



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BnatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
KWP	Kilowatt Peak
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
VU	Vorbereitende Untersuchungen
KDK	Kommunales Denkmalkonzept

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NEUDROSSENFELD

BERICHT VU

Stand: 03.12.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Neudrossenfeld
Adam-Seiler-Straße 1
95512 Neudrossenfeld

BEARBEITUNG

UmbauStadt PartGmbB
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main

fon 069 / 42 60 26 06
fax 069 / 42 60 26 10
email mail@umbaustadt.de
net www.umbaustadt.de

Martin Fladt
Alexander Breit

Eva Buck

Huyen Trang Dao
Julia Reuter

INHALTSVERZEICHNIS

AUFGABENSTELLUNG & BEARBEITUNGSPROZESS	4
11 Aufgabenstellung	5
12 Bearbeitungsprozess	5
13 Aufbau des Berichts	5
14 Öffentlichkeitsbeteiligung	6
UNTERSUCHUNGSGEBIET	8
2.1 Lage des Untersuchungsgebiets	9
2.2 Flächennutzungsplan	11
2.3 Bestehende Konzepte	11
2.4 Bestehendes Sanierungsgebiet	13
2.5 Bestehende Bebauungspläne	15
BESTANDSANALYSE	16
3.1 Historische Entwicklung	17
3.2 Demographie & Sozialstruktur	18
3.3 Wohnungsbestand	19
3.4 Städtebauliche Struktur	21
3.5 Öffentlicher Raum	22
3.6 Eigentümerstruktur	25
3.7 Zustand der Gebäude	29
3.8 Denkmäler & Baukultur	32
3.9 Energie & Klima	37
3.10 Verkehr & Mobilität	38
3.10.1 Fuß- und Radverkehr	38
3.10.2 Öffentlicher Verkehr	38
2.10.3 Motorisierter Verkehr	38
3.10.4 Ruhender Verkehr	38
3.11 Nutzungsstruktur	41
3.12 Einzelhandel & Dienstleistungen	41
FAZIT & SWOT-ANALYSE	42
SANIERUNGSZIELE & MASSNAHMEN	46
5.1 Aktueller Stand der Sanierung	47
5.2 Vision für das Untersuchungsgebiet	47
5.3 Sanierungsziele	48
5.4 Rahmenplan	49
5.5 Maßnahmen	50
HINWEISE ZUM VERFAHREN	58
6.1 Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	59
6.2 Stand der bisherigen Sanierungsverfahren	59
6.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	59
6.4 Wahl des Sanierungsverfahrens	59
6.5 Empfehlung zur Verfahrensart	60
ANHANG	62
7.1 Erläuterung der Rechtsfolgen eines Sanierungsgebiets	63
7.2 TOB - Beteiligung	64

AUFGABENSTELLUNG & BEARBEITUNGSPROZESS

I.1. AUFGABENSTELLUNG

Die Erstellung einer 'Vorbereitenden Untersuchung' dient der Vorbereitung, der Begründung, der Abgrenzung und der Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach BauGB. In Neudrossenfeld ist bereits ein Sanierungsgebiet im Ortskern und im Ortskern Altdrossenfeld ausgewiesen. Die hier vorgelegte Untersuchung ak-tualisiert den Wissens- und Erkenntnisstand von 1997.

Der Klimawandel, die Verkehrs- und Energiewende, der demographische Wandel und die zukünftige Bevölkerungsentwick-lung stellen Gemeinden und Städte in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor große Herausforderungen. Gleichzeitig stellt sich auch Neudrossenfeld, die Frage nach dem Erhalt und der Würdi-gung des historischen Erbes, das einen besonderen Wert darstellt und den Charakter von Neudrossenfeld ausmacht. In diesem Span-nungsfeld zwischen Gestaltung der Zukunft und Erhalt des Bestands bewegt sich die hier vorgelegte Vorbereitende Untersuchung.

Die Gemeinde Neudrossenfeld beschreibt mit der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung die Ausweisung eines räumlich und thematisch-inhaltlich aktualisierten und angepassten Sanierungsgebietes für die Ortskerne von Neu- und Altdrossenfeld.

Die Vorbereitende Untersuchung soll den Stand der Sa-nierung im bereits ausgewiesenen Sanierungsgebiet evaluieren so-wie den Sanierungszustand im Untersuchungsgebiet darstellen. Es wird der Umgriff des zukünftigen Sanierungsgebiets dargestellt und begründet. Es werden Handlungsbedarfe für den öffentlichen Raum identifiziert sowie konkrete Handlungsempfehlungen formuliert und es werden Sanierungsziele beschrieben, die zur Erreichung kommunal-öffentlicher und privater Sanierungsanfordernisse ange-strebt werden. Es soll der Handlungsrahmen für die kommenden 10 bis 15 Jahre aufgezeigt werden.

I.2. BEARBEITUNGSPROZESS

Die Vorbereitende Untersuchung entstand parallel zur Er-stellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und parallel zur Erstellung des Kommunalen Denkmalkonzeptes KDK, Modul 1: Erhebung der Denkmalwerte / Modul 2: Planung). Hierdurch konnten organisatorischer Aufwand, Recherche und die Öffentlichkeitsbeteiligung gebündelt werden.

Grundlage für die Empfehlungen der VU bilden eine aus-

I.4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der kombinierten Erstellung von ISEK, VU und KDK wurden zwei öffentliche Bürgerveranstaltungen durchgeführt, in denen der Bürgerschaft Zwischenstände vorgestellt wurden und diese Zwischenstände mit der Bürgerschaft diskutiert und weiter-entwickelt wurden. Die Ergebnisse dieser Beteiligung flossen in die Erarbeitung des ISEK, der VU und des KDK ein.

Die erste öffentliche Veranstaltung am 16.07.2021 diente a) im ersten Teil der Information der interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmer und b) im zweiten Teil dem Abfragen und Sammeln von Wünschen, Ansätzen, Vorschlägen und Ideen für Projekte in Neu- und Altdrossenfeld sowie dem Austausch der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger über die gesammelten und vorgetragenen Beiträge untereinander.

Die zweite öffentliche Veranstaltung am 17.07.2021 dien-te a) im ersten Teil der geführten Begehung der Ortskerne von Neu-drossenfeld und Altdrossenfeld und b) im zweiten Teil dem Zusam-menragen und Auswerten von Eindrücken aus der Begehung und der Formulierung von Wünschen, Ansätzen, Vorschlägen und Ideen für Projekte in Neu- und Altdrossenfeld. Auch hier bestand die Gele-genheit zum Austausch der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger über die gesammelten und vorgetragenen Beiträge untereinander.

Die Ergebnisse der Beteiligungen sind dokumentiert und können jederzeit bei der Gemeinde Neudrossenfeld erfragt werden.

Parallel wurde während der Erstellung der VU eine schriftliche Eigentümerbefragung unter den Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb des Untersuchungsgebiets durchgeführt, an der 66 Eigentümerinnen und Eigentümer teilgenommen haben. Die Ergebnisse dieser Befragung flossen ebenfalls in die Erarbeitung der VU ein. Insbesondere konnten hieraus Anregungen zur Ausgestal-tung kommunaler Beratungs- und Förderangebote abgeleitet wer-den. Die Ergebnisse der Befragung wurden graphisch aufbereitet und werden im vorliegenden Bericht durch einen grauen Hinter-grund kenntlich gemacht.



Abb. 11. Erste Beteiligung am 16. Juli 2021: Arpenskreis Ortszentrum Neudrossenfeld



Abb. 12. Gemeinsame Begehung mit Bürgern und Bürgern in Neudrossenfeld am 17. Juli 2021

2

UNTERSUCHUNGSGEBIET

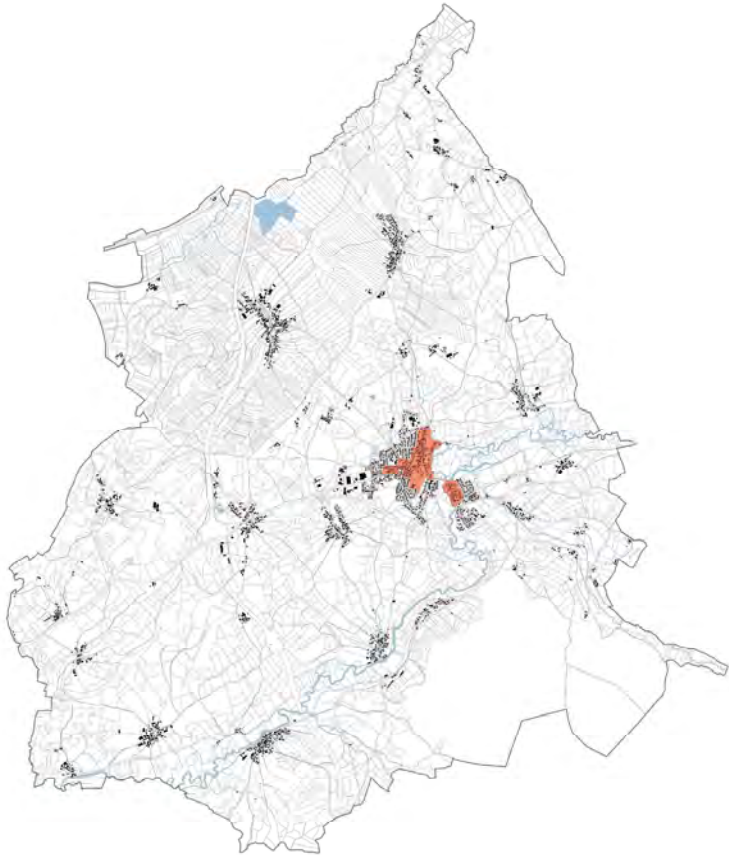


Abb. 2.1 Gesamtgemeinde Neudrossenfeld und Untersuchungsgebiet in Neu- und Altdrossenfeld

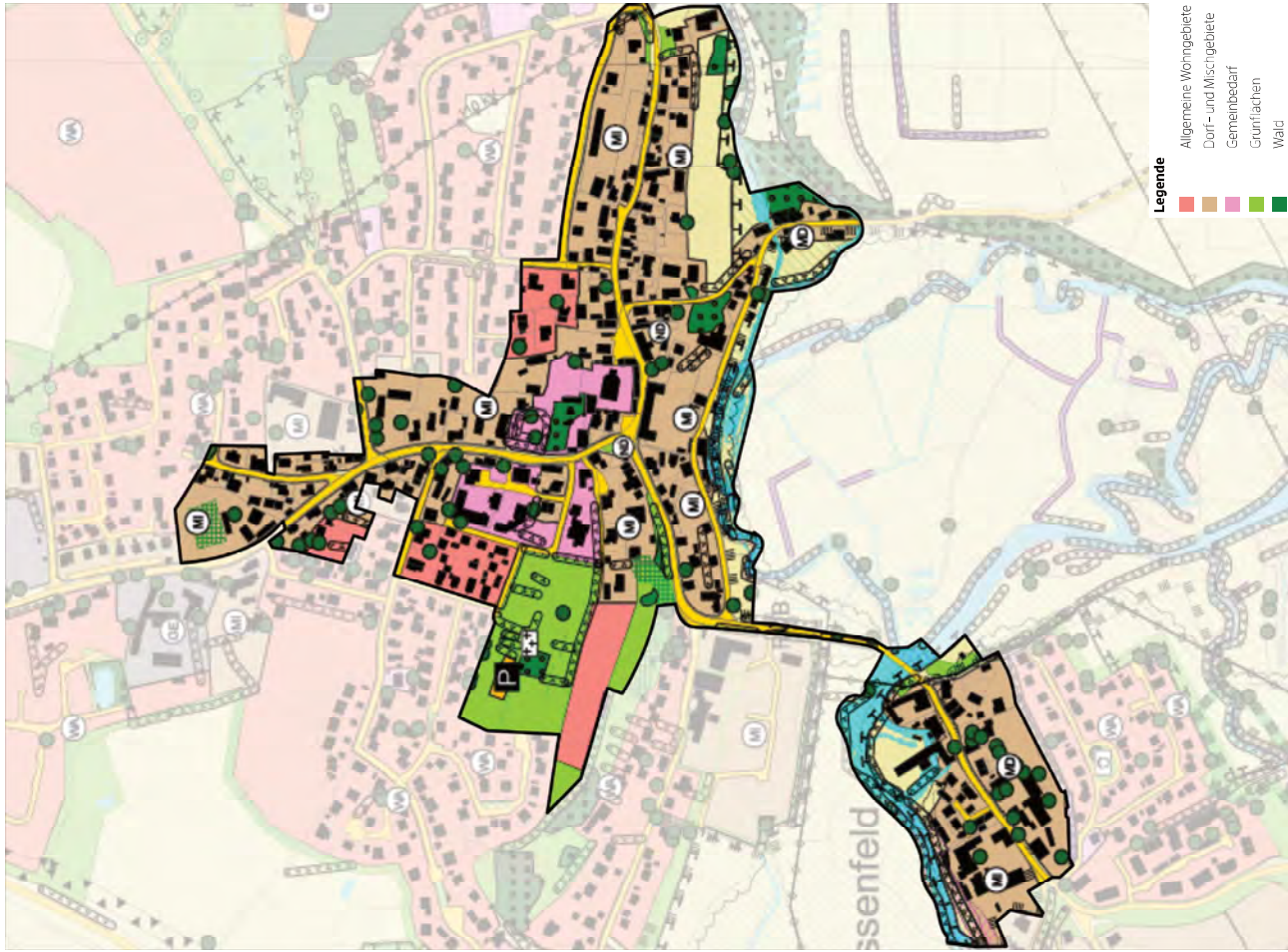
2.1 LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 29 Hektar und umschließt die Ortskerne der beiden Ortsteile von Neu- und von Altdrossenfeld; siehe auch Darstellungen auf den Seiten 13, 15 und 17.

Zwischen den beiden Ortsteilen erstreckt sich das Tal des Roten Main. Die historische Mainbrücke verbindet die beiden Teile des Untersuchungsgebiets. Westlich von Neudrossenfeld stellt der Limmersdorfer Forst einen wichtigen Naturraum der Region dar. Die beiden Hauptverkehrsstraßen Kulmbacher Straße und Bayreuther Straße sowie die vielbefahrene Wohnstraße Ledergasse durchfahren das Untersuchungsgebiet. Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich außerdem der Friedhof, das Neudrossenfelder Rathaus, das privatisierte Schloss, die Hl. Dreifaltigkeitskirche, das Areal

des Bräuwerck und das Lindenbaummuseum. Die Platzfolge von Schlossplatz, Kirchhof und Marktplatz bilden gemeinsam mit den vorgenannten anliegenden Gebäuden das historisch gewachsene Ensemble der Ortsmitte von Neudrossenfeld.

Eine ausführliche Beschreibung der Entstehung und der Entstehungsgeschichte der Siedlungen Neudrossenfeld und Altdrossenfeld ist im Kommunalen Denkmalkonzept (KDK, Modul 1) niedergelegt.



Legende

- Allgemeine Wohngebiete
- Dorf- und Mischgebiete
- Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Wald

Abb. 2.2 Ausschnitt Flächennutzungsplan (M 1:5.000)

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neudrossenfeld stammt aus dem Jahr 2001. Er zeigt bestehende und geplante Flächen für Wohnen und Gewerbe sowie Verkehrs- und Grünflächen. Zum Flächennutzungsplan gehört auch eine ausführliche textliche Begründung der Festsetzungen und eine Erklärung der Planungsziele für alle Themenbereiche.

Der Flächennutzungsplan weist das Untersuchungsgebiet zum größten Teil als Mischgebiet (MI) aus. Ausnahmen bilden ausgewiesene Grünflächen, welche vor allem im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets zu finden sind. Darunter fällt der Friedhof sowie die südlich an das Seniorenheim angrenzende Grünfläche, die einerseits als Freiraum historisch belegt ist (siehe KDK) im FNP aber teilweise als ausgewiesenes Wohngebiet aufgeführt wird. Weitere Ausnahmen bilden die zentral gelegenen Gemeinbedarfsflächen sowie einige Teilbereiche, die als reine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind und an den östlichen und westlichen Ortsrändern Neudrossenfelds liegen.

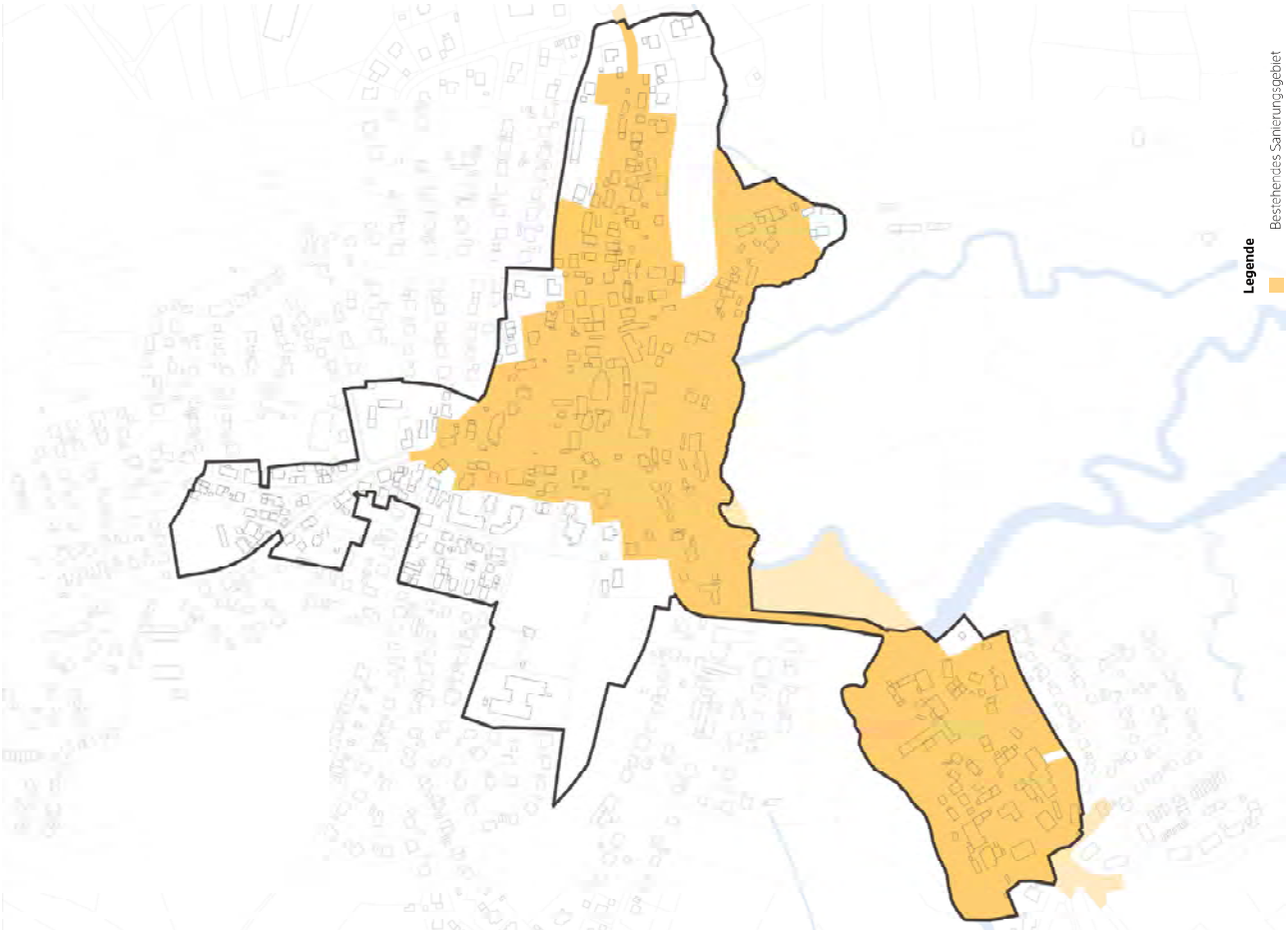
2.3 BESTEHENDE KONZEPTE

Die für die Erstellung der VU Neudrossenfeld relevanten und bereits vorhandenen Konzepte, sind:

- Die Vorbereitende Untersuchung und die Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet aus 1997
- Die Gestaltungssatzung aus 2005
- Das Einzelhandelskonzept Neudrossenfeld aus 2009
- Der Regionalplan Oberfranken-Ost

Sämtliche Konzepte sind bereits etliche Jahre alt und spiegeln nicht mehr den aktuellen Status-Quo in 2021 wieder.

Lediglich der Regionalplan Oberfranken-Ost wird als staatliches Planungsinstrument kontinuierlich fortgeschrieben; die aktuell vorliegende Fassung stammt von 2018. Hierin ist Neudrossenfeld als sogenanntes Grundzentrum klassifiziert.



2.4 BESTEHENDES SANIERUNGSGEBIET

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat im August 1997 bereits Teile der historischen Ortskerne von Alt- und Neudrossenfeld zum Sanierungsgebiet erklärt. Das Sanierungsgebiet hat eine Fläche von 18,1 Hektar und ist somit rund 10 Hektar kleiner, als der aktuelle Untersuchungsraum zur Vorbereitenden Untersuchung 2021. Im westlichen Bereich wird das Sanierungsgebiet durch die Adam-Seiler-Straße begrenzt. Im Norden endet das Sanierungsgebiet an der Einmündung Neuenreuther Straße in Kulmbacher Straße.

Die nebenstehende Grafik zeigt in gelbem Farbton die Abgrenzung des Sanierungsgebiets von 1997 und als schwarze Linie das Untersuchungsgebiet zur VU 2021.

AKTUELLER STAND DER SANIERUNG

Im Laufe der Jahre seit Festlegung des Sanierungsgebiets in 1997 erfolgte die Umgestaltung der Ortsmitte mit Pflasterung von Marktplatz und Schlossplatz sowie Teilen der Bayreuther Straße und der Kulmbacher Straße in der Gestaltung, wie sie bis heute in 2021 besteht. Diese Pflasterung in der gesamten Ortsmitte von Neudros-

senfeld ist nach mehr als zwei Jahrzehnten der Nutzung in weiten Teilen stark beschädigt und nicht mehr funktional. Die Begebarkeit, und schon gleich die Barrierefreiheit ist an zahlreichen Stellen nicht mehr gegeben. Auch resultiert aus der groben und schadhafte Pflasterung eine Lärmbelastung der Anwohnerinnen und Anwohner.

Mit der Sanierung des Bräuwerk und der Wiedereröffnung der Gastronomie im Bräuwerk-Gebäude und im Bräuwerk-Biergarten, mit der Schaffung des Lindenbaummuseums und mit der Sanierung und Wiederinbetriebnahme der Brauerei und des Eishauses wurden drei wichtige Sanierungsbausteine zur Revitalisierung der Ortsmitte erfolgreich umgesetzt.

In Aldrossenfeld ist vor einiger Zeit bedauerlicherweise ein denkmalgeschütztes Haus abgebrochen worden.

Das vormalig formulierte Sanierungsziel, das Einzelhandelsangebot im Ortskern von Neudrossenfeld zu halten, konnte nicht erreicht werden; die neuen großflächigen Einzelhandelsangebote liegen am nördlichen Ortsrand und in Unterbrücklein.

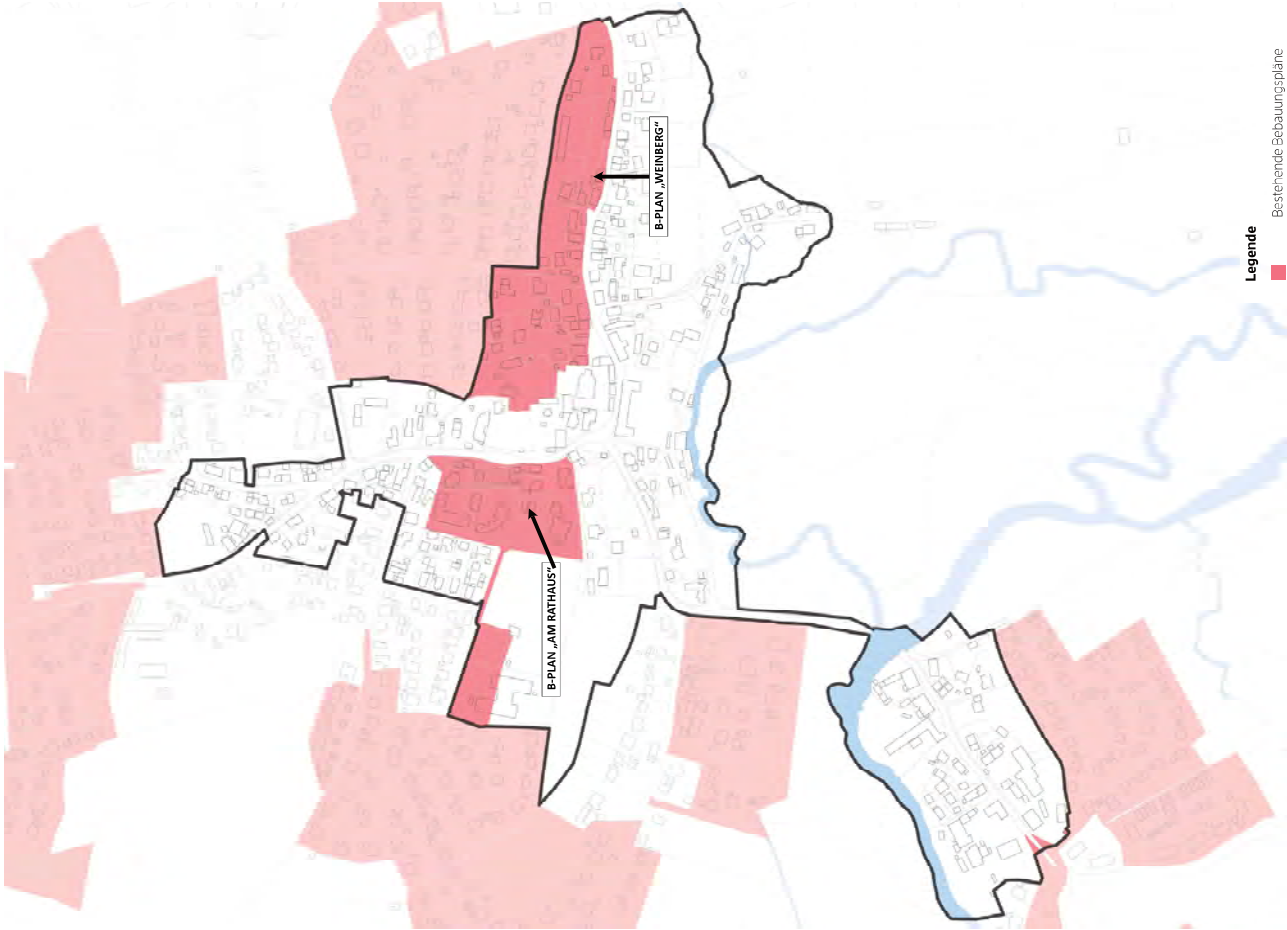


Abb. 2.4. Bestehende Bebauungspläne in Neu- und Aldrossenfeld (M 1:5 000)

2.5 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Vom Untersuchungsgebiet ist nur ein vergleichsweise kleiner Teil durch bestehendes Baurecht belegt. Der Bebauungsplan „Am Rathaus“ wurde im Jahr 1993 beschlossen und umfasst einen Teil im Westen des Untersuchungsgebiets; dieser B-Plan setzt den Bereich als Mischgebiet fest. Der Bebauungsplan „Am Weinberg“ wurde im Jahr 1976 beschlossen. 1993 und 2021 wurden kleinere Änderungen vorgenommen. Darunter fallen zum Beispiel Änderungen an der Bebauungsgestaltung, sowie die Unnützung der Fläche des ehemaligen Versorgerbetriebs am Markgraf-Friedrich-Weg.

Bebauungspläne sind rechtlich verbindlich und beeinflussen daher in ihren Geltungsbereichen stark die städtebauliche Entwicklung. Bei Maßnahmen im Sanierungsgebiet müssen die bestehenden Bebauungspläne beachtet und in die Planungen eingebunden oder, wenn nötig, geändert werden.

3

BESTANDSANALYSE

3.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

An dieser Stelle folgt nur ein kurzer Überblick über die Geschichte der Gemeinde Neudrossenfeld. Ein ausführlich formulierter Abriss der historischen Entwicklung der Gemeinde Neudrossenfeld ist im kommunalen Denkmalkonzept (KD) Modul 1. Denkmalewerte erfasst und nachzulesen.

FRÜHZEIT, ERSTE ZEUGNISSE

Neudrossenfeld kann auf eine lange Stadtgeschichte zurückblicken. Die ersten Siedlungszugnisse stammen bereits aus dem 6. Jh v. Chr. von keltischen Völkern. Einige Jahrzehnte vor Christi Geburt ließen sich die Germanen im Raum Neudrossenfeld nieder.

SPÄTES MITTELALTER

Eine erstmalig geplante Besiedlung fand im 10. und 11. Jh. unter den Schweinfurter Markgrafen statt. Die Erben, das Geschlecht der Andechs-Meranier, führten diese weiter voran. Es ist

davon auszugehen, dass Neu- und Altdrossenfeld zunächst als eine gemeinsame Siedlung gegründet wurden. Dafür spricht, dass in der ersten urkundlichen Erwähnung aus dem Jahr 1285 die Siedlung als „Drossenfeld“ bezeichnet wurde. Erst einige Jahre später wird Altdrossenfeld eigenständig als drossenfeld minori erwähnt. Bevor Neudrossenfeld sich zu einem Dorf weiterentwickelte, bestand es wohl hauptsächlich aus einer Streusiedlung einzelner Höfe. Zu diesem Zeitpunkt gab es jedoch auch schon eine Kirche, zwei Mühlen, ein Schloss sowie einzelne Häuser entlang der Ledergasse.

NEUZEIT

Die frühe Neuzeit war vor allem durch den 30jährigen Krieg und mehrere Pestepidemien geprägt. Daraus folgte eine Stagnation und der Verfall vieler Güter Neudrossenfelds.

Im 18. Jh. erlebte Neudrossenfeld mit der Ellrodt-Herrschaft einen deutlichen Aufschwung. 1729 ging der Besitz des Ritterguts durch Erbschaft an die Familie Ellrodt über. Nachdem Reichsgraf Philipp von Ellrodt die Anteile der übrigen Erbberechtigten erwarb, war er 1755 alleiniger Besitzer. Sein Ziel war es, das Dorf zu einem standesgemäßen Herrensitz auszubauen. Es folgten Jahre mit großen baulichen Veränderungen. In diesem Zeitraum entstanden unter anderem die Hl. Dreifaltigkeitskirche, das Pfarrhaus, die Seitenflügel des Schlosses und die Terrassengärten. Nachdem Philipp von Ellrodt's Sohn 1765 und er selbst zwei Jahre später verstarben, ging der Besitz des Ritterguts größtenteils in bürgerliche Hände über.

INDUSTRIALISIERUNG

1864 eröffnet in Altdrossenfeld die erste Postexpedition mit einer Postkutsche nach Bayreuth. 1909 folgte die Eröffnung der Bahnstrecke in Richtung Bayreuth, der Bahnhof wurde am südlichen Ortsrand von Altdrossenfeld errichtet. Die schienengebundene Personenbeförderung wurde 1973 wieder eingestellt. Im Jahr 1922 wurde Neudrossenfeld an das Stromnetz angeschlossen.



Abb. 3.1. Neu- und Altdrossenfeld um 1850

Bevölkerungsentwicklung in Neudrossenfeld, 1956 bis 2019

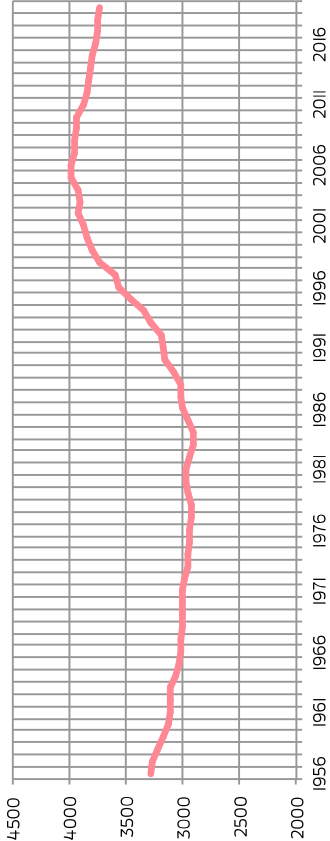


Abb. 3.2. Gesamtbevölkerungsentwicklung in Neudrossenfeld, 1956 bis 2019

3.2. DEMOGRAPHIE & SOZIALSTRUKTUR

ALTERSSTRUKTUR

Laut Statistik Kommunal hat das Durchschnittsalter in Neudrossenfeld im letzten Jahrzehnt kontinuierlich zugenommen; ein Trend, der deutschlandweit zu beobachten ist. Im Jahr 2017 betrug das Durchschnittsalter in Neudrossenfeld 45,3 Jahre. Der aktuelle Demographiespiegel für Neudrossenfeld bestätigt diese Daten und prognostiziert, dass sich die Entwicklung so in Zukunft noch fortsetzen wird. Bis 2031 wird der Anteil an Senioren (>65 Jahre) um fast 40 % steigen.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In den Jahrzehnten vor der deutschen Wiedervereinigung war die Einwohnerzahl in der Gemeinde Neudrossenfeld relativ stabil und schwankte zwischen etwa 2.900 und 3.100 Einwohner. Ab 1989 nahm die Einwohnerzahl dann stetig zu bis zum Höhepunkt im Jahr 2005, wo am Stichtag (31.12.2005) insgesamt 3.983 Einwohner gemeldet waren. Seitdem nimmt die Einwohnerzahl wieder kontinuierlich ab. Am 31.12.2019 waren 3.739 Einwohner in der Gemeinde Neudrossenfeld registriert.

Veränderung der Bevölkerung 2031 gegenüber 2017 nach Altersgruppen in Prozent

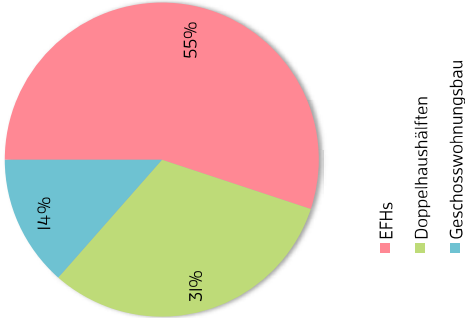


Abb. 3.3. Veränderung der Bevölkerung in %, 2017 bis 2031 (Prognose). Ausschnitt aus dem Bayerischen Demographiespiegel 2017

3.3 WOHNUNGSBESTAND

Verteilung Wohnungsbestand auf Gebäudetypen, 2019

Der Wohnungsbestand in Neudrossenfeld ist in den letzten 20 Jahren stark und fast durchgängig gestiegen. 2019 gab es in Neudrossenfeld knapp 1.800 Wohnungen, mit durchschnittlich 2,1 Einwohnerinnen und Einwohnern und 56,2 qm Wohnfläche pro Person. Damit wohnt es sich in Neudrossenfeld sehr großzügig: die durchschnittliche Belegung 1987 waren noch durchschnittlich 2,8 Personen pro Wohnung und 38,1 qm pro Person. Die Entwicklung in Neudrossenfeld folgt damit den bundesweiten Trends zu größeren Wohnflächen und kleineren Haushalten.



Der bestehende Wohnungsmix in Neudrossenfeld ist für diese Entwicklung denkbar ungeeignet. Über die Hälfte der Wohneinheiten in Neudrossenfeld entfallen auf Einfamilienhäuser, noch einmal fast ein Drittel auf Doppelhaushälften – alles potenziell große Wohnungen für große Haushalte. Lediglich 14 % der Wohnungen sind in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (Geschosswohnungsbau) untergebracht. Auch die Eigentümerbefragung zeigt, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets die Befragten überwiegend über Ein- und Zweifamilienhäuser (77%) verfügen. Lediglich 3% entfallen hier auf Wohnungen (siehe Kap. 3.6).

Wohnungsbestand in Neudrossenfeld, 1987–2019

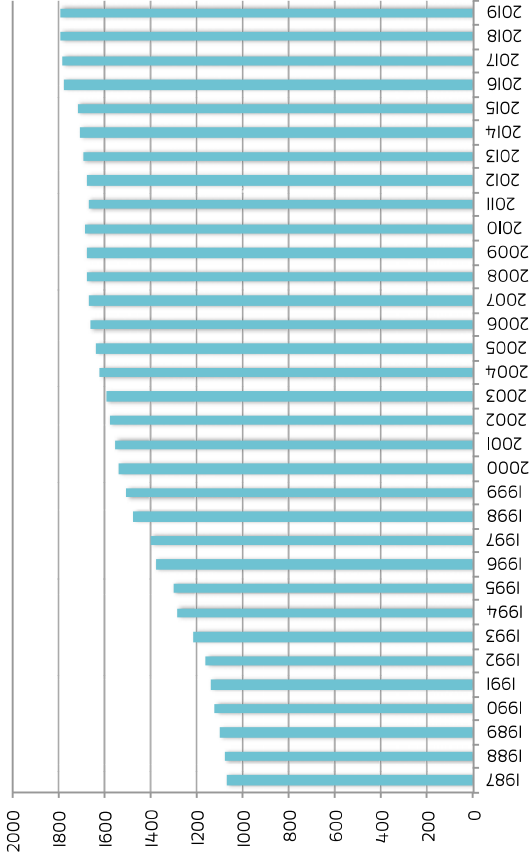


Abb. 3.5 Wohnungsbestand in Neudrossenfeld, 1987–2019



Abb. 3.6 Schwarzplan (M 1:5 000), Siedlungsstruktur Neudrossenfeld und Altdrossenfeld

3.5 ÖFFENTLICHER RAUM

Schloss- und Marktplatz

Das Zentrum des Ortsteils Neudrossenfeld ist das Ensemble aus Schloßplatz und Marktplatz. Die Plätze liegen zentral im Ortsteil, verbinden wichtige Nutzungen (Schloss, Kirche, Bräuwerk) und werden auch als Aufstellfläche für Feste genutzt. In den 1990er Jahren wurden sie mit einer Pflasterung versehen, die inzwischen ihr Alter und starke Beschädigungen deutlich zeigt und dringend erneuert werden muss. Aktuell werden die Plätze auch als Parkplätze genutzt. Am Schlossplatz finden sich eine Pizzeria mit kleinem Außenbereich sowie eine Bäckerei.



Abb. 3.7. Blick auf den Marktplatz in Richtung Osten

Westlich des Schlossplatz liegt eine kleine innerstädtische Grünanlage mit Skulpturengarten und Wasserspiel, die zwar ansprechend gestaltet, aber aufgrund ihrer Größe, Lage und schlechten Erreichbarkeit nicht als Verweilort geeignet werden kann.



Abb. 3.8. Blick auf den Schlossplatz in Richtung Westen

KIRCHHOF UND KIRCHGARTEN

Kirchhof und Kirchgarten liegen zwischen Schlossplatz und Marktplatz grenzen unmittelbar an diese an; sie bilden für Fußgängerinnen und Fußgänger eine gute Wegeverbindung zwischen beiden Plätzen. Allerdings fehlt es an einer ansprechenden Freiraumgestaltung, wodurch der Bereich keine einladende Aufenthaltsqualität bietet. Dies betrifft auch den Bereich nördlich der Dreifaltigkeitskirche.

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

Neu- und Altdrossenfeld verfügen innerörtlich über wenige öffentliche Grünflächen, was aber aufgrund der Größe der Gemeinde und ihrer Lage in der umgebenden Landschaft nur wenig ins Gewicht fällt. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen sind fast alle nicht gestaltete Wiesen. Dazu zählt innerhalb des Untersuchungsraums die Wiese südlich des Friedhofs und Seniorenheims (Abb. 15) sowie der Bereich des Pfarrgartens. Auch dieser ist derzeit nicht gestaltet und bietet daher keine besondere Aufenthaltsqualität.



Abb. 3.9. Kirchhof, südlich der Dreifaltigkeitskirche

Der Ortsteil Altdrossenfeld liegt auf der Südseite des Rotten Main im Tal. Beidseits der Straße 'Altdrossenfeld' reihen sich eine Vielzahl von historisch gewachsenen Gebäuden: landwirtschaftliche Gehöfte (mit den Wohnhäusern der Herrschaften, mit Wohnhäusern, mit Stall- und Scheunengebäuden), Brauerei-Anlagen mit Gasthof, Handwerksbetriebe (Schmiede, Mühle) und einfachen Wohnhäusern. Die in jüngster Vergangenheit entstandene südliche Hälfte von Altdrossenfeld besteht aus einem Bereich mit frei stehenden EFHs und einem Bereich mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

3.4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Im Ortsteil Neudrossenfeld bildeten die Ledergasse und die Kulmbacher Straße ursprünglich die zwei wichtigsten Straßen, entlang derer sich der Ort entwickelte und erstreckte. Hier findet man auch heute noch den größten Teil des historisch belegten Gebäudebestandes, u.a. mit Schloß, Kirche, alten Wohnhäusern und Bauernhöfen. Die Einfamilienhausgebiete, die den Ort heutzutage umrahmen, wurden vornehmlich erst in der Nachkriegszeit errichtet.

Der zentrale öffentliche Raum in Neudrossenfeld ist die Abfolge von Schlossplatz mit Kulmbacher Straße und Bayreuther Straße sowie, etwas weiter östlich, der Marktplatz, der heute vornehmlich als Parkplatz genutzt wird. Im Ortszentrum gibt es seit den 1990er Jahren eine integrierte und durchgehend geplante Pflasterung des öffentlichen Raums, die allerdings nach über 20 Jahren intensiver Nutzung stark beschädigt und dringend erneuerungsbedürftig ist.

ORTSDURCHFABRT KULMBACHER- UND BAYREUTHER STRASSE

Die Kulmbacher Straße und die Bayreuther Straße bilden zusammen die Hauptschließung des Ortschafts Neudrossenfeld; sie führen direkt durch die Ortsmitte. Trotz der vorhandenen Umgebungsstraße B 85 wird der Straßenraum durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Des weiteren ist an vielen Stellen der Kulmbacher Straße und der Bayreuther Straße die Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit nicht gegeben. Auch auf der Bayreuther Straße, auf Höhe des anschließenden Schlossplatzes, ist die in den 1990er Jahren angelegte Pflasterung mit ihrem starken Schadensbild vorzuführen, welche eine Lärmbelastung, eine starke Einschränkung der Barrierefreiheit und teils auch eine Verkehrsgefährdung darstellt. An einigen Bereichen sind auch die Seitenbereiche für Fußgängerinnen und Fußgänger nur unzureichend ausgebaut (siehe Abb. 3.11.).

Im nördlichen Bereich der Kulmbacher Straße finden sich die Bäckerei „Lanzendorfer Backparadies“ und die Metzgerei „Wermer Linhardt“.

LEDERGASSE

Die Ledergasse erstreckt sich vom Marktplatz in Richtung Osten bis zur Friedrich-von-Ellrodt-Schule. Sie spielt für den historischen Kontext Neudrossenfelds eine wichtige Rolle, da hier der größte Teil des historischen Baubestandes vorzufinden ist. Wie in der Kulmbacher Straße und Bayreuther Straße stellt auch hier die sehr grob ausgeführte Natursteinpflasterung ein Problem dar. Sie verursacht Lärm und stellt eine Verkehrsgefährdung dar. Weiterhin sind in der Ledergasse keine Seitenbereiche für Fußgängerinnen und Fußgänger angelegt. Da ein Teil der Schulkinder den Straßenraum der Ledergasse als Schulweg nutzt, stellt das Fehlen der Seitenbereiche einen erheblichen Mangel in Bezug auf die Verkehrssicherheit dar.



Abb. 3.10. Grünfläche südlich von Friedhof und Seniorenheim



Abb. 3.11. Kulmbacher Straße / Ecke Neuenrather Straße



Abb. 3.12. Ledergasse

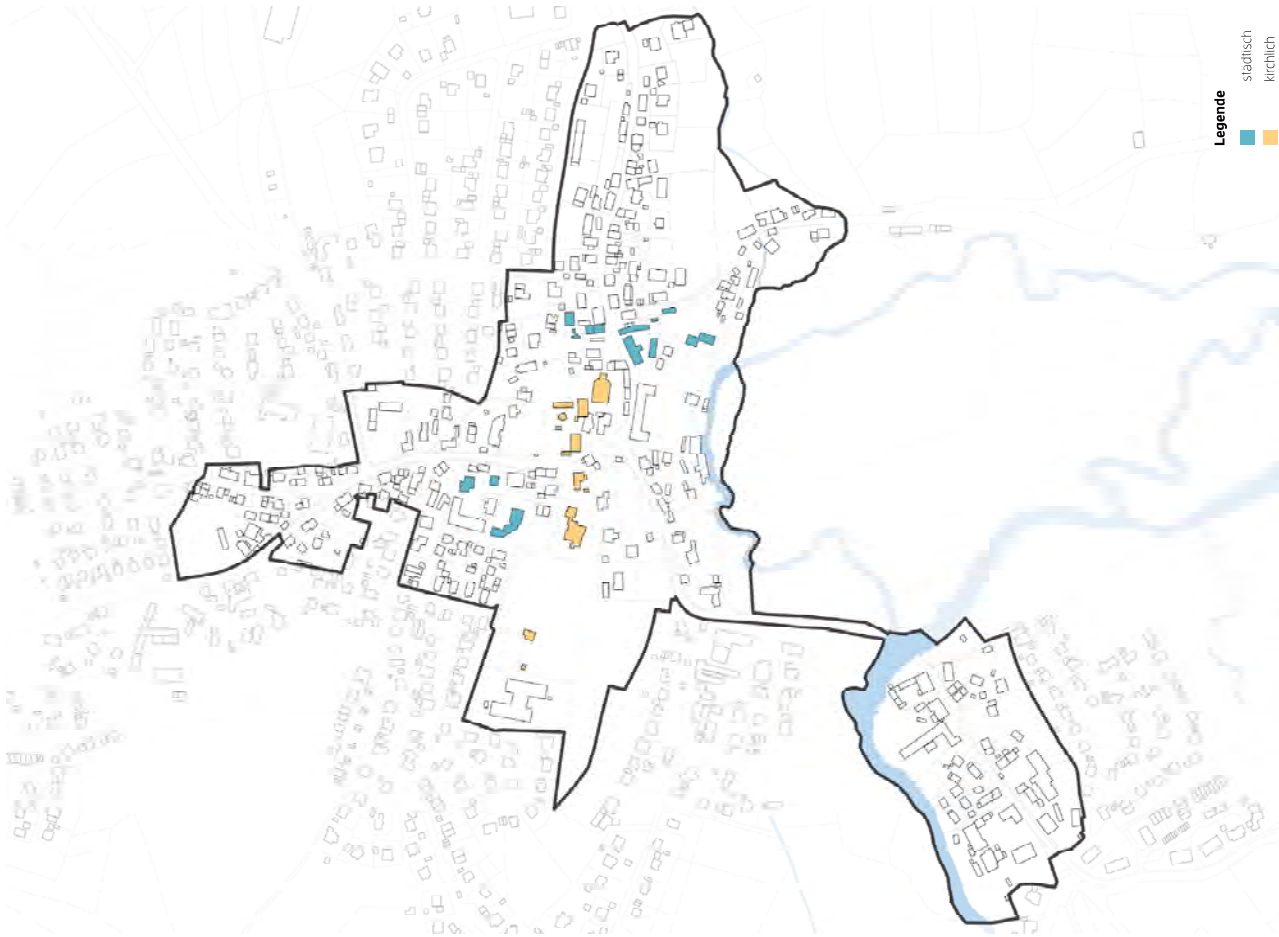


Abb. 3.13. Abbildungsbezeichnung

3.6 EIGENTÜMERSTRUKTUR

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privatbesitz. Die öffentliche Hand verfügt über Grundbesitz, dieser beschränkt sich jedoch überwiegend auf Grundstücke mit öffentlicher Nutzung. Darunter fallen das Bräuerwerk und das Lindenbaummuseum. Eine Ausnahme bildet das Wohnhaus am Marktplatz 13. Auch die Kirchen halten Grundbesitz, welcher sich auf Grundstücke mit öffentlichen Nutzungen begrenzt und sich in der Ortsmitte Neudrossenfelds konzentriert.

Damit entzieht sich der überwiegende Teil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet der direkten Kontrolle durch die Kommune. Bei geplanten Entwicklungsmaßnahmen müssen gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern einvernehmliche Lösungen gesucht und entwickelt werden.

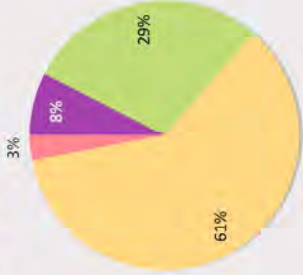
Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich nicht alle im Eigentum der Gemeinde. Die wichtigsten Haupterschließungsstraßen Kulmbacher, Bayreuther sowie die Waldauer Straße und die Straße 'Altdrossenfeld' befinden sich im Eigentum des Landkreises Kulmbach, was die Entwicklung konkreter kommunaler Projekte erschweren kann.

Frage 3: Eigentümerverhältnisse



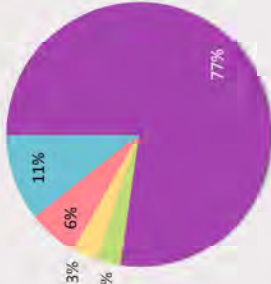
Alleinigere Eigentümer
Mehrere Eigentümer

Frage 4: Eigentumsdauer



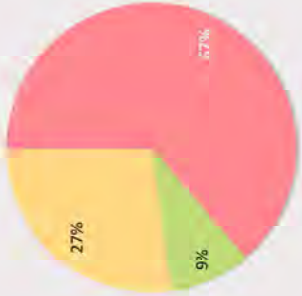
0 bis unter 5 Jahre
5 bis unter 15 Jahre
länger als 15 Jahre
keine Angabe

Frage 1: Hausart



Ein-/Zweifamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
Gewerblich genutzte Immobilie
Garten- / Baugrundstück

Frage 2: Eigennutzung / Vermietung



reine Eigennutzung
Eigennutzung & Vermietung
reine Vermietung

ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Alle 369 Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden an-
geschrieben und aufgefordert an der Eigentümerbefragung teilzu-
nehmen. Tatsächlich teilgenommen haben 66 Eigentümerinnen und
Eigentümer, was einer Rücklaufquote von ca. 17,9 % entspricht.

Aus den Ergebnissen der Eigentümerbefragung können
Rückschlüsse auf die Strukturen im Privatbesitz geschlossen wer-
den.

Mehr als 75% der Befragungsteilnehmer sind im Besitz
eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Lediglich 3% gaben an Eigentü-
merin/Eigentümer einer Wohnung zu sein.

Auffällig ist, dass eine große Mehrheit seit mehr als 15
Jahren im Besitz ihres Eigentums ist. Dies lässt auf eine hohe Wohn-
zufriedenheit und eine große Stabilität in der Bevölkerung schlie-
ßen, anders ausgedrückt auf eine geringe Fluktuation. Ebenso ist

festzustellen, dass ein überwiegender Anteil der Befragungsteilneh-
mer ihr Eigentum komplett selbst nutzt. Auch dies bestätigt die Sta-
bilität in der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet.

Weiterhin liegen 89% der Grundstücke im Alleineigentum
einer Eigentümerin oder eines Eigentümers. Lediglich 11% befinden
sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

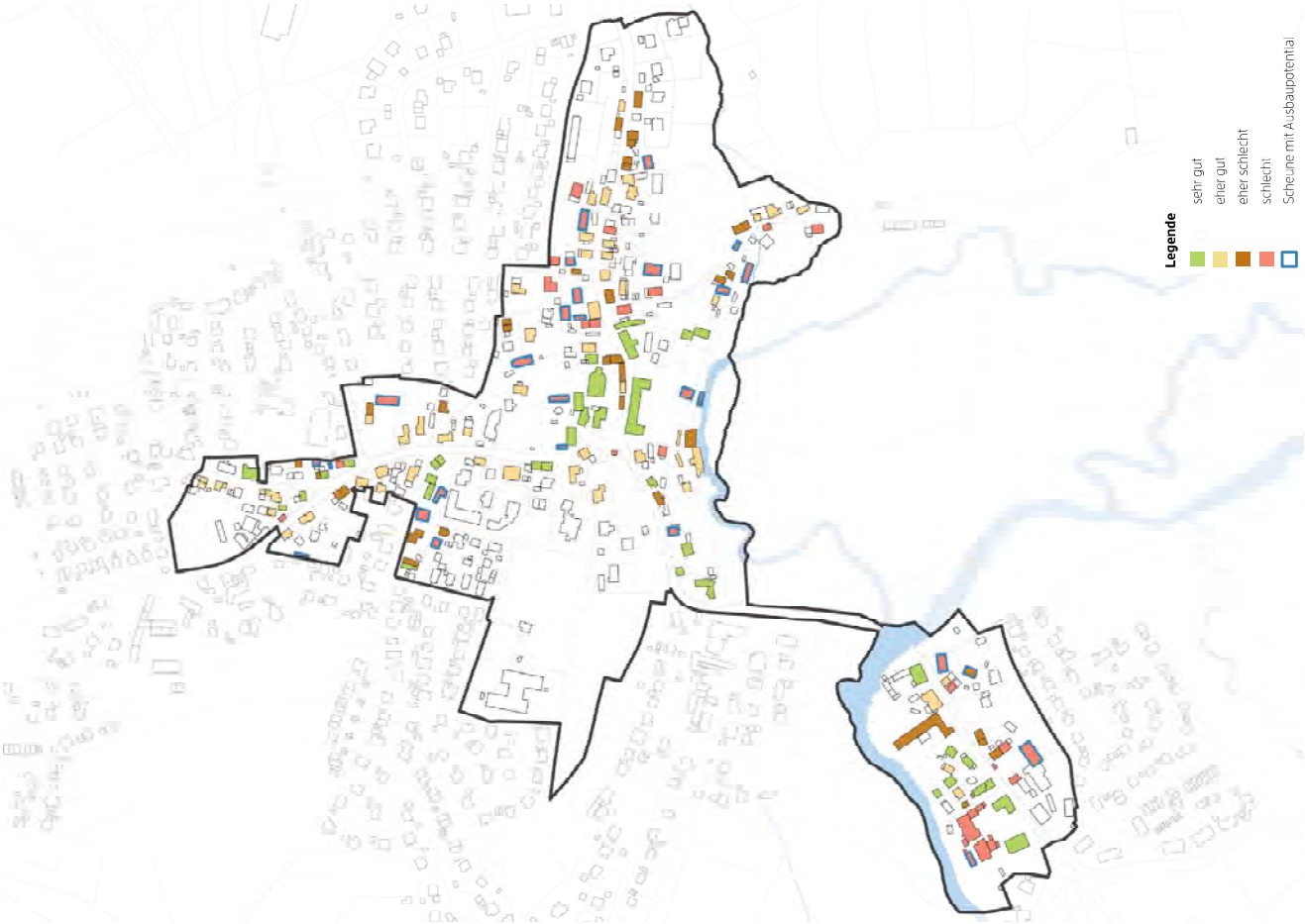


Abb. 3/14. Zustand Gebäudesubstanz (M 1:5 000)

3.7 ZUSTAND DER GEBÄUDE

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde zum Zeitpunkt der Begehung im Sommer 2021 bewertet wie in der nebenstehenden Karte dargestellt.

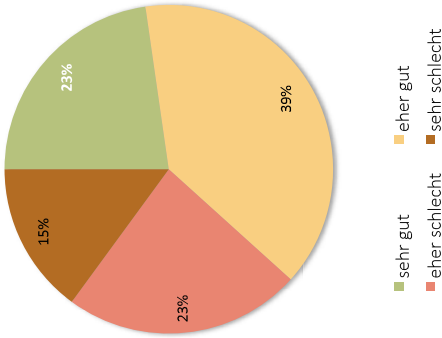
Die Untersuchung hat eine Bewertung der Gebäudezustände in vier Kategorien ergeben. Unter den Gebäuden in sehr gutem Zustand (grün) finden sich auch eine Reihe der historisch bedeutenden Gebäude. Die Bemühungen und Anstrengungen der institutionellen und privaten Eigentümer, den bedeutenden historischen Bestand zu sichern und zu bewahren, kann man an dieser Stelle als äußerst positiv und weitgehend gelungen hervorheben.

Gleichwohl gibt es auch eine Reihe von Gebäuden in eher schlechtem Zustand (orange) und schlechtem Zustand (rot), sowohl in privatem Eigentum, wie auch in kommunalem oder institutionellem Eigentum. Auch diese Gebäude zu sichern, zu sanieren, zu modernisieren und wieder einer Nutzung zuzuführen, muss das Ziel der kommenden Jahre sein.

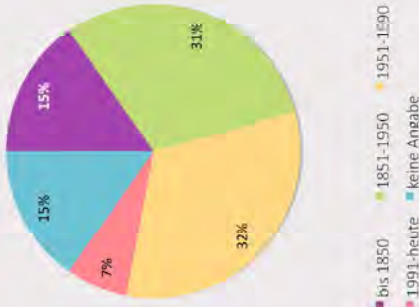
Die Untersuchung benennt und unterscheidet als eigenen Gebäudetyp die in Neu- und Alldrossenfeld zahlreich vorhandenen Scheunen (blau). Im Erhalt dieser Gebäude wird eine wesentliche

Aufgabe zur Sicherung des Ortsbildes gesehen; in der Sanierung und Modernisierung und im Umbau und der Umnutzung dieser Gebäude wird ein großes Potenzial zur Schaffung von Wohnraum gesehen.

Zustand der Gebäude



Frage 5: Alter der Gebäude



Frage 5: Modernisierung



ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Die ältesten Häuser im Untersuchungsgebiet stammen aus dem 17. Jh.. Der Anteil der Gebäude, älter als 1850, fällt innerhalb der Befragung mit 15% relativ gering aus. Die meisten Gebäude stammen aus den Jahren 1851 bis 1950 mit 32%, dicht gefolgt von Gebäuden aus der Nachkriegszeit 1951 bis 1990 mit 31%.

Aus der Befragung geht hervor, dass mit 22% der größte Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der letzten 10 Jahre Sanierungen oder Modernisierungen vorgenommen haben. Allerdings ist das Ergebnis dieser Frage mit Vorsicht zu betrachten, da knapp 50% der Teilnehmerinnen und Teilnehmer diese Frage nicht beantwortet haben.

Die Frage 14 der Eigentümerbefragung beschäftigte sich mit der Thematik, welche Maßnahmen zum einen am Gebäude und zum anderen im Haus oder in der Wohnung zurzeit nicht geplant sind, aber notwendig wären. Dabei ist auffällig, dass die am häufigsten genannten Maßnahmen jene sind, die für eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung der Gemeinde eine besondere Wich-

tigkeit darstellen. In der Kategorie Maßnahmen am Gebäude gaben jeweils mehr als 25% an, dass eine Modernisierung/Sanierung der Fassaden und Fassadendämmung notwendig ist. Direkt danach folgen die Punkte Dachdämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Einbau oder die Erneuerung der Heizungsanlage. Bei notwendigen Maßnahmen im Haus oder der Wohnung werden besonders oft, das BAD/WC sowie Gas-/Wasser und Elektroleitungen genannt.

Hemmnisse, warum Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Gebäude nicht sanieren oder modernisieren sind vor allem finanzielle Gründe. Mit jeweils mehr als 30% wurden die Begründungen „keine attraktive Förderung“, „fehlendes Eigenkapital“ und „zu hohe Kosten“ angegeben. 27,1 % gab an, dass eine Modernisierung zurzeit nicht nötig ist.

Frage 14: Maßnahmen am Gebäude



3.8 DENKMÄLER & BAUKULTUR

DENKMALSCHUTZ

Alle ausgewiesenen Baudenkmäler in den beiden Ortsteilen Alt- und Neudrossenfeld, liegen in den historischen Ortskernen. Der überwiegende Teil der Baudenkmäler liegt in Neudrossenfeld. Besonders die Hl. Dreifaltigkeitskirche, das Schloss mit den anschließenden Terrassengärten und das Bräuwerk stechen hervor. Zusammen mit den angrenzenden Plätzen (Schlossplatz, Kirchhof und Kirchgarten, Marktplatz) bilden sie ein starkes stadtbildprägendes Ensemble.

In Altdrossenfeld liegen alle Baudenkmäler entlang der Straße 'Altdrossenfeld'. Direkt am nördlichen Ortszugang befindet sich die Alte Mainbrücke und die ehemalige Schneid- und Mahlmühle, deren Scheune heute zu einem Wohnhaus umgebaut wurde.

BAUKULTUR

Neudrossenfeld verfügt über die formal denkmalgeschützten Objekte hinaus über eine Vielzahl an gut erhaltenen ortsbildprägenden Altbauten, die aufgrund ihrer Lage und Größe das Ortsbild bestimmen und dem Untersuchungsgebiet seinen Charakter verleihen. Ortsbildprägende Gebäude sind solche, die aufgrund ihrer (exponierten) Lage und besonderen Gestaltung (Dachform, Giebel, Fassade, etc.) sowie ihres historischen Wertes das Stadtbild prägen.

Diese Gebäude finden sich im wesentlichen entlang der Kulmbacher Straße, der Ledergasse und am südöstlichen Ortsrand von Neudrossenfeld, entlang der Straßen Bergmühlgasse und Am Brumberg. Besonders erwähnenswert sind die zahlreichen historischen Scheunen und die ortsbildprägenden Gehöfte.

Eine ausführlichere Darstellung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der historisch gewachsenen Bausubstanz ist im Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) Modul 1 Denkmalwerte nachzulesen.



Abb. 3.15 - Historisches Ensemble: Schloss, Dreifaltigkeitskirche, Pfarrhaus



Abb. 3.16 - Alte Scheune - Altdrossenfeld

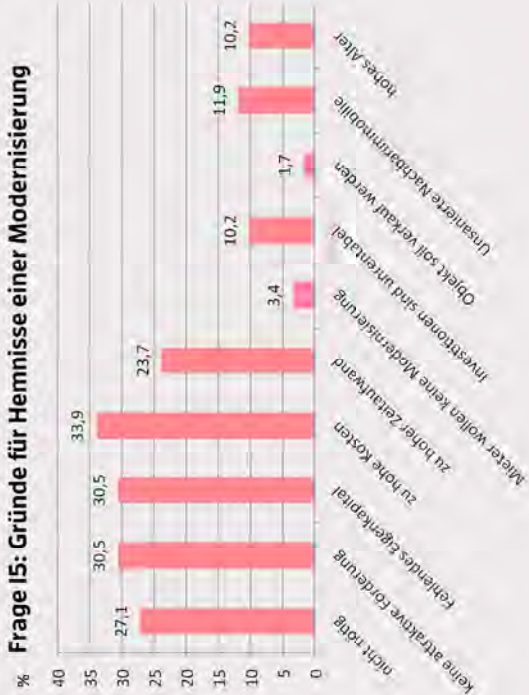


Abb. 3.17 - Alte Mühle - Altdrossenfeld

Frage I4: Maßnahmen im Haus / Wohnung



Frage I5: Gründe für Hemmnisse einer Modernisierung



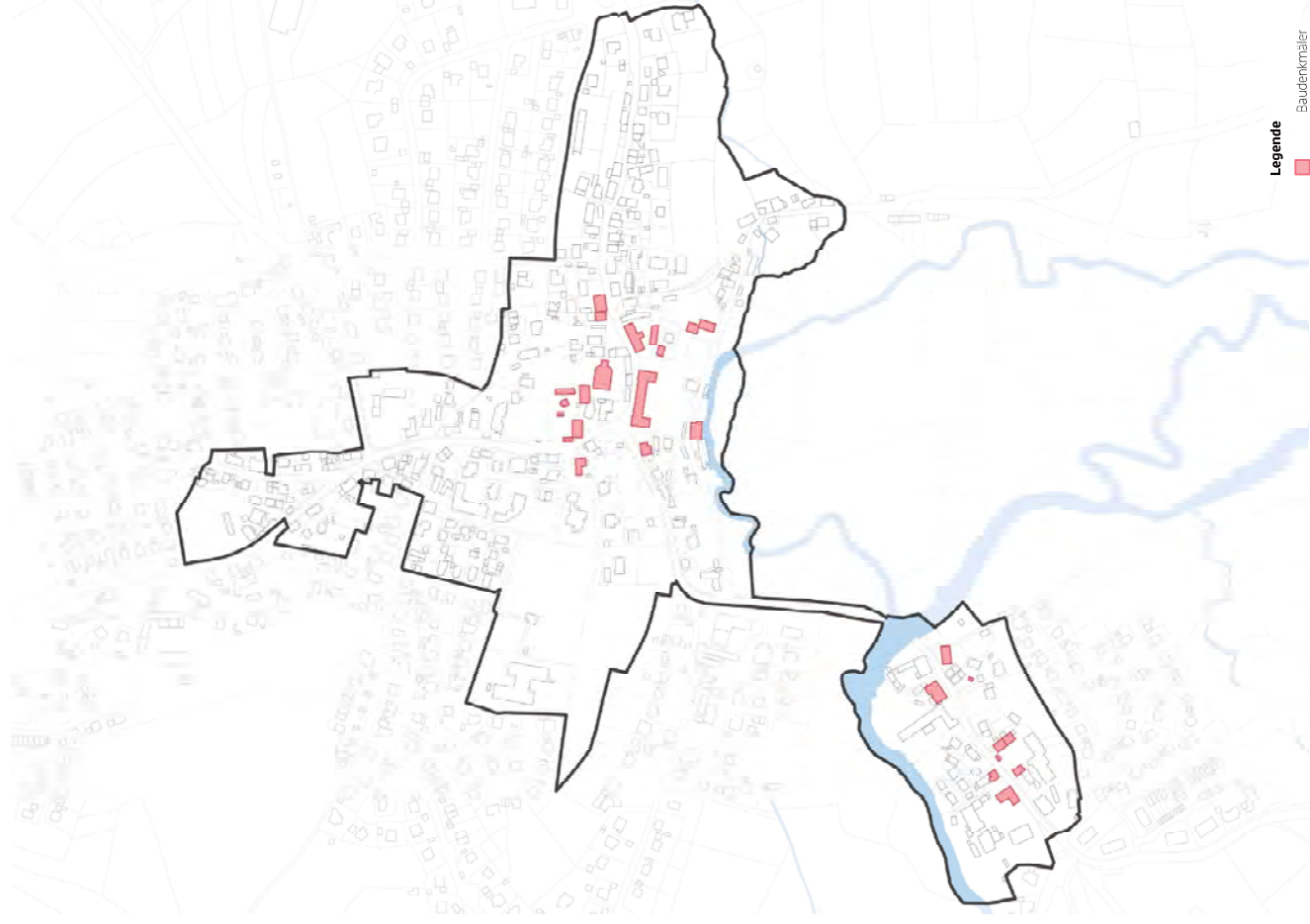


Abb. 3.18. Baudenkmäler (M 1:5 000)

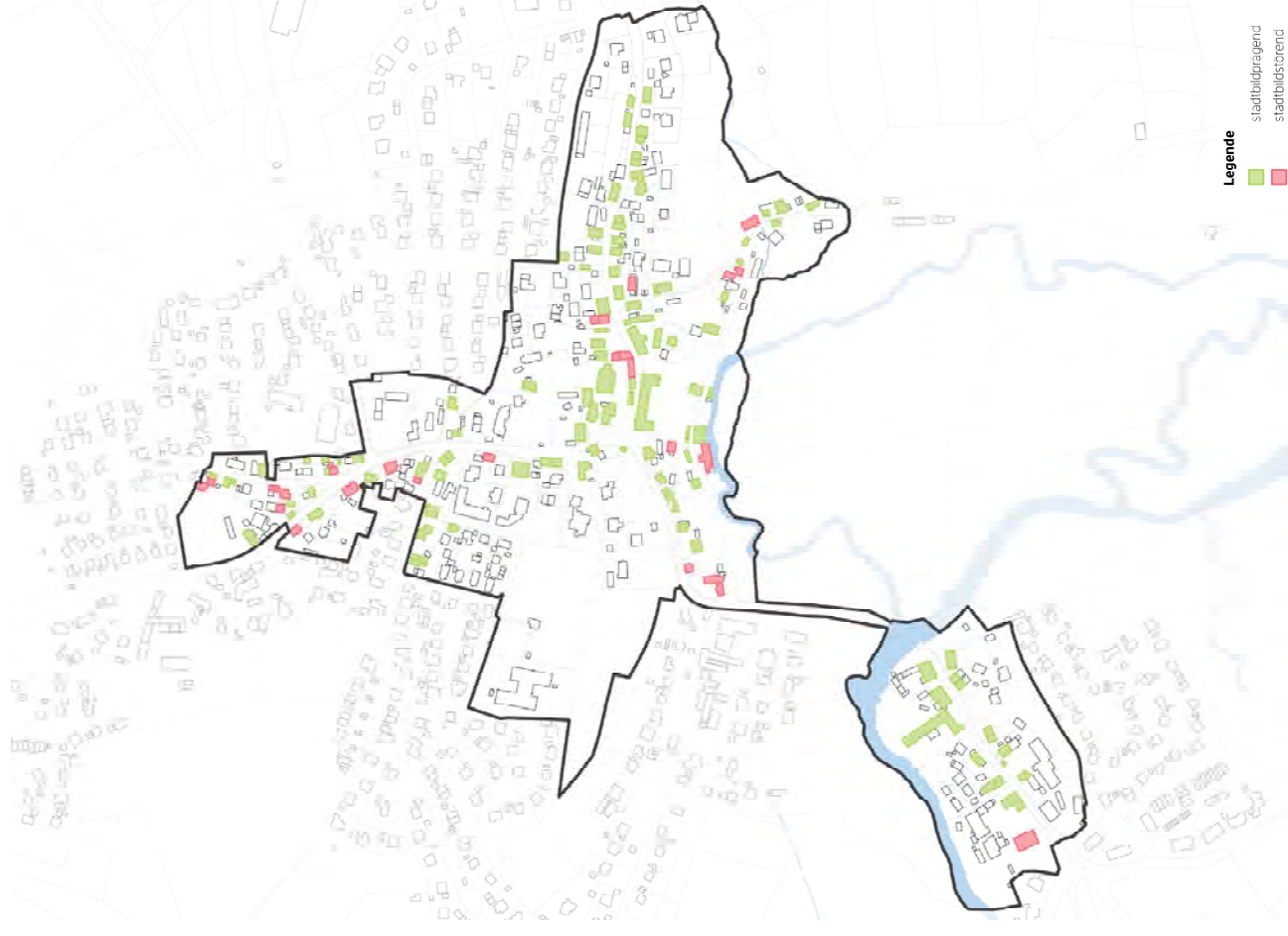


Abb. 3.19. Ortsbildprägende und -störende Gebäude (M 1:5 000)

UNTYPOISCHE UND STÖRENDE GESTALTUNG UND BEBAUUNG

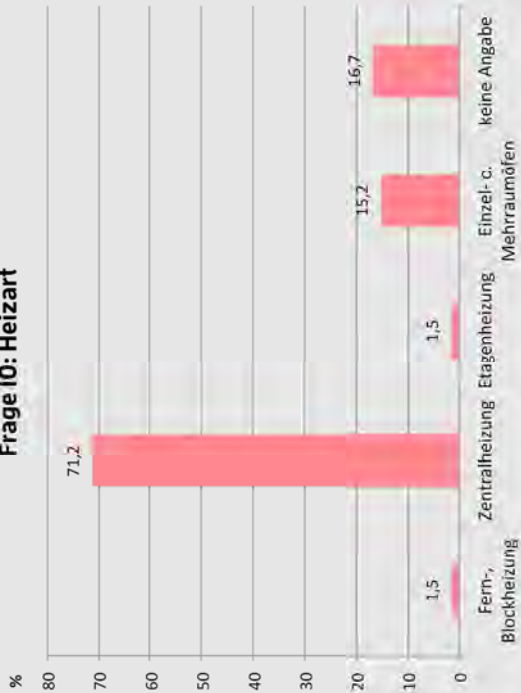
Bei der Ortsbegehung im Sommer 2021 wurde auch untersucht, welche Gebäude das Stadtbild prägen und welche eher eine störende Wirkung haben. Darunter fallen vor allem Gebäude, die das Bild des Straßenraums formen und prägen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend historische Gebäude. In Neudrossenfeld sind diese besonders entlang der Kulmbacher Straße, im Bereich Schloss- und Marktplatz sowie entlang der Ledergasse zu finden. In Altdrossenfeld entlang der gleichnamigen Straße 'Altdrossenfeld'.

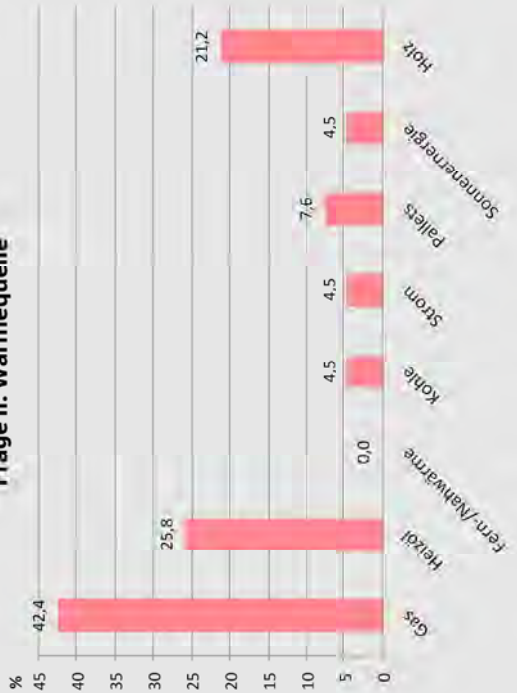
Ortsbildstörende Gebäude finden sich vermehrt im nördlichen Bereich von Neudrossenfeld. Unter ortsbildstörend werden verstanden: zum einen historische Gebäude mit schlechter nicht denkmalgerechter oder nicht ortstypischer moderner Fassadengestaltung oder Neubauten, die sich aufgrund ihrer Lage und Stellung, ihrer Kubatur sowie aufgrund ihrer Farbgebung und Fassadengestaltung nicht ins umgebende Ortsbild einfügen. So gibt es historische

Gebäude, die nicht ortsbildgerecht saniert wurden. Dies ist häufig an der Fassadengestaltung zu erkennen. Beispielsweise am Marktplatz ist dies ein auffälliges Merkmal: die Gebäude Marktplatz 1, Marktplatz 3 und Marktplatz 13 bilden gemeinsam mit allen anderen Gebäuden am Marktplatz die platzbegrenzende Fassadenabfolge und Raumkante des Platzes aus, seit jeher, seit vielen hundert Jahren; die Ausbildung der Fassaden der drei genannten Gebäude jedoch entspricht nicht dem Gestaltungskanon der anderen platzbildenden Gebäude am Marktplatz. Sowohl in der Farbgebung, wie in der Materialwahl fallen die drei genannten Gebäudefassaden aus dem ortstypischen Kanon der sonstigen Fassadengestaltungen heraus.

Frage I0: Heizart



Frage II: Wärmequelle



3.10 VERKEHR & MOBILITÄT

3.10.1. FUSS- UND RADVERKEHR

Separat ausgewiesene Radwege sind innerhalb des Untersuchungsgebiets aktuell nicht vorhanden, daher fahren die Radfahrerinnen und Radfahrer in der Regel auf der Fahrbahn. Durch Altdrossenfeld und Neudrossenfeld verläuft entlang der Straße Altdrossenfeld und der Bergmühlgasse der ausgewiesene MainRadweg - Roter Main.

An der Kulmbacher Straße, Bayreuther Straße und der Straße Altdrossenfeld ist ein einseitiger, gelegentlich beidseitiger (gepflasterter) Seitenbereich vorhanden, der als Bürgersteig, aber auch als Parkstreifen Verwendung findet. Die Wohnstraßen verfügen über keine Seitenbereiche, sodass Fußgängerinnen und Fußgänger meistens die Fahrbahn benutzen müssen.

SCHLOSSPLATZ & MARKTPLATZ

In der Ortsmitte im Umfeld der Kirche liegt ein großer gepflasterter Bereich, bestehend aus Schloßplatz und Marktplatz sowie der Verbindung dazwischen. Dieses eigentliche Ortszentrum ist aktuell durch Parkplätze geprägt; außerdem ist aufgrund der Pflasterung (Struktur und Schäden) Komfort und Barrierefreiheit für Fuß- und Radverkehr nicht gewährleistet bzw. sogar Unfallgefahr vorhanden.

3.10.2. ÖFFENTLICHER VERKEHR

Neudrossenfeld hat keinen eigenen Anschluss an den Schienenverkehr. Die nächstgelegenen Regionalbahnhöfe sind in den Nachbargemeinden Trebgast und Harsdorf zu finden. Von dort fährt man weiter in Richtung Bayreuth oder Richtung Neuenmarkt-Wirsberg. Neudrossenfeld ist über den Busverkehr an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linie 8354 verbindet Neudrossenfeld mit Kulmbach und mit Bayreuth und fährt wochentags überwiegend im Halbstundentakt. Ein Bürgerbus im gesamten Gemeindegebiet ergänzt das ÖPNV-Angebot immer dienstags und donnerstags.

2.10.3. MOTORISierter VERKEHR

Für Neudrossenfeld wichtig ist zum einen die BAB 70, die

3.9 ENERGIE & KLIMA

Die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer hat auch zum Thema Energie und Klima einige signifikante Ergebnisse gezeigt und bestätigt:

- So bezieht die überwiegende Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer die Gebäude über eine Zentralheizung.
- Als Brennstoff wird mit Abstand am häufigsten Gas genutzt, knapp 26% heizen mit Holz und 21,1% heizen mit Holz.

Entgegen der sonst in Neudrossenfeld guten Ausbaquotatione mit PV-Anlagen zeigt die Eigentümerbefragung, dass im Untersuchungsraum nicht einmal 5% auf Sonnenenergie zurückgreifen.

Generell muss auf die Schwierigkeit hingewiesen werden, dass die energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude eine besondere Schwierigkeit darstellt:

Auch die denkmalrechtliche Integration von schwarz glän-

zenden Solaranlagen auf Dachlandschaften in Innenortslagen ist eine schiere Unmöglichkeit:

Dagegen lassen sich im Bereich der Haus- und Heizungs-technik denkmalgeschützte Gebäude durchaus sehr modern und zeitgemäß nach- und umrüsten.

Auch im Segment der denkmalgerechten Berücksichtigung von hochdämmenden Fassadenelemente, wie Türen und Fenstern, lassen sich heute bauliche Lösungen realisieren, die allerdings enorm kostenintensiv sind.

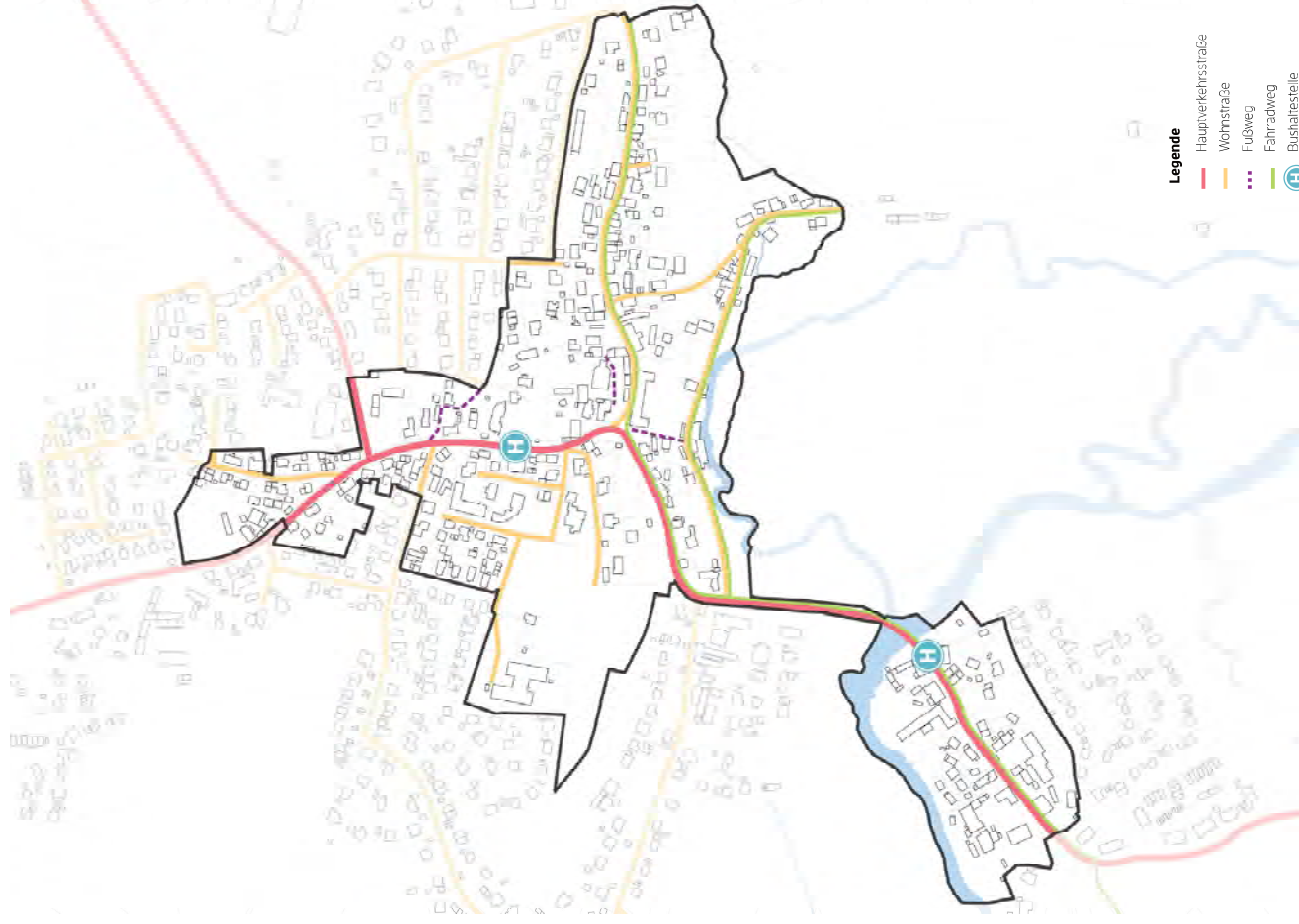


Abb. 3.20. Analyse Verkehr und Mobilität

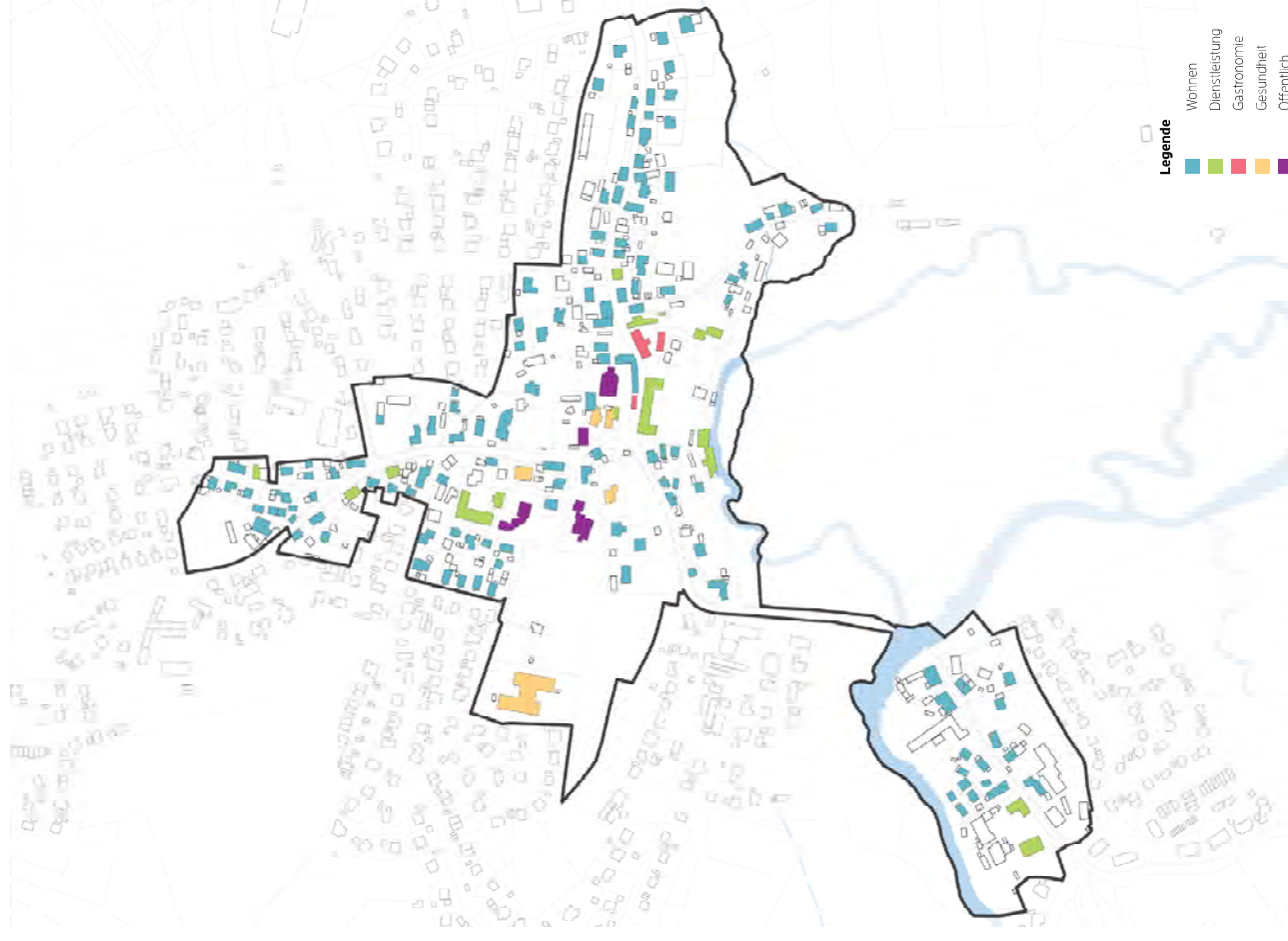


Abb. 3.21. Nutzungsstrukturen (M 1:5.000)

3.12 EINZELHANDEL & DIENSTLEISTUNGEN

Für eine kleine Gemeinde wie Neudrossenfeld ist die wichtige Frage der Nahversorgung und des Dienstleistungsangebots, gerade in der Ortsmitte, von besonderer Bedeutung.

- Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich noch zahlreiche Angebote, entlang der Kulmbacher Straße, der Bayreuther Straße sowie am Schlossplatz:
- Metzgerei,
 - 2 Bäckereien,
 - Bank-Filiale,
 - Rathaus,
 - Apotheke,
 - Zahnarzt
 - Arzt,
 - Tierarzt
 - 3 Gastronomien (zwei in Neudrossenfeld, eine in Altdrossenfeld)
 - 2 Übernachtungsangebote: Gasthof und Landhotel in Altdrossenfeld und Hotel am südlichen Ortsrand von Neudrossenfeld

Die SWOT-Analyse (SWOT = Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats = Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) strukturiert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und fokussiert auf wichtige Erkenntnisse der Analyse. Aus den Ergebnissen dieser Analyse (sowohl die einzelnen Aspekte der Analyse als auch deren Zusammenspiel) lassen sich dann Handlungsvorschläge ableiten.

Die Erkenntnisse werden beurteilt nach positiver und nach negativer Einschätzung sowie danach, ob die jeweiligen Themen intern (d.h. durch die jeweilige Gemeinde) beeinflussbar sind oder extern (also durch externe Einflüsse, z.B. durch natürliche Gegebenheiten, durch Nachbargemeinden oder höhere Regierungsebenen) beeinflusst werden. Hieraus ergeben sich die vier Analyse-kategorien:

- **Stärken** (positiv und intern) gilt es zu unterstützen und zu vergrößern.
- **Schwächen** (negativ und intern) gilt es zu verbessern und zu beheben.
- **Chancen** (positiv und extern) gilt es zu ergreifen und auszunutzen.
- **Risiken** (negativ und extern) gilt es zu vermeiden und auszuweichen.

Auf der Grundlage dieser Analyse und der Aufteilung in die vier Kategorien können diese inhaltlich verschnitten werden, um Maßnahmen abzuleiten. Hier bieten sich folgende Analyseschritte an:

- **Stärken/Chancen:**
Welche Chancen passen gut zu den Stärken und wie können diese ausgenutzt werden?
- **Schwächen/Chancen:**
Welche Schwächen stehen der Nutzung von Chancen im Weg und wie können diese eliminiert werden?
- **Stärken/Risiken:**
Welche Stärken können genutzt werden, um Risiken abzuwehren?
- **Schwächen/Risiken:**
Welchen Schwächen können potenziell durch Risiken verschlimmert werden und wie kann dies vermieden werden?

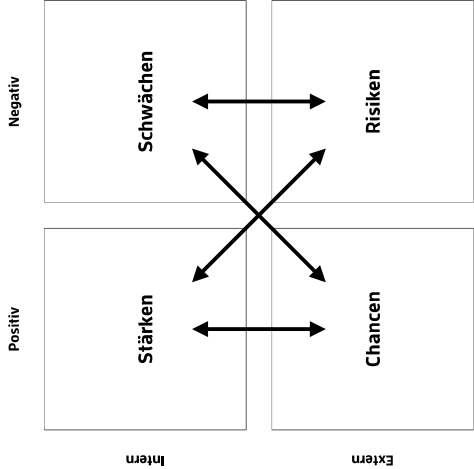


Abb. 41. Schema SWOT-Analyse

+ S - W

STÄRKEN

- Die Gestaltungssatzung stärkt und erhält ortstypische Bauformen und Gestaltungselemente und sorgt für ein hochwertiges und einheitliches Ortsbild
- Die im FNP bereits festgelegten Erweiterungsgebiete für Wohnraum ermöglichen eine geordnete Gemeindeentwicklung
- Das Bürgerbus-Angebot ist eine sehr lebenswerte Initiative, die eventuell ausgebaut werden kann
- Die größtenteils gut erhaltenen historischen Bauwerke, insbesondere das Ensemble im Zentrum von Neudrossenfeld (Schloss, Altes Rathaus, Kirche, Erstes Pfarrhaus und Kontext) bilden eine wertvolle und atmosphärische Kulisse und stellen einen echten Standortfaktor dar

SCHWÄCHEN

- Es gibt keine gut gestaltete Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebiets; Pfarr- und Schlossgarten sind aktuell nicht öffentlich zugänglich
- Das zentrale Platzensemble (Schlossplatz- und Marktplatz) weist einen akuten Modernisierungsbedarf auf, sowohl funktional als auch gestalterisch/materiell
- Verbindung zwischen Ortszentrum Neudrossenfeld (Brauwerck, oben) und Rotmairtal (unten) ist nicht attraktiv und wenig gut zugänglich gestaltet
- Hohe Anzahl an untergenutzten und gänzlich leer stehenden historischen Scheunen

STÄRKEN / CHANCEN

Mit der ansprechenden Lage, guten KFZ-Anbindung, positiven Arbeitsplatzentwicklung, und einer ansprechenden Bebauung hat Neudrossenfeld eigentlich das Potenzial für einen beliebten Wohnstandort; gekoppelt mit den vorhandenen Potenzialen für erneuerbare Energie, für Nahwärmenetze und für Breitbandausbau kann Neudrossenfeld ein Konzept als nachhaltiger Wohnstandort im Grünen umsetzen.

Die aktuell zurückgehende Bevölkerung ist vermutlich zu erklären durch die aktuell hohe Beliebtheit von Großstädten. Es mehren sich aber die Anzeichen dafür, dass Wohnen auf dem Land wieder beliebter wird. Neudrossenfeld kann dieses Potenzial nutzen.

SCHWÄCHEN / CHANCEN

Die funktionalen Schwächen im Ortskern Neudrossenfelds schmälern das Potenzial der Lage der Gemeinde im Flusstals des Roten Mains. Die Landschaft sollte stärker an den Ort angebunden werden – so kann einerseits ein attraktives Ortszentrum mit andererseits direktem Zugang in die Landschaft entstehen.

Mit aktuellen Mobilitätsmustern bietet die gute Straßenanbindung die Möglichkeit, die kleinteilige dörfliche Struktur Neudrossenfelds und damit die schlechte Infrastruktur vor Ort auszugleichen, durch einen einfachen Zugang zu regionalen Zentren. Langfristig muss aus Klimagründen das Ziel sein, den Autoverkehr zu reduzieren, sodass dieser Vorteil nicht unbedingt von Dauer ist.

°0 !T

CHANCEN

- Hanglage am attraktiven Tal des Roten Mains, Einbindung in die regionalen Naturräume mit attraktiver Topographie
- Ausbaupotenziale für Photovoltaik-Anlagen – Möglichkeit des Ausbaus von erneuerbaren Energien
- Hohe Anzahl an historischen Scheunen mit Umnutzungspotential
- Ortsmitte von Neudrossenfeld mit Plätzen, mit Brauwerck, mit Biergarten, mit Hl. Dreifaltigkeitskirche bietet Potential für ein kulturell und regional ausgerichtetes Neudrossenfeld-Festival

RISIKEN

- die negative Bevölkerungsentwicklung führt zu verschiedenen Problemen: untergenutzte Infrastruktur, schlechte Versorgung, Leerstände, etc. können zu einer Abwärtsspirale führen
- Der demographische Wandel bedingt die Überalterung der Bevölkerung und begründet veränderte Ansprüche an den Öffentlichen Raum, an die Ausstattung von Wohnungen, etc.
- Fehlender Schienenanschluss schränkt die Möglichkeiten für einen Ausbau des ÖPNV ein.
- Das aktuell relativ schlechte überörtliche ÖPNV-Angebot (nur eine Buslinie) schränkt die Mobilität insbesondere derer ein, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind und stellt auch für Pendler kein attraktives Angebot dar.
- Es fehlen attraktive Radwege zwischen den Ortsteilen.
- Der wahrscheinlich schlechte energetische Sanierungsstand in zahlreichen Gebäuden, bedeutet einen enormen Sanierungsstau.

STÄRKEN / RISIKEN

Trotz der an sich attraktiven Wohnbedingungen schrumpft die Bevölkerung Neudrossenfelds; vermutlich aufgrund einer generellen Präferenz für größere Städte. Neudrossenfeld muss sich grundsätzlich entscheiden, wie die Gemeinde mit dieser Entwicklung umgehen will; Schrumpfung ist nicht per se schlecht, muss aber organisiert werden, genau wie Wachstum. Der Bürgerbus beispielsweise ist eine gute Initiative zur Ergänzung des ÖPNV-Angebots, kann aber auch noch ausgeweitet werden.

Mit einem steigenden ökologischen Bewusstsein in der Bevölkerung sprechen verschiedene Risikofaktoren gegen Neudrossenfeld: ausbaufähige ÖPNV-Anbindung, fehlende separate Radwege zwischen den Ortsteilen, schlechter energetischer Sanierungsstandard. Diese sind teilweise regionale Themen, teilweise von den Eigentümern abhängig und damit nicht voll unter Kontrolle der Gemeinde; hier können indirekte Maßnahmen helfen.

SCHWÄCHEN / RISIKEN

Die kleinteilige Gemeindestruktur, gekoppelt mit der negativen Bevölkerungsentwicklung und dem demographischen Wandel (Überalterung), kann leicht zu einer Abwärtsspirale führen – kleine Ortsteile, in denen viele Häuser leer stehen, werden schwer neue Bevölkerung anziehen. Hinzu kommt der Mangel an Angeboten für Kinder und Jugendliche. Diese sich selbst verstärkenden Effekte gilt es zu durchbrechen

SANIERUNGSZIELE & MASSNAHMEN

5.1. AKTUELLER STAND DER SANIERUNG

Wie das parallel zur Vorbereitenden Untersuchung in Er-stellung befindliche *Kommunale Denkmal-konzept (KDK), Teil 1, Denkmalwerte*, ausweist, lässt sich sowohl zur städtebaulichen Struktur von Neudrossenfeld als Ganzes, wie zum Bestand der histo-rischen Gebäude und Freiräume sagen, dass die Wesenszüge der historisch geprägten Baustrukturen bis zum heutigen Tage im we-sentlichen ungestört erhalten sind.

Insofern war es richtig, in den 1990er Jahren mit der Aus-weisung eines Sanierungsgebietes in den Ortskernen von Neu- und Altdrossenfeld die Sicherung dieses wertvollen baulichen Erbes zu unterstützen. Ebenso ist es richtig, heute an die Gestaltungs-, Auf-wertungs- und Sanierungserfolge der vergangenen Jahre anzuknü-pfen. Fraglos konnte bereits Einges im Sinne der Erhaltung und der Re-Aktivierung erfolgreich auf den Weg gebracht werden (Brauerei, Eishaus, Bräuwerck und Biergarten, Lindenbaummuseum, Schloss). Daran anzuknüpfen ist die erklärte Absicht der Gemeinde Neudros-senfeld, weswegen die Gemeinde die Fortschreibung der vormali-gen Vorbereitenden Untersuchung und die Ausweisung eines ver-größerten Sanierungsgebietes anstrebt.

5.2. VISION FÜR DAS UNTERSUCHUNGS- GEBIET

Eine konkrete und aktuelle Vision für das Untersuchungs- gebiet und zukünftige Sanierungsgebiet ist die Neugestaltung der Ortsmitte von Neudrossenfeld. Die bereits in den 1990er Jahren ge-staltete Straßenraum- und Platzfolge von Kulmbacher Straße, Schlossplatz und Marktplatz zeigt mittlerweile nach rund 25-jähri-ger Nutzungsdauer solch eklatante funktionale Mängel (Material- verschleiß und Abnutzung des seinerzeit eingebauten Pflasterfrei-lags, massive Einschränkung der Nutzbarkeit und der Barrierefrei- heit), dass nur die Neuverlegung eines geeigneten Oberflächenma- terials (Pflaster) in diesem zentralen Bereich Abhilfe von den ent- standenen Mängeln verspricht. Eine räumlich so weitreichende und umfassende Sanierungsmaßnahme muss selbstverständlich damit einhergehen, angrenzende Bereiche mitzuplanen, weitere innenor- trelevante Aspekte mitzudenken und in den vergangenen Jahren entwickelte Neuintepretationen für bestehende Strukturen in die Gesamtplanung für die Ortsmitte zu integrieren; der letztgenannte Aspekt bezieht sich insbesondere auf die Gebäude Marktplatz 1, Marktplatz 3, Marktplatz 4 und Marktplatz 13.

Die Vision für das Sanierungsgebiet generell besteht dar- in, die weitgehend ungestörte Siedlungs-, Ensemble- und Denkmal- struktur innerhalb des Untersuchungsgebiets weiterhin zu erhalten UND gleichzeitig innovativen Umgang mit der historisch geprägten Bausubstanz zu ermöglichen und neue Wege der nachhaltigen zu- kunftsorientierten Nutzung aufzuzeigen, zu konzipieren, zu unter- stützen und zu realisieren. Bestes Beispiel für den letztgenannten Aspekt ist die Schaffung des Lindenbaummuseums am Marktplatz; aber auch die Reaktivierung der Bräuwerck-Brauerei, des Eishauses, die Sanierung des Bräuwerck und die Neubewirtschaftung von Bräuwerck und Biergarten stellen eine positive und vorbildliche Ent- wicklung, also Nachhaltigkeit dar, unter Wahrung der Denkmalbe- lange und der historischen Prägung der sanierten, modernisierten und umgebauten/umgenutzten Gebäude.

Zahlreiche weitere Gebäude im Untersuchungsgebiet warten auf ihre 'Wiedererweckung' und auf Konzepte für ihre zu- künftige Nutzung (Nachnutzung). Auch bergen etliche Grundstücke das Potential einer baulichen Ergänzung/Nachverdichtung. Solcher- lei Ansätze werden ausdrücklich begrüßt, wenngleich sichergestellt werden muss, dass Ergänzungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen im Kontext bestehender historischer Gebäudeensembles der größ- ten entwürflichen und denkmalpflegerischen Sorgfalt bedürfen.

5.3. SANIERUNGSZIELE

ORGANISATION / OPTIMIERUNG DES RUHENDEN VERKEHRS

- Kulmbacher Straße
- Bayreuther Straße
- Ledergasse
- Waldauer Straße
- in den Wohngebieten

GEZIELTE INNENENTWICKLUNG

- angemessene Nachverdichtung

ERHALT UND PFLEGE DES HISTORISCH GEWACHSENEN BESTEHENDEN ORTSBILDES

- Qualifizierung der Öffentlichen Räume (Straßen und Plätze)
- Sicherung des historisch gewachsenen Bilds des Ortsrands

ERHALT UND (WIEDER-) BELEBUNG DER VITALITÄT DES ZENTRUMS

- Sicherung von Funktionen und Angeboten
 - Nahversorgung
 - Dienstleistung
 - Daseinsvorsorge
- Entsigelung von nicht notwendig versiegelten Flächen

AUFWERTUNG VON FREIFLÄCHEN

BERATUNG VON EIGENTÜMERN

- denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung
- energetische Sanierung und Modernisierung

GESTALTUNGSSATZUNG

- Aktualisierung Gestaltungssatzung
- Ergänzung einer Vorgarten- und Freiflächensatzung

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM ZUR LEERSTANDBESEITIGUNG, GEBÄUDESANIERUNG UND ZUR FASSADENSANIERUNG

REDUZIERUNG VON (LKW-) DURCHGANGSVERKEHR

- Kulmbacher Straße
- Bayreuther Straße
- Ledergasse
- Waldauer Straße

5.4. RAHMENPLAN

Gemäß Analyse und Zielsetzung werden Maßnahmen entwickelt, die sich räumlich und baulich auf den Untersuchungsraum auswirken. Der Rahmenplan fasst alle diese Maßnahmen zusammen, wo eine Verortung möglich ist und gibt eine Übersicht über die angestrebte Weiterentwicklung.

Auf dem Plan lassen sich viele historische Grünflächen erkennen, die zu erhalten und zu pflegen sind. Ebenso sollen historische Grünflächen mit einem Funktionsverlust wiederhergestellt oder neu gestaltet werden. Des Weiteren sollen wichtige Straßen- und Platzräume umgestaltet werden.

In den Ortsteilen Alt- und Neudrossenfeld befinden sich leerstehende Gebäude und Scheunen mit Ausbaupotenzialen. Vorrangig sollen drei Grundstücke in Altdrossenfeld und ein Grundstück in Neudrossenfeld aktiviert werden. Diese können als Pilotprojekte dienen.

Alle dargestellten Maßnahmen werden in den folgenden Kapiteln noch etwas ausführlicher dargestellt; dort werden auch Maßnahmen vorgestellt, die sich nicht räumlich auswirken.

Es obliegt dem zukünftigen Abwägungsprozess zwischen den Zielen des ISEK (Gemeindeentwicklung), den Zielen der VU (Sanierungsziele) und den Zielstellungen des KDK abzuwägen und festzulegen, welche Maßnahmen getroffen werden und welche Maßnahmen unterbleiben. Die verschiedenen Konzepte verfolgen naturgemäß bisweilen einander widersprechenden Zielvorgaben.



Abb. 5.1. Rahmenplan Maßnahmen im Untersuchungsgebiet



Abb. 5.2. Marktplatz 5



Abb. 5.3. Marktplatz 15

gedacht werden und es sollen auch Gewohnheiten hinterfragt werden: Kann man in einer Scheune wohnen? Kann eine Mälzerei ein Bürogebäude oder ein Ärztehaus sein? Wollen wir zukünftig wieder selber backen, im sanierten historischen Backhaus?

Neue Nutzungen in Alten Strukturen bedeuten Erhalt der Gebäude und Vitalisierung der historischen Ortskerne. Die Umsetzung dieses Ansatzes bedarf einiger Kraft, denn es ist fraglos immer einfacher einen Neubau zu erstellen als einen Altbau umzunutzen. Der Ansatz bedarf der Kompromissbereitschaft aller Beteiligten.

2. BAULÜCKEN, LEERSTAND UND SCHEUNEN AKTIVIEREN

Für Neu- und Altdrossenfeld lassen sich etliche Gebäude und Grundstücke nennen, die geeignet sind gute Beispiele für die Aktivierung von Baulücken, Leerständen und Scheunen zu sein. Der nebenstehende Plan verweist exemplarisch auf 4 Liegenschaften, für die neue Nutzungen und neue Nutzer in alten Strukturen gesucht werden. Beispiel 1: die rückwärtig liegenden Gebäude einer Brauerei lassen sich umnutzen zur Tagespflege für Senioren, zum

5.5. MASSNAHMEN

Auf den folgenden Seiten werden insgesamt 8 Maßnahmen beschrieben, die zur Erreichung der vorgeschriebenen Sanierungsziele angewandt werden sollen.

1. ERHALT, PFLEGE UND AKTIVIERUNG DER HISTORISCHEN BAUSUBSTANZ

Bedeutende Anteile der in Neudrossenfeld vorhandenen und erhaltenen Gebäudesubstanz sind historisch gewachsene Gebäude; in ihrer Gesamtheit und städtebaulichen Struktur bilden sie die Charakteristik der Gemeinde und prägen das Bild des Ortes. Die Identitätsstiftende Wirkung, die von dieser Bausubstanz ausgeht, ist ein hohes Gut und soll bewahrt werden, die historisch gewachsenen Gebäude sollen erhalten, gepflegt und angemessen, bisweilen auch denkmalgerecht, an moderne Anforderungen angepasst werden.

Es geht dabei um die Grundsicherung gefährdeter Gebäude (Dachsicherung, statische Sicherung, Fundamentsicherung) genauso wie um die Aufwertung des Erscheinungsbildes (Fassadensanierung und -anpassung). Es geht um die Sanierung und Modernisierung der Gebäude, wie um die behutsame, respektvolle und angemessene Anpassung von gebauten Strukturen an heutige Anforderungen.

Unterlassene Sanierung führt zu Stagnation und befördert den weiteren Substanzverlust bis hin zum Gebäudeverfall. Als unbezahlbar und unangemessen erlebte Forderungen der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes sind bisweilen dem Gebäudeerhalt ebenfalls abträglich, wenn in der Folge daraus aus Sanierungsabsicht Sanierungsunterlassung wird. Auch statische Erfordernisse und Brandschutzanforderungen bedingen bei historischen Gebäuden oftmals aufwändige Maßnahmen.

Um die historische Bausubstanz in der Gegenwart nutzen zu können, um sie nutzbar zu erhalten oder gar erst wieder nutzbar zu machen, müssen gebäudebezogen und individuell Sanierungskonzepte und Modernisierungskonzepte erörtern und Nutzungskonzepte ausgearbeitet werden, die sowohl dem historischen Wert eines Gebäudes gerecht werden (in Struktur, Proportion, Materialität, Gestalt) wie auch die Anforderungen heutiger Nutzer abbilden.

Es soll dabei ein Prozess der Anpassung der bisherigen Nutzungen historischer Gebäude an neue Nutzungen ausdrückliche nicht ausgeschlossen sein. Das Undenkbare oder Unvorstellbare soll

Ärztzhaus oder in Büroflächen. Beispiel 2: Der Umbau der Scheune zum Wohnhaus bewahrt die Scheune vor dem sicheren Verfall; auf der Straßenseite gegenüber ist ein solcher Umbau schon vor 30 Jahren erfolgreich getätigt worden. Beispiel 3 und 4: die Sanierung und der Wiederbezug der leer stehenden historischen Wohngebäude zweier Landwirtschaftsgüter bewahren die Wohngebäude vor dem Verfall, auch ein historisches Backhaus kann gerettet werden. Und auf den Grundstücken wäre ausreichend Platz, für eventuell zukünftig zusätzliche Gebäude, sollte eines Tages im Fall von Beispiel 3 die Landwirtschaft eventuell nicht mehr betrieben werden.

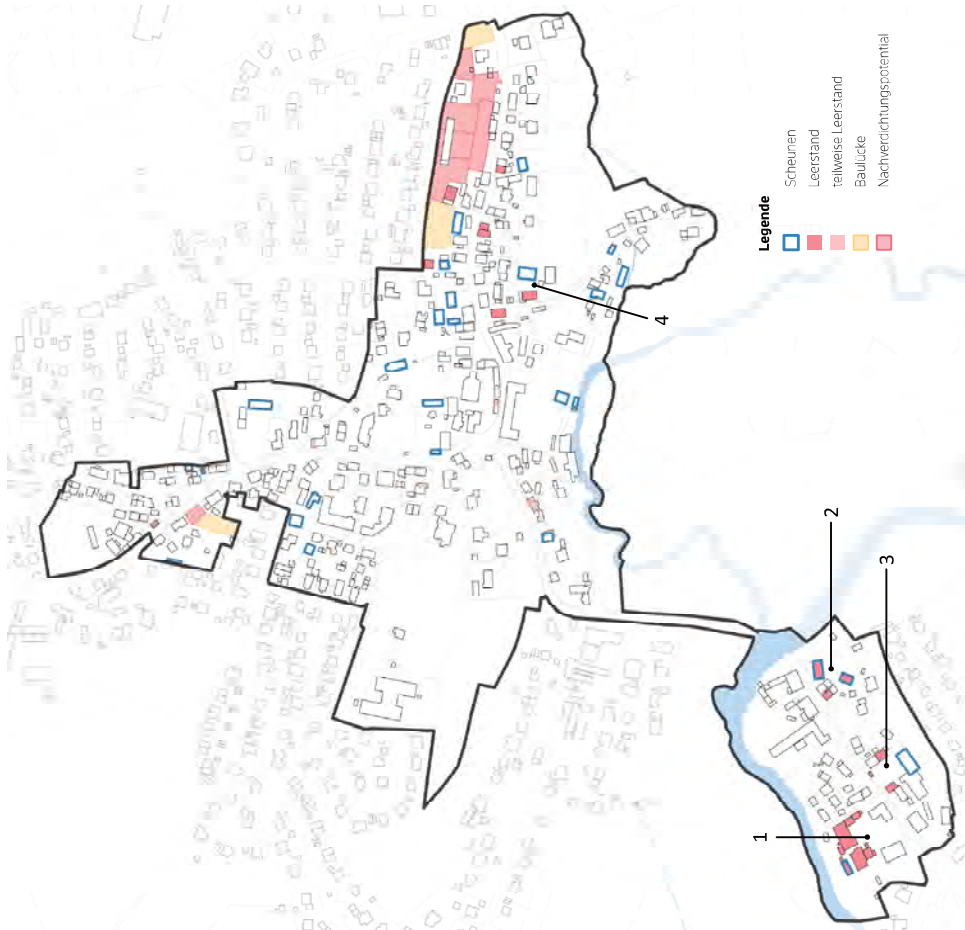


Abb. 5.4. Leerstand & Nachverdichtungspotential

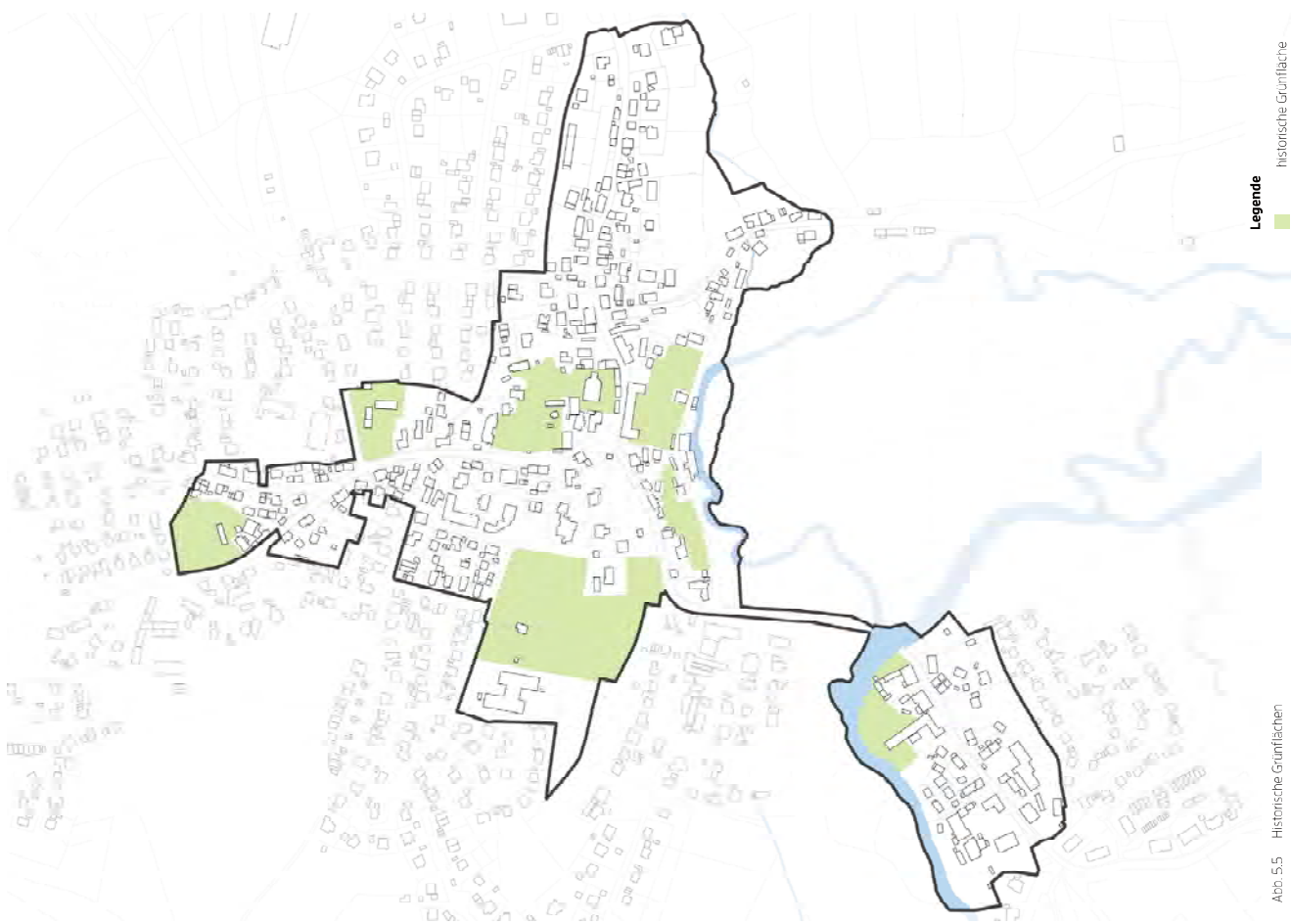


Abb. 5.5 Historische Grundflächen

3. ERHALT UND WEITERENTWICKLUNG DER HISTORISCHEN GRÜNFLÄCHEN

Die zahlreichen innerörtlichen Grünflächen in Neu- und Altdrossenfeld sind größtenteils historisch belegt und sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulich-freiräumlichen Struktur der Gemeinde. Dem Erhalt, der Pflege und der Weiterentwicklung dieser Freiräume muss daher die größte Bedeutung beigemessen werden, um das Ortsbild der Gemeinde zu bewahren.

Einerlei ob die Freiflächen in kommunaler, kirchlicher oder privater Obhut sind, müssen für die sehr unterschiedliche Arten der Freiflächen individuelle Konzepte und Vorgehensweisen entwickelt und in Abstimmung zueinander verfolgt werden.

In wesentlichen können unterschieden werden:

- Friedhof und südlich angrenzende Wiese (kommunal)
- ehemaliger Hopfengarten, westlich der Bräuwerk-Brauerei (privat)
- Kirchhof, Kirchengarten, Pfarrgarten (ev. Kirche)
- der Schlosspark, südlich des Schlosses (privat)
- Gärten und Hofflächen (privat)

In allen Fällen geht es um die Frage, welche Maßnahmen der Gestaltung und welche Nutzungen geeignet sind, die Freiflächen und Freiräume zu beleben. Dabei bedeutet der bloße Erhalt einer auf unsere Tage überkommenen Gestaltung noch keine nachhaltige Sicherung.

Dagegen können neu gepflanzte Bäume im Kirchhof Schatten spenden und gemeinsam mit entsprechend aufgestellten Sitzbänken die Aufenthaltsqualität steigern. Der Kirchengarten und der Pfarrgarten können in Bereiche gegliedert werden, können als grüne Freiräume zugänglich gemacht und ausgestattet werden und gemeinsam mit dem sanierten Ochsenstall eine Adresse für Teilhabeangebote bieten von Kirche und Kommune. Der Park des Schlosses mitsamt der Himmelstreppe und dem angrenzenden ehemaligen Hopfengarten kann Teil einer kulturell ausgerichteten Programmatik der Ortsmitte von Neudrossenfeld sein (siehe ISEK-Maßnahme 7.6). Die Hoffläche der vormaligen Brauerei in Altdrossenfeld kann zum Kastanien-bestandenen Biergarten aufgewertet werden; die Hofflächen verschiedener vormaliger Landwirtschaften können in Entsprechung einer Umnutzungsstrategie der hofbildenden Gebäude aufgewertet werden zu Gemeinschaftsflächen für die zukünftigen Bewohner, zu Spielflächen für Kinder, zu Aktionsflächen für die Nutzerinnen und Nutzer (gemeinsames Backen im Backhaus).

All diese Vorschläge und Nutzungsszenarien zielen darauf ab, die vorhandenen Freiräume aus ihrer gegebenen Lethargie und Stagnation in eine vitale Aneignung durch die Bürgerinnen und Bürger und die Bewohnerinnen und Bewohner zu bringen. Freiräume sind die Räume der Kommunikation und des Austauschs, hier kann gemeinsam agiert werden.

4. RUHENDEN VERKEHR ORGANISIEREN

Um die Parksituation im Ortszentrum von Neudrossenfeld zu optimieren und zu entlasten, wurde an der Bayreuther Straße jüngst ein neuer Parkplatz (3) errichtet. Obwohl auf diesem Parkplatz ausreichend Stellplätze vorhanden sind, wird weiter auf dem Marktplatz (1) und dem Schlossplatz (2) geparkt. Das hat zur Folge, dass beide Plätze häufig mit Autos besetzt sind und nicht einladend wirken. Um dem entgegenzuwirken, kann die Gemeinde den ruhenden Verkehr neu organisieren.

So kann am Schlossplatz Kurzzeitparken eingeführt werden, insbesondere für die Kunden der Bäckerei, und es können (mehr) Fahrradabstellplätze eingerichtet werden.

Am Marktplatz können Stellplätze für Anwohner angeboten werden, deren Grundstücke nicht über eigene Stellplätze verfügen, als integraler Bestandteil der gesamten Platzgestaltung. Es können Sitzmöglichkeiten eingerichtet und Fahrradabstellplätze angeboten werden. Der Brunnen bleibt selbstverständlich Bestandteil der Platzausstattung; es können eventuell Teilbereiche der Platzfläche für Grüngestaltung entsiegelt werden.

Der Strassenraum der Kulmbacher Straße und der Bayreuther Straße ist trotz vorhandener Umgehungsstraße (B85) ein stark befahrener innerörtlicher Raum. Die Seitenbereiche und die Ausstattung der Seitenbereiche (Beleuchtung, Sitzbänke, Abfallkörbe, Bushaltestellen, Begrünung) sollen im Sinne der Steigerung der Flächengerechtigkeit überarbeitet und zugunsten der Interessen von Fussgängern und Radfahrern optimiert werden. Mit dem Ziel den Modal-Split einerseits zugunsten eines zukünftig geringeren Kfz-Anteils am Gesamtverkehrsaufkommen als heute anzupassen, soll die Kfz-Nutzung aber andererseits nicht verteuert werden; daher soll im Verlauf von Kulmbacher Straße und der Bayreuther Straße das Kurzzeitparken auf beiden Straßenseiten, an den jeweils geeigneten Stellen als Längsparken, in die zukünftige Straßenraumgestaltung integriert werden (siehe auch Maßnahmenbeschreibung auf Folgeseite).

Die Zuständigkeit liegt hier beim Kreis. Eventuelle Veränderungen müssten mit dem Straßenbauer verhandelt werden, um die rechtlichen Grundlagen und die Durchführbarkeit sicherzustellen.



Abb. 5.6: Luftaufnahme Ortsmitte

5. UMGESTALTUNG DER KULMBACHER STRASSE / BAYREUTHER STRASSE UND LEDERGASSE

Die drei zentralen Straßenräume stellen das historisch gewachsene Rückgrat der Erschließungs- und Siedlungsstruktur dar und bedürfen der Instandsetzung des kompletten vorhandenen Pflasters.

Der stark ausgeprägte Durchgangsverkehr, der trotz existierender Umgehungsstraße (B85) existiert, soll reduziert werden. Hierzu wird angeregt, die nächst gelegenen Mautzählstellen auf den Bundesstraßen in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt an anderer Stelle zu positionieren. Anwohner der Kulmbacher Straße bezeichnen in der Beteiligung, dass insbesondere der den Ort durchfahrende Schwerlastverkehr auf der Waldauer Straße nach Neudrossenfeld ein- und aus Neudrossenfeld ausfährt, was als Indiz dafür gewertet werden muss, dass es sich hier um Maut-Vermeidungsverkehr handelt.

Die Beteiligung zur VU hat eine Reihe von Anregungen gegeben. Insbesondere Straßenübergänge und Querungshilfen sowie die Gestaltung und Ausstattung der Seitenbereiche (Breite Belag und Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sitzbänke, Abfallkörbe, Bushaltestellen, Begrünung) sollen im Sinne der Steigerung der Flächenreichtigkeit überarbeitet und zugunsten der Interessen von Fußgängern und Radfahrern optimiert werden. Baumstellungen mitten auf dem Bürgersteig und nicht begehbare schadhafte Pflasterungen, so

an der Einmündung der Neuenreuther Straße in die Kulmbacher Straße, müssen umgehend eliminiert werden. Ebenso wird die Neupflasterung der Ortsmitte (Teilstück der Bayreuther Straße, Schlossplatz, Marktplatz) und der Ledergasse gefordert; das dort eingebauete Pflaster ist schadhaft und nicht im geringsten barrierefrei.

Die Zuständigkeit für die Kulmbacher und Bayreuther Straße liegt beim Kreis. Eventuelle Veränderungen müssten mit dem Straßenbauträger verhandelt werden, um die rechtlichen Grundlagen und die Durchführbarkeit sicherzustellen.

Die Ledergasse ist einerseits eine innerörtliche Quartiersstraße und sie ist die Anbindung an die Friedrich-von-Ellrodt-Schule und an den Ortsteil Pechgraben; die Ledergasse ist phasenweise (Eltern taxen zur Schule) stark befahren. Gleichzeitig weist die Ledergasse die historisch gewachsene geringe Straßenbreite auf, der als Shared Space ausgebildet ist: Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Verkehr (PKW, Schulbusse, LKW) teilen sich den Straßenraum ohne höhenabgesetzte Seitenbereiche. Für die zukünftige Gestaltung und funktionale Ausstattung soll die in etwa mittig zentrale Entwässerung beibehalten werden, soll die lärmverursachende Grobpflasterung gegen einen gut befahrbaren und gut begehbaren Belag ausgetauscht werden und es soll die Oberflächengestaltung so ausgeführt werden, dass Seitenbereiche für Fußgänger und Radfahrer gut sichtbar und ablesbar sich vom Raum der mittleren Fahrbahn abheben.

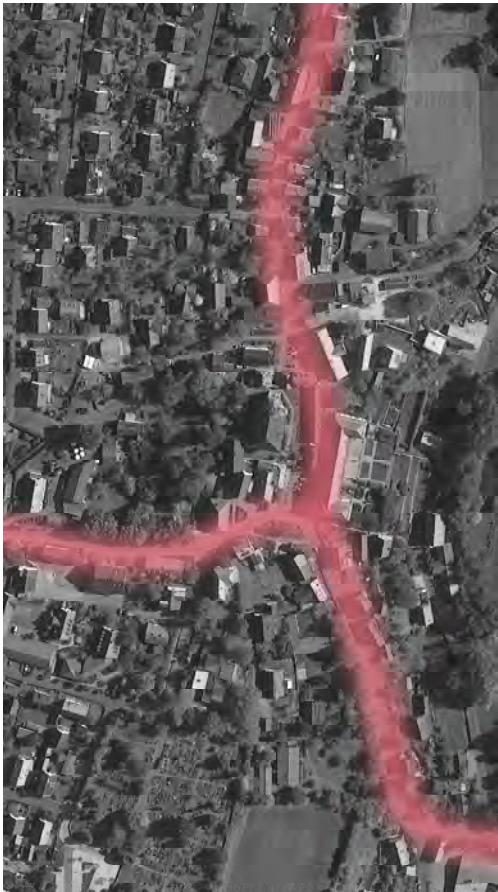


Abb. 5.7. Bereich zur Kulmbacher Straße, Bayreuther Straße und Ledergasse

6. ÜBERARBEITUNG DER STRASSENQUERSCHNITTE

In der Beteiligung wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass Fußgängerwege und Radwege an den Hauptstraßen in Neudrossenfeld (z.B. Kulmbacher Straße und Bayreuther Straße) gefährvoll sind. Auch in der Ledergasse wird ein sicherer Schulweg für Schülerinnen und Schüler durch Seiten- und Schutzstreifen vermisst.

Bei der Begehung wurde die Straßenkreuzung (Einmündung Itzgrund in Bayreuther Straße) als Beispiel für eine unübersichtliche Straßenführung genannt: KFZ fahren zu schnell und die Überquerung der Bayreuther Straße ist aufgrund der zu hohen Bordsteinkante nicht barrierefrei ausgebildet. Die unten dargestellten Skizzen zeigen den Ist-Zustand und einen Vorschlag für die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts der Bayreuther Straße. Derzeit ist die Aufteilung der Straßenräume vorrangig autogerecht: es gibt nur einen schmalen Bürgersteig für Fußgänger, Radfahrer müssen sich den Raum mit den KFZ teilen. Da es keine farbliche Abhebung des Fahrradstreifens gibt, kann es zu gefährlichen Situationen kommen.

Die Skizze zeigt, wo die Fahrbahn für den KFZ-Verkehr etwas schmaler wird und dadurch mehr Raum für Radfahrer und Fuß-

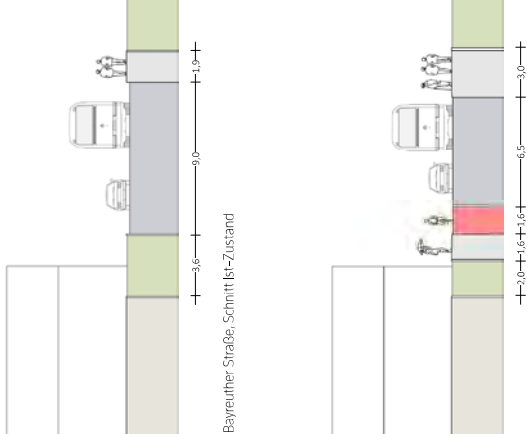


Abb. 5.8. Vorschlag zur Abstimmung mit dem Kreis zur Umgestaltung Bayreuther Straße

7. AKTUALISIERUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG

Die VU empfiehlt der Gemeinde Neudrossenfeld parallel mit der Beschlussfassung zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets auch die Gestaltungssatzung für den Bereich des Sanierungsgebiets neu aufzustellen und in aller notwendigen Detailtreue ausfertigen zu lassen.

Unter Umständen kann oder wird dies einigen Widerstand im Kreis der Bürgerinnen und Bürger und besonders im Kreis der Eigentümer auslösen. Es wird aber mit einer ausführliehen und detaillierten Gestaltungssatzung Klarheit geschaffen über Grenzen und über Spielräume. Gestaltungssatzungen haben sich vielerorts in der alltäglichen Anwendung sehr bewährt.

8. FÖRDERPROGRAMME

Die Kommune Neudrossenfeld kann mit dem Aufsetzen eines kommunalen Förderprogramms oder mehrerer kommunaler Förderprogramme, je nach Kapazität des kommunalen Haushalts, zielführend und steuernd in die Sanierung, den erfolgreichen Erhalt und die Neuausrichtung bestehender Strukturen eingreifen.

Es gibt eine Vielzahl von Förderansätzen, die seitens der Kommune verfolgt werden können. Zwei klassische Versionen sind ein Fassadenprogramm und ein Leerstands-Beseitigungs-Programm.

Ausgestattet mit einem bestimmten Jahresansatz/Haushaltsjahr können pro Jahr immer eine bestimmte Anzahl von Projekten gefördert werden.

Prinzipiell gilt für Kommunale Förderprogramme:

- Kommunale Programme können, unter Einhaltung der relevanten Bedingungen, vom Freistaat und vom Bund mit gefördert werden, sodass der kommunale Eigenanteil der Förderung durch Freistaat und Bund unterstützt werden.
- Kommunale Programme bedürfen einer Satzung (Förderregeln) und eines formalen Antragsvorgangs; sowohl Kommune wie Antragsteller profitieren davon, wenn das gesamte Antragsprocedere möglichst einfach strukturiert ist.
- Kommunale und andere Förderprogramme sind Motoren der lokalen Wirtschaft und generieren pro eingesetztem Euro ein Vielfaches (bis zum 8-fachen) an Folgeinvestitionen.



HINWEISE ZUM VERFAHREN

Im Folgenden werden rechtliche Aspekte im Bezug auf Sanierungsgebiete und ihre jeweilige Relevanz für die Situation im Neudrossenfeld erläutert.

6.1. NOTWENDIGKEIT DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHMEN

Um ein Sanierungsgebiet ausweisen zu können, muss das Gebiet laut Baugesetzbuch grundsätzlich städtebauliche Missstände aufweisen. Diese Missstände wurden im Kapitel „Analyse“ nachgewiesen. Es handelt sich dabei nicht nur um Mängel an privater Bausubstanz, sondern auch um funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum.

Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorzominen: um die wertvolle historische Bausubstanz sowie den speziellen historischen Charakter der Neudrossenfelder Altstadt und deren angrenzender Areale zu erhalten und stärker herauszustellen. Dazu bedarf es insbesondere einer Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes für die Bewohnerinnen und Bewohner. Durch gezielte Maßnahmen kann hier die Lebensqualität erhalten und verbessert werden.

Die Notwendigkeit von Maßnahmen wurde auch durch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie in den Diskussionen während der Beteiligungsveranstaltungen vor Ort bestätigt. Insofern erfüllt das Untersuchungsgebiet grundsätzlich die Anforderungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

6.2. STAND DER BISHERIGEN SANIERUNGSVERFAHREN

Wie unter „2.4. Bestehendes Sanierungsgebiet“ auf Seite 13 dargestellt, besteht nach wie vor auch im bestehenden Sanierungsgebiet noch weiterhin Sanierungsbedarf. Um die bürokratische Komplexität zu reduzieren und eine größere Flexibilität in der Umsetzung der Maßnahmen zu ermöglichen, empfehlen die Verfasser, das bestehende Sanierungsgebiet aufzulösen und in das neue Sanierungsgebiet zu überführen, sodass sämtliche derzeit in Sanierungsgebieten liegende Liegenschaften auch im neuen Sanierungsgebiet liegen.

6.3. ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die vorgeschlagene Gebietskulisse des Untersuchungsgebiets ist für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zweckmäßig, da die hier festgestellten Missstände und Potenziale das Gesamtareal durchziehen. Auf Grundlage der Analyse kommen die Verfasser zu dem Ergebnis, dass das Sanierungsgebiet größtenteils dem Umfang des Untersuchungsgebietes entsprechen soll. In den Bereichen, wo der empfohlene Umfang kleiner ausfällt, sehen die Verfasser keinen bedeutenden Sanierungsbedarf, da es sich hierbei um Neubauten handelt. An einigen Stellen, wurde der empfohlene Umfang erweitert. Hier stehen Gebäude, welche ein Potential haben, den Charakter Neudrossenfelds weiter zu stärken. Daher sollen diese mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Vor der Festlegung des neuen Sanierungsgebiets muss das bereits bestehende Sanierungsgebiet aufgehoben werden. In einem ersten Schritt muss für das Sanierungsgebiet eine Aufhebungssatzung erarbeitet sowie die Aufhebung des bestehenden Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat beschlossen werden (§ 162 (1) BauGB). Da das bestehende Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, werden keine Ausgleichsbeiträge erhoben werden, sodass keine Endabrechnung des Sanierungsgebiets notwendig ist.

Wie unter 6.2. beschrieben, wurden im bestehenden Sanierungsgebiet die Sanierungsziele noch nicht vollumfänglich erreicht; somit ist es gerechtfertigt, das Gebiet zusammen mit der vorgeschlagenen Erweiterung und mit einem Zeithorizont von 15 Jahren erneut als Sanierungsgebiet auszuweisen. Hierfür muss die Gemeinde Neudrossenfeld eine neue Sanierungssatzung erarbeiten und im Gemeinderat beschließen lassen (§142 (3) BauGB).

6.4. WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen der Gemeinde Neudrossenfeld zwei verschiedene Verfahren für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zur Verfügung, das vereinfachte Verfahren und das umfassende Verfahren.

Gemäß § 142 (4) Satz 1 BauGB ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB (Ausgleichsbeiträge) auszuschließen, falls sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die

Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht ersichert wird. Dies entspricht dem vereinfachten Verfahren. In diesem Fall kann die Gemeinde entscheiden, auch von den Vorschriften des § 144 BauGB (Genehmigungspflicht) keinen Gebrauch zu machen.

6.5. EMPFEHLUNG ZUR VERFAHRENSART

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben für das Untersuchungsgebiet folgende Ergebnisse:

- Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind nur geringfügig zu erwarten.
- Auch ohne zusätzliche Grundstücksankäufe durch die Gemeinde ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Maßnahmen umsetzbar.
- Bei der erhaltenden Erneuerung bleibt die Gebiets- und Bewohnerstruktur im Wesentlichen erhalten.

Entsprechend der beschriebenen Ergebnisse **sollte das vereinfachte Verfahren gewählt werden**. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen für die Gemeinde Neudrossenfeld:

- Nach §24 (1) Nr.3 BauGB steht der Gemeinde Neudrossenfeld bei allen Grundstückstransaktionen im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu.¹
- In der Sanierungssatzung muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156a ausgeschlossen werden – das bedeutet, dass Ausgleichsbeträge der Eigentümerinnen und Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen **nicht** erhoben werden können.
- Grundsätzlich kann die Gemeinde Erschließungsbeiträge für Maßnahmen im öffentlichen Raum erheben.

Es wird empfohlen, auch die Anwendung des § 144 BauGB auszuschließen, da die Sanierungsziele auch ohne eine Genehmigungspflicht erreichbar sind.

Die Gemeinde Neudrossenfeld strebt an, die Sanierungsziele innerhalb von 15 Jahren umzusetzen. Dieser lange Zeitraum

¹ Erschließungsbeträge sind ab dem 1.4.2021 nur noch für Straßen zulässig, deren erstmalige Herstellung nicht länger als 25 Jahre zurückliegt.

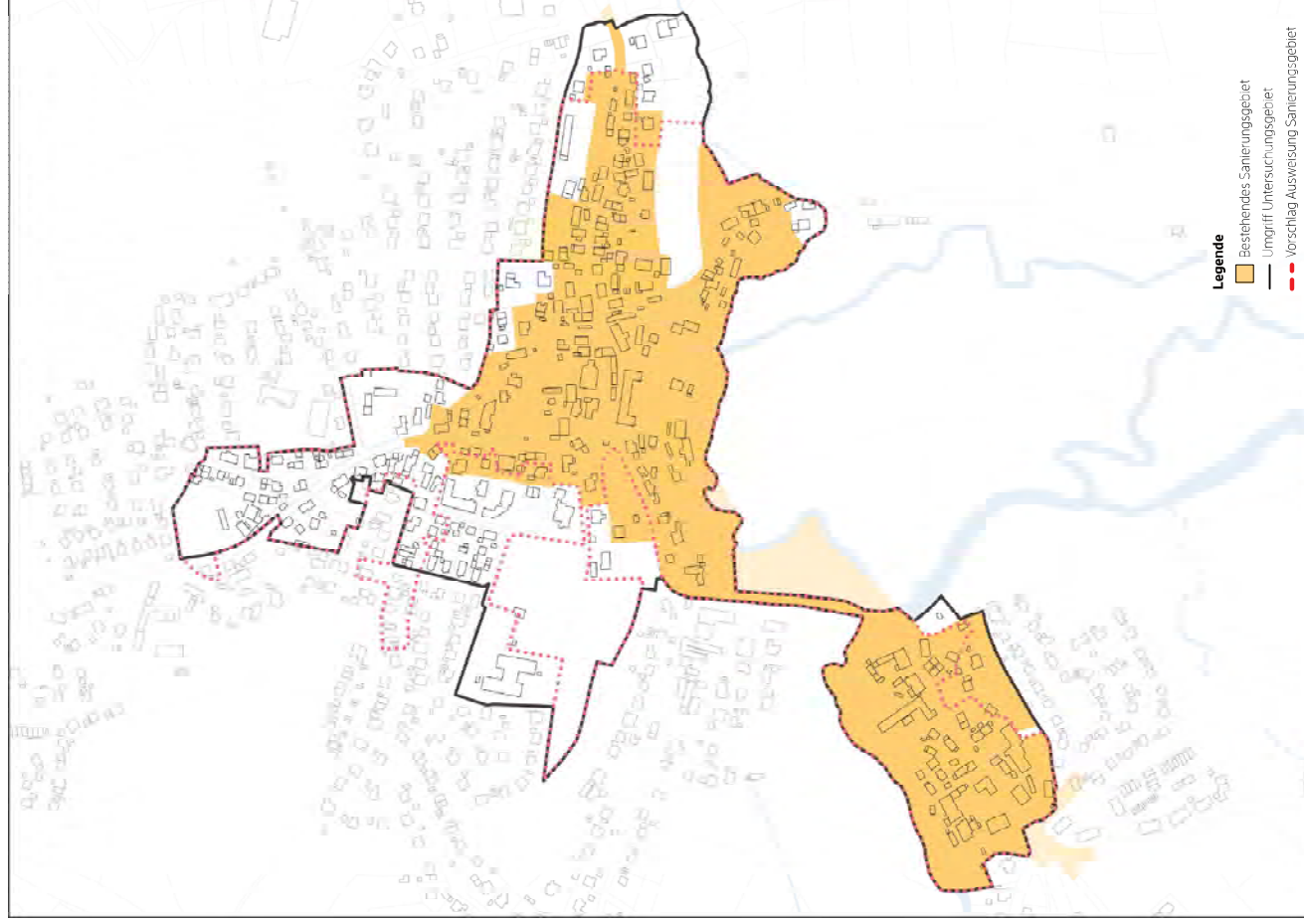


Abb. 6.1 Vorschlag Umgreif Sanierungsgebiet



7.1 ERLÄUTERUNG DER RECHTSFOLGEN EINES SANIERUNGSGEBIETS

Die folgenden Ausführungen geben einen groben Überblick über die rechtlichen Folgen der Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich. Bei Rückfragen kontaktieren Sie gerne das Büro Umbaustadt. Eventuell empfiehlt sich eine Rechtsberatung bei einem Experten für Bau- und Planungsrecht.

VEREINFACHTES UND UMFASSENDES VERFAHREN

Grundsätzlich sind nach § 142 BauGB zwei verschiedene Verfahren für die Festlegung eines Sanierungsgebietes denkbar: Vereinfachtes und Umfassendes Verfahren. Welches dieser beiden Verfahren zur Anwendung kommt, liegt bis zu einem gewissen Grad im Ermessen der Gemeinde; prinzipiell kann immer das Vereinfachte Verfahren gewählt werden; sollten die Vorschriften zu Ausgleichsbeiträgen und Genehmigungspflicht nicht notwendig sein, um die Sanierungsziele zu erreichen, muss allerdings das Vereinfachte Verfahren gewählt werden.

Bei einem Umfassenden Sanierungsverfahren wird eine Frist für die Umsetzung der Maßnahmen von 15 Jahren festgeschrieben, die im Einzelfall durch einen späteren Beschluss verlängert werden kann. Ebenso werden bei diesem Verfahren Ausgleichsbeiträge erhoben und es besteht eine Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen. Bei einem Vereinfachten Sanierungsverfahren wird eine Frist für die Maßnahmenumsetzung ausgeschlossen. Ebenso besteht keine Genehmigungspflicht. Bei diesem Verfahren können durch die Gemeinde Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Für die Gemeinde Neudrossenfeld empfehlen die Verfasser das Vereinfachte Verfahren; die Informationen zum Umfassenden Verfahren werden hier aus Gründen der Vollständigkeit erwähnt.

STEUERLICHE ABSCHREIBUNG VON SANIERUNGSMASSNAHMEN

Wenn ein Gebäude durch die Eintragung im Grundbuch einen Sanierungsvermerk erhält, können die getätigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den ersten sieben Jahren mit bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren mit bis zu 7 %

steuerlich geltend gemacht werden (§7h EStG). Allerdings ist es hierbei wichtig, dass ausschließlich die Modernisierung und nicht der Neubau oder Wiederaufbau geltend gemacht werden kann.

AUSGLEICHS- UND ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Die Gemeinde Neudrossenfeld würde sich bei einem Umfassenden Verfahren nach der Ausschreibung eines Sanierungsgebietes und der Durchführung der Maßnahmen dazu verpflichten, Ausgleichsbeträge zu erheben (§ 153 BauGB). Diese Beträge richten sich nach der Differenz zwischen dem Anfangswert zum Zeitpunkt des Beginns der Sanierungsgebietsmaßnahmen des Grundstückes und dem Endwert zum Zeitpunkt der Beendigung der Sanierungsgebietsmaßnahmen. Im von den Verfassern empfohlenen Vereinfachten Verfahren werden diese Ausgleichsbeträge nicht erhoben. Stattdessen würden normale bei öffentlichen Maßnahmen fällige Gebühren erhoben, z.B. Erschließungsbeiträge, Straßenausbaubeiträge werden seit dem 1.1.2018 grundsätzlich nicht mehr erhoben.

ALLGEMEINES VORKAUFRECHT

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Kommune ein allgemeines Vorkaufsrecht zu (§ 24 BauGB). Dieses Recht besteht im Vereinfachten sowie im Umfassenden Sanierungsverfahren. Durch dieses Vorkaufsrecht soll es der Gemeinde ermöglicht werden, die Stadtentwicklung steuern zu können. Bei der Ausübung des Vorkaufsrecht muss immer der Verwendungsgrund zum Kauf des Grundstücks angegeben werden.

GENEHMIGUNGSPFLICHT

Die Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) bezieht sich auf alle Vorhaben – insbesondere auch auf solche, die nach geltendem Baurecht generell zulässig wären, lägen Sie nicht im Sanierungsgebiet. Ob eine Genehmigung erteilt wird, liegt dabei im Ermessensspielraum der Gemeinde. Die Genehmigungspflicht greift nur beim Umfassenden Verfahren und ist damit für Neudrossenfeld voraussichtlich nicht von Belang.

	Einfaches Verfahren	Umfassendes Verfahren
Steuerliche Abschreibung	x	x
Ausgleichsbeiträge		x
Ausbaubeiträge	x	
Allg. Vorverkaufsrecht	x	x
Genehmigungspflicht		x

7.2 TÖB - BETEILIGUNG

Nr.	TÖB	Rückmeldung
01		

