



REDWITZ A. D. RODACH

**STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
ORTSMITTE**



ARCHITEKTURBÜRO

VEIT HUBER

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
1.1	Historische Entwicklung und Ausgangssituation	2
1.2	Bisherige Planungen	3
1.3	Ziel und Aufgabenstellung.....	4
2.	Analyse und Bewertung.....	5
2.1	Gebäudebestand	5
2.2	Wegebeziehungen.....	6
2.3	Verkehr	6
2.4	Grün- und Freiflächen	7
3.	Planungsprozess und Beteiligungskonzept.....	8
3.1	Planungsprozess	8
3.2	Abstimmung mit dem Gemeinderat.....	9
3.3	Quartiersmanagement	10
3.4	Ortsbegehung	10
3.5	Vorentwurf: Verortung der Funktionen	11
4.	Rahmenplan und Maßnahmenkonzept.....	21
4.1	Gestaltungskonzept.....	21
4.3	Verkehrskonzept.....	47
4.3	Verkehrskonzept.....	48
4.4	Ideen-Konzept	49
5.	Umsetzung.....	50
5.1	Bürgerversammlung.....	50
5.2	Fortschreibung des ISHK und Festsetzung Sanierungsgebiet.....	50
5.3	Wettbewerb Marktplatz / Ortsmitte	50
	Impressum	51

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1.1 Historische Entwicklung und Ausgangssituation

Redwitz wird erstmals in einer Urkunde des Bistums Bamberg aus dem Jahr 1250 erwähnt. Der Name bezeichnet darin gleichermaßen den Ort wie auch das dort ansässige Adelsgeschlecht.

Um die Burg des 13. Jahrhunderts entstand eine regelrechte Burgsiedlung aus mehreren Adelssitzen, die auf verschiedene Mitglieder der Familie von Redwitz aufgeteilt waren. Von diesem Zentrum ausgehend entwickelte sich - durch die im Norden vorbei fließende Rodach bedingt vor allem in südwestlicher Richtung - der Ort Redwitz. Seine Bewohner lebten vorwiegend von Landwirtschaft und einem breiten Spektrum an Handwerksberufen, insbesondere der Korbmacherei, die meist als Hausindustrie betrieben wurde.



Uraufnahme Redwitz a. d. Rodach

Quelle: BayernAtlas online

Schon seit 1846 lag Redwitz in der Nähe einer Bahnlinie, die Lindau und Hof verband, 1861 erhielt es einen eigenen Haltepunkt an der Nebenlinie von Hochstadt über Kronach nach Gundelsdorf. Mit der Verlängerung der Strecke über Stockheim nach Probstzella lag Redwitz direkt an der neuen Magistrale München - Berlin. Durch die Streckenführung der Gleise bedingt befand sich der Bahnhof jedoch außerhalb der Ortschaft fast einen Kilometer vom Schloss entfernt.

Der Bahnanschluss und weitere technische Fortschritte im 19. Jahrhundert wie die Entdeckung der Elektrizität und die Erfindung des Telegrafen verliehen der Industrialisierung in Redwitz weiteren Auftrieb. Vor allem die Korbindustrie (Herstellung und Handel) führte den wirtschaftlichen und sozialen Wandel herbei.

Die Ansiedlung großer Industriebetriebe und dazugehöriger moderner Siedlungsgebiete ab ca. 1895 in Richtung der Eisenbahnstrecke bewirkte eine Verlagerung des Entwicklungsschwerpunkts aus der historischen Mitte von Redwitz heraus.

Dieser Verlagerung der Produktion und des Wohnens sind wesentliche öffentliche Einrichtungen wie Schule Rathaus, Kindergarten, Evang. Gemeindezentrum und kath. Kirche gefolgt.

Wichtige Versorgungseinrichtungen wie Läden, Bäcker, Apotheken etc. sind

aus dem Altort verschwunden, ebenso wie Gaststätten und Brauereien.

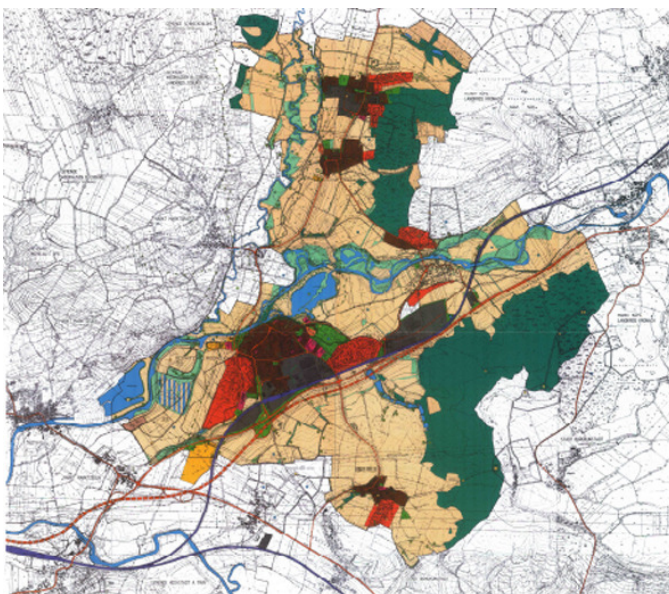
Die ehemals ausgewogene Durchmischung der Funktionen im Ortskern ist verschwunden. Stattdessen liegt der Schwerpunkt einseitig auf der Wohnfunktion, die jedoch durch die Überalterung der Bevölkerung auch bereits geschwächt ist.

Die Folge ist die abnehmende Attraktivität der Ortsmitte durch Leerstände, gefährdete Bausubstanz, Aufgabe von Geschäften, Überalterung, einen hohen Anteil ausländischer Mitbürger und Verlagerung der gemeindlichen Entwicklung außerhalb des Ortszentrums in Richtung Gewerbegebiet und Bahnhofstraße.

1.2 Bisherige Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortskern von Redwitz aufgrund seiner gewachsenen Struktur mit dem Wechsel der Nutzungen "Arbeiten" und "Wohnen" als gemischte Baufläche aus.



Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Redwitz

Integriertes Städtebauliches Handlungskonzept

Für den gesamten Ort Redwitz a. d. Rodach wurde in den Jahren 2009-2012 im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt ein Integriertes Städtebauliches Handlungskonzept (ISHK) erstellt.

Unter Einbeziehung der Bürger wurden dafür die folgenden Themenfelder untersucht und Projekte zur Förderung von Potenzialen und Behebung von Problemen entwickelt:

- Demographie
- Städtebau, Freiraum, Wohnen, Verkehr
- Freizeit und Naherholung
- Soziales Leben und Wohnen
- Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie
- Eigenimage
- Räumliche Problemschwerpunkte

Mit Bezug auf die zentrale Funktion der Ortsmitte sieht das Konzept vordringlichen Handlungsbedarf. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Ortsmitte, auch als Ort der Begegnung für soziale und kulturelle Angebote sowie Raum für bürgerschaftliche Aktivitäten.

Als konkrete Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Funktion der Ortsmitte werden genannt:

- Erstellen eines städtebaulichen Rahmenplanes
- Neugestaltung freie Fläche des ehemaligen Höllein-Anwesens
- Machbarkeitsstudie Schloss
- Machbarkeitsstudien zu verschiedenen Leerständen

Für den Marktplatz als historisches Ortszentrum und das angrenzende Höllein-Areal soll ein neues Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt werden.

Hierfür bestehen zwei Möglichkeiten:

- Freiflächengestaltung als multifunktional nutzbarer Platz für Veranstaltungen und Feste
- Bebauung des Höllein-Grundstücks (Gebäude in ähnlicher Stellung, Lage und Proportion wie das ehemalige Höllein-Anwesen) und kleiner Marktplatz im direkten Umfeld

Ein weiteres wichtiges Projekt ist bereits abgeschlossen: Die Neugestaltung der Hauptstraße von der Einfahrt in die Staatsstraße St2208 bis zur Abzweigung Schulstraße ist seit Ende 2002 fertig gestellt.

Für die Ortsmitte im Bereich "Am Markt", "Kirchberg", "Am Berg" wurde 2008 die Entwurfsplanung vorgelegt. Der Teilabschnitt "Am Markt" wurde 2011 in Angriff genommen.

1.3 Ziel und Aufgabenstellung

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans ist es, der negativen Entwicklung im Ortskern von Redwitz a. d. Rodach entgegenzuwirken und die zukünftige Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Dafür werden konkrete Maßnahmen entwickelt, die gezielt eine nachhaltige Stärkung der Ortsmitte bewirken

- zukünftige Nutzungsmöglichkeiten
- bauliche Gestaltungsvorschläge
- bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Gestaltungsvorschläge für den öffentlichen Raum, insbesondere Marktplatz mit Umfeld
- Verkehr, Parkplätze und Wegenetze
- Vertiefung einzelner Schwerpunktbereiche: Höllein-Gelände, Gutmann-Areal, Schützenwirt, Regens-Wagner-Stiftung

sollen und zusätzlich eine Initialwirkung auf die jeweilige Umgebung (Privatmaßnahmen) haben.

Es muss Gründe geben, warum Menschen die Ortsmitte von Redwitz a. d. Rodach aufsuchen sollen. Nur eine gesunde Mischung verschiedener Funktionen kann die Ortsmitte wieder lebendig werden lassen.

2. Analyse und Bewertung

Bei der Erstellung eines aussagekräftigen Rahmenplanes ist der erste Schritt die Bestandsanalyse. Damit wird die aktuelle Situation erfasst, Probleme erkannt und Stärken herausgearbeitet.

2.1 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand in der Ortsmitte ist geprägt vom Funktionsverlust der letzten Jahre.

An öffentlichen Einrichtungen sind nur die evangelische Kirche am Schloss und die Moschee in der Ortsmitte verblieben. Von ehemals fünf Gaststätten hat nur eine (Pizzeria) überlebt. Auch andere gewerbliche Nutzungen sind aus dem einstigen Mischgebiet weitgehend verschwunden; nur eine Metzgerei und ein Getränkemarkt haben sich im Ortskern gehalten.



Gebäudebestand "Am Markt"

Besonders auffallend sind die Leerstände am Dorfplatz und entlang der Hauptstraße. Auch für das Ortsbild besonders prägende Gebäude wie das Schloss oder der ehemalige Gasthof "Weißes Lamm" sind betroffen. Hinzu kommen diejenigen Gebäude, deren Bewohner bereits 65 oder älter

sind. Hier sind in den nächsten Jahren weitere Leerstände absehbar.



zur Zeit leer stehend: Gutmann-Haus am Markt

Eine große Anzahl der in der Ortsmitte gelegenen Gebäude im Bereich "Am Markt" und "Kirchberg" weisen zudem erhebliche bauliche Mängel auf, teilweise ist sogar die Bausubstanz gefährdet.

Auffallend ist weiterhin, dass ein Großteil der gefährdeten Gebäude unter Denkmalschutz steht und deshalb auch für das Gesamtensemble wichtig erscheint und das Ortsbild prägt.

Die meisten Gebäude mit erheblichen Mängeln bzw. mit gefährdeter Bausubstanz stehen außerdem leer oder sind nur noch in kleinen Teilbereichen bewohnt oder bewohnbar.

Herausgestellt werden muss diesbezüglich das denkmalgeschützte Schloss als besonders ortsbildprägendes Gebäude, dessen Bausubstanz akut gefährdet ist. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Das Hauptproblem bei den leer stehenden Gebäuden ist neben der Ausarbeitung von denkmalgerechten Sanierungskonzepten jedoch vor allem das Finden entsprechender Nutzungen für die Zukunft.

2.2 Wegebeziehungen

Innerhalb des Ortskerns von Redwitz bestehen aktuell nur wenige Fuß- und Radwegeverbindungen. Auch fehlt die Anbindung der innerörtlichen bzw. am nördlichen Ortsrand angrenzenden Grün- und Naturflächen.

Fehlende Fuß- und Radwege führen zu einem erhöhten Aufkommen an innerörtlichem Verkehr. Hieraus ergeben sich verkehrstechnische Gefahrenpunkte in den Kreuzungsbereichen (siehe 2.3 Verkehr).



Fußweg

2.3 Verkehr

Seit der Verlegung der Staatsstraße und dem Bau der neuen Rodachbrücke fließt der Verkehr am Ortskern von Redwitz vorbei, der dadurch spürbar entlastet ist. Ein Teil des alten Straßenverlaufs in der Hauptstraße ist bereits im Rahmen der Städtebauförderung neu gestaltet worden.

Problembereiche bestehen noch im Bereich der Kreuzungen mit der Staatsstraße (Am Gries, Hauptstraße), sowie an der Kreuzung Am Markt / Kronacher Straße / Mühlberg. In allen drei

Bereichen bestehen sowohl gestalterische als auch funktionale Mängel.



bereits neu gestaltete Hauptstraße

Im Ortskern bestehen zwei eindeutig ausgewiesene Parkplätze an der Hauptstraße gegenüber des Getränkemarktes, im Bereich Kirchberg und einige wenige Längsparker entlang der Hauptstraße. Im Bereich des Marktplatzes in der Ortsmitte fehlt die klare Ordnung bzw. sind zu wenig Parkplätze vorhanden.



Parken am Markt

2.4 Grün- und Freiflächen

Der Ortskern von Redwitz liegt fast unmittelbar an der Rodach und ist zudem im Bereich zwischen der Hauptstraße und "Am Berg" bzw. "Am Gries" stark durchgrünt.

Bisher fehlt jedoch die Anbindung dieser Naherholungs- und Grünzonen an die Straßen- und Wegenetze im Ort.

Im Bereich der innerörtlichen Freiflächen (Rückbereich der Hauptstraße, Höllein-Grundstück) ist eine Nachverdichtung in Verbindung mit der entsprechenden Erschließung denkbar.

Dieses Flächenpotenzial kann zusammen mit leer stehender oder untergenutzter Gebäudesubstanz als Ersatz für ein außerhalb des bisherigen Ortsbereiches liegendes Baugebiet dienen.



3. Planungsprozess und Beteiligungskonzept

3.1 Planungsprozess

In Abstimmung mit dem Gemeinderat und dem Quartiersmanagement wurden zu Beginn der Untersuchung Funktionen festgelegt, die zukünftig in der Ortsmitte einen Platz finden sollen.

Funktionen in der Ortsmitte:

- **Ortsplatz: Begegnungsraum der Bürger im Freien**
- **Bürgertreff mit Räumen für alle Altersgruppen**
- **Räumlichkeiten für Vereine ohne eigenes Vereinsheim**
- **Gasthaus, Biergarten**
- **Café, Eisdielen**
- **Bratwurst, Döner, Hähnchenimbiss**
- **Bühne**
- **Brunnen**
- **Platz für ein Festzelt**
- **Moschee für islamischen Verein DITIB**
- **Parkplätze**
- **Wohnungen in Alt- und Neubauten mit Gärten und Nebengebäuden**
- **gutes Fuß- und Radwegenetz**
- **Kirchweih, Weihnachtsmarkt**
- **Läden, Handwerker, Dienstleistungen**
- **Markt, Verkauf regionaler Produkte**
- **erlebbare Sehenswürdigkeiten: Kirche, Schloss, ...**

In einem zweiten Schritt wurden Gebäudebestand, Verkehrs- und Wegesituation sowie Grünflächen auf ihre Qualitäten und Schwächen hin untersucht.

Für die genannten Funktionen wurde schrittweise in vier Entscheidungsstufen ermittelt, ob, wie und wo sie umgesetzt werden können:

- **Was, Wie?**

Was wird benötigt, um die Funktion zu verwirklichen?

Welche Einrichtungen, Raumgrößen, Verbindungen etc. sind zu berücksichtigen?

- **Wo oder anderswo? Alternativen?**

An welcher Stelle kann eine Funktion sinnvoll angeordnet werden?

Welche Stellen und welche Gebäude kommen als Alternative in Frage?

- **Beste Standort?**

Welcher der möglichen Standorte ist aus funktionaler, gestalterischer und wirtschaftlicher Sicht der beste?

- **Umsetzung?**

Soll die gewünschte Funktion verwirklicht werden, ist der politische Wille und ein ausreichender Finanzrahmen dafür vorhanden?

Auf diese Weise wurde aus verschiedenen Standortvorschlägen für jede Funktion der beste Standort gesucht.

Im Fall des geplanten Bürgertreffs, bei dem der bestmögliche Standort unklar war, wurde für beide Möglichkeiten (Schützenwirt oder Gutmann-Haus) ein Gestaltungsvorschlag als Entscheidungshilfe erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt.

Die Ergebnisse aus beiden Schritten - gewünschte Funktionen und Quartiersanalyse - sind anschließend in den städtebaulichen Rahmenplan eingeflossen. Dieser trifft Aussagen über Gestaltung, Nutzungen, Verkehr sowie Frei- und Grünflächen.

Anschließend wurden auf den gestalterischen Rahmenplan bezogene Einzelmaßnahmen aufgegriffen und jeweils ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der zeigt, wie die Gebäude einmal aussehen könnten.

3.2 Abstimmung mit dem Gemeinderat

Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Quartiersmanagement stellt sicher, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen von den Bürgern gewünscht und angenommen werden. Die Unterstützung und Akzeptanz der Bevölkerung bilden die wichtigste Grundlage für das Gelingen der Maßnahmen und die Belebung der Ortsmitte.

Deshalb wurden beide Stellen von vornherein in die Planung einbezogen.

Die weiteren Schritte wurden jeweils mit einer Präsentation vorgestellt und diskutiert:

- am 23.01.2013 wurden die besten Standorte für die diversen Funktionen bestimmt
- am 19.03.2013 wurden Gutmann-Haus und Schützenwirt als mögliche Gebäude für den Bürgertreff diskutiert
- am 15.05.2013 wurde der erste Entwurf des Rahmenplans vorgestellt sowie Gestaltungsvorschläge für Gutmann-Haus als Bürgertreff, Schützenwirt als Wohnhaus und neue Bebauung in der Ortsmitte präsentiert
- am 11.09.2013 wurden die überarbeitete Version des Rahmenplans sowie weitere Gestaltungsvorschläge für verschiedene Gebäude in der Ortsmitte vorgestellt.

3.3 Quartiersmanagement

In Redwitz wurde im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ ein Quartiersmanagement etabliert. Unter der Federführung der Gemeinde hat hier der Quartiersmanager Herr Bächer vom Büro Planwerk vielfältige Aktivitäten entwickelt, an erster Stelle ist hierbei die Einrichtung eines Bürgertreffs mit Café zu erwähnen.

Der Quartiersmanager kann auf eine genaue Kenntnis der bisherigen Planungsschritte und auf eine gute Vernetzung in die Bürgerschaft hinein zugreifen. Dadurch war es in der Zusammenarbeit möglich zielgerichtet die von der Bevölkerung gewünschten

Themen im Planungsprozess heraus zu filtern.

Der Quartiersmanager konnte jeweils auch die Kontakte zu den Vertretern der betroffenen Bevölkerungsgruppe wie z. B. zum Vorstand des türkischen Vereines DITIB herstellen.

Eine sehr aktive Rolle hat das Quartiersmanagement auch bei der Initiative zur möglichen Gründung einer Genossenschaft für das Gasthaus gespielt.

3.4 Ortsbegehung

Um den Entscheidungsprozess der Verteilung der gewünschten Funktionen anschaulich zu gestalten hat sich der Gemeinderat in Begleitung von Frau Strehle vom Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken ein Bild vom Zustand und den Möglichkeiten der in Frage kommenden Gebäude vor Ort gemacht. Es wurde zunächst das Gutmann-Haus besichtigt dann der Marktplatz inspiziert und auch das Schützenwirtareal begangen.

Eine weitere Beurteilung des Gutmann-Hauses wurde mit Vertretern der Bauaufsicht am Landratsamt Lichtenfels durchgeführt. Mit den Vorständen des türkischen Vereines DITIB wurden die verschiedenen für die Nutzung als Moschee in Erwägung gezogenen Areale besichtigt.

3.5 Vorentwurf: Verortung der Funktionen

Entsprechend der unter 3.1 beschriebenen Vorgehensweise wurde für jede Funktion der bestmögliche Standort festgelegt.

Funktion Ortsmitte

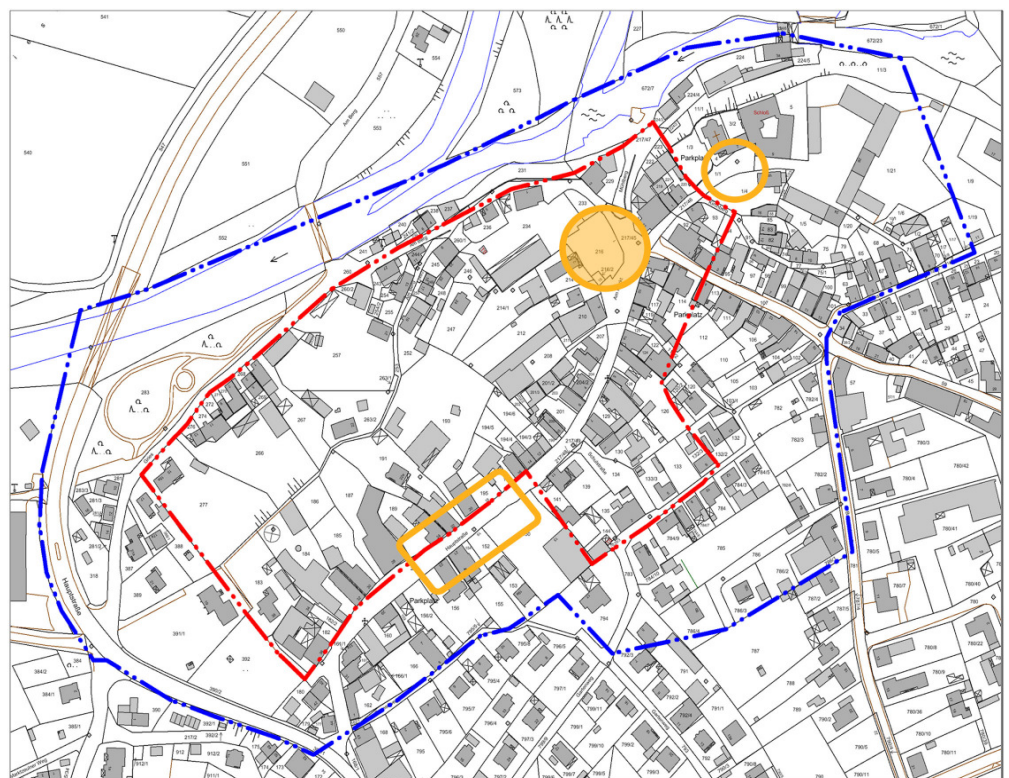
mögliche Standorte:

- Marktplatz
- Platz am Schloss
- Straßenraum an der Metzgerei



besten Standort:

- Marktplatz



Funktion Bürgertreff

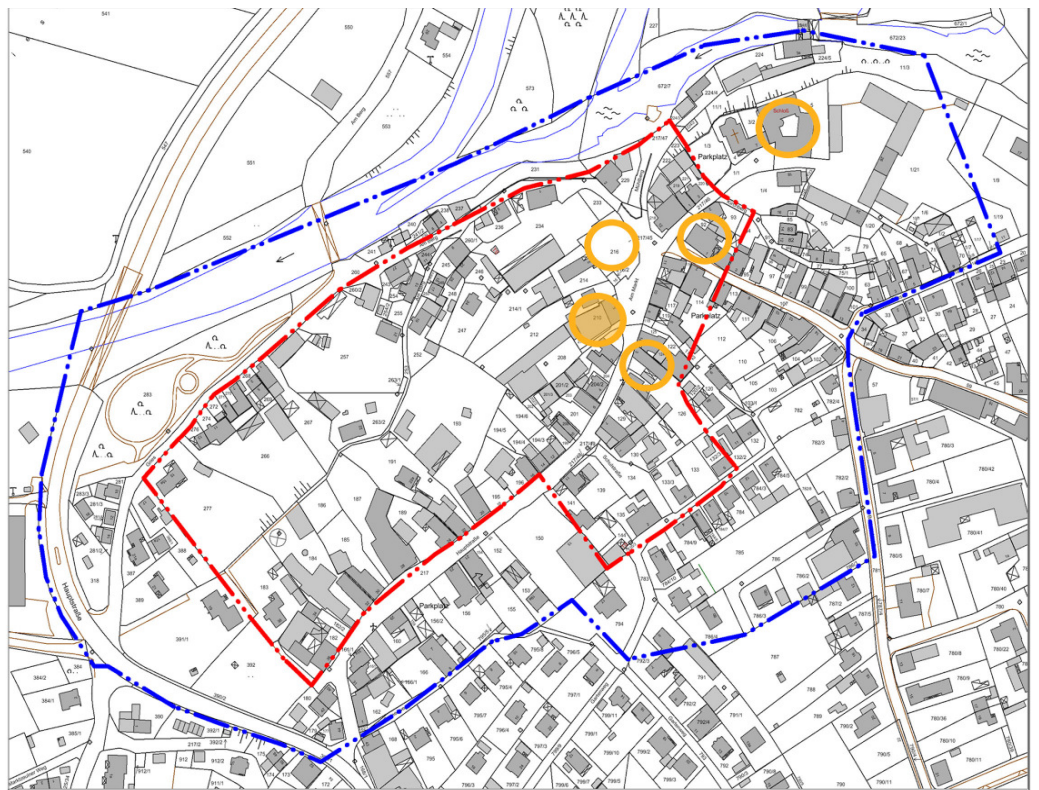
mögliche Standorte:

- Hölleinareal
- Gutmann-Haus
- Schützenwirt
- Schloss
- Ehem. Gasthof "Weißes Lamm"



besten Standort?

- Gutmann- Haus



Funktion Gasthaus, Biergarten

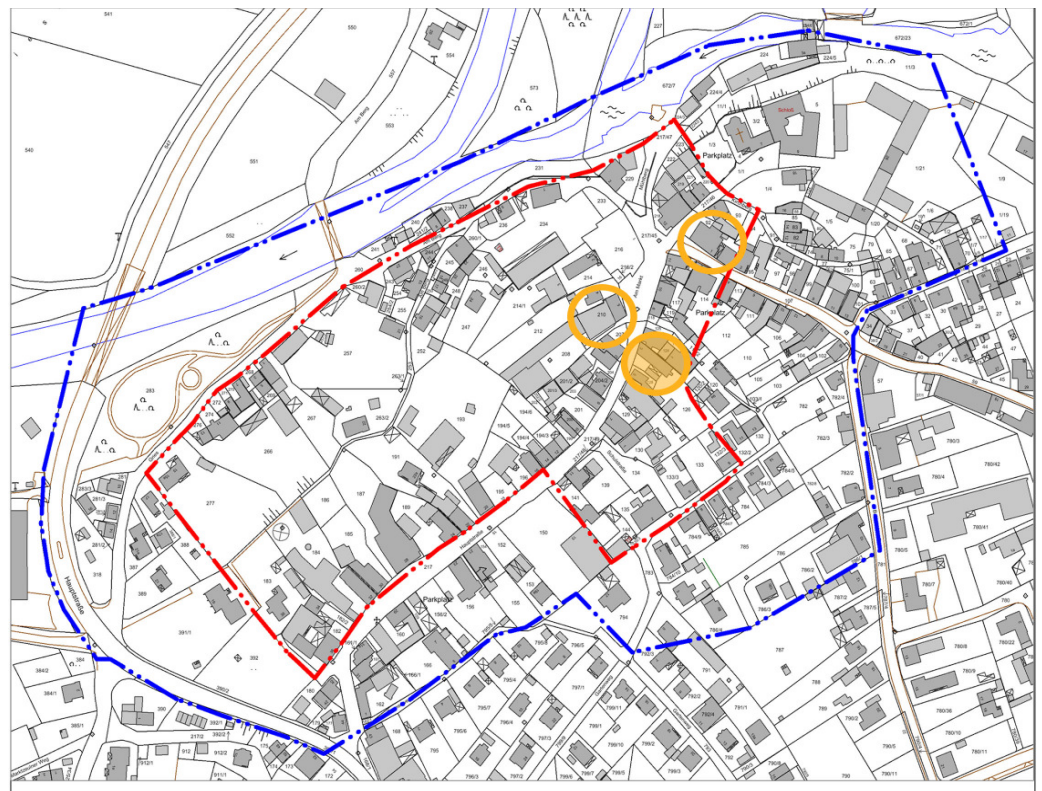
mögliche Standorte:

- Gutmann-Haus
- Schützenwirt
- Ehem. Gasthof "Weißes Lamm"



besten Standort?

- zunächst Schützenwirt; im Rahmen der Weiterentwicklung wurde diese Entscheidung angepasst und das Gasthaus mit dem Bürgertreff kombiniert (Gutmann-Haus)



Funktion Moschee

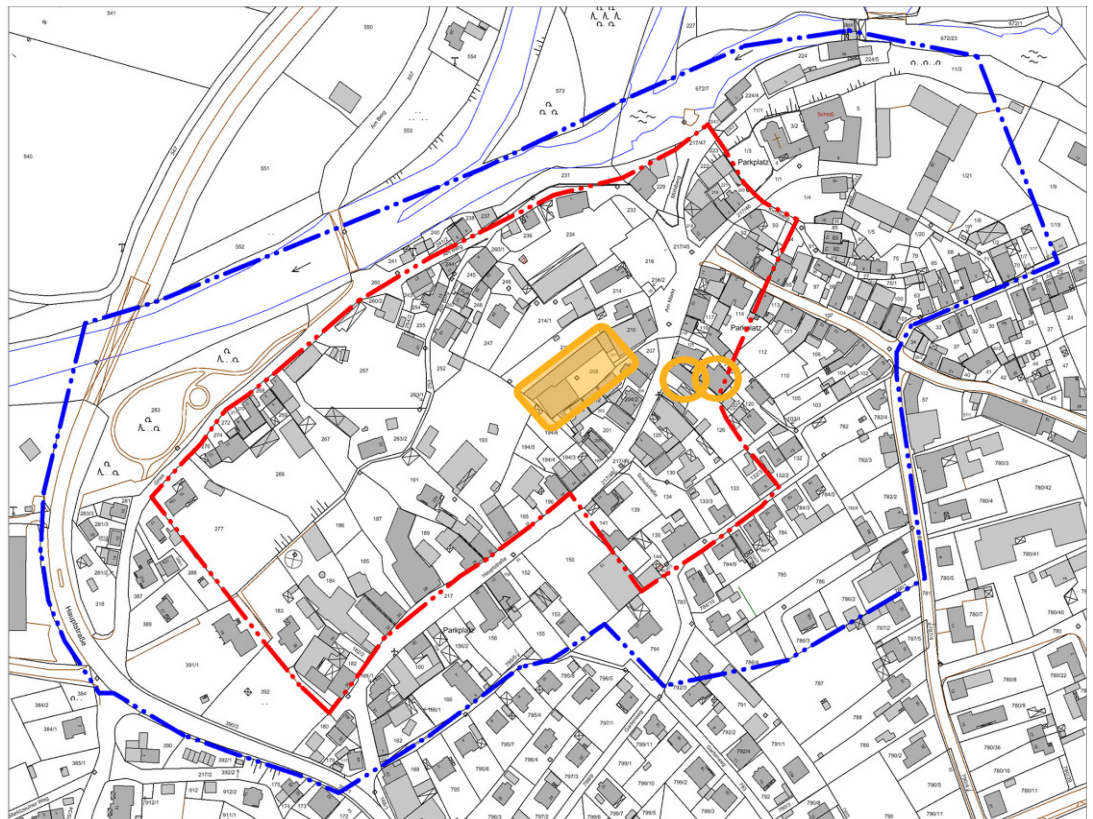
mögliche Standorte:

- Schützenwirt
- ehem. Bauhof Püls-Areal
- Nachbargebäude zur bestehenden Moschee



bester Standort?

- ehem. Bauhof Püls-Areal



Funktion Parkplatz

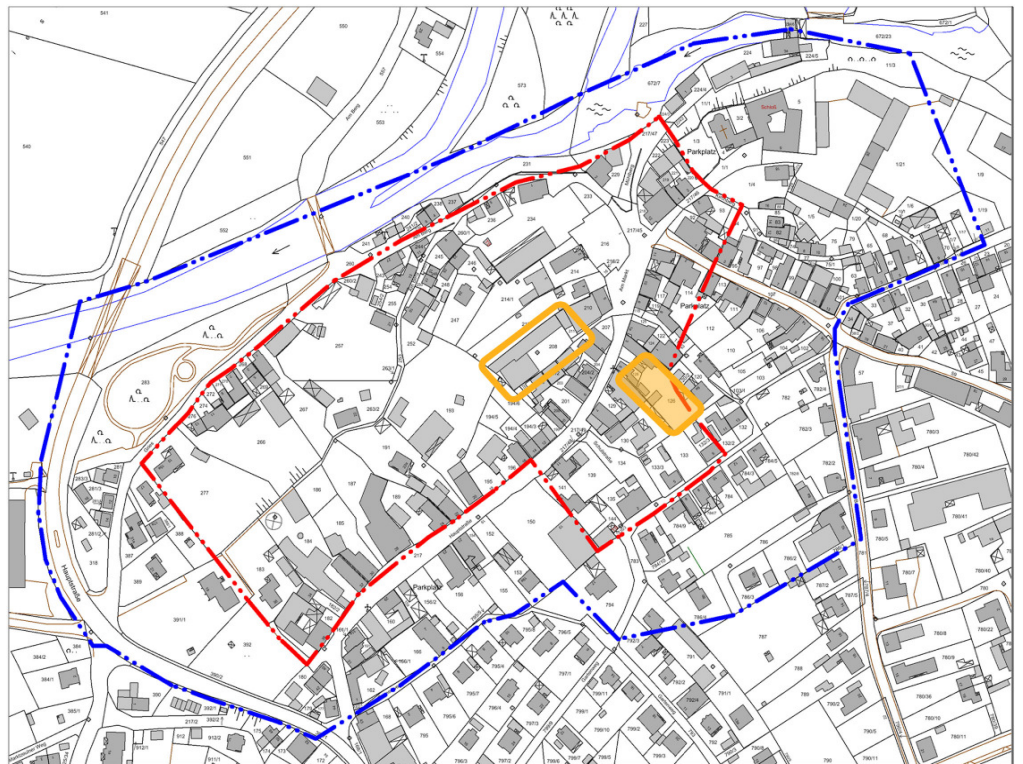
mögliche Standorte:

- Schützenwirt
- ehem. Bauhof Püls-Areal



bester Standort?

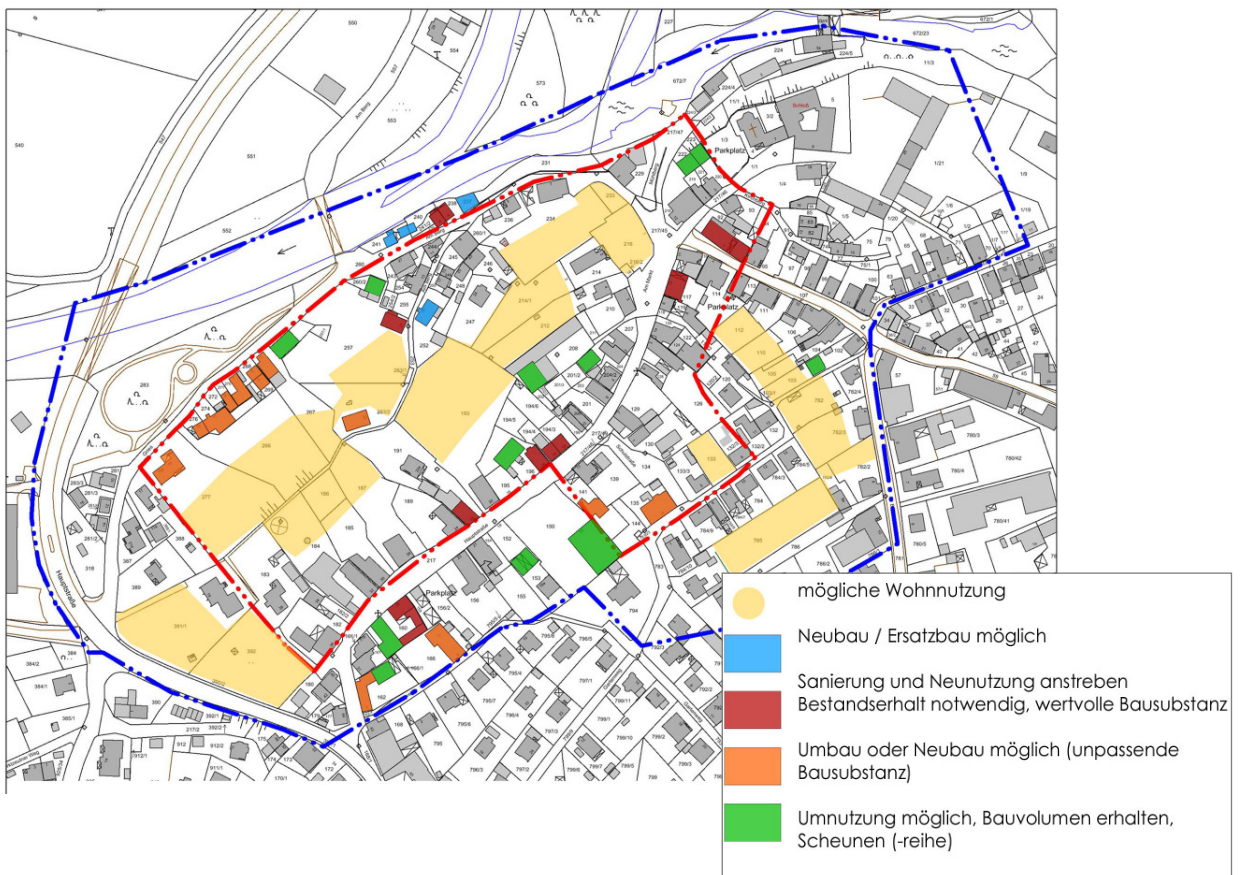
- Schützenwirt



Funktion Wohnungen in Alt- und Neubauten

mögliche Standorte:

- ehemalige untergenutzte Nebengebäude / Scheunen
- Leerstände
- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Gebäude mit absehbarem Nutzerwechsel
- Öffnung von zu dichter Bebauung durch Abriss von Nebengebäuden



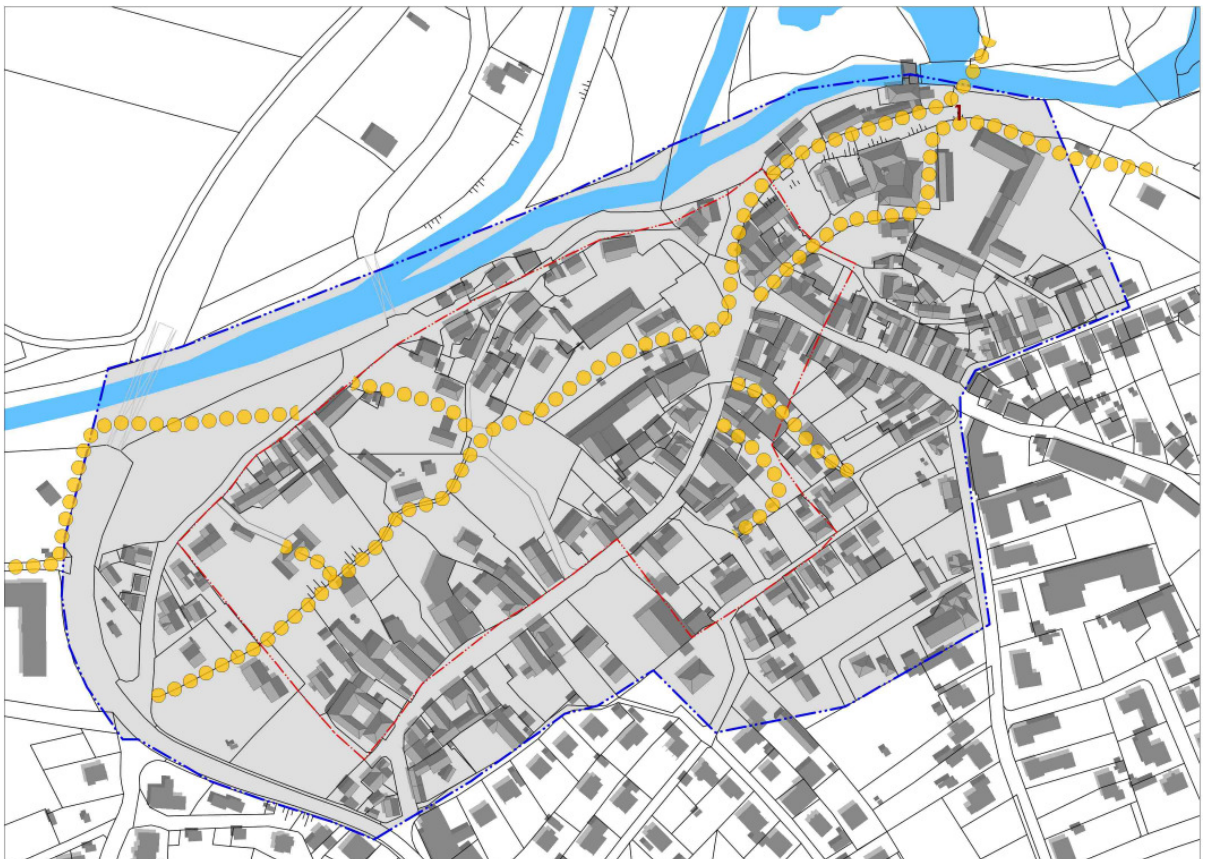
beste Standorte?

- im gesamten Altort
- Neuordnungskonzepte parzellenweise in Abstimmung mit Anwohnern

Funktion Fuß- und Radwege zur Erschließung des Ortskerns

mögliche / vorgeschlagene Standorte:

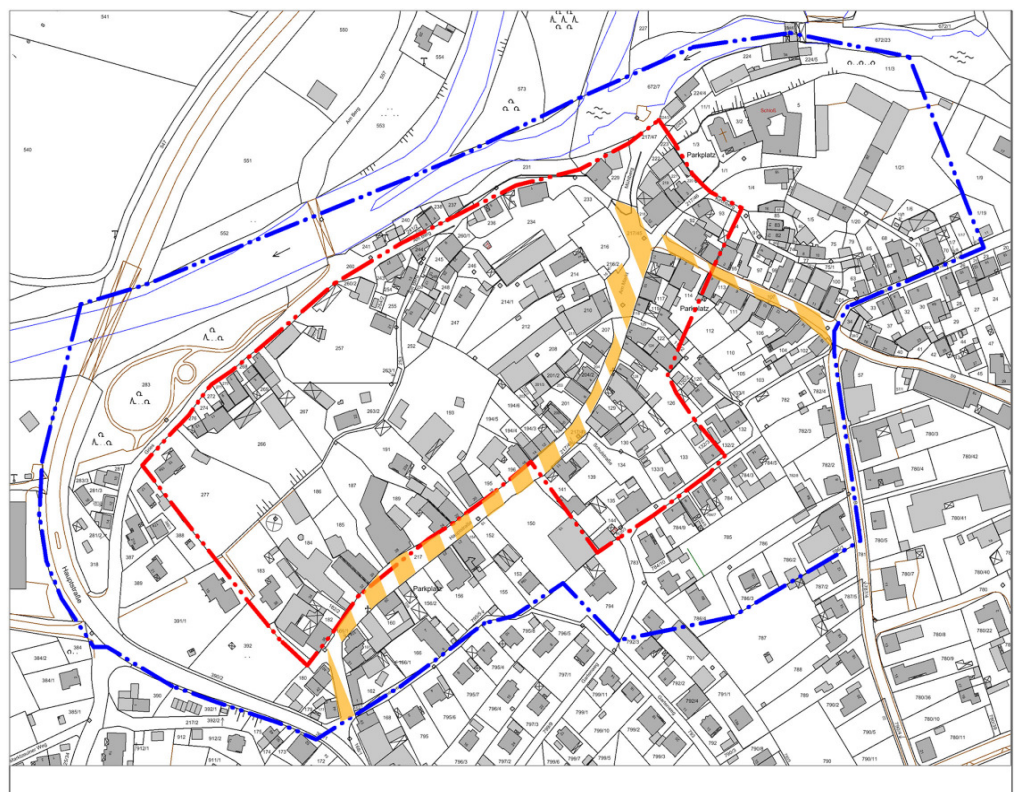
- im Inneren des Bebauungsquartiers
Am Gries / Hauptstraße
- Anbindung des westl. Ortsgebietes
an die Ortsmitte
- vom Schloss zum See
- vom Markt über Mühle zum See



Funktion Läden, Handwerk, Dienstleistung

mögliche / vorgeschlagene Standorte:

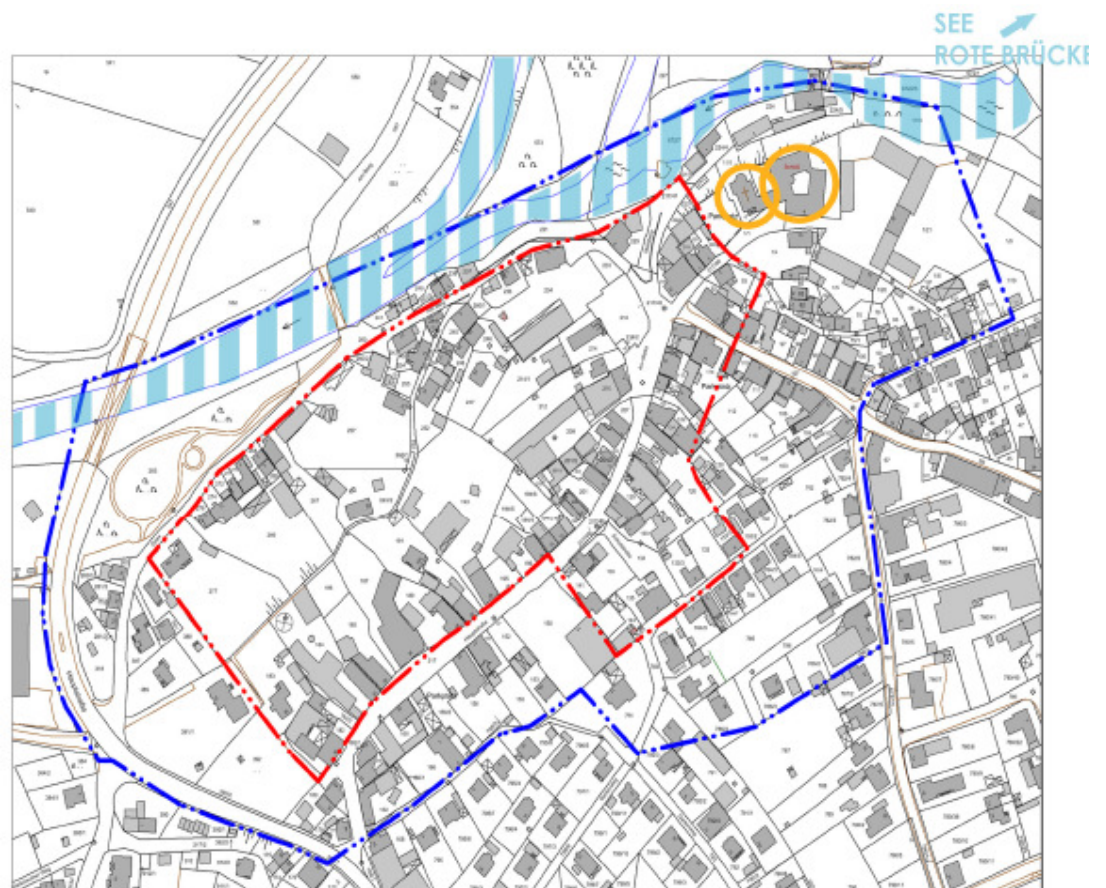
- Hauptstraße
- Kronacher Straße
- Markt



Funktion erlebbare Sehenswürdigkeiten

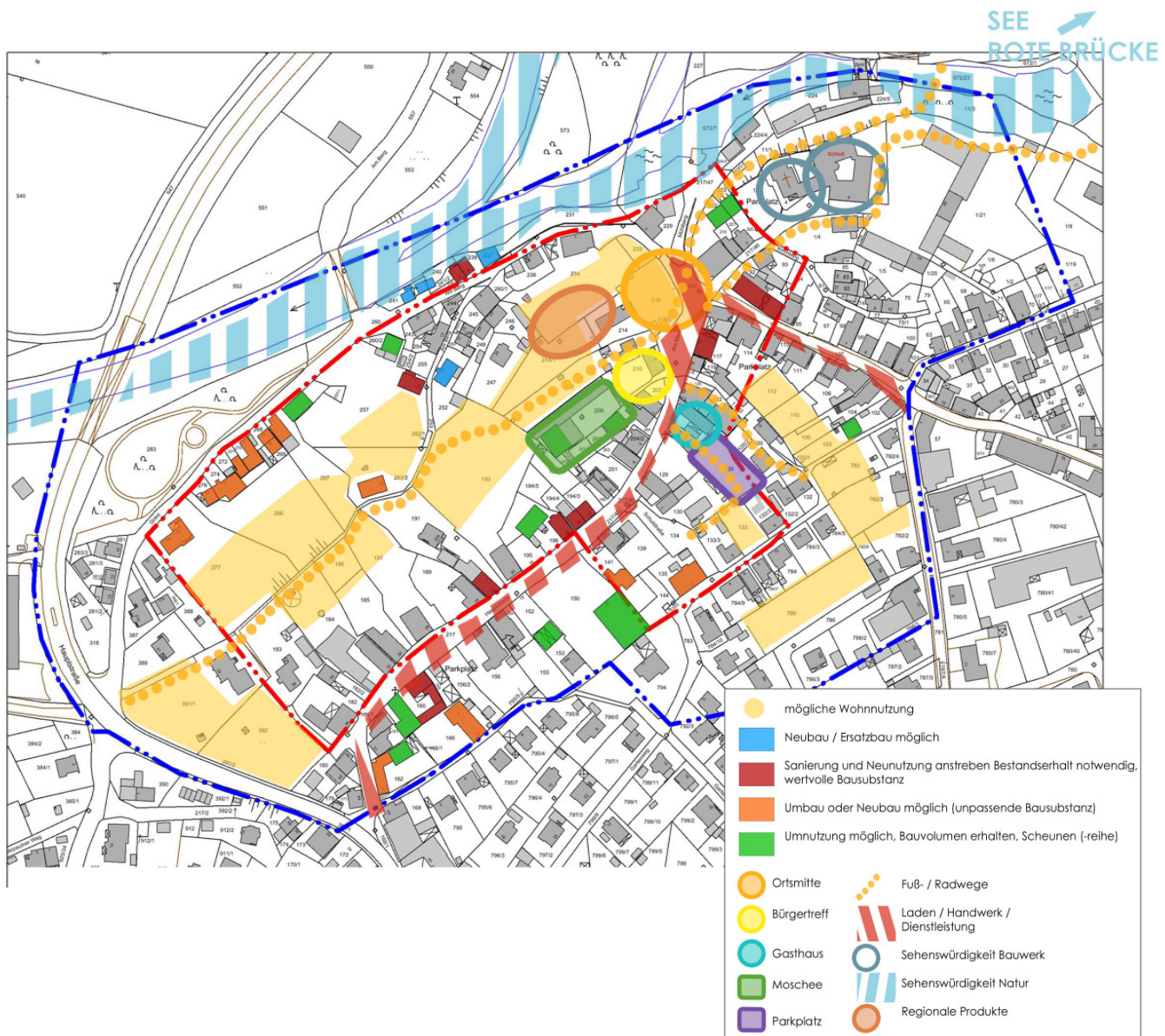
mögliche/ vorgeschlagene Standorte:

- erlebbare Sehenswürdigkeiten wie Kirche, Schloss, Wasser, Natur
- Kirche: Öffnen der Kapelle am Schloss, barrierefreier Zugang, WC
- Schloss: touristische oder kulturelle Nutzung, Zugänglichkeit, z.B. Trauungssaal
- See, Rodach: Hinweis und Verbindung Ortsmitte / rote Brücke



Funktionen auf einen Blick

Die Zusammenschau aller Entscheidungen zu den einzelnen Funktionen ergibt die Vorstufe zum Rahmenplan und legt somit die Grundstruktur der Planung als Ergebnis aus dem Abstimmungsprozess fest.



4. Rahmenplan und Maßnahmenkonzept

Die einzelnen Funktionen wurden weiter ausgearbeitet und zu einem Rahmenplan zusammengestellt. Dieser gliedert sich in die folgenden thematischen Teilbereiche:

- Gestaltung
- Nutzung
- Verkehr
- Ideenkonzept "Menschen in der Ortsmitte"

4.1 Gestaltungskonzept

Kernzone in der Ortsmitte

Im Kern des alten Dorfes Redwitz zwischen der Hauptstrasse und den Strassen am Berg sowie Gries liegt im inneren der Randbebauung eine Zone, die nur spärlich bebaut ist.

Als die angrenzenden Gehöfte noch landwirtschaftlich genutzt wurden, waren diese Grünflächen Obstgärten, Bleichen oder Auslauf für Kleinvieh wie Gänse, Hühner, Schafe, Ziegen etc.

Nachdem diese Nutzungen weggefallen sind bieten sich folgende neue Gestaltungen an:

- Bauplätze erschließen
- Grünzone anbinden
- Wege schaffen
- Querverbindungen schaffen



Gestaltungsvorschlag
neue Bebauung
09.09.2013

Insgesamt besteht in der Kernzone der Ortsmitte ein Flächenpotenzial von über 1,4 ha. Zusammen mit der leerstehenden oder untergenutzten Gebäudesubstanz in der Ortsmitte können die unbebauten Grundstücke Ersatz für ein zusätzliches Baugebiet außerhalb des bisherigen Ortsbereiches bieten.

Die vorhandene Infrastruktur kann hier verwendet bzw. ausgebaut werden: Wasser, Abwasser, Strom- und Kommunikationsnetze, Kindergarten und KiTa brauchen nicht neu errichtet werden.

Die Nutzung innerörtlicher Reserven kann einen Beitrag zur Belebung der Ortsmitte leisten und trägt zum Erhalt der vorhandenen Bausubstanz bei. Zudem besteht ein positiver Einfluss auf die Wirtschaftskraft der Gemeinde.



Kronacher Straße neu gestalten

Die Kronacher Straße verbindet den historischen Marktplatz und das heutige Verwaltungszentrum im Rathaus. Dabei verläuft sie im historischen Ortskern an der Stelle vorbei, an der das frühere Rathaus stand, jetzt aber nur noch eine kleine Freifläche vorhanden ist.

Derzeit ist die Gestaltung der Straße nur auf die Belange des Kraftverkehrs ausgerichtet.

Bei einer Neugestaltung sollten folgende Aspekte Vorrang haben:

- Gleichberechtigung von Kraftfahrzeugen und Fußgängern
- Dorfgerechte Materialwahl und Beleuchtung
- Straßenbegleitende Begrünung

Die Gestaltung der Hauptstraße ist hier beispielgebend, muss jedoch auf die Gegebenheiten wie Straßenbreite und Lichtraumprofil angepasst werden.



Gutshof öffnen, Schloss freistellen

Gutshof und Schloss waren über Jahrhunderte eine zusammengehörende Wirtschaftseinheit. Das Schloss lebte unter anderem von den Erträgen, die auf dem Gut erwirtschaftet wurden.

Seit geraumer Zeit ist diese Einheit getrennt worden. Der Gutshof und das Schloss wurden an verschiedene neue Eigentümer verkauft.

Damit ist auch eine wesentliche ortsräumliche Qualität verloren gegangen.

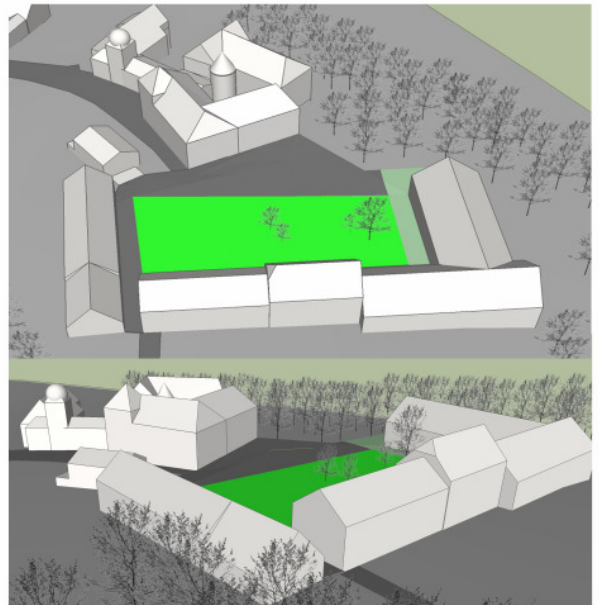
Dem großzügig ab 1697 errichteten Ostflügel des Schlosses wurde mit einem Abstand von nur 8,5m ein neuzeitlicher landwirtschaftlicher Nutzbau gegenübergestellt. Dadurch fehlt dem Schloss das entsprechende Vorfeld um richtig zur Wirkung zu kommen und eine passende Gestaltung des Umfeldes.

- Abriss des landwirtschaftlichen Nutzbaus
- Öffnen der alten Fußwege
- Abgrenzung der privaten Bereiche
- Neugestaltung des Platzes vor dem Schloss



ARCHITEKTURBÜRO

VEIT HUBER



Gestaltungsvorschlag
Gutshof
09.09.2013

Schloss sanieren

Schloss Redwitz ist das wichtigste Zeugnis für die Geschichte des Ortes, für seine Bedeutung in der Region und die hohen kulturellen Leistungen seiner Menschen.

Das Schloss bekrönt die Silhouette des Dorfbildes von der Rodachseite her gesehen. Es ist das Wahrzeichen des Ortes.

Aufgrund des derzeit verstellten Umfeldes und des schlechten Bauzustandes ist es für einen wirtschaftlich leistungsfähigen Investor uninteressant, da hier keine repräsentative Schlossanlage mit dem entsprechenden Charme und Prestige erkennbar ist.

Um nicht Gefahr zu laufen, dass das Schloss durch Verkauf in die Hände von unqualifizierten neuen Besitzern gelangt sollten sich folgende Akteure aus Redwitz gemeinsam um eine neue

Lösung bemühen:

- Gemeinde Redwitz
- Gutshof/ Tourismusbetrieb
- Evang. Kirchengemeinde
- Collegium Historicum Wirsbergense

Der Bestand des Schlosses ist derzeit akut von einem zunehmenden Zerstörungsprozess durch eindringende Feuchtigkeit gefährdet.

Eine Sanierung ist sicherlich finanziell eine erhebliche Belastung, kann aber von folgenden Fördergebern unterstützt werden:

- Freistaat Bayern Entschädigungsfonds
- Oberfrankenstiftung
- Städtebauförderung
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- Landkreis, Bezirk



Das Schloss bietet die Möglichkeit in mehrere Nutzungseinheiten aufgeteilt zu werden:

- Räumlichkeiten für Jubiläen, Trauungen, Taufen etc.
- Säle für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Vorträge, Ausstellungen
- Ferienwohnungen
- Gastronomie
- Wohnungen
- Schlosshof für Weihnachtsmarkt

Um nicht in eine unkalkulierbare Baumassnahme mit unerwarteten Kostensteigerungen einzusteigen, muss die Sanierung eines so komplexen Baudenkmals umfassend vorbereitet werden. Dazu sind folgende Leistungen erforderlich:

- Bauaufmaß, Bestandspläne
- Statisches Gutachten, Baugrundgutachten
- Restauratorische Befunduntersuchung, Baualterspläne
- Nutzungskonzept
- Maßnahmenkonzept
- Gewerkeweise Kostenschätzung

Für diese Voruntersuchungen gibt es üblicherweise eine großzügige Förderung durch die oben genannten Fördergeber.

Aufgrund der Dringlichkeit wegen der fortschreitenden Schadensentwicklung sollte die Gemeinde hier die Federführung übernehmen und vom jetzigen Besitzer das Einverständnis zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erwirken.



Kapelle sanieren

Neben der evangelischen Pfarrkirche befindet sich im Anschluss zum Schloss noch eine alte Kapelle. Sie gehört zum Teil zum Schloss und wurde wegen der problematischen Besitzverhältnisse lange Zeit nicht genutzt und daher auch nicht restauriert.

Hier hat sich ein beeindruckender Bestand an alten Epitaphen erhalten. Der gesamte Fußboden ist bedeckt von diesen steinernen Grabdenkmälern. Charakteristisch sind die hölzerne Tonnendecke, die Emporen und das alte Gestühl.

Zusammenfassend lässt sich diese Kapelle aus denkmalpflegerischer sowie aus kunst- und ortsgeschichtlicher Sicht als ungeborgener Schatz bezeichnen.

Nach einer Sanierung wäre die Kapelle geeignet für:

- Besichtigungen, Tourismus
- Taufen/ Trauungen
- Kirchenkonzerte
- Ausstellungen

Platz vor Kirche und Schloss neu gestalten

Neben dem Marktplatz ist das Schlossareal der andere wichtige Ensemblebereich in Redwitz.

Teile dieser alten Ortstruktur wie der Parkplatz an der Kirche sind ansprechend gestaltet.

Der Straßenplatz vor der Kirche entlang dem Südflügel des Schlosses und der Platz vor dem Ostflügel sind aber nur nach rein zweckmäßigen Gesichtspunkten mit Asphalt befestigt.

Der Bereich des ehemaligen Schlossareals sollte ein eigenständiges Gestaltungskonzept erhalten, das sich z. B. in der Wahl der Materialien wie Pflaster, Kiesflächen, Beleuchtung und Begrünung vom übrigen Altort unterscheidet.



Auch das Kriegerdenkmal an der Kirche sollte in Überlegungen zur Neugestaltung mit einbezogen werden.

Nach einer ortsbildgerechten Neugestaltung ist das Schlossumfeld geeignet für:

- Besichtigungen, Tourismus
- Wohnumfeld der Anwohner
- Weihnachtsmarkt
- Gedenkfeiern
- Kirchenfeste

Scheunen erhalten und sanieren

Das vorindustrielle Dorf Redwitz war geprägt von der Vielfalt der verschachtelten Wohnhäuser, Stallungen und Scheunen der hier lebenden Bauern, Handwerker und Tagelöhner.

Gerade die alten Nebengebäude prägen mit ihren steilen Dächern, den holzverschalteten Giebeln, dem Fachwerk und den Scheunentoren genauso das Ortsbild wie Schloss und Kirche.

Viele Menschen fahren in den Urlaub in Regionen, in denen der regionale Baustil gepflegt wird, wie in den Alpen, im Schwarzwald oder in Ostfriesland.

Die eigenen alten Gebäude zu Hause werden jedoch nicht geschätzt und schnell zum Abbruch freigegeben.

Die alten Scheunen bieten die Möglichkeit viel vorhandenen Platz neu zu nutzen und dabei auch moderne offene Wohnformen zu verwirklichen.

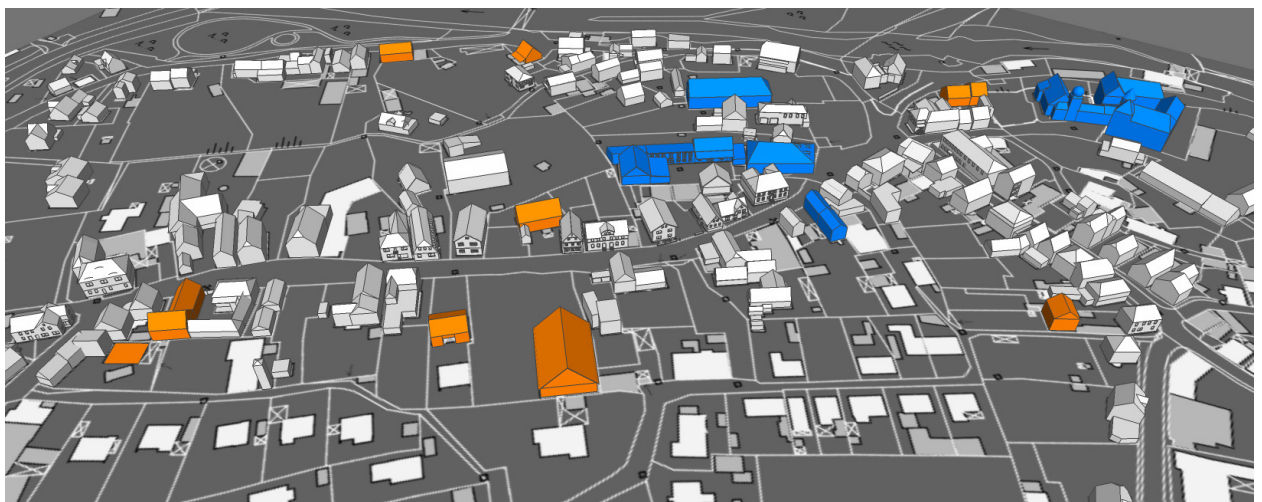
Offt sind diese Bauten im hinteren Teil des Hofes angeordnet und mit den vorhandenen Öffnungen wie Scheunentoren zum Garten hin gelegen.

In Redwitz sind etliche Scheunen und alte Nebengebäude in den Rahmenplan aufgenommen worden, die ausgebaut werden könnten.

Hier kann mit modern gestalteten Anbauten auch weiterer Platzbedarf erfüllt werden.



Bei diesen Überlegungen ist vor allem auch zu berücksichtigen, dass die alten Gebäude rechtlich Bestandsschutz genießen und somit nicht die bei einem Neubau geforderten Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken einhalten müssen.



mögliche Umnutzung von Scheunen

Baudenkmäler pflegen erhalten sanieren

In Redwitz finden sich 16 Anwesen, die in die amtliche Liste als Baudenkmäler eingetragen sind.



Beispiel für ein ansprechend saniertes Baudenkmal
Daneben wurden im Rahmen dieser Untersuchung noch einige Gebäude erfasst, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

Diese Gebäude werden sicher nicht von jedermann als schön empfunden, da sie oft nicht im besten baulichen Zustand sind. Wegen ihrer Charakteristik sind sie jedoch ein wichtiges Zeugnis für die Ortsgeschichte oder den regionalen Baustil.

Für Redwitz sind z.B. die stattlichen Häuser der Korbhändler prägend, die eine Phase in der Ortsgeschichte repräsentieren, in der meist jüdische Händler sehr selbstbewusste und ansprechend gestaltete Häuser in der Hauptstraße errichteten. Da der Weg-

zug der jüdischen Gemeinde nichts mit den dunklen Kapiteln der deutschen Geschichte zu tun hat, kann Redwitz dieses erfreuliche Erbe unbefangen pflegen.

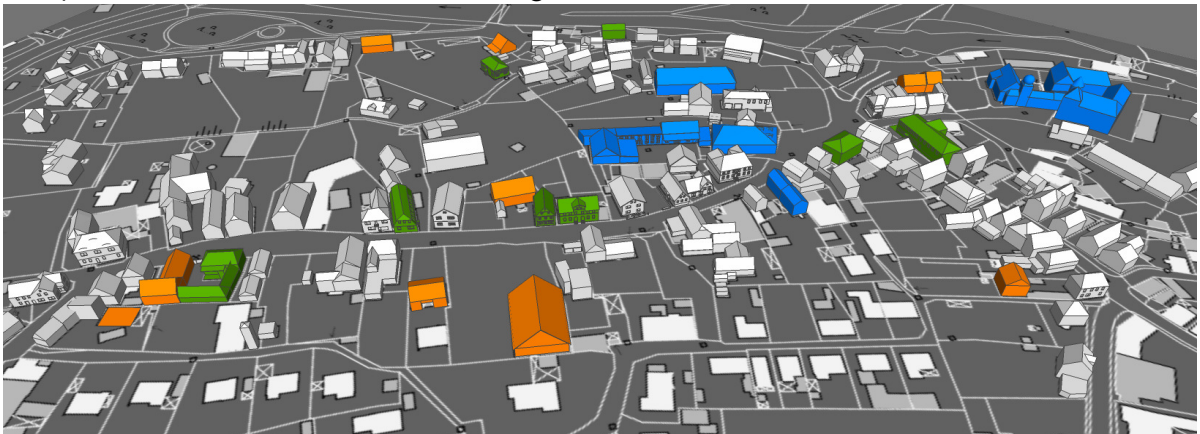
Um die Sanierung der ortsbildprägenden Bauten anzuschieben könnte die Gemeinde ein Förderprogramm auflegen, das Bürgern Beratung bei der Sanierung und eine finanzielle Förderung gewährt.



sog. Püls-Anwesen | unten: typ. Korbhändler-Haus



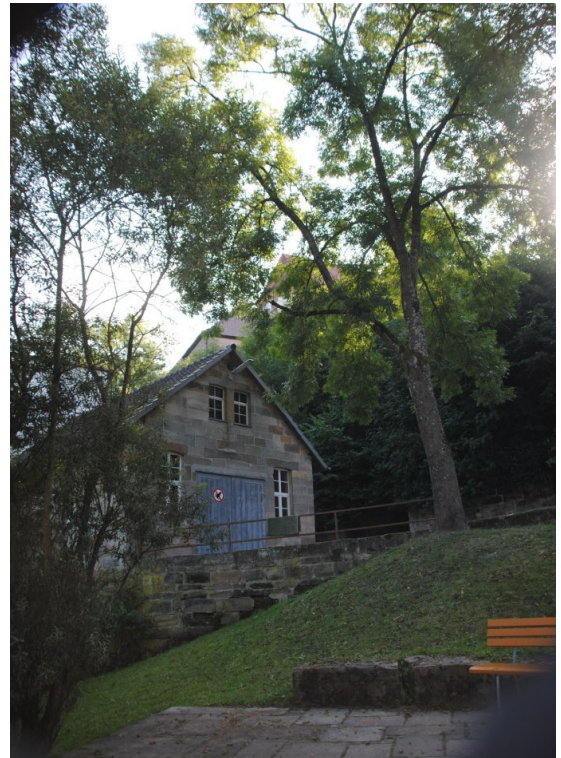
unten: Gebäude mit öffentlicher Nutzung (blau), mögliche Umnutzung (orange) und wertvolle Bausubstanz (grün)



Verbindung zur Natur schaffen

Der Naturraum der Rodachaue mit dem Hutweidsee, den Wiesen, den großen Schilfgürteln und der roten Brücke ist äußerst reizvoll.

- Schaffen einer Verbindung durch die Keller vom Marktplatz zur Bühne an der Rodach
- Wiederherstellen des Weges vom Schloss zum See
- Öffnen des Weges an der Mühle
- Querverbindung von der Hauptstraße zur Straße Am Berg
- Schaffung eines Wasserspielplatzes für Kinder an der Rodach



4.2 Nutzungskonzept

Ortsmitte als Begegnungsraum

Der Marktplatz von Redwitz war das bürgerliche Zentrum des Dorfes als Gegengewicht zum Schlossareal und damit die „Gute Stube“ des Dorfes. Hier finden Feste wie die traditionelle Kirchweih statt. Seit dem Abriss des Höllein-Gebäudes ist das räumliche Gefüge aus den Fugen geraten.



Negative Aspekte der derzeitigen Platzqualitäten:

- Fehlende Begrenzung als raumabschliessende Platzwand
- Starke Belegung mit parkenden Kraftfahrzeugen
- Fehlende Gestaltung nach Abriss des Höllein -Gebäudes
- Begrünung ohne Grundkonzept
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Undefinierte Funktion



Gewünschte neue Funktionen sind:

- Begegnungsraum der Bürger im Freien
- Bühne für Festlichkeiten
- Brunnen
- Platz für ein Festzelt
- Nutzung für Kirchweih und Weihnachtsmarkt



Bürgertreff im Gutmann- Haus



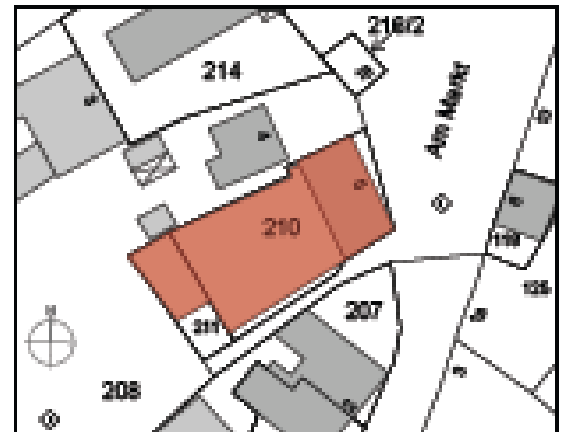
Nach eingehenden Diskussionen und Standortabwägungen wurde entschieden für die vorgesehene Nutzung als Bürgertreff das Gutmann Haus am Marktplatz ins Auge zu fassen.

Der bisherige Bürgertreff im Cafe, vom Quartiersmanager betrieben und von der Bevölkerung gut angenommen, wird auf lange Sicht räumlich nicht genügend Raum für alle vorgesehenen Nutzungen bieten:

- Bürgertreff, Räume für alle Altersgruppen
- Räumlichkeiten für Vereine ohne eigenes Vereinsheim
- Detaillierte Funktionsbeschreibung von Arbeitskreis und Quartiersmanager liegt vor
- Veranstaltungssaal, Seminar-, Kurs- und Beratungsräume
- Büro, Sozialräume, Sanitäre Anlagen
- Gemeindebibliothek, Leseraum, Ausstellungsraum Eltern-Kind-Café, Jugend-Café, Internet-Café
- direkter Zugang zum Marktplatz
- Freiflächengestaltung für Aufenthalt und Veranstaltungen aller Art

Gesamtfläche ca. 570 - 740 m²

- Erhalt und Umbau des vorhandenen Gebäudes
- Verknüpfung mit Platzgestaltung Ortsmitte am Höllein-Areal



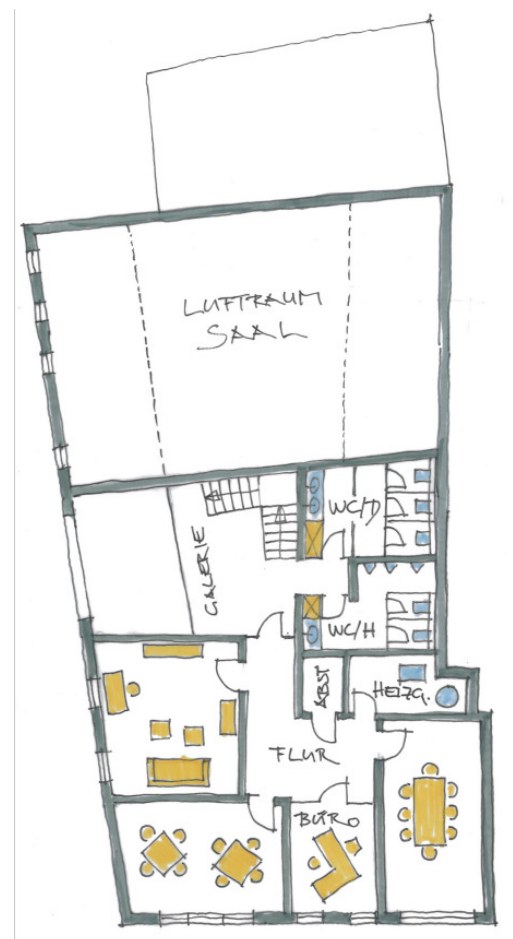
Lageplan Gutmann-Haus am Marktplatz

Das im Rahmen dieser Untersuchung erstellte Grobaufmaß sowie Beobachtungen an der Bausubstanz im Erdgeschoss und im Dachtragwerk zeigen, dass das jetzige Gebäude mit seinem Walmdach über einer früheren Hofanlage mit Innenhof errichtet wurde. Dieser Befund ist durch alte Katasterkarten bestätigt. Unter dem Gebäude liegen noch historische Keller, die bisher nicht erfasst wurden.

Bei einer angestrebten Sanierung ist die geringe Raumhöhe sicher ein Problem. Es wurden dazu Vorgespräche mit der Bauaufsichtsbehörde geführt. Hier wurde signalisiert, dass die Zielstellung das Gebäude zu erhalten unterstützt wird und eine Nutzung als Gaststätte und Bürgertreff in dem durch die Nutzungsvorschläge skizzierten Rahmen als baurechtlich genehmigungsfähig eingestuft wird.



Orientierungsaufmaß, Gutmann-Haus
Erdgeschoss



Nutzungsvorschlag Bürgertreff
Grundriss Obergeschoss



Gestaltungsvorschlag Gutmann-Haus als Bürgertreff
Süd-Fassade

Biergarten und Gastwirtschaft Volkswirt im Gutmann – Haus

- Gasthaus, Biergarten
- Räumlichkeiten für Vereine ohne eigenes Vereinsheim
- Erhalt und Umbau des vorhandenen Gebäudes
- Verknüpfung mit Ortsmitte
- Gründung einer Gasthaus-Redwitz-Genossenschaft



Nutzungsvorschlag Gaststätte Volkswirt
Grundriss Erdgeschoss

Gründung einer Genossenschaft:

Es ist ein lang gehegter Wunsch der Bevölkerung in Redwitz wieder ein traditionelles Gasthaus mit Biergarten zu haben.

Die früher vorhandenen Wirtschaften gehörten meist Brauereien und wurden nach und nach geschlossen. Am Marktplatz gibt es noch eine Pizzeria.

Um den Neuanfang einer Gastwirtschaft wirtschaftlich verträglich zu gestalten und um vor allem auch eine emotionale Bindung der Bürger an Ihr Wirtshaus zu erzeugen wurde der Vorschlag gemacht dazu eine Genossenschaft zu gründen. Hier ist die Idee dass Möglichst viele Bürger Anteile an dem Gasthaus erwerben und dann auch regelmäßig in Ihrer Wirtschaft einkehren. Hierzu wurden verschiedene Beispiele und möglichen Organisationsformen vorgestellt. Von Quartiersmanager Bächer wurde dazu solch umfangreiche Vorarbeit zu geleistet, dass die Gründung einer Genossenschaft kurzfristig erfolgen kann.

Beispiel Kommunbräu Kulmbach

genossenschaftliche Gastwirtschaft



Kommunbräu Kulmbach

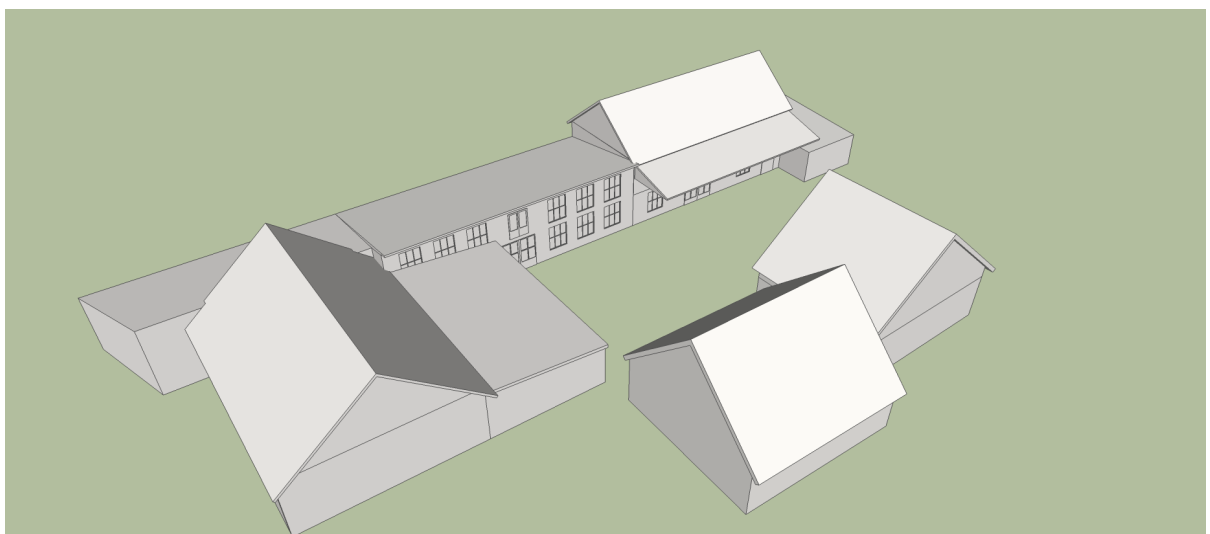
Moschee im Püls – Areal

Redwitz hat eine ansehnliche türkische Bevölkerungsgruppe, die in einer Moschee in der Hauptstrasse ihre eigene Religiosität lebt. Bei den freitäglichen Gebeten sowie an Festtagen kann mit bis zu 150 Teilnehmern auch aus den benachbarten Gemeinden gerechnet werden.

Dieser starken Nachfrage ist das jetzt als Moschee genutzte ehemalige Wohnhaus nicht mehr gewachsen. Das Gebäude ist zu klein, es verfügt über keine ausreichenden Freiflächen und es sind zu wenige Parkplätze vorhanden. Daher wird ein anderes Gelände für die Moschee in Redwitz gesucht.

Der Verein DITIB hat als Träger der Moschee im Rahmen dieser Untersuchung mehrere alternative Standorte geprüft.

Das Areal des ehemaligen Bauhofes der Fa. Püls ist für die Umsetzung des Konzeptes des Vereines DITIB die wohl beste Wahl unter den vorher in Erwägung gezogenen Standorten in Redwitz. Die Lage in der Ortsmitte nahe dem Marktplatz entspricht dem Stellenwert und der Akzeptanz die sich der Verein mittlerweile in Redwitz erarbeitet hat. Gleichzeitig ist mit dem benachbarten geplanten Bürgertreff ein freundschaftlicher Austausch zwischen den gesellschaftlichen Gruppen beabsichtigt.



Gebäudestruktur Püls-Areal

Der Verein kann in der vorhandenen Bausubstanz die verschiedenen vorgesehenen Nutzungen gut umsetzen.

- Gebetsraum Männer mit
- Gebetsraum Frauen mit Empore
- Rituellem Waschraum
- Wohnung Immam
- Cafe, Begegnungsräume für Männer und Frauen
- Gartenflächen
- Freiräume zum Cafe
- Parkplätze

Dabei ist zu erwähnen, dass die vorhandenen Gebäude deshalb für den Verein DITIB relativ gut geeignet sind, da hier nicht erst umfangreiche statische Sanierungsarbeiten zu erbringen sind. Vielmehr lässt sich das Konzept in

den einzelnen Bauten Schritt für Schritt in Bauabschnitten und verstärkt in Eigenleistung von den Vereinsmitgliedern umsetzen.



ARCHITEKTURBÜRO

VEIT HUBER



Gestaltungsvorschlag
Puls-Areal / Moschee
09.09.2013

Parkplatz

Um eine Neugestaltung des Marktplatzes zu ermöglichen muss für die dort entfallenden Parkplätze anderswo ein Ersatz angeboten werden.

Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich daher ergeben, dass das Areal des ehemaligen Schiessgeländes hinter der Gaststätte Schützenwirt als Standort für einen neuen Parkplatz gut geeignet ist. Daher hat die Gemeinde Redwitz dieses Grundstück erworben und den Abriss des Hinteren Gebäudeteils der Gastwirtschaft mit dem Saalanbau in Planung gegeben.

Der neu geplante Parkplatz soll eine Fußwegverbindung zum ehemaligen Schulhaus erhalten, in dem die Wohngruppe der Regens-Wagner-Stiftung untergebracht ist.



Umbau und Sanierung Schützenwirt

Für die Sanierung des ehemaligen Gasthauses Schützenwirt wurde im Planungsprozess zwei Varianten diskutiert:

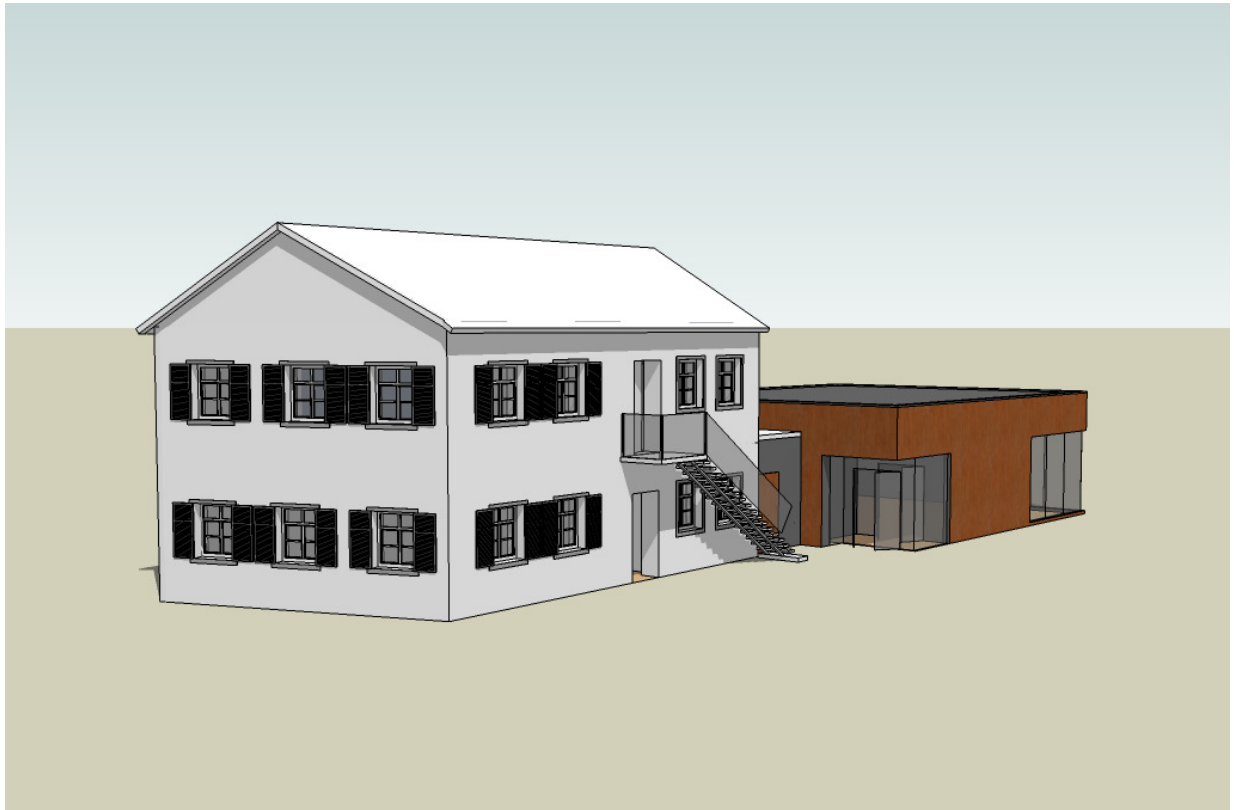
- Nutzung als Bürgertreff
- Nutzung als Wohnhaus



Bestand Schützenwirt und Sandstein-Anbau

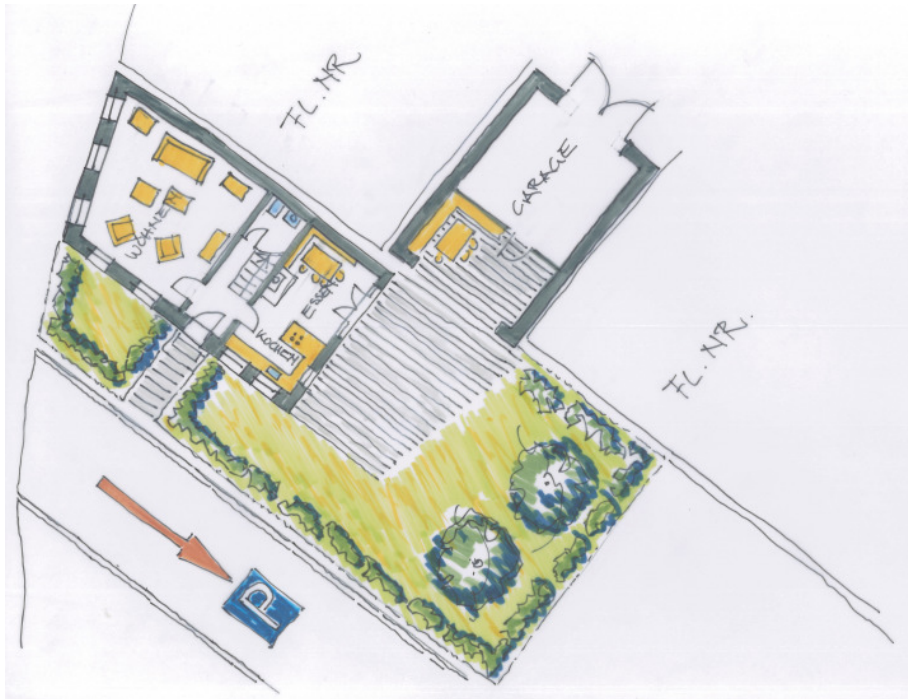
Besonders problematisch ist die benachbarte Schreinerei, die schon seit längerem nicht mehr genutzt wird. Wegen ihrer Höhen- und Kubaturentwicklung passt sich dieses Gebäude nicht in die umgebende Ortsstruktur ein.





Nutzungsvorschlag Schützenwirt als Bürgertreff

Bei der Gemeinde Redwitz hat sich bereits ein Interessent gemeldet, der das ehemalige Gasthaus Schützenwirts erwerben und nach dem Nutzungsvorschlag sanieren möchte.



ARCHITEKTURBÜRO

VEIT HUBER



Gestaltungsvorschlag
Schützenwirt
09.09.2013

DIPL. ING. VEIT HUBER
WWW.VEIT-HUBER-ARCHITEKT.DE

96047 BAMBERG - NONNENBRÜCKE 1
FON 0951/29 75 77 5 FAX 0951/29 75 77 6

Wohnungen in Alt- und Neubauten im gesamten Altort schaffen

- Weiterentwicklung der Ortsmitte als zentraler Standort mit
- unterschiedlichen Nutzungsangeboten
- attraktive Wohnungen / Häuser mit Freiflächen, Gärten und
- Nebengebäuden
- Schwerpunkt Wohnen, Begegnung
- Sanierung und Nutzung der vorhandenen alten Bausubstanz
- Verbesserung der Lebensbedingungen im alten Ortskern



ARCHITEKTURBÜRO

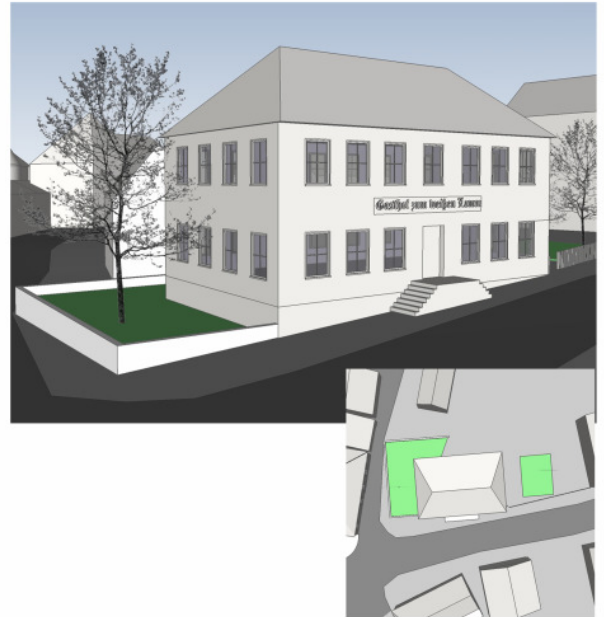
VEIT HUBER



Gestaltungsvorschlag

zu dicht bebaute Grundstücke

09.09.2013



Gestaltungsvorschlag
Gasthof zum weißen Lamm
09.09.2013

- ehemalige untergenutzte Nebengebäude / Scheunen
- Leerstände
- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Gebäude mit absehbarem Nutzerwechsel
- Öffnung von zu dichter Bebauung durch Abriss von Nebengebäuden

Läden, Handwerk, Dienstleistungen

Neben Bauern und Flößern waren in Redwitz Handwerker vor allem Korbflechter und Händler ansässig.

Ziel der Planungen ist es eine Stärkung der Ortsmitte durch eine gemischte Nutzung in den geeigneten Bereichen zu erzielen. In der Hauptstrasse und in der Kronacherstrasse soll verstärkt versucht werden Läden, Handwerk und Dienstleistungen anzusiedeln. Hier könnte auch eine Verknüpfung mit den Wohngruppen der Regens- Wagner- Stiftung dazu beitragen neue Arbeitsplätze zu schaffen. Vorrangig sollten hier wiederum alte Nebengebäude als Standorte für neue Unternehmen umgenutzt werden.

Festscheune

Die ehemalige Scheune der Brauerei wurde von einem engagierten Bürger und Gemeinderat erworben und bereits liebevoll restauriert.



Bisher wurde dieser große Raum nur gelegentlich für private Feste genutzt. Es wird angestrebt die nötigen Genehmigungen zu erwirken, dass die Scheune häufiger für Feste genutzt werden kann.

Verkauf regionaler Produkte

Die alte Scheune auf dem Anwesen der ehem. Brauerei könnte für eine neue Nutzung als Markthalle für regionale Produkte verwendet werden. Sie ist zentral in der Ortsmitte nahe dem Marktplatz gelegen aber auch sehr gut mit dem Auto anzusteuern.

Das Gebäude selbst bietet ausreichend Platz für die Vermarktung von regionalen Produkten. Dabei kann die Öffnung als Markthalle an bestimmten Wochentagen und mit begrenzten Zeitfenstern geregelt werden. In der alten Scheune bleibt man in jedem Fall unabhängig von der Witterung. Für das Ortsbild ist der Erhalt der stattlichen Scheune positiv.



Lebensmittel-Laden



Der vorhandene Laden in der Ortsmitte hat sein Sortiment derzeit auf Getränke und eine Postagentur reduziert. Ziel ist es durch die angestrebte Vitalisierung der Ortsmitte den Bestand des Ladens langfristig zu sichern und eventuell eine Ausweitung des Sortiments zu ermöglichen.

Erlebte Sehenswürdigkeiten

Den genannten Sehenswürdigkeiten in Redwitz wie Schloss, Kirche, See, Rodach etc. kommt die Funktion zu Einheimische wie Auswärtige in die Ortsmitte zu ziehen und damit zur Belebung beizutragen.

Gleichzeitig sind es diese Identifikationspunkte die man mit dem Bild von Redwitz verbindet, auf die man stolz ist, in denen man vertraut und zuhause ist.

Regens-Wagner-Wohngruppe

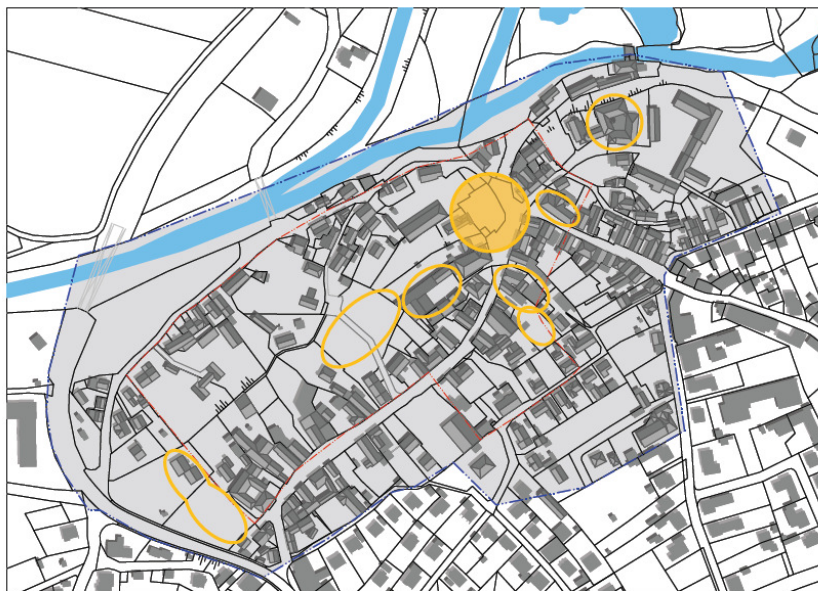
Derzeit baut die Regens Wagner Stiftung die Alte Schule in Redwitz zu einer Wohngruppe um. Hier sollen Menschen mit besonderem Bedarf an Förderung möglichst selbstbestimmt aber mit der nötigen Unterstützung durch Betreuer in der Dorfmittle wohnen.

Die Stiftung möchte nun, um dieses Angebot in Redwitz auszubauen, eine zweite Gruppe errichten und sucht dazu ein passendes Grundstück. Dabei ist die Stiftung bestrebt einen Neubau zu errichten, der möglichst zentral in der Ortsmitte gelegen sein sollte um den Grundgedanken der Inklusion zu verdeutlichen.

Daher wurden verschiedene Standorte geprüft z.B. „Weisses Lamm“ Schützenwirt-Areal und benachbarte Anwesen.

Nach Abwägung der bisherigen Standorte erscheint es aus folgenden Gründen sinnvoll die geplante Wohngruppe am Marktplatz anzusiedeln:

- Neubau ohne Einbeziehung von Altbausubstanz
- Zentrale Lage in der Ortsmitte
- Direkte Verbindung zum geplanten Bürgertreff
- Nähe zur geplanten Gaststätte damit zu vorgesehenen Arbeitsplätzen
- Schließen der Lücke in der Platzgestaltung



	möglicher Standort für REGENS-WAGNER-STIFTUNG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	bevorzugter Standort für REGENS-WAGNER-STIFTUNG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

STANDORTVORSCHLÄGE

REGENS-WAGNER-STIFTUNG

- HOTEL
- UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
- PÜLS-AREAL
- MARKT
- SCHLOSS
- GASTHOF ZUM WEISSEN LAMM
- SCHÜTZENWIRT-AREAL



ARCHITEKTURBÜRO VEIT HÜBER

REDWITZ A. D. RODACH
MÖGLICHE STANDORTE

GRÜNFLÄCHEN
STAND: 26.09.2013

KONNIGSBÜCKE | 91047 BAMBERG | WWW.VEIT-HUBER-ARCHITECT.DE
TEL: 0931/2923973 | FAX: 0931/2923973 | MAIL: V.HUBER@VEIT-HUBER-ARCHITECT.DE

4.3 Verkehrskonzept

Neue Fußwege schaffen

Derzeit dominiert in Redwitz der Kraftfahrzeugverkehr. Ziel dieser Planung ist es auch durch eine Vernetzung vorhandener Wegeverbindungen die Bürger vermehrt anzuregen kleinere Strecken innerorts zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Eine vorgesehene neue Hauptwegeverbindung soll die vorhandenen Wege im Blockinneren des Altortes bis zum Marktplatz weiterführen.

Neue Erschließungsstraßen schaffen

Die geplanten neuen Wohneinheiten in der grünen Mitte des Dorfes müssen erreichbar sein. Daher wird ein Konzept vorgeschlagen eine vorhandene Baulücke in der Hauptstrasse als Einmündung für eine neue Erschließungsstraße zu nutzen. Diese kann mit der vorhandenen Strasse „Am Berg“ verbunden werden. In der Mitte der Straße soll sie zu einem kleinen Platz aufgeweitet werden, an dem die neuen Fußwege einmünden.

Marktplatz als parkfreie Zone gestalten

Um die gewünschten Aufenthaltsqualitäten am Marktplatz zu erzielen sollte er von parkenden Autos frei gehalten werden. Hierzu muss eine Verkehrsregelung erfolgen. Die das Parken hier zeitlich stark einschränkt oder ganz verhindert. Hinweisschilder sollten Ortsfremde auf die Parkplätze am Schützengarten und am Schloss hinweisen.

Einbahnstrasse „Am Berg“

Die Strasse „Am Berg“ ist wegen der vorhandenen Bebauung sehr schmal

und für größere Fahrzeuge nur dann zu befahren wenn kein Gegenverkehr kreuzt.

In Verbindung mit der geplanten Erschließungsstraße ergibt sich die Möglichkeit diese Straße bis zur Hauptstraße weiterzuführen und dann Einbahnverkehr festzusetzen.

Kreuzungsbereich Hauptstrasse umgestalten

Der Kreuzungsbereich der innerörtlichen Hauptstraße mit der Staatsstrasse St2208 sollte umgestaltet werden. Es sollte erkennbar werden, dass hier der Eingang zum historischen Ortskern mit den Sehenswürdigkeiten wie Marktplatz, Kirche Schloss und den regional-typischen Läden liegt.

Leer stehende Nebengebäude zu Garagen umnutzen

Kleinere ehemals landwirtschaftlich oder handwerklich genutzte Nebengebäude sind wegen ihrer Lage nicht geeignet als Wohnraum umgenutzt zu werden. Dennoch ist ihr Erhalt für den Charakter des Altortes wichtig. Gleichzeitig soll möglichst viel Parkraum im privaten Bereich geschaffen werden, damit Autos nicht auf der Straße parken. Hier bietet es sich an darauf hin zu wirken, dass alte Nebengebäude zukünftig als Garage genutzt werden.

4.4 Ideen-Konzept

MENSCHEN SIND LEBEN.

Es muss Gründe geben, warum Menschen die Ortsmitte von Redwitz an der Rodach aufsuchen sollten.

Nur eine gesunde Mischung verschiedener Funktionen kann die Ortsmitte wieder lebendig werden lassen, andernfalls wird sie ein langsam absterbendes Wohnviertel.

- Ankommen und Parken
- Spazieren gehen, sehen und gesehen werden
- Leute treffen
- Einkehren
 - Essen, Trinken
 - Café, Eis
 - Einheimisch + Ausländisch
- Häuser betrachten, Geschichte erleben
- Natur erleben
 - Jahreszeiten
 - Freie Natur - See, Bach, Wiese, Ufer
- Einkaufen, Genießen
 - Tägl. Bedarf
 - Regionale + internationale Spezialitäten
- Kultur erleben
 - Veranstaltungen, Konzerte
 - Schloss, Kapelle
- Gemeinschaft erleben
 - Kirchweih
 - Weihnachtsmarkt
 - Gruppen, Vereine, Freunde
- Religiosität erleben
 - Kirche (evangelisch)
 - Moschee
 - Freie Kirche
 - Kirche (katholisch)

5. Umsetzung

5.1 Bürgerversammlung

Der städtebauliche Rahmenplan und die damit zusammenhängenden Einzelmaßnahmen sollen den Bürgern von Redwitz im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt werden.

5.2 Fortschreibung des ISHK und Festsetzung Sanierungsgebiet

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet: 12,5 ha, umfasst im Wesentlichen den alten Ortskernbereich

Vorbereitung der Sanierung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2002 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit der entsprechenden Sanierungssatzung abgeschlossen

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen fortgeschrieben und aktualisiert werden.

5.3 Wettbewerb Marktplatz / Ortsmitte

Eines der zentralen Projekte zur Belebung der Ortsmitte von Redwitz a. d. Rodach ist die Neugestaltung des Marktplatzes und des angrenzenden Höllein-Grundstücks.

Hier muss zunächst die Entscheidung getroffen werden, ob das Höllein-Areal wieder bebaut oder in die Platzgestaltung einbezogen werden soll.

Anschließend soll ein öffentlicher Wettbewerb ausgeschrieben werden, um für den Platz die bestmögliche Gestaltungsvariante auswählen zu können.

Impressum

Städtebaulicher Rahmenplan

Redwitz a. d. Rodach - Ortsmitte

Stand: 20.11.2013

letzte Änderung: 10.01.2014

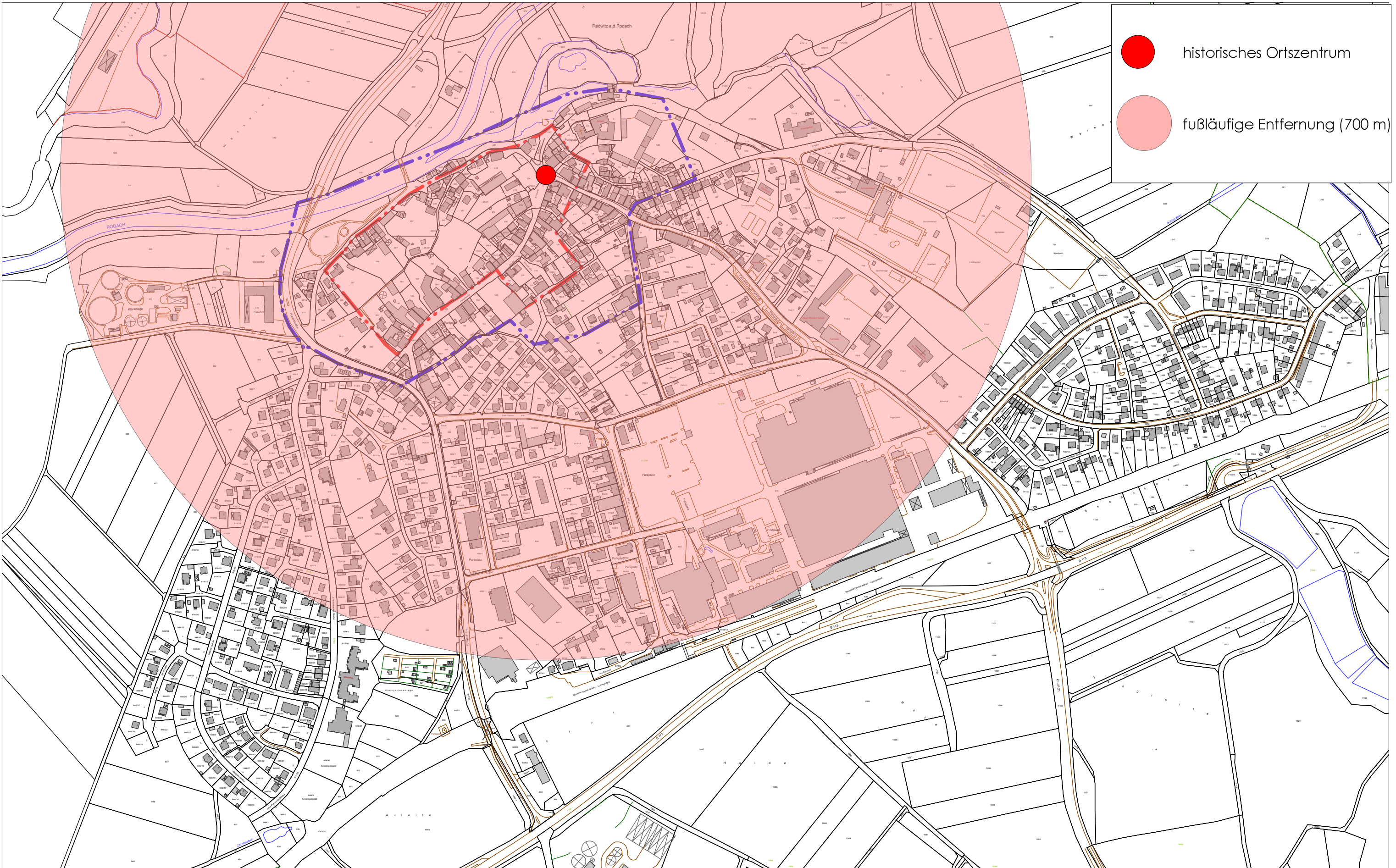
Architekturbüro Veit Huber

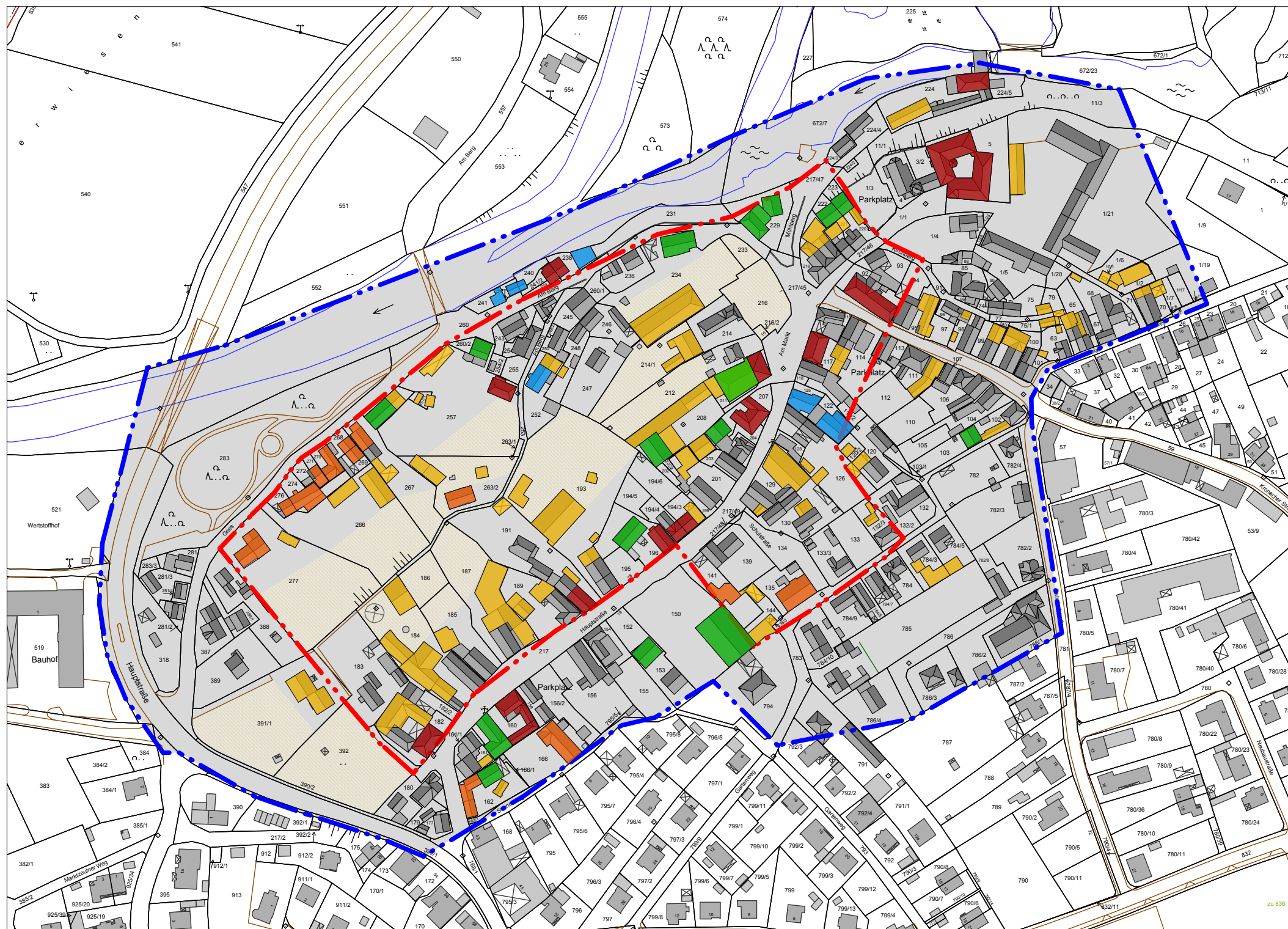
Zinkenwörth 12
96047 Bamberg

Tel. 0951 / 29 75 77 5

Bearbeiter:


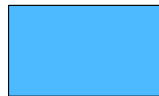



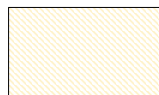
- Dipl. Ing. Veit Huber
- Katrin Burkl M.A.



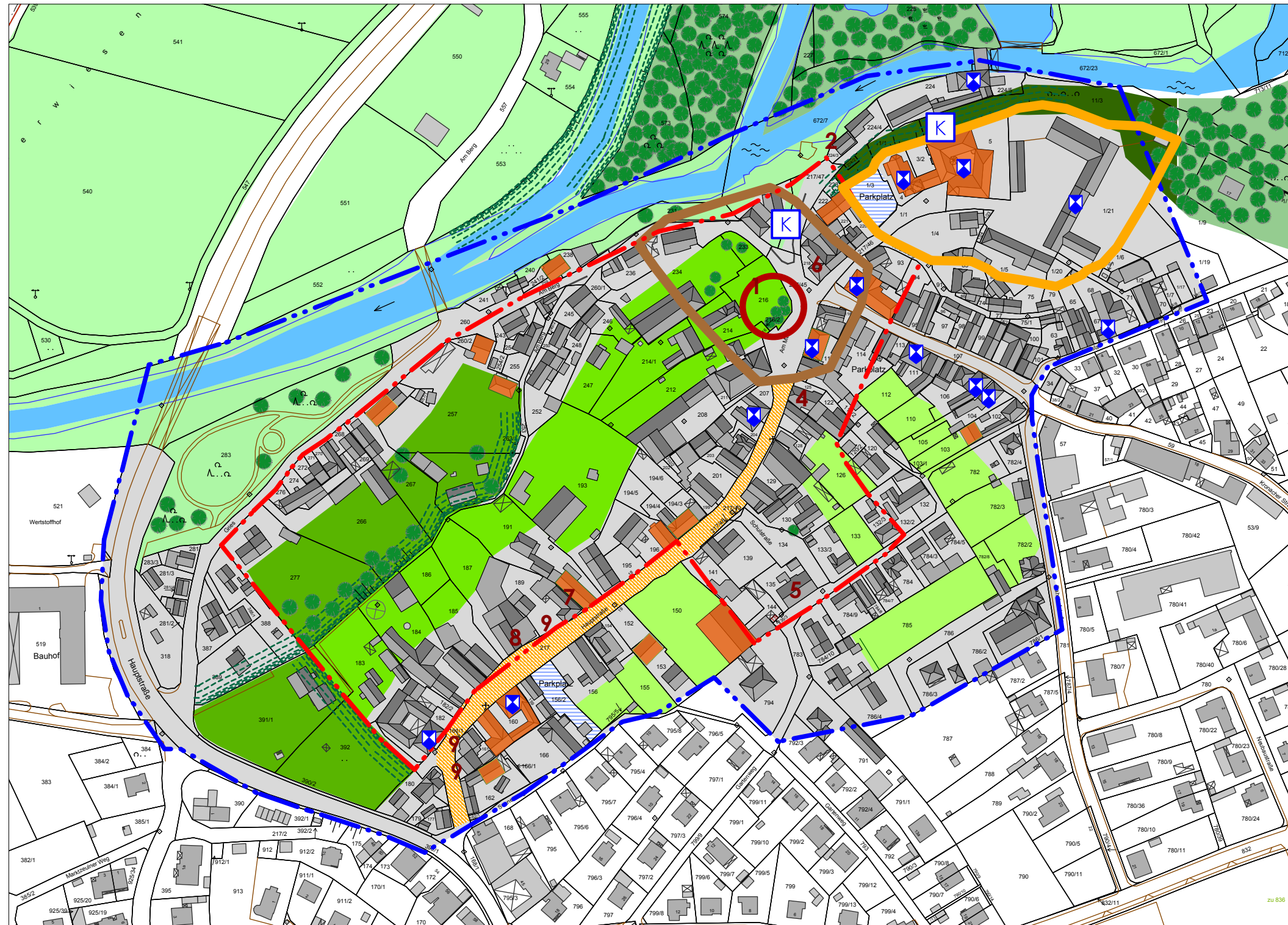


REDWITZ A. D. RODACH - ORTSMITTE ANALYSE

BAUSTRUKTURELLE BEWERTUNG

-  ENTFLECHTUNG durch Abbruch möglich
-  NEUBAU / ERSATZBAU möglich
-  SANIERUNG und NEUNUTZUNG ANSTREBEN
-  UMBAU oder NEUBAU möglich, da unpassende Bausubstanz
-  UMNUTZUNG möglich; Bauvolumen erhalten, Scheunen(-reihe)
-  potenziell BEBAUBARE FLÄCHEN

M 1:2500
Erstellt am: 26.11.2012
gez. BU



REDWITZ A. D. RODACH - ORTSMITTE ANALYSE

POTENTIALE, STÄRKEN, QUALITÄTEN

FUNKTIONALE QUALITÄTEN

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- 1 Dorfplatz für Feste
- 2 Bühne, "Brauhaus" am Wasser

KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

- 3 evangelische Kirche
- 4 Moschee
- 5 Regens-Wagner-Heim

GASTRONOMIE / HANDEL / TOURISMUS

- 6 Pizzeria
- 7 Metzgerei
- 8 Getränkeladen
- 9 Imbisse
- 10 Gutshof

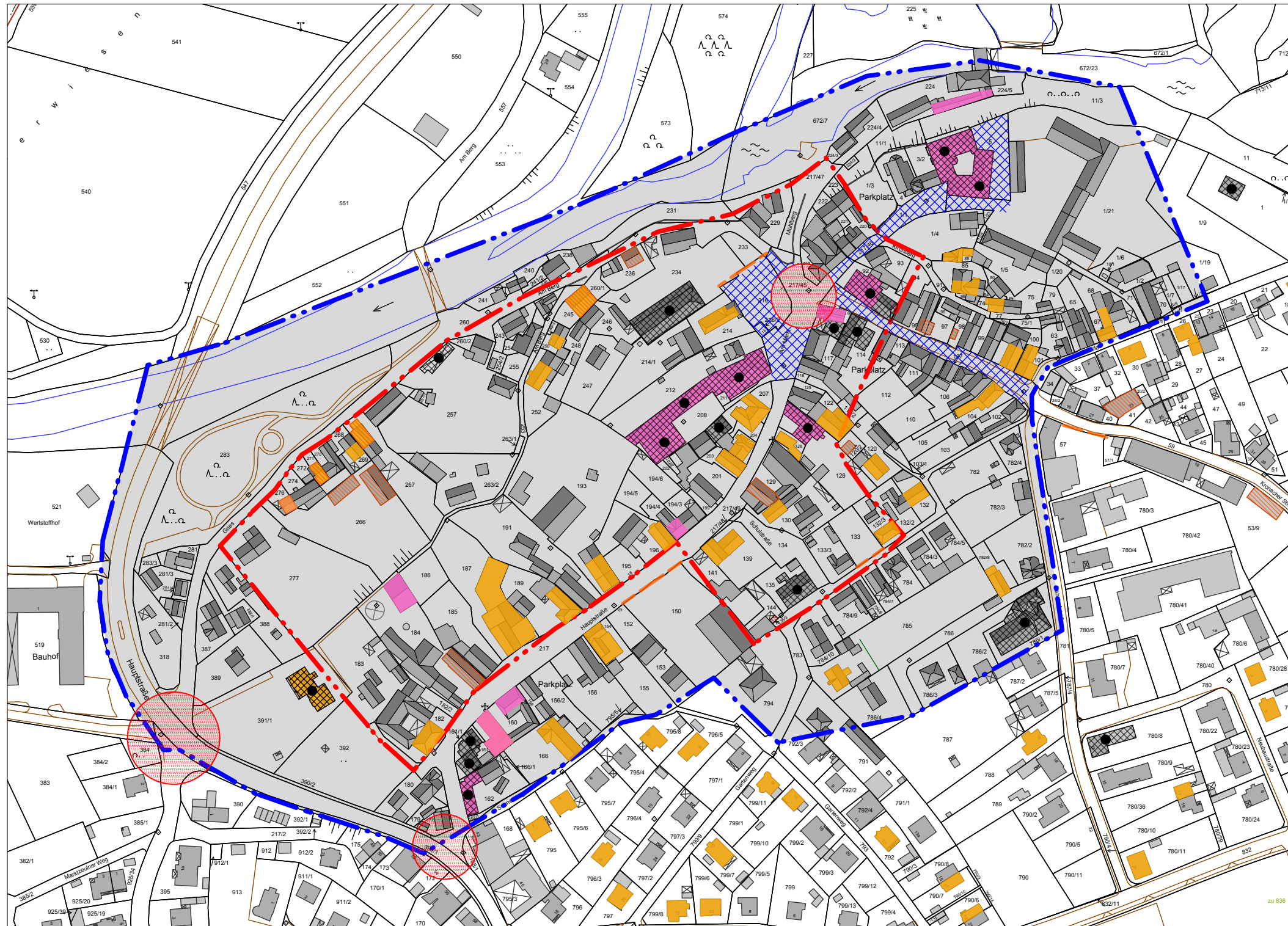
STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN / VERKEHR

- Baudenkmäler
- Ortsbildprägende Gebäude / Nebengebäude
- ortsgerecht gestaltete Straßenräume
- Parkplätze
- Ensemble Marktplatz
- Ensemble Schloss / Kirche
- Keller

GRÜNORDNERISCHE QUALITÄTEN

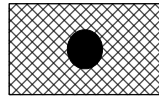


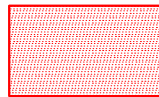
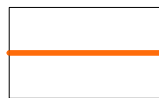
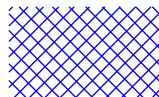
- Grüne Ortsmitte
- angrenzender Naturraum: Rodachau u. See
- Schlosshügel
- Obst- / Nutzgärten im Inneren der Blockbebauung
- Dorfplatz mit Linden

M 1:2500
Erstellt am: 18.12.2012
gez. BU



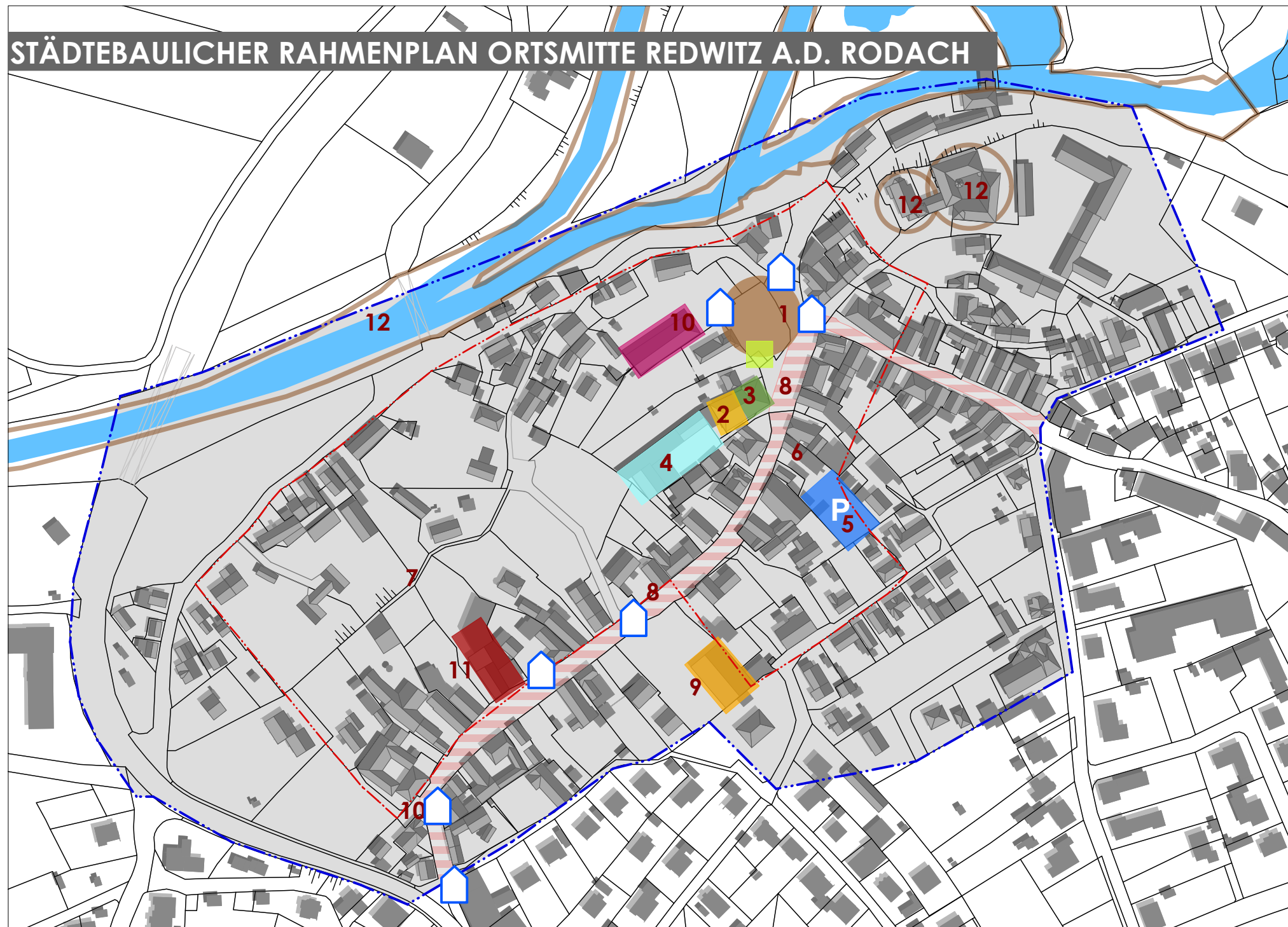
REDWITZ A. D. RODACH - ORTSMITTE ANALYSE

SCHWÄCHEN

-  LEERSTAND
-  SANIERUNGSBEDARF
-  GESTALTERISCHE MÄNGEL
-  VERKEHRSTECHNISCHE PROBLEMSTELLEN
-  BEWOHNER 65 o. älter
-  FEHLENDE RAUMKANTE
-  UNGESTALTETER PLATZ- / STRABENRAUM

M 1:2500
Erstellt am: 18.12.2012
gez. BU

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ORTSMITTE REDWITZ A.D. RODACH

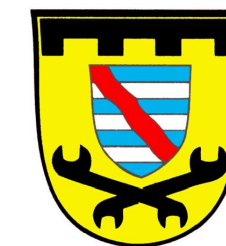


	ORTSMITTE mit Bühne, Brunnen, Platz für Festzelt, usw.		MOSCHEE im ehem. Püls-Areal		LEBENSMITTELLADEN in der Ortsmitte erhalten
	BÜRGERTREFF im ehem. Gutmann-Haus		PARKPLATZ im ehem. Schützengarten		VERKAUF REGIONALER PRODUKTE
	GASTWIRTSCHAFT "VOLKSWIRT" im ehem. Gutmann-Haus		LADEN / HANDWERK / DIENSTLEISTUNG		VERKAUF REGIONALER UND INTERNATIONALER SPEZIALITÄTEN
	BIERGARTEN am Marktplatz		SEHENSWÜRDIGKEITEN Natur / Bauwerke		ENGERES UNTERSUCHUNGSGEBIET
	WOHNEN im ehem. "Schützenwirt"		FESTSCHEUNE für Feierlichkeiten		WEITERES UNTERSUCHUNGSGEBIET

NUTZUNGSKONZEPT

- 1 ORTSMITTE**
BEGEGNUNGSRAUM, BÜHNE, BRUNNEN, PLATZ FÜR EIN FESTZELT
KIRCHWEIH, WEIHNACHTSMARKT
BRATWURST, DÖNER, HÄHNCHENIMBISS
PLATZGESTALTUNG OHNE NEUE BEBAUUNG
- 2 BÜRGERTREFF**
RÄUME FÜR VEREINE OHNE EIGENES VEREINSHEIM, VERANSTALTUNGSSAAL, SEMINAR-, KURS- UND BERATUNGSRÄUME, GEMEINDEBIBLIOTHEK, JUGENDRÄUME
FREIRAUMGESTALTUNG FÜR AUFENTHALT UND VERANSTALTUNGEN, VERKNÜPFUNG MIT PLATZGESTALTUNG DER ORTSMITTE (HÖLLEIN-AREAL)
- 3 BIERGARTEN & GASTWIRTSCHAFT "VOLKSWIRT"**
ERHALT UND UMBAU DES VORHANDENEN GEBÄUDES, VERKNÜPFUNG MIT DER ORTSMITTE, GRÜNDUNG EINER GASTHAUS-REDWITZ-GENOSSENSCHAFT
- 4 MOSCHEE**
FÜR ISLAMISCHEN VEREIN DITIB (RAUMPROGRAMM LIEGT VOR)
- 5 PARKPLATZ EHEM. SCHÜTZENGARTEN**
FÜR GUTES PARKPLATZANGEBOT IN DER ORTSMITTE, ENTLASTUNG DES MARKTPLATZES ZUR STEIGERUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT
- 6 UMBAU UND SANIERUNG EHEM. SCHÜTZENWIRT**
ALS WOHNGEBÄUDE
- 7 WOHNUNGEN IN ALT- UND NEUBAUTEN**
IM GESAMTEN ALTORT:
ATTRAKTIVE WOHNUNGEN/HÄUSER MIT FREIFLÄCHEN, GÄRTEN UND NEBENGEBAUDEN
SANIERUNG UND NUTZUNG DER VORHANDENEN BAUSUBSTANZ
VERBESSERUNG DER LEBENSBEDINGUNGEN IM ALTEN ORTSKERN
- 8 LÄDEN, HANDWERK, DIENSTLEISTUNGEN**
SCHWERPUNKT HAUPTSTRASSE, KRONACHER STRASSE;
MARKT, VERKAUF REGIONALER PRODUKTE
- 9 FESTSCHEUNE** FÜR HOCHZEITEN, KOMMUNION, ...
- 10 VERKAUF REGIONALER PRODUKTE**
- 11 LEBENSMITTEL-LADEN**
ERHALT EINES LEBENSMITTEL-LADENS IM ORTSKERN; MÖGLICHKEIT ZUM EINKAUFEN OHNE AUTO
- 12 ERLEBBARE SEHENSWÜRDIGKEITEN**
KIRCHE: ÖFFNEN DER KAPELLE AM SCHLOSS, BARRIEREFREIER ZUGANG;
SCHLOSS: TOURISTISCHE UND KULTURELLE NUTZUNG, ZUGÄNGLICHKEIT (Z.B. TRAUUNGSSAAL);
SEE, RODACH: HINWEIS UND VERBINDUNG ORTSMITTE - ROTE BRÜCKE

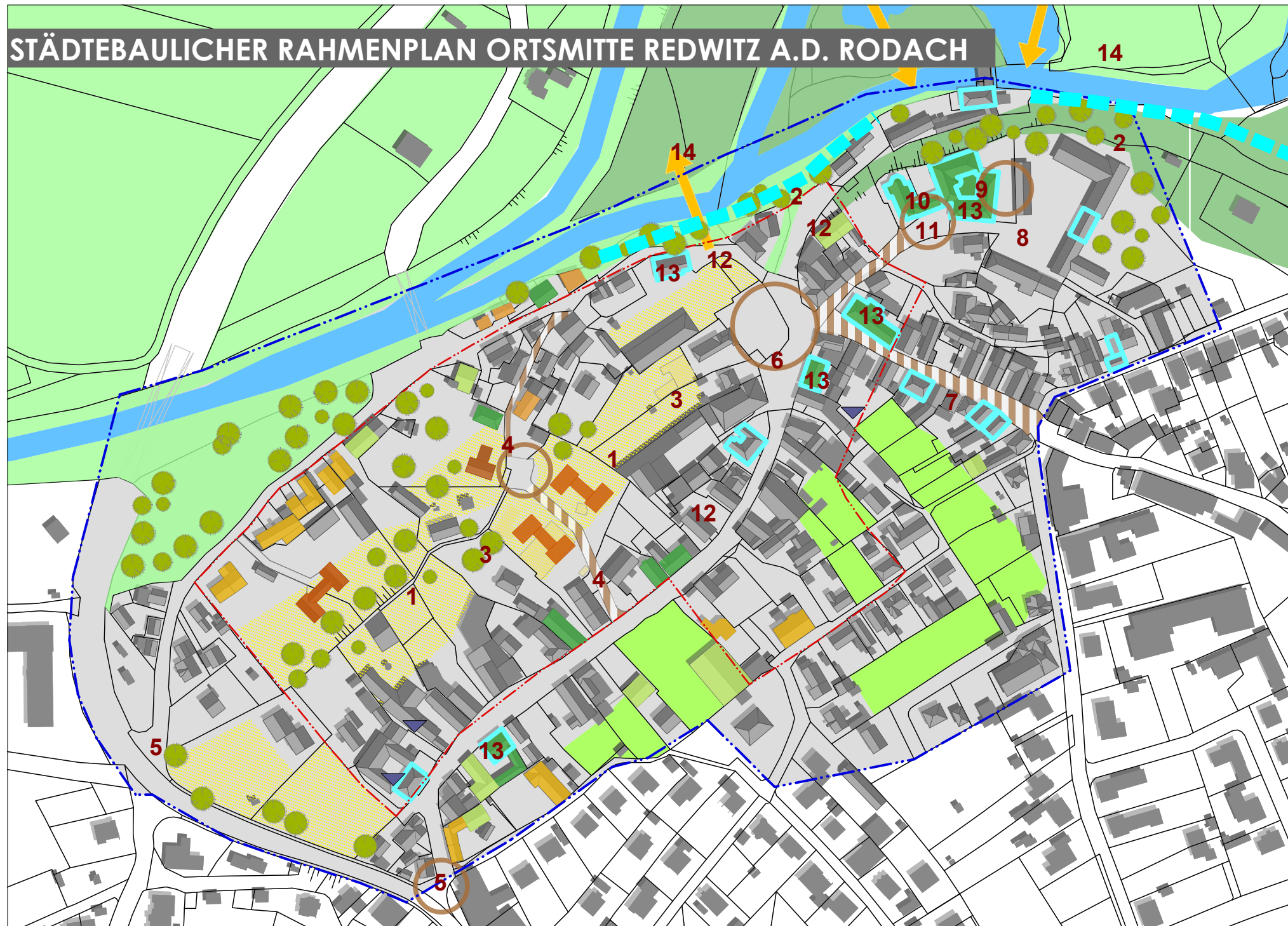
ARCHITEKTURBÜRO
VEIT HUBER



REDWITZ A. D. RODACH
RAHMENPLAN

NUTZUNGSKONZEPT
STAND: 31.10.2013

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ORTSMITTE REDWITZ A.D. RODACH



GESTALTUNGSKONZEPT

KERNZONE IN ORTSMITTE:

- 1 BAUPLÄTZE ERSCHLIESSEN
- 2 GRÜNZONE ANBINDEN
- 3 WEGE SCHAFFEN
- 4 QUERVERBINDUNGEN SCHAFFEN UND GESTALTEN

5 NEUGIERDE AUF ORTSMITTE WECKEN

6 MARKTPLATZ / ORTSMITTE NEU GESTALTEN

7 KRONACHER STRASSE NEU GESTALTEN

8 GUTSHOF ÖFFNEN, SCHLOSS FREISTELLEN

9 SCHLOSS SANIEREN

10 KAPELLE SANIEREN

11 PLATZ VOR KIRCHE UND SCHLOSS NEU GESTALTEN

12 SCHEUNEN ERHALTEN + SANIEREN

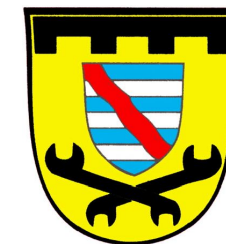
13 BAUDENKMÄLER PFLEGEN, ERHALTEN, SANIEREN

14 VERBINDUNG ZUR NATUR SCHAFFEN

	SANIERUNG und NEUNUTZUNG anstreben (wertvolle Bausubstanz)		WOHNNUTZUNG möglich		GRÜNSTRUKTUR erhalten
	UMNUTZUNG möglich, Bauvolumen erhalten, Scheunen(-reihe)		BAUDENKMÄLER		GRÜNZONE erhalten / nicht bebauen
	UMBAU oder NEUBAU möglich (unpassende Bausubstanz)		STRASSEN- / PLATZRAUM gestalterisch und funktional aufwerten		BLICKBEZIEHUNG besonders REIZVOLLER BEREICH
	NEUBAU / ERSATZBAU möglich		ABRISS bestehender Gebäude		ENGERES UNTERSUCHUNGSGEBIET
	NEUPLANUNG WOHNHÄUSER		ZU DICHT BEBAUTE GRUNDSTÜCKE auflockern, Nebengebäude abreißen		WEITERES UNTERSUCHUNGSGEBIET

ARCHITEKTURBÜRO

VEIT HUBER



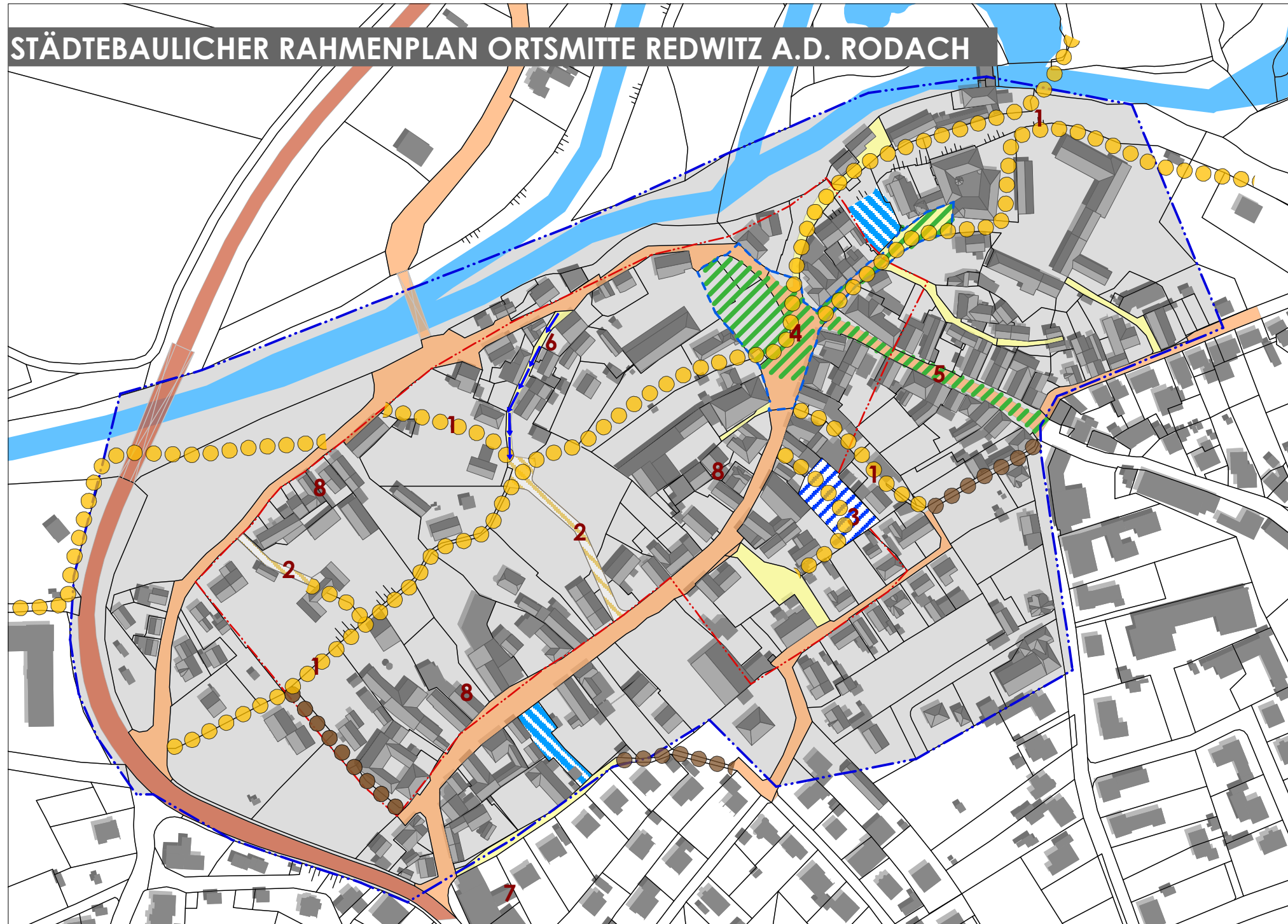
REDWITZ A. D. RODACH
RAHMENPLAN

GESTALTUNGSKONZEPT

STAND: 31.10.2013

NONNENBRÜCKE 1 | 96047 BAMBERG | WWW.VEIT-HUBER-ARCHITEKT.DE
FON 0951/2975775 | FAX 0951/2975776 | MAIL@VEIT-HUBER-ARCHITEKT.DE

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ORTSMITTE REDWITZ A.D. RODACH



VERKEHRSKONZEPT

1 NEUE FUSSWEGE SCHAFFEN

2 NEUE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

3 NEUE PARKFLÄCHEN SCHAFFEN

4 MARKTPLATZ ALS PARKFREIE ZONE GESTALTEN

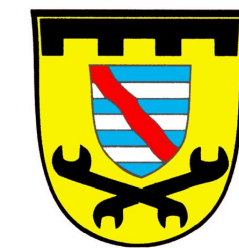
5 NEUGESTALTUNG DER KRONACHER STRASSE

6 EINBAHNSTRASSE "AM BERG"

7 KREUZUNGSBEREICH "HAUPTSTRASSE"
UMGESTALTEN
_EINLADENDER ZUGANG ZUR ORTSMITTE

8 LEERSTEHENDE NEBENGEBÄUDE ZU GARAGEN
UMNUTZEN
_WENIGER PARKENDE FAHRZEUGE IM STRASSENRAUM

	FUSS- UND RADWEG neu anlegen		EINBAHNVERKEHR		PARKEN AUSSCHLIESSEN
	FUSS- UND RADWEG Bestand		STRASSEN- / PLATZRAUM gestalten		
	HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE		NEUE ANLIEGERSTRASSE		
	UNTERGEORDNETE ERSCHLIESSUNG		PARKPLATZ BESTAND		ENGERES UNTERSUCHUNGSGEBIET
	ANLIEGERSTRASSE		PARKPLATZ NEU		WEITERES UNTERSUCHUNGSGEBIET

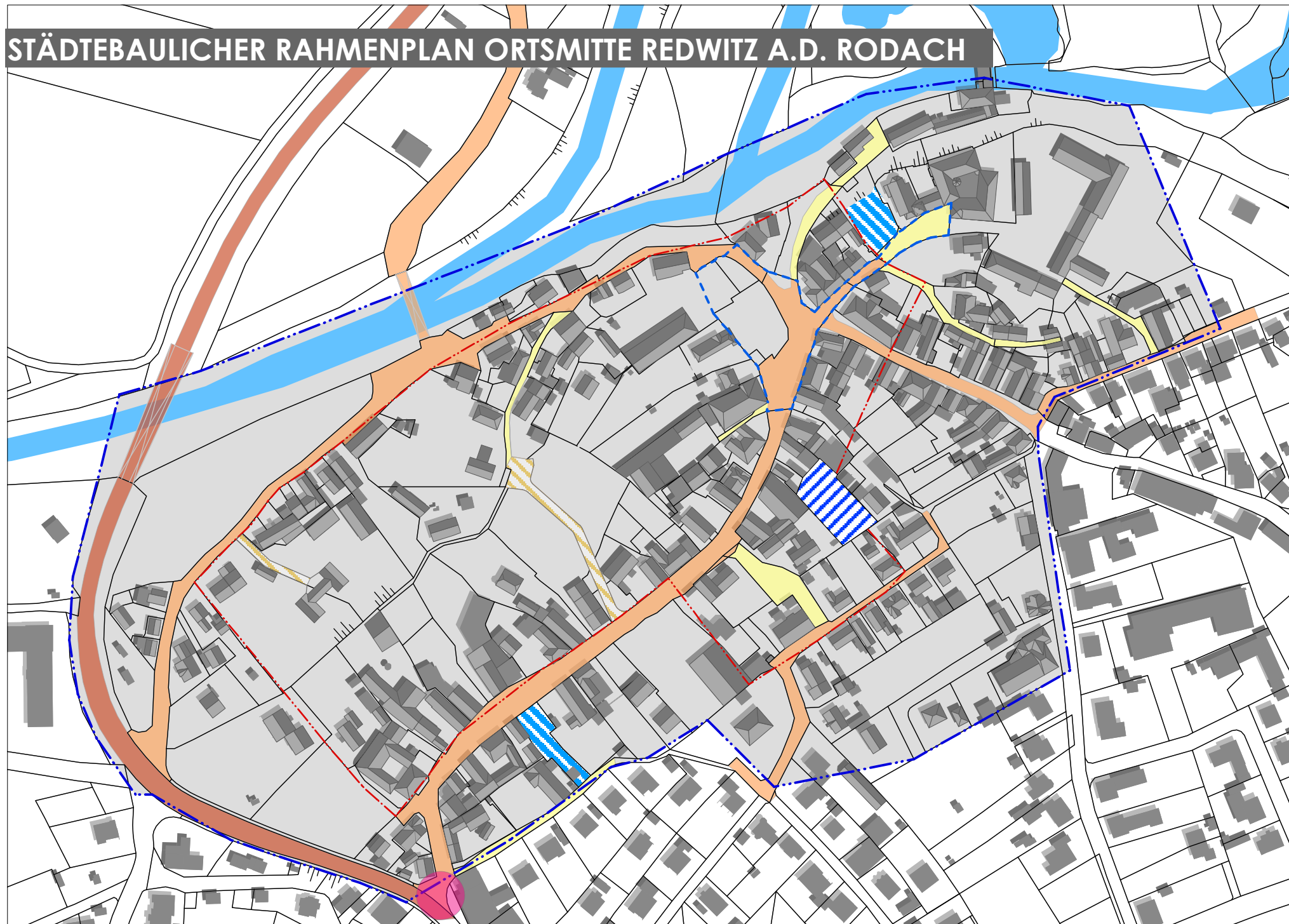










ARCHITEKTURBÜRO VEIT HUBER

REDWITZ A. D. RODACH
RAHMENPLAN

VERKEHRSKONZEPT
STAND: 10.01.2014

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ORTSMITTE REDWITZ A.D. RODACH



	EINKEHREN (ESSEN, TRINKEN)		WEG DER KÖSTLICHKEITEN	
	ANKOMMEN, PARKEN		PARKEN AUSSCHLIESSEN	
	HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE		NEUE ANLIEGERSTRASSE	
	UNTERGEORDNETE ERSCHLIESSUNG		PARKPLATZ BESTAND	
	ANLIEGERSTRASSE		PARKPLATZ NEU	

IDEEN-KONZEPT

ANKOMMEN UND PARKEN

SPAZIEREN GEHEN, SEHEN UND GESEHEN WERDEN

LEUTE TREFFEN

EINKEHREN

- ESSEN, TRINKEN
- CAFE, EIS
- EINHEIMISCH + AUSLÄNDISCH

HÄUSER BETRACHTEN, GESCHICHTE ERLEBEN

NATUR ERLEBEN

- JAHRESZEITEN
- FREIE NATUR- SEE, BACH, WIESE, UFER

EINKAUFEN, GENIEßEN

- TÄGL. BEDARF
- REGIONALE + INTERNATIONALE SPEZIALITÄTEN

KULTUR ERLEBEN

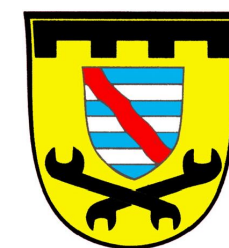
- VERANSTALTUNGEN, KONZERTE
- SCHLOSS, KAPELLE

GEMEINSCHAFT ERLEBEN

- KIRCHWEIH
- WEIHNACHTSMARKT
- GRUPPEN, VEREINE, FREUNDE

RELIGIOSITÄT ERLEBEN

- KIRCHE EVANGELISCH
- MOSCHEE
- FREIE KIRCHE
- KIRCHE KATHOLISCH



ARCHITEKTURBÜRO

VEIT HUBER

REDWITZ A. D. RODACH
RAHMENPLAN

IDEEN-KONZEPT

STAND: 10.01.2014

NONNENBRÜCKE 1 | 96047 BAMBERG | WWW.VEIT-HUBER-ARCHITEKT.DE
FON 0951/2975775 | FAX 0951/2975776 | MAIL@VEIT-HUBER-ARCHITEKT.DE