

Markt Ipsheim

Landkreis Neustadt/Aisch – Bad Windsheim



**Erläuterungsbericht
zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB**

Textteil mit Anhängen

Fertigung, Stand 29.03.2007



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
91413 Neustadt/Aisch, Würzburger Straße 52
Tel: 09161/87 45 15; Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Vorbereitende Untersuchungen (VU)	4
1.1. Anlass und Aufgabe der VU	4
1.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	4
1.3. Methodik	5
2. Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.1. Landesentwicklungsprogramm	6
2.1.1. Allgemein	6
2.1.2. Ziele u. Grundsätze der RO und Landesplanung	6
2.2. Regionalplan Westmittelfranken	7
2.2.1. Regionalplanerische Funktion	7
2.2.2. Entwicklungsachsen	8
2.3. Sonstige überörtliche Planungen	8
2.4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
3. Bestandsaufnahme und Bewertung	11
3.1. Geschichte	11
3.2. Baudenkmäler	13
3.3. Bevölkerung und Wohnen	17
3.3.1. Anzahl der Einwohner	17
3.3.2. Haushaltbefragung STADT & LAND	18
3.3.3. Altersverteilung im Untersuchungsgebiet	19
3.3.4. Wohnungen und Wohnsituation	21
3.3.5. Einkaufsmöglichkeiten	25
3.4. Betriebsbefragung	27
3.5. Baustruktur im Untersuchungsgebiet	34
3.6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungskonflikte	38
3.6.1. Erdgeschoß (Plan Nr. 1)	38
3.6.2. Erstes Obergeschoß (Plan Nr. 2)	40
3.7. Gebäudezustand (Plan Nr. 3)	41
3.8. Bodenversiegelung	42
3.9. Grün- und Freiflächen (Plan Nr. 4)	43
3.9.1. Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	43
3.9.2. Private Grünflächen	46
3.10. Verkehr (Plan Nr. 4)	47
3.10.1. Öffentlicher Verkehr	47
3.10.2. Fußgänger- und Radverkehr	47
3.10.3. Motorisierter Individualverkehr	48
3.10.4. Stellplatzanalyse	49
3.11. Eigentumsverhältnisse	50
3.12. Notwendigkeit der Sanierung und Modernisierungsbereitschaft	50
3.12.1. Notwendigkeit der Sanierung	50
3.12.2. Modernisierungsbereitschaft	51
4. Analyse	52
4.1. Städtebauliche Struktur und Ortsbild (Plan 5)	52
4.1.1. Raumstruktur	52
4.1.2. Ortseinfahrten, Ortsränder	53
4.1.3. Charakteristische Gebäude, Ortsbildanalyse	54
4.1.4. Nutzungsänderungen	62

4.2. Funktionale und strukturelle Mängel (Plan 5)	62
4.2.1. Verkehr	62
4.2.2. Erschließung von Grundstücken, Nutzbarkeit	64
4.2.3. Neu zu strukturierende Flächen, Baulandreserven	64
4.2.4. Öffentlicher Raum, Aufenthalt, Begegnung, Spiel	64
4.2.5. Baudichte	65
5. Ziele	66
5.1. Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes	66
5.2. Bürgerbeteiligung, Zielvorstellungen für die gesamtörtliche Entwicklung	66
5.3. Leitbild	69
6. Planungskonzepte, städtebaulicher Rahmenplan	71
6.1. Städtebaulicher Rahmenplan (Plan Nr. 6)	71
6.1.1. Nutzungs- und Siedlungskonzept	72
6.1.1.1. Nutzungskonzept	72
6.1.1.2. Allgemeine Siedlungsentwicklung	72
6.1.1.3. Bauliche Nutzungen an Beispielen	73
6.1.2. Verkehrskonzept	77
6.1.2.1. Motorisierter Individualverkehr	77
6.1.2.2. Fußwege und Radwege	78
6.1.2.3. Stellplätze, Parkzeitregelung, Parkraumbewirtschaftung	79
6.1.2.4. Öffentlicher Verkehr	79
6.1.3. Freiflächenkonzept	80
6.1.3.1. Öffentliche Freiflächen	80
6.1.3.2. Private Freiflächen, Flächenentsiegelung	80
6.1.4. Ortsgestaltungskonzept	81
6.3. Planungsrechtliches Verfahren	82
6.3.1. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	82
6.3.2. Bürgerbeteiligung (vgl. auch Anhang)	82
6.3.3. Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen	82
7. Maßnahmenliste und Kosten- und Finanzierungsübersicht	83
7.1. Ordnungsmaßnahmen	83
7.1.1. Bodenordnung, Erwerb von Grundstücken	83
7.1.2. Freilegung von Grundstücken, Abbruchmaßnahmen	84
7.1.2.1. Abbruchmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken	84
7.1.2.2. Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken	84
7.1.3. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	85
7.2. Baumaßnahmen	86
7.2.1. Kommunale Neubaumaßnahmen	86
7.2.2. Neubaumaßnahmen, Regelung von Neubebauung	86
7.2.2.1. Private Neubaumaßnahmen	86
7.2.2.2. Öffentliche Planungen	86
7.2.3. Modernisierungs- und Sanierungsempfehlungen	86
7.2.3.1. Sanierung öffentlicher Gebäude	86
7.2.3.2. Sanierung privater Gebäude	87
7.2.4. Gestaltungsempfehlungen	88
7.3. Kostenübersicht	89
8. Finanzierungsübersicht, Zeithorizont, Ausblick	90

Anhänge

nach Seite 90

Alle Karten in einem separaten Geheft

1. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

1.1. Anlass und Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen

Bereits im Jahr 1997 wurde der Markt Ipsheim in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Gefördert wurde die Sanierung des innersten Ortskernbereichs zwischen Kirche und Rathaus als Einzelmaßnahme im bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Nachdem die Sanierung dieses Bereichs nahezu abgeschlossen ist und die Ergebnisse der Sanierung derartig positiv waren – insbesondere die Nachfrage privater Hauseigentümer im Rahmen des kommunalen Förderprogramms (Fassadenprogramm), hat der Gemeinderat des Marktes Ipsheim im Jahr 2005 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zur städtebaulichen Erneuerung des weiteren Ortskernbereichs beschlossen. Mit der Planung wurde die Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND aus Neustadt/Aisch beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die funktionalen, strukturellen und gestalterischen Mißstände auf und erläutern Wege zu ihrer Behebung oder zumindest Verminderung. Am Ende der Untersuchungen steht der städtebauliche Rahmenplan als Gesamtkonzept, der die einzelnen planerischen Konzepte zusammenfasst und das zukünftige Bild von Ipsheim darstellt. Ergänzt wird der Rahmenplan durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der städtebauliche Rahmenplan, der mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde, hat nicht den rechtlichen Status einer Satzung, wie beispielsweise der Bebauungsplan und nicht den einer behördenverbindlichen Planung, wie der Flächennutzungsplan. Er ist als langfristige, informelle Planung mit einer Selbstbindungswirkung der Gemeinde zu verstehen.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist nicht unveränderbar. Sie ist ein offenes Konzept, das bei neuen Erkenntnissen auch kurzfristig auf Veränderungen der Rahmenbedingungen reagieren kann und stellt somit ein Instrument dar, das zielgerichtet eingesetzt werden sollte, um den erstrebten Zustand zu erreichen.

1.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet wurde in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken festgelegt, umfasst aber auf Wunsch der Gemeinde auch an den Ortskern angrenzende Bereiche, deren Entwicklung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung des Ortskerns stehen und nicht losgelöst von diesen Entwicklungen betrachtet werden dürfen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst somit hauptsächlich den dicht bebauten alten Ortskern zwischen dem Talgrund der Aisch im Westen und Norden sowie dem Neubaugebiet im Osten. Die Freiflächen am Kuhwasen wurden mit einbezogen, um Ideen für die weitere Entwicklung zu erhalten. Im Süden ist die Bahnlinie die Grenze. Lediglich ein Teilstück der Waldstraße mit dem angrenzenden historischen Friedhof und größeren Baulücken wurde noch mit einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 40 ha. Der genaue Verlauf der Grenzen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen.

1.3. Methodik

Neben einer umfangreichen örtlichen Bestandsaufnahme durch Begehung des Untersuchungsgebietes wurden umfangreiche Bestandsdaten für jedes Grundstück und für jedes Gebäude erhoben. Fotos der Objekte ergänzen diese schriftlichen Aufzeichnungen.

Thematisch zusammengefasst waren die Daten Grundlage für die im Rahmen der VU erarbeiteten Bestands- und Analysepläne. Sie wurden durch die Auswertung von Statistiken und Ergebnissen anderer Planungsträger oder Ämter ergänzt.

Durchgeführt wurde auch eine Haushalts- und Betriebsbefragung, wobei die Haushaltsbefragung einen guten Rücklauf von knapp 50 % der ausgegebenen Bögen erreichte.

Ausgewertet wurden der Regionalplan und die vorhandenen gemeindlichen Planungen und Unterlagen, wie beispielsweise der Flächennutzungsplan und die Ortschronik.

Besonders wichtig war der Gemeinde und den Planern die umfassende und intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit. Nur durch eine transparente Planung kann die Bevölkerung ausreichend informiert und aktiv beteiligt werden. Diese Information ist wiederum Grundlage für eine spätere Akzeptanz der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die Bewohner des Untersuchungsgebietes wurden über Bürgerbriefe ständig über den Stand der VU informiert. Mit der Einrichtung einer "Dorfwerkstatt" (vgl. hierzu auch Punkt 5.2.ff), in deren Rahmen auch ein Dorfspaziergang durchgeführt wurde, konnte ein großer Kreis interessierter Bürger zur Mitarbeit an den Untersuchungen gewonnen werden.

In diesen Dorfwerkstätten wurde ein Leitbild der Bürger als Grundlage für die künftige Entwicklung des Ortskerns erarbeitet.

Dies war Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan.

Die so gewonnenen Wünsche waren Ausgangspunkt für das von den Planern zusammengestellte und vom Gemeinderat beschlossene Rahmenkonzept für die gesamtörtliche Entwicklung.

Die Beteiligung der Bürger an der Erstellung der Planung war im Vergleich zu anderen Gemeinden äußerst rege und ideenreich.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1. Landesentwicklungsprogramm (in Kraft getreten am 01.09.2006)

2.1.1. Allgemein:

Der Markt Ipsheim gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der Markt Ipsheim weist selbst keine zentralörtliche Funktion auf und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Bad Windsheim, das bevorzugt zu entwickeln ist (LEP A I 4.4 sowie Strukturkarte 3).

2.1.2. Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung:

1. Überfachliche Ziele, teilweise speziell im Hinblick auf die Lage im strukturschwachen ländlichen Raum:

G	Grundsatz zur Berücksichtigung der Arbeiten von lokalen Bürgergruppierungen gemäß dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit (LEP A II 1.2)
Z	Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden (LEP A I 4.4.1).
G	Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschl. der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen (LEP A I 4.4.2).
G	Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben (LEP A I 4.4.3).

Auf das neu eingeführte Vorrangprinzip für den ländlichen Raum – etwa bei der Verteilung der Finanzmittel - wird ergänzend hingewiesen (LEP A I 1.1 Abs. 4).

2. Fachliche Ziele, insb. betreffend die nachhaltige Siedlungsentwicklung und die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen in Siedlungsgebieten:

Z	Die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen) sollen genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1).
G	Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden (LEP B VI 1.5).
Z	Förderung ganzheitlicher Konzepte v.a. zur Entwicklung der Ortszentren (LEP B VI 3 Abs. 1)
G	Die Aktivierung brach gefallener innerörtlicher Flächen ist anzustreben (LEP B VI 3 Abs. 3).
G	Es ist von besonderer Bedeutung, in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente zu erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterzuentwickeln (LEP B I 2.2.8.1).
G	In den Siedlungsgebieten sind die Erhaltung und Entwicklung wohnungsnaher, vielfältig nutzbarer und ökologisch wirksamer Gärten sowie ein entsprechend gestaltetes Wohnumfeld anzustreben (LEP B I 2.2.8.4)

2.2. Regionalplan Westmittelfranken, Region 8 (Stand 15.12.2006, Teilfortschreibung Kapitel Verkehr, 8. Änderung)

Der Regionalplan Westmittelfranken befindet sich in der Fortschreibung.

Ipsheim hatte 2 155 Einwohner am 30.06.2006.

2.2.1. Regionalplanerische Funktion (Regplan Begründungskarte 4):

Ipsheim soll Funktionen erfüllen in den Bereichen:

WS: Wohnsiedlungstätigkeit: Wesentliche Zielsetzung ist es die Wohnsiedlungsentwicklung zu sichern, das heißt die erkennbar leicht positive Entwicklung zu stabilisieren und weiter zu verbessern.

GE: Gewerbliche Wirtschaft: Wesentliche Zielsetzung ist es die gewerbliche Weiterentwicklung zu sichern und der Nachfrage nach geeignetem Gelände gerecht zu werden.

LW: Funktion im Bereich Landwirtschaft (betrifft fast alle Gemeinden).

E: Funktion im Bereich der Erholung, die gleichzeitig auch den Fremdenverkehr beinhaltet.

Aus landesplanerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung in Ipsheim sehr sorgfältig zu planen. Bedarf wird aufgrund der Nähe zu Bad Windsheim und aufgrund der Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes (insbes. Gewinnung und Bearbeitung von Bodenschätzen) gesehen.

Bei der Verbindlicherklärung des Regionalplans wurde jedoch darauf hingewiesen, dass in der Region Westmittelfranken keine Gemeinde aus den Funktionszuweisungen WS und GE die Berechtigung für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit herleiten kann.

Insbesondere ist auf die Gestaltung der Ortsränder Wert zu legen, um bei qualitativer Verbesserung des Altortes das historische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern.

Als Kräftigung der Naherholungsfunktion sind die Voraussetzungen für die Entwicklung einer ansprechenden und qualitativ hochwertigen Gastronomie zu schaffen.

Ipsheim liegt am Rand des Naturparks Frankenhöhe. Neben überwiegend natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften im Talraum der Aisch sind vor allem intensiv genutzte Weinbergslagen als Sonderkulturen zu nennen.

2.2.2. Entwicklungsachsen

Der Markt Ipsheim liegt an folgender Entwicklungsachse:

Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung: Reichelshofen (Gemeinde Steinsfeld – Uehlfeld (Höchststadt/Aisch) R7 (entlang der B470). Ipsheim gilt als Achsenswerpunktgemeinde (Regionalplan. S. 113)

Ziele:

- Bandinfrastruktur, besonders Straße und Schiene, weiter ausbauen;
- Weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten punktuell anstreben;
- ÖPNV, vor allem Schiene, weiter verbessern;
- Abwasserreinigung, besonders im Einzugsbereich der Aisch punktuell verbessern (Reinigungsgrad der Kläranlagen oft unter 50%).

2.3. Sonstige überörtliche Planungen

Die Gemeinden im Aischtal sind in das Förderprogramm LEADER Plus aufgenommen worden. In mehreren Aufgabenfeldern wurde eine Zusammenarbeit z.B. der Bauhöfe begonnen.

Weitere Kooperationen, z.B. im Bereich gemeinsamer Gewerbeflächen sind nicht zu erwarten.

Zusammen mit Diespeck und Langenfeld hatte sich Ipsheim im Jahr 2005 für das Förderprogramm „lebenfindetinnenstadt“ beworben. Eine Aufnahme ist leider fehlgeschlagen.

2.4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit 08.12.1980, weist den Ortskern vollständig als gemischte Baufläche. Am südlichen Ortsanfang ist östlich der B 470 ein Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Weitere gewerbliche Fläche befinden sich im Nordosten des Kernortes, teils nördlich, teils südlich der B 470.

Östlich angrenzend an die Sport- und Spiel- sowie Veranstaltungsflächen sind in den vergangenen Jahren größere Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden (Entwicklungsgebiet „Im kleinen Feld“).

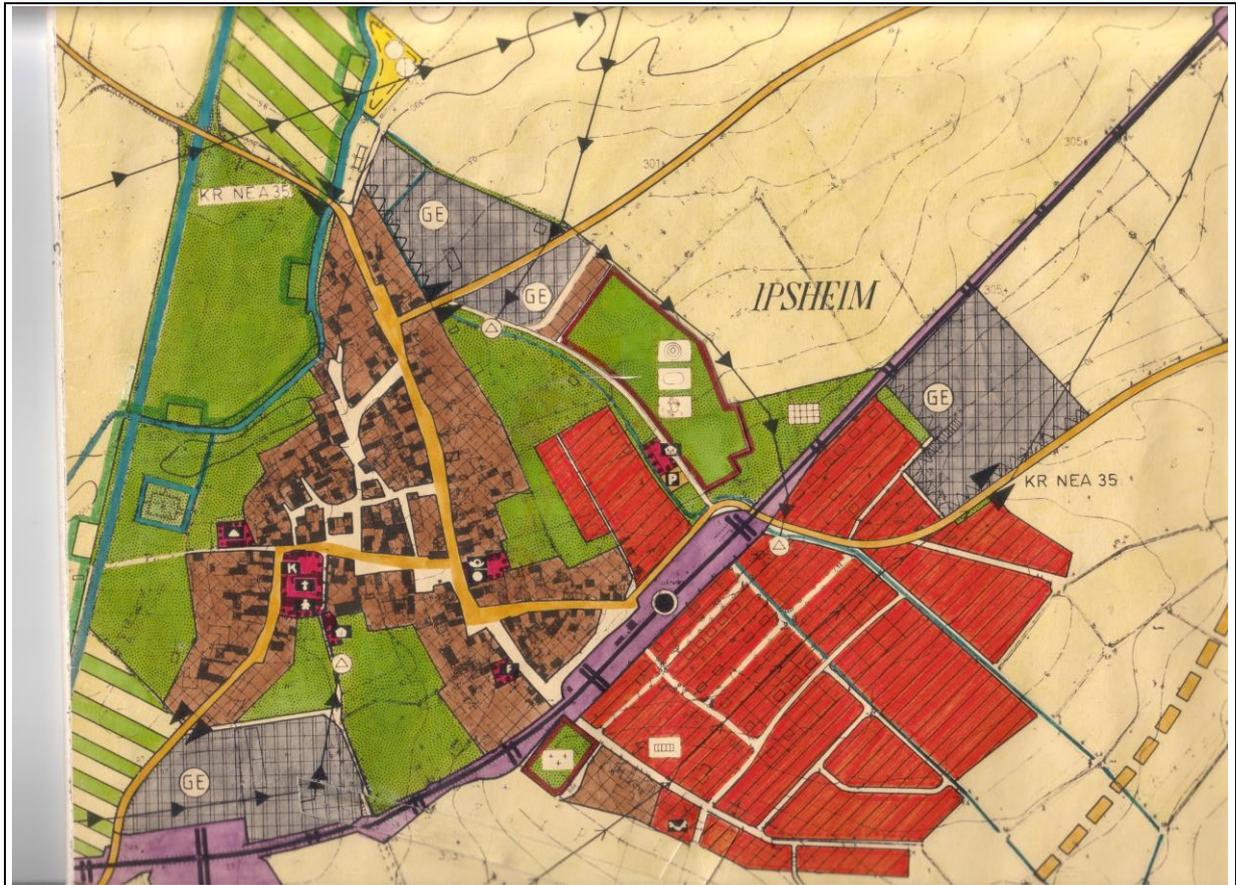
Der Ortskern ist von Grünflächen umgrenzt. Die bauliche Entwicklung der letzten 25 Jahre hat diesen Grüngürtel an praktisch allen Stellen „gesprengt“. Selbst in die Überschwemmungsgebiete entlang der Aisch ist die Bebauung weit vorgedrungen.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Ortskerns nicht besonders ergiebig.

Entwicklungsperspektiven werden nicht aufgezeigt.

Vor einigen Jahren wurde ein Landschaftsplan aufgestellt. Er ist jedoch noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert worden und somit noch nicht rechtswirksam.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Verkleinerung unmaßstäblich)



Stand 08.12.1980

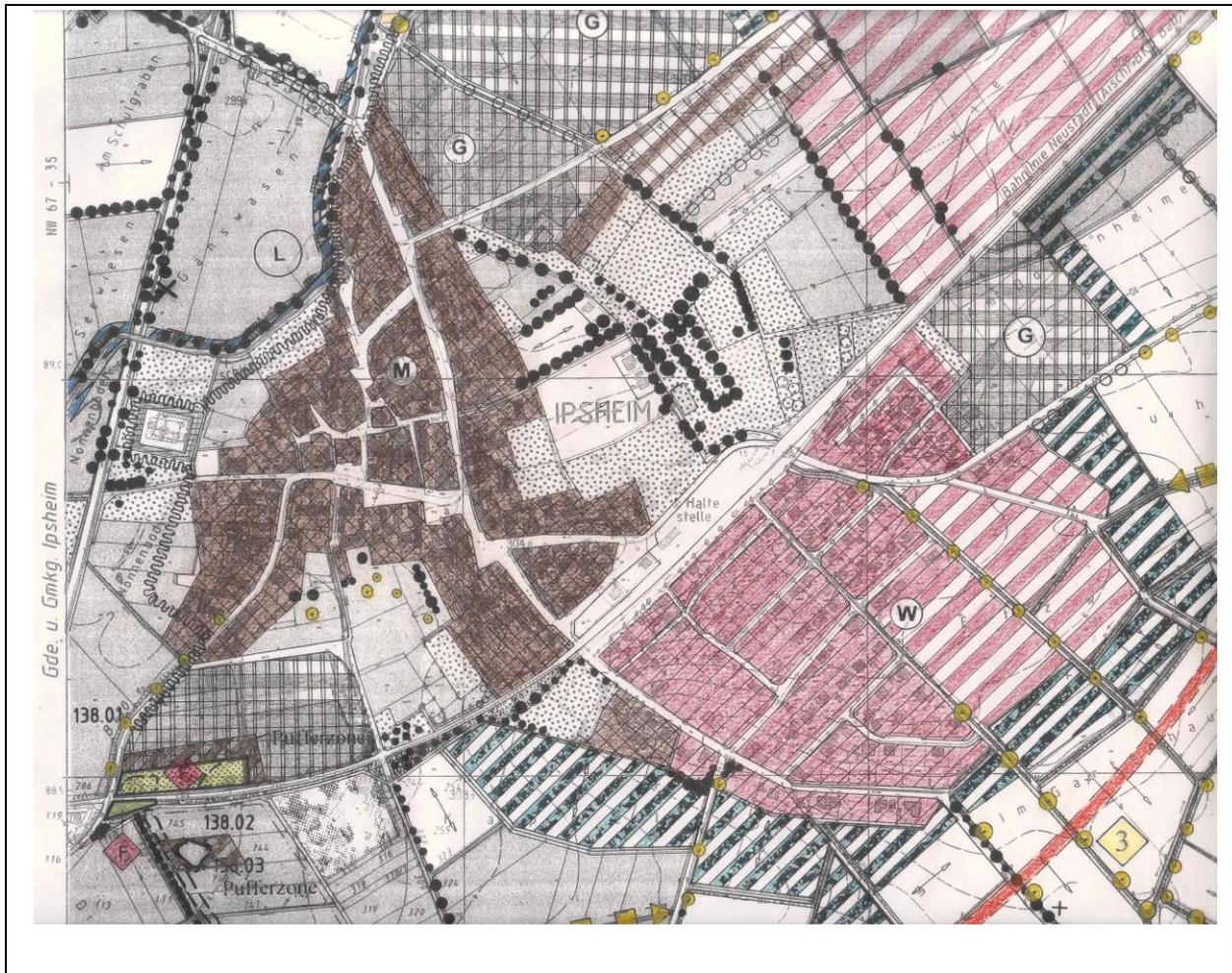
Auf dem alten Stand des Flächennutzungsplanes erkennt man gut die kompakte Siedlungsform des alten Ortskerns, eingebettet in einen kräftigen Grüngürtel.

Die neueren Baugebiete haben sich fast vollständig südöstlich der Bahnlinie entwickelt. Die gewerblichen Bauflächen sind an mehreren Stellen erkennbar.

Ganz im Osten ist die Führung einer Umgehungsstraße angedeutet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Verkleinerung unmaßstäblich),

1. Änderung, wirksam seit 1996.



Die Darstellung ist leider nur schwach koloriert. Deutlich ist aber zu erkennen, dass der Ortskern in seiner kompakten Form nach wie vor erhalten ist. Im Osten ist auch nördlich der Bahn eine bauliche Entwicklung für Wohnnutzung eingeleitet worden.

Der Grüngürtel umgibt den Ortskern wie bisher (die bauliche Realität sieht entlang der Aisch etwas anders aus) und die Neubaugebiete südöstlich der Aisch sollen laut Landschaftsplan ebenfalls gut eingegrünt werden.

Von Bedeutung für den Kernort ist die große Flächenreserve für Sport und Spiel sowie für Veranstaltungen zwischen dem Neubaugebiet „Im kleinen Feld“ und dem Lappachsgraben.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1. Geschichte

(nach: „Ipsheim, Die Chronik eines fränkischen Dorfes“, Christoph Rückert, 1989, hrsgg. Von der Marktgemeinde Ipsheim zur 800 Jahr Feier

Funde aus der Altsteinzeit belegen, dass die Gegend bereits frühzeitig besiedelt war oder zumindest von durchziehenden Menschen aufgesucht wurde. Die Jundsteinzeit (3000bis 1800 v.Chr. bringt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern weitere Funde.

In den ersten urkundlichen Erwähnungen aus der Region ist Ipsheim noch nicht erwähnt. Aus den Gründungen benachbarter Ortsteil schließt Herr Rückert auf ein Vorhandensein eines größeren Ortes, Ipsheim.

Auf das Jahr 1000 n.Chr. etwa wird der Ursprung des Turm- oder Wohnhügels am westlichen Ortsrand geschätzt. Jetzt ist „nur“ ein barockes Gartenhäuschen zu sehen. Der Grundriss der Anlage, geprägt durch einen breiten Wassergraben, ist jedoch noch gut zu erkennen.

Die erste urkundliche Erwähnung Ipsheims erfolgt in einer Urkunde des Klosters Heilsbronn im Jahr 1189.

Im Lauf der Geschichte wechselt Ipsheim mehrfach von Besitzer zu Besitzer. Neben den Burggrafen von Nürnberg sind in erster Linie Seckendorffer als Besitzer zu nennen. Auch die Reichsstadt Windsheim besitzt Güter in Ipsheim.

Das Marktrecht wurde Ipsheim nach unterschiedlichen Angaben 1278, 1700 oder 1722 verliehen.

Auf dem nachfolgend abgebildeten Urkataster ist aufgrund der Umrise der Gebäude um die Kirche und aufgrund des Wasserlaufs eine Kirchenburg zu vermuten.

Im dreißigjährigen Krieg wurde Ipsheim durch Plünderungen hart getroffen. Eine große Anzahl von Bewohnern starb. Der Wiederaufbau dauerte bis um 1700 herum.

Am 01.04.1865 wurde die Postomnibuslinie Neustadt/Aisch –Windsheim in Betrieb genommen. Ipsheim erhielt somit erstmals eine regelmäßige Verkehrsverbindung. 1876 wurde die Bahnlinie in Betrieb genommen.

Bis zum Ende des 2. Weltkriegs war Ipsheim immer noch ein überschaubares kleines Dorf geblieben. Erst mit der notwendigen Aufnahme von Flüchtlingen wuchs die Bevölkerung deutlich. Dies setzte sich später mit der Ausweisung von Baugebieten fort. Mit der Einführung von Straßennamen im Jahr 1982 stellt der Ortschronist Rückert fest, das „die dörfliche Idylle – wenn es sie je gab – dem pulsierenden Leben des ausgehenden 20. Jahrhunderts gewichen“ ist.

3.2. Baudenkmäler

Der Ortskern von Ipsheim weist eine Vielzahl von denkmalgeschützten Bauten, größtenteils aus dem 17. und 18. Jahrhundert auf (vgl. Denkmalliste). Diese denkmalgeschützten Bauten prägen noch heute das Ortsbild von Ipsheim nachhaltig.

Die bedeutendsten Bauten sind das Rathaus und der Kastenbau sowie Kirche und Pfarrhaus.

Einige andere Gebäude weisen nach dem ersten Eindruck durchaus Denkmalqualitäten auf. Bei weiteren Untersuchungen sollten sie vom Denkmalamt genauer begutachtet werden, um eine Aufnahme in die Denkmalliste zu prüfen.

Denkmalliste, Stand 19.09.2005 (Quelle: Internetseite des LfD)

Bahnhofstraße 5 Satteldachhaus, Fachwerk, 17. Jahrhundert.



Fischergasse 2 Hierzu Beschlagplatz der alten Schmiede, mit Walmdach, 18. Jahrhundert.



Kindergartenweg 2 Ev. Luth. Pfarrkirche St. Johannes, Untergeschoß des Nordturms mittelalterlich, Westturm um 1400, Langhaus und Chor 1692, mit Ausstattung.



Markgrafenplatz 1 ehem. Gasthaus, Wirtshaus-
schild, 18. Jahrhundert.



Marktplatz 12 Ehem. Zehnthaus (Kastenbau),
Walmdachbau mit Treppenturm,
um 1600.



Marktplatz 15 Bauernhof, Krüppelwalmdach-
haus mit verputztem Fachwer-
kobergeschoß,
17./18. Jahrhundert, Sandstein-
torpfosten, bez. 1780.



Marktplatz 2 ehemaliges Forstamt,
Walmdachbau mit Mittel-
risalit, 18. Jahrhundert.
Heute befindet sich das Rat-
haus in diesem Bau.



Marktplatz 7:

Türumrahmung eines Gasthauses, verziert, bez. 1695.



Oberndorfer Str. 11 Walmdachhaus mit Lisenengliederung, 18. Jahrhundert.



Oberndorfer Str. 4 Satteldachhaus, eingeschos- sig, mit Fachwerkgiebel des 17. Jahrhunderts.



Oberndorfer Str. 5 Pfarrhaus, Walmdachbau, mit Fensterschürzen, 18. Jahrhundert.



Schulstr. 3

Walmdachhaus, Fachwerk,
Torpfeiler, um 1800.



Schulstr. 6

Weierhäuschen, Pavillon
mit Mansarddach, bez. 1733,
früherer Turmhügelbau an
dieser Stelle (vgl. 3.1.)



Schützenstraße 15 Ehem. Mühle Walmdach-
bau, 1805.

Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg:

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften beim Auffinden von Denkmälern hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Tel: 0911/23585-0, Fax: /2358528) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gegebenenfalls bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem archäologische Denkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sichtung weiterer archäologischer Denkmäler auf dem Grundstück zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Nach den jüngsten Maßgaben des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege sind die historischen Altorte generell als archäologische Vorbehaltsflächen einzustufen. Bei Arbeiten mit Bodeneingriffen bedarf es daher immer der Abstimmung mit der zuständigen archäologischen Dienststelle des BLfD hinsichtlich der Wahrnehmung der bodendenkmalpflegerischen Belange.

3.3. Bevölkerung und Wohnen

3.3.1. Anzahl der Einwohner (Bay. Landesamt für Statistik und Daten der Gemeinde)

Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde (mit den Ortsteilen) zeigt in den vergangenen rund 40 Jahren keine besonders deutlichen Veränderungen. Erkennbar ist nach einer Phase der Abnahme und Stagnation eine stetige Zunahme der Wohnbevölkerung seit Anfang der 90er Jahre:

<u>Jahr</u>	<u>Einwohner</u>	
1961	1 903	
		Jährliche geringe Abnahme ca. 5 Personen
1970	1 852	
		Jährliche geringe Abnahme ca. 4 Personen
1987	1 773	
		Jährliche Zunahme ca. 10 Personen
1989	1 801	
		Jährliche Zunahme ca. 42 Personen
1993	1 970	
		Jährliche Zunahme ca. 3 Personen
1995	1 980	
		Jährliche Zunahme ca. 20 Personen
2006 (31.10.)	rd. 2 200	

Die genannten Zahlen beinhalten auch die Ortsteile und stellen die Hauptwohnsitze dar. Über den Anteil an Zweitwohnsitzen sind keine Unterlagen vorhanden.

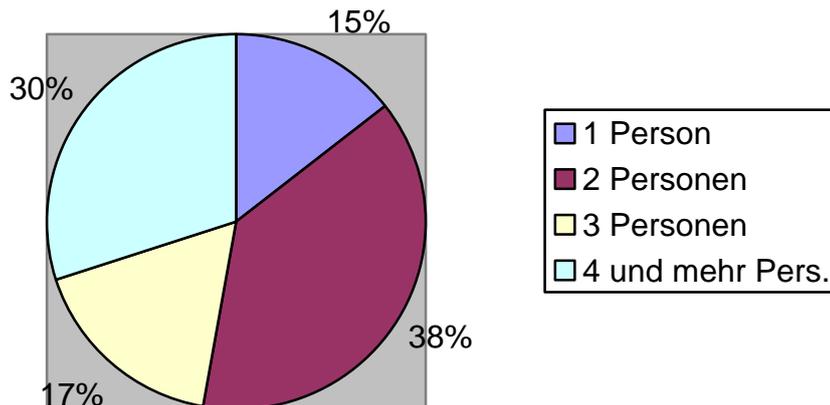
Eine getrennte Statistik für den Ortskern kann leider nicht vorgelegt werden, da die Daten von den statistischen Ämtern nicht getrennt erfasst wurden.

Man kann aber aus der von STADT & LAND durchgeführten Haushaltsbefragung recht genaue Rückschlüsse auf die Gesamtzahl der Einwohner des Ortskerns sowie deren Alterszusammensetzung treffen.

3.3.2. Haushaltsbefragung STADT & LAND

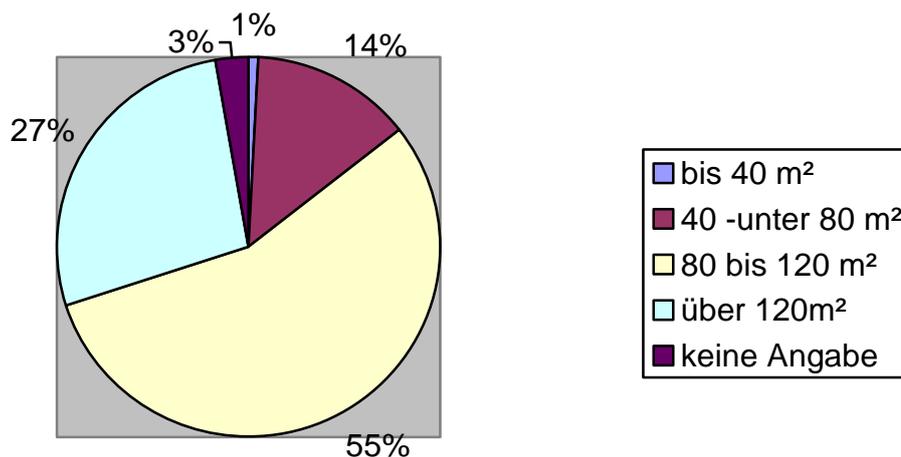
Insgesamt wurden bei der Haushaltsbefragung 110 Fragebögen abgegeben. Jeder selbst wirtschaftende Haushalt erhielt einen Fragebogen. Der Rücklauf war mit geschätzten 50 % sehr gut. Die Angaben der Befragten waren mit einigen wenigen Ausnahmen vollständig und gut auszuwerten.

Ein- und Mehrpersonenhaushalte (Gesamt 110 Haushalte haben geantwortet)



Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist noch recht gering. Die Stadt Neustadt/Aisch hat mit 30,25% Anteil Singlehaushalte einen erheblich höheren Anteil. In größeren Städten kann der Anteil bei bis zu 50% liegen.

Wohnungsgrößen:



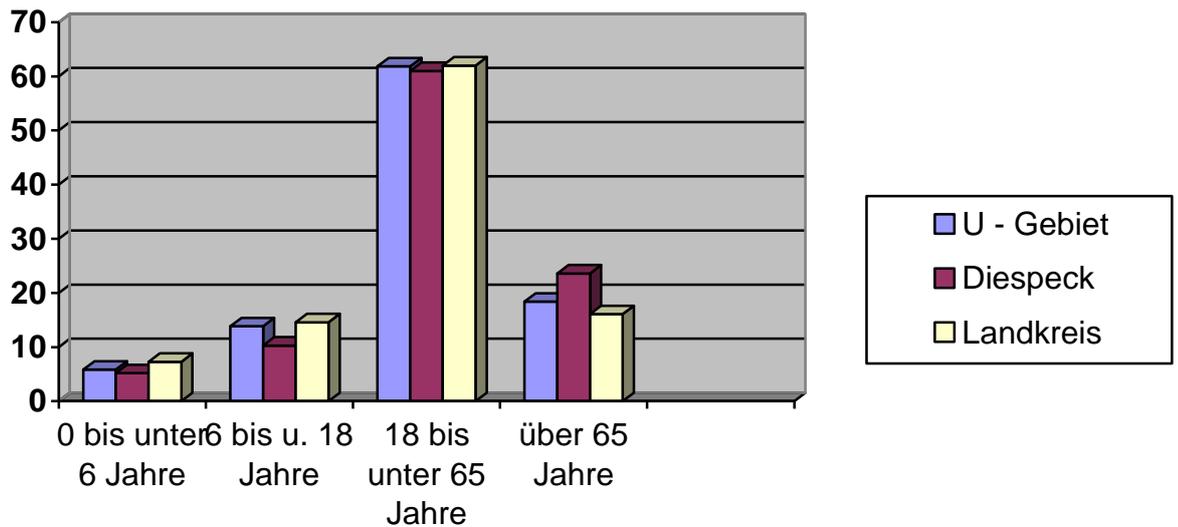
Die Wohnungsgrößen ergeben eine deutliche Abweichung vom Bedarf im Vergleich zu den Haushaltsgrößen. Es fehlen insbesondere kleine Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

3.3.3. Altersverteilung im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Daten aus der Haushaltsbefragung kann die Altersverteilung im Untersuchungsbereich mit der Altersverteilung der Gesamtgemeinde verglichen werden. Durch die abgegebenen 110 Fragebögen konnte die Altersverteilung von rund der Hälfte der Personen erfasst werden.

Die Alterszusammensetzung zeigt einige Besonderheiten auf. Nachfolgend sind die Daten in Diagrammform aufgeführt.

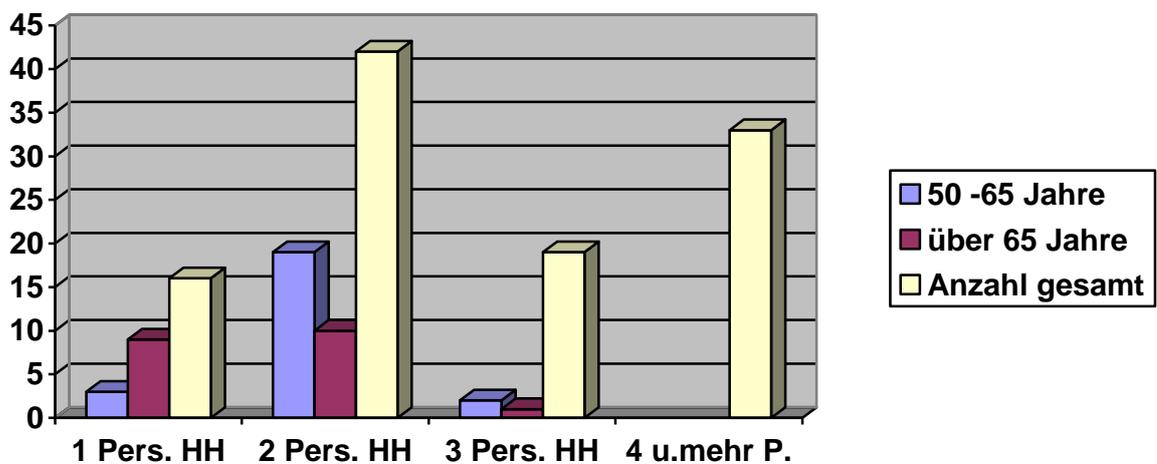
Altersstruktur im Untersuchungsgebiet in Prozent:



Die ermittelten Werte wurden sowohl mit einer anderen Gemeinde (hier Diespeck) als auch mit Zahlen des Landkreises verglichen.

Positiv sind der gute Anteil an Kindern und Jugendlichen (6-18 Jahre) und die im Vergleich zu Diespeck geringere Überalterung.

Altersstruktur der Haushalte



Hier wird deutlich, dass vor allem die Ein- und Zweipersonenhaushalte fast ausschließlich von Menschen über 50 oder über 65 Jahren bewohnt werden.

Es fehlen aber die „jungen“ Haushalte, d.h. Ein- und Zweipersonenhaushalte, die in der Phase der Familiengründung sind.

Dies mag insbesondere auch daran liegen, dass kein geeigneter Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe zur Verfügung steht. Junge Menschen, oft kurz nach oder noch in der Berufsausbildung verfügen nicht über das Kapital sich eine Wohnung in der Kategorie 80 bis 120 m² leisten zu können.

Die neuen Baugebiete ziehen wiederum eine ganz andere Gruppe, bereits mit Kindern, an. Ipsheim sollte daher versuchen gerade im Ortskern kleine Wohnungen oder kleine Häuser für Singles oder für Kleinfamilien anzubieten. Derzeit sind diese Bevölkerungsgruppen gezwungen in die Städte abzuwandern. Ob und wann sie wieder zurück kommen ist fraglich.

Aus der Analyse der Ein- und Zwei – Personenhaushalte wird zudem deutlich, dass daraus kein endogenes Bevölkerungswachstum erreicht werden kann. Die Bevölkerung des Ortskerns kann sich also nicht aus sich selbst heraus erhalten oder gar wachsen.

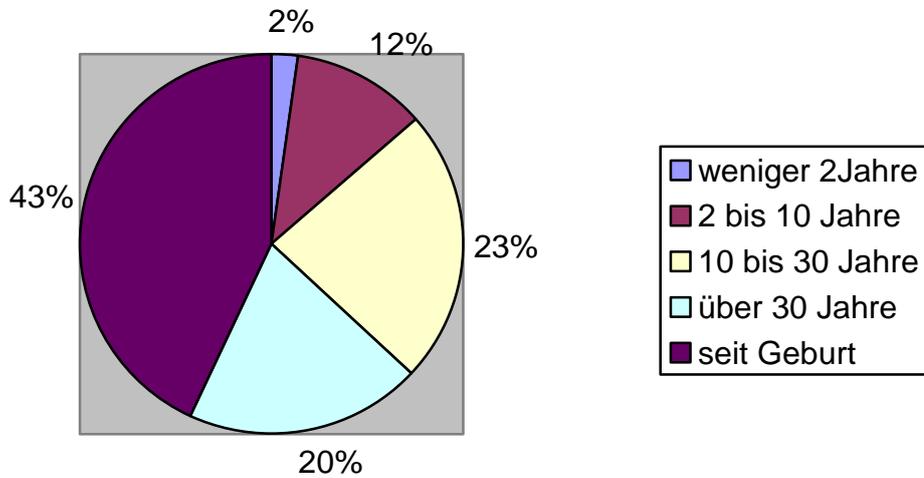
Mit der Rückkehr von Familien, die sich in den vergangenen Jahren aus dem Altort heraus einen Neubau auf die „grüne Wiese“ gesetzt haben ist nicht in einem wesentlichen Umfang zu rechnen. Allenfalls könnten einzelne Nachkommen zu einer Rückwanderung in das alte Anwesen veranlasst werden.

Da dies aber bislang nicht stattgefunden hat, muss eine solche Entwicklung erst in Gang gebracht werden. Dennoch ist dieses Potential aus planerischer Sicht eher als gering einzustufen.

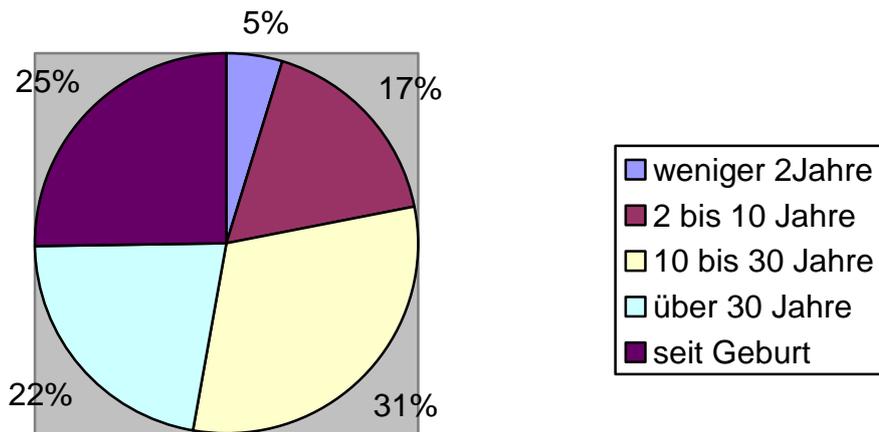
Man muss also versuchen, von außerhalb neue Bewohner in den alten Ortskern zu locken. Dazu muss die Attraktivität durch Aufwertung des Wohnumfelds nicht nur im unmittelbaren Kernbereich sondern gerade im weiteren Umgriff erheblich gesteigert werden.

3.3.4. Wohnungen und Wohnsituation

Wohndauer des Haushalts im Untersuchungsgebiet:



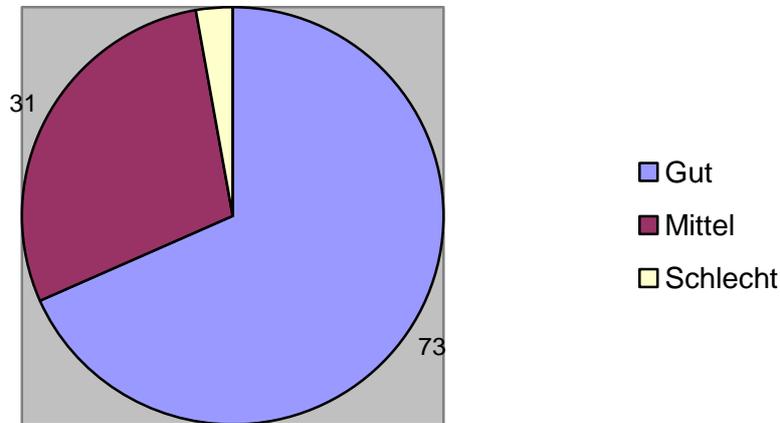
Wohndauer des Haushalts in der Wohnung:



Die Wohnbevölkerung verhält sich sehr standortgebunden. Offensichtlich ist die große Mehrheit der ansässigen Bevölkerung sehr zufrieden mit dem Wohnort. Auch die oft beklagte Belastung durch den Durchgangsverkehr scheint nicht zu Wegzügen zu führen.

Wohnungen:

Der Zustand der Wohnungen ist überwiegend gut. Die eigene Einschätzung der Wohnungsqualität wird sehr positiv gesehen.



Die Wohnungsausstattung ist jedoch etwas kritischer zu betrachten.

4 Mal werden "WC außerhalb der Wohnung" und 3 x "Toilette ohne Wasserspülung" genannt.

Etwas häufiger (6 x) wird angegeben, dass einzelne Wohnräume ohne Heizung sind. Auch Elektroleitungen (3 x) und Wasserleitungen (5 x) sind hin und wieder auf Putz verlegt. Dies deutet auf einen gewissen Sanierungsbedarf hin.

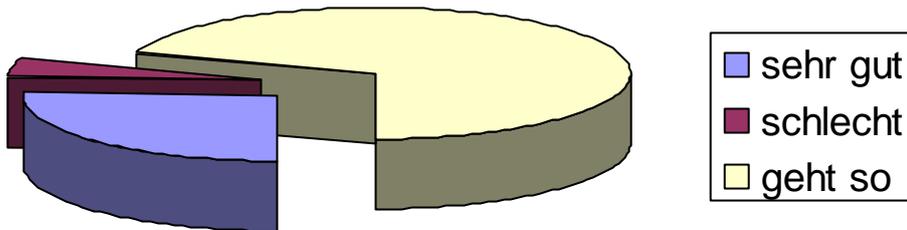
Zentralheizungen sind dennoch in etwa in über 83% der Wohngebäude vorhanden. Warmwasser wird (15 x) über Durchlauferhitzer erzeugt.

Aber auch Konstruktions- und Baumängel werden genannt. Angegeben wurde einige Male, dass Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen fehlen.

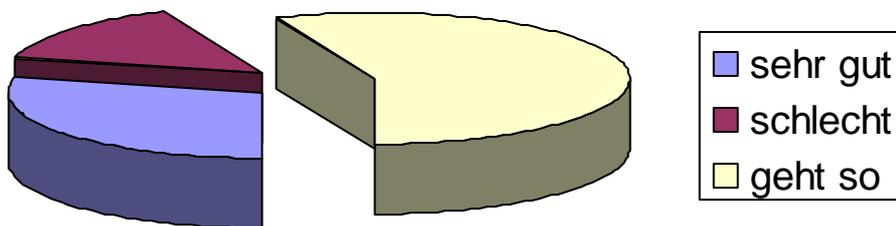
Beurteilung der Wohnsituation:

Hier wurde eine Fülle von Kriterien abgefragt. Exemplarisch sollen nur einige genannt werden. Die gesamten Ergebnisse sind als Anhang Nr. 1 aufgeführt.

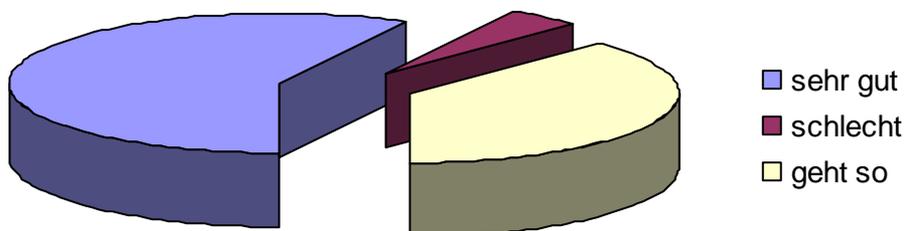
Gestaltung der Häuser und Fassaden



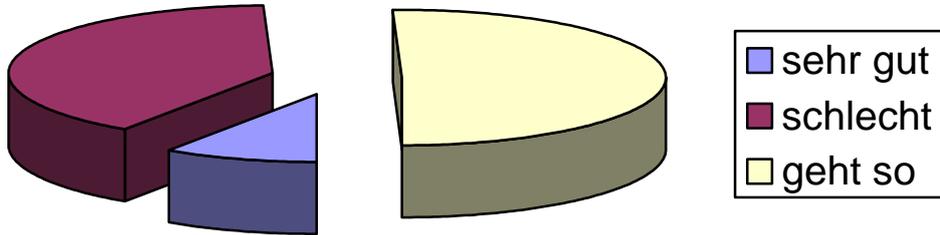
Grün im Straßenraum:



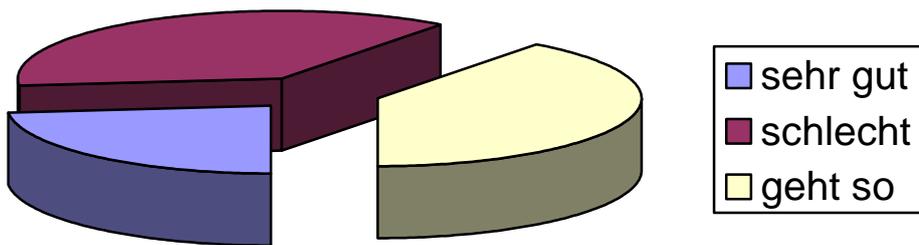
Spaziermöglichkeiten:



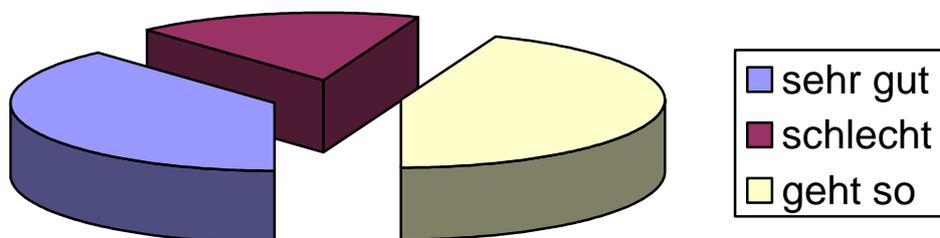
Verkehrssicherheit:



Nachruhe:

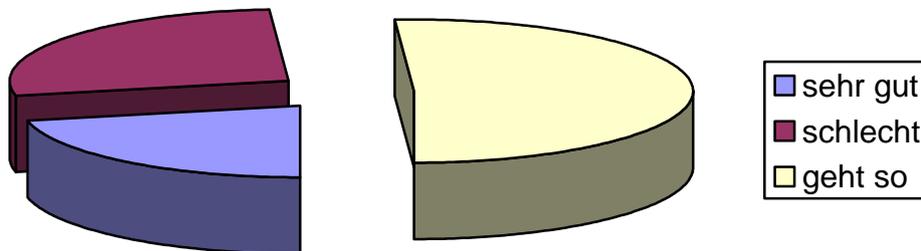


Parkplatzangebot:

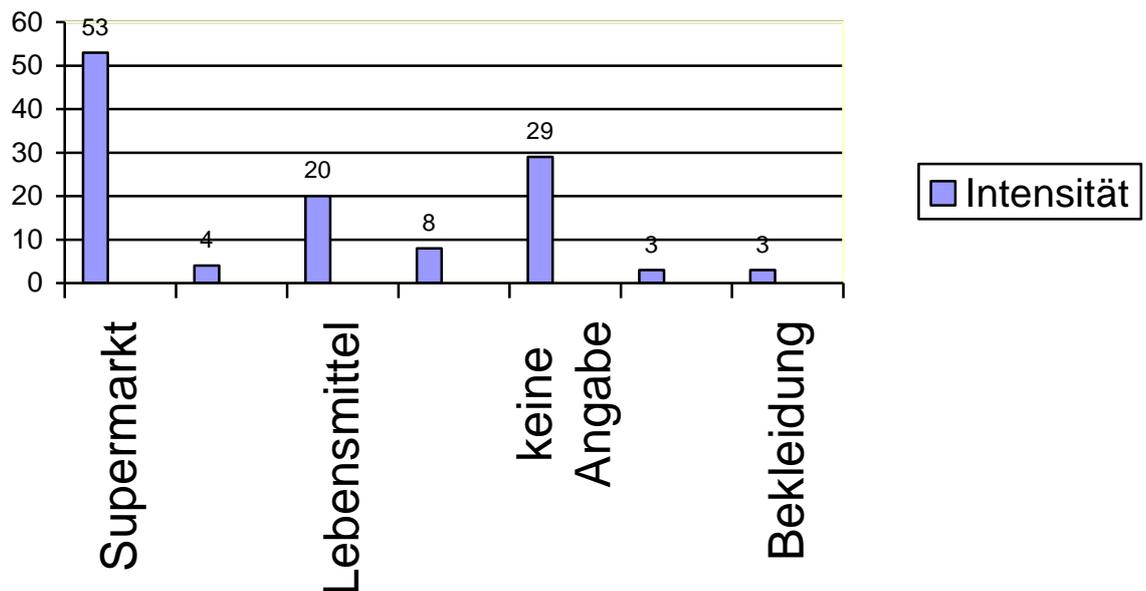


3.3.5. Einkaufsmöglichkeiten:

Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten:



Welche Einkaufsmöglichkeiten vermissen Sie in Ipsheim? (mind. 3 Nennungen)

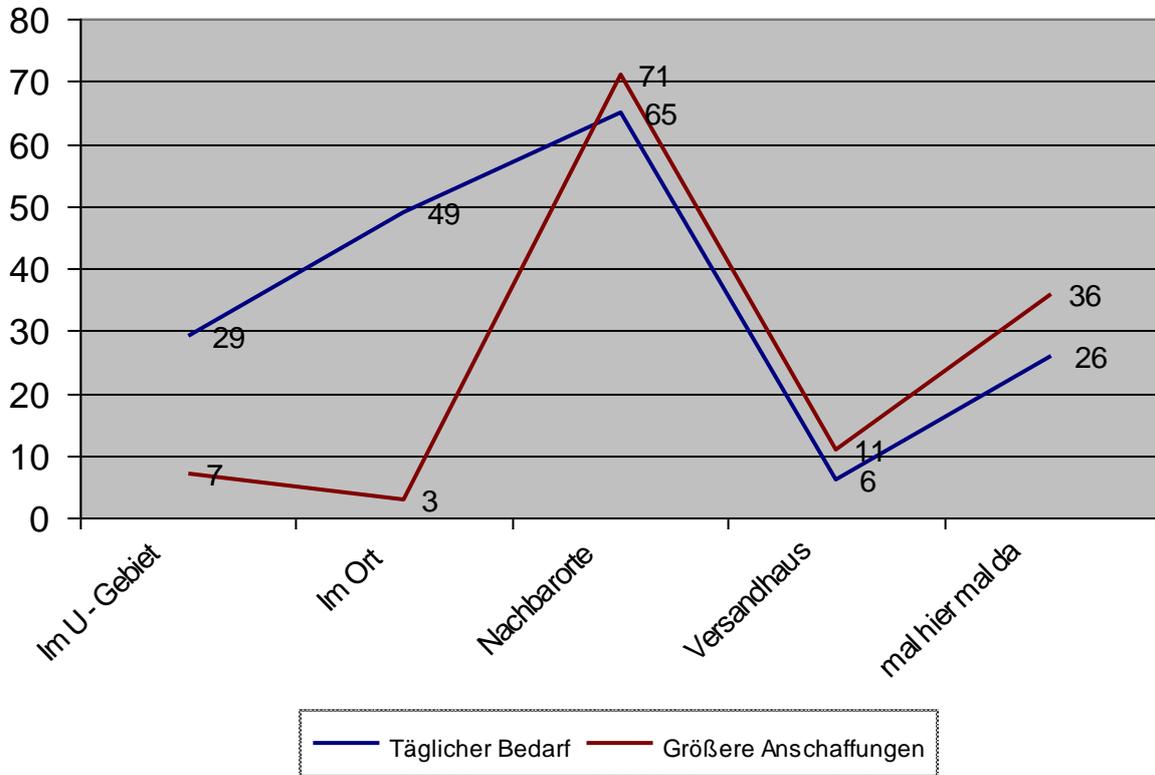


Der Ortskern selbst verfügt nur noch über ein kleines Lebensmittelgeschäft und einen Bäcker. Ein Metzger ist an den Ortsrand ausgesiedelt und bietet dort allerdings ein breites Angebot. Er wird überwiegend von Autofahrern besucht.

Ältere Menschen und auch Kinder werden nach der wahrscheinlichen Aufgabe des Lebensmittelladens im Ortskern selbst nur noch wenig Einkaufsmöglichkeiten haben. Dementsprechend groß ist der Wunsch der Bevölkerung nach einem Supermarkt oder einem größeren Laden für die Dinge des täglichen Bedarfs.

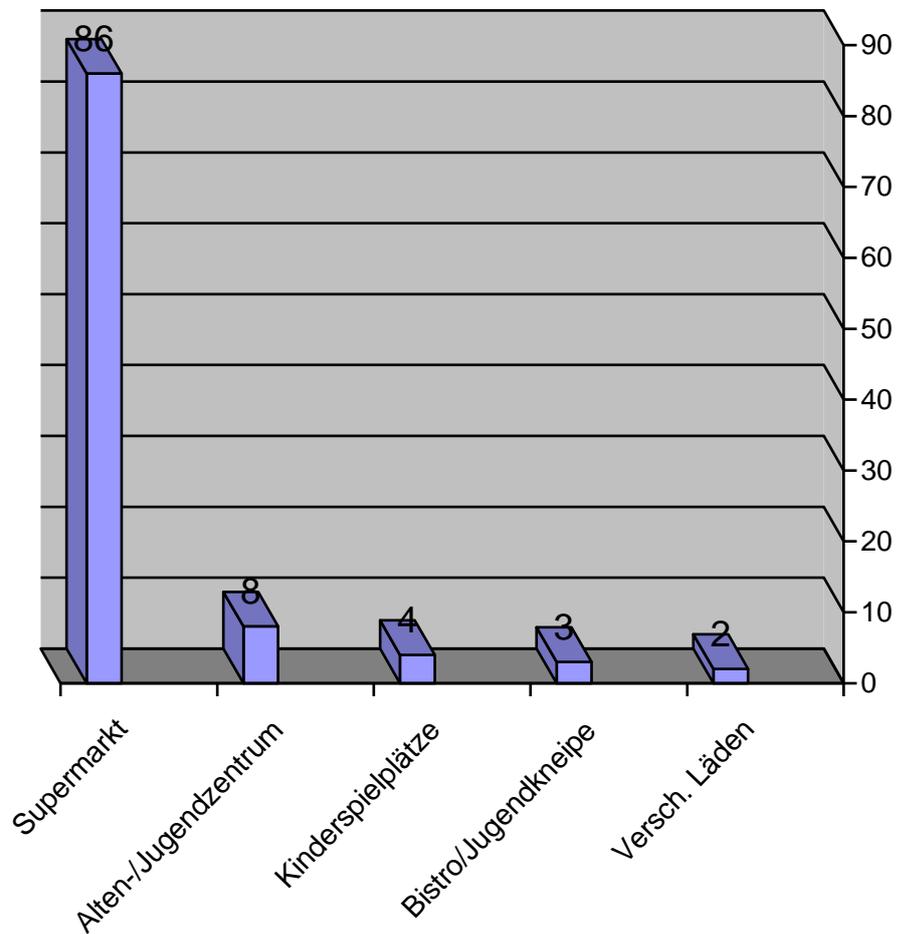
Nahversorgung

Ipsheim verfügt noch über die wichtigsten Läden (Bäcker, Metzger etc.) für die Dinge des täglichen Bedarfs. Allerdings ist die Metzgerei bereits an den Ortsrand, in die Gewerbeflächen gezogen.



Zu einem erheblichen Teil (über 70 Nennungen) werden diese Dinge des täglichen Bedarfs in der Gemeinde und sogar im Untersuchungsgebiet gekauft. Größere Anschaffungen können wegen des eher geringen Angebotes kaum in Ipsheim selbst gemacht werden. Nur wenige Nennungen zeigen, dass größere Einkäufe im Ort bzw. im Untersuchungsgebiet getätigt werden.

Fehlende Einrichtungen:



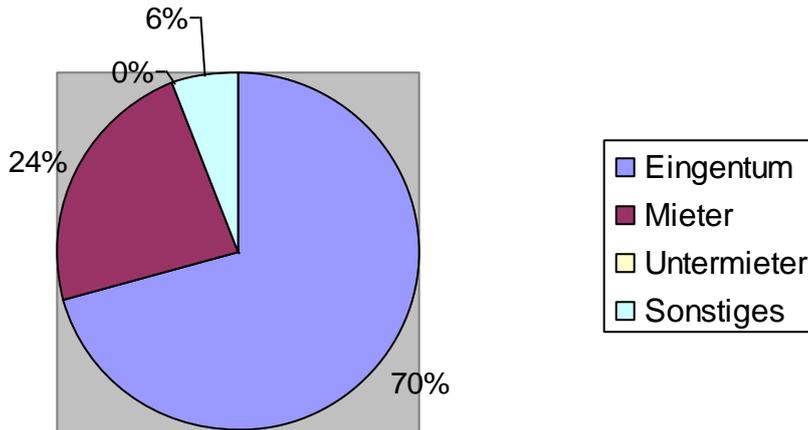
Vorrangig wird das Fehlen eines Supermarktes genannt. Veranstaltungsräume (um-schrieben mit Alten- und Jugendzentrum) fehlen erst deutlich zweitrangig, dicht ge-folgt von fehlenden Kinderspielplätzen. Andere Einrichtungen werden nur vereinzelt als fehlend angegeben.

3.4. Betriebsbefragung

Abgegeben haben 17 gewerbliche Betriebe. Der Rücklauf ist als mittel bis gut zu bezeichnen. Die nachstehenden Angaben beziehen sich immer auf die abgegebenen Fragebögen (17 Stück). Die Gesamtergebnisse sind als Anhang 2 beigefügt.

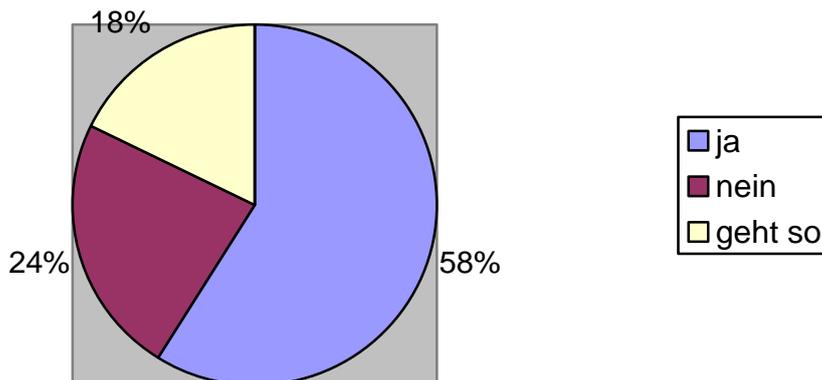
Sehr positiv ist zu vermerken, dass viele der Fragen nahezu vollständig beantwortet wurden und somit auch ein verwertbares und repräsentatives Ergebnis vorliegt.

1. Eigentum oder Miete:



Von den 17 Betrieben befinden sich 70% im betriebseigenen Haus, ein Viertel gib an, die Betriebsräume gemietet zu haben.

2. Sind Sie mit dem Standort des Betriebes zufrieden?



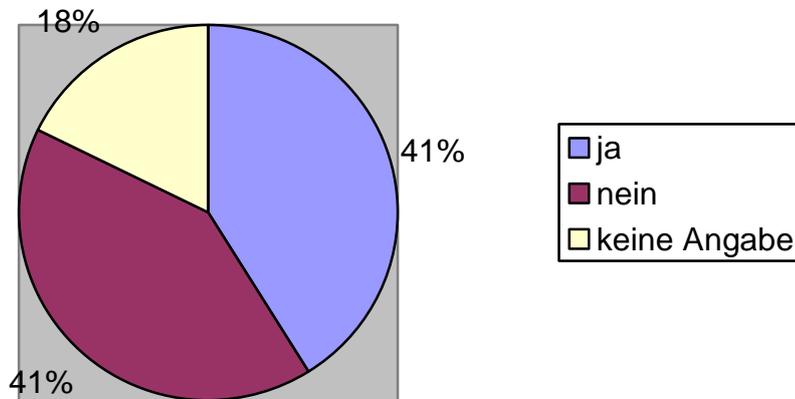
= Hoher Anteil von Unzufriedenheit, weil:

- Beengt (2x)
- Keine Laufkundschaft
- Dorfmitte
- Viel Verkehr

zufrieden, weil:

- Zentral gelegen
- Wohnungsnah
- eigener Grund

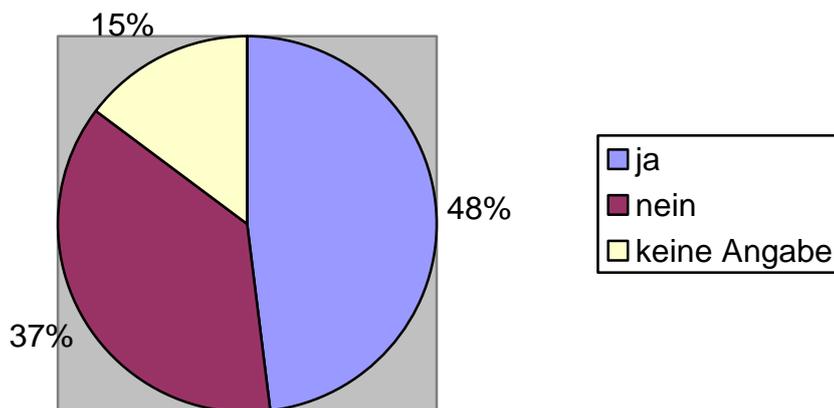
3. Betriebsnachfolger/in vorhanden?



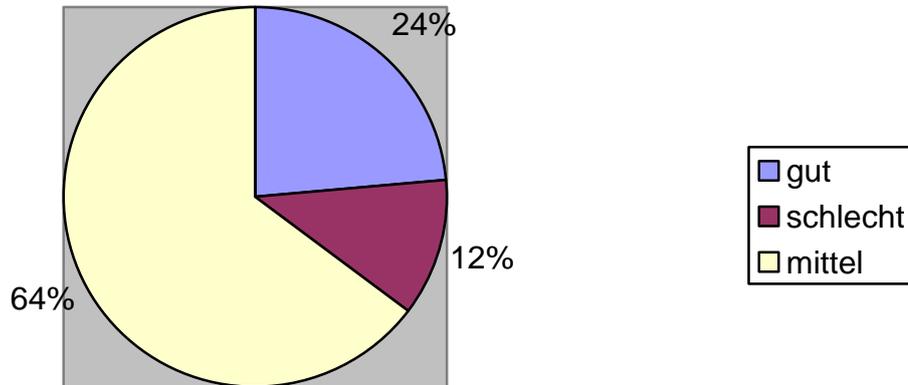
Dies („nein“ und „keine Angabe“) ist ein hoher Anteil und zeigt, dass der Bestand an Geschäften oder Betrieben hochgradig gefährdet ist. Nur 41% der Betriebe haben sichere Aussichten weiter betrieben zu werden.

Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

Vergleich zu **Diespeck (sehr ähnliche Werte)**:



4. Wirtschaftliche Einschätzung

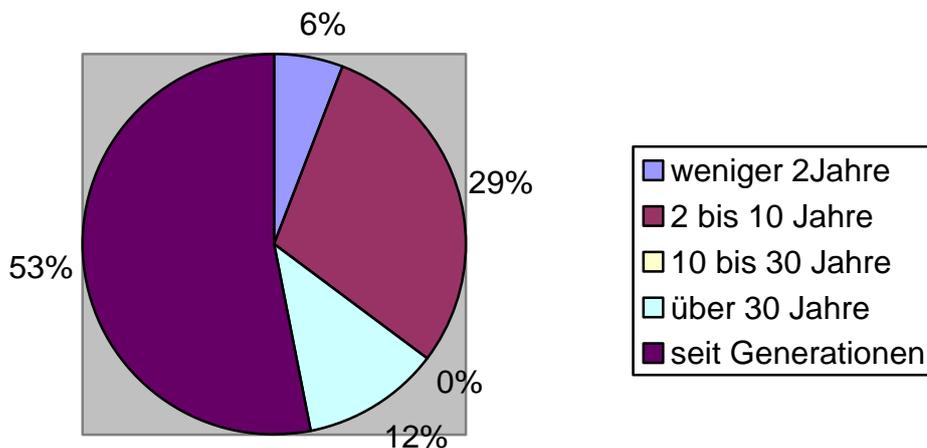


Hier ist ein relativ hoher Wert im mittleren Bereich erkennbar. Nur ein Viertel sieht die wirtschaftliche Lage als gut an. Immerhin sind es aber nur 12% der Befragten, die die wirtschaftliche Lage derzeit als schlecht einschätzen.

4 a: Betriebsverlagerung geplant?

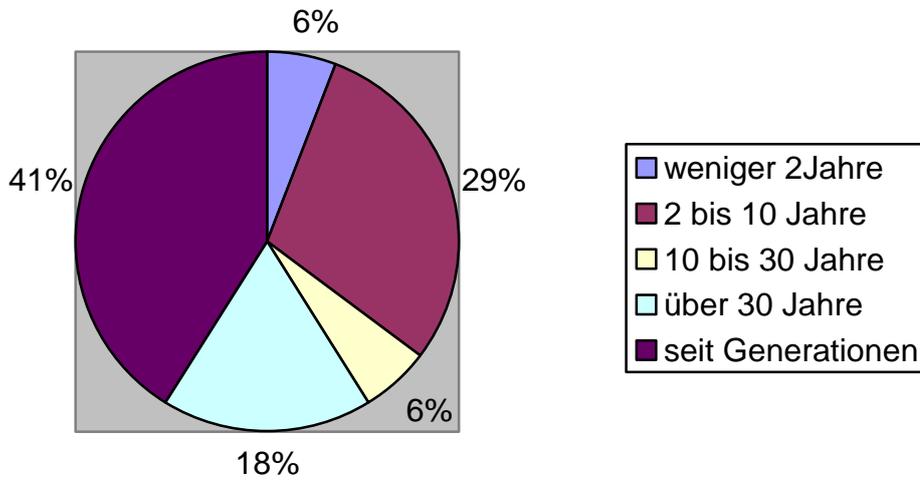
Es ist eine hohe Standorttreue der Unternehmen festzustellen. Alle Firmen bleiben vor Ort, keine der Firmen verlässt Ipsheim.

5. Betriebsdauer des Betriebs im Untersuchungsgebiet

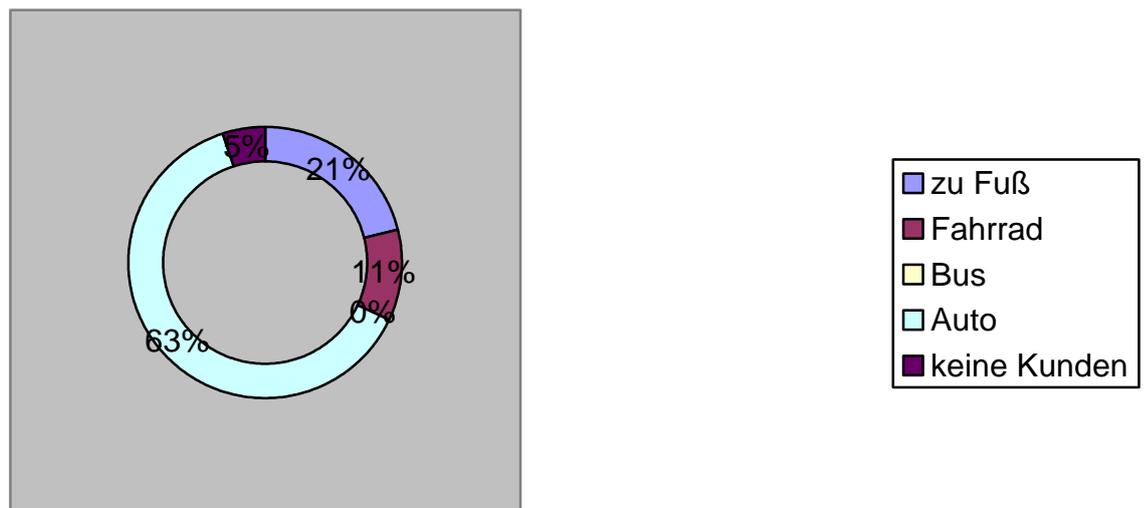


Aus der Grafik erkennt man, dass der weitaus größte Teil der Betriebe seit über 30 Jahren, oft seit Generationen im Gebiet ansässig ist.

6. Bestandsdauer des Betriebs im jetzigen Gebäude:

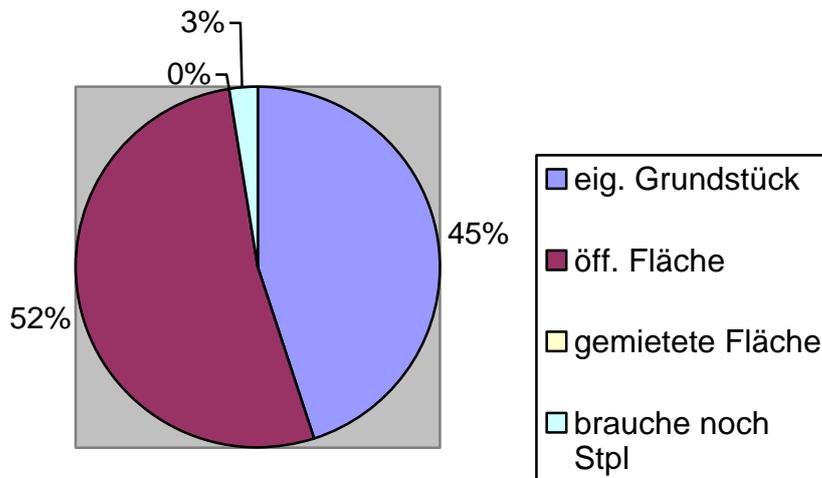


7. Wie kommen die Kunden zum Betrieb (Angabe in %):



Das Auto macht fast 2/3 der Angaben aus. Der Bus spielt keine Rolle.

8. Vorhandene PKW Stellplätze für die Kunden

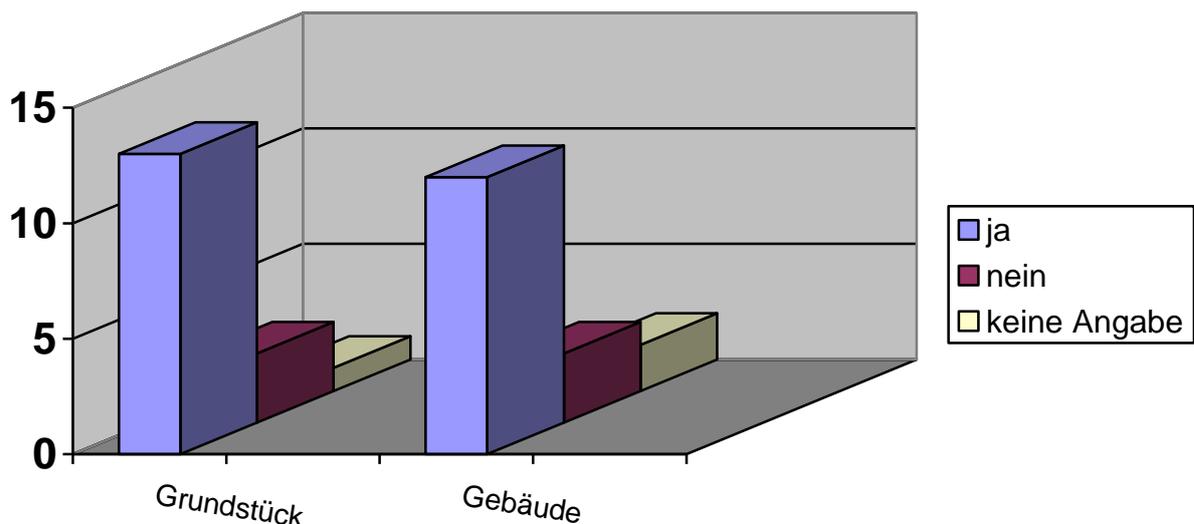


Man vertraut auf die Gemeinde, im öffentlichen Raum ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Es werden keine Flächen angemietet.

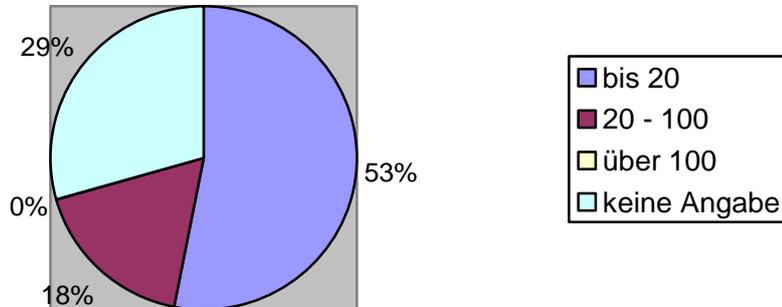
Zusammenfassende Wertung:

Der PKW dominiert mit weitem Abstand alle anderen Verkehrsmittel. Allerdings ist es bei der derzeitigen Verkehrsbelastung gefährlich und unattraktiv zu Fuß oder per Fahrrad einzukaufen. Hier ist ein Ansatzpunkt für Verbesserungen.

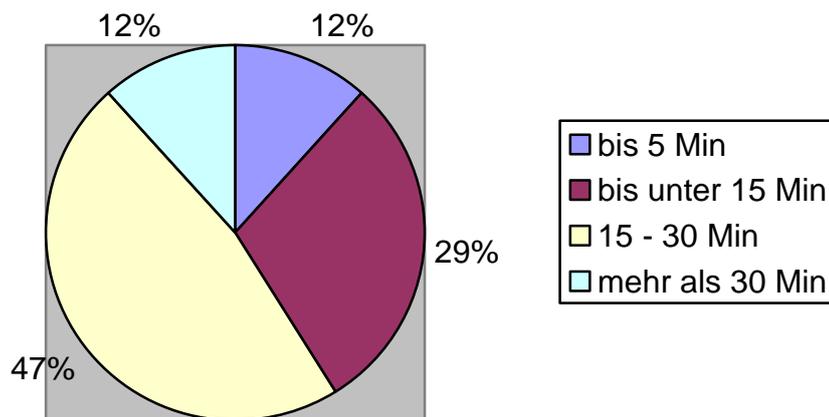
9. Ist die Grundstücksfläche oder Gebäudefläche ausreichend?



10. Wie viele Kunden haben Sie pro Tag?:



11. Verweildauer der Kunden:



Zusammenfassende Wertung:

Man erkennt, dass fast 90% der Kundenbesuche in den Zeitraum bis ½ Stunde fallen. Nur 12 % verweilen länger in den Geschäften/Betrieben/Gasthöfen. Dies betrifft nur einzelne Betriebe.

Wichtig ist also, dass vorhandene Stellplätze möglichst oft umgeschlagen werden. Sie dürfen daher nicht von Dauerparkern belegt werden.

3.5. Baustruktur im Untersuchungsgebiet

Der untersuchte Bereich erstreckt sich im Süden von der Bahnlinie aus bis im Norden und Westen an das Aischufer. Im Osten wird das bebaute Gebiet vom Lappachsgraben begrenzt.

Das Gebiet weist sehr unterschiedliche Strukturen auf. Neben dem dicht bebauten und ländlich geprägten Ortskern sind auch Siedlungsgebiete aus der Zeit nach 1950 und – im Südwesten - gewerblich genutzte Flächen enthalten.

Die alte Baustruktur hat zudem die Überschwemmungsbereiche entlang der Aisch konsequent gemieden. Erst in jüngerer Zeit sind immer mehr Nebengebäude in diesem etwa 50 bis 80m breiten Streifen am Fluss entstanden.

Die geschilderten inhomogenen Strukturen weisen unterschiedliche Problematiken auf.

Im Folgenden sollen die einzelnen Bereiche dargestellt und in ihrer Struktur erläutert werden.

a) Kernbereich beiderseits des Marktplatzes und der Hauptstraße:

Dieser Bereich (Rathaus, bis zur Kirche und bis etwa Schützenstraße Richtung NEA) ist dicht bebaut.

Überwiegend herrscht eine zweigeschossige Bauweise vor. Dabei weicht die Stellung der Gebäude in etlichen Fällen von der sonst üblichen Giebelstellung ab. Dies weist auf eine andere Nutzung als die sonst übliche Landwirtschaft hin.

Tatsächlich sind aufgrund der früheren Bedeutung des Ortes ehemalige Verwaltungsgebäude oder auch ehemalige Gaststätten vorhanden.



Bilder oben: ehemalige Gasthäuser, links Hauptstraße 20, rechts Marktplatz 15



Im betrachteten Bereich gibt es auch kleine Häuser auf sehr kleinen Grundstücken, manche fast vollständig überbaut.

Bereits im Urkataster sind diese Strukturen erkennbar. Um Wohnraum zu gewinnen wurden die früher kleinen, eingeschossigen Häuser aufgestockt.

Die Dächer sind steil, haben eine Dachneigung nicht unter 45°. Als Dachformen findet man zwar häufig das typische fränkische Satteldach, aber überdurchschnittlich oft auch Walmdächer.

Meist ist diese Dachform auf eine frühere besondere Nutzung zurückzuführen (Gastwirtschaft, Schule, Pfarrhaus etc.).

b) Siedlungsgebiete am Rand des Ortskerns, z.B. Dammweg, Hopfenweg oder Kaubenheimer Straße:

Diese Bereiche sind durch eine lockere Siedlungsbebauung überwiegend aus den Jahren nach 1900 charakterisiert. Ein Teil der Bebauung kann auch früher entstanden sein.



Bild links: Dammweg 14



Bild rechts: Hopfenweg 2

Ein großer Teil der ortskernnahen Flächen ist aber trotz dieser Nähe völlig unbebaut. Es gibt Erschließungsprobleme und ungünstig zugeschnittene Grundstücke, die eine andere Nutzung (z.B. eine Bebauung) verhindern. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind teilweise sehr schmal.



Bilder oben: Kaubenheimer Straße 6 und 8.

Entlang der Kaubenheimer Straße sind kleine Siedlungshäuser entstanden. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit kleineren, früher landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Es handelt sich wahrscheinlich um Tagelöhnerhäuser.

Hier findet man ausschließlich Satteldächer, allerdings mit Dachneigungen auch unter 45°.



In der Verlängerung des Kindergartenweges sind große, unbebaute Flächen vorhanden.

Bild links: Blick in die Wiesenflächen, Richtung Bahnlinie.

c) Gewerbeflächen südwestlich und nordwestlich des Ortskerns:



Die Bauformen entsprechen reinen gewerblichen Zweckbauten.

Aufgrund der meist fehlenden Ortsrandeingrünung und der rückwärtigen Lage hat sich ein Hinterhofcharakter entwickelt. Gestalterische Bemühungen sind in den Gewerbebauten nicht erkennbar.

Bild links: Ortseinfahrt Oberndorfer Straße

Die Dachneigungen sind flach, entsprechend den großen Dimensionen der Gebäude. Große Flächen sind versiegelt.



Bild rechts: Grundwiesenweg, bei Einmündung Kleibäckerstraße



Bild links: Festhalle im grünen Umfeld am Festhallenweg.

3.6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungskonflikte (vgl. Pläne 1 - 2)

Im Folgenden wird auf die unter Punkt 3.5. genannten Bereiche

- a) Ortskern
- b) Siedlungsrandgebiete und
- c) Gewerbliche Flächen

jeweils gesondert eingegangen.

3.6.1. Erdgeschoß (Plan Nr. 1)

a) Ortskern:

Der Erdgeschoßplan zeigt eine große Mischung vielfältiger Nutzungen. Wohnnutzung, Laden/Handel, Gewerbe und Gastgewerbe sind in etwa gleichen Anteilen anzutreffen. Diese Nutzungsmischung ist durchaus charakteristisch für Ortskernlagen, in denen der Strukturwandel in der Landwirtschaft bereits weit fortgeschritten ist.

In Ipsheim ist diese Mischung großflächig vorhanden und deutet auf ein reges geschäftliches Leben hin.

Öffentliche Nutzung, Vereine, Kirche:

Als kommunale Nutzung ist in erster Linie der Kastenbau zu nennen. Das frühere markgräfliche Lagergebäude aus dem Jahr 1560 wurde vor einigen Jahren saniert und hat sich zum äußerst beliebten Dorfmittelpunkt und darüber hinaus entwickelt.

Der Kastenbau beherbergt zudem derzeit 3 Betriebe mit ca. 30 Beschäftigten.

Das Rathaus wurde in den vergangenen Jahren zum Bürgerzentrum weiterentwickelt. Eine Postagentur befindet sich im Gebäude. Der Innenhof wird gerne für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die gemeindliche Festhalle am Festhallenweg liegt am Rand des Ortskerns, neben den Sportanlagen. Diese Sportflächen liegen zwischen dem Ortskern und den Neubaugebieten im Osten.

Weitere öffentliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Ein Jugendtreff befindet sich an der Waldstraße.

Kirchliche Nutzungen befinden sich ausschließlich am Kindergartenweg (Kirche, ev. Kindergarten).

Landwirtschaftliche Nutzung (im Plan braun dargestellt) findet man eher vereinzelt an den Rändern des Ortskerns. Die landwirtschaftlich geprägten Nebengebäude, die bei manchen Anwesen noch einen gewissen ländlichen Eindruck vermitteln, sind meist gering genutzt.

Generell ist der Anteil an gering genutzter Bausubstanz hoch (hellgraue Farbe). Völlig leer stehende Gebäude (dunkelgraue Färbung) sind vorhanden, aber deutlich weniger als in anderen Sanierungsgebieten.

b) Siedlungsrandgebiete:

Die sind überwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert. Vereinzelt liegen landwirtschaftliche Betriebe in diesen Flächen. Auch Weinstuben befinden sich hier.

An der Bahnhofstraße ist ein Wohnheim für Asylbewerber.

Die Siedlungsrandbereiche sind locker bebaut. Sie haben daher einen hohen Anteil an Durchgrünung. Sie haben aber keine charakteristische Bebauung, sondern zeigen Bauten unterschiedlichster Zeiten und Baustile.

Zusammenfassung:

Die Siedlungsrandbereiche sind durch lockere, inhomogene Bebauung charakterisiert und weisen durchwegs Erschließungsprobleme auf:

1. durch teil einseitige (unwirtschaftliche) Erschließung am Dammweg;
2. durch teils nicht über öffentliche Flächen erschlossene Grundstücke (nördlich Dammweg, Verlängerung über Platzfläche an Waldstraße);
3. komplett fehlende öffentliche Erschließung der Flächen entlang der Aisch;
4. oder auch unzureichende, zu schmale Erschließung ohne Wendemöglichkeit wie am Hopfenweg.

c) Gewerbliche Flächen südwestlich und nordwestlich des Ortskerns:

Diese gewerblich genutzten Flächen sind durchwegs nach etwa 1960 bebaut worden. Bauten unterschiedlichster Stilrichtungen bestimmen das Bild. Es handelt sich um reine Zweckbauten ohne jeglichen Anspruch an gestalterischem Aufwand.

Werbeplakate und –schriften dominieren das Erscheinungsbild.

Teils sind leuchtend intensive Dacheindeckungen verwendet worden, die die Dorfsilhouette massiv beeinträchtigen.

Massiv beeinträchtigen die weiß/rot gestrichenen Lagerhallen am östlichen Ortsrand von Neustadt her kommend südlich der B 470 das Ortsbild. In ähnlicher Weise sind die Gebäude auf der anderen Seite der B 470 zu werten.

Zusammenfassung:

Durch die fehlende Ortsrandeingrünung wird der erste Eindruck von Ipsheim leider wesentlich von diesen Gebäuden und Gebieten bestimmt. Dies steht im krassen Widerspruch zu den Anstrengungen der Gemeinde sich einen Namen als Ausflugs- und Weinbaugemeinde zu schaffen.

Die angesprochenen Missstände befinden sich meist außerhalb des Untersuchungsgebietes und können voraussichtlich nicht mit den Mitteln der Städtebauförderung behoben werden.

3.6.2. Erstes Obergeschoß (Plan Nr. 2)

Der Plan zeigt die Nutzung bei Gebäuden an, die ein volles zweites Geschoß in derselben Größe wie das Erdgeschoß oder einen nutzbaren Dachraum als zweites Geschoß aufweisen.

Ein Vollgeschoß im Sinne der Bayerischen Bauordnung ist mit dieser Definition nicht verbunden.

Neben der Wohnnutzung (rot dargestellt) sind Lagerräume oder gering genutzte Dachräume (nicht ausgebaute Dachböden) klar vorherrschend. Hier steckt ein großes Potential an noch nicht genutzter, aber sicherlich weitgehend erschließbarer Geschoßfläche.

Betriebsbedingt, weil meist nur im Erdgeschoß sinnvoll, sind gewerbliche Nutzung und Läden nicht mehr vorhanden.

Auffallend ist, dass auch die Dienstleistungsnutzung stark abnimmt. Diese Nutzung ist nur noch im Kastenbau vorhanden.

Der Anteil der leerstehenden Gebäude bleibt gleich, d.h. der Leerstand betrifft immer das ganze Gebäude und nicht einzelne Geschosse.

Zusammenfassung:

Bei konsequenter Nutzung der Dachräume könnte Wohnraum in der Größenordnung eines mittleren Baugebietes aktiviert werden. Dem Markt Ipsheim würden daraus keinerlei Erschließungskosten entstehen.

Begrenzender Faktor für diese Verdichtung im Bestand ist die Möglichkeit Stellplätze auf eigenem Grund nachweisen zu können.

3.7. Gebäudezustand (siehe Plan Nr. 3)

Bei der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude durch äußere Inaugenscheinnahme beurteilt. Die Einstufung in die verschiedenen Schadenskategorien wurde nach folgenden Kriterien (konstruktive Bauschäden) bewertet:

- Aufsteigende Feuchte
- Risse im Mauerwerk
- Schadhafte Dach

Unterschieden wurde auch, ob ein Schaden lediglich vorhanden oder signifikant (erheblich) erkennbar war. Daraus ergibt sich eine Staffelung in der Bewertung des Gebäudezustands, aus der sich auch ein zeitliches Erfordernis der Sanierung ableiten lässt:

3 Kriterien (Feuchte, Mauer, Dach)	Gebäudezustand	Sanierungsbedarf
Kriterium 1 x vorhanden	noch gut:	Kein Sanierungsbedarf
2 x vorhanden	mittel	langfristig (10 Jahre)
mind. 1 x erheblich vorh.	schadhaft	mittelfristig (5 Jahre)
mind. 2 x erheblich vorh.	schlecht	kurzfristig (2 Jahre)
3 x erheblich vorhanden	abbruchreif	kein Zeitlimit

Gestalterische Mängel oder nur oberflächliche Schäden an der Fassade, z.B. durch kleine Putzrisse, sind nicht in die Bewertung eingeflossen.

Zusammenfassung:

Ein großer Anteil von Gebäuden befindet sich in gutem Zustand bzw. weist nur mittlere Schäden auf. Dabei handelt es sich nicht nur um neuere Gebäude. Auch ältere Gebäude wurden in der Vergangenheit von ihren Besitzer von der Bausubstanz her gut "in Schuss gehalten", obwohl aus gestalterischen Gesichtspunkten die eine oder andere "Verbesserung" eher hätte vermieden werden sollen.

Im Kernbereich (Marktplatz, Teile der Hauptstraße) sind die Erfolge der bisherigen Förderungen aus dem Fassadenprogramm deutlich erkennbar.

Gebäude mit einem akuten Sanierungsbedarf sind nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden. Es handelt sich in der Regel um schon seit längerer Zeit leerstehende bzw. gering genutzte Häuser.

Entlang der Bahnhofstraße ist eine gewisse Häufung in den Kategorien „schadhaft“ und „schlecht“ zu bemerken.

Ohne rasche Sanierungsmaßnahmen ist bereits mittelfristig die Einstufung in die nächste Schadenskategorie zu erwarten.

3.8. Bodenversiegelung (ohne Plandarstellung)

Große Teile des Ortskerns sind durch Gebäude und besonders durch Straßen und Wege versiegelt. Diese Flächen weisen einen hohen Abflussbeiwert auf (Anmerkung: Der Abflussbeiwert benennt den Anteil des Regenwassers, der an der Oberfläche abfließt. Der Rest versickert oder verdunstet).

Die Auswirkungen der Bodenversiegelung sind vor allem im Sommer deutlich spürbar: höhere Staubbildung, höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit als bei offenen, begrünten Flächen. Dadurch kann das Wohlbefinden der Bewohner beeinträchtigt werden. Generell kann man von einer Minderung der Wohnqualität ausgehen.

Auch viele private Hofflächen sind vollständig versiegelt (Beton oder Asphaltdecke) oder vollflächig gepflastert (überwiegend Betonstein). Gerade in von Bebauung umschlossenen Höfen können sich die o.g. Auswirkungen besonders verstärken, da eine Durchlüftung oft unterbleibt. Durch den Rückgang der Landwirtschaft besteht aber in den meisten Fällen nicht mehr die Notwendigkeit einer derartig großflächigen Bodenbefestigung.

Den stark versiegelten bzw. bebauten Bereichen stehen noch große, unversiegelte Flächen westlich des Lappachsgrabens gegenüber. Auch südlich des Marktplatzes befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen.

Zusammenfassung:

Für Ipsheim hat der hohe Versiegelungsgrad weitere negative Auswirkungen. Durch die Einleitung von eigentlich unbelastetem Regen- und Oberflächenwasser muss die Kläranlage viel höhere Wassermengen als notwendig verkraften. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit erhebliche Aufwendungen für Regenrückhaltebecken leisten müssen.

Die Anlage eines Trennsystems, z.B. im Zuge von Straßensanierungen, scheitert aber oft an den geringen Höhenunterschieden. Bei den Planungen zur Sanierung der Hauptstraße wurde die Neuanlage eines Regenwasserkanals zur Aisch geprüft und wieder verworfen. Bei Hochwasser hätte sich ein Rückstau bis in die Drainagen der Häuser ergeben.

Bei künftigen Einzelvorhaben soll verstärkt auf Flächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Belägen geachtet werden.

3.9. Grün- und Freiflächen (siehe Plan Nr. 4), Biotope

3.9.1. Öffentliche Grünflächen, Spielplätze

Öffentliche Grünflächen in Form von Grünanlagen sind direkt im Ortskern praktisch nicht vorhanden.

Ausnahmen bilden die im Zuge der bisherigen Sanierungen neu gestalteten Flächen am Markgrafenplatz oder am Marktplatz. Hier sind auch Sitzgelegenheiten vorhanden.



Bild rechts: Kleine Grünanlage am Markgrafenplatz als Ergebnis der ersten Umgestaltungsmaßnahme der Städtebauförderung.

Als öffentlich begehbar Grünfläche sind noch der Friedhof und das Umfeld der Kirche vorhanden. Beide Flächen sind für den ruhigen Aufenthalt im Grünen geeignet, nicht aber als Aktivbereich für Kinder und Jugendliche.

Mit den bisherigen Sanierungsmaßnahmen wurde versucht auch attraktive Bereiche für Kinder und Jugendliche auf den öffentlichen Plätzen zu schaffen.

Der „Geschichtsbrunnen“ am Platz vor dem Kastenbau ist ein gelungenes Beispiel für solche Maßnahmen. Er wird in den Sommermonaten intensiv genutzt und bespielt (Bild rechts).



Es gibt nur wenige große Bäume im öffentlichen Bereich. Ihre Standorte lassen keine Systematik erkennen. Sie sind eher als übrig gebliebene Reste einer früheren Durchgrünung erkennbar.

Naturdenkmale (Hecken, Bäume) sind nicht eingetragen.

Einzelne Biotope befinden sich am Rand des Ortskerns, z.B. Bereich „Kalte Wiesen“. Zudem sind einzelne FFH Gebiete (z.B. Fledermauswochenstuben im Rathaus, FFH 6428-302.4) und der Brutplatz des Weißstorchs auf dem Kastenbau zu erwähnen. Schutzwürdig ist aber auch das Umfeld der kartierten Bereiche.



Ipsheim hat dennoch versteckte Ecken in unmittelbarer Nähe des Ortskerns, die Aufenthaltsqualitäten hätten, wenn sie erschlossen würden.

Bild links: Flutkanal der Aisch, völlig zugewachsen und aus dem Landschaftsbild verschwunden.

Das Bild oben zeigt den Flutkanal der Aisch an der Brücke in der Verlängerung der Schulstraße, eine Stelle, die vom Ortskern aus in wenigen Schritten erreichbar ist. Eine Zugänglichkeit ist ebenso wenig vorhanden wie an anderen Stellen der Aisch.

Es gibt kaum Möglichkeiten die Landschaft um den Ortskern als Erholungsraum zu nutzen, da entweder keine Zugänglichkeit vorhanden ist oder Wege nicht als Spazierwege genutzt werden können.



Bild rechts: Teilnehmer der ersten Dorfwerkstatt beim Betreten einer privaten Wiese an der Kaubenheimer Straße.

Gerade für den aufkommenden Tourismus sind kurze und leicht begehbare Wege vom Ortskern in die Landschaft und um den Ort wichtig.

Sie wären vor allem auch für die ortsansässige Bevölkerung als tägliche Wege nutzbar. Die Erschließung der umgebenden Landschaft stellt einen Ausgleich für die dichte Bebauung im Ortskernbereich dar.

Es gibt Ansätze zu Grünachsen, der Riedgraben südlich des Ortskerns und der Lap-pachsgraben, der als Grünachse allerdings derzeit kaum wahrgenommen wird, da entlang des Baches nur grob geschotterte Flächen als Parkplätze oder Fahrstraßen vorhanden sind.

Ausgehend von dieser Grünachse zweigt das Mackengässchen ab, das den Ortskern mit den Sport- und Spielflächen sowie den Neubaugebieten östlich des Ortskerns verbindet.

Eine weitere Grünachse könnte entlang der Aisch entstehen, wenn die in letzter Zeit immer näher an die Aisch herangerückten Bauten teilweise beseitigt würden und ein Rundweg angelegt werden würde.

Nur wenige Straßen weisen etwas Begrünung auf. Als positive An-sätze sind die Randgrünflächen am Beginn der Waldstraße und am Beginn der Schützenstraße zu nennen.



Bild rechts: Begrünter Randstreifen mit Obstbäumen bei Waldstraße 3.

Zusammenfassung:

Nahezu alle zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen oder öffentlich zugängli-chen Flächen außerhalb der bisher gestalteten Bereiche sind vom fahrenden oder ruhenden Verkehr belegt. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes ist dadurch beeinträchtigt.

Es fehlen im und am Rand des Ortskerns leicht erreichbare Grünflächen, die sich zum Aufenthalt, Natur erleben und zum Spielen eignen.

Jüngeren Kindern ist es aufgrund des erheblichen Verkehrs fast unmöglich, auf „ei-gene Faust“ den Ort Schritt für Schritt zu erkunden, da es keine Flächen gibt, die sich für den Aufenthalt von Kindern eignen.

Die vorhandenen Grünachsen sind für den Menschen als Erholungsraum nicht nutz-bar und sind zudem entweder unterbrochen oder nicht begehbar.

Das Potential des Talraums der Aisch ist völlig unerschlossen.

3.9.2. Private Grünflächen

Einige wenige größere Einzelbäume lockern die dichte Bebauung des Ortskerns auf. Überwiegend befinden sie sich auf Privatgrund (z.B. Linde bei Hauptstraße 20). Spalierbäume, früher in den Dörfern ein charakteristisches Element, fehlen fast vollständig.

Ansonsten sind die Höfe der meisten Grundstücke intensiv genutzt. Fahr- und Rangierflächen sowie die Bebauung lassen kaum nutzbare Grünfläche oder Freifläche mehr übrig (vgl. 3.8. Bodenversiegelung).



Bild links: Vollständig versiegelte Hoffläche des Anwesens Schützenstraße 15.



Bild links:
Hofraum Hauptstraße 15.

Zusammenfassung:

Die Bodenversiegelung bedingt einen Mangel an wohnungsnaher Freiflächenqualität.

Das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Der Wechsel der Jahreszeiten wird nur bedingt erkennbar.

Es fehlen zudem gliedernde Elemente, wie mittlere und größere Bäume.

3.10. Verkehr (Plan Nr. 4)

3.10.1. Öffentlicher Verkehr

Ipsheim verfügt noch über eine Bahnlinie und ist damit gut an Neustadt/Aisch, Bad Windsheim oder auch an den Großraum Nürnberg angebunden. Dies macht sich besonders beim Ausflugsstourismus bemerkbar.

Der Erhalt dieser Bahnverbindung muss oberste Priorität haben.

Zudem ist Ipsheim durch Buslinien mit den umliegenden Orten verbunden. Zwei Bushaltestellen befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes,

- a) Am Marktplatz, Nähe Rathaus;
- b) Beim Bahnhof.

Die Einzugsbereiche überschneiden sich. Es ist jedoch der gesamte Ortskern gut erschlossen. Defizite ergeben sich bei den Neubaugebieten. Das Baugebiet „Im kleinen Feld“ ist überhaupt nicht an das Busnetz angeschlossen.

Die Ausstattung der Bushaltestellen ist teilweise mangelhaft. Nur am Marktplatz gibt es eine Unterstellmöglichkeit und Sitzgelegenheiten.

Insgesamt ließe sich die Situation durch relativ kostengünstige Maßnahmen verbessern.

3.10.2. Fußgänger- und Radverkehr

Überwiegend sind ausreichende Fußwege entlang der Straßen vorhanden. Bei den letzten Sanierungsmaßnahmen wurden hier wesentliche Ergänzungen realisiert. Bei der jetzigen Baumaßnahme – Sanierung der Hauptstraße – wird z.B. ein Lückenschluss zum Gewerbegebiet geschaffen.

Ipsheim verfügt aber nicht über ein durchgehendes Radwegenetz. Die Radwege enden so unvermittelt, wie sie begonnen haben (z.B. bei Kaubenheimer Straße oder bei der Oberndorfer Straße).



Bild rechts: Ende des Radwegs an der Oberndorfer Straße. Der schmale Gehweg auf der rechten Seite kann nicht gleichzeitig Fußgänger und Radfahrer aufnehmen.

3.10.3. Motorisierter Individualverkehr, (vgl. Plan Nr. 4)

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße B 470):

Die B 470 als überörtliche Hauptverkehrsachse führt durch den Ort. Der Bau einer Ortsumgehung ist derzeit nicht in Sicht. Die tägliche Verkehrsbelastung liegt bei etwa 8 500 Fahrzeugen. Der Anteil des Schwerverkehrs dürfte – aufgrund der Mautflüchtlinge – bei über 15% liegen.

Darüber hinaus wird der Ortskern von einer weiteren überörtlichen Straße durchquert (Kreisstraße NEA 35). Von der B 470 zweigen zudem mehrere innerörtliche Erschließungsstraßen von unterschiedlicher Bedeutung ab.

Innerörtliche Sammelstraßen:

Von Bedeutung sind Wald- und Schützenstraße, die neben dem Zu- und Abfahrtsverkehr zu den angrenzenden Wohnflächen auch den Verkehr zu den Weinbergen oder Weinstuben aufnehmen.

Die Straße „Am Kuhwasen“ erschließt derzeit ausschließlich noch das Baugebiet „Im kleinen Feld“ und die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen und bindet an die Erschließungsstraße „Festhallenweg“ für die Sport- und Spielanlagen an.

Auch die Schulstraße kann wegen des größeren Parkplatzes und der umgebenden Nutzungen (Schule, Vereinsheim etc.) bedingt noch als Sammelstraße bezeichnet werden.

Anliegerstraßen:

Alle anderen Straßen und Wege können als Anliegerstraßen oder Wohnwege bezeichnet werden. Es handelt sich hierbei um Straßen untergeordneter Kategorie ohne weitere Verbindungsfunktionen.

Diese Straßen sind teilweise sehr schmal, weisen überwiegend keine oder nur unzureichend breite Gehwege auf, so dass es zu Konflikten zwischen Fußgängern und motorisiertem Verkehr kommt. Die Kreuzungsbereiche sind teils unübersichtlich (Raiffeisenstraße/Schützenstraße).

3.10.4. Stellplatzanalyse:

Ausgehend von der derzeitigen Nutzung wurde für die intensiv genutzten und/oder erheblich überbauten Grundstücke (GRZ größer 0,60) sowie eine Stellplatzbilanz erarbeitet, um mögliche Engpässe in der Stellplatzversorgung aufzeigen zu können. Als Orientierungswerte dienen die Stellplatzrichtlinien (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, IMBek. v. 12.02.1978).

Es errechnet sich ein Defizit von rund 60 Stellplätzen im Ortskernbereich zwischen Kirche, Gasthof Kreiselmeier und dem Kastenbau. Sie sind derzeit nicht im Straßenraum ausweisbar. In den anderen Bereichen sind auf den Grundstücken ausreichend Flächen vorhanden, so dass auch bei einer Umnutzung oder intensiveren Nutzung des Grundstücks die notwendigen Stellflächen auf den Grundstücken selbst errichtet werden können.

Trotz der Anstrengungen der letzten Jahre sind daher weitere Stellplätze im innersten Ortskernbereich zu schaffen. Der Rahmenplan zeigt dazu mehrere Möglichkeiten auf, z.B. im Bereich der Fischergasse, entlang der Schützenstraße und auch auf privaten Grundstücken, z.B. beim Gasthof Schwarzer Adler.

Motorisierungsgrad:

In der Haushaltsbefragung wurde auch nach dem Motorisierungsgrad gefragt, d.h. nach der Anzahl der PKW im Haushalt. Nach den Angaben in der Befragung besitzen die 101 Haushalte mit PKW ca. 162 PKW. Es errechnet sich daraus ein Motorisierungsgrad von ca. 1,60 Fahrzeugen pro Haushalt.

Immerhin 9 Haushalte aus 110 Haushalten (dies entspricht 8,1%) geben an über keinen PKW zu verfügen. Dieser Wert ist hoch, korreliert aber durchaus mit den Haushalten älterer Menschen über 65 Jahre.

Im Vergleich dazu die Zahlen aus zwei anderen Sanierungsgebieten:

Motorisierungsgrad Markt Bibart	0,97 PKW/HH
Motorisierungsgrad Großhabersdorf	1,30 PKW/HH

Die vorhandenen Fahrzeuge werden auf privaten oder öffentlichen Flächen untergebracht:

auf eigenem Grundstück (Garage, Stellplatz etc.)	126	75,9%
auf angemieteter Fläche (Garage, Stellplatz etc.)	14	8,4%
auf Straße/Bürgersteig, sonstige öffentliche Fläche	23	13,9%

Zusammenfassung:

Generell lässt sich feststellen, dass gewerbliche und private Nutzer ihre Stellplatzproblematik in den öffentlichen Raum verlagert haben und der öffentliche Straßenraum dafür stark beansprucht wird. Manche Nutzungsansprüche sind zeitlich versetzt (z.B. wochentags parken Beschäftigte, an den Wochenenden parken Tagestouristen). Daher ist der momentane Druck auf die Stellflächen (noch) nicht so spürbar. Jede Nutzungsintensivierung wird aber die Situation verschlechtern.

Weitere Stellplätze können nur bei Umgestaltungen von Straßen und Plätzen oder bei der Neuordnung von Grundstücken geschaffen werden (z.B. Abbruch von Nebengebäuden zugunsten von Stellflächen).

3.11. Eigentumsverhältnisse

Weite Bereiche des Ortskerns sind im Privatbesitz. Straßen und Wege sind überwiegend im Besitz des Marktes Ipsheim.

Kirche und Kirchenstiftung besitzen Flächen um die Kirche.

Besonderheiten:

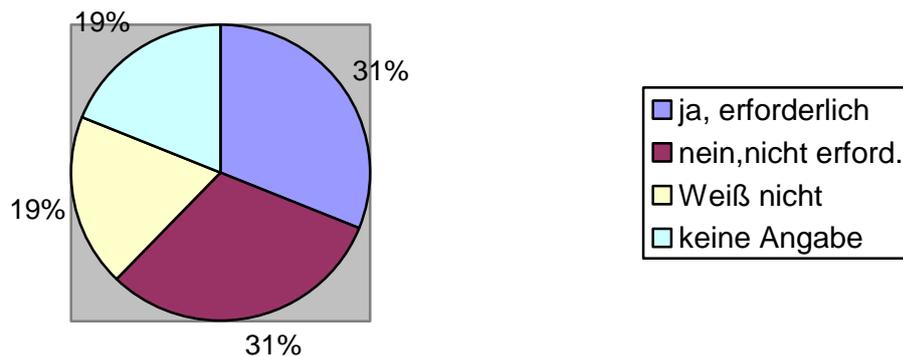
Einige Grundstücke verfügen nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Erschließung. Dies betrifft aber nur wenige Bereiche im Untersuchungsgebiet. Im Analyseplan sind diese Grundstücksverhältnisse mittels Schraffuren dargestellt.

Daher müssen Flächen des Nachbarn als Fahrweg zum eigenen Grundstück herangezogen werden.

3.12. Notwendigkeit einer Sanierung und Modernisierungsbereitschaft:

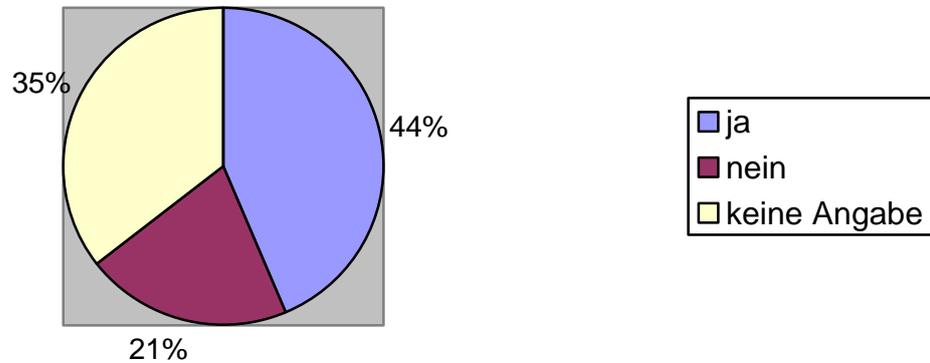
3.12.1. Notwendigkeit der Sanierung

Die Angaben halten sich exakt die Waage. Die Notwendigkeit einer Sanierung des Gebietes wird von 31% der Befragten als erforderlich bzw. nicht erforderlich angesehen. „Keine Angabe“ bzw. „weiß nicht“ äußerten jeweils 19%.



Dies spiegelt die Stimmung in der Bevölkerung zu Beginn der städtebaulichen Voruntersuchungen wieder. Bei persönlichen Gesprächen erhält man mehr Zustimmung als Ablehnung. In der nächsten Zeit ist daher intensiver an der Information der Bevölkerung zu arbeiten.

3.12.2. Modernisierungsbereitschaft



Ein Großteil der Befragten würde modernisieren, nur 21% der Befragten lehnen Modernisierungsmaßnahmen ab. Ein Großteil (35%) ist noch unentschlossen.

Die generell positive Grundeinstellung der Bürger zur Sanierung wurde dem Planer in vielen Gesprächen und Meinungsäußerungen bestätigt.

4. Analyse (zusammenfassende Bewertung)

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den vorangegangenen Punkten im Überblick zusammengestellt und bewertet.

4.1. Städtebauliche Struktur und Ortsbild (siehe Plan 5)

4.1.1. Raumstruktur

Die raumbestimmenden Gebäudekanten entlang der Hauptstraße und Oberndorfer Straße lassen einen weitgehend geschlossen wirkenden Straßenraum erkennen. An einigen Stellen, insbesondere an der Oberndorfer Straße und im nördlichen Teil der Hauptstraße ist dieser räumliche Zusammenhang unterbrochen oder nicht ausgeprägt genug (siehe gelbe Dreiecksmarkierung).

Stellenweise weitet sich der Straßenraum zu Plätzen auf:

- Marktplatz vor dem Rathaus: Dieser Bereich ist von markanten Gebäuden oder kräftigen Raumkanten begrenzt. Das Gebäude Marktplatz 1 ragt weit in den Platz hinein und „stört“ eher das räumliche Gefüge.
- Marktplatz bei Ampel: Die dreieckige Aufweitung (vor kurzem neu gestaltet) bildet einen weitläufigen Raum. Er kann gut für alle möglichen Aktivitäten genutzt werden.
- Kirchplatz vor Sparkasse/Gasthof: Dieser noch nicht gestaltete Bereich wird überwiegend als Parkfläche genutzt. Die Verkehrsführung ist unklar. Für den kleinen Biergarten fehlt es an Attraktivität.
- Kirchplatz um die Kirche herum: Ein wirklich ruhiger und stark durchgrünter Ort trotz des hohen Verkehrsaufkommens. Er zeigt einen ganz anderen Charakter als die anderen, intensiv genutzten Flächen. Dieser Eindruck sollte durch entsprechende kleinere Korrekturen verstärkt werden. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume um das Kriegerdenkmal.
- Markgrafenplatz: Auch dieser Bereich wurde bereits neu gestaltet. Er wird sowohl von der Bevölkerung als auch von den Touristen gut angenommen.
- Platzfläche westlich im Anschluß an die Waldstraße: Bisher unbeachtet gebliebene Asphaltfläche. Hier könnte ein attraktiver kleiner Quartiersplatz entstehen, insbesondere in Verbindung mit dem Jugendhaus.
- Platz vor dem Kastenbau: Dieser Platz ist klar definiert und kann als die mit Abstand wichtigste nutzbare Freifläche im Ortskern bezeichnet werden (zumindest bis der Platz vor dem Rathaus umgestaltet ist). Entscheidend für seine Attraktivität ist der Kastenbau mit seinen vielen Veranstaltungen.

Von besonderer Bedeutung sind auch die Aufweitungen in einigen Straßenzügen. Hier sind zu nennen:

- Schützenstraße mit Begrünung an den Rändern.
- Aufweitung der Raiffeisenstraße hinter der Sparkasse, allerdings fehlt eine wirksame Raumbegrenzung und eine klare Verkehrsführung.
- Waldstraße nördlich der Bahnlinie mit Bereich vor dem Friedhof.

Es fehlt jedoch hier generell die Aufenthaltsqualität. Die Begrünung müsste deutlich verbessert werden.

In den Randbereichen bricht der geschlossene Raumeindruck auf. Die Gebäude treten weit von der Straßenkante zurück. Es entsteht der übliche Charakter von neueren Siedlungsgebieten (Waldstraße südöstlich der Bahnlinie, Hopfenweg, Festhaltenweg und Dammweg).

Es ist kein einheitliches Ortsbild mehr erkennbar.

4.1.2. Ortseinfahrten; Ortsränder:

Sie weisen deutliche gestalterische Defizite auf. Aufgrund fehlender Raumbegrenzung ist der Ortsbeginn nicht deutlich erkennbar. Dies betrifft die Ortseinfahrten von Neustadt und von Bad Windsheim her.

Der herannahende PKW - Fahrer erhält kein eindeutiges Signal zur Verlangsamung des Fahrzeugs. Die Mittelinseln sind nicht wirklich wirksam. Das Problem hoher Geschwindigkeiten wird dadurch weit in den Ortskern hineingetragen.

Bei der Ortseinfahrt von Kaubenheim hingegen bilden die Bäume und Büsche entlang der Aisch einen wirksamen Ortsbeginn.



Bild links: Ortseinfahrt von Bad Windsheim her. Auf der linken Seite fehlt die Bebauung. Rechts befinden sich übliche Gewerbebauten ohne gestalterischen Anspruch. Die Mittelinsel bremst den Verkehr nur unwesentlich ab.

4.1.3. Charakteristische Gebäude, Ortsbildanalyse (vgl. Plan 5)

Charakteristische Gebäude:

Ipsheim verfügt über eine ganze Reihe von Bauten, die aufgrund ihrer Charakteristik oder Gestaltung als "ortsbildprägend" dargestellt wurden. Dies sind neben den schon von der Dimension herausragenden (teils ehemaligen) Gaststätten Bauten mit besonderer früherer Bedeutung und auch etliche Fachwerkbauten. Der bauliche Zustand ist in diese Betrachtung nicht eingeflossen, so dass auch baulich desolate Häuser in diese Kategorie einbezogen sind.

Der Anteil dieser Gebäude ist in Ipsheim im Vergleich zu anderen Orten überdurchschnittlich hoch.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild entscheidend. Ein Abbruch oder eine unsachgemäße Sanierung hätte einen enormen Verlust an Ortsbildqualität und Identität des Ortes zur Folge.



Bild links: Das repräsentative Pfarrhaus an der Oberndorfer Straße, regelmäßige Fassadengliederung, barocke Elemente.



Bild rechts: Kleineres Gebäude, Oberndorfer Straße, regelmäßige Fassadengliederung.



Bild links: Kleineres Nebengebäude eines bäuerlichen Anwesens, Fachwerk, steiles Mansarddach.

Bild rechts: Altes Wohnhaus gegenüber der Kirche. Derzeit unscheinbar. Fachwerk unter Putz erkennbar, regelmässige Gliederung. Es könnte nach einer umfassenden Sanierung ein ortsbildprägendes Gebäude werden.



Bild rechts: Ein noch ursprüngliches Gebäude, leider mit Fassadenverkleidung und eigenwilliger Farbgebung. Das Haus, steht eher untypisch breit mit der Traufe zur Straße, zweigeschossig, wohl darunterliegendes Fachwerk. Überwiegend regelmäßige Fassade.



Gestalterische Details

Hier soll mit Fotos auf grundlegende gestalterische Details eingegangen werden. Neben der Kubatur und der Stellung der Gebäude haben kleine Fassadenelemente ihre Bedeutung für das Ortsbild. Diese Details sind meist nur regionsbezogen einheitlich und bedeuten viel für die Charakteristik eines Ortes. Sie sind Blickfang und tragen zu einem unverwechselbaren Ortsbild bei.

Fassadengliederung:



Bild links: Rathaus. Gliederung durch die regelmäßige Unterteilung der Fassade und von Fassadenteilen mit Fensterachsen, Lisenen, Fledermausgauben, etc.
Ein klassisches Beispiel!

Fachwerk in unterschiedlichen Erscheinungsformen:



Bilder oben: links an einem Nebengebäude (Oberndorfer Str.1), rechts an einem Wohnhaus (Marktplatz 18).

Aufwändige Tür- und Fensterumrahmungen



Früher waren bei allen, selbst einfachen Bauten, die Fenster und Türen mit breiten Gewänden gefasst.

Das Fenster sitzt im Holzrahmen. Die Sprossung ist auf die Fachwerkgliederung genau abgestimmt.



Links ein neues Fenster mit durchdachter Teilung. Rechts der klägliche Rest früherer Pracht. Welch einen Aufwand hat der frühere Hausbesitzer mit dem Einbau einer mehrfach abgesetzten Fensterumrahmung betrieben.



Heute sitzen Fensteröffnungen ohne jeglichen Bezug zueinander in der Fassade. Fenstergewände fehlen meist völlig. Die früheren „Augen“ des Hauses sind zu bloßen Löchern verkommen.

Türen:



Nur noch selten findet man in Ipsheim aufwändig gestaltet Türen. Hier herrschte früher eine unglaubliche Vielfalt.

Fast alle Türen hatten ein Oberlicht und eine kräftige Umrahmung. Sie wiesen eine Fülle von filigranen Gestaltungsdetails auf. Handwerkskunst!



Heute ersetzt der Baumarkt die Individualität (Bilder aus anderen Gemeinden)



Fensterläden geben einem Gebäude zusätzlich Farbe und Kontur. Sie wurden zunehmend durch Rollos ersetzt (die Halterungen sind oft noch erkennbar) und finden sich in Ipsheim nur noch hin und wieder.

Treppen:

Auch sie verleihen manchem Gebäude oder Straßenzug ein charakteristisches Aussehen. Auf ihre Gestaltung ist verstärkt Wert zu legen.

Bild rechts: Hauptstraße 22.



Baudetails

Diese kleinen Strukturen und besonderen Details findet man noch allerorten. Hier ein kleiner Ausschnitt, der den Blick beim Rundgang durch den Ort schärfen soll.

Der Betrachter nimmt diese kleinen Dinge oft nicht bewusst wahr. Das Unterbewußtsein erkennt aber durchaus diese Details. Daraus entsteht der Gesamteindruck des Erscheinungsbildes von Ipsheim.



Links: kunstvolles Fachwerk auch an Nebengebäuden.



Rechts: Aufwändige Tore und Säulen sind ein Blickfang.



Bild links:

Einfache Strukturen und unterschiedliche Oberflächen (Holz, Putz) prägen das Erscheinungsbild eines Dorfes. Sie sollten in dieser schlichten Ausführung beibehalten werden.



Nur an wenigen besonderen Gebäuden findet man aufwändige Ecklisenen und Gesimse. Auch Gedenktafeln sind wichtige Zeitzeugen und schaffen Identität.



Begrünungen können völlig unterschiedlich ausfallen. Hier eine Auswahl aus Ipsheim.

Leider findet man nur noch wenige dieser Beispiele.



4.1.4. Nutzungsänderungen:

Rolle der Landwirtschaft:

Ipsheim war kein rein landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Schon vor vielen Jahren wurden die meisten Landwirtschaften im Ortskern aufgegeben. Der Weinbau bekam immer mehr Bedeutung. Derzeit sind noch 15 landwirtschaftliche Betriebe bzw. Winzer im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Der Strukturwandel wird sich – wenn auch in dieser Weinbaugemeinde etwas langsamer – fortsetzen.

Die Direktvermarktung, nicht nur von Wein, hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Wurstwaren und andere Erzeugnisse finden gerade wegen des zunehmenden Tagestourismus neue Absatzmöglichkeiten. Die Hofläden werden professioneller und spiegeln auch moderne Trends wieder.

Die Nachfrage nach Übernachtungen steigt. Hier könnte seitens der (ehemaligen) Landwirte ein deutlich größeres Angebot aufgebaut werden. Kaum genutzte Gebäude sind im Überfluss vorhanden.

Andere Nutzungen:

Der Ortskern ist heute gekennzeichnet durch eine bunte Mischung unterschiedlichster Nutzungen, wobei die Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung dominiert. Büro- oder Dienstleistungsnutzung ist bereits nachgerückt, Handel und Werkstätten haben diesen Wandel überdauert. Gerade der Handel scheint aber zurückzugehen. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist bereits mittelfristig gefährdet.

4.2. Funktionale und strukturelle Mängel (vgl. Plan 5)

4.2.1. Verkehr

Die B 470 durchtrennt den Ort. Ein Wechsel von einer Straßenseite zur anderen ist zu Berufsverkehrszeiten nur unter Lebensgefahr oder an der einzigen Ampel möglich. Für Kinder und ältere Menschen ist dies besonders hinderlich.

Die Trennwirkung stellt einen erheblichen Störfaktor dar.

Der Verkehr bringt allerdings auch Kunden zu den Geschäften und ist nicht negativ zu sehen. Es gilt ein Gleichgewicht zwischen Geschäftsinteressen und den Ansprüchen an die Wohnqualität zu finden. Die Straßenbreiten sind deutlich zu hoch (teilweise 9 m in der Hauptstraße). Hingegen fehlen geschäftsnahe Stellplätze.

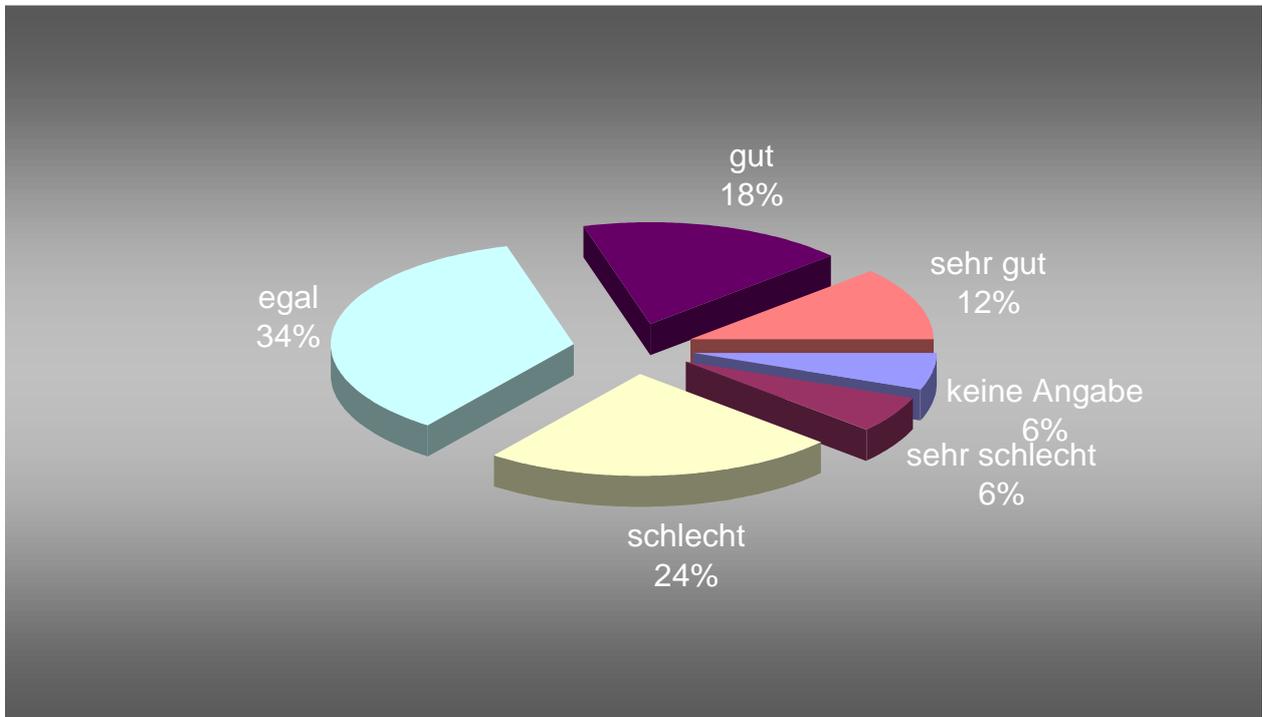
Vorhandene Parkplätze werden nicht bewirtschaftet, so dass Dauerparker auch tagelang Flächen blockieren.

Diese Probleme sind hausgemacht. Angestellte und Betriebsinhaber könnten beispielsweise weiter entfernt von den Läden parken und somit Flächen für die Laufkundschaft frei machen.

Es ist wichtig vorhandene Stellplätze möglichst oft umzuschlagen. Eine Bewirtschaftung der Flächen wird sinnvoll sein.

Es gibt für Ipsheim Überlegungen für den Bau einer Umgehungsstraße. Die Realisierung ist jedoch nicht vor etwa 15 Jahren zu erwarten. Insbesondere die Betriebe könnten davon negativ betroffen sein. In der Betriebsbefragung wurde daher darauf gesondert eingegangen.

Wie beurteilen Sie eine geplante Umgehungsstraße für Ihr Unternehmen?:



Die Angaben halten sich in etwa die Waage. Sowohl die Beurteilungen „schlech“ bis „sehr schlech“ als auch die Bewertungen „gut“ bis „sehr gut“ sind mit jeweils 30% gleich stark.

Etwas mehr sind die Vertreter der Meinung „egal“ mit 34%. Hier werden wohl eher Kunden aus dem Ort selbst erwartet.

Gefahrenstellen:

Gefahrenstellen sind nur an wenigen Einmündungen der Nebenstraßen in die Hauptstraße oder Oberndorfer Straße festzustellen.

In erster Linie ist die Einmündung der Kaubenheimer Straße zu erwähnen, bei der der Verkehr aufgrund der enormen Aufweitung ungebremst in die Hauptstraße einfährt. Problematisch sind auch die engen Kurven am Rathaus und an der Kirche.

Fußgänger sind im gesamten Untersuchungsgebiet an den Rand gedrängt worden. Ein zusammenhängendes Fußwegenetz existiert nicht. Vorhandene Gehwege sind oft zu schmal.

Radwege fehlen überwiegend. Es gibt Ansätze im Norden und Süden des Gebietes, wo überörtliche Wege entlang der B 470 und entlang der Aisch herangeführt werden. Unmittelbar nach dem Ortsbeginn verlieren sie sich im Nichts.

4.2.2. Erschließung von Grundstücken, Nutzbarkeit (vgl. Plan 5)

Es gibt einige Grundstücksflächen im Ortskern, die nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen bzw. ungünstig zugeschnitten sind und somit eine nur eingeschränkte Nutzbarkeit aufweisen. Diese "gefangenen" Grundstücke stehen dem freien Markt nur bedingt zur Verfügung. Die Erreichbarkeit ist in jedem Fall eingeschränkt.

4.2.3. Neu zu strukturierende Flächen, Baulandreserven (vgl. Plan 5)

Neben den "gefangenen" Grundstücken gibt es große Flächen, die aufgrund des Funktionsverlustes durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen (z.B. südlich des Marktplatzes oder östlich der B 470), oder auch durch große ungenutzte bzw. gering genutzte Teilflächen neu strukturiert werden müssen.

Die Neustrukturierung sollte unter zwei Gesichtspunkten erfolgen. In den genannten Bereichen sind

- Erschließungsprobleme,
- Beeinträchtigungen unverträglicher Nutzungen,
- Fußläufige Erreichbarkeit mit Anbindung an den Ortskern zu lösen.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Hecken) müssen in vollem Umfang erhalten werden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Grünordnungsplänen ist unbedingt erforderlich.

4.2.4. Öffentlicher Raum, Aufenthalt, Begegnung, Spiel:

Die öffentlichen Flächen innerhalb des Ortskerns sind – soweit sie nicht bereits umgestaltet wurden - überwiegend für den fließenden und ruhenden PKW - Verkehr ausgestaltet worden. Grün gestaltete öffentliche Bereiche für den Aufenthalt von Menschen im Freien, zum Kinderspiel oder zum Unterhalten fehlen.

Ein Konzept zur Verknüpfung einzelner Bereiche fehlt noch.

Wasser als belebendes Element wurde weitgehend aus dem Ortsbild verdrängt (z.B. Aisch oder Flutgraben). Es fehlt als Erlebnisraum.

Der damit verbundene Verlust an Freiflächenqualität, Erlebnisqualität für Spaziergänger, Kinderspiel etc. und auch der Verlust an ökologischer Qualität muss dort wo es möglich ist, rückgängig gemacht werden oder durch Aufwertung ausgeglichen werden.

Flächenreserven werden vor allem im Uferbereich der Aisch gesehen. Dieser durchgrünte Bereich liegt ideal nahe am dicht bebauten Ortskern und stellt in seinem gesamten Verlauf ein großes Aufwertungspotential für die Verbesserung der Wohnumfeldqualität dar. Aktivbereiche sollen sich mit Ruhebereichen abwechseln.

4.2.5. Baudichte (vgl. Plan 5)

Die Grundstücke wurden nach ihrem Überbauungsgrad eingeteilt (Grundflächenzahl GRZ als Verhältnis der überbauten Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche entsprechend der Definition in der Baunutzungsverordnung, BauNVO).

Grundstücke mit einer GRZ unter 0,6 werden nicht als problematisch eingestuft, da sie sowohl für Wohnnutzung, als auch für etwaige andere Nutzungen ausreichend Raum aufweisen.

Grundstücke mit einer GRZ von 0,60 bis 0,79 sind als problematisch zu bezeichnen. Sie weisen höhere Dichtewerte auf, als eigentlich in einem Mischgebiet nach BauNVO zulässig wären. Sie sind bereits so intensiv genutzt, dass andere Nutzungsarten ohne wesentliche bauliche Eingriffe kaum möglich sind. Für Wohnzwecke sind sie aufgrund der, aus der Baudichte meist resultierenden Verschattung, möglicherweise nur bedingt nutzbar.

Grundstücke mit einer GRZ von 0,80 bis 1,00 sind wirkliche Problemfälle. Ihnen fehlt jeglicher nutzbare Freiraum. Verbunden ist die hohe Baudichte in nahezu allen Fällen mit einem Mangel an Stellplätzen. Stellplatzansprüche werden einfach auf den öffentlichen Raum verlagert.

In dieser Berechnung wurde der Grad der Bodenversiegelung nicht berücksichtigt.

Ergebnis:

Der Ortskern weist generell eine hohe Baudichte auf. Die dicht bebauten Grundstücke befinden sich im ganzen Bereich um den Marktplatz, die Schützenstraße bis hin zur Waldstraße und Bahnhofstraße.

Oft liegen Grundstücke nebeneinander, was die Beeinträchtigung verstärkt (z.B. schlechte Belichtung).

Es lässt sich jedoch kein ganzes Gebiet mit zu hoher Dichte abgrenzen.

5. Ziele

5.1. Ziele des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplans (vgl. Punkte 2.1. und 2.2.)

Diese Ziele wurden bereits beschrieben. Hier wird nur ergänzend auf diese Auflistung zu Beginn des Berichts verwiesen.

5.2. Bürgerbeteiligung, Zielvorstellungen für die gesamtörtliche Entwicklung, Leitbild

Während der Vorbereitenden Untersuchungen wurde mit interessierten Bürgern ein Prozess der Leitbildentwicklung begonnen.

Ausgangspunkt war ein gemeinsamer Rundgang durch den Ort am 08.05.2006 mit anschließender „Dorfwerkstatt“ im Rathaus.



Während des Rundgangs durch den Ortskern erläuterte der Planer die städtebaulichen Probleme an konkreten Beispielen.



Auch die Probleme am Rand des Untersuchungsgebietes konnten angesprochen werden. Seitens der Teilnehmer kamen viele Informationen und Anregungen.

”Stärken - Schwächen - Analyse” (Auswahl):

Stärken (Was gefällt mir)	Schwächen (Was gefällt mir nicht)
Kastenbau	zu wenig Begrünung beim Kastenbau
Alte Bausubstanz mit Charakter	schlechte Fuß- und Radwege im Ort, kein Radweg zw. Kindergarten und „Bär“
möglichst „ebene“ Gehsteige und niedrige Bordsteine	„Beleuchtung Kirche, Raiffeisenstraße, Schützenstraße
„Alles in Ordnung“ befanden aber auch einige Teilnehmer	kein verkehrsberuhigter Bereich Schützenstraße/Fischergasse, Autos fahren zu schnell
	Zustand Waldstraße
	Schlechte Überquerbarkeit der Hauptstraße, speziell bei Raiffeisenstraße
	Photovoltaik im Ortskern
	Wenig Parkplätze
	Supermarkt fehlt

Es zeigt sich, dass die negativen Nennungen bei weitem überwiegen. Viele der Kritikpunkte betreffen funktionale Mängel.

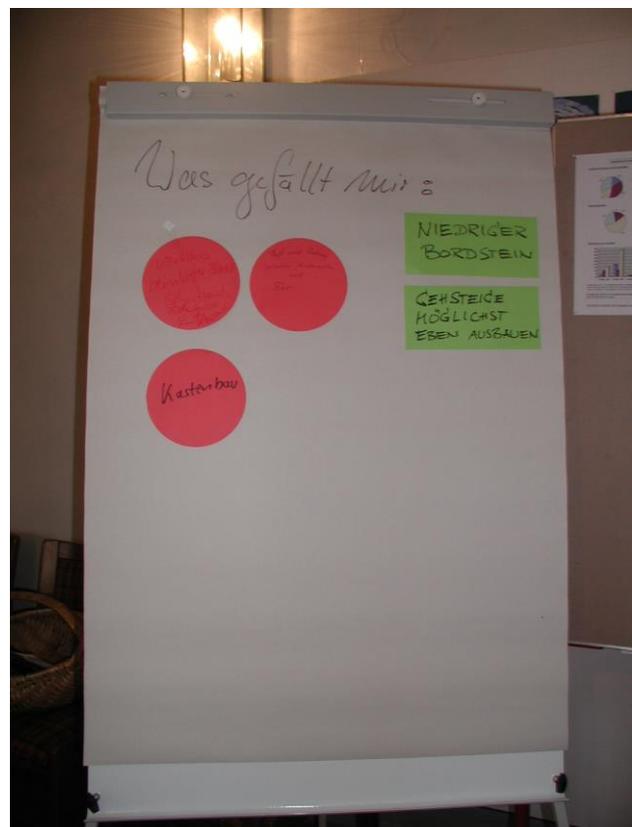


Bild rechts: Das Plakat mit den positiven Nennungen.

5.3. Leitbild (Ergebnis der Arbeitskreissitzung am 22.05.2006):

Dorfstruktur, Dichte, Nutzungskonflikte:

Zielvorstellung:

- Zu große Dichte (GRZ über 80%) durch Abbrüche verringern,
- Freiflächen für viele Zwecke schaffen, Wohnumfeldqualität.
- Nachnutzung leer stehender oder gering genutzter Bausubstanz. Abbrüche.
- Neustrukturierung von Grundstücken, Verbesserung der Erschließung.

Versorgung, Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten:

Zielvorstellung:

- Einkaufsmarkt gewünscht,
- Versorgungsvielfalt sicherstellen,
- alten- und kindergerechte Grundversorgung fußläufig sicherstellen.

Tourismus, Gaststätten, Weinstuben, Spaziermöglichkeiten, Events:

Zielvorstellung:

keine konkreten Ziele aufgestellt

Ortsbild (z.B. Farben, Alt/neu; Photovoltaik, Dachlandschaften):

Zielvorstellung:

- Ortstypische Strukturen erhalten und bei Neubauten beachten.
- Stimmiges Ortsbild erhalten.
- Photovoltaik? Im Ortskern nicht (Abgrenzung erforderlich).

Fließender Verkehr, ruhender Verkehr. Stellplätze:

Zielvorstellung:

- Stellplätze - wenn möglich - auf eigenem Grund zur Verfügung stellen.
- Parkleitsystem und Parkraumbewirtschaftung.
- Verkehrsberuhigung (Tempo 30, verkehrsberuhigte Zone).

Grün im Ortskern, Randeingrünung des Ortes:

Zielvorstellung:

- „Stadtspark“
- Oasen der Ruhe, auch kleine Ecken (Kuhwasen, „Milchbank“).
- Vernetzung!

Naherholung, Talräume, Wege, Verknüpfungen:

Zielvorstellung:

- Rundweg um den Ort mit Verknüpfung vorhandener Wege.
- Hinweise, aber kein Schilderwald.
- An zentralen Punkten zusätzlich Übersichtspläne postieren.
- Schulwegsicherheit.

Das Leitbild war sehr umfangreich und präzise formuliert. Zusätzlich zu den oben genannten Zielen zu speziellen Fachbereichen wurden allgemeine Ziele und Maßnahmen formuliert, die nicht unbedingt in die obigen Kategorien passen. Sie sind nachfolgend abgedruckt.

Allgemeine Maßnahmen und Ziele

- Mehr Parkplätze
- Sichere Gehsteige, möglichst eben
- Platznutzung für Märkte etc.
- Geschäftserhaltung bzw. Neuansiedlung im Ortskern
- Grünflächen und große Bäume erhalten
- Supermarkt / Kein Supermarkt
- Keine sinnvolle Beleuchtung nach 24 Uhr vorhanden

Konkrete Projekte wurden zudem erörtert. Dies war jedoch der nachfolgenden Veranstaltung einer „Zukunftswerkstatt“ vorbehalten.

Lokales FLZ Nr. 165 Mittwoch, 19. Juli 2006

In der Ipsheimer „Zukunftswerkstatt“ zur Ortsgestaltung

Spinnen erwünscht

Bürger-Vorschläge fließen in eine Rahmenplanung ein

IPSHEIM (zi) – Eine Wasserfläche wäre schön. Besser noch ein Badeweiher! Wo? Vorschläge sprudeln aus den Reihen der „Zukunftswerkstatt“. Sie ist aufgefordert, zu spinnen, durchaus auch verrückte Vorschläge einzubringen, die schließlich zu einem „schönen bunten“ Kartenwerk führen. Dieses ist für Städteplaner Matthias Rühl das Grundgerüst für einen „Rahmenplan“ der Weiterentwicklung des Marktes Ipsheim. Dessen Bürgermeister Hans Herold ist nach einer weiteren engagierten Bürgerrunde sicher: „Wir sind auf dem richtigen Weg.“

„Dass Spinnerei zu einem sehr guten Ergebnis führen kann“, sieht man in Ipsheim mit dem „Kastentbau“ belegt. Auch hier waren es zunächst nur Visionen, als man sich am 6. Juli 1998 Gedanken über das Leitbild für das Ortszentrum gemacht hatte. Der „Kasten“ als Museum, als Kulturstätte, als Markt waren Vorschläge notiert worden. Heute ist er sowohl eine sehr gut angenommene multifunktionale Veranstaltungsstätte und zugleich ein Wirtschaftsstandort für drei Firmen mit über 30 Arbeitsplätzen.

Feuer frei also für weitere Visionen; ausgerichtet auf die weitere Verbesserung der Lebensqualität auch im größeren Umgriff des Marktplatzes, der als Paradebeispiel zielstrebig Sanierungsarbeit gilt. In sie will Bürgermeister Herold erneut die Bevölkerung aktiv einbezogen wissen, wozu bereits ein erster Gedankenaustausch und gemeinsamer Ortsrundgang stattgefunden hatte.

Dass sich die Bürger gerne mit Vorschlägen einbringen, zeigt der rege Zuspruch bei der „Zukunftswerkstatt“, deren Kreis sich stetig erweitert. Schon bald verändern erste Buchstaben (etwa für Parkplätze), Linien für Verkehrszonen oder einen Rundweg, schraffierte Flächen für Freizeitanlagen den weißen Ortsplan in ein so farbenrohes Bild, wie sich die Diskussion erweist. Da muss der Bürgermeister immer wieder moderierend eingreifen, den angeregten Dialog „kanalisieren“. Es geht unter anderem um das Parkplatzangebot, das nach Ansicht von Bürgern eigentlich ausreichend vorhanden sei, nur eben entsprechend ausgewiesen werden müsste. Ein Parkleitsystem kommt auf die Wunschliste. Gleichzeitig mischen sich auch Beobachtungen von Park-Misständen ein, will man eine spezielle Fläche für Busse, kommen Tempo-30- oder gar verkehrsberuhigte Zonen zur Sprache – werden auf der einen Seite gewünscht, auf der anderen verworfen.

Kein Problem, jeder soll seine Meinung äußern, auch den Mut zu „verrückten Ideen“ haben. Schließlich geht es zunächst um eine Sammlung von Anregungen ungeschicht der – auch finanziellen – Möglichkeit ihrer Umsetzung. Städteplaner Matthias Rühl: „Das muss ein ganz wilder Plan werden, dann ist er gut.“

Weitere Themen sind Freiflächen für verschiedene Zwecke oder die Nachnutzung leerstehender Bausubstanz. Während es hierfür den Vorschlag eines zentrumsnahen Supermarktes gibt, ist der nach anderer Meinung an der Peripherie besser aufgehoben. Auch die Definitionsfrage wird aufgeworfen. Auf welches Warensortiment sollte ein solcher Markt überhaupt ausgelegt sein? Für eine kleine Lösung mit den Artikeln des täglichen Bedarfs spricht man sich aus. Auch die Wiederbelebung von Märkten auf dem Marktplatz kommt zur Sprache, ein Wunsch von Bürgermeister Herold, der heimischen Produkten ein weiteres Podium schaffen will. Etwa bei Wein- oder Bauernmärkten.

Während das Erhalten von Geschäften beziehungsweise Neuansiedlungen ohne konkrete Vorschläge schnell abgehandelt ist, wird die Diskussion beim Themenfeld Freizeit und Tourismus wieder munterer. Ein Rundweg für Bürger wie Touristen um den Weinort wird gutgeheißen, „muss aber nicht überall gepflastert“ sein. Die bessere Ausrichtung mancher Ruhebank lässt sich rasch umsetzen, während die Wasserflächen unter dem Stichwort „Ipsheim am See“ wohl zu den Visionen zählen, auf die Bürgermeister Herold und sein Gemeinderat für die Weiterentwicklung des Ortes setzen. Und ganz offensichtlich auch eine engagierte Bürgerschaft. Städteplaner Matthias Rühl zeigte sich von der regen Bürgerbeteiligung angetan: „Daraus lässt sich sicher etwas machen.“



Immer wieder entstand ein reger Dialog unter den engagierten Bürgern. Deren Anregungen nahmen Gemeindeoberhaupt Hans Herold und Städteplaner Matthias Rühl in die „Zukunftsplanung“ für den Markt Ipsheim auf. Foto: Munzinger

Bild oben: Zeitungsbericht in der FLZ von der Zukunftswerkstatt

Aus diesem Planungskonzept wurde dann der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes entwickelt.

6. Planungskonzepte, städtebaulicher Rahmenplan

6.1. Städtebaulicher Rahmenplan (siehe Plan 6)

Allgemeine Zielsetzungen:

Weiterentwicklung des Wohn- und Geschäftsstandortes

Der Ortskern von Ipsheim soll stärker in Richtung Wohnnutzung verdichtet werden. Hierzu können erhebliche Flächenpotentiale in direkter Nähe des Kerns genutzt werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Nachverdichtung bestehender, bereits genutzter Grundstücke.

Entlang der B 470 kann sich Ipsheim auch stärker in Richtung Geschäftsstandort weiterentwickeln. Es sind Flächen für kleine und mittlere Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen.

Die bestehenden Betriebe sollten sich gemeinsam präsentieren.

Stärkung der Wohnnutzung durch Wohnumfeldverbesserung und Behebung zu dichter Bebauung.

Tagestourismus, Fremdenverkehr

Ausgehend von der positiven Entwicklung der letzten Jahre soll dieser Erwerbszweig gestärkt werden. Vorrangig sollen Übernachtungsmöglichkeiten entstehen und auch ergänzende Angebote zum Kurbetrieb in Bad Windsheim. Neben kostengünstigen Fremdenzimmer (Gästezimmer beim Bauern oder Winzer) werden auch Chancen im hochwertigeren Segment (Weinhotel) gesehen.

Grünachsen, Wege um den Ort, Vernetzung

Die Lebensqualität der in Ipsheim lebenden Menschen soll durch eine konsequente fußläufige Verknüpfung aller Wege und Plätze verbessert werden. Verbindungen in die Landschaft insbesondere in den Talraum sind erforderlich.

Radwege sind zu erweitern und zu vernetzen.

Alle öffentlichen Flächen sollen alten- und behindertengerecht (menschenrecht) gestaltet werden.

Hinsichtlich der Ortsränder sind auch außerhalb der Förderschiene Städtebauförderung Konzepte zur Verbesserung zu entwickeln.

6.1.1. Nutzungs- und Siedlungskonzept

Der Rahmenplan beinhaltet folgende Entwicklungskonzepte zu einzelnen Themenbereichen.

6.1.1.1. Nutzungskonzept (ohne Plandarstellung):

Die bisherige Flächennutzungsplanung des Ortskerns ist grundlegend zu überdenken. Ziel ist es, gemischte Bauflächen (M) entlang der B 470 auszuweisen und dahinter hauptsächlich Flächen für Wohnnutzung (W) in Form von allgemeinem Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) oder für Besonderes Wohngebiet (WB gemäß § 4a BauNVO) zu entwickeln.

6.1.1.2. Allgemeine Siedlungsentwicklung:

Es werden zur Sanierung des Ortskerns mehrere Wege verfolgt:

1. Wohnumfeldverbesserung durch gezielte Bereichsgestaltung auch im weiteren Umgriff um den Ortskern;
2. Aktivierung der bislang ungenutzten oder gering genutzten Flächenreserven durch eine Überplanung mit dem Ziel dort Wohnbebauung realisieren zu können.
3. Das Wohnungsangebot ist deutlich zu diversifizieren. So sollen insbesondere kleine Wohneinheiten („Single – Häuser“, altengerechte Kleinwohnungen, kleine Wohnungen für junge Menschen etc.) entwickelt werden.
4. Sanierung von ortsbildprägenden und potentiell ortsbildprägenden Gebäuden. Gering genutzte oder leerstehende Gebäude sollen überwiegend mit Wohnnutzung, im Erdgeschoß auch mit Büros und Läden belebt werden.
5. Freimachung und Neustrukturierung von Flächen für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Handwerksbetriebe mit dem Ziel „Wohnen und Arbeiten“ zu realisieren.
6. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion soll eine Angebotsplanung für die Ansiedlung eines Supermarktes in unmittelbarer Ortskernnähe entwickelt werden.

Mit diesem Konzept der Nutzungsintensivierung, hauptsächlich in Richtung Wohnnutzung kann ohne besonderen Erschließungsaufwand allein durch die Aktivierung bisher brach liegender erschlossener Flächen ein Potential von etwa 105 bis 120 Wohneinheiten erschlossen werden. Dies entspricht (bei einer Annahme von 2,5 bis 3,2 Einwohnern pro Wohneinheit) einem durchschnittlichen Wachstum der Gemeinde von ca. 260 bis etwa 350 Personen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch Hausumbauten und Sanierungen ein weiteres Potential an Wohnraum erschlossen werden kann. Dieses Potential liegt bei geschätzt ebenfalls bis zu 100 Wohneinheiten.

Mit diesen Maßnahmen soll eine Zunahme und vor allem eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung im Ortskern erreicht werden.

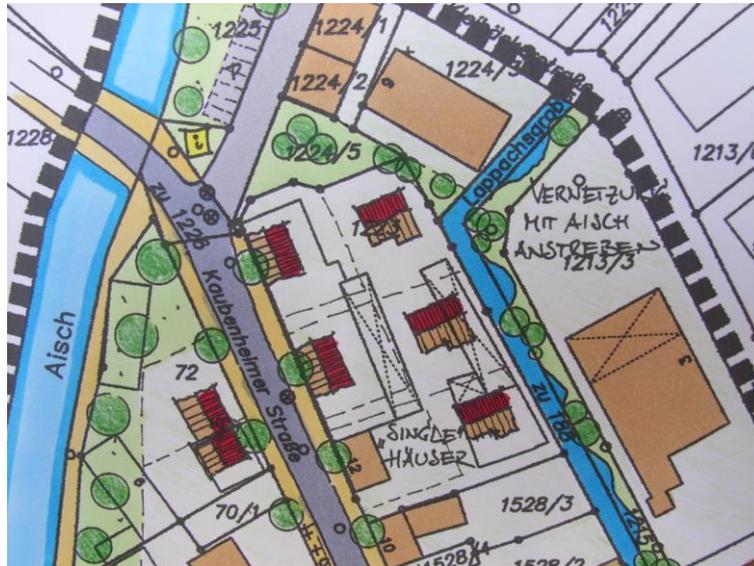
Zielgruppen sind Familien mit Kindern und Jugendlichen sowie Ein- und Zweipersonenhaushalte (sowohl ältere wie jüngere Menschen).

Um zu dieser angestrebten Verdichtung im Ortskern zu kommen, sollten die Neuausweisungen von Bauland in den nächsten Jahren gering gehalten werden.

Bei der Überplanung von Baublöcken kann die ursprüngliche Grundstücksform oft nicht beibehalten werden. In allen Bereichen sind umfangreiche Grundstücksneuordnungen durch Bauleitplanung unverzichtbar.

6.1.1.3. Bauliche Nutzungen an einzelnen Beispielen:

a) Beispiel "Singlehäuser":

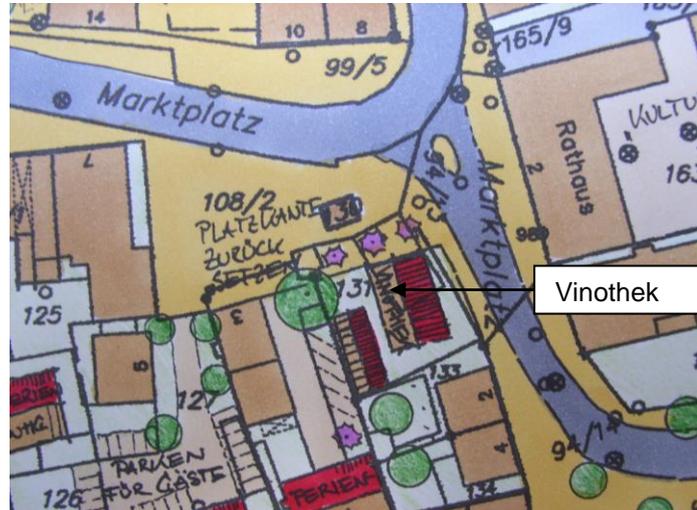


An der Stelle des jetzigen Lagerhauses könnte eine verdichtete Wohnsiedlung mit optimal nach Süden oder Südwesten ausgerichteten kleineren Gebäuden auf kleinen Grundstücken entstehen. Sie ist über die Kaubenheimer Straße erschlossen und liegt zudem am geplanten durchgehenden Rad- und Fußweg. Potential: ca. 7 WE.

b) **Vinothek** am Marktplatz

Anstelle eines vorhandenen, abbruchreifen Gebäudes soll eine attraktive Verkaufsmöglichkeit für die örtlichen Winzer entstehen. Ausgestattet mit einem großen Keller gewölbe und der Möglichkeit der Bewirtung auch im Freien wird diese Vinothek zu einem der Mittelpunkte des Ortes.

Durch den Abbruch des alten Hauses erfährt der Marktplatz eine deutliche städtebauliche Aufwertung.



c) Beispiel der **Neubauung südlich des Marktplatzes** mit kleinem Platz:

Zur Nutzung der vorhandenen ortskernnahen Flächenreserven wird die Errichtung einer Wohnsiedlung anstelle der weitgehend ungenutzten rückwärtigen Grundstücksbereiche vorgeschlagen. Zudem kann die Ortsdurchfahrt bei Festivitäten, Baumaßnahmen oder Unfällen gesperrt werden. Bislang gibt es keine Möglichkeit eine Straßenverbindung zwischen der Oberndorfer Straße und der Bahnhofstraße (Kreisstraße) herzustellen.

Es entsteht ein ruhiges Wohngebiet direkt in mit hervorragender Anbindung an alle zentralen Funktionen. Geschäfte mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Fußwegeverbindungen verknüpfen dieses Wohngebiet mit allen wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Rathaus, Marktplatz etc. Ein kleiner öffentlicher Platz vertet das Gebiet auf, dient als Spielfläche und Quartiersplatz.

Potential: ca. 35 bis 40 Wohneinheiten.



Bild oben: Neubebauung südlich des Marktplatzes mit Verbindungsstraße

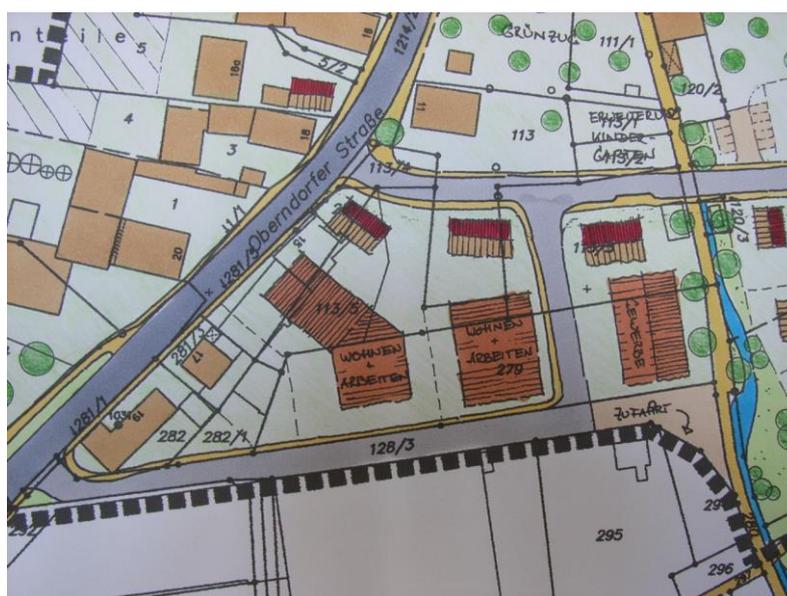


Bild links: Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe unter dem Stichwort „Wohnen und Arbeiten“ erschließen

Zusammen mit der Schaffung der neuen Verbindungsstraße können für ortsansässige kleinere Betriebe Flächen durch die Neuordnung von Grundstücke geschaffen werden. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und werden optimal in den Ort integriert.

d) „Generationendorf“

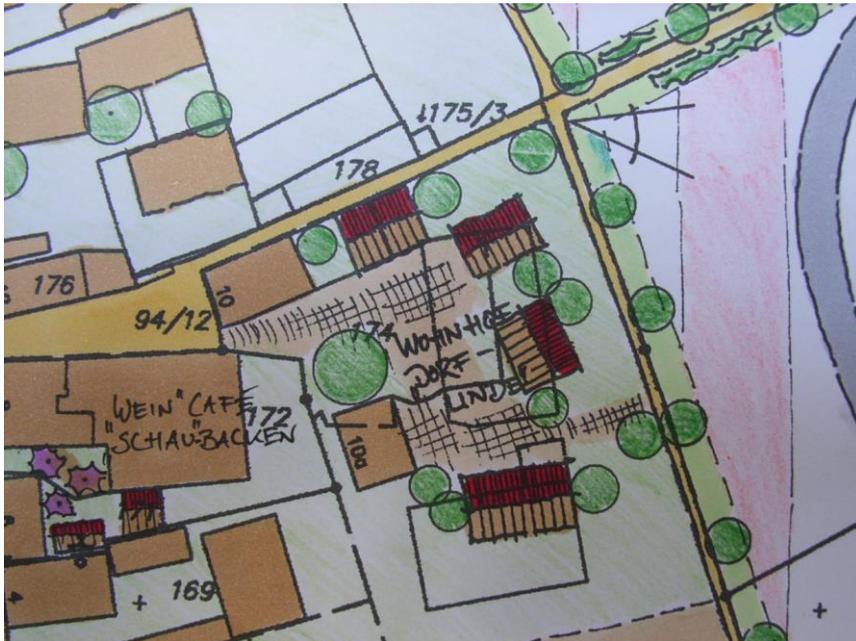


Bild links:
Kleine Wohnanlage hinter der Bäckerei. „Mehr – Generationen – Wohnen“

Ipsheim hat zu wenig kleine Wohnungen. Am Mackengäßchen, direkt neben einer der wichtigsten Fußwegeachsen durch den Ort besteht die Möglichkeit ein Wohnprojekt für Menschen unterschiedlichsten Alters zu realisieren.

Eine Organisation der Wohnform könnte im Verbund mit dem Sozialmanager der „Dorflinde“ in Langenfeld erfolgen.

e) Ferienwohnungen und Fremdenzimmer mit Blick zur Aisch



Bei einer Beseitigung und / oder Neuordnung der Nebengebäude und Lagerflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Schützenstraße kann sich bei der Anlage eines Rundweges um den Ortskern ein hochwertiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten entwickeln.

f) **Einkaufszentrum** (Supermarkt) in Ortskernnähe:

In unmittelbarer Nähe des Ortskerns, am Kuhwasen, ist ein Flächenpotential für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorhanden. Neben einem einzigen großen Anbieter, könnte aber auch ein klein strukturiertes ortskernnahes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit entstehen.

Es wird über eine neu zu schaffende Fuß- und Radwegeverbindung optimal an den Ortskern angeschlossen.



Die Dimension des Supermarktes muss sich jedoch an den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung und Landesplanung messen. Das konkrete Vorhaben ist der Regierung von Mittelfranken zur landesplanerischen Beurteilung vorzulegen.

6.1.2. Verkehrskonzept (ohne Plandarstellung:

6.1.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Langfristig strebt der Markt Ipsheim den Bau einer Ortsumgehung an. Bis dahin bleibt die B 470 innerorts als Hauptverkehrsstraße eine Trennlinie mit erheblichem Störpotential für die angrenzende Wohnnutzung.

Gleichzeitig profitieren aber die angrenzenden Geschäfte auch vom Durchgangsverkehr.

Erst nach dem Bau einer Ortsumgehung kann über eine Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt nachgedacht werden. Einstweilen wird derzeit die Straßenbreite der B 470 zwischen Rathaus und Kaubenheimer Straße verringert.

Auch die Funktion der Kreisstraße kann und wird sich nicht ändern. Sie bleibt eine wichtige und häufig befahrene Verbindungsstraße.

Darüber hinaus gibt es innerörtliche Sammelstraßen, wie die Waldstraße. Sie haben eindeutige Verkehrsfunktion und können allenfalls durch punktuelle Einbauten oder Begrünungen das Tempo des durchfahrenden Verkehrs etwas drosseln.

Der übrige Straßenraum (Nebenstraßen, Plätze) soll als öffentliche Fläche künftig nicht ausschließlich dem Verkehr zur Verfügung stehen. Angestrebt wird eine gemeinsame, weitgehend gleichberechtigte Benutzung aller Verkehrsteilnehmern. Hierzu sind wichtige funktionale Verbesserungen erforderlich. Aufenthaltsqualität soll durch gezielte Umgestaltungen erreicht werden.

Die Maßnahmen im Einzelnen (Beispiele):

- a) Bau einer neuen innerörtlichen Sammelstraße zwischen Oberndorfer Straße und Waldstraße/Bahnhofstraße
- b) Verkehrsberuhigter Ausbau der Schützenstraße als Mischverkehrsfläche
- c) Verkehrsberuhigter Ausbau der Fischergasse
- d) Schaffung einer kleinen Straßenverbindung beim geplanten Supermarkt
- e) Schaffung einer Straßenverbindung vom Kuhwasen zum Hopfenweg (siehe Bebauungsplanentwurf)
- f) Neugestaltung eines Quartiersplatzes an der Waldstraße

Die Auflassung von einem der beiden Bahnübergänge (Anregung Landratsamt), z.B. Waldstraße, wurde nicht weiter verfolgt.

Die Liste versteht sich als Aufzählung von einzelnen Beispielen und ist nicht vollständig. Die entsprechenden Eintragungen können ergänzend dem Rahmenplan entnommen werden.

6.1.2.2. Fußwege und Radwege

Hier ergeben sich die größten Veränderungen. Ipsheim hat ein erhebliches Entwicklungspotential.

Innerorts:

Es wird ein geschlossenes Netz für Fußgänger geschaffen ("Ort der kurzen Wege"). Sie können mit den regionalen Wander- und Radwegen verknüpft werden. Entlang der Mischverkehrsflächen und Fußwege sind platzartige Aufweitung angeordnet ("Plauderecken"). Sie erlauben den ruhigen Aufenthalt im öffentlichen Raum und müssen nicht aufwendig gestaltet sein. Oft genügen ein Baum und/oder eine Bank, um diese Bereiche attraktiv zu machen. Dieses Konzept macht "Lust auf Spaziergänge im eigenen Ort" und schafft Sicherheit für seine Benutzer, vor allem für Kinder und ältere Menschen.

Rundwege um den Ort:

Die innerörtlichen Wege werden durch ein Netz neuer Fuß- und Radwege ergänzt. Sie umschließen den Ortskern und verknüpfen die dicht bebauten Bereiche mit dem umgebenden Naturraum.

Damit kann ein Naherholungspotential erschlossen werden, über das nur wenige Gemeinden verfügen.

Die Maßnahmen im Einzelnen (Beispiele):

- a) Fuß- und Radwegeachse Aischtal**, westlich/nordwestlich des Ortskerns:
Ausgehend von der Schulstraße wird eine neue Wegeverbindung entlang der rückwärtigen Grundstücke an der Schützenstraße geschaffen. Die Trasse führt bei der Mühle über die Aisch und erschließt den gesamten Talraum.

Sie ist als durchgehender Rad- und Fußweg in einer Breite von 3m vorgesehen. Diese Achse ist vielfach mit dem Ortskern über Abzweigungen verknüpft. Entlang dieser Achse befinden sich Spielstationen. Auch sind Aufenthaltsbereiche mit Bänken und Tischen vorgesehen. Ein Zugang zum Aischufer ist geplant. Teiche machen den Weg attraktiv.
Das Lusthaus am Ende der Schulstraße könnte kultureller Treffpunkt für Sommerkonzerte werden („Klassik und Wein“)
- b) Fuß- und Radwegeachse entlang der Bahnlinie:**
Diese Achse reicht über das Untersuchungsgebiet hinaus und führt in Teilen parallel zur Bahnlinie. Auch sie ist mit anderen Wegen optimal verknüpft.
- c) Fuß- und Radwegeachse Oberndorfer Straße zur Schulstraße:**
Sie verknüpft die beiden erstgenannten Achsen und bildet den Ringschluss. Es bestehen Anschlüsse an Feldwege.
- d) Innerörtliche Fuß- und Radwegeachsen (z.B. zwischen Fischergasse und Schule):**
Bisher müssen die Grundschüler den schmalen Gehweg an der stark befahrenen B 470 benutzen, um zur Schule zu gelangen. Der Rahmenplan sieht einen „Durchbruch“ bei der Fischergasse vor. Damit ist eine Verbindung abseits des Straßenverkehrs möglich.

e) Neue Verbindungswege innerhalb des Sanierungsgebietes:

Um das Ziel „Ort der kurzen Wege“ realisieren zu könne, sind zahlreiche kleine Verbindungswege am Ende von Wendehämmern oder entlang der Erschließungsstraßen der neuen Baugebiete vorgesehen. Sie schaffen eine Durchlässigkeit gerade für Kinder und ältere Menschen und sollen die Nutzbarkeit des Ortskerns „zu Fuß“ entscheidend verbessern. Sie vermeiden kurze Autofahrten.

6.1.2.3. Stellplätze, Parkzeitregelung, Parkraumbewirtschaftung:

Verkehrintensiven Nutzungen wie Läden, Versammlungsräumen o.ä. werden generell öffentliche Stellplätze zugeordnet (z.B. öffentliche Parkplätze bei der Sparkasse).

Ergänzt wird dieses Stellplatzkonzept durch eine Parkzeitregelung. Dauerparkern werden größere Entfernungen zugemutet.

Vorgeschlagen wird eine abgestufte Begrenzung der Parkzeit auf ½ bis maximal 1 Stunde, um einen optimalen Umschlag der Stellflächen zu erreichen (z.B. bei Gaststätten 1 Stunde oder auch mehr). Das Parken soll für die Benutzer kostenlos sein. Die Bewirtschaftung findet über die Erhebung einer Abgabe von den gewerblichen Betrieben statt. Dies könnte z.B. über eine pauschale Zahlung von 50 bis 100 € jährlich entsprechend der Betriebsgröße erfolgen.

Generell gilt, dass für neu entstehende Nutzungen, z.B. Wohnungen, Läden, Gaststätten etc. die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund geschaffen werden müssen. Dies verhindert eine zu dichte Nutzung.

6.1.2.4. Öffentlicher Verkehr:

Alle Bushaltestellen bleiben bestehen. Die Ausstattung der Haltestellen sollte verbessert werden. Als Mindestqualität sind Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Informationstafeln, Ortsplan etc. vorzusehen.

6.1.3. Freiflächenkonzept (ohne Plandarstellung):

6.1.3.1. Öffentliche Freiflächen

Der Ortskern hat aufgrund der bisherigen Umgestaltungsmaßnahmen der Städtebauförderung einige gut nutzbare öffentliche Freiflächen.

In den übrigen, umgebenden Bereichen ist noch ein erhebliches Defizit zu verzeichnen. Nahezu alle Bereiche dort sind vom PKW belegt und asphaltiert.. Das Konzept des Rahmenplans schafft hier Abhilfe, indem mit den Fuß- und Radwegeachsen auch durchgehende "Grünachsen" geschaffen werden. Eines der wesentlichen Elemente ist das Wasser, hier die Aisch, aber auch der Lappachsgraben oder der Riedgraben.

Die Bedeutung dieser Grünachsen ist hoch, da sie Trennlinien z.B. zwischen dem alten Ortskern und den Sport- und Spielflächen am Kuhwasen bilden.

Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung des Freiflächenangebots und der Freiflächenqualität ist die Schaffung kleiner Plätze in den Neubaugebieten im Ortskern. Sie geben die Gelegenheit zu wohnungsnahem Spielen und Aufenthalt. Diese Plätze dürfen daher nicht ausschließlich nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Im Vordergrund steht die multifunktionale Nutzung. Eine Durchgrünung ist wichtig für diese Plätze.

Alle öffentlichen Freiflächen werden attraktiver gestaltet. Die Mischverkehrsflächen sind zwar gleichermaßen für Bewohner und PKW nutzbar, wobei aber die Nutzung durch die Bewohner und Besucher im Vordergrund stehen wird.

6.1.3.2. Private Freiflächen, Flächenentsiegelung

Die privaten Freiflächen sollen zu hochwertigen, geschützten Aufenthaltsräumen im Freien umgestaltet werden. Neben einer maßvollen Begrünung (z.B. Prinzip Hausbaum, Fassadenbegrünung etc.) sollen die Flächen deutlich entsiegelt werden.

Bei der Begrünung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern sollte generell auf eine abgestufte Blühzeit geachtet werden. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden, die als Futterpflanzen für Bienen und Schmetterlinge dienen und die auch für andere Insekten einen Lebensraum darstellen.

Für den Herbst und den Winter ist der Fruchtbehang zu berücksichtigen. Neben einem Futterangebot für die heimische Tierwelt sind es auch die Farbeffekte durch lang haftende Beeren, die einen Blickfang in der dunkleren Jahreszeit bieten, zu berücksichtigen.

6.1.4. Ortsgestaltungskonzept

Der Rahmenplan berücksichtigt folgende Grundgestaltungsprinzipien:

- Entlang der Straßen sollen Baulücken wirksam geschlossen werden. Dies bedeutet die Einhaltung gewisser Baulinien, um einen geschlossenen Raumcharakter erzeugen zu können. Gegebenenfalls ist ein Raumabschluss mit großkronigen Bäumen zu unterstützen.
- Die Bebauung muss sich Obergrenzen vom Maß der baulichen Nutzung unterordnen. Mehr als zwei Vollgeschoße plus Dach als Vollgeschoß können nicht zugelassen werden. In manchen Bereichen (Nebenstraßen) sollte sich die Bebauung auf EG + D beschränken.
- Die früher auf Außenwirkung hin konzipierten Fachwerkgebäude und Sandsteinfassaden sollen wieder herausgearbeitet werden. Dadurch wird ein charakteristisches Ortsbild ("Image") entstehen. Unter anderem unterstützt diese Maßnahme die Entwicklung in Richtung Ausflugsverkehr.
- Die Gebäudestellung ist mit gemischt traufständiger und giebelständiger Bebauung im Ortskerngebiet bei Neubebauung teilweise variabel. Sie ist unter dem Aspekt des wirksamen Raumabschlusses im Einzelfall sinnvoll zu wählen.
- Die Dachneigung entlang der Hauptstraße und des Marktplatzes sollte 45° und mehr umfassen. Als Dachformen sind Satteldach und Walmdach - wenn möglich mit nur geringem oder ohne Kniestock - anzustreben. Die Dachfarbe muss im Spektrum rot bis rotbraun liegen. Dacheindeckung bei Hauptgebäuden ausschließlich mit Biberschwanzziegeln, bei Nebengebäuden kann auch ein flacher Pfannenziegel akzeptiert werden.
- Generell stehendes Format für Fenster.
- Entfernung von Verflisungen an den Sockeln und Ersatz durch eine ruhige Putzfassade.
- Abgestimmte Farbgebung mit Farbleitplanung.
- Fassadenmaterialien sind möglichst auf Putz, Sandstein, Holz und Glas zu beschränken. Der Putz ist möglichst als glatter Putz, keinesfalls als Rau- oder Strukturputz oder als rustikaler Kellenputz auszuführen.

Über ein kommunales Förderprogramm als Anreizfinanzierung wird dieses Konzept unterstützt.

6.3. Planungsrechtliches Verfahren

6.3.1. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Bereits zu Beginn der Planung 2005 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben STADT & LAND vom 15.08.2005 von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen unterrichtet und um Mitteilung der von ihnen geplanten oder beabsichtigten Vorhaben gebeten. Die Hinweise und Anregungen daraus sowie die Abwägung sind im Anhang 3 dokumentiert.

Zum Entwurf des Rahmenplans wurden die Träger öffentlicher Belange erneut mit Schreiben STADT & LAND vom 06.12.2006 beteiligt. Die Hinweise und Anregungen daraus sowie die Abwägung sind im Anhang 4 dokumentiert.

6.3.2. Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden durch zahlreiche Dorfwerkstätten und Präsentationen, durch Bürgerbriefe und auch im Rahmen von Dorfspaziergängen bereits bei der Erarbeitung der Sanierungsziele und bei der Aufstellung der städtebaulichen Rahmenplanung sehr umfassend beteiligt.

Aufgrund der engagierten Mitarbeit und der Vielzahl von Vorschlägen aus der Bürgerschaft konnte ein Sanierungskonzept aufgestellt werden, das sehr weit von der Bevölkerung selbst entwickelt wurde.

Zum Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurden lediglich bei der Informationsveranstaltung kleinere Hinweise gegeben. Während der Auslegung des Planentwurfs gab es keine neuen Hinweise oder Anregungen.

6.3.3. Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 29.03.2007 öffentlich behandelt und abgewogen. Unter Berücksichtigung der dazu gefassten Beschlüsse stellt der Gemeinderat die Planung daraufhin fest.

Die Abwägung, die einzelnen Beschlüsse und der Feststellungsbeschluss sind als Anhang 5 beigefügt.

7. Maßnahmenliste und Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.1. Ordnungsmaßnahmen

7.1.1. Bodenordnung, Erwerb von Grundstücken

Lfd Nr.	geplante Nutzung	Fl.-Nr.	Größe (ca.) m ²	Preis €/m ²	Gesamtpreis €
B1	Erschließungsspange von Oberndorfer Str. bis Waldstraße	113/4 und diverse andere	5000	40	200000
B2	innere Erschließung südlich Marktplatz mit Fußweg	128 u.a.	900	40	36000
B3	Parkplatz Ecke Waldstraße/Bahnhofstraße	196/10	1200	40	48000
B4	Erschließungsstraße bei Supermarkt	186 u.a.	300	40	12000
B5	Fußwegeachse südlich Supermarkt	183 u. 185	1300	40	52000
B6	Fußweg um den Ortskern, überwiegend nördl. u. westl., ca. 1200 m Länge	div.	3600	10	36000
B7	Teich im Aischtal	32	2400	3	7000
B8	Grünzug „Kalte Wiesen“	276 u.a.	5000	3	15000
B9	Anwesen für Vinothek	131	400	100	40000
B10	Anwesen für Regionaltheke	101	1040	100	104000
Summe B1 bis B10					550000

Die aufgeführten Flächen werden öffentliches Eigentum. Es sind überwiegend Teilflächen aus größeren Grundstücken. Deren weitaus größter Teil wird seitens der Gemeinde lediglich angekauft, um Grundstücke zusammenlegen zu können, um Abbruchmaßnahmen durchführen zu können oder um Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Nach Beendigung dieser Maßnahmen wird der privat nutzbare Teil an private Investoren verkauft. Es werden nur die Erschließungsflächen behalten.

Über die Städtebauförderung kann der verbleibende öffentliche Anteil mit 60% gefördert werden, wenn er nicht über Erschließungsbeiträge wieder umgelegt wird. Auch die Zwischenfinanzierung (Zinszahlungen) ist förderfähig. Nach Beendigung von 4 Jahren muss dann ein verwirklichtbares Konzept vorliegen, wonach sich dann die Förderung entscheidet (z.B. öffentlicher Anteil wird gefördert, ein anderer Anteil wird an Privat verkauft und ist nur von der Zwischenfinanzierung her förderfähig).

In der o.g. Liste ist nur der Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten des Grunderwerbs auf Kostenbasis 2006 angegeben, der auch zwischenfinanziert werden kann. Als derzeit üblicher Preis wurde vom Markt Ipsheim ein Preis von im Mittel 40.- €/m² für Bauland und 3 bis 10.- € für Neben- und Grünflächen angegeben. Daraus ergibt sich die Gesamtsumme von ca. 550 200 €. Der Zwischenfinanzierungsanteil kann nicht beziffert werden.

Der Anteil der Gemeinde läge bei rund 220 000.- €.

7.1.2. Freilegung von Grundstücken, Abbruchmaßnahmen

7.1.2.1. Abbrüche auf öffentlichen Grundstücken (nach Erwerb)

Lfd Nr.	Maßnahme	Fl.-Nr.	m ³	Schlüssel €/m ³ Raum	Gesamt- preis €
A1	Wohnhaus Marktplatz 1	131	350	25	8750
A2	Nebengebäude bei gepl. Regio- naltheke	101	200	25	5000
A3	Nebengebäude für Fußweg zur Schule	28 und 29	400	25	10000
A4	Wohnhaus für Fußweg zum Su- permarkt	182	350	25	8750
A5	BayWa Lagerhal- le an Kauben- heimer Straße	1223	3000	20	60000
A6	Scheune für Neubebauung Wohnen	252	1500	20	30000
Summe gesamt					122500

Diese Abbrüche dienen auch dem Freimachen von Grundstücken zum Zweck der Neuordnung und/oder späteren Neubebauung. Der Abbruch bestehender Bauten ist als Ordnungsmaßnahme erforderlich, um die spätere Nutzung zu erreichen. Inwieweit die Abbruchkosten bei der späteren Vermarktung der Grundstücke wiederbeschafft werden können, ist in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

7.1.2.2. Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken:

Diese Ordnungsmaßnahmen sind abhängig von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer die Empfehlungen des Rahmenplans durchzuführen.

Eine genaue Summe kann nicht genannt werden. Da es jedoch größere Bereiche sein werden, die einer Neuordnung bedürfen, soll pauschal eine Summe von **250 000.- € brutto** angesetzt werden. Damit wären die Kosten für etwa 10 größere Objekte abgedeckt. Der Anteil der Gemeinde beträgt 40%, somit 100 000.- €.

7.1.3. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen- und Platzgestaltungen)

Lfd Nr.	Maßnahme	Fläche in m ²	Preis / m ²	Baukosten gesamt
S1	Kaubenheimer Straße mit Randbereichen	1750	100	175000
S2	Neugestaltung Schützenstraße mit Zufahrten und Grünflächen	3000	100	300000
S3	Neugestaltung Fischergasse	1300	100	130000
S4	Neugestaltung Kirchplatz mit Fläche vor Sparkasse	2000	100	200000
S5	Neugestaltung Randbereiche Oberndorfer Straße	1000	120	120000
S6	Fußweg um den Ortskern mit begleitender Freiflächengestaltung	5000	80	400000
S7	Teich und Grünfläche am Wasserschlößlein	3000	40	120000
S8	Platzgestaltung Marktplatz Rest (bei Vionthek)	1500	150	225000
S9	Platzgestaltung an Waldstraße mit Straßenstück zwischen Markgrafenplatz und Bahnlinie	2800	100	280000
S10	Grünzug „Kalte Wiesen“ und kleiner Platz auf Fl.-Nr. 241/3	4800	40	192000
S11	Straße „Am Bahnhof“ mit Parkplatz	2500	80	200000
S12	Waldstraße ab Bahnlinie bis Ende Sanierungsgebiet mit Vorplatz Friedhof	3000	80	240000
S13	Parkplatz am Bahnhof, Randgrün	3000	80	240000
S14	Grünachse Lappachsgraben auf 400 m Länge	400	150	60000
S15	Stellplätze und Straße „Kuhwasen“ mit Randbereichen	1500	100	150000
S16	Erschließungsstraße nördlich Supermarkt	300	100	30000
S17	Vorplatz Festhalle mit „Entree“	1000	80	80000
Gesamtsumme				3082000

Anmerkung: Angegeben sind geschätzte Nettobaukosten, ohne Planung u. Bauleitung, Stand 2006.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Einzelmaßnahme Ortskern bereits größere Flächen um den Marktplatz und entlang der Hauptstraße umgestaltet wurden. Diese Kosten tauchen in dieser Berechnung nicht mehr auf.

Die Nettobaukosten betragen ca. 3 082 000.- €. Unter Berücksichtigung von ca. 15% Planung und Bauleitung sowie derzeit 19% MWSt ergeben sich förderfähige Kosten von gesamt ca. **4,2 Mio €**. Der Anteil der Gemeinde beträgt hieraus 40%, also etwa **1,70 Mio €**.

7.2. Baumaßnahmen

7.2.1. Kommunale Neubaumaßnahmen

Es sind zunächst keine kommunalen Neubaumaßnahmen vorgesehen. Denkbar wäre eine eventuell zeitweise Beteiligung an der Vinothek. Zuvor sind jedoch Gespräche über den dauerhaften Betrieb dieser Einrichtung zu führen.

7.2.2. Neubaumaßnahmen und Regelung von Neubebauung

7.2.2.1. Private Neubaumaßnahmen:

Aufgrund der Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe und der Neustrukturierung von Hofflächen werden Grundstücke für Wohnbebauung frei. Neue Wohnhäuser sollen sich entlang der Hauptstraße und der Oberndorfer Straße sowie am Marktplatz in der Kubatur und der Gebäudestellung dem Baustil des Altortes anpassen.

Dennoch sollte man frei sein für moderne Gestaltungsformen im Detail. Auch soll energiesparende Bebauung oder kleinere „Single“-Häuser im Ortskern realisierbar sein. Besondere Aufwendungen aufgrund benachbarter denkmalgeschützter Häuser sind zu erwarten.

Hier sind begrenzte Fördermittel bereitzustellen, geschätzt **50 000.- €**. Der 40% - Anteil der Gemeinde beträgt ca. 20 000.- €.

7.2.2.2. Öffentliche Planungen:

Voraussichtlich müssen neue Grenzregelungen und die geplante Neustrukturierung und Neubebauung von Baublöcken und hinterliegenden Bereichen mit Hilfe eines oder mehrerer Bebauungspläne festgesetzt werden. Genauere Kosten für die Bebauungspläne können nicht genannt werden, da der Planungsumgriff nicht festliegt und ein Zeitpunkt nicht feststeht.

Insgesamt sollten für Sanierungsbebauungspläne ca. **100 000.- €** bereitgestellt werden. Der 40% - Anteil der Gemeinde hieraus beträgt ca. 40 000.- €.

7.2.3. Modernisierungs- und Sanierungsempfehlungen

7.2.3.1. Sanierung öffentlicher Gebäude:

Der Markt Ipsheim hat in den vergangenen 10 Jahren den Kastenbau vollständig und das Rathaus weitgehend saniert. Weitere Maßnahmen am Rathausgebäude sind nicht mehr förderfähig.

Als einziges kommunales Gebäude, das noch saniert werden soll, ist das Feuerwehrgebäude hinter dem Rathaus zu nennen. Dafür wurden per Ausschreibung rund 50 000.- € Baukosten ermittelt.

Der Gemeindeanteil daraus beträgt 40%, d.h. 20 000.- €.

7.2.3.2. Sanierung privater Gebäude (Gesamtsanierung):

Ipsheim verfügt über eine gewisse Anzahl von sanierungswürdigen Gebäuden. Im Folgenden sind einige Gebäude aufgelistet, für die eine Gesamtsanierung eventuell in Frage käme. Mögliche Nutzungen sind in Kurzform beschrieben.

Die geschätzten Sanierungskosten können nur als Anhaltspunkt betrachtet werden. Die Ermittlung der förderfähigen Kosten ist ausschließlich im Einzelfall möglich.

Die angegebenen Zahlen stellen Durchschnittswerte dar, z.B. ist bei schlechter Bausubstanz ein Durchschnittswert von 1300.- € pro m² zu renovierender Wohnfläche (Nutzfläche) geschätzt worden.

Für schadhafte Bausubstanz sollen 1100.- €/m² gelten.

Bei noch guter bis mittlerer Bausubstanz werden 600.- € bis 800.- €/m² je nach Umfang der Umbauarbeiten angesetzt.

Die so ermittelten Kosten sind Nettobaukosten, ohne Planung und Bauleitung, Stand April 2003.

Die Nutzfläche wurde mit 70% der Bruttofläche ermittelt.

Adresse	geplante Nutzung	Nutzfläche	Geschätzte Sanierungskosten/m ²	Gesamtkosten in €
Markgrafenplatz 1	Wohnen/Arbeiten	420	1100	462000
Bahnhofstr. 1	Wohnen	180	800	144000
Bahnhofstr. 5	Wohnen	270	1100	297000
Hauptstr. 20	Wohnen/Wein	530	1100	583000
Kirchplatz 6	Wohnen/Büro	170	1100	187000
Schützenstraße15 Nebengebäude	Fremdenzimmer, Weinverkauf	700	1100	770000

Die Liste ist ein Vorschlag und nicht abschließend. Die grob errechnete Summe von 2,44 Mio € netto beruht auf Preisbasis 2006.

Unter Berücksichtigung von 19% MWSt und rund 12 bis 15% Planungskosten kann vorläufig mit ca. 3,34 Mio € Gesamtkosten gerechnet werden.

Geht man im Schnitt von ca. 20% Förderung aus, müssten etwa 670 000.- € an Fördermitteln bereitgestellt werden.

Der 40% - Anteil der Gemeinde beträgt hieraus ca. 268 000.- €.

7.2.4. Gestaltungsempfehlungen (Fassadenprogramm)

Im Sanierungsgebiet sind neben Vorschlägen für Gesamtsanierungen viele Gebäude vorhanden, die mit kleineren Maßnahmen in ihrer Erscheinung wesentlich verbessert werden können. Aufgrund ihres recht guten baulichen Zustandes kommt für sie eine Gesamtsanierung nicht in Frage.

Zu den gestalterischen Maßnahmen gehören in erster Linie Verbesserungen an der Fassade, auch farbliche Änderungen sowie Umgestaltungen im Bereich der Einfriedungen, Hofentsiegelung und -begrünung etc..

Eine Auflistung der Objekte erscheint nicht sinnvoll. Vielmehr soll über das kommunale Förderprogramm versucht werden Einfluss auf die Gestaltung dieser Gebäude und der Freiflächen zu nehmen. Hierzu dient eine Anreizfinanzierung kombiniert mit steuerlichen Vorteilen. Als pauschale Fördersumme wird von ca. 5000.- € pro Anwesen für geschätzt 60 Objekte ausgegangen.

Die bereitzustellende Gesamtsumme kann mit ca. **300 000.- €** nur ganz grob geschätzt werden. Der Anteil der Gemeinde beträgt hieraus 40%, ca. 120 000.- €.

7.3. Kostenübersicht

Lfd Nr.	Bezeichnung	Förderfähige Gesamtkosten brutto €	Gemeindeanteil 40% in €
Ordnungsmaßnahmen:			
1.	Kommunale Bodenordnung	550 000.-	220 000.-
2.	Kommunale Abbruchmaßnahmen	122 500.-	49 000.-
3.	Förderung privater Abbruchmaßnahmen	250 000.-	100 000.-
4.	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Straßen- und Platzgestaltungen	4 200 000.-	1 700 000.-
Zwischensumme Ordnungsmaßnahmen		5 122 500.-	2 069 000.-
Baumaßnahmen			
1.	Zuwendungen für private Neubaumaßnahmen	50 000.-	20 000.-
2.	Kommunale Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen (derzeit nicht bekannt)	50 000.-	20 000.-
3.	Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen (Gesamtmaßnahme)	670 000.-	268 000.-
4.	Förderung privater Gestaltungsmaßnahmen (Fassadenprogramm)	300 000.-	120 000.-
Zwischensumme Baumaßnahmen		1 070 000.-	428 000.-
Sonstiges			
1.	Sanierungsbebauungspläne, Wettbewerbe	100 000.-	40 000.-
Zwischensumme Sonstiges		100 000.-	40 000.-
Summe Sanierungsaufwendungen Gesamt brutto		6 292 500.-	2 537 000.-

Diese Zahlen sind eine Schätzung und sind daher mit Vorsicht zu genießen. Sie geben lediglich eine Dimension der erforderlichen Aufwendungen an.

Nach dem derzeitigen Stand würde die Gemeinde bei einer Sanierungsdauer von 15 Jahren jährlich eine Summe von ca. 170 000.- € an Eigenmitteln bereitstellen müssen, um die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen.

8. Finanzierungsübersicht, Zeithorizont, Ausblick

Bei einer voraussichtlichen Dauer der Sanierungsmaßnahmen von 15 Jahren (siehe BauGB) kann die Gemeinde mit einem jährlichen Budget von etwa 170 000.- € insgesamt öffentliche Investitionen von knapp 6,3 Millionen € (förderfähige Kosten) nun in einem größeren Gebiet auslösen.

Die nicht förderfähigen Investitionen, die zusätzlich im Bereich Gebäudesanierung zu erwarten sind, können mit mindestens 1,2 Mio € geschätzt werden.

Hinzu kommen weitere Investitionen durch private Neubauten (geschätzt 2,50 Mio €).

Insgesamt kann somit eine Investitionssumme von mindestens 10 Millionen € im Lauf der nächsten 15 Jahre mit Hilfe der Städtebauförderung ausgelöst werden. Der Eigenanteil des Marktes ist mit ca. 2,5 Mio € verteilt auf 15 Jahre vertretbar gering.

Die Finanzkraft der Gemeinde kann mit der oben genannten jährlichen Eigenbeteiligung von ca. 170 000 € den Sanierungsfortschritt auch langfristig gewährleisten.

Positive Ergebnisse der Sanierungsmaßnahmen, z.B. in Form von steigenden Steuereinnahmen durch Zuzug von neuen Bewohnern oder neuen Geschäften (siehe Kastenbau) sind aufgrund der bereits vor 10 Jahren begonnenen Sanierungsmaßnahmen nachweisbar.

Der Gemeinderat und die Bevölkerung von Ipsheim stehen vor großen Veränderungen. Aus ihrer geschichtlichen Erfahrung heraus sollten sie auch an diese Herausforderung zuversichtlich herangehen und für ihren Ort eine lebenswerte Zukunft gestalten.

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU), Raumplaner (SRL)
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Tel: 09161/ 87 45 15
Fax: 09161/ 87 45 23
email: matthias.ruehl@t-online.de
www.stadtundland.net