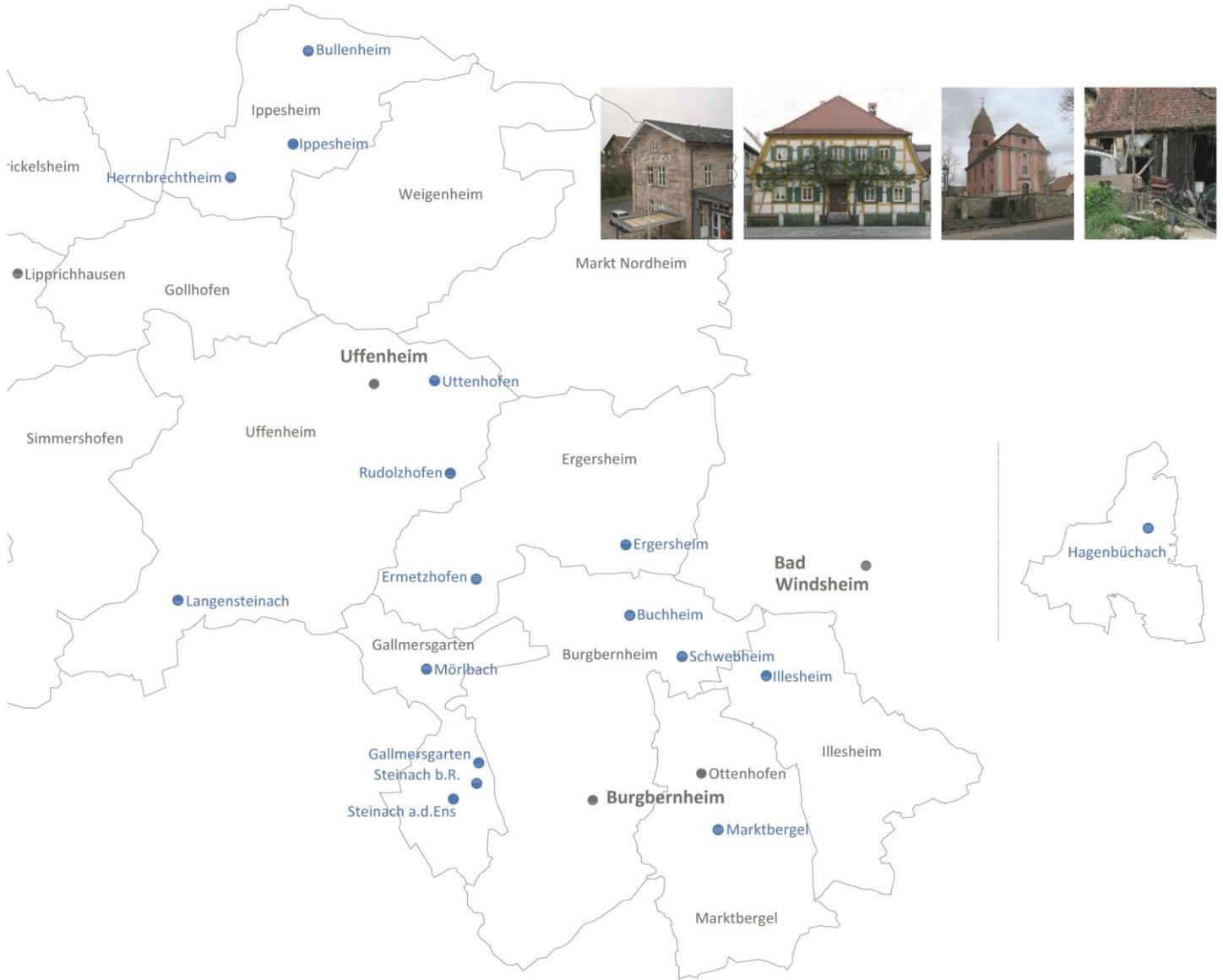


INNENENTWICKLUNGSKONZEPT



Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

Bestandsanalyse

Mängel und Konflikte

Entwicklungskonzept

Auftraggeber

- Stadt Burgbernheim, vertreten durch 1. Bürgermeister Matthias Schwarz, Rathausplatz 1, 91593 Burgbernheim
- Markt Marktbergel, vertreten durch 1. Bürgermeister Dr. Manfred Kern, Ansbacher Str. 1, 91613 Marktbergel
- Gemeinde Illesheim, vertreten durch 1. Bürgermeister Heinrich Förster, Hauptstr. 30, 91471 Illesheim
- Gemeinde Gallmersgarten, vertreten durch 1. Bürgermeister Emil Kötzl, Höhenweg 13, 91605 Gallmersgarten
- Stadt Uffenheim, vertreten durch 1. Bürgermeister Wolfgang Lampe, Marktplatz 16, 97215 Uffenheim
- Markt Ippesheim, vertreten durch 1. Bürgermeisterin Dr. Doris Klose-Violette, Schlossplatz 1, 97258 Ippesheim
- Gemeinde Ergersheim, vertreten durch 1. Bürgermeister Dieter Springmann, Gemeindezentrum Ergersheim, Neuherberger Straße 6, 91465 Ergersheim
- Gemeinde Hagenbüchach, vertreten durch den 1. Bürgermeister David Schneider, Schulstraße 11, 91469 Hagenbüchach

Das Innenentwicklungskonzept wird gefördert vom Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Auftragnehmer

PLAN7 Architekten

Beckmann Pechloff PartmbB Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Ludwigstraße 57 T: 0711 96782-10 info@plan7-architekten.de
70176 Stuttgart F: 0711 96782-20 www.plan7-architekten.de

Stand 11.10.2018

Teil Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim

Inhalt

1	Anlass und Ziel	4
1.1	Einleitung Innenentwicklung im ländlichen Raum, Auftrag	4
1.2	Zielsetzung der Planung	4
1.3	Vorgehensweise	4
1.4	Hinweise auf vorliegende Untersuchungen und Planungen	5
2	Bestandsuntersuchung der Orte in der kommunalen Allianz A7	6
2.1	Lage im Raum	6
2.2	Lageplan der beteiligten Ortschaften	7
2.3	Übersichtsplan der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel	7
2.4	Daseinsvorsorge im gesamten Untersuchungsgebiet	8
3	Einzelortuntersuchungen	10
3.1	Burgbernheim mit den Ortsteilen Buchheim und Schwebheim (siehe Teil Burgbernheim)	10
3.2	Marktbergel (siehe Teil Marktbergel)	10
3.3	Illesheim	11
3.3.1	Bestandsuntersuchung Illesheim	12
3.3.2	Entwicklungskonzept	18
3.3.3	Pläne 01 – 05	25
3.4	Gallmersgarten mit den Ortsteilen Gallmersgarten, Mörlbach, Steinach an der Ens und Steinach bei Rothenburg	30
3.5	Uffenheim mit den Ortsteilen Rudolzhofen, Uttenhofen und Langensteinach mit Kleinharbach	30
3.6	Ippesheim mit den Ortsteilen Ippesheim, Herrnberchtheim und Bullenheim	30
3.7	Ergersheim mit den Ortsteilen Ergersheim und Ermetzhofen	30
3.8	Hagenbüchach	30
4	Ausblick	31

1 Anlass und Ziel

1.1 Einleitung Innenentwicklung im ländlichen Raum, Auftrag

Die strukturellen Veränderungen im ländlichen Raum haben erhebliche, oft problematische Auswirkungen auf die Dorfentwicklung. Um hier entgegenzusteuern, bedarf es einer gezielten Innenentwicklung unter Ausschöpfung der vorhandenen Potentiale, auch um weiterem Landverbrauch entgegenzuwirken.

Die Kommunen Burgbernheim, Marktbergel, Illesheim, Gallmersgarten, Uffenheim, Ippesheim, Ergersheim und Hagenbüchach haben Plan7 Architekten mit der Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale und der Erstellung eines Innenentwicklungskonzepts für folgende 17 Ortsteile beauftragt:

Buchheim
Schwebheim
Marktbergel (Ortskern)
Illesheim (Ortskern)
Gallmersgarten
Mörlbach
Steinach bei Rothenburg
Steinach an der Ens
Ippesheim
Herrnberchthaim
Bullenheim
Rudolzhofen
Uttenhofen
Langensteinach mit Kleinharbach
Ergersheim
Ermetzhofen
Hagenbüchach

1.2 Zielsetzung der Planung

Ziel dieser Untersuchung ist es, die Entwicklungspotentiale der 17 ausgewählten Ortsteile darzustellen. Dies soll als Grundlage dienen, um neue Entwicklungen im Ort anzustoßen.

Der Bericht soll als Grundlage für weitergehende städtebauliche Untersuchungen dienen.

Die ermittelten Daten der Leerstände und Baulücken können die Grundlage für ein Baulückenkataster sein. Dieses sollte von der Kommunalen Allianz A7 weitergeführt und gepflegt werden, siehe dazu Punkt 4 Ausblick.

1.3 Vorgehensweise

In einem Erstgespräch mit den Bürgermeistern wurde die Abgrenzung für das Untersuchungsgebiet festgelegt. Reine Wohnbausiedlungen (z. B. Neubaugebiete) oder Gewerbegebiete wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen. Die durchgeführten Erhebungen wurden durch eine Außenbegehung und durch die Befragungen der Bürgermeister sowie in einigen Orten der Ortsvorsteher aktualisiert, ergänzt und präzisiert. Zur Feststellung städtebaulicher Mängel und Missstände wurde die bestehende Situation (am Tag der Begehung) nach den folgenden Kriterien erfasst und bewertet:

- Grundstückssituation
- Gebäudenutzung im Erdgeschoss
- Gebäudezustand, von außen beurteilt
- Leerstand der Wohngebäude:
Dies wurde am Tag der Begehung festgestellt, ergänzt durch Angaben der Ortskundigen und durch Abfragen kurz vor der Berichtfertigstellung ggf. präzisiert.
- Leerstand der Nebengebäude:
Hier wurden nur die von außen erkennbar leerstehenden Nebengebäude oder gemäß die von den Bürgermeistern angegebenen Gebäude aufgenommen. Ein Großteil der Scheunen und Nebengebäude stehen durch den Wegfall der Landwirtschaft leer oder sind stark untergenutzt. Dies kann nur durch eine Innenbegehung mit Anliegergesprächen erhoben werden, dies wurde nicht durchgeführt.

- Baulücken:
Diese wurden von Plan 7 zuletzt im November 2017 bei den Gemeinden abgefragt und aktualisiert.
- Ortsbild - Stadtgestalterische Bewertung von Gebäuden und Freiräumen
- Fließender und ruhender Verkehr, ÖPNV, Fußgängersituation
- Zustand öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen

Die in den Plänen dargestellten Ergebnisse der durchgeführten Bestandserhebungen geben den subjektiven Eindruck der Bearbeiter im Rahmen der Möglichkeiten dieser Untersuchung wieder. Die Beschränkung auf wenige Bewertungsstufen (z.B. bauliche Mängel oder umfangreiche bauliche Mängel) aus Gründen der Übersichtlichkeit schließt eine Pauschalierung der Bewertung ein.

Die Analyse der aktuellen Situation bezüglich der städtebaulichen Mängel oder Qualitäten wird entsprechend den oben genannten Kriterien in den folgenden Abschnitten erläutert und ist in Plan 3 der einzelnen Ortsteile dargestellt.

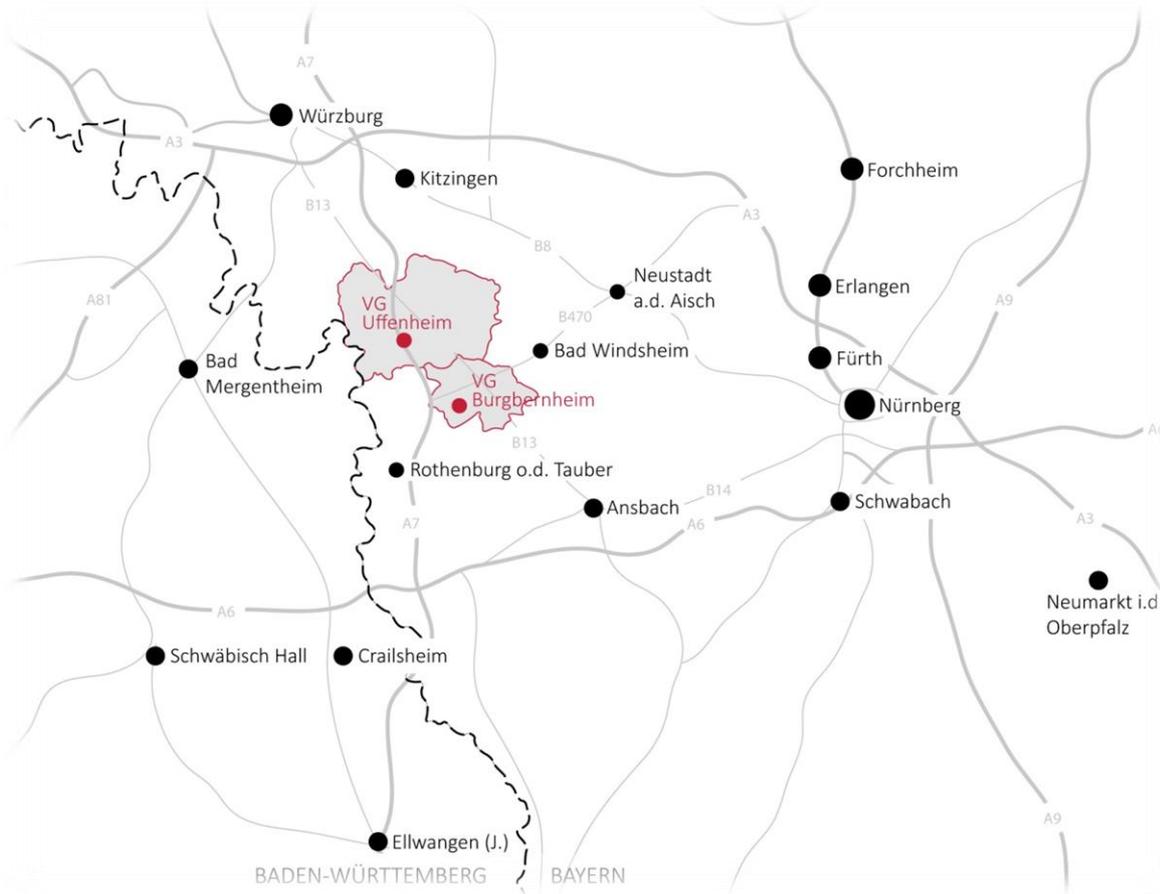
1.4 Hinweise auf vorliegende Untersuchungen und Planungen

Folgende Untersuchungen/Planungen dienten als Grundlage:

- Bewerbung und Förderantrag der Kommunalen Allianzen A7 Franken West und Aurach-Zenn für die Nachhaltigkeit Stadt-Umland-Entwicklung im EFRE 2014-2020 (gestellt 2014) mit dem Masterplan Demografie und dem Kommunalen Flächenmanagement
- Anträge der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim (Stadt Burgbernheim, Markt Marktbergel, Gemeinde Illesheim, Gemeinde Gallmersgarten) auf Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ (gestellt 2015)
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Kommunale Allianz A7 (März 2007)
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Kommunale Allianz A7 Franken West +2 (Juni 2016)
- Ortsräumliche Planung in Buchheim und Schwebheim (Januar 2013)
- Ortsräumliche Planung in Ergersheim (August 2009)
- Sowie Informationen aus den Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der einzelnen Kommunen
- Bestandsuntersuchung der Orte in der kommunalen Allianz

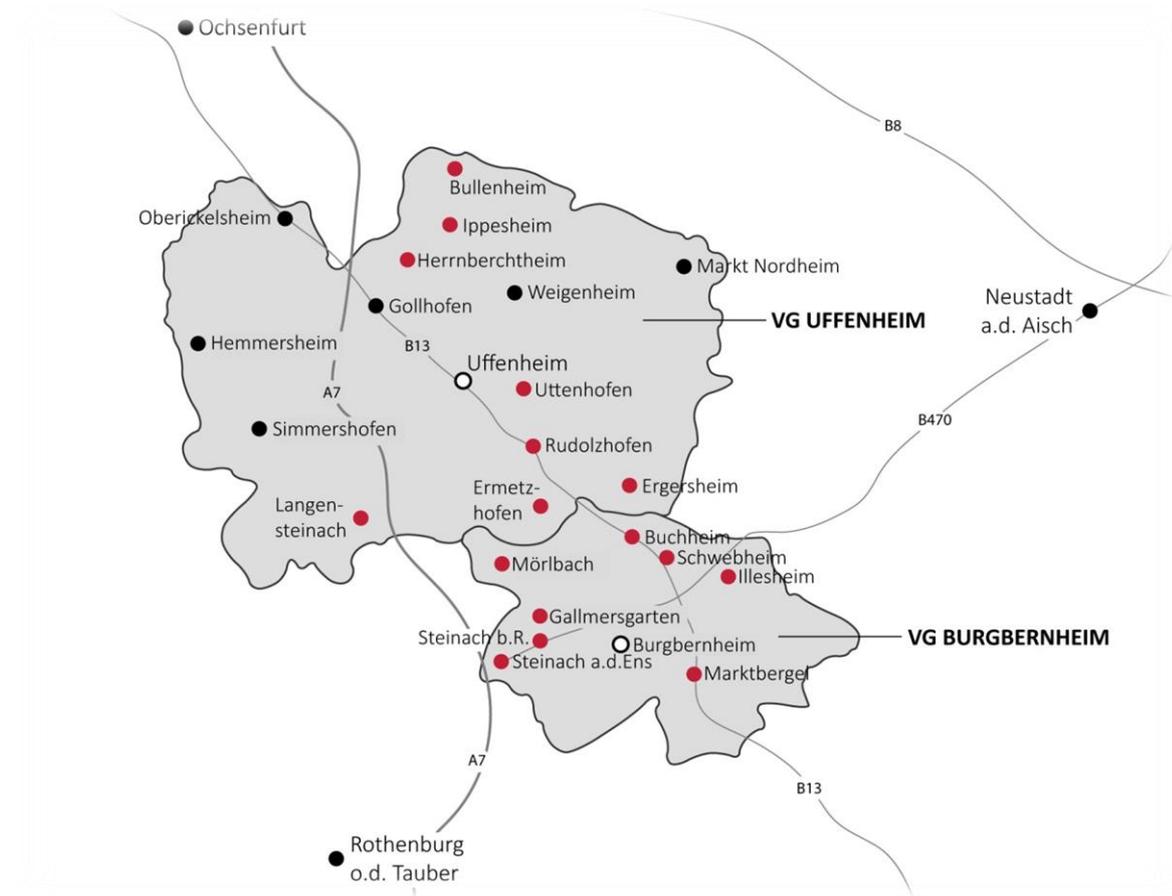
2 Bestandsuntersuchung der Orte in der kommunalen Allianz A7

2.1 Lage im Raum

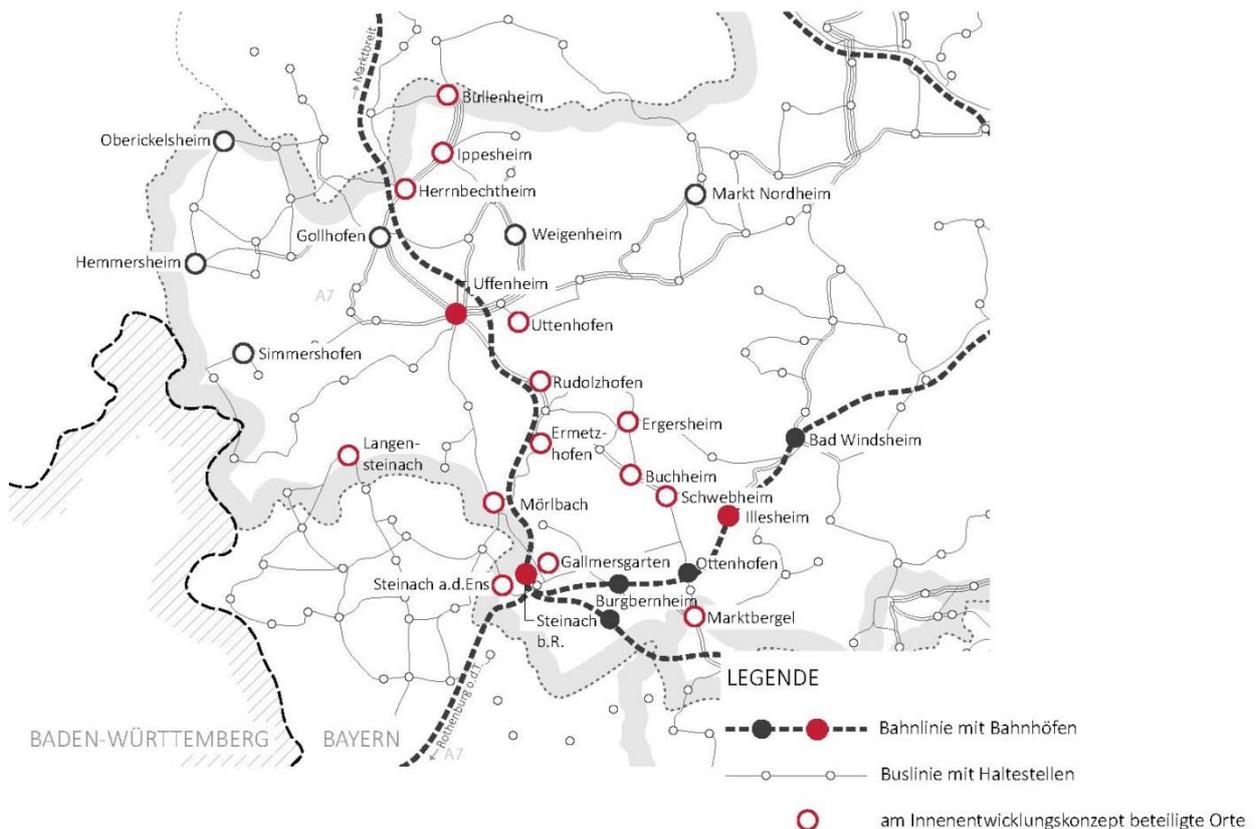


In der Bewerbung und dem Förderantrag der Kommunalen Allianzen A7 Franken West und Aurach-Zenn für die Nachhaltigkeit Stadt-Umland-Entwicklung im EFRE 2014-2020 wird die Lage der Kommunalen Allianz im Raum ausführlich beschrieben.

2.2 Lageplan der beteiligten Ortschaften



2.3 Übersichtsplan der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel



Über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke verfügen die beteiligten Ortsteile Steinach bei Rothenburg, Illesheim und Marktbergel (2 km von der Ortsmitte entfernt). Weitere Bahnhaltepunkte in der Kommunalen Allianz A 7 sind in Uffenheim, Burgbernheim und Burgbernheim Wildbad.

2.4 Daseinsvorsorge im gesamten Untersuchungsgebiet

Im ILEK Kommunale Allianz A7 Franken West +2 sind in einer allgemeinen Beschreibung zur Daseinsvorsorge der Kommunalen Allianz A7, insbesondere zu den Kommunen Illesheim und Marktbergel, Ziele und Handlungsstrategien erläutert (siehe Seite 86 – 87 und 104 – 109). Für die anderen Ortsteile ist dies in den nachfolgenden Kapiteln der einzelnen Ortsteile beschrieben.

Die Felder der öffentlichen Daseinsvorsorgen wie Abfallbeseitigung, Wasserversorgung, Energieversorgung und schnelle Internetversorgung sind nicht Bestandteil der Untersuchung. Untersucht wurden die allgemeine Versorgung, die ärztliche Versorgung, Dienstleistungen, Gaststätten und die Angebote für Kinder, Jugendliche, junge Menschen und Senioren. Im Plan „Daseinsvorsorge“ wurden die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in den 17 untersuchten Ortsteilen und die Mittel- und Kleinzentren in der näheren Umgebung dargestellt. Die anderen Ortsteile der Kommunalen Allianz A7 wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt.

Ziel dieser Untersuchung ist eine verstärkte Zusammenarbeit aller Allianzgemeinden im Bereich der Daseinsvorsorge zu erreichen. Dadurch entstehen Möglichkeiten die Einrichtungsangebote in den einzelnen Ortsteilen zu erhalten, zu ergänzen und ggf. neu zu schaffen.

Hinweis vom Amt für ländliche Entwicklung zur Sicherung der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung: Eigens für die Förderung der Daseinsvorsorge und der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung wurde beim Amt für Ländliche Entwicklung das **Förderprogramm „Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung“** nach Nr. 2.13 der Anlage zu Nr. 2 DorfR aufgelegt. Denn die Nahversorgung sowie die wirtschaftliche, handwerkliche und gewerbliche Ausstattung vor Ort und die dazugehörigen Arbeitsplätze müssen im ländlichen Raum erhalten bleiben und gestärkt werden. Diese Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung soll möglichst innerhalb des ILE-Gebiets bzw. möglichst wohnortnah gewährleistet werden. Güter oder Dienstleistungen dienen hiernach der Grundversorgung, wenn sie ihrer Art nach überwiegend regional, das heißt innerhalb eines Radius von 50 km von der Gemeinde, in der die Betriebsstätte liegt, angeboten oder erbracht werden. Dabei wird unterschieden zwischen Unternehmen zur Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Bedarfs und des unregelmäßigen, aber unter Umständen dringlich vor Ort zu erbringenden Bedarfs.

Beispiele für Unternehmen des täglichen bis wöchentlichen Bedarfs:

- Essen und Trinken: Bäckerei, Konditorei, Metzgerei, Gastwirtschaft, Getränkemarkt, ...
- Einzelhandel mit Gütern des regelmäßigen Bedarfs: Dorfladen, Drogeriemarkt, Kiosk, ...
- Pflegedienstleistungen und Betreuung

Beispiele für Unternehmen des unregelmäßigen Bedarfs:

- Handwerksunternehmen und handwerksähnliche Gewerbe: Zimmerei, Schreinerei, Schornsteinfeger, Installateur, Autowerkstatt, Änderungsschneiderei, Schuhmacher, ...
- Dienstleistungsunternehmen: Floristik, Körperpflege-, Gesundheitsdienstleistungen, Beerdigungsinstitut, ...
- Einzelhandel mit Gütern des unregelmäßigen Bedarfs: Fachgeschäfte, Buchhandlung, ...

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung von Kleinstunternehmen im Altortbereich, wo durch Innenentwicklung gleichzeitig der Ortskern gestärkt wird. Auf die Bestandssituation in den einzelnen Ortsteilen der ILE A7 Franken West wird im Folgenden eingegangen. Übergreifend wird festgestellt, dass der Bedarf an Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung in den Ortsteilen längst nicht vor Ort gedeckt wird. Nach entsprechender Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung bereits bestehender Einrichtungen durch das ALE kann hier über die Dorferneuerung eine Förderung beantragt werden.

Nähere Informationen sind unter <http://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/foerderung/004011/index.php> zu finden.

3 Einzelortuntersuchungen

3.1 Burgbernheim mit den Ortsteilen Buchheim und Schwebheim (siehe Teil Burgbernheim)

3.2 Marktbergel (siehe Teil Marktbergel)

3.3 Illesheim



3.3.1 Bestandsuntersuchung Illesheim

3.3.1.1 Lage im Untersuchungsgebiet

Illesheim liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim und im süd-östlichen Bereich der Kommunalen Allianz. Illesheim ist über die Bundesstraße B 470 an das überörtliche Verkehrsnetz und an die A7 angebunden.



3.3.1.2 Grundstückssituation

Eigentumsverhältnisse

siehe Pan 01

Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von ca. 21,4 ha. Mehrere Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde, zwei Grundstücke (Pfarrhaus und Kirche mit Friedhof) sind im Eigentum der Evang.-Luth. Kirchenstiftung. Drei Grundstücke sind im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Das Schloss befindet sich in einem ca. 9.430 qm (4,6 % des Untersuchungsgebiets) großen Schlosspark und ist in privatem Eigentum. Trotz mehrfacher Veräußerung wurden bislang von den Eigentümern noch keine Sicherungsmaßnahmen vorgenommen. Die restlichen Grundstücke sind ebenfalls in privatem Eigentum. Illesheim grenzt im Süden an das Gelände der Bahnstrecke Neustadt (Aisch)-Steinach bei Rothenburg. Südlich der Bahnflächen beginnt das Gelände der Kaserne „Storck Barracks“.

Grundstückszustand

Ein „Gefangene Grundstücke“ (Flst. 326) ohne privaten Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist vorhanden.

Baulücken im Untersuchungsgebiet

siehe Plan 04

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es zwei klassische Baulücken, eine ist in privatem Eigentum (Flst. Nr. 87/2), die andere Lücke (Flst. 333/4) ist im Eigentum der Gemeinde. Diese Grundstücke könnten sofort bebaut werden. Im Rahmen von Grundstücksneuordnungen, Zusammenlegung einzelner privaten Grundstücke, bzw. Teilung von großen Grundstücken könnten die Grundstücke Flst. 88 mit Nr. 87/2 und Flst. 58, 59, 60 mit Nr. 62 und das Flst. 316 in Baugrundstücke aufgeteilt werden. Da der Eigentümer von Flurstück 316 keine Veränderungen an seinem Grundstück

wünscht, endet die Blumenstraße an seiner Grundstücksgrenze und kann nicht, wie ursprünglich geplant, bis zur Flurstraße weitergeführt werden. Diese Grundstücke sind alle durch die Bahnlinie und die Kaserne (mit Flugverkehr) mit einem erheblichen Lärmpegel belastet.

Sollten Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden oder ein Lärmschutzwall gebaut werden, könnte das Grundstück Flst. 56 noch für Wohnbauzwecke genutzt werden, siehe Plan 05.

Baulücken im Baugebiet

siehe Plan 04

In dem erschlossenen Baugebiet stehen momentan ca. 24 gemeindeeigene Bauplätze zum Verkauf, sowie 3 noch nicht bebaute Grundstücke sind in privatem Eigentum.

Landwirtschaftliche Betriebe, die durch die Emissionen der Tierhaltung die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen

In Illesheim sind vier landwirtschaftlicher Betrieb (Flst. 1 und 7, Flst. 42 und Flst. 44) mit Tierhaltung innerhalb des Untersuchungsgebietes ansässig. Die landwirtschaftlichen Betriebe auf Flst. 1 und 7 behindert eine mögliche Innenentwicklung (siehe Plan 05). Die weiteren Betriebe mit Tierhaltung auf Flst. 42 und 44 befinden sich ebenfalls in der Ortsmitte, jedoch ist hier zurzeit keine Innenentwicklung für Wohnbebauung in der Nähe geplant. Auch wird die Tierhaltung des Betriebs auf Flst. 42 in naher Zukunft aufgegeben. Sollten jedoch bei dem geplanten Bürgerzentrum in der Ortsmitte Wohnungen in den Obergeschossen gewünscht werden, müssen auch diese Betriebe mit berücksichtigt werden und ggf. die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Nachfragesituation nach Baugrundstücken

Im Baugebiet sind momentan noch sehr viele Grundstücke nicht bebaut (siehe Plan 04), das Grundstücksangebot ist größer als die Nachfrage.

Fazit Grundstückssituation

Im Zuge einer Innenentwicklung stehen hier nur sehr wenige Grundstücke im Untersuchungsgebiet zur Verfügung, die unmittelbar ohne Grundstücksneuordnung oder neue Erschließung bebaut werden können. Eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht nicht und kann durch die noch freien Baugrundstücke im Baugebiet gedeckt werden. Diese haben den Vorteil, durch einen Lärmschutzwall vor den Lärmeinwirkungen des Bahnverkehrs geschützt zu sein, allerdings sind auch sie durch den Flugverkehr mit einem erheblichen Lärmpegel belastet.

Das leerstehende Schloss mit Schlosspark befindet sich auf einem ca. 1 ha großen Grundstück, das große Grundstück befindet sich in privatem Eigentum und wird nicht genutzt. Hier sollte eine Lösung gefunden werden, damit dieses Grundstück einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden kann. Dies wäre leichter zu realisieren, wenn die Gemeinde im Eigentum des Grundstückes wäre.

3.3.1.3 Gebäudesituation

Art und Maß der baulichen Nutzung / Nutzungen EG

siehe Plan 02

Die Gesamtbetrachtung der Nutzungen im Erdgeschoss im Altort zeigt die typische Struktur eines Dorfgebiets, wobei die meisten landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr in Betrieb sind und nur noch zu Wohnzwecken benutzt werden, die Nebengebäuden stehen meist leer oder sind untergenutzt.

Zwischen dem Altort und der Bahnlinie befindet sich ein Siedlungsgebiet aus den 30 er Jahren. Hierbei handelt es sich um eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Am südlichen Rand befindet sich der ehemalige Verladebahnhof der Bahn. Dieser ist inzwischen im Eigentum der Gemeinde und einer Mischnutzung zugeführt.

In den Erdgeschossen der Häuser in Illesheim findet man eine Bäckerei mit einem kleinen Lebensmittelangebot, eine Bankfiliale und einen Frisör. Es gibt den Gasthof „Dietz“ mit Fremdenzimmern und das Gasthaus „Zum Stern“, beide mit eingeschränkten Öffnungszeiten und die Pizzeria im Bahnhofsgebäude.

Gebäudezustand

Im Plan 03 „Mängel und Konflikte“ sind die Gebäude mit baulichen Mängeln, sowie mit umfangreichen baulichen Mängeln markiert. Im Untersuchungsgebiet wurden 2 private Gebäude gefunden bei denen von außen umfangreiche

Mängel festgestellt wurden, diese Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig. Weitere 4 Gebäude im Ort weisen bauliche Mängel auf. Entlang der Hauptstraße stehen die giebelständigen ehemaligen landwirtschaftlichen Wohngebäude mit ihren Nebengebäuden sehr dicht. Bei vielen dieser Gebäude ist eine schlechte Belichtungssituation der Wohnräume vorzufinden.

Das Siedlungsgebiet aus den 30 er Jahren besteht aus Wohngebäuden, die in die Jahre gekommen sind. Von außen ist zu erkennen, dass bei einigen der Häuser Instandsetzungsmaßnahmen wie Erneuerungen der Dachhaut und Verbesserungen in Putz- und Farbgebung unternommen wurden. Auf einigen Dächern sind Photovoltaik oder Solarthermieanlagen angebracht.

Bei vielen Gebäuden, die noch nicht in die Kategorie bauliche Mängel eingeteilt wurden, sind Mängel zu vermuten, die bei der Begehung von außen nicht sichtbar waren. Bei einer Innenbegehung würde vermutlich bei einigen der Gebäude ein erhöhter Modernisierungsbedarf im Inneren (z.B. Ausstattung Sanitär- und/oder Elektroinstallation) festgestellt werden. Eine Beurteilung unter Betrachtung der energetischen Anforderungen (Wärmedämmung) würde bei einem Großteil der Gebäude mit Sicherheit sehr schlecht ausfallen.

Das Berliching'sche Schloss ist in einem sehr schlechten Bauzustand. Hier handelt es sich um ein historisch wertvolles Gebäude, es steht kurz vor dem Verfall. Eine Zustandsbeschreibung aus einem Zeitungsartikel von 2010 lautet: „Der Dachstuhl verfault, das Mansarddach ist eingebrochen; zahllose Steine und Verblendblossen beschädigt oder verloren; im Innern nur skelettierte Wände und Decken; Fenster und Türen zerstört.“ Dieser Verfall hat sich seit 2010 fortgesetzt. Dringende Sanierung- bzw. Erhaltungsmaßnahmen sind notwendig.

Leerstände

Im Plan 03 „Mängel und Konflikte“ sind die Gebäude mit Leerstand markiert.

Zurzeit steht das Schloss, 3 Mehrfamilienhäuser, weitere 7 Wohngebäude (mit Nebengebäuden), sowie 1 Doppelhaushälften im Gebiet zwischen Altort und Bahnlinie leer, siehe Abbildung 2.

Denkmalschutz

In Illesheim stehen die Kirche mit Kirchmauer und das Schloss unter Denkmalschutz.

Fazit Gebäudesituation

Städtebauliche Mängel in größerem Umfang auf Grund schlechter Bausubstanz sind im Untersuchungsgebiet besonders im Altort zu finden, siehe Abbildung 1. Hier ist eine Häufung ehemals landwirtschaftlich genutzter, teilweise nicht mehr standortgerecht genutzter oder ungenutzter Nebengebäude zu finden, siehe Abbildung 3. Eine nachhaltige Verbesserung der Standortbedingungen für neue Nutzungen der leerstehenden Gebäude, sowie deren Umfeldqualität ist teilweise nur durch Abbruchmaßnahmen (Auskernung) möglich. Eine hohe Anzahl der Gebäude im Siedlungsgebiet aus den 30 er Jahren benötigt eine umfangreiche Modernisierung und teilweise auch eine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz, siehe Abbildung 4. Den aktuell gezählten 11 leerstehenden Gebäude können die 15 Haushalte, die von über 75-Jährigen bewohnt werden (siehe 3.3.1.4), als potentieller Leerstand hinzugezählt werden, um ein realistisches Bild für die kommenden Jahre abzubilden. Durch diesen bevorstehenden Generationenwechsel können sich Möglichkeiten der Erneuerung, Umnutzung oder Neuordnung ergeben, diese Situation stellt für die Gemeinde ein **hohes Entwicklungspotential** dar.

3.3.1.4 Wohnsituation/Bewohnerstruktur

Wohnungsverteilung

Die meisten Wohngebäude im Altort sind ehemalige landwirtschaftliche Wohngebäude, im Bereich zwischen Altort und Bahnlinie sind kleine Einfamilien- und Doppelhäuser zu finden.

Insgesamt gibt es in Illesheim nur wenige Mehrfamilienhäuser, 3 davon stehen leer. Von den ca. 93 bewohnten Häusern werden ca. 73 (79 %) von den Eigentümern selber bewohnt. Eine genaue Aufschlüsselung kann durch eine Haushaltsbefragung ermittelt werden.

Bewohner-/ Haushaltsstruktur

Altersstruktur		%
0 bis 17 Jahre	35	13 %
18 bis 45 Jahre	88	33 %
46 bis 65 Jahre	88	33 %
66 bis 75 Jahre	18	6 %
über 75 Jahre	40	15 %
Anzahl der Bewohner zum Zeitpunkt der Untersuchung (Stand 04/2017)	269	

Die im Untersuchungsgebiet lebenden Bewohner (269 EW) verteilen sich auf ca. 98 Haushalte mit einer durchschnittlichen Größe von 2,7 Personen je Haushalt, wobei es sehr viele Ein- und Zwei-Personenhaushalte mit älteren Bewohnern gibt. Es gibt **ca. 15 Haushalte**, in denen alle Personen (oft nur eine Personen) **über 75 Jahre** alt sind, dies sind ca. **14 %** der Haushalte. Von den Grundstückseigentümern der bebauten Grundstücke sind ca. 18 Eigentümern über 75 Jahre alt.

Fazit Wohnsituation

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche, die unterschiedlich zu behandeln sind. Bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen werden sehr große Anwesen bewohnt, aber vermutlich werden nur wenige Räume benutzt, dadurch entsteht ein großer Anteil an Leerstand. Hier können durch Umnutzung, Entkernung, Abbruch etc. die Voraussetzungen für ein attraktives und gesundes Wohnen gesichert oder hergestellt werden. Im Bereich zwischen Altort und Bahnlinie befinden sich die Gebäude die ca. 1930 gebaut wurden. Diese sind in die Jahre gekommen, viele sind noch im Originalzustand und eine Doppelhaushälften, sowie ein Mehrfamilienhaus stehen leer. Es ist davon auszugehen, dass nur wenige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Um den Bewohnern auf längere Sicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, benötigen eine hohe Anzahl der Gebäude eine umfangreiche Modernisierung, z.B. bei der Erneuerung der Fenster, Einbau/Verbesserung der Elektroinstallationen, Einbau/Verbesserung Wärme-/Schallschutz, Erneuerung der Sanitäranlagen. Durch diese Maßnahmen kann die Siedlung als Standort gesichert werden und jüngeren Bewohnern / Familien Anreize zum Wohnen in der Ortsmitte bieten. Da ein sehr hoher Anteil der Gebäude von den Eigentümern selber bewohnt wird, ist hier in der Regel mit einem höheren Interesse an einer Sanierung- oder Modernisierung zu rechnen. Dies kann allerdings im Einzelfall durch ein hohes Alter des Eigentümers eingeschränkt sein. Ältere Eigentümer wollen oder können oftmals keine umfangreichen Veränderungen an ihren Anwesen mehr vornehmen. Veränderungen werden bei diesen Anwesen meist erst nach einem Generationenwechsel stattfinden. Durch den recht hohen Anteil der über 75-jährigen Eigentümer und einem Anteil von ca. 14 % der Gesamthaushalte in denen ausschließlich über 75 Jährige leben, ist davon auszugehen, dass hier in den nächsten Jahren eine Veränderung bevorsteht. Dies muss unbedingt bei der Entwicklung zu einer Verbesserung der Daseinsvorsorge (siehe 3.3.1.7) berücksichtigt werden.

3.3.1.5 Ortsbild - Stadtgestalterische Bewertung

Bei der Dorferneuerung im Zuge der Verlegung der Bundesstraße B 470 wurden die Ortsmitte und Hauptstraße erneuert und neu gestaltet, siehe Abbildung 5 unten. Dies wirkt sich wohltuend auf das Ortsbild aus aber bei genauer Betrachtung werden die Mängel der Gebäude mit schlechter Bausubstanz sichtbar, die leerstehenden Gebäude sind meist von außen nicht erkennbar. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude ist die Bebauung teilweise sehr dicht, die Hofflächen sind fast vollständig versiegelt und es sind keine Grünflächen vorhanden.

Anhand des Luftbildes ist sehr gut zu erkennen, wie der Bereich der kleinen Einfamilienhäusern zwischen Altort und Bahnlinie schön durchgrünt ist, die Häuser in ihren Gärten stehen und die Bebauungsdichte deutlich niedriger ist, als im Altort. Das gleiche gilt für die Neubaugebiete.

Im Bereich südlich der Bahnhofstraße in Verlängerung des ehemaligen Bahnhofs ist ein ca. 25 Meter breiter Grundstückstreifen (Flst. 276/9) im Eigentum der Gemeinde. Dieser ist mit mehreren kleineren Nebengebäuden (z.B. Lagerhalle für Bauhof) bebaut, die vorhandene Freifläche ist nicht gestaltet und nicht begrünt. Dieser Streifen endet am Bahnhofsgebäude. Hinter dem Bahnhof besteht eine dichte Bepflanzung mit Bäumen, die sich von dem unbebauten Grundstück im Eigentum der Gemeinde über das Grundstück mit leerstehendem Gebäude im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland zieht. Dieser erhaltenswerte Grünzug verläuft parallel zu den Schienen bis zum Ortsende.

Das Berliching'sche Schloss, ein ehemalige Prachtbau, gelegen in einer weitläufigen Parkanlage, wurde über Jahrzehnte weder durch Erhaltungsmaßnahmen in Stand gehalten noch wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, siehe Abbildung 5 oben. Der grüne Park ist für den nördlichen Ortsrand von Illesheim, in Verbindung mit dem Grüngürtel entlang der Aisch, ein wichtiger Beitrag für die Ortsrandbegrünung im Norden von Illesheim.

Die Baumallee, die von der Ausfahrt der Bundesstraße B 470 bis zum westlichen Ortseingang führt, ist sehr gelungen. Einige Einzelstandorte von Bäumen entlang der Hauptstraße und die gestaltete Ortsmitte mit ihren Baumpflanzungen runden das Ortsbild ab.

Fazit Ortsbild

Für das Erscheinungsbild des Ortsbildes sind der Erhalt und die Sanierung der leerstehenden Gebäude im Altort entlang der Hauptstraße, Kirchstraße, Schloss- und Lindenstraße von großer Bedeutung.

Durch die Wiederherstellung und Sanierung des Schlosses und des Schlossparks würde nicht nur historische Bausubstanz erhalten, sondern auch die Geschichte von Illesheim sichtbar gemacht. Mit der Öffnung dieses privaten Eigentum für die Öffentlichkeit würden Schloss und Park wieder zu einem lebendigen Bestandteil des Ortes werden.

Im südlichen Bereich Bahnhofstraße, als Begrenzung zwischen Wohngebiet und Gleisanlage, wäre eine verdichtete Bebauung mit Freiflächengestaltung und Randbegrünung als Lärmschutz und zur Aufwertung des Ortsbildes begrüßenswert.

3.3.1.6 Verkehrssituation

Verkehrsbelastung / Straßen- und Wegenetz

Die überörtliche Verbindungen sind im ILEK+2 dargestellt und erläutert.

Die Verlegung der Bundesstraße B 470 (1996) aus dem Ort und der Rückbau der ehemals mit über 10.000 Fahrzeugen täglich belasteten Ortsdurchfahrt haben die Wohnqualität in Illesheim wesentlich verbessert.

Durch die räumliche Nähe der Kaserne Storck Barracks, die sich direkt hinter der Bahnlinie im Süden an das Untersuchungsgebiet anschließt, wird die Gesamtgemeinde durch Emissionen (Lärm, Feinstaub) beeinträchtigt.

Ein Lärmschutzwall zwischen der Wohnsiedlung und Bahnlinie wurde gebaut. Dieser endet an der Flurstraße. Die bestehenden Wohngebäude zwischen Flurstraße bis zur Westheimer Straße sind der freien Schallabstrahl des Bahnverkehrs ausgesetzt. Die unmittelbare Entfernung der Wohngebäude an der Bahnhofstraße zur Bahnlinie beträgt im ungünstigsten Fall nur ca. 50 Meter.

Am westlichen Ende der Gartenstraße gibt es eine Fußwegverbindung zur Bahnhofstraße, weitere Fußweganbindungen sind nicht vorhanden. Der Fußgänger kann von der Ortsmitte aus das Gebiet Garten- / Bahnhofstraße nur über die Flurstraße oder die Bahnhofstraße erreichen.

Ruhender Verkehr

Im Zuge der Dorferneuerung wurden entlang der Hauptstraße, an der Kreuzung Kirch-/Schloss und Lindenstraße öffentliche Parkplätze und später weitere Parkplätze entlang der Bahnhofstraße angelegt. Somit sind ausreichend öffentliche markierte Parkplätze vorhanden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf privaten Flächen ist bei den meisten Wohngebäuden gegeben.

ÖPNV

In Illesheim gibt es einen Bahnhof, an dem die Züge der Verbindung Neustadt (Aisch)–Steinach bei Rothenburg halten und 2 Bushaltestellen. Zwei Buslinie (Nr.192 und Nr.197) fahren 3-mal tgl. von Mo – Fr. durch das Gebiet.

Fazit Verkehr

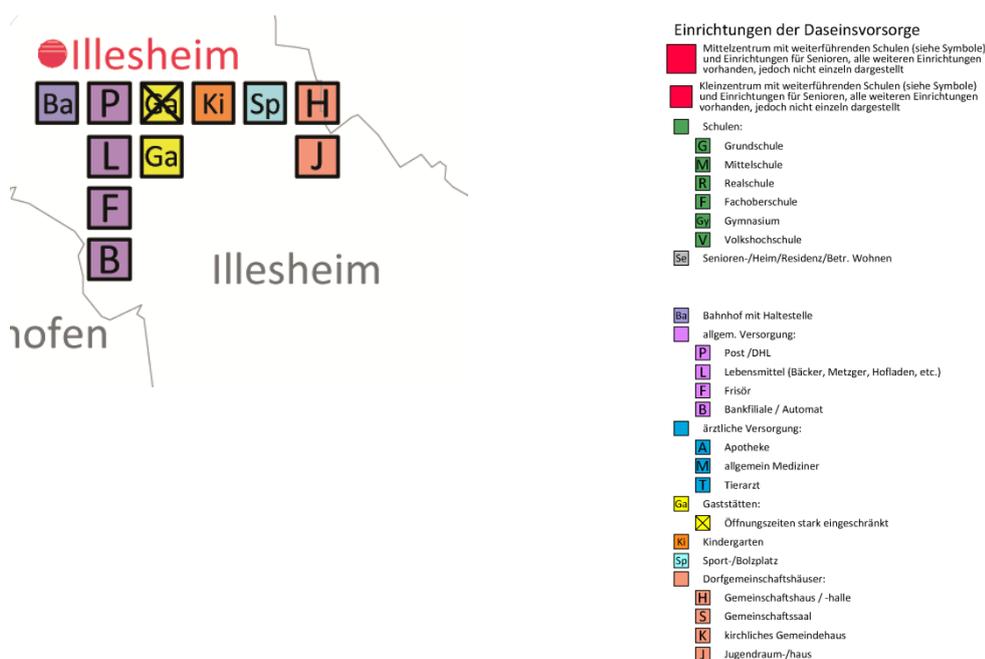
Verkehrliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung. Öffentliche Parkplätze sind ausreichend vorhanden.

Eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs ist wünschenswert für die Erhöhung der Lebensqualität und die Attraktivität des Ortes, im Besonderen unter Berücksichtigung des hohen Anteils der über 75-Jährigen, sowie der Kinder und Jugendlichen. Siehe Konzept für den ÖPNV und die Ortsmobilität im ILEK +2 Seite 104.

Die Entwicklung eines Konzeptes für einen verbesserten Lärmschutz ist unumgänglich, um eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu realisieren und Wohnumfeldverbesserungen für die bestehenden Wohngebäude zu erhalten.

Eine kürzere Fußweganbindung zwischen der Ortsmitte und dem Wohngebiet Garten- / Bahnhofstraße ist wünschenswert, im Besonderen unter der Berücksichtigung der vielen über 75-Jährigen die in diesem Gebiet wohnen.

3.3.1.7 Daseinsvorsorge



Illesheim verfügt über eine allgemeine Versorgung, diese besteht aus der Bäckerei Fischer mit einem kleinen Angebot an Lebensmittel, Backwaren und DHL Shop, einem Frisör, sowie einer Bankfilialen (Raiffeisenbank). Diese sind (bis auf den Frisör) entlang der Hauptstraße zu finden.

Es sind noch drei Gaststätten im Ort zu finden, der Gasthof „Dietz“ mit Fremdenzimmern und das Gasthaus „Zum Stern“ beide mit eingeschränkten Öffnungszeiten, sowie eine Pizzeria am Bahnhof.

Es gibt einen Kindergarten mit Krippe. In der ehemaligen Schule (Westheimer Str. 1) befinden sich momentan der Dorfgemeinschaftstreff und ein Jugendraum. Die Räumlichkeiten in der ehemaligen Schule sind nicht behinderten gerecht, das WC befindet sich im Untergeschoss. Die „Schwarz-Scheune“, ein einfacher Bau ohne Heizung am nördlichen Ortsrand. Diese wird von Vereinen und Bürgern für Lagerzwecke benutzt.

Eine ärztliche Versorgung, sowie Angebote für Senioren sind im Ort nicht vorhanden.

Eine Grund- und Mittelschule befinden sich in Burgbernheim (ca. 6 km entfernt), eine Mittelschule und eine Wirtschaftsschule in Bad Windsheim (ca. 5 km entfernt), Realschulen in Uffenheim (ca. 16 km entfernt) und Rothenburg ob der Tauber (ca. 21 km entfernt), Gymnasien in Uffenheim, Bad Windsheim und Rothenburg ob der Tauber.

Sozial- und Betreuungsangebote für Senioren befinden sich in Burgbernheim, Uffenheim, Oberzenn (ca. 9 km entfernt) und in Bad Windsheim.

Illesheim verfügt über Vereine mit einem aktiven Vereinsleben. dies sind die Jugend BLJ Illesheim, die freiwillige Feuerwehr, der Gesangverein 1875 Illesheim, der Frauenchor, der Posaunenchor, der Obst- und Gartenbauverein, die Soldatenkameradschaft Illesheim-Urfersheim, die Faschingsgesellschaft. Die Vereine sind im Zusammenschluss Illesheimer Vereine e.V. organisiert.

Fazit Daseinsvorsorge

Eine Reaktivierung und Stärkung der zentralen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortsmitte sind unabdingbar. Vorschläge für die Verbesserung der Daseinsvorsorge sind im ILEK +2 Seite 104 ff zu finden.

Kindern, Jugendlichen und jungen Menschen steht in Illesheim eine Infrastruktur an Angeboten und Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Für eine angemessene Berücksichtigung aller Altersgruppen - von Kleinkindern bis zu hochaltrigen Menschen bezüglich der Daseinsvorsorge in Illesheim ist dies für die Senioren nicht erfüllt. (Hinweis auf 3.3.1.4 Altersstruktur). Dieser Bedarf muss bei den Projekten, die neu geplant werden, unbedingt berücksichtigt werden.

Vereine sind für den sozialen Zusammenhalt vor Ort unerlässlich und übernehmen mit ihren Ehrenamtlichen auch viele Aufgaben im Bereich der Daseinsvorsorge, diese Arbeit sollte unbedingt weiterhin unterstützt werden. Es müssen auf Dauer geeignete Räumlichkeiten für die Vereine erhalten und, wenn nicht vorhanden, geschaffen werden.

Geeignete Konzepte für Kooperationen mit den Vereinen der anderen Ortsteile sind zu entwickeln, damit fehlendem Nachwuchs und der zunehmenden Konkurrenz durch Angebote in den Städten entgegen gewirkt werden kann.

3.3.2 Entwicklungskonzept

Übersicht der vorgeschlagenen Entwicklungen

Nr.	Vorgeschlagene Maßnahmen dargestellt in Plan 05	Erläuterungen
1	Aufbau und Pflege einer Flächenmanagement Datenbank, um Leerstände zu erfassen	gilt für alle Ortsteile, siehe 4. Ausblick
2	Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen, unbebauten Flächen als Bauplätze für Wohnungsbau	diese Flächen sind im Plan 04 dargestellt.
3	Entkernung von Bereichen mit einer hohen Dichte von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden	diese Flächen sind im Plan 05 dargestellt
4.1	Abbruch der Gebäude auf Flst. 32, 35 und teilweise 37	um 4.2 zu realisieren
4.2	Neubau eines Bürgerzentrums mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge	barrierefreie Räume im Ortskern für alle Gemeindebewohner in Form eines Mehrgenerationenhauses. Nutzung der Räume für die Vereine, ambulante Pflegeeinrichtung, medizinische Grundversorgung, gemeinsame Aktivitäten mit dem Kindergarten, vorstellbar als Mehrgenerationenhaus („Multiples Haus“ Erläuterung unter 4. Ausblick).
4.3	Wohnungen für Senioren	im OG des neuen Bürgerzentrum, senioren- und behindertengerechte Wohnungen. Auf den gemeindeeigenen Flst. 261/16 und 216/19 soll eine seniorengerechte Wohnanlage entstehen, dazu ist u.U. eine Bebauungsplanänderung notwendig.
5	Fußweganbindung von der Hauptstraße zur Gartenstraße	die Bewohner im Gebiet Garten- / Bahnhofstraße können nur über die Flurstraße oder Bahnhofstraße zur Ortsmitte gelangen. Eine direkte Fußweganbindung, möglichst in der Mitte des Gebietes, würde den Fußweg zur Kirche und zum geplanten Bürgerzentrum für viele der Bürger deutlich verkürzen.
6	Lärmschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände/walle, Begrünung und eine Bebauung	Ergänzung des bestehenden Lärmschutzwalls entlang der Bahnlinie, neue nicht störende Gewerbebetriebsgebäude auf den städtischen Grundstücken entlang der Bahnhofstraße, z.B. eine Erweiterung des Bauhofs, Begrünung dieses Bereiches.
7.1	Schloss	Machbarkeitsstudie für mögliche Nutzungen mit anschließender Investorensuche wird benötigt
7.2	Schlosspark	Machbarkeitsstudie für mögliche Nutzungen mit anschließender Investorensuche wird benötigt
8	Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern auf Grund der vorgefundenen Missstände	Begründung in der Bestandsuntersuchung, vorgeschlagene Abgrenzungslinie für das Sanierungsgebiet in Plan 05. Eventuell ist es sinnvoll innerhalb des Sanierungsgebietes unterschiedliche Schwerpunkten festzulegen. Energetische Sanierung wird für das gesamte Gebiet vorgeschlagen, Entkernung/Umbau/Sanierung mit

		Schwerpunkt im Altort Ortskern und der Schwerpunkt Daseinsvorsorge im Bereich des geplanten Bürgerzentrums (Ortskern), sowie im Bereich der Siedlung für eine seniorengerechte Wohnanlage.
--	--	---

3.3.2.1 Abbildungen Ortsteil Illesheim

Abb.1: Gebäudezustand Beispiele für Gebäude mit umfangreichen baulichen Mängeln



Abb.2: Leerstandstand Beispiele für Gebäude mit Leerstand



Abb.3: **Gebäudesituation** ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit leerstehenden oder untergenutzten Scheunen



Abb.4: **Wohnungsverteilung** Doppelhaushälften mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf



Abb.5: Ortsbild Schloss, Hauptstraße, gestaltete Ortsmitte



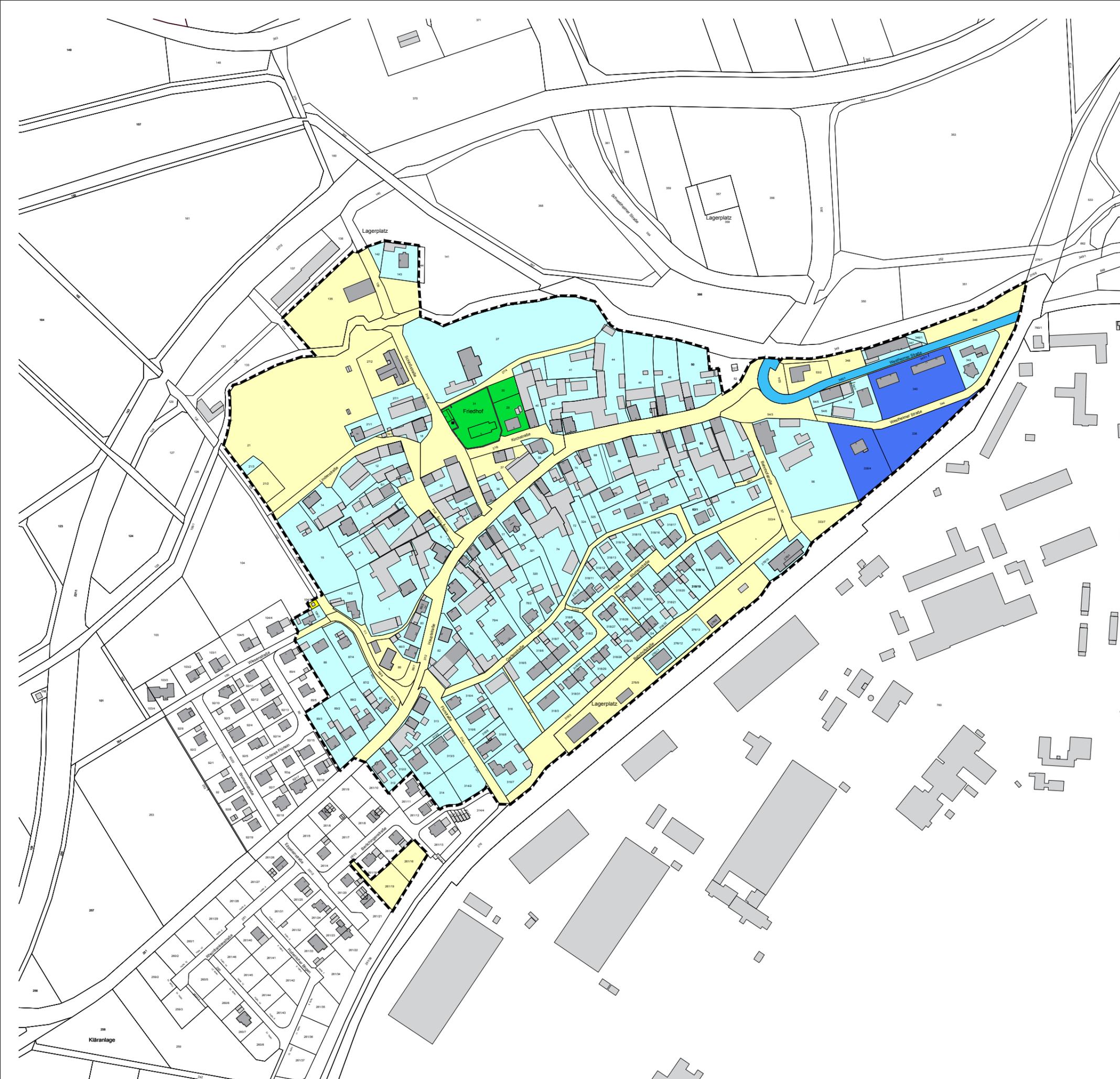
Abb.6: Bereiche für die vorgeschlagenen **Entwicklungskonzepte**

Ortsmitte

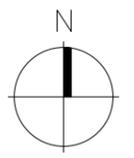


Bereich Bahnhofstraße





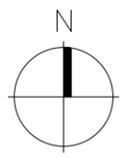
-  Untersuchungsgebiet
-  Eigentum Gemeinde
-  Eigentum Bundesrepublik Deutschland
-  Eigentum Landkreis Neustadt a. d. Aisch
-  Eigentum Evang.-Luth. Kirchenstiftung
-  Eigentum privat



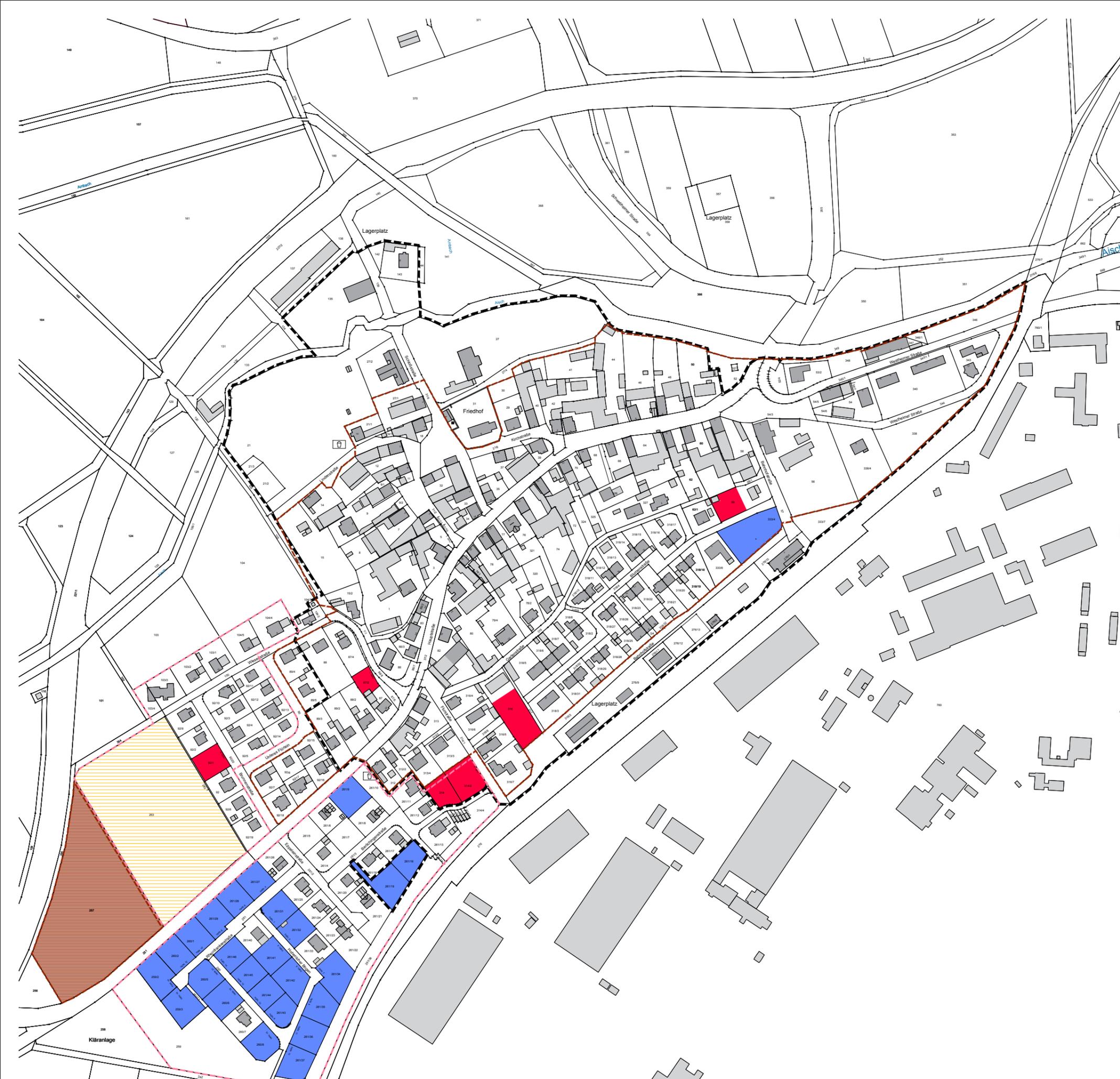
Illesheim		
Plan 1 Besitzstandskarte		
Maßstab o.M.	Datum 02.05.2018	Plannummer 01
 <small>Ludwigstraße 37 91119 Neustadt a. d. Aisch info@plan7-architekten.de 70176 Stuttgart 49 7141 96782-30 www.plan7-architekten.de</small>		



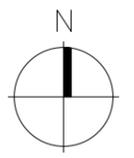
-  Untersuchungsgebiet
-  Wohngebäude
-  Nebengebäude/Garage/Abstellfläche
-  Landwirtschaft
-  Landwirtschaft/Tierhaltung z.B. 100 Mastschweine
-  Gemeinbedarf/öffentliche oder kirchliche Nutzung
-  Bahnhofsgebäude
-  Ladengeschäft/Handel z.B. Lebensmittel/Bäckerei/Metzgerei
-  Gaststätte/Winzerstube
-  Dienstleistung z.B. Praxis/Bank Hotel/Fremdenzimmer
-  Gewerbe/Werkstatt
-  Leerstand
-  Teilweise ungenutzt
-  Baudenkmal



<h2>Illesheim</h2>		
Plan 2 Nutzung EG		
Maßstab	Datum	Plannummer
o.M.	02.05.2018	02
		
Ludwigsstraße 37 70371 96782-19 info@plan7-architekten.de 70176 Stuttgart F: 0711 96782-30 www.plan7-architekten.de		



-  Untersuchungsgebiet
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude/Garage/
Abstellfläche
-  Baulücke - privat
ohne Grundstücksneuordnung
-  Baulücke - Besitz Stadt/Gemeinde
ohne Grundstücksneuordnung
-  Wohnbauflächen gem. FNP
noch nicht erschlossen
-  Mischgebietsflächen gem. FNP
noch nicht erschlossen
-  FNP Wohn-/Mischgebiet



Illesheim		
Plan 4 Baulücken		
Maßstab o.M.	Datum 02.05.2018	Plannummer 04
 <small>Ludwigstraße 37 70711 96782-10 info@plan7-architekten.de 70176 Stuttgart F: 0711 96782-30 www.plan7-architekten.de</small>		

- 3.4 Gallmersgarten mit den Ortsteilen Gallmersgarten, Mörlbach, Steinach an der Ens und Steinach bei Rothenburg**
- 3.5 Uffenheim mit den Ortsteilen Rudolzhofen, Uttenhofen und Langensteinach mit Kleinharbach**
- 3.6 Ippesheim mit den Ortsteilen Ippesheim, Herrnberchtheim und Bullenheim**
- 3.7 Ergersheim mit den Ortsteilen Ergersheim und Ermetzhofen**
- 3.8 Hagenbüchach**

4 Ausblick

Durch den Zusammenschluss der beteiligten Gemeinden in der Kommunalen Allianz A7 ist die Grundvoraussetzung für ein Interkommunales Innenentwicklungsprojekt gegeben. Die hier erarbeiteten Pläne 01 bis 04 für jeden Ortsteil, mit ihren Inhalten zur Bestandssituation, sind eine Momentaufnahme. Diese Pläne können nur dann eine Grundlage für die Entwicklung von zukünftigen Maßnahmen oder Projekten bleiben, wenn sie konsequent und fortlaufend weitergeführt und aktualisiert werden. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist der Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank mit Baulückenkataster, Brachflächenkataster, Leerstandskataster und Demografiekataster. Nur durch eine zentrale Sammlung und ständige Aktualisierung der Daten kann auf Interkommunaler Ebene eine Planung fortgeführt werden. Dies ist ausführlich im Antrag zur Bewerbung und Förderantrag der Kommunalen Allianzen A7 Franken West und Aurach-Zenn für die Nachhaltigkeit Stadt-Umland-Entwicklung im EFRE 2014-2020 beschrieben. Dort sind auch die weiteren nötigen Punkte wie Eigentümeransprachen bei Baulücken und Leerständen, Presse- und Informationsarbeit zu den Vorteilen von „Bauen im Bestand“ und Ermittlungen des aktuellen Zustandes des Wohnungsbestandes hinsichtlich der Energieeinsparpotenziale der Gebäudehüllen aufgelistet und erläutert.

Die Schaffung einer Koordinationsstelle mit Zugriff auf die Flächenmanagement-Datenbank erleichtert eine Beratung für Interessenten, die eine Immobilie oder ein Grundstück für eine Innenentwicklung erwerben wollen, wesentlich.

An dieser Stelle ein Verweis auf das KfW Förderprogramm. Dieses Förderprogramm kann, unabhängig von anderen Förderprogrammen, von privaten Personen in Anspruch genommen werden, um ihr Gebäude energieeffizient zu sanieren.

Förderfähig sind alle energetischen Maßnahmen, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen, z.B.

- Heizungspaket: Austausch ineffizienter Heizungsanlagen durch effiziente Anlagen in Verbindung mit einer optimierten Einstellung
- Lüftungspaket: Kombination des Einbaus von Lüftungsanlagen mit mindestens einer weiteren förderfähigen Maßnahme an der Gebäudehülle

Wenn kein KfW-Effizienzhaus-Standard angestrebt wird, können Einzelmaßnahmen gefördert werden (wenn bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllt sind) wie z.B.:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Keller- und Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage

Gefördert werden auch:

- Baunebenkosten
- Wiederherstellungskosten
- Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen
- Baudenkmale
- Umwidmung von Nicht-Wohngebäuden
- Umbau von beheizten Nicht-Wohnflächen (Beispiel Gewerbeflächenumbau zu Wohnraum)
- Kauf von saniertem Wohnraum

Informationen unter :

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html> oder

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Zuschussportal/>

Für die Ortsteile, die sich für ein Städtebauprogramm und die Ausweisung eines Sanierungsgebietes entscheiden und bewerben wollen, wird eine vertiefende Untersuchung (siehe Punkt 1.3) durchgeführt. Dabei wird mit einer schriftlichen Befragung aller Eigentümer im Untersuchungsgebiet mit einem Fragebogen u.a. die Mitwirkungsbereitschaft für eine Sanierung am eigenen Gebäude abgefragt. Sollte die Mitwirkungsbereitschaft ausreichend hoch sein, kann durch den Beschluss des Gemeinderates die Vorbereitung für die Sanierung eingeleitet werden. Zur Vorbereitung der Sanierung hat die Kommune Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen

Für die Gemeinden Marktbergel, Illesheim und Gallmersgarten, die zwischenzeitlich die Zusage für die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ erhalten haben, stehen nun weiterführende Untersuchungen an. Hierfür soll dieser Bericht als Grundlage dienen.

Es wird vorgeschlagen, die Bürgerzentren als „Multiple Häuser“ zu gestalten. Das „Multiple Haus“ ist ein Ort im Dorf für Dienstleistung, Kommunikation, Information und Nachbarschaft. Multiple Häuser sind eine Art Dorfgemeinschafts-Mehrfunktionshäuser. Die Räume, bzw. Einheiten werden von mehreren Nutzern geteilt. Die Nutzungen können sich tageweise ändern, z.B. zwischen Sparkasse, Arzt, Physiotherapie und am Abend können die Räume z.B. von den Vereinen genutzt werden. Die Dienstleister teilen sich als Nutzer der Räume die anfallenden Kosten (z.B. Grundmiete). Idealerweise kann durch die Vernetzung mehrerer „Multiplen Häuser“ ein attraktives Arbeitsumfeld für Ärzte, Physiotherapeuten, Lebensmittelhändler etc. angeboten werden. An den Tagen/Abenden, an denen die Räume frei sind, stehen sie mit einer flexiblen Nutzung den Dorfbewohnern zur Verfügung. Hier kann mit einem ehrenamtlichen Engagement viel für die Verbesserung der Lebensqualität im Ort getan werden, z.B. durch Seniorenkaffee, gemeinsames Kochen und Essen, Diavorträge, Skatabende, Tanz, Chor usw.. Für einen Erfolg ist hier eine Interkommunale Zusammenarbeit die Grundvoraussetzung.

Einige vorgeschlagene Entwicklungen könnten sich mit der Unterstützung des Amts für Ländliche Entwicklungen, z.B. durch umfangreiche oder einfache Dorferneuerungen realisieren lassen. Im Rahmen der Dorferneuerung können Vorbereitungen, Planungen Beratungen und Umsetzung von gemeinschaftlichen und öffentlichen Maßnahmen und Anlagen sowie private Vorhaben gefördert werden. Hier sind als nächster Schritt Gespräche mit dem Amt zu führen. Weitere Informationen unter <http://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/foerderung/004011>.

Schlusswort

Der Unterschied zwischen Stadt und Land, zwischen boomenden Regionen und dünnbesiedelten schrumpfenden Landgemeinden in Deutschland wächst kontinuierlich.

Dabei liegen die Vorteile des Lebens in ländlichen Regionen klar auf der Hand: meist intakte Natur, bezahlbare Grundstücks- und Mietpreise, mehr Raumangebot, größere individuelle Entfaltungsmöglichkeiten in gewachsener Umgebung, meist auch mit gelebter Nachbarschaft, die in den Großstädten zunehmend gesucht und oft vermisst wird. Dem entgegen stehen jedoch ein oft unzureichendes Arbeitsplatzangebot, das aufgrund abnehmender Bevölkerungszahlen und der daraus resultierenden mangelnden Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen weiter abnimmt. Dazu kommen eine fehlende oder unzureichende Infrastruktur, mangelhafte verkehrliche Anbindung vor allem hinsichtlich ÖPNV und innerhalb der Bestandsbebauung in den Ortszentren häufig unzulängliche Grundstücksverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung.

Es gilt, die Vorteile herauszuarbeiten und das Leben auf dem Land nicht nur für die nachwachsenden Generationen in den Gemeinden sondern auch für „Städter“ attraktiv zu machen. Dazu sind sicherlich zwingend politische Rahmenbedingungen und gezielte Fördermaßnahmen zu schaffen, die hier positiv lenkend Einfluss nehmen können. Innenentwicklung als Chance für ein lebendiges und zukunftsfähiges Dorfleben für alle begreifbar zu machen ist vor allem eine Herausforderung hinsichtlich Kommunikation, Überzeugungsarbeit, Ideen und Visionen für das Zusammenleben. Es gilt Vorurteile gegenüber Veränderungen des eigenen und gewohnten Umfelds abzubauen bzw. Unterstützung für Veränderungen auf dem eigenen Grundstück anzubieten, damit Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnen erfüllt werden können.

Kleinstädte als wichtige Versorgungszentren müssen gestärkt werden, damit die notwendige Infrastruktur und Daseinsvorsorge gewährleistet bleiben kann. Diese Stärkung ist zu ergänzen durch mobile Konzepte für Dienstleistung und Handel und durch Verbesserungen des ÖPNV, z.B. mit Bürgerbussen oder Förderung von privat organisierten Mitfahrmöglichkeiten auf nachbarschaftlicher Ebene. Nicht zu vergessen ist auch ein kulturelles Angebot. Dies alles lässt sich mit interkommunaler Zusammenarbeit besser bewältigen. Ortsansässige Vereine gilt es dabei zu stärken. Förderprogramme der Städtebauförderung, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, kommunale Förderprogramme und Dorferneuerungsprogramme können ein Anstoß für Veränderungen sein und finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung bieten. Umfängliche Bürgerbeteiligungsmodelle tragen dazu bei, dass das Dorfleben zusammenwächst, gemeinsam Ideen entwickelt und Probleme eigenständig in die Hand genommen werden können. Die Kommunale Allianz A7 Franken West hat sehr gute Voraussetzungen für eine nachhaltige und positive Entwicklung der einzelnen Ortsteile: die gute verkehrliche Anbindung, die Zuordnung zur Metropolregion Nürnberg, die starken Versorgungszentren Burgbernheim und Uffenheim mit vielen Arbeitsplätzen, die erprobte und bewährte Zusammenarbeit der Gemeinden.

Wir haben in unserem Bericht konkrete Ideen und Potentiale für bauliche bzw. dorfgestalterische Veränderungsmöglichkeiten dargestellt. Teilweise handelt es sich um kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur oder zur Schaffung von Identifikationspunkten und Begegnungsmöglichkeiten im Dorf. Viele weitere Maßnahmen sind nur mit privatem Engagement umsetzbar. Hierfür halten wir Unterstützung durch Förderprogramme für unumgänglich.

Begrüßen würden wir, wenn ein interkommunales Förderprogramm aufgelegt wird, z.B. durch Ausweisung eines gemeindeübergreifenden Sanierungsgebiets für alle beteiligten Ortsteile.

Der ländliche Raum muss sich den geänderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen, Veränderungen sind zwingend notwendig. Der vorliegende Bericht soll dafür eine Grundlage und Hilfestellung bieten. Wirklichkeit werden können die Ideen nur durch intensive und offensive Kommunikation seitens der Verantwortlichen in den Ortsteilen, der Verfahrensträger, engagierter Bürger und Planer.