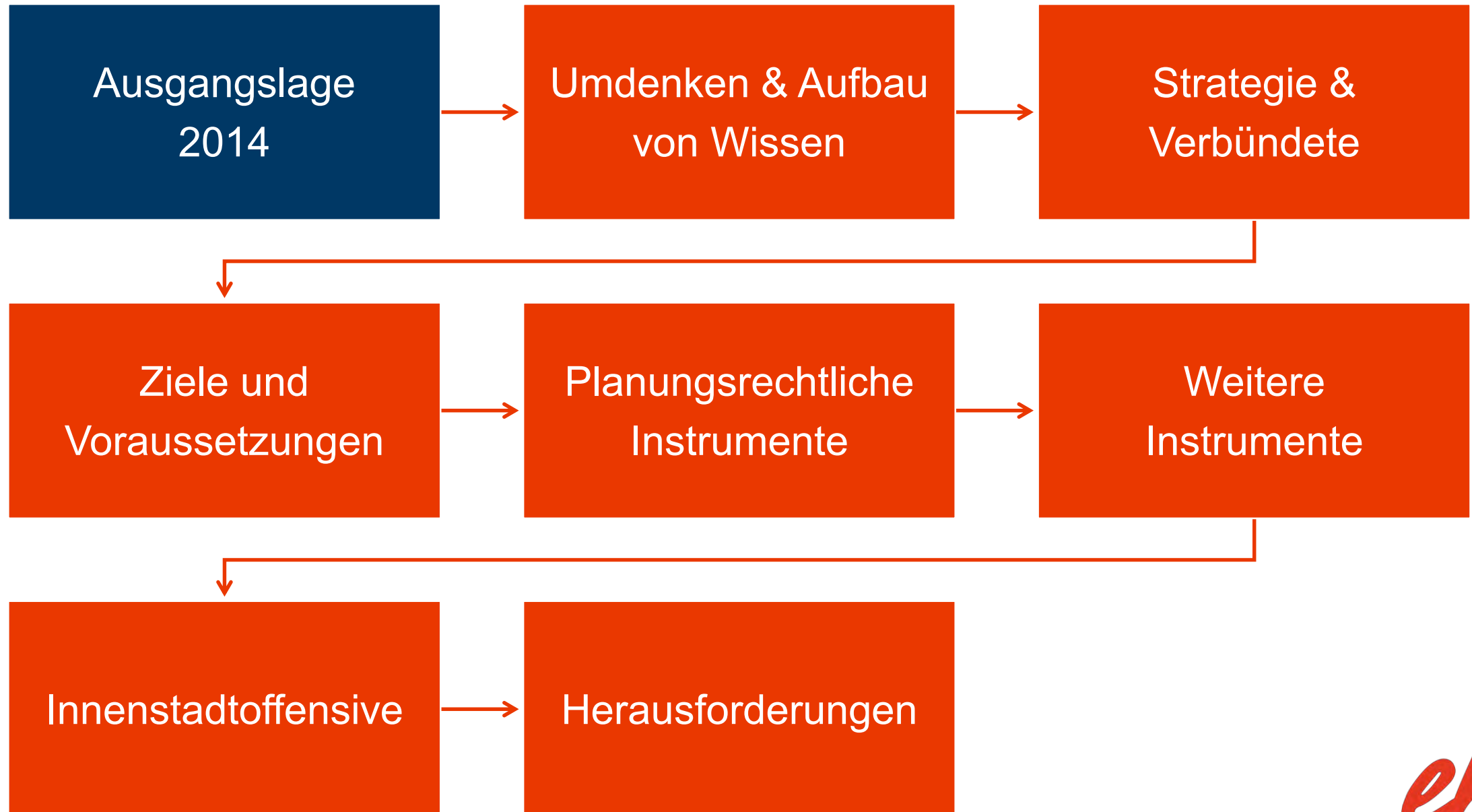


# FLÄCHENSPIREN IN OBERFRANKEN – PRAXISBERICHT: PLANUNGSRECHTLICHE INSTRUMENTE ZUR INNENENTWICKLUNG

Christiane Meyer |  
1. Bürgermeisterin Stadt Ebermannstadt |  
24. März 2022







# EBERMANNSTADT

- Mittelzentrum, Versorgungs- und Schulzentrum in der inneren Fränkischen Schweiz
- Ca. 7000 Einwohner\*innen
- Flächengemeinde, 15 Ortsteile, 50 km<sup>2</sup>







## STÄDTEBAULICHE SITUATION

- Beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten (Tallage, Hangrutschgebiete, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete)
- Historische Altstadt mit Ensembleschutz (Sanierungsgebiete, Teilnahme am Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“)
- Dorferneuerungen in zahlreichen Ortschaften







## STÄDTEBAULICHE SITUATION

- Zahlreiche Baulücken und Leerstände, insbesondere in der Innenstadt
- Rechtskräftige Bebauungspläne, keine Sicherung des Vollzugs der geschaffenen Baurechte
- Keine kommunale Flächenbevorratung
- Steigende Nachfrage an bebaubaren Flächen
- Unbeweglicher Grundstücksmarkt





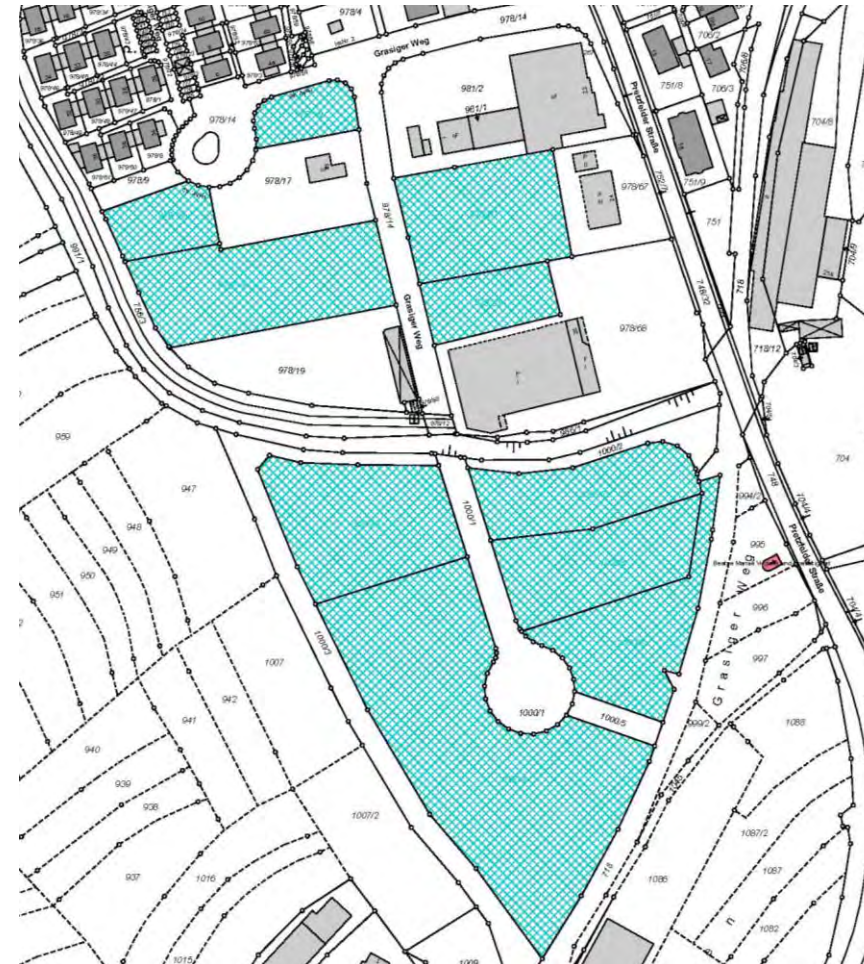
# STÄDTEBAULICHE SITUATION: BEISPIELE

Bebauungsplan „Debert Stadtpark“, 1985



© Stadt Ebermannstadt

Bebauungsplan „Pretzfelder Straße“, 1994



5

© Stadt Ebermannstadt

*ebs*



# STÄDTEBAULICHE SITUATION: BEISPIELE

Bebauungsplan „In der Peunt III“, 2001



© Stadt Ebermannstadt

„Außenbereich im Innenbereich“

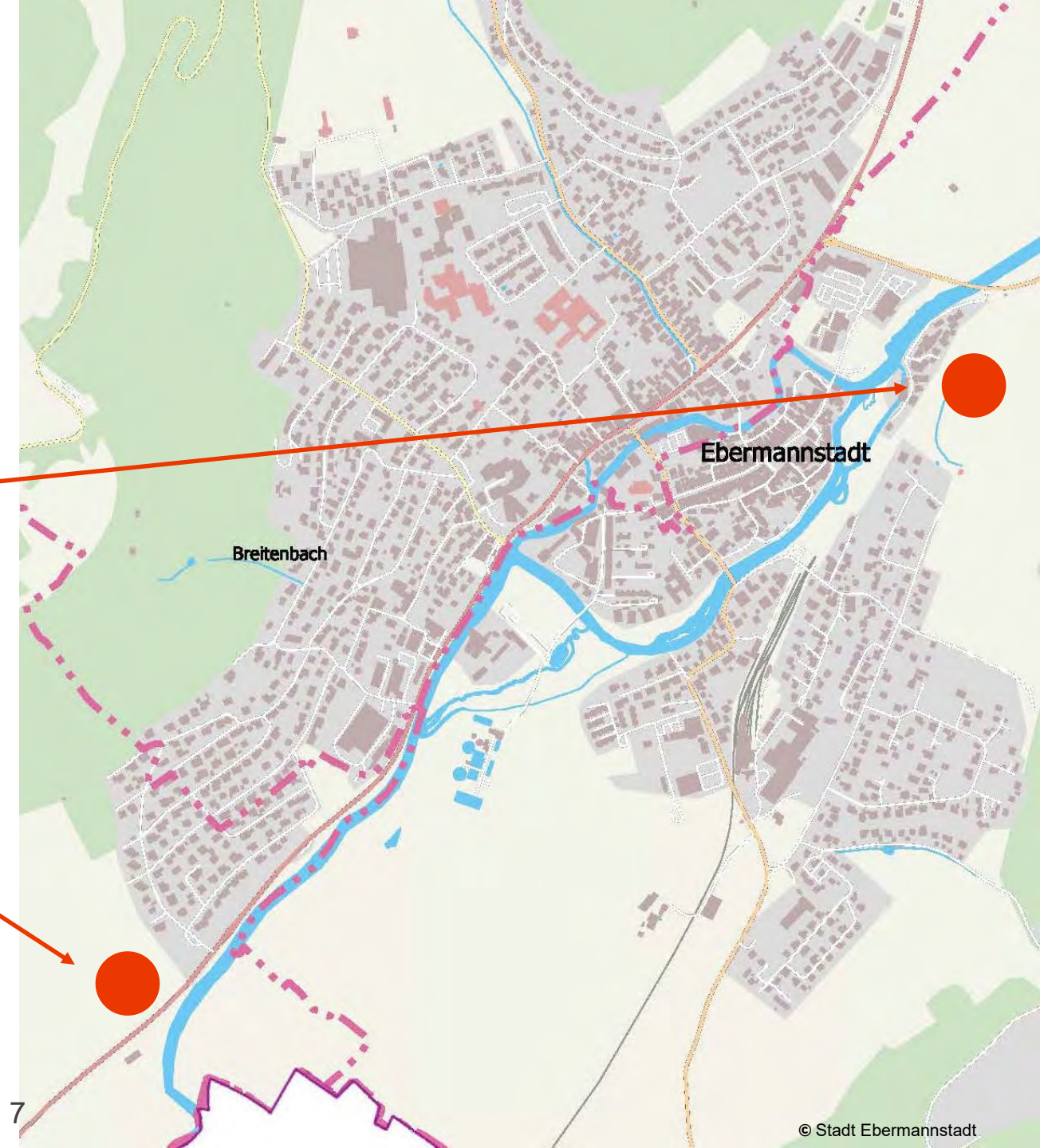


© Stadt Ebermannstadt

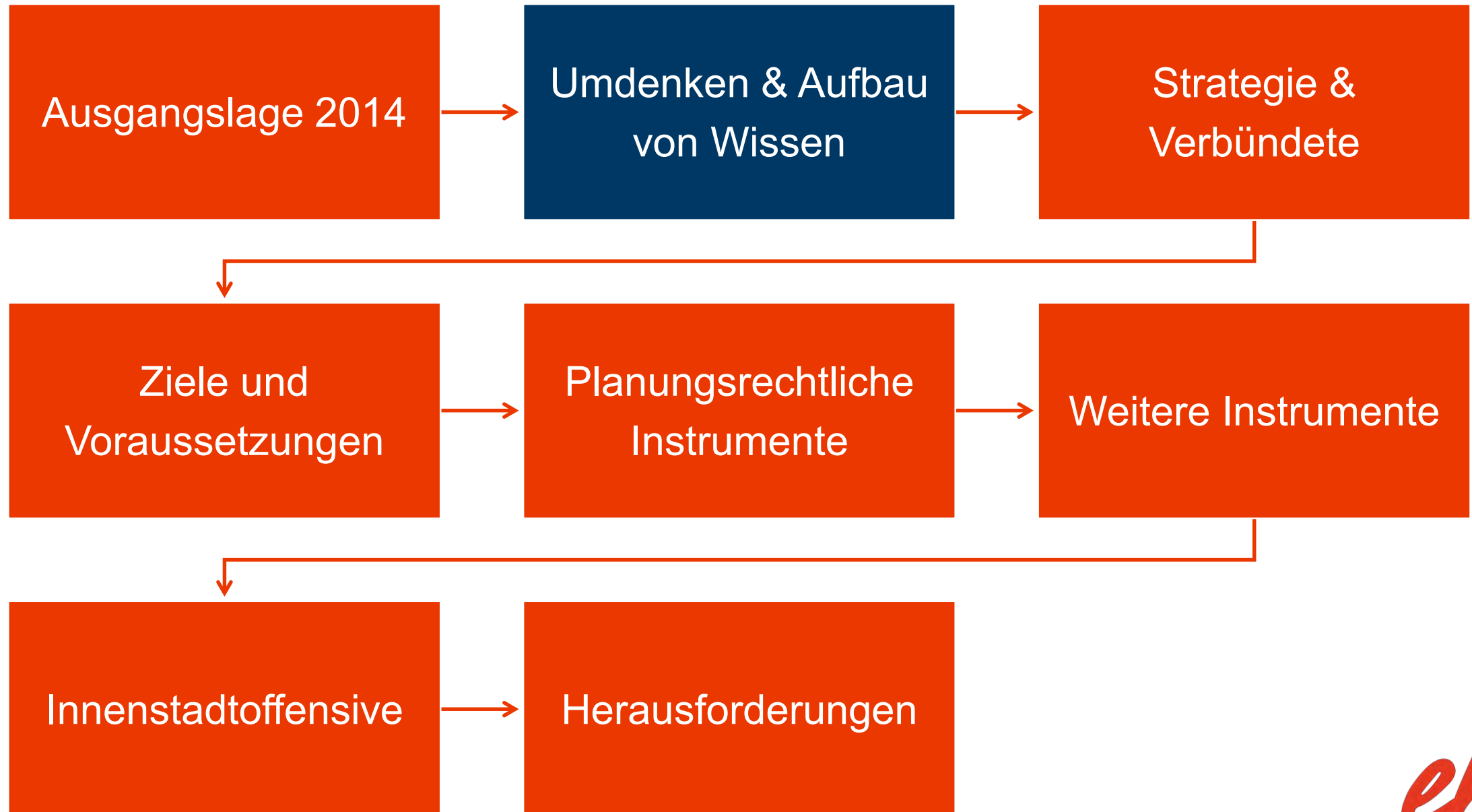


# GEPLANTE VORGEHENSWEISE: 2013

- Ausweisung weiterer Baulandflächen im Außenbereich (ca. 60 Baurechte)  
→ Bauverpflichtungen nicht vorgesehen
- Großflächige Einzelhandelsentwicklung am Ortsrand  
→ Ansiedlung durch Bürgerbegehren gestoppt







# LEITPLANKEN FÜR DIE KOMMUNE: §1 BAUGB

- Wohl der Allgemeinheit  
sozialgerecht/ wirtschaftlich
- Schutz der Umwelt  
natürliche Lebensgrundlage/ Umwelt
- Verantwortung  
für künftige Generationen
- Orts- und Landschaftsbild  
Erhaltung und Entwicklung
- Bedarfsgerechte Bauleitplanung  
„erforderlich“, § 1 Abs. 3 BauGB
- Vorrang der Innenentwicklung  
§ 1a Abs. 2 BauGB



Nov. 2014:  
erster  
Workshop,  
Bewusst-  
seinsbildung



# EINZELINSTRUMENTE ALS „BAUKASTENPRINZIP“

- Vorrang der Innenentwicklung ernstnehmen (Grundsatzbeschluss)
- Kommunales Flächenmanagement, Baulückenkataster
- Baulandbevorratung
- Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb oder Zielbindung (Baupflicht)
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB
- Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 BauGB
- Aufhebung von Bebauungsplänen
- Änderung von Flächennutzungsplänen
- Bestandsüberplanung
- Sanierungssatzungen





- Es bedarf eines Gesamtkonzepts und des richtigen Instrumenteneinsatzes zur gegebenen Zeit
- Es handelt sich um eine „Generationenaufgabe“
  - Stadtrat
  - Verwaltung
  - Bürgerschaft
  - Nachbarkommunen
- Am Anfang steht der Aufbau von Wissen

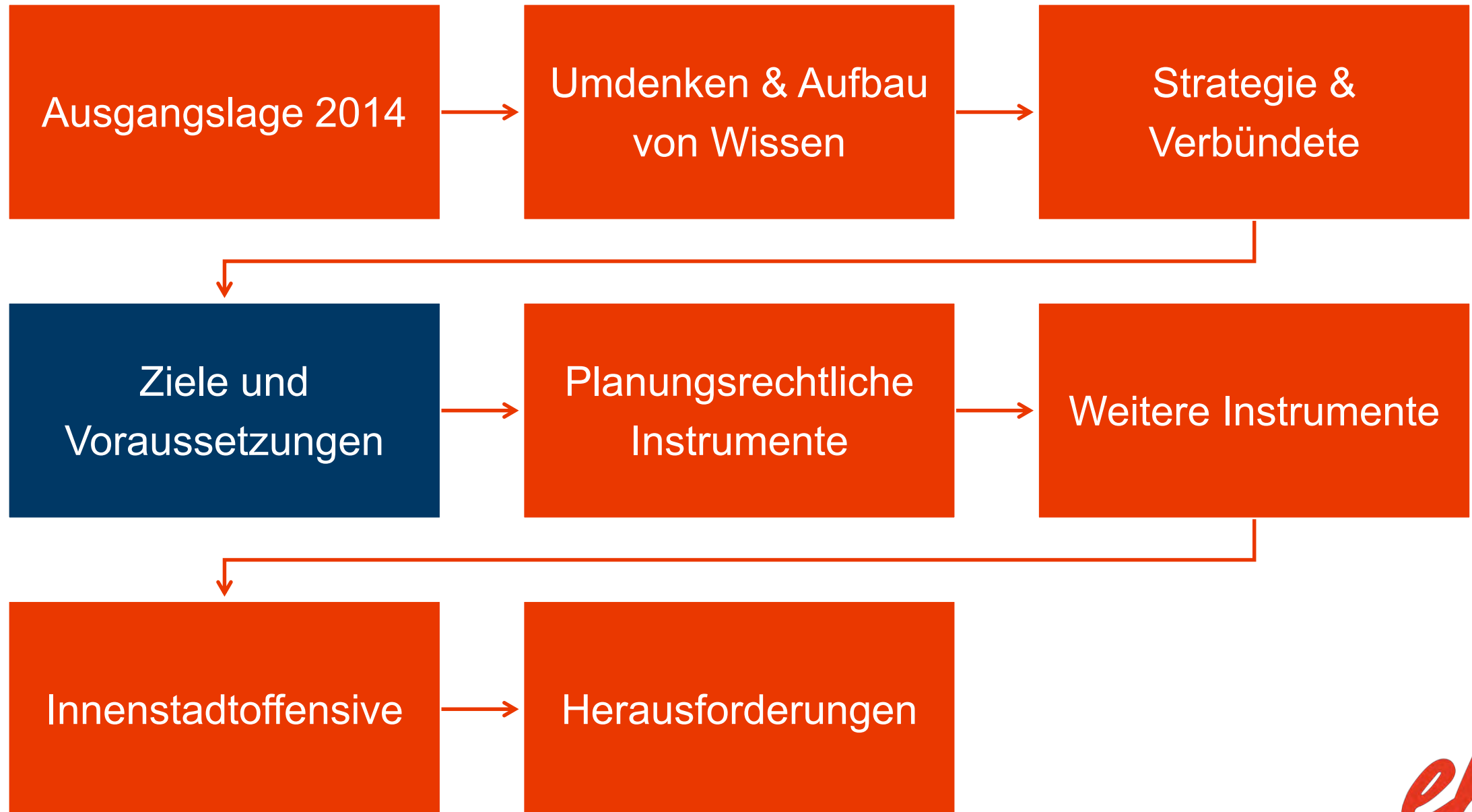
„Wer den Hafen nicht kennt,  
für den ist kein  
Wind günstig“

## KONKRET

- Projekt- und/oder programmorientiertes Vorgehen (Dorferneuerung)
- Einzelfallorientiertes Vorgehen mit Grundsatzbeschluss (Instrumentenkasten)
- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (Satzungsrecht)
- ISEK und ILEK als Voraussetzung der Städtebauförderung / Förderung der ländlichen Entwicklung (Interdisziplinäre Studien/ ganzheitliches Vorgehen)
- *Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung* (Bestandteil Begründung B-Plan, BauGB Novelle 2021: § 176a )
- Leuchtturmprojekte (Kooperationen, Baudenkmäler)
- Instrumentenbündel

## ANSPRECHPARTNER\*INNEN

- Einzelfallorientiertes Vorgehen mit Grundsatzbeschluss: **LRA, BayGT, BayST, Fachanwalt, Beratendes Büro**
- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme: **Regierung von Oberfranken**
- ISEK als Voraussetzung der Städtebauförderung: **Regierung von Oberfranken, Sachgebiet Städtebau**
- Dorferneuerung, ILEK als Voraussetzung für Förderungen der ländlichen Entwicklung: **Amt für Ländliche Entwicklung**
- **Nachbargemeinden**





## ORGANISATION

- 2014: Erarbeiten eines Organisationsgutachten Verwaltung
- 2015 ff: Erweiterung der Kompetenzen Verwaltung/ Personal
- Einrichtung eines Bürgermeisteramtes und „Pressestelle“
- Einstellung eines Städtebauers, Fortbildungen der Bauverwaltung, weitere Personalaufstockung
- Installation eines Zentrenmanagements
- Einstellung ILE-Manager\*in und Ökomodellregion-Manager\*in

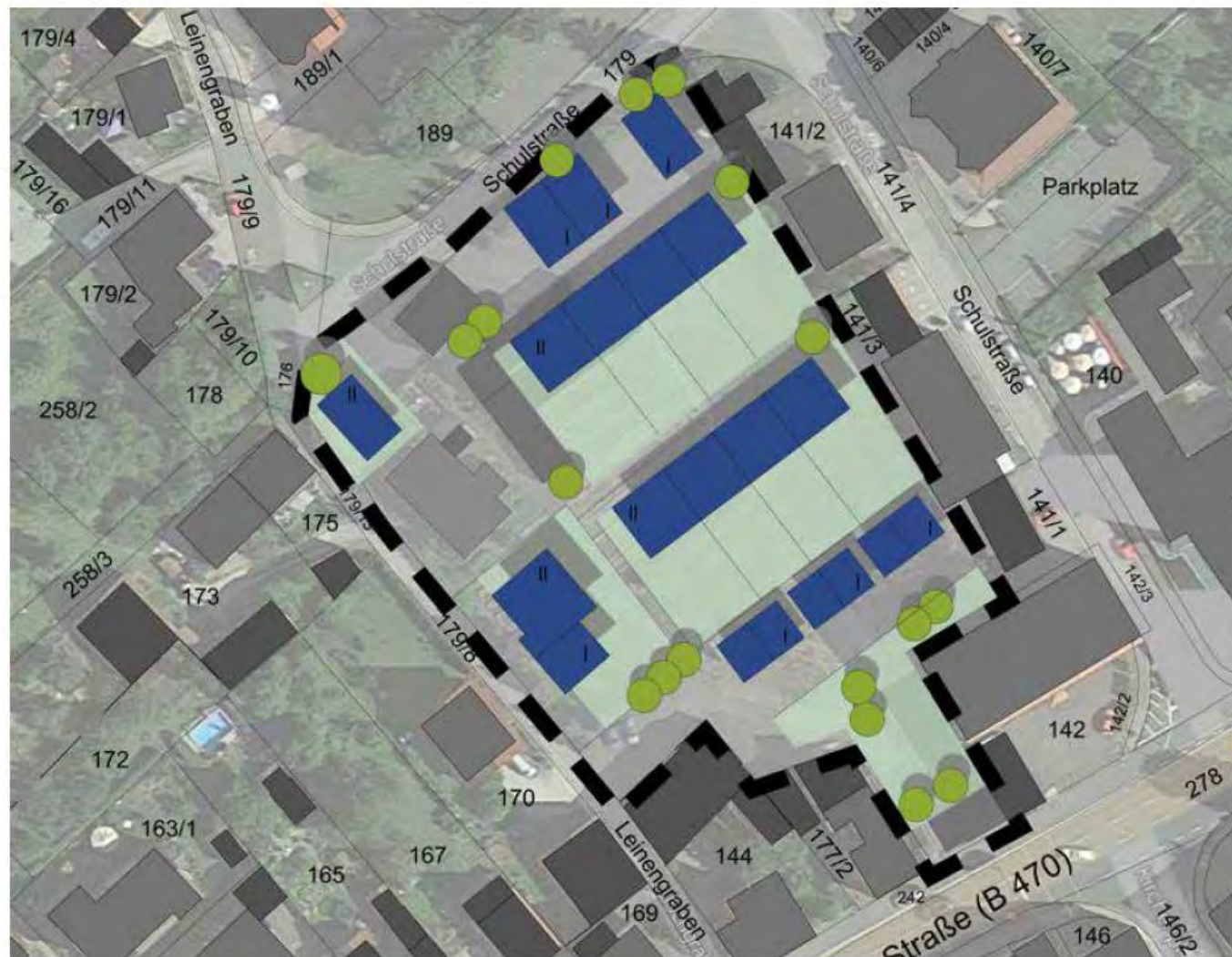


# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

- 2014 – 2016: Erstellen eines ISEKs
- Städtebauliche Ziele und Projekte
  - Sensible Siedlungs- und Flächenentwicklung
  - Erweiterung des Wohnangebots im Rahmen der Innenentwicklung
  - Überprüfung des Flächennutzungsplans
- Juli 2016: Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Baulandausweisung
  - Grundstücke im Eigentum der Stadt
  - Bauverpflichtung von 5 Jahren



# ISEK BEISPIEL 1: AKTIVIERUNG BRACHFLÄCHE





# ISEK BEISPIEL 2: NACHVERDICHTUNG BAUGEBIET







## INTEGRIERTE LÄNDLICHE ENTWICKLUNG (ILE)

- Januar 2017: Interkommunale Zusammenarbeit/ Gründung der ILE „Fränkische Schweiz AKTIV“
- Juni 2018: Verabschiedung ILEK
  - Leerstandsmanagement und Siedlungsentwicklung im Altbestand
  - Bauflächenentwicklung und Bauflächenstrategie
  - Etc.



# FLÄCHENMANAGEMENT

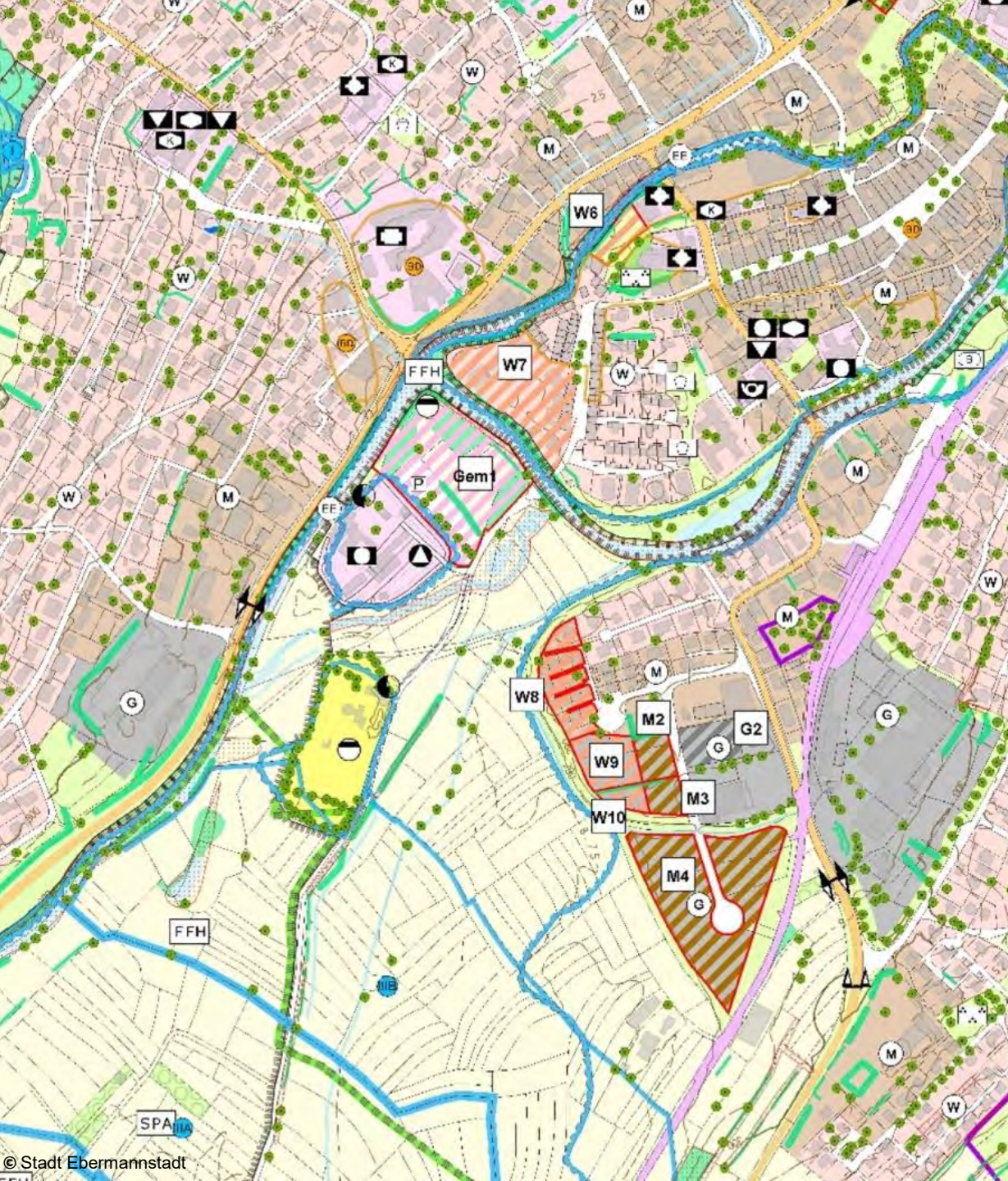
- 2017: Kommunales Flächenmanagement –  
Ermittlung und Verwaltung Baulandflächenpotential
    - Leerstände Stadt inkl. Ortsteile – 9,64 ha
    - Baulücken Stadt inkl. Ortsteile – 18,90 ha
    - Geringfügig bebaute Grundstücke – 7,00 ha
    - Gewerbeflächen unbebaut – 3,87 ha
    - Gebäude mit Leerstandsrisiko – 22,50 ha
- Insgesamt ca. 61,90 ha





# BAULANDENTWICKLUNG: BEAUFTRAGUNG VERWALTUNG

- 2017: Klausuren im Stadtrat zur Baulandentwicklung
- Konsensbildung
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Bauleitplanung auf Vollzug angelegt
  - Leerstands- und Flächenmanagement
  - Nutzung der Instrumente des BauGBs in Vielfalt
- Stadtrat beauftragt Verwaltung
  - Überarbeitung FNP
  - Rahmenplan für nordöstliches Stadtgebiet
  - Erarbeitung eines Baulandmodells,  
Ziel: Jungen Familien Perspektive bieten



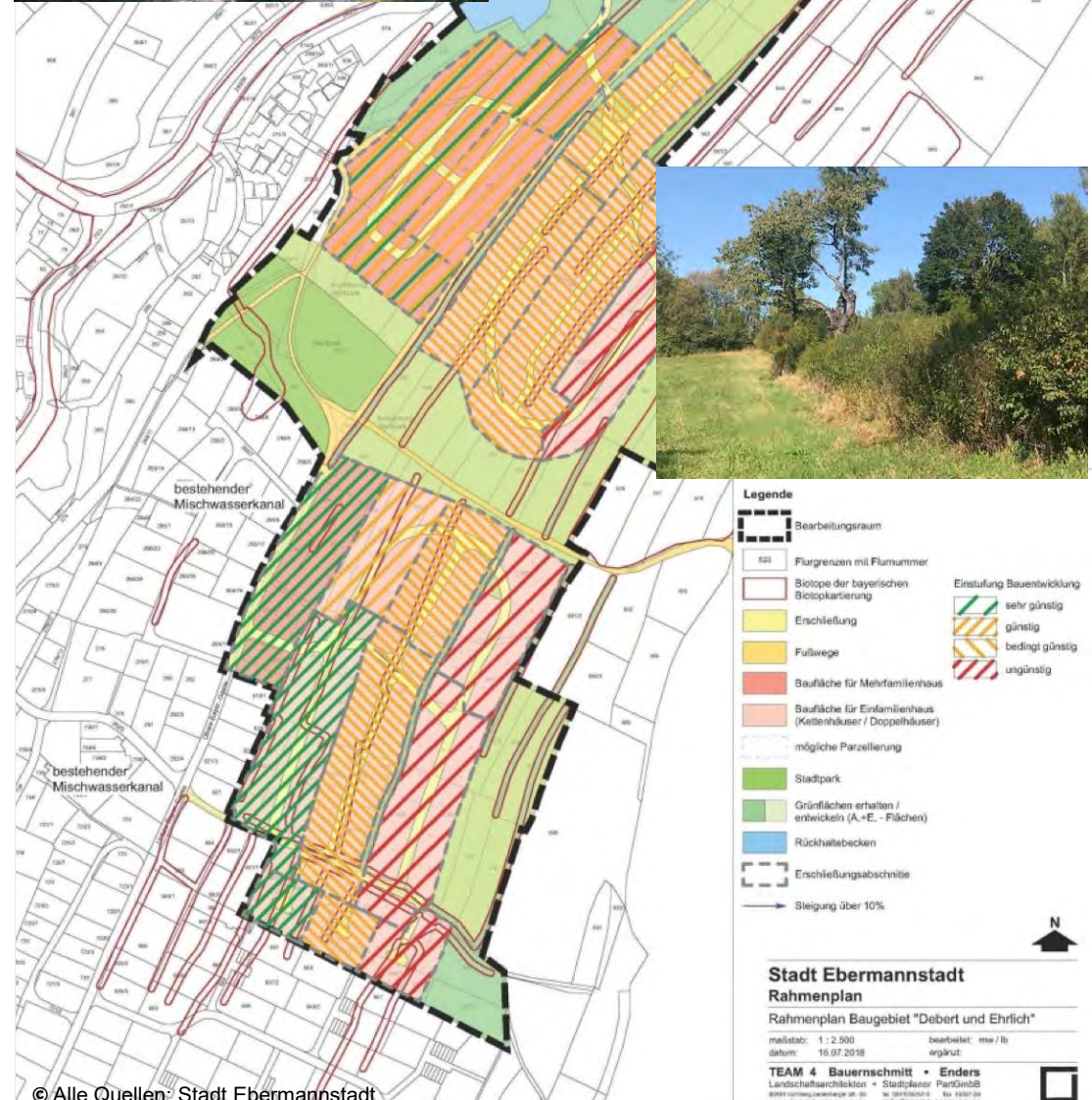
## BAULEITPLANUNG: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

- 2018: Aufstellungsbeschluss  
Fortschreibung FNP
  - Workshops mit Stadtrat\*innen,  
Ortssprecher\*innen,  
Ortsvertreter\*innen
  - zahlreiche Einzelgespräche mit  
Eigentümern\*innen bzgl.  
Entwicklungswillen!
- Bereitschaft zur Rücknahme von  
Flächen aus FNP, Rücknahme von  
Bebauungsplänen



# INFORMELLE PLANUNG

- Juli 2017 – Juli 2018: Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für Entwicklungsbereich am nord-östlichen Stadtrand
  - Grundlage für eine bedarfsgerechte Baulandausweitung
  - Grundlage für Baulandbevorratung
  - Voraussetzung: Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer\*innen
  - Anwendung Baulandmodell



# EBSER BAULANDMODELL

2017: Grundsatzbeschluss

- Zwischenerwerbsmodell
- Bauverpflichtung
- Ankauf von Flächen durch die Stadt (50%) und Weitergabe im Rahmen eines „Einheimischenmodells“ zum Selbstkostenpreis

2021: Verabschiedung „Einheimischenmodell“





# BAULEITPLANUNG: B-PLAN, AUßENBEREICH, § 13 B BAUGB

- Oktober 2018: Baulandbevorratung
- Februar 2019: Beschluss zum Musterkaufvertrag für den Erwerb eines „Hälftemiteigentumsanteils“
- Nov. 2019 bis März 2021: Bauleitverfahren
- Juni 2021: Beauftragung Erschließungsträger
- Herbst 2022: Erschließung
- Frühjahr 2023: Verkauf Grundstücke im „Einheimischenmodell“





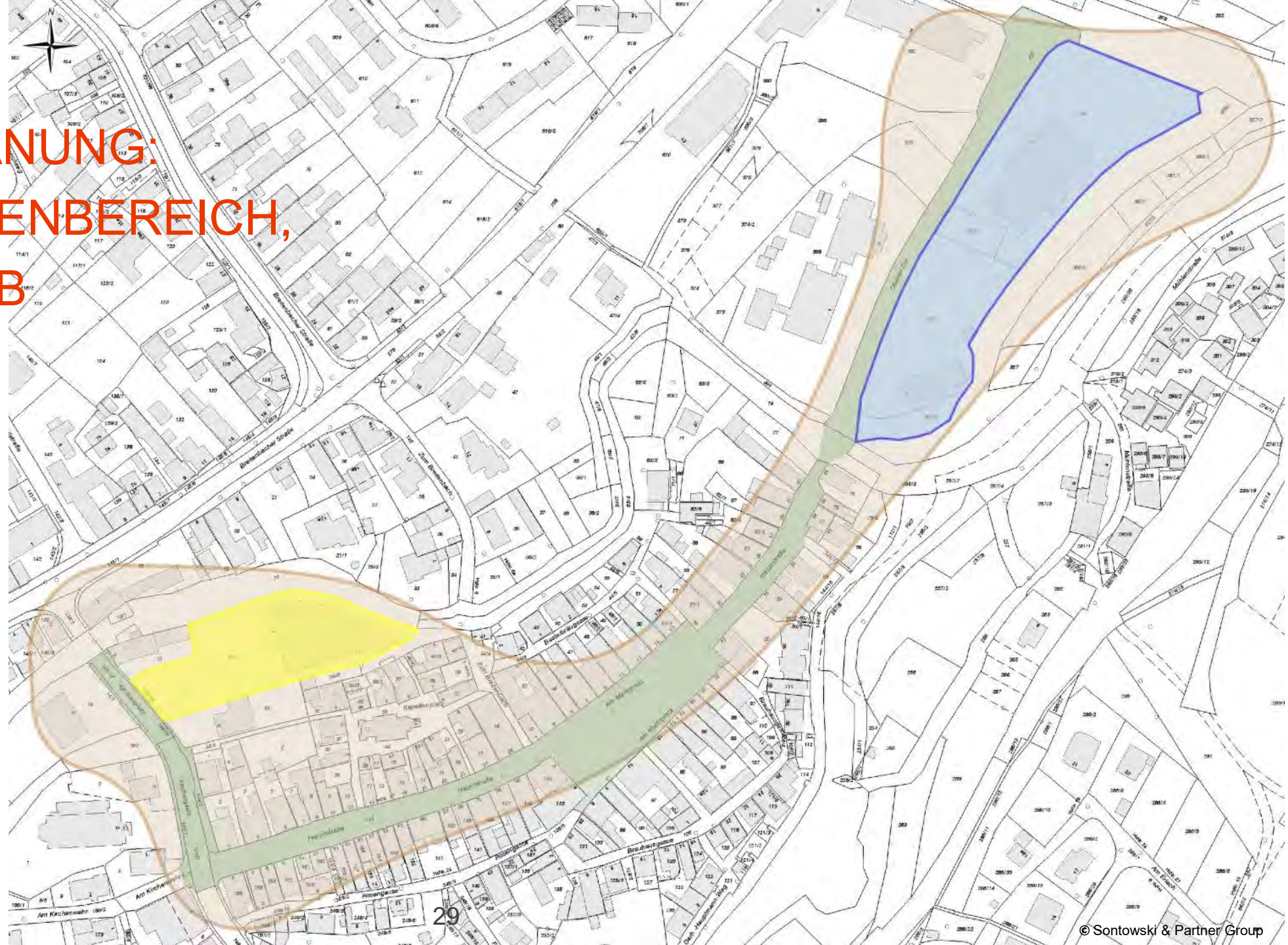
# EINZELHANDELS- ENTWICKLUNG „OBERES TOR“

- 2017 / 2018: Bauleitverfahren
  - Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für den Bau eines Lebensmittel-Vollsortimenters/ Discounters
  - Zielbindung: städtebaulicher Vertrag
- 2018: Abriss Gewerbebrache
- 2019 / 2021: Eröffnung Lebensmittel-Discounter





BAULEITPLANUNG:  
B-PAN, INNENBEREICH,  
§ 13 A BAUGB

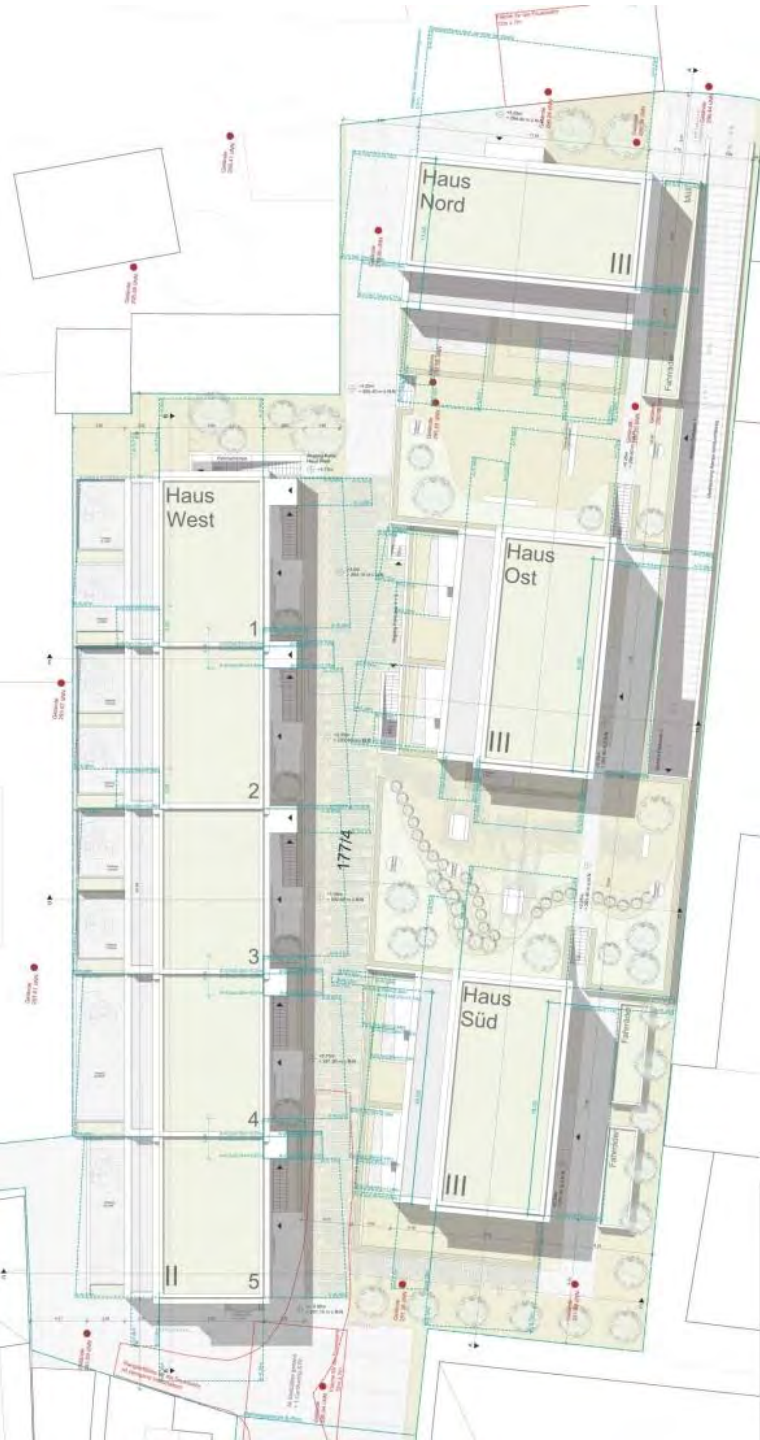




# BAULEITPLANUNG: B-PAN, INNENBEREICH, § 13 A BAUGB







## BAULEITPLANUNG: B-PAN, INNENBEREICH, § 13 A BAUGB



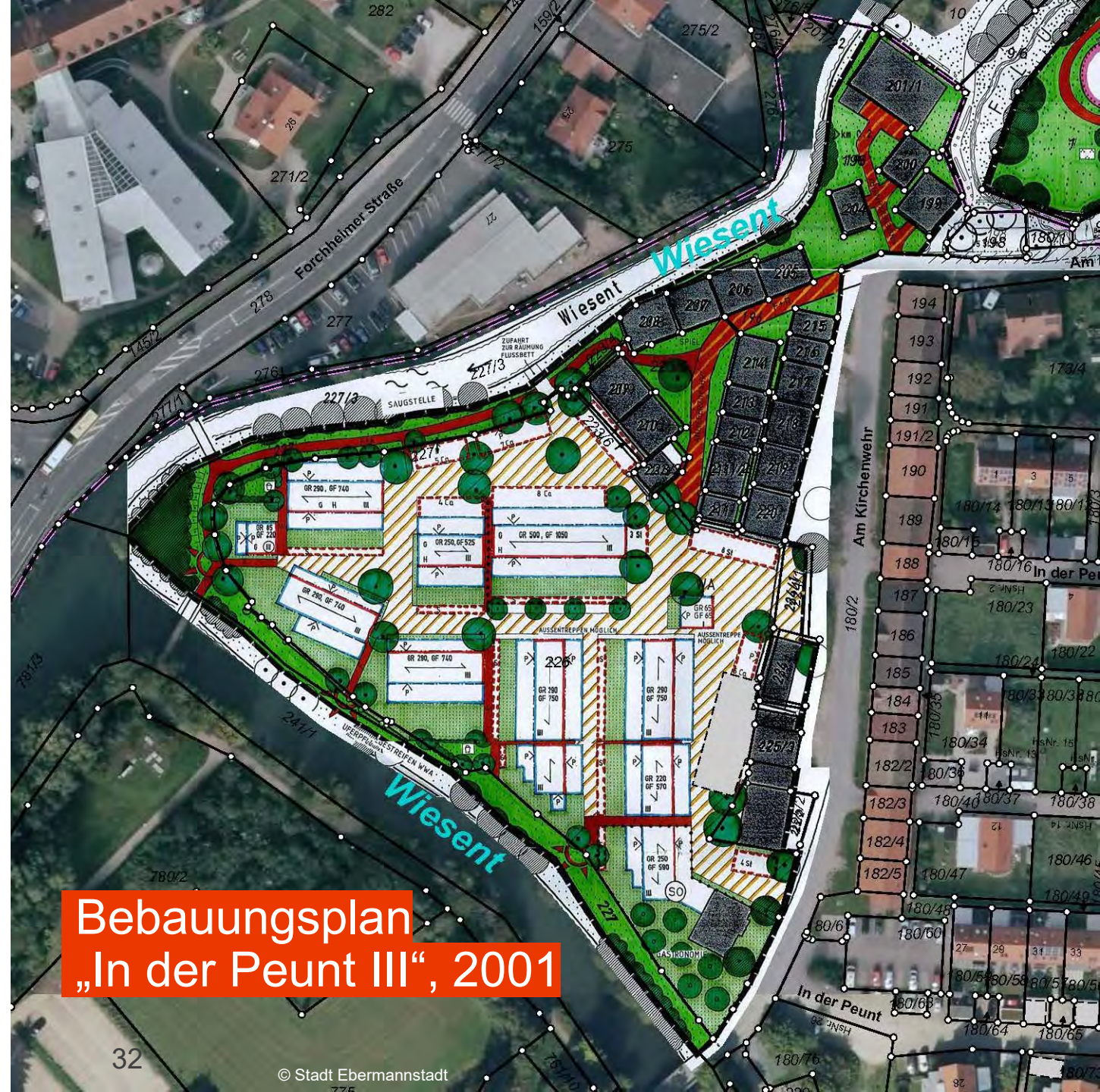
Verdichteter Wohnungsbau  
„Wohnquartier Schulstraße“ im Sanierungsgebiet

- 2015: Ablehnung Bau eines freistehenden Einfamilienhauses
- 2017: Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §24 BauGB, Voraussetzung: Bebauung innerhalb von 5 Jahren
- Zielbindung: Anwendung städtebaulicher Vertrag und notarielle Bauverpflichtung
- 2018: Bauleitverfahren
- 2022: Baubeginn



# „AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN“

- 2018: erste Eigentümergespräche  
„Aufhebung Bebauungsplan“
- 2019 / 2020  
Workshops: Entwicklung  
„Mehrgenerationenquartier  
Wiesentgarten“
- 2021: Vorstellung im Rat,  
Aufstellungsbeschluss  
Änderung B-Plan



Bebauungsplan  
„In der Peunt III“, 2001



# BAULEITPLANUNG: B-PLAN, INNENBEREICH, § 13 A BAUGB





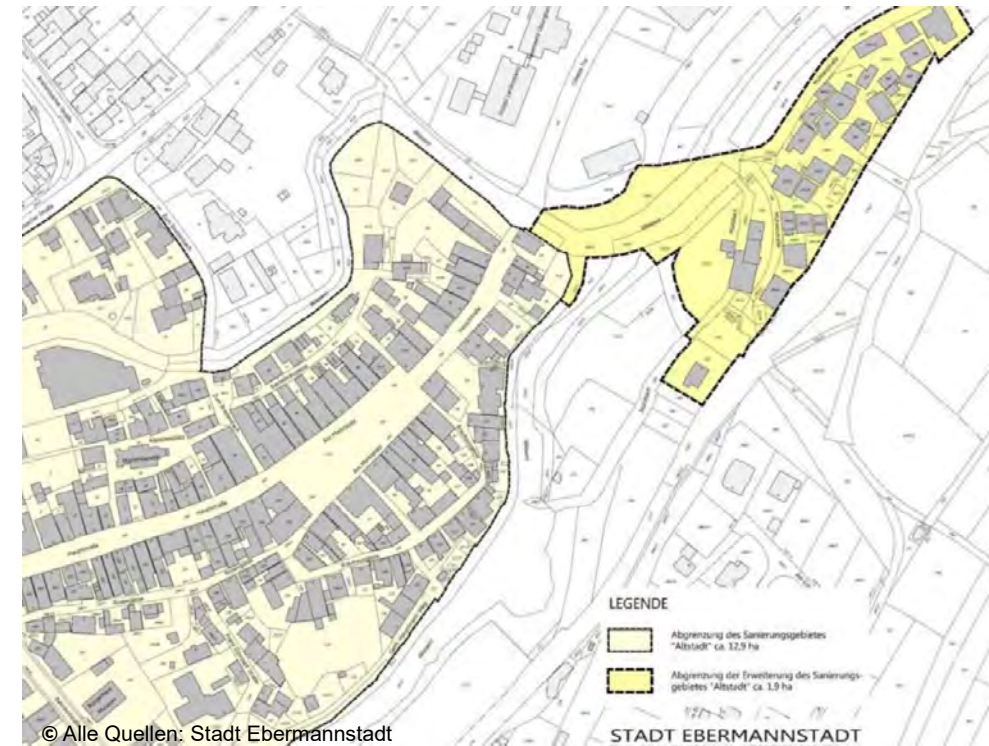
# SANIERUNGSSATZUNG

Sanierungsgebiete:

- 1994: Sanierungsgebiet „Stadtkern EBS“
- 2009 Ergänzung um „Breitenbach“
- 2016 Ergänzung um „Obere Scheunenviertel“

Rechtsfolgen, u.a.:

- Vorkaufsrecht nach §24 BauGB
- Kein B-Plan erforderlich
- Ggf. steuerliche Vorteile nach Sanierungsvereinbarung
- Städtebauförderung
- Etc.





# SANIERUNGSSATZUNG: ANWENDUNG RECHTSFOLGEN

2022: Ausübung  
Vorkaufsrecht



© Alle Bildquellen: Stadt Ebermannstadt

2021: Ablehnung Bauantrag,  
Verhinderung städtebauliche Missstände





# KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMME

- 2018: Überarbeitung Gestaltungssatzung
- 2018: Kommunales Förderprogramm, Erhöhung Förderbetrag für private Fassaden- und Sanierungsmaßnahmen
- 2018: Kommunales Förderprogramm, Einführung Geschäftsflächenprogramm
- Sanierungsberatung privater Eigentümer\*innen
- 2019ff: Öffentlichkeitsoffensive, Erstellung Förderfibel, Veranstaltungen, Anschreiben Eigentümer\*innen, etc.



**GESTALTUNGSSATZUNG  
STADT EBERMANNSTADT**  
über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung  
baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Damit der Förderprozess möglichst schnell abläuft und sich keine unnötigen Verzögerungen einstellen, müssen Sie wissen, was genau Sie planen. Der folgende Überblick hilft, die richtige Fördermöglichkeit zu identifizieren.

Insgesamt gibt es in Ebermannstadt zwei Fördermöglichkeiten, die seitens der Stadt vergeben werden und speziell Sanierungsmaßnahmen bezuschussen.

 <p>Ich möchte meine <b>Anwesen</b> sanieren</p> <p>„Stadtkern Ebermannstadt“ „Altstadtsanierung Breitenbach“</p> <p>Gestalt der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter (Fassaden, Dächer, Tore, Treppen,...)</p> <p>Bis zu 30% der förderfähigen Sanierungskosten (max. 12.500 €)</p> <p>Das entspricht genau meinem Vorhaben! Ausführliche Informationen auf <b>Seite 12</b></p>	 <p>Ich möchte meine <b>Gewerfläche</b> in Erdgeschosslage aufwerten</p> <p>„Stadtkern Ebermannstadt“ „Altstadtsanierung Breitenbach“</p> <p>Um- und Anbaumaßnahmen zur Aufwertung von Geschäfts-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen in Erdgeschosslage</p> <p>Bis zu 30% der förderfähigen Sanierungs- bzw. Materialkosten (max. 10.000 €)</p> <p>Das entspricht genau meinem Vorhaben! Ausführliche Informationen auf <b>Seite 14</b></p>
--	--

Aber auch, wenn die Fördermittel auf den zweiten Blick doch nicht passen, gibt es viele weitere Möglichkeiten, finanzielle Unterstützung für Umbaumaßnahmen zu erhalten. Mehr Informationen zu anderen Förderprogrammen, beispielsweise für energetische Sanierung finden Sie in unserem Nachschlagetipp auf **Seite 23**.

**FÖRDERFIBEL**  
Informationen für Eigentümer,  
Investoren und Sanierungswillige



für die Umsetzung von Städtebauförderungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten  
**Stadtkern Ebermannstadt** und **Altstadtsanierung Breitenbach**

# ÖFFENTLICHER RAUM: KOMMUNALE GESTALTUNGSRICHTLINIE



## GESTALTUNGSRICHTLINIE STADT EBERMANNSTADT

für Sondernutzungsflächen im öffentlichen Raum

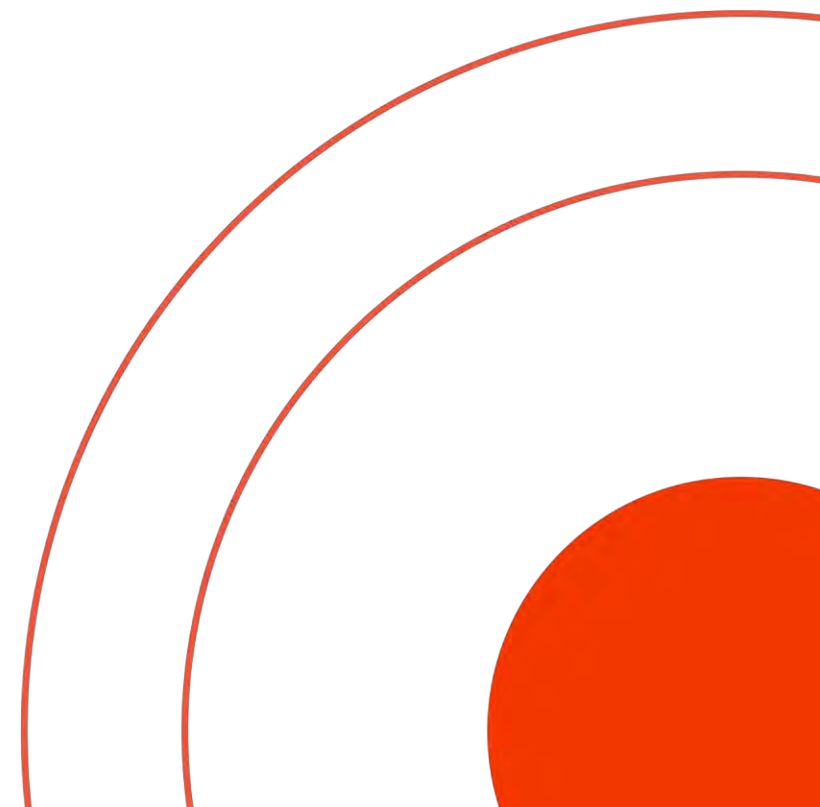
- 2018: Gestaltungsrichtlinie für Sondernutzungsflächen



## WEITERE INSTRUMENTE

Erarbeiten einer Vorkaufsrechtssatzung  
für die Stadt nach §25 BauGB

2021: Beauftragung Fachkanzlei



# EINZELINSTRUMENTE ALS „BAUKASTENPRINZIP“

- Vorrang der Innenentwicklung ernstnehmen (Grundsatzbeschluss)
- Kommunales Flächenmanagement, Baulückenkataster
- Baulandbevorratung
- Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb oder Zielbindung (Baupflicht)
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB
- Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 BauGB
- Aufhebung von Bebauungsplänen
- Änderung von Flächennutzungsplänen
- Bestandsüberplanung
- Sanierungssatzungen



# FLÄCHENMANAGEMENT – DATEN EBERMANNSTADT

<b>Art</b>	<b>in ha, 2017</b>	<b>in ha, 2022</b>
Baulücke	18,90	17,20
Leerstand	9,64	8,20
Leerstandrisiko	22,50	18,30





# ISEK: UMSETZUNGSPROZESS



ISEK-Lenkungsgruppe  
als öffentlich-privates Gremium



© Alle Bildquellen: Stadt Ebermannstadt

# IMMOBILIENPORTAL

Immobilienportal für alle ILE-Mitgliedsgemeinden

The screenshot shows the website's header with navigation links: Kontakt, Impressum, Datenschutz. The main navigation includes: Startseite, Über uns, Angebote, Beratung, Kontakt. The logo for 'Fränkische Schweiz AKTIV' is visible. The main content area features a property listing for 'KLEINES HAUS IM GRÜNEN' with a 'Drucken & Speichern' button and a 'Bildergalerie' section showing an interior view of the house.

KLEINES HAUS IM GRÜNEN	
» Details	
Angebotstyp:	Kauf
Kauf-/Mietpreis:	120.000 €
Grundstücksfläche:	750 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer:	6
Badezimmer:	
Dachboden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieausweis:	Nein
Denkmalschutz:	Nein
Erschließung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
Flurnummer:	
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3
Keller:	Ja
Energieträger:	Öl
Baurecht:	Innenbereich §34 BauGB

The screenshot shows the 'Wohnimmobilien' section with a grid of municipalities: Ebermannstadt, Gößweinstein, Kirchrehnbach, Kunreuth, Leutenbach, Pinzberg, Pretzfeld, Unterleinleiter, Waischenfeld, Weilersbach, Wiesentau, Wiesental. Below the grid are two property listings:

**PRETZFELD**

€ 120.000   750 m<sup>2</sup>   90 m<sup>2</sup>

✓ Staatliche Zuschüsse

Kleines Haus im Grünen

**EBERMANNSTADT**

€ 300.000   967 m<sup>2</sup>   120 m<sup>2</sup>

✓ Staatliche Zuschüsse

Attraktives Fachwerkhaus mit Scheune



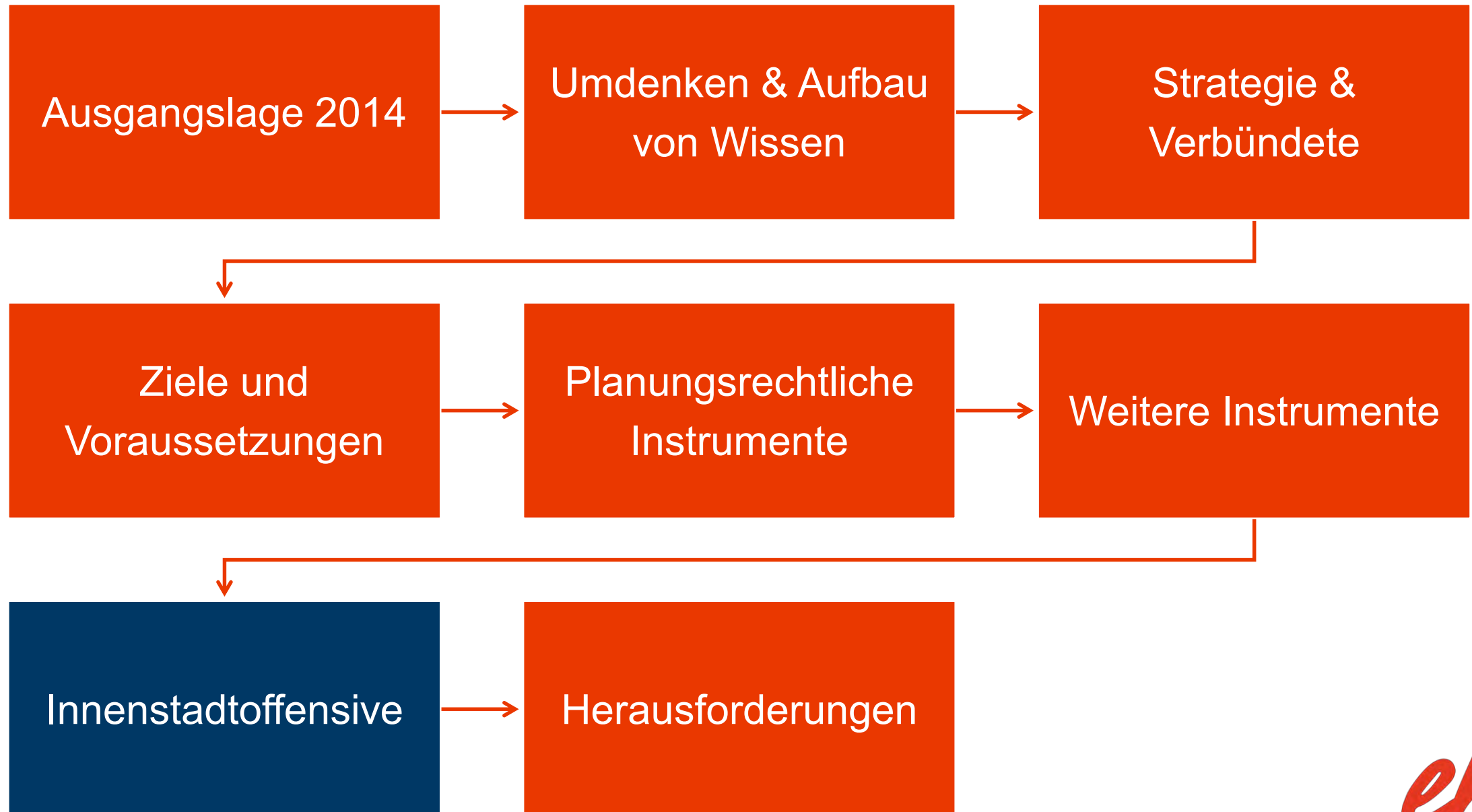
# KOMMUNALE LEERSTÄNDE

MACHBARKEITSSSTUDIE: Sanierung und  
Nachnutzung des ehemaligen Gasthauses  
„Zum Bayerischen“



Sanierung und Umbau der ehemaligen Schreinerei  
in Veranstaltungssaal







# Bürogemeinschaft soll Stadt voranbringen

Es ist eine bunte Bürogemeinschaft, die sich am Ebermannstädter Marktplatz zusammantut: Dort hat die Cima-Projektverantwortliche Annika Eckert die Räume des vormaligen Musikstudio Saffer bezogen. Auch Jugendpflegerin Katharina Kurth-Lipfert hat hier ihr Büro. Und Andreas Kirchner aus der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit der Stadt kann einen weiteren „Neuzug“ bestätigen: „Am 1. Oktober wird hier auch Nadine Zettlmeißl, die Managerin der „Allianz Fränkische Schweiz aktiv“ einziehen. Von der Kooperation von Zentrenmanagement, Jugendpflege und Allianzleitung erwarten sich die Stadtverantwortlichen einen Schub: „Wo sollten Geschäftsleute, Vereine und Schüler besser zusammen finden als hier am Marktplatz?“, führte Kirchner Gründe an. Foto: Marquard Och

© Nordbayerische Nachrichten



© Stadt Ebermannstadt

## ZENTRENMANAGEMENT UND KÜMMERER VOR ORT

- 2017: „Cima“ übernimmt Umsetzungsbetreuung für einen Teil der ISEK-Maßnahmen
- Bürogemeinschaft mit ILE-Manager\*in und Ökomodellregion-Manager\*in



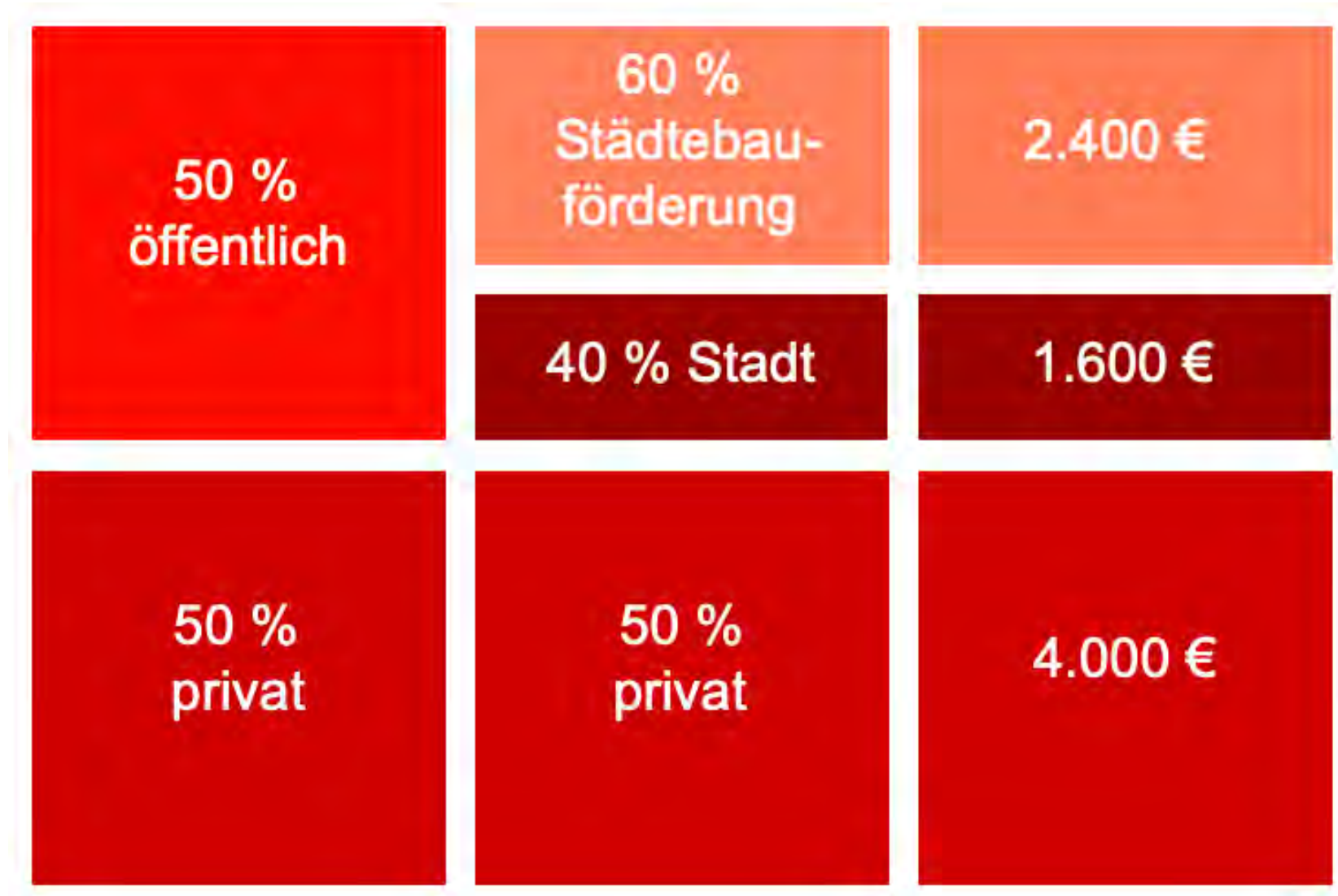
© Nordbayerische Nachrichten



© Stadt Ebermannstadt

# VERFÜGUNGSFOND

Beispielgrafik:  
Projektbudget  
von 8.000 €





# AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS



Erweiterung der Stadtmöblierung durch „Waldsofas“



© Alle Bildquellen: Stadt Ebermannstadt



Die kahlen Kastanienbäume auf dem Marktplatz von Ebermannstadt haben ihre Lichtgewänder angezogen.

Foto: Joachim Korfes

## Bezaubernde Stadt

**ADVENT** In Ebermannstadt sollen Aktionen auch ohne Markt für Weihnachtsstimmung sorgen. Es gibt drei Adventskalender. Und die Weihnachtssel werden auf ihre Botschaft nicht verzichten

**Ebermannstadt** – Weihnachtszauber soll auch in diesem außergewöhnlichen Jahr in Ebermannstadt versprüht werden. Die Stadtverwaltung, das Büro für Jugendarbeit, das Zentrummanagement und viele weitere Akteure vor Ort haben sich laut Pressemitteilung der Stadtverwaltung daher ins Zeug gelegt und sich viele Aktionen überlegt, um den Bürgern, Kunden und Gästen der Stadt eine besinnliche Weihnachtszeit zu schenken.

„Für mich ist die Adventszeit eine besondere Zeit des Jahres. Ich freue mich, dass man vor Ort kreativ arbeitet und nach Lösungen und Wegen sucht, trotz der vielen Einschränkungen etwas Weihnachtsstimmung zu verbreiten“, sagt Bürgermeisterin Christiane Meyer (NLE). Was wäre die Vorweihnachtszeit ohne Spannung und einen Adventskalender? Und weil ein Kalender nicht genug ist, gibt es in Ebermannstadt in diesem Jahr sogar drei. Traditionell wird es wieder den „EBSer Adventska-

„Beim Einkauf oder Spaziergang durch die Altstadt sollen die Leute verzaubert werden.“

**ANNIKA STINTZING**  
Zentrummanagement

lender“ des Gewerbes geben, der jeden Tag einen anderen Ebermannstädter Betrieb zu einem Adventskalendertürchen verwandelt und zum Kauf von Weihnachtsgeschenken inspirieren soll. Ergänzend kann man online einen Blick hinter die Kulissen der teilnehmenden Geschäfte werfen und Geschenktips erhalten. „Zusätzlich wird es auf Initiative des Büros für Jugendarbeit einen Video-Adventskalender geben. „Bekannt Personen wie

Stadträte oder Vereinsvorsitzende senden virtuelle weihnachtliche Botschaften zu“, erzählt die städtische Jugendpflegerin Corinna Drummer. Und auch an die Familien, Kinder und soziale Einrichtungen wird gedacht. „Täglich wird es Tipps für Familien für die Vorweihnachtszeit geben und Kitas und Pflegeeinrichtungen erhalten fair gehandelte süße Überraschungen“, erläutert Drummer.

Ohne großen Trubel auch noch in den Abendstunden einkaufen, das ist auch in Ebermannstadt möglich. Mit der Aktion „Buche meinen Laden“ können Kunden auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten in einigen Geschäften ein privates „Beratungs- und Einkaufsvergnügen“ erleben. Zudem öffnen zahlreiche Geschäfte ihre Ladentüre auch an den Adventstagen bis 16 Uhr.

„Besondere Zeiten verlangen besonderen Service“, meint Karlheinz Stollmann, Vorsitzender der Werbegemeinschaft Ebermannstadt. „Beim Einkauf

oder Spaziergang durch die Altstadt sollen die Leute verzaubert werden“, wünscht sich Annika Stintzing vom Zentrummanagement Ebermannstadt. Aus diesem Grund wurde mit Unterstützung der Stadtwerke Ebermannstadt in diesem Jahr die Weihnachtsbeleuchtung erweitert und drei Bäume am Marktplatz zusätzlich mit Lichterketten verzert.

Auch wenn der Auftritt der Weihnachtssel auf dem Ebermannstädter Weihnachtsmarkt entfallen muss, wollen die zwei dennoch ihre Botschaft versenden. Gemeinsam mit dem Nikolaus werden sie vor der Krippe des Fränkische-Schweiz-Verzins auf dem Marktplatz im Herzen der Stadt ihren Gruß an die Bevölkerung richten, der auf dem digitalen Weihnachtsportal der Stadt zum ersten Advent veröffentlicht wird.

Dies wurde vom Zentrummanagement Ebermannstadt eingerichtet. Unter [ein-hers-fuer-ebs.de](http://ein-hers-fuer-ebs.de) sind Infos zu allen Aktionen zu finden.



LED-Umrüstung & Ausweitung Weihnachtsbeleuchtung

ebs



# STÄRKUNG DES ANGEBOTS: EXISTENZGRÜNDERWETTBEWERB

## In Bierfässern urlauben

Der Wettbewerb STADTUP in Ebermannstadt hat die besten Geschäftsideen ausgezeichnet. VON MARQUARD OCH

**EBERMANNSTADT.** Die Sieger des Gründungs- und Existenzgründerwettbewerbs „StadtUP in Ebermannstadt“ stehen fest. Im Veranstaltungssaal des Hainberg-Familienzentrums hat die Jury am Montagmorgen Christiane Meyer (Bild) und Ideengeberin Anika Eckert von Cima-Zentrummanagement aus acht Wettbewerbern die drei besten, an die insgesamt 60.000 Euro ausgeschüttet werden, genannt. 10.000 Euro davon gehen an die 1. Platz-Echda-EBSA, 3.000 Euro an die 2. Platz-Neuser und Lukas Gebhard. Ihre Idee: Die Schaffung eines online-Marktplatzes, auf dem Produkte aus der Ebermannstadt-Schweiz verkauft werden, sowie die Einrichtung eines Kulturcafés, in dem sich (Online-)Handwerker und Kulturschaffende treffen können – dadurch könne eine wichtige Produktpalette entstehen. „So schreibt es den Siegervor“, zitierte Anika Eckert aus der Bewertung für den Ende September 2019 gestarteten Wettbewerb.



**Hundesalon überzeugt**  
Mit 20.000 Euro beachtenswerter von drei Begleitern 2019 am Marktplatz eröffnete Hundesalon, der prägnant nach internationalen Standards blickt. Mindestens ist ein Online-shop für Pflegeprodukte auch für die Katz geplant, langfristig eine Hundesalon-Station.  
Zum Dritten Preis – 10.000 Euro für das „Bierfassdorf“ – den Gewinner für den „Freizeitführer“ Geschäftspartner Mike Schmidt eingegangen. mehrer Eckert aus der Bewertung an. Mit dem Wettbewerbsergebnis mit 20 Wettbewerbern in handgezeichneten, übermenschlichen Holzfässern mit Schlafmöglichkeit und Sanitäranlage werden Urlaubsgästen eine neue Form der Erlebniskonzepte geboten. „Wir suchen schon nach einem passenden Standort“, befragte die Stadtschweizer, denn schon im Sommer 2021 ist die Eröffnung geplant. Nach der Preisverleihung knüpfen die Schicksale.  
Schon in ihrer Begrüßung der 20 Sponsoren – über die Landkreis wird der Wirtschaftsreferent Thorsten Glauber (FW) als Ehrung erwartet.

Sie haben die Jury überzeugt und für ihre Geschäftsidee überzeugt. Die...  
der Stadt. Privatunternehmer der Kanzlei Peter Döcker Schreiner von Hansens ermunterte Christiane Meyer mal nicht zum Zug gekommen. an ihrem Ideen-Geschäftsmodell festhalten. So wie die Podiumsgewinnerin ta Spielt, die eine Podiumsgewinnerin für die... und Elise Eberhard, die in der App-Entwicklung „Brewery“ in Lebensmittel planen. Ein „Erlebnisraum“ möchte Christiane Meyer möglichst im... an der Innenstadtoffensive umsetzen. In Karten für... ab sollen an der Preisverleihung... die Meyer und Einrichtung... sind in Fortgang gehen. Am... gibt es eine „Schreibkunst-K...“ mit künstlerischer Auswertung... beide. Das Schönlich will ab Ende... des Jahres eine „Solidarität...“ an den Start bringen, den glück...

**AUS DEM POLTERRICH**

**Fehler führte zum Sturz**  
FORCHHEIM. Eine 16-jährige Poltterricherin kam last Friday wohl aufgrund eines Fahrfehlers zum Sturz, als sie von der Unteren Kellertstraße nach rechts in die Deckenbühnenstraße abbiegen wollte. Sie wurde leicht verletzt ins Krankenhaus gebracht. Sachschaden am Roller: etwa 150 Euro.

**Falsch eingeschätzt**

**HEROLDSDORF.** Eine 52-jährige Frau... bog von Ostend kommend nach rechts in die Marktstraße ab. Die Fahrerinnen schätzten die Geschwindigkeit falsch ein. Sie wurden leicht verletzt ins Krankenhaus gebracht. Sachschaden am Roller: etwa 150 Euro.

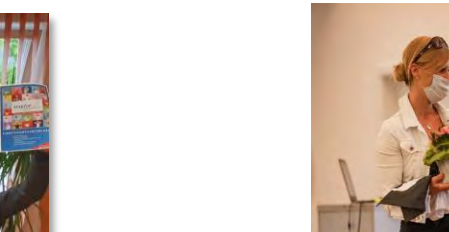


## Stadt sucht Existenzgründer

Im Kampf gegen Leerstände lobt das Stadtmarketing Ebermannstadt einen Wettbewerb aus. Gleichzeitig soll der Wettbewerb größer und attraktiver werden. Zum Start kommt Umweltminister Thorsten Glauber.



**in Ebermannstadt** erfolgreich als Unternehmer durchstarten: Dies ist das Ziel des „StadtUP“ Ebermannstadt. Foto: Axel Fellner  
...entworfener Konzept an das Reichliche Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gastronomie auf ihre Realisierbarkeit. Ihre „Standortverfügbarkeit“ von einem klaren Experten-Netzwerk bewertet und primär werden, erklärt die Zentrumsmanagerin das Verhalten.  
19 Partner packen mit an insgesamt 19 Partner stellen den Jung-Unternehmern Servicespakete als Anreiz zur Verfügung, die den Einstieg in Ebermannstadt erleichtern sollen. „StadtUP“ Ebermannstadt bietet Interessierten ein erweiterbares Startpaket für die berufliche Unabhängigkeit. „Neuorientierung oder Geschäftserweiterung, so wird bewertet und primär werden, erklärt die Zentrumsmanagerin das Verhalten.  
Um sie bewerten zu können, muss dem Expertenrat unter anderem auch ein Businessplan vorgelegt werden. Dann können die 19 Netzwerkpartner die Chancen bei der Umsetzung der Geschäftsidee optimal unterstützen. Hilfen und Beratung gibt es in Unternehmens-, Steuer-, Rechts- und Finanzierungsangelegenheiten, bei der Werbung oder bei der Suche nach einem geeigneten Standort für das Geschäft.  
**Erfolg ist dokumentiert**  
In 12.000 Eurovorhaben zählenden Pilot im Landkreis möchte sich beispielweise ein Orthopädie-Schulmeistermeister schwächen, dem die Kunden bei der Arbeit zuschauen können. Dank...  
„StadtUP“ erlebte sich erst auch ein Laden mit einer gut sortierten Auswahl an Kinderbekleidung, Spielzeug, Diabolo- und Wolkracerosetten und besonderen Geschenkideen sowie eine familiär geführten Studio für Bewegung und Haltung.  
Ursprung: Zur Aufklärungsveranstaltung beziehungsweise zur Einführung des Preisverfahrens des Wettbewerbs in Ebermannstadt wird der Bayerische Umweltminister Thorsten Glauber (FW) als Ehrung erwartet.



Starkes Unternehmer-  
netzwerk,  
überregionale  
Aufmerksamkeit

Preisverleihung  
&  
Prämien im  
Gesamtwert  
von 60.000 €



# ERLEBNIS UND SERVICE: MÄRKTE, VERANSTALTUNGEN UND AKTIONEN

EBSer  
Adventskalender  
mit Aktionen der  
Betriebe

## 1. Regionaler Genussmarkt

der ILE „Fränkische Schweiz AKTIV“



So schmeckt die Fränkische

**SONNTAG** AB 11 UHR  
**14. JULI** MARKTPLATZ  
EBERMANNSTADT



Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern auf Initiative des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken



HERZ FÜR EBS Ebermannstadt hält zusammen



## Schenken mit Herz

Das EBser Weihnachtsportal

Adventskalender 2020 - Angebote

Adventskalender 2020 - Videos

© Werbegemeinschaft Ebermannstadt

© Stadt Ebermannstadt



# ERREICHBARKEIT: PARKRAUMBEWIRTSCHAFTUNG UND MOBILTÄTSANGEBOTE



Freitag, 20. April 2018 **FRÄNKISCHE SCHWEIZ** HFO / Seite 39

## Ab Mai wird in Ebermannstadt scharf geschossen

Kommune führt neues Parksystem ein — Im April werden nur Alibi-Strafzettel verteilt — Verkehrsüberwachung in Startlöchern

VON PATRICK SCHROLL  
**EBERMANNSTADT** — Nachmal der Bürger bei einem Stadtspaziergang im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Gut leben in der Innenstadt“ soll den Kunden der Parkscheibe soll die Kunden der Innenstadt über die neuen Parksysteme informieren. Die Bürger sollen auch eine Stärkung der Geschäfte in der Innenstadt werden. Die Parkscheibe soll die Kunden der Innenstadt über die neuen Parksysteme informieren. Die Bürger sollen auch eine Stärkung der Geschäfte in der Innenstadt werden. Die Parkscheibe soll die Kunden der Innenstadt über die neuen Parksysteme informieren. Die Bürger sollen auch eine Stärkung der Geschäfte in der Innenstadt werden.

Derzeit hat sich die Kommune ein geordnetes Parksystem zum Ziel gemacht. Das war auch ein Wunsch der Bürger bei einem Stadtspaziergang im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Gut leben in der Innenstadt“ soll den Kunden der Parkscheibe soll die Kunden der Innenstadt über die neuen Parksysteme informieren. Die Bürger sollen auch eine Stärkung der Geschäfte in der Innenstadt werden. Die Parkscheibe soll die Kunden der Innenstadt über die neuen Parksysteme informieren. Die Bürger sollen auch eine Stärkung der Geschäfte in der Innenstadt werden.

Wir wollen die Bürger intensiv und ausführlich informieren, weil sich etwas Grundlegendes ändern“, sagt Kirchner. (siehe hierzu auch gelbes Karten). Das neue System spiegelt sich auch im Stadtbild wider. Auf dem Marktplatz sollen die neu positionierten Bänke und Bankette das Parken außerhalb der markierten Flächen unmöglich machen. Neue Straßenschilder weisen auf das neue Konzept.

Ab Mai beginnt die kommunale Park- und Verkehrsüberwachung im Bereich der Hauptstraße und des Marktplatzes die 60-Minuten-Parkplätze zu überprüfen. Der Stadtrat lässt dem ruhenden und fließenden Verkehr von einem Zweckverband übersehen. Für diesen Service muss die Stadt zahlen. Pro Stunde 120 Euro für die Kontrolle des Bediener und 34 Euro in der Stunde für den ruhenden Verkehr. Die Maßnahmen aus den Bußgeldern fließen in die Stadtkasse. Unterm Strich schreiben die meisten an Kommunen, die sich dem Zweckverband angeschlossen haben, schwarze Zahlen, heißt es von einer Verbandvertreterin in der Stadtratsitzung von Oktober 2017 (war berichteten).

Das neue Parksystem war auch bei einem Unternehmensratssitzung Thema, „Gartenwegen und Händler erfordern sich eine bessere Erreichbarkeit für ihre Kunden“, sagt Kirchner. „Sie sehen das als Mehrwert.“ Annuke Eckert vom Zweckverband bereitete eine Entspannung der Situation und den Parkkunden. Auch die Geschäftsführer und dazu angelegten Parkplätze in der Innenstadt nicht von Autos der Mitarbeiter blockieren zu lassen, sondern für potenzielle Kunden freizuhalten. Gestiegene Dauerparkplätze stehen ohnehin im Bereich der B470 und am Bahnhof bereit.

Wildparker mindern die Aufenthaltsqualität, sagt Ebermannstadt. Man für die Öffentlichkeitsarbeit Andreas Kirchner. Die Bürger sie wollen nicht zwischen abgestellten Blech Autos und haben die Stadt zu Bürgerverksamung immer wieder auf die schlechte Problematik aufmerksam gemacht, sagt Kirchner.

Wildparker mindern die Aufenthaltsqualität und Dauerparker blockieren Parkplätze für potenzielle Kunden der Händler in der Innenstadt. Aus diesen Gründen hat Ebermannstadt ein neues Parkraumkonzept beschlossen. Dieses beinhaltet drei Zonen: Zone 1 Im Bereich der Innenstadt (Hauptstraße und Marktplatz) stehen Besuchern insgesamt 64 Parkplätze mit der Parkscheibe für 60 Minuten kostenfrei zur Verfügung. Zone 2 Der Innenstadt nahe gelegene Parkplätze können mit der Parkscheibe für 90 Minuten genutzt werden (unter anderem am Rathaus). Zone 3 Entlang der B 470 wie auch am Bahnhof stehen ganztägige Dauerparkplätze bereit. Für die kein Parkticket benötigt wird. In allen drei Zonen zählt die Stadt 380 Parkplätze. Im April räumt die Kommune den Autofahrern noch eine Eingewöhnungsphase ein. Ab

**Parken in EBS: Alles neu macht der Mai**  
 Die Parkscheibe für 90 Minuten genutzt werden (unter anderem am Rathaus). Zone 3 Entlang der B 470 wie auch am Bahnhof stehen ganztägige Dauerparkplätze bereit. Für die kein Parkticket benötigt wird. In allen drei Zonen zählt die Stadt 380 Parkplätze. Im April räumt die Kommune den Autofahrern noch eine Eingewöhnungsphase ein. Ab

Das neue Parksystem war auch bei einem Unternehmensratssitzung Thema, „Gartenwegen und Händler erfordern sich eine bessere Erreichbarkeit für ihre Kunden“, sagt Kirchner. „Sie sehen das als Mehrwert.“ Annuke Eckert vom Zweckverband bereitete eine Entspannung der Situation und den Parkkunden. Auch die Geschäftsführer und dazu angelegten Parkplätze in der Innenstadt nicht von Autos der Mitarbeiter blockieren zu lassen, sondern für potenzielle Kunden freizuhalten. Gestiegene Dauerparkplätze stehen ohnehin im Bereich der B470 und am Bahnhof bereit.

## Mit der Rikscha durch die Fränkische

**KOSTENLOSES ANGEBOT** Auch im Alter noch mobil sein und dabei die Natur und Umgebung ganz anders genießen.

VON ANDREA SCHROTTENLOHER



**EBERMANNSTADT** — Radfahren, auch wenn man selbst nicht mehr Radfahren kann: Die Seniorenvertretung 55+ macht das gemeinsam mit der Initiative „Radeln ohne Alter“ in Ebermannstadt möglich. Eine Pedelec-Rikscha soll auch weniger mobile Menschen wieder mobil machen. Am Samstag trafen sich Sponsoren, der stellvertretende Landrat Otto Siebenhaar, Bürgermeisterin Christiane Meyer sowie Vertreter des Landkreises am Marktplatz zur Vorstellung des neuen ungewöhnlichen Fahrzeugs. An einem Infostand, geleitet von Wolfgang Mehrter, hatten Senioren und Interessierte die Möglichkeit, die Rikscha anzuschauen, Fragen zu stellen und eine aufsehenerregende Probefahrt zu genießen. Mehrter ist als Seniorenvertretung und ehrenamtlicher Fahrer die treibende Kraft der Rikscha – im wahrsten Sinne des Wortes.

10 500 Euro hat das Pedelec gekostet, die Fahrten für die Senioren sind aber kostenlos. Möglich machen das vor allem die Sponsoren sowie die ehrenamtlich tätigen Fahrer. Das Projekt wird unterstützt von Kennenamt, der jungen Union Ramberger Land, dem Landkreis Forchheim, dem Rotary Club Fränkische Schweiz, den Stadtwerken sowie der Stadt Ebermannstadt, dem bayerischen Umweltministerium sowie Privatpersonen. Hinzu kommt eine finanzielle Unterstützung aus dem sogenannten „Verfügungsfonds“ der Stadtebauförderung für eine positive Stadtentwicklung.

Die privaten Gelder, die in das Projekt geflossen sind, werden dank des Fonds des Fördergerichts, die Regierung von Oberfranken, verdoppelt. Bürgermeisterin Meyer bedankte sich bei den Sponsoren und machte noch einmal deutlich, dass die Gelder nicht aus der Stadtkasse stammen. „Wir nehmen auch gerne Spenden entgegen“, sagt Mehrter. Er ist der bislang einzige Fahrer der Rikscha. Gesucht werden weiterhin Menschen, die sich ehrenamtlich als Rikscha-Fahrer engagieren. Landrat Siebenhaar: „Die Rikscha hilft nichts, wenn keiner da ist, der fährt.“ Nach einer kleinen Einweisung kann jeder, der fit ist, die Rikscha fahren. Der elektrische Motor unterstützt den Fahrer, denn bei einem Gewicht von vollbesetzten 400 Kilogramm kann man schon mal ins Schwitzen kommen. Geplant ist auch, Jugendliche einzubinden. Erste Gespräche mit Schulen und Auszubildenden laufen bereits. Somit entsteht eine neue generationenübergreifende Schnittstelle.

Während der Fahrt können Fahrer und Mitfahrer gut miteinander reden. Dies sei den Generationen ausstausch enorm wichtig. „Es macht einfach Spaß zu fahren und man erfährt Sachen, die man sonst nicht erfahren hätte“, erzählt Mehrter. Außerdem freuen sich die Senioren, die Landschaft wieder aus der Perspektive eines Radlers zu betrachten.

Die Ausfahrten mit der Rikscha sind nicht an feste Termine gebunden. Bei der telefonischen oder per E-Mail erfolgten Anmeldung werden die Namen notiert und der Fahrer meldet sich einen Tag vor dem angesetzten Termin telefonisch bei seinen Mitfahrern. Wer gerne zu einem bestimmten Ort wie dem Lieblingscafé oder auf einer bestimmten Strecke durch die schöne Landschaft fahren möchte, kann dies direkt mit dem zugeleiteten Fahrer ausmachen. Ein Einkreischung ist dabei jederzeit möglich und freut auch den Fahrer. Momentan sollte die Fahrt die Dauer einer Stunde jedoch nicht überschreiten.

**Wer mitfahren kann**  
 Ansonsten gibt es auch noch die Möglichkeit, in der Rikscha sitzend, an einer „Genießer-Radtour“ teilzunehmen. Diese Touren sind etwas länger und dauern in der Regel zwischen zweieinhalb und vier Stunden. Mit dabei sind auch viele andere Radler und Ziel ist meistens ein Café oder eine Wirtshaus. Diesen Mittwoch findet die nächste „Genießer-Radtour“ nach Weilersbach statt und die zwei Plätze der Rikscha sind noch frei.  
 Wer Interesse an einer Rikscha-Fahrt hat, kann sich bei Wolfgang Mehrter oder bei Corinna Drummer telefonisch unter (09194) 9799427 oder per E-Mail an seniorenvertretung@ebermannstadt.de anmelden.  
 Die Fahrten sind in erster Linie für Senioren gedacht, aber auch Menschen, die Probleme haben, selbst mobil zu sein, sind in der Rikscha willkommen. Auch die Fahrt mit dem Enkel sind möglich. Angedacht ist auch ein Besuch der Behinderteneinrichtung in Unterleinleiter, um den Menschen zu ermöglichen, „weder Wind um die Ohren zu kriegen“, so Mehrter.



# AUSSENKOMMUNIKATION: AUSZEICHNUNGEN UND ÜBERREGIONALE ANERKENNUNG



STADT UP! EBERMANNSTADT - EIN WETTBEWERB FÜR INNOVATIVE UNTERNEHMENSKONZEPTE

**Ebermannstadt**  
Nominiert 2020 in der Kategorie Stadtgröße bis 10.000 Einwohner

**NOMINIERT 2020**

**Projektbeschreibung**  
Das Mittelzentrum Ebermannstadt verfügt als wichtiger Wirtschaftsstandort der Fränkischen Schweiz über starke mittelständische Unternehmen. Zur weiteren Stärkung des Standortes führte die Stadt in einem 5-monatigen Zeitraum (1.10.2019 - 29.02.2020) einen standortspezifischen und branchenübergreifenden lokalen Gründervettbewerb „Stadt Up Ebermannstadt“ durch. Dabei wurden innovative Unternehmenskonzepte aus den Bereichen Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gastronomie auffindig gemacht, deren Konzepte nach Abschluss der Einreichungsphase bei einer Juriesitzung u.a. auf Realisierbarkeit oder „Standortverträglichkeit“ geprüft wurden. Im Anschluss erfolgte die Bewertung und Prämierung durch ein lokales Expertennetzwerk. Die prämierten Unternehmenskonzepte gewannen eine gezielte Realisierungsförderung und Umsetzungsbetreuung mit umfangreichen Beratungsleistungen.

**Kosten-Finanzierung**  
Die Investition in das Projekt belief sich auf ca. 20.000 Euro Marketingkosten. Die 60.000 Euro Prämie in Form von Beratungsleistungen wurden vom Expertennetzwerk gesponsert.

© Zentrenmanagement Ebermannstadt, 2019



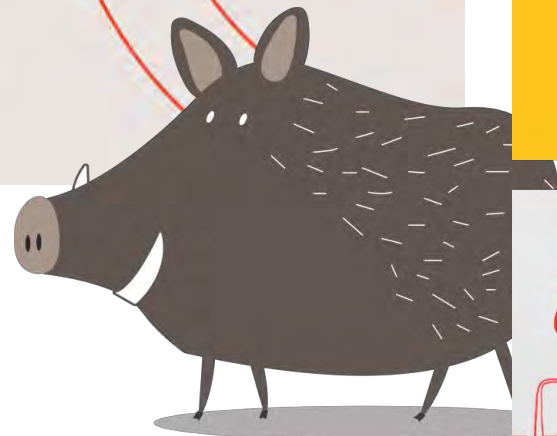


# AUSSENKOMMUNIKATION: EIN NEUES LOOK & FEEL FÜR EBERMANNSTADT

**ebs** DAS NEUE  
DIGITALE  
STADTPORTAL

Schon entdeckt?  
ebermannstadt.de

Hallo  
ich bin  
Eddi



53



TESTIMONIAL

"One of the best laid out brand guides EVER. Easy to edit all the colours and adapt and expand for my client."

HEATHER FITZ



NEU ENTDECKT:  
MAX MUSTERMANN  
KONDITOREI

IN CONVERSATION WITH JESSICA HAMPTON

www.ebermannstadt.de



In ebs  
tut sich was



"THE HOURS DON'T  
SUDDENLY APPEAR  
YOU HAVE TO  
steal them FROM  
COMFORT."

DEREK SIVERS #EBSSALE





# „INNEN VOR AUSSEN“ – STÄRKUNG DER INNENSTADT



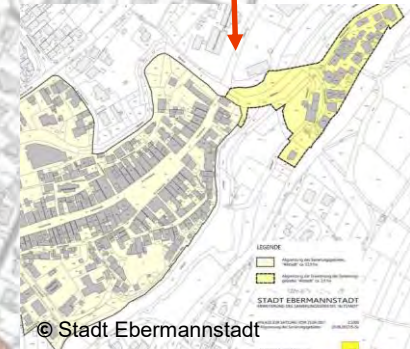
© Stadt Ebermannstadt



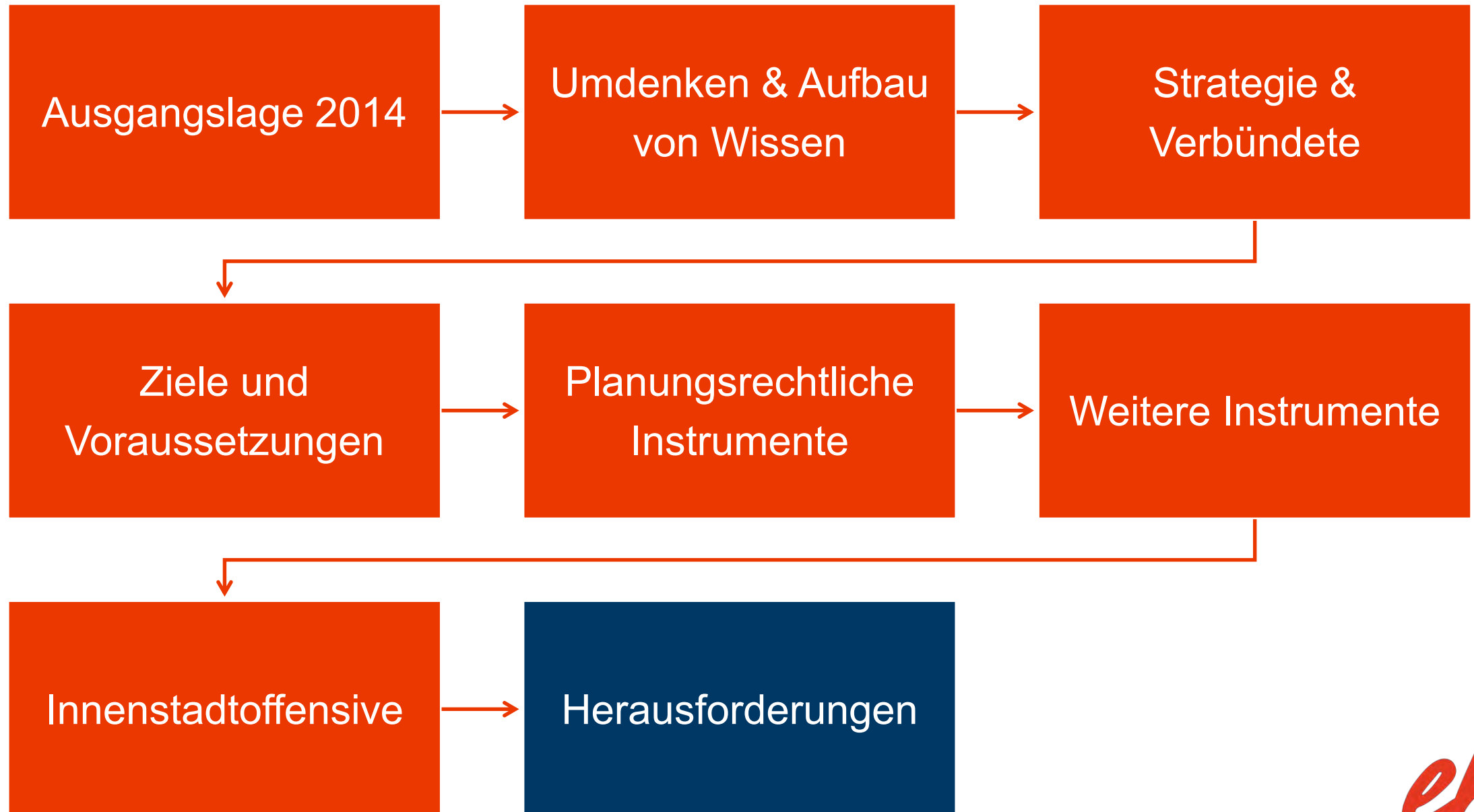
© Sontowski & Partner Group



© Wiesent-Garten GenerationenQuartier GmbH & Co. KG



© Stadt Ebermannstadt





# AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

- Corona-Pandemie, Krieg in der Ukraine
- Gestiegene Anforderungen durch Bürgerbeteiligung
- Mangelnde Personalausstattung der Bauämter
- Gestiegene Komplexität der kommunalen Aufgaben
- Bauleitpläne der Innenentwicklung (Emissionsschutz, Verkehr, ...)
- Auslastung der freiberuflich Tätigen
- Baupreientwicklung
- Zögerliche Unterstützung des Gesetzgebers → Grundsteuer C
- Aktueller Finanzmarkt → „Betongold“
- Landlust - zunehmende Attraktivität des ländlichen Raums

# WIE KANN ES GELINGEN?

## DER RICHTIGE WERKZEUGKASTEN

- Konkrete Ziele und Konzepte
- Fachliche Unterstützung durch Experten
- „Einigkeit“ im Rat
- Bürgerbeteiligung
- Förderprogramme
- Rückendeckung von Landratsamt und Regierung
- **Durchhalten und am Ball bleiben!**



*Fragen?*

