Markt Burghaslach

Sanierungsgebiet

‘Ortskernsanierung Burghaslach’

Verschmelzung mit den Sanierungsgebieten

‘Stadtumbau West Mühlgründlein -BayWa’

zum Sanierungsgebiet

‘Altort Burghaslach’

Fortschreibung der

Vorbereitenden Untersuchungen

nach §140-143 BauGB

O:\PROJEKTE\BURGHASL\ALTO-SAN-BGH-Fortschr 2012\Erl-Bericht\Bericht BGH-SAN 2012.tmd

Markt Burghaslach

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Aufgestellt am 09.09.2013

Bestätigt am 09.09.2013

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Hermann Wehr 1. Bürgermeister
Markt Burghaslach

Frieder Müller-Maatsch Landschaftsarchitekt/Stadtplaner, Marktplatz 2, 96152 Burghaslach

1.	Einführung	3
1.1	Verfahrensstand VU 1974 Ortskernsanierung bis 2007/2013	3
1.2	Beteiligte, Ansprechpartner	8
2.	Verfahrensablauf	9
2.1	Durchgeführte öffentliche Maßnahmen	10
2.2	Durchgeführte private Maßnahmen	16
3.	Allgemeine Vorgaben Stand 2012	22
3.1	Situation in Burghaslach	22
3.1.1	Lage im Raum und im Ortsgefüge	22
3.1.2	Verkehrsanbindungen	24
3.1.3	Ortsentwicklung Bevölkerung - Demographie	25
3.2	Bestehende Planungen	32
3.2.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan (RP) Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan (LP), Bebauungspläne (BP)	32
3.2.2.	Kommunale Allianz	35
3.2.3	Dorferneuerung Rimbachgrund - Schwarzbachgrund	36
3.2.4	Stadtumbaugebiet Mühlgründlein - Baywa	37
3.2.5	Entwicklungsbereich - Bebauungsplan Ellerberg	39
4.	Bestandssituation im Untersuchungsbereich	41
4.1	Bewertung - Stärken und Schwächen	41
4.1.1.	Analyse der Anwesennutzung, Nutzungsverteilung, -schwerpunkte	41
4.1.2.	Analyse der Einzelanwesen, Gebäudezustand	43
4.1.3	Analyse Baudichte, Grünordnung Wohnumfeld	44
4.1.4	Analyse Energiekonzepte, technischer Umweltschutz	47
4.2	Gesamtbetrachtung - Zusammenfassung	49
5.	Entwicklungsziele - Vorgaben zur Sanierungsfortschreibung	51
5.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept	52
5.2	Fortführung der Sanierung im Altort	54
6.	Handlungsfelder der Zukunft	55
6.1	Entwicklungsbereiche	55
6.1.1	Entwicklungsbereich Nürnberger Str.-Zehnt-Alte Posthalterei	55
6.1.2	Entwicklungsbereich Burghaslach Ost	58
6.2	Wichtige öffentliche und private Einzelmaßnahmen	59
7.	Vorschlag Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung	67
8.	Pläne	69
9.	Anlagen	69
10.	Literatur - Quellenverzeichnis	70

O:\PROJEKTE\BURGHASL\ALTO-SAN-BGH-Fortschr 2012\Erl-Bericht\Bericht BGH-SAN 2012.tmd

1. Einführung

1.1 Verfahrensstand VU 1974 - Ortskernsanierung bis 2007/2013

Start 1974 Der Markt Burghaslach ist seit dem Jahr 1974, also bereits seit über 39 Jahren bemüht die Anforderungen an den Hauptort, insbesondere an den Altort, als Versorgungs- und Verwaltungszentrum für die Gesamtgemeinde Burghaslach mit 14 Ortsteilen und daran angrenzende Bereiche aus Nachbargemeinden nachhaltig zu erhalten, zu verbessern und zu stärken.

VU 1974 Dazu erfolgte bereits im Jahr 1974 der Einstieg des Marktes Burghaslach in das Städtebauförderungsprogramm nach § 4 Städtebauförderungsgesetz.

Zur Aufnahme wurden im Jahr 1974 Vorbereitende Untersuchungen (nachfolgend mit VU abgekürzt) über den gesamten Altort Burghaslachs durchgeführt.

San.-gebiet Als Ergebnis der Untersuchungen erfolgte die Ausweisung des Sanierungsgebietes ***'Ortskernsanierung Burghaslach'.***

Ortsmitte Entsprechend den Zielen aus dem Bericht zu den VU wurde dann in den folgenden Jahren neben der Sanierung des Rathauses die Gestaltung der Ortsmitte mit dem zentralen Bereich am Kirchplatz und Marktplatz durchgeführt.

Ab dem Jahr 1990 erfolgte die Übernahme der Sanierungsbetreuung durch das in Burghaslach ab 1986 ansässige Büro Horak und Müller-Maatsch.

Ordnungsmaßnahmen - Straßen, Wege, Plätze

Von 1990 bis zum Jahr 2005 wurde der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen auf Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen im gesamten Altort von Burghaslach gelegt.

Mit den Neu- und Umgestaltungen sollten die privaten Anwesen Anregung und Anstoß für die Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Anwesen erhalten.

Voruntersuchung, Vorschlagsliste zur Privatförderung

Für den Einstieg in die private Förderung erfolgte im Jahr 1997 eine Voruntersuchung mit einer Vorschlagsliste zur Erfassung möglicher privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die für eine Förderung als Privatmaßnahme in Frage kommen. Darauf aufbauend wurde dann bis zum Jahr 2013 eine größere Anzahl privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Freistaat Bayern in Kofinanzierung mit dem Markt Burghaslach gefördert.

Privatmaßnahmen

Während dieser Zeit wurden im gesamten Altort weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden ohne Förderung durchgeführt.

Als öffentliche und halböffentliche Nutzungen wurden neben der Rathaussanierung und dem Bauhof die Kulturtankstelle als neues Kulturzentrum von Burghaslach errichtet.

Der Friedhof erhielt eine neue Ausssegnungshalle, das Pfarrhaus wurde saniert. Die Sporthalle des TSV Burghaslach wurde erst in den letzten Jahren ebenfalls saniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht.

Daneben wurden über 40 private Anwesen

- als Wohn- und Geschäftsgebäude saniert
- als Ersatzbau für abgebrochene Gebäude neu errichtet
- als Ergänzung der Ortslage neue Gebäude und Nutzungen ausgebaut.

Dabei handelt es sich größtenteils um wichtige, ortsbildprägende, markante Gebäude und Gebäudenutzungen. Diese werden in der weiteren Bearbeitung noch detailliert beschrieben. Sie sind zusammen mit den geförderten Massnahmen im Plan 2 eingezeichnet.

Teilumgehung ST 2261

Ende der 80-iger Jahre erfolgte der Ausbau der Teilumgehung der Staatsstraße ST 2261 mit einer neu errichteten Talquerung am nordöstlichen Altortrand.

Damit wurde die bisher stark belastete Ortsdurchfahrt, insbesondere im Bereich der Nürnberger Straße und am Marktplatz wesentlich entlastet. Die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße ST 2256 von Neustadt kommend führt weiter durch den gesamten Altort von Burghaslach und mündet am Ende mit einer Ampelanlage in die neu errichtete Teilumgehung.

Die Rückbereiche östlich des Marktplatzes konnten nach dem Ausbau der Haslachstraße als direkte Anbindung an die Teilumgehung mit nun vorhandener planerischer Sicherheit intensiver ausgebaut werden.

REWE Ein REWE-Einkaufsmarkt wurde in vorhandene, nicht mehr für die Landwirtschaft verwendete Bauteile des Anwesens Marktplatz 6 untergebracht.

Lagerhaus In den Rückbereichen wurde dann der bereits vorhandene Land- und Baustoffhandel wesentlich vergrößert und intensiver ausgebaut.

Lebkuchenfabrik Die bereits vorher im Altort bestehende Lebkuchenfabrik konnte sich am östlichen Altortrand neu ansiedeln und wesentlich vergrößern.

Gewerbegebiet Ein wichtiger Schritt für den Altort von Burghaslach war Anfang der 90-iger Jahre die Ausweisung und Bebauung des ortsnahen Gewerbegebiets Röthen am nordwestlichen Orsrand, direkt angebunden an die Staatsstraße ST 2261

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgte die Auslagerung einzelner Handwerks- und Gewerbebetriebe aus dem Altort in das Gewerbegebiet. Die verbliebenen Standorte im Altort wurden teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt.

BIG Spielwarenfabrik wandert zur Autobahnausfahrt

Einen weiteren Einschnitt ergab die Verlagerung der BIG Spielwarenfabrik aus dem Gewerbegebiet unmittelbar am südlichen Altortrand auf einen neuen Ausbaustandort direkt neben der Autobahnausfahrt Schlüsselfeld.

Bis zum Jahr 2004 fiel der alte Betriebsstandort mit einer Größe von ca. 4 ha völlig leer. Um auch hier eine nachhaltige Zukunftsentwicklung zu beschleunigen wurden im gesamten Umgriff des Mühlgründleins Vorbereitende Untersuchungen (VU) für eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ‘Stadtumbau West’ im Jahr 2007 begonnen.

VU - Stadtumbau West Mühlgründlein

Begleitend dazu wurde im Jahr 2008 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtgemeinde Burghaslach ausgebarbeitet.

Baywa, Schreinerei Müller

Im Jahr 2011 wurden zusätzliche Leerstände in den nördlich angrenzenden Flächen der BayWa und der anschließenden Schreinerei Müller offensichtlich, so dass im Jahr 2012 die VU für das Stadtumbaugebiet Mühlgründlein um die Flächen der BayWa und Schreinerei Müller erweitert und zum Abschluss gebracht wurden.

Hochwasserfreilegung - Freizeitanlage am Rückhaltebecken

Im Jahr 2003 erfolgte vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach das Angebot an die Gemeinde Burghaslach mit dem Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens am westlichen Ortsrand die bisher regelmäßig im Altort auftretenden Hochwässer bei Starkregen aus dem Einzugsbereich der Haslach, des Rimbachgrundes und des Schwarzbachgrundes zu beseitigen.

Zusammen mit der Gemeinde Burghaslach wurde die Hochwasserrückhalteanlage durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach projektiert und ausgeführt.

Auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde Burghaslach wurde die Planung über rein hochwassertechnisch notwendige Belange hinaus noch mit zusätzlichen Freizeitangeboten im Bereich der Rückhaltebecken ausgeführt.

Grundsee Der Ausbau des Rückhaltebeckens erfolgte entgegen der ursprünglichen Planung mit einem Grundsee der als zusätzliche Wasserfläche und Freizeitattraktion den Umgriff von Burghaslach wesentlich aufwertet.

Wasserlehrpfad Ergänzend dazu wurde ein Wasserlehrpfad, beginnend in der Ortsmitte bis zu den Hochwasserrückhalteanlagen errichtet.

Bachrenaturierung - Altwässer

Die Bachführung der Haslach wurde sowohl oberhalb des Rückhaltebeckens als auch zwischen dem Rückhaltebecken und der Ortslage in Teilbreichen renaturiert und mit Altwässern, Schwellen und Verlandungszonen umgestaltet.

Grillplatz - Kneippbecken

Angebunden an den Fußweg aus der Ortslage entlang der Haslach wurden ein Kneippbecken und ein Grillplatz errichtet. Damit hat der Markt Burghaslach unmittelbar angebunden an den Altort am westlichen Ortsrand attraktive Freizeit- und Erholungsanlagen für die Bürger von Burghaslach und auch für Gäste geschaffen.

Angelverein Die Betreuung und Bewirtschaftung des kleinen Rückhaltesees erfolgt durch den Fischerei- und Angelverein Burghaslach.

Biberburg Die renaturierten Bachabschitte der Haslach wurden von der Natur gut angenommen. Eine Biberburg an der Fußwegquerung mit Trittsteinen durch die Haslach westlich des Abzweigs zum Rückhaltebecken ist bereits seit mehreren Jahren bewohnt.

Für den Altort ist damit die früher permanent vorhandene Hochwassergefahr weitgehend reduziert.

Festlegung der Überschwemmungsbereiche - HQ 100-Linien

Nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes wurden im Jahr 2006 die Hochwasserbereiche mit der HQ100 Linie im gesamten Altort und dem Anschlussflächen Richtung Osten und Westen neu festgelegt.

Die Hochwassergrenzen aus dem Jahr 2006 sind im Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und in einzelnen Bestandsplänen mit eingezeichnet.

Abschluß der Sanierung nach dem umfassenden Sanierungsverfahren

Die im Jahr 1974 begonnene Ortskernsanierung war nach dem umfassenden Sanierungsverfahren entsprechend Städtebauförderungsgesetz, später übernommen durch das Baugesetzbuch festgesetzt worden.

Diese Regelung beinhaltet als wesentliche Vorgabe eine Durchführung der Sanierungsmaßnahme in einem festgesetzten Zeitraum und eine Gesamtabrechnung der erzielten Wertsteigerung für die im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke am Ende des Verfahrens.

Die dazu notwendige Abrechnung war von der Regierung bereits seit längerem gefordert worden und konnte im Jahr 2007 dann abgeschlossen werden.

Nach Durchführung der Schlussabrechnung wurde auf Empfehlung und Vorgabe der Regierung von Mittelfranken das ursprüngliche Sanierungsgebiet zur 'Ortskernsanierung Burghaslach' im Jahr 2007 aufgehoben.

Als abschließende Maßnahmen wurden noch die Neugestaltung der Würzburger Straße zusammen mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt des Staatlichen Bauamtes sowie einige private Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Reflektionen zum Abschluß der umfassenden Sanierung des Ortszentrums

Nach über 30 Jahren aktiver Altortsanierung durch den Markt Burghaslach hat sich das Ortsbild von Burghaslach wesentlich verändert.

Die zentrale Versorgungsfunktion der Ortsmitte blieb bis heute erhalten.

Die Versorgungsstruktur, insbesondere die ursprünglich vorhandenen, kleineren Lebensmittelläden, Bäckereien und Metzgereien zur Grundversorgung, hat sich jedoch wesentlich verändert.

Einzelne Betriebe haben aufgegeben. Neue Betriebe sind entstanden.

In der Ortsmitte hat sich in vorh. früher LW-genutzten Nebengebäuden ein REWE-Supermarkt als Vollsortimenter etabliert. Die früher vorh. 4 Lebemsmitteleinzelhandelsgeschäfte haben alle aufgegeben.

Der Markt Burghaslach konnte seine Stellung als zentraler Versorgungsschwerpunkt für die Gemeinde Burghaslach selbst und umliegende Ortsteile aus den Nachbargemeinden Markt Taschendorf, Vestenbergsgreuth und auch der Stadt Schlüsselfeld weitgehend behaupten.

Auch der Dienstleistungsbereich mit medizinischer Versorgung durch Ärzte, Zahnarzt und weitere Sozialdienste konnte gehalten und sogar verbessert werden.

Durch den nach und nach völligen Rückzug der landwirtschaftlich genutzten Hofstelle aus dem Altort konnten in Teilbereichen Anwesen für Wohnzwecke umgenutzt werden.

In einzelenen Altortsbereichen, insbesondere an der Nürnberger Straße, der Bamberger Straße und dem geplanten Sanierungsgebiet Mühlgründlein, sowie im Bereich östlich des Marktplatzes haben sich durch Flächenleerstände und eine große Anzahl leer gefallener Gebäude neue Ansätze und Herausforderungen ergeben, die für eine langfristige Sicherung und Erhaltung der Sanierungsziele noch dringend weiter verfolgt und unterstützt werden müssen.

In Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken wurde deshalb vereinbart für die bis zum Jahr 2012 durchgeführte Ortskernsanierung Burghaslach eine Fortschreibung der VU durchzuführen.

Dabei sollen bereits durchgeführte Maßnahmen im einzelnen aufgezeigt werden.

Bereiche, in denen der Sanierungsprozeß weitgehend abgeschlossen wurde und kein größerer Handlungsbedarf für die Zukunft zu erwarten ist sollen herausgefiltert werden.

Die mit neuen Problemen und städtebaulichen Mängeln behafteten Altortteile sollen intensiver untersucht, beschrieben und bezeichnet werden.

Einen wesentlichen Aspekt für den gesamten Altort stellt der in Burghaslach in den letzten Jahren wesentlich stärker auftretende Demographieeffekt dar, auf den die Gemeinde reagieren muss.

Neben der Betrachtung und Bewertung bereits durchgeführter und neu anstehender Maßnahmen werden in den nachfolgenden Untersuchungen insbesondere der Aspekt der Bevölkerungsentwicklung und Demographie sowie die Maßnahmen zum technischen Umweltschutz, zur Innenentwicklung und zu möglichen neuen Ansätzen in Bezug auf Energiekonzepte und die Energiewende mit untersucht werden.

In wie weit dazu bereits abschließende Aussagen erbracht werden können wird in den einzelnen Kapiteln aufgezeigt.

Aufstellung neues Gesamtsanierungsgebiet

Zur Weiterführung der Sanierung soll dann die mit städtebaulichen Mängeln und wichtigen Handlungs- und Maßnahmenansätzen belastete Bereiche als neues Sanierungsgebiet an das zur Ausweisung anstehende Sanierungsgebiet zum Stadtumbaugebiet Mühlgründlein, mit BayWa und Schreinerei Müller Gelände, angegliedert werden.

Daraus wird dann das Gesamtsanierungsgebiet

Altort Burghaslach

entstehen.

VU Mühlgründlein - Städtebauliches Entwicklungskonzept

Als wesentliche Vorgabe für die zukünftige Entwicklung wird das zum Stadtumbaugebiet Mühlgründlein erstellte ***'Städtebauliche Entwicklungskonzept'*** auch für die nun anstehende Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen mit angwandt und wird als Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung betrachtet.

Bestandteile der VU

Die nachfolgen angeführten Unterlagen sind als Original bei der Gemeindeverwaltung Burghaslach vorhanden und können dort eingesehen werden.

- Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Burghaslach 1974
- Die Bestandsaufnahme und Vorschlagsschliste zu privaten Modernisieurngsmaßnahmen im Altort Burghaslach1997
- Das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die VU zum Stadtumbaugebiet Mühlgründlein 2007 - 2012
- Die vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtumbaugebiet Mühlgründlein / Baywa.
- Die 'Agrarstukturelle Entwicklungsplanung ' zur Kommunalen Allianz 3-Franken-Eck.

1.2 Beteilgte, Ansprechpartner

Gemeinde Marktgemeinderat Burghaslach
1.Bürgermeister Hermann Wehr
2. Bürgermeister Hans-Peter Rost
Johannes Steinbrecher, Geschäftsleitung, Kämmerer Markt Burghaslach

Planung Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Frieder Müller-Maatsch
TMA Thomas Fischer
TMA Gottfried Feldmeier

Regierung von Mittelfranken
BD Eberhard Pickel
RR RudolfHaller
RAR Ernst Croner

2. Verfahrensablauf

Durchgeführte Massnahmen - Sanierungsablauf

Hauptaufgabenstellung für die Fortschreibung der VU war zunächst die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen und Veränderungen im Ortskern während des langen Sanierungszeitraumes sowie die Darstellung der jetzigen Situation.

Der gesamte Ablauf der Sanierung wurde In einer ausführlichen Betrachtung bereits unter dem Punkt 1 Einführung aufgeführt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Zur Ausarbeitung der VU für das Stadtumbaugebiet Mühlgründlein mit der Erweiterung des BayWa Geländes und der früheren Schreinerei Müller wurde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den gesamten Hauptort von Burghaslach und die im Talbereich nach Osten und Westen anschließenden Ortsteile erstellt.

Die Planungsziele wurden dabei in drei Besprechungsworkshops mit Vertretern des Gemeinderates erarbeitet. In dem auf den Gesamtort bezogenen Entwicklungskonzept wurden neben dem Grünen Ring mit Freizeitschwerpunkten rund um den Hauptort und dazu gehörige Fußwegverbindungen auch die Funktion des Altorts als Versorgungsschwerpunkt neu definiert und festgelegt.

Zentrale Funktion der Ortsmitte im Hauptort

Es wurde nachgewiesen, dass sich die wichtigsten Versorgungseinrichtungen noch im Hauptort, insbesondere in der Ortsmitte, im Bereich Marktplatz und Kirchplatz befinden. Neu entstandene Handlungsfelder und Entwicklungsschwerpunkte im Altort und am Altortrand wurden bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept ausgewiesen und detailliert beschrieben.

Evaluierung - Feststellung des Ist-Zustandes nach der Sanierung

Zur Evaluierung der erreichten Entwicklungsziele zum Abschluss der umfassenden Altortsanierung von 1974 bis 2012 wurde dann die Bestandssituation 2012 im Altort bezogen auf Gebäudenutzung, Gebäudezustand und insbesondere die demographische Entwicklung mit der Altersstruktur detailliert untersucht.

Durch Ortsbegehungen im Oktober und November 2012 wurden die im Büro Müller-Maatsch bereits vorhandenen Informationen ergänzt und vervollständigt.

Anhand der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Einwohnerstatistik wurde die Altersverteilung bezogen auf einzelne Altortblocks im Vergleich zum Hauptort Burghaslach und zur Gesamtgemeinde Burghaslach ermittelt, bewertet und im Plan Nr. 3 dargestellt.

Für einzelne wichtige Grundstücke mit in den nächsten Jahren zu erwartendem Entwicklungs- oder Handlungsbedarf erfolgten noch Einzelbegehungen und Abstimmungstermine mit den jeweiligen Besitzern durch das Planungsbüro.

Die im Rahmen der bisherigen Sanierung im Altort fertiggestellten öffentlichen Maßnahmensowie durchgeführte private Maßnahmen mit und ohne Förderung wurden detailliert erfasst und beschrieben.

2.1 Durchgeführte öffentliche Maßnahmen

Nachfolgend werden die durchgeführten öffentlichen Maßnahmen, gegliedert nach Baumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen in etwa im zeitlichen Ablauf der Durchführung aufgelistet.

Neben der Maßnahmenbezeichnung werden noch Bemerkungen zum Maßnahmentyp und zum Ausbauumfang angeführt.

Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden

Massnahmenbezeichnung	Massnahmenbeschreibung - Stichpunkte
Rathaussanierung	Sanierung des früheren Schulgebäudes, Gemeindekanzlei, Sitzungssaal, ein kleinerer Veranstaltungssaal mit Filmvorführaum, großzügiges Foyer mit separatem Zugang und Toiletten.
Kulturtankstelle	Abruch Tankstellengebäude, Neubau mit 2 Ausstellungsräumen und einem Veranstaltungsraum. Die Moderation für das ursprünglich angedachte Museum ergibt ein offenes Veranstaltungskonzept ohne festen Ausstellungsteil. Betreuung durch permanenten Arbeitskreis Kulturtankstelle. Regelmäßige Veranstaltungen.
Gemeindebauhof	Ausbau, Erhaltung der Autowerkstattgebäude als Werkstatt und Unterstellräume für Gemeindebauhof und gemeindliche Fahrzeuge.Nähe zum Rathaus!

Ordnungsmaßnahmen

Massnahmenbezeichnung	Massnahmenbeschreibung - Stichpunkte
Kirchplatz / Kirchhof	Neugestaltung OD Staatsstraße 2256, Randbereiche als Platzgestaltung, Versetzung Kriegerdenkmal in den Kirchhof, neuer Brunnen vor der Kirche.
Marktplatz	Ausbau OD ST 2261, Gestaltung Randbereiche und Platzfläche vor Brauerei Finster. Nachbau historischer Röhrenbrunnen als Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens (Dorferneuerung)
Neuer Festplatz, BA I	Neugestaltung Festplatz hinter dem Schloss als geschotterte Platzfläche, Ausbau von Parkplätzen für PKW und Busse, Zufahrt von Nürnberger Straße zum Festplatz.
Alte Schulgasse	Straßengestaltung, Anbindung der bisherigen Sackgasse an die Festplatzzufahrt und Würzburger Str.
Freizeitanlage im Schloßgraben	Neugestaltung von Grünflächen, Fußweg vom Kirchplatz zum Ortsrand entlang der Haslach, Fusswegverbindung vom Kirchplatz zum Festplatz, Sanierung Schlossteich, Quelleinleitung.

Bamberger Straße	Straßenraumgestaltung, Stützmauer zum Anwesen Bamberger Str. 14, Rankgerüste an Kellern.
Neustadter Straße	Ausbau zusammen mit dem SBA Ansbach (Staatstraße ST 2261), Fußwegaufgang zur Leonhard-Höfler-Straße. **Die Sanierung der Kellerhälse und Stützmauern wird nicht durchgeführt!**
Platz am Feuerwehrhaus	Ersatz für alten Brückensteg über die Haslach, Stellplätze Wertstoffcontainerplatz, Sitzbereich am Bach.
Nürnberger Straße BA I	Ausbau der Nürnberger Straße bis Haus Nr. 13/22, Ausbau als Ortsgasse im Hinblick auf das zukünftige Entfallen der OD-Funktion, Modellversuch 2 Jahre OD-Verkehr mit Fahrbereich und Gehbereich ohne Trennung durch Borde.
Würzburger Straße BA I	Ausbaumaßnahme als Fortführung des Teilumgehungsausbaus ST 2260 mit dem SBA Ansbach. Zentrale Kreuzung, Ampelanlage, Stellplätze, Zugang zum Friedhof, separater Fußweg hinter Würzburger Straße 12 und 14, Vorbereich Jugendheim Würzburger Straße 18.
Hofgasse, Platz an der Kulturtankstelle	Platz an der Kulturtankstelle, Ortsgassengestaltung, Einmündung in die Staatsstraße (Würzburger Straße), Innenhofgestaltung Kulturtankstelle Bauhof.
Pfarrgasse	Straßenraumgestaltung der Sackgasse.
Platz vor Schule und KIGA	Sichere Fußweganbindungen zur Schule, Vorplatz mit Abholumfahrung für Eltern und Stellplätzen, Neugestaltung Schuleingang und Bushaltestelle, Verkehrsberuhigung Einbahnregelung Fürstenforster Straße im Schulbereich.
Freizeitgelände Festplatz BAII	Ergänzung des Festplatzes mit Freizeitanlagen, Kinderspielplatz, Streetballfläche, Eislauffläche, Treffpunkt, Sitz- und Ruhebereich.
Haslachstraße	Straßengestaltung, neue Anbindung an die Umgehungsstraße, Straßenraumgestaltung.
Nürnberger Straße BA II	Ausbau ab Haus Nr. 15/24 bis Buchbachbrücke, Anbindung an die Umgehungsstraße, Straßenraumgestaltung, Einfahrtsgeschwindigkeiten bremsen.
Würzburger Straße	Ausbau zusammen mit Staatsstraße OD ST 2261 (SBA Ansbach), Straßenrandgestaltung, durchgängiger Gehweg, Radweganbindung, Zugangsplatz zur TSV Sporthalle.

Dokumentation Nachfolgend einige Beispielfotos durchgeführter öffentlicher Massnahmen

Neu gestalteter Kirchplatz - Ortsmitte

Kulturtankstelle

Sitzplatz an der Bushaltestelle

Wertstoffcontainerplatz, neuer Haslachsteg, Sitzplatz an der Haslach

Synagogenhof

Poller - Erinnerungssteine vor der früheren Synagoge

Dorferneuerung Parallel zur Durchführung der Altortsanierungsmaßnahmen gefördert im Rahmen der Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet wurden in den 90-iger Jahren im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens für den Hauptort Burghaslach noch 4 Einzelmaßnahmen als punktuelle Dorferneuerungsmaßnahmen ausgeführt.

Mühlgasse	Ortsstraße, Straßenraumgestaltung, Anbindung an Haslachtalweg, Wegequerung und westliche Ortsumfahrung.
Röthenweg	Ausbau Ortsgasse, Straßenraumgestaltung, Anbindung nach Fürstenforst, nordwestlicher Ortsrand und Feldflur.
Leonhard Höfler Straße	Ortsgasse, Straßenraumgestaltung, Zufahrt zur BIG Spielwarenfabrik.
Röhrenbrunnen am Marktplatz	Rekonstruktion des historischen Röhrenbrunnens, abgebrochen ca. 1964, als Abschlussmaßnahme der Flurbereinigung 1992.

Standort-
festlegung
mit Modell

Neuer - Alter
Röhrenbrunnen
in burghaslach

2.2 Durchgeführte private Maßnahmen

Um die während der langen Sanierungszeit von 1974 - 2012 erfolgten Veränderungen im privaten Bereich zu untersuchen wurden nachfolgend die Anwesen erfasst, bei denen umfassende Sanierungs-, Modernisierungsmaßnahmen oder einfach nur eine Neubebauung bisher unbebauter Grundstücken im Sanierungs- und Untersuchungsgebiet durchgeführt wurden.

Art der Massnahmenerfassung

Die Erfassung der Anwesen erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung im Herbst 2012, nach eigenen Erfahrungen und Kenntnissen des Büro Müller-Maatsch, als ortsansässiges Planungsbüro im Sanierungsgebiet und aus den Ergebnissen von Beratungen zu privaten Einzelmaßnahmen, die vom Büro Müller-Maatsch im Auftrag der Gemeinde ab dem Jahr 1998 erbracht wurden.

Massnahmentypen

Bei der Erfassung werden unterschiedliche Maßnahmentypen erfasst.

Neben reiner Modernisierung und Sanierung vorhandener historischer Gebäude werden der Abbruch nicht mehr sanierbarer Gebäude, die Errichtung von Ersatzbauten oder Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken und reine Fassadensanierungen, bzw. Neugestaltung von Außenflächen, Vorbereichen und Begrünungen unterschieden.

Da bei einigen Anwesen mit älteren Sanierungsmaßnahmen der Zeitpunkt vor oder nach Beginn der Städtebauförderung 1974 nicht mehr exakt ermittelt werden konnnte, können bei der Erfassung einzelne Anwesen mit Sanierungsmaßnahmen ggf. nicht enthalten sein.

Außerdem wurden für die Tabellenerfassung nur die Anwesen herangezogen, bei denen es sich um auffällige, umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen handelte.

Maßnahmen aus dem reinen Unterhalt der Gebäude oder im normalen Ablauf üblicher Modernisierungen bleiben bei der Erfassung unberücksichtigt.

Gebäudenutzung

Als weiteres wird die neue nun vorliegende Nutzung des Gebäudes angegeben. Da sich aufgrund des langen Sanierungszeitraums Nutzungen geändert haben wird die Nutzung zum Abschluss der Untersuchung im Jahr 2012 herangezogen.

Anwesen, die eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung als Privatförderung erhalten haben werden bezeichnet. Die Auflistung der Anwesen erfolgt Straßenweise.

Im Plan Nr. 2 sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anwesen eingezeichnet. Aus der Verteilung der Gebäude über das Sanierungsgebiet sind keine besonderen Schwerpunkte zur Durchführung privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.

Anwesen - Adresse	Massnahme	Neue Nutzung	Förderung
Neustädter Straße 20a	Modernisierung	Wohnen/Geschäft	
Neustädter Straße 16	Modernisierung	Wohnen, vermietet	
Neustädter Straße 7a	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	
Neustädter Straße 7	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	

Neustädter Straße 4	Abbruch, Ersatzbau	Geschäft Bank	
Neustädter Straße 2	Modernisierung	Geschäft, Gasthaus	
Neustädter Straße 1	Modernisierung	Wohnen, vermietet	
Mühlgasse 7	Modernisierung	Wohnen	
Mühlgasse 18	Modernisierung	Wohnen	
Bamberger Straße 5	Modernisierung	Wohnen	
Bamberger Straße 14	Modernisierung	Wohnen	
Marktplatz 2	Modernisierung	Wohnen, Geschäft, Büro	ja
Marktplatz 7	Modernisierung	Wohnen Geschäft Apotheke	ja
Marktplatz 10	Modernisierung	Geschäft, Laden	
Nürnberger Straße 1	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen Verm.	
Nürnberger Straße 12	Modernisierung	Wohnen Geschäft, Bäckerei	
Nürnberger Straße 16	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	
Nürnberger Straße 18	Modernisierung	Wohnen	ja
Nürnberger Straße 17	Modernisierung	Wohnen	
Nürnberger Straße 30	Modernisierung	Wohnen	
Seestraße 1	Neubau	Wohnen, Geschäft Physiotherapie	
Haslachstraße 2	Modernisierung	Wohnen	
Haslachstraße 14	Neubau	Wohnen	
Kirchplatz 1	Außenflächen Grün	Schloßparkmauer	ja
Kirchplatz 4	Modernisierung	Wohnen, Geschäft Altenpflege	
Kirchplatz 6	Modernisierung	Wohnen	
Kirchplatz 6 Rückbereich	Modernisierung	Geschäft REWE und Schreibwarenladen	

Anwesen - Adresse	Massnahme	Neue Nutzung	Förderung
Kirchplatz 8	Abbruch, Ersatzbau	Geschäft Bank	
Kirchplatz 10	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	
Kirchplatz 14	Modernisierung	Wohnen	
Kirchplatz 3 + 3a	Modernisierung	Wohnen Geschäft Bäckereifiliale	
Alte Schulgasse 1	Modernisierung	Wohnen	
Alte Schulgasse 1a	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	
Alte Schulgasse 6	Modernisierung	Wohnen	
Würzburger Straße 1	Modernisierung	Wohnen	
Würzburger Straße 2	Modernisierung	Pfarrhaus	
Würzburger Straße 3	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	
Würzburger Straße 7	Abbruch, Ersatzbau	Wohnen	
Würzburger Straße 18	Außenflächen Grün	Ki-GemHaus, Jugendheim	ja
Würzburger Straße 22	Modernisierung	Wohnen	
Würzburger Straße 13	Modernisierung	Wohnen	
Würzburger Straße 15	Modernisierung	Wohnen	
Würzburger Straße 28	Modernisierung	Sportheim TSV	
Würzburger Straße 30	Modernisierung	Wohnen	
Fürsternforster Str. 3	Modernisierung	Wohnen	
Fürstenforster Str. 5	Modernisierung	Wohnen	
Fürstenforster Str. 6a	Modernisierung	Wohnen	
Fürstenforster Str. 10a	Neubau	Wohnen	
Fürstenforster Str. 10b	Neubau	Wohnen	

Zum Jahr 2013 beantragte Massnahmen

Anwesen - Adresse	Massnahme	Neue Nutzung	Förderung
Kirchplatz 1	Dachstuhlsanierung	Wohnen/Geschäft	ja
Neustädter Straße	Kellersanierung	Lagerung	ja

Bewertung Die Bewertung der einzeln aufgeführten Sanierungsmaßnahmen ergibt folgendes:

Sanierte Anwesen gesamt	**49 Stück**	**=**	**100 %**

Massnahmentyp

Modernisierung	33 Stück	=	68 %
Gebäudeabbruch, Ersatzbauten an gleicher Stelle	10 Stück	=	20 %
Neubauten auf bisher unbebauten Flächen	4 Stück	=	8 %
Gestaltung von Außenflächen, Grünanlagen	2 Stück	=	4 %

Erfassung der neuen Nutzungen

Reine Wohnnutzung	30 Stück	=	61 %
Wohnnutzung mit Vermietung	3 Stück	=	6 %
Reine Geschäftsnutzung	5 Stück	=	10 %
Mischnutzung, Wohn- und Geschäftsnutzung	7 Stück	=	14 %
Öffentliche, gemeinschaftliche Nutzungen	4 Stück	=	9 %

geförderte Maßnahmen im Rahmen der Altortsanierung 7 Stück

Zusammenfasssung

Zur Dokumentation privater Modernisierungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen während des Sanierungszeitraumes wurden insgesamt 49 Anwesen erfasst.

Maßnahmentyp Bei den durchgeführten Maßnahmen überwiegen mit über 68 % Modernisierungsmaßnahmen. D. h. die vorhandenen historischen Gebäude blieben in ihrer Substanz erhalten und wurden durch Sanierungs- und Modernisierungsmßnahmen auf den derzeitigen Baustandort gebracht.

Bei ca. 20 % der Anwesen erfolgte ein Gebäudeabbruch nicht mehr nutzbarer Bausubstanz mit Ersatzbauten auf dem vorhandenen innerörtlichen Grundstücken.

Nur bei vier Grundstücken (8 %) wurden bisher unbebaute Flächen durch Neubauten einer intensiveren Nutzung zugeführt.

Maßnahmen mit reiner Außengestaltung wurden nur bei zwei Anwesen erfasst.

Gebäudenutzung

Bei der Nutzung überwiegt bei den Modernisierungsmaßnahmen mit 61 % die Wohnnutzung. Ein Großteil erfolgt für Eigennutzung.

Nur bei drei Anwesen wurden Sanierungen mit dem Ziel einer späteren Vermietung durchgeführt.

Bei 10 % der Anwesen erfolgte eine Umnutzung oder Modernisierung mit späterer reiner Geschäftsnutzung. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Anwesen und Gebäude in der Ortsmitte, die bereits vorher eine reine Geschäftsnutzung aufwiesen.

Stärker vertreten mit 14 % ist eine Mischnutzung mit hauptsächlich Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss.

Bei vier Anwesen erfolgte eine Sanierung und Modernisierung für öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke. Gemessen an der sehr großen Anzahl nachgewiese-

ner modernisierter Anwesen ist die Zahl der bisher geförderten Maßnahmen mit privaten Einzelmaßnahmen mit insgesamt 6 Stück relativ gering anzusetzen.

Dies liegt jedoch auch daran, dass die Gemeinde erst sehr spät ab dem Jahr 2000 mit der Förderung von Privatmaßnahmen begann.

Bei der nun anstehenden Sanierungsmaßnahme wird die Privatförderung sicher in wesentlich höherem Maße erfolgen.

Dokumentation Nachfolgend sind einige besonders wichtige und bezeichnende Gebäudesanierungen der verschiedenen Sanierungstypen durch Fotos dargestellt.

Modernisierungsmaßnahmen

Marktplatz 2

Kirchplatz 14

Neubauten, Ersatzbauten für Gebäudeabbrüche

Ersatzbau WH Brater

Ersatzbau WH Huscher am Kirchplatz

Ersatzbau WH Brater an der Ampelkreuzung

Blick in den Rückbereich Marktplatz, Nürnberger-, Bamberger-, Neustadter Straße - Neues WH Rabenstein

3. Allgemeine Vorgaben Stand 2012

Die wesentlichen Gesichtspunkte für die Betrachtung des Gesamtortes Burghaslach und der Gemeinde Burghaslach wurden im separat ausgearbeiteten Städtebaulichen Entwicklungskonzept intensiv behandelt und dargestellt.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept dient als Grundlage der nun aufzustellenden Vobereitenden Untersuchungen für den Teilbereich des Stadtumbaugebietes im Mühlgründlein und die Anpassung und Neuaufstellung der Entwicklungsziele für die Fortführung des bestehenden Sanierungsgebietes Burghaslach.

Nachfolgend sind nun wesentliche, auf den Altort unmittelbar bezogene, Gesichtspunkte dargestellt und bewertet.

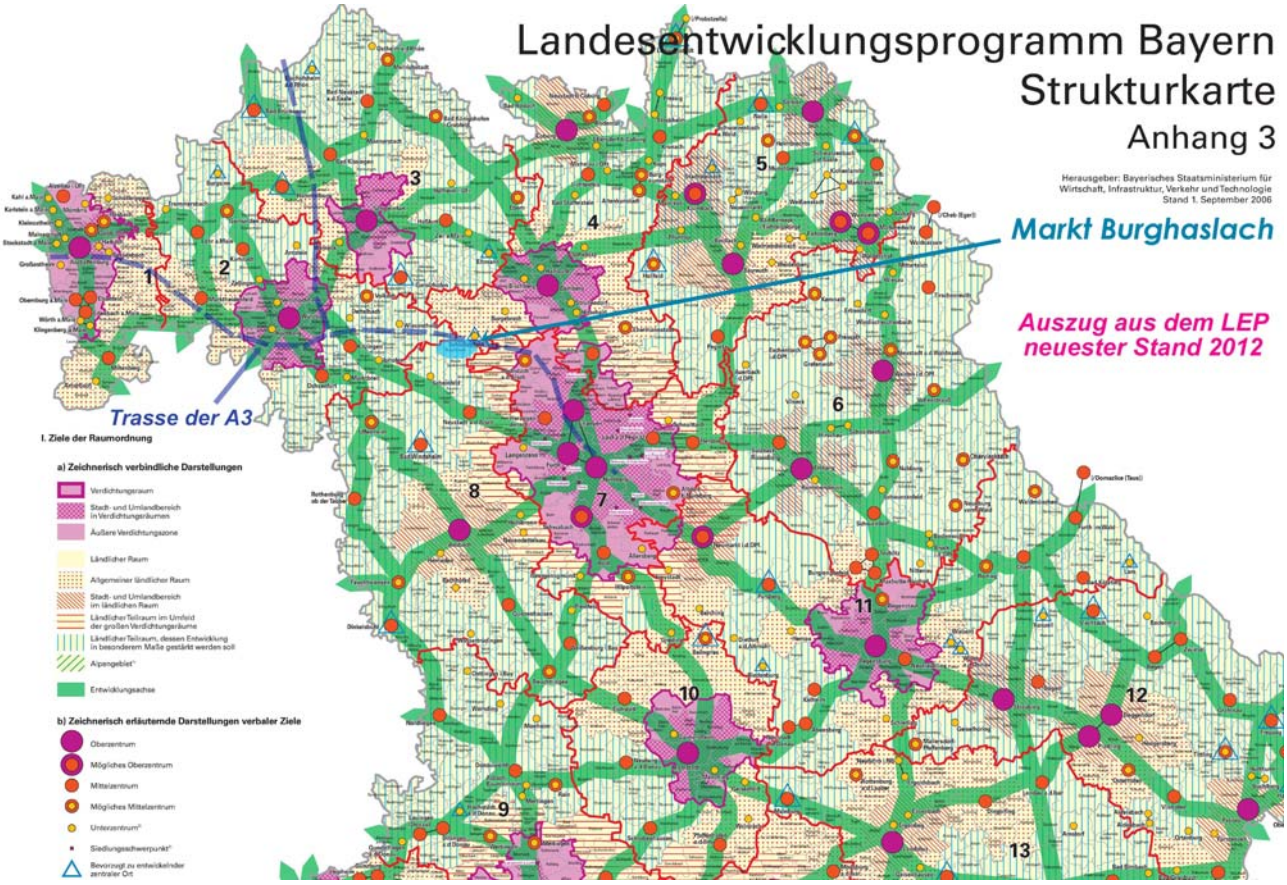
Das Städtebauliche Entwicklungskonzept als Bestandteil der VU ist als eigenständiger Erläuterungsbericht und Planfassung Bestandteil der VU.

3.1 Situation in Burghaslach

3.1.1 Lage im Raum - Ortsentwicklung im überregionalen Bezug

Zentrale Lage? Der Markt Burghaslach liegt etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Würzburg und Nürnberg, ca. 1 km südlich der Autobahn A3 Nürnberg-Würzburg.

Randlage? Die Gemeinde gehört zum Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim und der Planungsregion 8, Westmittelfranken. Sie liegt sowohl am nördlichen Rand des Flächenlandkreises Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim und im Regierungsbezirk Mittelfranken an der Grenze zu den Regierungsbezirken Unter- und Oberfranken.



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes mit Einfügung der A3

Europäische Diagonalachse A3

Die Autobahn A 3 war und ist als mitteleuropäisch bedeutsame Diagonalverbindung zwischen Nordwest- und Südosteuropa sicher einer der wichtigsten Faktoren für die weitere Entwicklung der Gemeinde Burghaslach.

Zusätzlich verbessert wird die Lagegunst durch die Lage am zentralen Autobahnabschnitt der A 3 von dem aus in Richtung Norden die A 7 und die A 71 Norddeutschland, Ostdeutschland und Osteuropa anbinden. Richtung Süden teilt sich die A 3 dann in die Anbindungen nach Tschechien, Richtung Österreich, mit der A 9 in Richtung München und Südeuropa und mit der A 61 Richtung Süden und Südwesten auf.

Keine Entwicklungsachse nach Landesentwicklungsprogramm (LEP)?

In der Landesplanung wird die A 3 zwar nicht als Entwicklungsachse geführt, aber die Entwicklung der Gemeinden an der A3 zeigt deutlich, dass die Einstufung als Entwicklungsachse nicht den einzigen Anreiz zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe darstellt.

Die Lage an der A3 und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben war für die Entwicklung von Burghaslach seit 1970 sehr wichtig.

Fa. JEAN Höfler SPIELWARENFABRIK

Bereits im Jahr 1967 erfolgte aufgrund der fertig gestellten Autobahn mit der Anbindung an die Ausfahrt Schlüsselfeld die Ansiedlung der Fa. Jean Höfler am unmittelbaren Altortand von Burghaslach (später BIG-Spielwarenfabrik).

Strukturwandel in der Landwirtschaft

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft vollzog sich in Burghaslach sehr früh, ebenfalls begünstigt durch die gute Anbindung an die Städte Erlangen, Fürth und Nürnberg, in denen viele Burghaslacher Arbeit fanden.

Auch heute pendeln viele Bürger aus Burghaslach zur Arbeit oder ins Büro über die schnelle Autobahnanbindung zur heutigen Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Ansiedlung von Neubürgern

Gleichzeitig zogen viele Neubürger aus der Metropolregion nach Burghaslach und ließen sich mit neuen Wohngebäuden in den, durch den Markt Burghaslach ab ca. 1970 ausgewiesenen Neubaugebieten an der Fürstenforster Straße und oberhalb der daran anschließenden nordöstlich von Burghaslach liegenden Hangkante nieder.

Ohne die günstige Anbindung über die A 3 wäre dies so sicher nicht geschehen.

Entwicklungsschwerpunkt an der A3 Ausfahrt

Die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept von der Gemeinde aufgestellte Zielsetzung zur Bildung eines industriell-gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes, unmittelbar an der Ausfahrt der A 3 führt diese Entwicklung fort.

Ergänzt wird der Entwicklungsschwerpunkt durch analoge Entwicklungsziele der Stadt Schlüsselfeld nördlich der Ausfahrt, die bereits in den letzten Jahren mit der großflächigen Ansiedlung des ADAC-Übungsgeländes, der neu aufgebauten Wohnmobilfabrik Morelo und weiteren kleineren Betrieben umgesetzt wird.

Die Fa. Puma hat ihr großes Auslieferungslager bereits vor 20 Jahren ca. 2 - 3 km westlich der Autobahnausfahrt neu errichtet.

Die vorhandenen Gewerbegebiete westlich der Altortlage von Burghaslach sind derzeit hauptsächlich durch Auslagerung von ortsansässigen Handwerksbetrieben bestückt. Sie werden nur noch in geringerem Umfang erweitert, um zusätzliche Ansiedlungen kleinerer örtlicher Betriebe und die Vergrößerung vorhandener Betriebe zu ermöglichen.

3.1.2 Verkehrsanbindung

Durch die A 3 hat Burghaslach heute sehr gute Verkehrsanbindungen mit dem PKW in die umliegenden Ortszentren.

Würzburg, Oberzentrum	ca. 60 km
Erlangen, Oberzentrum	ca. 45 km
Nürnberg, Oberzentrum	ca. 50 km
Fürth, Oberzentrum	ca. 50 km
Bamberg, Oberzentrum	ca. 35 km
Kitzingen Mittelzentrum	ca. 35 km
Herzogenaurach, Mittelzentrum	ca. 40 km
Höchstadt / Aisch, Mögliches Mittelzentrum	ca. 20 km
Neustadt/Aisch, Kreisstadt	ca. 24 km

Hauptverkehr In Ost-West-Richtung wird Burghaslach von der Staatsstraße 2261 durchquert. Die Staatsstraße wurde 1992 als Teilortsumgehungsstraße ausgebaut, der südliche Altort wurde damit weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet. In südlicher Richtung führt die Staatsstraße 2256 nach Neustadt/Aisch.

ÖPNV Mit öffentlichem Personennahverkehr bestehen in Burghaslach große Probleme. Die einzige Möglichkeit von Burghaslach mit dem ÖPNV in umliegende Städte zu gelangen ist eine Busanbindung an die Bahnhöfe in Neustadt/Aisch oder Markt Bibart. Von dort bestehen dann gute Weiterfahrtsmöglichkeiten über den S-Bahn Verkehr zwischen Würzburg und Nürnberg.

Die Fahrt zu den Bahnhofsstandorten ist jedoch nur eingeschränkt entweder über bestehende Schulbuslinien oder offizielle Buslinien am Morgen, Mittags und Abends möglich.

Zukunftsvision Busachsen Würzburg - Nürnberg an der A3

Entlang der Autobahnachse konnte bis heute kein System für öffentlichen Personenverkehr aufgebaut werden. Geplant ist im Zuge der Kommunalen Allianz nach dem nun möglichen Betrieb von öffentlichen Buslinien entlang der Hauptverkehrsachse A3 eine ÖPNV Achse auf Busbasis zwischen dem Oberzentrum Würzburg und Nürnberg aufzubauen. Dies dürfte jedoch noch einige Zeit dauern.

Werksverkehr Ab den 70-iger und 80-iger Jahren war es üblich, zu großen Arbeitgebern, z. B. Fa. Addidas in Scheinfeld, Fa. Schäffler in Herzogenaurach, Fa. Grundig in Nürnberg über Werksbuslinien zum Arbeitsplatz zu gelangen. Dies ist derzeit nur noch für die Fa. Schäffler in Höchstadt und Herzogenaurach gegeben. Ansonsten werden diese Verkehrsanbindungen für Pendler nicht mehr angeboten.

Radwegenetz Für den Freizeitverkehr mit Radwegen ist Burghaslach sehr gut in ein örtliches und überörtliches Radwegenetz eingebunden.

Mehrere Fernradwanderwege verlaufen über Burghaslach. Diese haben jedoch für die ortsansässige Bevölkerung für die Fahrt zur Arbeit keine größere Bedeutung.

In den letzten Jahren wurden durch die Gemeinde Burghaslach die Radwegverbindungen durch den Bau eigenständiger Radwege wesentlich verbessert.

Zum Beispiel die Anbindung entlang der Staatsstraße von Burghaslach in Richtung Rasthof, Autobahn und Schlüsselfeld, sowie Radwegverbindungen in den Rimbachgrund und den Schwarzbachgrund.

3.1.3 Ortsentwicklung Bevölkerung

Bevölkerung

Der Markt Burghaslach hat derzeit 2.642 Einwohner (Stand 1. Januar 2013). Davon leben im Hauptort 1.324 Einwohner.

Nebenwohnsitze

In der Gesamteinwohnerzahl sind 168 Einwohner mit Nebenwohnsitz enthalten. Diese werden in der nachfolgenden Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung nicht berücksichtigt, so dass, bezogen auf die nachfolgenden Tabellenwerte, die derzeitige Einwohnerzahl mit einzigem Wohnsitz oder Hauptwohnsitz für den Gesamtort 2.474 und den Ortsteil Burghaslach 1.234 Einwohner beträgt.

Ausländer

Von den gemeldeten Einwohnern haben insgesamt 162 Bewohner eine Staatsangehörigkeit außerhalb von Deutschland. Diese verteilt sich auf insgesamt über 30 verschiedene Nationalitäten.

Der Anteil entspricht in etwa 6,1 % der Bevölkerung.

Davon sind die am häufigsten vertretenen Nationalitäten

- 41 EW Polnischer Herkunft
- 20 EW Rumänischer Herkunft
- 12 EW Bosnisch-Herzigowinischer Herkunft
- 11 EW Tschechischer Herkunft
- 8 EW Russischer Herkunft
- 7 EW Serbisch - Montenegrinischer Herkunft
- 7 EW Iranischer Herkunft
- 7 EW Kasachischer Herkunft

Die anderen Bewohner verteilen sich auf die restlichen 22 Nationalitäten mit jeweils unter 1 - 6 Bewohner.

Bevölkerungsentwicklung

Nach einer starken Bevölkerungszunahme nach dem Krieg (1950 = 2993 EW.) sank die Bevölkerungszahl kontinuierlich, was mit der Randlage im Regierungsbezirk und der damit verbundene Strukturschwäche des Gebietes zu begründen ist.

Im Jahr 1972 hatte die Gesamtgemeinde 2050 Einwohner, davon der Hauptort 1970 964 Einwohner.

Erst Ende der 80er Jahre kehrte sich die Entwicklung um und der Wohnungsbestand stieg.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die jüngste Bevölkerungsentwicklung von 1997 bis 2012.

Markt Burghaslach - Städtbauliches Entwicklungskonzept 2012
Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahlen / Änderung zur vorherigen Angabe in %

	1997	Saldo%	2000	Saldo%	2003	Saldo%	2006	Saldo%	2009	Saldo%	2012
Altort	600	-4%	575	-6%	540	-2%	528	-3%	511	-5%	486
Siedlung	512	22%	625	13%	704	6%	749	-2%	737	5%	771
Burghaslach	1112	8%	1200	4%	1244	3%	1277	-2%	1248	1%	1257
Ges. Gemeinde	2375	3%	2436	2%	2496	2%	2542	-2%	2494	-1%	2459

Bevölkerungsabnahmen	
	0 bis -4%
	-5 bis -8%
	> -9%

Bevölkerungszunahmen	
	0 bis 4%
	5 bis 8%
	> 9%

Danach ist im Hauptort bis 2012 ein leichter Geburtenüberschuss zu verzeichnen, der auf eine große Zahl junger Familien zurückzuführen sein dürfte.

Durch die Ausweisung großer Baugebiete mit rel. günstigen Grundstückspreisen konnten gerade in den letzten Jahren viele Neubürger gewonnen werden. Die verkehrsgünstige Lage an der A3 zwischen den Oberzentren Nürnberg-Erlangen-Fürth und Würzburg ist hier ein wichtiger Standortfaktor.

Auffällig ist der kontinuierliche Bevölkerungsverlust im Altort.

Trotz der Sanierungsmaßnahmen in den letzten 30 Jahren konnte im Altort noch keine wesentliche Wende der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden.

Altersklassenverteilung

Als weitere Quelle zur Beurteilung der Bevölkerungssituation steht der Zensus 2011 mit dem Stand 2013 des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zur Verfügung. Da die Zahlen jedoch nur für die Gemeinde zur Verfügung stehen wird als relevanter Bezugswert die Altersklassenverteilung im Vergleich zum LKR NEA, Mittelfranken, Bayern und Deutschland betrachtet.

Zusammengefaßter Auszug aus Zensus 2011 aus Tabelle 1.4.2 Bevölkerung nach regionaler Einheit und demographischen Strukturmerkmalen sowie Religion in%

Altersklasse	Burghaslach	LKR NEA	Mittelfranken	Bayern	Deutschland
0 - 17 Jahre	20,1 %	17,9 %	16,6 %	17,1 %	16,3 %
> 65 Jahre	16,8 %	19,2 %	19,9 %	19,5 %	20,6 %

Dabei liegt die Gemeinde Burghaslach mit dem Anteilen der 0-17 Jährigen noch weit über den Durchnittswerten des Landkreises, Regierungsbezirkes, Landes und Deutschlands.

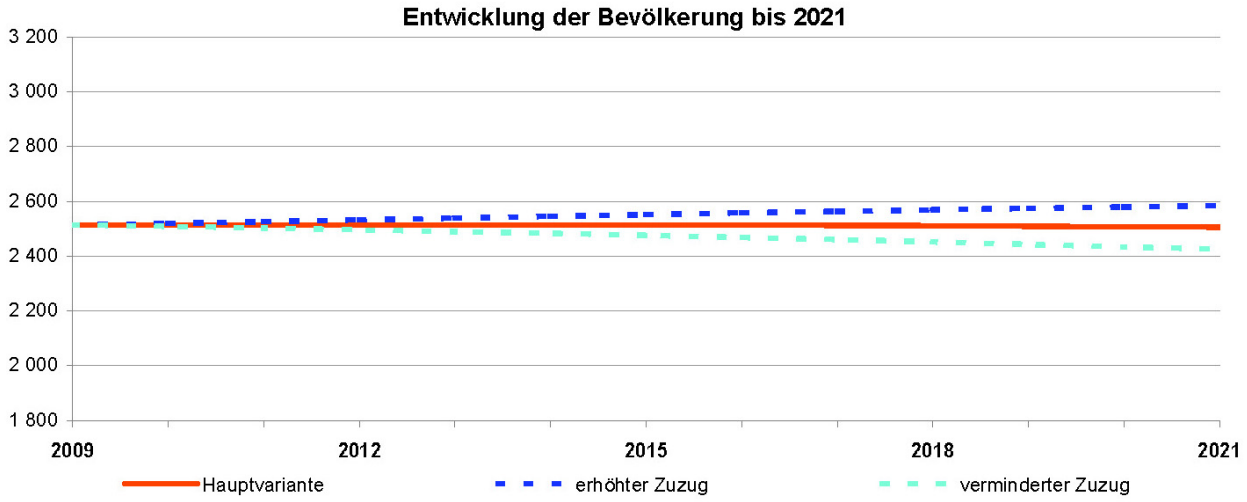
Umgekehrt bei den über 65 Jährigen liegt der Anteil weit unter den übergeordneten Durchschnittswerten. Eine für den Markt Burghaslach gesehen noch günstige Ausgangssituation, die wie aus der vorherigen Betrachtung ersichtlich jedoch nicht auf den Altort Burghaslach unmittelbar übertragen werden kann.

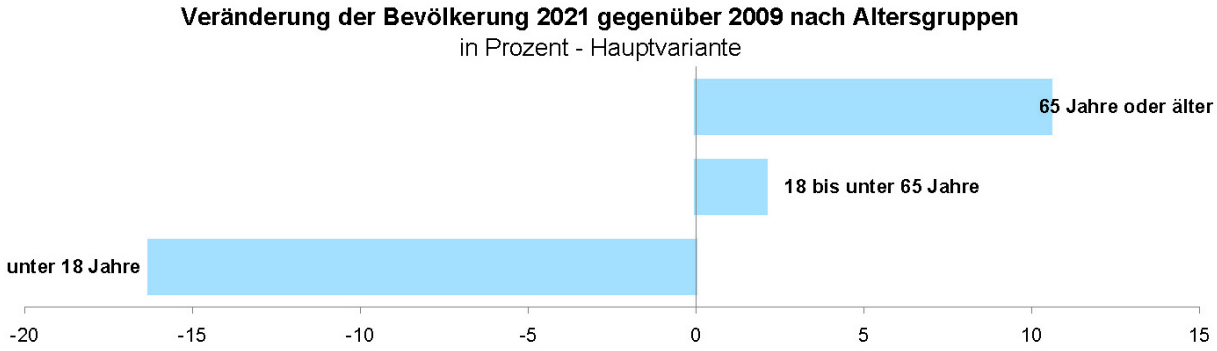
Demographische Entwicklung - Prognosen 2009 bis 2029

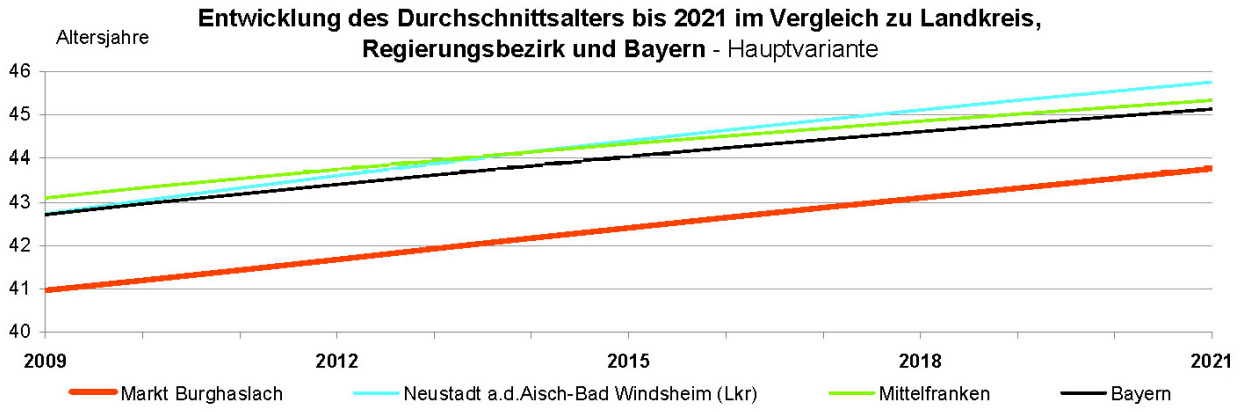
Ergänzend zu den in obigen Tabelle individuell für Burghaslach dargestellten Zahlen wurden die Ergebnisse des Demographiespiegels für Bayern, herausgegeben im Mai 2012 durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zur Beurteilung der zukünftigen Entwicklung mit herangezogen.

Datenblatt und Graphiken Markt Burghaslach

Bevölkerungs-stand am 31.12...	**Hauptvariante:** konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Voraus-berechnung
2009	**2 514**	2 514	2 514	2 514
2012	**2 510**	2 530	2 500	2 500
2015	**2 510**	2 550	2 480	2 480
2018	**2 510**	2 570	2 450	2 460
2021	**2 510**	2 590	2 430	2 440







Beiträge zur Statistik – A182C2 – hrsg. Mai 2011
Demographie-Spiegel für Bayern

5

Bayerisches Landesamt für
Statistik und Datenverarbeitung

Auszug aus dem Demographie-Spiegel - Seite 5

Demographische Indikatoren Markt Burghaslach
Hauptvariante

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	**2009**	2 514
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	**2015**	2 510
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	**2021**	2 510

Bevölkerungsveränderung 2021 gegenüber 2009 in Prozent

Insgesamt	*-0,3*
unter 18-Jährige	*-16,3*
18- bis unter 65-Jährige	*2,1*
65-Jährige oder Ältere	*10,6*

Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	**2009**	*41,0*
	2021	*43,8*
Jugendquotient	**2009**	*40,1*
	2021	*33,0*
Altenquotient	**2009**	*28,3*
	2021	*30,5*
Gesamtquotient	**2009**	*68,4*
	2021	*63,5*
Billeter-Maß	**2009**	*-0,4*
	2021	*-0,8*

Hinweise zu den Indikatoren:

Jugendquotient:	Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
Altenquotient:	Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
Gesamtquotient:	Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
Billeter-Maß:	Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.

Auszug aus dem Demographie-Spiegel - Seite 7

Aus den Beiträgen zur Statistik Bayerns ergeben sich mit dem Datenblatt für den Markt Burghaslach folgende Vorgaben.

Der Demographiespiegel bezieht sich in seinen Prognosen auf die Entwicklung von 2009 bis 2021 bzw. 2029.

Ges.Bevölkerung In der Graphik zur Veränderung der Bevölkerungszahlen nach Landkreisen wird der Landkreis Neustadt/Aisch in dem Bereich mit abnehmender Bevölkerung von - 2,5 % bis -7,5 % im Zeitraum von 2009 - 2029 eingestuft.

Diese Zahl stimmt mit den tatsächlichen Werten von Burghaslach nicht überein.

Aus dem Datenblatt ergibt sich hier, je nach angewandter Variante, in der Hauptvariante eine Stagnation der Bevölkerungszahlen auf einen Wert von ca. 2510 Bewohner.

In den zusätzlich berechneten Varianten mit erhöhtem Zuzug, vermindertem Zuzug und natürlicher Vorausberechnung ergeben sich dazu dann Abweichungen mit einer Bevölkerungszunahme bis ca. 3 % oder einer Bevölkerungsabnahme bis über 2,5 %.

Damit liegt die Entwicklung in allen prognostizierten Varianten an der unteren Grenze der Gesamteinstufung des Landkreises Neustadt/Aisch.

Dies ist sicher bedingt durch die unmittelbare Lage Burghaslachs an der A 3 als Hauptentwicklungsachse zwischen Nürnberg und Würzburg und an der durch die Autobahnlage guten Anbindung und auch deswegen starken Pendlerverflechtung von Burghaslach sowohl zur Metropolregion Nürnberg, als auch zum Oberzentrum Würzburg.

Damit entspricht die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung auch den in der obigen Tabelle aufgezeigten bisherigen Entwicklungen vom Jahr 1997 bis 2012 mit entweder einem leichten Anstieg der Bevölkerung oder einem geringfügigen Abnehmen.

Altersgruppen

Bei der für die Demographische Entwicklung wichtigen Betrachtung der Veränderungen der Bevölkerung innerhalb der unterschiedlichen Altersgruppen wird für den Markt Burghaslach analog zur Gesamtentwicklung in Bayern im Prognosezeitraum von 2009 bis 2021 nach der Hauptvariante folgende Veränderung vorhergesagt.

Bevölkerungsgruppe von	0 - 18 Jahren	Abnahme um 16,3 %
Bevölkerungsgruppe von	18 - 65 Jahren	Zunahme um 2,1 %
Bevölkerungsgruppe über	65 Jahre	Zunahme um 10,6 %

Damit werden sich die Bevölkerungsstruktur in Markt Burghaslach und das Durchschnittsalter der Bevölkerung wesentlich verändern.

Durchschnittsalter

Bisher liegt der Markt Burghaslach mit einem Durchschnittsalter von 41,0 Jahren in 2009 noch um ca. 2 Prozentpunkte unter dem Schnitt des Landkreises Neustadt/Aisch, von Mittelfranken und von Bayern.

Das Durchschnittsalter wird bis 2021 auf 43,8 Jahre ansteigen. Damit wird der Schnitt auch zukünftig immer noch unter dem Altersdurchschnitt des Landkreises Neustadt/Aisch, Bad Windsheim, Mittelfranken und Bayern liegen.

Die oben beschriebene Lagegunst von Burghaslach ist auch hier mit einzukalkulieren.

Die in der demographischen Entwicklung aufgezeigte Verschiebung in der Altersstruktur wird sich auf die in der Tabelle enthaltenen Ortsteile und besonders auf den Altort noch wesentlich stärker auswirken.

Der Bedarf an Wohnraum gerade für Senioren wird in Burghaslach in Zukunft wesentlich stärker steigen. Aufgrund der kurzen Wege, der ebenen Lage und der noch vorhandenen und für die Zukunft zu erhaltenden Versorgungseinrichtungen die im Hauptort Burghaslach liegen, wird die Notwendigkeit, zur Schaffung für Senioren attraktiver Wohn- und Lebensmöglichkeiten im Altort, wichtiger sein, als in den Ortsteilen oder den an der Hanglage oder auf der Hochfläche liegenden Siedlungsbereichen.

Altersverteilung 2012 auf den Altort und Einzelblockbezogen

Als Vertiefung der auf die Gesamtgemeinde bezogenen Daten zur Altersverteilung in Burghaslach erfolgte dann aufbauend auf vorhandene Daten aus der Gemeindestatistik eine genauere Untersuchung des Sanierungsbereiches bezogen auf den Gesamtort Burghaslach und die Gesamtgemeinde Burghaslach, auch als Untersuchung der Altersverteilung innerhalb einzelner Bereiche.

Hier zeigen sich wesentliche Abweichungen in der Altersverteilung, die darauf hindeuten, dass die im Demographiespiegel aufgezeigten Tendenzen sich auf den Altort bezogen bereits jetzt deutlicher abzeichnen und auch in Zukunft noch wesentlich verstärkt wirksam werden.

Dabei ergeben sich innerhalb des Altortes selbst auch noch wesentliche Abweichungen. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass sich bei einer statistischen Betrachtung relativ kleiner Einheiten größere Verschiebungen ergeben, die nicht als allgemein repräsentativ angewandt werden können.

Auffällig ist, dass die Altersverteilung zwischen dem Hauptort Burghaslach und der Gesamtgemeinde Burghaslach nur relativ geringe Abweichungen aufweist. Als wesentliche Abweichung liegt in der Gesamtgemeinde Burghaslach der Anteil der über 65-jährigen mit 17,1 % um ca. 1,5 % über dem Seniorenanteil im Ortsteil Burghaslach. Ansonsten sind die Werte fast identisch.

Beim Altort ergeben sichdann schon wesentlich gravierendere Abweichungen. Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der über 65-jährigen mit 19,6 % bereits um 4 % über dem Anteil im Hauptort Burghaslach. Bei den 40 - 64-jährigen liegt der Anteil im Sanierungsgebiet um fast 6 % unter dem Gesamtort. Bei den 18 - 39-jährigen liegt der Anteil im Sanierungsgebiet höher. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt im Sanierungsgebiet mit 19,8 % in etwa gleichhoch wie im Hauptort Burghaslach mit 20,3 %.

Innerhalb des Sanierungsgebiets ergeben sich noch weitere starke Abweichungen.

So liegt im Nordwestblock mit 15% und dem Block Süd, Mitte und Ost mit 11 % der Anteil Kinder und Jugendlichen weit unter dem Gemeindeschnitt.

Im Block Mitte, Mitte-West, Mitte-Ost und Block Nord-Ost liegt der Anteil mit Kindern und Jugendlichen um 4 % über dem Schnitt.

Bei den Senioren ergeben sich im Block Nord-West und Block Süd, Mitte und Ost sehr starke Abweichungen nach oben mit 27 % und 30 % Anteil an Senioren.

In den übrigen Blöcken, bis auf den Block Nord-Ost liegt der Anteil der Senioren mit 17,5 %, 19,5 % und 20 % ebenfallsüber dem Durchschnitt des Ortsteils Burghaslach von 15 %.

Die Auswirkungen der Demographie mit einer Erhöhung des Anteils von Senioren und der älteren Generation ist bereits heute im Altort wesentlich stärker vorhanden als in der Gesamtgemeinde Burghaslach.

Das bedeutet für die Gemeinde gerade für das Sanierungsgebiet Altort Strategien, der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken, zu überlegen und umzusetzen.

In der Betrachtung der Altersverteilung musste beim Block Mitte-Ost einer Korrektur vorgenommen werden, da hier allein in einem Anwesen durch Ferienarbeiter und Saisonarbeiter der Fa. MKM, die mit Hauptwohnsitz in Burghaslach gemeldet waren und sich alle im Altersbereich zwischen 18 und 39 Jahren befanden, eine wesentliche Verfälschung der Altersverteilung ergab.

Für diesen Bereich wurde die Altersverteilung noch als bereinigte Tabelle ohne Berücksichtigung des jeweiligen Hauses ausgeworfen.

Wohndichte

Zusätzlich wird in den Tabellen auch noch die Wohndichte mit den Kennzahlen für die Bewohner pro Hektar und die Anwesen pro Hektar angegeben. Dabei zeigt sich, dass im zentralen Block in der Ortsmitte die Dichte der Bewohner mit 63 Bewohnern pro Hektar fast doppelt so hoch liegt wie in den umliegenden Altortbereichen, wo die Bewohnerdichte zwischen 30 und 35 Bewohner pro Hektar liegt.

Das zeigt, dass gerade im Altortrandbereich noch wesentliche Nachverdichtungspotentiale bestehen. Bestätigt wird diese Vorgabe auch durch die in den

Randbereichen in den weiteren Untersuchungen aufgezeigten Innenentwicklungs und Nachverdichtungsbereiche.

Nutzung / Leerstände

Als weitere Kennwerte aus der Bevölkerungsstatistik wurden Merkmale bei den Gebäuden und Anwesen in Bezug auf die Nutzungsdichte ausgewiesen.

So wurden die leer stehenden, nicht mehr bewohnten Anwesen erfasst und mit roter Farbe markiert.

Schwerpunkte ergeben sich hier im zentralen Ortsbereich Block-Mitte und im Bereich östlich der Nürnberger Straße.

Nur Rentner!! Die Gebäude in denen nur Rentner leben wurden ebenfalls markiert und dargestellt, da sich daraus Rückschlüsse auf zukünftige Leerstände ziehen lassen. Diese Gebäude verteilen sich im wesentlichen über die gesamte Altortlage.

Untergenutzte Grundstücke und Anwesen

Im weiteren wurde, abgeleitet aus der Grundstücksgröße und der Anzahl der Bewohner, noch untergenutzte Grundstücke ermittelt. Dies werden im Plan ebenfalls dargestellt.

Sie zeigen im wesentlichen zukünftige Nachverdichtungs- oder Innenentwicklungspotentiale auf.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Thema Nachverdichtung und Innenentwicklung nicht ausschließlich mit einer Verstärkung der Wohnnutzung einhergehen wird.

So sind für einige Bereich auch zukünftig Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzung angedacht, die dann in den markierten Flächen ebenfalls zum Tragen kommen werden.

Schwerpunkte zeigen sich hier im zentralen Block in der Ortsmitte und den Bereichen entlang der Bamberger und an der Nürnberger Straße.

3.2 Bestehende Planungen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan (RP) Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan (LP), Bebauungspläne (BP)

Landesentwicklungsprogramm - LEP

Mit der vorgesehenen Planung zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum im Altort und damit innerhalb der bebauten Ortslage entspricht die angestrebte Weiterführung der Sanieung mit Innenentwicklungsmaßnahmen besonders den Zielen des neu in Aufstellung befindlichen LEP.

Im bestehenden, derzeit gültigen LEP treffen aus Sicht der Landesplanung folgende Passagen auf den B-Plan zu:

Ziel LEP A II 2.1.1 Abs. 2,2. Tiret i.V.m. Ziel RP 8 A III (neu) 1.1:

"Zentrale Orte sollen (...) als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen (...)."

Burghaslach ist ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.

Ziel LEP B VI 1.1 Abs. I:

"Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden."

Entwicklungsachsen - Zentrale Orte

Auf die Lage zu den Oberzentren und Verdichtungsräumen entsprechend der Strukturkarte aus dem Anhang 3 des derzeit gültigen LEP-Bayern wurde bereits unter dem Punkt 3.1.1 eingegangen.

Der Kartenauszug zeigt sehr anschaulich die Lage von Burghaslach, relativ nahe am Ballungsraum Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Aber auch die nördlich und westlich gelegenen Verdichtungsräume um die Oberzentren Bamberg, Schweinfurt und Würzburg liegen mit Entfernungen bis maximal 60 Kilometern nicht allzu weit von Burghaslach entfernt.

Auf die sehr günstige Anbindung über die A3 Richtung Würzburg wurde bereits hingewiesen. Ebenso auf die zwar nicht als Entwicklungsachse im LEP gewertete A3 als zentrale mitteleuropäische Verkehrsachse.

In wie weit hier die Ansprüche des LEP mit der Festlegung der Entwicklungsachse entlang der B8 und der Bahntrasse zwischen Nürnberg und Würzburg und die Entwicklung, gerade in den letzten Jahrzehnten, entlang der A3 mit sehr auffälligen Industrieansiedlungen an den Ausfahrten der A3 korrespondieren, wird die Entwicklung in den nächsten Jahren zeigen.

Auch an der für Burghaslach relevanten Autobahnausfahrt Schlüsselfeld haben sich sowohl auf Burghaslacher als auch auf Schlüsselfelder Seite in den letzten Jahren wichtige Neuansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ergeben.

- BIG-Spielwarenfabrik Burghaslach
- Autohof Burghaslach
- ADAC-Verkehrszentrum
- Morelo Wohnmobilfertigung
- PUMA-Auslieferungslager mit Werksverkauf und andere Firmen in Schlüsselfeld

Regionalplan - RP

Der Regionalplan der Planungsregion 8 Westmittelfranken befindet sich derzeit aufgrund der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms Bayern in Überarbeitung.

Aus den Zielen des Regionalplanes sind folgende Ziele im Bezug auf die Altortsanierung zu beachten.

Burghaslach wird im RP als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft.

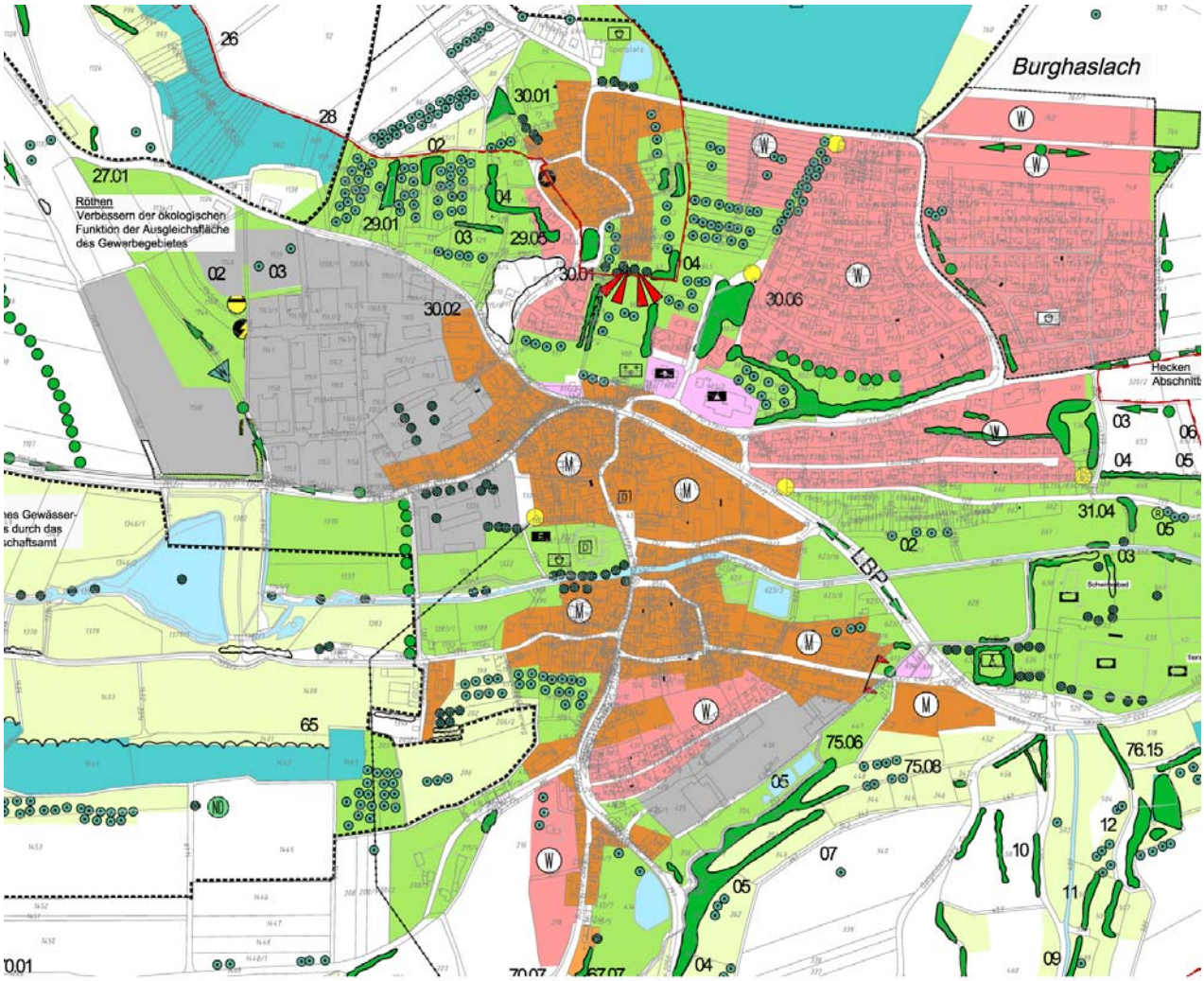
RP 8 B II 1.4: *"Bei der Siedlungstätigkeit soll(en) (...) ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden."*

Die Planung entspricht damit auch im Bezug auf den RP den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung.

FLächennutzungsplan - FNP

Der nachfolgend dargestellte Auszug aus dem rechtskräftigen FNP von Burghaslach zeigt den Altort (im Plan ockerfarben als Mischgebiet angelegt), der sich von der Talaue der Haslach bis zum Fuß der Hangbereiche ausbreitet. Im Norden wie im Süden rot dargestellt sind Flächenausweisungen für bestehende allgemeine Wohngebiete.

Die westlich des Altortes angelegten Gewerbegebiete dienen vor allem kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben mit starkem örtlichen Bezug.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan

Gewerbe Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit Arbeitsplätzen ging nach dem 2. Weltkrieg nur sehr zögerlich voran. Neben der traditionell guten Ausstattung mit Handwerksbetrieben siedelte sich in den 60er Jahren die Spielwarenfabrik Jean Höfler mit einem Zweigbetrieb am südlichen Ortsrand von Burghaslach an.

Handwerk Anfang der 90er Jahre ermöglichte die Gemeinde im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand Richtung Scheinfeld hauptsächlich ortsansäßigen Handwerksbetrieben die Auslagerung und Vergrößerung aus eingeengten innerörtlichen Betriebsstandorten.

BIG - Autohof Die bereits damals geplante Ansiedlung eines Autohofes nahe zur Autobahnausfahrt konnte erst im Jahr 2001 mit dem Autohof Kempe nach dem Neubau der BIG-Spielwarenfabrik oberhalb der Autobahnausfahrt verwirklicht werden.

Die Verlagerung der Gewerbe- und Industrieflächen Richtung Autobahnausfahrt ist durch weitere Flächenangebote geplant.

Gleichzeitig müssen die durch Auslagerung von Betrieben aus der Altortlage freiwerdenden Flächen mit vorhandener Erschließung und günstiger fußläufiger Anbindung an die Versorgungseinrichtungen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der größte, und durch die Lage am Mühlgründlein, attraktivste Bereich ist das geplante Stadtumbaugebiet Mühlgründlein.

Daneben sind noch näher am Altort gelegen ein früheres Sägewerksgelände und leer stehende Anwesen an der Nürnberger Straße mit ähnlich hohem Entwicklungspotential.

3.2.2 Kommunale Allianz 3-Franken-Eck

3-Franken-Eck Seit dem Jahr 2001 besteht eine Landkreis- und Bezirksübergreifende `Kommunale Allianz` mit den benachbarten Klein- und Unterzentren Geiselwind und Schlüsselfeld.

Randlage Hauptziel der Kommunalen Allianz ist die grenzübergreifende Zusammenarbeit und gegenseitige Hilfe der 3 Gemeinden, die sich jeweils zu Ihren Landkreisen und Bezirken Ober- Mittel- und Unterfranken in extremer Randlage befinden.

Dabei bestehen im räumlichen Bezug, der Topographie, der vorhandenen Landschaft und den daraus resultierenden Ausgangbedingungen einschließlich der Autobahndurchquerung und den beiden BAB-Ausfahrten mit positiven und negativen Vorgaben und Auswirkungen große Gemeinsamkeiten.

AEP Im Rahmen einer **Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung** wurde im Jahr 2003 und 2004 mit moderierten Arbeitskreisen ein Zukunfts- und Entwicklungsmodell aufgestellt.

Dabei wurden die vorrangig auszuweisenden gewerblichen Schwerpunkte eindeutig auf die beiden Autobahnausfahrten und deren unmittelbaren Umgriff bezogen. Der vorhandene Gewerbestandort westlich des Altortes von Burghaslach ist für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe mit starkem örtlichen Bezug vorgesehen.

Bürgermeistertreffen

Seit Beginn der Kommunalen Allianz finden regelmäßige Treffen der 3 Bürgermeister zur Abstimmung anstehender Projekte statt.

Seit 2 Jahren nehmen an diesen Treffen auch jeweils 2 delegierte Gemeinderäte aus den 3 Gremien teil. Die Treffen finden vierteljährlich statt.

Gemeinsames Mitteilungsblatt

Als erste gemeinsame Maßnahme wurde ein landkreis- und regierungsbezirksübergreifendes gemeinsames Mitteilungsblatt der drei Gemeinden geschaffen.

Allianzbüro Um das gemeinsame Allianzbüro mit professioneller Besetzung durch Fachkräfte für die Weiterführung der Zusammenarbeit zu gründen und zu betreiben, erfolgte dann eine Eingliederung der Kommunalen Allianz 'Drei-Franken-Eck' in die LAG Südlicher Steigerwald, in der Richtung Südosten angrenzende mittelfränkische Steigerwaldgemeinden um Scheinfeld herum zusammengefasst waren.

Gemeinsam konnte man die geforderte Einwohnerzahl erreichen, die Voraussetzung für die Zuteilung von Fördermitteln aus dem ELER-Programm waren

Neugestaltung am 3-Frankenstein

Als wichtige weitere Gemeinschaftsmaßnahme wurde die Neugestaltung am Drei-Franken-Stein angegangen. Die Maßnahme konnte bis heute jedoch nicht fertig gestellt werden. Die Mittel für Informationsbereiche und Unterstände sind zwar von den drei beteiligten Landkreisen und Bezirken zugesagt, die Fachbehörden konnten jedoch bis juni 2013 noch keine Genehmigung der fördermittel zur Durchführung der Maßnahmen erteilen.

Altort

Für die Ortslage von Burghaslach als Hauptort sind im Massnahmenkonzept zur kommunalen Allianz neben der reinen Wohnnutzung Entwicklungszonen in der Nahversorgung und im gewerblichen Bereich vorgesehen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und kleineren Gewerbebetriebe sollen erhalten bleiben und müssen ggf. unterstützt und gefördert werden.

Der Hauptort als zentraler Versorgungsschwerpunkt für einen über das Gemeindegebiet hinaus gehenden Umgriff soll auch zukünftig diese Funktion beibehalten.

Auf die vorhandene Infrastruktur im Altort mit Schwerpunkten in Verwaltung, Dienstleistung und Gesundheitsversorgung mit ausgeprägten Synergieeffekten wird im Städtebaulichen Entwicklungskonzept genauer eingegangen.

Ortsteile

In den restlichen Ortsteilen sollen Entwicklungsschwerpunkte im Bereich Freizeit und Erholung zusammen mit attraktivem, ruhigem Wohnen angestrebt werden.

3.2.3 Dorfereneuerung Rimbachgrund - Schwarzbachgrund

Neben den bereits vorher beschriebenen punktuellen Dorferneuerungsmaßnahmen im Hauptort Burghaslach wird seit 2010 in den Ortsteilen Unterrimbach, Rosenbirkach, Freihaslach, Münchhof und Burghöchstadt ein Dorferneuerungsverfahren durchgeführt.

Nach Abschluß der Startphase und Genehmigung des Dorferneuerungsplanes werden seit 2011 Massnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, des Ortsbildes und für Freizeit und Erholung ausgeführt.

Im Ortsteil Seitenbuch werden im Rahmen einer einfachen Dorferneuerungsmaßnahme das Dorfgemeinschaftshaus saniert und umgebaut sowie der Kinderspielplatz neu gestaltet.

3.2.4 Stadtumbaugebiet Mühlgründlein - Baywa

Start 2004

Am 02.07.2004 hat der Gemeinderat von Burghaslach beschlossen, für das Industrie- und Gewerbegebiet am Mühlgründlein einschl. des denkmalgeschützten Mühlanwesens der Neumühle die Aufnahme als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.

Blick von Süd-Westen auf das Stadtumbaugebiet vor dem Gebäudeabbruch ca. 1994 aufgenommen

In seiner Dimension im Vergleich zum Altort herausragend das Werksgelände der Jean Höfler Spielwarenfabrik

Anlass

Im Jahre 2000 hat die dort ansässige Spielwarenfabrik Jean Höfler & CO. KG., Tochter der BIG Spielwarenfabrik, ca. 1 km östlich von Burghaslach einen neuen Produktionsstandort errichtet, da der alte Standort nicht mehr den Anforderungen eines modernen Industriebetriebes sowohl in logistischer als auch in produktionstechnischer Hinsicht entsprach.

Die Produktion wurde sukzessive ausgelagert und ab Oktober 2004 standen große Teile des alten Standortes leer.

Die unzureichende Erschließung des Betriebsgeländes stellt einen Hauptproblempunkt dar. Deshalb wurden der gesamte Umgriff bis an die Staatsstraße einschl. des Baches und an den Mühlbach anschließende Gärten und landwirtschaftlichen Flächen in den Untersuchungsumgriff einbezogen.

Planungsziel ist die Schaffung variabler Gewerbeeinheiten bei Weiternutzung vorhandener Gewerbegebäude, wobei sowohl die Art des Gewerbes als auch die bauliche Anordnung so erfolgen muss, dass Konflikte zwischen den Nutzungen vermieden werden.

Ablauf bis 2012

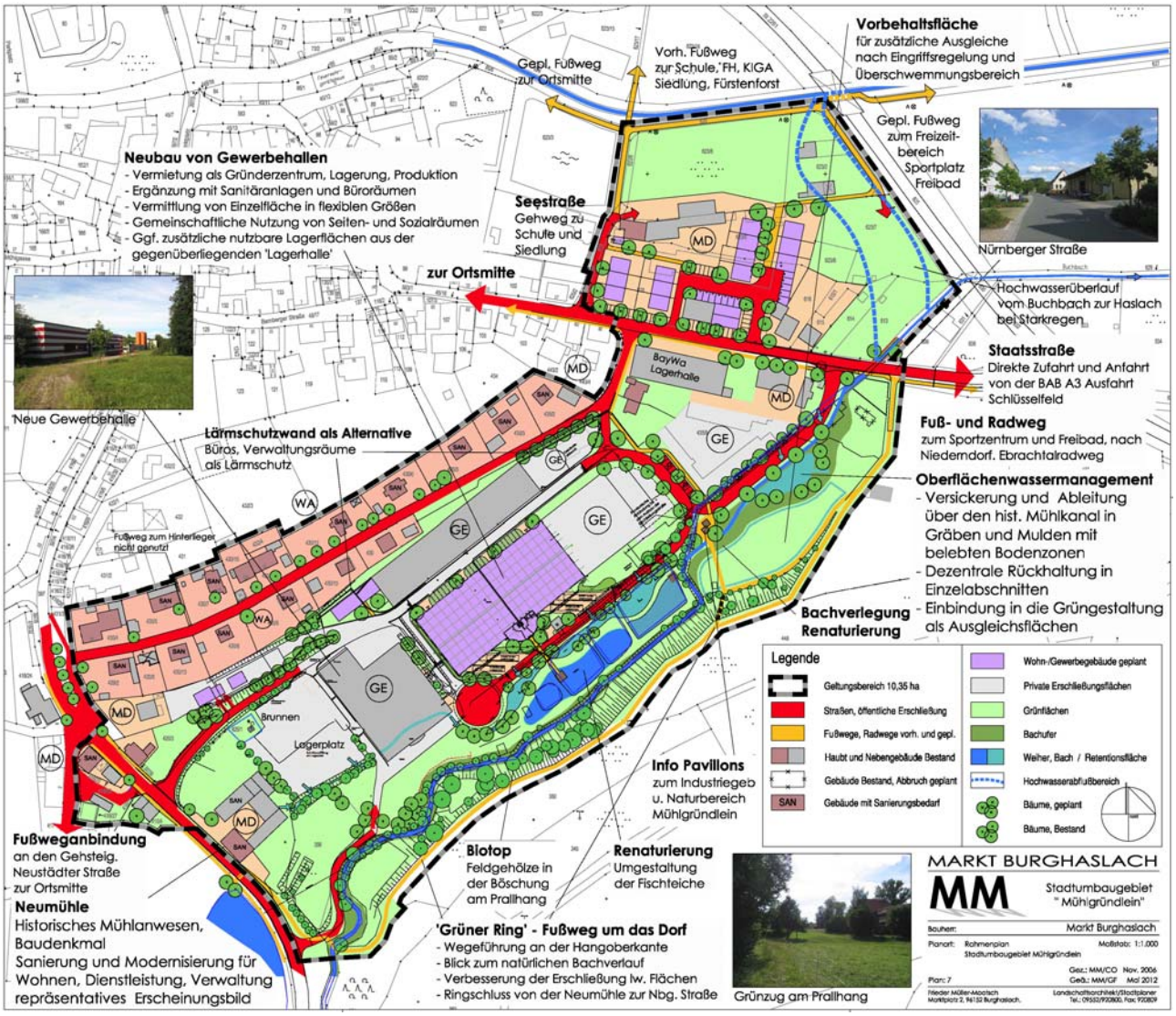
Der Planungsprozeß für das Stadtumbaugebiet erstreckte sich mit verschiedenen Zielen und Planungsansätzen über mehrere Jahre. Nach Abbruch der nicht mehr nutzbaren Betriebsgebäude auf dem Gelände der Fa. Jean Höfler konnten noch keine neuen Projekte und Entwicklungen angestoßen werden.

Die verbliebenen Gebäude sind derzeit als Lagerhallen an die Fa. Martin Bauer, Vestenbergsgreuth vermietet.

Das Stadtumbaugebiet wurde später noch um die Wohnbereiche an der Leonhard-Höfler-Straße, den BayWa Hauptbetrieb und die Grundstücke der Schreinerei Müller erweitert.

Das im Baugesetzbuch für die Festlegung von Stadtumbaugebieten geforderte Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2006 begonnen.

Abschluss 2012 Im Herbst 2012 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen.



Verkleinerung des Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbaugebiet Mühlgründlein BayWa

Auf die Ausweisung des nach den VU Untersuchungen vorgesehenen Sanierungsgebietes wurde zunächst jedoch verzichtet. Zusammen mit den nun über die Fortschreibung der VU zur Ortskernsanierung Burghaslach aufgezeigten zukünftigen Handlungsbereichen soll nun ein gemeinsames Sanierungsgebiet „Altortsanierung Burghaslach“, bestehend aus den weiter zu führenden Teilen des ursprünglichen Sanierungsgebietes und dem neu aufgestellten Stadtumbaugebiet „Mühlgründlein - BayWa“ per Satzung festgesetzt werden.

Damit werden zukünftig mit den beiden Sanierungsgebieten die wesentlichen Handlungsschwerpunkte zur Beseitigung von Städtebaulichen Mängeln und die Neuaufstellung von Entwicklungsbereichen in der Gemeinde Burghaslach erfasst.

3.2.5 Entwicklungsbereich - Bebauungsplan Ellerberg

Gewerbebrache Bei der Fläche am Ellerberg handelt es sich um ein früheres Sägewerksgelände innerhalb des Ortsbereichs. Die Zimmerei und das Sägewerk wurden bereits in den 70er Jahren aufgegeben.

Grundstückserschließung

Grund zum damaligen Zeitpunkt war unter anderem auch die stark eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück. Das Grundstück ist bis auf die schmale Zufahrt von der Nordostseite von geschlossener Wohnbebauung des Altortes und der Leonhard-Höfler-Straße umgeben.

Die Zufahrt erfolgt zunächst über einen steilen Anstieg und spitzwinklige Einmündung der Leonhard-Höfler-Straße von der Staatsstraße von Breitenlohe kommend. Die Einmündung ist für größere LKW fast nicht befahrbar. Eine Abfahrt in Richtung Ortsmitte ist nur mit Rangieren auf der Staatsstraße möglich.

Nach dem steilen Anstieg verläuft die weitere Zufahrt mit einer sehr schmalen Straße. Von der Stichstraße fällt Richtung Westen die Kellerböschung zur Neustädter Straße unmittelbar neben der Straße steil ab. Da die Keller in der Neustädter Straße zum Teil nicht mehr genutzt werden wird eine Verbesserung der Zufahrt und eine Sanierung der Kellerhälse in der Neustädter Straße als Voraussetzung für eine Neuerschließung des Geländes dringend notwendig.

Das Gelände selbst liegt auf einem Hochpunkt, es gestaltet sich relativ eben mit leichter Neigung Richtung Süden zum Buchbach- und zum Haslachtal.

Von den früheren Zimmerei- und Sägewerksgebäuden sind keine Gebäude mehr vorhanden. In den 80er Jahren wurde ein ehem. Verwaltungsgebäude als einzeln stehendes Einfamilienhaus im Grundstück umgebaut.

Bebauungsplan Im Frühjahr 2013 wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2013 und Satzungsbeschluss vom 08.04.2013 für die Hauptfläche des Neuentwicklungsbereiches ein Bebauungsplan festgesetzt, der den Bau von vier Einfamilienhäusern vorsieht.
Die Zufahrt wird über die vorhandene Erschließung auch zukünftig erfolgen.

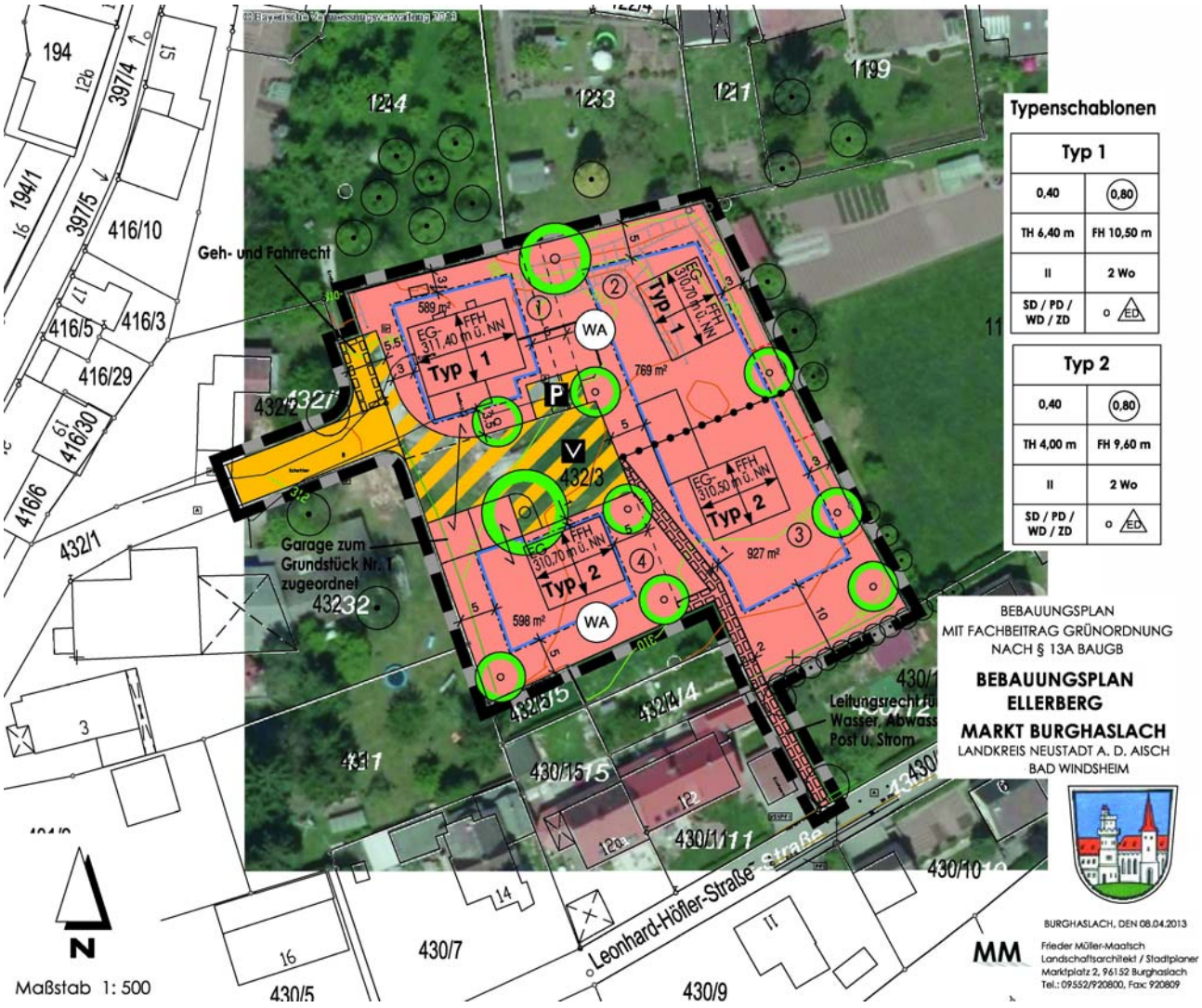
Anliegerbeteiligung

Bei der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden auch die angrenzenden Grundstücksbesitzer der nördlich anschließenden Gartengrundstücke und der östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen an der Planung beteiligt. Unter den Gartengrundstücken befinden sich laut Angabe der Besitzer Kelleranlagen, die von der Bamberger Straße aus begangen werden, so dass hier eine zukünftige Neubebauung nicht angestrebt wird.

Für die landwirtschaftliche Fläche wurde vom Besitzer zum jetzigen Zeitpunkt eine Einbindung in die Gesamterschließung des Bebauungsplanes nicht gewünscht. Die Fläche soll vorläufig als landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche beibehalten bleiben. Für eine zukünftige Innenentwicklung als Wohnbaufläche kann ggf. eine Zufahrt von der Bamberger Straße aus erfolgen. Diese wäre jedoch sehr steil.

Alternativzufahrt Eine andere Option wäre eine Zufahrtsmöglichkeit von der Leonhard-Höfler-Straße aus. Hier wurde bereits im Vorgriff eine mögliche Durchfahrtsstelle mit der Gemeinde abgestimmt. Sollten sich hier zukünftig Grundstücksverkäufe ergeben, muss die Gemeinde Burghaslach versuchen, die notwendigen Flächen für eine Zufahrt zu erwerben.

Nachfolgend ist der bestehende Bebauungsplan „Ellerberg“ als Verkleinerung dargestellt. Da neben den ausgewiesenen vier Baugrundstücken im Umgriff des Entwicklungsbereiches noch weitere Bau- und Entwicklungsoptionen für die Zukunft bestehen und ggf. auch durch Planungen der Gemeinde gefördert und unterstützt werden müssen, soll der Entwicklungsbereich in den zukünftigen Umgriff des Sanierungsgebietes „Altort Burghaslach“ mit einbezogen bleiben.



Verkleinerung des B-Planentwurfes Ellerberg

4. Bestandssituation im Untersuchungsbereich

4.1 Bewertung - Stärken und Schwächen

Grundlage der nachfolgenden Bewertung für Stärken und Schwächen ist die Betreuung des Sanierungsverfahrens mit Erstellung der Maßnahmenpläne, einzelne Objektplanungen und Beratung von Maßnahmen an Einzelanwesen im Verlauf der letzten 10 Jahre durch das Büro Müller-Maatsch.

Begehung

Zusätzlich erfolgte im Herbst 2012 eine Begehung des gesamten früheren Sanierungsgebietes mit einer Bestandsaufnahme der bestehenden Anwesen im Bezug auf die Anwesennutzung, den Zustand der Hauptgebäude und die Baudichte sowie gestalterische und grünordnerische Belange.

Die Ergebnisse der Begehung wurden in die Pläne Nr. 3 bis 6 eingearbeitet.

Pläne 1974

Um die Veränderungen vom Jahr 1974 bis zum Jahr 2012 noch besser darzustellen, wird in den Plänen als Verkleinerung noch der Bestandsaufnahmeplan aus dem Jahr 1974 mit abgebildet. Damit werden die Veränderungen von 1974 bis zum Jahr 2012 auch auf den Plänen sehr anschaulich dargestellt.

4.1.1 Analyse der Anwesennutzung, Nutzungsverteilung, - schwerpunkte

Grundlage der Analyse zur Anwesennutzung, Nutzungsverteilung und Nutzungsschwerpunkten ist der Bestandsplan Nr. 4.

LW - Betriebe

Im Vergleich zur Bestandserfassung aus dem Jahr 1974 fällt besonders der starke Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung im gesamten Ortskern auf. So bestehen derzeit nur noch zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe als Vollerwerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet.

Der landwirtschaftliche Nebenerwerb wird noch von zwei weiteren Betrieben ausgeübt, wird jedoch in der nächsten Generation sicher nicht mehr im Altort bestehen.

Versorgung

Die zentrale Versorgungsfunktion im Altort wird im Bestandsplan dokumentiert durch die große Anzahl von Infrastruktur-, Gewerbe-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Schwerpunkt im Bereich Kirchplatz und Marktplatz ist auch heute noch gut erhalten. Gerade am Marktplatz und der anschließenden Neustädter Straße hat sich die Versorgungsfunktion noch verbessert.

Im Vergleich zum Jahr 1974 sind Dienstleistungsangebote aus dem Bereich der Gesundheitspflege und der Altersvorsorge dazugekomen.

- Altenpflegestation-Station Johannitter, Neustädter Straße 9
- Physiotherapie, Fahrschule Neustädter Straße 5
- Frisörsalon, Marktplatz 2
- Altenpflege-Station der Diakonie, Marktplatz 4
- Zahnarztpraxis, Marktplatz 1
- Allgemeinärztepraxis, Marktplatz 1

Die drei Banken sind zwar als Gebäude und Funktion noch erhalten, jedoch in der Betriebsfunktion teilweise nur noch mit eingeschränkten Öffnungszeiten.

In Burghaslach nicht vorhanden sind seniorenspezifische kleinere Wohneinheiten mit barrierefreier Zugänglichkeit, ein Altenwohnheim oder andere stationäre Pflegeeinrichtungen für Senioren.

Grundversorgung

Die Grundversorgung ist nach wie vor in der Ortsmitte gut abgedeckt.

Durch den REWE-Markt als Ersatz für die früher in größerer Zahl vorhandenen kleineren Lebensmittelläden wird die zentrale Funktion der Ortsmitte wesentlich auf-

gewertet. Auf Grund der stark eingeengten Lage des Marktes müssen hier unbedingt Maßnahmen zur Verbesserung der Situation am REWE-Markt getroffen werden, um ein Abwandern des Marktes in den Ortsrandbereich zu verhindern.

Ein Getränkemarkt und ein Schreibwarenladen mit Bastelbedarf und Bekleidung ergänzen den Standort am ReWe-Markt.

Bäcker Anstelle der früher vorhandenen 2 Bäckereien wird der Bedarf heute durch eine Bäckerei und zwei Verkaufsfilialen mit Cafe-Ecken umfassender abgedeckt.

Metzger Nach Eröffnung einer neuen Metzgerei am Marktplatz stehen den Bewohnern wieder 2 Metzgereien mit eigener Schlachtung zur Verfügung.

Wohnen Die reine Wohnnutzung hat im Altort wesentlich zugenommen. Dies ist auch dokumentiert durch die im ersten Teil aufgezeigte Dokumentation von über 49 Anwesen, bei denen hauptsächlich im Bereich der Wohnfunktion Modernisierungsmaßnahmen bzw. Abbruch und Ersatzbaumaßnahmen vorgenommen wurden.

Leerstände Als zusätzliches wichtiges Aufnahmekriterium wurden alle ungenutzten, fehlgenutzten oder leerstehenden Anwesen und Gebäude im Plan mit einer Schraffur markiert.

Ein großer Teil der Leerstände bezieht sich dabei auf die früheren landwirtschaftlichen Anwesen, die heute aus der Nutzung gefallen sind und insbesondere im Bereich der Nebengebäude, verteilt über den gesamten Altort, größere Leerstände aufweisen.

Großflächige Leerstände treten jedoch auch im Bereich von früheren Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auf, verstärkt werden diese im Bereich der Nürnberger Straße festgestellt.

Leerstehende reine Wohnanwesen sind im Untersuchungsbereich nur an wenigen Stellen anzutreffen, so auch im Bereich der Nürnberger Straße zusammen mit den bereits vorher erwähnten landwirtschaftlichen Hofstellen.

Der Analyseplan zeigt hier sehr gut die zukünftig noch anstehenden Handlungsbereiche für Innenentwicklungsmaßnahmen und Wiederbelebung bisher ungenutzter, leergefallener Anwesen und Bausubstanz.

Öffentliche Flächen

Die öffentlichen Flächen sind im Bereich des Festplatzes und am Kirchplatz durch den Bauhof und die Kulturtankstelle noch stärker konzentriert.

Mit die Ergänzung am Festplatz durch Freizeitanlagen ist der öffentliche Bereich in der Ortsmitte ausreichend vertreten und eingebunden.

Ein zweiter Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen besteht nördlich der Teilumgehung am Friedhof, Kindergarten und der Grundschule mit eingegliederter Kinderkrippe.

4.1.2 Analyse der Einzelanwesen, Gebäudezustand

Bei der Bestandsaufnahme zum Gebäudezustand der Hauptgebäude wurde zunächst anhand einer Begehung und Beurteilung der Gebäude vom Äußenunterschieden nach:

- gutem Zustand
- mittlerem Zustand
- schlechtem Zustand mit Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf und
- sehr schlechtem Zustand

Bei Gebäuden mit sehr schlechtem Zustand besteht teilweise Einsturzgefahr bzw. ist ein dringender Sanierungsbedarf gegeben.

Bei den Gebäuden mit gutem Zustand wurde noch unterschieden in modernisierte Altbauten und Neubauten, die nach dem Jahr 1985 - 1990 errichtet wurden.

Durch Schraffuren wurde bei den Hauptgebäuden unterschieden in wenig genutzt oder fehlgenutzt bzw. Gebäudeleerstand.

Bei den Nebengebäuden wurde diese Wertung dann übernommen, wenn aus der Begehung und dem Gespräch mit den Anliegern entsprechende Leerstände angezeigt wurden bzw. wenn diese dem Büro bekannt waren.

Bewertung

Bei der Betrachtung der Gebäude mit gutem und mittlerem Bauzustand ergeben sich keine erkennbaren Schwerpunkte im Ortsbereich. Die Bausubstanz verteilt sich gleichmäßig über die gesamte Ortslage.

Bei den Gebäuden mit schlechtem Bauzustand sind bereits erste Schwerpunkte erkennbar. So wurden an der Ostseite der Neustädter Straße, entlang der Bamberger Straße und an der Nürnberger Straße im Bereich der Ortsmitte eine Häufung von Gebäuden mit schlechtem Zustand festgestellt.

Noch gravierender fällt dies bei den mit sehr schlechtem Zustand eingestuften Gebäuden auf. Diese befinden sich als Schwerpunkt im zentralen Ortskern an der Nürnberger Straße und im Bereich des Marktplatzes.

Verknüpfung Gebäudezustand und Gebäudeleerstände

Die Erfassung der Gebäudeleerstände bzw. der wenig genutzten oder fehlgenutzten Gebäude ist parallel mit der Einstufung des Gebäudezustandes zu sehen.

So sind auch meist die Gebäude in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand auch leerstehend oder wenig genutzt.

Insgesamt vier Gebäude mit schlechtem Zustand wurden auch an der Mühlgasse erfasst. Im gesamten Mühlgassenverlauf überwiegen jedoch die Gebäude mit gutem oder mittlerem Bauzustand. Dies zeigt, dass, nachdem der Strukturwandel in der Landwirtschaft schon sehr früh in der Mühlgasse einsetzte, die Umnutzung der Anwesen zu reinen Wohnanwesen zügig vorangeschritten ist und die einzelnen Grundstücksbesitzer, die Gebäude meist als Wohnnutzung in den letzten 30 bis 40 Jahren saniert und modernisiert haben.

Die Grundstücke selbst sind bis auf ein landwirtschaftliches Nebengebäude auf Flur-Nr. 168/2 relativ gut erschlossen. Das Scheunengrundstück hat lediglich eine Zufahrt über ein Fahrtrecht zur Mühlgasse. Die Scheune gehört zum Anwesen Neustädter Straße 2, einem früheren landwirtschaftlichen Anwesen, das vor ca. 20 Jahren als Gasthaus und Cafe umgebaut wurde.

4.1.3 Analyse Baudichte, Grünordnung, Wohnumfeld

Wie bereits bei der Bestandsaufnahme 1974 wurde über eine Bestandsuntersuchung zur Baudichte versucht, Bereiche nachzuweisen, in denen durch einen sehr hohen Überbauungsgrad Ansprüche an eine Wohnnutzung mit ausreichend Belichtung, Besonnung und Wohnumfeldangeboten nicht ausreichend erfüllt werden können.

Aus der Begehung im Jahr 2012 wurde die Untersuchung wiederholt und im Plan 5 dargestellt.

Höchstwerte nach BauNVO

Neben dem für einen Altort im Art. 17 BauNVO vorgegebenen Höchstwert der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,60 wurden die Bereiche mit einer Überschreitung der GRZ mit 0,60 bis 0,90 erfasst und zusätzlich noch einzelne Grundstücke, die mit einer GRZ von 0,90 bis 1,0 eine vollständige Überbauung ohne Hof- oder Gartenflächen aufweisen.

Vergleich 1974 - 2012

Es wird festgestellt, dass sich im Vergleich zur Aufnahme 1974 die erfassten Bereiche in etwa decken.

Das zeigt, dass die in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sich meist auf Einzelgrundstücke bezogen.

Größere Entkernungen durch flächige Gebäudeabbrüche und Grundstückzusammenlegungen oder auch Abbrüche von größeren landwirtschaftlichen Nebengebäudekomplexen sind bis heute noch nicht erfolgt.

Problembereiche

Als Handlungsschwerpunkte auch für zukünftige Sanierungs- und Innenentwicklungsmaßnahmen verbleibt deshalb der zentrale Bebauungsblock zwischen Marktplatz, Bamberger Straße, Nürnberger Straße und Neustädter Straße sowie der nordöstliche anschließende Bereich zwischen dem Zehnthof und der Nürnberger Straße.

Grundstückszersplitterung - Kleine Einzelgrundstücke

Der Plan zeigt auch sehr anschaulich in Teilbereichen die starke Grundstückszersplitterung mit Aufteilung in sehr viele Einzelgrundstücke, die teilweise einem Besitzer gehörten, aber auch auf verschiedene Besitzer aufgeteilt sind.

Hier muss die Gemeinde versuchen, Bodenordnungsmaßnahmen zu unterstützen, um Grundstückszusammenlegungen und eine bessere Zuordnung von Gartengrundstücken an die entsprechenden Wohngebäude zu erreichen.

Besonderer Handlungsbedarf besteht hier im zentralen Block südwestlich der Nürnberger Straße für die Rückbereiche von den Hausnummern Marktplatz 8 bis zu den Hausnummern Nürnberger Straße 4 bis 12. Die Rückbereiche sollten als Bodenordnungsmaßnahme neu geordnet werden.

Grünordnung/Wohnumfeld

Wie bereits vorher angesprochen, ist für eine nachhaltige Revitalisierung und Nutzung der Altortbereiche zum Wohnen ein attraktives Wohnumfeld mit ausreichend Grün- und Freiflächenangeboten eine der Grundvoraussetzungen.

Neben den klassischen Grünflächen wie Gärten, Höfe, Wohnhöfe und Vorgärten können in besonders dicht bebauten Bereichen auch Dachterrassen oder große Balkone die Wohnnutzung wesentlich aufwerten.

Korrespondierend zu Plan Nr. 5 mit den Baudichten zeigt die nachfolgende Luftbildaufnahme sehr anschaulich die Bereiche im Altort, die nur eine sehr geringe Versorgung mit wohnungsbezogenem und grundstücksbezogenem Wohnumfeld in Form von Gärten, begrünten Hofen und Vorgärten besitzen.

Es ist die zentrale Ortsmitte mit den Anwesen am Marktplatz, Kirchplatz, Würzburger Straße bis zur Ampel der Hofgasse und der Mühlgasse.

Dann der gesamte zentrale Bebauungsblock zwischen Marktplatz, Neustädter Straße, Bamberger Straße und Nürnberger Straße, in dem nur eine größere zentrale Gartenfläche, bezogen auf das mittlere, neu errichtete Anwesen, besteht.

Die an der Neustädter Straße unmittelbar westlich daran anschließenden Flächen der früheren Brauerei und Brauereigaststätte Finster und nach Süden anschließende kleinere Anwesen nördlich der Mühlgasse haben ebenfalls nur geringe Gartenflächen vorzuweisen.

Die Anwesen südlich der Mühlgasse haben zwar zur Mühlgasse hin weitgehend versiegelte Höfe, die Grundstücke laufen jedoch bis in den Rückbereich mit großen Obstgärten durch.

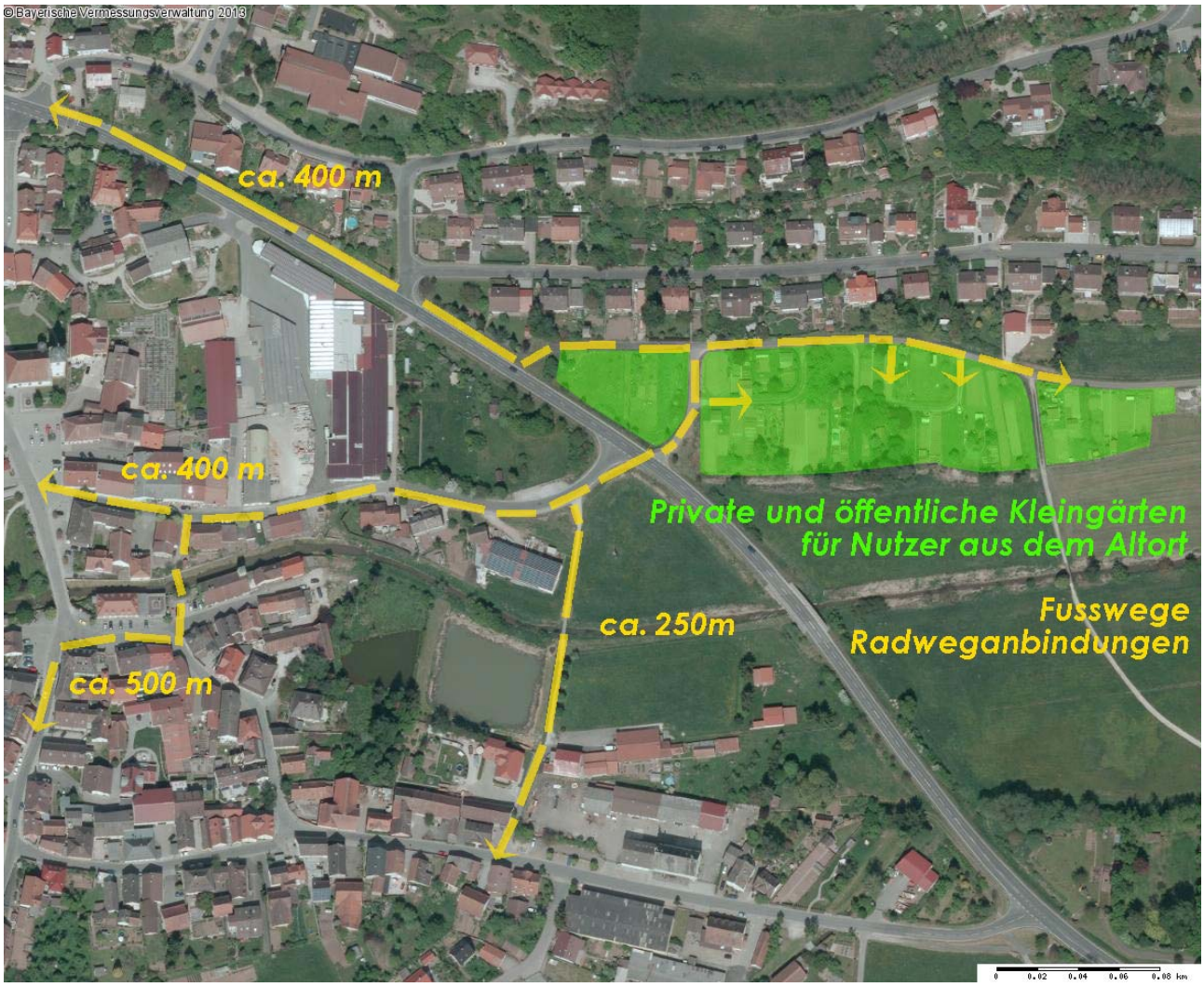
Kleingärten

Daneben können am Ortsrand angebotene Kleingärten und Kleingartenanlagen Defizite im Altort selbst ausgleichen und die Wohnattraktivität verbessern.

Hier können gerade angesichts der Demographie auch ältere Mitbürger mit dem Anbau von Gemüse und Obst zur Eigenversorgung eine gesunde Ernährung sichern und sich zur Gesundheit wichtige Bewegung verschaffen.

Am östlichen Ortsrand wurden im Rahmen der letzten Flurbereinigung Kleingärten ausgewiesen. Diese werden heute entweder von den Besitzern selbst genutzt oder an interessierte Familien verpachtet. Die Kleingärten sind durch Fuß- und Radwege gut an den Altort angebunden.

Weitere Kleingärten sind nur noch in Einzelflächen an der Nürnberger Straße ortsauswärts, am Buchbacher Weg zwischen Festplatz und Schulgasse und unterhalb des Friedhofs anzutreffen.



Luftbildkarte mit eingetragenen Kleingärten

Öffentliche Freiflächen

Neben den vorher geschilderten wohnungsbezogenen und wohnungsnahen Freiflächen haben auch anwesen- oder quartiersbezogene, dann öffentliche Freiflächen in Zukunft wichtige Funktionen für die Schaffung und Erhaltung attraktiver, gesunder Wohn und Lebensverhältnisse.

Hier hat der Markt Burghaslach bereits in den bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen gute Vorgaben geschaffen:

- Grüngestaltungen in der Ortsmitte, am Kirchplatz,am Marktplatz und hinter dem Rathaus.
- Grünanlagen im Schlossgraben mit Fußweganbindungen an der Haslach entlang bis zur Freizeitanlage am neu gebauten Hochwasserrückhaltebecken.
- Freizeitanlagen, Spielplatz, Streetball, Eislauffläche und Bolzplatz am Festplatz.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Weitere Freizeitangebote werden im Städtebaulichen Entwicklungskonzept herausgestellt und als zukünftige Entwicklungsschwerpunkte weiter verfolgt.

Sie bauen auf bereits vorhandene Freizeitschwerpunkte auf. Diese sind:

- Der Freizeitschwerpunkt Rückhaltebecken mit Wasserlehrpfad, Angelsee, Grillplatz und Kneippanlage
- Der Freizeitschwerpunkt an Sportanlage und Freibad am östlichen Altortrand
- Der Freizeitschwerpunkt Gemeindewald mit Spielplatz, Waldlehrpfad, Trimm-Dich-Möglichkeiten und einen großen Naherholungsbereich zum Wandern auf der Hochfläche nördlich von Burghaslach.

Fusswege

Wichtig ist hier eine gute fußläufige Erreichbarkeit auf barrierefreien Fußwegen.

Diese sind für den Freizeitschwerpunkt am Hochwasserrückhaltebecken bereits gut ausgebaut.

Die Zugänglichkeit zum Freizeitschwerpunkt Sportanlage und Freibad mus unmittelbar vom Altort aus noch verbessert werden.

Dazu wurden im Städtebäulichen Entwicklungskonzept bereits wichtige Lückenschlüsse durch neue Fuß- und Radwegverbindungen aufgezeigt, die dann, soweit sie im neuen Sanierungsgebiet liegen, auch im Rahmen der Altortsanierung umgesetzt werden müssen.

Durch den Ausbau des Mittelgässchens und am Griffenberg wurden in den letzten Jahren auch mit Treppen ausgebildete Anbindungen an den Freizeitschwerpunkt Gemeindewald oberhalb der Ortslage verbessert.

Auf Grund der Lage auf der Hochfläche ca. 30 bis 40 m über dem Talniveau des Altortes sind hier barrierefreie, fußläufige Anbindungen nur schwer umsetzbar.

4.1.4 Energiekonzepte, technischer Umweltschutz

Der Themenschwerpunkt Energiekonzepte, Nutzung nachwachsender Rohstoffe für Wärmeerzeugung und Heizung, und die Aspekte des technischen Umweltschutzes bekamen erst in den letzten Jahren für die Ortsplanung zusätzliche Bedeutung.

Da von der Gemeinde Burghaslach die wesentlichen Infrastrukturmaßnahmen bereits im ersten Sanierungsabschnitt ab 1974, insbesondere in den 80er und 90er Jahren, ausgeführt wurden, konnten zum damaligen Zeitpunkt diese Aspekte noch nicht berücksichtigt werden.

Mischsystem

So sind die Abwasserentsorgungsanlagen für den Altort von Burghaslach alle im zum Zeitpunkt der Errichtung üblichen Mischsystem ausgebaut.

Die Ortskanäle sind derzeit in gutem Zustand, so dass keine Umbaumaßnahmen anstehen, bzw. Umbaumaßnahmen zum heute als Standard vorgegebenen Trennsystem auch auf Grund der bereits weitgehend fertiggestellten Oberflächengestaltungen im öffentlichen Bereich nicht ausgeführt werden können.

Wasserversorgung FWF - Anschluß

In der Wasserversorgung erfolgte während der Altortsanierung die Umstellung auf die Fernwasserversorgung Franken als zentrale zuverlässige Wasserversorgung.

Nahwärmeversorgen

Nahwärmeversorgungsnetze und dazu notwendige Leitungsvorgaben in den öffentlichen Straßenräumen wurden bisher ebenfalls nicht berücksichtigt, da auch bis heute in Burghaslach kein leistungsfähiger Energie-, Wärmeerzeuger wie z. B. eine Biogas-Anlage oder größere Hackschnitzel-Heizungen projektiert und vorhanden sind.

Erdgas

Ein Gasanschluss wurde bei Errichtung der BIG-Spielwarenfabrik im Ortsteil Gleißenberg zur Versorgung der Industrieanlagen und des daran anschließenden großen Industriegebietes neu hergestellt.

Eine Anbindung der Altortlage von Burghaslach wurde von der Gemeinde zwar angesprochen und beantragt, vom Gasversorger jedoch auf Grund der hohen Kosten für die Leitungsanbindung (über 5 km bis zum Altort) nicht durchgeführt.

DXL - Breitbandverkabelung

ImJahr 2012 wurde vom Gemeinderat Burghaslach beschlossen, im Rahmen eines Förderprogrammes, leistungsfähige DSL-Leitungsverbindungen für den Altort und einen Großteil der Ortsteile auszubauen. Die Arbeiten wurden 2013 begonnen und sollen bis zum Ende 2013 abgeschlossen werden.

Einzelanlagen mit nachwachsenden Rohstoffen für Heizung

Für die Verwendung nachwachsender Rohstoffe für die Heizenergieerzeugung wurden neue Anlagen in den letzen Jahren meist von den Eigentümern selbst im Rahmen von Modernisierungs-, Unterhalts- und Sanierungsmaßnahmen erstellt.

Dabei erfolgte zum Teil eine Umstellung mit der Verwendung von Flüssiggas über Tankanlagen als Energieträger.

Die Verwendung von Holz als nachwachsendem Rohstoff wurde bei vielen Einzelheizungsanlagen über Stückholzkessel, auch mit Pelletverwendung, optimiert. Einzelne Anwesen, z. B. das Anwesen Marktplatz 2, haben Hackschnitzel-Heizungen im Altortbereich errichtet, um über örtliche Erzeugungs- und Vermarktungskreisläufe ihren Energiebedarf zu regeln.

Energiekonzepte

Die Gemeinde Burghaslach hat für die öffentlichen Gebäude am Rathaus, Kulturtankstelle, Schule und Kindergarten im Frühjahr 2013 ein Energiekonzept erstellen lassen, das auch ein Nahwärmenetz mit Ausnutzung bereits vorhandener Heizungsanlagen in den einzelnen Gebäuden und Ergänzung durch geeignete neue Heizungsanlagen mit Hackschnitzeln oder Pellets beinhaltet.

Die Ergebnisse sehen unterschiedliche Varianten mit einer Nahwärmenetzausbildung über alle Gebäude, oder alternativ punktuelle Wärmeerzeugungen in der Ortsmitte für Rathaus und Kulturtankstelle und am nördlichen Ortsrand für Schule und Kindergarten vor.

Entscheidungen zur Durchführung dieser Maßnahmen sind jedoch noch nicht getroffen.

Vorgehen in Zukunft

Das Handlungsfeld Energiekonzepte, nachhaltige Rohstoff- und Recourcennutzung sowie technische Infrastruktur wird bei den nun anstehenden Innenentwicklungsprojekten für die Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Mühlgründlein“ und im Altort sicher eine große Bedeutung erhalten und entsprechend berücksichtigt werden.

4.2 Gesamtbetrachtung - Zusammenfassung

Stärken

- Der Ort Burghaslach am Fuße des Steigerwaldes ist umgeben von reich strukturierter Kulturlandschaft, die als Anziehungspunkt auf Erholungssuchende wirkt.
- Der Strukturwandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohn-, Arbeits- und Lebensort wurde in Burghaslach schon sehr früh ab 1960 vollzogen und bis heute weitgehend abgeschlossen.

- Durch die Lage an der A3 hatte Burghaslach in den vergangenen Jahrzehnten verstärkt, aber bis heute andauernd, Zuzüge an Wohnbevölkerung aus den umliegenden Ballungsräumen mit Angeboten neuer Arbeitsplätze, auch durch zugezogene Neubürger, in Burghalsach.

- Durch die Verbindung von drei Partnern auf Augenhöhe in der Kommunalen Allianz „Drei-Franken-Eck“ konnte über Landkreis- und Bezirksgrenzen hinweg ein leistungsfähiger Gemeindeverbund mit über 10.000 Einwohnern gebildet werden.
  Synergieeffekte durch Zusammenarbeit auf kommunaler und wirtschaftlicher Ebene zeigen bereits heute große Wirkungen.
  Über die Anbindung der Kommunalen Allianz an die LAG Südlicher Steigerwald ist Burghaslach in einen Vorbund mit über 30.000 EW eingebunden, eine wichtige Voraussetzung für die Inanspruchnahme von EU-Fördermitteln.

- Die Ortsmitte um Kirchplatz und Marktplatz konnte als zentraler Versorgungsschwerpunkt für die Gemeinde Burghaslach und traditionell früher an Burghaslach angebundene Ortsteile aus umliegenden Gemeinden erhalten und ausgebaut werden.
  Angebote zur Grundversorgung, zur Gesundheitsvorsorge, Banken und andere Dienstleistungen sowie öffentliche Verwaltung werden heute in der Ortsmitte abgedeckt.

- Durch die günstige Anbindung über die A3 an den Ballungsraum bleibt Burghaslach auch zukünftig als Wohnstandort attraktiv.

- Durch den Bau der Kulturtankstelle und Angebote vorhandener Vereine wird in Burghaslach ein vielfältiges kulturelles Angebot für Bewohner und Gäste geboten (Kulturtankstelle, neu sanierte Turnhalle des TSV Burghaslach, neues Schützenhaus)

- Das Sport- und Freizeitangebot in Burghaslach lockt mit
  - der Sportanlage des TSV Burghaslach in verschiedenen Abteilungen
  - dem neu sanierten Freibad des Marktes Burghaslach
  - den Freizeitschwerpunkten am Hochwasserrückhaltebeckenund Gemeindewald

  weit über die Grenzen von Burghaslach hinaus Gäste und Besucher.

Schwächen

- Die Auswirkungen der Demographie, der Überalterung der Bevölkerung, Abwanderung der leistungsfähigen Jugendlichen und jungen Erwachsenen trifft besonders auf den Altort zu.
- Trotz vieler privater Modernisierungsmaßnahmen besteht noch eine große Anzahl ungenutzer, leerstehender oder absehbar leerfallender Gebäude im Altort, die zur Belebung des Altortes und Ausnutzung der Infrastruktur dringend modernisiert werden müssen.
- Große zusammenhängende Leerstandsflächen sind im Bereich Nürnberger Straße „Zehnthof“, im Bereich der früheren Brauerei Finster sowie in Teilflächen aus dem Bereich „Ellerberg“ anzutreffen.
- Der REWE-Markt hat eine stark eingeschränkte Lage, keine Erweiterungsmöglichkeiten. Die Erhaltung am Standort ist wichtig für die Ortsmitte als Versorgungsschwerpunkt.
- Mit der Übernahme durch die Schokoladenmanufaktur MKM konnte der frühere Standort der Lebkuchenfabrik wiederbelebt werden. Die Flächen sind jedoch heute zu klein. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Bei Aussiedlung oder Teilaussiedlung muss die Weiternutzung des Standortes gewährleistet und ggf. unterstützt werden.
- In Burghaslach sind keine Einrichtungen für stationäre Altenbetreuung und altengerechtes Wohnen vorhanden.
- Die Anbindung an den Ballungsraum ist nur über Pkw möglich, die ÖPNV-Anbindungen sind völlig unzureichend.

5. Entwicklungsziele - Vorgaben zur Sanierungsfortschreibung

In der unter 4.2 vorgenommenen Gesamtbetrachtung der Stärken und Schwächen wurden bereits die wesentlichen Ansätze für die Entwicklungsziele und die in den nächsten Jahren anstehenden Aufgaben vorformuliert.

Sie werden nachfolgend nocheinmal als Ziele kurz dargestellt:

Ziel 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Umsetzung der Ziele und Vorgaben aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept bei zukünftigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Aufbau eines 'Grüner Ringes' als Wohnumfeld- und Erholungsachse mit Fußwegverbindungen und Verknüpfungen zu den Freitzeitschwerpunkten

Ziel 2 Kommunale Allianz 'Drei-Franken-Eck' - LAG Südlicher Steigerwald

Fortführung und Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Schwerpunktbildung für einzelne, öffentliche, ortsübergreifende Angebote

Zusammenarbeit bei großen, kulturellen Veranstaltungen, Sport- und Freizeitangebote auf Gemeinde- und Vereinsebene
(Freibad, Spezialsportarten, Blasorchester .....).

Zusammenschluss der Bauhöfe

Verbindungen schaffen (Rad-, Fußwanderwege, Erlebnispfade usw.).

Ziel 3 Ortsmitte Burghaslach

Stärkung der Ortsmitte in Burghaslach um Kirchplatz und Marktplatz als zentraler Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde und der umliegenden Dörfer.

Erhaltung des Vollsortimenters.

Flächenbereitstellung für zusätzliche Gewerbe- und Dienstleistungsangebote an geeigneten Stellen im Altort.

Verkehrsentlastung der Ortsmitte durch Prüfung und ggf. Weiterverfolgung einer Südumgehung für die St. 2256

Ziel 4 Sanierung, Modernisierung

Mobilisierung und Unterstützung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden, historischen Altbauten und Neubauten als attraktive Wohn- und Lebensorte.

Verbesserung des wohnungsbezogenen und wohnungsnahen Wohnumfeldes.

Unterstützung der Energiewende durch die Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien und energetischer Sanierung des Gebäudebestandes.

Ziel 5 Innenentwicklung

Grunderwerb, Bodenordnungsmaßnahmen, Freimachen von Baufeldern für Innenentwicklungsmaßnahmen zur Schaffung neuer Wohn- und Gewerbenutzungen in den Altortrandlagen und aufgezeigten Innenentwicklungsstandorten.

Wiederbelebung leer stehender, ungenutzter Anwesen und Bereiche, z. B. Nürnberger Straße 'Zehnthof' BayWa-Gelände.

Ziel 6 Demographischer Wandel

Schaffung von stationären Einrichtungen zur Altenbetreuung, seniorengerechtes Wohnen, barrierefreie Erschließung, seniorengerechte Freizeitangebote.

Angebot attraktiver Wohnmöglichkeiten für junge Familien

Ziel 7 ÖPNV

Verbesserung des öffentlichen Personalverkehrs zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Innovative Konzepte unterstützen und vorantreiben (Fahrgemeinschaften, Rufbus, Nahverkehrsachse A3 usw.).

Bei der Entwicklung eines Altortes handelt es sich nicht um einen statischen Prozess, der z. B. mit einer Sanierungsmaßnahme begonnen und dann nach Umsetzung aller Sanierungsziele abgeschlossen werden kann.

Es handelt sich vielmehr um einen dynamischen Ablauf, der durch eine Vielzahl von Außenfaktoren beeinflusst wird, die sich ständig ändern, neu formulieren und damit auch einen permanenten Änderungs- und Weiterentwicklungsprozess im Sanierungsgebiet notwendig machen.

Mit den seit dem Jahr 1974 durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat der Markt Burghaslach eine gute Grundlage geschaffen, die nun im Jahr 2013 neu anstehenden Herausforderungen an die Weiterentwicklung des Altortes erfolgreich fortzuführen.

Die neu von der Gemeinde und besonders den Besitzern und Bewohnern des Altortes zu bewältigenden städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Probleme wurden in den vorher gehenden Kapiteln ausführlich erläutert.

Im Bereich des Stadtumbaugebietes „Mühlgründlein“ wurden mit den bereits abgeschlossenen VU und dem aufgestellten Rahmenplan die städtebaulichen Probleme und Sanierungsziele für den südöstlichen Altortrand mit dem Übergang in die angrenzende Landschaft als Sanierungsaufgabe festgelegt.

Durch eine Angliederung des nun weiter zu bearbeitenden Sanierungsbereiches aus der Ortskernsanierung wird dieser Bereich mit dem Altort verbunden.

Dies ist notwendig, da die Lösung der städtebaulichen Probleme nicht mit der Betrachtung einzelner Sanierungsflächen, sondern nur in einer Gesamtschau und Sanierung für den gesamten Altort von Burghaslach durchgeführt werden kann.

Grundlage für die zukünftige Sanierung ist das Städtebauliches Entwicklungskonzept bezogen auf die Gesamtgemeinde von Burghaslach.

Dieses wurde für die VU zum Stadtumbaugebiet „Mühlgründlein“ vom Jahr 2007 bis 2012 durch die Gemeinde Burghaslach aufgestellt.

Wesentliche Ziele daraus werden nachfolgend kurz dargestellt.

5.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Kommunale Allianz 3-Franken-Eck

Bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Gesamtort Burghaslach konnten die Ergebnisse der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung zur Kommunalen Allianz „Drei-Franken-Eck“ aus dem Jahr 2003 im Wesentlichen aufgegriffen und mit eingebunden werden.

Das Entwicklungskonzept setzte sich zunächst mit der Entwicklung in der Gesamtgemeinde Burghaslach auseinander.

Zonierungskonzept der Gesamtgemeinde

Wesentliches Entwicklungsziel ist eine Zonierung für das Gemeindegebiet mit einem Schwerpunkt industrieller und gewerblicher Entwicklung östlich von Niederndorf, orientiert an die BAB-Ausfahrt Schlüsselfeld.

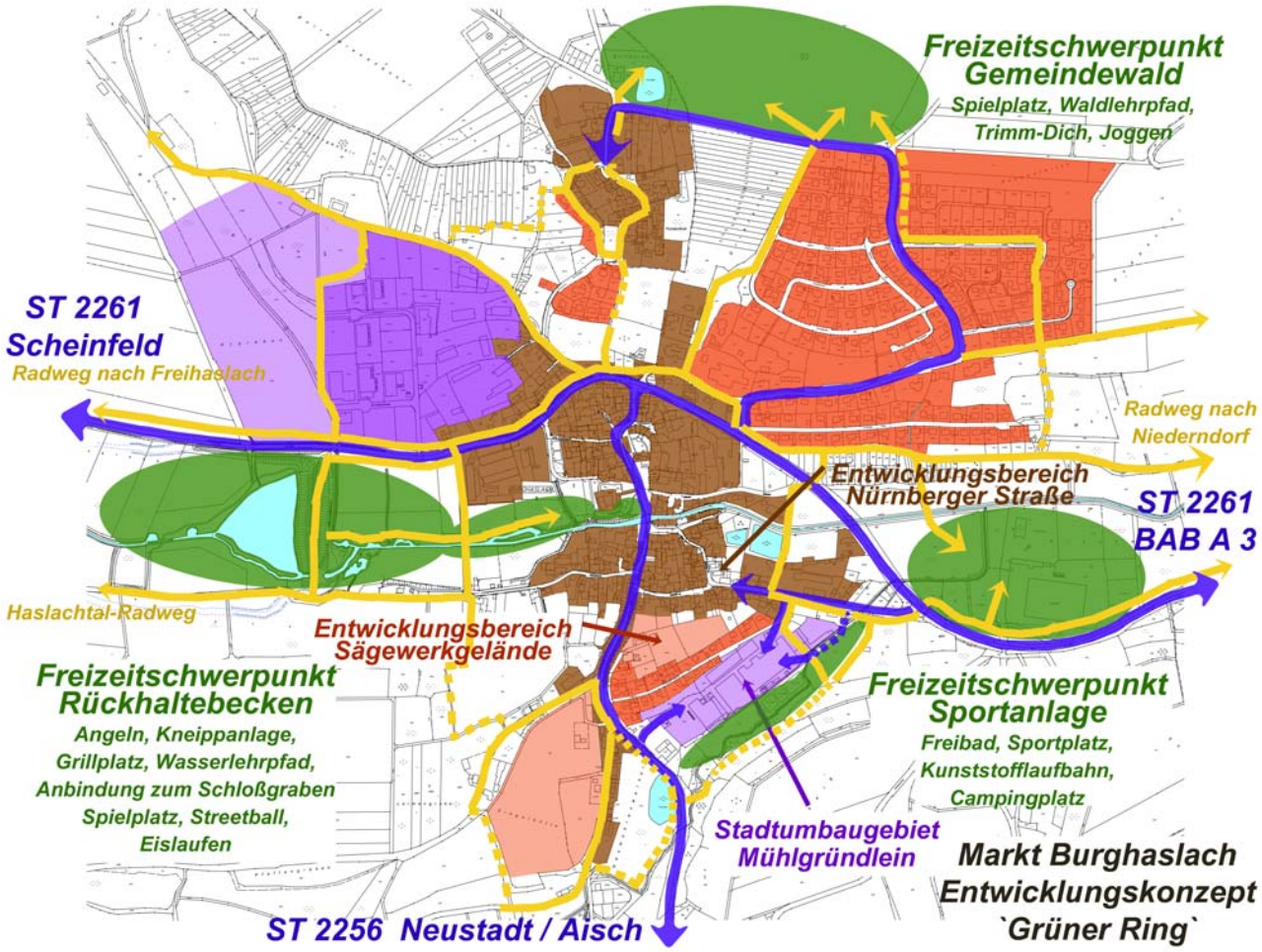
Gewerbezone In diesem Bereich sollen verstärkt Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die von der Lagegunst an der Ausfahrt zur A3 profitieren. Zusätzlicher Verkehr durch Niederndorf und den Altort von Burghaslach soll vermieden werden.

Naturzone Der im Naturpark Steigerwald gelegene, in der Hauptsache westlich des Hauptortes Burghaslach liegende, Gemeindebereiche wird verstärkt dem Schwerpunkt Natur und Erholung, naturnahe Landschaftsentwicklung und angepasster Landbewirtschaftung gewidmet.

Hier sollen Angebote und Massnahmen für ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeitangeboten für Einheimische und Touristen geschaffen werden. Die vorhandene Natur soll hier soweit möglich belassen und erhalten bleiben.

Entwicklungsziel „Grüner Ring“

Bezogen auf den Hauptort Burghaslach war ein Hauptziel die Verknüpfung und Zusammenfassung der bereits vorhandenen Freizeitschwerpunkte durch einen sogenannten „Grünen Ring“. Dieser wird als Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept kurz beschrieben.



Die Bezeichnung „Grüner Ring“ dient dabei als Synonym für den Ausbau von Fußwegen, von Sitz- und Ruhebereichen und Treffpunkten als grünes Band um den gesamten Altort von Burghaslach. Wichtig ist dabei auch die Vernetzung und Einbindung in das überregionale Wander- und Radwegenetz der Gemeinde und der Kommunalen Allianz Drei-Franken-Eck.

Außerdem sind vom „Grünen Ring“ in den Altort und das Ortszentrum verkehrsfreie, sichere Fußwegverbindungen aufzubauen. Die Gesamtvernetzung wird im städtebaulichen Entwicklungskonzept weiter ausgearbeitet und detaillierter dargestellt.

Das Stadtumbaugebiet Mühlgründlein stellt innerhalb des ‘Grünen Rings’ einen wichtigen Baustein für bisher nicht vorhandene Fußwegverbindungen am südlichen Ortsrand entlang dar.

Über den attraktivern, naturnah vorhandenen Talraum des Buchbaches wird eine direkte Verbindung vom Freizeitbereich Sportanlage am südlichen Ortsrand entlang zur neu geplanten Ortserweiterung Süd und am westlichen Ortsrand entlang zum Freizeitschwerpunkt Regenrückhaltebecken ausgebaut.

Dort vorhandene Lücken im ‘Grünen Ring’ können damit geschlossen werden.

5.2 Fortführung der Sanierung im Altort

Innenentwicklungsmaßnahmen

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden für den Altort und das Stadtumbaugebiet „Mühlgründlein“ bereits explizit Maßnahmen zur Innenentwicklung ausgewiesen und beschrieben.

Daneben haben sich mit der Fortschreibung der VU auch innerhalb des Altortes einzelne, konkret zur Umsetzung anstehende öffentliche und private Ordnungs- und Baumaßnahmen herauskristallisiert.

Diese werden im Punkt Nr. 6 beispielhaft angesprochen.

Fortführung der Sanierung als Gesamtsanierungsgebiet ‘Altort Burghaslach’

Der Gemeinderat hat deshalb in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken Sachgebiet 34-Städtebau abgestimmt und festgelegt, die Fortführung der Sanierung in einem enger gefassten Sanierungsgebiet zusammen mit dem Sanierungsgebietsumgriffes des Stadtumbaugebietes „Mühlgründlein“ als

Sanierungsgebiet „Altort Burghaslach“

weiterzuführen.

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Fachbehörden für die Fortschreibung der VU und die öffentliche Auslegung entsprechend den Vorgaben des BauGB soll das zusammengefasste Sanierungsgebiet dann festgesetzt werden.

Eine vorläufige Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes und ein Vorabzug der vorgesehenen Sanierungssatzung sind unter dem Punkt 7 enthalten.

6. Zukünftige Handlungsfelder

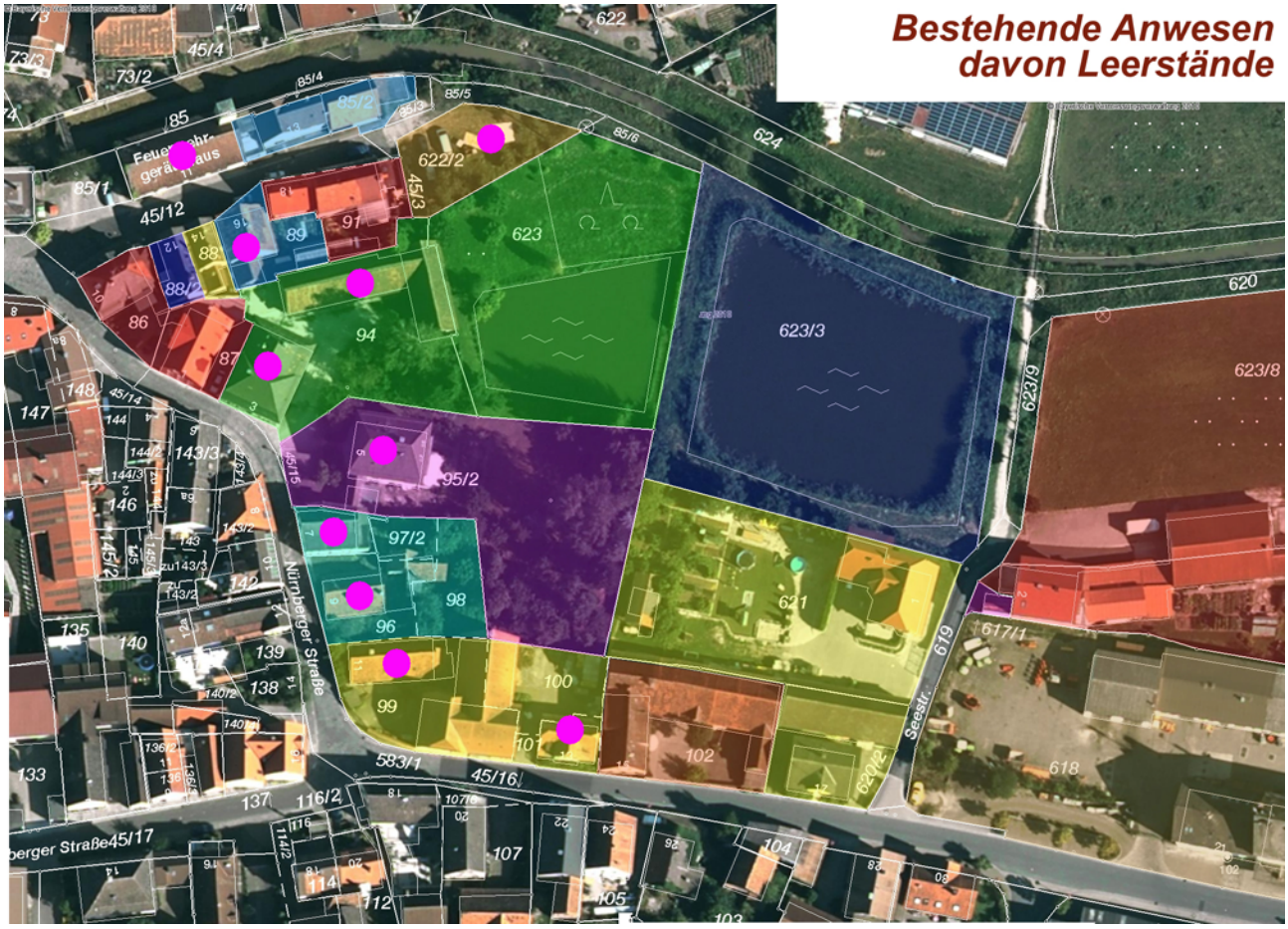
Die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept für das zukünftige Sanierungsgebiet vorgesehenen Hauptentwicklungsbereiche wurden, soweit sie das Stadtumbaugebiet „Mühlgründlein“ betrafen, in den VU dazu bereits ausführlich erläutert und beschrieben.

Es handelt sich im Wesentlichen um den Innenentwicklungsbereich im leerstehenden BayWa-Gelände zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen der ehemaligen Schreinerei und Hühnerfarm Müller.

Die Beschreibung der auf das restliche Sanierungsgebiet „Altort Burghaslach“ zutreffenden Entwicklungsbereiche werden in Auszügen aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept nachfolgend genauer bezeichnet und beschrieben.

6.1 Entwicklungsbereiche

6.1.1 Entwicklungsbereich Nürnberger Straße - Zehnt - Posthalterei



Der Entwicklungsbereich umfasst eine Stichgasse direkt in Verlängerung des Marktplatzes in den früheren Zehnthof und die dann von der Nürnberger Straße aus erschlossenen östlich anschließenden Bereiche der früheren Posthalterei und verschiedener kleinerer Anwesen. Der Bereich erstreckt sich am Ortsrand bis zur Seestraße.

Der Zehntplatz ist dominiert vom alten Feuerwehrhaus. Nach dem Umzug in das neue Feuerwehrhaus steht das Gebäude leer. Es steht im Besitz der Gemeinde.

An der Ecke zum Zehnthof und im hinteren Bereich hat sich in den letzten Jahren eine Metzgerei mit Ladengeschäft an der Ecke neu etabliert. Die weiteren Anwesen dazwischen sind Wohnanwesen. Die Anwesen auf den Flur-Nr. 96, 97/2, 98,99 und 101 sind derzeit nicht mehr bewohnt. Die Bausubstanz ist auch in sehr schlechtem Zustand.

Blick auf die Alte Posthalterei

Wohnhaus Schürger mit großen Garten -leerst.

Wohnhaus Goegelein leerst.

Kleinhofstelle Paul leerst.

In den östlich der Nürnberger Straße anschließenden Flächen sind fast alle Anwesen nicht mehr bewohnt. Die ungenutzten Anwesen sind im vorherigen Lageplan farblich markiert. Das Hauptgebäude Flur-Nr. 94 der ehemaligen Posthalterei (ein Baudenkmal) wurde bis vor kurzem noch von der Diakonie-Station benutzt. Es ist derzeit ebenfalls ungenutzt, steht zum Verkauf an, sollte jedoch als Baudenkmal erhalten bleiben.

Die daran anschließenden Nebengebäude der ehemaligen Posthalterei sind ebenfalls ungenutzt und können nach einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege entfernt werden.

Die weiteren Anwesen, eine frühere Arztpraxis auf der Flur-Nr.95/2, zwei Wohnanwesen Flur-Nr.96 + 97/2 und ein früheres landwirtschaftliches Anwesen Flur-Nr. 99 mit einem daran anschließenden, dazu gekauften kleineren früheren Gewerbeanwesen Flur-Nr 100. sind derzeit ebenfalls ungenutzt.

Die Bausubstanz ist auf den zuletzt genannten vier Wohnanwesen in sehr schlechtem Zustand und kann langfristig sicher nicht für eine Sanierung oder Modernisierung genutzt werden.

Damit ergibt sich auf dieser Fläche mit unmittelbarer Anbindung an die Ortsmitte die Möglichkeit, durch Grundstücksneuordnung eine verdichtete Wohnbebauung zu entwickeln.

Mit Erwerb des leerstehenden Anwesens im Zehnthof könnte die gesamte Fläche über Fußwege, ohne Benutzung von Straßen, direkt an die Ortsmitte und den Kirchplatz angebunden werden.

Bei der Neubebauung wäre der Wunsch der Gemeinde, eine gemischte Bebauung mit Schwerpunkt auf Senioren-Wohnungen zu entwickeln. Neben einzelnen

Wohnhäusern könnten seniorengerechte Wohnungen auf Eigentum- oder Mietbasis und noch zusätzlich Betreuungsplätze mit intensiverer Seniorenbetreuung in neu errichteten Gebäuden untergebracht werden.

Ausgangspunkt und Keimzelle der gesamten Anlage könnte das vorhandene Baudenkmal der früheren Posthalterei sein. Im Gebäude kann nach Modernisierung und Sanierung ggf. eine Sozialstation als Betreiber und Unterstützer der seniorengerechten Wohneinheiten untergebracht werden. Zusätzlich im OG noch vermietbare, altengerechte Wohnungen.

Von der Gemeinde Burghaslach wurden bereits verschiedene Träger für Senioren-Wohnen kontaktiert. Von Seiten der Grundstücksbesitzer besteht Bereitschaft, die relativ großen Flächen zu verkaufen. Die Kerngrundstücke der Anlage wären sicher die Posthalterei und das frühere Arztgrundstück.

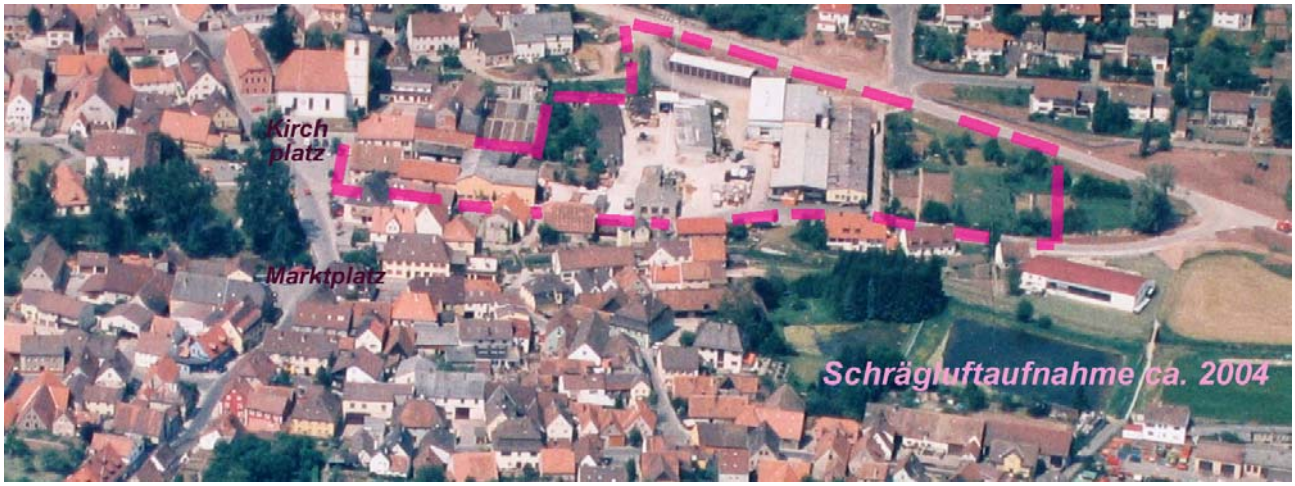
Als wichtige Ergänzung sollte jedoch versucht werden, auch die Wohngrundstücke mit sehr schlechter und auch unansehnlicher Bausubstanz in das Gesamtkonzept mit einzubinden. Auch hier finden bereits Verhandlungen und Gespräche von der Gemeinde mit den Grundstücksbesitzern statt.

Die gesamten Anlagen sollen barrierefrei errichtet werden. Auch die notwendigen Erschließungs- und Freianlagen. In das Freianlagenkonzept könnten die anschließenden Weiher als Wasserflächen und attraktiver Erholungs- und Freizeitstandort mit eingebunden werden. Diese Teile könnten als öffentliche Anlagen durch die Gemeinde errichtet und dann nicht nur von den Bewohnern sondern von der gesamten Ortsbevölkerung mit benutzt werden.

Durch vorhandene und zu ergänzende Fußwege wird die Fläche in das Gesamtortsnetz und den Grünen Ring eingebunden. Wichtige Fußweganbindungen wären die Anbindung zur Ortsmitte über den Zehnthof und die Haslachstraße und die Verlängerung eines Fußweges direkt an der Haslach entlang mit einer Unterquerung der Staatsstraßenbrücke zur Fußweganbindung an Sportplatz- und Freibadgelände.

Die Erschließung der Flächen kann von der Nürnberger Straße aus erfolgen. Als Rückanbindung ggf. auch von der Seestraße aus.

6.1.2 Entwicklungsbereich Burghaslach Ost



Aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Auflistung der im Hauptort vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geht anschaulich hervor, dass sich heute ein Großteil der Einrichtungen in der Ortsmitte unmittelbar um den Kirchplatz und den Marktplatz gruppieren.

Damit werden wichtige Synergieeffekte der einzelnen Geschäfte, Dienstleister und öffentlichen Einrichtungen generiert. Die Angebote in der Ortsmitte von Burghaslach erhalten Zuspruch nicht nur aus der Gemeinde Burghaslach sondern zum Teil auch aus den Nachbargemeinden Schlüsselfeld, Vestenbergsgreuth und Markt Taschendorf, weil der Kunde an einem Platz gleich mehrere Aufgaben erledigen kann und immer Parkplätze findet.

Dieser Synergieeffekt soll auch zukünftig weiter genutzt werden. Auch der Rewe-Markt als Vollsortimenter liegt in früheren Nebengebäuden eines landwirtschaftlichen Anwesens unmittelbar am Kirchplatz. Der Markt hat jedoch eine sehr eingeengte Ladenfläche und keine Möglichkeit, die Ladenfläche am bestehenden Standort zu vergrößern.

Weiter östlich schließen sich die Lagerflächen des Baustoffhandels Röder an.

Nach Osten schließen die Fabrikationsgebäude der MKM Schokoladenfabrik an. Die Fa. MKM entwickelte sich aus der früheren JeKü Lebkuchenfabrik. Der Betrieb besteht erst seit einigen Jahren und kann sich am bestehenden Standort nicht mehr erweitern. Die Flächen sind weitgehend mit Fabrikationsgebäuden überbaut. Für weitere Vergrößerungen muss eine Betriebsauslagerung, zum Beispiel auf ein größeres Gewerbegrundstück im Gewerbepark Gelißenberg mit Anbindung an den Autohof Burghaslach, erwogen werden.

Ansicht MKM-Manufaktur von der OD aus

Der derzeit stattfindende Werksverkauf könnte dann mit Einbezug der Besucher des Autohofes sicher noch erfolgreicher geführt werden. Für die Einkäufe in der Ortsmitte hat der Werksverkauf der MKM Schokoladenfabrik derzeit geringere Be-

deutung, weil er auch nicht vom Kirchplatz aus angefahren wird, sondern unmittelbar von der Umgehungsstraße aus.

Bei einer Betriebsverlagerung wäre es vorstellbar, in die Räumlichkeiten von MKM mit einem größeren Flächenangebot einen Einkaufsmarkt als Vollsortimenter für den bestehenden Rewe-Markt in der Ortsmitte unterzubringen. Im bestehenden Rewe-Markt kann dann ggf. der Getränkehandel mit größerem Umfang oder ein anderes Geschäft untergebracht werden.

Der neue größere Vollsortimenter wäre immer noch der Ortsmitte zugeordnet. Anfahrt und Parkmöglichkeiten können mit direkter Anfahrt von der Umgehungsstraße aus angeboten werden.

Um die Entwicklungsoptionen umzusetzen, sind größere Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen von Seiten der Gemeinde notwendig. Diese sollen dann im Entwicklungsbereich Ortsmitte Ost mit Unterstützung der Städtebauförderung ausgeführt werden.

Mit der Maßnahme wird die Zentralität der Ortsmitte weiter gestärkt und nachhaltig gesichert.

6.2 Wichtige öffentliche und private Einzelmaßnahmen

Vorgesehene öffentliche Einzelmaßnahmen

- Sanierung der Kellergasse - Neustädter Straße
- Errichtung eines öffentlichen WC und Vorbehaltsräume für Jugendarbeit als Ersatzbau Anwesen Kirchplatz 7
- Erwerb Anwesen Marktplatz 16, Grundstücksneuordnung, Ausbau einer Fußwegverbindung zum Innenentwicklungsbereich Posthalterei Zehnt.
- Ausbau einer öffentlichen Fußwegverbindung vom Marktplatz an der Haslach entlang zum Freizeitgelände Sportplatz/Freibad

Vorgesehene private Bau-, Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Sanierung, Modernisierung Wasserschloss, Kirchplatz 1
- Sanierung und Innenentwicklung ehem. Brauereigelände Finster, Marktplatz 3
- Umnutzung, Wiederbelebung altes Feuerwehrhaus Marktplatz 11
- Neuordnung, Bodenordnung und Entkernung Rückbereich Nürnberger Str. 4, 6, 8, 10

Nachfolgend werden noch einige der vorgeschlagenen Massnahmen detailierter beschrieben.

Sanierung der Kellergasse - Neustädter Straße

Kellergasse Von der Einmündung der Bamberger Straße bis zur Einmündung des Hardweges ist die gesamte Ostseite der Straße durch Felsenkeller geprägt, die als Lagerkeller in die nach hinten anschließenden Keuper- und Sandsteinschichtung gegraben und durch Gewölbe abgestützt werden.

Die Kelleranlage setzt sich dann noch auf einer Länge von ca. 80 m in die Bamberger Straße fort.

Alle Keller können auf Grund der bestehenden Hangkante von der Neustädter und Bamberger Straße aus weitgehend ebenerdig begangen bzw. angefahren werden.

Die Kellerhälse wurden durch Sandsteinstützmauern verbunden.

In der Bamberger Straße befinden sich oberhalb der Keller hauptsächlich Gärten, es wurden aber auch auf die Kellerzugänge Wohngebäude errichtet.

Am Beginn der Kelleranlage in der Neustädter Straße führt ein öffentlicher Erschließungsweg direkt an der Kellervorderkante entlang über die Kellereingänge zu den höher liegenden Anwesen.

Kellerbesitzer? Die Besitzverhältnisse für die Kelleranlagen und die darüber liegenden Gebäude bzw. Gartennutzungen sind teilweise getrennt. Tiefere Kelleranlagen gehen dann sogar noch weiter in den Hang bis weit unter nach hinten anschließende Gartengrundstücke.

Dadurch haben sich in den letzten Jahren Probleme in der Zuordnung der Zuständigkeit für die Unterhaltung der Kellerhälse, der zwischen den Kellerhälsen liegenden Stützmauern und der Freihaltung und Erhaltung der Lüftungsöffnungen zu den Kellern ergeben.

Mauerschäden - Standfestigkeit

Auf Grund der Witterungseinflüsse und die verstärkte Streusalznutzung auf der Staatsstraße sind die bei der Stützmauer verwendeten Sandsteine zum Teil stark geschädigt, so dass für Teile der Stützmauern akuter Handlungsbedarf im Bezug auf die Standfestigkeit und Stabilität besteht.

Ebenso für einzelne Kellerhälse selber, die sich teils schon extrem Richtung Straße neigen.

Vorgezogene Sanierung eines Kellerhalses

Als Einzelmaßnahme wurde deshalb im letzten Jahr, gefördert durch die Städtebauförderung, die Sanierung des Kellerhalses am Keller Flur-Nr. 416/15 durchgeführt. Hier drohte die gesamte Mauerabstützung mit dem Kellerhals auf die Neustädter Straße zu stürzen und stellte ein erhebliches Verkehrsrisiko dar.

Gesamtsanierung

Im Rahmen der weiteren Sanierung muss ein Konzept entwickelt werden, wie die gesamte Abstützung der Kellerhälse mit den dazwischen liegenden Kellerwänden langfristig saniert und gesichert werden kann.

Da die unmittelbare Zuständigkeit für die Erhaltung zwischen den Kellernutzern und Kellerbesitzern, den Grundstücksbesitzern und teilweise den Nutzern der Flächen oberhalb der Keller noch abgestimmt werden muss, wird vorgeschlagen, die Maßnahme als gemeinschaftliche Maßnahme unter Federführung der Gemeinde zu projektieren und die privaten Beteiligungen dann jeweils mit den Betroffenen abzustimmen. In die Projektierung mit einzubeziehen sind dabei dann auch ggf. vorgesehene Änderungen in den Gebäude- und Flächennutzungen oberhalb der Kelleranlagen, Sanierung und Revitalisierung ungenutzter Gebäude.

Auch die langfristige Sicherung der Zufahrt zum Innenentwicklungsbereich „Ellerberg“.

Neuordnung Brauereigelände Finster - Marktplatz 3

Luftbildkarte - Ausschnitt Brauereigelände Finster

2 Brauereien Ursprünglich gab es in Burghaslach 2 große Brauereien. Die Brauerei Finster mit Brauerei und Gasthof am Marktplatz, sowie die Brauerei Finster am Kirchplatz gegenüber der Kirche.

Brauereikeller Die zur Brauerei gehörigen Lager- und Eiskelleranlagen befanden sich für die Braurerei Finster am Kirchplatz am Ende des Röthenweges im Bereich eines Südhanges in einer großen von der Straße aus anfahrbaren Kelleranlage, überstanden mit großkronigen Laubbäumen als Schattenspender.

Die Brauerei Finster am Marktplatz hatte ihren großen Lager- und Eiskeller an der Bamberg Straße Richtung Süden orientiert. Der Kellerzugang war ebenfalls direkt befahrbar mit Gespannen und reicht sehr weit in den anschließenden Hang unter dem Ellerberg.

Brennerei

Zugang zum Eiskeller

Brennerei - Eisweiher

Ebenfalls zur Brauerei gehörte noch eine Brennerei in der Nürnberger Straße 6A und ein großer Weiher zur Eisgewinnung und als Fischweiher am östlichen Altortrand, südlich der Haslach.

Alle zur Brauerei Finster am Marktplatz gehörigen Funktionsteile liegen im Untersuchungsbereich der Altortsanierung.

Teilung des Anwesens

Das große Brauereianwesen am Marktplatz wurde nach dem 2. Weltkrieg aufgeteilt in die Brauerei und den Brauereigasthof mit dem dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebsteil.

Der Brauereigasthof und wird auch heute noch als Gaststätte betrieben.
Für Übernachtungen wurden Gästezimmer ausgebaut. Die früheren landwirtschaftlichen Nebengebäude im Rückbereich sind weitgehend erhalten. Im letzten Jahr wurde ein Nebengebäudeteil abgebrochen und ein Wohnhaus im Rückbereich des Anwesens errichtet.

Neue Nutzung als Getränkehandel

Das Brauereianwesen weist als Hauptbausubstanz die früheren Brauereigebäude mit dem Kühl- und Sudhaus sowie Lagerräumen auf.

Im Rückbereich wurde eine frühere Unterstellhalle mit Wohnnutzung im ersten Stockwerk aufgestockt. Die Wohnungen werden derzeit vermietet.

Nach Aufgabe der Brauereitätigkeit vor ca. 15 Jahren wird am Anwesen ein Getränkehandel, Zeltverleih und Veranstaltungsservice betrieben.

Der Getränkehandel ist in einer früheren Wagenremise unmittelbar an der Haslach gelegen untergebracht.

Von den früheren Brauereigebäude werden Teile für den Zeltverleih, Getränkelagerung und für die Lagerung von Ausstattungsgestände wie Bankgarnituren, Schirme u. Ä. genutzt.

Das Wohnhaus zum Braurereigebäude wurde nach der Aufteilung des Gesamtanwesens orientiert zum Marktplatz neu errichtet. Es wird heute für Wohnzwecke und Büroräume zum Getränkehandel und Zeltverleih genutzt.

Bausubstanz Die früheren Brauereigebäude sind in einem baulich sehr schlechten Zustand. Für die derzeitige Nutzung werden die großen Gebäudekubaturen mit den hohen Dächern und Lagerbereichen nicht mehr benötigt.

Ansicht vom Marktplatz

Der Besitzer hat deshalb mittelfristig vor die gesamte Grundstückssituation neu zu ordnen.

Die früheren Brauereigebäude sollen abgebrochen werden. Auf den frei werdenden Flächen werden Räume für den Getränkehandel errichtet. Zusätzlich soll noch eine weitere Nachverdichtung auf dem Anwesen mit Wohnnutzung erfolgen.

Das neuere Wohnhaus zum Marktplatz hin wurde bereits in den letzten Jahren sukzessive saniert und soll erhalten bleiben.

Ebenso die aufgestockte, frühere Remise im Rückbereich des Anwesens mit Wohnungsvermietung im Obergeschoss.

Mit der Sanierung und Umnutzung des Anwesens soll der Getränkehandel langfristig am bestehenden Standort in der Ortsmitte untergebracht und gesichert werden.

Bezüglich der Wohnnutzung wird eine Intensivierung und Nachverdichtung erfolgen.

Besonders aufwendig abgeschätzt werden vom Besitzer die Abbrucharbeiten der sehr groß dimensionierten früheren Brauereigebäude und ggf. notwendige Gründungsarbeiten für Neubebauungen aufgrund des unmittelbar am Bach gelegenen, bodentechnisch sehr problematischen Standortes.

Die anderen aufgezeigten Nutzungen wie der Eis- und Lagerkeller, die Brennerei sowie der Fischteich sollen so weit möglich beibehalten bleiben.

Sanierung, Modernisierung Wasserschloss, Kirchplatz 1

Wasserschloß Das Schloss in Burghaslach liegt unmittelbar neben der Ortsmitte. Es handelt sich um die ursprünglich erhaltene Wasserschlossanlage mit dem noch ablesbaren Schlossgraben, einem Brückenzugang von der Ortsmitte aus und der früher typischen, geschlossenen Gebäudeanlage. Das Schloß wurde von den Grafen zu Castell Castell erichtet und bis zum Jahr 2012 unterhalten.

Der Fürst zu Castell Castell übt auch heute noch das Patronatsrecht in der Kirchengemeinde Burghaslach aus.

Die frühere Schlossscheune wurde abgebrochen und als Bankgebäude, angepasst an die frühere Kubatur, neu aufgebaut. Die Castellbank betreibt noch heute eine Bankfiliale in dem Gebäude.

Bank, Arztpraxen Im Schlossgebäude selbst sind eine Gemeinschaftspraxis von Allgemeinärzten und eine Zahnarztpraxis untergebracht. Dazu sind noch ein Atelier im früheren Bankraum und eine Wohnung im Hauptgebäude vermietet.

Die Bausubstanz des Schlosskomplexes wird damit heute intensiv genutzt.

Durch die Arztpraxen erhält der Altort eine zusätzliche Aufwertung durch Patienten, die nicht nur aus dem Ortsbereich sondern auch aus den umliegenden Dörfern und Gemeinden nach Burghaslach kommen. Für die anderen Läden und Geschäfte am Kirchplatz und Marktplatz bedeutet dies einen zusätzlichen Kundenstamm als Synergieeffekt.

Das Schloss wurde im Jahr 2012 von der Fürstlich Castellschen Schlossverwaltung und der Castellbank an einen Privatmann verkauft. Der Filialbetrieb der Bank soll

im jetzigen Umfang beibehalten bleiben. Ebenso strebt der Besitzer die weitere Vermietung des Gebäudes an die bisherigen Mieter an.

Bereits im Jahr 2012 wurde von der Castell Bank eine Sanierungsmaßnahme an der Schlossgrabenmauer zum Marktplatz ausgeführt und im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt.

Für das Jahr 2014 plant der Besitzer nun eine dringend anstehende Sanierung des Dachstuhls mit einer Neueindeckung der Hauptgebäude. Dazu wurden bereits im Jahr 2012 ausführliche Untersuchungen, abgestimmt mit der Denkmalpflege, durchgeführt.

Auch für diese Maßnahme wird vom neuen Schlossbesitzer ein Antrag auf Förderung im Rahmen der Städtebauförderung bei der Gemeinde Burghaslach gestellt.

Blick auf sie Schloßanlage vom Kirchplatz

Durch das Grundstück des Schlosses verlaufen wichtige öffentliche Fußwegbeziehungen, die bisher mit Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der Castell Bank abgesichert waren.

Da diese Vereinbarungen nun nach dem Besitzerwechsel nicht mehr eindeutig zutreffen muss versucht werden, die durch die Gemeinde beanspruchten Außenflächen, Fußwege, einen Teil des Kinderspielplatzes und Durchfahrtsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer vom Marktplatz zur Schulgasse dringen dinglich zu sichern. Der weitere Unterhalt und die Pflege der Anlagen sind zu regeln.

Dies soll im Zusammenhang mit der beantragten Förderung zwischen dem Markt Burghaslach und dem neuen Besitzer erfolgen.

7. Sanierungsgebiet, Sanierungssatzung

Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Fachbehörden

Der Marktgemeinderat Burghaslach hat den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Altort Burghaslach in der Sitzung vom 01.07.2013 gebilligt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 137 BauGB wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung beteiligt.

Die Planung war in der Zeit vom 15.07.2013 – 14.08.2013 im Rathaus Burghaslach ausgelegt. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Gleichzeitig war Gelegenheit zur Äußerung von Bedenken und Anregungen gegeben.

Parallel wurden gemäß § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1 Regierung von Mittelfranken, Ansbach

8-13 Landratsamt Neustadt/Aisch, versch. Sachgebiete

14 Landratsamt, Kreisbrandrat

18 Handwerkskammer Mittelfranken

19 Vermessungsamt Neustadt/Aisch

25 Stadt Schlüsselfeld

26 Markt Vestenbergsgreuth

27 Markt Markt Taschendorf

28 Markt Geiselwind

Eine Stellungnahme ohne Hinweise und Einwendungen haben abgegeben:

21 E-on Netz GmbH Bamberg	Stellungnahme vom 09.08.2013
23 Industrie- und Handelskammer, Nürnberg	Stellungnahme vom 06.08.2013
24 Markt Oberscheinfeld	Stellungnahme vom 30.07.2013
29 Stadt Scheinfeld	Stellungnahme vom 18.07.2013

Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

P1 Dora Brendel-Rieder	Stellungnahme vom 14.08.2013
P2 Inge Frischmann	Stellungnahme vom 12.08.2013

Eine Stellungnahme mit Hinweisen haben abgegeben:

2	Regierung von Mittelfranken, Landesplanung-Raumordnung	Stellungnahme vom 07.08.2013
3	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Ansbach	Stellungnahme vom 15.08.2013
4	Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Ansbach	Stellungnahme vom 06.08.2013
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Uffenheim	Stellungnahme vom 26.07.2013
6	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach	Stellungnahme vom 23.07.2013
7	Staatliches Bauamt , Ansbach	Stellungnahme vom 17.07.2013
15	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 06.08.2013
16	Bayerischer Bauernverband, Neustadt/Aisch	Stellungnahme vom 09.08.2013
17	Bund Naturschutz Neustadt/Aisch	Stellungnahme vom 14.08.2013
20	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg	Stellungnahme vom 26.07.2013
22	N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg	Stellungnahme vom 22.07.2013

Abwägung und Beschlußfassung im Gemeinderat

In der Gemeinderatssitzung am 09.09.2013 wurden die Stellungnahmen im Gemeinderat abgewogen und mit Beschlußfassungen abgestimmt.

Das Abwägungsprotokoll mit den Beschlußfassungen und Einzelbeschlüssen des Gemeinderats kann beim Markt Burghaslach im Sanierungsakt eingesehen werden.

Beschluß der Sanierungssatzung

Nach Billigung des nun vorliegenden Entwurfs der Fortschreibung zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Sanierungssatzung zum nun festgelegten Sanierungsgebiet Altort Burghaslach beschlossen.

8. Pläne

Plan 1:	Maßnahmenplan 2013 Ortskernsanierung - Stadtumbaugebiete	Original M 1: 2.000 Verkleinerung DIN A3
Plan 2:	Ortskernsanierung 1974 - 2012 Durchgeführte Maßnahmen, Sanierungen	Original M 1: 2.000 Verkleinerung DIN A3
Plan 3:	Bestandsaufnahme 2012 Demographie Bewohner, Altersstruktur, Problemanwesen	Original M 1: 2.000 Verkleinerung DIN A3
Plan 4:	Bestandsaufnahme 2012 Anwesennutzung	Original M 1: 2.000 Verkleinerung DIN A3
Plan 5:	Bestandsaufnahme 201 Baudichte Grundflächenzahl GRZ	Original M 1: 2.000 Verkleinerung DIN A3
Plan 6:	Bestandsaufnahme 2012 Gebäudezustand Hauptgebäude	Original M 1: 2.000 Verkleinerung DIN A3
Plan 7:	Städtebauliches Rahmenkonzept	M 1: 2.000
Plan 8:	Abgrenzung Sanierungsgebiet Altort Burghaslach	Original M 1: 1.000 Verkleinerung DIN A3

9. Anlagen

vorläufig keine

10. Literatur - Quellenangabe

Ortskernsanierung Burghaslach, Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG, Bay. Landessiedlung GmbH München 1974

BauGB, letzte Fassung Textausgabe 10. Auflage, Januar 2007, einschl. Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Raumordnungsgesetz (ROG)

Kommunale Allianz ‘Drei-Franken-Eck’, **Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung**, Regierung von Mittelfranken, Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Bearbeitung Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach, September 2004

Dorferneuerung Rimbachgrund/Schwarzbachgrund,
Vorbereitungsplanung zur orträumlichen Planung, Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Markt Burghaslach, Abschlussbericht November 2007,

Gewerbepark Gleißenberg,
Flächennutzungsplanänderung, Markt Burghaslach 2009

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

Regionalplan der Region Westmittelfranken (8) von 1987 (RP)

Kommunalstatistik 2004, Markt Burghaslach, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zensus 2011, Markt Burghaslach, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Demographiespiegel für Bayern, Markt Burghaslach, Beiträge zur Statistik Bayern Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2012

Stadtumbaugebiet Mühlgründlein, Schallimmissionstechnische Bewertung des Planungsstandes vom Mai 2007, Fa. Jean Höfler GmbH & Co. KG Burghaslach Wolfgang Sorge, Ing. Büro für Bauphysik Nürnberg,

Fa. Jean Höfler, Abbruch vorh. Betriebsgebäude, Errichtung von 2 Werkhallen, **Bauantrag Freiflächengestaltungsplanung** und Oberflächenentwässerung Burghaslach, Oktober 2007

Eigene Erhebungen des Büro Müller-Maatsch zur Bestandsaufnahme aus den Jahren 2004, 2006 und 2012

Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Burghaslach des Büro Frieder Müller-Maatsch vom Oktober 2012.

Bebauungsplan Ellerberg des Büro Frieder Müller-Maatsch vom April 2013