

Sanierungsziele

1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

Der Ortskern von Unterbreizbach muss sowohl in seiner äußeren Ensemblewirkung als auch bezüglich seiner inneren baulich-räumlichen Struktur als kulturgeschichtliches Gut erhalten werden. Im Sinne des öffentlichen Interesses und aus städtebaulichen, historischen und kulturellen Gründen sind die für das Ortsbild typischen Gestaltungsmerkmale zu bewahren sowie die prägenden Strukturen auch für nachfolgende Generationen zu erhalten. Die Bewahrung der kleinteiligen baulichen Struktur der Gebäude und der Dachlandschaft unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stellen wichtige Aufgaben dar.

Auf die Verwendung von regionaltypischen Bauformen und Baumaterialien wird als Möglichkeit zur Bewahrung des Ortsbildes Wert gelegt. Daher müssen sich Neubauten in die gewachsene städtebauliche Struktur harmonisch einfügen. Baulücken sind zu vermeiden, insbesondere im historischen Ortskern sollen Baulücken, die durch Rückbau entstanden sind, wieder geschlossen werden.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im historischen Ortskern ist zu erhalten. Bei drohendem Leerstand der Wohngebäude ist ein frühzeitiges Handeln notwendig, um Defizite in der Siedlungsstruktur sowie des Ortsbildes zu vermeiden.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und deren historischen Gestaltungsmerkmalen
- ▶ vorhandene Flächenpotenziale (Baulücken) nutzbar machen
- ▶ Sicherung der ortstypischen Baustruktur und des Ortsbildes

2. Zentrumsfunktion

Nach den Vorgaben der Raumordnung ist die Gemeinde Unterbreizbach nicht als Grundzentrum eingeordnet. Der Hauptort Unterbreizbach übernimmt jedoch teilweise zentralörtliche Funktionen für die Ortsteile des Gemeindegebietes. Aus diesem Grund soll die vorhandene Zentrumsfunktion gewahrt und zukünftig gesichert werden.

Der historische Ortskern spielt dabei eine wichtige Rolle bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie als Wohn- und Arbeitsort. Dieser muss in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsort gesichert und weiter gestärkt werden. Hierfür sind Maßnahmen zu entwickeln, die eine gesunde Entwicklung als zentralen Versorgungsbereich für Wirtschaft, Handel und Versorgung, Wohnen und Arbeiten, Kultur, Gesundheit und Freizeit ermöglichen.

Den Einzelhandel entlang der Hauptstraße gilt es zu sichern. Dieser sollte mit gastronomischen Angeboten erweitert werden. Damit kann eine stärkere Belebung und Mischungsvielfalt mit Wohn-, Handels- und Dienstleistungsfunktionen des Ortskernes erzeugt werden.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Sicherung der Zentrumsfunktionen für das Gemeindegebiet
- ▶ Erhalt und Profilierung eines zentralen Versorgungsbereiches für Wirtschaft, Handel und Versorgung, für Wohnen und Arbeiten sowie für Kultur, Gesundheit und Freizeit
- ▶ Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Ortsteile

- ▶ Attraktivitätssteigerung für die Bereiche Handel, Wirtschaft, Kultur, Gesundheit und Freizeit
- ▶ Reaktivierung der ehemaligen Geschäftshäuser

3. Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßenräumen

Der historische Ortskern soll eine gestalterische Aufwertung erhalten. Dabei sind die Freiflächen entlang der Hauptstraße, Querstraße sowie Teilen des Karnwegs, der Phillipsthaler Str., der Friedhofsstr und der Bornecke gestalterisch soweit aufzuwerten, dass der historische Ortskern sich optisch wahrnehmbar abhebt und die historisch gewachsene Siedlungsstruktur erkennbar macht. Zudem sollen im historischen Ortskern öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen.

Das Umfeld des sozialen Zentrums soll attraktiv gestaltet werden.

Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume im historischen Ortskern, aber auch im umliegenden Bereich, soll für alle gesellschaftlichen Gruppen ermöglicht werden. Das beinhaltet, Straßen, Wege und Plätze auch möglichst barrierearm zu gestalten.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur gibt es im Ortskern keinen zentralen Dorfplatz, der für Veranstaltungs- oder Aufenthaltszwecke genutzt werden kann. Deshalb soll ein multifunktionaler Veranstaltungsplatz außerhalb des Ortskerns entstehen. Hierfür eignet sich die Fläche des derzeitigen Festplatzes an der Sünnaer Straße südlich der Gleisanlage. Die Fläche soll für eine multifunktionale Nutzung entwickelt werden, so dass bei nicht stattfindenden Veranstaltungen die Fläche beispielsweise als Besucherparkplatz, Wohnmobilstellplatz oder Wochenmarkt genutzt werden kann. Hier sollen auch attraktive Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen entstehen.

Der Verkehr soll ortsverträglich gestaltet werden. Das beinhaltet, dass die Verkehrsführung intelligent durch den Ort zu leiten ist und so eine optische Abgrenzung zwischen Durchgangstraßen und Erschließungsstraßen zu erzeugen. Zudem sollen die vorhandenen Radwege ausgebaut und attraktive Anknüpfungspunkte an überregionale Radwege geschaffen werden.

Das Kleinklima im Ortskern soll durch angemessene Straßenbegrünung mit einheimischen Gehölzen verbessert werden.

Die Freihalteräume zum Hochwasserschutz können durch notwendige stadtstrukturelle Funktionen (z.B. Kinderspielplatz, ruhender Verkehr) genutzt werden. Notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen sollen umgesetzt werden.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ gestalterische Aufwertung des historischen Ortskerns entlang der Hauptstraße, Querstraße sowie Teilen des Karnwegs, Phillipsthaler Str., Friedhofsstr und Bornecke und des Umfeldes des sozialen Zentrums
- ▶ Gestaltung des Umfeldes des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses
- ▶ Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen
- ▶ Entwicklung eines multifunktionalen Veranstaltungsplatzes
- ▶ Optimierung der Verkehrsführung durch den Ortskern, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung besonders in der 30km/h-Zone
- ▶ Schaffung von Parkplätzen
- ▶ Sicherung und Profilierung des Hochwasserschutzes für den Ortskern

4. Wohnfunktion

Die Wohnfunktion im städtebaulichen Sanierungsgebiet gilt es zu sichern und weiter zu stärken. Die Gebäude sollen in ihrer Struktur erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sollen besonders unterstützt werden.

Mit einem differenzierten Wohnraumangebot, insbesondere im östlichen Teilbereich ist eine ausgewogene Sozialstruktur anzustreben. Dabei sollen neue Wohnformen, wie beispielsweise altersfreundliche Wohnungen, Wohnungen mit Betreuungsangebot und Mehrgenerationenwohnungen besonders entwickelt werden. Dem vorhandenen und zu erwartenden Leerstand von Wohngebäuden muss durch geeignete Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Sicherung und Profilierung der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet
- ▶ Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude sowie deren Struktur und Gestaltung
- ▶ vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen
- ▶ Entwicklung von Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnung und Austausch
- ▶ Vorbeugung und Vermeidung von Leerstand

5. Tourismus

Die touristische Entwicklung soll unterstützt werden. Die Schaffung von Übernachtungskapazitäten im Ort ist anzustreben. Dabei gilt es attraktive und differenzierte Beherbergungskapazitäten, insbesondere für den Fahrradtourismus, zu schaffen. Dafür können vor allem bestehende Gebäude (Leerstand) genutzt oder Nebengebäude umgenutzt werden.

Durch ein touristisches Leitsystem und Informationstafeln sollen Besucher besser informiert und geleitet werden. Darüber hinaus können sich die Besucher über die vielfältigen Angebote informieren. Besondere Bedeutung hat hierbei der Fahrradtourismus, aufgrund der Anbindung an den überregionalen Radweg entlang der Ulster. Eine bessere Anbindung zwischen dem historischen Ortskern und dem Ulsterradweg ist anzustreben, um so den Tourismus und die Wirtschaft in der Region weiter zu stärken.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Sicherung und stärkere Profilierung der touristischen und kulturellen Angebote
- ▶ stärkere Vernetzung von Tourismus, Gastronomie und Kultur
- ▶ Ausbau des Radwegenetzes zur Profilierung des Radtourismus, Verlegung des Radweges durch den Ortskern
- ▶ bessere Verknüpfung des Radweges mit dem Ortskern

6. Leben am Fluss

Die Ulster fließt östlich des Ortskerns und stellt einen wertvollen Naturraum zwischen dem Ortskern und der Siedlungserweiterung im östlichen Bereich des Ortes dar. Der Uferbereich besitzt zahlreiche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die Entwicklung zu einem attraktiven Erholungsraum muss in einem engen Zusammenhang zu den Radwege- und Blickbeziehungen des Ortskerns und der umliegenden Landschaftsräume stehen. Es ist ein wichtiger Baustein, der zu einer stabilen und aktiven Ortsentwicklung beiträgt. Zudem soll der entstehende Freiraum zahlreiche Funktionen aufnehmen und verschiedene Aktivitäten ermöglichen.

Es ist anzustreben, einen attraktiven Naherholungsraum entstehen zu lassen und einen Zugang zum Wasser zu ermöglichen. Eine stärkere Verbindung zwischen Siedlungsfläche, Erholungsraum, Festplatz und Fluss soll erreicht werden. Die ufernahe Bepflanzung soll erhalten und ergänzt werden.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Einbindung des Element Wasser in die städtebauliche Entwicklung
- ▶ Schaffung eines Naherholungsraumes
- ▶ Vernetzung von Siedlungsgebiet, Freiraum, Kultur sowie Freizeit
- ▶ Sicherung des Hochwasserschutzes

7. Nutzung und perspektivische Konversion der Industriefläche südlich des Ortskerns

Derzeit wird die Industriefläche am südlichen Rand des historischen Ortskerns durch die Firma K+S AG zum Abbau von Kaliprodukten voll genutzt. Der Abbau von Kali an diesem Standort ist nach Aussage der K+S AG bis zum Jahr 2032 gesichert.

Es soll ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung dieser Industriefläche in Unterbreizbach erstellt werden. Anhand des Nutzungskonzeptes sollen Möglichkeiten zur weiteren industriellen Nutzungen oder teilweisen Revitalisierung der 18 ha großen Industriefläche aufgezeigt werden. Das Konzept soll frühzeitig erstellt werden um zu vermeiden, dass die Industriefläche nach 2032 brach fällt oder den Anforderungen für zukünftige Nutzungen nicht genügt.

Unabhängig vom Nutzungskonzept für die Industriefläche müssen Maßnahmen ergriffen werden, welche die aktuellen Immissionsbelastung auf die umliegenden Siedlungsflächen mindern.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Verminderung der Lärmbelästigung, Verunreinigung und Lichtemission ausgehend von der Industriefläche
- ▶ Konzept zur Konversion der Industriefläche nach 2032
- ▶ Intensive Zusammenarbeit mit dem Unternehmen

8. energetische Sanierung des Ortskerns

Einen guten Ansatz zur Nutzung alternativer Energieträger wird durch das Photovoltaikfeld außerhalb des Sanierungsgebietes zwischen Unterbreizbach und Räsa bereits geleistet. Auch weiterhin soll die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern und intelligenten Lösungen zur Energieversorgung unterstützt werden. Hier muss intensiv und innovativ nach Möglichkeiten der Vereinbarkeit der Nutzung erneuerbarer Energien mit den Anforderungen zur Erhaltung des historischen Ortsbildes gesucht werden.

Zudem sollten die Gebäude an den heutigen bzw. den zukünftigen energetischen Anforderungen angepasst werden. Hierfür ist es nötig eine energetische Bestandsaufnahme durchzuführen und mögliche energetische Potentiale für das städtebauliche Sanierungsgebiet zu ermitteln.

Im Einzelnen bedeutet das für das Sanierungsgebiet folgendes:

- ▶ Verbindung der Nutzung erneuerbarer Energien mit den Anforderungen zum Erhalt des historischen Ortsbildes
- ▶ Anpassung der Gebäude an den energetischen Anforderungen unter der Berücksichtigung der baustrukturellen Gegebenheiten der Gebäude