

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „BEIDSEITIG DER JAHNSTRASSE“



design
stadt
selb.

RSP Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

RSP
GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet, ist die RSP Architektur + Stadtplanung GmbH Urheberin der abgedruckten Abbildungen.

Urheberin aller Geobasisdaten und Luftbilder ist die bayerische Vermessungsverwaltung.

Auftraggeber

Große Kreisstadt Selb
Stadtbauamt
Ludwigstraße 6
95100 Selb



Konzepterstellung

RSP Architektur +
Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



Fördergeber

Städtebauförderung
von Bund, Ländern
und Gemeinden

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen.



07. März 2025

Anlagen

1. Bestandspläne 1: 1.000 (6 Pläne)

- 1.1. Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand
- 1.2. Nutzung Erdgeschoss
- 1.3. Nutzung Obergeschoss
- 1.4. Zustand der Bausubstanz
- 1.5. städtebauliche Gestaltung
- 1.6. Altersstruktur

2. Analysepläne 1: 1.000 (2 Pläne)

- 2.1. städtebauliche Missstände
- 2.2. städtebauliche Qualitäten

3. Rahmenplan 1: 1.000 (1 Plan)

4. Maßnahmenplan 1: 1.000 (1 Plan)

5. Vorschlag Sanierungsgebietsabgrenzung 1: 1.000 (1 Plan)

Inhaltsverzeichnis

I Rahmenbedingungen	5
1. Anlass	5
2. Lage im Raum	6
3. Selb: Ortsbild und Historie	7
4. Bevölkerungsstatistik	8
5. Bestehende Planungen	9
6. Beteiligungsverfahren	13
6.1 Bürgerbeteiligung	13
6.2 Behördenbeteiligung	13
II Bestandsaufnahme/Analyse	14
1. Öffentliches Eigentum	14
2. Gebäudenutzungen	15
3. Raumstruktur	17
4. Bausubstanz	18
5. Städtebauliche Gestaltung	19
6. Altersstruktur	20
7. Missstände	21
7.1 Missstände Baukörper	21
7.2 Missstände Grün- und Freiflächen	23
7.3 Missstände Mobilität	24
7.4 Analyseplan Missstände	25
8. Qualitäten	27
8.1 Qualitäten Baukörper	27
8.2 Qualitäten Grün- und Freiflächen	29
8.3 Qualitäten Mobilität	30
8.4 Analyseplan Qualitäten	31
III Ziele	33
1. Ziele Baukörper	33
2. Ziele Grün- und Freiflächen	35
3. Ziele Verkehr	37
IV Konzept	39
1. Rahmenplan	39
2. Massnahmen	41
2.1 Maßnahmenbeschreibung	41
2.2 Maßnahmentabelle	53
2.3 Maßnahmenplan	55
V Sanierungsgebiet	57
1. Anlass für ein Sanierungsgebiet	57
2. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	57
3. Wahl des Sanierungsverfahrens	57
VI Verzeichnis	61

I RAHMENBEDINGUNGEN

1. ANLASS

Die große oberfränkische Kreisstadt Selb im Fichtelgebirge liegt in unmittelbarer Nähe zur tschechischen Grenze und ist ein attraktiver Wohn- und Lebensraum. Im Zuge der ersten Gründung einer Porzellanfabrik im Jahre 1857 wurde Selb als „Porzellanstadt“ bekannt und galt insbesondere während der Industrialisierung in Deutschland als bedeutsamer Wirtschaftsstandort. Zu Spitzenzeiten waren die Porzellanunternehmen in Selb für rund die Hälfte der gesamtdeutschen Porzellanherstellung verantwortlich. Seit der Krise der Porzellanindustrie in den 1990er Jahren lässt sich in der Region ein struktureller Wandel betrachten.

Mit dem Ziel, den gegenwärtigen Herausforderungen adäquat zu begegnen und somit einer Schrumpfung der Kreisstadt entgegenzuwirken, ist es notwendig in diversen Handlungsfeldern zu agieren und u.a. ungenutzte Freiräume zu nutzen und Anreize zur Gebäudesanierung zu schaffen. Von großer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang vorrangig die Handlungsfelder „Baukörper“, „Grünordnung und Klimaschutz“, sowie „Verkehr“.

Besondere Anforderungen resultieren aus den teils denkmalgeschützten (Wohn-)bauten der Gründerzeit und der 1920er Jahre im Bereich der Jahnstraße. Diese sollten mit dem Ziel, die identitätsstiftende Gestaltung der Stadt Selb aufrechtzuerhalten, saniert werden.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Dynamiken und aktuellen städtebaulichen Missstände gilt es, die vorhandenen Potenziale um die Jahnstraße zu nutzen, um die Stadt langfristig aufzuwerten und zu revitalisieren. Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Selb wurden bereits mittels der Fortschreibung des „integrierten Stadtentwicklungskonzepts“ (ISEK) wichtige Entwicklungsschritte der künftigen zehn bis 15 Jahre niedergeschrieben.

Ziel der Stadt ist es, nach Prüfung der baulichen Mängel und Funktionsdefizite gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Diese formelle Festlegung würde den Zugang zu Fördermitteln der Städtebauförderung und die Anwendung von § 7 h des Einkommensteuergesetzes ermöglichen. Dies würde Anreize zur Sanierung und Aufwertung der Anwesen privater Eigentümer bieten.



Abb. 1: Traufständige Reihenhäuser Jahnstraße



Abb. 2: Jahnturnhalle



Abb. 3: informeller Fußweg

2. LAGE IM RAUM



Abb. 4: Topographische Karte Bayern - Verortung Selb¹

Die große Kreisstadt Selb liegt im oberfränkischen Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. In ihr leben 14 763 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Die Gesamtfläche der Kreisstadt umfasst rund 86,07 km², sodass sich eine Einwohnerdichte von 172 Einwohner / km² ergibt. Laut Landesentwicklungsprogramm bildet Selb ein Oberzentrum mit der nahegelegenen tschechischen Stadt Aš.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im geografischen Zentrum der Stadt Selb und liegt südlich der Altstadt.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Jahnstraße. Im Süden wird er durch die Försterstraße und im Norden durch die Straße „Schloßberg“ begrenzt. Östlich erstreckt er sich bis zur Hohenberger Straße.

Das östlich der Jahnstraße liegende Quartier ist ebenso Bestandteil dieser Untersuchung und erstreckt sich bis zur Hohenberger Straße im Osten. Diese bietet Anschluss an das nördlich liegende Stadtzentrum und an den übergeordneten Verkehr über die Staatsstraße 2178. Die von Westen kommende Staatsstraße durchdringt das Untersuchungsgebiet an zentraler Stelle und ist als Schützenstraße wesentlicher Bestandteil des Quartiersgefüges.



Abb. 5: Ausschnitt digitale Ortskarte mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (rot)²

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung 2025a

² Bayerische Vermessungsverwaltung 2025b

3. SELB: ORTSBILD UND HISTORIE

Historisch betrachtet vollzogen sich in der Stadt Selb diverse strukturelle und ökonomische Wandel. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Selb im Jahre 1281 als Land- und Forstwirtschaft die lokale Ökonomie dominierten. Erst seit dem Jahr 1810 gehört Selb dem Freistaat Bayern an. Die historische Verbindung zum Vogtland und dem Egerland spiegeln sich zum Teil auch heute noch in der Stadt wider. Im Jahre 1856 ereignete sich in Selb ein Großbrand mit schwerwiegenden Folgen für die Stadt: eine Großzahl der damaligen Holzhäuser, sowie das steinerne Amtsgebäude, die Kirche und das Schloss verbrannten binnen weniger Stunden. Das Stadtbild war zerstört. Mit der 1857 neugegründeten Porzellanfabrik auf der Ludwigmühle wandelte sich die lokale Wirtschaft und das Selber Stadtbild. Im Laufe der Jahre wächst die Porzellanindustrie und die hierfür relevanten Gebäude, darunter die Fabrikgebäude der Unternehmen Rosenthal und Hutschenreuther.

Im Zuge des durch die Porzellanproduktion verursachten wirtschaftlichen Aufschwungs entstanden Ende des 19. Jahrhunderts gründerzeitliche Bauten, sowie während der 1920er Jahre Wohnbauten im Bereich südlich der Schützenstraße, die bis heute zu dem charakteristischen Stadtbild Selbs beitragen.



Abb. 7: historische Karte mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (rot) (1928)³

4. BEVÖLKERUNGSSTATISTIK

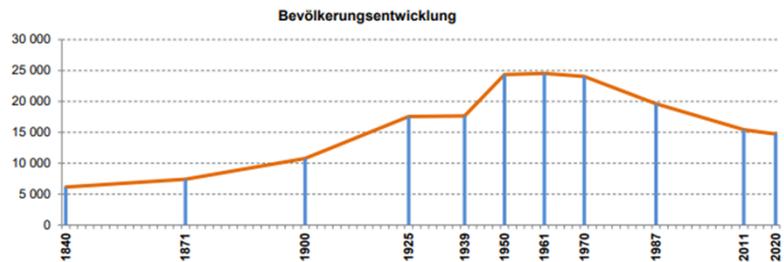


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Selb 1840-2021⁴

Die Bevölkerung der Stadt Selb wuchs von 6.141 Einwohnern im Jahr 1840 (Stand 31.12.1840) auf 17.554 Einwohner in 1925 (Stand 16.06.1925).

Bis 1939 stagnierte die Bevölkerungszahl und stieg seitdem bis 1961 auf 24.532 Einwohner (Stand 06.06.1961) an, was die bislang höchste Bevölkerungszahl der Stadt Selb darstellt. Anschließend war ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen.

Im Jahr 2020 belief sich die Einwohnerzahl auf 14.708 Einwohner (Stand 31.12.2020) und nahm somit um 9.824 Einwohner innerhalb von 39 Jahren ab.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Stadt Selb sind in erster Linie auf das Wachstum und den Zerfall der Porzellanindustrie zurückzuführen.

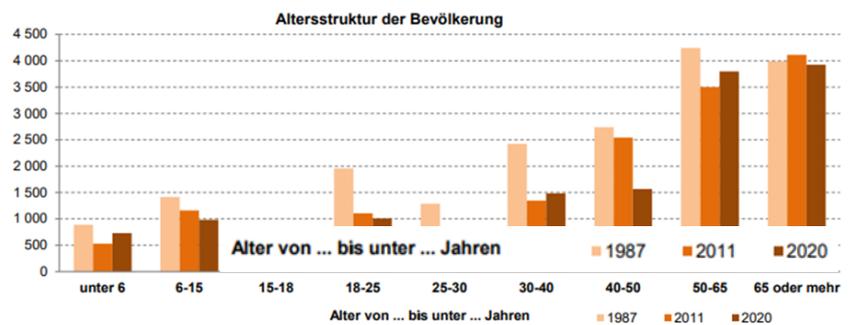


Abb. 9: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gesamtstadt (Vergleich 1987, 2011, 2021⁴)

Hinsichtlich der Altersstruktur lässt sich im Laufe der Jahre eine prozentuale Zunahme der Personen höheren Alters feststellen: mehr als die Hälfte der Bewohnerschaft Selbs ist mindestens 50 Jahre alt (25,8 % 50 bis unter 65 Jahre, 26,7 % über 65 Jahre, Stand 31.12.2020).

Nicht nur die Zahl der Geburten bzw. unter sechsjährigen Einwohnern ist rückläufig, sondern auch die Zahl der Einwohner im Alter zwischen 15 und 65 Jahren, die i. d. R. als „erwerbsfähige Altersgruppe“ gilt.

5. BESTEHENDE PLANUNGEN

Regionalplanung

Im Regionalplan Oberfranken-Ost (Region 5) ist die Kreisstadt Selb als Oberzentrum markiert und stellt in Verbindung mit der tschechischen Stadt Aš einen zentralen Doppelort dar. Als „Oberzentrum“ gewährleistet die Stadt Selb ihren umgebenden Gemeinden eine sichere Versorgung. Selb befindet sich zudem in einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

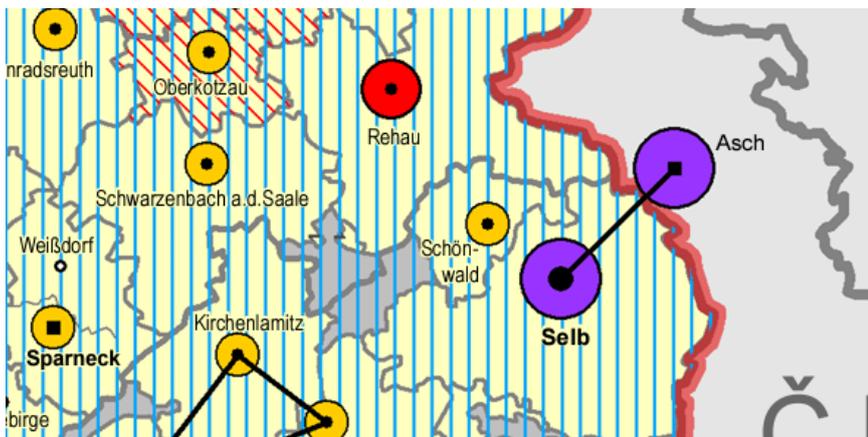


Abb. 10: Regionalplan OFr.-Ost (5) - Karte 1 Raumstruktur⁵

Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Regionsgrenze

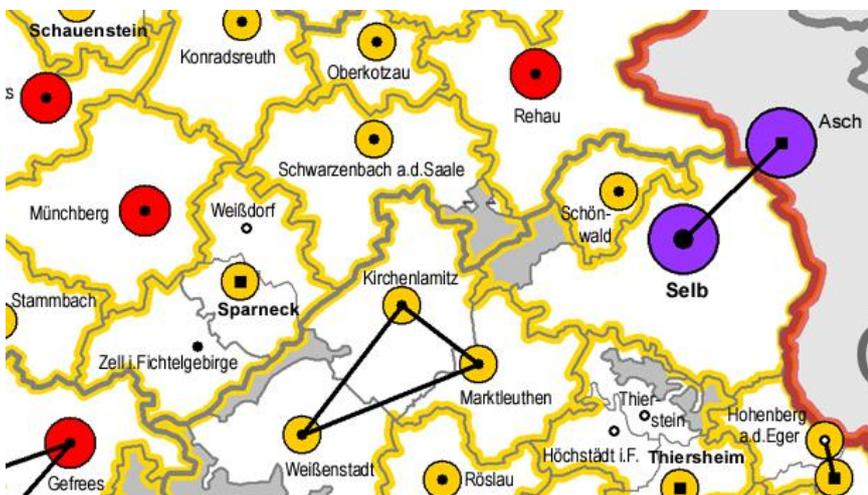


Abb. 11: Regionalplan OFr.-Ost (5)- Begründungskarte 1 Nahbereiche⁶

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte
- Grenze der Nahbereiche
- Regionsgrenze

ISEK SELB

FORTSCHREIBUNG

Abb. 12: Symbolbild ISEK Selb⁷

ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2019 formuliert für das Gebiet beidseitig der Jahnstraße das grundsätzliche Ziel, eine Nutzungsmischung herzustellen und die Potenziale des Untersuchungsgebiets auszunutzen.

Mit dem Ziel, barrierefreies Wohnen und Pflegemöglichkeiten im Stadtkern Selb herzustellen, soll auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes der Neubau eines Altenwohnheimes erfolgen. Ergänzend wird im selben Bereich eine Kinderbetreuungseinrichtung geplant. Die geplante Umnutzung dieser Fläche stellt eine Nachverdichtung dar.

Im Bereich nordöstlich der Jahnstraße befindet sich das Schulzentrum mit einer großen Vielfalt an Schulen, sodass das komplette Bildungsspektrum abgedeckt ist. Die Bildungseinrichtungen sowie die rund 2 000 Schüler und Schülerinnen sollen künftig im besagten Gebiet erhalten bleiben. Die Mensa, das Schülercafe und die zwei Kindergärten, die ebenfalls Mahlzeiten anbieten, sollen aufgrund ihrer Treffpunktfunktion und weiteren Vorteilen bestehen bleiben.

Auch die von Vereinen genutzten Sporthallen im Schulzentrum bieten wichtige Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Hohen Stellenwert hat zudem die Turnerschaft Selb, deren Sporthalle, Kletter- und Boulderwand dementsprechend fortbestehen soll.

Ein Problem stellt derzeit die Verkehrssituation in der Jahnstraße dar: insbesondere die „Elterntaxis“ im Zusammenhang mit den Schulen, Kindergärten und dem Eisstadion. Um der Herausforderung bezüglich des Verkehrs zu begegnen wird ein Anschluss der Jahnstraße im Zuge der Ringerweiterung (Westring) diskutiert. Die bietet den Vorteil, den PKW-Verkehr weitestgehend aus dem Quartier draußen zu halten.

Soziale Treffpunkte für die Bevölkerung fehlen auch im Quartier. Als möglichen Quartierstreffpunkt wird im ISEK die Mensa der Bogner-Schule vorgeschlagen.

Im Zuge dessen kann die Jahnstraße als wohnlichere, grünere, verkehrsberuhigtere Straße ausgebaut werden. Ein neues, verbessertes Radwegenetz im Bereich der Jahnstraße würde sich zudem als vorteilhaft für die Schüler erweisen.

Die Parkplätze im Quartier sollen vorerst keine Nutzungsänderung erfahren, da diese auch für Fachschüler interessant sind.

Bereits heute lassen sich im Bereich beidseitig der Jahnstraße viele straßenunabhängige, kurze Wege und Abkürzungen zur Innenstadt identifizieren. Diese sollten im Rahmen der Sanierung gesichert und barrierefrei und mit einer Beleuchtung ausgestattet werden, sodass ihre Nutzungsfrequenz künftig erhöht wird.



Abb. 13: Planungsprozess ISEK Selb⁷

Die bunten Fassaden der inneren Jahnstraße, die nicht nur ein ansehnliches Detail, sondern auch identitätsstiftend sind, sollen erhalten werden. Unweit der Jahnstraße befindet sich der Selber Forst, der ebenfalls, aufgrund seines Erholungs- und Freizeitwertes, zu erhalten ist.

Bauleitplanung

vorbereitende Bauleitplanung



	<u>GRÜNFLÄCHEN</u>
	GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG
	PARKANLAGE
	DAUERKLEINGÄRTEN
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ, BOLZPLATZ
	BADEPLATZ, FREIBAD
	FRIEDHOF
<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	
	W WOHNBAUFLÄCHEN
	M GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	Kf- KERNGEBIETE
	G GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	Gf GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN FÜR NICHT WESENTLICH STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE
	SO SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG

Abb. 14: wirksamer Flächennutzungsplan- Fokus Untersuchungsgebiet ⁸

Seit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 14.11.1988 ist der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der großen Kreisstadt Selb wirksam. Die Flächen des Untersuchungsgebietes, beidseitig der Jahnstraße, sind größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Im Bereich nördlich der Jahnstraße befindet sich ein Sportplatz, der im FNP als Grünfläche dargestellt wird. Hier sieht das ISEK eine Nachverdichtung mit Seniorenwohnen und Kindergarten vor.

Nordöstlich an die Grünfläche angrenzend befindet sich ein Bereich mit gemischter Baufläche. Daran schließt sich ein vergleichsweise größerer Bereich mit Flächen für den Gemeinbedarf an, wo sich u.a. das Schulzentrum mit Mittelschule, Realschule, Gymnasium und einem Beruflichen Schulzentrum. Die südlich an die Jahnstraße angrenzenden Flächen sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Vereinzelt, kleine Flächen sind

wiederum als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zudem befindet sich südlich der Jahnstraße eine Fläche für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft bzw. eine Fläche für Erwerbsgärtnereien. Westlich an die Jahnstraße grenzt das Kerngebiet der Kreisstadt Selb an.

Die Jahnstraße selbst, sowie die kreuzenden Straßen Heidestraße und Schützenstraße, sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

verbindliche Bauleitplanung

Die Flächen entlang der Jahnstraße sind mit einem Baulinienplan (Inkrafttreten: 10.09.1935) gem. § 30 Abs. 3 BauGB überplant. Inhaltlich sind Baulinien und -grenzen festgesetzt, die beidseitig der Jahnstraße Baurecht ohne weitere Bestimmungen schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Schulzentrum Selb“ (Inkrafttreten: 21.10.1977) überplant die Flächen südlich der Schützenstraße und Flächen östlich des Südteils der Jahnstraße.

Hier ist jeweils ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die erlaubte Geschosshöhe an der Schützenstraße beträgt zwei Vollgeschosse; östlich der Jahnstraße dürfen drei Vollgeschosse errichtet werden.



Abb. 15: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 142 „Schulzentrum Selb“⁹

6. BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1 Bürgerbeteiligung

Zum Zeitpunkt der Abgabe wurde noch keine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

6.2 Behördenbeteiligung

Bei Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 67 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.01.2024 nach etwaigen Planungen innerhalb des Geltungsbereichs gefragt. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.02.2024 aufgefordert.

Zum Zeitpunkt der Abgabe wurde noch keine Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ein abschließendes Beteiligungsergebnis lag noch nicht vor.

II BESTANDSAUFNAHME/ANALYSE

1. ÖFFENTLICHES EIGENTUM

Die Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Dies trifft v. a. auf die Bauflächen zu.

Die Stadt ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen. Der gemeinnützige Bauverein Selb ist Eigentümer der Wohnanlagen Jahnstr. 22-30 und Jahnstr. 37-49.

- Flächen im Eigentum der Stadt Selb
- Flächen im Eigentum des gemeinnützigen Bauverein Selb
- Flächen in Privateigentum



Abb. 16: Auszug Karte Eigentumsverteilung

2. GEBÄUDENUTZUNGEN

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort wurden vorhandene Nutzungsarten für die Erdgeschosse und Obergeschosse auf Gebäudeebene erhoben und in den untenstehenden Plan übertragen. Die übergeordneten Kategorien „Wohnen“, „Gewerbe“, „Gemeinbedarf“, „Nebengebäude“ und „Leerstand“ umfassen die angetroffenen Nutzungen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich insgesamt ca. 19.271 m² Gebäudegrundfläche. Der Stadtteil um die Jahnstraße weist auf **Erdgeschossenebene** eine urbane Durchmischung auf, wobei die Wohnnutzung dominiert. Auffällig ist hier die großvolumige Turnhalle, die als Einrichtung für Gemeinbedarf kartiert wurde. Die Erdgeschosse von 13 Gebäuden stehen leer.

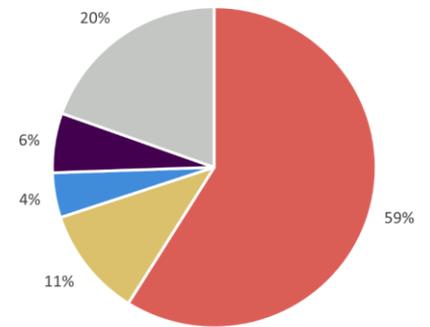


Abb. 17: Verteilung Erdgeschossnutzung



Abb. 18: Auszug Karte Erdgeschossnutzung

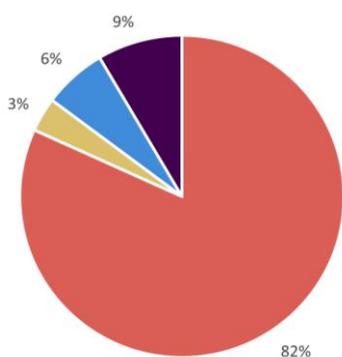


Abb. 19: Verteilung Obergeschossnutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Nebengebäude
- Leerstand

Die zweite Erhebungsebene betrifft die **Obergeschosse** der Gebäude im Untersuchungsbereich.

Oberhalb der Erdgeschosse wird mit einem Anteil von ca. 82 % an der Gesamtnutzfläche überwiegend gewohnt. Die Gewerbebetriebe beschränken sich hauptsächlich auf die Erdgeschosse. Kartierte Nebengebäude beschränken sich i.d.R. auf ein Vollgeschoss. 13 Obergeschosse sind von Leerstand betroffen.

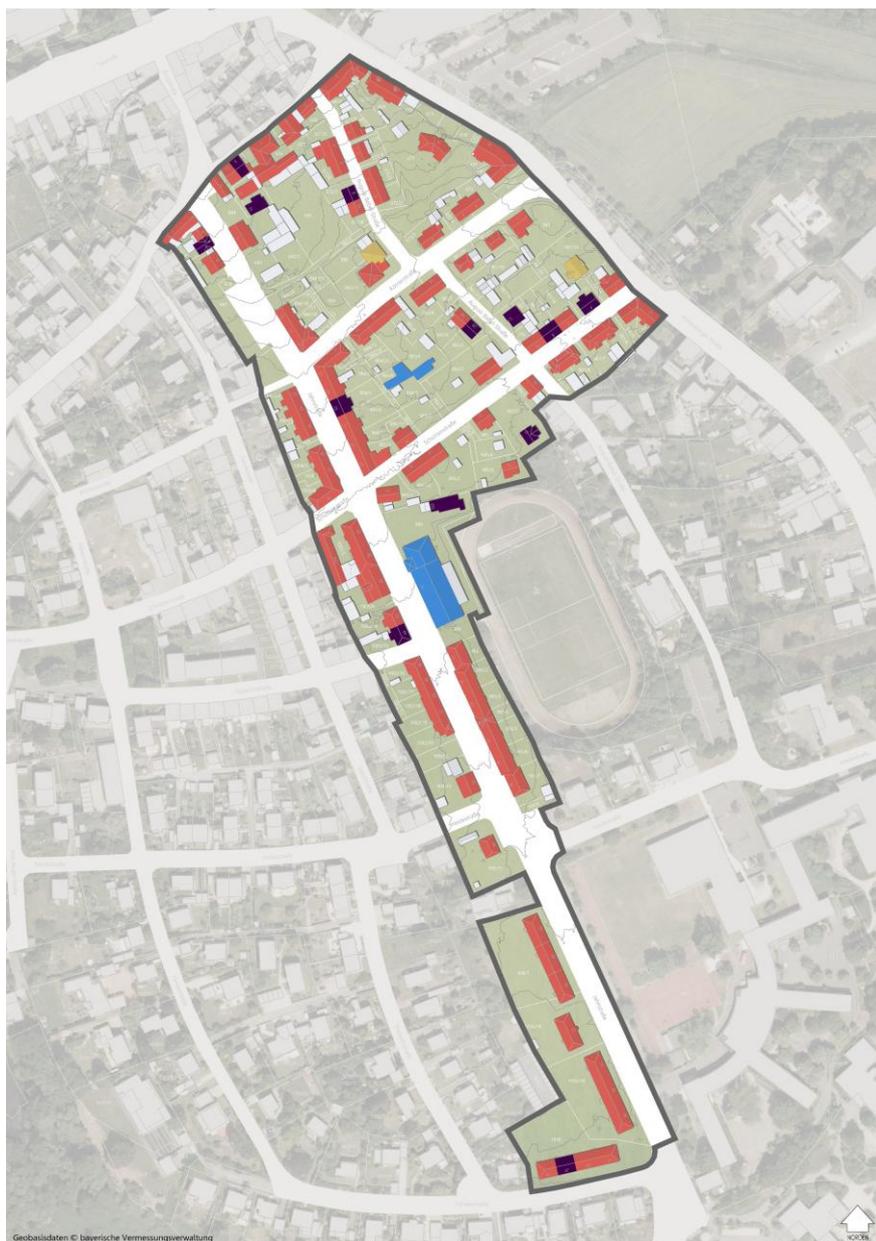


Abb. 20: Auszug Karte Obergeschossnutzung

3. RAUMSTRUKTUR

Im Schwarzplan ist ein deutlicher Unterschied zwischen der baulichen Struktur entlang der Jahnstraße und der der angrenzenden Straßen zu erkennen. Erstgenannte wird mit Unterbrechungen beidseitig durch zusammenhängende Gebäuderiegel bzw. eine geschlossenen Bebauung gefasst, während die angrenzenden Straßen eher mit lockerer Bebauung gesäumt sind. Dieses Bild findet sich auch in der Nutzung wieder, da entlang der Jahnstraße überwiegend Geschosswohnungsbau vorzufinden ist und die kleinteiligen Bauten in den benachbarten Straßenzügen meist Einfamilienhäuser darstellen.



Abb. 21: Schwarzplan Untersuchungsereich

4. BAUSUBSTANZ

Im Untersuchungsbereich wurden die Gebäude ihrer Bausubstanz nach kategorisiert. Die Anwesen wurden auf Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme während einer Begehung im März 2024 bewertet. Die Mehrheit der Gebäude (61%) weist keine schwerwiegenden Mängel auf und unterliegt nur dem Erfordernis nach normalen Pflegebedarfs- oder Bauunterhaltsmaßnahmen. Allerdings weisen auch 17% der Gebäude Sanierungsbedarf auf.

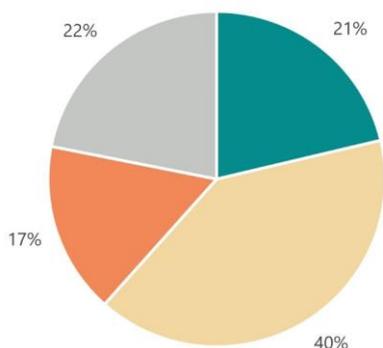


Abb. 22: Verteilung Zustand der Bausubstanz

- ohne Mängel
- Pflegebedarf
- Sanierungsbedarf
- keine Aussage / Nebengebäude

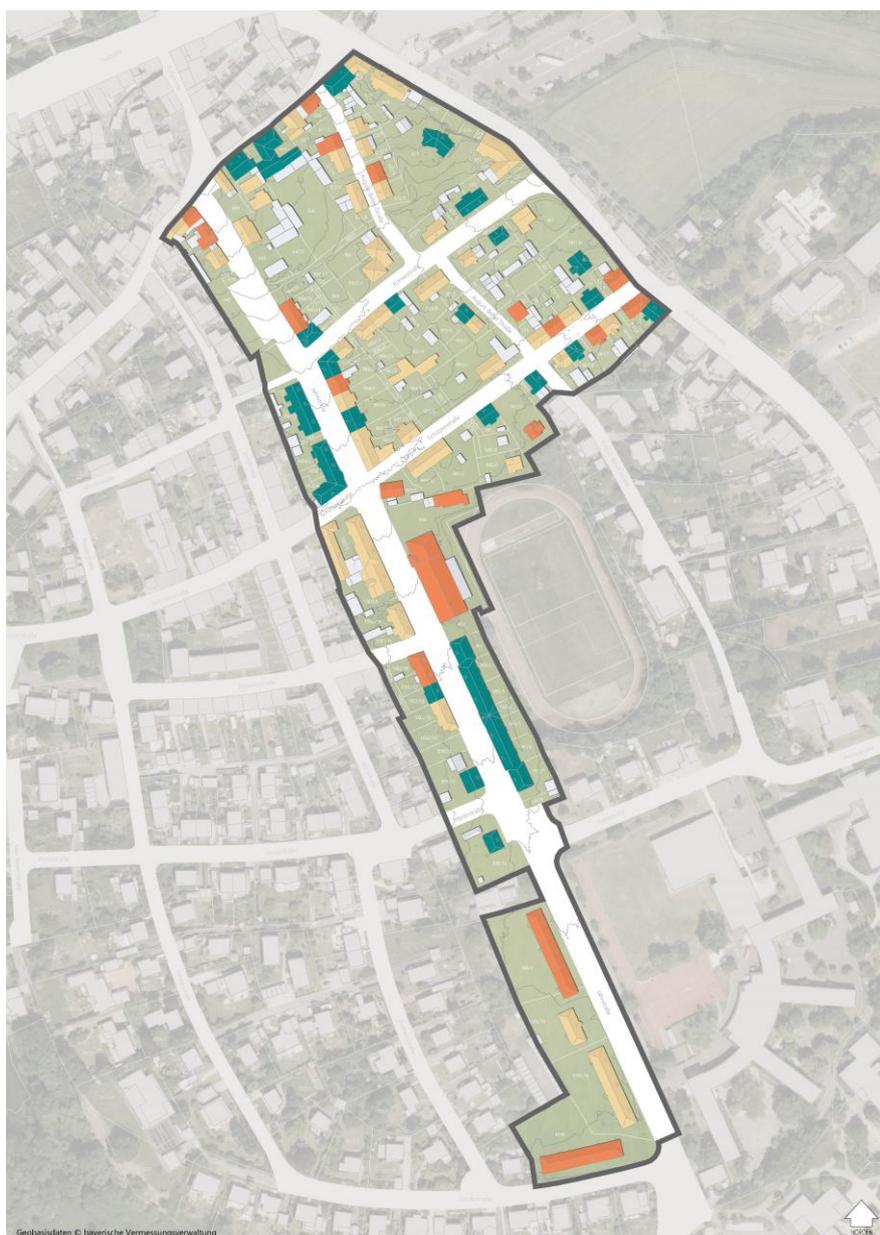


Abb. 23: Auszug Karte Bausubstanz

5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Ortsbildprägend wirken die Jahnturnhalle und die Wohnanlage des Bauvereins, östlich der Jahnstraße. Im Übrigen sind vereinzelte ortsbildprägende Gebäude in beinahe jedem Straßenzug vorhanden. Die Mehrheit der Gebäude ist **ortstypisch** und v.a. entlang der Jahnstraße in geschlossener Bauweise gebaut. Gebäude **ohne gestalterische Eigenschaft** weisen keine ortstypischen Merkmale auf, fügen sich aber passend in die umliegende Umgebung ein. **Ortsuntypische** Gebäude heben sich vom Ortsbild ab und treten im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt auf. Sie fügen sich nicht in den Bebauungszusammenhang ein und erscheinen auch nur bedingt erlebbar, da sie im Quartiersinnenbereich liegen.

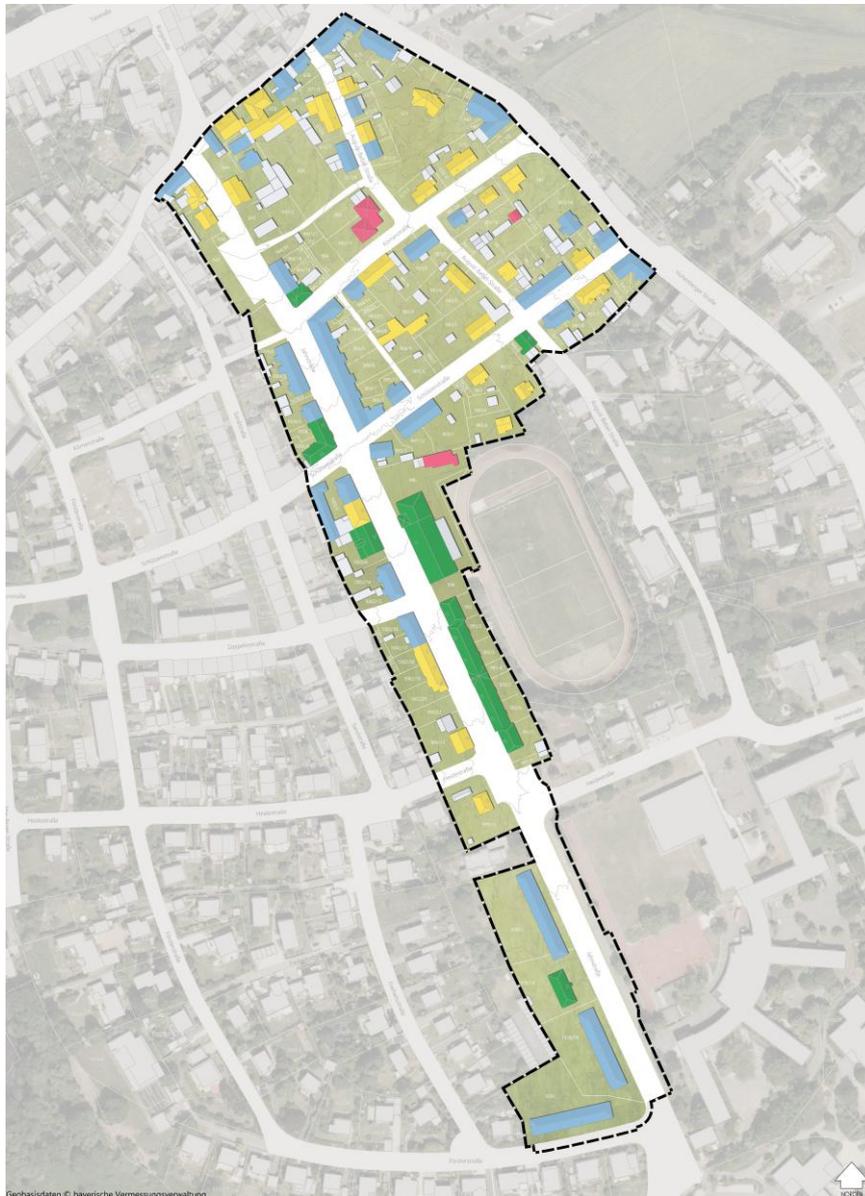


Abb. 26: Auszug Karte Gestaltungswert

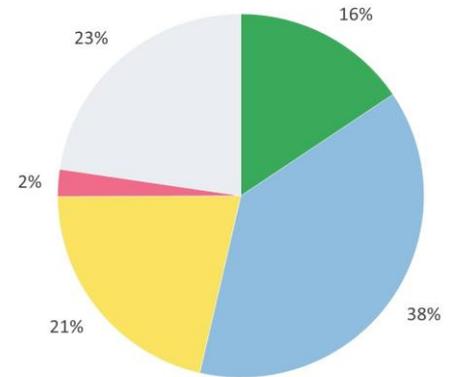


Abb. 25: Verteilung Gestaltungswert

- Ortsbild prägendes Gebäude
- Ortstypisches Gebäude
- Gebäude ohne gestalterische Eigenschaft
- ortsuntypisches Gebäude
- keine Aussage / Nebengebäude

6. ALTERSSTRUKTUR

Die Mehrfamilienhäuser entlang der Jahnstraße sind gut bewohnt und altersmäßig diversifiziert. Das deutet auf einen Generationenmix hin. Gebäude an der Körner-, August-Bebel- und Schützenstraße sind häufig von lediglich einer oder zwei Personen bewohnt.

Gebäudeleerstände sind auf fehlende Bewohner zurückzuführen, weshalb einige Gebäude mit keinem Diagramm beschriftet sind.

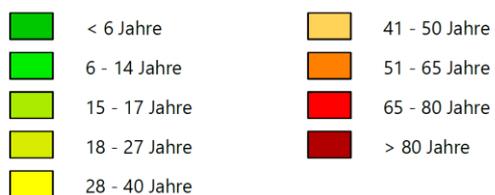


Abb. 27:Auszug Karte Altersstruktur

7. MISSTÄNDE

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden verschiedene städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB auffällig. Diese wurden nach den drei Themenblöcken **Baukörper, Grün- und Freiflächen** sowie **Verkehr** gegliedert und in entsprechenden Karten verortet.

7.1 Missstände Baukörper

Die erfassten Missstände im Themenschwerpunkt "Baukörper" umfassen baukonstruktive Mängel und Schäden an der vorhandenen Bausubstanz, gestalterische Mängel, funktionale Mängel sowie Störungen in der städtebaulichen Struktur. Im Folgenden werden anhand ausgewählter Beispiele die wesentlichen vorhandenen Missstände beschrieben.

Sanierungsbedarf wurde bei den Gebäuden festgestellt, deren Baumängel sich nur durch eine umfangreiche Sanierung beheben lassen. Dies betrifft alle Maßnahmen, die über Instandhaltungen, Instandsetzungen oder den ordnungsgemäßen Bauunterhalt hinausgehen. Zur Sanierung der Grundsubstanz zählen Maßnahmen, die eine Sanierung oder einen Austausch gesamter Bauteile eines Gebäudes erforderlich machen, wie z. B. die Neueindeckung des Daches, Verbesserungen von Dachaufbauten, die ganzheitliche Gestaltung von Fassaden oder der ganzheitliche Austausch von Fenstern, Fensterläden und/oder Türen.



Abb. 28: sanierungsbedürftige „Bürgerbräu“

Die **Jahnturnhalle** ist ein wichtiges, öffentlich wirksames Gebäude. Sie prägt das Quartier durch ihre äußere Form und die Funktion als Ankerpunkt des Sports. Sie ist das flächenmäßig größte Gebäude mit **Sanierungsbedarf** im Untersuchungsgebiet.



Abb. 29: sanierungsbedürftige Jahnturnhalle



Abb. 30: fehlende Raumkante westl. der Jahnstraße

Fehlende Raumkanten führen dazu, dass Straßenzüge unvollständig und unstrukturiert erscheinen. Dies ist z. B. an mehreren Teilbereichen der Jahnstraße (z.B. Hausnummern 8 und 22) oder der Schützenstraße (z. B. um die Hausnummer 13) der Fall. Zum Teil gehen die fehlenden Raumkanten darauf zurück, dass ursprünglich vorhandene Gebäude abgebrochen wurden bzw. ursprünglich geplante Gebäude nicht ausgeführt wurden. In diesen Fällen sind zusätzlich zu den fehlenden Raumkanten auch städtebaulich störende Brandwände an den Nachbaranwesen vorhanden.



Abb. 31: störende Brandwand an Jahnstraße 15



Abb. 32: störende Brandwand an Jahnstraße 8



Abb. 33: Leerstand Jahnstraße 33a

Leerstände treten vermehrt im Zusammenhang mit baulichen Defiziten an Gebäuden auf. Jedoch sind nicht alle Leerstände in Selb auf Bauschäden zurückzuführen. Oftmals sind Bauschäden die Folge von langfristig leerstehenden und ungepflegten Anwesen. Leerstände sind oftmals bereits von außen erkennbar und strahlen so negativ auf ihre unmittelbare Umgebung aus. Die Leerstände im Untersuchungsgebiet verteilen sich räumlich im gesamten Untersuchungsgebiet. Der Gebäudetyp ist hierbei unerheblich.

Teilleerstand bezeichnet geschossweisen Leerstand.



Abb. 34: defizitäre Fassadengestaltung August-Bebel-Str. 6

Neben Gebäuden mit typologischen Defiziten gibt es auch zahlreiche Gebäude, die sich grundsätzlich neutral oder sogar positiv in das Stadtbild einfügen, aber angesichts nachträglicher Eingriffe an der Gebäudehülle, deutliche Defizite in der **Fassadengestaltung** aufweisen. Die Fassadengestaltung ist losgelöst von der städtebaulichen Typologie zu bewerten. Als Beispiel für gestaltungsbedürftige Fassaden sind u. a. Gebäude mit grellen leuchtenden Farbanstrichen, überdimensionierten Werbeanlagen, überformten Fenstern/Türen oder ortsuntypischen Materialien wie Fassadenfliesen, polierten Natursteinverkleidungen etc. zu nennen.

Unter Wert genutzte Ladengeschäfte sind v.a. im nördlichen Untersuchungsbereich zu finden. Vermehrt treten sie am Schloßberg auf. Der Nutzungsverlust ist auf Geschäftsaufgaben zurückzuführen. Die mit Schaufenstern ausgestatteten Ladenlokale stehen entweder leer oder werden bewohnt. Da die Raumzuschnitte und die Baustruktur als Geschäftsflächen i. d. R. nicht den Anforderungen an Wohnflächen entsprechen, ist ein Umbau zu Wohnraum meist angebracht.



Abb. 35: unter Wert genutztes Ladengeschäft Schützenstr. 1

7.2 Misstände Grün- und Freiflächen

Unter Wert genutzte innerörtliche Flächen eignen sich für eine bauliche Nachverdichtung oder freiraumplanerische Aufwertung. Diese Flächen sind sowohl am öffentlichen Straßenraum als auch in den Quartiersinnenbereichen vorzufinden.

Die an den Straßen liegenden Flächen brechen meist die baulichen Raumkanten auf und hinterlassen einen ungefassten Straßenraum.



Abb. 36: unter Wert genutzte Fläche am Straßenraum ggü. Jahnstr. 15-17

Unter Wert genutzte Flächen im Quartiersinnenbereich liegen meist brach oder sind mit Großgrün gesäumt. Diese ungestalteten Brachflächen wirken unaufgeräumt und können das Quartier äußerlich abwerten.



Abb. 37: unter Wert genutzte Flächen im Quartiersinnenbereich zwischen Jahn- u. August-Bebel-Straße

Die im südlichen Untersuchungsbereich liegenden Anwesen Jahnstraße 66-78 und Försterstraße 45-51 teilen sich eine Freifläche im rückwärtigen Gartenbereich. Diese ist durch die Hauskanten im Westen und Süden und eine Garagenanlage im Westen begrenzt. Derzeit wird die Fläche nur unter Wert genutzt. Sie dient hauptsächlich als Mülltonnenstellplatz, Parkplatz und zur Wäschetrocknung. Teilweise entstanden auch Bewohnertreffpunkte durch informell verteiltes Gartenmobiliar.

Die **mangelnde Wohnumfeldgestaltung** steht der Nutzung des Freiraumpotenzials entgegen.



Abb. 38: Wohnumfeld rückwärtig der Jahnstr./Försterstr.



Abb. 39: Wohnumfeld Hausvorbereich Jahnstr./Försterstr.

Neben dem durch geschlossene Bebauung gefassten rückwärtigen Wohnumfeld fällt auch der ungestaltete Hausvorbereich der Mehrfamilienhäuser auf. Hier findet man Rasenflächen, die durch funktionale und ästhetische Wohnumfeldgestaltung aufgewertet werden könnten und so erlebbarer würden.

7.3 Missstände Mobilität



Abb. 40: Jahnstraße Südabschnitt

Die Jahnstraße weist einen **gestaltungsbedürftigen Straßenraum** auf. Der breite ungegliederte Straßenraum ist großflächig versiegelt und bietet wenig Grün. Die Straßenoberfläche wurde vielfach ausgebessert und weist eine heterogene Oberflächenstruktur auf.



Abb. 41: Schulbushaltestelle

Die **Bushaltestelle mit gestalterischen und funktionalen Mängeln** im südlichen Untersuchungsbereich dient vornehmlich dem Schulbusverkehr. Sie erstreckt sich über mehr als 50m und besteht lediglich aus einem Absperrgitter, das den Ein- und Ausstieg strukturieren soll. Es mangelt an einem barrierefreien Zugang zum Bus, einer ansprechenden Gestaltung sowie an Unterstellmöglichkeiten für Wartende.

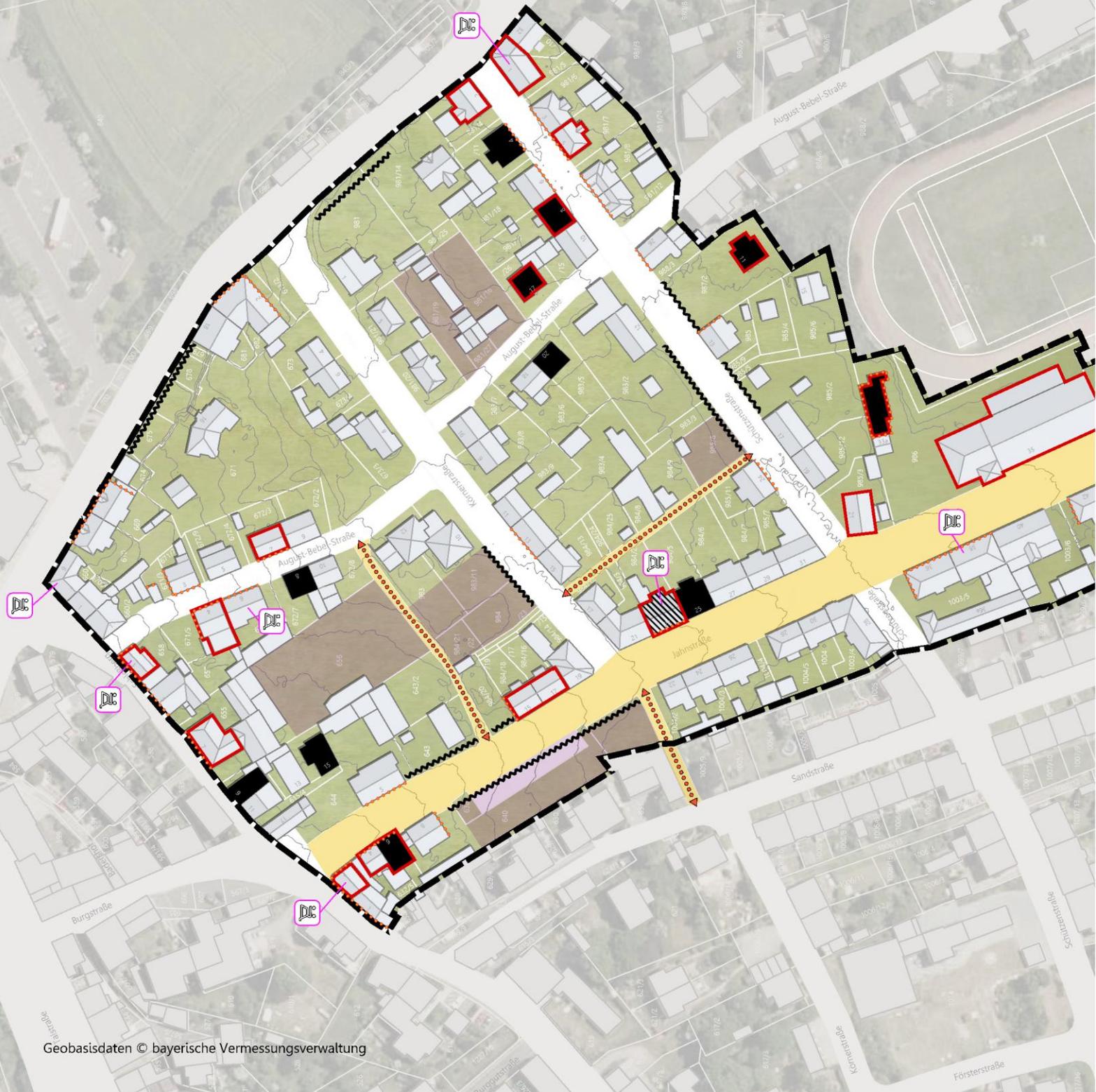


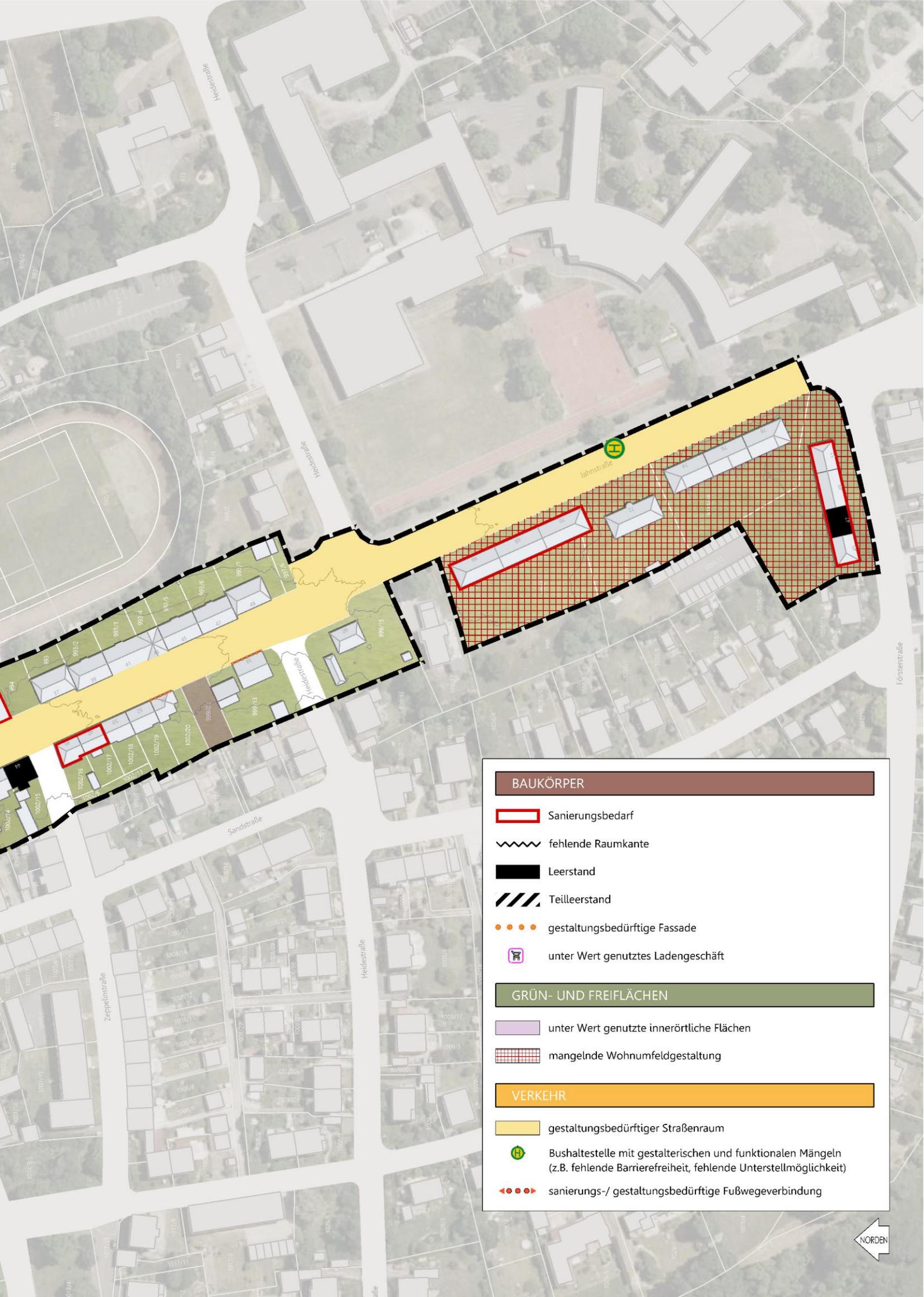
Abb. 42: Fußweg zwischen August-Bebel- u. Jahnstraße

Sanierungs- und gestaltungsbedürftige Fußwegeverbindungen sind über den kompletten Untersuchungsbereich verteilt vorzufinden. Sie sind unbeleuchtet und können in der Dunkelheit so zu Angsträumen werden. Darüber hinaus mangelt es stellenweise an Barrierefreiheit, da der Oberflächenbelag unbefestigt oder uneben ist.

Einige der Fußwege liegen auf Privatgrund, sind aus städtebaulicher Sicht aber wichtig für eine unabhängig vom fließenden Verkehr geführte fußläufige Wegeverbindung.

7.4 Analyseplan Missstände





BAUKÖRPER

-  Sanierungsbedarf
-  fehlende Raumkante
-  Leerstand
-  Teilleerstand
-  gestaltungsbedürftige Fassade
-  unter Wert genutztes Ladengeschäft

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  unter Wert genutzte innerörtliche Flächen
-  mangelnde Wohnumfeldgestaltung

VERKEHR

-  gestaltungsbedürftiger Straßenraum
-  Bushaltestelle mit gestalterischen und funktionalen Mängeln (z.B. fehlende Barrierefreiheit, fehlende Unterstellmöglichkeit)
-  sanierungs-/ gestaltungsbedürftige Fußwegeverbindung



8. QUALITÄTEN

8.1 Qualitäten Baukörper

Ortsbildprägende Gebäude fallen durch ihre gute Gestaltung auf und bilden ortstypische Bauformen ab. Sie dienen als Vorbild für Bauten im Untersuchungsbereich und werten denselben aus ortsgestalterischer Sicht auf. Sie verleihen der Stadt bzw. dem Stadtteil eine einzigartige Identität und stärken das kulturelle Erbe. Oft dienen sie als Orientierungspunkte und verbessern die Wiedererkennbarkeit eines Ortes. Zudem können sie die Lebensqualität erhöhen, indem sie ästhetische Akzente setzen und auf attraktive öffentliche Räume ausstrahlen.

Im Untersuchungsgebiet finden sich diese ortsbildprägenden Gebäude in der Jahnstraße (Hs.-Nrn. 19, 30, 40, 35, 37-49, 72) und .



Abb. 43: ortsbildprägende Jahnturnhalle



Abb. 45: denkmalgeschützter Wohnblock um Jahnstraße 30



Abb. 46: Schmuckdetail an Hausfassade



Abb. 44: ortsbildprägendes Gebäude Jahnstr. 72

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei **denkmalgeschützte Gebäude**.

1. Wohnblock Jahnstraße 37-49: D-4-79-152-14
2. Wohnblock um Jahnstraße 30/Schützenstraße 28: D-4-79-152-43

Deren erhaltene Bausubstanz zeugt von einer reichen Historie und Baukultur des vergangenen Jahrhunderts. Die Ursprünge des Stadtteils und die damaligen Gestaltungsansätze sind hier noch gut ablesbar und können als Vorbild für Sanierungen dienen.



Abb. 47: Denkmalgeschützter Wohnblock Jahnstr. 37-49



Abb. 48: Giebelständige Baustruktur entlang der Jahnstraße

Raumkanten sind ein wichtiger Aspekt im Stadtgrundriss und städtebaulichen Entwurf. Sie bezeichnen die klar definierte Grenze im Übergangsbereich des öffentlichen zum privaten Raum. Sie geben dem Stadtteil seine charakteristische Form und Definition, was der Orientierung dient und Straßenzügen ein geordnetes Erscheinungsbild verleiht. Als besondere Qualität innerhalb des Untersuchungsbereiches ist hier u. a. die geschlossene Bebauung entlang der Jahnstraße zu nennen.



Abb. 49: Turnerheim Selb

Das Gebäude im Untersuchungsgebiet, das eine wichtige **öffentliche Einrichtung** beheimatet, ist das Turnerheim der Turnerschaft Selb in der Jahnstraße. Die Sporthalle wird vom Verein betrieben und lädt die Bevölkerung zum Indoor-Sport ein. Angeboten wird Badminton, Basketball, Fitness, Handball, Ju-Jutsu, Leichtathletik, Hallenklettern, Turnen, Tanzen, Rehasport und eine Kindersportschule.



Abb. 50: Lage Bodendenkmal D-4-5838-0030¹⁰

Das **Bodendenkmal** im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets umfasst archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Selb.

In diesem Zusammenhang wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Konkrete Planungen und Maßnahmen im Nahbereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu unter www.blfd.bayern.de.



Abb. 51: Felsenkellerzugang an der Hohenberger Straße

Zugänge zu Felsenkellern sind im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets aufzufinden. Die historisch wertvollen Kelleranlagen sind ortstypische bauliche Anlagen, stiften Identität und sollten daher soweit als möglich erhalten werden. Eventuell könnten einige ausgewählte Keller auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2025

8.2 Qualitäten Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet wurde auf vorhandene **Nachverdichtungspotenziale** untersucht. Hier wurden v. a. diejenigen Bereiche erfasst, die entweder komplett unbebaut oder deutlich weniger dicht bebaut sind, als die umgebenden Bereiche. Ferner wurde darauf geachtet, dass eine Bebauung grundsätzlich möglich wäre. Die so ermittelten Flächen wurden in der Analysekarte „Städtebauliche Qualitäten“ verortet.

Gleichwohl bedeutet es nicht, dass auch jede der so erfassten Potenzialflächen in Zukunft auch zwingend bebaut werden sollte. Vielmehr gilt es hier eine Interessensabwägung zwischen verschiedenen Nutzungsanforderungen und Bedarfen (z. B. Wohnflächenbedarf, Grün- und Freiflächenbedarf, Verkehrsflächen etc.) vorzunehmen.

Der Bereich um die Jahnstraße ist insbesondere im Norden mit **innerörtlichem Großgrün** gesäumt. Bäume, Gehölzstrukturen und Hecken befinden sich v. a. in den Quartiersinnenbereichen z.T. auf öffentlichem, überwiegend aber auf privatem Grund und verbessern sowohl Ortsbild als auch Mikroklima. Weiterhin bietet die Vegetation Lebensraum für verschiedene Arten und trägt somit zur Biodiversität im Quartier bei. Die Aufenthaltsqualität in den Quartieren steigt mit dem Vorhandensein von Vegetation als Gestaltungselement.



Abb. 52: Nachverdichtungspotenzial an der Körnerstraße



Abb. 53: Großgrün an der Schützenstraße

8.3 Qualitäten Mobilität



Abb. 54: Parkierung entlang der Jahnstraße

Die **öffentliche Parkierung** im Untersuchungsgebiet befindet sich überwiegend beidseitig entlang der Jahnstraße. Die Parkzonen sind markiert. Eine Ordnung des ruhenden Verkehrs ist in grundsätzlich ausreichender Stellplatzanzahl gewährleistet.



Abb. 55: Bushaltestelle Schützengarten

Neben der Bushaltestelle am Schulzentrum gibt es noch die **Bushaltestelle Schützengarten**, unmittelbar östlich der Schützenstraße. Das Untersuchungsgebiet ist somit in ausreichendem Umfang an den ÖPNV angebunden.



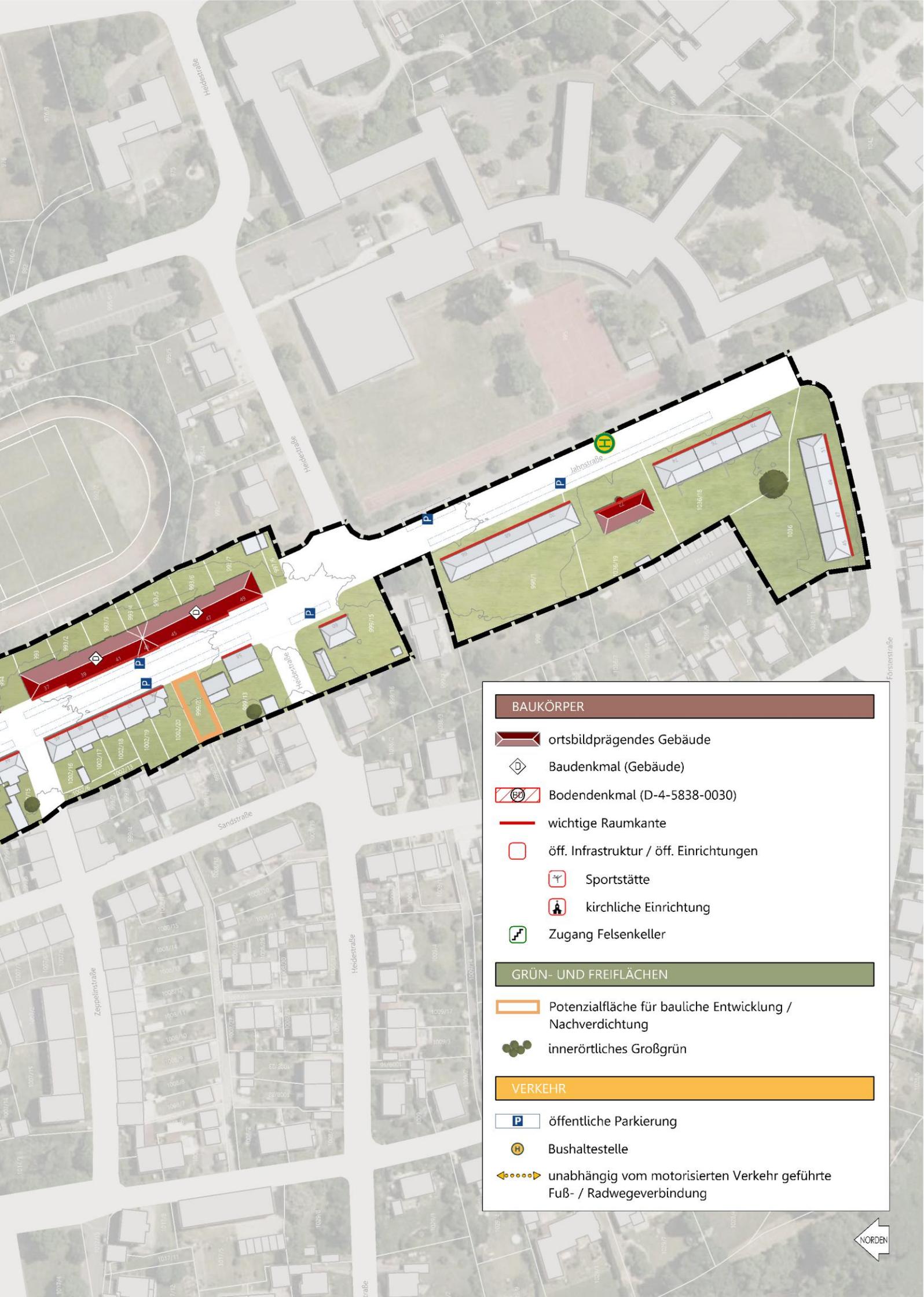
Abb. 56: Fußweg zwischen Sand- und Jahnstraße

Unabhängig vom motorisierten Verkehr geführte Fuß-/Radwegverbindungen attraktivieren das Gebiet. Sie können ein Anreiz für den Verzicht auf Kraftfahrzeuge sein. Derartige kurze fußläufige Verbindungen existieren im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Konkret finden sich diese zwischen Sand- und Jahnstraße, Schützen- und Körnerstraße, sowie Jahn- und August-Bebel-Straße.

Diese vorhandenen Wege sollten auch zukünftig erhalten und weiter attraktiviert werden.

8.4 Analyseplan Qualitäten





BAUKÖRPER

-  ortsbildprägendes Gebäude
-  Baudenkmal (Gebäude)
-  Bodendenkmal (D-4-5838-0030)
-  wichtige Raumkante
-  öff. Infrastruktur / öff. Einrichtungen
-  Sportstätte
-  kirchliche Einrichtung
-  Zugang Felsenkeller

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  Potenzialfläche für bauliche Entwicklung / Nachverdichtung
-  innerörtliches Großgrün

VERKEHR

-  öffentliche Parkierung
-  Bushaltestelle
-  unabhängig vom motorisierten Verkehr geführte Fuß- / Radwegeverbindung

NORDEN

III ZIELE

1. ZIELE BAUKÖRPER

Ein zentrales Ziel ist der Erhalt ortstypischer Gebäude, um den historischen und architektonischen Charakter des Ortes zu bewahren. Dazu gehört auch die Sanierung bestehender Bausubstanz, um deren langfristige Nutzung zu sichern. Gleichzeitig sollen ortsbilduntypische Fassaden neugestaltet werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Durch das Herstellen fehlender Raumkanten wird die städtebauliche Struktur gestärkt, während eine gezielte Nachverdichtung auf leerstehenden oder untergenutzten Anwesen zur effizienteren Nutzung vorhandener Flächen beiträgt. Zudem wird die Beseitigung von Leerständen und der Erhalt der öffentlichen Infrastruktur angestrebt.



- **Erhalt ortstypischer Gebäude**
- **Sanierung bestehender Gebäude**
- **Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden**
- **Herstellen fehlender Raumkanten**
- **Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen**
- **Leerstands-beseitigung**
- **Erhalt der vorhandenen öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Nutzungen**
- **Stärken von Gewerbe- und Nahversorgungsinfrastruktur**



2. ZIELE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Ein wesentliches Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität durch eine attraktive und lebenswerte Gestaltung des öffentlichen Raums. Dazu zählt die Schaffung von Begegnungsorten, die das soziale Miteinander stärken und den Austausch fördern. Ungenutzte Flächenpotenziale sollen gezielt aktiviert und durch Maßnahmen wie Flächenentsiegelung ökologisch aufgewertet werden. Der Erhalt und der Ausbau von Grünstrukturen spielen dabei eine zentrale Rolle, um das Stadt- und Ortsbild zu bereichern und gleichzeitig das Mikroklima zu verbessern. Ergänzend dazu wird die Steigerung der Biodiversität angestrebt, um Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen und die ökologische Vielfalt langfristig zu sichern.



- **Steigerung der Aufenthaltsqualität**
- **Schaffung von Begegnungsorten**
- **Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale**
- **Flächenentsiegelung**
- **Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen**
- **Steigerung der Biodiversität**
- **Verbesserung des Wohnumfelds**



3. ZIELE VERKEHR

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der umfassenden Straßensanierung, um die Verkehrssicherheit und Nutzbarkeit zu verbessern. Gleichzeitig soll das Rad- und Fußverkehrsnetz gestärkt und der öffentliche Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden. Im Zusammenhang mit Straßenneugestaltungsmaßnahmen wird auch die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen z. B. durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen angestrebt.

Die Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird vorangetrieben, um Emissionen zu reduzieren und eine nachhaltige Mobilität zu fördern. Ergänzend dazu spielt die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) eine entscheidende Rolle, um attraktive und umweltfreundliche Alternativen zum Individualverkehr zu schaffen.



- **Funktionale, gestalterische und ökologische Neugestaltung öffentlicher Straßen**
- **Stärkung des Rad- und Fußverkehrsnetz**
- **Ausbau der Barrierefreiheit**
- **Elektrifizierung MIV**
- **Stärkung ÖPNV**



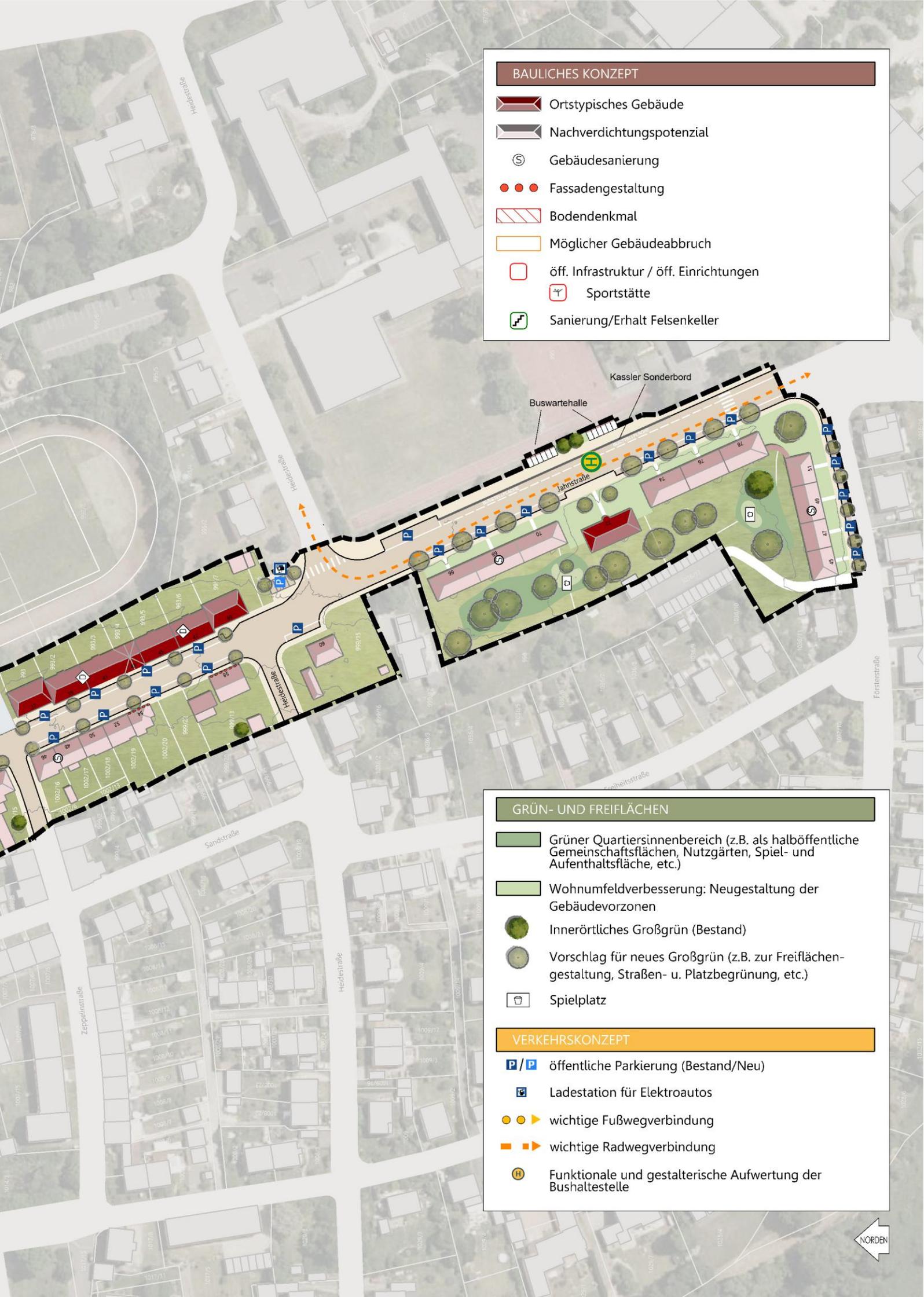
IV KONZEPT

1. RAHMENPLAN



BAULICHES KONZEPT

-  Ortstypisches Gebäude
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Gebäudesanierung
-  Fassadengestaltung
-  Bodendenkmal
-  Möglicher Gebäudeabbruch
-  öff. Infrastruktur / öff. Einrichtungen
-  Sportstätte
-  Sanierung/Erhalt Felsenkeller



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  Grüner Quartiersinnenbereich (z.B. als halböffentliche Gemeinschaftsflächen, Nutzgärten, Spiel- und Aufenthaltsfläche, etc.)
-  Wohnumfeldverbesserung: Neugestaltung der Gebäudevorzonen
-  Innerörtliches Großgrün (Bestand)
-  Vorschlag für neues Großgrün (z.B. zur Freiflächen-gestaltung, Straßen- u. Platzbegrünung, etc.)
-  Spielplatz

VERKEHRSKONZEPT

-  öffentliche Parkierung (Bestand/Neu)
-  Ladestation für Elektroautos
-  wichtige Fußwegverbindung
-  wichtige Radwegverbindung
-  Funktionale und gestalterische Aufwertung der Bushaltestelle



2. MASSNAHMEN

2.1 Maßnahmenbeschreibung

Aufbauend auf die Analyse wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, mit denen die städtebauliche Zielsetzung für die Weiterentwicklung des Quartiers erreicht werden kann. Nachfolgend sind die einzelnen Maßnahmen in Form von Projektsteckbriefen aufgeführt.

Das Bündel aller Maßnahmen ist ausschlaggebend für die Erreichung der in Kapitel III festgehaltenen Sanierungs- und Entwicklungsziele. Diese Ziele strukturieren sich nach den Themen:

Ziele Baukörper
Ziele Grün- und Freiflächen
Ziele Verkehr

Die Maßnahmen sind nach drei Handlungsfeldern geordnet. Das Querschnittsthema Klimaschutz und Klimafolgenanpassung wird bei jedem Projektsteckbrief individuell berücksichtigt.

Die drei Handlungsfelder teilen sich in:

1.	<u>Bauliches Konzept</u>	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
1.1	Sanierung Jahnturnhalle	
1.2	Kommunale Förderprogramme	
2.	<u>Grün- und Freiflächen</u>	
2.1	Kommunales Förderprogramm	
3.	<u>Verkehrskonzept</u>	
3.1	Neugestaltung der Jahnstraße	
3.2	Anlegen von Entlastungsparkplätzen	
3.3	Aufwerten von Fußwegverbindungen	
3.4	Aufwerten der Bushaltestelle an der Schule	

1

1.1

Projektziel



Abb. 57: Jahnturnhalle

BAULICHES KONZEPT

Sanierung Jahnturnhalle

- Erhalt ortstypischer Gebäude
- Sanierung von Gebäuden
- Erhalt der vorhandenen öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Nutzungen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten

Die ortsbildprägende Jahnturnhalle ist wichtiger Ankerpunkt für den Sport in der Stadt Selb. Das 1929 erbaute ist ortsbildprägend und besonders erhaltenswert.

Energetische Defizite, sanierungsbedürftige Bodenbeläge und weitere Baumängel erfordern eine Sanierung der Sportanlage.

Die Vorbereitungen der Sanierung sind zur Erstellung dieses Konzeptes in vollem Gange, eine Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Auch Fördermittel des Freistaats Bayern aus dem „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ in Höhe von 1,27 Mio. Euro wurden bereits bewilligt. Dem Bauherren Turnerschaft Selb wurde ferner auch eine Förderung i.H.v. 140.000 € seitens Stadt Selb zugesagt.

Wegen seiner großen Bedeutung für das städtebauliche Gefüge wäre auch eine Unterstützung seitens Städtebauförderung denkbar.

Priorität

hoch

Akteure

Turnerschaft Selb, Stadt Selb, Freistaat Bayern

Kostenschätzung

1,65 Mio €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, Stadt Selb

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Dämmung eines Gebäudes reduziert den Energieverbrauch für Heizung und Kühlung, senkt dadurch die CO₂-Emissionen und verbessert den thermischen Komfort. Die Sanierung des Daches verringert Wärmeverluste, erhöht die Energieeffizienz und schützt besser vor Hitze, was sowohl den Klimaschutz als auch die Anpassung an steigende Temperaturen unterstützt. Durch den Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach wird erneuerbarer Strom erzeugt, wodurch der Verbrauch fossiler Energien sinkt und die Unabhängigkeit von externen Stromquellen steigt.

BAULICHES KONZEPT

Kommunale Förderprogramme

- Erhalt ortstypischer Gebäude
- Sanierung von Gebäuden
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Stärken von Gewerbe- und Nahversorgungsinfrastruktur
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Verbesserung des Wohnumfelds

Zur Aufwertung des Ortsbilds sollen kommunale Förderprogramme private Bauherren bei ihren Maßnahmen fördern, Bauprojekte unterstützen und die Modernisierungsbereitschaft steigern. Durch die Unterstützung von privaten Bauvorhaben können z. B. städtebaulichen Missständen wie Bauschäden oder Leerständen langfristig vorgebeugt und weiteren Missständen wie ortsuntypische und störende Fassadengestaltungen behoben werden.

Um die Bewohner und Eigentümer bei städtebaulichen Maßnahmen zu fördern und Anreize für eine Aufwertung des Ortsbildes zu schaffen, werden daher die nachfolgenden Förderprogramme vorgeschlagen, die jeweils unterschiedliche Themenbereiche abdecken und i. d. R. mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung realisiert werden können.

Die Programme können entweder als eigenständige Förderprogramme parallel zueinander aufgelegt werden, oder in ein gemeinsames Programm integriert werden.

1

1.2

Projektziel

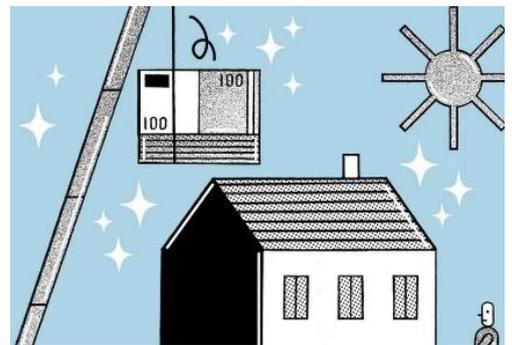


Abb. 58: Symbolbild Zuwendung¹¹

1

1.2.1

Projektziel



Abb. 59: Positivbeispiel Fassadengestaltung Jahnstraße 30

BAULICHES KONZEPT

Fassadenprogramm (kommunales Förderprogramm)

- Erhalt ortstypischer Gebäude
- Sanierung von Gebäuden
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Verbesserung des Wohnumfelds

Die Analyse der Baukörper innerhalb des Untersuchungsgebiets hat ergeben, dass sich ein nennenswerter Teil der vorhandenen Bausubstanz in schlechtem Zustand befindet und oftmals Gebäudedefizite in der Fassadengestaltung bestehen. Um Anreize für eine Aufwertung der Fassaden zu schaffen, besonders zum öffentlichen Raum hin, könnte ein kommunales Fassadenprogramm in Betracht gezogen werden, mit dem bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle gefördert werden können.

Derartige Programme waren in der Vergangenheit bereits in anderen Sanierungsgebieten der Stadt mit Erfolg angewendet worden und könnten auch im Bereich der Jahnstraße zu einer Aufwertung des Ortsbildes und der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz beitragen

Priorität

hoch

Akteure

Stadt Selb, Eigentümer, Regierung von Oberfranken

Kostenschätzung

50 T € p.a.

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, Stadt Selb

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Erneuerung der Fassade kann durch bessere Dämmung den Energieverbrauch für Heizung und Kühlung senken und damit CO₂-Emissionen reduzieren. Zudem schützt eine modernisierte Fassade das Gebäude besser vor Witterungsextremen wie Hitze oder Starkregen und trägt so zur Klimafolgenanpassung bei. Durch den Einsatz nachhaltiger Materialien und Begrünung kann sie zusätzlich zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

BAULICHES KONZEPT

Wohnflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)

- Erhalt ortstypischer Gebäude
- Sanierung von Gebäuden
- Leerstands-beseitigung

Für Bestandsgebäude besteht die Möglichkeit, mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung auch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren zu bezuschussen. Voraussetzung hierfür ist:

- es muss Wohnraum geschaffen werden
- es muss sich um einen Leerstand handeln
- es darf sich nicht um eine gewerbliche Nutzung handeln

Umfang, Laufzeit und Höhe des Förderprogramms kann die Stadt in Abstimmung mit der Städtebauförderungsabteilung der Regierung selbst bestimmen. Mit dem Wohnflächenprogramm könnte der Wohnstandort Selbst gestärkt werden und nachhaltige Nutzungen für die vorhandene Bausubstanz gesichert werden.

mittel

Stadt Selb, Eigentümer, Regierung von Oberfranken

50 T € p.a.

Städtebauförderung, Stadt Selb

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren können die Energieeffizienz steigern, indem sie Heizungs-, Lüftungs- und Beleuchtungssysteme modernisieren und so den Energieverbrauch sowie CO₂-Emissionen reduzieren. Durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe und ressourcenschonender Technologien wird außerdem der ökologische Fußabdruck des Gebäudes verringert.

1

1.2.2

Projektziel



Abb. 60: Leerstand Wohngebäude Jahnstraße 25

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1

1.2.3

Projektziel

BAULICHES KONZEPT

Geschäftsflächenprogramm

- Erhalt ortstypischer Gebäude
- Sanierung von Gebäuden
- Leerstandsbeseitigung
- Stärken von Gewerbe- und Nahversorgungsinfrastruktur
- Schaffung von Begegnungsorten
- Verbesserung des Wohnumfelds



Abb. 61: unter Wert genutztes Ladengeschäft

Seit einigen Jahren besteht die Möglichkeit, ergänzend zu Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fassade) auch Maßnahmen im Gebäudeinneren mit finanziellen Zuschüssen über die Städtebauförderung zu unterstützen, wenn es sich dabei um die Aufwertung von Geschäftsflächen handelt.

Bisher hat die Stadt Selb noch kein derartiges Geschäftsflächenprogramm aufgelegt. Dieses könnte aber insbesondere für die bestehenden Geschäfte im Untersuchungsbereich durchaus sinnvoll sein, um auch hier private Investitionen in die erhaltenswerte Bausubstanz anzustoßen, die privaten Eigentümer bei den erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu unterstützen, die Geschäftsflächen entsprechend zeitgemäßen Standards aufzuwerten und so die Nahversorgungsinfrastruktur insgesamt zu stärken.

Priorität

niedrig

Akteure

Stadt Selb, Eigentümer, Regierung von Oberfranken

Kostenschätzung

50 T € p.a.

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, Stadt Selb

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Aufwertung von Geschäftsflächen fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie lokale Wirtschaftsräume stärkt und kurze Versorgungswege begünstigt.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Grünflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)

- Verbesserung des Wohnumfelds
- Schaffung von Begegnungsorten
- Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale
- Flächenentsiegelung
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Steigerung der Biodiversität

Ergänzend zu den Förderprogrammen für die vorhandene Bausubstanz (vgl. Maßnahmen Pkt. 1.2), könnte die Stadt Selb ein kommunales Förderprogramm für Maßnahmen zur Begrünung von privaten Höfen, Freiflächen, Dächern und Fassaden initiieren.

Das Programm würde darauf abzielen, die Lebens- und Aufenthaltsqualität zu verbessern und Maßnahmen zur Klimaanpassung umzusetzen. Gefördert werden könnten Begrünungsprojekte auf privaten Höfen, Freiflächen, Dächern und Fassaden, um einen Beitrag zu einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten und das Stadtklima langfristig positiv zu beeinflussen.

mittel

Stadt Selb, Flächeneigentümer, Regierung von Oberfranken

20 T € p.a.

Städtebauförderung, Stadt Selb

Das Grünflächenprogramm trägt zum Klimaschutz bei, indem es die CO₂-Bindung durch Pflanzen erhöht und zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Gleichzeitig wirkt die Begrünung als natürliche Klimaanpassung, da sie Hitzeinseln reduziert, Regenwasser speichert und die Umgebungstemperaturen senkt. Dadurch wird nicht nur das Stadtklima verbessert, sondern auch die Widerstandsfähigkeit gegenüber Extremwetterereignissen gestärkt.

2

2.1

Projektziel



Abb. 62: Positivbeispiel Gartenbegrünung

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

3

3.1

Projektziel

VERKEHRSKONZEPT

Neugestaltung Jahnstraße

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Flächenentsiegelung
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Steigerung der Biodiversität
- Straßensanierung
- Funktionale, gestalterische und ökologische Neugestaltung öffentlicher Straßen
- Ausbau der Barrierefreiheit



Abb. 63: Jahnstraße - Kreuzung zur Heidestraße

Die Jahnstraße zieht sich von Nord nach Süd durch den Untersuchungsbe- reich. Im Bestand ist sie beidseitig durch eine überwiegend geschlossene Bebauung gefasst. Sie beinhaltet einen beidseitigen Bürgersteig und wird straßenbegleitend beparkt.

Der Straßenraum ist sanierungs- und gestaltungsbedürftig. Der Straßen- raum ist vollflächig versiegelt, der vorhandene Asphaltbelag vielfach aus- gebessert. Eine Straßenraumbegrünung ist nicht vorhanden.

Insgesamt wirkt der Straßenraum wenig einladend.. Eine Neugestaltung unter Verwendung grüner Elemente erscheint angebracht.

Eine alleeartige Bepflanzung durch Straßenbäume würde das Gebiet um die Jahnstraße gestalterisch aufwerten, die Aufenthaltsqualität steigern und das Wohnumfeld verbessern. Im Zuge der Neugestaltungsmaßnahme könnten auch Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, wie z. B. Herstellen von Überquerungsstellen, Einbau taktiler Elemente etc., umge- setzt werden. Wo der Straßenraum breit genug ist, könnte der Gehweg ver- breiter werden. Der ruhende Verkehr könnte zwischen den Bäumen par- ken.

Die durch die Bäume entfallenden Stellplätze könnten auf dezentralen klei- nen Entlastungsparkplätzen kompensiert werden (siehe dazu auch Projekt- vorschläge Nr. 3.2)

Die Maßnahme wird wegen ihrer Größe in drei Bauabschnitte aufgeteilt:

BA I: Bereich zwischen Burgstraße und Schützenstraße

BA II: Bereich zwischen Schützenstraße und Heidestraße

BA III: Bereich zwischen Heidestraße und Försterstraße



Abb. 64: Jahnstraße - Bereich zwischen Schützen- und Körnerstraße

hoch

Stadt Selb, Regierung von Oberfranken

5.160.000

Städtebauförderung, RZStra

Bäume binden CO₂ und verbessern die Luftqualität. Gleichzeitig fördern sie die Klimafolgenanpassung, da sie Schatten spenden, die Umgebungstemperatur senken und zur Reduzierung von Hitzeinseln beitragen. Zudem unterstützen sie das Regenwassermanagement, indem sie Niederschläge aufnehmen und die Kanalisation entlasten.

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

3.2

Projektziel



Abb. 65: Potenzialfläche für die Errichtung dezentraler Entlastungsparkplätze - Kreuzung Jahn- und Körnerstraße

VERKEHRSKONZEPT

Errichtung dezentraler Entlastungsparkplätze

- Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale
- Funktionale, gestalterische und ökologische Neugestaltung öffentlicher Straßen
- Elektrifizierung MIV

Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Neugestaltung der Jahnstraße (vgl. Projekt Nr. 3.1) und der angestrebten Begrünung des Straßenraums werden einige der derzeit vorhandenen Stellplätze im Straßenraum entfallen. Um diesen Verlust zu kompensieren, wird vorgeschlagen, an verschiedenen Stellen entlang der Jahnstraße Entlastungsparkplätze zu schaffen.

Die Errichtung dezentraler Entlastungsparkplätze könnte so auch den im Bestand stark beparkten Straßenraum entlasten. Die im Rahmenplan definierten Flächen für Neuparkplätze könnten im Zuge der Stadtsanierung angelegt werden und um eine Ladesäule für Elektroautos ergänzt werden.

Die Standorte dieser Entlastungsparkplätze sind über die gesamte Jahnstraße verteilt. Mögliche Standorte könnten sein:

3.2.1 Jahnstraße Nord

3.2.2 An der Jahnturnhalle

3.2.3 Im Kreuzungsbereich Jahnstraße / Heidestraße

Priorität

hoch

Akteure

Stadt Selb, Regierung von Oberfranken

Kostenschätzung

410 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Innerstädtische Entlastungsparkplätze mit Elektroladesäulen fördern den Klimaschutz, indem sie die Nutzung von Elektrofahrzeugen erleichtern und so CO₂-Emissionen aus dem Verkehr reduzieren. Sie tragen zur Klimafolgenanpassung bei, wenn sie nachhaltig gestaltet sind, beispielsweise durch begrünte Flächen oder wasserdurchlässige Beläge zur besseren Regenwasseraufnahme. Zudem entlasten sie den innerstädtischen Verkehr, was Parksuchverkehr verringert und die Luftqualität verbessert.

VERKEHRSKONZEPT

Aufwertung vorhandener Fußwege

- Verbesserung des Wohnumfelds
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Ausbau barrierefreier Wege

Das Untersuchungsgebiet ist flächendeckend mit Fußwegen durchzogen. Dies ermöglicht eine unmotorisierte Fortbewegung auf kurzem Wege. Die Wege sind meist geschottert, stellenweise aber auch komplett unbefestigt und durch Bewuchs gesäumt. Ein Vorankommen mit Rollstühlen, Rollatoren oder Kinderwägen kann dort beschwerlich sein. Eine Befestigung durch wassergebundene Oberflächen oder eine Asphaltsschicht würde die Befahrbarkeit verbessern und die Barrierefreiheit erhöhen. Mangelnde Beleuchtungseinrichtungen entlang der Wege führen zu schlechten Sichtverhältnissen zur Nachtzeit und fördern somit die Entstehung von Angsträumen. Eine Installation von Straßenbeleuchtungen könnte diesen Mangel beheben. Betroffen sind die Fußwegeverbindungen zwischen Sandstraße und Jahnstraße (3.3.1), zwischen Jahnstraße und August-Bebel-Straße (3.3.2) und zwischen Körnerstraße und Schützenstraße (3.3.3).

Die Fußwege befinden sich teilweise auf Privatgrund. Vor Durchführung der Maßnahme sollten die betroffenen Flächen durch die Stadt erworben werden oder eine Grunddienstbarkeit zugunsten eines Fußwegs eingetragen werden.

mittel

Stadt Selb, Flächeneigentümer, Regierung von Oberfranken

340 T €

SBF

Die Aufwertung vorhandener Fußwege trägt zum Klimaschutz bei, indem sie den Fußverkehr attraktiver macht und dadurch den CO₂-Ausstoß durch motorisierten Verkehr verringert. Klimafolgenanpassung wird unterstützt, wenn die Wege mit Bäumen oder Grünflächen versehen werden, die Schatten spenden und Hitzeinseln reduzieren. Zudem verbessert eine nachhaltige Gestaltung, etwa durch wasserdurchlässige Beläge, das Regenwassermanagement und reduziert Überschwemmungsrisiken.

3

3.3

Projektziel



Abb. 66: Fußweg zwischen Jahn- und Sandstraße

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

3

3.4

Projektziel



Abb. 67: Schulbushaltestelle Jahnstraße

VERKEHRSKONZEPT

Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle an der Schule

- Funktionale, gestalterische und ökologische Neugestaltung öffentlicher Straßen
- Ausbau Barrierefreiheit
- Stärkung ÖPNV

Die Bushaltestelle am Schulzentrum gewährleistet den Transport von Schülerinnen und Schülern. Sie ist durch ein Haltestellenschild markiert und baulich durch einen Metallzaun gefasst. Der Zugang zu Bussen liegt auf Straßenniveau, d.h. der Zustieg ist nicht barrierefrei möglich.

Ein barrierefreier Ausbau der Schulbushaltestelle würde dafür sorgen, dass alle Menschen, einschließlich Personen mit Mobilitätseinschränkungen, die Haltestelle problemlos nutzen können. Dabei wird die Bordsteinkante erhöht, um einen stufenlosen Ein- und Ausstieg in den Bus zu ermöglichen. Zusätzlich werden taktile Leitsysteme, wie Noppenplatten, in den Boden integriert, damit sehbehinderte Personen sicher zur Halteposition geführt werden.

Die Errichtung einer Buswartehalle würde Wartenden Schutz vor Witterung bieten und die ÖPNV-Nutzung attraktiver machen.

Priorität

mittel

Akteure

Stadt Selb, Schulzweckverband, Regierung von Oberfranken

Kostenschätzung

190 T€

Fördermöglichkeiten

GVFG, SBF

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Der barrierefreie Ausbau einer Bushaltestelle fördert den Klimaschutz, indem er den öffentlichen Nahverkehr attraktiver macht und so den CO₂-Ausstoß durch den Individualverkehr verringert. Klimafolgenanpassung wird unterstützt, wenn die Haltestelle mit Schutz vor Witterung, wie etwa einem überdachten Bereich, ausgestattet wird, um den Komfort bei extremen Wetterbedingungen zu erhöhen.

2.2 Maßnahmentabelle

Maßnahme		Träger		Priorität			Förder-mög-lichkeiten	Kosten [EUR]
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	öffentl.	priv.	hoch	mittel	niedrig		
1.	Bauliches Konzept							
1.1	Sanierung Jahnturnhalle	öffentl.		hoch			SBF, Stadt Selb	1.650 T
1.2	Kommunale Förderpro-gramme							
1.2.1	Fassadenprogramm	öffentl.	priv.	hoch			SBF	50 T p.a.
1.2.2	Wohnflächenprogramm	öffentl.	priv.		mittel		SBF	50 T p.a.
1.2.3	Geschäftsflächenprogramm	öffentl.	priv.			niedrig	SBF	50 T p.a.
2.	Grün- und Freiflächen							
2.1	Kommunales Förderpro-gramm							
2.1.1	Grünflächenprogramm	öffentl.	priv.		mittel		SBF	20 T p.a.
3.	Verkehrskonzept							
3.1	Neugestaltung der Jahnstraße							
3.1.1	BA I: Bereich zw. Burgstr. und Schüt-zenstr.	öffentl.		hoch			SBF, RZStra	1.570 T
3.1.2	BA II: Bereich zw. Schützenstr. und Heidestr.	öffentl.		hoch			SBF, RZStra	1.620 T
3.1.3	BA III: Bereich zw. Heidestr. Und För-sterstr.	öffentl.		hoch			SBF, RZStra	1.970 T

3.2	Anlegen von Entlastungsparkplätzen							
3.2.1	Jahnstraße Nord	öfftl.		hoch			SBF	190 T
3.2.2	An der Jahnturnhalle	öfftl.		hoch			SBF	120 T
3.2.3	Im Kreuzungsbereich Jahnstr./Heidestr.	öfftl.		hoch			SBF	100 T
3.3	Aufwerten von Fußwegeverbindungen							
3.3.1	Zwischen Sandstr. und Jahnstr.	öfftl.			mittel		SBF	90 T
3.3.2	Zwischen Jahnstr. und August-Bebel-Str.	öfftl.	priv.		mittel		SBF	130 T
3.3.3	Zwischen Körnerstr. und Schützenstr.	öfftl.	priv.			niedrig	SBF	120 T
3.4	Aufwerten der Bushaltestelle an der Schule	öfftl.			mittel		GVFG, SBF	190 T

2.3 Maßnahmenplan



BAULICHES KONZEPT

- 1.1 Sanierung Jahnturnhalle
- 1.2 Kommunale Förderprogramme
 - 1.2.1 Wohnflächenprogramm
 - 1.2.2 Fassadenprogramm
 - 1.2.3 Geschäftsflächenprogramm



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- 2.1 Kommunales Förderprogramm
 - 2.1.1 Grünflächenprogramm

VERKEHRSKONZEPT

- 3.1 Neugestaltung der Jahnstraße
 - 3.1.1 Bauabschnitt I
Bereich zw. Burgstr. und Schützenstr.
 - 3.1.2 Bauabschnitt II
Bereich zw. Schützenstr. und Heidestr.
 - 3.1.3 Bauabschnitt III
Bereich zw. Heidestr. und Försterstr.
- 3.2 Anlegen von Entlastungsparkplätzen
 - 3.2.1 Jahnstraße Nord
 - 3.2.2 An der Jahnturnhalle
 - 3.2.3 Im Kreuzungsbereich Jahnstr. / Heidestr.
- 3.3 Aufwerten von Fußwegeverbindungen
 - 3.3.1 Zwischen Sandstr. und Jahnstr.
 - 3.3.2 Zwischen Jahnstr. und August-Bebel-Str.
 - 3.3.3 Zwischen Körnerstr. und Schützenstr.
- 3.4 Aufwerten der Bushaltestelle an der Schule



V SANIERUNGSGEBIET

1. ANLASS FÜR EIN SANIERUNGSGEBIET

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen sind die Beurteilungsgrundlage zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

Die in Kapitel II. 7. festgestellten städtebaulichen Missstände behindern eine geordnete Entwicklung der Flächen im Untersuchungsbereich. Zur Behebung dieser Defizite wurden in Kapitel III Sanierungsziele formuliert. Zur Verwirklichung dieser Ziele wurden Maßnahmen entwickelt, die im Zeitraum bis 2040 umsetzbar sind.

2. ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Fläche des Sanierungsgebiets ist so abgegrenzt, dass Bereiche, in denen die o.a. städtebaulichen Missstände festgestellt wurden, beinhaltet sind und gleichzeitig auch die Flächen, die für die Weiterentwicklung des Gebietes erforderlich sind, Bestandteil des Sanierungsgebietes sind. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im nachfolgenden Lageplan des Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH vom 07.03.2025 abgegrenzten Fläche.

3. WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren nach §142 (4) BauGB erfolgen, da die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen sind, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der Durchführung der Sanierung nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommt.

Bodenordnende Maßnahmen/ Genehmigungspflichten

Es wird davon ausgegangen, dass für die zukünftige Sanierung durchgreifende bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden, da:

- die zum Erreichen der städtebaulichen Ziele
 - Neugestaltung der Jahnstraße
 - Anlegen von Entlastungsparkplätzen

erforderlichen Flächen sich bereits im Eigentum der Stadt befinden

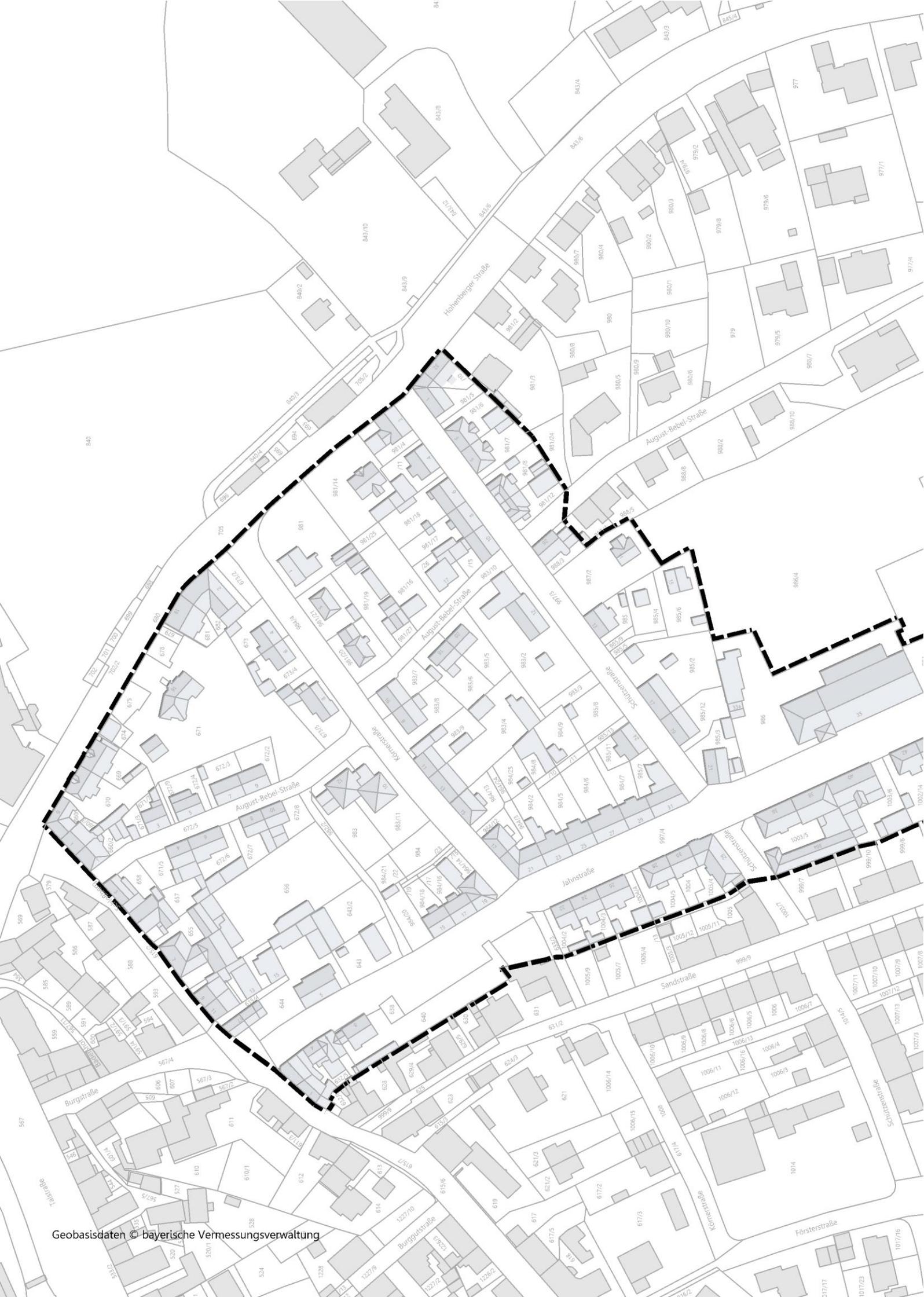
- die zum Erreichen des städtebaulichen Ziels
 - Sanierung der Jahnturnhalle

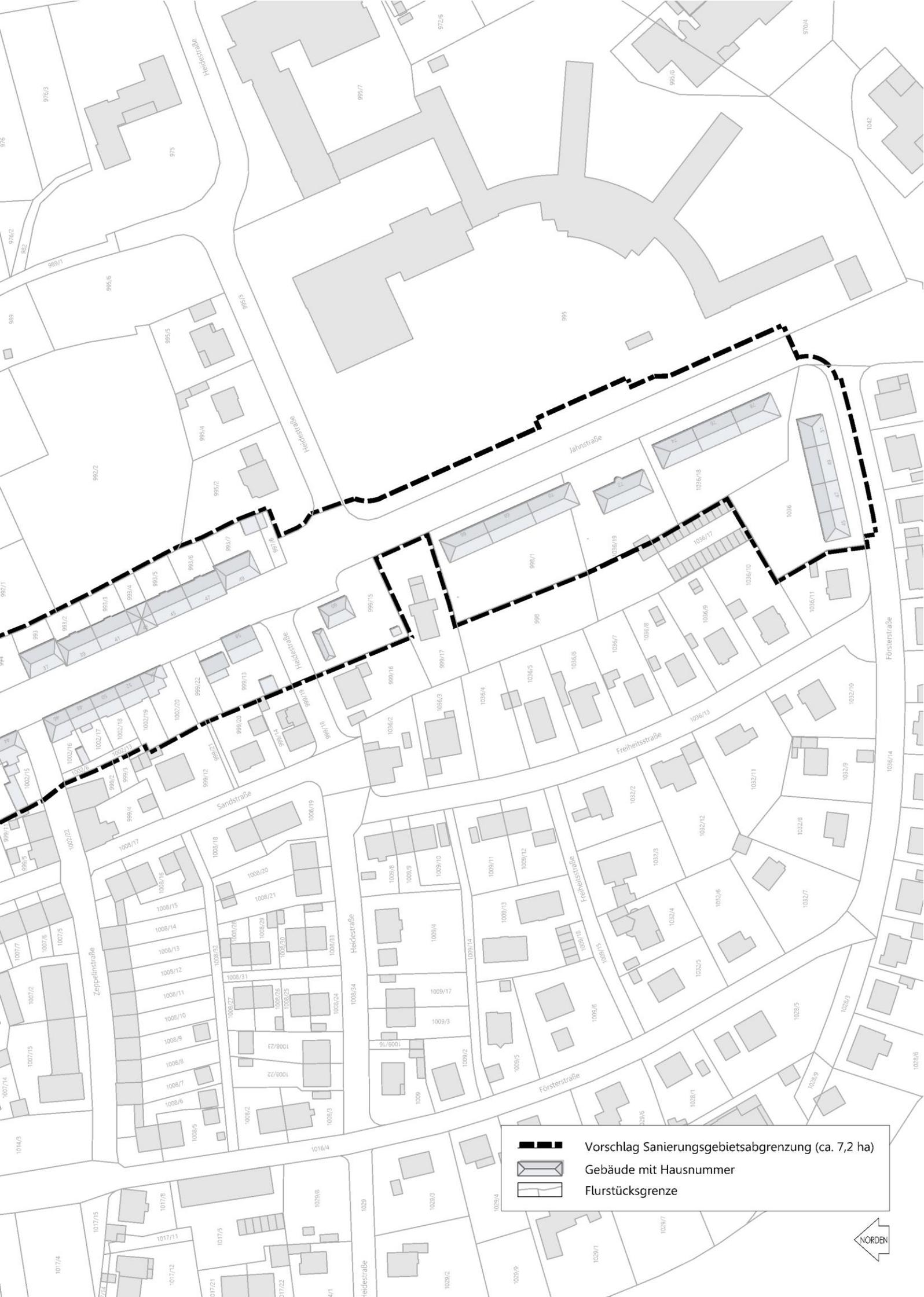
erforderlichen Flächen sich im Eigentum des Turnvereins befinden und die bauliche Umsetzung in enger Abstimmung zwischen Verein und Stadt Selbst realisiert wird

- Maßnahmen, die im privaten/ nicht öffentlichen Bereich liegen, ausschließlich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Stadt zur Sicherstellung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen im Bedarfsfall ihr gemeindliches Vorkaufsrecht geltend machen kann. Dementsprechend sollen die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden.

Nachfolgend ist die vorgeschlagene Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets "Jahnstraße" dargestellt.





-  Vorschlag Sanierungsgebietsabgrenzung (ca. 7,2 ha)
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Flurstücksgrenze



VI VERZEICHNIS

Bildquellennachweis

Bayerische Vermessungsverwaltung 2025a	https://geodaten.bayern.de/open-geodata/OpenDataDetail.html?pn=dtk25
Bayerische Vermessungsverwaltung 2025b	https://geodaten.bayern.de/open-geodata/OpenDataDetail.html?pn=dok
Bayerische Vermessungsverwaltung 2025c	https://atlas.bayern.de/?c=631798,5523999&z=10&r=0&l=historisch&t=ba
Bayerisches Landesamt für Statistik 2022	https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09479152.pdf
RPV Oberfranken-Ost 2018a	https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/wp-content/uploads/2022/07/karte_oberfranken_ost_raumstruktur.pdf
RPV Oberfranken-Ost 2018b	https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/wp-content/uploads/2022/07/Nahbereiche.pdf
UmbauStadt PartGmbH 2021	ISEK Stadt Selb
Stadt Selb 1988	Flächennutzungsplan
Stadt Selb 1977	Bebauungsplan Nr. 142 „Schulzentrum Selb“
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2025	https://atlas.bayern.de/?c=725263,5495191&z=15&r=0&l=atkis_sw,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b&t=ba
Wienert 2024	https://www.fr.de/wirtschaft/energetische-sanierung-wie-der-staat-immobilienbesitzer-unterstuetzt-92841383.html

Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: TRAUFSTÄNDIGE REIHENHÄUSER JAHNSTRASSE	5
ABB. 2: JAHNTURNHALLE.....	5
ABB. 3: INFORMELLER FUßWEG	5
ABB. 4: TOPOGRAPHISCHE KARTE BAYERN - VERORTUNG SELB ¹	6
ABB. 5: AUSSCHNITT DIGITALE ORTSKARTE MIT ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES (ROT) ²	6
ABB. 6: DIGITALE ORTSKARTE STADT SELB - VERORTUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET ²	6
ABB. 7: HISTORISCHE KARTE MIT ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES (ROT) (1928) ³	7
ABB. 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GESAMTSTADT SELB 1840-2021 ⁴	8
ABB. 9: ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DER GESAMTSTADT (VERGLEICH 1987, 2011, 2021 ⁴	8
ABB. 10: REGIONALPLAN OFR.-OST (5) - KARTE 1 RAUMSTRUKTUR ⁵	9
ABB. 11: REGIONALPLAN OFR.-OST (5) - BEGRÜNDUNGSKARTE 1 NAHBEREICHE ⁶	9
ABB. 12: SYMBOLBILD ISEK SELB ⁷	10
ABB. 13: PLANUNGSPROZESS ISEK SELB ⁷	10
ABB. 14: WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FOKUS UNTERSUCHUNGSGEBIET ⁸	11
ABB. 15: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 142 „SCHULZENTRUM SELB“ ⁹	12
ABB. 16: AUSZUG KARTE EIGENTUMSVERTEILUNG	14
ABB. 17: VERTEILUNG ERDGESCHOSSNUTZUNG	15
ABB. 18: AUSZUG KARTE ERDGESCHOSSNUTZUNG	15
ABB. 19: VERTEILUNG OBERGESCHOSSNUTZUNG	16
ABB. 20: AUSZUG KARTE OBERGESCHOSSNUTZUNG	16
ABB. 21: SCHWARZPLAN UNTERSUCHUNGSBEREICH	17
ABB. 22: VERTEILUNG ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ	18
ABB. 23: AUSZUG KARTE BAUSUBSTANZ	18
ABB. 24: ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ.....	18
ABB. 25: VERTEILUNG GESTALTUNGSWERT	19
ABB. 26: AUSZUG KARTE GESTALTUNGSWERT	19
ABB. 27: AUSZUG KARTE ALTERSSTRUKTUR	20
ABB. 28: SANIERUNGSBEDÜRFTIGE „BÜRGERBRÄU“	21
ABB. 29: SANIERUNGSBEDÜRFTIGE JAHNTURNHALLE.....	21
ABB. 30: FEHLENDE RAUMKANTE WESTL. DER JAHNSTRASSE.....	22
ABB. 31: STÖRENDE BRANDWAND AN JAHNSTRASSE 15.....	22
ABB. 32: STÖRENDE BRANDWAND AN JAHNSTRASSE 8.....	22
ABB. 33: LEERSTAND JAHNSTRASSE 33A	22
ABB. 34: DEFIZITÄRE FASSADENGESTALTUNG AUGUST-BEBEL-STR. 6.....	22
ABB. 35: UNTER WERT GENUTZTES LADENGEWÄRB SCHÜTZENSTR. 1.....	23
ABB. 36: UNTER WERT GENUTZTE FLÄCHE AM STRAßENRAUM GGÜ. JAHNSTR. 15-17	23
ABB. 37: UNTER WERT GENUTZTE FLÄCHEN IM QUARTIERSINNENBEREICH ZWISCHEN JAHN- U. AUGUST-BEBEL-STRASSE	23
ABB. 38: WOHNUMFELD RÜCKWÄRTIG DER JAHNSTR./FÖRSTERSTR.....	23
ABB. 39: WOHNUMFELD HAUSVORBEREICH JAHNSTR./FÖRSTERSTR.....	24
ABB. 40: JAHNSTRASSE SÜDABSCHNITT	24
ABB. 41: SCHULBUSHALTESTELLE	24
ABB. 42: FUßWEG ZWISCHEN AUGUST-BEBEL- U. JAHNSTRASSE.....	24
ABB. 43: ORTSBILDPRÄGENDE JAHNTURNHALLE	27
ABB. 44: ORTSBILDPRÄGENDES GEBÄUDE JAHNSTR. 72	27
ABB. 45: DENKMALGESCHÜTZTER WOHNBLOCK UM JAHNSTRASSE 30	27

ABB. 46: SCHMUCKDETAIL AN HAUSFASSADE.....	27
ABB. 47: DENKMALGESCHÜTZTER WOHNBLOCK JAHNSTR. 37-49	27
ABB. 48: GIEBELSTÄNDIGE BAUSTRUKTUR ENTLANG DER JAHNSTRASSE	28
ABB. 49: TURNERHEIM SELB	28
ABB. 50: LAGE BODENDENKMAL D-4-5838-0030 ¹⁰	28
ABB. 51: FELSENKELLERZUGANG AN DER HOHENBERGER STRASSE	28
ABB. 52: NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL AN DER KÖRNERSTRASSE	29
ABB. 53: GROßGRÜN AN DER SCHÜTZENSTRASSE	29
ABB. 54: PARKIERUNG ENTLANG DER JAHNSTRASSE	30
ABB. 55: BUSHALTESTELLE SCHÜTZENGARTEN	30
ABB. 56: FUßWEG ZWISCHEN SAND- UND JAHNSTRASSE	30
ABB. 57: JAHNTURNHALLE.....	42
ABB. 58: SYMBOLBILD ZUWENDUNG ¹¹	43
ABB. 59: POSITIVBEISPIEL FASSADENGESTALTUNG JAHNSTRASSE 30	44
ABB. 60: LEERSTAND WOHNGEBÄUDE JAHNSTRASSE 25	45
ABB. 61: UNTER WERT GENUTZTES LADENGESCHÄFT	46
ABB. 62: POSITIVBEISPIEL GARTENBEGRÜNUNG	47
ABB. 63: JAHNSTRASSE - KREUZUNG ZUR HEIDESTRASSE	48
ABB. 64: JAHNSTRASSE - BEREICH ZWISCHEN SCHÜTZEN- UND KÖRNERSTRASSE	48
ABB. 65: POTENZIALFLÄCHE FÜR DIE ERRICHTUNG DEZENTRALER ENTLASTUNGSPARKPLÄTZE - KREUZUNG JAHN- UND KÖRNERSTRASSE	50
ABB. 66: FUßWEG ZWISCHEN JAHN- UND SANDSTRASSE	51
ABB. 67: SCHULBUSHALTESTELLE JAHNSTRASSE	52