



## Stadtsanierung Burgbernheim



### Bericht

zur Entwicklungs- und Rahmenplanung

für die „Kernstadt“ von Burgbernheim

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Benita Hildebrandt, Mitarbeiterin  
Melanie Kupferschmid, Praktikantin  
Dipl.-Ing. Petra Zeese

**FREIE PLANUNGSGRUPPE 7**  
Büro für Stadtplanung und Architektur  
Ludwigstrasse 57 . 70 176 Stuttgart  
Tel. 0711/96782-0 . Fax 0711/96782-20  
E - Mail: f p 7 @ f p 7 .de www.fp7.de

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Burgbernheim

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite:
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	
1.1	Einführung	05
1.2	Zielsetzung der Planung, Abgrenzung	(Plan 1:3.000) 05
1.3	Inhalt der Planung	05
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Analyse Untersuchungsgebiet</b>	09
2.1	Allgemein	09
2.2	Lageplan Gemeindegebiet	(Plan ohne Maßstab) 09
2.3	Ausschnitt Flächennutzungsplan	(Plan ohne Maßstab) 10
2.4	Übersichtsplan Baulücken	(Plan ohne Maßstab) 11
2.5	Flächennutzung / Nutzungszuordnung	(Plan 1:3.000) 12
2.6	Infrastruktur	(Plan ohne Maßstab) 13
2.7	Freizeit, Sport und Tourismus	(Plan ohne Maßstab) 14
2.8	Eigentumsverhältnisse	(Plan 1:3.000) 15
2.9	Grundstück, Bebauung und Nutzung	(Plan 1:3.000) 17
<b>3.</b>	<b>Bevölkerungsdaten</b>	19
3.1	Bevölkerungsverteilung	(Plan 1:3.000) 19
3.2	Bevölkerungsentwicklung	21
3.3	Altersstruktur der Bevölkerung	23
<b>4.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Analyse der Gebäude</b>	25
4.1	Gebäudestruktur (Schwarzplan)	25
4.2	Historische Karten	26
4.3	Baudenkmäler	26
4.4	Bauzustand	(Plan 1:3.000) 27
4.5	Anzahl der Geschosse pro Gebäude	(Plan 1:3.000) 29
4.6	Dachformen und Gebäudestellung	(Plan 1:3.000) 31
4.7	Gebäudenutzungen	(Plan 1:3.000) 33
4.8	Gestaltwert	(Plan 1:3.000) 37
4.9	Stadtbildprägende Gebäude	(Plan 1:3.000) 39
4.9.1	Allgemein	39
4.9.2	Stadtbildprägende Nebengebäude – Wertigkeit Scheunen	(Plan 1:3.000) 41
<b>5.</b>	<b>Öffentlicher Raum</b>	43
5.1	Öffentlicher Verkehrsraum	(Plan 1:3.000) 43
5.2	Stadtraum	45
5.2.1	Zustand und Qualität der Freiräume	(Plan 1:3.000) 45
5.2.2	„Außenstruktur“ Stadtraum	(Plan 1:3.000) 45
5.2.3	„Innenstruktur“ Stadtraum	(Plan 1:3.000) 46
<b>6.</b>	<b>Bestandsanalyse – Bewertung</b>	47
6.1	Mängel und Konflikte	(Plan 1:3.000) 47
6.2	Chancen und Potenziale	(Plan 1:3.000) 49
<b>7.</b>	<b>Handlungsfelder- und Handlungsansätze</b>	51
<b>8.</b>	<b>Bürgerbeteiligung</b>	52
8.1	Auftaktveranstaltung	52
8.2	Befragung der Haushalte und Firmen	(Plan 1:3.000) 55
8.2.1	Haushaltsbefragung	55
8.2.2	Firmenbefragung	58

---

<b>9.</b>	<b>Ziele und Maßnahmen der Rahmenplanung</b>	59
9.1	Leitbild / Zielvorstellungen (Plan 1:3.000)	59
9.2	Entwicklungs- und Rahmenplanung im Hinblick auf den Demographischen Wandel	61
9.2.1	Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf den Demographischen Wandel	61
9.2.2	Ziele und Maßnahmen aus dem Seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim	62
9.3	Entwicklungs- und Rahmenplanung im Hinblick auf weitere Themenfelder	63
9.3	Einbindung von Burgbernheim in die Kommunale Allianz A7 – Franken-West	63
9.4	Einbindung von Burgbernheim in überörtliche Verbände	64
9.4.1	Kommunale Allianz A7 – Franken-West	64
9.4.2	Weitere Verbände und Vereinigungen	65
9.5	Rahmenplan mit Maßnahmenswerpunkten	66
9.5.1	Allgemein erforderliche Maßnahmen	66
9.5.2	Beschreibung einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen (Plan 1:3.000)	66
<b>10.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	71
<b>11.</b>	<b>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes</b>	73
11.1	Ergebnis, Abgrenzung	73
11.2	Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	73
11.2.1	Grundsätzliches	73
11.2.2	Das "Vereinfachte" Verfahren	74
11.2.3	Empfehlung zur Anwendung des "Vereinfachten" Verfahrens	74
11.3	Vorschlag für die Sanierungssatzung	76

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Einführung**

Durch die langjährige Arbeit in der Stadtsanierung und Dorferneuerung sind für die Stadt deutliche Erfolge ablesbar. Der Wandel in der Erwerbsstruktur hat dazu geführt, dass es in der Kernstadt kaum noch landwirtschaftlich genutzte Anwesen gibt. Im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sind ebenfalls deutliche Veränderungen erkennbar, die jedoch einem generellen Trend entsprechen. Daher besteht die Notwendigkeit der Fortschreibung der Sanierungsplanung, um die geänderten Rahmenbedingungen und Anforderungen berücksichtigen zu können. Für das Gelingen des Stadtsanierungsprozesses sind eine große Akzeptanz in der Bürgerschaft und eine breite Beteiligung und Mitwirkung bei Sanierungsmaßnahmen gewünscht und erforderlich.

### **1.2. Zielsetzung der Planung, Abgrenzung**

**(Plan M 1 : 3.000)**

Für das Gebiet der Kernstadt von Burgbernheim mit der Abgrenzung des Untersuchungsbereiches mit einer Fläche von ca. 36,7 ha wird eine Entwicklungs- und Rahmenplanung erarbeitet.

Die Entwicklungsplanung dient der Prüfung und Neuformulierung der Zielsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung und der Stadtsanierung für die Kernstadt Burgbernheim.

Die Belebung und Revitalisierung der Kernstadt sind wesentliche städtebauliche Aufgaben für die Zukunftssicherung der Stadt Burgbernheim. Insbesondere als zukunftsfähiger Wohnstandort aber auch im Hinblick auf den Erhalt und die Nutzung der zahlreichen Nebengebäude für die Zukunft erhält die nachhaltige Weiterentwicklung der Kernstadt von Burgbernheim eine besondere Aktualität.

Die Stadt Burgbernheim strebt die förmliche Festlegung eines neuen Sanierungsgebiets im Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ an, mit dem Ziel der weiteren Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung und der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit für private Eigentümer. Dabei sind insbesondere die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge, auch im Bezug zur Gesamtstadt zu untersuchen und Rückschlüsse für die Entwicklung der Kernstadt abzuleiten.

Voraussetzung für die Festlegung des Sanierungsgebietes ist die Durchführung der Entwicklungs- und Rahmenplanung mit ausführlicher Bestandsanalyse. Am 15.03.2012 beschloss der Stadtrat den Beginn der Planung für das im Lageplan abgegrenzte Gebiet.

Mit der Durchführung der Entwicklungs- und Rahmenplanung hat die Stadt das Büro für Stadtplanung und Architektur FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 beauftragt.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchungen zusammen.

### **1.3. Inhalt der Planung**

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der Bestandsanalyse werden städtebauliche Missstände, aber auch Chancen und Potenziale aufgezeigt. Daraus werden Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Kernstadtgebiets erarbeitet, die auch als Grundlage für die Durchführung der Sanierung dienen. Die erforderlichen Daten wurden durch eine umfassende Bestandsaufnahme mit Begehung des Gebiets, die schriftliche Befragung der Haushalte, Eigentümer und Gewerbetreibenden und die Auswertung von Verwaltungsstatistiken erhoben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und mit einer schriftlichen Befragung aller Haushalte wurde u.a. die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter ermittelt.

Folgende Akteure sind am Planungsprozess beteiligt:

- Stadt Burgbernheim
- Regierung von Mittelfranken
- Freie Planungsgruppe 7: Planung und Koordination
- Büro Dr. Acocella, Niederlassung Nürnberg: Stellungnahme zum Einzelhandel
- Bürgerschaft: Mitwirkung bei öffentlichen Veranstaltungen, Teilnahme an der Befragung, persönliche Gespräche zu konkreten Sanierungsvorhaben

**Ablauf / Verfahrensschritte:**

- Vorbereitende Untersuchungen als Beurteilungsgrundlage für Notwendigkeit der Sanierung, Ermittlung des Ausmaßes des Sanierungsbedarfs durch Bestandsaufnahmen und Analysen.
- Befragung der von der Sanierung Betroffenen
- Entwickeln von Zielvorstellungen für die Entwicklung des Gebiets und die Durchführung der Sanierung
- Erarbeiten von Handlungsfeldern und deren Gewichtung
- Ableitung eines Neuordnungskonzeptes mit Darstellung der Neuordnungs- und Umnutzungsbereiche
- Maßnahmenplan mit Ordnungs- und Baumaßnahmen
- grobe Kosten- und Finanzierungsübersicht (Umsetzungskonzept)
- Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit, Mitwirkung / Aktivierung der Eigentümer und Bürger



Abb. 01 Luftbild des Untersuchungsgebietes

Die Bearbeitung und Beurteilung städtebaulicher Mängel, Missstände, Konflikte sowie Potentiale im Untersuchungsgebiet erfolgte anhand folgender Recherchen, Kriterien und Zielsetzungen:

### **Grundlagenermittlung**

- Sichtung und Auswertung von Planungsgrundlagen
- Außenbegehung zur Erfassung planungsrelevanter Merkmale, Substanzbeurteilung
- Einzelgespräche (Private, Gewerbe, Handel)
- Vorbereitung und Durchführung einer schriftlichen Firmen- und Eigentümerbefragung

### **Problemorientierte Bestandsanalyse und -bewertung:**

- Evaluierung der bisherigen Sanierungsarbeit und der Innenstadtentwicklung
- Erfassung Denkmalstatus und Baualter
- Stadtgestalt und -struktur: stadträumliche Qualitäten und Mängel
- Öffentlicher Raum / Freiflächen: Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Zustand von Straßen und Plätzen im Hinblick auf technische und optische Gestaltung
- Erfassung der baulichen Zustände
- Erfassung Leerstände, nicht adäquate Nutzung von Gebäuden und Grundstücken
- Stadtverkehr / Mobilität: Kfz-Verkehr, Stellplätze, Fuß- und Radwege, ÖPNV
- Bevölkerung / Wohnen: Altersstruktur mit perspektivischer Bevölkerungsentwicklung,
- Soziale Infrastruktur / Bildung: öffentliche Einrichtungen, soziale Angebote etc.
- Eigentumsverhältnisse mit Darstellung der Grundstücksverhältnisse
- Einschätzungen zu Potentialen / Defiziten in den Fachbereichen:  
Einzelhandel / Dienstleistungen (Stellungnahme Büro Dr. Acocella)  
Wirtschaft / Gewerbe / Handwerk,  
Tourismus / Freizeit / Kultur

### **Städtebauliche Missstände und Defizite, Darstellung der Analyseergebnisse**

Eingrenzung von Problembereichen und Ansätzen für Verbesserungs- bzw. Neuordnungsmaßnahmen

- Darstellung von Stärken und Schwächen / Chancen und Entwicklungshemmnissen
- Darstellung der Entwicklungsperspektiven zur Innenstadtentwicklung
- Darstellung des Handlungsbedarfs von Handlungsoptionen  
(Sachliche Handlungserfordernisse, räumliche Problemschwerpunkte)

### **Erarbeitung von Zielsetzungen für die Stadtentwicklung:**

- Erarbeitung wesentlicher Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung

### **Erarbeitung eines Rahmenplans**

Darstellung einer städtebaulichen Konzeption mit zentralen kernstädtischen Handlungsfeldern

- Städtebauliche Neuordnung mit Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- Erhöhung der Funktionsvielfalt und des Versorgungsangebots
- Wohnen in der Kernstadt
- Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes
- Modernisierung und Instandsetzung, Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude und Ensembles, insbesondere denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude,
- Nutzungsoptimierung von Gebäuden und Grundstücken, einschl. energetische Optimierung
- Sicherung einer ortsverträglichen Mobilität
- Anpassung der Infrastruktur
- Stärkung von Tourismus, Freizeit und Kultur

Der Bericht dient der zusammenfassenden Darstellung der schriftlichen Bewertung und der Erläuterung der planerischen Empfehlungen.





## 2. Bestandsaufnahme und Analyse Untersuchungsgebiet

### 2.1. Allgemein

Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet wurde im Sommer 2012, in Form einer umfassenden Begehung aller Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet, ergänzt durch Eigentümer- und Nutzergespräche, durchgeführt.

Die Bestandsbewertung und -analyse stützt sich auf Daten der Stadt, mehrfache Außenbegehung des Gebietes in Verbindung mit einer Fotodokumentation, Erörterungen mit der Stadtverwaltung, Befragung von Einzelpersonen und die Sichtung vorhandener Unterlagen.

### 2.2. Lageplan Gemeindegebiet

Die Stadt Burgbernheim liegt in landschaftlich attraktiver Lage unmittelbar am Trauf der Frankenhöhe, am Übergang zur Windsheimer Bucht. Der Naturpark Frankenhöhe grenzt dabei südlich unmittelbar an das Stadtgebiet an.

Diese Lage ermöglicht eine große landschaftliche Vielfalt aus Feldern, Streuobstwiesen und Wald mit zahlreichen Wanderwegen und Radwegen, die unmittelbar in der Kernstadt beginnen.

Das Gemeindegebiet dehnt sich langgestreckt in Nord-Süd-Richtung aus, wobei sich südlich von Burgbernheim, beginnend mit dem Trauf der Frankenhöhe, ein reines Waldgebiet befindet. Die Nachbargemeinden sind Marktbergel im Osten und Gallmersgarten im Westen.

Burgbernheim verfügt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und ist über die B 470 direkt an die A7 angebunden.

Die Stadt Burgbernheim ist in der Kommunalen Allianz „A7 Franken West“ organisiert. Das Gewerbegebiet nördlich der Kernstadt ist Teil dieser Allianz.

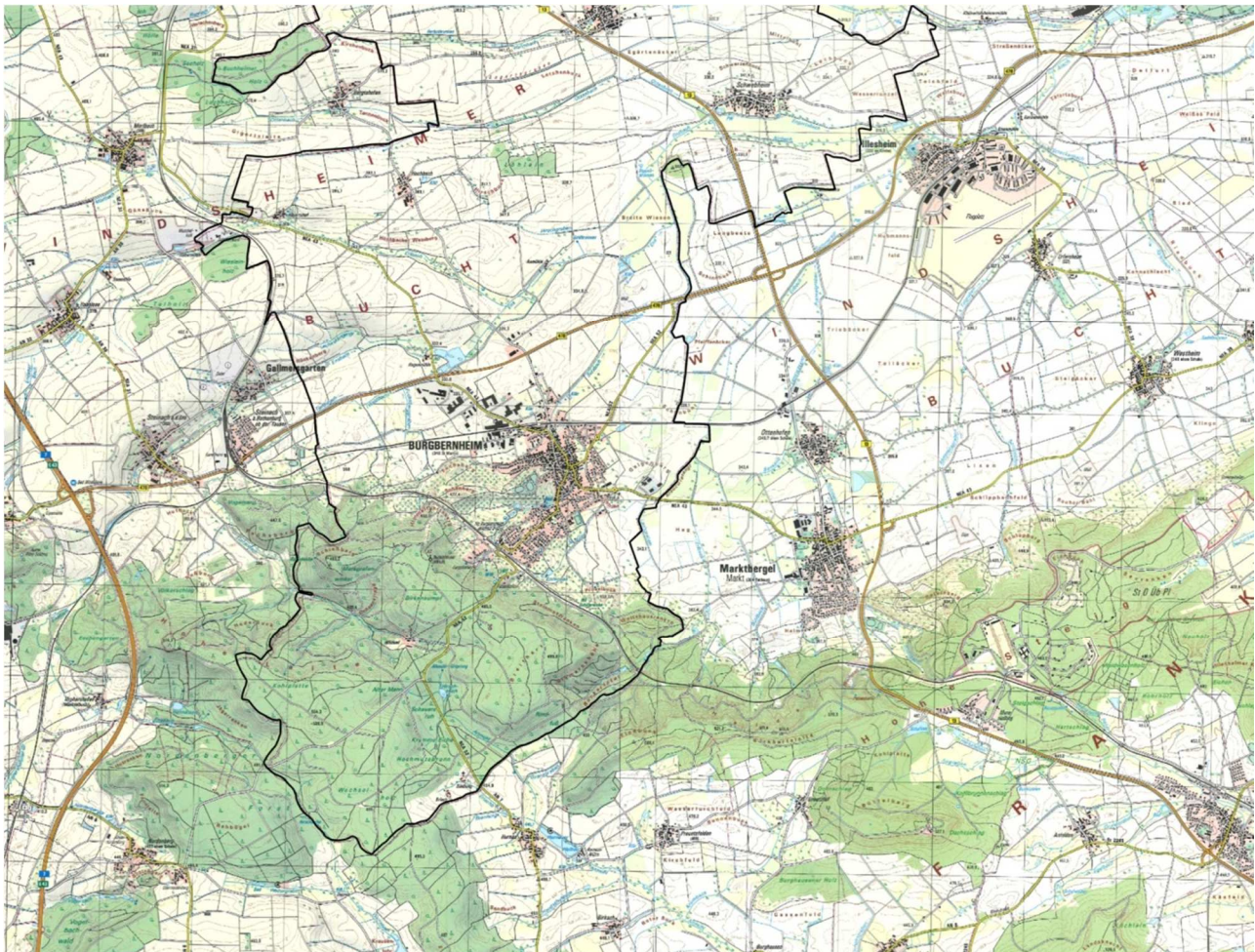


Abb. 02 Karte des Gemeindegebietes, ohne Maßstab

### 2.3. Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 sind die aktuelle Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft enthalten. Die Kernstadt mit ihren Mischgebietsflächen und dem umgebenden Grüngürtel ist darauf deutlich ablesbar.

Im Rahmen der aktuellen Planung findet eine Überprüfung der Entwicklungsoptionen aus dem FNP statt. Aus den Erkenntnissen der Planung werden Empfehlungen abgeleitet, z.B. wo die Wohnentwicklung weiter gestärkt werden sollte.

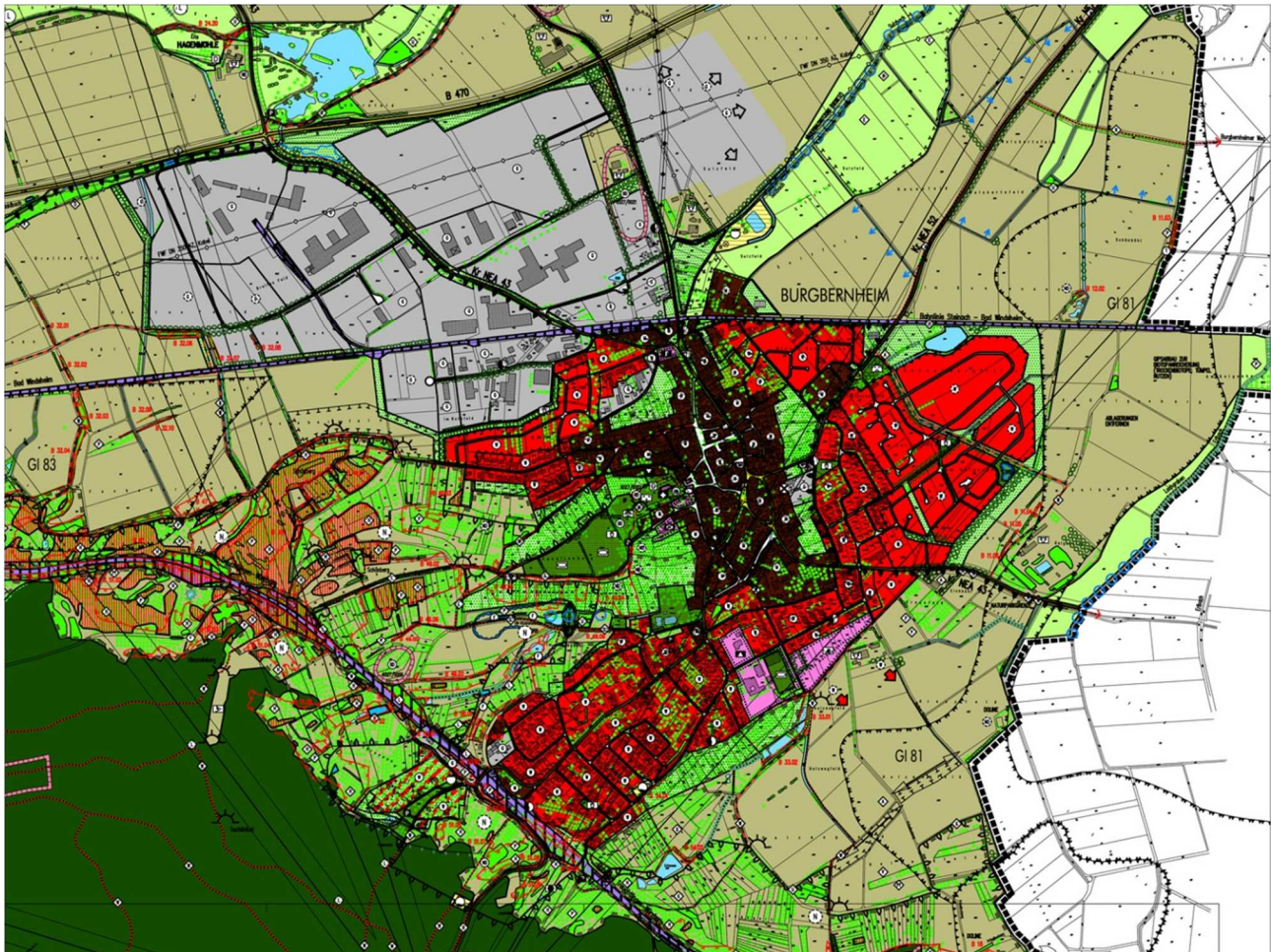


Abb. 03 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

#### Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan:

Nicht bzw. nur teilweise bebaute im FNP genehmigte oder durch B-Plan gesicherte Siedlungsflächen:

- Wohngebiet „In der Point“	ca. 4,72 ha
- Wohngebiet „Hinter den Gärten“	ca. 4,07 ha
- Wohngebiet „Gartenfeld Ost“, Teil 1	ca. 5,13 ha
- Wohngebiet „Gartenfeld Ost“, Teil 2	ca. 4,31 ha
- Wohngebiet „Gartenfeld Ost“, Teil 3	ca. 2,53 ha
- Wohnbaufläche südl. Bergeler Straße	ca. 0,96 ha
<u>Summe</u>	<u>ca. 21,72 ha</u>

Zusätzliche neue Siedlungsflächen unbebaut:

- Erweiterung Wohngebiet „In der Point“	ca. 0,49 ha
- Wohngebiet „Schneidergärtlein“ Teil 1	ca. 6,68 ha
- <u>Wohngebiet „Schneidergärtlein“ Teil 2</u>	<u>ca. 2,47 ha</u>
<u>Summe</u>	<u>ca. 9,64 ha</u>

## 2.4. Übersichtsplan Baulücken

Der Übersichtsplan mit den Baulücken dient der Erfassung der vorhandenen Potenziale für die Neubebauung.

In der Kernstadt selbst sind nur wenige Baulücken vorhanden. Es gibt jedoch Bereiche, die eine Neuordnung oder Umnutzung erfordern. Hier kann z.T. auch zusätzlicher Wohnbedarf gedeckt werden.

Die bereits erschlossenen B-Plan-Gebiete „Hinter den Gärten“ und „Gartenfeld“ mit ca. 49 freien Bauplätzen sind dargestellt. Sie schließen sich unmittelbar auf der Ostseite der Kernstadt an. Darüber hinaus gibt es die geplanten B-Plan-Gebiete „In der Point“ nordwestlich der Kernstadt und „Gartenfeld Ost“ östlich des Gebiets „Gartenfeld“. In den übrigen Wohngebieten, v.a. im Siedlungsgebiet aus den 60-er Jahren südlich der Kernstadt befinden sich noch ca. 56 freie Bauplätze.

Ca. 15 % der Hauptgebäude in der Kernstadt (ca. 48 von 326 Hauptgebäuden) haben Eigentümer, die über 70 Jahre alt sind. Durch einen mittelfristig bevorstehenden Generationenwechsel ergeben sich folglich auch in der Kernstadt Möglichkeiten der Erneuerung, Umnutzung oder Neuordnung.

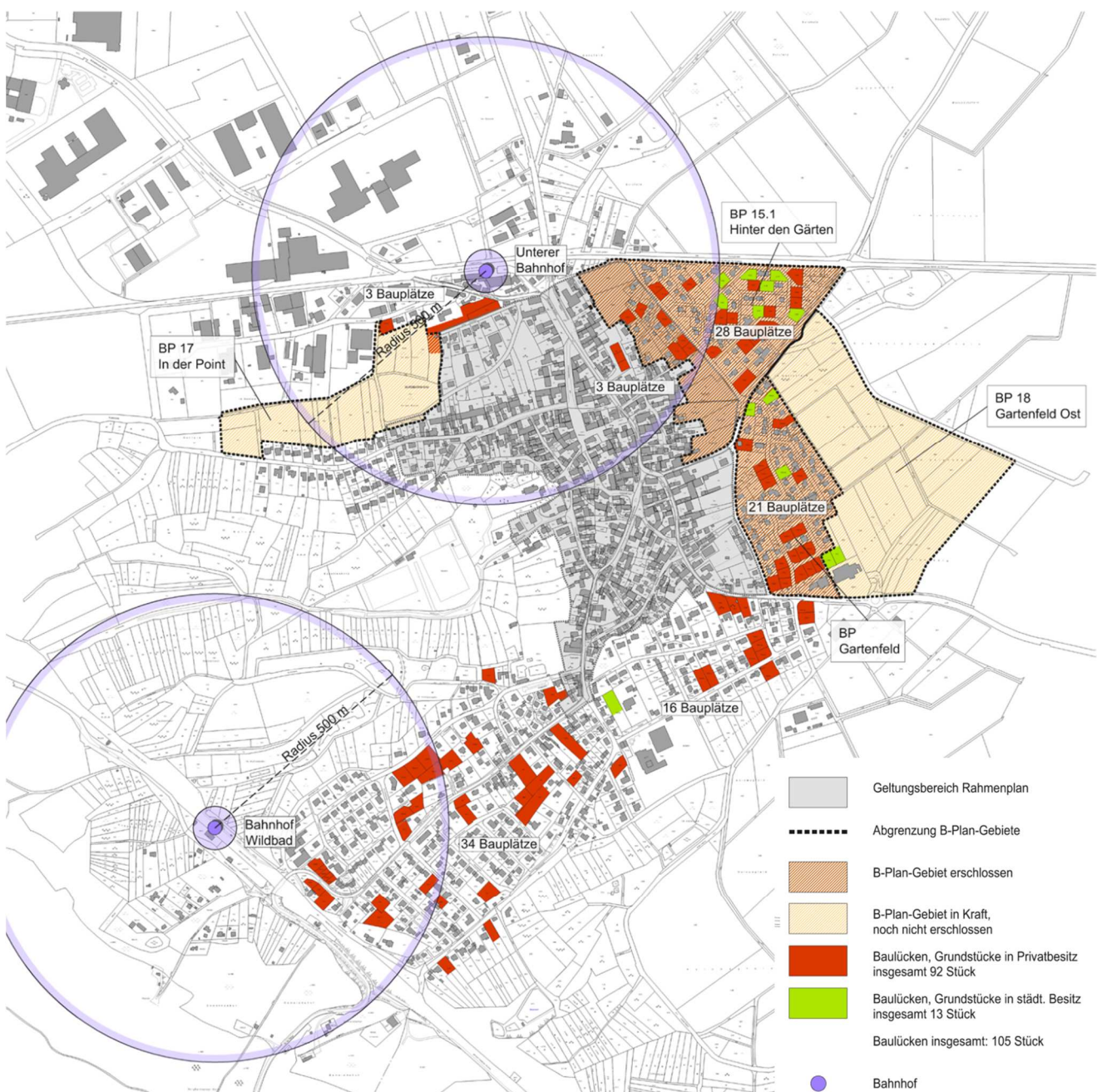


Abb. 04 Übersichtsplan Baulücken, ohne Maßstab

Das Gebiet „In der Point“ sollte in der Umsetzung in jedem Fall zurückgestellt werden. Einerseits ist die Lage auf der Nordseite der Hangkante des Kapellenbergs von Nachteil für die Entwicklung von qualitativem Wohnen. Andererseits würde die Nähe zum nördlich anschließenden Gewerbegebiet Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Zudem sollte der vorhandene Grünzug, den das Gebiet darstellt, auch in Zukunft möglichst von Bebauung freigehalten werden.

Das B-Plan-Gebiet „Gartenfeld Ost“ bietet sich eher als neue Wohnbaufläche an. Hier sollte eine abschnittsweise Erschließung entsprechend dem konkreten Bedarf erfolgen und keine großflächige Bereitstellung von Flächen, die sich nur langsam und lückenhaft füllen. Die Bauabschnitte sollten jeweils als schrittweise Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche entwickelt werden. Die Stadt sollte sich dabei bemühen, selbst Eigentümerin der zu entwickelnden Bauflächen zu werden. Sie kann dann die Vermarktung der Grundstücke direkt steuern. Dadurch kann ein langes Brachliegen einzelner Grundstücke vermieden werden.

Burgbernheim verfügt zum aktuellen Zeitpunkt (Anfang 2013) insgesamt über 100 freie Bauplätze. Deren Aktivierung hat in jedem Fall Vorrang vor einer neuen Erschließung von Baugebieten.

## 2.5. Flächennutzung / Nutzungszuordnung

(Plan M 1 : 3.000)

Die Lage von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wird aufgezeigt.

In der Kernstadt handelt es sich überwiegend um Flächen mit einer Mischnutzung aus Handel, Dienstleistung, Handwerk und Wohnen.

Mittlerweile befinden sich nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe in der Kernstadt. Der bereits erfolgte Strukturwandel wird hier deutlich.

In den Randbereichen liegen kleinere Flächen mit reiner Wohnnutzung. Diese gehen in die reinen Wohngebiete über, die um die Kernstadt herum angeordnet sind. Dabei ist die Kernstadt von Grünflächen eingeraht, die einen Puffer zu den ab den 50-er Jahren entstandenen Wohnsiedlungen bilden.

Punktuell sind innerhalb der Kernstadt Flächen mit öffentlichen Einrichtungen wie z.B. dem Rathaus, den Kirchen, dem Pfarrhaus oder dem Bauhof / der Feuerwehr angeordnet.



Obere Marktstraße 2-4 – Mischnutzung



Allgemeines Wohngebiet „Hinter den Gärten“ mit Baulücken

## 2.6. Infrastruktur

Im zentralen Bereich der Kernstadt, zwischen Marktplatz und Friedenseicheplatz, ist eine Konzentration von öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen, sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung und der Nahversorgung vorhanden.

Südöstlich der Kernstadt befinden sich die beiden Lebensmittelmärkte (Norma und Edeka) in dezentraler Lage. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt dabei mehr als 500 m, d.h. die Lebensmittelmärkte sind nicht mehr bequem zu Fuß zu erreichen. Lediglich der südöstliche Teil des Plangebietes liegt noch innerhalb des 500 m-Radius und somit innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

Zur Bestandssituation und zu den Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf den Einzelhandel wird außerdem auf das Einzelhandelsgutachten des Büro Dr. Acocella verwiesen.

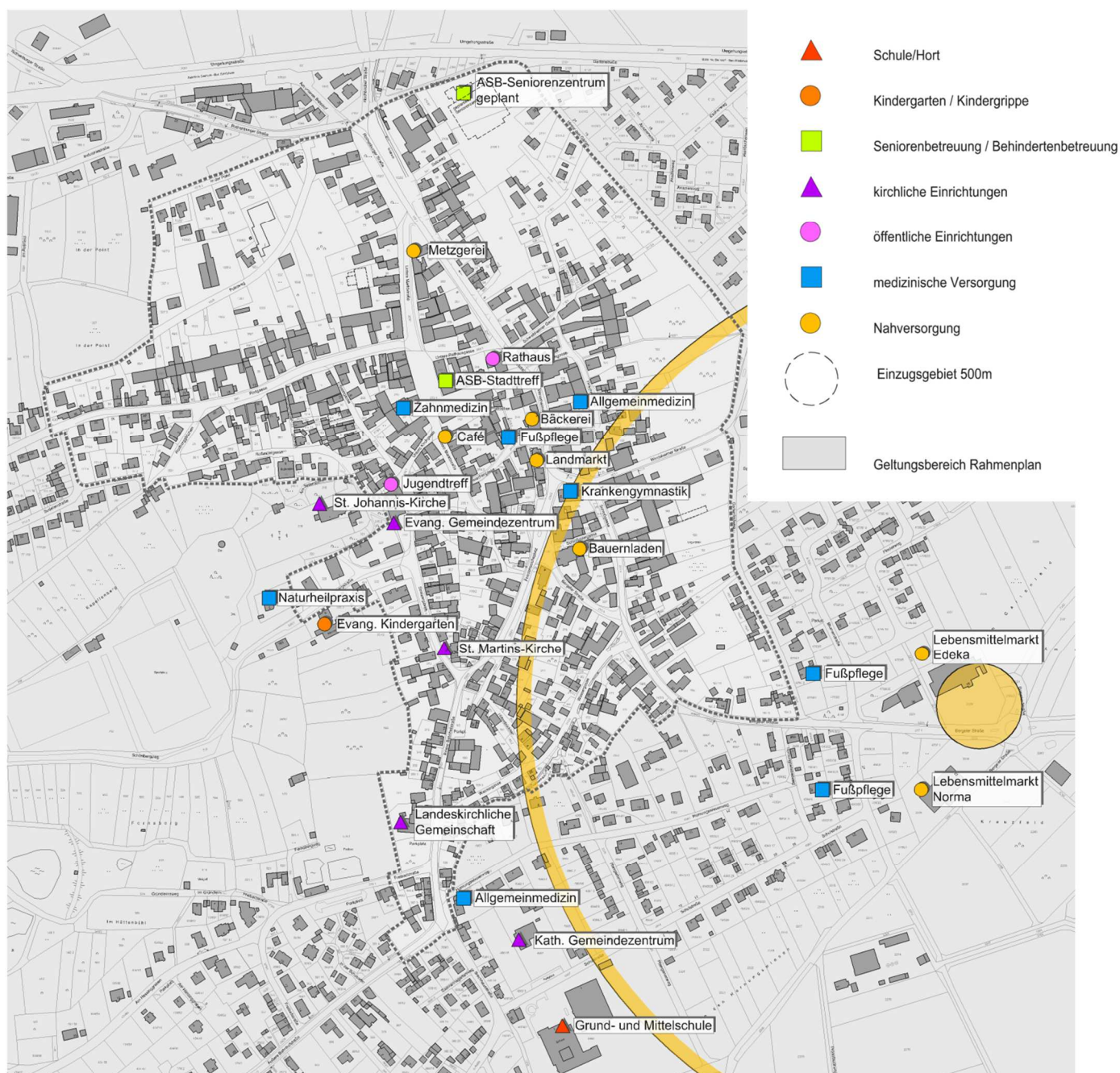


Abb. 05 Infrastruktur, ohne Maßstab

## 2.7. Freizeit, Sport und Tourismus

Viele historisch bedeutsame Gebäude prägen das Image der Stadt und machen die Stadt aus touristischer Perspektive interessant. Aus diesem Grund ist deren Erhalt im Einzelnen als auch der Erhalt des Stadtbilds als Gesamtheit besonders wichtig.

Gastronomie, Übernachtungsangebote und kulturelle Einrichtungen sind in der „Mitte“ der Kernstadt konzentriert. Lediglich das Angebot an Ferienwohnungen ist über die Gesamtstadt verteilt.

Der Kapellenberg ist von großer Bedeutung für die Stadt. Er prägt das Erscheinungsbild von Burgbernheim aus der Ferne zusammen mit der markanten Wehrkirche. Er dient als Aussichtspunkt, stellt den Beginn von Wanderwegen dar, etc. Auf der Höhe befinden sich zahlreiche Sportanlagen wie Tennisplätze, Fußballplatz, Beachvolleyball- und Basketballfeld etc.

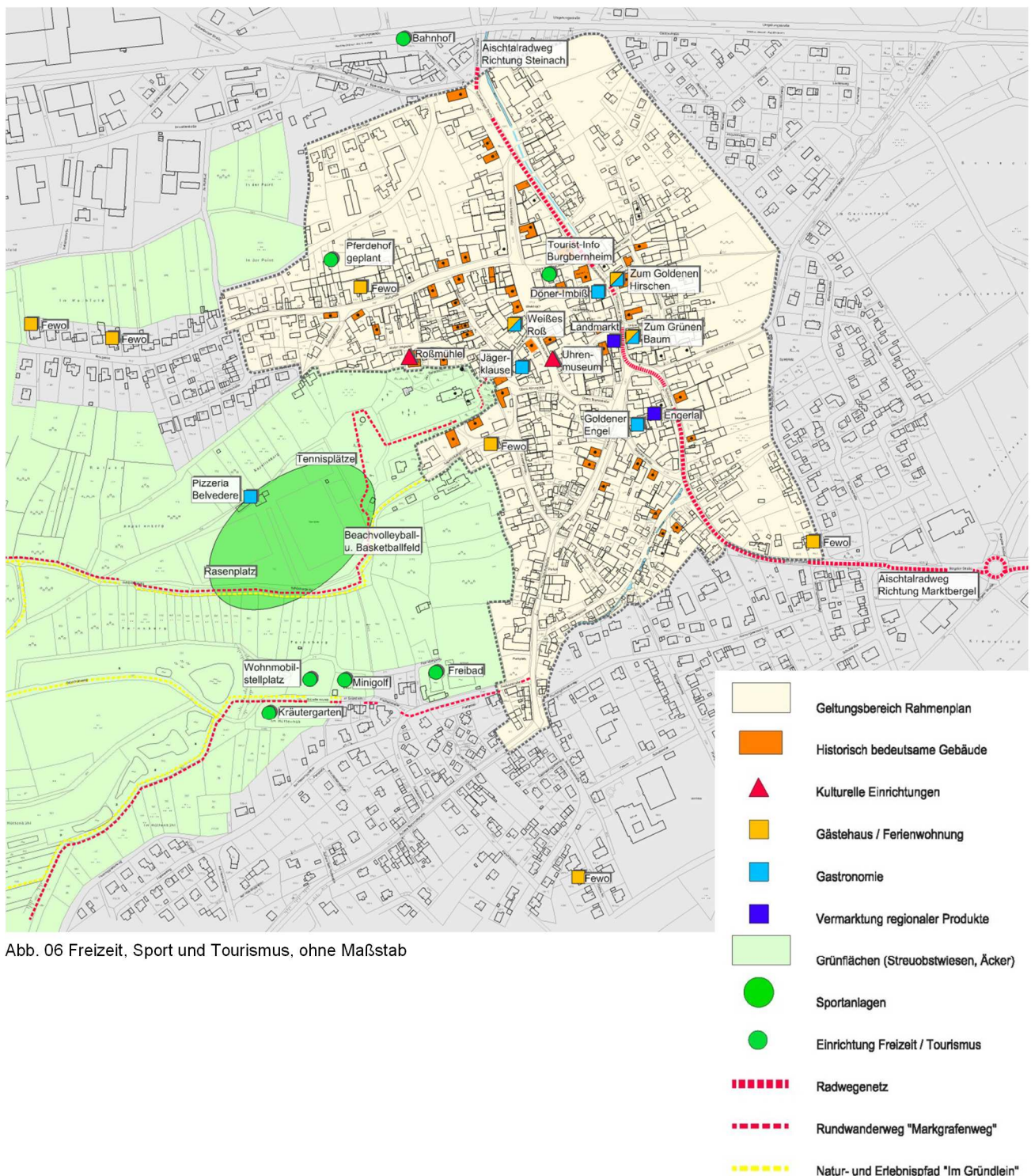


Abb. 06 Freizeit, Sport und Tourismus, ohne Maßstab

## 2.8. Eigentumsverhältnisse

(Plan M 1 : 3.000)

Die Untersuchung der Eigentumsverhältnisse kann folgende Fragen klären:

- die räumliche Verteilung des öffentlichen Besitzes
- die Verteilung der privaten Grundstückseigentümer

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse wurde das Untersuchungsgebiet unter folgenden Kategorien überprüft:

- Privateigentümer
- Eigentümergemeinschaft
- sonstiges Eigentum (kirchliches Eigentum, Landkreis Neustadt a.d.Aisch, Stadt Burgbernheim)
- Eigentümer vor Ort oder außerhalb des Ortes

Die Untersuchungen sind deshalb von Interesse für die Sanierung, weil:

- der öffentliche Grundbesitz, insbesondere der städtische Grundbesitz, am leichtesten in die Sanierung einzubeziehen ist,
- Grundstückseigentümer, die nicht mehr auf ihrem Grundstück wohnen, i.d.R. weniger Interesse an der Erhaltung der Gebäude und der Pflege des Grundstücks haben.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 555 Grundstücke. Ca. 76 % der Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Der Anteil der Eigentümer, die vor Ort oder sogar auf dem Grundstück sind, ist mit ca. 64% vergleichsweise hoch. In städtischer Hand befinden sich nur einzelne Grundstücke im Umgriff des Rathauses. Das kirchliche Eigentum umfasste ebenfalls nur wenige Einzelgrundstücke in der Nähe des Kapellenberges, in der Straizergasse bzw. in der Rodgasse.

Insgesamt ist der Anteil der Grundstücksflächen in Privatbesitz, welche von den Eigentümern bewohnt bzw. von diesen genutzt werden, mit über 50 % der Grundstücke und einem Flächenanteil von ca. 48 % am höchsten. Bezüglich der Sanierungsmaßnahmen wird dies als günstig beurteilt, da von einer starken Bindung der Eigentümer an den Ort und folglich einer erhöhten Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden kann. Lediglich ein höheres Alter der Eigentümer kann die Modernisierungsbereitschaft einschränken.

Die Gruppe der Einzeleigentümer, die vor Ort (auch außerhalb des Untersuchungsgebietes), jedoch nicht direkt auf ihrem Grundstück wohnen, steht flächenmäßig an zweiter Stelle: Bei ca. 15 % der Grundstücke und gleichem Flächenanteil ist dies der Fall. Auch diese Eigentümergruppe wird vermutlich an einer Verbesserung des Stadtbildes interessiert sein und ein gewisses Maß an Mitwirkungsbereitschaft aufweisen. Bei einigen Grundstücken bewohnt der Eigentümer das benachbarte Grundstück. So kann von einer Nutzung der z.T. landwirtschaftlich bzw. als Garten genutzten Grundstücke durch ihre Eigentümer ausgegangen werden.



Rodgasse 11:  
Zufahrt zu rückwärtigem Neubau nur über benachbartes Grundstück möglich

Mit 9% Flächenanteil entfällt ein verhältnismäßig kleiner Anteil auf die Eigentümer, die außerhalb des Ortes wohnen. Gewöhnlich kann es hier aufgrund der oft etwas geringeren Bindung zum Ort zu weniger Interesse bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen kommen. Der Flächenanteil der Grundstücke im Eigentum von Eigentümergemeinschaften ist mit 3,3 % sehr gering. Hier ist von einer geringeren Mitwirkungsbereitschaft auszugehen, da oft unterschiedliche Interessen und Voraussetzungen bestehen. Erschwerend kommt hinzu, dass nahezu alle Eigentümergemeinschaften nicht vor Ort sind. Aufgrund ihres geringen Anteils spielt diese Eigentumsform im Untersuchungsgebiet jedoch eine untergeordnete Rolle.

Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet				
Art des Besitzes	Anzahl der Flurstücke	Anteil Flurstücke in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Privateigentum				76,20 %
Einzeleigentümer				
auf dem Grundstück	293	52,80%	190.653,20 m <sup>2</sup>	48,63%
im Ort	83	14,95%	59.347,50 m <sup>2</sup>	15,14%
außerhalb des Ortes	67	12,07%	35.778,30 m <sup>2</sup>	9,13%
Eigentümergeinschaften				
auf dem Grundstück	4	0,72%	7.098,60 m <sup>2</sup>	1,81%
im Ort	2	0,36%	507,50 m <sup>2</sup>	0,13%
außerhalb des Ortes	5	0,90%	5.333,30 m <sup>2</sup>	1,36%
Sonstiges Eigentum				23,80 %
kirchliches Eigentum	5	0,90%	4.313,50 m <sup>2</sup>	1,10%
Landkreis Neustadt a.d.Aisch	6	1,08%	5.867,80 m <sup>2</sup>	1,50%
Stadt Burgbernheim	90	16,22%	83.123,90 m <sup>2</sup>	21,20%
<i>davon Straßenfläche</i>	68	12,25%	62.644,50 m <sup>2</sup>	
<i>davon bebaute Fläche</i>	22	3,96%	20.479,40 m <sup>2</sup>	
Gesamt	555	100,00%	392.023,60 m <sup>2</sup>	100,00%

## Schlussfolgerung

### Mängel und Konflikte

- gemischte Grundstücksgrößen und -zuschnitte, in einigen Bereichen z.B. sehr kleinteilige Grundstücke, verteilt auf verschiedene Eigentümergruppen
- z.T. außerhalb von Burgbernheim wohnende Eigentümer von Grundstücken an stadträumlich bedeutender Stelle
- Einzelgrundstücke, die nur über andere Grundstücke erschlossen werden
- Relativ hoher Anteil an Grundstücken in Wohnbaugebieten, die noch nicht bebaut sind

### Chancen und Ziele

- hoher Anteil an Eigentümern, welche direkt auf dem Grundstück wohnen, starke Bindung an den Ort ist zu erwarten und dadurch höhere Mitwirkungsbereitschaft
- Neuordnung von Grundstücken ohne Entwicklungsmöglichkeit, z.T. Schaffung größerer Grundstücke mit zugeordneten eigenen bzw. größeren Freibereichen
- Durch Verbesserung der Wohnumfeldqualität (Gestaltung der Freiflächen, Verkehrsberuhigung etc.) wird eine stärkere Bindung der Eigentümer und wiederum Bereitschaft für eigene Investitionen erreicht
- relativ wenig Eigentümergeinschaften,



**2.9. Grundstück, Bebauung und Nutzung**

**(Plan M 1 : 3.000)**

Die Grundstücksverhältnisse und ihre Auswirkungen auf die Bebauung wurden im Hinblick auf folgende Problempunkte betrachtet:

- nahezu bis vollständig überbautes Grundstück
- schwierige Grundstückszuschnitte
- Grenzbebauung entlang der gesamten Seitenlänge des Grundstücks
- Gebäude mit eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten
- Leerstand
- Nutzungskonflikt mit benachbarten Grundstücken

Die Grundstücksverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind sehr unterschiedlich. Die Grundstücke weisen erhebliche Unterschiede in Größe und Zuschnitt auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 670 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Überbauung von ca. 30 %.

Vor allem im Ortskern befinden sich teilweise sehr kleine Grundstücke mit nur etwa 80 m<sup>2</sup> Fläche (z.B. Innere Bahnhofstraße 31). Ihnen gegenüber stehen v.a. im Bereich der Randlage der Kernstadt Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> (z.B. Untere Marktstraße 2).

Manche der Grundstücke weisen zudem einen schwierigen Zuschnitt auf und/oder sind nur unzureichend erschlossen.

Überbauung der Grundstücke	
Gesamtfläche der Hauptgebäude	42.833,60 m <sup>2</sup>
Anzahl Hauptgebäude	326
Gesamtfläche der Nebengebäude	52.873,60 m <sup>2</sup>
Anzahl Nebengebäude	704
Gesamtfläche Gebäude	95.707,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ohne Straßen	323.511,30 m <sup>2</sup>
Überbauung in Prozent	30%

Der Anteil der Überbauung von ca. 30% der Grundstücksflächen ist für Mischgebietsflächen leicht unterdurchschnittlich. In diesem Wert spiegeln sich die zahlreich vorhandenen Freiflächen auf den Grundstücken wieder. Diese den Wohngebäuden unmittelbar zugeordneten Freiflächen sind absolut schützenswert und ermöglichen Wohnen mit hoher Qualität.



Innere Bahnhofstraße 31-33: sehr geringe Grundstücksgröße bzw. hohe Konzentration kleiner Grundstücke



Schwebheimer Gasse 7: großzügige Freifläche auf dem Grundstück

Neben den geringen Grundstückgrößen und problematischen Zuschnitten der Grundstücke fällt besonders die ebenfalls historisch bedingte fast gänzliche Grundstücksüberbauung in einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes auf. Übernutzte Grundstücke und geringe Abstandsflächen führen bei einigen Gebäuden zu erschwerten Bedingungen für Belichtung und Belüftung. Zudem verfügen diese Grundstücke aus Mangel an unbebauten Grundstücksflächen oftmals über keinerlei private Freiräume, die der Erholung oder Parkierung dienen könnten. Hier sollte wo möglich ein Rückbau, insbesondere von Nebengebäuden stattfinden, um die Qualitäten für die Wohnnutzung zu verbessern.

Selbst bei weniger dicht bebauten Grundstücken stehen die Gebäude meist direkt auf der Grundstücksgrenze. In diesem Fall sind nach den heute anzuwendenden Bauvorschriften keine Öffnungen zulässig, da die Wände gemäß Bauordnung als Brandwände auszubilden sind. Dies führt zusätzlich zu eingeschränkten Verhältnissen bei der Belichtung der Gebäude.

Leerstände sind im Untersuchungsgebiet nur in relativ geringem Umfang vorhanden. Schwierig ist eher die hohe Zahl an Nebengebäuden, die untergenutzt sind. Darauf wird ausführlicher in Kap. 4.7 Gebäudenutzung und in Kap. 4.9.2 Stadtbildprägende Nebengebäude eingegangen.

Ein Nutzungskonflikt mit benachbarten Grundstücken besteht nur in wenigen Fällen und vor allem dort, wo Grundstücke mit Voll- oder Nebenerwerbslandwirtschaft an Grundstücke mit Wohnbebauung angrenzen. Außerdem stellen die Baufirma in der Schloßgasse mit ihren Lagerflächen und dem LKW-Verkehr, sowie die Firma für Landmaschinen bzw. der Bauhof In der Point für die dort angrenzende nördliche Wohnbebauung Störungen dar, die über das normale Maß einer gemischten Nutzung hinausgehen.

## **Schlussfolgerung**

### Mängel und Konflikte

- z.T. sehr ungünstige Grundstückgrößen und -zuschnitte, in einigen Bereichen sehr kleinteilige Grundstücke
- Grundstücke ohne Zufahrtsmöglichkeit über einen öffentlichen Weg, Erschließung nur durch Inanspruchnahme eines benachbarten Grundstücks möglich
- starkes Ungleichgewicht bei Grundstückgrößen
- z.T. hohe Dichte der Bebauung in Verbindung mit schwierigen Grundstückszuschnitten
- teilweise kein oder wenig Raum für private Freiflächen
- schlechte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch Grenzbebauung
- Nutzungskonflikte mit benachbarten Grundstücken

### Chancen und Ziele

- in der Regel keine Erhöhung der baulichen Dichte
- Rückbau von Nebengebäuden, die ungenutzt sind, um Freibereiche auf den Grundstücken herzustellen bzw. eine bessere Belichtung und Belüftung der verbleibenden Gebäude zu ermöglichen
- Neuordnung im Falle schwieriger Grundstücksverhältnisse durch Zusammenfassen und neue Einteilung benachbarter Grundstücke
- grüne Blockinnenbereiche mit Gartennutzung freihalten und ergänzen

### 3. Bevölkerungsdaten

Bevölkerungsdaten dienen als Bewertungsgrundlage für die Veränderungserfordernisse und -potentiale in der Stadt. Die Auswertung der Bevölkerungsdaten ermöglicht es, eine Stadt auf ihre Veränderungserfordernisse und ihre Potenziale zu untersuchen. Die Bewohner spielen in der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen eine wesentliche Rolle, da sie in der Regel die Hauptbetroffenen möglicher Planungen und Maßnahmen sind. Anhand der Auswertung der Bevölkerungsverteilung und der Altersstruktur und deren möglicher zukünftiger Entwicklung wird eine wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen geschaffen.

#### 3.1. Bevölkerungsverteilung

(Plan M 1 : 3.000)

Bei der Untersuchung der Bevölkerungsverteilung wurde in zwei Gruppen unterschieden:

- Hausbesitzer (mit Angehörigen) ca. 557, Anteil von ca. 60%
- Mieter ca. 389, Anteil von ca. 40%

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in Burgbernheim das Verhältnis zwischen Hauseigentümern (ca. 60%) und Mietern (ca. 40 %) recht ausgeglichen ist.

Hinsichtlich der Bindung an den Ort kann bei diesen beiden Gruppen von deutlichen Unterschieden ausgegangen werden. Die Hausbesitzer und ihre Angehörigen weisen in der Regel eine größere Bindung zum Ort auf und dadurch eine höhere Mitwirkungsbereitschaft.

Ein Teil der Hausbesitzer wohnt gerne und bewusst in der Kernstadt und schätzt die Möglichkeiten der oft umfangreich vorhandenen Nebengebäude, der Nähe zum Stadtzentrum und den Charakter der Wohnumgebung.

Einigen Eigentümern fehlen jedoch die finanziellen Mittel, um sanierungsbedürftige Gebäude den heutigen Anforderungen entsprechend modernisieren zu können.

Ein weiterer Teil der Eigentümer gehört zur Altersgruppe der über 70-Jährigen. Diese Gruppe der Eigentümer fühlt sich meist stark an das Eigentum in der Kernstadt gebunden, möchte aber keine umfangreichen Veränderungen mehr vornehmen. Veränderungen werden bei diesen Anwesen meist erst nach einem Generationswechsel stattfinden. Dazu kommt noch, dass in dieser Altersgruppe oft 1 - 2 Personen sehr große Anwesen bewohnen, d.h. eine Nutzung mancher Räume und/oder Nebengebäude nicht mehr gegeben ist.

Zur Gruppe der Mieter ist zu sagen, dass hier ebenso mit zunehmendem Alter die Abneigung gegen Veränderungen in der Wohnung oder gegen einen Umzug wächst.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Gebäude, welche von einer hohen Anzahl von Mietern bewohnt werden (Bsp. Straizergasse 3, Bergeler Str. 2, Windsheimer Str. 4, Rothenburger Str. 12). Der Großteil dieser Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, nur einzelne Gebäude weisen erhebliche Mängel auf.

#### Schlussfolgerung

##### Mängel und Probleme

- Einige Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf sind von einzelnen älteren Personen bewohnt, die umfangreiche Modernisierung nicht bewältigen können

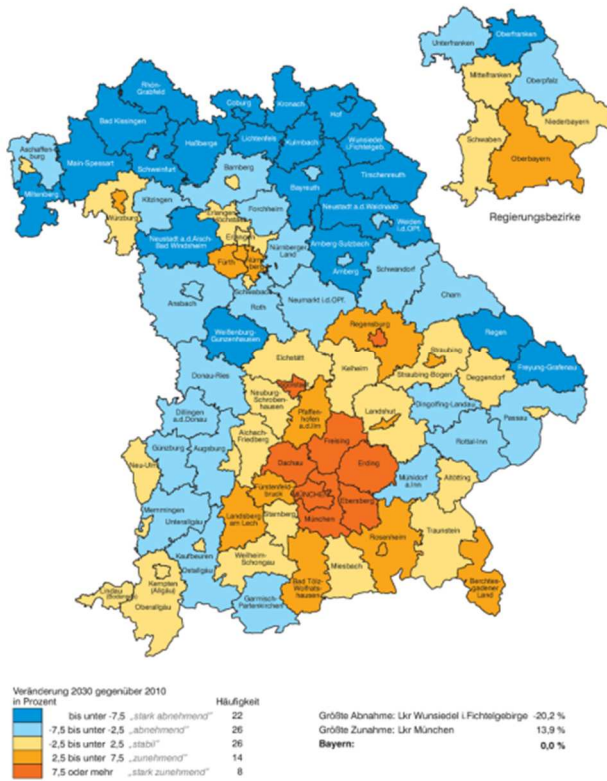
##### Chancen und Ziele

- Sicherung einer relativ ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur mit einer ausgewogenen Mischung der Altersgruppen
- Familien mit Kindern sollte es ermöglicht werden, im Gebiet Eigentum zu erwerben bzw. Wohnungen zu mieten und dort in einer möglichst störungsfreien Umgebung zu wohnen



### 3.2. Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns  
 Veränderung 2030 gegenüber 2010 in Prozent



Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung bis 2031 wird für die Region Mittelfranken eine leichte Abnahme prognostiziert. Lediglich für den Bereich um Nürnberg sagt das bayerische Landesamt für Statistik eine zunehmende Bevölkerungszahl vorher.

Für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim wird von einer stark abnehmenden Bevölkerung ausgegangen (bis max. 7,5 %).

Abb. 07 Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns  
 Quelle: Bayer. Landesamt für Datenverarbeitung

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt



Abb. 08 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt

In Burgbernheim gibt es derzeit eine leichte Bevölkerungsabnahme. Dies zeichnet sich auch deutlich in der Auswertung der Bevölkerungsdaten der letzten zehn Jahre in Burgbernheim und insbesondere im Untersuchungsgebiet ab:

Von 2001 bis 2011 ist die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet von Burgbernheim um ca. 5,43% gesunken, im Untersuchungsgebiet sogar um ca. 9,13% auf 966 Einwohner Ende 2011 (vgl. 2001: 1.063 Einwohner). Die rückläufigen Einwohnerzahlen sind vor allem auf die stetig zunehmende Verstädterung und dadurch bedingte Wegzüge, die steigenden Wohnflächengrößen pro Person und den demographischen Wandel zurückzuführen. Langfristig werden die Zuzüge und Geburten voraussichtlich nicht ausreichen, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten.

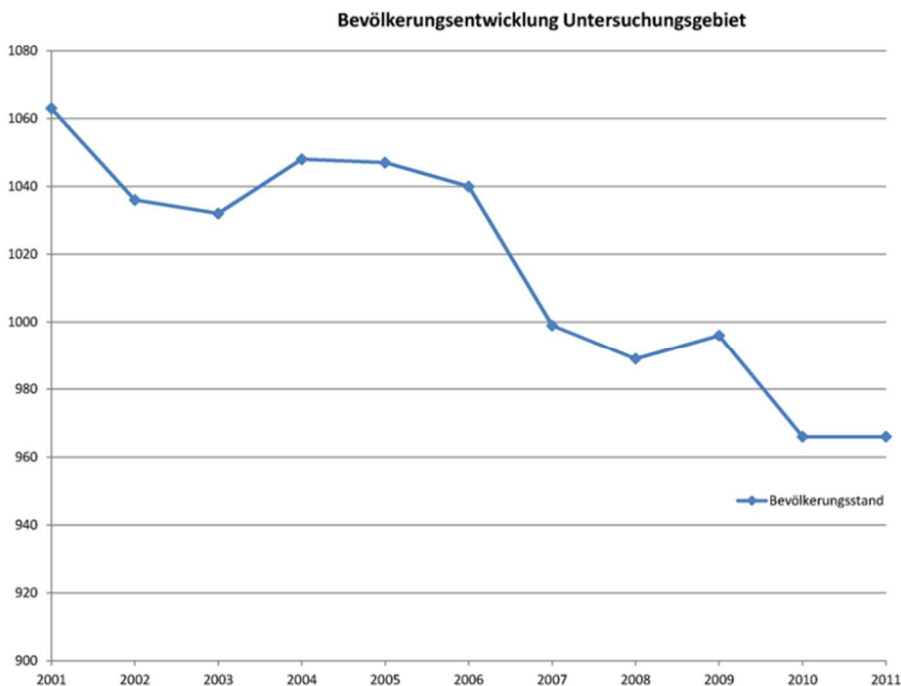


Abb. 09 Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der kontinuierlich alternden Bevölkerung muss mit einer starken Verschiebung der Nachfragestrukturen gerechnet werden. Die Altersgruppe der 40- bis 60-Jährigen ist stark vertreten und wird sich in Zukunft als stärkste Altersgruppe durchsetzen. Auf längere Sicht wird sich die Bevölkerungsstruktur bedeutend verändern, was auch auf das Stadtbild in Burgbernheim Einfluss haben wird. Die Mobilitätsfähigkeit der älteren Bevölkerungsgruppen nimmt ab, der Rückgang der Versorgungsangebote vor Ort führt jedoch zu einer Zunahme der Mobilitätsanforderungen. Die Problematik der bereits unzureichenden Nahversorgung in Zentrumsnähe und des Wegzuges der jungen Familien aus dem Stadtzentrum und Ansiedlung an den Stadtrand wird sich, sofern keine Maßnahmen ergriffen werden, auf längere Sicht verstärken.

### 3.3. Altersstruktur der Bevölkerung

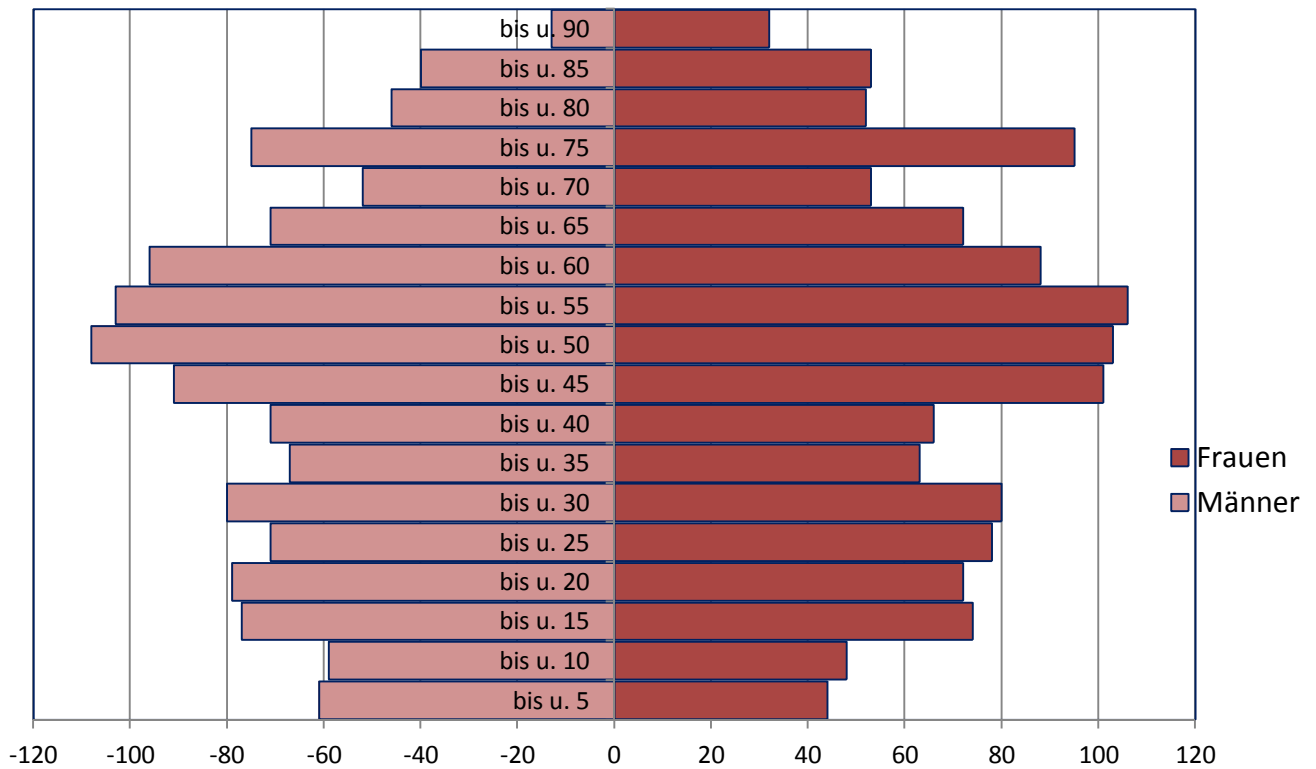


Abb. 10 Alterspyramide – Burgbernheim gesamt (Stand: 24.09.2012)

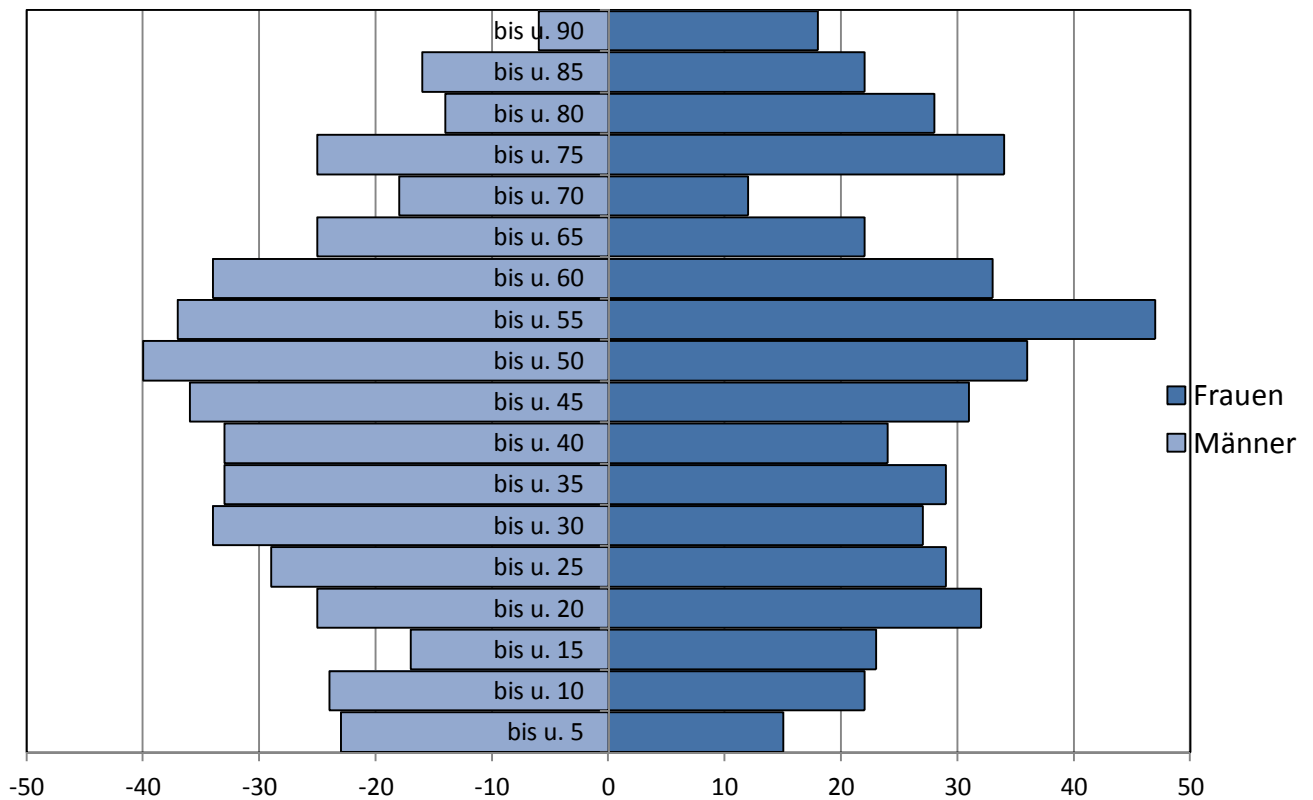


Abb. 11 Alterspyramide – Untersuchungsgebiet (Stand: 24.09.2012)

Die Altersstruktur betreffend zeigt sich in Burgbernheim ein ähnliches Bild wie im gesamten Bundesgebiet: Die Gruppe der 20- bis 65-Jährigen ist am stärksten vertreten, sie macht rund 60% der Gesamtbevölkerung aus. Die Altersjahrgänge der unter 20-Jährigen bzw. der über 65-Jährigen sind etwa gleich stark. Demnach ist für die Zukunft mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung in Burgbernheim zu rechnen.

Werden die Alterspyramiden vom gesamten Stadtgebiet Burgbernheims und die des Untersuchungsgebietes verglichen, zeigt sich, dass die Altersstruktur in beiden Fällen annäherungsweise übereinstimmt:

Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der unter 20-Jährigen bei ca. 18,9 %. Der Vergleich mit Burgbernheim zeigt, dass bei den prozentualen Anteilen kein signifikante Unterschied existiert: In Burgbernheim beträgt der Anteil der unter 20-Jährigen ca. 20,1 %, was in etwa dem Wert für Bayern (20,2 %) und dem Bundesdurchschnitt (19 %) entspricht.

Dennoch ist zu beachten, dass der Anteil der jüngeren Bevölkerung im Untersuchungsgebiet etwas niedriger ist als im gesamten Stadtgebiet von Burgbernheim. Auf längere Sicht sollte daher ein Ziel sein, den Anteil der jüngeren Bevölkerung kontinuierlich zu erhöhen, um so einer Überalterung im Stadtkern von Burgbernheim entgegen zu wirken.

Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. 60,4%, im Gesamtgebiet von Burgbernheim ca. 59,3%, der Anteil liegt also im Untersuchungsgebiet leicht über dem Wert für das gesamte Gebiet von Burgbernheim.

Die Bewohner über 65 Jahren sind im Untersuchungsgebiet mit einem Anteil von ca. 20,6% vertreten, dieser Wert entspricht in etwa dem für das Gesamtgebiet von Burgbernheim (ca. 20,7%). Vergleicht man den Gesamtwert Bayerns wird deutlich, dass, prozentual gesehen, der Anteil der älteren Bevölkerung in Burgbernheim höher ist als in Bayern (Der Anteil der 65-Jährigen in ganz Deutschland liegt mit 21% jedoch über dem Wert von Burgbernheim).

Aufteilung der Bevölkerung in Altersgruppen (Stand Sept. 2012)			
Altersstufe	Untersuchungsgebiet	Burgbernheim	Bayern (Stand 2011)
bis 20	18,9%	20,1%	20,2%
20-65	60,4%	59,3%	61,2%
über 65	20,7%	20,6%	18,6%
Gesamtzahl Einwohner	960	2.560	

## Schlussfolgerungen

### Mängel und Konflikte

- Insgesamt leichte Abnahme der Bevölkerung in Burgbernheim
- Überalterung der Bevölkerung, sinkendes Interesse an Veränderung
- Leicht unterdurchschnittlicher Anteil der unter 20-Jährigen, Regeneration durch jüngere Bevölkerung erschwert
- „Abwanderung“ der jüngeren Bevölkerung in Neubaugebiete am Stadtrand oder in Städte der Umgebung. Anteil älterer Bewohner insgesamt und v.a. im Stadtkern steigt.

### Chancen und Ziele

- Sicherung und Stärkung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur mit einer möglichst ausgewogenen Mischung der Altersgruppen
- Innenentwicklung in der Kernstadt stärken und Nutzung vorhandener Baulücken vor Ausweisung neuer Bauflächen.
- Finanzierungshilfen bei Sanierungsmaßnahmen in Kernstadt
- noch vorhandene Bindung jüngerer Familien an Burgbernheim nutzen,
- Attraktivität für die Ansiedlung von Familien erhöhen, z.B. besondere Anreize für Kernstadt schaffen (z.B. „Baukindergeld“)
- seniorenfreundliches Wohnen in Burgbernheim, kurze Wege für Nahversorgung



## 4. Bestandsaufnahme und Analyse der Gebäude

Bei der Begehung und Auswertung wurden folgende Faktoren erfasst:

- Gebäudealter
- Bauzustand
- Geschossigkeit
- Trauf- und Giebelständigkeit
- Dachformen
- Gestaltwert
- Gebäudenutzung EG
- Gebäudenutzung OG
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur und Freiräume

### 4.1. Gebäudestruktur (Schwarzplan)

Am Schwarzplan ist deutlich der alte Ortskern ablesbar durch die erkennbar höhere Dichte in diesem Bereich.

Die Gesamtzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 1030.

Der Anteil der Hauptgebäude liegt bei ca. 30 % (ca. 326 Gebäude).

Der Anteil der Nebengebäude liegt ca. 70 % (ca. 704 Gebäude).

Dieses Verhältnis ist vor allem im Ursprung der Kernstadt als Siedlung mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zu sehen. Zu einem Wohnhaus kommen innerhalb eines Hofes / Anwesens mindestens zwei bis drei Nebengebäude wie Scheune, Stall und kleinere Nebengebäude wie Holzlegen, Kleintierställe, Schuppen etc. hinzu.



Abb. 12: Schwarzplan der Kernstadt

## 4.2. Historische Karten

Die historischen Karten von 1828 und 1910 dienen dem Vergleich der heutigen Stadtstruktur mit der historischen Situation. Wiederum lässt sich auch hier gut der Bereich der Kernstadt ablesen. Der historische Stadtgrundriss ist durch geschwungene Straßenverläufe, relativ große Dichte und die umgebenden Gartenflächen gekennzeichnet. Im Jahr 1910 gab es noch keine Siedlungsansätze über den Kernstadtbereich hinaus. Diese entstanden erst mit den Wohnsiedlungen nach dem 2. Weltkrieg.

Die historische Stadtstruktur ist bis in die heutige Zeit sehr gut erhalten und sollte auch weiterhin in ihrer Struktur bewahrt und fortgeführt werden, damit Burgbernheim seinen typischen Charakter und damit seine Identität nicht verliert.

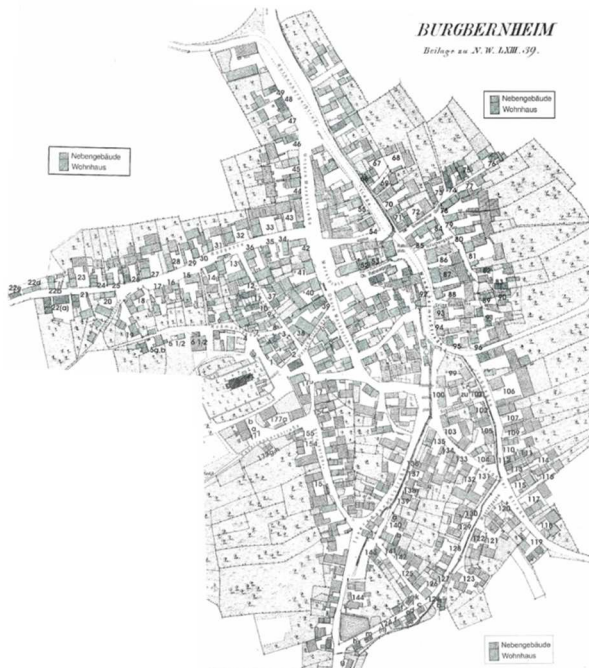


Abb. 13: Stadtplan von 1910



Abb. 14: Stadtplan von 1828

## 4.3. Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind insgesamt 49 Gebäude als Baudenkmäler in der aktuellen Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt (Stand März 2013). Dabei handelt es sich um 46 Hauptgebäude (von ca. 320 Hauptgebäuden) und 3 Nebengebäude. 7 Denkmäler weisen derzeit einen Leerstand auf.

Betrachtet man ausschließlich die Hauptgebäude erreichen die Denkmäler einen Anteil von ca. 14%. Vor allem im historischen Stadtkern findet sich eine hohe Konzentration wertvoller Denkmäler oft mit Fassaden in Sichtfachwerk, welche für das stadträumliche Bild sehr prägend sind. Besonders zu erwähnen ist hier der Bereich um den Marktplatz und den Kapellenberg, der eine hohe Dichte an Denkmälern aufweist.

Die Denkmäler sind durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre stadtbild- und nutzungstypische Form besonders wichtig und erhaltenswert. Aufgabe der städtebaulichen Denkmalpflege ist der Schutz und die Modernisierung dieser erhaltenswerten Gebäude, und die Sicherung des Fortbestandes der historischen Stadtstruktur als identitätsstiftendes Merkmal.

Der Denkmalschutz umfasst nicht nur Gebäude als Einzeldenkmale, sondern beinhaltet auch einzelne Gebäudedetails mit Denkmalwert wie Wappen, Schilder etc.. An 5 Hauptgebäuden sind diese Gebäudedetails verzeichnet, z.B. Schloßgasse 14, Wassergasse 1, Rothenburger Straße 12+14.

## Schlussfolgerungen

Einige Denkmäler sowie weitere das Ortsbild prägende Gebäude weisen erhebliche Mängel auf. Eine Verbesserung der Gebäudesubstanz und eine weitere Nutzung bzw. Umnutzung sind dringend notwendig, um die Gebäude auch für die Zukunft zu erhalten.

**4.4. Bauzustand**

**(Plan M 1 : 3.000)**

Das Erfassen des Bauzustands aller Gebäude im Untersuchungsgebiet ist ein wichtiges Kriterium für die Bewertung der Notwendigkeit von Investitionen am Gebäudebestand.

Bei der Beurteilung des Bauzustandes geht es im Rahmen der Untersuchung um die Erfassung sichtbarer und gravierender Mängel von außen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei erheblichen Mängeln im äußeren Zustand der Gebäude meist auch bezüglich der Ausstattung Modernisierungsbedarf besteht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei vielen Gebäuden eine energetische Sanierung noch nicht oder nur teilweise erfolgt ist. Generell weisen die Hauptgebäude einen besseren Bauzustand auf als die Nebengebäude, jedoch besteht bei ca. 30% aller bewerteten Gebäude erheblicher Sanierungs- und damit Investitionsbedarf.

Der Zustand der Gebäude wurde von außen erhoben, der Ausbauzustand innen wurde dabei nicht erfasst. Der abgeschätzte Investitionsbedarf bezieht sich deshalb vorrangig auf die Gebäudehülle.

Die Gebäude wurden in folgende vier Kategorien eingeordnet:

- guter Bauzustand: Neuwertig, kurzfristig keine Maßnahmen erforderlich, 0% der Bausubstanz sind sanierungsbedürftig
- geringe Mängel: geringer Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf, bis ca. 15% der Bausubstanz sind sanierungsbedürftig
- erhebliche Mängel: energetische Sanierung (Dach, Fassade, Fenster), Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich etc., bis ca. 50% der Bausubstanz sind sanierungsbedürftig
- schwerwiegende Mängel: umfassender, auch konstruktiver Modernisierungsbedarf, bis zu 100% der Bausubstanz sind sanierungsbedürftig

Bauzustand				
	Hauptgebäude	Nebengebäude	Gesamt	Gesamt in %
guter Bauzustand	71	46		11,36%
geringe Mängel	150	131		27,28%
erhebliche Mängel	90	187		26,89%
schwerwiegende Mängel	7	19		2,52%
untergeordnete Nebengebäude	8	321		31,94%
<b>Gesamt</b>	<b>326</b>	<b>704</b>	<b>1030</b>	<b>100%</b>

Anhand der Kartierung wird ersichtlich, dass sich die Zahl der Gebäude mit schwerwiegenden Mängeln in Grenzen hält. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 26 Gebäude mit schwerwiegenden Mängeln festgestellt, darunter 7 Hauptgebäude. Mit 2,5% ist der Anteil an der Gesamtzahl der Gebäude verhältnismäßig gering.

Allerdings weisen ca. 27 % der Gebäude laut Einschätzung der Bestandsaufnahme erhebliche Mängel auf. Es handelt sich hier größtenteils um Scheunen und Nebengebäude der ehemals landwirtschaftlichen Betriebe. Ein Großteil der Scheunen ist von Leerstand bzw. einer starken Unternutzung geprägt. Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen wird hier unter anderem auch die Umnutzung der Scheunen und Lösung des fortschreitenden Leerstandsproblems sein.

Auffallend ist, dass, im Vergleich zu den Gebäuden mit schwerwiegenden Mängeln, hier zahlreiche Denkmäler betroffen sind: Insgesamt 18 der in der Denkmalliste aufgeführten Gebäude weisen in ihrer Bausubstanz erhebliche Mängel auf und werden, um ihren Erhalt sichern zu können, umfassend saniert werden müssen.

Die Sanierungsmaßnahmen werden hier sowohl eine energetische Sanierung bei den Hauptgebäuden als auch, wie bereits oben angesprochen, eine Umnutzung der Scheunen umfassen.

Der Fokus bei der Sanierung ist auf die beiden Kategorien schwerwiegende und erhebliche Mängel zu richten, die ca. 30% aller untersuchten Gebäude umfassen. Häufig handelt es sich hierbei um stadtbildprägende Gebäude, darunter auch Denkmäler, deren Erhalt für das Stadtbild von großer Bedeutung ist. Einige der Gebäude stehen leer und bedürfen, um den Erhalt längerfristig zu sichern, einer neuen Nutzung.

Bei der Sanierung dieser Gebäude muss von einem hohen Kostenaufwand ausgegangen werden, da umfassende Maßnahmen notwendig sind. Hier ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von grundlegender Bedeutung.

Ähnlich wie bei der Kategorie „erhebliche Mängel“ weisen rund 27 Prozent der Gebäude geringe Mängel auf. Diese Gebäude können bereits mit einem geringen Kostenaufwand wieder in einen guten und zeitgemäßen Zustand versetzt werden.



Rothenburger Straße 11: Altsubstanz und Neubau

117 der 1030 aufgenommenen Gebäude befinden sich in gutem Bauzustand, was einem Anteil von ca. 11 % entspricht. Teilweise handelt es sich hier um Neubauten, welche sich, mit wenigen Ausnahmen, mehrheitlich in den Neubaugebieten am Stadtrand befinden (z. B. Hinter den Gärten) größtenteils jedoch um bereits länger bestehende Gebäude, die in den letzten Jahren umfassend modernisiert und saniert worden sind.

## Schlussfolgerungen

### Mängel und Konflikte

- ca. 30 % der Gebäude weisen erhebliche bis schwerwiegende Mängel auf und erfordern damit hoher Investitionsbedarf
- erhebliche bzw. schwerwiegende Mängel bei wichtigen raumwirksamen bzw. prägenden Gebäuden, z.T. mit Leerstand
- einige Denkmälern, mit schwerwiegenden Mängeln, bei ihrer Sanierung ist mit einem erhöhten Kostenaufwand zu rechnen
- häufig energetische (Teil-) Sanierung notwendig

### Chancen und Ziele

- Bewahrung, Modernisierung und Nutzbarmachung erhaltenswerter Bausubstanz
- Umfassende Sanierung der z.T. stark modernisierungsbedürftigen Gebäude und attraktive Nutzungsmöglichkeiten, z.T. in Verbindung mit Grundstücksneuordnung
- Energetische Sanierung als Schwerpunkt bei der Modernisierung und Instandsetzung
- Erarbeitung eines Konzeptes für leerstehende Nebengebäude wie Scheunen, Ställe etc. mit Vorschlägen für neue Nutzungen
- Schaffung von Anreizen zur Modernisierung für Privateigentümer; Beratung und finanzielle Unterstützung im Rahmen der Sanierung

**4.5. Anzahl der Geschosse pro Gebäude**

**(Plan M 1 : 3.000)**

Bei der Ortsbegehung wurde die Anzahl der Vollgeschosse aufgenommen. Anhand der Kartierung wird die durchschnittliche Höhenentwicklung der Gebäude und damit die Höhenstruktur in der Kernstadt ersichtlich. Der Anteil der Gebäude mit 2 Vollgeschossen bzw. Sockelgeschoss + 2 Geschosse (ca. 38 %) und mit 1 Vollgeschoss bzw. Sockelgeschoss + 1 Geschoss (ca. 38,5 %) ist in etwa ausgeglichen.

Die Hauptgebäude im gesamten Untersuchungsbereich sind überwiegend 1 bis 2-geschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach).

Die Scheunen sowie die größeren Stallgebäude wirken in der Kubatur wie 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und wurden auch zu dieser Kategorie hinzugezählt.

Kleinere Nebengebäude (ehemals Stall, Holzlege bzw. Schuppen) sind in der Regel 1-geschossig mit Satteldach.

Geschossigkeit						
	Gesamt	Gebäude in %	Hauptgebäude	Hauptgeb. in %	Nebengebäude	Nebengeb. in %.
1 Vollgeschoss	333	32,33%	86	26,38%	247	35,09%
Sockelgeschoss + 1 Vollgeschoss	64	6,21%	55	16,87%	9	1,28%
2 Vollgeschosse	305	29,61%	108	33,13%	197	27,98%
Sockelgeschoss + 2 Vollgeschosse	86	8,35%	77	23,62%	9	1,28%
untergeordnete Nebengebäude	242	23,50%			242	34,38%
<b>Gesamt</b>	<b>1030</b>	<b>100%</b>	<b>326</b>	<b>100%</b>	<b>704</b>	<b>100%</b>



Rodgasse 9-11 – ein bzw. zwei Vollgeschosse



Rodgasse: Wechsel aus 1- und 2-geschossiger Bebauung



#### 4.6. Dachformen und Gebäudestellung

(Plan M 1 : 3.000)

Durch die Kartierung der Dachformen können die vorhandene Dachlandschaft und die Gebäudestellung analysiert werden. Bei der Gebäudestellung wird in traufständige und giebelständige Gebäude im Hinblick auf die Gasse / Straße, dem das Gebäude hauptsächlich zugeordnet ist, unterschieden.

In der gesamten Kernstadt kommen überwiegend Satteldächer, teilweise mit den Unterformen Walmdach und Mansarddach vor. Die Dachneigung beträgt meist um die 45 Grad. Flachdächer weisen nur einige wenige Nebengebäude auf.

Das heißt, das Ortsbild ist maßgeblich bestimmt durch die Dachform und die Dachlandschaft.

Typisch ist dabei auch die Dacheindeckung in roter Ziegelfarbe mit den historisch überlieferten Biber-schwanzziegeln oder den neueren roten Dachpfannen.

In fast allen Bereichen der Kernstadt besteht eine Mischung von trauf- und giebelständigen Gebäuden. Dadurch ergibt sich in der Wirkung eine lebendige, abwechslungsreiche Stadtstruktur.

In einigen Gassen ist eine Gebäudestellung vorherrschend. In der Straizergasse oder der Rodgasse zum Beispiel gibt es eine Reihung von giebelständigen Häusern. Dies führt zu einer eigenen Charakteristik in diesen Gassen. Für den Erhalt des Ortsbildes ist die Beibehaltung der Gebäudestellung in diesen Fällen von großer Bedeutung.

Im Bereich des Friedenseicheplatzes oder Teilen der Windsheimer Straße gibt es dagegen eine Folge von traufständigen Gebäuden, die dadurch die Straßenflucht betonen. In Bereichen mit einem lockeren Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden bestehen auch im Falle von Ersatzbauten größere Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Gebäudestellung. Dies muss jedoch jeweils im Einzelfall geprüft und entwickelt werden.



Erbsengasse 6 bis 10 – Dachlandschaft mit Satteldächern und giebelständigen Gebäuden



Obere Marktstraße – Wechsel trauf- und giebelständiger Gebäude





#### 4.7. Gebäudenutzungen

(Plan M 1 : 3.000)

Zur Feststellung der baulichen Nutzung wurden die Gebäude von außen besichtigt und die Gebäudenutzung nach den folgenden Kategorien geschossweise für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss erhoben:

- Wohnen
- Handel
- Gastronomie, Hotel
- Dienstleistung / Praxen / Büros
- Gewerbe / Werkstatt
- Lager / Scheunen / Nebennutzung
- Garagen
- Öffentliche Einrichtungen
- Schulen / Bildungseinrichtungen / KiGa
- Soziale Einrichtungen
- Kulturelle Einrichtungen
- Kirchliche Einrichtungen

Bezüglich der Nutzungen zeigt sich in Burgbernheim ein recht homogenes Bild. Die Erdgeschosse der Hauptgebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt (ca. 87 %), die Nebengebäude meist als Lager / Abstellraum bzw. Scheune (ca. 72 %). Dabei bildet der Anteil der Hauptgebäude im Vergleich zu den Nebengebäuden ein Verhältnis von ca. 1 : 2.

Einem Hauptgebäude sind oft ein oder mehrere Nebengebäude zugeordnet. Nur in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes, welche erst deutlich nach dem Ortskern bebaut wurden, befinden sich Grundstücke mit reiner Wohnnutzung (z.B. Gartenfeldweg, Neubaugebiet „Hinter den Gärten“, In der Point).

Aufgrund der einst überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur von Burgbernheim ist der Anteil der Nebengebäude mit rund 70% sehr hoch. Diese Nebengebäude dienen als Scheune, Lager oder Abstellraum, ein großer Teil davon mit deutlicher Unternutzung oder sogar Leerstand. Diese meist vom Volumen sehr großen Gebäude der ehemals landwirtschaftlichen Betriebe sind besonders prägend für das Stadtbild. Die Umnutzung / Neuordnung der leerstehenden bzw. untergenutzten Scheunen wird ein Schwerpunkt der Sanierungsarbeit sein.

Im Bereich des Friedenseicheplatzes und des Marktplatzes mit den Übergangsbereichen zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt der Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Hier befinden sich u.a. eine Bäckerei, Banken und eine Apotheke.

Schwierig ist, dass die Übergangsbereiche der Versorgungsschwerpunkte nur lückenhaft mit Handels-, Dienstleistungs- bzw. Versorgungsnutzungen ausgestattet sind. Dadurch fehlt den Bereichen der räumliche Zusammenhang und es entstehen relativ große Distanzen zwischen den Angeboten, die vom Kunden überwunden werden müssen.

Die Geschäftsbereiche sollten auch künftig räumlich begrenzt und konzentriert bleiben, um eine Stabilisierung des Einzelhandels zu erreichen und um kurze Laufwege zwischen den Geschäften zu schaffen. Auffallend ist, dass sich im Bereich der Kernstadt kein Geschäft befindet, welches eine Grundauswahl an (frischen) Lebensmitteln anbietet. Grund hierfür ist unter anderem das große Angebot außerhalb des Kerngebietes (Edeka, Norma).

Hinweis: Zum Einzelhandel ist auch das Gutachten vom Büro Dr. Acocella zu beachten.



Marktplatz 6 – leerstehendes Denkmal



Marktplatz 1 – Nutzungsmischung: Gastronomie und Wohnen

Der Anteil der vollständig leerstehenden Gebäude ist mit ca. 6 % verhältnismäßig gering, jedoch befindet sich im Untersuchungsgebiet eine hohe Anzahl untergenutzter Scheunen bzw. Nebengebäude.

Unter den Leerständen befinden sich jedoch aktuell auch drei Denkmäler, die vollständig bzw. teilweise leer stehen (Marktplatz 6, Rodgasse 3, Rodgasse 1).

Zum Teil handelt es sich bei den leerstehenden Gebäuden um städtebaulich wichtige Gebäude in zentraler Lage von Burgbernheim. Vor allem im Bereich von Marktplatz / Rodgasse / Untere Marktstraße häufen sich die Fälle leerstehender Scheunen, welche für das Stadtbild von großer Bedeutung sind. Ziel ist es, für diese Scheunen eine adäquate Nutzung zu finden, um einen weiteren Zerfall zu verhindern.

Aktuell gibt es im Untersuchungsgebiet sieben aktive Landwirte, davon vier mit Vollerwerb. Teilweise kommt es hier zu Nutzungskonflikten, da die Grundstücke in einigen Fällen unmittelbar an Grundstücke mit vorwiegender Wohnnutzung angrenzen (z.B. Schloßgasse 2-4, Rothenburger Straße 19).

Burgbernheim verfügt über einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule und so über ein der Stadtgröße angemessenes Bildungsangebot. Jedoch kann der sich abzeichnende demographische Wandel den vorhandenen Bestand an Ausbildungsangeboten gefährden. Sowohl der Kindergarten als auch die Grund- und Mittelschule Burgbernheim liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes jedoch in gut integrierter Lage und guter Gesamtausstattung. Es ist zu erwarten, dass somit auch mittelfristig die Versorgungsanforderungen gut erfüllt werden können.

Gewerbenutzungen findet man nur vereinzelt innerhalb des Untersuchungsgebietes vor. Die Gewerbebetriebe befinden sich überwiegend im großzügigen Gewerbegebiet, das sich direkt nördlich der Kernstadt befindet. Dies ist positiv zu bewerten, da sich oft Konflikte durch Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung ergeben.

Bezüglich der Nutzung der Obergeschosse zeichnet sich ein absoluter Schwerpunkt der Wohnnutzung ab. Nur in vereinzelt Fällen weisen die Scheunen ein separat genutztes Obergeschoss auf.

Nutzungen Erdgeschoss						
	Gesamt	Gesamt in %	Hauptgebäude	Hauptgeb. in %	Nebengebäude	Nebengeb. in %
Wohnen	308	29,90%	285	87,42%	23	3,27%
Handel	13	1,26%	10	3,07%	3	0,43%
Gastronomie/Hotel	5	0,49%	5	1,53%	0	0,00%
Dienstleistung/Praxen/Büros	16	1,55%	14	4,29%	2	0,28%
Gewerbe, Werkstatt	7	0,68%	0	0,00%	7	0,99%
Lager, Scheune, Nebennutzung	512	49,71%	5	1,53%	507	72,02%
Garagen	158	15,34%	1	0,31%	157	22,30%
öffentliche Einrichtungen	4	0,39%	2	0,61%	2	0,28%
soziale Einrichtungen	1	0,10%	1	0,31%	0	0,00%
kulturelle Einrichtungen	2	0,19%	1	0,31%	1	0,14%
kirchliche Einrichtungen	4	0,39%	2	0,61%	2	0,28%
Gesamtzahl Nutzungseinheiten	1030	100%	326	100%	704	100%

## **Schlussfolgerungen**

### Mängel und Probleme

- Große Anzahl untergenutzter bzw. nicht adäquat genutzter Nebengebäude oder Scheunen bzw. Leerstand
- Leerstand einiger Hauptgebäude, z.T. Denkmäler
- Leerstand konzentriert sich z.T. an städtebaulich wichtigen und zentralen Bereichen (Marktplatz, Untere Marktstraße),
- z.T. Nutzungskonflikte benachbarter Grundstücke mit landwirtschaftlichen Betrieben oder Nutzung als Lagerplatz
- Versorgungsschwerpunkte mit Lücken in den Übergangsbereichen, fehlender Zusammenhang

### Chancen und Potenziale

- Umnutzung von unternutzten Nebengebäuden, z.B. Umbau der Scheunen zur Wohnnutzung
- Neuordnungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der historischen Stadtstruktur bzw. Ersatzbauten mit ähnlichem Maßstab
- Schwerpunkt „Handel“ im Zentrum weiter stärken (z.B. Lebensmittel, Drogerie)
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung
- Attraktivität des zentrumnahen Wohnens fördern
- Gewerbenutzung mit großflächiger Ausbreitung bevorzugt außerhalb des Kerngebietes, unattraktive (Brach-) Flächen verhindern (z.B. Pointweg)



**4.8. Gestaltwert**

**(Plan M 1 : 3.000)**

Mithilfe der Darstellung des Gestaltwertes soll eine Sensibilisierung für den gestalterischen Wert der Bau- substanz erreicht werden. Die Gebäude wurden äußerlich begutachtet und ihre Gesamterscheinung beur- teilt. Kriterien bei der Beurteilung sind u.a. die die Fassadeneinteilung bzw. ihre Proportionen, die Abstrah- lung des Gebäudes unabhängig vom Bauzustand, der Detailreichtum der Fassaden etc.

Die einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden hinsichtlich ihres Gestaltwertes sowie ihrer Bedeu- tung im städtebaulichen Kontext in folgende Kategorien eingeordnet:

- insges. positive Qualität: stadtbildprägende, identitätsstiftende Gebäude
- teilweise positive Qualität: stadtteilprägende, markante Gebäude
- insgesamt neutral: Gebäude ohne besondere Qualität
- teilweise gestalterische Einschränkung: Gebäude mit teilweise negativer Wirkung
- insgesamt negatives Erscheinungsbild: Gebäude, die in Bezug auf Baugestalt und Architektur im Stadtbild störend wirken

Gebäude, die als Baudenkmal in der Denkmalliste des Bayrischen Landesamtes für Denkmalschutz geführt werden, sind besonders gekennzeichnet. Außerdem Gebäude mit Gebäudedetails, die unter Denkmalschutz stehen.

Besonders wertvolle Gebäude bzw. Gebäudedetails wurden zusätzlich mit dem Symbol „charakteristisches und/oder wertvolles Detail“ gekennzeichnet (s. Plan). Diese wurden bei 18 Gebäuden kartiert.

Die Mehrheit der Denkmäler wurde mit insgesamt positiver Qualität bewertet, nur einzelne Denkmäler wei- sen weniger positive bzw. insgesamt negative Gestaltqualitäten auf (z.B. Erbsengasse 4).

Gestaltwert				
	Hauptgebäude	Nebengebäude	Gesamt	Gesamt in %
insgesamt positiver Gestaltwert	74	102	176	17,09%
teilweise positiver Gestaltwert	23	3	26	2,52%
neutral	182	221	403	39,13%
teilweise negativer Gestaltwert	18	1	19	1,84%
insgesamt negativer Gestaltwert	20	90	110	10,68%
Gebäude ohne Bewertung	9	287	296	28,74%
<b>Gesamt</b>	<b>326</b>	<b>704</b>	<b>1030</b>	<b>100%</b>

Mit insgesamt positivem Gestaltwert werden im Untersuchungsgebiet rund 17% der Gebäude bewertet. Diese Gebäude befinden sich überwiegend im Bereich zwischen Marktplatz, Rathaus und Kirche und prägen in großem Maße durch ihre äußere Gestalt das charakteristische Bild von Burgbernheim. Wichtige stadtbild- prägende Gebäude mit insgesamt positiver Qualität sind z.B. das Rathaus, die Kirche, das Pfarrhaus, die Roßmühle aber auch Privatgebäude wie die Denkmäler Uhrmachergasse 2, Rodgasse 3, etc.

Auch zahlreiche Nebengebäude werden als gestalterisch überaus wertvoll eingestuft, darunter das rücklie- gende Scheunenensemble der Rothenburger Straße 4 oder die Scheunen in der Unteren Kirchgasse, bzw. am Beginn der Roßmühlgasse. Der Erhalt dieser wertvollen Nebengebäude ist von großer Bedeutung für die Identität von Burgbernheim, da sie das Stadtbild stark prägen und die ehemals vorwiegend landwirtschaftli- che Nutzung vieler Gebäude verdeutlichen.

Einen vergleichsweise geringen Anteil (ca. 2,5 %) haben die Gebäude, die in die Kategorie „teilweise posi- tive Gestaltwert“ eingeordnet wurden. Dazu zählen unter anderem einige Gebäude in der Schwebheimer Gasse bzw. Nähe Wassergasse.

Rund 40% der Gebäude wurden in ihrem Gestaltwert als neutral eingestuft. Die Gebäude dieser Kategorie sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

Betrachtet man die Gebäude mit teilweise bzw. insgesamt negativer Qualität, so wird ersichtlich, dass dieser Anteil nur bei rund 12% der Gebäude liegt. Diese Gebäude haben eine teilweise negative Wirkung auf ihre Umgebung bzw. wirken im Stadtbild in Bezug auf ihre Baugestalt störend. Der Anteil der Nebengebäude überwiegt in diesen beiden Kategorien deutlich.

Untergeordnete Nebengebäude wurden nicht in die Bewertung einbezogen (s. Plan).



Erbsengasse 14: stadtbildprägendes Gebäude mit positiver Qualität



Innere Bahnhofstraße 19-21: negative Abstrahlung

## Schlussfolgerung

### Mängel und Probleme

- Gestaltwert der Gebäude sehr unterschiedlich, direkt nebeneinander Gebäude mit hohen Qualitäten und mit negativem Erscheinungsbild
- z.T. gestalterische Mängel bei Gebäuden, die prägend sind und in den öffentlichen Raum wirken

### Chancen und Ziele

- Ergänzung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Qualitäten durch Sicherung des hohen Anteils an gestalterisch wertvollen Gebäude
- Erhalt und Modernisierung der schutzwürdigen Einzeldenkmale
- Gezielte Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden und Umgestaltung der anschließenden öffentlichen Räume
- Umgestaltung der bisher noch nicht umgestalteten Gassen z.B. Rodgasse, Erbsengasse und Friedenseicheplatz
- Beseitigung von Mängeln im Zustand in den bereits umgestalteten Straßen und Gassen
- zur Umsetzung der besonderen Gestaltungsanforderungen ist seit 1990 die Gestaltungsrichtlinie mit kommunalem Förderprogramm in Kraft.

**4.9. Stadtbildprägende Gebäude**

**(Plan M 1 : 3.000)**

**4.9.1. Allgemein**

Darstellung der stadtbildprägenden Gebäude als Zusammenfassung aus Denkmälern, Gebäuden mit positivem Gestaltwert und stadtbildprägenden Gebäuden.

Der Erhalt dieser Gebäude ist von besonderer Bedeutung für das Stadtbild und somit für die Identität der Stadt.

Charakteristisch für die Stadtstruktur von Burgbernheim sind die Dreiseithöfe als Ensemble aus Wohngebäude, Scheune und Nebengebäuden. Diese sind in einer Zeit entstanden, als Burgbernheim vorwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt war.

In die Kategorie der Stadtbildprägenden Gebäude sind etwa 104 Hauptgebäude (ca. 32% aller Hauptgebäude) und ca. 213 Nebengebäude (ca. 30 % aller Nebengebäude) eingestuft.



Rodgasse 18 bis 20 – 2 Denkmäler mit prägenden Nebengebäuden    Obere Marktstraße 1 - markantes Eckgebäude (D) und Scheune

Anzahl Stadtbildprägende Gebäude		
Hauptgebäude	104	32,81%
Nebengebäude	213	67,19%
<b>Gesamt</b>	<b>317</b>	<b>100%</b>

Aufteilung Stadtbildprägende Gebäude		
Denkmäler	49	15,46%
Gebäude mit positivem Gestaltwert	202	63,72%
stadtbildprägende Gebäude	66	20,82%
<b>Gesamt</b>	<b>317</b>	<b>100%</b>

**Schlussfolgerung**

Die dargestellten stadtbildprägenden Gebäude prägen maßgeblich die einzigartige und besondere Erscheinung der Stadt Burgbernheim. Der Erhalt und die Fortentwicklung dieser Gebäude sollte daher als wesentliche Zielsetzung der Stadtsanierung verfolgt werden.





#### 4.9.2. Stadtbildprägende Nebengebäude – Wertigkeit Scheunen

(Plan M 1 : 3.000)

Der vorangehende Plan „Stadtbildprägende Gebäude“ umfasst zahlreiche stadtbildprägende Nebengebäude. Da der Umgang mit diesen Nebengebäuden und dabei vor allem mit den stadträumlich wirksamen größeren Scheunen und / oder Stallgebäuden von großer Bedeutung für den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des Stadtbilds ist, wurde deren Wertigkeit genauer untersucht.

Es ist dabei klar, dass ein langfristiger Erhalt dieser Gebäude nur zusammen mit einer für die Eigentümer sinnvollen Nutzung möglich ist. Wo möglich, sollten zumindest erhaltende Maßnahmen durchgeführt werden. In einzelnen Fällen ermöglicht die Gebäudestruktur vielleicht sogar eine Umnutzung zu Wohnraum oder wenigstens für Nutzungen mit geringeren Anforderungen wie Werkstatt, Atelier oder andere gewerbliche Nutzungen.

Bei der Untersuchung der Wertigkeit wurde eine Einordnung in 4 Kategorien vorgenommen:

- Erhalt des Gebäudes stadträumlich wichtig
- Ersatzbau in ähnlicher Kubatur und Anordnung möglich
- Verzicht auf das Gebäude ggf. möglich
- Abbruch ohne Ersatz möglich

Hinweis: Die Einstufung wurde entsprechend der vorliegenden Analyse vorgenommen und kann nicht umfassend gelten, da hierzu eine Betrachtung jedes Einzelgebäudes auch von innen notwendig wäre.

Wertigkeit Stadtbildprägende Nebengebäude		
Erhalt wichtig	78	36,45%
Ersatzbau möglich	49	22,90%
Verzicht möglich	34	15,89%
Abbruch möglich	25	11,68%
nicht beurteilt	28	13,08%
Gesamt	214	100%

Durch die Beurteilung wird deutlich, dass der Erhalt von ca. 36 % der stadtbildprägenden Nebengebäude von großer Bedeutung für den Erhalt des Stadtbildes der Burgbernheimer Kernstadt ist. Das entspricht insgesamt auf die Zahl der Nebengebäude (704) bezogen einem Anteil von ca. 10 %. Ziel sollte folglich sein, sich vor allem um den Fortbestand dieser Gebäude zu kümmern.

Bei ca. 49 Nebengebäuden kann auf die Gebäude selbst verzichtet werden. Es sollte allerdings ein Ersatzbau an ihrer Stelle entstehen mit möglichst ähnlicher Kubatur und Gebäudestellung, um die entstehende Lücke im Stadtgrundriss wieder angemessen zu schließen.

Bei der 3. Kategorie ist ein Verzicht auf die Gebäude möglich. Es sollte dennoch der Erhalt bzw. die Möglichkeit eines Ersatzbaus geprüft werden. Für das Stadtbild und die Stadtstruktur sind diese Gebäude nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Einstufung in die Kategorie, bei der ein Abbruch möglich ist, wird ebenfalls dadurch begründet, dass problemlos auf diese Gebäude verzichtet werden könnte, da sie sich meist in rückwärtiger Lage befinden und nicht unmittelbar in den Straßenraum wirken.

Alle nicht eingestuften Nebengebäude können im Einzelnen ohne gravierende Auswirkung auf die Stadtstruktur und das Stadtbild verändert oder auch abgebrochen werden. Es handelt sich dabei überwiegend um sehr kleinteilige Gebäude wie Schuppen, Garagen oder Anbauten. Denkt man sich allerdings die Gesamtzahl von annähernd 500 dieser kleineren Nebengebäude aus der Kernstadt von Burgbernheim weg, würde sich dennoch eine starke Veränderung des Stadtbilds ergeben.

Es wird deutlich, dass es keine grundsätzliche Lösung zum Erhalt und der Umnutzung von ungenutzten Nebengebäuden, v.a. Scheunen, geben kann, sondern im Einzelfall der Wert des Gebäudes für das Stadtbild geprüft werden muss.

Für tragfähige Lösungen sind oft mehrere benachbarte Grundstücke zu betrachten und ggf. eine Neuordnung mit teilweise Abbrüchen, Ersatzbauten und verbesserten Grundstückszuschnitten zur Zuordnung von Freibereichen erforderlich. Diese Planungsansätze sind dann möglichst über Bebauungspläne zu sichern und mit den Möglichkeiten des Sanierungsrechtes zu koppeln, z.B. Modernisierung und/oder Vereinbarungen zu Abbruch und Neubau.



Scheune Roßmühlgasse 3



Schweheimer Gasse – Abfolge von Scheunen / Nebengebäuden

## Schlussfolgerung

### Mängel und Probleme

- Problematik bei der Umnutzung v.a. von landwirtschaftlichen Nebengebäuden
- Stadtbildprägend Gebäude mit Mängeln und Nutzungsproblemen

### Chancen und Ziele

- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude ist für die Bewahrung des besonderen Ortsbildcharakters von großer Bedeutung
- Erhalt der historischen Struktur des Ortes bedingt seine Identität und Attraktivität

## 5. Öffentlicher Raum und Erschließung

### 5.1. Öffentlicher Verkehrsraum

(Plan M 1 : 3.000)

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde der Verkehrsraum in Burgbernheim genauer untersucht, um die Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet bezüglich möglicher Mängel einschätzen zu können und Maßnahmen zur Verbesserung aufzuzeigen.

Der Straßenraum wurde entsprechend seiner Struktur und Nutzung in folgende Kategorien eingestuft:

- Kreisstraße/Haupterschließungsstraße
- Erschließungsstraße
- Wohnstraße/-weg
- Fußweg
- Fahrradweg

Des Weiteren wurde die Parkraumsituation im Untersuchungsgebiet kartiert mit der Unterscheidung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen.

#### Individualverkehr

Burgbernheim wird von zwei Kreisstraßen, der NEA 43 und der NEA 52 erschlossen, welche sich in der Windsheimer Straße / Friedenseicheplatz kreuzen. Die Kreisstraßen dienen als Anbindung an die beiden Bundesstraßen B470 und B13 bzw. als Gemeindeverbindungsstraßen.

Neben den Kreisstraßen gibt es weitere, untergeordnete Erschließungsstraßen, die vor allem für die Erschließung des Ortskernes von großer Bedeutung sind. Dazu zählen u.a. Obere und Untere Marktstraße mit dem Marktplatz und die Rodgasse.

Die übrigen Straßen werden alle als Wohnstraßen eingeordnet. Das Verkehrsaufkommen in diesen Straßen ist als verhältnismäßig gering einzustufen.

Mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 4.500 Kfz/Tag sind die Rothenburger Straße bzw. Teile der Windsheimer Straße (NEA 43) verhältnismäßig stark befahren. Auch die Straßenzüge Schloßgasse / Bergeler Straße (NEA 43) bzw. der Friedenseicheplatz / Innere Bahnhofstraße (NEA 52) sind noch relativ stark befahren. Diese Straßen stellen vor allem für Fußgänger beim Überqueren eine Barriere dar, da oft zu schnell gefahren wird.

Negativ auffallend ist auch der unübersichtliche Straßenverlauf im Bereich Schloßgasse/Friedenseicheplatz / Windsheimer Straße. Fahrzeuge werden erst sehr spät gesehen und sind wegen der breiten Straßenführung nicht gezwungen, die Geschwindigkeit zu reduzieren. Die Straßenüberquerung wird so zur Gefahr für die Fußgänger, insbesondere für Kinder und ältere Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

Zu erwähnen ist auch die Situation in der Rothenburger Straße. Der offen gestaltete Bachlauf ist mit einer relativ hohen durchgängigen Hecke zur Straße hin begrenzt. Dies fördert die Beschleunigung des Verkehrs. Zur Verbesserung der Situation ist hier eine Geschwindigkeitsreduzierung in Verbindung mit einer gestalterischen Veränderung erforderlich.

#### Ruhender Verkehr

Die Parksituation ist in Burgbernheim als sehr gut zu bewerten: Stellplätze, sowohl private als auch öffentliche, sind im Untersuchungsgebiet ausreichend vorhanden. Eine Konzentration öffentlicher Parkplätze findet sich in den Bereichen mit Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt, z.B. zwischen dem Rathausplatz und dem Marktplatz und im Bereich Schloßgasse / Friedenseicheplatz.

Lediglich im Bereich einiger kleiner Gassen wie z.B. dem Hirtenbücklein oder der Erbsengasse kommt es zu Engpässen. Hier ist die bestehende Situation durch die örtlichen Gegebenheiten allerdings kaum zu verbessern.

## ÖPNV

Der ÖPNV ist vor allem für die Anbindung an umliegende Gemeinden von großer Bedeutung. Burgbernheim verfügt im Untersuchungsgebiet über zwei Bushaltestellen, welche von der Buslinie 705 vier Mal pro Tag angefahren werden. Sie verbindet Burgbernheim über Marktbergel, Anfelden und Hammerstadt mit Ansbach. Deutlich häufiger angefahren werden die Bahnhöfe von Burgbernheim. Die beiden Bahnhöfe „Burgbernheim“ und „Burgbernheim Wildbad“ liegen an der Bahnlinie „Neustadt (Aisch) – Steinach“ bzw. „Treuchtlingen – Uffenheim“. Die Regionalbahnen R81 bzw. R8 fahren hier stündlich ab. Sie liegen jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes und insbesondere die Haltestelle Burgbernheim-Wildbad ist durch ihre Distanz zum Stadtkern zu Fuß schwer zu erreichen.

## Fahrradverkehr



Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen zwei Radwege, der Aischtalradweg und der Zenntalradweg (Beginn in Burgbernheim).

Der Fahrradweg wird entlang der Hauptverkehrsstraße Rothenburger Straße / Windsheimer Straße / Bergeler Straße geführt. Problematisch sind dabei die unübersichtlichen Bereiche und Engstellen, die die Befahrbarkeit für Radfahrer erschweren.

problematische Kreuzung Windsheimer Str. – Friedenseicheplatz

## Fußwege

Die bestehenden Fußwegverbindungen wurden erfasst. Sie sind v.a. im Hinblick auf die Vernetzung der Kernstadt mit den umgebenden Grünräumen und den Wohngebieten wichtig.

## Schlussfolgerungen

### Mängel und Probleme

- starke Trennwirkung der Haupteerschließungsstraßen
- hohe Geschwindigkeit wird zur Gefahr für Fußgänger und auch Radfahrer
- breiter Straßenquerschnitt ermöglicht z.T. überhöhte Geschwindigkeit
- teilweise unübersichtlicher Straßenverlauf mit gefährlichen Straßenquerungen
- große Laufdistanz zum Bahnhof Burgbernheim-Wildbad
- mangelhafte bzw. fehlende Wegeverbindungen zwischen Ortskern und Siedlungsbereichen im Norden und Osten der Kernstadt bzw. zum Grünraum des Kapellenbergs hin

### Chancen und Ziele

- Verbesserung der Attraktivität des Fahrradverkehrs bzw. der Radwege in Burgbernheim
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich Rothenburger Straße – Windsheimer Straße
- Minderung der Trennwirkung
- Verbesserung von Kreuzungsbereichen, um Gefahrenstellen zu entschärfen
- Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich Friedenseicheplatz – Windsheimer Straße – Schloßgasse
- Relativ geringes Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen
- Schaffen zusätzlicher Fußwegeverbindungen

## 5.2. Stadtraum

### 5.2.1 Zustand und Qualität der Freiräume

(Plan M 1 : 3.000)

Im Plan erfolgte die Darstellung des öffentlichen Raumes mit dem jeweiligen Zustand und der Qualität. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen wurde dabei in umgestaltete, umgestaltete jedoch mit Mängeln und noch nicht umgestaltete Flächen unterschieden. Durch die Darstellung wird deutlich, dass schon zahlreiche Flächen umgestaltet sind. Allerdings gibt es auch noch einige, für den Stadtraum bedeutsame Flächen, die noch nicht umgestaltet sind und auch einen eher schlechten Zustand aufweisen. Dazu gehören z.B. die Rodgasse und die Erbsengasse. Aber auch der Friedenseicheplatz mit einem Teilstück der Windsheimer Straße. Hier ist neben der Umgestaltung vor allem eine Neuordnung des Verkehrs und damit eine Verbesserung der Verkehrssicherheit wichtig.

Private und öffentliche Grünflächen befinden sich vorrangig als größere zusammenhängende Flächen im Bereich der historischen Ortsränder. Dabei ist als Besonderheit der Kapellenberg zu nennen, der durch seine Erhebung die Stadtsilhouette deutlich prägt. Die anderen großen Grünflächen, die als Streuobstwiesen oder Grünland genutzt werden, bilden Abstandsflächen zu den später entstandenen Siedlungsflächen und erhalten die Ablesbarkeit der historischen Ortsränder.

Außerdem sind die privaten Garten- bzw. Grünflächen in einigen Blockinnenbereichen bedeutsam. Diese sollten in der teilweise doch recht dicht bebauten Kernstadt unbedingt erhalten werden, da sie eine hohe Qualität für die privaten Freibereiche und somit für die Wohnqualität darstellen.

Im Untersuchungsgebiet sind einige größere Lagerflächen mit störender Wirkung vorhanden. Eine Eingrünung mit Hecken o.ä. könnte zumindest eine optische Verbesserung bringen.

Für die Raumwirkung des öffentlichen Raums sind neben den Gebäuden auch Hecken, Mauern und Zäune, die die Privatgrundstücke abgrenzen, von großer Bedeutung. Bei den Zäunen handelt es sich meist um geschlossene Lattenzäune, die in der Regel über 1,50 m hoch sind.



Uhrmachergasse – umgestalteter öffentlicher Raum



Rothenburger Straße – offener Bachlauf

### 5.2.2 „Außenstruktur“ Stadtraum

(Plan M 1 : 3.000)

Im Plan „Außenstruktur“ werden die wesentlichen Merkmale dargestellt, die die Kernstadt bzw. Altstadt von Burgbernheim nach außen hin kennzeichnen.

Die noch gut erhaltene Ablesbarkeit des historischen Ortsrandes im nördlichen und östlichen Teil der Kernstadt wird sichtbar. In diesen Bereichen gibt es nur kleinere Lücken in der bebauten Kante, die bei einer zukünftigen Bebauung ergänzt werden sollten. Im Süden dagegen entlang des Hornungswiesenbachs ist und war auch früher keine klare bauliche Kante vorhanden. Hier ist direkt im Anschluss das Wohnsiedlungsgebiet der 50-er Jahre entstanden.

Auf der Westseite der Kernstadt wird die Stadtkante durch den Kapellenberg gebildet. Diese deutliche Erhebung, dem Trauf der Frankenhöhe vorgelagert, bildet zusammen mit bedeutenden Einzelgebäuden wie der St. Johanniskirche, dem Wehrturm, dem alten Schulhaus etc. die markante Silhouette von Burgbernheims Altstadt.

Zusätzlich zu der Gebäudekante sind die vorgelagerten Grünflächen, meist Streuobstwiesen bzw. Gärten, von entscheidender Bedeutung für die Ablesbarkeit der historischen Ortsränder. Diese sind auch in Zukunft zu schützen und wo möglich bei Nutzungsänderungen wieder zu ergänzen (z.B. Im Bereich südlich der Windsheimer Straße). Über die Wirkung für das gesamte Ortsbild hinaus, erhöhen diese großzügigen Grünflächen die Attraktivität der zugehörigen Anwesen.

### 5.2.3 „Innenstruktur“ Stadtraum

(Plan M 1 : 3.000)

Im Plan „Innenstruktur“ Stadtraum werden nochmals die wesentlichen Bestandteile, die die Stadt in ihrem Inneren formen, herausgearbeitet. Dazu gehören zum einen die wichtigen Raumkanten, die durch die Gebäude selbst, aber auch durch räumlich wirksame Mauern, Zäune oder Hecken gebildet werden.

An Stellen, an denen die Raumkanten gestört sind oder fehlen, sind Vorschläge für zu ergänzende Raumkanten, d.h. für die Stellung neuer Gebäude gemacht.

Hervorgehoben sind außerdem die für das Ortsbild prägenden Haupt- bzw. Nebengebäude. Diese bestimmen im Wesentlichen die Stadtstruktur und somit den ortstypischen Charakter von Burgbernheim.

Der öffentliche Raum, der durch die beschriebenen Raumkanten gebildet wird, ist in 3 Kategorien unterschieden. Es gibt Bereiche, die bereits umgestaltet sind, Bereiche mit Umgestaltungsbedarf und untergeordnete Bereiche, die in ihrem jetzigen Zustand belassen werden können.

Die innenliegenden Grünräume führen zu einer Verbesserung der Wohnqualität für die umgebende Bebauung. Zum einen sind das die Grünflächen in den Blockinnenbereichen mit einer privaten Nutzung und direkter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebäuden. Zum anderen sind das die öffentlichen Grünflächen v.a. entlang der Rothenburger Straße zusammen mit dem Bachlauf und im Bereich der Inneren Bahnhofstraße.

## Schlussfolgerungen

### Mängel und Probleme

- Fehlende und gestörte Raumkanten in den einzelnen Quartieren
- Gestörter Ortsrand durch Lücken in der Bebauung oder zusätzlich entstandene Gebäude
- Bereiche des öffentlichen Raums mit Umgestaltungsbedarf, z.B. Friedenseicheplatz, Obere Marktstraße etc.

### Chancen und Ziele

- markante Gassen bzw. Platzräume, die den Großteil der Kernstadt umfassen, die es zu erhalten und in manchen Teilen neu zu gestalten gilt
- neue Platzgestaltungen, die zur Aufwertung des gesamten Ortsbilds beitragen, wie z.B. Friedenseicheplatz und Rathausplatz mit Umgebung
- Qualität bestehender Grünräume und innerstädtischer Grünflächen erhalten und verbessern
- Bereiche mit erlebbarem Ortsrand erhalten
- Verstärkung und Verbesserung der Bezüge zum Grünraum des Kapellenbergs
- Erhalt und Ergänzung von raumwirksamen Bäumen, v.a. im Bereich Marktplatz und Innere Bahnhofstraße

## 6. Bestandsanalyse – Bewertung

### 6.1. Mängel und Konflikte

(Plan M 1 : 3.000)

#### Gebäude:

- Haupt- und v.a. Nebengebäude (z.T. große Scheunen, ehemals landwirtschaftliche Nutzung) heute mit Unternutzung, d.h. hauptsächlich zu Abstellzwecken genutzt bzw. Leerstand
- Bauzustand mit Mängeln (z.T. hoher Investitionsbedarf), energetische Sanierung häufig notwendig
- Leerstand von Hauptgebäuden
- stadtgestalterisch bedeutsame Gebäude mit Mängeln, Nutzungsprobleme
- z.T. hohe Dichte der Bebauung in Verbindung mit schwierigen Grundstückszuschnitten
- in diesen Quartieren besteht oft ein hoher Modernisierungsbedarf der Gebäude

#### Nutzung:

- lückenhafte Versorgungsfunktion: den beiden Schwerpunkten der Versorgung Marktplatz/Obere Marktstraße und Friedenseicheplatz mit Umgebung fehlt der Zusammenhang, da im Zwischenbereich keine Nutzung mit Einzelhandel bzw. allg. Versorgung vorhanden ist.
- Nutzungskonflikte benachbarter Grundstücke, z.B. bei landwirtschaftlicher Nutzung, Lagerplatz etc.

#### Raumkanten:

- fehlende und gestörte Raumkanten in den einzelnen Quartieren
- gestörter Ortsrand durch Lücken in der Bebauung oder zusätzlich entstandene Gebäude

#### Verkehr:

- Trennwirkung der beiden Ortsdurchgangsstraßen v.a. durch zu hohe Geschwindigkeit
- an manchen Stellen unübersichtlicher Straßenverlauf
- einige problematische Querungsstellen für Fußgänger

#### öffentlicher Raum:

- Bereiche des öffentlichen Raums mit Umgestaltungsbedarf, z.B. Friedenseicheplatz, Obere Marktstraße etc.
- mangelhafte bzw. fehlende Wegeverbindungen zwischen Ortskern und Siedlungsbereichen im Norden und Osten der Kernstadt bzw. zum Grünraum des Kapellenbergs hin



Rothenburger / Windsheimer Straße: problematische Kreuzung



Nutzungskonflikt: Lagerfläche Gartenfeldweg





## 6.2. Chancen und Potenziale

(Plan M 1 : 3.000)

### Gebäude:

- Gebäude mit positivem Gestaltwert, städtebaulich wichtige Nebengebäude und Denkmäler, die das bestehende Ortsbild prägen und erhalten werden sollen
- besonders gekennzeichnet sind Gebäude mit kultureller und touristischer Bedeutung

### Raumkanten:

- wichtige Raumkanten, gebildet durch Baukörper und durch hohe geschlossene Zäune bzw. Mauern in den Quartieren
- Bereiche mit erlebbarem historischem Ortsrand mit vorgelagerten Grünräumen wie Streuobstwiesen oder Gärten

### Verkehr:

- bestehende Fußwegeverbindungen und zu ergänzende Fußwegeverbindungen
- verkehrsberuhigende Maßnahmen in den Haupteerschließungsstraßen, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung
- Verbesserung von Kreuzungsbereichen, um Gefahrenstellen zu entschärfen

### öffentlicher Raum:

- markante Gassen bzw. Platzräume, die den Großteil der Kernstadt umfassen, die es zu erhalten und in manchen Teilen (dunkleres Gelb) neu zu gestalten gilt
- Schwerpunkte neuer Platzgestaltungen, die zur Aufwertung des gesamten Ortsbilds beitragen, sind der Friedenseicheplatz und der Rathausplatz mit Umgebung

### Grünraum:

- Verdeutlichung bestehender Grünräume und innerstädtischer Grünflächen, z.B. entlang Rothenburger Straße
- Darstellung wichtiger raumwirksamer Bäume, v.a. im Bereich Marktplatz und Innere Bahnhofstr.
- grüne Blockinnenbereiche mit Gartennutzung, die es freizuhalten und zu ergänzen gilt
- Verstärkung und Verbesserung der Bezüge zum Grünraum des Kapellenbergs
- die Blickbezüge zu den Punkten auf dem Kapellenberg bzw. von der Roßmühlgasse aus verdeutlichen die besondere topographische Situation in Burgbernheim und die Fernwirkung von einzelnen Bereichen



Pointweg: Erhalt der bestehenden Grünflächen



Roßmühle – kulturelle und touristische Bedeutung



## 7. Handlungsfelder und Handlungsansätze

Aus den Erkenntnissen und Überlegungen der Analyse werden für die Entwicklung in der Kernstadt von Burgbernheim folgende Planungsansätze abgeleitet:

### **Gebäude:**

- Modernisierung und Sanierung besonders von stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Feststellen von Schwerpunktbereichen für Ordnungs- und Baumaßnahmen, um z.B. durch Neuordnung von Grundstücken Voraussetzungen für eine Sanierung zu schaffen
- Vorschlag möglicher Nutzungsschwerpunkte für besondere Wohnformen (Einbinden in Stadt und Nähe zum Zentrum wichtig), neue Nutzungsoptionen Radherberge und Markthalle
- historisch bedeutende stadträumliche Situation rund um das Rathaus aufwerten, potenzielle Rathausenerweiterungsfläche als Platzfläche gestalten etc.

### **Schwerpunkt für Versorgung und Einzelhandel:**

(s. auch Einzelhandelsgutachten Büro Dr. Acocella vom Februar 2013))

- Burgbernheim als Stadt mit hoher Lebensqualität, die es noch weiter zu verbessern gilt, u.a. im Hinblick auf die Stabilisierung und Verbesserung der Versorgung in der Kernstadt (Einzelhandel und DL), deshalb Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion im „Zentrum“
- Stärkung und Bündelung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich Marktplatz und Friedenseicheplatz
- Entwicklungspotenziale in Teilsegmenten; Entwicklung „von innen heraus“

### **öffentlicher Raum und Verkehr:**

- Neuordnung und Gestaltung von Verkehrs- und Freiflächen, insbesondere Kreuzungsbereiche
- Aufwertung der Platzräume Friedenseicheplatz und Rathausplatz
- Ergänzen von Fußwegeverbindungen in die Grünbereiche bzw. zwischen Kernstadt und umliegenden Wohngebieten
- Ergänzen von Fußgängerüberwegen an Gefahrenstellen der Durchgangsstraßen

### **Grünraum:**

- Grünflächen: Erhalt und Aufwertung der für das Ortsbild wichtigen Grünflächen, v.a. zur Ablesbarkeit des historischen Ortsrandes
- Erlebbarkeit des Bachlaufs entlang der Rothenburger Straße ggf. durch Veränderung der Hecken
- Erhalt und Verbesserung der Hausgärten und der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Abstellräumen etc.

### **Tourismus:**

- Zusätzliches Angebot für Ferienwohnungen schaffen, v.a. für Familien, möglichst mehrere Wohnungsangebote nahe beieinander
- Freizeitangebot für Familien weiter ausbauen z.B. Fackelwanderung etc.

### **Sonstige Ideen:**

- Einrichten eines Indoorspielplatzes unter Einbeziehung lokaler Firmen
- Scheunen: Ausstellung / Kultur in den Scheunen
- Handwerksangebot für Jugendliche oder Handwerksferien
- Temporäre Veranstaltungen, Feste
- Vorhandene, gut angenommene Aktivitäten weiterführen: Kino-Tage und Streuobsttag
- Idee Streuobsttag weiter ausbauen: z.B. Obstbäume vermieten, Kombination mit Schäfern etc.
- Image der Stadt weiter auszubauen und Bekanntheitsgrad verstärken

## 8. Bürgerbeteiligung

### 8.1. Auftaktveranstaltung

Am 14. November 2012 fand in der Roßmühle die Auftaktveranstaltung zur Entwicklungs- und Rahmenplanung für die Kernstadt von Burgbernheim statt.

Die Veranstaltung diente dazu, die Bürger über den Stand der Planung, das Verfahren und die Sanierungsarbeit zu informieren. Außerdem bot sich für die Bürger die Möglichkeit zur Mitwirkung zu Themenschwerpunkten und Handlungsfeldern in der Kernstadt.

#### Gewichtung der Bürger/innen:

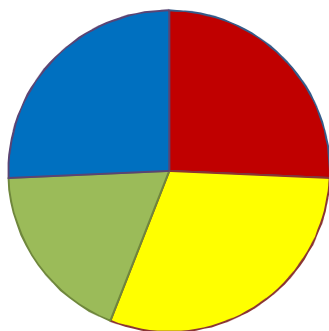
- In welchen Handlungsfeldern sind die meisten Verbesserungen nötig? (gesamt 114 Nennungen)
- Welche Verbesserungen / Maßnahmen sind besonders wichtig? (gesamt 356 Nennungen)

Es erfolgte eine Gewichtung der 4 Handlungsfelder durch die Bürgerinnen und Bürger.

Dabei wurden alle vier in ihrer Bedeutung nahezu gleichmäßig bewertet.

Einen etwas größeren Anteil nimmt das Handlungsfeld mit dem Thema Wohnen / Soziale Infrastruktur ein.

#### Grafische Darstellung - Gewichtung Handlungsfelder



- Stadtgestalt / Mobilität
- Wohnen / Soziale Infrastruktur
- Arbeit / Handel + Dienstleistung
- Tourismus und Kultur

#### Gewichtung der Handlungsschwerpunkte durch die Bürger/innen:

Innerhalb der Handlungsfelder wurden durch das Kleben von Einzelpunkten folgende Maßnahmenschwerpunkte bei Einzelthemen gesetzt:

##### ■ Handlungsfeld Stadtgestalt und Mobilität

- Historische, ortsbildprägende Gebäude und Ensembles erhalten und nutzen
- Dominanz des Verkehrs in den Hauptstraßen reduzieren durch Verkehrsberuhigung, Kfz-Verkehr für das Umfeld verträglich gestalten (Hauptdurchgangsstraßen)
- Verbesserung der Verkehrssicherheit, Gefahrenstellen beseitigen, Engstellen übersichtlicher machen, Querungshilfen

##### ■ Wohnen / Soziale Infrastruktur

- Energetische Sanierung im Altbaubestand fördern, Energieberatung
- Schulversorgung sichern und ausbauen
- Medizinische Versorgung sichern und ausbauen
- Betreuungs- und Freizeitangebote für Senioren verbessern

##### ■ Arbeit, Handel + Dienstleistung

- Kernstadt als attraktiven Erlebnis-, Einkaufs-, Gastronomie-, Servicestandort stärken
- Ansässige Unternehmen und Handwerksbetriebe beraten und fördern

## Tourismus und Kultur

- Landschaft als besonderen Standortfaktor begreifen + nutzen (Idee Streuobstwiesen, Image „Grüne Stadt“)
- Sportplätze / Sportanlagen der Vereine erhalten und weiter ausbauen

<b>Stadtgestalt und Mobilität</b>		33		
Stadt mit Atmosphäre Mobil durch Vernetzung				
Das Besondere hervorheben und gestalten	0-10	10-20	20-30	≥30
Landschaftliche Qualitäten herausarbeiten (Kapellenberg, Trauf der Frankenhöhe), Bezüge zur Landschaft durch Blick- und Wegebeziehungen herstellen/verbessern	5			
Aufmerksamkeit erzeugen durch Hinweisschild auf Autobahn			16	
Historische, ortsbildprägende Gebäude und Ensembles erhalten und nutzen				
Struktur der Dreiseithöfe als Stadtbauwerke erhalten und entwickeln	9			
Historischen Ortsrand erhalten und sichtbar herausarbeiten	6			
Stadträume gestalten und aufwerten – Aufenthaltsqualität verbessern				
Noch nicht umgestaltete Straßenräume neu ordnen und gestalten				
Dominanz des Verkehrs in den Hauptstraßen reduzieren durch Verkehrsberuhigung			19	
Verbinden der Platzräume Marktplatz und Friedenseicheplatz durch Gestaltung	1			
Stadtmöblierung verbessern (z.B. Beleuchtung etc.)				
Grün in der Stadt ergänzen und erlebbar machen	1			
Erhalt, Umnutzung und Modernisierung von Gebäuden				
Erhalt, Umnutzung + Modernisierung stadtbildprägender Gebäude unterstützen	6			
Umnutzung von stadtbildprägenden, landwirtschaftlichen Nebengebäuden fördern	6			
Energetische Sanierung von Gebäuden unterstützen	3			
Mobilität und Erreichbarkeit verbessern				
Kfz-Verkehr für das Umfeld verträglich gestalten (Hauptdurchgangsstraßen)				25
Verbesserung der Verkehrssicherheit, Gefahrenstellen beseitigen, Engstellen übersichtlicher machen, Querungshilfen			17	
ÖPNV-Angebot optimieren (Bus und Bahn)				
Wegeverbindungen zwischen Kernstadt und Siedlungen herstellen/verbessern, einheitliches Leitsystem für Besucher, z.B. historischer Stadtrundgang	4			
Orientierung erleichtern durch verbesserte Verkehrsbeschilderung und Wegführung Lücken schließen, kurze Wege fördern (Individualverkehr, Radtouristen)				

<b>Wohnen / Soziale Infrastruktur</b>		33		
Attraktive Wohnangebote für alle Lebensphasen mit Grünbezug				
Neue attraktive Wohnangebote schaffen mit Grünbezug	0-10	10-20	20-30	≥30
Umnutzung und Ausbau von Nebengebäuden (Scheunen) zu Wohnraum	7			
familiengerechtes Wohnen mit Freiraum in Kernstadt fördern	3			
behindertengerechtes Mehrgenerationenwohnen verstärken / betreutes Wohnen mit Nähe zum Stadtkern	9			
Wohnraumvermarktung verbessern	2			
z.T. Neuordnung von Grundstücken, Schaffung von Freiräumen für Wohnnutzung				
Anreize zum Modernisieren verbessern (z.B. städtische Förderprogramme, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten etc.)	7			
Energieversorgung und –effizienz optimieren				
Energetische Sanierung im Altbaubestand fördern, Energieberatung			12	
Neue Energieformen nutzen / dezentrale Einrichtungen ausbauen, z.B. Bürgergenossenschaften	3			
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur modernisieren (z.B. Breitbandversorgung)	2			
Bildungs- und Betreuungsangebote weiter qualifizieren				
Kleinkindbetreuung verbessern und ausbauen				
Schulversorgung sichern und ausbauen				13
...				
Gesundheitsleistungen und soziale Angebote sichern und ausbauen				
Medizinische Versorgung sichern und ausbauen				36
Betreuungs- und Freizeitangebote für Jugendliche verbessern	8			
Betreuungs- und Freizeitangebote für Senioren verbessern			19	
Bürgernetzwerke schaffen / ehrenamtliches Engagement fördern	5			

<b>Arbeit, Handel + Dienstleistung</b>		28		
Wirtschafts- und Nahversorgungsstandort				
Einzelhandel und Dienstleistung	0-10	10-20	20-30	≥30
Kernstadt als attraktiven Erlebnis-, Einkaufs-, Gastronomie-, Servicestandort stärken			14	
Räumliche Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen fördern				
Qualifizierung / Spezialisierung und Differenzierung des örtlichen Einzelhandels verstärken				
Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ausbauen (Branchenmix), Einkaufsqualität und Angebotsvielfalt verbessern	5			
Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots mit eigenem Profil (z.B. Markthalle für regionale Produkte)	3			
Besondere Einkaufsatmosphäre schaffen (z.B. Schaufenstergestaltung)				
Zusammenarbeit von Stadtmarketing, Handels- u. Gewerbevereinen und Tourismus verstärken (Synergien nutzen)				
Arbeits- / Wirtschaftsstruktur stärken + fördern				
Ansässige Unternehmen und Handwerksbetriebe beraten und fördern				15
Gewerbliche Neusiedlungen fördern	4			
Bestehendes Gewerbeflächen- und Gewerbeangebot verbessern und entwickeln	3			
Brachgefallene Flächen für Handel, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote reaktivieren und umnutzen	1			
Interkommunale Zusammenarbeit weiter stärken und ausbauen				

<b>Tourismus und Kultur</b>		20		
Naherholung als besonderes Kennzeichen				
Vorhandene Potenziale ausschöpfen / Image aufbauen	0-10	10-20	20-30	≥30
Landschaft als besonderen Standortfaktor begreifen + nutzen (Idee Streuobstwiesen, Image „Grüne Stadt“)			19	
Kernstadt mit historischen Gebäuden und Plätzen präsentieren / in Wert setzen	3			
Attraktivität von Freizeitanlagen stärken (Freibad, Minigolf, Erlebnispfad, etc.)	7			
Naherholung / Sport- u. Freizeitstruktur qualifizieren				
Naherholungs- u. Freizeitangebote im Hinblick auf Radtourismus und Familienurlaub ausbauen	4			
Rad- und Wanderwegenetz erhalten und weiter ausbauen	2			
Sportplätze / Sportanlagen der Vereine erhalten und ausbauen	8			
Wohnmobilstandort, Angebot und Einbindung verbessern	2			
Touristische Infrastruktur qualifizieren				
Profilierung und Innovation des Angebots in Gastronomie und Hotellerie (z.B. Klassifizierung, Zertifizierung, Beratung)	1			
Gemeinsame touristische Vermarktung der Region weiter ausbauen	5			
Vermarktung regionaler Lebensmittel vom Erzeuger verbessern	5			
Stärkung der Gastronomie mit besonderem Profil	3			
Angebot an Ferienwohnungen und Ferienhäusern ausbauen	6			
Ausnutzen des Landschaftsbezuges, z.B. Reiterhof o.ä.	2			

### Eindrücke von der Auftaktveranstaltung



## 8.2. Befragung der Haushalte und Firmen

(Plan M 1 : 3.000)

Zur Rahmenplanung „Kernstadt“ von Burgbernheim wurde im Anschluss an die Auftaktveranstaltung von Mitte November bis Mitte Dezember eine Befragung durchgeführt.

Die schriftliche Befragung aller Haushalte und Firmen im Untersuchungsgebiet diente dazu, ein Bild von der Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung zu erhalten, aber auch weitere Vorschläge, Anregungen und Wünsche für die Rahmenplanung zu bekommen. Außerdem wurden Angaben zu den Gebäuden abgefragt sowie konkrete Absichten und Wünsche und/oder Gesprächsbedarfe.

Die Fragebögen wurden dazu an ca. 295 Haushalte (davon 60 Auswärtige) und ca. 30 Firmen versendet. Die Befragung hatte eine sehr gute Resonanz sowohl bei den Bewohnern als auch bei den Eigentümern. Bis zum Ende des Befragungszeitraums wurden 113 Haushaltsbögen (entspricht einem Anteil von ca. 38 %) und 18 Firmenbögen abgegeben.

### 8.2.1. Haushaltsbefragung

Zahl der ausgewerteten Haushaltsbögen: 113

Zufriedenheit mit Wohnung / Haus in Bezug auf			
	ja	nein	0
Größe der Wohnung (Anzahl Zimmer, Fläche)	108	3	3
Zustand, Ausstattung (z.B. Heizung)	92	12	9
Lage der Wohnung (z.B. Verkehrserschließung)	110	2	1
Freiflächengröße/ -zuordnung, Stellplatz	98	11	4

Die Zufriedenheit der Befragten mit ihrer Wohnung / ihrem Haus ist entsprechend den Umfrageergebnissen sehr hoch, ebenso mit der Lage der Wohnung und den zugeordneten Freiflächen.

Durchführung baulicher Verbesserungen in den letzten 10 Jahren				
	ja	nein	0	k.A.
	73	33	-	8

Ca. 65 % der Befragten haben innerhalb der letzten 10 Jahre bauliche Verbesserungen an ihrem Haus / ihrer Wohnung durchgeführt. Entsprechend der nachfolgenden Auflistung wurden zum einen vorwiegend Renovierungen im Innenbereich mit Erneuerung der Heizung durchgeführt. Einen ähnlichen Anteil haben die Renovierungen der Fassade mit Erneuerung von Fenstern und/oder Dach sowie Dämmung.

Etwas untergeordnet sind die baulichen Verbesserungen im Außenbereich wie Zugang / Zufahrt oder Außenanlagen.

Wenn ja, was wurde verbessert?			
Fassade renoviert	16	Ausbau Dachgeschoss	2
Dach erneuert	15	Umnutzung Gebäude	4
Photovoltaikanlage bzw. Solaranlage	2	Abbruch Scheune bzw. Stall	6
Fenster erneuert	14	Neubau Wohnhaus	2
energetische Sanierung / Dämmung	9	Neubau Nebengebäude (Garage, Halle)	4
Nebengebäude /Scheune renoviert	4	Neubau Carport	1
Wohnhaus innen renoviert	13	Sitzplatz im Garten	1
Heizung erneuert	22	Wasser- und Kanalleitungen	2
neue Bäder	6	Zugang/Zufahrt zum Gebäude, Hof	8
Treppe	1	Außenanlage, Garten	5

Absichten bzw. Wünsche, die mit dem Grundstück bzw. Gebäude bestehen	
keinerlei Veränderungsabsicht	51
Modernisierungsabsicht	29
Modernisierungs- und Erweiterungsabsicht	8
Abriss und Neubau	7
Verkauf	3
Tausch mit gleichwertigem Grundstück	1

Ca. 45 % der Befragten haben keinerlei Veränderungsabsicht, was ihr Grundstück bzw. ihr Gebäude angeht. Bei ca. 30 % der Befragten jedoch gibt es Modernisierungs- bzw. Erweiterungsabsichten.

Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung				
	ja	nein	0	k.A.
Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung	32	32	30	19
Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung des Quartiers auch ohne öffentliche Förderung	27	34	34	19

Die Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung zum einen mit öffentlicher Förderung zum anderen ohne öffentliche Förderung wird von etwa ebenso vielen Befragten befürwortet als auch abgelehnt, jeweils ca. 25 %. Ein ähnlicher Teil der Befragten ist unentschieden und ca. 17 % machen keine Angaben.



**Vorschläge / Wünsche / Anregungen, die bei der Planung berücksichtigt werden sollten:**

**A Themenbereich Stadtgestalt und Mobilität:**

- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Geschwindigkeitsreduzierung / Verkehrsberuhigung, Entschärfen von Gefahrenstellen
- Fehlende Gehwege herstellen bzw. Gehwege mit schlechtem Zustand erneuern
- fehlende Radwege ergänzen
- Parksituation in Teilbereichen verbessern
- Stadtraumgestaltung verbessern durch Neugestaltung Friedenseicheplatz

**B Themenbereich Wohnen / Soziale Infrastruktur:**

- Wunsch nach Neuordnung von Grundstücken, zur Verbesserung der Wohnsituation bzw. der Zufahrt und des Parkens auf dem eigenen Grundstück
- Lärmreduzierung durch Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs
- Wunsch nach zeitgemäßer Energieversorgung, z.B. mit Gas oder Biomasse und Photovoltaik
- Verbesserung der sozialen Angebote für Jugend und für 40-65-Jährige
- Einrichten einer Stadtbibliothek

**C Themenbereich Arbeit, Handel + Dienstleistung:**

- Einzelhandel in der Kernstadt mit Erweiterung des Angebots, v.a. Drogeriemarkt, aber auch frisches Obst + Gemüse, Tante-Emma-Laden, Fahrradladen, Textil, etc.
- Belebung des Stadtkerns bzw. des Marktplatzes
- Stärkung regionaler Vermarktung
- Abgestimmte Öffnungszeiten Innenstadt
- Einrichten eines Wochenmarktes
- Mehr Angebotsvielfalt bei Gastronomie schaffen, z.B. vegetarisches Angebot, Lieferservice etc.

**D Themenbereich Tourismus und Kultur:**

- Idee, einen Campingplatz anzulegen
- Anregung, aus Anwesen Rodgasse 3 ein Heimatmuseum zu machen
- Erhaltung wichtiger Grünflächen, wie z.B. Grüngürtel In der Point und Grünflächen im Bereich Kapellenberg
- Verbesserung der Werbung

Die Vorschläge der Befragten wurden in die Bearbeitung der Rahmenplanung einbezogen.

**Persönlicher Gesprächswunsch:**

Ein persönliches Gespräch zur Klärung der eigenen Vorhaben im Rahmen der Sanierung wünschen 27 Haushalte und 6 Firmen. Die Durchführung dieser und weiterer Gespräche erfolgte im März. Die Gespräche führten zu wichtigen Erkenntnissen, v.a. was einzelne Anwesen und deren Entwicklungsmöglichkeiten anbelangt. Teilweise haben sich aus den Gesprächen eigene Maßnahmen entwickelt. Auch in Zukunft werden im Rahmen der Sanierungsbetreuung weitere Einzelgespräche stattfinden, da es sich bei der Sanierungsplanung um einen fortlaufenden Prozess handelt.

### 8.2.2. Firmenbefragung

Zahl der ausgewerteten Firmenbögen: 18 (davon 5 Bögen einer Firma)

Ein persönliches Gespräch zur Klärung der eigenen Vorhaben im Rahmen der Sanierung wünschen 6 Firmen.

Zufriedenheit mit Firma in Bezug auf			
	ja	nein	0
räumliche Größe, inkl. Lagerflächen etc.	13	2	4
Eignung des Gebäudes / Grundstücks für die Firma	14	0	3
Zustand, Ausstattung (z.B. Heizung)	11	4	4
Lage im Ort (z.B. Verkehrserschließung, Parkierung, etc.)	14	2	2

Der überwiegende Teil der befragten Firmen ist zufrieden mit den Bedingungen für die eigene Firma wie räumliche Größe, Zustand oder Lage im Ort.

Durchführung baulicher Verbesserungen in den letzten 10 Jahren				
	ja	nein	0	k.A.
	9	8	-	0

Die Hälfte der befragten Firmen hat in den letzten 10 Jahren bauliche Verbesserungen durchgeführt, die andere Hälfte nicht. Die Art der Verbesserungen werden in der nachfolgenden Liste aufgeführt.

Wenn ja, was wurde verbessert?	
umfassende Renovierung	1
Umbau zu Wohnungen	1
Isolierung Dach	1
Wärmedämmung	1
Erneuerung Fenster	3
Erneuerung Heizung	2
Neubau Lagerhalle für Landtechnik	1
Einbau Ersatzteillager	1
neue Pflasterung	1
Fassade	2

Absichten bzw. Wünsche, die mit dem Grundstück bzw. Gebäude bestehen	
keinerlei Veränderungsabsicht	2
Modernisierungsabsicht	3
Modernisierungs- und Erweiterungsabsicht	2

Keinerlei Veränderungsabsichten bei 2 befragten Firmen stehen Modernisierungsabsichten und/oder Erweiterungsabsichten bei 5 befragten Firmen gegenüber.

Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung				
	ja	nein	0	k.A.
Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung	8	4	1	3
Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung des Quartiers auch ohne öffentliche Förderung	8	0	1	1

Die Mitwirkungsbereitschaft bei den befragten Firmen ist mit und ohne öffentliche Förderung relativ groß.

## 9. Ziele und Maßnahmen der Rahmenplanung

### 9.1. Leitbild / Zielvorstellungen

(Plan M 1 : 3.000)

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Kernstadt von Burgbernheim wurden auf der Grundlage der Bestandsanalyse entwickelt und während des Planungsprozesses erörtert und diskutiert. Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund. Die räumlichen und funktionalen Schwerpunkte der künftigen Stadtentwicklung werden im Maßnahmenplan aufgezeigt.

Als übergeordnete Zielsetzungen wurden formuliert:

#### „Grüne Stadt“ Burgbernheim – Verbindung von Stadt und Natur stärken

- Besondere Lage von Burgbernheim im Landschaftsraum mit Kapellenberg, Trauf der Frankenhöhe und Naturpark Frankenhöhe erlebbar machen und nutzen.
- Alleinstellungsmerkmal und besondere Identität stärken und ausbauen, z.B. mit den Themen Streuobst und Fränkische Moststraße
- Bezug zum Grün in unmittelbarer Wohnumgebung (Gärten / Streuobstwiesen) und im öffentlichen Raum erhalten und verbessern.
- Zusätzliche Wegeverbindungen in die umliegenden Grünräume schaffen zur besseren Vernetzung und für Freizeitaktivitäten.
- Wiedererrichtung des Fußgängersteges über die Bahnlinie Würzburg - Treuchtlingen



Kapellenberg mit Wehrkirche – grüne Gesamtwirkung durch Einzelbäume und Trauf der Frankenhöhe



Lage von Burgbernheim im Landschaftsraum

#### Stadtstruktur und Stadtbild erhalten und entwickeln

- Die historische Struktur des Ortes bedingt seine Identität und Attraktivität. Der Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude ist deshalb für Burgbernheim von großer Bedeutung, um auch für die Zukunft den besonderen Charakter des Ortsbildes zu bewahren.
- Erhalt und Umnutzung v.a. von landwirtschaftlichen Nebengebäuden mit möglichst langfristigen und tragfähigen Lösungen, die im Einzelfall zusammen mit der Bürgerschaft zu entwickeln sind.
- Sicherung und Stärkung des kulturellen und kirchlichen Schwerpunkts im Bereich um den Kapellenberg

#### Wohnen in der Kernstadt stärken

- Erhalten und Stärken der sehr guten Wohn- und Lebensqualitäten mit guter Vernetzung.
- Ausbau von attraktiven Angeboten für Familienwohnen und besondere Wohnformen.
- Sicherung und Verbesserung von Versorgungs- und Betreuungsangeboten im sozialen und medizinischen Bereich.

### Versorgung und Einzelhandel in der Kernstadt sichern und entwickeln

- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-, Gastronomie- und Servicestandort mit Bündelung im Bereich Marktplatz und Friedenseicheplatz.
- Stabilisierung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit besonderen regionalen Angeboten.



Marktplatz – Einzelhandel und Dienstleistung stärken



Marktplatz – Potentialfläche für z.B. Markthalle

### Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern

- Verkehrsberuhigung der Haupterschließungsstraßen und Verbesserung problematischer Kreuzungsbereiche als wichtige Voraussetzung für mehr Verkehrssicherheit und urbane Lebensqualität.
- Neugestaltung von Teilbereichen des öffentlichen Raums und Platzgestaltungen für mehr Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des gesamten Ortsbildes.



Rothenburger Straße – Geschwindigkeitsreduzierung



Neugestaltung Friedenseicheplatz

### Angebote für Freizeit, Sport und Tourismus ausbauen

- Schärfen der Identität der Stadt und Attraktivierung des Tourismusangebots mit gezielten Angeboten z.B. für Radtouristen oder Familien
- Stärken eines sanften Tourismus mit Ferienwohnungen und Gästezimmern in landschaftlich besonderer Lage.
- Verbesserung des Wegenetzes einschl. Beschilderungen (z.B. Entfernungsangaben zu attraktiven Angeboten), Hinweisschildern etc.
- Sanierung des Freibades als Anziehungspunkt für Burgbernheim und die umgebenden Gemeinden
- Erneuerung der Minigolf-Anlage und damit Verbesserung der Attraktivität
- Sportplatz: Bewässerung mit Niederschlagswasser aus Rückhaltebecken herstellen

## **9.2. Entwicklungs- und Rahmenplanung im Hinblick auf den Demographischen Wandel**

Bei der Bevölkerungsentwicklung lässt sich eine stetige, wenn auch nur leichte, Abnahme feststellen, verbunden mit einer Zunahme der über 65-Jährigen. Dieser demographische Wandel hat Auswirkungen auf die unterschiedlichsten Bereiche wie Kinderbetreuung / Kindergarten, Schule, Altenhilfe, Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Infrastrukturkosten, Vereinswesen etc.

Um den Auswirkungen zu begegnen gilt es einerseits, sich mit den benachbarten Städten und Gemeinden zusammenzuschließen, um ggf. einige Aufgaben der Daseinsvorsorge gemeinsam zu schultern (s. Kap. Kommunale Allianz). Zum anderen können auch innerhalb von Burgbernheim, und dabei vor allem in der Kernstadt selbst, die Weichen entsprechend gestellt werden.

### **9.2.1. Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf den Demographischen Wandel**

#### **Stadtbild und Freiräume:**

- Erhalt und Verbesserung des Stadtbildes durch qualitätvolle Bebauung in der Kernstadt
- Erhalt und Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten durch Neugestaltung von Freiflächen
- barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes (Plätze als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens für alle Generationen, unabhängig von Alter oder gesundheitlicher Einschränkungen)

#### **Innenentwicklung:**

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Minimierung des Flächenverbrauchs (entspricht auch Klimaschutzziele)
- Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der baulichen Struktur
- kompakte Siedlungsgestalt, verträgliche Nutzungsmischung, Nutzung von Baulücken

#### **Neue Wohnformen:**

- Neubau Seniorenzentrum ist geplant, Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2015
- generationenübergreifendes Wohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften in der Kernstadt
- altengerechte Wohnungen: Umbau fördern, Beratung etc.

#### **Infrastruktur:**

- die Kernstadt bietet Läden und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie mit öffentlicher Anbindung durch Bus und Bahn
- medizinische Versorgung mit verschiedenen Ärzten erhalten und fördern
- Burgbernheim leistet u.a. eine wesentliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Dörfer, die zu erhalten und zu stärken ist.
- Bestehende Angebote zur Freizeitgestaltung wie Freibad, Sportplätze, Minigolf etc.

#### **Kultur und Soziales:**

- ASB-Stadttreff vorhanden als Treffpunkt für Senioren
- Kooperation von Vereinen, evtl. gemeinsame Servicestelle
- mehr auf Altersgruppe der über 50 Jahre zugeschnittene Angebote
- generationenübergreifende Ansätze, z.B. Schüler – Senioren
- Vernetzung der unterschiedlichen Aktivitäten im kulturellen und sozialen Bereich

#### **Bildung und Betreuung:**

- Burgbernheim als Schulstandort mit Grund- und Mittelschule mit offener Ganztagesbetreuung ggf. Weiterentwicklung der Mittelschule zur Werkrealschule oder Gesamtschule
- Kindergarten vorhanden mit 3 Kindergartengruppen und 2 Kleinkindgruppen, Ganztagesbetreuungsangebot von 7.00 bis 17.00 Uhr, warmes Mittagessen möglich, bietet somit wohnortnahe Kinderbetreuung mit Qualität
- Ausbau eines Netzwerkes von Schule – Bildung – Betreuung und Freizeit mit einer Bündelung der Kräfte

### **9.2.2. Ziele und Maßnahmen aus dem Seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim**

Das Seniorenpolitische Gesamtkonzept für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim wurde im Jahr 2011 im Auftrag des Landkreises erstellt. Es erfolgte eine Bestandsaufnahme sowie eine Bedarfsermittlung der Pflegeeinrichtungen sowie weiterer Einrichtungen und Angebote für Senioren in einem 1. Teilbericht. Der 2. Teilbericht umfasst die Zusammenfassung der Ergebnisse und Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung der Seniorenhilfe im Landkreis.

Für die Stadt Burgbernheim gibt es folgende Maßnahmenempfehlungen:

Handlungsfeld „Wohnen im Alter“:

- Erhöhung des Bestandes der barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen nach DIN 18040, Teil 2 für Senioren und junge Menschen mit Behinderung
- Ausweitung der Beratung und Information im Bereich der alternativen Wohnformen für Senioren
- Aktive präventive Beratung und Information durch die Bauämter und Wohnberater
- Auslage von Merkblättern und Checklisten

Handlungsfeld „Beratung und Information/Öffentlichkeitsarbeit“:

- Ausweitung des Tätigkeitsbereiches der Seniorenvertretungen auf die Erstberatung

Handlungsfeld „Präventive Angebote im Bereich Sport“:

- Bessere Bekanntmachung der vorhandenen Sportangebote durch die Träger der Seniorenveranstaltungen und Sportvereine

Handlungsfeld „Präventive Angebote im Bereich Bildung“:

- Erweiterung der Bildungsangebote für Senioren, wenn möglich über die vor Ort ansässigen Volkshochschulen

Handlungsfeld „Bürgerschaftliches Engagement“

- Aufbau von nachbarschaftlichen Hilfen, wenn möglich durch die Erweiterung des Angebotes der vorhandenen Besuchsdienste

Handlungsfeld „Kooperation und Handlungsfeld Vernetzung“

- Benennung eines Ansprechpartners in der Stadtverwaltung, der die Seniorenbeiräte und Seniorenbeauftragten in den Gemeinden bei ihrer Arbeit unterstützt

Durch den geplanten Neubau des ASB-Seniorenzentrums in Burgbernheim (Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2015) wird die örtliche Betreuungssituation wesentlich verbessert. Das Alten- und Pflegeheim wird ca. 60 Zimmer sowie eine öffentliche Cafeteria haben.

Vorrangiges seniorenpolitisches Ziel, das sich mit den Zielen der Entwicklungs- und Rahmenplanung deckt ist die Erhöhung des Bestandes der barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen innerhalb der Kernstadt. Durch kurze Wegebeziehungen und Einbindung in die Stadtstruktur kann eine gute Akzeptanz erreicht werden. Wünschenswert ist hierbei auch die Umnutzung von Bestandsgebäuden.

Die weiteren Maßnahmenempfehlungen gehen über die Handlungsfelder der Entwicklungs- und Rahmenplanung hinaus, sind jedoch wichtig für ein attraktives Wohnen in Burgbernheim, insbesondere für den älteren Teil der Bevölkerung.

### 9.3. Entwicklungs- und Rahmenplanung im Hinblick auf weitere Themenfelder

#### Energie / Klimaschutz:

- Förderung Energetischer Gebäudesanierung mit Stadtbildförderprogramm, z.B. bei Fassadeninstandsetzungen
- Ausbau regenerativer Energien (v.a. Fotovoltaik und Windkraftanlagen) nur unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (z.B. auf Dachflächen, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind)
- Energetische Optimierung von Siedlungserweiterungsflächen
- Relativ gute Anbindung an ÖPNV durch Buslinien und 2 Bahnhöfe
- Verbesserungen Radwegenetz zur Förderung des Radverkehrs
- Ausbau des kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung, beispielsweise bei der Einrichtung von Nahwärmenetzen in der Kernstadt

#### Wirtschaft:

- Burgbernheim mit großem ortsnahem Gewerbegebiet, Schwerpunkt produzierendes Gewerbe, dort viele gewerbliche Arbeitsplätze  
Das große Angebot an Arbeitsplätzen hat zu Zuzügen nach Burgbernheim geführt. Dadurch wird die Nachfrage nach Wohnraum sowohl in der Kernstadt als auch in den umliegenden Wohngebieten gestärkt.
- Die Erweiterung des Angebots an qualifizierten Arbeitsplätzen ist erforderlich. Dadurch bietet sich insbesondere eine Perspektive für die Jugend.

## 9.4. Einbindung von Burgbernheim in überörtliche Verbände

### 9.4.1. Kommunale Allianz A7 – Franken-West

Die Bearbeitung eines Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) erfolgte in den Jahren 2005 bis 2007. Dabei schlossen sich in der Kommunalen Allianz A7 – Franken West folgende Kommunen zusammen: Stadt Burgbernheim, Gallmersgarten, Gollhofen, Hemmersheim, Ippesheim, Markt Nordheim, Oberickelsheim, Simmershofen, Stadt Uffenheim und Weigenheim.

Im Rahmen des gemeindeübergreifenden Entwicklungskonzeptes wurden die räumlichen und funktionalen Ziele für den Gesamtraum zusammengefasst.

Die Stadt Burgbernheim hat neben der Stadt Uffenheim eine gewisse Sonderrolle für den untersuchten Raum, als:

- Siedlungsschwerpunkt
- Schwerpunkt Freizeit und Tourismus
- Schwerpunkt für Kultur und Veranstaltungen
- Gewerbestandort mit Schwerpunkt „Produktion“
- Versorgungsfunktion Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung

Burgbernheim ist ein Ort mit besonderen Chancen zur Stärkung und Weiterentwicklung von Freizeit und Tourismus durch das vorhandene attraktive Ortsbild und die Kulturangebote wie auch durch die besondere landschaftliche Lage.

Um seiner besonderen Rolle v.a. im Hinblick auf die Versorgungsfunktion, die attraktiven Wohnmöglichkeiten in der Kernstadt mit den umgebenden Wohngebieten und der Funktionen im Bereich Kultur, Freizeit und Tourismus gerecht zu werden, bedarf es einer Belebung und Revitalisierung der Kernstadt. Gelingen Verbesserungen in der Kernstadt, so wirken sich diese sowohl auf die Gesamtstadt Burgbernheims, als auch auf die umliegenden Ortschaften und damit auf das gesamte Gebiet der Kommunalen Allianz aus.

Die in der Kommunalen Allianz formulierten Ziele für eine zukunftsfähige Entwicklung decken sich dabei mit den Zielen der Entwicklungs- und Rahmenplanung für die Kernstadt von Burgbernheim. Selbst Ziele, die für das Gesamtgebiet der Allianz formuliert wurden, wie z.B. eine einheitliche Rad- und Wanderwegekarte oder ein Kultur- und Gastronomieführer sind eine sinnvolle und notwendige Ergänzung für Einzelmaßnahmen, wie z.B. die Sanierung ortsbildprägender Gebäude oder die attraktive Umgestaltung von Freiflächen innerhalb der Kernstadt.

Weitere Ziele, die den Zielen der Entwicklungs- und Rahmenplanung entsprechen, sind:

- energieeffizientes Bauen im Bestand sowie bei Neubauten
- energetische Gebäudeoptimierung im Bestand
- struktur- und ortsbildverträgliche „Entdichtung“ im Altortkern
- Förderung der Altortentwicklung und der Gestaltung der Ortsränder
- Gestaltungsverträgliche Einbindung von Fotovoltaikanlagen in den Altort (z.B. auf Dachflächen, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind)
- Vermarktung regionaler Produkte, v.a. aus den Streuobstlagen (Marketingprojekt)
- Profilierung eines Handwerkerhofes für die energetische Gebäudesanierung in Burgbernheim



#### 9.4.2. Weitere Verbände und Vereinigungen

- Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim  
Zur Verwaltungsgemeinschaft (VG) gehören die vier selbständigen Gemeinden Stadt Burgbernheim, Markt Marktbergel, Gemeinde Illesheim und Gemeinde Gallmersgarten.  
Die VG dient der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit in der Verwaltung.
- Tourismusverband Romantisches Franken  
Verband zur Tourismusvermarktung in der Region mit Übernachtungsangeboten, Kulturhinweisen, Angebote für Familien, Rad und Wandern etc.
- Naturpark Frankenhöhe e.V.  
Ziele sind v.a. der weitgehende Erhalt des Landschaftsbildes und die naturverträgliche Nutzung im Naturpark / Landschaftsschutzgebiet.
- Landschaftspflegeverband Neustadt Aisch  
Zusammenschluss von Naturschutzverbänden, Landwirten und Kommunalpolitikern, die gemeinsam naturnahe Landschaftsräume erhalten oder neu schaffen wollen. Gleichberechtigtes Zusammenwirken im Vorstand von Naturschutz, Landwirtschaft und Politik.
- LAG Lokale Aktionsgruppe Aischgrund: Initiative zur Vermarktung des Streuobstes, Aufbau einer regionalen Saftverwertung aus Streuobst
- Zweckvereinbarung mit Gallmersgarten zur Abwasserbeseitigung
- Kooperationsgesellschaft Fränkische Elektrizitätswerke mbH für gemeinsamen Stromeinkauf
- Schulverband Burgbernheim – Marktbergel: Beschulung der Kinder aus den vier Mitgliedsgemeinden der VG Burgbernheim in der Grund- und Mittelschule Burgbernheim-Marktbergel
- Mittelschulverbund der Gemeinden Bad Windsheim, Burgbernheim – Marktbergel und Uffenheim
- Erdgas Burgbernheim GmbH für die Versorgung mit Erdgas

## 9.5. Rahmenplan mit Maßnahmenschwerpunkten

### 9.5.1. Allgemein erforderliche Maßnahmen

- Städtebauliche Rahmenplanung mit integrierten Maßnahmen
- Sanierungssatzung  
 = förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet  
 (Sanierungsrechtliche Genehmigung anhand der Ziele und Zwecke der Sanierung)
- Öffentlichkeitsarbeit  
 Durchführung von Informationsveranstaltungen, ggf. Info-Broschüren / Flyer zur Vorbereitung einzelner Umgestaltungsmaßnahmen

### 9.5.2. Beschreibung einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen

(Plan M 1 : 3.000)

Nr.	Maßnahme	Erläuterung
<b>A</b>		
<b>Verkehr</b>		
A 1	Verkehrsberuhigung Haupterschließungsstraßen (Ziff. 1)	Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, etc. mit punktuellen baulichen Veränderungen wie z.B. Fußgängerüberwege.
A 2	Umgestaltung Kreuzungsbereiche Windsheimer Straße / Friedenseicheplatz / Schloßgasse (Ziff. 2)	Entschärfen von Gefahrenstellen durch bauliche Umgestaltung. Verlangsamung des Verkehrs durch Verringerung der Fahrbahnbreiten und Geschwindigkeitsreduzierung. Fußgängerüberwege zur sicheren Überquerung für die Fußgänger.
<b>B</b>		
<b>Maßnahmen im öffentlichen Raum / Freiflächen</b>		
B 1	Umgestaltung Friedenseicheplatz / Bergeler Straße (Ziff. 3)	Optimierung der Verkehrsführung. Aufwertung Platzraum durch Neugestaltung. Stärkung der Einzelhandelsnutzung durch attraktive Gestaltung der Vorbereiche und der Gehwegführung, wo möglich zusätzliches Parkplatzangebot.
B 2	Umgestaltung Rodgasse / Erbsengasse (Ziff. 4)	Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes. Wohnumfeldverträgliche, verkehrsberuhigende Maßnahmen.
B 3	Umgestaltung Straizergasse (Ziff. 5)	Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes. Wohnumfeldverträgliche, verkehrsberuhigende Maßnahmen.

B 4	Umgestaltung Obere Marktstraße (Ziff. 6)	Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes. Wichtiges Verbindungsstück zwischen Marktplatz und Friedenseicheplatz, wohnumfeldverträgliche, verkehrsberuhigende Maßnahmen.
B 5	Aufwertung des Bachlaufs entlang der Rothenburger Straße (Ziff. 7)	Sichtbarmachen des bereits umgestalteten Bachlaufs (Sulzbach), durch teilweisen Verzicht bzw. Reduzierung der Heckenbepflanzung.
B 6	Umgestaltung und Aufwertung Rathausumgriff (Ziff. 8)	Ergänzen und Verbessern der bestehenden Freiflächengestaltung im Umgriff des Rathauses. Beseitigung des provisorischen Parkplatzes auf der Rückseite des Rathauses. Aufwertung der historisch bedeutenden stadträumlichen Situation i.V. mit Nutzungsangeboten / Intensivierung.
B 7	Umgestaltung und Aufwertung Umgriff Roßmühle (Ziff. 9)	Aufwertung der historisch bedeutenden stadträumlichen Situation. Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
B 8	Wegeanbindung Seniorenzentrum (Ziff. 20)	Schaffen einer attraktiven Fußwegeverbindung innerhalb des Grünzugs zwischen Seniorenzentrum und Stadtmitte.
B 9	Schaffen und Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen Kernstadt und Wohnsiedlungen	Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Kernstadt und Wohnsiedlungen.
B 10	Schaffen und Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen Kernstadt und Grünräumen	Verbesserung der Anbindung an die Naherholungsbereiche. Erlebarmachen des historischen Stadtgrundrisses.
B 11	Erhalt und Wiederherstellung der Grünräume in den Blockinnenbereichen	Aufwertung der Wohnqualität durch Schaffen von Freibereichen auf den Grundstücken bzw. Bezüge zu Freibereichen

<b>C</b>	<b>Bauliche Maßnahmen</b>	
<b>C 1</b>	<b>Modernisierungen und Instandsetzungen</b>	
C 1.1	Energetische Sanierung (Teilmodernisierung) von Gebäuden	Zur Minderung des Energieverbrauchs und des CO <sup>2</sup> -Ausstoßes i.V. mit der Entwicklung eines energetischen Gesamtkonzepts
C 1.2	Umfassende Modernisierungen von Gebäuden	Revitalisierung der historisch wertvollen Gebäudesubstanz i.V. mit einer Nutzungsintensivierung

<b>C 2</b>	<b>Umnutzung / Umbau / Ergänzungsmaßnahmen</b>	
C 2.1	Neuordnung und strukturelle Verbesserung i.V. mit Teilkernung, Umnutzungen, Erschließung	Aufwertung der Wohnqualität. Nutzungsintensivierung der Nebengebäude. Abbruch verzichtbarer und untergenutzter Nebengebäude zugunsten von Freibereichen auf den Grundstücken.
C 2.2	Neuordnung und Nutzungsänderung	Umnutzung bzw. Nutzungsintensivierung von Nebengebäuden bzw. Ersatzbauten. Bewahrung und Erhöhung der Nutzungsvielfalt. Stärkung der Wohnnutzung.
C 2.3	Umnutzung / Umbau / Ergänzung Mit Schwerpunkt Handel- und Dienstleistungsnutzungen (Ziff. 10)	Ergänzen der fehlenden Raumkante entlang der Unteren Rathausgasse. Stärkung des Einzelhandelsschwerpunktes Marktplatz und Ergänzen des Versorgungsangebotes, z.B. mit Markthalle oder Dorfladen
C 2.4	Sanierung und Umnutzung mit öffentlicher Nutzung + Wohnen (Ziff. 11)	Erhalt und Sanierung des Denkmals Marktplatz 6 mit Rückgebäude z.B. Bücherei, Teilabbruch. Abbruch Gebäude Obere Rathausgasse 1. Aufwertung der bedeutenden stadträumlichen Situation in unmittelbarer Nähe des Rathauses.
C 2.5	Umnutzung / Umbau Untere Marktstraße 4 (Ziff. 12)	Umnutzung / Umbau des ehemaligen Stallgebäudes in ein Werkstatt-Café, ggf. mit Ferienwohnungen. Attraktive Erweiterung des Tourismusangebots.
C 2.6	Umnutzung / Aktivierung Hirschengasse (Ziff. 13)	Umnutzung eines Hofes bzw. der Nebengebäude in eine Radherberge. Attraktive Erweiterung des Tourismusangebots.
C 2.7	Umnutzung Scheune Rodgasse 15 (Ziff. 14)	Umnutzung Scheune z.B. in Pferdehof / Reithalle mit Nutzung der angrenzenden Grünflächen als Pferdekoppel. Attraktive Erweiterung des Tourismusangebots bzw. für die örtliche Jugend.
C 2.8	Umnutzung / Umbau Rodgasse 3 - 5 (Ziff. 17)	Neuordnung und Umnutzung / Umbau mehrerer Bestandsgebäude z.B. zu „Besonderem Wohnen“, z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Betreutes Wohnen. Erhalt der beiden Denkmäler Rodgasse 3 und 5.
C 2.9	Sanierung und Umnutzung Hirschengasse 4 Nebengebäude in „Handwerkerstube“ (Ziff. 19)	Sanierung und Umnutzung des kleinen Wohnhauses neben Hirschengasse 4 in Form eines Handwerksangebotes für interessierte Bürger oder Touristen. z.B. Präsentation des örtlichen Handwerks oder traditioneller Handwerkskunst.
C 2.10	Verbesserung / Aufwertung Wohnnutzung im Hornungswiesenweg (Ziff. 24)	Verbesserung bzw. Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung durch Sanierung bzw. Ergänzungsbauten.

<b>C 3</b>		<b>Neubaumaßnahmen</b>
C 3.1	Neubau Ärztehaus + Wohnen Marktplatz 4 (Ziff. 15)	Sicherung der medizinischen Versorgung für die Zukunft. Erweiterung der Nutzungsvielfalt + attraktives Wohnen im Bereich des Marktplatzes.
C 3.2	Ergänzung / Erweiterung Seniorenzentrum (Ziff. 16)	Erweiterung des geplanten Seniorenzentrums bzw. Ergänzung durch Nutzungen, die mit dem Seniorenzentrum in Verbindung stehen, wie z.B. Fußpflegepraxis.
C 3.3	Neubau Blumenpavillon Windsheimer Str. 3 - 5 (Ziff. 18)	Ergänzung / Erweiterung für den bestehenden Blumenladen, Verbesserung des Angebots im Bereich des Einzelhandelsschwerpunktes Friedenseicheplatz.
C 3.4	Neubau besonderes Wohnen (Ziff. 21)	Ergänzende kleinteilige Wohnbebauung, z.B. als Betreutes Wohnen.

<b>D</b>		<b>Sonstiges</b>
D 1	Einrichtung Wochenmarkt (Ziff. 22)	Einrichtung eines Wochenmarktes (1-2 mal pro Woche). Steigerung der Attraktivität des Marktplatzes. Verbesserung des Angebots an regionalen und frischen Produkten in der Kernstadt.
D 2	Umwandlung in Grünfläche / Streuobstwiese bei Nutzungsänderung (Ziff. 23)	Wiederherstellen des historischen Grüngürtels in Form von Streuobstwiesen zur besseren Erlebbarkeit des historischen Ortsrandes und zur Aufwertung des Images der Stadt.

<b>E</b>		<b>Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>
E 1	Sanierung Freibad	Umfassende Sanierung und Modernisierung des Freibads, Verbesserung des Sport-, Freizeit- und Tourismusangebotes
E 2	Erneuerung der Minigolf-Anlage	Erneuerung der Minigolf-Anlage, Verbesserung des Freizeit- und Tourismusangebotes
E3	Sportplatz	Bewässerung mit Niederschlagswasser aus Rückhaltebecken herstellen

Die in Klammern genannten Ziffern beziehen sich auf die Nummern im Maßnahmenplan.



**10. Kosten- und Finanzierungsübersicht:**

**Förderrahmen**

Vorbereitende Untersuchung	Menge	Einheit	Bemerkungen	Kosten	Kosten	Kosten
	/Kosten			gesamt	förderfähig	nicht förderfähig
	€ / Einheit	(m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> t, ...)		T€	T€	T€
<b>C Übersicht</b>						
1. Vorbereitende Untersuchungen				30	30	0
2. Weitere Vorbereitung				45	45	0
3. Grunderwerb				85	85	0
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen				3.579	3.549	130
5. Baumaßnahmen				1.450	1.000	450
6. Sonstige Maßnahmen				0	0	0
7. Vergütungen				56	56	0
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>5.245</b>	<b>4.765</b>	<b>580</b>
<b>Summe Einnahmen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanzierungsbedarf</b>				<b>5.245</b>	<b>4.765</b>	<b>580</b>

<b>D Förderrahmen</b>					
Anteil Bund / Land	60 %			2.859	
Anteil Stadt	40 %			*1.906	
nicht förderfähige Kosten					*580
* von der Stadt aufzubringende Finanzierungsmittel gesamt				*2.486	





## 11. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### 11.1. Ergebnis, Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Der Bericht über die Rahmenplanung kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen damit vor.

Nach den durchgeführten Untersuchungen und den gewonnen Erkenntnissen sollte die bisherige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (bisher ca. 36,7 ha) im Süden um eine Teilfläche von ca. 3,7 ha bis zum Hornungswiesenweg ergänzt werden.

Innerhalb dieser Ergänzungsfläche befinden sich zum einen zwei Mehrfamilienhäuser, die einer umfassenden Sanierung bedürfen, da sie sich in einem schlechten Bauzustand befinden. Dies ist aus Sicht der Sanierung wünschenswert, da sie zu einer besseren Durchmischung des Wohnangebotes beitragen und somit auch zu einer Durchmischung der Sozialstruktur.

Zum anderen liegt innerhalb der Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb, der aufgegeben wurde und zum Abbruch vorgesehen ist. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich ebenfalls ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude in schlechtem Bauzustand. Auf den entsprechenden Grundstücken soll eine neue Wohnnutzung entstehen, die ebenfalls ein zusätzliches Wohnangebot im Innenbereich für unterschiedliche Nutzergruppen darstellt. Dafür sind hier eine Neuordnung der Grundstücke sowie eine Neuordnung der Erschließungssituation notwendig, um die bestehenden Missstände zu beseitigen und die gewünschte Wohnnutzung als Innenentwicklung zu ermöglichen.

Außerdem befindet sich auf der Nordseite des Hornungswiesenwegs (westlicher Teil) ein weiterer Neuordnungsbereich. Hier gibt es zum Teil brachliegende Grundstücksflächen sowie auch schwierige Grundstückszuschnitte, die eine Neuordnung erfordern, um eine hier wünschenswerte Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen (Innenentwicklung).

Der Stadt Burgbernheim wird daher empfohlen, das Untersuchungsgebiet zuzüglich der Erweiterungsfläche gem. Abgrenzungsplan als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Das Sanierungsgebiet wird mit einer Größe von ca. 40,5 ha für die förmliche Festlegung vorgesehen.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet "Kernstadt" werden jeweils im Rahmen der Haushaltplanung geprüft und entsprechend der finanziellen Möglichkeiten Berücksichtigung finden.

Die Sanierungssatzung "Kernstadt" wird in durch Anschlag an den Amtstafeln der Stadt Burgbernheim ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich (§ 143 Abs. 1 BauGB).

### 11.2. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

#### 11.2.1 Grundsätzliches

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem durch die Intensität der Maßnahmen bzgl. der Entwicklung der Bodenpreise, den Grundstücksverkehr und geplante Neuordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet:

- "Umfassendes" Sanierungsverfahren – oft auch "klassisches" oder "herkömmliches" Verfahren genannt
- "Vereinfachtes" Sanierungsverfahren.

Die Entscheidung für das eine oder andere Verfahren wird durch die Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet und begründet.

Neben den allgemeinen Vorschriften zum Städtebaurecht im BauGB kommen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung.

Beim "vereinfachten" Verfahren gibt es vier Varianten, unter denen dann die Stadt nach Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten wählen kann.

### 11.2.2 Das "Vereinfachte" Verfahren

Wenn eine Sanierung entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB im "vereinfachten" Verfahren durchgeführt werden soll, dann ist über die Anwendung des § 144 BauGB zu entscheiden.

Aus dieser Entscheidung heraus ergeben sich vier Varianten des "vereinfachten" Verfahrens:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Variante 1</b> | Anwendung des § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) und Abs. 2 (Verfügungssperre)<br>(mit Eintragung des Sanierungsvermerks) |
| <b>Variante 2</b> | Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2<br>(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)                      |
| <b>Variante 3</b> | Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1<br>(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)                       |
| <b>Variante 4</b> | völliger Ausschluss des § 144 Abs. 1 und 2<br>ohne Eintragung des Sanierungsvermerks                                     |

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 hat einen Eintrag im Grundbuch von jedem im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück "Sanierungsvermerk" zur Folge.

Wenn die Stadt zur Erleichterung der Sanierungsdurchführung eine genaue Kenntnis über alle Vorgänge baurechtlicher, bodenrechtlicher und sanierungsrechtlicher Art erhalten möchte, dann ist die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 u. 2 BauGB zu empfehlen.

### 11.2.3 Empfehlung zur Anwendung des "Vereinfachten" Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Kernstadt“ umfasst ca. 40,5 ha und ist ein Gebiet mit vielfältigen, gestreuten städtebaulichen Missständen.

Die Kernstadt soll als Standort für das Wohnen erhalten und fortentwickelt und für die private Infrastruktur mit Einzelhandel und Dienstleistungen gesichert und gestärkt werden. Ein wichtiges Sanierungsziel ist daher die Stärkung der Kernstadt als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum. Dafür sind die Möglichkeiten der Erschließung, Andienung und Parkierung von besonderer Bedeutung. Weiteres Sanierungsziel ist die Entwicklung funktionsfähiger Wohn- und Mischgebiete, insbesondere durch weitere Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der öffentlichen Räume.

Mit den o.g. Maßnahmenswerpunkten wird nicht die Nachverdichtung und Umstrukturierung der Kernstadt als Ziel verfolgt. Es geht es vorrangig um die Bestandsverbesserung und Aktivierung bestehender Gebäude, die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und den Erhalt und Verbesserung von Freibereichen. Damit steht insbesondere die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen in Teilen im öffentlichen Bereich (Verbesserung der städtebaulichen Situation, der Verkehrsverhältnisse, der Funktion des Gebietes und des Umfelds). Diese notwendigen Maßnahmen dienen in erster Linie zur Stabilisierung der Kernstadt und der noch bestehenden Versorgungseinrichtungen. Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen

bewirken daher voraussichtlich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Neuordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Durchführung der Sanierung erschweren oder behindern würden, sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen und die energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz sind ebenfalls ein wesentliches Sanierungsziel. Insbesondere die Umnutzungen stadtbildprägender Nebengebäude mit einer nachhaltigen Nutzung stellt eine besondere Herausforderung in der Sanierungsarbeit dar.

Einzelne Betriebsverlagerungen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Alle privaten Maßnahmen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Aus den o.g. Einschätzungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB nicht erforderlich ist. Sie sind deshalb auszuschließen.

Der Stadt wird daher vorgeschlagen, die Sanierung des Gebiets „Kernstadt“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet, der angestrebten Ziele der Sanierung, der vorgesehenen Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet, wie auch die Durchführbarkeit der Sanierung und letztlich die nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die Bodenpreise wird der Stadt weiterhin vorgeschlagen, genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach dem Vereinfachten Verfahren auf die im § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genannten Bestimmungen zu beschränken (Variante 1 unter Ziffer 11.2.2).

Mit der Wahl des Vereinfachten Verfahrens erfolgt keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbetrag). Dafür kommt jedoch das Erschließungsbeitragsrecht gem. § 20 ff. und § 33 ff. KAG grundsätzlich zur Anwendung (Erschließungsbeiträge).

Für die Durchführung von straßenbaulichen Verbesserungsmaßnahmen muss daher vorab geprüft werden, inwieweit die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können. Die Durchführung dieser Umgestaltungsmaßnahmen kann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erheblich erschwert werden.

### 11.3. Vorschlag für die Sanierungssatzung

Der Stadtrat der Stadt Burgbernheim hat am ..... folgenden Beschluss gefasst:

Aufgrund von § 142 Absatz 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2012-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400) erlässt die Stadt Burgbernheim folgende:

#### **Satzung**

#### **der Stadt Burgbernheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Kernstadt"**

##### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

- 1.1 Zur Behebung städtebaulicher Missstände innerhalb des abgegrenzten Gebietes der Kernstadt von Burgbernheim - für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind - wird das in Absatz 1.2 und 1.3 näher bezeichnete Gebiet hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
- 1.2 Das Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 40,8 ha umfasst alle Grundstücke bzw. Teilgrundstücke innerhalb der in beiliegendem Lageplan (Plan "Abgrenzung Sanierungsgebiet", erstellt von FP7 am 24.07.2013) im Maßstab 1: 3.000 abgegrenzten Fläche.
- 1.3 Der Lageplan im Maßstab 1:3.000 mit den äußeren Grenzen des Sanierungsgebietes "Kernstadt" ist Bestandteil dieser Satzung und kann im Bauamt der Stadt Burgbernheim während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann eingesehen werden.
- 1.4 Die Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Kernstadt" im vereinfachten Verfahren ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung und kann im Bauamt der Stadt Burgbernheim während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann eingesehen werden.
- 1.5 Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Grundstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden.
- 1.6 Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet "Kernstadt".

##### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im Vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

##### **§ 3 Genehmigungspflichten**

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

#### § 4 Inkrafttreten

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

Burgbernheim, den .....  
Stadt Burgbernheim

.....  
Matthias Schwarz  
Bürgermeister

Hinweise:

1. Die Sanierung soll innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.
2. Die Sanierungssatzung und die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.
3. Ferner wird auf Folgendes hingewiesen: nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich
  - a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Ziffern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Burgbernheim geltend gemacht worden sind. § 214 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
4. Mit der städtebaulichen Planung wurde das Architektur- und Stadtplanungsbüro Freie Planungsgruppe 7 in Stuttgart (Ansprechpartnerin: Dipl.Ing. Petra Zeese, Tel. 0711/96782-0) beauftragt. Dort und im städtischen Bauamt erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.  
Ansprechpartner: Bauliche Beratung: Herr Neumann, Tel. 09843/309-26  
Bei Fragen zur Förderung: Herr Rank, Tel. 09843/309-11

G:\Projekte\194.2 Burgbernheim Entwicklungsplanung\Texte\Bericht\2013-07-24\_Bericht