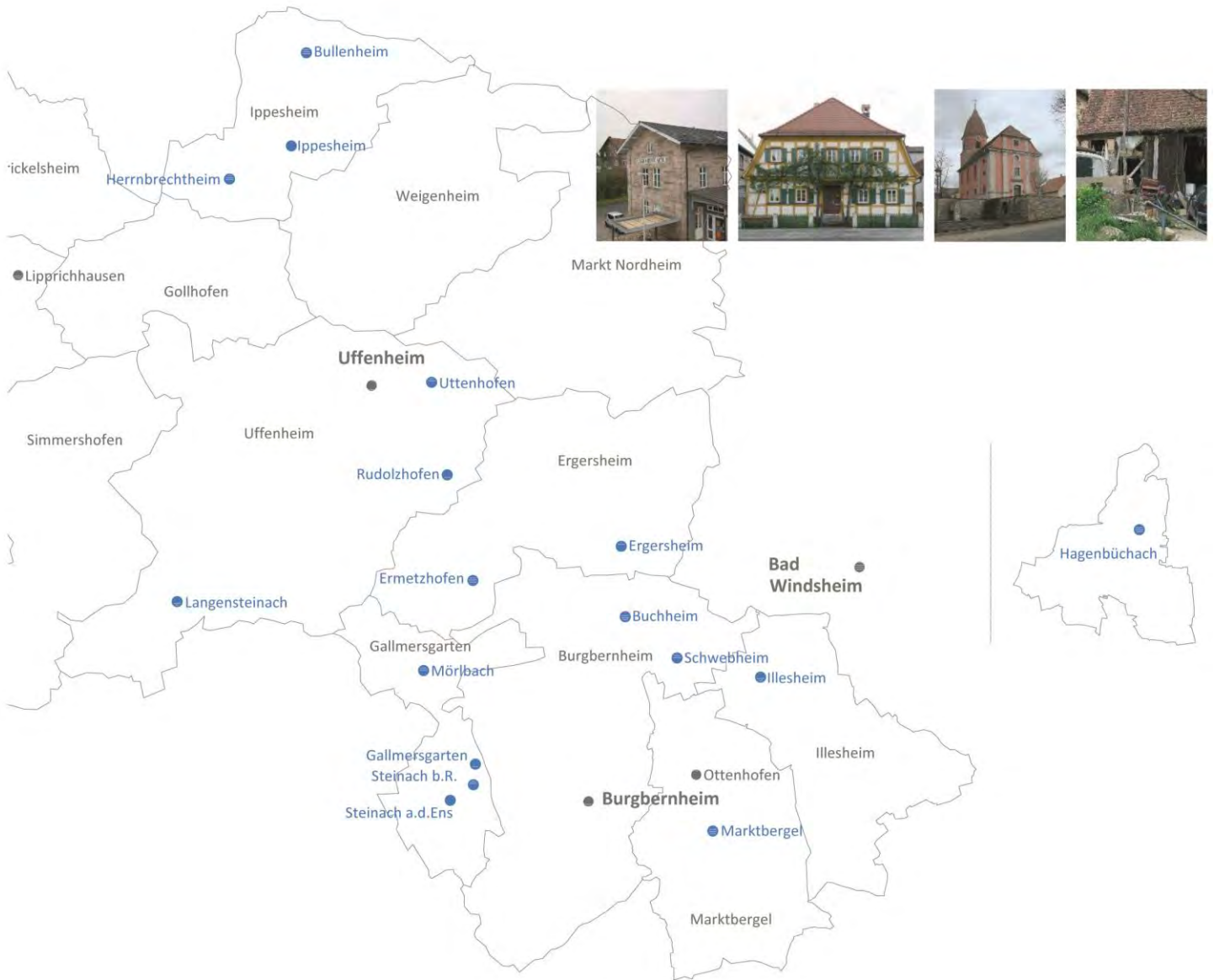


# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT



---

Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

## Bestandsanalyse

## Mängel und Konflikte

## Entwicklungskonzept

### Auftraggeber

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

**Das Innenentwicklungskonzept wird gefördert vom Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken**

### Auftragnehmer

**PLAN7** Architekten

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

Stand 11.10.2018

Teil Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>4</b>
1.1	Einleitung Innenentwicklung im ländlichen Raum, Auftrag	4
1.2	Zielsetzung der Planung	4
1.3	Vorgehensweise	4
1.4	Hinweise auf vorliegende Untersuchungen und Planungen	5
<b>2</b>	<b>Bestandsuntersuchung der Orte in der kommunalen Allianz A7</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Raum	6
2.2	Lageplan der beteiligten Ortschaften	7
2.3	Übersichtsplan der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel	7
2.4	Daseinsvorsorge im gesamten Untersuchungsgebiet	8
<b>3</b>	<b>Einzelortuntersuchungen</b>	<b>10</b>
3.1	Burgbernheim mit den Ortsteilen Buchheim und Schwebheim	10
3.2	Marktbergel	11
3.2.1	Bestandsuntersuchung Marktbergel	12
3.2.2	Entwicklungskonzept	18
3.2.3	Abbildungen	20
3.2.4	Pläne 01 – 05	26
3.3	Illesheim	31
3.4	Gallmersgarten mit den Ortsteilen Gallmersgarten, Mörlbach, Steinach an der Ens und Steinach bei Rothenburg	31
3.5	Uffenheim mit den Ortsteilen Rudolzhofen, Uttenhofen und Langensteinach mit Kleinharbach	31
3.6	Ippesheim mit den Ortsteilen Ippesheim, Herrnberechtheim und Bullenheim	31
3.7	Ergersheim mit den Ortsteilen Ergersheim und Ermetzhofen	31
3.8	Hagenbüchach	31
<b>4</b>	<b>Ausblick</b>	<b>32</b>

## **1 Anlass und Ziel**

### **1.1 Einleitung Innenentwicklung im ländlichen Raum, Auftrag**

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

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

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

### **1.2 Zielsetzung der Planung**

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

Der Bericht soll als Grundlage für weitergehende städtebauliche Untersuchungen dienen.

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

### **1.3 Vorgehensweise**

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

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

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

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

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

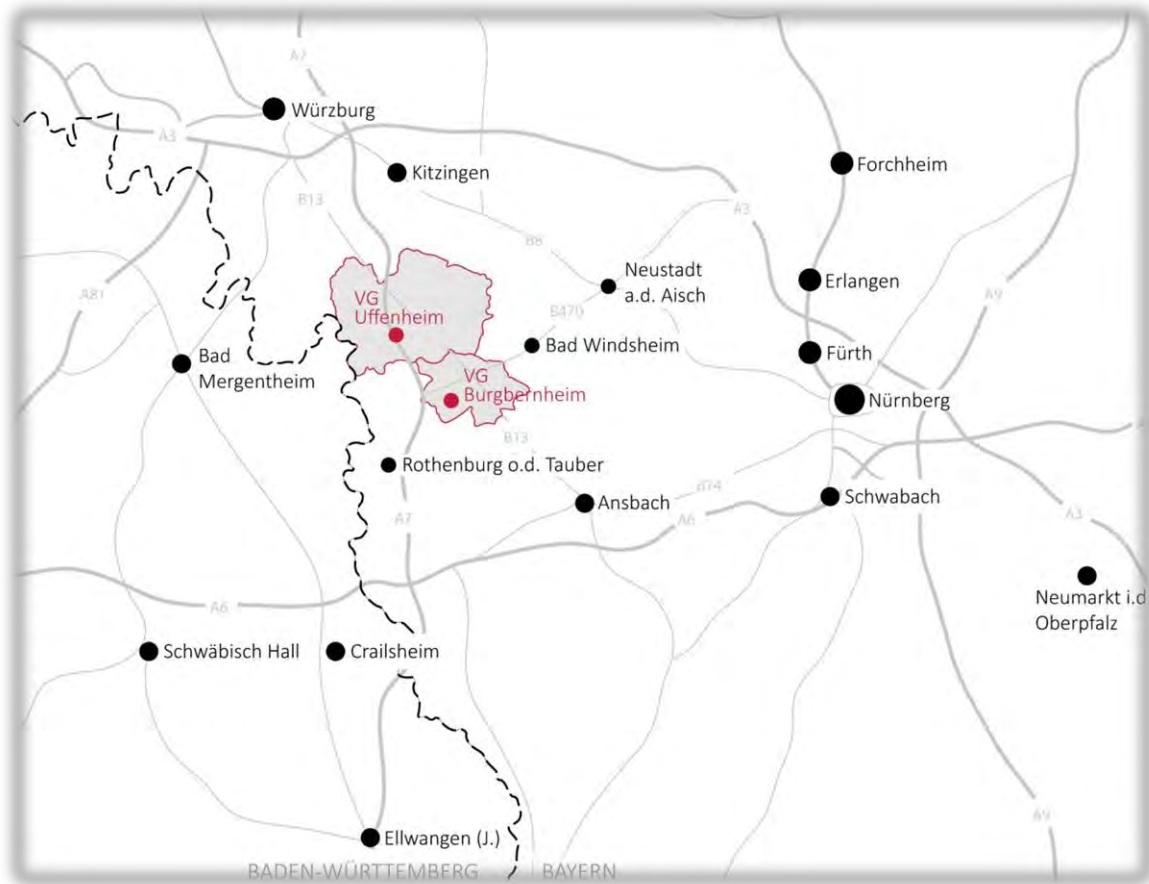
#### **1.4 Hinweise auf vorliegende Untersuchungen und Planungen**

Folgende Untersuchungen/Planungen dienten als Grundlage:

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

## 2 Bestandsuntersuchung der Orte in der kommunalen Allianz A7

### 2.1 Lage im Raum



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



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

## 2.4 Daseinsvorsorge im gesamten Untersuchungsgebiet

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

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

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

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

Beispiele für Unternehmen des täglichen bis wöchentlichen Bedarfs:

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

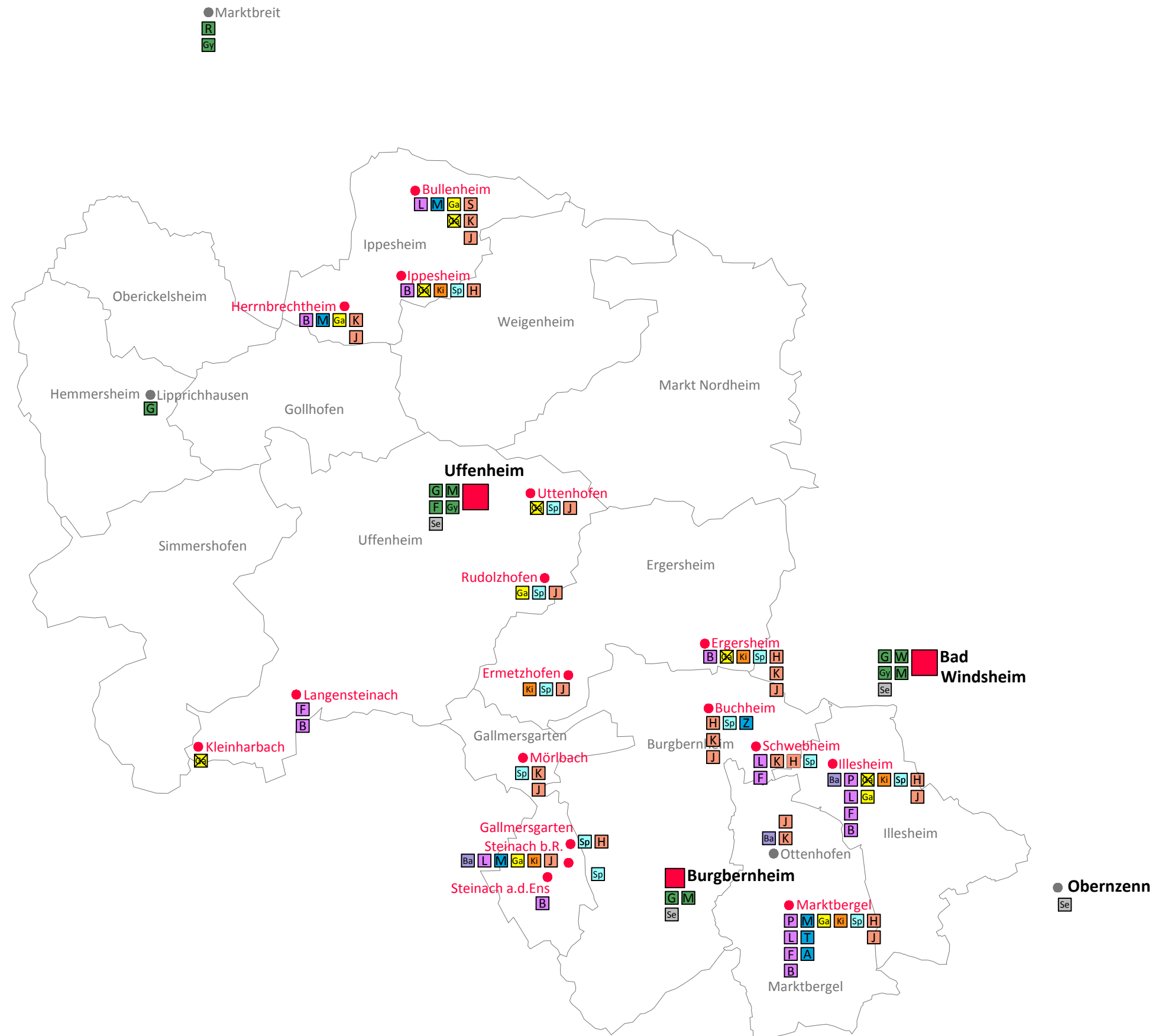
Beispiele für Unternehmen des unregelmäßigen Bedarfs:

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

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

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





**Einrichtungen der Daseinsvorsorge**

- Mittelzentrum mit weiterführenden Schulen (siehe Symbole) und Einrichtungen für Senioren, alle weiteren Einrichtungen vorhanden, jedoch nicht einzeln dargestellt
- Kleinzentrum mit weiterführenden Schulen (siehe Symbole) und Einrichtungen für Senioren, alle weiteren Einrichtungen vorhanden, jedoch nicht einzeln dargestellt
- Schulen:
  - G Grundschule
  - M Mittelschule
  - R Realschule
  - F Fachoberschule
  - W Wirtschaftsschule
  - Gy Gymnasium
  - V Volkshochschule
- Se Senioren-/Heim/Residenz/Betr. Wohnen
- Ba Bahnhof mit Haltestelle
- allgem. Versorgung:
  - P Post /DHL
  - L Lebensmittel (Bäcker, Metzger, Hofladen, etc.)
  - F Frisör
  - B Bankfiliale / Automat
- ärztliche Versorgung:
  - A Apotheke
  - M allgemein Mediziner
  - T Tierarzt
  - Z Zahnarzt
- Gaststätten:
  - X Öffnungszeiten stark eingeschränkt
- Kindergarten
  - Ki
- Sport-/Bolzplatz
  - Sp
- Dorfgemeinschaftshäuser:
  - H Gemeinschaftshaus / -halle
  - S Gemeinschaftssaal
  - K kirchliches Gemeindehaus
  - J Jugendraum/-haus

ca. 24 km von Marktbergel bis zum Oberzentrum Ansbach

**Rothenburg ob der Tauber**  
 R  
 Gy  
 Se

### **3 Einzelortuntersuchungen**

#### **3.1 Burgbernheim mit den Ortsteilen Buchheim und Schwebheim**

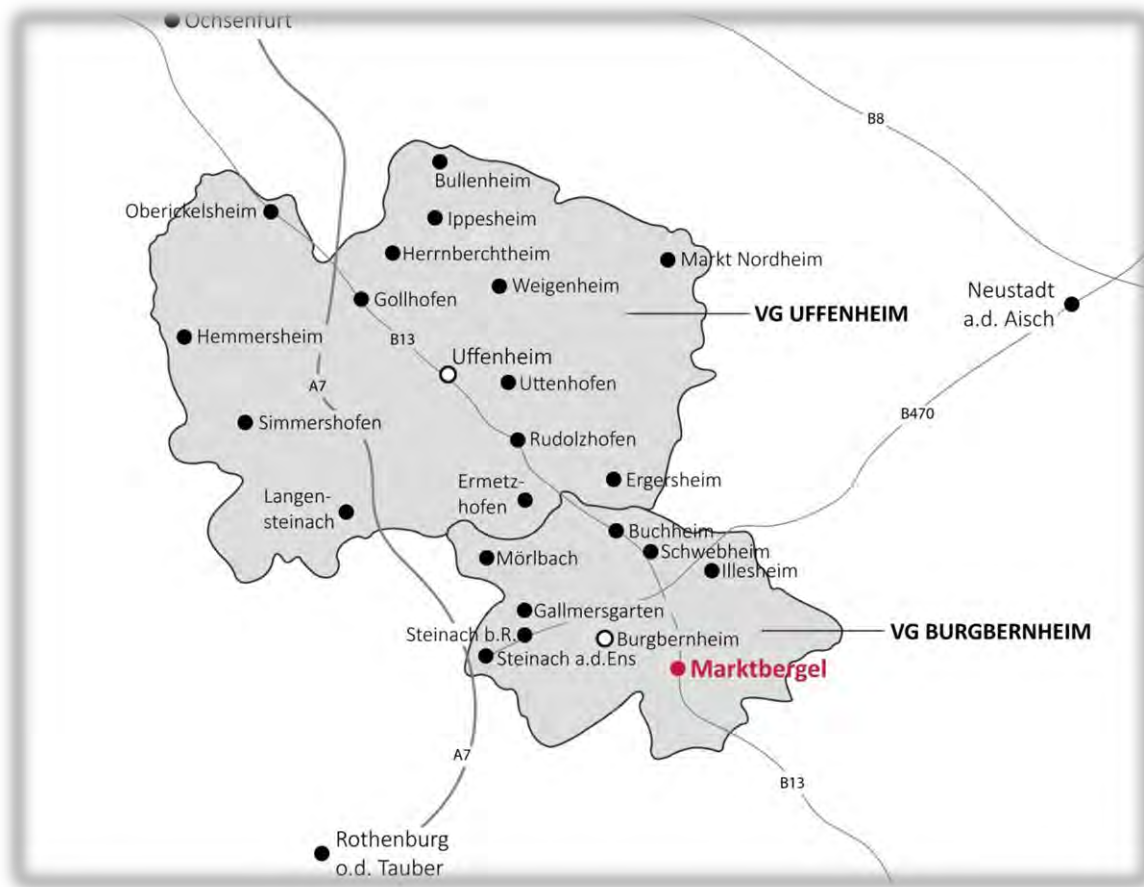
### 3.2 Marktbergel



### 3.2.1 Bestandsuntersuchung Marktbergel

#### 3.2.1.1 Lage im Untersuchungsgebiet

Marktbergel liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim im südlichen Bereich der Kommunalen Allianz, ist über die B 13 an das überörtliche Verkehrsnetz und über die B 470 direkt an die A7 angebunden.



#### 3.2.1.2 Grundstückssituation

##### Eigentumsverhältnisse

siehe Plan 01

Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von ca. 37,7 ha. Das Gebiet wird von der Kreisstraße NEA 43 durchschnitten. Außer den Grundstücken der privaten Eigentümer sind mehrere Grundstücke im Eigentum des Marktes und zwei Grundstücke im Eigentum der Evang.-Luth. Kirchenstiftung Marktbergel.

##### Grundstückszustand

„Gefangene Grundstücke“ ohne privaten Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind nicht vorhanden.

##### Baulücken im Untersuchungsgebiet

siehe Plan 04

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es eine Baulücke im Eigentum der Stadt (Flst. Nr. 112), dieses Grundstück könnte auch z.B. in zwei Baugrundstücke aufgeteilt werden.

Ein Teil der Baulücken auf den privaten Grundstücken kann im Rahmen von Grundstücksneuordnungen, Zusammenlegung einzelner privaten Grundstücke, bzw. Teilung von großen Grundstücken in Baugrundstücke aufgeteilt werden. Mögliche Grundstücke hierfür sind die Flst. 84, 136, 334, 338, 1054, 1059, 1106, 1107, 1108 und 1109.

Weitere bestehende Baulücken auf privaten Grundstücken benötigen für eine sinnvolle Neubebauung eine neue Erschließung. Mögliche Grundstücke / bzw. Teilbereiche der Grundstücke für die Einbeziehung in eine Grundstücksneuordnung sind die Flst. 172, 173, 174, 176, 177, 195/2, 222, 226, 228, 229, 230, 231, 232, 242, 243 und 244/2.

##### Baulücken in den Baugebieten



siehe Plan 04

In den erschlossenen Baugebieten stehen noch einige wenige Bauplätze zum Verkauf, 4 davon in Hanglage. Momentan wird ein neues Baugebiet "Im Weilerfeld" mit 22 Bauplätzen erschlossen.

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

In Marktbergel ist lediglich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ansbacher Str. 12, Flst. 234) mit Tierhaltung innerhalb des Untersuchungsgebietes ansässig. Dieser verhindert zurzeit eine Innenentwicklung mit einer Wohnbebauung auf den Flst. 226, 229, 230, 231, 243. Der Betrieb in der Kirchstraße auf den Flst. 179 und 181 hat inzwischen keine Tierhaltung mehr. Dargestellt ist dies im Plan 05 „Entwicklungskonzept“.

### **Nachfragesituation nach Baugrundstücken**

In Marktbergel ist momentan eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die nicht unmittelbar abgedeckt werden kann.

### **Fazit Grundstückssituation**

Im Zuge einer Innenentwicklung stehen hier nur sehr wenige Grundstücke zur Verfügung, die direkt ohne Grundstücksneuordnung oder neue Erschließung bebaut werden können. Dies ist in Plan Nr. 4 dargestellt. Eine ideale Fläche für eine Nachverdichtung wäre die Entwicklung des Innenbereichs von Block Ansbacher Straße, Roßmühlenweg und Dürrbachstraße (siehe Abbildung 6). Diese Fläche liegt in der Ortsmitte. Die vorgeschlagene Entwicklung erfordert ein Mitwirken von mehreren (mindestens 6) Eigentümern, die unter Umständen kein Interesse an solch einer Entwicklung haben. Jedoch können, je nach Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, alternative Vorschläge für weniger umfangreiche Bebauungen gemacht werden, bei denen nicht alle Flächen mit einbezogen werden. Berücksichtigt werden muss, dass momentan der größte Anteil der Fläche durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst. 234 verhindert wird.

Da eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken vorliegt, besteht hier eine gute Voraussetzung, um Interessenten für eine Innenentwicklung zu gewinnen. Dies kann durch ein vorliegendes Baulückenkataster und eine Beratungen der Interessenten durch die Gemeinde unterstützt werden.

## **3.2.1.3 Gebäudesituation**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung / Nutzungen EG**

siehe Plan 03

Die Gesamtbetrachtung der Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen zeigt die typische Struktur eines Mischgebiets, mit einer überwiegenden Nutzung der Erdgeschosszonen durch Gastronomie, Hotel, sonstigen Dienstleistungen (eine Apotheke) und öffentlichen Einrichtungen. Dies ist allerdings nur in der Ortsmitte vorzufinden. Eine Metzgerei, sowie der Gemeindeladen versorgen den Ort mit dem täglichen Grundbedarf. Der Gemeindeladen wird sehr gut von den Dorfbewohnern angenommen und wurde vor kurzem durch den Einbau eines Cafés erweitert. Weitere Läden des Einzelhandels sind aus dem Ortsbild verschwunden. Durch die Nachbarkommunen Burgbernheim und Bad Windsheim ist der Ort für den mittel- bis langfristigen Bedarf versorgt.

Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung im Ortskern ist noch durch eine Vielzahl von früher landwirtschaftlich genutzten, jetzt teilweise leerstehenden Nebengebäuden erkennbar. Im Innenbereich des Blocks Ansbacher Straße - Dürrbachstraße des Untersuchungsgebiets besteht noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem eine erhebliche Beeinträchtigung (Geruchsemissionen) der umliegenden Nutzungen ausgeht.

Die Obergeschosse der meist älteren Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen.

### **Gebäudezustand**

Im Plan 03 „Mängel und Konflikte“ sind die Gebäude mit baulichen Mängeln, sowie mit umfangreichen baulichen Mängeln markiert. Im Untersuchungsgebiet wurden 7 Gebäude gefunden (Abbildung 1), bei denen von außen umfangreiche Mängel festgestellt wurden, diese Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig. 5 weitere Gebäude weisen bauliche Mängel auf. Im Eigentum des Marktes sind mehrere Gebäude in sehr schlechtem Zustand. Es handelt sich dabei um das in die Jahre gekommene und ehemalige Feuerwehrhaus am Niederhof, welches momentan als Werkstoffhof genutzt wird. Es wurde durch einen Neubau an einem anderen Standort ersetzt. Durch die, bei Abbruch des ehemalige

Feuerwehrhaus entstehende Fläche, kann dem dahinter liegenden Schützenverein eine Außenfläche angeboten werden, die für Vereinsfeste genutzt werden kann.

Das Gebäude des ehemaligen Kindergartens, der heute als Jugendtreff genutzt wird, und das ehemalige Schulgebäude am Roßmühlenweg, in dem momentan die Vereine untergebracht sind, weisen bauliche Mängel auf. Für diese Gebäude wird ein Abbruch empfohlen, da eine wirtschaftliche Sanierung unseres Erachtens und auch aus Sicht des Marktes nicht möglich ist.

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

### **Leerstände**

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

Aktuell stehen ungefähr 16 Wohngebäude mit Nebengebäuden im Untersuchungsgebiet leer (Abbildung 2). Besonders gravierende, das Ortsbild störende Leerstände gibt es in der Ortsmitte rund um das Rathaus, Ansbacher Straße 5 und 8, Würzburger Straße 5 und 7.

### **Denkmalschutz**

Auffallend sind die vielen, sich meist in sehr gutem Zustand befindenden, denkmalgeschützten ortsbildprägenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Von den 38 dieser denkmalgeschützten Gebäude, incl. den beiden Kirchen und dem Rathaus, ist lediglich eines (Ansbacher Straße 13, von außen betrachtet) in einem schlechten Zustand.

### **Fazit Gebäudesituation**

Städtebauliche Mängel in größerem Umfang auf Grund schlechter Bausubstanz sind im Untersuchungsgebiet besonders nördlich der Ansbacher Straße zu finden, siehe Abbildung 1.

Als Problemschwerpunkte werden die Bereiche mit einer Häufung ehemals landwirtschaftlich genutzter, teilweise nicht mehr standortgerecht genutzter oder ungenutzter Nebengebäude bezeichnet. Hier ist aufgrund der erkennbaren Struktur­mängel eine nachhaltige, funktionsgerechte bauliche Nutzung ohne eine städtebauliche Neuordnung (Entkernung / Grundstücksneuordnung) der jeweiligen Situation nicht möglich. Beispiel Würzburger Straße 5 und 7 sowie auch Ansbacher Straße 8.

Eine nachhaltige Verbesserung der Standortbedingungen für neue Nutzungen der leerstehenden Gebäude, sowie deren Umfeldqualität ist teilweise nur durch Abbruchmaßnahmen (Auskernung) möglich.

Den momentan gezählten 16 leerstehenden Gebäude können die 20 Haushalte, die von über 75 jährigen bewohnt werden (siehe 3.2.1.4), als potentieller Leerstand hinzugezählt werden, um ein realistisches Bild für die kommenden Jahre abzubilden. Durch diesen bevorstehenden Generationenwechsel können sich einige Möglichkeiten der Erneuerung, Umnutzung oder Neuordnung ergeben.

Um den Bewohnern auf längere Sicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, benötigen eine hohe Anzahl der Gebäude eine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz. Genaue Zahlen dazu können durch Haushaltsbefragung ermittelt werden.

## **3.2.1.4 Wohnsituation/Bewohnerstruktur**

### **Wohnungsverteilung**

Die meisten Wohngebäude im Untersuchungsgebiet sind Einfamilienhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Wohngebäude, nur wenige Mehrfamilienhäuser sind hier vorzufinden. Von den ca. 220 Wohngebäuden werden ca. 150 (68%) von den Eigentümern selber bewohnt. Genaue Zahlen dazu können durch Haushaltsbefragung ermittelt werden.

## Bewohner-/ Haushaltsstruktur

Altersstruktur		%
0 bis 17 Jahre	126	19 %
18 bis 45 Jahre	231	35 %
46 bis 65 Jahre	167	26 %
66 bis 75 Jahre	60	9 %
über 75 Jahre	72	11 %
Anzahl der Bewohner zum Zeitpunkt der Untersuchung (Stand 04/2017)	656	

Die im Untersuchungsgebiet lebenden Bewohner (656 EW) verteilen sich auf ca. 240 Haushalte mit einer durchschnittlichen Größe von 2,7 Personen je Haushalt, wobei es zahlreiche Einzelhaushalte mit älteren Bewohnern und einige relativ große Haushalte gibt (Familien mit mehreren Generationen in einem Haus).

Auffallend ist der hohe Prozentsatz an Kindern. Dies wird durch die heilpädagogische Wohngruppe Marktbergel nur geringfügig beeinflusst (1 %). Weiter ist zu sehen, dass bei Haushalten mit mehreren Personen oft eine Person über 75 mit im Haushalt lebt. Es gibt **ca. 20 Haushalte**, in denen alle Personen (meist ein oder zwei Personen) **über 75 Jahre** alt sind, dies sind ca. **8,3 %** der Haushalte. Von den Grundstückseigentümern der bebauten Grundstücke sind die Eigentümer von 39 Grundstücken über 75 Jahre alt. Genaue Zahlen dazu können durch Haushaltsbefragung ermittelt werden.

### Fazit Wohnsituation

Die Erhaltung bestehender Strukturen im Untersuchungsgebiet (baulich / funktional / gestalterisch / sozial) ist sehr stark von der Erhaltung der Wohnnutzung in diesem Gebiet abhängig. Aus diesem Grund sollen vor allem auch die Voraussetzungen für ein attraktives und gesundes Wohnen an den dafür geeigneten Standorten im Untersuchungsgebiet gesichert oder hergestellt werden, um auch jüngeren Bewohnern / Familien Anreize zum Wohnen in der Ortsmitte zu bieten.

Da ein sehr hoher Anteil der Gebäude von den Eigentümern selber bewohnt wird, ist hier in der Regel mit einem höheren Interesse an einer Modernisierung zu rechnen. Dies kann allerdings im Einzelfall durch ein hohes Alter des Eigentümers eingeschränkt sein. Ältere Eigentümer wollen oder können oftmals keine umfangreichen Veränderungen an ihren Anwesen mehr vornehmen. Meist bewohnen diese Personen große Anwesen, nutzen aber nur wenige Räume, dadurch entsteht ein großer Anteil an Leerstand. Veränderungen werden bei diesen Anwesen meist erst nach einem Generationenwechsel stattfinden.

Durch den recht hohen Anteil der über 75 Jährigen und einem Anteil von ca. 8,3 % der Gesamthaushalte, in denen ausschließlich über 75 Jährige leben, ist davon auszugehen, dass hier in den nächsten Jahren eine Veränderung bevorsteht. Dies muss unbedingt bei der Entwicklung zu einer Verbesserung der Daseinsvorsorge (siehe 3.3.1.7) berücksichtigt werden.

### 3.2.1.5 Ortsbild - Stadtgestalterische Bewertung

Im Untersuchungsgebiet gibt es viele denkmalgeschützte Gebäude, viele sind in sehr gutem Zustand. Wichtige Straßenraumkanten entlang der Kirchstraße, Ansbacher Straße (Ortsmitte) und Würzburger Straße (südlicher Teil) sind sehr gut erhalten. Ortsbildprägende Gebäude sind besonders in der Ortsmitte vielfach vorhanden, nur die wichtigsten wurden im Plan markiert. Das Gebäude Ansbacher Straße 10 (denkmalgeschützt) und das leerstehende Gebäude Ansbacher Straße 5 mit großer Scheune (siehe Abbildung 2, links oben), befinden sich in direkter Nähe zum Rathaus in der Ortsmitte. Durch den schlechten Gebäudezustand stören sie das Ortsbild.

Die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße NEA 43 durch Marktbergel ist in einem schlechten Zustand. Der Neuausbau ist bereits vom Landkreis geplant. Da die angrenzenden Gehwegflächen ebenfalls in einem schlechten Zustand sind, ist vom Gemeinderat eine neue Pflasterung des begleitenden Gehwegs beschlossen.

Anhand des Luftbildes ist zu erkennen, dass die Freiflächen in einigen der Blockinnenräume durch private Gärten, südlich der Kirchstraße und nördlich des Niederhofs, begrünt sind. In den Blockinnenbereich zwischen Burgberheimer Straße,

Am Nutzgraben – Schmiedgasse, Herrengasse bis Kirchstraße – nördlicher Teil Ansbacher Straße ist auf Grund ihrer dichten Bebauung sehr wenig Grün zu finden. Auch sind die Hofflächen der oft ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen größtenteils versiegelt.

Entlang der Ansbacher Straße, sowie der Kirchstraße findet man eine Grüngestaltung durch Einzelbaumstandorte und größere Beete (meist Grünflächen), die sich mit den Zufahrten abwechseln. Ansonsten gibt es nur wenige Grünflächen und Bäumen im öffentlichen Raum.

Im Bereich Niederhof ist an den Rändern eine Grüngestaltung durch vereinzelte Baumstandorte zu erkennen. Die Platzfläche selber ist jedoch ohne Gestaltung und durch ein Granitkleinpflaster fast vollständig versiegelt. Die Pflasterfläche weist starke Setzungen auf und ist in einem sehr schlechten Zustand (siehe Abbildung 5).

### **Fazit Ortsbild**

Für das Ortsbild hat der Erhalt und die Sanierung des leerstehenden Gebäudes Ansbacher Straße 5 mit großer Scheune und Ansbacher Straße 10 (denkmalgeschützt), direkt in der Ortsmitte, erste Priorität.

Der öffentliche Platz „Am Niederhof“ ist bautechnisch in einem sehr schlechten Zustand und wie oben beschrieben nicht gestaltet. An seinen Rändern steht der ehemaligen Kindergarten und das ehemalige FFW Haus, diese sind teilweise untergenutzt und in schlechtem Zustand (siehe Gebäudesituation). Hier bietet es sich an eine zusammenhängende Gesamtplanung für die Freiflächen am Niederhof mit den Gehwegflächen entlang der neu zu planenden Ortsdurchfahrt zu entwickeln. Diese sollte Entsiegelung, neue Baumstandorte und neue Grünflächen beinhalten. Durch diese Maßnahme wird eine neue zeitgemäße Ortsmitte entstehen, die zur Aufwertung des gesamten Ortsbildes beitragen kann und die Lebensqualität im Ort verbessert.

Die Gestaltung der Ansbacher Straße mit großzügigen Grünflächen, Baumstandorten und einer Pflasterung der Zufahrten zu den Gebäuden ist eine Bereicherung des Ortsbildes. Eine Fortführung dieser Gestaltung entlang von weiteren Straßen, an denen dies machbar ist, z.B. der Burgbernheimer und Westheimer Straße, ist wünschenswert.

Private Maßnahmen mit Grüngestaltung, neuen Baumstandorten und Entsiegelung der befestigten Hofflächen wären begrüßenswert, um das Ortsbild und Klima zu verbessern.

### **3.2.1.6 Verkehrssituation**

#### **Verkehrsbelastung / Straßen- und Wegenetz**

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

Das Untersuchungsgebiet wird von einer Kreisstraße (NEA 43) durchschnitten. Der Durchgangsverkehr ist eine große Belastung für Marktbergel (siehe Abbildung 3). Die Durchfahrt von der Kreuzung Burgbernheimer Straße – Würzburger Straße weiter zur Westheimer Straße ist durch den schmalen Straßenraumquerschnitt erschwert. Die Verkehrsführung der Kreisstraße über diese Kreuzungen durch den Ort ist sehr belastend sowohl für die Verkehrsbeteiligten als auch für die Anwohner.

Im südöstlichen Ortsausgang von Marktbergel trifft die Ansbacher Straße auf die B 13.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen Dürrbach- und Kirchstraße ist eine sehr gute Fußwegeverbindungen durch zahlreiche „Gässlein“ vorhanden.

#### **Ruhender Verkehr**

Entlang der Würzburger Straße und der Ansbacher Straße sind ausreichend öffentliche ausgewiesene Parkplätze vorhanden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf privaten Flächen ist bei den meisten Wohngebäuden gegeben.

#### **ÖPNV**

Das Untersuchungsgebiet ist mit 2 Bushaltestellen innerhalb des Gebiets und einer weiteren direkt im Anschluss Richtung Siedlungsgebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr verbunden. Eine Buslinie (832) fährt 3-mal tgl. Mo – Fr. Der nächste Bahnhof befindet sich ca. 2 km entfernt in Ottenhofen-Bergel und ist mit der Buslinie 832 und einem kurzen Stück Fußweg zu erreichen.



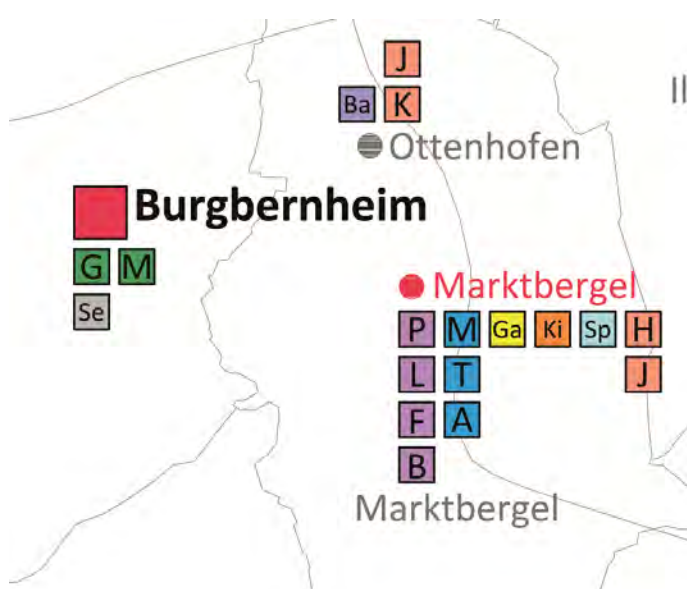
## Fazit Verkehr

Verkehrliche Untersuchungen und Verbesserungsvorschläge diesbezüglich sind nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung. Zu erwähnen ist jedoch die Nähe der B 13 im südöstlichen Teil von Marktbergel. Durch die topographische Lage verhindert die Nähe der B 13, auf Grund von Schallimmission des Verkehrslärms, eine Bebauung einiger Grundstücke im südlichen Bereich der Ansbacher Straße.

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

Der Neuausbau der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße NEA 43 durch den Landkreis sollte genutzt werden um im Gehwegbereich die Situation für Fußgänger und Fahrradfahrer zu verbessern. Von Seiten des Marktes ist eine Planung vorgesehen bei der der ungestaltete Ortseingang (Burgbernheimer Straße) umgestaltet werden soll. Direkt am Ortseingang wird durch eine Querungshilfe die Sicherheit für die Fußgänger erhöht. Durch den Straßenausbau mit Neugestaltung des Hirtenwegs, mit einer Anbindung an die Brugbernheimer Straße, wird die Erschließung der Grundstücke am Hirtenweg deutlich verbessert. Der gesamte Ortseingang wird durch diese geplanten Maßnahmen deutlich aufgewertet und die Verkehrssituation entschärft.

### 3.2.1.7 Daseinsvorsorge



Einrichtungen der Daseinsvorsorge	
<span style="color: red;">■</span>	Mittelzentrum mit weiterführenden Schulen (siehe Symbole) und Einrichtungen für Senioren, alle weiteren Einrichtungen vorhanden, jedoch nicht einzeln dargestellt.
<span style="color: red;">■</span>	Kleinzentrum mit weiterführenden Schulen (siehe Symbole) und Einrichtungen für Senioren, alle weiteren Einrichtungen vorhanden, jedoch nicht einzeln dargestellt.
<span style="color: green;">■</span>	Schulen:
<span style="color: green;">G</span>	Grundschule
<span style="color: green;">M</span>	Mittelschule
<span style="color: green;">R</span>	Realschule
<span style="color: green;">F</span>	Fachoberschule
<span style="color: green;">Gy</span>	Gymnasium
<span style="color: green;">V</span>	Volkshochschule
<span style="color: grey;">Se</span>	Senioren-/Heim/Residenz/Betr. Wohnen
<span style="color: blue;">Ba</span>	Bahnhof mit Haltestelle
<span style="color: purple;">■</span>	allgem. Versorgung:
<span style="color: purple;">P</span>	Post /DHL
<span style="color: purple;">L</span>	Lebensmittel (Bäcker, Metzger, Hofladen, etc.)
<span style="color: purple;">F</span>	Frisör
<span style="color: purple;">B</span>	Bankfiliale / Automat
<span style="color: blue;">■</span>	ärztliche Versorgung:
<span style="color: blue;">A</span>	Apotheke
<span style="color: blue;">M</span>	allgemein Mediziner
<span style="color: blue;">T</span>	Tierarzt
<span style="color: yellow;">■</span>	Gaststätten:
<span style="color: yellow;">X</span>	Öffnungszeiten stark eingeschränkt
<span style="color: orange;">K</span>	Kindergarten
<span style="color: blue;">Sp</span>	Sport-/Bolzplatz
<span style="color: orange;">■</span>	Dorfgemeinschaftshäuser:
<span style="color: orange;">H</span>	Gemeinschaftshaus / -halle
<span style="color: orange;">S</span>	Gemeinschaftssaal
<span style="color: orange;">K</span>	kirchliches Gemeindehaus
<span style="color: orange;">J</span>	Jugendraum-/haus

Marktbergel verfügt über eine allgemeine Versorgung, diese besteht aus dem Kommunalladen „Ums Eck“ mit Lebensmittel, Café, Backwaren und DHL, einer Metzgerei, einem Frisör, zwei Bankfilialen (Sparkasse und Raiffeisenbank). Diese sind in der Ortsmitte rund um das Rathaus konzentriert.

Für die ärztliche Versorgung gibt es zwei allgemeine Mediziner, einen Tierarzt, eine Apotheke und einen ambulanten Pflegedienst.

Gaststätten sind noch drei im Ort zu finden, das „Rotes Roß“ mit Hotel und Kochschule, die „Hopfenschänke“, und eine Pizzeria.

Es gibt einen Kindergarten, mit Krippe und Hortangeboten, ein Jugendhaus, eine Dorfgemeinschaftshalle und Räume für Vereine in der ehemaligen Schule.

Im Weiteren (nicht im Plan dargestellt) gibt es noch eine Tankstelle, eine Gärtnerei und verschiedene Betriebe (außerhalb des Untersuchungsgebiets).

Eine Grund- und Mittelschule befinden sich in Burgbernheim (ca. 3,5 km entfernt), eine Mittelschule und eine Wirtschaftsschule in Bad Windsheim (ca. 12 km entfernt), Realschulen in Uffenheim (ca. 16 km entfernt) und Rothenburg ob der Tauber (ca. 20 km entfernt), Gymnasien in Uffenheim, Bad Windsheim und Rothenburg ob der Tauber.

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

Marktbergel verfügt über ein aktives Vereinsleben durch die Reservisten, das Rote Kreuz, die freiwillige Feuerwehr, den Posaunenchor, den Landesbund für Vogelschutz, den Förderverein, den Turn- und Sportverein, den Krieger- und

Militärverein, den Dart-Verein, den Verein für militärische Heimatgeschichte, den Männergesangverein, die Blaskapelle, den Schützenverein, den Obst- und Gartenbauverein, die Theatergruppe, den Fischereiverein, den Frauensingkreis, den Verschönerungsverein und den Chor Tonart.

### Fazit Daseinsvorsorge

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

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

Für eine angemessene Berücksichtigung aller Altersgruppen - von Kleinkindern bis zu hochaltrigen Menschen bezüglich der Daseinsvorsorge ist dies für die Senioren in Marktbergel momentan nicht erfüllt (Hinweis auf 3.2.1.4 Altersstruktur), lediglich die Kirchengemeinde St. Kilian hat Angebote für Senioren. Dies muss bei den neu geplanten Projekten unbedingt berücksichtigt und verbessert werden (siehe 3.2.2 Entwicklungskonzept).

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

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

## 3.2.2 Entwicklungskonzept

Dargestellt in Plan 05

### Übersicht der vorgeschlagenen Entwicklungen

Nr.	Vorgeschlagene Maßnahmen dargestellt in Plan 5	Erläuterungen
1	Aufbau und Pflege einer Flächenmanagement Datenbank, um Leerstände zu erfassen	gilt für alle Ortsteile, siehe 4. Ausblick.
2	Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen unbebauten Flächen als Bauplätze für Wohnungsbau	diese Flächen sind im Plan 04 dargestellt, evtl. sind Grundstücksneuordnungen nötig.
3	Herstellung von Erschließungen für die Nutzung von innerörtlichen, unbebauten Flächen als Bauplätze für Wohnungsbau	diese Flächen sind im Plan 05 als Vorschläge dargestellt. Mögliche bzw. nötige Erschließungsstraßen-/wegen wurden ebenfalls dargestellt, Grundstücksneuordnungen sind nötig.
4	Entkernung von Bereichen mit einer hohen Dichte von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden	diese Flächen sind im Plan 05 dargestellt.
5.1.1	Freiflächengestaltung Niederhof Platzgestaltung, sowie Entsiegelung und Begrünung.	Schaffung eines Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität als eine neue Mitte und Identifikationspunkt im Ort, Festplatz, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Mehrgenerationenspielplatz, Ladestation für E-Mobilität, Info-Tafel für Aischtalradweg, da dies bisher im Ort fehlt, z.B. über eine ELER Förderung (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums)
5.1.2	Neuplanung der Gehwegflächen entlang der Kreisstraße mit neuen Baumstandorten, im Zusammenhang mit 5.1.1	parallel zum Neubau der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße NEA 43) durch den Landkreis sollen die Gehwegflächen neu gepflastert werden, da diese in einem schlechten Zustand sind.
5.1.3	Einbau einer Querungshilfe an der Burgbernheimer Straße am Ortseingang, Ergänzung zu 5.1.2	dadurch entsteht eine Reduzierung der Geschwindigkeit am Orteingang und einer Verbesserung der Verkehrssicherheit für die

		Fußgänger.
5.1.4	Neuplanung des Hirtenwegs bis zur Einmündung Gebäude Nr. 9, Ergänzung zu 5.1.2	parallel zum Neubau der Ortsdurchfahrt und dem Gehwegausbau soll ein Straßenausbau in einem Teilbereich des Hirtenwegs erfolgen, als Anbindung an den Ortskern.
5.2	Gebäudeabbruch ehemaliges FFW, im Zusammenhang mit 5.1.1	hier gibt es den Wunsch des Schützenvereins eine Schützenlaube mit Biergartenbewirtung (öffentlich) zu errichten. Das Gebäude ist in schlechtem Zustand und auf Grund der Gebäudegröße ist es schwierig, eine sinnvolle neue Nutzung für das Gebäude zu finden.
5.3	Gebäudeabbruch ehemaliger Kindergarten, im Zusammenhang mit 5.1.1	die Neugestaltung dieser Fläche ist im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung am Niederhof zu sehen. Gewünscht wird ein Ersatzbau in dem sich WCs und eine Küche unterbringen lassen. Diese stehen dann für Dorffeste zur Verfügung. Ersatzräume für den Jugendtreff sind zu suchen, z.B. im neuen Bürgerzentrum (6.2).
6.1	Gebäudeabbruch Altes Schulhaus	der Gebäudezustand ist sehr schlecht, durch den Abbruch kann 6.2 realisiert werden.
6.2	Neubau eines Bürgerzentrums mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge	benötigt werden neue Räume für die Vereine, eine Dorfgemeinschaftshalle, eine ambulante Pflegeeinrichtung und Räume zum Unterbringung von Asylanten. Dies könnte in einem Mehrfunktionshaus („Multiples Haus“ Erläuterung unter 4. Ausblick) umgesetzt und über Bund-Länder-Programm Kleinere Städte und Gemeinden gefördert werden. Durch die gemeinsame Festlegung von Entwicklungszielen, sowie weitgehende Kooperation bei Infrastrukturangeboten soll dies interkommunal, je nach den Bedürfnissen der einzelnen Ortsteile, mit den Gemeinden Illesheim und Gallmersgarten entwickelt werden.
6.3	Innenentwicklung im Blockinnern zwischen Ansbacher Straße, Roßmühlenweg und Dürrbacher Straße	Schaffung von Wohnbaugrundstücken (in Form von 6.3.1 bis .3) und einer Fußwegeverbindung zur Ortsmitte.
6.3.1	Wohnbebauung für Familien	kostengünstiger verdichteter Wohnungsbau (Reihenhäuser oder Geschoßwohnungsbau), große Wohnungen für Familien, kleine Wohnungen für junge Menschen.
6.3.2	Wohnbebauung für Senioren	senioren- und behindertengerechte Wohnungen, alternative Wohnungsprojekte wie z.B. Senioren WGs, Mehrgenerationen wohnen, in Fußwegnähe zum Ortszentrum.
6.3.3	für anerkannte Flüchtlinge und Menschen mit Marktzugangsproblemen	kostengünstiges Bauen, Mietwohnungen. Förderung z.B. über das Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
7	Gestaltung des Steinmetz-Areal um das neue Feuerwehrhaus, Ansiedlung des Bauhofs, ggf. Abbruch nicht genutzter Nebengebäude	durch den Neubau des Feuerwehrhauses ergeben sich Umnutzungen, frei werdende Nebengebäude und Freiflächen, die neu gestaltet werden müssen.
8	Freiräumen Pester Areal (Flst. 449 und 450/2) für Wohnbebauung	Umwandlung eines Mischgebietes mit gewerblicher Nutzung in ein Wohngebiet. Änderung/Neuaufstellung eines B-Plans und einer FNP Änderung.

9	Betriebsverlagerungen aus dem Ortskern ins Gewerbegebiet	Auslagerung der störenden Betriebe mit Freiflächenversiegelung, zu Gunsten einer neuen Wohnbebauung.
10	Revitalisierung der brachliegenden Gewerbeflächen (außerhalb des Untersuchungsgebiets)	wurde in diesem Bericht nicht untersucht.
11	Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern auf Grund der vorgefundenen Missstände	Begründung in der vorangegangenen Bestandsuntersuchung, vorgeschlagene Abgrenzungslinie für ein Sanierungsgebiet dargestellt in Plan 05.

### 3.2.3 Abbildungen

#### 3.2.3.1 Abbildungen Ortsteil Marktbergel

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







Abb.2: Leerstandstand Beispiele für Gebäude mit Leerstand





Abb.3: **Verkehrssituation** Verkehrsbelastung Kreuzung Burgbernheimer Straße - Würzburger Straße



Abb.4: Chancen für die **Daseinsvorsorge** Untergenutzte, leerstehende oder/und sanierungsbedürftige Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Marktes





Abb.5: Ortsbild Bereich Am Niederhof





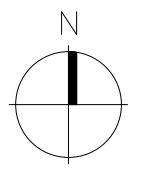
Abb.6: Bereich für das vorgeschlagene **Entwicklungskonzept** Ansbacherstraße – Roßmühlenweg – Dürrbachstraße






















- Untersuchungsgebiet
- Eigentum Gemeinde
- Eigentum Landkreis Neustadt a. d. Aisch
- Eigentum N-Ergie
- Eigentum Evang.-Luth. Kirchenstiftung
- Eigentum privat

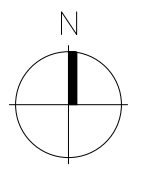



<h2>Marktbergel</h2>		
<b>Plan 1</b> Besitzstandskarte		
Maßstab o.M.	Datum 29.09.2016	Plannummer 01
 <small>           Ludwigstraße 37   T: 0711 96782-10   info@plan7-architekten.de            70176 Stuttgart   F: 0711 96782-30   www.plan7-architekten.de         </small>		



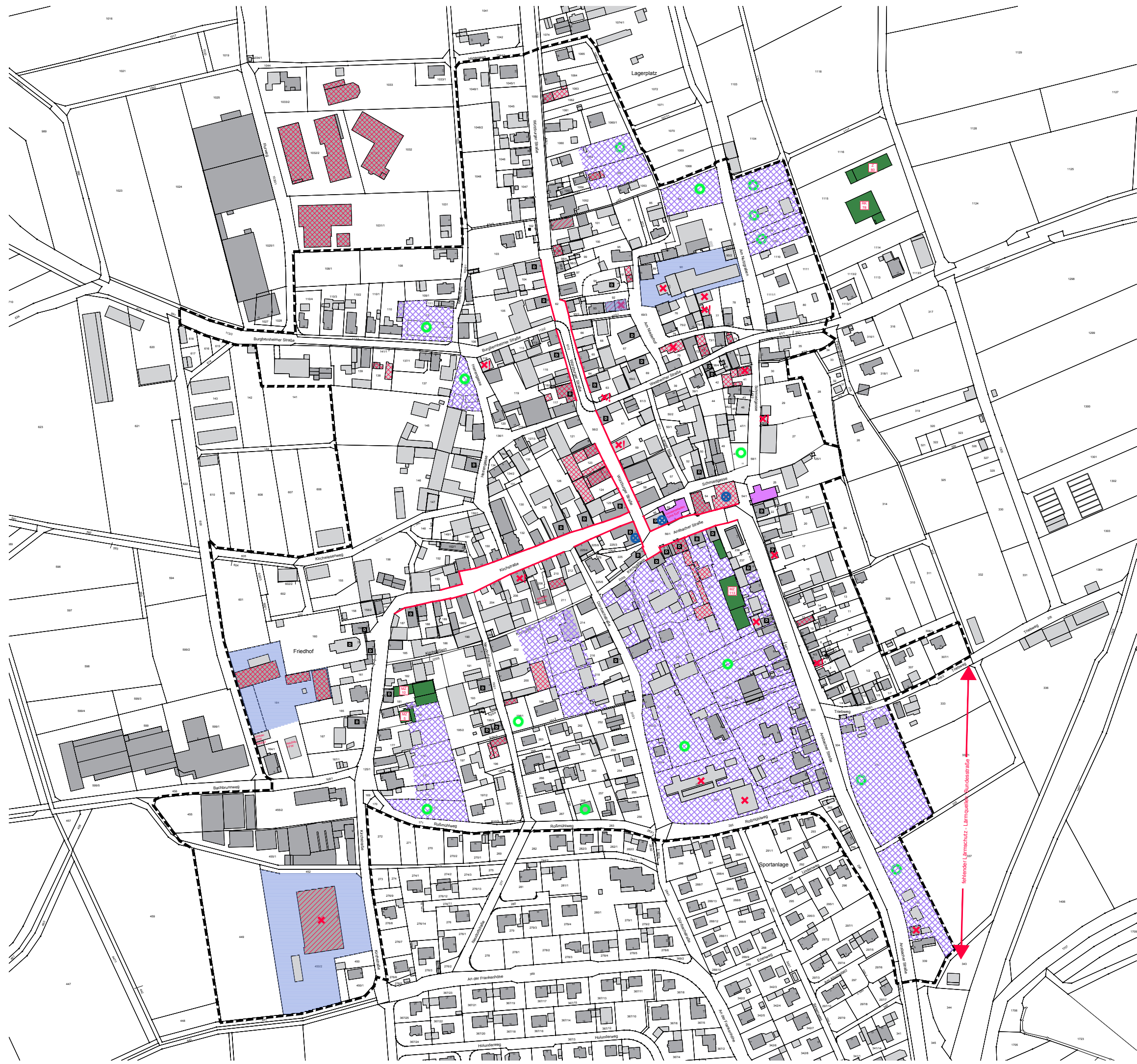
















-  Untersuchungsgebiet
-  Wohngebäude
-  Nebengebäude/Garage/Abstellfläche
-  Landwirtschaft
-  Landwirtschaft/Tierhaltung z.B. 100 Mastschweine
-  Gemeinbedarf/öffentliche oder kirchliche Nutzung
-  Bahnhofsgebäude
-  Ladengeschäft/Handel z.B. Lebensmittel/Bäckerei/Metzgerei
-  Gaststätte/Winzerstube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

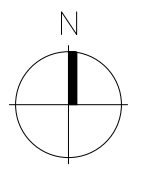



<h2>Marktbergel</h2>		
Plan 2 Nutzung EG		
Maßstab o.M.	Datum 02.05.2018	Plannummer 02
 <small>Ludwigstraße 37   T: 0711 96782-10   info@plan7-architekten.de        70176 Stuttgart   F: 0711 96782-20   www.plan7-architekten.de</small>		



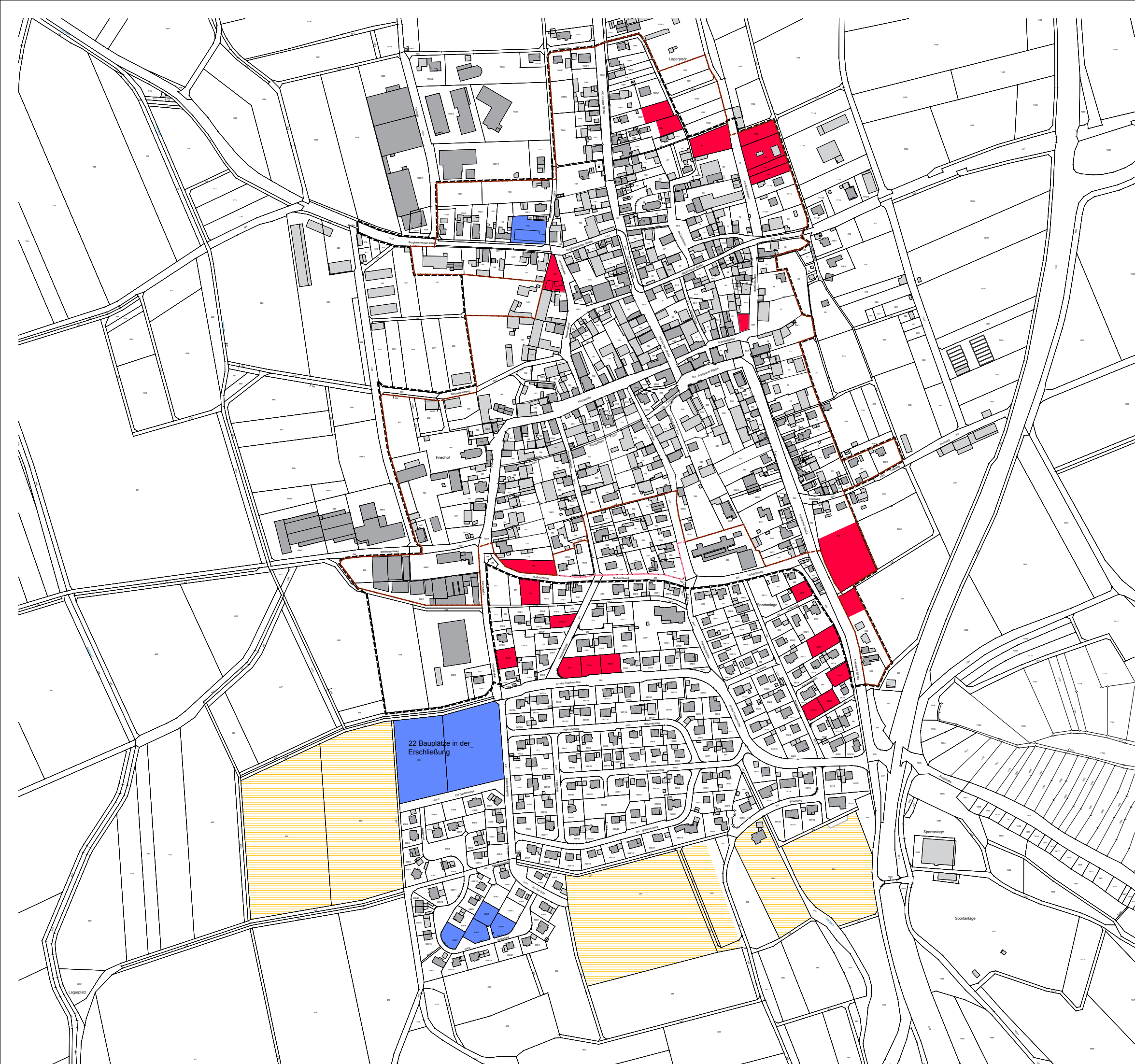


-  Untersuchungsgebiet
-  Wohngebäude
-  Nebengebäude/Garage/Abstellfläche
-  Landwirtschaft
-  Landwirtschaft/Tierhaltung z.B. 100 Mastschweine
-  Gemeinbedarf/öffentliche oder kirchliche Nutzung
-  Bahnhofsgebäude
-  Ladengeschäft/Handel z.B. Lebensmittel/Bäckerei/Metzgerei
-  Gaststätte/Winzerstube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

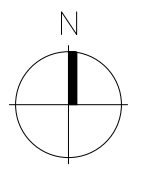


<h2>Marktbergel</h2>		
Plan 2 Nutzung EG		
Maßstab o.M.	Datum 02.05.2018	Plannummer 02
 <small>Ludwigstraße 37   T: 0711 96782-10   info@plan7-architekten.de        70176 Stuttgart   F: 0711 96782-30   www.plan7-architekten.de</small>		





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



## Marktbergel

Plan 4  
Baulücken

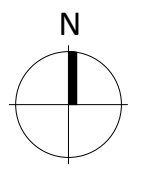
Maßstab	Datum	Plannummer
o.M.	02.05.2018	04

**PLAN7** Architekten  
 Ludwigsstraße 37 | 70371 Stuttgart | info@plan7-architekten.de  
 70176 Stuttgart | 49 711 96782-30 | www.plan7-architekten.de





- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- Nebengebäude/Garage/Abstellfläche
- öffentliche Gebäude
- Landwirtschaft/Tierhaltung z.B. 100 Mastschweine
- Neubau - Wohnen ggf. Grundstücksneuordnung
- Neubau - Gewerbe
- potentielle Baufläche momentan mit Störungen
- Sanierung
- Umnutzung (z.B. Scheune zu Wohngebäude) ggf. Sanierung
- Abbruch
- Entkernung
- neue Fußweganbindung
- neue Erschließung
- neue Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für Abgr. Entwicklungsgebiet / z.B. Sanierungsgebiet
- FNP Wohn-/Mischgebiet
- Abgrenzungsvorschläge für Entwicklungsgebiete**
- Neugestaltung öffentlicher Freiflächen
- Sanierungsgebiet mit Schwerpunkt Entkernung/Umbau/Sanierung und Daseinsvorsorge



<h2>Marktbergel</h2>		
<b>Plan 5</b> Entwicklungskonzept		
Maßstab o.M.	Datum 02.05.2018	Plannummer 05
 <small>           Ludwigsstraße 37   T: 0711 96782-10   info@plan7-architekten.de            70176 Stuttgart   F: 0711 96782-30   www.plan7-architekten.de         </small>		

Illesheim

**3.3 Illesheim**

**3.4 Gallmersgarten mit den Ortsteilen Gallmersgarten, Mörlbach, Steinach an der Ens und Steinach bei Rothenburg**

**3.5 Uffenheim mit den Ortsteilen Rudolzhofen, Uttenhofen und Langensteinach mit Kleinharbach**

**3.6 Ippesheim mit den Ortsteilen Ippesheim, Herrnberchtheim und Bullenheim**

**3.7 Ergersheim mit den Ortsteilen Ergersheim und Ermetzhofen**

**3.8 Hagenbüchach**

## 4 Ausblick

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

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

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

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

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

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

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

Gefördert werden auch:

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

Informationen unter :

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

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

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



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

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

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

### **Schlusswort**

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

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

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

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

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

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

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