

## **Satzung**

### **über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Ortskern Markt Ipsheim“ im vereinfachten Verfahren vom 29.03.2007**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Ipsheim folgende, vom Gemeinderat am 29.03.2007 beschlossene Satzung:

#### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 35,8 ha große Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Markt Ipsheim“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den dicht bebauten alten Ortskern beiderseits der Bundesstraße B 470 zwischen der Aisch im Norden, dem Aischkanal im Westen, der Bahnlinie im Süden und dem Lappachgraben im Osten. Teile der gewerblichen Flächen östlich der Kaubenheimer Straße sind noch im Sanierungsgebiet enthalten.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 1.000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigefügt.

#### **§ 2**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

#### **§ 3**

#### **Genehmigungspflichten**

Die Bestimmungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden Anwendung.

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ipsheim, 26. April 2007

gez. *Hans Herold*

Hans Herold  
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 27. April 2007 im Rathaus des Marktes Ipsheim zur Einsichtnahme niedergelegt und damit ortsüblich bekannt gemacht.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 26. April 2007 angeheftet und am 06. Juni 2007 wieder entfernt.

Ipsheim, 11. Juni 2007

gez. *Hans Herold*

Hans Herold  
1. Bürgermeister

## Begründung (Anhang)

### A) Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens:

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts („klassisches Verfahren“, §§ 152 ff BauGB) ist nicht erforderlich. Es sind keine außergewöhnlichen Wertsteigerungen zu erwarten. Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann auch auf anderer Rechtsgrundlage erfolgen.

Die Sanierung wird durch die Nichtanwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts nicht erschwert. Die für die Sanierung notwendigen Rechtsgrundlagen sind in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt, der in vollem Umfang angewendet werden soll.

### B) Begründung für die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB:

Da im Sanierungsgebiet umfangreiche Grundstücksneuordnungen und gebietsweise Nutzungsänderungen vorgesehen sind, ist es zweckmäßig, gemäß § 144 Abs. 1 Punkt 1 und Punkt 2 die Durchführung von Vorhaben und sonstiger Maßnahmen sowie den Abschluss von Vereinbarungen (...) von der schriftlichen Genehmigung des Marktes abhängig zu machen. Andernfalls könnten wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden.

Aus den vorgenannten Gründen bedürfen auch die unter § 144 Abs. 2 Punkt 1 bis einschließlich 5 aufgeführten Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung des Marktes.

Besonders die für die Sanierung erforderliche Erschließung und Nutzungsänderung bei großen, ungünstig zugeschnittenen Grundstücken ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe erfordert die Anwendung dieser Vorschriften. Belastungen, ungünstige Teilungen etc. könnten andernfalls die Durchführung der Sanierung erschweren. Diese Rechtsvorgänge können auch nicht anderweitig (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Veränderungssperre o.ä.) ausgeschlossen werden.

### C) Städtebauliche Gründe für die Sanierung:

Der Ortskern von Ipsheim wird durch die geschlossen wirkende, enge Bebauung entlang der Hauptstraße, des Marktplatzes und der Kaubenheimer Straße geprägt (B 470). An dieser Achse sind viele Gewerbebetriebe, Weinbaubetriebe und Gaststätten angesiedelt. Auch Wohnnutzung ist vorhanden.

Die Belastung der Anwohner durch Lärm, Erschütterungen etc. entlang dieser Verkehrsachse hält bis zum eventuellen Bau einer Ortsumgehung an. Für etliche der ansässigen Betriebe bedeutet diese Verkehrsader aber auch eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz.

Aufgrund der Belastungen der Anwohner sollen die rückwärtigen Bereiche des Ortskernes bis hin zur Aisch oder zum Lappachgraben aufgewertet und das Wohnumfeld gestalterisch und funktional verbessert werden (Anlage von geschäftsnahen Parkplätzen, Begrünung des Straßenraums, Schaffung von Aufenthaltsbereichen).

Dazu soll ein Rundweg um den Ortskern geschaffen werden, der die bislang stark vernachlässigten Randgebiete des Aischtals erschließt und an die bestehenden Rad- und Wanderwege anknüpft,

Überall sollen ausreichend breite, alten- und behindertengerecht nutzbare Gehwegen geschaffen oder miteinander verknüpft werden. Dies kommt sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch den Besuchern der Weinberge und Winzerstuben zugute.

Eine Stärkung der Erholungsfunktion wird auch durch die Schaffung eines gewissen Angebots an Fremdenzimmern („Urlaub beim Winzer“, „Urlaub auf dem Bauernhof“ oder „Weinhotel“) erfolgen.

Für die Stärkung der lokalen Versorgungsfunktion sind die Erhaltung und die Erweiterung des Angebots an kleinen und mittleren Läden im Ortskern dringend erforderlich. Zusätzlich sind vorgesehen:

- Markthalle für lokale und regionale Produkte;
- Vinothek;
- Mittlerer Supermarkt am Rand des Ortskerns.

An einigen Einmündungen ergeben sich aufgrund schlechter Sicht Gefahrenpunkte. Derzeit ist bereits die Umgestaltung der Einmündung der Kaubenheimer Straße im Bau.

Die Stellplatzanalyse hat ein deutliches Defizit an PKW-Stellplätzen im gesamten Ortskern ergeben. Insbesondere bei Veranstaltungen in der Festhalle oder im Ort an Weinfesten wird dies deutlich. Ausreichend große Flächen in Bahnhofsnähe stehen zur Verfügung, entsprechen aber nicht den Anforderungen.

Bei Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanierungsgebiet ist die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen entscheidend für erfolgreiche Sanierung.

Nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche sind bisher im untersuchten Bereich nur wenig vorhanden. Eine Ausnahme bilden der bereits mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln umgestaltete Marktplatz und der Markgrafenplatz.

Daher ist die Schaffung von Grünachsen, z.B. entlang des Lappachgrabens oder entlang der Aisch mit begleitenden Fuß- und Radwege mit Aktiv- und Ruhepunkten eine der wesentlichsten Maßnahmen des Sanierungskonzepts. Auch in baulich neu zu ordnenden Bereichen ist die Anlage von durchgrünter Bereichen vorgesehen.

Im öffentlichen Raum fehlt oft jegliche Aufenthaltsqualität. Alle verfügbaren Flächen (außer den bisher umgestalteten Bereichen) sind vom PKW-Verkehr belegt. Die früher hohe Verkehrsbelastung hat zu einer Vernachlässigung der Oberflächengestaltung geführt.

Die historisch bedeutsamen Bauten bedürfen teilweise dringend einer Sanierung und einer denkmalgerechten Gestaltung. Darüber hinaus sind viele eher unscheinbare Gebäude vorhanden, die nach einer Sanierung mit Hilfe eines Fassadenprogramms ganz wesentlich zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Verstärkung des Charakters des gesamten Ortskerns beitragen würden.

Über den Ortskern verteilt findet man einzelne leer stehende Gebäude. Der Anteil an leer stehender Bausubstanz kann nicht exakt genannt werden, da manchmal nur Teile eines Anwesens leer stehen oder gering genutzt werden. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden gerade die vorhandenen Hofflächen und Nebengebäude (ehemaliger oder demnächst auslaufender) landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt. Manchmal hat jedoch der Weinbau diese Flächen belegt.

Dennoch bietet sich ein erhebliches Neustrukturierungspotential für mehr Wohnraum, Fremdenzimmer, stellenweise Ansiedlung von Kleingewerbe und für mehr Stellplätze. Chancen entstehen auch durch den nahen Kurbetrieb der Bäderanlage in Bad Windsheim.

Den Landwirtschaften mit Tierhaltung im Ortskern wird bereits mittelfristig keine Zukunft eingeräumt.

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt eine beginnende Überalterung der Bevölkerung (20,1 % sind älter als 65 Jahre). Dennoch ist deren Zahl noch nicht so hoch wie z.B. in benachbarten Gemeinden (z.B. Diespeck mit über 23%).

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter ist mit knapp über 61% deutlich unterrepräsentiert. Kinder bis unter 6 Jahre (Anteil 5,0%) sind ebenfalls unterrepräsentiert. Lediglich Jugendliche von 7 bis unter 18 Jahre (Anteil 14,8%) entsprechen fast genau dem Durchschnitt der Gemeinde (Kinder: 7,5%; Jugendliche: 15,2%).

Festzustellen ist auch ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten mit größtenteils älteren Personen. Da praktisch keine kleinen Wohnungen vorhanden sind bedeutet dies eine weit unterdurchschnittliche Nutzung von vorhandenem Wohnraum (meist ganze Häuser). Absehbar ist, dass in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein erheblicher Anteil der Häuser im Untersuchungsgebiet durch das Ableben der heutigen Bewohner leer fallen wird.

Es fehlen aber auch andere Wohnformen z.B. für jüngere Menschen (z.B. „Singlehäuser“ oder auch kleine Wohnungen).

Für Menschen aller Altersgruppen ist ein Mehrgenerationenhaus „Dorflinde“ mit Wohnprojekt vorgesehen, das in Kooperation mit der Gemeinde Langenfeld aufgebaut werden soll.

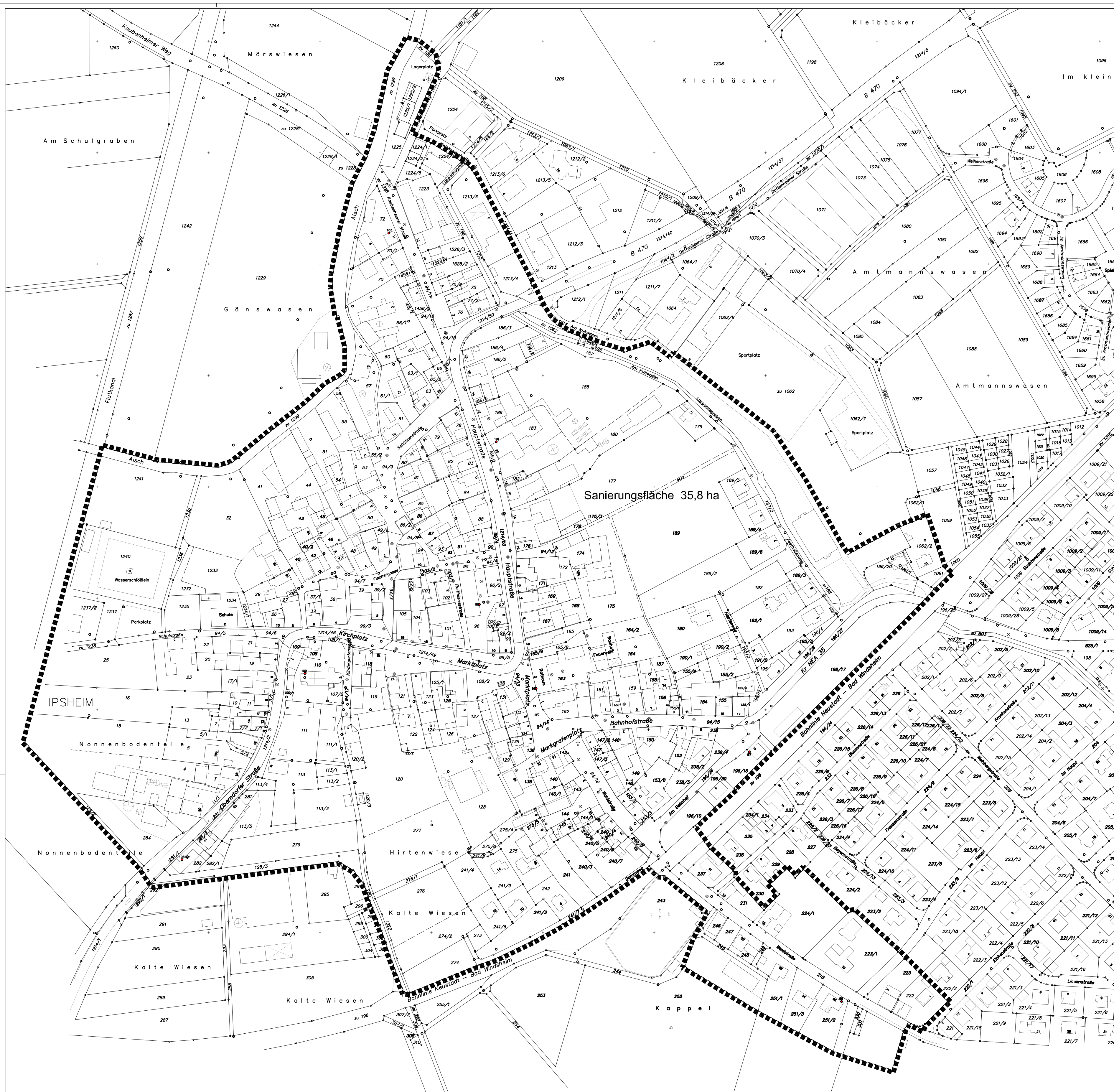
### Zusammenfassung:

Der gesamte Ortskern bedarf einer umfassenden ökologischen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung. Mit der Betonung charakteristischer Bauweisen und einzelner Elemente kann ein einheitlicheres und markantes Gesamtbild hergestellt werden. Private Freiflächen sind neu zu gestalten und insbesondere zu entsiegeln. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Die Aufwertung des Wohnumfeldes wird sowohl den Ipsheimer Bürgern wie auch den zunehmend eintreffenden Tages- und Wochenendtouristen zugute kommen.

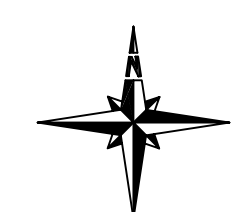
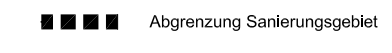
Aufgestellt 21.02.07, ergänzt am 16.03.2007

STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Wilhelmstraße 30  
91413 Neustadt/Aisch



Sanierungsfläche 35,8 ha

Legende




0 5 10 20 30 40 50m

Markt Ipsheim  
Vorbereitende Untersuchungen

Abgrenzung Sanierungsgebiet

MAßSTAB 1:2000  
Stand: 29.03.2007


 Archelgemeinschaft STADT & LAND  
 Städteplaner: Matthias Roth Raumplaner (SRL)  
 91413 Neustadt / Alsch, Wilhelmstraße 30  
 Tel.: 0916187 45 15, Fax: 0916187 45 23