

# ISEK 2035 Gesamtstadt



Integriertes Stadtentwicklungskonzept -  
Eine gesamtstädtische, langfristig orientierte Zukunftsstrategie der Stadt Haßfurt



## VORWORT



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Stadt Haßfurt kann zu Recht stolz sein auf ihre Geschichte, die viele Jahrhunderte zurückreicht. Heutzutage geht es uns darum, historisch Wertvolles zu erhalten und gleichzeitig die Zukunft und Entwicklung einer Stadt zu gestalten.

Stadtentwicklung ist ein Thema, das uns alle angeht, denn sie betrifft uns als Bewohnerinnen und Bewohner unmittelbar. Nach rund drei Jahren intensiver Arbeit haben wir nach mehreren vorgeschalteten Stadtratsklausuren das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) fertiggestellt. Das hier vorliegende Konzept ist eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung unserer Stadt in den kommenden Jahren. Zum Ende des ISEK wurde deutlich, dass vor allem die verschiedenen Entwicklungen, die wir in Haßfurt und seinen Stadtteilen haben wieder konkret zusammengeführt werden müssen, um knappere Ressourcen zielgerichtet einzusetzen. Zudem ist das ISEK auch Voraussetzung dafür, künftig Mittel aus der Städtebauförderung zu erhalten, um die geplanten Projekte letztendlich auch finanzieren zu können.

Zahlreiche Vorschläge, Ideen, Konzepte und Teilkonzepte wurden während des ISEK-Prozesses zwischen Verwaltung, Fachbüros, dem Stadtrat und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert, abgewogen und in das Gesamtkonzept eingearbeitet.

Wir verfügen mit dem nun vorliegenden „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ für Haßfurt über einen Leitfaden, der uns Entscheidungshilfe für eine sinnvolle Stadtentwicklung sein wird. Einzelhandel, Tourismus, Gastronomie, Naturschutz, sowie die funktionale Aufwertung und die Gestaltung des öffentlichen Raums spielen ebenso eine bedeutende Rolle wie städtebauliche Gesichtspunkte. Diese sollten sich stets an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren.

Mein Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich die Zeit genommen haben, um sich aktiv in diesen Prozess ob in Präsenz oder online auf dem Beteiligungsportal einzubringen. Die Beteiligungsveranstaltungen waren interessant und sehr konstruktiv und haben gezeigt, wie wichtig Interesse und bürgerschaftliches Engagement bei den Planungen sind. Ebenso danke ich den Mitgliedern und Fraktionen des Stadtrates und meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung, welche die Erarbeitung des ISEKs sehr engagiert begleitet haben.

Mein Dank geht in diesem Zusammenhang an die Regierung von Unterfranken, die uns immer beratend zur Seite stand. Zudem danke ich dem Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, der CIMA Beratung + Management GmbH, dem Verkehrsplanungsbüro Link, sowie BAURCONSULT Architekten + Ingenieure, diese haben das ISEK zusammen mit uns erarbeitet und begleitet.

Unser ISEK wird ein weiterer Schritt und Impuls sein, unsere Stadt zukunftsfähig zu machen und die Lebensqualität in Haßfurt nachhaltig zu verbessern. Das ISEK ist ein dynamischer Prozess, der immer wieder überarbeitet und fortgeschrieben werden muss. Kurzum, mit diesem Konzept ist es uns gelungen einen Leitfaden für eine positive sowie langfristige Entwicklung Haßfurts zu schaffen.

Ich möchte Sie ganz herzlich dazu einladen und freue mich, wenn wir weiterhin gemeinsam die Entwicklung unserer Stadt und ihrer Stadtteile gestalten.

Ihr Erster Bürgermeister  
Günther Werner

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ausgangslage und Prozess</b>	<b>05</b>
	Aufgaben des ISEK 2035	06
	Inhalt und Aufbau Prozess	07
<b>II.</b>	<b>Fortschreibung der Grundlagen</b>	<b>09</b>
	Inventur des bisher Erreichten / Modifizierung der Ziele	09
	Integration Querschnittsthemen (fachübergreifende Herausforderungen)	17
	▪ Inklusion und Chancengleichheit	18
	▪ Die digitale Stadt	19
	▪ Baukultur und Identität	20
	▪ Bestandsrevitalisierung	21
	▪ Resilienz	22
<b>III.</b>	<b>Gesamtstädtische Strategische Leitziele</b>	<b>23</b>
	Zentrale Herausforderungen und Aufgaben, Handlungserfordernisse und Leitlinien:	
	▪ Antrieb Stadt (-teil) mitte	26
	▪ Qualitätvoll wachsen	28
	▪ Klima schützen	30
	▪ Mobilität neu denken	32
	▪ Leitsatz „smart green city“	34
<b>IV.</b>	<b>Integriertes Handlungsprogramm</b>	<b>37</b>
	Handlungserfordernis Gesamtstadt	38
	Handlungserfordernis / Entwicklungsprioritäten Stadtteile	43
	Handlungserfordernis Kernstadt – Schwerpunkt Innenstadt	65
<b>V.</b>	<b>Handlungsleitfaden Umsetzung</b>	<b>84</b>
	Tabellarische Maßnahmenübersicht / KuF	
	Ausblick	85

### Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## I. AUSGANGSLAGE und PROZESS

Wie kann heutzutage ein robuster, zukunftsfähiger und demografiegerechter Städtebau aussehen? Welche Aufgaben hat er zu erfüllen mit Blick auf die großen globalen Herausforderungen: der wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel, demografische und klimatische Veränderungen, die Weiterentwicklung in den Bereichen Mobilität, Energie und Digitalisierung.

Es gibt kein Patentrezept für diese Aufgaben, jede Stadt und Gemeinde ist individuell, sie unterscheiden sich in ihrer Struktur, ihren Rahmenbedingungen, ihrer Vielfalt und Identität. Ziel muss es sein, robuste städtebauliche Strukturen und Rahmenbedingungen zu schaffen, die an neue Herausforderungen angepasst werden können und veränderte Nutzung zulassen.

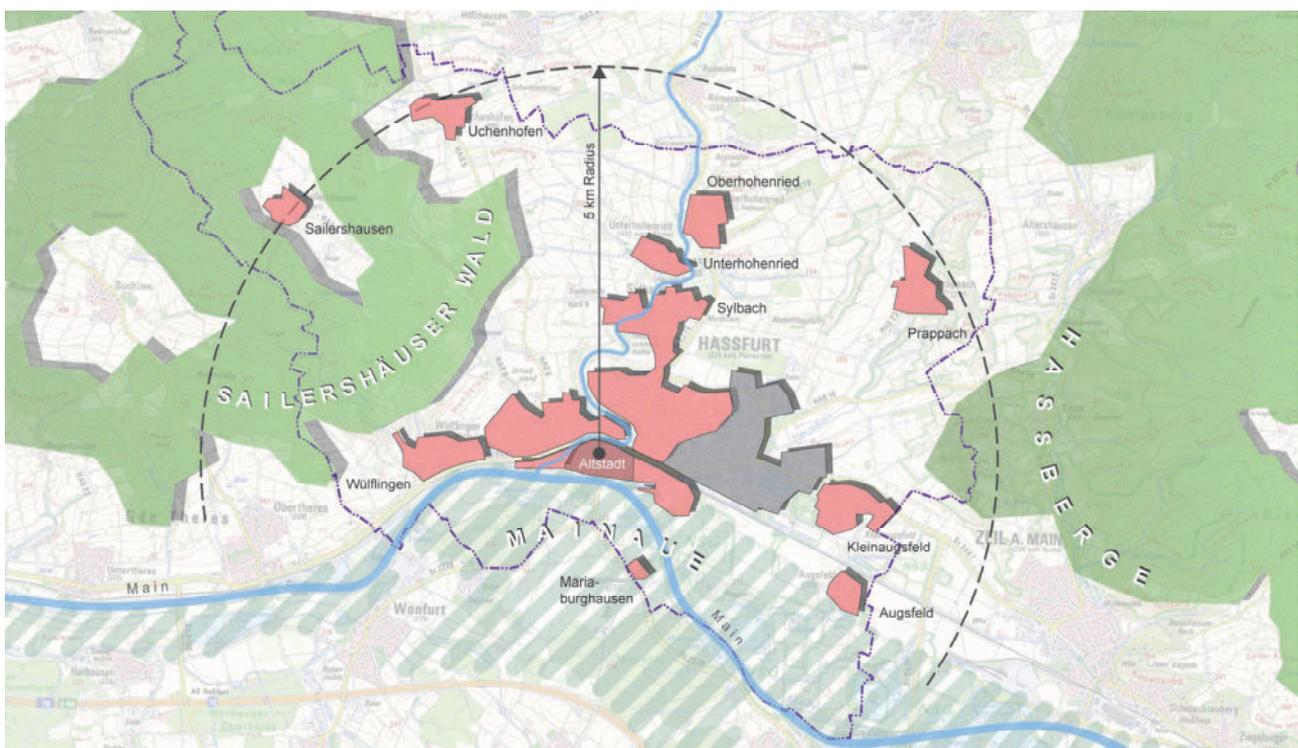
Die Stadt Haßfurt befindet sich in einem dynamischen Entwicklungsprozess, der sich auf unterschiedlichste Planungsebenen und Inhalte erstreckt. Zentrales Ziel ist die Prozessgestaltung und Ausrichtung als Modellkommune zu einer „smart green city“. Parallel dazu sind vielfältige Entwicklungsschwerpunkte zu bewältigen, um die Stadt attraktiv in die Zukunft entwickeln zu können:

- Fortschreibung Flächennutzungsplan,
- Erstellung eines gesamtstädtischen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts
- Entwicklung konkreter Handlungsschwerpunkte (Neugestaltung des Bahnhofsumfelds, Mainufergestaltung, Integration einer neuen Mainbrücke, die Optimierung der gewerblichen Entwicklungsflächen u.v.a.).

Dafür liegen z.T. Planungen bzw. Planungsansätze vor, für die jedoch eine übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsstrategie fehlt.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt auf der Basis des ISEK Haßfurt aus dem Jahr 2013, der Fokus lag hier auf der Kernstadt, eine übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsstrategie in Form eines ISEK Haßfurt 2035 beauftragt. Der Darstellungsraum wird um die integrierte Betrachtung der Stadtteile (Wülflingen, Sailershauen, Uchenhofen, Oberhohenried, Unterhohenried, Sylbach und Augsfeld, ausgenommen Mariaburg-hausen) gleichwertig neben der Kernstadt mit Ableitung der zentralen Handlungserfordernisse erweitert.

Lage im Raum | Einzugsbereich Kernstadt:



Darstellung FPZ (Grundlage. Topografische Karte)

Dabei sollten folgende Schwerpunkte, in Fachbereiche zugeordnet, integriert betrachtet und daraus Handlungsansätze und Maßnahmen entwickelt werden:

**Fachbereich 1: Städtebau / Stadtplanung, Wohnen + Umwelt, Raumstruktur + Freiraum**

*Urbane Vielfalt mit Lebensqualität entwickeln (Image / Identität) ...  
Umweltqualität, Klima, Energie in den Fokus rücken ...*

V: Büro FPZ ZEESE Stadtplanung und Architektur, Stuttgart

**Fachbereich 2: Wirtschaft, Demografie + Soziales, Kultur + Freizeit + Tourismus**

*Smart wachsen - smart entwickeln, Qualität statt Quantität ...  
Wirtschaftsstandort zukunftsorientiert ausbauen ...  
Kultur, die nach innen und außen wirkt ...*

V: Büro BAURCONSULT Architekten. Ingenieure, Haßfurt

**Fachbereich 3: Verkehr + Mobilität**

*Verkehr stadtverträglich organisieren und Belastungen minimieren ...  
Qualifizierung des ÖPNV ...*

V: Büro VLi Verkehrsplanung Link, Stuttgart

**Fachbereich 4: Bildung + Digitalisierung**

*Alle Bewohner digital bilden und begeistern ...*

V: Stabstelle Digital Office, Projektleitung Smart Green City, Stadt Haßfurt

**Übersicht Arbeitsschritte Stadtentwicklung Haßfurt:**

- Lokale Agenda 21		2001
- FNP (rechtskräftige Fassung)		2001
- ISEK (Innen-/Kernstadt)		2013
- Haßfurt – barrierefreie Gemeinde		2017
- Sanierungsgebiet „Innenstadt“		2018
- ILEK (Kommunale Allianz Main-Haßberge)		2017
- Förderprogramm gegen Leerstand		2018
- Fortschreibung FNP	seit	2018 ff.
- Mobilitätskonzept Landkreis Haßberge		2019
- Modellkommune „mart green city“	seit	2019 ff.
- Wettbewerb Neugestaltung Bahnhofsareal mit ZOB		2019 ff.
- ISEK Haßfurt 2035 Gesamtstadt	seit 2020 →	Beschluss 2023!

Die Bearbeitungszeit von ca. 2,5 Jahren für den gesamten ISEK-Prozess beruht auf intensiven, fachübergreifenden Abstimmungsrunden, einer gezielten Integration der zentralen Ergebnisse aus den parallel erstellten Fachgutachten / -konzepten sowie Unterbrechungen / Erschwernissen aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen (Corona, personelle Umstrukturierungen innerhalb der Verwaltung).

### Aufgaben / Ziele des ISEK 2035 (Fortschreibung der bisherigen Stadtentwicklung)

Mit dem ISEK 2035 wird eine fachübergreifende, langfristig orientierte Zukunftsstrategie für die Stadt Haßfurt erarbeitet, die sowohl inhaltliche als auch stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte im Sinne einer nachhaltig wachsenden Stadt enthält.

→ Strategische Ausrichtung kommunalen Handelns im gesamten Stadtgebiet!

Ein intensiver, kontinuierlicher und akteursübergreifender Arbeitsprozess und Austausch zu den verschiedenen Fachbereichen und Themenfeldern (Wirtschaft, Verkehr, Freiraum, Naherholung, Soziales) bildet hierbei einen besonderen Arbeitsschwerpunkt „integriert planen – integriert handeln“.

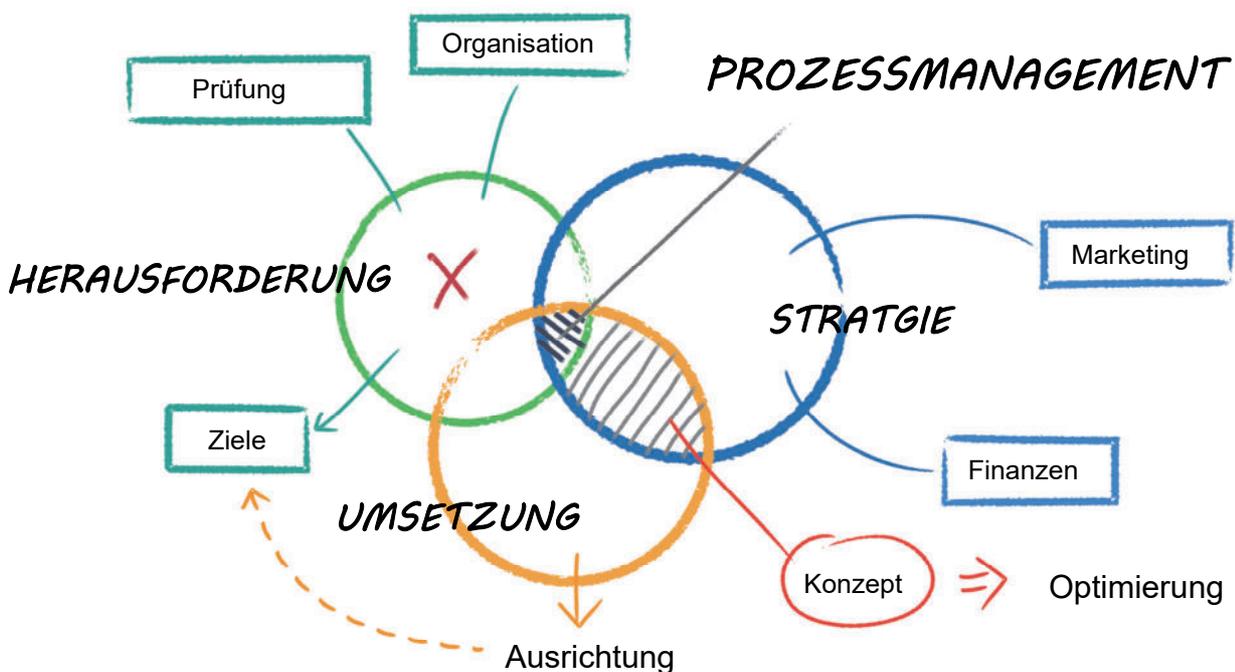
→ Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung!

Eine prozessbegleitende Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit stellen eine weitere wichtige Säule eines Stadtentwicklungskonzeptes dar. Über vielfältige Beteiligungsformate werden die örtlichen Themen und Schwerpunkte der Stadtgesellschaft in den Gesamtprozess eingebunden.

→ Verbesserung der Akzeptanz und Erleichterung der Umsetzung!

Übergreifend in alle strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte muss der Wille der Akteure stehen, die Herausforderungen des Wachstums nicht nur quantitativ zu entwickeln, sondern im Sinne einer nachhaltigen und dem Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen verpflichteten Entwicklung zu gestalten = ökologische, soziale und ökonomische Ausgewogenheit.

→ Sicherung / Stärkung der Lebensqualität und Attraktivität der Stadt Haßfurt!



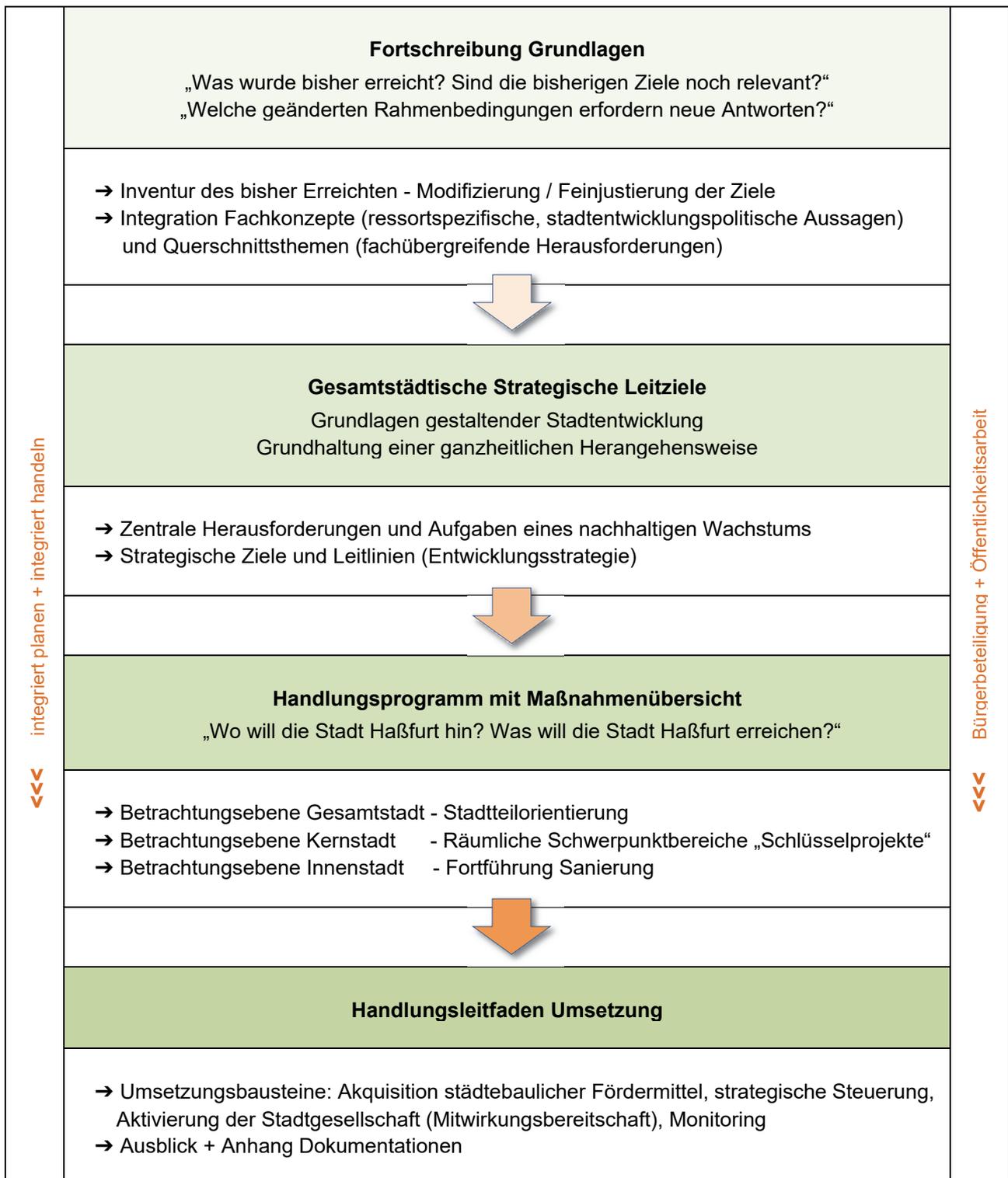
Übersetzte Grafik, Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 1

### Stadtentwicklung = dauernder Prozess

Das „ISEK 2035 Gesamtstadt“ greift die inhaltlichen Bestandteile des ISEK im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Stand 2013 auf.

Die Rahmenbedingungen, die einzelnen Fachkonzepte und die laufenden städtebaulichen Erneuerungs- und Umbauprozesse mit ihren konkreten Maßnahmen stellen weiterhin zentrale Bausteine in der Stadtentwicklung dar. Damit bleibt die Orientierung der Stadt Haßfurt erhalten.

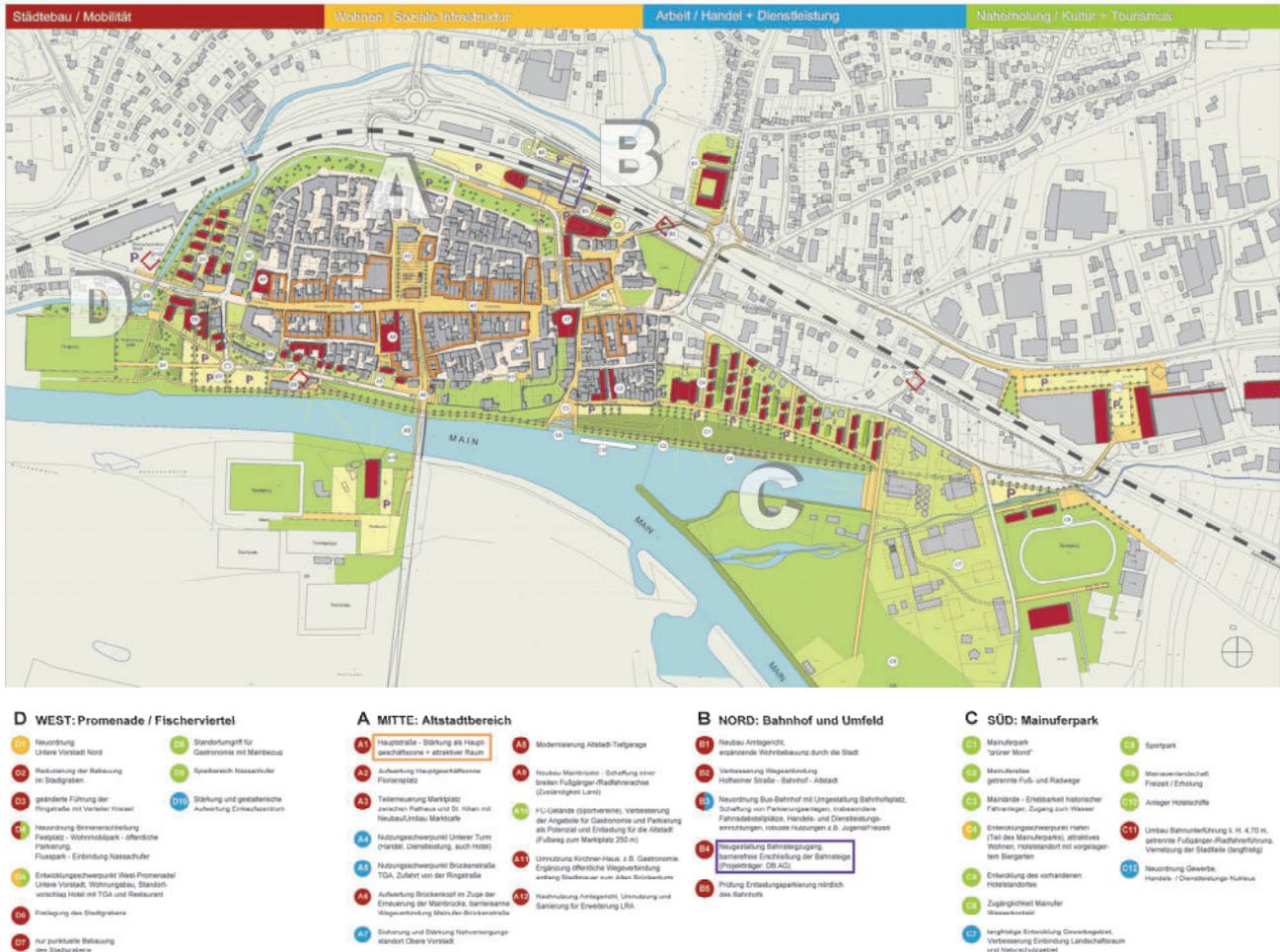
#### Inhalte und Aufbau



## II. FORTSCHREIBUNG DER GRUNDLAGEN

### Inventur des bisher Erreichten / Modifizierung der Ziele

Die Fortschreibung der Rahmenbedingungen basiert auf der umfassenden integrierten Bestandsanalyse des ISEK im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Stand 2013. Auf Aussagen, die nach wie vor Gültigkeit besitzen, wird nicht explizit eingegangen; diese sind dem ISEK, Stand 2013 zu entnehmen.



Rahmenplan mit Maßnahmenswerpunkten, ISEK 2013, Darstellung: FPZ

Der Schwerpunkt der folgenden Ausführungen liegt auf der Überprüfung und teilweise Neujustierung der zentralen stadtentwicklungspolitischen Kernaussagen für die speziellen Problemstellungen der Stadt Haßfurt unter Einbindung der Fortschreibung:

- der Flächennutzungsplanung,
- der Bauleitplanung,
- der ressortspezifischen Fachkonzepte sowie
- der „smart green city Strategie“.

Die inhaltlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte der einzelnen Fachkonzepte gehen jedoch in ihrem Detaillierungsgrad zum Teil weit über die Ebene der Stadtentwicklungsstrategie hinaus. Nicht jeder Handlungsschwerpunkt, der in den einzelnen Fachkonzepten aufgeführt ist, hat im Rahmen der integrierten gesamtstädtische Betrachtung die gleiche Priorität. Gleichwohl haben die einzelnen Fachkonzepte ihre Gültigkeit und stellen auf der Maßnahmenebene eine wichtige Umsetzungsgrundlage dar.

Vor diesem Hintergrund wurden die wesentlichen, stadtentwicklungsrelevanten Aussagen aus den differenzierten Einzelbetrachtungen zusammengeführt und komprimiert in die Gesamtbetrachtung der Rahmenbedingungen eingebunden. Somit wird eine abgestimmte, inhaltliche und räumliche Planung gewährleistet.



## Bevölkerung und Wohnen

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Haßfurt verzeichnet in den letzten Jahren eine stabile, leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung (2013 bis 2020 um + 4,5%), die bis zum Jahr 2037 annähernd gleichbleibend prognostiziert ist.

Dies ist vor allem auf Wanderungsgewinne zurück zu führen; die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist eine negative Bilanz auf!

Die Kernstadt weist nach wie vor einen deutlichen Zuzug auf, die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen stellt sich hingegen sehr differenziert dar.

Die demografische Entwicklung ist von einem steigenden Durchschnittsalter geprägt, insbesondere der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahre wird weiterhin deutlich zunehmen (+48,3 % bis 2037):

- Verschiebung bei der Bedarfsentwicklung an Wohnraum, d.h. der Bedarf an neuen Bau- und Wohnformen mit hoher Flexibilität und Vernetzung und an Pflegeplätzen wird ansteigen;
- zunehmende Bedeutung einer Konzentration von Versorgungseinrichtungen und der Infrastruktur (kurze Wege, wohnortnahe Versorgungsangebote etc.).

Die Attraktivität als Wohnstandort spiegelt sich in einem angespannten Wohnungsmarkt mit großen Strukturproblemen wider:

- hohe Nachfrage nach Bauplätzen aus der eigenen Bevölkerung und dem Umland,
- starker Miet- und Kaufpreisanstieg,
- unzureichende politische Steuerung,
- zunehmender Bedarf an zielgruppenspezifischen Wohnraumangeboten wie z.B. familienge-rechte, barrierearme / barrierefreie Wohnungen.

### Handlungserfordernis

Die Stadt Haßfurt soll ein attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort bleiben und weiterentwickelt werden. Alle Bürger sollen ihren Wünschen und Bedürfnissen sowie materiellen Möglichkeiten entsprechend adäquaten Wohnraum finden.

Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist eine kleinräumig differenzierte Bestands- und Quartiersentwicklung erforderlich, die auf unterschiedliche Handlungsbedarfe eingeht und sich an der tatsächlichen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt orientiert (ständige Kontrolle und Anpassung).

Die Stadt besitzt jedoch nur bis zu einem gewissen Grad direkte Steuerungsmöglichkeiten. Die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele bedarf eines kontinuierlichen Dialogs und verbindlicher Kooperationen mit allen Akteuren, der Bürgerschaft, Politik und Verwaltung.

Zur Sicherung der sozialen Stabilität und eines attraktiven Wohnumfelds sind ergänzende Maßnahmen aus anderen Fachbereichen notwendig.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 2



## Flächensparen

### Rahmenbedingungen

Die Flächeninanspruchnahme liegt seit Jahren auf einem hohen Niveau.

Dies ist vor allem auf die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt, die deutliche Veränderung bei den Haushaltsstrukturen, die noch immer steigende Wohnfläche pro Kopf und ein flächenintensives Freizeit- / Mobilitätsverhalten zurück zu führen.

Auch steigende Bodenpreise in den Metropolen verstärken den Flächenverbrauch in den umgebenden Gemeinden und Landkreisen.

Der Wohnflächenverbrauch in der Stadt Haßfurt stellt sich heute wie folgt dar:

- Ø Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup>!  
Damit liegt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf deutlich über dem Durchschnitt!
- 70 %: Wohnbauflächen EH mit 1 WE  
20 %: Wohnbauflächen EH mit 2 WE  
10 %: Wohnbauflächen EH mit > 2 WE

Es ist zudem zu beobachten, dass der Bedarf an Siedlungsfläche in den letzten Jahren trotz stabiler Bevölkerungszahlen steigt; vorhandene Bau- und Wohnstrukturen können demnach die tatsächliche Nachfrage nicht bedienen:

- hohe Nachfrage nach Bauplätzen aus der eigenen Bevölkerung;
- hoher Modernisierungsbedarf sowie Wohnumfeldmängel und Zunahmen an Leerständen in der Kernstadt;
- untergenutztes Entwicklungspotential v.a. in den Stadtteilen;
- flächenintensive Einfamilienhausgebiete mit nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz, fehlender Barrierefreiheit und zunehmenden Überalterungstendenzen.

### Handlungserfordernis

Städte und Kommunen werden auch künftig nicht ganz ohne weitere Flächeninanspruchnahme auskommen. Fläche ist jedoch eine endliche Ressource.

Die Zukunft erfordert ein sorgfältiges Abwägen neuer Flächeninanspruchnahmen auf der Grundlage eines strategischen Flächenmanagements. Im Rahmen dieser Wachstumsprozesse ist daher darauf zu achten, dass die Flächen qualitativ und in angemessener Dichte entwickelt und genutzt werden.

Eine systematische Erhebung vorhandener Flächen- und Nutzungspotenziale im Hinblick auf Wohnen, Gewerbe, Daseinsvorsorge (zentrale Einrichtungen) und Verkehr wird einer potentiellen Bedarfsermittlung auf der Basis von Prognosen (Bevölkerungs- / Arbeitsmarktentwicklung), Vorgaben der Raumordnung und Zielvorstellungen der Gemeinde (Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte) gegenübergestellt.

Die städtebauliche Hauptaufgabe lautet: Revitalisierung, funktionale Ergänzung und Nachverdichtung in bestehenden Gebieten.

Flächensparen bedeutet nicht Verzicht, sondern Qualifizierung, Wertehalt sowie Ressourcenschutz und liegt damit im Interesse aller.



*49 m<sup>2</sup> beträgt die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland aktuell, im Jahr 2030 könnten es 52 m<sup>2</sup> sein!*

Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 3



## Wirtschaft und Beschäftigung

### Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Stadt Haßfurt haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist aufgrund einer erheblichen Zunahme an neuen Arbeitsplätzen von 2013 bis 2018 stark gestiegen. Der Schwerpunkt liegt im produzierenden Gewerbe (+37%), ein deutlicher Anteil ist bei Dienstleistern und Unternehmensdienstleistungen (+14,9%) zu verzeichnen, lediglich ein geringer Anstieg im Handel / Gastgewerbe (+1,7%).

Ein Großteil der neuen Arbeitsplätze wurde jedoch von Einpendlern eingenommen (Beschäftigte am Arbeitsort +24,8% - am Wohnort + 8,8%); dies verdeutlicht die Bedeutung der Stadt Haßfurt als regionalen Arbeitsstandort im Landkreis Haßberge.

Die Arbeitslosenzahl ist sehr gering und nimmt seit dem Jahr 2014 leicht ab (unter 3%); sie liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Zunahme an Bedarfsgemeinschaften und Empfänger nach SGB XII (Sozialhilfe) von 2010 – 2018 weist auf ein zunehmendes soziales Ungleichgewicht hin:

- Hilfen für Lebensunterhalt: +65,2%
- für Altersgrundsicherung, Erwerbsminderung: +33,8%
- für Gesundheit, Eingliederung und Pflege: 4,3%.

Neben einem ausreichenden und differenzierten Flächenangebot und einer leistungsfähigen Infrastruktur wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort von weiteren städtebaulichen Faktoren bestimmt: gute Erreichbarkeit, Einfügung in die Ortsstruktur, ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis, intakte Zentren sowie effiziente Mobilitätsangebote.

### Handlungserfordernis

Wirtschaftliche Entwicklungen wirken sich auf die Nachfrage nach Arbeitskräften und somit auf den Wohnraumbedarf aus. Die zielorientierte Ausweitung gewerblicher Flächen ist daher mit der Entwicklung von Wohnbauland abzustimmen.

Ein sozial ausgewogenes Wirtschaftswachstum und optimierte Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsentwicklung erfordern eine Auseinandersetzung mit folgenden relevanten Themenfeldern:

Wirtschaftsstruktur, Gewerbeflächenentwicklung, Tourismus, Zentrenbildung, Berufsorientierung und Ausbildung / Beschäftigung sowie die Veränderungen der Arbeitswelt im digitalen Zeitalter (Heimarbeitplätze, Coworking Spaces, sog. Pendlerzentren oder Behördensatelliten), die zu einer zeitlichen und räumlichen Flexibilität beitragen.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 4



## Kommunale Bildungslandschaft

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum bietet eine breite Palette an kommunalen und privaten Bildungseinrichtungen für die verschiedenen Bereiche des altersübergreifenden Lernens.

Der frühkindliche Bereich wurde durch eine Zunahme an Kindertageseinrichtungen (2014-2019, +9%) und damit verbunden einer steigenden Anzahl an Beschäftigten (+44%) deutlich optimiert.

Damit wird das vorhandene Defizit bei der Kleinkindbetreuung im gesamten Stadtgebiet abgedeckt; bei zukünftigen Neuausweisungen ist das Angebot entsprechend anzupassen.

Der Sektor der Allgemeinbildenden Schulen weist eine stabile Bestandssituation auf. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Rückgangs dieser Altersgruppe ist mit abnehmenden Schülerzahlen und damit Klassenstärken (Lehrerbedarf) zu rechnen.

Einen zentralen Standortfaktor in der Entwicklung der Stadt Haßfurt bilden die Berufsschulen (steigende Anzahl an Einrichtungen von 2009/10 bis 2018/19, +17%). Der Fokus auf die grüne Technologie soll in Form eines geplanten Hochschulstandortes gestärkt und weiterentwickelt werden. Diese Veränderungsdynamik stellt die Stadt Haßfurt vor stadtentwicklungsrelevante Herausforderungen:

- Flächen / Raumbedarfe in Nutzungskonkurrenz zu anderen Flächenansprüchen,
- erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und ein zunehmender Versorgungsbedarf mit sozialer Infrastruktur.

Die Wechselwirkungen und Synergien zwischen Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft sind zu stärken und zu einem deutlichen Standortvorteil der Stadt Haßfurt als Wissenschaftsstandort auszubauen.

### Handlungserfordernis

Der quantitative, aber auch qualitative Ausbau der Bildungsinfrastruktur im Sinne einer Chancengerechtigkeit (Prävention und Ausgleich von Nachteilen) ist Grundvoraussetzung, um kinder-, jugend- und familienfreundliche Lebensbedingungen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Für die Entwicklung der Bildungslandschaft sind zielgerichtete, frühzeitige und räumlich-differenzierte Bildungsinvestitionen einzusetzen (Schwerpunkt Infrastrukturausbau und Integrationsbedarf).

Mit einem Ausbau der Bildungslandschaft sind umfassende Auswirkungen auf:

- den Wohnungsmarkt (erhöhte Nachfrage nach besonderen Wohnformen);
- ÖV-Bedarfe (erhöhtes Pendleraufkommen, d.h. Ein-, Aus- und Binnenpendler);
- Kultur- und Freizeitangebote (erhöhter Nutzerdruck) verbunden.

Diese erfordern eine integrierte Betrachtung und Erarbeitung von ineinandergreifenden Entwicklungskonzepten.

Basis für eine erfolgreiche Umsetzung ist eine enge Zusammenarbeit der Verwaltung mit externen Bildungsakteuren, der Politik und der Bürgerschaft.



*Bildungslandschaft der Zukunft:  
analog – digital – vernetzt!*

Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 5



## Freiraum und Umwelt

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Haßfurt ist von wertvollen Naturräumen umgeben (Ausläufer Haßberge und Hesselbacher Wald, Mainaue). Im Verbund mit den innerstädtischen Grün- und Freiflächen bilden sie die grüne Infrastruktur ab und leisten mit ihren vielfältigen ökologischen und sozialen Funktionen einen großen Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität der Stadt Haßfurt.

Der zunehmende Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen durch eine ungehinderte Bautätigkeit in Form von Baulandneuausweisungen und kleinteiligen Nachverdichtungen im Bestand führen zu einer zunehmenden Versiegelung des Bodens. Die Funktionsfähigkeit der Böden und der Schutz des Grundwassers sind dadurch stark gefährdet.

Der damit verbundene Rückgang an wertvollen Grün- und Freianlagen führt zu:

- einer zunehmenden Belastung des Stadtklimas;
- einem zunehmenden Druck auf vorhandene Freiraum- / Erholungsangebote.

Die Versorgung mit Grünflächen stellt sich im gesamten Stadtgebiet sehr unterschiedlich dar:

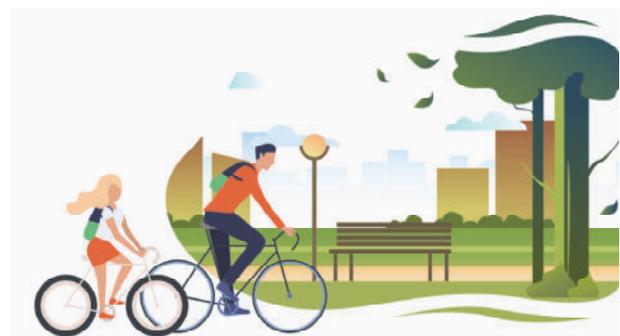
- gute Versorgung mit Grünanlagen und umgebenden Naherholungsbereichen in den neuen Stadtteilen;
- große Defizite in den innerstädtischen Quartiersbereichen der Kernstadt.

Aspekte der Biodiversität und der Zusammenhänge von Arten / Ökosystemen sind verstärkt bei räumlichen Planungen zu beachten und zu integrieren.

### Handlungserfordernis

Die notwendige, vorsorgende Anpassung an den Klimawandel erfordert eine kommunale Klimastrategie. Diese bündelt und koordiniert die erforderlichen Einzelmaßnahmen. Anforderungen an das Wohnen und den Bau der Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Freiraumentwicklung abzuwägen.

Die wesentlichen Schwerpunkte liegen auf einer multifunktionalen Nutzung von Flächen, einem tragfähigen Freiraumverbund, auf vorsorgenden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Hochwasser, Starkregen, Hitzeereignisse) und einer Steuerung/Qualifizierung der Nachverdichtung.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 6



## Nachhaltige Mobilität

### Rahmenbedingungen

Mobilität bildet eine wesentliche Grundlage für die Teilhabe des Einzelnen am gesellschaftlichen Leben. Mobilitätsnachfrage und Mobilitätsangebote befinden sich jedoch in einem starken Wandel.

Der Modal Split (Verkehrsmittelwahl) beschreibt das Mobilitätsverhalten der Haßfurter Bürger für ihre privaten Wege (Arbeit, Ausbildung, Einkaufen, Freizeit und Erholung):

Die Stadt Haßfurt mit ihren Ortsteilen ist sehr stark auf den Kfz-Verkehr ausgerichtet, verstärkt durch die große Anzahl an Einpendlern aus dem ländlich geprägten Umland. Die notwendigen Wege werden überwiegend mit dem Pkw als Fahrer oder als Mitfahrer erledigt: z.B. sind es bei den Arztbesuchen und beim Einkaufen nahezu drei Viertel, beim Sport etwa zwei Drittel aller Wege. Entsprechend spielen Fahrrad und öffentlicher Nahverkehr eine sehr geringe Rolle, der Fußverkehrsanteil liegt unter 20 Prozent. Dies bedingt:

- eine hohe Verkehrsdichte und zunehmender Parkierungsdruck in den Spitzenzeiten, insbesondere in der Kernstadt und den innenstadtnahen Gebieten;
- eine Zunahme der verkehrsbedingten Emissionen (Abgase, Lärm);
- Nutzungskonflikte und eine verringerte Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum.

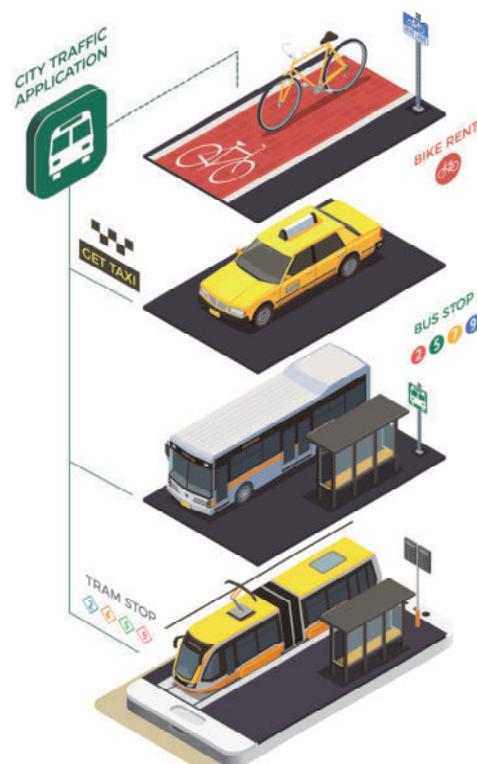
Die Angebotsqualität und damit Attraktivität alternativer, aktiver Mobilitätsformen (ÖPNV, Rad-/ Fußverkehr) ist stark verbesserungs- und ausbaufähig, v.a. im Hinblick auf die Anbindung der Stadtteile.

Ohne steuernde Maßnahmen und damit verbundenen Anreizen zur Nutzung von alternativen Antriebsformen ist mit einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

### Handlungserfordernis

Intelligente Mobilitätskonzepte auf der Grundlage einer integrierten Verkehrsplanung (smart mobility) können frühzeitig Rahmenbedingungen für ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot und eine nachhaltige Verkehrsentwicklung setzen, mit dem Ziel, unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ nachhaltig, konfliktarm und effizient zu organisieren.

Neue Mobilitätsformen bieten die Chance, stark belastete Infrastrukturen zu entlasten. Durch flexiblere und bedarfsgerechte Nutzungsmöglichkeiten können sie in Zukunft tragfähige Alternativen zu den bestehenden Verkehrsträgern darstellen und den ÖPNV sinnvoll ergänzen.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 7



## Klimaschutz und technische Infrastruktur

### Rahmenbedingungen

Der Einstieg in eine zukunftsfähige, resiliente Ver- und Entsorgungsstruktur ist von zentraler Bedeutung auf dem Weg zu einer klimagerechten Stadt.

Die Stadt Haßfurt kann eine Vorbildrolle bei der Umsetzung der Energiewende übernehmen:

- Die Stadt Haßfurt ist seit 7 Jahren energieautark.
- Die Stadt Haßfurt zeigt großes Engagement bei der Initiierung der Wärmewende im Gebäudesektor und Etablierung nachhaltiger Lösungen.

Auf der Grundlage von Analyseerhebungen der einzelnen Fachplanungen und Stadtteilbegehungen mit der Bevölkerung ist festzuhalten:

- Unterversorgung in den Stadtteilen mit leitungsgebundener technischer Infrastruktur (Glasfaser, Breitbandversorgung);
- Bestandsquartiere mit einem hohen energetischen Handlungsbedarf (Mischung von Wohnen mit genutzten und ungenutzten Gewerbe-/Industriebauten).

Eine wirkungsvolle und dauerhafte Minderung des Energieverbrauchs ist nur durch die Kombination der drei Schritte möglich:

- Energiebedarf senken;
- Energieeffizienz steigern und
- erneuerbare Energien weiter ausbauen.

### Handlungserfordernis

Zentrales Handlungsfeld ist eine ganzheitliche energetische Stadtentwicklung, die eine strategische Integration der Themen Energiewende (in den Bereichen Wärme, Strom und Mobilität) und Klimaschutz in die laufenden Prozesse der Stadtentwicklung und -erneuerung verfolgt.

Dies ist durch energieeffiziente Versorgungslösungen (intelligente Verknüpfung dezentraler Ansätze mit vorhandenen Versorgungsstrukturen), abgestimmte Ansätze und passgenaue Energiekonzepte bei der bedarfsgerechten Entwicklung von Siedlungsflächen genauso wie in Bestandsgebieten zu erreichen.

Als weitere wesentliche Handlungsbausteine auf dem Weg zu einer klimagerechten Stadtentwicklung sind anzuführen:

- die Stärkung der Innenentwicklung und Schaffung kompakter Siedlungseinheiten;
- die Vermeidung von Verkehr bzw. Förderung alternativer Mobilitätsformen und
- ein verantwortungsvolles Abfallwirtschaftsmanagement, z.B. Müllvermeidung, zirkuläres Bauen (Umbau und Bauteilnachnutzung).

Eine enge Zusammenarbeit mit den kommunalen Unternehmen der Daseinsvorsorge ist unerlässlich.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 8

## Integration Querschnittsthemen (fachübergreifende Herausforderungen)

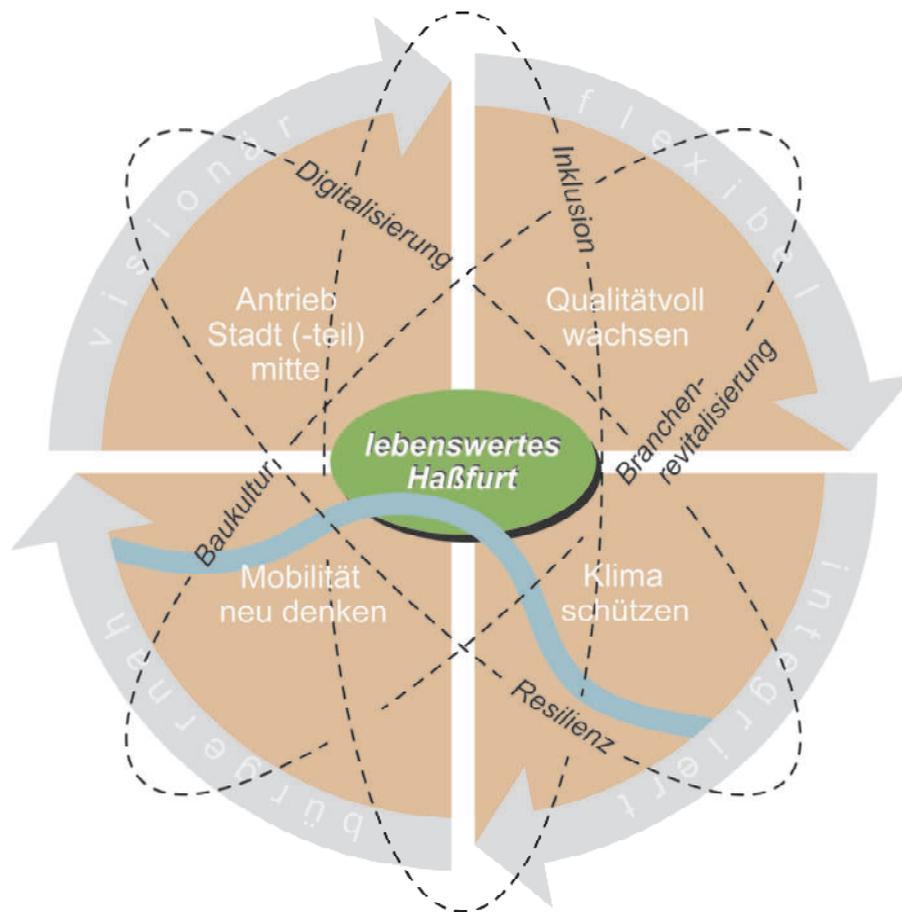
Vor dem Hintergrund der globalen und gesellschaftlichen Trends wie z.B. der demografische Wandel oder die zunehmende Digitalisierung in der Lebens-/Arbeitswelt haben sich fachübergreifende Herausforderungen für die Stadtentwicklung herauskristallisiert.

Unter Querschnittsthemen werden Stadtentwicklungsthemen verstanden, die für viele Fachbereiche schon von Bedeutung sind bzw. noch bedeutsam werden. D.h. Querschnittsthemen sind nicht einem einzelnen Fachbereich zuzuordnen.

Die Aussagen der Querschnittsthemen fließen in ihren Kernaussagen in die Stadtentwicklungsstrategie mit ein.

Die fünf zentralen Querschnittsthemen werden im Folgenden in ihrer Kurzfassung erläutert:

- Inklusion und Chancengleichheit
- Die digitale Stadt
- Baukultur und öffentlicher Raum
- Brachflächenrevitalisierung
- Resilienz





## Inklusion und Chancengleichheit

### Rahmenbedingungen

Eine große Zukunftsaufgabe ist die Gewährleistung einer gleichberechtigten und selbstbestimmten Teilhabe eines jeden Menschen in der Stadtgesellschaft – unabhängig von seinen individuellen Merkmalen. Grundlage hierfür ist eine offene Stadtentwicklung, die auf die Bedürfnisse aller Menschen reagiert und gegebenenfalls anpasst:

- Unterstützung von Chancengerechtigkeit;
- Bereitstellung geeigneter Strukturen.

Die aktuellen Herausforderungen bestehen in einer Prüfung der relevanten Inklusionsanforderungen zur Minimierung von Ungleichheiten in allen Bereichen des wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, politischen, sozialen und kulturellen Lebens:

- Abbau von Barrieren und Verbesserung der Erreichbarkeit,
- Schwerpunkt Seniorenarbeit angesichts der steigenden Zahlen bei der Grundsicherung im Alter.

### Handlungserfordernis

Eine gelungene Inklusion und Chancengerechtigkeit erfordern einen vielschichtigen, integrativen und wechselseitigen Prozess.

Zentrale Handlungsfelder sind die Ableitung und Entwicklung zielgruppenübergreifender Ziele und Maßnahmen zur inklusiven Ausgestaltung:

- von Infrastruktur und öffentlichem Raum;
- von Leistungen und
- Angeboten zur Prävention und Stärkung des sozialen Zusammenlebens.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 9



## Die digitale Stadt

### Rahmenbedingungen

Neue, digitale Technologien berühren alle Lebens- und Verwaltungsbereiche wie z.B. Mobilität, technische Infrastruktur, Bildung, Kommunikation ... Städte / Gemeinden müssen auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren und dabei frühzeitig Chancen und Risiken der Digitalisierung herausfiltern.

Auf der Grundlage einer integrierten Erfassung und Verknüpfung können komplexe Zusammenhänge bestehender Strukturen herausgearbeitet, Handlungspotentiale erkannt und städtebauliche Entwicklungsszenarien effizienter aufgezeigt werden:

- z.B. zur Stärkung einer nachhaltigen Mobilität (Effizienzsteigerung auf der Netzebene, Stärkung des Umweltverbundes durch neue Mobilitätsberatung/-services);
- z.B. zur Stärkung der kommunalen Bildungslandschaft (Ausbau / Anpassung der Infrastruktur, Bedeutung von neuen Medien in der Lehre).

Die Nutzung digitaler Kommunikationsmedien (z.B. in Form eines virtuellen Abbilds einer baulichen Struktur, einem sog. „Digitalen Zwilling“) ermöglicht neue angepasste Bürgerbeteiligungsformate und trägt damit zu einer breiteren Akzeptanz von städtebaulichen Vorhaben bei.

### Handlungserfordernis

Ein ganzheitliches Digitalisierungskonzept / -strategie für alle Handlungsbereiche der Verwaltung benennt Akteure und definiert konkrete Handlungsempfehlungen zur Gestaltung der digitalen Transformation.

Städtebau als fachübergreifende Disziplin ist ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung neuer, auf die kommunale Entwicklung abgestimmte, digitale Anwendungen.

Mit einer Digitalisierung werden auch Veränderungen der Nutzung des öffentlichen Raums, der Wohnformen und des Einzelhandels in den Stadtteilen erzeugt.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 10



## Baukultur und Identität

### Rahmenbedingungen

Baukultur wird als wesentlicher Bestandteil definiert, eine Umwelt zu schaffen, die als lebenswert empfunden wird. Sie umfasst das Bauen selbst, ebenso wie den Umgang mit der bebauten Umwelt. Grundlage ist eine breite Verständigung über qualitative Werte und Ziele:

- aktives Zusammenwirken aller an Planung und Bau Beteiligten;
- Verantwortungsbewusstsein der gesamten Gesellschaft für die bebaute Umwelt und deren Pflege.

Jede Region ist besonders: charakteristische Bauwerke, Siedlungsstrukturen und -typologien prägen das Landschafts- und Ortsbild und verleihen eine eigene Identität. Diese Vielfalt gilt es zu erhalten, ressortübergreifend zu fördern und weiter zu entwickeln.

Ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld wird maßgeblich durch Baukultur bestimmt. Baukultur trägt zum Zuzug und Verbleib von Menschen und damit verbundenen Investitionen in einer Region bei. Sie ist ein wichtiger identitätsstiftender, ökonomischer Faktor, ein Impulsgeber.

### Handlungserfordernis

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen ist eine Planungskultur aufzubauen (Konzepte, Instrumente, Arbeitsstrukturen), die eine qualitätvolle, für die Stadt Haßfurt und ihre einzelnen Stadtteile typische Baukultur im privaten wie im öffentlichen Raum sichert:

- Sensibilität für lokale Traditionen, städtebauliche und architektonische Qualität / Vielfalt erhalten;
- Wahrung des historischen Charakters der Innenstadt bzw. der Stadtteile; zeitgemäße Weiterentwicklung entsprechend den aktuellen Anforderungen;
- Schärfung der Aufmerksamkeit für den öffentlichen Raum.

Baukultur kann sich nur entfalten, wenn sie von allen angenommen ist. Ihre Herstellung, Aneignung und Nutzung ist ein gesellschaftlicher Prozess.



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 11



## Bestandsrevitalisierung

### Rahmenbedingungen

Flächen- und Nutzungspotentiale (zunehmender Leerstand, unbebaute innerörtliche Grundstücke, Umstrukturierungsgebiete durch Eigentümerwechsel in bestehenden Siedlungsgebieten, Gewerbegebiete mit strukturellen Defiziten, Brachflächen) nehmen inzwischen einen nicht unerheblichen Teil der gesamten Gemarkungsfläche der Stadt Haßfurt ein.

Flächen- und Nutzungspotentiale leisten einen zentralen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Hinblick auf Wohnen, Bildung, Gewerbe, Verkehr, Erholung und Freiraum, sie erhalten und verbessern die Lebensqualität. Zudem sind sie wichtige Faktoren einer vorsorgenden Klima- und Umweltpolitik.

Der Bestandserneuerung im System mit einem Schwerpunkt auf flexibel nutzbaren und vielfältigen Wohnangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen kommt zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

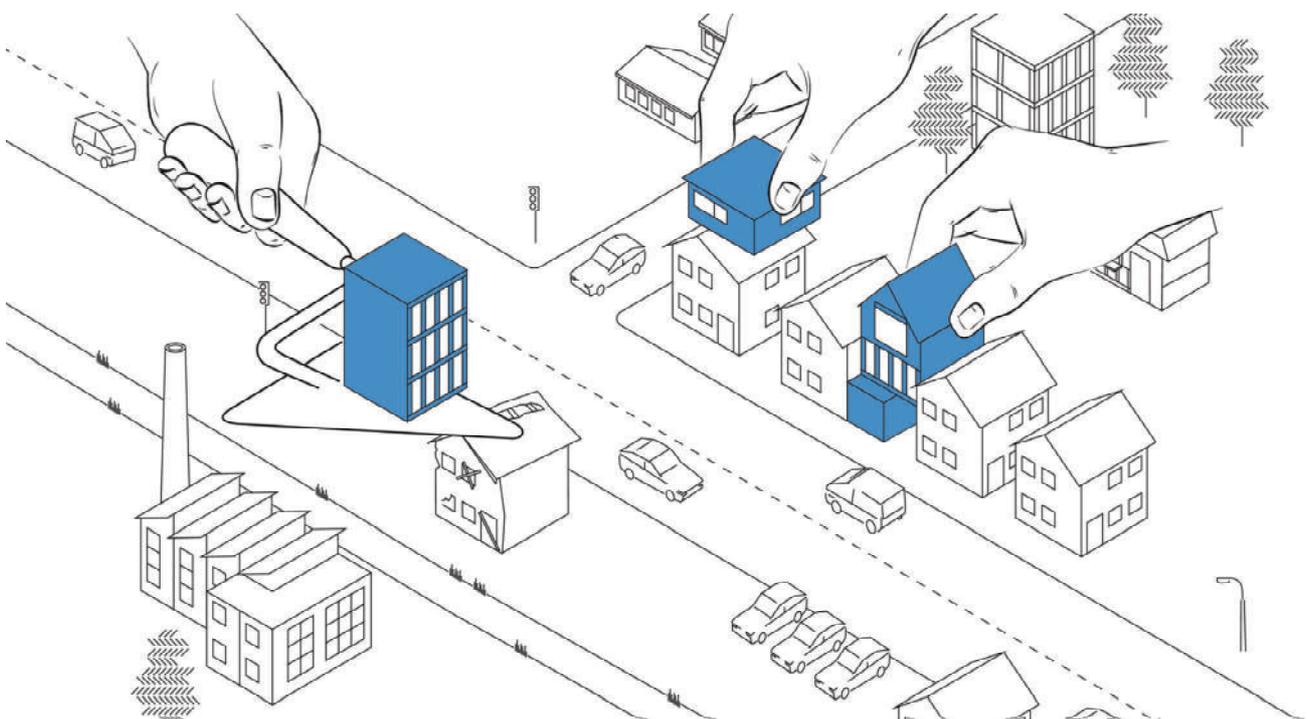
### Handlungserfordernis

Die grundlegenden Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „bedarfs- und demografiegerechtes Wachstum“ werden Teil der Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Haßfurt.

Eine strategische Liegenschaftspolitik und ein kontinuierlich fortgeführtes vorsorgendes Flächen- und Leerstandsmanagement sind erste Schritte, sich über die Entwicklungspotentiale und ihre Nutzungsmöglichkeiten in der Stadt Haßfurt bewusst zu werden.

Flächen- und Nutzungspotentiale im Bestand zu erschließen, erfordert Kreativität und Ausdauer. Für die Setzung räumlicher Schwerpunkte sind passgenaue Strategien zu entwickeln.

*Aus Fläche wird Ort: Zwischenräume füllen!*



© Bundesstiftung Baukultur

Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes



## Resilienz

### Rahmenbedingungen

Städte / Gemeinden stehen durch den fortschreitenden Klimawandel vor großen Herausforderungen: Schäden an Infrastrukturen durch Extremwetterereignisse wie Starkregen oder Stürme, Einschränkungen in der Lebensqualität aufgrund von Hitzeperioden, aber auch Beeinträchtigung von Ökosystemen und veränderte Bedingungen für verschiedene Wirtschaftsbereiche, z.B. für die Landwirtschaft.

Es wird immer deutlicher, dass die bisherigen Klimaschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichen!

Klimaresilienz hat eine doppelte Bedeutung: Städte und Gemeinden sind langfristig robust aufgestellt gegenüber Klimafolgen und sie sind permanent lernfähig, um sich an ändernde Bedingungen anzupassen sowie zukünftigen Risiken vorzubeugen.

Die klimaresiliente Gestaltung gilt ohne Zweifel als wichtigste planerische Zukunftsaufgabe. Nur ein ausgewogenes Verhältnis von Gebäuden, Mobilitätsstrukturen und Stadtgrün macht die Städte resilient und lebenswert.

Klimaresilienz lässt sich nicht durch die solitäre Betrachtung einzelner baulicher Strukturen erreichen, sie baut auf einer interdisziplinären Zusammenarbeit verschiedener Fachdisziplinen / Behörden auf.

### Handlungserfordernis

Mit einer verstärkten und vernetzten Forschung lassen sich systemische Zusammenhänge erkennen und innovative bzw. tiefgreifende Handlungsoptionen / Methoden herausfiltern. Diese werden in einer Klimaanpassungsstrategie gebündelt.

Voraussetzung sind ausreichend finanzielle Mittel. Neben lokalen Einnahmen, marktorientierten Investitionen oder anderen Bezugsquellen trägt auch der Bund eine große Verantwortung, z.B. durch Schaffung finanzieller Anreize und Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Zentrales Handlungsfeld ist eine sozialverträgliche und gesundheitsfördernde Qualifizierung der grünen und grauen Infrastruktur durch:

- klimaresilientes Bauen (Standort, Bausubstanz, Anpassung örtl. Bauvorschriften);
- Sicherstellung der Grundversorgung (Mängelbeseitigung, neue resiliente Infrastrukturen);
- umfassendes Wärmemanagement (mehr Grün, Frischluftkorridore, Entsiegelung);
- nachhaltiges Wassermanagement (Schwammstadt, Rückhaltebecken, Speicher);
- Senkung Energieverbrauch und Emissionen.

Nur mit einer umfassenden und gezielten Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung der Visionen und Zukunftsfelder können private Akteure gewonnen und die Akzeptanz erhöht werden.



Quelle: www.freepik.com – Abb. 12

### III. GESAMTSTÄDTISCHE STRATEGISCHE LEITZIELE

Im Jahr 2015 hat die Weltgemeinschaft die Agenda 2030 verabschiedet und **17 globale Nachhaltigkeitsziele**, die „Sustainable Development Goals“ (SDGs), für eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung gesetzt.

Die Agenda ist ein Fahrplan für die Zukunft, mit dem weltweit ein menschenwürdiges Leben ermöglicht und dabei gleichsam die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft bewahrt werden.

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Quelle: <https://www.freepik.com> – Abb. 13

#### Schwerpunktsetzung für die Stadt Haßfurt:

- Nachhaltigkeitsziel 4    **Hochwertige Bildung:**  
Alle Menschen haben die Möglichkeit einer guten Bildung.  
Angebote zum lebenslangen Lernen werden gefördert.
- Nachhaltigkeitsziel 9    **Industrie, Innovation und Infrastruktur:**  
Die Infrastruktur ist so aufgebaut dass sie den Menschen gibt, was sie brauchen.  
Die Industrie ist umweltfreundlich und nachhaltig organisiert.
- Nachhaltigkeitsziel 11    **Nachhaltige Städte und Gemeinden:**  
Städte und Siedlungen sind so gestaltet,  
dass dort alle zusammen gut, sicher und nachhaltig leben können.
- Nachhaltigkeitsziel 13    **Maßnahmen zum Klimaschutz:**  
Der Klimawandel wird wirkungsvoll bekämpft,  
um Mensch und Natur vor den Folgen der Erderwärmung zu schützen.
- Nachhaltigkeitsziel 17    **Partnerschaften zur Erreichung der Ziele:**  
Partner auf der ganzen Welt arbeiten zusammen,  
um die Ziele für eine bessere Welt durchzusetzen.

In diesen Kontext sind nachfolgende gesamtstädtische strategische Leitziele einzuordnen, die das Fundament einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung für die Stadt Haßfurt darstellen.

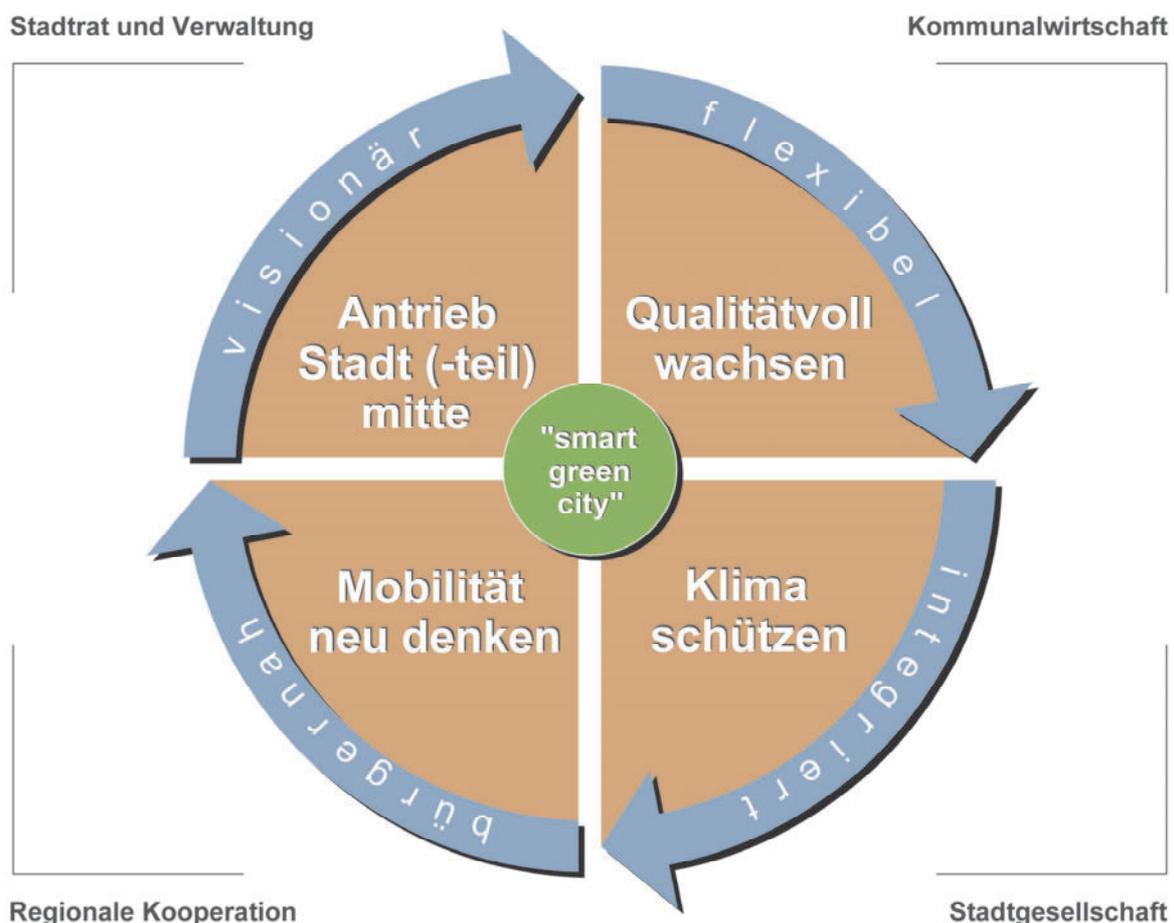
→ „eine Stadt geht ihren Weg – urbane Vielfalt mit Lebensqualität“!

Die vier zentralen gesamtstädtischen strategischen Leitziele für die Stadt Haßfurt sind das Ergebnis eines intensiven, fach- und akteursübergreifenden Abstimmungsprozesses. Die Gesamtkoordination lag beim Stadtplanungsamt, unterstützt durch Fachämter und externe Fachbüros.

Im Rahmen des Arbeitsprozesses gab es für die Bürger der Stadt Haßfurt verschiedene Möglichkeiten, sich umfassend zu informieren bzw. sich engagiert in den Prozess einzubringen: vom öffentlichen Auftakt über Werkstattgespräche und Diskussionen vor Ort, Online-Beteiligungsformate bis zur öffentlichen Vorstellung der Ergebnisse des ISEK 2035 Gesamtstadt.

Nach den Abstimmungsrunden und öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen wurden die Ergebnisse geprüft und die zentralen Aussagen identifiziert. Sie bilden die Grundlage für eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Handlungserfordernissen, bezogen auf die jeweilige Betrachtungsebene (Gesamtstadt, Stadtteile, Kernstadt mit Schwerpunkt Innenstadt).

Die gesamtstädtischen strategischen Leitziele formulieren wegweisende Aufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie führen die vielfältigen Herausforderungen zusammen, die im Rahmen der Betrachtung der spezifischen Fachkonzepte und der Querschnittsthemen herausgefiltert wurden.



Darstellung FPZ

Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund. Grundlage ist eine ganzheitliche, integrierte Herangehensweise, die alle städtischen Akteure der Stadtentwicklung mit einbezieht und auf einem gemeinsamen Handeln basiert, eine wichtige Voraussetzung, um intelligente und zukunftsweisende Konzepte zum Nutzen der Gemeinschaft erfolgreich umzusetzen.

Der Leitsatz „**smart green city**“ spiegelt die Grundhaltung und den Willen der Stadt Haßfurt wider, die Herausforderungen im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu bewältigen und auszugestalten. Wirtschaftliches Wachstum wird hierbei nicht im Widerspruch zu dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesehen. Es geht vielmehr darum, die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit gleichwertig neben einer sozialen und gesellschaftlichen Integration und den ökologischen Konsequenzen zu sehen.

Im Rahmen der „smart green city Strategie“ wurden gemeinsam mit der Bürgerschaft, der Politik und Verwaltung sowie der Wirtschaft und der Wissenschaft sechs Leitlinien als Basis für die Entwicklung einer „smart green city“ erarbeitet.

Diese Leitlinien wirken übergreifend, jedoch in unterschiedlichen Priorisierungen, in alle gesamtstädtischen strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte.

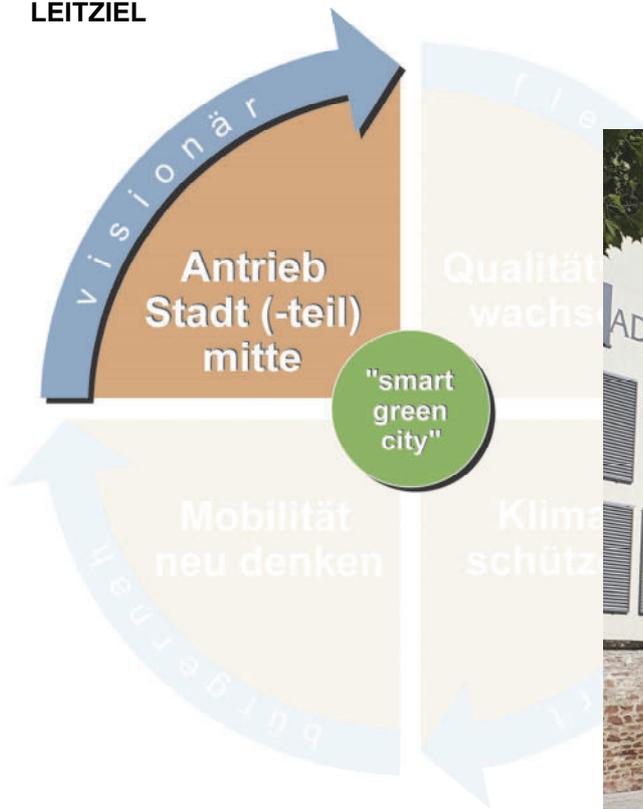


Quelle: smart green city Strategie  
Kapitel 3, Leitlinien

### **Zentrale Herausforderungen und Aufgaben, Handlungserfordernisse und Leitlinien**

In den folgenden Ausführungen werden die Inhalte der gesamtstädtischen, strategischen Leitziele detailliert erläutert und auf die Handlungs- und Maßnahmenebene übertragen.

## LEITZIEL



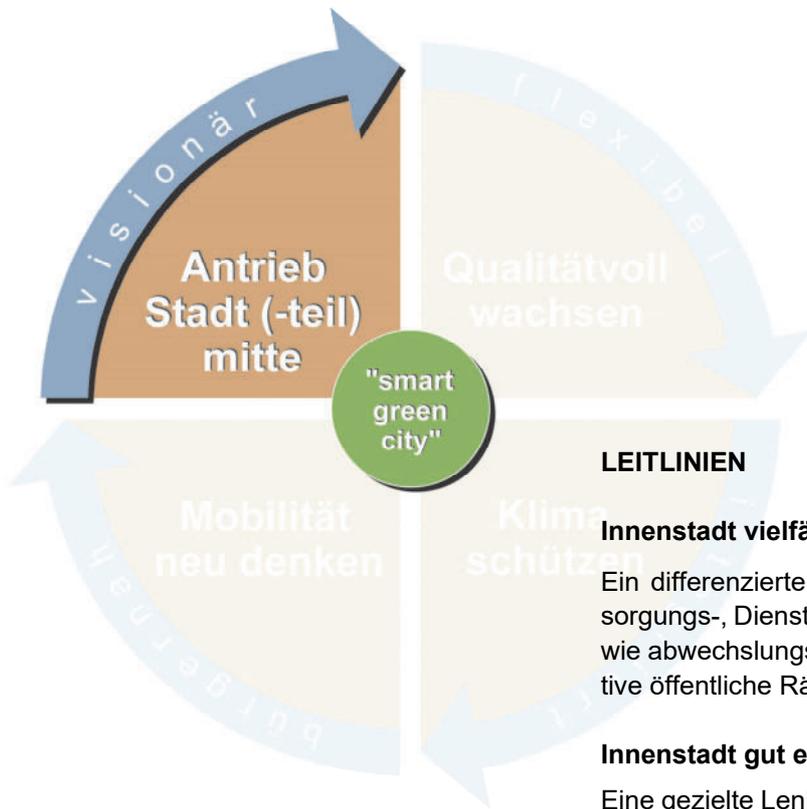
Stadtsanierung Nagold – Foto: FPZ

Attraktive und vitale Innenstädte bilden den baulichen und kommunikativen Mittelpunkt und schaffen Identität. Eine Belebung der Innenstadt ist besonders mit einer intakten Struktur der Nahversorgung und des Einzelhandels verbunden.

Die Ertüchtigung des stationären Handels wird jedoch vor dem Hintergrund eines zunehmenden Strukturwandels (Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben an die Peripherie, Online-Handel) und damit des Kaufkraftabflusses sowie einem erheblichen Funktionsverlust mit Leerstand, hohem Sanierungsbedarf v.a. bei den zahlreichen Baudenkmalern/ortsbildprägenden Gebäuden und Investitionsstau immer schwieriger.

Neben einem vielfältigen Einzelhandelsangebot gewinnt das angenehme Einkaufserlebnis an Bedeutung. Baukulturelle und ortsbildprägende Besonderheiten, Bildungs- und Kulturveranstaltungen, aber auch ein hochwertig gestalteter öffentlicher Raum sind wesentliche Qualitätsfaktoren.

Die Stadt Haßfurt legt das Augenmerk auf einen konzentriert angelegten Umstrukturierungsprozess im Rahmen der Stadtsanierung. Dieser bewirkt eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Innenstadt als wichtigen Kultur- und Identifikationsort sowie als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens.



#### LEITLINIEN

##### **Innenstadt vielfältig und vital**

Ein differenzierter ausgewogener Branchenmix aus Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinschaftsangeboten sowie abwechslungsreiche Aufenthaltsmöglichkeiten und attraktive öffentliche Räume stärken das Einkaufserlebnis.

##### **Innenstadt gut erreichbar**

Eine gezielte Lenkung und Steuerung der Verkehrsströme mit Optimierung der emissionsarmen Verkehrsformen ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Innenstadt von allen.

##### **Innenstadt mit Strahlkraft**

Ein verantwortungsbewusster Umgang mit der eigenen Geschichte (hohe Anzahl an historischer Bausubstanz und Baudenkmalern, Lagegunst am Main) und ein hoher Anspruch an die Gestaltung stärken die eigene Identität und strahlen über die Stadtgrenzen hinaus.

##### **Innenstadt stark und dynamisch**

Die kontinuierliche Fortführung des Einzelhandelskonzeptes erhebt die Bestandssicherung zum zentralen Anliegen der Stadt. Die Entwicklung stabiler, städtebaulicher Strukturen bietet langfristige Perspektiven.

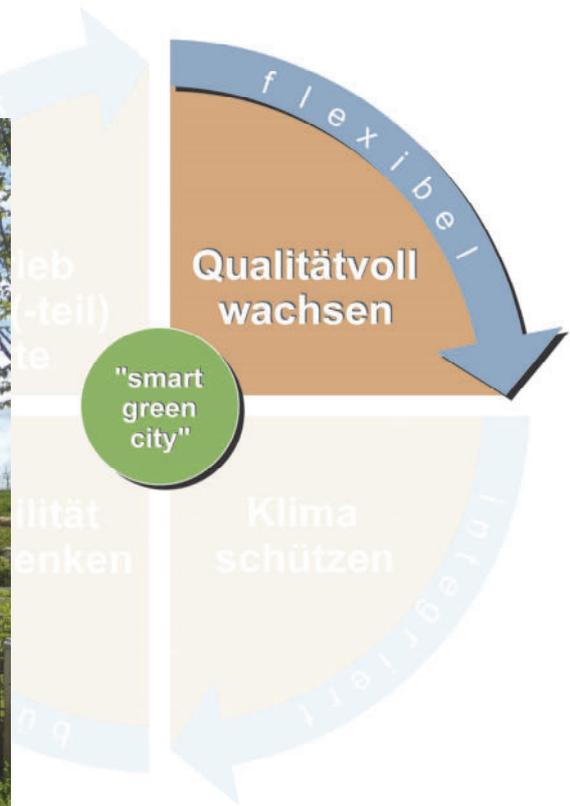
##### **Innenstadt als Wohnstandort mit Atmosphäre**

Wohnen ist ein unverzichtbarer Bestandteil einer lebendigen und intakten Innenstadt. Die Entwicklung zukunftsfähiger Wohnformen im historischen Kontext in unmittelbarer Nachbarschaft von Einkauf, Dienstleistung, Kultur und Gewerbe qualifiziert den Wohnstandort Innenstadt.

## LEITZIEL



Mehrgenerationenwohnen am Klosteranger, Weyarn  
Leupold Brown Goldbach Architekten – Foto: FPZ

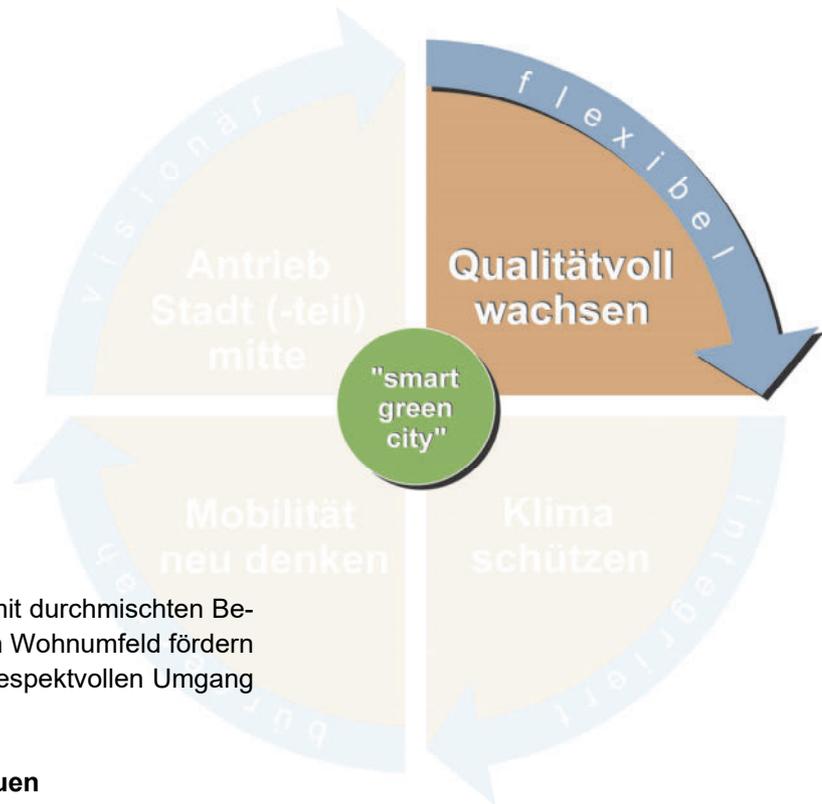


Die Bereitstellung von ausreichend, angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für alle zählt zu den wichtigsten Aufgaben einer Kommune = Daseinsvorsorge.

Bevölkerungszuwachs, eine zunehmende Überalterung, sich verändernde Haushaltsstrukturen (abnehmende durchschnittliche Haushaltsgrößen, steigender Raumanspruch) und die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes stellen die Kommunen vor vielfältige städtebauliche Herausforderungen. Wie können sich hierbei die aktuellen Wohnungsnachfragen räumlich und sozial gestalten lassen?

Die Stadt Haßfurt möchte die Position eines attraktiven Wohn- und Arbeitsstandortes sichern. Damit wird der Blick auf die Entwicklung von sozial und funktional gemischten Wohnquartieren gleichwertig neben einer behutsamen Qualifizierung der bestehenden Wohn- und Stadtquartiere gelegt.

Erforderliche Grundlage für eine langfristig angelegte wirtschaftliche und effiziente Wohnentwicklung sind eine fundierte Bedarfsermittlung und eine sorgfältige Abwägung. Darauf aufbauend sind Strategien zu entwickeln, um stadtraumverträgliche Wohnraumangebote an eine vielfältige Gesellschaft mit unterschiedlichen Bedürfnissen anzupassen.



## LEITLINIEN

### Lebendige Nachbarschaften bilden

Stadtraumverträgliche Wohnquartiere mit durchmischten Bewohnerstrukturen und einem attraktiven Wohnumfeld fördern friedliche Nachbarschaften und einen respektvollen Umgang miteinander.

### Zukunftsfähige Wohnmodelle ausbauen

Ein Angebot an innovativen, generationsübergreifenden und altersgerechten Wohnraumangeboten erfüllt die Bedürfnisse individueller Lebensformen / -modelle in allen Marktsegmenten. Es richtet die Priorität an der örtlichen Bevölkerung aus.

### Wohn- und Stadtquartiere qualifizieren

Bestandsquartiere werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der stadträumlichen Qualitäten (Gebietscharakter) sensibel und angemessen nachverdichtet. Eine stadtverträgliche Integration neuer Stadtbausteine mit vielfältiger Nutzungsmischung unterstützt und stärkt die Attraktivität.

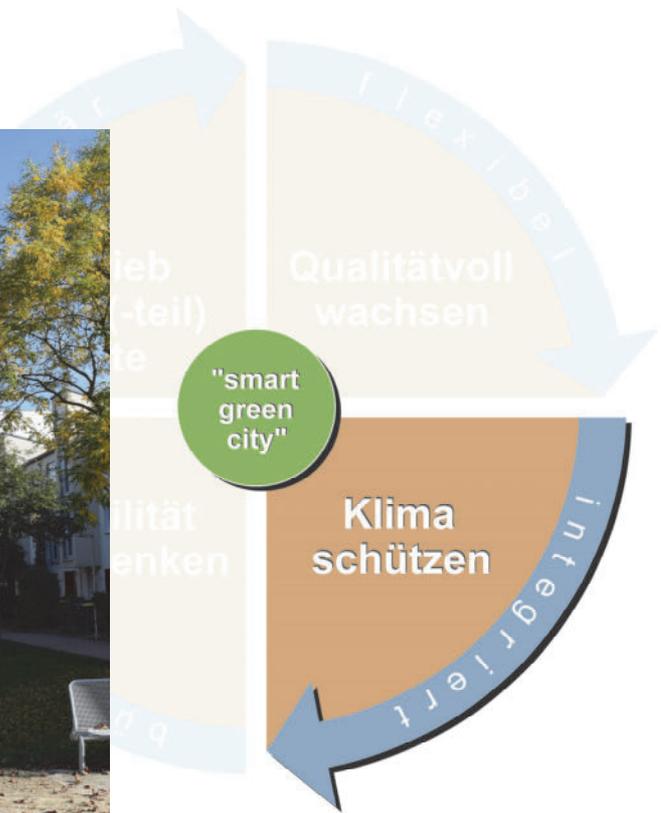
### Baukultur schafft Identität

Baukultur und Stadtgestaltqualität sind identitätsstiftend und maßgeblich für die Standortgunst. Die Erarbeitung von gezielten baulichen und gestalterischen Vorgaben bringen baukulturelle Qualitäten mit den Ansprüchen neuer Nutzungen und Nutzer in Einklang.

## LEITZIEL



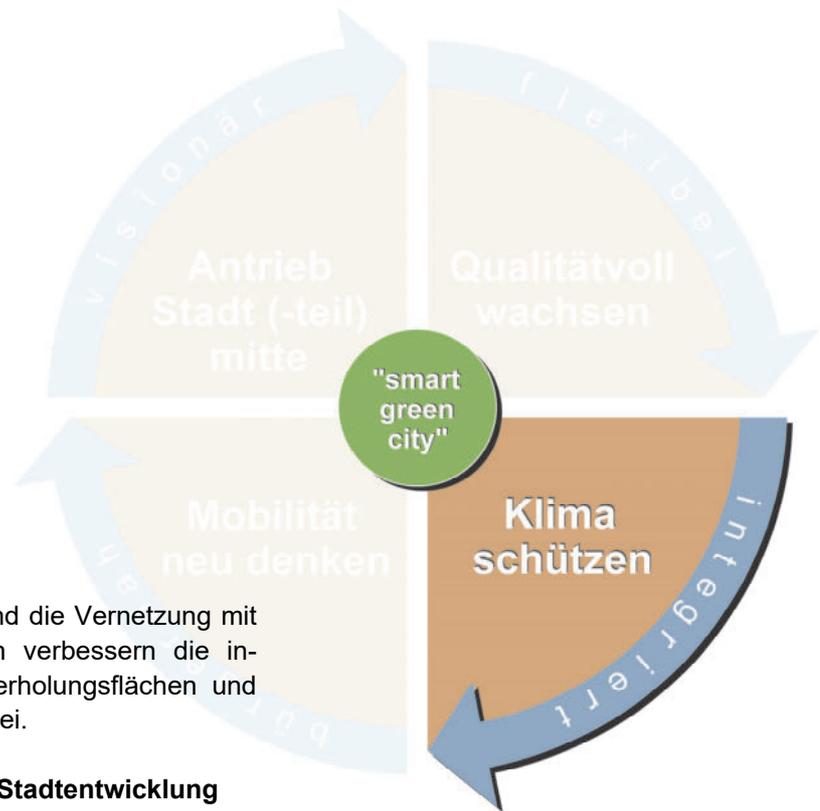
Retentionsmulde, Quartier am Wasserturm, Heidelberg – Foto: FPZ



Eine wesentliche Zukunftsaufgabe ist die Berücksichtigung ökologischer und energetischer Aspekte in der Stadtentwicklung. Der Klimawandel und seine Auswirkungen, darunter Hitze, Starkregen und Hochwasser definieren hierbei zunehmend neue Handlungs- und Aufgabenfelder.

Die Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte wirken auf alle Felder der Stadtentwicklung, sie sind querschnittsorientiert zu behandeln und darzustellen.

Ziel einer jeden kommunalen Entwicklung in der Stadt Haßfurt muss es daher sein, die Folgen und Risiken des Klimawandels (Hochwasser, Starkregen, Hitzeereignisse) für Mensch, Natur und Wirtschaft so gering wie möglich zu halten bzw. zu vermeiden, die Umweltsituation zu verbessern und die Lebensqualität für die Bürger zu steigern. Grundlage ist eine intensive Auseinandersetzung im Rahmen von gesamtstädtischen, stadträumlich integrierten Klimaanpassungsstrategien, welche erforderliche Handlungsfelder identifizieren und konkrete Handlungsempfehlungen formulieren.



## LEITLINIEN

### Gesundes Stadtklima fördern

Durchgrünte Stadt- / Wohnquartiere und die Vernetzung mit den umgebenden Landschaftsräumen verbessern die innerörtliche Luftqualität, schaffen Naherholungsflächen und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

### Umwelt- und ressourcenschonende Stadtentwicklung

Die Integration der Themen „Energiewende und Klimaschutz“ in Stadtentwicklungsprozessen steht für eine Konzentration auf Innenentwicklung unter Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen sowie eine bedarfsgerechte und maßvolle Neuausweisung von Bauflächen.

### Biodiversität fördern

Eine vorausschauende Grünflächenplanung, die Naturerlebnisräume für die Menschen als auch Schutzräume für besonders sensible Pflanzen und Tierarten gleichermaßen behandelt, leistet einen wertvollen Beitrag für die Umweltqualität.

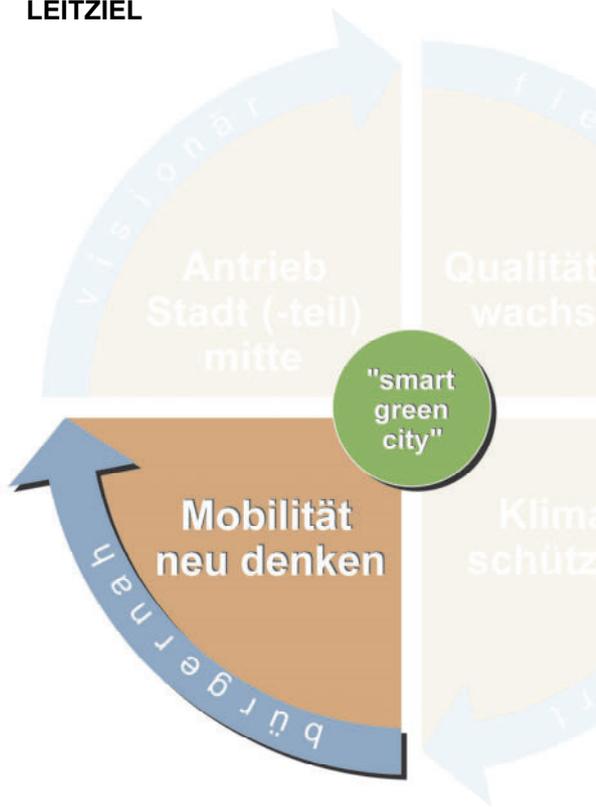
### Energetische Aspekte berücksichtigen

Die engagierte Fortschreibung eines gesamtstädtischen Energie- und Klimaschutzkonzeptes in enger Zusammenarbeit mit kommunalen Unternehmen der Daseinsvorsorge geht den Klimawandel aktiv an. Hohe Umweltschutzstandards bei Bauweise und Freiflächengestaltung sind richtungsweisend.

### Klimaschutz geht alle an

Die Bereitschaft zum Dialog, eine transparente Informationspolitik und die Bereitstellung materieller und personeller Ressourcen bindet die Bürger bewusst in eine klimagerechte Stadtentwicklung mit ein und sensibilisiert für den Schutz von Natur und Umwelt.

## LEITZIEL



Mobilitätsstation Marbach – Foto FPZ

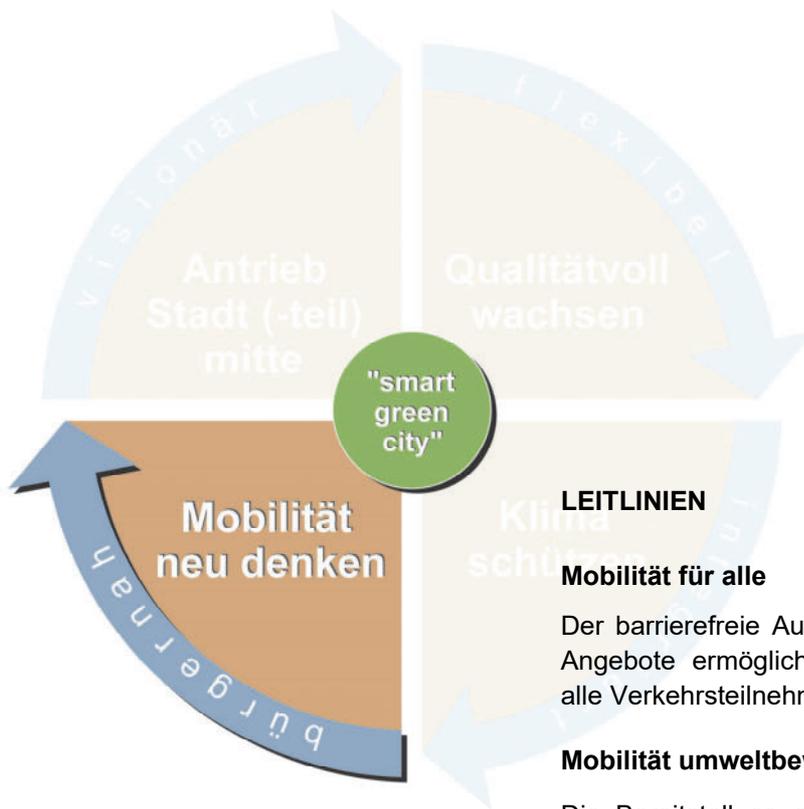
Mobilität ist eine wesentliche Grundlage für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, unabhängig von Alter, Geschlecht und körperlichen Einschränkungen.

Ein verlässliches, vernetztes und vielfältiges Mobilitätsangebot an unterschiedlichen Mobilitätsformen erhält den ländlichen Raum als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort mit einer hohen Lebensqualität – ob für Stadtbewohner, Berufspendler, Unternehmen oder Besucher aus dem Umland.

Die Mobilität vor Ort ist eng mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung verknüpft, deren Umsetzung ein Umdenken im Mobilitätsverhalten erfordern.

Die Stadt Haßfurt legt den Fokus auf die Einführung einer neuen Mobilitätskultur, um frühzeitige Rahmenbedingungen für eine zukunfts- und leistungsfähige, innovative und umweltverträgliche Mobilität zu setzen.

Hierbei stehen integrierte Lösungen (verkehrsmittelübergreifend, überregional) zur Koordinierung des Mobilitätsverhaltens und Steuerung der Verkehrsentstehung im Vordergrund.



#### **Mobilität für alle**

Der barrierefreie Ausbau und sozialverträgliche, bezahlbare Angebote ermöglichen gleichwertige Mobilitätschancen für alle Verkehrsteilnehmer.

#### **Mobilität umweltbewusst**

Die Bereitstellung eines umweltverträglichen, leistungsfähigen, nutzerfreundlichen und barrierefreien Mobilitätsangebotes verändert das Mobilitätsverhalten zugunsten einer ressourcenschonenden, emissionsarmen Verkehrsentwicklung.

#### **Mobilität vernetzt**

Ein engmaschiges Wegenetz mit zentralen Verknüpfungspunkten der verschiedenen Verkehrsträger untereinander fördert eine bedarfsgerechte und bequeme intermodale Verkehrsmittelnutzung.

#### **Mobilität innovativ**

Die Integration neuer Mobilitätskonzepte und Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur legen den Fokus auf innovative Mobilitätsformen für alle Generationen.

#### **Mobilität für eine lebenswerte und attraktive Stadt**

Intelligente Verkehrslösungen vermeiden Durchgangsverkehre, reduzieren Verkehrslärm und weitere Emissionen, erhöhen die Aufenthaltsqualität und verbessern die Erreichbarkeit der Innenstadt.

#### **Mobilität über die Grenzen hinaus**

Die Sicherung und Qualifizierung des umweltfreundlichen überörtlichen Personennahverkehrs (gute Anbindung, enger Takt) stärken die Stadt als Wirtschaftsstandort.

## LEITSATZ „SMART GREEN CITY“



Quelle: „smart green city Strategie“ Stadt Haßfurt  
28 | Kapitel 4 - Kernelemente und Handlungsfelder

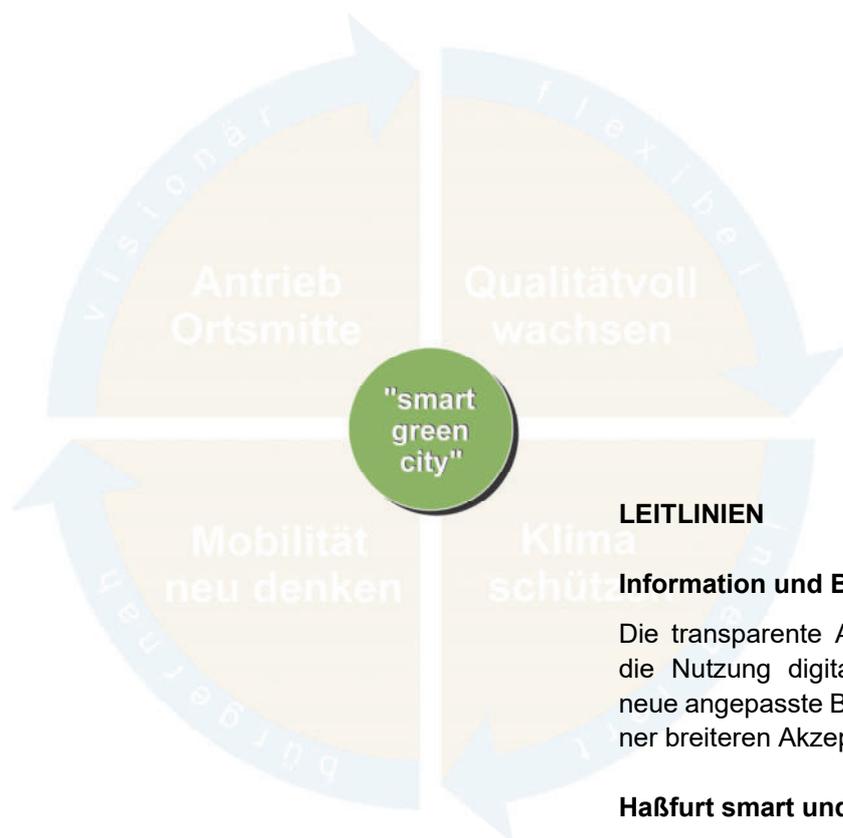
Die Digitalisierung ganzer Städte wird in der öffentlichen Diskussion als Smart City bezeichnet.

Die Digitalisierung greift in fast alle Bereiche des gesellschaftlichen Zusammenlebens und Miteinanders. Die Daseinsvorsorge als zentrale Aufgabe einer Kommune bzw. Stadt erhält damit eine neue Dimension.

Das Bewusstsein, dass die Digitalisierung ein allumfassender und dauerhafter Prozess ist, der sämtliche Themenfelder innerhalb der Stadtentwicklung betrifft, ist der Auftakt für die Entwicklung der „smart green city Strategie“.

Mit der „smart green city Strategie“ werden wesentliche, zukunftsweisende Weichen für eine digitalisierte, partizipative und klimafreundliche Stadt gestellt.

Kernelement für eine erfolgreiche Strategieentwicklung / -umsetzung ist die frühzeitige Mitgestaltung durch die Stadtbevölkerung über vielfältige Beteiligungsformate → der Mensch steht im Mittelpunkt aller Überlegungen. Zudem ist die Verzahnung der einzelnen Ressorts für eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Daseinsvorsorge von großer Bedeutung.



#### LEITLINIEN

##### **Information und Beteiligung aller**

Die transparente Aufbereitung von Planungsprozessen und die Nutzung digitaler Kommunikationsmedien ermöglichen neue angepasste Bürgerbeteiligungsformate und tragen zu einer breiteren Akzeptanz von städtebaulichen Vorhaben bei.

##### **Haßfurt smart und digital**

Die „smart green city Strategie“ ist zentrale Basis für eine nachhaltige, ressourcenschonende und effiziente Entwicklung zum Wohl der gesamten Stadt. Die Strategie zeichnet sich durch eine dynamische Herangehensweise aus, sämtliche Bestandteile werden schrittweise weiterentwickelt und bedarfsgerecht angepasst.

##### **Gemeinsam mit allen Akteuren**

Das politische Handeln basiert auf dem ganzheitlichen Ansatz einer engen, ressortübergreifenden Verzahnung von Akteuren aus Verwaltung, Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und Bevölkerung → gemeinschaftliche Entwicklung zukunftsweisender Lösungsansätze.



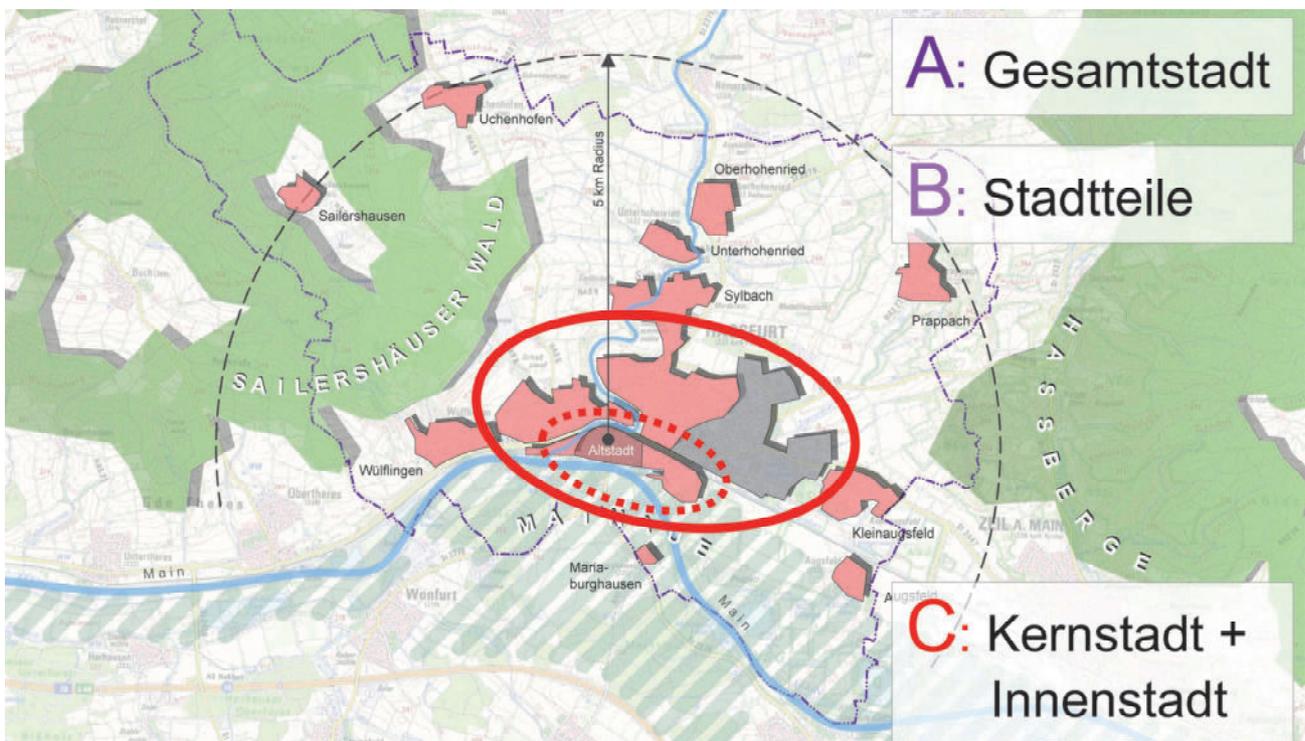
## IV. INTEGRIERTES HANDLUNGSPROGRAMM

Das vorliegende Handlungsprogramm stellt einen Orientierungsrahmen für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Haßfurt dar. Es erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit, es ist vielmehr als Grundlage für einen dynamischen Prozess zu verstehen, der flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren und / oder Projektkonkretisierungen durchführen kann.

Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt im Unterschied zum ISEK 2013 im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Schwerpunkt Kernstadt) auf der konzeptionellen Ebene. Dies liegt in den zentralen Herausforderungen begründet, vor denen Städte und Gemeinden heute stehen. Es erfordert übergreifende, vorausschauende und langfristig orientierte Handlungsstrategien als Grundlage des politischen Handelns. Nur auf diese Weise lassen sich die Aufgaben bewältigen und eine nachhaltige Stadtentwicklung vorantreiben. Ergänzende Einzelmaßnahmen oder erforderliche Anpassungen aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen können zielgerichtet und problemlos in die übergeordneten Strategien eingebunden werden.

Das Handlungsprogramm priorisiert Projekte / Maßnahmen und unterstützt die Verwaltung, gezielt personelle und finanzielle Ressourcen zur Erarbeitung und erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen einzuteilen und steuern zu können. Es enthält Maßnahmen, die sich aus dem ISEK 2013 und einer kontinuierlichen Sanierungsbetreuung seit Jahrzehnten ableiten bzw. fortführen lassen sowie Maßnahmen, die während der Bearbeitung im fachgebietsübergreifenden Dialog neu herausgefiltert wurden. Die Maßnahmen aus dem ISEK 2013 werden nicht explizit dargestellt, sie fließen als integrativer Bestandteil in die Maßnahmenübersicht ein.

Der Fokus liegt auf drei Betrachtungsebenen mit zunehmendem Detaillierungsgrad:



Darstellung FPZ

- A: Gesamtstadt > übergeordnete Handlungserfordernisse
- B: Stadtteile > Entwicklungsprioritäten, stadtsteilspezifische Maßnahmen
- C: Kernstadt / Schwerpunkt Innenstadt > Entwicklungsräume, zentrale Einzelmaßnahmen

Ziel muss eine gesellschaftliche Entwicklung sein, die ökologisch verträglich, sozial gerecht und wirtschaftlich leistungsfähig ist → „Zukunftsaufgabe Nachhaltigkeit“

## Handlungserfordernis Gesamtstadt

### I. Antrieb Stadt (teil) mitte – Innovationen fördern, Profilschärfung und Management

	Handlungserfordernisse Gesamtstadt	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
I.1	<p><b>Behebung Leerstand und Nutzungsmischung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generierung zeitgemäßer und marktgängiger Handelsflächen (z.B. Neuordnung, Flächenzusammenlegung)</li> <li>▪ Innovative Zwischennutzungen etablieren, Förderung von Innovationen</li> <li>▪ Leuchtturmprojekte als Impulsgeber zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft</li> <li>▪ Ansiedlungsoffensive (z.B. Ärzte, Gastronomie, besondere Hotelformen)</li> <li>▪ Bereitstellung erforderlicher personeller und materieller Ressourcen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandelskonzept (v)</li> <li>▪ Innenstadtmanagement</li> <li>▪ Bauberatung</li> <li>▪ Expertengremium</li> <li>▪ Fortschr. Gestaltungssatzung + Komm FP</li> <li>▪ Verfügungsfonds</li> <li>▪ Stadt als Investor</li> </ul>
I.2	<p><b>Qualifizierung Einzelhandel und Gastronomie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Workshop zur Geschäftsgestaltung</li> <li>▪ Workshop zur Online-Sichtbarkeit</li> <li>▪ Store-Checks, Unternehmensnachfolgeberatung</li> </ul>	
I.3	<p><b>Innenstadtbelebung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Akteure als Impulsgeber (Initiativen, Verbände)</li> <li>▪ Aufwertung als Wohnstandort durch Angebot an familiengerechtem, bezahlbarem und den heutigen Bedürfnissen angepasstem Wohnungsangebot</li> <li>▪ Ansiedlung sozialer Infrastrukturen als Chance der Innenstadtentwicklung</li> <li>▪ Gestalterische Qualifizierung des öffentlichen Raums, u.a. barrierefreie Gestaltung</li> </ul>	
I.4	<p><b>Stärkung der Identität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbildverträgliche Entwicklung der Altstadt unter Berücksichtigung der Aspekte</li> <li>▪ Parzellierung, Kleinteiligkeit, Fassaden-/Dachgestaltung</li> <li>▪ Sicherung der Baukultur sowie einer hohen städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualität</li> <li>▪ Ausbau Komm FP i.V. mit der Fortschreibung der Gestaltungssatzung</li> <li>▪ Vorgaben zur gestalterischen Integration von PV-Anlagen auf Dachflächen</li> </ul>	



**Legende:**

-  Ensembleschutz  
nach Art. 1 Abs. 3 und Art. 2 BayDSchG
-  Baudenkmale  
Benehmen hergestellt  
nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG
-  Baudenkmals Landschaftsgarten  
ehm. Stadtbefestigung  
nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG

Stadtbildprägende Gebäude/ Baudenkmäler in der Altstadt, Darstellung FPZ

## II. Qualitätvoll wachsen – Bestand qualifizieren + maßvoll Bauland entwickeln

	<b>Handlungserfordernisse Gesamtstadt</b>	<b>Umsetzungsstrategie</b> (v = vorliegend)
II.1	<p><b>Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Daseinsvorsorge)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anwendung der städtebaulichen Leitplanken = ISEK</li> <li>▪ Gezielte Steuerung der Brachflächenentwicklung mit Blick auf Lage / Standortgunst</li> <li>▪ Fortschreibung Bauleitplanung (FNP, Aktualisierung B-Pläne), Prüfung der Vorgaben zu städtebaulichen Kennwerten (GRZ, GFZ), Flächeneffizienz und Mischung → wichtiges Steuerungselement</li> <li>▪ Prüfung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>▪ Erarbeitung von städtebaulichen, quartiersbezogenen Gestaltungsvorgaben</li> <li>▪ (z.B. Typologie, Dichte, Höhe, Raumkanten, Freiraumvernetzung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fortführung Flächenmanagement</li> <li>▪ Vorkaufssatzung</li> <li>▪ Erbbaurecht</li> <li>▪ Machbarkeitsstudien</li> <li>▪ Modellquartiere / Leitfäden</li> <li>▪ Konzeptvergabe</li> <li>▪ Beratung</li> <li>▪ Einheimischenmodell</li> </ul>
II.2	<p><b>Bedarfs- und demografiegerechte Siedlungsentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundierte Ermittlung Wohnraumbedürfnisse + Bedarfe (z.B. Studierende, Single-HH)</li> <li>▪ Abgleich mit städtebaulichen Zielen</li> <li>▪ Schnelle Erreichbarkeit, kurze Wege und Vernetzung</li> <li>▪ Hohe Qualität der Daseinsvorsorge (soziale Infrastruktureinrichtungen)</li> </ul>	
II.3	<p><b>Systematische Bestandserneuerung und Wohnungsneubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Differenziertes Wohnraumangebot schaffen (barrierefrei, Miet- / Eigentumsmodelle)</li> <li>▪ Maßvolle Bestandsarrondierung mit baulicher und sozialer Mischung</li> <li>▪ Revitalisierung von gewachsenen Innenstadtquartieren (Umstrukturierungen)</li> <li>▪ Systematische Bestandserneuerung und Wohnungsneubau</li> <li>▪ Planerische Vorschläge zur Modernisierung und Anpassung der Grundrisse,</li> <li>▪ ggf. Leitfäden mit beispielhaften Mustersanierungen</li> </ul>	
II.4	<p><b>Nachhaltiges Planen und Bauen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen- und ressourcenschonende städtebauliche Rahmenplanungen / Konzeptionen zur Vorbereitung der Bauleitplanung</li> <li>▪ Energetische Analyse des Gebäudebestandes (aktuell: Energienutzungsplan liegt vor, Nahwärmerversorgung wird geplant)</li> <li>▪ Sicherung und Ausbau zusammenhängender Grünzüge</li> <li>▪ Erarbeitung von ökologischen Vorgaben (u.a. Wärme-/Energieversorgung,</li> <li>▪ Minimierung Flächenversiegelung, Wasserrückhaltung)</li> </ul>	
II.5	<p><b>Integrierter Planungsansatz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzeptionelle Planungsansätze zur Lösungssuche (z.B. Parkraummanagement, Entlastungsparkierung, Sharing-Konzepte)</li> <li>▪ Ausbau / Stärkung Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft</li> <li>▪ Intensive Einbindung der Eigentümer zur Aktivierung der Flächenpotentiale</li> <li>▪ Gezielte Beratung in rechtlicher, architektonischer und energetischer Hinsicht</li> </ul>	

### III. Klima schützen – Bewusstsein schaffen + Nachhaltigkeit leben

Handlungserfordernisse Gesamtstadt		Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
III.1	<b>Integration Klima- und Umweltschutz in Planungsprozesse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klimaaoptimierte, flächen-/ressourcenschonende Ausrichtung der Bauleitplanung, auch bei Freiflächengestaltung</li> <li>▪ Forcierung der Herstellung von erneuerbaren Energien (z.B. power to gas)</li> <li>▪ Forcierung der Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Wasserstofftankstellen)</li> <li>▪ Strategie für die Entwicklung der grünen Infrastruktur für den Stadt-/Landschaftsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masterplan</li> <li>▪ Klimaschutz- / Klimaanpassungsstrategie</li> <li>▪ Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>▪ Beratung</li> <li>▪ Workshops Stadtwerke</li> <li>▪ Links auf Homepage</li> <li>▪ Grünstrategie</li> <li>▪ Digitalisierung</li> </ul>
III.2	<b>Stärkung der Vorbildfunktion der Stadt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau Nahwärmeconcept in der Altstadt</li> <li>▪ Nachhaltige, lokale Nahwärmenetze in den Stadtteilen mit regionalen Energieträgern</li> <li>▪ Stärkung des Umweltverbundes im Verkehr</li> <li>▪ Nutzung städtischer Potenziale zur Stärkung der Energiegewinnung (z.B. Wasserkraft)</li> <li>▪ Dezentrale, großflächige PV-Anlagen auf kommunalen Gemeinschaftsanlagen (rechtliche Voraussetzungen schaffen) → Überschuss für sensiblen Altstadtbereich</li> <li>▪ Umbau + Nachnutzung statt Abbruch + Neubau</li> <li>▪ (Co2-Bilanz als Maßstab, Nutzung / Berücksichtigung „graue Energie“)</li> </ul>	
III.3	<b>Sensibilisierung durch Aufklärung und Beratung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorschläge zu einer alltäglichen, klimagerechten Verhaltensoptimierung</li> <li>▪ Einbindung der baukulturellen und Denkmalschutz-Belange</li> <li>▪ Qualifizierte Baubegleitung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen</li> <li>▪ Aufzeigen von innovativen Nachhaltigkeitskonzepten zur Integration von PV-Anlagen (gestalterische Einbindung, Kosten-Nutzen-Effekt)</li> </ul>	



**Legende**

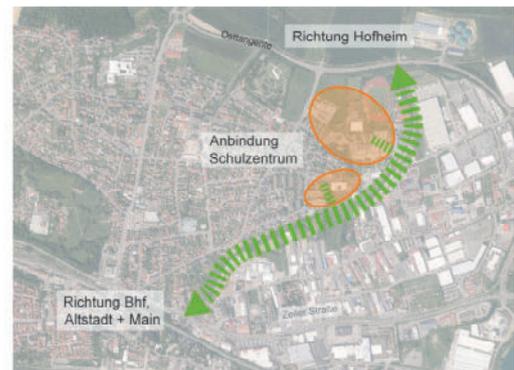
- Geltungsbereich Gestaltungssatzung
- Nebenzonen
- DOP 20 (Farbe)
- Ensembleansicht
- Kernzonen
- Stadtbildprägende Gebäude

0 75 150 m

Planersteller: Bauverwaltung Haßfurt  
Stand: 07.09.2023  
Kartengrundlage /  
Quelle: Bilddaten: Bayerische  
Vermessungsverwaltung

## IV. Mobilität neu denken – Mobilität sichern + Verkehr dekarbonisieren

Handlungserfordernisse Gesamtstadt		Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
IV.1	<b>Verkehrsvermeidung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>▪ „Stadt der kurzen Wege“</li> <li>▪ Nahversorgungsangebote in den Stadtteilen</li> <li>▪ Flächen-/ressourcenschonendes Parkraumkonzept</li> <li>▪ Digitalisierung in allen Lebensbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauleitplanung</li> <li>▪ Mobilitätskonzept (v)</li> <li>▪ Umsetzung WB ZOB (v)</li> <li>▪ Parkraummanagement</li> <li>▪ Konzept „Barrierefreie Gemeinde“ (v)</li> <li>▪ Digitale Informationsangebote</li> <li>▪ Radverkehrskonzept (v)</li> <li>▪ Machbarkeitsstudien / Rahmenpläne zur Präzisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele (Aufzeigen konkreter Lösungsansätze)</li> </ul>
IV.2	<b>Verkehrsverlagerung (vom Kfz-Verkehr auf Umweltverbund)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau ÖPNV, v.a. Bahn-Busverknüpfung</li> <li>▪ Verbesserung Sharing-Ökonomie, u.a. durch digitale Informationsangebote</li> <li>▪ Netzergänzungen sowie Qualifizierungen bestehender Radwege</li> <li>▪ Bereitstellung der erforderlichen Radinfrastruktur</li> <li>▪ Stärkung Verkehrssicherheit Fußverkehr</li> </ul>	
IV.3	<b>Verträgliche Verkehrsabwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Bau-/Ordnungsmaßnahmen)</li> <li>▪ gestalterische Qualifizierung Straßenraum, insbesondere Entsigelung von Flächen i.V. mit Begrünung und Bepflanzung</li> <li>▪ Ausbau einer leistungsfähigen Mobilitätsinfrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mobilitätsstationen (z.B. Ladestationen, Car-Sharing-Angebote) und</li> <li>→ Mobilitätsservices (z.B. ÖV-Ticket, Fahrradladen)</li> </ul> </li> <li>▪ Ermittlung Parkierungsbedarf, ggf. Standortprüfung Entlastungsparkierung</li> </ul>	



Vorstudie, Radweg ehemalige Bahntrasse Hofheimerle, Darstellung: FPZ



## Handlungserfordernis / Entwicklungsprioritäten Stadtteile

Eine zentrale Aufgabe für ein nachhaltiges, zukunftsfähiges und ressourcenschonendes Wachstum ist die flächendeckende Betrachtung aller acht Stadtteile (ohne Mariaburghausen) im Rahmen des ISEK 2035 Gesamtstadt. Den Bürgern werden die Handlungsansätze und Entwicklungsprioritäten in ihrem unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeld aufgezeigt und räumlich verortet.

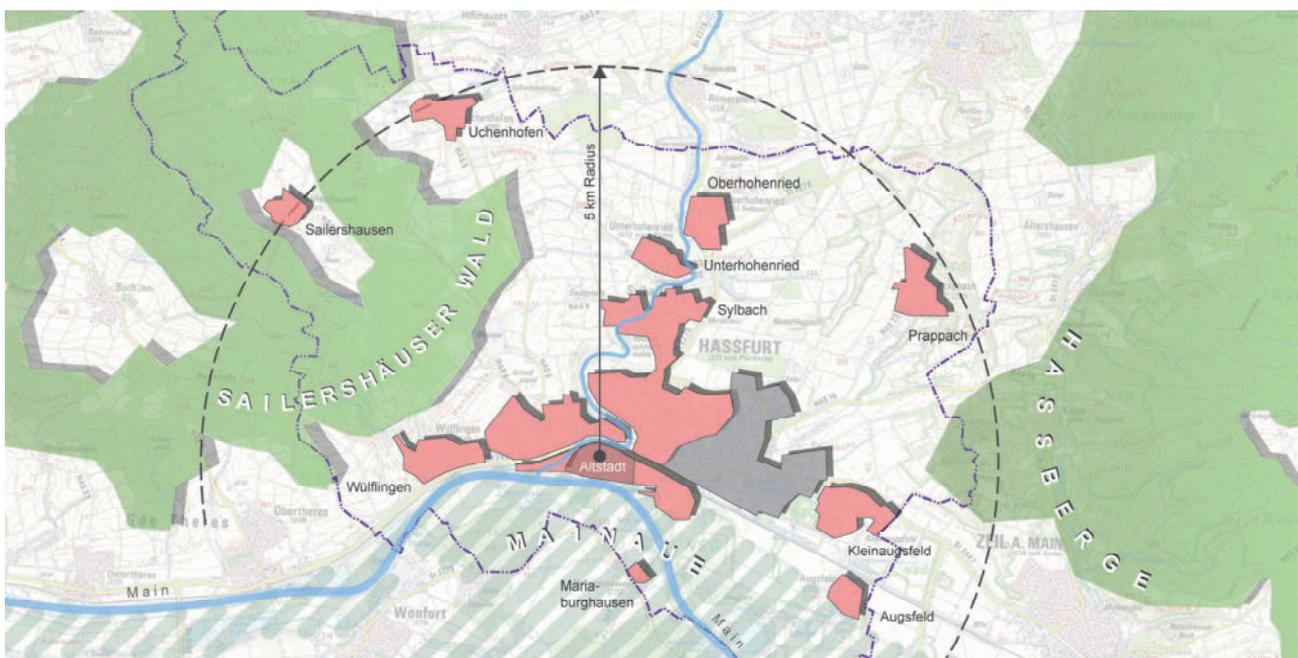
Die Handlungsansätze basieren auf einer integrierten stadtteilbezogenen Untersuchung der Wachstumsdynamik, der damit einhergehenden Dichte und der vorhandenen Infrastruktur.

Grundsätzlich lässt sich festhalten:

- Die Stadtteile sind durch historisch gewachsene Ortslagen und einen hohen Anteil an Einfamilienhausgebieten an den Siedlungsrändern geprägt.
- Die Stadtteile werden aufgrund der vorhandenen Lebensqualitäten mit hohem Landschaftsbezug geschätzt und sind durch eine starke Wohnungsnachfrage aus der eigenen Bevölkerung gekennzeichnet.
- Bis auf einige wenige Stadtteile (Uchenhofen und Sylbach) ist die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren eher rückläufig.
- Noch ist ein Flächenangebot zur Nachverdichtung, Arrondierung oder Umnutzung vorhanden, die Verdichtung nimmt jedoch zu und bezahlbarer Wohnraum wird knapper.
- Die Stadtteile weisen große infrastrukturelle Defizite auf, v.a. in Bezug auf die ÖPNV-Anbindung, die Nahversorgung und die soziale Infrastruktur.

Die umfassende Betrachtung der einzelnen Stadtteile ist der Dokumentation im Anhang zu entnehmen. Die Dokumentation beinhaltet die vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Vorschläge der Bürger aus den Beteiligungsformaten, Bürgerwerkstätten und Online-Befragungen. Die Kernaussagen wurden gebündelt und zu Themenblöcken zusammengefasst wiedergegeben, jedoch keine Wertung durchgeführt.

Die zentralen Handlungsfelder sind in den Steckbriefen dargestellt und erläutert. Aus diesen werden die ersten Handlungserfordernisse abgeleitet. Diese Handlungsansätze sind auf gesamtstädtischer Ebene in Fachplanungen und Investitionskonzepte miteinzubeziehen. Bei Bedarf sind passende Fördermitteleinsätze zu prüfen.



Lage im Raum – Einzugsbereich Kernstadt – Darstellung FPZ



Wülflingen – Gleißnergasse – Blickrichtung Südosten



Unterhohenried – Dorfstraße



Oberhohenried – Am Steingrund – Blickrichtung Osten



Uchenhofen – Brauhausstraße - Blickrichtung Osten



Sailershausen – Kreisstraße – Blickrichtung Osten



Sylbach – Talstraße - Blickrichtung Westen



Klein-Augsfeld I Groß-Augsfeld



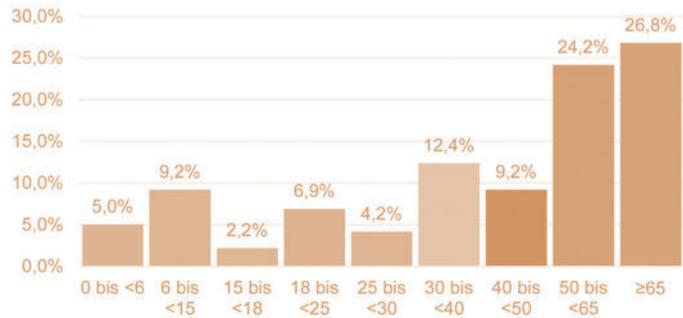
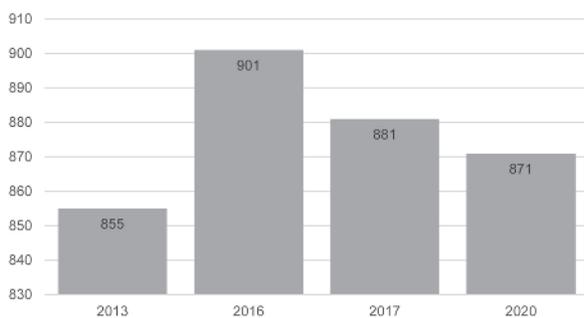
Prappach– Wachhügelstr – Blickrichtung Osten

	<b>Handlungserfordernisse / Entwicklungsprioritäten Stadtteile</b>	Umstrategie (v = vorliegend)
	<b>„Wohnstandort“ mit Atmosphäre</b> Aktivierung der bestehenden Wohnbaulandreserven für den örtlichen Eigenbedarf; Sicherung Grundversorgung	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokus Innenentwicklung: Aktivierung innerörtlicher Nachverdichtungspotentiale (unbebaute Grundstücke = Einzelgrundstücke, Baustrukturen mit Leerstandsrisiko)</li> <li>▪ Bestandserneuerung / -neuordnung großer ungenutzter Hofstellen im Ortskern als wichtiger Bestandteil der dörflichen Struktur, Anpassung an heutige Bedürfnisse</li> <li>▪ Maßvolle Bestandsarrondierung für den Eigenbedarf am Ortsrand</li> <li>▪ Ergänzung Wohnraumangebote durch alternative Wohnmodelle, z.B. betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen</li> <li>▪ Ausbau einer flexiblen Versorgungsstruktur (Lebensmittellieferungen, fahrender Bäcker, Café mit integriertem Dorfladen)</li> <li>▪ Qualifizierung der Infrastruktur: Straßen, Wege, Beleuchtung, Ver-/Entsorgungsnetze</li> <li>▪ Gestaltungsvorgaben zur qualitätvollen und ortsbildverträglichen Einfügung von Gebäuden und Freibereichen / Vorgärten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fortschr. Bauleitplanung</li> <li>▪ Örtliche Bauvorschriften</li> <li>▪ Leerstandsmanagement</li> <li>▪ Ortsentwicklungsplanung</li> <li>▪ Konzeptvergabe</li> <li>▪ Einheimischenmodell</li> <li>▪ Bauberatung</li> <li>▪ Engagement der Stadtteilbevölkerung</li> </ul>
	<b>„Miteinander“ schafft Atmosphäre</b> Förderung des sozialen Gemeinschaftserlebnisses; Stärkung der eigenen Identität	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organisatorische und finanzielle Unterstützung der Vereine</li> <li>▪ Aktivierung bzw. Qualifizierung von informellen Treffpunkten / Raumangeboten</li> <li>▪ Einrichtung einer Plattform für Nachbarschaftshilfe (z.B. Fahrgemeinschaften)</li> <li>▪ stadtteilübergreifende, gemeinschaftsfördernde Kulturveranstaltungen</li> <li>▪ Kooperationen von Vereinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsentwicklungsplanung</li> <li>▪ Bürgertisch</li> </ul>
	<b>„Naherholung“ als besonderes Kennzeichen</b> Erhalt + Ausbau der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten mit hohem Erlebniswert im unmittelbaren Wohnumfeld	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflege / Qualifizierung der Spiel- und Sportmöglichkeiten, ergänzende Angebote für alle Altersklassen</li> <li>▪ Instandhaltung und Ausbau des Wandernetzes mit übersichtlicher Beschilderung, Hinweisen auf Einkehrmöglichkeiten, Angebot an Sitzmöglichkeiten</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, Erhöhung Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsentwicklungsplanung</li> <li>▪ Allianz, Vereine</li> </ul>
	<b>„Mobil“ durch Vernetzung</b> Umfeldverträgliche Verkehrsabwicklung zur Stabilisierung der Stadtteilmiten + Erhöhung der Aufenthalts-/Lebensqualität	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung von geschwindigkeitsreduzierenden und verkehrslenkenden Maßnahmen innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit / Wohnumfeldqualität</li> <li>▪ Umsetzung Mobilitätskonzept mit Mobilitätsstationen (Car-Sharing oder Nachbarschaftsauto, Packstation, E-Ladestation, optional Nahversorgungsangebote)</li> <li>▪ Sicherung Schüler-Busverkehr, Installation eines On-demand-Busverkehrs</li> <li>▪ Ausbau / Qualifizierung Radwegenetz mit Verbesserung Anbindung der Kernstadt sowie der Stadtteile, mit Servicestationen und sicheren Abstellanlagen</li> <li>▪ Stärkung Fußverkehr / Barrierefreiheit und Querungssicherungen</li> <li>▪ Installation einer digitalen Plattform (Orts-App) für z.B. Fahrgemeinschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilitätskonzept (v)</li> <li>▪ Radverkehrskonzept (v)</li> <li>▪ „smart green city Strategie“ (v)</li> </ul>

## Stadtteil Wülflingen

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. 4,28 ha  
 Einwohner: ca. 871  
 Einwohnerentwicklung 2017-2020: -1,1%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 3 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)  
 Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Seit 2016 kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang, seit 2017 leichte Stabilisierungstendenz.
- Deutliche Überalterung bei der Bevölkerung ab 50 erkennbar.

Rahmenbedingungen
<p>Stadtteil mit starker räumlicher Verbindung zur Kernstadt durch große Baugebietsausweisungen am östlichen Ortsrand, begünstigt durch die Lage an der B 26 → Erhalt der grünen Fuge zur Bewahrung der Eigenständigkeit.</p> <p>Wohnstandort mit hohem Erlebniswert (Wander-/Radwegenetz im Wässernachtal und in den Mainauen).</p> <p>Generationenübergreifendes Miteinander findet hauptsächlich noch in Vereinen statt.</p> <p>Durchgeführte Dorferneuerungsmaßnahmen im Ortskern lösen die Verkehrsprobleme nicht.</p>

	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01	Verstärkung Maßnahmen gegen Starkregeneignisse, Reinigen und Freihalten Regenrückhaltebecken, evtl. Erhöhung Mauer	– Studie Büro Aka – Risikomanagement
02	Aufwertung Freibereich an Wässernachhalle (z.B. Bäume, Feuerstelle, Backhaus, Bänke)	– Gestaltungsplan
02	Erhöhung Verkehrssicherheit und Nutzbarkeit der Gehwege in der Wässernachstraße durch einseitiges Parkverbot	– Ordnungsamt

**Handlungsprogramm Stadtteil Wülflingen:**



Handlungsprogramm Stadtteil Wülflingen, Lageplan o.M. – Darstellung FPZ

**Potentiale Ortsstruktur / Ortsbild**

- Förderprogramm Leerstände
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude / wichtige Gemeinbedarfeinrichtungen
- Impulsgeber für den Stadtteil -> Image, Identität, Gemeinschaft
- Innenentwicklungspotential: Baulücken, Brachflächen
- Innenentwicklungspotential: Leerstände | Leerstandsrisiko
- Schwerpunkt Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungspotenziale

**Handlungserfordernisse**

- Wohnbauentwicklung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven
- markante Raumbezüge / Topografie
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen Anbindung an den Landschaftsraum
- ökologische Aufwertung Landschaftsraum | freigelegter Bachlauf, Erlebnis Wasser
- Optimierung Verkehre, begrünter und sanierter Straßenraum
- Radwege Bestand | Lückenschluss, Qualifizierung (Ausbaustandard, Breite)
- intelligente Verkehrsentlastungen, Mobilitätssteigerung ÖPNV

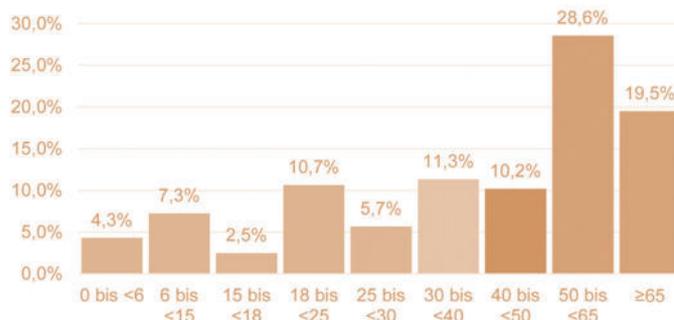
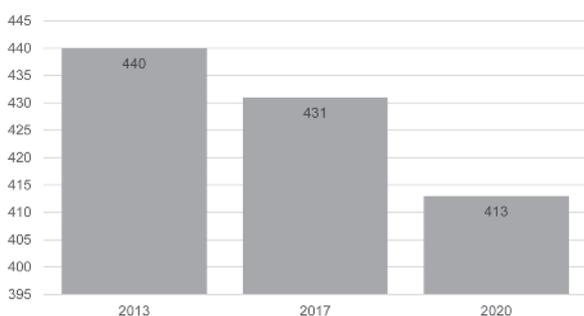
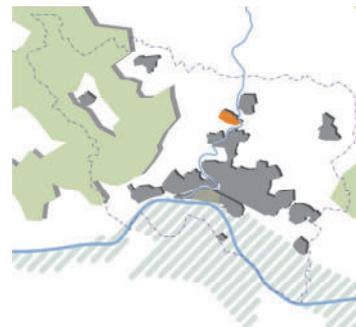
- positive Bewertung | Handlungsbedarf:
- Spielräume | Sport- u. Bewegungsräume
- Identitätsfaktor "Gemeinschaft"
- Bedarfsdeckung Nahversorgung
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Bestandserneuerung + Wohnungsneubau: zunehmende Leerstände, untergenutzte große Hofstellen, kleinteilige Grundstückszuschnitte
- Aktivierung von Förderprogrammen

Verweis auf ausführliche Gutachten der Fachplanungen sowie Dokumentationen der Bürgerbeteiligung!

## Stadtteil Unterhohenried

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. 2,44 ha  
 Einwohner: ca. 413  
 Einwohnerentwicklung 2017-2020: -4,2%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 2 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)

Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Kontinuierlicher Einwohnerrückgang seit dem Jahr 2013, Tendenz fortführend.
- Deutliche Überalterung mit Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen erkennbar.

Rahmenbedingungen
Stadtteil mit stabiler / kompakter Ortsstruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert durch Naturnähe. Leerstandproblematik bei den großen landwirtschaftlichen Hofstellen im Ortskern. Attraktivität als Wohnstandort, jedoch abnehmendes Ehrenamt für das soziale Gemeinschaftsleben im Ort. Ortsdurchfahrt mit Verbesserungsbedarf hinsichtlich Barrierefreiheit / Verkehrssicherheit.

Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01 Instandsetzung alter Kelleranlagen als ortstypische Besonderheit, Aktivierung neuer Nutzungen	– Ortsentwicklungsplanung
02 Barrierefreier Ausbau des Sportheims zu einem offenen Treffpunkt, v.a. für Jugendliche	– Prüfung Sonderförderung
03 Leitplanken entlang der Verbindungsstraßen zum Schutz der Radfahrer	– Masterplan Tiefbauamt

**Handlungsprogramm Stadtteil Unterhohenried:**



Handlungsprogramm Stadtteil Unterhohenried, Lageplan o.M. – Darstellung FPZ

**Potentielle Ortsstruktur / Ortsbild**

- Förderprogramm Leerstände
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude / wichtige Gemeinbedarfeinrichtungen
- Impulsgeber für den Stadtteil -> Image, Identität, Gemeinschaft
- Innenentwicklungspotential: Baulücken, Brachflächen
- Innenentwicklungspotential: Leerstände / Leerstandsrisiko
- Schwerpunkt Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungspotenziale

**Handlungserfordernisse**

- Wohnbauentwicklung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven
- markante Raumbezüge / Topografie
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen Anbindung an den Landschaftsraum
- ökologische Aufwertung Landschaftsraum / freigelegter Bachlauf, Erlebnis Wasser
- Optimierung Verkehre, begrünter und sanierter Straßenraum
- Radwege Bestand / Lückenschluss, Qualifizierung (Ausbaustandard, Breite)
- intelligente Verkehrsentlastungen, Mobilitätssteigerung ÖPNV

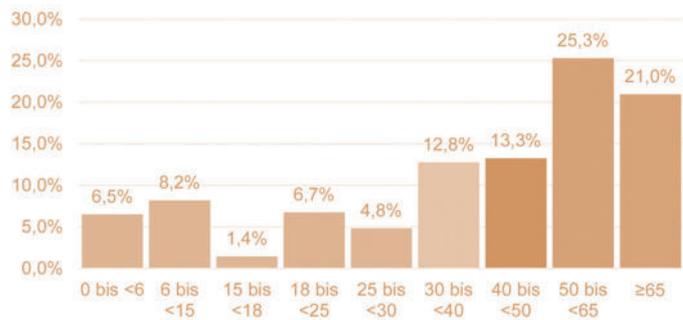
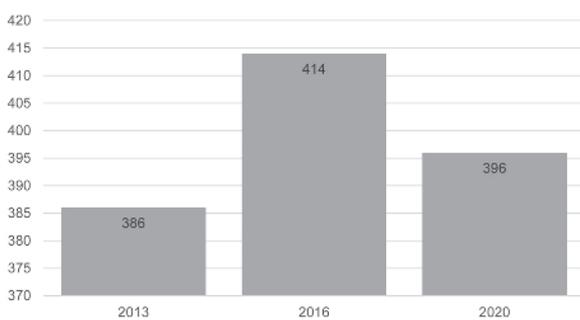
- positive Bewertung / Handlungsbedarf:
- Spielräume / Sport- u. Bewegungsräume
- Identitätsfaktor "Gemeinschaft"
- Bedarfsdeckung Nahversorgung
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Bestandserneuerung + Wohnungsneubau: zunehmende Leerstände, untergenutzte große Hofstellen, Kleinteilige Grundstückszuschnitte
- Aktivierung von Förderprogrammen

Verweis auf ausführliche Gutachten der Fachplanungen sowie Dokumentationen der Bürgerbeteiligung!

## Stadtteil Oberhohenried

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. 2,31 ha  
 Einwohner: ca. 396  
 Einwohnerentwicklung 2016-2020: -4,4%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 4 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)  
 Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Starker Bevölkerungsanstieg im Jahr 2016, Tendenz danach wieder abnehmend.
- Deutliche Überalterung mit Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen erkennbar.

Rahmenbedingungen
<p>Zweigeteilter Stadtteil: „alte Ortslage“ im Nassachtal – „neuer Teil“ am östlichen Ortsrand hangaufwärts.                      Teilung spiegelt sich auch im Gemeinschaftsleben wider: kaum Integration des neuen Teils.                      Starker Rückgang bei Vereinen und gemeinsamen Aktionen.                      Starke Prägung durch Gewerbeinheit Landbrotbäckerei Höreder Beck → Konfliktpotential mit Wohnen.                      Gute Anbindung an Fuß-/Radwegenetz mit Ausbau- und Aufwertungspotential.                      Extrem hohe Belastung des Stadtteils durch Verkehr → mangelnde Verkehrssicherheit, Lärmemission.</p>

	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01	Abwägung Erweiterungsbedarf Bäckereibetrieb Höreder Beck mit geplanter Wohngebietsentwicklung am nördl. Ortsrand: Lösung Erschließung, Minimierung Konfliktpotential	– Lärm-/Geruchsgutachten – Verkehrskonzept (v)
02	Ausbau Hochwasserschutz zur Nassach	– ILEK, ALE
03	Aktivierung Sportheimnutzung (Treffpunkt), gemeinsame Konfliktlösung mit Anwohnern	– Bürgertisch
04	Verbesserung Erreichbarkeit des Spielplatzes im „Altort“ durch Querungshilfen	– Verkehrskonzept / Bauhof
05	Konzentration der Schulbushaltestellen beim alten Rathaus/ Feuerwehrhaus zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein-, Aus- und Umsteigen	– Abstimmung Stadt / Busunternehmen

**Handlungsprogramm Stadtteil Oberhohenried:**



Handlungsprogramm Stadtteil Oberhohenried, Lageplan o.M. – Darstellung FPZ

**Potentiale Ortsstruktur / Ortsbild**

- Förderprogramm Leerstände
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude | wichtige Gemeinbedarfeinrichtungen
- Impulsgeber für den Stadtteil -> Image, Identität, Gemeinschaft
- Innenentwicklungspotential: Baulücken, Brachflächen
- Innenentwicklungspotential: Leerstände | Leerstandsrisiko
- Schwerpunkt Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungspotenziale

**Handlungserfordernisse**

- Wohnbauentwicklung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven
- markante Raumbezüge / Topografie
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen Anbindung an den Landschaftsraum
- ökologische Aufwertung Landschaftsraum | freigelegter Bachlauf, Erlebnis Wasser
- Optimierung Verkehre, begrünter und sanierter Straßenraum
- Radwege Bestand | Lückenschluss, Qualifizierung (Ausbaustandard, Breite)
- intelligente Verkehrsentlastungen, Mobilitätssteigerung ÖPNV

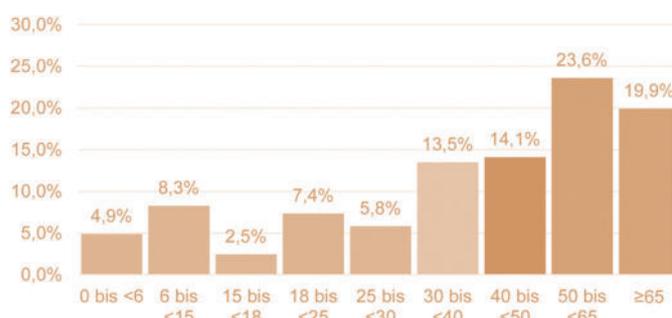
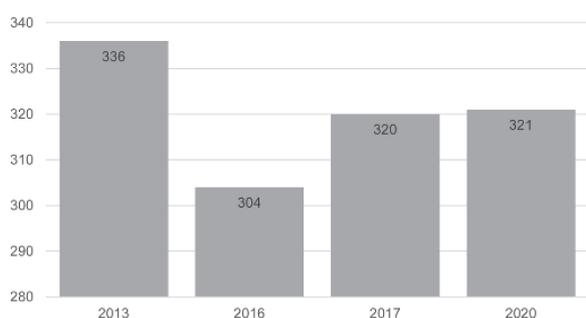
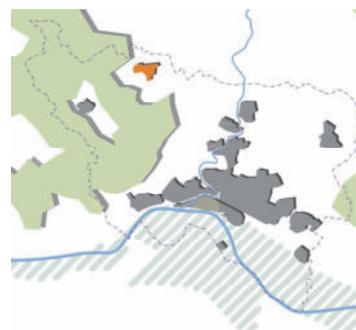
- positive Bewertung | Handlungsbedarf:**
- Spielräume | Sport- u. Bewegungsräume
- Identitätsfaktor "Gemeinschaft"
- Bedarfsdeckung Nahversorgung
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Bestandserneuerung + Wohnungsneubau: zunehmende Leerstände, untergenutzte große Hofstellen, Kleinteilige Grundstückszuschnitte
- Aktivierung von Förderprogrammen

Verweis auf ausführliche Gutachten der Fachplanungen sowie Dokumentationen der Bürgerbeteiligung!

## Stadtteil Uchenhofen

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. - ha  
 Einwohner: ca. 321  
 Einwohnerentwicklung 2017-2020: +0,3%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 6 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)

Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Starker Bevölkerungseinbruch im Jahr 2016, seit 2017 stagnierend.
- Deutliche Überalterung mit Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen erkennbar.

Rahmenbedingungen
<p>Kleiner Stadtteil ohne Bezug zur Kernstadt mit schönen Landschaftsbezügen.                      Hohe Leerstandsproblematik im alten Ortskern, v.a. kleinteilige Hof-/Gebäudestrukturen in topografisch schwierigen Situationen.                      Unzumutbare Verkehrssituation in der Ortsdurchfahrt mit starker Beeinträchtigung der Wohnqualität.</p>

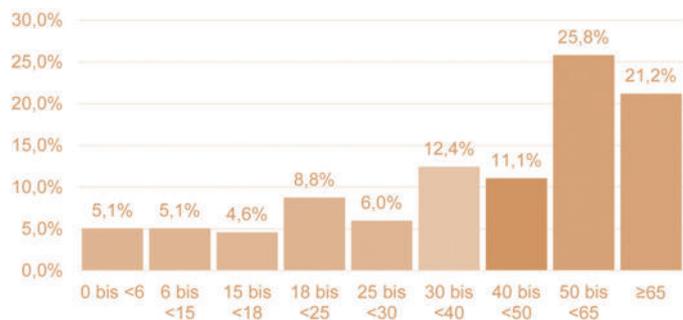
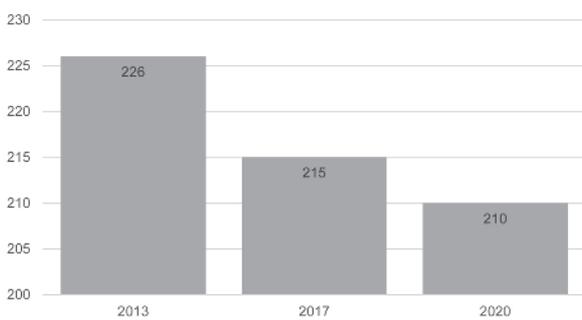
Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01 Neues Gemeindehaus für gemeinsame Stadtteilveranstaltungen / -feste, z.B. Abriss Scheune an Ortsdurchfahrt und Neubau mit Parkierung	– Ortsentwicklungsplanung – ALE
02 Sanierung Sportheim und Öffnung für Allgemeinheit	– ALE
03 Entschärfung unübersichtliche Einmündungssituation Brauhausstraße / Denkmalstraße	– Verkehrskonzept



## Stadtteil Sailershausen

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. 2,42 ha  
 Einwohner: ca. 210  
 Einwohnerentwicklung 2017-2020: -2,3%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 6 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)  
 Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Seit 2013 stark rückläufig, Tendenz fortführend.
- Deutliche Überalterung mit Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen erkennbar.

### Rahmenbedingungen

Kleiner Stadtteil in abseitiger Lage zur Kernstadt, eingebettet in eine schöne landschaftliche Umgebung.  
 Starke Identität mit dem Ort und eine gut funktionierende Ortsgemeinschaft fördern Wunsch nach Bauplätzen aus der eigenen Jugend.  
 Ensemble aus Kirche mit naturbelassenem Friedhof und großen Scheunen prägen das Ortsbild.  
 Schlechter Zustand der Infrastruktur → hohes Maß an Eigenleistung / ehrenamtlicher Arbeit erlebbar.

### Einzelmaßnahmen

Umsetzungsstrategie  
 (v = vorliegend)

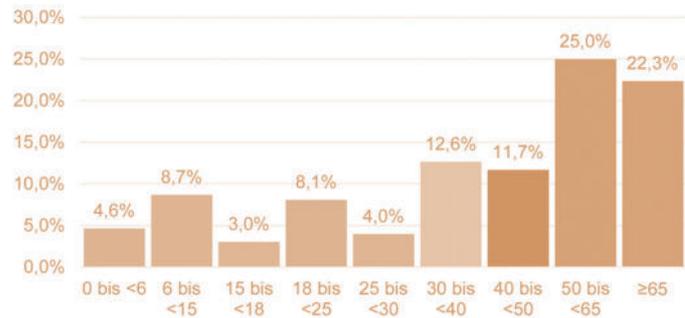
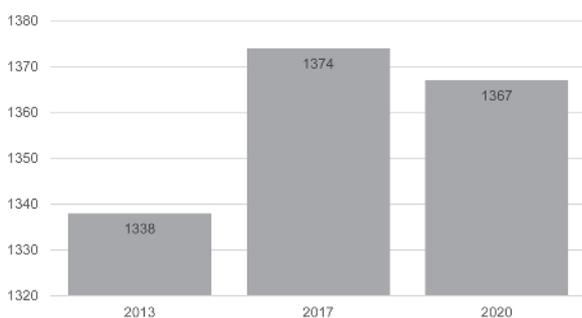
01	Erhalt / Pflege der Kirche mit Friedhof als ortsbildprägendes Ensemble	– ALE
02	Erhalt / Gestaltung ehemaliger Löschwasserteich als wertvolles Biotop, Nutzung für Gartenbewässerung	– Bürgerengagement – ALE
03	Erhalt / Modernisierung der „Wanderstube“ mit Strahlkraft über den Stadtteil hinaus (Wanderer, Ausflügler)	– ALE
04	Abstimmung Standort Bushaltestelle mit Bevölkerung	– Mobilitätskonzept (v)



## Stadtteil Sylbach

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. 6,49 ha  
 Einwohner: ca. 1.367  
 Einwohnerentwicklung 2017-2020: -0,5%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 1 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)  
 Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Starker Bevölkerungsanstieg im Jahr 2017, danach leicht abnehmend.
- Deutliche Überalterung mit Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen erkennbar.

Rahmenbedingungen
Stadtteil mit markanter Teilung des alten Ortskerns durch die Nassach → Besonderheit und Ortsprägung. Große Wohngebietserweiterungen im Süden / Osten fördern Eigenständigkeit sowie Stabilität für das Gemeinschaftsleben. Begehrter Wohnstandort aufgrund der Nähe zur Kernstadt mit hoher Bauanfrage auch von Ortsfremden. Hohe Verkehrsbelastung (Geschwindigkeit, Parkierung, Schleichverkehr) mit Gefährdung für den Fußgänger/Radfahrer.

	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01	Eignungsprüfung einer maßvollen Arrondierung an der westlichen Ortsgrenze (Erschließung, Einbindung in Ortsrand, Lärmemission Staatsstraße)	– Ortsentwicklungsplan – Fortschr. Bauleitplanung
02	Aufwertung / Pflege der alten Kelleranlagen in der Talstraße als Besonderheit d. Stadtteils	– Allianz Eigentümer / Stadt
03	Nutzungsergänzung für das „alte Rathaus“, z.B. Café, barrierefreier Umbau	– ALE / Dorf-Genossenschaft
04	Aktives Einbeziehen der Nassach in Freizeitaktivitäten z.B. Wasserspielplatz	– ALE / ILEK
05	Erhalt / Weiternutzung Gärtnerei Sylbach zur gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf	– Kooperative Hobbygärtner
06	Ausbau Hochwasserschutz, z.B. Frühwarnsystem	– „smart green city“ (v)
07	Erhöhung Verkehrssicherheit an Bushaltestelle Bachstr. = wichtige Haltestelle für Schüler	– ISEK

### Handlungsprogramm Stadtteil Sylbach:



Handlungsprogramm Stadtteil Sylbach, Lageplan o.M. – Darstellung FPZ

#### Potentielle Ortsstruktur / Ortsbild

- Förderprogramm Leerstände
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude | wichtige Gemeinbedarfs-einrichtungen
- Impulsgeber für den Stadtteil -> Image, Identität, Gemeinschaft
- Innenentwicklungspotential: Baulücken, Brachflächen
- Innenentwicklungspotential: Leerstände | Leerstandsrisiko
- Schwerpunkt Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungspotenziale

#### Handlungserfordernisse

- Wohnbauentwicklung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven
- markante Raumbezüge / Topografie
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen Anbindung an den Landschaftsraum
- ökologische Aufwertung Landschaftsraum | freigelegter Bachlauf, Erlebnis Wasser
- Optimierung Verkehre, begrünter und sanierter Straßenraum
- Radwege Bestand | Lückenschluss, Qualifizierung (Ausbaustandard, Breite)
- intelligente Verkehrsentlastungen, Mobilitätssteigerung ÖPNV

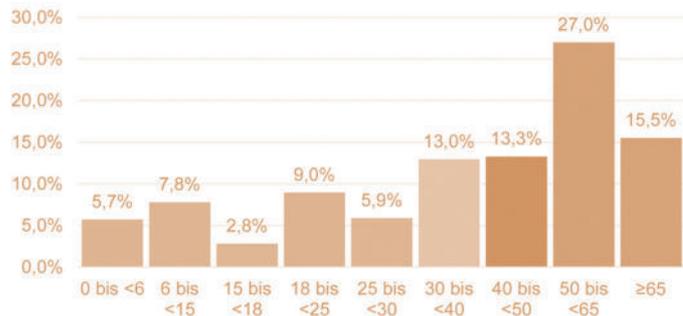
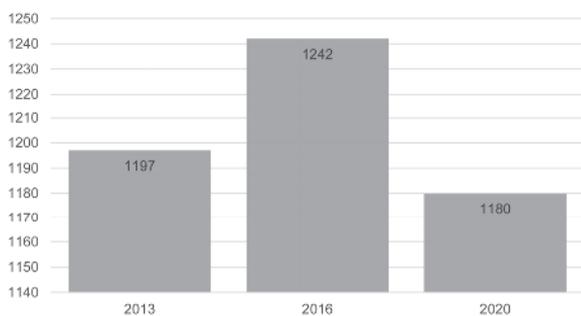
- positive Bewertung | Handlungsbedarf:
- Spielräume | Sport- u. Bewegungsräume
- Identitätsfaktor "Gemeinschaft"
- Bedarfsdeckung Nahversorgung
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Bestandserneuerung + Wohnungsneubau: zunehmende Leerstände, untergenutzte große Hofstellen, Kleinteilige Grundstückszuschnitte
- Aktivierung von Förderprogrammen

Verweis auf ausführliche Gutachten der Fachplanungen sowie Dokumentationen der Bürgerbeteiligung!

## Stadtteil Augsfeld gesamt

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP:	ca. 2,44 ha
Einwohner:	ca. 1.180
Einwohnerentwicklung 2016-2020:	-5,0%
Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz):	ca. 3 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)  
Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Starker Bevölkerungsanstieg im Jahr 2016, danach wieder deutliche Abnahme.
- Starker Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen, im Vergleich geringerer Anteil bei den über 65-Jährigen.

Rahmenbedingungen Klein-Augsfeld
<p>Stadtteil mit dem Schwerpunkt auf Wohnnutzung. Heterogene Ortsstruktur, keine klar ablesbare Ortsmitte; disperse Verteilung von Gewerbe-/Handelseinheiten am südöstlichen Ortsrand. Starkes Zusammengehörigkeitsgefühl mit dem Stadtteil Groß-Augsfeld. Hohe Belastung der Ortsdurchfahrt mit ortsfremdem Verkehr (Umfahrung, Abkürzung).</p>

	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01	Prüfung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten nach Süden (Überschwemmungsgebiet) sowie südöstlich der Bamberger Straße	– Dorferneuerung – Fachl. / polit. Begleitung
02	Erweiterungsbedarf Kindergarten	– Bedarfsplanung Stadt
03	Angebot für Jugendliche, z.B. Bauwagen am Ortsrand	– ISEK
04	Neupflanzung Allee Richtung Groß-Augsfeld	– Grunderwerb Stadt / ALE
05	Qualifizierung Radweg Richtung Groß-Augsfeld (Pfarrer-Kraiß-Str.), v.a. für Kinder	– Fachförderung
06	Tempobegrenzung B 26 auf 80 km/h zur Reduzierung Lärmbelastung	– LRA / Straßenbauamt



Rahmenbedingungen Groß-Augsfeld
<p>Stadtteil ist noch erhalten in seiner historisch gewachsenen Struktur.                      Begrenzte Entwicklungsmöglichkeit nach Außen, kleinteilige Flächenpotentiale im Innern.                      Starkes Wir-Gefühl / Identität mit dem Stadtteil.                      Eher abseits gelegen („Sackgassendorf“), Nähe zum Naherholungsraum Main.</p>

	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01	Verbesserung Beleuchtung an Bushaltestelle und entlang Pfarrer-Kraiß-Straße (z.B. Solarleuchten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beleuchtungskonzept</li> <li>– Bauhof / Stadtwerke</li> </ul>
02	Angebot eines barrierefreien Dorfgemeinschaftshauses am Lindenhain, Prüfung Standort WC-Anlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsentwicklungsplan</li> <li>– ISEK / ALE</li> </ul>
03	Fortbestand Kernwegenetzprogramm (Instandhaltung landwirtschaftlicher Wege) als wichtige Anbindung der Stadtteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Amt für ländliche Entwicklung</li> </ul>
04	Prüfung Zufahrtssituation Lebenshilfe (Umgehung, eigene Zufahrt) zur Entlastung der Ortsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsentwicklungsplanung</li> </ul>

**Handlungsprogramm Stadtteil Groß-Augsfeld:**



Handlungsprogramm Stadtteil Groß-Augsfeld, Lageplan o.M. – Darstellung FPZ

**Potentielle Ortsstruktur / Ortsbild**

- Förderprogramm Leerstände
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude / wichtige Gemeinbedarfeinrichtungen
- Impulsgeber für den Stadtteil -> Image, Identität, Gemeinschaft
- Innenentwicklungspotential: Baulücken, Brachflächen
- Innenentwicklungspotential: Leerstände / Leerstandsrisiko
- Schwerpunkt Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungspotenziale

**Handlungserfordernisse**

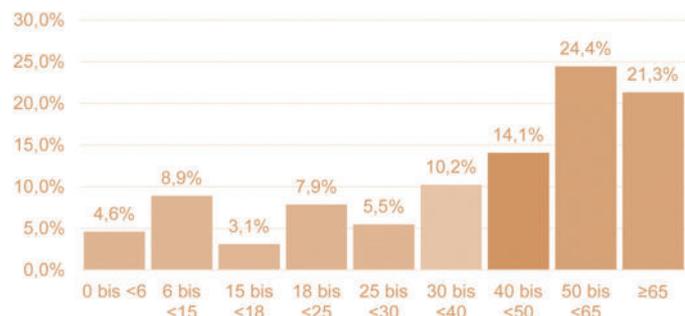
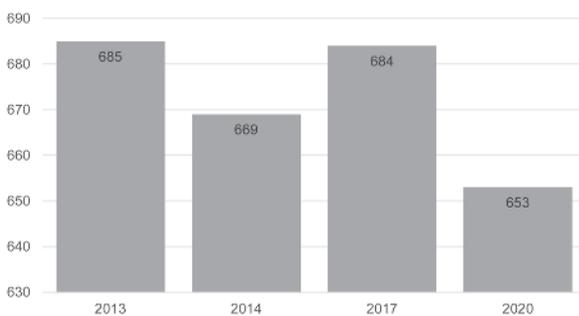
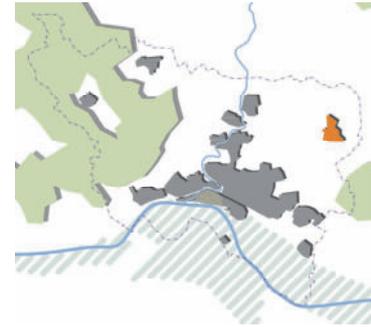
- Wohnbauentwicklung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven
- markante Raumbezüge / Topografie
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen Anbindung an den Landschaftsraum
- ökologische Aufwertung Landschaftsraum / freigelegter Bachlauf, Erlebnis Wasser
- Optimierung Verkehre, begrünter und sanierter Straßenraum
- Radwege Bestand / Lückenschluss, Qualifizierung (Ausbaustandard, Breite)
- intelligente Verkehrsentlastungen, Mobilitätssteigerung ÖPNV
- positive Bewertung / Handlungsbedarf:
- Spielräume / Sport- u. Bewegungsräume
- Identitätsfaktor "Gemeinschaft"
- Bedarfsdeckung Nahversorgung
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Bestandserneuerung + Wohnungsneubau: zunehmende Leerstände, untergenutzte große Hofstellen, Kleinteilige Grundstückszuschnitte
- Aktivierung von Förderprogrammen

Verweis auf ausführliche Gutachten der Fachplanungen sowie Dokumentationen der Bürgerbeteiligung!

## Stadtteil Prappach

### Siedlungsstruktur /Siedlungsentwicklung

Erweiterungsfläche FNP: ca. 3,22 ha  
 Einwohner: ca. 653  
 Einwohnerentwicklung 2017-2020: -4,5%  
 Entfernung zur Kernstadt (Marktplatz): ca. 2 km



Einwohnerentwicklung bis 2020 (ohne Nebenwohnsitze)  
 Quelle: BAURCONSULT, Fortschreibung FNP

Altersstruktur bis 2021 (mit Nebenwohnsitzen)

- Zu- und abnehmende Bevölkerungszahl in den Jahren 2013 – 2017, danach deutlicher Rückgang.
- Deutliche Überalterung mit Schwerpunkt bei den 50- bis 60-Jährigen erkennbar.

Rahmenbedingungen
<p>Langgestreckter Stadtteil, Art „Straßendorf“ mit einer Vielzahl an leerstehenden bzw. ungenutzten Scheunen sowie an unbebauten Grundstücken im Ortskern → Innenentwicklungspotential.</p> <p>Intakte Stadtteilgemeinschaft und ein noch reges Vereinsleben.</p> <p>Starke landwirtschaftliche Prägung des Umlands im Süden, Westen und Norden des Stadtteils; im Osten angrenzend an markanten Landschaftsraum „Wächterhügel“ mit schöner Aussicht.</p> <p>Hohe Belastung der Ortsdurchfahrt mit z.T. ortsfremdem Verkehr und zu hoher Geschwindigkeit.</p>

	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsstrategie (v = vorliegend)
01	Erhalt / Sanierung altes Fachwerkhäuser einschl. Nachbargebäude „Zehntgehöft“ im Ortskern (Wachthügelstraße) als ortsbildprägendes Element	– Erwerb / Veräußerung Stadt
02	Prüfung Gebietserschließung geplantes Baugebiet „Öläcker“ (Kreisverkehr Ortseingang)	– Verkehrskonzept (v)
03	Angebot eines informellen Treffpunktes ohne Vereinszugehörigkeit, z.B. Hofladen/Bäcker → bessere Vermarktung der eigenen Produkte	– Stadtteilmanagement
04	Aktivierung Jugendraum z.B. in der alten Raiffeisenbank (Modernisierung erforderlich)	– Gemeinschaftsprojekt, ISEK
05	Sitzmöglichkeiten am Friedhof bzw. Wasserbunker	– ISEK

**Handlungsprogramm Stadtteil Prappach:**



Handlungsprogramm Stadtteil Prappach, Lageplan o.M. – Darstellung FPZ

**Potentiale Ortsstruktur / Ortsbild**

- Förderprogramm Leerstände
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude | wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen
- Impulsgeber für den Stadtteil -> Image, Identität, Gemeinschaft
- Innenentwicklungspotential: Baulücken, Brachflächen
- Innenentwicklungspotential: Leerstände | Leerstandsrisiko
- Schwerpunkt Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungspotenziale

**Handlungserfordernisse**

- Wohnbauentwicklung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven
- markante Raumbezüge / Topografie
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen Anbindung an den Landschaftsraum
- ökologische Aufwertung Landschaftsraum | freigelegter Bachlauf, Erlebnis Wasser
- Optimierung Verkehre, begrünter und sanierter Straßenraum
- Radwege Bestand | Lückenschluss, Qualifizierung (Ausbaustandard, Breite)
- intelligente Verkehrsentlastungen, Mobilitätssteigerung ÖPNV

- positive Bewertung | Handlungsbedarf:
- Spielräume | Sport- u. Bewegungsräume
- Identitätsfaktor "Gemeinschaft"
- Bedarfsdeckung Nahversorgung
- Aktivierung Innenentwicklungspotential
- Bestandserneuerung + Wohnungsneubau: zunehmende Leerstände, untergenutzte große Hofstellen, kleinteilige Grundstückszuschnitte
- Aktivierung von Förderprogrammen

Verweis auf ausführliche Gutachten der Fachplanungen sowie Dokumentationen der Bürgerbeteiligung!



## Handlungserfordernis Kernstadt - Schwerpunkt Innenstadt



Lebendige Mitte Altstadt, Foto: FPZ



Zukunftsbaustein Mobilität, Foto: FPZ



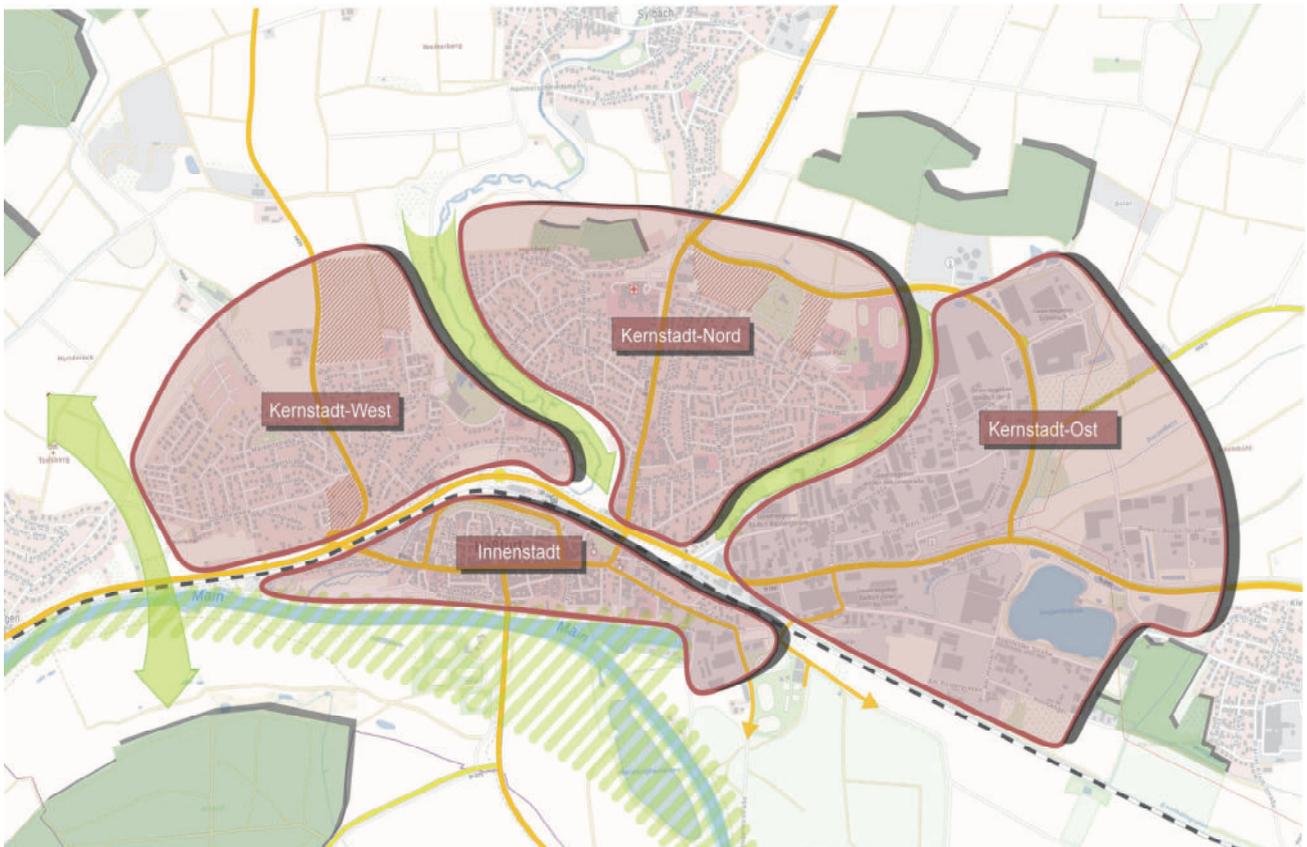
Perspektive Mainuferpark, Foto: FPZ

## Leitbild und räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Angesichts des großen Handlungsbedarfs sowie der begrenzten kommunalen finanziellen und personellen Ressourcen erfolgt eine räumliche Schwerpunktsetzung für die Kernstadt.

Grundsätzlich lässt sich die Kernstadt in vier Handlungsbereiche mit unterschiedlichen siedlungsstrukturellen Besonderheiten einteilen:

- **Innenstadt** mit dem hohen Anteil an Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden; dicht bebaut, mit geringem Anteil an eigenen Freibereichen; Einrichtungen der Grundversorgung, Gastronomie und Kultur;
- **Kernstadt – West**: hoher Anteil an Einfamilienhäusern auf eigenem Grundstück; starkes Wachstum in den letzten Jahren; reiner Wohnstadt-Charakter, kaum infrastrukturelle Einrichtungen;
- **Kernstadt-Nord**: hoher Anteil an Wohnen, aber mit zum Teil dichteren Strukturen und Mehrfamilienhäusern; Schulstandort und einigen Versorgungseinrichtungen; Gebiet mit großem Neuordnungspotenzial;
- **Kernstadt-Ost**: indifferenter Bereich mit großem strukturellem sowie baulich-gestalterischem Defizit, überwiegend Gewerbeansiedlungen mit eingestreuten Wohnnutzungen; Ansiedlung von großen Versorgungseinrichtungen.



Handlungsbereiche in der Kernstadt, Darstellung FPZ

In der Kernstadt leben ca. 61 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Haßfurt, davon:

- Innenstadt: ca. 1.547 EW
- Kernstadt-West: ca. 2.562 EW
- Kernstadt-Nord: ca. 4.084 EW
- Kernstadt-Ost: ca. 284 EW

→ Dies hebt ihre Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext hervor

Grundlage für die Ableitung der stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkte bilden neben einer umfassenden, fachübergreifenden und integrierten räumlichen Analyse prozessbegleitende Dialogphasen, in die alle am ISEK beteiligten Fachplanungen, die Verwaltung sowie die gesamte Bürgerschaft eingebunden waren.

Die dargestellten Schwerpunkträume verdeutlichen, auf welche Quartiere und Stadträume sich die städtebauliche Entwicklung der Stadt Haßfurt vorrangig konzentrieren wird und beschreiben die zukünftige Ausrichtung. Die fachübergreifenden Schwerpunkträume sind nicht zwingend an konkrete Orte gebunden, sie können ebenso konzeptionelle / strukturelle Ansätze aufzeigen.

Eine räumliche Schwerpunktsetzung:

- bündelt eine Vielzahl an handlungsübergreifenden Maßnahmen aus den Bereichen Innenstadt, Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Wohnen, Nachhaltigkeit sowie Stadtbild;
- zeigt räumlich-funktionale Zusammenhänge (Synergien) auf und stärkt Kooperationen;
- unterstützt durch den integrativen Ansatz die Stärkung des Gemeinwohls i.S. der Leipzig-Charta;
- ist Voraussetzung für die Beantragung gebietsbezogener Förderprogramme;
- schafft politische Aufmerksamkeit, Planungssicherheit für Investitionen sowie eine große Akzeptanz.



Stadträumliche Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt - Quelle: Luftbild, Stadt Haßfurt - Darstellung FPZ

A	Lebendige Mitte Altstadt - Innenstadt	E	Urbane Quartiersentwicklung und Potentiale Innenentwicklung / Siedlungsgebiete
B	Zukunftsbaustein Mobilität	F	Attraktiver Wirtschaftsstandort (Gewerbebereiche)
C	Stadtquartier Wörtmann-Areal		
D	Perspektive Mainuferpark		

Den Schwerpunkträumen mit ihren unterschiedlichen Entwicklungsmotiven werden Schlüsselprojekte und Einzelmaßnahmen zugeordnet. Die Schlüsselprojekte sind durch ihren strategischen Ansatz und ihre Wirkungskraft wichtige Impulsgeber auf der Stadt- und Quartiersebene und daher mit einer hohen Priorität zu verfolgen.

## **A Lebendige Mitte Altstadt -Innenstadt**

Die urbane Vielfalt und Atmosphäre der Altstadt als Herz der Stadt Haßfurt liegen im Mittelpunkt der Betrachtung: hier gilt es, die Sanierungsarbeit kontinuierlich fortzusetzen, die Funktionen zu stärken, die Qualität als Wohnstandort hervorzuheben, die Baukultur als maßgeblichen Faktor für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu sichern und den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Es gilt, Verkehre zu vermeiden bzw. zu verringern, Verkehre umweltfreundlich abzuwickeln und eine attraktive Nahmobilität zu fördern. Neben Konzepten im Rahmen einer gesamtstädtischen Betrachtung sind konkret für die Innenstadt folgende Maßnahmen zu benennen: Ergänzung von Kreisverkehren an zentralen Stellen (Eingangssituation Altstadt, Zeilerstraße); Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Hauptstraße und am Mainufer; sichere und barrierearme Gestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen.

## **B Zukunftsbaustein Mobilität**

Der Bahnhof einschl. Bahnhofsumfeld und Bahnhofstraße ist in den Sanierungs- und Modernisierungsprozess miteinzubeziehen. Er stellt einen zentralen Verknüpfungspunkt der verschiedenen Mobilitätsformen dar und prägt den Anschluss der nördlichen Wohngebiete.

Die Herstellung einer guten Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für alle gleichermaßen erhält eine hohe Priorisierung. Dies beinhaltet neben konzeptionellen Ansätzen wie die Verbesserung der Anbindung mit alternativen Mobilitätsformen (z.B. Rufbus, Taktung, Digitalisierung, Mobilitätsstationen in den Stadtteilen) auch baulich-gestalterische Handlungserfordernisse, z.B. den Abbau von Barrieren, den Lückenschluss und die Qualifizierung des Fuß- und Radwegenetzes (Hofheimerle, Schweinfurter Straße, Anbindung Mainufer an Stadtebene).

## **C Stadtquartier Wörtmann-Areal**

Das Wörtmann-Areal stellt ein wichtiges Bindeglied zur angrenzenden Altstadt dar und weist eine hohe Lagegunst mit unmittelbarem Bezug zum Naherholungsraum Main auf. Die Aufgabe der Mälzerei bietet die große Chance, den Bereich als zukunftsfähigen Standort weiter zu entwickeln und ein innenstadtnahes, urbanes und gemischtes (baulich und sozial) Stadtquartier mit großer Strahlkraft auszurichten.

## **D Perspektive Mainuferpark**

Mit dem Ziel, den Main und die Nassach neu zu beleben und zur attraktiven Freizeit- und Naherholungslandschaft in der Kernstadt werden zu lassen, sind folgende Maßnahmen verbunden: der Ausbau eines attraktiven Wegenetzes entlang der Wasserläufe; ein Neudenken im Umgang mit Parkierung im Sinne von Flächenentsiegelung, Rücknahme und Konzentration in Parkierungsschwerpunkten sowie ein Parkraummanagement.

## **E Urbane Quartiersentwicklungen und Potentiale Innenentwicklung / Siedlungsgebiete**

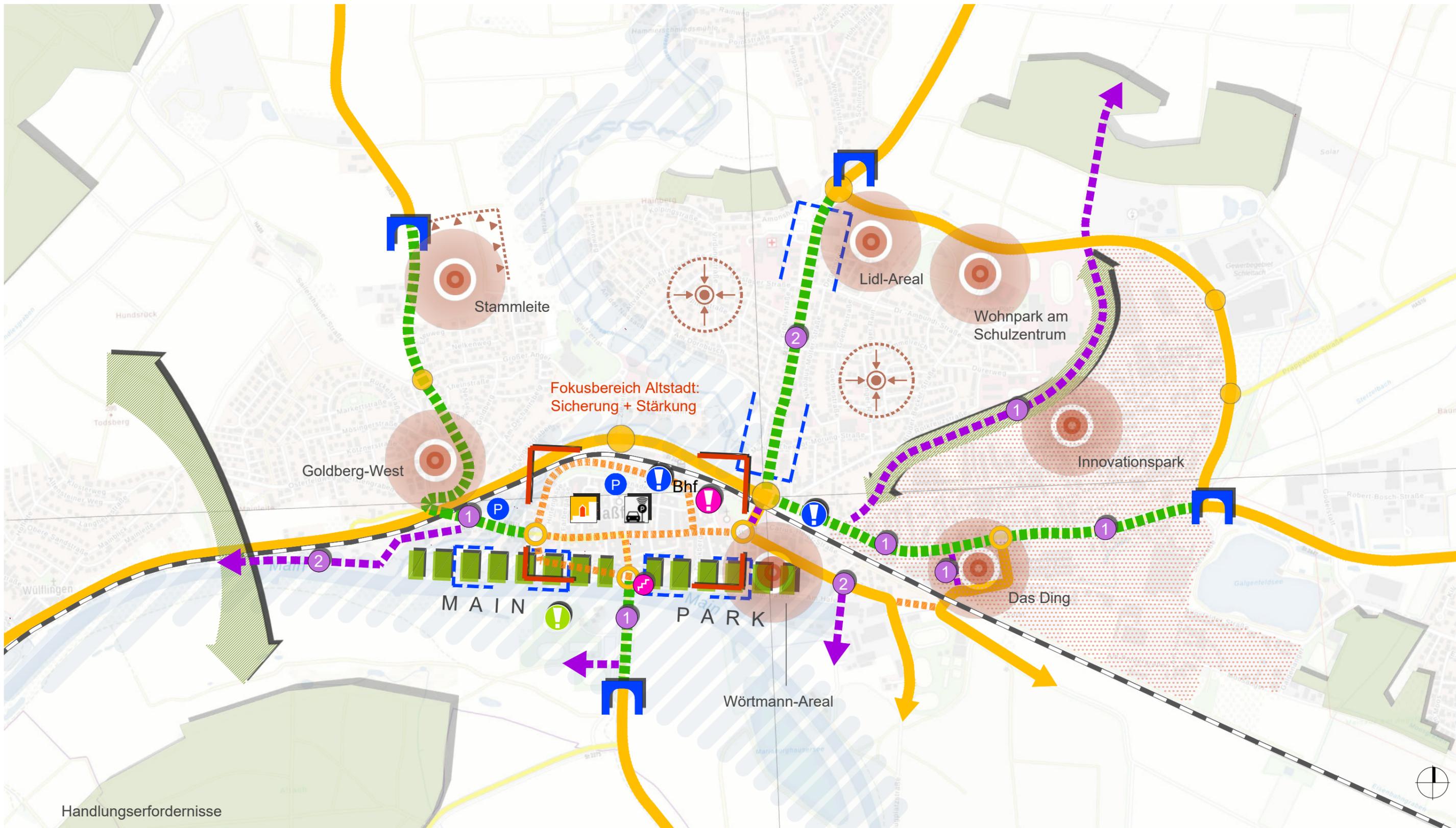
Auf Basis einer gesamtstädtischen Wohnraumbedarfsanalyse ist jede Neuausweisung von Siedlungs- / Verkehrsflächen sorgfältig abzuwägen. Es gilt vielmehr, innerstädtische Flächen- und Nutzungspotentiale zu aktivieren und eine systematische Bestandserneuerung in angemessener Dichte zu forcieren. Sie leisten einen zentralen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung (vorsorgende Klima- und Umweltpolitik).

Die vorhandenen Flächenreserven (z.B. Goldberg West, Stammleite, Wohnpark am Schulzentrum) sind als innovative Impulsprojekte mit Magnetwirkung zu entwickeln, d.h. sie ermöglichen ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und Bautypologien, gewährleisten eine bauliche und soziale Mischung und stellen eine hohe Flexibilität sicher. Eine gezielte Lenkung und Steuerung durch die Stadt ist hierfür maßgeblich (Bauleitplanung mit Vorgaben zur Dichte, Bautypologie, gestalterischen Anforderungen an Architektur und Freiraum, Umgang mit Parkierung; Konzeptvergabeverfahren; Machbarkeitsstudien; städtebauliche Verträge).

## **F Attraktiver Wirtschaftsstandort (Gewerbebereiche)**

Die angestrebte Revitalisierung zu einem zukunftsfähigen, innovativen Dienstleistungs- und Versorgungsstandort in innerstädtischer Lage im Sinne einer attraktiven Unternehmenslandschaft mit Atmosphäre (keine Konkurrenz zur Altstadt) ist ein langfristiger Prozess.

Einen ersten wichtigen Baustein stellt die Entwicklung der Gewerbebranche „Das Ding“ dar: Es eröffnet die Möglichkeit, einen Innovationsstandort mit Außenwirkung für die Stadt Haßfurt aufzubauen (Interessenbekundungsverfahren, Vorgaben der städtebaulichen Prämissen).



Handlungserfordernisse

-  Integration Wohnen in Altstadt  
> Baukultur + Identität
-  bedarfs- und landschaftsgerechte  
Arrondierung Wohnen
-  Bestandserneuerung /  
Revitalisierung
-  Schlüsselprojekte mit  
Magnetwirkung
-  Neuordnung und Nachverdichtung  
Gewerbe
-  Optimierung Verkehre  
> umweltverträgliche Mobilität
-  Kreisverkehr Bestand
-  Kreisverkehr Planung  
> Optimierung und Vernetzung
-  Mobilitätshub Bahnhof  
> zukunftsfähige Mobilität
-  Parkraummanagement Altstadt
-  Aktivierung Parkierungs-  
schwerpunkte Bestand
-  schrittweise Rücknahme  
offener, flächenintensiver Stellplätze
-  Standortprüfung  
Parkierungsschwerpunkt
-  Gestaltung Städteingang  
> Sensibilisierung Wahrnehmung
-  Stadtstraßen mit Identität  
> Gleichberechtigung für Alle
-  Ausbau Radwege  
> Optimierung und Vernetzung
-  Aufwertung Radwege  
> Optimierung und Vernetzung
-  Abbau von Barrieren  
> Erreichbarkeit für Alle
-  Auenbereich - stadtnaher Naturraum  
> Erlebnis Wasser, ökologische Aufwertung
-  Mainpark - stadtnaher Erholungsraum  
> Lebensqualität und Identität
-  Raum für Grünzäsuren qualifizieren  
> Frischluft / Blickbezüge / Erholung
-  Aufwertungspotential Sport / Freizeit  
> Erlebnis Gemeinschaft



<b>Stadt Haßfurt</b> ISEK Haßfurt 2035 Gesamtstadt		
Räumliches Leitbild Kernstadt		<b>FPZ</b>
Maßstab	Datum	Plannummer
1 : 12.500	27.11.2023	061.5
ZEESSE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR Dipl.-Ing. Petra Zeese · Freie Architektin und Stadtplanerin Ostendstraße 106 · 70188 Stuttgart · Tel. 07141459570-0 fpz@fpz-zeese.de · www.fpz-zeese.de · BDA · DASL · SRL		

## Erläuterung Schwerpunkträume



Stadräumliche Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt – Quelle: Luftbild, Stadt Haßfurt - Darstellung FPZ

- A** Lebendige Mitte Altstadt – Innenstadt
- B** Zukunftsbaustein Mobilität
- C** Stadtquartier Wörtmann-Areal
- D** Perspektive Mainuferpark
- E** Urbane Quartiersentwicklung und  
Potentiale Innenentwicklung / Siedlungsgebiete
- F** Attraktiver Wirtschaftsstandort  
(Gewerbebereiche)

**A**

**Lebendige Mitte Altstadt - Innenstadt**

**01 Mobilitätskonzept**

Entwicklung integrierter, verkehrsmittelübergreifender Lösungen zur Erhöhung der Lebensqualität durch mehr Autonomie und Flexibilität

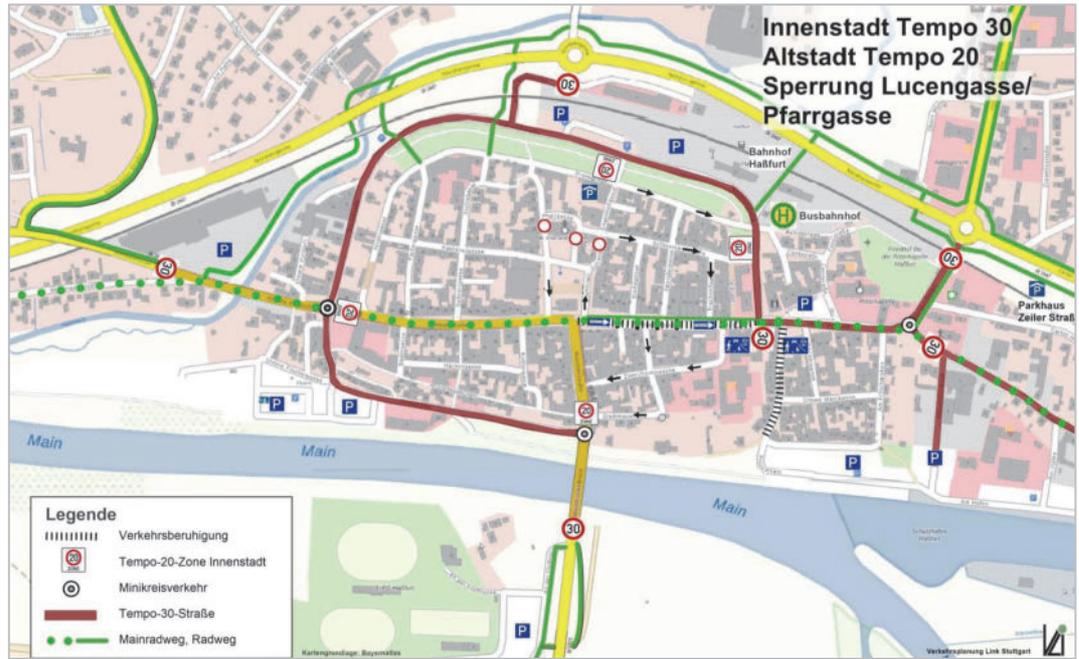
**02 Investitionsstandort**

Sicherung und Weiterentwicklung der Altstadt zu einem Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort mit hoher Wohn- und Freizeitqualität

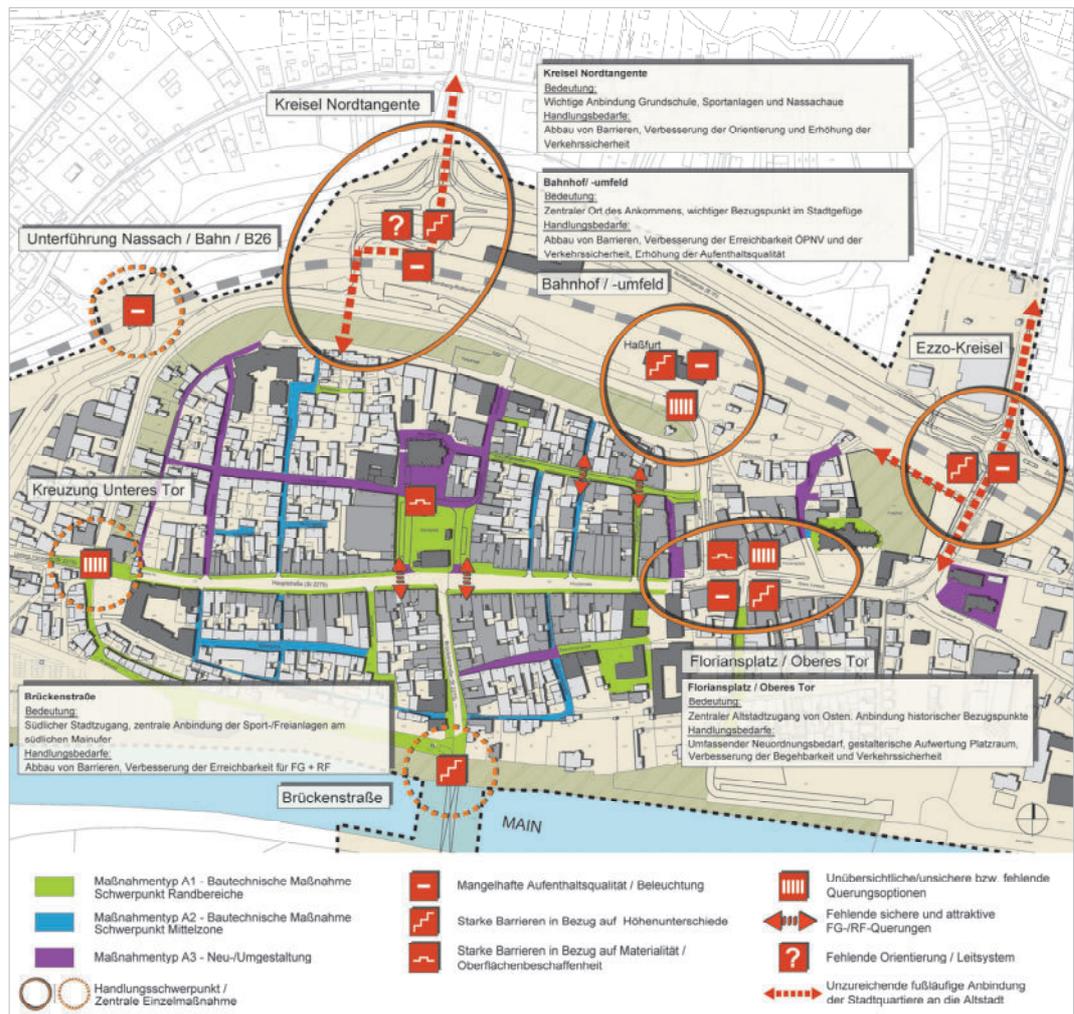
**03 Baukultur und Identität**

Erhalt, Förderung und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes in seiner Eigenart und Vielfalt auf Basis einer zeitgemäßen und attraktiven Bedarfsplanung / Gestaltungsanforderungen

<b>A</b>	<b>Einzelmaßnahmen</b>	<b>Umsetzungsinstrument</b> (v = vorliegend)
1.1	<b>Verkehrskonzept Innenstadt</b> , schrittweise Umsetzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung einer Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr (Sperrung Durchfahrt Marktplatz, Verkehrsminderung Obere Hauptstraße, Geschwindigkeitszonierungen)</li> <li>▪ Prüfung einer Entlastung Tränkberg (Durchfahrtsverbot, Quartierserschließung)</li> <li>▪ Minikreisverkehr im Kreuzungsbereich Am Ziegelbrunn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integr. Verkehrskonzept (v)</li> <li>▪ Variantenvergleich, ggf. Testphasen</li> </ul>
1.2	<b>Radverkehrskonzept Innenstadt</b> , schrittweise Umsetzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ barrierefreier Ausbau Promenade – Mittelmühle mit Rampen</li> <li>▪ barrierefreier Ausbau Schwarze Brücke – Bahnhof (WB-Ergebnis)</li> <li>▪ barrierefreie Anbindung Mainufer an Stadtniveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radverkehrskonzept (v)</li> <li>▪ „Barrierefreie Gemeinde“ (v)</li> <li>▪ Fortführung WB ZOB (v)</li> </ul>
1.3	<b>Parkierungskonzept Innenstadt</b> , schrittweise Umsetzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Digitale Steuerung von Angebot und Nachfrage über Parkraumbewirtschaftung</li> <li>▪ Verlagerung Parkierung vom Mainufer / Hofheimer Straße auf alternative Standorte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkierungskonzept (v) + Parkraummanagement</li> <li>▪ „smart green city Strat.“ (v)</li> </ul>
2.1	Aufwertung und Neuordnung des Wohnstandorts Untere Vorstadt mit Bezug zum Main (-uferpark), Prüfung Integration besonderer Wohnformen, Hotel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rahmenplanung</li> <li>▪ Bauleitplanung</li> </ul>
2.2	Qualifizierung / Entkernung Untere Vorstadt Nord zu einem attraktiven Wohnstandort mit besondere Lagegunst an der Nassach und hoher Freiraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rahmenplanung +</li> <li>▪ Neuordnungskonzept VU</li> </ul>
2.3	Gestalterische / funktionale Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen am Floriansplatz mit Neuordnung der Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auslobung Wettbewerb</li> </ul>
2.4	Aktivierung / Neuordnung Baudenkmal Hauptstr. 35 (Gastronomie, kulturelle Nutzungen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungskonzeption</li> </ul>
2.5	Quartiersentwicklung „Zum Hirschen“ (Baudenkmal) an der Promenade	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Machbarkeitsstudie</li> </ul>
2.6	Qualifizierung und Qualitätsausbau durch innovative Maßnahmenstrategie Altstadtotel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelbetriebl. Beratung</li> </ul>
3.1	Herausarbeiten und Kenntlichmachung von historisch bedeutsamen Orten im Altstadtbereich (z.B. Pfarrkirche St. Kilian, Oberer und Unterer Turm, Ritterkapelle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschilderungskonzept +</li> <li>▪ Audio-Guide / Stadtführung</li> </ul>
3.2	Entsiegelung, Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen in den Blockinnenbereichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünungsprogramm</li> </ul>



Auszug Verkehrskonzept Haßfurt, Abb. 6 – Erschließungsvariante 1  
Stand: Juli 2022, Darstellung VLI



Auszug Konzept „Barrierefreie Gemeinde“, Handlungsschwerpunkte öffentlicher Raum,  
Stand: 14.09.2017, Darstellung FPZ

**B**

**Zukunftsbaustein Mobilität**

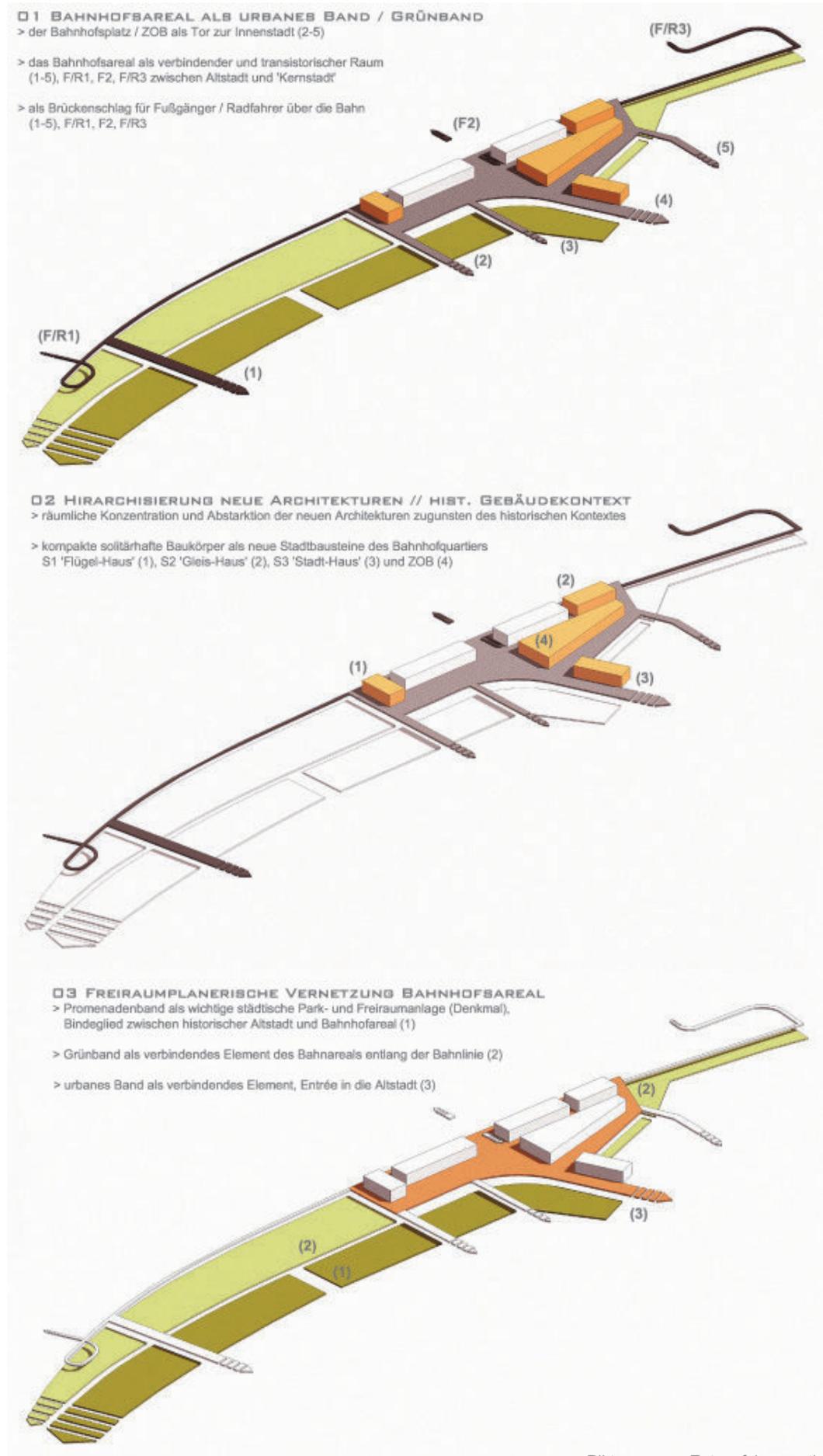
**01 Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof**

Bauliche Gestaltung und funktionale Neuorganisation des Busbahnhofs im Sinne einer intelligenten und zukunftsfähigen Mobilitätsplanung

<b>B</b>	<b>Einzelmaßnahmen</b>	<b>Umsetzungsinstrument</b> (v = vorliegend)
1.1	<b>Umsetzung Mobilitätskonzept:</b> Herstellung der Bahn-/Bus-Verknüpfung, Ausbau ZOB am Bahnhof mit P+R-Parkplatz, Ladestationen, Taxistandort, Wartebereiche, Kiosk, geschützte Fahrradabstellanlagen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radverkehrskonzept (v)</li> <li>▪ „Barrierefreie Gemeinde“ (v)</li> <li>▪ Fortführung WB ZOB (v)</li> </ul>
1.2	Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes: Gewährleistung Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Begrünung, gute Orientierung und sichere Querungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fortführung WB ZOB (v)</li> </ul>
1.3	Neuordnung der öffentl. Parkierungsangebote im Bahnhofsumfeld mit verbesserter Zufahrt zur Altstadtiefgarage, Prüfung alternativer Entlastungsstandorte (aber: keine Zunahme der Verkehrsbelastung am Floriansplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fortführung WB ZOB (v)</li> <li>▪ Parkierungskonzept (v)</li> </ul>
1.4	Nutzungsänderung im Bahnhofsgebäude, Ergänzung kleinerer Nutzungsbausteine, z.B. spezifische Handel-/DL-Angebote, kulturelle-soziale Einrichtungen, Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtmarketing</li> </ul>
1.5	Umsetzung Fuß- und Radwegekonzept zur attraktiven und barrierefreien Anbindung ZOB/Bahnhof an umliegende Stadtgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radverkehrskonzept (v)</li> <li>▪ „Barrierefreie Gemeinde“ (v)</li> </ul>



1. Preisträger, Wich Architekten, Lageplan gesamt mit Längsschnitt, Stand 2019



Piktogramme Entwurfskonzeption



## Stadtquartier Wörtmann-Areal

### 01 Urbanes Wohnen am Main

Reaktivierung der Innenstadt / Altstadt als Wohnstandort für besondere, urbane Wohnformen mit direktem Bezug zum Main und Mainuferpark

### 02 Integration von Gemeinbedarfs- / Versorgungseinrichtungen

Generierung eines hohen Mehrwerts für das Quartier, aber auch für die Innenstadt durch eine lebendige Nutzungsmischung aus Nahversorgung, Dienstleistung und Gemeinschaftseinrichtungen

### 03 Quartiersbezogenes Mobilitätskonzept

Integration zukunftsfähiger nachhaltiger Mobilitätsangebote unter Berücksichtigung bzw. Einbindung in die städtebauliche Gesamtsituation

C	Einzelmaßnahmen	Umsetzungsinstrument (v = vorliegend)
1.1	Quartiersentwicklung mit höherer Dichte und besonderen innerstädtischen Wohnformen sowie festgelegtem Anteil an kostengünstigem Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebaulicher Entwurf</li> <li>▪ Bebauungsplan</li> </ul>
1.2	Ausbildung einer zentralen Freiraumachse als wichtige Blickbeziehung und Gelenk zur fußläufigen Anbindung an den Mainuferpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebaulicher Entwurf</li> </ul>
2.1	Einzelhandelsentwicklungskonzeption als verbindliche Grundlage bei der Beurteilung von Ansiedlungsfragen innenstadtergänzender Stadtbausteine aus Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fortführung Einzelhandelskonzeption (v)</li> </ul>
2.2	Prüfung der Standorteignung für Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kita) mit Blick auf die Erschließung sowie den Stellplatz- und Freiraumbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsplanung Stadt (v)</li> </ul>
3.1	Quartiersbezogenes Parkraumkonzept unter Berücksichtigung eines schrittweisen Rückbaus des öffentlichen Stellplatzangebotes am Mainufer	
3.2	Wohnumfeldverträgliche Anbindung des neuen Stadtquartiers und Vermeidung von Durchgangsverkehr (quartiersbezogene Ringerschließung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrskonzept (v)</li> </ul>
3.3	Reduzierung Stellplatzansatz auf Grundlage einer Stellplatzsaturierung und einem erweiterten Angebot an Mobilitätsservices (z.B. übertragbares ÖV-Ticket, Fahrradladen, Paketshop)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projektbezogenes Mobilitätskonzept</li> </ul>
3.4	Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für umweltfreundliche Mobilitätsformen (z.B. PV-Anlage auf dem Dach in Kombination mit einem Angebot an E-Carpool und E-Fahrradpool inkl. Ladestation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projektbezogenes Mobilitätskonzept</li> </ul>
3.5	Attraktive Fuß- und Radwegeanbindung an den Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radwegekonzept (v)</li> </ul>



Entwicklung zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier (vor Abbruch Mälzerei), Foto: FPZ



Neubau von Jugend-/Kultureinrichtungen mit Bezug zum Wasser, Foto: FPZ

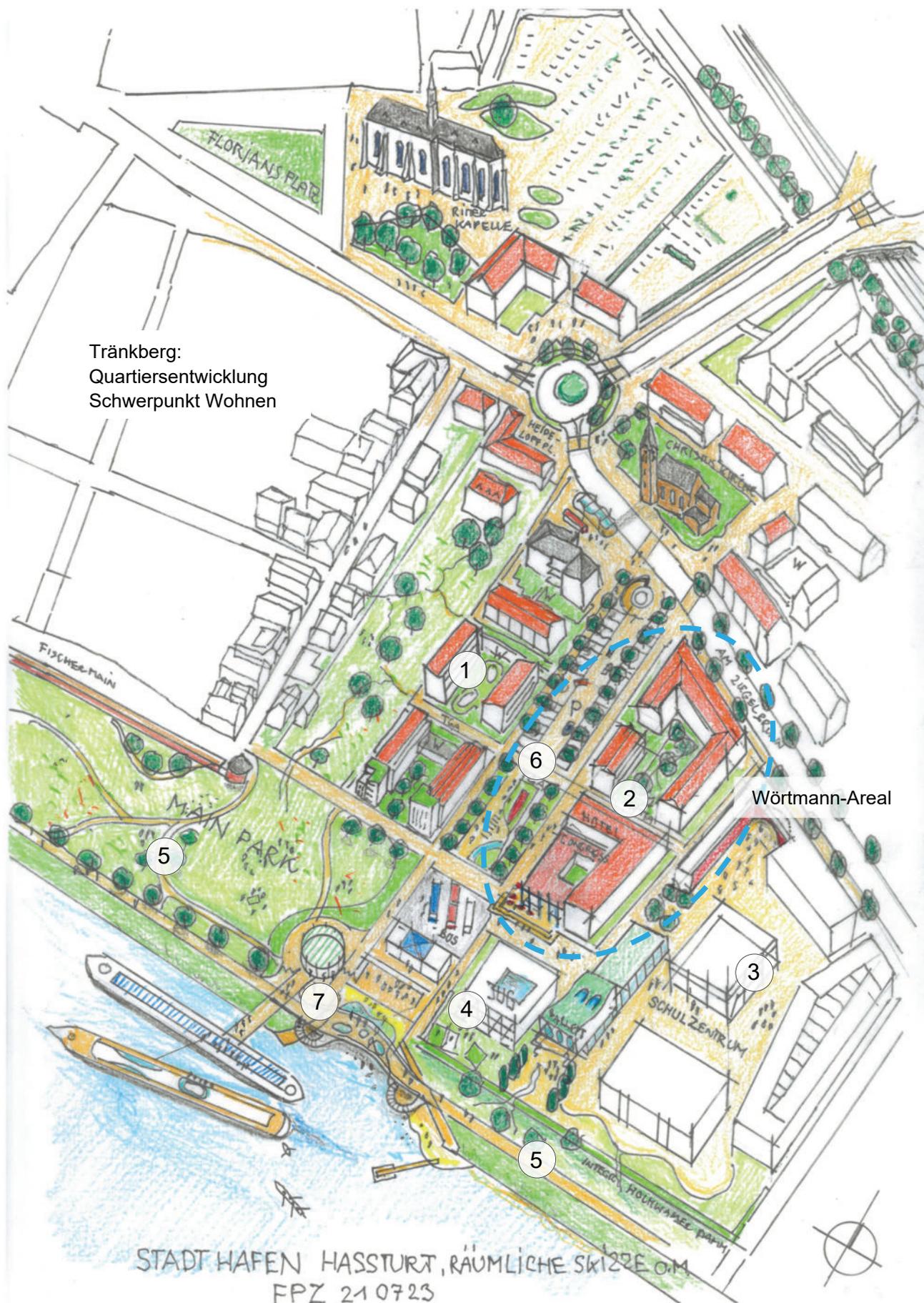


Aufwertung Mainufer und Qualifizierung Mainuferradweg, Blickrichtung Westen, Foto: FPZ

<b>C</b>	<b>Einzelmaßnahmen</b>	<b>Umsetzungsinstrument</b> (v = vorliegend)
<b>Nr.</b>	<p>Impulsprojekt „Stadthafen Haßfurt“</p> <p>Die räumlichen Bezüge vom Stadthafen zur Altstadt und zur Ritterkapelle über die Christuskirche sind Glücksfälle mit besonderer öffentlicher Wertstellung für die Gesamtstadt Haßfurt. Wesentliche städtebauliche Elemente sind:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebaulicher Entwurf</li> <li>▪ Bebauungsplan</li> </ul>
	<p>Herstellung <b>räumlich geordneter Nutzungsfelder</b> für:</p>	
<b>1</b>	Potenzialfläche Wohnen	
<b>2</b>	DL in Kombination mit besonderen Wohnformen	
<b>3</b>	Bildungsschwerpunkt (Waldorfschule)	
<b>4</b>	Kultur und Gastronomie, z.B. Neubau Jugendhaus / Café	
<b>5</b>	<p><b>Mainuferpark</b> als gestaltete Parkanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mit hohem Freizeitwert und Aufenthaltsqualität,</li> <li>▪ schrittweise Rücknahme der ebenerdigen Parkierung und Erschließung,</li> <li>▪ Herausnahme Durchgangsverkehr, Ringerschließung Quartiere.</li> </ul>	
<b>6</b>	<p><b>Öffentlicher Frei- / Platzraum</b> vom Mainufer bis zur Christuskirche als wichtige stadträumliche Raum- und Blickverbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durchgehende angemessen dimensionierte Breite</li> <li>▪ integrierte ebenerdige Parkierungsanlagen</li> <li>▪ Begrünung (Baumpflanzung)</li> </ul>	
<b>7</b>	Touristische <b>Schiffahrtsstation</b> i.V. mit dem Mainuferpark (evtl. Anbindung Busse)	



Blick vom Mainufer Richtung Christuskirche, Foto: FPZ



Tränkberg:  
Quartiersentwicklung  
Schwerpunkt Wohnen

Wörtmann-Areal

STADT HAFEN HASSTURT, RÄUMLICHE SKIZZE O.M.  
FPZ 210723

**D**

**Perspektive Mainuferpark**

**01 Entwicklungspotenzial Landschaft**

Gestaltung als wertvoller und multifunktional nutzbarer Grünzug mit einem hohen Erholungswert.

**02 Mainufer als Imagefaktor**

Öffnung der (Alt) Stadt zum Ufer und Schaffung einer attraktiven Stadtsilhouette „Stadt am Fluss“.

**03 Städtebauliche Integration**

Integrierte Betrachtung von Klimaschutzmaßnahmen = Mehrwert für alle.

<b>D</b>	<b>Einzelmaßnahmen</b>	Umsetzungsinstrument (v = vorliegend)
1.1	Aufwertung Mainufer und Ausbildung als grüne „Stadtkante“ mit hoher Aufenthaltsqualität; Entwicklung einer Gesamtkonzeption zur Herausarbeitung / Identifizierung der Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wettbewerbsverfahren</li> <li>▪ Landesgartenschau</li> </ul>
1.2	Schrittweiser Rückbau der flächenintensiven, offenen Stellplatzanlagen am Mainufer, Entsiegelung und Herstellung einer naturnahen Gestaltung als wichtiger Baustein bei der Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkraumkonzept</li> <li>▪ Klimastrategie</li> <li>▪ Gestaltungskonzept</li> </ul>
1.3	Barrierefreie Anbindung Mainufer an Stadtniveau im Bereich der Brückenstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Barrierefreie Gemeinde“ (v)</li> </ul>
1.4	Gestaltung nutzungsöffener Aufenthaltsbereiche mit Bezug zum Wasser im Bereich Mainländer / Hafen sowie an der Nassach westlich der Unteren Vorstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestaltungskonzept</li> </ul>
1.5	Qualifizierung des Bereichs Festplatz und Wohnmobilstellplatz in eine Art „Fluss-Park“ mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuordnungs-/Gestaltungskonzept</li> </ul>
2.1	Vernetzung mit Altstadt durch Sicherung / Ausbildung großzügiger, offener Grünachsen an zentralen Gelenkstellen (z.B. Wörtmann-Areal)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestaltungsplan</li> </ul>
2.2	Umsetzung Radverkehrskonzept, bauliche Qualifizierung Maintalradweg: Neuordnung Trassierung, Verbreiterung, Lückenschluss, Ausstattung, Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radverkehrskonzept (v)</li> <li>▪ Gestaltungsplan</li> </ul>
2.3	Prüfung Sanierung oder Neubau des Jugendhauses mit flexibel bespielbaren Räumen, Prüfung alternativer Standort auf dem FC Gelände (Sportvereine)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungsstudie</li> </ul>
2.4	Prüfung geeigneter Standorte für gastronomische Einrichtungen im Hafenbereich mit besonderer Standortgunst → ergänzendes Angebot zur Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Machbarkeitsstudie</li> </ul>
3.1	Frühzeitige und kontinuierliche Kooperation mit dem Wasserwirtschaftsamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Managementplan</li> </ul>
3.2	Besichtigung umgesetzter Beispiele einer städtebaulich gelungenen Integration als Grundlage bei der Definierung der Gestaltungsanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exkursion mit Fachgremium</li> </ul>
3.3	Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Einbindung der Hochwasserschutzmaßnahmen: - in das Stadtbild: Material, Dimensionierung, Farbwirkung, Beleuchtung - in die Freiraumgestaltung: z.B. als Brüstung, Stützmauer, Sitzstufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gutachten</li> <li>▪ Wettbewerb</li> </ul>
3.4	Mobiles Hochwasserschutzsystem im sensiblen Altstadtbereich, um Beeinträchtigungen der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität zu vermeiden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gutachten, Wettbewerb</li> </ul>
3.5	Generierung von Fördermöglichkeiten des städtebaulichen Teils der Anlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gutachten</li> </ul>



Umgestaltung Mainufer Randersacker - Sommerhausen, Foto: FPZ



Neugestaltung Oberer Mainkai BA II Kitzingen, LA: arc.grün, Kitzingen – Foto: FPZ

**E**

## Urbane Quartiersentwicklungen und Potentiale Innenentwicklung - Siedlungsgebiete

### 01 Lebendige Siedlungsquartiere – bedarfs- und funktionsgerecht

Nachhaltige Quartiersentwicklungen mit dem Fokus auf Klimaschutz / Klimaanpassungsstrategien auf Basis einer gesamtstädtischen Wohnbaulandanalyse

<b>E</b>	<b>Einzelmaßnahmen</b>	<b>Umsetzungsinstrument</b> (v = vorliegend)
1.1	Standortprüfung und Konkretisierung eines geeigneten Bereiches für ein Modellquartier „Mehrgenerationenwohnen / seniorenrechtliches Wohnen“ → z.B. Quartiersentwicklung Stammeite <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung städtebaulich-freiraumplanerischer Konzeptideen (ggf. WB)</li> <li>▪ bedarfsorientierte, abschnittsweise Umsetzung</li> <li>▪ Erbpacht als effektives Steuerungselement der Stadt</li> <li>▪ gemischte Wohnformen mit Geschosswohnungsbau, Bildung von Nachbarschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Machbarkeitskonzept</li> <li>▪ Städtebaulicher Entwurf</li> <li>▪ Vorkaufsrechtsatzung</li> <li>▪ Konzeptvergabe</li> </ul>
1.2	Standortprüfung und Konkretisierung eines geeigneten Bereiches für einen Modellcampus „Junges Wohnen, Auszubildende, Schüler“ → z.B. Wohnpark am Schulzentrum <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung mit Schwerpunkt auf besonderen Wohnformen, z.B. Boardinghouse</li> <li>▪ Konzentration Parkierung, verkehrsfreie Quartiersmitte</li> <li>▪ Alternativstandort für Seniorenanlage in Innenstadtbereich prüfen</li> <li>▪ kurze Wege</li> <li>▪ Prüfung der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen zur Osttangente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Machbarkeitskonzept</li> <li>▪ Städtebaulicher Entwurf</li> <li>▪ Konzeptvergabe</li> </ul>



Mehrgenerationenwohnen am Klosteranger, Gemeinde Weyarn / Leupold Brown Goldbach Architekten – Fotos: FPZ

1.3	<b>Quartiersentwicklung Goldberg-West</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielfalt an Wohnformen und Bautypologien nach Bedarfsermittlung, festgelegter Anteil an kostengünstigem Wohnungsbau</li> <li>▪ Anbindung von Norden über Osterfeldstraße, flächeneffiziente innere Erschließung</li> <li>▪ Maßnahmen gegen Lärmimmissionen (Nordtangente, Uchenhofer Straße)</li> <li>▪ Parkierungslösungen unter Berücksichtigung der topografischen Situation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abstimmung der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit Projektentwickler</li> </ul>



Ideenskizze Rahmenkonzept „Goldberg-West“, 1. Abschnitt Umsetzung, Darstellung: FPZ



Ideenskizze Rahmenkonzept „Goldberg-West“, 2. BA Umsetzung, Darstellung: FPZ

**F**

**Attraktiver Wirtschaftsstandort (Gewerbebereiche)**

**01 Entwicklungsstudie Gewerbepark**

Schrittweise Revitalisierung und Transformation zu einem zukunftsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungsstandort in innerstädtischer Lage im Sinne von „produktiven Nachbarschaften“.

**02 Steuerung durch Gestaltungsleitlinien**

Formulierung von baulichen Anforderungen, die den Gestaltungsansprüchen einer attraktiven Unternehmenslandschaft mit Atmosphäre entsprechen.

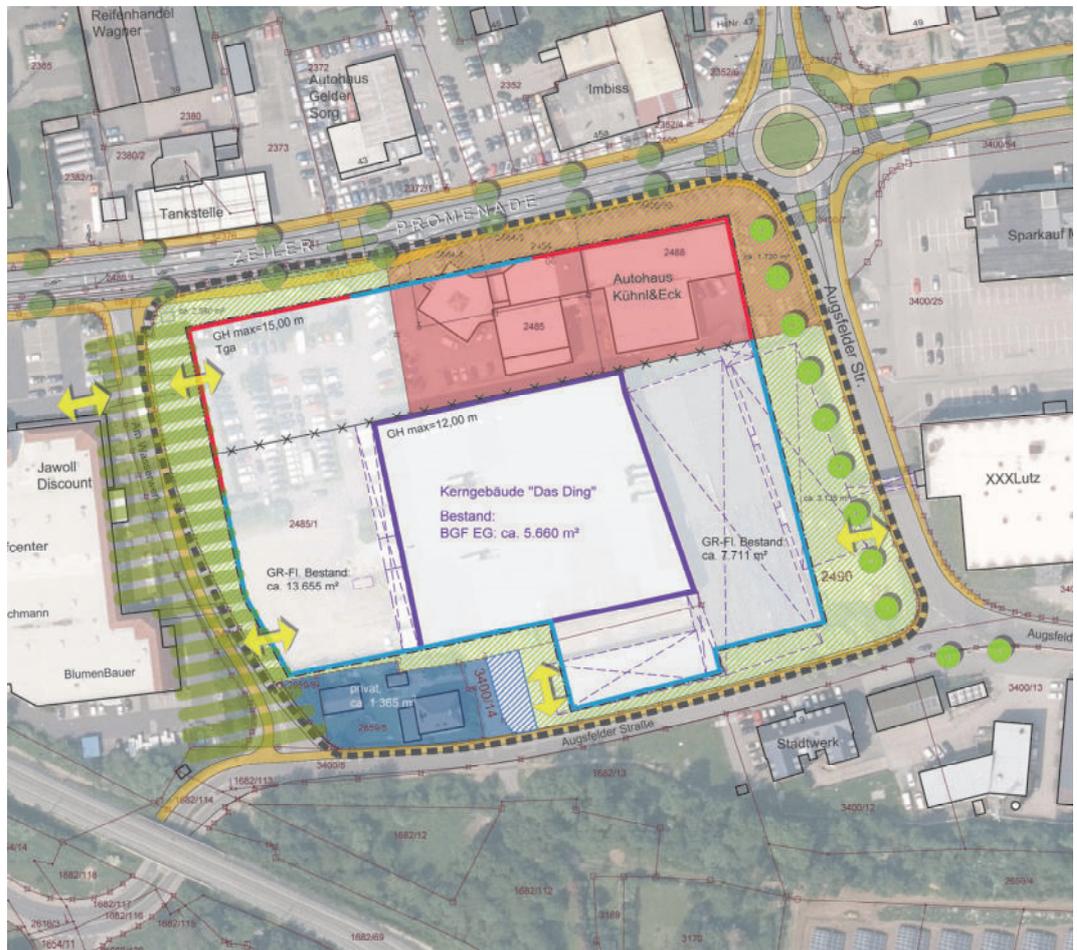
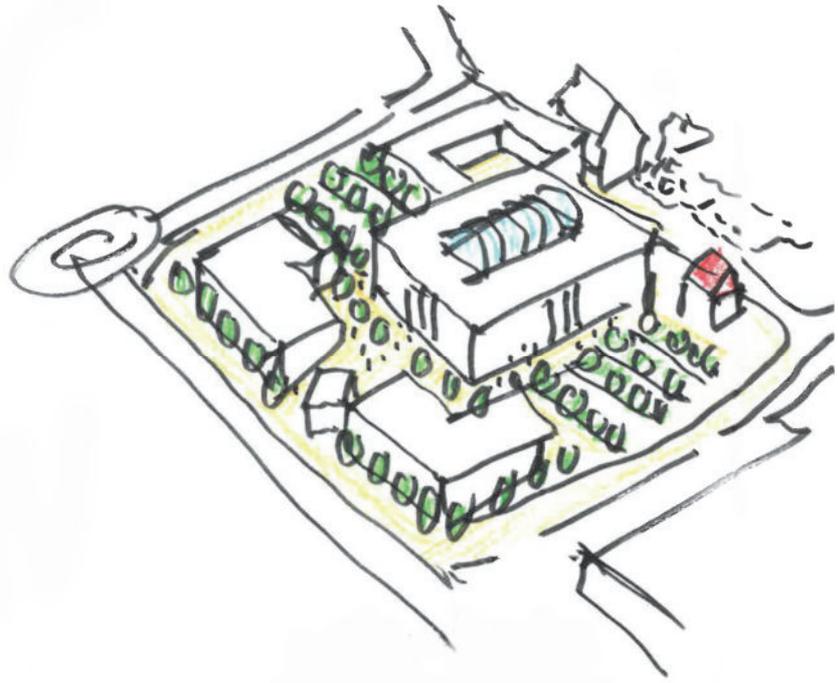
**03 Interessensbekundungsverfahren + Konzeptvergabe für „Das Ding“**

Entwicklung der ehemaligen großflächigen Handelsnutzung mit Außenwirkung für die Stadt Haßfurt.

<b>F</b>	<b>Einzelmaßnahmen – langfristige Konzeptüberlegungen</b>	Umsetzungsinstrument (v = vorliegend)
1.1	Prüfung / Aktivierung einer flächenmäßigen Optimierung im Bestand → Aufstockung, Anbau, Lückenschluss, Bebauung ungenutzter Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenmanagement</li> <li>▪ Erwerb / Flächentausch</li> </ul>
1.2	Initiierung von flexiblen „Co-Working-Ansätzen“ zur Behebung von strukturellem Leerstand, auch als temporäre Zwischennutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenmanagement</li> <li>▪ Nutzungskonzeption</li> </ul>
2.1	Entwicklung von Gestaltungsvorgaben zur Sicherung einer qualitätvollen und vernetzten Freiraumstruktur, Basis für ein attraktives Arbeitsumfeld, z.B. Lidl-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauleitplanung</li> <li>▪ Gestaltungshandbuch</li> </ul>
3.1	<b>Interessensbekundungsverfahren + Konzeptvergabe für „Das Ding“</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung eines Interessensbekundungsverfahrens</li> <li>▪ Vergabe des Areals im Rahmen einer Konzeptvergabe</li> <li>▪ Festlegung der städtebaulichen Prämissen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebaulicher Vertrag</li> </ul>



Bestandssituation Das Ding, Foto: FPZ



Vorstudie Städtebaulicher Rahmen Das Ding, Darstellung: FPZ

## V. HANDLUNGSLEITFADEN UMSETZUNG

In nachfolgender tabellarischer Maßnahmenübersicht sind die nach den Entwicklungsschwerpunkten sortierten Maßnahmenvorschläge und Impulsprojekte zusammengefasst. Diese wurden in gemeinsamer Abstimmung priorisiert und der Umsetzungszeitraum definiert.

Im Zuge des Stadtentwicklungsprozesses können neue Ideen und Schwerpunkte entstehen. Diese werden mit den Leitlinien abgeglichen, im Prozess ergänzt und integriert. Die Stadtentwicklung ist folglich ein dynamischer Prozess, der an geänderte oder an neue Anforderungen angepasst und fortentwickelt werden muss.



## Ausblick

Das ISEK 2035 Gesamtstadt formuliert eine gesamtstädtische, langfristig orientierte Zukunftsstrategie für die Stadt Haßfurt, die sowohl inhaltliche als auch stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte im Sinne einer nachhaltig wachsenden Stadt enthält. Die intensive Betrachtung der Stadtteile und eine Rückkopplung wichtiger Themen und Erkenntnisse auf die Gesamtstadt zeigen zentrale Handlungsansätze auf.

Die Umsetzung der ISEK-Zielvereinbarungen und konkreten räumlichen Maßnahmen soll zeitnah erfolgen. Hierfür bedarf es eines kontinuierlichen Austauschs und einer intensiven konstruktiven Zusammenarbeit zwischen den internen und externen Akteuren, vor allem aber auch zwischen den Entscheidungsebenen und Entscheidungsträgern.

Für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess werden folgende Anregungen / Empfehlungen gegeben:

### **Die Stadt Haßfurt übernimmt Verantwortung:**

Der Beschluss des ISEK 2035 Gesamtstadt im Stadtrat ist ein erster Schritt. Im weiteren Planungsprozess sind die ISEK-Zielvereinbarungen auf allen Ebenen der Stadtverwaltung konsequent zu verankern. Eine zentrale Aufgabe wird es sein, auftretende Konflikte frühzeitig zu erkennen, sie fachlich abzuwägen und geeignete fachliche und politische Lösungen zu erarbeiten.

Bei jeder städtebaulichen Planung ist mit Hilfe fachlicher Stellungnahmen der zuständigen Ämter die Übereinstimmung mit den ISEK-Zielvereinbarungen zu prüfen, Abweichungen zu begründen und Widersprüche zu behandeln.



### **Die Stadt Haßfurt unterstützt und fördert**

Die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte sind querschnittsorientiert angelegt und bündeln eine Vielzahl an Maßnahmen. Sie lassen eine hohe Impulswirkung sektoral auf Quartiersebene, aber auch auf gesamtstädtischer Ebene erwarten.

Für die Planung und Umsetzung sind finanzielle und personelle Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung zu konzentrieren und der zielgerichtete Einsatz möglicher Instrumentarien zu fokussieren (z.B. Qualitätssicherung durch Wettbewerbe / Konzeptvergaben, Machbarkeitsstudien, Bedarfsanalysen, Grunderwerb von Schlüsselgrundstücken, kontinuierliche Sanierungsbetreuung).

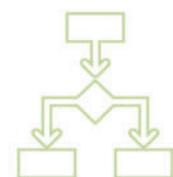


### **Die Stadt Haßfurt lenkt und steuert:**

Für eine erfolgreiche Umsetzung ist neben einer Übertragung von Verantwortlichkeiten auf verschiedene Ämter und Projektbetreuer eine konstruktive und ressortübergreifende Zusammenarbeit zwischen den Fachämtern erforderlich. Die Steuerungsfunktion obliegt hierbei der Verwaltungsspitze.

Eine ständige Rückkopplung während des gesamten ISEK-Prozesses ist entscheidend für ein Zusammenwirken der getroffenen Zielaussagen mit den laufenden Planungen und aktuellen Vorhaben aus den einzelnen Fachbereichen.

Die bedarfsgerechte Fortführung bzw. Etablierung verwaltungsinterner Arbeitsgruppen (z.B. „smart green city“) als unterstützendes Format wird empfohlen.



### **Die Stadt Haßfurt beteiligt:**

Der ISEK-Beschluss beruht auf einem dialogorientierten Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, politischen Gremien und der Öffentlichkeit.

Die Beteiligung der Bürger in integrierte Stadtentwicklungsprozesse stellt aufgrund der Komplexität von stadtentwicklungsrelevanten Themen und Fragestellungen eine große Herausforderung dar. Dennoch sollte für eine erfolgreiche Weiterbearbeitung und Umsetzung der begonnenen Dialog fortgeführt und die unterschiedlichen Akteure über geeignete Beteiligungsformate, Foren, Veranstaltungen und Ausschüssen miteinbezogen werden.

Als ein wichtiges Informationsformat kann die bestehende digitale Bürgerbeteiligungsplattform 'hassfurt-beteiligt.de' zur regelmäßigen Dokumentation der Fortschritte des ISEK genutzt werden.



### **Die Stadt Haßfurt arbeitet prozessorientiert:**

Es bedarf einer regelmäßigen Evaluierung der laufenden Projektentwicklungen und Planungen sowie der bereits realisierten Projekte und Maßnahmen. Das Monitoring ermöglicht eine verwaltungsinterne Selbstkontrolle.

Im Rahmen des Monitorings werden mögliche Zielkonflikte geprüft, erforderliche Neuausrichtungen und Projektkonkretisierungen aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen untersucht und in Bezug zur aufgezeigten stadträumlichen Entwicklungsperspektive gesetzt.

Über weiterführende Gutachten und Fachplanungen werden die ISEK-Zielvereinbarungen präzisiert. Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen und Konzeptvergaben generieren eine hohe Qualitätssicherung und fördern innovative Konzepte und Lösungen. Sie dienen den Entscheidungsträgern über ihren Detaillierungsgrad als wichtige Entscheidungshilfe.



### **Die Stadt Haßfurt bindet neue Partner ein:**

Die Erreichung der planerischen Ziele und eine erfolgreiche Umsetzung der Projekte und Maßnahmen erfordern geeignete Kooperationsmodelle zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Privaten.

Da die Entwicklung der Stadt und die Entwicklung der Wirtschaft in enger Wechselwirkung stehen, gilt es, die unterschiedlichen Akteure (z.B. private Eigentümer, Projektentwickler, Genossenschaften, Investoren) und ihre individuellen Handlungsansätze zu vernetzen und eine stärkere Kooperation anzutreiben.

Insbesondere die Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen und die damit verbundene Entwicklung von neuem, bezahlbarem Wohnraum profitieren von einer intensiven Förderung von Trägermodellen. Baugruppen und Baugemeinschaften mit ihrer Zusammensetzung aus unterschiedlichen Zielgruppen, aber auch alternative Trägermodelle wie Genossenschaften, Wohnbaugesellschaften oder Vereine tragen zu einer lebendigen Quartiersentwicklung bei.

Die zentrale Aufgabe der Stadt ist es, ihre Beratungsfunktion auszubauen und verstärkt für neue Kooperationsmodelle zu werben.



**ISEK 2035 GESAMTSTADT - Beschluss durch Stadtrat**

- Leitziele
- Entwicklungsräume
- Maßnahmen



**Verantwortlichkeiten**

intern, ressourcenübergreifend, politisch

**UMSETZUNG ISEK INTERN - Sicherung der ISEK-Zielvereinbarungen**

- Stadtrat
- Verwaltungsspitze und Fachämter
- Planungsamt



Monitoring /  
Evaluierung



**Unterstützung**

prüfend, planend, moderierend

**UMSETZUNG ISEK EXTERN  
DYNAMISCHE FORTSCHREIBUNG**

**Sicherung einer hohen Planungs-  
und Umsetzungsqualität**

- Kooperationen und Netzwerke
- Beratungsgremien
- Wettbewerbe + Konzeptvergabe
- Fachplanungen und Gutachten



**Öffentlicher  
Dialog**

Umsetzungsprozess, Darstellung FPZ

## Tabellarische Auflistung Maßnahmenübersicht / KuF

Nr.	Übergeordnete Maßnahmen Gesamtstadt  Maßnahme zur Klimaanpassung	Mögliche Förderprogramme	Priorisierung 1= hoch, 2= mittel, 3= niedrig	Kostenansatz in T€	Umsetzungszeitraum	
					0 – 8 Jahre	8 – 15 Jahre
<b>I</b>	<b>Antrieb Stadt (teil-) mitte</b>					
I.1	Fortschreibung Einzelhandelskonzeption	StBauFR	1	50 - 80	fortlaufend	
I.2	Standortuntersuchung zentraler Flächenpotenziale für den Einzelhandel, insb. „Kupsch-Areal“	StBauFR	1	10 - 20	x	
I.3	Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort durch Bereitstellung finanzieller und personeller Ressourcen (z.B. Förderungen, Sanierungsberatung), Machbarkeitsstudie	StBauFR	1	15 p.a.	fortlaufend	
I.4	Erarbeitung von städtebaulichen quartiersbezogenen Gestaltungsvorgaben zur Sicherung der Baukultur und einer hohen Gestaltqualität, insb. für Altstadt / Stadtteilkerne	StBauFR (Kernstadt) / ALE	1 - 2	10 - 20	fortlaufend	
<b>II</b>	<b>Qualitätvoll wachsen</b>					
II.1	<b>Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse und Abgleich mit den städtischen Entwicklungszielen (Siedlungsstruktur/-dichte), Erstellung einer Wohnraumkonzeption</b>	(StBauFR / ILEK)	1	50	x	
II.2 	Städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung zur systematischen Bestandsqualifizierung (Nachverdichtung, Umstrukturierung)	(ggf. Fachförderungen)	2	20	fortlaufend	
II.3 	Fortschreibung Bauleitplanung als wichtiges Steuerungselement der Stadt zur Schaffung eines ausdifferenzierten Wohnraumangebotes		1 - 2	20 - 25	fortlaufend	
II.4	Installation eines Einheimischemodells als ein Bestandteil der Vergaberichtlinie		1	-	fortlaufend	
II.5 	Qualifizierte Beratung in rechtlicher, architektonischer und energetischer Hinsicht durch Stadtverwaltung und externe Fachplaner (Neubaumaßnahmen)		2	20 p.a.	fortlaufend	
II.6	Erarbeitung konzeptioneller Handlungsansätze zur Umnutzung und Modernisierung großer Hofstellen / Scheunen in den Stadtteilen, ggf. Leitfaden mit Musterlösungen	ALE Förderprogramm Leerstand	1 - 2	50 p.a.	fortlaufend	
<b>III</b>	<b>Vorrang Umweltschutz</b>					
III.1a 	<b>Erstellung einer integrierten Klimaschutzstrategie</b> als Grundlage für eine klimaoptimierte, flächen- und ressourcenschonende Bauleitplanung (z.B. Wärmeplanung, Schwammstadt, Regenwassermanagement)	BMUV-Förderrichtlinie	3	200	x	
III.1b 	<b>Erstellung einer integrierten Klimaanpassungsstrategie</b> als verbindlicher Masterplan zur Minimierung der Folgen des Klimawandels in der Stadt und für die Stadt	„Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“	2 - 3			
III.2	Planung und Errichtung von PV-Anlagen auf großen, bestehenden Dachflächen (öffentliche Einrichtungen, Gewerbe), Vorgaben zur gestalterischen Integration	Mustersatzung / Fortschr. GGS	2			
III.3 	Stärkung der Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung: Plattform hassfurt-beteiligt.de (liegt vor, Inhalte fehlen), z.B. Energietage Stadtwerke		3			
III.4 	Erarbeitung einer Grünstrategie als Handlungsgrundlage für die Entwicklung der grünen Infrastruktur im Stadt- und Landschaftsraum		3		fortlaufend	
<b>IV</b>	<b>Mobilität neu denken</b>					
IV.1 	<b>Fortschreibung und Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zur Reduktion der verkehrlichen Gesamtlast und einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung</b>	KfW „Förderung von nachhaltigen Mobilitätskonzepten“ ergänzend: Fachförderungen	1	Förderhöchstbetrag 300	fortlaufend	
IV.2 	Koordinierung Mobilitätsverhalten und Steuerung der Verkehrsentwicklung		2			
IV.3	Verbesserung der Sharing-Ökonomie, u.a. durch digitale Informationsangebote und Ausbau von Mobilitätsstationen		2			
IV.4	Netzergänzungen und Qualifizierung der bestehenden Radwege, Bereitstellung der erforderlichen Radinfrastruktur (z.B. Servicestationen, sichere Abstellanlagen)		1		fortlaufend	
IV.5 	Gestalterische Qualifizierung Straßenraum, u.a. barrierefreie Oberflächengestaltung, sichere Querungen, Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen		1 - 2		fortlaufend	

## Tabellarische Auflistung Maßnahmenübersicht / KuF

Nr.	Einzelmaßnahmen Kernstadt  Maßnahme zur Klimaanpassung	Mögliche Förderprogramme	Priorisierung 1= hoch, 2= mittel, 3= niedrig	Kostenansatz in T€	Umsetzungszeitraum	
					0 – 8 Jahre	8 – 15 Jahre
<b>A</b>	<b>Lebendige Mitte Altstadt - Innenstadt</b>					
A.1	Räumliches Leitbild Kernstadt als Handlungsgrundlage festlegen (Beschluss SR)	StBauFR + Stadt	1			
A.2	Schrittweise Umsetzung Verkehrskonzept Innenstadt, Variantenvergleich + Entscheidung / Beschluss SR, ggf. Testphasen zur Überprüfung (Minikreisverkehr Unterer Turm)		1			
A.3 	Schrittweise Umsetzung Radverkehrskonzept Innenstadt (Ausbau / Lückenschluss, Qualifizierung Bestand)		1	300		
A.4	Schrittweise Umsetzung Konzept „Barrierefreie Gemeinde“	StBauFR	2	2.000		
A.5 	Schrittweise Umsetzung Parkierungskonzept / Aufbau Parkraummanagement mit Parkraumbewirtschaftung, Festlegung Entlastungsparkierung	StBauFR + Stadt	1	50		
A.6	Rahmenplan zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Verkehrs-/Freiflächen am Floriansplatz mit Neuordnung der Parkierung	StBauFR	2	50		
A.7	Rahmenplan zur Quartiersentwicklung „Ehemaliges Gasthaus Zum Hirschen (Baudenkmal)“ mit Umgriff an der Promenade	StBauFR	3	(30)		
A.8	Stärkung KommFP i.V. mit der Fortschreibung der Gestaltungssatzung, Bauberatung, Sanierungsbetreuung etc.		1 - 2	150		
A.9	Rahmenkonzepte für Einzelobjekte mit Quartiersumgriff, z.B. Hauptstraße 35 und „Amberger Anwesen“	StBauFR	2	30		
<b>B</b>	<b>Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof</b>					
B.1 	Umsetzung Mobilitätskonzept: Herstellung Bus-Bahn-Verknüpfung, bedarfsgerechter Ausbau ZOB (Überprüfung Anforderungen)		2		x	
B.2	Umgestaltung / Aufwertung Bahnhofsvorplatz: Gewährleistung Barrierefreiheit, Begrünung, Aufenthaltsqualität, gute Orientierung, Erhöhung Verkehrssicherheit F + R		1	8.500	x	
B.3	Neuordnung der öffentlichen Parkierungsangebote im westl. Bahnhofsumgriff mit Verbesserung Zufahrt Altstadt-Tiefgarage, Prüfung zusätzlicher Entlastungsparkierung		1	4.300	x	
B.4	Ergänzung kleiner Nutzungsbausteine im Bahnhofsgelände auf Grundlage der Einzelhandelsentwicklungskonzeption	(Eigentümerin Bahn)	3			x
<b>C</b>	<b>Stadtbaustein Wörtmann-Areal</b>					
C.1	Rahmenkonzeption / Leitbild zur schrittweisen Entwicklung als lebendiges gemischtes Quartier mit besonderen, urbanen Wohnformen und hoher Freiraumqualität	StBauFR	1	30		
C.2 	Projektbezogenes Mobilitätskonzept für eine wohnumfeldverträgliche Anbindung des Quartiers und Vermeidung von Durchgangsverkehr	StBauFR	1 - 2	15		
C.3	Impulsprojekt „Stadthafen Haßfurt“ mit besonderer öffentlicher Wertstellung für die Gesamtstadt (Nutzungsfelder Tourismus, Gastronomie, Parkierung, Begrünung, Freizeit)		2			
<b>D</b>	<b>Perspektive Mainuferpark</b>					
D.1	Entwicklung einer Gesamtkonzeption zur Herausarbeitung / Identifizierung der Ziele	StBauFR	1	150		
D.2 	Schrittweiser Rückbau + Umgestaltung der flächenintensiven, offenen Stellplatzanlagen am Mainufer i.V. mit Entlastungsparkierung (abschnittsweise Umsetzung)	StBauFR	1 - 2	300		
D.3 	Entsiegelung und naturnahe Gestaltung als wichtiger Baustein bei der Anpassung an den Klimawandel	BMU, StBauFR	2	500		
D.4 	Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für eine städtebauliche Einbindung mobiler Hochwasserschutzmaßnahmen im sensiblen Altstadtbereich	BMU, StBauFR	3	150		
D.5	Städtebauliche Entwicklung Bereich Fischerrain + ehemalige Gaststätte Mainaussicht	BMU, StBauFR	2	150		

## Tabellarische Auflistung Maßnahmenübersicht / KuF

Nr.	Einzelmaßnahmen Kernstadt  Maßnahme zur Klimaanpassung	Mögliche Förderprogramme	Priorisierung 1= hoch, 2= mittel, 3= niedrig	Kostenansatz in T€	Umsetzungszeitraum	
					0 – 8 Jahre	8 – 15 Jahre
<b>E</b>	<b>Urbane Quartiersentwicklungen und Potentiale Innenentwicklung – Siedlungsgebiete, Grundlage: gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse s. Nr. II.2</b>					
<b>E.1</b>	 Nachhaltige Quartiersentwicklungen mit dem Fokus auf Klimaschutz-/ Klimaanpassungsmaßnahmen		<b>2</b>	150		
E.2	Machbarkeitskonzept „Mehrgenerationenwohnen / seniorenrechtliches Wohnen“: Standortprüfung und städtebaulicher Entwurf, z.B. Stammleite		2	150		
E.3	Machbarkeitskonzept „Junges Wohnen, Auszubildende, Schüler“: Standortprüfung und städtebaulicher Entwurf, z.B. Wohnpark am Schulcampus, Kleinäckerlein		2	25		
<b>F</b>	<b>Attraktiver Wirtschaftsstandort (Gewerbebereiche)</b>					
<b>F.1</b>	<b>Entwicklungsstudie zur schrittweisen Revitalisierung eines innerstädtischen Dienstleistungs-/Versorgungsstandortes mit einem hohen gestalterischen Anspruch (Städtebau, Architektur, Freiflächen, Verkehr) - langfristige Konzeptüberlegungen</b>		<b>2</b>			
F.2	 Prüfung / Aktivierung einer flächenmäßigen Optimierung im Bestand (z.B. Aufstockung, Lückenschluss, Anbau, Bebauung untergenutzter Flächen)	Stadt	2	50		
F.3	Nutzungskonzeption für flexible „Co-Working-Ansätze“ zur Behebung von strukturellem Leerstand		2	50		
F.4	 Formulierung von Gestaltungsvorgaben zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen und vernetzten Wohn- / Arbeitsumfeldes, z.B. Lidl-Areal		2			
F.5	Interessensbekundungsverfahren und Konzeptvergabe „Das Ding“, Festlegung der zentralen städtebaulichen Prämissen		1	25		

## VERWEISE

Die vorliegende Dokumentation des „ISEK 2035 Gesamtstadt“ stellt die zentralen Ergebnisse aus dem über zweijährigen ISEK-Prozess zusammen.

Ausführliche Erläuterungen sind in den **Dokumentationen und Fachkonzepten** enthalten:

- ISEK 2013 – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - Stand: Jul. 2013
- „Konzept Barrierefreie Gemeinde“ der Stadt Haßfurt - Stand: Sept. 2017
  
- Dokumentation Bürgerwerkstätten Stadtteile - Stand: Febr. 2022
- Dokumentation Beteiligung Kernstadt - Stand: Dez. 2022
  
- Fachbeitrag Einzelhandel und Innenstadt - Stand: Jan./Aug. 2022
- Sachstand Demografie / Soziale Infrastruktur / Kultur - Freizeit - Tourismus / Wirtschaft – Stand: Sept. 2022
- Fachbeitrag Kfz-Verkehr Haßfurt - Stand: Sept./Dez. 2023
- Fachbeitrag ÖPNV Haßfurt – Stand: Sept./Dez. 2023
- Fachbeitrag Radverkehrskonzept Haßfurt - Stand: Sept./Dez. 2023
- Fachbeitrag Fußwegekonzept Haßfurt - Stand: Sept./Dez. 2023



Informationen zum ISEK 2035 Gesamtstadt stehen online unter <https://hassfurt.de/bauen-wohnen-und-umwelt/integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept-isek.html> zur Verfügung.

## BILDVERZEICHNIS

Alle Fotos, Plandarstellungen und Grafiken sind durch Nennung gekennzeichnet.

Auflistung der verwendeten lizenzfreien Abbildungen der Website freepik:

- Abb. 1: [https://www.freepik.com/free-vector/illustration-marketing-branding\\_2808087.htm#page=10&query=Prozessmanagement%20Herausforderung%20Strategie%20Umsetzung&position=2&from\\_view=search&track=ais&uid=906c2ffa-e5a9-4f53-a72f-4c54ca7476a4](https://www.freepik.com/free-vector/illustration-marketing-branding_2808087.htm#page=10&query=Prozessmanagement%20Herausforderung%20Strategie%20Umsetzung&position=2&from_view=search&track=ais&uid=906c2ffa-e5a9-4f53-a72f-4c54ca7476a4) - designed by rawpixel
- Abb. 2: [https://www.freepik.com/free-vector/concept-landing-page-house-searching\\_5569567.htm#query=demografoscher%20wandel%20und%20Auswirkungen%20auf%20Wohnraumbedarfe&position=13&from\\_view=search&track=ais&uid=f0846f22-4cd3-4311-ad44-2152eaab1b32](https://www.freepik.com/free-vector/concept-landing-page-house-searching_5569567.htm#query=demografoscher%20wandel%20und%20Auswirkungen%20auf%20Wohnraumbedarfe&position=13&from_view=search&track=ais&uid=f0846f22-4cd3-4311-ad44-2152eaab1b32) – designed by pikisuperstar
- Abb. 3: [https://www.freepik.com/free-vector/real-estate-floor-plan-abstract-concept-vector-illustration-floor-plan-online-services-real-estate-marketing-house-listing-interactive-property-layout-virtual-staging-abstract-meta-phor\\_24070924.htm#page=2&query=Wohngrundrisse&position=12&from\\_view=search&track=ais&uid=b9674c46-8e1c-4c62-be76-b303ce5a26de](https://www.freepik.com/free-vector/real-estate-floor-plan-abstract-concept-vector-illustration-floor-plan-online-services-real-estate-marketing-house-listing-interactive-property-layout-virtual-staging-abstract-meta-phor_24070924.htm#page=2&query=Wohngrundrisse&position=12&from_view=search&track=ais&uid=b9674c46-8e1c-4c62-be76-b303ce5a26de) – designed by vectorjuice
- Abb. 4: [https://www.freepik.com/free-vector/tiny-people-searching-business-opportunities\\_18734235.htm#query=jobsuche&position=1&from\\_view=search&track=ais&uid=a23a5ff8-1acf-4b17-b73d-11ad2348c132](https://www.freepik.com/free-vector/tiny-people-searching-business-opportunities_18734235.htm#query=jobsuche&position=1&from_view=search&track=ais&uid=a23a5ff8-1acf-4b17-b73d-11ad2348c132) – designed by pch.vector
- Abb. 5: [https://www.freepik.com/free-vector/online-education-tree-concept-with-e-learning-training-resources-icons-vector-illustration\\_4664330.htm#page=6&query=kommunale%20bildungslandschaften%20vernetzt&position=7&from\\_view=search&track=ais&uid=759a13c8-0181-4135-8c24-66d953b5c8d0](https://www.freepik.com/free-vector/online-education-tree-concept-with-e-learning-training-resources-icons-vector-illustration_4664330.htm#page=6&query=kommunale%20bildungslandschaften%20vernetzt&position=7&from_view=search&track=ais&uid=759a13c8-0181-4135-8c24-66d953b5c8d0) – designed by macrovector\_official
- Abb. 6: [https://www.freepik.com/free-vector/dad-daughter-riding-bicycles-city-park-with-tree-bench\\_4530248.htm](https://www.freepik.com/free-vector/dad-daughter-riding-bicycles-city-park-with-tree-bench_4530248.htm) - designed by katemangostar
- Abb. 7: [https://www.freepik.com/free-vector/public-city-transport-isometric-composition-with-infographic-pictograms-text-captions-municipal-transport-units-with-stops\\_6822709.htm#page=5&query=nachhaltige%20mobilit%C3%A4tsstationen&position=16&from\\_view=search&track=ais&uid=9f4f99fa-2e71-4ccb-83e8-2d355eb41c3a](https://www.freepik.com/free-vector/public-city-transport-isometric-composition-with-infographic-pictograms-text-captions-municipal-transport-units-with-stops_6822709.htm#page=5&query=nachhaltige%20mobilit%C3%A4tsstationen&position=16&from_view=search&track=ais&uid=9f4f99fa-2e71-4ccb-83e8-2d355eb41c3a) – designed by macrovector
- Abb. 8: [https://www.freepik.com/free-vector/ecological-infographic\\_776127.htm#page=7&query=gr%C3%BCne%20infrastruktur&position=11&from\\_view=search&track=ais&uid=d6fd5a4-1e30-4d58-af35-184ebb0325d3](https://www.freepik.com/free-vector/ecological-infographic_776127.htm#page=7&query=gr%C3%BCne%20infrastruktur&position=11&from_view=search&track=ais&uid=d6fd5a4-1e30-4d58-af35-184ebb0325d3) – designed by freepik
- Abb. 9: [https://www.freepik.com/free-vector/diversity-inclusion-flat-set-with-isolated-compositions-various-people-different-situations-blank-background-vector-illustration\\_31643839.htm#query=inclusion&from\\_query=inklusion&position=18&from\\_view=search&track=sph&uid=bec4894a-35ca-486c-a995-9874fac85f8a](https://www.freepik.com/free-vector/diversity-inclusion-flat-set-with-isolated-compositions-various-people-different-situations-blank-background-vector-illustration_31643839.htm#query=inclusion&from_query=inklusion&position=18&from_view=search&track=sph&uid=bec4894a-35ca-486c-a995-9874fac85f8a) – designed by macrovector
- Abb. 10: [https://www.freepik.com/free-vector/smart-city-man-user-smartphone-with-residential-smart-city-infrastructure\\_2238477.htm#page=5&query=nachverdichtung%20und%20bestandsrevitakisierung%20i%20st%C3%A4dten&position=43&from\\_view=search&track=ais&uid=60e57725-d460-4b1e-8b68-8b87224cde99](https://www.freepik.com/free-vector/smart-city-man-user-smartphone-with-residential-smart-city-infrastructure_2238477.htm#page=5&query=nachverdichtung%20und%20bestandsrevitakisierung%20i%20st%C3%A4dten&position=43&from_view=search&track=ais&uid=60e57725-d460-4b1e-8b68-8b87224cde99) – designed by vectorpouch
- Abb. 11: [https://www.freepik.com/free-vector/small-town-concept-illustration\\_12516917.htm#query=fl%C3%A4chenbedarf%20einfamilienhausgebiete&position=21&from\\_view=search&track=ais&uid=b6cde462-6267-4311-856b-d653499ea22a](https://www.freepik.com/free-vector/small-town-concept-illustration_12516917.htm#query=fl%C3%A4chenbedarf%20einfamilienhausgebiete&position=21&from_view=search&track=ais&uid=b6cde462-6267-4311-856b-d653499ea22a) – designed by storyset
- Abb. 12: [https://www.freepik.com/free-vector/house-with-save-world-icons\\_4965974.htm#query=Klimaschutz%20und%20technische%20infrastruktur&position=5&from\\_view=search&track=ais&uid=02b2c2f8-6fbb-4dce-a4ee-6996585c371d](https://www.freepik.com/free-vector/house-with-save-world-icons_4965974.htm#query=Klimaschutz%20und%20technische%20infrastruktur&position=5&from_view=search&track=ais&uid=02b2c2f8-6fbb-4dce-a4ee-6996585c371d) – designed by studiogstock
- Abb. 13: [https://www.freepik.com/free-vector/hand-drawn-sdg-infographic-infographic\\_29830257.htm](https://www.freepik.com/free-vector/hand-drawn-sdg-infographic-infographic_29830257.htm) - designed by freepik

## IMPRESSUM

Die vorliegende Ergebnisdokumentation des „ISEK 2035 Gesamtstadt“ wurde am 11.12.2023 vom Stadtrat der Stadt Haßfurt beschlossen.

### Auftraggeberin:

Stadt Haßfurt  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt

#### Vertreten durch:

1. BM Günther Werner

#### Fachliche Betreuung:

Geschäftsleitung: Stephan Schneider

Finanzverwaltung: Leitung Wolfgang Hömer

Bauverwaltung: Leitung Eva Mangold,

Korbinian Kundmüller, Bernhard Leuner

Bauverwaltung/Umwelt: Dietmar Will

Smart Green City Haßfurt

Chief Digital Office Dr. Madlen Müller-Wuttke

Chief Technical Officer Diethard Sahlender

Sachgebietsleitung Kulturamt: Silke Brochloß-Gerner

### Auftragnehmerin:

Büro FPZ ZEESE Stadtplanung und Architektur, Stuttgart

Büroinhaberin Petra Zeese

Projektleitung Heide Buff

Dženis Handanagić, Eva Mollenhauer, Marie Hanselmann,

Raphael Schlachtberger

#### in Zusammenarbeit mit:

Büro BAURCONSULT Architekten. Ingenieure, Haßfurt

Projektleitung Claudia Roschlau

Alexander Lehnen, Markus Schlichting

Büro VLI Verkehrsplanung Link, Stuttgart

Projektleitung Christoph Link

#### Moderation / Innenstadtbelebung

CIMA, Beratung + Management GmbH

Geschäftsführer Roland Wölfel

Magdalena Relle

### Stand:

27.11.2023, Stadt Haßfurt

### gefördert durch:



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen