



## **Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets**

Satzung des Marktes Ipsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Markt Ipsheim“ mit ca. 30 ha Fläche vom 19.02.2024

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Ipsheim folgende Satzung:

### **Inhaltsübersicht:**

- § 1 Festlegung des Sanierungsgebiets
- § 2 Verfahren
- § 3 Genehmigungspflichten
- § 4 Inkrafttreten

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt rund 30 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Markt Ipsheim“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 1000 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage 1 beigefügt. Dieser Satzung ist auch eine Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Das Sanierungsgebiet wird umgrenzt

- im Südosten von der Bahnlinie Bad Windsheim – Neustadt/Aisch, ohne Parkplatz am Bahnhof;
- Im Südwesten von der bestehenden Bebauung an der Oberndorfer Straße;
- im Westen von der bestehenden Bebauung einschließlich des Wasserschlösschens sowie dem Flutgraben der Aisch;
- Im Norden und Nordosten von der Kleibäcker Straße sowie in der weiteren Folge von der Straße „Kuhwasen“ einschließlich des Sportheims und der Festhalle mit dem Festplatz, bis das Gebiet wieder auf die Bahnlinie trifft.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§ 2 Verfahren**

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




### § 3 Genehmigungspflichten

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

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ipsheim, 06.03.2024

  
Stefan Schmidt  
Erster Bürgermeister



#### Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

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

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Büro STADT & LAND in Sugenheim beauftragt. Im gemeindlichen Bauamt erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

# Lageplan Sanierungsgebiet (Anlage 1 zur Satzung)



Zeichenerklärung  
Abgrenzung Sanierungsgebiet 19.02.2024  
Blatt ca. 30/34

Markt Ipsheim  
Landkreis Neustadt/Rhein - Bad Windsheim

Abgrenzung des Sanierungsgebietes  
"Ortskern Markt Ipsheim" Stand 19.02.2024  
MAßSTAB 1:1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
Matthias Roth Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner BvA, BfA  
Christiane Roth M.Sc. Landschaftsplanerin  
91484 Suppenheim, Krauswäldchen 25  
Tel: 09142 95 98 31 Mobil: 0170 7102 19 17  
matthias.roth@online.de www.stadtundland.net



Der Plan ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. M. B. 2009 genehmigt.

## **Begründung zur Sanierungssatzung Markt Ipsheim (Anlage 2 zur Satzung)**

### 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 Oberndorfer Straße geprägt (B 470). An dieser Achse sind 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.

Als Alternative zur Ortsumgehung soll eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h versuchsweise ausprobiert werden.

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

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

Überall sollen ausreichend breite, alten- und behindertengerecht nutzbare Gehwege geschaffen oder miteinander verknüpft werden. Dies kommt sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch den Besuchern der Weinberge und der 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 Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern dringend erforderlich. Die vorhandenen Läden sollen erhalten und gestärkt werden.

Die Stellplatzanalyse hat ein deutliches Defizit an PKW-Stellplätzen im gesamten Ortskern ergeben. Insbesondere bei Veranstaltungen in der Festhalle, an Weinfesten und an den Wochenenden beim Besuch der Weinstuben wird dies deutlich. Ausreichend große Flächen am Bahnhof, bei der Schule oder beim Dorfladen ULI stehen zur Verfügung, werden aber nur unzureichend angeboten. Es ist ein Konzept zur Parkraumbewirtschaftung aufzustellen.

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

Zur Verbesserung der Mobilität in der Gesamtgemeinde soll der Bahnhof als Mobilitäts – Hub ausgebaut werden. Der barrierefreie Ausbau aller Straßen und Wege ist fortzuführen.

Nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche sind bisher im Sanierungsgebiet 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 Lappachsgrabens oder entlang der Aisch mit begleitenden Fuß- und Radwegen, mit Aktiv- und Ruhepunkten eine der wesentlichsten Maßnahmen des Sanierungskonzepts. Auch in baulich neu zu ordnenden Bereichen ist die Anlage von durchgrünteren Bereichen vorgesehen.

Im öffentlichen Raum ist die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dies betrifft hinsichtlich der Begrünung auch bereits umgestaltete Bereiche.

Maßnahmen zum Klimaschutz, zur ökologischen Verbesserung, zur Regenrückhaltung und zur Temperaturreduzierung im Ortskern sind neu oder in verstärkter Formulierung als Sanierungsziele aufgenommen worden. Diese Maßnahmen greifen an vielen unterschiedlichen Punkten und sind bei allen funktionalen und gestalterischen Maßnahmen zu beachten.

Die historisch bedeutsamen Bauten bedürfen teilweise dringend einer Sanierung und einer denkmalgerechten Gestaltung. Darüber hinaus sind trotz bereits durchgeführter öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen weitere Gebäude vorhanden, die mit Hilfe des Kommunalen Förderprogramms (vorher „Fassadenprogramm“) ganz wesentlich zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Verstärkung des Charakters des gesamten Ortskerns beitragen werden.

Über den Ortskern verteilt findet man leerstehende Gebäude. Der Anteil an leerstehender 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 landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt. Positiv zu sehen ist, dass der Weinbau diese Flächen stärker nutzt (Vinotheken etc.).

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.

Landwirtschaften mit Tierhaltung sind 2024 im Ortskern nicht mehr vorhanden.

Die Altersstruktur in Ipsheim und im Untersuchungsgebiet zeigt eine deutliche Überalterung der Bevölkerung und dokumentiert die Notwendigkeit den bereits geschilderten Strukturwandel in Richtung Wohnen und Arbeiten zu unterstützen.

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 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 generell kleine Wohnungen).

Abhilfe könnte ein Mehrgenerationenhausprojekt „Dorflinde“ mit Wohnnutzung schaffen, das sich an den Erfahrungen aus der Gemeinde Langenfeld orientieren könnte.

#### Zusammenfassung:

Der gesamte Ortskern bedarf weiterhin einer umfassenden ökologischen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung. Mit der Betonung charakteristischer Bauweisen und einzelner Elemente kann ein einheitlicheres und markantes Gesamtbild hergestellt werden.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimavorsorge sind verstärkt in die künftigen Maßnahmen einzubeziehen. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Neue Mobilitätsüberlegungen sollen Ipsheim als Wohn- und Ausflugsstandort attraktiver machen und die Ortsteile mit einbeziehen.

Private Freiflächen sind neu zu gestalten und insbesondere ökologisch aufzuwerten und zu entsiegeln.

Die Aufwertung des Wohnumfeldes (öffentlich und privat) wird sowohl den Ipsheimer Bürgern wie auch dem zunehmenden Tourismus zugutekommen.

Stand 19.02.2024

STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Constantin Rühl  
Krassolzheim 39  
91484 Sugenheim