



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK

Markt Weisendorf



Unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung





Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
ISEK

Markt Weisendorf

Fassung vom August 2021

Redaktionell ergänzt nach Abstimmung mit dem SG Städtebau, der Regierung von Mittelfranken und nach Beratungen im Marktgemeinderat am 26.10.2021 und am 15.11.2021



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag des

Markt Weisendorf
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung
Stadtplanerin ByAK

Benjamin Rothmeier
M. Sc. European Urban Studies
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	9
1.1	Planungsanlass.....	10
1.2	Aufgaben und Ziele des ISEK.....	10
1.3	Methodik	11
1.4	Parallele Bearbeitung von ISEK und FNP/LP.....	11
1.5	Beteiligung und Beratungen	12
2	Rahmenbedingungen	15
2.1	Lage in der Region	16
2.2	Naturräumlicher und landschaftlicher Kontext.....	17
2.3	Historische Entwicklung	17
2.4	Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur	18
2.5	Denkmalschutz.....	19
2.6	Verkehrsanbindung	23
2.7	Bevölkerung.....	25
2.8	Wirtschaftsstruktur	29
2.9	Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	30
2.10	Freiraum und grüne Infrastruktur	32
2.11	Technische Infrastruktur und Energie	33
2.12	Grundversorgung.....	34
2.13	Bautätigkeit	35
	2.13.1 Baufertigstellungen seit 2000.....	35
	2.13.2 Bauflächenbedarf	36
2.14	Landesentwicklungsprogramm.....	37
2.15	Regionalplan	39
2.16	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	40
2.17	Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB	43
2.18	Planungen zur Ortskernsanierung Weisendorf.....	43
	2.18.1 Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungssatzung „Ortsmitte Weisendorf“ ...	43
	2.18.2 Rahmen- und Maßnahmenplan „Ortsmitte Weisendorf“	44
	2.18.3 Gestaltungsrichtlinien und Kommunales Förderprogramm.....	47
2.19	Einzelhandelsentwicklungskonzept/Zentrenkonzept.....	48
3	Handlungsbedarf und Entwicklungspotentiale	51
3.1	HF Bauen und Wohnen	52
3.2	HF Arbeiten und Versorgen	55
3.3	HF Freiraum und grüne Infrastruktur.....	56
3.4	HF Mobilität und Verkehr	58
3.5	HF Technische Infrastruktur und Energie	60
3.6	HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf.....	61
4	Räumliche und thematische Schwerpunkte	65
4.1	Schwerpunkte nach Handlungsfeldern	66
4.2	Räumliche Schwerpunkte nach Ortsteilen.....	66
4.3	Handlungsschwerpunkte im Hauptort Weisendorf.....	68

4.3.1	Mühlweiher/Am Windflügel	68
4.3.2	Verbindungsachse Reuther Weg	69
4.3.3	Wohnstandort Vorstadtstraße.....	71
4.3.4	Versorgungszentrum Ortsmitte	72
4.3.5	Östliche Erlanger Straße/Am Mühlberg	74
5	Allgemeine Planungsziele	75
5.1	Entwicklungsziele HF Bauen und Wohnen	76
5.2	Entwicklungsziele HF Arbeiten und Versorgen	81
5.3	Entwicklungsziele HF Freiraum und grüne Infrastruktur	87
5.4	Entwicklungsziele HF Mobilität und Verkehr	93
5.5	Entwicklungsziele HF Technische Infrastruktur und Energie	97
5.6	Entwicklungsziele HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	101
6	Rahmenplan Hauptort Weisendorf.....	105
6.1	Allgemeines	106
6.2	Leitlinien und Kurzbeschreibung der Plandarstellungen	109
6.2.1	Nutzen von Innenentwicklungspotentialen	109
6.2.2	Verbessern des Wohnangebots, der Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds	109
6.2.3	Sichern und Sanieren des bedeutenden Gebäudebestandes und der Baudenkmäler	109
6.2.4	Erhalten, Gestalten und Erweitern der grünen Infrastruktur und der öffentlichen Freiflächenangebote.....	110
6.2.5	Verbessern der Mobilität, Optimieren der Fußgängerfreundlichkeit und Schaffung von Anreizen zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen	111
6.2.6	Erhalten und Entwickeln bestehender Versorgungseinrichtungen und überörtlich bedeutsamer Anziehungspunkte	111
7	Projekte und Maßnahmen.....	113
7.1	Gesamtörtliche Konzepte, Planungen und vorbereitende Maßnahmen	117
7.2	Ordnungsmaßnahmen	123
7.3	Baumaßnahmen und Neubauten	138
7.4	Maßnahmen zur Steuerung und dauerhafte Aufgaben.....	146
8	Umsetzung	149
8.1	Billigung des ISEK durch den Stadtrat Markt Weisendorf.....	150
8.2	Fortschreiben der Zeit- und Maßnahmenplanung.....	150
8.3	Bedarfsmitteilung.....	150
8.4	Erforderliche Abstimmungen	151
8.5	Änderung der Sanierungssatzung „Ortsmitte“	151
8.6	Vorrangige Innenentwicklung	152
8.7	Umsetzungsbegleitung	152
8.8	Verfügungsfonds.....	152
8.9	Monitoring / Selbstevaluierung	153

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: ISEK Weisendorf - Handlungsfelder	11
Abbildung 2: ISEK Weisendorf – Wichtige Themen Haushaltsbefragung 2016	13
Abbildung 3: Markt Weisendorf - Lage in der Region	16
Abbildung 4: Urkataster des Hauptortes Weisendorf.....	18
Abbildung 5: Siedlungsentwicklung Hauptort Weisendorf 1822-2011.....	19
Abbildung 6: Hauptverkehrsachsen in der Gemeinde Weisendorf	23
Abbildung 7: Liniennetz Landkreis Erlangen – Höchststadt (Ausschnitt).....	24
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (absolut) 2017 bis 2037.....	28
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Markt Weisendorf 1956 - 2033.....	29
Abbildung 10: Energienutzungsplan	34
Abbildung 11: Errichtung neuer Wohngebäude im Markt Weisendorf 2000 - 2019.....	35
Abbildung 12: Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden im Markt Weisendorf 2000 - 2019.....	36
Abbildung 13: Strukturkarte zum LEP (Ausschnitt).....	37
Abbildung 14: Maßnahmenplan zur Programmanmeldung StBauF 2021- 2024.....	45
Abbildung 15: Städtebaulicher Rahmenplan zur Ortskernsanierung vom 13.02.2012.....	45
Abbildung 16: Broschüre zu Ortskernsanierung Weisendorf.....	48
Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept	49
Abbildung 18: HF Bauen und Wohnen - Räumliche Schwerpunkte.....	53
Abbildung 19: HF Bauen und Wohnen - Thematische Schwerpunkte.....	54
Abbildung 20: HF Arbeiten und Versorgen - Räumliche Schwerpunkte	55
Abbildung 21: HF Arbeiten und Versorgen - Thematische Schwerpunkte.....	56
Abbildung 22: HF Freiraum und grüne Infrastrukturen - Räumliche Schwerpunkte	57
Abbildung 23: HF Freiraum und grüne Infrastruktur - Thematische Schwerpunkte	58
Abbildung 24: HF Mobilität und Verkehr - Räumliche Schwerpunkte	59
Abbildung 25: HF Mobilität und Verkehr - Thematische Schwerpunkte.....	60
Abbildung 26: HF Technische Infrastruktur und Energie - Räumliche Schwerpunkte	61
Abbildung 27: HF Technische Infrastruktur und Mobilität - Thematische Schwerpunkte	61
Abbildung 28: HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf - Räumliche Schwerpunkte.....	62
Abbildung 29: HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf - Thematische Schwerpunkte	63
Abbildung 30: Thematische Schwerpunkte nach Handlungsfeldern.....	66
Abbildung 31: Vergleich Handlungsbedarf.....	66
Abbildung 32: Vergleich Ortsteile.....	67
Abbildung 33: Ufer Mühlweiher. Quelle Topos team	68
Abbildung 34: Am Windflügel. Quelle Topos team	68
Abbildung 35: Reuther Weg Straßenraum. Quelle Topos team.....	69
Abbildung 36: Festplatz – Umfeld Ballsporthalle. Quelle Topos team	69
Abbildung 37: Mehrzweckhalle. Quelle Topos team	70
Abbildung 38: Rathaus und Ortsrand Süd/ Ost. Quelle Topos team	70
Abbildung 39: Vorstadtstraße. Quelle Topos team.....	71
Abbildung 40: Mönchweg. Quelle Topos team.....	71
Abbildung 41: Marktplatz. Quelle Topos team.....	72
Abbildung 42: Birkenhof. Quelle Topos team	72
Abbildung 43: Randbereiche Hauptstraße. Quelle Topos team	73
Abbildung 44: Kirchenstraße. Quelle Topos team	73
Abbildung 45: Außenanlagen Friedhof Hauptstraße. Quelle Topos team	74
Abbildung 46: Östliche Erlanger Straße. Quelle Topos team	74
Abbildung 47: Erweiterung Sanierungsgebiet. Quelle Topos team	117
Abbildung 48: Schloss Weisendorf. Quelle Topos team	119
Abbildung 49: Uferbereich Mühlweiher. Quelle Topos team	125

Abbildung 50: Am Windflügel. Quelle Topos team	126
Abbildung 51: Straßenraum Reuther Weg. Quelle Topos team.....	127
Abbildung 52: Festplatz/Umfeld Ballsporthalle. Quelle Topos team.....	128
Abbildung 53: Straßenraum Reuther Weg. Quelle Topos team.....	129
Abbildung 54: Straßenraum Mönchweg. Quelle Topos team	130
Abbildung 55: Marktplatz Weisendorf. Quelle Topos team 2021	131
Abbildung 56: Bereich Birkenhof. Quelle Topos team 2021	132
Abbildung 57: Randbereiche Hauptstraße Weisendorf. Quelle Topos team 2021.....	133
Abbildung 58: Randbereiche Kirchenstraße. Quelle Topos team 2021	134
Abbildung 59: Außenanlagen Friedhof Hauptstraße. Quelle Topos team 2021	135
Abbildung 60: Schlossgarten Weisendorf. Quelle Topos team 2021	136
Abbildung 61: Fläche Badweiher Süd	137
Abbildung 62: Mehrzweckhalle/Gemeinschaftshaus Weisendorf. Quelle Topos team 2021	139
Abbildung 63: Gebäude Hauptstraße 7. Quelle Topos team 2021	140
Abbildung 64: Alte Schule Kairindach. Quelle Topos team 2021	145
Abbildung 65: Auszug Ortskernsanierung Markt Weisendorf. Quelle Topos team 2021.....	147
Abbildung 66: Ausschnitt Gesamtörtliche Planungsziele ISEK Handlungsfeld Technische Infrastruktur und Energie.....	148

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet Markt Weisendorf.....	20
Tabelle 2: Baudenkmäler im Gemeindegebiet Markt Weisendorf	22
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung seit 2005.....	26
Tabelle 4: Altersstruktur am 31.12.2018	26
Tabelle 5: Bevölkerung 1987, 2011 und 2018 nach Altersgruppen und Geschlecht.....	27
Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen.....	30
Tabelle 7: Spielplätze im Gemeindegebiet Markt Weisendorf	32
Tabelle 8: Genehmigte und noch unbebaute Bauflächen im Markt Weisendorf (Stand: Februar 2021)	41
Tabelle 9: Umgewidmete und zusätzlich dargestellte Bauflächen im fortgeschriebenen FNP/LP, in der Fassung vom 24.06.2021	43

1 EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Der Markt Weisendorf hat Ende Februar 2012 das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt. Mit Unterstützung der Städtebauförderung konnten seither verschiedene städtebauliche Mängel beseitigt und Impulse für eine positive Entwicklung des Ortskerns gesetzt werden.

Finanzielle Unterstützung hat die Marktgemeinde zu Beginn der Ortskernsanierung u.a. aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm erhalten und seit 2017 aus den Bund-Länder-Programmen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Zukunft Stadtgrün“.

Voraussetzung hierfür ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), das Ziele und Maßnahmen für das Fördergebiet aufzeigt und unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit und örtlichen Akteure erstellt wurde.

Aus diesem Grund wurde vom Marktgemeinderat Weisendorf in seiner Sitzung am 26.10.2021 das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Markt Weisendorf in der Fassung vom August 2021 beschlossen, inklusive der darin enthaltenen Zielkarten sowie der Rahmen- und Maßnahmenpläne. Das ISEK Markt Weisendorf in der Fassung vom August 2021 wurde nach Abstimmung mit dem SG Städtebau, der Regierung von Mittelfranken sowie nach Beratungen im Marktgemeinderat am 26.10.2021 und am 15.11.2021 redaktionell ergänzt.

1.2 AUFGABEN UND ZIELE DES ISEK

Aufgabe des ISEK Weisendorf ist es, den aktuellen städtebaulichen Handlungsbedarf in der Gemeinde zu dokumentieren und unter Berücksichtigung regionaler und gesamtörtlicher Entwicklungen aufzuzeigen, mit welcher Zielsetzung und welchen Maßnahmen die Gemeinde den Herausforderungen der kommenden Jahre begegnen möchte¹.

Seit Inkrafttreten der aktuellen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 konzentriert sich die StBauF auf drei – statt bisher sechs – Bund-Länder-Programme.

Hierzu gehört unter anderem das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, in das bundesweit derzeit 915 Programmkommunen und auch der Markt Weisendorf aufgenommen sind².

Bisherige Programmschwerpunkte wie „Stadtgrün“ und „Denkmalschutz“ sind in den neuen Programmen als Querschnittsthemen aufgegangen. In allen Programmen ist nun ausdrücklich dem Klimaschutz, der Klimaanpassung sowie der Biodiversität, insbesondere mit Entwicklung grüner Infrastruktur, der Denkmalpflege, aber auch weitergehenden Herausforderungen der Ortsentwicklung wie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der vernetzten, ortsverträglichen Mobilität oder der interkommunalen Zusammenarbeit Rechnung zu tragen³.

Als fachübergreifende, räumliche Querschnittsplanung soll das ISEK Weisendorf möglichst alle im Plangebiet raumwirksamen Vorhaben, Entwicklungen und Aspekte einbeziehen.

Als konsens- und kooperationsorientierte Planung hat das ISEK die Aufgabe, mögliche Konflikte bereits im Vorfeld zu erkennen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wie diese beseitigt oder ausgeglichen werden können.

Hierzu gehört, dass Vorgaben und Planungsabsichten übergeordneter Gebietskörperschaften beachtet und die für die Gemeinde verfügbaren Ressourcen berücksichtigt werden, z.B. Flächen, Finanzen

1 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (Hrsg.): *Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen.* Berlin, August 2016

2 Vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.): *Lebendige Zentren. Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne. Informationsflyer.* Berlin, April 2021

3 Vgl. *Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020. über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2020)*

und Personal. Dies hat zur Folge, dass für die einzelnen Maßnahmen eindeutige und nachvollziehbare Prioritäten gesetzt werden müssen.

Mit der Billigung durch den Marktgemeinderat soll das ISEK Weisendorf als Selbstbindungsplan und Entscheidungshilfe für alle zukünftigen, städtebaulichen Planungen dienen.

1.3 METHODIK

Entsprechend der oben beschriebenen Aufgabenstellung betrachtet das ISEK Weisendorf insgesamt sechs für die Entwicklung der Marktgemeinde maßgeblichen Handlungsfelder. Hierzu gehören die Themen:

Bauen und Wohnen
Arbeiten und Versorgen
Freiraum und grüne Infrastruktur
Mobilität und Verkehr
Technische Infrastruktur und Energie
Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

Abbildung 1: ISEK Weisendorf - Handlungsfelder

Im Mittelpunkt stehen dabei der Hauptort Weisendorf bzw. in dessen Zentrum das 2012 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte“.

Um die gesamtörtliche Situation einschätzen zu können, wird darüber hinaus die städtebauliche Situation in den weiteren 13 Ortsteilen der Marktgemeinde betrachtet. Hierzu gehören Boxbrunn, Buch, Kairlindach, Mitteldorf, Nankendorf, Neuenbürg, Oberlindach, Reinersdorf, Reuth, Rezelsdorf, Sauerheim, Schmiedelberg und Sintmann.

Vor dem Hintergrund gesamtörtlicher Rahmenbedingungen und Entwicklungen, unter Berücksichtigung der maßgeblichen Plangrundlagen und umfassender Bestandsaufnahmen vor Ort werden im ISEK Weisendorf unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

- **thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte** der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Weisendorfs benannt,
- allgemeine Entwicklungs- und Sanierungsziele formuliert und
- konkrete **Projekte und Maßnahmen** beschrieben, mit denen die Gemeinde ihre allgemeinen Entwicklungs- und Sanierungsziele erreichen möchte.

1.4 PARALLELE BEARBEITUNG VON ISEK UND FNP/LP

Die Bearbeitung des ISEK Weisendorf ist parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP/LP) erfolgt.

Hierzu wurden zwischen 2016 und 2018 zunächst folgende **vorgezogene ISEK-Bausteine** durchgeführt bzw. erstellt.

- Bürgerinformationsveranstaltung/Auftaktveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung,
- **Einzelhandelsentwicklungskonzept/Zentrenkonzept** mit Befragung von Einzelhändlern, Passanten und Haushaltsbefragung,

- Bevölkerungsprognose mit Bedarfsermittlung und Handlungsleitfaden Soziale Infrastruktur, hier: Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte, Grundschule und
- Bedarfsermittlung und Handlungsleitfaden Soziale Infrastruktur, hier: Senioren und Pflege.

Die Ergebnisse dieser Arbeiten bilden eine wichtige Grundlage für den FNP/LP, der mit Beschluss des Marktgemeinderates am 12. Juli 2021 festgestellt wurde und der mit dem ISEK die planerischen Absichten der Marktgemeinde für die kommenden 10-15 Jahre beschreibt.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde im Mai 2016 eine **Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsteile** durchgeführt und nach Anregungen aus den Fraktionen im September aktualisiert. Diese hat als Anlage zum Vorentwurf bzw. den Entwürfen zum FNP/LP am Bauleitplanverfahren teilgenommen und bildet gleichzeitig eine wichtige Grundlage für das vorliegende ISEK.

Um die Ergebnisse der bisherigen Planungen zusammen zu führen hat der Marktgemeinderat im August 2020 die Bearbeitung **abschließender Bausteine zum ISEK Weisendorf** beauftragt, die in diesem Ergebnisbericht zusammengefasst sind.

1.5 BETEILIGUNG UND BERATUNGEN

Eine positive Entwicklung des Ortes und der Erfolg städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen hängen stark von der Akzeptanz geplanter Projekte und Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Menschen vor Ort ab.

Bereits bei der Vorbereitung der Ortskernsanierung und Erstellung der Rahmen- und Maßnahmenplanung von 2012 wurde deshalb Wert auf eine möglichst intensive Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie aller örtlichen Akteure gelegt, die Interesse zeigten, an der Gestaltung der Marktgemeinde mitzuwirken⁴.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Beteiligungen von 2012 wurden während des ISEK-Prozesses folgende Beteiligungsbausteine durchgeführt:

Bürgerinformationsveranstaltung/Auftaktveranstaltung

Interessierter Bürgerinnen und Bürger hatten am 29.06.2016 Gelegenheit, sich in einer Informationsveranstaltung/Auftaktveranstaltung im Rathaussaal Weisendorf über

- Aufgaben und Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan,
- den gewählten integrierten Planungsansatz,
- die aktuellen Planungsvorgaben und Trends für den Markt Weisendorf und
- die Allgemeinen Ziele der städtebaulichen Entwicklung Weisendorf nach Handlungsfeldern

zu informieren, sich zu Stärken und Schwächen des Ortes zu äußern und ihre eigenen Ziele und Projektvorschläge zu den einzelnen Handlungsfeldern zu äußern.

Die Ergebnisse der Veranstaltung sind im Anhang 1 dieses Ergebnisberichtes dokumentiert und in das ISEK bzw. die Gesamtfortschreibung des FNP/LP eingeflossen.

Befragungen

Im Zuge des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zum ISEK Weisendorf wurden 2016 Unternehmer-, Passanten- und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, in deren Rahmen sich die Beteiligten auch

⁴ Vgl. *Topos team: Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung Weisendorf. Materialband mit Dokumentation der VU durchgeführten Haushalts- und Eigentümerbefragung, Projektgruppentreffen, etc. Nürnberg, Februar 2012*

zu den Stärken und Schwächen der Marktgemeinde und den aus Ihrer Sicht wichtigen Themen der Ortsentwicklung äußern sollten.

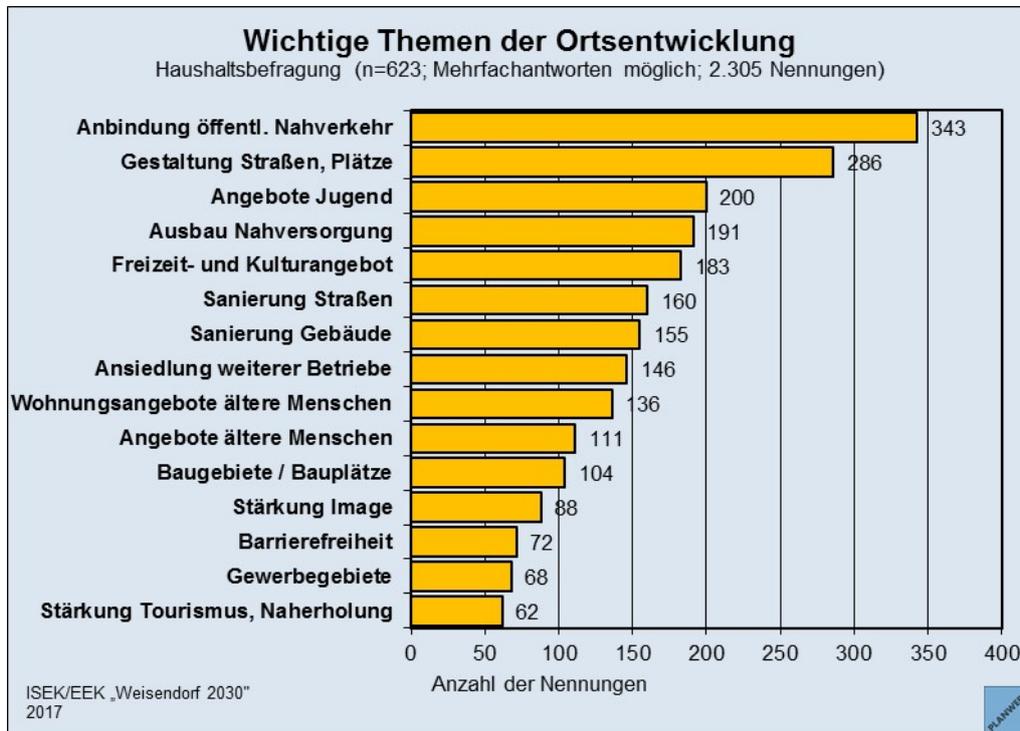


Abbildung 2: ISEK Weisendorf – Wichtige Themen Haushaltsbefragung 2016

Auch die Ergebnisse dieser Befragungen sind in die vorliegenden Planungen eingeflossen. Detaillierte Ergebnisse können dem Ergebnisbericht zum Einzelhandelsentwicklungskonzept entnommen werden (siehe Anhang 2)⁵.

Vorberatender Arbeitskreis

Um die im Marktgemeinderat vertretenen Fraktionen frühzeitig und umfassend an der Aufstellung des ISEK und FNP/LP zu beteiligen, wurde im April 2016 der Beschluss gefasst, einen Vorberatenden Arbeitskreis zu gründen.

Von Mai 2016 bis November 2019 hat sich dieser gemeinsam mit den Planern in insgesamt neun Treffen intensiv mit den Ergebnissen der Analysen und allgemeinen Zielen der Ortsentwicklung beschäftigt.

Beteiligungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP/LP

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. ISEK Bausteine und einer 2016 für alle Ortsteile durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse wurden im Dezember 2016/Januar 2017 der Vorentwurf des vorbereitenden Bauleitplans, im Juni/Juli 2018 der Entwurf und im August/September 2020 ein zweiter Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

⁵ Vgl. PLANWERK mit Topos team: Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf. Vorgezogener Einzelbaustein zum ISEK Weisendorf. Nürnberg, Dezember 2017

Während der Auslegung haben Bürgerinnen und Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit genutzt, sich zu den allgemeinen Entwicklungszielen der Gemeinde Weisendorf zu äußern.

Darüber hinaus fand am 15.12.2016 im Rathaus Weisendorf eine Bürgersprechstunde statt. Bei Abstimmungsterminen am 04.07.2017 und 19.02.2019 mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt zur geplanten Ortsentwicklung statt.

In seinen öffentlichen Sitzungen am 20.03.2017 (zum Vorentwurf des FNP/LP), am 27.02.2019 (zum Entwurf) und am 29.03.2021 (zum 2. Entwurf) hat sich der Marktgemeinderat mit den eingegangenen Stellungnahmen zur vorbereitenden Bauleitplanung und Ortsentwicklung beschäftigt und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB entschieden, wie diese bei der zukünftigen Entwicklung des Marktes Weisendorf berücksichtigt werden sollen.

Die Ergebnisse der Prüfungen und die Beschlüsse des Marktgemeinderates sind dokumentiert und wurden bei Erstellung des vorliegenden Konzeptes berücksichtigt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 LAGE IN DER REGION

Der Markt Weisendorf liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken und der Planungsregion Nürnberg (7), südlich der Stadt Höchstädt an der Aisch (Entfernung rund 12 km), nördlich der Stadt Herzogenaurach (Entfernung rund 9 km) und westlich der Stadt Erlangen (Entfernung rund 18 km).

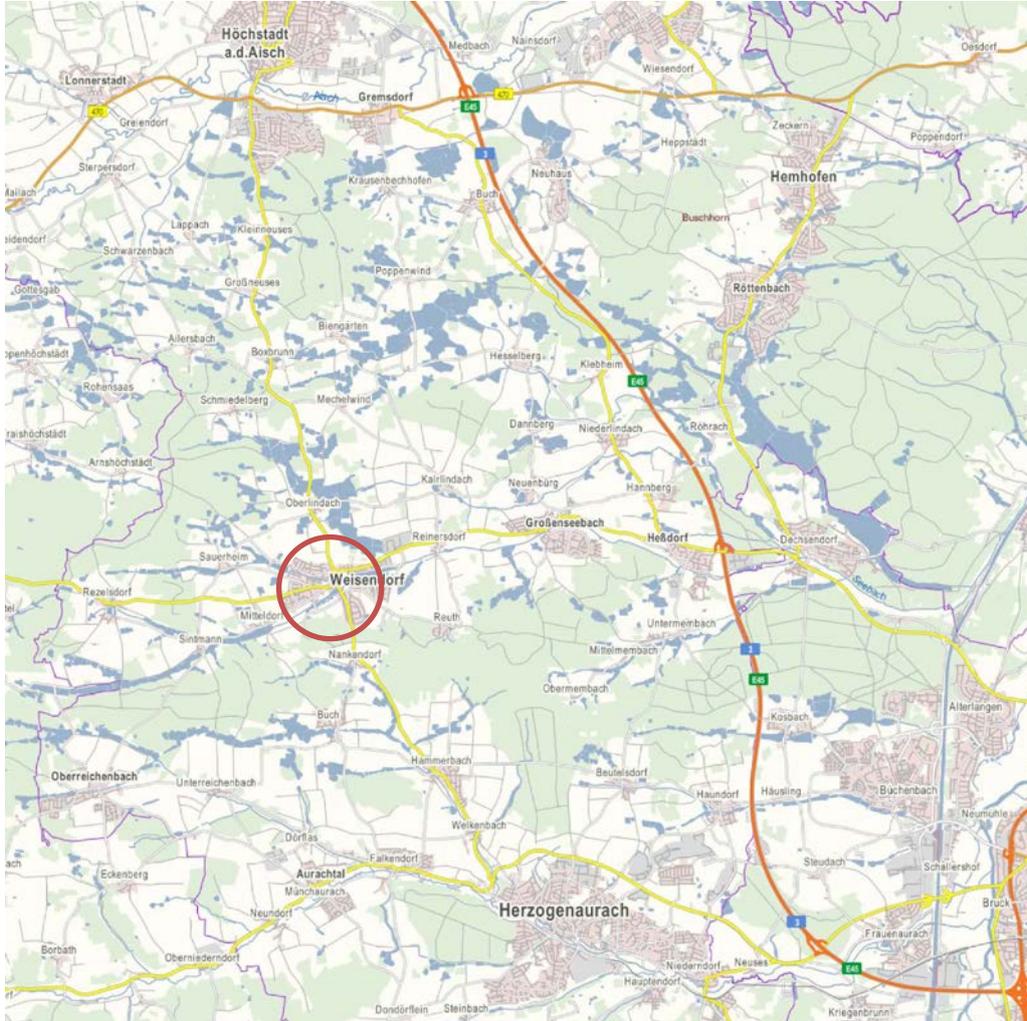


Abbildung 3: Markt Weisendorf - Lage in der Region⁶

Nachbargemeinden sind der Markt Dachsbach und die Gemeinde Gerhardshofen im Westen, die Gemeinden Großenseebach und Heßdorf im Osten, die Stadt Herzogenaurach im Südosten, die Stadt Höchstädt an der Aisch im Norden, die Gemeinde Aurachtal im Süden, die Gemeinde Oberreichenbach im Südwesten und der Markt Uehlfeld im Nordwesten.

⁶ Bayerische Vermessungsverwaltung, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics: Bayern Atlas 2021.

2.2 NATURRÄUMLICHER UND LANDSCHAFTLICHER KONTEXT

Hinsichtlich der städtebaulich relevanten naturräumlichen Gliederung gehört das Gemeindegebiet von Weisendorf zum „Mittelfränkischen Becken“, wozu auch der weitaus größte Teil des Landkreises Erlangen-Höchstädt zählt. Durch die Lage im Regenschatten des Steigerwalds und auf geringer Meereshöhe sind die Jahresniederschläge mit ca. 650-750 mm/Jahr relativ niedrig.

Im Jahresgang liegt die Temperatur in dem für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7-8°C. Das Gemeindegebiet gehört zum Kernbereich der fränkischen Weiherlandschaft des Aischgrundes. Mit zahlreichen Teichgruppen und teilweise Teichketten (in engeren Talgründen) erreicht die Wasserfläche im Gemeindegebiet einen Anteil von ca. 8%.

Der Siedlungsbereich des Hauptortes Weisendorf weist eine teilweise deutliche Gliederung durch den kleinklimatisch wirksamen Seebachgrund auf, der mit der freien Landschaft in Verbindung steht. Bei austauscharmen Wetterlagen sammelt sich darin die Kaltluft, die sich auf angrenzenden Äckern und Wiesen bildet, durchfließt den Siedlungsbereich und kann somit an heißen Sommertagen zu einer Senkung belastender Temperaturen beitragen.

Insbesondere im Hauptort Weisendorf ist die Bodenversiegelung durch den hohen Anteil von bebauten Flächen und ihrer Erschließung bereits weit verbreitet. Diese bewirkt den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf der davon betroffenen Fläche. Dadurch ist insbesondere die Puffer- und Filterwirkung des Bodens bei Nähr- und Schadstoffeinträgen (z.B. über Luft und Niederschläge) betroffen. Zusätzlich gehen dadurch seine Versickerungsfähigkeit zur Grundwasserneubildung und seine Funktion als belebter Vegetationsstandort verloren. Eine Folgewirkung davon ist ein zusätzlicher Beitrag zur Hochwassergefährdung an den Bächen, wenn das anfallende Niederschlagswasser unverzögert in die Vorfluter abgeleitet wird.

Der größte Teil des Gemeindegebiets ist zum Seebach-Lindach-Mohrbach-Fließgewässersystem zu zählen. Dabei handelt es sich um einige kleine Gräben und Bäche, die größtenteils im Westen und Süden des Gemeindegebiets entspringen und daher nur eine geringe Wasserführung aufweisen. Das größte dieser Fließgewässer ist die Seebach, in die alle anderen Bäche münden und die ihrerseits bei Möhrendorf in den Main-Donau-Kanal fließt. Der ökologische Zustand der Gewässer muss nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt⁷ als schlecht (Seebach und Lindach) bzw. unbefriedigend beurteilt werden (Grundbach in Buch)

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Einen umfassenden Überblick über die geschichtliche, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Weisendorf gibt die von Walter Sigismund bearbeitete und vom Markt Weisendorf zum 700jährigen Bestehen des Marktes im Jahr 1988 herausgegebene Ortschronik⁸.

Danach wurde der Weisendorf erstmals 1288 urkundlich erwähnt. Der Ortsteil Neuenbürg bereits 1165.

Der historische Ortskern des Hauptortes Weisendorf hat sich zwischen Seebach und Langweihergraben/Sauerheimer Graben am Schnittpunkt zweier Verkehrsverbindungen entwickelt. Die Keimzelle des Ortes liegt vermutlich im Bereich des heutigen Anwesens Hauptstraße 2.

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt Atlas Bayern. Gewässerbewirtschaftung. Augsburg April 2018

⁸ Vgl. Sigismund, Walter: Weisendorfer Chronik. Episoden aus der Geschichte einer fränkischen Marktgemeinde. Markt Weisendorf (Hrsg.). Markt Weisendorf 1988.

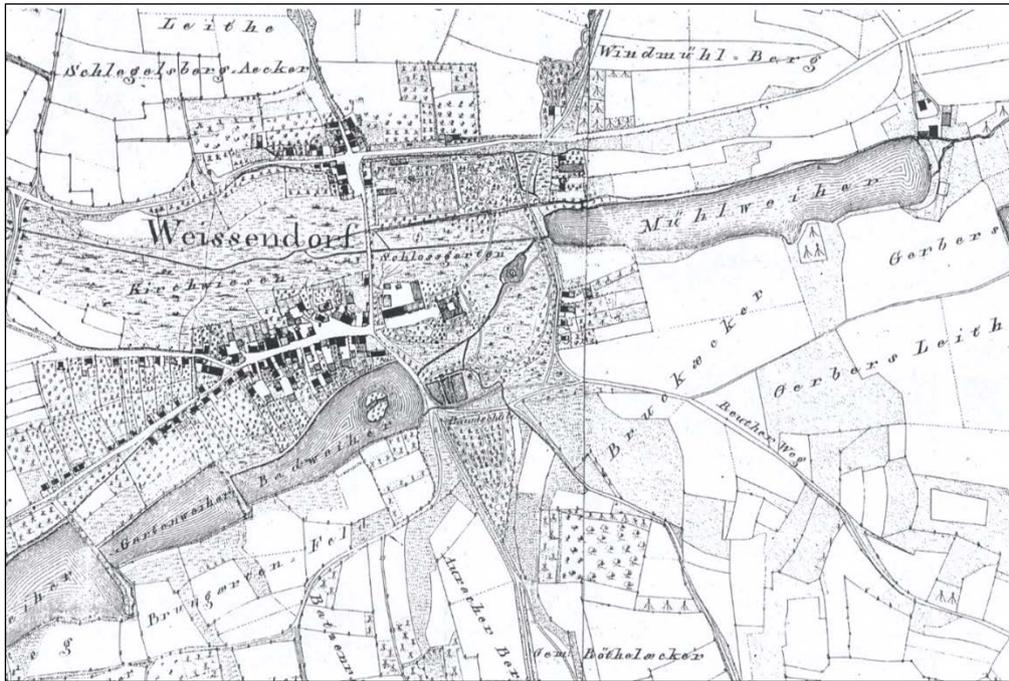


Abbildung 4: Urkataster des Hauptortes Weisendorf

Entlang der Höchstatter-, Haupt- und Kirchenstraße konzentrieren sich bis heute die ältesten Gebäude und meisten Baudenkmäler des Ortes: Die evangelisch-lutherische Pfarrkirche (Hauptstraße 6) stammt aus dem 15. Jahrhundert, Reste der angrenzenden Friedhofsbefestigung aus dem 16. Jahrhundert. In östlicher Verlängerung und Achse der Hauptstraße wurde Ende des 17. Jahrhunderts mit dem Bau des Schlosses Weisendorf begonnen, das bis heute inmitten eines Parks mit altem Baumbestand liegt. Innerhalb des Parks vereinigen sich Langweihergraben und Seebach und fließen in den Mühlweiher ab. Viele der im Urkataster von 1822 dargestellten Strukturen lassen sich noch heute erkennen: Das Straßen- und Wegenetz, das alte Dorf, der Badweiher und Langweihergraben (früher Kirschwiesen), die Vorstadt, 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.

2.4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Der Hauptort Weisendorf und insbesondere die Ortsteile sind durch eine kleinteilige, ursprünglich von der Landwirtschaft geprägte Bebauung geprägt. Gebäude mit mehr als III Vollgeschossen bilden die Ausnahme.

Bis heute sind die Ortszentren durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt.

Größere Wohnbauflächen haben sich fast ausschließlich im Hauptort Weisendorf entwickelt sowie in Buch und Reuth. Nennenswerte, zusammenhängende Wohnbauflächen finden sich darüber hinaus noch in Oberlindach, Rezelsdorf und Mitteldorf.



Abbildung 5: Siedlungsentwicklung Hauptort Weisendorf 1822-2011⁹

Das mit Abstand größte Flächenwachstum verzeichnet der Hauptort. Mit der Zahl der Einwohner hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche vor allem dort vervielfacht.

Verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser spielen in Weisendorf nur eine untergeordnete Rolle. In 1.177 Wohngebäuden, das sind mehr als 60% des gesamten Wohngebäudebestands, war am 31.12.2018 nur eine Wohnung untergebracht¹⁰.

2.5 DENKMALSCHUTZ

Von der langjährigen Siedlungsgeschichte zeugen zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet mit historischer und baugeschichtliche Bedeutung, die den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen.

Die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weist die nachfolgend beschriebenen Boden- und Baudenkmäler aus. Denkmalensembles sind für das Gemeindegebiet Weisendorf nicht kartiert.

⁹ Vgl. Topos team: Markt Weisendorf: Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung Weisendorf. Ergebnisbericht. Nürnberg, 13.02.2012

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Genesis-Online Datenbank. Fürth, Dezember 2019

Bodendenkmäler

Aktennummer	Beschreibung	Standort
D-5-6330-0008	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	Buch
D-5-6330-0010	Parkanlage der Barockzeit	Weisendorf
D-5-6330-0024	Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	Schmiedelberg
D-5-6330-0088	Stubensandhöhle der Neuzeit	Weisendorf
D-5-6330-0112	Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Weisendorfer Schlossanlage	Weisendorf
D-5-6330-0114	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Weisendorf	Weisendorf
D-5-6330-0116	Archäologische Befunde im Bereich der ehemaligen frühneuzeitlichen Synagoge von Weisendorf	Weisendorf
D-5-6330-0121	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth- Filialkirche von Rezelsdorf	Rezelsdorf
D-5-6330-0171	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung	Oberlindach
D-5-6331-0054	Wallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	Reuth
D-5-6331-0113	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Kairlindach	Kairlindach
D-5-6331-0114	Archäologische Befunde im Bereich der ehemaligen frühneuzeitlichen Synagoge von Kairlindach	Kairlindach
D-5-6331-0116	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses von Neuenbürg	Neuenbürg

Tabelle 1: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet Markt Weisendorf¹¹

¹¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste Gemeinde Weisendorf, Stand 13.06.2019

Baudenkmäler

Aktennummer	Standort	Beschreibung
D-5-72-164-26	Am Brunnenhof 14 Rezelsdorf	Steinkreuz, Sandstein, wohl 17. Jh.
D-5-72-135-93	Auf dem Brand Kairlindach	Steinkreuz, sog. Schäferstein, Sandstein, wohl 17. Jh.; auf dem Weg nach Kairlindach.
D-5-72-164-15	Dorfstraße 14 Buch	Wohnstallhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, 18. Jh.
D-5-72-164-1	Hauptstraße 3 Weisendorf	Bauernanwesen, Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1. H. 17. Jh.; Scheune, Fachwerkbau mit einseitigem Halbwalmdach, gleichzeitig.
D-5-72-164-2	Hauptstraße 6 Weisendorf	Evang.-Luth. Pfarrkirche, spätgotische Chorturmkirche, Langhaus mit Walmdach, rechteckiger Chorturm mit Spitzhelm, nördlich spätgotische Grabkapelle, südlich Sakristei, im Kern 15. Jh., Langhausumbau und Barockisierung, 18. Jh.; mit Ausstattung; Reste der Friedhofsbefestigung, 16. Jh.
D-5-72-164-3	Hauptstraße 12 Weisendorf	Evang. Pfarrhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau mit Ecklisenen, bez. 1822, im Kern älter.
D-5-72-164-6	Hauptstraße 22 Weisendorf	Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit reichem Zierfachwerk, 2. Hälfte 17. Jh.
D-5-72-164-29	Höchstadter Straße 2; Höchstadter Straße 4; Schloßgartenstraße 11 Weisendorf	Schloss, zweigeschossiger, vierflügeliger Satteldachbau um quadratischen Innenhof, mit Gesimsgliederung und vier zweigeschossiger, polygonalen Ecktürmen mit Zwiebelhauben, anstelle einer mittelalterlichen Burg neu errichtet 1689-91; Schlosskapelle, Rokoko, um 1760; mit Ausstattung; im Ostteil des Nordflügels; Einfriedung, Ummauerung mit kugelbekrönten Sandsteinpfeilern, 18. Jh.; Schlosspark, sog. Englische Anlage, 18./19. Jh.
D-5-72-164-8	Höchstadter Straße 4 Weisendorf	Ökonomiegebäude des Schlosses, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und Risalit in Form einer hölzernen Laube, Ende 18. Jh.
D-5-72-164-9	Höchstadter Straße 6 Weisendorf	Ehem. Torhaus zum Schlossgarten, nach 1812 Gärtnerhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach und Rundbogenportal, 1720, verändert nach 1812.
D-5-72-164-10	Höchstadter Straße 13 Weisendorf	Gasthof, zweigeschossiger massiver Walmdachbau mit profilierten, gerohrten Fenstergewänden im Obergeschoss, dendro.dat. 1764/65, verändert um 1930.
D-5-72-164-32	Im Schafhof 18 Rezelsdorf	Ehem. Hirtenhaus, Wohnstallhaus, eingeschossiger Steilsatteldachbau mit zum Teil Sandsteinquader-, zum Teil Ziegelsteinmauerwerk, östliche Traufseite verputztes Fachwerk, 18. Jh.
D-5-72-164-28	Kairlindacher Straße 20 Kairlindach	Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Sandsteinquaderbau mit Eckquaderung, wohl um 1800, im Kern 1703 (d).

Aktennummer	Standort	Beschreibung
D-5-72-164-19	Kairlindacher Straße 32 Kairlindach	Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gurtgesimsen, spätklassizistisch, um 1870; Einfriedung
D-5-72-164-18	Kairlindacher Straße 33 Kairlindach	Ehem. Judenschule von 1766 bis 1880, zweigeschossiger Walmdachbau, verputztes Fachwerk, im Kern Bau von 1680, mit Satteldach, Obergeschoss und Walmdach 1721
D-5-72-164-17	Kairlindacher Straße 36 Kairlindach	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Chorturm mit neubarock-jugendstiliger zentralisierender Anlage über asymmetrischen Grundriss, Chorturm im Kern 15. Jh., der Oberbau 1737/38, Langhaus 1913; mit Ausstattung; Friedhofseinfriedung; Grabmal mit eisernem Kreuzifix, Postament Sandstein, mit Schlange, um 1870.
D-5-72-164-11	Kirchenstraße 10 Weisendorf	Kleinhaus, eingeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, bez. 1826.
D-5-72-164-13	Kirchenstraße 21 Weisendorf	Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger massiver Walmdach mit Putzgliederung, 1. Hälfte 19 Jh.
D-5-72-164-14	Kirchenstraße 23 Weisendorf	Kath. Pfarrkirche St. Joseph, neuromanischer Saalbau mit Satteldach und Natursteingliederung, eingezogener Chor mit halbrunder Apsis, Fassadenturm mit Spitzhelm, 1885; mit Ausstattung.
D-5-72-164-16	Kr ERH 13 Buch	Zwei Steinkreuze, Sandstein, wohl 17. Jh.; an der Straße nach Falkendorf.
D-5-72-164-21	Mühlenweg 3; Mühlenweg 2; Mühlenweg; Mühlgraben Neuenbürg	Ehem. Wasserschloss, Hufeisenanlage, durch Zwischentrakt zum Geviert geschlossen, im Kern 15. Jh., im 17. Und 18. Jh. teilweise umgestaltet; Grabenanlage; Schlosspark.
D-5-72-164-24	Rezelsdorfer Straße 11 Rezelsdorf	Ehem. Schule, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.
D-5-72-164-22	Sebald-Rieter-Weg 2 Rezelsdorf	Evang.-Luth. Filialkirche, an Westturm Langhaus und spätgotische polygonale Choranlage, Turm im Kern wohl 14. Jh. Langhaus und Chor 2. Hälfte 15. Jh.; 1715 barockisiert; mit Ausstattung.
D-5-72-164-27	Sintmanner Straße Sintmann	Steinkreuz, mit zwei gekreuzten Gabeln im Kreuzungsfeld, Sandstein, wohl 17. Jh.; bei Sintmanner Straße 11
D-5-72-164-23	Ziegelhüttenweg 1 Rezelsdorf	Wohnstallhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkgiebel, 18. Jh.; davor gedeckter Zierbrunnen, Sandstein, 18. Jh.

Tabelle 2: Baudenkmäler im Gemeindegebiet Markt Weisendorf¹²¹² Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste Gemeinde Weisendorf, Stand 13.06.2019

Die genannten Denkmäler und Fundstellen genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch gefährdet werden.

Alle Bodeneingriffe im Bereich und näheren Umfeld der Denkmäler bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG der Zustimmung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg. Auf Art. 3 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

Darüber hinaus können im Gemeindegebiet weitere Bodendenkmäler erhalten sein, die sich bislang der Entdeckung und Prospektion entzogen haben. Für derartige Objekte gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG.

2.6 VERKEHRSANBINDUNG

Straßenanbindung

Der Hauptort Weisendorf ist über die Staatsstraßen St 2263 (Herzogenaurach - Höchststadt a. d. Aisch) und die Staatsstraße St 2259 (Großenseebach - Gerhardshofen) an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

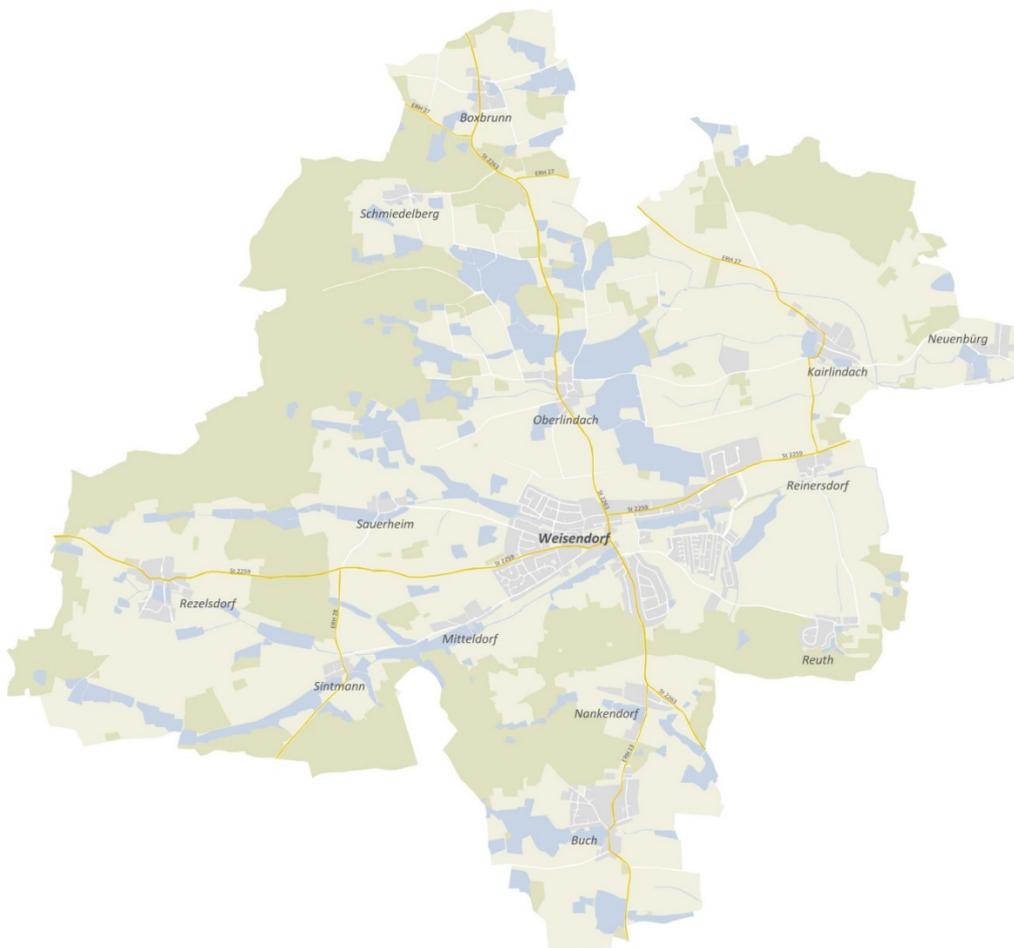


Abbildung 6: Hauptverkehrsachsen in der Gemeinde Weisendorf¹³

Außerdem queren die Kreisstraßen ERH 27 (von der St 2259 über Kairlindach zur St 2263 und weiter in Richtung Ailersbach), die ERH 28 (von der St 2259 über Sintmann und weiter in Richtung

13 Vgl. Topos team: Markt Weisendorf: Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung Weisendorf. Ergebnisbericht. Nürnberg, 13.02.2012

Oberreichenbach) und die ERH 13 (von der St 2263 in Nankendorf über Buch weiter in Richtung Aurachtal) das Plangebiet.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle (AS Erlangen West an die Autobahn BAB A 3 Nürnberg – Würzburg) beträgt vom Hauptort Weisendorf rund 8 km¹⁴.

ÖPNV

Innerhalb des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg wird der Markt Weisendorf derzeit von den Buslinien 202 Erlangen-Weisendorf-Rezeldorf, 202 E Erlangen-Weisendorf (Seebach-Express), 204 Herzogenaaurach-Weisendorf-Höchstadt (Aisch), 241 Herzogenaaurach-Oberreichenbach-Rezeldorf, und 246 Höchststadt (Aisch) – Medbach – Adelsdorf – Zeckern – Hemhofen – Röttenbach – Großenseebach – Herzogenaaurach bedient.

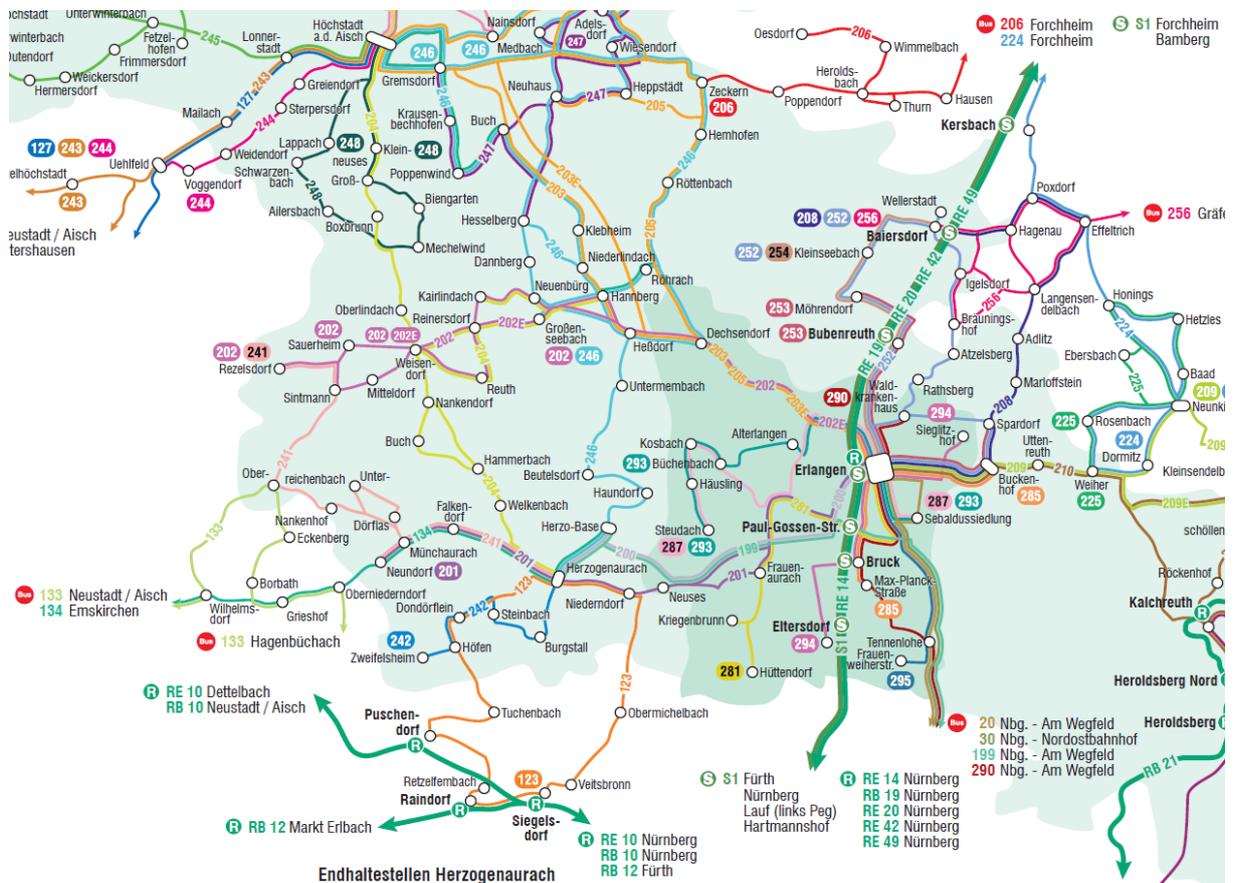


Abbildung 7: Liniennetz Landkreis Erlangen – Höchststadt (Ausschnitt)¹⁵

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in ca. 14 km Entfernung zum Hauptort Weisendorf im Markt Emskirchen (mit Anschluss an die Regionalbahnlagen RE 10 Nürnberg - Dettelbach und RB 10 Nürnberg - Neustadt/A.) bzw. in ca. 18 km Entfernung zum Hauptort in Erlangen.

14 Vgl. Markt Weisendorf: Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 24.06.2021. Festgestellt mit Beschluss des Marktgemeinderates am 12.07.2021

15 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg: Liniennetz Landkreis Erlangen – Höchststadt. Stand: Dezember 2020.

Am Bahnhof Erlangen besteht Anschluss an die Regionalbahnlinien RE 14 Nürnberg - Redwitz a. d. Rodach, RE 19 Nürnberg – Bamberg, RE 20 Nürnberg – Haßfurt, RE 42 Nürnberg - Redwitz a. d. Rodach, RE 49 Nürnberg – Schney, die S-Bahnlinie S 1 Bamberg – Hartmannshof und Anschluss an überregionale ICE-Verbindungen).

2.7 BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahlen

Am 08.01.2019 waren nach Angaben der Gemeindeverwaltung 6.847 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Markt Weisendorf gemeldet, von denen etwa 68% im Hauptort Weisendorf lebten. Gemessen an der Einwohnerzahl sind Buch, Rezelsdorf und Kairlindach nach dem Hauptort die größten Ortsteile.

Seit den 1960er Jahren ist die Bevölkerungszahl der Gesamtgemeinde konstant gestiegen und hat sich seit Beginn der 1970er Jahre mehr als verdoppelt.

Von 2005 bis Ende 2018 ist die Zahl der Einwohner im Markt Weisendorf um rund 6,7% gestiegen und damit stärker als im Durchschnitt des Landkreises Erlangen-Höchstadt (+4,4%) und des Regierungsbezirks Mittelfranken (+3,4%).

Positive Bevölkerungszuwächse in oben beschriebenem Zeitraum verzeichnen insbesondere der Hauptort Weisendorf, aber auch kleinere Ortsteile wie Nankendorf, Reinersdorf, Sintmann und Boxbrunn.

Während die Einwohnerzahlen in den übrigen Ortsteilen nur gering gestiegen sind oder im Vergleich zu 2004 sogar gesunken sind, z.B. in Sauerheim, Reuth und Schmiedelberg.

Die insgesamt positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist sowohl auf einen positiven Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch auf Zuzüge zurück zu führen.

Datum	Weisendorf		Lkr. Erlangen-Höchstadt		Reg-Bez. Mittelfranken	
	Einwohner insgesamt	Veränderung zum Vorjahr (%)	Einwohner insgesamt	Veränderung zum Vorjahr (%)	Einwohner insgesamt	Veränderung zum Vorjahr (%)
2005	6.183	0,6	130.489	-0,1	1.712.275	0,2
2006	6.210	0,4	130.788	0,2	1.712.622	0,0
2007	6.243	0,5	130.873	0,1	1.714.123	0,1
2008	6.208	-0,6	131.097	0,2	1.712.405	-0,1
2009	6.233	0,4	131.059	-0,0	1.710.145	-0,1
2010	6.257	0,4	131.448	0,3	1.711.566	0,1
2011	6.291	0,5	130.747	-0,5	1.688.414	-1,4
2012	6.303	0,2	131.227	0,4	1.698.515	0,6
2013	6.354	0,8	132.012	0,6	1.707.376	0,5

2014	6.407	0,8	132.830	0,6	1.715.195	0,5
2015	6.465	0,9	134.136	1,0	1.738.686	1,4
2016	6.492	0,4	134.640	0,4	1.750.059	0,7
2017	6.493	0,0	135.334	0,5	1.759.643	0,5
2018	6.548	0,8	136.271	0,7	1.770.401	0,6

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung seit 2005¹⁶

Altersstruktur

Im Vergleich zum Landkreis Erlangen-Höchstadt und dem Regierungsbezirk Mittelfranken, weist der Markt Weisendorf einen höheren Anteil der Altersgruppe der unter 18-Jährigen und einen etwas geringeren Anteil an über 65-Jährigen auf.

Alter	Weisendorf		Lkr. Erlangen - Höchstadt	Reg.-Bez. Mit- telfranken
	absolut	in %	in %	in %
unter 6 Jahren	442	6,8	6,1	5,8
6 bis unter 18 Jahren	827	12,6	11,6	10,7
18 bis unter 65 Jahren	4.259	65,0	61,9	63,1
65 und mehr Jahre	1.020	15,6	20,4	20,5

Tabelle 4: Altersstruktur am 31.12.2018¹⁷

Betrachtet man die Entwicklung seit 2011 fällt auf, dass sich sowohl die Zahl von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren im Markt Weisendorf sowohl in der Relation zur Gesamtbevölkerung als auch in absoluten Zahlen leicht verringert hat. Gegenüber 1987 ist deren absolute Zahl deutlich gestiegen (von 976 auf 1.287). Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung lag Ende der 1980er Jahre mit 23,8% aber über dem für 2018 angegebenen Wert von 20,5%.

Gleichzeitig hat sowohl die absolute Zahl der Menschen im Alter von mindestens 65 Jahren als auch deren prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung der Marktgemeinde zugenommen.

Dieser Trend ist landes- und bundesweit zu beobachten und wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen.

16 Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online. Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Fürth, März 2020

17 Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online. Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2018			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	355	8,7	185	9,0	378	6,0	197	6,2	442	6,8	216	6,5
6 bis unter 15	452	11,1	231	11,2	677	10,8	318	10,0	615	9,4	313	9,5
15 bis unter 18	169	4,1	72	3,5	232	3,7	132	4,2	212	3,2	105	3,2
18 bis unter 25	487	11,9	229	11,1	535	8,6	231	7,3	514	7,8	251	7,6
25 bis unter 30	376	9,2	180	8,8	350	5,6	187	5,9	352	5,4	179	5,4
30 bis unter 40	725	17,7	360	17,5	783	12,5	427	13,5	861	13,1	432	13,1
40 bis unter 50	499	12,2	224	10,9	1 145	18,3	580	18,3	902	13,8	470	14,2
50 bis unter 65	645	15,8	322	15,7	1 342	21,5	657	20,7	1 630	24,9	823	24,9
65 oder mehr	381	9,3	251	12,2	806	12,9	438	13,8	1 020	15,6	516	15,6
insgesamt	4 089	100,0	2 054	100,0	6 248	100,0	3 167	100,0	6 548	100,0	3 305	100,0

Tabelle 5: Bevölkerung 1987, 2011 und 2018 nach Altersgruppen und Geschlecht¹⁸

Bevölkerungsprognose

Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sagen für den Markt Weisendorf bis zum Jahr 2037 einen Anstieg der Bevölkerung von insgesamt +5,5% gegenüber dem Jahr 2017 voraus und eine Gesamtbevölkerung von 6.900 Einwohnern¹⁹.

Dabei gehen die amtlichen Berechnungen davon aus, dass von 2017 bis 2037 die Anzahl der unter 18-jährigen nahezu konstant bleibt, die Zahl der unter 3-jährigen (-16,9%) und die Zahl der 3- bis unter 6-jährigen (-11,6%) aber stark abnehmen werden.

Dem gegenüber steht ein starkes absolutes und anteiliges Wachstum der Altersgruppe der 60 bis unter 75-jährigen (+27%) und vor allem der Menschen, die 75 Jahre oder älter sind (+87%). Das Bayerische Landesamt für Statistik geht davon aus, dass im Jahr 2037 mindestens 1.700 Personen oder fast ein Viertel der Gesamtbevölkerung in Weisendorf 65 Jahre alt ist oder älter. Am 31.12.2017 lag deren Anteil bei nur rund 15% (985 Personen).

18 Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2019. Markt Weisendorf 09 572 164. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2020

19 Bayerische Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Weisendorf. Berechnungen bis 2037. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. Fürth, Juli 2019

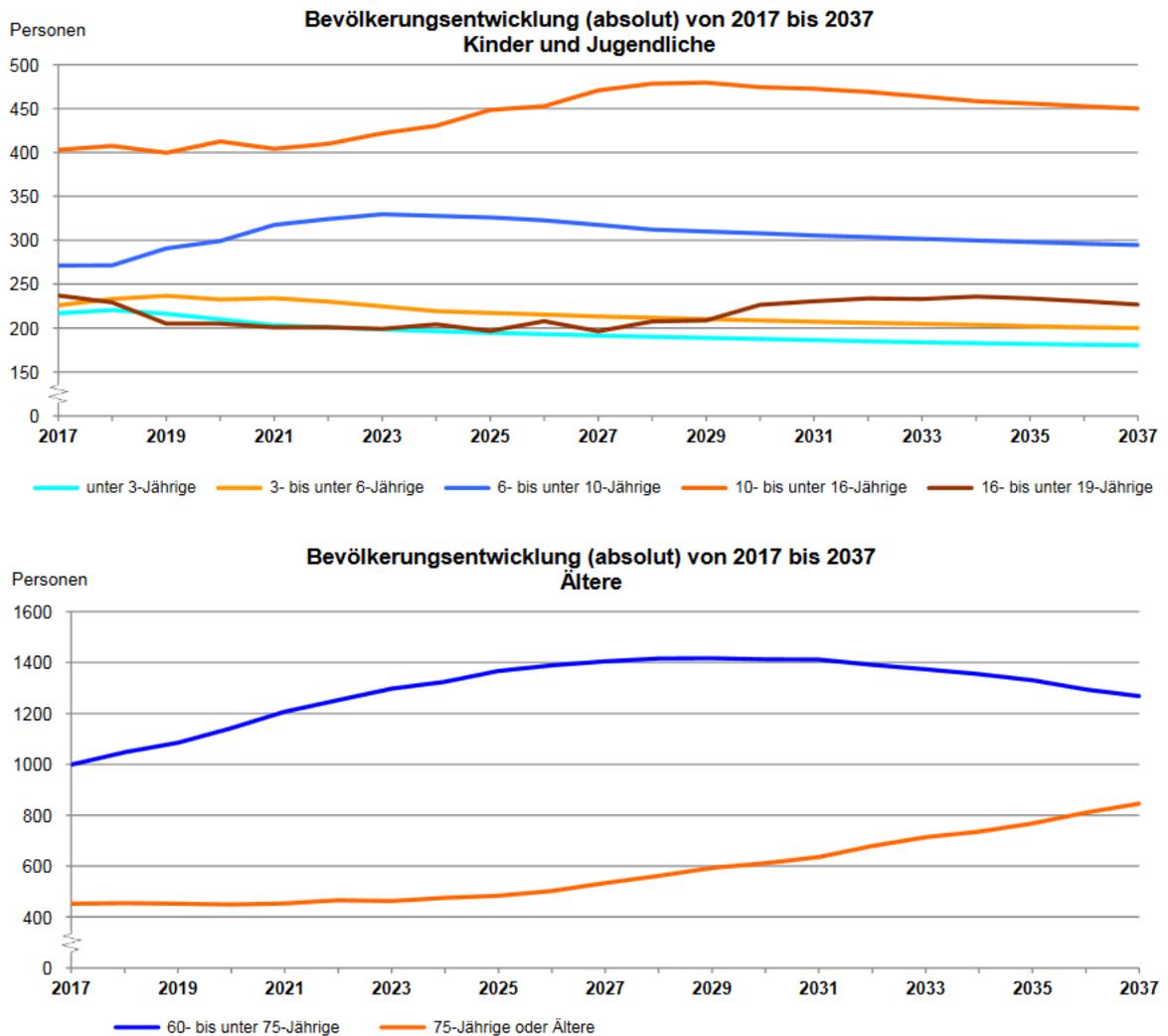


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (absolut) 2017 bis 2037

Zur Bedarfsermittlung von Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Senioren hat der Markt Weisendorf als vorgezogenen Einzelbausteine zum ISEK Weisendorf eigene Bevölkerungsprognosen in Auftrag gegeben, nach denen bis zum Jahr 2033 mit einem Anstieg der Bevölkerung auf mindestens 7.100 und maximal 8.000 Einwohner gerechnet werden kann. Realistisch erscheint den Gutachtern ein Mittelwert von rund 7.500 EW im Jahr 2033 (Vreal)²⁰.

In der Real-Variante (Vreal) geht auch die PLANWERK Prognose von einer starken Zunahme der Altersgruppe der über 65-Jährigen aus und nimmt an, dass sich schon bis 2033 die absolute Zahl der mindestens 65-Jährigen (+879 Personen gegenüber 2015) und die Zahl der über 75-Jährigen (+401 Personen gegenüber 2015) nahezu verdoppeln kann.

²⁰ Vgl. PLANWERK Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr: Markt Weisendorf Bevölkerungsprognose 2015-2033. Bedarfsermittlungen für Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte, Mittagsbetreuung, Grundschule. Ergänzung: Einrichtungen Senioren, senioren-gerechtes Wohnen. Vorgezogene Einzelbausteine zum ISEK Weisendorf. Nürnberg, 19.06.2017 und 30.05.2018

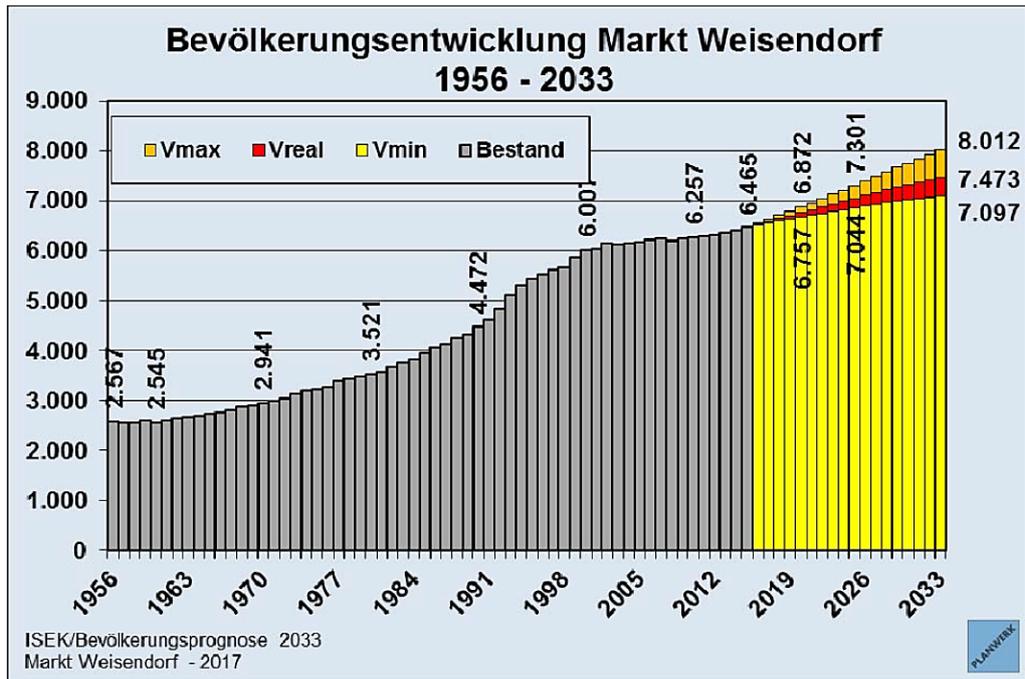


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Markt Weisendorf 1956 - 2033

Anders als das Bayerische Landesamt rechnet PLANWERK bis 2033 aber auch mit einem leichten Anstieg der Altersgruppen der unter 6-Jährigen (+8,4% oder +34 Personen gegenüber 2015 in der Real-Variante) und der 6 bis unter 18-Jährigen (+6,9% oder +60 Personen).

Nach baulichen Nachverdichtungen im Bestand und der Realisierung neuer Baugebiete z.B. in Buch („Buch – östlich der Hopfenleithe“) und im Hauptort Weisendorf („Schlossberg“ und „Gerbersleithe Ost“) ist mit einem weiteren Zuzug auch junger Familien nach Weisendorf zu rechnen. Dies wird sich auf die Altersstruktur und den Bedarf an altersspezifischen Infrastruktureinrichtungen, z.B. Kindertageseinrichtungen auswirken. Der Markt Weisendorf hat vor diesem Hintergrund im April 2021 eine Aktualisierung der Bedarfsermittlungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse bei Erstellung dieses Berichtes noch nicht vorlagen.

2.8 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Gegenüber 2008 konnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Weisendorf um mehr als 500 Beschäftigte gesteigert werden, das entspricht einem Zuwachs von mindestens 70%.

Den stärksten Zuwachs verzeichnet dabei der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit einem Plus von 288 Beschäftigten. Gegenüber 2008 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in diesem Bereich mehr als verdoppelt.

Damit hat dieser Wirtschaftsbereich das Produzierende Gewerbe als stärksten Wirtschaftsbereich in Weisendorf abgelöst, in dem 2008 noch mehr als 40% aller sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in Weisendorf tätig war.

Stark abgenommen haben zwischen 2008 und 2018 die Wirtschaftsbereiche Land- und Forstwirtschaft sowie Unternehmensdienstleistungen, für die aufgrund der insgesamt sehr geringen Zahl der Beschäftigten 2018 keine statistischen Angaben mehr gemacht werden können.

Wirtschaftsbereiche	Weisendorf				Lkr. ERH	Mittelfranken
	2008		2018		2018	2018
	absolut	in %	absolut	in %	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	34	4,5	-	-	0,5	0,5
Produzierendes Gewerbe	309	40,6	408	31,0	53,5	31,6
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	209	27,5	497	37,7	17,5	20,3
Unternehmensdienstleister	37	4,9	-	-	12,1	22,9
Öffentliche u. private Dienstleister	172	22,6	259	19,7	16,5	24,7
Gesamt	761	100,0	1.317	100,0	100,0	100,0

Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen²¹

Arbeitsplatzzentralität, Berufspendler

Bis heute weist die Marktgemeinde Weisendorf eine sehr geringe Arbeitsplatzzentralität aus.

Das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Weisendorf (SVB) zu den SVB am Wohnort Weisendorf liegt mit 0,4 deutlich unter den Vergleichswerten für den Landkreis Erlangen-Höchststadt (0,9) und den Regierungsbezirk Mittelfranken mit (1,1)²².

Am 30. Juni 2018 wurden 1.317 Arbeitsplätze in Weisendorf (sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer) angeboten. Diesen Beschäftigten am Arbeitsort standen 3.083 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Daraus ergibt sich ein Pendlersaldo von -1.766²³.

Die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten macht es erforderlich, dass eine Großzahl von Erwerbstätigen zwischen Wohnort und Arbeitsort pendelt. Dabei gelten Erwerbstätige, deren Arbeitsstätte nicht auf dem Wohngrundstück liegen, als Berufspendler.

2.9 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Als soziale Infrastruktur bzw. Gemeinbedarfseinrichtung gelten im vorliegenden Fall sowohl Anlagen, die von der Gemeinde betrieben und unterhalten werden als auch Einrichtungen die von Privatleuten, Firmen oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften betrieben werden.

Anlagen für Freizeit und Erholung, Sportanlagen und öffentliche Grünflächen sind ebenfalls den Gemeinbedarfseinrichtungen zuzurechnen, werden jedoch für die Zuordnung nach Handlungsfeldern gesondert im Themenfeld „Freiraum und grüne Infrastruktur“ behandelt.

Die Verwaltung der Gemeinde befindet sich im Rathaus im Hauptort Weisendorf, Gerbersleite 2. In Weisendorf gibt es derzeit die Grundschule I für die Jahrgangsstufen 1 und 2 sowie die Grundschule

²¹ Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online. Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Fürth, März 2020

²² Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online. Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Fürth, März 2020

²³ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2019. Markt Weisendorf 09 572 164. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2020

II für die Jahrgangsstufen 3 und 4. Sie befinden sich am Reuther Weg 3-5 im Ortsteil Weisendorf. In der Gemeinde sind derzeit folgende Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, Kindergartenkinder und Schulkinder vorhanden²⁴.

- Katholisches Kinderhaus St. Josef + Hort Weisendorf in der Kirchenstraße 25 und 25a in Weisendorf (Betreuung ab 2 Jahren bis zur 4. Klasse; 3 Gruppen je 25 Kindergartenkinder, 1 Gruppe mit 15 Kleinkindern, 1 Hortgruppe) ca. 100 Kinder
- Evangelischer Kindergarten Weisendorf im Sauerheimer Weg 3 in Weisendorf (Betreuung ab 1 Jahr bis 6 Jahre; 2 Krippengruppen je ca. 12 Kinder, 2 Kindergartengruppen je 27 Kinder, von 3 bis 6 Jahren; 1 altersgemischte Gruppe mit 15 Kindern) ca. 93 Kinder
- Kindergarten der Lebenshilfe in der Gerbersleite 9 in Weisendorf (2 Krippengruppen je ca. 12 Kinder, ab 10 Monaten bis 3 Jahre; 2 Kindergartengruppen je 25 Kinder, von 3 bis 6 Jahren) ca. 75 Kinder
- Kindergarten der Lebenshilfe in Zum Dachknock 23a im Ortsteil Buch (1 Krippengruppe mit 12 Kindern, ab 10 Monaten bis 3 Jahre; 2 Kindergartengruppen je 25 Kindern, von 3 bis 6 Jahren) ca. 62 Kinder
- Kinderhort der Lebenshilfe Weisendorf im Reuther Weg 5 in Weisendorf (Betreuung für Kinder im Grundschulalter) ca. 80 Kinder
- Kindergärtchen Förderverein für offene Jugendarbeit Markt Weisendorf e.V. (Betreuung ab 18 Monaten bis Kindergartenalter) ca. 12 Kinder
- Mittagsbetreuung Förderverein für offene Jugendarbeit Markt Weisendorf e.V. (Betreuung für Grundschul Kinder) ca. 40 Kinder
- Insgesamt können derzeit ca. 462 Kinder im Alter von 0 Jahren bis zur 4. Klasse betreut werden.
- Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasien, sonderpädagogische Förderschulen) befinden sich in Herzogenaurach, Neustadt a. d. Aisch und Erlangen²⁵.

Am Reuther Weg in Weisendorf befindet sich der wichtige Bereich um die Mehrzweckhalle, die für zahlreiche Veranstaltungen genutzt wird.

Der benachbarte Festplatz dient außerhalb der Kirchweihzeit (Ende August) als Parkplatz. Im weiteren Verlauf des Reuther Weges nach Osten befinden sich das Heimatmuseum des Heimatvereins Weisendorf e.V. sowie das Vereinsheim.

Zur sozialen Infrastruktur in Weisendorf zählen außerdem die Diakoniestationen in der Kirchenstraße 5 und im Sauerheimer Weg 1, die Einrichtungen der Lebenshilfe Herzogenaurach e.V. in Buch, die ambulante Kranken- und Altenpflege sowie die hauswirtschaftliche Versorgung des Evangelischen Gemeindeverein Weisendorf- Rezelsdorf e.V.

Die medizinische Versorgung in Weisendorf ist durch zwei praktische Ärzte und drei Zahnärzte im Hauptort Weisendorf gewährleistet.

Eine Postfiliale befindet sich im Einkaufsmarkt Am Mühlberg 28 in Weisendorf und versorgt das gesamte Gemeindegebiet.

Flächen des gemeindeeigenen Bauhofes befinden sich in der Gerbersleite und im Reuther Weg.

Einrichtungen der freiwilligen Feuerwehren verteilen sich auf die Ortsteile Buch, Kairlindach, Oberlindach, Reinersdorf, Neuenbürg, Rezelsdorf und Weisendorf.

²⁴ Vgl. www.weisendorf.de

²⁵ Vgl. www.weisendorf.de

2.10 FREIRAUM UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

Sportanlagen

Sportanlagen der Schulen und Vereine konzentrieren sich im Hauptort Weisendorf im Reuther Weg. Der ASV Weisendorf e.V. verfügt über mehrere Sportplätze. Südlich der Mehrzweckhalle ist der Neubau der Ballsporthalle so gut wie abgeschlossen. Weiter östlich am Reuther Weg befindet sich der Tennis Club 98 Weisendorf e.V. mit 4 Tennisplätzen.

Die Schulsportanlagen der Grundschule befinden sich gegenüber der Mehrzweckhalle und östlich der Grundschule am Reuther Weg.

Spielplätze

Gesamtörtlich befinden sich in den folgenden Ortsteilen Spiel- und Bolzanlagen. In Mitteldorf, in Nankendorf, in Neuenbürg, in Sintmann und Sauerheim befinden sich keine Spiel- und Sportanlagen für Kinder.

Nr.	Bezeichnung
1	Bolzplatz Boxbrunn
2	Spiel- und Bolzplatz Buch
3	Spiel- und Bolzplatz Kairlindach
4	Spiel- und Bolzplatz Oberlindach
5	Spiel- und Bolzplatz Reinersdorf
6	Spiel- und Bolzplatz Reuth
7	Spielplatz Rezelsdorf
8	Bolzplatz Rezelsdorf
9	Spielplatz Schmiedelberg
10	Spielplatz Am weißen Berg
11	Spiel- und Bolzplatz Schlesierstraße
12	Spielplatz Flurstraße
13	Spielplatz Schlossgarten
14	Kleiner Spielplatz Gerbersleite
15	Großer Spielplatz Gerbersleite (Am Holzacker)
16	Spielplatz Reuther Weg/Schulgelände (nicht öffentlich)
17	Skate Anlage Gerbersleite

Tabelle 7: Spielplätze im Gemeindegebiet Markt Weisendorf

Friedhöfe

Die Friedhöfe im Gemeindegebiet befinden sich in Rezelsdorf in der Friedhofsgasse, in Kairlindach in der Kairlindacherstraße, im Hauptort in der Hauptstraße, sowie im Reuther Weg (Waldfriedhof).

Freizeit und Erholung

Die für Weisendorf typische Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete hat einen hohen Stellenwert für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung und könnte auch für den wachsenden Tourismus in der Region eine wichtige Rolle spielen. Im Hauptort und den größeren Ortsteilen wie in Buch nimmt die Bedeutung des öffentlichen Freiraums als Treffpunkt und Aufenthaltsort für Freizeit und Erholung zu.

2.11 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

Wasserversorgung

Zur Versorgung mit Trinkwasser wird der Markt Weisendorf über eigene Brunnen sowie vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe bedient.

Neben bestehenden Wasserschutzgebieten sowie Pumpwerken²⁶ in Rezelsdorf, Nankendorf und Reuth, befindet sich südwestlich des Hauptortes Weisendorf ein 2002 festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet mit Brunnen und Hochbehälter.

Abwasserbeseitigung

Zur Reinigung der im Gemeindegebiet anfallenden Abwässer stehen derzeit Kläranlagen in Boxbrunn, Schmiedelberg und Rezelsdorf zur Verfügung.

Über die Druckleitung Buch – Herzogenaurach und die Verbundsammlerleitung Seebachgrund wird Abwasser nach Erlangen abgeleitet.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird im Gemeindegebiet durch mehrere Anbieter sichergestellt werden.

Die Versorgung der Haushalte und Betriebe erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG, Bamberg.

Das Gemeindegebiet queren eine 110 kV-Freileitung Kastenweiher – Eltmann, Ltg. Nr. E10007, Mastbereich 43 – 59 sowie mehrere 20-kV-Freileitungen.

Wärmenetze

Gemäß Energienutzungsplan²⁷ für den Markt Weisendorf gibt es im Gemeindegebiet zwei Biogas – BHKW mit einer installierten Leistung von 760 kW im Ortsteil Kairlindach und im Gewerbegebiet Nord mit 800 kW, sowie eine Hackschnitzelanlage mit 820 kW Nennwärmeleistung am Reuther Weg. Die Bemessungsleistung der Biogasanlagen an beiden Standorten beträgt 720 kW.

Derzeit gibt es zwei bestehende Wärmenetze:

- Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes Nord in Weisendorf wird durch Biogas-KWK versorgt.
- Der westliche Teil des Wohngebietes Gerbersleite sowie die öffentlichen Gebäude (Grundschule I und II, Mehrzweckhalle, Rathaus und der Neubau der Ballsporthalle) werden durch o.g. Hackschnitzelanlage versorgt.

²⁶ Vgl. Markt Weisendorf: Anlage zum Maßnahmenplan gem. § 16 Abs. 6 TrinkW, 28.02.2011.

²⁷ ENERGIEAGENTUR nordbayern GmbH: Energienutzungsplan für den Markt Weisendorf, Mai 2016

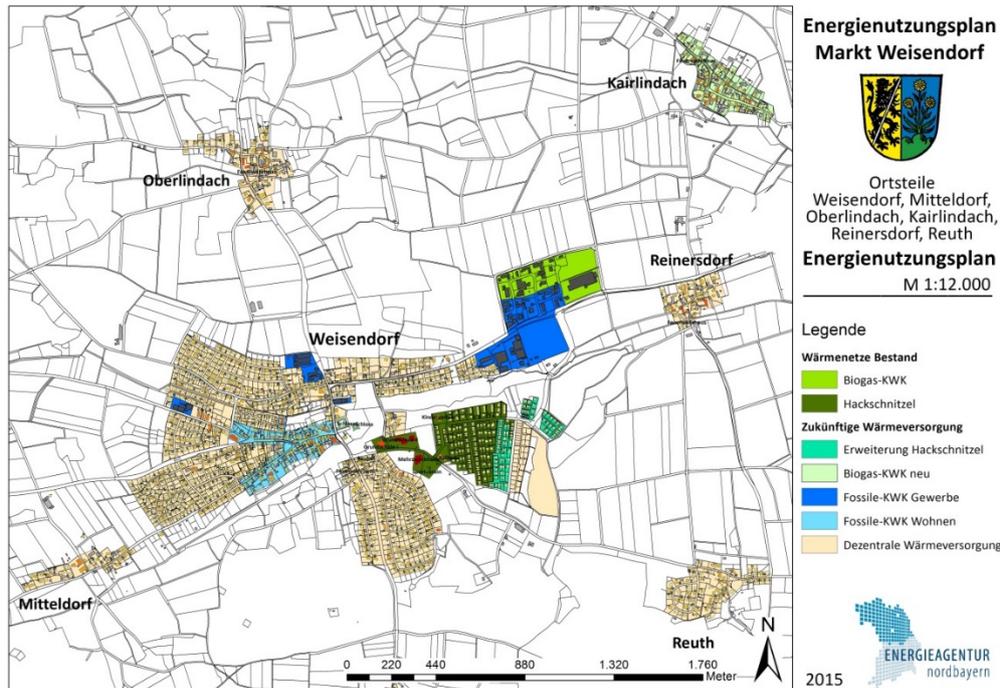


Abbildung 10: Energienutzungsplan²⁸

Biogas, Photovoltaik und Windenergie

Zur Erweiterung der Biogasanlage Kairlindach stellt der Flächennutzungsplan des Marktes Weisendorf rund 3,0 ha Reservefläche dar.

Zum Thema Photovoltaik führt der Energienutzungsplan aus, dass allein das PV-Potential auf Dachflächen im Markt Weisendorf ausreichen würde, den 2016 ermittelten Strombedarf für die Gemeinde zu decken.

Möglichkeiten, Photovoltaikanlagen auf Konversionsflächen, Freiflächen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten oder Freiflächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen zu errichten, bieten sich gemäß Energienutzungsplan nicht.

Anträge, Landwirtschaftliche Flächen nahe Neuenbürg im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen darzustellen, hat der Marktgemeinderat bislang abgelehnt.

Ebenfalls verzichtet wurde bislang auf die Darstellung von Sonderbauflächen für Windkraftanlagen, die nördlich von Rezelsdorf und nördlich von Kairlindach im Regionalplan als festgelegte Vorbehaltsgebiete WK 54 und WK 82 gekennzeichnet sind.

2.12 GRUNDVERSORGUNG

Die Versorgung des Marktes Weisendorf mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs ist gewährleistet. Das im Rahmen des ISEK erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept trifft hierzu differenzierte Aussagen.

Ende 2017 wurden im gesamten Gemeindegebiet 125 Gewerbebetriebe erfasst, davon 28 Einzelhandels-, 38 Dienstleistungs- und 11 Gastronomieeinrichtungen sowie 46 Handwerks- und Gewerbebetriebe und zwei Leerstände.

Die Verteilung der Standorte auf das Gemeindegebiet zeigt eine Konzentration im Hauptort, die Mehrzahl der Betriebe befindet sich im Gewerbegebiet Ost, aber auch im Ortszentrum.

Besonders die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich im Ortszentrum. Die Dienstleistungsbetriebe sind im ganzen Hauptort verteilt. Handwerks- und andere Gewerbebetriebe sind vermehrt außerhalb des Ortskerns zu finden, insbesondere im Gewerbegebiet Ost. In den Wohngebieten ist keine direkte Versorgung durch den Einzelhandel gegeben.

Neben der reinen Verteilung der Standorte wurden 2017 auch der Umfang und die Verteilung der Verkaufsflächen der insgesamt 28 Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Betriebe mit relevanter Verkaufsfläche analysiert.

Dabei wurde deutlich, dass sich Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Weisendorf an der Hauptstraße und der Höchstadter Straße befindet, die größten Verkaufsflächen aber nordöstlich des Zentrums im Gewerbegebiet Am Mühlberg

In den südlich, westlich und östlich vom Ortszentrum liegenden Wohngebieten des Hauptortes befinden sich keine Einzelhandelsbetriebe. Auch in den kleineren Ortsteilen wie Boxbrunn, Schmiedelberg, Sintmann, Sauerheim und Mitteldorf, Nankendorf, Neuenbürg, Reinersdorf und Reuth gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarf.

In Oberlindach, Kairlindach, Buch und Rezelsdorf befinden sich kleinere Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung zu den Wohnstandorten.

2.13 BAUTÄTIGKEIT

2.13.1 Baufertigstellungen seit 2000

Die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren zeigt, dass die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Weisendorf nach wie vor hoch ist, auch wenn in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl als auch der Anteil neuer Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 3 Wohnungen gesteigert werden konnte.

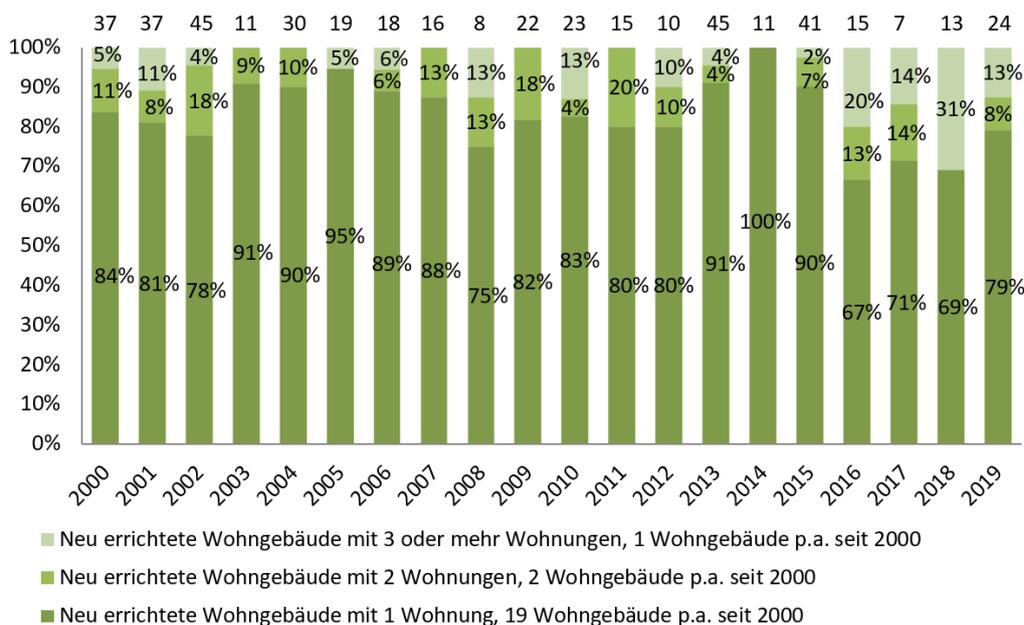


Abbildung 11: Errichtung neuer Wohngebäude im Markt Weisendorf 2000 - 2019

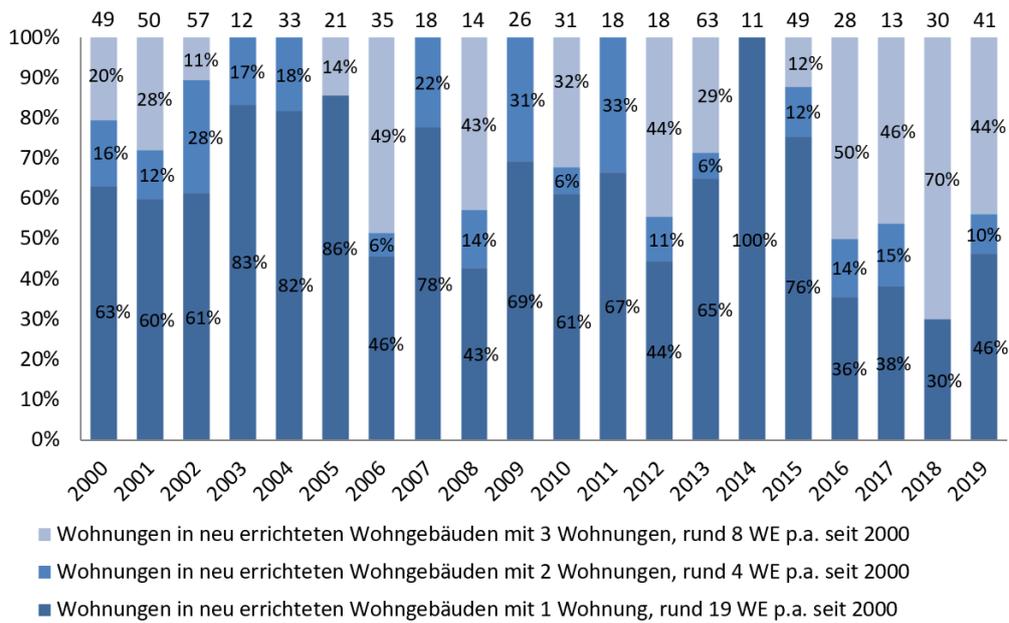


Abbildung 12: Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden im Markt Weisendorf 2000 - 2019

2.13.2 Bauflächenbedarf

Wohnbauflächen

Bis zum Jahr 2037 rechnet der Markt Weisendorf mit einem Bedarf von mindestens 350 neuen Wohnungen, das würde rund 19 neuen Wohnungen pro Jahr entsprechen.

Zum Vergleich: Von 2000 bis 2019 wurden in Weisendorf pro Jahr rund 31 neue Wohnungen fertiggestellt.

Abhängig davon, ob der Anteil neuer Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden gegenüber dem heutigen Anteil gesteigert werden kann, wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan ein Gesamtbedarf an Wohnbauflächen von 13,0 bis 15,2 ha bis zum Jahr 2037 ermittelt.

Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen

Der Bedarf an zusätzlichen Gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen beschränkt sich gemäß FNP im Wesentlichen auf den Ortsteil Kairlindach und wird dort auf rund 2,4 ha bis zum Jahr 2037 geschätzt.

Gewerbliche Bauflächen

Um bereits in Weisendorf ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten oder alternative Standorte anbieten zu können, wird der Eigenbedarf an Gewerblicher Baufläche gemäß FNP mit mindestens 7,5 ha angegeben.

Der Bedarf an Gewerblicher Baufläche bis zum Jahr 2037 erhöht sich um mindestens 2,0 ha, wenn Betriebe angesiedelt werden sollen, die bisher noch keinen Standort im Gemeindegebiet haben.

Sonderbauflächen

Bedarf an der Darstellung zusätzlicher Sonderbauflächen besteht gemäß der Ausführungen zum aktuellen FNP nicht.

Im Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes wird es jedoch erforderlich werden, bestehende Gewerbegebietsflächen „Am Mühlberg“ planungsrechtlich in Sondergebietsflächen umzuwidmen, wenn dort bauliche Veränderungen stattfinden und z.B. bestehende Verkaufsflächen erweitert werden sollen-Plangrundlagen

2.14 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest und stellt Spielregeln auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind²⁹.

Das LEP macht Vorgaben zur räumlichen Entwicklung und Ordnung, zur Raumstruktur und zentral-örtlichen Bedeutung der Gemeinde, zur Siedlungsstruktur, zum Verkehr, zur Wirtschaft und Energieversorgung, zur Freiraumstruktur sowie zur sozialen und kulturellen Infrastruktur und unterscheidet hierbei zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G).

Gemäß der Strukturkarte zum LEP liegt der Markt Weisendorf im Allgemeinen ländlichen Raum umrahmt vom Verdichtungsraum Erlangen/Fürth/Nürnberg und östlich einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf um das Mittelzentrum Neustadt a. d. Aisch.

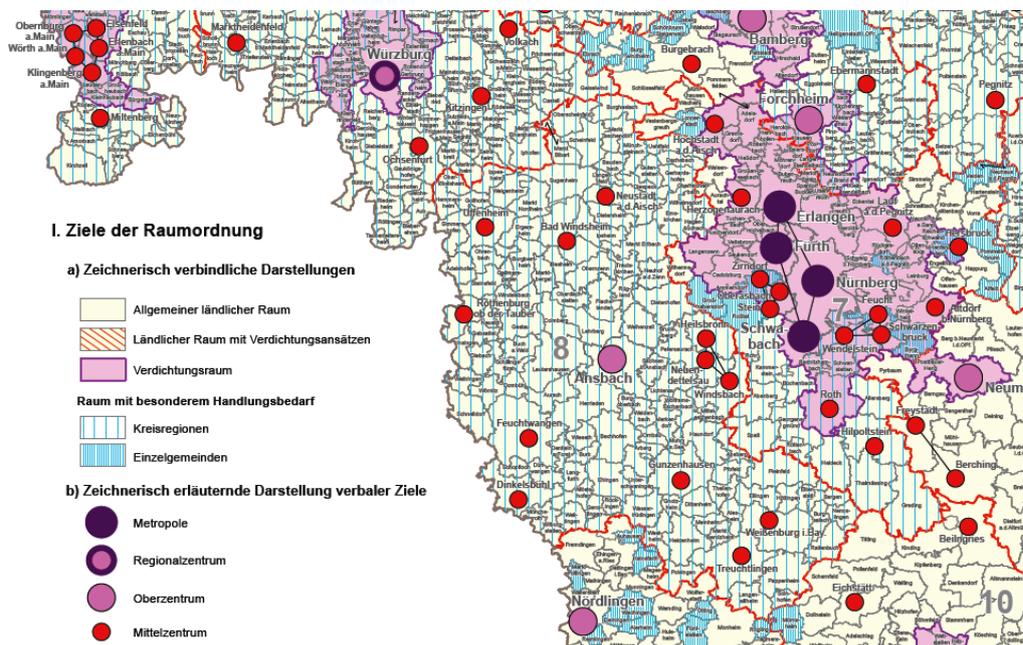


Abbildung 13: Strukturkarte zum LEP (Ausschnitt)

Für die Entwicklung des Marktes Weisendorf sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

29 Vgl. Bayerisches Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020

Räumliche Entwicklung und Ordnung

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 2020, Z 1.2.1)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (LEP 2020, G 1.2.4.)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 2020, G 1.3.1)
- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (LEP 2020, G 1.3.2).

Raumstruktur

- Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (LEP 2020, G 2.1.3).
- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde (LEP 2020, Z 2.1.5).

Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2020, G 3.1).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2020, Z 3.2).

Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP 2020, Z 4.1.1).
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden (LEP 2020, G 4.1.3).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 2020, G 4.4).

Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 2020, G 5.1).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 2020, Z 5.3.1).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 2020, Z 5.3.2).

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP 2020, Z 5.3.3).

Energieversorgung

- Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher. Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 2020, G 6.1.1).
- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 2020, G 6.2.1).

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (LEP 2020, Z 8.1).
- Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden (LEP 2020, G 8.2).
- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP 2020, Z 8.3.1).
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 2020, G 8.4.1).

2.15 REGIONALPLAN

Gemeindefunktion

Im Regionalplan der Region Nürnberg (RP7, Stand 21. Änderung, In Kraft getreten am 16.12.2020) ist Weisendorf als Grundzentrum bestimmt (vgl. RP7, Z 2.2.1).

In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird (vgl. RP7, G 2.2.2.1).

Auf eine gute Erreichbarkeit der Zentralen Orte, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Personennahverkehrs (ÖPNV), soll hingewirkt werden (vgl. RP7, G 2.2.2.2).

In den zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptort konzentrieren.

Technische Infrastruktur

Straßenbaumaßnahmen für den regionalen und überörtlichen Verkehr sollen unter anderem vorrangig unter Berücksichtigung der Anbindung des Nahbereichs Weisendorf an die Stadt Erlangen als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen durchgeführt werden (vgl. RP7 4.4.3.1).

Auf dem Gemeindegebiet des Marktes Weisendorf sind im Regionalplan (vgl. RP7 6.2.1.3) mehrere Vorbehaltsgebiete für Windkraft ausgewiesen (WK 54, WK 55, WK 82). Ihre Lage bestimmt sich nach

der Tekturkarte 13 zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplans ist. In den Vorbehaltsgebieten für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen soll der Nutzung der Windkraft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. RP7 6.2.1.3). In den Gebieten außerhalb der Vorbehaltsgebiete sind der Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen ausgeschlossen (vgl. RP7 6.2.1.4).

Natur und Landschaft

Der Seebachgrund mit Röttenbachtal und Weiherkette zwischen Dechsendorf und Röttenbach soll als regionaler Grünzug erhalten werden (vgl. RP7, Z 7.1.3.2). Regionale Grünzüge sind zusammenhängende Landschaftsräume, die aufgrund ihrer Funktionen (Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas, Erholungsvorsorge) in der Region Nürnberg vor Bebauung oder anderen funktionsbeeinträchtigenden Nutzungen zu bewahren sind (vgl. Begründung zu RP7 7.1.3.3). Die Abgrenzung bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die ebenfalls Bestandteil des Regionalplans ist.

Im Gemeindegebiet befinden sich Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, in denen der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (vgl. RP7 7.1.3.1 (G)). Zudem sind in der Karte 3 des RP7 landschaftspflegerische Maßnahmen (Flurdurchgrünungen) für das Plangebiet dargestellt.

2.16 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

Am 12. Juli 2021 hat der Marktgemeinderat den Feststellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 gefasst. Der FNP/LP bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB noch der Genehmigung.

Das 2016 eingeleitete Bauleitplanverfahren wurde – wie oben beschrieben – parallel zu den oben beschriebenen, vorgezogenen Einzelbausteinen zum ISEK Weisendorf durchgeführt.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP/LP für das ganze Gemeindegebiet Weisendorf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dargestellt.

Genehmigte Bauflächen

Von besonderem Interesse für das ISEK Weisendorf sind die bereits genehmigten Bauflächen im Sinne der BauNVO, die sich über 14 Ortsteile und eine Gesamtfläche von rund 229,5 ha erstrecken³⁰.

Den überwiegenden Anteil hiervon machen rund 99,8 ha Wohnbaufläche aus, von denen mehr als 75% im Hauptort Weisendorf liegen.

³⁰ Vgl. Markt Weisendorf: Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 24.06.2021. Festgestellt mit Beschluss des Marktgemeinderates am 12.07.2021

Bauflächen	Bestand	davon noch unbebaut	unbebaut und im Geltungsbereich eines BBP bzw. einer Satzung
Wohnbauflächen (W)	99,82 ha (43%)	11,18 ha (43%)	8,72 ha (63%)
Gemischte Bauflächen (M)	45,29 ha (20%)	4,40 ha (17%)	1,13 ha (8%)
Dorfgebietsflächen (MD)	53,96 ha (24%)	3,67 ha (14%)	0,56 ha (4%)
Gewerbliche Bauflächen (G)	17,00 ha (7%)	3,89 ha (15%)	3,42 ha (25%)
Sonderbauflächen (S)	6,96 ha (3%)	2,95 ha (11%)	--
Gemeinbedarfsflächen	6,47 ha (3%)	--	--
Summe	229,50 ha (100%)	26,09 ha (100%)	13,83 ha (100%)

Tabelle 8: Genehmigte und noch unbebaute Bauflächen im Markt Weisendorf (Stand: Februar 2021)

Die Ortsteile und insbesondere deren historische Zentren sind geprägt durch das Nebeneinander von Wohnen, Handel, Gewerbe und Landwirtschaft und im FNP/LP als Gemischte Baufläche (rund 45,3 ha) oder Dorfgebietsfläche (53,9 ha) dargestellt.

Gewerbliche Bauflächen kommen ausschließlich im Hauptort Weisendorf und im Ortsteil Nankendorf vor.

Sonderbauflächen beschränken sich auf einzelne Standorte am Hauptort Weisendorf, in Kairindach und Buch, Gemeinbedarfsflächen auf die Standorte Weisendorf und Buch.

Flächenreserven

Innerhalb der bereits genehmigten Bauflächen im Gemeindegebiet Weisendorf wurden im Februar 2021 Flächenreserven in einem Gesamtumfang von rund 26,1 ha ermittelt. Dabei handelt es sich um noch unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile, Baulücken, Brachen und Konversionsflächen. Überwiegend sind dies Wohnbauflächen (11,2 ha) und Gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen (insgesamt rund 8,1 ha).

Die größten Flächenreserven wurden für den Hauptort Weisendorf (6,2 ha Wohnbaufläche, 1,4 ha Gemischte Baufläche und 3,4 ha Gewerbliche Baufläche) und den Ortsteil Buch ermittelt (2,1 ha Wohnbaufläche und 1,5 ha Gemischte bzw. Dorfgebietsfläche).

Statistisch fallen darüber hinaus rund 3,0 ha Sonderbaufläche in Kairindach ins Gewicht, die bis heute nicht bebaut und für eine Erweiterung der dort bestehenden Biogasanlage vorgesehen sind.

Für rund 13,8 ha Fläche, das ist etwas mehr als die Hälfte der ermittelten Reserveflächen, besteht bereits Baurecht durch eine verbindliche Bauleitpläne oder Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB.

Die größten planungsrechtlich gesicherten Bauflächenreserven liegen ebenfalls im Hauptort Weisendorf (5,4 ha Wohnbaufläche und 3,4 ha Gewerbliche Baufläche) und in Buch (1,7 ha Wohnbaufläche).

Eine Übersicht über genehmigte und noch unbebaute Bauflächenreserven gibt die oben abgebildete Tabelle 8.

Bauflächen, die 2004 genehmigt wurden, im Verlauf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP aber zurückgenommen wurden, sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

Hierzu gehören 0,28 ha gemischte Baufläche in Boxbrunn, 0,94 ha Wohnbaufläche und 0,11 ha Gemischte Baufläche in Mitteldorf, 0,32 ha Wohnbaufläche in Neuenbürg, 0,49 ha Dorfgebietsfläche in Oberlindach sowie 2,07 ha Wohnbaufläche in Weisendorf.

Zusätzlich dargestellte Bauflächen

Um die anhaltende Nachfrage und den zukünftigen Bedarf an Bauflächen decken zu können, hat der Marktgemeinderat entschieden, einzelne, bereits genehmigte Bauflächen umzuwidmen und zukünftig einer anderen Art der baulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu gehören 2,2 ha Wohnbaufläche in Boxbrunn, Reuth, Rezelsdorf und Weisendorf, 0,2 ha Gemischte Baufläche in Nankendorf und Weisendorf und 1,5 ha Sonderbaufläche in Weisendorf.

Darüber hinaus besteht die Absicht, bei Bedarf

- bis zu 10,5 ha Wohnbauflächen in Buch, Rezelsdorf, Schmiedelberg und Weisendorf,
- 2,9 ha Gemischte Baufläche in Kairlindach, Nankendorf, Oberlindach und Reuth und
- bis zu 11,1 ha Gewerbliche Baufläche in Nankendorf und Weisendorf zu entwickeln.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen wird – entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben – auf den Hauptort Weisendorf gelegt.

Bauflächen in der Gesamtgemeinde	bereits genehmigt	umgewidmet	zusätzlich dargestellt	Summe
Wohnbauflächen (W)	99,92 ha	2,22 ha	10,51 ha	112,55 ha
davon in				
Boxbrunn	0,23 ha	0,47 ha	--	0,70 ha
Buch	13,55 ha	--	0,43 ha	13,98 ha
Reuth	3,68 ha	0,15 ha	--	3,83 ha
Rezelsdorf	1,54 ha	0,06 ha	0,43 ha	2,03 ha
Schmiedelberg	0,18 ha	--	0,47 ha	0,65 ha
Weisendorf	75,58 ha	1,54 ha	9,18 ha	86,30 ha
Gemischte Bauflächen (M)	45,29 ha	0,24 ha	2,92 ha	48,45 ha
davon in				
Kairlindach	1,03 ha	--	2,37 ha	3,40 ha
Nankendorf	2,83 ha	0,10 ha	0,18 ha	3,11 ha
Oberlindach	0,81 ha	--	0,25 ha	1,06 ha
Reuth	2,02 ha	--	0,12 ha	2,14 ha
Weisendorf	21,88 ha	0,14 ha	--	22,02 ha
Dorfgebietsflächen (MD)	53,96 ha	--	--	53,96 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	17,00 ha	--	11,14 ha	28,14 ha
davon in				
Nankendorf	0,47 ha	--	0,28 ha	0,75 ha
Weisendorf	16,53 ha	--	10,86 ha	27,39 ha

Sonderbauflächen (S)	Σ 1,49 ha			
davon in				
Weisendorf	1,64 ha	1,49 ha	--	3,13 ha

Tabelle 9: Umgewidmete und zusätzlich dargestellte Bauflächen im fortgeschriebenen FNP/LP, in der Fassung vom 24.06.2021

Eine Übersicht über umgewidmete und zusätzlich dargestellte Bauflächen gibt die oben abgebildete Tabelle 9.

Bevor zusätzliche Bauflächen erschlossen werden, sollen - gemäß der landesplanerischen Vorgaben und des planerischen Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ – vorhandene Flächenreserven möglichst vorrangig genutzt werden.

2.17 BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 4 BAUGB

Seit den 1960er Jahren hat die Marktgemeinde Weisendorf mehr als 60 Bebauungspläne in Kraft gesetzt, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten oder zu steuern.

Darüber hinaus wurden verschiedene Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen, um zum Beispiel die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen oder einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Die dem FNP/LP angefügten Übersicht über Flächenreserven stellt die Geltungsbereiche der verschiedenen Satzungen dar, deren Inhalte bei der Erstellung des vorliegenden ISEK berücksichtigt wurden und die aufgehoben oder geändert werden sollen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2.18 PLANUNGEN ZUR ORTSKERNSANIERUNG WEISENDORF

2.18.1 Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungssatzung „Ortsmitte Weisendorf“

2011/2012 hat der Markt Weisendorf Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB durchführen lassen, in deren Ergebnis das rund 36,5 ha umfassende Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ förmlich festgelegt wurde³¹.

Das Sanierungsgebiet liegt im Zentrum des Hauptortes Weisendorf und erstreckt sich von der katholischen Kirche St. Josef im Westen bis zum Auslass des Mühlweihers im Osten sowie vom ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“ im Norden bis zum Reuther Weg im Süden.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung bietet sich die Chance, das Zentrum Weisendorfs als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Marktgemeinde zu stärken, nachhaltige städtebauliche Strukturen zu schaffen und Funktionsverlusten entgegen zu wirken.

31 Vgl. Topos team (Bearb.): Markt Weisendorf (Hrsg.): Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung. Ergebnisbericht. Nürnberg, 13.02.2021

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die seit dem 29.02.2012 (Datum der Bekanntmachung) wirksame Sanierungssatzung schließt die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB aus.

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

Zur Umsetzung der Sanierung wurde eine Frist von 15 Jahren festgelegt, die bei Bedarf verlängert werden kann.

2.18.2 Rahmen- und Maßnahmenplan „Ortsmitte Weisendorf“

Die allgemeinen Ziele der Ortskernsanierung hat der Marktgemeinderat Weisendorf im Februar 2012 in Form eines **städtebaulichen Rahmenplans** und eines **Maßnahmenplans** gebilligt. Die Pläne sehen vor,

- bausubstanzuelle und gestalterische Mängel zu beheben,
- das Ortsbild zu verbessern,
- den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln,
- die Ortsmitte als Wohnstandort aufzuwerten,
- Verkehrsprobleme zu beheben und
- den Seebachgrund mit Schlosspark, Bad- und Mühlweiher als wichtigen Grünzug zu erhalten und erlebbar zu machen.

Der als Selbstbindungsplan vom Marktgemeinderat beschlossene städtebauliche Rahmenplan von 2012 hat inhaltlich bis heute Bestand.

Der Maßnahmenplan von 2012 wird mit den Programmanmeldungen zur Städtebauförderung jährlich fortgeschrieben.

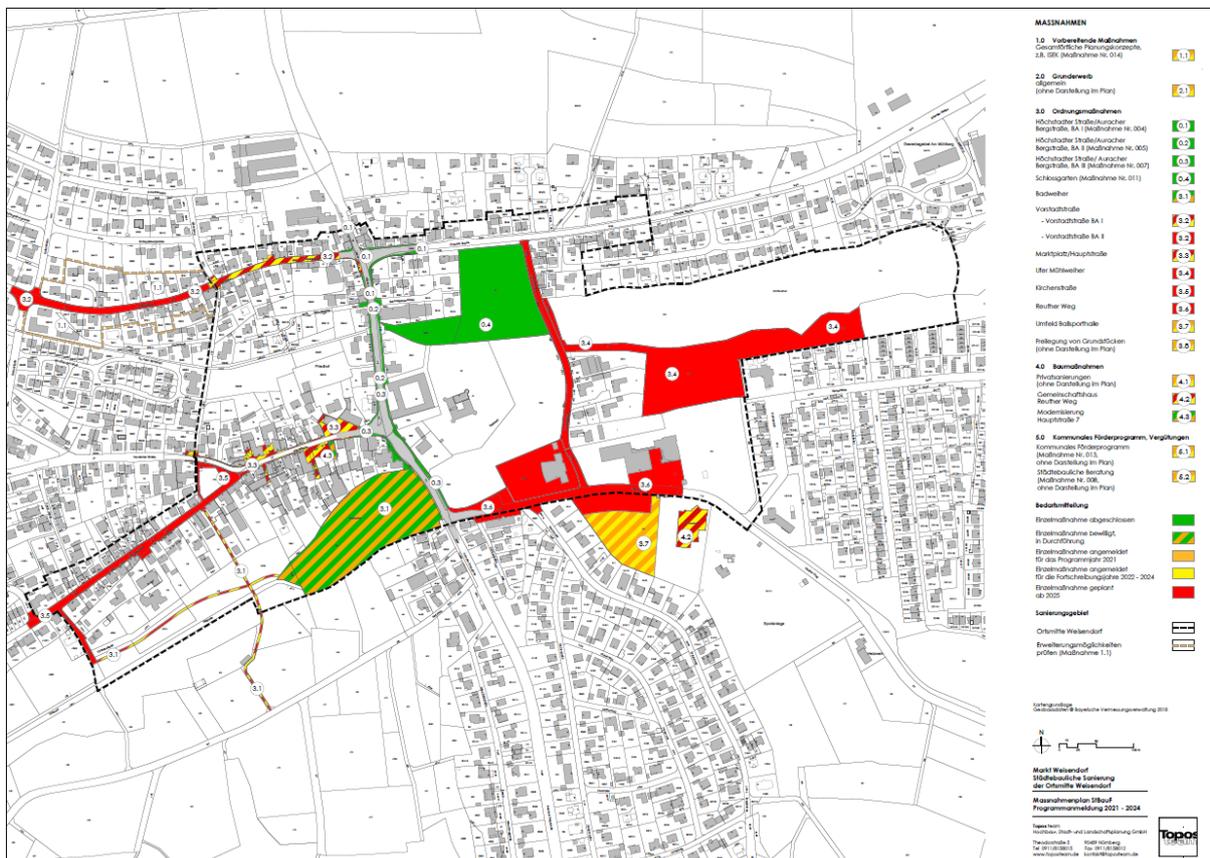


Abbildung 14: Maßnahmenplan zur Programmanmeldung StBauF 2021- 2024

Bei der Formulierung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen unterscheiden die Planungen von 2012 zwischen folgenden **fünf räumlichen Schwerpunkten**:

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 sind die verschiedenen Nutzungsansprüche (Naturschutz, Freizeit und Erholung) sorgsam gegeneinander und untereinander abzuwägen. Abseits der als Baufläche geplanten Bereiche stehen das Naturerlebnis und sanfte Formen der Naherholung im Vordergrund.

Nach der in den vergangenen Jahren erfolgten Umgestaltung des Schlossgartens und des Badweihers sieht der Maßnahmenplan die Umgestaltung des Mühlweiherufers als mögliche Ordnungsmaßnahme vor.



Abbildung 15: Städtebaulicher Rahmenplan zur Ortskernsanierung vom 13.02.2012

Lebensader Höchstadter Straße - Hauptstraße

Die Flächen entlang der Höchstadter Straße und Hauptstraße sind die 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, die für den Bereich Hauptstraße/Birkenhof zuletzt 2021 konkretisiert wurden und bei Bedarf weiterentwickelt werden sollen.

Mit dem Umbau der Schwane-Kreuzung, dem neuen Kreisverkehrsplatz und der Umgestaltung der Randbereiche entlang der Höchstadter Straße wurden seit Beginn der Gesamtmaßnahme „Ortsmitte Weisendorf“ die Verkehrssicherheit entlang der Hauptverkehrsstraßen erhöht und gestalterische Verbesserungen erreicht.

Mit der Sanierung und dem Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 7 zu Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge (3 WE) mit einem Gemeinschaftsbereich für die Flüchtlingsarbeit und offenem Bücherregal wurde ein Leerstand im Ortszentrum beseitigt und ein Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“ geleistet.

Die Errichtung eines Brothauses mit Tagescafes (Hauptstraße 2) und die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Gasthauses „Zur Schwane“ (Höchstadter Straße 13) tragen ebenfalls dazu bei, die formulierten Sanierungsziele für die Lebensader Höchstadter Straße zu erreichen.

Die beantragte Umnutzung eines leerstehenden Ladenlokals in eine Apotheke (Höchstadter Straße 4b) und der geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Hauptstraße 11) als neuer Standort der Geschäftsstelle der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach in Weisendorf entsprechen ebenfalls den Sanierungszielen und werden zur Belebung des Ortszentrums beitragen.

Flankierend hierzu sieht der Maßnahmenplan zur Ortskernsanierung die Umgestaltung des Marktplatzes und weiterer öffentlicher Flächen im Bereich Hauptstraße und Birkenhof vor.

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, Schule, Mehrzweckhalle, Festplatz, Ballsporthalle, 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.

Mit der neuen Ballsporthalle am Reuther Weg wird ein weiterer wichtiger Anziehungspunkt nahezu fertig gestellt, mit dessen Inbetriebnahme sich neue Optionen für die zukünftige Nutzung des Mehrzweckgebäudes ergeben.

Für Umbau und Sanierung des Mehrzweckgebäudes zum Gemeinschaftshaus ist gemäß Maßnahmenplan ebenso Bedarf an Städtebauförderungsmitteln angemeldet, wie für die Umgestaltung der öffentlichen Freiflächen entlang des Reuther Weges.

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 Höchstadter Straße, Langweihergraben und Mönchweg als Wohnstandort zu stärken und die Verkehrssituation zu verbessern.

Mit der Realisierung des privaten Wohnprojektes westlich der „Schwane“ und dem neuen Wohnhaus Höchstadter Straße 5 (Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlosswiese“) konnten neue Wohnangebote geschaffen werden.

Der Maßnahmenplan zur Ortskernsanierung schlägt die Umgestaltung der Vorstadtstraße in zwei Bauabschnitten als mögliche Ordnungsmaßnahmen vor.

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.

In den vergangenen Jahren sind z.B. im rückwärtigen Bereich der Anwesen Kirchenstraße 11, Kirchenstraße 13-15 und Kirchenstraße 17-19 zahlreiche neue Wohngebäude entstanden.

Gemäß Maßnahmenplan zur Ortskernsanierung soll diese Entwicklung mit einer gestalterischen Aufwertung der Kirchenstraße unterstützt werden.

2.18.3 Gestaltungsrichtlinien und Kommunales Förderprogramm

Ein erklärtes Ziel der Ortskernsanierung Weisendorf ist die Verbesserung des Ortsbildes.

Hierzu hat der Markt Weisendorf ein Kommunales Förderprogramm aufgestellt, mit dem ein finanzieller Anreiz für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vor allem aber zur *„Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden unter Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und Berücksichtigung des typischen Ortsbildes sowie denkmalpflegerischer Belange“* im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ geboten werden soll.

Finanziell unterstützt werden können

- Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen,
- die Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung und Entkernung,
- gestalterische Mehraufwendungen bei energetischen Sanierungen,

wenn diese den gestalterischen Vorgaben entsprechen, auf die sich der Marktgemeinderat bei der Aufstellung der **Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“** verständigt hat.

Veranschaulicht sind der Inhalt der Gestaltungsrichtlinien und das Vorgehen zur Beantragung von Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm in der **Broschüre zur Ortskernsanierung Weisendorf**, die zum Tag der Städtebauförderung 2019 veröffentlicht wurde.



Abbildung 16: Broschüre zu Ortskernsanierung Weisendorf

Die Broschüre kann – wie alle Informationen zur Ortskernsanierung – unter dem Punkt „Ortskernsanierung“ auf der Homepage des Marktes Weisendorf eingesehen und heruntergeladen werden.

2.19 EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT/ZENTRENKONZEPT

Im Ergebnis des am 15.01.2018 vom Marktgemeinderat gebilligten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes³² lassen sich für den Markt Weisendorf zwei Bereiche mit wichtiger Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ausmachen, die die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erfüllen.

Begründet wird diese Einschätzung mit dem dort vorhandenen Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie, einer günstigen Verkehrsanbindung (die Erreichbarkeit der Standorte insbesondere auch mit dem ÖPNV ist gewährleistet) und deren städtebaulich integrierter Lage.

Um diese Bereiche zu erhalten und zu entwickeln setzt das Einzelhandelsentwicklungskonzept/Zentrenkonzept für dem Markt Weisendorf

- Flächen entlang der Hauptstraße und Höchstadter Straße im historischen Ortszentrum des Hauptortes Weisendorf als **Zentralen Versorgungsbereich** und

32 Vgl. Topos team mit PLANWERK Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr: Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf. Nürnberg, 22.12.2017

- Flächen im Nord-Osten des Hauptortes an der Erlanger Straße und der Straße Am Mühlberg als **Nahversorgungszentrum** fest.

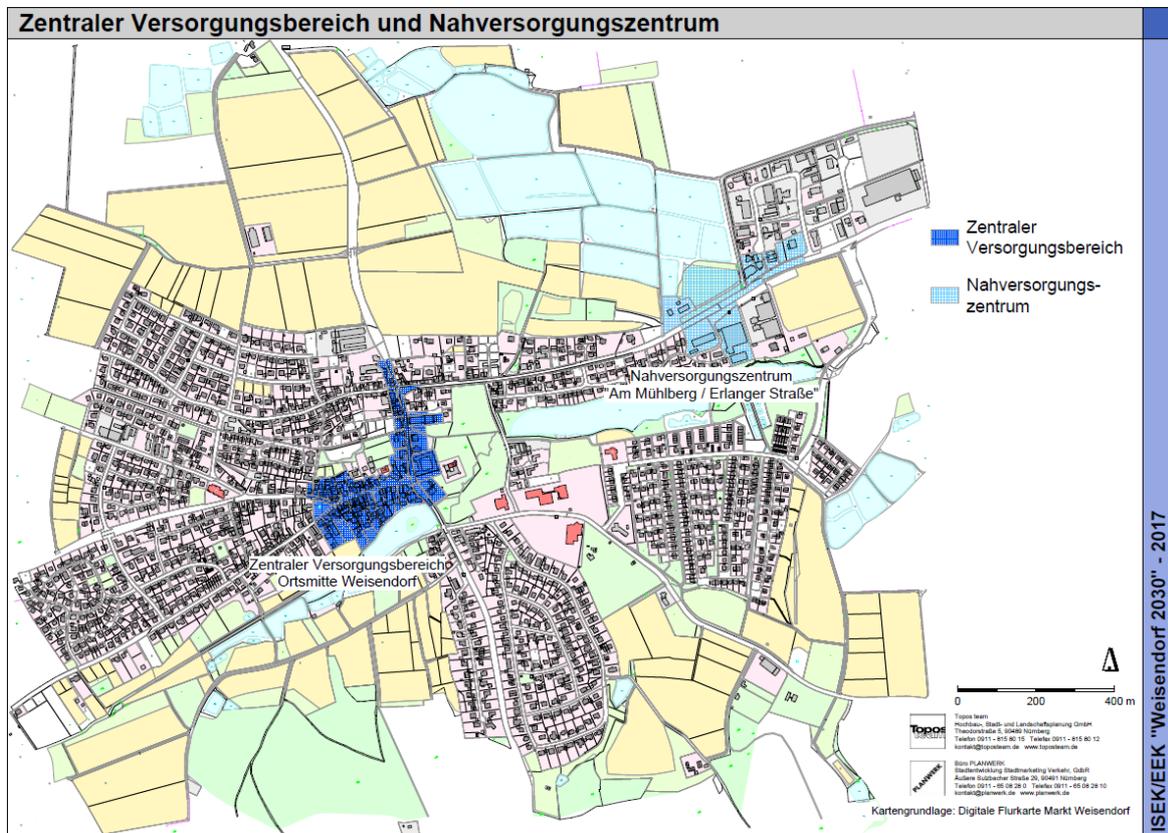


Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept

Insgesamt bestimmt das Konzept sieben Ziele, die bei der zukünftigen Ansiedlung von Einzelhandel im Gemeindegebiet Weisendorf und der Aufstellung bzw. Änderung verbindlicher Bauleitpläne besonders berücksichtigt werden sollen:

Ziel 1

Zur Erhaltung und Stärkung der „Ortsmitte Weisendorf“ und des Nahversorgungszentrums „Am Mühlberg / Erlanger Straße“ werden diese zu zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) erklärt.

Ziel 2

In der „Ortsmitte Weisendorf“ sollen die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung genutzt werden, um den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln und städtebauliche Mängel zu beseitigen.

Ziel 3

Die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist auf der Grundlage der Weisendorfer Liste der Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sowie der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zu prüfen.

Ziel 4

Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen sollen Einzelhandelseinrichtungen mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs ab einer Verkaufsfläche von 200 m² nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“ und alternativ im Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg / Erlanger Straße“ zugelassen werden.

Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“ zugelassen werden.

Abweichend hiervon sollen im Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg / Erlanger Straße“ auch Einzelhandelseinrichtungen mit dem zentrenrelevanten Sortiment Gesundheit, Pflege zugelassen werden.

Ziel 5

Bei zukünftigen Festsetzungen von Gewerbegebieten in städtebaulich nicht integrierten Lagen soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und mit zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden.

Ziel 6

Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² (= Regelvermutungsgrenze), sollen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Weisendorf“ und alternativ im Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg / Erlanger Straße“ zugelassen werden, wenn es sich um Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Wenn es sich um großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sollen diese (siehe auch Ziel 4) nur im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Weisendorf“ zugelassen werden.

Ziel 7

Im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sind Einzelhandelsgeschäfte - und insbesondere Läden mit Verbrauchsgütern des periodischen Bedarfs (d.h. Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Pflege) - bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² in allen Wohn-, Misch- und Dorfgebieten der Marktgemeinde Weisendorf ausdrücklich erwünscht.

3

HANDLUNGSBEDARF UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Um thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung des Marktes Weisendorf definieren zu können, wurde bereits mit dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans eine **Stärken-Schwächen-Analyse für die insgesamt 14 Ortsteile des Marktes Weisendorf**³³ erstellt.

Um thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte für die gesamtörtliche, räumliche Entwicklung des Marktes zu definieren, wurde die SWOT-Analyse von 2016 zum Abschluss des ISEK aktualisiert.

Aufgrund der Komplexität der gesamtörtlichen Entwicklung und der damit verknüpften Notwendigkeit integriert zu planen und zu handeln ist die Analyse der Planungsunterlagen wie einleitend beschrieben in insgesamt **sechs Handlungsfelder (HF)** unterteilt.

Im Handlungsfeld **Wohnen und Bauen** werden Siedlungsstruktur, Wohnraumversorgung, Innenentwicklung, Wohn- und Gewerbenutzung, Bautätigkeit, Wohnqualität und Bauzustand untersucht und bewertet.

Das Handlungsfeld **Arbeiten und Versorgen** beleuchtet Nahversorgungsinfrastruktur, Arbeitsangebot und die Arbeitsplatzzentralität in den Ortsteilen.

Das Handlungsfeld **Freiraum und grüne Infrastruktur** setzt den Fokus auf die öffentlichen Grün- und Straßenräume, Spiel- und Sportflächen, das Wohnumfeld, das Ortsbild, Angebote zur Freizeit und Naherholung, sowie die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.

Im Feld **Verkehr und Mobilität** ist die Bewertung des Straßenverkehrs, des ruhenden Verkehrs, des nicht motorisierten Verkehrs, die Erreichbarkeit und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie mögliche Belastungen durch Immissionen Inhalt der Untersuchung und Bewertung.

Das Handlungsfeld **Technische Infrastruktur und Energie** beschreibt den Handlungsbedarf und Entwicklungsansätze in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien, bezüglich der Einrichtungen zur Strom- und Wärmeversorgung, dem Zustand der Internet- und Telekommunikationsinfrastruktur sowie dem Zustand der technischen Anlagen zur Flächenentwässerung.

Im Handlungsfeld **Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf** stehen die nachhaltige Versorgung mit Bildungseinrichtungen, die vorhandene und künftige Kinderbetreuung, die Versorgung mit notwendigen Einrichtungen zur Unterstützung im Alter, Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen und das Vorhandensein von Treffpunkten für Jung und Alt im Mittelpunkt des Interesses.

Um die Dringlichkeit aufzuzeigen, in welchem Ortsteil und welchem Handlungsfeld Verbesserungen erreicht werden, erfolgt eine Punktbewertung. Dabei wird unterschieden in „Kein Handlungsbedarf“ mit null Bewertungspunkten, „langfristiger Handlungsbedarf“ mit einem Bewertungspunkt, „Handlungsbedarf“ mit zwei Bewertungspunkten und „dringender Handlungsbedarf“ mit drei Bewertungspunkten.

Die Ergebnisse der Analyse sind in Grafiken zusammengefasst. Sie veranschaulichen die thematischen und räumlichen Schwerpunkte im Marktgemeindegebiet und erlauben einen gesamtörtlichen Vergleich.

3.1 HF BAUEN UND WOHNEN

Stärken und Entwicklungspotentiale

Die positive Bevölkerungsentwicklung und anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum lassen erwarten, dass das Thema Wohnen und Bauen auch zukünftig zu den wichtigsten Handlungsfeldern der Ortsentwicklung im Markt Weisendorf gehören wird. Die gewachsenen

³³ Vgl. Topos team: Fortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Markt Weisendorf. Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsteile vom 17.05.2016. Aktualisiert nach Anregungen der Fraktionen. Nürnberg, September 2016.

historischen Ortskerne und der Bestand an Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden bieten gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Darüber hinaus machen die Lage in der pittoresken Weiherlandschaft und die Nähe zu diversen Naherholungsmöglichkeiten des Natur- und Kulturrums den Hauptort und die Ortsteile zu attraktiven Wohnstandorten. Die gute Anbindung an die Autobahn A 3 und mögliche Synergieeffekte durch bereits vorhandene Betriebe sind vor allem im Hauptort Weisendorf Standortvorteile für eine mögliche Ansiedlung von Handel und Gewerbe.

Innenentwicklungspotentiale in Form von Baulücken, Brachen und Leerständen sind in allen Ortsteilen im Marktgemeindegebiet vorhanden. Hinzu kommen Immobilien, für die z.B. aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft oder demographischer Veränderungen damit gerechnet werden kann, dass sie für neue Nutzungen frei werden. Basierend auf der Analyse der Baulücken befinden sich die Schwerpunkte der Innenentwicklungspotentiale neben dem Hauptort Weisendorf vor allem in Oberlindach und Reuth, gefolgt von Kairlindach, Rezelsdorf, Nankendorf und Buch. In Mitteldorf, Reinersdorf und Sintmann gibt es wenige Innenentwicklungspotentiale. Die Ortsteile mit dem geringsten Innenentwicklungspotentialen sind Sauerheim und Schmiedelberg. Ein Brachflächen- und Leerstandkataster könnte dabei helfen die Potentiale genauer zu verorten und bei der Bewertung die Leerstände zu berücksichtigen.

Ein Vorteil hierbei ist, dass Maßnahmen der Innenentwicklung wie Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ durch die Städtebauförderung sowohl finanziell als auch mit Beratungsangeboten unterstützt werden können.

Schwächen und Handlungsbedarf

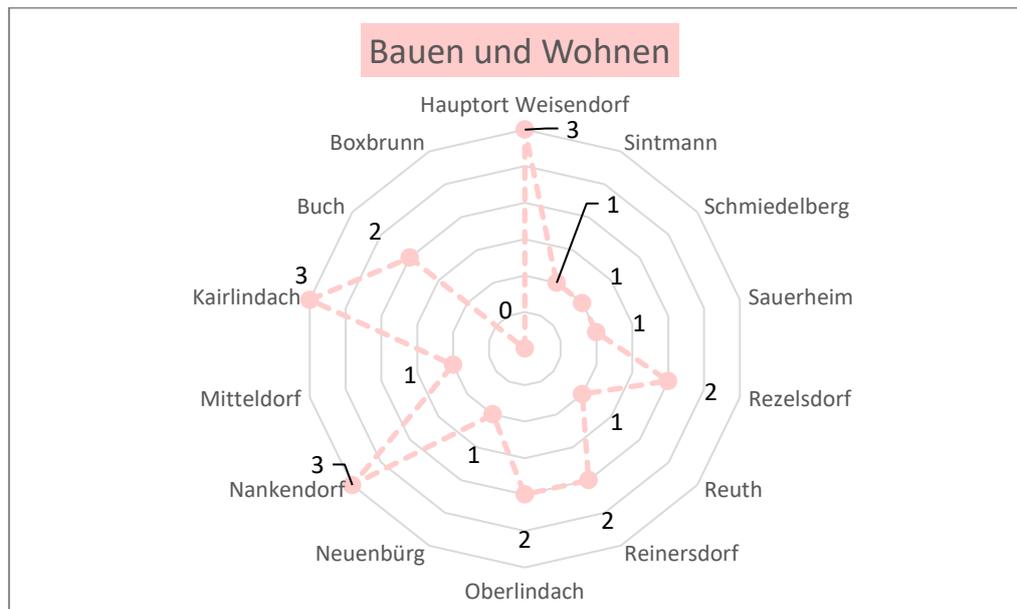


Abbildung 18: HF Bauen und Wohnen - Räumliche Schwerpunkte

Die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren zeigt, dass der Trend zum freistehenden Einfamilienhaus nach wie vor anhält. Eine stärkere Nachverdichtung wäre aus ökologischen Gründen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, geringerer Energieverbrauch) und unter ökonomischen Gesichtspunkten (steigendes Niveau der Baulandpreise) sinnvoll.

Ebenso kann aus dem Überschuss an Wohngebäuden mit einer oder maximal zwei Wohnungen ein gesamtörtlicher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden abgeleitet werden, um bezahlbaren Wohnraum insbesondere auch für Senioren und Einzelpersonen anbieten zu können.

Auf einen möglichen Mehrbedarf an Gewerbeflächen und Grundstücken, die sich für die Ansiedlung von Handel und Gewerbe eignen, ohne dass es dadurch zu Störungen angrenzender Wohnnutzungen kommt, wird im Themenfeld Arbeiten und Versorgen eingegangen.

In Dorfgebieten, wie zum Beispiel Kairlindach, in denen auch zukünftig besondere Rücksicht auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe genommen werden muss und soll, sieht sich der Markt Weisendorf bei der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vor besondere Herausforderungen gestellt.

Konflikte beim Schaffen von zusätzlichem Wohnraum kann es auch dort geben, wo potentielle Standorte durch zum Beispiel Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportlärm vorbelastet sind, wie zum Beispiel an der Erlanger Straße in Weisendorf oder im Umfeld der bestehenden Sportanlagen am Reuther Weg.

Stellenweise verhindern geringe Grundstücksgrößen, unpassende Grundstücksgrenzen, eine zu dichte Bebauung und starke Oberflächenversiegelungen, dass bestehende Wohn- und Arbeitsverhältnisse an heutige Anforderungen und Ansprüche angepasst werden können.

Trotz reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahren bleibt die Sanierung des Gebäudebestands ein Dauerthema, um z.B. bauliche, gestalterische und energetische Verbesserungen sowie Barrierefreiheit zu erreichen und/oder negative Auswirkungen auf Ortsbild und Klima zu vermeiden. Handlungsbedarf ergibt sich hier auch an denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden, noch häufiger aber an Gebäuden aus der Zeit der 1950er bis 1995er Jahre, d.h. vor Inkrafttreten der ersten und zweiten Wärmeschutzverordnung (1.-2. WSVo, 1979-95) ³⁴.

Mögliche Reserveflächen und Innenentwicklungspotentiale wurden bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan aufgezeigt. Der Marktgemeinderat hat mehrfach seine Absicht bekräftigt, diese Flächen zu aktivieren und möglichst vorrangig zu entwickeln und unterstützt entsprechende Maßnahmen nach Möglichkeit. Unklar ist, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen sich die zur Innenentwicklung geeigneten Flächen tatsächlich aktivieren lassen. Der Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank und deren Pflege gehören vor diesem Hintergrund zu den wichtigen zukünftigen Aufgaben der Gemeinde.

Bauen und Wohnen
<ul style="list-style-type: none">• Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum• Bedarf an alternativen Wohnformen (mehr Wohnungen in Geschossbauten auch für Senioren und alleinstehende Personen)• Innenentwicklungspotentiale vorhanden, aber schwer zu aktivieren• Gemengelage und mögliche Konflikte zwischen Arbeiten und Wohnen (Geruchsemissionen, Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm)• Leerstand und Leerstandsrisiken• Stellenweise dichte Bebauung und starke Oberflächenversiegelungen• Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen und Ansprüchen• Bauliche und gestalterische Mängel, auch an denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden

Abbildung 19: HF Bauen und Wohnen - Thematische Schwerpunkte

34 Vgl. Bundesministerium für Energie: Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin, Dezember 2014.

3.2 HF ARBEITEN UND VERSORGEN

Stärken und Entwicklungspotentiale

In den Ortsteilen von Weisendorf gibt es im Vergleich zur Region noch viele land- und forstwirtschaftliche Betriebe. In Kairlindach, Rezelsdorf und Buch können Hofläden und örtliche Betriebe zu einem kleinen Teil zur lokalen Nahversorgung beitragen. Dagegen findet man in den kleineren Ortsteilen keine Einrichtungen der Grundversorgung. Die zentrale Lage der Nahversorgungseinrichtungen im Hauptort Ortsmitte Weisendorf haben das Potential für eine mit dem Fahrrad und fußläufig gut erreichbare Versorgungsinfrastruktur der Wohngebiete.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitsstätten hat sich in den letzten Jahren gesamtörtlich erhöht. Die landwirtschaftlichen Unternehmen und die Unternehmerdienstleistungsbetriebe haben dabei gesamtörtlich bis 2017 als Wirtschaftsbereiche stark abgenommen und haben nur eine relativ kleine Zahl an Beschäftigten, wohingegen die Handels-, Verkehrs- und Gastgewerbebetriebe neben dem produzierenden Gewerbe gesamtörtlich die größte Zahl an Beschäftigten aufweisen. Gemischte Flächen, die sich auf Grund bestehender Immissionen nicht durch Wohnbebauung erschließen lassen, haben das Potential als „co-working space“ und als Büros umgenutzt zu werden.

Schwächen und Handlungsbedarf

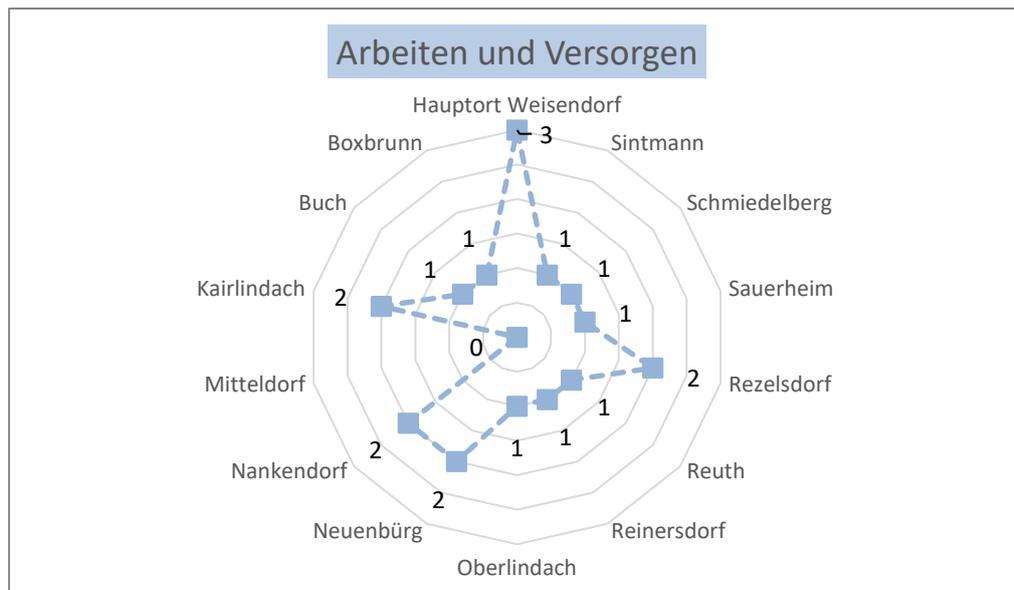


Abbildung 20: HF Arbeiten und Versorgen - Räumliche Schwerpunkte

Im Bereich Arbeiten und Versorgen ist der Handlungsbedarf in den Ortsteilen, bedingt durch den Strukturwandel unterschiedlich zu bewerten. Wie bereits erwähnt beschränkt sich in kleineren Ortsteilen von Weisendorf die Nahversorgung vor allem auf die lokal ansässigen Hofläden und Betriebe. In einigen Ortsteilen, wie in Kairlindach und auch im Hauptort bedrohen Ladenschließungen diese Grundversorgung. In Ortsteilen wie Boxbrunn, Schmiedelberg, Sauerheim, Nankendorf, Reuth, Mitteldorf und Sintmann fehlen grundsätzlich Versorgungsmöglichkeiten im Ort. Es besteht somit Handlungsbedarf zum Erhalt und Stärkung der Versorgungszentren und ansässiger Betriebe, sowie deren Erreichbarkeit, vor allem in den stärker wachsenden Ortsteilen.

Zusätzlich besteht langfristiger Handlungsbedarf zur Verbesserung der allgemeinen Nahversorgungssituation in den kleineren Ortsteilen, wie Sauerheim, Sintmann und Schmiedelberg mit wenig baulicher Entwicklung, in denen eine Ansiedlung von neuen Einrichtungen unwahrscheinlich ist. Obwohl sich in den letzten Jahren die Zahl der Arbeitsstätten und Beschäftigten in der Gesamtgemeinde deutlich erhöht hat, ist die Arbeitsplatzzentralität im Vergleich zur Region mit einem Wert von 0,4

relativ niedrig. Die räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen bedeutet für Weisendorf, dass 58% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht in der Marktgemeinde selbst arbeiten und in die Region pendeln.

Es besteht somit ein Handlungsbedarf zur Sicherung der Arbeitsplatzzentralität und somit für Arbeitsplätze und Arbeitsmöglichkeiten in Nähe zu den Wohnstandorten. Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe stehen gesamtörtlich nicht unmittelbar durch bestehende Flächenpotentiale im Innenbereich ausreichend zur Verfügung, da Veränderungsabsichten vorhandener Betriebe noch ungeklärt sind und die bestehenden Eigentumsverhältnisse und mögliche Immissions- und Nutzungskonflikte die Mobilisierung der Flächen erschweren. Dem gegenüber steht im Hauptort und in Nankendorf eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen und Erweiterungsbedarf. Es besteht somit ein gesamtörtlicher Mehrbedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und an der Aktivierung und Steuerung von Innenentwicklungspotentialen.

Arbeiten und Versorgen
<ul style="list-style-type: none"> • Keine Nahversorgung in den kleineren Ortsteilen • Geringe Arbeitsplatzzentralität • Nachfrage nach Gewerbeflächen vorhanden • Flächenreserven schwer zu mobilisieren

Abbildung 21: HF Arbeiten und Versorgen - Thematische Schwerpunkte

3.3 HF FREIRAUM UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

Stärken und Entwicklungspotentiale

Die Lage der Marktgemeinde Weisendorf in der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft der Weiherketten ist prägend für den Ortscharakter und das Ortsbild und stärkt als Alleinstellungsmerkmal die Attraktivität der Ortsteile als Wohnstandort. Die Nähe zur Natur bietet durch den Anschluss an Rad- und Wanderwege ein hohes Maß an Freizeit und Naherholungspotential. Die Kulturlandschafts- und Naturräume haben auch als Lebensraum für viele Pflanzen- und Tierarten eine große Bedeutung und sind demnach wertvolle, zu Erhaltende Schutzgüter.

Bedingt durch die diversen städtebaulich relevanten Funktionen der übergeordneten Grünzüge die durch die Ortsteile und den Hauptort verlaufen, wie der Seebachgrund und der Sauerheimer Graben - als Zubringer von Kalt- und Frischluft, als Retentions- und Drainageflächen bei Starkregenereignissen, als natürlicher Speicher von CO₂, durch die Filtereigenschaft der Vegetation und durch die Vorteile für Freizeit und Naherholung - ist eine grüne Infrastruktur für eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung besonders wichtig. Im Hauptort zählt gerade der vor kurzem sanierte Schlosspark sowie der gerade neugestaltete und in Teilen renaturierte Badweiher zu den wichtigen zentralen und grünen Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen in der Ortsmitte. Der angrenzende Mühlweiher ist aufgrund der mangelnden Erschließung für die Bevölkerung nur bedingt erlebbar aber bietet Entwicklungspotential.

Aufgrund der besonderen Belange von Natur und Umwelt sind hierbei jedoch Nutzungskonflikte im Vorfeld zu vermeiden. Die neugestalteten öffentlichen Straßenräume in der Ortsmitte entlang der Höchstadter Straße / Auracher Straße werten das Ortsbild auf und steigern die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Stadtraum. Bis auf wenige Ausnahmen wie in Nankendorf, Neuenbürg, Mitteldorf, Sintmann, Sauerheim verfügen alle Ortsteile über Spielflächen als Treffpunkte für Kinder und Jugendliche. In Weisendorf befindet sich eine Skateanlage.

Schwächen und Handlungsbedarf

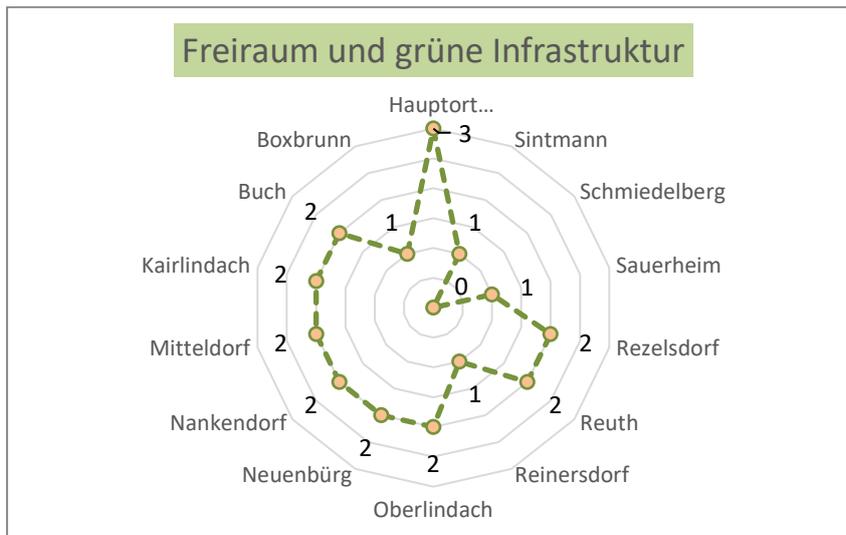


Abbildung 22: HF Freiraum und grüne Infrastrukturen - Räumliche Schwerpunkte

Gesamtörtlich gibt es, bis auf fehlende Spielanlagen in Mitteldorf, Nankendorf, Neuenbürg, Sintmann und Sauerheim vor allem in den größeren Ortsteilen Handlungsbedarf bezogen auf die innerörtlichen Freiräume und Grünzüge. Durch die gestiegene Bautätigkeit und die bereits beschriebene Bedeutung des Seebachgrunds, sowohl als übergeordneter Grünzug für Freizeit und Naherholung, aber gleichzeitig auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gibt es in betroffenen Ortsteilen einen Ordnungsbedarf zum Schutz der Belange der Umwelt gegenüber den Bedürfnissen der Naherholung und zur Freihaltung von Bebauung. Im Hauptort gibt es vor allem im Bereich des Mühlweihers und des Sauerheimer Grabens Nachholbedarf um eine bessere Erschließung der Flächen mit den Zielen des Naturschutzes abzustimmen.

- Durch die Nähe zur Natur- und Kulturlandschaft sind partielle Defizite in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums sowie der Dorfplätze in den kleineren Ortsteilen wie in Sintmann oder Sauerheim weniger ausschlaggebend als in den größeren Ortsteilen, wie in Buch und im Hauptort, wo die Bedeutung des öffentlichen Freiraums für Freizeit und Naherholung, zum Aufenthalt, aber auch für den Ortscharakter und zur Aktivierung der Ortszentren eine größere Rolle spielt. Ebenfalls im Hauptort findet sich vor allem im Bereich des zentralen Sanierungsgebiets entlang der Hauptstraße, der Kirchenstraße, der Vorstadtstraße, im Bereich des Marktplatzes und im öffentlichen Raum des Reuther Wegs und des Festplatzes Gestaltungsbedarf zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und des Straßenraums, bedingt durch den schlechten baulichen Zustand sowie Funktions- und Gestaltungsmängel und dem hohen Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum. Durch die Funktion als wichtiger Naherholungsraum besteht im Schlossgarten durch die Nutzung der Freizeitangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten der Bedarf nach einer öffentlichen Toilettenanlage. Bedingt durch den Neubau der Ballsporthalle und dem damit verbundenem Wegfall des öffentlichen Basketballplatzes gibt es Ersatzbedarf. An Stellen von Ortsteilen mit fehlender Ausprägung von Ortsrändern, mangelhafte Eingrünung und fehlende Übergänge zwischen Landschaft und Bebauung wie in Buch, am nördlichen Ortsrand von Kairlindach, am westlichen Ortsrand von Mitteldorf, in Nankendorf, in Sauerheim und im Hauptort entlang des Gewerbegebietes im Nordosten, an den Rändern der Wohngebiete im Süd-Westen, im Westen, im Nordwesten und an den Rändern der neuen Wohngebiete im Osten, ist das Landschafts- und Ortsbild durch den abrupten Übergang zwischen Bebauung und Landschaft gefährdet. Ebenso gibt es Gestaltungsbedarf der Müllcontainerfläche Badweiher Süd in ortsbildprägender Lage am Ortszugang und in direkter Nähe zum jüngst sanierten Badweiher.

Freiraum und grüne Infrastruktur

- Fehlende Spielanlagen in kleineren Ortsteilen
- Ordnungsbedarf zum Schutz der Belange der Umwelt
- Ordnungsbedarf zur Pflege und Ausbau der innerörtlichen grünen Infrastruktur und ihrer Funktionen zur Sicherung der Klimaresilienz
- Defizite in der Gestaltung, dem baulichen Zustand und der Aufenthaltsqualitäten der örtlichen Straßen- und Freiräumen, vor allem in der Vorstadtstraße, Am Windflügel, am Mönchweg, am Wiesenweg, am Reuther Weg und am Marktplatz.
- Mangel an Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Funktion des Marktplatzes als Treffpunkt eingeschränkt
- Mangelhafte Erschließung/ Erlebbarkeit Ufer Mühlweiher
- Versiegelte Hofflächen in den Ortskernen
- Ersatz für entfallenen öffentlichen Basketballplatz/ Standort noch nicht geklärt

Abbildung 23: HF Freiraum und grüne Infrastruktur - Thematische Schwerpunkte

3.4 HF MOBILITÄT UND VERKEHR

Stärken und Entwicklungspotentiale:

Die Ortsteile im gesamten Gebiet der Marktgemeinde sind gut angebunden an regionale und überregionale Rad- und Wanderwege und an die regionalen und lokalen Buslinien. Auch die Nähe zur Autobahn A3 kann als Standortvorteil für Gewerbe und Pendler gewertet werden. Eine Erweiterung von bestehenden innerörtlichen und straßenbegleitenden Radwegen zwischen den Ortsteilen (Rezelsdorf-Weisendorf und Oberlindach-Weisendorf) bietet die Chance langfristig die Mobilität für Fuß- und Radfahrer zu erhöhen, den nicht-motorisierten Verkehr zu stärken und somit eine klimafreundliche Mobilität im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung anzustreben. Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte des Hauptortes weist eine hohe Erreichbarkeit für die umliegenden Wohngebiete auf und hat deshalb auch eine hohe Bedeutung als sozialer Treffpunkt und als Zentrum für das Miteinander und Stadtleben. Das „Elektromobilitätskonzept für den Landkreis Erlangen-Höchstadt“ hat für den Standort Weisendorf eine mittlere Eignung als Standort für Carsharing Angebote festgestellt.

Schwächen und Handlungsbedarf

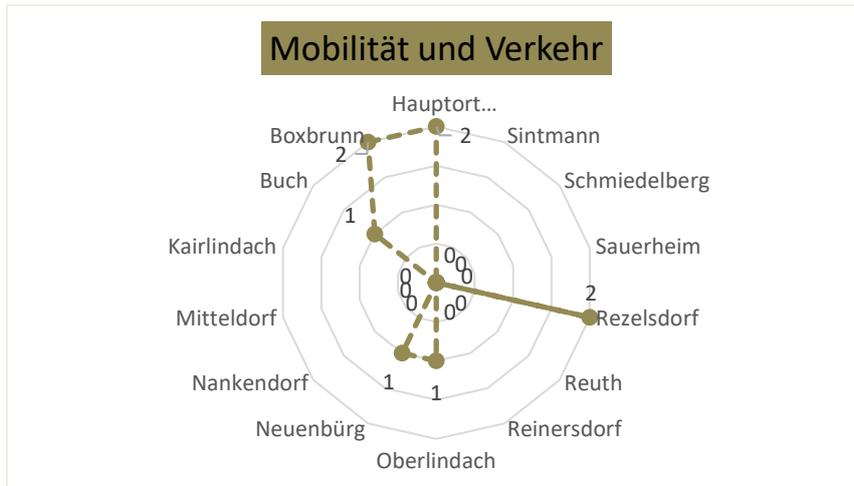


Abbildung 24: HF Mobilität und Verkehr - Räumliche Schwerpunkte

In den kleineren Ortsteilen im Gemeindegebiet besteht, bedingt durch die Entfernung zum Hauptort und der schlechten Nahversorgungssituation eine starke Abhängigkeit von motorisiertem Personennahverkehr. Gerade für ältere Menschen besteht dadurch langfristiger Bedarf an zusätzlichen Transportmöglichkeiten und dem Ausbau der bestehenden Angebote wie den Bürgerbussen und privaten Fahrdiensten sowie bezüglich einer langfristigen Anpassung der Taktung der Buslinien und des gesamtörtlichen Mobilitätskonzeptes.

Außerdem wurde bei der Befragung von betroffenen Akteuren ein mangelhafter Ausbau der Erschließungsstraßen für landwirtschaftliche Nutzung, sowie ein Konfliktpotential zwischen Freizeit- und landwirtschaftlicher Nutzung der schützenswerten Kulturlandschaft festgestellt. Im Hauptort wurde bei der Analyse im Themenfeld Verkehr und Mobilität vor allem ein Handlungsbedarf bezüglich des Erhalts, der Sicherung und der Neuschaffung von wichtigen Wegeverbindungen und der problematischen Parksituation in den Wohngebieten ermittelt. Obwohl rechnerisch keine Defizite an öffentlichen Stellplätzen festzustellen sind, kommt es gerade in den Wohnstraßen mit kleinem Straßenquerschnitt und stärkerer Verkehrsbelastung wie der Vorstadtstraße, Am Windflügel, in den neuen Wohngebieten im Osten und am Wiesenweg zu ungeordneten Parksituationen im öffentlichen Raum und auf den Gehwegen.

Die städtebauliche Ost-West Orientierung der Bebauungsstruktur, sowie die Lage der Einkaufsmöglichkeiten in der östlichen Erlanger Straße und die damit verbundenen weiteren Einkaufstrecken erschweren eine fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbare Nahversorgungsinfrastruktur für die Wohngebiete im Westen und insbesondere für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Darum hat die Vorstadtstraße und die Erlanger Straße eine hohe Bedeutung für die Erreichbarkeit der Nahversorgungsgebiete an der Höchstatter Straße und dem Nahversorgungszentrum am Mühlberg.

Der schlechte bauliche Zustand der Oberflächenbeläge und der Mangel an markierten und barrierefreien Nord-Süd Kernverbindungen, Am Mönchweg, Am Windflügel, entlang der Vorstadtstraße, der Kirchenstraße und am Reuther Weg gefährden, im Sinne des städtebaulichen Ziels einer inklusiven fußläufigen Erreichbarkeit, eine Vernetzung der Versorgungszentren Ortsmitte und Erlanger Straße mit den Gemeinbedarfseinrichtungen am Reuther Weg und den Flächen mit hoher Bedeutung für Freizeit und Naherholung am Schlosspark, am Badweiher und am Mühlweiher. Die Neugestaltung und Aufwertung der Nord-Süd Routen Mönchweg/Schlosswiese und Am Windflügel und deren mögliche Verknüpfung mit den bestehenden zentralen Wegen am westlichen Mühlweiher und am Sauerheimer Graben, bieten planerische Potentiale zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit im Hauptort.

Mobilität und Verkehr

- Mangel an Nord-Süd Wegeverbindungen und Kernwegenetz
- Fehlende Vernetzung der Wohn-, Versorgungs- und Naherholungsgebiete für schwächere Verkehrsteilnehmer im Sinne einer inklusiven Erreichbarkeit
- Schlechter Zustand der Oberflächenbeläge, vor allem in der Vorstadtstraße, Kirchenstraße, Reuther Weg, Mönchweg und Am Windflügel
- Mangel an Parkplatzangeboten/ungeordnetes Parken im Straßenraum und auf Gehwegen in der Vorstadtstraße, am Windflügel, am Mönchweg, am Wiesenweg sowie problematische Parksituation am Kreisverkehr in Schmiedelberg
- Zeitlich punktuell hohe Verkehrsbelastung in der Vorstadtstraße
- Bedarf an zusätzlichen Mobilitätsangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung in den kleinere Ortsteilen

Abbildung 25: HF Mobilität und Verkehr - Thematische Schwerpunkte

3.5 HF TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

Stärken und Entwicklungspotentiale

Der Ausbau der Internet-Infrastruktur zum Glasfaserstandard bietet auch den kleinen Ortsteilen die Chance an der Digitalisierung teilzuhaben. Außerdem bedeutet der Ausbau einen Standortvorteil für die Ansiedlung neuer Gewerbe, Unternehmen und von Freiberuflern im Gemeindegebiet und verbessert allgemein die Wohnqualität. Gemäß Energienutzungsplan³⁵ für den Markt Weisendorf gibt es im Gemeindegebiet zwei Biogas – BHKW mit einer installierten Leistung von 760 kW im Ortsteil Kairlindach und im Gewerbegebiet Nord mit 800 kW, sowie eine Hackschnitzelanlage mit 820 kW Nennwärmeleistung am Reuther Weg. Da die Bemessungsleistung der Biogasanlagen an beiden Standorten 720 kW beträgt, sind Kapazitäten zum Teil noch vorhanden und die Anlagen können flexibel gefahren werden.

Diese bestehenden Biogasanlagen in Kairlindach und im Gewerbegebiet Ost übernehmen die Versorgungsfunktion. Im Ortszentrum und im Gewerbegebiet Am Mühlberg besteht durch die hohe Wärmebelegungsichte die Möglichkeit für weitere Nahwärmenetze. Gesamtörtlich wurde außerdem Potential zur Nutzung von Solarstrom durch Dachphotovoltaikanlagen erkannt. Das PV-Potential auf Dachflächen im Markt Weisendorf würde ausreichen, den 2016 ermittelten Strombedarf für die Gemeinde zu decken, da auf vielen größeren landwirtschaftlichen Betrieben, gewerblichen Gebäuden und Wohngebäuden ausreichend Dachflächen zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Zur Darstellung von Sonderbauflächen für Windkraftanlagen beschreibt der Energienutzungsplan mögliche Standorte nördlich von Rezelsdorf und nördlich von Kairlindach, die innerhalb der im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete WK 54 und WK 82 liegen. Konkrete Planungsabsichten hierzu sind nicht bekannt.

Schwächen und Handlungsbedarf

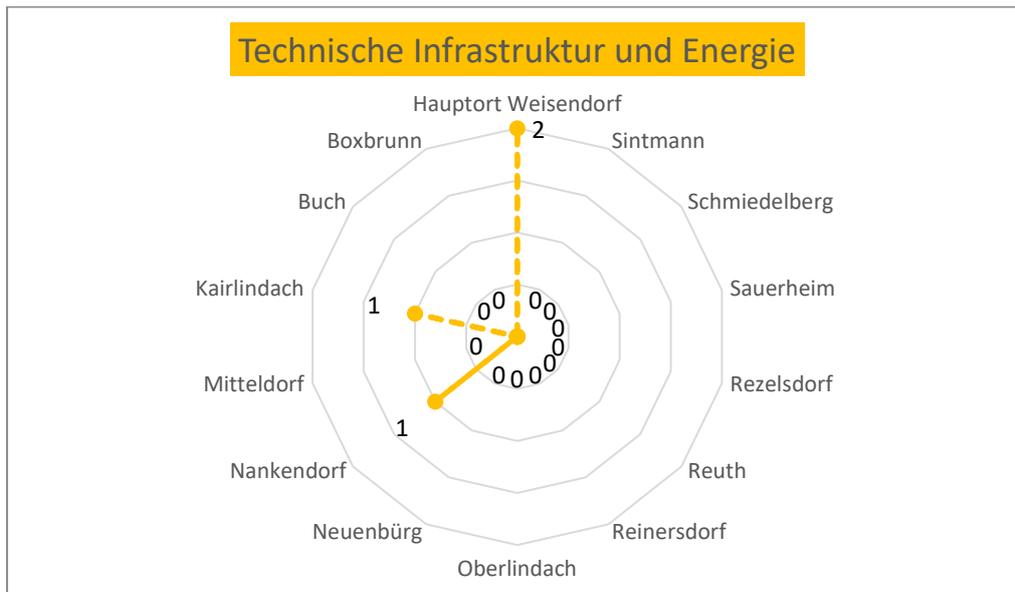


Abbildung 26: HF Technische Infrastruktur und Energie - Räumliche Schwerpunkte

Gesamtörtlich wurde vor allem in Bezug auf Stromerzeugung und die Wärmenetze in Weisendorf Handlungsbedarf festgestellt. Durch die Erweiterung der Wohngebiete an der Gerbersleite im Osten sollte eine mögliche Erweiterung der Hackschnitzelanlage am Reuther Weg geprüft werden. Ebenso besteht ein Klärungsbedarf bezüglich der möglichen Erweiterung der Biogasanlage in Kairlindach. Im Westen von Nankendorf wurde ebenfalls Klärungsbedarf bezüglich der problematischen Flächenentwässerung und des nahen Trinkwasserschutzbereiches festgestellt. Laut Analyse und Energienutzungsplan bieten sich im Markt Weisendorf keine Möglichkeiten, Photovoltaikanlagen auf Freiflächen zu errichten, die nach dem EEG bzw. den Empfehlungen des LfU hierfür prädestiniert wären (z.B. Konversionsflächen, Freiflächen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten oder Freiflächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen). Im Gemeindegebiet Weisendorf befindet sich bislang nur eine öffentliche E-Ladestation (am Lebensmittelmarkt Am Mühlberg), die zur Förderung von nicht-fossilen Verkehrsmitteln notwendig ist.

Technische Infrastruktur und Energie	
•	Klärungsbedarf Erweiterung Hackschnitzelanlage
•	Klärungsbedarf Erweiterung Biogasanlage
•	Ladestationen E- Mobilität

Abbildung 27: HF Technische Infrastruktur und Mobilität - Thematische Schwerpunkte

3.6 HF SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINBEDARF

Stärken und Entwicklungspotentiale

Die Marktgemeinde Weisendorf bietet eine große Auswahl an Einrichtungen für den Gemeinbedarf wie die Grundschule im Hauptort, die Kitas und Kinderbetreuungseinrichtungen, die Feuerwehreinrichtungen, die temporäre Bibliothek „Leseinsel“ in der Ortsmitte, die Mehrzweckhalle mit den Angeboten für Jung und Alt mit der Jugendarbeit und dem Seniorentreff „WeiSenTreff“, und dem Heimatmuseum am Reuther Weg im Hauptort. Außerdem gibt es gesamtörtlich eine Vielzahl Vereine sowie Angebote der Kirche und Volkshochschule Herzogenaurach im Hauptort. Treffpunkte für Kinder und

Familien wie Spiel- und Sportplätze sind in fast allen Ortsteilen, außer in Neuenbürg, Nankendorf, Sauerheim, Mitteldorf und Sintmann zu finden. Im Hauptort bieten die zentralen Freiräume am Schlosspark sowie die Grünräume um den Badweiher Treffpunkte für alle Altersklassen. Als Erweiterungsmöglichkeit für das Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten bietet die „Alte Schule“ in Kairlindach Entwicklungspotential und sowie Gemeinbedarfsflächen am südlichen Reuther Weg.

Schwächen und Handlungsbedarf

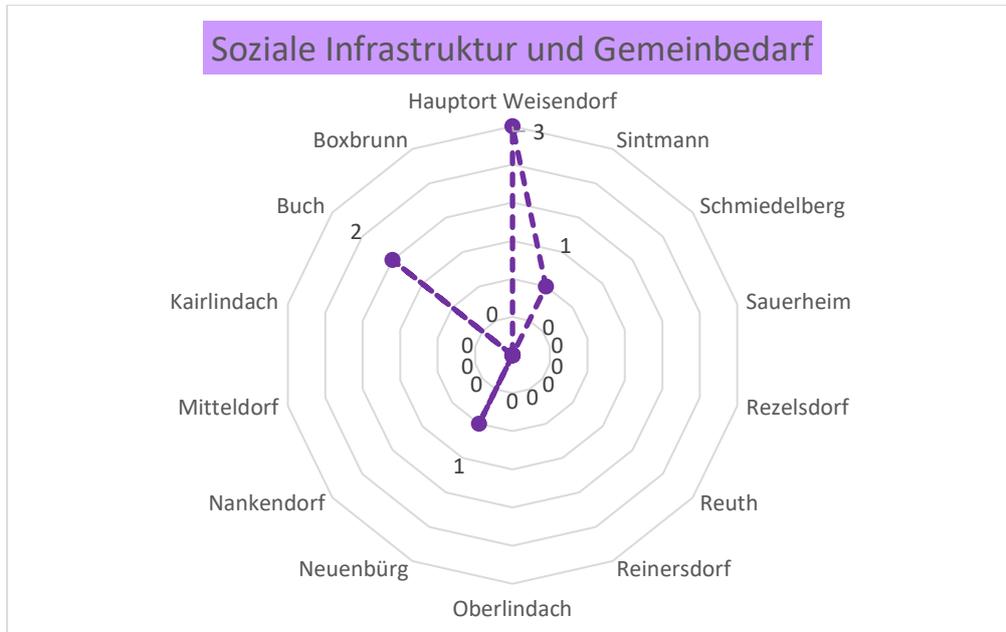


Abbildung 28: HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf - Räumliche Schwerpunkte

Gesamtörtlich ergibt sich durch die steigende Bevölkerungsentwicklung und die diverse Altersstruktur der Ortsteile unterschiedliche Handlungsschwerpunkte. Veränderungsabsichten der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Lebenshilfe in Buch und die Entwicklung der Bevölkerungszahlen müssen gesamtörtlich dauerhaft abgestimmt und fortgeschrieben werden um mögliche zusätzliche Flächenbedarfe ermitteln und Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Einrichtungen aufzeigen zu können. Wie die Bevölkerungsprognose 2033 von 2017 gezeigt hat, werden bis 2033 gesamtörtlich voraussichtlich ca. 7 zusätzliche Krippengruppen zu je 12 Kindern, ca. 2 Kindergartengruppen mit je 25 Kindern, diverse zusätzliche Betreuungs- und Hortplätze sowie eine neue Grundschulklasse mit 24 Schülern benötigt. Die aktuellen Entwicklungen sprechen jedoch für einen weitaus größeren gesamtörtlichen Bedarf an Kitaplätzen sowie an Plätzen für die Ganztagesbetreuung an der Grundschule. Ob die geplanten Erweiterungen der vorhandenen Einrichtungen wie der geplante Kindergarten am Reuther Weg, die Erweiterung des evangelischen Kindergartens, die Erweiterung des katholische Kindergartens, sowie das Freiwerden von Räumlichkeiten in den Einrichtungen der Lebenshilfe in Buch ausreichen um die nötigen Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, ist weiterhin zu prüfen. Zur Deckung des Bedarfs sind als Übergangslösung Container am Standort Kirche St. Josef errichtet worden.

In der Bevölkerung besteht außerdem der Wunsch nach einem Waldkindergarten, jedoch wurde bisher kein geeigneter Standort erörtert. Außerdem wurde bei der Analyse bedingt durch die demographische Entwicklung insbesondere ein Mehrbedarf an Treffpunkten und Gemeinschaftsräumen für Jugendliche und ältere Menschen festgestellt. Die Möglichkeiten zur Sanierung und Umbau des Mehrzweckgebäudes am Reuther Weg zur Erweiterung von Gemeinschaftsräumlichkeiten sollte in diesem Zusammenhang geprüft werden.

Der Mangel an sozialen- und seniorengerechten Wohnangeboten im Gemeindegebiet und das Fehlen eines Seniorenheims stellen weitere Handlungsbedarfe dar. Als Standort für ein neues Seniorenheim

wurde bereits eine Fläche am Standort Reuther Weg in die Überlegungen einbezogen. Ebenso gibt es Pläne für ein soziales Wohnbauprojekt am östlichen Ortsrand. Es gibt außerdem den Wunsch langfristig im Ortszentrum ein Ärztehaus zu etablieren.

Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf
<ul style="list-style-type: none">• Mangel an Kita- und Kinderbetreuungsplätzen• Gesamtörtlich Bedarf an Treffpunkten und Gemeinschaftsräumen für Jung und Alt• Mehrzweckhalle sanierungsbedürftig/veraltete und nicht mehr zeitgemäße Nutzung im Erdgeschoss (Kegelbahn liegt brach)• Mangel an altersgerechtem Wohnen und Bedarf für ein Seniorenwohnheim• Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

Abbildung 29: HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf - Thematische Schwerpunkte

4

RÄUMLICHE UND THEMATISCHE SCHWERPUNKTE

4.1 SCHWERPUNKTE NACH HANDLUNGSFELDERN

Gesamtörtlich zeigt die Bewertung der Handlungsfelder besondere thematische Schwerpunkte vor allem im Bereich „Bauen und Wohnen“ mit 23 Bewertungspunkten, sowie „Freiraum und grüne Infrastruktur“ mit ebenfalls 23 Bewertungspunkten, gefolgt vom Handlungsfeld „Arbeiten und Versorgen“ mit 19 Bewertungspunkten. Danach folgen die Handlungsfelder „Verkehr und Mobilität“ mit 9 Bewertungspunkten und „Technische Infrastruktur und Energie“ mit 4 Bewertungspunkten. Im Bezug zu den anderen Handlungsfeldern findet sich im Handlungsfeld Technische Infrastruktur und Energie der geringste Handlungsbedarf mit 4 Bewertungspunkten.

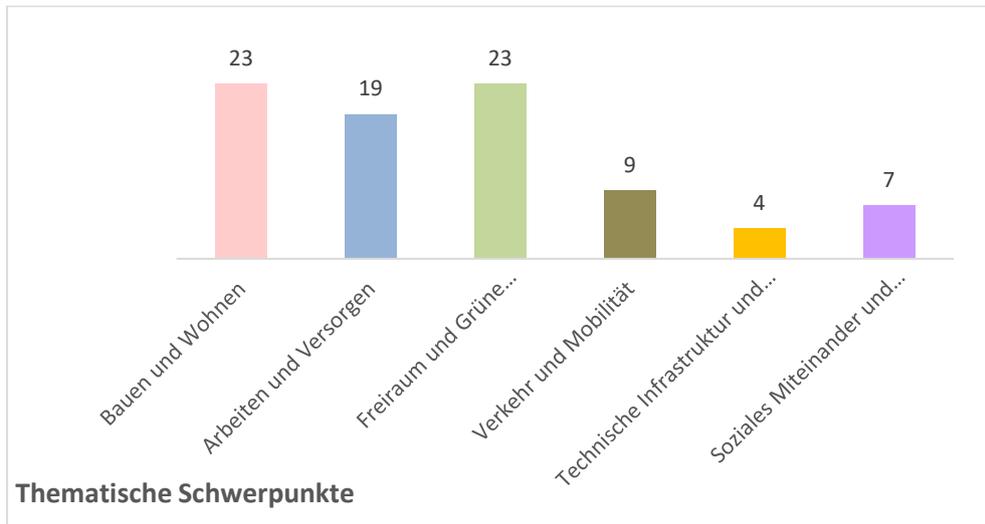


Abbildung 30: Thematische Schwerpunkte nach Handlungsfeldern

4.2 RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE NACH ORTSTEILEN

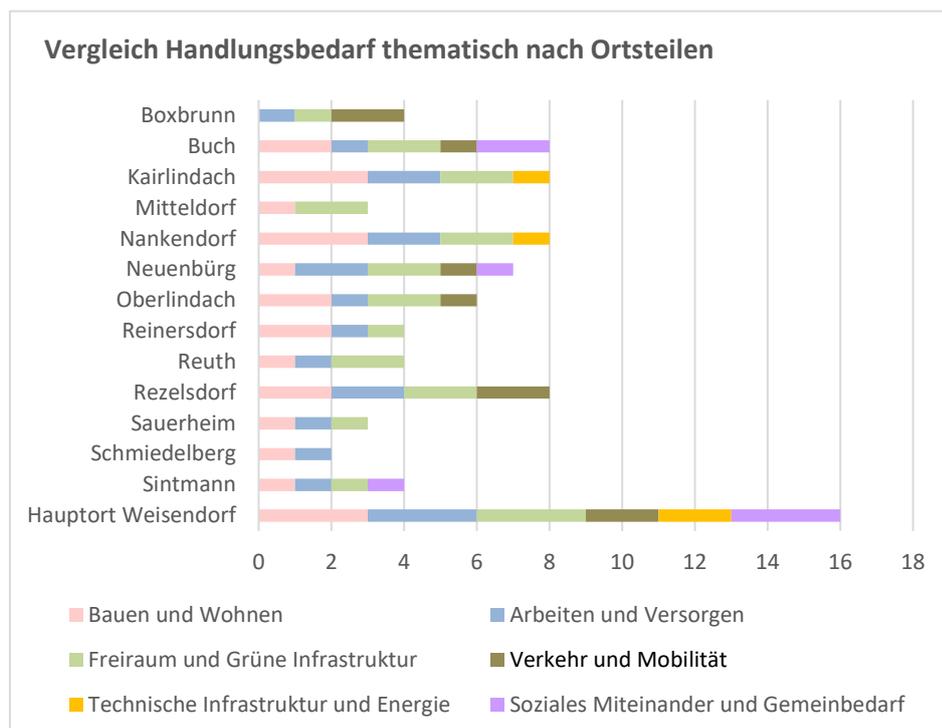


Abbildung 31: Vergleich Handlungsbedarf

Durch den hohen Handlungsbedarf in nahezu allen Bewertungsfeldern befinden sich die wichtigsten räumlichen Handlungsschwerpunkte im Vergleich zu den anderen Ortsteilen im Hauptort Weisendorf mit einer Gesamtwertung von 16. In den kleineren Ortsteilen zeigen Boxbrunn, Buch, Kairlindach, Nankendorf, Neuenbürg, Oberlindach und Rezelsdorf mit Werten von 6 bis 8 einen höheren Gesamtbedarf, wobei Buch, Kairlindach und Rezelsdorf mit 8 Punkten die Schwerpunkte darstellen. Die restlichen kleineren Ortsteile Sintmann, Schmiedelberg, Sauerheim, Reuth, Reinersdorf und Mitteldorf sind mit Werten zwischen 2 und 4 die am niedrigsten bewerteten Ortsteile.

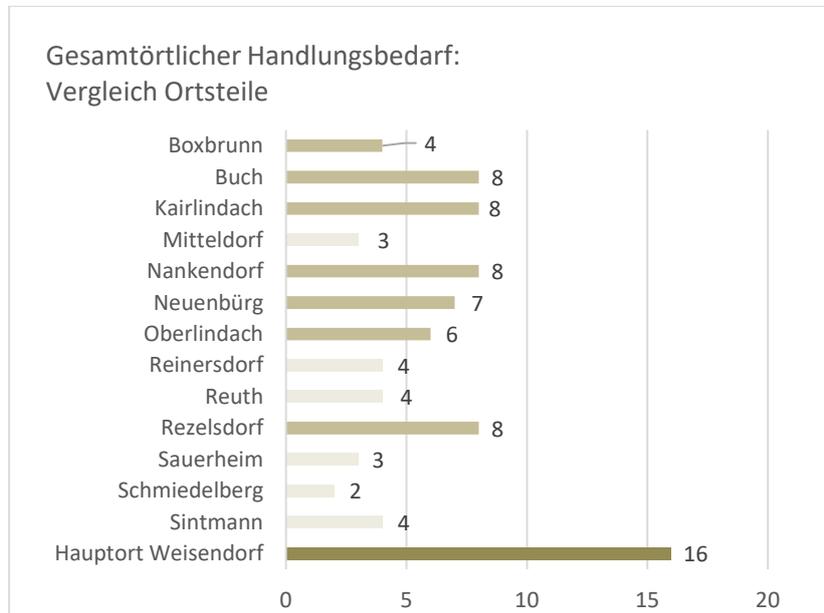


Abbildung 32: Vergleich Ortsteile

Im Hauptort liegen die räumlichen Schwerpunkte hauptsächlich im Bereich des Sanierungsgebietes. Im Bereich Ortsmitte/ Hauptstraße, im Bereich Kirchenstraße, im Bereich Vorstadtstraße, im Bereich Reuther Weg und Umfeld Ballsporthalle, am süd-östlichen Ortsrand, im Bereich Mühlweiher/ am Windflügel und im Bereich Erlanger Straße/ am Mühlberg. Die Ergebnisse der gesamtörtlichen Analyse und die ermittelten räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkte bilden für das weitere Vorgehen zur detaillierten Rahmenplanung des ISEK die Grundlage zur Formulierung städtebauliche Ziele, zur Erarbeitung von Projekten und von Einzelmaßnahmen. Die Ergebnisse helfen außerdem bei der zeitlichen Koordination dieser Maßnahmen und zur Abwägung ihrer Dringlichkeit im Bezug zum Gesamtort.

4.3 HANDLUNGSSCHWERPUNKTE IM HAUPTORT WEISENDORF

4.3.1 Mühlweiher/Am Windflügel

Mühlweiher



Abbildung 33: Ufer Mühlweiher. Quelle Topos team

- Hoher Naherholungswert/Potential als Naherholungsraum
- Mangelhafter Zugang/Erschließung Uferbereich
- Gestaltungsmängel Uferbereich Süd/Ost
- Schutzbedürfnis Lebensraum Pflanzen und Tiere/Anwohner
- Wichtige Verbindungsachse: Wohngebiet im Osten und Ortsmitte

Am Windflügel

- Keine geordnete Wendemöglichkeit
- Wichtige Erschließungsstraße für neue Wohnbebauung am Windflügel
- Wichtige Nord-Süd-Verbindung
- Mangelhafte Straßenraumgestaltung und Aufenthaltsqualität
- Mangelhafte Sicherheit für Kinder
- Ungeordnetes Parken
- Gehwege zu schmal



Abbildung 34: Am Windflügel. Quelle Topos team

4.3.2 Verbindung Achse Reuther Weg

Straßenraum Reuther Weg



Abbildung 35: Reuther Weg Straßenraum. Quelle Topos team

- Nur eine sichere Querungsmöglichkeiten im Reuther Weg
- Keine Querungsmöglichkeit auf Höhe Mehrzweckhalle/im Kurvenbereich
- Bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten im Straßenraum
- Keine Aufenthaltsqualitäten und Gestaltungsmängel im Straßenbegleitenden Freiraum und im Bereich des Kriegerdenkmals
- Wichtige Verbindungsachse zu Schulen und Gemeinbedarfseinrichtungen

Außenanlagen Festplatz und Umfeld Ballsporthalle



Abbildung 36: Festplatz – Umfeld Ballsporthalle. Quelle Topos team

- Gestaltungsmängel und schlechter baulicher Zustand der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Wichtiger multifunktionaler Platz für Veranstaltungen und als Parkraum
- Keine Aufenthaltsqualitäten
- Durch den Bau der Ballsporthalle gibt es Ersatzbedarf für den öffentlichen Basketballplatz

Mehrzweckhalle



Abbildung 37: Mehrzweckhalle. Quelle Topos team

- Bauliche Mängel und nicht- zeitgemäße energetische Bausubstanz.
- Mangelhafter und nicht-zeitgemäße Gestaltung und Architektur
- Nicht zeitgemäße und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten und Ausstattung (Kegelbahn)
- Gestaltungsmängel im Außenbereich
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten im Außenbereich
- Wichtiger Treffpunkt für Jung und Alt

Neubauf Flächen Weisendorf Ost



Abbildung 38: Rathaus und Ortsrand Süd/ Ost. Quelle Topos team

- Neue Wohngebiete entlang der Gerbersleite und am östlichen Ortsrand
- Potentieller Standort für ein Seniorenwohnheim
- Fehlende Querungen zum Heimatverein/Heimatmuseum und zum möglichen Seniorenwohnheim über den Reuther Weg
- Möglichkeit zur Erweiterung der Hackschnitzelanlage zum Anschluss der neuen Baugebiete

4.3.3 Wohnstandort Vorstadtstraße

Vorstadtstraße BA2



Abbildung 39: Vorstadtstraße. Quelle Topos team

- Mangelhafte Gestaltung des Straßenraumes
- Bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Teilweise zu schmale Fußwege
- Keine Aufenthaltsqualität
- Ungeordnetes Parken auf Fußwegen und auf der Straße und damit einhergehende Behinderungen für den Linienbusverkehr
- Hohe temporäre Verkehrsbelastung
- Sanierungsbedürftige Oberflächenbeläge
- Gebäude teilweise sanierungsbedürftig/Gestaltungsmängel
- Wichtige Verkehrsachse

Mönchweg



Abbildung 40: Mönchweg. Quelle Topos team

- Historischer Anschluss an den Seebachgrund nicht mehr vorhanden
- Teilweise mangelhafte Oberflächenbeläge und Gestaltungsmängel
- Wichtige Nord-Süd-Verbindung für den Radverkehr und Fußgänger
- Keine Aufenthaltsqualitäten

4.3.4 Versorgungszentrum Ortsmitte

Marktplatz



Abbildung 41: Marktplatz. Quelle Topos team

- Mangelhafte Außenanlagengestaltung/Zustand Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Fehlen von Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsräumen
- Problematische Parkplatzsituation und hoher Versiegelungsgrad
- Freistehendes Gebäude städtebaulich deplatziert, versperrt den räumlichen Bezug von Marktplatz und Kirche und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein

Birkenhof



Abbildung 42: Birkenhof. Quelle Topos team

- Leerstand ehemalige Gaststätte Birkenhof 1
- Brachfläche in räumlichem Zusammenhang zum Marktplatz
- Unbefriedigende Erschließungssituation über Privatgrundstück
- Eingeschränktes Stellplatzangebot und problematische Einparksituation
- Gemengelage von Wohnen, Gewerbe und dem bestehenden Nutzungsrecht
- Mangelhafte Gestaltung öffentlicher und privater Zufahrten und Freiflächen
- Räumlich begrenzter und ungestalteter Bereich an der Bushaltestelle

Hauptstraße/Neustadter Straße



Abbildung 43: Randbereiche Hauptstraße. Quelle Topos team

- Mangelhafter baulicher Zustand der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Fehlende/mangelhafte Gestaltung des Straßenraumes
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten
- Teilweise zu schmale Fußwege
- Hohe temporäre Verkehrsbelastung
- Gebäude teilweise sanierungsbedürftig/Gestaltungsmängel
- Wichtige Verkehrsachse

Kirchenstraße



Abbildung 44: Kirchenstraße. Quelle Topos team

- Mangelhafter baulicher Zustand der Oberflächenbeläge
- Mangelhafte Gestaltung des Straßenraumes
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten
- Bauliche und gestalterische Mängel an Gebäuden
- „Wildes Parken“
- Schmale Fußwege

Alter Friedhof Weisendorf



Abbildung 45: Außenanlagen Friedhof Hauptstraße. Quelle Topos team

- Gestalterisch mangelhafte und nicht mehr zeitgemäße Außenanlagen
- Bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Mangelhafte Barrierefreiheit
- Teilweise in kommunaler und kirchlicher Verwaltung

4.3.5 Östliche Erlanger Straße/Am Mühlberg



Abbildung 46: Östliche Erlanger Straße. Quelle Topos team

- Fehlende Querungen über die Erlanger Straße im Bereich Am Mühlberg
- Unterbrechung des gemischten Fuß- und Radweges (Wegeverlauf über Parkplatz)
- Kein Fußweg entlang der nördlichen Straßenseite
- Gestalterische und bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten Erlanger Straße

5 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Vor dem Hintergrund des oben beschriebenen Handlungsbedarfs und der aufgezeigten Entwicklungspotentiale verfolgt der Markt Weisendorf die folgenden gesamtörtliche Entwicklungsziele.

Diese ergänzen die im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan abgestimmten „Planungsziele nach Handlungsfeldern“³⁶

5.1 ENTWICKLUNGSZIELE HF BAUEN UND WOHNEN

Siedlungsentwicklung

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Markt Weisendorf soll in den kommenden Jahren auf der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen liegen, d.h. der Beseitigung von Leerständen und Brachflächen sowie der Nutzung von Baulücken und gering bebauten Grundstücken im sogenannten „Innenbereich“ gemäß § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB).

(BW Z 1) Der Innenentwicklung des Ortes soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen gegeben werden, um den Flächenverbrauch zu senken.

(BW Z 2) Bestehenden Flächen- und Innenentwicklungspotentiale gesamtörtlich erfassen und steuern und eine Flächenmanagementdatenbank zu erstellen und zu pflegen

(BW Z 3) Nutzung der Flächenpotentiale und Mobilisierung und Entwicklung innerörtlicher Baulücken und gezielte Nachverdichtung geringbebauter Grundstücke

(BW Z 4) Schaffen von Rechtssicherheit durch Aufstellen bzw. Anpassen von Bebauungsplänen zur Anpassung an neue städtische Entwicklungen

(BW Z 5) Zur Sicherung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes, sowie zum Erhalt der historischen Siedlungsstruktur innerörtliche Grünzüge wie den Seebachgrund und den Sauerheimer Graben als ortsbildprägende innerörtliche Grünzüge erhalten und von Bebauung freihalten

(BW Z 6) Nutzungskonflikte vermeiden, Gemengelagen auflösen (z.B. Hochwasser-, Natur- und Immissionsschutz)

Wohnstandort

(BW Z 7) Dörfliche Mischnutzung in den Ortskernen erhalten und entwickeln

(BW Z 8) Neue und bedarfsgerechte Wohnangebote schaffen (z.B. Senioren- / Mehrgenerationenwohnen, mehr sozialer Wohnungsbau)

(BW Z 9) Wohnumfeld verbessern (z. B. Verbesserung grüne Infrastruktur, Minderung Verkehrsbelastung, Aufwertung Ortsbild, Aufwertung öffentlicher Freiraum, Verbesserung Erreichbarkeit)

(BW Z 10) Weisendorf positiv als Wohnstandort vermarkten

(BW Z 11) Erhalten und sichern von ortstypische Bebauungsstrukturen und historische Raumkanten

(BW Z 12) Erhalten/ Umnutzen des wertvollen Gebäudebestandes (Baudenkmäler, ortsbildprägende Gebäude, Althofstellen und Scheunen) sowie Beseitigen der baulichen bzw. gestalterischen Mängel zur Verbesserung des Ortsbildes

(BW Z 13) Bei Um- und Neubauten sollen traditionelle Bauformen und das vorhandene Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden um sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einzufügen.

³⁶ Vgl. Markt Weisendorf: Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 24.06.2021. Begründung Kapitel 3.4 und 4 mit Themenkarten und differenzierter Darstellung von Flächenreserven (Anhang 1 zur Begründung). Festgestellt mit Beschluss des Marktgemeinderates am 12.07.2021

(BW Z14) Sensibilisieren von Grundstückseigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern für die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten im Sanierungsgebiet durch Sanierungsberater und Möglichkeiten des kommunales Förderprogrammes. (Ansprache Eigentümer, Bürgerinformation kommunales Förderprogramm)

(BW Z 15) Leerstände und Teilleerstände beseitigen, Gebäude ersetzen oder umnutzen für gemeindliche Zwecke oder z. B. für neue Arbeitsformen

(BW Z 16) Erneuerung des baulichen Bestandes

(BW Z 17) Modernisierung und Verbesserung der Barrierefreiheit um Wohngebäude an neue Wohnstandards anzupassen.

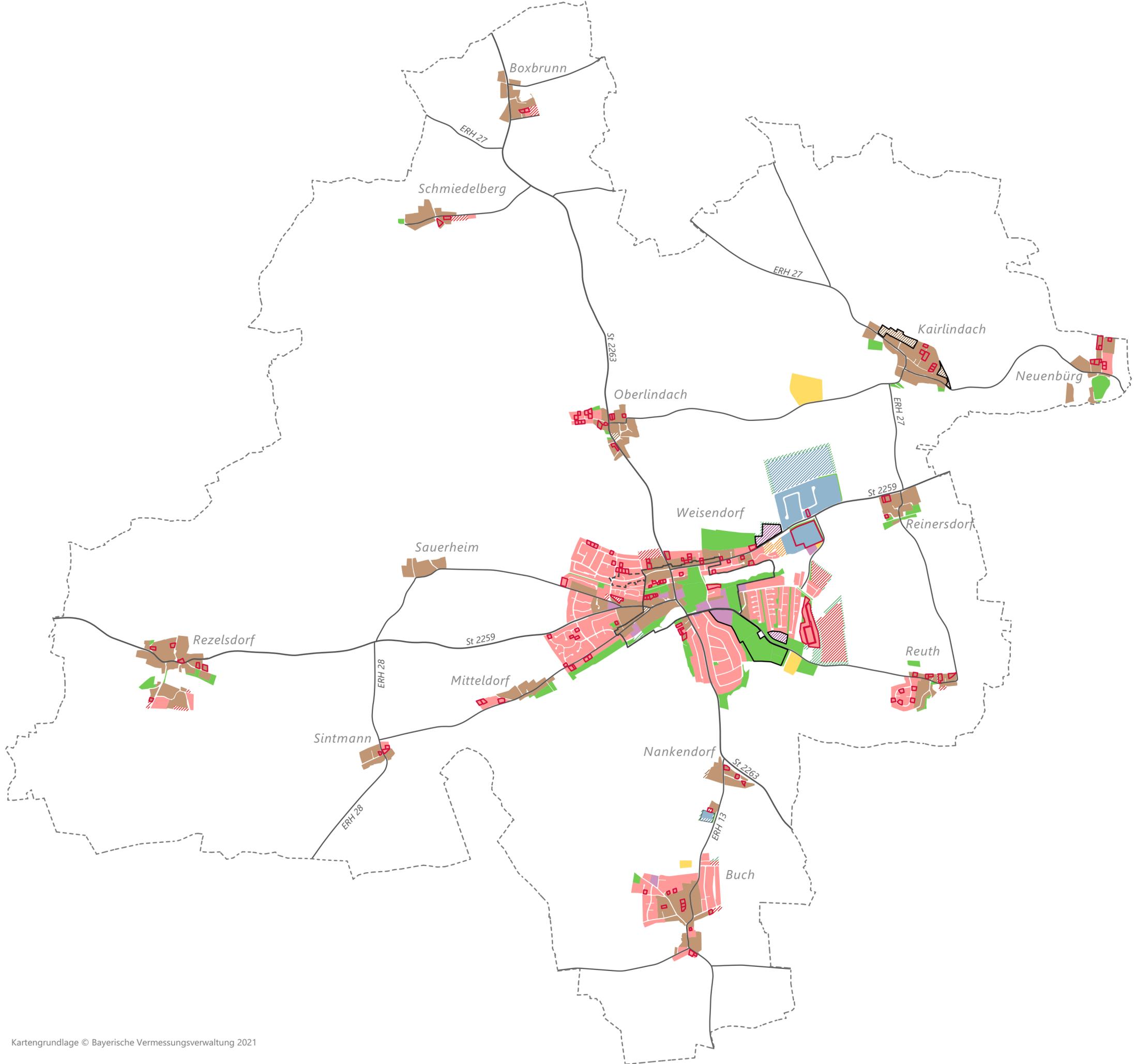
Ziele Umwelt und Klimaschutz

(BW Z 18) Energetische Gebäudesanierung unterstützen

(BW Z 19) Energetische Sanierung und Neubau öffentlicher Gebäude unter Verwendung klimaschonender Baustoffe (zur Förderung der Kreislaufwirtschaft) und regenerativer Energien (zur Reduzierung der Energieverbräuche), z.B. Dachflächenphotovoltaik, Austausch raumlufttechnischer Geräte, Verschattungseinrichtungen, Dachbegrünung

⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Bauen und Wohnen (BW)

Gesamtörtliche Ziele
Bauen und Wohnen
 (gemäß fortgeschriebenem Flächennutzungsplan)



Bestand entwickeln, Innenentwicklungspotenziale mobilisieren

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Baulücken im unbeplanten Innenbereich / BBP

Zusätzliche Bauflächen ausweisen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen / Umwidmung
- Gemeinbedarfsflächen

Gesamtmaßnahme Sanierung "Ortsmitte Weisendorf" fortführen und Sanierungsgebiet erweitern

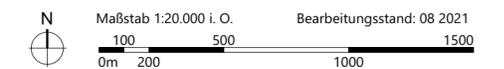
- Sanierungsgebiet "Ortsmitte Weisendorf"
- Sanierungsgebiet erweitern

Grünflächen im engeren Siedlungsbereich

- Bestand
- Grünflächen geplant

Hinweise

- Hauptverkehrsstraßen
- Mögliche Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)



5.2 ENTWICKLUNGSZIELE HF ARBEITEN UND VERSORGEN

(AV Z 1) Gewerbestandort Weisendorf stärken

(AV Z 2) Erhalt einer verträglichen Mischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Gewerbe in den Ortskernen

(AV Z 3) Erhalt und Fördern einer umweltgerechten, bäuerlichen Land-, Forst- und Teichwirtschaft im Gemeindegebiet.

(AV Z 4) Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zur Pflege der Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete und zum Erhalt der historischen Ortsstruktur.

(AV Z 5) Neue Nutzung für Leerstände und aufgegebene Hofstellen finden.

(AV Z 6) Erhalten und Entwickeln bestehender Dorfgebiete mit vorrangiger Rücksicht auf die Belange bestehender bzw. genehmigter land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

(AV Z 7) Abstand zwischen bestehender bzw. genehmigter Landwirtschaft und Wohnen halten und Nutzungsbeschränkungen beachten (Immissionsschutz)

(AV Z 8) Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe klären.

(AV Z 9) Bei entstehendem Mehrbedarf vorhandene Flächenpotentiale mobilisieren

(AV Z 10) Einrichtungen zur Grundversorgung sichern und entwickeln um die fehlende Grundversorgungssituation in den kleineren Ortsteilen verbessern (z. B. mobiler Dorfladen, Lieferdienst)

(AV Z 11) Aufstellen verbindlicher Bauleitpläne, um Konflikte zu vermeiden

(AV Z 12) Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken (z.B. Buch, Rezelsdorf)

(AV Z 13) Zentrale Versorgungsbereiche „Ortsmitte Weisendorf“ und „Nahversorgungszentrum Am Mühlberg/Erlanger Straße“ gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept erhalten und entwickeln.

(AV Z 14) Arbeitsplatzzentralität gesamtörtlich verbessern/ Angebote schaffen für neue Arbeitsformen (z. B. Prüfen der Möglichkeit zur Umnutzung von Leerstand und aufgegebenen Hofstellen zu „co-working“, „shared-space“ Büros, Gründertreff)

(AV Z 15) Berücksichtigung von produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen.

⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Arbeiten und Versorgen (AV) – Grundversorgung und Gewerbe

⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Arbeiten und Versorgen (AV) – Landwirtschaft

Gesamtörtliche Ziele
Arbeiten und Versorgen
 Grundversorgung und Gewerbe
 (gemäß fortgeschriebenem Flächennutzungsplan)

Mischnutzung erhalten und entwickeln

- Dorfgebiete Bestand
- Gemischte Bauflächen Bestand
- Gemischte Bauflächen Planung

Gewerbe und Sonderbauflächen erhalten und entwickeln

- Gewerbliche Bauflächen Bestand
- Gewerbliche Bauflächen Planung
- Sonderbauflächen Planung / Umwidmung
- Mögliche Nutzungsbeschränkungen beachten (Immissionsschutz)

Zentrale Versorgungsbereiche sichern und entwickeln

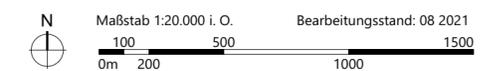
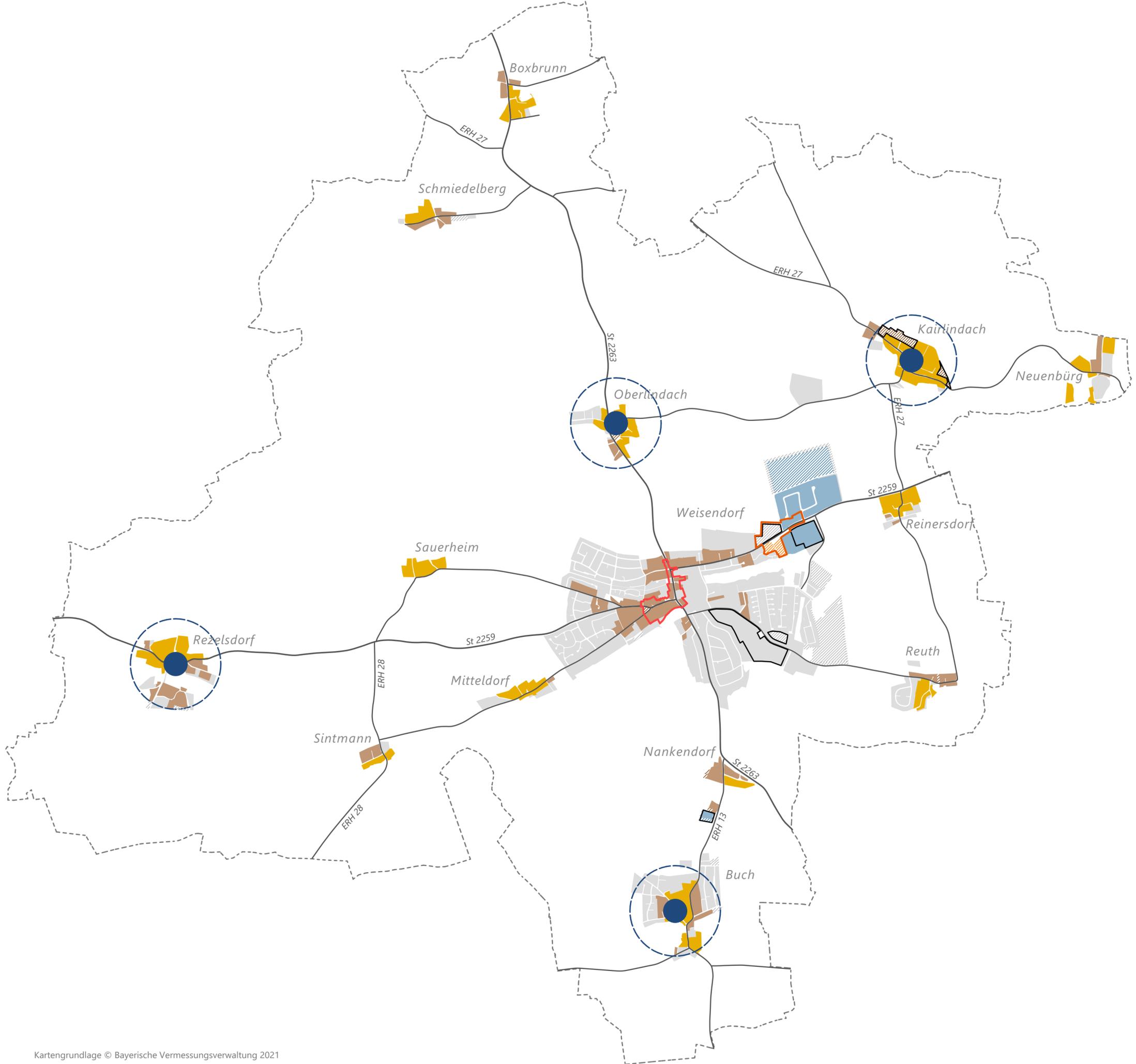
- Zentraler Versorgungsbereich "Ortsmitte Weisendorf"
- Nahversorgungszentrum "Am Mühlberg/Erlanger Straße"

Einrichtungen zur Grundversorgung sichern und entwickeln

- vorhandene Nahversorgungseinrichtung mit fußläufigem Einzugsbereich ca. 350m

Hinweise

- Sonstige Siedlungsflächen
- Sonstige geplante Siedlungsflächen
- Hauptverkehrsstraßen



Rücksicht auf landwirtschaftliche Betriebe nehmen

- Dorfgebiet
- landwirtschaftliche Hofstelle ohne Tierhaltung
- landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung
- aufgegebene Hofstellen
- Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen nicht verringern

Zusätzliche Bauflächen ausweisen

- Gemischte Bauflächen
- Wohnbauflächen

Wirtschaftsflächen

- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Teiche
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete

Möglichkeiten für PIK - Massnahmen prüfen

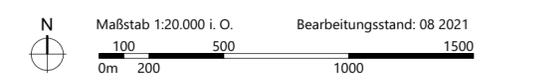
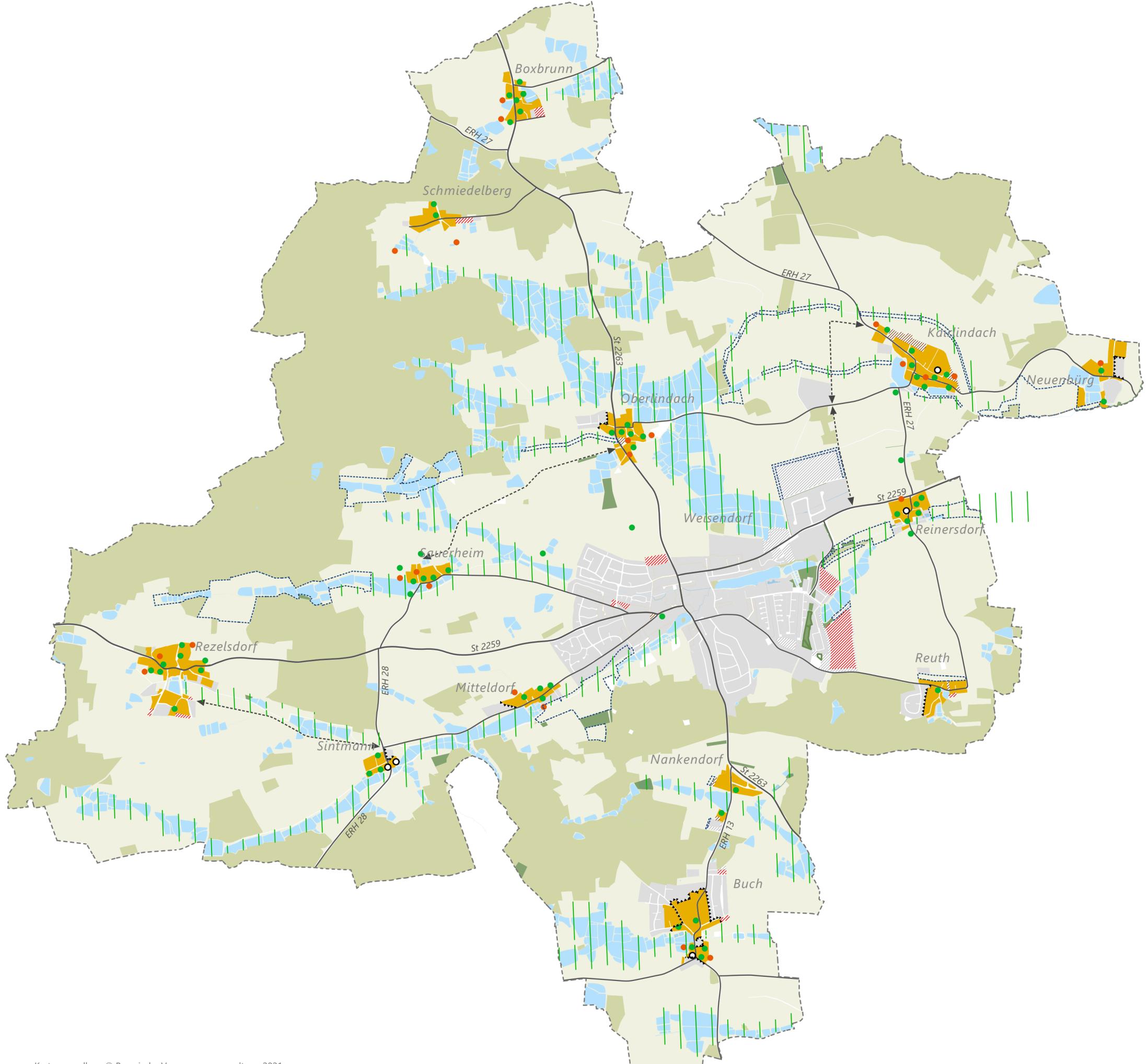
- Vorgeschlagene Flächen für Ausgleich und Ersatz

Wirtschafts- und Kernwege

- Wirtschaftswege
- Wirtschaftswege ausbauen

Hinweise

- sonstige Siedlungsflächen
- sonstige geplante Siedlungsflächen
- Ökokatasterflächen gemäß LfU
- Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf, die dem LfU gemeldet werden sollen
- Hauptverkehrsstraßen



5.3 ENTWICKLUNGSZIELE HF FREIRAUM UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

(FGI Z 1) Erhalten, aufwerten und erlebarmachen der wichtigen innerörtlichen Grünzüge Sauerheimer Graben, Seebachgrund insbesondere des Mühlweiher, sowie der Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Weihergebiete

(FGI Z 2) Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete in Kooperation mit Land- und Teichwirten erhalten und pflegen zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes

(FGI Z 3) Straßenräume und öffentliche Freiräume gestalten, begrünen und aufwerten zum Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes

(FGI Z 4) Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum Schaffen (Plätze zum Verweilen schaffen, Freiraum schaffen, der zum Spazieren einlädt, Angsträume beseitigen)

(FGI Z 5) Plätze gestalten / umgestalten/ aufwerten. (z.B. Marktplatz, Festplatz)

(FGI Z 6) Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen zur Verbesserung der Erreichbarkeit

(FGI Z 7) Ortsbildprägende Grünstrukturen, Baum- und Gehölzstrukturen erhalten und entwickeln

(FGI Z 8) Aufwertung der Ortseingänge und Ortsränder zur Verbesserung des Ortsbildes

(FGI Z 9) Gewässer ökologisch entwickeln und erlebbar machen, Zugänge schaffen, als Lebensraum für geschützte Arten erhalten und sichern

Ziele Umwelt und Klimaschutz

(FGI Z 10) Sichern und Entwickeln der gesetzlich geschützten LSG- und FFH-Gebiete und der im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie kartierten Biotope (ASK-Nachweise)

(FGI Z 11) Erhalten und Erweitern der örtlichen grünen Infrastruktur, insbesondere der Baum- und Gehölzstrukturen sowie die Vernetzung der lokalen Grünräume untereinander, sowie mit der umgebenden Landschaft (zur Verminderung des CO²-Gehalts in der Atmosphäre, zur Stärkung der Klimaresilienz bei Starkregenereignissen, als Wanderrouten und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Leitung von Frisch- und Kaltluft, zur Luftfilterung, Beschattung u.v.m.)

(FGI Z 12) Bodenentsiegelung fördern und unnötige Bodenversiegelung vermeiden (um Folgen von Starkregenereignissen zu mindern, die grüne Infrastruktur zu stärken und die Funktionsfähigkeit der Böden zu erhalten)

(FGI Z 13) Öffentliche Freiflächen vernetzen und beschatten zur Förderung von Frisch- und Kaltluftschneisen und zur Minderung von Hitzeinseleffekten

(FGI Z 14) Baumbestände erhalten und erhöhen (zur Verbesserung der Luftqualität, zur Reduzierung der Aufheizung bebauter Gebiete durch Beschattung, zur Verbesserung des Bodenwasserhaushalts, zur Speicherung von Co², zur Verbesserung der Wasseraufnahmekapazität der Böden, zum Schutz von Bodenfunktionen, u. v. m.)

(FGI Z 15) Naturnahe Gestaltung von Grünflächen und Gewässern wie den Mühlweiher zur Förderung der Biodiversität sowie Erhalt der Weiherlandschaft und naturnaher Obstwiesen (zur Verringerung des CO²-Gehalts in der Atmosphäre, zur Sicherung des Kulturraums Weiherlandschaft als besonderer Lebensraum für Tiere und Pflanzen)

(FGI Z 16) Schutz gegen Hochwasser und gegen Starkregenereignisse verbessern, Retentionsräume schaffen, Flächen entsiegeln und Versiegelung vermeiden.

- ⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Freiraum und Grüne Infrastruktur (FGI) – Landschaftsplanung

- ⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Freiraum und Grüne Infrastruktur (FGI) – Natur- und Landschaftsschutz

Gesamtörtliche Ziele
Freiraum und grüne Infrastruktur
 Ziele Landschaftsplanung
 (gemäß fortgeschriebenem Flächennutzungsplan)



Flur

- Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete erhalten und entwickeln
- Einzelbäume und Baumreihen erhalten und ergänzen
- Streuobstwiesen erhalten
- Feucht- bzw. Naßwiesen erhalten und entwickeln
- Ortsrandeingrünung schaffen und verbessern
- Freihalten von Bebauung, Zusammenwachsen von Siedlungsflächen vermeiden

Wald

- Waldflächen erhalten
- Waldränder entwickeln

Gewässer

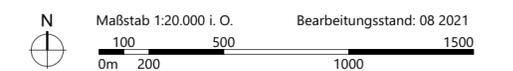
- Weiher und Gräben erhalten
- Gewässer entwickeln
- Punktuelle Bepflanzung und Extensivierung von Teichanlagen

Innerörtliche Grünflächen

- Wichtige Grünflächen sichern und entwickeln
- Seebachgrund

Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Vorgeschlagene Ausgleichsflächen
- Hauptverkehrsstraßen



Gesamtörtliche Ziele
Freiraum und grüne Infrastruktur
 Natur- und Landschaftsschutz
 (gemäß fortgeschriebenem Flächennutzungsplan)

Regionale Grünzüge und Vorbehaltsgebiete

-  Regionaler Grünzug gemäß RP 7
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß RP 7

Naturschutzrechtliche Vorgaben

-  LSG Landschaftsschutzgebiet
-  FFH Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
-  Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern
-  Naturdenkmal

Flächen gemäß Ökokataster

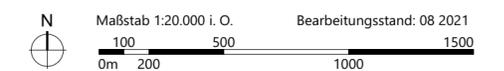
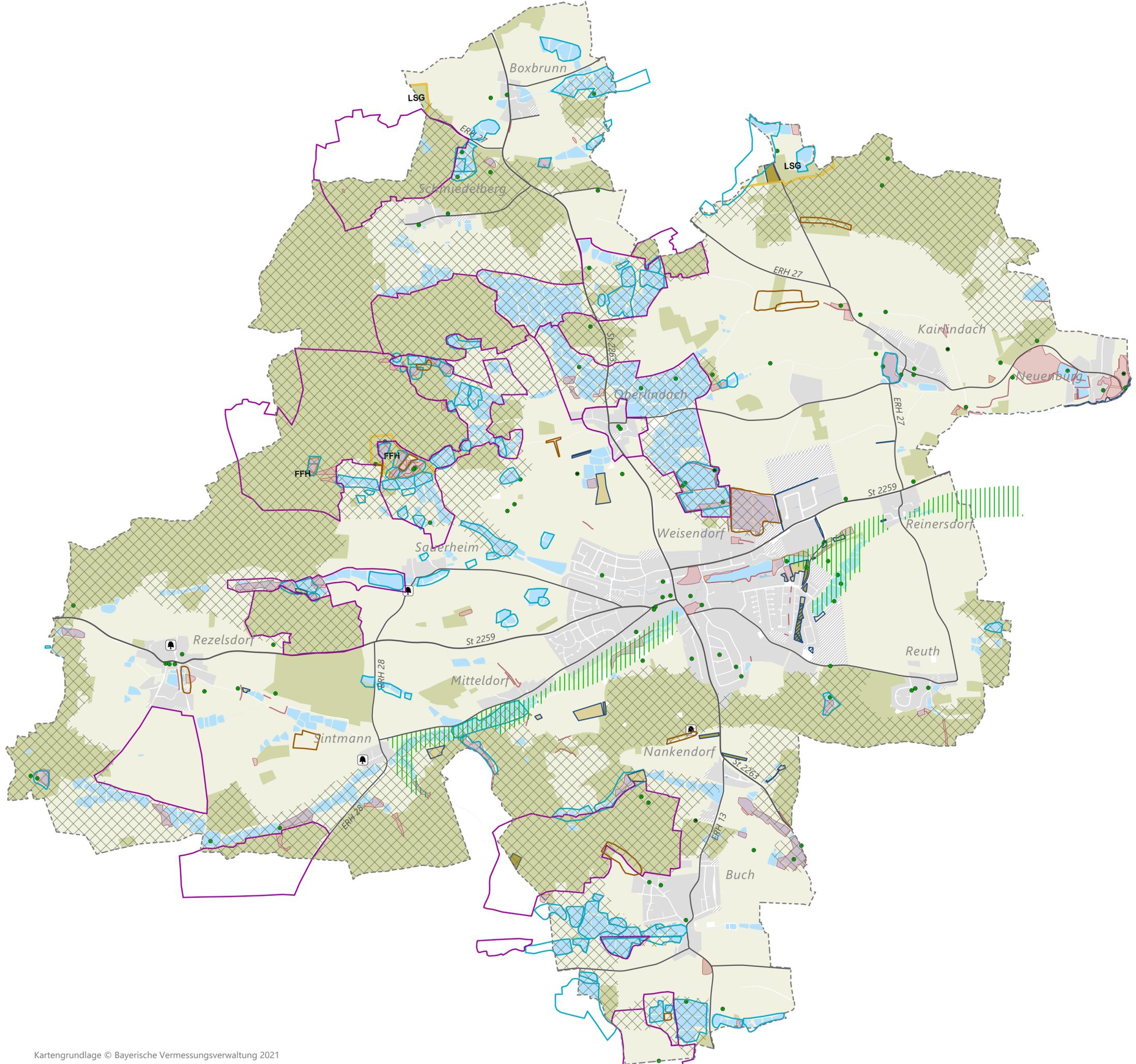
-  Ökokontoflächen gemäß Datenbank LfU
-  Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde Weisendorf gemäß Datenbank LfU
-  Sonstige Flächen (z.B. Landschaftspflegeflächen) gemäß Datenbank LfU
-  Planungsrechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf, die dem LfU gemeldet werden sollen

Artenschutzkartierung Bayern

-  Gewässer
-  Vögel
-  Sonstige
-  Punktnachweise
-  Wiesenbrütergebiete

Hinweise

-  Siedlungsflächen
-  Siedlungsflächen geplant
-  Waldflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Gewässer
-  Hauptverkehrsstraßen



5.4 ENTWICKLUNGSZIELE HF MOBILITÄT UND VERKEHR

(VM Z 1) Erhalten und Aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegverbindungen (z.B. Mönchweg, Vorstadtstraße, Reuther Weg, Am Windflügel, Kirchstraße, Am Mühlweiher) zur Verbesserung der Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und der Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Nahversorgung

(VM Z 2) Baulichen Zustand, Gestalt und Funktionen der Straßen- und Wegeverbindungen sicherstellen, erhalten, verbessern (Ortsstraßen sanieren)

(VM Z 3) Stellplatzangebote sichern, erweitern (Sammelparkplätze an den Ortsrändern, Kurzzeitparken im Zentrum, Umgestaltung Straßenräume) und Beschilderungen verbessern

(VM Z 4) Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zum Wohl der Wohnqualität

(VM Z 5) Schaffen eines barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes im Ortszentrum („Aktives Ortszentrum“)

(VM Z 6) ÖPNV-Angebote erhalten und ausbauen

(VM Z 7) Ausbau von und Anschluss an bestehende Wanderwege

(VM Z 8) Erhalt und Ausbau der Fahrdienste und Mobilität für eine älter werdende Bevölkerung (z. B. Bürgerbus, Mitfahrdienst, Ruf-Taxi, Lieferdienste)

Ziele Umwelt und Klimaschutz

(VM Z 9) Inner- und überörtliche Rad- und Fußwege aufwerten und ausbauen, Routen zwischen den wichtigsten Versorgungszentren, Naherholungsangeboten, sowie Arbeits- und Schulorten vernetzen, Barrierefreiheit überprüfen zur Förderung von nicht-motorisierter Mobilität und als Alternative zum PKW

(VM Z 10) E-Mobilität fördern (durch Errichtung von Ladestationen für E-Bikes und E-Cars)

(VM Z 11) „Modal Split“: Anteil des motorisierten Individualverkehrs senken/ Anteil Umweltverbund (Fuß, Rad und ÖPNV) erhöhen. (z.B. „Mobilitätshubs“, „Carsharing“)

(VM Z 12) Verkehrsbelastung in den Wohngebieten vermeiden oder mindern (zur Verminderung der Schadstoff- und Lärmbelastung)

(VM Z 13) Grünstreifen und Randbegrünung von Straßenräumen, sowie Entsiegelung von Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verbesserung der Wasseraufnahmekapazität und Retentionsfunktion zum Schutz vor Starkregenereignissen

⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Mobilität und Verkehr (VM)



Bestehendes Straßennetz

- Staatsstraßen
- Kreisstraßen
- Ortsverbindungsstraßen
- Geplanter Ausbau der Staatsstraße
- Grenze ODE
- Grenze ODV

Wirtschafts- und Kernwege

- Wirtschaftswege
- - - Wirtschaftswege ausbauen

Radwegenetz

- Bestehende straßenbegleitende Radwege
- - - Straßenbegleitende Radwege anlegen

ÖPNV Angebot

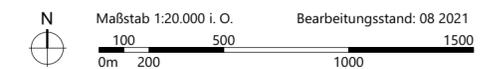
- Bestehende Buslinie gemäß VGN
Stand 17.04.2018
- Bestehender Haltepunkt gemäß VGN
Stand 17.04.2018

Neue Mobilitätsangebote schaffen

- Car- und Bike - sharing
- E-Ladestationen

Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Gewässer



5.5 ENTWICKLUNGSZIELE HF TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

(TIE Z 1) Energetische Gebäudesanierung unterstützen

(TIE Z 2) Angebote für E-Mobilität schaffen (Ladeinfrastruktur)

(TIE Z 3) Dezentrale Energieversorgung nutzen und ausbauen

(TIE Z 4) Regenerative Energien nutzen und fördern (z.B. Dachflächenphotovoltaik)

(TIE Z 5) Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Versorgungseinrichtungen (z. B. Biogasanlage in Kairlindach, Hackschnitzelanlage am Reuther Weg) klären

(TIE Z 6) Wärmenetze ausbauen und erkannte Potentiale überprüfen (Ortsmitte, Gewerbegebiet am Mühlberg)

(TIE Z 7) Landwirtschaftliche Betriebe bei dezentraler Energieversorgung aktiv beteiligen

⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Technische Infrastruktur und Energie (TIE)

Einrichtungen erhalten

Stromversorgung

- Bestehende Freileitung Elektrizität
- Vorschlag zur Verkabelung von Freileitungen

Wasserver- und Entsorgung

- Pumpwerk/Brunnen/Hochbehälter
- A Kläranlage
- R Regenrückhalte-/überlaufbecken
- Überörtliche Abwasserleitungen

Schutzgebiete sichern

- || Trinkwasserschutzgebiet mit Schutzzonen

Windenergie

- ××× Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen gemäß RP 7

E-Mobilität ausbauen

- ⊠ Ladestationen für E-Mobilität

Wärmenetze erhalten

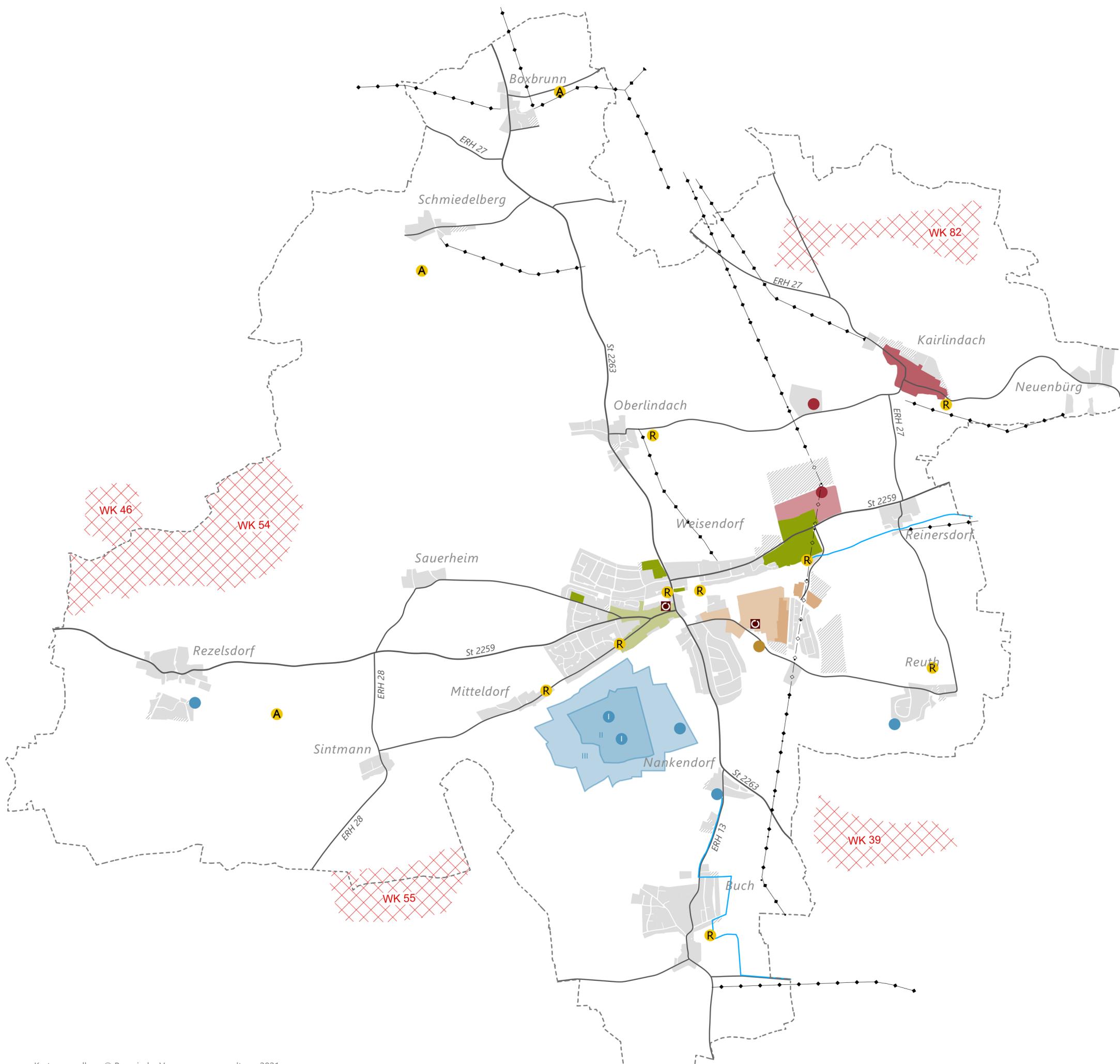
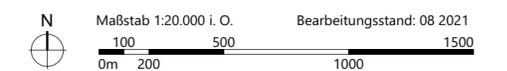
- Biogas - KWK
- Biogasanlage
- Hackschnitzel
- Hackschnitzelanlage

Wärmeversorgung erweitern

- Erweiterungsmöglichkeit Biogas-Wärmenetz
- Erweiterungsmöglichkeit Hackschnitzel-Wärmenetz
- Fossile KWK - Gewerbe
- Fossile KWK - Wohnen

Hinweise

- Siedlungsflächen
- ▨ Siedlungsflächen geplant
- Hauptverkehrsstraßen



5.6 ENTWICKLUNGSZIELE HF SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINBEDARF

(SIG Z 1) Kindergarten und Betreuungsangebot stärken und bedarfsgerecht erweitern

(SIG Z 2) Soziale Einrichtungen und Angebote für Jung und Alt erhalten, anpassen und erweitern (z.B. Jugendtreff, „Gemeinschaftskeller“ Bürgerstuben „WeiSenTreff“ in der Mehrzweckhalle)

(SIG Z 3) Begegnungsorte erhalten und neue schaffen

(SIG Z 4) Mehr Angebote an bezahlbarem Wohnraum schaffen

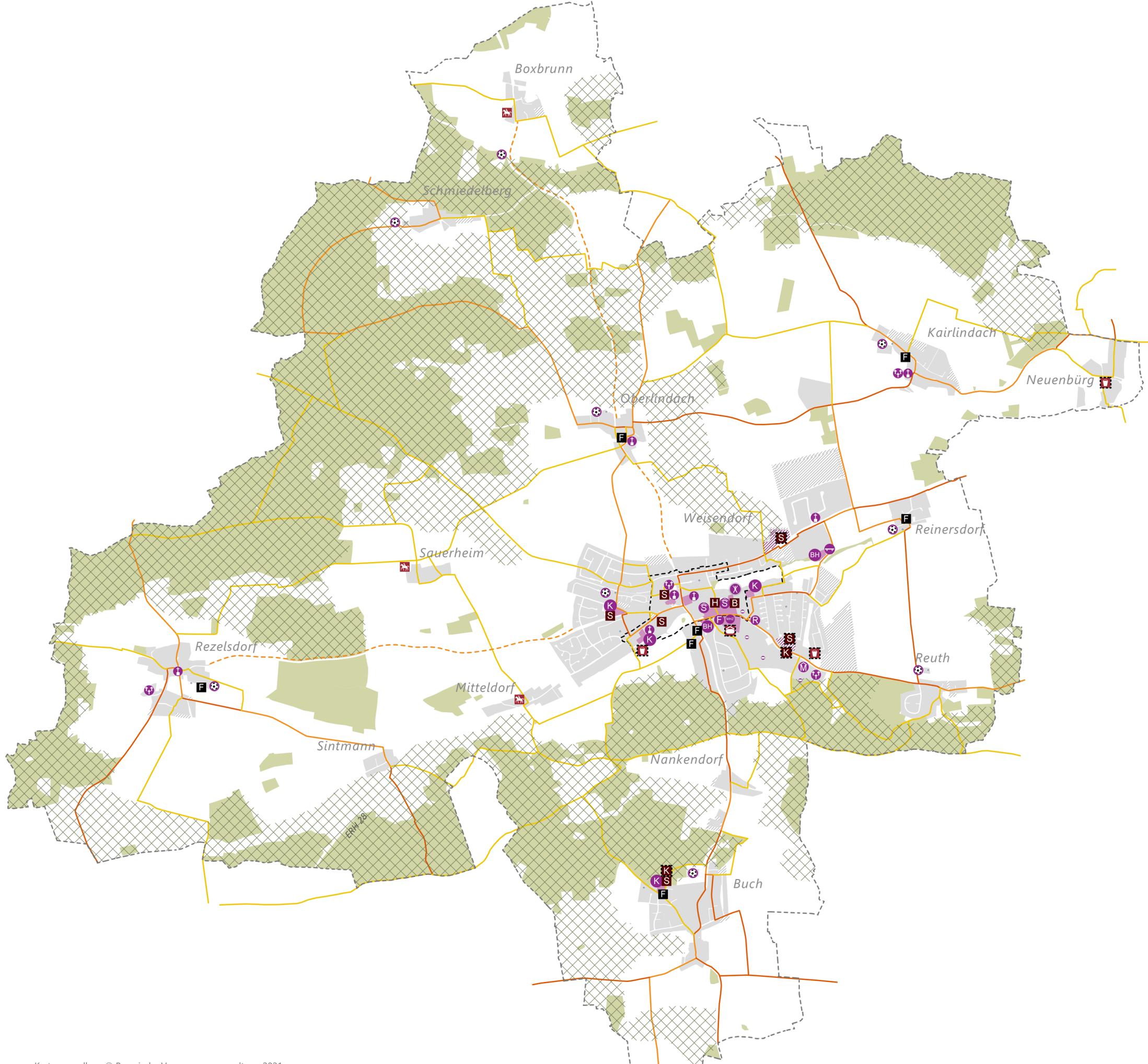
(SIG Z 5) Image und Zusammenhalt stärken (Hauptort – Ortsteile, öffentliche Seite – private Seite, Gewerbe usw.)

(SIG Z 6) Aktivitäten und Angebote bündeln und vernetzen

(SIG Z 7) Inklusion und Barrierefreiheit verbessern

(SIG Z 8) Medizinische Versorgung erhalten und verbessern

⇒ Karte: Gesamtörtliche Ziele HF Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf (SIG)



Gemeinbedarfsflächen- und Einrichtungen erhalten und entwickeln

- Gemeinbedarfsflächen Bestand
- Gemeinbedarfsflächen geplant

Verwaltung

- Rathaus
- Bauhof

Bildung und Erziehung

- Kindergarten
- Kindergarten erweitern
- Schule
- Hort
- Bücherei

Kulturelle Einrichtungen

- Mehrzweckhalle zum Gemeinschaftshaus umbauen
- Festplatz
- Museum

Sonstige Einrichtungen

- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtung geplant
- Kirchen
- Feuerwehr
- Friedhof

Spiel- und Sportflächen erhalten und anlegen

- Sportanlagen/Skateanlage
- Sportplatz/Sporthalle geplant
- Spielplatz/Bolzplatz
- Spielplatz geplant
- Reiterhof
- Freizeit- und Kulturufer am Mühlweiher anlegen

Rad- und Wanderwegenetz erhalten und entwickeln

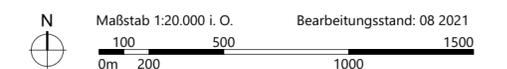
- Wanderwege Bestand
- Radwege Bestand
- Rad- und Wanderwege Bestand
- Rad- und Wanderwege geplant

Erholungsgebiet entwickeln

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung gemäß RP 7

Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Sanierungsgebiet "Ortsmitte Weisendorf"



6

RAHMENPLAN HAUPTORT WEISENDORF

6.1 ALLGEMEINES

Bestandsaufnahmen und Analysen zum ISEK Markt Weisendorf bestätigen die Ergebnisse der Vorberreitenden Untersuchungen von 2012, nach denen das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ als Zentrum der Hauptortes wichtige Funktionen für die Gesamtgemeinde Weisendorf übernimmt. Gleichzeitig konzentrieren sich hier städtebauliche Defizite und Missstände, die bis heute nicht vollständig beseitigt werden konnten.

Durch die Aufnahme in das neue Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ bietet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ die Möglichkeit öffentliche Fördermittel einzusetzen für Maßnahmen zur

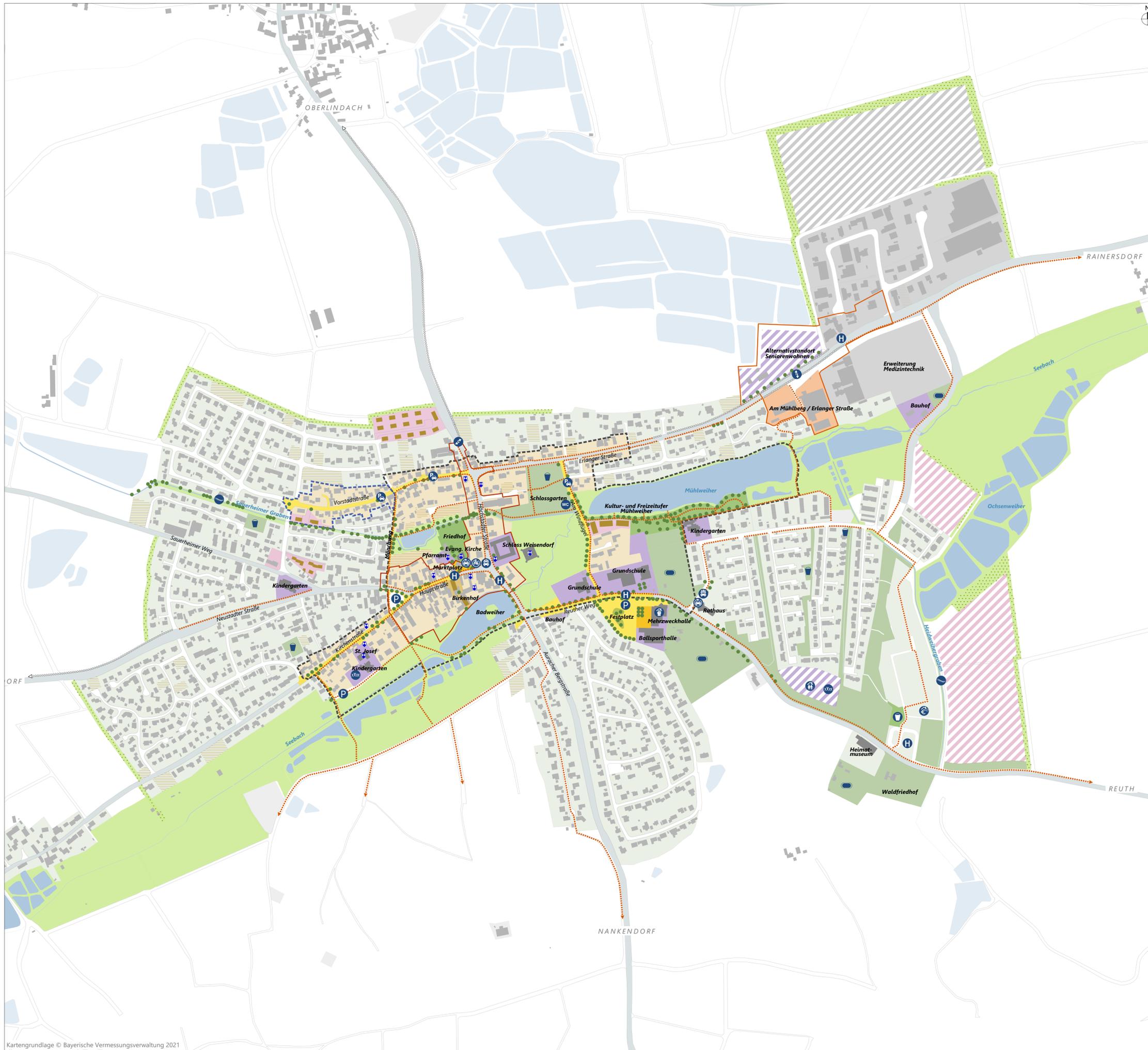
- Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, unter anderem in Bereichen, die durch Leerstand bedroht oder davon betroffen sind,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- zur Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen.

Weil dabei gesamtörtliche Aspekte wie die Anbindung des historischen Ortskerns an die umliegenden Siedlungsbereiche, die Sicherung des Regionalen Grünzugs Seebachgrund, die Entwicklung bestehender und zusätzlich geplanter Bauflächen oder des Nahversorgungszentrums „Am Mühlberg / Erlanger Straße“ beachtet werden sollen, wird die Rahmenplanung zur Ortskernsanierung von 2012 nachfolgend aktualisiert und in Bezug zum Hauptort gesetzt.

Im Rahmenplan sind die allgemeinen Ziele für den Hauptort zusammenfassend beschrieben und verortet. Er stellt die beabsichtigte Entwicklung des Hauptortes Weisendorf dar und unterbreitet für öffentliche und private Flächen Bebauungs- und Umgestaltungsvorschläge.

Als informelle Planung ist der Rahmenplan wie die Rahmenplanung von 2012 für die Grundstückseigentümer nicht bindend. Als Selbstbindungsplan des Marktgemeinderates soll er jedoch bei zukünftigen Entscheidungen, z.B. zur Aufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne, besonders berücksichtigt werden.

⇒ Karte: Städtebaulicher Rahmenplan – Fassung vom August 2021



Sichern und Sanieren des Gebäudebestands

- Bestandsgebäude
- Baudenkmäler erhalten
- Neubauten /Ersatzgebäude Vorschlag
- Sanierung "Ortsmitte Weisendorf" fortführen
- Sanierungsgebiet erweitern

Nutzen von Innenentwicklungspotentialen

- Leerstände beseitigen, z.B. ehemalige Apotheke
- Baulücken mobilisieren
- Umnutzen / Nachverdichten von Flächen zum Wohnen
- Umnutzen / Nachverdichten von Flächen zu Wohnen und Gewerbe z.B. Birkenhof

Erhalten, Gestalten und Erweitern des öffentlichen Grün- und Freiflächenangebots

- Seebachgrund als Regionalen Grünzug sichern
- Gewässerentwicklung Sauerheimer Graben und Heidweihergraben
- Öffentliche Grün- und Freiflächen erhalten und sichern
- Sport- und Spielflächen
- Grünflächen neu gestalten
- Kinderspielplatz schaffen
- Basketballfeld schaffen
- Ortsbildprägende Baum- und Gehölzstrukturen erhalten / ergänzen
- Ortsrandeingrünung / Puffer in die Landschaft schaffen
- Straßenräume gestalten
- Plätze gestalten

Verbessern der Mobilität, Optimieren der Fußgängerfreundlichkeit und alternative Mobilitätsformen

- Hauptverkehrsstraßen
- Ortsstraßen
- Innerörtliche Wegeverbindungen sichern, erhalten und verbessern
- Neue Wegeverbindungen schaffen
- Sichere Querungsmöglichkeiten schaffen
- Ladestationen für e-bikes und e-cars schaffen, z.B. Marktplatz
- Sharing-Angebote schaffen, z.B. Rathaus
- Parkdruck in Wohngebieten beseitigen, z.B. Vorstadtstraße
- Wichtige ÖPNV-Haltestellen / Umsteigemöglichkeiten

Verbessern des Wohnungsangebots

- Seniorenwohnanlage entwickeln
- Bezahlbaren Wohnraum entwickeln

Erhalten und Entwickeln bestehender Versorgungseinrichtungen

- Zentralen Versorgungsbereich "Ortsmitte Weisendorf"
- Nahversorgungszentrum "Am Mühlberg / Erlanger Straße"
- Sondergebiet Einkaufen entwickeln
- Gemeinbedarfsflächen erhalten und erweitern
- Wichtige Einrichtungen erhalten
- Kindertagesstätte erweitern / schaffen
- Gemeinschaftshaus entwickeln
- Öffentliche Sanitäranlagen schaffen

Bedarfsgerechte Entwicklung zusätzlicher Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen

Projekt **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK WEISENDORF**

Auftraggeber **Markt Weisendorf**
Gerbersleite 2, 91085 Weisendorf

Inhalt **Städtebaulicher Rahmenplan**
Fassung vom August 2021

Verfasser **Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH**
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner ByAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

Maßstab 1:4.500

6.2 LEITLINIEN UND KURZBESCHREIBUNG DER PLANDARSTELLUNGEN

6.2.1 Nutzen von Innenentwicklungspotentialen

Zu den Hauptzielen der Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Weisendorf gehört die gesamtörtliche Mobilisierung und Nutzung von Innenentwicklungspotentialen. Daher sieht die Rahmenplanung eine Beseitigung und Umnutzung von Leerständen und Teilleerständen vor.

Hierzu zählen zum Beispiel die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Apotheke am Marktplatz Hauptstraße 3 sowie die proaktive Planung bezüglich der zukünftigen Nutzung des Schlosses Weisendorf und der Änderungsabsichten des Institutes Notre Dame de Vie.

Ebenso gehört zum Ziel der Rahmenplanung zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale das Schließen und/ oder Umnutzen von Baulücken durch neue Wohnbebauung wie am ehemaligen Salota-Gelände, am Windflügel, an der Lindenstraße und am Gelände Vorstadtstraße 33/ BA 2, und zusätzlich das Nachverdichten gering bebauter Grundstücke wie die geplante Umgestaltung und Neubau im Bereich Birkenhof.

Zusätzlich soll durch proaktives Flächenmanagement die digitale Erfassung, Steuerung und Planung der Innenentwicklungspotentiale gesamtörtlich ermöglicht und vereinfacht werden, da eine Mobilisierung der Grundstücke bisweilen nur schwer möglich ist.

6.2.2 Verbessern des Wohnangebots, der Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds

Um den Wohnstandort Weisendorf nachhaltig zu stärken sieht die Rahmenplanung eine Verbesserung des Wohnangebots, der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes vor. Dazu soll langfristig der Wohnungsbestand modernisiert und an heutige Ansprüche (z.B. Barrierefreiheit, energetische Gebäudesanierung, Ansprüche an Nutzung regenerativer Energien wie Dachphotovoltaikanalagen) angepasst werden. Zur Verbesserung des Wohnangebotes für Familien und alternative Wohnformen, sowie zur Bereitstellung von bezahlbarem und familienfreundlichen Wohnraum ist im östlich vom Geisgrün gelegenen neuen Wohnbaugebiet eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Für ältere Menschen könnte das Wohnangebot mit einem neuen Seniorenheim am Standort südlicher Reuther Weg erweitert werden. Als Alternativstandort wurde eine Fläche nördlich des Nahversorgungszentrums und Sondergebiets Einkaufen „Am Mühlberg“/Erlanger Straße vorgeschlagen. Zur Verbesserung des Einflusses von wichtigen innerörtlichen Straßen mit kleinerem Straßenquerschnitt und stärkerer Verkehrsbelastung (auch durch „wildes Parken“) auf das Wohnumfeld, wie der Vorstadtstraße, der Kirchenstraße und am Windflügel, sieht die Rahmenplanung eine Neugestaltung des öffentlichen Freiraumes, eine Entsiegelung von Hofflächen und eine Neuordnung der Verkehrs- und der Parksituation vor. Ein Mobilitätskonzept soll helfen, die Verkehrsbelastungen zu mindern, die Stellplatzsituation neu zu ordnen und somit das Wohnumfeld gesamtörtlich zu verbessern.

6.2.3 Sichern und Sanieren des bedeutenden Gebäudebestandes und der Baudenkmäler

Ziel der Rahmenplanung ist es den bedeutenden und ortsbildprägenden Gebäudebestand und die Baudenkmäler zu erhalten und zu sanieren. Zu den wichtigsten ortsbildprägenden Gebäuden zählen das Schloss Weisendorf, die Evangelische Kirche und das Pfarramt am Marktplatz, die Katholische Kirche St. Joseph und die vielen Baudenkmäler entlang der Höchstadter Straße, der Hauptstraße und der Kirchenstraße.

Um weiterhin Anreize zu einer nachhaltigen, behutsamen und ortstypischen Baukultur, sowie zu einer regional typischen Gestaltung zu schaffen und um das Ortsbild zu schützen, schlägt die Rahmenplanung vor, die Ortskernsanierung und die Sanierungsberatung fortzuführen.

Außerdem sieht die Rahmenplanung vor, das Sanierungsgebiet um den wichtigen Wohnstandort der westlichen Vorstadtstraße zu erweitern, da, bedingt durch das Bualter von vor 1970, mit einem erhöhten energetischen Sanierungsbedarf zu rechnen ist und der bauliche Zustand und die Gestaltungsmängel einiger Gebäude und des öffentlichen Freiraumes das Ortsbild langfristig gefährden.

Energetische Verbesserungen an Dach und Fassade bieten auch die Gelegenheit zu Gestalterischen Verbesserungen. Besonders in dieser Hinsicht besteht an vielen Gebäuden in der Vorstadtstraße Handlungsbedarf. Außerdem können durch die Erweiterung des Sanierungsgebiets die Ordnungsmaßnahmen am Wohnstandort Vorstadtstraße gebündelt und Ressourcen gezielt eingesetzt werden.

Die Ziele der Rahmenplanung sind außerdem gerade im Bereich des Versorgungszentrums Ortsmitte Weisendorf, die bestehende Bebauungsstruktur und die historischen Raumkanten zu ergänzen und zu erhalten. Hierzu schlägt die Rahmenplanung eine Veränderung der Erschließungssituation und Verbesserung der Bebauungsdichte und Bebauungsstruktur am Bereich Birkenhof vor.

Eventuelle Erweiterungs- oder Veränderungsabsichten des Schlosses Weisendorf müssen mit den Plänen der Gemeinde abgestimmt werden, um die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude langfristig zu erhalten und eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

Wie bereits im Zuge der Beschreibung der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen erwähnt, soll das alte Schulgebäude in Kairindach saniert und als Kindertagesstätte umgenutzt werden. Somit kann das ortsbildprägende Gebäude erhalten bleiben.

6.2.4 Erhalten, Gestalten und Erweitern der grünen Infrastruktur und der öffentlichen Freiflächenangebote

Zur Erweiterung des Grün- und Freiflächenangebotes sieht der Rahmenplan vor den südlichen Uferbereich des Mühlweihers als Kultur- und Naherholungsgebiet aufzuwerten, zu erschließen und für die Bevölkerung als Treffpunkt für Jung und Alt erlebbar zu machen.

Im Bereich des Kultur und Freizeitufers Mühlweiher könnte ein Standort als Ersatz für die ehemalige öffentliche Basketballfläche am Standort der Ballsporthalle gefunden werden. Auf die Belange der Anwohner ist hierbei besondere Rücksicht zu nehmen und Konflikte zwischen Freizeit- und Wohnnutzung sowie Umweltschutz sind zu vermeiden.

Ebenso sollen der Mühlweiher, als Teil des wichtigen Grünzuges Seebachgrund, der Heidweihergraben und der Sauerheimer Graben naturnah entwickelt und im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes erhalten und gepflegt werden - ebenfalls um das Ortsbild zu erhalten und aufzuwerten.

Wichtige innerörtliche Grünflächen wie der Eingangsbereich und der Außenbereich des Friedhofs an der Hauptstraße, der Aufenthaltsbereich um das Kriegerdenkmal und der neu gestaltete Schlosspark sollen erhalten, gepflegt und aufgewertet werden.

Zusätzlich sieht der Rahmenplan vor wichtige Straßenräume wie z.B. die Hauptstraße, die Vorstadtstraße, die Kirchenstraße, Am Windflügel, Am Mönchweg, den Reuther Weg sowie wichtige Plätze wie z.B. im Bereich der Ballsporthalle und am Marktplatz gestalterisch und baulich aufzuwerten.

Das bedeutet eine Aufwertung der Deckschichten und Pflasterbeläge in einheitlicher Gestaltung, die Schaffung von Aufenthaltsgelegenheiten, Sitzgelegenheiten, Beschattung und Begrünung

Vor allem der Außenbereich am Marktplatz soll als Mittelpunkt des historischen Ortskerns und als zentraler Treffpunkt für das Leben in Weisendorf verbessert werden. Hierzu sollen neue Pflasterbeläge, eine Neuordnung der Parkplatzsituation, das Schaffen von Aufenthaltsqualitäten und die Integration von mehr Stadtgrün beitragen.

Außerdem sollen ortsbildprägende Baum- und Gehölzbestände erhalten, und wenn möglich bei Gestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen erweitert werden. Hierzu zählen auch die Grünstreifen entlang der Gewässer am Heidweihergraben und entlang des Langweihergrabens, sowie entlang dem Sauerheimergraben, am Badweiher und in den Straßenräumen.

Südlich der neuen Wohngebiete am Heidweihergraben sollen neue Treffpunkte und Spielmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche geschaffen werden, um das Spielplatzangebot an den neuen Wohngebieten zu erweitern.

Zur Wahrung und Verbesserung des Ortsbildes sieht der Rahmenplan außerdem Ortsrandeingrünungen im Randbereich Gewerbegebiet Am Mühlberg, entlang der neuen Wohngebiete im Süd-Osten und Osten und entlang der Ränder der Wohngebiete im Westen, Norden und Nordwesten vor. Dies kann durch anlegen von Streuobstwiesen, extensiver Grünflächen oder Bepflanzungen geschehen.

6.2.5 Verbessern der Mobilität, Optimieren der Fußgängerfreundlichkeit und Schaffung von Anreizen zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen

Zur nachhaltigen Gewährleistung einer fußgängerfreundlichen Erreichbarkeit sieht die Rahmenplanung vor den Bauzustand und die gestalterischen Qualitäten der wichtigsten innerörtlichen Wegeverbindungen entlang der Erlanger Straße und Vorstadtstraße, am Mönchweg, entlang der Hauptstraße, entlang der Neustadter Straße, entlang der Hochstadter Straße, am Reuther Weg, Am Windflügel, entlang des Mühlweiherufers, die Wege im Schlossgarten, durch den Sauerheimer Graben und am Badweiher sowie die Straße im neuen Wohngebiet im Osten zu sichern, zu erhalten und zu verbessern.

Das bedeutet eine Verbesserung der Oberflächenbeläge und Deckschichten und eine einheitliche Neugestaltung der Bewegungsräume, sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit im Sinne einer inklusiven Stadtentwicklung.

Am Mönchweg regt der Rahmenplan eine Verlängerung über die Kirchenstraße nach Süden und eine Wiederherstellung der historischen Wegeführung durch eine Verbindung mit dem Karlsweg an.

Ebenso sieht die Planung im Bereich des nördliche Ortsausganges, sowie über die Erlanger Straße auf Höhe des Nahversorgungszentrums am Mühlberg neue Querungsmöglichkeiten vor. Des Weiteren sollen neue Radwegeverbindungen nach Oberlindach am östlichen Straßenrand entlang der St 2263 und am nördlichen Straßenrand entlang der St 2259 Richtung Rezelsdorf die Mobilität für Radfahrer verbessern. Neue car- und bike-sharing Angebote, sowie Ladestationen für E-Fahrzeuge sollen am Marktplatz und am Rathaus für Anreize für die Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen bieten.

Um den Parkdruck und das wilde Parken in den Wohnstandorten zu mindern schlägt der Rahmenplan eine bedarfsgerechte Erweiterung, Planung und Beschilderung des Stellplatzangebotes vor, sowie eine Neuordnung des Stellplatzangebotes bei der Neugestaltung der Straßenräume in der Vorstadtstraße, in der Kirchenstraße, entlang der Hauptstraße, Am Windflügel und am Reuther Weg.

Hierzu kann ein Mobilitätskonzept die Grundlagen zur Ermittlung des Bedarfes schaffen, da im Rahmen der Analyse des ISEK keine rechnerischen Defizite an öffentlichen Stellplätzen festzustellen waren.

6.2.6 Erhalten und Entwickeln bestehender Versorgungseinrichtungen und überörtlich bedeutsamer Anziehungspunkte

Ziel der Rahmenplanung ist es, wichtige soziale Versorgungseinrichtungen wie das Rathaus, die Schulen, die Mehrzweckhalle, die neue Ballsporthalle, die Einrichtungen und Kindertagesstätten der evangelischen und katholischen Kirche und der Lebenshilfe, das Heimatmuseum, die „Leseinsel“, den Festplatz, die örtlichen Spiel- und Sportplätze, sowie die Skate-Anlage zu erhalten, zu entwickeln und zu erweitern.

Hierzu sieht die Rahmenplanung eine Sanierung der Mehrzweckhalle und eine Erweiterung des Angebotes als Treffpunkt für Jung und Alt vor. Nicht mehr zeitgemäße Einrichtungen und Raumpotentiale wie die Kegelbahn in der Mehrzweckhalle können umgenutzt werden um zusätzliche Angebote für die soziale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Zur Verbesserung des Versorgungsangebotes mit Kindergartenplätzen sollen auf den neuen Gemeinbedarfsflächen am Reuther Weg neben dem neu geplanten Seniorenwohnheim eine neue Kindertagesstätte entstehen. Außerdem soll, wie bereits

erwähnt die Alte Schule in Kairlindach zu einer Kindertagesstätte umgenutzt werden. Um das Angebot an Spielflächen in den neuen Wohngebieten im Osten zu erweitern, schlägt der Rahmenplan einen neuen Spielplatz nördlich der Buswendeschleife vor. Als Ersatz für den öffentlichen Basketballplatz, der im Rahmen des Neubaus der Ballsporthalle weichen musste, soll ein neuer Standort gefunden werden. Eine Möglichkeit wäre die Errichtung eines Street-Basketballfeldes mit einer Mindestgröße von 10 bis 15 Quadratmeter in räumlicher Nähe zum Skatepark oder im Rahmen der Neugestaltung des Kultur- und Freizeitufers Mühlweiher unterzubringen. Für einen Waldkindergarten, der von vielen Bürgern gewünscht wurde, soll ebenfalls ein geeigneter Standort gefunden werden. Ebenfalls sollen die wichtigen Zentren für die Nah- und Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes wie der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte Weisendorf“ und das Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg“, sowie die kleineren Betriebe in den Ortsteilen, wie die Bäckereien, Hofläden, Metzgereien und Gasthöfe, im Angesicht drohender Funktionsverluste erhalten und gesichert werden. Deshalb sind die Flächen entlang der Höchstader Straße und der Hauptstraße, sowie am Marktplatz als Standort für neue Gewerbe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen prädestiniert und sollen als wichtiger Anziehungspunkt und zentraler Ort des öffentlichen Lebens in Weisendorf entwickelt werden. Hierzu schlägt der Rahmenplan eine Entwicklung der Versorgungsstandorte laut Einzelhandelskonzept vor.

7 PROJEKTE UND MAßNAHMEN

Aufgabe des ISEK Markt Weisendorf ist es, neben allgemeinen Zielen der Ortsentwicklung konkrete Maßnahmen zu benennen, mit denen die Gemeinde diese Ziele erreichen möchte.

Eine wichtige Grundlage hierfür bildet die Maßnahmenplanung zur Ortskernsanierung Weisendorf von 2012, die im Ergebnis des ISEK-Prozesses aktualisiert und fortgeschrieben wurde.

Im Ergebnis des ISEK-Prozesses werden im Folgenden 30 Einzelmaßnahmen benannt, die über einen Zeitraum von 10-15 Jahren umgesetzt werden sollen und nachfolgend, in Form kurzer Projektsteckbriefe beschrieben sind.

Die Projektsteckbriefe enthalten:

- Hinweise und Fotos zur aktuellen städtebaulichen Situation und zum
- Handlungsbedarf
- Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise
- Angaben zu möglichen Trägern der Maßnahmen
- Überschlägig ermittelte Kosten und Fördermöglichkeiten
- Angaben zur Dringlichkeit der Maßnahme und zum möglichen Zeitpunkt der
- Umsetzung

In Anlehnung an die aktuellen Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) wird dabei zwischen gesamtörtlichen Konzepten/Planungen/vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen mit Neubauten, kommunalen Programmen und dauerhaften Aufgaben, sowie Maßnahmen zur Steuerung unterschieden, die im Maßnahmenplan zum ISEK Weisendorf dargestellt sind. Darüber hinaus werden sogenannte „Nicht investive Maßnahmen“ beschrieben, die sich nicht verorten lassen, für die Ortsentwicklung aber ebenfalls wichtige Bedeutung haben und möglicherweise bezuschusst werden können.

⇒ Karte: Maßnahmenplan – Fassung vom August 2021



Projekte und Massnahmen

- 1 Neugestaltung Kultur- und Freizeiteufer Mühlweiher
- 2 Straßenraumgestaltung Am Windflügel
- 3 Straßenraum- und Freiflächengestaltung Reuther Weg
- 4 Freiflächengestaltung Festplatz und Umfeld Ballsporthalle
- 5 Sanierung Mehrzweckhalle/ Gemeinschaftshaus
- 6 Erweiterung Sanierungsgebiet "Ortsmitte Weisendorf"
- 7 Straßenraumgestaltung Vorstadtstraße BA I und BA II
- 8 Erweiterung und Ausbau Mönchweg
- 9 Freiflächengestaltung Marktplatz
- 10 Verbindliche Bauleitplanung (z.B. Birkenhof, Schloßwiese)
- 11 Straßenraumgestaltung Hauptstraße / Neustadter Straße
- 12 Straßenraumgestaltung Kirchenstraße
- 13 Flächenmanagement zur Innenentwicklung (ohne Darstellung im Plan)
- 14 Machbarkeitsstudie Nachnutzung Schloss Weisendorf
- 15 Mobilitätskonzept zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs (ohne Darstellung im Plan)
- 16 Konzept zum Erhalt und zur Entwicklung eines Wirtschaftswegenetzes für Landwirtschaft und Freizeitwege (ohne Darstellung im Plan)
- 17 Sanierungsberatung (ohne Darstellung im Plan)
- 18 Neubau Gemeinbedarfshaus Hauptstraße 7, z. B. Ärztehaus
- 19 Vorbereitender Grunderwerb (ohne Darstellung im Plan)
- 20 Freilegen von Grundstücken (ohne Darstellung im Plan)
- 21 Leerstands- und Brachflächenkataster (ohne Darstellung im Plan)
- 22 Sanierung denkmalgeschützter und / oder ortsbildprägender Gebäude, z. B. Alte Schule Kairindach
- 23 Neugestaltung Außenanlagen Friedhof Hauptstraße
- 24 Seniorenwohnheim "Reuther Weg"
- 25 Kindertagesstätte "Reuther Weg"
- 26 Öffentlicher Basketballplatz (ohne Darstellung im Plan)
- 27 Waldkindergarten (ohne Darstellung im Plan)
- 28 Sanierung Schule Kairindach und Umnutzung zur Kindertagesstätte
- 29 Neugestaltung Freiflächen Birkenhof und Neuordnung der Erschließungssituation
- 30 Konzept zum Ausbau der Hackschnitzelanlage und der Wärmenetze (ohne Darstellung im Plan)
- 31 Toilettenanlage Schlossgarten
- 32 Badweiher Süd

Massnahme abgeschlossen

Nr. 01 Hönchstädter Straße/Auracher Bergstraße BA I
 Nr. 02 Hönchstädter Straße/Auracher Bergstraße BA II
 Nr. 03 Hönchstädter Straße/Auracher Bergstraße BA III
 Nr. 04 Schlossgarten
 Nr. 05 Badweiher
 Nr. 06 Modernisierung Hauptstraße 7

Massnahme angemeldet

Massnahme geplant

Sanierungsgebiet "Ortsmitte Weisendorf"

Erweiterungsvorschlag Sanierungsgebiet Vorstadtstraße

Projekt **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK WEISENDORF**

Auftraggeber **Markt Weisendorf**
 Gerbersleite 2, 91085 Weisendorf

Inhalt **Maßnahmenplan**
 Fassung vom August 2021

Verfasser **Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH**
 vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner BYAK SRL
 Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
 Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

Maßstab 1:2.500

7.1 GESAMTÖRTLICHE KONZEPTE, PLANUNGEN UND VORBEREITENDE MAßNAHMEN

Erweiterung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ und Änderung der Sanierungssatzung (M.6)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Die Satzung des Marktes Weisendorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Weisendorf“ wurde 2012 ortsüblich bekannt gemacht
- Bis heute konnten nicht alle Städtebaulichen Mängel im Sanierungsgebiet beseitigt werden
- Das ISEK zeigt auf, dass im Bereich Vorstadtstraße städtebauliche Missstände vorliegen, die eine Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ rechtfertigen
- Als formale Voraussetzungen zur Erweiterung der Gesamtmaßnahme „Ortsmitte Weisendorf“ ist eine Änderung der Sanierungssatzung erforderlich. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Wahl des Sanierungsverfahrens müssen begründet werden.

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Ändern der Sanierungssatzung mit Lageplan und Begründung zur Wahl des Verfahrens und Abgrenzung
- Darstellen der allgemeinen Sanierungsziele in einem parzellenscharfen Rahmenplan
- Ergänzen der Sanierungsziele

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten	ca. 10.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Höchste
Umsetzung:	Zusatzbaustein zum ISEK Weisendorf

Beschlussvorschlag zur Änderung der Sanierungssatzung „Ortsmitte Weisendorf“ und die hierzu erforderlichen Unterlagen werden dem Marktgemeinderat mit den Vorlagen zur Billigung dieses Ergebnisberichtes vorgelegt.



Abbildung 47: Erweiterung Sanierungsgebiet. Quelle Topos team

Verbindliche Bauleitplanung z.B. BBP Schlosswiese (M.10)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Um die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und die städtebauliche Ordnung nachhaltig sicherzustellen, kann es erforderlich sein, im Sinne der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Weisendorf“ verbindliche Bebauungspläne aufzustellen.

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Schaffen von Rechtssicherheit durch Aufstellen bzw. Anpassen von Bebauungsplänen zur Anpassung an neue städtische Entwicklungen und als Instrument zur Umsetzung städtebaulicher Ziele (BW Z 4)
- Vermeiden von Konflikten und Auflösen von Gemengelagen (BW Z 6) (AV Z 12)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	
Priorität:	Langfristig
Umsetzung:	Dauerhaft

Machbarkeitsstudie Nachnutzung Schloss Weisendorf (M.14)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mögliche Nachnutzung der Räumlichkeiten bisher unklar
- Große Anteile an Erschließungsflächen im Gebäude
- Gebäude teilweise denkmalgeschützt
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Vorgeschlagene Nutzungen als Seniorenwohnheim und/ oder Naturmuseum

Ziele, Anregungen, Hinweise

- Nutzung der Innenentwicklungspotentiale (BW Z 1)
- Erhalten und sichern von ortstypischen Bebauungsstrukturen und historischen Raumkanten (BW Z 11)
- Erhalten und Umnutzen des wertvollen Gebäudebestandes (BW Z 12)
- Abzusehende künftige Leerstände beseitigen und Gebäude umnutzen (BW Z 15) (AV Z 5)
- Erweiterungsabsichten der bisherigen Nutzer klären (BW Z 8)
- Möglichkeiten zur Unterbringung und Bündelung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs prüfen (SIG Z 1-4) (SIG Z 6)
- Energetische Gebäudesanierung und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe fördern (TIE Z 1) (BW Z 18) (BW Z 19)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität:	Langfristig
Umsetzung:	bis 2037

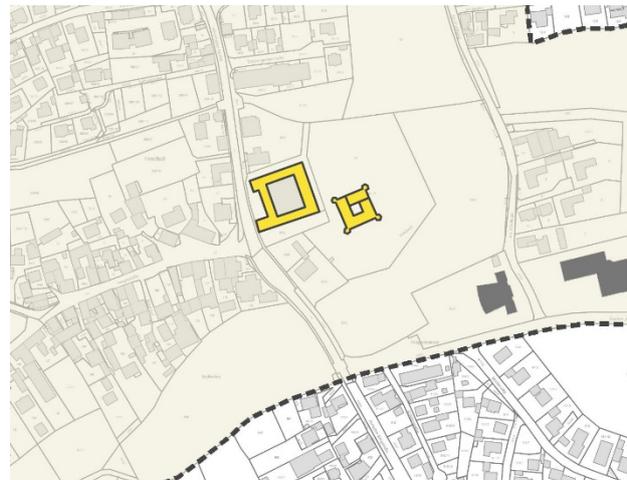


Abbildung 48: Schloss Weisendorf. Quelle Topos team

Leerstands- und Brachflächenkataster (M.21)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Hohe und zunehmende Zahl von Leerständen
- Keine flächendeckende, digitale Erfassung von Innenentwicklungspotentialen
- Langfristige Strategien zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen fehlen
- Inventar der Nachverdichtungspotentiale zur Steuerung der Innenentwicklung im Sinne der Reduzierung des Flächenverbrauchs und dem Erhalt der wichtigen Bausubstanz wurde noch nicht erhoben

Ziele, Anregungen, Hinweise

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (BW Z 1)
- Digitale Erfassung von Flächenpotentialen (BW Z 2)
- Mobilisierung und gezielte Nachverdichtung geringbebauter Grundstücke (BW Z 3)
- Leerstände und Teilleerstände beseitigen (BW Z 15)
- Leerstände und Aufgegebene Hofstellen inventarisieren, um mögliche Nachnutzung zu finden (AV Z 5)
- Erweiterungsabsichten und Eigentumsverhältnisse klären (AV Z 8)
- Aufbau eines flächendeckenden, digitalen Baulücken- und Brachflächenkatasters als Grundlage für ein kommunales Flächenmanagement

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 30.000 € p.a.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität	Hoch
Umsetzung:	bis 2025

Mobilitätskonzept (M.15)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mangelhafte Barrierefreiheit des Fußwegenetzes
- Hoher Pendleranteil
- Wildes Parken in Wohnstraßen
- Parkdruck in der Ortsmitte
- Unmarkiertes, lückenhaftes Radwegenetz
- Mögliche Potentiale für „bike-sharing“ Angebote
- Teilweise zu schmale Gehwegbreiten an stärker befahrenen Straßen
- Sicherheitsrisiken durch fehlende Querungen
- Teilweise schlechter Zustand der Wegeverbindungen
- Verkehrsbelastungen in den Wohngebieten
- Konfliktpotential an Gefahrenschwerpunkten
- Fehlende Angebote und Anreize zur Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel (E-Roller, bike und car sharing, Beschilderung und Markierung, Barrieren, bauliche Mängel, fehlende Querungen, Sicherheitsmängel, Gestaltungsmängel, Mangel an Aufenthaltsqualitäten, etc.)

Ziele, Anregungen, Hinweise

- Bessere Erreichbarkeit Aufwertung für den Wohnstandort (BW Z 9)
- Erreichbarkeit der Zentralen Versorgungsgebiete „Ortsmitte Weisendorf“ und „Am Mühlberg“ erhöhen (AV Z 13)
- Öffentliche Freiflächen, Nahversorgungsangebote und Einrichtungen des Gemeinbedarfs vernetzen (FGI Z 6)
- Stellplatzangebot sichern und erweitern (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Schaffen eines barrierefreien Fußwegenetzes (VM Z 5)
- ÖPNV- Angebote erhalten und ausbauen (VM Z 6)
- Modal Split: Anteil Umweltverbund erhöhen (VM Z 11)
- Erhalt und Ausbau der Fahrdienste (VM Z 8)
- Inner- und überörtliche Rad- und Fußwege aufwerten und ausbauen, Routen zwischen den wichtigsten Versorgungszentren, Naherholungsangeboten, sowie Arbeits- und Schulorten vernetzen (VM Z 9)
- E-Mobilität fördern und Angebote schaffen (VM Z 10) (TIE Z 2)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	60.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025

Konzept zur Entwicklung eines Wirtschaftswegenetzes für Landwirtschaft und Freizeit. (M.16)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Konfliktpotential von Nutzungen zur Naherholung und Freizeit, Verkehr und Landwirtschaft
- Mögliche Kulturschäden durch wildes befahren von Nutzflächen
- Sichern, erhalten und verbessern der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen
- Erschließung der Kulturlandschaft

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Erhalt und Förderung einer umweltgerechten Land-, Teich- und Forstwirtschaft (AV Z 3)
- Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zur Pflege der Kulturlandschaft (AV Z 4)
- Erhalten und Entwickeln bestehender Dorfgebiete mit vorrangiger Rücksicht auf die Belange der bestehenden und genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Ihrer Entwicklungsmöglichkeiten (AV Z 6)
- Erweiterungsabsichten der Betriebe klären (AV Z 8)
- Kulturlandschaft pflegen, entwickeln und erlebbar machen, in Kooperation mit den Landwirten (FGI Z 2)
- Sichern und Entwickeln der Schutzgebiete (FGI Z 10)
- Bodenentsiegelung fördern (FGI Z 12)
- Erhalten und Aufwerten wichtiger Wege- und Straßenverbindungen, sowie Sicherstellung der Funktion als landwirtschaftliche Erschließungsstraßen (VM Z 1) (VM Z 2)
- Ausbau von bestehenden Wanderwegen (VM Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

7.2 ORDNUNGSMABNAHMEN

Vorbereitender Grunderwerb (M.19)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Zahlreiche für Projekte- und Maßnahmen vorgeschlagene Grundstücke sind nicht im Eigentum des Marktes Weisendorf
- Kommunale Interessen konkurrieren möglicherweise mit privaten Nutzungsabsichten
- Einzelne private Grundstücke werden der Gemeinde zum Kauf angeboten
- Zur Realisierung der gemeindlichen Entwicklungsziele ist möglicherweise ein Erwerb oder Zwischenerwerb von Grundstücken sinnvoll

Ziele, Anregungen, Hinweise

- Voraussetzung für eine zeitnahe Umsetzung der vom Markt Weisendorf formulierten Entwicklungs- und Sanierungsziele schaffen.
- Erwerb oder Zwischenerwerb von Grundstücken oder Teilgrundstücken, denen bei der Ortskernsanierung eine Schlüsselrolle zufällt.
- Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	Siehe Bedarfsmitteilung StBauF 2021
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	Bei Bedarf

Freilegen von Grundstücken (M.20)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf:

- Leerstehende Gebäude und untergenutzte Bausubstanz beeinträchtigen das Ortsbild.
- Bauruinen hemmen erforderliche Investitionen und erschweren eine den Sanierungs-/Entwicklungszielen entsprechende Nutzung.
- Der Bodenwert eines Grundstücks, auf dem eine wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz steht, ist in seinem Wert gegenüber einem unbebauten Grundstück gemindert

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Beseitigen von baulichen Anlagen und Entsiegeln von Freiflächen z. B. als Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität oder zur Erweiterung von Freiflächenangeboten.
- Mit der Freilegung von Grundstücken können bei Bedarf der Bodenwert eines Grundstücks im Innenbereich erhöht und Investitionshemmnisse beseitigt werden
- Grundsätzlich ist der Sanierung/Modernisierung eines denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden Gebäudes der Vorzug gegenüber einem Abbruch zu geben.
- Eine Unterstützung privater Maßnahmen zur Freilegung von Grundstücken im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms ist möglich.

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	Siehe Bedarfsmitteilung StBauF 2021
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bei Bedarf

Neugestaltung Kultur- und Freizeitufer Mühlweiher (M.1)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Hohes Potential als Freizeit- und Naherholungsraum
- Mangelhafter Zugang Uferbereich
- Gestaltungsmängel Uferbereich Süd/ Ost
- Wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Wichtige Verbindungsachse der Wohngebiet im Osten und der Ortsmitte

Ziele, Anregungen, Hinweise

- Aufwerten und erlebarmachen der wichtigen innerörtlichen Grünzüge und Gewässer (FGI Z 1) (FGI Z 9)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Ortsbildprägende Grünstrukturen erhalten und entwickeln (FGI Z 7)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen und Grünzüge vernetzen (FGI Z 6) (FGI Z 11) (FGI Z 13)
- Erhalt und Erhöhung der innerörtlichen Baum- und Gehölzbestände (FGI Z 14)
- Naturnahe Gestaltung von Grünflächen und Gewässern (FGI Z 15)
- Schutz gegen Hochwasser/Starkregenereignisse verbessern und den Mühlweiher als Retentionsfläche erhalten (FGI Z 16)
- Innerörtliche Grünzüge erhalten und von Bebauung freihalten (BW Z5)
- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Erhalten und aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegverbindungen und deren Bauzustand, Gestalt und Funktion (VM Z 1) (VM Z 2)
- Verbesserung der Mobilität durch etablieren eines fußläufigen Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9)
- Neue Begegnungsorte schaffen (SIG Z 3)
Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 560.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

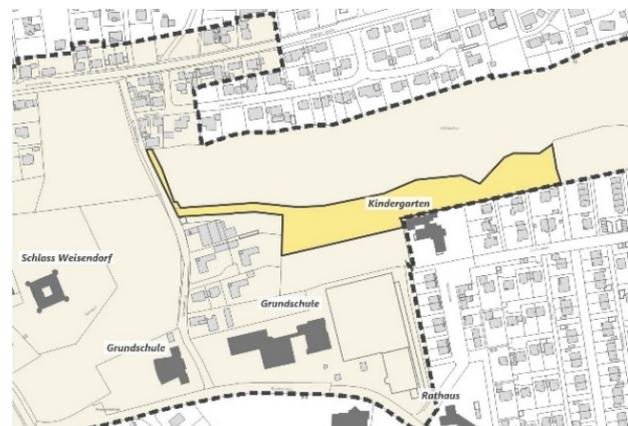


Abbildung 49: Uferbereich Mühlweiher. Quelle Topos team

Straßenraumgestaltung Am Windflügel (M.2)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mangelhafte Wendemöglichkeit Müllfahrzeuge
- Wichtige Erschließungsstraße für neue Wohnbebauung am Windflügel
- Wichtige Nord-Süd Mobilitätsachse
- Mangelhafte Straßenraumgestaltung
- Mangelhafte Sicherheit für Kinder
- Ungeordnetes Parken

Ziele, Anregungen, Hinweise

- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Erhalten und aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit (VM Z 1) (VM Z 2)
- Stellplatzangebote sichern, erweitern und verbessern (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Etablieren eines barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9) (SIG Z 7)
- Straßenrandbegrünung etablieren und Straßenraum aufwerten (VM Z 13) (FGI Z 3)
- Aufenthaltsplätze im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen zur Verbesserung der Erreichbarkeit (FGI Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 650.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

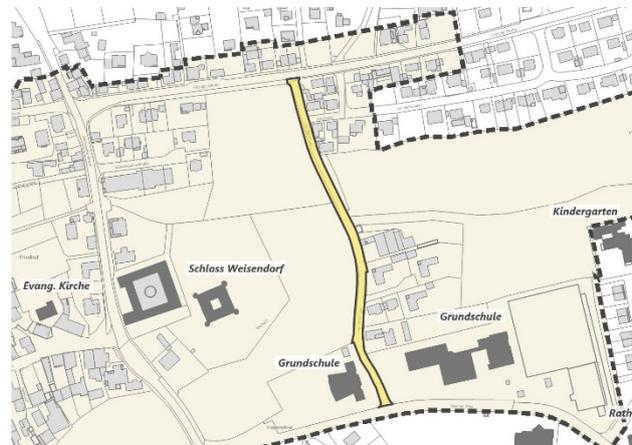


Abbildung 50: Am Windflügel. Quelle Topos team

Straßenraum- und Freiflächengestaltung Reuther Weg (M.3)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Nur eine sichere Querungsmöglichkeiten im Reuther Weg
- Keine Querungsmöglichkeit auf Höhe Mehrzweckhalle/im Kurvenbereich
- Bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten im Straßenraum
- Keine Aufenthaltsqualitäten und Gestaltungsmängel im Straßenbegleitenden Freiraum
- Wichtige Verbindungsachse zu Schulen und Gemeinbedarfseinrichtungen

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Erhalten und aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit (VM Z 1) (VM Z 2)
- Stellplatzangebote sichern, erweitern und verbessern (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Etablieren eines barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9) (SIG Z 7)
- Straßenrandbegrünung etablieren und Straßenraum aufwerten (VM Z 13) (FGI Z 3)
- Aufenthaltsplätze im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen zur Verbesserung der Erreichbarkeit (FGI Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 1.300.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030



Abbildung 51: Straßenraum Reuther Weg. Quelle Topos team

Freilächengestaltung Umfeld Ballsporthalle/Festplatz (M.4)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Gestaltungsmängel und schlechter baulicher Zustand der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Wichtiger Multifunktionaler Platz für Veranstaltungen (z.B. Kirchweih-Festplatz) und als Parkraum
- Keine Aufenthaltsqualitäten
- Durch den Bau der Ballsporthalle gibt es Ersatzbedarf für den öffentlichen Basketballplatz

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld aufwerten (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum Schaffen (FGI Z 4)
- Plätze gestalten und aufwerten (FGI Z 5)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen und beschatten (FGI Z 6) (FGI Z 13)
- Bodenentsiegelung fördern und unnötige Bodenversiegelung vermeiden, Retentionsräume schaffen (FGI Z 12) (FGI Z 16) (VM Z 13)
- Baumbestände erhalten und erhöhen (FGI Z 14)
- Stellplatzangebot erweitern und sichern (VM Z 3)
- E-Mobilität fördern und Angebote schaffen (z.B. Standort Ladestation) (VM Z 10) (TIE Z 2)
- Neue Begegnungsorte schaffen (SIG Z 3)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 860.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025

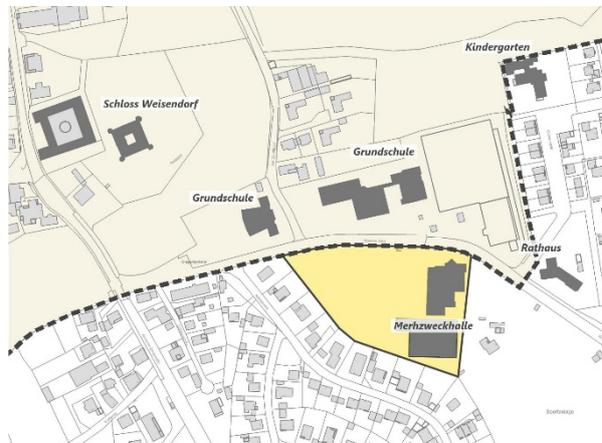


Abbildung 52: Festplatz/Umfeld Ballsporthalle. Quelle Topos team

Straßenraumgestaltung Vorstadtstraße (M.7)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Teilweise zu schmale Fußwege (Sicherheitsrisiken, Konfliktpotential)
- Keine Aufenthaltsqualität
- Ungeordnetes Parken auf Fußwegen und im Straßenraum
- Wichtige Verkehrsachse mit hohen temporären Verkehrsbelastungen

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern und Konflikte vermeiden (BW Z 6) (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Um-/Neubaumaßnahmen in bestehende Struktur einpassen (BW Z 13)
- Sensibilisieren für die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten durch Sanierungsberater und Möglichkeiten des kommunalen Förderprogrammes (BW Z 14)
- Erneuerung des baulichen Bestandes und energetische Gebäudesanierung unterstützen (BW Z 16) (BW Z 18) (TIE Z 1)
- Erhalten und aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit (VM Z 1) (VM Z 2)
- Stellplatzangebote sichern, erweitern und verbessern (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Etablieren eines barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9) (SIG Z 7)
- Grünstreifen und Randbegrünung etablieren/Straßenraum aufwerten (VM Z 13) (FGI Z 3)
- Aufenthaltsplätze im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen zur Verbesserung der Erreichbarkeit (FGI Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 975.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	BA1 Hoch/ BA 2 Mittelfristig
Umsetzung:	BA 1 bis 2025/ BA 2 bis 2030



Abbildung 53: Straßenraum Reuther Weg. Quelle Topos team

Erweiterung und Ausbau Mönchweg (M.8)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Historischer Anschluss an den Seebachgrund nicht mehr vorhanden
- Teilweise mangelhafte Oberflächenbeläge und Gestaltungsmängel
- Wichtige Nord-Süd Verbindung für den Radverkehr und für Fußgänger
- Schmale Fahrbahnbreite, keine Aufenthaltsqualitäten und ungeordnetes Parken

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern und Konflikte vermeiden (BW Z 9) (BW Z 6)
- Erhalten, und wiederherstellen von hist. Bebauungsstrukturen (BW Z 11)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Erneuern der baulichen Substanz (BW Z 16)
- Erlebarmachen und Verbesserung der Erschließung Sauerheimer Graben und Seebachgrund (FGI Z 1)
- Straßenräume gestalten, begrünen und aufwerten und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 3) (FGI Z 4)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen (FGI Z 6)
- Bodenentsiegelung fördern/unnötige Bodenversiegelung vermeiden (FGI Z 12)
- Erhalten und Aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit (VM Z 1) (VM Z 2)
- Stellplatzangebote sichern, erweitern und verbessern (Wiesenweg) (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Etablieren eines inklusiven und barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9) (SIG Z 7)
- Grünstreifen und Straßenrandbegrünung etablieren und Straßenraum aufwerten (VM Z 13) (FGI Z 3)
- Erweiterung des Mönchweges Richtung Seebach prüfen. (Verfügbarkeit Grundstücke, Wegerecht, etc.)
- Parksituation am Wiesenweg muss neu geordnet werden

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Langfristig
Umsetzung:	bis 2030



Abbildung 54: Straßenraum Mönchweg. Quelle Topos team

Freiflächengestaltung Marktplatz (M.9)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mangelhafte Außenanlagengestaltung, Fehlen von Aufenthaltsqualitäten, Unterstellmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten
- Mangelhafter Zustand Oberflächenbeläge, hoher Versiegelungsgrad
- Nutzung durch Parkflächen und Gebäudestellung eingeschränkt
- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Weisendorf und zentraler Ort des öffentlichen Lebens

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität durch Aufwerten der Gestaltung und Funktionalität (BW Z 9)
- Erhalten und sichern der ortstypischen Bebauungsstrukturen und historischen Raumkanten am Marktplatz (BW Z 11)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Den Marktplatz als Mittelpunkt des „Versorgungszentrums Ortsmitte“ und als eines der Aushängeschilder für das Image von Weisendorf aufwerten und den baulichen Bestand erneuern (BW Z 16) (AV Z 1)
- Zur Sicherung der Grundversorgung beitragen und bestehende Betriebe unterstützen (Bäckerei, Metzgerei, Gaststätten) (AV Z 10) (AV Z 12)
- Den zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Weisendorf“ gemäß Einzelhandelskonzept entwickeln (AV Z 13)
- Straßenräume und Plätze begrünen, gestalten und aufwerten, sowie den baulichen Zustand sicherstellen (FGI Z 3) (FGI Z 5) (VM Z 2) (FGI Z 13)
- Bodenversiegelung vermeiden und Parkflächen entsiegeln um den Schutz gegen Starkregenereignisse zu verbessern (FGI Z 12)
- Stellplatzangebot sichern und neuordnen (VM Z 3)
- E-Mobilität fördern durch Errichtung von Ladestationen (VM Z 10) (TIE Z 2)
- Anzahl der Autofahrten senken durch car-sharing Angebote (VM Z 12)
- Angebot an Treffpunkten im Außenbereich erweitern (SIG Z 3)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7) (VM Z 5)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 320.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025

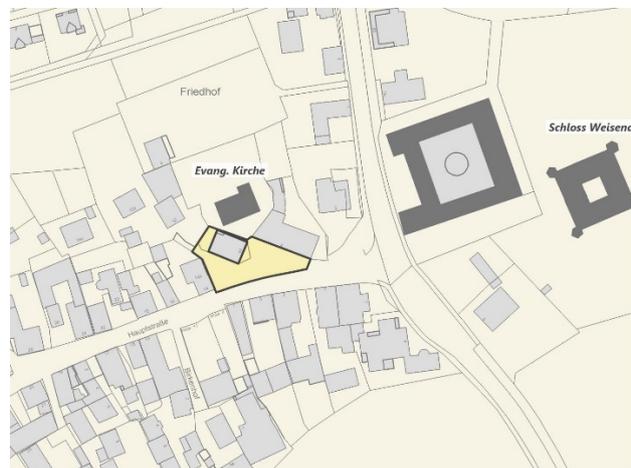


Abbildung 55: Marktplatz Weisendorf. Quelle Topos team 2021

Neugestaltung Freiflächen Birkenhof und Neuordnung der Erschließungssituation (M.29)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Leerstand ehemalige Gaststätte Birkenhof 1
- Brachfläche Hauptstraße 11 in räumlichem Zusammenhang zum Marktplatz
- Unbefriedigende Erschließungssituation Birkenhof 1 über Privatgrundstück
- Eingeschränktes Stellplatzangebot und problematische Einparksituation der Parkflächen Hauptstraße 13
- Gemengelage von Wohnen und Gewerbe
- Mangelhafte Gestaltung öffentlicher und privater Zufahrten und Freiflächen
- Räumlich begrenzter und ungestalteter Bereich an der Bushaltestelle
- Konzepte und Planung für Neubau Hauptstraße 11 und Umgestaltung des Bereichs Birkenhof vorhanden („Städtebauliches Bebauungskonzept Hauptstraße Birkenhof“)

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Schaffen von Rechtssicherheit durch Aufstellen verbindlicher Bebauungspläne zur Umsetzung städtebaulicher Ziele an Orten mit hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung (BW Z 4)
- Wohnumfeld verbessern und Nutzungskonflikte vermeiden (BW Z 6) (BW Z 9)
- Beseitigen der baulichen und gestalterische Mängel (BW Z 12)
- Bei Um- und Neubauten sollen traditionelle Bauformen und das vorhandene Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden (BW Z 13)
- Leerstände beseitigen/Erneuern des baulichen Bestands (BW Z 15) (BW Z 16)
- Zentrale Versorgungsbereiche „Ortsmitte Weisendorf“ entwickeln (AV Z 13)
- Erlebarmachen des Seebachgrunds (FGI Z1)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGGI Z 4)
- Öffentliche Freiflächen vernetzen, entsiegeln (FGI Z 13) (VM Z 9) (FGI Z 12)
- Aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen durch Herstellung einer Verbindung zum Seebachgrund /Badweiher (VM Z 1)
- Stellplatzangebot sichern und erweitern (VM Z 3)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7) (VM Z 5)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 385.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

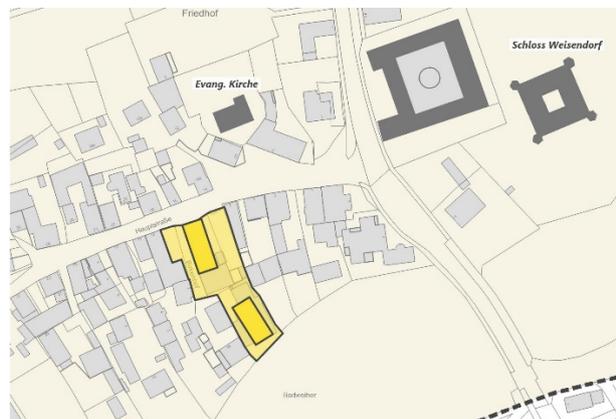


Abbildung 56: Bereich Birkenhof. Quelle Topos team 2021

Neugestaltung Randbereiche Hauptstraße / Östlicher Bereich Neustadter Straße (M.11)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mangelhafter baulicher Zustand der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Fehlende/mangelhafte Gestaltung des Straßenraumes
- Teilweise zu schmale Fußwege
- Hohe temporäre Verkehrsbelastung
- Gebäude teilweise sanierungsbedürftig/Gestaltungsmängel
- Wichtige Verkehrsachse

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern und Konflikte vermeiden (BW Z 6) (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Um-/Neubaumaßnahmen sollen sich in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen (BW Z 13)
- Sensibilisieren von Grundstückseigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern für die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten im Sanierungsgebiet durch Sanierungsberater und Möglichkeiten des kommunales Förderprogrammes (BW Z 14)
- Erneuerung des baulichen Bestandes (BW Z 16)
- Erhalten und aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit (VM Z 1) (VM Z 2)
- Stellplatzangebote sichern, erweitern und verbessern (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Etablieren eines barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9) (SIG Z 7)
- Straßenrandbegrünung etablieren/Straßenraum aufwerten (VM Z 13) (FGI Z 3)
- Aufenthaltsplätze im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen zur Verbesserung der Erreichbarkeit (FGI Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025



Abbildung 57: Randbereiche Hauptstraße Weisendorf. Quelle Topos team 2021

Neugestaltung Randbereich Kirchenstraße (M.12)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mangelhafter baulicher Zustand der Oberflächenbeläge
- Mangelhafte Gestaltung des Straßenraumes
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten
- Bauliche und Gestalterische Mängel an Gebäuden
- „wildes Parken“ auf den Fußwegen und im Straßenraum
- Teilweise zu schmale Fußwege

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern und Konflikte vermeiden (BW Z 6) (BW Z 9)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Um- und Neubaumaßnahmen sollen sich in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen (BW Z 13)
- Sensibilisieren von Grundstückseigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern für die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten im Sanierungsgebiet durch Sanierungsberater und Möglichkeiten des kommunales Förderprogrammes (BW Z 14)
- Erneuerung des baulichen Bestandes und energetische Gebäudesanierung unterstützen (BW Z 16)
- Erhalten und Aufwerten wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit (VM Z 1) (VM Z 2)
- Stellplatzangebote sichern, erweitern und verbessern (VM Z 3)
- Verkehrsberuhigung in allen Wohngebieten etablieren und erhalten (VM Z 4)
- Etablieren eines barrierefreien Fußgänger-Kernwegenetzes (VM Z 5) (VM Z 9) (SIG Z 7)
- Grünstreifen und Straßenrandbegrünung etablieren und Straßenraum aufwerten (VM Z 13) (FGI Z 3)
- Aufenthaltsplätze im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Öffentlich zugängliche Freiflächen vernetzen zur Verbesserung der Erreichbarkeit (FGI Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 630.000 €
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

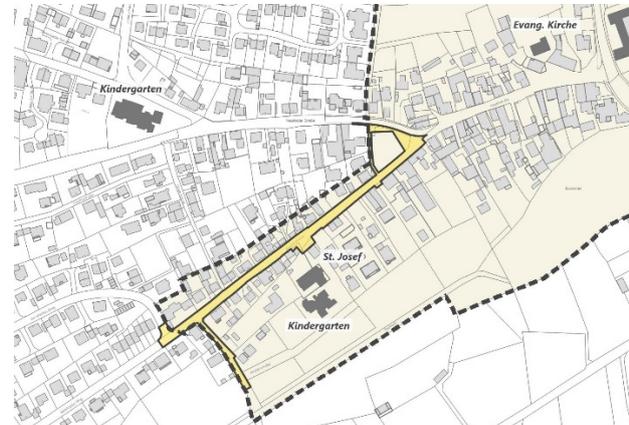


Abbildung 58: Randbereiche Kirchenstraße. Quelle Topos team 2021

Neugestaltung Außenanlagen Friedhof Hauptstraße (M.23)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Gestalterisch mangelhafte und nicht mehr zeitgemäße Außenanlagen
- Bauliche Mängel der Oberflächenbeläge und Deckschichten
- Mangelhafte Barrierefreiheit

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Erneuerung des baulichen Bestandes (BW Z 16)
- Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Aufwerten und Umgestalten wichtiger Plätze und der Straßen- und öffentlichen Freiräume (FGI Z 3) (FGI Z 5)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4) und Freiflächen vernetzen (FGI Z 6)
- Aufwerten der innerörtlichen grünen Infrastruktur (FGI Z 11)
- Bodenentsiegelung fördern und unnötige Bodenversiegelung vermeiden (FGI Z12)
- Baumbestände erhalten und erhöhen (FGI Z 14)
- Begegnungsorte erhalten (SIG Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

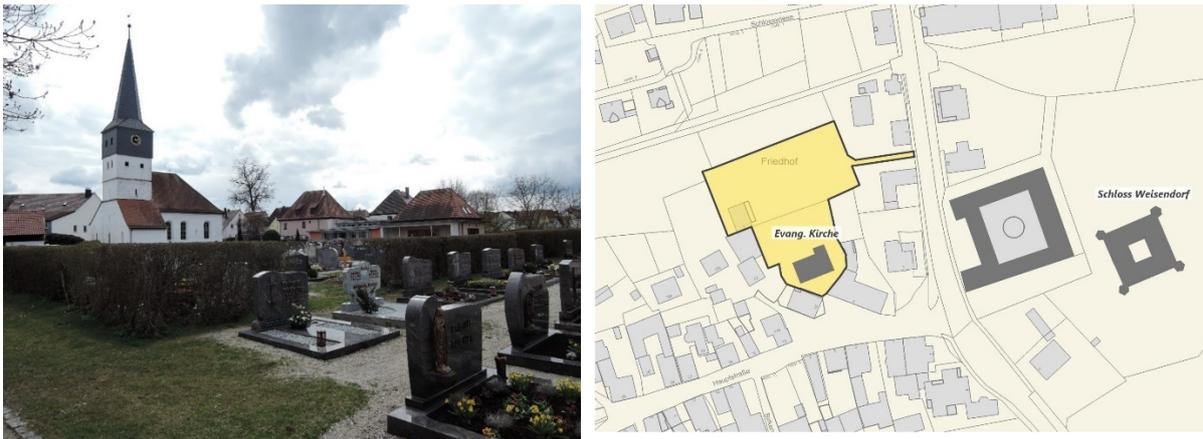


Abbildung 59: Außenanlagen Friedhof Hauptstraße. Quelle Topos team 2021

Toilettenanlage Schlossgarten (M.31)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Schlossgarten als wichtiger Naherholungsraum mit Aufenthaltsmöglichkeiten, Naturerlebni und Spiel- und Sportgeräten
- Keine öffentlichen Sanitäranlagen im Bereich Schlossgarten
- Gestalterische Mängel am Regenüberlaufbauwerk

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Aufwerten und Umgestalten wichtiger Plätze und der öffentlichen Freiräume (FGI Z 3) (FGI Z 5)
- Soziale Einrichtungen anpassen und erweitern. (SIG Z 2)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Aufwerten der innerörtlichen grünen Infrastruktur (FGI Z 11)
- Begegnungsorte erhalten (SIG Z 6)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	hoch
Umsetzung:	bis 2025



Abbildung 60: Schlossgarten Weisendorf. Quelle Topos team 2021

Badweiher Süd (M.32)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Ortsbildprägende Lage am Ortseingang und in direkter Nähe zum jüngst sanierten Badweiher
- Störende Gestaltung und bauliche Mängel der Außenanlagen sowie störende Nutzung als Müllcontainerstandort
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Weisendorf positiv als Wohnstandort vermarkten (BW Z 10)
- Aufwerten und Umgestalten wichtiger Plätze und der öffentlichen Freiräume (FGI Z 3) (FGI Z 5)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Aufwerten der innerörtlichen grünen Infrastruktur (FGI Z 11)
- Begegnungsorte erhalten und neue schaffen (SIG Z 3)
- Außenwirkung stärken (SIG Z 5)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	K. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	hoch
Umsetzung:	bis 2025

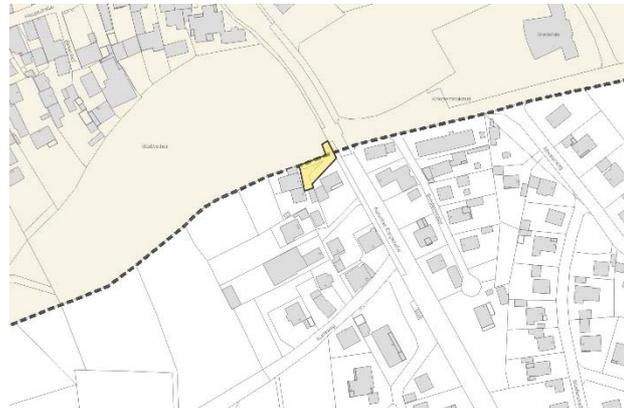


Abbildung 61: Fläche Badweiher Süd

7.3 BAUMABNAHMEN UND NEUBAUTEN

Sanierung denkmalgeschützter und/ oder ortsbildprägender Gebäude (M.22)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ gibt es eine Vielzahl von denkmalgeschützten und/ oder ortsbildprägenden Gebäuden, die den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht mehr genügen
- Der zunehmende Verfall von leerstehenden Gebäuden und eine hohe Zahl ungenutzter Gebäude gefährden das Ortsbild und mindert den Immobilienwert im Umfeld
- Erweiterungsabsichten von bestehenden Nutzungen teilweise unklar (Schloss)
- Mit der finanziellen Unterstützung einzelner Baumaßnahmen kann Trading-Down-Effekten entgegengewirkt und die Innenentwicklung im Ortskern unterstützt werden

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (BW Z 1)
- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Erhalten und sichern von ortstypischen Raumkanten und Bebauungsstrukturen (BW Z 11)
- Erhalten/ Umnutzen des wertvollen Gebäudebestandes und Beseitigung gestalterischer und baulicher Mängel (BW Z 12)
- Leerstände und Teilleerstände beseitigen (BW Z 15)
- Erneuern des baulichen Bestandes (BW Z 16)
- Energetische Gebäudesanierung unterstützen (BW Z 18)
- Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude unter Verwendung Klimaschonender Baustoffe zur Förderung der Kreislaufwirtschaft (BW Z 19)
- Finanzielle Unterstützung einzelner Baumaßnahmen durch die Gemeinde,
- Hinweis: Aufgrund begrenzter Haushaltsmittel muss die finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen voraussichtlich auf einzelne Projekte mit herausragender Bedeutung für die Ortsentwicklung beschränkt bleiben. Voraussetzung hierfür sind:
 - das Erstellen eines Modernisierungs- und Nutzungskonzeptes
 - mit Kostenschätzung nach DIN 276,
 - das Ermitteln unrentabler Kosten,
 - das Aufstellen einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer.

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Langfristig
Umsetzung:	Dauerhaft

Sanierung Mehrzweckhalle/Gemeinschaftshaus (M.5)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Bauliche Mängel und nicht- zeitgemäße energetische Bausubstanz. Es besteht Sanierungsbedarf
- Mangelhafter und nicht-zeitgemäße Gestaltung und Architektur
- Nicht zeitgemäße und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten und Ausstattung (Kegelbahn)
- Gestaltungsmängel im Außenbereich
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten im Außenbereich
- Wichtiger Treffpunkt für Jung und Alt und repräsentatives Gebäude

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Wohnumfeld verbessern und Außenwirkung aufwerten, Gemeindegemeinschaft stärken durch Schaffen von Treffpunkten (BW Z 9) (BW Z 10) (SIG Z 5)
- Beseitigen der baulichen und gestalterische Mängel zur Verbesserung des Ortsbildes (BW Z 12)
- Umbaumaßnahmen sollen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen (BW Z 13)
- Baubestand erneuern (BW Z 16)
- Energetische Gebäudesanierung unterstützen und öffentliche Gebäude unter Verwendung von klimaschonenden Baustoffen errichten (BW Z 18) (BW Z 19) (TIE Z 1)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Bodenentsiegelung fördern (FGI Z 12)
- Stellplatzangebot sichern und erweitern (VM Z 3)
- E-Mobilität fördern und Angebote schaffen (Ladestation) (VM Z 10) (TIE Z 2)
- Soziale Einrichtungen anpassen und erweitern (SIG Z 2)
- Neue Begegnungsorte schaffen (SIG Z 3)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025

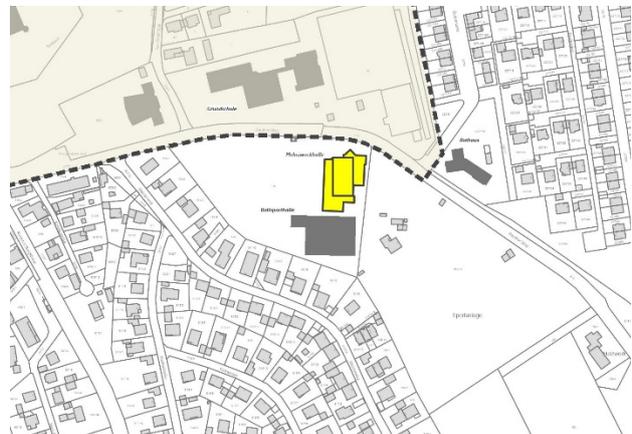


Abbildung 62: Mehrzweckhalle/Gemeinschaftshaus Weisendorf. Quelle Topos team 2021

Neubau Gemeinbedarfshaus Hauptstraße 7 (M. 18) Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Nutzung des Gebäudes Hauptstraße 7 (Unterkunft Flüchtlinge, Leseinsel) zeitlich begrenzt. Die Nachnutzung ist unklar
- Ortsuntypischer Gebäudekörper und Dachform, sowie gestalterische Mängel am Gebäude Hauptstraße 7
- Im Zuge der Planungen für den Birkenhof und dem Neubau einer Bankfiliale auf dem Grundstück Hauptstraße 11 wurde das Potential für die Umsetzbarkeit eines gemischt- genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Hauptstraße 7 aufgezeigt
- Ergebnisse der Beteiligungen zeigen den Wunsch für eine Verbesserung der gesundheitlichen und medizinischen Grundversorgung im Versorgungszentrum „Ortsmitte Weisendorf“ durch Ansiedlung eines Ärztehauses im Ortszentrum
- Leseinsel als wichtiger Treffpunkt im Bereich Marktplatz

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotentiale (BW Z 1) (BW Z 3)
- Wohnumfeld verbessern (BW Z 9)
- Beseitigen der baulichen und gestalterische Mängel zur Verbesserung des Ortsbildes (BW Z 12)
- Verbesserung der Barrierefreiheit (BW Z 17)
- Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Weisendorf“ entwickeln (AV Z 13)
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Angebote für Jung- und Alt verbessern und erhalten und Begegnungsorte schaffen (Leseinsel) (SIG Z 2)
- Medizinische Versorgung erhalten und verbessern (SIG Z 8)
- Aktivitäten und Angebote bündeln und vernetzen (SIG Z 6)
- Errichtung eines gemischtgenutzten Gebäudes zur Etablierung von zusätzlichen Angeboten der gesundheitlichen Grundversorgung, sowie zur Schaffung von Ersatzräumlichkeiten für das soziale Projekt Leseinsel

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2037

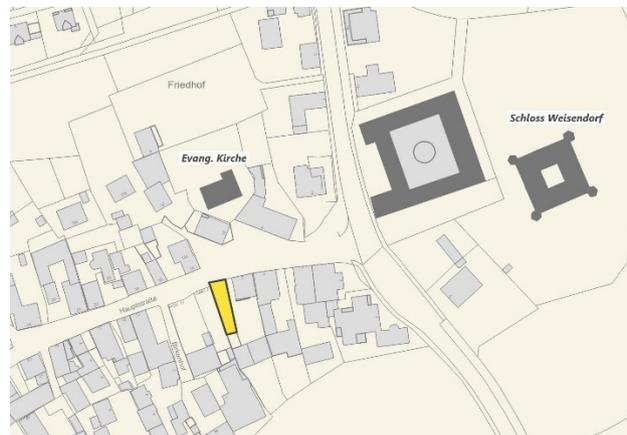


Abbildung 63: Gebäude Hauptstraße 7. Quelle Topos team 2021

Seniorenwohnheim Reuther Weg (M.24)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Mehrbedarf an Seniorenwohnheimen und Angeboten für das Wohnen im Alter bedingt durch die demographische Entwicklung
- Möglicher Standort Reuther Weg um soziale Angebote im Bereich Reuther Weg zu bündeln, jedoch in süd-östlicher Randlage und in Nachbarschaft zu den Sportanlagen des TC Weisendorf e. V. und zur Straße (mögliche Konflikte durch Lärmimmission)

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Vorhandene Flächenreserven nutzen (BW Z 3)
- Bedarfsgerechte und barrierefrei Wohnangebote schaffen (BW Z 8) (BW Z 17)
- Beachtung traditioneller Bauformen und dem Maß der baulichen Nutzung zur Wahrung des Ortsbildes (BW Z 13)
- Regenerative Energien Nutzen (TIE Z 4)
- Angebote der Versorgung des Gemeinbedarfs erweitern (SIG Z 2)
- Inklusion und Barrierefreiheit erhöhen (SIG Z 7)

Träger: Markt Weisendorf

Kosten: k. A.

Fördermöglichkeit: StBauF

Priorität: Hoch

Umsetzung: bis 2025

Kindertagesstätte Reuther Weg (M.25)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Gesamtörtlich hoher Bedarf an Kindergartenplätzen und Angeboten für Kinderbetreuung
- Bestehende temporäre Containerlösungen sind städtebaulich unbefriedigend
- Möglicher Standort am Reuther Weg (Bündelung Einrichtungen Gemeinbedarf am Reuther), jedoch in Randlage.

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Vorhandene Flächenpotentiale nutzen (BW Z 3)
- Beachtung traditioneller Bauformen und dem Maß der baulichen Nutzung zur Wahrung des Ortsbildes (BW Z 13)
- Regenerative Energien Nutzen (TIE Z 4)
- Kinderbetreuungsangebote stärken und erweitern (SIG Z 1)
- Angebote der Versorgung des Gemeinbedarfs erweitern (SIG Z 2)
- Inklusion und Barrierefreiheit erhöhen (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025

Öffentlicher Basketballplatz (M.26)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Durch den Neubau der Ballsporthalle ist der öffentliche Basketballplatz am Reuther Weg weggefallen.
- Die Ergebnisse der Beteiligung zeigt den Wunsch der Bevölkerung nach einem Ersatzplatz
- Besondere Anforderung an Basketballplätze bezüglich Lärmimmission und dem Schutz der Anwohner und der Qualität Wohnumfeldes
- Möglicher Standort an der Skateparkanlage (Platzbedarf ist zu prüfen)

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Vorhandene Flächenpotentiale nutzen bzw. prüfen (z. B. Standort Skatepark) (BW Z 3)
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schaffen (FGI Z 4)
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Angebote für Jung und Alt erhalten, anpassen und erweitern (SIG Z 2)
- Begegnungsorte für Jugendliche schaffen (SIG Z 3)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 20.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität:	Langfristig
Umsetzung:	bis 2037

Neubau Waldkindergarten Weisendorf (M.27)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Gesamtörtlich hoher Bedarf an Kindergartenplätzen und Angeboten für Kinderbetreuung
- Bestehende temporäre Containerlösungen sind städtebaulich unbefriedigend
- Ergebnisse der Beteiligung zeigen Wunsch nach Waldkindergarten als Alternative zum normalen Kindergarten
- Standort bisher unklar

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Forst- und Kulturlandschaft erhalten, pflegen und erlebbar machen (FGI Z 2)
- Regenerative Energien Nutzen (TIE Z 4)
- Kindergarten und Betreuungsangebote stärken und erweitern (SIG Z 1)
- Angebote der Versorgung des Gemeinbedarfs erweitern (SIG Z 2)
- Inklusion und Barrierefreiheit erhöhen (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	langfristig
Umsetzung:	bis 2037

Sanierung Alte Schule Kairlindach zur Kindertagesstätte (M.28)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Leerstand der Alten Schule in Kairlindach
- Gesamtörtlich hoher Bedarf an Angeboten für Kinderbetreuung
- Bestehende temporäre Containerlösungen im Hauptort sind städtebaulich unbefriedigend

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (BW Z 1)
- Nutzung der Innenentwicklungspotentiale (BW Z 3)
- Erhalt von historischen Raumkanten, ortstypischer Bebauungsstrukturen, denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden und Beseitigung baulicher und gestalterischer Mängel (BW Z 11) (BW Z 12)
- Bei Um- und Neubauten sollen traditionelle Bauformen und das vorhandene Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden um sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einzufügen (BW Z 13)
- Leerstände und Teilleerstände beseitigen (BW Z 15)
- Erneuerung des baulichen Bestandes (BW Z 16)
- Verbesserung Barrierefreiheit (BW Z 17)
- Energetische Gebäudesanierung und Verwendung klimaschonender Baustoffe unterstützen (BW Z 19) (TIE Z 1)
- Kindergarten und Betreuungsangebote erweitern (SIG z1)
- Gemeinbedarfseinrichtungen erweitern (SIG Z2)
- Inklusion und Barrierefreiheit verbessern (SIG Z 7)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A.
Fördermöglichkeit:	k. A.
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	bis 2025



Abbildung 64: Alte Schule Kairlindach. Quelle Topos team 2021

7.4 MAßNAHMEN ZUR STEUERUNG UND DAUERHAFTE AUFGABEN

Flächenmanagement zur Innenentwicklung für den Standort Weisendorf (M.13)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Flächen- und Innenentwicklungspotentiale in Form von Brachen, Leerständen, Baulücken und Althofstellen sind gesamtörtlich vorhanden
- Unklare Eigentumsverhältnisse und Veränderungsabsichten der Eigentümer, sowie mögliche Gemengelage erschweren die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen
- Um Nachverdichtungspotentiale langfristig zu steuern müssen Daten über verfügbare Leerstände und Baulücken, in Form einer Flächendatenbank fortlaufend gesammelt und gepflegt werden.
- Laufende Kontakte mit Immobilieneigentümern und der sinnvollerweise zu verstärkendem Aufbau von Kooperationen sind keine Pflichtaufgabe des Marktes Weisendorf; personelle Kapazitäten in der Gemeindeverwaltung sind hierfür eher knapp vorhanden

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (BW Z 1), (AV Z 9)
- Wohn- und Gewerbestandort Markt Weisendorf stärken durch Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale (BW Z 10), (AV Z 1)
- Nutzungskonflikte vermeiden durch Kooperation und Steuerung, Eigentumsverhältnisse klären (BW Z 6), (AV Z 8)
- Proaktives Innentwicklungsmanagement: Flächenmanagementdatenbank erstellen und aktualisieren, Eigentümer ansprechen und Beratung vermitteln, unbebaute bzw. leerstehende Liegenschaften vermarkten, informieren usw.(BW Z 2)
- Leerstände langfristig beseitigen und den baulichen Bestand erneuern (BW Z 15) (BW Z 16)
- Erhalten/ Umnutzen des wertvollen Gebäudebestandes (BW Z 12)
- In Zusammenarbeit mit Gemeindeverwaltung und Akteuren die Innenentwicklung steuern

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 10.000 € p.a.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Hoch
Umsetzung:	Dauerhaft

Sanierungsberatung (M.17)

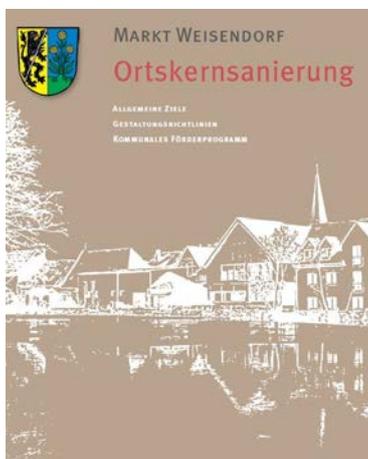
Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Viele der im Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude weisen für Weisendorf und die Region typische Gestaltungsmerkmale auf,
- Auch die vom öffentlichen Raum einsehbaren Hof- und Freiflächen, deren Oberflächenmaterialien, Einfriedungen, etc., prägen das Bild des Ortes und dessen Image
- 2012 wurden mit den Gestaltungsrichtlinien im Rahmen der Ortskernsanierung die Grundsätze für die kommunale Förderung privater Sanierungen festgelegt, und somit finanzielle Anreize geschaffen das Ortsbild von Weisendorf zu erhalten
- Drohende Überformung des Ortsbildes aus unterschiedlichen Gründen
- Zahlreiche Gebäude im Ortskern weisen Modernisierungs-oder Instandsetzungsbedarf auf. Parallel hierzu können vorhandene gestalterische Mängel beseitigt werden.

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes (BW Z 9)
- Erhalten und sichern von ortstypischen Bebauungsstrukturen und historischen Raumkanten (BW Z 10)
- Erhalten /Umnutzen des wertvollen Gebäudebestandes (BW Z 11)
- Berücksichtigung von traditionellen Bauformen, Neubauten sollen sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen (BW Z 13)
- Sensibilisierung der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzer für die architektonischen und städtebaulichen Besonderheiten im Sanierungsgebiet Weisendorf (BW Z 14)
- Energetische Gebäudesanierung unterstützen (TIE Z 1)
- Bestellen eines Sanierungsberaters

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	ca. 10.000 € p.a.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Langfristig
Umsetzung:	Fortführen



Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“



Abbildung 65: Auszug Ortskernsanierung Markt Weisendorf. Quelle Topos team 2021

Konzept zum Ausbau der Hackschnitzelanlage und der Wärmenetze (M.30)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Durch die Erweiterungen in den Wohngebieten im Osten ergibt sich die Möglichkeit zum Ausbau der bestehenden Wärmenetze
- Prüfungsbedarf zur Klärung der Erweiterungskapazitäten der Infrastruktur und des bestehenden Blockheizkraftwerks
- Durch die hohe Wärmebelegungsichten im Gewerbegebiet Erlanger Straße und im Bereich Versorgungszentrum Ortsmitte Weisendorf besteht die Voraussetzung für neue Nahwärmenetze im Ort

Ziele, Anregungen und Hinweise

- Dezentrale Energieversorgung nutzen und ausbauen (TIE Z 3)
- Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Versorgungseinrichtungen (z. B. Biogasanlage in Kairindach, Hackschnitzelanlage am Reuther Weg) klären (TIE Z 5)
- Wärmenetze ausbauen und erkannte Potentiale überprüfen (Ortsmitte, Gewerbegebiet am Mühlberg) (TIE Z 6)

Träger:	Markt Weisendorf
Kosten:	k. A.
Fördermöglichkeit:	StBauF
Priorität:	Mittelfristig
Umsetzung:	bis 2030

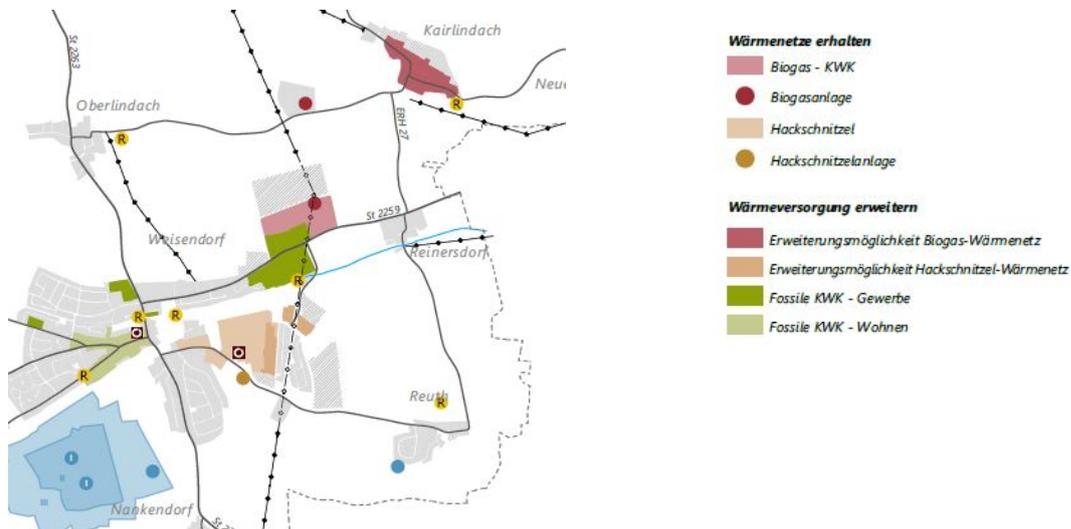


Abbildung 66: Ausschnitt Gesamtörtliche Planungsziele ISEK Handlungsfeld Technische Infrastruktur und Energie.

8 UMSETZUNG

8.1 BILLIGUNG DES ISEK DURCH DEN STADTRAT MARKT WEISENDORF

Das Vorliegen eines vom Marktgemeinderates beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder eines vergleichbaren Planungskonzepts sind Fördervoraussetzung, um z.B. Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Die im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) beschriebenen allgemeinen Ziele zur Entwicklung des Marktes Weisendorf inklusive der vorliegenden Zeit- und Maßnahmenplanung müssen deshalb als Selbstbindungsplan vom Gemeinderat beschlossen werden.

Das Konzept zeigt die gemeindliche Planungs- und Sanierungsabsichten auf und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonderes zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

8.2 FORTSCHREIBEN DER ZEIT- UND MAßNAHMENPLANUNG

Das ISEK beschreibt allgemeine Entwicklungs- und Sanierungsziele und konkrete Projekte und Maßnahmen, mit denen der Markt Weisendorf diese Ziele innerhalb der kommenden 10-15 Jahre erreichen möchte.

Aufgrund kommunaler Pflichtaufgaben und der schwer zu prognostizierenden Haushaltslage werden sich voraussichtlich nicht alle Projekte und Maßnahmen zeitnah umsetzen lassen werden.

Der Maßnahmenplan teilt die vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen deshalb in unterschiedlicher Prioritäten ein, d.h. Projekte und Maßnahmen, die kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt werden sollen. Diese sind in der nachfolgenden Übersicht (Zeit- und Maßnahmenplanung) grafisch dargestellt.

In der Regel geschieht das Fortschreiben der Zeit- und Maßnahmenplanung im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Bedarfsmittelungen.

8.3 BEDARFSMITTEILUNG

Voraussichtlich wird der Markt Weisendorf bei der Umsetzung seiner städtebaulichen Ziele auch zukünftig auf finanzielle Unterstützung z.B. der EU, des Bundes und/oder des Freistaats Bayern angewiesen sein.

Das ISEK dient deshalb auch dazu, den Zuschussgebern Bedarf z.B. an Städtebauförderungsmitteln, an Mitteln zur ländlichen Entwicklung, zum Ausbau der Infrastruktur, zur Gewässerentwicklung etc. aufzuzeigen.

Die finanzielle Unterstützung von Projekten und Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln wird sich auf das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ beschränken müssen.

Den Bedarf an Städtebauförderungsmitteln fragt die Regierung von Mittelfranken jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ab.

Hierzu müssen dem Zuschussgeber in der Regel bis zum 01.12. eine Bedarfsmittelung gemäß Nr. 22.1 der Städtebauförderungsrichtlinien, ein aktueller Maßnahmenplan und ein Beschluss des Marktgemeinderates vorgelegt werden, für welche Maßnahmen der Markt Weisendorf im jeweiligen Programmjahr und in den drei darauffolgenden Fortschreibungsjahren Bedarf an Fördermitteln sieht.

In entsprechenden Begleitinformationen ist der Zuschussgeber über den aktuellen Stand der Sanierung, aktuell geplante Maßnahmen, erforderlichen Abstimmungsbedarf etc. zu informieren.

Hierzu werden Vorlagen zu Verfügung gestellt, die online ausgefüllt und direkt an die Regierung, den Freistaat Bayern bzw. das zuständige Bundesministerium weitergeleitet werden können (elektronische Begleitinformationen eBI).

Entsprechend der oben beschriebenen Maßnahmenplanung sollen für 2022 und die Fortschreibungsjahre 2023-2025 Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für folgende Maßnahmen angemeldet werden:

- Erweiterung des Sanierungsgebietes (Maßnahme 6)
- Flächenmanagement (Maßnahme 13)
- Mobilitätskonzept (Maßnahme 15)
- Fortführen der städtebaulichen Beratung (Maßnahme 17)
- Grunderwerb, z.B. Birkenhof (Maßnahme 19)
- Freilegung von Grundstücken (Maßnahme 20)
- Toilettenanlage Schlossgarten (Maßnahme 31)
- Badweiher Süd (Maßnahme 32)

Eine Ergänzung der Bedarfsmittelumteilung um Maßnahmen, deren Umsetzung nicht kurzfristig, sondern eher mittelfristig gesehen wurde, d.h. frühestens in 3 bis 5 Jahren, ist grundsätzlich zum Ende eines jeden Jahres möglich.

8.4 ERFORDERLICHE ABSTIMMUNGEN

Die Städtebauförderung ist das Leitprogramm der integrierten Stadtentwicklung. Die aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2019) führen hierzu aus:

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden in der Regel die Grundlage für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und ermöglichen es, den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln mit denen anderer Förderbereiche zu koordinieren.

Die Regierung unterstützt daher die Marktgemeinde auch bei der Beschaffung von Fördermitteln aus anderen öffentlichen Haushalten. Dies schließt auch die Prüfung mit ein, ob beantragte Maßnahmen gegebenenfalls anderen Förderbereichen zuzuordnen sind.

Aufgrund der Nachrangigkeit der Städtebauförderung entfällt eine Förderung der jeweiligen Einzelmaßnahme nach den Städtebauförderungsrichtlinien, wenn diese durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden kann. (vgl. StBauFR 2019, Teil 1, Kapitel 7).

Abstimmungen werden erforderlich gehalten, z. B.

- mit dem Amt für Ländliche Entwicklung, z.B. zur Einleitung einer Dorferneuerungsmaßnahme, z.B. in Kairlindach
- dem Staatlichen Bauamt, z.B. zur Umgestaltung des Knotenpunktes Auracher Bergstraße / Reuther Weg.

8.5 ÄNDERUNG DER SANIERUNGSSATZUNG „ORTSMITTE“

Die Unterstützung einer Gesamtmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung setzt in der Regel die förmliche Festlegung eines Gebietes voraus, für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (vgl. StBauFR 2019, Teil 1, Kapitel 2).

Vor diesem Hintergrund wird -wie oben beschrieben - eine Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ um den westlichen Abschnitt der Vorstadtstraße empfohlen.

8.6 VORRANGIGE INNENENTWICKLUNG

Mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ bietet die Bayerische Staatsregierung Förderanreize zur Innenentwicklung und zum Flächensparen. So kann im Rahmen der Förderinitiative zum Beispiel ein Förderbonus von 20% auf den Regelfördersatz der Städtebauförderung von 60% gewährt werden.

Voraussetzung für die Förderung sind das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren Planungskonzepts und das Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung.

Mit dem Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank, der regelmäßigen Ansprache von Immobilieneigentümern und Informationen zu Zielen und Fördermöglichkeiten der Innenentwicklung (vgl. Maßnahme 13) soll der mit der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen westlich des ehemaligen Gasthauses „zur Schwane“, der Umnutzung des ehemaligen SALOTA-Geländes oder der zu Beseitigung von Brachflächen „Am Windflügel“ und im Bereich Hauptstraße/Birkenhof eingeleitete Prozess einer vorrangigen Innenentwicklung verstetigt werden.

Mit einem Selbstbindungsbeschluss des Marktgemeinderates zur vorrangigen Innenentwicklung und der Billigung des vorliegenden ISEK inklusive Maßnahmenplanung sollen auch die formalen Voraussetzungen zur Inanspruchnahme von Mitteln aus der der Förderinitiative „Innen statt Außen“ erfüllt werden.

8.7 UMSETZUNGSBEGLEITUNG

Ortsentwicklung wird heute mehr denn je als Gemeinschaftsaufgabe der Kommune und örtlichen Akteure verstanden. Insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung gilt es, Bürgerinnen und Bürgern in Planungsprozesse einzubinden und kontinuierlich über die Ziele der Ortsentwicklung und städtebaulichen Sanierung zu informieren.

Um Bürgermeister und Verwaltung bei der organisatorischen Umsetzung des Entwicklungsprozesses zu begleiten und zu unterstützen, kann zum Beispiel die Arbeit des Sanierungsberaters oder eines Projektmanagers mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden, wenn diese den Zielen der Erneuerung dient und der Aufwand hierfür angemessen ist (vgl. StBauFR 2019, Teil 2, Kapitel 21).

8.8 VERFÜGUNGSFONDS

Im Rahmen der Städtebauförderung kann der Markt Weisendorf Mittel für einen Verfügungsfonds beantragen.

Die Hälfte der Gelder muss von privater Seite einbezahlt werden (z.B. Gewerbeverein, Bank, Immobilieneigentümer, Gewerbe, Vereine, Kirchen, engagierte Bürger etc.). Für die zweite Hälfte erhält die Marktgemeinde eine Förderung von bis zu 60%.

Mit Mitteln aus einem Verfügungsfonds können kleinere Maßnahmen und Projekte finanziell unterstützt werden, für die kein eigener Bewilligungsantrag im Sinne der StBauFR gestellt wird.

Die Maßnahmen sollten aus dem ISEK abgeleitet sein und als Beitrag zur Realisierung der allgemein formulierten Sanierungs- und Entwicklungsziele dienen.

Die Markt Weisendorf kann Richtlinien für die Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsfonds und ein Antragsformular erstellen.

Jeder Bürger und jede Bürgerin kann einen Antrag stellen; das Vorhaben muss im Antragsformular beschrieben und begründet sein, die voraussichtlichen Kosten müssen geschätzt werden.

Die Marktgemeinderat oder Bau- und Umweltausschuss entscheiden über den Antrag, stimmen der beantragten Maßnahme zu oder lehnen sie ab. Nach Projektabschluss müssen die Ausgaben und der Verwendungszweck überprüft werden; bevor der in Aussicht gestellte Betrag überwiesen werden kann.

8.9 MONITORING / SELBSTEVALUIERUNG

Ortsentwicklung ist ein laufender Prozess. Ziele und Maßnahmen können und sollen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegensteuern zu können.

Im Rahmen der Bundesprogramme zur Städtebauförderung ist hierzu ein jährliches (elektronisches) Monitoring gefordert, das anhand vorgefertigter Formulare von der Gemeindeverwaltung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Sanierungsberater durchgeführt wird.

Bei Bedarf empfiehlt sich für den Markt Weisendorf darüber hinaus eine mindestens zweijährliche Selbstevaluierung.

Die Selbstevaluierung sollte beinhalten

- die Zusammenstellung aller Ziele und Maßnahmen des ISEK,
- die Zusammenstellung und Darstellung der Maßnahmen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums umgesetzt worden sind,
- die Darstellung der Kosten dieser Maßnahmen.

Das Gremium für die Selbstevaluierung kann der Marktgemeinderat sein oder auch der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf.

Im Rahmen der Selbstevaluierung kann aufgezeigt werden, ob innerhalb des vorgegebenen Zeitraums alle Maßnahmen, die der Markt Weisendorf umsetzen wollte, auch tatsächlich realisiert worden sind und begründet werden, aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind.

Die Umsetzung selbst wird bewertet. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Ortsentwicklung zu erreichen.

⇒ Karte: Zeit- und Maßnahmenplanung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Markt Weisendorf Zeit- und Maßnahmenplanung

Gesamtörtliche Konzepte und Planungen

M 14
Machbarkeitsstudie
Nachnutzung
Schloss Weisendorf

M 16
Konzept zum Erhalt und zur Entwicklung eines
Kernwegenetzes für Landwirtschaft und
Freizeit

M 6
Erweiterung Sanierungsgebiet
Ortsmitte Weisendorf

M 21
Leerstands- und Brachflächenkataster

M 15
Mobilitätskonzept

M 10
Verbindliche Bauleitplanung

Ordnungsmaßnahmen

M 1
Neugestaltung Freizeit- und
Kulturrufer Mühlweiher

M 3
Straßenraum- und Freiflächengestaltung
Reuther Weg

M 7
Straßenraumgestaltung
Vorstadtstraße BA2

M 12
Straßenraumgestaltung
Kirchenstraße

M 9
Freiflächengestaltung
Marktplatz

M 29
Neugestaltung Freiflächen Birkenhof

M 2
Straßenraumgestaltung Am Windflügel

M 23
Neugestaltung Außenanlagen Friedhof
Hauptstraße

M 8
Erweiterung/ Ausbau
Mönchsweg

M 20
Freilegung von Grundstücken

M 19
Vorbereitender Grunderwerb

M 4
Freiflächengestaltung Festplatz/
Umfeld Ballsporthalle

M 7
Straßenraumgestaltung
Vorstadtstraße BA1

M 11
Randbereiche
Hauptstraße/ Neustädter Straße

M 31
Toilettenanlage Schlossgarten

M 32
Badweiher Süd

Baumaßnahmen und Neubauten

M 26
Öffentlicher Basketballplatz

M 27
Neubau Waldkindergarten

M 18
Neubau
Gemeinbedarfshaus
Hauptstraße 7

M 5
Sanierung Mehrzweckhalle/
Gemeinschaftshaus

M 25
Kindertagesstätte Reuther Weg

M 24
Seniorenwohnheim Reuther Weg

M 28
Sanierung Schule Kairindach zur
Kindertagesstätte

M 22
Sanierung denkmalgeschützter und/ oder ortsbildprägender Gebäude

Maßnahmen zur Steuerung und dauerhafte Aufgaben

M 30
Konzept zum Ausbau der Hackschnitzelanlage
und der Wärmenetze

M 17
Sanierungsberatung

M 13
Flächenmanagement Innenentwicklung

