Markt Burghaslach

Sanierungsgebiete Burghaslach

Städtebauliches Entwicklungskonzept

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



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

MM

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwicklungsvorgaben	Seite	3
1.1	Ortsgeschichte	Seite	3
1.2	Veränderungen der jüngsten Vergangenheit	Seite	4
1.3	Kommunale Allianz 3-Franken-Eck - LAG Südl. Steigerwald	Seite	5
2.	Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Gesamtgemeinde	Seite	6
2.1	Gewerbeansiedlung an den Autobahnausfahrten	Seite	6
2.2	Lage im Naturpark Steigerwald	Seite	7
2.3	Probleme, Zielkonflikte	Seite	10
3.	Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Hauptort	Seite	12
3.1	Entwicklungsvorgaben	Seite	12
3.2	Entwicklungsziele - Ausblicke	Seite	14
3.3	Freizeitschwerpunkte - Grüner Ring	Seite	15
3.4	Lückenschlüsse im Grünen Ring	Seite	16
4.	Entwicklungsschwerpunkte	Seite	17
4.1	Entwicklungsmaßnahme Mühlgründlein-Fa. Höfler- Fa. Iftner	Seite	17
4.2	Entwicklungsbereich Innenentwicklung am Ellerberg	Seite	20
4.3	Entwicklungsbereich BayWa - Schreinerei Müller	Seite	22
4.4	Entwicklungsbereich Nürnberger Str.-Zehnt-Alte Posthalterei	Seite	24
4.5	Entwicklungsbereich Burghaslach Ost	Seite	26
4.6	Bauentwicklung Buchbacher Straße	Seite	28
4.7	Innenentwicklung am Röthenweg	Seite	28

1. Entwicklungsvorgaben

1.1 Ortsgeschichte

In der geschichtlichen Entwicklung von Burghaslach konzentrierte sich die frühere Zentralität auf den Altort von Burghaslach als

- *Marktort*
- *Sitz der Gemeinde, Verwaltung*
- *Grund- und Hauptschule*
- *Kirchenstandort und früheres Dekanat*
- *Standort der früheren Herrschaft mit Schloss, Amtssitz, Amtshöfe, Posthalterei*
- *Standort einer vor dem ersten und zweiten Weltkrieg großen jüdischen Gemeinde mit Synagoge, Judenschule und einem jüdischen Friedhof*

Ein Amtsgericht sollte in Burghaslach um 1900 vor dem ersten Weltkrieg installiert werden, das Gebäude wurde sogar errichtet, die Funktion des Amtsgerichts jedoch dann nicht ausgeführt.

Die Industriealisierung begann in Burghaslach bereits sehr früh, vor dem zweiten Weltkrieg. Standorte waren nicht der Hauptort Burghaslach, sondern Oberrimbach und Breitenlohe.

In Oberrimbach entwickelten sich ein großes Sägewerk und eine Großschreinerei. Vor dem zweiten Weltkrieg wurden in Oberrimbach Werkswohnungen errichtet. Es entstand eine Werkskantine und Oberrimbach erhielt sogar ein Freibad. Das erste in der gesamten Region.

Zusätzlich entstand in Oberrimbach das erste Elektrizitätswerk. Davon ging die Elektrifizierung im Steigerwald vom Standort Oberrimbach aus.

In Breitenlohe entstand ebenfalls eine Großschreinerei im Rahmen des Reichsarbeitsdienstes zur Herstellung von Möbeln und anderen Artikeln für die Wehrmacht.

Der Gewerbestandort wurde dann später von einem Sägewerk und einer Schreinerei übernommen und wird heute noch in wesentlich kleinerem Maßstab weiter betrieben.

Die glorreiche industrielle Vergangenheit von Oberrimbach ging in den 60er und 70er Jahren immer mehr zurück und ist heute ganz zum Erliegen gekommen.

Der Industriekamin, als Symbol für die Industiealisierung wurde bereits in den 70er Jahren eingelegt. Bis auf die sanierten und derzeit vermieteten Werkswohnungen stehen die anderen Betriebsgebäude leer, bzw. sind als Industrieruinen schon teilweise zerstört.

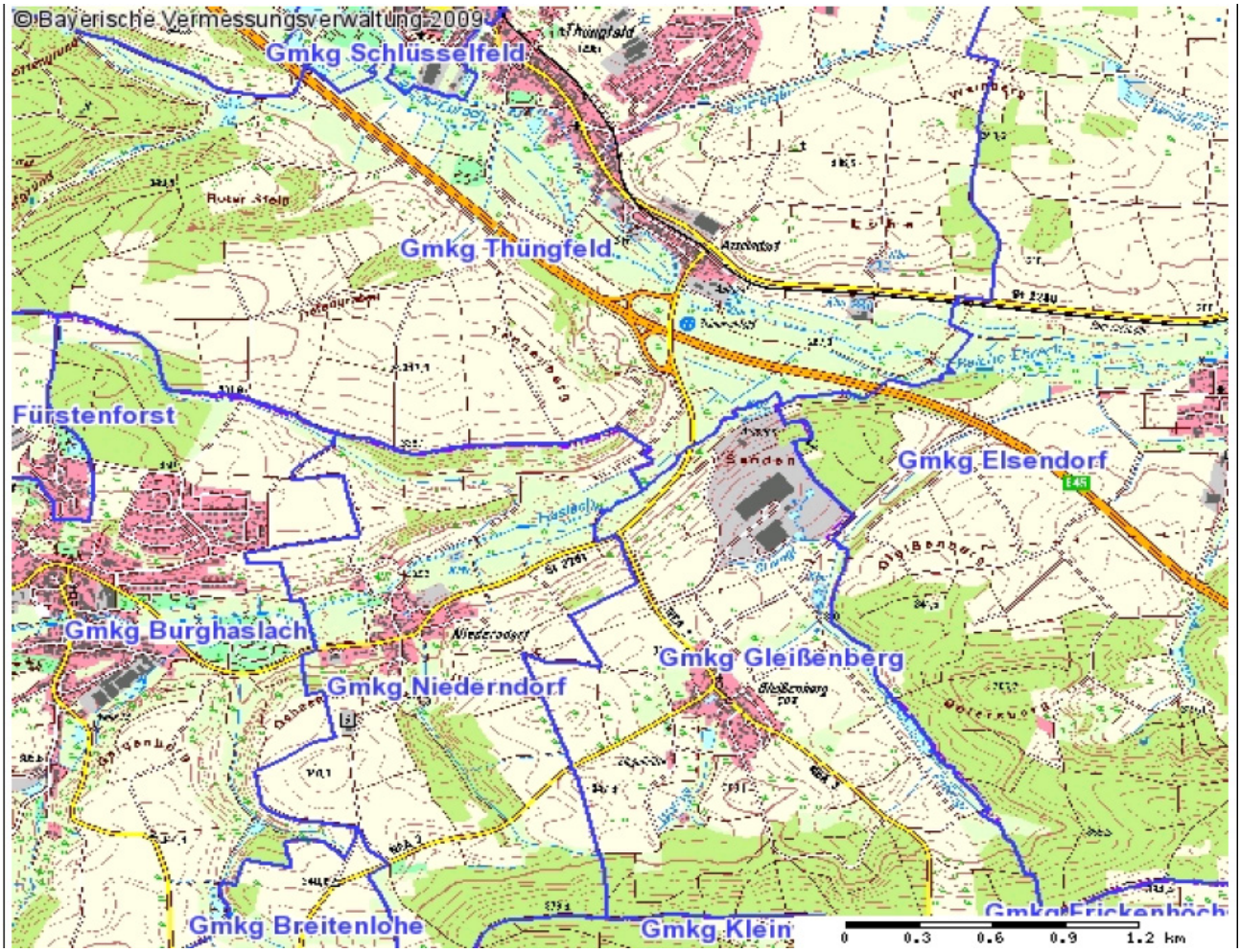
Auf dem Sägewerksgelände sind keine Gewerbeanlagen mehr vorhanden und zeugen von der früheren Vergangenheit von Oberrimbach.

Nach Burghaslach selbst kamen erste Gewerbebetriebe mit der Fa. Jean Höfler, später BIG Spielwarenfabrik und der Fa. Iftner erst Ende der 60er Jahre.

Aus einem vorhandenen Lebkuchenbäckereibetrieb entwickelte sich die Lebkuchenfabrik Jekü. Ansonsten wird das Arbeitsplatzangebot in Burghaslach hauptsächlich aus örtlichen Handwerksbetrieben und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gestellt.

Das BayWa-Lagerhaus bot mit angeschlossenen Landmaschinenwerkstätten ebenfalls noch eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen.

1.2 Veränderungen der jüngsten Vergangenheit



Der Betriebsstandort der Fa. Jean Höfler wurde bis Ende des Jahres 2000 betrieben. Nach einem Brand im Hauptwerk in Fürth wurde der Standort unmittelbar am Altortrand von Burghaslach aufgegeben und eine neue Spielwarenfabrik an der Autobahnausfahrt der A 3, unterhalb von Gleißenberg, errichtet. Der verbliebene Betriebsstandort der Fa. Jean Höfler mit einer Größe von ca. 4 ha ist im wesentlichen Hauptteil des neuen Sanierungsgebietes. Ebenso die Schreinerei und das Gelände der BayWa mit Lagerhaus.

In der Schreinerei wurde im Jahr 2008 der Betrieb aufgegeben, bzw. an den Betriebsstandort nach Breitenlohe verlagert. Die Nebengebäude sind derzeit teilweise weitervermietet an kleinere Unternehmen für Lagerzwecke o. Ä..

Die BayWa hat im Jahr 2011 ihren Betrieb am Standort in Burghaslach vollständig aufgegeben. Der großflächige Standort der BayWa wurde ebenfalls in den Sanierungsgebietsumgriff mit einbezogen, auch der Standort der Schreienerei Müller, einer früheren Hühnerfarm, die dann später als Schreinerei weiter genutzt wurde. Die Schreinerei wird derzeit ebenfalls nur noch mit geringem Aufwand durch den früheren Besitzer betrieben. Der Betriebsnachfolger arbeitet bereits im Nachbarort in einer neu gegründeten Wohnmobilfabrik.

Neben der BIG-Spielwarenfabrik siedelte sich auf einer Hochfläche unmittelbar an der Ausfahrt der A 3 nördlich von Gleißenberg noch der Autohof Kempe an.

Am westlichen Ortsrand von Burghaslach haben sich seit den 80er Jahren verschiedene kleinere Betriebe angesiedelt, die hauptsächlich aus örtlichen Handwerksbetrieben entstanden sind und sich weiter entwickelt haben.

Ab dem Jahr 2000 begann dann mit der Verlagerung der BIG-Spielwarenfabrik und der Ansiedlung des Autohofes Kempe der planerische Ausbau des Gewerbeparks Gleißenberg unmittelbar südlich der Staatsstraße 2261 ca. 600 - 800 m entfernt von der Autobahnausfahrt Schlüsselfeld.

1.3 Kommunale Allianz Drei-Franken-Eck - LAG Südlicher Steigerwald

Im Jahr 2004 wurde die Kommunale Allianz 'Drei-Franken-Eck' gegründet. Sie umfasst die drei Gemeinden Burghaslach, Geiselwind und Schlüsselfeld mit einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 11.000 Einwohnern.

In einem mehrjährigen Moderations- und Planungsprozeß mit breit angelegter Arbeitskreisarbeit, Beteiligung der Bürger und Interessengemeinschaften aus den drei Gemeinden wurden in einer Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) von 2001 bis 2004 die Ziele und Vorgaben für die weitere gemeinsame Zusammenarbeit festgelegt.

Von den beiden Kleinzentren Burghaslach und Geiselwind und dem Unterzentrum Schlüsselfeld wurde die Kommunale Allianz 'Drei-Franken-Eck' gegründet um verstärkt Kosten zu sparen, Synergien in der Kooperation zu suchen und gemeinsam im zunehmend stärkeren regionalen und überregionalen Wettbewerb mehr Entwicklungschancen zu realisieren.

Die gemeinsame Randlage der Gemeinden jeweils in einem separaten Landkreis und separaten Regierungsbezirk macht die Zusammenarbeit der Gemeinden untereinander notwendig, um die Nachteile der Einzelgemeinden aus der Randlage zu kompensieren.

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

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

Als wichtige weitere Gemeinschaftsmaßnahme wurde die Neugestaltung am Drei-Franken-Stein angegangen. Die Maßnahme konnte bis heute jedoch nicht fertig gestellt werden, weil die Mittel für Informationsbereiche und Unterstände bis heute von den drei beteiligten Landkreisen und Bezirken nicht zugesagt und aufgebracht werden konnten.

Unabhängig davon besteht bis heute zwischen den drei beteiligten Gemeinden, den Verwaltungen, den Gemeinderäten und den Vereinen eine rege Zusammenarbeit, um die in der Entwicklungsplanung aufgestellten Ziele weiter zu tragen und umzusetzen.

So sind die nun für Burghaslach aufzustellenden Entwicklungsziele für das Städtebauliche Entwicklungskonzept immer im Gesamtzusammenhang der Kommunalen Allianz zu sehen und abzustimmen.

2. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Gesamtgemeinde

2.1 Gewerbeansiedlung an den Autobahnausfahrten



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes mit Einfügung der A3

Die Autobahn A 3 ist als mitteleuropäisch bedeutsame Diagonalverbindung zwischen Nordwest- und Südosteuropa sicher einer der wichtigsten Faktoren für die weitere Entwicklung der Gemeinden am Drei-Franken-Eck. 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.

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

Diese Lagegunst und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten möchte Burghaslach für die Zukunft nutzen. Gleichzeitig sollen die Ortslagen selbst vom Durchgangsverkehr verschont bleiben. Es bietet sich deshalb ein Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe und Industrie nahe der Autobahnausfahrt der A 3 an.

Durch die Ansiedlung von Unternehmen entstehen zusätzliche Arbeitsplätze in Burghaslach. Die wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde wird auch in Zukunft gesichert. Die aufgrund der zusätzlichen Arbeitsplätze zu erwartende Steigerung der Einwohnerzahlen trägt dazu bei, die vorhandene Infrastruktur von Burghaslach weiterhin zu sichern. Die gemeindlichen Planungen entsprechen somit dem Grundsatz des Regionalplans 8, die Arbeitsplatzzentralität zu sichern und die Wirtschaftskraft zu erhöhen.

Ergänzt wird dieser 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.

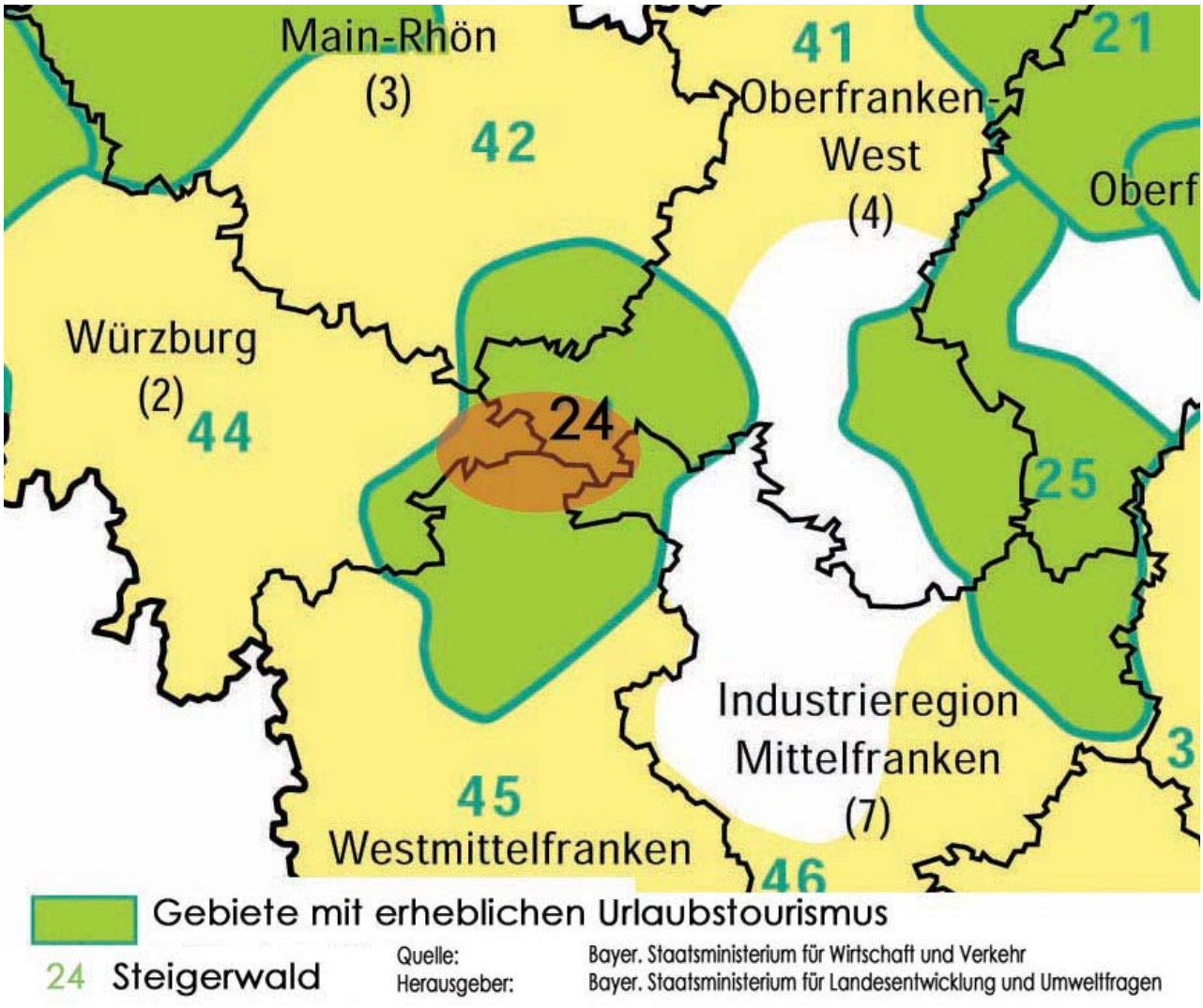
Die Fa. Puma hat ihr großes Auslieferungslager bereits vor 20 Jahren ca. 2 - 3 km westlich der Autobahnausfahrt neu errichtet.

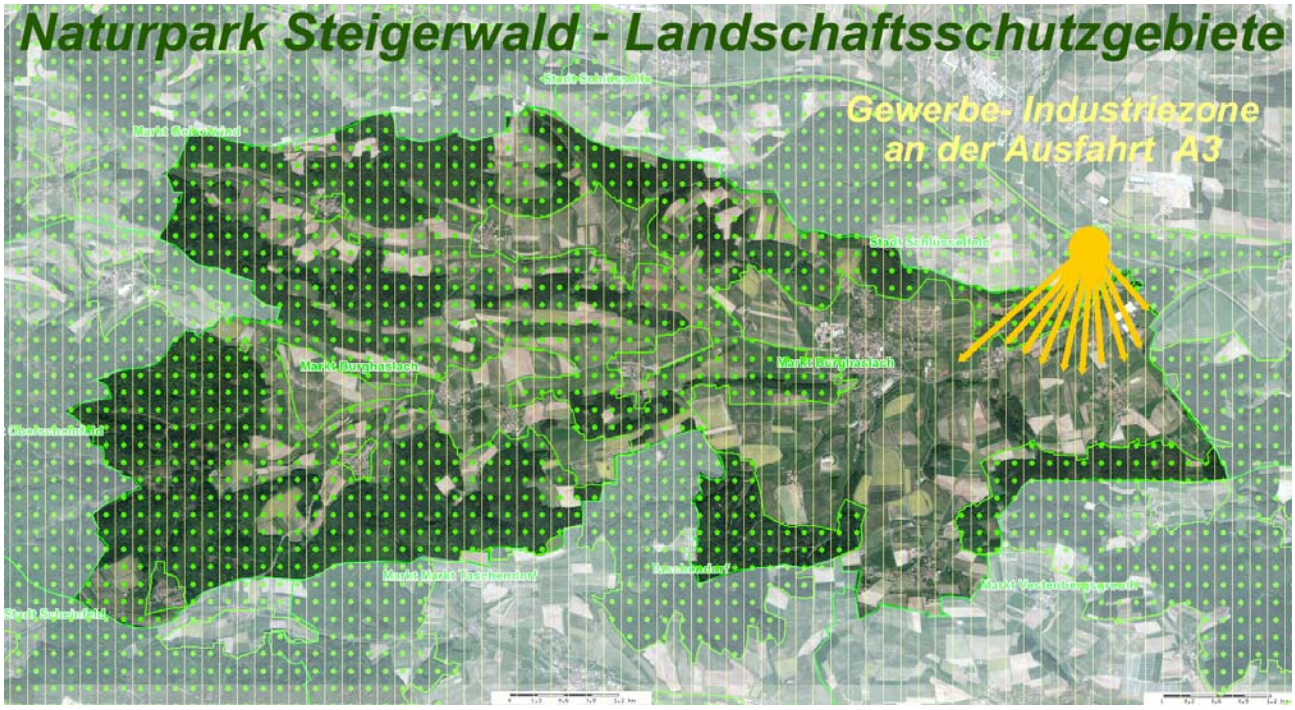
Die vorhandenen Gewerbegebiete westlich der Altortlage von Burghaslach sind derzeit hauptsächlich durch Auslagerung von ortsansässigen Handwerksbetrieben bestückt. Sie werden nur noch in geringerem Umfang erweitert, um zusätzliche Ansiedlungen kleinerer örtlicher Betriebe und die Vergrößerung vorhandener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

2.2 Lage im Naturpark Steigerwald

Gleichzeitig liegt ein Teil des Marktes Burghaslach im Naturpark Steigerwald. In den Naturparken gilt es, die vielfältigen, charakteristischen Landschaften möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (vgl. Regionalplan 8, B I 2.1.2.3 (neu), verbindlich erklärt am 01.04.2010). Der Marktgemeinderat ist sich der Bedeutung dieses regionalplanerischen Ziels bewusst und möchte zum Erhalt und der Entwicklung des Steigerwaldes beitragen.

Die Stärke des Gemeindegebietes Burghaslach stellt hier die gute Ausstattung und der enge Bezug zur Natur und Kulturlandschaft des Steigerwaldes dar.





Auszug Luftbildkarte mit Naturpark (Schraffur), Landschaftsschutzgebietsmmarkierung (Punkte)

Aufgrund dessen hat es sich der Marktgemeinderat im Rahmen der Planungen zum SEK zum Ziel gesetzt, diese überörtlichen Vorgaben aufzugreifen und die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechend zu gliedern: Im Osten des Gemeindegebietes, nahe der Autobahn, soll ein gewerblicher Schwerpunkt geschaffen werden. Dadurch wird die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde gesichert. Der Bereich westlich von Burghaslach soll dagegen Schwerpunktfunktionen im Bereich Naturschutz, Hochwasserschutz und Erholung erfüllen. Die Schaffung eines gewerblichen Schwerpunktes in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Schlüsselfeld ohne Ortsdurchfahrten trägt dazu bei, die umgebenden Ortschaften zu entlasten, Verkehrsbelastungen zu vermindern und in autobahnentfernt liegenden Bereichen die Erholungsnutzung zu fördern.

Mit dem durchgängigen Höhenrücken als Lärmschutz wird die negative Auswirkung der A 3, wie sie Schlüsselfeld und Geiselwind mit der sehr nahen Lage an der A 3 hat, für Burghaslach vollständig ausgeschlossen.

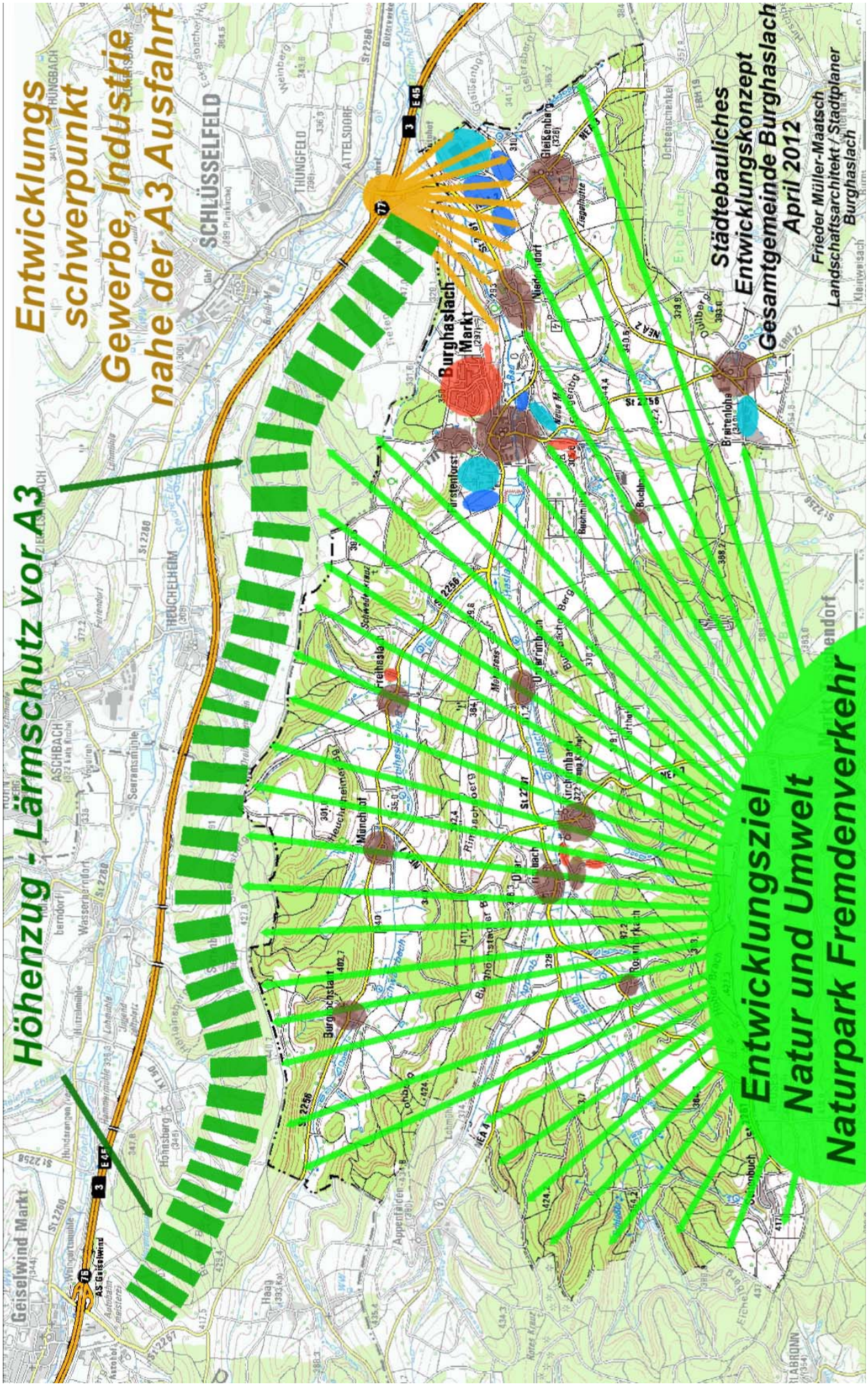
Das Gemeindegebiet von Burghaslach liegt optimal erschlossen durch die beiden Ausfahrten an der A 3, hat jedoch keine negativen Auswirkungen durch Lärm und Emissionen aufgrund der Lage, der Westausrichtung des Tals der Reichen Ebrach und dem Höhenrücken als Lärmschutz.

Bereits in den letzten Jahren haben deshalb einige Anbieter von Ferienwohnungen und Gaststätten in den Ortsteilen diese Lagegunst für den Aufbau von Angeboten zur Naherholung, sowohl für die Ballungsräume Nürnberg und Würzburg, als auch für Touristen von weiter weg, aufgenommen.

Das restliche Gemeindegebiet von Burghaslach mit den Ortskernen der Ortsteile als Ausgangspunkt soll deshalb als Entwicklungsschwerpunkt das Thema Natur und Umwelt und Fremdenverkehr aufnehmen. Der Erhaltung, Verbesserung und Förderung der Nautur- und Kulturlandschaft in diesem Bereich muss großes Augenmerk gegeben werden.

Nur wenn die Gemeinde Burghaslach es schafft, das vorhandene Potential der schönen attraktiven Erholungslandschaft zu erhalten, kann dieses Potential auch für die Zukunft weiter genutzt werden.

In der nachfolgenden Karte sind die übergeordneten Ziele mit den jeweiligen Entwicklungsschwerpunkten eingezeichnet.


Entwicklungs
schwerpunkt
Gewerbe, Industrie
nahe der A3 Ausfahrt
Höhenzug - Lärmschutz vor A3
Entwicklungsziel
Natur und Umwelt
Naturpark Fremdenverkehr
Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Gesamtgemeinde Burghaslach
April 2012
Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Burghaslach
Burghaslach
Markt
SCHLÜSSELFELD
THÜNGFELD
ATTELSDORF
ASCHBACH
HEUCHELHEIM
Geiselwind Markt
AS Geiselwind
E45
A70

2.3 Probleme, Zielkonflikte

Probleme und Eingriffe in das Landschaftspotenial sind nach derzeitgem Stand durch folgende Entwicklungen zu erwarten:

- ***Großflächige und großvolumige Außenansiedlung von landwirtschaftlichen Betriebseinheiten an exponierten Standorten mit Bezug auf landschaftlich und kulturell wertvolle Bereiche***
- ***Die Errichtung von landschaftsstörenden Elementen wie Windkraftanlagen mit großer Fernwirkung, Flächenfotovoltaik in der Landschaft, Biogasanlagen in landschaftlich sensiblem Umfeld***
- ***Die Änderung der bisherigen kleinteiligen Acker- und Feldflurstruktur***
- ***Veränderungen und Eingriffe in die in der Landschaft bisher gut ablesbaren Gewässersysteme***
- ***Zu großflächige Ausdehnungen der Ortskerne durch neue Siedlungsgebiete und gewerbliche Ansiedlungen u. a.***

Die Erhaltung einer intakten Natur und Umwelt im Entwicklungsbereich Naturpark - Fremdenverkehr wird deshalb eine wichtige Aufgabe der Gemeinde Burghaslach sein.

Dabei gilt es, die bestehenden Interessen der Landwirtschaft mit einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Ressourcen abzuwägen, mit den Interessen der Gemeinschaft und der Erhaltung von Natur und Umwelt.

Gerade in den letzten Jahren wurden in der Landwirtschaft durch die Entwicklung von großen Betriebseinheiten mit Hühnermastställen, Schweinemastställen, Biogasanlagen und anderen Betriebszweigen starke Beeinträchtigungen in der freien Landschaft geschaffen, da diese Einheiten nicht mehr in die bebauten Ortslagen passen.

Dabei muss es nicht in jedem Fall zu einem Konflikt zwischen den Wirtschaftsinteressen der landwirtschaftlichen Grundbesitzer und den Erholungs- und Naturgenussinteressen der Bürger und der Dorfgemeinschaft kommen, da sich ja gerade in den letzten Jahren viele landwirtschaftliche Betriebe durch den Bau von Ferienwohnungen für Gäste zum Urlaub auf dem Bauernhof ein zweites Standbein und damit eine breitere Aufstellung ihrer wirtschaftlichen Basis geschaffen haben.

Auch für den Urlaub auf dem Bauernhof ist die Erhaltung einer intakten und ökologisch gesunden Natur und Umwelt Grundvoraussetzung.

Bei notwendigen Eingriffen und Ansiedlungsstandorten ist deshalb immer frühzeitig eine gegenseitige Abstimmung der Interessen, der notwendigen Anlagen und der Auswirkungen auf die Landschaft zwischen dem Grundstücksbesitzer, den beteiligten Behörden und der Gemeinde notwendig.

Der Hauptort Burghaslach wird dann zukünftig an der Nahtstelle zwischen dem östlich anschließenden gewerblich industriellen Entwicklungsschwerpunkt und dem nach Westen in die kleineren Bachtäler anschließenden Natur- und Umweltschwerpunkt eine zentrale Rolle bekommen.

Im nachfolgenden Kapitel mit dazugehörigem Lageplan zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept und Grünen Ring wird auf diese Rolle und notwendige Entwicklungsschritte eingegangen.

Neben Wohnstandorten und ausreichenden Angeboten für derzeitige und zukünftige Wohnansprüche wird auch dem Thema Arbeitsplätze, ausreichend Gewerbe und Industriestandorte so wie der Naherholung und Freizeitaktivitäten große Bedeutung gegeben.

Außerdem soll der Hauptort die noch vorhandene Bedeutung mit öffentlichen Einrichtun-

gen, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen u. a. auch zukünftig erfüllen.

Da viele dieser Einrichtungen über das Gemeindegebiet hinaus ihren Einzugsbereich haben, sind diese Maßnahmen auch mit den beteiligten Nachbargemeinden aus der Kommunalen Allianz 'Drei-Franken-Eck' und den traditionell auf Burghaslach bezogenen Nachbargemeinden Markt Taschendorf und Vestenbergsgreuth intensiv abzustimmen.

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Hauptort

3.1 Entwicklungsvorgaben

- *Lage am Rand der zugehörigen Planungsregion 8 - Westmittelfranken und am nördlichen Rand des Landkreises Neustadt/Aisch*
- *Enger Zusammenschluss und Zusammenarbeit mit den ebenfalls in Randlage zu Region und Landkreis befindlichen Nachbargemeinden Geiselwind und Schlüsselfeld im Rahmen der „Kommunalen Allianz Drei-Franken-Eck“*
- *Einbindung der „Kommunalen Allianz Drei-Franken-Eck“ in die „LAG Südlicher Steigerwald“*
- *Lage der „Kommunalen Allianz Drei-Franken-Eck“ mit zwei Autobahnausfahrten an der europaweit bedeutsamen Transitachse der A 3 als Hauptverbindung zwischen Nordwest- und Südost-Europa*
- *Traditioneller Marktort am Übergang vom ‘Boombereich’ Autobahnausfahrt A 3 Schlüsselfeld zur Erholungslandschaft im Naturpark Steigerwald*
- *Historischer Altort in Tallage, beidseitig der Haslach an der Brückenquerung*
- *Erste Siedlungserweiterung nach Süden in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts mit Leonhard-Höfler-Straße und Spielwarenfabrik Jean Höfler*
- *Spätere Siedlungserweiterungen nach Norden am Hang und über die Hangoberkante*
- *Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt Richtung Nordwesten an der ST 2261 in Richtung Scheinfeld*
- *Durch die Altortsanierung mit Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 1977 - 2010 im Altort Burghaslach konnte die Zentralität der Ortsmitte mit allen Versorgungseinrichtungen erhalten und gestärkt werden. Folgende Einrichtungen sind derzeit noch im Altort vorhanden:*

  - Rathaus, Bauhof
  - Kulturtankstelle
  - Grundschule, Kinderkrippe
  - Kindergarten
  - Friedhof
  - Neues Feuerwehrhaus (am Ortsrand)
  - Pfarrhaus, Kirchengemeindezentrum
  - Jugendheim
  - TSV Sport- und Veranstaltungshalle
  - Kegelbahnanlage
  - 2 Altenpflegestationen (Häusl. Pflegedienst, Johanniter)
  - 3 Gaststätten/Cafe, Chinarestaurant
  - Castellbank, Sparkasse, V+R Bank
  - Apotheke
  - Zahnarzt
  - 2 Hausarztpraxen
  - Autohaus, -werkstatt
  - Rewe-Markt
  - 1 Bäckerei, 2 Bäckereifilialen
  - 2 Haushaltswarenläden
  - 2 Getränkemärkte
  - Landhandel, Baustoffe, Werkzeuge
  - 2 Physiotherapiepraxen
  - MKM Schokoladenfabrik-Werksverkauf
  - 2 Friseursalons

- *Das Sanierungsgebiet besteht noch und soll zusammen mit dem Sanierungsgebiet „Mühlgründlein“ weitergeführt werden*
- *Starker Bevölkerungsrückgang im Altort von Burghaslach in den letzten 15 Jahren mit über 20 %. Kompensation der Bevölkerungsentwicklung für den Gesamtort durch starke Zuwächse in den Siedlungsbereichen*

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%

- *Sanierung, Neugestaltung und Neubau wichtiger Freizeit- und Erholungsanlagen um den Altort Burghaslach in den letzten 15 Jahren:*
  - *Freibad*
  - *Sportanlage*
  - *Rückhaltebecken mit Kneipp-Anlage*
  - *Wasserlehrpfad*
  - *Eislaufplatz*
  - *Waldspielplatz*
  - *Waldlehrpfad u. A.*
- *Bestand eines umfangreichen Vereinslebens in Burghaslach mit hoher Inanspruchnahme der Vereinsanlagen durch Burghaslacher und auswärtige Bürger*
  - *Sportanlage TSV Burghaslach am Freibad*
  - *Schützenhaus für Schützenverein*
  - *Kulturtankstelle - Kulturarbeitskreis (Gemeinde)*
  - *Sporthalle TSV Burghaslach*
- *Entstehung großer Gewerbebrachen und Gebiete mit Gebäudeleerständen im Altort und am Altortrand in den letzten 15 Jahren durch Betriebsverlagerungen der Fa. BIG Spielwaren, Betriebsaufgabe der BayWa und weitere private und öffentliche Gebäude- und Anwesenleerstände*
  - *Betriebsverlagerung BIG-Spielwarenfabrik zur Ausfahrt an der A3*
  - *Betriebsaufgabe BayWa Lagerhaus und Landmaschinenwerkstatt*
  - *Produktionsauslagerung Fa. Iftner*
  - *Verlagerung Feuerwehrhaus, neues Feuerwehrhaus*

3.2 Entwicklungsziele - Ausblicke

Als zentraler Versorgungsbereich muß der Hauptort durch die Erhaltung und Stärkung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Freizeitschwerpunkte auch als Wohnstandort für zukünftige Ansiedlungserweiterungen und die Ansiedlung von Neubürgern aus den an die A 3 angebundenen Ballungsräumen attraktiv bleiben und nachhaltig gefördert werden.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ziele zunächst stichpunktartig aufgeführt und anschliesend für den Schwerpunkt Freizeit und Erholung mit dem Grünen Ring als Symbol detailierter erläutert.

Zu den wichtigsten Entwicklungsbereichen sind anschließend noch Einzelbeschreibungsblätter angefügt.

- *Förderung und Weiterentwicklung von Burghaslach als attraktiver Wohn- und Arbeitsort nahe an 'Natur und der Autobahn'*
- *Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Grundversorgung im Altort mit sicheren Fuß- und Radwegen, Parkmöglichkeiten und kulturellen Angeboten*
- *Weiterer Ausbau und Stärkung der vorhandenen Freizeitschwerpunkte **'Gemeindewald'**, **'Haslachwasserpark'** am Rückhaltebecken und **'Beheiztes Freibad mit Sportanlage'***
- *Erreichbarkeit und Verknüpfung der Siedlungsschwerpunkte mit dem Altort, den Freizeiteinrichtungen und die umgebende Landschaft durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen für Jung und Alt. Umsetzung als '**Grüner Ring**' mit Treffpunkten, Sitz- und Ruhebereichen und Information. Einbindung überörtlicher Rad- und Wanderwege.*
- *Reaktivierung und Neuschaffung altortnaher Arbeitsplätze aus dem Gewerbe- und Dienstleistungsbereich in **'Entwicklungsbereiche am Altort'**.*
- *Stadtumbaugebiet Mühlgründlein (Neumühle, Jean Höfler, Fa. Iftner, BayWa-Halle)*
- *Entwicklungsbereich BayWa, Schreinerei Müller*
- *Entwicklungsbereich Zehnt - Alte Posthalterei, Nürnberger Straße*
- *Entwicklungsbereich Ellerberg*
- *Entwicklungsbereich Ortmitte Ost*
- *Langfristige Ortserweiterung Ziegelhütte*
- *Einbindung des Buchbachtales mit dem Prallhang in den Grünen Ring*
- *Mobilisierung vorhandener Baulandreserven im Altort mit gezielter Ansprache und Unterstützung durch Fördermöglichkeiten nach BauGB (Ellerberg, Nürnberger Straße, BayWa-Gelände, Fa. Iftner, Entwicklungsbereich Zehnt)*
- *Entlastung der engen Ortsdurchfahrt der ST 2156 von Neustadt/Aisch kommend im Bereich der Neustädter Straße und als Anbindung zum Altort durch eine Umgehungstrasse und direkte Anbindung der Staatsstraße südlich des Stadtumbaugebietes 'Mühlgründlein' an die vorhandene Umgehungsstraße der Staatsstraße 2261. Die Trassenführung wurde bereits vor einigen Jahren diskutiert, bis heute jedoch nicht konkreter weiter verfolgt.*

3.3 Freizeitschwerpunkte - Grüner Ring

Die wichtigsten Freizeitschwerpunkte sind derzeit bereits vorhanden und sollen zukünftig durch Ergänzungsmaßnahmen noch attraktiver gestaltet werden.

Für den Bereich Sportanlage-Freibad soll als Ergänzung noch ein größerer Campingplatz und/oder Wohnmobilstellplatz errichtet werden.

Da der vorhandene Zeltplatz in einem früheren Hausgarten für eine größere Anlage zu klein und auch von der Lage zu feucht liegt, könnte der südlich der Staatsstraße anschließende Talbereich des Bollenhofes, ein relativ schmal ausgebildetes Seitental mit einem kleinen Bach und weiter oben angeordneten Weiheranlagen, ggf. einen größeren Campingplatz oder auch andere Freizeitangebote, wie Kletterwald o. Ä. aufnehmen.

Die Erhaltung des noch wenig beeinträchtigten ruhigen Seitentales muss bei allen maßnahmen jedoch beachtet werden.

Durch die enge Anbindung an Freibad und Sportanlage sowie eine durch den Talanschluss relativ gute Abschirmung zur Staatstraße erscheint diese Fläche dazu gut geeignet.

Entwicklungen in diesem Bereich sind jedoch langfristig zu sehen und vor der Durchführung entsprechend zu überprüfen und auch mit den Zielen der Kommunalen Allianz mit den beiden anderen Nachbargemeinden Schlüsselfeld und Geiselwind abzustimmen.

Durch die unmittelbare Anbindung an die Ausfahrt der A 3 würden auch bei überregionalen Freizeitangeboten in diesem Bereich Belästigungen im Hauptort, in den Ortsteilen und den westlich anschließenden Bereichen vermieden werden.

Um den Altort als heutiges Ortszentrum mit allen notwendigen Einrichtungen auch zukünftig mit gleicher Bedeutung zu erhalten, müssen die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert und zusätzliche Standorte für Erweiterungen und Ergänzungen angeboten werden. Dies wird in den ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkten nicht nur in Bezug auf das Wohnen sondern auch in Bezug auf die örtliche Versorgung erfolgen.

Für das Wohnen sollen zunächst in den zentrumsnahen Bereichen im Rahmen der Innenentwicklung zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden. Um jedoch auch langfristig angestrebte Zuzüge zu bedienen, soll mit dem Entwicklungsschwerpunkt 6 auch eine langfristige Ortserweiterung Richtung Süden angeboten werden.

Diese wird jedoch erst dann in Anspruch genommen, wenn die Reserven aus den bestehenden Wohngebieten und die im Rahmen der Innenentwicklung neu zu schaffenden Wohnangebote den Bedarf nicht mehr decken können.

Das allumfassende Band und Verbindungssystem all dieser Angebote wird für den Hauptort durch den Grünen Ring geschaffen. Mit dem Ausbau von attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen zwischen den Freizeitbereichen, den Wohnstandorten und der Ortsmitte soll die Benutzung von PKW und motorisiertem Verkehr zukünftig für die örtliche Versorgung vermieden werden.

Um die bereits vorhandenen, in den letzten Jahren ergänzten, Fußwegverbindungen zu einem geschlossenen Netz zusammenzuführen, sind wichtige Fehlstellen und Lücken im Netz dringend zu schließen. Diese sind in beiliegenden Plan zusammen mit der Vernetzung aus dem bestehenden Fußwegen dargestellt.

Beispielhaft dazu soll der Ausbau des Mittelgässchens angeführt werden, dass als wichtige Fußwegverbindung zwischen Fürstenforst und Burghaslach im Jahr 2011 durch die Gemeinde saniert und ausgebaut wurde.

3.4 Lückenschlüsse im Grünen Ring

1.) *Fußweg an der Haslach vom Marktplatz über Zehnt, Seestraße bis zum Freibad*

2.) *Fußweg vom Radweg Richtung Niederndorf über den Nordhang zum Siedlungsbereich Burghaslach Nord-Ost*

3.) *Fußwegvernetzung aus der Neubausiedlung zum Gemeindewald*

4.) *Fußweg von Fürstenforst zum Röthenweg*

5.) *Ringschluss vom Röthenweg durch den Gewerbebereich zum Freizeitsee*

6.) *Ringschluss von der Mühlgasse zum Hardweg (Blick auf den jüdischen Friedhof)*

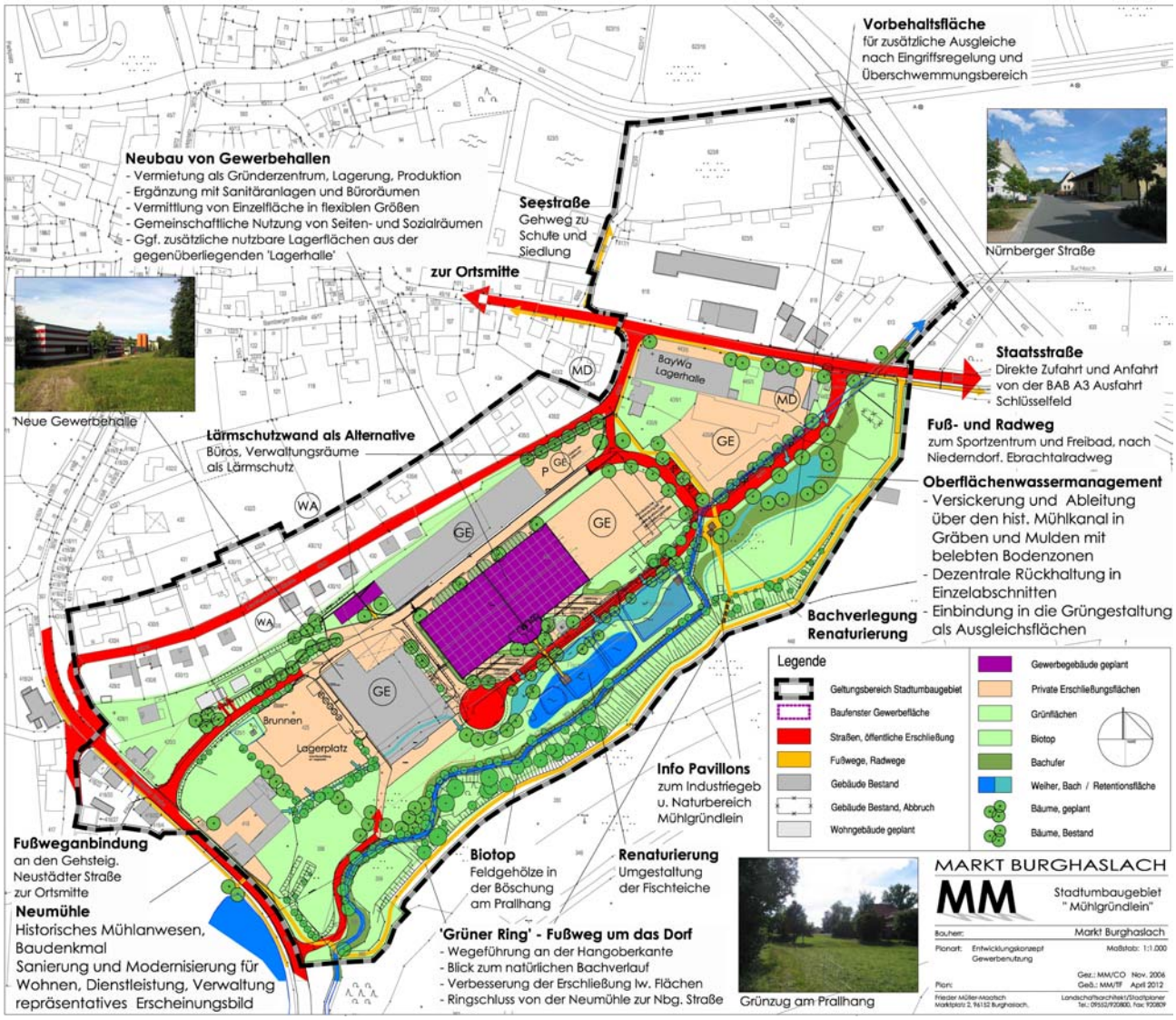
7.) *Ringschluss vom Hardweg zur Buchbacher Straße (2 alternative Wegeführungen)*

8.) *Ringschluss von der Buchbacher Straße zur Neumühle*

9.) *Ringschluss von der Neumühle über den Südrand Mühlgründlein zum Freibad*

4. Entwicklungsschwerpunkte

4.1 Entwicklungsmassnahme Mühlgründlein - Jean Höfler - Fa. Iftner



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

Vorgaben und Entwicklungsziele

- *Die Fa. Jean Höfler hat für die nördliche und westliche Halle langfristig gesicherte Nutzungen über Pachtverträge*
- *Der Haupthallenkomplex aus Produktionshallen der 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde 2010 abgebrochen*
- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

- *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.*

4.2. Entwicklungsbereich Innenentwicklung am Ellerberg



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.

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.

Grundstückserschließung

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 und derzeit ein Kellerhals mit der dazugehörigen Geländeabstützung bereits einsturzgefährdet ist, 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 in Richtung Süden zum Buchbach- und zum Haslachtal.

Es handelt sich um eine frühere Gewerbebrache. Von den Zimmerei- und Sägewerksgebäuden sind keine Gebäude mehr vorhanden. In den 80er Jahren wurde ein einzeln stehendes Einfamilienhaus im Grundstück errichtet.

Bei der Konzipierung einer an die Innerortslage angemessenen Bebauung könnten in dem Grundstück z. B. mit Reihenhäusern 8 - 10 Wohneinheiten untergebracht werden.

Neben der Verbesserung der Zufahrt von der Leonhard-Höfler-Straße aus muss dann jedoch unbedingt auch eine fußläufige Anbindung entweder über einen Treppenaufgang direkt zur Neustädter Straße oder ggf. über einen Durchgang zur Bamberger Straße geschaffen werden.

Damit wäre eine direkte Anbindung des Grundstücks und der Neubauentwicklung an den Altort gegeben. Als Alternative wäre auch eine zweite Anbindung direkt von der Leonhard Höfler Straße aus denkbar. Möglich wäre dies bei den relativ großen Einzelwohnbaugrundstücken 430/12 oder 435/5, bei denen aus der Gartenfläche ein notwendiger Streifen von ca. 8 m Breite für den Erschließungsdurchgang erworben werden muss. Der Streifen könnte dann als fußläufige Anbindung und zweite Ausfahrt zur Entlastung der vorher geschilderten Zufahrtsstraße genutzt werden.

Umsetzung der Maßnahme

Die Flächen befinden sich bis auf den Stich am Ellerberg alle in Privatbesitz. Eine Nutzung des Geländes mit einer Bebauung wird von den Besitzer schon länger verfolgt und beabsichtigt. Es konnte jedoch aufgrund der aufgezeigten Erschließungsproblematik bisher noch nicht konkret angegangen werden.

4.3 Entwicklungsbereich BayWa - Schreinerei Müller



Das Grundstück bildete früher den Übergang von der Nürnberger Straße in Richtung Norden zur Talaue der Haslach.

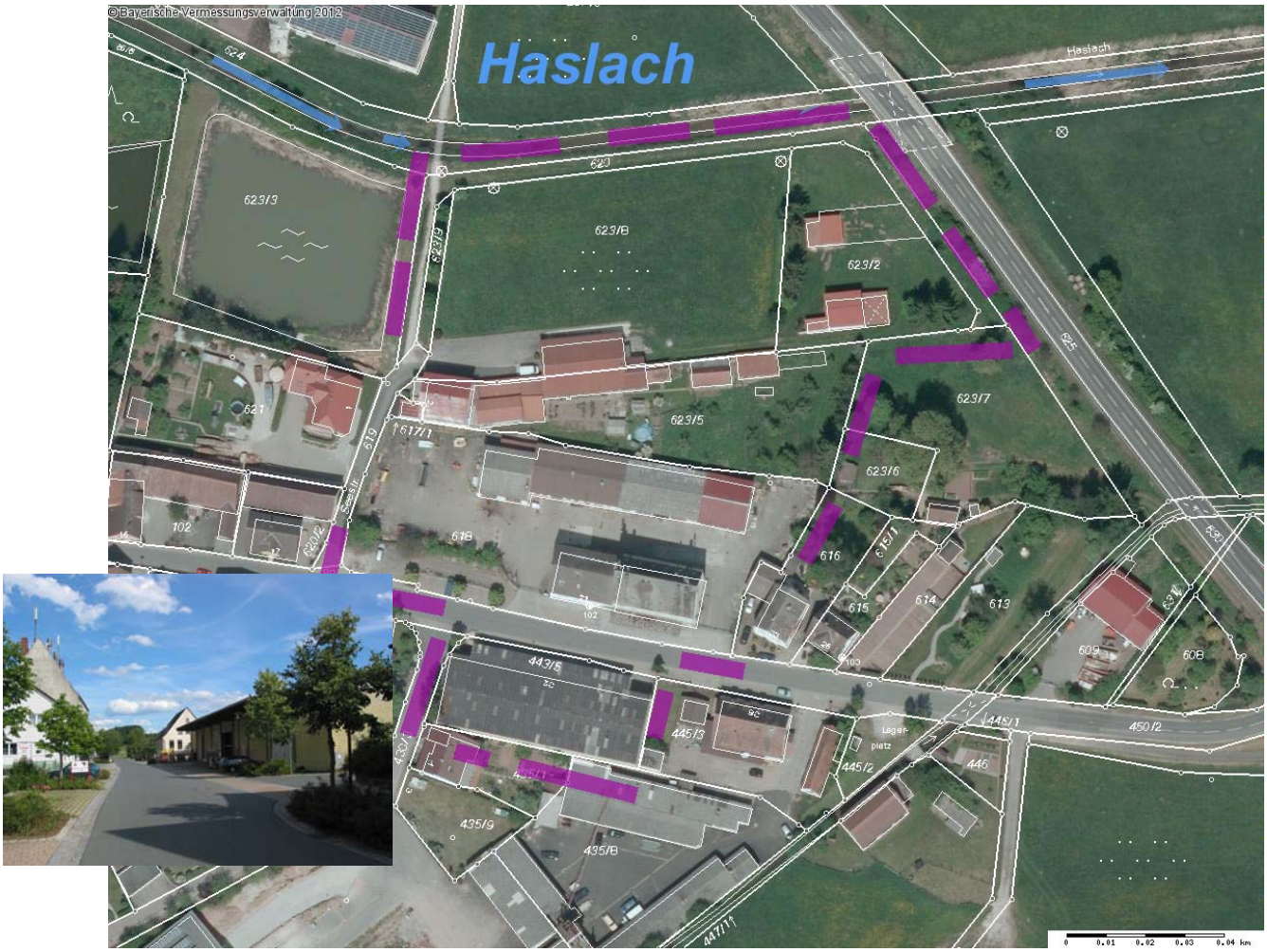
In der obigen historischen Schrägluftaufnahme sehen wir die Gebäudlichkeiten bei der BayWa fast fertig gestellt, so wie sie sich auch heute präsentieren. Bei der Schreieneri Müller wurde gerade das neue Wohnhaus errichtet.

Das Eckgrundstück Seestraße/Nürnberger Straße war zum damaligen Zeitpunkt noch als Gartenfläche genutzt und an der Ecke mit dem Armenhaus als einzeln stehendes Wohngebäude bebaut. Diese Fläche hat die BayWa später erworben und in ihre Aussenflächen mit einbezogen.

Das Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite des BayWa Grundstückes hatte zum damaligen Zeitpunkt noch ein Wohnhaus, ein Verwaltergebäude und ein kleineres Lagergebäude. Diese Gebäude wurden abgebrochen und in den 80er Jahren mit einer neuen, großen Lagerhalle bebaut. Diese Lagerhalle hat zur Staatsstraße nur eine Vorfläche von ca. 8 m. Die Halle ist von der Kubatur und Ausstattung in relativ gutem Zustand und könnte auch langfristig weiter für gewerbliche Zwecke verwendet werden. Ebenso das typische Lagerhausgebäude, ein für die Ortsansicht von Burghaslach prägnantes Gebäude, das mit seinem Giebel weit in Richtung Westen auf die Staatsstraße wirkt.

Im Büroanbau ist derzeit noch eine Arztpraxis untergebracht. Die restlichen Räume könnten ggf. für ähnliche Dienstleistungs- oder Büronutzungen vermietet werden.

Die Nutzung des Lagerhausgebäudes selber ist durch die Gebäudlichkeit stark eingeschränkt. Hier ist abzuwägen, ob eine gewerbliche Nutzung gefunden werden kann, die mit dem Gebäude zurecht kommt. Wenn nicht, sollte auch Mut bewiesen werden, das Gebäude abzubrechen.



Die restlichen auf dem BayWa Grundstück befindlichen Gebäude sind alle in relativ schlechtem baulichen Zustand und können auch langfristig durch Sanierung und Weitervermietung nicht gehalten werden. Sie sollten abgebrochen werden.

Bei den Gebäudlichkeiten der Schreinerei Müller, früher auch teilweise als Hühnerfarm genutzt, trifft dies ebenso zu. Sollte die Nutzung als Schreierei nicht weiter betrieben werden, können auch diese abgebrochen und durch eine höherwertige Nutzung ersetzt werden.

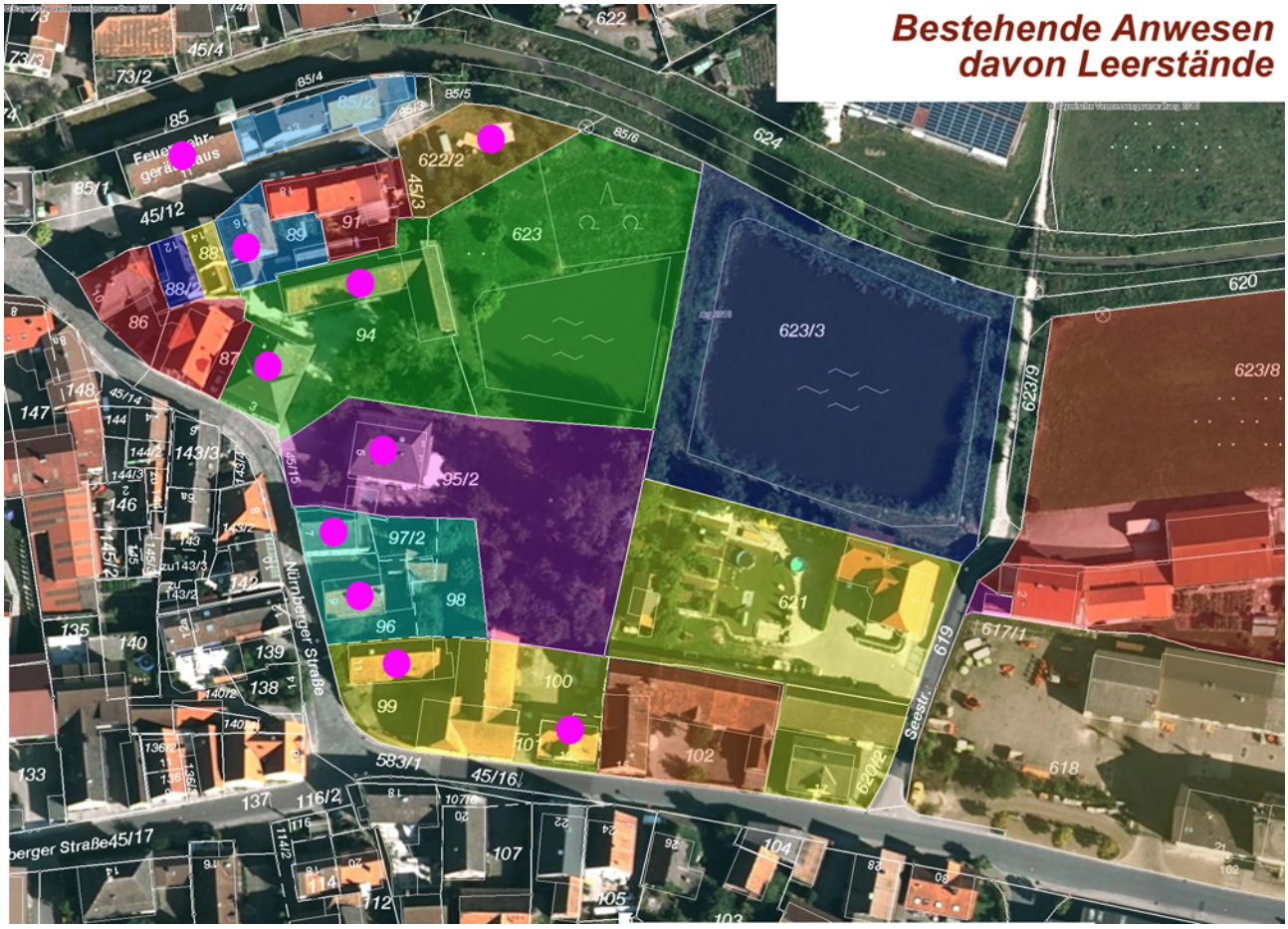
Als Nutzung der gut erschlossenen, ebenflächigen Grundstückslage wäre auch zukünftig eine Wohnnutzung denkbar. Durch die Anbindung an die Seestraße und die geplante Fußwegverlängerung von der Seestraße zum Marktplatz wird eine gute fußläufige Anbindung an das Ortszentrum bestehen.

Denkbar wäre, auf dem BayWa-Gelände und den östlichen Grundstücksteilen der Schreinerei Müller, mit einer verdichteten Wohnbebauung seniorengerechte kleinere Wohneinheiten mit barrierefreiem Ausbau und guter Anbindung an die Ortslage als Reihenhauseinheiten oder einzeln stehenden Wohneinheiten zu errichten. Die Freihaltung der Talaue und die Lage zum Übeschwemmungsbereich der Haslach sind dabei zu beachten und freizuhalten.

Das Hauptgebäude mit dem Büroanbau kann für Läden und Dienstleistungen mit der Arztpraxis beibehalten bleiben. Durch eine Verlagerung der Diakoniestation aus der Ortsmitte kann eine Versorgung der Einzelanwesen mit Dienstleistungen für Senioren gewährleistet werden.

Die BayWa-Lagerhalle südlich der Staatsstraße kann langfristig für gewerbliche Zwecke erhalten bleiben. Für dieses Gebäude können auch Lösungen zusammen mit dem früheren Molkereigebäude der Fa. Iftner gesucht werden.

4.4 Entwicklungsbereich Nürnb. Str.-Zehnt - Alte 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.

In den östlich der Nürnberger Straße anschlließenden Flächen sind fast alle Anwesen nicht mehr bewohnt. Die ungenutzten Anwesen sind im nachfolgenden 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.995/2, 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 Sanierung oder Modernisierung genutzt werden.

Damit ergibt sich auf dieser Fläche mit unmittelbarer Anbindung an die Ortsmitte die Möglichkeit, durch Zusammenlegung der Anwesen ein Konzept mit verdichteter 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.

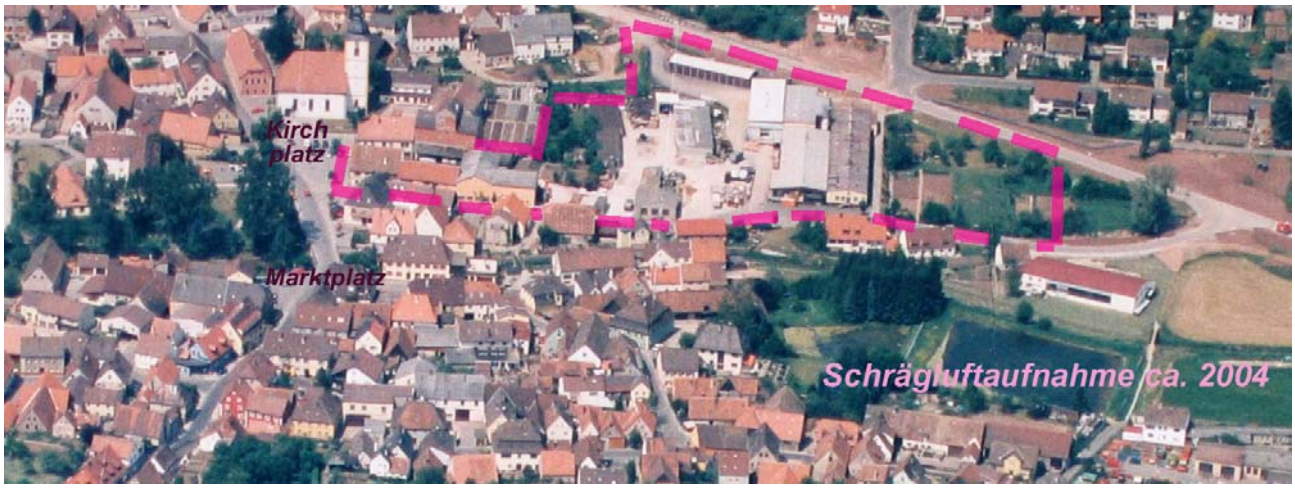
Als wichtige Ergänzung sollte jedoch versucht werden, auch die Wohngrundstücke mit sehr schlechter und auch unansehnlicher Bausubstanz in das Gesamtkonzept mit einzubinden. Auch hier finden bereits Verhandlungen und Gespräche von der Gemeinde mit den Grundstücksbesitzern statt.

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.

4.5 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. Hier werden Baustoffe und andere im Freien zu lagernde Artikel angeboten. Der gesamte Platzumgriff wird auch in nächster Zeit durch den Baustoffhandel benötigt.

Nach Osten schließen die Fabrikationsgebäude der MKM Schokoladenfabrik an. Die 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.

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 Bedeutung, 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.

4.6 Bauentwicklung Buchbacher Straße

Für eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilien-Wohnhäusern, wie sie besonders von Zuzüglern aus dem Ballungsraum heute noch bevorzugt werden, bestehen noch Grundstücke bei den vorh. Wohngebieten im Nordosten mit einer Erweiterung Richtung Gemeindewald und einer Ergänzung Richtung Fürstenforst. Bei den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte jedoch zwischen Fürstenforst und der Wohnsiedlung ein Grünkorridor ausgewiesen und erhalten bleiben.

Der Grünkorridor ist notwendig auf Grund von Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben in der Ortslage von Fürstenforst, sollte aber auch langfristg die historisch gewachsene Ortslage von Fürstenforst mit dem an der Hangvorderkante befindlichen Schlossanwesen ganz klar vom Siedlungsbereich aus den 80er und 90er Jahren abtrennen.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Einfamilienhaus-Bebauung sind derzeit nicht gegeben.

Als Option wird deshalb von der Gemeinde langfristig die Möglichkeit vorgesehen, südwestlich der Ortslage an der Buchbacher Straße leicht nach Süden geneigte, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als eine zukünftige Ortserweiterung mit Wohnbebauung zu entwickeln. Eine größere Ackerfläche konnte die Gemeinde aus dem Umgriff bereits erwerben. Die Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Buchbacher Straße wäre gegeben.

Für das Oberflächenwassers muss eine direkte Ableitung in die Vorflut erfolgen. Dies wäre auch hier über den im Nebental verlaufenden Buchbach mit relativ geringem Aufwand, entsprechender Rückhaltung und Vorfilterung zur Wasserbehandlung möglich. Zusammen mit den Entwässerungsanlagen können auch die notwendigen Fußweganbindungen zum Teil mit verwirklicht werden.

Die Erweiterung sollte jedoch erst dann durchgeführt werden, wenn die Möglichkeiten zur Innenentwicklung in der Ortsmitte von Burghaslach mit den bereits aufgezeigten Maßnahmen und die Potentiale aus den vorhandenen Bauflächen ausgeschöpft sind.

4.7 Innenentwicklung am Röthenweg

Der Röthenweg stellt die ursprüngliche Verbindungsstraße von Burghaslach nach Fürstenforst dar.
Er zweigt im Altort von der Durchgangsstraße ab und führt mit relativ steilem Straßengefälle senkrecht den Hang hoch nach Fürstenforst.

Auf halber Hanghöhe wurde bereits in den 80-iger Jahren eine Stichstraße errichtet um am attrakiven Südhang Wohnanwesen zu errichten. Unterhalb dieser Wohnanwesen bis zum Röthenweg liegt eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Diese kann zusammen mit Gartenflächen zwischen Friedhof und Staatsstraße für zukünftige Wohnbebauung genutzt werden.

Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Röthenweges müsste über eine Zufahrt am Jugendheim erschlossen werden, die bereits jetzt als Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzung und einer auf der Fläche befindlichen Maschinenhalle verwendet wird. Über die Zufahrt verläuft auch die Anbindung des im letzten Jahr durch die Gemeinde sanierten Mittelgässchens als Fuß- und Treppenweg nach Fürstenforst.

Kanalanschlüsse sind in der Staatsstraße vorhanden und können vom Stich am Jugendheim aus in das Baugrundstück verlegt werden.

Eine weitere zweite Anbindung wäre ggf. auch vom Röthenweg aus möglich (siehe Lageplan). Aufgrund der steilen Geländeböschung von der Wiesenfläche zum Röthenweg sind hier jedoch starke Eingriffe in die Topographie notwendig.

Die Entwicklungsfläche hat eine Größe von ***ca. 0,83 ha.*** *Bei Konzipierung einer verdichteten ortsgemäßen Bebauung können auf der Fläche* ***ca. 15 Wohneinheiten*** *entstehen. Die Fläche wären gut an den Altort angebunden.*

O:\PROJEKTE\BURGHASL\STU-Mühlgründlein\Bericht STU-West\Bericht SEK Mai 2012\2012-05-07-SEK-Bericht.tmd