Markt Burghaslach

Sanierungsgebiet Mühlgründlein -Baywa

Vorbereitende Untersuchungen

nach Kap. 2 §140-143 und §171a+b BauGB

O:\PROJEKTE\BURGHASL\STU-Mühlgründlein\Bericht STU-West\Bericht Bgh-MG STUWest.tmd



Markt Burghaslach

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Aufgestellt am 05.11.2012

Bestätigt am 05.11.2012

_____

Frieder Müller-Maatsch

Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

_____

Hermann Wehr 1. Bürgermeister

Markt Burghaslach

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

Teil A Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet

1. Einführung 3

2. Verfahrensablauf 5

3. Allgemeine Vorgaben 7

3.1 Situation in Burghaslach 7

3.1.1 Lage im Raum und im Ortsgefüge 7

3.1.2 Verkehrsanbindung 7

3.1.3 Ortsentwicklung Bevölkerung 8

3.2 Bestehende Planungen 13

3.2.1. Flächennutzungsplan - Landschaftsplan - Bebauungspläne 13

3.2.2. Kommunale Allianz 14

3.2.3 Altortsanierung - Städtebauförderung 15

3.3 Entwicklung, Einbindung des Gebietes in den Hauptort - Bestand 168

4. Situation im Stadtumbaugebiet 18

4.1 Bestandbeschreibung - Besitzstruktur, Nutzung Ortsbild 19

4.2 Bewertung - Stärken und Schwächen 23

4.2.1. Analyse der bestehenden Situation 23

4.2.2. Analyse der Einzelanwesen 26

4.2.3 Gesamtbetrachtung - Zusammenfassung 31

5. Entwicklungsziele - Vorgaben zum Stadtumbau 32

5.1 Allgemeine Zielsetzungen Entwicklungsalternativen 32

5.2 Entwicklungsziel „Grüner Ring“ 34

6. Maßnahmenvorschläge 35

6.1 Entwicklungsbereich Jean Höfler -Iftner 35

6.2 Entwicklungsbereich Baywa - Schreinerei Müller 38

6.3 Entwicklungsbereich Leonhard Höfler Straße 41

7. Zusammenfassung - Mögliche Umsetzung der Maßnahmen 42

8. Pläne 43

9. Anlagen 43

10. Literatur - Quellenverzeichnis 43

Teil B Städtebauliches Entwicklungskonzept - Grüner Ring

Zusammenfassung des Inhaltsverzeichnisses auf Hauptpunkte

1. Entwicklungsvorgaben 1

2. Städtebauliches Entwicklungskonzept Gesamtgemeinde 6

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept Hauptort 12

4. Entwicklungsschwerpunkte 17

O:\PROJEKTE\BURGHASL\STU-Mühlgründlein\Bericht STU-West\Bericht Bgh-MG STUWest.tmd

1. Einführung

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, den Gewerbeanwesen zur Nürnberger Straße und dem Talzug am Mühlbach mit Prallhang, die Aufnahme als

Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB

bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.

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.

Das Betriebsgelände der BIG Spielwarenfabrik liegt abgesetzt von der Nürnberger Straße im Talgrund des Mühlgründleins. Zur Straße vorgelagert befinden sich Betriebsgebäude der Schreinerei Iftner und eine Lagerhalle der BayWa, die ihren Hauptbetrieb nördlich der Staatsstraße mit Lagerhaus, Büroräumen und Werkstätten betreibt.

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

Aufgabe der nachfolgenden Analyse ist es, die bestehende Situation des Untersuchungsgebietes nach Auflassen der Nutzung durch die BIG Spielwarenfabrik aufzuzeigen, Stärken und Schwächen zu ermitteln, daraus Entwicklungsziele abzuleiten, und mögliche und notwendige Maßnahmen und Entwicklungsvorgaben festzulegen.

Denkbar ist die Schaffung von variablen 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 dem 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.

Abschluss 2012

Erst nach der Nutzungsaufgabe des Schreinereibetriebes und des BayWa-Lagerhauses werden nun im Jahr 2012 durch die Gemeinde Burghaslach die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes ‘Stadtumbau Mühlgründlein’ zusammen mit der Aufrechterhaltung des bestehenden Sanierungsgebietes Altort Burghaslach’ sollen die Handlungsvorgaben und Ziele für die weitere Entwicklung des Gesamtortes Burghaslach aufgestellt und umgesetzt werden.

Das im Baugesetzbuch für die Festlegung von Stadtumbaugebieten geforderte Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2006 begonnen, als Vorgabe

für die nun erfolgende Aufstellung des Stadtumbaugebietes im Frühjahr 2012 fertig gestellt und im Gemeinderat beschlossen.

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

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.

Beteiligte, Ansprechpartner

Gemeinde Marktgemeinderat Burghaslach

Bürgermeister Fritz Kropf von 2004 bis 2008

Bürgermeister Hermann Wehr von 2008 bis 20012

Günter Treuheit, Geschäftsleitung, Kämmerer Markt Burghsalach

Johannes Steinbrecher, Geschäftsleitung, Kämmerer Markt Burghsalach

Fa. JEAN Höfler Dipl. Ing. Michael Raum, Fa. Jean Höfler, Burghaslach

Fa. Iftner Werner Iftner, Fa. Iftner, Breitenlohe

Schreinerei Friederich Müller, Schreinerei Müller, Burghaslach

Planung Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Frieder Müller-Maatsch

Dipl. Ing Georg Müller

TMA Thomas Fischer

Schallschutz IFB Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg

Herr Konrad

Regierung von Mittelfranken

BD Eberhardt Pickel

FOR Haller

BOR Kroner

2. Verfahrensablauf

Beginn 2004

Im Mai 2004 fand eine Begehung des Betriebsgeländes der Fa. Jean Höfler in Burghaslach mit Vertretern der Regierung von Mittelfranken statt.

Dabei wurde angeregt, von Seiten der Gemeinde zu versuchen, die aus dem Betriebsleerstand zu erwartenden erheblichen Probleme und Schwierigkeiten im Rahmen des neu aufgelegten Sanierungsprogrammes 'Stadtumbau West' anzugehen.

Von Seiten der Regierung von Mittelfranken wurde eine Aufnahme in das neu aufgelegte Städtebauförderungsprogramm 'Stadtumbau West' unterstützt.

Grundvoraussetzung für die Aufnahme in das Programm ist neben dem vorliegenden Sanierungstatbestand aus der bestehenden Situation die Abfrage und mögliche Mitwirkung der privaten Grundstücksbesitzer an einer Neuordnung und Neuentwicklung des Sanierungsgebietes. Dazu fanden mehrere Termine zur Anliegerinformation statt.

Mit der Fa. Jean Höfler als Hauptbesitzer vertreten durch Herrn Dipl. Ing. M. A. Raum wurden alle Planungsschritte regelmäßig abgestimmt.

Neue Hallen Jean Höfler

Erstes Anliegen der Fa. Jean Höfler war zunächst die Beseitigung der nicht mehr nutzbaren Betriebsgebäude auf dem Betriebsgelände. Dazu wurde im Jahr 2006 ein Neuordnungskonzept erstellt, dass nach dem Abbruch der nicht mehr weiter zu bewirtschaftenden Gebäude den Neubau von 2 neuen Gewerbehallen vorsah. Dieses Konzept wurde einschließlich Baueingabepläne und Freiflächengestaltungsplanung mit Oberflächenentwässerung ausgearbeitet und zur Genehmigung eingereicht.

Zusammen mit der Einzelplanung wurde eine neue Zufahrt für das Betriebsgelände direkt von der Nürnberger Straße aus geplant. Die Neuplanung ist bereits auf die neue Zufahrt abgestimt.

Aufgrund fehlender Interessenten für die Nutzung der neuen Gebäude wurde das Konzept ausgenommen die Abbrucharbeiten bis heute nicht ausgeführt.

Erweiterungen

Bei der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen, die sich über mehrere Jahre erstreckten ergaben sich verschiedene Erweiterungen des Sanierungsgebietes.

Nachdem absehbar war, dass durch die Erhaltung und Verpachtung bestehender Lagerhallen auch langfristig eine gewerbliche Nutzung auf dem Gelände der Fa. Jean Höfler verbleiben wird, bekam der Emissionsschutz für die Wohnbauflächen an der Leonhard-Höfler-Straße zusätzliche Bedeutung.

Leonhard Höfler Straße 2007

Es wurde deshalb festgelegt, neben den bereits in die Untersuchung einbezogenen südlichen Wohngrundstücken an der Leonhard-Höfler-Straße auch noch die gesamte nördliche Bauzeile mit einzubeziehen. Damit können auch für diese Anwesen notwendige Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Betriebsfläche Jean-Höfler gefördert und unterstützt werden.

Als weitere Ergänzung wurde die inselartige Bebauung westlich des Stadtumbaugebietes zwischen der Staatsstraße und der abzweigenden Buchbacher Straße ebenfalls in das Sanierungsgebiet einbezogen. Auf der Fläche stehen mehrere private und gemeindliche Nebengebäude die weitgehend aus der Nutzung gefallen sind.

Die Grundstückszuschnitte für das vorhandene Wohnbaugrundstück sind sehr ungünstig.

Baywa 2011 Im Jahr 2011 wurde dann absehbar, dass der Lagerhaus- und Werkstattbetrieb der BayWa Burghaslach eingestellt wird. Damit fallen bis auf die Arztpraxis im OG des Bürogebäudes alle Nutzungen auf dem BayWa-Gelände brach.

Schreinerei 2011 Beim nördlich anschließenden Betriebsgelände der Schreinerei Müller ist ebenfalls die Betriebsnachfolge unklar, so dass bereits jetzt absehbar die vorhandenen Betriebsflächen auch zukünftig nicht mehr nachhaltig genutzt werden. Die früheren landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude der Hühnerhaltung sind bereits jetzt ungenutzt.

Aufgrund des unmittelbar notwendigen Handlungsbedarf für eine Neuordnung und Neuorientierung der leer fallenden Flächen wurden diese ebenfalls in den Untersuchungsbereich des Stadtumbaugebietes zur Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2012 mit einbezogen.

Abstimmungstermine mit Anwohnern und Behörden:

06. 07. 2004	Begehung des Betriebsgeländes der Fa. Jean Höfler mit dem Bauausschuss von Markt Burghaslach
07. 10. 2004	Anliegerinformation
14. 10. 2004	vorgezogenes Abstimmungsgespräch mit dem LRA Neustadt/Aisch und der Regierung von Mittelfranken
02. 11. 2004	Gemeinderatssitzung
06. 04. 2005	Abstimmungsgespräch mit Regierung von Mittelfranken und Fa. Höfler
17. 11. 2005	Anliegerabstimmung
07. 12. 2005	Vorortttermin mit Wasserwirtschaftsamt Ansbach und Landratsamt Neustadt/Aisch
29. 01. 2007	Abstimmung im Landratsamt mit Gmd. Fa. JEAN Höfler (H. Raum) und Planungsbüro zur weiteren Umsetzugn der geplanten Massnahmen und Sanierungsgebietsausweisung
15. 01. 2008	Abstimmung Gmd. Reg. Mfr. H. Pickel mit Fa. JEAN Höfler H.Raum zur weiteren Entwicklung des Betriebsgeländes Höfler
09. 06. 2008	Abstimmung Gmd. Reg. Mfr. H. Pickel mit Fa. JEAN Höfler H.Raum zur weiteren Entwicklung des Betriebsgeländes Höfler
18. 05. 2012	Ortsbegehung, Abstimmungstermin mit Schreinerei Müller, Burghaslach
19. 07. 2012	Bauausschusstermin Gemeinde Burghaslach mit H. Pickel, Reg. Mfr. zur Vorabstimmung VU Mühlgründlein und Sanierungsgebiet
19. 07. 2012	Abstimmung der Sanierungsziele und Fortführung der Planung mit Gemeinde und Reg. Mfr. H. Pickel
06. 08.2012	Gemeinderatssitzung in Burghaslach Vorstellung und Billigung des Entwurfes zur VU Mühlgründlein und Beschluß zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden
21.08-20. 09 2012	Öffentliche Auslegung der VU mit Rahmenplan und Sanierungsgebietsabgrenzung
21.08-20. 09 2012	Beteiligung der Fachbehörden zur VU mit Rahmenplan und Sanierungsgebietsabgrenzung
05.11.2012	Abwägung und Beschlußfassungen zu Stellungnahmen, Einwendungen und Hinweisen zur VU, Rahmenplan und Ausweisung des Sanierungsgebietes. Billigung des Entwurfs mit Änderungen aus Abwägung und Beschlußfassungen.

3. Allgemeine Vorgaben

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 das Stadtumbaugebiet Mühlgründlein unmittelbar bezogene, Gesichtspunkte dargestellt und bewertet.

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

3.1 Situation in Burghaslach

3.1.1 Lage im Raum und im Ortsgefüge

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? Er 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.

3-Franken-Eck Burghaslach bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Schlüsselfeld und Geiselwind die Kommunale Allianz Drei-Franken-Eck. Diese ist an die LAG Südlicher Steigerwald mit Hauptsitz in Scheinfeld angebunden. Zusammen mit der Kommunalen Allianz und den LAG Gemeinden hat der Markt Burghaslach intensive Verknüpfungen, gemeinsame Projekte und Entwicklungsziele ausgearbeitet, siehe dazu auch die Erläuterung im Städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Das Stadtumbaugebiet liegt im Süden von Burghaslach, unmittelbar an den Altort angrenzend und zieht sich entlang der Talaue des Buchbaches, einem Nebenbach aus einem Seitental zum Haslachtal.

Mit dem BayWa Gelände und der Schreinerei Müller sind die westlich des Buchbaches gelegenen Talfächen bis an die Einmündung des Buchbaches in die Haslach ebenfalls in das Stadtumbaugebiet mit einbezogen.

Ergänzt werden diese durch die an der Nordöstlichen Seite verlaufende Dammschüttung der Teilumgehung von Burghaslach.

3.1.2 Verkehrsanbindung

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

Erschließung Das Stadtumbaugebiet hat 3 Zufahrtsmöglichkeiten. Nach Westen bestehen 2 Anbindungen an die Neustädter Straße, wobei die südliche Anbindung nur als Schotterweg ausgebaut ist. Die nördliche Anbindung wurde durch die Fa. BIG als leistungsfähige Zufahrt in Asphalt ausgebaut, wurde aber nie genutzt, da die Hauptanfahrtsrichtung zum Betrieb immer unmittelbar von der BAB-Ausfahrt Schlüsselfeld aus erfolgte.

Die Hauptzufahrt wird durch eine Abzweigung von der Nürnberger Straße gebildet, die über die Leonhard-Höfler-Straße direkt in das Betriebsgelände der Firma JEAN Höfler führt.
Die Abzweigung ist für LKW-Verkehr zu eng ausgebaut. Ebenso die Leonhard-Höfler-Straße bis zur Betriebseinfahrt.In der Weiterführung zur Neustädter Straße können nur PKW und kleinere LKW fahren. Es handelt sich dabei um eine reine Anliegerstraße.

Die Anbindung über die Leonhard-Höfler-Straße kann deshalb als Hauptanbindung von der Autobahnausfahrt der A 3 langfristig nicht als Zufahrt und Erschließung für das Betriebsgelände genutzt werden.

Neben der beengten Straßenführung verhindern auch die Lärmbeeinträchtigungen auf die an der Leonhard-Höfler-Straße anliegenden Wohnanwesen die zukünftige Nutzung der bisherigen Hauptzufahrt zum Betriebsgelände.

Für zukünftige Nutzungen muss wie in den Planungen dargestellt eine eigenständige Zufahrt direkt vom Ortseingang der Staatstraße aus neu gebaut werden.

3.1.3 Ortsentwicklung Bevölkerung

Bevölkerung

Der Markt Burghaslach hat 2716 Einwohner (Stand 5. Januar 2006).

Davon leben im Hauptort ca. 1303 Einwohner.

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 verkehrsgünstig Lage an der A3 zwischen den Oberzentren Nürnberg-Erlangen-Fürth und Würzburg ist hier ein wichtiger Standortfaktor.

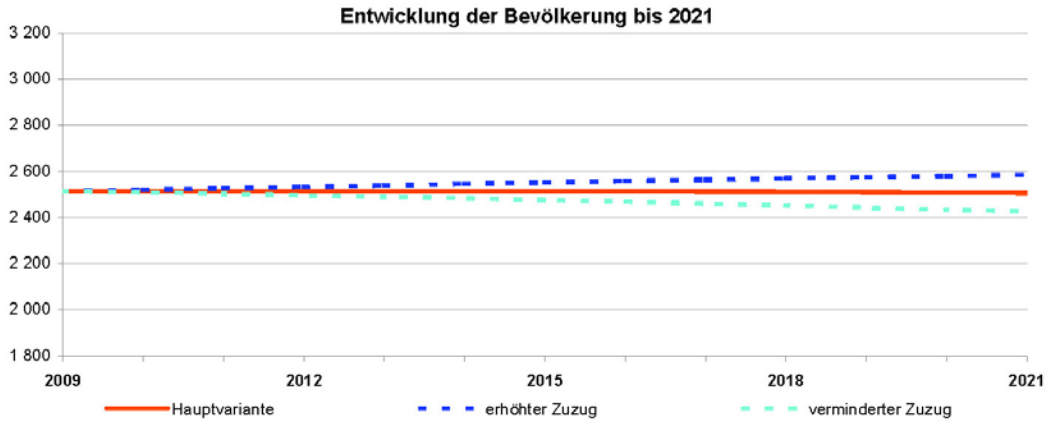
Auffällig ist der kontinuierliche Bevölkerungsverlust im Altort. Trotz der Sanierungsmaßnahmen in den letzten 30 Jahren konnte im Altort noch keine wesentliche Wende der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden.

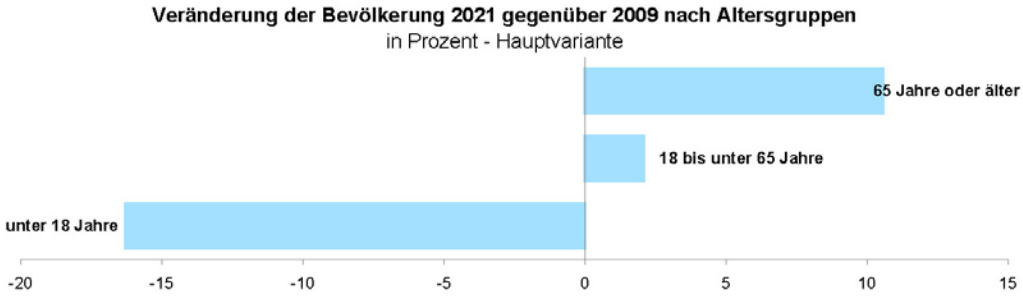
Demographische Entwicklung - Prognosen 2009 bis 2029

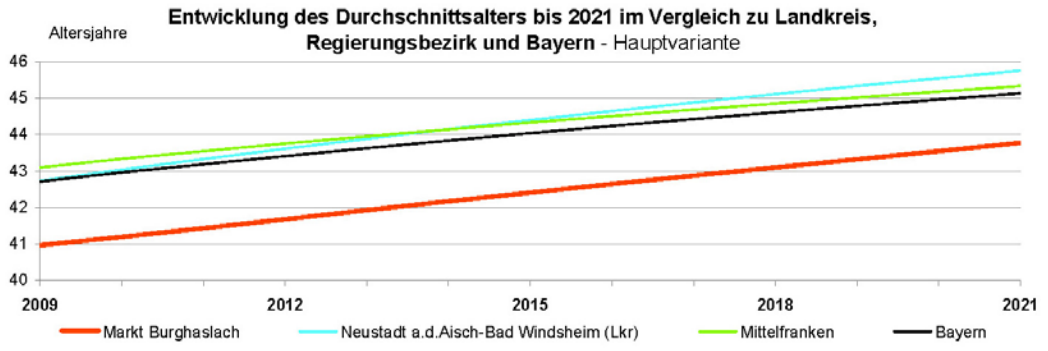
Ergänzend zu den in der obigen Tabelle individuell für Burghaslach dargestellten Zahlen wurden die Ergebnisse des Demographiespiegels für Bayern, herausgegeben im Mai 2012 durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zur Beurteilung der zukünftigen Entwicklung mit herangezogen.

Datenblatt und Graphiken Markt Burghaslach

Bevölkerungsstand am 31.12...	**Hauptvariante:** konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
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.

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 Ortsrand von Burghaslach an. Später wurde der Betriebsstandort von der BIG-Spielwarenfabrik zusammen mit der Fa. Jean Höfler weitergenutzt.

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.

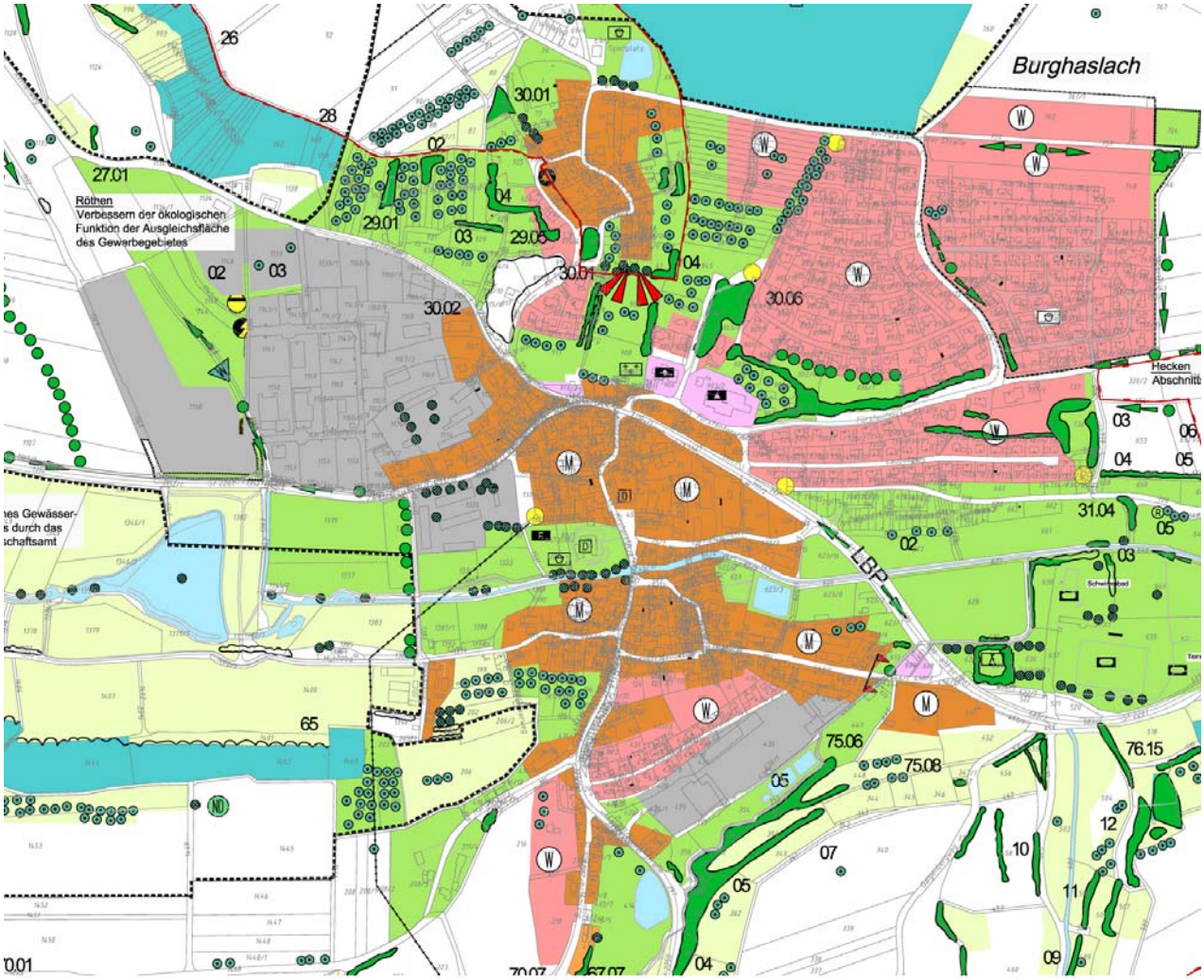
Gleichzeitig müssen die durch Auslagerung von Betrieben aus der Altortlage freiwerdenden Flächen mit vorhandener Erschließung und günstiger fußläufiger Anbindung an die Versorgungseinrichtungen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

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

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

3.2 Bestehende Planungen

3.2.1. Flächennutzungsplan - Landschaftsplan - Bebauungspläne



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

FNP

Der Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 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 Neuausweisung eines geplanten Wohngebietes ist südwestlich der Straße nach Neustadt/ Aisch zu erkennen. Die westlich des Altortes angelegten Gewerbegebiete dienen vor allem kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben mit starkem örtlichen Bezug.

Das Stadtumbaugebiet schließt im Südosten unmittelbar an den Altort an. Es zieht sich entlang des Mühlgründleins mit dem Buchbach. Das Mühlgründlein wird im Südosten durch den als Biotop ausgewiesenen Prallhang begrenzt. Dieser ist von vielfältigen Vegetationsstrukturen wie Feldgehölzen, Hecken, Obstgärten und Hutungen geprägt, die zur Ausbildung von artenreicher Flora und Fauna beitragen.

Fast der gesamte Bereich des Stadtumbaugebietes Mühlgründlein ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Anschlussflächen an die Nürnberger sowie die Neustädter Straßen sind als Mischflächen deklariert; Der Grünzug mit dem Prallhang und den Weiherflächen sind als Grünflächen eingetragen.

3.2.2. Kommunale Allianz

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.

Altort

Für die Ortslage von Burghaslach als Hauptort sind 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, Dienstleistern und Gesundheitsversorgung im Altort mit ausgeprägten Synergieeffekten wird im Städtebaulichen Entwicklungskonzept genauer eingegangen.

Ortsteile

In den restlichen Ortsteilen soll ein Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Freizeit und Erholung zusammen mit attraktivem ruhigen Wohnen angestrebt werden.

Dorferneuerung

Seit 2010 wird in den Ortsteile Unterrimbach, Rosenbirkach, Seitenbuch, Freihaslach, Münchhof und Burghöchstadt ein Dorferneuerungsverfahren durchgeführt.

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

Die gewerblichen Schwerpunkte mit hohem Verkehrsaufkommen bleiben auf den Umgriff der Autobahnausfahrt beschränkt..

Vorhandene landschaftlich attraktive Bereiche sollen in die Entwicklung mit einbezogen werden.

Die angestrebte Nutzung im Stadtumbaugebiet entspricht damit den Zielsetzungen der Kommunalen Allianz Drei-Franken-Eck.

3.2.3 Altortsanierung - Städtebauförderung

Seit dem Jahr 1974 wird in Burghaslach eine Ortskernsanierung im Rahmen der Stadtebauförderung durchgeführt.

Neben der Sanierung des Rathauses und dem Ausbau und Betrieb der Kulturtankstelle konnte der Markt Burghaslach in den vergangenen 30 Jahren über Ordnungsmaßnahmen die meisten Ortsstraßen und -gassen neu gestalten und ausbauen. Damit konnte die Funktionalität und Zentralität des Ortskernes sichergestellt werden.

Mit dem Bau der Teilumgehung konnte die enge Ortsdurchfahrt im Altort wesentlich entlastet werden.

Durch Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden erhielten viele Altbauten neue Zukunftsperspektiven.

Daneben finden sich im Altort jedoch auch noch mehrere Gebäudeleerstände, Gewerbebrachen und Bereiche mit Sanierungsbedarf.

Bei vielen Gebäuden ist eine zukünftige nachhaltige Nutzung derzeit nicht gewährleistet.

3.3 Einbindung des Stadtumbaugebietes in den Hauptort Entwicklung - Bestand



Die Schemaskizze zeigt sehr anschaulich die Einbindung des Stadtumbaugebietes mit der Siedlung an der Leonhard-Höfler-Straße in die Gesamtortsentwicklung von Burghaslach.

Wohnsiedlung

Durch den Bau der Leonhardt-Höfler-Straße wurde die erste Neubausiedlung bereits um ca. 1938 begonnen und dann nach dem II. Weltkrieg an der Leonhard-Höfler-Straße fertig erschlossen. Die Talaue des Buchbaches wurde zunächst von Bebauung freigehalten.

Gewerbe

Erst durch die Ansiedlung der Spielwarenfabrik Jean Höfler wurden die ebeneren Flächen zum Buchbach in Anspruch genommen. Die Erschließung erfolgte über die vorhandene Siedlungsanbindung der Leonhard-Höfler-Straße.
Eine Erweiterung der Fabrik erfolgte in den 80er Jahren.

Prallhang

Eine weitere Vergrößerung der Siedlungsentwicklung, besonders des Gewerbebereiches, wurde nach Süden durch den steilen Prallhang des Buchbaches mit dichtem Gehölzbestand, im Westen durch das Baudenkmal der Neumühle, im Norden durch die Siedlung „Leonhard-Höfler-Straße“ und im Osten durch die Firma Iftner, entstanden aus der früheren Molkerei, begrenzt und verhindert.
Nach und nach hat die Firma JEAN Höfler dann einen Großteil der Flächen überbaut.

Ein schmaler Grünstreifen im Privatbesitz eines landwirtschaftlichen Kleinanwesens blieb als landwirtschaftliche Fläche erhalten, wurde dann später durch den Bau von Fischweihern teilweise aufgefüllt und umgenutzt. Im Jahr 2000 hat die Fa. Jean Höfler die Flächen eischließlich Mühlbach und Prallhang erworben.



Durch die vorhandene Topographie und den zu erhaltenden Bachlauf ohne größere landwirtschaftliche Erschließung blieb der unmittelbare Uferumgriff des Mühlbaches mit dem Prallhang bis heute in einem sehr natürlichen, ökologisch intakten Zustand erhalten.



Grüner Ring

Aufbauend auf die vorherige Schemaskizze wird im städtebaulichen Entwicklungskonzept dann der ortsumspannende „Grüne Ring“ mit Fußwegverbindungen und Freizeitanlagen entwickelt.

4. Situation im Stadtumbaugebiet

Die Siedlung Leonhardt-Höfler-Straße ist eine in sich homogene Siedlung aus der Nachkriegszeit. Die meisten Gebäude stammen aus den 50er Jahren und sind reine Wohnanwesen. Nur vereinzelt sind neuere Anwesen anzutreffen. Die Wohngebäude sind zwar in einem gepflegten Zustand, entsprechen aber in Technik und Sanitär nicht dem derzeitigen Stand.

Alle Anwesen werden von ihren Eigentümern bewohnt. Es werden auch keine Einliegerwohnungen oder Zimmer vermietet. In den meisten Anwesen wohnen mehrere Personen, in einigen Anwesen junge Familien mit Kleinkindern und Jugendlichen. Bei der Bestandserfasung wurden keine Leerstände festgestellt.

Aufgrund des Gebäudealters von ca. 50-70 Jahren stehen in allen Anwesen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Diese sind meist mit einem Besitzerwechsel verbunden. Durch die rel. günstigen Immobilienpreise aufgrund des Gebäudealters haben sich in den letzten Jahren auch Junge Familien mit Kindern angesiedelt.

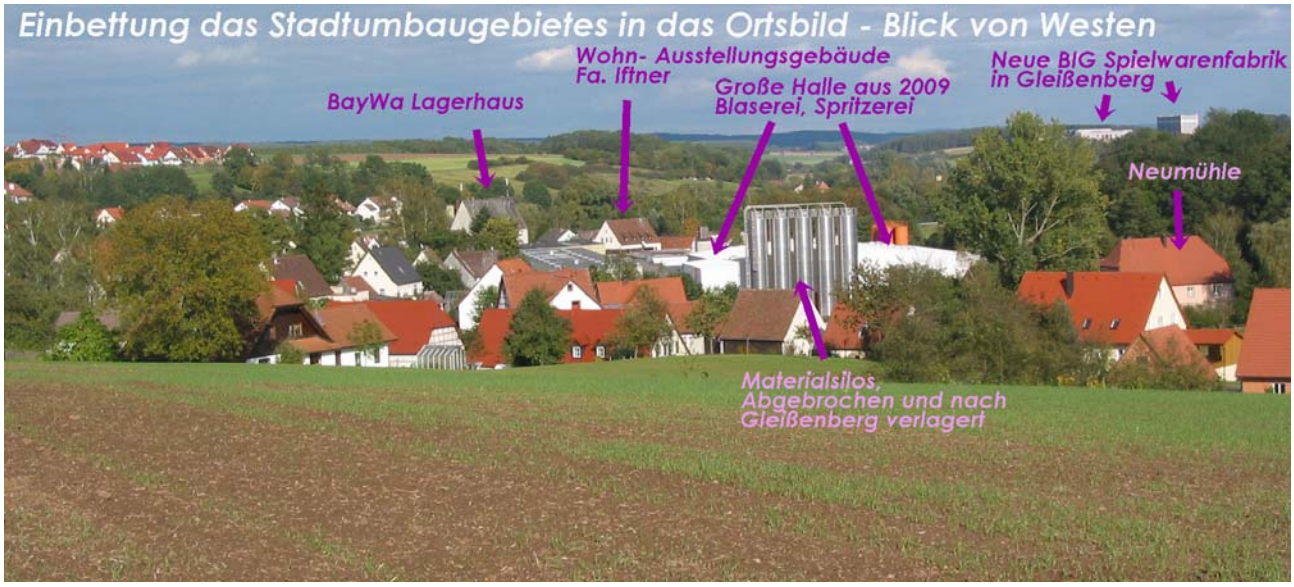
Die Anwesen sind schmal und unterschiedlich lang. Die Grundstücksgrößen betragen von ca.340 m² bis 1.000 m².

Das nachfolgende Luftbild zeigt den Zustand um ca. 2002. Die Betriebsgebäude der Fa. Jean Höfler sind alle noch erhalten. Durch die Betriebsgebäude ist der Talraum fast vollständig ausgefüllt. Die Kubatur der Betriebsgebäude sprengt im Vergleich zur kleinteiligen Nachbarbebauung der Leonhard-Höfler-Straße völlig den Rahmen des Talraumes. Dies tritt im Luftbild noch wesentlich stärker in Erscheinung als in der normalen Sichtweise. Hier kann die Tallage mit den dominanten Industriegebäuden von der Neustädter Straße aus und von der Nürnberger Straße aus unmittelbar nach der Abzweigung von der Umgehungsstraße eingesehen werden.

Blick von Süd-Westen



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



Trotz der im vorherigen Schräglluftbild aufgezeigten sehr großen Kubaturen des Gewerbegebietes treten die Gebäude im Gesamtanblick von Burghaslach nicht zu stark in Erscheinung. Dies liegt hauptsächlich an der Tallage und den nur wenigen von den Straßen aus möglichen Einsichten in die Tallage.

So treten auf dem obigen Foto das BayWa Gebäude, das Hauptgebäude der Fa. Iftner und natürlich die auf der Hochfläche liegende, neue BIG-Spielwarenfabrik in Gleißenberg wesentlich stärker in Erscheinung als die Gebäude im Mühlgründlein. Die auf dem Foto noch stehenden Siloanlagen sind zwischenzeitlich nach Gleißenberg versetzt worden.

4.1 Bestandsbeschreibung - Besitzstruktur, Nutzung Ortsbild

Plan 1 Bestandslageplan 2004

Mit der Bestandsaufnahme wurde zunächst im Jahr 2004 ein Bestandslageplan mit Bestandsfotos **2004/2012** zur Darstellung der bestehenden Situation erstellt. Dieser zeigt in den Untersuchungsgrenzen aus dem Jahr 2004 die bestehende Situation im Betriebsgelände der aufgelassenen Firma Jean Höfler, der BayWa Lagerhalle und der Firma Iftner.

Plan 1A Bestandslageplan 2012

Da bis zur Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2012 die Älteren Betriebsgebäude der Firma Jean Höfler bereits abgebrochen sind und wesentliche Erweiterungen des Untersuchungsgebietes dazukamen, wurde das Fotoblatt als Blatt 1A nochmals für den Planungsumgriff und den Zustand im Jahr 2012 ergänzt. Der Plan zeigt damit den im Frühjahr 2012 bestehenden Zustand des Untersuchungsgebietes.

Die Ergänzungen wurden dann auch in den weiteren Bestandsplänen und in der Bewertung fortgeschrieben.

Plan 2 Bestandsplan Besitzstruktur

Der Bestandsplan zeigt sehr klar die einzelnen Nutzungsbereiche.

Wohnen Die Wohnnutzung in Einfamilienhausgrundstücken besteht entlang der Leonhard-Höfler-Straße am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes sowie noch vereinzelt am östlichen Rand zur Umgehungsstraße an der früheren Ortseinfahrt der Staatsstraße nach Burghaslach.

Die **Grundstücksgrößen** liegen bei **ca. 340 m² bis 1.060 m²**.

Durchschnittsgrößen ca. 700 m².

Größere **Grundstücke über 800,00m²** liegen hauptsächlich nördlich der Leonhard Höfler Straße.

Die Anwesen sind unterschiedlich dicht bebaut. Neben relativ großen Grundstücken mit kleineren Wohnhäusern aus der Entstehungszeit und sehr lockerer Bebauung sind einige Grundstücke durch Nachverdichtung und Anbau von Wohnhäusern als Doppelhäuser auch sehr dicht bebaut.

Baudenkmal

Eine Sondernutzung stellt das Baudenkmal der Neumühle dar mit den noch vollständig erhaltenen landwirtschaftlichen und mühltechnischen Nebengebäuden und dem großen, teilweise gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten, Umgriff der Hofstelle.

Gesamtgrundstücksgröße **ca. 3.480 m²**.

Schreinerei Müller

Ähnlich strukturiert zeigt sich das Grundstück der Schreinere Müller als ursprüngliches Wohngebäude, errichtet in den 60er Jahren, mit angebauten, älteren Nebengebäuden.

Diese Gebäude wurden ursprünglich als Hühnerhaltung landwirtschaftlich genutzt, später in Teilbereichen als Schreinerei umgenutzt.

Die **bebaute Grundstücksfläche** beträgt	**ca. 2.600 m²**
Die Fläche der **Hühnerhaltung mit Nebengebäuden** hat	**ca. 2.500 m²**

GärtenNach Osten schließen noch größere Grünflächen im Bereich der Talaue des Buchbaches an, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Westlich der Staatsstraße zum Ortsrand werden die Flächen als Gärten genutzt.

Gewerbeflächen

Den Nutzungsschwerpunkt des Gebietes bilden die drei Betriebe mit größeren Grundstücken und Betriebsflächen.

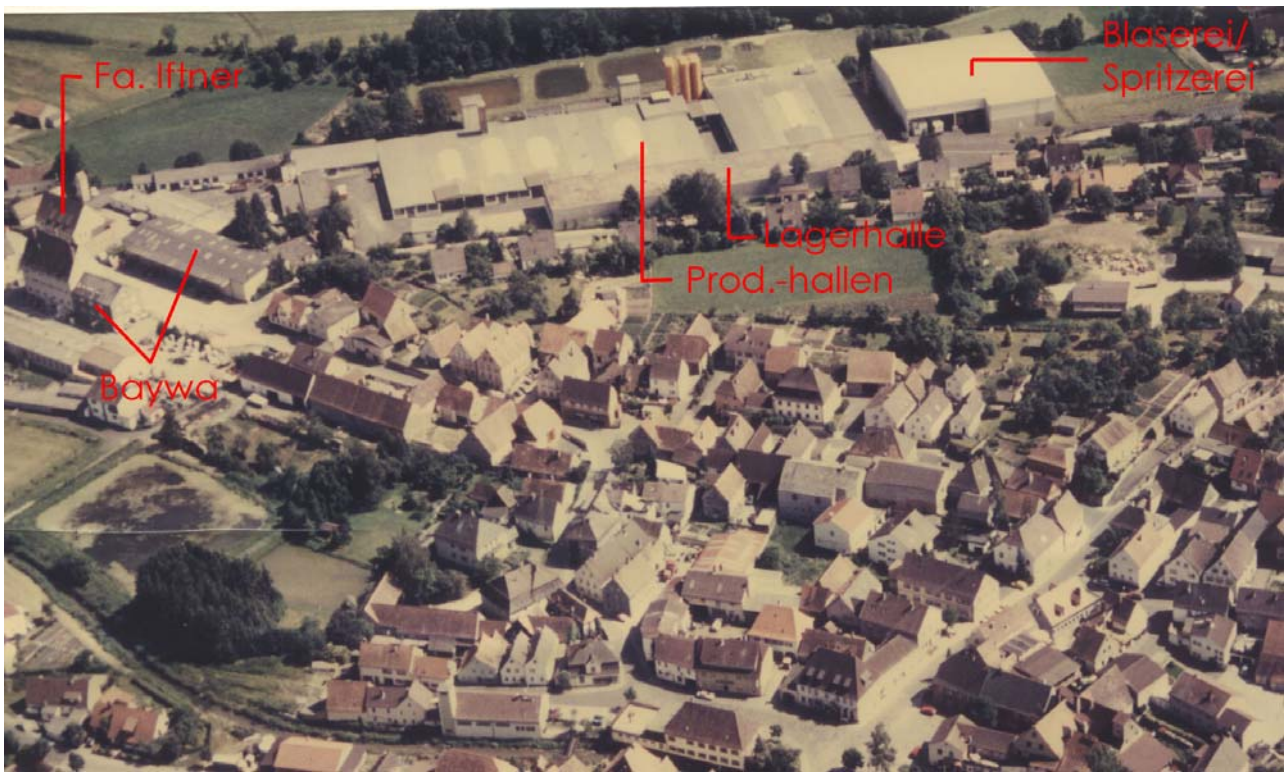
Fa. JEAN Höfler	gesamt ca.	**38.190 m²**
davon **Betriebsfläche**	ca.	**28.120 m²**
davon **Talaue und Buchbach**	ca.	**10.070 m²**
Fa. Iftner	ca.	**3.770 m²**
BayWa Lagerhaus mit Bürogebäude Straßennordseite		**ca. 4.760 m²**
Baywa Lagerhalle an der Straßensüdseite		**ca. 1.300 m²**

Plan 3 Bestandsplan Nutzung und Ortsbild

Der Plan zeigt die Gebäudenutzung und wichtige Grünstrukturen. Diese Nutzung entspricht weitgehend der Besitzstruktur.

Brachen, Leerstände

Auffallend sind die großen Brachflächen nach den Abbrucharbeiten auf dem Betriebsgelände Jean Höfler und die hohe Anzahl von Nebengebäuden, die in absehbarer Zeit ebenfalls leer stehen werden.



Grünflächen

Wichtige zusammenhängende, ökolokisch wertvolle Grünflächen, die auch in Zukunft für eine bauliche, gewerbliche oder Wohnnutzung nicht in Frage kommen, sind im Nutzungsplan entlang des Buchbaches mit den Fischteichanlagen, den Talwiesen und dem nach Osten anschließenden Prallhang dargestellt. Von zukünftiger baulicher Nutzung ausgeschlossen sein werden auch die zur Haslach und zur Umgehungsstraße hin erfassen Grünflächen, die heute als Wiese oder Obstgarten genutzt werden.

Hochwasserabfluß

Diese Flächen dienen auch als Hochwasserüberlauf vom Buchbach zur Haslach bei Starkregen, da der neue Mühlbachdurchlass durch die Umgehungsstraße nachweislich bei größeren Regenereignissen die anfallenden Wassermengen nicht ableitet.

Die Dammführung der Umgehungsstraße riegelt hier den Abfluss des Buchbaches ab. Die Hochwässer werden vor dem Damm Richtung Haslach über die bestehenden Garten- und Grünflächen abgeleitet.

Die im Plan eingezeichnete Hochwasserführung der Ableitung wurde aus Schilderungen und Beobachtungen der Familie Müller während der letzten Jahre ermittelt und im Plan eingezeichnet. Die nachfolgenden Fotos zeigen den Hochwasserabfluss.



Das Hochwasser vom Mühlbach läuft vor dem Durchlaß am Damm entlang bis zur Haslachbrücke.



Brunnen

Bezeichnend für die Tallage sind die im Bestandsplan erfassen Brunnenstandorte, die auch zukünftig genutzt werden können.

Der westliche, mit der Flur-Nr. 425/1 abgemarkte, Brunnenstandort diente früher zur Trinkwasserversorgung des Marktes Burghaslach. Nach dem Anschluss an die Fernwasserversorgung Franken wurde der Brunnen für die Trinkwassernutzung aufgelassen.

Die anderen Brunnen dienten zur Brauchwasserversorgung des Betriebsstandortes der Firma JEAN Höfler.

4.2 Bewertung - Stärken und Schwächen

4.2.1 Analyse der bestehenden Situation

Plan 4 Bewertung - Stärken und Schwächen

Stärken

Im Plan 4 - Stärken und Schwächen sind die wichtigsten und für die zukünftige Entwicklung wesentlichen Stärken und Schwächen des Untersuchungsbereiches erfasst.

Wohnen

Bei den Stärken ist die vorhandene Wohnnnutzung entlang der Leonhard-Höfler-Straße und nördlich der Würzburger Straße dargestellt. Bei der Wohnbebauung liegen keine Leerstände vor.

Auffallend ist jedoch die große Anzahl von Gebäuden mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Dies liegt hauptsächlich am Gebäudealter, da die Wohngebäude vor und nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden.

Dominanten

Die wichtigsten, ortsbildprägenden Strukturen sind:

- das Baudenkmal der Neumühle
- der Talhang mit dichtem Gehölzbestand südlich des Mühlbaches
- die Talaue mit der naturnahen Bachführung des Mühlbaches

Fischteiche

Die Fischteiche wurden erst in den 60er Jahren als reine Fischteiche im Talgrund des Buchbaches neu errichtet. Sie passen an sich nicht zum natürlichen Bachverlauf des Mühlbaches und sollten bei einer Auflassung der Fischereinutzung längerfristig wieder als Talaue zurückgebaut werden. Vorgenommene Auffüllungen für die Dammbildungen müssen entfernt werden.

Als Alternative könnte ggf. auch eine Renaturierung der Fischteiche als Auengewässer neben dem Bachlauf des Mühlbaches ausgeführt werden. Eine Bebauung der dargestellten Grünräume und wichtigen Gehölzbestände am Buchbach entlang und auch südlich der Haslach sollte auch zukünftig nicht erfolgen.

Schwächen

Leerstände

Bei den Schwächen fallen besonders stark die leerstehenden, ungenutzten Gebäude aus der früheren gewerblichen Nutzung auf.

Während auf dem Betriebsgelände der Firma JEAN Höfler die leerstehenden Gebäude bereits weitgehend abgebrochen sind, sind diese auf den anderen Betriebsgeländen noch alle vorhandenen.

Emmissionen

Als wesentliche Störungselemente werden Lärmemissionen von der Umgehungsstraße in die grünen Gartenflächen im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgetietes eingetragen.

Lärmemissionen sind aber auch von der gewerblichen Nutzung der Firma Jean Höfler Richtung Wohnbebauung in der Leonhard-Höfler-Straße bereits derzeit vorhanden und bei einer stärkeren gewerblichen Nutzung ggf. noch intensiver zu erwarten.

Wohnen

Ursprünglich wurden entlang der Leonhard-Höfler-Straße insgesamt 15 Grundstücke ausgewiesen. Diese wurden bis zum Ende der 50-iger Jahre bebaut.

Im Rahmen der Nachverdichtung wurde ein Anwesen geteilt und mit einem Wohnhaus bebaut. Bei einem weiteren Anwesen wurde eine zweite Hauseinheit innerhalb des Anwesens errichtet.

Eine separat auswiesene gewerbliche Fläche mit einem kleineren Betriebsgebäude wurde in ein Anwesen eingefügt. Damit liegt jetzt einen Bestand von 17 Anwesen vor.

Zustand

Von diesen 17 Anwesen sind 6 Anwesen soweit saniert, modernisiert oder erst in neuerer Zeit errichtet, dass sie den heutigen Ansprüchen an Wohnen entsprechen.

Die Wohnhäuser der restlichen 11 Anwesen sind allesamt mehr oder weniger sanierungs- und modernisierungsbedürftig.



Sanierungsbedürftige Anwesen aus der Entstehungszeit der Siedlung



Attraktives ehem. Tierarztanwesen

Sanierung

In der Regel erfolgt die Modernisierung bei diesen Anwesen nach dem Generations- bzw. Besitzerwechsel.

Aufgrund der überschlägig erfassten Bewohnerstruktur haben in der Leonhard-Höfler-Straße in den letzten Jahren bereits einige Besitzerwechsel stattgefunden, die mit der Modernisierung teilweise begonnen haben oder sich in Planung für eine Modernisierung befinden.

Bei weiteren Anwesen dürfte in den nächsten Jahren ein Besitzerwechsel bzw. Generationswechsel erfolgen.

Im Rahmenplan zum Stadtumbaugebiet sind die sanierungsbedürftigen Anwesen eingezeichnet.

Einzelanwesen

Weitere Wohnanwesen befinden sich an der Neustädter Straße und der Nürnberger Straße. Auch diese Anwesen entstanden im gleichen Zeitraum wie die Gebäude in der Leonhard-Höfler-Straße. Auch hier wurden die sanierungsbedürftigen Anwesen markiert.

Auf dem Dreieckszwickel, abgegrenzt durch die Neustädter Straße, die abzweigende Buchbacher Straße und eine Querspange befindet sich das frühere Armenhaus der Gemeinde.



Blick auf das ehem. Armenhaus von der Buchbacher Str. aus

Das Haus ist zwischenzeitlich in Privatbesitz und wurde zum Teil saniert.

Nebengebäude

Bei den dahinter anschließenden Gebäuden handelt es sich um Nebengebäude, die als Einzelgebäude entstanden. So eine größere Scheune, ein Unterstellhalle für den früheren Linienbus von Burghaslach nach Neustadt, eine Garage angebaut an eine weitere einzeln stehende Scheune.

Die Gebäude werden teilweise privat genutzt, der größte Teil ist jedoch in Gemeindebesitz und wird für Lagerungszwecke, z. B. Streusalz und andere Bauhofgeräte genutzt.

Innenentwicklung

Sollten sich bei der Gemeinde neue Lagerkapazitäten bei anderen öffentlichen Gebäuden ergeben, kann versucht werden durch Grundstückszusammenlegung und Arrondierung ggf. aus den vorhandenen Nebengebäudegrundstücken noch ein oder zwei weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Zufahrt

Das Problem der ungeeigneten bisherigen Zufahrt zum Betriebsgelände JEAN Höfler wurde bereits unter dem vorherigen Kapitel zur Verkehrsanbindung ausführlich beschrieben.

Die früheren Störungen an der Staatsstraße durch innerbetrieblichen Querungsverkehr der BayWa haben sich durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der BayWa in Burghaslach von selbst erledigt.

Nachfolgend werden die Betriebsentwicklung, derzeitige Situation und Zukunftsperspektiven für einzelne größere Betriebsstandorte noch detailliert beschrieben.

4.2.2 Analyse wichtiger Einzelanwesen

Fa. Jean Höfler, Spielwarenfabrik

Bei der Bausubstanz der Fa. Jean Höfler handelte es sich um das frühere Bürogebäude mit der Betriebsleiterwohnung aus den 60-er Jahren sowie mehrere große Hallen aus den 60-er Jahren. Aus dem Jahr 1999 stammt die neu errichtete Blaserei und Spritzerei mit angeschlossenem Sozialtrakt, WC´s, Aufenthaltsräumen und Cafeteria.

Den Abschluss der Gewerbefläche im Norden bildet ein ca. 100m langes und 20m breites Lagergebäude aus den 70-er Jahren. Im Jahr 2004 wurden die Betriebsgebäude der Fa. Jean Höfler aus der Nutzung genommen.

Von den Gebäuden sollen für eine weitere Vermietung oder Umnutzung langfristig das neuwertige Blaserei- und Spritzereigebäude sowie das Lagergebäude aus den 70-er Jahren erhalten bleiben. Die restlichen Gebäude wurden bis auf den Trofo und einige kleinere Unterstellhallen abgerissen.



Blick von Süden auf das Stadtumbaugebiet mit den Industriehallen der Fa. JEAN Höfler,

Die Gewerbeflächen der BayWa und der Fa Iftner sind Teil eines natürlich gewachsenen und im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet ausgewiesenen Ortsbereiches.

Fa. Iftner, Schreinerei

Die Firma Iftner besitzt in Breitenlohe einen zweiten Betriebsstandort, mit größerer Flächenausstattung und besserer Erschließung, abgesehen von der Nähe zur Autobahnausfahrt.

Der Betriebsstandort der Firma Iftner wurde bis auf das Hauptgebäude in den vergangenen Jahren ebenfalls aus der Schreinereinutzung genommen.

Das Obergeschoss wird weiter als Wohnung genutzt.

Die Nebengebäude sind derzeit an kleinere Betriebe und Nutzer für Lagerzwecke kurzfristig vermietet. Eine nachhaltige, langfristige, gewerbliche Nutzung ist derzeit nicht absehbar.

BayWa-Lagerhaus, Werkstätten und Bürogebäude



Die Gebäude für die Niederlassung des BayWa Lagerhauses in Burghaslach wurden ebenfalls in den 60-iger Jahren des letzten Jahrhunderts zusammen mit der Betriebsansiedlung der BIG-Spielwarenfabrik auf dem bereits vorhandenen Grundstück neu errichtet.

Zum markanten Gebäude des Lagerhauses wurden Richtung Norden Gebäude zur Landmaschinenreparatur angegliedert.

Später wurde das Betriebsgelände in Richtung Westen um die Flächen des früheren Armenhauses an der Ecke Nürnberger Straße/Seestraße mit den dazugehörigen Gartenflächen erweitert. Die Flächen werden nach Abbruch der Gebäude als Ausstellungs- und Freilagerflächen genutzt.

Das südlich der Nürnberger Straße früher befindliche Büro- und Betriebsleitergebäude wurde abgebrochen und durch eine große Lagerhalle ersetzt.

Der Bürotrakt am Lagerhaus wurde erweitert. Im Untergeschoss des Bürotrakts wurde ein Laden eingerichtet. Das Obergeschoss wird bis heute von einer Artzpraxis genutzt und noch weiter betrieben.

Wegen des Durchgangsverkehrs der Staatsstraße ergaben sich Probleme für die Nutzung der Lagerhalle, aufgrund der relativ schmalen, unmittelbar an die Straße anschließenden Vorfläche. Nach dem Bau der Umgehungsstraße wurde bei der Neugestaltung der Nürnberger Straße ein Gehsteig vor der Halle errichtet.

Die ungünstige Bewirtschaftung durch die Straße zwischen den beiden Betriebsteilen blieb beibehalten.

Bei der Neugestaltung der Nürnberger Straße wurden von der bis ca. 1990 betrie-

benen Tankstelle der BayWa die Zapfanlagen und die Zufahrten teilweise abgebaut und durch neu angelegte Stellplätze für Kunden des BayWa-Ladens und für die Artzpraxis ersetzt.

Die Betriebsgebäude der Landmaschinenwerkstatt befinden sich allesamt in relativ schlechtem baulichen Zustand und können langfristig wohl nicht vermietet bzw. neu genutzt werden.

Das BayWa Lagerhausgebäude mit dem markanten, sehr steilen Dach, dem Aufzugaufsatz aufgrund der spezialisierten Nutzung zur Getreidezwischenlagerung und der Anfahrtsrampe mit ca. 1,20 m hoch abgesetztem EG Niveau kann ebenfalls nur sehr schwer für andere Nutzungen umgebaut oder saniert werden.



Baywa Betriebsteile beidseits der Straße

Der vom Geschossniveau abweichende Bürotrakt ist dagegen auch für zukünftige Nutzungen als Laden- oder oder Dienstleistungsnutzung gut weiter verwendbar.

Trotz der schlechten räumlichen Eignung sollte versucht werden das markante Lagerhausgebäude zu erhalten und umzunutzen.

Die später errichtete große Lagerhalle südlich der Nürnberger Straße ist noch in sehr gutem Zustand und kann für einfache Lagernutzungen sicher auch weiter vermietet oder zukünftige auch anderweitig genutzt werden. Ergänzungen und Anbauten sind für diesen Bauteil jedoch nur innerhalb der bereits überbauten Gebäudekubatur möglich.

Hühnerfarm und Schreinerei Müller

Unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg wurde auf dem Grundstück der Familie Müller zunächst eine Hühnerfarm betrieben. Die dazu notwendigen Stallgebäude sind z. T. heute noch erhalten. Sie wurden bereits zum damaligen Zeitpunkt in den Hochwasserbereich der Talaue gestellt und wurden auch regelmäßig bei Hochwässern beeinträchtig. Die Hochwassergefährdung von der Haslach ist nach dem Bau des Rückhaltebeckens westlich von Burghaslach nun nicht mehr gegeben.

Eine stärkere Gefährdung durch Hochwasserabfluss ergibt sich jedoch seit der Errichtung der Umgehungsstraße durch den Buchbach.

So wurde bei Hochwasserereignissen in den letzten Jahren beobachtet, dass der mit einem Knick versehene Bachdurchlass des Buchbaches durch die Umgehungsstraße nicht immer ausreicht, um dass Oberflächenwasser abzuleiten.

Bei größeren Hochwasserereignissen erfolgt der Hochwasserabfluss des Buchbaches parallel zur Dammführung der Umgehungsstraße durch die Gartengrundstücke Flur-Nr. 613, 623/7 und 623/2 bis an die Haslach.

Das Wasser läuft dann unmittelbar vor dem Brückendurchlass der Haslach in die Haslach und wird weiter abgeführt. Damit bestehen für diesen Bereich Einschränkungen bezüglich einer zukünftigen Bebauung oder anderer Nutzungen.

Die Nebengebäude der früheren Hühnerfarm und der früheren landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Gelände der Firma Müller sind derzeit alle ungenutzt und können bei neuen Nutzungsvorgaben ggf. auch abgebrochen werden.

Wichtig für die Familie Müller ist der Erhalt des Wohnhauses und der unmittelbar daran anschließenden Gebäude der Schreinerei.

Für das Wohnhaus sind mit dem südlich anschließenden BayWa-Gelände privatrechtliche Vereinbarungen vorhanden, die eine Bebauung der Südfassade des Wohnhauses der Familie Müller ausschließen. Hier sind Abstandsflächen für die Fenster an der Südseite durch das anschließende BayWa-Gelände übernommen und auch zukünftig einzuhalten.



Wohnhaus, Dachterrasse und nach hinten anschließende Schreinereigebäude

Den Wohngarten südlich des Werkstattgebäudes möchte die Familie Müller ebenfalls langfristig als Wohngarten erhalten. Bei den anderen Flächen wäre die Familie Müller auch für Neuentwicklungslösungen offen.

Ein Teil der Gebäude wurde nach der Errichtung des neuen Wohnhauses, Ende der 60-iger Jahre, als Schreinerei und Werkstatt umgenutzt. Die Werkstatt wurde dann in Teilbereichen noch erweitert und wird bis heute betrieben.



Blick von Norden auf das Anwesen



Blick von Süden auf das Wohnhaus Müller

4.2.3 Gesamtbetrachtung - Zusammenfassung

Stärken

Der Ort Burghaslach am Fuße des Steigerwaldes ist umgeben von reich strukturierter Kulturlandschaft, die als Anziehungspunkt auf Erholungssuchende wirkt.

Das Stadtumbaugebiet profitiert von der Nähe zum Altort und von der Lage umgebenen von intakter Natur mit der Wiesenaue des Buchbaches und dem als Biotop ausgewiesenen Hangwald mit bachtypischen Erlen, Hasel, Hainbuchen und weit ausladenden Eichenkronen.

Das Stadtumbaugebiet liegt an der, der A 3 zugewandten Seite des Altortes und damit zum als Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie ausgewiesenen Teil des Gemeindegebietes. Die direkte Anbindung muss noch optimiert werden.

Die Flächen im Stadtumbaugebiet sind größtenteils im Besitz der Fa. Jean Höfler. Die Flächen der Schreinerei Iftner und der Fa. BayWa stehen derzeit zum Verkauf. Damit sind für Neuentwicklungen vom Grundbesitz her gute Handlungsoptionen.

Von Seiten der Schreinerei Müller wurden Diskussionsbereitschaft für Änderungen und Neuerungen der bestehenden Flächennutzung signalisiert.

Die Altlasten auf dem Betriebsgelände der Fa. Jean Höfler wurden mit dem Abbruch der nicht mehr verwertbaren Betriebsgebäude vollständig beseitigt. Die Flächen stehen für eine Neubebauung direkt zur Verfügung.

Schwächen

Die Firma JEAN Höfler & Co. KG. hat den Produktionsstandort bis Oktober 2004 vollständig aufgeben. Bis auf 2 neuere Industriehallen sind die anderen Betriebsgebäude und die Hausmeisterwohnung bereits abgebrochen.
Die bestehenden Hallen der Fa. JEAN Höfler sind für Lagernutzungen vermietet.

Ähnlich stellt sich die Situation auf dem Gelände der Schreinerei Iftner dar.

Die Dimensionierung der verbleibenden Werksgebäude der Fa. Jean Höfler ist im Verhältnis zu der sie umgebenden Einzelhausbebauung und im Hinblick auf die Nähe zum Altort unangepasst. Damit hat das Umbaugebiet auch heute noch eine starke gewerblich, industrielle Prägung.

Die Neuansiedlung von Industrie ist wegen der mangelhaften Erschließung problematisch. Die Haupterschließung über die Nürnberger Straße und einen kurzen Abzweig der Leonhard-Höfler-Straße ist zu eng.

Störungen und Einschränkungen der Anwohner der Leonhard-Höfler-Straße durch Verkehr, innerbetrieblichen Verkehr und Emissionen aus dem Betrieb bestehen bereits heute. Sollte der Standort weiter gewerblich genutzt werden, kann dies nur unter Beachtung aller Auflagen geschehen, die die unmittelbare Nähe des Wohngebietes erfordert.

Im Talbereich, unmittelbar an das Betriebsgelände anschließend, bestehen Probleme bei Hochwasser am Buchbach durch Rückstau und Überschwemmungen.

Bereiche des Grundstückes der Schreinerei Müller werden durch Hochwasserableitungen über das Gelände am Straßendamm entlang zur Haslach beeinträchtigt.

Durch die unauffällige Lage in der Tallage und die eingeschränkte Einsehbarkeit der Gewerbeflächen können werbewirksame Maßnahmen durch Baukörper- oder Freiflächengestaltungen unmittelbar auf dem Betriebsgelände keine auf die Durchgangsstraßen ausstrahlende Wirkung entfalten.

5. Entwicklungsziele - Vorgaben zum Stadtumbau

5.1 Allgemeine Zielsetzungen - Entwicklungsalternativen

Ziele 2004

Ziel der Sanierungsmaßnahme war ursprünglich, die bisher vor allem industriell genutzten Flächen mit einer gegenseitig verträglichen Mischung von Arbeiten und Wohnen neu zu ordnen und die bestehenden gegenseitigen Beeinträchtigungen zu beseitigen.

Die ausgesprochen schöne Lage in unmittelbarer Nähe des Altortes Burghaslach und entlang des idyllischen Mühlgründleins sollte zur Schaffung von attraktiven Wohnungsangeboten, z. B. Reihen, - Doppel- und Einfamilienhausbebauung genutzt werden. Ein weiteres Angebot könnte altengerechtes Wohnen mit naturbezogenem Freiraum darstellen:

- verdichtetes Bauen mit attraktivem Wohnumfeld im Grünzug
- Konzentration der Stellplätze und Garagen, Schaffung autofreier Wohnbereiche
- Energieeinsparung durch zentrales Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärmekopplung für Gewerbe- und Wohnbereiche
- Photovoltaiknutzung der großflächigen Gewerbedächer, so weit diese erhalten bleiben
- Kostengünstiges familienfreundliches Bauen
- Gemeinschaftserschließung der Reihen- und Doppelhäuser über durchgängigeAnschlusskanäle (nur ein Anschluss pro Reihe)
- Fußgängerfreundliches Bauen - Einbindung in das gesamtörtliche Fußwegenetz
- kurze Wege zur Grundversorgung in den Altort und damit Stärkung dessen Infrastruktur
- Attraktive Angebote im Grünzug Mühlgründlein.

Der Einbezug des vorhandenen Baches, wie auch der drei Brunnen lässt zahlreiche Möglichkeiten im gestalterischen Umgang mit Wasser zu.

Planungsziel des rechtskräftigen Landschafts- und Flächennutzungsplanes von Burghaslach ist die Erhohlungsnutzung und der Aufbau von sanftem Tourismus. Der Landschaftsraum des Mühlgründleins kann in Verbindung mit den Naherhohlungsflächen um Burghaslach einen wichtigen Baustein zu Erreichung dieses Zieles darstellen.

Der Umgriff des Baudenkmals „Neumühle“ ist freizuhalten, die Bausubstanz soll nachhaltig genutzt werden.

Ziele 2006

Die Zielsetzung wurde mit Herrn Raum von der Fa. Jean Höfler intensiv diskutiert und besprochen.

Als Ergebnis der Abstimmung wurde dann die Zielsetzung neu formuliert.

Die Neuentwicklung soll nach dem Abbruch der vorhandenen Betriebsgebäude wieder mit gewerblichen Ansiedlungen erfolgen.

Grund dafür ist die Vorbelastung des Bereiches durch die beibehaltenen Betriebsgebäude, die bereits seit 2004 an die Fa. Martin Bauer als Lagerflächen vermietet werden und auch in absehbarer Zukunft als gewerbliche Flächen gut vermarktet werden können.

Auf Grundlage der Zielsetzung wurde für die Errichtung von 2 neuen Betriebsgebäude ein Bauantrag mit Freiflächengestaltungsplänen und einem Wasserrechtsverfahren für die Oberflächenentwässerung erstellt, mit dem Landratsamt abgestimmt und genehmigt.

Die Umsetzung soll erst dann erfolgen, wenn konkrete Mieter für die neu zu errichtenden Immobilien gefunden sind. Dies war bis zum Sommer 2012 nicht der Fall.

Ziele 2012

Als neue Entwicklungsoption kommen nun die inzwischen leer stehenden Fabrikationsgebäude der Fa. Iftner und der BayWa hinzu.

Für die denkmalgeschützte Neumühle muss versucht werden diese in ein gewerblich nutzbares Konzept, z. B. als Verwaltungsgebäude, Ausstellungbau oder Betriebsleiterwohnung zukünftig mit einbeziehen.

Auch bei der Neumühle wird von den Besitzern ein Verkauf nicht ausgeschlossen.

Die oben beschriebenen Entwicklungsansätze für verdichtete Wohnbebauung und altengerechtes Wohnen sollen nun für die Weiterentwicklung auf die näher am Altort liegenden, ins Stadtumbaugebiet aufgenommenen Flächen des BayWa Lagerhauses und der Schreinerei Müller übertragen werden.

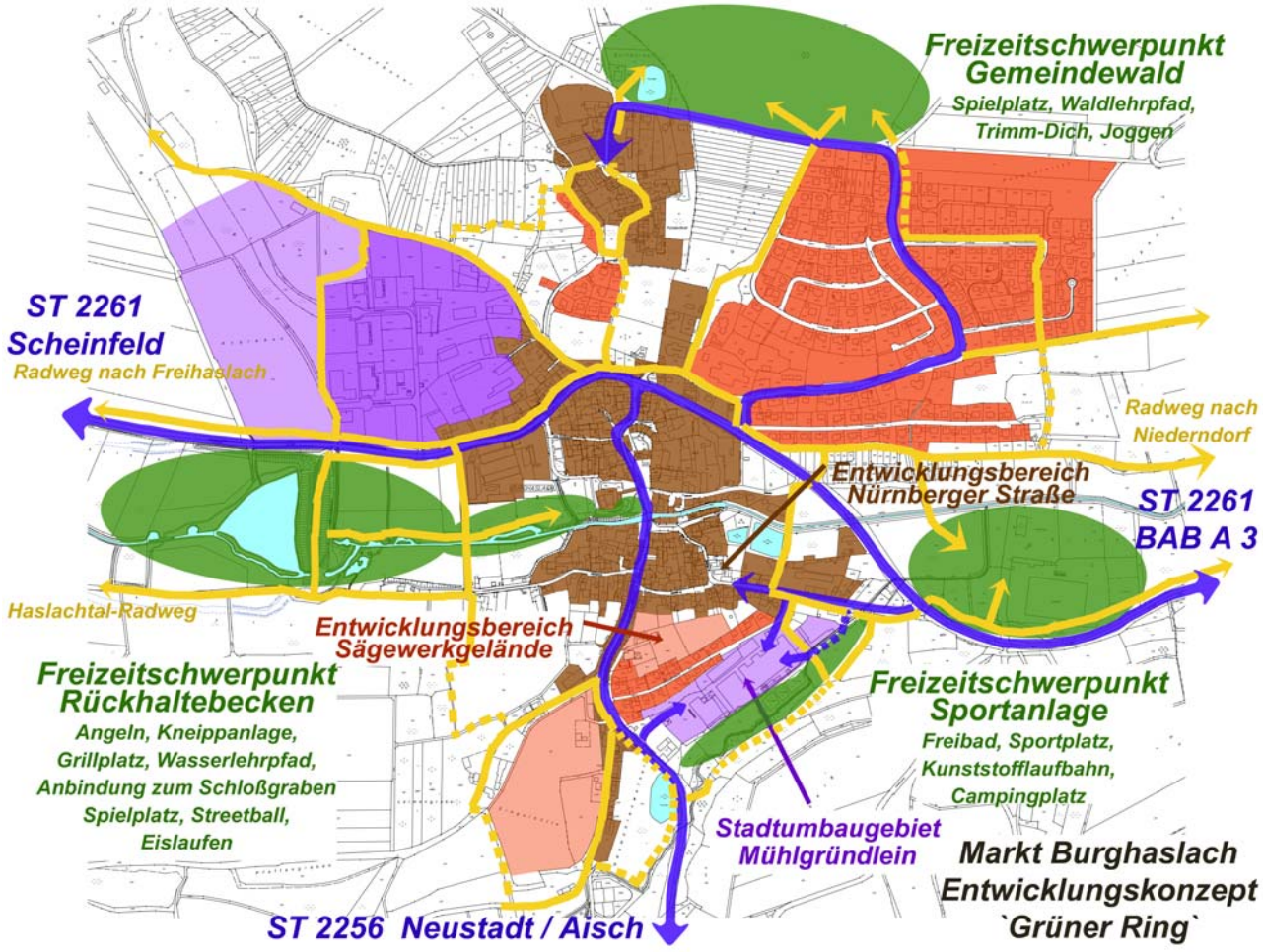
Durch die im Verwaltungsgebäude der BayWa noch länger bestehende Arztpraxis ist für diese Entwicklungs eine gute Vorgabe gegeben.

Eine Einbindung des Sanierungsgebietes in den Grünen Ring als wesentlicher Bestandteil der Gesamtortsentwicklung muss erfolgen.

Nachfolgend wird die Umsetzung der nun neu formulierten Ziele bezogen auf den Grünen Ring und die einzelnen Bereiche Jean Höfler, Fa. Iftner, BayWa und Schreinerei Müller beschrieben.

5.2 Entwicklungsziel „Grüner Ring“

In der nachfolgenden Skizze sind erste Vorüberlegungen für die Entwicklung eines „Grünen Ringes“ um den Altort von Burghaslach als Verbindung vorhandener Freizeitstrukturen aufgezeigt.



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 Burghaslach 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 entlangzum Freizeitschwerpunkt Regenrückhaltebecken ausgebaut.

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

6. Massnahmenvorschläge

6.1 Entwicklungsbereich Jean Höfler - Iftner



Vorläufiges Konzept ohne Ziele Leonhard Höfler straße und Baywa!!!

Vorgaben, Ziele Die Fa. Jean Höfler hat für die nördliche und westliche Halle langfristig gesicherte Nutzungen über Pachtverträge

Abbruch Der Haupthallenkomplex aus Produktionshallen der 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde 2010 abgebrochen

Hallenneubau Als neue, zukünftige Nutzung möchte die Fa. Jean Höfler als vorgezogene Maßnahme zwei Hallen mit 40 m x 40 m Grundflächen (je 1.600 m²) errichten und vermieten. Die Hallen sollen sowohl für Produktion als auch für Lagerung genutzt werden können.

Für notwendige Nebenräume, Sozialräume und Büroräume ist die Abstandsfläche zwischen den Hallen mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Zusätzlich können an der Südseite noch vorgesetzte, teilweise in die Hallenkubatur einschneidende, weitere Büroräume oder andere Nebenräume eingefügt werden. Die Zwischenbauten erhalten Flachdächer und können ggf. noch zweigeschossig ausgeführt werden.

Die Hallen erhalten flach geneigte Pultdächer, nach Süden orientiert, zur Photovoltaiknutzung.

Die vorgesehene Gebäudehöhe beträgt, angepasst an die benachbarten, vorhandenen Gebäude ca. 10 m bis 12 m. Nach Osten erlaubt die Konzeption die Errichtung einer weiteren Halle als Option.

Das vorhandene Trafohaus muß im Bestand erhalten bleiben.

Erschließung

Die Erschließung ist zukünftig neu von der Nürnberger Straße aus als direkte Zufahrt vorgesehen, um die best. Zufahrt über die Jean Höfler Straße zu entlasten. Die Neuanbindung sollte durch die Gemeinde im Rahmen des Stadtumbauprogramms errichtet werden. Die Zufahrt wird im Bereich der bisherigen Bachtrasse in das Betriebsgrundstück geführt und geht direkt in die spätere, private Haupterschließungsachse über. Ein Ringschluss zur Jean-Höfler-Straße als Rückanbindung an die Nürnberger Straße ist vorgesehen.

Die Hauptanlieferung und Hauptanfahrtszone wird zwischen der bestehenden, lang gestreckten Halle und der Nordseite der neu errichteten Hallen durch Anfahrtsrampen erfolgen. Eine Umfahrung der Halle mit einer schmaleren Erschließung ergibt die Möglichkeit von Süden direkt in das Hallenniveau einzufahren. Die bestehende westliche Produktionshalle erhält seitlich ebenfalls eine Andienungsmöglichkeit über Rampen.

Stellplätze können an der neuen Erschließungsanbindung auf beiden Seiten angeboten werden. Die größere Stellplatzfläche kann auch ggf. zur Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche (Fa. Iftner) verwendet werden.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird zukünftig im Trennsystem erfolgen. Die notwendigen Schmutzwasserkanäle können sowohl in die Haupterschließungsachse als auch in die südliche Umfahrung gelegt werden. Durch die Orientierung der Aufenthalts- und Büroräume nach Süden bietet sich ein Schmutzwasserkanal in der südlichen Umfahrung an.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung wird komplett über ein neu aufzubauendes, offenes Grabensystem südlich der Bebauung abgeleitet. Die Dachflächen können durch die Dachneigungen direkt eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer aus der nördlichen Halle und den Verkehrsflächen werden über kurze Anbindungen der Oberfächenwasserachse zugeleitet. Bezogen auf die einzelnen Bauabschnitte werden dezentrale, kleinere Rückhalte-, Versickerungsgräben und Mulden eingebaut.

Trinkwasser

Die Erneuerung der bestehenden Trinkwasserleitungen im Betriebsgelände erfolgt bezogen auf die neuen Hallen und Erschließung zusammen mit dem Schmutzwasserkanal.

Das bestehende Trafogebäude bleibt vorläufig für die Energieversorgung beibehalten.

Für die Wärmeversorgung wird eine Gemeinschaftsversorgung der gesamten Anlagen über eine zentrale Heizanlage angestrebt. Vorhandene Heizungen können hier als Übergang zusätzlich genutzt werden.

Bachrenaturierung

Der vorhandene Buchbach bleibt in der ökologisch interessanten Führung am Prallhang entlang zusammen mit dem Böschungsgehölz unangetastet. Er wird vollständig aus dem Erschließungsbereich herausgenommen und soll rein der Natur überlassen bleiben.

Auf der geraden Bachkanaltrasse wird die neue Erschließungsstraße errichtet. Die Wasserführung erfolgt in einem neuen Gerinne mit ökologischem Ausbau, geschwungener Wasserführung mit Öffnungen und Verengungen des Bachprofiles und passender neuer Bepflanzung.

Die Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung werden ebenfalls nach ökologischen Gesichtspunkten angelegt und begrünt. Der vorhandene Mühlgraben wird in der Weiterleitung durch die Oberflächenentwässerungsachse aufgenommen und quasi wieder belebt.

Fischteiche

Die Fischteiche werden zu einer größeren natürlichen Teichanlage zusammengefasst und mit ökologischer Uferausbildung als Rückzugsbereich für Flora und Fauna gestaltet.

Die Erschließungsflächen zu den neuen und bestehenden Gewerbehallen werden auf die Nordseite, Ost- und Westseite orientiert. Die Südseite zum ökologisch aufgewerteten Talbereich wird bis auf einzelne, notwendige Hallenzufahrten begrünt.

Grüner Ring

Zur Einbindung in das gesamtörtliche Fußwegenetz wird entlang der neuen Erschließungsstraße ein Gehsteig geführt, der in der Anbindung an die Jean-Höfler-Straße und Weiterleitung über die Seestraße das Haßlachtal- und den Siedlungsbereich einbindet.

In der direkten Weiterführung am Beginn des neuen Gewerbegebietes wird ein Treffpunkt mit einem kleinerem Informationspavillon und Sitz- und Ruhebereich für Fußgänger und Besucher des Gewerbegebietes errichtet.

Von hier aus kann der Besucher dann in Richtung Süden, über einen Treppenweg auf der ersten Hangterrasse am Prallhang entlang bis zur Neustädter Straße und von da über bestehende Gehwege in das Ortszentrum von Burghaslach gelangen. Über vorhandene Flurwege, die im Ausbau verbessert werden, kann der südliche Ring auch direkt an den Fuß- und Radweg in Richtung Niederndorf angebunden werden.

Der ökologisch und von der Naturerscheinung wertvolle und interessante Bereich wird damit in das gesamtörtliche Fußwegenetz eingebunden und dieses wesentlich bereichern.



Neues Betriebsgebäude aus 2001 zum Mühlbach orientiert

6.2 Entwicklungsbereich Baywa - Schreinerei Müller

Vorgaben

Nach dem die Entwicklungskonzeption für das Stadtumbaugebiet südlich der Nürnberger Straße bereits im Jahr 2008 weitgehend abgeschlossen wurde und durch die Eingabeplanung der Firma Jean Höfler für die beiden Hallen in der Umsetzung festgelegt ist, wurden nach der Erweiterung der Untersuchungsfläche und des Geltungsbereiches mit dem BayWa-Gelände, der Schreinerei Müller und den restlichen kleineren Grundstücken auch für diesen Bereich eine Neukonzeption entwickelt. Die zur Verfügung stehende Fläche, insbesondere das BayWa-Gelände, eignet sich natürlich auch zukünftig nach Abbruch der Werkstattgebäude für gewerbliche Nutzungen.

Durch die Lage an der Ortseinfahrt der früheren Staatsstraße besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung. Aus der Mischgebietsnutzung und den nicht unmittelbar anschließenden Wohnnutzungen ergeben sich nur geringe Einschränkungen für weitere standortverträgliche gewerbliche Nutzungen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob bei langfristiger Konzeption gewerbliche Nutzungen an diesem Standort auch sinnvoll sind, da keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Als Alternative wurde deshalb auch erwogen, im Zusammenhang mit weiter in der Ortsmitte im Entwicklungsbereich an der Nürnberger Straße geplanten Seniorenreinrichtungen für die zukünftige Nutzung im Bereich der BayWa ebenfalls eine ähnliche Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen anzustreben und ggf. sogar speziell auf Senioren ausgerichtete, kleinere Wohneinheiten zu errichten.

Die Flächen werden durch vorhandene und neu geplante Fußwege sehr gut an die Ortsmitte angebunden. Der Freizeitbereich am Freibad wird durch die geplante Fußwegverlängerung entlang der Haslach ebenfalls optimal erschlossen.



Foto Baywa Lagerhaus einfügen

Für die Entwicklung ausschlaggebend wird dabei der Umgang mit dem Lagerhaus der BayWa sein. Die Gebäudekubatur ist für eine Umnutzung zum Wohnen, oder aber auch für Büronutzung o. Ä. nur sehr schlecht geeignet.

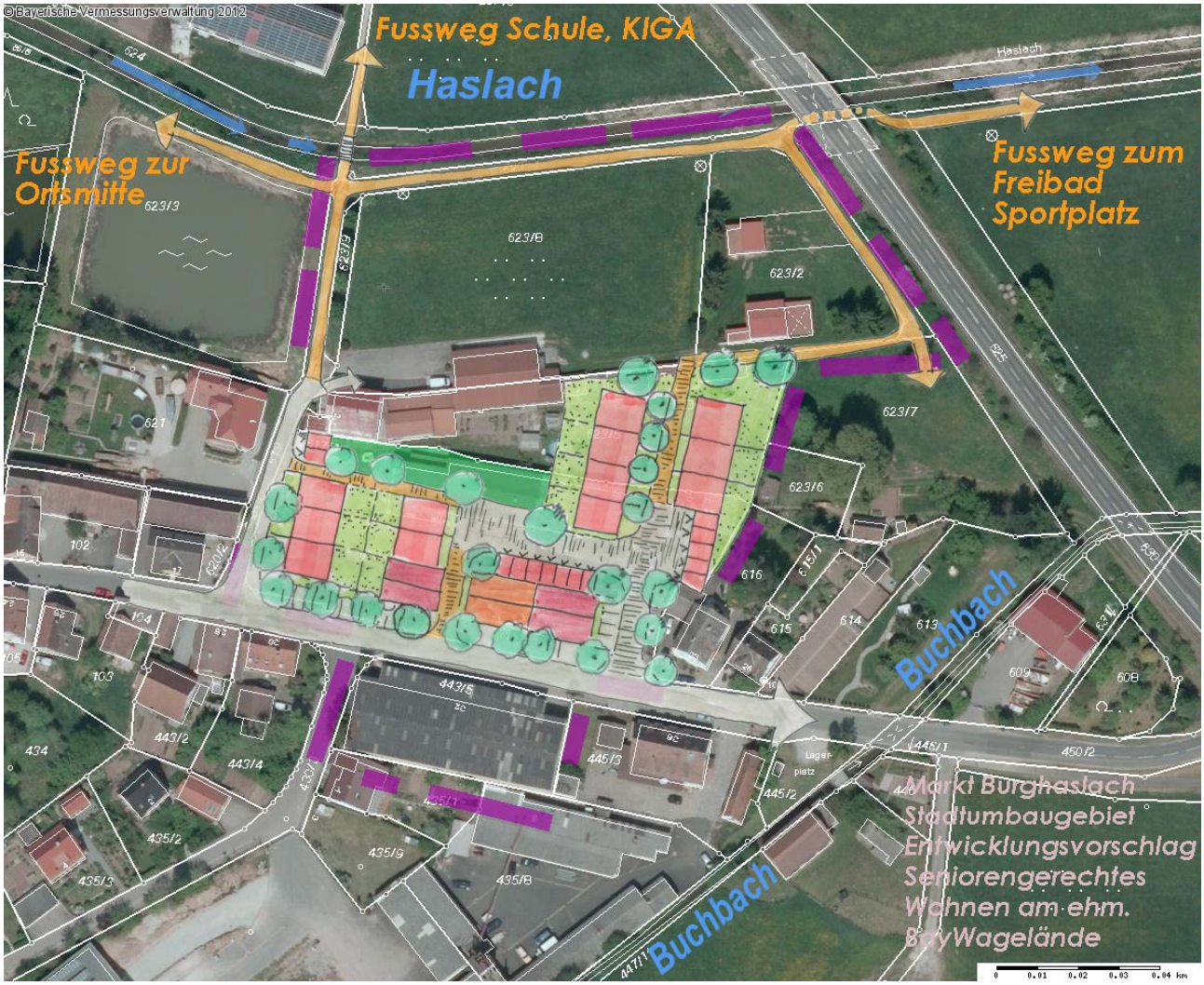
Andererseits befindet sich mit der Arztpraxis bereits heute ein Dienstleistungsangebot aus dem Gesundheits- und Versorgungsektor im Untersuchungsbereich.

Sollte keine nachhaltige Nutzung für das Lagerhaus gefunden werden, wäre ein Abbruch des Gebäudes denkbar.

Die Nutzungsfestsetzung als Mischgebiet soll für den gesamten Bereich erhalten bleiben. Damit können mit unmittelbarer Anbindung an die frühere Staatsstraße auch noch Dienstleistungen, Wohn- und Geschäftshäuser o. Ä. errichtet werden.

Der Grünbereich in der Talaue und der beschriebene Hochwasserabflussbereich parallel zum Staatsstraßendamm wird auch zukünftig von Bebauung freigehalten.

In den nachfolgenden Entwicklunsvorschlägen wurden 2 Alternativen ausgearbeitet, die jeweils auf den Abbruch des Lagerhauses aufbauen. Das bisherige Bürogebäude mit Arztpraxis bleibt erhalten und erhält im Abbruchbereich des Lagerhauses eine, in gleicher Kubatur und Ausrichtung errichtete bauliche Ergänzung, die ebenfalls als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden soll.



Vor das Gebäude zur Straße werden weitere Stellplätze angeordnet.

Nach Westen wird ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus mit gleicher Entfernung zur Straße und Kubatur errichtet.

Im Rückbereich sind dann kleinere Reihenhäuser als seniorengerechte Wohneinheiten vorgesehen. Die Reihenhäuser werden durch eine verkehrsberuhigte Stichgasse von der Nürnberger Straße aus und von der Seestraße aus erschlossen.

Sie erhalten, da eine direkte Zuordnung von Garagen nicht möglich ist, Sammelgaragen hinter dem Wohn- und Geschäftshaus und in unmittelbarer Nähe der Reihenhäuser. Die Gebäude sollen, aufgrund des anstehenden Grundwassers,

ohne Keller als eingeschossige Bauwerke möglichst barrierefrei errichtet werden.

Zur Anbindung an das Fußwegenetz werden Fußweganbindungen zur Verlängerung der Seestraße und als Aufnahme der bisher vorhandenen Zufahrt zur Haslachbrücke errichtet. Damit wird das Gebiet optimal an die neu geplante Fußwegachse vom Altort zum Freizeitgelände angebunden.

Ebenso an die Talquerung des Fußweges in Verlängerung der Seestraße bis zur Neubausiedlung, Schule und Kindergarten.

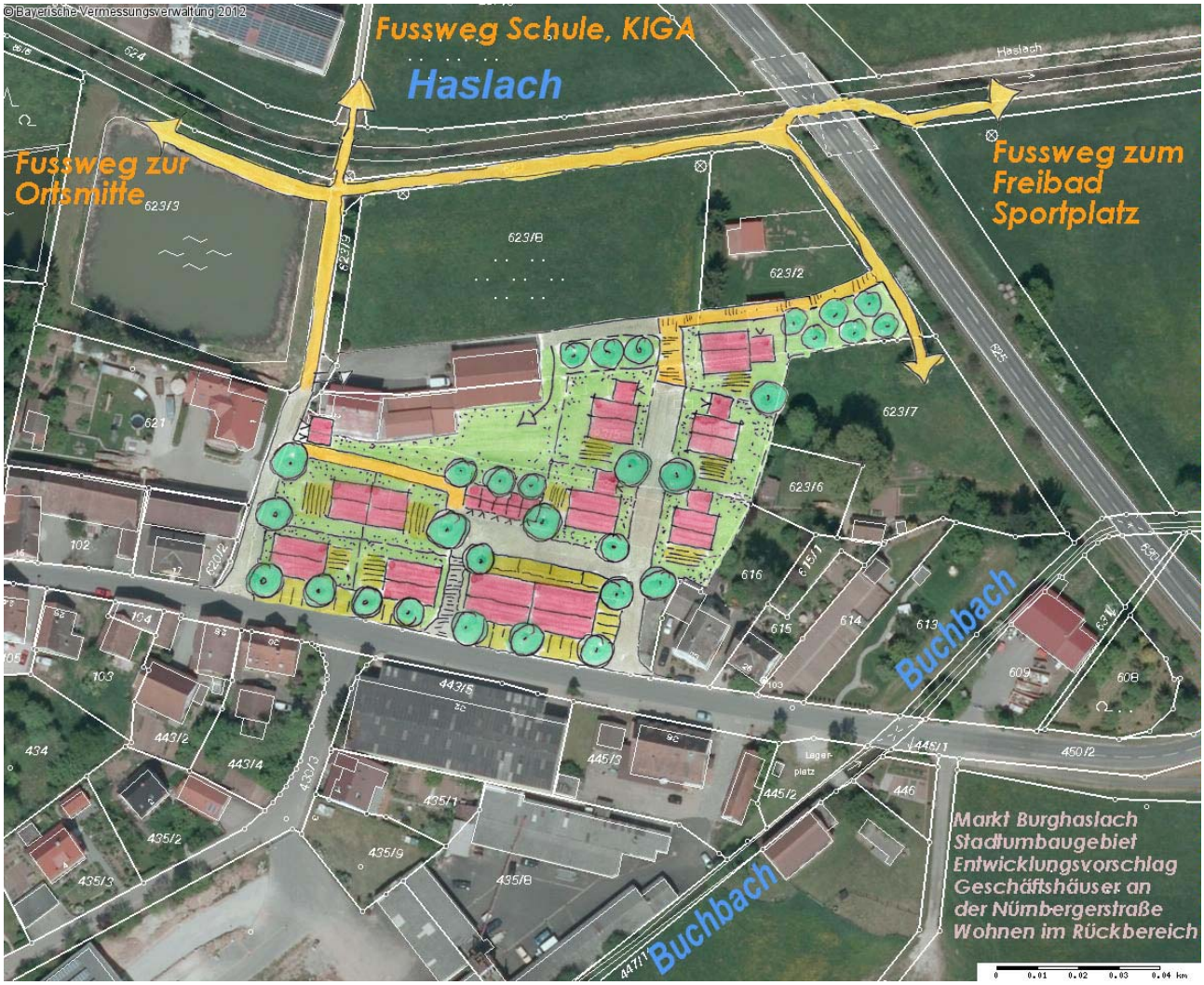
Für das vorgeschlagene Konzept trifft die Ausweisung als Mischgebiet in optimaler Weise zu, da neben reinen Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen einschl. der Schreinerei Müller im Gebiet vertreten sind. Für das Gartengrundstück der Schreinerei Müller wird im Rahmen des Bodentauschs vor das Wohnhaus ein größerer Gartenstreifen dem Grundstück zugemessen, dafür entfällt ein Teil des Wohngartens an der Westseite.

Durch die Zuordnung der Gartenflächen an der Südseite des Anwesens Müller soll die bestehende Grunddienstbarkeit für die Grenzabstandsübernahme auf dem bisherigen BayWa Gelände entfallen.

Als Alternative für die seniorengerechten kleineren Wohneinheiten wurde noch eine Konzeption mit Einfamilienhausgrundstücken ebenfalls in verdichteter Bauweise entwickelt. Diese ist nachfolgend als Vorschlag eingezeichnet.

Dabei ergeben sich neben den an der Straße geplanten Wohn- und Geschäftshäusern nur noch 7 Wohnenheiten für Einfamilienhausgrundstücke.

Die Grundstücksgrößen betragen bei den Einzelhäusern ca. 400 - 530 m², bei den Doppelhausgrundstücken 350 + 400 m².



Entwicklungsoption mit Wohn-Geschäftshäusern zur Nürnberger Str. und Einzelwohnhäusern

Bei den Seniorengerechten Wohnungen als Reihenhäuser würden 12 neue Wohneinheiten entstehen.

Für die Darstellung im Rahmenplan wird die Alternative mit den Seniorengerechten Wohnungen gewählt. Dabei wird diese im Rahmenplan nur skizzenhaft angedeutet.

Wichtig sind die Festlegung als Mischgebiet und die neu herzustellenden Fußwegverbindungen so wie der Einbezug der verbleibenden Gebäude der Schreinerei Müller und der BayWa.

Sollte das Lagerhaus für eine nachhaltig umzusetzenden Nutzung beibehalten bleiben wird die Wohnnutzung im Rückbereich des Lagerhauses erschwert werden, da das hohe Gebäude eine sehr starke Verschattung für den dahinter liegenden nördlichen Anschlussbereich erzeugt.

Die Konzeption mit den seniorengerechten Reihenhäusern müsste dazu dann noch modifiziert und geändert werden.

Später umzusetzende Lösungen müssen dann je nach der Vorgabe aus der Erhaltung des bestehenden Lagerhauses jeweils neu entwickelt werden.

6.3 Entwicklungsbereich Leonhard Höfler Straße



Bereits sanierte Wohnhäuser in der Leonhard Höfler Straße

Aufgrund der ruhigen, attraktiven und zentrumsnahen Wohnlage sollen die Gebäude als Wohnnutzung erhalten bleiben.

Um auf zukünftige Lärmimmissionen aus dem Gewebebereich zu regieren sollen in den unmittelbar an die Gewerbeflächen angrenzenden Grundstücken Lärmschutzfenster in den Aufenthaltsräumen eingebaut werden.

Die Schlafräume sollten an den Nordseiten, vom Gewerbgebiet abgewand, angeordnet werden.

7. Zusammenfassung - Umsetzung der Massnahmen

Das Stadtumbaugebiet „Mühlgründlein“ stellt im Hinblick auf die Lage zwischen Altort und Buchbachaue ein reizvolles Bearbeitungsfeld dar. Schwierigkeiten bereitet jedoch die konfliktträchtige Nachbarschaft des bisher vor allem industriell genutzten Standortes zum angrenzenden Wohngebiet.

Die ortsansässige Firma JEAN Höfler & Co. KG. wird den Produktionsstandort bis Oktober 2004 vollständig aufgeben.

Für die leer stehenden Industriehallen, sofern sie erhaltenswert sind, muss eine Folgenutzung gefunden werden. Die stark sanierungsbedürftigen Hallen aus den 60-er Jahren sollten abgerissen werden.

Sollte der ehemalige Industriestandort weiterhin gewerblich genutzt werden, kann dies nur unter Beachtung aller Auflagen, die die unmittelbare Nähe des Wohngebietes fordert, geschehen.

Die Neubebauung mit Wohngebäuden erscheint an diesem Standort zwischen Altort Burghaslach und Mühlgründlein sehr attraktiv. Sinnvoll und möglich wäre die Schaffung verschiedener Wohnangebote (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhäuser, Altengerechtes Wohnen).

In Burghaslach besteht der Bedarf an attraktiven Übernachtungs- und Bewirtungsmöglichkeiten. Als Hotelstandort wären hier das Firmengelände der Firma Iftner mit guten Verkehrsanbindungen denkbar.

Der Landschaftsraum Mühlgründlein ist wie geschaffen für vielfältige wohnungsnahe Freiraumangebote aber auch tourismuswirksame Erholungsnutzung in Burghaslach.

Begleitend zu den Vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtumbaugebiet sollte in einer Abschlußstudie der Sanierungsstand des laufenden Sanierungsverfahrens zur Ortskernsanierung untersucht werden.

Nach 30 Jahren müssen die Ziele neu formuliert werden. Zwischenzeitlich neu entstandene Sanierungstatbestände müssen erfasst, bewertet und für eine zukünftige Entwicklung überplant werden.

Für einzelne bereits oben angesprochene Leerstandsbereiche sollten ggf. ähnlich dem Stadtumbaugebiet `Mühlgründlein` weitere Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen entwickelt und zur Förderung beantragt werden.

8. Pläne

Plan 1:	Lageplan mit Bestandsfotos, 2004	M 1: 2.000
Plan 1A:	Lagenplan mit Bestandsfotos 2012,	M 1: 2.000
Plan 2:	Bestandsplan - Besitzstruktur,	M 1: 2.000
Plan 3:	Bestandsplan - Nutzung und Ortsbild,	M 1: 2.000
Plan 4:	Stärken und Schwächen,	M 1: 2.000
Plan 5:	Mögliches Entwicklungsszenario Stufe 1,	M 1: 2.000
Plan 6:	Entwicklungsxzenario Stufe 2,	M 1: 2.000
Plan 7:	Rahmenplan Stadtumbaugebiet Mühlgründlein Juli 2012	M 1: 1.000

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

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,

Historische Recherche und orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich der alten Produktionhallen der Fa. Jean Höfler.
Ergebnisbericht Fa. Prosoil, Gesellschaft für geologische Umweltanalyse, 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