



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung



Ergebnisbericht
vom 13.02.2012

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung
Moltkestraße 13
90429 Nürnberg
Tel (0911) 815 80 15
www.toposteam.de



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zur Ortskernsanierung

Ergebnisbericht



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestraße 13
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet im Auftrag des Marktes Weisendorf

von Thomas Rosemann
Dipl. Geograph,
Stadtplaner ByAK

unter Mitarbeit von Dieter Blase
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner ByAK

Helmut Kündinger
Dipl. Ing. Architekt,
Stadtplaner ByAK

Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung,
Stadtplanerin ByAK

Andra Raupenstrauch
stud. BA Kulturgeographie,
Universität Erlangen-Nürnberg

Stand: 13. Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN	1	
TEIL A	HANDLUNGSBEDARF UND ALLGEMEINE ZIELE DER ORTSKERNSANIERUNG	4
A.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR	4
A.1.1	Historische Entwicklung und Siedlungsgrenzen	4
A.1.2	Kommunale Bauleitplanung	6
A.1.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
A.1.4	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	10
A.2	GEBÄUBEBESTAND UND DENKMALSCHUTZ	11
A.2.1	Vorhandene Gebäude	11
A.2.2	Denkmalschutz	11
A.2.3	Energieeffizientes Planen und Bauen	13
A.2.4	Baugestaltung	14
A.3	VERKEHR	16
A.3.1	Staatsstraßen St 2263 und St 2259	16
A.3.2	Sammel- und Wohnstraßen	17
A.3.3	Ruhender Verkehr	19
A.3.4	Rad- und Fußwege	20
A.3.5	Busverkehr	21
A.4	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	22
A.4.1	Bad- und Mühlweiher	22
A.4.2	Schlosspark	22
A.4.3	Langweihergraben	23
A.4.4	Marktplatz und wichtige öffentliche Räume	24
A.5	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	26
A.5.1	Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“	26
A.5.2	Wohnen	26
A.5.3	Leerstand und drohender Funktionsverlust	27
A.5.4	Gemengelagen	28
A.6	SOZIALE INFRASTRUKTUR UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL	29
A.6.1	Angebote für Kinder, für Jugendliche und junge Erwachsene	29
A.6.2	Angebote für ältere Menschen	30
A.6.3	Barrierefreies Bauen	31
B	STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG	32
B.1	GRÜNES BAND SEEBACHGRUND	33
B.1.1	„Freizeit- und Kulturufer“ Mühlweiher	33
B.1.2	Schlosspark	33
B.1.3	Rundweg „Aktives Ortszentrum“	34
B.1.3	Badweiher	34
B.2	LEBENSADER HÖCHSTADTER STRASSE - HAUPTSTRASSE	35
B.2.1	Gasthaus „Zur Schwane“	35
B.2.2	Bauleitplanung „Südlich der Erlanger Straße 31/5“	35

B.2.3	Marktplatz	36
B.2.4	Flurstücke Nr. 61 und 61/1	37
B.2.5	Birkenhof	38
B.2.6	Hauptstraße 24 - 36	39
B.2.7	Ehemaliger Rathausstandort (Flurstück Nr. 106)	41
B.2.8	Staatsstraßen St 2263 und St 2259 und Randbereiche	41
B.2.9	Öffentliche und halböffentliche Stellplätze	42
B.3	VERBINDUNGSACHSE REUTHER WEG	43
B.3.1	Reuther Weg	43
B.3.2	Gemeinschaftshaus	44
B.3.3	Schulsportplatz	44
B.3.4	Festplatz	45
B.4	WOHNSTANDORT VORSTADT	46
B.4.1	Vorstadtstraße	46
B.4.2	Mönchweg	47
B.4.3	Wohnpark Schlosswiese	47
B.4.4	Wohnprojekt „Zur Schwane“	48
B.5	WOHN- UND VERSORGUNGSSTANDORT KIRCHENSTRASSE	49
B.5.1	Kirchenstraße	49
B.5.2	Wege in den Seebachgrund	50
B.5.2	Parken an der katholischen Kirche	50
C	MASSNAHMENPLANUNG	51
C.1	FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN	51
C.2	FÖRDERBEDARF	51
C.2.1	Förderbedarf	52
C.2.2	Prioritäten	52
C.3	EINZELMASSNAHMEN	53
C.3.1	Gesamtörtliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel / Zentrenkonzept	53
C.3.2	Gestaltungsrichtlinien, -broschüre	53
C.3.3	Sanierungsberatung	54
C.3.4	Konzept „Marktplatz“	55
C.3.5	Konzept „Höchstader Straße/Auracher Bergstraße“ (St 2263)	55
C.3.6	Bauleitplanung „Vorstadt“	56
C.3.7	Grunderwerb, Bodenordnung	58
C.3.8	Marktplatz	59
C.3.9	Randbereiche der Hauptstraße (St 2259)	60
C.3.10	Randbereiche der Höchstader Straße/Auracher Bergstraße (St 2263)	61
C.3.11	„Freizeit - und Kulturufer“ Mühlweiher / Schlosspark	62
C.3.12	Badweiher/Seebachgrund	64
C.3.13	Vorstadtstraße	65
C.3.14	Kirchenstraße	67
C.3.15	Reuther Weg	68
C.3.16	Kommunales Förderprogramm	70
C.3.17	Privatsanierungen	70
C.3.18	Gemeinschaftshaus Reuther Weg (Grundschule I)	71

D	SANIERUNGSSATZUNG	73
D.1	SANIERUNGSGRÜNDE UND ZIELE	73
D.2	ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS	73
D.3	WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	73
D.4	ANWENDUNG DER VORSCHRIFTEN DES § 144 BAUGB	74
D.4	SATZUNGSTEXT	75
	ZUSAMMENFASSUNG	76

TABELLEN IM TEXT

Tabelle 1:	Verfahrensschritte	2
Tabelle 2:	Verbindliche Bauleitpläne für die „Ortsmitte“ Weisendorf	7
Tabelle 3:	Bauzustand der untersuchten Gebäude	11
Tabelle 4:	Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet	12
Tabelle 5:	Baualter der untersuchten Gebäude	13
Tabelle 6:	Baugestaltung der untersuchten Gebäude	15
Tabelle 7:	Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) im Jahr 2005	16
Tabelle 8:	Öffentliche und halböffentliche Stellplätze in der „Ortsmitte“ Weisendorf	19
Tabelle 9:	Erdgeschossnutzung der untersuchten Hauptgebäude	27
Tabelle 10:	Altersstruktur am 31.12.2009	29

ABBILDUNGEN IM TEXT

Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ gemäß Lageplan vom 01.02.2011	1
Abbildung 2:	Urkataster 1822	4
Abbildung 3:	Gewerbebrache am nordwestlichen Ortsrand	5
Abbildung 4:	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2004 (Ausschnitt)	6
Abbildung 5:	Verbindliche Bauleitpläne für die „Ortsmitte“ Weisendorf	8
Abbildung 6:	Schwarzplan	9
Abbildung 7:	Baudenkmäler Hauptstraße 22 und 24	13
Abbildung 8:	Höchstadter Straße (St 2263)	16
Abbildung 9:	Hauptstrasse (St 2259)	17
Abbildung 10:	Reuther Weg	18
Abbildung 11:	Vorstadtstraße	18
Abbildung 12:	Fußweg östlich der Höchstadter Straße	20
Abbildung 13:	Bushaltestelle Erlanger Straße im März 2011	21
Abbildung 14:	Badweiher im August 2009	22
Abbildung 15:	Wege durch den Schlosspark	23
Abbildung 16:	Langweihergraben	23
Abbildung 17:	Marktplatz	24
Abbildung 18:	Vorplatz am ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“	24

Abbildung 19: Flächen entlang der Höchstadter Straße	26
Abbildung 20: Hauptstraße 16	28
Abbildung 21: Bevölkerungsprognose – Kinder und Jugendliche.	30
Abbildung 22: Bevölkerungsprognose – Ältere Menschen	31
Abbildung 23: Südufer Mühlweiher	33
Abbildung 24: Südufer Badweiher	34
Abbildung 25: Marktplatz Variante 1 - Vorentwurfsskizze vom 12. Juli 2011	36
Abbildung 26: Marktplatz Variante 2 - Vorentwurfsskizze vom 12. Juli 2011	37
Abbildung 27: Wormser Grundstück	38
Abbildung 28: Birkenhof	39
Abbildung 29: Hauptstraße 24-36	39
Abbildung 30: Ehemaliger Rathausstandort	41
Abbildung 31: Knotenpunkt Auracher Bergstraße/ Reuther Weg	43
Abbildung 32: Schulhaus Reuther Weg 3	44
Abbildung 33: Schulsportplatz Reuther Weg	45
Abbildung 34: Festplatz	45
Abbildung 35: Vorstadtstraße	46
Abbildung 36: Mönchweg	47
Abbildung 37: Schlosswiese	48
Abbildung 38: Kirchenstraße Nordost	49
Abbildung 39: Kirchenstraße Südwest	49
Abbildung 40: Weg in den Seebachgrund	50
Abbildung 41: Bebauung südlich der Vorstadtstraße (Ausschnitt Rahmenplan)	57
Abbildung 42: Marktplatz und Randbereiche der Hauptstraße (Ausschnitt Rahmenplan)	59
Abbildung 43: Ausschnitt Rahmenplan - Höchstadter Straße/Auracher Bergstraße (St 2263)	61
Abbildung 44: „Freizeit - und Kulturufer“ Mühlweiher / Schlosspark (Ausschnitt Rahmenplan)	63
Abbildung 45: Badweiher/Seebachgrund (Ausschnitt Rahmenplan)	64
Abbildung 46: Vorstadtstraße (Ausschnitt Rahmenplan)	66
Abbildung 47: Kirchenstraße (Ausschnitt Rahmenplan)	67
Abbildung 48: Reuther Weg (Ausschnitt Rahmenplan)	69
Abbildung 49: Gemeinschaftshaus Reuther Weg (Ausschnitt Rahmenplan)	72

KARTEN IM ANHANG

- Karte 1: Analyse - Maß der Baulichen Nutzung
- Karte 2: Analyse - Vollgeschosse
- Karte 3: Analyse - Siedlungsentwicklung
- Karte 4: Analyse - Bauzustand
- Karte 5: Analyse - Baualter
- Karte 6: Analyse - Fassadengestaltung
- Karte 7: Analyse - Dachform und -neigung
- Karte 8: Analyse - Kfz-Verkehr
- Karte 9: Analyse - Wege und ÖPNV
- Karte 10: Analyse - Grün- und Freiflächen
- Karte 11: Analyse - Öffentlicher Raum
- Karte 12: Analyse - Art der baulichen Nutzung
- Karte 13: Analyse - Wohnnutzung
- Karte 14: Analyse - Eigentumsverhältnisse

VORBEMERKUNGEN

Der Markt Weisendorf möchte den historischen Ortskern von Weisendorf als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Marktgemeinde stärken.

Mit der 2010 erfolgten Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm bietet sich der Gemeinde die Chance, notwendige Verbesserungsmaßnahmen im historischen Ortskern mit finanzieller Unterstützung des Freistaates Bayern, des Bundes und der Europäischen Union zu realisieren.

Im Februar 2011 hat der Marktgemeinderat die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen und das Büro Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH aus Nürnberg, beauftragt, die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen und gemeinsame Ziele zur Entwicklung der „Ortsmitte“ zu formulieren.

Im Fokus der Untersuchungen stand das rund 36,5 ha große Gebiet von der katholischen Kirche St. Josef im Westen bis zum Auslass des Mühlweihers im Osten und vom ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“ im Norden bis zum Reuther Weg im Süden (siehe Lageplan vom 01.02.2011).

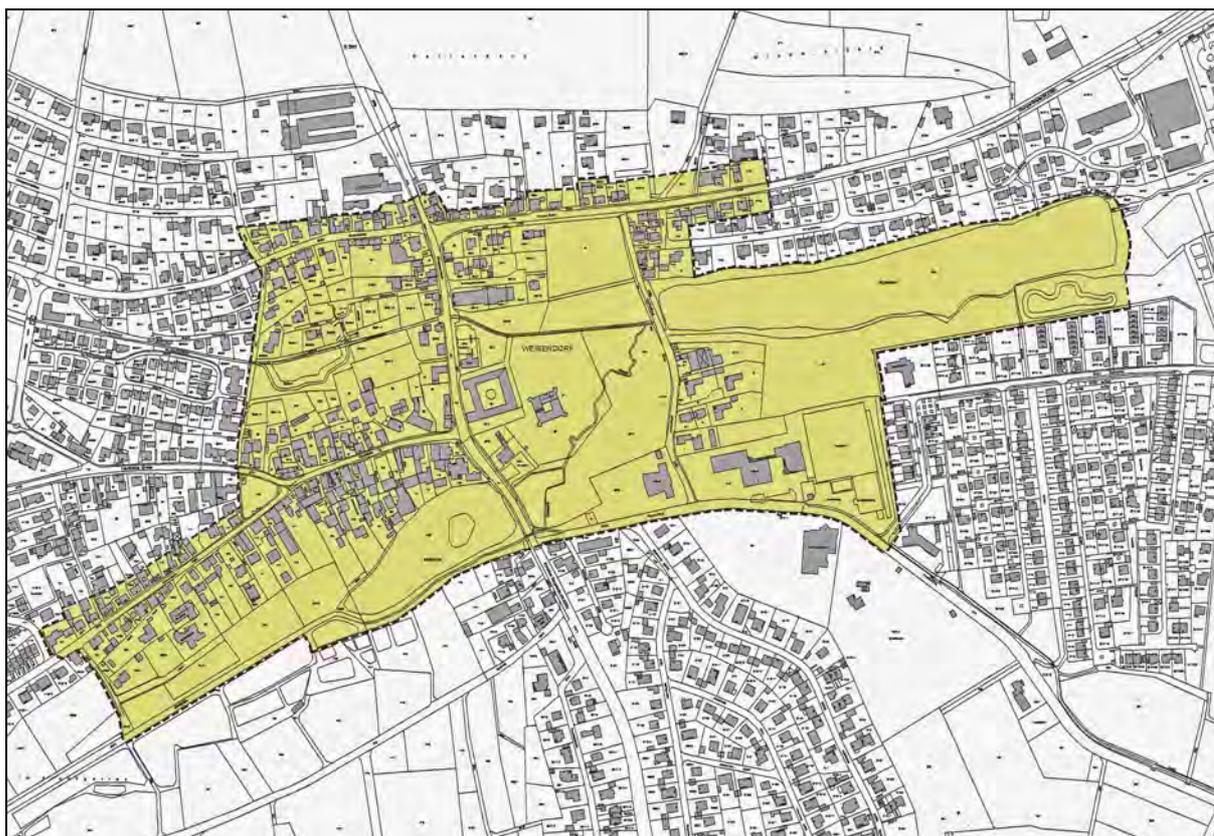


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ gemäß Lageplan vom 01.02.2011

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grobanalyse zur Integrierten Entwicklung der Ortsmitte Weisendorf, mit der der Markt Weisendorf 2009 seinen Aufnahmeantrag in das Städtebauförderungsprogramm begründet hat, wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Datum	Verfahrensschritt
14.02.2011	Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Weisendorf Beschluss gemäß §141 (3) BauGB über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen
23.02.2011	Ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
März 2011	Bestandserhebungen vor Ort
	Haushaltsbefragungen
	Unternehmerbefragungen
	Schlüsselpersonengespräche
14.04.2011	1. Treffen der Projektgruppe „Aktives Ortszentrum Weisendorf“ Stärken-Schwächen-Analyse
09.05.2011	Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Weisendorf Vorstellung Stärken-Schwächen-Analyse
26.05.2011	2. Treffen der Projektgruppe „Aktives Ortszentrum Weisendorf“ Allgemeine Ziele und räumliches Leitbild zur Entwicklung der Ortsmitte
09.06.2011	3. Treffen der Projektgruppe „Aktives Ortszentrum Weisendorf“ Allgemeine Ziele und räumliches Leitbild zur Entwicklung der Ortsmitte
21.07.2011	4. Treffen der Projektgruppe „Aktives Ortszentrum Weisendorf“ Sanierungsmaßnahmen für die „Ortsmitte“ Weisendorf
17.10.2011	Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Weisendorf Billigung der Planentwürfe vom 27.09.2011 (Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen inkl. Rahmen- und Maßnahmenplanung, Sanierungssatzung) und Beschluss über die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
26.10.2011	Ortsübliche Bekanntmachung über die Abstimmung der Sanierungs- gründe und allgemeinen Sanierungsziele mit den Betroffenen gemäß § 137 BauGB
27.10.2011	Anschreiben an die öffentlichen Aufgabenträger zur Beteiligung gemäß § 139 BauGB und zur Benachrichtigung über die Auslegung der Planentwürfe
03.11. bis 05.12.2012	Öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Entwurfssassung vom 27.09.2011 im Rathaus Weisendorf
10.11.2011	Bürgersprechstunde zur Erörterung der allgemeinen Sanierungsziele und möglichen -maßnahmen mit Topos team im Rathaus Weisendorf
17.11.2011	Informationsveranstaltung zum Thema städtebauliche Sanierung und Städtebauförderung im Rathaus Weisendorf
13.02.2012	Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Weisendorf - Behandlung der Anregungen zu den Planentwürfen - Billigung der Sanierungsgründe und -ziele - Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ (Sanierungssatzung)
27.02.2012	Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ vom 14.02.2012

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zusammen und beschreibt die allgemeinen Ziele zur städtebaulichen Entwicklung des historischen Ortskerns. Er gliedert sich in insgesamt 4 Teile:

- Handlungsbedarf und allgemeine Ziele der Ortskernentwicklung (Teil A),
- Städtebauliche Rahmenplanung (Teil B),
- Maßnahmenplanung (Teil C),
- Sanierungssatzung (Teil D).

Mit den Beschlüssen vom 13.02.2012 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen und die formalen Voraussetzungen zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in der „Ortsmitte Weisendorf“ geschaffen.

Schloss und Schlosspark, der Mühlweiher und die Bebauung am Windflügel.

Badweiher und die Wiesen zum Seebach bilden bis heute die natürliche Grenze der Bebauung nach Süden und Südwesten. Diese sollte nicht weiter überschritten werden. Die noch erhaltenen Teile des Schlossparks sind entsprechend der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan als innerörtliche Grünfläche zu schützen.

Bei Entwicklung der Bauflächen zwischen Hauptstraße und Vorstadtstraße ist darauf zu achten, dass der Langweihergraben als grüner Puffer zwischen altem Dorf und Vorstadt erhalten bleibt.

Der nordwestliche Ortsrand wird durch die brachliegenden Gewerbeflächen an der Industriestraße negativ beeinträchtigt. Außerdem muss sämtlicher Schwerlastverkehr von hier über den Mönchweg und die Vorstadtstraße zur Staatstraße St 2263 geführt werden.

Um die Situation zu verbessern und die Vorstadt zu entlasten wird vorgeschlagen, die Gewerbegrundstücke in Wohnbauland umzuwandeln und mit der freien Landschaft am Schlegelsberg zu verzahnen.



Abbildung 3: Gewerbebrache am nordwestlichen Ortsrand

Alternativ wäre die direkte Anbindung des Standorts an die St 2262 zu prüfen, um Schwerlastverkehr auf dem Mönchweg zu vermeiden und einen Umbau der Straßen zu ermöglichen.

A.1.2 Kommunale Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Weisendorf stammt aus dem Jahr 2004 und stellt den historischen Ortskern überwiegend als Gemischte Baufläche dar².

Wohnbauflächen beschränken sich auf Teilgebiete südlich der Kirchenstraße, an der Schlosswiese, Am Windflügel und südlich der Erlanger Straße.

Das Umfeld der Kirchen, des Edith-Stein-Hauses / Institut Notre-Dame de Vie und der Schulen sind als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Flächen um Bad- und Mühlweiher und am Langweihergraben sind wie der Friedhof, der Schlossgarten und das Schulsportgelände als öffentliche bzw. sonstige Grünfläche gekennzeichnet.

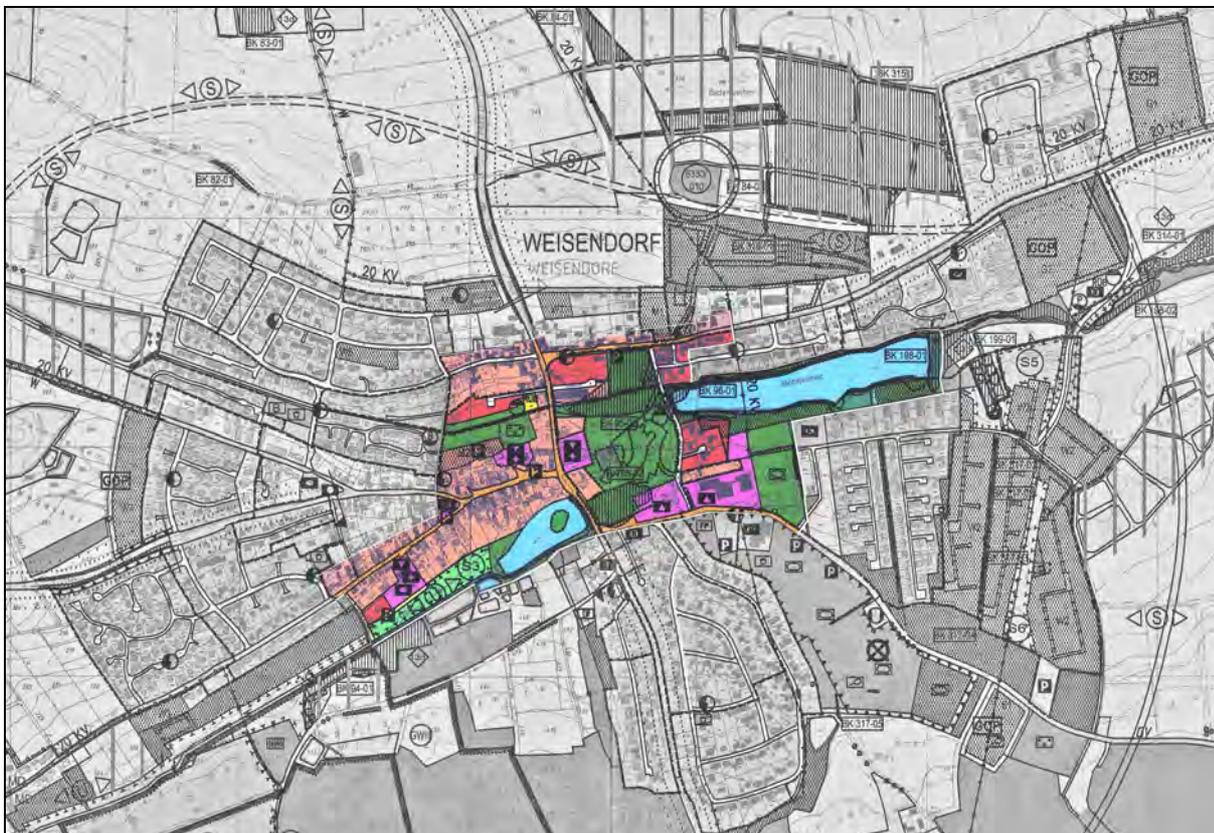


Abbildung 4: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2004 (Ausschnitt)

Teile des Schlossparks (Biotop Nrn. 6330-0095-001 und 6330-0095-002), des Mühlweihers (Biotop Nrn. 6330-0096-001 und 6331-0198-001) und des Seebachs (Biotop Nr. 6330-0094-001) genießen als kartierte Biotope besonderen Schutz.

Den Seebachgrund westlich des Badweihers stellt der Landschaftsplan als Vorrangfläche S 3 für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) dar.

2 Vgl. Markt Weisendorf: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Planzeichnung und Erläuterungsbericht. Bearbeitet von Manfred Jupitz, Architekt BDA, Stadtplaner SRL (FNP) und Edgar Taurat, Landschaftsarchitekt BDLA (FNP). Nürnberg und Ammerndorf, Juni 2004.

Beispielhaft werden „die Renaturierung des Bachlaufs, die extensive Pflege des Talgrunds, die Umwandlung bestehender Äcker in Grünland, die Anlage von Hecken, Baumreihen und Streuobstweisen etc.“³ als ökologische Aufwertungsmaßnahmen genannt.

Die das Ortszentrum querenden Staatsstraßen St 2259 (Erlangen - Neustadt a.d. Aisch) und St 2263 (Höchststadt a.d. Aisch - Herzogenaurach) gelten als Flächen für den überörtlichen Verkehr.

Bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird angeregt, *„im Zusammenhang mit der Standortfrage für das neue (größere) Rathaus und der Ansiedlung eines weiteren Einkaufsmarktes Überlegungen für eine gestalterische Aufwertung und wirtschaftliche Maßnahmen für den zentralen, innerörtlichen Bereich anzustellen.“*

Flankierende, störende Gewerbebetriebe sollten ausgelagert und nur mit Zwischennutzungen belegte Gebäude einer passenden Nutzung zugeführt oder beseitigt werden“.

Außerdem werden *„die fehlende Gestaltung des Straßenraums im innerörtlichen Bereich sowie Störungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Blickbeziehungen durch unpassende Gewerbebauten bemängelt“.*

Explizit benannt werden z.B.

- die fehlende Gestaltung der Zugänge zu den Kirchen, in der Grabenzone und im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie
- Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch einen Gewerbebau „Am Windflügel“ (südlich des Mühlweihers).

Seit Mitte der 1970er Jahre hat der Markt Weisendorf insgesamt sechs qualifizierte Bebauungspläne erlassen, die das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ berühren.

Bebauungsplan	rechtskräftig seit
Am Mühlweiher / Am Windflügel	07.03.1975
Südlich der Erlanger Straße	18.11.1977
Änderung für Flur-Nr. 58/2 u. 58/3	30.03.1984
Kellerberg	09.02.1994
Gerbersleithe West	15.11.2000
Wohnpark Schlosswiese	23.10.2002

Tabelle 2: Verbindliche Bauleitpläne für die „Ortsmitte“ Weisendorf

3 Markt Weisendorf: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Planzeichnung und Erläuterungsbericht. Bearbeitet von Manfred Jupitz, Architekt BDA, Stadtplaner SRL (FNP) und Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt BDLA (LP). Nürnberg und Ammerndorf, Juni 2004.

Hierzu ist anzumerken:

- Der Bebauungsplan „Wohnpark Schlosswiese“ ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung der Flächen südlich der Erschließungsstraße Schlosswiese. Für die Flächen nördlich der Schlosswiese existiert keine verbindliche Bauleitplanung.
- Der Bebauungsplan „Kellerberg“ umfasst lediglich den westlichen Bereich der im Flächennutzungsplan als „geplant“ dargestellten Bauflächen (M).
- Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ wurde mit Satzungsbeschluss vom 12.12.2011 abgeschlossen, um auf den Flurstücken Nr. 58/2 und 58/3, Gemarkung Weisendorf, den Bau eines Tagescafés mit Außengastronomie und Autoschalter zu ermöglichen.

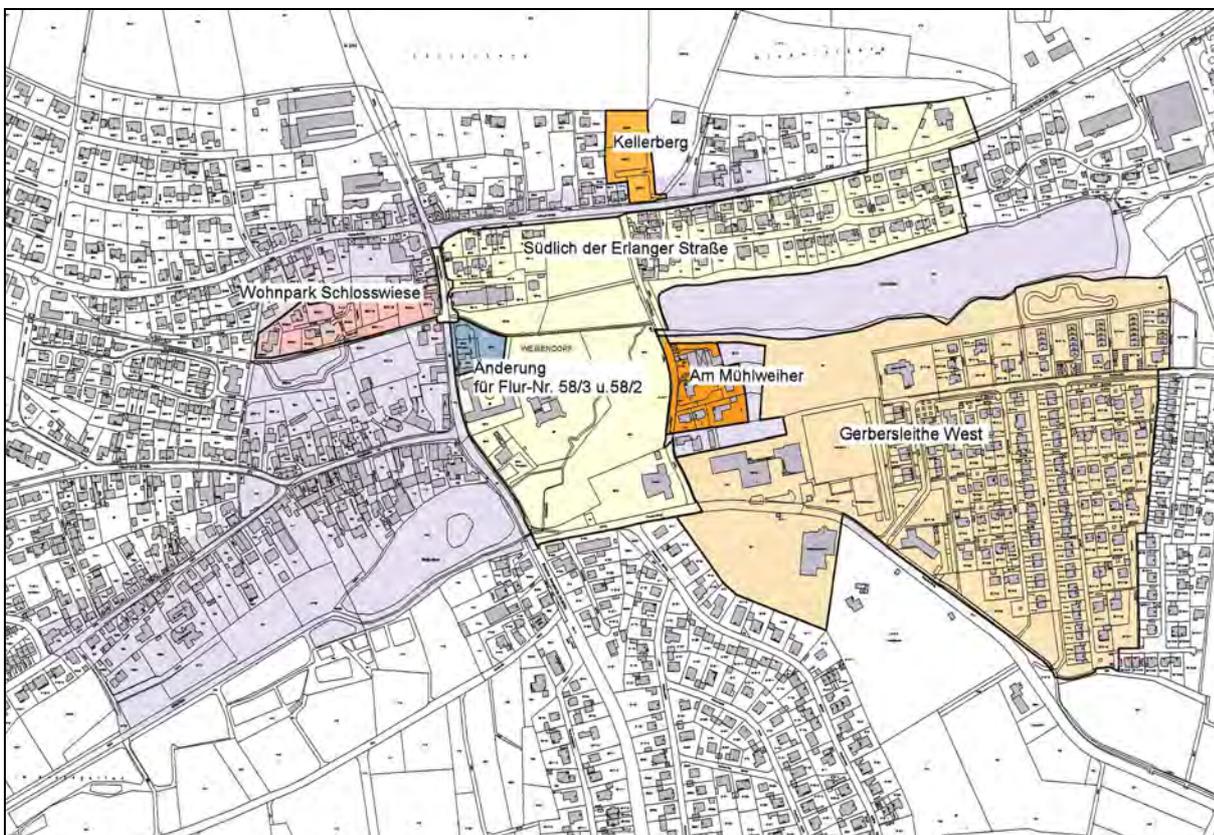


Abbildung 5: Verbindliche Bauleitpläne für die „Ortsmitte“ Weisendorf

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der „Ortsmitte“ erforderlich ist, müssen neue Bauleitpläne aufgestellt oder bestehende Satzungen geändert werden.

A.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Häufig liegen die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in der „Ortsmitte“ unter den nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen (s. Karte 1: Maß der baulichen Nutzung).

Während die historischen Siedlungsbereiche (Hauptstraße, Vorstadt) eine relativ dichte Bebauung aufweisen, nimmt das Maß der baulichen Nutzung zu den Siedlungsändern ab. Hier überwiegt eine offene Bauweise.

Vor allem in den älteren Siedlungsbereichen kommt es vor, dass Hauptgebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand, d.h. in „halboffener“ Bauweise errichtet worden sind. Die für viele fränkische Dörfer typischen Zweiseit- oder Dreiseithöfe findet man in der „Ortsmitte“ aber eher selten.

Der Schwarzplan zeigt eine insgesamt kleinteilige Bebauungsstruktur, die von den Kirchen, dem Schloss und den Schulgebäuden dominiert wird. Unmaßstäblich wirken einzelne gewerblich genutzte Bauten, wie z.B. das Anwesen Schlossgartenstraße 2-4 (Drogeriemarkt) oder der Gewerbepark am nördlichen Ortsrand.



Abbildung 6: Schwarzplan

Ziel der Sanierung muss sein, den vorgegebenen Maßstab zu wahren. Dabei ist zu beachten, dass eine I- bis II-geschossige Bebauung typisch für die „Ortsmitte“ ist.

Selten wird eine Traufhöhe von sechs bis maximal sieben Metern überschritten. Wenn ein Gebäude mehr als II Vollgeschosse aufweist, liegt das dritte Vollgeschoss meistens im Dach (s. Karte 2: Vollgeschosse).

A.1.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Marktes Weisendorf in den vergangenen Jahrzehnten war rasant.

Mit der Zahl der Einwohner (von rund 2.900 EW im Jahr 1970 auf mehr als 6.200 EW im Jahr 2010) hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche vor allem im Hauptort (s. Karte 3: Siedlungsentwicklung) vervielfacht.

Gegenüber dem Zeitraum 2000-2004 hat sich die Flächeninanspruchnahme in der Gesamtgemeinde mehr als halbiert 2004-2008 betrug sie noch 73 m²/Tag. Das entspricht einer Fläche von rund 4 Fußballfeldern im Jahr⁴.

Noch stärker als bisher wird es zukünftig darauf ankommen, Kosten für die Erschließung neuer Baugebiete zu reduzieren und vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll auszulasten. Erklärtes Ziel der Sanierung ist deshalb die Mobilisierung aller in der „Ortsmitte“ vorhandenen Flächenpotentiale.

Dazu gehört die Wiedernutzung ganz oder teilweise leer stehender Anwesen, die Schließung von Baulücken, das Nachverdichten von Grundstücken mit geringer baulicher Dichte oder die Nutzung von bereits überplanten, bislang aber noch unbebauten Flächen (z.B. im Bereich des Bebauungsplans „Wohnpark Schlosswiese“).

Da sich der überwiegende Teil der Teil der Bauflächen in Privateigentum befindet, ist eine verstärkte Innenentwicklung nur möglich, wenn die privaten Grundstückseigentümer zur Mitwirkung bereit sind.

Öffentliche Baumaßnahmen können beispielgebend sein, Hauptaufgabe des Marktes Weisendorf muss es aber sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen schonenden und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu schaffen.

Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung sollen dabei soweit möglich genutzt werden (vgl. § 13a Baugesetzbuch - BauGB).

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Flächen westlich der Höchstadter Straße, zwischen Vorstadtstraße und Langweihergraben und östlich der Straße „Am Windflügel“ zu legen.

4 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern . INKA@online. München 2011.

A.2 GEBÄUBEBESTAND UND DENKMALSCHUTZ

A.2.1 Vorhandene Gebäude

Im Zuge der Bestandsaufnahmen wurden mehr als 400 Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet gezählt, von denen sich der überwiegende Teil in gutem Bauzustand befindet.

Sanierungsbedarf aufgrund mangelhaften Bauzustands ergibt sich an etwa jedem sechsten Gebäude (s. Karte 4: Bauzustand).

Bauzustand	Hauptgebäude		Nebengebäude	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
gut	119	66,5%	135	59,0%
fehlender Bauunterhalt	31	17,3%	54	23,6%
erhöhter Sanierungsbedarf	28	15,6%	28	12,2%
starke konstruktive Mängel	1	0,6%	12	5,2%
Gebäude gesamt	179	100,0%	229	100,0%

Tabelle 3: Bauzustand der untersuchten Gebäude

Die Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Gebäudebestands bleibt als Baumaßnahme im Sinne des § 148 BauGB den Eigentümern überlassen.

Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden, die den privaten Belangen und den allgemeinen Zielen der Ortskernsanierung (Denkmalschutz, Energieeffizienz, Verbesserung des Ortsbildes, Stärken der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich und Wohnstandort) gerecht wird.

Zur Unterstützung kleinerer Maßnahmen, z.B. zur Dach- oder Fassadeninstandsetzung, soll ein Kommunales Förderprogramm aufgestellt werden.

A.2.2 Denkmalschutz

Aktuell sind in der Ortsmitte Weisendorf 13 Baudenkmäler gelistet (Stand 18.11.2011), die in den Karten 4 „Bauzustand“ und 5 „Baualter“ im Anhang und im Städtebaulichen Rahmenplan markiert sind.

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) schreibt den Eigentümern der Baudenkmäler vor, diese „instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen“ (vgl. Art. 4 DSchG).

Im Sinne dieser Vorschrift müssen alle Maßnahmen an Denkmälern sowie im Nähebereich dieser Denkmäler frühzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

Baudenkmäler		
D-5-72-164-1	Hauptstraße 3	Satteldachbau, Fachwerk 17./18. Jh.; gleichzeitiger Stadel, Fachwerk. Flst. Nr. 177 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-2	Hauptstraße 6, Hauptstraße 8	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Chorturmkirche, 15. Jh., Langhaus im 18. Jh. umgebaut; mit Ausstattung, Reste Friedhofbefestigung, 16. Jh.. Flst. Nr. 308/15 und Flst. Nr. 66 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-3	Hauptstraße 12	Evang. Pfarrhaus, Walmdachbau, massiv, bez. 1822 (unter Verwendung älterer Teile). Flst. Nr. 68 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-5	Hauptstraße 18	Satteldachbau, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk verputzt, im Kern 2. Hälfte 18. Jh., erneuert. Flst. Nr. 71 und Flst. Nr. 74 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-6	Hauptstraße 22	Satteldachbau, reiches Zierfachwerk, 2. Hälfte 17. Jh. Flst. Nr. 76 und Flst. Nr. 77 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-7	Hauptstraße 24	Gasthaus Goldener Engel, Halbwalmdachbau, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, bez. 1833. Flst. Nr. 78/2 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-29	Höchstadter Straße 2, Schlossgartenstraße 11	Schloss, Geviertanlage mit Ecktürmen, erbaut 1698 ff; Ummauerung mit Einfahrt, Ökonomiegebäude, Verwalterhaus, Gartenhaus, 18. Jh.; Park. Flst. Nr. 56 und Flst. Nr. 57 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-8	Höchstadter Straße 4	Ökonomiegebäude des Schlosses, lang gestreckter Walmdachbau mit Fachoberwerkgeschoss, Ende 18. Jh. Flst. Nr. 58 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-9	Höchstadter Straße 6	Zweigeschossiger Pavillon mit Mansard-Pyramidendach, ehem. zum Schloss gehörig, Mitte 18. Jh.. Flst. Nr. 50 und Flst. Nr. 50/8 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-10	Höchstadter Straße 13	Gasthof Schwan, Walmdachbau, massiv, 18. Jh., verändert um 1930. Flst. Nr. 46 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-11	Kirchenstraße 10	Eingeschossiges Kleinhaus mit Halbwalmdach, bez. Erbauunginschrift, 1826. Flst. Nr. 114 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-13	Kirchenstraße 21	Kath. Pfarrhaus, Walmdachhaus, 1. Hälfte 19. Jh. Flst. Nr. 135 [Gemarkung Weisendorf]
D-5-72-164-14	Kirchenstraße 23	Kath. Pfarrkirche St. Joseph, neuromanisch, 1885; mit Ausstattung. Flst. Nr. 135/3 [Gemarkung Weisendorf]

Tabelle 4: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet (Stand: 18.11.2011)



Abbildung 7: Baudenkmäler Hauptstraße 22 und 24

A.2.3 Energieeffizientes Planen und Bauen

Nach der Analyse vom März 2011 (s. Karte Baualter) sind über 80% des Gebäudebestands in der „Ortsmitte“ vor 1980 errichtet worden, d.h. vor der ersten Ölkrise (1973) und vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977.

Baualter	Hauptgebäude		Nebengebäude	
vor 1945	67	37,4%	61	26,6%
zwischen 1945 und 1980	75	41,9%	131	57,2%
ab 1980	37	20,7%	37	16,2%
Gebäude gesamt	179	100,0%	229	100,0%

Tabelle 5: Baualter der untersuchten Gebäude

Unter dem Gesichtspunkt, dass fast 40% der Gesamtenergie in Deutschland für die Beheizung und Kühlung von Gebäuden verbraucht und in Privathaushalten sogar 75% der Gesamtenergie zur Beheizung benötigt werden (einschließlich der Warmwasserversorgung sogar 88%), ist für den Gebäudebestand in der „Ortsmitte“ Weisendorf ein enormes Energieeinsparpotential anzunehmen⁵.

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der §§ 1 (5) und 1a(5) BauGB kann darin ein weiterer städtebaulicher Mangel des Gebietes gesehen werden.

5 Vgl. Rackl, Rainer: Energie-Einsparpotentiale im Gebäudebestand. In: Technik in Bayern. Heft 05/2010. München 2010.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen in der Ortsmitte sind die Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Die EnEV 2009 beschränkt u.a. den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf beim Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden und stellt bestimmte Anforderungen an die Gebäudehülle und Anlagentechnik von Altbauten, wenn diese im Zuge von Modernisierungen, Um- oder Anbauten verändert werden sollen⁶.

Ab 2020 soll entsprechend der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden das Passivhaus und Fast-Null-Energiehaus zum Standard für Neubauten werden. Mit einer entsprechenden Novellierung der EnEV ist 2012 zu rechnen.

Energetische Verbesserungen im Bestand, z.B. die Außendämmung von Fachwerk- oder Sandsteinfassaden oder die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie), können im Widerspruch zu den Belangen des Denkmalschutzes oder der Ortsbildpflege stehen. Hier muss im Einzelfall eine passende Lösung gesucht werden, wobei es entscheidend darauf ankommt, wie bedeutend ein Anwesen für das Ortsbild ist und wie sehr sein Erscheinungsbild den öffentlichen Raum prägt.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumente mit denen der Markt Weisendorf die energetische Sanierung der Ortsmitte steuern kann, sollen genutzt werden. Bei Bedarf kann dazu ein Kommunales Energieversorgungskonzept / Städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB erstellt werden, dass die energetischen Ziele der Gemeinde und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Anforderungen beschreibt.

A.2.4 Baugestaltung

Neben dem Bauzustand wurde im Rahmen der Bestandsaufnahmen die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe, die Fassaden- und die Dachgestaltung jedes einzelnen Gebäudes erfasst. Die Ergebnisse liegen in Form einer digitalen Fotokartei und verschiedener Karten vor (s. auch Karte 6: Fassadengestaltung, Karte 7: Dachform und -neigung).

Dabei ergibt sich ein äußerst heterogenes Erscheinungsbild: Sandstein-, Putz- und Fachwerkfassaden wechseln sich ab. Neben „typisch fränkischen“, steilen und roten Satteldächern kommen unterschiedlichste Dachformen, -neigungen und -eindeckungen vor.

Störend wirkt es, wenn ursprüngliche Formen (z.B. stehende Fensterformate) nachträglich verändert werden, Fassaden unpassend verkleidet, regionaltypische Materialien (z.B. Biberschwanzziegel) und Details (z.B. Fensterteilungen) verschwinden oder handwerklich gefertigte Bauelemente (Fenster, Türen) durch Massenware aus dem Baumarkt ersetzt werden.

Unter strengen Kriterien ist nur ein geringer Anteil der Gebäude ohne gestalterischen Mangel. Dabei fällt auf, dass Nebengebäude häufiger von „Bausünden“ verschont geblieben sind als Hauptgebäude:

6 Vgl. Arbeitskreis „Energieeffizientes Bauen“ an der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Energieeinsparverordnung 2009. Neue Pflichten für Bauherren und Eigentümer. München 2009.

Baugestaltung	Hauptgebäude		Nebengebäude	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Gebäude ohne gestalterische Mängel	15	8,3%	164	71,6%
unübliche Fassadenmaterialien	36	20,1%	7	3,1%
störende Details einzelner Bauelemente	85	47,5%	28	12,2%
störende Proportionen	15	8,4%	22	9,6%
unübliche Materialien und störende Details	21	11,7%	1	0,4%
unübliche Materialien und störende Proportionen	2	1,1%	1	0,4%
störende Details und störende Proportionen	--	--	6	2,6%
unübliche Materialien, störende Details und störende Proportionen	5	2,8%	--	--
Gebäude gesamt	179	100,0%	229	100,0

Tabelle 6: Baugestaltung der untersuchten Gebäude

Aber es gibt auch positive Beispiele:

An manchen Gebäuden haben sich orts- und regionaltypische Bauelemente und schöne Details bis heute erhalten (Fassadenschmuck, historische Fenster und Türen, etc.).

Verschiedene Gebäude wurden oder werden liebevoll und mit Blick für das Detail saniert. Das Schloss oder die privaten Anwesen Höchstader Straße 8 und Kirchenstraße 10 können beispielgebend für zukünftige Verbesserungen sein.

Ziel der Sanierung ist es, gestalterische Verbesserung durch die Kombination von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, gezielte Informationen und Beratungen sowie finanzielle Anreize zu erreichen.

Die in den verbindlichen Bauleitplänen getroffenen Festsetzungen und die Satzung des Marktes Weisendorf über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachgaubensatzung) von 18. September 2007 sind dabei zu beachten.

A.3 VERKEHR

A.3.1 Staatsstraßen St 2263 und St 2259

Die Staatsstraßen St 2263 Höchststadt a.d. Aisch – Herzogenaurach (Höchstader Straße, Auracher Bergstraße) und St 2259 Gerhardshofen – Dechsendorf (Erlanger Straße, Hauptstraße, Neustadter Straße) kreuzen sich in der „Ortsmitte“ und sind die wichtigsten Verbindungen der Marktgemeinde an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

In der Spitzenstunde durchfahren mehr als 500 Kfz den historischen Ortskern. Die damit verbundenen Gefahren und Belastungen (Lärm, Feinstaub, Stickstoffdioxid, etc.) empfindet die Mehrzahl der betroffenen Bürgerinnen und Bürger als gravierenden Mangel, den es dringend zu beheben gilt.

	Weisendorf - Richtung	Kfz/Tag	davon SV
St 2259	Großenseebach - Erlangen	5.613	228 (4,1%)
	Rezelsdorf - Neustadt / A.	2.249	81 (3,6%)
St 2263	Oberlindach - Höchststadt/A.	3.413	181 (5,3%)
	Buch - Herzogenaurach	5.477	162 (3,0%)

Tabelle 7: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) im Jahr 2005



Abbildung 8: Höchstadter Straße (St 2263)

Trotz substanzieller und verkehrlicher Defizite konnte der vom Staatlichen Bauamt Nürnberg geplante Ausbau der St 2263 in der OD Weisendorf nicht in den Entwurf des 7. Ausbauplans für die Staatstraßen in Bayern aufgenommen werden. Die erforderlichen Verbesserungen sollen nun im Rahmen der Bestandserhaltung durchgeführt werden. Die

mit dem Markt Weisendorf und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Voruntersuchung dient dabei als Grundlage⁷.



Abbildung 9: Hauptstrasse (St 2259)

Entlang der Höchstader Straße und Hauptstraße sind die wichtigsten Läden, Gaststätten und Versorgungseinrichtungen der Marktgemeinde angesiedelt.

Das Schloss, der Marktplatz und die evangelische Kirche liegen hier, so dass der Bereich sowohl vom Autoverkehr als auch von Fußgängern und Radfahrern sehr stark frequentiert wird.

Ziel der städtebaulichen Sanierung muss es deshalb sein, Fußgänger nicht nur ohne große Beeinträchtigungen sicher über die Hauptverkehrsstraßen zu führen, sondern ihnen darüber hinaus einen angenehmen Aufenthalt in den angrenzenden Seitenräumen zu ermöglichen⁸.

A.3.2 Sammel- und Wohnstraßen

Baulastträger für die Sammel- und Wohnstraßen im Untersuchungsgebiet ist der Markt Weisendorf. Vorstadtstraße, Kirchenstraße, Reuther Weg und der Mönchweg weisen in Teilbereichen substanzielle, funktionelle und/oder gestalterische Defizite auf (s. Karte 8: Kfz-Verkehr).

Neben der Beseitigung baulicher Mängel sind gestalterische Verbesserungen an wichtigen Sammel- und Wohnstraßen vorgesehen (Begrünung, Pflasterung von Gehwegen, etc.), um mehr Verkehrssicherheit und für Fußgänger bessere Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.

7 Vgl. Staatliches Bauamt Nürnberg: Voruntersuchung St 2263 Höchststadt a.d. Aisch – Herzogenaurach. Ausbau der OD Weisendorf. Nürnberg, Dezember 2010 (Lageplan) / Januar 2011 (Erläuterungsbericht).

8 Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Hinweise zu Straßenräumen mit besonderem Überquerungsbedarf – Anwendungsmöglichkeiten des „Shared Space“-Gedankens. Köln 2011.

Abseits der Staatstraßen soll Schwerlastverkehr nach Möglichkeit vermieden und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt bleiben.



Abbildung 10: Reuther Weg



Abbildung 11: Vorstadtstraße

Die Fahrbahnbreite der wichtigen Sammel- und Wohnstraßen muss Pkw/Pkw Begegnungen ermöglichen. Dies setzt eine Mindestbreite der Fahrbahn von 4,75 m voraus. Gegebenenfalls sind Ausweichstellen für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug anzuordnen.

Durch punktuelle Aufpflasterungen der Fahrbahnen, z.B. an Straßen- und Wegekrenzungen, sollen Straßenabschnitte gebildet und die Fahrgeschwindigkeiten gedämpft werden.

A.3.3 Ruhender Verkehr

Insbesondere die Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen in der Höchstadter Straße und Hauptstraße sind auf eine ausreichende und gut erreichbare Zahl von Stellplätzen angewiesen.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Satzung des Marktes Weisendorf über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 19. November 2001 in Verbindung mit Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wonach bei der Errichtung neuer Anlagen Stellplätze „in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit“ herzustellen sind.

Stellplätze öffentlich	Anzahl
Erlanger Straße	18
Höchstadter Straße	9
Marktplatz	12
Hauptstraße	3
Auracher Bergstraße	9
Mehrzweckhalle	45
Rathaus	36
Stellplätze halböffentlich	Anzahl
Drogerie Schlecker	10
Post	21
Marktschänke	17
Jägerhof	7
Sparkasse	4
Birkenhof	5
Gimberlein	38
Katholische Kirche	5
Katholischer Kindergarten	29
Raiffeisenbank	25
Schule	13

Tabelle 8: Öffentliche und halböffentliche Stellplätze in der „Ortsmitte“ Weisendorf

Obwohl rechnerisch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen zur Verfügung steht, kommt es räumlich und zeitlich begrenzt immer wieder zu Problemen. So werden z.B. Gehwege gegenüber dem Marktplatz zugeparkt während zeitgleich nah liegende Stellplätze, z.B. hinter der Marktschänke, nicht angenommen werden

Durch Umbaumaßnahmen, z.B. bauliche Veränderungen an der Ortsdurchfahrt St 2263 werden vorhandene Stellplätze entfallen. Diesen Verlust gilt es aufzufangen.

Ziel der Sanierung ist es, eine ausreichende und gut erreichbare Zahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die Zahl ebenerdiger Stellplätze auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Um das Ortsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen und mehr Grün- und Freiflächen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer schaffen zu können, sollen bei größeren Neubauprojekten auch Lösungen in Betracht gezogen werden, die mit höheren Herstellungskosten verbunden sein können, z.B. Tiefgaragen oder Autoparksysteme.

A.3.4 Rad- und Fußwege

Das Fehlen sicherer Wege und Überquerungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstraßen wurde als wesentlicher Mangel des historischen Ortskerns erkannt (s. Karte 9: Wege und ÖPNV).

Durch den Ausbau des vorhandenen Rad- und Fußwegenetzes sollen die Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geschaffen werden.



Abbildung 12: Fußweg östlich der Höchstadter Straße

Im Zuge des geplanten Ausbaus der Ortsdurchfahrt Weisendorf sollen die Wege entlang der St 2263 verbessert und sichere Überquerungsmöglichkeiten im Bereich der Knotenpunkte Erlanger Straße/Höchstadter Straße/Vorstadtstraße und Höchstadter Straße/Hauptstraße/Auracher Bergstraße, nördlich des Knotenpunktes Auracher Bergstraße/Reuther Weg und auf Höhe des Langweihergrabens geschaffen werden.

Ob neben der Überquerungsmöglichkeit am Kreisverkehrsplatz weitere Querungsmöglichkeiten im Verlauf der Hauptstraße geschaffen werden können, muss im weiteren Verlauf der Sanierung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abgestimmt werden.

Abseits der Hauptverkehrsstraßen bieten sich gute Möglichkeiten, Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer auszubauen. Wünschenswert ist es, vorhandene Ost-West-Verbindungen um Wege in Nord-Süd-Richtung zu ergänzen.

A.3.5 Busverkehr

Um das Busfahren für die Weisendorfer Bürgerinnen und Bürger attraktiver zu machen, sollen im Rahmen geplanter Ordnungsmaßnahmen die in der „Ortsmitte“ vorhandenen Haltestellen und Wartebereiche Hauptstraße, Badweiher, Erlanger Straße und Schule verbessert werden.



Abbildung 13: Bushaltestelle Erlanger Straße im März 2011

Dazu gehören z.B. ausreichende Bewegungsräume und Beleuchtung, geeignete Wetterschutzeinrichtungen und Sitzgelegenheiten, die passende Haltestellenmöblierung, Fahrgastinformationen, Orientierungs- und Leitsysteme.

Mit dem VGN soll abgestimmt werden, ob die Buswarteschleife von der Schule an den rund 800 m südöstlich gelegenen Friedhof verlagert werden kann, um die Busverbindung zwischen historischem Zentrum und Waldfriedhof/Heimatverein zu verbessern.

A.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

A.4.1 Bad- und Mühlweiher

Der Badweiher im Westen und der Mühlweiher im Osten haben wichtige Bedeutung für die Regionalplanung, das Orts- und Landschaftsbild, die Wasserwirtschaft, den Natur- und Umweltschutz und die Naherholung (s. Karte 9: Grün- und Freiflächen).

Ziel der Sanierung ist es, die Weiher besser zu erschließen und zumindest in Teilbereichen für die Bürgerinnen und Bürger nutzbar zu machen.



Abbildung 14: Badweiher im August 2009

Um den unterschiedlichen Belangen gerecht zu werden, sollen sich die Planungen auf das südliche und nordöstliche Ufer des Badweihers und das südliche Ufer des Mühlweihers beschränken.

Beeinträchtigungen der als Biotop kartierten Gehölzsäume im nördlichen und östlichen Bereich des Mühlweihers sowie der Schilfbestände und Fettwiesen nördlich des Seebachs müssen vermieden werden

A.4.2 Schlosspark

Mit Rücksicht auf das Ruhe- und Schutzbedürfnis des Instituts Notre Dame de Vie soll der private südliche Bereich des Schlossparks als „Oase der Ruhe“ möglichst unangetastet bleiben.

Die Sanierungsziele für den Schlosspark beschränken sich daher auf den kleineren, öffentlichen Teil im Norden des ehemals Guttenbergschen Besitzes. Dabei ist zu beachten, dass Teile des Schlossparks als Biotop Nr. 6330-0096-001 kartiert sind.

Für den aufgegebenen und durch ein Regenüberlaufbecken ersetzten Kinderspielplatz an der östlichen Grenze des Schlossparks muss ein geeigneter Ersatz gefunden werden. Der Baumbestand soll verjüngt werden. Die durch den Park verlaufenden Wege sind zu sanieren und auch für Radfahrer nutzbar zu machen.

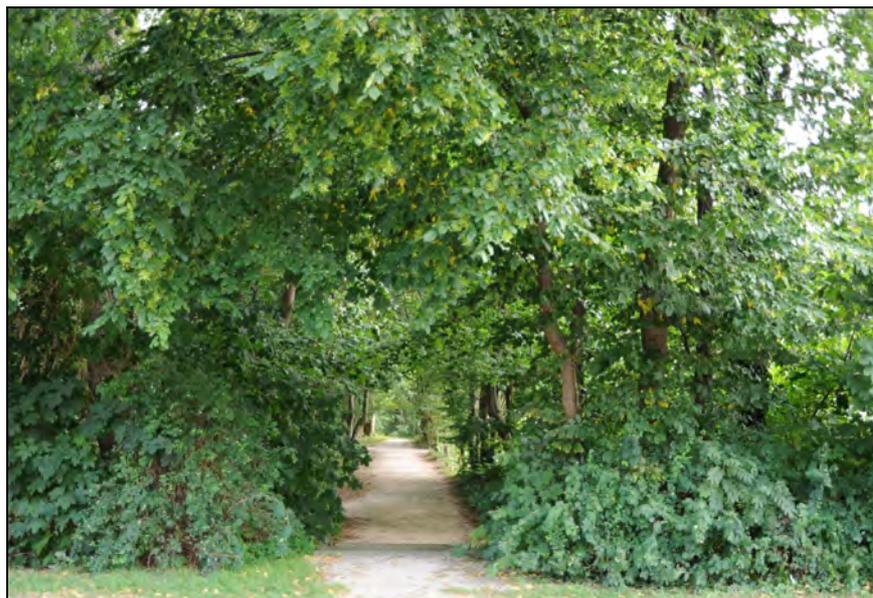


Abbildung 15: Wege durch den Schlosspark

A.4.3 Langweihergraben

Der Langweihergraben und die unmittelbar angrenzenden Grün- und Freiflächen sollen erhalten und bis auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen von Bebauung frei gehalten werden.



Abbildung 16: Langweihergraben

Große Bereiche sind als abwassertechnische Anlagen konzipiert (Regenrückhaltebecken RRB 1 und Regenüberlaufbecken RÜB 1). Ob und wie zumindest Teilflächen des Flurstücks Nr. 308/43 öffentlich genutzt werden können, ist zu prüfen.

A.4.4 **Marktplatz und wichtige öffentliche Räume**

Die Umgestaltung des Marktplatzes zu einem Platz „der seinen Namen auch verdient“ ist nach Meinung vieler Bürgerinnen und Bürger die dringendste Aufgabe der städtebaulichen Sanierung in Weisendorf⁹.

Mit einer Fläche von rund 700 m² bietet der Marktplatz derzeit kaum Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Im weiteren Verlauf der Sanierung soll deshalb geprüft werden, ob durch den Ankauf und die Freilegung angrenzender Grundstücke der Platz erweitert werden kann.



Abbildung 17: Marktplatz



Abbildung 18: Vorplatz am ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“

9 Vgl. Markt Weisendorf: Städtebauliche Sanierung der Ortsmitte Weisendorf. Ergebnisse der Haushalts- und Eigentümerbefragung vom März 2011. Bearbeitet von Topos team, Hochbau- Stadt- und Landschaftsplanung. Nürnberg, Mai 2011.

Neben dem Marktplatz findet sich eine Reihe kleiner Plätze und Nischen, die zu Treffpunkten und Orten der Begegnung umgebaut werden können:

Dazu gehören z.B. der Vorplatz am ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“ (Höchstader Straße), der Birkenhof, die Flächen zwischen den Anwesen Hauptstraße 24 (Gasthaus „Goldener Engel“) und Hauptstraße 36 (ehemalige Pizzeria „Palma“) oder der Eingangsbereich zur katholischen Kirche St. Josef in der Kirchenstraße (s. Karte 11: Öffentlicher Raum).

A.5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

A.5.1 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“

In der Ortsmitte konzentrieren sich bis heute die wichtigsten Versorgungseinrichtungen der Marktgemeinde Weisendorf (s. Karte 12: Art der baulichen Nutzung).

Die Flächen entlang der Höchstadter Straße und Hauptstraße können als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB bezeichnet werden.



Abbildung 19: Flächen entlang der Höchstadter Straße

Ziel der städtebaulichen Sanierung muss es sein, nicht störendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen bevorzugt innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs anzusiedeln und Konkurrenzstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen auszuschließen.

Vor dem Hintergrund, dass im zentralen Versorgungsbereich kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden ist und in der „Ortsmitte“ vermutlich keine geeigneten Fläche für einen solchen Markt angeboten werden können, soll mit der Regierung von Mittelfranken, SG Stadtbau, abgestimmt werden, ob die Erstellung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel/Zentrenkonzepts erforderlich ist, das geeignete Standorte auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aufzeigt und städtebaulich bewertet.

Für kleinere Betriebe sollen nach Möglichkeit Grundstücke entlang der der Höchstadter Straße und Hauptstraße mobilisiert werden, da sie verkehrstechnisch günstig liegen und die bereits vorhandenen Betriebe Synergieeffekte erwarten lassen.

A.5.2 Wohnen

Die „Ortsmitte“ hat wichtige Bedeutung als Wohnstandort. Im Februar 2011 hatten hier mehr als 500 Personen ihren Wohnsitz gemeldet, das entspricht rund 12% der Gesamtbevölkerung des Hauptortes Weisendorf.

3 von 4 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen ganz oder zumindest teilweise zum Wohnen genutzt (s. Karte 13: Wohnnutzung)

Erdgeschossnutzung der untersuchten Hauptgebäude		
Gemeinbedarf	12	6,5%
Handel	10	5,4%
Handwerk	8	4,3%
Dienstleistungen	9	4,9%
Gastronomie	8	4,3%
Wohnen	138	74,6%
Gesamt	185*	

Tabelle 9: Erdgeschossnutzung der untersuchten Hauptgebäude
*davon sechs Gebäude mit Doppelnutzung

Außerhalb der Geschäftszeiten sind es vor allem die hier wohnenden Menschen, die zur Belebung des Ortszentrums beitragen. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es deshalb, attraktiven und erschwinglichen Wohnraum in der „Ortsmitte“ zu erhalten und neue Wohnangebote zu schaffen.

Mit der Bereitstellung neuer Bauflächen, der Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Gebäudebestands, der Verbesserung der Verkehrssituation, der Erweiterung des Freiflächenangebots und der Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung soll dieses Ziel unterstützt werden.

Die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms, erhöhte steuerliche Abschreibungen, Informations- und Beratungsangebote werden vor allem auch zur Verbesserung des privaten Wohnumfeldes beitragen. Der hohe Anteil eigen genutzter Bausubstanz lässt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer erwarten (s. Karte 14: Eigentumsverhältnisse).

A.5.3 Leerstand und drohender Funktionsverlust

Die Erhaltung und Entwicklung der „Ortsmitte“ als lebendigen Mittelpunkt der Marktgemeinde Weisendorf ist oberstes Ziel aller städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Leerstände sollen beseitigt und damit verbundene Funktionsverluste des Ortszentrums nach Möglichkeit vermieden werden.

14 ganz oder teilweise leer stehende Gebäude (neun Haupt- und fünf Nebengebäude) wurden bei den Bestandsaufnahmen Anfang März 2011 kartiert. Die Leerstandsquote bei den Hauptgebäuden lag damit bei rund 5%.

Von Leerstand betroffen waren Anfang März 2011 drei Gewerbeeinheiten (Gastronomie- und Einzelhandel) und elf Wohngebäude. Einzelne Anwesen (z.B. Hauptstraße 2 und 16, Kirchenstraße 13) stehen bereits seit mehreren Jahren leer.

Zusätzlich wurde für 47 von insgesamt 138 Gebäuden ermittelt, dass diese ausschließlich von Personen über 65 Jahren bewohnt werden. In weiteren zehn Gebäuden leben Personen über 65 Jahren mit jüngeren Menschen zusammen.

Auch diese Zahlen machen deutlich, dass die „Ortsmitte“ unterschiedlichen und sich wandelnden Nutzungsansprüchen gerecht zu werden muss, um drohenden Funktionsverlusten zu begegnen.



Abbildung 20: Hauptstraße 16

A.5.4 Gemengelagen

Die gewachsene Gemengelage innerhalb der gemischten Bauflächen im Ortszentrum, aber auch die Nähe von Freizeit- und Wohnnutzung am Rand des Untersuchungsgebiets birgt erhebliches Konfliktpotential.

Wenn sich - wie z.B durch die Aufgabe der Gewerbenutzung „Am Windflügel“ - die Gelegenheit ergibt, sollen Gemengelagen aufgelöst und Nutzungskonflikte beseitigt werden.

Wo es ohne Störungen möglich ist, sollen auch zukünftig die Vorteile der räumlichen Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten bzw. zwischen Wohnen und Freizeiteinrichtungen genutzt werden.

Soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert, muss eine Änderung bzw. Neuaufstellung von verbindlichen Bauleitplänen erfolgen. Die geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind dabei zu berücksichtigen.

A.6 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL

A.6.1 Angebote für Kinder, für Jugendliche und junge Erwachsene

Aufgrund der Zuzüge junger Familien in den vergangenen Jahren ist der Anteil von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen an der Gesamtbevölkerung des Marktes Weisendorf vergleichsweise hoch.

Allerdings weicht die Altersstruktur der in der „Ortsmitte“ gemeldeten Personen deutlich von den Vergleichswerten für die Gesamtgemeinde ab:

Im historischen Ortszentrum leben prozentual deutlich weniger Kinder und Jugendliche und mehr ältere Menschen als im Gesamtort.

Einwohner	Ortsmitte ¹⁰	Markt Weisendorf	Landkreis ERH	Industrieregion (7)	Bezirk Mfr
unter 6 Jahren	3,3%	6,0%	5,3%	5,0%	5,0%
6 bis unter 18	13,0%	15,4%	13,1%	11,2%	11,8%
18 bis unter 65	66,5%	65,8%	63,4%	63,5%	63,1%
65 und älter	17,2%	12,9%	18,2%	20,1%	20,1%

Tabelle 10: Altersstruktur am 31.12.2009¹¹

Nach Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung für die Gesamtgemeinde Markt Weisendorf wird sich bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung die absolute Zahl der 10 bis unter 18-Jährigen um 20% reduzieren. Die Zahl der Kinder bis zu 10 Jahren bleibt nahezu unverändert¹².

Vor diesem Hintergrund müssen die in der „Ortsmitte“ vorhandenen Angebote der Kirchen, Sportvereine und des Marktes Weisendorf erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden.

Die Planungen, den vorhandenen Schulsportplatz auf den Flurstücken Nr. 190 und 227 zu erweitern, diesen als Vereinssportplatz zu nutzen und einen Pavillon zu errichten, sollen unter Berücksichtigung der immisionsschutzrechtlichen Anforderungen umgesetzt werden.

10 Vgl. Markt Weisendorf: Einwohnerliste. Stand: 08.02.2011

11 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern. INKA@online. München 2011.

12 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohnern bis 2029 – Markt Weisendorf. In: Beiträge zur Statistik Bayern. Heft 541. München, Mai 2011.

Der Bedarf an weiteren Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene ist in Abstimmung mit den Betroffenen zu ermitteln und möglichst zeitnah zu decken. Ein städtebauliches Konzept dazu wäre hilfreich.

Die Suche nach einem Freizeitgelände für Jugendliche und junge Erwachsene, z.B. mit Grill- und Sportmöglichkeiten (Basketball, Dirtbike, Skateboard etc.) soll sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken, geeignete Flächen im Untersuchungsgebiet aber nicht aussparen.

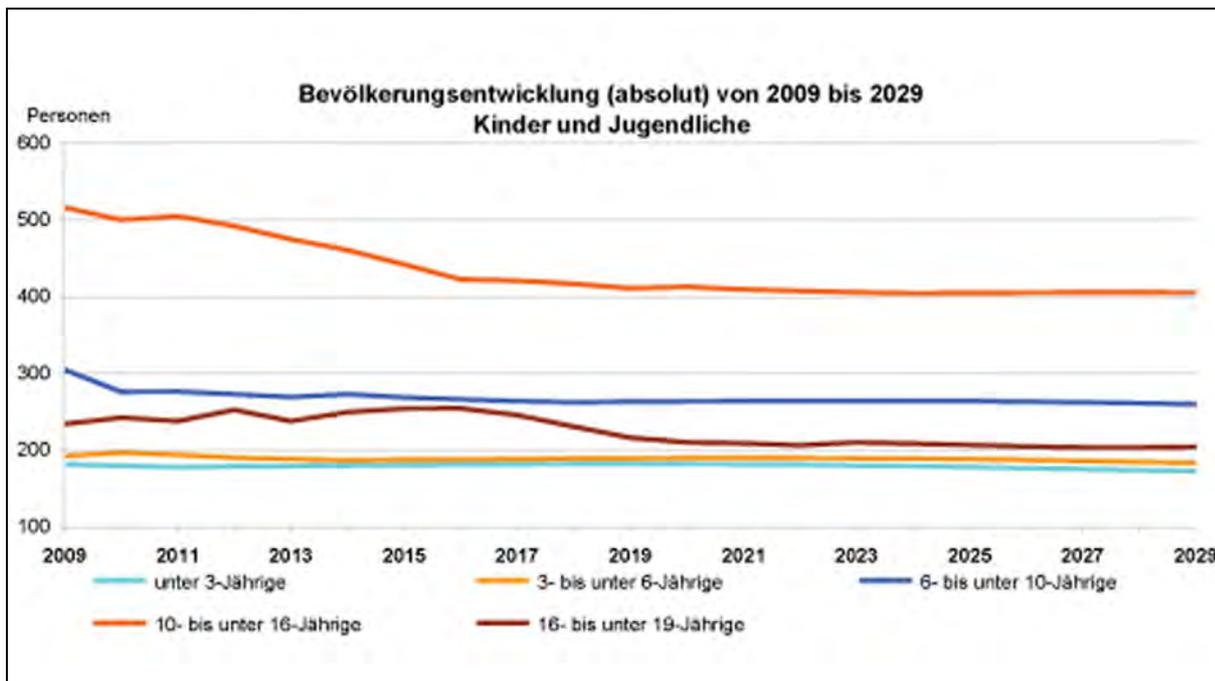


Abbildung 21: Bevölkerungsprognose – Kinder und Jugendliche¹³.

A.6.2 Angebote für ältere Menschen

Im Jahr 2029 wird fast jeder vierte Einwohner Weisendorfs 65 Jahre oder älter sein. Heute macht diese Altersgruppe erst 13% der Gesamtbevölkerung der Marktgemeinde aus.

Die absolute Zahl der 60 bis 75 Jährigen wird sich gegenüber 2011 um mehr als 80%, die Zahl der mindestens 75 Jährigen um fast 60% erhöhen.

Den mit dem demographischen Wandel verbundenen Herausforderungen soll mit der Förderung der Innenentwicklung, der Qualifizierung der Wohnungsbestände, „neuen Wohnformen“, sowie der Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen in der „Ortsmitte“ begegnet werden¹⁴.

13 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohnern bis 2029 – Markt Weisendorf. In: Beiträge zur Statistik Bayern. Heft 541. München, Mai 2011.

14 Vgl. Bürkner, Hans-Joachim u.a.: Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Working Paper, Erkner, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Erkner 2007.

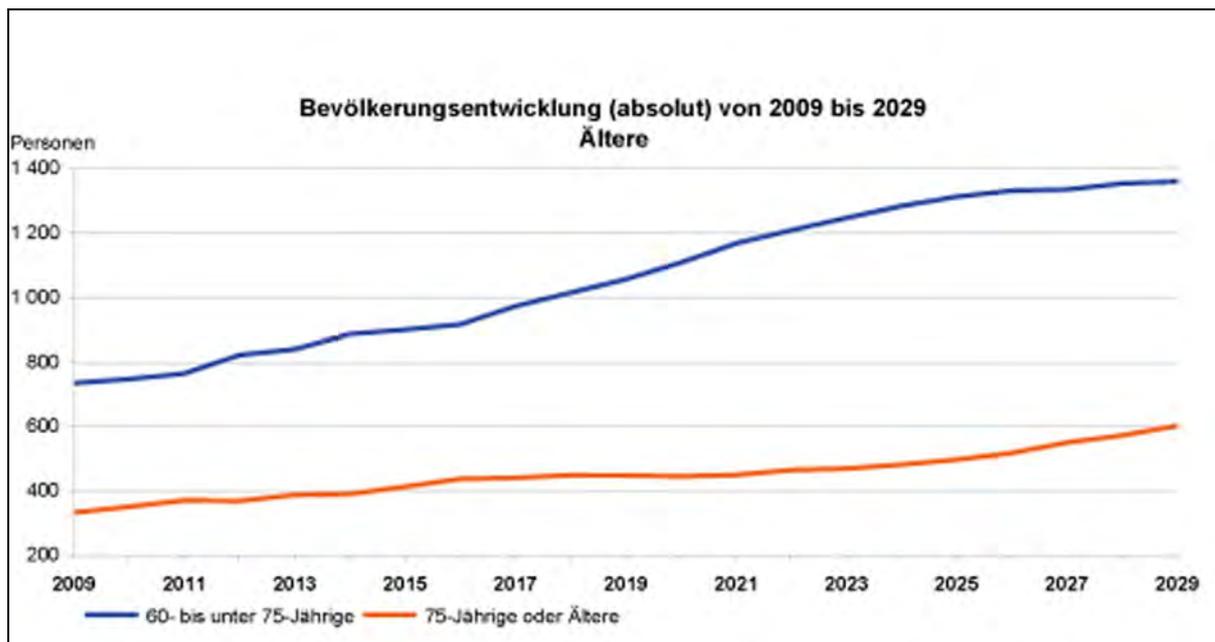


Abbildung 22: Bevölkerungsprognose – Ältere Menschen¹⁵

Die erfolgreiche Arbeit des Mehrgenerationenhauses Weisendorf (MGH) soll fortgesetzt werden. Nach Ablauf des Aktionsprogramms Mehrgenerationenhaus II des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) ist zu prüfen, ob der Standort Sauerheimer Weg erhalten werden kann oder ein Umzug in die „Ortsmitte“ sinnvoll ist.

Sollte eines der beiden Schulgebäude am Reuther Weg aufgegeben werden müssen, bietet sich der Standort für ein „Gemeinschaftshaus“ und Treffpunkt für Jung und Alt bzw. Alt- und Neubürger an.

In der „Ortsmitte“ soll darüber hinaus ein Areal für einen Mehrgenerationen(spiel)platz gefunden werden, um ältere Menschen zu mehr Bewegung im Freien zu motivieren und mit anderen Generationen in Verbindung zu bringen.

A.6.3 Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen muss als gesamtgesellschaftliche Querschnittsaufgabe verstanden werden. Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie ein Teil der Wohnungen (unabhängig davon, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt) müssen entsprechend den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung, alter Menschen und Personen mit Kleinkindern hergestellt werden¹⁶.

15 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohnern bis 2029 – Markt Weisendorf. In: Beiträge zur Statistik Bayern. Heft 541. München, Mai 2011.

16 Vgl. Bayerische Architektenkammer, Arbeitsgruppe Baurecht: Barrierefreies Bauen. Merkblatt 8 zur Novelle der BayBO 2009/2009. München, Dezember 2009.

B STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

Die allgemeinen Sanierungsziele für die „Ortsmitte“ Weisendorf sind zeichnerisch im Städtebaulichen Rahmenplan dargestellt. Dieser zeigt im Originalmaßstab 1:2000 ein Idealbild des Gebietes nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen.

► Städtebaulicher Rahmenplan vom 13.02.2012

Der Rahmenplan enthält Vorschläge zur Bebauung und Umgestaltung sowohl öffentlicher als auch privater Grundstücke.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans entfaltet der Rahmenplan keine unmittelbare Rechtskraft, nach Abstimmung mit der Öffentlichkeit und den zuständigen Behörden wurde er jedoch als Selbstbindungsplan des Marktes Weisendorf beschlossen.

Er dient als Orientierungshilfe bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Entscheidungen zu Bauanträgen und als Grundlage für die Städtebauförderung.

Zur besseren Übersicht erscheint es sinnvoll, das mehr als 30 ha große Untersuchungsgebiet in mehreren Teilbereichen zu betrachten:

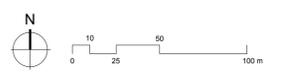


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

- Gebäude Bestand
- Vorschlag Wohn-/Geschäftsgebäude
- Vorschlag Wohngebäude
- Baudenkmal
- Wichtige Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfseinrichtung
- Wichtige Handelsfläche / Handelseinrichtung
- Entwicklungsfläche
- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Weisendorf
- Platz/ öffentlicher Raum
- Straße
- Straße Mischverkehr
- Weg
- Steg
- Parken öffentlich
- Parken halböffentlich
- Vorschlag Tiefgarage/Parksystem
- Park öffentlich
- Park privat
- Grünfläche öffentlich
- Spielplatz
- Friedhof
- Grünfläche privat
- Gewässer
- Gewässerrandstreifen
- Biotop Nr.
- Festgesetzte Ausgleichsfläche
- Markanter Baum Bestand
- Vorschlag Baum

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Ortsmitte" Weisendorf

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung

Städtebaulicher Rahmenplan vom 13.02.2012

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteambau.de kontakt@toposteambau.de



B.1 GRÜNES BAND SEEBACHGRUND

Der regionale Grünzug Seebachgrund quert die Ortsmitte von Südwesten nach Nordosten (Badweiher – Schlosspark - Mühlweiher). Der Langweihergraben und die daran angrenzenden Grünflächen werden als Teil dieses „Grünen Bandes“ betrachtet, das für die Bewohner und Gäste der „Ortsmitte“ besser nutzbar gemacht werden soll.

Bei allen Vorhaben in diesem Bereich müssen die verschiedenen Nutzungsansprüche sorgsam gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Zusätzliche Oberflächenversiegelungen müssen auf das erforderliche Minimum reduziert werden. Abseits der als Baufläche geplanten Bereiche sollen das Naturerlebnis und sanfte Formen der Naherholung im Vordergrund stehen.

B.1.1 „Freizeit- und Kulturufer“ Mühlweiher

Das südliche Ufer des Mühlweihers ist im Eigentum des Marktes Weisendorf und bietet sich für die Gestaltung eines „Freizeit- und Kulturufers“ Mühlweiher an.

Der bereits vorhandene Bouleplatz und der mit der Sportplatzerweiterung am Reuther Weg geplante Pavillon sollen um nicht störende Freizeiteinrichtungen ergänzt werden.



Abbildung 23: Südufer Mühlweiher

B.1.2 Schlosspark

Im öffentlichen Bereich des Schlossparks soll Ersatz für den aufgegebenen Kinderspielplatz geschaffen werden. Hier könnte der oben erwähnte Mehrgenerationen(spiel)platz entstehen.

B.1.3 Rundweg „Aktives Ortszentrum“

Der Rahmenplan schlägt einen Rundweg „Aktives Ortszentrum“ vom „Freizeit- und Kulturufer“ Mühlweiher durch den Schlosspark über die Schlossgartenstrasse und die Schlosswiese zum Mönchweg vor.

Wünschenswert wäre es, den Mönchweg über die Kirchenstraße in den Seebachgrund und bis zum Karlsweg zu verlängern.

Im Seebachgrund soll der Rundweg bis zur katholischen Kirche im Westen und bis zum Badweiher im Osten geführt werden. Zu den als Biotop kartierten Flächen (Biotop Nr. 6330-0094-001) muss dabei ein möglichst großer Abstand eingehalten werden.

B.1.3 Badweiher

Zu einem besonderen Anziehungspunkt für Bewohner und Gäste der „Ortsmitte“ soll der Badweiher werden. Um diesen optimal erreichen zu können wird eine Wegeverbindung von der Hauptstraße über den Birkenhof zum Nordufer des Weihers vorgeschlagen.

Von einer Weiherterrasse an der Birkenhofklausen soll über einen Holzsteg am Nordufer des Weihers eine Verbindung zur Auracher Bergstraße geschaffen werden.



Abbildung 24: Südufer Badweiher

Am Südufer soll der Rundweg „Aktives Ortszentrum“ bis zur St 2263 weitergeführt werden. Dort ist vom Staatlichen Bauamt eine neue Überquerungsmöglichkeit und die Anbindung an den Reuther Weg geplant.

B.2 LEBENSADER HÖCHSTADTER STRASSE - HAUPTSTRASSE

Die Flächen entlang der Höchstadter Straße und Hauptstraße sind die vermutlich am stärksten frequentierten Bereiche im Markt Weisendorf und als Standort für neue Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen prädestiniert.

Ziel der Sanierung ist es, die Grundstücke entlang der Staatsstraßen St 2263 und St 2259 als zentralen Versorgungsbereich und „Lebensader“ der Marktgemeinde zu entwickeln und die teilweise brachliegenden Gebäude und Grundstücke mit neuem Leben zu erfüllen.

Der Städtebauliche Rahmenplan unterbreitet dazu für verschiedene Grundstücke Bebauungsvorschläge. Diese müssen bei Bedarf konkretisiert werden. Wie oben beschrieben, ergibt sich aus den Darstellungen des Rahmenplans kein Bauzwang für die Eigentümer, es lassen sich aber auch nicht automatisch Baurechte ableiten.

Sofern es die städtebauliche Ordnung erfordert, müssen verbindliche Bauleitpläne aufgestellt oder geändert werden, um ein Vorhaben realisieren zu können.

B.2.1 Gasthaus „Zur Schwane“

Das am Knotenpunkt Höchstadter Straße/Erlanger Straße/Vorstadtstraße gelegene, ehemalige Gasthaus „Zur Schwane“ kann gewissermaßen als nördlicher Pol des zentralen Versorgungsbereichs bezeichnet werden. Als wichtiger Magnet für Gäste von nah und fern kann es auf eine lange Tradition verweisen.

Die Entwicklung des Anwesens muss in Zusammenhang mit den dahinter liegenden Flächen (Flurstück Nr. 46) betrachtet werden, für die der Rahmenplan ein Generationen übergreifendes Wohnprojekt vorschlägt.

Angeregt wird, das denkmalgeschützte Gebäude umzubauen und im derzeit ungenutzten Gasthaus z.B. ein Restaurant oder Speisesaal, Gemeinschaftsräume, medizinische und/oder therapeutische Versorgungseinrichtungen unterzubringen, die sowohl für die Bewohner der Wohnanlage als auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollten.

B.2.2 Bauleitplanung „Südlich der Erlanger Straße 31/5“

Im November 2010 wurde das Bauleitplanverfahren Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ eingeleitet, um zwischen ehemaliger Post (Höchstadter Straße 4a) und Langweihergraben, die Errichtung eines Drive-In Cafés vorzubereiten.

Die Errichtung eines Tagescafés mit Außensitzgelegenheiten war auch bei den Haushaltsbefragungen vom März 2011 ein häufig geäußerter Wunsch der Weisendorfer Bürgerinnen und Bürger, dem mit diesem Projekt entsprochen werden sollte.

Nachdem der Vorhaben bezogene Bebauungsplan am 12.12.2011 als Satzung beschlossen wurde, das Projekt aber noch nicht realisiert ist, wird der geplante Baukörper als Bebauungsvorschlag in den städtebaulichen Rahmenplan übernommen.

Ebenfalls dargestellt sind die durch die Errichtung eines Autoschalters erforderlich werdende Aufweitung der Höchstadter Straße (St 2263) und die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellende Querungshilfe.

B.2.3 Marktplatz

Der Marktplatz soll als zentraler Mittelpunkt des Ortes und multifunktional nutzbare Fläche gestaltet werden, z.B. für Marktstände, Außengastronomie und einen Brunnen.

Im Verlauf der weiteren Sanierung muss mit den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke abgestimmt werden, ob die Marktplatzflächen gegebenenfalls erweitert werden können. Denkbar sind mindestens drei Varianten:

- 1 Sämtliche angrenzenden Gebäude bleiben bestehen. Die Umgestaltung des Marktplatzes beschränkt sich auf die heutige Fläche.
- 2 Abbruch des Sparkassengebäudes und Erweiterung des Marktplatzes um die Flächen des Flurstücks Nr. 67.
- 3 Abbruch des Sparkassengebäudes und der Marktschänke. Erweiterung des Platzes um die Flächen der Flurstücke Nr. 63 und 67.



Abbildung 25: Marktplatz Variante 1 - Vorentwurfsskizze vom 12. Juli 2011

Sowohl die Sparkasse als auch die Marktschänke sollen als wichtige Frequenzbringer in der „Ortsmitte“ erhalten bleiben. Sofern ein Abbruch der bestehenden Baukörper in Betracht kommt, muss ein Alternativstandort für die Einrichtungen gefunden werden.

Der aktuelle Entwurf der Rahmenplanung stellt Variante 3 und einen Ersatzbau für Sparkasse und Marktschänke auf den Flurstücken Nr. 61 und 61/1 dar.



Abbildung 26: Marktplatz Variante 2 - Vorentwurfsskizze vom 12. Juli 2011

B.2.4 Flurstücke Nr. 61 und 61/1

Für die nordöstlich des Marktplatzes gelegenen Flurstücke Nr. 61 und 61/1 („Wormser Grundstück“) soll eine neue Nutzung gefunden werden die der besonderen städtebaulichen Lage (im Zentrum der „Ortsmitte“, gegenüber dem Weisendorfer Schloss, nahe dem Marktplatz, unmittelbar am geplanten Kreisverkehrsplatz) gerecht wird.

Da auf dem Grundstück in der Vergangenheit eine Tankstelle stand, muss möglicherweise mit erhöhten Aufwendungen gerechnet werden, bevor die Flächen bebaut und neu genutzt werden können.

Der Eigentümer wird dem Markt Weisendorf Teilflächen der o.g. Flurstücke zur Verfügung stellen, damit der vom Staatlichen Bauamt geplante Kreisverkehrsplatz realisiert werden kann.

Bereits vor Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde einem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt, ein Ladenlokal zum Verkauf von Backwaren, ein Tagescafé mit Freifläche und Stellplätze auf den Flurstücken Nr. 61 und 61/1 zu errichten. Ende November 2011 wurde ein entsprechender Bauantrag genehmigt.



Abbildung 27: Wormser Grundstück

Abweichend davon schlägt der Rahmenplan einen winkelförmigen Neubau vor, der den Kreisverkehrsplatz, die Höchstadter Straße und den neuen Marktplatz räumlich fassen soll.

Als städtebauliche Dominante sollte das Gebäude mindestens II und maximal III Vollgeschosse aufweisen. Wenn das heutige Sparkassengebäude und/oder die Marktschänke für eine Erweiterung des Marktplatzes weichen würden, könnten die Nutzungen hier untergebracht werden.

Um eine ausreichende Zahl von Stellplätzen anbieten zu können, wird der Bau einer Tiefgarage angeregt. Damit würden ebenerdig wichtige Freiflächen verbleiben, die zur Höchstadter und Hauptstraße als öffentliche Fläche gestaltet werden sollten und nach Westen privaten Rückzugsraum bieten.

B.2.5 Birkenhof

Auf den brachliegenden Flurstücken Nr. 168 und 173 soll ein Neubau entstehen, der die abgebrochenen Hauptgebäude Hauptstraße 9 und 11 und die heute noch vorhandene Scheune ersetzt und gleichzeitig die Möglichkeit schafft, einen kleinen Platz zu gestalten. Die halboffene Bauweise und L-förmige Anordnung der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Im südlichen Bereich des Birkenhofs wird ein Ersatzbau für die Birkenhofklausen (Birkenhof 1) vorgeschlagen, der es ermöglicht, einen Durchweg von der Hauptstraße zum Badweiher und eine Weiherterrasse zu schaffen, mit der die Attraktivität des Standorts und die gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden sollen.



Abbildung 28: Birkenhof

Über einen Steg soll die Terrasse an die Auracher Bergstraße angebunden und die Lücke im Rundwegenetz „Aktives Ortszentrum“ geschlossen werden.

B.2.6 Hauptstraße 24 - 36

Die kleine Freifläche zwischen dem Gasthaus „Goldener Engel“ und der ehemaligen Pizzeria „Palma“ wird ebenfalls als ein „Platz der Begegnung“ betrachtet. Der von alten Kastanienbäumen beschattete Biergarten am „Goldenen Engel“ lädt bereits heute dazu ein, abseits der Hauptstraße zu verweilen.



Abbildung 29: Hauptstraße 24-36

Ziel der Sanierung ist es, auch die Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität der Flächen vor der Bäckerei, der Pizzeria und dem Friseurgeschäft zu verbessern.

Um das Freiflächenangebot zu erweitern, schlägt der Rahmenplan einen Neubau der Bäckerei und einzelner Nebengebäude vor. Damit würde mehr Fläche zur Hauptstraße vor allem aber ein abgeschirmter Innenhof geschaffen.

Der Innenhof könnte – geschützt vom Verkehr auf der Hauptstraße und ohne Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen – als Caféterrasse und/oder erweiterter Biergarten genutzt werden. Zusätzliche Attraktivität würde er durch einen Zugang zum Langweihergraben erhalten.

B.2.7 Ehemaliger Rathausstandort (Flurstück Nr. 106)

Den Gegenpol zum Gasthaus „Zur Schwane“ am nördlichen Eingang zum zentralen Versorgungsbereich bildet am westlichen Eingang der ehemalige Standort des Rathauses (Neustadter Straße 1).

Nach Abbruch des alten Rathauses wurde das Flurstück Nr. 106 an einen Privateigentümer verkauft, fast vollständig asphaltiert und dient heute als Kundenstellplatz für die angrenzenden Geschäfte.



Abbildung 30: Ehemaliger Rathausstandort

Der Rahmenplan regt an, in der Sichtachse zum Marktplatz einen neuen Magneten zu schaffen. Vorgeschlagen wird ein mehrgeschossiger Neubau, der im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und in den Obergeschossen Dienstleistungen und Wohnen beherbergen könnte. Als Ersatz für die überbauten Stellplätze wird eine Tiefgarage vorgeschlagen.

B.2.8 Staatsstraßen St 2263 und St 2259 und Randbereiche

Eigentümer und Baulastträger für die Höchstadter Straße (St 2263) und die Hauptstraße (St 2259) ist der Freistaat Bayern. Die an die Fahrbahn angrenzenden Wege sind zumeist im Eigentum des Marktes Weisendorf, daran grenzen weitere öffentlich zugängliche Flächen, die überwiegend in Privateigentum sind. Verbesserungen in den Randbereichen der Staatsstraßen erfordern daher aufwendige Abstimmungen und gegebenenfalls Kompromisse.

Der Rahmenplan beinhaltet die zwischen dem Staatlichem Bauamt, dem Markt Weisendorf und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Planungen zum Ausbau der OD Weisendorf im Zuge der St 2263 vom Januar 2011¹⁷.

Ein wichtiges Ziel der Verkehrsplanung ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Dazu sind u.a. der Umbau der Knotenpunkte Erlanger Straße/Höchstadter Straße/Vorstadtstraße, Höchstadter Straße/

17 Vgl. Staatliches Bauamt Nürnberg: Voruntersuchung St 2263 Höchststadt a.d. Aisch – Herzogenaurach. Ausbau der OD Weisendorf. Nürnberg, Dezember 2010 (Lageplan) / Januar 2011 (Erläuterungsbericht).

Auracher Bergstraße/ Hauptstraße und Auracher Bergstraße/Reuther Weg, sichere Überquerungsmöglichkeiten und Wege parallel zur St 2263 vorgesehen.

Ein wichtiges Anliegen der städtebaulichen Sanierung ist es, die Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den Randbereichen der Staatsstraßen zu erhöhen. Der Hauptgeschäftsbereich Weisendorfs soll damit auch für Kunden attraktiv gemacht werden, die nicht mit dem Auto fahren.

Flächen, die nicht notwendigerweise für den Kfz-Verkehr benötigt werden, sollen weniger befestigt, nach Möglichkeit gepflastert, begrünt und möbliert werden.

Angestrebt wird, die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Flächen aufeinander abzustimmen, z.B. durch einheitliche Oberflächenbeläge. Die Gestaltung der Freiflächen und Randbereiche am geplanten Tagescafé (vgl. Kapitel B.2.2) kann dabei als Pilotprojekt betrachtet werden.

B.2.9 Öffentliche und halböffentliche Stellplätze

Die öffentlichen Flächen entlang der „Lebensader“ Höchststadter Straße – Hauptstraße sind begrenzt. Ein öffentlicher Großparkplatz wird sich in diesem Bereich vermutlich nicht realisieren lassen.

Stattdessen werden kleinere Parkieranlagen z.B. an der östlichen Zufahrt zum Friedhof oder am Birkenhof vorgeschlagen. Ein Entlastungsparkplatz für den zentralen Versorgungsbereich könnte im Bereich Reuther Weg / Festplatz entstehen.

Das private bzw. halböffentliche Stellplatzangebot muss auf den Privatgrundstücken gedeckt werden. Zugunsten der städtebaulichen Qualität sollte dabei die Zahl der ebenerdigen Stellplätze auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Bei größeren Vorhaben sollten der Bau einer Tiefgarage bzw. moderne Autoparksysteme in Betracht gezogen werden. Der Rahmenplan schlägt diese Lösung z.B. sowohl für das Flurstück Nr. 61 und 61/1 („Wormser Grundstück“) als auch für den ehemaligen Rathausstandort (Flurstück Nr. 106) vor.

B.3 VERBINDUNGSACHSE REUTHER WEG

Der Reuther Weg verbindet den Ortsteil Reuth und alle Neubaugebiete im Südosten und Osten des Hauptortes mit der „Ortsmitte“. Die am Reuther Weg gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schulen, Mehrzweckhalle, Festplatz, Sportanlagen, Museum des Heimatvereins, Waldfriedhof) haben für die Ortsgemeinschaft eine herausragende Bedeutung.

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, den Reuther Weg als „Verbindungsachse“ zwischen den Siedlungsbereichen und im übertragenen Sinn als Treffpunkt für Alt- und Neubürger zu verbessern.

Dazu wird vorgeschlagen, den Straßenraum und die angrenzenden Gemeinbedarfsflächen offener zu gestalten: Wo dies möglich ist, sollen Einfriedungen verschwinden und kleine „Plätze der Begegnung“ geschaffen werden. Schulhöfe sollen in Abstimmung mit der Schulleitung auch außerhalb der Schulzeiten geöffnet werden.

B.3.1 Reuther Weg

Der Knotenpunkt Auracher Bergstraße/Reuther Weg soll entsprechend der Planungen zum Ausbau der St 2263 umgestaltet werden. Im weiteren Verlauf des Reuther Wegs tragen punktuelle Aufpflasterungen an den Einmündungen des Meisterwegs und der Straße „Am Windflügel“ zur Abschnittsbildung und Verkehrsberuhigung bei. Dadurch wird der Reuther Weg auch für Radfahrer sicherer.



Abbildung 31: Knotenpunkt Auracher Bergstraße/ Reuther Weg

Der nördlich des Reuther Wegs verlaufende Weg ist barrierefrei zu gestalten und insbesondere zwischen Auracher Bergstraße und Mehrzweckhalle baulich zu verbessern. Sichere Überquerungsmöglichkeiten zur Schillerstraße, zum Meisterweg und zum Festplatz/Mehrzweckhalle sind vorzusehen.

Einheitliche Oberflächenbeläge und eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der angrenzenden Randbereiche tragen zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Eine Baumreihe entlang des Reuther Wegs kann dessen verbindenden Charakter betonen.

B.3.2 Gemeinschaftshaus

Sofern in Zukunft weitere Schulräume in Weisendorf frei werden, sieht die Städtebauliche Rahmenplanung vor, die heutige Grundschule I (Reuther Weg 3) zum „Gemeinschaftshaus“ umzubauen und einen neuen Anziehungspunkt für Jung und Alt zu schaffen. Die angrenzenden Freiflächen sind in das Nutzungskonzept einzubeziehen.



Abbildung 32: Schulhaus Reuther Weg 3

B.3.3 Schulsportplatz

Der Schulsportplatz auf den Flurstücken Nr. 190 und 227 soll entsprechend der genehmigten Pläne erweitert und zukünftig auch als Vereinssportplatz genutzt werden.

Städtebaulich bildet der Bereich den Übergang zum geplanten „Freizeit- und Kulturufer“ südlich des Mühlweihers.



Abbildung 33: Schulsportplatz Reuther Weg

B.3.4 Festplatz

Im nördlichen Bereich des Festplatzes sollen Bedarfsstellplätze für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem VGN soll abgestimmt werden, ob die Buslinie 202 bis zum Waldfriedhof verlängert werden kann und die Buswendeschleife auf dem Festplatzgelände dann noch benötigt wird.



Abbildung 34: Festplatz

B.4 WOHNSTANDORT VORSTADT

Die Vorstadt bietet aufgrund ihrer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und den nahe gelegenen Grünflächen (Langweihergraben, Schlosspark, Ortsrand) gute Voraussetzungen als Wohnstandort.

Ziel der Sanierung ist es deshalb, die Bereiche zwischen der Höchstader Straße, Langweihergraben und Mönchweg als Wohnstandort zu stärken und nach Möglichkeit von Verkehr zu entlasten.

B.4.1 Vorstadtstraße

Die Vorstadtstraße ist wichtige Verbindungsstraße in die nordwestlich des Hauptorts gelegenen Wohngebiete und Zufahrt zu den brachliegenden Gewerbeflächen an der nördlich gelegenen Industriestraße.

Der Städtebauliche Rahmenplan regt einen Umbau der Vorstadtstraße mit Aufpflasterungen der Zufahrt zur Höchstader Straße, des Kreuzungsbereichs Vorstadtstraße/Mönchweg sowie der Wege und Randbereiche an. Eine weitere Aufpflasterung auf Höhe des bestehenden Blumenladens würde zusätzlich zur Abschnittsbildung und Verkehrsberuhigung beitragen.

Um die Straße zukünftig weniger durch Schwerlastverkehr zu belasten, wird eine Nutzungsänderung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen bzw. eine direkte Ausfahrt dieser Flächen an die Höchstader Straße (St 2263) vorgeschlagen.



Abbildung 35: Vorstadtstraße

B.4.2 Mönchweg

Für den südlichen Abschnitt des Mönchwegs (von der Vorstadtstraße zum Langweihergraben) wird eine Veränderung der Oberflächenbeläge (Pflaster statt Asphalt) vorgeschlagen, um den Charakter als Wohnweg stärker zu betonen. Eine Trennung von Fahrbahn und Fußwegen ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts nicht möglich, das Mischungsprinzip muss beibehalten werden.



Abbildung 36: Mönchweg

Am Langweihergraben verzweigt sich der Mönchweg in Richtung Schlosswiese/Schlosspark und Neustadter Straße/Kirchenstraße. Als Teil des Rundwegs „Aktives Ortszentrum“ ist er für Kfz nicht mehr befahrbar und dient ausschließlich Fußgängern und Radfahrern.

B.4.3 Wohnpark Schlosswiese

Die Flächen zwischen Vorstadtstraße und Langweihergraben bieten sich für eine bauliche Nachverdichtung und Wohnnutzung an.

Die verbindliche Bauleitplanung für den „Wohnpark Schlosswiese“ sollte in diesem Sinne umgesetzt werden, auch wenn sich die Bauflächen nicht im Eigentum des Marktes Weisendorf befinden.



Abbildung 37: Schlosswiese

Für die Grundstücke nördlich der Schlosswiese wird ebenfalls eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgeschlagen. Bei Bedarf ist der Bebauungsplan um diese Flächen zu erweitern.

B.4.4 Wohnprojekt „Zur Schwane“

Das Flurstück Nr. 46 bildet eine Klammer zwischen der „Lebensader“ Höchstadter Straße-Hauptstraße und dem „Wohnstandort“ Vorstadt.

Auf einer Fläche von rund 3.100 m² bietet sich inmitten des Ortszentrums die Möglichkeit am öffentlichen Leben teilzuhaben und gleichzeitig einen ruhigen, privaten Rückzugsraum zu finden.

Der Rahmenplan schlägt deshalb vor, auf dem Grundstück ein Generationen übergreifendes Wohnprojekt zu realisieren und das Wohnungsangebot in der „Ortsmitte“ spezifisch zu erweitern.

Drei miteinander verbundene, mehrgeschossige Punkthäuser sollen bestmöglich in die vorhandenen Grünflächen integriert werden und die Nebengebäude hinter dem Gasthaus „Zur Schwane“ ersetzen. Alternativ ist es eventuell möglich, die große Scheune hinter dem Gasthaus zu erhalten und zu Wohnzwecken und/oder zum Parken umzubauen.

Das denkmalgeschützte Gasthaus soll nach Möglichkeit erhalten und wie oben beschrieben gemeinschaftlich genutzt werden. Die großzügigen, stark begrünten Freiflächen bieten sich ebenfalls für eine gemeinschaftliche Nutzung an.

B.5 WOHN- UND VERSORGUNGSSTANDORT KIRCHENSTRASSE

Während die Wohn- und Geschäftshäuser im nordöstlichen Abschnitt der Kirchenstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ erhalten und entwickelt werden sollen, bieten der südwestliche Abschnitt und insbesondere die zum Seebachgrund gelegenen Grundstücke eine hervorragende Wohnqualität, die es zu stärken gilt.

B.5.1 Kirchenstraße

Mit der im Rahmenplan dargestellten Veränderung der Kirchenstraße im nordöstlichen Abschnitt sollen die Überquerungsmöglichkeiten zum Mönchweg bzw. Flurstück Nr. 106 und die Aufenthaltsqualität vor den Geschäften verbessert werden.



Abbildung 38: Kirchenstraße Nordost



Abbildung 39: Kirchenstraße Südwest

Im südwestlichen Abschnitt stehen gestalterische und Maßnahmen zu Verkehrsverlangsamung im Vordergrund, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen sollen.

Vorgeschlagen werden die Erneuerung der Oberflächenbeläge, die Pflasterung der parallel verlaufenden Wege und wichtiger Fahrbahnabschnitte sowie punktuelle Begrünungen.

Insbesondere die Querung des Mönchwegs und der Eingang zur katholischen Kirche sollen dabei besonders betont werden.

B.5.2 Wege in den Seebachgrund

Die beiden Wegeverbindungen in den Seebachgrund (über das Gelände der katholischen Kirche und südwestlich davon) sind zu erhalten und sollen nach Möglichkeit durch eine weitere Querverbindung zum Seebachgrund ergänzt werden.

Angeregt wird die Verlängerung des Mönchwegs nach Süden, um den Rundweg „Aktives Ortszentrum“ zu komplettieren.



Abbildung 40: Weg in den Seebachgrund

B.5.2 Parken an der katholischen Kirche

Für die kirchlichen Einrichtungen von St. Josef muss eine ausreichende und gut erreichbare Zahl von Stellplätzen gesichert werden.

C MASSNAHMENPLANUNG

Um die im Städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Ziele zu erreichen, sollen in den kommenden Jahren verschiedene Einzelmaßnahmen realisiert werden. Diese sind im

▶ **Maßnahmenplan vom 13.02.2012**

dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

C.1 FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 146 BauGB) umfasst die Durchführung der städtebaulichen Sanierung Ordnungs- und Baumaßnahmen, durch die das Sanierungsgebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll.

Der Freistaat Bayern unterstützt städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. Für die Förderung gelten neben den allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen und den Grundsätzen des Besonderen Städtebaurechts aus dem BauGB die Bayerischen Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007)¹⁸. Die Förderung erfolgt ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Als förderfähige Maßnahmen kommen infrage

- **Vorbereitende Untersuchungen** und städtebauliche Entwicklungskonzepte einschl. Wettbewerben, Bauleitplänen und Gutachten.
- **Ordnungsmaßnahmen** wie Grunderwerb, Bodenneuordnung, Umzug von Bewohnern, Freilegung von Grundstücken und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.
- **Baumaßnahmen** wie die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, städtebaulich bedingte Mehraufwendungen bei Neubebauung und Ersatzbauten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder die Verlagerung bzw. Änderung von Betrieben.
- **Kommunale Programme und Vergütungen** wie Kommunale Förderprogramme für Privatsanierungen, Quartierfonds, Öffentlichkeitsarbeit, Vergütungen für Sanierungsträger, Quartiersmanagement und bildende Künstler sowie für die Evaluation.

C.2 FÖRDERBEDARF

Die Gemeinde teilt der Regierung ihren Förderbedarf durch Bewilligungsanträge (entsprechend Muster 1a zu Art. 44 BayHO) oder hilfsweise durch eine entsprechende Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen mit (Bedarfsmitteilung); sie nimmt dabei eine Prioritätensetzung vor.

18 Vgl. Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007). Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 08. Dezember 2006 Az.: IIC5-4607-003/04.



MASSNAHMENPLAN

1.0 Vorbereitende Maßnahmen

- Gesamtörtliches EZH-Konzept (ohne Darstellung im Plan) 1.1
- Gestaltungsrichtlinien, -broschüre (ohne Darstellung im Plan) 1.2
- Beratung (ohne Darstellung im Plan) 1.3
- Konzept "Marktplatz" 1.4
- Konzept "Höchstader Straße/ Auracher Bergstraße" 1.5
- Bauleitplanung "Vorstadt" 1.6

2.0 Grunderwerbe

- z.B. öffentliche Verkehrsfläche (ohne Darstellung im Plan) 2.1

3.0 Ordnungsmaßnahmen

- Marktplatz (Variante 1) 3.1
- Randbereiche Hauptstraße (St 2259) 3.2
- Randbereiche Höchstader Straße/ Auracher Bergstraße (St 2263) 3.3
- Ufer Mühweiher/Schlosspark 3.4
- Badweiher/Seebachgrund 3.5
- Vorstadtstraße 3.6
- Kirchenstraße 3.7
- Reuther Weg 3.8

4.0 Baumaßnahmen

- Kommunales Förderprogramm (ohne Darstellung im Plan) 4.1
- Privatsanierungen (ohne Darstellung im Plan) 4.2
- Gemeinschaftshaus Reuther Weg 4.3

Bedarfsanmeldung SiBAUF

- für das Programmjahr 2012 [Green Box]
- für die Fortschreibungsjahre 2013-2015 [Yellow Box]
- für die Fortschreibungsjahre nach 2015 [Red Box]

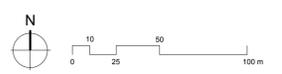
Abstimmungsbedarf

- Ausbau OD Weisendorf (St 2263) [Grey Box]
- Staatliches Bauamt Nürnberg [Grey Box]

Sanierungsgebiet

- Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Ortsmitte" Weisendorf [Dashed Line]

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



**Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung**

Maßnahmenplan
vom 13.02.2012

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de



C.2.1 Förderbedarf

Zur Bedarfsmitteilung wurden für jede Einzelmaßnahme auf der Grundlage der ermittelten Flächen bzw. Rauminhalte und der Kostenkennwerte des BKI Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern voraussichtlich förderfähigen Kosten geschätzt.

Die jeweiligen Kostenschätzungen werden präzisiert und fortgeschrieben, bevor für die einzelnen Maßnahmen Bewilligungsanträge gestellt werden.

C.2.2 Prioritäten

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen innerhalb eines „absehbaren“ Zeitraums durchzuführen.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB) bestimmt der Markt Weisendorf die Frist, in der die städtebauliche Sanierung durchgeführt werden soll. Diese soll 15 Jahre nicht überschreiten, kann aber durch Beschluss verlängert werden.

Die Liste der vorgeschlagenen Verbesserungsmaßnahmen ist lang. Nicht alle Maßnahmen werden sich zeitnah umsetzen lassen. Entsprechend dem Vordruck zur Bedarfsmitteilung gemäß Nr. 22.1 der StBauFR 2007 wird nachfolgend unterschieden zwischen

- Maßnahmen mit **hoher Priorität**
(vorgesehen im Programmjahr 2012)
- Maßnahmen mit **mittlerer Priorität**
(vorgesehen in den Fortschreibungsjahren 2013-2015)
- Maßnahmen mit **geringerer Priorität**
(vorgesehen nach 2015)

Die nachfolgend genannten förderfähigen Kosten und Prioritäten entsprechen den Angaben zur Anmeldung für das Bayerische Städtebauförderungsprogramm 2012 (Bedarfsmitteilung).

Bei Bedarf wird der Markt Weisendorf über die Prioritäten neu entscheiden.

C.3 EINZELMASSNAHMEN

C.3.1 Gesamtörtliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel / Zentrenkonzept

Handlungsbedarf	<p>Voraussetzung für die Städtebauförderung ist, dass der Markt Weisendorf entsprechend dem Landtagsbeschluss „Konzepte für lebendige Innenstädte...“ vom 06.05.2003 (Drs. 14/12312) deutlich macht, in welchem Bereich (Ortszentrum oder Randbereiche) er den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung setzen will und die Bereitschaft zeigt, eine vorrangig auf die Ortskernentwicklung ausgerichtete Konzeption auch umzusetzen.</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan zeigt die mögliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ auf, der im Sinne des Baugesetzbuchs erhalten und weiterentwickelt werden soll.</p> <p>Ob außerhalb der „Ortsmitte“ Standorte für Einzelhandelseinrichtungen benötigt werden und welche Flächen städtebaulich integriert und für eine wohnortnahe Versorgung geeignet wären, soll im Rahmen eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel aufgezeigt werden.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Erhalt und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“. Vermeiden von Konkurrenzstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen.</p>
Beteiligte	<p>Markt Weisendorf, Öffentlichkeit und örtliche Wirtschaft</p>
Anregungen	<p>Erfassen aller in der Gesamtgemeinde vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Ermitteln zusätzlicher Ansiedlungspotenziale. Darstellen und Bewerten aller für größere Einzelhandelsbetriebe geeigneten Standorte außerhalb des Sanierungsgebiets. Frühzeitige Beteiligung der Betroffenen, insbesondere der örtlichen Gewebetreibenden.</p>
Förderbedarf	<p>ca. 25.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)</p>
Finanzierung	<p>Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 8 (Vorbereitung der Erneuerung) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.</p> <p>Wenn vor Erstellung eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes die Realisierung eines Einzelhandelsprojektes geplant ist, das die Aufstellung/Änderung eines verbindlichen Bauleitplans erfordert, muss der Vorhabensträger auf eigene Kosten nachweisen, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Weisendorf“ ausgeschlossen sind.</p>
Anmeldung	<p>für das Programmjahr 2012 (hohe Priorität)</p>

C.3.2 Gestaltungsrichtlinien, -broschüre

Handlungsbedarf	<p>An etwa jedem sechsten Gebäude im Sanierungsgebiet ergibt sich aufgrund mangelhaften Bauzustands Handlungsbedarf. Noch mehr Gebäude weisen Mängel hinsichtlich ihrer Baugestaltung auf. Hinzu kommen Defizite an zahlreichen Hof- und Freiflächen, die mit Unterstützung der Städtebauförderung beseitigt werden sollen.</p>
-----------------	---

Allgemeine Ziele	Verbessern des Ortsbildes. Beseitigen gestalterischer Missstände. Erhalt und Wiederherstellung orts- und regionaltypischer Gestaltungsmerkmale.
Beteiligte	Markt Weisendorf, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Anregungen	<p>In Gestaltungsrichtlinien sollen die wesentlichen Stilelemente und Materialien des regionalen Bauens zusammengestellt und Ziele für eine ortstypische Gestaltung von Fassaden, Fassadenöffnungen (Türen, Tore, Fenster), Dächern, Werbeanlagen, Einfriedungen und Freiflächen formuliert werden.</p> <p>Die Richtlinien bilden eine objektive und nachvollziehbare Beurteilungsgrundlage für Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm (siehe auch Maßnahme C.3.2).</p> <p>Gute Beispiele sollen anhand von Bildern, Skizzen und kurzen Erläuterungen veranschaulicht und mit den Richtlinien in Form einer Gestaltungsbroschüre veröffentlicht werden.</p>
Förderbedarf	ca. 25.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 8 (Vorbereitung der Erneuerung) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch höchstens 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für das Programmjahr 2012 (hohe Priorität)

C.3.3 Sanierungsberatung

Handlungsbedarf	Um die Umsetzung der im Rahmen- und Maßnahmenplan formulierten Ziele zu überwachen und ggf. weiter zu entwickeln, sollte der Sanierungsprozess kontinuierlich von einem qualifizierten Architekten und Stadtplaner begleitet werden.
Allgemeine Ziele	Unterstützung der Gemeindeverwaltung. Beratung und Information der betroffenen Eigentümer über die Ziele und Möglichkeiten der städtebaulichen Erneuerung.
Beteiligte	Markt Weisendorf, private Bauherren
Anregungen	Der Sanierungsberater unterstützt den Markt Weisendorf in allen die Sanierung betreffenden Fragen, z.B. bei der Beurteilung von Baugesuchen, der Umsetzung des Kommunalen Förderprogramms, der Bedarfsmittelteilung zur Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms, der Öffentlichkeitsarbeit zur Ortskernsanierung, etc.
Förderbedarf	ca. 10.000 € p.a. (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 21 (Sonstige Vergütungen) möglich. In der Regel pauschale Begrenzung auf bis zu höchstens 5% des Jahreskontingents für die Gesamtmaßnahme. Ausnahmen insbesondere in der Anlaufphase einer Maßnahme möglich.
Anmeldung	ab dem Programmjahr 2012 (hohe Priorität) für sämtliche Fortschreibungsjahre

C.3.4 Konzept „Marktplatz“

Handlungsbedarf	<p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Varianten zur Umgestaltung des Marktplatzes diskutiert. Welche der Varianten sich mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter etc. realisieren lässt, konnte nicht abschließend geklärt werden.</p> <p>Die allgemeinen Sanierungsziele für den Marktplatz müssen konkretisiert und die Realisierungschancen überprüft werden.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Umgestaltung des Marktplatzes zu einem zentralen „Platz der Begegnung“. Verbessern der Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Erweitern des Freiflächenangebots in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.</p>
Beteiligte	<p>Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.</p>
Anregungen	<p>Grundlagenermittlung und Vorplanung (Lph. 1 bis 3 gemäß § 38 HOAI) um Gestaltungsvarianten, Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter etc). und Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.</p> <p>Angrenzende Flächen und Nutzungen (Kirchhof, Sparkasse, Marktschänke, etc.) in das Konzept einbeziehen. Vorschläge zur Zonierung der Freiflächen, zu Bodenbelägen, Begrünung, Beleuchtung, Möblierung, etc.</p>
Förderbedarf	<p>ca. 20.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)</p>
Finanzierung	<p>Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 8 (Vorbereitung der Erneuerung) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.</p>
Anmeldung	<p>für das Programmjahr 2012 (hohe Priorität)</p>

C.3.5 Konzept „Höchstader Straße/Auracher Bergstraße“ (St 2263)

Handlungsbedarf	<p>Der Umbau der Schwane-Kreuzung (Knotenpunkt Erlanger Straße/Höchstader Straße/Vorstadtstraße) wird vom Freistaat Bayern mit hoher Priorität verfolgt und soll voraussichtlich im Sommer 2012 erfolgen.</p> <p>Der Vorhabensträger für das geplante Tagescafé Beck-Drive hat sich zur Errichtung einer Aufstellfläche für Linksabbieger verpflichtet, wodurch sich im Verlauf der Höchstader Straße weitere Veränderungen ergeben.</p> <p>Der geplante Umbau des Knotenpunkts Höchstader Straße/Hauptstraße/Auracher Bergstraße zum Kreisverkehrsplatz soll nach Beschluss des Marktgemeinderats vom Dezember 2011 in kommunaler Sonderbaulast erfolgen.</p> <p>Ein gestalterisches Gesamtkonzept für die Höchstader Straße/Auracher Bergstraße (St 2263) soll die verschiedenen Planungen zusammen führen und die Vorstellungen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums konkretisieren.</p>
-----------------	--

Allgemeine Ziele	<p>Aufwerten der Randbereiche der Höchstader Straße/Auracher Bergstraße als LEBENSADER und wichtiger Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“. Verbessern der Wohnqualität.</p> <p>Sichere Überquerungsmöglichkeiten und Wegeverbindungen entlang der St 2263. Erhalt eines ausreichenden Stellplatzangebots.</p>
Beteiligte	<p>Staatliches Bauamt als Baulasträger der St 2263, Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.</p>
Anregungen	<p>Grundlagenermittlung und Vorplanung (Lph. 1 bis 3 gemäß § 38 HOAI), um Gestaltungs- und Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und die betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter, etc. für das Projekt zu gewinnen.</p> <p>Angrenzende Flächen und Nutzungen (z.B. Vorflächen am Gasthaus zur Schwane, Vorplatz Raiffeisenbank) in das Konzept einbeziehen. Vorschläge zur Erweiterung der Flächen für Fußgänger, Verbreiterung der Gehwege, mehr Grün und mehr Aufenthaltsqualität.</p>
Förderbedarf	<p>ca. 20.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)</p>
Finanzierung	<p>Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 8 (Vorbereitung der Erneuerung) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.</p>
Anmeldung	<p>für das Programmjahr 2012 (hohe Priorität)</p>

C.3.6 Bauleitplanung „Vorstadt“

Handlungsbedarf	<p>Die Grundstücke zwischen Vorstadtstraße und Schlosswiese weisen ein insgesamt nur geringes Maß der baulichen Nutzung auf (GRZ <0,2). Besonders die im rückwärtigen Bereich der „Schwane“ gelegenen Flächen bieten sich für eine bauliche Nachverdichtung an.</p> <p>Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen und eine den Sanierungszielen entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Nutzen der vorhandenen Flächenpotentiale zu Wohnzwecken. Stärken der „Ortsmitte“ als Wohnstandort.</p>



Abbildung 41: Mögliche Bebauung zwischen Vorstadtstraße und Schlosswiese (Ausschnitt Rahmenplan)

Beteiligte	Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB, ggf. private Investoren.
Anregungen	Entsprechend der Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans sollen die Idee eines Generationen übergreifenden Wohnprojektes westlich der „Schwane“ weiterverfolgt und die Wohnbauflächen nördlich an der Schlosswiese mobilisiert werden.
Förderbedarf	ca. 25.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 8 (Vorbereitung der Erneuerung) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme. Ggf. sollen die Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen durch einen Vertrag gemäß § 11 BauGB auf einen privaten Vorhabenträger übertragen werden.
Anmeldung	für das Programmjahr 2015 (mittlere Priorität)

C.3.7 Grunderwerb, Bodenordnung

Handlungsbedarf	<p>Rund 38% der Flächen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Weisendorf sind in Privateigentum. Ohne Bad- und Mühlweiher übersteigt der Anteil der Privatflächen den Anteil der für die Gemeinde verfügbaren Grundstücksflächen deutlich.</p> <p>Um wichtige Verbesserungsmaßnahmen realisieren zu können, wie beispielsweise den Ausbau der Ortsdurchfahrt der St 2263 oder eine Erweiterung des Marktplatzes, müssen Grundstücksverhältnisse neu geordnet werden.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Grunderwerb der für die Umsetzung der Sanierungsziele erforderlichen Flurstücke bzw. Teilflurstücke.</p>
Beteiligte	<p>Markt Weisendorf, Eigentümer der jeweiligen Grundstücke</p>
Anregungen	<p>Erwerb von Teilflächen aus den Flst. Nr. 61 und 61/1, Gemarkung Weisendorf zur Realisierung des Kreisverkehrsplatzes Höchstader Straße/Hauptstraße/Auracher Bergstraße und zur Verbreiterung der Gehwege.</p> <p>Erwerb weiterer Flurstücke bzw. Teilflurstücke nach Bedarf.</p>
Förderbedarf	<p>ca. 20.000 € p.a. (voraussichtlich förderfähige Kosten)</p>
Finanzierung	<p>Förderung als Ordnungsmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 9 (Grunderwerb) möglich.</p> <p>Gefördert werden kann nur der Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken aufgrund entsprechenden Vertrages oder gesetzlicher Vorschriften (insbesondere des Baugesetzbuches), soweit er für die städtebauliche Erneuerung unmittelbar erforderlich ist.</p> <p>Förderfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt zu erhalten. Hierzu zählen der Kaufpreis oder die Entschädigung einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes und die zwingend erforderlichen Nebenkosten.</p> <p>Sollen Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt werden und ist hierzu ein Zwischenerwerb erforderlich, ist die Förderung regelmäßig auf die Kosten der Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten, in der Regel jedoch auf längstens fünf Jahre, zu beschränken (Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs).</p> <p>Die Förderung eines Grunderwerbs scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Erneuerungszweck geeignete Grundstücke oder entsprechendes Tauschland selbst besitzt (Bereitstellungspflicht).</p> <p>Förderfähig sind auch Kosten der Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke durchgeführt werden und den Erneuerungszielen entsprechen. Dies gilt auch für die Kosten bei einer entsprechenden vertraglichen Regelung, z.B. Umlegung, Grenzregelung.</p>
Anmeldung	<p>ab dem Programmjahr 2012 (hohe Priorität) für sämtliche Fortschreibungsjahre</p>

C.3.8 **Marktplatz**

Handlungsbedarf Die Umgestaltung des Marktplatzes ist nach Meinung vieler Bürger eine der wichtigsten Maßnahmen der Ortskernsanierung. Der Platz wird seiner Funktion als Mittelpunkt des Ortes und Treffpunkt seiner Bewohner in keiner Weise gerecht:

Das Sparkassengebäude wirkt deplaziert. Die Eingänge zum Kirchhof und Pfarramt sind kaum erkennbar. Es fehlt an Grün und Sitzgelegenheiten. Hinzu kommen die mangelhafte Gestaltung (vollständig versiegelte Oberflächen, unpassende Materialien) und der teilweise schlechte Bauzustand der Freiflächen.

Allgemeine Ziele Umgestaltung des Marktplatzes zu einem zentralen „Platz der Begegnung“. Verbessern der Gestalt- und Aufenthaltsqualität und ggf. Erweitern der Flächen.



Abbildung 42: Marktplatz und Randbereiche der Hauptstraße (Ausschnitt Rahmenplan)

Beteiligte Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.

Anregungen Umsetzen der im Konzept „Marktplatz“ vorgeschlagenen Vorzugsvariante (vgl. Maßnahme Nr. C.3.4).

Förderbedarf ca. 275.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten),
Schätzung für Variante 1, d.h. Erhalt sämtlicher bestehender Gebäude.

Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 12 und 13 (Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für die Programmjahre 2013/2014 (mittlere Priorität)

C.3.9 Randbereiche der Hauptstraße (St 2259)

Handlungsbedarf	<p>Die Hauptstraße (St 2259) ist die für den Kfz-Verkehr wichtigste Ost-West-Verbindung durch den historischen Ortskern und traditioneller Standort für wichtige Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Verkehrsimmissionen, fehlende Überquerungsmöglichkeiten und teilweise „wildes“ Parken beeinträchtigen die Funktion der Hauptstraße als Hauptgeschäftsbereich und Wohnstandort. Die an die Fahrbahn angrenzenden Freiflächen lassen jegliche Gestalt- und Aufenthaltsqualität vermissen.</p> <p>Durch den geplanten Bau des Kreisverkehrsplatzes und die Umgestaltung des Marktplatzes wird sich das Bild im östlichen Bereich der Hauptstraße entscheidend verändern. Eine Weiterführung der Ordnungsmaßnahme bis zum westlichen Rand des Sanierungsgebiets ist die logische Konsequenz.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Aufwerten der Randbereiche der Hauptstraße als LEBENSADER und wichtiger Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“. Verbessern der Wohnqualität.</p> <p>Sichere Überquerungsmöglichkeiten und Wegeverbindungen entlang der St 2259. Erhalt eines ausreichenden Stellplatzangebots.</p>
Beteiligte	Staatliches Bauamt als Baulastträger der St 2259, Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.
Anregungen	<p>Verbessern des Bauzustands sowie der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums entlang der Hauptstraße. Besondere Berücksichtigung der Flächen am Birkenhof und im Bereich Hauptstraße 24-36.</p> <p>Austausch der Oberflächenbeläge (Pflaster statt Asphalt), Beleuchtung, Möblierung (Brunnen, Bänke, Papierkörbe, etc.), Begrünung.</p> <p>Einbeziehen privater Grundstücke bzw. Grundstücksteile in die Ordnungsmaßnahme in Abstimmung und nach entsprechender Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern.</p>
Förderbedarf	ca. 300.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 12 und 13 (Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für die Programmjahre 2013 bis 2015 (mittlere Priorität)

C.3.10 Randbereiche der Höchstadter Straße/Auracher Bergstraße (St 2263)

Handlungsbedarf

Die Staatsstraße St 2263 weist im Verlauf der Ortsdurchfahrt Weisendorf erhebliche substanzielle Mängel auf. Die Grenze der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten Erlanger Straße/Höchstadter Straße/Vorstadtstraße, Höchstadter Straße/Auracher Bergstraße/Hauptstraße und Auracher Bergstraße/Reuther Weg wird nach Einschätzung des Staatlichen Bauamts Nürnberg in Bezug auf die bestehenden Verkehrsverhältnisse teilweise erreicht und bei weiterer Verkehrszunahme überschritten.

Wege entlang der St 2263 sind stellenweise zu schmal. Sichere Querungsmöglichkeiten über die mit mehr als 5.000 Kfz am Tag belastete Straße fehlen.

Es fehlt an gestalterischer Qualität und Aufenthaltsmöglichkeiten für Passanten, so dass die Höchstadter Straße weder ihrer Funktion als Hauptgeschäftsbereich noch als Wohnstandort gerecht wird.

Parallel zum Umbau der Schwane-Kreuzung, die Errichtung einer Aufstellfläche für Linksabbieger am Tagescafé Beck-Drive und die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes Höchstadter Straße/Hauptstraße/Auracher Bergstraße bietet es sich an, auch die Gehwege und öffentlichen Randbereiche entlang der St 2263 umzugestalten.

Allgemeine Ziele

Aufwerten der Randbereiche der Höchstadter Straße/Auracher Bergstraße als LEBENSADLER und wichtiger Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“. Verbessern der Wohnqualität.



Abbildung 43: Ausschnitt Rahmenplan - Höchstadter Straße/Auracher Bergstraße (St 2263)

Beteiligte	Staatliches Bauamt als Baulastträger der St 2263, Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.
Anregungen	Umsetzen der im Konzept „Höchstader Straße/Auracher Bergstraße“ unterbreiteten Vorschläge (vgl. Maßnahme Nr. C.3.5). Realisierung der Maßnahme in mehreren Bauabschnitten.
Förderbedarf	ca. 300.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 12 und 13 (Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme. Aufgrund der Nachrangigkeit der Städtebauförderung entfällt eine Förderung der jeweiligen Einzelmaßnahme nach den StBauFR grundsätzlich dann, wenn diese durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden kann. Dasselbe gilt für Einzelmaßnahmen, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden könnten oder die eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise fördert (vgl. StBauFR 2007, Teil I, Allgemeine Förderbestimmungen, Nr. 7 Koordinierung mit anderen Förderbereichen, Subsidiarität).
Anmeldung	für die Programmjahre 2012 bis 2014 (hohe Priorität)

C.3.11 „Freizeit- und Kulturufer“ Mühlweiher / Schlosspark

Handlungsbedarf	Mühlweiher und Schlosspark sind Teil des regionalen Grünzugs Seebachgrund. Sie bieten ein hohes Naherholungspotential, das bislang nur wenig erschlossen ist. Teilflächen des rund 4 ha großen Gesamtgebiets sind als Biotop kartiert. Der ehemalige Spielplatz im Schlosspark musste einem Regenüberlaufbecken weichen. Wege durch den Park sind für Radfahrer nicht nutzbar. Nachdem sich der Mühlweiher und nördliche Bereich des Schlossparks überwiegend im Eigentum des Marktes Weisendorf befinden, wäre die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen zeitnah möglich.
Allgemeine Ziele	Aufwerten des „Grünen Bandes“ Seebachgrund durch Gestalten eines „Freizeit- und Kulturufers“ am Mühlweiher. Verbessern der Wegeverbindungen durch den Schlosspark als Teil des Rundwegs „Aktives Ortszentrum“. Verjüngen des Baumbestands. Erhöhen des Freizeitangebots für alle Generationen, wobei die Vorbelastung der angrenzenden Wohngebiete durch Sport- und Freizeitlärm besonders berücksichtigt werden muss.



Abbildung 44: „Freizeit - und Kulturufer“ Mühlweiher / Schlosspark (Ausschnitt Rahmenplan)

Beteiligte	Markt Weisendorf, zuständige Behörden (z.B. Natur- und Immissionschutzbehörde), Jugend- und Seniorenvertreter, Eigentümer der angrenzenden Flurstücke.
Anregungen	<p>Errichtung eines Mehrgenerationen(spiel)platzes als Treffpunkt für Jung und Alt. Wasser und alten Baumbestand in die Planungen einbeziehen. Wege erhalten und verbessern, für Radfahrer nutzbar machen. Baumbestand verjüngen.</p> <p>Zusätzliche Freizeiteinrichtungen nur in Abstimmung mit den betroffenen Bürgern und Behörden schaffen, um weitere Konflikte zu vermeiden. Frühzeitige Einbindung der interessierten Öffentlichkeit in den Planungsprozess.</p> <p>Realisierung der Gesamtmaßnahme in Teilabschnitten.</p> <p>Kooperationsmöglichkeiten nutzen, z.B. finanzielle Mittel und Interesse des Seniorenbeirats einen Mehrgenerationenspielplatz zu errichten.</p>
Förderbedarf	ca. 500.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 13 (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für die Programmjahre 2012 bis 2015 (hohe Priorität)

C.3.12 Badweiher/Seebachgrund

Handlungsbedarf Der Badweiher hat eine Fläche von mehr als 1,2 ha und liegt am östlichen Ende einer Weiherkette im regionalen Grünzug Seebachgrund.

Der Weiher befindet sich im Eigentum des Marktes Weisendorf, ist aber für die Öffentlichkeit kaum zugänglich und erlebbar. Von Norden und Nordwesten kann er nur über private Grundstücke erreicht werden.

Die nach Westen anschließenden Grundstücke befinden sich im Eigentum verschiedener Privateigentümer und werden nur extensiv als Teich- und Wiesenflächen genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind sie als Flächen zur „Durchgrünung der Landschaft entlang von Straßen und Wegen“ und zur „Entwicklung eines Verbunds entlang von Fließgewässern“ dargestellt. Für den Natur- und Landschaftsschutz haben sie als Biotop Nr. 6330-0094-001 „Seebach bei Weisendorf“ eine besondere Bedeutung.

Allgemeine Ziele Badweiher als wichtigen Bestandteil des „Grünen Bandes“ Seebachgrund erlebbar machen und seine Erreichbarkeit verbessern.

Wege am Nord- und/oder Südufer schaffen und verlängern, um Lücken im Rundweg „Aktives Ortszentrum“ zu schließen.



Abbildung 45: Badweiher/Seebachgrund (Ausschnitt Rahmenplan)

Beteiligte Markt Weisendorf, zuständige Behörden (z.B. Staatliches Bauamt, Wasserwirtschaftsamt, Naturschutzbehörde), private Grundstückseigentümer.

Anregungen	Badweiher entschlammen, Insel säubern. Anlegen eines Weges am Südufer, Fortführen der Wegeverbindung nach Westen, Verbindung zur Kirchenstraße und zum Karlsweg. Schutz der vorhandenen Biotopflächen und Berücksichtigen eines ausreichend breiten Gewässerrandstreifens. Anlage eines Holzstegs und einer Weiherterrasse am Nordufer des Badweihers mit Zugangsmöglichkeit von der Auracher Bergstraße und der Hauptstraße.
Förderbedarf	ca. 500.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 13 (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für die Programmjahre nach 2015 (geringe Priorität)

C.3.13 Vorstadtstraße

Handlungsbedarf	<p>Als innerörtliche Sammelstraße ist die Vorstadtstraße besonders durch Pendlerverkehr in den Morgen- und Abendstunden belastet. Schwerlastverkehr aus dem nördlich gelegenen Gewerbegrundstück an der Industriestraße kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Straßenquerschnitt (einschließlich Gehweg) beträgt zwischen 6,5 und 8,5 m. Eine durchlaufende Fußwegeverbindung gibt es nur auf der südlichen Seite der Vorstadtstraße, auf der nördlichen Seite grenzt die Fahrbahn häufig direkt an die Gebäudekanten.</p> <p>Fahrbahn und Gehwege weisen substanzielle und gestalterische Defizite auf (vollständig asphaltierte Oberflächen, kein Grün). Der Knotenpunkt Vorstadtstraße/ Höchstadter Straße/ Erlanger Straße erfüllt nach Voruntersuchungen zum Ausbau der OD Weisendorf (St 2263) nicht die verkehrlichen Anforderungen.</p> <p>Weil die gesamte Vorstadtstraße und nicht nur der Abschnitt zwischen Höchstadter Straße und Mönchweg der Sanierung bedarf, erscheint eine Verbesserung und Umgestaltung der gesamten Vorstadtstraße sinnvoll.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Umbau der Schwane-Kreuzung (Vorstadtstraße/Höchstadter Straße/Erlanger Straße) nach den Plänen des Staatlichen Bauamts</p> <p>Verbessern der Wohnumfeldqualität am „Wohnstandort“ Vorstadt durch Umgestalten des Straßenraums. Beseitigen funktionaler Defizite. Erhöhen der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität. Reduzieren des Schwerlastverkehrs. Vermeiden von Durchgangsverkehr.</p>
Beteiligte	Staatliches Bauamt als Baulastträger der St 2263, Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.
Anregungen	Umbau der Schwane-Kreuzung im Rahmen der Ordnungsmaßnahme „Höchstadter Straße – BA I“ voraussichtlich im Sommer 2012.



Abbildung 46: Vorstadtstraße (Ausschnitt Rahmenplan)

Umgestaltung der gesamten Vorstadtstraße über die Grenzen des bislang förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hinaus. Über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets entscheidet der Marktgemeinderat gesondert.

Vorgeschlagen für die gesamte Vorstadtstraße werden: Punktuelle Aufpflasterung der Fahrbahn zur Abschnittsbildung und Verkehrsberuhigung. Barrierefreie Gestaltung eines einseitigen Fußwegs. Austausch der Oberflächenbeläge (Pflaster statt Asphalt) im Bereich der Gehwege. Beleuchtung und Begrünung.

Förderbedarf

ca. 260.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten),
Schätzung für den Abschnitt Höchstadter Straße bis Mönchweg.

Finanzierung

Kosten für die Umgestaltung des Knotenpunktes Vorstadtstraße/
Höchstadter Straße/Erlanger Straße sind vom Markt Weisendorf nach
entsprechender Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg
anteilig zu tragen.

Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B.
Nr. 13 (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich.
Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten,
höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.

Anmeldung

für die Programmjahre nach 2015 (geringe Priorität)

C.3.14 Kirchenstraße

Handlungsbedarf

Der nordöstliche Abschnitt der Kirchenstraße ist dem zentralen Versorgungsbereich des Marktes Weisendorf zuzuordnen. Der südwestliche Bereich dient überwiegend dem Wohnen. Der Verkehr aus den südwestlich gelegenen Baugebieten beeinträchtigt besonders in den Morgen- und Abendstunden die Wohnqualität.

Parallel zur Fahrbahn verläuft ein beidseitiger, teilweise sehr schmaler Gehweg, der wie die Fahrbahnoberfläche vollständig asphaltiert und mehrfach ausgebessert ist.

Der durchschnittliche Straßenquerschnitt (einschließlich der Gehwege) beträgt rund 8 m. Es fehlt an Grün, die Straßenbeleuchtung wirkt unpassend. Der städtebaulich interessante Eingangsbereich zur katholischen Kirche kommt kaum zur Geltung und wird durch Stellplätze in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Allgemeine Ziele

Erhalt und Weiterentwickeln der Versorgungseinrichtungen im nordöstlichen Abschnitt der Kirchenstraße.

Verbessern des Wohnumfelds im südwestlichen Abschnitt. Beseitigen funktionaler und gestalterischer Defizite.



Abbildung 47: Kirchenstraße (Ausschnitt Rahmenplan)

Beteiligte	Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.
Anregungen	Punktuelle Aufpflasterung der Fahrbahn zur Abschnittsbildung und Verkehrsberuhigung. Barrierefreie Gestaltung und Pflasterung der Wege. Verbessern der Gestalt- und Aufenthaltsqualität insbesondere im nordöstlichen Abschnitt der Kirchenstraße und im Eingangsbereich zur katholischen Kirche. Rekonstruktion des ehemals am Kircheneingang vorhandenen Brunnens. Begrünung und Straßenbeleuchtung.
Förderbedarf	ca. 630.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 13 (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für die Programmjahre nach 2015 (geringe Priorität)

C.3.15 Reuther Weg

Handlungsbedarf	<p>Der Reuther Weg hat als innerörtliche Verbindungsstraße nach Reuth, in die Neubaugebiete und zu diversen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schulen, Mehrzweckhalle, Festplatz, Sportanlagen, Museum des Heimatvereins, Waldfriedhof) wichtige Bedeutung.</p> <p>Substanzielle Defizite und eine insgesamt ungenügende Abbiegesituation (insbesondere aufgrund fehlender Sichtverhältnisse für einbiegende Fahrzeuge) machen eine Umgestaltung des Knotenpunkts Auracher Bergstraße/Reuther Weg erforderlich.</p> <p>Zwischen Auracher Bergstraße und Mehrzweckhalle weisen Fahrbahn und Gehwege substanzielle und gestalterische Mängel auf.</p> <p>Trotz eines vergleichsweise breiten Straßenquerschnitts (mindestens 8 m) verläuft ein durchgehender Fußweg nur auf der nördlichen Straßenseite. Von der St 2263 bis zur Schule trennt eine Buchenhecke Verkehrs- und öffentliche Freiflächen. Die Schulhöfe sind außerhalb der Schulzeiten geschlossen.</p>
Ziele	<p>Reuther Weg als „Verbindungsachse“ zwischen den Siedlungsbereichen gestalten.</p> <p>Umbau des Knotenpunkts Auracher Bergstraße/Reuther Weg. Sichere Wegeverbindungen und Überquerungsmöglichkeiten als Teil des Rundwegs „Aktives Ortszentrum“. Neue Angebote für Jung und Alt schaffen. Stellplatzangebot zur Entlastung des Ortszentrums erweitern.</p>
Beteiligte	Staatliches Bauamt als Baulastträger der St 2263, Markt Weisendorf, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, Öffentlichkeit und Behörden im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB.



Abbildung 48: Reuther Weg (Ausschnitt Rahmenplan)

Anregungen	<p>Umbau des Knotenpunktes Auracher Bergstraße/Reuther Weg nach den Plänen des Staatlichen Bauamts. Erneuerung des Brückenbauwerks.</p> <p>Im weiteren Verlauf des Reuther Wegs: Punktuelle Aufpflasterung der Fahrbahn zur Abschnittsbildung und Verkehrsberuhigung, Barrierefreie Gestaltung der Fußwege, Austausch der Oberflächenbeläge (Pflaster statt Asphalt).</p> <p>Öffentliche Grünflächen verbessern, Kriegererehnenmal und Wegkreuz einbeziehen. Beleuchtung und Möblierung (Sitzgelegenheiten). Zufahrt Windflügel umgestalten.</p> <p>Verbindenden Charakter des Reuther Wegs durch Baumreihe betonen. Zusätzliche Stellplätze am Festplatz schaffen (Kirchweih darf nicht beeinträchtigt werden). Schulhöfe öffnen.</p>
Förderbedarf	<p>ca. 1.200.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten), Schätzung ohne Umbau des Knotenpunkts Auracher Bergstraße und Erneuerung des Brückenbauwerks.</p>
Finanzierung	<p>Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 13 (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.</p>
Anmeldung	<p>für die Programmjahre nach 2015 (geringe Priorität)</p>

C.3.16 Kommunales Förderprogramm

Handlungsbedarf	<p>Das Verbessern des Ortsbildes, das Beseitigen gestalterischer Missstände sowie der Erhalt und die Wiederherstellung orts- und regionaltypischer Gestaltungsmerkmale sind erklärte Ziele der Ortskernsanierung.</p> <p>Die Bezuschussung von kleineren Sanierungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Freiflächen kann ein finanzieller Anreiz für private Bauherren sein, sich an der Umsetzung der Sanierungsziele zu beteiligen.</p>
Allgemeine Ziele	<p>Verbessern des Ortsbildes. Finanziellen Anreiz für private Verbesserungen an Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Freiflächen schaffen.</p>
Beteiligte	<p>Markt Weisendorf, private Grundstückseigentümer</p>
Anregungen	<p>Die Bezuschussung von privaten Verbesserungsmaßnahmen aus dem Kommunalen Förderprogramm soll an die Bedingung geknüpft werden, dass die Maßnahme den Sanierungszielen und insbesondere den in den Gestaltungsrichtlinien formulierten Vorschriften entspricht (vgl. auch Maßnahme C.3.2).</p> <p>Die Höhe des Zuschusses ist entsprechend der StBauFR 2007 auf 30% der förderfähigen Kosten begrenzt. Die Gemeinde kann den Betrag, mit dem ein Vorhaben maximal unterstützt werden soll, nach eigenem Ermessen begrenzen.</p> <p>Für die Beantragung von Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm soll ein für alle Antragsteller verbindlicher Verfahrensablauf festgelegt werden.</p> <p>Der Sanierungsberater (vgl. Maßnahme C.3.3) soll die Verwaltung des Marktes Weisendorf bei der Abwicklung des Kommunalen Förderprogramms in fachlicher Sicht unterstützen.</p>
Förderbedarf	<p>ca. 30.000 € p.a. (voraussichtlich förderfähige Kosten)</p>
Finanzierung	<p>Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, Nr. 20 (Kommunale Förderprogramme) möglich. Bei Fassadeninstandsetzungen und Hofbegrünungen können pauschal bis zu 30% und bei aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50% der Kosten als förderfähig anerkannt werden.</p>
Anmeldung	<p>ab dem Programmjahr 2012 (hohe Priorität)</p>

C.3.17 Privatsanierungen

Handlungsbedarf	<p>An etwa jedem sechsten Gebäude in der „Ortsmitte“ ergibt sich nach äußerer Inaugenscheinnahme Sanierungsbedarf. Davon betroffen sind auch Denkmäler (z.B. Hauptstraße 22, Höchstader Straße 13) oder Gebäude, die aufgrund ihrer Geschichte, ihrer Baugestaltung oder städtebaulichen Bedeutung als „ortsbildprägend“ eingestuft werden (z.B. Erlanger Straße 11, Höchstader Straße 9 und 11).</p>
-----------------	---

Allgemeine Ziele	Erhalt und Verbesserung des denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden Gebäudebestands.
Beteiligte	Markt Weisendorf, private Grundstückseigentümer
Anregungen	<p>Die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands bleibt als Baumaßnahme im Sinn des § 148 BauGB den Eigentümern überlassen.</p> <p>Die Unterstützung von Baumaßnahmen wird sich voraussichtlich auf Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder besonderer städtebaulicher Bedeutung beschränken müssen.</p> <p>Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Ein Bewilligungsantrag auf StBauF kann nicht vom Grundstückseigentümer, sondern muss von der Gemeinde eingereicht werden.</p> <p>Eine Förderung ist nur möglich, wenn sich der Eigentümer gegenüber dem Markt Weisendorf zur Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB vertraglich verpflichtet (Modernisierungsvereinbarung).</p>
Förderbedarf	ca. 50.000 € p.a. (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 15 (Modernisierung und Instandsetzung) möglich. Bei Fassadeninstandsetzungen und Hofbegrünungen können pauschal bis zu 30% und bei aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50% der Kosten als förderfähig anerkannt werden.
Anmeldung	ab dem Programmjahr 2012 (hohe Priorität)

C.3.18 Gemeinschaftshaus Reuther Weg (Grundschule I)

Handlungsbedarf	<p>Der Markt Weisendorf verfügt über zwei Schulhäuser am Reuther Weg. Im Gebäude Reuther Weg 3 sind derzeit Teile der Weisendorfer Grundschule untergebracht.</p> <p>Das II-geschossige Hauptgebäude wurde Mitte der 1990er Jahre generalsaniert und befindet sich in einem guten Bauzustand. Es ist weitgehend barrierefrei. Im westlichen I-geschossigen Anbau ist eine Hausmeisterwohnung untergebracht.</p> <p>Sofern aufgrund des demographischen Wandels Schulräume frei werden, bietet sich die Chance, die heutige Grundschule I als Gemeinschaftshaus zu nutzen.</p>
Allgemeine Ziele	Erhalt des Gebäudes Reuther Weg 3 als wichtigen „Ort der Begegnung“ an der „Verbindungsachse“ Reuther Weg.

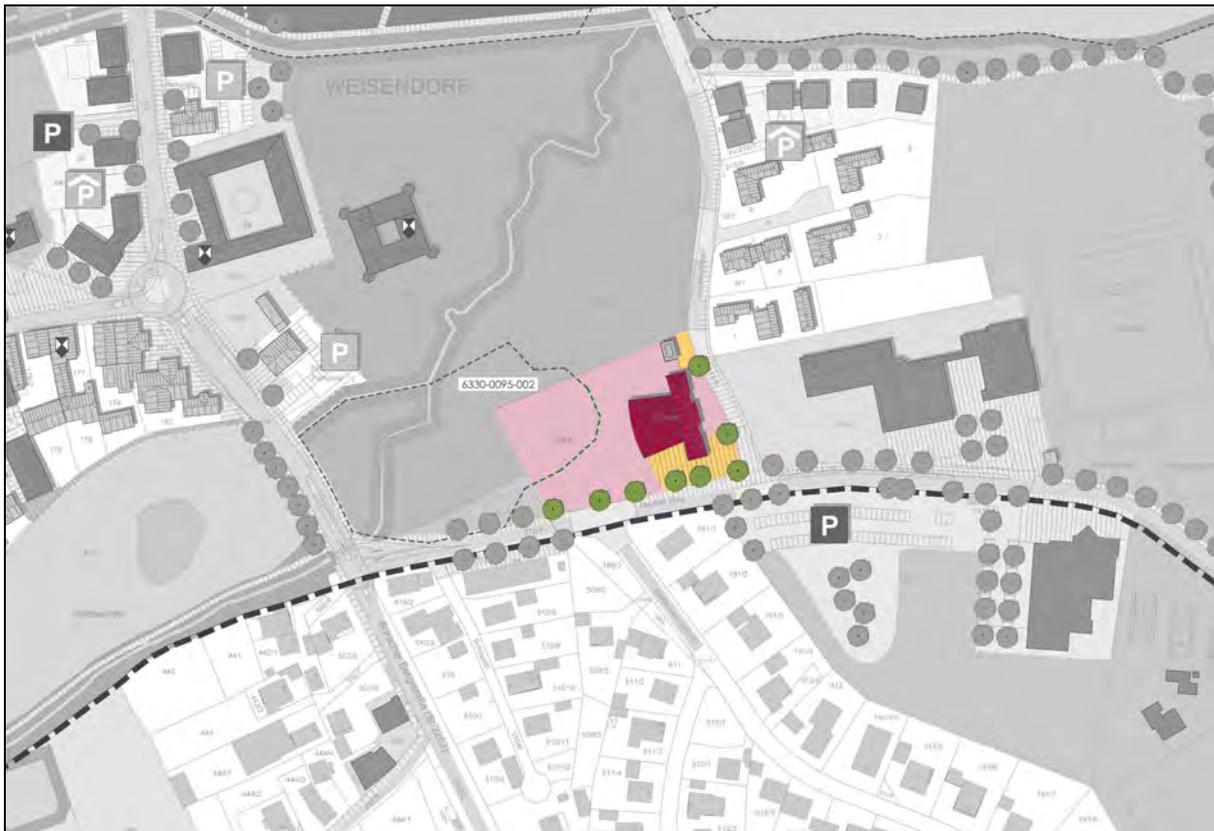


Abbildung 49: Gemeinschaftshaus Reuther Weg (Ausschnitt Rahmenplan)

Beteiligte	Markt Weisendorf, Vertreter der örtlichen Kirchen und Vereine, Jugend- und Seniorenvertreter
Anregungen	<p>Zusätzlichen Flächenbedarf für soziale Infrastruktureinrichtungen. unter Beteiligung der örtlichen Kirchen und Vereine, Jugend- und Seniorenvertreter ermitteln.</p> <p>Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes prüfen, z.B. für VHS-Einrichtungen, Gymnastikraum, Nähzimmer. Überprüfen des energetischen Gesamtkonzepts.</p> <p>Bedarfsgerechter Umbau des Gebäudes und der angrenzenden Freiflächen.</p>
Förderbedarf	ca. 1.000.000 € (voraussichtlich förderfähige Kosten)
Finanzierung	Förderung als Einzelmaßnahme im Sinne der StBauFR 2007, Teil II, z.B. Nr. 17 (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) möglich. Förderhöhe bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 50% der Gesamtmaßnahme.
Anmeldung	für die Programmjahre nach 2015 (geringe Priorität)

D SANIERUNGSSATZUNG

D.1 SANIERUNGSGRÜNDE UND ZIELE

Ein Sanierungsgebiet wird durch eine Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in der „Ortsmitte“ Weisendorf wird mit den Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen.

Die Sanierungsgründe und –ziele sind in im vorliegenden Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und wurden mit Beschluss des Marktgemeinderates Weisendorf vom 13.02.2012 gebilligt.

D.2 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Durch die städtebauliche Bestandsanalyse konnten Missstände sowohl baulicher als auch funktioneller Art nachgewiesen werden. Diese verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet und betreffen sowohl öffentliche als auch private Einrichtungen und Grundstücke.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets orientiert sich deshalb an der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte“:

- ▶ **Lageplan zur Sanierungssatzung vom 13.02.2012**

D.3 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich. Private Maßnahmen sollen im gesamten Sanierungsgebiet in Form einer Anreizförderung unterstützt werden (Kommunales Förderprogramm).

Erhebliche Bodenwertsteigerungen, die die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen rechtfertigen, sind durch die geplanten Verbesserungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Deshalb soll die **Sanierung im vereinfachten Verfahren** durchgeführt und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156a BauGB ausgeschlossen werden. Diese sind weder erforderlich, noch würden sie die Durchführung der Sanierung erleichtern.

Wenn sich durch die Sanierung Vorteile für die Betroffenen ergeben, muss im Einzelfall geprüft werden, ob z.B. Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden müssen.

Innerhalb des Sanierungsgebietes steht dem Markt Weisendorf mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 (1) Nr. 3 BauGB zu.

D.4 ANWENDUNG DER VORSCHRIFTEN DES § 144 BAUGB

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Verfahren wurde auch über die Anwendung der sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente des § 144 BauGB entschieden.

Gemäß § 3 der Sanierungssatzung sollen die Vorschriften des § 144 BauGB vollständig Anwendung finden. Dies macht den Eintrag eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch erforderlich.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Die **Vorschriften des § 144 (1) BauGB** regeln vornehmlich bauliche Veränderungen im Sanierungsgebiet. Das bedeutet, dass

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- der Abschluss und die Verlängerung längerfristiger schuldrechtlicher Nutzungsverträge an Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Verpachtungen)

der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen.

Die **Vorschriften des § 144 (2) BauGB** beziehen sich vornehmlich auf finanziell-rechtliche Vorgänge im Sanierungsgebiet, wie

- Grundstücksverkäufe,
- bestimmte schuldrechtliche Grundstücksbelastungen,
- Grundstücksteilungen.

Begründet wird die Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB damit, dass sich der Markt Weisendorf den Einfluss auf die städtebauliche Struktur, Baugestaltung und Entwicklung des Ortsbilds sichern und verhindern möchte, dass Vorhaben umgesetzt werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen der Sanierung zuwider laufen.

Die sehr heterogene Grundstücksparzellierung im Sanierungsgebiet lässt sowohl Grundstücksteilungen als auch Zusammenlegungen erwarten. Das gleiche gilt für bauliche Veränderungen, Grundstücksverkäufe und Grundstücksbelastungen.

Da eine zügige Durchführung der Sanierung im öffentlichen Interesse liegt und keine unnötigen Hürden aufgebaut werden sollen, wird die Sanierungsgenehmigung in der Verwaltungspraxis unbürokratisch und spätestens innerhalb einer Frist von zwei Monaten erteilt.

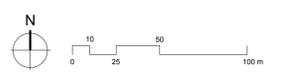
Sollte sich im Verlauf der Sanierung heraus stellen, dass bestimmte Genehmigungsvorbehalte nicht erforderlich oder zweckmäßig sind, kann der Markt Weisendorf für diese Fälle eine allgemeine Genehmigung erteilen. Dies ist auf der Grundlage von § 144 (3) BauGB für das gesamte Sanierungsgebiet oder Teile desselben möglich.

**SANIERUNGSGEBIET
ORTSMITTE WEISENDORF**

Abgrenzung
des Sanierungsgebiets
Ortsmitte Weisendorf



Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Städtebauliche Sanierung der
Ortsmitte Weisendorf

Lageplan zur Sanierungssatzung
vom 13.02.2012

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de



D.4 SATZUNGSTEXT

Satzung der Marktgemeinde Weisendorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ Weisendorf

Auf Grundlage des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Weisendorf folgende Sanierungssatzung:

Sanierungssatzung

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in den nächsten 15 Jahren verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Das insgesamt 36,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Weisendorf“.
- (3) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M = 1 : 2.000, erstellt durch das Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH Nürnberg vom 13.02.2012 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (4) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Markt Weisendorf, den

Alexander Tritthart
1. Bürgermeister

ZUSAMMENFASSUNG

Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist es gemäß § 141 (1) Satz 1 BauGB, „*Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen*“.

Die **allgemeinen Ziele der Ortskernentwicklung** sind im Teil A des vorliegenden Ergebnisberichts dargestellt. Dieser zeigt die rasante Siedlungsentwicklung vor allem des Hauptortes Weisendorf in den vergangenen Jahrzehnten auf.

Während im Süden, Westen und Osten des Hauptortes neue Baugebiete entstanden, deren Fläche den historischen Ortskern mittlerweile um ein Vielfaches übertrifft, wirkt das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ an vielen Stellen vernachlässigt.

Die „Ortsmitte“ ist geprägt durch eine insgesamt kleinteilige Bebauung, das Schloss Weisendorf, die das Gebiet querenden und vor allem durch den Seebachgrund (mit Badweiher, Schlosspark und Mühlweiher).

Natürliche Siedlungsgrenzen und historische Strukturen sind bis heute zu erkennen. Die gewachsenen Strukturen und die Maßstäblichkeit gilt es bei allen zukünftigen Sanierungsmaßnahmen zu beachten.

Ziel des Marktes Weisendorf ist es, den Flächenverbrauch und die damit verbundenen Kosten weiter zu reduzieren. Ganz oder teilweise leer stehende Anwesen in der „Ortsmitte“, Brachflächen, Baulücken und Grundstücke, deren Maß der baulichen Nutzung weit unter den zulässigen Obergrenzen liegt, bieten gute Möglichkeiten zur Innenentwicklung. Diese sollen zukünftig stärker genutzt werden.

Der Erfolg der Sanierung wird entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer abhängen. Der überwiegende Teil der Grundstücke und des Gebäudebestands befindet sich in Privateigentum. Ein hoher Anteil eigen genutzter Anwesen und die Tatsache, dass die meisten Grundstückseigentümer ihren Wohnsitz in Weisendorf haben, lässt ein hohes privates Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung der Immobilien erwarten.

Gleichzeitig mag dies eine Erklärung sein, dass sich der überwiegende Teil der untersuchten Gebäude äußerlich in einem guten Bauzustand befindet oder lediglich leichte Unterhaltsmängel aufweist.

Aufgrund des Baualters – mehr als 80% der untersuchten Gebäude sind vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden – muss aber für die Mehrzahl der Gebäude erheblicher energetischer Sanierungsbedarf anzunehmen.

Energetische Verbesserungen an Dach und Fassade bieten auch die Gelegenheit zu gestalterischen Verbesserungen. Besonders in dieser Hinsicht besteht an vielen Gebäuden Handlungsbedarf.

Ziel der Sanierung ist es, orts- und regionaltypische Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder nach Möglichkeit wieder herzustellen, um damit das Ortsbild zu verbessern und ein Stück Identität zu schaffen.

Mit dem Ausbau der Staatsstraße St 2263 in der Ortsdurchfahrt Weisendorf sollen substanzielle und verkehrliche Mängel beseitigt werden. Als Grundlage dafür dienen die aktuellen Voruntersuchungen des Staatlichen Bauamts Nürnberg vom Januar 2011. Erforderliche Verbesserungen sollen im Rahmen der Bestandserhaltung und gegebenenfalls in mehreren Teilabschnitten erfolgen.

Die Flächen entlang der Höchstadter Straße und Hauptstraße bilden den zentralen Versorgungsbereich/Hauptgeschäftsbereich des Marktes Weisendorf. Sie werden nicht nur von Kraftfahrzeugen sondern auch von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert. Deshalb gilt es beim Ausbau der Ortsdurchfahrt besonders auch auf sichere Überquerungsmöglichkeiten und geeignete Aufenthaltsmöglichkeiten in den Randbereichen zu achten.

Baulastträger für die Sammel- und Wohnstraßen abseits der Staatsstraßen ist der Markt Weisendorf. Auch hier besteht - zumindest in Teilbereichen – Handlungsbedarf, um substanzielle, funktionelle und gestalterische Missstände zu beheben.

Für das Untersuchungsgebiet ist kein rechnerisches Defizit an öffentlichen Stellplätzen festzustellen. Dennoch kommt es räumlich und zeitlich begrenzt immer wieder zu Problemen. Insbesondere die Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen an der Höchstadter Straße und Hauptstraße sind auf eine ausreichende und gut erreichbare Zahl von Stellplätzen angewiesen.

Ziel der Sanierung ist es, die Zahl ebenerdiger Stellplätze auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Um das Ortsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen und mehr Grün- und Freiflächen für Passanten schaffen zu können, sollen bei größeren Neubauvorhaben auch Stellplatzlösungen in Betracht gezogen werden, die mit höheren Herstellungskosten verbunden sein können, z.B. Tiefgaragen oder Autoparksysteme.

Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer muss verbessert werden, um eine möglichst optimale Anbindung an den Ortskern zu erreichen, Naherholungsmöglichkeiten zu verbessern und den Anteil des motorisierten Verkehrs zu verringern. Abseits der Hauptverkehrswege bietet vor allem der Seebachgrund dafür hervorragende Möglichkeiten.

Mit dem Badweiher, dem Schlosspark, dem Mühlweiher und dem Langweihergraben verfügt die „Ortsmitte“ über ein herausragendes Freiflächen- und Naherholungspotential, das für die Bevölkerung und Gäste des Ortes besser erschlossen und nutzbar gemacht werden soll. Die unterschiedlichen Belange z.B. des Natur- und Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft und das Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnnutzungen müssen dabei berücksichtigt werden.

Der Marktplatz soll als Mittelpunkt des historischen Ortskerns und zentraler Treffpunkt verbessert werden. Im weiteren Verlauf der Sanierung muss mit den Betroffenen abgestimmt werden, welche Erweiterungs-, Gestalt- und Nutzungsmöglichkeiten es für den Marktplatz gibt.

Neben dem Marktplatz findet sich eine Reihe kleiner Plätze und Nischen, die zu Treffpunkten und Orten der Begegnung umgebaut werden können. Dazu gehören z.B. der Vorplatz am ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“, der Birkenhof, die Flächen zwischen dem Gasthaus „Goldener

Engel“ und der ehemaligen Pizzeria „Palma“ oder der Eingangsbereich zur katholischen Kirche St. Josef in der Kirchenstraße.

Nicht störendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sollen bevorzugt entlang der Höchstader Straße und Hauptstraße angesiedelt werden, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Konkurrenzstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Für großflächige Versorgungseinrichtungen, z.B. einen Lebensmittelmarkt mit mehreren hundert m² Verkaufsfläche, findet sich im historischen Ortszentrum kaum Platz. Bei Bedarf sollen im Rahmen eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel/ Zentrenkonzept geeignete Standorte außerhalb des „Ortsmitte Weisendorf“ festgelegt werden.

Drohenden Funktionsverlusten der „Ortsmitte“ gilt es entgegen zu wirken. Verschiedene Anwesen im Untersuchungsgebiet sind bereits seit Jahren ungenutzt. Anfang März 2011 wurden 14 ganz oder teilweise leer stehende Gebäude kartiert (neun Haupt- und fünf Nebengebäude). Die Leerstandsquote bei den Hauptgebäuden lag damit bei rund 5%.

Bis heute hat der historische Ortskern auch als Wohnstandort wichtige Bedeutung. Im Frühjahr 2011 hatten hier mehr als 500 Personen ihren Wohnsitz gemeldet, 3 von 4 Hauptgebäuden wurden ganz oder zumindest teilweise zum Wohnen genutzt.

Durch die Bereitstellung neuer (Wohn-) Bauflächen, die Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Gebäudebestands, die Verbesserung der Verkehrssituation, die Erweiterung des Freiflächenangebots und die Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung soll die Wohnfunktion der „Ortsmitte“ dauerhaft gestärkt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der demographische Wandel auch an Weisendorf nicht spurlos vorüber gehen wird. Zwar kann (noch) nicht von einer „Überalterung“ der Wohnbevölkerung im historischen Ortszentrum gesprochen werden, der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der Anteil älterer Menschen in der „Ortsmitte“ weicht aber deutlich von den relativ günstigen Werten für die Gesamtgemeinde ab.

Hinzu kommt, dass bereits heute ein rund ein Drittel der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet ausschließlich von Personen bewohnt wird, die über 65 Jahre alt sind.

Nach Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird bis 2029 die Zahl der Kinder bis zu 10 Jahren nahezu unverändert bleiben. Die Zahl der 10 bis unter 18-Jährigen wird sich gegenüber 2011 um ca. 20% reduzieren, die Zahl der mindestens 75 Jährigen um fast 60% erhöhen.

Neben dem oben beschriebenen Ziel, Wohnungsleerstände zu vermeiden und ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum im historischen Ortskern zu schaffen, muss „Barrierefreies Bauen“ als gesamtgesellschaftliche Querschnittsaufgabe betrachtet werden. Dies gilt für alle Bau- und Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich.

Mit dem Rathaus, den Schulen und Kindergärten, den Einrichtungen der evangelischen und katholischen Kirche, dem Institut Notre Dame de Vie, dem Mehrgenerationenhaus, der Mehrzweckhalle und dem Festplatz liegen wichtige öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe. Diese sollen nach Möglichkeit erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Sofern Bedarf an zusätzlichen Infrastrukturangeboten besteht, z.B. für Kinder, Jugendliche und älteren Menschen, bietet sich die „Ortsmitte“ aufgrund ihrer zentralen Lage, der vorhandenen Flächenangebote, der guten Verkehrsanbindung und möglicher Synergieeffekte auch dafür an. Bei der Suche nach geeigneten Standorten ist dies zu berücksichtigen.

Im **Städtebaulichen Rahmenplan** (Teil B des Ergebnisberichts) sind die allgemeinen Ziele der Ortskernsanierung zeichnerisch dargestellt.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung hat der Marktgemeinderat am 13.02.2012 den Städtebaulichen Rahmenplan als Selbstbindungsplan beschlossen. Er soll der Gemeinde als Orientierungshilfe bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen, bei Entscheidungen zu Bauanträgen und als Grundlage für die Städtebauförderung dienen.

Der Städtebauliche Rahmenplan stellt den regionalen Grünzug Seebachgrund (Badweiher-Schlosspark-Mühlweiher) als **GRÜNES BAND** dar und schlägt vor, das südliche Ufer des Mühlweihers als „Freizeit- und Kulturufer“ zu gestalten.

Der Baumbestand im nördlichen, öffentlichen Bereich des Schlossparks soll verjüngt, Wege sollen saniert und für den Radverkehr nutzbar gemacht werden. Als Ersatz für den aufgegebenen Spielplatz am Regenüberlaufbecken könnte im Schlosspark oder am „Freizeit- und Kulturufer“ ein Mehrgenerationenspielplatz entstehen.

Mit Rücksicht auf das Ruhe- und Schutzbedürfnis des Instituts Notre Dame de Vie wird der private südliche Bereich des Schlossparks nicht überplant.

Die Rad- und Fußwegeverbindung entlang des Mühlweihers und durch den Schlosspark soll über die Höchstadter Straße (Überquerungshilfe) und entlang der Schlosswiese bis zum Mönchweg geführt werden.

Angeregt wird, den Mönchweg wie in vergangenen Zeiten über die Kirchenstraße nach Süden zu verlängern (in Richtung Seebachgrund und Karlsweg). Mit Abzweigungen zur katholischen Kirche im Westen und zum Badweiher im Osten würde so ein Rundweg „Aktives Ortszentrum“ geschaffen.

Durch den Rundweg am südlichen Ufer und einen Steg mit Uferterrasse am nördlichen Ufer soll der Badweiher erschlossen und für die Bewohner und Besucher der „Ortsmitte“ besser erlebbar gemacht werden. Im Idealfall kann eine zusätzliche öffentliche Wegeverbindung von der Hauptstraße zum Badweiher geschaffen werden.

Die Flächen entlang der Höchstadter Straße und Hauptstraße sind wie oben beschrieben als Standort für neue Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen prädestiniert. Sie sollen als zentraler Versorgungsbereich und **LEBENSADER** der Marktgemeinde entwickelt und mit neuem Leben erfüllt werden.

Mit einer Wiedernutzung des ehemaligen Gasthauses „Zur Schwane“ und einer Neubebauung des ehemaligen Rathausstandorts (Flurstück Nr. 106) sollen an den Eingängen in den zentralen Versorgungsbereich zwei wichtige Magneteinrichtungen geschaffen werden.

Zwischen diesen Magneten befinden sich verschiedene Grundstücke, die bereits seit Jahren brach liegen, oder deren Nutzung und Gestaltung nur als Zwischenlösung betrachtet werden kann, z.B. die Flurstücke Nr. 61 und 61/1 oder der Birkenhof.

Der Rahmenplan unterbreitet für die zumeist privaten Anwesen Bebauungs- und Umgestaltungsvorschläge, die für die Grundstückseigentümer nicht bindend sind, aber als Denkanstoß verstanden werden sollen.

Mit den Darstellungen im Rahmenplan ist kein Bauzwang verbunden, ebenso wenig ist es möglich, aus dem Plan Baurechte abzuleiten. Über die Zulässigkeit privater Baumaßnahmen muss - soweit kein Bebauungsplan vorliegt - im Einzelfall entschieden werden.

Der Markt Weisendorf hat grundsätzlich die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung privater Grundstücke durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu steuern, wie z.B. im Fall des geplanten Drive-In Cafés auf den Flurstücken Nr. 58/2 und 58/3 geschehen.

Direkte Verbesserungsmöglichkeiten werden sich in der Regel aber auf Grundstücke beschränken, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Einen Schwerpunkt bildet dabei der Marktplatz, für den insgesamt drei Varianten vorgeschlagen werden, die im weiteren Verlauf der Sanierung mit den Betroffenen abzustimmen sind.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg plant im Zuge der Bestandserhaltung der St 2263 die Umgestaltung des Knotenpunkts Erlanger Straße/Höchstadter Straße/Vorstadtstraße (Schwane Kreuzung). Der Knotenpunkt Höchstadter Straße/Auracher Bergstraße/Hauptstraße soll in kommunaler Sonderbaulast zum Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Dies bietet Gelegenheit, auch die Gehwege und Randbereiche der Höchstadter Straße zu verbessern.

Der Reuther Weg verbindet den Ortsteil Reuth und alle Neubaugebiete im Südosten und Osten des Hauptortes mit der „Ortsmitte“. Entlang des Weges sind wichtige öffentliche Einrichtungen angesiedelt.

Es liegt daher nahe, den Reuther Weg als **VERBINDUNGSACHSE** zwischen den Siedlungsbereichen zu stärken und auch im übertragenen Sinn als Treffpunkt für Alt- und Neubürger zu entwickeln.

Der Rahmenplan schlägt dazu z.B. den Umbau der Grundschule I (Reuther Weg 3) zu einem Gemeinschaftshaus vor, sobald das Gebäude nicht mehr für den Schulbetrieb gebraucht wird.

Mit dem Umbau des westlichen Straßenabschnitts (von der Grundschule II bis zum Knotenpunkt Reuther Weg/Auracher Bergstraße) sollen funktionelle und gestalterische Mängel in diesem Bereich beseitigt werden. Der Umbau des Knotenpunkts Reuther Weg/Auracher Bergstraße ist bereits in den Plänen des Staatlichen Bauamts zum Ausbau der St 2263 vom Januar 2011 enthalten.

Mit der geplanten Erweiterung des Schulsportplatzes am Reuther Weg kann die Verbindung zum „Freizeit- und Kulturufer“ und dem **GRÜNEN BAND SEEBACHGRUND** geschaffen werden.

Auf dem Festplatzgelände können gegebenenfalls Bedarfsstellplätze für den zentralen Versorgungsbereich und die **LEBENSADER HÖCHSTADTER STRASSE - HAUPTSTRASSE** bereitgestellt werden.

Für die Entwicklung der „Ortsmitte“ als **WOHNSTANDORT** bietet die **VORSTADT** aufgrund ihrer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und den unweit gelegenen Grünflächen gute Voraussetzungen.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zur Beseitigung der oben beschriebenen Mängel regt der Rahmenplan die Umgestaltung des Mönchwegs und der Vorstadtstraße an. Ein Umbau des Knotenpunkts Erlanger Straße/Höchstadter Straße/Vorstadtstraße ist ebenfalls vom Staatlichen Bauamts Nürnberg geplant.

Um die Vorstadtstraße zukünftig weniger durch Lkw-Verkehr zu belasten, soll eine Umnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstücks am nördlichen Ortsrand (Industriestraße) bzw. eine direkte Ausfahrt auf die Hochtadter Straße (St 2263) geprüft werden.

Für die Flächen zwischen Langweihergraben und Vorstadtstraße regt der Rahmenplan die Bebauung mit frei stehenden Einzelhäusern an (in Ergänzung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlosswiese“), für die Flächen hinter dem Gasthaus „Zur Schwane“ ((Flurstück Nr. 46) wird ein Generationen übergreifenden Wohnprojekt vorgeschlagen.

Der **WOHN- UND VERSORGUNGSSTANDORT KIRCHENSTRASSE** teilt sich in einen nordöstlichen Abschnitt, der dem zentralen Versorgungsbereich Weisendorf zugeordnet werden kann, und einen südwestlichen Abschnitt, in dem die Wohnnutzung überwiegt.

Der Rahmenplan schlägt die Umgestaltung der Kirchenstraße zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität vor und die Sicherung der Stellplätze für die kirchlichen Einrichtungen von St. Josef.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Wegeverbindungen in den Seebachgrund und der Verlängerung des Mönchwegs nach Süden sollen der Rundweg „Aktives Ortszentrum“ ausgebaut und Verbindungen zum **GRÜNEN BAND** geschaffen werden.

Der **Maßnahmeplan** (Teil C des Ergebnisberichts) schlägt insgesamt 18 Einzelmaßnahmen vor, die in den kommenden Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden sollen.

Die Liste der geplanten Maßnahmen umfasst entsprechend den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2007) Planungen und Konzepte zur weiteren Vorbereitung der Sanierung (z.B. Gesamtörtliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel, Städtebauliche Konzepte zur Umgestaltung des Marktplatzes oder der Randbereiche der St 2263), vor allem aber eine Reihe von Ordnungsmaßnahmen, mit denen die Gemeinde die städtebauliche Situation in der „Ortsmitte Weisendorf“

Um private Sanierungen unterstützen zu können, wird die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms und als Grundlage dafür der Erlass von Gestaltungsrichtlinien angeregt. Die Unterstützung des Marktes Weisendorf bei der Umsetzung des Kommunalen Förder-

programms durch einen qualifizierten Sanierungsberater kann und soll ebenfalls mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

Für jede einzelne Maßnahme werden der Handlungsbedarf beschrieben, die mit der Maßnahme verfolgten allgemeinen Sanierungsziele, mögliche Beteiligte, Anregungen zur weiteren Planung, die zu erwartenden Kosten, Fördermöglichkeiten und der Zeitpunkt, zu dem der Bedarf an Städtebauförderungsmittel angemeldet werden soll.

Die Maßnahmenliste entspricht der Aufstellung, mit der der Markt Weisendorf seinen Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2012 und die Fortschreibungsjahre 2013 bis 2015 angemeldet hat. Sofern erforderlich sollen die Liste fortgeschrieben und die Prioritäten neu gesetzt werden.

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach BauGB und für Anträge auf Städtebauförderungsmittel.

Der abschließende Teil D des Ergebnisberichts enthält den Text der **Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“** einschließlich Lageplan und einer Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, zur Wahl des Sanierungsverfahrens und zur Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge).

Nachdem der Entwurf des Ergebnisberichts einschließlich der darin enthaltenen Entwürfe des städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Sanierungssatzung mit der Öffentlichkeit und den Behörden abgestimmt wurde, hat der Marktgemeinderat Weisendorf die in diesem Bericht dargestellten Sanierungsgründe und -ziele gebilligt und die Sanierungssatzung i.d.F. vom 13.02.2012 beschlossen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung sind damit abgeschlossen.

ANHANG

ANALYSE - Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0 bis 0,2



GRZ über 0,2 bis 0,4



GRZ über 0,4 bis 0,6



GRZ über 0,6



Grundstücke



Zusammenhängende Grundstücke



Ausgewiesene Baufläche



Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Kartgrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

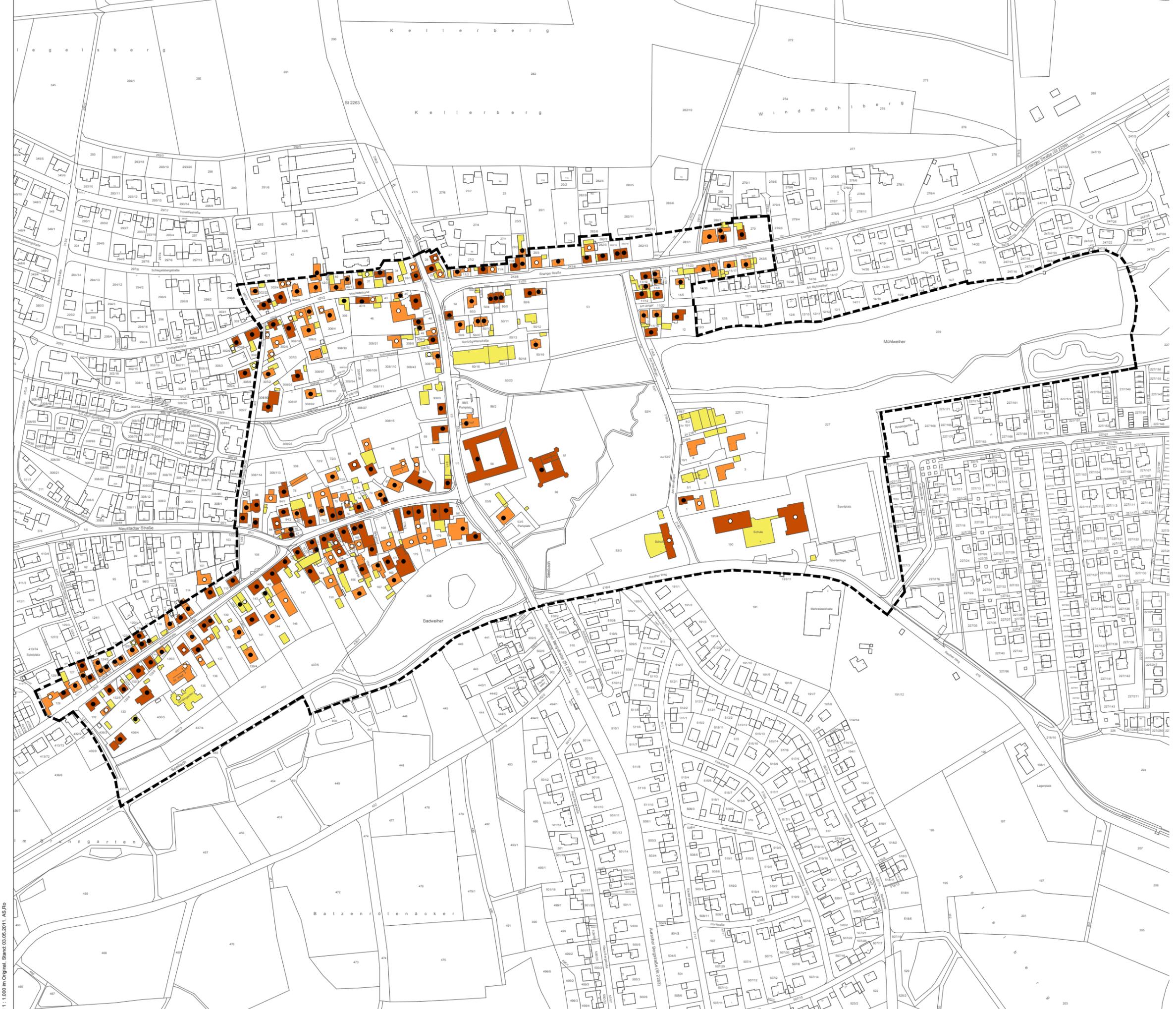


Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 1 - Maß der baulichen Nutzung

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de





ANALYSE - Vollgeschosse

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- Dachgeschoss ganz oder teilweise ausgebaut
- Dachgeschoss nicht ausgebaut

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 2 - Vollgeschosse

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteamb.de kontakt@toposteamb.de



Siedlungsfläche im Urkataster von 1822



Weisendorf 1822



Weisendorf ca. 1940



Weisendorf ca. 1970



Weisendorf ca. 1995



Weisendorf 2011

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 3 - Siedlungsentwicklung

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel. 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de





ANALYSE - Bauzustand

- Gut
- Fehlender Bauunterhalt/leichter Instandhaltungsbedarf
- Erhöhter Sanierungsbedarf
- Starke konstruktive Mängel
- Denkmalgeschütztes Gebäude

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

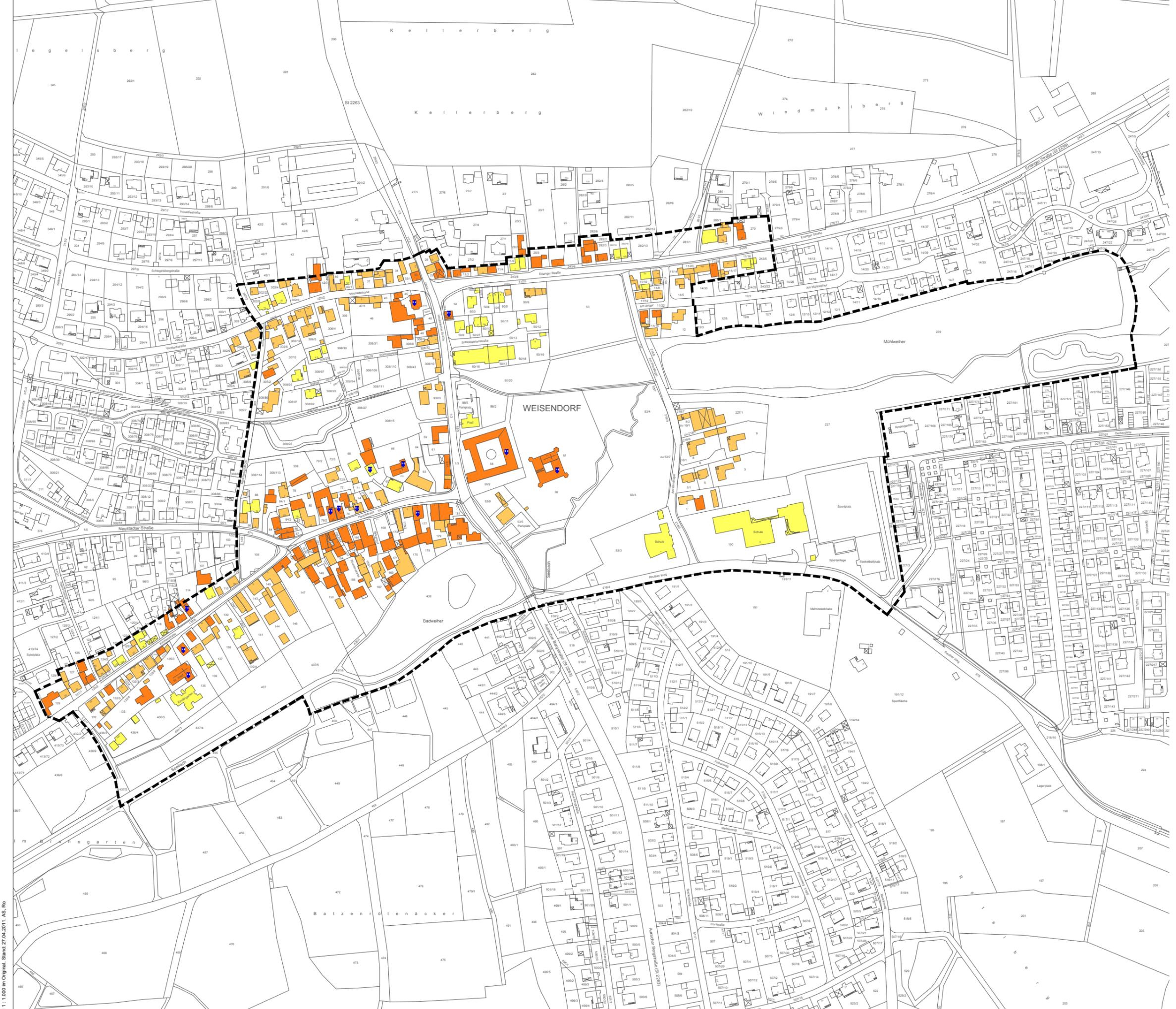
Analyse 2011
Karte 4 - Bauzustand

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.topos.team.de kontakt@topos.team.de



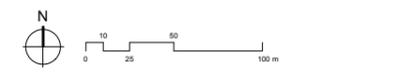
ANALYSE - Baualter

- vor 1945
- zwischen 1945 und 1980
- ab 1980
- Denkmalgeschütztes Gebäude



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

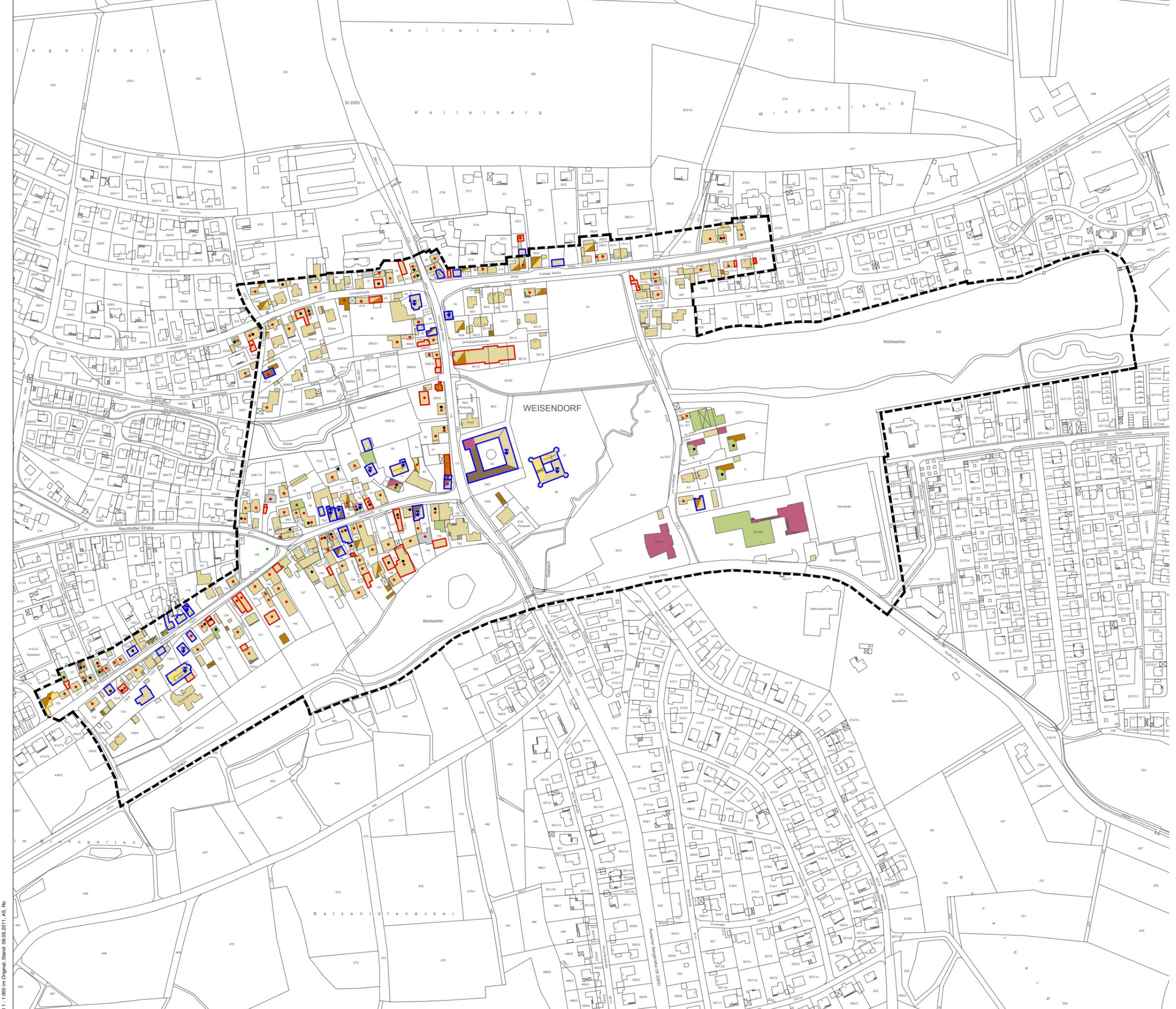


**Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung**

Analyse 2011
Karte 5 - Bauzustand

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de





ANALYSE - Fassadengestaltung

- Fassadenmaterial
- Putz
- Naturstein
- Sichfachwerk
- Holz
- Sichtmauerwerk
- Verblendschale
- Sonstige

- Ortsbildprägende Elemente
- Gebäude mit orts- und regionaltypischen Bauelementen

- Gestalterische Mängel
- Unübliche Fassadenmaterialien (z.B. Eternit, Fliesen, Riemchen)
- Störende Details einzelner Bauelemente
- Störende Proportionen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 6 - Fassadengestaltung

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.topos.team.de kontakt@topos.team.de

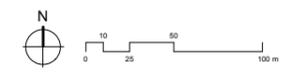




ANALYSE - Dachform-und neigung

- Dachform
- Satteldach 
 - Walmdach 
 - Krüppelwalmdach 
 - Flachdach 
 - Pultdach 
- Dachneigung
- <math>< 5^\circ</math> 
 - $5^\circ \text{ bis } 20^\circ$ 
 - $20^\circ \text{ bis } 38^\circ$ 
 - $38^\circ \text{ bis } 45^\circ$ 
 - $> 45^\circ$ 

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

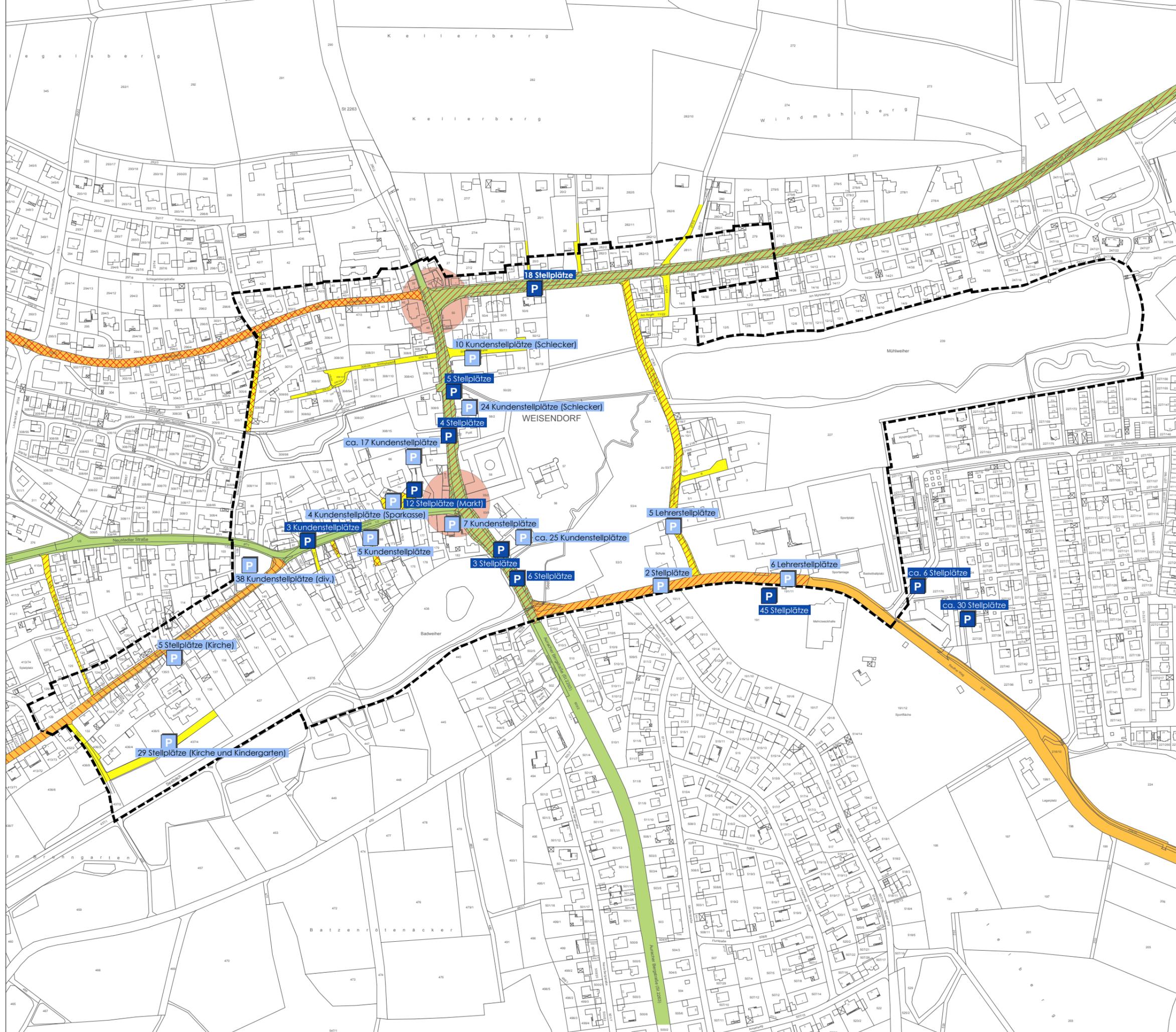
Analyse 2011
Karte 7 - Dächer

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.topos.team.de kontakt@topos.team.de



ANALYSE - Kfz-Verkehr

- Straßenhierarchie
 - Hauptstraße
 - Sammelstraße
 - Anliegerstraße
- Ruhender Verkehr
 - Stellplätze P
 - Stellplätze halböffentlich P
- Bauzustand
 - Leichte Mängel
 - schlecht
- Knotenpunkte
 - Leistungsfähigkeit eingeschränkt



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



**Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung**

Analyse 2011
Karte 8 - Kfz-Verkehr

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de



ANALYSE - Wege und ÖPNV

- Wege
- Straßenbegleitend 
- Selbständig 
- Fehlend oder zu schmal 
- Mischverkehr 
- Bauzustand
- gut 
- Leichte Mängel 
- Sonstiges
- Straßen 
- Querungshilfe vorhanden 
- Querungshilfe fehlt 
- Fußgängerampel 
- Ortseingang nicht markiert 
- ÖPNV
- Bushaltestelle 
- Bushaltestelle mit Warthäuschen 

Abgrenzung Untersuchungsgebiet 

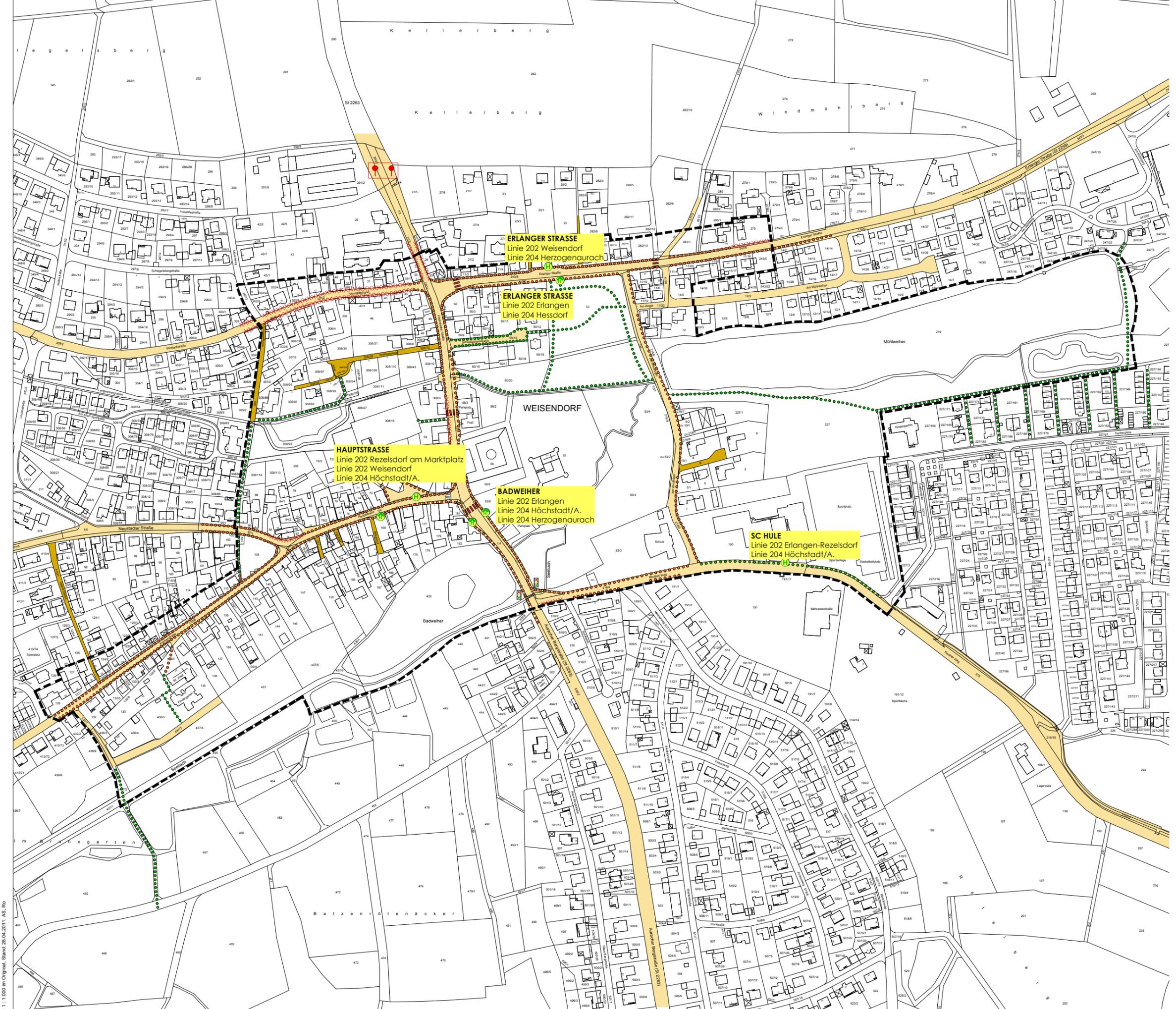
Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



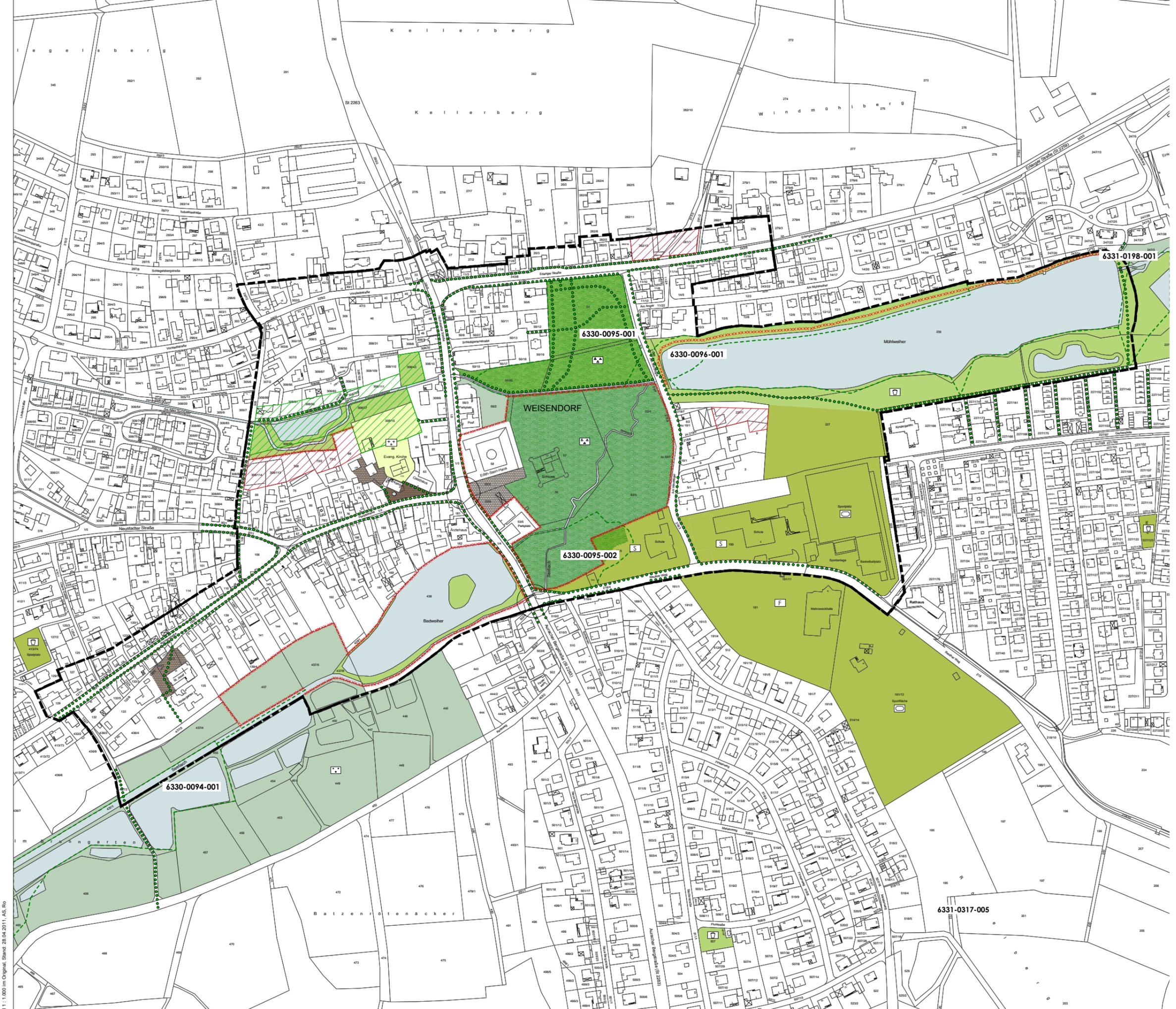
Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 9 - Wege und ÖPNV

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteambn.de kontakt@toposteambn.de



M 1 : 1.000 im Original, Stand: 28.04.2011, AS, Ro



ANALYSE - Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen

- Spielplatz
- Sportplatz
- Festplatz
- Friedhof
- Schulhof
- Schloßpark
- Uferbereiche
- Marktplatz
- Kirchhof

Private Grün- und Freiflächen

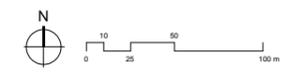
- Schloßpark
- Schloßhof
- Wiesen im Seebachgrund

Sonstiges

- Wasserfläche
- Biotop und Biotopnummer
- Fußwegeverbindung
- Zugang eingeschränkt
- Geplante Bauflächen
- Grünflächen laut FNP
- Brunnen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

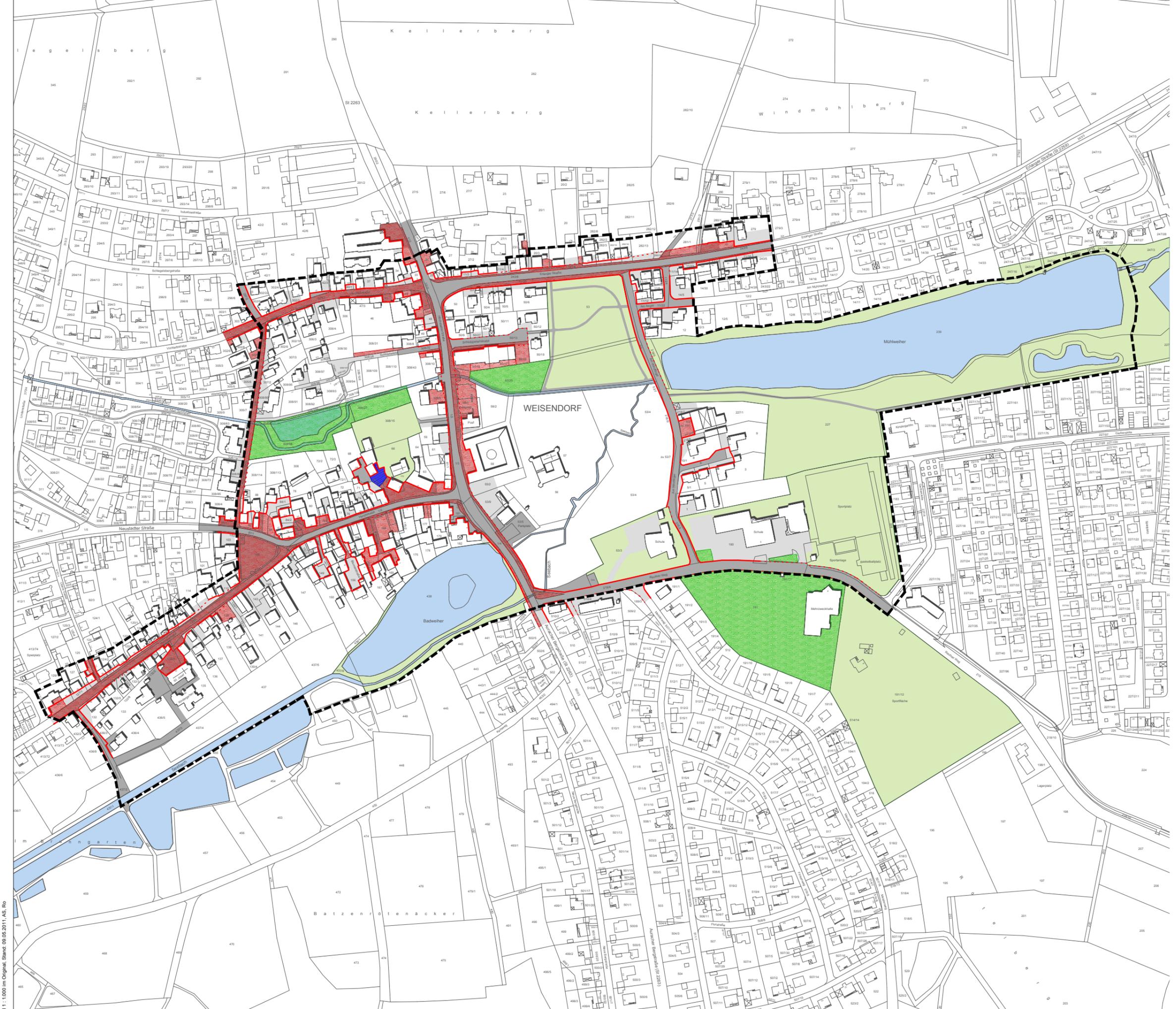


Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 10 - Grün- und Freiflächen

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteamb.de kontakt@toposteamb.de





ANALYSE - Öffentlicher Raum

- Gebäude
- Raumkante
- Raumkante unterbrochen oder fehlt
- Öffentlich bzw. halböffentliche Fläche
- Private Fläche - vom öffentlichen Raum einsehbar
- Hochwertig gestaltete Flächen
- Unbefriedigende Freiflächengestaltung im Öffentlichen Raum
- Öffentliche Grünbereiche
- Unbefriedigende Gestaltung von öffentlichen Grünflächen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

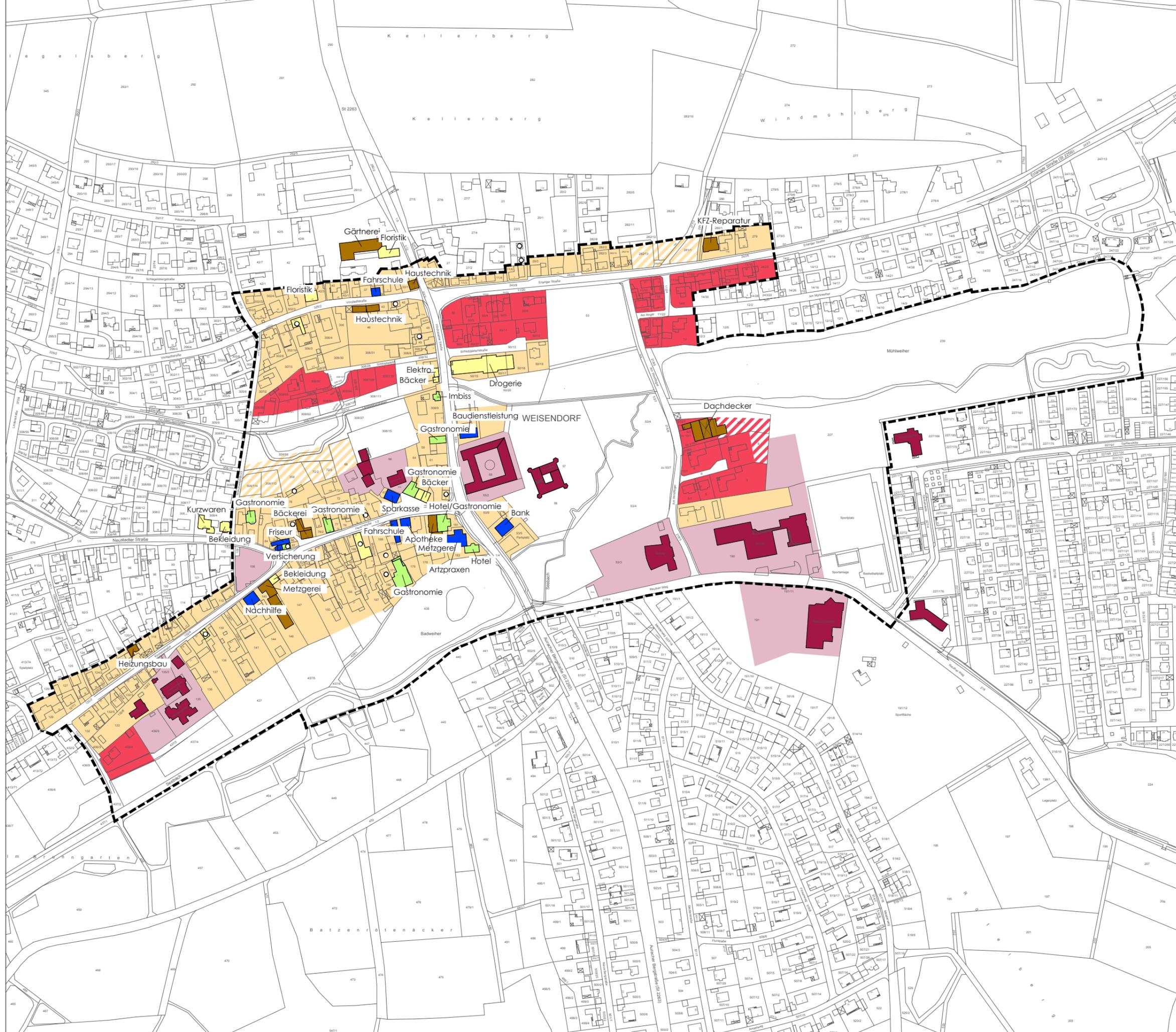
Analyse 2011
Karte 11 - Öffentlicher Raum

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de



ANALYSE - Art der baulichen Nutzung

- Handwerksbetrieb
- Einzelhandelsbetrieb
- Dienstleistungsbetrieb
- Gemeinbedarfeinrichtung
- Hotel-/Gastronomiebetrieb
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche geplant
- Gemischte Baufläche
- Gemischte Baufläche geplant
- Gemeinbedarfsflächen
- Leerstand



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



**Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung**

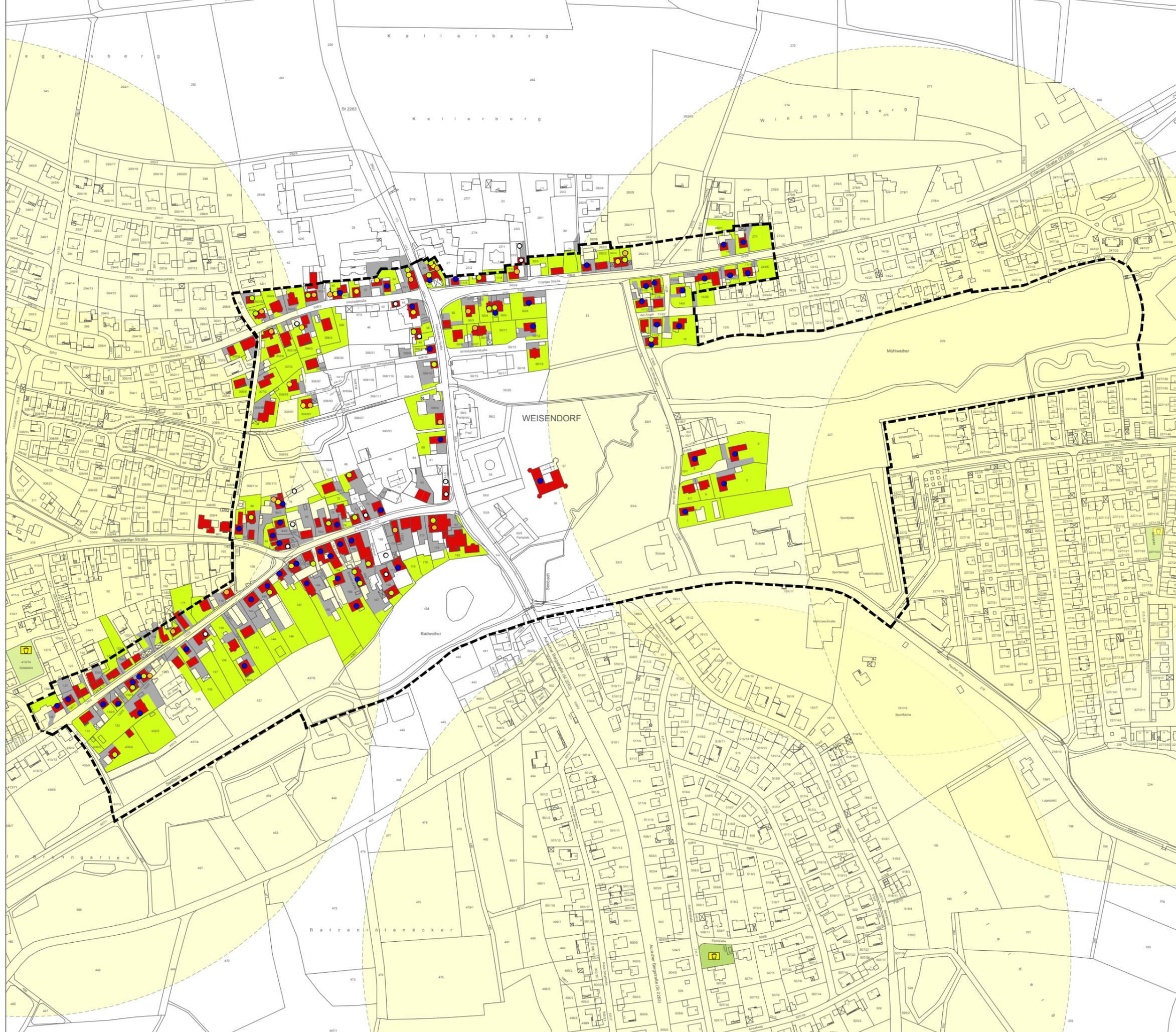
Analyse 2011
Karte 12 - Art der baulichen Nutzung

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.topos.team.de kontakt@topos.team.de



ANALYSE - Wohnnutzung

- Wohngebäude 
- Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren 
- Haushalte mit Kindern zwischen 6 und unter 12 Jahren 
- Haushalte mit Kindern/Jugendlichen zwischen 12 und unter 18 Jahren 
- Haushalte mit Personen über 65 Jahren 
- ganz oder teilweise leer stehende Gebäude 
- Garten 
- Hoffläche 
- Öffentlicher Kinderspielplatz Radius 400m 



Abgrenzung Untersuchungsgebiet 

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011

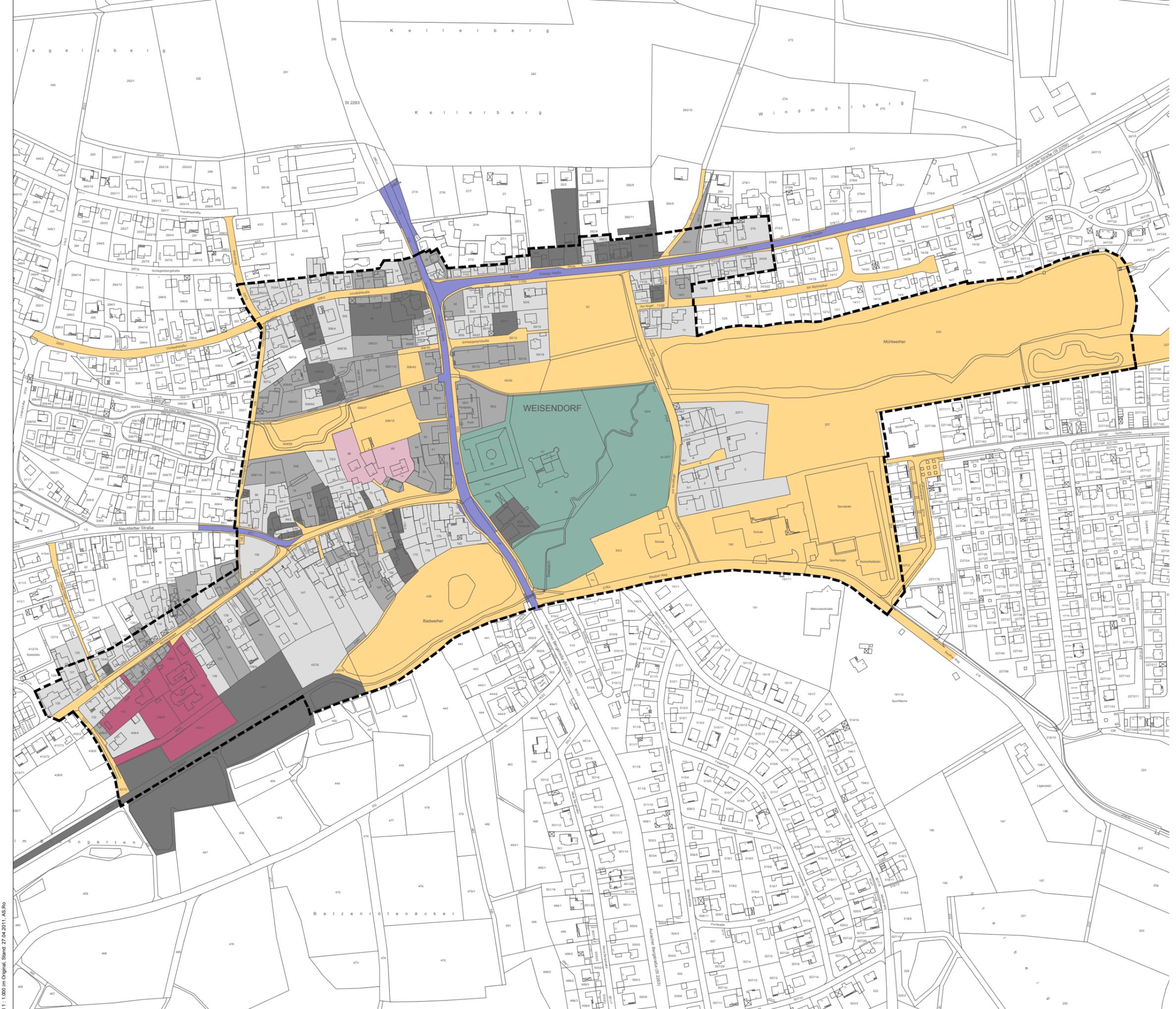


Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung

Analyse 2011
Karte 13 - Wohnnutzung

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de





ANALYSE - Eigentumsverhältnisse

- Markt Weisendorf
- Freistaat Bayern
- Katholische Pfarrstiftung
- Evangelische Pfarrstiftung
- Institut Notre Dame de Vie
- Eigentümer wohnt im Untersuchungsgebiet
- Eigentümer wohnt in Weisendorf
- Eigentümer wohnt nicht in Weisendorf

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



**Markt Weisendorf
Vorbereitende Untersuchungen
zur Ortskernsanierung**

Analyse 2011
Karte 14 - Eigentumsverhältnisse

M 1 : 1.000 im Original, Stand: 27.04.2011, AS.Ro