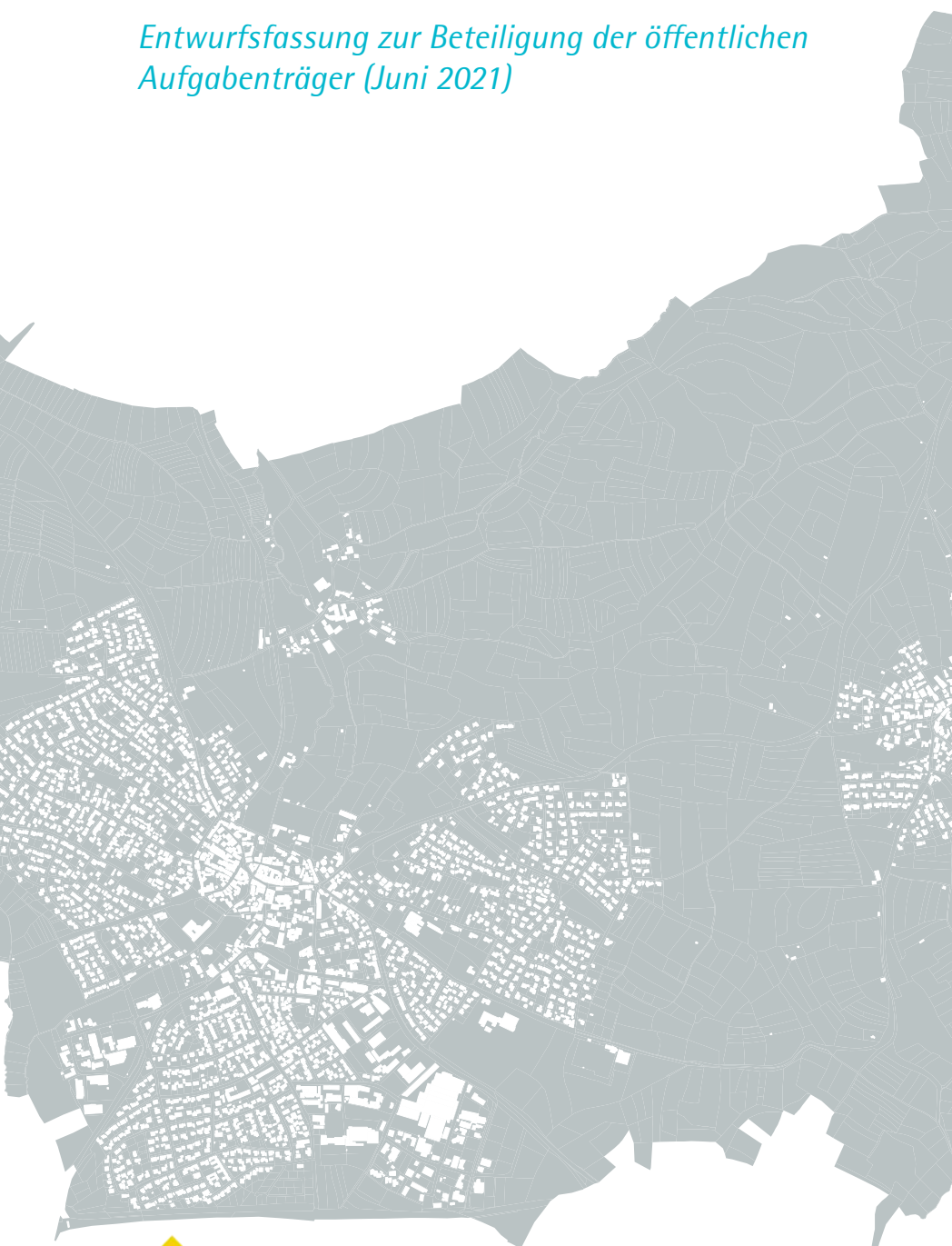
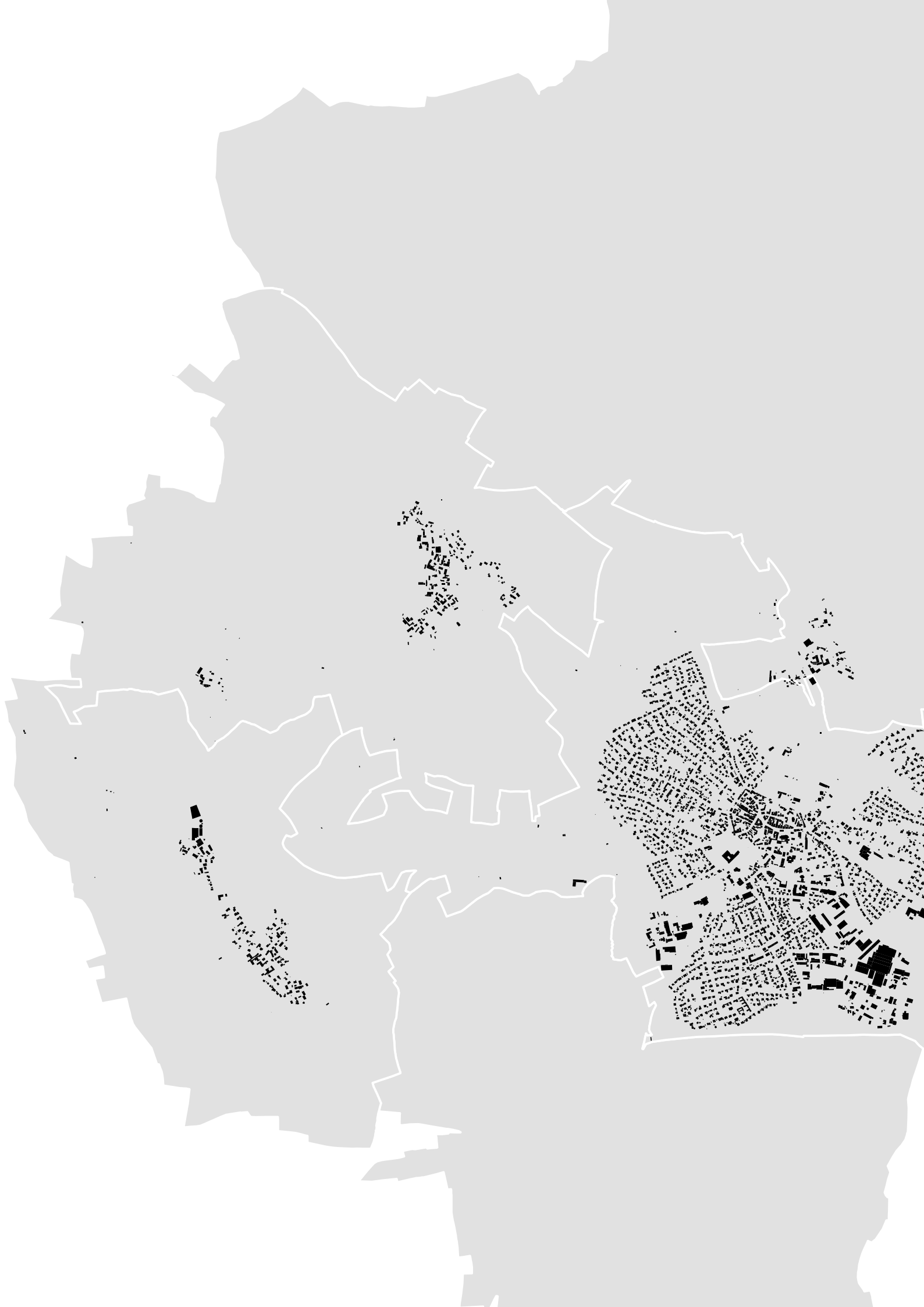

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

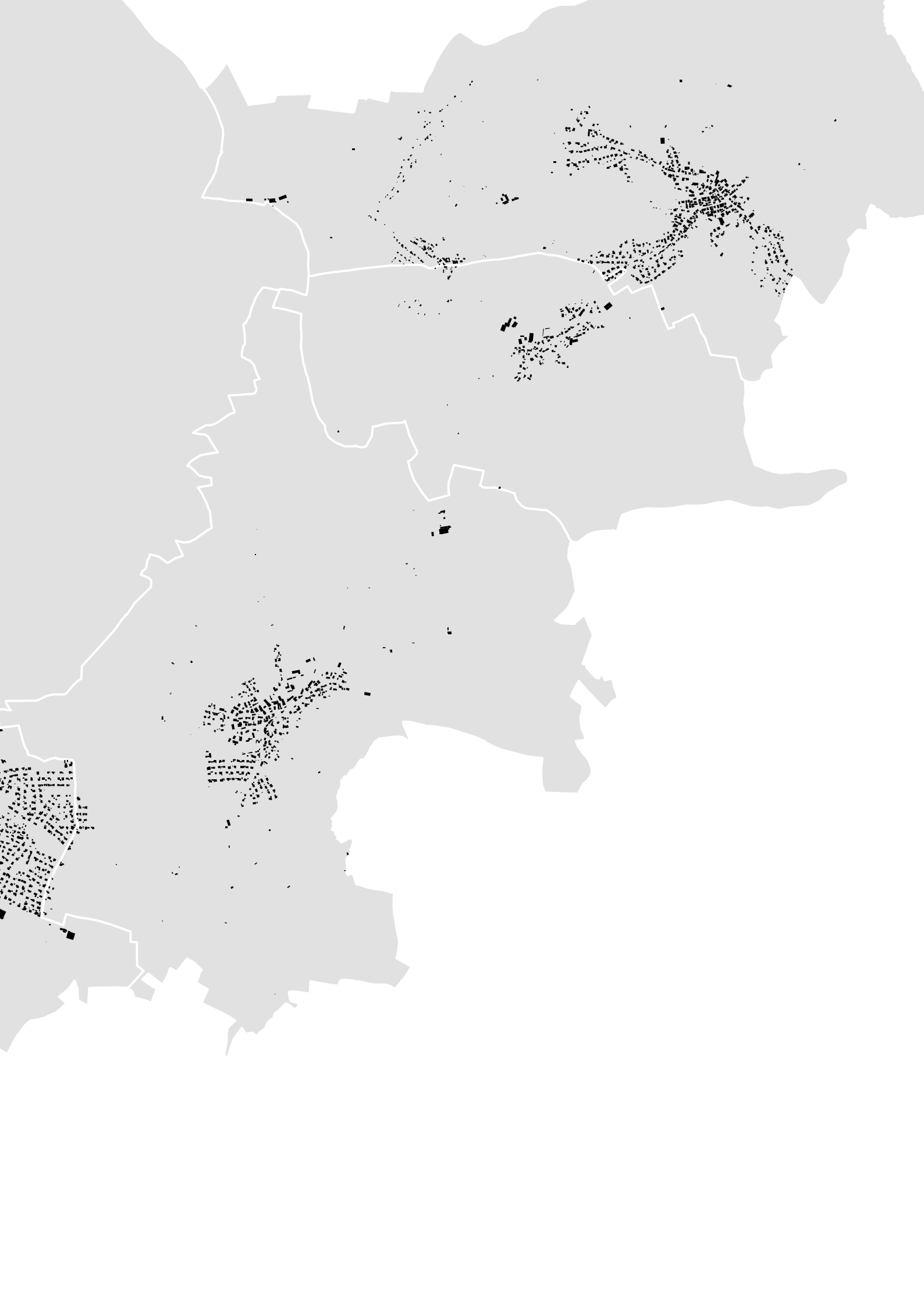
Markt Neunkirchen a. Brand

Entwicklungsperspektiven und
städtebauliche Sanierung 2021 bis 2036

*Entwurfssfassung zur Beteiligung der öffentlichen
Aufgabenträger (Juni 2021)*







Luftbild und markante Punkte

Forchheimer Tor

Alte Scheune Friedhofstraße

Erleinhofer Tor

Deerlijker Platz und Grundschule

Erlanger Tor

Jugendtreff Outback

GE Zu den Heuwiesen





Freibad

Ortskern mit Rathaus

ZOB Von-Pechmann-Straße

Hemmerlein-Areal

Mittelschule

Gewerbegebiet Süd-Ost mit NAF



Markt Neunkirchen a. Brand
Klosterhof 2-4
91077 Neunkirchen



QR-Code mit dem Handy scannen
und direkt zur Broschüre gelangen unter
www.neunkirchen-am-brand.de

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner

Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner
Dr. Volker Salm, Diplom-Geograph und Stadtplaner
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf
Telefon 0951 50 98 29-14
salm@salm-stegen.de
www.salm-stegen.de

transform

transform
Architektur | Stadtplanung | Denkmalpflege
Yvonne Slanz, Architektin und Stadtplanerin
Markus Schäfer, Architekt und Stadtplaner
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
Telefon 0951 700 43 880
m.schaefer@transform-online.de
www.transform-online.de

 **pbconsult**

PB Consult
Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH
Francesca Fall, M.Sc. Raumentwicklung
Rothenburger Str. 5
90443 Nürnberg
Telefon 0911 32239-0
www.pbconsult.de
info@pbconsult.de

Anmerkungen:

Der Fachteil Verkehr im ISEK enthält eine gekürzte Fassung der ausführlichen Dokumentation zu den Verkehrsuntersuchungen vom Dezember 2020. Für detaillierte Darstellungen der Bestandserhebungen und Analysen wird auf diese Dokumentation verwiesen.

Aus Gründen des Urheberrechts (Bildrechte) wird in dem vorliegenden Bericht weitgehend auf die Veröffentlichung von Fotos verzichtet, auf denen einzelnen Personen erkennbar sind. Dies betrifft insbesondere die Beschreibung der Gremienarbeit und Beteiligungsschritte.

Ausnahmsweise werden Fotos von öffentlichen Veranstaltungen verwendet, bei denen gemäß §23 KunstUrhG eine Zustimmung der abgebildeten Personen vorausgesetzt werden kann.

Die Schreibweise des Evaluationsberichtes versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen dennoch Männer, Frauen und Diverse gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

Inhalt

1.	Integriert denken!	10
2.	Beteiligen!	12
2.1	Verwaltungsinterne Jours-fixes	12
2.2	Lenkungsgruppe und Klausurtagungen	12
2.3	Öffentlichkeitsarbeit	13
2.4	Bürgerwerkstätten	14
2.5	Zielgruppenbeteiligung	16
3.	Planungsgrundlagen	18
3.1	Lage im Raum	18
3.2	Landes- und Regionalplanung	20
3.3	Bauleitplanung	22
3.4	Sanierungsgebiete und -satzungen	24
3.5	Sonstige Planungsgrundlagen	26
4.	Städtebauliche Analysen	28
4.1	Siedlungsstruktur und -morphologie	28
4.2	Flächennutzung	32
4.3	Gebäudenutzungen Hauptort	34
4.4	Denkmalschutz	36
4.5	Öffentlicher Raum, Frei- und Naturraum	40
4.6	Eigentumsverhältnisse	46
4.7	Bevölkerung und Haushalte	48
4.8	Gebäudebestand und Wohnraumangebot	56
4.9	Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs	60
4.10	Innenentwicklungspotenziale Wohnen	66
4.11	Soziale Infrastruktur	76
4.12	Breitbandausbau	86
4.13	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	88
4.14	Einzelhandel	99
4.15	Freizeit, Kultur, Naherholung, Tourismus	108
4.16	Klima und Energie	110
4.17	Verkehr	112
5.	SWOT und städtebauliche Missstände	122
5.1	SWOT	122
5.2	Städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB im Ortskern des Hauptortes	126
5.3	Städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB im Ortskern Ermreuth	128
5.4	Karte der Qualitäten und Mängel Neunkirchen a. Brand Hauptort	130
5.5	Karte der Qualitäten und Mängel Ortsteil Ermreuth	134

6.	Ziele der Ortsentwicklung	138
7.	Handlungskonzepte	140
7.1	Anpassung der Sanierungssatzungen	140
7.2	Übergeordnete Innenentwicklungsstrategie	144
7.3	Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung	153
7.4	Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel	155
7.5	Nachnutzung RaiBa-Gebäude	164
7.6	Verkehrskonzept	168
7.7	Verstetigung und Fortschreibung des ISEK-Prozesses	175
7.8	Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Neunkirchen a. Brand	176
7.9	Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Ermreuth	178
8.	Maßnahmen	182
8.1	Zusammenfassende Kurzdarstellung zentraler Maßnahmen	182
8.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht Ortskern Neunkirchen a. Brand	188
8.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht Ortsteil Ermreuth	190
9.	Beteiligung der TÖB	192

Literaturverzeichnis

Anhänge

Anhänge 01 zum Einzelhandelskonzept

Festsetzungstypen

Sortimentslisten

Anhänge 02 GIFPRO-Modellierungen (Gewerbe- und Industrieflächenprognose)

Dokumentation der Bürgerbeteiligung

1. Integriert denken!

Inhalt und Ziel eines ISEK

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert. Sie ordnen sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung. Zugleich arbeiten die Konzepte aufgrund ihrer interdisziplinären Herangehens- und integrierten Betrachtungsweise wesentliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten in der Stadt- und Gemeindeentwicklung heraus. Steht eine Kommune vor umfangreichen städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Erneuerungsaufgaben, können mit Hilfe eines ISEK Lösungsansätze erarbeitet werden.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung gilt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung (BMUB 2016). Beabsichtigt also eine Kommune, Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, ist das Erarbeiten eines ISEK zwingend erforderlich. In die Erstellung eines ISEK sind die Öffentlichkeit sowie die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Weise einzubinden.

Rechtliche Grundlagen

Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

Eine rechtliche Fundierung erfährt das ISEK als informelle Planungsgrundlage vor allem in:

- Ziffer 4.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien
- der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Konzept als informelle Planung)

Die Inhalte und Zielaussagen des ISEK sind als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern das ISEK zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

In Verbindung mit den §§140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargelegt oder konkretisiert werden.

„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“

(BMUB 2016, S. 9)

Städtebauliche Sanierung im Markt Neunkirchen a. Brand

Der Markt Neunkirchen verfügt bereits über Erfahrungen in der städtebaulichen Sanierung und der Städtebauförderung. So konnten in den letzten rund 30 Jahren mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung viele Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden.

Grundlage der städtebaulichen Sanierung waren vor allem die vorbereitenden Untersuchungen für Teile des Kernortes aus dem Jahr 1991 und

für den Ortsteil Ermreuth aus dem Jahr 2002 (mit vertiefenden Untersuchungen im Jahr 2003). Diese und andere Grundlagen (bspw. Einzelhandelskonzept) bedurften vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und demographischen Veränderungen einer Fortschreibung und Aktualisierung.

Beide Sanierungsgebiete - Ortskern Neunkirchen a. Brand und Ermreuth - fallen unter die so genannte Überleitungsvorschrift des §235 (4) BauGB. Danach sind alle Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht wurden, bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben, sofern keine andere Frist zur Durchführung der Sanierung festgelegt wurde.

Das ISEK beinhaltet deshalb zusätzlich eine Bilanzierung der bisherigen Sanierungstätigkeiten und verfahrensrechtliche Empfehlungen zur künftigen städtebaulichen Sanierung.

Parallele Qualifizierung und Berücksichtigung konkreter Planungen in der Ortsentwicklung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht (zumindest in unserem Planungsverständnis) nur in seltenen Fällen in einem klaren linearen Prozess.

Im Normalfall existieren im Rahmen der Ortsentwicklung auch bereits vor Erstellung des ISEK zahlreiche „Baustellen“. Der ISEK Prozess muss diese Baustellen aufgreifen und in den Gesamtzusammenhang der Ortsentwicklung stellen. Aufgabe des ISEK ist es dann, einen Handlungsrahmen aufzuspannen, der über die Einzelfallbetrachtung und den Einzelstandort hinaus räumliche und inhaltliche Zusammenhänge verdeutlicht.

So kann es im Verlaufe des Erarbeitungsprozesses durchaus sein, dass neue Herausforderungen auftreten oder bereits abschließend bewertet geglaubte Vorhaben erneut diskutiert werden müssen. Dieses Vor und Zurück ist Teil der notwendigen Abwägung zahlreicher Einzelmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die gesamtörtliche Entwicklung.

Parallel zur Erstellung des ISEK mussten im Markt Neunkirchen a. Brand in den Jahren 2018 bis

2020 unter anderem folgende aktuellen Planungen und Verfahren begleitet und berücksichtigt werden:

- Neubau der Grundschule und Vorbereitung einer Machbarkeitsstudie zum Grundschulstandort am Deerlijker Platz
- Diskussion um einen möglichen Neubau eines Rathauses mit einer Verlagerung aus der Ortsmitte heraus
- Konversion und Neubebauung des ehemaligen Beton-Werks Hemmerlein
- gebäudebezogene Planungen (bspw. Gebäudeankäufe, geplante Freilegungen etc.)

Darüber hinaus wurde nachträglich eine vertiefende Verkehrsuntersuchung ausgeschrieben und beauftragt (Beginn Anfang 2020). Die möglichen Varianten einer innerörtlichen Verkehrsführung sowie die sich daraus ergebenden Gestaltungsmöglichkeiten im Ortskern sollten in ihren Konsequenzen Eingang in den städtebaulichen Rahmenplan finden können.

Wesentliche Entscheidungen und Weichenstellungen sollten zudem dem neuen Marktgemeinderat vorbehalten bleiben, der im Mai 2020 seine konstituierende Sitzung hatte.

Bilanz der bisherigen Sanierung

Neunkirchen a. Brand

In Neunkirchen a. Brand wurden von 31 Maßnahmen, die in den vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen wurden, 24 umgesetzt oder zumindest in großen Teilen umgesetzt. Im Fokus standen hierbei die Neugestaltung der Bereiche um die Kirche und den Zehntspeicher, einige bauliche Sanierungsmaßnahmen sowie die Anlage verschiedener Entlastungsparkplätze.

Bisher nicht umgesetzt wurden die geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen durch eine Straßenraumgestaltung im Ortskern sowie die Neugestaltung und Sanierung der Gassen und Anwohnerstraßen. Diese Maßnahmen waren nach dem Bau der Von-Pechmann-Straße als Entlastungsstraße vorgesehen, wurden aber aus ver-

schiedenen Gründen bislang nicht weiterverfolgt. Ebenfalls wurden der Fußweg Forchheimer Straße-Friedhof und der Fußweg entlang des Brandbachs nicht umgesetzt.

Auf dem Prüfstand stehen die Neugestaltung des Hirtengrabens sowie ein dort angedachter Entlastungsparkplatz. Hier müssen zunächst die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Maßnahmen untersucht werden. Die einstige Planung einer Tiefgarage unter dem Zehntspeicher soll hingegen nicht mehr weiterverfolgt werden.

Ermreuth

Die Sanierungsbilanz in Ermreuth fällt etwas schlechter aus. Dies liegt zum einen daran, dass das Sanierungsgebiet erst deutlich später beschlossen wurde, zum anderen an fehlenden

finanziellen Mitteln, um die Maßnahmen umzusetzen. So konnten mit Ausnahme einer Neugestaltung von Teilen des Marktplatzes und der Dachstadter Straße keine weiteren Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt werden. Neben der Neugestaltung der Hauptstraße stehen hier insbesondere noch die Sanierung des Roth-Hauses und die Aufwertung des Synagogenumfelds auf der Maßnahmenliste.

Bereits umgesetzt wurde die Einrichtung eines Jüdischen Museums. Saniert wurden das „Schwarzhupthaus“ und in Teilen auch das Alte Amtshaus. Da das Gebäude Herrnbergstraße 9a mittlerweile zurückgebaut wurde, kann diese in den vorbereitenden Untersuchungen formulierte Sanierungsmaßnahme aus der Maßnahmenplanung herausgenommen werden.

2. Beteiligten!

Das ISEK als Prozess lebt von der Einbindung der Entscheidungsträger und der Öffentlichkeit. Deshalb ist der Beteiligungsprozess ein wichtiger Bestandteil eines ISEK.

2.1 Verwaltungsinterne Jours-fixes

Zur internen Abstimmung zwischen dem Planerteam und der Verwaltung fanden zahlreiche Jours-fixes statt. Die Jours-fixes dienten insbesondere der Vorbereitung der weiteren Vorgehensweise bezüglich der aktuellen Projekte und Planungen in Bezug auf die Gemeindeentwicklung.

2.2 Lenkungsgruppe und Klausurtagungen

Die politischen Entscheidungsträger wurden über Zwischenpräsentationen im Gemeinderat und in

den Ausschüssen über Ergebnisse informiert. Eine intensive Diskussion der Inhalte fand im Rahmen mehrerer Lenkungsgruppensitzungen und Klausurtagungen statt:

- 29. Januar 2019 1. Lenkungsgruppe
- 13. Mai 2019 2. Lenkungsgruppe
- 19. Mai 2020 Sachstandsbericht zum ISEK MGR
- 29. August 2020 1. MGR-Klausur
- 14. Oktober 2020 2. MGR-Klausur
- 28. April 2021 3. MGR-Klausur

Aufgrund der seinerzeit geltenden Abstands- und Hygieneregeln als Folge der Corona-Pandemie konnten die beiden Marktgemeinderatsklausuren nur als Sondersitzungen und „Plenumsveranstaltungen“ stattfinden.

Auf eine Workshop-Atmosphäre und die Arbeit in Kleingruppen musste leider verzichtet werden. Dennoch konnten viele ISEK-relevante Themen vertiefend besprochen und erläutert werden.


2.3 Öffentlichkeitsarbeit

Informationen über den ISEK-Prozess sind der Homepage der Marktgemeinde zu entnehmen. Unter anderem können dort die Dokumentationen der Bürgerbeteiligung sowie Sachstandsberichte für den Marktgemeinderat heruntergeladen werden. Genannt werden auch die Ansprechpartner im ISEK-Prozess (Fachplaner und innerhalb der Verwaltung).

Zusätzlich wurden im Jahr 2019 zwei größere redaktionelle Beiträge im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde veröffentlicht.

Die Bürgerwerkstätten wurden ortsweit mit Plakaten beworben.





**Marktgemeinde
Neunkirchen am Brand**

Aktuelles & Termine | Rathaus | Neunkirchen & Ortsteile | Bildung & Soziales | Freizeit & Kultur

Rathaus

Verwaltung & Öffnungszeiten

Anspruchspartner

Bürgermeister

Marktgemeinderat

Kommunale Beauftragte

Satzungen

Formulare etc.

Broschüren / Infoblätter

Behördenverzeichnis

Ver- und Entsorgung

Wahlen und Abstimmungen

Stellenangebote

Lokale Agenda 21

ISEK

ISEK

Der Markt Neunkirchen arbeitet aktuell an einem sogenannten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept. Damit wird unter Beteiligung der Bürger, des Gemeinderates und vieler anderer Stellen ein Konzept erstellt, wie sich Neunkirchen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln soll.

Beauftragte Fachbüros für die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für Neunkirchen am Brand sind:

Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner
Hr. Dr. Volker Salm - Leitung Büro Region Bamberg
Kellerstraße 6A | 96117 Memmelsdorf
E-Mail: salm@salm-stegen.de

sowie

transform - Architektur/Stadtplanung/Denkmalpflege
Hr. Dipl. Ing. Architekt Markus Schäfer
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
E-Mail: info@transform-online.de

In der **Marktverwaltung** ist der worden.

Sie erreichen den zuständigen M 221 zu den üblichen Dienstzeiten
E-Mail: isek@neunkirchen-am-br

Auftaktveranstaltung 21. November 2018

In den nachfolgenden Dateien ist November 2018 zusammengefasst

- Dokumentation Inhalte und Vorträge Büro Salm & Stegi
- Vortrag Büro transform (PI)

Zwischenbericht vom 23. November 2018

- Zwischenbericht als PDF-Datei

Bürgerwerkstatt am 25. Juli 2019

- Dokumentation der Bürgerwerkstatt

Bevölkerungsentwicklung | **Versorgung**

Gestaltung der Ortsmitte

Wohnen | Gewerbe | **Verkehr**

Leben in den Ortsteilen | soziale Infrastruktur

Bevölkerungsentwicklung | **Versorgung**

Gestaltung der Ortsmitte

Wohnen | Gewerbe | **Verkehr**

Leben in den Ortsteilen | soziale Infrastruktur

2.4 Bürgerwerkstätten

Am 21. November 2018 fand eine Auftaktveranstaltung zum ISEK-Prozess im Zehntspeicher im Hauptort Neunkirchen a. Brand statt.

Präsentiert wurden erste Ergebnisse der Bestandserhebungen sowie grundsätzliche Sachverhalte zu den Themen ISEK und städtebauliche Sanierung. Anschließend fand eine Bürgerwerkstatt statt. Auf einem Luftbild konnten Qualitäten und Mängel verortet und mit den Planern diskutiert werden.

Auf Stellwänden konnten zu den Themenbereichen

- Städtebau, Freiraum,
- Bildung, Soziales, Daseinsvorsorge,
- Image, Identität, Alleinstellungsmerkmal,
- Lokale Ökonomie,
- Mobilität, Verkehr, Energie und
- Tourismus, Freizeit, Kultur, Naherholung

Bewertungen (Was ist gut? Was ist weniger gut?) sowie Anregungen und Maßnahmenvorschläge hinterlassen werden.

Von den rund 100 interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurden viele wertvolle Hinweise für Schwerpunktsetzungen in der weiteren Ortsentwicklung hinterlassen.

Die 2. Bürgerwerkstatt fand auf Anregung mehrerer Bürgerinnen und Bürger am 25. Juli 2019 im Ortsteil Ermreuth statt. Bei schönstem Wetter fanden sich rund 50 Bürger zu einem Ortsrundgang mit anschließendem Workshop ein.

Im Fokus standen unter anderem die bislang durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie der weitere Handlungsbedarf im größten Neunkirchner Ortsteil.

Am 5. Mai 2021 hat die Marktgemeinde eine virtuelle Bürgerbeteiligung über einen Youtube-Kanal organisiert. Rund 250 registrierte Nutzer haben sich zu der rund zweistündigen Veranstaltung zugeschaltet. Es wurde zudem ausgiebig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, per Email Fragen ins „Studio“ zu senden, die dann live vom Bürgermeister und den ISEK-Planern beantwortet wurden.





ISEK Neunkirchen am Brand SALM & STEGEN
Geographie und Stadtplanung **transform**

Bewertung der Maßnahmen im Ortsteil Ermreuth aus den Vorbereitenden Untersuchungen 2002

Nr.	Maßnahme	umgesetzt		kein	geringer Handlungsbedarf	mittlerer Handlungsbedarf	hoher
		Ja	Nein				
1.a)	Sanierung „Schwarzhaupthaus“	●					
1.b)	inkl. Beschilderung und Ausschilderung Fußweg zum jüd. Friedhof	●		●	●	●	●
2.	Sanierung und Umnutzung „Altes Amtshaus“	●					●
3.	Sanierung Wohngebäude Herrbergstraße 9a	●					
4.	Sanierung und Umnutzung Amwesen Hauptstraße 52 inkl. Neugestaltung des Umgriffs Ermreuth	●			●	●	●
5.	Neugestaltung Marktplatz inkl. Nebenstraßen	●		●	●	●	●
6.	Gestaltung Platz an der Hauptstraße (im Bereich Fußweg zur Pfarrgasse)	●		●	●	●	●
7.	Neugestaltung Umfeld Synagoge und Wagnergasse	●		●	●	●	●
8.	Neugestaltung Dachstadter Straße inkl. Sanierung bzw. Neubau der Brücken	●		●	●	●	●
9.	Neugestaltung Anliegerweg	●		●	●	●	●
10.	Neugestaltung der Randbereiche in der westlichen Hauptstraße						●
11.	Neugestaltung der Randbereiche in der Hauptstraße im Ortskern	●				●	●
12.	Neugestaltung der Randbereiche in der östlichen Hauptstraße						●
13.	Neugestaltung der Herrbergstraße	●					●
14.	Modernisierung von Gebäuden nach 15. dem kommunalen Förderprogramm	●		●	●	●	●
16.a)	Öffentlichkeitsarbeit				●		●
16.b)	Sanierungsberatung			●	●	●	●

Eindrücke von den Bürgerwerkstätten, die jeweils mit guter Beteiligung stattfanden. Rechts: Bewertung der Sanierungsmaßnahmen im Ortsteil Ermreuth.

Fotos: Salm & Stegen, transform



2.5 Zielgruppenbeteiligung

Neben der breiter angelegten Bürgerbeteiligung fand eine Beteiligung in Form einer Zielgruppenbeteiligung statt.

Workshop mit dem Seniorenbeirat

Der Seniorenbeirat wurde 2016 gegründet und kümmert sich um die Belange und Wünsche der älteren Mitbürger/innen in der Gemeinde. Er dient als „Bindeglied“ zwischen den in der Gemeinde lebenden Seniorinnen und Senioren, der Institution Gemeinde und den bereits in der Seniorenarbeit tätigen Einrichtungen.

Der Seniorenbeirat besteht derzeit aus 17 Mit-

gliedern, darunter 10 Organisationen, die mit älteren Menschen beruflich

oder ehrenamtlich arbeiten, 6 ehrenamtlichen Bürgern aus der Gemeinde und dem Seniorenbeauftragten der Marktgemeinde Neunkirchen.

Aus diesem besonderen Engagement heraus und aufgrund des seniorenpolitischen Handlungsbedarfs im Markt Neunkirchen a. Brand wurde am 11. Juni 2019 ein Workshop mit dem Seniorenbeirat durchgeführt.

Mit der damaligen Seniorenbeauftragten wurden folgende Themenblöcke für eine vertiefende Diskussion festgelegt:

- Pflege, Betreuung und Wohnen im Alter
- Mehrgenerationen-Bewegungspark
- Räumlichkeiten, Bürgerbüro, Mehrgenerationenhaus
- Netzwerkarbeit, Soziale Teilhabe, Quartiersmanagement, Fördermöglichkeiten

Die Projekte „Mehrgenerationen-Bewegungspark“ und „Bürgerhaus“ werden im Rahmen des ISEK in einem übergeordneten Zusammenhang aufgegriffen.

Das Büro Salm & Stegen hat zudem den Kontakt zwischen der AfA/Koordinationsstelle Wohnen im Alter und dem Seniorenbeirat hergestellt.

Als Ergebnis des Workshops und der Kooperation mit der AfA wurde inzwischen ein Projektantrag für ein Quartiersmanagement im Rahmen der Förderinitiative Selbst bestimmt Leben im Alter (SeLA) gestellt. Der Marktgemeinderat hat flankierend einen positiven Beschluss bzgl. der benötigten Eigenmittel gefasst.

Es ist ein besonderes Anliegen des Seniorenbeirats und der Marktgemeinde, eine barrierefreie Anlaufstelle für die älteren Menschen im Markt Neunkirchen zu schaffen. Umgesetzt werden soll diese im Rahmen der Bündelung der Einrichtungen der

Daseinsvorsorge und des bürgerschaftlichen Engagements im Kontext der Neuordnung der öffentli-

chen Nutzungen im Ortskern (Klosterschule und RaiBa-Gebäude).

Schriftliche Befragung der Einzelhändler

Die Untersuchung zur Einzelhandelsstruktur ist ein zentraler Bestandteil des ISEK. Da es zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen keinen örtlichen Zusammenschluss der Einzelhändler gab (Werbering, Gewerbeverband o.ä.) wurde der Zugang zu den Einzelhändlern über eine schriftliche Unternehmensbefragung gesucht.

Im Sommer 2019 konnte mit 52 Prozent ein hoher Rücklauf bei den 44 erfassten Einzelhandelsunternehmen erzielt werden. Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung sind im Fachteil Einzelhandel dargestellt.

Das Interesse der Einzelhändler an der Ortsaufwertung war sehr groß, insbesondere wurde ein schlüssiges Konzept zur Aufwertung der Ortsmitte eingefordert.

Die Informations- und Anlaufstelle kann in 2020 leider keine Termine mehr anbieten!
des Seniorenbeirates bietet in einer Sprechstunde jeden zweiten Mittwoch von 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Ratsuchenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich über Angelegenheiten rund ums Alter zu informieren.
Bis der Markt Neunkirchen am Brand dem Seniorenbeirat eigene für Senioren gut erreichbare Räumlichkeiten in der Ortsmitte zur Verfügung stellen kann, ist die Info- und Anlaufstelle im Evangelischen Gemeindehaus zu Gast.
Adresse: Von-Hirschberg-Straße 8 91077 Neunkirchen.

Beteiligung der Jugendlichen

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Rahmen der „normalen“ Bürgerbeteiligung ist erfahrungsgemäß schwierig. Auch im Markt Neunkirchen a. Brand waren bei den Bürgerwerkstätten kaum Jugendliche vertreten.

Aus diesem Grund wurden gemeinsam mit dem Fachbereich Bildung und Soziales sowie der Jugendpflegerin der Marktgemeinde Überlegungen angestellt, wie eine bessere Einbindung der Jugendlichen in den ISEK-Prozess erfolgen kann. Angedacht wurde unter anderem eine Beteiligung über die sozialen Netzwerke.

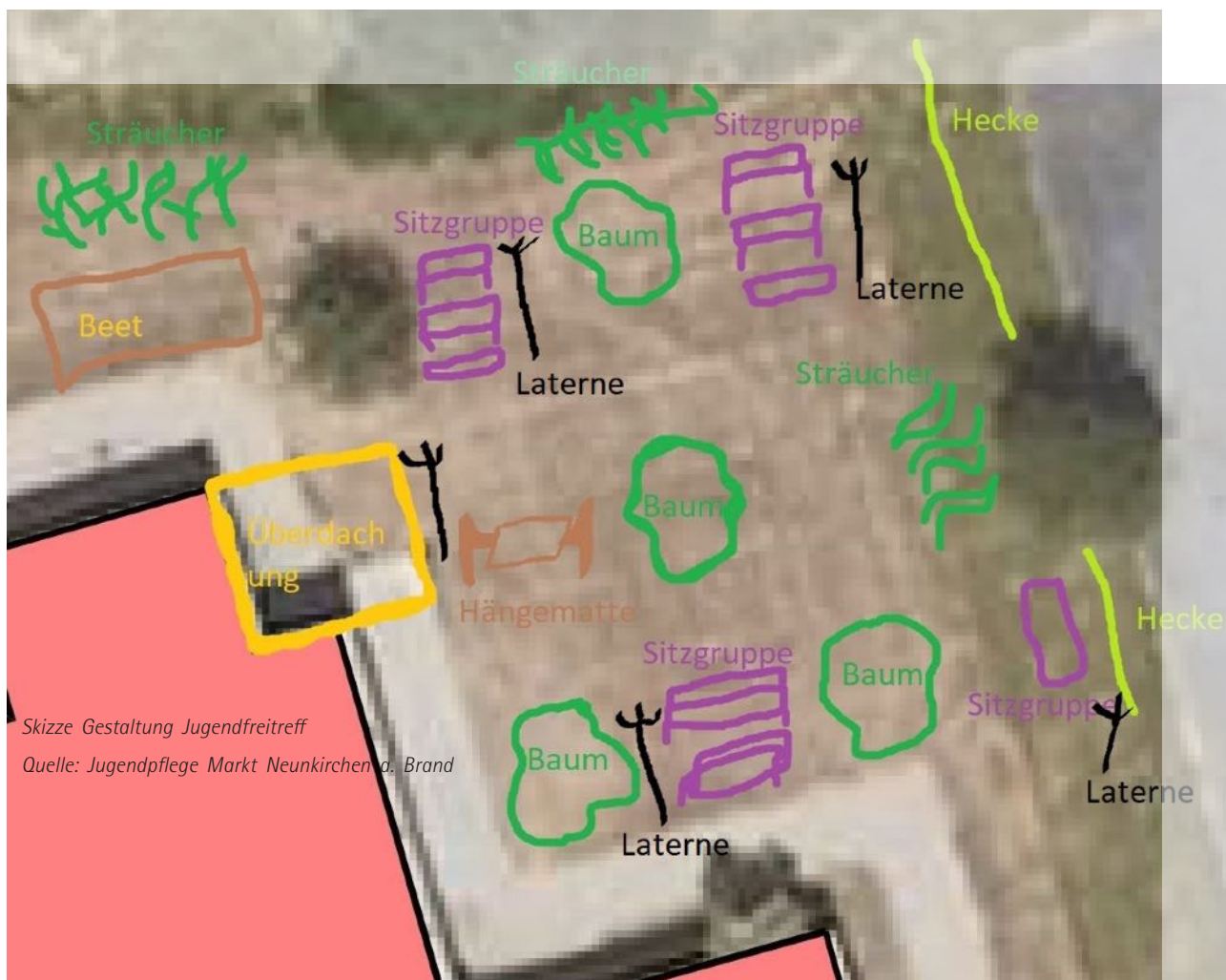
Folgende weitere Vorgehensweise wurde als Ergebnis der Überlegungen als sinnvoll erachtet. Zunächst wurden drei konkrete Projektvorhaben vordefiniert:

- naturnahe Aufwertung der Außenanlagen des Jugendtreffs Outback
- Schaffung weiterer Jugendfreitreffe in der Gemeinde

- Erhöhung der Attraktivität der Kinderspielplätze durch Einbindung in eine örtliche Spielplatzkonzeption bzw. einen Kinderstadtplan

Erste Maßnahmen wurden vom Marktgemeinderat im September 2020 bewilligt und mit einem Budget versehen.

Aus Sicht des ISEK wäre zu prüfen, ob die Zukunft des Jugendfreitreffe an den Heuwiesen bzw. seine mögliche Neugestaltung in den Gesamtkontext der geplanten Aufwertung der Freianlagen und des Grünzugs entlang des Brandbachs gestellt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Jugendfreitreffe nach Realisierung der Westumfahrung im Bereich der Trassenführung des Zubringers liegen wird.



3. Planungsgrundlagen

3.1 Lage im Raum

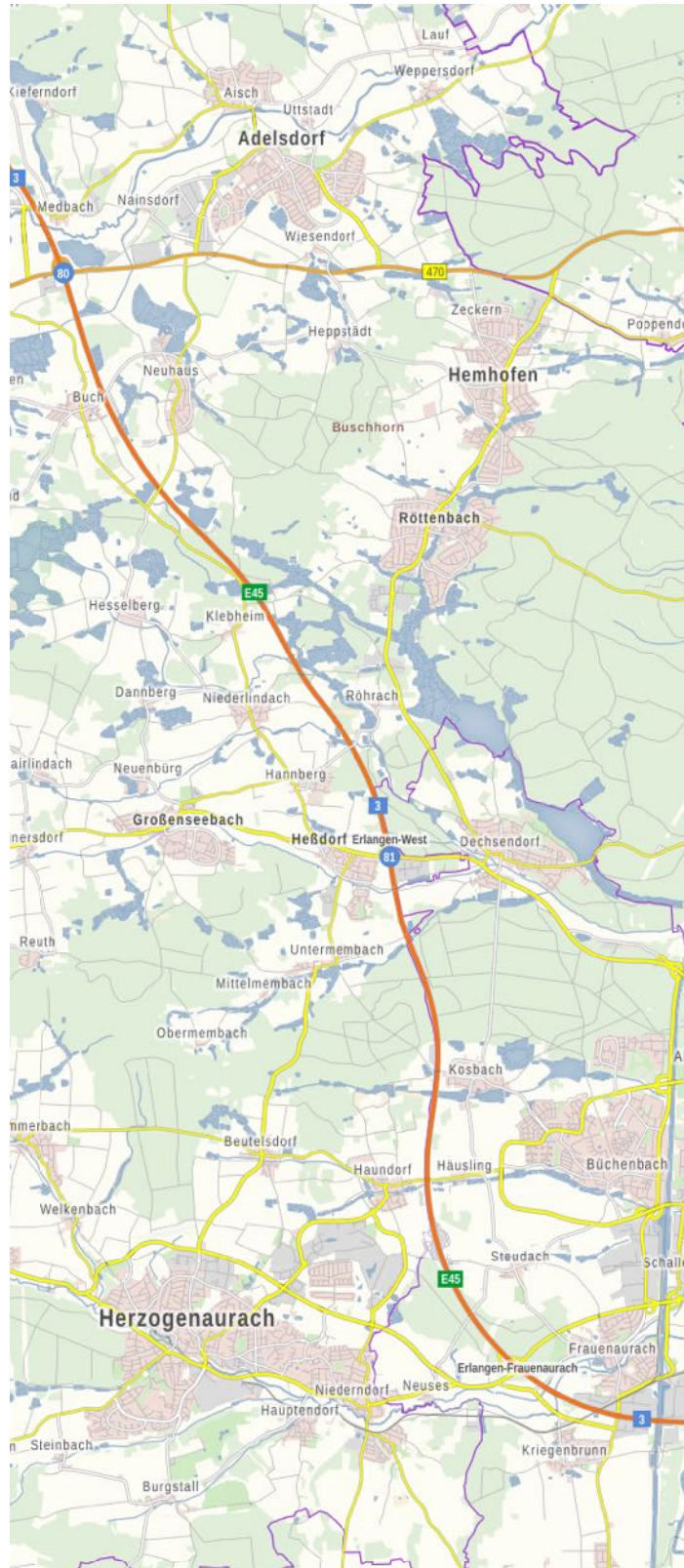
Der Markt Neunkirchen a. Brand liegt im Regierungsbezirk Oberfranken und im Landkreis Forchheim.

Die kreisfreie Stadt Erlangen liegt rund 8 Kilometer westlich und 12 km nordwestlich befindet sich das Oberzentrum Forchheim.

Über die Staatsstraße St2240 besteht eine Anbindung an die Stadt Erlangen und über die St2243 nach Forchheim. Beide Städte sind mit dem PKW in rund 15-20 Minuten zu erreichen.

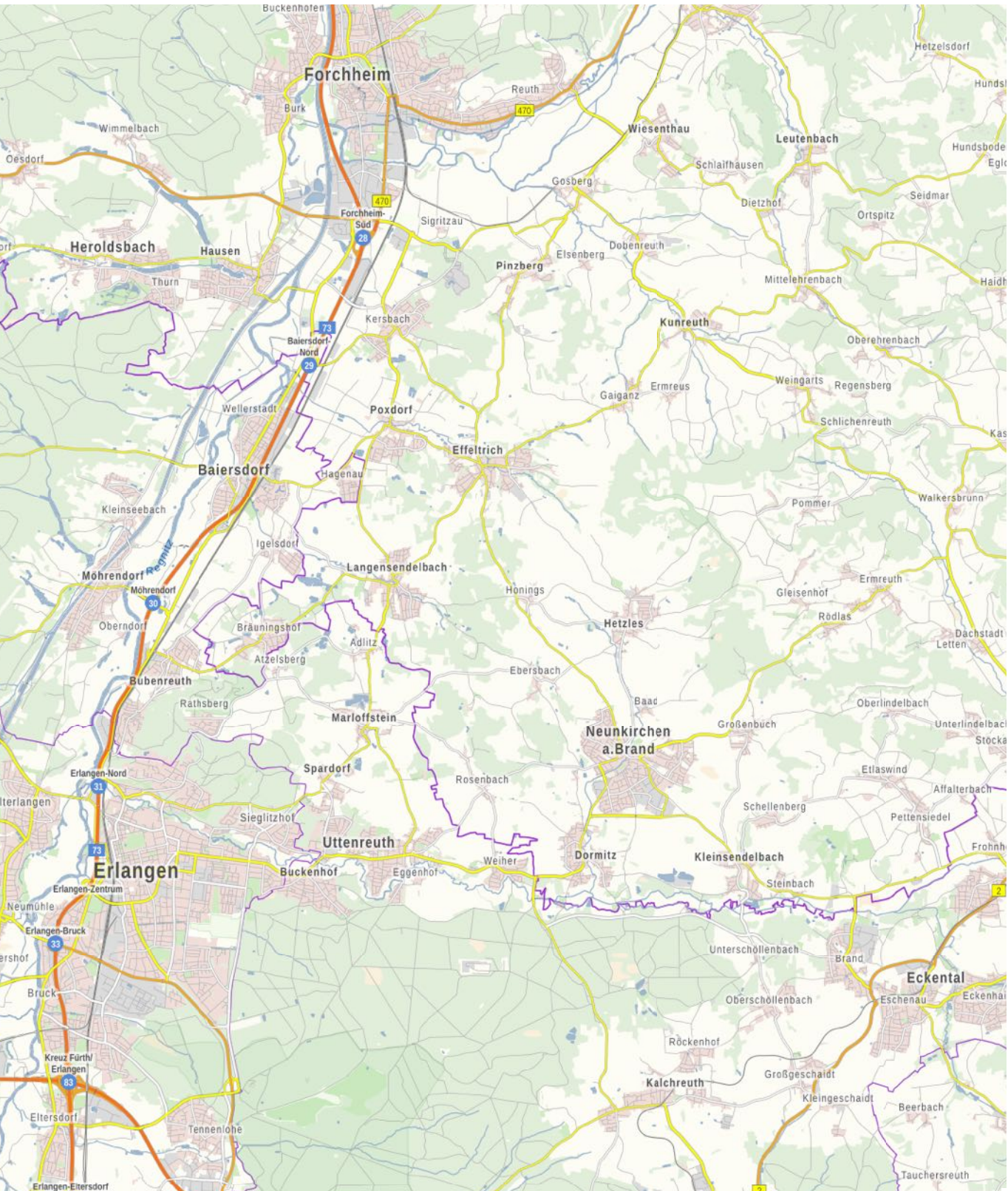
Über Erlangen und Forchheim besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn A73 sowie am Kreuz Fürth/Erlangen an die A3. Die A9 ist in ca. 18 Kilometer Entfernung an der Anschlussstelle Schnaitach zu erreichen.

Eine direkte Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn besteht leider nicht. Die nächst gelegenen Bahnhöfe befinden sich in Forchheim und Erlangen.



Lageplan Neunkirchen a. Brand

Quelle: BayernViewer, Bayerische Vermessungsverwaltung



3.2 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-West stuft die Marktgemeinde als Grundzentrum ein. Damit ist die zentrale Funktion der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand bereits an die neue Systematik der zentralen Orte des Landesentwicklungsprogramms 2018 angepasst worden.

Der Markt Neunkirchen a. Brand gehört zum Verdichtungsraum Forchheim und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

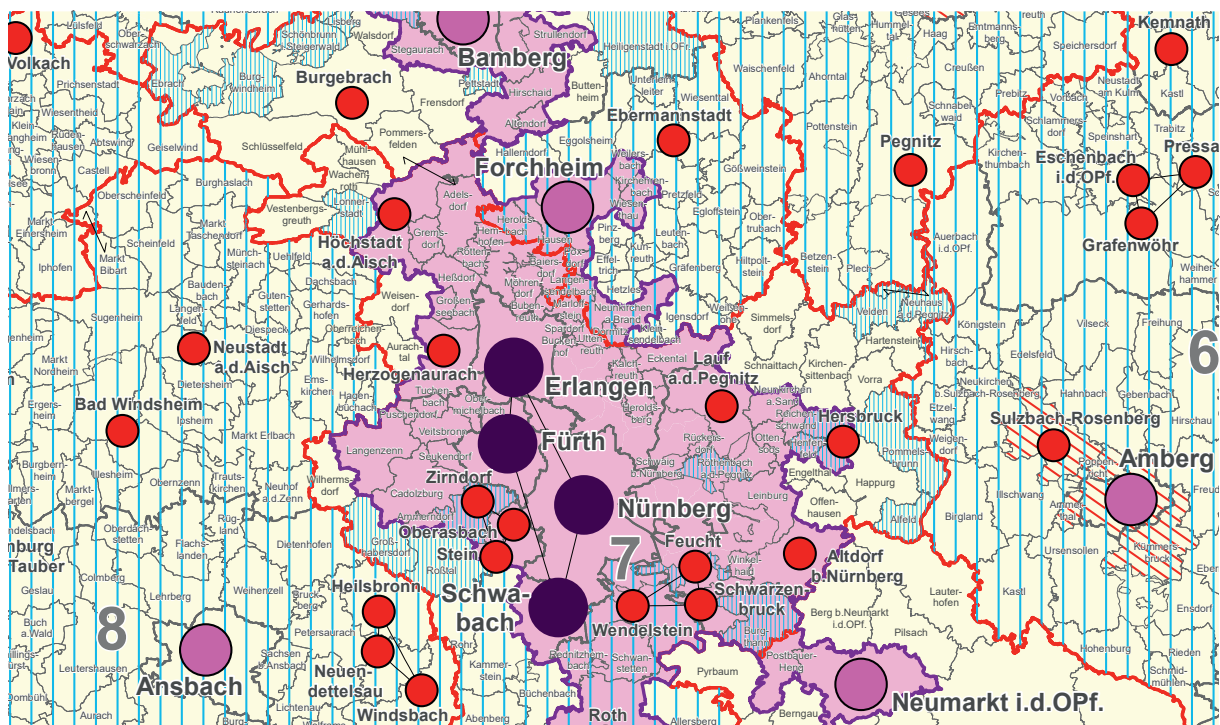
Die Textfassung des Regionalplans stammt teilweise aus den 1980er und 1990er Jahren. Einige Zielaussagen sind inzwischen überholt.

Folgende Ziele sind im Regionalplan mit besonderem Bezug zur Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand formuliert, die aus heutiger Sicht nach wie vor Gültigkeit besitzen:

A II Raumstruktur: Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Region und ihrer Teilräume
Neunkirchen a. Brand wird im Landesentwicklungsprogramm 2020 dem großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet.

Der Markt Neunkirchen a. Brand besitzt aufgrund seiner Nähe und Zugehörigkeit zum großen Verdichtungsraum besonders günstige Voraussetzungen als Siedlungsstandort. Die Siedlungstätigkeit „hat zu einer weithin flächenhaften Besiedlung, in Teilbereichen auch zu Zersiedlungstendenzen geführt. Künftig ist eine geordnete Weiterentwicklung unter, stärkerer Konzentration auf die geeigneten Siedlungseinheiten, insbesondere auf den zentralen Ort Neunkirchen a. Brand, erforderlich, um die Lebensbedingungen zu verbessern, eine wirtschaftliche Erschließung und eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen zu erreichen.“

Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern mit der Lage im Verdichtungsraum Erlangen, Fürth, Nürnberg; Stand 03/2018



Der Nahbereich gehört auch zu den traditionellen Schwerpunkten des Steinobstanbaus, einer der gewinnbringendsten Flächennutzungen in diesem Bereich. Der Steinobstanbau soll als wesentlicher Wirtschaftsfaktor in einem relativ industriearmen Bereich gesichert und weiter verbessert werden.

A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

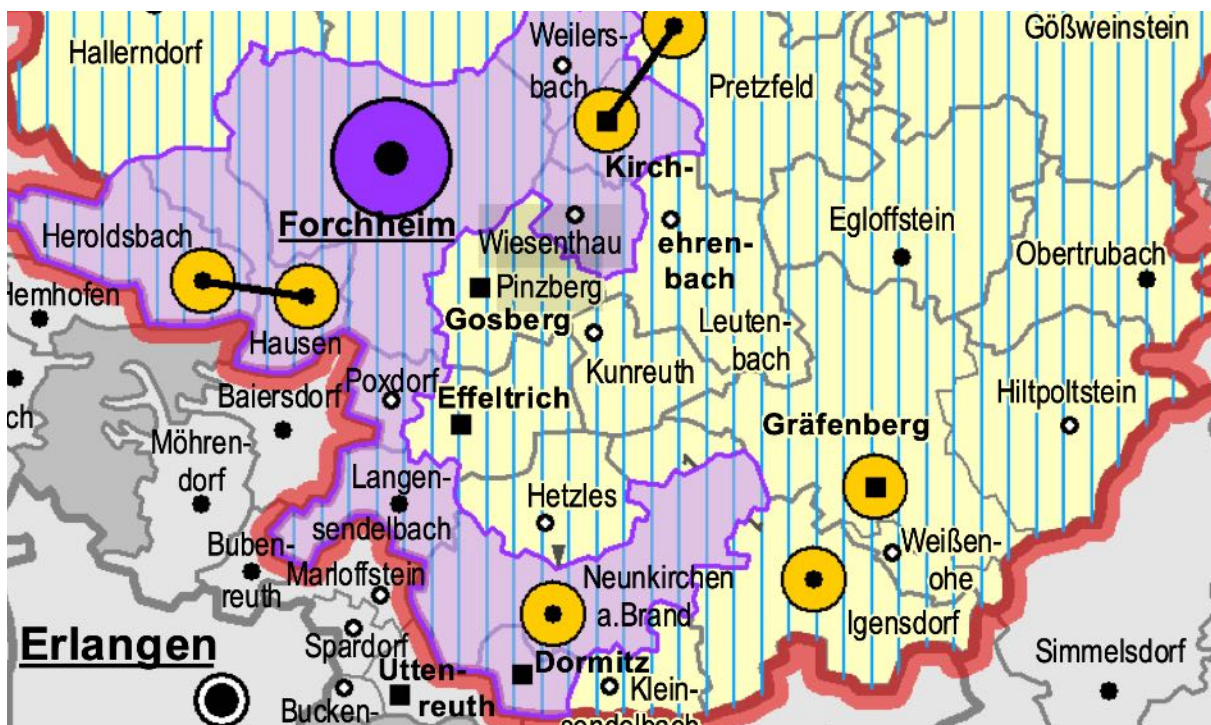
(Z) Die Kleinzentren Gräfenberg, Neunkirchen a. Brand, Sonnefeld/Weidhausen b. Coburg und Weismain sollen im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion sowie in der qualifizierten Grundversorgung für den Nahbereich gestärkt und kontinuierlich weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen angestrebt werden: in Neunkirchen a. Brand

- die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

- 2.1 (Z) Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten und vor allem im nördlichen Regionsgebiet, im Verdichtungsraum Bamberg, im Mittelbereich Forchheim und im Nahbereich Neunkirchen a. Brand zu verbessern.
- 2.3 (Z) Die ökologische Ausgleichsfunktion von Waldflächen, regionalen Grünzügen und gliedernden Grünflächen, rekultivierten Abbauflächen und naturnahen Landschaftsbestandteilen soll vor allem im Verdichtungsraum Bamberg und im Nahbereich Neunkirchen a. Brand sowie beim Ausbau der zentralen Orte und Entwicklungsachsen in allen Teilen der Region berücksichtigt werden.

Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Oberfranken-West, Stand 03/2018



3.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde in seiner 1. Änderungsfassung im Jahr 2005 genehmigt.

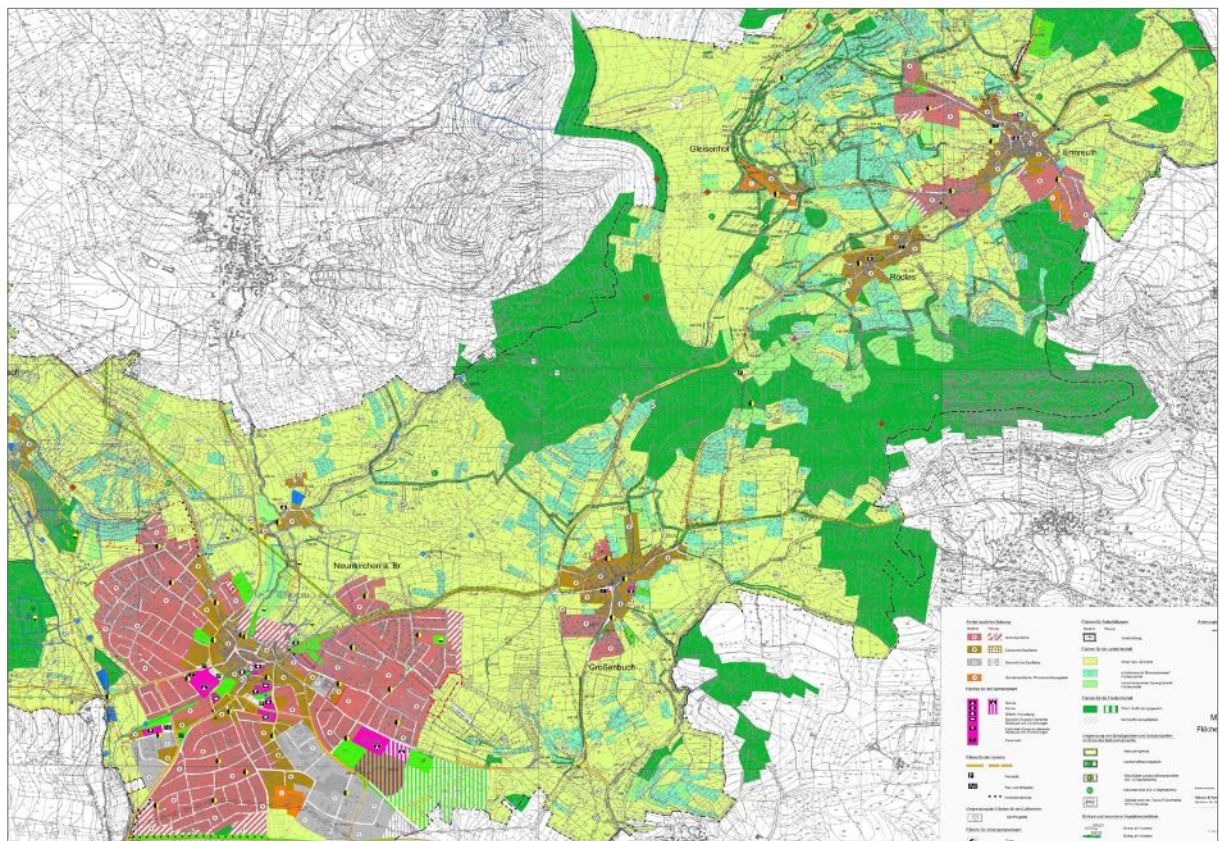
Die Darstellungen entsprechen im Wesentlichen auch heute noch den tatsächlichen Flächennutzungen. Anpassungsbedarf besteht in den auch unter den Innenentwicklungspotenzialen aufgeführten Bereichen. Teilweise kann die Anpassung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen (bspw. im Bereich des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein, Konversion Gewerbe zu Wohnen). Geplant ist unter anderem, den FNP im Bereich zwischen Gräfenberger Straße und Schellenberger Weg anzupassen und eine weitere Siedlungstätigkeit vorzubereiten (südöstlich der Mittelschule). Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist rechtskräftig und beinhaltet unter anderem eine Anpassung des FNP an die verbindliche Bauleit-

planung im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Galgenanger“ (WA) im Hauptort Neunkirchen und „Saarstraße“ (WA) im Ortsteil Ermreuth.

Auffällig sind der geringe Anteil bzw. der fehlende Zusammenhang qualifizierter Grünflächen im Innerort des Hauptortes Neunkirchen a. Brand. Das Verhältnis der qualifizierten Grünflächen/-anlagen (ALKIS Objektart 18400) zur Wohnbaufläche beträgt in der Marktgemeinde gerade einmal 1:0,025 (Bayern 1:0,091; Oberfranken 1:0,10; Lkr Forchheim 1: 0,044).

Auch im Hinblick an eine Verbesserung des Mikroklimas sind eine Ausdehnung, Lückenschlüsse und eine Qualifizierung der Grünstrukturen vor allem entlang des Brandbachs anzustreben.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand in der 1. Änderung aus dem Jahr 2005



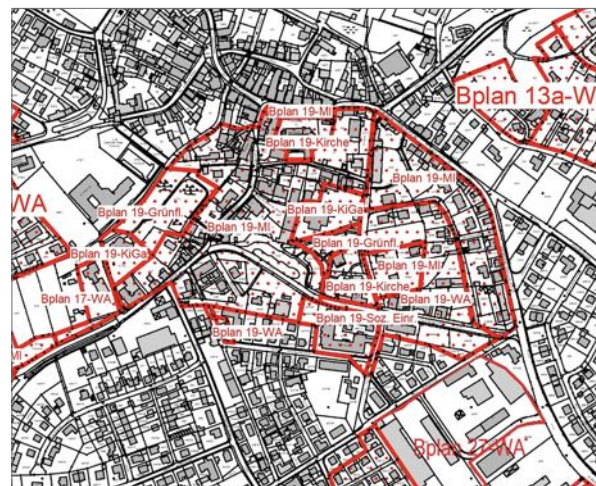
Bebauungspläne

Für den Bereich des Hauptortes und der Ortsteile hat die Marktgemeinde in den letzten Jahren und Jahrzehnten zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt und geändert.

Überplant sind insbesondere die gewerblich genutzten Bereiche und die Wohnsiedlungsbereiche im Osten des Hauptortes. Der Bebauungsplan 19 überplant wesentliche Teile des Sanierungsgebietes im Ortskern Neunkirchen a. Brand.

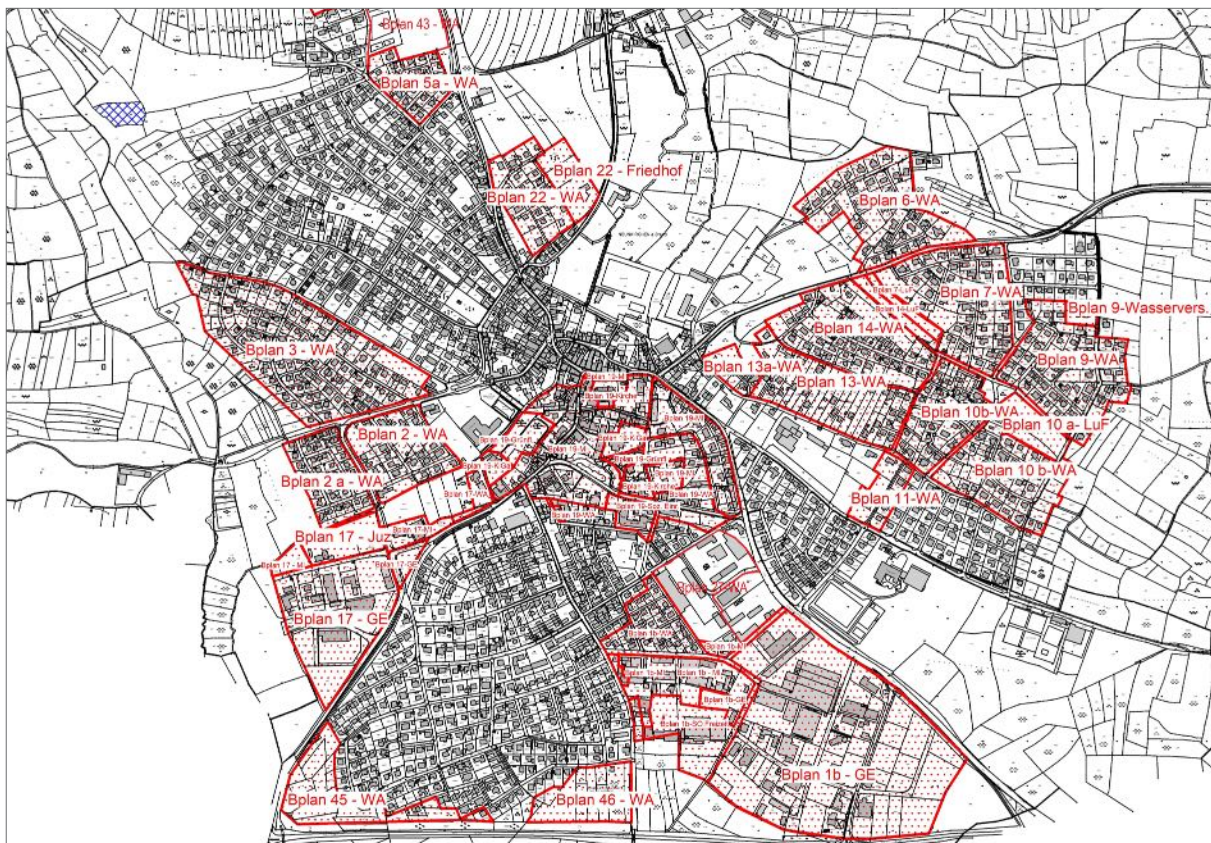
Die westlichen und südwestlichen Wohnsiedlungsbereiche gehören überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB an.

Der Bebauungsplan 27 WA „Betonwerk Hemmerlein“ (Konversionsprojekt der Innenentwicklung), der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, ist inzwischen rechtskräftig.



Ausschnitt mit den überplanten Bereichen im Sanierungsgebiet Ortskern des Hauptortes

Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne im Hauptort; Quelle: Markt Neunkirchen a. Brand



3.4 Sanierungsgebiete und -satzungen

Im Markt Neunkirchen a. Brand wurden in der Vergangenheit zwei Sanierungsgebiete gemäß §142 BauGB förmlich festgelegt:

Ortskern Neunkirchen a. Brand

- förmlich festgelegt im Jahre 1992
- vereinfachtes Verfahren
- Anwendung des §144 BauGB
- keine Frist zur Durchführung festgelegt

Ortskern Ermreuth

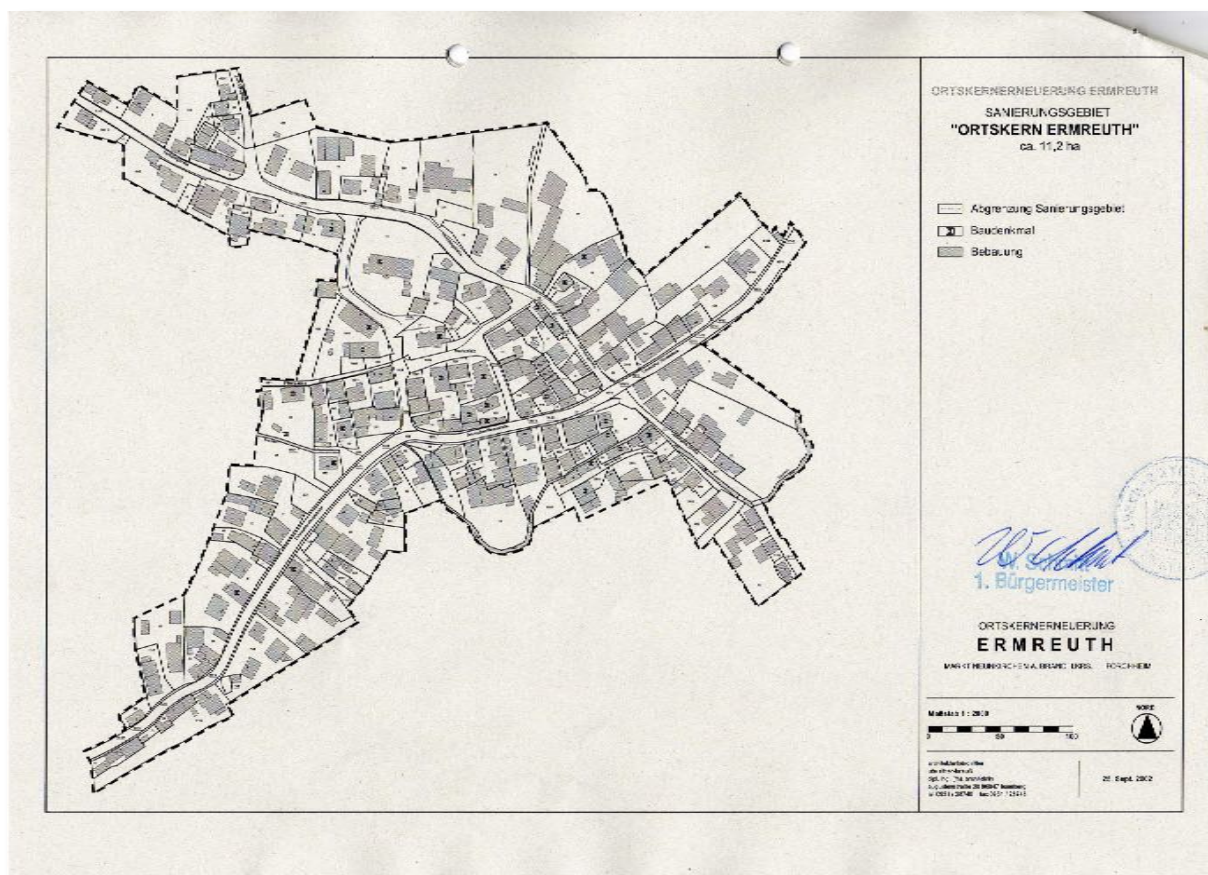
- förmlich festgelegt im Jahre 2005
- vereinfachtes Verfahren
- Anwendung des §144 BauGB
- keine Frist zur Durchführung festgelegt

Beide Satzungen haben bis heute Rechtskraft und werden nunmehr von der Überleitungsvorschrift des §235 (4) BauGB erfasst:

(4) Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Das vorliegende ISEK enthält eine Bilanzierung der bisherigen Sanierungstätigkeit (Seite 11f.) und Empfehlungen zum weiteren Sanierungsverfahren.

Sanierungsgebiet Ortskern Ermreuth gemäß der öffentlichen Bekanntmachung



Bekanntmachung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Neunkirchen a. Brand" vom 29. Oktober 1992

Auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. 08. 1992, GVBl. S. 306 ff. und des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt der Markt Neunkirchen a. Brand folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt 17,18 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung

"Ortskern Neunkirchen a. Brand"

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan 1 : 1000 des Architekturbüros Resch + Stiefler, Bayreuth (mit dem amtlichen Lageplan als Kartengrundlage), vom Mai 1991 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt (s. auch nachrichtlichen Abdruck des Sanierungsgebietes M 1 : 5000).

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts i. S. des § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer amtlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

§ 5

Hinweise

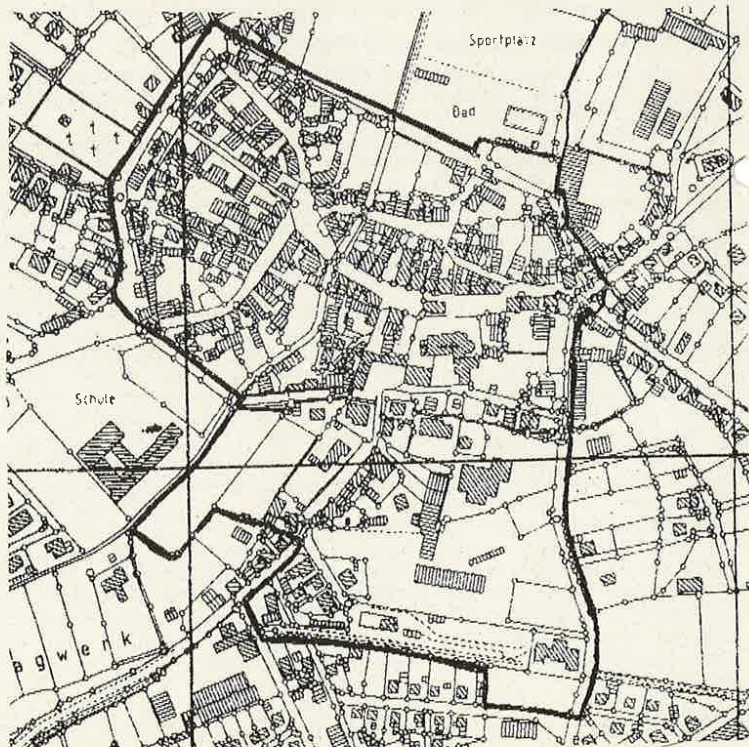
Der Regierung von Oberfranken ist die Sanierungssatzung mit Begründung durch Schreiben vom 14. 08. 1992 / 23. 09. 1992 angezeigt worden. Mit RE vom 06. 10. 1992 (Az.: 420-4652 d-2/92) hat die Regierung von Oberfranken erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Gemäß § 215 Abs. 1 des BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen einer Satzung unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Neunkirchen a. Brand, den 29. Oktober 1992

Markt Neunkirchen a. Brand
A. Derfuß
1. Bürgermeister

Abgrenzung Sanierungsgebiet
"Ortskern Neunkirchen a. Brand"
(M 1 : 5000)
----- Abgrenzungslinie



bev. Mittl.
15.12.92

3.5 Sonstige Planungsgrundlagen

Satzungen, Satzungsentwürfe

- Satzung des Marktes Neunkirchen a. Brand über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Fassung aus dem Jahr 2009
- Entwurf einer Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2018 (bislang nicht vom MGR beschlossen)

Baulandmodell

- „Ankaufsmodell“ des Marktes Neunkirchen a. Brand in der Beschlussfassung vom März 2006
- Baulandmodell des Marktes Neunkirchen a. Brand zur Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Entwurfsfassung vom Januar 2019

Informelle Planungen und Gutachten

- Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Neunkirchen a. Brand
- Vorbereitende Untersuchungen Ortsteil Ermreuth
- 1. Machbarkeitsstudie Rathausnutzung aus dem Jahr 2018
- Machbarkeitsstudie zum Grundschulneubau am Deerlijker Platz aus dem Jahr 2020
- Zahlreiche Studien zum Sozialraum Markt Neunkirchen a. Brand (Familienstützpunkt, Bedarfsplanung BayKiBiG, kommunale Jugendarbeit, kommunale Seniorenarbeit, kommunale Integrationsarbeit etc.)
- Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009
- Verkehrsuntersuchung im Auftrag des Staatlichen Bauamtes Bamberg vom Mai 2014: St 2243 - Ortsumgehung Neunkirchen a. Brand
- Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung im Auftrag des Staatlichen Bauamtes Bamberg vom September 2018: St 2243 - Ortsumgehung Neunkirchen a. Brand
- Bodenrichtwertliste mit Straßenverzeichnis des Landratsamtes Forchheim zum Stand 2016

4. Städtebauliche Analysen

4.1 Siedlungsstruktur und -morphologie

Hauptort

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur des Marktes Neunkirchen a. Brand lässt sich auch heute noch relativ gut ablesen. Drei der vier mittelalterlichen Tore und Teile der Mauern des ursprünglich ringsum befestigten Ortes sind auch heute noch vorhanden.

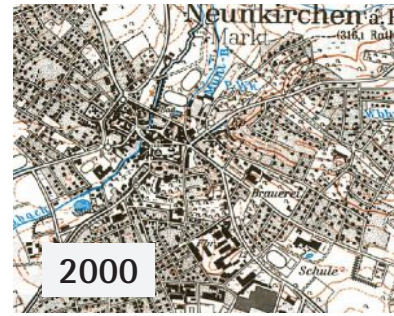
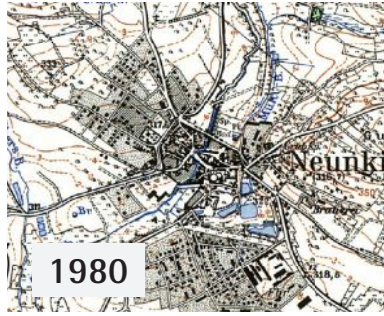
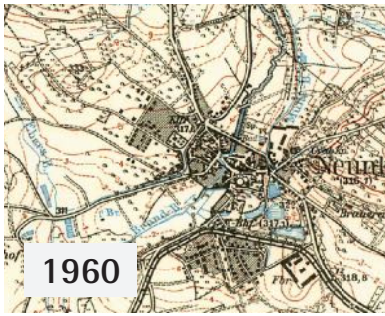
Der Innere Markt mit dem Rathaus wird von der dahinter aufragenden Stifts- und Pfarrkirche mit gotischem Erscheinungsbild beherrscht. Von ihrer ehemaligen Ummauerung an der Nord- und

Ostseite ist nur noch die spätgotische Katharinenkapelle erhalten, die in diesem Bereich die Ausdehnung des alten Stiftsbezirkes bezeichnet.

Diese bauliche Struktur hat sich bis zum Ende des 2. Weltkriegs erhalten, da nahezu keine Siedlungsentwicklung außerhalb der befestigten Ortsmitte stattfand. Vor allem durch den Zuzug von Flüchtlingen und Vertriebenen stieg die Bevölkerungszahl nach dem Krieg rasch an und führte zu einer regen baulichen Entwicklung des Ortes.



Hauptort Markt Neunkirchen a. Brand

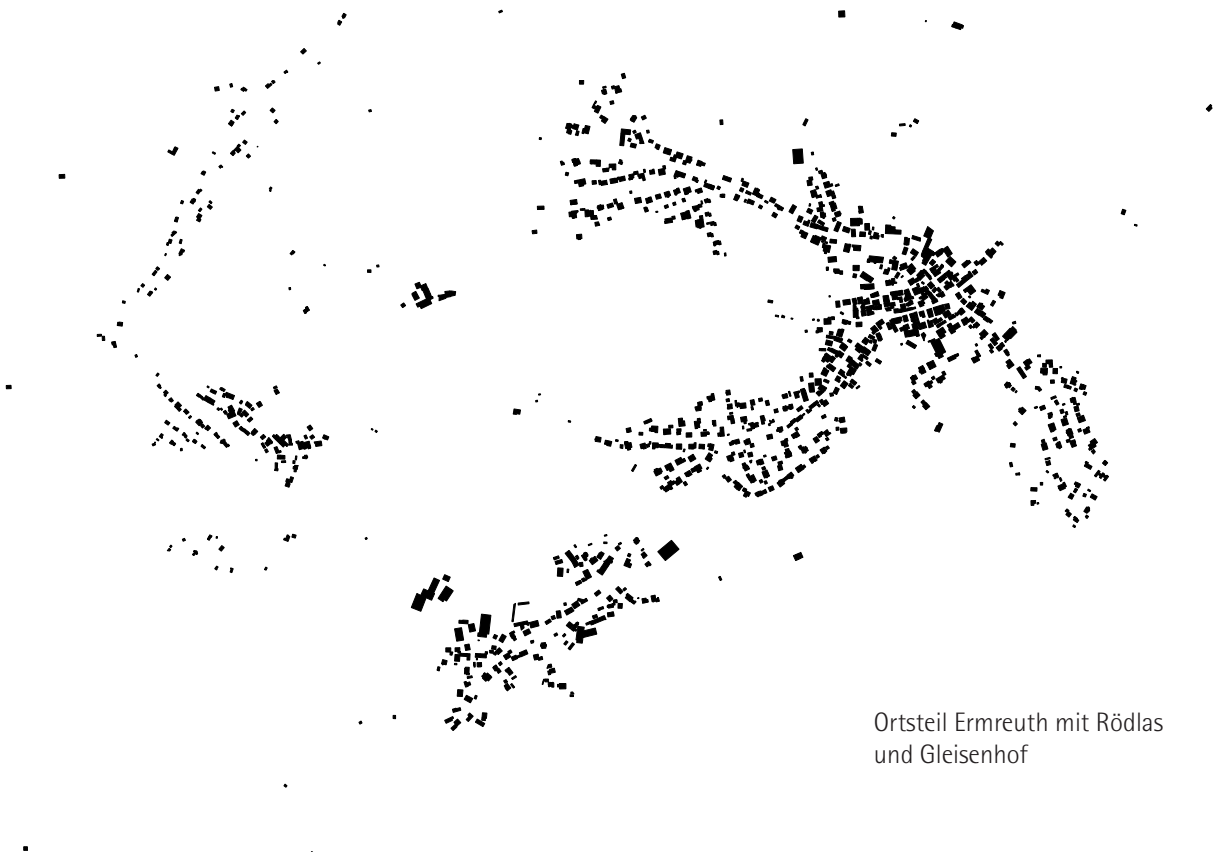


Bestimmend für den Markt Neunkirchen sind die vielen Eigenheime, die insbesondere in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Während in diesem Zeitraum der Anteil von Mietwohnungen deutlich zurückging, stieg die Größe der Grundstücke. Lag in den 1950er Jahren deren Größe noch bei etwa 400 bis 600 m², so stieg die Grundstücksgröße in den 1970er und 1980er Jahren auf 700 m² bis 1000 m². Nach dem 2. Weltkrieg wurden in Neunkirchen also vor allem Einfamilienhäuser gebaut und zwar auf

zunehmend großen Grundstücken mit zunehmend größeren Wohneinheiten.

Die verschiedenen Wohnbaugebiete im Hauptort Neunkirchen entstanden rund um den historischen Ortskern in alle Richtungen. Im Westen bilden der Ebersbach und die geplante Umgehung eine Grenze, im Süden ist es die Staatstraße 2240, die den heutigen Ortsrand markiert. Während das Gebiet im Nordwesten, das von der Erleinhofer und der Forchheimer Straße begrenzt wird,

Schwarzpläne des Hauptortes (links) und des Ortsteils Ermreuth (beide Abbildungen im gleichen Maßstab)



Ortsteil Ermreuth mit Rödlaß und Gleisenhof

allmählich wuchs, ist das knapp 40 ha große Baugebiet im Osten, zwischen Großenbucher Straße und Schellenberger Weg in den 1980er Jahren entstanden. Zum Vergleich: der historische Ortskern umfasst rund 10 ha.

Nach der recht langen und großflächigen Expansionsphase setzt ab etwa 1990 die Phase der Erneuerung ein. Der Fokus wird wieder auf den Ortskern gelenkt, bei dem erheblich Sanierungsbedürftigkeit festgestellt wird. Verkehrsberuhigungen, Neugestaltung des Straßenraumes, Brandbach-Umgestaltung und bauliche Sanierungsprioritäten prägen das heutige Bild des historischen Kerns.

Beispielhaft ablesbar ist diese Entwicklung am Brandbach. Die Verrohrung des Brandbachs und die Trockenlegung der ehemaligen Klosterweiher um 1928 hat innerörtlichen Platz geschaffen. Allerdings hatte dies auch immer wieder Hochwasserereignisse zu Folge, da die natürlichen Retentionsflächen verschwanden. Eine der zukünftigen Aufgaben wird es sein, die Belange des Hochwasserschutzes und die vorhandene Siedlungsstruktur mit einander zu verknüpfen.

Siedlungsstruktur Ermreuth

Der Gemeindeteil Ermreuth ist ein geschlossenes Dorf mit unregelmäßigem Grundriss. Der älteste Teil des Dorfes befindet sich vermutlich im Bereich um den Marktplatz mit Kirche und Schloss. Bei den sich südlich und südöstlich anschließenden Bereichen entlang der Hauptstraße und der Herrnbergstraße handelt es sich wohl um die erste frühe Erweiterung. Jüngere Erweiterungen erfolgten im 17. und 18. Jahrhundert entlang der Straßen nach Rödlas bzw. Dachstadt sowie in Richtung Nordwesten.

Eine Besonderheit in Ermreuth ist die jüdische Geschichte des Ortes, die sich auch im Urkataster ablesen lässt. So kam es durch Beschränkungen beim Hausbau für jüdische Bürger zu Teilungen vorhandener Wohnhäuser und der Errichtung von Doppelhäusern.

In den Jahren nach dem Krieg kam es zu keiner nennenswerten Entwicklung. Erst in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie zu Beginn dieses Jahrhunderts entstanden neue Siedlungsstrukturen, die geprägt sind durch große Grundstücke und eine typischen Einfamilienhausbebauung. Entsprechende Strukturen finden sich nordwestlich des Ortskerns im Bereich Herrnbergstraße, Sonnenleite, Saarstraße sowie südlich im Bereich Baumgartenstraße, Lettener Weg und Dachstraße.

Nennenswerte Gewerbeansiedlungen oder ein Gewerbegebiet sind in Ermreuth nicht vorhanden. Eine Besonderheit weist Ermreuth im Bereich des Eichenwegs auf. Hier befinden sich einige Wochenendhäuser, die im FNP als „Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet“ dargestellt werden.



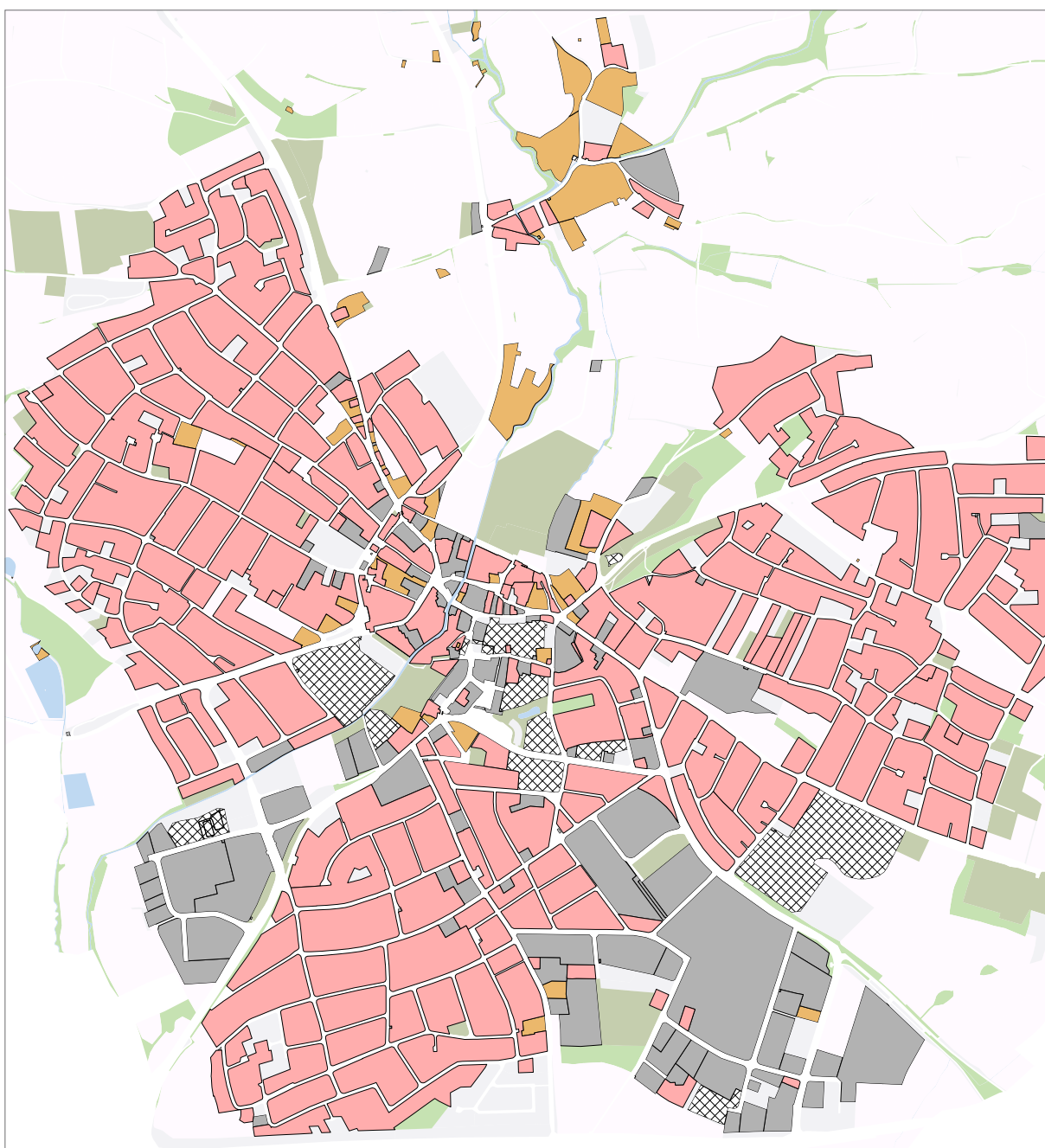
Beispiel für lockere und zergliederte Einfamilienhausbebauung

Foto: transform

4.2 Flächennutzung

Die Siedlungsfläche ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Die südlichen Wohnbereiche (zwischen Erlanger und Gräfenberger Straße) werden von gewerblichen Bauflächen umgeben. Die gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich dabei auf das Gewerbegebiet Süd-Ost südlich der Gräfenberger Straße und nördlich der St2240 sowie auf das Gewerbegebiet Zu den Heuwiesen/ Zum Neuntagwerk.

Größere Sonderbauflächen sind im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kirche, Kindertagesstätten und Seniorenheim) zu finden. Im ALKIS werden die Flächen nach der tatsächlichen Nutzung erfasst. Gut zu erkennen sind größere unbebaute Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers, die jedoch nicht als Freiräume oder Grünflächen qualifiziert bzw. erfasst sind. Als größere Grünanlagen und Freizeitflächen innerhalb des Siedlungsbereiches im Hauptort werden im ALKIS nur das Freibad und der Brandbachgarten geführt.

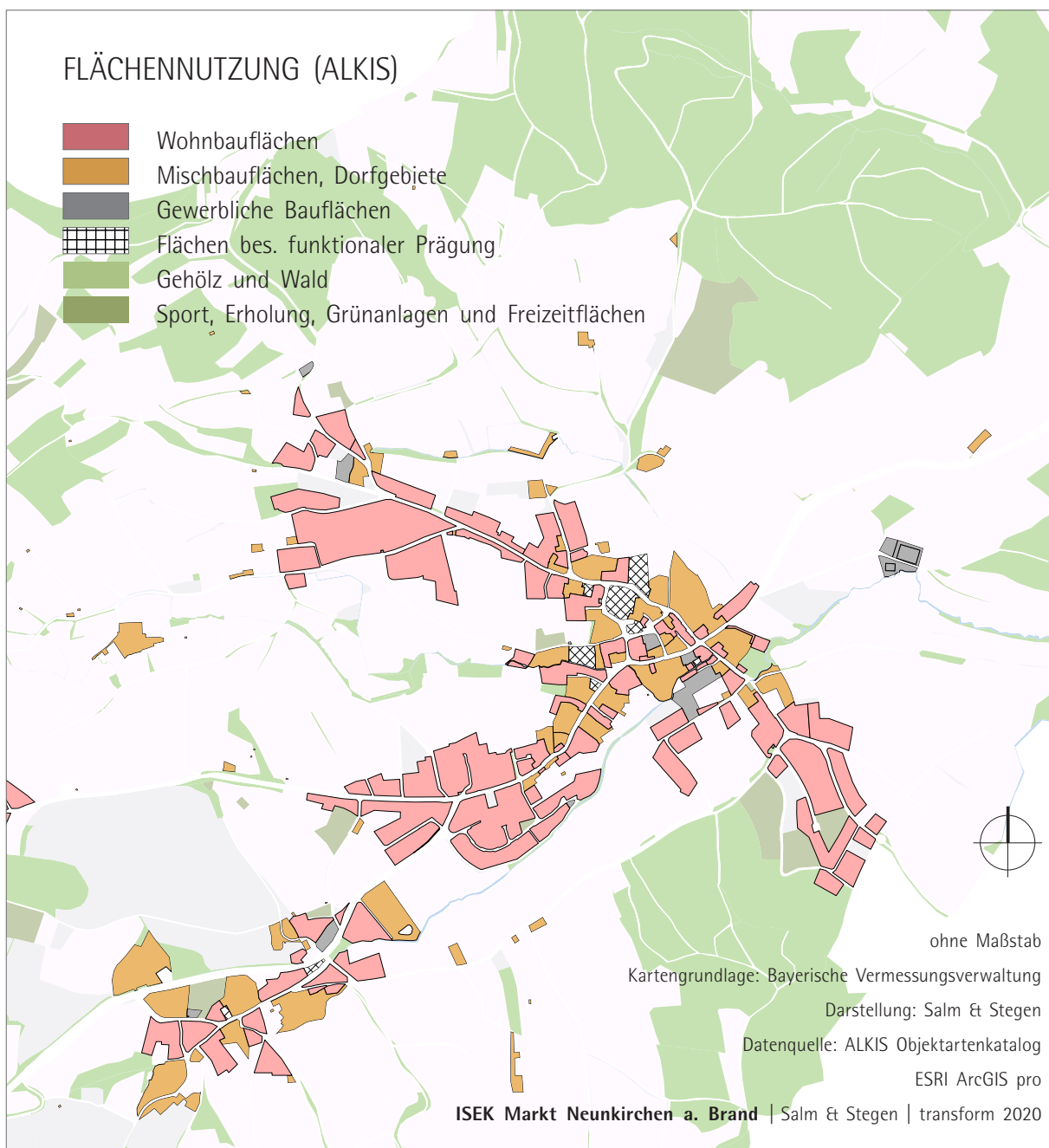


Das Verhältnis zwischen Wohnbaufläche und Sport- und Freizeitflächen/Grünanlagen (ALKIS Objektgruppe 18) ist in Neunkirchen a. Brand (1:0,211) im Vergleich mit dem Freistaat (1:0,256), dem Regierungsbezirk (1:0,26) und dem Landkreis (1:0,248) unterdurchschnittlich.

Im **Ortsteil Ermreuth** markieren die Mischbauflächen den Bereich des historischen Ortskerns. Bei den Wohnbauflächen bestätigt sich das Bild aus dem Schwarzplan, mit den fehlenden klar gefassten Übergängen in die Landschaft. Auch hier fehlen im Ortskern qualifizierte Grünanlagen.

ALKIS Flächennutzung Gesamort 2019

Wohnbaufläche 174,24 ha
 Industrie und Gewerbe 23,17 ha
 Handel und Dienstleistung 14,91 ha
 Flächen gemischter Nutzung 46,27 ha
 Flächen bes. funkt. Prägung 11,55 ha
 Sport, Freizeit, Erholung, Grünanlagen 36,71 ha



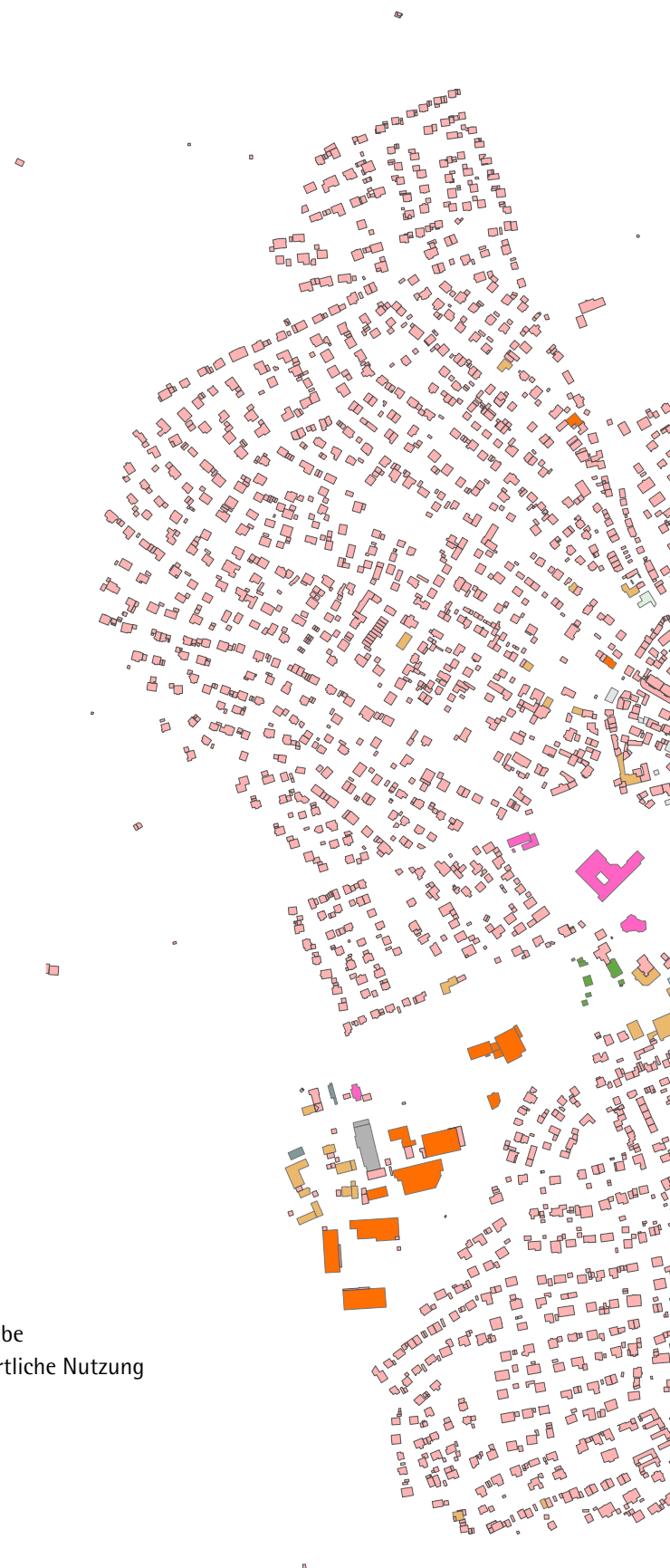
4.3 Gebäudenutzungen Hauptort

Im Hauptort wurden im Juni 2019 die Gebäudenutzungen bzw. Erdgeschossnutzungen durch eine vollständige Ortsbegehung erfasst.

Im Ortskern finden sich eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe (Dienstleistungen) und Gemeinbedarfseinrichtungen. Leerstände waren in Form von Ladenleerständen in den Erdgeschosslagen, vor allem im Inneren und Äußeren Markt vorhanden. Auffällig ist zudem die große Zahl von Nebengebäuden im Ortskern (Scheunen, Garagen etc.).

Im Gewerbegebiet Zu den Heuwiesen konzentrieren sich die größeren Einzelhandelsbetriebe. Rund um die Neunkirchener Achsenfabrik hat eine Mischung aus Handwerk, nicht störendem Gewerbe, einem Hotel und einzelnen Handelsbetrieben ihren Standort gefunden. Hier fallen die Lagerplätze und Lagerhäuser südlich der NAF auf.

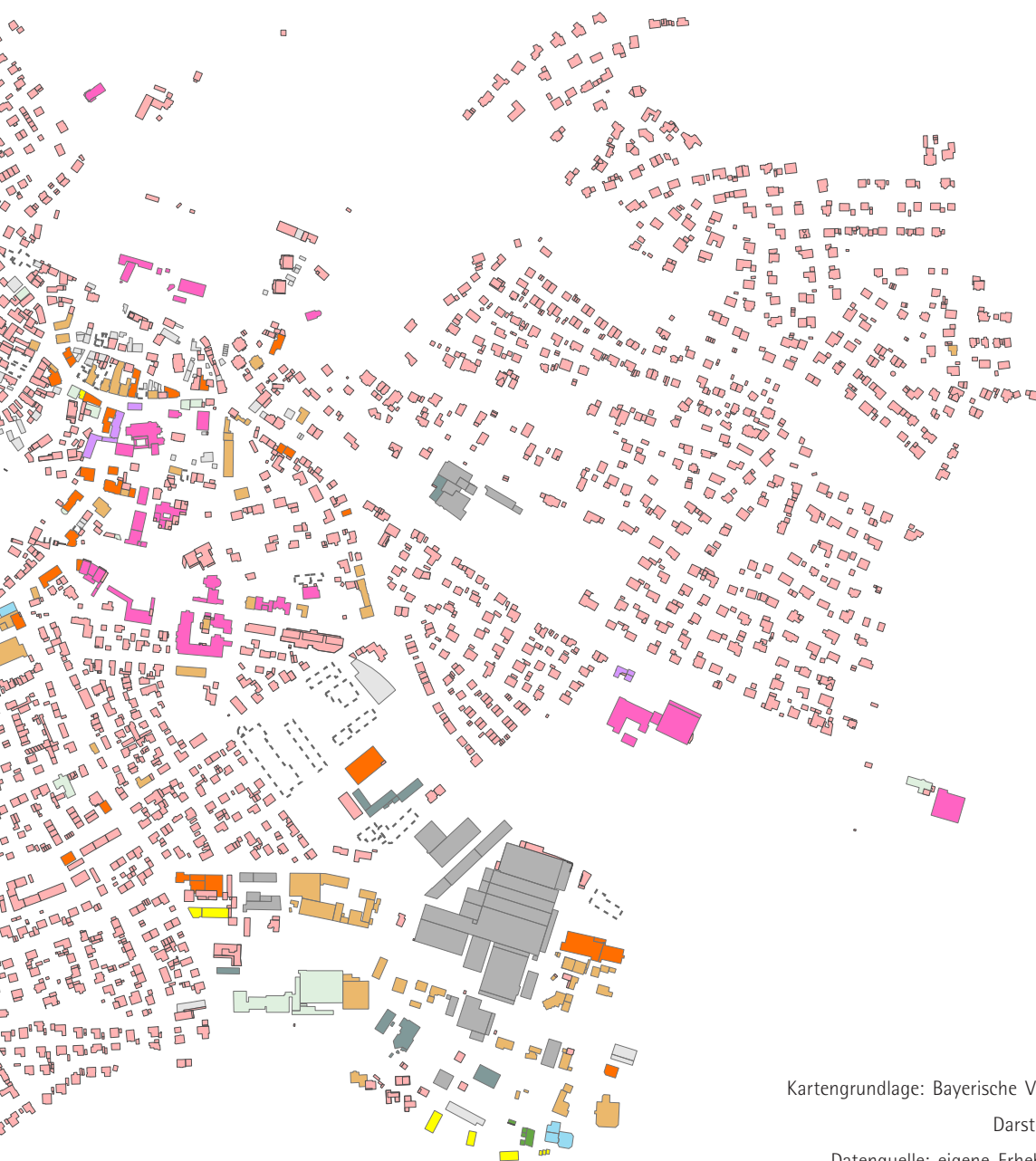
Kartiert wurden zudem die leerstehenden Gebäude auf dem Areal des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein, mit dem Abriss wurde inzwischen begonnen.



Gebäudenutzung

(bei mehrgeschossigen Gebäuden ist die EG-Nutzung maßgeblich)

- Wohnen und Wohnnebengebäude
- Einzelhandel
- Handwerk und sonstiges nicht störendes Gewerbe
- produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzung
- öffentliche Verwaltung
- Lagerplätze und Lagerhäuser
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze
- Sonstiges, Sondernutzungen
- Leerstände



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

Datenquelle: eigene Erhebung, Stand Juni 2019

ESRI ArcGIS pro

ISEK Markt Neunkirchen a. Brand | Salm & Stegen | transform 2020

4.4 Denkmalschutz

In der weiteren Gemeindeentwicklung und im Zuge der vertiefenden Planungen sind die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern ist sicherzustellen. Die Schutzbestimmungen der Art. 1, 4, 7.1 und 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

In der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand sind insgesamt 112 Baudenkmäler ausgewiesen. Hinzu

kommen die Ausweisung des Ortskerns Neunkirchen a. Brand mit Kloster als Ensemble sowie 54 Bodendenkmäler. Zu den Baudenkmälern werden auch 18 Kleindenkmale wie Martern oder Wegekreuze gezählt.

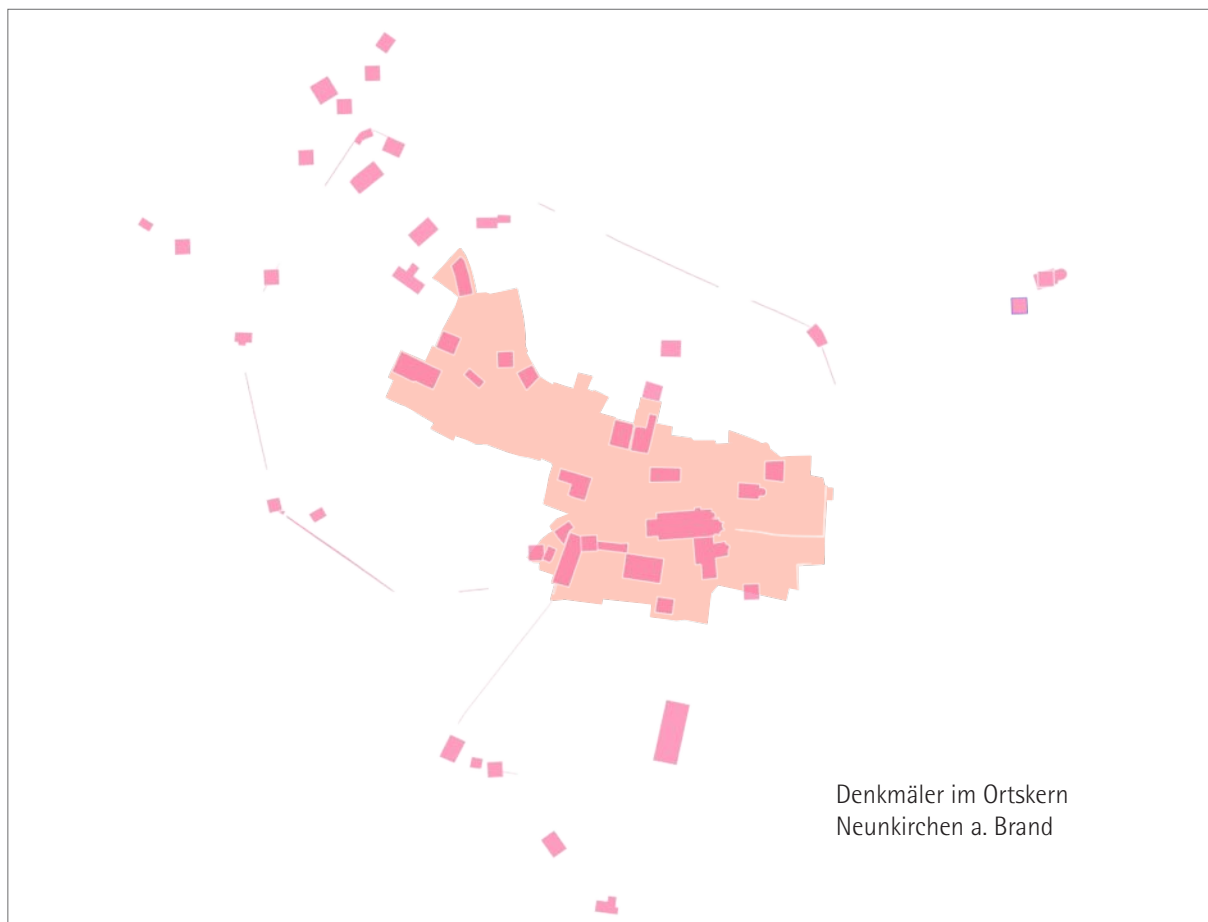
Die meisten Denkmale befinden sich im Hauptort Neunkirchen a. Brand. Hier gibt es 39 geschützte Gebäude und 6 Kleindenkmale. Es folgen die Gemeindeteile Ermreuth mit 22 und Großenbuch mit 20 gelisteten Denkmälern. Der Rest verteilt sich auf die weiteren Gemeindeteile.

Das Ensemble umfasst den zentralen Ortskern von Neunkirchen im Bereich Äußerer und Innerer Markt sowie den Bereich um die Kirche. In der Denkmalliste heißt es dazu:

„Den Kern des Ensembles bilden die Kirche und die Hauptbauten des ehemaligen 1314 gegrün-

Einzelndenkmal und Ensembleschutz im Ortskern Neunkirchen a. Brand

Gut erkennbar in der Einzeldarstellung ist der Verlauf der historischen Marktbefestigung



deten und 1552 aufgehobenen Augustinerchorherrenstifts, dem nördlich und westlich eine Marktsiedlung an einer Straße von Forchheim nach Nürnberg vorgelagert ist. Der südliche Klosterbereich zeigt heute eine hofartige Platzbildung, die durch Klostertor, Schulhaus, Messnerhaus, Pfarrhaus, das barocke Amtshaus und Reste der Klosterbefestigung begrenzt wird. Der Kirchturm, das Erlanger Tor und der Zehntstadel wirken in diesen Ensemblebereich ein. Die nördlich vorgelagerte Marktstraße, die durch den quer verlaufenden Bach in den Inneren und den Äußeren Markt mit platzartiger Aufweitung geteilt wird, säumen in geschlossenen Reihen durchwegs zweigeschossige Bürgerhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts, meist Giebelbauten, einige in Fachwerk. Der Innere Markt mit dem erst in jüngerer Zeit freigestellten Rathaus wird von der dahinter aufragenden Stifts- und Pfarrkirche mit gotischem

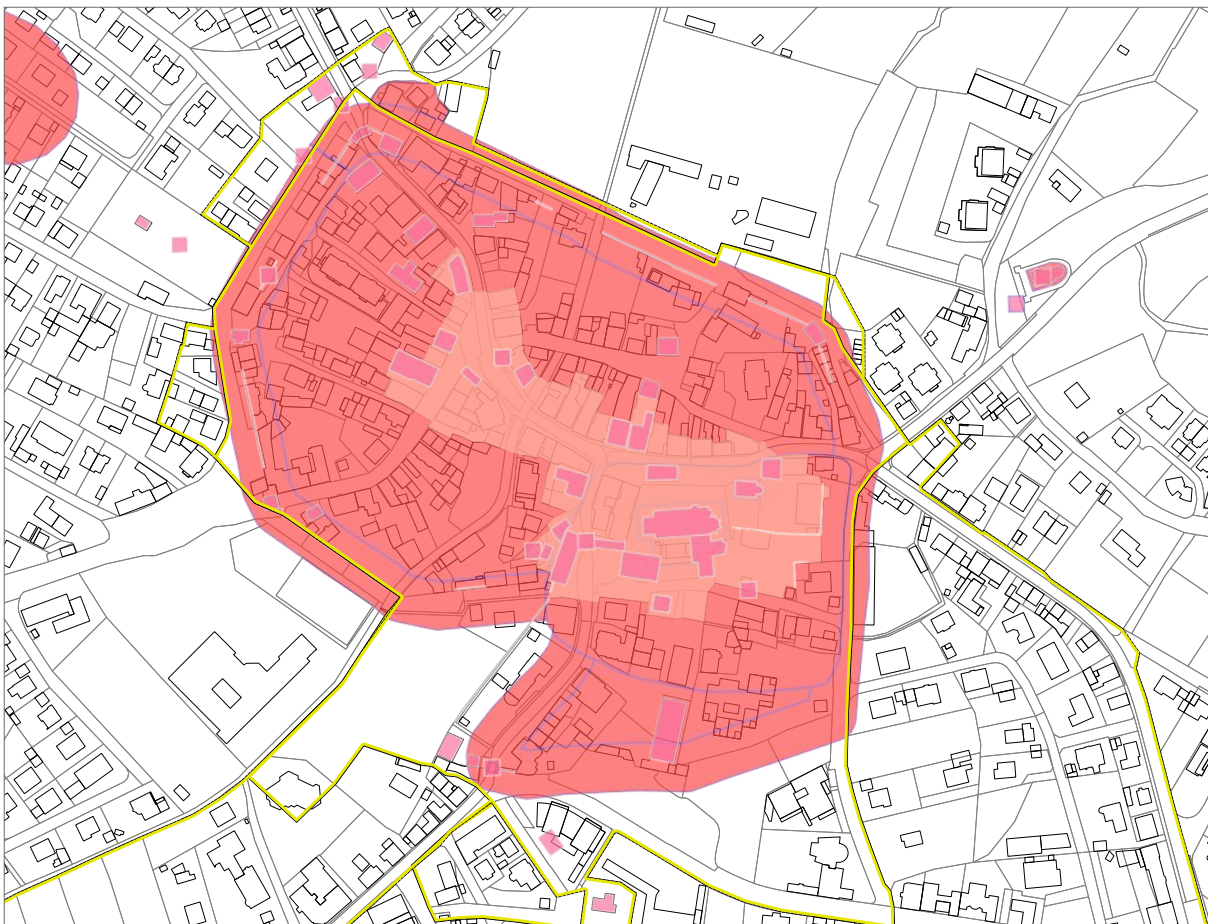
Baudenkmale in Neunkirchen a. Brand

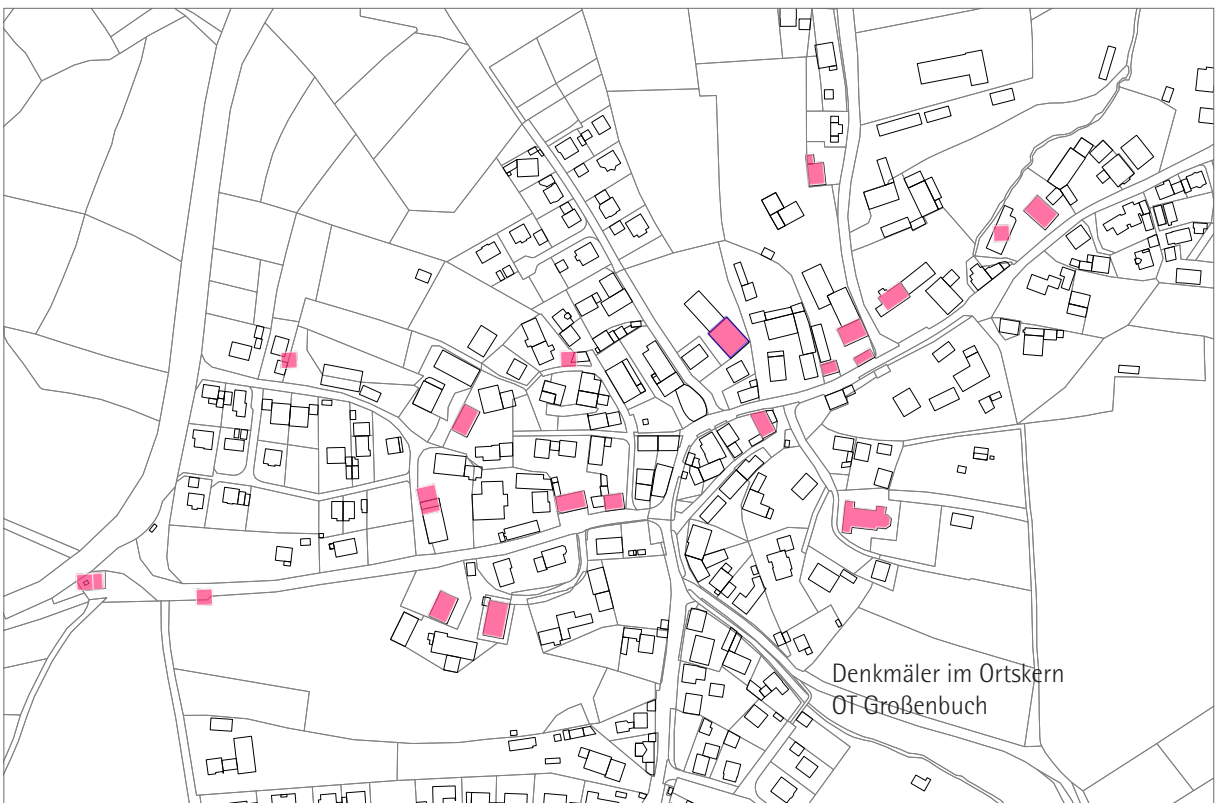
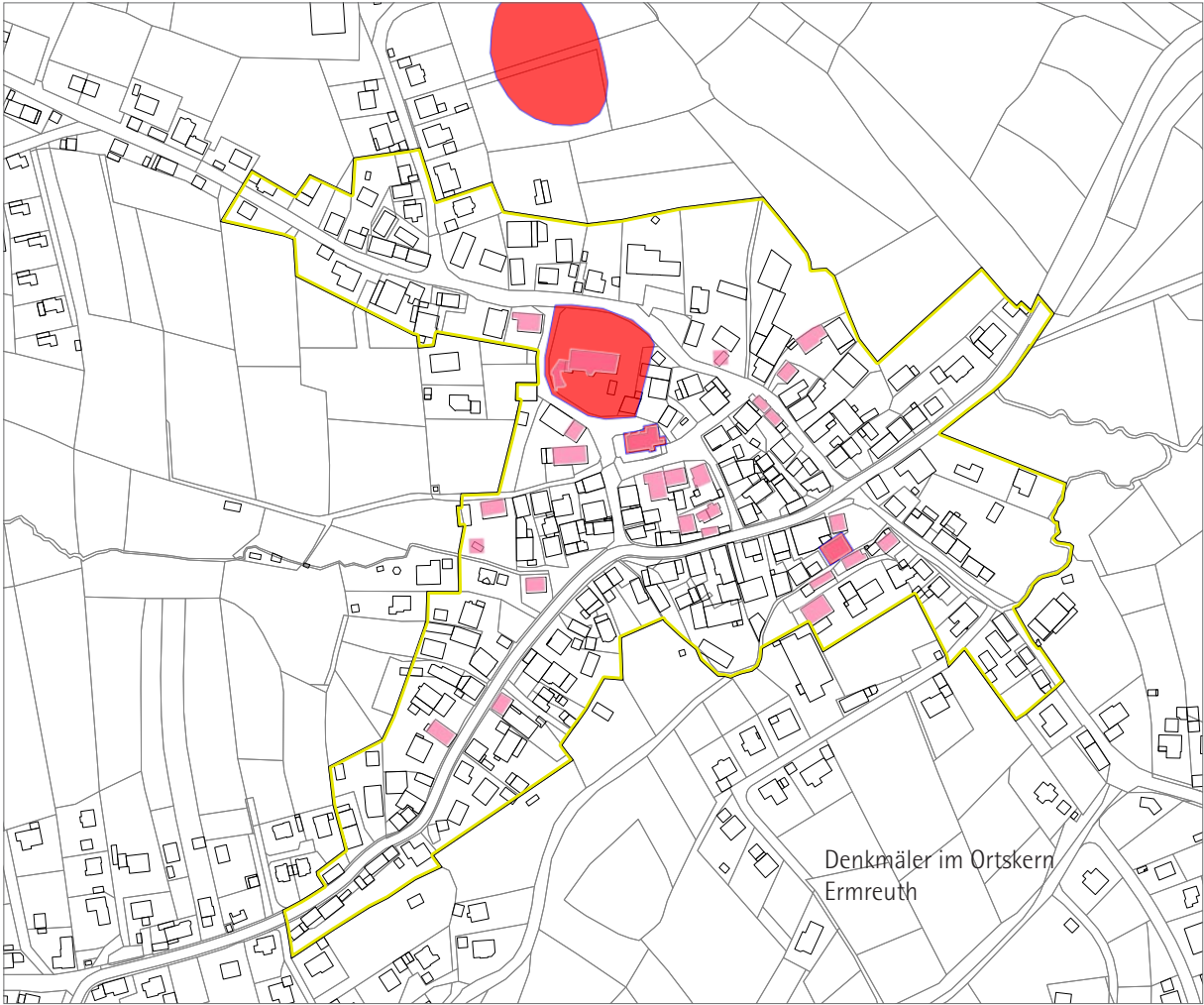
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2021

GEBIETSEINHEIT	BAUDENKMALE	DAVON KLEINDENKMALE
Baad	2	0
Ebersbach	7	4
Ermreuth	22	0
Großenbuch	20	6
Neunkirchen	45	6
Rödlas	6	0
Rosenbach	9	2
Wellucken	1	0
Summe	112	18

Einzeldenkmäler, Ensembleschutz und Bodendenkmäler im Ortskern Neunkirchen a. Brand

Darstellung mit Bebauung und dem Verlauf von Sanierungsgebieten im Bestand und in Planung (erweiterter Umgriff)





Erscheinungsbild beherrscht. Von ihrer ehemaligen Ummauerung an der Nord- und Ostseite ist nur noch die spätgotische Katharinenkapelle erhalten, die in diesem Bereich die Ausdehnung des alten Stiftsbezirkes bezeichnet."

Unter den 39 Baudenkmalern befinden sich zahlreiche Gebäude, die stark die Identität des Ortes Neunkirchen prägen. Dazu gehören u.a.

- Die spätmittelalterlichen Befestigungstürme: Bei den Türmen (Forchheimer Tor, Erlanger Tor und Erleinhofer Tor) handelt es sich um zweigeschossige Sandsteinquadersteinbauten. Sie sind Teil der ehemaligen Befestigungsanlage.
- Der ehemalige Zehntspeicher: Der langgestreckte Sandsteinquaderbau mit mächtigem Satteldach ist spätmittelalterlich und beherbergt heute u.a. das Felix-Müller-Museum.
- Die ehemalige Stiftskirche, heute katholische Pfarrkirche St. Michael: Bei der Kirche handelt es sich um einen spätgotischen zweischiffigen Sandsteinquaderbau mit markantem Kirchturm.

Die Baudenkmale in Neunkirchen am Brand befinden sich mit wenigen Ausnahmen in einem guten Zustand. Handlungsbedarf bestand beim Anwesen Forcheimer Straße 18. Das Gebäude ist inzwischen saniert. Hier handelt es sich um einen zweigeschossigen, traufständigen Satteldachbau aus dem frühen 19. Jahrhundert. Das Gebäude enthält Reste der Marktbefestigung. Einen Sanierungsbedarf weist das als Einzeldenkmal geführte Gebäude des alten Bahnhofs im Hauptort auf.

Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude legt der Markt Neunkirchen a. Brand großen Wert auf den Erhalt und das Sichtbarmachen der historischen Marktbefestigung. Im Bereich der Friedhofstraße soll in diesem Zusammenhang eine alte Scheune abgebrochen werden, die sich auf der ehemaligen Stadtmauer befindet. Auf dem dort geplanten Quartiersplatz soll ganz bewusst das Thema Marktbefestigung herausgearbeitet und der Verlauf sichtbar gemacht werden.

Auch Ermreuth verfügt über eine vergleichsweise hohe Zahl an Baudenkmalern. Darunter befinden sich mit dem Schloss und der ehemaligen Synagoge auch Gebäude mit einer überörtlichen Ausstrahlung. Auch die im Kern spätmittelalterliche Chorturmkirche am Marktplatz verdient eine Erwähnung.

In Ermreuth wurde in der Bevölkerung über einen Abbruch des denkmalgeschützten Hauses Ermreuther Hauptstraße 52 diskutiert. Das sanierungsbedürftige, eingeschossige Gebäude aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts (mit älterem Kern) befindet sich unmittelbar neben der ehemaligen Synagoge und wird, nicht zuletzt wegen seiner Verkleidung mit Faserzementplatten, als „Schandfleck“ wahrgenommen. Die Marktgemeinde als Eigentümerin ist sich jedoch ihrer Vorbildrolle bewusst und plant eine Sanierung des Gebäudes.

Fotos: oben ehemalige Synagoge und unten Ermreuther Hauptstraße 52 (Rothhaus)

Fotos: transform



4.5 Öffentlicher Raum, Frei- und Naturraum

Öffentlicher Raum Neunkirchen a. Brand

Der öffentliche Raum in Neunkirchen wird vor allem durch die historische Ortstruktur geprägt. Ein eindeutiges Zentrum des Ortes ist nicht vorhanden. Die Mehrzahl der Geschäfte im Ortskern befindet sich im Bereich Gräfenberger Straße sowie am Inneren und Äußeren Markt.

Im Rahmen der Städtebauförderungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten der Bereich vor dem Zehntspeicher und die Verbindung Mühlweg zum Inneren Markt sowie der Bereich um die Kirche sehr hochwertig gestaltet.

Ansonsten weist der öffentliche Raum im Ortskern und insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsachsen erhebliche gestalterische Mängel auf. Teilweise schmale Gehwege, unterschiedliche Bodenbeläge, mangelhaft gestaltete Seitenbereiche sowie viele Stellplätze prägen den öffentlichen Raum im Ortskern von Neunkirchen. Die entsprechenden Mängel wurden bereits in den vorbereitenden Untersuchungen in den 1990er Jahren dokumentiert. Die Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und eine anschließende Neugestaltung der öffentlichen Räume wurden jedoch noch nicht umgesetzt.



Beispiel für Gestaltungsdefizite im Straßenraum

Foto: transform

Zu den Bereichen, die im Zuge der Stadtsanierung neu gestaltet wurden, gehört auch der Bushof. Hier wurde jedoch bei der baulichen Umsetzung die Barrierefreiheit der Haltestellen nicht berücksichtigt, so dass hier ein entsprechender Handlungsbedarf besteht.

Handlungsbedarf besteht auch in der Friedhofstraße. Da eine Durchfahrt der Stadttore für größere Fahrzeuge nicht möglich ist, dient die Friedhofstraße als Umgehung des Ortskerns. Hier gilt es insbesondere die Situation für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern und zudem den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Teil einer Aufwertung der Friedhofstraße ist der Abbruch der bestehenden Scheune an der Ecke zur Hirtengasse. Das von erheblichen Substanzmängeln geprägte Gebäude soll zurückgebaut werden und stattdessen soll dort ein kleiner Quartiersplatz mit entsprechender Aufenthaltsqualität entstehen. Durch den Rückbau der Scheune kann zudem die an dieser Stelle verlaufende Marktbesetzung in Szene gesetzt werden. Der neue Quartiersplatz richtet sich nicht nur an Besucherinnen und Besucher des Friedhofs, sondern auch an Bewohnerinnen und Bewohner im Nordwesten von Neunkirchen, da mit solchen Maßnahmen auch Fußwegeverbindungen attraktiver werden.

Öffentlicher Raum Ermreuth

In der Bewertung des öffentlichen Raums von Ermreuth hat sich seit den vorbereitenden Untersuchungen, die Anfang der 2000er Jahre durchgeführt wurden, wenig verändert. Damals wurden der schlechte Zustand der Straßen, ortbildstörende Gebäude und fehlende Raumkanten bemängelt.

Bei einer Neubewertung ist festzustellen, dass eine damals angedachte Pflasterung des Ortskerns im Umfeld des Schlosses aus heutiger Sicht nicht zwingend erforderlich ist, um den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten. In Ermreuth wurde bisher lediglich der Bereich vor der Kirche am Marktplatz neu gestaltet. Eine Sanierung der Hauptstraße wird durch den Landkreis Forchheim

erfolgen. Handlungsbedarf besteht in Ermreuth darüber hinaus vor allem im südlichen Teil der Herrnbergstraße.

Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle am Marktplatz stellt ein weiteres Handlungsfeld dar.

Grün- und Freiräume Neunkirchen

Der Markt Neunkirchen a. Brand verfügt über vergleichsweise wenige öffentliche Grün- und Freiflächen. Wichtigste Freifläche ist der Brandbachgarten, der auf Initiative der lokalen Agenda-21-Gruppe entstanden ist. Er hat verschiedene Funktionen und wird als sehr attraktiv wahrgenommen. So dient er als Spielplatz, als Erweiterung des Pausenhofs, als kleiner Park für Erholungssuchende aber auch als Regenrückhaltefläche bei Hochwasser und Starkregen. Ziel ist es, diese Grünfläche nachhaltig zu stärken und nach Möglichkeit sowohl nach Norden als auch nach Süden zu erweitern, damit ein gliedernder, identitätsstiftender Grünzug entstehen kann.

Weitere wichtige Grün- und Freiflächen, die teilweise auch privat sind, finden sich nordöstlich der Heilig-Grab-Kapelle entlang der Großenbucher Straße sowie entlang des Schellenberger Wegs. Die Grünflächen sind nicht nur gliederndes Element in einem Ort, sie leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. So sorgen Bäume und Grünflächen für Kühlung und Verdunstung, dämpfen den Lärm und reinigen die Luft. Zudem speichern die Grünflächen bei Starkregen Versickerungswasser.

Handlungsbedarf besteht an den Ortsrändern. Hier erfolgen die Übergänge von bebautem Gebiet zur freien Landschaft häufig hart und ohne landschaftsräumlich gestaltete Zonen wie Streuobstwiesen, Hecken oder Nutzgärten.

Hochwasser

Die Ortschaft Neunkirchen am Brand durchfließt der „Brandbach“ als ausgebautes Gewässer. Der Bachlauf ist hier infolge der innerörtlichen „Korrektion“ gestreckt und von Nordost nach Südwest orientiert. Der Fließquerschnitt ist bis

zum Steg im Felix-Müller-Weg als Rechteckgerinne aus Steinquadern hergestellt worden, das von mehreren, teils alten Brücken überspannt wird. Die Bebauung ist bis auf wenige Meter an das Gewässer herangerückt; oftmals bildet nur der innerörtliche Gehweg den Raum zwischen Gebäude und Gewässer.

Ab dem Felix-Müller-Weg und dem Schulgelände bzw. Kindergarten besitzt der Brandbach ein trapezförmiges Gerinne, das zur Schule hin von einem begehbaren Deich flankiert wird. Östlich der Schule sind Ansätze von Gewässermäandern zu finden. Auch dieser Bachabschnitt wird von Fußgängerbrücken überspannt. Nördlich des Gewerbegebietes strömt der Brandbach in sein Überschwemmungsgebiet hinaus. An der Nordwestecke des Gewerbegebietes (Zu den Heuwiesen/ Zum Neuntagwerk) knickt der Brandbach dann nach Süden ab und fließt nicht mehr im Taltiefen, weshalb es bei erhöhten Abflüssen zu einem Überströmen in den „Ebersbach“ kommt. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes findet sich ein Graben, der die Abflüsse aus der Regenwasserkanalisation des Gewerbegebiets aufnimmt und zum Brandbach abführt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Brandbaches ab dem nördlichen Ortsrand gestaltet sich aufgrund des Gewässerausbaus in der Ortschaft recht einheitlich. Die „Engstelle“ findet sich am Kindergarten bzw. bei der Schule. Hier beträgt die max. Leistungsfähigkeit des Gewässers ca. 7,0 m³/s bei einem Abfluss mit reduziertem Freibord. Wollte man ein DIN-konformes Freibord einhalten, ginge die hydraulische Leistungsfähigkeit zurück. Deshalb hat das WWA Kronach mitgeteilt, dass im Rahmen dieses Konzeptes auf ein starres Freibordmaß f von z. B. $f = 50$ cm im Innerortsbereich verzichtet werden soll.

In dem von der Ing.-Gesellschaft für das Bauwesen Josef Wolf & Söhne GmbH erstellten integralen Hochwasserschutzkonzept wird als Lösung für die Hochwasserproblematik eine Hochwasserrückhaltung am nördlichen Ortsrand vorgeschlagen. Aus topografischen Gründen kann ein

Rückhaltebecken nur im Bereich der Sportplätze (unmittelbar nördlich des Hauptplatzes) angeordnet werden. Größe und Dimensionierung eines solchen Beckens sind abhängig von Maßnahmen in den Nachbargemeinden Dormitz und Hetzles. Eine Entscheidung steht hier noch aus.

Grünflächen Ermreuth

Der größte Teil der Grün- und Freiflächen liegt im privaten Bereich. Positiv hervorzuheben sind die Baumgärten und Streuobstwiesen, die einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft herstellen. Wichtige Grünflächen sind die Grünzüge entlang des Saarbaches und des Rödlasbaches.

Im Kernbereich des Dorfes sind aufgrund der dichten Bebauung in der Regel nur geringe Freiflächen vorhanden, die überwiegend als Fahr- oder Abstellfläche vollflächig versiegelt sind. Hier sollten verstärkt Flächen entsiegelt werden.



Der Brandbachgarten als attraktiver innerörtlicher Freiraum.

Foto: transform

Naturräumliche Lage

Neunkirchen liegt im Übergangsraum zwischen den Hochflächen der Fränkischen Alb und Auenbereich, zwischen steilen Kalkhöhen und tiefer liegenden Sandböden und in der Folge zwischen Städteband und ländlichem Raum. Der Brandbach, dessen Name sich aus dem Ortsnamen Neunkirchen a. Brand ableitet, entwässert im Süden bei Dormitz in die Schwabach.

Landschaftsprägend ist nicht zuletzt der Hetzleser Berg, an dessen südwestlichem Fuß Neunkirchen liegt. Das Landschaftsbild gehört zum fränkischen Schichtstufenland, das durch die Oberflächenformen des Kalksteins geprägt ist. Die an der Oberfläche sichtbare, zeitgeschichtliche Periode liegt zwischen dem Sandsteinkeuper im Westen und dem Malm im Osten. Im Westen findet sich eine leicht gewellte Landschaft, die vor allem ackerbaulich genutzt wird, bei sandigem Untergrund forstwirtschaftlich. Richtung Nordosten gibt es einen steileren, bewaldeten Geländeanstieg, auf den Hochebenen im Osten finden sich Hutungen auf flachgründigen, ackerbauliche Nutzung bei tiefgründigeren Böden. An den Hängen der Geländestufen finden Obstbau und Forstwirtschaft statt.

Verschiedene Gewässer zergliedern die Landschaft. Im Osten und Süden fließt die Schwabach, welche in die Regnitz entwässert. Diese fließt von Süd nach Nord im Westen von Neunkirchen a. Brand. Beide Flüsse haben sandige Flussterrassen aufgeschüttet. Im Allgemeinen ist das Gebiet reich an Wasser, außer auf den Hochflächen.

Vereinfachend lassen sich die höher gelegenen, kalkgeprägten Räume und die niedriger gelegenen Räume entlang der Täler unterscheiden.

Hetzleser Berg und die Fränkische Schweiz

Der Nordosten von Neunkirchen ist durch kalkbasierte Ablagerungen geprägt und ist Teil der süddeutschen Schichtstufenlandschaft. Die Schwabach hat den Hetzleser Berg von der restlichen Hochebene nördlich von Gräfenberg fast gänzlich

abgeschnitten, weshalb dieser als sogenannter Zeugenberg anzusehen ist. Mit 549 Metern gehört der Hetzleser Berg zu den 20 höchsten Bergen Oberfrankens.

Die tonigen Gebiete der Feuerletten, des Lias und Doggers haben günstige ackerbauliche Böden, da sie einen natürlich hohen Ton- und/oder Kalkgehalt aufweisen. Sie bilden die fruchtbaren Ebenen des Albrandes. An den Hängen des Albanstieges findet vor allem Obstbau statt, dies ist in der Region ein wichtiger Erwerbszweig der Landwirtschaft, produziert werden vor allem Kirschen, Äpfel und Birnen.

Der Obstanbau geht auf den Dreißigjährigen Krieg Anfang des 17. Jahrhunderts und der damit einhergehenden Entvölkerung Frankens zurück. Die Überlebenden der Kriegswirren haben auf einen Teil der brachliegenden Äcker Streuobst zunächst für den Eigenbedarf angepflanzt, woraus dann schrittweise das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Europas entstanden ist.

Tallagen im Süd-Westen

Der Altort Neunkirchen am Brand ist im Talboden des Brandbachs angesiedelt. Das älteste an der Oberfläche liegende Material ist der Burgsandstein. Dieser kann westlich der Regnitz, über den Erlanger Burgberg bis nach Uttenreuth im Osten und Baiersdorf im Norden vorgefunden werden. Der Sandstein liegt in mächtigen Bänken vor, die immer wieder mit tonigen Zwischenschichten wechsellagern. Es finden sich zahlreiche Steinbrüche, welche Baumaterial für die Region lieferten und meist bis um 1900 in Betrieb waren.



Blick auf den Ortsteil Rödlaas.

Foto: Martin Walz

4.6 Eigentumsverhältnisse

Kommunaler Grundbesitz

Der Markt Neunkirchen a. Brand verfügt im Bereich des Hauptortes über nennenswerten Grundbesitz.

Dieser beinhaltet in erster Linie die Grundstücksflächen der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (u.a. Schulen, Zentraler Omnibusbahnhof, Freibad) sowie der öffentlichen Dienstleistungen (v.a. Rathaus).

Darüber hinaus besitzt die Marktgemeinde Flächen in Form potenzieller Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Dies ist einem so genannten Ankaufsmodell geschuldet, welches seit dem Jahr 1996 praktiziert wird. Zuletzt wurde das Ankaufsmodell im Jahr 2006 fortgeschrieben.

Das Modell sieht den Ankauf von wesentlichen Grundstücksflächen vor, bevor ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das betreffende Areal gefasst wird.

Zur Zeit wird eine Fortschreibung und Erweiterung des Modells zu einem umfassenden Baulandmodell - auch zur Umsetzung sozialer Ziele (u.a. bezahlbarer Wohnraum) diskutiert. Ein Formulierungsvorschlag der Kanzlei Hoffmann & Greß liegt der Marktgemeinde vor.

Zur Umsetzung der städtebaulichen und sozialen Ziele ist der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand auch künftig zu empfehlen, angemessene Teilflächen im Zuge der weiteren Baulandentwicklung zu erwerben. Dies kann im Rahmen des erwähnten Baulandmodells oder im Zuge der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts erfolgen.

Institutionelle Eigentümer

Neben der Kommune befinden sich insbesondere innerhalb des Umgriffs des Sanierungsgebietes wesentliche Flächen im Besitz institutioneller Eigentümer, bspw. der Katholischen Kirche bzw. Kirchenstiftung.

Private Eigentümer

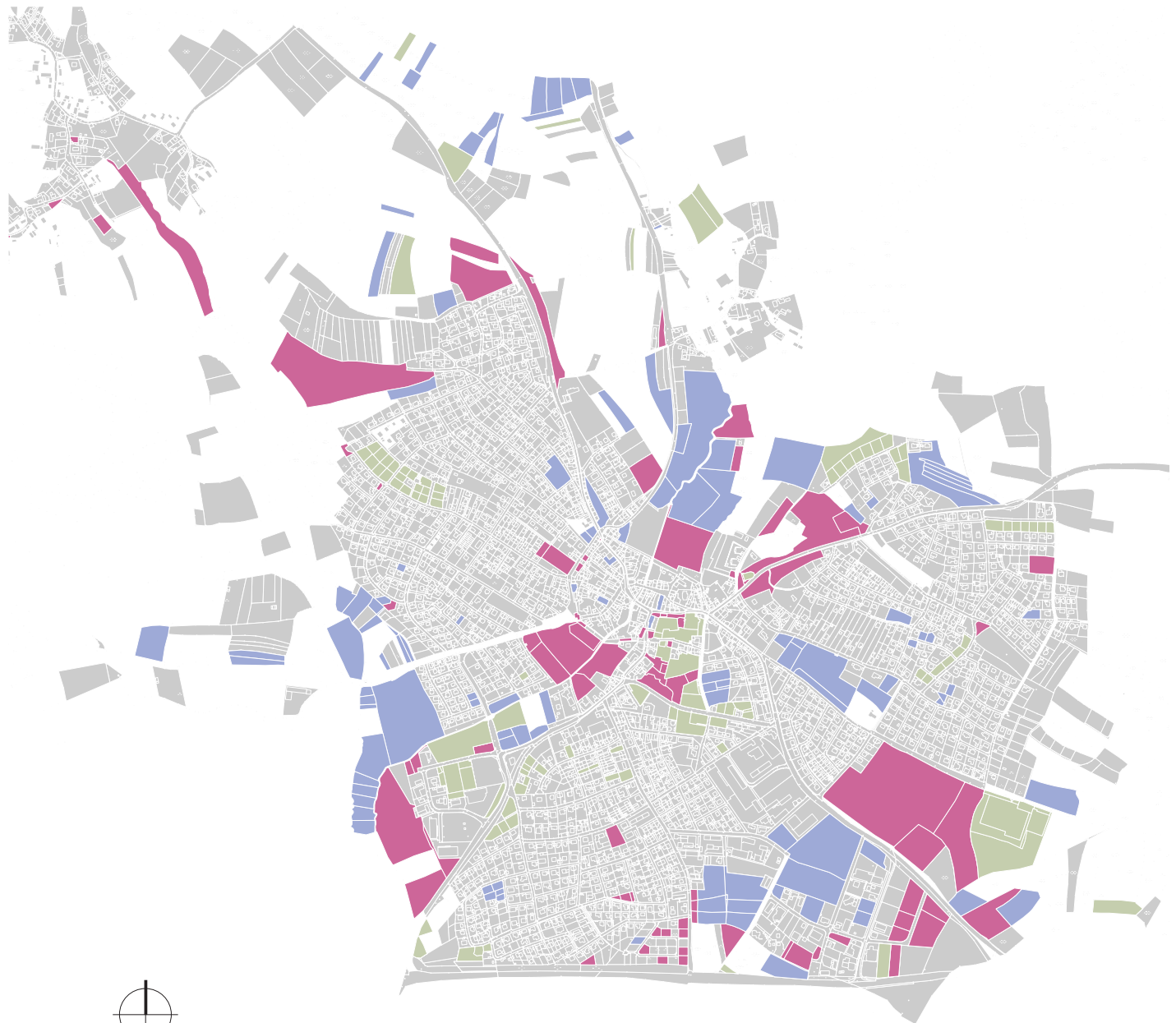
Vor allem gewerbliche Bauflächen und bislang nicht als Bauflächen genutzte Bereiche sind im Besitz einiger weniger Privateigentümer.

Ansonsten dominieren im Hauptort und insbesondere im Sanierungsgebiet der kleinteilige Privatbesitz. Für die Intensivierung der städtebaulichen Sanierung ist deshalb ein pro-aktives Zugehen auf diese Vielzahl an Einzeleigentümern dringend zu empfehlen.

Die Planübersicht stellt den Stand zum Ende des Jahres 2018 dar, dieser kann sich im Einzelfall geändert haben. Insgesamt spiegelt der Plan aber die Struktur der Eigentumsverhältnisse sehr gut wider.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Markt Neunkirchen a. Brand
- Institutionelle Eigentümer (u.a. Kirche)
- größeres Privateigentum



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

Datenquelle: Markt Neunkirchen a. Brand

Planstand: Ende 2018

ESRI ArcGIS pro

ISEK Markt Neunkirchen a. Brand | Salm & Stegen | transform 2020

4.7 Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand wird im Demographiespiegel Bayern den „stabilen“ Regionen und Gemeinden mit einer Veränderung der Bevölkerungszahlen im Zeitraum 2017 bis 2031 zwischen -2,5 und 2,5 Prozent zugeordnet (Bayerisches Landesamt für Statistik).

Der Siedlungsdruck aus den „zunehmenden“ benachbarten Gebietseinheiten Stadt Erlangen, Nürnberger Land und dem Landkreis Erlangen-Höchstadt ist im Markt Neunkirchen a. Brand spürbar.

Der amtliche Einwohnerstand zum 31.12.2019 weist für den Markt Neunkirchen a. Brand 8.121 Einwohner aus. In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde an Einwohnern dazu gewonnen. Das Wachstum im Zeitraum 2009 bis 2019 lag bei

insgesamt 1,7 Prozent. In den Jahren 2010 und 2011 hat die Gemeinde an Einwohnern verloren, die anderen Jahre waren von einem Zuwachs gekennzeichnet.

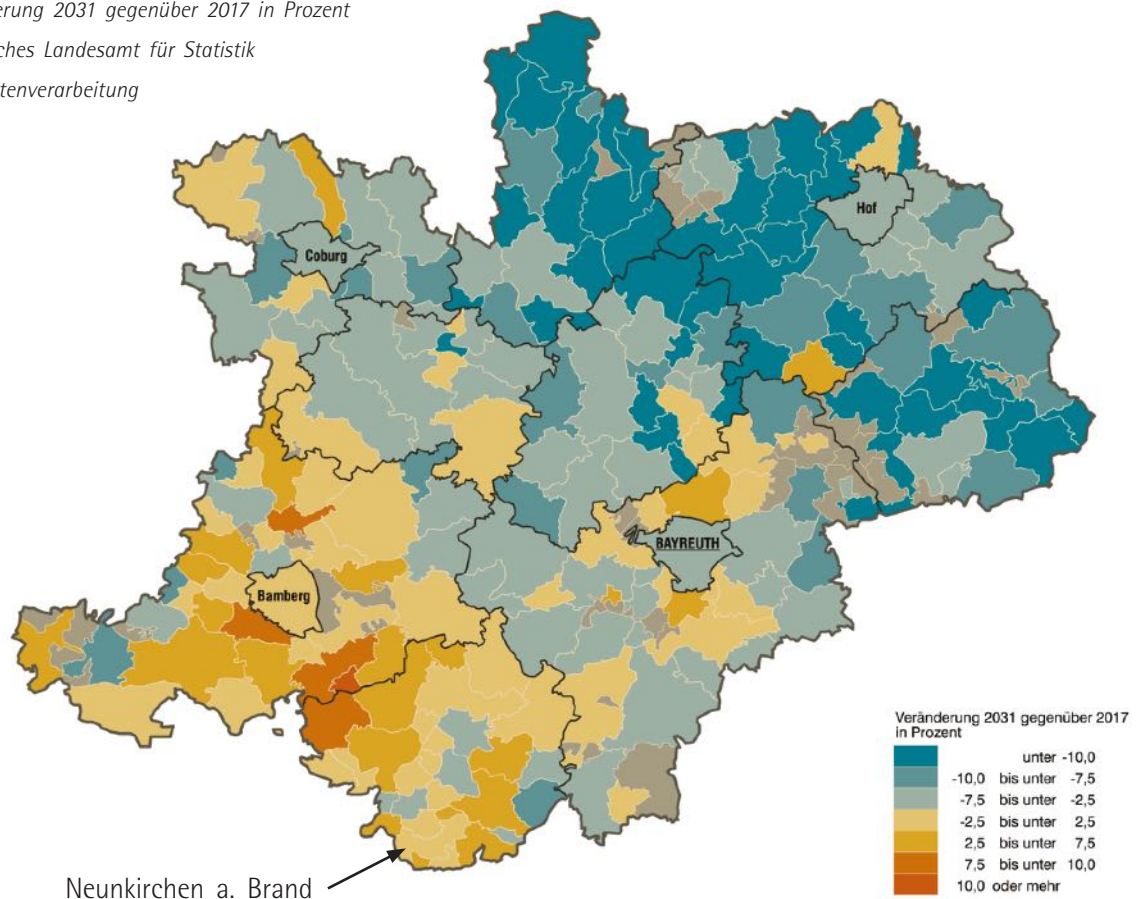
Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Das natürliche Bevölkerungswachstum verläuft im Markt Neunkirchen bereits seit vielen Jahren negativ, d.h. die Zahl der Sterbefälle ist höher als die Zahl der Geburten.

Wanderungsbewegungen

Neunkirchen a. Brand ist eine Zuzugsgemeinde. Der Zuzug überwiegt regelmäßig die Abwanderungen. Im Schnitt der letzten 5 Jahre zogen jährlich rund 415 Personen zu und 365 Personen zogen weg. Die *Bruttomigration* (Wanderungsbewegun-

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberfrankens
Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent
Bayerisches Landesamt für Statistik
und Datenverarbeitung



gen insgesamt je TSD Einwohner; Mobilitäts- oder Fluktuationsrate) bewegte sich in den letzten 5 Jahren zwischen 85 und 100 je TSD Einwohner und ist damit auf einem niedrigen, stabilen Niveau.

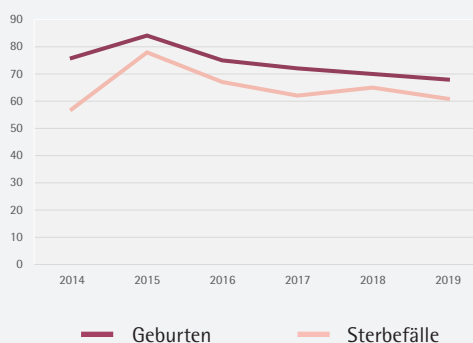
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen werden sich auch in den nächsten Jahren im Trend so fortschreiben. Während die Geburten voraussichtlich auf einem gleich bleibenden Niveau verbleiben werden, wird die Zahl der Sterbefälle in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Auch die Wanderungsgewinne werden im Zuge der Baulandentwicklung voraussichtlich höher ausfallen als im Schnitt der letzten Jahre (siehe nächste Seite).

Altersentwicklung der Bevölkerung

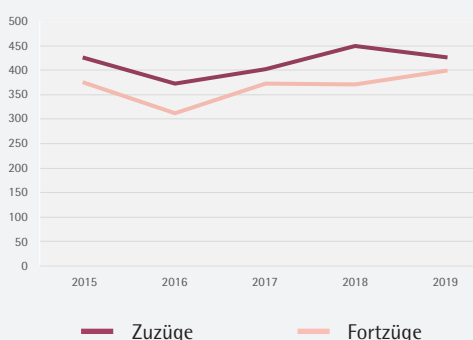
Im regionalen Vergleich (siehe Tabelle) wachsen sowohl der Jugendquotient (Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) als auch der Altenquotient (Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) im Markt Neunkirchen bis zum Jahr 2037 wesentlich stärker an, als im Freistaat, dem Regierungsbezirk Oberfranken oder dem Landkreis Forchheim. Insbesondere der Altenquotient wird mit 64,6 (!) auf einem sehr hohen Niveau liegen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen im Markt Neunkirchen a. Brand
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Darstellungen Salm & Stegen 2020

Zahl der Geburten und Sterbefälle 2014 bis 2019



Zuzüge und Fortzüge 2015 bis 2019



Demographische Kennwerte im räumlichen Vergleich

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Demographiespiegel Bayern

GEBIETSEINHEIT	EINWOHNER-ZUWACHS IM ZEITRAUM 2017 BIS 2037/2038	ZUWACHS UNTER 18-JÄHRIGE 2017 BIS 2037/2038	ZUWACHS ÜBER 65-JÄHRIGE 2017 BIS 2037/2038	JUGENDQUOTIENT 2037/2038	ALTENQUOTIENT 2037/2038
Bayern	4,0	5,1	35,4	33,9	48,3
Oberfranken	-4,0	-3,5	30,2	33,0	57,8
Lkr Forchheim	2,4	2,0	46,9	35,8	55,5
Forchheim St.	3,7	0,4	38,3	34,5	53,3
Markt Neunkirchen	1,4	2,7	41,0	40,0	64,6

Bevölkerungsprojektion Markt Neunkirchen a. Brand
2016 bis 2031

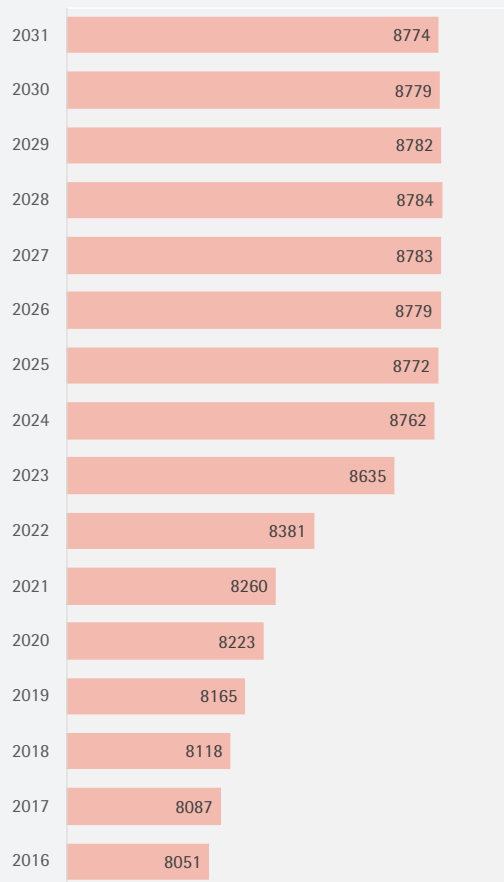
Quelle: PROTIP Salm & Stegen 2020

Die Bevölkerungsprojektion von Salm & Stegen bezieht die verstärkte Baulandtätigkeit der nächsten Jahre mit ein.

Erkennbar ist vor allem der sprunghafte Anstieg der Einwohnerzahlen in Folge der Baufertigstellungen auf dem Hemmerlein-Areal in den Jahren 2022, 2023 und 2024.

Zu sehen ist auch ein Abflachen des Bevölkerungszuwachses zum Ende des Prognosezeitraums aufgrund der stärker negativ verlaufenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Anstieg der Sterbefälle).

Einwohnerzahlen, absolute Angaben

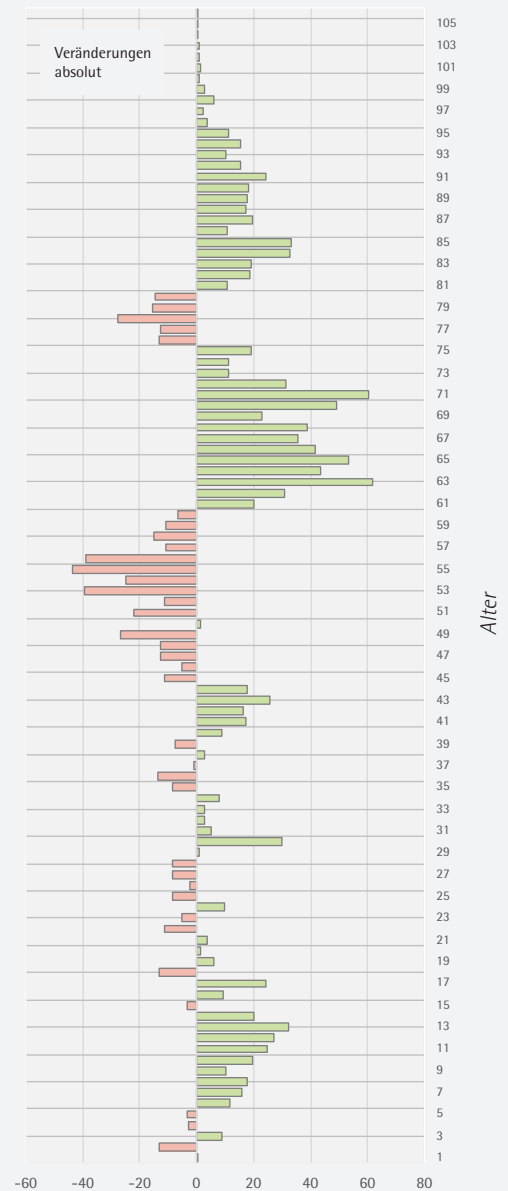


Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung
Markt Neunkirchen a. Brand

2016 bis 2031

Quelle: PROTIP Salm & Stegen 2020

- Zugewinne bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen (Infrastrukturbedarf: Kindertagesbetreuung, schulische Betreuung, junges und bezahlbares Wohnen)
- Verluste im „kaufkräftigen“ Mittelbau der Bevölkerung (sinkende Nachfrage nach Wohn-Eigentumsbildung im frei finanzierten Wohnungsbau)
- Zunahme der älteren Menschen und vor allem der Hochbetagten (Pflege und Betreuung, gesellschaftliche Teilhabe, Wohnen im Alter, Barrierefreiheit der Infrastruktur)



Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird in Neunkirchen a. Brand weiter voran schreiten. Erfreulich ist, dass auch der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung weiter steigen wird. Gleichzeitig wird die Marktgemeinde jedoch einen deutlichen Rückgang der Einwohner im Alter zwischen 21 und 64 Jahren erfahren, insbesondere die Fallzahlen in der Altersgruppe der 40 bis unter 65-Jährigen werden zurückgehen (um rund 15 Prozent bis 2037).

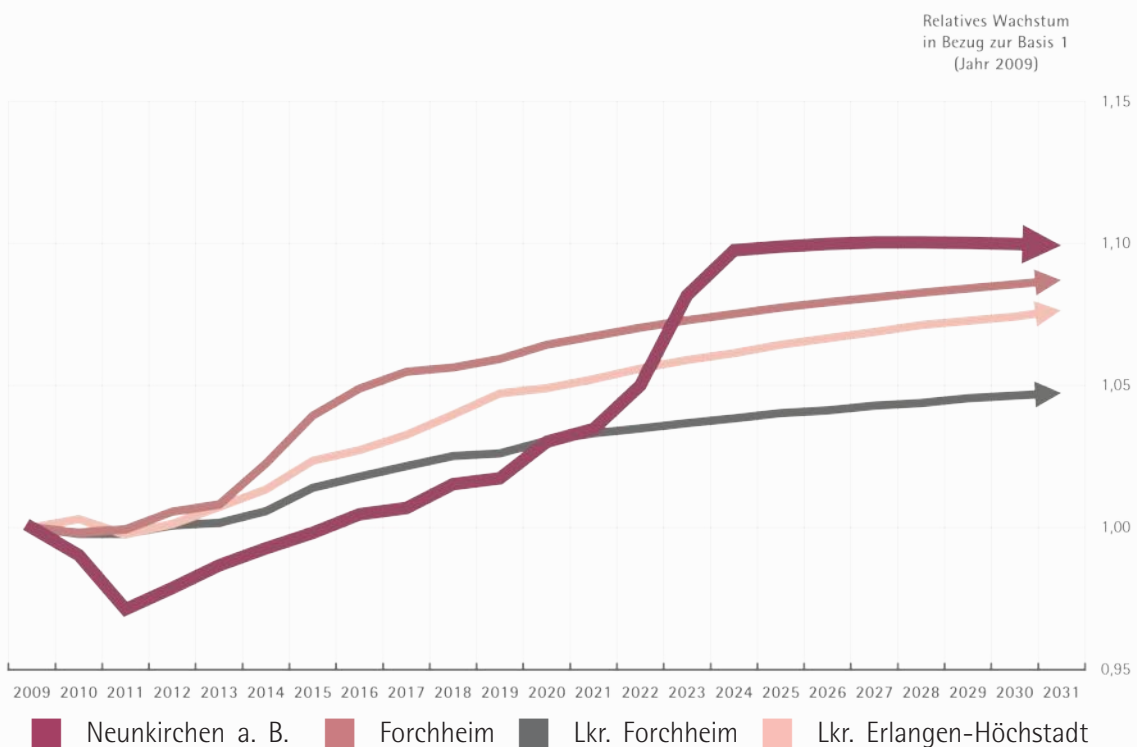
Damit verschiebt sich das Verhältnis zwischen der „zu versorgenden Bevölkerung“ und der „versorgenden Bevölkerung“ stark in Richtung der zu versorgenden Altersgruppen. Dabei geht von den Altersgruppen der unter 20-Jährigen und der über 65-Jährigen ein besonderer Infrastrukturbedarf aus (Kindertagesbetreuung, schulische Betreuung, Pflege und Betreuung im Alter etc.), der sich auch kostenmäßig im kommunalen Haushalt nie-

derschlägt. Gleichzeitig stagnieren der Anteil der Erwerbstätigen und mit ihm voraussichtlich auch die Einkommenssteuereinnahmen der Kommune.

Hier stellt die demographische Entwicklung die Marktgemeinde vor besondere Herausforderungen. Der Rückgang der Fallzahlen im Mittelbau wird unseres Erachtens aber nicht ganz so stark ausfallen, wie von der amtlichen Statistik prognostiziert. Ursache dafür ist die verstärkte Baulandtätigkeit und damit ein Zuzug von Einwohnern, der über dem Schnitt der letzten Jahre liegen wird und so in der amtlichen Prognose nicht berücksichtigt wird. Zu nennen ist insbesondere die Konversion des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein zu einem verdichteten Wohnquartier mit alleine fast 400 prognostizierten Einwohnern. In der Grafik links (Prognose Salm&Stegen) ist das beschriebene Phänomen aber dennoch gut zu erkennen.

Einwohnerentwicklung 2009 bis 2031 im Markt Neunkirchen a. Brand und der Region

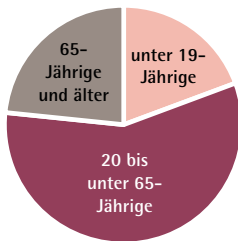
Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020; Salm & Stegen - 2009 bis 2019 Endstände der amtlichen Statistik; 2020 bis 2031 Bevölkerungsvorausberechnungen StaLA sowie Salm & Stegen



DEMOGRAPHIE DER TEILRÄUME

Gemeindeteil		
Einwohner	Jugendq.	Altenq.

Neunkirchen a. Brand gesamt		
8.177	33,8	40,8

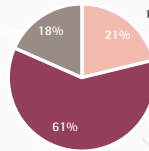


Der einwohnerstärkste Gemeindeteil ist der Hauptort Neunkirchen a. Brand mit etwas über 6.000 Einwohnern. Der zweitgrößte Gemeindeteil ist der Ortsteil Ermreuth mit fast 800 Einwohnern.

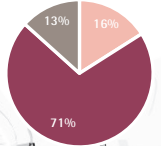
Eine Überalterung von Teilräumen ist nur im Sanierungsgebiet im Hauptort festzustellen. Dies ist jedoch wesentlich auf das dort gelegene Pflegeheim St. Elisabeth zurückzuführen.

Insgesamt liegt der Altenquotient auf einem hohen Niveau, was das besondere städtebauliche Interesse an Themen wie Barrierefreiheit, Wohnen im Alter und gesellschaftlicher Teilhabe unterstreicht. Im Ortsteil Ermreuth wird aufgrund der Kinderzahlen auch nach wie vor ein lokaler Bedarf an Kindertageseinrichtungen bestehen.

Ebersbach		
250	35,1	30,5

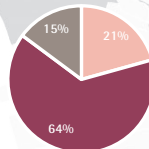
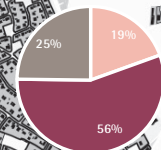


Baad		
75	22,6	18,9

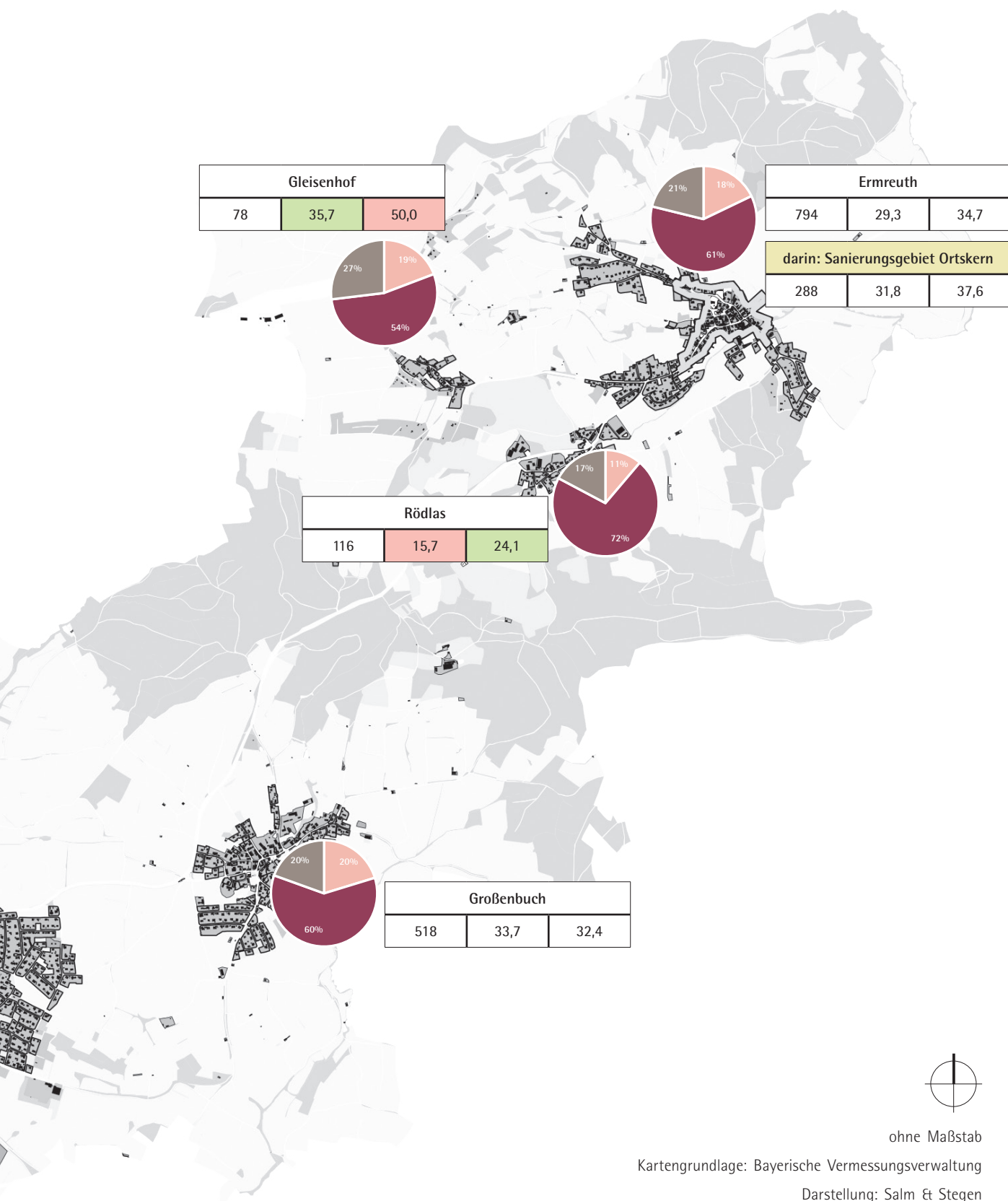


Neunkirchen a. Brand Hauptort		
6.056	35,0	44,5

darin: Sanierungsgebiet Ortskern		
562	31,7	55,7



Rosenbach		
290	32,1	23,0



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

Datenquelle: EMA Neunkirchen a. Brand

Einwohnerstand: Mai 2020

ESRI ArcGIS pro

ISEK Markt Neunkirchen a. Brand | Salm & Stegen | transform 2020

Haushaltsstrukturen

Haushaltstypen und -größen

Kleinräumige Aussagen zur Haushaltsstruktur hält in der amtlichen Statistik nur der Zensus 2011 vor. Da sich Haushaltsstrukturen im Zeitverlauf jedoch nicht so schnell verändern, können die Ergebnisse des Zensus 2011 noch herangezogen werden, um ein Bild der Haushaltsstrukturen in Neunkirchen a. Brand zu gewinnen. Wichtig ist, dass die Datenbasis mit anderen Gebietseinheiten (bspw. Landkreis Forchheim, Kleinsendelbach, Uttenreuth) vergleichbar ist.

Vorherrschend ist in Neunkirchen a. Brand der Haushaltstyp Paare mit Kind(ern) (37 Prozent). Der Anteil dieses Haushaltstyps liegt über dem Wert des Landkreises und der Gemeinden Kleinsendelbach und Uttenreuth. Paare ohne Kinder stellen den zweithäufigsten Haushaltstyp dar und Einpersonenhaushalte folgen an dritter Stelle.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug im Jahr 2011

- im Landkreis Forchheim bei 47.740 Haushalten 2,37 EW pro Haushalt,
- im Markt Neunkirchen a. Brand bei 3.206 Haushalten 2,42 EW,
- in Kleinsendelbach bei 608 Haushalten 2,47 EW und
- in Uttenreuth bei 2.109 Haushalten 2,30 EW pro Haushalt.

Insgesamt stellen die Ein- und Zweipersonenhaushalte das größte Segment auf dem Neunkirchener Wohnungsmarkt dar. Gemäß dem allgemeinen Trend ist auch in Neunkirchen mit einem weiteren Anstieg der Einpersonenhaushalte zu rechnen. Im Rahmen ihrer Baulandpolitik und der Umsetzung sozialer und städtebaulicher Zielvorgaben kann die Gemeinde jedoch gezielt Einfluss auf die demographische Entwicklung, Haushaltsgrößen und somit eine ausgewogene Sozialstruktur ausüben.

Wichtig ist eine demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen, die alle Haushaltsgrößen und -typen berücksichtigt. Mit der Konversion des

Hemmerlein-Geländes und der Wohnbebauung an der Von-Pechmann-Straße wurden bereits wichtige Schritte der Innenentwicklung und Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes unternommen.

Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes kommt dabei nicht nur den einzelnen Lebensphasen entgegen, sondern vermindert auch die Inanspruchnahme wertvoller Siedlungsfläche, wenn den Lebensphasen angemessene Grundrisstypen auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind.

Einkommensstruktur

Die Angaben zur Einkommensstruktur sind der Einkommensteuerstatistik entnommen und können nicht 1:1 auf Haushaltsstrukturen übertragen werden.

So kann es sich bei zwei getrennt veranlagten Personen durchaus um einen gemeinsamen Wohnhaushalt oder Wirtschaftshaushalt handeln. Es ist zudem davon auszugehen, dass steuerpflichtig Veranlagte mit einem Einkommen unter 5.000 Euro nur in wenigen Fällen einen eigenständigen Wohn- oder Wirtschaftshaushalt bilden. Die Zahl der Steuerpflichtigen liegt i.d.R. etwas höher, als die Zahl der Haushalte.

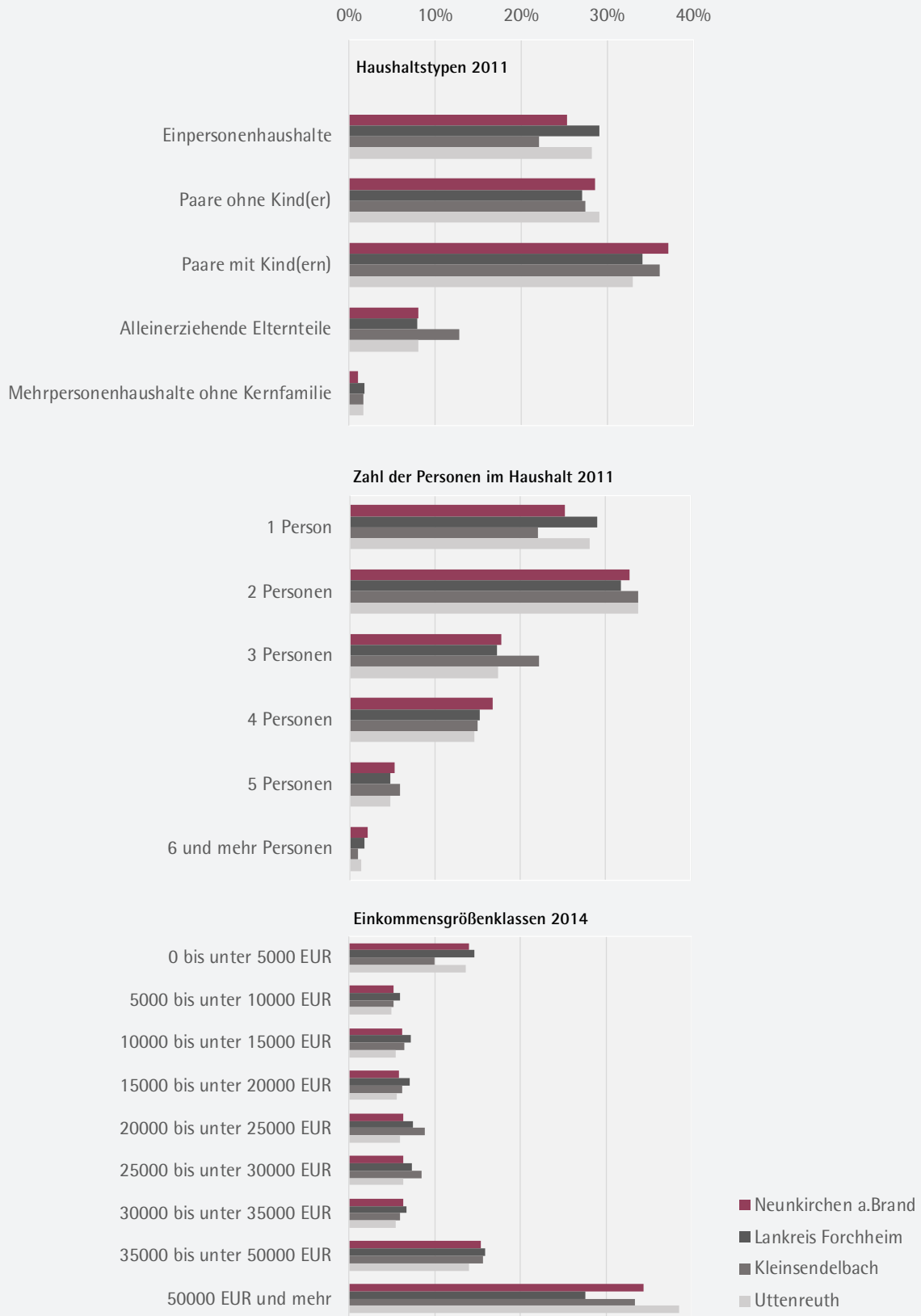
Da die amtliche Statistik aber keine kleinräumig regionalisierten Daten zur ökonomischen Struktur von Haushalten vorhält, muss behelfsmäßig auf diese Datengrundlage der Einkommensteuerstatistik zurückgegriffen werden.

Die Einkommensstruktur im Markt Neunkirchen a. Brand weist zum Jahr 2014 einen etwas niedrigeren Anteil der unteren Einkommensklassen und einen deutlich höheren Anteil der oberen Einkommensklassen als der Landkreis Forchheim aus. Die Fallzahlen im mittleren Einkommensbereich sind relativ gleichmäßig verteilt und liegen im Trend etwas hinter den Zahlen der Vergleichsräume zurück.

Die Aussage, dass die Haushalte bzw. Steuerpflichtigen mit einem Einkommen über 50.000 Euro in Neunkirchen überdurchschnittlich vertreten sind, deckt sich mit den Aussagen zum Einkommensniveau im Kapitel Arbeitsmarkt und Wirtschaft.

Haushaltsstrukturen (Wohnhaushalte) Markt Neunkirchen a. Brand

Quelle: Zensus 2011 und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



4.8 Gebäudebestand und Wohnrauman- gebot

Gebäudebestand und Zahl der Räume in den Wohneinheiten

Der vorherrschende Gebäudetyp im Markt Neunkirchen a. Brand ist das Wohngebäude mit einer einzigen Wohneinheit. Dazu zählen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Rund drei Viertel (73 Prozent) der insgesamt 2.457 Wohngebäude entsprechen diesem Typus. Zweifamilienhäuser sind zu 21 Prozent und Mehrfamilienhäuser nur zu 7 Prozent vertreten.

Gemessen an der Zahl der Wohneinheiten relativiert sich die Dominanz des „individuellen Wohnens“ leicht. Rund 50 Prozent der Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden mit 2 oder mehr Wohneinheiten (Zwei- und Mehrfamilienhäuser). Durchschnittlich verfügt jedes Mehrfamilienhaus über 4-5 Wohneinheiten. Weitere 50 Prozent der Wohneinheiten befinden sich in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Rund 93 Prozent der Wohneinheiten verfügen über 3 oder mehr Räume. Obwohl mehr als 60 Prozent der Neunkirchener Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind, ist der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen mit 6,6 Prozent ausgesprochen gering. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag im Jahr 2019 bei

knapp 53 qm. Dies beschreibt einen vergleichsweise „großzügigen Umgang“ mit Wohnfläche in der Vergangenheit.

Baufertigstellungen

Im Schnitt der Jahre 2009 bis 2019 wurden 30 Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt.

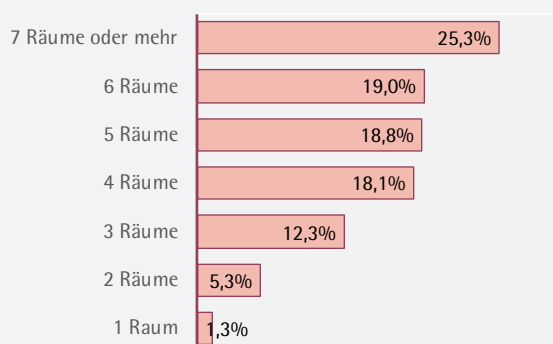
Interessant ist, dass im Zeitraum 2014 bis 2016 noch 81 Prozent der 74 fertiggestellten Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern fertiggestellt wurden. Nur 6 Prozent der fertiggestellten Wohneinheiten entfiel in diesem Zeitraum auf Mehrfamilienhäuser.

Im Zeitraum 2017 bis 2019 präsentiert sich ein völlig anderes Bild der Baufertigstellungen: 70 Prozent der insgesamt 158 fertiggestellten Wohneinheiten sind in Mehrfamilienhäusern situiert und nur 22 Prozent in Einfamilienhäusern. Damit einher geht eine stärkere Fertigstellungsaktivität im Bereich der 2 bis 4-Raumwohnungen.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt belegen, dass eine Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes hinsichtlich der Wohnungstypen und Eigentumsformen (es wird die Annahme getroffen, dass es sich bei den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zum Teil um Mietwohnungen handelt) bereits stattfindet und auch aus Sicht der Bauträger in Neunkirchen a. Brand ein Markt dafür vorhanden ist.

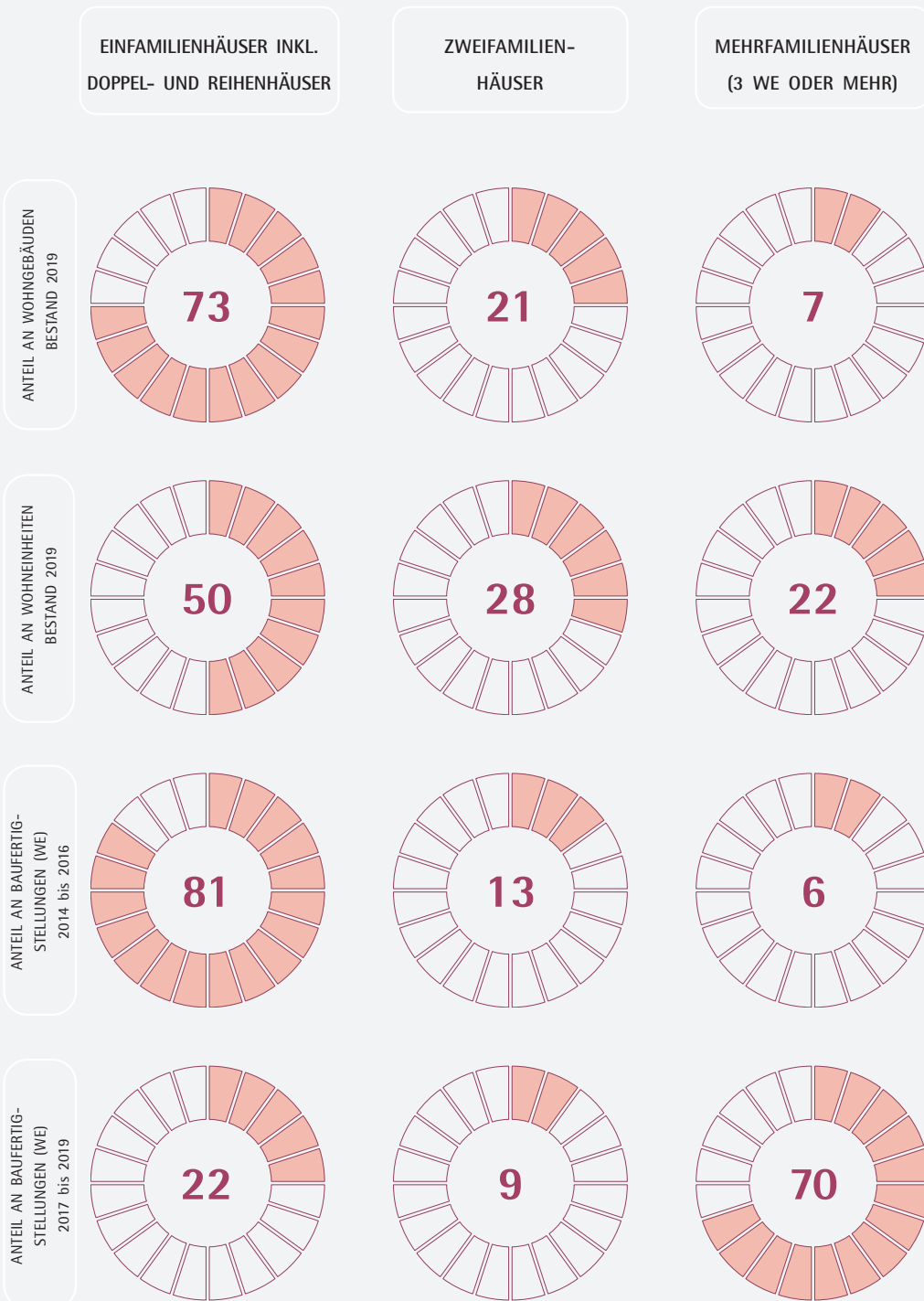
Wohnungsbestand Markt Neunkirchen a. Brand nach Zahl der Räume in den Wohneinheiten zum 31.12.2019

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Wohngebäude, Wohneinheiten und Baufertigstellungen nach Art des Gebäudes im Markt Neunkirchen a. Brand

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Berechnungen Salm & Stegen 2020



Baufertigstellungsdichte

Die Baufertigstellungsdichte berechnet sich aus dem Verhältnis von fertiggestellten Wohneinheiten zur Einwohnerzahl und ist ein Maß für die Bauintensität.

Im Zeitraum 2009 bis 2019 betrug die Fertigstellungsdichte im Markt Neunkirchen a. Brand durchschnittlich 3,79 Wohneinheiten pro Jahr und tausend Einwohnern.

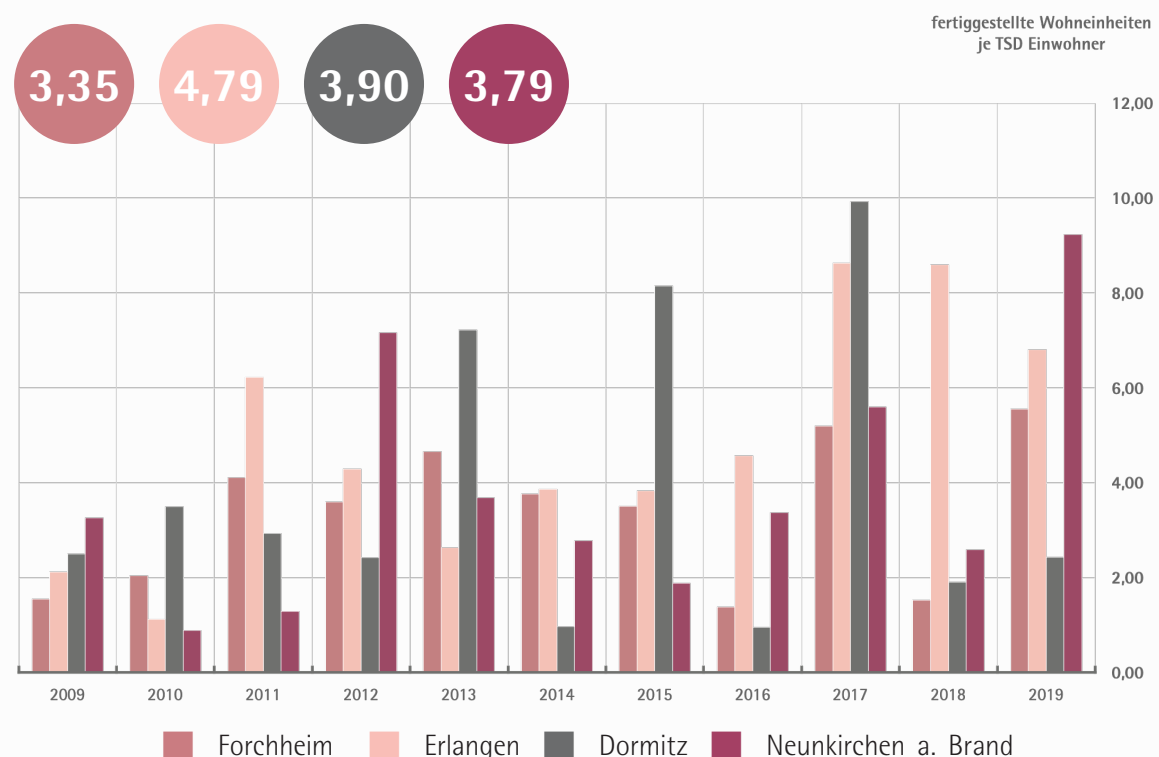
Im regionalen Kontext war die Bauintensität der letzten 10 Jahre im Markt Neunkirchen a. Brand geringer als in der Stadt Erlangen (4,79) und als in der Nachbargemeinde Dormitz (3,90). Die Stadt Forchheim weist mit einer Fertigstellungsdichte von 3,35 im Schnitt der Jahre 2009 bis 2019 die

geringste Baulandtätigkeit der Vergleichsräume auf. Im Wohnungsmarktbericht 2020 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) wird für die Jahre 2006 bis 2018 bayernweit bspw. eine Fertigstellungsdichte von 3,93 ermittelt.

Mit Ausnahme der Stadt Erlangen ist die Bauintensität in den betrachteten Orten also leicht unterdurchschnittlich.

Baufertigstellungsdichte 2009 bis 2019 im Markt Neunkirchen a. Brand und der Region

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen
Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Tausend Einwohner





*Nachverdichtung und Innenentwicklung: Neubebauung in der Von-Pechmann-Straße
Fertigstellung im Jahr 2019
Foto: transform 2020*

4.9 Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Ein wesentlicher Bestandteil eines Konzeptes zur Innenentwicklung ist die Abschätzung des künftig zu erwartenden Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten.

Mit den Vorgaben der §§1 Absatz 5 Satz 3 sowie 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Vorrang der Innenentwicklung ist das Gebot einer sorgfältigen Abwägung bei künftigen Flächenneuausweisungen verbunden.

Die zentralen Fragen lauten: Kann der künftige Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten auf den ermittelten Flächenpotenzialen der Innenentwicklung dargestellt bzw. realisiert werden? In welchem Umfang müssen zusätzliche Außenbereichsflächen entwickelt werden?

Parameter des Wohnbaulandbedarfs

Zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs müssen folgende Parameter berechnet werden bzw. bekannt sein (in Klammern die entsprechenden Quellen):

- die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahlen (Bevölkerungsprojektion Salm & Stegen)
- die durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohneinheit bzw. Wohnungen je tausend Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik; Wohnungsbestand und Einwohnerzahlen)
- die Bruttowohnungsdichte als Zahl der Wohneinheiten je ha Wohnbauland (zu ermitteln über die Statistik des Wohnungsbestandes und der ALKIS-Flächenstatistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik)
- der Auflockerungsbedarf, der sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (weniger Einwohner je Wohneinheit bzw. Rückgang der Einwohnerzahl bei gleich bleibender Zahl der Wohneinheiten - siehe auch das Kapitel zu den Remanenzeffekten).
- Ein weiterer Parameter ist der so genannte Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus Abgängen im Wohnungsbestand (Abriss von Wohngebäu-

den, Umnutzung von Wohnungen etc.). Gemäß der amtlichen Statistik ist diese Größe in der Bedarfsberechnung für den Markt Neunkirchen a. Brand zu vernachlässigen.

8,5 Prozent Einwohnerzuwachs 2017 bis 2031

Die Bevölkerungsprojektion von Salm & Stegen geht von einer Einwohnerzahl von 8.774 im Jahr 2031 für den Markt Neunkirchen a. Brand aus. Das entspricht im Zeitraum 2017 bis 2031 einem Zuwachs von rund 8,5 Prozent.

Rückgang der Belegungsdichte/Auflockerungsbedarf

Die Belegungsdichte je Wohneinheit betrug im Jahr 2019 2,27 Einwohner. Im Jahr 2009 lag dieser Wert noch bei 2,43. Die Belegungsdichte hat demnach im Zeitraum 2009 bis 2019 um 6,9 Prozent abgenommen. Pro Jahr sind dies 0,69 Prozent - diese Größe wird als jährlicher Auflockerungsbedarf bezeichnet.

Bruttowohnungsdichte

Die durchschnittliche Bruttowohnungsdichte beträgt im Marktgemeindegebiet rund 18 Wohneinheiten je Hektar Wohnbauland (definiert als Summe aus den Wohnbauflächen und der Hälfte der Mischbauflächen gemäß ALKIS). Als Durchschnittswert sind in dieser Bruttowohnungsdichte alle Wohn- und Siedlungsformen im Markt Neunkirchen a. Brand erfasst - vom Einfamilienhausgebiet mit großen Grundstücken, bis hin zum Mehrfamilienhaus in zentraler Lage. Im Schnitt entfallen bei einer Bruttowohnungsdichte von 18 Wohneinheiten je ha rund 555 qm Grundstücksfläche auf eine Wohneinheit.

Zum Vergleich: Die Bruttowohnungsdichte der neueren Wohnbauvorhaben Hemmerlein-Areal, Südlich Kanalweg, Südlich Saarstraße, Am Galgenanger, Gugelstraße und Zentraler Omnibusbahnhof beträgt 25,6 Wohneinheiten je ha. Alleine auf dem Hemmerlein-Areal (ehemaliges Betonwerk) wird eine (urbane) Bruttowohnungsdichte von 52,3 Wohneinheiten je ha erreicht.

Berechnung anhand des Tools „Wohnbaulandbedarf“ der FMD 4.0

Die eigentliche Berechnung des künftigen Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten und Wohnbauland erfolgt über das Tool „Wohnbaulandbedarf“ der Flächenmanagement-Datenbank 4.0 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Dabei ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

- Im Tool Wohnbaulandbedarf können nur fest definierte Prognosezeiträume ausgewählt werden, die auf die Prognosezeiträume des Demographiespiegel Bayerns abgestimmt sind. Unsere Prognose setzt aus diesem Grund auf dem Jahr 2017 auf. Die ermittelten Bedarfe für zusätzliche Wohneinheiten werden am Ende unserer Berechnung um die inzwischen in den Jahren 2018 bis 2020 fertig gestellten Wohneinheiten bereinigt.
- Für den jährlichen Auflockerungsbedarf ist als Standardwert in der FMD 0,3 voreingestellt.

Dieser lässt sich auf einen Maximalwert von 0,5 erhöhen - höhere Werte werden von der FMD nicht akzeptiert. Der empirische Wert für den Markt Neunkirchen a. Brand liegt aber wie gezeigt bei 0,69. Der Auflockerungsbedarf für diesen Wert wurde deshalb von Salm & Stegen manuell berechnet.

Auflockerungsbedarf: der unterschätzte Parameter

Der Auflockerungsbedarf ist ein Parameter, auf den die Kommunen nur in eingeschränktem Umfang Einfluss nehmen können, da er auch durch übergeordnete demographische Effekte mitbestimmt wird (genereller Trend zu kleineren Haushalten, Alterungsprozess der Bevölkerung, Zunahme der Singlehaushalte etc.).

Screenshot der Flächenmanagement-Datenbank 4.0 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit dem Tool „Wohnbaulandbedarf“

Flächenmanagement Marktgemeinde Neunkirchen am Brand

Flächenmanagement-Datenbank 4.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

2 Eigentümeransprache durchführen

3 Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Anzeige- und Änderungsmodus:
Wenn eine Änderung vorgenommen wurde, erfolgt beim Wechsel des Datensatzes jeweils eine Sicherheitsabfrage!

Datenbankstatus:

Stammdateneingabe:
noch nicht vollständig!

Innenentwicklungspotenziale:

Gesamt:	Baulücken:	Leerstände:
<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

Ansprache, Rücklauf, Börse:

angesprochen:	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Rückläufe:	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
verkaufsbereit:	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
über Kommune:	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
in Börse:	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

Aktivierung:

<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Wohnbaulandbedarfsschätzung:
(vollständig) berechnet!

Weiter zum Hauptmenü

Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang die Remanenzeffekte. Rechnerisch lässt sich der Auflockerungsbedarf zu einem großen Teil durch den Rückgang der Belegungsdichte in den älteren Einfamilienhausgebieten erklären: die Zahl der Gebäude und Wohneinheiten bleibt konstant, die Zahl der Einwohner nimmt hingegen durch

den Auszug der Kinder oder auch das Ableben von Lebenspartnern im Zeitverlauf teils deutlich ab. Es resultieren deutlich geringere Belegungsquoten je Wohneinheit.

Ein Ziel sollte deshalb darin bestehen, Wohnformen schneller und besser den jeweiligen Lebensphasen anzupassen.

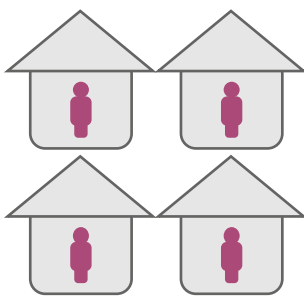
Beispiel

Eine einfache Rechnung verdeutlicht den daraus resultierenden Effekt auf die Flächeninanspruchnahme (siehe Grafik unten):

Durch den Umzug vier alleinlebender älterer Menschen aus ihren Einfamilienhäusern in altersgerechte, moderne Wohnungen sowie die Nachnutzung der Einfamilienhäuser durch Familien, erhöhen sich die Parameter Belegungsdichte und Bruttowohnungsdichte deutlich, entsprechend sinkt die Flächeninanspruchnahme pro Einwohner.

Das Beispiel zeigt zudem den Zusammenhang zwischen den Themen Nachverdichtung/Innenentwicklung und Wohnen in allen Lebensphasen auf.

Darstellung und Berechnungen: Salm & Stegen 2020



Szenario „Remanenz“:

4 Einfamilienhäuser, die jeweils nur noch von einer Person 65plus bewohnt werden

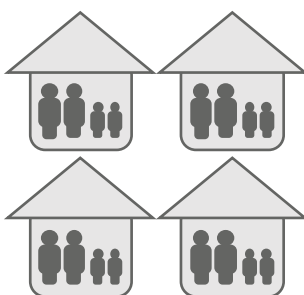
4 Einwohner

4 Wohneinheiten

Belegungsdichte: 1,0 EW je Wohneinheit

Bruttowohnungsdichte bei 555 qm-Grundstücken: rund 18 je ha

Einwohnerdichte: rund 18 je ha



Szenario „Anpassung an Lebensphasen“

4 Einfamilienhäuser, Nachnutzung durch Familien

Umzug der „Remanenzler“ in moderne Wohnungen

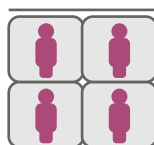
20 Einwohner

8 Wohneinheiten

Belegungsdichte: 2,5 EW je Wohneinheit

Bruttowohnungsdichte bei 555 qm-Grundstücken: rund 28,8 je ha

Einwohnerdichte: rund 72 je ha



Anhand des Tools Wohnbaulandbedarf der FMD wurden Szenarien für unterschiedliche Werte des Auflockerungsbedarfs und der Bruttowohnungsdichte berechnet, um Spannweiten der künftigen Entwicklung aufzuzeigen (siehe Tabelle).

Die Szenarien zeigen, wie groß die Spannweite der künftigen Bedarfe bei unterschiedlichen Eingangsparametern ist. Die Szenarien illustrieren insofern auch die Handlungsspielräume, die die Kommunen in der Baulandpolitik besitzen.

Wenn sich an den Parametern Auflockerungsbedarf und Bruttowohnungsdichte nichts ändert, entsteht im Zeitraum 2017 bis 2031 im Markt Neunkirchen a. Brand ein Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland im Umfang von 36,5 Hektar. Ziel der Marktgemeinde ist es jedoch, diese Parameter bewußt und durch aktives Handeln in Richtung eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden zu verändern.

Durch die (Re-)Aktivierung bestehender Wohnbausubstanz (bspw. die Verringerung des „inneren Leerstands“) soll der Auflockerungsbedarf verringert werden.

Insbesondere Aspekte der Nachverdichtung spielen bei der Erhöhung der Bruttowohnungsdichte eine

wichtige Rolle. Anzustreben ist - in einem städtebaulich jeweils verträglichen Maß - die Zahl der Wohneinheiten je Hektar Wohnbauland zu erhöhen. Dies kann durch reduzierte Grundstücksgrößen beim individuellen Wohnen (Einfamilienhaus, Doppelhaus), eine Ausdifferenzierung der Wohnformen (v.a. moderner Geschosswohnungsbau für ein Wohnen in allen Lebensphasen) und die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (Aktivierung von Baulücken und untergenutzter Bausubstanz) gelingen. Mit der Bebauung des Hemmerlein-Geländes wird bereits eine deutlich höhere Bruttowohnungsdichte erreicht. Sollte dies auch bei weiteren Wohnbauvorhaben der Fall sein, wird sich der künftige Flächenbedarf entsprechend reduzieren.

In der weiteren Bilanzierung gehen wir von einer Reduzierung des Auflockerungsbedarfs auf den Wert 0,5 bei konstanter Bruttowohnungsdichte von 18 Wohneinheiten je Hektar Wohnbauland aus. Dies entspricht der formalen Berechnungsmethode der FMD 4.0 entlang der zulässigen Höchst- und aktuellen Durchschnittswerte. Für den Zeitraum 2017 bis 2031 ergibt sich der Berechnung nach ein Bedarf in Höhe von 558

Szenariorechnungen des Bedarfs an Wohnbauland im Zeitraum 2017 bis 2031

Berechnungen: Salm & Stegen, Flächenmanagementdatenbank 4.0 des BayLFU

AUFLOCKERUNGS- BEDARF	BEDARF IM ZEITRAUM 2017 BIS 2031	BRUTTOWOHNUNGSDICHTE (WOHNEINHEITEN JE HA WOHNBAUFLÄCHE)	
		25,6 (Mittelwert aktuell)	18 (ALKIS)
0,3 Standardwert FMD 4.0	Bedarf Wohneinheiten aus Einwohnerzuwachs	296	296
	Bedarf Wohneinheiten aus der Auflockerung	153	153
	Bedarf Wohneinheiten insgesamt	449	449
	Wohnbaulandbedarf in ha	17,5	24,9
0,5 Maximalwert FMD 4.0	Bedarf Wohneinheiten aus Einwohnerzuwachs	296	296
	Bedarf Wohneinheiten aus der Auflockerung	262	262
	Bedarf Wohneinheiten insgesamt	558	558
	Wohnbaulandbedarf in ha	21,8	31,0
0,69 empirischer Wert Neunkirchen a. Brand	Bedarf Wohneinheiten aus Einwohnerzuwachs	296	296
	Bedarf Wohneinheiten aus der Auflockerung	361	361
	Bedarf Wohneinheiten insgesamt	657	657
	Wohnbaulandbedarf in ha	25,7	36,5

zusätzlichen Wohneinheiten und 31 Hektar zusätzlichem Wohnbauland. Dieser Wert muss noch um die im Zeitraum 2018 bis 2020 fertiggestellten Wohneinheiten bereinigt werden, um den aktuellen Wohnbaulandbedarf ab dem Jahr 2021 zu ermitteln.

In den Jahren 2018 und 2019 wurden 96 neue Wohneinheiten fertiggestellt (Bayerisches Landesamt für Statistik). Für das Jahr 2020 werden 48 weitere neue Wohneinheiten als Durchschnittswert der beiden Vorjahre angenommen. In der Summe

sind 144 Wohneinheiten vom ermittelten Bedarf für den Zeitraum 2017 bis 2031 abzuziehen.

Es ergibt sich für die Jahre 2021 bis 2031 ein Bedarf an zusätzlichen 414 Wohneinheiten und 23 Hektar Wohnbauland.

414



414 zusätzliche Wohneinheiten werden im Zeitraum 2021 bis 2031 benötigt

23



23 Hektar Wohnbauland werden im Zeitraum 2021 bis 2031 benötigt

Screenshot der Berechnung anhand der Flächenmanagement-Datenbank 4.0 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Zeitraum 2017 bis 2031

Berechnungen Salm & Stegen 2020

Flächenmanagement Marktgemeinde Neunkirchen am Brand

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen: Neunkirchen a.Brand

2. Grundlegenden eingeben:

Aktuelle Bevölkerung: 8.087 im Jahr: 2017

Bevölkerungsprognose in %:
für einen Zeitraum von: 8,5
14 Jahre

Wohnungen je 1000 Einwohner: 431

Wohnungen je ha Wohnbaufläche* 18,0

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,32

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,5 (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen: 14 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr: 2031

Ab-/Zunahme der Einwohner: 687

Bedarf an Wohnungen: 296 aus der Bevölkerungsentwicklung
und 262 aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 558

Wohnbaulandbedarf (in ha): 31,0

steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank: Kommune auswählen
2. Statistik-Daten übernehmen
3. Ggf. Auflockerungsbedarf ändern
4. Prognosezeitraum auswählen

Berichte / Auswertungen

Statistik-Daten

Zurück zum Hauptmenü

Remanenzeffekte und innerer Leerstand

Remanenzeffekte als Ursache für einen steigenden Wohnflächenbedarf

Mit Remanenzeffekt (auch: Beharrungstendenz) wird ein städtebauliches Phänomen bezeichnet, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen/Gebäuden verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie bspw. der Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert - man spricht in diesem Zusammenhang auch von innerem Leerstand. Dieser Effekt betrifft vor allem das klassische Eigenheim im ländlichen Raum: das Einfamilienhaus.

Die so genannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbedarf auch bei stagnierender Einwohnerzahl bei.

Die Auswertung „1 Haus - 1 Bewohner 65 Jahre und älter“ liefert wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen im Alter. Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann alleine bewohnte Haus zu verlassen: mangelnde Barrierefreiheit, kosten- aufwändige energetische Sanierung, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss.

In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

Die Zahl der Gebäude - in der Regel Einfamilienhäuser - die nur noch von einer Person „65plus“ bewohnt werden, lag im Mai 2020 im Markt Neunkirchen a. Brand bei 185 Gebäuden bzw. Personen.

Betrachtet man die Zahl der Einfamilienhäuser im Markt Neunkirchen a. Brand nach dem Baulter,

ergibt sich gemäß der Daten des Zensus 2011 folgendes Bild:

BAUJAHR	ZAHL DER GEBÄUDE MIT 1 WE (EFH)
vor 1950	207
1950 bis 1969	280
1970 bis 1989	678
1990 bis 2011	557

Geht man davon aus, dass der größte Teil der jetzigen „Remanenzler 65plus“ seine Eigenheime vor rund 30 bis 40 Jahren bezogen haben dürfte (im klassischen Alter der Eigentumsbildung von 30 bis 40 Jahren), betrifft dies vor allem noch die Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1970 und 1989. Der Remanenzeffekt wird erwartungsgemäß erst in einigen Jahren vollständig in den Einfamilienhäusern der 1990er und 2000er Jahre ankommen und gemessen an den Gebäudezahlen nur unwesentlich an Dynamik verlieren.

Dimension des inneren Leerstands

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner beträgt im Markt Neunkirchen a. Brand laut der amtlichen Statistik des Wohnungsbestandes 54,3 qm. Die durchschnittliche Wohnfläche in Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beträgt rund 145,7 qm.

Bei 185 Gebäuden, die einen Remanenzeffekt aufweisen, lässt sich auf Basis dieser Zahlen eine Wohnfläche von 26.954,5 qm ermitteln. Auf die 185 Bewohner dieser Gebäude würden durchschnittlich aber nur 10.045,5 qm Wohnfläche entfallen. Der „innere Leerstand“ in Form eines Wohnflächenüberhangs beträgt somit 16.909 qm (26.954,5 minus 10.045,5 qm) und entspricht der Wohnfläche von 116 Einfamilienhäusern.

Bei einer aktuellen Bruttowohnungsdichte im Markt Neunkirchen a. Brand von 18 Wohneinheiten je Hektar ist der innere Leerstand auf ein Äquivalent von 6,5 Hektar Siedlungsfläche zu beziffern.

4.10 Innenentwicklungspotenziale Wohnen

Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Markt Neunkirchen a. Brand erfolgte bilanzierend zum Mai 2020.

Die Erhebungssystematik entspricht dem Aufbau und der Codierung der Flächenmanagementdatenbank 4.0 des LfU. Gemäß den Vorgaben der FMD wurden insbesondere die Merkmale *BezugBaurecht* und *BezugBaulandtyp* erhoben.

BezugBaurecht: §30, §34, §35 BauGB oder §34^{1/2}?

Die Codierung des Merkmals BezugBaurecht sieht in der FMD 4.0 nur noch 2 Merkmalsausprägungen, nämlich ein Baurecht nach §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder ein Baurecht nach §30 BauGB (Bebauungsplan) vor. In der Praxis erweist sich diese zweigestufte Codierung als nicht ausreichend, da für einen Teil der Potenzialflächen der Innenentwicklung nach dieser Vorgabe keine oder keine passende Merkmalsausprägung vergeben werden könnte.

Insbesondere aus städtebaulicher Sicht geeignete Innenentwicklungspotenziale, die planungsrechtlich als „Außenbereichsinseln“ (§35 BauGB) einzustufen sind, können so nicht zugeordnet werden. Dabei ist anzunehmen, dass ein Großteil dieser Flächen im Falle einer Überplanung sogar in den Anwendungsbereich des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) fallen würde.¹ Zum anderen kann es sich bei den planungsbedürftigen Flächen um Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handeln, bei denen die Erschließung noch nicht gesichert ist.

Neben den Kategorien §34 und §30 wurde deshalb die Kategorie „planungsbedürftig“ als zusätzliche Merkmalsausprägung aufgenommen.

In der Erhebung (v.a. in den dörflicheren Ortsteilen) musste immer wieder eine erste Bewertung

erfolgen, ob es sich noch um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34) oder bereits um Außenbereichsflächen (§35) handelt. Wohlwissend, dass manche Zuordnung von Behörden und Verwaltungsgerichten unterschiedlich interpretiert werden könnte und einer (späteren) Einzelfallbetrachtung bedarf, kann aus der Zuordnung im Rahmen dieser Erfassung kein Rechtsanspruch auf eine Bebaubarkeit abgeleitet werden.

Ungeachtet eines bestehenden Baurechtes nach §34 oder §30 BauGB, wird bei einigen Potenzialflächen eine Überplanung ohnehin notwendig werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. In einigen Fällen dürfte auch eine Vergrößerung des bestehenden Zulässigkeitsrahmens sinnvoll und notwendig sein. In die Flächenbilanzierung fließen nur die Teilflächen der Flurstücke ein, die aus heutiger Sicht potenziell für eine Bebauung geeignet erscheinen. Häufig sind nur kleinere Teilflächen der Grundstücke bspw. dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, größere Teilflächen aber dem Außenbereich nach §35 BauGB. Diese größeren Teilflächen im Außenbereich stellen i.d.R. keine Innenentwicklungspotenziale dar und werden deshalb nicht bilanziert.

Aus technischen Gründen (Verschneidung mit den Eigentümerdaten, Re-Import in die FMD) werden

BezugBaulandtypen gemäß FMD 4.0

- geringfügig bebautes Grundstück
- Konversionsfläche
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Baulücke klassisch
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend

¹ Die Einbeziehungsmöglichkeit solcher Flächen, deren Überbauung sich planungsrechtlich nach § 35 BauGB richtet, wird von der überwiegenden Rechtsprechung und Literatur für den Fall bejaht, dass sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen sowie von diesem maßgeblich geprägt sind (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 30.10.2014, 8 S 940/12, Rn. 49).



geringfügig bebautes Grundstück
44 Grundstücke mit 6,6 ha



Gewerbebrache
Gewerbebrache mit Restnutzung
10 Grundstücke mit 3,0 ha



Baulücke klassisch
226 Grundstücke mit 20,2 ha

in der GIS-Darstellung immer die kompletten Flurstücke eingefärbt, auch wenn nur Teilflächen als Potenziale in der Berechnung erfasst werden.

BezugBaulandtyp

Die Merkmalsausprägungen des Merkmals Bezug-Baulandtyp wurden in der Auswertung für den Markt Neunkirchen a. Brand zusammengefasst. Es fand im Rahmen des ISEK zudem keine Erfassung einzelner Gebäudeleerstände (bspw. von Hofstellen) in den Ortsteilen statt. Im Hauptort und in Ermreuth wurden leerstehende Gebäude mit dem dazu gehörigen Grundstück als untergenutzte Grundstücke erfasst oder aber eine potenzielle Wohnnutzung wurde aufgrund fehlender Eignung des Gebäudes oder anders gelagerter Nachnutzungsabsichten bereits ausgeschlossen (bspw. für das Roth-Haus in Ermreuth oder das ehemalige Raiffeisengebäude).

Für alle ermittelten Innenentwicklungspotenziale existiert eine Darstellung als Bauflächen im FNP des Marktes Neunkirchen a. Brand. Flächen ohne vorhandene Darstellung als Baufläche wurden grundsätzlich nicht den Innenentwicklungspotenzialen zugeordnet.

Zur Vervollständigung der Flächenbilanzierung wurden auch Wohnbauflächen erfasst, die nicht den Innenentwicklungspotenzialen zugeordnet werden können. Diese Potenziale werden gesondert bilanziert. Im Einzelfall sollte bei diesen Flächendarstellungen auch über die Rücknahme von Darstellungen im FNP diskutiert werden.

Erfasste Potenziale

Mit den potenziell für eine Bebauung geeigneten Teilflächen existieren rund 29,8 ha Grundstücksfläche im Markt Neunkirchen a. Brand, die nach eingehender Prüfung als Innenentwicklungspotenziale Wohnen in die Datenbank aufgenommen wurden. Zum Vergleich: die Bayerische Vermessungsverwaltung weist in der ALKIS-Datenbank rund 196 Hektar Wohnbauflächen (reine Wohnbauflächen plus 50 Prozent Mischbauflächen) für den Markt Neunkirchen a. Brand aus.

Insgesamt wurden 280 bebaute oder unbebaute Flurstücke als Innenentwicklungspotenziale identifiziert. Zu beachten ist, dass eine Baulücke oder eine Gewerbebrache durchaus aus mehreren Flurstücken bestehen kann.

Der größte Flächenanteil (202.215 qm / rund 20,2 ha) entfällt dabei auf den Baulandtyp „Baulücke klassisch“. Ganze 209 dieser erfassten Baulücken könnten auf Basis eines bestehenden Baurechtes nach §34 oder nach §30 BauGB sofort bebaut werden - allein diese Fläche entspricht einem Bruttowohnbauland von rund 184.359 qm oder 18,4 ha.

In Relation zur Siedlungsfläche und Einwohnerzahl der Marktgemeinde ist das ein vergleichsweise hoher Wert.

Weitere 17 unbebaute Flurstücke (Baulücken) mit einer Fläche von 17.856 qm (1,8 ha) könnten durch eine Überplanung (Aufstellung Bebauungsplan, Innenbereichssatzung nach §34 Absatz 4 BauGB, Sicherung der Erschließung etc.) voraussichtlich mit einem Baurecht für eine Wohnbebauung versehen werden.

Die Teilfläche geringfügig bebauter und für eine weitere Wohnbaulandentwicklung geeignet erscheinender Grundstücke summiert sich auf 65.539 qm (rund 6,6 ha).

Mit rund 3 ha bzw. 30.397 qm Fläche können vormals gewerblich genutzte Areale bzw. Gewerbeflächen mit gewerblicher Restnutzung als Flächenpotenziale der Innenentwicklung bilanziert werden. Mit der Konversion des Hemmerlein-Areals (ehemaliges Betonwerk) zu einem Wohnquartier ist die Inwertsetzung dieses Innenentwicklungspotenzials bereits in der Umsetzung. Hinsichtlich der Darstellungen im FNP dominieren bei den Innenentwicklungspotenzialen die Wohnbauflächen. Dies korrespondiert mit der hohen Zahl der vorhandenen klassischen Baulücken in den bereits erschlossenen Wohngebieten..

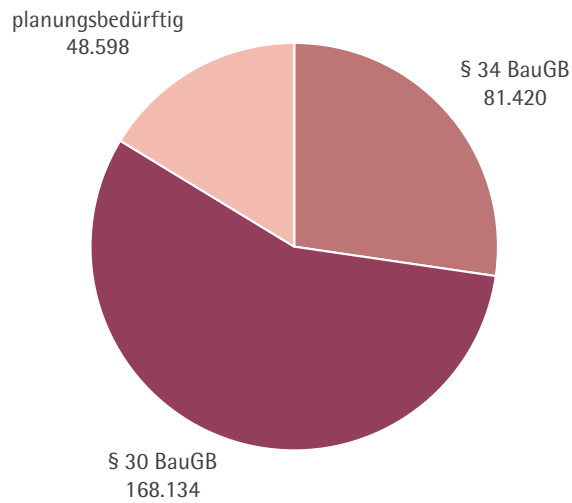
Auch in den Ortsteilen sind Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Die konkreten Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung sind in diesen meist dörflichen Bereichen sehr sorgfältig zu prüfen. Vor allem in den Ortsteilen Ermreuth und Großenbuch konnten Flächenpotenziale der Innenentwicklung erfasst werden.

*Leuchtturmprojekt der Innenentwicklung: Konversion des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein
Foto Salm & Stegen 2020*

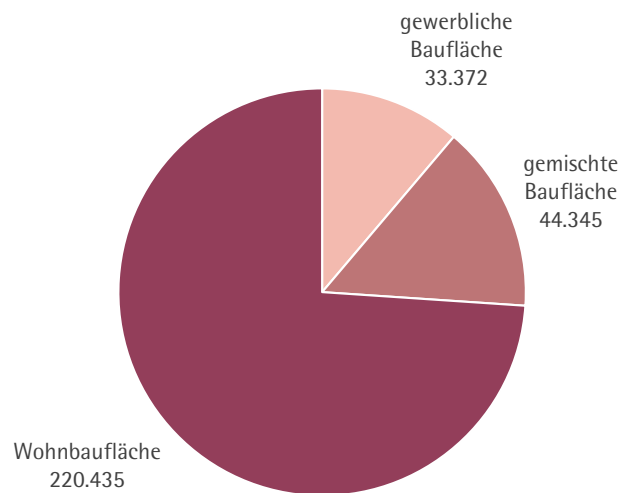


Innenentwicklungspotenziale in der Übersicht (Merkmalsausprägungen gemäß der FMD 4.0)
Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2020, Flächenangaben in qm Bruttowohnbauand

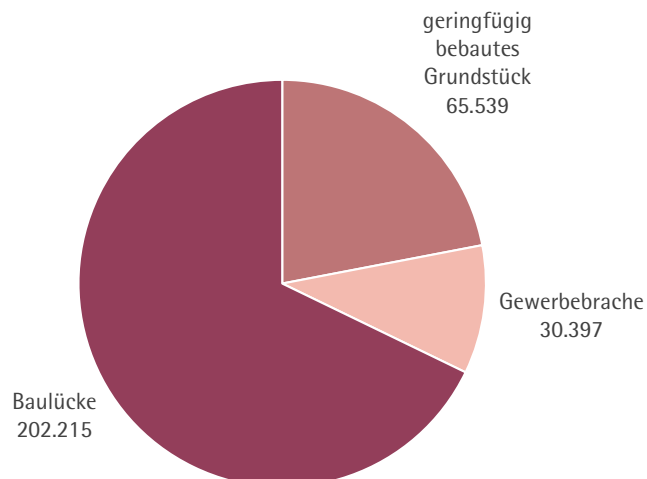
BezugBaurecht



BezugFNPTyp



BezugBaulandtyp



Innenentwicklungspotenziale Wohnen nach Baulandtyp und Baurecht

Merkmale gemäß FMD	§34 BAUGB (UNBEPLANTER INNENBEREICH)		§30 BAUGB (BEBAUUNGSPLAN VORHANDEN)		PLANUNGSBEDÜRFTIG		SUMME		
	BEZUGBAULANDTYP	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe
geringfügig bebautes Grundstück		17	13.206	16	21.591	11	30.742	44	65.539
Gewerbebrache und Gewerbebrache mit Restnutzung		0	0	10	30.397	0	0	10	30.397
Baulücke klassisch		89	68.214	120	116.145	17	17.856	226	202.215
Summe		106	81.420	146	168.134	28	48.598	280	298.152

Sonstige Wohnbaulandpotenziale nach Baulandtyp und Baurecht

Merkmale gemäß FMD	§34 BAUGB (UNBEPLANTER INNENBEREICH)		§30 BAUGB (BEBAUUNGSPLAN VORHANDEN)		PLANUNGSBEDÜRFTIG		SUMME		
	BEZUGBAULANDTYP	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe
geringfügig bebautes Grundstück				0	0	2	11.762	2	11.762
Gewerbebrache und Gewerbebrache mit Restnutzung				0	0	0	0	0	0
Baulücke klassisch				26	55.406	3	3.629	29	59.035
Summe				26	55.406	5	15.391	31	70.796

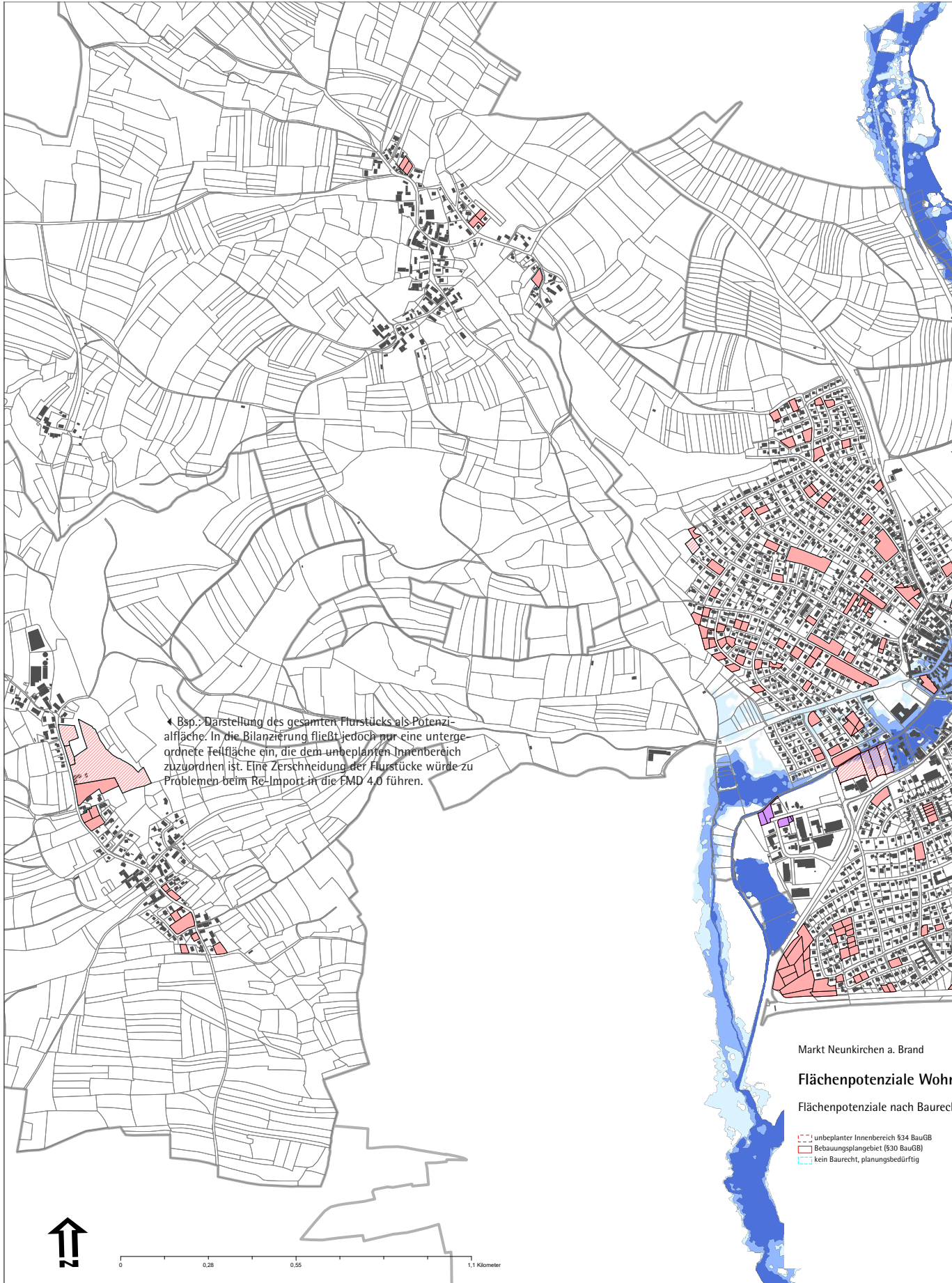
Innenentwicklungspotenziale nach Gemarkung und Baurecht

Merkmale gemäß FMD	§34 BAUGB (UNBEPLANTER INNENBEREICH)		§30 BAUGB (BEBAUUNGSPLAN VORHANDEN)		PLANUNGSBEDÜRFTIG		SUMME		
	GEMARKUNG	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe
Dormitz		4	2.708	0	0	1	1.074	5	3.782
Ermreuth		15	13.679	0	0	6	9.330	21	23.008
Großenbuch		15	10.057	5	5.027	2	2.353	22	17.437
Hetzles		0	0	0	0	0	0	0	0
Neunkirchen a. Brand		65	50.256	141	163.107	13	29.096	219	242.459
Rödlas		0	0	0	0	2	2.539	2	2.539
Rosenbach		7	4.720	0	0	4	4.206	11	8.926
Summe		106	81.420	146	168.134	28	48.598	280	298.152

Alle Tabellen: Erhebungen und Berechnungen Salm & Stegen 2020; alle Flächenangaben in qm Bruttowohnbauland



Leerstehendes bzw. teilweise leerstehendes Gebäude mit Umfeld, erfasst als untergenutztes Grundstück im Ortskern Neunkirchen a. Brand - potenzielles Erweiterungsgebiet der Sanierung
Foto: transform 2020



◀ Einblendung der Hochwasserlinien HQ100 zur besseren städtebaulichen Bewertung von Potenzialflächen.



Wohnen und Gewerbe / Innenentwicklungspotenziale

ht Flächenpotenziale Wohnen und Gewerbe

- Wohnbaulandpotenzial Innenentwicklung
- Wohnbaulandpotenzial sonstige (FNP, §30 BauGB)
- Gewerbeflächenpotenzial
- Gewerbefläche untergenutzt

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner

transform

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Kartierung und Darstellung: Salm & Stegen 2020
ESRI ArcGIS pro

Bewertung und Bilanzierung der Innenentwicklungspotenziale Wohnen

In die reine Erfassung der Innenentwicklungspotenziale flossen die Flurstücke voll umfänglich oder mit ihrer potenziell bebaubaren Teilfläche ein. Im nächsten Schritt muss nun eine differenziertere Bewertung der für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erfolgen. Die erfasste Fläche von rund 29,8 Hektar kann auch bei einer 100-prozentigen Aktivierung realistischerweise nicht vollständig als Bruttowohnbauland angesetzt werden. Diese Differenzierung erfolgt für die einzelnen Baulandtypen

- geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbebrache (mit oder ohne Restnutzung)
- Baulücke klassisch

Analog zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs wird in der Berechnung der potenziell möglichen Wohneinheiten in der Innenentwicklung eine durchschnittliche Bruttowohnungsdichte von 18 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland zu Grunde gelegt.

Gemessen an der durchschnittlichen Lebenserwartung eines Menschen in Deutschland von rund 81 Jahren, werden von den im Mai 2020 erfassten 185 Remanenzeffekten (1-Haus-1-Bewohner 65plus) bis zum Ende des Jahres 2031 zahlreiche Wohneinheiten aufgrund des zu erwartenden Ablebens der verbliebenen Bewohner wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Jedoch können diese Wohneinheiten nicht als zusätzliche Wohneinheiten bilanziert werden. Der Effekt der sukzessiven Nachbesetzung frei werdender Wohneinheiten wird rechnerisch bereits mit der Größe Auflockerungsbedarf erfasst.

geringfügig bebautes Grundstück

Potenzial Bruttowohnbauland 32.770 qm, 59 Wohneinheiten



Annahme: Von der erfassten Grundstücksfläche können im Durchschnitt 50 Prozent einer Nachverdichtung und baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Gewerbebrachen mit oder ohne Restnutzung

Potenzial Bruttowohnbauland: 30.397 qm, 153 Wohneinheiten



28,7 ha der erfassten Flächen entfallen auf das Hemmerlein-Areal mit projektierten 150 Wohneinheiten. Auf die restlichen 1.697 qm Innenentwicklungspotenzial entfallen bei einer durchschnittlichen Bruttowohnungsdichte weitere 3 Wohneinheiten. Im Einzelfall sind hier allerdings ggf. wesentlich höhere Dichtewerte möglich.

Baulücken klassisch

Potenzial Bruttowohnbauland 202.215 qm, 364 Wohneinheiten



Die erfassten Baulücken werden voll umfänglich dem Bruttowohnbauland der Innenentwicklung zugerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass auch für die Flurstücke mit Überplanungsbedarf ein Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden kann.

BEZUGBAULANDTYP	ANZUSETZENDES BRUTTO- WOHNBAULAND DER INNENENTWICKLUNG	BRUTTOWOHNUNGSDICHTE IM DURCHSCHNITT 18 WE JE HA GEMÄSS ALKIS	ZAHL DER MÖGLICHEN WOHNEINHEITEN
geringfügig bebautes Grundstück	3,27 ha	18	59
Gewerbebrache und Gewerbebrache mit Restnutzung	3,04 ha	18 (Hemmerlein-Areal mit 52,3)	153
Baulücke klassisch	20,2 ha	18	364
Summe	26,51 ha	-	576

Unbestimmter Parameter: Aktivierungsquote

In der Summe ist ein vorhandenes Potenzial von 576 Wohneinheiten in der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung vorhanden - eine hundertprozentige Aktivierung vorausgesetzt. Dieses Innenentwicklungspotenzial steht einem Bedarf an 414 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2031 gegenüber.

Theoretisch sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale also ausreichend, um die benötigte Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2031 herzustellen, es besteht sogar ein positives Saldo von 162 Wohneinheiten. Jedoch zeigen die Erfahrungen aus anderen Kommunen, dass von den vorhandenen Entwicklungsflächen nur ein untergeordneter Teil tatsächlich und kurzfristig aktiviert werden kann. Diese Aktivierungsquote wird im Markt Neunkirchen a. Brand aufgrund der in Umsetzung befindlichen Konversion des Hemmerlein-Areals vergleichsweise positiv ausfallen (dies sind schon 26 Prozent der möglichen Wohneinheiten). Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass zwischen einem Drittel und maximal der Hälfte der Innenentwicklungspotenziale im Zeitraum bis 2031 aktivierbar sein wird.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Aktivierungsquoten besteht bis 2031 ein Bedarf an 6,7 ha zusätzlicher Siedlungsfläche, der nicht durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.

Szenariorechnung: anzunehmendes Aktivierungspotenzial 0,5

Berechnungen: Salm & Stegen 2020

Baulandtyp	Aktivierungs- faktor	aktivierbare WE
geringfügig bebautes Grundstück	0,33	20 WE
Gewerbebrachen	1,0	153 WE
Baulücken	0,33	120 WE
Summe Innenentwicklung <small>aktivierbar</small>	0,51	293 WE
Bedarf an Wohneinheiten 2020 bis 2031		414
SALDO Wohneinheiten		- 121
SALDO Wohnbauland Bruttowohnungsdichte 18/ha		- 6,7 ha

Anmerkung: Die Bilanzierung im ISEK basiert teilweise auf Annahmen. Im Hinblick auf eine mögliche landesplanerische Überprüfung des Wohnbaulandbedarfs und der vorhandenen Flächenpotenziale bedarf es einer tatsächlichen Ermittlung des Aktivierungspotenzials (bspw. durch eine Befragung der Grundeigentümer). Die hier dargestellte Bilanzierung ist deshalb nicht endgültig bzw. verbindlich und genügt noch nicht den Anforderungen in der Ermittlung der Abwägungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung. Der Saldo des Bedarfs zusätzlicher Siedlungsfläche kann in Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Ermittlung kleiner oder größer ausfallen.

4.11 Soziale Infrastruktur

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Daseinsvorsorge sind für den Markt Neunkirchen a. Brand nicht nur ein wichtiges Positionierungsmerkmal. Insbesondere in den Sanierungsgebieten im Hauptort und im Ortsteil Ermreuth erfüllen diese Einrichtungen eine wichtige zentrenbildende, frequenzerzeugende und identitätsstiftende Funktion. Der Erhalt und der Ausbau der sozialen Infrastruktureinrichtungen in den beiden Ortskernen ist aus diesem Grund von einem besonderen städtebaulichen Interesse.

Eine ausführliche Darstellung der Bildungslandschaft und sozialen Infrastruktur enthält der Bildungsbericht „Leben und Lernen in Neunkirchen a. Brand“, der im Juli 2020 vom Bildungsbüro des Landkreises Forchheim herausgegeben wurde. Die folgenden Darstellungen sind in Teilen diesem Bericht entnommen.

Kindertagesbetreuung

In der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand gibt es sieben Kindertageseinrichtungen: zwei Kinderkrippen, drei Kindergärten und zwei Kinderhorte für Schulkinder.

Die beiden Kinderkrippen und zwei der Kindergärten befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes Ortskern, ein dritter Kindergarten befindet sich im Ortskern Ermreuth, ebenfalls innerhalb des Sanierungsgebietes.

Inklusive der Angebote der Tagespflege besteht ein Angebot von 101 Betreuungsplätzen für unter 3-Jährige (Kinderkrippe), 266 Plätzen für unter 6-Jährige (Kindergarten) sowie von 68 Hort-Plätzen (vgl. *Quantitative Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen 2020 - 2024 gem. Art. 7. BayKiBiG (3. Aktualisierung) der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand*).

Aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzuwächse und steigender Betreuungsquoten ist von einem Ausbaubedarf in der Kindertagesbetreuung auszugehen. Dieser Ausbaubedarf wird sich im Markt Neunkirchen in folgenden Maßnahmen niederschlagen:

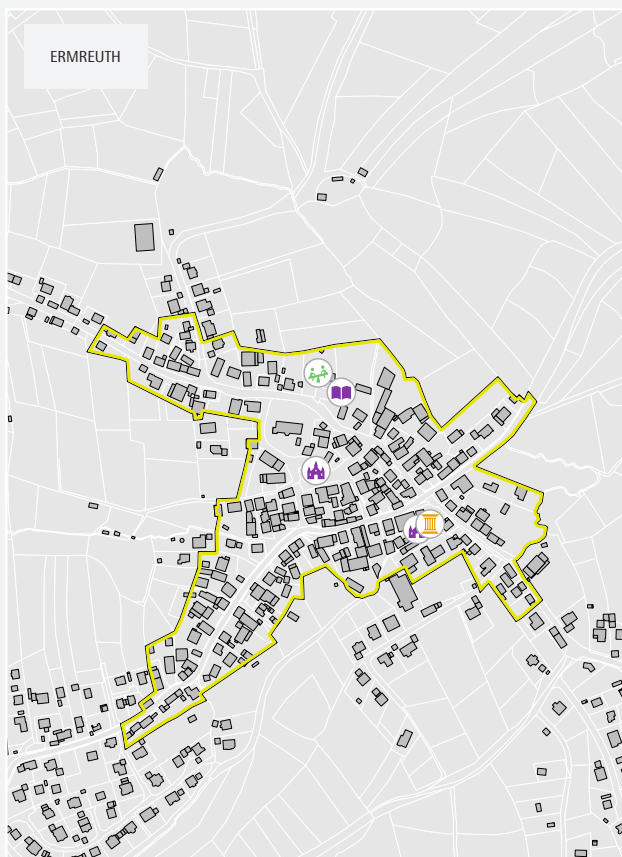
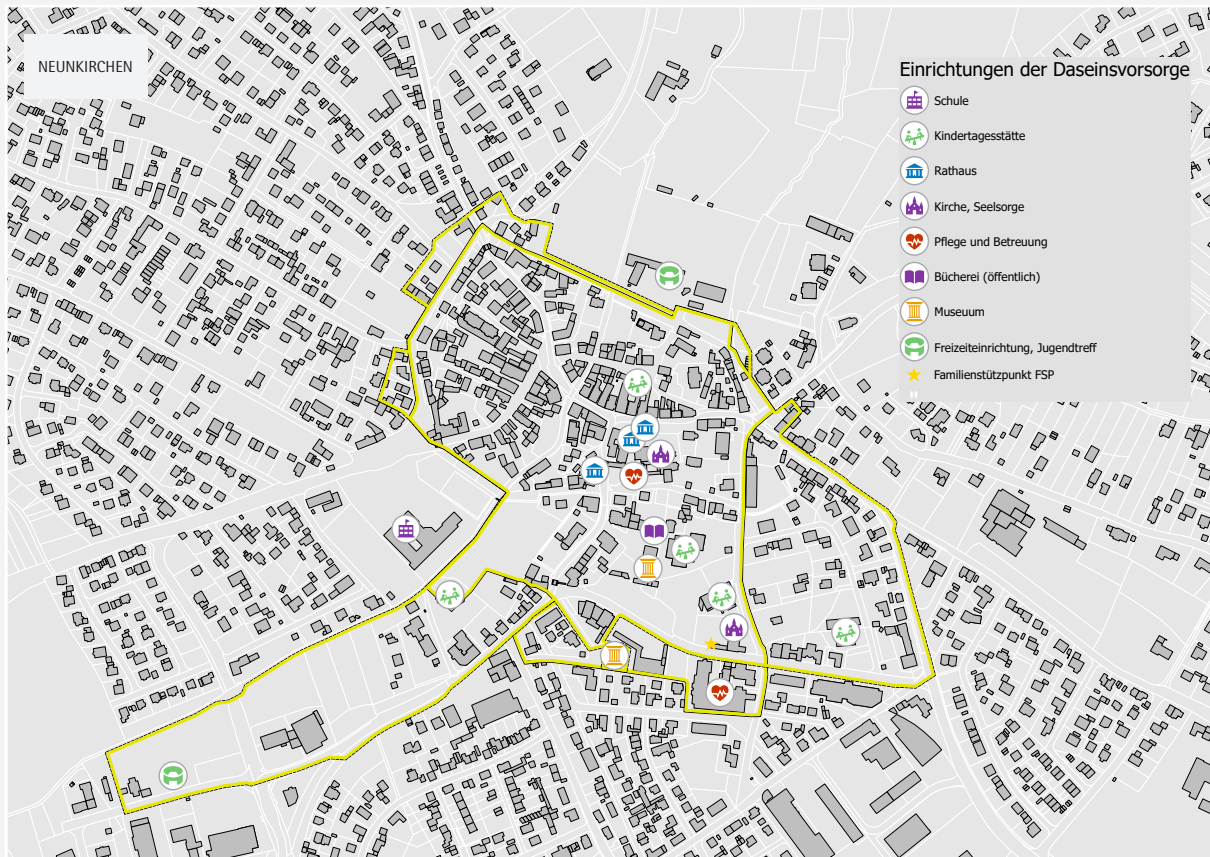
- Neubau einer katholischen Kinderkrippe – Bau- und Betriebsträgerschaft St. Elisabethenverein, alternativ: Einrichtung von zwei Mini-Kitas für 24 Krippenkinder (neues Modell in Bayern)

- Neubau einer altersgemischten Einrichtung mit 18 Krippenplätzen am Schellenberger Weg – Bauträgerschaft Markt Neunkirchen a. Brand und die Betriebsträgerschaft übernimmt die Diakonie für Kinder und Jugend e.V.
- Neubau einer altersgemischten Einrichtung mit 63 Kindergartenplätzen am Schellenberger Weg – Bauträgerschaft Markt Neunkirchen a. Brand und die Betriebsträgerschaft übernimmt die Diakonie für Kinder und Jugend e.V.

Die Herstellungskosten für den Ausbau der Kindertagesbetreuung werden in Verbindung mit §11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB auf die Vorhabenträger der Baulandentwicklung anteilmäßig übertragen (u.a. für das Hemmerlein-Areal).

Der Kindergarten in Ermreuth ist sanierungsbedürftig. Ein Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Sanierung des Bestandsgebäudes nicht wirtschaftlich ist. Der Marktgemeinderat hat sich deshalb für einen Abriss des alten Gebäudes mit anschließender Ersatzneubebauung am bestehenden Standort entschieden.

Verortung der wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

ESRI ArcGIS pro

ISEK Markt Neunkirchen a. Brand

Salm & Stegen | transform 2020

Schulische Betreuung

Grundschule und OGTS

Am Deerlijker Platz befindet sich die Grundschule. Im Schuljahr 2019/2020 besuchten 295 Schüler verteilt auf 13 Klassen die Schule. Erstmals wurde im Schuljahr 2019/2020 in einer Jahrgangsstufe die so genannte Vierzügigkeit erreicht.

Im Jahr 2016 wurde die Mittagsbetreuung an der Grundschule in eine Offene Ganztagschule umgewandelt. Dies geschah auf der Grundlage der Ergebnisse einer durchgeführten Elternbefragung. Die Grundschule Neunkirchen ist seit 2002 durchgängig jährlich als Internationale Agenda 21 Schule – Umweltschule in Europa zertifiziert und ermöglicht daher seit vielen Jahren in einzelnen Projekten, im Rahmen des lehrplanmäßigen Unterrichts, bei freiwilligen Zusatzaktionen und im Rahmen von Arbeitsgemeinschaften, den Erwerb von Gestaltungskompetenz bzgl. Nachhaltigkeit.

Die Zahl der Grundschüler wird in den nächsten Jahren stark ansteigen, so dass der Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit integrierter bedarfsdeckender Ganztagsbetreuung im Kombimodell beschlossen wurde.

In einem modellhaften Partizipationsprozess wurde unter Beteiligung von Politik, Verwaltung, pädagogischem Personal der Schule sowie den Elternvertretern ein modernes Raumprogramm für den Neubau erarbeitet.

Eine städtebauliche Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass eine bauliche Umsetzung des Schulneubaus am bestehenden Standort Deerlijker Platz möglich ist. Parallel zur Baumaßnahme kann der laufende Schulbetrieb in den Bestandsgebäuden aufrecht erhalten werden.

Mittelschule

Zum Sprengel der Mittelschule Neunkirchen a. Brand gehören neben dem eigenen Marktgebiet die Gemeinden Dormitz, Hetzles und Kleinsendelbach.

Während der Schülerrückgang an der Grundschule bereits 2013 endete, war der Tiefpunkt der Schülerzahl an der Mittelschule erst im Schuljahr 2017/2018 erreicht. Zu Beginn des Schuljahres

2019/2020 lag die Schülerzahl bei 175 Schülerinnen und Schülern in 10 überwiegend kleinen Klassen.

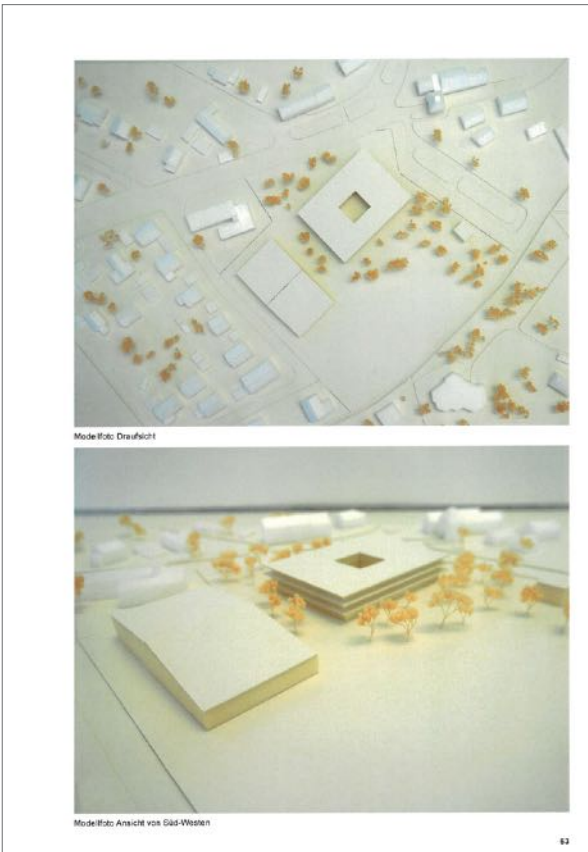
Die Mittelschule bietet nach Unterrichtschluss eine Betreuung der Kinder und Jugendlichen im Rahmen der Offenen Ganztagschule. Träger ist die Diakonie für Kinder und Jugend e.V. Die Anmeldungen an der OGTS schwankten in den letzten Jahren zwischen 65 und 86 Schülerinnen und Schülern, also etwa zwischen 40 und 50 Prozent der gesamten Schülerschaft.

Fazit

Der Verbleib der Grundschule am bestehenden Standort Deerlijker Platz ist ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und zur langfristigen Stärkung des Ortskerns im Markt Neunkirchen a. Brand. Die Schülerinnen und Schüler sowie Eltern tragen zur Belebung des Ortskerns bei. Die Funktion „Schule“ ist zudem in hohem Maße identitätsstiftend.

Der modellhafte Neubau wird aller Voraussicht nach auch ein architektonisches Highlight, von dem eine positive Ausstrahlung auf das städtebauliche Umfeld zu erwarten ist.

Foto der bestehenden Grundschule und Auszüge aus der Machbarkeitsstudie (Quelle: die Baupiloten BDA Berlin 2020)



Modellfoto: Draufsicht

Modellfoto: Ansicht von Süd-Westen

63

4. Ausarbeitung

Die Vorzugsvariante

Die Vorzugsvariante 01
 Der kompakte Baukörper in einer dreigeschossigen Bauweise positioniert sich im nördlichen Bereich des Grundstücks parallel zum Deertiker Platz, die Präsenz im Ortsbild und die zentrale Lage verweben die Schule mit der Gemeinde.
 Städtisch folgt sich der Baukörper in seiner Ausrichtung und der Klare, zentrale Einbindung in die Struktur und Gemeinde ein.
 Der südliche Teil des Gebäudes, die Rückseite bietet den Blick auf einen großzügigen Frei- und Außenraum mit Sicht auf den Brandtack und den Park.
 Ein großer Lichthof belichtet das Gebäude, bildet Blickachsen und ergänzt die Grünflächen im Außenbereich und kann den Schulfächern als innen liegendes, geschütztes „Grünes Klassenzimmer“ oder als Erholungsbereich zugeschlagen werden.
 Pflanzungen und Baumbestand schützen die Pausenflächen zur nördlich gelegenen Straße ab.
 Der Haupteingang ist zentral positioniert. Ein kleiner Vorplatz markiert die Eingangssituation, die Ankomenden haben einen Einblick in die lebendige Aula mit Mensa und werden zwischen Aula und Musik-Fachraum über eine offene Eingangssituation mit Vordach in das Gebäude geführt.
 Die inneren Nutzflächen entsprechen in Größe und Organisation dem Nutzungsdiagramm aus dem Partizipationsprozess sowie dem Musterraumprogramm für die Grundschule mit integrierten Flächen aus dem Hortprogramm.
 Das Erdgeschoss gliedert sich im Eingangsbereich von einem offenen und lebhaften Erdgeschoss in einen privaten Bereich. Das Erdgeschoss beinhaltet die Flächen der Schulgemeinschaft, sowie die Flächen für das pädagogische Personal und der Verwaltung im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Meditationsraum und eine Elternwerkstatt. Die Verwaltung ist im süd-westlichen Gebäudeteil untergebracht. Die Mediathek, die ergänzend zu der Marktbücherei den Unterricht bereichert, befindet sich neben einem Konferenzraum im Erdgeschoss. Alle Räume im Erdgeschoss haben einen Außenraumbezug.
 Die beiden oberen Geschosse werden durch ein zentrales Lichthof zusätzlich belichtet und sind so ausgebildet, dass sie inhaltlich beliebig variiert und gestapelt werden können. Der umlaufende Laubengang bietet neben seiner Funktion als Rettungsweg zusätzlich die Möglichkeit eines permanenten Außenraumbezuges. Die beiden oberen Geschosse beinhalten je zwei Lerngemeinschaften, wobei sich die Jahrgangsstufen der 1. und 2. Klasse, im 1. Obergeschoss einen Ausweichraum teilen mit dem Schwerpunkt Bewegung. Die Jahrgangsstufen 3 und 4, im 3. Obergeschoss, teilen sich einen Ausweichraum mit dem Schwerpunkt Forschen. Jede Lerngemeinschaft hat ein internes Forum, gegliedert durch Garderoben und Lehrmittelraum, diese Fläche bietet flexible Möglichkeiten zur pädagogischen Nutzung. Jeder Lerngemeinschaft ist ein eigener Teamraum zugeordnet.
 Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Fachraum Werken sowie zwei Büros der Ganztagsbetreuung.
 Im 2. Obergeschoss befinden sich der Fachraum Kunst und Textil. Der WC-Kern, sowie ein weiterer Lehrmittelraum befindet sich neben dem Treppenhof.
 Die Sporthalle als Versammlungstätte steht als eigenständiger Baukörper an der Zimmermannstraße. Die Musikschule ist mit separaten Eingang integriert. Das 1. Obergeschoss bietet die Möglichkeit zur Ausbildung einer „Musik-Terrasse“.
 Ergänzend zu den bestehenden Parkplätzen entstehen entlang der Zimmermannstraße 23 neue Parkplätze.
 Das Schulgebäude und die Sporthalle sind über den Freiraum verbunden, welcher sich aus einer Mischung aus Sport- und Pausenflächen mit unterschiedlichen Qualitäten, definiert.

64

Spezielle Angebote für Jugendliche und Familien, Erwachsene

Büro für Jugendarbeit

Neunkirchen a. Brand beschäftigt eine hauptamtliche Jugendpflegerin in Vollzeit, die sich um die Belange der Kinder und Jugendlichen kümmert, ihre Interessen vertritt und ihnen als Ansprechpartnerin zur Verfügung steht. Unter anderem plant und betreut sie den Jugendtreff „Outback“ und dort stattfindende Veranstaltungen.

Der Jugendfreitreff Outback befindet sich im Gewerbegebiet Zu den Heuwiesen. Zu den Vorteilen dieses Standortes zählt, dass kaum Wohnbebauung anraint und Lärm, der ggf. von den Jugendlichen ausgehen könnte (beim Skaten oder Ballspielen), nicht zu nennenswerten Nutzungskonflikten führt. Jedoch wird der eigentlich als Multifunktionsplatz angelegte Platz auch von

Familien genutzt (bspw. um Kindern das Fahrradfahren beizubringen). Beeinträchtigungen und Konflikte entstehen dabei immer wieder durch „Hinterlassenschaften“ der Jugendlichen in Form von Abfällen oder Glasscherben.

Die aktuelle Gestaltung des Freitreffs ist nicht attraktiv, Aktivitäten außerhalb der offiziellen Angebote der Jugendarbeit entziehen sich an diesem Standort weitgehend einer sozialen Kontrolle. Eine Bindung an den Ort und die dort vorhandenen Angebote der öffentlichen und privaten Infrastruktur besteht nicht.

Mit einer möglichen Realisierung der Westumfahrung könnte eine Prüfung des Standortes verbunden sein: eine Anbindung an die Westumfahrung erfolgt dann über die Straße Zu den Heuwiesen.

Der künftige Standort eines Jugendfreitreffs sollte im Gesamtkontext einer Aufwertung des Grün-

Foto: Jugendfreitreff Outback im Gewerbegebiet Zu den Heuwiesen. Neben einer unbefriedigenden Umfeldgestaltung zählen gelegentliche Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen zu den Schwächen des Standortes.

Quelle: Markt Neunkirchen a. Brand



zugs am Brandbach diskutiert werden. Neben der Aufwertung des Grünzugs als wichtige Maßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas und des Ortsbildes, bieten sich in diesem Bereich vielfältige Möglichkeiten zur Verortung von Treff- und Aufenthaltsbereichen für alle Generationen an (Kinderspielplatz bereits vorhanden, Mehrgenerationen-Bewegungsplatz in der Diskussion, Pump-Track für Jugendliche in der Diskussion etc.).

Familienstützpunkt

Der Ökumenische Familienstützpunkt in Neunkirchen a. Brand wurde zum 1. September 2017 ins Leben gerufen. Träger sind der Caritasverband für die Stadt Bamberg und den Landkreis Forchheim e.V. sowie die Diakonie für Kinder und Jugend e.V. Unterstützt wird der Familienstützpunkt vom St. Elisabethenverein e.V. sowie der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Neunkirchen.

Das Anliegen eines Familienstützpunktes ist es, Familien in deren aktuellen Lebenssituationen zu begleiten und helfend zur Seite zu stehen. Das Angebot richtet sich an alle Familienmitglieder, werdende und frischgebackene Eltern, Familien im Umbruch, Alleinerziehende, Großeltern und Kinder.

Volkshochschule (VHS)

Die Volkshochschule des Landkreises Forchheim unterhält eine Außenstelle in Neunkirchen a. Brand, die auch Veranstaltungen in den Nachbargemeinden Dormitz, Hetzles und Kleinsendelbach organisiert. Die Kurse und Vorträge im Marktgebiet Neunkirchen a. Brand finden an verschiedenen Orten im Hauptort (z.B. Grundschule, Mittelschule, Bücherei, Feuerwehrhaus, Jugendtreff) sowie vereinzelt auch in den Ortsteilen Ebersbach, Großenbuch und Ermreuth statt. Die Anmeldung kann schriftlich, telefonisch oder persönlich im Rathaus sowie online über die Website der VHS Forchheim (siehe unten) erfolgen.

Angebote für ältere Menschen

Pflege und Betreuung

In Neunkirchen a. Brand gibt es eine stationäre Pflegeeinrichtung (Caritas Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth mit ca. 70 Pflegeplätzen). Zusätzlich bietet das Pflegeheim auch eingestreute Kurzzeitpflegeplätze an. Weiter verfügt Neunkirchen a. Brand über einen ambulante Alten- und Krankenpflegedienst (Caritas-Sozialstation) sowie seit 2018 über zwei Tagespflegeeinrichtungen (Rosengarten- und Jakobus-Tagespflege).

Die pflegerische Versorgung von Pflegebedürftigen in Neunkirchen a. Brand wurde bei der ISEK-Auftaktveranstaltung von den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich als gut empfunden. Positiv zu bewerten ist die Tagespflegeeinrichtung vor Ort. Hier erhalten Pflegebedürftige tagsüber eine pflegerische Betreuung, zuzüglich stellt eine Tagespflege ein gutes Entlastungsangebot für pflegende Angehörige dar. Es gilt das pflegerische Versorgungsangebote an den Bedarf anzupassen, besonders hinsichtlich eines sich bereits jetzt abzeichnenden Pflegebedarfs sowie steigender Zahlen an Demenz erkrankter Personen. Die Pflegebedarfsplanung ist grundsätzlich Aufgabe des Landkreises, soll aber durch das eingerichtete Quartiersmanagement (siehe unten) begleitet und ggf. auf die lokale Ebene heruntergebrochen werden.

Die Marktgemeinde verfügt mit dem „Miteinander + Füreinander e.V.“ über eine organisierte Nachbarschaftshilfe. Die Akteure bestätigen allerdings, dass diese in der vergangenen Zeit von den Bürgerinnen und Bürgern wenig in Anspruch genommen wird. Momentan finden Hilfeleistungen eher über eine gesunde direkte Nachbarschaft, Verwandte und informellen Wege statt. Doch sind sich die Akteure sicher, dass eine gut funktionierende, koordinierte Nachbarschaftshilfe ein dichtes Netz an niederschweligen Hilfeleistungen ermöglicht.

Im Rahmen der ISEK-Veranstaltungen wurde zudem bestätigt, dass es in der Marktgemeinde

zahlreiche Vereine gibt, welche das gesellschaftliche und soziale Leben prägen. Auch das soziale Miteinander und bürgerschaftliche Engagement werden als sehr gut bezeichnet.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus den Akteuren der Bildungslandschaft sowie aus Politik und Verwaltung, traf sich bereits zu mehreren Sitzungen. Das Resultat des Arbeitsprozesses war unter anderem eine umfassende Beschreibung der lokalen Kursangebote sowie der Möglichkeiten für ein lebenslanges Lernen in der Marktgemeinde. So bietet die Volkshochschule Neunkirchen a. Brand (VHS Neunkirchen a. Brand) eine breite Palette an sportlichen Aktivitäten auch für ältere Bürgerinnen und Bürger an, wie zum Beispiel Tanzkreis 60Plus „TANZ MIT – BLEIB FIT“, Älter werden und jung bleiben 55PLUS u.v.m. Aber auch Informationsangebote, wie beispielsweise „Praktische Hilfen am Lebensende“ oder „Patientenverfügung, Betreuungswünsche und Vorsorgevollmacht“ werden in Neunkirchen a. Brand angeboten. In der Bürgerwerkstatt wurde jedoch eine Ausweitung des Angebots bezüglich Seniorensport und -tanz gewünscht.

Weiterhin wurde von den Bürgerinnen und Bürgern angemerkt, dass in der Marktgemeinde ein Fokus auf **generationenübergreifende Projekte** gelegt werden sollte. Angeregt wird die Einrichtung eines Treffpunktes für Jung und Alt in Form eines Bürgerhauses, Gemeinschaftshauses oder Mehrgenerationenhauses in der Ortsmitte. Der Markt Neunkirchen a. Brand konnte im Rahmen der städtebaulichen Initiative Innen statt Außen eine zentrale Liegenschaft erwerben. Die Idee ist, diese Liegenschaft zu einem barrierefreien Begegnungsort im Zentrum zu qualifizieren, um somit den Ortskern zu beleben.

Auch im Workshop mit dem Seniorenbeirat wurde deutlich, dass es aufgrund der Vielfalt und der Komplexität der Aufgaben im Bereich der Seniorenarbeit und -politik in Neunkirchen eine hauptamtliche Ansprechperson für Seniorinnen und Senioren geben sollte. Wichtig ist, dass diese an die richtigen Stellen in der Gemeinde und im

Bildung, Soziales, Daseinsvorsorge

Themen: Schulen und Kindergärten, Wohnformen, Betreuung und Pflege, medizinische Versorgung, ...

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- Gutes Bildungsangebot für alle!
- Kinderbetreuungsangebote
- vielen Ärzte
- gute VKs Angebote
- gutes Sport- u. Freizeitangebot
- Möglichkeiten sich zu engagieren
- Bücherei betriebl.
- differenziertes Kinderbetreuungsangebot im Ort verteilt

Was finden Sie negativ?

- knappere öffentliche Räume nicht gut gebaut
- Schließung der Erdteile am Zeithorizont
- Platz vor diesem ehemaligen Eisstille ist fast
- Sportgelände am Brandbad zu eingezäunt
- "Nette Toilette" bei Gerdläuter
- (Bspw. Nutzung f. Kranke, Behind.)

Der Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nach einem Bürgertreff oder Gemeinschaftshaus wurde bereits in der Auftaktveranstaltung formuliert und hat sich in den weiteren Beteiligungsschritten bestätigt.

Sonstige Anregungen und Ideen

- An siedlung von Fachärzten
- Ausbau Pflegeangebote
- Birtstreff / Kommunikationszentrum
- Gemein schaftshaus / Mehrzweckhaus
- Angebote für Jugendliche vor Ort, Personengruppe (20-40 J.)

Bürgertreff / Kommunikationszentrum

Gemeinschaftshaus / Mehrzweckhaus

Angebote für Jugendliche vor Ort, Personengruppe (20-40 J.)

Landkreis bei Bedarf weiterleiten kann, aber auch Akteure der örtlichen Seniorenarbeit miteinander vernetzt.

Seniorenbeirat

In Neunkirchen a. Brand wurde im Jahr 2016 ein Seniorenbeirat gegründet, der sich um die Wünsche und Belange der älteren Mitbürgerinnen und -bürger in der Gemeinde kümmert. Er dient als „Bindeglied“ zwischen den in der Gemeinde lebenden Seniorinnen und Senioren, der Institution Gemeinde und den bereits in der Seniorenarbeit tätigen Einrichtungen.

Der Seniorenbeirat besteht aus 16 Mitgliedern, darunter

- 10 Organisationen, die mit älteren Menschen beruflich oder ehrenamtlich arbeiten,
- 5 ehrenamtliche Bürger aus der Gemeinde und
- der Seniorenbeauftragte der Marktgemeinde.

Es sollen ein Erfahrungsaustausch und eine Meinungsbildung im sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und politischen Bereich stattfinden. Mit Hilfe des Gremiums soll Seniorinnen und Senioren die Gelegenheit gegeben werden, aktiv an der Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde mitzuwirken. Die Themen, mit denen sich der Seniorenbeirat auseinandersetzt, sind vielfältig und reichen von „Wohnen im Alter“ bis zur „Versorgung pflegebedürftiger älterer Menschen“. Bis der Markt Neunkirchen a. Brand eigene für Senioren gut erreichbare Räumlichkeiten in der Ortsmitte zur Verfügung stellen kann, ist die Info- und Anlaufstelle im Evangelischen Gemeindehaus zu Gast.

Quartierskonzept Selbstbestimmt Leben im Alter

Der Wunsch einer großen Mehrheit der Seniorinnen und Senioren ist es, so lange wie möglich im eigenen Zuhause und im vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Nicht nur der eigene Wohnraum, sondern auch das vertraute Lebensumfeld – die Nachbarschaft, das Quartier bzw. der Ortsteil und die Marktgemeinde insgesamt – spielen gerade für ältere Menschen eine große Rolle. Die vorhandenen Gegebenheiten sind ihnen in der Regel seit langen Jahren vertraut und bieten Sicherheit bei

der Bewältigung des Alltags. Dieses Umfeld muss den spezifischen Bedürfnissen und Gegebenheiten - Veränderung der Familien- und Haushaltsstrukturen - älterer Menschen fortwährend angepasst werden. So sind z.B. private Wohnungsbestände altengerecht umzugestalten, Beratungsstrukturen sind auf- und auszubauen, Dienstleistungen und örtliche Unterstützungsangebote an die sich ändernden Bedürfnislagen anzupassen sowie neue Formen des zivilgesellschaftlichen Engagements sind zu fördern.

Die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand hat sich zur Umsetzung der vielfältigen Aufgaben im Bereich der Seniorenarbeit zur Aufnahme in die Förderinitiative „Selbstbestimmt Leben im Alter“ und um eine Ko-Finanzierung für ein Quartiersmanagement beworben.

Gefördert werden im Rahmen der Förderinitiative unter anderem die Personalkosten für eine Koordinatorin bzw. einen Koordinator. Benötigt werden nach wie vor geeignete und zentrale Räumlichkeiten als Anlaufstelle für die Seniorenarbeit und das Quartiersmanagement.

Exkurs: Neubau KITA und Bücherei Ermreuth

Der Marktgemeinderat hat sich für einen Abriss der Bestandsgebäude des Kindergartens (Herrnbergstraße 14) und der benachbarten Bücherei entschlossen. Eine Sanierung der Bestandsgebäude wurde in einer Kostenermittlung als nicht wirtschaftlich eingestuft.

Die Ersatzneubauten sollen am gleichen Standort errichtet werden:

- Neubau der Kindertageseinrichtung inkl. Berücksichtigung von Betreuungsangeboten für unter 3-Jährige (altersgemischte Gruppe)
- Neubau der öffentlichen Bücherei: Büchereien werden im 21. Jahrhundert zunehmend zu „Ideen-Läden“ mit zusätzlichen Funktionen wie IT-Lernnetzwerken, Hausaufgabenbetreuung, Erwachsenenbildung und Gastronomie. Im kleinen Maßstab könnte dies in Ermreuth realisiert werden. Neben kleinen Lern- und Leseinseln könnten IT-Arbeitsplätze sowohl für Jugendliche als auch für Erwachsene angeboten werden.





Bücherei



Kindergarten

4.12 Breitbandausbau

Zukunftsfähige digitale Infrastrukturen sind ein wesentlicher Standortfaktor. In aktuellen Unternehmensbefragungen von Salm & Stegen in anderen Projekten gehört die schnelle Internetverbindung gemeinsam mit vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten sowie bezahlbarem Gewergrund aus Sicht der Unternehmen zu den wichtigsten Standortfaktoren.

Eine schnelle Internetverbindung wird aber auch für Privathaushalte und Schulen zunehmend wichtiger (über den Ausbaustand der Digitalisierung konnten im Zuge der Corona-Pandemie wichtige und meist ernüchternde Erkenntnisse gewonnen werden).

Im Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung das Ziel des flächendeckenden Ausbaus mit gigabitfähigen Infrastrukturen bis 2025 festgesetzt. Der Breitbandatlas (BBA) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) ist das zentrale Informationsmedium der Bundesregierung, das die Breitbandverfügbarkeit in Deutschland in einer Rasterübersicht darstellt.

Für Privathaushalte entsprechen meist Bandraten von 50 Megabit pro Sekunde den Anforderungen bzw. dem Bedarf. Bei dieser Bandbreite liegt der Ausbaustand in der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand sogar vor dem des Landkreises Forchheim und der Planungsregion Oberfranken-West und es kann faktisch von einer Vollversorgung gesprochen werden.

Die Möglichkeiten des kupfergebundenen Leitungsnetzes sind hinsichtlich der Ausbaumöglichkeiten demnach ausgeschöpft. Eine weitere Verbesserung kann nur über eine Direktanbindung der Haushalte und Unternehmen an das Glasfasernetz erfolgen, um so das technische Potenzial von VDSL, Coax und Super Vectoring ausschöpfen zu können. Dabei ist insbesondere die Anbindung von Unternehmen wichtig. Aktuell wird die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand noch nicht unter den Zuwendungsempfängern im Förderprogramm

nach der Bayerischen Gigabitrichtlinie (BayGibitR) gelistet.

Im Hinblick auf die Positionierung als Bildungsstandort und zur Positionierung höherwertiger Gewerbegebiete zählt der Breitbandausbau zu den wichtigen Handlungsfeldern im Markt Neunkirchen a. Brand.

Digitalisierung der Gesellschaft

Die Digitalisierung des Lebens birgt große Potenziale und enorme Herausforderungen zugleich. Der digitale Wandel ist zu einer zentralen Gestaltungsaufgabe für Wissenschaft und Wirtschaft, Gesellschaft und Politik geworden. Aufgabe der Politik ist es insbesondere, den Strukturwandel (pro)aktiv zu begleiten und die Rahmenbedingungen für das Leben, Lernen, Arbeiten und Wirtschaften in der digitalen Welt zu setzen und den Bürgerinnen und Bürgern die (positive und nachhaltige) Teilhabe am digitalen Wandel auch auf kommunaler Ebene zu ermöglichen.

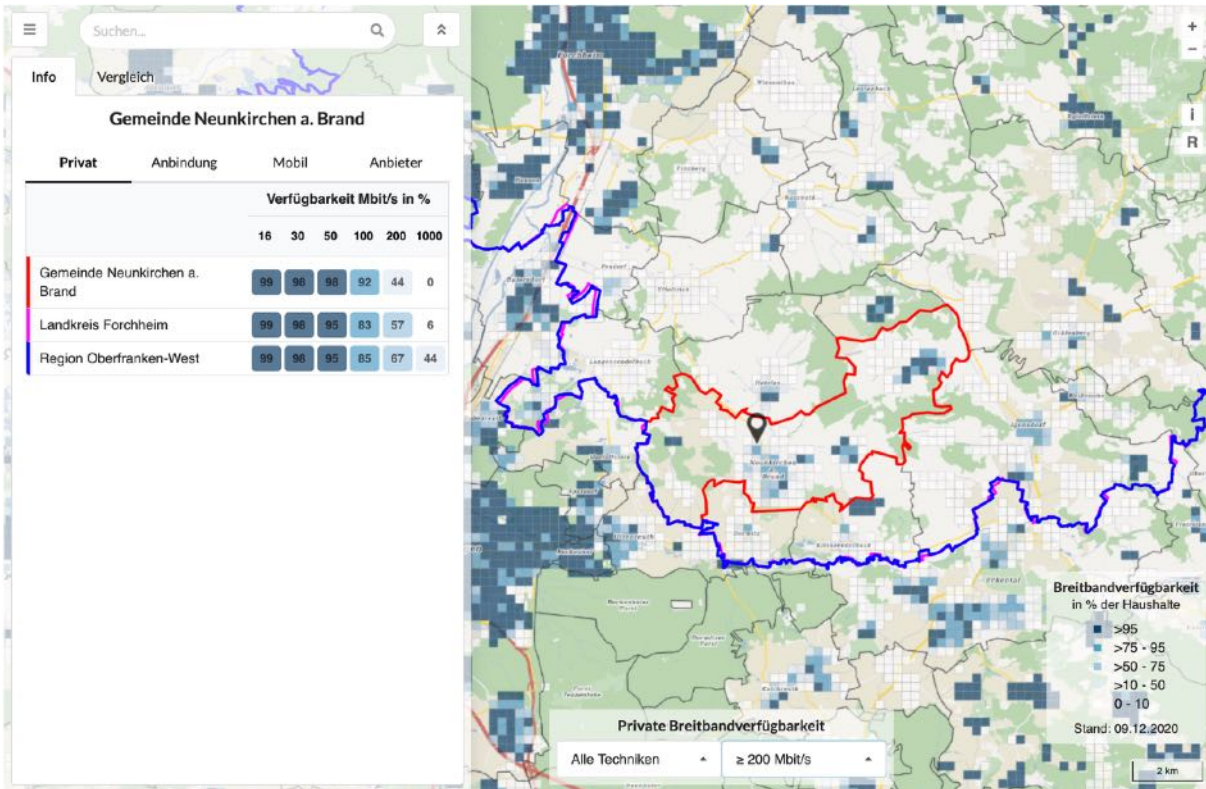
Bildung bzw. Bildungsprozesse sind in diesem Kontext in besonderer Weise betroffen bzw. herausgefordert, weil die Digitalisierung der Gesellschaft einen erheblichen Einfluss darauf hat, wie gelehrt und gelernt wird sowie wie mit dem erworbenen und verfügbaren Wissen umgegangen wird.

Die Digitalisierung führt zu tiefgreifenden Änderungen sowohl im Informations- und Entscheidungsverhalten des Einzelnen als auch im menschlichen Miteinander: Immer mehr Gegenstände und Prozesse des täglichen Lebens werden digital miteinander vernetzt. Durch ihre Allgegenwart prägt die digitale Technologie unter anderem die Art und Weise, wie Menschen ihre Meinungen bilden, wie sie entscheiden, wie sie miteinander in Verbindung treten, wie sie Informationen austauschen (vgl. u.a. Deutsche Akademie der Naturforscher Leopoldina e.V. 2021).

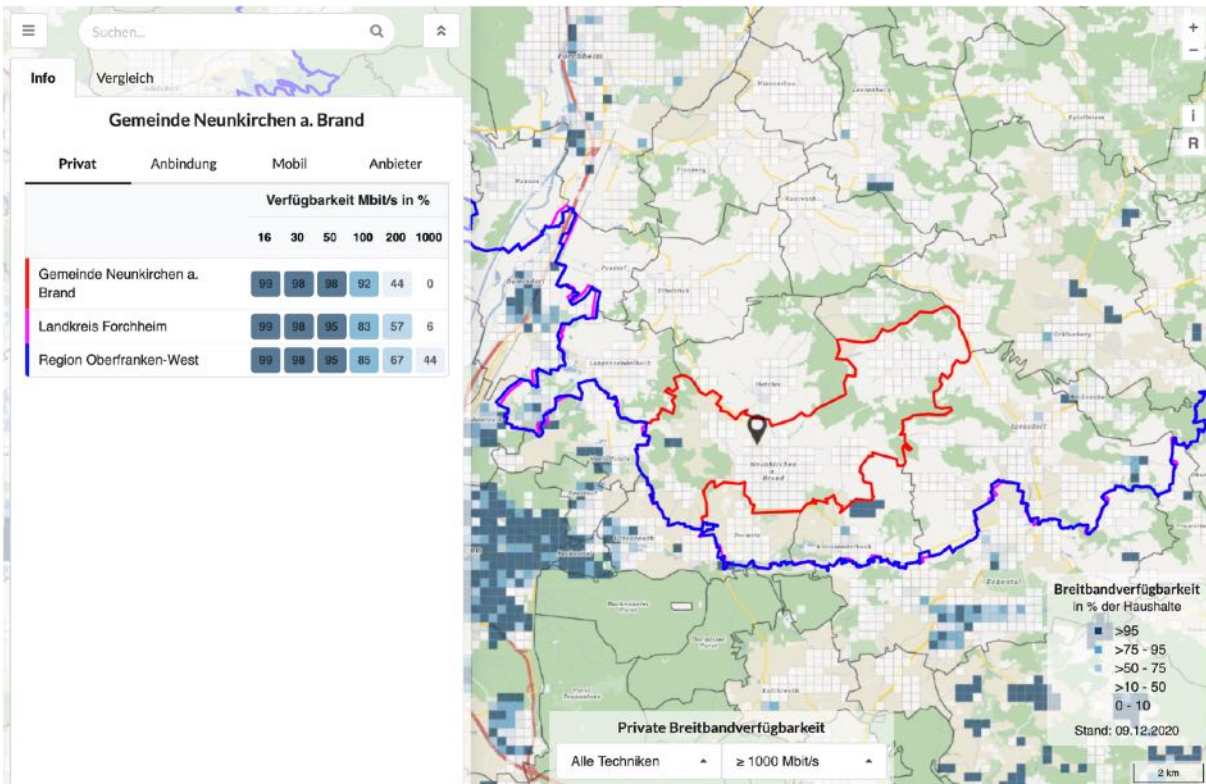
Ausschnitte aus dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI)

Quelle: <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html> (Abruf am 16.12.2020)

Private Breitbandverfügbarkeit 200 bis unter 1.000 Mbit/s



Private Breitbandverfügbarkeit 1.000 Mbit/s und mehr



4.13 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Wirtschaftsstruktur

Der Markt Neunkirchen a. Brand verzeichnet eine insgesamt positive Entwicklung als Wirtschafts- und Arbeitsmarktstandort. Er profitiert dabei von seiner Lage im Großraum Erlangen sowie im Landkreis Forchheim bzw. in der Metropolregion Nürnberg insgesamt.

Die Autobahnen A3, A9 und A73 sind jeweils in unter 20 Minuten zu erreichen. Zu den weiteren wichtigen Standortfaktoren gehören das gute Arbeitskräfteangebot in der Region sowie die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen.

Die Wirtschaftsstruktur des Marktes Neunkirchen a. Brand ist von einer mittelständischen Unternehmensstruktur geprägt, die das größte Segment bildet.

Zu den größeren Arbeitgebern und Gewerbebetrieben gehören die Neunkirchener Achsenfabrik NAF, Tutogen RTI Surgical Medizintechnik sowie weitere Unternehmen aus dem Bereich Maschinenbau und Anlagentechnik. Auch der Sektor Handel und Gastgewerbe ist im Markt Neunkirchen mit zahlreichen Arbeitsplätzen vertreten (siehe nächste Seiten).

Arbeitsplatzzentralität und Pendlerbewegungen

Die Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte je TSD Einwohner) hat sich in den letzten Jahren beständig erhöht. Das heißt, die Zahl der Arbeitsstätten ist schneller gewachsen, als die Zahl der Einwohner. Mit 265 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je TSD Einwohner liegt die Arbeitsplatzdichte dennoch unter dem Schnitt des Landkreises Forchheim (279) oder des Regierungsbezirkes Oberfranken (411).

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort ist größer, als die Zahl der Arbeitsstätten (Beschäftigte am Arbeitsort). Das heißt, das Pendlersaldo ist insgesamt negativ, da mehr Arbeitnehmer die Marktgemeinde zum Arbeiten verlassen, als in sie einpendeln. Das Pendlersaldo stagniert bei einem recht hohen negativen Wert von 1.300 bis 1.200.

Das Pendlervolumen (Ein- und Auspendlerbewegungen) hat in den letzten Jahren jedoch deutlich zugenommen, es stieg von 3.422 Pendlerbewegungen im Jahr 2009 auf 4.391 Pendlerbewegungen im Jahr 2019 um rund 28 Prozent an. Dies wirkt sich freilich auch auf die Verkehrsbelastung im Markt Neunkirchen aus.

Angaben zu den Ziel- und Quellorten der Pendler liegen auf Gemeindeebene leider nicht vor. Die stärksten Pendlerverflechtungen dürften allerdings zwischen der Marktgemeinde und den Städten Forchheim sowie Erlangen bestehen.

Steuer- und Preisniveau

Die Gewerbesteuereinnahmen pro Einwohner liegen trotz der geringeren Arbeitsplatzzentralität leicht über dem Niveau des Landkreises. Dies ist auf die beschriebene Unternehmensstruktur mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Unternehmen zurückzuführen, die der Gewerbesteuerpflicht unterliegen.

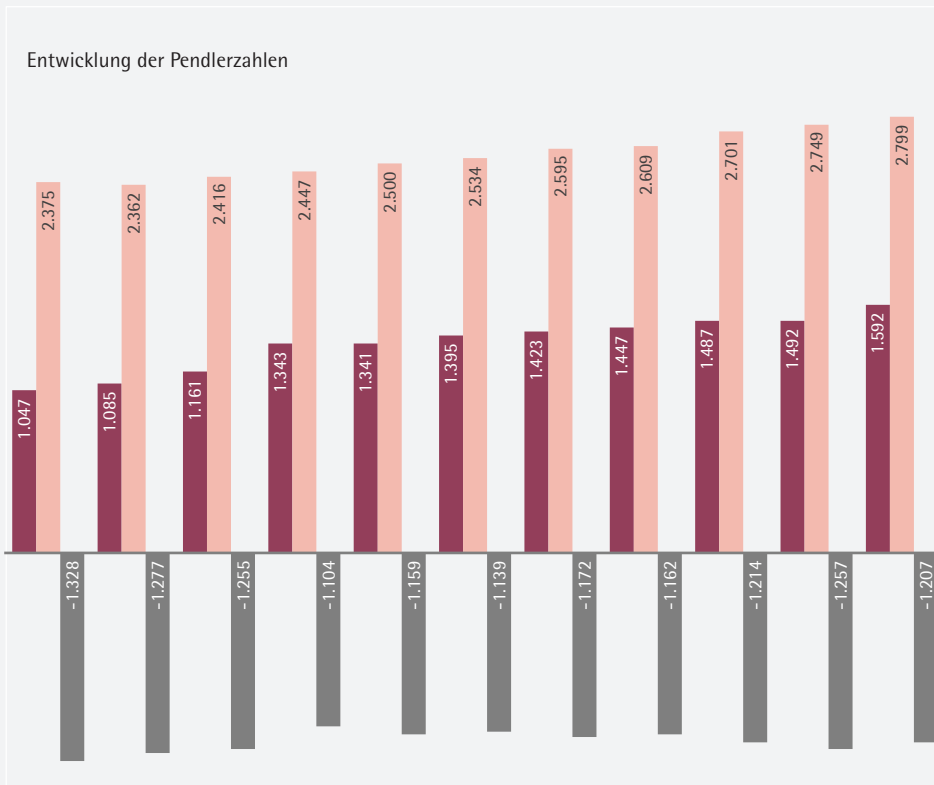
Die Einkünfte je Steuerpflichtigem liegen im Markt Neunkirchen auf einem sehr hohen Niveau: mit rund 50.700 Euro pro Steuerpflichtigem (gemeinsam veranlagte Ehepaare gelten in der Statistik als ein Steuerpflichtiger) liegt das Niveau der Einnahmen 16 Prozent über dem Niveau des Freistaates Bayern.

Die hohe Kaufkraft der Einwohner und die Attraktivität als Wohnort schlagen sich auch in den Bodenpreisen nieder, die im regionalen Vergleich überdurchschnittlich sind.

Die Hebesätze für die Gewerbesteuer und die Grundsteuer B sind hingegen auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau. Die IHK Forchheim weist für den Landkreis bspw. einen durchschnittlichen Hebesatz der Gewerbesteuer von ca. 370 für das Jahr 2020 aus. Im Markt Neunkirchen a. Brand liegt dieser bei 350.

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Entwicklung der Pendlerzahlen



Diagrammquellen:

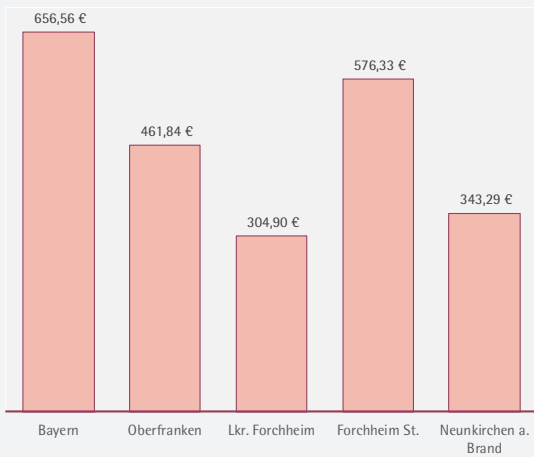
Bayerisches Landesamt für Statistik

IHK Ingolstadt - Standortportal Bayern

Berechnungen Salm & Stegen 2020

■ Inpendler
■ Auspendler
■ Pendlersaldo

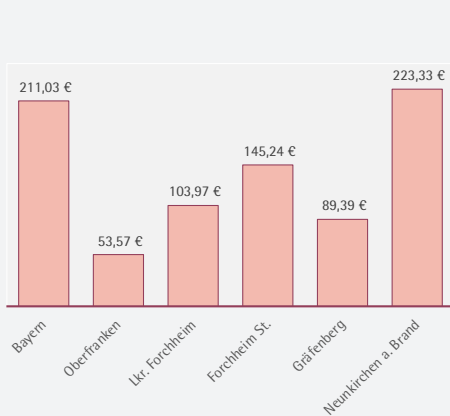
Gewerbesteuereinnahmen netto pro Einwohner 2018



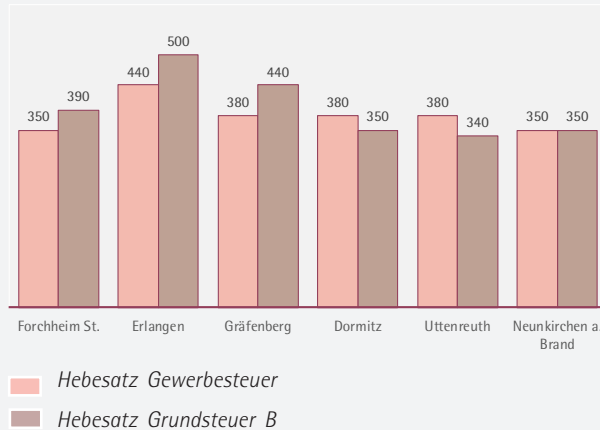
Steuerpflichtige Einkünfte je Steuerpflichtigem 2016



Durchschnittliche Kaufpreise für Bauland 2019



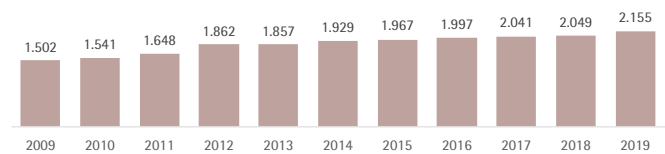
Hebsteuersätze für Gewerbesteuer und Grundsteuer B 2019



■ Hebesatz Gewerbesteuer
■ Hebesatz Grundsteuer B

Beschäftigte insgesamt ↗

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Zeitraum 2009 bis 2019 um 44 Prozent gestiegen.



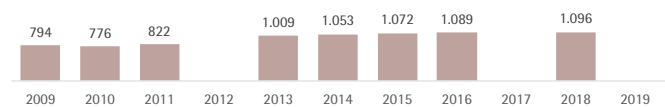
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei →

In der (kleinmaßstäblichen) Landwirtschaft dominiert die Selbständigkeit bzw. der Nebenerwerb als Beschäftigungsform. Auf der Basis der SV-Beschäftigten lässt sich für Neunkirchen keine umfassende Aussage treffen. Im Sektorenmix ist die Land- und Forstwirtschaft aber von untergeordneter Bedeutung.



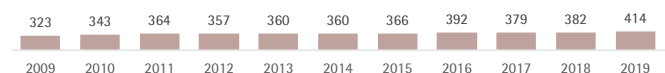
Produzierendes Gewerbe ↗

Mit rund über 1.100 Beschäftigten ist dieser Sektor der bedeutendste Sektor im Markt Neunkirchen. Das produzierende Gewerbe ist ein klassischer Nachfrager nach Gewerbe- und Industrieflächen. Das Wachstum lag bei 38 Prozent zwischen 2009 und 2019.



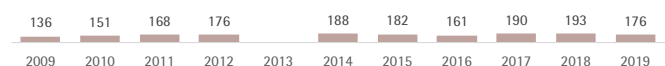
Handel, Verkehr, Gastgewerbe →

Die Beschäftigtenzahl wächst in diesem Wirtschaftsbereich nur leicht an. Auch dieser Sektor fragt Gewerbeflächen i.d.R. in größerem Umfang nach (Logistik, Einzelhandel etc.).



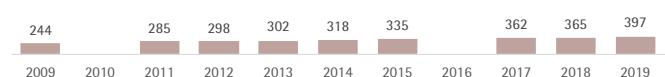
Unternehmensdienstleister →

Die Zahl der Beschäftigten wuchs im Zeitraum 2009 bis 2019 um 29 Prozent an. In den letzten Jahren ist indes eine leichte Stagnation der Beschäftigtenzahlen zu erkennen.



Öffentliche und private Dienstleister ↗

Der Sektor verzeichnete mit einem Zuwachs um 63 Prozent das höchste Wachstum. Mit einem Anteil von 18 Prozent an den Beschäftigten ist der Anteil dieses Sektors in Neunkirchen a. Brand im regionalen Vergleich immer noch relativ niedrig.



Um den Bedarf an Gewerbeflächen besser abschätzen zu können, ist eine Analyse der Gewerbestrukturen notwendig.

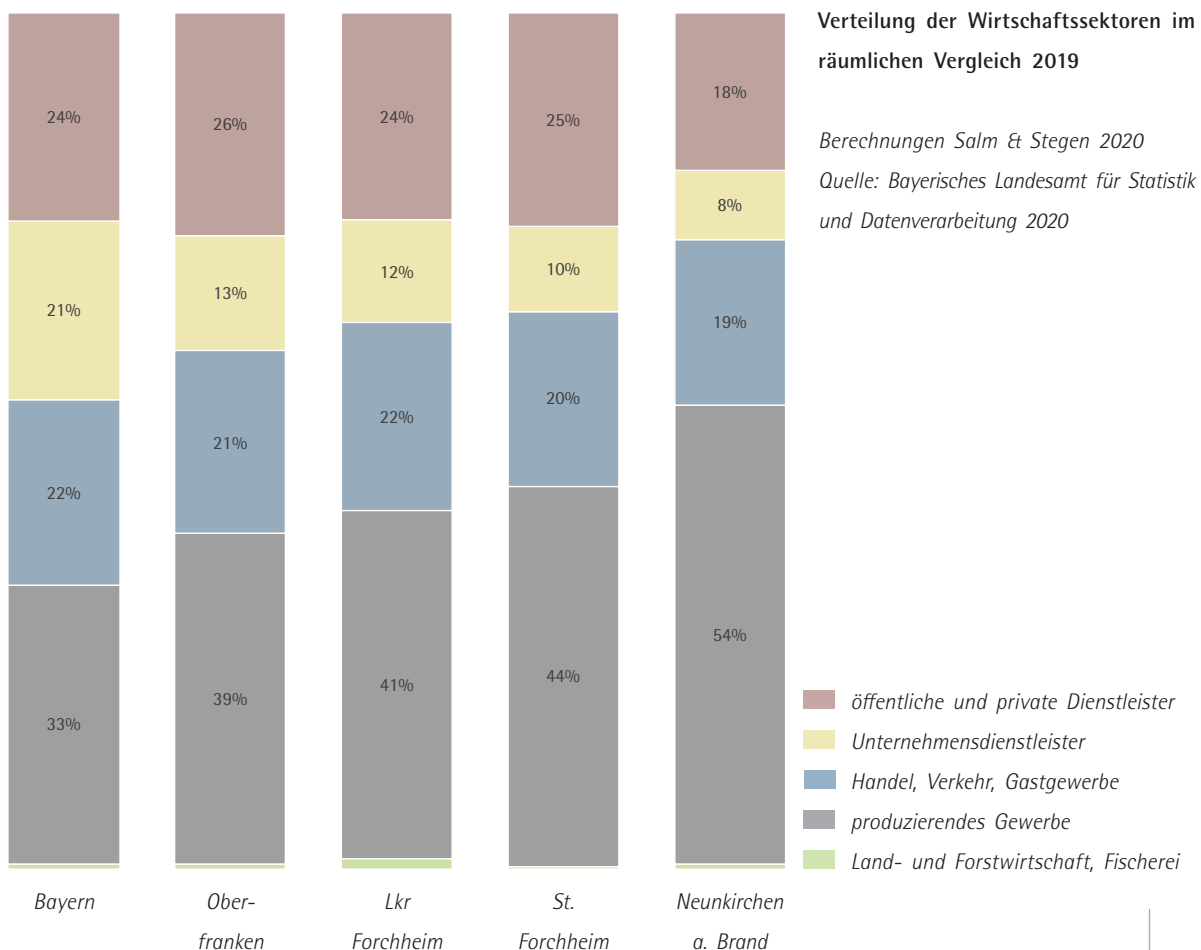
Der Zuwachs der Beschäftigtenzahlen ging mit einem Anstieg der gewerblich genutzten Siedlungsfläche einher: von 2014 bis 2019 wuchs die gewerblich genutzte Fläche von 36,13 ha auf 38,08 ha an. Gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) wuchs die Fläche bei den Gewerbe- und Industrieflächen (Nutzungsart 12100) um 2,51 ha, während sich die Fläche für Handel- und Dienstleistung (12200) um 0,56 ha verringerte. Pro Jahr (2014 bis 2019) wurden per Saldo zusätzlich 0,39 ha Gewerbeflächen neu in Anspruch genommen.

Eine gewerbliche Dynamik - gemessen an den Beschäftigtenzahlen - schlägt sich jedoch nicht 1:1 im Bedarf an Gewerbeflächen nieder. Insbesondere von den Sektoren der Unternehmens-, öffentlichen und privaten Dienstleister geht eine eher geringe Nachfrage nach klassischen GE- und

GI-Flächen aus, in diesen Sektoren besteht eher eine Nachfrage nach Kerngebiets- oder Mischgebietsflächen. Zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs (GE und GI-Flächen) (GIFPRO-Modellierung) sind deshalb die einzelnen Sektoren in ihrer Wachstumsdynamik und ihren spezifischen Flächenbedarfen gesondert zu betrachten.

In einer vertieften Analyse fällt auf, dass der Anteil der Unternehmensdienstleister am Arbeitsort bei rund 8 Prozent relativ niedrig liegt, bei den Beschäftigten am Wohnort jedoch bei 24 Prozent. Im produzierenden Gewerbe liegt der Anteil der Arbeitsstätten vor Ort mit 54 Prozent auf einem sehr hohen Niveau, bei den Beschäftigten am Wohnort jedoch nur bei 35 Prozent.

Das zeigt, dass die Unternehmensstruktur vor Ort in einem größeren Umfang nicht der Beschäftigtenstruktur der Einwohner im Markt Neunkirchen entspricht. Dies schlägt sich unter anderem in dem hohen Pendlervolumen nieder.



Gewerbliche Agglomerationen im Markt Neunkirchen a. Brand

Ortskern ①

- kleinteiliger Besatz aus Einzelhandel und Dienstleistungen
- ALKIS erfasst auch Lagerflächen (bspw. östlich Freibad)

Gewerbegebiet Süd-Ost ②

- überwiegend prod. Gewerbe und mittelständisches Handwerk (u.a. NAF, Tutogen)
- „Hemmerlein-Areal“ ist im ALKIS noch als gewerbliche Fläche erfasst

An den Heuwiesen ③

- v.a. größere Einzelhandelsbetriebe mit den zugeordneten Stellplatzflächen (Netto, Rewe, Aldi, dm, AWG etc.)



Aktuelle gewerbliche Flächennutzung

Das amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) weist für den Markt Neunkirchen wie gezeigt eine gewerbliche Nutzfläche¹ von 38,08 Hektar aus. Im ALKIS werden die Flächen nach der tatsächlichen Nutzung geführt, d.h. gewerbliche Potenzialflächen, für die Darstellungen im FNP oder Bebauungspläne existieren, jedoch noch ungenutzt sind, sind in dieser Statistik nicht enthalten.

Das ALKIS erfasst unter der Rubrik Gewerbe- und Industrieflächen teilweise Flächen, die im klassischen Verständnis nicht unbedingt als Gewerbeflächen eingestuft würden (bspw. Holzlagerplätze und kleinere Mischbauflächen). Ein Blick in das ALKIS ist aber aus Gründen der Vergleichbarkeit mit anderen Gebietseinheiten sowie zur Nachzeichnung der Flächenentwicklung interessant.

Im Vergleich mit den übergeordneten Gebietseinheiten bzw. der Stadt Forchheim weist der Markt Neunkirchen bzgl. der pro Kopf-Ausstattung mit Gewerbeflächen den niedrigsten Wert auf: auf jeden Einwohner entfallen im Markt Neunkirchen nur rund 47 qm Gewerbefläche. Die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen ist in Neunkirchen pro Kopf vergleichsweise klein.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Hektar Gewerbefläche (Arbeitsplatzdichte je ha gewerblich genutzte Fläche) ist im Markt Neunkirchen mit 57 Beschäftigten auf einem mittleren Niveau.

Dies deutet darauf hin bzw. belegt, dass es im Markt Neunkirchen weder Unternehmen gibt, die gemessen an der Zahl der Beschäftigten überproportional viel Fläche beanspruchen (dies ist in der Regel im Bereich Logistik der Fall), noch dass es Unternehmen gibt, die über eine sehr hohe räumliche Arbeitsplatzdichte verfügen (in der Regel ist dies bei mehrstöckigen Bürogebäuden der Fall).

In der Prognose des künftigen Flächenbedarfs muss auch dieser Sachverhalt berücksichtigt werden.



¹ Summiert wurden die ALKIS-Flächen für Gewerbe und Industrie (Merkmal 12100) sowie Handel- und Dienstleistungen (12200). Die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (12300 und 12400) wurden nicht berücksichtigt. Aus technischen Gründen enthält die Kartendarstellung links im Gegensatz zur Summenbildung alle Objektarten der Rubrik Industrie- und Gewerbefläche.

Kennwerte der gewerblichen Flächeninanspruchnahme im räumlichen Vergleich

Berechnungen: Salm & Stegen 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stichtag 31.12.2019

GEBIETSEINHEIT	INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHE ALKIS IN HA. (12100 + 12200)	EINWOHNER	INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHE IN QM PRO EW	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE A. ARBEITSORT	SV-B PRO HA INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHE
Bayern	73.084	13.124.737	56	5.702.850	78
Oberfranken	7.503	1.065.371	70	438.303	58
Lkr Forchheim	673	116.203	58	32.462	48
Forchheim St.	226	32.260	70	16.888	75
Markt Neunkirchen	38	8.121	47	2.155	57

Ermittlung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs: GIFPRO-Modellierung

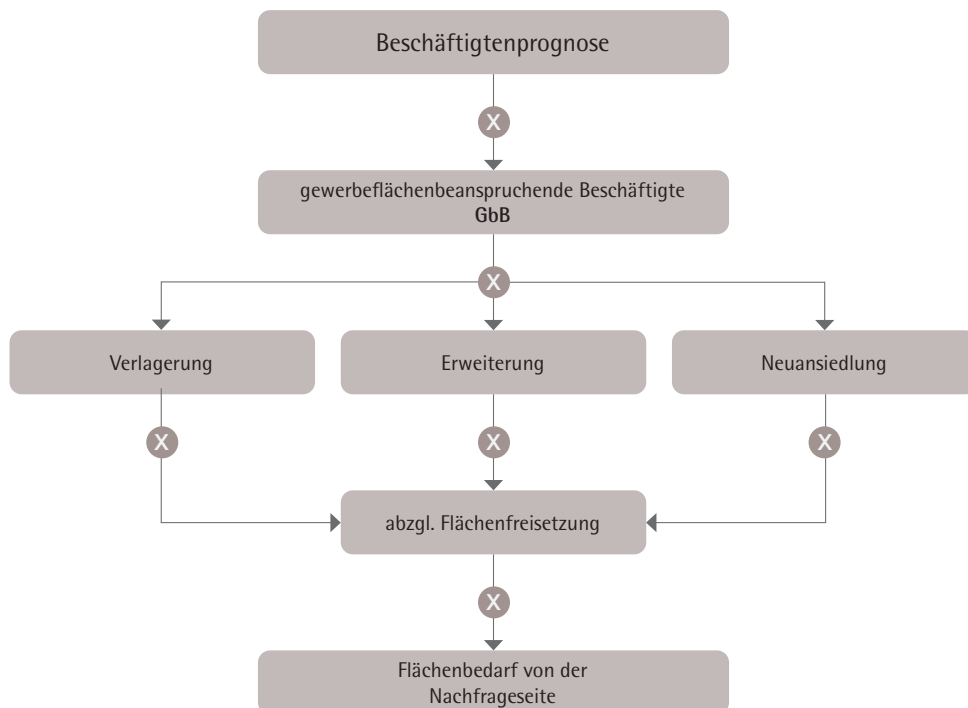
Ansatz der GIFPRO-Modellierung ist es, die konkrete Flächennachfrage über die Entwicklung der Beschäftigtenzahl und deren spezifischen Flächenbedarf (qm Gewerbefläche je Beschäftigtem) zu bestimmen. Dabei wird angenommen, die vergangene oder aktuelle Entwicklung werde sich in Zukunft gemäß einem gesetzten Trend fortsetzen (vgl. Rusche, Mayr (2011): *Gewerbeflächenprognosen – Methodische Zugänge und Forschungsbedarf*; in: *Flächennutzungsmonitoring III Erhebung – Analyse – Bewertung IÖR Schriften Band 58*).

Im weitesten Sinne wird eine Gewerbeflächenentwicklung prognostiziert, die einem regelmäßigen, „organischen“ Wachstum als langjährigem Durchschnittswert entspricht.

Auftretende Bedarfsspitzen oder Nachfragen, wie sie in der Realität durch größere ansiedlungswillige Unternehmen oder ansässige Unternehmen mit größerem Erweiterungsbedarf punktuell entstehen, können mit der GIFPRO-Modellierung nicht abgebildet werden – sofern diese nicht auch in der Vergangenheit erfolgt sind und als Eingangsparameter erfasst wurden. Das Ergebnis ist als „Bedarf unter (lokalen) Standardbedingungen“ zu interpretieren.

Schema GIFPRO-Modellierung

Darstellung Salm & Stegen 2020 in Anlehnung an Deutsches Institut für Urbanistik



X Berechnung über Quoten und übergeordnete Kennziffern
ggf. Einsatz empirischer, lokaler Werte, falls ermittelbar

Nur für wenige Eingangsparameter liegen statistische oder empirische Informationen auf Gemeindeebene vor. Deshalb wird im GIFPRO Standard fast ausschließlich auf übergeordnete Kennwerte zurückgegriffen. Die anderen GIFPRO-Varianten beziehen als Verfeinerung der Prognose empirische und lokale statistische Werte mit ein. In der Zusammenschau der vier GIFPRO-Modellierungen entsteht ein Korridor der möglichen Entwicklungen. Dabei skizzieren die beiden GIFPRO-Varianten von Salm & Stegen bewußt die untere und obere Variante der möglichen Entwicklungen. In Anbetracht der Komplexität der einzelnen

Berechnungsschritte und Parameter sind die Berechnungsmodelle im Detail im Anhang 02 enthalten.

Ergebnis der Modellierung

Bedarf GE + GI 2020-2031: 4,5 ha

Im Mittel der Prognosevarianten kann von einem Gewerbeflächenbedarf im Zeitraum 2020 bis 2031 in Höhe von rund 4,5 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen ausgegangen werden.

*Ergebnisse der GIFPRO-Modellierungen
Berechnungen: Salm & Stegen 2020*

GIFPRO-VARIANTE	MERKMALE	FLÄCHENBEDARF
GIFPRO Standard	<ul style="list-style-type: none"> Standardmodell der Gewerbeflächenprognose Schätzung über übergeordnet ermittelte Kennwerte auf Basis der aktuellen, lokalen Beschäftigtenzahlen 	3,7 ha
TBS GIFPRO _{empirisch}	<ul style="list-style-type: none"> trendbasierte Schätzung, berücksichtigt lokale Wachstumsdynamik in den einzelnen Sektoren empirische Ableitung der Flächenbedarfe im Zuwachs pro Beschäftigtem und der Flächenfreisetzung 	5,0 ha
GIFPRO _{Salm & Stegen} Arbeitsplatzdichte	<ul style="list-style-type: none"> Annahme einer konstanten Arbeitsplatzdichte bei Zunahme der Einwohnerzahl (Arbeitsplatz- und Einwohnerzuwachs proportional) defensive Variante der Schätzung konstanter, empirisch ermittelter Flächenbedarf je Beschäftigtem 	2,6 ha
GIFPRO _{Salm & Stegen} Arbeitsmarktdynamik	<ul style="list-style-type: none"> Fortschreibung der Wachstumsdynamik der letzten 6 Jahre (Zahl der Arbeitsplätze wächst im Verhältnis stärker als die Einwohnerzahl) offensive Variante der Schätzung, kein Ansatz für Flächenfreisetzung empirische Ableitung der Flächenbedarfe im Zuwachs pro Beschäftigtem (ALKIS) 	6,6 ha

Gewerbeflächenpotenziale

Parallel zur Erhebung der Wohnbaulandpotenziale wurden die Gewerbeflächenpotenziale im gesamten Marktgemeindegebiet erfasst. Analog zur Erfassung der Wohnbaulandpotenziale wurden nur Gewerbeflächen als Potenziale erfasst, für die eine entsprechende Darstellung im FNP oder ein Bebauungsplan existiert.

Ein Gewerbeflächenpotenzial in Form gewerblicher, aber noch ungenutzter Bauflächen besteht in Höhe von 4,3 ha. Teilweise wurden diese Flächen zum Zeitpunkt der Erfassung im Juni 2020 schon bebaut (östlich Gräfenberger Straße), jedoch wurden noch keine Arbeitsplätze angesiedelt, so dass diese Flächen in die Bilanzierung des Gewerbeflächenbedarfs und -angebotes noch einfließen müssen.

Wie der Karte zu entnehmen ist, befinden sich die Flächenpotenziale überwiegend im Gewerbegebiet Süd-Ost (1).

Zusätzlich wurden untergenutzte Gewerbeflächen im Umfang von 1,7 Hektar erhoben. Es handelt sich meist um aktive Nutzungen in Form von Lagerflächen oder um weitgehend ungeordnete und ebenerdige Stellplatzanlagen. Da es sich um aktive Nutzungen handelt, können diese Flächen im eigentlichen Sinne nicht als Potenziale bilanziert werden. Ein Ziel sollte es jedoch sein, diese Flächen künftig (arbeitsplatz-)intensiver zu nutzen. Geschehen könnte dies ggf. durch Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Erlass Vorkaufssatzung für Teile des Gewerbegebietes Süd-Ost 2).

Perspektivisch zu prüfen ist die Eignung der Flächen östlich der Josef-Kolb-Straße (Straßäcker/Obere Seelau 3) als Gewerbeflächenenerweiterung. Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen als Grünland dar. Diese 3,7 ha umfassenden Flächen erscheinen grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet GE^(E)) geeignet.

Weitere Flächenpotenziale sind in einem untergeordneten Umfang im Gewerbegebiet Zu den Heuwiesen vorhanden (4).

In diesem Bereich soll gemäß der vorliegenden Planungen des Staatlichen Bauamtes eine Anbindung an die geplante Westumfahrung erfolgen. Dadurch wird sich die Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen an diesem Standort erwartungsgemäß erhöhen. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang der langfristige Verbleib des Jugendfreitreffs an der Straße Zu den Heuwiesen. Auch der Gedanke an ein interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Dormitz sollte an dieser Stelle zu gegebener Zeit (sobald sich eine Realisierung der Westumfahrung zeitlich nähert) aufgegriffen werden.





Nördlich der Gräfenberger Straße befinden sich weitere Flächen, die planungsrechtlich aktuell im Außenbereich (§35 BauGB) liegen und deren Eignung als Gewerbeflächenenerweiterung frühzeitig geprüft werden sollte (5). Insbesondere im unmittelbaren Kontext mit der Mittelschule sollte im Falle einer möglichen Entwicklung eine hochwertige Quartiersentwicklung (Mischgebiet) angestrebt werden, die vor allem auch kleinteiligere und höher verdichtete gewerbliche Nutzungen beinhaltet.

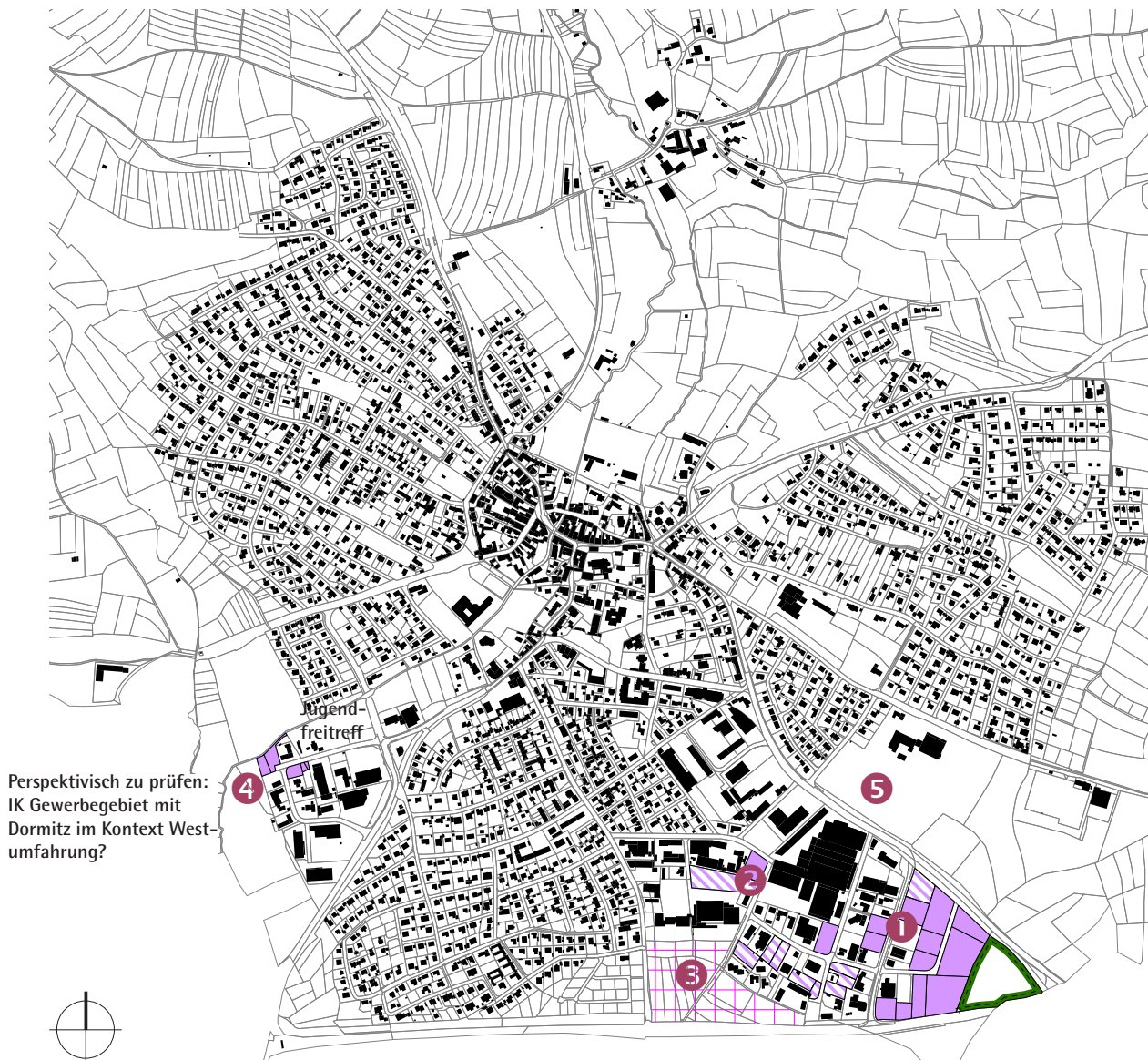
Fazit zu den Gewerbeflächenpotenzialen

Gewerbeflächenpotenziale sind im Umfang von 4,3 ha vorhanden.

Weitere Potenziale zeichnen sich in Form untergenutzter - aber noch aktiver - Gewerbeflächen sowie in Form städtebaulich als geeignet erscheinender Gewerbeflächenenerweiterungen ab.

GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE

-  Gewerbeflächenpotenzial (4,3 ha)
-  untergenutzte Gewerbeflächen (1,7 ha)
-  perspektivische Erweiterungsflächen (3,7 ha)
-  Ausgleichsflächen



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

Datenquelle: eigene Erhebungen

Planstand: Juni 2020

ESRI ArcGIS pro

ISEK Markt Neunkirchen a. Brand | Salm & Stegen | transform 2020

Bilanzierung des Angebotes und des Bedarfs an Gewerbeflächen

Oftmals sind in der Gewerbeflächenentwicklung Diskrepanzen zwischen dem Flächenangebot und der -nachfrage zu beobachten. So können durchaus ausreichend Gewerbeflächen verfügbar sein, allerdings können diese im Einzelfall nicht den betrieblichen Standortanforderungen gerecht werden (Standort, funktionaler Zusammenhang mit bestehenden Standorten, Zuschnitt, Bodenpreis etc.). Dies hat zur Folge, dass sich ein bestehender Flächenbedarf nicht immer in einer konkreten Flächennachfrage niederschlägt - gleichwohl ein prinzipielles Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsinteresse von betrieblicher Seite bestünde.

Möglicherweise sind die Potenzialflächen auch nicht verfügbar, da die Eigentümer andere bzw. keine Entwicklungsabsichten haben.

Qualitative Aspekte spielen in der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen ebenfalls eine wichtige Rolle, deshalb bleibt die rein quantitative Bilanzierung von Angebot und Nachfrage zu einem gewissen Anteil immer theoretisch.

Neue und sich ändernde Unternehmenspräferenzen spielen beim Erwerb von Gewerbestandorten eine entscheidende Rolle. Nicht alle verfügbaren Flächen entsprechen den ggf. vorhandenen Anforderungen an hochwertige Unternehmensstandorte, um Qualität und Kompetenz zu demonstrieren, sowie Kreativität und Motivation zu fördern.

(vgl. Rusche, Mayr (2011): *Gewerbeflächenprognosen – Methodische Zugänge und Forschungsbedarf*; in: *Flächennutzungsmonitoring III Erhebung – Analyse – Bewertung IÖR Schriften Band 58*.)

Fläche ist nicht gleich Fläche, deshalb ist es im kommunalen Gewerbeflächenmanagement durchaus sinnvoll, einen gewissen Flächenüberhang als „Flexibilitätsreserve“ vorzuhalten, um im Bedarfsfall auf Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten von Unternehmen reagieren zu können. Meist geht man von einer Flexibilitätsre-

BILANZ GEWERBEFLÄCHEN

4,5 Hektar
benötigte Bruttogewerbefläche bis zum Jahr 2031

4,3 Hektar
Gewerbeflächenpotenzial

Saldo von - 0,2 Hektar
bis zum Jahr 2031

zus. 1,0 bis 1,5 ha Hektar
Flexibilitätsreserve (3 Prozent des Bestandes)

rechnerisch zusätzlicher Bedarf an
1,2 bis 1,7 ha
Gewerbeflächen bis 2031

serve in Höhe von 3 Prozent¹ des Bestandes aus. Legt man die 38,08 ha ALKIS-Gewerbeflächen zugrunde, beträgt die notwendige Flexibilitätsreserve rund 1,2 ha. Wir setzen hier einen Spielraum von 1,0 bis 1,5 Hektar an.

Fazit zur Gewerbeflächenbilanzierung

Es ist zu bilanzieren, dass im Markt Neunkirchen ein zusätzliches Angebot an 1,2 bis 1,7 ha Gewerbeflächen bis zum Jahr 2031 geschaffen werden muss.

Der zusätzliche Bedarf kann auch höher ausfallen, wenn die ermittelten Flächenpotenziale im Zeitraum bis 2031 nicht vollständig aktiviert werden können. Über die Dispositionen könnte eine schriftliche Befragung der Grundeigentümer Aufschluss geben und mehr Planungssicherheit schaffen.

¹ u.a. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2007: S. 22

4.14 Einzelhandel

Die Einzelhandelsentwicklung ist in den meisten Kommunen für die Stadt- und Ortsentwicklung von besonderer Bedeutung. Entwicklungen und Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen prägen nicht nur das Erscheinungsbild eines Standortes, sie wirken sich auch auf die Funktionalität und Vitalität vor allem zentraler Standortbereiche aus. Dem Einzelhandel kommt in einem besonderen Maße eine zentrenbildende Funktion zu.

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat sich dabei in den letzten Jahren und Jahrzehnten erheblich auf die Funktionalität der Innenstädte, Stadtteilzentren, Ortsmitten und Nahversorgungsstandorte ausgewirkt. In vielen Fällen ist die Funktionsfähigkeit und Versorgungsfunktion zentraler Standortbereiche gefährdet. Gerade die Innenstädte und Ortsmitten sind aber jene Bereiche, die wesentlich zur Gesamtattraktivität einer Stadt oder Gemeinde beitragen. Image und Außenwahrnehmung einer Kommune werden maßgeblich auch von ihrer Einzelhandelsattraktivität mitbestimmt. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sollte daher zu den Kernaufgaben einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Ortsentwicklung gehören (vgl. DIFU 2009: 9). Zunehmend werden dabei andere Nutzungen als der Einzelhandel eine Rolle spielen. Aus diesem Grund verfolgt die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand das Ziel, Verwaltungsnutzungen und Angebote der Daseinsvorsorge in der Ortsmitte zu verorten und nachhaltig zu stärken. Vom Publikumsverkehr dieser Nutzungen kann auch der Einzelhandel profitieren.

Den Kommunen steht mit dem Städtebaurecht ein wirkungsvolles Instrumentarium zur Verfügung, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen.

Der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 vor. Im Fokus des Konzeptes stand die

Sicherung und Entwicklung der Ortsmitte. Das Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte sowie eine ortsbezogene Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Vom Marktgemeinderat wurde das Konzept am 9. Dezember 2009 beschlossen. Mit dem vorliegenden ISEK soll das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und hinsichtlich seiner Zielaussagen überprüft und aktualisiert werden.

Regional- und Landesplanung

Dem Markt Neunkirchen wird seitens der Regional- und Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Gemäß dem Regionalplan Oberfranken-West soll in den Grundzentren die qualifizierte Nahversorgung in den Nahbereichen gestärkt werden.

Zum Nahbereich des Marktes Neunkirchen gehören die Orte Dormitz, Effeltrich, Hetzles, Kleinsendelbach, Langensendelbach und Poxdorf. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat damit einen Versorgungsauftrag für rund 18.700 Einwohner (Stand 31.12.2018). Der theoretisch zugewiesene Nahbereich ist vergleichsweise groß, wenn auch die Orte Effeltrich, Poxdorf und Langensendelbach bezüglich der Einkaufsorientierungen in der Realität eher auf die Oberzentren Forchheim und Erlangen ausgerichtet sein dürften.

Zudem wird der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand im LEP ein einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich mit 13.834 Einwohnern zugewiesen. Gemäß der Systematik des LEP sind im Markt Neunkirchen aufgrund dieser Bezugsgröße Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 2.200 bis 2.700 qm Verkaufsfläche landesplanerisch genehmigungsfähig. Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des sonstigen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente) sind mit Ausnahme von Textilfachmärkten nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (unterhalb 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche) zulässig.

Verkaufsflächen und Standortlagen

Im Juni 2019 wurden innerhalb der Gemarkung des Marktes Neunkirchen alle Betriebe des stationären Einzelhandels (Ladenlokale) mit ihrer Verkaufsfläche erfasst. Die Erfassung der Verkaufsfläche erfolgte getrennt für die in den einzelnen Betrieben geführten Sortimente (sortimentspezifische Erfassung). Diese Vorgehensweise ist nicht nur notwendig, um ein belastbares Bild der Angebotsstrukturen zu bekommen, sondern für die Auflage einer ortsspezifischen Liste nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente unverzichtbar. Die Erhebungen wurden vom Büroleiter des Büros Salm & Stegen und einem geschulten Mitarbeiter durchgeführt. Zur Ergänzung und Kontrolle der Betriebsbegehungen wurde die Verkaufsfläche der größeren Einzelhandelsbetriebe anhand der Bebauungspläne überprüft.

Innerhalb der Gemarkung des Marktes Neunkirchen a. Brand konnten 44 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 10.689 qm Verkaufsfläche erfasst werden. Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rund 1,3 qm Verkaufsfläche pro Einwohner. Dies ist im Gemeindevergleich für ein Grundzentrum mit rund 8.100 Einwohnern eine durchschnittliche Kennziffer.

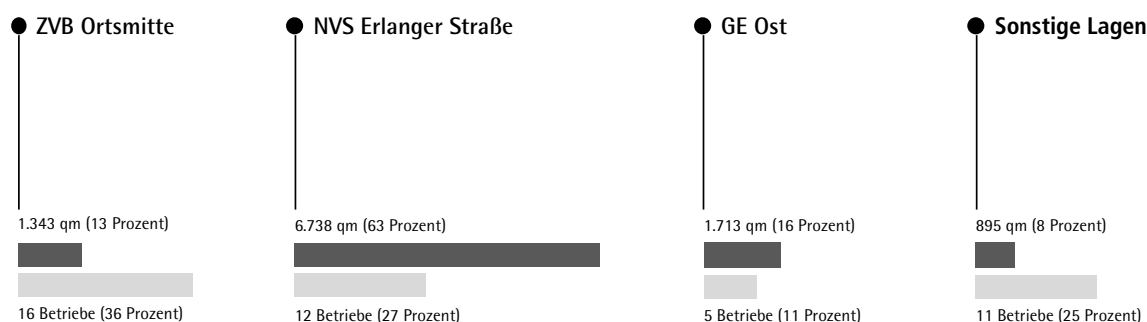
Im Vergleich zu der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept 2009 ist ein Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe sowie der Verkaufsflächenausstattung festzustellen: im Jahr 2009 wurden noch 51 Einzelhandelsbetriebe mit 11.330 qm Verkaufsfläche erfasst.

Während der Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe noch plausibel nachvollzogen werden kann, ist es der Rückgang der Verkaufsfläche nicht. So sind einige der größeren Leitbetriebe am Nahversorgungsstandort Erlanger Straße erst nach dem Jahr 2009 angesiedelt worden. Verkaufsflächenabgänge dürften sich jedoch überwiegend im Bereich der Kleinflächen vollzogen haben (mit Ausnahme des ehemaligen Edeka-Marktes). Insofern dürfte es sich bei dem beobachteten Verkaufsflächenrückgang um ein methodisches Artefakt handeln.

Verteilung des Einzelhandelsbesatzes auf die Standortlagen

Erhebungen und Auswertung: Salm&Stegen 2019

ZVB Zentraler Versorgungsbereich, NVS Nahversorgungsstandort, GE Gewerbegebiet



Ab einer Verkaufsfläche von 10 qm wurden auch Verkaufsstätten als unselbständige Verkaufsstätten erfasst. Dazu zählen bspw. Tankstellenshops oder Friseure, die ein umfangreicheres Sortiment an Haarpflegemitteln etc. anbieten.

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

Diese Standortlage umfasst die im Jahr 2009 beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte. Dazu zählen im Wesentlichen die nördliche Erlanger Straße, der Klosterhof, der Innere und Äußere Markt sowie die westliche Gräfenberger Straße. Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte sind 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.343 qm ansässig. Zu den größeren Betrieben gehören Elektro Schumm, Mode Grau und das Ardeko Eck mit jeweils zwischen 200 und 300 qm Verkaufsfläche. Alle anderen Ladenlokale verfügen über jeweils weniger als 100 qm Verkaufsfläche. Anbieter der Nahversorgung sind mit 2 Bäckereien, 2 Lebensmittelspezialanbietern (Feinkost, Obst, Gemüse) sowie einer Apotheke vorhanden.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte um private und öffentliche Dienstleistungen.

Nahversorgungsstandort Erlanger Straße

Der Nahversorgungsstandort an der Erlanger Straße („Zu den Heuwiesen“) ist Standort für 12 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 6.738 qm Verkaufsfläche. Zu den Leitbetrieben gehören ein REWE-Supermarkt, Aldi, netto, ein dm-Drogeriemarkt sowie mit AWG, Deichmann und Sport Martin Anbieter aus dem Bereich Mode und Bekleidung sowie Sportartikeln.

Der Nahversorgungsstandort Erlanger Straße sollte gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 als solcher gestärkt werden. Der Standort befindet sich in einer Ortsrandlage, verfügt jedoch über einen nennenswerten fußläufigen Einzugsbereich und eine Anbindung an den ÖPNV.

Gewerbegebiet Ost

Im Gewerbegebiet Ost sind 5 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.713 qm ansässig. Leitbetriebe sind ein Lidl-Lebensmitteldiscounter und ein kik-Textildiscounter. Im Gewerbegebiet Ost sind darüber hinaus vorwiegend nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des

Einzelhandelsbesatz nach Branchen und Standortlagen

Erhebungen und Auswertung: Salm&Stegen 2019

ZVB Zentraler Versorgungsbereich, NVS Nahversorgungsstandort, GE Gewerbegebiet

	ZVB ORTSMITTE	NVS ERLANGER STRASSE	GE OST	SONSTIGE LAGEN	SUMME
Zahl der Einzelhandelsbetriebe	16	12	5	11	44
<i>Verkaufsfläche in qm</i>					
Nahrungs- und Genussmittel	170	2.827	766	129	3.892
Kosmetik und Drogerie	40	870	80	27	1.017
Pflanzen, Zoobedarf	95	328	5	95	523
Medien, Sport	110	411	266	57	844
Bekleidung, Schuhe	340	1.080	240	450	2.110
Informations- und Kommunikationstechnik	90	0	35	41	166
Hausrat, Einrichtung, Heimwerkerbedarf	338	700	36	40	1.114
Schmuck, Optik	60	20	0	1	81
Gebrauchsgüter, Kunstgegenstände	80	32	0	45	157
sonstige Sortimente	20	470	285	10	785
Gesamt	1.343	6.738	1.713	895	10.689

produzierenden Gewerbes (u.a. Neunkirchner Achsenfabrik) situiert. Ein nennenswerter fußläufiger Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe ist nicht vorhanden, so dass diese Standortlage als nicht integrierte Lage einzustufen ist.

Sonstige Lagen und Ortsteile

In den sonstigen Standortlagen des Kernortes befinden sich weitere 11 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 895 qm. In den Ortsteilen selbst konnten zum Erhebungszeitraum keine Unternehmen des stationären Ladeneinzelhandels erfasst werden.

Branchenmix

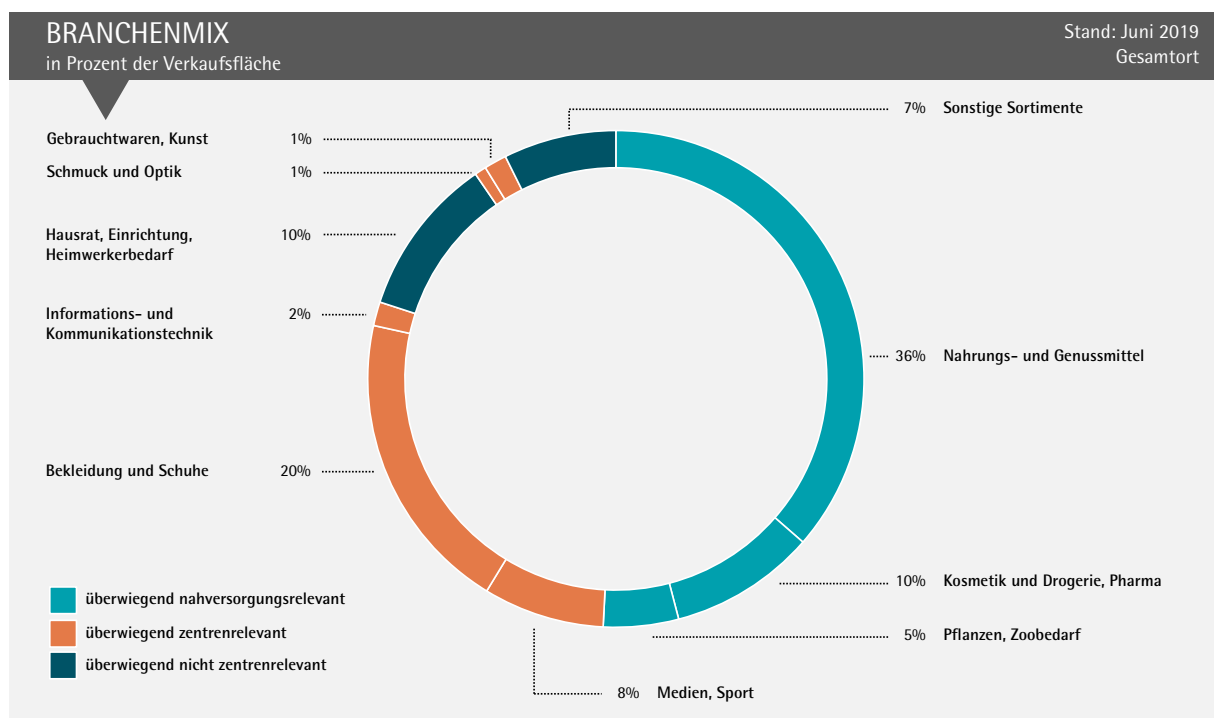
Die Hälfte der Verkaufsflächen entfällt auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Den größten Anteil nehmen mit 36 Prozent der Verkaufsflächen die Nahrungs- und Genussmittel ein. Die Pro-Kopf-Ausstattung liegt in dieser Branche bei 0,48 qm pro Einwohner. Das ist eine solide, aber keine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung.

Mit dem Anbieter dm-Drogeriemarkt und mehreren Apotheken besteht ein modernes und flächenmäßig gutes Angebot an Körperpflege- und Drogerieartikeln sowie pharmazeutischen Erzeugnissen. Ein nennenswerter Anteil von rund 20 Prozent der Verkaufsfläche entfällt ferner auf die klassischen zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe. Ursächlich dafür sind allerdings die größeren Discounter AWG, Deichmann und kik außerhalb der Ortsmitte. Mit den Anbietern bauspezi FATABO und Sport Martin wird in den Branchen Heimwerkerbedarf bzw. Sport ein für ein Grundzentrum gutes Angebot vorgehalten. Da ein Grundzentrum vor allem einen Versorgungsauftrag für Güter des kurzfristigen Bedarfs (i.e. Nahversorgungsgüter) inne hat, kann nicht von wirklichen Lücken im Branchenmix der Marktgemeinde gesprochen werden – auch wenn freilich aus Kundensicht ein möglichst umfassendes Angebot in allen Branchen wünschenswert ist.

Bewertung der Einzelhandelsstrukturen

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009

Branchenmix Markt Neunkirchen a. Brand
Erhebungen und Auswertung: Salm&Stegen 2019



kommt zu dem Schluss, dass die Ortsmitte mit damals 26 Betrieben und einer Verkaufsfläche von rund 3.320 qm (damals 29 Prozent der Gesamtverkaufsfläche) den „maßgebenden Einzelhandelschwerpunkt des Marktes Neunkirchen a. Brand“ darstellt (vgl. GMA 2009: 41). Diese Bedeutung hat die Ortsmitte als Einzelhandelsstandort in den letzten 10 Jahren leider eingebüßt. Die Ortsmitte hat dabei sowohl absolut (Reduzierung der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen), als auch relativ an Bedeutung verloren. Nur noch 13 Prozent der Verkaufsflächen befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte.

Als bedeutendster Standortbereich präsentiert sich jetzt der Nahversorgungsstandort an der Erlanger Straße („Zu den Heuwiesen“). Fast zwei Drittel (63 Prozent) der Verkaufsflächen in der Marktgemeinde sind in dieser recht kompakten Standortlage konzentriert. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden in einem großen Umfang auch als damals zentrenrelevant eingestufte Sortimente angeboten (rund 2.300 qm Verkaufsfläche).

Dennoch bietet die Ortsmitte mit 16 Einzelhandelsbetrieben und zahlreichen privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen das vielfältigste und individuellste Versorgungsangebot. In Verbindung mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte liegt darin eine Chance, den noch vorhandenen Einzelhandelsbestand zu sichern und zu stärken.

Es ist im Hinblick auf eine mittel- bis langfristige Planung jedoch wichtig, ein realistisches Bild der künftigen Einzelhandelsstrukturen zu entwickeln. Ganz wesentlich wird es um Bestandspflege und -sicherung gehen – Erweiterungen und Ergänzungen des bestehenden Einzelhandelsangebotes werden allenfalls punktuell und nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen können (bspw. prüfte die Marktgemeinde die Machbarkeit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des ehemaligen Raiffeisengebäudes).

Eine für die Wirtschaftlichkeit des Einzelhandels ausreichende Frequenzierung der Ortsmitte kann

vom Einzelhandel alleine nicht mehr umfänglich geleistet werden. Die Einzelhandelsbetriebe der Ortsmitte sind überwiegend dem so genannten „suscipient business“ und dem „shared business“ zuzuordnen. Beim suscipient business profitieren die Einzelhandelsbetriebe von vorhandenen Passantenfrequenzen – bspw. in Form von Passanten, die einen Arztbesuch getätigt haben oder im Rathaus waren. Beim shared business profitieren die Einzelhandelsbetriebe von den Kundenfrequenzen benachbarter Einzelhandelsbetriebe (in Form von Kopplungsbeziehungen/synergetischen Nachbarschaften). Positiv auf das Entstehen eines shared business wirkt sich insofern ein engmaschiger Besatz an Einzelhandelsbetrieben mit vielfältigen Sichtbeziehungen untereinander aus – Voraussetzungen, die im Markt Neunkirchen nur sehr bedingt vorhanden sind.

Im Hinblick auf das shared business haben sich die Rahmenbedingungen in der Ortsmitte des Marktes Neunkirchen in den letzten Jahren verschlechtert. So sind eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften aufgegeben worden. Diese ehemaligen Ladenlokale stehen nun leer oder werden durch nicht kopplungsrelevante Dienstleistungen (bspw. Versicherungsagenturen, Fahrschulen, Kampfkunstschule) nachgenutzt (so zu beobachten vor allem im Bereich Äußerer und Innerer Markt). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des davon abzugrenzenden „generated business“ – also Betrieben, die ökonomisch alleine von ihrer Eigenanziehung bestehen können – wird alleine schon aufgrund der kleinteiligen Strukturen nur in Ausnahmefällen gelingen können (vgl. Heinritz/Klein/Popp 2003: 30).

Zusammenfassend kann eine Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandelsstandort nur gelingen, wenn die Nutzungsvielfalt und die Aufenthaltsqualität insgesamt gestärkt werden. Eine tragende Rolle in der Belebung der Ortsmitte kommt dabei den Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Dienstleistungen zu. Die Förderung von (fußläufigen) Kopplungsbeziehungen setzt zudem voraus, dass die Attraktivität von Fußwegebeziehungen erhöht wird und die notwendigen Stellplatzkapazitäten strategisch sinnvoll angeordnet werden (Neuord-

nung des Stellplatzangebotes und Konzentration an den geeigneten Standorten): die Interaktion von Fußgängern mit ihrem Umfeld ist wesentlich größer als die von Autofahrern.

Leerstände

Das Thema Leerstände spielt in der Diskussion um die Funktionsfähigkeit der Ortsmitten als ökonomische Zentren eine besondere Rolle, da Leerstände in erster Linie als Indikatoren eines wirtschaftlichen Niedergangs interpretiert werden. Zunächst einmal sind zeitweilige Leerstände aber eine notwendige Voraussetzung für einen Wandel und Erneuerungsprozess, denn nur wo nicht mehr marktkonforme Betriebsformate verschwinden, ist Platz für neue Konzepte und Betriebe. Die alleinige Betrachtung einer Leerstandsquote ist aus diesem Grund wenig zielführend. Vielmehr sollte ein Augenmerk auf räumliche Konzentrationen von Leerständen, die Art und den Zustand der leerstehenden Lokale und auch auf die Ermittlung möglicher Ursachen des Leerstandes gelegt werden. Nicht immer sind es strukturelle Schwächen des Standortes, die als Ursache identifiziert werden können. In jedem Fall aber schwächen Lücken im Besatz die Funktionalität und auch die Anmutung eines Standortes.

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte wurden im Juni 2019 acht leerstehende Ladenlokale erfasst. Das sind deutlich mehr, als im Jahr 2009 erfasst wurden. Eine Häufung von Leerständen ist im Inneren und Äußeren Markt zu beobachten. Dies deutet auf strukturelle Mängel der Stand-

ortlage hin. Meist befinden sich die Leerstände in Gebäuden, die zudem sanierungsbedürftig sind.

Trading Down

Der Innere und Äußere Markt weisen deutliche Tendenzen eines Trading Down – also einer Abwertung der Einzelhandelslage – auf. Gekennzeichnet ist ein solcher Trading-Down-Prozess durch zunehmenden Leerstand, Nachfolgenutzungen durch nicht-kopplungsrelevante Dienstleistungen sowie einen erkennbaren Sanierungsstau der Immobilien. Eine Stabilisierung dieser Standortlage durch eine städtebauliche Aufwertung erscheint im Bereich Innerer und Äußerer Markt sowie Gräfenberger Straße jeweils bis zur Einmündung Fröschau möglich. Hier sind auch hinsichtlich der Immobilienstrukturen mit einem relativ dichten Besatz an Ladenlokalen grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Etablierung einer Nebenlage gegeben. Eine Neubelegung der Ladenflächen wird in den meisten Fällen aber nur im Bereich der ergänzenden Dienstleistungen und weniger durch Handelsnutzungen zu erzielen sein. Eine Herausforderung besteht in der notwendigen Ertüchtigung der Immobilien bei einem gleichzeitigen Erhalt eines moderaten Mietniveaus. Eigens aufgelegte kommunale Förderprogramme (Fassadenprogramm in Verbindung mit einem Geschäftsflächenprogramm) könnten dazu einen Beitrag leisten. Die besten Voraussetzungen für eine nachhaltige Stärkung als Einzelhandelsstandort besitzt der Bereich zwischen dem Erlanger Tor im Süden und der ehemaligen Klosterschule im Norden.



Blick in den Inneren und Äußeren Markt

Foto: transform 2020



Abbildung: Handlungsmatrix zur Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte

Aufgeführt sind die im Rahmen der städtebaulichen Sanierung relevanten Handlungsfelder, in denen die Kommune eine aktive Rolle einnehmen kann. Darüber hinaus können kooperative Marketingmaßnahmen des Einzelhandels die städtebaulichen Maßnahmen sinnvoll ergänzen (bspw. Aufbau kooperativer hybrider Vertriebsstrukturen, gemeinsame Aktionen, Qualifizierungsmaßnahmen etc.).

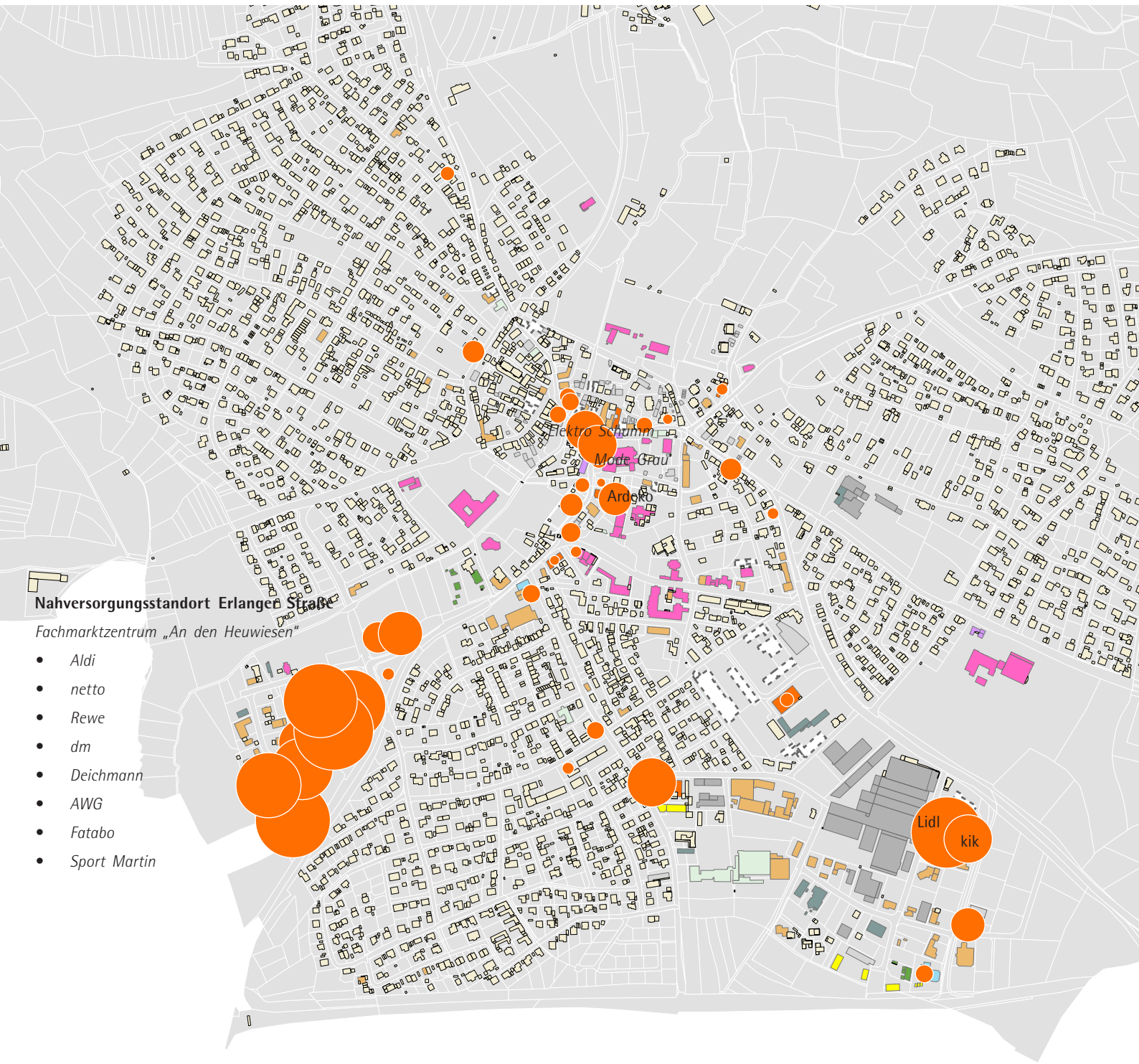
Nahversorgung

Zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung zählt die Sicherung einer verbrauchernahen (möglichst fußläufig erreichbaren) Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dieses Ziel ist unter anderem in § 1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB verankert.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einem zunehmenden Anteil älterer Menschen mit möglicherweise eingeschränkter Mobilität gewinnt dieses Ziel zunehmend an Bedeutung. Der Betriebsformenwandel im Lebensmitteleinzelhandel hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten dazu geführt, dass sich das ursprünglich engmaschige Netz an kleinen Nahversorgungsbetrieben zu einem eher weitmaschigen Netz weniger, aber großer Lebensmittelmärkte entwickelt hat. Betriebsformate in dieser Größenordnung bedürfen freilich eines entsprechenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Umfeld, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Es ist deshalb in Orten der Größenordnung des Marktes Neunkirchen kaum möglich, ein flächendeckendes Netz an Lebensmittelmärkten bzw. Nahversorgern vorzuhalten. Insbesondere Ortsteile verlieren in der Folge ihre Nahversorgungsfunktion. Dies ist auch in Neunkirchen a. Brand zu beobachten. Die Ortsteile verfügen heute über keine Nahversorgung mehr. Im Markt Neunkirchen a. Brand ging damit eine starke Konzentration der Lebensmittelanbieter auf den Nahversorgungsstandort an der Erlanger Straße einher. Mit der Schließung des Edeka-Marktes im Mai 2010 und einer Verlagerung des netto-Marktes von der Gräfenberger Straße in die Henkerstegstraße ist der Rückzug der Nahversorgung aus der Fläche auch in Neunkirchen erfolgt.

Die Konzentration der Lebensmittelmärkte am Nahversorgungsstandort Erlanger Straße ist dabei vor allem für mobile Kunden interessant, da vielfältige Kopplungsmöglichkeiten zwischen den unterschiedlichen Anbietern bestehen. Positiv zu bewerten ist auch, dass bislang nur zwei Standortlagen der Agglomeration von Fachmärkten gewidmet wurden (Erlanger Straße und GE Ost). Jedoch befinden sich große Bereiche des Siedlungsgebietes außerhalb einer fußläufigen Nahversorgung, dies betrifft vor allem den nordwestlichen Siedlungsbereich des Hauptortes und die Wohngebiete nördlich des Schellenberger Wegs. Möglichkeiten der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Osten des Hauptortes - mit Erschließung über die Gräfenberger Straße - sollten im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung geprüft werden (siehe Seite 157f.).

Die Sicherstellung einer Nahversorgung in den Ortsteilen ist künftig eher vor dem Hintergrund der Mobilität zu sehen, als in Form einer Etablierung von neuen stationären Versorgungseinrichtungen. Fahrdienste, Nachbarschaftshilfen, der öffentliche Nahverkehr, mobile Verkaufseinrichtungen aber auch Lieferdienste der im Kernort vorhandenen größeren Lebensmittelmärkte stellen Lösungsansätze dar. Zu erwarten ist, dass auch der online-basierte Lebensmitteleinzelhandel in den nächsten Jahren an Marktanteilen gewinnen wird. Die Gründung eines Dorfladens könnte vor allem für den größeren Ortsteil Ermreuth eine Option sein. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass auch ein entsprechendes bürgerschaftliches oder genossenschaftliche Engagement aus dem Ortsteil heraus entsteht, einen Dorfladen zu gründen.



Nahversorgungsstandort Erlangen Stadt

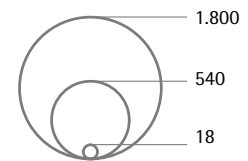
Fachmarktzentrum „An den Heuwiesen“

- Aldi
- netto
- Rewe
- dm
- Deichmann
- AWG
- Fatabo
- Sport Martin

Gebäudenutzung

- Wohnen und Wohnnebengebäude
- Einzelhandel
- Handwerk und sonstiges nicht störendes Gewerbe
- produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzung
- öffentliche Verwaltung
- Lagerplätze und Lagerhäuser
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze
- Sonstiges, Sondernutzungen
- Leerstände

Verkaufsfläche in qm



ISEK Markt Neunkirchen a. Brand

Einzelhandel und Gebäudenutzungen

Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf

Kartierung Juni 2019

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Unternehmensbefragung

Im Sommer 2019 fand parallel zu den Verkaufsflächenerhebungen eine schriftliche Befragung der Einzelhandelsunternehmen statt. Von den 44 erfassten Einzelhandelsbetrieben haben sich 23 Unternehmen an der Befragung beteiligt. Mit 52 Prozent konnte ein erfreulich hoher Rücklauf erzielt werden. Die Befragung erfolgte anonym. Per Selbsteinteilung haben sich 9 Unternehmen der Ortsmitte zugeordnet, 8 der antwortenden Unternehmen sind in den Gewerbegebieten ansässig und 6 in den sonstigen Lagen der Marktgemeinde.

Die Ergebnisse spiegeln ein Stimmungsbild innerhalb der Händlerschaft wider und sind als subjektive Wahrnehmungen und Bedeutungszuweisungen zu sehen, die an dieser Stelle nicht kommentiert, sondern neutral wiedergegeben werden sollen.

Beurteilung des Einzelhandelsstandortes Markt Neunkirchen a. Brand und der eigenen Wettbewerbslage

Zehn Unternehmen bewerten den Standort Markt Neunkirchen a. Brand als befriedigend, weitere 4 Unternehmen als gut bzw. sehr gut. Als schlecht bzw. sehr schlecht bewerten den Standort 8 Unternehmen. Als positiv für den Einzelhandel werden die Qualität des Wohnstandortes und die vorhandene Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung bewertet. Kritisch gesehen wird hingegen der in den letzten Jahren zu beobachtende Rückzug der kleinen Einzelhandelsgeschäfte aus der Ortsmitte. Angemahnt wird, dass es aus Sicht vieler Einzelhändler kein Konzept der Marktgemeinde zur Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte gibt. Auch die Ansiedlung größerer Einzelhandelsunternehmen in den Gewerbegebieten und die Parkplatzsituation in der Ortsmitte werden als Kritikpunkte aufgeführt.

Ähnlich fällt die Beurteilung der eigenen Wettbewerbslage aus: zwei Drittel der Unternehmen sprechen von einer guten bis erträglichen Wettbewerbssituation, ein Drittel beurteilt die Situation als eher schwierig bzw. als existenzgefährdend (nur 1 Unternehmen). Positiv auf die

Wettbewerbslage wirken sich ein hoher Anteil von Stammkunden sowie eine Profilierung und Spezialisierung (Nischenanbieter) aus. Als negative Faktoren werden neben den o.a. aufgeführten Aspekten zusätzlich noch die steigenden Marktanteile des Online-Handels genannt.

Standortfaktoren

Die Einzelhandelsunternehmen wurden gebeten, ausgewählte Standortfaktoren hinsichtlich der Bedeutung für den eigenen Betriebserfolg sowie der Zufriedenheit mit der Situation vor Ort zu bewerten.

Die neben stehende Abbildung verdeutlicht, dass die Zufriedenheit mit den Standortfaktoren vor Ort und deren Bedeutung mehr oder weniger stark voneinander abweichen. Die größte Diskrepanz besteht bei den Standortfaktoren „Attraktivität des Umfelds“ und der „Passantenfrequenz“. Beide Aspekte werden als bedeutsam eingestuft, mit der Situation vor Ort sind die Einzelhändler jedoch eher unzufrieden. Ähnlich verhält es sich mit der „Angebotsvielfalt“ und der „Aufenthaltsqualität im Umfeld der Geschäfte“.

Als besonders bedeutsam werden die Parkmöglichkeiten bewertet, das Angebot an Stellplätzen vor Ort wird durchschnittlich bewertet. Die beste Bewertung der ausgewählten Standortfaktoren erhält die Erreichbarkeit für Fußgänger.

Weitere Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung

- Betriebliche Veränderungen, wie bspw. Verlagerungen, Betriebsaufgaben oder Veränderungen der Personalstärke sind nur in einem sehr untergeordneten Umfang geplant.
- Jeweils rund die Hälfte der Einzelhandelsunternehmen werden in der eigenen Immobilie betrieben.
- Eine besondere Nachfolgeproblematik (Betriebsaufgabe aufgrund des Alters des Inhabers) ist zumindest auf der Basis der auswertbaren Fragebögen momentan noch nicht erkennbar.

Die Befragungsergebnisse vom Sommer 2019 spiegeln keine veränderte Wettbewerbslage im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wider.

4.15 Freizeit, Kultur, Naherholung, Tourismus

Die Marktgemeinde bietet aufgrund der attraktiven Landschaft, einer Vielzahl an kulturhistorischen Bauten sowie einigen kulturellen Einrichtungen ein sehr gutes Potential für Tourismus und Naherholung. Touristische Einrichtungen erhöhen auch die Lebensqualität der einheimischen Bürger und bieten neben Kultur auch viele Angebote für die Freizeitgestaltung.

Naturnahe Freizeitangebote

Neunkirchen a. Brand gilt neben Forchheim als Tor zur Fränkischen Schweiz. Das nördliche Gemeindegebiet tangiert den Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst, der mit 2.300 Quadratkilometern als größter Naturpark Deutschlands gilt. Zudem handelt es sich beim Veldensteiner Forst um das größte geschlossene Waldgebiet Bayerns. Es steht ein Wanderwegenetz von über 5.000 km zur Verfügung. Der Felsenreichtum ermöglicht attraktiven Klettersport. Die touristische Vermarktung erfolgt über Frankentourismus sowie die Tourismuszentrale Fränkische Schweiz. Neunkirchen erscheint auf der Internetseite der Fränkischen Schweiz mit folgenden Themen:

- Übernachtungsangebote auf einer Internetseite/ in einer Gästebroschüre
- Sehenswürdigkeit: Felix-Müller-Museum, Segelfluggelände Hetzleser Berg, Synagoge & jüdisches Museum

Wanderwege und Radwege

Im Umfeld der Marktgemeinde gibt es zahlreiche attraktive Wanderwege, insbesondere auf der Anhöhe des Hetzleser Bergs und entlang der Plateaukante „Ermreuther Berg“ (Hetzlas) mit Blicken über das Obere Schwabachtal im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst. Die Obstbaumkulturen (v.a. Kirsche) stehen im Frühjahr in voller Blüte. Tourenvorschläge gibt es in der Gästeinformation des Projekts der AGENDA 21 mit Sehenswürdigkeiten und Einkehrmöglichkeiten. Zudem gibt es einen kulturhistorischen Rundgang durch Neun-

kirchen. Durch das Gemeindegebiet verlaufen neben Wanderwegen des Naturparks die Fernwanderwege Jakobsweg (Abschnitt: Almerswind, Coburg, Lichtenfels, Bamberg, Nürnberg) (Karte, Jakobsmuschel) sowie Westlicher Albrandweg (Karte, Fossil).

Kultur

Im Bereich Kultur kann Neunkirchen mit dem Felix-Müller-Museum, einem jüdischen Museum und dem Veranstaltungsraum Zehntspeicher nennenswerte Angebote vorhalten. Bei dem kleinen Museum handelt es sich um ein Kunstmuseum der besonderen Art. Im Dachgeschoss des Zehntspeichers im Zentrum des historischen Ortskerns befindet sich seit dem Jahrtausendwechsel das Museum, das Skulpturen, Gemälde und Zeichnungen, sowie das persönliche Ambiente des Malers Felix Müllers zeigt. Im Jahr 1948, nach Krieg und Gefangenschaft, fand der Künstler hier seine zweite Heimat, in der er sich verwirklichen konnte. Felix Müllers Madonnen, Kruzifixe und Heiligenfiguren zeugen von einer sehr intensiven Auseinandersetzung mit der Kunstgeschichte. Darüber hinaus war er treffender Porträtist und fränkischer Landschaftsmaler. Geöffnet hat das Museum zwei Stunden am Sonntag. Führungen für Gruppen sind jedoch jederzeit nach Absprache möglich.

Synagoge & jüdisches Museum

Der Museumskomplex befindet sich in einer der bedeutendsten Dorfsynagogen Oberfrankens, in der eine Dauerausstellung zum jüdischen Leben auf dem Land zu sehen ist. Im Sommer 2019 löste eine neukonzipierte und zeitgemäß gestaltete Dauerausstellung (u.a. gefördert durch die europäischen Förderinitiativen LEADER und ELER) die alte Ausstellung aus dem Jahre 1994 ab. Das Museum möchte den interreligiösen Dialog in besonderer Weise fördern und legt ihn als Schwerpunkt der Museumsarbeit zugrunde. So soll zudem ein Zeichen gegen Hass, Diskriminierung, Antisemitismus und Rechtsextremismus gesetzt werden und zugleich soll das Interesse für Brüderlichkeit, Toleranz, Anders-Sein und den Frieden geweckt werden.

Fachführungen sollen verschiedene Themenbereiche, wie das Religiöse, Interreligiöse, Kultische, Kulturelle,

Ethische und Geschichtliche umfassen. Sie können, je nach Interesse, als Gesamtpaket oder als Einzelthemen behandelt werden. Regelmäßig stattfindende kulturelle Veranstaltungen, Sonderprogramme und Sonderausstellungen sollen den Schwerpunkt dieses Museums und Zentrums gegen „Rechts“ untermauern. Die Synagoge ist sonntags drei Stunden geöffnet. Eine Führung durch die Synagoge ist jeweils am 1. Sonntag im Monat um 15:00 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Zehntspeicher

Im ehemaligen Zehntspeicher befindet sich neben dem Felix-Müller-Museum ein Veranstaltungsraum für Feste und Tagungen, der von einem privaten Betreiber gepachtet ist.

Heimatismuseum

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhofsgebäude der Sekundärbahn in der Bahnhofstraße 10 wird als Vereinsheim des Heimat- und Trachtenvereins genutzt, der dort heimatliche Exponate zeigt.

Sport- und Freizeitinfrastruktur

Die Marktgemeinde Neunkirchen verfügt über eine gute Sport- und Freizeitinfrastruktur. Besonders erwähnenswert sind u.a.:

- Segelflugplatz Hetzleser Berg: Die Flugsportvereinigung Erlangen e.V. und der Fliegerclub Nürnberg betreiben oberhalb von Gleisenhof auf der Hochebene des Hetzleser Berges den Flugplatz.
- Freibad: Das Freibad existiert seit 1953 und wurde 2016/17 modernisiert. Es liegt zentrumsnah am Hirtengraben neben der TSV-Sportanlage und ist wie fast alle Freibäder nur in den Sommermonaten geöffnet. Der Betrieb erfolgt mit Unterstützung durch den Förderverein Schwimmbad Neunkirchen am Brand e.V.
- Multifunktionsplatz: Im Bereich Heuwiesen wurde auf Initiative der Lokalen Agenda 21 ein Multifunktionsplatz angelegt, der vielfältige Nutzungen ermöglicht: Skateranlage, Basketballplatz; Platz für Open-Air-Kino, Johannisfeuer, Übungen der Feuerwehr, Eislauffläche; Initiative der Lokalen Agenda 21

- Sportanlagen: Die Sportanlagen umfassen das Sportgelände am Brandbach, die Mehrzweckhalle der Hauptschule am Schellenberger Weg 26 sowie die Turnhalle der Grundschule am Deerliker Platz. Genutzt werden die Anlagen vom TSV Neunkirchen am Brand e.V. (Fußball, Leichtathletik, Schach, Ski und Wandern, Turnen, Volleyball). Zudem gibt es Tennisplätze (zehn Sandplätze, zwei Kleinfeld-Sandplätze und eine vereinseigene Tennishalle mit zwei Plätzen).

Vereine

Der Markt Neunkirchen zeichnet sich durch eine Vielzahl von Vereinen aus. So gibt es 6 Feuerwehr-Vereine, 10 Heimat-/Trachten-/Burschenvereine, 4 Hilfsorganisationen bzw. wohltätige Vereine, 5 Vereine, die sich Kultur, Theater und Carneval widmen, 12 Musik-, Kapellen- und Gesangsvereine, 5 Natur und Umwelt-Vereine, 6 Parteien bzw. politische Gruppierungen, 12 kirchliche Institutionen und Vereine, 5 Soldaten- und Kriegervereine, 8 Sportvereine (auch in den Ortsteilen, u.a. SV Ermreuth) sowie 11 sonstige Vereine. In der Summe sind es 74 Vereine, die alle ehrenamtlich geführt werden. Statistisch gesehen gibt es je 1.000 Einwohner damit etwas mehr als neun Vereine. Zum Vergleich: in Bayern sind es etwa sieben Vereine je 1.000 Einwohner.

Fazit

Die naturnahen Freizeitangebote im direkten Wohnumfeld sind sowohl für die Naherholung der einheimischen Bevölkerung als auch für die Menschen im Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen attraktiv. Der Tourismus hat in Neunkirchen eine eher untergeordnete Bedeutung. Dies liegt nicht zuletzt an der Randlage im Naturpark und an fehlenden Attraktionen. Zudem ist die Zahl der Übernachtungsangebote überschaubar. Die Nähe der Marktgemeinde zur Fränkischen Schweiz sollte künftig touristisch besser in Wert gesetzt werden. Vorhandene öffentliche Räume, Parks und Freiflächen könnten attraktiver gestaltet und belebt werden. Das kulturelle und freizeitbezogene Angebot für Jugendliche sollte aus Sicht vieler Bürger gezielt ausgebaut werden.

4.16 Klima und Energie

Handlungsfelder Kommunalen Klimaschutz

Die Handlungsmöglichkeiten des Marktes Neunkirchen im kommunalen Klimaschutz reichen von ordnungsrechtlichen Instrumenten, finanziellen Anreizen, Beratungsangeboten und Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der eigenen Verwaltung. Entsprechend vielseitig sind mögliche Handlungsfelder im kommunalen Klimaschutz.

Für den Markt Neunkirchen am Brand relevante Handlungsfelder sind unten aufgeführt. Zudem wird analysiert, in wieweit die Marktgemeinde in den entsprechend Handlungsfeldern bereits aktiv ist.

Energieeinsparung, Energieeffizienz und kommunales Energiemanagement

Der Markt Neunkirchen hat einen Energienutzungsplan beschlossen. Der Energienutzungsplan dient als kommunales Planungsinstrument und wird mit dem Ziel erstellt, eine möglichst verbrauchsarme, auf erneuerbare Energien gestützte, intelligente Strom- bzw. Wärmeversorgung zu installieren. Es sollen ganzheitliche Energiekonzepte erstellt werden, welche die Kommune unabhängig vom Import fossiler Energieträger werden lassen und die eigenständige Versorgung durch erneuerbare Energie sicherstellen.

Förderung und Nutzung Erneuerbarer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung bei der Strom- und Wärmeversorgung

Im größten Baugebiet der Gemeinde wurden die Investoren dazu verpflichtet, ein Nahwärmenetz aufzubauen.

Klimaschonende Verkehrsentwicklung

Im Zuge der Umsetzung des ISEK sollen hier insbesondere die Belange des Umweltverbundes gestärkt werden.

Klimaschonende Ortsplanung und Ortsentwicklung, nachhaltige Flächennutzung

Das Thema klimaschonende Ortsplanung wird in Zukunft intensiv zu diskutieren sein. Planungsrechtlich wird ein starker Fokus auf die Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Siedlungsfläche gelegt, dazu formuliert auch das ISEK zahlreiche Handlungsoptionen. Gleichzeitig besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, die voraussichtlich nicht nur durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. In der weiteren Siedlungsentwicklung sollten deshalb Aspekte des Klimaschutzes eine starke Berücksichtigung finden. Gleichzeitig müssen Freiräume geschaffen und qualifiziert werden. Das ISEK empfiehlt unter anderem, den bestehenden Grünzug im Ortskern dauerhaft zu sichern und dort, wo sich Möglichkeiten ergeben, diesen sukzessive zu vergrößern.

Interkommunale Zusammenarbeit sowie Kooperation mit anderen klimarelevanten Akteurinnen

Aufgrund seiner Größe (personelle Ressourcen) ist der Markt Neunkirchen bei diesem Thema auf interkommunale Zusammenarbeit sowie Kooperation angewiesen. Der Markt Neunkirchen a. Brand beteiligt sich u.a. an einem interkommunalen Projekt des Landkreises Forchheim, das den Gemeinden ermöglicht, sich bei konkretem Beratungsbedarf zu Energiefragen an ein Fachbüro zu wenden. Bei der Kooperation mit lokalen Akteuren besteht Handlungsbedarf.

Öffentlichkeitsarbeit, Umweltbildung und Beratung

Das Thema wird im Fachbereich L2 - Energie und Klima des Landratsamts Forchheim bearbeitet. Die Marktgemeinde strebt eine intensive Zusammenarbeit mit diesem Fachbereich an. Themen, die in Neunkirchen a. Brand künftig stärker bearbeitet werden sollten sind:

- effiziente Abfall- und Ressourcenwirtschaft
- klimaschonende Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

- nachhaltige kommunale Beschaffung
- klimaschonende Nahrungsmittelproduktion und Ernährung
- Förderung und Umsetzung von Suffizienz

Ein (inter-)kommunales Klimaschutzmanagement (siehe unten) könnte diese Themen verstärkt angehen.

Neben dem Klimaschutz gewinnt die Anpassung an die Folgen des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Hier ist Neunkirchen a. Brand in besonderem Maße betroffen: Starkregenereignisse und Hochwasser gefährden die kommunale Infrastruktur und lang anhaltende Hitzeperioden belasten die Gesundheit der Bevölkerung.

Klimaschutzkonzept

Der Markt Neunkirchen kann mit der Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes seine Potenziale in den unterschiedlichen Handlungsfeldern identifizieren, Prioritäten festlegen und Synergien zwischen verschiedenen Einzelmaßnahmen erschließen und somit eine systematische Herangehensweise im Klimaschutz verankern. Kommunaler Klimaschutz orientiert sich nicht ausschließlich an naturwissenschaftlich und technisch gebotenen Erfordernissen, sondern ist an lokale Rahmenbedingungen und insbesondere auch an die finanziellen Möglichkeiten der Kommune gebunden. Diese sind bei der Konzepterstellung zu berücksichtigen.

Relevante lokale Partner (insbesondere die Bürgerinnen, aber auch ortsansässige Unternehmen, Energieversorger und andere) frühzeitig in die Erarbeitung kommunaler Klimaschutzkonzepte einzubeziehen, gewährleistet Rückhalt für den Klimaschutz und befördert die spätere Umsetzung der Maßnahmen. Um besser auf die spezifischen Interessen, Bedürfnisse und Möglichkeiten der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen eingehen zu können, sollte auch der demografische Wandel im Klimaschutzkonzept berücksichtigt werden.

Für die Umsetzung von Klimaschutzziele ist ein verbindlicher politischer Beschluss eine wertvolle Voraussetzung. Dadurch wird die Bedeutung des kommunalen Klimaschutzes hervorgehoben und Maßnahmen können dank des politischen Rückhalts ambitionierter umgesetzt werden. Der politische Beschluss unterstreicht die kommunale Handlungsbereitschaft im Klimaschutz.

Kommunales Klimaschutzmanagement

Zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes kann ein kommunales Klimaschutzmanagement beitragen. Dieses umfasst im Sinne der Querschnittsaufgabe Klimaschutz alle Aspekte des kommunalen Handelns. Klimaschutzmanagement heißt dabei nicht nur, fachlich fundiertes Wissen im Bereich Klimawandel, Klimaschutz und Klimaanpassung zu besitzen, technisches Know-how mitzubringen und Bilanzen und Statistiken auswerten zu können. Zusätzlich sind Erfahrungen in Veranstaltungsmanagement, Kommunikation und Außendarstellung gefragt. Im Landkreis Forchheim übernimmt diese Aufgaben ein Klimaschutzmanager, der sich auch um die kommunalen Klimaschutzaspekte kümmert. Ob sich die Marktgemeinde mittel- bis langfristig - ggf. in Kooperation mit anderen Kommunen - ein eigenes Klimaschutzmanagement leisten kann und möchte, kann auf Basis der bis dahin gewonnenen Erfahrungen zu gegebener Zeit geprüft werden.

4.17 Verkehr

Übergeordnetes Straßennetz

Der Ort Neunkirchen a. Brand ist durch zwei Staatsstraßen mit dem Umland verbunden. Es handelt sich um die St 2240, welche Erlangen mit Lauf an der Pegnitz verbindet sowie die St 2243, welche Neunkirchen a. Brand an Forchheim anbindet.

Vor dem Ortseingang Neunkirchen a. Brand knickt die aus Süden kommende St 2240 südlich von Neunkirchen a. Brand nach Osten ab und führt über Brand, Eschenau und weitere Orte nach Lauf an der Pegnitz bzw. bis nach Neumarkt in der Oberpfalz.

Richtung Norden als St 2243 führt die Staatsstraße über die Erlanger Straße durch das historische Erlanger Tor direkt durch den Ortskern hindurch, der heute von Geschäften und Gastronomie sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und sozialen Einrichtungen geprägt ist. Im Nord-Westen führt die Staatsstraße auf der Forchheimer Straße durch das Forchheimer Tor und bildet über Honings, Effeltrich und Kersbach die Verbindung nach Forchheim.

Des Weiteren durchquert die Kreisstraße FO 28 von Süden (Gräfenberger – Großenbucher Straße) nach Norden den Ort Neunkirchen a. Brand und stellt die Anbindung nach Gräfenberg dar.

Weitere Ortsverbindungsstraßen liegen mit der Hetzleser Straße im Norden sowie mit der Erleinhofer Straße im Westen nach Rosenbach.

Erschließung des Ortskerns

Der Ortskern ist aktuell durch radial zulaufende Verkehrsachsen für den Kfz-Verkehr erschlossen. Die historischen Stadttore bzw. die Passage am Rathaus (Innerer Markt) beschränken die Durchfahrt auf Pkw im Ortskern. Schwerverkehr kann aufgrund der Höhenbegrenzung den Ortskern nicht passieren. Generell gibt es aktuell aufgrund der Begrenzung des Verkehrs auf max. 7,5 Tonnen auf der Friedhofstraße keine Möglichkeit für über diese Begrenzung hinausgehende Lkw den Ort in Nord-Süd Richtung zu queren.

Geplante Westumfahrung (BA450-07)

Im siebten Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern aus dem Jahr 2011 ist die Verlegung der St 2243 Neunkirchen a. Brand aus dem Ort mit Hilfe einer Ortsumfahrung im Westen mit der Dringlichkeit 1R (für Reserve) aufgenommen. Demnach sollte die Realisierung theoretisch im Zeitraum von 2021-2025 beginnen. Im Jahr 2010 wurde der Vorentwurf genehmigt. Seit 2016 läuft das Planfeststellungsverfahren der Regierung von Oberfranken über das Staatliche Straßenbauamt Bamberg. Aktuell wird eine hohe Zahl an Einwendungen bearbeitet (u.a. schriftliche Anfrage des Bayerischen Landtags). Die Gesamtkosten für den Ausbau auf einer Strecke von 3,4 km betragen laut Ausbauplan über 7,3 Mio. €. Der aktuelle Entwurf sieht eine weitere Textur aufgrund von wasserschutzrechtlichen Fragen vor.

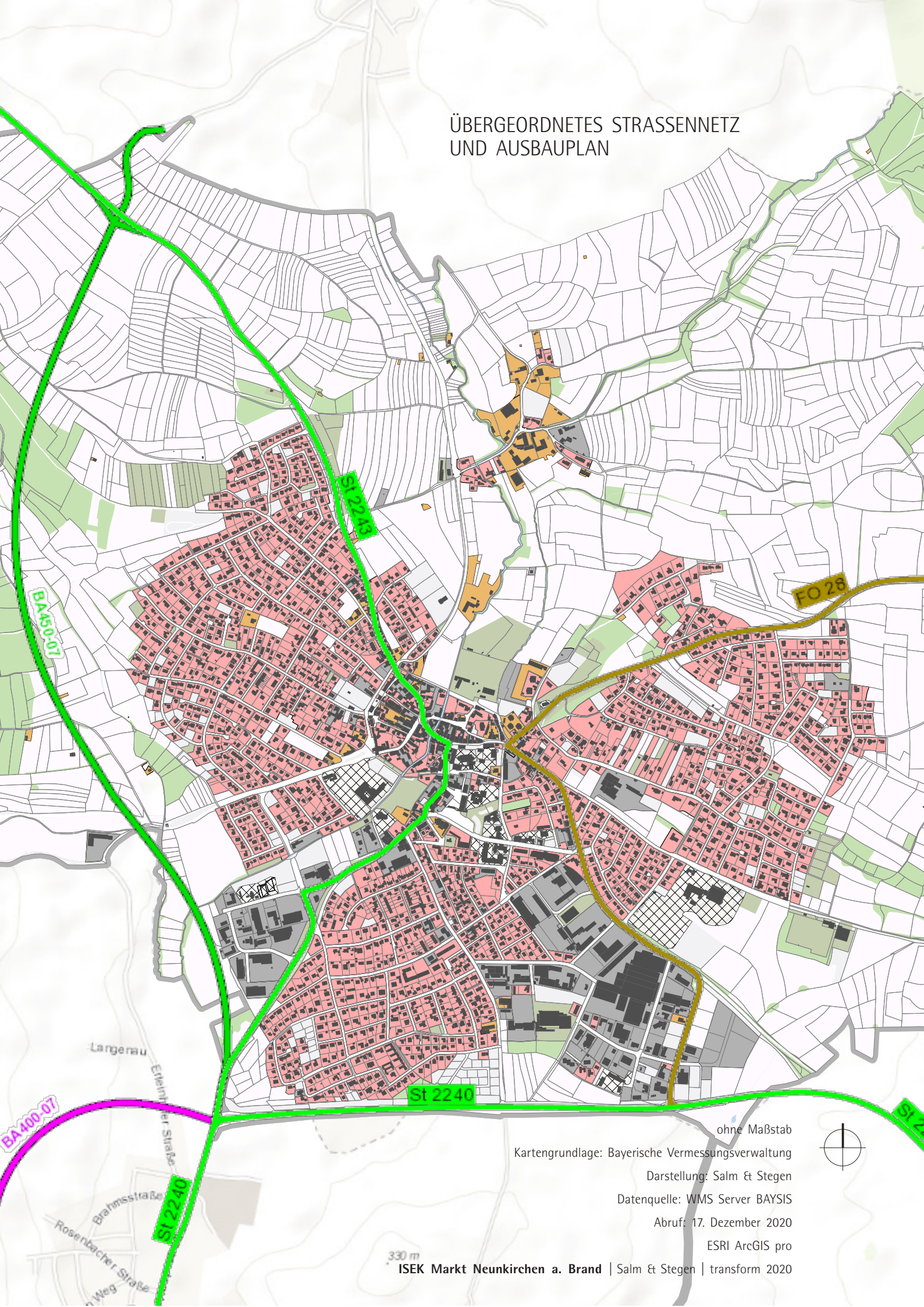
Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ortsumfahrung im Westen würde insbesondere den Verkehr stark beeinflussen, welcher aktuell durch den Ort von Norden nach Süden bzw. umgekehrt fließt.

Laut der Verkehrsuntersuchung von Modus Consult aus dem Jahr 2018 käme es bei einem Bau der Ortsumgehung zu einer Entlastung des Ortskerns um ca. 72 Prozent des Durchgangsverkehrs. Der Hauptanteil des Verkehrsaufkommens, nämlich der Ziel- und Quellverkehr, würde unverändert bleiben.

Insgesamt würde sich die Verkehrsmenge im Ortskern im Bereich des Inneren Marktes um rund 25 bis 40 Prozent reduzieren (siehe Abbildungen umseitig). In der Erlanger Straße südlich des Erlanger Tors und in der Von-Pechmann-Straße ergeben sich keine nennenswerten Entlastungen, für die Erlanger Straße wird sogar eine Steigerung der Verkehrsmengen erwartet.

Deutlich entlastet würden die Erleinhofer Straße und die Friedhofstraße.

ÜBERGEORDNETES STRASSENNETZ UND AUSBAUPLAN



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

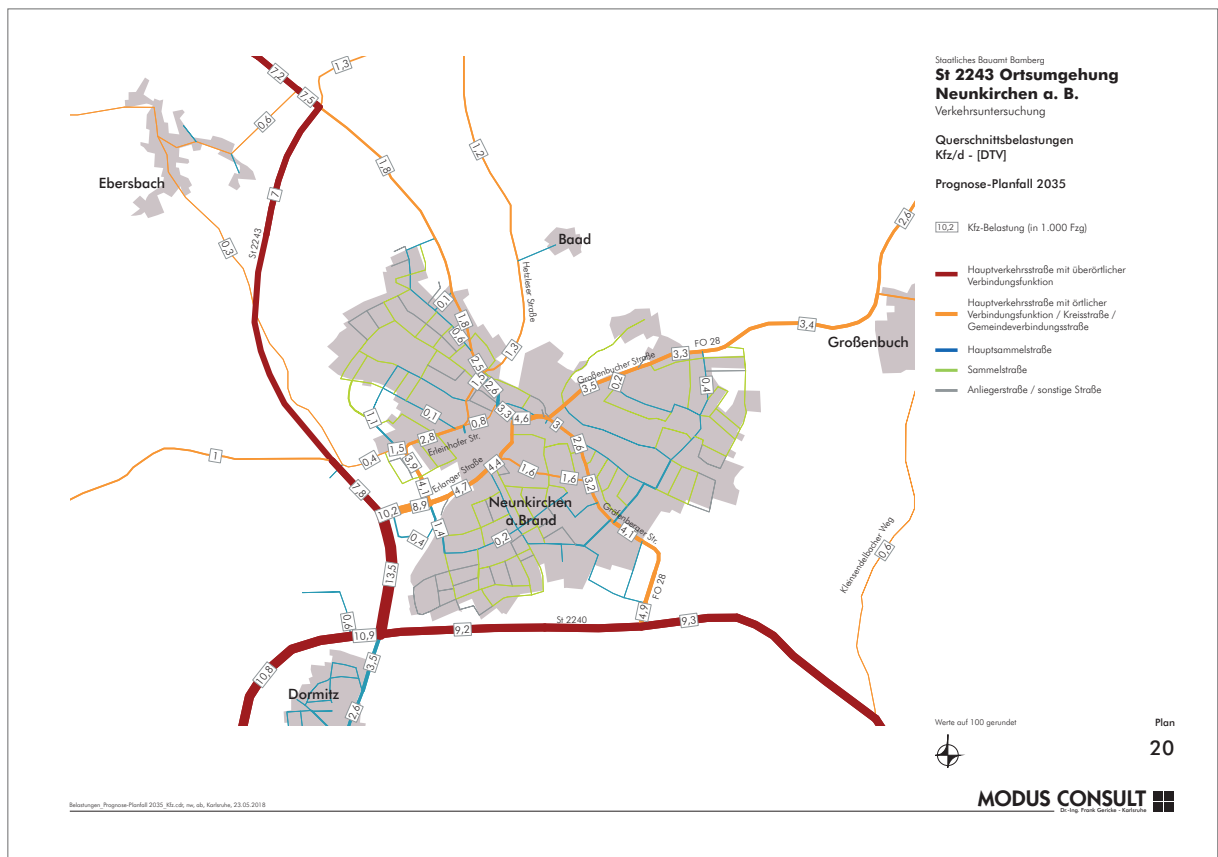
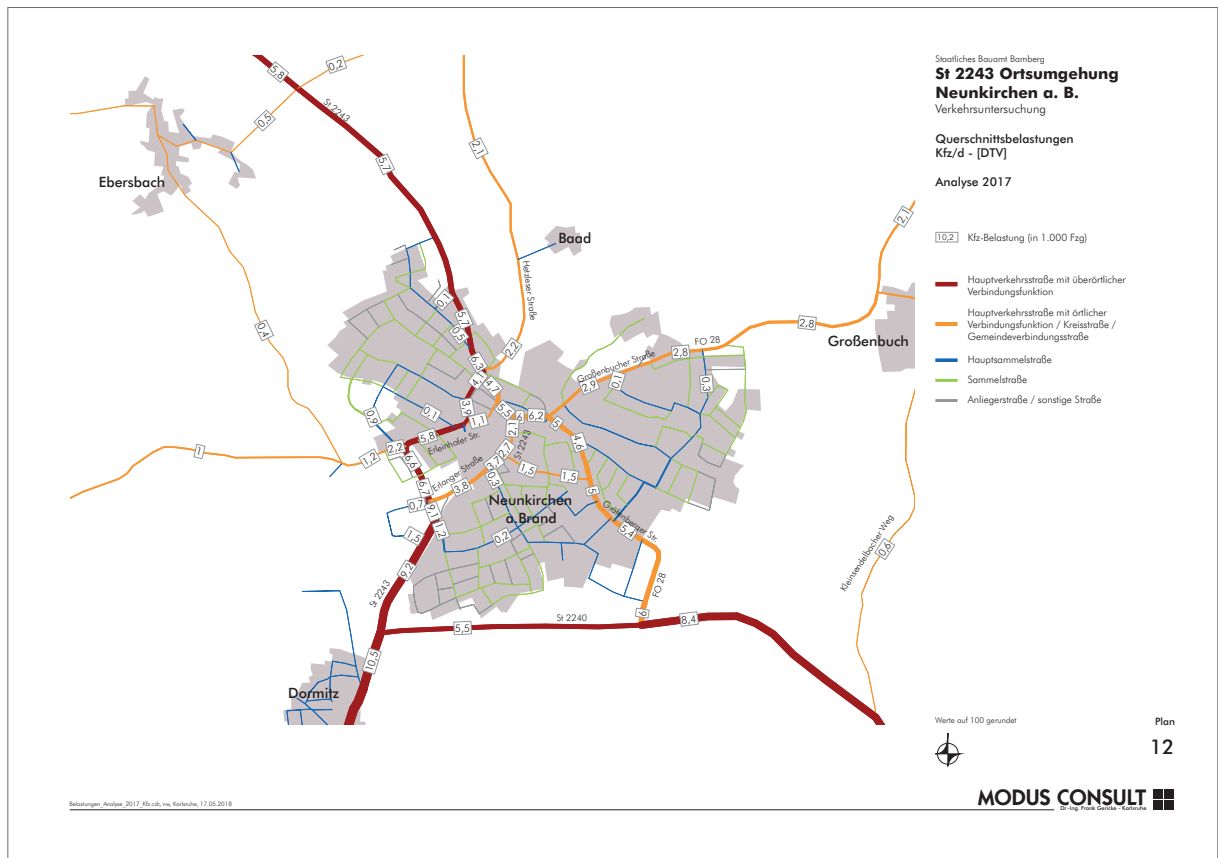
Datenquelle: WMS Server BAYSIS

Abwurf: 17. Dezember 2020

ESRI ArcGIS pro

Veränderung der Verkehrsmengen im Vergleich der Analyse 2017 und dem Prognose-Planfall 2035

Quelle: Staatliches Bauamt Bamberg, St 2243 - Verkehrsuntersuchung Fortschreibung 2035, September 2018



In der Gesamtbetrachtung und Abwägung der innerörtlichen Verkehrsmengen in absoluten Zahlen und der relativen Veränderungen ist festzustellen, dass sich die Gestaltungsspielräume für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten in den zentralen Bereichen Innerer Markt/Äußerer Markt sowie Erlanger Straße/Innerer Markt im Vergleich Ist-Zustand und Prognose-Planfall nicht gravierend verändern werden.

Die Querschnittsbelastung im DTV KfZ/d beträgt aktuell im Inneren Markt 5.500 bis 6.200 Fahrzeuge und würde sich auf 3.300 bis 4.600 Kfz reduzieren. Schon heute liegt der entsprechende DTV-Wert für die nördliche Erlanger Straße im Übergang zum Inneren Markt bei 2.100 bis 2.700 Kfz, Werte für den Prognose-Planfall werden für diesen Bereich nicht ausgewiesen.

Diese Verkehrsbelastung bietet jedoch ausreichend Spielräume für eine Neugestaltung des Straßenraums.

Insofern kann der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand nur empfohlen werden, schon jetzt in Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt einzusteigen und die konkreten Spielräume in der Neugestaltung dieser Straßenzüge auszuloten.

Ruhender Verkehr

Innerörtliche Parkmöglichkeiten befinden sich an der Grundschule (84) sowie nahe des Busbahnhofes (Von-Pechmann-Straße Nord: 38) in größerer Zahl. Außerdem sind am Schwimmbad (26) sowie an der Einmündung Großenbucher Straße (Von-Hirschberg-Straße Nord: 17) unbewirtschaftete Stellplätze vorhanden. Ausgewiesene Bewohnerparkplätze sind lediglich an der Zimmermannstraße (11) sowie an der Von-Hirschberg-Straße Nord (10) vorhanden. Es gibt drei Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen (Kirche, Busbahnhof, Rathaus). Zudem finden sich zwei Lademöglichkeiten für E-Autos am Parkplatz Busbahnhof.

Im historischen Ortskern ist bereits überwiegend eine Parkraumbewirtschaftung in Form einer

Begrenzung der Parkdauer vorhanden (auf max. 1h-2h). Hier befinden sich Stellplätze vor den Geschäften sowie überwiegend straßenbegleitende Längsparker im öffentlichen Raum.

Auf 499 Stellplätzen wurden am Erhebungstag (Mittwoch 16. September 2020) 772 Parkvorgänge erfasst. Die Auswertung der Parkdauer der Kraftfahrzeuge im Untersuchungsgebiet zeigt, dass rund 61 Prozent der Fahrzeuge nur bis zu maximal einer Stunde verweilen (469). Weitere 16 Prozent verweilen zwischen einer und zwei Stunden (123). Parkdauern zwischen drei und 7 Stunden traten eher selten auf, während noch seltener Langzeit-/Dauerparker zwischen 9 und über 10 Stunden im untersuchten Areal verzeichnet wurden.

Obwohl vereinzelte Areale im untersuchten Ortsbereich zu bestimmten Uhrzeiten voll ausgelastet waren bzw. einzelne Parkplätze Auslastungen über 100 % aufwiesen, ist die Auslastung des untersuchten Parkraumes in Neunkirchen a. Brand zum Erhebungstag als gering einzustufen. Zu jeder Zeit waren mindestens 47 Prozent der 499 Parkstände in dem gesamten Untersuchungsraum frei. Insgesamt ist ein großer Anteil an Kurzzeitparkern vorhanden (<1h). Der geringe Anteil an Dauerparkern im Erhebungsareal zeigt, dass die vorhandene Parkraumbewirtschaftung bereits erfolgreich ist.



Ergebnisse der Parkraumerhebungen am 16. September 2020

Quelle: PB Consult, Darstellung Salm & Stegen

GEBIET	ANZAHL STELLPLÄTZE	MITTLERE AUSLASTUNG IN PROZENT	MAXIMALE AUSLASTUNG IN PROZENT
Am Schwibbogen	3	78	133
Anton-von-Rotenhan-Straße	20	32	65
Äußerer Markt	7	54	100
Bahnhofstraße Nord	27	65	89
Bahnhofstraße Süd	10	57	90
Erlanger Straße Innenstadt	42	37	57
Erlanger Straße OMV	6	22	67
Erleinhofer Straße	19	18	32
Erleinhofer Straße Innenstadt	20	39	55
Forchheimer Straße Innenstadt	5	32	60
Friedhofstraße	12	24	42
Fröschau	4	102	175
Gräfenberger Straße / Innerer Markt	16	45	63
Himmelgartenstraße	36	39	56
Hirtengasse	5	59	80
Hirtengraben	26	36	58
Mühlweg	8	32	50
Parkplatz Grundschule	84	43	77
Von-Hirschberg-Straße Mitte	38	38	68
Von-Hirschberg-Straße Nord	27	55	70
Von-Hirschberg-Straße Süd	13	80	100
Von-Pechmann-Straße Nord	38	18	29
Von-Pechmann-Straße Süd	22	30	59
Zimmermannstraße Grundschule	11	47	91

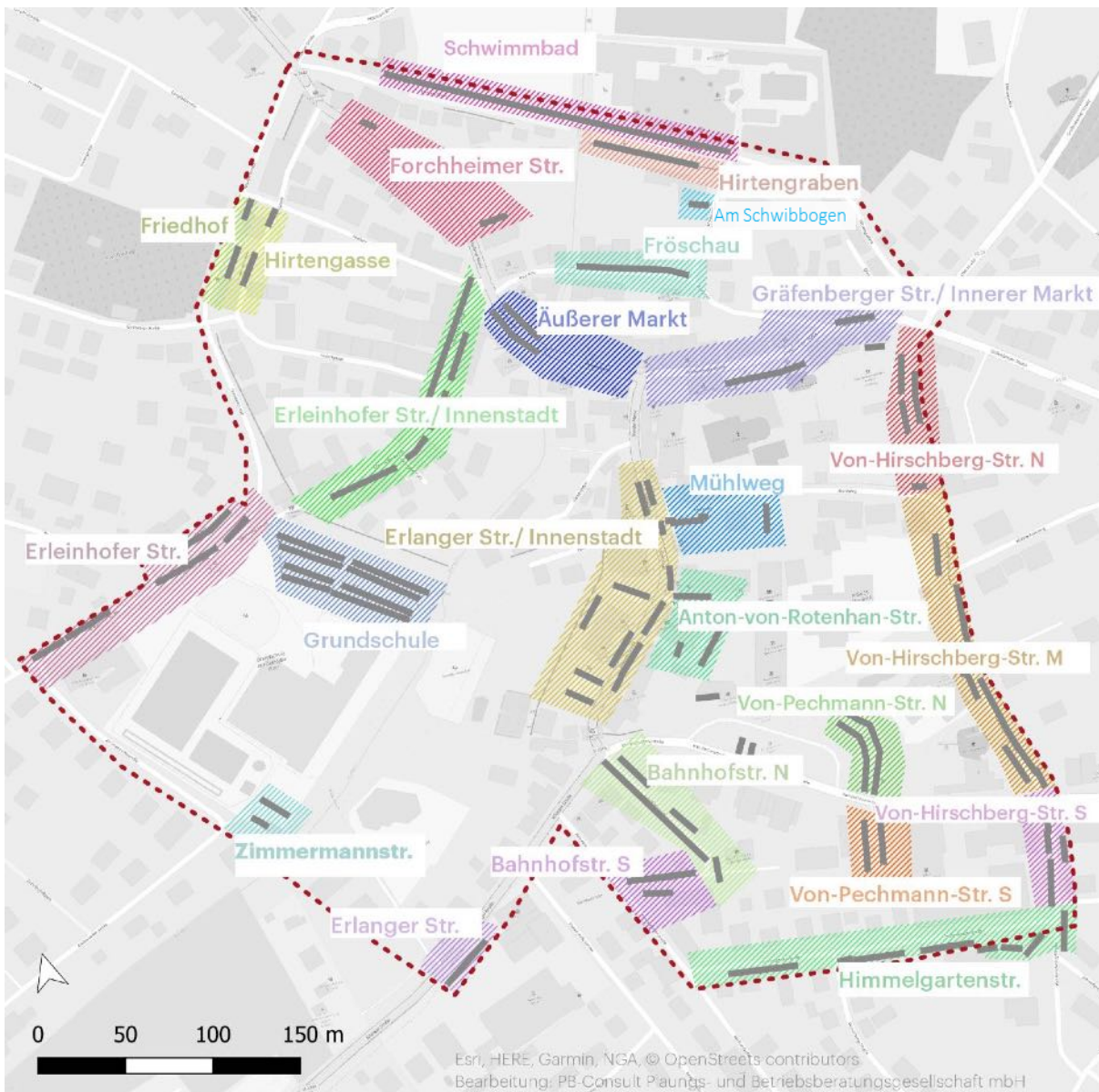
Nach den Empfehlungen für Verkehrserhebungen (FGSV) sind Indikatoren für Stellplatzdefizite das Vorkommen von Falschparkern sowie eine erhöhte Parkraumauslastung. Diese ist bei einer Auslastung von 80 - 90 Prozent als hoch einzustufen. Auslastungen unter 60 Prozent werden als „kein Parkdruck“ klassifiziert. Am Erhebungstag konnte demnach mit einer maximalen Auslastung von 53 Prozent (12 Uhr) kein Parkdruck nachgewiesen werden. Zugunsten einer ausreichenden Auslastung der vorhandenen Flächen sollte eine Auslastung von 70 - 80 Prozent angestrebt werden.

Erfasste Stellplätze im Ortskern

Quelle: PB Consult

Fazit ruhender Verkehr

Eine gute Erreichbarkeit, dazu zählen auch die Stellplätze, ist für die Belebung des Ortskerns nach wie vor ein wichtiger Standortfaktor. Das vorhandene gute Parkraumangebot bietet jedoch Spielräume, um an bestimmten Stellen Stellplätze zu Gunsten von Aufenthaltsbereichen zu reduzieren. In den konkreten Planungen zur Neugestaltung der Ortsmitte sind diese Überlegungen in ein Gesamtkonzept zur Organisation des ruhenden Verkehrs einzubeziehen.



Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Bedienungshäufigkeit Neunkirchen a. Brand zu den umliegenden Zentren

Der Hauptort Neunkirchen a. Brand ist per Bus sehr gut an Erlangen und gut an Forchheim angebunden. Durch die Vertaktung der Linie 209 mit der Gräfenbergbahn in Eschenau ist auch die Verbindung nach Nürnberg als gut zu bezeichnen. Die Fahrzeiten per Bus sind aus dem Ort Neunkirchen nach Erlangen und Eschenau insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten konkurrenzfähig zur Fahrt per Kfz. Nach Forchheim ist die Fahrzeit per Bus gegenüber der Fahrt per Kfz deutlich länger.

Anbindung der Ortsteile an den Hauptort

Es gibt insgesamt zwei Buslinien, welche die acht Ortsteile an den Ort Neunkirchen anbinden. Die Linie 211 bindet die Ortsteile im nord-östlichen Marktgebiet an. Die Linie 225 bindet die westlichen Ortsteile an Neunkirchen an. Diese Linien fahren zu den Hauptverkehrszeiten und sind so getaktet, dass sie sich den Zeiten der Buslinie 209 in Richtung Erlangen anpassen (ca. 5 min. Umsteigezeit).

An Wochentagen zur Nebenverkehrszeit ist die Anbindung zwischen Neunkirchen und Ermreuth gering. Samstags nach 15 Uhr und an Sonn- und Feiertagen verbindet die Linie mit Anrufsammeltaxis nur die außerhalb des Gemeindegebietes liegende Orte Kleinsendelbach und Schellenberg. Die Abzweigung Gleisenhof wird aus Neunkirchen nur einmal pro Tag angefahren, in die Gegenrichtung startet die Buslinie dreimal morgens von dort aus. Zu den Hauptverkehrszeiten sind die Ortsteile gut an Neunkirchen a. Brand angebunden (ca. 4x Stunde). Durch die Vertaktung mit der Linie 209 ist eine ausreichende Anbindung nach Erlangen gegeben.

Haltestelleneinzugsbereiche

Laut der Richtlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern sind zur Beurteilung der ausreichenden Verkehrsbedienungs auch die Einzugsbereiche der Haltestellen entscheidend. Für Grundzentren werden für zentrale Bereiche 500 m herangezogen. Im übrigen Bereich ist ein Einzugsbereich von 800 m ausreichend. Mindestens 80 Prozent der Einwohner der Teilflächen sollen innerhalb dieses Einzugsbereiches von Haltestellen liegen. Betrachtet man die Ortsteile so ist beinahe eine

Zentraler Omnibusbahnhof: besonderes städtebauliches Interesse an einem barrierefreien Ausbau vorhanden

Foto: transform 2018



100-prozentige Abdeckung durch den Einzugsbereich der jeweiligen Haltestellen gegeben. Lediglich der nördliche Bereich Rosenbachs sowie ein Teil Gleisenhofs liegt außerhalb des 500 m Zone. Legt man einen Radius von 800 m an bzw. wendet man die 80-Prozent-Regel an, so kann die Abdeckung der Ortsteile durch Haltestellen als ausreichend bezeichnet werden.

Innerörtliche Haltestellengestaltung

Verschiedene innerörtliche Haltestellen verfügen über eine Busbucht:

- Zentraler Omnibusbahnhof Von-Pechmann-Straße
- Grundschule (einseitig)
- Erlanger Straße (beidseitig)
- Nürnberger Straße (beidseitig)
- Mittelschule (einseitig)
- Obere Gugel (beidseitig)

Bei den weiteren Haltestellen hält der Bus auf der Fahrbahn, während der Kfz-Verkehr für die Zeit des Ein- und Ausstieges wartet.

Keine der untersuchten Haltestellen entspricht den Anforderungen für eine barrierefreie Gestaltung.

Barrierefreiheit ZOB

Insbesondere beim Zentralen Omnibusbahnhof in der Von-Pechmann-Straße ist ein besonderes städtebauliches Interesse an einer barrierefreien (und städtebaulich höherwertigen) Gestaltung festzustellen:

- Der ZOB stellt für die Neunkirchener Bürger die wichtigste Umsteigestelle zum Erreichen des schienengebundenen ÖPNV in den Zentren Forchheim und Erlangen dar.
- Im Ortskern befinden sich schon heute zahlreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge, so dass eine barrierefreie Gestaltung des ZOB im Interesse einer Vielzahl sowohl von mobilitätseingeschränkten Personen als auch von Eltern mit Kinderwagen liegt.
- Aufgrund des in der Von-Pechmann-Straße situierten Seniorenheims und der altengerechten Wohnungen ist von einer höheren Zahl von Fahrgästen mit einer eingeschränkten Mobilität auszugehen.

Haltestelle Marktplatz im Ortsteil Ermreuth

Foto: transform 2018



Fußverkehr

Im historischen Ortskern von Neunkirchen a. Brand gibt es, neben der Erschließung und Infrastruktur für den Kfz-Verkehr, ausschließlich Fußverkehrsanlagen. Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden. Außerdem sind einige Areale in der historischen Altstadt nur dem Fußverkehr vorbehalten und für den Kfz-Verkehr nicht zugänglich, wie das Areal um die Marktbücherei sowie entlang des Brandbaches. Die Wegeinfrastruktur für den Fuß- und Radverkehr entlang der Kfz-Verkehrsachsen ist häufig sehr eng bemessen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortsteile gibt es häufig, aber nicht durchgängig, Fußverkehrsanlagen entlang der Ortsverbindungsstraßen.

Straßenbegleitende Fußwege sind in Rosenbach, Großenbuch, Rödlas, Gleisenhof und Ermreuth innerorts vorhanden, wenn auch teilweise deutlich zu schmal bzw. mit veralteten Oberflächen (insbesondere in Ermreuth). In Baad handelt es sich um einen straßenbegleitenden kombinierten Fuß- und Radweg. In Ebersbach und Wellucken sind keine innerörtlichen Fußwege vorhanden.

Radverkehr

Quellpunkte für den Radverkehr sind die Wohngebiete innerhalb von Neunkirchen a. Brand sowie, aufgrund des erweiterten Radius im Vergleich zum Fußverkehr, die Ortsteile und die umliegenden Mittel- und Oberzentren: Erlangen, Forchheim und Gräfenberg. Außerdem sind für den Radverkehr das im Süd-Osten befindliche Kleinsendelbach von Bedeutung ebenso wie die Verbindung nach Hetzles im Norden.

Gleichzeitig sind diese Orte Zielpunkte. Um die Verbindungsfunktion herauszustellen, werden sie hier vereinfacht als Quellpunkte bezeichnet.

Alle acht Ortsteile liegen innerhalb eines 10 km Radius von Neunkirchen (Ort). Die Distanz eignet sich prinzipiell für das Verkehrsmittel Rad, allerdings sind hierbei Höhenunterschiede und sonstige Barrieren nicht berücksichtigt. Insbesondere die Verbindung nach Ermreuth weist eine stark bewegte Topographie auf.

Das Oberzentrum Erlangen liegt ca. 10 km entfernt (Luftlinie), Forchheim überschreitet jedoch diese Distanz mit ca. 13 km. Das Mittelzentrum Gräfenberg befindet sich sowohl aus dem nordöstlichen Marktgebiet (Ermreuth, etc.), als auch aus Neunkirchen a. Brand innerhalb eines Radius von 10 km Luftlinie (s. Abbildung 54 und Abbildung 55). Eschenau als weiteres Mittelzentrum befindet sich süd-östlich des Ortes Neunkirchen am Brand in ca. 6 km Entfernung Luftlinie und liegt somit ebenfalls in Radreichweite.

Es sind vier ausgebaute Radverkehrsverbindungen im Anschluss an den Hauptort Neunkirchen a. Brand vorhanden:

- Neunkirchen a. Brand – Dormitz – Erlangen: Die Verbindung an den Ortskern nach Süden ist innerorts entlang der Henkerstegstr./Erleinhofer Str. als Fußweg-Radfahrer frei beschildert und ab der Erlanger Str. als separater kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen. Über diese Route verläuft die Hauptachse des Radverkehrs nach Erlangen, welche größtenteils durchgängig ausgebaut ist.
- Neunkirchen a. Brand – Kleinsendelbach – Eschenau: Die Verbindung von Neunkirchen a. Brand ist ab der Haltestelle Nürnberger Straße als Fußweg –Radfahrer frei geführt und ab der Abzweigung im Kurvenbereich nach Kleinsendelbach als separater kombinierter Geh- und Radweg.
- Obere Gugel – Großenbuch: Ab der Haltestelle Obere Gugel bis in den OT Großenbuch wird ein separater kombinierter Geh- und Radweg geführt. Der Anschluss ins Zentrum von Neunkirchen a. Brand ist lückenhaft (schmalere Fußweg).
- Neunkirchen a. Brand – Baad – Hetzles: kurz hinter der Einmündung des Forchheimer Tores wird entlang der Hetzleser Str. über den OT Baad bis in den Ort Hetzles ein separater kombinierter Geh- und Radweg geführt.

Folgende Ortsteile bzw. Zentren sind vom Hauptort Neunkirchen a. Brand aus nicht mit einer eigenen Infrastruktur für den Radverkehr angebunden, sondern sind lediglich über Ortsverbindungsstraßen (mit Geschwindigkeiten des MIV > 80km/h) zu erreichen:

- Rosenbach (-Uttenreuth - Erlangen)
- Ebersbach
- Rödlas
- Gleisenhof
- Ermreuth

Fehlende Führung und Raum für Rad- und Fußverkehr

Fotos: pb Consult



Fazit Radverkehr

- Der Radverkehr hat zur Anbindung der Ortsteile an den Hauptort Neunkirchen a. Brand eine wichtige Funktion und sollte insbesondere aufgrund der zunehmenden Verbreitung von E-Bikes/Pedelecs zukünftig weiter vorangetrieben werden. Entfernungen von ca. 10-15 km sind dabei für den Alltagsradverkehr attraktiv. Alle Ortsteile sowie Gräfenberg, Eschenau und Erlangen liegen innerhalb dieser Distanz vom Hauptort entfernt. Zu den sechs Ortsteilen sowie in das gesamte östliche Siedlungsgebiet besteht keine Radwegeverbindung. Diese Verbindungen sollten mit gestaffelter Priorität ausgebaut werden.
- Auch die Radverkehrsanbindung der Wohngebiete innerhalb des Ortes Neunkirchen an die Zielpunkte im Ortskern ist zu verbessern. Die Straßenquerschnitte im Ortskern sollten im Falle einer Umgestaltung stets die Führung des Radverkehrs durch Flächenzuschläge und eine entsprechende Führung sowie Beschilderung berücksichtigen. Knotenpunkte, insbesondere am Forchheimer Tor und an der Erlanger Straße/Henkerstegstraße, sind besonders unfallanfällig und müssen für alle Verkehrsteilnehmer übersichtlich gestaltet werden. Der Ausbau der Radinfrastruktur ist prioritär zu behandeln, da diese Maßnahme aufgrund der vorliegenden Distanzen im Marktgebiet das größte Verlagerungspotenzial von Quell- und Zielverkehren auf den Umweltverbund besitzt.

5. SWOT und städtebauliche Missstände

5.1 SWOT

Stärken und Werte

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- große Zahl an denkmalgeschützten Gebäuden, wertvolles historisches Erbe
- umgesetzte, hochwertige Gestaltung innerörtlicher Teilbereiche (Umfeld Kirche, Zehntspeicher etc.)
- Brandbachgarten als hochwertige innerörtliche Grün- und Freifläche
- Konzentration der GE und GI-Flächen auf 2 Gebiete im Hauptort
- kommunaler Grundbesitz im Hauptort

Demographie und Daseinsvorsorge

- überdurchschnittliches Einkommensniveau der Einwohner
- positive Einwohnerentwicklung
- Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes hat im Zuge der Innenentwicklung bereits begonnen
- Ausstattung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- Verankerung des Bereichs Bildung und Soziales in der Verwaltung
- ausgeprägtes Vereinswesen

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- positive Arbeitsmarktentwicklung
- Einzelhandelsangebot im GE „Zu den Heuwiesen“
- vorhandenes naturräumliches und kulturelles Potenzial für den Tourismus

Verkehr

- vier überörtliche Radwegeverbindungen vorhanden
- Fußwegeareale abseits des Kfz-Verkehrs mit hoher Aufenthaltsqualität im historischen Zentrum, kurze Wegeverbindungen innerhalb des Ortskernes
- größere, zentrale Auffangparkplätze und ausreichendes Parkraumangebot insgesamt
- Parkraumbewirtschaftung
- ausreichende Abdeckung mit Haltestellen in den meisten Siedlungsgebieten
- vorhandene Anbindung aller OT an den ÖPNV
- sehr gute ÖPNV-Anbindung an Erlangen
- Anbindung an die Gräfenbergbahn

Klima und Energie

- vorhandene Aktivitäten im Bereich Klimaschutz (Energienutzungsplan, Verankerung Nahwärmenetz in der Bauleitplanung für das Hemmerlein-Areal etc.)

S

O



W



T

Schwächen und Mängel

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- Defizite in der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in den zentralen Lagen in den Ortskernen Neunkirchen und Ermreuth
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf einzelner Gebäude
- Zersiedelungstendenzen und hohe Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Kopf
- Mangel an innerörtlichen qualifizierten Grünflächen

Demographie und Daseinsvorsorge

- Diskrepanz zwischen Haushaltsstrukturen und Wohnraumangebot
- hohe Zahl an Remanenzeffekten
- Nutzungskonflikte und Neuordnungsbedarf Jugendfreitreff Outback
- fehlende Räumlichkeiten für bürgerschaftliches Engagement in den Ortskernen

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- Leerstände und Trading-Down im Inneren und Äußeren Markt
- hoher Anteil von Lagerflächen im GE
- steigendes Pendlervolumen (Verkehr)
- relativer Bedeutungsverlust des Einzelhandels im Ortskern
- fehlende Nahversorgung im nördlichen und östlichen Hauptort bzw. in den Ortsteilen

Verkehr

- fehlende Radwegeverbindungen in 6 von 8 Ortsteilen
- fehlende und zu schmale Fußwege in den Ortsteilen und im Ortskern, teilweise nicht barrierefrei
- fehlende Barrierefreiheit der Bushaltestellen, insbesondere auch des ZOB
- aufgeweitete Einmündungen begünstigen innerorts hohe Geschwindigkeiten
- relativ hoher Anteil an Schwerlastverkehr auf der Forchheimer Straße (4% im Jahr 2017) und auf der Erlanger Straße (5% im Jahr 2017)
- nord-westlicher Ortsrand von Neunkirchen a. Br. mangelhaft mit Haltestellen erschlossen
- mangelnde Vertaktung der Linien aus den OT über Neunkirchen a.Br. nach Forchheim und an die Gräfenbergbahn
- keine direkte Anbindung an das Schienennetz

Klima und Energie

- ausbaufähige Vernetzung mit lokalen Akteuren im Bereich Klima und Energie

Chancen

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- pro-aktive Intensivierung und Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Stärkung der Ortskerne durch Gestaltungsmaßnahmen (Neugestaltung Ortskern Hauptort und Neugestaltung Ortskern Ermreuth /Umfeld Synagoge)
- positive Signalwirkung des Schulneubaus auf das Thema Baukultur in Neunkirchen a. Brand
- Stärkung der Ortskerne durch nachhaltige Verortung und Konzentration von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Daseinsvorsorge
- vorhandene Innentwicklungspotenziale

Demographie und Daseinsvorsorge

- modellhafter Neubau der Grundschule
- Neuordnung öffentlicher und sozialer Nutzungen im Ortskern des Hauptortes
- Positionierung im Bereich Bildung und Soziales
- Neubau Gemeindezentrum Ermreuth
- Ausdifferenzierung der Wohnformen
- Professionalisierung der Seniorenpolitik durch das Quartiersmanagement SeLA
- möglicher Bau des Ostastes StUB
- stagnierende Verkehrsmengen im Kfz-Verkehr, insb. Abnahme des Schwerverkehrs am Schlüsselquerschnitt der St2243 Forchheimer Straße seit 2005
- Spielräume für eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte vorhanden

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- insgesamt positives Wirtschaftsklima in der Region
- interkommunale Kooperation in der Gewerbeflächenentwicklung
- Ausbau der Breitbandversorgung

Klima und Energie

- interkommunale Kooperation im Klimaschutzmanagement

Verkehr

- neue Mobilitätsformen und veränderte Mobilitätsgewohnheiten
- zunehmende Digitalisierung im Verkehrssektor
- Wachstum Elektromobilität

S

O

W

T

Risiken

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- Beförderung einer weiteren Zersiedelung

Demographie und Daseinsvorsorge

- stark fortschreitender Alterungsprozess der Bevölkerung
- Verschiebung des Anteils der zu versorgenden Bevölkerung zu Ungunsten des Anteils der versorgenden Bevölkerung

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- weiterer Rückzug des stationären Einzelhandels
- fehlende, bezahlbare Erweiterungsflächen für das mittelständische Gewerbe und das Handwerk
- Nutzungskonflikte resultierend aus der Wohnbaulandentwicklung und der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung (Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen, heranrückende Wohnbebauung)

Verkehr

- einseitige Ausrichtung auf den PKW-Verkehr

Klima und Energie

- Hochwasserereignisse und Starkregenereignisse

5.2 Städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB im Ortskern des Hauptortes

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen. Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ergibt sich für den Ortskern des Hauptortes Neunkirchen a. Brand aufgrund vorhandener und sich abzeichnender Substanz- und Funktionsmängel.

Substanzmängel

Zu den festgestellten Mängeln gehört unter anderem der **Zustand unbebauter Grundstücke** (§136 Absatz 3 Nr. 1 e) BauGB) im Bereich zwischen Mühlwiesenweg und Von-Hirschberg-Straße, insbesondere im Bereich der Flurnummern 371/26, 428/3. Die (fehlende bzw. unzureichende) Nutzungsdichte, Nutzbarkeit oder der Zustand der Grundstücke entsprechen nicht den Anforderungen, die an diese Grundstücke in zentraler Lage zu stellen sind. Aus diesem Grund soll der Bereich zwischen Von-Hirschberg-Straße und Gräfenberger Straße in das neu festzulegende Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Diese Grundstücke sollen durch Beseitigung der Gebäudeleerstände, eine der innerörtlichen Lage angemessene bauliche Nutzung oder Qualifizierung der Grünstrukturen aufgewertet werden. Im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes zeichnet sich in den nächsten Jahren ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf ab, der unter anderem durch eine Befragung der Eigentümer und Pächter genauer eruiert werden soll.

Vereinzelte weisen Gebäude nach dem äußeren Erscheinungsbild einen vorhandenen **Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf** auf (§136 Absatz 3 Nr. 1 b) BauGB). Ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden ist insbesondere im Äußeren Markt festzustellen. Ein Modernisierungsbedarf besteht dort auch in einem möglichen Rückbau dauerhaft leerstehender

Ladenlokale und der baulichen Ertüchtigung für alternative Nutzungen.

Das Baualter vieler Gebäude im Ortskern deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit** (§136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB) hin. Dieser Sachverhalt ist durch Ortsbegehungen alleine nicht ausreichend zu erfassen. Im Rahmen der aktivierenden Befragung der Eigentümer im neu festzulegenden Sanierungsgebiet soll der bestehende Sanierungsbedarf vertiefend ermittelt werden.

Funktionsschwächen

Der Ortskern besitzt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde mit einem Bedeutungsüberschuss im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen, insbesondere auch im Bereich der Daseinsvorsorge.

Der relative Bedeutungsverlust des Einzelhandels im Ortskern, der sich in einem Rückgang der Zahl der Einzelhandelsunternehmen und einer gestiegenen Zahl an Leerständen ausdrückt, muss durch eine Konzentration anderweitiger Nutzungen im Ortskern kompensiert werden. Die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels im Ortskern ist aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel im Allgemeinen sowie aufgrund der Immobilienstruktur im Ortskern im Besonderen eingeschränkt (§136 Absatz 3 Nr. 2 b) BauGB). Den sich **abzeichnenden Funktionsschwächen im Ortskern** soll durch den nachhaltigen Verbleib der öffentlichen Verwaltung sowie durch eine Konzentration der Einrichtungen des Gemeinbedarfs und des bürgerschaftlichen Engagements im Ortskern entgegengewirkt werden. Zusätzlich sollen die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum durch eine Umgestaltung der zentralen Bereiche Erlanger Straße, Klosterhof, Innerer Markt und Äußerer Markt verbessert werden.

Defizite bestehen im Ortskern hinsichtlich der **Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen für unterschiedliche Generationen sowie der Ausstattung mit geeigneten Räumlichkeiten zur Verortung der sozialen und kulturellen Einrichtungen** (§136 Absatz 3 Nr. 2 c) BauGB).

Qualifizierte Grünflächen und öffentlich zugängliche Spielmöglichkeiten für Kinder unter 12 Jahren sind im Brandbachgarten vis à vis der Grundschule am Deerlijker Platz vorhanden. Die quantitative Ausstattung mit Grünflächen und attraktiven Freiräumen ist jedoch insgesamt im Ortskern unterdurchschnittlich. Handlungsbedarf besteht in Form einer Ausweitung des Grünzugs und der Bereitstellung von Spiel- und Sportmöglichkeiten speziell für Jugendliche und für ältere Menschen. Der Jugendfreitreff im Gewerbegebiet Zu den Heuwiesen weist Missstände in Form von Gestaltungsmängeln, fehlender Aufenthaltsqualität, eingeschränkter sozialer Kontrolle durch andere Nutzergruppen sowie in Form von fehlenden zeitgemäßen Angeboten für die Jugendlichen auf. Es empfiehlt sich, diesen räumlichen Handlungsbe- reich in den künftigen Umgriff des Sanierungsge- bietes aufzunehmen.

Der Markt Neunkirchen a. Brand zeichnet sich unter anderem durch seine umfangreichen Ange- bote im Bereich Bildung und Soziales sowie des bürgerschaftlichen Engagements aus. Die Aus- stattung mit zeitgemäßen, barrierefreien Räum- lichkeiten im Ortskern ist jedoch mangelhaft und wurde auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung als stark verbesserungswürdig bewertet. Beispielhaft zu nennen sind die Angebote der VHS und des aktiven Seniorenbeirats, die mit ihren Bildungs- und Beratungsangeboten momentan auf weniger geeignete und weniger zentrale Räumlichkeiten ausweichen müssen. Insofern wird die aktuelle Ausstattung mit Räumlichkeiten nicht den sozialen und kulturellen Aufgaben des Ortskerns gerecht.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der **Funktionsfähigkeit des Gebietes in bezug auf den fließenden Verkehr** (§136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Zu nennen ist zum einen die Verkehrsbe- lastung in der Friedhofstraße, die insbesondere einen nennenswerten Anteil des Schwerlastver- kehrs aufnehmen muss, obwohl diese Straße hin- sichtlich ihrer baulichen Gestaltung und Funktion im Straßennetz dafür nicht ausgelegt ist. Defizite weist auch die Leistungsfähigkeit des Einmün- dungsbereiches Friedhofstraße, Forchheimer Straße,

Hetzleser Straße und Hirtengraben („Knotenpunkt Forchheimer Tor“) auf.

Defizite hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zeichnen sich künftig auch in der Straße am Hirtengraben ab. Eine mögliche Umsetzung des Entlastungs- parkplatzes am Freibad sowie die weitere bauliche Entwicklung am Hirtengraben (geplante Wohnbe- bauung im Bereich der Flurnummer 200) und an der Großenbucher Straße werden voraussichtlich zu einer zunehmenden Verkehrsbelastung am Hirtengraben führen. Im Zuge vertiefender Ver- kehrsuntersuchungen und -zählungen soll geprüft werden, ob und in wie weit der Hirtengraben hinsichtlich der Funktionsfähigkeit als kleinräumige Ortsumgehung ertüchtigt werden soll und kann.

Städtebauliche Missstände bestehen ferner in Form einer teilw. **fehlenden Barrierefreiheit** im öffentlichen Raum (u.a. Oberflächen bereits gestal- teter Bereiche und Zentraler Omnibusbahnhof).

Das **öffentliche Interesse an der Sanierung** ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaß- nahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern des Gesamtortes zu Gute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnah- men werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigen- tum die überwiegende Besitzform im Ortskern darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwen- dung der sanierungsrechtlichen Vorschriften notwendig. Zu den Zielen, die im öffentlichen Interesse liegen, zählen im Rahmen der Gesamt- maßnahme insbesondere:

- §136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes
- §136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fort- entwicklung des Ortskerns, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz

5.3 Städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB im Ortskern Ermreuth

Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf besteht im Ortskern Ermreuth aufgrund vorhandener Substanz- und Funktionsmängel.

Substanzmängel

Einzelne Gebäude im Verlauf der Ermreuther Hauptstraße weisen nach dem äußeren Erscheinungsbild einen vorhandenen **Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf** auf (§136 Absatz 3 Nr. 1 b) BauGB).

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht auch bei denkmalgeschützten Gebäuden, wie bspw. dem Roth-Haus, welches einen starken Sanierungsbedarf aufweist und für das eine nachhaltige und adäquate Nutzung gefunden werden muss.

Gleichzeitig deutet das Baualter vieler Gebäude im Ortskern Ermreuth auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit** (§136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB) hin. Dieser Sachverhalt ist durch Ortsbegehungen alleine nicht ausreichend zu erfassen. Im Rahmen der aktivierenden Befragung der Eigentümer soll der bestehende Sanierungsbedarf vertiefend ermittelt werden.

Funktionsschwächen

Defizite bestehen im Ortskern hinsichtlich der **Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen für unterschiedliche Generationen sowie der Ausstattung mit geeigneten Räumlichkeiten zur Verortung der sozialen und kulturellen Einrichtungen** (§136 Absatz 3 Nr. 2 c) BauGB).

Der bestehende Kindergarten sowie die Bücherei in der Herrnbergstraße werden abgerissen und Ersatzbauten sollen errichtet werden. Aktuell besteht ein Mangel an zeitgemäßen und barrierefreien Räumlichkeiten, in denen soziale Teilhabe und kulturelle Aktivitäten im Ortsteil Ermreuth angemessen stattfinden können (Proben der Theatergruppe, Seniorentreff, zeitgemäße Angebote für

Jugendliche etc.). Durch den Neubau des Kindergartens und der Bücherei wird die soziale Infrastruktur gestärkt. Zu prüfen ist, ob das Roth-Haus für eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung ertüchtigt werden kann. Eine ansprechende Gestaltung des Umfelds der sozialen Einrichtungen könnte zur Verbesserung der Freiraumqualitäten beitragen.

Die aktuelle Gestaltung des Umfelds der Synagoge wird der kulturellen und historischen Bedeutung von Gebäude und Ort nicht gerecht. Das Umfeld bedarf einer Neugestaltung und Aufwertung. Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der **Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den ruhenden Verkehr** (§136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Bei kulturellen Veranstaltungen in der Synagoge sind die vorhandenen Stellplatzkapazitäten meist nicht ausreichend. Ein Entlastungsparkplatz am nordöstlichen Ortsausgang an der Ermreuther Hauptstraße könnte zur Verbesserung der Situation beitragen.

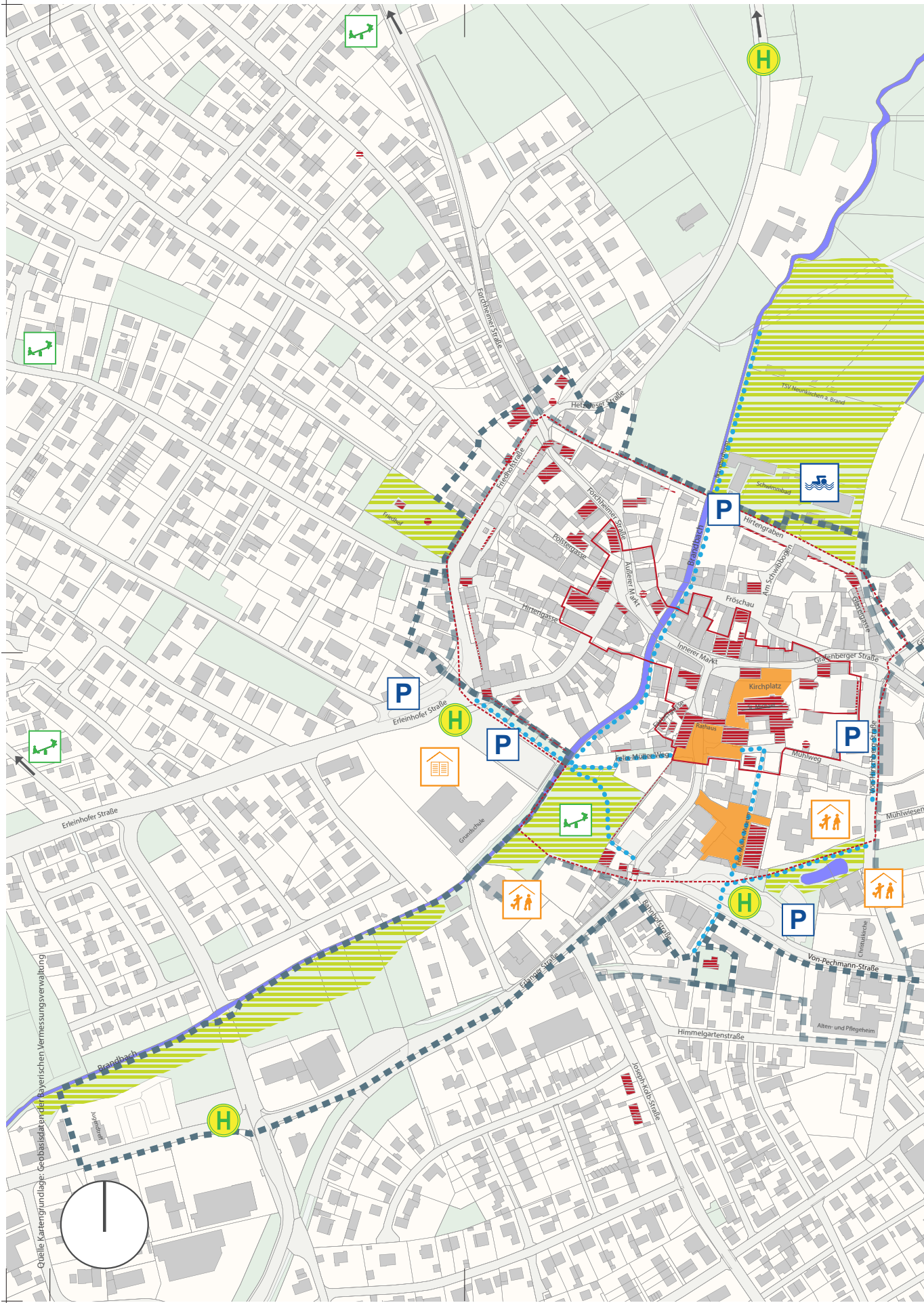
Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform auch im Ortskern Ermreuth darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften notwendig. Zu den Zielen, die im öffentlichen Interesse liegen, zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

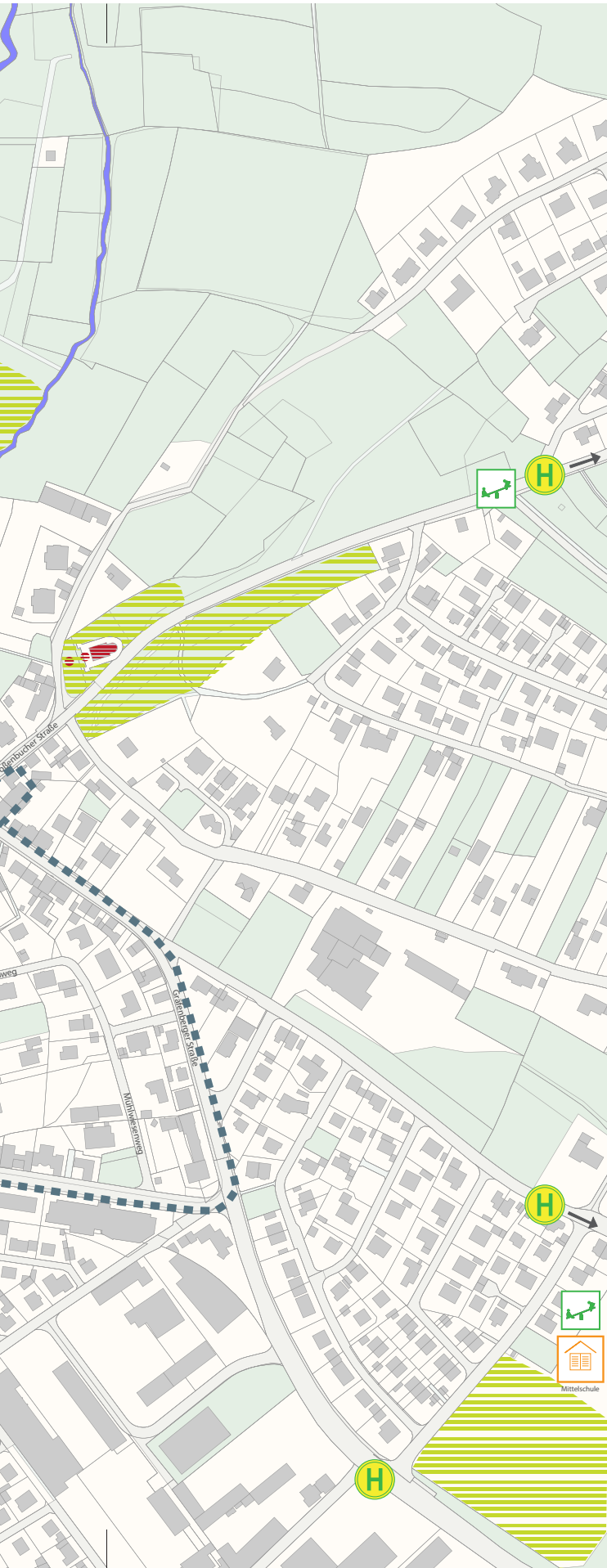
- §136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes
- §136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung des Ortskerns, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz

Der Erfolg der städtebaulichen Sanierung ist aber auch von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer abhängig. Die Verlängerung der Sanierungsfrist bis zum 31.12.2027 sollte deshalb aktiv als Moratorium kommuniziert werden, innerhalb dessen noch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden können.

Eindrücke aus dem Ortskern Ermreuth
Fotos: transform 2019







Neunkirchen a. Brand Stärken

-  (Halb-)öffentliche bzw. gewässer-
begleitende Grünfläche
-  Gewässer
-  Baudenkmal
-  Ensemble
-  Historischer Ortskern
-  Hochwertig gestalteter Platzraum
-  Fußwegeverbindung
-  Grundschule/
Mittelschule
-  Kindergarten /
Kinderkrippe
-  Schwimmbad
-  Spielplatz
-  Bushaltestelle
-  Parkplatz
-  Sanierungsgebiet - bestehende Grenze
-  Sanierungsgebiet - Vorschlag Neubegrenzung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Neunkirchen a. Brand



Neunkirchen a. Brand Stärken

Auftraggeber: Markt Neunkirchen a. Brand
Klosterhof 2-4
91077 Neunkirchen a. Brand
neunkirchen-am-brand.de

Auftragnehmer: Salm & Stegen
Kellergasse 6A
96117 Memmelsdorf
salm-stegen.de

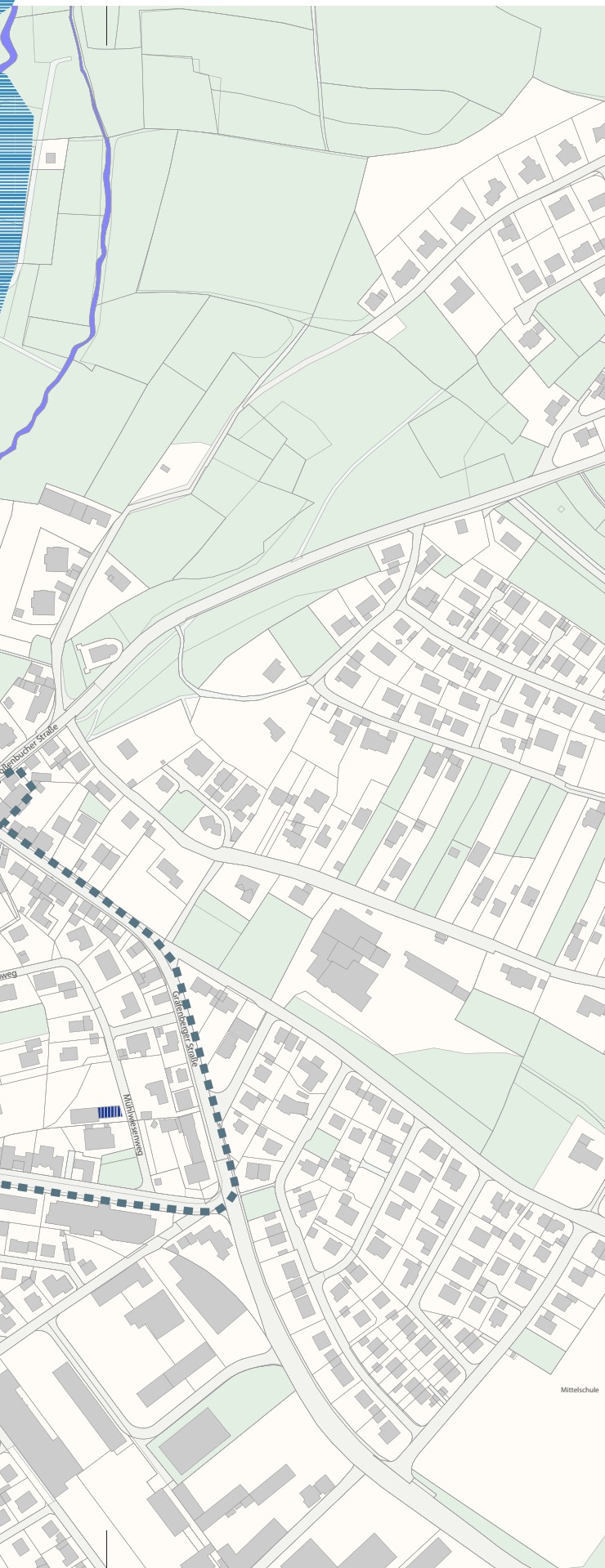
transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: V. Salm / M. Schäfer / Y. Slanz
Erhebung: --
Datum: 14.06.2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)

SALM & STEGEN
Architektur und Stadtplanung

transform
ARCHITEXUR | STADTPLANUNG | DENKMALPFLEGE





Neunkirchen a. Brand Schwächen

-  Hochwassergefahrenfläche
HQ100
-  Höhenbegrenzung Stadttere
-  Enger Straßenraum
-  Gestaltungsdefizit Straßenraum
-  Leerstand
-  Nutzungskonflikte/
Neuordnungsbedarf
-  Sanierungsgebiet - bestehende Grenze
-  Sanierungsgebiet - Vorschlag Neuabgrenzung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Neunkirchen a. Brand



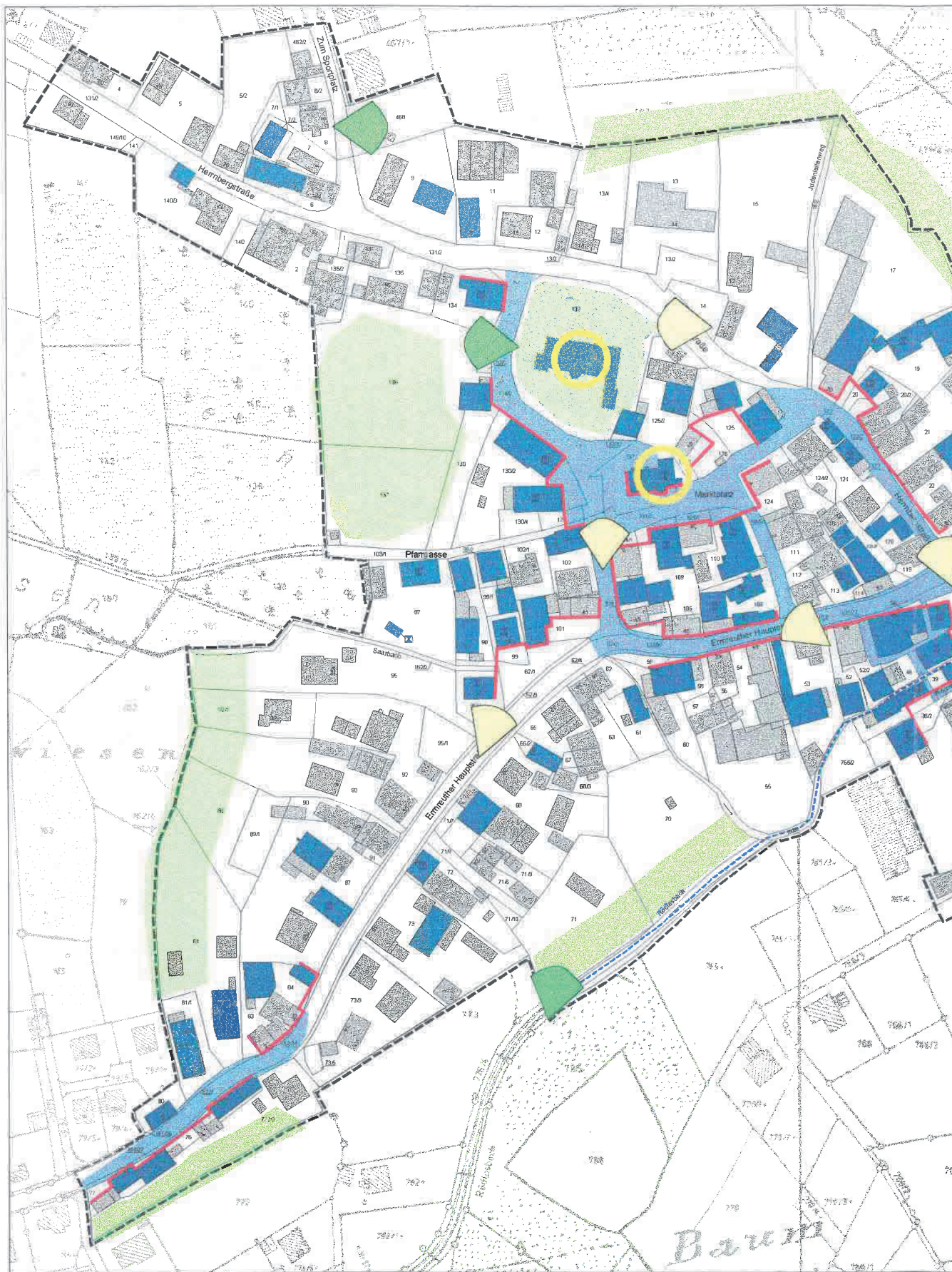
Neunkirchen a. Brand Schwächen

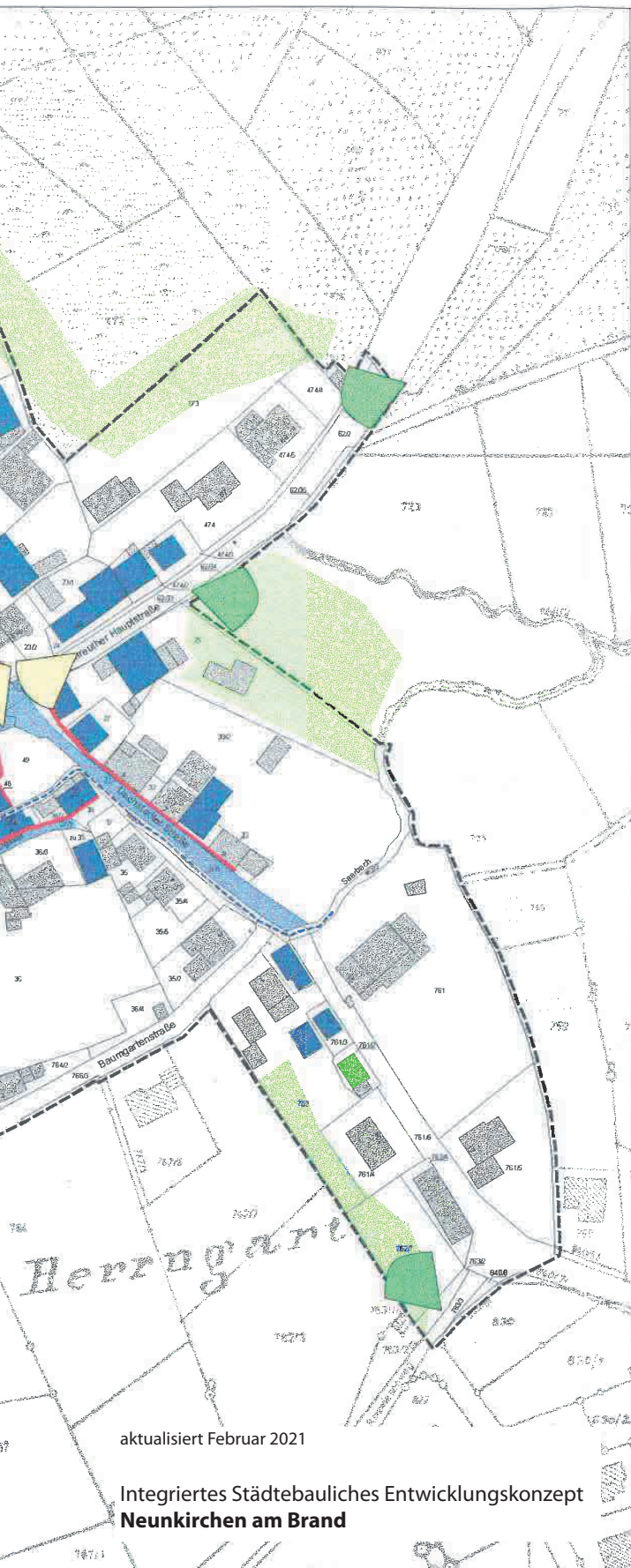
Auftraggeber: Markt Neunkirchen a. Brand
Klosterhof 2-4
91077 Neunkirchen a. Brand
neunkirchen-am-brand.de

Auftragnehmer: Salm & Stegen
Kellergasse 6A
96117 Memmelsdorf
salm-stegen.de











transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: V. Salm/ M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: --
Datum: 14.06.2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)





QUALITÄTEN

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Baudenkmal
-  Städtebauliche Dominanten
-  Positiver Landschaftsbezug
-  Bedeutende Grün- und Freiflächen (Ortsrand, Obstbaumbestand, ...)
-  Ortsbildprägendes Gewässer
-  Positive Blickbeziehungen
-  Bedeutsamer Straßen- und Platzraum
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Wichtige Raumkante

Anmerkung:

Im ISEK werden bewußt die Karten der damaligen VU verwendet, da die darin getroffenen Aussagen nach wie vor aktuell sind.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR ORTSKERNERNEUERUNG **ERMREUTH**

MARKT NEUNKIRCHEN A. BRAND, LANDKREIS FORCHHEIM

Maßstab 1 : 2000



NORD

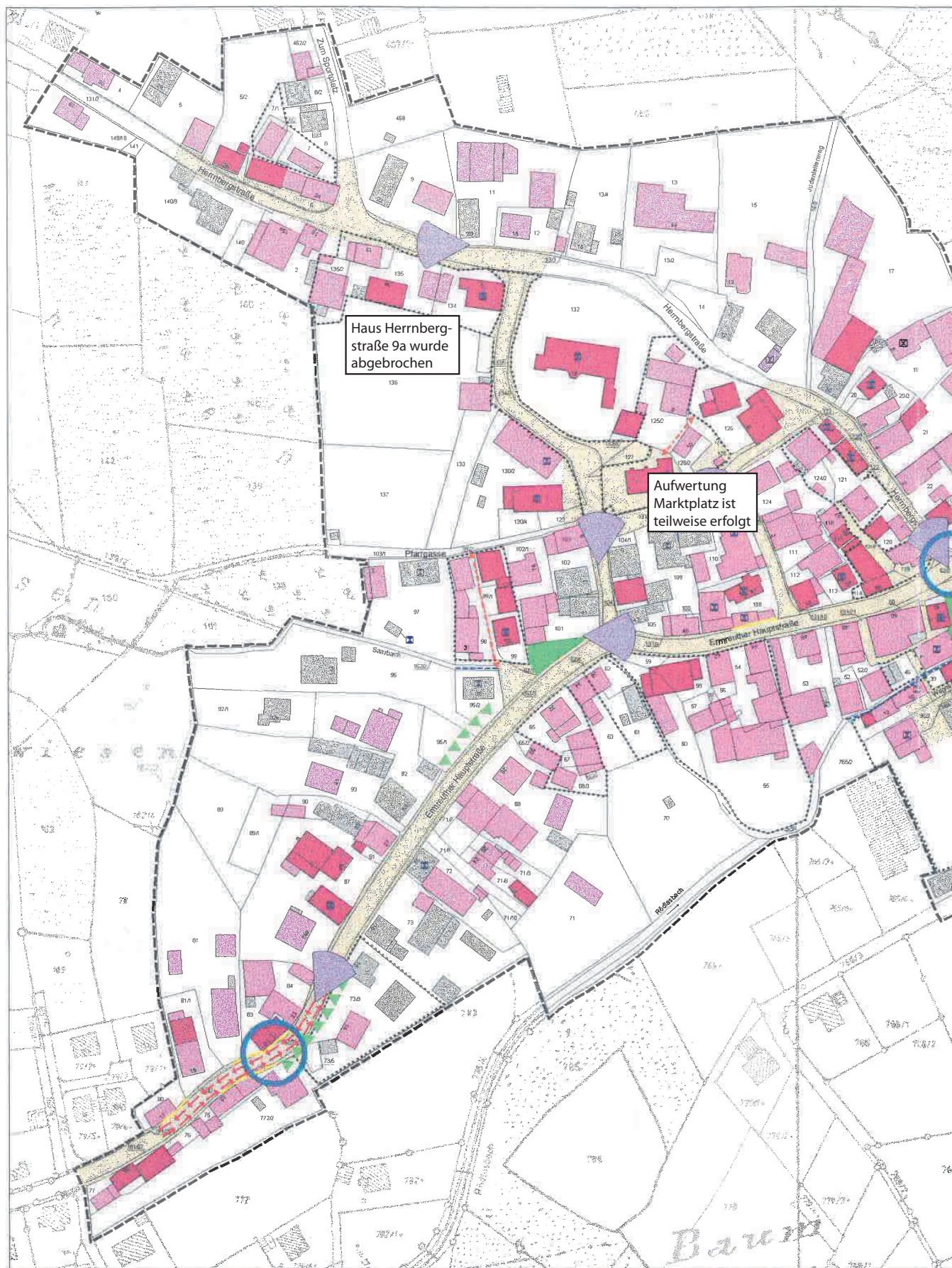


aktualisiert Februar 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Neunkirchen am Brand

architekturbüro ritter
ute ritter-krauß
dipl. ing. (fh), architektin
augustenstraße 20 96047 bamberg
tel 0951 / 28740 fax 0951 / 28748

Herbst 2001



6. Ziele der Ortsentwicklung

1	Innenentwicklung und Flächensparen	<ul style="list-style-type: none">• Fokussierung der wesentlichen Siedlungsentwicklung auf den Hauptort• städtebaulich verträgliche Arrondierung der Ortsteile (v.a. Ermreuth)• vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale• Nutzung und Reaktivierung leerstehender oder untergenutzter Bausubstanz• Berücksichtigung flächensparender Bauweisen bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen
2	Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung energetischer Standards bei Neubauten durch städtebauliche Zielbindungsverträge• energetische Gebäudesanierung im Bestand• Qualifizierung und Ausbau der Grün- und Freiräume• Schaffen verschatteter Bereiche zum Aufenthalt (öffentlicher Raum, Frei- und Spielflächen)
3	Gestaltung öffentlicher Räume	<ul style="list-style-type: none">• Schaffen öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität• barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume (v.a. Ortsmitte Neunkirchen, ZOB)• Qualifizierung der öffentlichen Räume als Treffpunkte für alle Generationen• Sichtbarmachung des historischen Erbes in der Aufwertung der öffentlichen Räume (u.a. Sanierung/Wiederaufbau der historischen Marktbefestigung)
4	Stärkung der Ortskerne	<ul style="list-style-type: none">• Erhalt und Stärkung der Ortskerne als multifunktionale, zentrale Bereiche• Anreicherung der Ortskerne im Hauptort Neunkirchen und im Ortsteil Ermreuth durch soziale Nutzungen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinbedarfs sowie der Wohnfunktion• Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern in der Einzelhandelsentwicklung; Vermeiden unerwünschter Folgenutzungen (u.a. Vergnügungsstätten)
5	Qualifizierung der Grün- und Freiräume	<ul style="list-style-type: none">• Erhöhung des Anteils qualifizierter Grün- und Freiflächen• Sicherung, Vernetzung der Grünflächen (v.a. im Ortskern)• Berücksichtigung der natürlichen Gewässerläufe und Retentionsräume in der Siedlungsentwicklung• Vorsehen ausreichender Freiräume vor allem in Bereichen der Nachverdichtung (bspw. Anlage kleinerer „Pocket-Parks“ etc.)

Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden von der Kommune beim Beginn der Sanierung nicht abschließend entwickelt, sondern mit dem Fortgang der Sanierungsplanung konkretisiert und erforderlichenfalls fortgeschrieben. Die Gemeinde kann die Sanierungsziele auch in einer städtebaulichen Rahmenplanung niederlegen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr 2009: Kommentar zum Baugesetzbuch, S. 1092ff.). Mit der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand wurden die Sanierungsziele fortgeschrieben und in Form von aufeinander aufbauenden, übergeordneten Leitlinien, inhaltlichen und räumlichen Handlungskonzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan sowie konkreten Maßnahmen dargelegt.

6	Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> • Schärfung bebauter/unbebauten Bereiche, klare Übergänge zur Landschaft • Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand unter Berücksichtigung v. Gestaltungsgrundsätzen, inkl. Aufbau von Beratungs- und Anreizinstrumenten • Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude • Umsetzung hoher architektonischer Qualität bei öffentlichen Bauten • gestalterische Verbesserung von in den Straßenraum wirkenden Flächen
7	Ausdifferenzierung der Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> • demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen • besondere Berücksichtigung von Wohnformen im Alter • Schaffen von bezahlbarem Wohnraum • Umsetzung der Ziele im Rahmen eines modernen, kommunalen Baulandmodells
8	Stärkung des Gewerbestandortes	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Arbeitsplatzzentralität • Vorhalten von Flexibilitätsreserven (GE-Flächen) im Eigentum der Gemeinde • Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Richtung höherwertiger Gewerbegebiete, keine Mehrung der Lagerflächen • flächensparende Gewerbebauten (Errichtung von Parkdecks, mehrgeschossige Gewerbebauten einfordern etc.)
9	Verbesserung der Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Behebung bestehender Defizite im fließenden Verkehr • Forcierung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte (bspw. Car-Sharing) und Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV sowie von Fuß- und Radverkehr • Umgestaltung unübersichtlicher Kreuzungs- und Einmündungsbereiche
10	USP Bildung & Soziales	<ul style="list-style-type: none"> • Positionierung im Bereich Bildung und Soziales als Alleinstellungsmerkmal (USP) durch die Umsetzung moderner Konzepte (Pädagogik und Bau Hand in Hand) • Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements durch Bereitstellen geeigneter Räumlichkeiten und personelle Unterstützung (u.a. Quartiersmanagement) • Schaffen attraktiver Treff- und Aufenthaltsbereiche für alle Generationen

7. Handlungskonzepte

7.1 Anpassung der Sanierungssatzungen

Sanierungsgebiet Ortskern Neunkirchen a. Brand

- förmlich festgelegt im Jahre 1992
- vereinfachtes Verfahren
- Anwendung des §144 BauGB
- keine Frist zur Durchführung festgelegt

Das Sanierungsgebiet wird von der Überleitungsvorschrift des §235 (4) BauGB erfasst:

(4) Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Für das Sanierungsgebiet Ortskern Neunkirchen a. Brand wird auf der Grundlage der festgestellten (neuen) städtebaulichen Missstände und der formulierten Sanierungsziele folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung zum 31.12.2021, da die in der VU von 1992 empfohlenen sanierungsbedingten Maßnahmen weitgehend umgesetzt wurden
- Abschluss der Sanierung gemäß §162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Sanierung auf Basis der damaligen VU durchgeführt)
- förmliche Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbachgarten/Am Henkersteg (Gebietsgröße ca. 25,6 ha)

Notwendige Verfahrensschritte:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände (Bestandteil ISEK)
- Einleitungsbeschluss vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 Absatz 3 BauGB für die

Erweiterungsbereiche (siehe Karte)

- schriftliche Befragung der Grundeigentümer gemäß §137 BauGB (vorgesehen 2021)
- förmliche Festlegung gemäß §142 BauGB bis zum 31.12.2021, andernfalls Verlängerung des bisherigen Sanierungsgebietes per Beschluss um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2022
- Beschluss des ISEK vorab möglich, förmliche Festlegung ggf. auch auf Basis §141 (2) BauGB

Sanierungsverfahren für das neu festzulegende Sanierungsgebiet

Mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Ortskern Neunkirchen a. Brand wird das Ziel verfolgt, die im ISEK aufgezeigten städtebaulichen und funktionalen Missstände im Sinne des §136 BauGB zu beheben.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 (1) und (3) BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 (1) Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.

- Ein Sanierungsgebiet ist eine Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.
- Im Rahmen der im Jahr 2021 durchzuführenden Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger nach §§ 137 und 139 BauGB wird noch geprüft, ob Belange vorgebracht werden, die gegen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes sprechen.

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 (4) BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Begründung:

Es handelt sich um ein relativ großes und heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Von der Anwendung der §§ 152 bis 156a kann auch deshalb abgesehen werden, da auch auf der

Rechtsgrundlage des § 127 BauGB (Erhebung von Erschließungsbeiträgen) Kosten für notwendige Ordnungsmaßnahmen erhoben werden können. Der Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB wird deshalb die Durchführung der Sanierung nicht erschweren.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Mit dieser sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht bei benannten Vorhaben können bauliche, städtebauliche und ökonomische Entwicklungen im Sanierungsgebiet reguliert bzw. gesteuert werden. Abgewendet werden sollen unter anderem mögliche Tendenzen eines Trading-Down in Form der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Wettbüros. Diese Nutzungen stehen dem Ziel einer Aufwertung des Wohnumfeldes und der Stärkung der Wohnfunktion entgegen. Da für Teile des Sanierungsgebietes keine Bebauungspläne aufgestellt wurden, bemisst sich die Zulässigkeit von Nutzungen in diesen Teilen des Untersuchungsgebietes nach § 34 BauGB. Eine allgemeine Zulässigkeit der benannten unerwünschten Nutzungen ist nach § 34 (2) BauGB vor allem für zentrale Bereiche des festzulegenden Sanierungsgebietes anzunehmen. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht ist insofern ein wesentliches und wichtiges Steuerungsinstrument in der Umsetzung der Sanierungsziele.

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen nicht zur Anwendung kommen. Danach bedürften Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die weitere Anwendung dieser Regelung keine Veranlassung.

Veränderungen im Ungriff des neu festzulegenden Sanierungsgebietes „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Am Henkersteg“ gegenüber dem noch bestehenden Sanierungsgebiet „Ortskern Neunkirchen a. Brand“

- Südwestliche Erweiterung: Brandbach/Am Henkersteg; Durchführung von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns); Nutzungskonflikte und Gestaltungsdefizite Jugendtreff Outback
- Erweiterung im Bereich Friedhofstraße, Forchheimer Tor, Am Hirtengraben: ggf. Neuordnung des fließenden Verkehrs, Ertüchtigung und Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Herausnahme der neu bebauten Bereiche in der Von-Pechmann-Straße
- Östliche Erweiterung bis Gräfenberger Straße: städtebauliche Neuordnung des Areals anzustreben; leerstehende Bausubstanz und untergenutzte Grundstücke



Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebietes „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Am Henkersteg“



Sanierungsgebiet Ortskern Ermreuth

- förmlich festgelegt im Jahre 2005
- vereinfachtes Verfahren
- Anwendung des §144 BauGB
- keine Frist zur Durchführung festgelegt

Das Sanierungsgebiet wird von der Überleitungsvorschrift des §235 (4) BauGB erfasst:

(4) Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Für das Sanierungsgebiet Ortskern Ermreuth wird auf der Grundlage der noch vorhandenen städtebaulichen Missstände und der bestehenden Sanierungsziele folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Verlängerung der Frist per Beschluss bis zum 31.12.2027
- keine Änderung der Satzung
- pro-aktive Ansprache der Grundeigentümer (Moratorium für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)
- Abschluss der Sanierung zum 31.12.2030 gemäß §162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Sanierung durchgeführt) oder §162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Ablauf der festgelegten Frist)
- Gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 Artikel 25 muss die Abrechnung von Gesamtmaßnahmen, die nicht in eines der neuen BL-Förderprogramme überführt werden, bis zum 31.12.2027 erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt könnte auf Basis des bis dahin erfolgten Sanierungsfortschrittes und ggf. ausstehender Maßnahmen entschieden werden, ob eine solche Überführung erfolgen soll und ggf. ein neues Sanierungsgebiet förmlich festzulegen ist.

Bestehendes Sanierungsgebiet „Ortskern Ermreuth“ - Verlängerung bis 31.12.2027



7.2 Übergeordnete Innenentwicklungsstrategie

Der Markt Neunkirchen a. Brand verzeichnet in den letzten Jahren sowohl hinsichtlich der Einwohnerentwicklung als auch hinsichtlich der Zahl der Arbeitsstätten deutliche Zuwächse. Diese Phase des Wachstums wird aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Für die damit in Verbindung stehende Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung werden Entwicklungsflächen benötigt.

Diese Entwicklungsflächen stehen per se nur in begrenztem Umfang zur Verfügung - sie sind endlich. Deshalb muss mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden.

Auf der anderen Seite existieren in Neunkirchen a. Brand - wie in den meisten Kommunen - nicht unerhebliche Potenziale der Innenentwicklung, die sich aus Baulücken, Brachen, Leerständen oder untergenutzten Flächen und Gebäuden ergeben. Diese Flächenpotenziale der Innenentwicklung bieten nicht nur den für die prosperierende Entwicklung benötigten Raum, sondern sie stellen in vielen Fällen auch gegenüber Flächenneuausweisungen in Randlagen die städtebaulich sinnvollere Alternative dar. Zudem wird durch eine (Re-)Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale dem Grundsatz des Flächensparens in hohem Maße Rechnung getragen.

Gesetzliche Fundierung der Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch ist der Grundsatz der Innenentwicklung in den §§1 Absatz 5 Satz 3 sowie 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB verankert: eine städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Sinngemäß ist dies der Tenor der Selbstbindungsbeschlüsse zur Innenentwicklung, den - wie die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand (Beschluss vom 19. Dezember 2018) auch - viele Kommunen inzwischen gefasst haben und der unter anderem in der Förderinitiative Innen statt Außen gefordert wird.

Seit dem 7. Januar 2020 liegt in Form der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eine Handlungsanleitung zur Umsetzung des Ziels der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme vor. Die Kommunen werden darin aufgefordert, im Zuge der Neuausweisung von Siedlungsflächen zu bilanzieren, welche Bedarfe bestehen und in welchem Umfang Flächenpotenziale der Innenentwicklung vorhanden sind. Entscheidend ist dabei die Darstellung einer Aktivierungsstrategie, mit der die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale einer tatsächlichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Förderinitiative Innen statt Außen

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat im Jahr 2018 ein Förderprogramm zur Innenentwicklung ins Leben gerufen. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat eine Förderung beantragt und ein Bewilligungsbescheid liegt vor. Das Thema Innenentwicklung soll nun im ISEK systematisch, konzeptionell und städtebaulich betrachtet werden. Potenziale der Innenentwicklung sowie Strategien zur Sensibilisierung der Entscheidungsträger und Grundeigentümer sollen aufgezeigt werden.

Baurechte, Eigentumsrechte, städtebauliche und naturräumliche Eignung sowie vor allem die persönliche Bereitschaft der Eigentümer und der politische Wille der Entscheidungsträger zur Aktivierung und Inwertsetzung von innerörtlichen Flächenpotenzialen sind die handlungsleitenden und erfolgsrelevanten Kriterien.

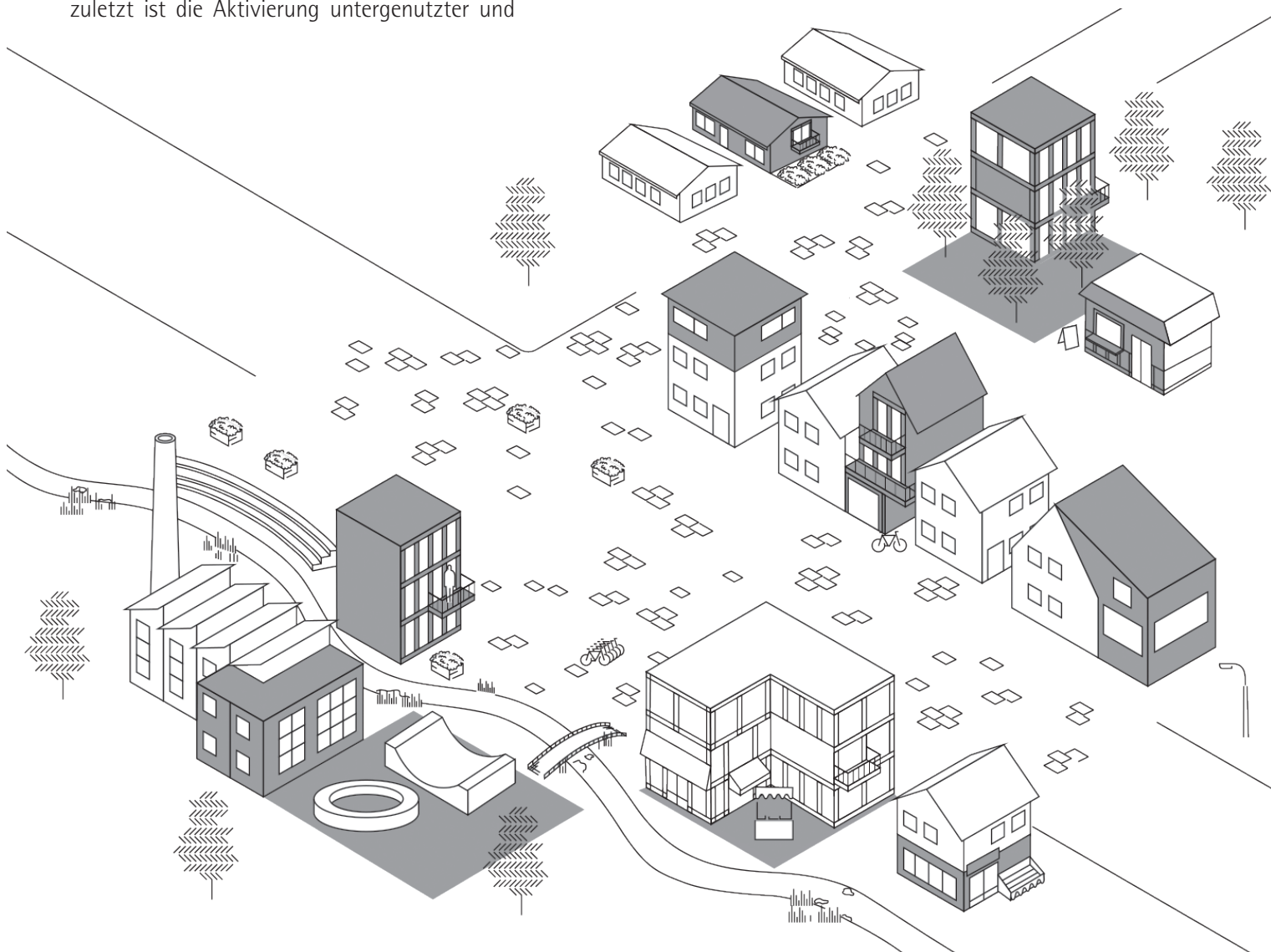
Ein Ziel besteht neben der Bestandsaufnahme deshalb darin, gemeinsam mit den entscheidungs- und handlungsrelevanten Akteuren Instrumente zu entwickeln, die eine Aktivierung von Innenentwicklungsflächen fördern.

Das ISEK stellt die konzeptionelle Grundlage der

Innenentwicklung dar. Weitere Schritte und die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie, wie bspw. die pro-aktive Ansprache und Zusammenarbeit mit entwicklungswilligen Eigentümern der Innenentwicklungspotenziale, werden als weiterführende Maßnahmen im ISEK formuliert. Erwähnt werden muss, dass der Markt Neunkirchen a. Brand mit der Konversion des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein, der Wohnbebauung in der Von-Pechmann-Straße sowie dem Erwerb und der Umnutzung des ehemaligen Raiffeisengebäudes bereits erste Maßnahmen der Innenentwicklung umsetzt. Weitere Maßnahmen sollen folgen. Nicht zuletzt ist die Aktivierung untergenutzter und

leerstehender Bausubstanz in den Ortskernen seit je her ein originäres Ziel der städtebaulichen Sanierung.

Die Erhebung der FLÄCHENpotenziale erfolgte für das ISEK für die gesamte Marktgemeinde. Einzelne Gebäudeleerstände (bspw. Ladenleerstände) wurden hingegen nur für den Hauptort Neunkirchen a. Brand und den Ortsteil Ermreuth erhoben, da sich die städtebauliche Sanierung und der Fördermitteleinsatz auf diese Gemeindeteile mit Ihren Sanierungsgebieten fokussieren wird.



Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich wird aller Voraussicht nach auch im Markt Neunkirchen a. Brand notwendig werden, um den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten zu decken.

Im Zuge der sorgfältigen Abwägung zwischen der Innenentwicklung und der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen müssen deshalb zwei Sachverhalte geprüft werden:

- **Wie hoch ist der Anteil der kurzfristig aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale und sonstigen Wohnbaulandpotenziale im Markt Neunkirchen a. Brand tatsächlich? Dies sollte im Rahmen einer schriftlichen Befragung der Grundeigentümer ermittelt werden.**
- **Welche bereits im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Außenbereich sollen aufrecht erhalten werden und wo kommt ggf. eine Rücknahme von Darstellungen in Betracht – bzw. wo lässt sich diese städtebaulich begründen? Vor allem das fehlende Interesse von Grundeigentümern an einer Entwicklung kann eine solche Rücknahme von Darstellungen und im Einzelfall auch von Baurechten begründen.**

Weitere Außenbereichsflächen können dann in dem Umfang für eine weitere Siedlungsentwicklung herangezogen werden, in dem Innenentwicklungspotenziale für eine bedarfsgerechte Bereitstellung für Wohnbauland nicht aktiviert werden können. Zusätzlich könnten im gleichen Umfang Flächenneuausweisungen erfolgen, in dem bestehende Darstellungen oder Baurechte zurückgenommen werden.

- Der **Bebauungsplan 17 „An den Heuwiesen“** setzt in Teilbereichen ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO fest. Teile des Geltungsbereichs liegen jedoch im Bereich eines erhöhten Hochwasserrisikos (HQ 100). Diese Teilbereiche bieten sich zudem zum Lückenschluss und zur Qualifizierung des Grünzugs im Bereich

des Brandbachs an. Durch eine Überprüfung und Überarbeitung der Festsetzungen könnten die Wohnbauflächen ggf. reduziert werden.

Soziale und städtebauliche Ziele als zusätzliche Abwägungsbelange

In Teilräumen, in denen die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrund größer ist als das Angebot, führt eine reine Innenentwicklung in der Regel zu einer Verknappung des Angebots und damit tendenziell auch zu steigenden Bodenpreisen. Die Kommunen bewegen sich hier im Spannungsfeld zwischen einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung und dem Erfordernis, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

In die Abwägung, ob und in welchem Umfang weitere Außenbereichsflächen als Wohnbauland ausgewiesen werden sollen, sind deshalb neben den Aspekten der Flächeninanspruchnahme auch soziale und städtebauliche Ziele einzustellen. Dies erfordert, die Umsetzung der formulierten städtebaulichen und sozialen Ziele in der weiteren Baulandentwicklung über ein **kommunales Baulandmodell und mittels städtebaulicher Verträge (§11 BauGB)** mit den Vorhabenträgern abzusichern.

Als Regelungsinhalte für solche Baulandmodelle und städtebaulichen Vertragsgestaltungen kommen insbesondere in Betracht:

- Aspekte der Baukultur, Umsetzung von Qualitätsstandards
- Aspekte der Baulandmobilisierung (Bauverpflichtungen, vorhabenbezogene Bebauungspläne)
- Umsetzung definierter städtebaulicher Zielvorgaben (Dichte, Freiflächengestaltung)
- ökologische Zielsetzungen
- demographiegerechte Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes
- Quoten für bezahlbaren Wohnraum oder geförderten Wohnraum (soziale Zielbindungen, Belegungsbindungen, Benennungsrechte durch die Kommune, Veräußerungsbeschränkungen)
- Folgekosten zur Anpassung der sozialen Infrastruktur

- Zwischenerwerb durch die Kommune und vergünstigte Abgabe von Grundstücken zur Umsetzung städtebaulicher und sozialer Ziele (u.a. auch Einheimischenmodelle)

Das Schaffen neuer Baurechte soll künftig nur erfolgen, sofern die Vorhabenträger vorab per Vertrag den Grundsätzen der kommunalen Baulandentwicklung zugestimmt haben.

(Regionale) Baukultur

Der Markt Neunkirchen ist bestrebt, die regionale Baukultur zu fördern und zu stärken. Bürger und Politiker, aber auch Bauherren, Architekten, Handwerker und Bauträger sollen sensibilisiert und motiviert werden, sich für die Kontinuität der Planungs- und Baukultur ihres Ortes bzw. ihrer Region einzusetzen.

Der Ortskern von Neunkirchen soll dabei die Basis einer baukulturell orientierten Orts- und Architekturentwicklung bilden. Dies beinhaltet auch die Auseinandersetzung mit Fragen der zeitgemäßen Gestaltung, Nutzung und Funktion im Kontext des Bestandes. Ein solches städtebauliches und architektonisches Denken beinhaltet eine vorausschauende und grundstücksübergreifende Betrachtung und Planung von vorhandenen und zukünftigen Entwicklungsflächen bis hin zum Aufbau einer Planungspraxis, die es z.B. ermöglicht, Gebäude mit zeitgemäßer Architektur im Kontext mit historischen Beständen einzufügen. Die Umsetzung von Baukultur bedeutet, öffentliche Räume, schwierige Verkehrssituationen, potentielle Entwicklungsflächen sowie Brachen und Leerstände neu zu ordnen und in das bauliche Gefüge einzubinden.

Das Thema Baukultur gilt jedoch nicht nur für den denkmalgeschützten Ortskern, sondern betrifft auch die nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Baugebiete außerhalb der Ortsbefestigung sowie noch baulich zu entwickelnde Gebiete. Hier wird es darum gehen, die regionale Baukultur als roten Faden zu begreifen, um bei aller Individualität auch eine (städte-)bauliche Qualität zu erreichen. Diese entsteht in der Regel durch die Vermeidung

des Nichtbewährten und die Weiterentwicklung des Bewährten.

Vor allem bei dem Thema Nachverdichtung sollte die bauliche Qualität besonders berücksichtigt werden. Hier geht es häufig darum, Kompromisse zwischen baulicher Dichte sowie Berücksichtigung und Gestaltung der Freiräume zu finden. Eine Gestaltungskommission kann den Markt Neunkirchen hier entsprechend beratend und unterstützend zur Seite stehen.

Handlungsfelder der Innenentwicklung

Die Strategien zur verstärkten Innenentwicklung bzw. zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale gliedern sich unseres Erachtens in 6 übergeordnete Handlungsfelder:

- Analyse & Planung
- Sensibilisierung & Aktivierung
- Dreifache Innenentwicklung
- Anreize für Private
- Finanzierung
- Städtebaurecht (restriktiv)

Die Maßnahmenfelder und Maßnahmen zu den einzelnen Handlungsfeldern sind in der "Instrumentenbox" zur Innenentwicklung (siehe weiter hinten) einzeln dargestellt und erläutert.

Eine erfolgreiche Innenentwicklung setzt Aktivitäten in allen 6 Handlungsfeldern voraus.



Analyse und Planung

Dieser Arbeitsschritt stellt die Grundlage der Innenentwicklungsstrategie dar und sollte im Aufwand nicht unterschätzt werden. Selbst in kleineren Kommunen sind meist mehrere hundert Flurstücke als Entwicklungspotenziale zu erfassen. Der Aufbau eines Geographischen Informationssystems ist dabei unseres Erachtens unerlässlich und eine wichtige Grundlage für das laufende Monitoring der jeweiligen Kommune (ist im Rahmen ISEK erfolgt). Ganz entscheidend ist es jedoch, über die technische Erfassung und planungsrechtliche Bewertung hinaus, eine erste städtebauliche Bewertung der erfassten Potenziale vorzunehmen. Die erfassten Flurstücke bilden die Grundgesamtheit für die anschließende Ansprache der Grundeigentümer. Eine solche Ansprache weckt auch Erwartungshaltungen und Begehrlichkeiten bzgl. einer Bebaubarkeit der Grundstücke. Insofern muss die Kommune bereits vor der Ansprache eine klare Vorstellung davon haben, welche Potenzialflächen denn unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch wirklich entwickelt werden sollen.

Eine vertiefte städtebauliche Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten in Form von kleineren Rahmenplänen oder Verdichtungsstudien ist insbesondere in den dörflichen und ländlichen Bereichen ein wichtiger weiterer Planungsschritt, der (bei Interesse der Eigentümer) nachzuschalten ist.

Sensibilisierung und Aktivierung

Die beteiligten Entscheidungsträger (Eigentümer und Politik) müssen für das Thema der Innenentwicklung sensibilisiert werden. Über eine Aufbereitung der Fakten und Zusammenhänge muss ein grundlegendes Verständnis für die Thematik der Innenentwicklung erzielt werden. In vielen Kommunen erfordert das Thema Innenentwicklung ein komplettes Umdenken, welches nicht von heute auf morgen erreicht werden kann, sondern beständige Überzeugungsarbeit erfordert.

3-fache Innenentwicklung

Im Zusammenhang mit den erhobenen Flächenpotenzialen sind folgende wesentlichen Innenentwicklungen und Nachverdichtungen denkbar:

- Nutzungsintensivierung im Bestand durch Renovierung, Sanierung, Um- und Ausbau
- Nutzungsintensivierung durch Ersatzneubau und Nachverdichtung (Drum, Dran, Drauf)
- Nutzungsintensivierung durch Neubebauung bislang unbebauter Grundstücke

Gleichzeitig müssen die innerörtlichen Freiraumqualitäten mit der Nachverdichtung Schritt halten. Nachverdichtung und Innenentwicklung dürfen nicht zu einer Reduzierung der Lebens- und Wohnumfeldqualitäten führen - im Gegenteil. Die Qualifizierung der innerörtlichen Freiräume ist deshalb ein wichtiger Beitrag zur Wohnumfeldqualität und zur Akzeptanz der Innenentwicklung.

In Folge der Innenentwicklung und Nachverdichtung steigen die Chancen, klimafreundliche Mobilitätskonzepte umzusetzen.

Anreize für Private

Es ist eindeutig, dass ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine Aktivierung nicht erfolgen kann. Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie muss aus diesem Grund eine kontinuierliche und verlässliche Förderstruktur für eine Innenentwicklung sein. Darunter fallen insbesondere:

- kommunale Programme im Zusammenwirken mit der Städtebauförderung, u.a. Fassaden- und Geschäftsflächenprogramme, Jung kauft alt etc.
- Unterstützung durch die Wohnraumförderung bei der Diversifizierung des Wohnraumangebotes
- besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei Investitionen für Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien in Sanierungsgebieten
- niedrighschwellige Beratungsleistungen, wie u.a. Erstberatungen zur Sanierung

- Beratungsleistungen zu weiteren Förderstrukturen, wie KfW, BAFA etc.
- dialogorientierte und kooperative Bauleitplanung
- Unterstützung bei Fragen des Denkmalschutzes
- Ausweitung von Baurechten auf den Innenentwicklungsflächen (Erhöhung von GFZ/GRZ, Minderung der Abstandsflächen etc.)

Insbesondere eine Erhöhung des Zulässigkeitsrahmens bei bestehenden Baurechten kann Anreize für Investitionen in den Bestand bieten. Oftmals sind bestehende Baurechte Jahrzehnte alt und lassen eine zeitgemäße, wirtschaftliche und den Zielen einer flächensparenden Baulandentwicklung gerecht werdenden Entwicklung gar nicht zu. Eine den Zielen der Nachverdichtung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen folgende Überplanung bestehender Baurechte sollte die Kommune jedoch ggf. mit einer Bauverpflichtung in Form eines vormerkungsgesicherten Ankaufsrechtes verbinden. Die Gemeinde sichert sich damit für den Fall der Nichtbebauung binnen einer bestimmten Frist das Recht, das Grundstück vom Eigentümer zu erwerben, um es dann an einen Bauwilligen weiterzugeben zu können (Simon, M. 2020, S. 6).

Eine städtebauliche Beratung kann insbesondere durch externe Dienstleister übernommen werden, diese Leistungen sind in der Regel förderfähig.

Finanzierung

Wir erachten es für wichtig, Neuausweisungen von Siedlungsflächen im Außenbereich mit dem Gebot der Innenentwicklung inhaltlich und finanziell zu verknüpfen. Dies stärkt die Bewusstseinsbildung sowohl der Grundstückseigentümer, Investoren und der Öffentlichkeit ganz allgemein, als auch der politischen Mandatsträger und der Verwaltung.

Vorbereitung und Umsetzung der Innenentwicklung setzen den Einsatz finanzieller Mittel der Kommune voraus. Förderstrukturen, wie bspw. die Städtebauförderung, unterstützen die Kommunen dabei wesentlich.

Ergänzend sollte eine mehr oder weniger selbsttragende Finanzierungsstruktur aufgebaut werden. Ein Ansatz können kommunale Baulandmodelle sein, die unter anderem den regelmäßigen Ankauf von Grundstücksanteilen durch die Kommune vorsehen, sofern für diese Grundstücke ein Baurecht geschaffen werden soll. Planungsbedingte Wertsteigerungen könnten zu einem gewissen Prozentsatz für Maßnahmen der Innenentwicklung eingesetzt werden (Planungsleistungen, niedrigschwellige Beratungsleistungen, Ankauf von Grundstücken, Erhöhung der Freiraumqualitäten etc.).

Ein gemeindlicher Zwischenerwerb ist zwar unzulässig, wenn ausschließlich fiskalische Interessen verfolgt werden (Gemeinde darf sich Planungshoheit nicht „abkaufen“ lassen (OLG München, Urteil vom 19.01.2009 - 17 U 4711/08)). Jedoch können planungsbedingte Wertsteigerungen bei städtebaulich gerechtfertigten Modellen rechtssicher bei der Kommune verbleiben.

In der Weiterentwicklung des Neunkirchener Baulandmodells sollte mit der Rechtsberatung der Marktgemeinde geprüft werden, ob nicht bspw. ein fester Prozentsatz (bspw. 10 Prozent) der planungsbedingten Wertsteigerungen für Innenentwicklungsmaßnahmen als neuer Regelungsgehalt des Baulandmodells aufgenommen werden kann. Zu prüfen wäre zudem eine Ausweitung des Bauland- und Ankaufsmodells auf gewerbliche Bauflächen.

Städtebaurecht (restriktiv)

Zunächst einmal sollte die Innenentwicklung - genau wie die städtebauliche Sanierung - darauf angelegt sein, diese in Kooperation mit den Grundeigentümern umzusetzen.

Der Einsatz restriktiver Instrumente ist aus mehreren Gründen die „Ultima Ratio“ der Aktivierung. Politisch bedarf es für den Einsatz restriktiver Instrumente großen Rückhalt. Juristisch müssen die Begründungen für den Einsatz nachvollziehbar, gerechtfertigt und gut abgewogen sein.

Instrumentenkasten Innenentwicklung

	HANDLUNGSFELDER	MASSNAHMEN
ANALYSE & PLANUNG	Erfassung und Analyse	Erhebung der Innenentwicklungspotenziale Monitoring und Evaluation
	Planung und Konzept	Städtebauliche Bewertung der erfassten Potenziale
		Rahmenpläne und Feinuntersuchungen
		Wohnraum- und Gewerbeflächenkonzepte
		Baulandmodelle
		§176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung
SENSIBILISIERUNG & AKTIVIERUNG	Grundeigentümer und Bauwillige	Schriftliche Befragung Persönliche Ansprache
	Politikberatung	Aufbereitung der Fakten und Grundsatzdiskussionen
		Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung
	Öffentlichkeitsarbeit	Vermarktung der Innenentwicklungspotenziale
		Informations- und Beteiligungsveranstaltungen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
3-FACHE INNENENTWICKLUNG	bauliche Verdichtung	Nutzungsintensivierung im Bestand durch Renovierung, Sanierung, Um- und Ausbau
		Nutzungsintensivierung durch Ersatzneubau und Nachverdichtung (Drum, Dran, Drauf)
		Nutzungsintensivierung durch Neubebauung bislang unbebauter oder untergenutzter Grundstücke
		Nutzungsintensivierung durch Nutzungsänderung und Brachflächenrecycling sowie städtebauliche Neuordnungen
Freiraumqualitäten	Aufwertung bestehender Grünflächen und Schaffung neuer Grünflächen	
klimafreundliche Mobilität		
ANREIZE FÜR PRIVATE	Beratung	niedrigschwellige Beratungsangebote für Grundeigentümer und Bauwillige Erstellen und Versand einer Förderfibel für Grund- und Immobilieneigentümer
	Förderung	Auflage kommunaler Förderprogramme zur Innenentwicklung
		Bayerisches Wohnungsbauprogramm und Bayerisches Modernisierungsprogramm Förderung und steuerliche Anreize im Rahmen eines Sanierungsverfahrens
	Baurecht	Erhöhung des Zulässigkeitsrahmens (bspw. durch Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes)
FINANZIERUNG	Förderprogramme	Förderung im Rahmen der Förderinitiative Innen statt Außen
		Wohnraumförderung im Rahmen des KommWFP
		Planungszuschüsse für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen
	kommunale Finanzierungsprogramme	Verwendung planungsbedingter Wertsteigerungen für Maßnahmen der Innenentwicklung im Rahmen eines Baulandmodells Revolvierender Immobilienfonds
kommunale Entwicklungsgesellschaften		
STÄDTEBAURECHT (RESTRIKTIV)	Ausübung Vorkaufsrecht	§24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht
		§25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht
		§27a BauGB Ausübung Vorkaufsrecht zugunsten Dritter
	Regelungen bei bestehenden Baurechten	Städtebauliche Gebote §§175ff. BauGB
		Rücknahme von Darstellungen im FNP Rücknahme und Anpassung von Baurechten, Aufhebung von Bebauungsplänen gemäß §1 Absatz 8 BauGB
Regelungen vor Schaffung von Baurecht	Anwendung des Festsetzungskataloges nach §9 BauGB Bauverpflichtung in Verbindung mit vormerkungsgesichertem Wiederkaufsrecht durch die Kommune / städtebaulicher Zielbindungsvertrag	

ERLÄUTERUNGEN UND ANMERKUNGEN

gemäß Systematik FMD 4.0
Geographisches Informationssystem GIS

Spielregeln der Baulandentwicklung in Kooperation mit privaten Vorhabenträgern, bspw. Zwischenerwerbsmodelle etc.

Instrument steht noch nicht zur Verfügung, ggf. Novelle Städtebaurecht gemäß Referentenentwurf „Gesetzesentwurf zur Mobilisierung von Bauland“

bspw. nach den Vorgaben der FMD 4.0

meist nur Symbolwirkung, da Grundsatz der Innenentwicklung in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie §1a Absatz 2 Satz 1 BauGB ohnehin als Abwägungsbelang verankert ist

Kommunale oder übergeordnete Immobilienplattformen

Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, §§7h und 10f EStG

Aufstellung Bebauungsplan nach §30 BauGB

Einbeziehungssatzung nach §34 Absatz 4 BauGB bei entsprechender Eignung der Fläche

Bebauungsplan nach §9 Absatz 2d BauGB (Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung) - Instrument steht noch nicht zur Verfügung, ggf. Novelle Städtebaurecht gemäß Referentenentwurf „Gesetzesentwurf zur Mobilisierung von Bauland“

Schaffen von Baurecht durch Herstellen der Erschließung (bspw. von Hinterliegergrundstücken)

insbesondere in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und gemäß §24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB

durch Vorkaufssatzung

§175 BauGB Erörterungstermin, §176 BauGB Baugebot, §176 Absatz 2 BauGB Anpassungsgebot bzw. Baulückenschluss in §34-Gebieten, §177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Rücknahme von Darstellungen bei fehlender städtebaulicher Eignung oder fehlender Realisierungsabsicht der Eigentümer

Rücknahme von Baurechten bei fehlender städtebaulicher Eignung oder fehlender Realisierungsabsicht der Eigentümer

nur wenn der Grundeigentümer das Grundstück zuvor von der Kommune erworben hat bzw. bei der Überplanung von Grundstücken (Überplanung erfolgt erst nach vertraglich vereinbarter Zielbindung)

Daher sollte vor dem Einsatz restriktiver Instrumente pro-aktiv auf die Eigentümer mit konstruktiven Entwicklungsideen und -vorstellungen sowie Hilfsangeboten zugegangen werden. Erst wenn der konsensuale Ansatz nicht zum Erfolg führt, sollte die Kommune über den Einsatz restriktiver Instrumente nachdenken. Entscheidet sich die Kommune dafür, den zur Verfügung stehenden Rechtsrahmen des BauGB auszunutzen, sollte dies juristisch begleitet und konsequent erfolgen (bspw. Ladung zu einem förmlichen Erörterungstermin nach §175 BauGB, Ladung zu einem zweiten Anhörungstermin, Vorbereitung eines Erlasses, Fristsetzungen, Erlass etc.).

Vorkaufsrecht gemäß §§24 und 25 BauGB

Die Kommune tut sich leichter, wichtige städtebauliche Ziele auf Innenbereichsflächen zu verwirklichen (u.a. Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Diversifizierung des Wohnraumangebotes), wenn sie selbst Eigentümerin der Fläche ist oder diese im Zuge einer Konzeptvergabe unter Auflagen an Dritte vergibt.

Daher sollte ein wesentliches Instrument zur Strategie der Innenentwicklung und Aktivierung von Flächen darin bestehen, etwaige Vorkaufsrechte bei Potenzialflächen zu prüfen. Neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach §24 BauGB erfasst das Satzungsvorkaufsrecht nach §25 BauGB Fälle, die auf den Baulückenschluss abzielen.

Städtebauliche Gebote gemäß §§175 ff. BauGB insbesondere Baugebot nach §176 BauGB, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach §177 BauGB und das im §176 enthaltene Anpassungsgebot gemäß Abs. 1 Nr. 2.

Letzteres kann in §34 Gebieten eingesetzt werden, insbesondere um eine geringfügige Bebauung dem Zulässigkeitsrahmen des §34 BauGB anzupassen.

Änderung von Flächennutzungsplänen

Bei Flächen, die aufgrund früherer Planungsabsichten als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, bei denen über viele Jahre aber eine erkennbare Realisierungsabsicht der Eigentümer fehlt, sollten im Zuge einer ernst

gemeinten Flächenspar- und Innenentwicklungspolitik Darstellungen zurückgenommen werden. Dies kann freilich nach vorheriger Rücksprache mit den Eigentümern und einer zeitlichen Befristung (Moratorium) für eine bauliche Realisierung erfolgen.

Rücknahme von Baurechten bzw. Aufheben von Bebauungsplänen

Ein ähnliches Vorgehen wie beim FNP ist auch bei bestehenden, aber über viele Jahre nicht ausgenutzten Baurechten nach § 30 BauGB zu prüfen. Auch hier gilt es zunächst den Kontakt zu den Eigentümern zu suchen und im konsensualen Verfahren eine Realisierungsperspektive unter Fristsetzung herbeizuführen. Gelingt dies nicht und sind etwaige Entschädigungsansprüche auszuschließen, kann auch hier eine Rücknahme des Baurechtes bzw. ein Aufhebungsverfahren nach §1 Absatz 8 BauGB in Betracht gezogen werden.

Der rechtlich zur Verfügung stehende Katalog zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien aus Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, denkmal- und wohnungsaufsichtsrechtlichen sowie weiteren Befugnissen kann hier nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

Wir verweisen auf die Publikation des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu „Verwahrlosten Immobilien“ aus dem Jahr 2014, in der die wesentlichen Instrumente zusammengefasst dargestellt sind.

Die hier dargestellten Möglichkeiten sollen das grundsätzlich zur Verfügung stehende städtebaurechtliche Instrumentarium skizzieren. Im Einzelfall bedarf die Umsetzung einer sorgfältigen Prüfung und juristischen Begleitung.



7.3 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Strategische Leitlinien

Die strategischen Leitlinien bilden den Orientierungsrahmen für die quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Gewerbeflächen im Markt Neunkirchen a. Brand. Wirksam werden die Leitlinien jedoch nur dann, wenn die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand die Entwicklung auch aktiv steuern kann. Dies ist dann der Fall, wenn

- die Marktgemeinde über eigene gewerbliche Flächen verfügen kann,
- in der künftigen Bauleitplanung die Leitlinien umsetzt (Ort und Umfang von Flächenneuausweisungen, städtebauliche Verträge, vorhabenbezogener Bebauungsplan, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan) oder
- über die Überplanung bestehender Gewerbeflächen den Bestand sukzessive den Leitlinien anpasst (Rücknahme von Darstellungen im FNP bei nicht aktivierbaren Flächen, Aufhebung von Bebauungsplänen gemäß §1 Absatz 8 BauGB bei nicht aktivierbaren Flächen, Änderung von Bebauungsplänen).

Im Grundsatz bedeutet dies weitgehend die Abkehr von einer klassischen Angebotsplanung bei den Gewerbeflächen.

Neben diesen "harten" Steuerungsinstrumenten kann sich die Marktgemeinde moderierend in die Koordination von Angebot und Nachfrage, d.h. zwischen Unternehmen und Grundeigentümern, einbringen.

Die weiteren Leitlinien beziehen sich im Rahmen des ISEK vor allem auf den strategischen Umgang mit der Ressource Boden.

Leitlinie 1 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die **Aktivierung bzw. Nutzungsintensivierung** gewerblicher Flächen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Erweiterungen sollten nur in Anlehnung an vorhandene Siedlungsflächen geplant werden. Dem landesplanerisch verankerten Anbindegebot ist Rechnung zu tragen.

Leitlinie 2 - Flexibilitätsreserve

Der Markt Neunkirchen a. Brand muss handlungsfähig sein, um Angebot und Nachfrage in Übereinstimmung bringen zu können. Dazu sind gewisse **Flexibilitätsreserven** vorzusehen, die über den prognostizierten Bedarf hinausgehen. Es sollten zudem Flächen sowohl zum Grunderwerb, als auch zur Pacht (ggf. auch Erbbaurecht) vorgehalten werden. Flexibilitätsreserven sind jedoch nur dann sinnvoll, wenn eine kurzfristige Aktivierung sicher gestellt werden kann (v.a. im Eigentum der Marktgemeinde befindliche Flächen erfüllen diese Voraussetzung).



Leitlinie 3 - Profilierung auf Basis der lokal verankerten Wirtschaftskraft

Die flächenbezogenen Planungen sollen schwerpunktmäßig auf die Erhaltung und Stärkung der bisher schon vorhandenen Stärken des Wirtschaftsstandortes ausgerichtet werden. Dazu ist auch die inhaltliche Profilierung von Gewerbestandorten (**Adressbildung**) voranzutreiben. Einfache Gewerbegebiete können zu höherwertigen Gewerbegebieten aufgewertet werden (gebietspezifische Entwicklungskonzepte als Instrument). Merkmale einer Adressbildung können u.a. sein:

- thematische Clusterbildung
- Nutzungsintensivierung
- Vermarktung der Standortbereiche
- Verbesserung der Erschließung
- gestalterische Qualifizierung, Baukultur
- ökologische Ausrichtung
- energetische Ertüchtigung
- direkte Glasfaseranbindung

Für die lokal verankerten Unternehmen, insbesondere das Handwerk, müssen bezahlbare Gewerbeflächen vorgehalten werden, um Erweiterungsabsichten zu ermöglichen und eine nachhaltige Standortsicherung zu gewährleisten.

Leitlinie 4 - Aktive Liegenschaftspolitik und gewerbliches Baulandmodell

Eine aktive Liegenschaftspolitik wird als zentral angesehen, um den prognostizierten Flächenbedarf quantitativ sowie in Bezug auf eine Profilierung der Standorte abdecken zu können.

Ein darauf ausgerichtetes gewerbliches Baulandmodell (Zwischenerwerbsmodell) eröffnet zusätzliche Handlungsspielräume und Möglichkeiten der Refinanzierung (Einsatz planungsbedingter Wertsteigerungen für künftige Grundstücksankäufe - **revolvierender Grundstücksfonds**).

Leitlinie 5 - Kriterien der Gewerbefächenausweisung und -vergabe

Wenn die Nachfrage nach Gewerbeflächen größer ist als das zur Verfügung stehende Angebot bzw. eine Profilierung des Gewerbestandortes angestrebt wird, sind an künftige Flächenneuausweisungen und -vergaben Kriterien anzulegen, welches Gewerbe angesiedelt werden soll und welches nicht. Dabei soll keinesfalls der europäischen Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit entgegen gewirkt werden, vielmehr sind die Kriterien städtebaulich zu begründen.

Für den Markt Neunkirchen a. Brand sollten folgende Kriterien handlungsleitend sein:

Bewertung des Ansiedlungsvorhabens hinsichtlich:

- verkehrserzeugender Wirkung
- Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz
- zu erwartendes Gewerbesteuer Volumen pro qm Betriebsfläche
- Anteil hochqualifizierter Arbeitsplätze
- nachhaltige Energiekonzepte, Bauweise
- Bereitschaft zu einem gestalterischen Mehraufwand

Dabei können für einzelne Gewerbegebiete (einfache Gewerbegebiete, höherwertige Gewerbegebiete) unterschiedliche Kriterien angelegt werden.

Die Umsetzung der Kriterien kann auch mit Mitteln des Städtebaurechts (v.a. §§9, 11 und 12 BauGB) gesteuert werden:

- u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung
- Ausschluss von Nutzungen gemäß §1 Absatz 5 BauNVO - u.a. Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen in höherwertigen Gewerbegebieten

7.4 Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel

Ein Zentren- und Sortimentskonzept dient der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es ist als besonderer öffentlicher Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Voraussetzung dafür ist, dass das Zentren- und Sortimentskonzept zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Marktgemeinderates gemacht wird.

Das bis dato gültige Zentren- und Sortimentskonzept der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand datiert aus dem Jahr 2009 und wurde am 9. Dezember 2009 vom Marktgemeinderat beschlossen.

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist die Festlegung des oder der zentralen Versorgungsbereiche(s) hinsichtlich der konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich muss die ihm zugeordnete Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können.

In der Rechtsprechung herrscht noch keine einheitliche bzw. abschließende Vorgabe, wie die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches zu erfolgen hat. Da die Abgrenzung planungsrechtlich relevant ist, sollte eine exakte und möglichst parzellenscharfe Abgrenzung vorgenommen werden. Dort wo eine parzellenscharfe Abgrenzung zu unerwünschten Festlegungen führen würde, kann in der Abgrenzung leicht generalisiert werden (bspw. Orientierung an mittleren Bautiefen) (vgl. DIFU 2009: 221).

Zentrenkonzept ja oder nein?

Zunächst einmal gilt es abzuwägen, ob das Festhalten an einem Zentren- und Sortimentskonzept für die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand sinnvoll ist.

Auf der einen Seite stehen der Schutz und die Sicherung der Einzelhandelsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte, die im Rahmen eines Zentrenkonzeptes angestrebt werden. Andererseits sind die Entwicklungsmöglichkeiten des

Einzelhandels in der Ortsmitte alleine schon unter dem Gesichtspunkt der zur Verfügung stehenden Flächen eingeschränkt. Diese Abwägung muss vor dem Hintergrund des konkreten Versorgungsauftrages der Marktgemeinde erfolgen. Aufgabe der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand ist es, der Bevölkerung im Nahbereich ein umfassendes Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs (i.e. Nahversorgungsangebote) zu bieten. Das Zentrenkonzept der Marktgemeinde eröffnet im Hinblick auf diesen Versorgungsauftrag umfassende Möglichkeiten zur Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen. Beispielsweise steht die erfolgte Ansiedlung der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes am Nahversorgungsstandort Erlanger Straße im Einklang mit dem Zentrenkonzept der Marktgemeinde.

Eine Beschränkung sieht das Zentrenkonzept hingegen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten im zentrenrelevanten, mittel- bis langfristigen Bedarf vor.

Im Sinne einer auf die Stärkung der Ortsmitte ausgelegten Entwicklung sowie unter Berücksichtigung der Aspekte einer Innenentwicklung und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist diese

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aus Sicht des ISEK städtebaulich erforderlich.

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist eine wichtige Rahmenbedingung dafür, dass Einzelhandel auch künftig in der Ortsmitte ökonomisch tragfähig ist.

Auch wenn die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Ortsmitte räumlich eingeschränkt sind, ist eine belebte Ortsmitte ohne die zentrenbildende Funktion des Einzelhandels nach wie vor nicht vorstellbar.

Die Einzelhandelsnutzungen in der Ortsmitte sollen erhalten und durch ergänzende Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung zusätzlich gestärkt werden. Insbesondere soll die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Kunden in der Ortsmitte weiter erhöht werden.

Das Zentren- und Sortimentskonzept bietet dabei den privaten Akteuren Planungs- und Investitionssicherheit. Es ist eine wesentliche Rahmenbedingung für private Folgeinvestitionen in die Standortaufwertung und ein klares politisches Bekenntnis für die Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte.

Fortschreibung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte

Die planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte baut auf der aktuellen Bestandserhebung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Ortsmitte auf.

Weitere städtebauliche Abgrenzungskriterien (Straßenzüge, Siedlungsstruktur) werden in diesem ersten Arbeitsschritt herangezogen. Bewusst werden auch Einrichtungen des Gemeinwesens und der Daseinsvorsorge in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

In einem 2. Arbeitsschritt werden Potenzialflächen identifiziert und abgegrenzt, auf denen auch künftig eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung möglich sein soll. Unter Berücksichtigung möglicher räumlicher Entwicklungsperspektiven und funktionaler Entwicklungsnotwendigkeiten (bspw. Einbezug von Zwischenbereichen, Verbindungsbereichen) ergibt sich die künftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die fortgeschriebene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte modifiziert bzw. ergänzt die im Jahr 2009 vorgenommene Abgrenzung in den folgenden Bereichen:

- Die vorhandene Abgrenzung wurde daraufhin überprüft, ob die Parzellenschärfe gewährleistet ist. Dort wo dies bislang nicht der Fall war, wurde die Abgrenzung entsprechend angepasst (inkl. kleinerer Generalisierungen).
- Dort wo es die aktuelle Bestandssituation erfordert, wurde der zentrale Versorgungsbereich erweitert (bspw. Einbezug der Einzelhandelsnutzungen südlich des Erlanger Tors, Ausdehnung Richtung Gräfenberger Straße).
- Herausnahme der Wohnbereiche zwischen Erleinhofer- und Friedhofstraße

Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie soziale und kulturelle Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt.

Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der angestrebte Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

Das BauGB bezieht sich vor allem in den folgenden Paragraphen auf den Begriff zentraler Versorgungsbereiche:

- § 1 (6) Nr. 4 BauGB: „...Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,“
- § 34 (3) BauGB: „...von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“.
- § 11 (3) BauNVO: „...Auswirkungen...auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden...“.

Die im Jahr 2009 gewählte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientierte sich stark an der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern“.

Die fortgeschriebene Abgrenzung berücksichtigt nun stärker, in welchen Bereichen der Ortsmitte eine Einzelhandelsnutzung funktional wünschenswert und perspektivisch vorstellbar ist. Bewusst werden Bereiche einbezogen, in denen in den nächsten Jahren eine städtebauliche Neuordnung zu erwarten ist. Der konkrete Abgrenzungsvorschlag für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte ist der Karte zu entnehmen.

Nahversorgungsstandorte

Im Sinne einer verbrauchernahen, fußläufig erreichbaren Nahversorgung soll der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein - auch in den Ortsteilen.

An Nahversorgungsstandorte sind dabei besondere Anforderungen zu stellen:

- Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein, das heißt, im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen
- Nahversorgungsstandorte sollen über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich (innerhalb eines 400-Meter-Radius) verfügen
- die Dimensionierung von Nahversorgungsstandorten soll dem Kaufkraftpotenzial im engeren Umfeld/Einzugsbereich angemessen sein (keine Überdimensionierung einzelner Nahversorgungsstandorte - im Gegensatz zu den zentralen Versorgungsbereichen)
- die Entwicklung der Nahversorgungsstandorte darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führen (Hierarchie der Versorgungsbereiche)

Im Markt Neunkirchen a. Brand wurden im Jahr 2009 zwei Nahversorgungsstandorte definiert:

- Der Nahversorgungsstandort Erlanger Straße: Dieser Nahversorgungsstandort hat sich in den letzten 10 Jahren zum dominanten Einzelhandelsstandort im Markt Neunkirchen entwickelt.

Neben den eigentlichen Nahversorgungsangeboten (Lebensmittel, Drogerie) wurden in nennenswertem Umfang auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt. Der Nahversorgungsstandort Erlanger Straße soll auch künftig in seiner Funktion gestärkt werden. In der Stärkung des Standortes geht es weniger um weitere Neuan siedlungen, als ggf. um maßvolle Erweiterungen oder adäquate Nachfolgenutzungen im Falle von Betriebsaufgaben oder Verlagerungen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sollte vermieden werden. Die Abgrenzung wird im Vergleich zu der Abgrenzung aus dem Jahr 2009 leicht angepasst: die Flurnummer 468 (nördlich Rewe-Getränkemarkt und Pharma24-Apotheke) wird aus der Umgrenzung herausgenommen. Eine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen in Richtung des Brandbachs und des zu qualifizierenden begleitenden Grünzugs soll damit vermieden werden.

- Der Nahversorgungsstandort an der Gräfenberger Straße: Der Standort hat mit der Verlagerung des netto-Discounters an Bedeutung verloren, aktuell erfüllt der Standort keine Nahversorgungsfunktion mehr. Perspektivisch ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes an diesem Standort denkbar. Mit der Neubebauung des Hemmerlein-Areals erhöht sich die Einwohnerzahl im unmittelbaren Umfeld des Standortes deutlich, auch für die Bewohner der südlichen und nordöstlichen Siedlungsbereiche würde sich das fußläufige Nahversorgungsangebot verbessern. In der Neubebauung des Hemmerlein-Areals ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht vorgesehen, möglicherweise ergeben sich künftig im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung des weiteren Umfelds Möglichkeiten dafür. Für potenzielle Betreiber dürften die unmittelbare Anbindung an die Gräfenberger Straße und die Einwohnerdichte im Umfeld interessant sein.

Mit der Entscheidung der Marktgemeinde, den Grundschulneubau am bestehenden Standort am Deerlijker Platz zu realisieren, stehen im Umfeld

der Mittelschule zwischen Schellenberger Weg und Gräfenberger Straße perspektivisch Flächen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Im Kontext einer möglichen Wohnbebauung und einer nicht störenden gewerblichen Nutzung ist aus heutiger Sicht auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine Option, die jedoch noch weiter geprüft werden müsste. Vor allem die Integration eines größeren Einzelhandelsbetriebes mit den dazugehörigen Stellplätzen und den logistischen Anforderungen erfordert an diesem Standort eine qualitativ hochwertige bauliche Umsetzung und ein durchdachtes städtebauliches Konzept. Die Erschließung sollte dann über die Gräfenberger Straße erfolgen.

Sollten sich über die genannten Standorte hinaus Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung ergeben, sind diese im Einzelfall entlang der o.a. Kriterien zu prüfen.

Sonderstandorte

Sonderstandorte sind Einzelhandelsstandorte, die sich durch eine städtebaulich integrierte Lage oder eine bestehende Vorprägung durch einen nennenswerten Einzelhandelsbesatz auszeichnen. An diesen Sonderstandorten sollen künftig nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein.

Sonderstandorte sind im Markt Neunkirchen a. Brand bislang nur in Form des GE Ost vorhanden.

Die Widmung weiterer Siedlungsbereiche durch größere Einzelhandelsbetriebe sollte vermieden werden. Die vorhandenen und verbleibenden Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale sollten vorrangig zur Ansiedlung und Erweiterung klassischer Gewerbebetriebe (Handwerk, nicht störendes Gewerbe) bzw. von produzierenden Betrieben genutzt werden.

Sortimentskonzept Markt Neunkirchen

Das Zentren- und Sortimentskonzept soll eine funktionale Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und den sonstigen Standortlagen gewährleisten.

Das Zentren- und Sortimentskonzept greift

selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandsschutz. Basis des Sortimentskonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelsortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Es handelt sich hierbei laut BauGB und der dazu gehörigen höchstrichterlichen Rechtsprechung um festsetzungsfähige Anlagentypen.

Die so genannten Anlagentypen müssen hinreichend bestimmt sein. Die Bestimmung erfolgt in Form einer ortsspezifischen Sortimentsliste.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die

- zur Belebung der Ortsmitte beitragen, weil sie Publikum anziehen (Kundenfrequenz),
- häufig in Verbindung mit anderen Angeboten in der Ortsmitte besucht werden (Kopplungsaffinität),
- mit ihren spezifischen Flächenansprüchen städtebaulich integrierbar sind (Integrationsmöglichkeit) und
- leicht transportierbar sind (Handlichkeit),
- in der Ortsmitte aktuell noch angeboten werden (faktisch) oder
- in der Ortsmitte künftig angeboten werden sollen und können (perspektivisch).

In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente aufgenommen, die aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) in der Ortsmitte angeboten werden können.

Dieses Sortimentskonzept kann bei einer entsprechenden Gestaltung der Bauleitplanung rechtsverbindlich festgeschrieben werden.

Fortschreibung der „Neunkirchener Sortimentsliste“

In der Fortschreibung der Neunkirchener Sortimentsliste haben sich leichte Veränderungen gegenüber der Liste aus dem Jahr 2009 ergeben:

- Die Sortimente Waffen, Jagd- und Angelbedarf sowie Campingartikel wurden nun den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da diese u.a. aufgrund der Anforderungen an eine Transportierbarkeit (Sicherheitsaspekte bei Waffen) sowie des Platzbedarfes (Campingartikel wie Zelte, Boote, Campingmöbel) in einer kleinteiligen Ortsmitte nur sehr eingeschränkt angeboten werden können.
- Die Sortimente Fahrräder und Sportartikel wurden in der Fortschreibung der Liste den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Das Sortiment Sportartikel wird aktuell in Neunkirchen nur im Nahversorgungszentrum Erlanger Straße angeboten. Das Sortiment Sportartikel wird in der Praxis meist in Verbindung mit Sportgroßgeräten sowie Camping- und Outdoorartikeln angeboten, die aufgrund des Platzbedarfes und der geringeren Flächenproduktivitäten in der Ortsmitte ebenfalls kaum wirtschaftlich tragfähig angeboten werden können. Eine Trennung von kleinteiligem Sportartikelsortiment und Sportgroßgeräten in der Genehmigungspraxis erscheint für den Markt Neunkirchen nicht praktikabel. Der Einzelhandel mit E-Bikes und Pedelecs benötigt zunehmend größere Verkaufsflächen zur Warenpräsentation und zum Verkauf. Diesem Umstand wird mit der Einstufung des Sortiments als nicht zentrenrelevant Rechnung getragen.
- Zooartikel und lebende Tiere werden als nicht zentrenrelevant eingestuft. Dieses Sortiment wird meist in Verbindung mit einem nicht zentrenrelevanten Bau- und Heimwerkerbedarf sowie in Form von Zoofachmärkten angeboten. Aktuell wird dieses Sortiment im Markt Neunkirchen nur als Randsortiment in Märkten außerhalb der Ortsmitte angeboten (dm und Fatabo).
- In Abgrenzung zu den nahversorgungsrelevanten Zeitschriften und Zeitungen werden die Sortimente Bücher, Papier- und Schreibwaren sowie Bürobedarf und Bastelartikel als zentrenrelevant

eingestuft. Diese Sortimente können aufgrund des Platzbedarfes, der Transportierbarkeit sowie der Flächenproduktivitäten auch künftig in der Ortsmitte wirtschaftlich tragfähig angeboten werden. Ferner erfüllen diese Sortimente hinsichtlich der Warenpräsentation und Anmutungsqualitäten eine besondere zentrenbildende Funktion. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen diese Sortimente künftig nur noch als Randsortimente in einem begrenzten Umfang zulässig sein.

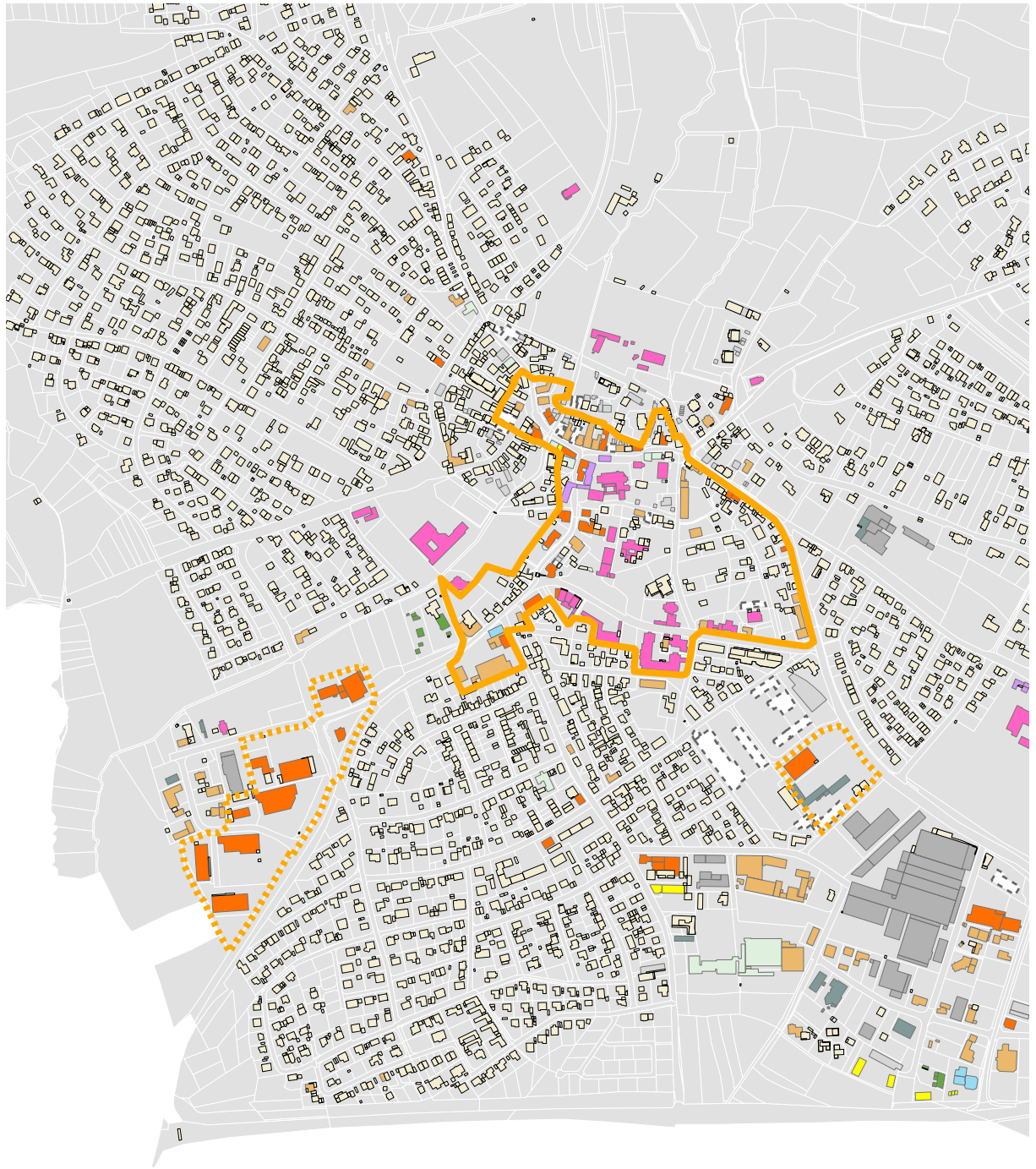
In der Praxis kann es zu mehrdeutigen und uneinheitlichen Zuordnungen von Sortimenten kommen. Beispielsweise sind Schuhe zunächst einmal eindeutig ein zentrenrelevantes Sortiment. Wie aber verhält es sich mit Arbeitsschuhen oder Gummistiefeln für die Gartenarbeit? Die Watte im Drogeriemarkt ist ein Kosmetikprodukt und nahversorgungsrelevant, die gleiche Watte ist im Handel für Kfz-Zubehör als Polierwatte nicht zentrenrelevant.

Die neue Neunkirchener Sortimentsliste enthält aus diesem Grund Erläuterungen und Anmerkungen zu Ausnahmen und abweichenden Zuordnungen, um in der Genehmigungspraxis eindeutige Zuordnungen ermöglichen zu können.

Die zusätzliche Zuordnung der Sortimente und Warengruppen zur Nomenklatur der amtlichen Statistik (WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes) soll ebenfalls zur hinreichenden Bestimmbarkeit einer Sortimentszuordnung beitragen.

Es ist zu empfehlen, in Bebauungsplänen mit sortimentspezifischen Festsetzungen die eigentliche Liste der Sortimente (Spalte 2 der folgenden Tabellen) in den planungsrechtlichen Festsetzungen als Aufzählung zu übernehmen und die ausführliche Liste mit den Erläuterungen in die Begründung zu Bebauungsplänen aufzunehmen.

Gebietskulissen Einzelhandel



ohne Maßstab

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: Salm & Stegen

ESRI ArcGIS pro

ISEK Markt Neunkirchen a. Brand | Salm & Stegen | transform 2020



Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

Nahversorgungsstandorte

Umsetzung und Anwendung des Zentren- und Sortimentskonzeptes in der Praxis

Das Zentren- und Sortimentskonzept mit seinem abgestuften Zulässigkeitsrahmen (siehe Tabelle unten) dient als Direktive in der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei kann es sich sowohl um die erstmalige Aufstellung von Bebauungsplänen, als auch um die Änderung bestehender Bebauungspläne handeln. Aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen muss unterschieden werden zwischen

- Gebieten, für die ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Absatz 1 BauGB aufgestellt wurde,
- Gebieten im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) oder
- Gebieten, mit einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung eines Gebietstyps.

Festsetzungen sollten sich dabei auf Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortiment beziehen.

Im Folgenden werden die typischerweise in der Praxis auftretenden Fallkonstellationen und Fragestellungen behandelt und wie diesen mit Hilfe des städtebaurechtlichen Instrumentariums begegnet werden kann.

Randsortimente

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch so genannte Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Randsortimente sind solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Dieser Rechtsauffassung des OVG NRW (7 a D 108/96. NE.) haben sich inzwischen weitere Obergerichte angeschlossen.

10-Prozent-Regel

in der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem Anteil von bis zu 10 Prozent der Verkaufsfläche noch ein Randsortiment vorliegt. Diese „10-Prozent-Regel“ wird heute in den meisten Einzelhandelskonzepten angewendet (vgl. auch Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Seite 34f.).

Annex-Handel

In der Praxis üblich ist es auch, bei generellen Ausschlüssen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten Sonderregelun-

	zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte, sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte
nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig	zulässig, aber Einzelfallprüfung notwendig	nur als Randsortiment bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche des Vorhabens	nicht zulässig
zentrenrelevante Sortimente	zulässig	nur als Randsortiment bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche des Vorhabens	nur als Randsortiment bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche des Vorhabens	nicht zulässig
nicht zentrenrelevante Sortimente	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig

Schematische Darstellung Zentren- und Sortimentskonzept

Salm & Stegen 2020

gen zu treffen für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte (so genannter Annex-Handel). Der Einzelhandel bzw. die Verkaufsstätte müsste dann „in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang“ mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb stehen.

Das Erfordernis der funktionalen Zuordnung ist dahin gehend zu verstehen, dass nur selbst hergestellte oder weiter verarbeitete Waren veräußert werden dürfen.

Auch im Falle des Annex-Handels ist darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Betriebes oder des Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein muss.

Unselbständige Verkaufsstätten

Planungsrechtlich ist der Begriff des Einzelhandelsbetriebs vom Begriff der Verkaufsstätte abzugrenzen. Eine Verkaufsstätte liegt dann vor, wenn in Verbindung mit einer baulichen Anlage eine Aushändigung von Waren gegen Entgelt an den Endverbraucher erfolgt.

Es kann sich dabei jedoch auch um unselbständige Verkaufsstätten handeln. Unselbständige Verkaufsstätten sind keine Einzelhandelsbetriebe, wenn das Warenangebot

- im inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung des zu betrachtenden Betriebes steht,
- diese nur abrundet und
- untergeordnete Bedeutung hat.

Unselbständige Verkaufsstätten können insbesondere gewerblichen Dienstleistungsbetrieben und Handwerksbetrieben zugeordnet sein. Bauplanungsrechtlich ist ein Betrieb mit unselbständiger Verkaufsstätte nach der Hauptnutzung zu beurteilen. Er kann deshalb auch zulässig sein, wenn am Standort Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Weitere Merkmale der Unselbständigkeit einer Verkaufsstätte sind:

- kein eigener Eingang
- keine eigene Anlieferung
- keine eigenen Personalräume
- keine Möglichkeit zum selbständigen Öffnen und Schließen der Verkaufsräume

Gängige Beispiele für unselbständige Verkaufsstätten sind bspw. der Verkauf von Haarpflegemitteln innerhalb eines Friseurbetriebs (Dienstleistungsbetrieb) oder auch eine Tankstelle, die einen Verkaufsshop hat (bauplanungsrechtlich handelt es sich dennoch um eine Tankstelle und nicht um einen Einzelhandelsbetrieb).

Sowohl im Falle einer unselbständigen Verkaufsstätte als auch im Falle des Annex-Handels wird aufgrund des planungsrechtlichen Erfordernisses der Unterordnung unseres Erachtens der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich die Verkaufsstätte zu einem eigenständigen Einzelhandelsbetrieb mit einem beachtlichen städtebaulichen Gewicht entwickelt und so dem Zentren- und Sortimentskonzept widersprechen würde.

Der Bezug auf Einzelhandelsbetriebe in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht insofern dem eigentlichen Steuerungsziel eines Zentren- und Sortimentskonzeptes und beugt einer ungewollten Überregulierung in den Baugebieten vor, wie sie mit dem Ausschluss jeglichen Einzelhandels entstehen würde.

Passiver und erweiterter Bestandsschutz

In der Überplanung von Bestandsgebieten stellt sich oftmals die Frage nach dem Umgang mit Bestandsbetrieben, die nach der Überplanung eigentlich unzulässig wären. In der Abwägung sind dann den städtebaulichen Zielen und den öffentlichen Interessen das private Interesse an einer möglichst uneingeschränkten Entwicklung des Bestandsbetriebes gegenüber zu stellen.

Grundsätzlich genießen vorhandene Betriebe einen passiven Bestandsschutz. Wird lediglich auf diesen passiven Bestandsschutz abgestellt, sind Erweiterungen, bauliche Änderungen, nicht konzeptkonforme Änderungen der Einzelhandelsnutzungen und Erneuerungen unzulässig.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob es gerechtfertigt und notwendig ist, bestehende Einzelhandelsbetriebe auf den passiven Bestandsschutz zu setzen, oder ob gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen (erweiterter Bestandsschutz). Bei der Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes gilt eine besondere Sorgfaltspflicht.

Grundsätzlich bieten auch beschlossene Einzelhandelskonzepte den Kommunen eine gewisse Flexibilität. Einzelhandelskonzepte müssen nicht zwingend „Eins zu Eins“ umgesetzt werden. Eine Kommune darf das Konzept im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung auch mit Abstrichen verfolgen (Urteil BVerwG 4 CN 6.11). Entscheidend ist, dass die grundlegenden Konzeptziele nicht konterkariert werden und Planfestsetzungen einen Beitrag zur Förderung des Plankonzeptes leisten. Im Umgang mit Bestandsimmobilien mit vorhandenen oder ehemaligen Einzelhandelsnutzungen sind wie erwähnt in die Abwägung zusätzlich die berechtigten Interessen der Eigentümer und Betreiber an einer Weiterentwicklung der Nutzungen einzustellen. Die Kommune wiederum hat ein Interesse an der Vermeidung oder Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Umstrukturierungen und bauliche Anpassungen im Bestand können deshalb im Einzelfall ermöglicht werden, auch wenn diese nicht „Eins zu Eins“ dem Zentren- und Sortimentskonzept entsprechen. Solche Umstrukturierungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und erfordern stets eine Einzelfallprüfung. Eine Ausnahme liegt vor, wenn

- städtebauliche Missstände (siehe § 136 BauGB) vorliegen, die durch die Umstrukturierung in besonderem Maße behoben werden können und anderweitig nicht behoben werden können,
- der Vorhabenträger bereit ist, die Umstrukturierung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umzusetzen und falls erforderlich, zusätzliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen,
- die Umstrukturierung unter Berücksichtigung der Bestandslage vertretbar ist (Prüfung durch einen externen Gutachter).

Ziel ist es, nach dem „Do-ut-Des-Prinzip“ zwar Umstrukturierungen zuzulassen, aber im Dialog mit dem Vorhabenträger bauplanungsrechtlich eindeutige Zustände herbeizuführen (Eliminierung nicht rechtssicherer Festsetzungen, Ergänzung fehlender notwendiger Festsetzungen, aussagekräftige Begründungen, Vermeiden von Befreiungen und Ausnahmeregelungen) und städtebauliche Aufwer-

tungen zu erwirken. Dazu zählen vor allem die Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche (§ 34 BauGB) sowie die rechtssichere Anpassung bestehender Bebauungspläne an den aktuellen Stand des Bauplanungsrechtes (v.a. Anwendung des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungspläne). Für die in den §§ 2 bis 9 BauNVO näher bezeichneten Baugebiete können auch so genannte Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO getroffen werden. In der Überplanung von Bestandsgebieten können so bspw. auch Erweiterungen oder Erneuerungen von Bestandsbetrieben als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Zusammenstellung der wichtigsten Bestimmungen des Städtebaurechts zur Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes

Die Zusammenstellung im Anhang 01 enthält die in der Praxis wichtigsten Bestimmungen des Städtebaurechts zur Umsetzung eines Zentren- und Sortimentskonzeptes in der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Anwendungsmöglichkeiten sind für jeden Einzelfall sorgfältig zu prüfen. Diese exemplarische Aufstellung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Insbesondere sind in der Überplanung von Gebieten mit bestehenden Baurechten die Bestimmungen der §§ 39 bis 42 BauGB (Entschädigungspflichten) zu beachten.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen ist stets städtebaulich zu begründen. Je weitreichender die Nutzungsausschlüsse sind, desto höher sind die Anforderungen an die städtebauliche Begründung. In der Abwägung kann sich der Markt Neunkirchen a. Brand vor allem auf folgende öffentliche Belange stützen:

- § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB: Schutz zentraler Versorgungsbereiche
- § 1 Absatz 6 Nr. 8 BauGB: Belange der Wirtschaft, der mittelständischen Strukturen und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB: Ergebnisse einer städtebaulichen Konzeption (Zentren- und Sortimentskonzept)

7.5 Nachnutzung RaiBa-Gebäude - Arrondierung öffentlicher und sozialer Nutzungen im Ortskern

Hintergrund: städtebauliche Erneuerungsziele versus Wirtschaftlichkeit

Begleitend zur Suche nach dem Standort für den Neubau der Grundschule wurde eine Diskussion zur Verlagerung der öffentlichen Nutzungen und dem Neubau eines Rathauses außerhalb des Ortskerns geführt. Der Neubau eines modernen Rathausgebäudes hätte die Möglichkeit eröffnet, das für zeitgemäße Verwaltungsabläufe benötigte Raumprogramm ohne Berücksichtigung baulicher Zwänge („*tabula rasa*“) umzusetzen.

Geprüft wurden auch private, rentierliche Folgenutzungen für das jetzige Rathaus in der denkmalgeschützten Klosterschule (siehe Voruntersuchung pasemann + schierlein vom Februar 2018). Angedacht wurde unter anderem eine Hotelnutzung in der Klosterschule. Die hohen Sanierungskosten zur Ertüchtigung des Gebäudes in Verbindung mit der relativ geringen Zahl an Übernachtungszimmern (11) sind für private Investoren jedoch unwirtschaftlich.

Für die Marktgemeinde selbst wäre der Neubau eines Rathauses gemäß der angestellten Kostenschätzungen günstiger, als die Sanierung der Bestandsgebäude (4,9 Mio. Euro versus 5,3 Mio. Euro - ohne Berücksichtigung möglicher Fördermittel für die Bestandssanierung). Die Kostenschätzung für den Neubau fällt noch günstiger aus, wenn man davon ausgeht, dass der Neubau auf gemeindeeigenen Grundstücken realisiert werden könnte.

Im Hinblick auf die städtebauliche Erneuerung hat sich die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand nun bewusst für einen Verbleib der öffentlichen Nutzungen im Ortskern entschieden. Handlungsleitend sind die Sanierungsziele

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Stärkung der Nutzungsvielfalt im Ortskern sowie
- Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Ohne maßgebliche Berücksichtigung der Erneuerungsziele wäre die Entscheidung der Marktgemeinde im Sinne der Wirtschaftlichkeit wohl zu Gunsten eines Neubaus ausgefallen.

Campus-Konzept „Öffentliche Verwaltung und bürgerschaftliches Engagement“

Ehemaliges RaiBa-Gebäude ①

Die Marktgemeinde hat das Anwesen Innerer Markt 3 (ehemaliges Gebäude der Raiffeisen-Bank) in der Ortsmitte erworben.

Aktuell wird das Gebäude benötigt, um die Räumlichkeiten der Marktgemeindeverwaltung für die Dauer der energetischen Fassadensanierung des Rathauses in der Klosterstraße 2-4 (Klosterschule bzw. „Neues“ Rathaus) aufzunehmen.

Im Rahmen des ISEK wurden langfristige Nutzungsoptionen für das Gebäude geprüft. Das Gebäude könnte durch eine sinnvolle Nutzung eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den zentralen Bereichen Klosterhof mit Erlanger Straße und dem Inneren Markt erfüllen. Insbesondere der Innere Markt weist Anzeichen eines so genannten Trading Down mit ersten Leerständen in den Erdgeschosslagen auf und bedarf aufwertender und vor allem stabilisierender Impulse.

Ein weiterer Leerstand bzw. fluktuierende Nutzungen an dieser prominenten Stelle würden die Attraktivität des Ortskerns weiter beeinträchtigen und negativ auf das benachbarte Umfeld ausstrahlen.

Eine stabilisierende Funktion leisten in der Ortsmitte schon heute die Institutionen der öffentlichen Verwaltung und der Daseinsvorsorge (siehe Einzelhandelskonzept).

Im Mittelpunkt der Überlegungen zum Campus-Konzept „Öffentliche Verwaltung und bürgerschaftliches Engagement“ steht dabei der sanierungsbedingte Wunsch, den Verbleib der Rathausnutzung und Verwaltungsfunktion in der Ortsmitte zu gewährleisten und einen Rathausneubau außerhalb der Ortsmitte zu vermeiden. Eine denkbare Nutzungsalternative stellt die Nachnutzung des ehemaligen Bankgebäudes als

barrierefreies Bürgerbüro und Bürgerhaus mit Räumlichkeiten für bspw. die VHS dar. Insbesondere eine Teilnutzung der Erdgeschossflächen als Bürger- und Seniorentreffpunkt könnte sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Katholischen Pfarrei St. Michael und St. Augustinus und den attraktiven Außenbereichsflächen anbieten. Denkbar ist auch eine Gebäudeöffnung in Richtung Klosterhof, um die Verbindung zwischen Klosterhof und Innerem Markt zu stärken.

Im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung des Bankgebäudes wurde der Bestand des Gebäudes bereits aufgenommen und die Bausubstanz begutachtet. Die Nachnutzung des Gebäudes als barrierefreies Bürgerbüro und Rathaus stellt jedoch nur eine mögliche Nutzungsoption dar. Um hier die für die Stärkung des Ortskerns beste Lösung zu finden, müssen weitere Gebäude in das Konzept einbezogen werden:

Neues Rathaus Klosterhof 2-4 ②

Optionen sind hier u.a. der Verbleib des Sitzungssaals und Räumlichkeiten für ein bürgerschaftliches Engagement (Haus der Vereine, Seniorenbüro, VHS etc.).

Zehntspeicher ③

Geprüft werden soll, ob eine multifunktionale Nutzung inklusive einer Nutzung als Großer Sitzungssaal möglich sind. Zu den Zeiten, in denen keine Marktgemeinderatssitzungen stattfinden, könnte der Saal durch eine flexible Möblierung weiteren Nutzungen zugeführt werden.

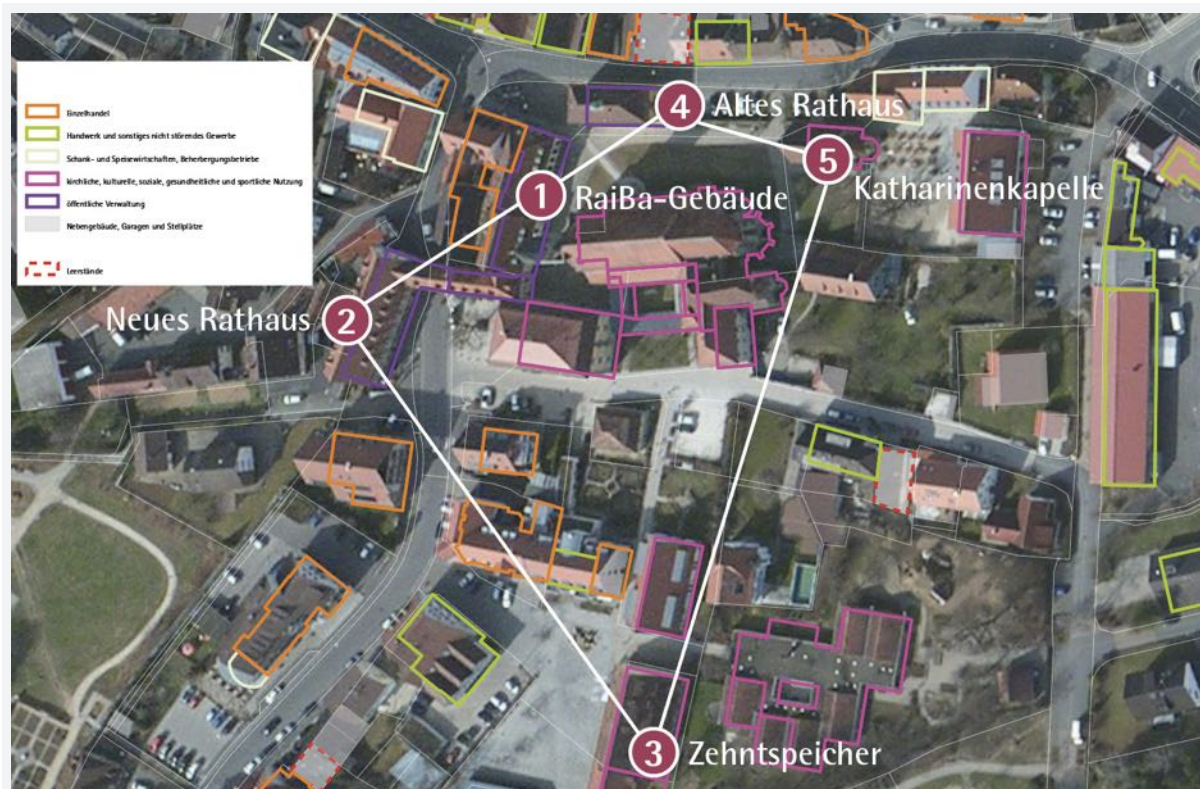
Altes Rathaus ④

Die hier bereits situierten Funktionen der Verwaltung (ohne Publikumsverkehr) werden dort voraussichtlich verbleiben.

Katharinenkapelle ⑤

Die profanierte Kapelle aus der Mitte des 15. Jahrhunderts wird aktuell als Kulturraum genutzt.

Lageplan der einzubeziehenden Gebäude im Ortskern



Im Zuge einer **vertiefenden Machbarkeitsstudie** soll geprüft werden, wie die oben genannten kommunalen Liegenschaften (Altes Rathaus, Neues Rathaus, ehemalige Raiffeisen-Bank, Zehntspeicher, Katharinenkapelle) optimal genutzt werden können, um den Anforderungen an die Unterbringung einer modernen Verwaltung zu genügen. Dafür ist eine gründliche Erhebung des derzeitigen Ist-Zustandes notwendig. Es sollen dann verschiedene Varianten überlegt werden, die den Begabungen der einzelnen Objekten gerecht werden. Für die Varianten soll es eine kurze Baubeschreibung sowie eine grobe Kostenschätzung geben.

Projekt- u. Planungsvorbereitung

- Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Bedarfsplanung (Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem verwaltungsinternen Konzept zur Organisationsentwicklung)
- Prüfung und Zusammenstellen der vorhandenen Pläne



- Aufnahme und Dokumentation der Bausubstanz mit besonderem Fokus auf möglichen Bauschäden
- Klärung des Bedarfs weiterer Fachplanungen

Planung

- Analysieren der Grundlagen
- Erarbeiten eines Vorplanungskonzeptes inklusive zweier Varianten zur Nutzungskonzeption zum Nachweis der planerischen Umsetzbarkeit des Nutzerbedarfsprogramms und der Erfüllung des Raumprogramms durch eine Gebäude- und Geschößbelegung
- Darstellung der Ergebnisse durch Lageplan (M 1:1000 oder M 1:500); Grundrisse, Schnitte und Ansichten (M 1:200 oder 1:100) sowie Erläuterungsbericht zu den wesentlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen und energiewirtschaftlichen Zusammenhängen sowie dem Nachweis der baurechtlichen Umsetzbarkeit des Projektes

Nutzungsmöglichkeiten RaiBa-Gebäude

- Von der „1a-Lage“ abgewandter Standort und der zu beobachtende Entwicklungstrend im Inneren Markt sind für eine Einzelhandelsnutzung nicht optimal.
- Die Nachfrage mittelständischer Einzelhandelsunternehmen nach Ladenlokalen nimmt seit Jahren ab (v.a. Rückzug aus den Nebenlagen).
- Die Verkaufsfläche, die realisiert werden könnte, ist für Filialisten in der Regel zu klein, zudem fehlen Stellplätze unmittelbar vor dem Gebäude.
- Bei Umsetzung einer Handelsnutzung besteht die Gefahr zeitweiliger Leerstände und einer hohen Fluktuation der Nutzungen.
- Eine stabile öffentliche oder gemeinbedarfsorientierte Nutzung stellt die nachhaltigere Nutzungsoption für das Gebäude dar.

- Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz
- Kostenschätzung nach DIN 276
- Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen, Fördermöglichkeiten aufzeigen

- Bürger-Workshop zur vertiefenden Ermittlung des Raumbedarfs (2-4-stündiger Abendtermin, grundsätzlicher Bedarf wurde bereits in der Beteiligung herausgearbeitet)
- Abstimmung der Planung mit Vertretern der Denkmalpflege



Zehntspeicher



Altes
Rathaus



„Neues“ Rathaus mit jetzigem Sitzungssaal im DG

7.6 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept beinhaltet zum einen ein übergeordnetes Konzept zur Einbindung der Ortsmitte und zum anderen Maßnahmen zur Gestaltung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen.

Dabei werden die unterschiedlichen Verkehrsarten Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und Kfz-Verkehr sowie der ruhende und fließende Verkehr behandelt. Die konzeptionelle Betrachtung hat zum Ziel, innerörtliche Veränderungspotenziale durch die geplante Ortsumfahrung aufzuzeigen sowie innerörtliche Gestaltungsmöglichkeiten auch ohne bzw. bereits vor Umsetzung der Ortsumfahrung zu skizzieren.

Im Rahmen eines nachhaltigen Verkehrskonzeptes wurde nach den folgenden Grundsätzen vorgegangen, welche in Übereinstimmung mit dem Klimaschutzprogramm 2030 sowie dem Konjunktur- und Zukunftspaket der Bundesregierung stehen und den Leitlinien für eine nachhaltige Mobilitätsplanung gemäß der Europäischen Kommission (SUMP) entsprechen:

- MIV-Verkehr möglichst vermeiden
- Verkehr aus kritischen Gebieten verlagern
- Verkehr möglichst verträglich gestalten

Zur Verlagerung des Verkehrs sollen alternative Mobilitätsangebote zum Pkw für die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand ausgebaut werden.

Dabei sollen sowohl die acht Ortsteile an den Hauptort angebunden sein sowie eine verlässliche Anbindung an die umliegenden Zentren Erlangen, Eschenau (Anbindung nach Nürnberg), Forchheim und Gräfenberg für alle Bevölkerungsgruppen in Neunkirchen a. Brand ermöglicht werden.

Auch ohne den Bau der Ortsumfahrung verfügt die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand über umfassende Möglichkeiten zur Ortsgestaltung und zur Verbesserung der Verkehrssituation. Die stagnierenden Verkehrsmengen an der Forchheimer Straße weisen darauf hin, dass keine starken Steigerungen des Durchfahrtsverkehrs zu erwarten sind. Ansatzpunkt für Veränderungen der Verkehrssituation ist der Quell- und Zielverkehr, welcher nicht durch eine Ortsumfahrung verlagert

werden kann, aber ca. $\frac{3}{4}$ der Verkehre im Ort ausmacht. Hierbei werden folgende Kernelemente herausgearbeitet, welche als Verkehrskonzept im Zusammenspiel eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation in Neunkirchen a. Brand bewirken werden:

- Durch einen Ausbau der Infrastruktur und Verkehrsführung für den Fuß- und Radverkehr im Innerort sowie Radweganbindungen an wichtige Ziel- und Quellpunkte in der Umgebung des Ortes Neunkirchen, kann eine Verlagerung auf diese Verkehrsarten erreicht werden.
- Da der ÖPNV bereits über ein gutes Angebot insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten verfügt, liegt der Fokus auf der Verbesserung der niederschweligen Zugänglichkeit sowie der Steigerung der Attraktivität dieser Verkehrsart. Insbesondere durch die Aufwertung des zentralen Umsteigepunktes (Busbahnhof) sowie die barrierefreie Gestaltung der Haltestellen, wird die Attraktivität des ÖPNV gesteigert und kann ebenfalls Verkehr verlagert werden.
- Kernelement zur Steuerung des Kfz-Verkehrs ist die Reduzierung von Durchfahrtsverkehr aus den sensiblen Bereichen und die Reduzierung von engen, unübersichtlichen Konfliktflächen im historischen Ortskern. Hierdurch können die Aufenthaltsqualität im Kernbereich deutlich gesteigert und die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr deutlich verbessert werden.
- Weiteres Kernelement ist eine partielle Reduktion von Parkständen in den belasteten und von Nutzungsüberlagerung betroffenen Bereichen (Friedhofstraße, Erlanger Straße Ortskern, Erleinhofer Straße Schule. Der gewonnene Straßenraum kann anderen Nutzungen bzw. anderen Verkehrsarten zugeführt werden.

Varianten der Verkehrsführung

Ein Ergebnis der bisherigen konzeptionellen Betrachtungen lautet, dass es keine Verkehrsvariante gibt, die die aufgezeigten Probleme im fließenden Verkehr umfassend lösen kann. Zudem stellen die Zuständigkeiten in der Straßenbaulast und die wenigen, für eine übergeordnete Erschließung geeigneten Straßenzüge, begrenzende Rahmenbedingungen dar.

Die Suche nach einer möglichen künftigen Variante der Verkehrsführung ist mit dem vorliegenden ISEK noch nicht abgeschlossen.

In einem Stragiegespräch am 19. Oktober 2020 zwischen der Marktgemeindeverwaltung, dem Verkehrsplanungsbüro PB Consult und den ISEK-Planern wurde eine mögliche Verkehrsführung für eine vertiefende Betrachtung festgelegt:

In dieser Variante (Variante 2.2) wird die Verkehrsführung Innerer/Äußerer Markt nur in eine Richtung ermöglicht, während die Gegenrichtung über den Hirtengraben geführt wird. Der Anschluss erfolgt über den Knotenpunkt hinter dem Forchheimer Tor auf die Forchheimer Straße. Der Hirtengraben ist aktuell eine Anliegerstraße mit insbesondere im östlichen Bereich sehr engen

Querschnitten. Der Hirtengraben müsste erst baulich ertüchtigt werden und Nutzungskonflikte könnten sich insbesondere mit den Besuchern des Freibads im Sommer ergeben.

Der Süd-Nord-Verkehr würde in der Variante 2.2 über die FO 28 (Gräfenberger Straße) über den Hirtengraben und die Forchheimer Straße geführt werden. der Nord-Süd-Verkehr über den Verlauf der St 2243 wie gehabt oder über den Inneren Markt und die Gräfenberger Straße nach Süden zur Anschlussstelle an die St 2240.

Mit der vertieften Prüfung dieser Variante wird dem Prüfauftrag des Marktgemeinderates entsprochen, den dieser in der ISEK-Klausur am 14. Oktober 2020 formuliert hat: die Möglichkeiten für eine kleinräumige Innerortsumfahrung sollen vertiefend ermittelt und geprüft werden.

Die Prüfung dieser Variante erscheint zudem vor dem Hintergrund der ohnehin zu erwartenden steigenden Verkehrsbelastung am Hirtengraben lohnenswert. Die notwendigen Verkehrszählungen zur Quantifizierung der Verkehrsmengen und möglichen Verlagerungseffekte mussten jedoch aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen und damit reduzierten Verkehrsmengen bis auf Weiteres zurückgestellt werden.

Variante der Verkehrsführung 2.2

Quelle: BayernViewer, Salm & Stegen 2020



Ruhender Verkehr

Es wird empfohlen, das Parken stärker zu bündeln. Kurze Wege von den Parkplätzen zu den Zielpunkten zu Fuß sind insbesondere für Arbeitnehmer zumutbar. Die größeren Parkplätze in den Randbereichen sollten daher weiterhin für längere Parkdauern zulässig sein und gebührenfrei bleiben. Vorhandene Parkmöglichkeiten in zentralen Lagen könnten zu Gunsten der Schaffung von Aufenthaltsräumen bzw. -qualität (Erlanger Straße Innenstadt) neu geordnet, verlagert und ggf. reduziert werden. Der gewonnene Straßenraum stünde für den Fuß- und Radverkehr sowie für Aufenthaltsflächen zur Verfügung. Der Lieferverkehr für Geschäftsnutzungen muss dabei bei der Straßenraumgestaltung berücksichtigt werden (z.B. Einrichtung von Lieferzonen). Bisher wenig ausgelastete Parkplätze in den Randbereichen der Innenstadt können hierdurch besser ausgelastet werden.

Folgende Maßnahmen werden für den ruhenden Kfz-Verkehr empfohlen (in Klammern Nummer der Maßnahme gemäß Maßnahmenpläne Verkehr):

- 2.2 Reduktion der Parkstände in der Friedhofstraße (Nord) zugunsten der Einrichtung einer Ausweichbucht für den Begegnungsverkehr. Hierdurch kann das Befahren des Gehweges verhindert werden – kurzfristig
- 2.3 Bessere Auslastung des Bewohnerparkplatzes Von-Hirschberg-Straße / Einmündung Großenbuch: Prüfung einer Freigabe für die Allgemeinheit – kurzfristig
- 2.4 Bündelung des ruhenden Verkehrs an größeren Parkplätzen am Rand des Innenortes; weiterhin keine Parkraumbewirtschaftung (Parkgebühren/Beschränkung der Parkdauer): Parkplatz Grundschule; Hirtengraben, Von-Hirschberg-Straße-Nord/Einmündung Großenbuch; Entwickeln/Freihalten fußläufiger Zuwegungen zwischen Parkplatz und Innenstadt (s. Maßnahme 3.14). – mittelfristig
- 2.5 Umwandlung eines Kfz-Stellplatzes zu Radstellplätzen bei den Geschäften Äußerer Markt sowie am Rathaus – kurzfristig
- 2.6 Überarbeitung der Hinweisschilder zum

Parkleitsystem an den Ortseingängen, etc. – mittelfristig

- 2.7 Kommunikation gegenüber der Bevölkerung zur veränderten Organisation des ruhenden Verkehrs und den damit verbundenen Vorteilen (Amtsblatt, Homepage, etc.) – kurzfristig
- 2.8 Einrichtung von Lieferzonen in der Erlanger Straße sowie am Inneren/Äußerer Markt zur Anlieferung von Geschäften – mittelfristig

Selbstverständlich müssen neben den Bürgerinnen und Bürgern in die weiteren Planungen vor allem auch die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden sowie die sonstigen Betroffenen einbezogen werden, um eine angemessene Lösung zu finden.

Radverkehr

Der Radverkehr hat zur Anbindung der Ortsteile an den Hauptort Neunkirchen a. Brand eine wichtige Funktion und sollte insbesondere aufgrund der zunehmenden Verbreitung von E-Bikes/Pedelecs zukünftig weiter vorangetrieben werden. Entfernungen von ca. 10 km sind dabei für den Alltagsradverkehr attraktiv. Alle Ortsteile sowie Gräfenberg, Eschenau und Erlangen liegen innerhalb dieser Distanz vom Hauptort entfernt. Zu den sechs Ortsteilen sowie in das gesamte östliche Siedlungsgebiet bestehen keine Radwe-



geverbindungen. Diese Verbindungen sollten mit gestaffelter Priorität ausgebaut werden (s.u.). Auch die Radverkehrsanbindung der Wohngebiete innerhalb des Ortes Neunkirchen an die Ziel- punkte im Ortskern ist zu verbessern. Die Stra- ßenquerschnitte im Ortskern sollten im Falle einer Umgestaltung stets die Führung des Radverkehrs durch Flächenzuschläge und eine entsprechende Führung sowie Beschilderung berücksichtigen. Knotenpunkte, insbesondere am Forchheimer Tor und an der Erlanger Straße/Henkerstegstraße, sind besonders unfallanfällig und müssen für alle Verkehrsteilnehmer übersichtlich gestaltet werden. Der Ausbau der Radinfrastruktur ist prioritär zu behandeln, da diese Maßnahme aufgrund der vorliegenden Distanzen im Marktgebiet das größte Verlagerungspotenzial von Quell- und Zielverkeh- ren auf den Umweltverbund besitzt.

Folgende Maßnahmen werden für den fließenden Radverkehr empfohlen:

- 3.1 Ausbau einer innerörtlichen Radverkehrsfüh- rung im historischen Zentrum (Veränderung der Straßenquerschnitte zugunsten des Radverkehrs, Markierungslösungen, Beschilderung, etc.) - mittelfristig
- 3.2 Verbesserung der wichtigsten Radwegever- bindung Neunkirchen – Erlangen über Dormitz entlang St 2243 sowie innerörtlicher Anschluss

an den Ortskern Neunkirchen a. Brand (Ober- flächen, ausreichende Breiten, Überwege, etc.) - mittelfristig

- 3.3 Ausbau der aktuell auf der Straße ver- laufenden Radwegeverbindung Neunkirchen a. Brand – Erlangen über Rosenbach – kurzfristig
- 3.4 Verbesserung des innerörtlichen Anschlusses Eschenau – Neunkirchen a. Brand: Radwegefüh- rung ortseinwärts ergänzen – mittelfristig
- 3.5 Erhöhung der Sicherheit an der Friedhof- straße: Radwegeführung erfolgt separat über die Hirtengasse oder Erleinhofer Straße – mit- telfristig
- 3.6 Prüfung/Planung/Bau einer Radwegeverbin- dung zwischen Ermreuth und Großenbuch – mittelfristig (Zuständigkeit Landkreis)
- 3.7 Bau einer Radwegeverbindung Ermreuth – Gräfenberg – langfristig (Zuständigkeit Landkreis)
- 3.8 Verbesserung der Radwegeverbindung Neun- kirchen a. Brand – Obere Gugel – mittelfristig
- 3.10 Anbindung Ebersbach an Neunkirchen a. Brand- langfristig

Ruhender Radverkehr

Im Kernbereich (Ortskern, Geschäfte, Rathaus), an sozialen Einrichtungen und insbesondere an dem wichtigen Umsteigepunkt Zentraler Busbahnhof sollte die Anzahl an hochwertigen und sicheren Abstellanlagen (Überdachung, Beleuchtung, Bügel) ausgebaut werden. Die starke Kapazitätsüber- schreitung der überdachten Radabstellanlagen am Busbahnhof (~50 Räder an 10 Bügeln) zeigt das große Potenzial von Bike and Ride in Neunkirchen a. Brand sowie die Notwendigkeit des Ausbaus der Kapazitäten. Es wird eine Ergänzung auf mindes- tens 100 Abstellmöglichkeiten für Räder emp- fohlen. Da es sich um den wichtigsten Umstei- gepunkt für den Umweltverbund handelt, wird empfohlen, den bereits vorhandenen Mobilitäts- punkt auszubauen und durch weitere attraktive Angebote zu ergänzen. Hierzu zählt das Einrich- ten von Lademöglichkeiten für Pedelects/EBikes, dem Bau von abschließbaren Fahrradboxen sowie Reparaturmöglichkeiten. Denkbar ist außerdem die Bereitstellung von Lastenrädern und Leihfahrzeu- gen im Rahmen von Sharing Angeboten.

Mobilität hat viele Facetten...



Folgende Maßnahmen werden für den ruhenden Radverkehr empfohlen:

- Ergänzung von Radabstellmöglichkeiten an folgenden Punkten: Innerer/Äußerer Markt (Einkaufsbereich, Umwandlung eines Kfz-Stellplatzes zu Radstellplätzen bei den Geschäften Äußerer Markt sowie am Rathaus), Parkplatz / Haltestelle Grundschule - mittelfristig
- Aufwertung der Radabstellanlagen am Rathaus: Überdachung und höhere Anzahl an gebündeltem Ort. Hierfür wird die Umwandlung eines Kfz-Stellplatzes empfohlen (s. Maßnahme 2.5) - kurzfristig
- Entwicklung einer Bike an Ride Station am Busbahnhof (s. Mobilpunkt - Maßnahme 4.2): - mittelfristig: Lademöglichkeiten für E-Bikes / Pedelecs, Radabstellboxen (einzeln) oder Einrichtung von Fahrradsammelbox für ein sicheres Abstellen hochwertiger Räder, ausreichende Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit, Lastenrad Verleih, Reparaturmöglichkeiten z.B. in Form einer fest installierten Säule, Car-Sharing Station
- Kommunikative Elemente zur Einbindung der Bevölkerung: Bericht in Amtsblatt, Homepage, etc. zum Thema Verbesserung der Radinfrastruktur. Denkbar ist auch die Einbindung von Nutzergruppen z.B. in Form von Workshops / Themen-Spaziergängen oder einer Befragung zu den Bedürfnissen dieser Nutzergruppen bezüglich des Radverkehrs - kurzfristig / kontinuierlich

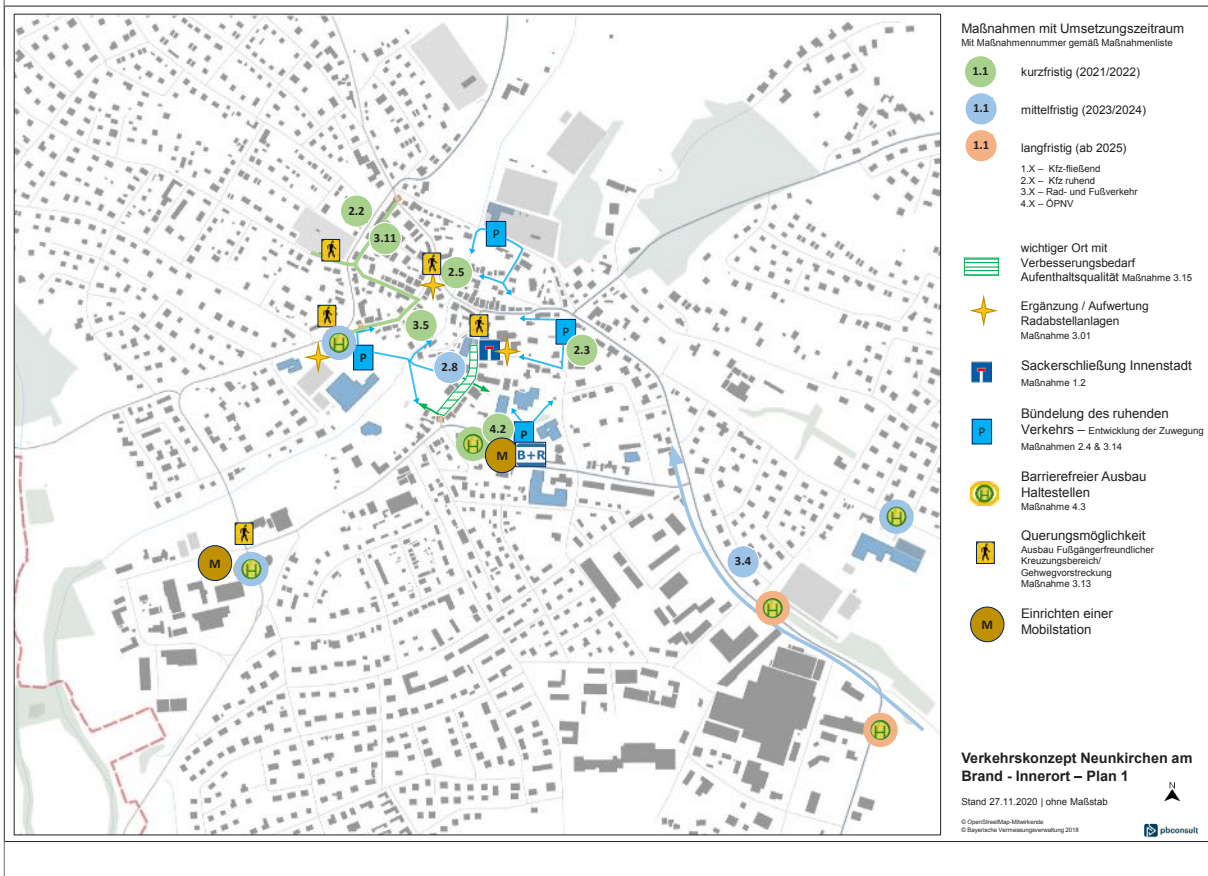
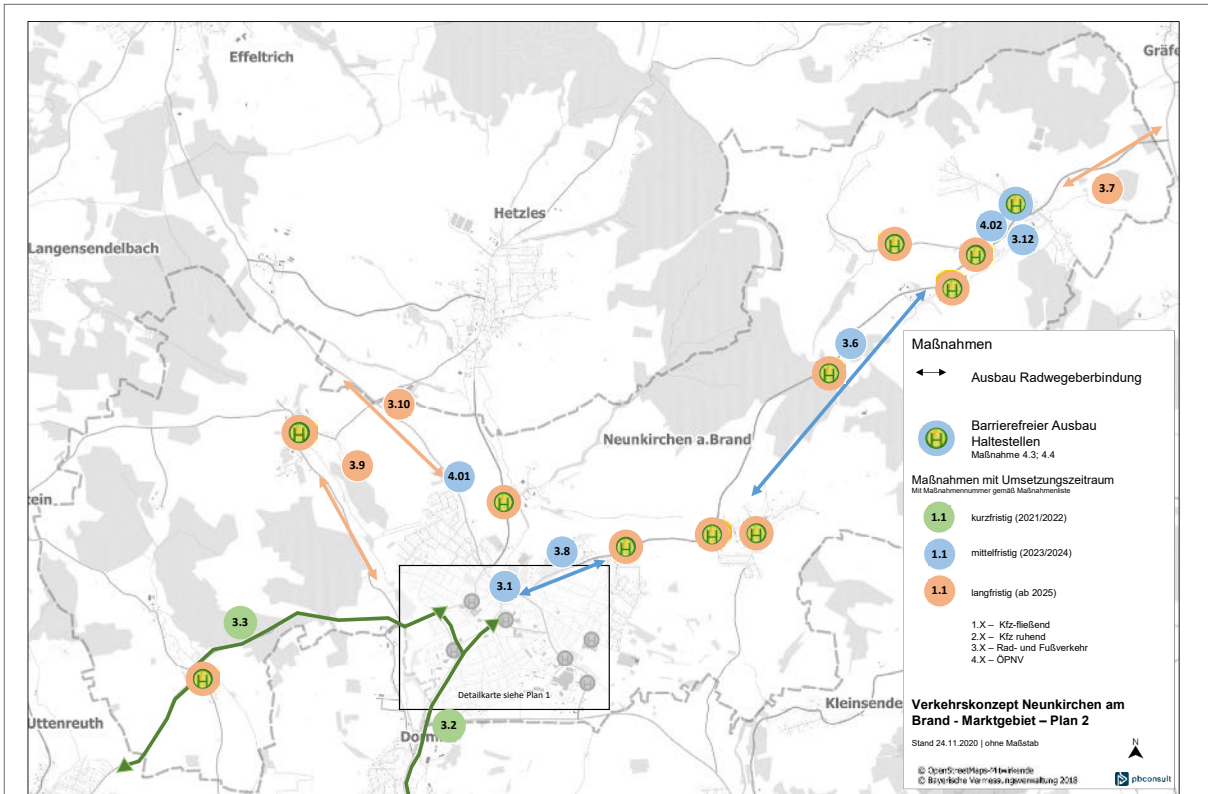
Fußverkehr

Dem Fußverkehr kommt vor allem im Ortskern eine wichtige Bedeutung zu. Zwischen verschiedenen Zielpunkten ist ein sicheres und barrierefreies Fußwegenetz für Neunkirchen a. Brand und den östlichen Siedlungsbereich von Bedeutung. Darüber hinaus sind Fußwege Begegnungsflächen und sollen im Ortskern zum Flanieren einladen. Die Analyse hat ergeben, dass die Infrastruktur an vielen Stellen veraltet und deutlich zu knapp bemessen ist, um Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Dabei soll-

ten stets alle Nutzergruppen eingeplant werden (ausreichende Breiten für mobilitätseingeschränkte Menschen/Rollstuhlfahrer*Innen, Kinderwägen, etc.)

Folgende Maßnahmen werden für den Fußverkehr empfohlen:

- 3.11 Zur Erhöhung der Sicherheit sollte der Schulweg der Grundschule über den Hirtengraben, nicht über die bereits sehr enge und stark befahrene Friedhofstraße, erfolgen – Zusammenarbeit mit Schule – kurzfristig
- 3.12 Verbesserung der Fußwegeführung in den Ortsteilen, insbesondere in Ermreuth. Schaffen ausreichend breiter Wege mit intakten barrierefreien Oberflächen. – mittelfristig
- 3.13 Verbesserungen der Fußwegeführung an Einmündungen, z.B. durch Gehwegvorstreckung, etc. - breite Einmündungen führen zu mangelnder Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr aufgrund schneller Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs: im Ortskern und u.a. Erlanger Str./Henkerstegstr., Friedhofstr./Goldwitzerstr, Einmündungen Torplatz (Parkplatz Grundschule) – kurzfristig/kontinuierlich
- 3.14 Entwicklung/Freihalten fußläufiger Zuwegungen zwischen den größeren Parkplätzen ohne Parkraumbewirtschaftung und der Innenstadt: Parkplatz Grundschule, Busbahnhof / Von-Pechmannstraße-Nord; Hirtengraben, Von-Hirschberg-Straße-Nord/Einmündung Großenbuch
- 3.15 Im Ortskern / historischen Zentrum / zentralen Einkaufsbereich sollte durch ausreichende Bereitstellung von Flächen für den Fußverkehr die Aufenthaltsqualität erhöht werden (gemäß aktuell geltender Richtlinien (EFA-FSGV) – kurzfristig



ÖPNV

Die vorliegende Untersuchung hat ergeben, dass der Umweltverbund gestärkt werden muss, um Verlagerungen vom Kfz-Verkehr zu erreichen. Hierfür sollte die Attraktivität des ÖPNV generell gesteigert werden und insbesondere solchen Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, die nicht über ein eigenes Kraftfahrzeug verfügen (mobilitätseingeschränkte / ältere Personen; Schülerinnen und Schüler). Ein attraktiver ÖPNV ist eine der wichtigsten Säulen zur Förderung von Mobilität jenseits des Kfz-Verkehrs.

Linienführung und Taktung

Der Ort Neunkirchen sowie die Ortsteile sind überwiegend und insbesondere in Anbetracht der teils geringen Einwohnerzahlen ausreichend mit Haltestellen und einer regelmäßigen Taktung zu den Hauptverkehrszeiten angebunden. Der Ort Neunkirchen a. Brand verfügt bereits über eine sehr gute Anbindung nach Erlangen und eine gute Anbindung an Forchheim in der Hauptverkehrszeit als auch in der Nebenverkehrszeit. Die Verbindung des Ortes Neunkirchen a. Brand nach Nürnberg über Eschenau ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Diese Priorisierung entspricht den analysierten Pendlerbeziehungen. Eine dichtere Taktung der Linien in den Ortsteilen bzw. ein Anschluss dieser Ortsteile ans Busnetz ist aufgrund geringer Einwohnerzahlen nicht begründbar.

Folgende Maßnahmen zur Linienführung und Taktung des ÖPNV werden empfohlen:

- 4.01 – Prüfung einer Anbindung des westlichen Siedlungsgebiets des Ortes Neunkirchen a. Brand durch eine zusätzliche Haltestelle – möglicherweise Bedarfshalt – mittelfristig
- 4.02 – Ergänzung des Ruftaxiangebotes durch bürgerschaftlich getragene Mobilitätsangebote (Bürgerbus). Hierfür ist die Bevölkerung einzubinden und der Bedarf sowie die Bereitschaft zu ermitteln – mittelfristig
- Haltestellengestaltung und Umsteigepunkte
Die ÖPNV-Haltestellen im Siedlungsgebiet von Neunkirchen a. Brand sind nicht barrierefrei

ausgebaut. Haltestellen, an denen ein Aufkommen mobilitätseingeschränkter Personen zu erwarten ist (u.a. Busbahnhof) sollten mit hoher Priorität barrierefrei umgebaut werden. Dies beinhaltet die Zuwegung zu den Haltestellen (u.a. Blindenleitsystem) sowie ausreichende Bordsteinhöhen. Nach dem Programm „Bayern barrierefrei“ müssen alle Haltestellen in Bayern bis 2023 im öffentlichen Raum und im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) barrierefrei umgestaltet werden. Des Weiteren sollten im nächsten Schritt stärker frequentierte Haltestellen ausgebaut werden.

Folgende Maßnahmen werden zur Haltestellengestaltung und Umsteigepunkten des ÖPNV empfohlen:

- 4.2 – Aufwertung Busbahnhof zu einem Mobil-Punkt: barrierefreie Gestaltung, digitale Fahrgastinformation – kurzfristig
- 4.3 – Barrierefreier Ausbau stark frequentierter Haltestellen im Marktgebiet: Grundschule, Erlanger Straße, Mittelschule, Ermreuth Kirche – mittelfristig
- 4.4 – Barrierefreier Ausbau weniger frequentierter Haltestellen im Marktgebiet – langfristig

7.7 Verstetigung und Fortschreibung des ISEK-Prozesses

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand zeigt der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklungsperspektive für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das ISEK ist als Richtschnur der Entwicklung zu verstehen, muss in Teilbereichen aber auch offen für sich ergebende neue Entwicklungsperspektiven sein.

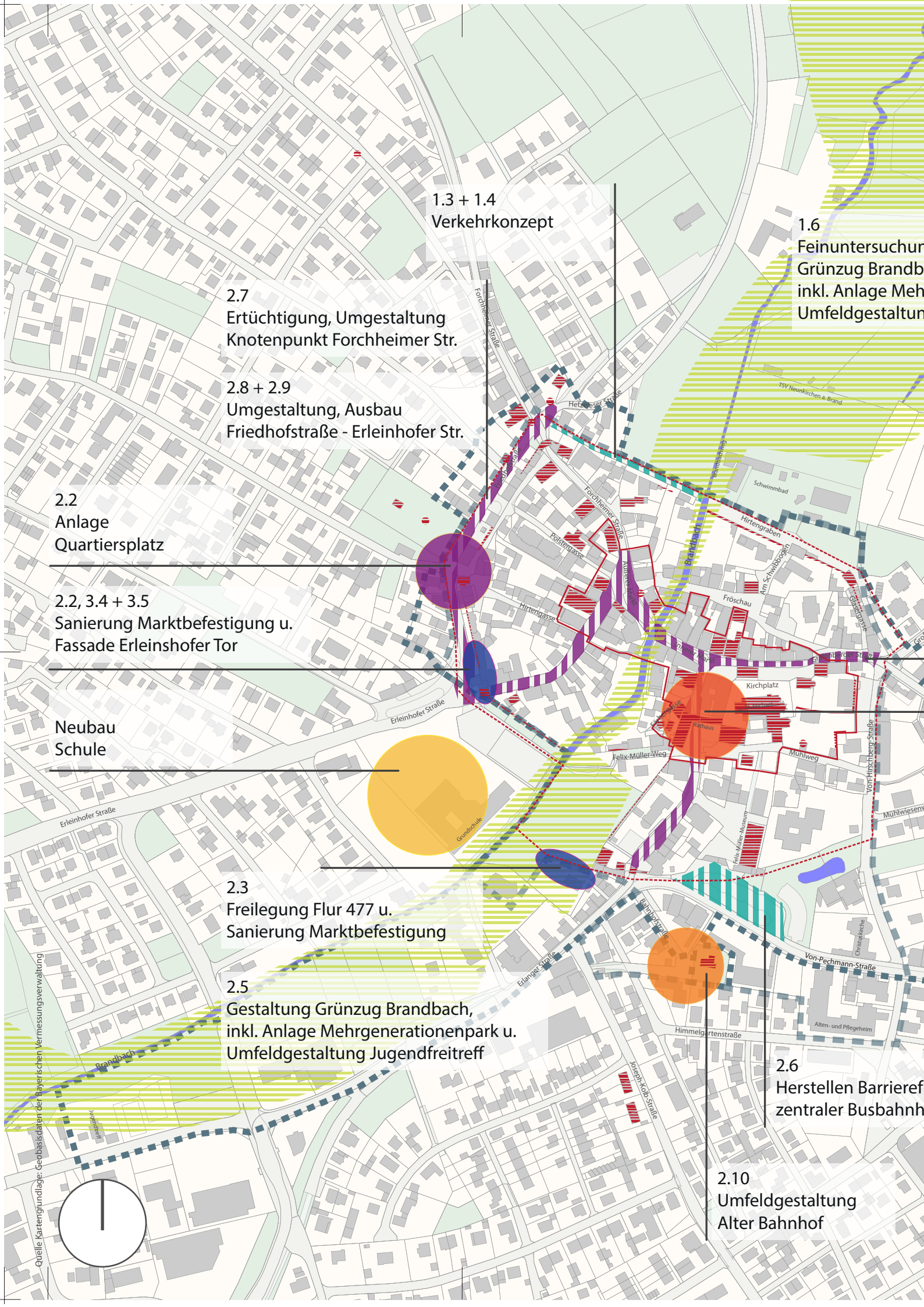
Im Zuge der Erstellung des ISEK konnten sowohl bestehende und aktuelle Handlungsfelder bzw. Projekte weiter entwickelt und in eine Gesamtentwicklung eingeordnet werden, als auch neue Handlungsfelder definiert werden.

Die Vielzahl der sich daraus ergebenden Maßnahmen sollte nun in Abhängigkeit von den definierten Zeithorizonten Schritt für Schritt mit Unterstützung durch die aufgezeigten Förderprogramme und -behörden sowie ggf. einer externen Begleitung umgesetzt werden.

Im weiteren Umsetzungsprozess werden weitere Vertiefungsstudien und auch weitere Formate der Bürgerbeteiligung zu den notwendigen und sinnvollen Schritten gehören.

Wünschenswert wäre eine Verstetigung von Umsetzungsstrukturen und des Dialogs in Bezug auf das ISEK. Dazu könnten jährliche Reflexionstermine in einer Lenkungsgruppe zum Umsetzungsstand und Anpassungsbedarf gehören sowie auch eine Fortsetzung der Bürgerbeteiligung.

Sofern sich die Marktgemeinde für eine externe Begleitung in der Umsetzung entscheidet (Sanierungsberatung, Projektmanagement) sind regelmäßige Jour-fixes der Verwaltung und Fachplaner eine sinnvolle Maßnahme (bspw. quartalsweise).



1.3 + 1.4
Verkehrskonzept

1.6
Feinuntersuchung
Grünzug Brandbach
inkl. Anlage Mehr-
generationenpark
Umfeldgestaltung

2.7
Ertüchtigung, Umgestaltung
Knotenpunkt Forchheimer Str.

2.8 + 2.9
Umgestaltung, Ausbau
Friedhofstraße - Erleinhofer Str.

2.2
Anlage
Quartiersplatz

2.2, 3.4 + 3.5
Sanierung Marktbefestigung u.
Fassade Erleinhofer Tor

Neubau
Schule

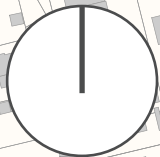
2.3
Freilegung Flur 477 u.
Sanierung Marktbefestigung

2.5
Gestaltung Grünzug Brandbach,
inkl. Anlage Mehrgenerationenpark u.
Umfeldgestaltung Jugendfreitreff

2.6
Herstellen Barrierefrei-
zentraler Busbahn-
station

2.10
Umfeldgestaltung
Alter Bahnhof

Quelle: Kartengrundlage: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung



Neunkirchen a. Brand Rahmenplan

-  Entwicklung
Grünzug Brandbach
-  Umgestaltung, Ertüchtigung Knotenpunkt Forchheimer Str./
Umgestaltung, Ausbau Friedhofstraße - Erleinhofer Straße
-  Anlage
Quartiersplatz
-  Gestaltung
öffentlicher Raum Ortskern
-  Neuordnung
Verwaltung u. Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Neubau
Schule
-  Umfeldgestaltung
Alter Bahnhof
-  Herstellen
Barrierefreiheit Busbahnhof
-  Verkehrskonzept
-  Sanierung
Teile Marktbefestigung u. Fassade Erleinhofer Tor
-  Baudenkmal
-  Ensemble - Umgriff
 Historischer Ortskern
-  Sanierungsgebiet - bestehende Grenze
 Sanierungsgebiet - Vorschlag Neuabgrenzung
-  Nummer und Maßnahme
Kosten- und Finanzierungsübersicht

g/ Rahmenplan
ach,
rgenerationenpark u.
g Jugendfreitreff

2.4
Gestaltung
öffentlicher Raum Ortskern

1.5, 2.1, 3.1 – 3.3
Machbarkeitsstudie, Grunderwerb,
Umbau bzw. Sanierung
RaiBa Gebäude u. Klosterschule

reiheit
of

Mittelschule

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Neunkirchen a. Brand**



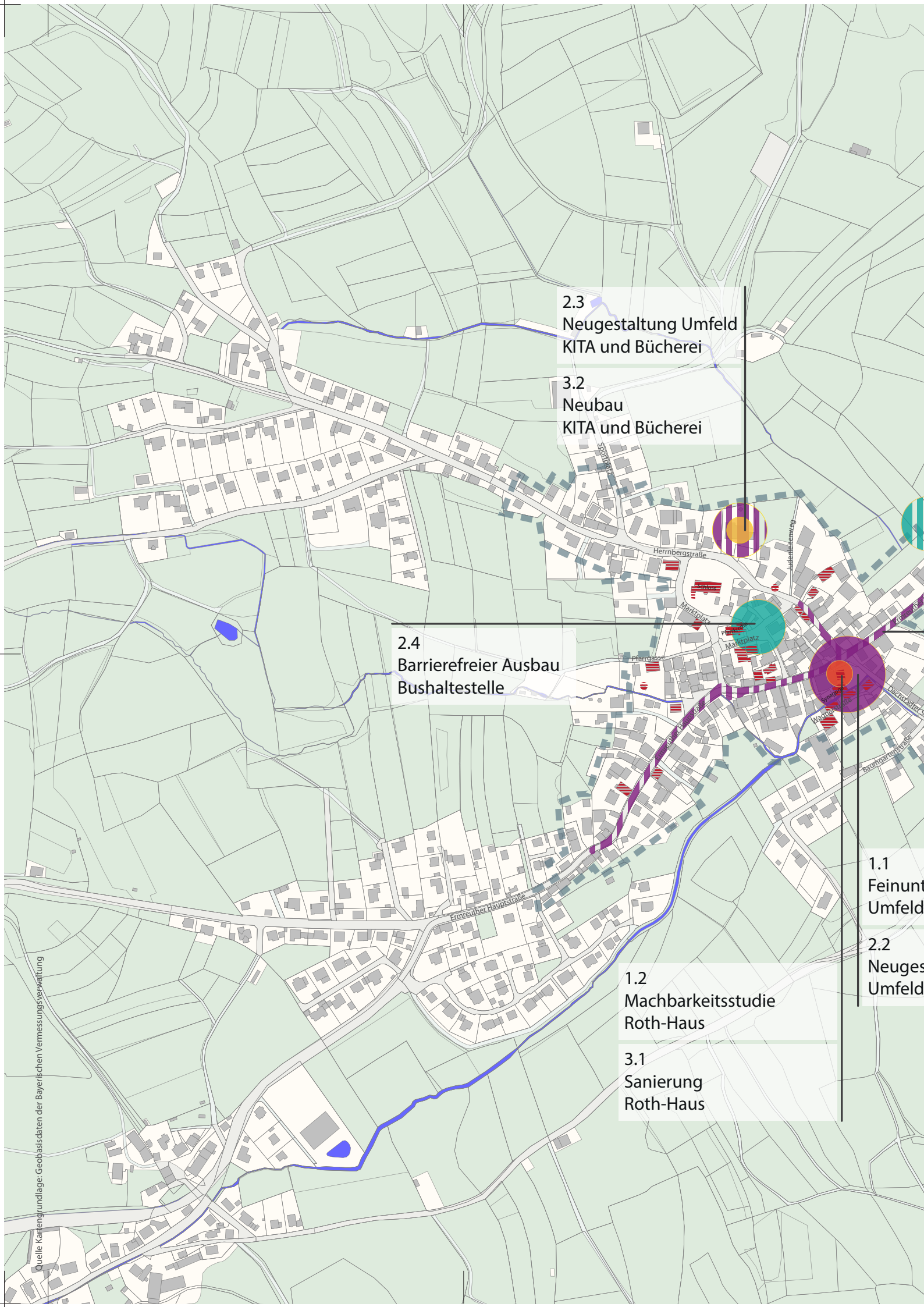
Neunkirchen a. Brand Rahmenplan

Auftraggeber: Markt Neunkirchen a. Brand
Klosterhof 2-4
91077 Neunkirchen a. Brand
neunkirchen-am-brand.de

Auftragnehmer: Salm & Stegen
Kellergasse 6A
96117 Memmelsdorf
salm-stegen.de

transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: V. Salm/ M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: --
Datum: 14.06.2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)



2.3
Neugestaltung Umfeld
KITA und Bücherei

3.2
Neubau
KITA und Bücherei

2.4
Barrierefreier Ausbau
Bushaltestelle

1.2
Machbarkeitsstudie
Roth-Haus

3.1
Sanierung
Roth-Haus

1.1
Feinunt
Umfeld

2.2
Neuges
Umfeld

Ermreuth Rahmenplan



-  Neugestaltung Umfeld Synagoge
-  Sanierung denkmalgeschütztes Roth-Haus
-  Neugestaltung Umfeld KITA und Bücherei
-  Neubau KITA und Bücherei
-  Neugestaltung öffentliche Räume
-  Barrierefreier Ausbau Bushaltestelle
-  Anlage Entlastungsparkplatz
-  Baudenkmal
-  Sanierungsgebiet - bestehende Grenze

2.1 Anlage Entlastungsparkplatz
Nummer und Maßnahme
Kosten- und Finanzierungsübersicht

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Neunkirchen a. Brand



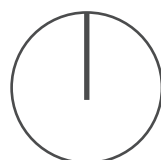
Ermreuth Rahmenplan

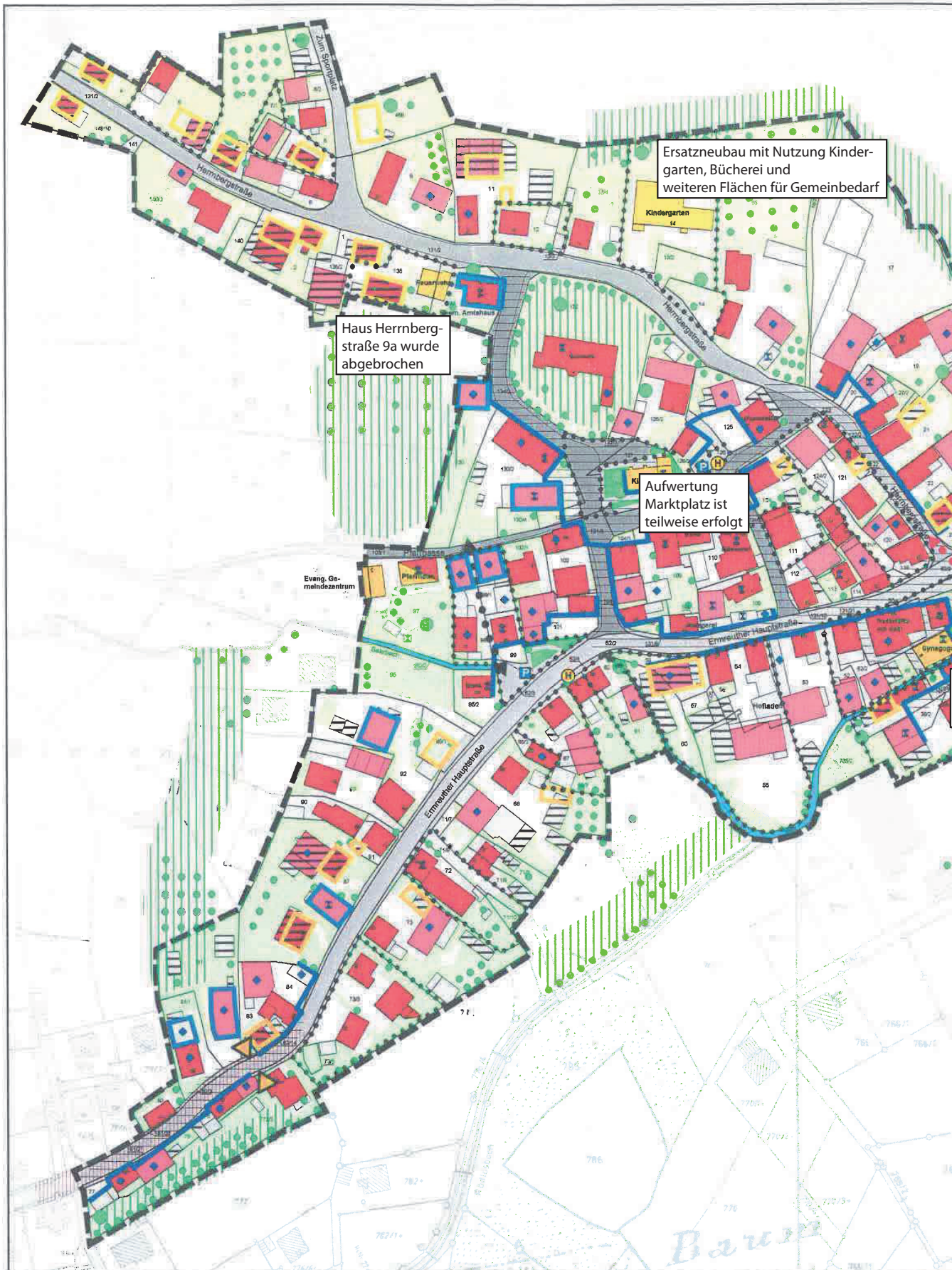
Auftraggeber: Markt Neunkirchen a. Brand
Klosterhof 2-4
91077 Neunkirchen a. Brand
neunkirchen-am-brand.de

Auftragnehmer: Salm & Stegen
Kellergasse 6A
96117 Memmelsdorf
salm-stegen.de

transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: V. Salm/ M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: --
Datum: 14.06.2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)





LEITLINIEN ZUM RAHMENPLAN



- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Baudenkmal
- Nutzung**
- Wohnen oder nichtstörendes Gewerbe
- Gemeinbedarf / öffentl. Einrichtung
- Landwirtschaft
- Scheune
- Sonstige Nebengebäude
- Veränderung in Bestand und Nutzung**
- Umnutzung wünschenswert
- Abbruch möglich
- Ersatz oder Neubau möglich
- Bodenordnung wünschenswert

- Gestaltung**
- Bedeutsamer Platz- und Straßenraum
- Wichtige Raumkante
- Ortsbildprägende Gebäude

- Verkehr und Freiflächen**
- Tempo 30 - Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Engstelle
- Querungshilfe erforderlich
- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsverminderung
- Neuordnung Fußwege
- Öffentliches Parken
- Bushaltestelle
- Ortsbildwirksame Begrünung / Obstbaumgärten
- Bäume
- Öffentliche Freiflächen / Straßen
- Öffentliche Grünbereiche
- Private Hofflächen
- Private Grünflächen

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR ORTSKERNERNEUERUNG

ERMREUTH

MARKT NEUNKIRCHEN A. BRAND, LANDKREIS FORCHHEIM

Maßstab 1 : 2000



aktualisiert Februar 2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Neunkirchen am Brand

architekturbüro ritter
ute ritter-krauß
dipl. ing. (fh), architektin
augustenstraße 20 96047 bamberg
tel 0951 / 28740 fax 0951 / 28748

Juni 2002

8. Maßnahmen

8.1 Zusammenfassende Kurzdarstellung zentraler Maßnahmen

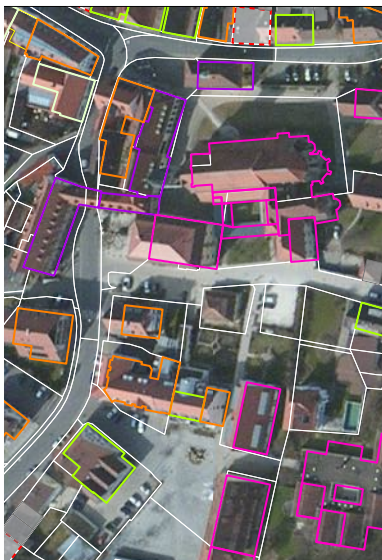
Hauptort Neunkirchen a. Brand



Prüfung Verkehrssituation am Hirtengraben

Im Bereich Hirtengraben befinden sich mit dem Schwimmbad und den Sportplätzen attraktive Einrichtungen, die Besucherverkehr verursachen. Es ist einerseits zu prüfen, wie der vorhandene Stellplatzbedarf gedeckt werden kann und andererseits ist zu klären, wie eine zukünftige Erschließung über den nur einspurig befahrbaren Hirtengraben erfolgen kann.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	1.4
Maßnahmenart	Vorbereitung
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	10.000.- Euro
Fördermittel	StBauF



Neuordnung Gemeinbedarfseinrichtungen und Verwaltung

Für die kommunalen Gebäude im Bereich des Ortskerns (Rathaus, ehemaliges Schulhaus, ehemalige Raiffeisen-Bank, Zehntspeicher) sollen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten geklärt werden. Es ist insbesondere zu klären, wo und wie eine Verwaltungsnutzung und die Nutzung für Gemeinbedarfseinrichtungen in den Gebäuden optimal unterzubringen sind. Entsprechend sind die Gebäude baulich zu ertüchtigen.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	1.5 und 3.1 bis 3.3
Maßnahmenart	Vorbereitung / OM / BAU
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	insg. rund 5,9 Mio.- Euro
Fördermittel	StBauF



Umfeldgestaltung Alter Bahnhof

In dem denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofsgebäude werden vom Heimat- und Trachtenverein heimatliche Exponate gezeigt. Die Umfeldgestaltung wird dem denkmalgeschützten Gebäude nicht gerecht. Mittel- bis langfristig sind Nutzungsüberlegungen anzustellen, die den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und einem Sanierungsbedarf Rechnung tragen.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.10
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	mittelfristig
geschätzte Kosten	zu klären
Fördermittel	StBauF



Grunderwerb Gebäude Flurnummer 10 (RaiBa)

Die Marktgemeinde hat das Anwesen Innerer Markt 3 (ehemaliges Gebäude der Raiffeisen-Bank) in der Ortsmitte erworben. Aktuell wird das Gebäude benötigt, um die Räumlichkeiten der Marktgemeindeverwaltung für die Dauer der energetischen Fassadensanierung des Rathauses in der Klosterstraße 2-4 (Klosterschule bzw. „Neues“ Rathaus) aufzunehmen. Langfristig sind unter anderem Gemeinbedarfseinrichtungen als Nutzung vorgesehen (siehe Ziffer 1.5).

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.1
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	erfolgt
geschätzte Kosten	550.000.- Euro
Fördermittel	StBauF / Innen statt Außen



Neugestaltung Quartiersplatz Friedhofstraße

Nach dem Abbruch der Scheune soll die Fläche als Quartiersplatz umgenutzt werden. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des öffentlichen Raums soll auch die an dieser Stelle vorhandene Marktbefestigung in Szene gesetzt werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.2
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	270.000.- Euro
Fördermittel	StBauF

Hauptort Neunkirchen a. Brand



Neugestaltung öffentlicher Raum Ortskern

Der überwiegende Teil des öffentlichen Raums im Ortskern dient Verkehrszwecken. Im Zusammenhang mit einer Verkehrsberuhigung sollen die Straßen im Ortskern umgestaltet werden. Ziel ist es, den öffentlichen Raum aufzuwerten und attraktive Begegnungsräume zu schaffen. Der ruhende Verkehr muss neu geordnet und der Bereich für Fußgänger entsprechend vergrößert werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.4
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	mittel- bis langfristig
geschätzte Kosten	1.200.000.- Euro
Fördermittel	StBauF



Gestaltung Grünzug Brandbach (KLIMA)

Das Umfeld des Brandbachs soll als Grünverbindung gestärkt und ausgebaut werden. Keimzelle ist der sogenannte Agenda-Park in der Ortsmitte. Im Norden soll die bestehende Ackerfläche nördlich des Hirtengrabens Teil eines öffentlichen Grünzugs werden, der bis zum Ebersbach am westlichen Ortsrand reicht. Im Westen soll der Bereich nördlich der Heuwiesen neu geordnet und teilweise als attraktive öffentliche Grünfläche gestaltet werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.5
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	500.000 Euro
Fördermittel	StBauF



Barrierefreiheit zentraler Busbahnhof

Der Busbahnhof in Neunkirchen soll im Rahmen des Programms „Bayern Barrierefrei 2023“ so umgestaltet werden, dass ihn Menschen mit Behinderung gut nutzen können. Eine entsprechende Untersuchung des Büros Höhnen & Partner liegt bereits vor, diese geht von einem städtebaulichen Mehraufwand in Höhe von rund 538.000.- Euro aus

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.6
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten (Mehraufwand)	538.000 Euro
Fördermittel	GVFG, StBauF

Hauptort Neunkirchen a. Brand



Umgestaltung Knotenpunkt Forchheimer Tor / Friedhofstraße

Die Friedhofstraße und der Bereich um das Forchheimer Tor bedürfen einer Neuordnung. Beim Umbau sollen insbesondere die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.7
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	mittel- bis langfristig
geschätzte Kosten	250.000.- und 900.000.- Euro
Fördermittel	StBauF



Fassadensanierung Erleinhofer Tor / Sanierung Marktbefestigung

Die Fassade des Erleinhofer Tores sowie Teile der Marktbefestigung nördlich des Erleinhofer Tores sind sanierungsbedürftig. Das historische Erbe soll an dieser Stelle saniert und erlebbar gemacht werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	3.4 und 3.5
Maßnahmenart	Baumaßnahmen (BAU)
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	30.000.- und 180.000.- Euro
Fördermittel	StBauF



Nachverdichtung Einfamilienhausgebiete

In Neunkirchen gibt es viele Einfamilienhausgebiete mit sehr großen Grundstücken. Hier gilt es zu prüfen, in welchen Bereichen eine Nachverdichtung beispielsweise mit Tiny Houses möglich und sinnvoll ist und wie eine qualitätvolle Nachverdichtung baurechtlich verankert werden kann.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	-
Maßnahmenart	-
sanierungsbedingte Maßnahme	nein
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	30.000.- Euro
Fördermittel	StBauF



Aufwertung Umfeld Synagoge

Die Freifläche östlich der Synagoge soll neugestaltet und aufgewertet werden. Die öffentliche Fläche soll der Bedeutung des Ortes entsprechend hochwertig gestaltet werden und kann sich so zu einem weiteren Treffpunkt in Ermreuth entwickeln. Die Maßnahme ist idealerweise in Zusammenhang mit der Sanierung des benachbarten Roth-Hauses umzusetzen.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	1.1 und 2.2
Maßnahmenart	Vorbereitung / OM
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	OM langfristig
geschätzte Kosten	50.000.- und 200.000.- Euro
Fördermittel	StBauF



Sanierung Roth-Haus

Das denkmalgeschützte Roth-Haus ist Eigentum der Kommune. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Umfeldes der Synagoge soll das Anwesen saniert werden. Zur Klärung der Nutzung soll in Abstimmung mit Bewohnern und Kommune eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden. Eine Nutzung im Zusammenhang mit der Synagoge bietet sich hier an, aber auch der geplante Neubau des Kindergartens ist zu berücksichtigen.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	1.2 und 3.1
Maßnahmenart	Vorbereitung und BAU
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	langfristig
geschätzte Kosten	zu klären in Abh. Nutzung
Fördermittel	StBauF / Innen statt Außen



Neugestaltung öffentlicher Raum

In Ermreuth wurde bisher nur ein kleiner Teil des öffentlichen Raums im Ortskern am Marktplatz saniert. Eine damals vorgeschlagene vollflächige Pflasterung des Ortskerns ist für eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums jedoch nicht zwingend notwendig. Bei einer Sanierung sollen insbesondere die Belange der Fußgänger berücksichtigt werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	1.1, 2.4
Maßnahmenart	V, Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	mittelfristig
geschätzte Kosten	zu klären
Fördermittel	StBauF

Ortsteil Ermreuth



Neubau KITA und Bücherei, Umfeldgestaltung

Das Gebäude, das Kindergarten und Bücherei beherbergt, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Eine Umfeldgestaltung könnte zur Standortaufwertung beitragen.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.3 und 3.2
Maßnahmenart	Vorbereitung und BAU
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	kurzfristig
geschätzte Kosten	150.000 Umfeldgestaltung
Fördermittel	FAG, ggf. StBauF



Entlastungsparkplatz nördlicher Ortsausgang

Der bestehende Wendehammer am nordöstlichen Ortsrand von Ermreuth soll so umgestaltet werden, dass er als Parkplatz für Besucher von Veranstaltungen in der Synagoge dienen kann. Der Parkplatz ist entsprechend auszuschildern. Zudem kann durch einen Ausbau des Gehwegs die Fußwegeverbindung zwischen Synagoge und Parkplatz deutlich attraktiver werden.

Ziffer laut Kosten- und Finanzierungsübersicht	2.1
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme
sanierungsbedingte Maßnahme	ja
Zeithorizont	mittelfristig
geschätzte Kosten	100.000.- Euro
Fördermittel	StBauF

8.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht sanierungsbedingter Maßnahmen Ortskern Neunkirchen a. Brand

Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB für Sanierungsgebiet "Ortskern Neunkirchen a. Brand"

Gemeinde/Ortsteil:	Sanierungsgebiet	Bebauungsplanbereich
Markt Neunkirchen a. Brand	Ortskern Neunkirchen a. Brand	

A Kostenübersicht

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Bereits eingenummene und eingesetzte Finanzierungsmittel	Finanzierungsmittel (Zuwendungen Förderprogramm)	voraus-sichtliche Förderung	Kostenanteil Gemeinde	insgesamt		
Beträge in EUR								
I Vorbereitungen:								
1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	60.000		StBauF	42.000	28.000	70.000		
1.2 Machbarkeitsstudie Grundschulstandort	65.000		StBauF	39.000	26.000	65.000		
1.3 Verkehrskonzept			StBauF	30.000	20.000	50.000		
1.4 Vertiefung Verkehrskonzept mit Zählungen			StBauF	6.000	4.000	10.000		
1.5 Machbarkeitsstudie Nachnutzung RaBa-Gebäude und Klosterschule			StBauF	60.000	40.000	100.000		
1.6 Feinuntersuchung/Rahmenplan Grünzug Brandbach, inkl. Anlage Mehrgenerationenpark u. Umfeldgestaltung Jugendfreitreff			StBauF	30.000	20.000	50.000		
1.7 aktivierende Befragung Grundeigentümer Sanierungsgebiet und Innenentwicklungspotenziale			StBauF	3.000	2.000	5.000		
II Ordnungsmaßnahmen:								
2.1 Grunderwerb ehemaliges Bankgebäude Flurnr. 10	550.000		StBauF	440.000	110.000	550.000		
2.2 Freilegung Flur 162/5; Anlage Quartiersplatz, Neuordnung Stellplätze und Sanierung hist. Marktbefestigung			StBauF	162.000	108.000	270.000		
2.3 Freilegung Flur 477; Integration in Grünzug und Sanierung Marktbefestigung			StBauF	60.000	40.000	100.000		
2.4 Gestaltung öffentlicher Raum Ortskern (St 2240) inkl. Sanierung (Herst. Barrierefreiheit) bereits gestalteter Bereiche			StBauF	720.000	480.000	1.200.000		
2.5 Gestaltung Grünzug Brandbach inkl. Anlage Mehrgenerationenpark und Umfeldgestaltung Jugendfreitreff			StBauF	300.000	200.000	500.000		
2.6 Herstellen Barrierefreiheit zentraler Busbahnhof (inkl. gestalterischer Mehraufwand)			GVFG, StBauF	zu klären	zu klären	538.000		
2.7 Ertüchtigung, Umgestaltung Knotenpunkt Forchheimer Straße			StBauF	150.000	100.000	250.000		
2.8 Umgestaltung, Ausbau Friedhofstraße			StBauF	540.000	360.000	900.000		
2.9 Umgestaltung, Ausbau Erleinhofer Straße			StBauF	312.000	208.000	520.000		
2.10 Umfeldgestaltung Alter Bahnhof			StBauF			zu klären		
III Baumaßnahmen:								
3.1 Sanierung Rathaus Klosterschule (Sanierung Fassade)			StBauF	47.400	31.600	79.000		
3.2 Umbau Sanierung ehem. Bankgebäude Flurnr. 10 (Bürgerbüro inkl. Zwischennutzung)			StBauF	2.220.000	1.480.000	3.700.000		
3.3 Umbau Sanierung Klosterschule (Gemeinbedarfseinrichtungen, Seniorenbüro, Räume VHS, Jugendtreff)			StBauF/BLFD	1.200.000	800.000	2.000.000		
3.4 Fassadensanierung Erleinhofer Tor			StBauF	18.000	12.000	30.000		
3.5 Sanierung der Marktbefestigung nördlich des Erleinhofer Tors (Flurnr. 162/4 und 70)			StBauF	108.000	72.000	180.000		
IV Sonstiges:								
4.1 Städtebauliche Beratung / Sanierungsberatung			StBauF			20.000		
4.2 Kommunales Förderprogramm			StBauF			100.000		
4.3 Quartiersmanagement Selbst bestimmt Leben im Alter			SeLA		40.000	80.000		
4.4 Beschluss Baulandmodell								
4.5 Beschluss ISEK und Zentrenkonzept zum Einzelhandel								
V Gesamt:				6.487.400	4.181.600	11.367.000		
B EINNAHMEN								
V-B Gesamt:					4.181.600	11.367.000		

Stand: Jun 21
 Preisbasis: Nov 20

Voraussichtlich noch entstehende Kosten
 im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
25.000	35.000	10.000															
	65.000																
	50.000																
		10.000															
		100.000															
			50.000														
		5.000															
550.000																	
			270.000														
			100.000														
						500.000	700.000										
				250.000	250.000												
		538.000															
								250.000									
										450.000	450.000						
																520.000	
			79.000														
			100.000	500.000	3.100.000												
						1.000.000	1.000.000										
				30.000													
			180.000														
			5.000	5.000	5.000	5.000											
			25.000	25.000	25.000	25.000											
			20.000	20.000	20.000	20.000											
			0														
			0														

8.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht sanierungsbedingter Maßnahmen Ortskern Ermreuth

Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB für Sanierungsgebiet "Ortskern Ermreuth"

Gemeinde/Ortsteil:	Sanierungsgebiet	Bebauungsplanbereich
Markt Neunkirchen a. Brand	Ortskern Ermreuth	

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Bereits eingennommene und eingesetzte Finanzierungsmittel	Finanzierungsmittel (Zuwendungen Förderprogramm)	voraus-sichtliche Förderung	Kostenanteil Gemeinde	insgesamt
Beträge in EUR						
I Vorbereitungen:						
1.1	Feinuntersuchung zur Gestaltung der Ortsmitte/des Umfelds der Synagoge		StBauF	30.000	20.000	50.000
1.2	Machbarkeitsstudie Nachnutzung Roth-Haus		StBauF	12.000	8.000	20.000
1.3	aktivierende Befragung Grundeigentümer Sanierungsgebiet		StBauF	3.000	2.000	5.000
II Ordnungsmaßnahmen:						
2.1	Anlage Entlastungsparkplatz am Ortsausgang Ermreuther Hauptstraße		StBauF	60.000	40.000	100.000
2.2	Neugestaltung Umfeld Synagoge		StBauF	120.000	80.000	200.000
2.3	Neugestaltung Umfeld KITA und Bücherei		StBauF	90.000	60.000	150.000
2.4	Barrierefreier Ausbau Bushaltestelle Marktplatz, städtebaulicher Mehraufwand		zu klären	zu klären	zu klären	zu klären
III Baumaßnahmen:						
3.1	Sanierung denkmalgeschütztes Roth-Haus (in Verb. mit 1.2)		StBauF, BLFD	zu klären	zu klären	zu klären
3.2	Neubau KITA und Bücherei		FAG	zu klären	zu klären	zu klären
IV Sonstiges:						
4.1	Städtebauliche Beratung / Sanierungsberatung		StBauF	7.500	5.000	12.500
4.2	Kommunales Förderprogramm		StBauF	75.000	50.000	125.000
V Gesamt:				397.500	265.000	662.500
B EINNAHMEN						
V-B Gesamt:					265.000	662.500

Stand: Jun 21
 Preisbasis: Dez 20

Voraussichtlich noch entstehende Kosten
 im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
							50.000		
					20.000				
			5.000						
								100.000	
									200.000
						150.000			
					2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
					25.000	25.000	25.000	25.000	25.000

9. Beteiligung der TÖB

Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018 Markt Neunkirchen a. Brand. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für den Markt Neunkirchen a. Brand bis 2037. München.
- Bayerische Landesbodenkreditanstalt (2020): 2018/2019 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick. München.
- Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr Hrsg. (2017): WAL - Wohnen in allen Lebensphasen. München.
- Brandl, U. et al., Hrsg. (2019): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. München.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg. (2018): Altbauaktivierung - Strategien und Erfahrungen. Bonn
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Hrsg. (2014): Verwaarloste Immobilien. Berlin
- Bundesstiftung Baukultur, Hrsg. (2019): Besser Bauen in der Mitte. Potsdam
- Rusche, Mayr (2011): Gewerbeflächenprognosen - Methodische Zugänge und Forschungsbedarf; in: Flächennutzungsmonitoring III Erhebung - Analyse - Bewertung IÖR Schriften Band 58
- Simon, M. (2020): Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung. In: Bayerischer Gemeindetag 1/2020. S. 4-12.
- Simon, M. (2016): Das ungeliebte „Enkelgrundstück“. In: Bayerischer Gemeindetag 7/2016, S. 234-237.
- Spannowsky/Uechtritz (2018): BauGB. Kommentar. München

Anhang 01: Anhänge zum Einzelhandelskonzept

Rechtsgrundlage Gegenstand	Erläuterung
Veränderungssperre §14 BauGB	Planungsinstrument zur Sicherung der Planungsziele Veränderungssperre kann zur Sicherung einer verbindlichen Bauleitplanung eingesetzt werden Verhindert die Genehmigung von nach dem bislang noch geltenden Recht zulässigen Vorhaben, die den Zielen des Zentren- und Sortimentskonzeptes widersprechen Voraussetzung der Anwendung sind vorhandene (positive) Planungsziele, die abgesichert werden sollen sowie ein Planaufstellungsbeschluss
Zurückstellung von Baugesuchen §15 BauGB	Anstelle einer zulässigen Veränderungssperre oder auch zur Überbrückung der Zeit bis zum In-Kraft-Treten der Veränderungssperre unterliegt den selben Voraussetzungen wie eine Veränderungssperre
Ausschluss von Einzelhandel §1 Absatz 5 BauNVO	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten der §§2 bis 9, 13 und 13a BauNVO zu begründen mit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche oder bspw. in Gewerbegebieten nach §8 BauNVO mit dem Erhalt des Gebietscharakters und dem Vorrang für produzierende und emittierende Betriebe
Ausschluss von Nutzungsunterarten des Einzelhandels (Sortimentsausschluss) §1 Absatz 9 BauNVO	Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten der §§ 2 bis 9, 13 und 13a BauNVO Anknüpfung an festsetzungsfähige Anlagentypen nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente zu begründen mit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche ortspezifische Sortimentsliste zwingend als Grundlage notwendig, diese muss Bestandteil der Festsetzungen werden
Einfacher Bebauungsplan nach §9 Absatz 2a BauGB	anwendbar im unbeplanten Innenbereich oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ohne Baugebietsfestsetzung Ausschluss von nach §34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen bspw. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment; Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu begründen mit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche
Annex-Handel	Regelung von Ausnahmen von einem möglichen Einzelhandelsausschluss für Verkaufsstätten in Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Betrieb
Randsortimente	Regelung zu den zulässigen Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben
Fremdkörperfestsetzung nach §1 Absatz 10 BauNVO	Regelung zum erweiterten Bestandsschutz im Falle der Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, sofern dieser nach der Überplanung eigentlich unzulässig wäre nur anwendbar, wenn ein Bebauungsplan mit einer Festsetzung zum Baugebietstyp vorhanden ist (keine Anwendung in Verbindung mit §9 Absatz 2a BauGB)
Sondergebiet gemäß §11 BauNVO	keine Bindung an den Festsetzungskatalog (u.a. §1 Absatz 5 und 9 BauNVO) der BauNVO sowie an den §9 Absatz 1 BauGB: maßgeschneiderte Zweckbestimmungen und Festsetzungen zur Nutzung möglich, unter anderem auch Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen Ausweisung eines Sondergebietes möglich, sobald ein Festsetzungsgehalt erwünscht ist, der sich nicht in den Baugebietstypen der §§2 bis 10 BauNVO umsetzen lässt Zu beachten: gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen sind unzulässig, Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen müssen vorhabenbezogen sein (BVerwG 4 CN 3.07)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) §12 BauGB	detaillierte und konkrete Beschreibung eines zulässigen Vorhabens in einem Durchführungsvertrag Festsetzung nach §9 Absatz 2 BauGB, dass nur jene Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat

Formulierungsvorschlag /-beispiel

Gemäß §14 Absatz 1 und §16 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 sowie des Artikel 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern wird zur Sicherung der Planung für die Änderung/Aufstellung des Bebauungsplanes ... folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

...

§1 Räumlicher Geltungsbereich

§2 Rechtswirkung der Veränderungssperre/Ausnahmen

§3 In-Kraft-Treten

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung von §1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in Anwendung von §1 Absatz 9 BauNVO nicht zulässig.

Nahversorgungs- und zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

...ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente einfügen

Gemäß §9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt:

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment unzulässig. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

...ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente einfügen

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstätten für von einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs hergestellte oder weiter verarbeitete Waren als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der eigentlichen Betriebsfläche untergeordnet sein.

Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsfläche ausmachen.

In Sondergebieten sind darüber hinaus maßgeschneiderte Regelungen mit Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Randsortimente möglich.

In dem Plangebiet bleiben die bestehenden Einzelhandelsbetriebe a und c auch weiterhin zulässig. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig/bis max... zulässig.

Im Sondergebiet xy sind ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt zulässig.

Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters darf maximal 1.000 qm betragen, die maximale Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes darf 800 qm nicht überschreiten.

Oder: Innerhalb des Einkaufszentrums werden folgende sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Liste der Sortimente mit Vorgaben zu maximalen Obergrenzen (bspw. zur Umsetzung landesplanerischer Vorgaben notwendig)



Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel allgemein	v.a. Trockenwaren, verpackte Lebensmittel, Konserven etc.
	Getränke allgemein	alkoholfreie und alkoholhaltige Getränke
	Wein, Sekt, Spirituosen	alkoholhaltige Getränke, Branntwein, Schnaps, Destillate etc.
	Back- und Süßwaren	Brot, Kuchen, Konditorei- und Confiserieprodukte
	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	Frischfleisch verpackt und unverpackt, frische Wurstwaren
	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	frischer Fisch
	Käse	
	Obst, Gemüse, Kartoffeln	
	Reformwaren, Naturkost	u.a. zertifizierte Bioware, Nahrungsergänzungsmittel, diätische Lebensmittel
	Feinkost, internationale Spezialitäten	bspw. hochwertige Öle, Essige, besonders hochwertige Lebensmittel und Spezialitäten
Tabak, Rauchwaren	Zigaretten, Zigarren, Tabak, Raucherzubehör, Shisha und Zubehör	
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Produkte	apothekenpflichtige Arzneien, v.a. rezeptpflichtige Arznei
	Sanitätsartikel, orthopädische Artikel	u.a. Verbandsmaterial, Rollstühle, Gehhilfen, Prothesen, Stützstrümpfe, Einlagen, Korsetts, Blutdruck- und Pulsmessgeräte
	Parfümerie, Kosmetik und Körperpflegeartikel	Parfüm und andere Duftwässer, Make-up, Seifen, Shampoo, Kämmen, Bürsten, Watte und Kosmetiktücher, Zahnpflege, Nagelscheren und -feilen, Hygienepapiere, Rasierbedarf
	Drogerieartikel	Wasch- und Reinigungsmittel, Haushaltschemie, Schuhpflegemittel, Textilfarbe etc., Haushaltsverbrauchsmaterialien (Gefrierbeutel, Alufolie, Papierservietten etc.)
	Hörgeräte	Hörgeräte und Zubehör
	Brillen, Optik	Brillen und Kontaktlinsen inkl. Zubehör und Pflegemitteln, Sonnenbrillen
Medien, Papier und Geschenke	Zeitschriften, Zeitungen	Unterhaltungszeitschriften und Tages- bzw. Wochenzeitungen

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.25.0 Einzelhandel mit Getränken	
47.25.0 Einzelhandel mit Getränken	
47.24.0 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	
47.22.0 Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	
47.23.0 Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.21.0 Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.26.0 Einzelhandel mit Tabakwaren	
47.73.0 Apotheken	
47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
47.78 Sonstiger Einzelhandel in Verkaufsräumen	ohne: Schmieröle, Nitro, Terpentin, Chemikalien zur Verwendung im Bereich Bau- und Heimwerker, destilliertes Wasser, Reinigungs- und Pflegemittel für Kfz
47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.78.1 Augenoptiker	ohne: Ferngläser, Teleskope, Mikroskope, Lupen
47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	keine Fachzeitschriften und wissenschaftliche Literatur



Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Medien, Papier und Geschenke	Bücher	Sachbücher, Belletristik, Kinder- und Jugendbücher, Bilderbücher
	Zeitschriften	nur Fachzeitschriften
	Schreibwaren, Bürobedarf	Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Schreibgeräte, Papiere, Blöcke, Hefte etc., Bastelmaterialien, Malereibedarf
Bekleidung und Textilien	Bekleidung	Oberbekleidung und Wäsche, Bekleidungsaccessoires, Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher, Kopfbedeckungen, Pelze, Kürschnerwaren, Kinderbekleidung, Umstandsmode, Brautmoden, Schirme
	Textilien	Dekorations- und Möbelstoffe, Decken und Kissen, Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche, Frotteewaren, Stoffservietten, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Schuhe und Lederwaren	Schuhe	Herren- und Damenschuhe, Kinderschuhe, Sportschuhe sofern diese als Straßenschuhe getragen werden können
	Lederwaren und Reisegepäck	Taschen, Koffer, Mappen, Geldbörsen, Reisenecessaires, Etais
Spielwaren	Spielwaren	Spiele, Spielwaren, Modellbau
Musikinstrumente und Musikalien	Musikinstrumente und Musikalien	Musikinstrumente, Instrumentenzubehör, Noten
Uhren und Schmuck	Uhren und Schmuck	Stand-, Wand-, Taschen- und Armbanduhren, Juwelierwaren, Modeschmuck, Galanteriewaren
Foto und optische Erzeugnisse	Foto- und optische Erzeugnisse	Foto-, Kino- und Projektionsgeräte inkl. Zubehör, Lupen, Ferngläser, Mikroskope
Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Informations- und Kommunikationstechnik, Elektronik	Ton- und Bildträger	Tonbänder, Schallplatten, CDs, DVDs, Videobänder, inkl. unbespielte Ton- und Bildträger
	Computer, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software	Computer und Zubehör, Standardsoftware, Videospiele
	Unterhaltungselektronik	„Braune Ware“, Fernseher, Hifi, Rundfunk, phonotechnische Geräte
	Telekommunikation	Telefone, Faxgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Möbel, Einrichtung und Hausrat	Haushaltselektronik	Elektrische Kleingeräte, Mixer, Küchenmaschinen, Kaffeemaschinen etc.; Großgeräte (Weiße Ware), Waschmaschinen, Trockner, Kühlschränke, Staubsauger
	Haushaltswaren	Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, Geschirr, Töpfe und Pfannen, Besteck und Tafelgeräte, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Korb- und Flechtwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Rahmen und Spiegel
Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel und Gebrauchtwaren	Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel	antike Möbel und Gegenstände, Andenken, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien, Briefmarken und Münzen, Antiquariate, antike Teppiche



Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Schnittblumen, Topfblumen, Stauden, Sträucher, Bäume, Sämereien, Düngemittel
Fahrräder, Sport- und Campingartikel	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Fahrräder und Zubehör, inklusive Pedelecs und E-Bikes
	Sport- und Campingartikel	spezielle Sportbekleidung, Sportausrüstung, Sport- und Campingartikel, Anglerbedarf, Outdoor-Ausrüstung
Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Metallwaren, Werkzeuge, Maschinen, Bauelemente, Sanitärartikel, Farben, Tapeten, Bodenbeläge
	Gartengeräte und Gartenmöbel	Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Sonnenschirme, Grillgeräte, Gartenmöbel
	Wohnmöbel	Möbel allgemein, Betten, Rahmen, Matratzen
Möbel, Einrichtung und Hausrat	Küchen	Küchenmöbel, Küchenzeilen
	Lampen und Leuchten	alle Arten von Lampen und Leuchten inkl. Leuchtmittel
Babyartikel und Kinderwagen	Babyartikel und Kinderwagen	Babyflaschen, Babybetten, Laufställe, Kinderwagen Buggies, Kindersitze, Hochstühle, Babyspielwaren
Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel und Gebrauchtwaren	Gebrauchtwaren	Second-Hand und Gebrauchtwaren
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	Lebende Klein- und Heimtiere, Futtermittel, zoologische Gebrauchsartikel
Waffen und Pokale	Waffen und Pokale	Waffen, Munition, Pokale
Erotikartikel	Erotikartikel	
KfZ-Zubehör, Krafträder	KfZ-Zubehör, Krafträder	KfZ-Pflegeprodukte, Zubehörartikel, Roller, Mofas, Motorräder und Zubehör, inkl. Motorradbekleidung

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	
47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
47.64.2 Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
47.52 Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf 47.53 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
47.52.1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (teilw.)	inkl. Campingmöbel
47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln	inkl. zugehöriger Küchengeräte wie Herde, Öfen, Kühlschränke, Spülmaschinen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Küchen
47.59.9 Einzelhandel mit Lampen und Leuchten (teilw.)	
47.78.9 Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	
47.79.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern	
47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	
47.78.9 Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	
47.78.9 Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	
45.32 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör 45.40.0 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör	

Anhang 02: GIFPRO-Modellierungen

GIFPRO STANDARD		Modellannahmen		Ergebnis	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Anteil gewerbeflächenbeanspruchender		Zahl gewerbeflächenbeanspruchender	
2019		Beschäftigter je Sektor		Beschäftigter (GbB) je Sektor	
Bayerisches Landesamt für Statistik		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
Forst- und Landwirtschaft, Fischerei	13	0,0		0	
produzierendes Gewerbe	1.155	1,0		1.155	
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	414	0,8		331	
Unternehmensdienstleistungen	176	0,1		18	
öffentliche und private Dienstleistungen	397	0,1		40	
		Neuansiedlungsquote pro Jahr		Zahl der Neuansiedlungen der GbB	
		und Sektor je 100 GbB		pro Jahr und Sektor	
		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
		0,3		0,0	
		0,3		3,5	
		0,3		1,0	
		0,3		0,1	
		0,3		0,1	
		Verlagerungsquote pro Jahr		Zahl der Verlagerungen der GbB	
		und Sektor je 100 GbB		pro Jahr und Sektor	
		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
		0,7		0,0	
		0,7		8,1	
		0,7		2,3	
		0,7		0,1	
		0,7		0,3	
		Flächenkennziffer je Sektor		Flächenbedarf aus Neuansiedlung	
		in qm Gewerbefläche		GbB pro Jahr und Sektor	
		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
		0		0	
		200		693	
		250		248	
		75		4	
		75		9	
		Flächenkennziffer je Sektor		Flächenbedarf aus Verlagerung	
		in qm Gewerbefläche		GbB pro Jahr und Sektor	
		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
		0		0	
		200		1.617	
		250		580	
		75		9	
		75		21	
		Flächenfreisetzungsquote je Sektor		Flächenfreisetzung aus Verlagerung	
		durch Verlagerung		in qm pro Jahr und Sektor	
		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
		0,25		0	
		0,25		404	
		0,50		290	
		0,75		7	
		0,75		16	
				Flächenbedarf Saldo	
				in qm pro Jahr und Sektor	
				Zwischenrechnung	
				0	
				1.906	
				538	
				6	
				14	
				2.464	
		Zuschlag für		Endwert Flächenbedarf	
		Erschließung und Ausgleich		in qm pro Jahr	
		übergeordnete Kennwerte		übergeordnete Kennwerte	
		0,25		3.080	
		Prognosejahre		Flächenbedarf in qm	
		2020 bis 2031		2020 bis 2031	
		12		36.965	
				Flächenbedarf in ha	
				2020 bis 2031	
				3,7	

TBS GIFPRO EMPIRISCH		Modellannahmen		Ergebnis	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2019		Anteil gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter je Sektor		Zahl gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter (GbB) je Sektor	
Bayerisches Landesamt für Statistik		Ansatz 1.0 da ALKIS-Flächenansatz Durchschnitt abb.		Zwischenrechnung	
Forst- und Landwirtschaft, Fischerei	13		1,0		13
produzierendes Gewerbe	1.155		1,0		1.155
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	414		1,0		414
Unternehmensdienstleistungen	176		1,0		176
öffentliche und private Dienstleistungen	397		1,0		397
		Zuwachssquote pro Jahr und Sektor je GbB		Zuwachs der GbB pro Jahr und Sektor	
		gemäß Durchschnitt 2014 bis 2019 (ohne Ausreißer)		Zwischenrechnung	
		0,06		0,7	
		0,02		21,9	
		0,03		12,0	
		-0,01		-1,4	
		0,05		18,3	
		Flächenkennziffer je Sektor in qm Gewerbefläche		Flächenbedarf aus Zuwachs GbB pro Jahr und Sektor	
		gemäß Zuwachs ALKIS 2014 bis 2019 je GbB		Zwischenrechnung	
		86,3		64	
		86,3		1.893	
		86,3		1.036	
		86,3		-121	
		86,3		1.576	
		Flächenfreisetzungsquote je Sektor durch Verlagerung		Flächenfreisetzung aus Verlagerung in qm pro Jahr und Sektor	
		Unternehmensbefragung 2020		Zwischenrechnung	
		0,25		16	
		0,25		473	
		0,25		259	
		0,25		-30	
		0,25		394	
				Flächenbedarf Saldo in qm pro Jahr und Sektor	
				Zwischenrechnung	
				48	
				1.420	
				777	
				-91	
				1.182	
				3.336	
		Zuschlag für Erschließung und Ausgleich		Endwert Flächenbedarf in qm pro Jahr	
		übergeordnete Kennwerte		Zwischenrechnung	
		0,25		4.169	
		Prognosejahre		Flächenbedarf in qm	
		2020 bis 2031		2020 bis 2031	
		12		50.033	
				Flächenbedarf in ha	
				2020 bis 2031	
				5,0	