



**ISEK**

Integriertes  
Städtebauliches  
Entwicklungs-  
Konzept

**BAIERSDORF**

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, winding between fields and a small village. The fields are divided into various shapes and sizes, some appearing to be agricultural. The village is a cluster of buildings and roads. The overall scene is a mix of natural and human-made elements.

2.

**BESTANDSANALYSE**

Im Folgenden wird die Analyse zur Stadt Baiersdorf im Hinblick auf alle für die Stadtentwicklung relevanten Themen vorgestellt; hieraus leiten sich Empfehlungen für Maßnahmen und Projekte ab. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage von Literaturrecherche vorhandener Unterlagen (Berichte, Pläne, Gutachten, etc.), Auskünften von Politik und Verwaltung der Stadt Baiersdorf sowie Begehungen durch die Verfasser. Außerdem berücksichtigt werden Auskünfte der Bürgerinnen und Bürger – die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in einem gesonderten Unterkapitel ausführlich dargestellt, darüber hinaus flossen die Auskünfte von Einzelpersonen in die generelle Analyse mit ein.

Die Analyse soll einen umfassenden Überblick über die Ist-Situation in Baiersdorf sowie zu erwartende Entwicklung (z.B. Bevölkerung) in den nächsten Jahren geben. Solche Vorhersagen sind immer unter Vorbehalt zu betrachten, da eine präzise Vorhersage solcher Entwicklungen nicht möglich ist. Insofern muss in die Planungen zwingend Spielraum einkalkuliert werden, um auf eventuelle Abweichungen reagieren zu können.

Wichtige Erkenntnisse für die Erarbeitung von Maßnahmen und Projekten werden bei den einzelnen Themen jeweils in Form von Zwischenfazits eingeschoben. So können die wesentlichen Punkte der verschiedenen Themen rasch erfasst werden. Diese Zwischenfazits werden im Layout kenntlich gemacht:

Zwischenfazits sind im Textblock durchgängig eingerückt und werden durch eine schwarze Leiste auf der linken Seite sichtbar gemacht.

Es finden sich nicht für alle Themen solche Zwischenfazits; nicht alle Themenbereiche haben für die Maßnahmen die gleiche Bedeutung.

### **Behandelte Themen sind:**

2.1. Einordnung in Land & Region . . . . .	S. 9
2.2. Räumliche Struktur & Ortsteile . . . . .	S. 11
2.3. Vorhandene Planungen . . . . .	S. 13
2.4. Bauleitplanung . . . . .	S. 19
2.5. Flächennutzung . . . . .	S. 22
2.6. Historische Entwicklung. . . . .	S. 23
2.7. Demographie & Sozialstruktur . . . . .	S. 25
2.8. Wohnungsbestand . . . . .	S. 27
2.9. Städtebau & öffentlicher Raum. . . . .	S. 31
2.10. Verkehr . . . . .	S. 37
2.11. Nah- & Medizinische Versorgung . . . . .	S. 43
2.12. Gewerbe & Einzelhandel . . . . .	S. 45
2.13. Soziales / Kultur / Sport / Tourismus . . . . .	S. 49
2.14. Kinder & Jugendliche . . . . .	S. 51
2.15. Erneuerbare Energien & Energetische Sanierung . . . . .	S. 53
2.16. Natur & Umwelt . . . . .	S. 55
2.17. Ergebnisse der Haushaltsbefragung . . . . .	S. 59

## 2.1. Einordnung in Land & Region

### 2.1.1. Administrative Einordnung, Zentrale Orte

Die Stadt Baiersdorf liegt in Bayern im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Erlangen-Höchstadt, nördlich von Erlangen (und auch in dessen Einflussbereich), direkt an der Regnitz sowie an der A73. Baiersdorf liegt in der Metropolregion Nürnberg, im Einzugsbereich der Städte Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach. Baiersdorf hat ca. 7.500 Einwohner und ist im Landesentwicklungspromm Bayern (siehe Seite 13) als Grundzentrum ausgewiesen. Der Stadt wird somit keine überörtliche Bedeutung zugemessen, sie ist eher abhängig von den umliegenden größeren Gemeinden, für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs, für kulturelle Angebote und Arbeitsplätze. Baiersdorf grenzt (von Norden im Uhrzeigersinn) an die Gemeinden Hausen, Forchheim, Poxdorf, Langensendelbach, Bubenreuth, Möhrendorf sowie die „Mark“ als gemeindefreies Gebiet (bewaldet).

Aufgrund der Rolle als Grundzentrum ist in Baiersdorf keine starke Entwicklung des Einzelhandels zu erwarten, insbesondere in der Konkurrenz mit Erlangen und Forchheim. Der Fokus muss daher auf dem Erhalt der vorhandenen Geschäfte und der Vermeidung von Leerständen liegen.

### 2.1.2. Verkehrsanbindung

Baiersdorf ist an das weitere Umland angebunden über einen Regionalverkehrsanschluss (S-Bahn-Verkehr zwischen Erlangen und Bamberg) sowie einen Anschluss an die Bundesautobahn 73. Ferner verbinden die St 2244 sowie weitere überörtlich verlaufende Straßen Baiersdorf mit den umliegenden Gemeinden. Darüber hinaus durchfließt der Main-Donau-Kanal das Gemeindegebiet als Bundeswasserstraße; dieser hat für Baiersdorf eher eine trennende Wirkung.

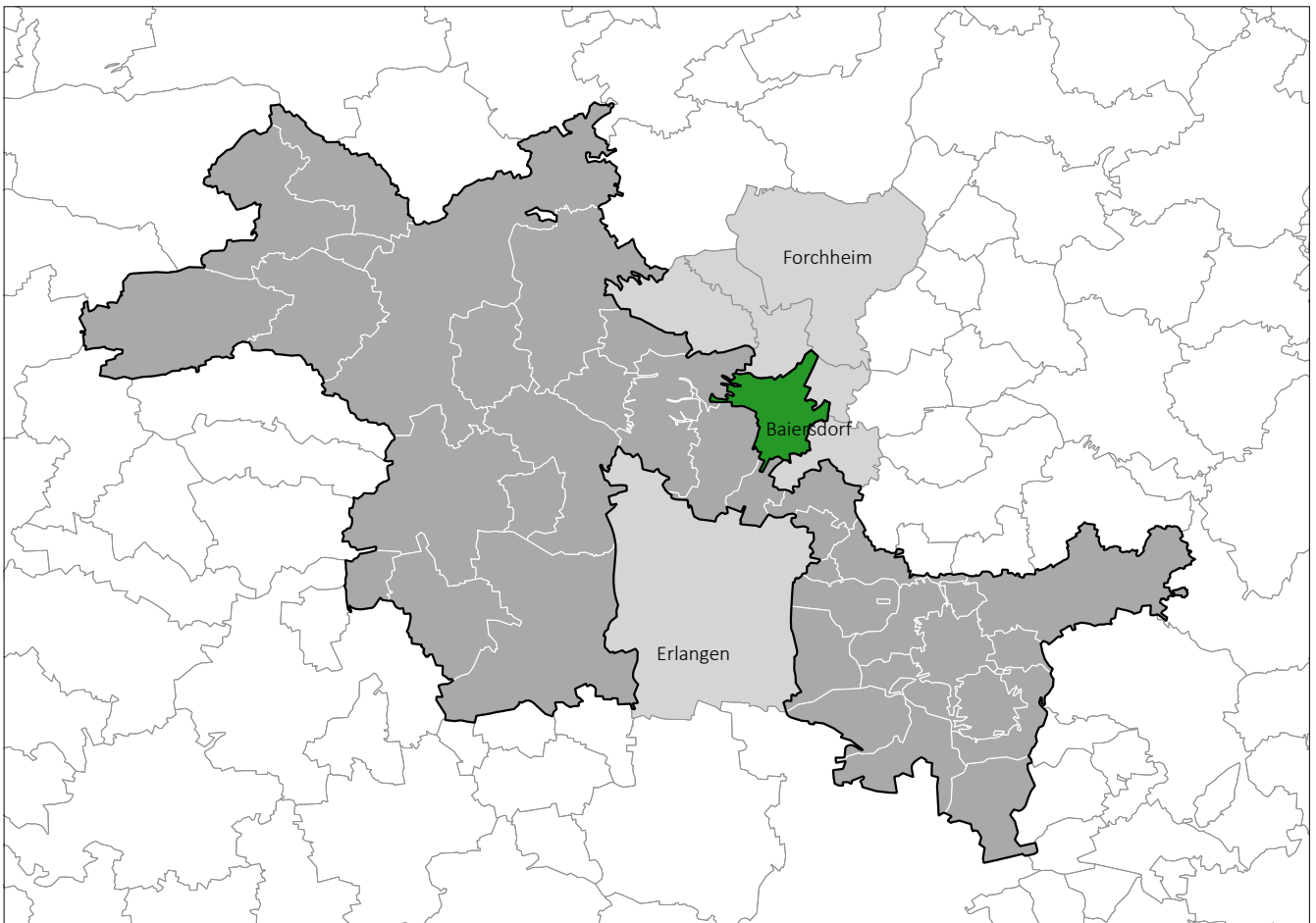


Abb. 2.1. Baiersdorf im Landkreis Erlangen-Höchstadt, mit angrenzenden Gemeinden und den nahen Zentren Forchheim und Erlangen

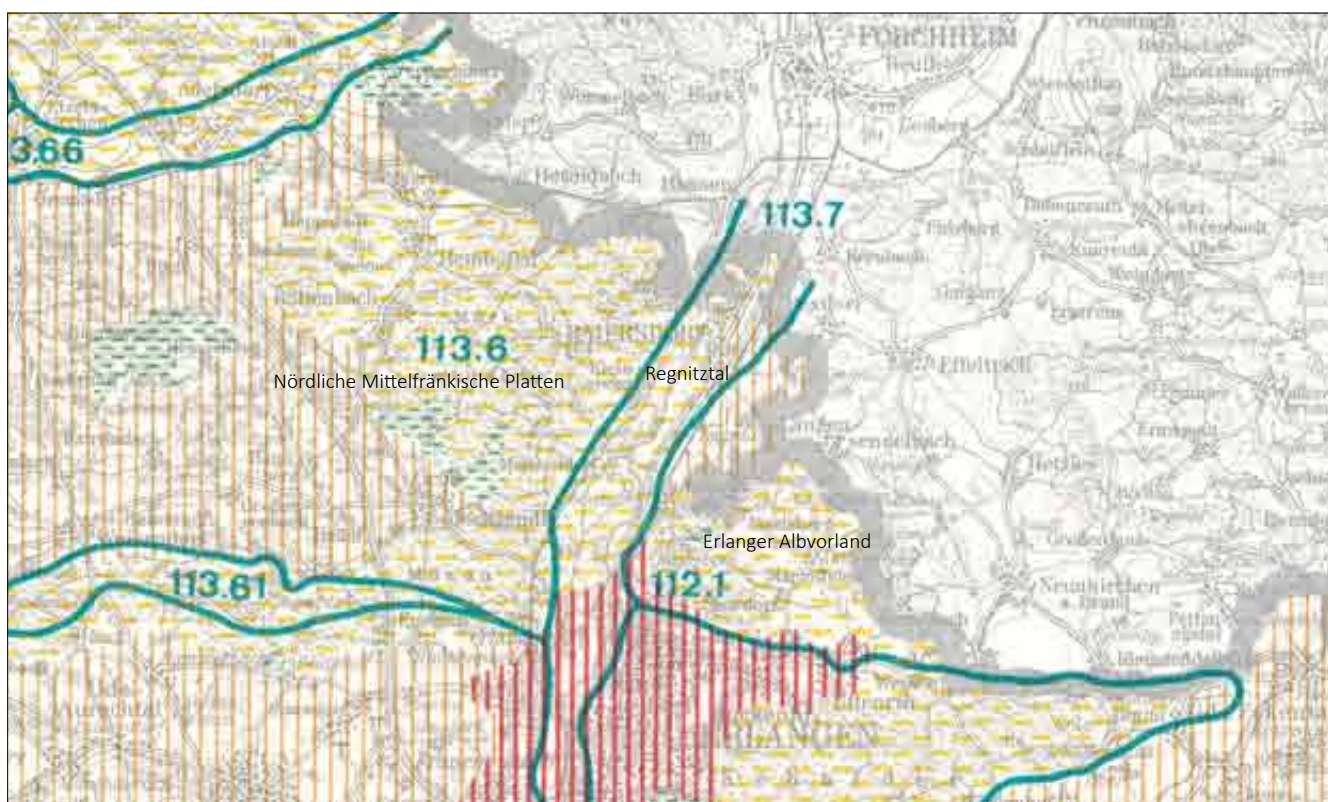


Abb. 2.2. Naturräumliche Struktur Baiersdorfs, Ausschnitt aus dem Regionalplan (\*)

Baiersdorf ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, was die eingeschränkte Versorgungssituation als Grundzentrum kompensiert. Die Stadtentwicklung muss auf die Belastungen (Lärm, trennende Wirkung) von Autobahn und Bahnlinie reagieren).

### 2.1.3. Naturräumliche Einordnung

Die Gemeindefläche von Baiersdorf verteilt sich auf drei verschiedene Naturräume; die Regnitz stellt hierbei die wesentliche Grenze dar. Das Regnitztal verläuft entlang der Regnitz in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde. Westlich der Regnitz schließen sich die nördlichen mittelfränkischen Platten an, östlich liegt das Erlanger Albvorland.

### 2.1.4. Topographie

Baiersdorf weist fast durchgängig nur geringfügig Topographie auf. Die Siedlungsflächen im Osten sowie die Umgebung von Regnitz und Kanal sind flach und gleichmäßig; einzige Ausnahme bildet der Bühlberg westlich von Igelsdorf. Darüber hinaus finden sich entlang der Autobahn und der Bahnlinie künstlich aufgeschüttete Lärmschutzwälle, auch die Brücke der Jahnstraße hat Aufschüttungen verursacht. Eine deutliche Kante findet sich westlich des Main-Donau-Kanals, am Übergang zu den nördlichen mittelfränkischen Platten (s.o.), dort steigt das Gelände an und gestaltet sich bewegter.

Eine Siedlungsentwicklung ist aus hochwasserschutzrechtlichen Gründen nur östlich von Baiersdorf, in der Ebene zu erwarten; die Topographie spielt für die Siedlungsentwicklung Baiersdorfs keine Rolle.

## 2.2. Räumliche Struktur & Ortsteile

Die Gemarkung der Stadt Baiersdorf umfasst ca. 118 ha. Die Struktur ist typisch für kleinere ländliche Gemeinden, mit verteilten Ortsteilen (ein Resultat der überall in Deutschland erfolgten Gebietsreformen in den 1970er Jahren). Baiersdorf wird maßgeblich gegliedert durch verschiedene Verkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung (siehe unten).

### 2.2.1. Verteilung Siedlungsgebiet & Ortsteile

Das Siedlungsgebiet der Stadt Baiersdorf teilt sich in die vier Ortsteile (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Baiersdorf
2. Hagenau
3. Igelsdorf
4. Wellerstadt

Dabei bilden die Ortsteile Baiersdorf und Wellerstadt eine räumliche Einheit, Hagenau und Igelsdorf liegen östlich bzw. südöstlich als räumlich getrennte, dörflich geprägte Ortsteile. Baiersdorf selbst ist durch Bahnlinie und Autobahn in einen westlichen, älteren Teil und einen östlichen Teil (In der Hut), der erst um die Jahrtausendwende entstanden ist, in sich geteilt. Das gesamte Siedlungsgebiet liegt in der östlichen Hälfte der Gemarkung. Die Regnitz und ihre Auen bilden nach Westen eine natürliche Grenze für die Siedlungstätigkeit; die Bebauung reicht nur in Wellerstadt direkt an den Fluss heran.

Regnitzauen und Fluss formen eine natürliche Grenze der Bebauung, die nicht überschritten werden kann. Damit wird sich die zukünftige Siedlungsentwicklung zwingend in der Osthälfte der Gemarkung Osten abspielen.

### 2.2.2. Gliederung und Nutzung.

Wesentlich gegliedert wird das Gebiet durch vier Nord-Süd-Achsen, die das komplette Stadtgebiet durchqueren (genannt in ihrer Abfolge von West nach Ost):

- Der Main-Donau-Kanal, eine Bundeswasserstraße
- Die Regnitz, als Fluss
- Die Bundesautobahn 73
- Die ICE-Strecke Erlangen-Bamberg

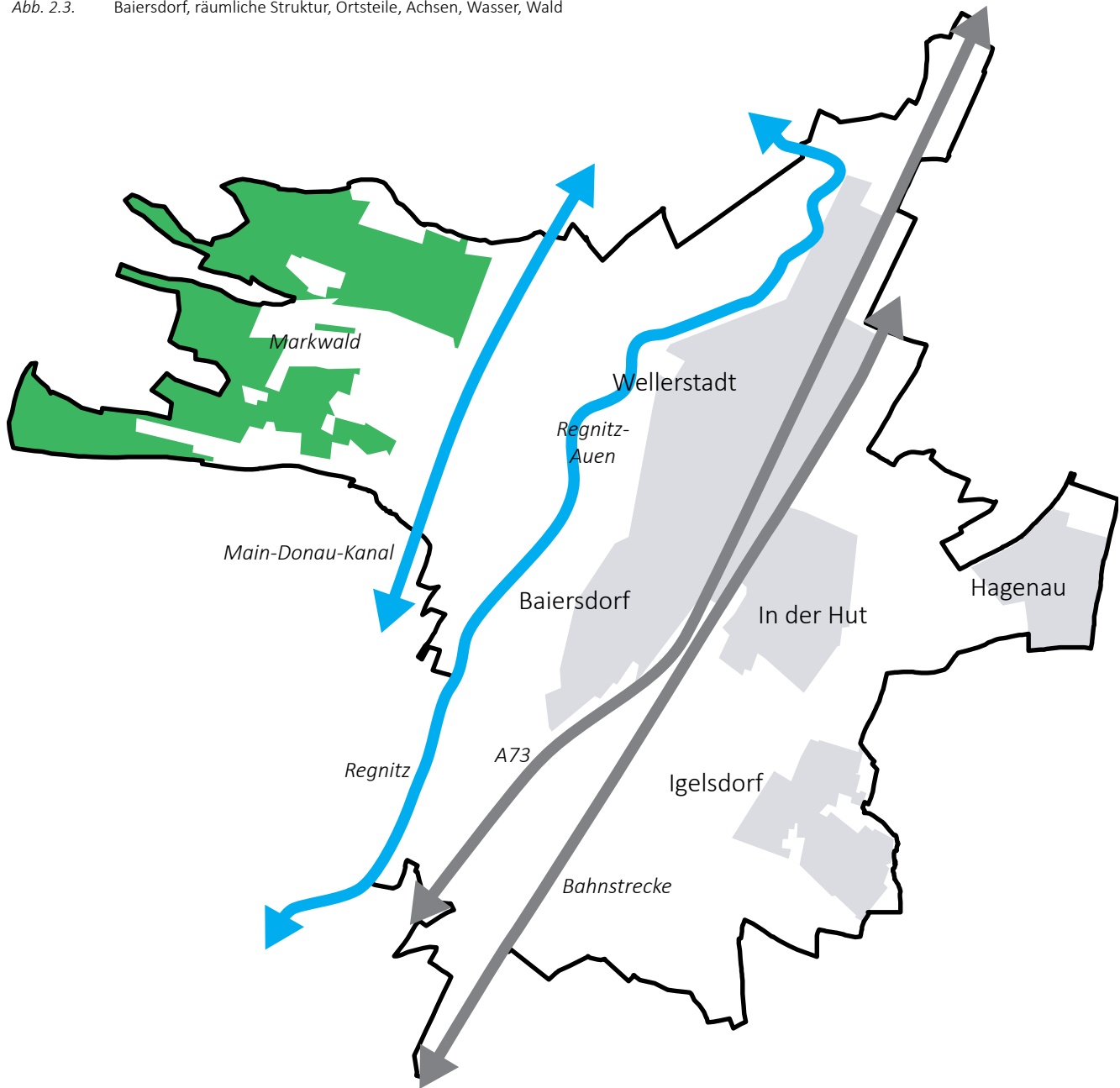
Aus der Lage dieser Achsen ergibt sich eine Unterteilung des Gemeindegebiets in Nutzungsbänder, die sich von West nach Ost aneinanderreihen:

- Waldflächen, westlich des Main-Donau-Kanals
- Flussauen und Freiflächen mit Landwirtschaft, zwischen Kanal und Regnitz und jeweils ein wenig darüber hinaus
- Haupt-Siedlungsbereich, die Ortsteile Baiersdorf und Wellerstadt umfassend, mit Autobahn, Bahnstrecke und Gewerbegebieten sowie
- Landwirtschaftliche Flächen, östlich der Bahnstrecke, mit den eingebetteten Ortsteilen Hagenau und Igelsdorf

Die benannten Achsen gliedern das Stadtgebiet nicht nur, sie trennen es auch maßgeblich, sowohl hinsichtlich der Raumwahrnehmung durch die Bevölkerung und die Besucher wie auch hinsichtlich praktisch-funktionaler Aspekte. Insbesondere die Bahnlinie und die Autobahn und die begleitenden hohen Lärmschutzwände durchschneiden Baiersdorf in einen westlichen und einen östlichen Teil. Es existieren nur wenige Querungsmöglichkeiten (siehe auch „2.10. Verkehr“ auf Seite 37).

Die geringe Anzahl an Querungsmöglichkeiten schränken die Entwicklungsmöglichkeiten Baiersdorfs massiv ein; Maßnahmen müssen in jedem Fall auf die Autobahn und die Bahnstrecke reagieren. Eine Verbindung der Ortsteile östlich und westlich der Barrieren ist nicht nur verkehrstechnisch, sondern auch für das soziale Gefüge Baiersdorfs wichtig.

Abb. 2.3. Baiersdorf, räumliche Struktur, Ortsteile, Achsen, Wasser, Wald



### 2.3. Vorhandene Planungen

#### 2.3.1. Landes- und Regionalplanung

##### Landesentwicklungsprogramm

Baiersdorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Grundzentrum ausgewiesen; diese Kategorie bedeutet, dass der Stadt keine überörtliche Bedeutung zugemessen wird und im Bezug auf Versorgungseinrichtungen nur für die eigenen Bürgerinnen und Bürger sowie die unmittelbar umliegenden Gemeinden sorgt.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum um die Metropole Nürnberg-Erlangen-Fürth-Schwabach, sowie in unmittelbarer Nähe des Oberzentrums Forchheim. Sie ist damit von wichtigen Zentren umgeben. Baiersdorf ist nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

##### Regionalplan Mittelfranken

Im Regionalplan Mittelfranken wird der Ballungsraum rund um Nürnberg gezielt betrachtet. Ökologisch-funktional wird Baiersdorf aufgeteilt in einen östlichen Teil, der als „Intensive Landnutzung“ charakterisiert wird; der westliche Teil wird als „Kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ beschrieben.

Im Bezug auf Zentralitätsfunktionen folgt der Regionalplan der Kategorisierung des LEP und weist Baiersdorf keine zentrale Funktion zu. Dennoch wird die Stadt als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte sollen „zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.“ Dazu gehören sowohl Einzelhandel/Nahversorgung als auch Arbeitsplätze.

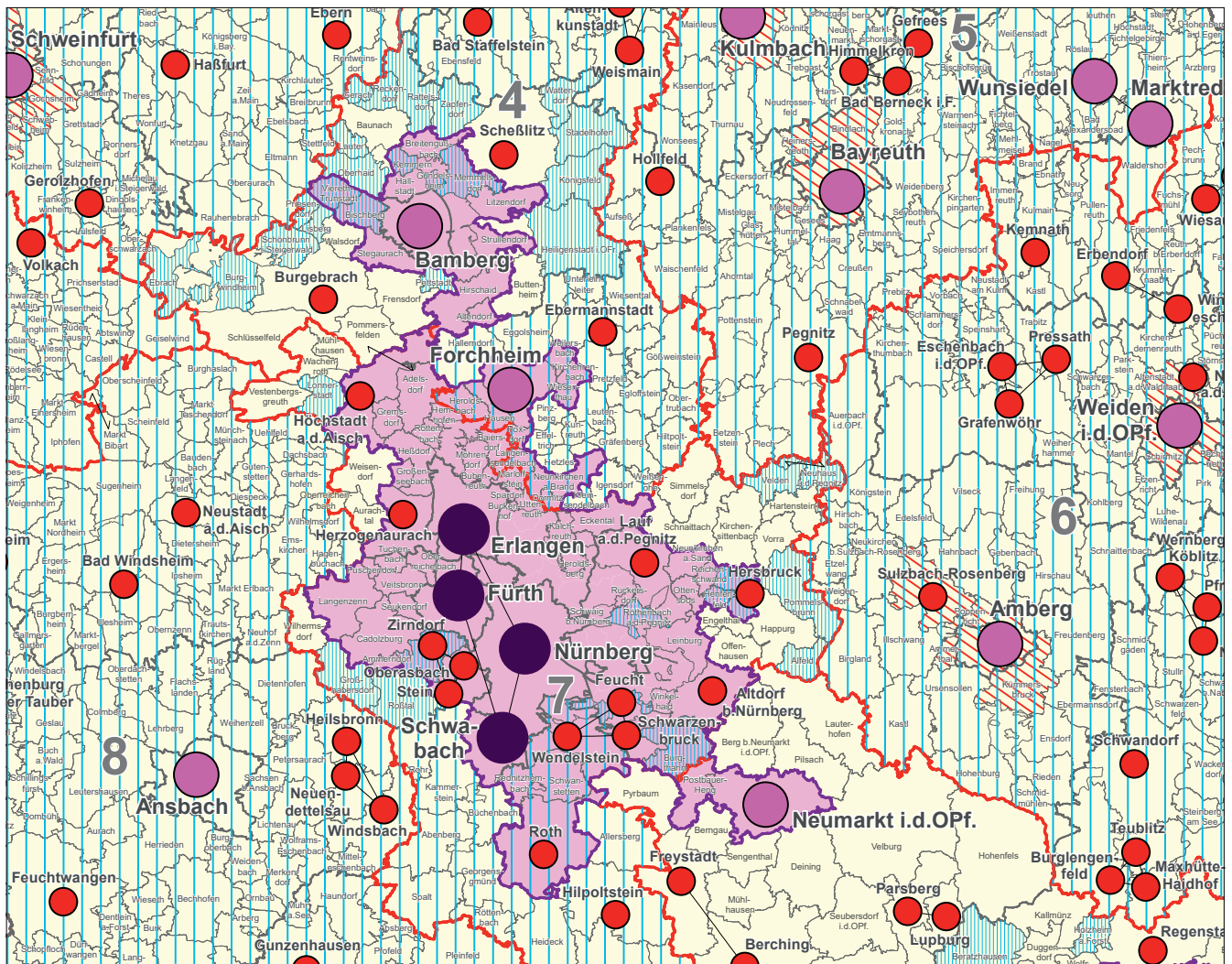


Abb. 2.4. Ausschnitt aus dem LEP Bayern (\*)



LEP und Regionalplan setzen Baiersdorf Grenzen im Bezug auf eine realistische Weiterentwicklung der Stadt; Baiersdorf wird als Wohnstandort weiter wachsen, aber kaum weitere zentrale Funktionen dazu erhalten. Der Fokus muss daher darauf liegen, die vorhandenen Funktionen zu erhalten und die Nachfrage nach Flächen angemessen zu bedienen.

### 2.3.2. Landkreis

#### *Integriertes Klimaschutzkonzept, 2012*

Der Landkreis Erlangen-Höchstadt hat über einen umfangreichen und partizipativen Prozess ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Das Ziel ist, die Treibhausgasemissionen im Landkreis gemäß dem Ziel der Bundesregierung bis zum Jahr 2030 um 55 % zu senken. Dies soll erreicht werden sowohl über die Einsparung von verbrauchter Energie (energetische Sanierung) als auch über die Substitution von fossilen Energieträgern mit erneuerbarer Energie (Ausbau Wind, Sonne). Hinzu kommt ein Fokus auf den Umweltverbund im Mobilitätsbereich (stärkerer Fokus auf Fuß, Rad, ÖPNV).

Auf der Grundlage des Klimaschutzkonzeptes wurde auch für den Kreis ein Klimaschutzmanagement etabliert, welches entsprechend auf die Umsetzung der Maßnahmen in den Kommunen hinwirken soll.

#### *Seniorenpolitisches Gesamtkonzept, 2017*

Um dem demographischen Wandel zu begegnen, hat der Landkreis ein spezielles Handlungskonzept im Bezug auf Senioren erstellen lassen. Eine umfangreiche Bestandsanalyse sowie eine Befragung von Senioren im Landkreis führte zur Erarbeitung von Maßnahmen. Für das ISEK relevant sind insbesondere die Handlungsfelder „Integrierte Orts- und Entwicklungsplanung“ (Mobilität, Nahversorgung), „Wohnen zu Hause“ (barrierefreies Bauen) und „Pflege und Betreuung“ (Angebote für Pflegedienste und ambulante/stationäre Pflege).

#### *Demographiestrategie ERH 2030, 2015*

2015 erarbeitete der Landkreis mittels 4 Regional Konferenzen mit den Gemeinden eine Demographiestrategie unter dem Motto „den demographischen Wandel aktiv gestalten.“ 2018 wurde die Umsetzung der Strategie evalu-

iert; es wurde festgestellt, dass bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt wurden bzw. in der Umsetzung sind.

Insbesondere benennt die Demographiestrategie auch den Wohnraum als Handlungsfeld. Durch den Zuzug von jungen Familien sowie auch von Senioren steigt der Wohnungsdruck. Für zukünftige Wohnbauprojekte sollen insbesondere nachhaltige Wohnkonzepte gebaut werden: soziale Durchmischung, ökologische Verträglichkeit (Energie- und Mobilitätskonzepte) und faire Mietpreise.

Weitere für das ISEK wichtige Handlungsfelder sind „Wirtschaft und Finanzen“ (Fokus auf Innenentwicklung, attraktiver Einzelhandel, Nahversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen) und „Infrastruktur“ (Förderung des Radverkehrs, Barrierefreiheit, Verbesserung des ÖPNV, auch durch Bürgerbusse).

#### *Bündnis für Familie*

Das durch den Landkreis initiierte und betriebene „Bündnis für Familie“ bietet zahlreiche Beratungsangebote zu verschiedenen Aspekten des Familienlebens im Landkreis an, z.B. für frische Eltern, oder auch Ferienbetreuungsangebote. Davon kann auch Baiersdorf profitieren.

#### *Gesundheitsregion Plus*

Der Landkreis und die Stadt Erlangen arbeiten als Gesundheitsregion zusammen, um in den Bereichen Gesundheitsförderung und Gesundheitsversorgung ein abgestimmtes Vorgehen zu ermöglichen, z.B. auch in Reaktion auf den demographischen Wandel.

Die Konzepte des Landkreises haben keine rechtlich verpflichtende Wirkung, zeigen aber doch eine klare Prioritätensetzung für die Politik. Die Stadt Baiersdorf sollte sich an diesen Prioritäten orientieren. Klimaschutz wurde in Baiersdorf bereits durch den Energienutzungsplan (ENP, s.u.) konkretisiert und muss konsequent weiter verfolgt werden. Auch die sozialen Aspekte des demographischen Wandels, sowie der Gesundheits- und Familieninfrastruktur müssen in Baiersdorf als wachsender Stadt besonders mitgedacht werden, nach Möglichkeit gemeinsam mit Landkreis und Nachbarkommunen.

### 2.3.3. Stadt Baiersdorf

#### *Garagen-, Stellplatz- und Fahrrad-abstellplatzsatzung, 2018*

Die aktuelle Stellplatzsatzung für Baiersdorf stammt aus dem Jahr 2018 und schreibt vor, wie viele Stellplätze für KFZ und Fahrräder bei neuen Bauprojekten und Nutzungsänderungen geschaffen werden müssen. Bebauungspläne können mit spezifischen Festsetzungen von der Stellplatzsatzung abweichen.

Zentral sind die Regelungen für Wohnungen. Diese schreiben vor:

- für Ein- und Zweifamilienhäuser: jeweils 2 Stellplätze pro Wohnung, unabhängig von der Wohnfläche
- für Wohnungen bis 60 qm 1 Stellplatz
- für Wohnungen zwischen 61 und 150 qm 2 Stellplätze
- für Wohnungen ab 151 qm 3 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung beeinflusst aufgrund des hohen Platzbedarfs von Stellplätzen maßgeblich die Möglichkeiten für zukünftige Wohnentwicklungen, sowohl im Bezug auf den Raum als auch auf die Kosten. Insofern ist die Satzung von Beginn an in alle Konzeptionen einzubeziehen. Gerade in der Nähe des Bahnhofs ist auch eine Abweichung von der Satzung mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel (über einen Bebauungsplan) zu prüfen.

#### *Energienutzungsplan, 2015*

Der Energienutzungsplan (ENP) soll die Bestandsituation (2015) zu erneuerbaren Energien, Energieverbrauch und energetischer Sanierung in Baiersdorf erfassen und konkrete Maßnahmen empfehlen, um den Energieverbrauch zu verringern und den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern.

Zentrale Maßnahmenvorschläge sind der Bau von großflächigen PV-Anlagen entlang der Autobahn, der Bau von Nahwärmenetzen sowie die Förderung von energetischer Sanierung (Dämmung). Darüber hinaus werden auch Maßnahmen im Mobilitätsbereich vorgeschlagen, um den Verbrauch fossiler Kraftstoffe zu reduzieren.

Die Ziele des Energienutzungsplan müssen in alle anderen Themenbereiche (z.B. Mobilität) integriert und aktiv verfolgt werden. Für die Bereiche energetische Gebäudesanierung und erneuerbare Energien siehe auch das entsprechenden Analysekapitel (Seite 53).

#### *Einzelhandelskonzept, 2009*

Um der Stadt Baiersdorf eine Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet an die Hand zu geben, wurde im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches die Bestandsituation zum damaligen Zeitpunkt untersuchte und klare Empfehlungen für zukünftige Standorte enthielt.

Im Rahmen der Analyse für das Einzelhandelskonzept wurde auch eine Befragung unter Bürgern und Passanten durchgeführt. Zentrale Ergebnisse waren damals:

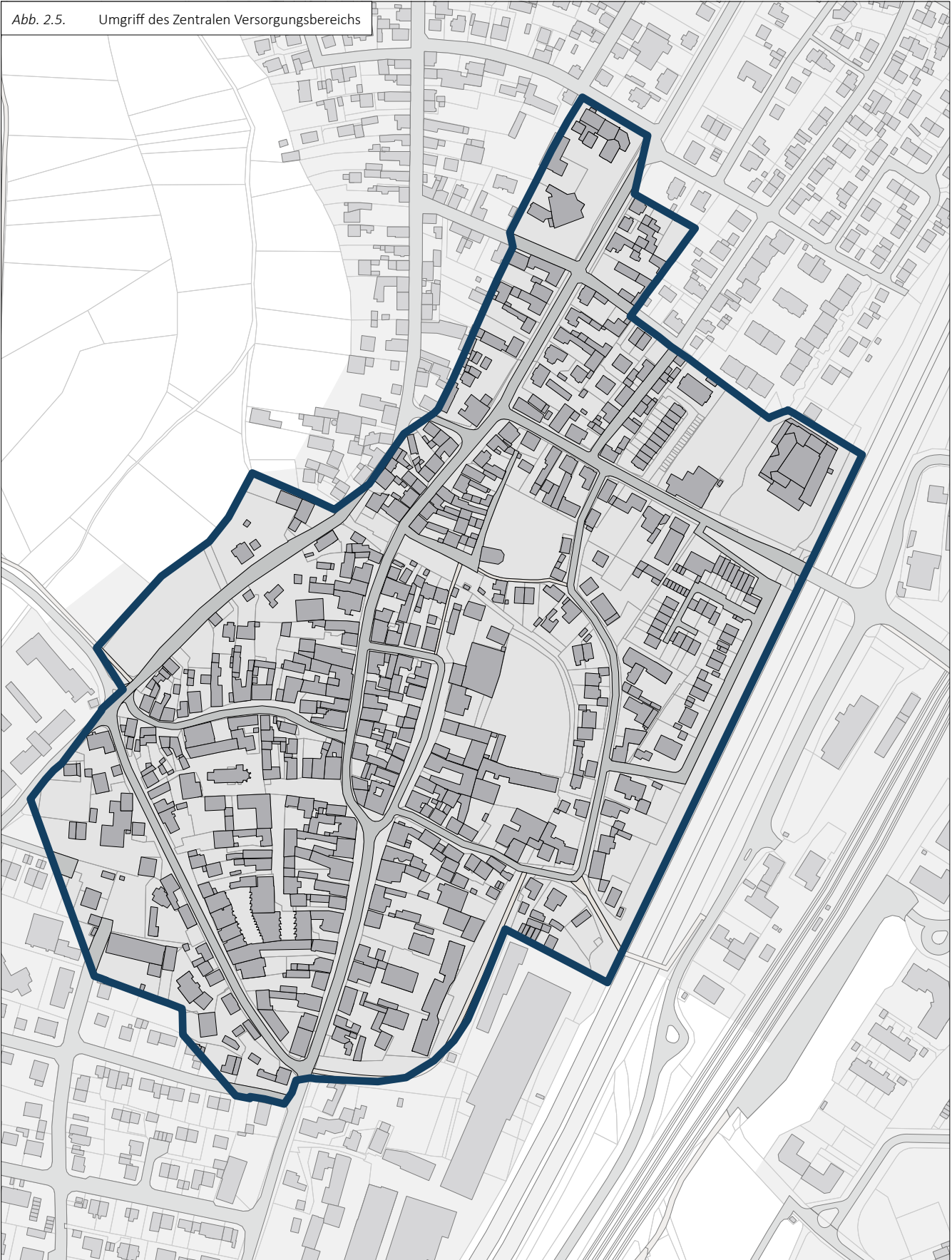
- In der Innenstadt gibt es eine Unterversorgung an Angeboten für Nahversorgung (Lebensmittel, Güter des tägl. Bedarfs).
- Es wurde der Wunsch nach mehr Freizeitangeboten, z.B. Kulturangebote und ein Schwimmbad, geäußert.

Insgesamt ergab die Untersuchung damals, dass Kaufkraft aus Baiersdorf abfließt (d.h. in Summe wird in Baiersdorf weniger Geld ausgegeben, als die Einwohner frei ausgeben können). Dies ist für ein Grundzentrum in unmittelbarer Nähe zu größeren Städten (Erlangen, Forchheim) auch nicht anders zu erwarten. Bemerkenswert ist allerdings das positive Kaufkraftsaldo für den täglichen Bedarf – hier steht Baiersdorf also gut dar; trotz des Wunsches nach einem größeren Angebot.

Als Handlungsempfehlung formuliert das Einzelhandelskonzept insbesondere eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Bereiche, und damit einhergehend auch einen Ausschluss entsprechender Ansiedlungen außerhalb dieser Bereiche. Definiert werden zentrale Versorgungsbereiche im Stadtzentrum sowie in Igelsdorf.

Im Gewerbegebiet Kreuznach findet sich auch Einzelhandel; das Einzelhandelskonzept bezeichnet diesen „partiell als Fehlentwicklung“ und will weitere Ansiedlungen dort ausschließen. Gleiches gilt für die anderen Gewerbe-

Abb. 2.5. Umgriff des Zentralen Versorgungsbereichs



und Industriegebiete. Die räumliche Festsetzung des Versorgungsbereichs wurde weiter oben in der Analyse (Seite 16) grafisch dargestellt und aufgrund der in den letzten 10 Jahren eingetretenen Veränderungen neu bewertet.

In den Maßnahmen, die das Zentrum betreffen, sind schwerpunktmäßig die Belange des Einzelhandels zu beachten, unter einer realistischen Einschätzung der Potenziale für die Geschäfte in der Innenstadt.

### *Zukunft Baiersdorf, 2006*

In den Jahren 2005 und 2006 führte die Stadt Baiersdorf einen umfangreichen Arbeitsprozess zur Erarbeitung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung in Baiersdorf durch. Dabei wurden viele verschiedene Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern erarbeitet, weit über städtebauliche Aspekte hinaus. Die Umsetzung dieser Ideen wurde durch die schweren Überschwemmungen 2007 verzögert.

Für das vorliegende ISEK sind insbesondere die Aussagen zur Innenstadt und zum Einzelhandel sowie zur weiteren Flächenentwicklung für Gewerbe und Wohnen relevant. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit sind die Aussagen zu konkreten Gebieten veraltet; grundsätzliche Festsetzungen sind aber immer noch relevant und können übernommen werden.

Zentrale für das ISEK relevante Forderungen sind der Fokus auf die Baiersdorfer Altstadt als Aufenthalts- und Einkaufsort, auch im Bezug auf das historische Ambiente, ein Fokus auf Innenentwicklung als Paradigma, eine Verbesserung der Verkehrssituation (Verkehrsberuhigung in der Innenstadt, Anbindung an ÖPNV, Verknüpfung der Ortsteile) sowie ein Fokus auf Umweltschutz (Ökokonto, Ressourcenschutz, Naturschutz).

### *Sanierungsgebiet „Altstadt Baiersdorf“ und Gestaltungsrichtlinien Altstadt, 2000 & 2001*

Im November 2000 wurde der historische Ortskern Baiersdorfs als Sanierungsgebiet nach BauGB ausgewiesen. Die Stadt hat hier städtebauliche Missstände identifiziert, die durch eine umfassende Sanierung sowohl des öffentlichen Raums als auch privater Gebäude behoben werden sollten. Aufbauend auf die Vorbereitenden Untersuchungen und die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Altstadt Baiers-

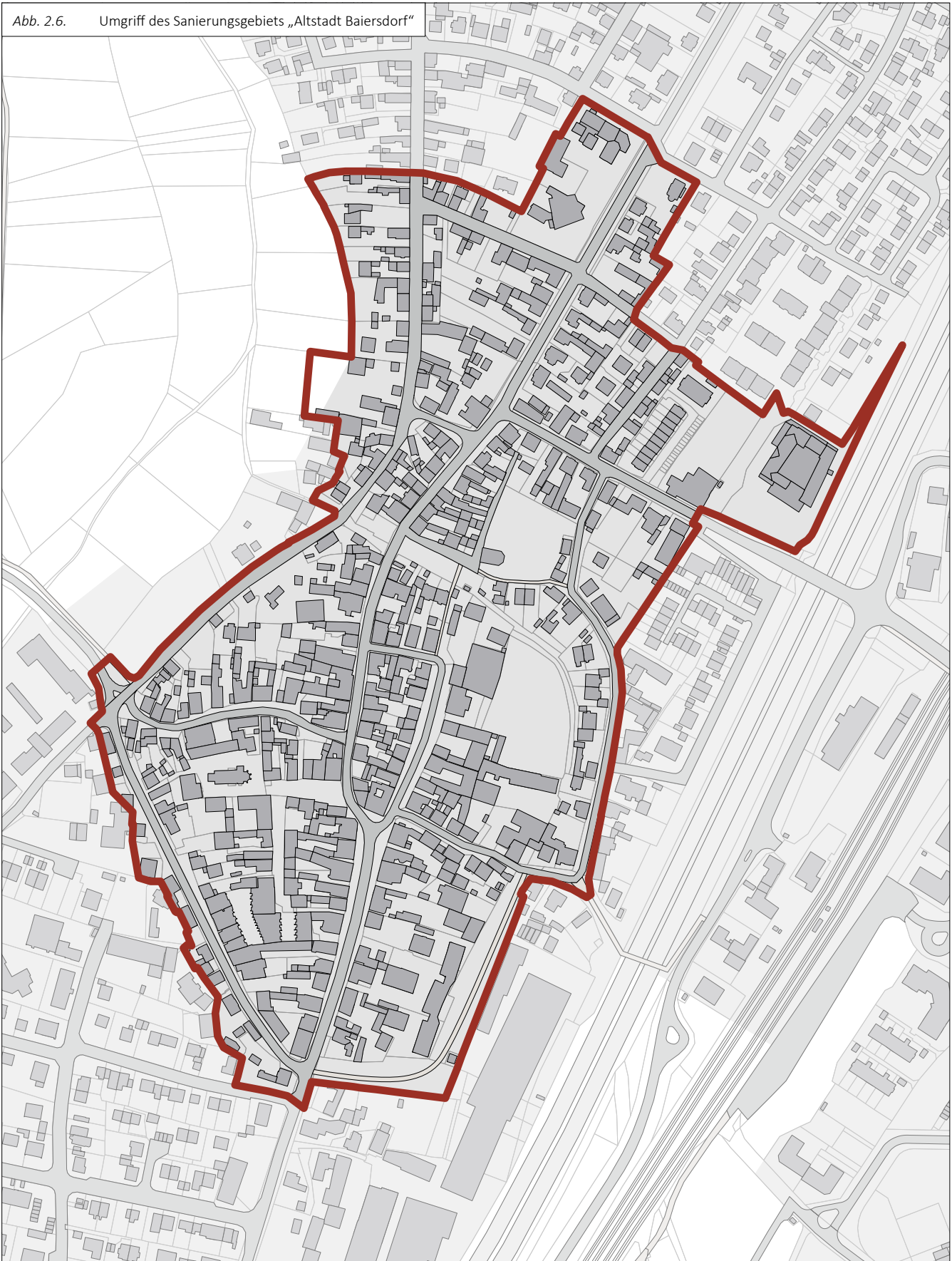
dorf“ erarbeitete die Stadt Richtlinien für die Gestaltung der Altstadt, die dabei helfen sollen, ein einheitliches Erscheinungsbild und eine hohe Wertigkeit der historischen Gebäude sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Richtlinien hat die Stadt ein kommunales Förderprogramm für private Bauherren aufgelegt. Die Einhaltung der Richtlinien ist nicht rechtsverbindlich, es sei denn, der Bauherr stellt einen Antrag über das kommunale Förderprogramm. Die Richtlinien enthalten Festsetzungen zu allen Bereichen der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen. Dazu zählt insbesondere auch eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf durchgehend maximal drei Vollgeschosse, sowie der Ausschluss von Flachdächern als Dachform.

Momentan gibt es keine Absicht, das Sanierungsgebiet aufzuheben. Es wurden seit 2000 ca. 60 Beratungen zur Sanierung von Einzelobjekten durchgeführt, davon wurde auch ein Großteil umgesetzt; einige Projekte befinden sich aktuell in der Umsetzung. Jährlich werden ca. ein bis vier Anträge gestellt. Im kommunalen Förderprogramm stehen jährlich 20.000 € zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die Bestrebungen der Stadt Baiersdorf für ein einheitliches Erscheinungsbild sind zu unterstützen, auch im Bezug auf die Förderung privater Sanierungen. Die verbleibenden, noch unsanierten Gebäude und öffentlichen Räume sollten entsprechend der Gestaltungsrichtlinien bearbeitet werden.

Abb. 2.6. Umgriff des Sanierungsgebiets „Altstadt Baidersdorf“



## 2.4. Bauleitplanung

Als Bauleitplanung bezeichnet man mittelbar oder unmittelbar rechtlich bindende Festsetzungen für bauliche Vorhaben auf dem Gemeindegebiet Baiersdorfs. Sie unterteilen sich in die vorbereitende Bauleitplanung – den Flächennutzungsplan (kurz FNP) – sowie die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen.

### 2.4.1. Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2000 und muss dringend überarbeitet werden, um auf die aktuellen Entwicklungen (steigender Bedarf nach Wohnraum und Gewerbeflächen) zu reagieren. Der Flächennutzungsplan weist auch noch unausgeschöpfte Potenziale für zusätzliche Bebauung auf, in den Ortsteilen Hut (dieses Gebiet wird derzeit als Gewerbegebiet entwickelt), Igelsdorf und Hagenau (siehe Ausschnitte FNP). Gleichzeitig sind andere Entwicklungen im FNP noch nicht reflektiert, z.B. das Neubaugebiet Schlangenäcker in Igelsdorf.

Um eine geordnete Flächenentwicklung für Baiersdorf zu garantieren, muss der Flächennutzungsplan dringend überarbeitet werden. Dabei sind sowohl schon erfolgte Entwicklungen in den Plan zu übernehmen, als auch klare Aussagen für zukünftige Siedlungsflächen zu treffen (Siedlungskanten). Dadurch kann unnötige Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

### 2.4.2. Bebauungspläne

In Baiersdorf findet sich Baurecht nur innerhalb der Siedlungsgebiete. Weite Teile der Wohn- und Industriegebiete sind über Bebauungspläne mit Baurecht versehen. Insbesondere die Siedlungsentwicklungen nach dem zweiten Weltkrieg sind komplett über Bebauungspläne verankert (Baiersdorf Süd, In der Hut, Hagenau, Igelsdorf Südost). Auch die Industriegebiete (Industriestraße, Kreuznach) sind planungsrechtlich fixiert. Demgegenüber stehen die historischen Ortskerne und deren Umgebung, die bereits vor dem zweiten Weltkrieg entstanden sind und nicht über Bebauungspläne realisiert wurden.

Die Bebauungspläne sind fast vollständig auch realisiert worden (bis auf einzelne Parzellen; für eine genaue Analyse der Potenzialflächen siehe Seite 29). Es gibt keine unausgeführten Bauprojekte mit bestehendem Baurecht.

Abb. 2.7. Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf, mit Ausschnitten für noch nicht entwickelte Flächen (\*)

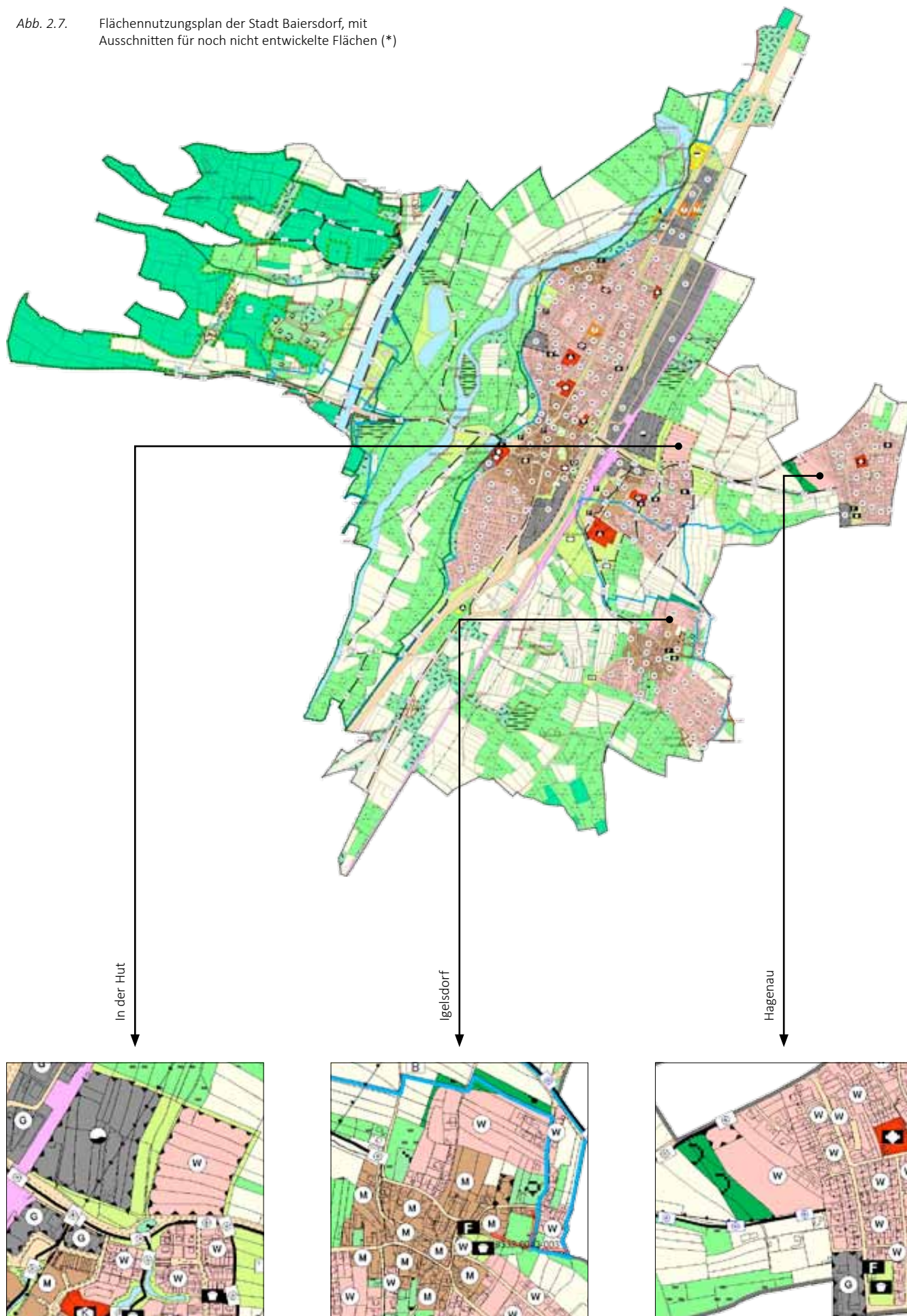
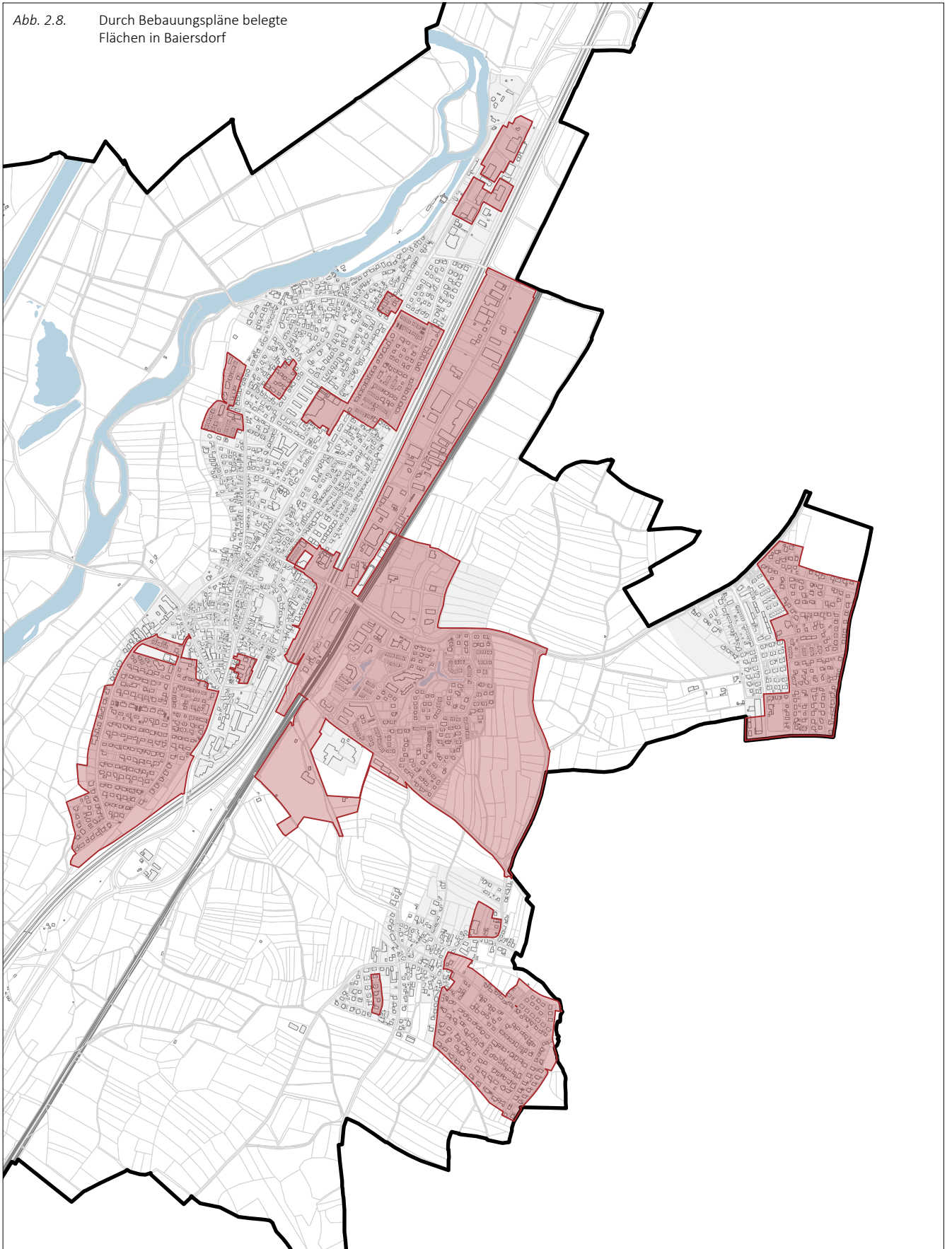


Abb. 2.8. Durch Bebauungspläne belegte Flächen in Baiersdorf





## 2.5. Flächennutzung

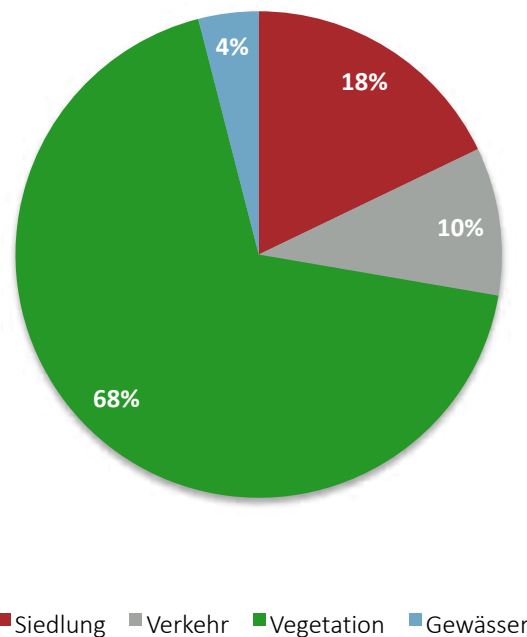
Baiersdorf ist eine eher ländlich geprägte Gemeinde. Siedlungs- und Verkehrsflächen bedecken lediglich 28 % des Gemeindegebiets. Von den Freiflächen entfallen 4 % auf Gewässer, die verbleibenden Flächen (68 %) sind durch verschiedene Formen der Vegetation bedeckt. Eine solche Aufteilung der Gemeindefläche ist für eine ländlich und landwirtschaftlich geprägte Kommune wie Baiersdorf typisch.

Von den Vegetationsflächen entfällt der überwiegende Teil mit mehr als zwei Dritteln auf die Landwirtschaft, immerhin noch ca. 20 % dieser Freiflächen sind bewaldet. Die restlichen 8 % entfallen auf Unland.

Der Charakter Baiersdorfs ist durch große Freiflächen geprägt; insbesondere landwirtschaftliche Flächen (Kulturlandschaft) sind stark vertreten. Auch die Waldflächen tragen zum Charakter Baiersdorfs bei. Durch eine sparsame Flächenpolitik sollte dieser Charakter erhalten bleiben.

Abb. 2.9. Flächennutzung in Baiersdorf

### Flächennutzung in Baiersdorf, 2017



### Aufteilung der Vegetationsflächen, 2017

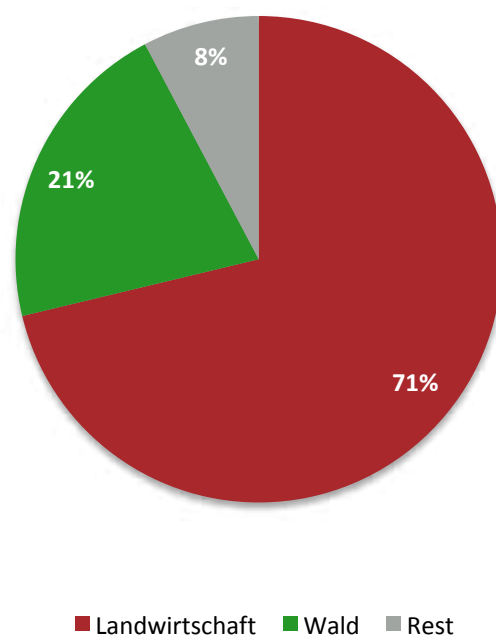


Abb. 2.10. Aufteilung der Vegetationsflächen

## 2.6. Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Baiersdorfs findet sich im Jahr 1062; seit 1353 besitzt Baiersdorf Stadtrechte. Lange Zeit war Baiersdorf ein landwirtschaftliches Dorf, das insbesondere auch vom heute noch relevanten Meerrettich-Anbau lebte. Nahe befanden sich die Dörfer Wellerstadt und Iglersdorf, die inzwischen eingemeindet wurden.

Die Stadt war bereits früh gut angebunden und verfügt schon lange über einen Bahnanschluss. Der zwischen 1836 und 1846 errichtete Ludwig-Main-Donau-Kanal ermöglichte einen verstärkten Export der landwirtschaftlichen Erzeugnisse. Dieser hatte einen anderen Verlauf als der heutige Main-Donau-Kanal und existierte bis 1950; seine Route wird heute durch die Bundesautobahn A73 nachgezeichnet.

Das langsame und behutsame Wachstum während der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg beschleunigte sich merklich nach dem Krieg; alle Ortsteile wuchsen stark, zusätzlich entstand Hagenau als separate Siedlung (damals noch zu Poxdorf gehörend, im Zuge der Gebietsreform zu Baiersdorf gewechselt). Die Siedlung In der Hut entstand als letzte große Erweiterung um die Jahrtausendwende.

Einschneidendes Ereignis in der jüngeren Stadtgeschichte ist die Überschwemmung, die am 21. Juli 2007 die Stadt heimsuchte. Insgesamt wurde ein Schaden von 86 Mio. € verursacht; zahlreiche öffentliche Gebäude und Straßen wurden beschädigt, sodass die Reparatur die Stadt lange Zeit beschäftigt hat. Der Hochwasserschutz ist auch heute noch ein aktuelles und drängendes Thema in Baiersdorf.



QUELLENANGABEN



Abb. 2.11. Historische Ansichten Baiersdorfs (\*)

Abb. 2.12. Baidersdorf und Umgebung, historische Karte 1914



Abb. 2.13. Baidersdorf und Umgebung, historische Karte 1965

## 2.7. Demographie & Sozialstruktur

### 2.7.1. Geographische Verteilung der Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gesamtgemeinde verteilt sich ungleichmäßig über die Ortsteile. Leider liegen für Baiersdorf, Wellerstadt und die Hut keine separaten Daten vor. Die Verteilung ist wie folgt:

- Baiersdorf, Wellerstadt, In der Hut zusammen: 75 %
- Igelsdorf: 12 %
- Hagenau: 13 %

Der zusammenhängende Siedlungskörper aus Baiersdorf, Wellerstadt und der Hut stellen damit deutlich den Großteil der Bevölkerung. Igelsdorf und Hagenau bestätigen auch in der Bevölkerungsverteilung ihren dörflichen Charakter.

Baiersdorf, Wellerstadt und die Hut liegen zentral, haben damit den größten Bedarf an Infrastruktur. Auch die kleinen Ortsteile müssen versorgt werden, sollen aber ihren dörflichen Charakter behalten.

### 2.7.2. Bevölkerungsentwicklung und -prognose

In der unten stehenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung Baiersdorfs zwischen 1956 und 2019 sowie die 2016 durch das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlichte Prognose für die Jahre 2014 bis 2034 abgebildet. Zusätzlich dargestellt ist eine lineare Fortschreibung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung.

Deutlich wird, dass Baiersdorf eine beständig wachsende Kommune ist; und insbesondere in den Jahren 2015 bis 2019 die ursprüngliche Prognose bereits weit übertrafen hat. Bevölkerungszuwachs ist keine unabhängige Größe, sondern auch durch Flächenpolitik und andere Faktoren bestimmt, die im Einflussbereich der Stadt liegen. Die Stadt muss davon ausgehen, dass der Bevölkerungsdruck weiter zunehmen wird. Wenn sich die Entwicklung weiter so fortsetzt, wird Baiersdorf bald die Marke von 8.500 Einwohnern erreichen.

### Baiersdorf, Bevölkerungsentwicklung & -prognose

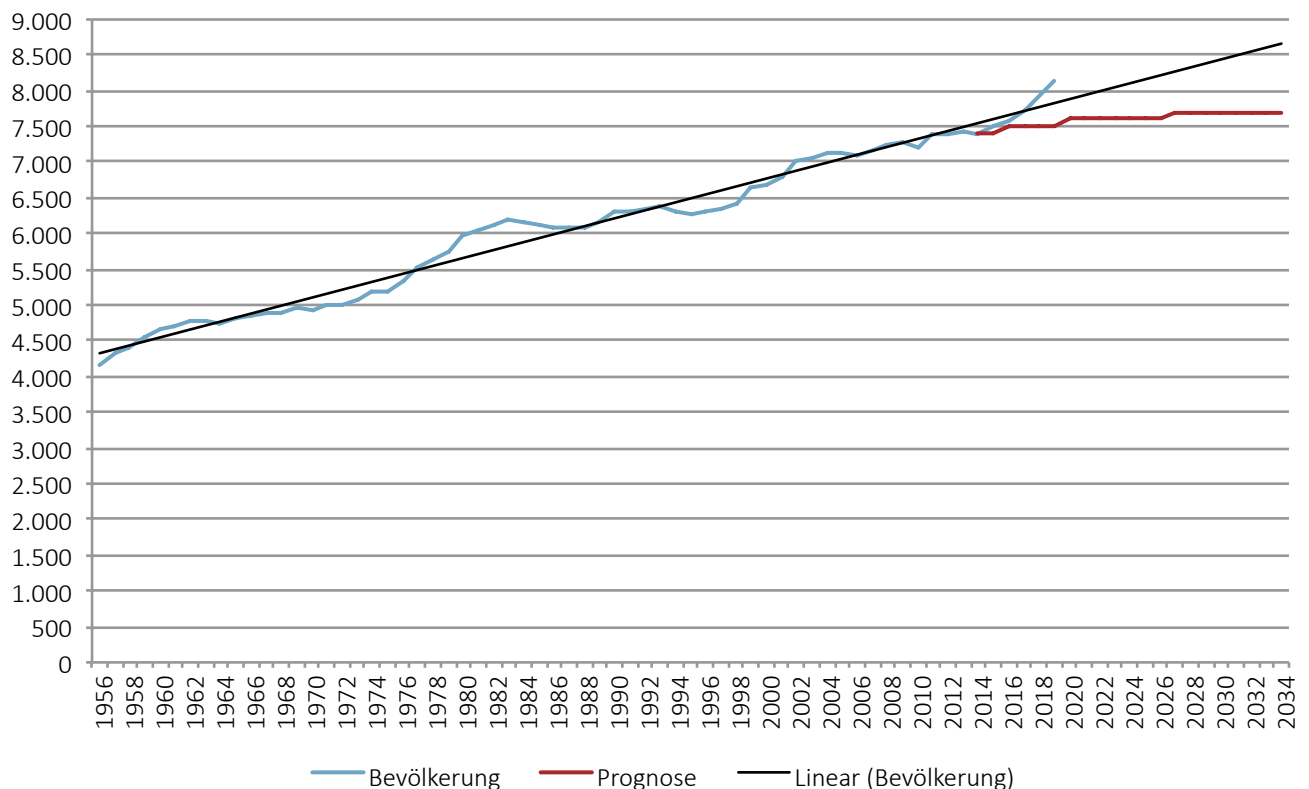


Abb. 2.14. Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Baiersdorf

Das weitere Bevölkerungswachstum wird bedeuten, dass zusätzlicher Wohnraum benötigt werden wird, wahrscheinlich auch Maßnahmen zur Kontrolle der Mietpreise. Das Thema Wohnen wird weiter unten noch einmal genauer behandelt.

### 2.7.3. Demographischer Wandel

Laut der Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich die Altersverteilung in Baiersdorf in Richtung älterer Bewohner verschieben. In der historischen Entwicklung hat sich der Anteil der Senioren bereits von 12,74 % im Jahr 1987 auf 19,38 % im Jahr 2017 erhöht.

Die Prognose des Landesamtes für Statistik sieht eine Zunahme des Anteils der Über-65-jährigen zwischen 2014 und 2034 um 45 % voraus, also eine signifikante Zu-

nahme, die auch in der prognostizierten Bevölkerungspyramide deutlich zu erkennen ist. Dementsprechend sinkt der Anteil der Unter-65-jährigen.

Da die genannte Prognose im Bezug auf die Gesamtbevölkerung bereits als nicht mehr zutreffend angesehen werden muss, muss diese Entwicklung aufmerksam beobachtet werden; das genaue Ausmaß des demographischen Wandels ist schwer abzuschätzen; trotzdem ist aber davon auszugehen, dass Baiersdorf betroffen sein wird.

Der demographische Wandel wirkt sich auf die Ansprüche an medizinische Versorgung und an Nahversorgung aus; der Bedarf für Wohnangebote für Senioren wird steigen. Auch ändern sich die Ansprüche an den öffentlichen Raum – mehr Sitzgelegenheiten kommen den Bedürfnissen älterer Menschen entgegen.

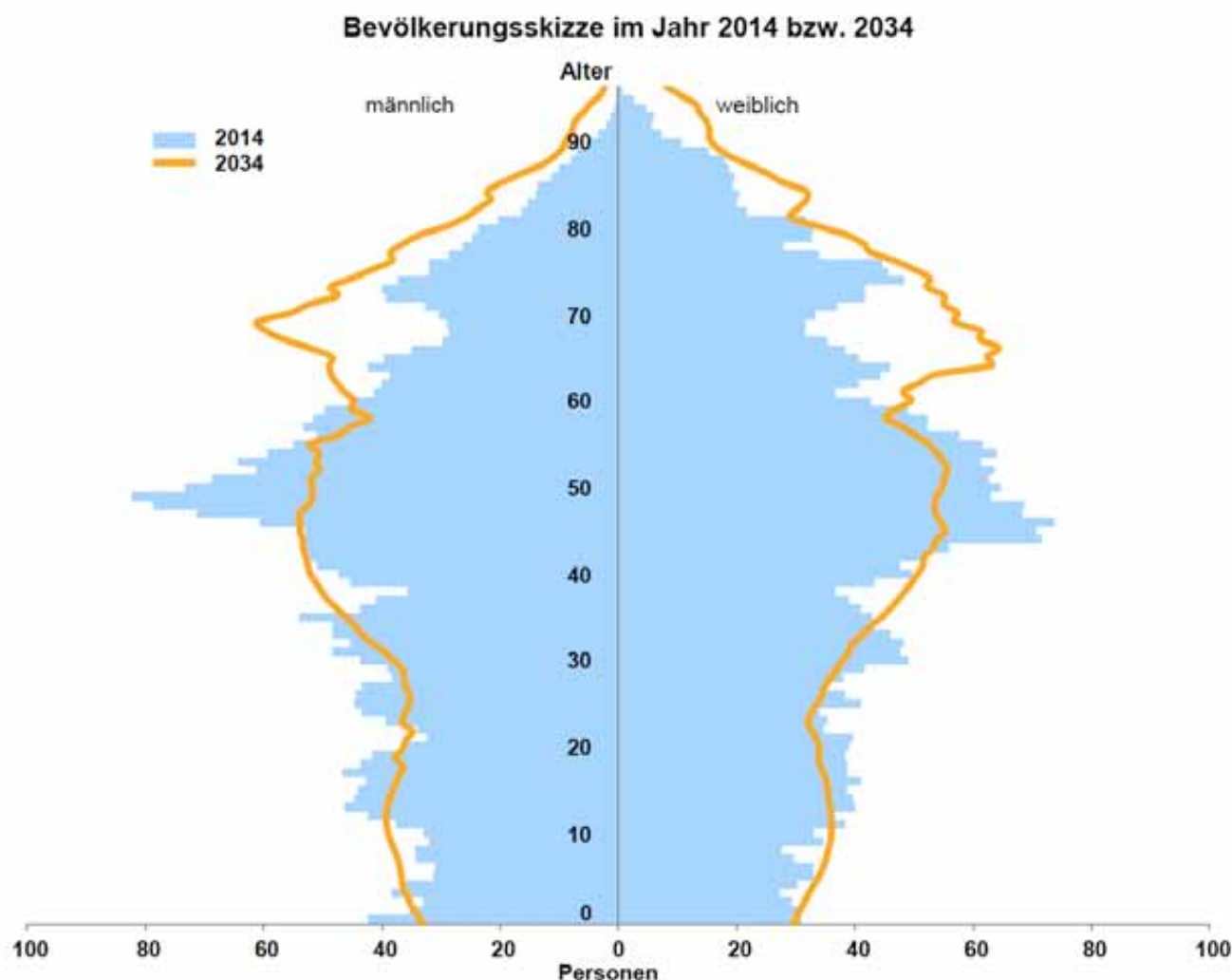


Abb. 2.15. Bevölkerungspyramide für Baiersdorf, Zustand 2014 und Prognose 2034 (\*)

## 2.8. Wohnungsbestand

### 2.8.1. Historische Betrachtung

Seit 1987 liegen Daten für den Wohnungsbestand in Baiersdorf vor. In Baiersdorf werden beständig Wohnungen gebaut, zwischen 1987 und 2017 durchschnittlich 22 Wohnungen pro Jahr; mit starken Schwankungen zwischen einzelnen Jahren.

Im Durchschnitt sank die Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung), parallel dazu stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung, sowie die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner. D.h. im Vergleich zu 1987 wohnen heute mehr Menschen in Baiersdorf in größeren Wohnungen, in immer kleineren Familien bzw. Wohngemeinschaften. Zwischen 1987 und 2017 hat sich die Wohnfläche pro Einwohner um 28 % erhöht, von etwas über 37 qm auf knapp 48 qm.

Dies spiegelt sich auch in den Anteilen an Wohnungen mit weniger Räumen wider – der Wohnungsmarkt

in Baiersdorf reagiert auf die veränderte Nachfrage. Zwischen 1987 und 2017 hat sich der Anteil von 1-Zimmer-Wohnungen am gesamten Baiersdorfer Bestand mehr als verdreifacht, auch wenn er immer noch nur knapp unter 3 % ausmacht. Der Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen hat sich immerhin mehr als verdoppelt, von ca. 2,7 % auf ca. 5,7 %.

### 2.8.2. Aktueller Bestand

Der aktuelle Bestand von 3582 Wohnungen (2017) setzt sich zum überwiegenden Teil aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zusammen, die gemeinsam 65 % des gesamten Wohnungsbestands abdecken; die verbleibenden 35 % entfallen auf Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen (Geschosswohnungsbau). Diese Zusammensetzung ist typisch für kleinere Gemeinden wie Baiersdorf, mit dörflichen Ursprüngen.

Obwohl sich die Anteile an kleineren Wohnungen erhöht haben, machen den Großteil des Bestands immer noch größere Wohnungen aus; Wohnungen mit 4 und 5

### Entwicklung Wohnfläche und Belegungsdichte

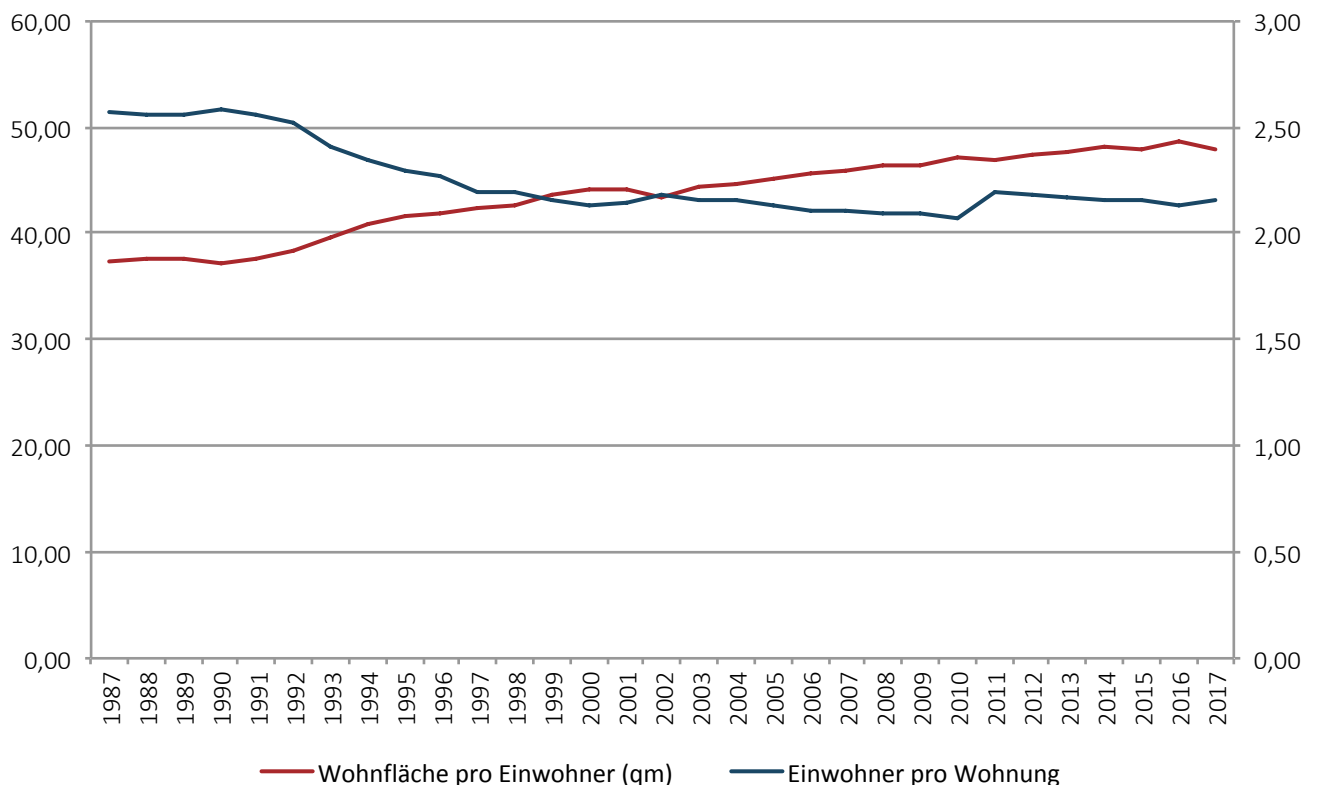


Abb. 2.16. Entwicklung Wohnfläche und Belegungsdichte

Räumen machen jeweils etwas mehr als 20 % des gesamten Bestandes aus. Wohnungen mit 3 oder weniger Zimmern machen insgesamt nur ca. ein Viertel der Wohnungen aus.

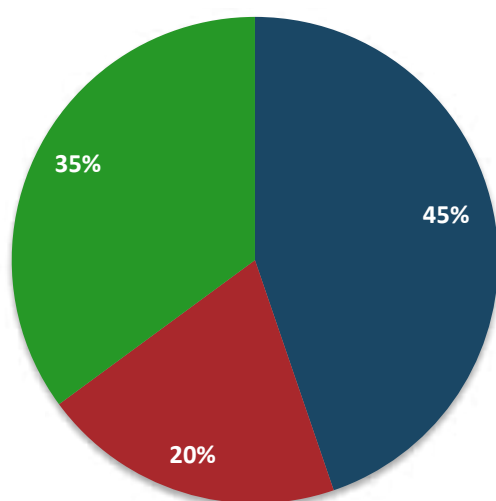
### 2.8.3. Zukünftiger Bedarf

Ausgehend von der beschriebenen Bevölkerungsentwicklung kann für den in diesem ISEK betrachteten Zeitraum (ca. 15 Jahre, bis ca. 2035) von einem Bevölkerungswachstum auf ca. 8.600 Einwohner ausgegangen werden. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohnung ergibt das einen Gesamtbedarf von ca. 4.100 Wohnungen. Ausgehend von den aktuellen vorliegenden historischen Daten (2017: 3582 Wohnungen) und historischen Trends kann für jetzt (September 2019) in etwa ein Bestand von 3.650 Wohnungen angenommen werden. Daraus ergibt sich ein Delta von 450 Wohnungen, die bis 2035 geschaffen werden müssen, also etwa 30 Wohnungen pro Jahr.

Es ist davon auszugehen, dass sich die aktuellen Trends fortsetzen (mehr Wohnfläche pro Person, kleinere Haushalte), wenn die Stadt Baiersdorf nicht aktiv Gegenmaßnahmen ergreift. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch keine unabhängige Größe, der die Stadt Baiersdorf zwingend begegnen muss; der Umfang des Zuzugs wird durch das Handeln der Stadt beeinflusst. Ein großes Angebot (z.B. in Form von Neubaugebieten) wird auch ein stärkeres Bevölkerungswachstum zur Folge haben.

Derzeit befinden sich bereits diverse Neubauprojekte für Wohnungen in Planung bzw. im Bau (siehe Karte auf Seite 30). Insgesamt befinden sich ca. 230 Wohneinheiten in Entwicklung (davon 40 als Wohnheim). Demnach verfügt die Stadt momentan über ein ausreichendes Polster, um die Zuzüge der nächsten Jahre abzufangen. Trotzdem muss auf lange Sicht der Bau weiterer Wohnungen vorbereitet werden. Flächen für ca. 220 zusätzliche Wohneinheiten müssen definiert werden. Diese neuen Wohnungen müssen auch für die richtigen Zielgruppen gebaut und vermarktet werden.

### Verteilung Wohnungen auf Gebäudetypen



- Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Geschosswohnungsbau

Abb. 2.17. Verteilung Wohnungen auf Gebäudetypen

## 2.8.4. Potenzialflächen

### *Freie Parzellen / Innenentwicklung*

In den bereits erschlossenen Ortsgebieten finden sich zahlreiche freie unbebaute Parzellen, die auch Wohneinheiten aufnehmen könnten. Diese befinden sich in Privatbesitz und sind damit der unmittelbaren Kontrolle der Stadt nicht zugänglich. In einvernehmlichen Prozessen mit den Eigentümern kann versucht werden, diese Parzellen für die Bebauung zu öffnen. Die räumliche Verteilung der Parzellen ist in der Tabelle unten dargestellt; insgesamt sind in Baidersdorf momentan mindestens 83 Grundstücke und Grundstücksteile unbebaut, die aus Sicht der Verfasser bebaut werden können.

Dabei wurden nur freie Flurstücke betrachtet, die bereits erschlossen sind, sich im Kontext von Siedlungsflächen befinden und momentan nicht als Gärten genutzt werden (typischerweise bewachsen mit Gras, Sträuchern, Bäumen). Die Zahl der möglichen Wohneinheiten kann erhöht werden, wenn auch Gartengrundstücke in die Betrachtung mit einbezogen werden und wenn an geeigneten Stellen mit zusammenhängenden Brachen auch Geschosswohnungsbau in die Betrachtung einbezogen wird. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle diese Parzellen tatsächlich für eine Bebauung gewonnen werden können.

### *Potenzialflächen laut FNP*

Wie bereits erwähnt (siehe Seite 19), liegen in Hagenau und Igelsdorf im FNP ausgewiesene Wohnflächen, die noch nicht bebaut sind. Um deren Potenzial abzuschätzen, wird von ca. 800 qm großen Grundstücken für Einfamilienhäuser ausgegangen. Damit wird eine untere Grenze für zusätzliche Wohneinheiten definiert. Beim Bau von Geschosswohnungen sind entsprechend mehr Wohnungen

möglich. Ebenso lässt sich die Zahl neuer Wohneinheiten steigern, wenn man die Grundstücksgrößen kleiner als 800 qm parzelliert. Bei diesen Flächen handelt es sich um Arrondierungen vorhandener Ortsteile, also um das Ausfüllen und Weiterführen bereits vorhandener Siedlungsflächen.

### *Weitere Potenzialflächen*

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Siedlungsflächen über die im FNP hinaus festgesetzten Flächen zu erweitern. Konkrete Überlegungen für die Größe und Verortung dieser Flächen finden sich im Kapitel zu den Maßnahmen (siehe „Flächennutzungsplan überarbeiten“ auf Seite 99).

### *Fazit Potenzialflächen*

Die freien Parzellen und im FNP noch vorgesehenen Wohngebiete ergeben zusammen ein theoretisches Potenzial von mindestens ca. 160 Wohneinheiten. Dieses Potenzial so weit wie möglich zu nutzen (parallel zur weiteren Entwicklung der bereits in Entwicklung befindlichen Wohnbauprojekte, siehe weiter oben), sollte für die Stadt Baidersdorf hohe Priorität haben (vorbehaltlich anderweitiger Planungen, z.B. die Nutzung der Siedlungsflächen in der Hut als Gewerbe- statt als Wohnbauflächen).

Baidersdorf ist seit dem Jahr 2001 „Modellkommune Flächenentwicklung“ und hat im Zuge dessen zahlreiche Projekte der Innenentwicklung verwirklicht. Dieser Fokus auf Innenentwicklung muss erhalten bleiben, auch wenn auf lange Sicht die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nötig sein wird. Zuerst sollte die Stadt aber nach Möglichkeit alle Potenziale der Innenentwicklung ausnutzen, um unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Ortsteil	Fläche, ca.	WE, geschätzt
Baidersdorf	10.525 qm	16
Wellerstadt	1.552 qm	3
In der Hut	17.947 qm	31
Igelsdorf	19.658 qm	22
Hagenau	8.938 qm	11
<i>SUMME</i>	<i>58.617 qm</i>	<i>83</i>

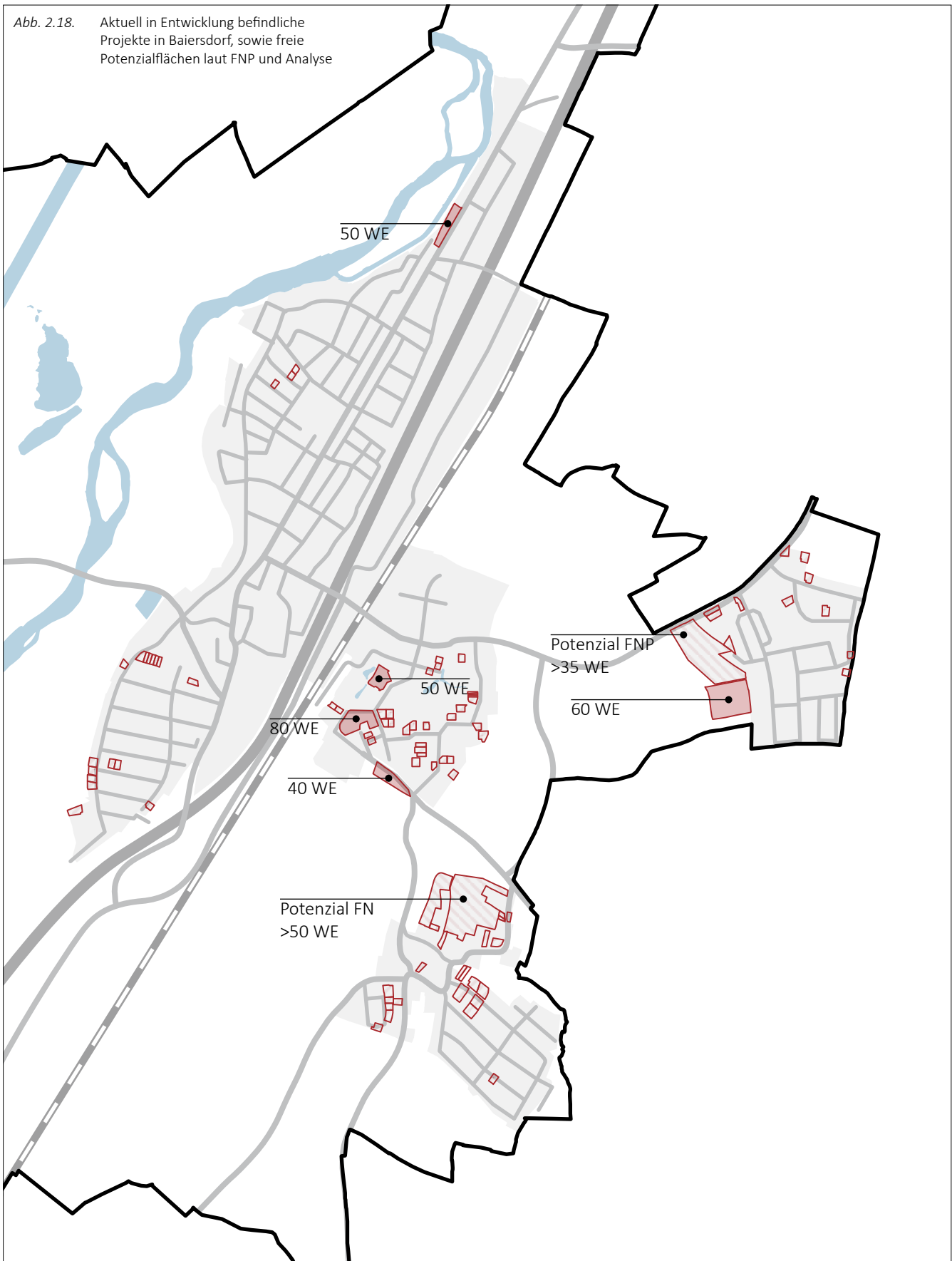
Tab. 2.1. Freie Parzellen in Siedlungsgebieten, für Wohnungsbau

Ortsteil	Fläche, ca.	WE, geschätzt
Igelsdorf	39.766 qm	50
Hagenau	27.733 qm	35
<i>SUMME</i>	<i>104.338 qm</i>	<i>85</i>

Tab. 2.2. Im FNP noch verfügbare Wohnbauflächen



Abb. 2.18. Aktuell in Entwicklung befindliche Projekte in Baiersdorf, sowie freie Potenzialflächen laut FNP und Analyse



## 2.9. Städtebau & öffentlicher Raum

Die verschiedenen Ortsteile weisen unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf, im Bezug auf Bebauung, Straßennetz, Durchwegung. Dies hängt mit der historischen Entwicklung und Entstehungszeit der jeweiligen Gebiete zusammen. Baiersdorf ist dadurch eine vielgestaltige Gemeinde, auf deren unterschiedliche Strukturen die Maßnahmen reagieren müssen.

### 2.9.1. Struktur der Ortsteile

#### *Baiersdorf*

Der Ortsteil Baiersdorf befindet sich westlich von Bahnstrecke und Autobahn. Maßgebliche Achse ist die St 2244 mit wechselnden Straßennamen, die nordwärts nach Wellerstadt führt.

Deutlich erkennbar im Stadtgrundriss sind die historischen Stadtgrenzen der alten Stadtmauer (Schmalzgasse, Linsengrabenstraße, Seligmannstraße, Pacé-Park). In diesem Bereich ist die Bebauung auch noch sichtbar historisch geprägt, mit vielen alten (und teilweise denkmalgeschützten) Gebäuden.

Demgegenüber steht die Erweiterung Süd (Point), aus der Nachkriegszeit, die eine gänzlich andere Struktur aufweist. Im Vergleich zu den lange gewachsenen Straßenstrukturen in der Altstadt wurde die Erweiterung offensichtlich im Ganzen als Einheit konzipiert, mit regelmäßigen Parzellen, die mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut sind.

Baiersdorf verfügt über eine klare Siedlungskante, nach Westen zur Regnitz-Aue, nach Osten zur A73. Innerstädtische Brachflächen sind nur sehr vereinzelt und klein vorhanden.

#### *Wellerstadt*

Auch in Wellerstadt ist der historische Ortskern noch deutlich erkennbar, entlang der Wellerstädter Hauptstraße. Wellerstadt war lange Zeit ein räumlich eigenständiger Siedlungskörper und ist erst in der Nachkriegszeit räumlich mit Baiersdorf zusammengewachsen. Der Stadtteil wird gegliedert und erschlossen durch die St2244, von Baiersdorf kommend.



Abb. 2.19. Luftbilder der Ortsteile (\*)



Wellerstadt verfügt ebenfalls über eine klare Siedlungskante, zur Regnitz bzw. den Regnitz-Auen im Westen sowie zur A73 im Osten.

### *In der Hut*

Administrativ zum Ortsteil Baiersdorf gehörend, weist das Gebiet „In der Hut“ einen eigenen Charakter auf, sodass das Quartier einer separaten Beschreibung bedarf. Das Quartier wurde als Stadterweiterung um die Jahrtausendwende geplant und gebaut, und weist eine Mischung aus Einfamilien-, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau auf. Die Verkehrsführung unterscheidet sich grundsätzlich vom Rest der Gemeinde: zahlreiche Straßen für Autos sind Sackgassen, es gibt ein ausgeprägtes Netz an Fuß- und Radwegen.

Die Siedlung ist momentan zur freien Landschaft klar abgegrenzt, aber so angelegt, dass sie leicht in Richtung Osten erweitert werden kann.

### *Igelsdorf*

Igelsdorf ist als historisch gewachsenes Dorf räumlich selbstständig. Hier ist die Bebauung aufgelockerter als im Ortskern von Baiersdorf und alte Hofstrukturen sind noch zu erkennen; an den Ortskern angelagert sind die Erweiterungen (Einfamilienhaus-Siedlungen) der Nachkriegszeit und später zu erkennen. Der Ortsteil wurde periodisch durch neue Baugebiete erweitert, aber nie in dem Maßstab eines Quartiers wie „In der Hut“. Igelsdorf weist als einziger Ortsteil eine recht diffuse Ortskante auf. Es finden sich noch größere Freiflächenpotentiale im Ortsgebiet. Insbesondere entlang der Sendelbacher und der Baiersdorfer Straße erfolgte die Siedlungsentwicklung nicht strukturiert, sodass ein ausgefranstes Ortsbild entsteht.

### *Hagenau*

Der Ortsteil entstand erst nach dem zweiten Weltkrieg, was sich in den städtebaulichen Strukturen zeigt (ähnlich zur Süd-Erweiterung von Baiersdorf). Hagenau verfügt über eine klar definierte Siedlungsform mit klaren Bebauungsgrenzen zum offenen Landschaftsraum.



### 2.9.2. Denkmalschutz

Zahlreiche historische Gebäude in der Baiersdorfer Innenstadt sind als eingetragene Denkmäler geschützt. Eine besonders hohe Dichte findet sich auf dem südlichen Teil der Hauptstraße, vor der Abzweigung der Judengasse und rund um den Rathausplatz/Kirchenplatz. Diese Areale sind zusätzlich auch als Ensemble geschützt.

Denkmalgeschützte Gebäude dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde baulich verändert werden. Im Bereich des Ensembles sind sämtliche Bauvorhaben durch die Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig, und sie dürfen den Gesamtcharakter des Gebiets nicht verändern.

Die denkmalgeschützten Gebäude tragen einen wesentlichen Teil zur Atmosphäre in der Baiersdorfer Innenstadt bei. Sie müssen auf jeden Fall erhalten werden; bei besonders distinkten Gebäuden kann die Umfeldgestaltung dazu beitragen, sie zu betonen.

### 2.9.3. Plätze und Straßen

Die öffentlichen Räume in Baiersdorf sind zum überwiegenden Teil durch den motorisierten Kraftverkehr dominiert, in der Form von Verkehrsflächen (Straßen und Parkplätze). Die Straßenquerschnitte sind häufig eng, insbesondere in historischen Ortskernen. Die Aufenthaltsqualität ist gering. Es findet sich nur wenig Straßengrün. Die Ausnahme hierzu bildet die Hut, in der die öffentlichen Räume großzügig und mit Rücksicht auf Fuß- und Radverkehr gestaltet sind. Die Begrünung lädt zum Aufenthalt ein.

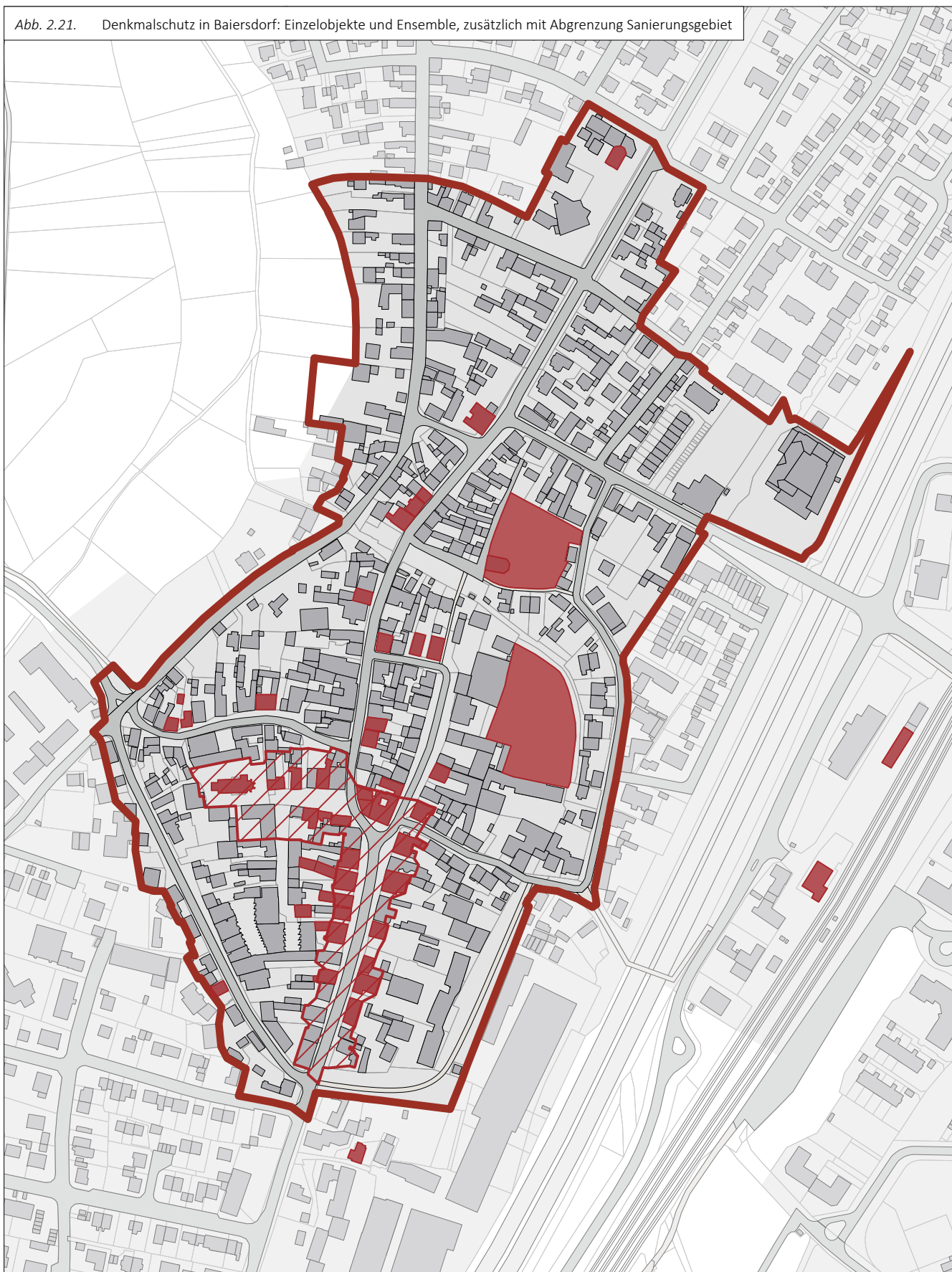
In den Ortsteilen Igelsdorf und Hagenau ist die Straßengestaltung weitgehend unproblematisch, da es sich hauptsächlich um Wohnstandorte handelt.

Dort, wo sich auch öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr finden, also schwerpunktmäßig im Ortsteil Baiersdorf, sollte der öffentliche Raum aber stärker zum Aufenthalt einladen. Darüber hinaus beeinflusst die Gestaltung von Straßen auch die Verkehrssicherheit, siehe hierzu auch das folgende Analysekapitel (ab Seite 37).



Abb. 2.20. Eindrücke aus der Baiersdorfer Innenstadt

Abb. 2.21. Denkmalschutz in Baidersdorf: Einzelobjekte und Ensemble, zusätzlich mit Abgrenzung Sanierungsgebiet



### *Rathaus- und Kirchplatz*

Rathausplatz und Kirchplatz bilden ein untrennbares Ensemble und sind die zentralen öffentlichen Räume in Baiersdorf. Eine der beiden Gastwirtschaften im Ort befindet sich dort, auch das Rathaus, die Apotheke und die Kirche St. Nikolaus – also eine Konzentration öffentlicher Nutzungen. Der Rathausplatz weist gestalterische Mängel auf, die die Aufenthaltsqualität stark einschränken; momentan ist er durch parkende Autos dominiert, sodass die Fassaden verstellt werden. Der Platzbelag ist ein vielfach geflickter Asphaltteppich. Auf dem Rathausplatz gibt es keine Sitzmöglichkeiten außerhalb der Gastronomie, auf dem Kirchplatz immerhin einige Bänke.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum muss bei allen Maßnahmen, insbesondere in Baiersdorf und Wellerstadt als zentralen Ortsteilen, als Schwerpunkt berücksichtigt werden. Rathaus- und Kirchplatz als besonders wichtiger Raum mit Handlungsbedarf sollten gesondert betrachtet werden.

## **2.9.4. Innerstädtische Grünflächen**

In Baiersdorf finden sich vier innerstädtische Grünflächen: der Pacé-Park in Baiersdorf und der Innenbereich des Quartiers In der Hut sowie in Baiersdorf und Wellerstadt die beiden Friedhofsflächen. Alle anderen Ortsteile verfügen über keine innen liegenden Grünflächen; aufgrund ihrer Größe und der einfachen Erreichbarkeit von Erholungsräumen außerhalb der Siedlungsflächen stellt dies aber kein Problem dar. Für eine genauere Beschreibung der umliegenden Natur- und Freiflächen siehe Seite 55.

### *Pacé-Park*

Der Pacé-Park (benannt nach der französischen Partnerstadt Baiersdorfs, Pacé) verläuft entlang des südöstlichen Viertels der mittelalterlichen Stadtgrenze und verbindet Bahnhofstraße und Erlanger Straße (St 2244). Er ist als linearer Park angelegt und enthält Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und Kunstobjekte. Er stellt eine wichtige alternative Route für Fußgänger und Radfahrer dar. Im Rahmen der Sanierung der Innenstadt soll er auch umgestaltet werden.

### *In der Hut*

Das Innere des Quartiers In der Hut ist als zusammenhängende Grünfläche mit Wasserflächen (und Wasserspielplatz) angelegt, als unmittelbar zugängliches Naherholungsgebiet für die Bewohner. Dadurch fungiert es als verbindendes Element und fügt sich in das im ganzen Quartier dicht gewebte Netz von Fuß- und Radverbindungen ein.

### *Friedhöfe*

In Baiersdorf und Wellerstadt finden sich drei Friedhöfe von Bedeutung: im Sanierungsgebiet finden sich der Friedhof St. Johannis sowie der historische jüdische Friedhof, in Wellerstadt an der Wiesenstraße findet sich ein weiterer christlicher Friedhof.

Die christlichen Friedhöfe sind öffentlich zugänglich und werden auch weiter belegt; sie stellen damit Ergänzungen der innerstädtischen Grün- und Aufenthaltsflächen dar

Der historische jüdische Friedhof wird nicht mehr genutzt und ist normalerweise abgeschlossen, da er unter Denkmalschutz steht.

Abb. 2.22. Eindrücke der Baidersdorfer Freiflächen

Gießbeckplatz, von Hauptstraße aus gesehen



Pacé-Park, nördlicher Abschnitt Richtung Norden



Pacé-Park, Skulptur im öffentlichen Raum



Fußweg entlang der Lärmschutzwand



Freiraum in der Hut, Parkanlage



Freiraum in der Hut, Wasserfläche



## 2.10. Verkehr

### 2.10.1. Verbindungen und Trennungen

Für den Verkehr in Baiersdorf prägend sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen: Main-Donau-Kanal, Regnitz, Autobahn, Bahnlinie (siehe auch Seite 11). Diese können nur punktuell überquert werden und prägen die Struktur des Erschließungssystems. Insbesondere Bahnlinie und Autobahn stellen aufgrund der geringen Anzahl an Querungsmöglichkeiten sowie der Ausstattung mit Lärmschutzwänden sowohl eine physische wie auch eine psychologische Barriere dar.

Die wichtigste Querung, für alle Verkehrsmittel, ist die große Brücke über Autobahn und Bahnlinie an der Jahnstraße. Zusätzlich gibt es für Fuß- und Radverkehr eine weitere Querungsmöglichkeit per Überführung über die Autobahn (Bürgermeister-Fischer-Str.) und eine Unterführung unter der Bahntrasse am Bahnhof. So werden Baiersdorf und Wellerstadt an die anderen Ortsteile angebunden.

Darüber hinaus gibt es noch zwei Autobridgen über die Autobahn südlich und nördlich des Stadtgebiets, diese führen aber nicht über die Bahnlinie und stellen damit nur teilweise weitergehende Verbindungen her: die Querung an der Erlanger Straße führt als St 2244 direkt zum überörtlichen Wegenetz nach Süden; die Querung an der Industriestraße führt in das Industriegebiet und letztendlich zur Jahnstraße. Faktisch bedeutet das, dass die Jahnstraße der Flaschenhals für den gesamten Baiersdorfer Kraftverkehr ist – jedes Fahrzeug, das die Bahn überqueren will, muss diese Brücke nutzen.



Abb. 2.23. Baiersdorf, verengte Straßensituation

Autobahn und Bahnlinie stellen Barrieren dar. Insbesondere wenn zukünftige Entwicklungen größtenteils östlich davon stattfinden sollten, muss sicherlich über ein verbessertes Querungsangebot nachgedacht werden.

### 2.10.2. Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der guten Durchwegung ist Baiersdorf innerhalb der Bebauung für Fuß- und Radverkehr gut erschlossen. Insbesondere der mittelalterliche Ortskern von Baiersdorf weist viele Schlupfe und Fußwege auf, die nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sind.

Aufgrund der alten Bebauungsstruktur (geringe Gebäudeabstände) und der veränderten Verkehrsbedürfnisse (KFZ-Verkehr) nach dem zweiten Weltkrieg finden sich an einigen Stellen gefährliche Verkehrsführungen an umgestalteten Straßen. Sehr schmale oder nicht vorhandene Bürgersteige sowie enge, schlecht einsehbare Kurven, auch entlang von Ortsdurchfahrten führen zu kritischen Situationen, gerade bei Begegnungsverkehr.

Zwischen den Ortsteilen ist die Situation schlecht. Teilweise gibt es dezidierte Rad- und Fußwege (In der Hut - Hagenau / Hagenau - Poxdorf / Igelsdorf - Langensendelbach / Baiersdorf - Main-Donau-Kanal). Sonst ist aber keine Infrastruktur vorhanden. Das macht die Benutzung der Straße für Fußgänger unmöglich und für Radfahrer sehr gefährlich. Auch wenn es Alternativen über Feldwege und landw. Wege gibt, wären dezidierte Rad- und Fusswege zu präferieren, sonst bleibt die Abhängigkeit vom eigenen Auto.



Abb. 2.24. Igelsdorf, Ortsdurchfahrt ohne Bürgersteig



Abb. 2.25. Hauptverkehrsachsen in Baiersdorf, mit Markierung vorhandener Rad- und Fußwege zwischen den Ortsteilen, sowie Querungsmöglichkeiten für Regnitz und Autobahn/Bahnlinie



Die Verbindungen zwischen den Ortsteilen sind essenziell für die Zusammengehörigkeit und auch für die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen. Deshalb müssen die Verbindungen auch für Rad- und Fussverkehr zugänglich gemacht werden.

Die autogerechte Straßengestaltung sorgt für gefährliche Situationen. An kritischen Stellen sollte durch bauliche Maßnahmen nachgebessert werden.

### 2.10.3. Öffentlicher Verkehr

#### *Bus*

Zwar ist die Gebietsabdeckung der Bushaltestellen weitestgehend gut, die Taktung der Buslinien ist jedoch gering. Baiersdorf wird durch drei Buslinien erschlossen:

- Linie 208: Verbindung zwischen Baiersdorf Bhf. und Erlangen. Bindet auch Hagenau mit an. Taktung unter der Woche halbstündlich, am Wochenende stündlich. Letzter Bus am Wochenende kommt ca. um 1 Uhr morgens in Baiersdorf an.
- Linie 252: Verbindung zwischen Baiersdorf Zentrum und Erlangen. Bindet auch Wellerstadt, die Hut und Igelsdorf an. Taktung unter der Woche zwischen halbstündlich und stündlich, am Wochenende stündlich. Letzter Bus am Wochenende kommt kurz vor 2 Uhr nachts in Baiersdorf an.
- Linie 256: Verbindung zwischen Baiersdorf und Kunreutz. Fährt unter der Woche nur sehr vereinzelt, und nicht jede Fahrt hält an jeder Haltestelle. Am Wochenende keine Fahrten. Nicht geeignet für Pendler oder regelmäßige Fahrten.



Abb. 2.26. Baiersdorf, typische Wohnstraße in der Erweiterung Süd

#### *Bahn*

Über den Bahnhof Baiersdorf ist die Stadt mit einer Bahnlinie, der S1, an Erlangen, Nürnberg und Bamberg angebunden. Die Taktung ist an allen Tagen während des Großteil des Tages halbstündlich. Der Bahnhof liegt zentral und ist von allen Ortsteilen gut zu erreichen.

Insgesamt sind die Strukturen für eine Gemeinde von der Größe Baiersdorfs adäquat, aber auch nicht herausragend. Im Hinblick auf sowohl den Klimawandel (CO<sub>2</sub>-Emissionen) als auch den demographischen Wandel (Menschen, die kein Auto fahren können) ist ein Ausbau des ÖPNV anzustreben – höhere Taktung, auch zu Randzeiten, bedarfsbasierte Systeme, etc.

### 2.10.4. Motorisierter Verkehr

Baiersdorf ist über die A73 (den „Frankenschnellweg“), über die St 2244, sowie über verschiedene weitere Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die A73 verbindet Baiersdorf mit Erlangen, Fürth, Nürnberg und Forchheim, Bamberg und dem weiteren Fernstraßennetz.

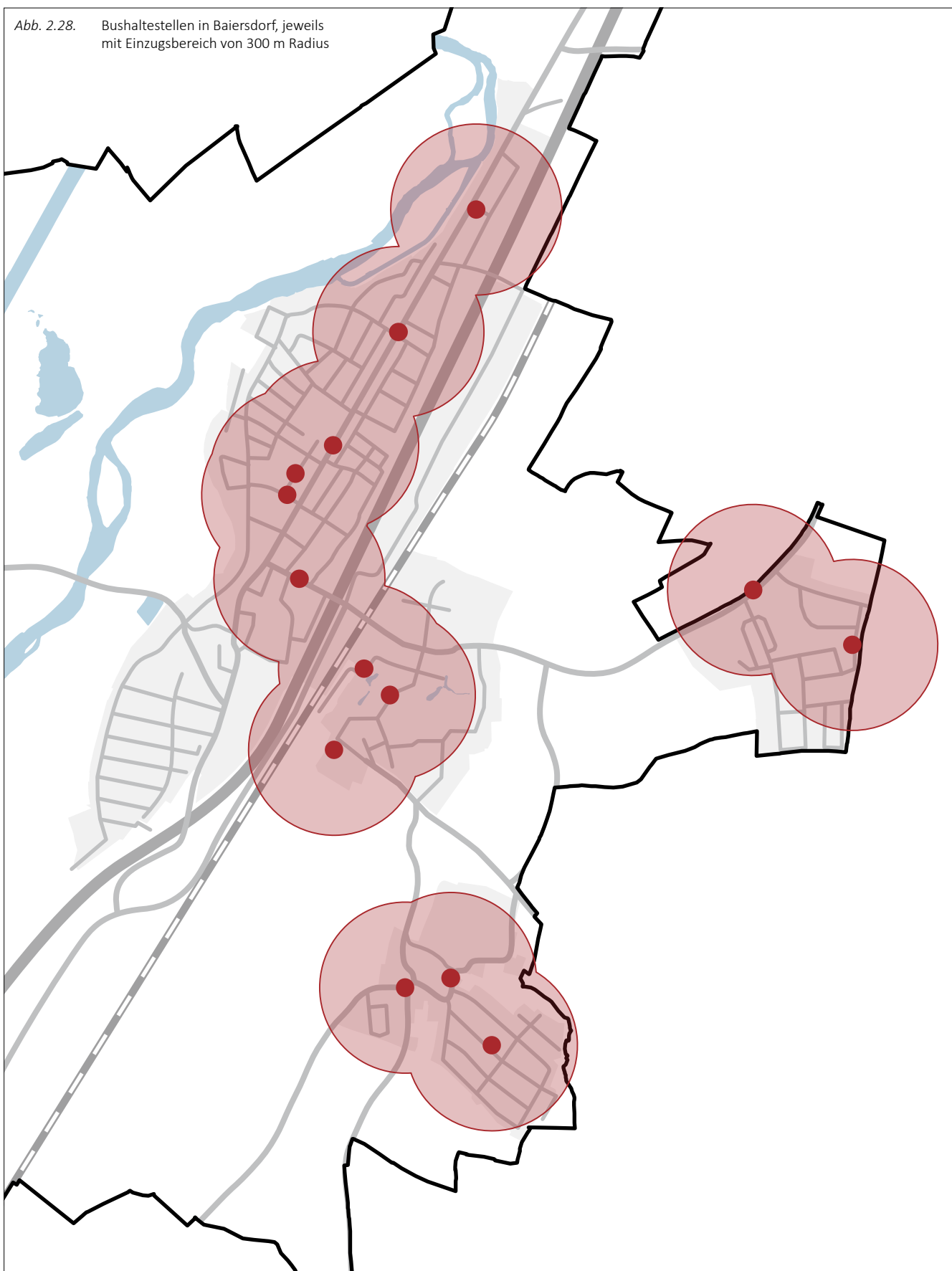
Die St 2244 verläuft momentan durch Baiersdorf sowie Wellerstadt und verursacht somit viel Durchgangsverkehr in der Stadt. Ein Abschnitt wurde bereits von der Haupt- auf die Bürgermeister-Fischer-Straße verlegt, um den Durchgangsverkehr aus der Altstadt herauszuhalten.

Auf Höhe des Rathausplatzes ist die Hauptstraße nicht auf große Verkehrsmengen ausgelegt; der Verkehr beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität. Momentan wird die Hauptstraße grundständig erneuert, und sie ist für Durch-



Abb. 2.27. Rathausplatz, dominiert von parkenden Autos

Abb. 2.28. Bushaltestellen in Baiersdorf, jeweils mit Einzugsbereich von 300 m Radius



gangsverkehr gesperrt. Eine Umgestaltung der Hauptstraße, um eine höhere Qualität für Fußgänger zu erreichen, wurde bereits in der Öffentlichkeit diskutiert, und durch die Anwohner abgelehnt; die Hauptstraße solle hauptsächlich ihre Verkehrsfunktion erfüllen.

Die Strukturen innerhalb der Ortsteile sind auch überwiegend auf das Auto ausgerichtet. Insbesondere die Stadterweiterungen aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg (Hagenau und Baiersdorf-Süd) sind überwiegend auf den KFZ-Verkehr ausgelegt.

Die bereits erfolgte Verlegung der Staatsstraße war ein guter erster Schritt, um Durchgangsverkehr aus der Altstadt herauszuhalten. Eine Umgestaltung der Hauptstraße würde die Aufenthaltsqualität weiter steigern; die öffentliche ablehnende Haltung bedingt erhöhten Kommunikationsbedarf.

gasse, Rathausplatz und Kirchplatz. Generell werden keine Parkgebühren erhoben; es gibt aber Bewohnerparken sowie Parkzeitbeschränkungen (Parkscheibenregelung).

Ausnahmen sind die Parkplätze am Badensee sowie an der Linsengrabenstraße, diese werden über Parkautomaten bewirtschaftet. Für den Parkplatz an der Linsengrabenstraße besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Jahreskarte zu erwerben. Für die Bewohner Baiersdorfs gibt es die Möglichkeit, einen Bewohnerparkausweise für 30 € pro Jahr zu erwerben.

Der Öffentliche Raum ist ein wertvolles Gut, und sollte deshalb nicht leichtfertig für das Abstellen privaten Eigentums (Autos) bereitgestellt werden. Im Bezug auf Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sollten sowohl eine Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie an einigen Stellen (z.B. Rathausplatz) das Entfernen von Stellplätzen geprüft werden.

### 2.10.5. Ruhender Verkehr

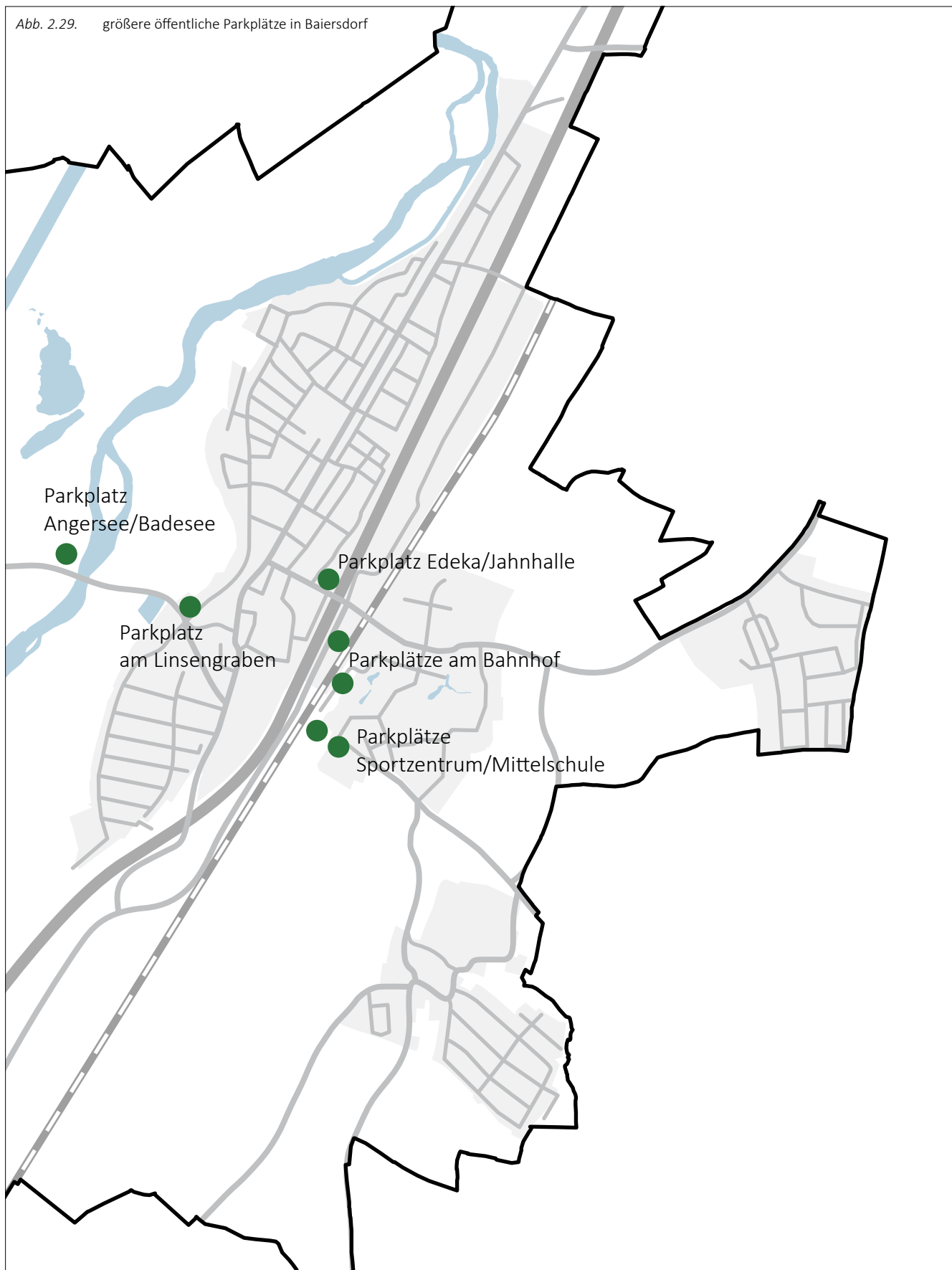
Es finden sich in Baiersdorf sechs großflächige öffentliche Parkplätze:

- Parkplatz an der Hemhofener Straße, für Angersee/Badensee
- Parkplatz am Linsengraben (Ecke Hemhofener Str./Linsengrabenstraße)
- Parkplatz Jahnhalle/Edeka
- Parkplatz Bahnhof Baiersdorf Westseite
- Parkplatz Bahnhof Baiersdorf Ostseite
- Parkplätz am Sportzentrum/Mittelschule

Diese Parkplätze sind alle in einem kleinen Bereich des Gemeindegebiets konzentriert, dem Zentrum von Baiersdorf, und größtenteils spezifischen Funktionen zugeordnet (Sportzentrum, Bahnhof, Badensee, Jahnhalle). Der einzige Parkplatz generell für die Innenstadt liegt am Linsengraben. Zusätzlich verfügen die großen Einzelhändler über eigene Kundenparkplätze; diese sind aber nicht als öffentliche Parkplätze konzipiert.

Darüber hinaus sind im Zentrum und in den Wohngebieten an vielen Stellen straßenbegleitende Parkplätze eingerichtet, z.B. Hauptstraße, Forchheimer Straße, Juden-

Abb. 2.29. größere öffentliche Parkplätze in Baidersdorf



## 2.11. Nah- & Medizinische Versorgung

### 2.11.1. Nahversorgung

Die Versorgung von Baiersdorf mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt fast komplett im Gemeindegebiet; die Versorgungssituation ist gut. Den größten Teil der Versorgung übernehmen die vier Supermärkte (siehe Karte):

- Rewe (Vollsortimenter)
- Edeka (Vollsortimenter, mit Drogerie kombiniert)
- Norma (Discounter)
- Aldi (Discounter)

Die beiden Vollsortimenter Rewe und Edeka finden sich in städtebaulich integrierten Lagen, in freistehenden Gebäuden. Rewe ist als Nahversorgungszentrum mit einem Drogeriemarkt (Rossmann) kombiniert. Die beiden Discounter Norma und Aldi finden sich am nördlichen Ortsrand von Wellerstadt in einem Gewerbegebiet, in freistehender Position. Die übliche Paarung von Vollsortimenter und Discounter findet sich in Baiersdorf also nicht.

Die Supermärkte sind alle per Auto gut zu erreichen, sie liegen an Hauptverkehrsstraßen. Auch die Erreichbarkeit mit anderen Verkehrsmitteln ist gegeben – Rad- und Fußwege sind vorhanden, auch wenn die beiden Discounter aufgrund ihrer abseitigen Lage dafür nicht günstig gelegen sind. Weitere Nahversorgung wird in kleinem Umfang auch durch die Bäckerei Werner auf der Hauptstraße sichergestellt; dort findet sich auch ein sehr eingeschränktes Sortiment an Lebensmitteln des täglichen Bedarfs.

Die Versorgung ist damit räumlich konzentriert auf die Ortsteile Baiersdorf und Wellerstadt. Igelsdorf und Hagenau sind unterversorgt, sie müssen längere Distanzen zurücklegen, um sich zu versorgen. Die Situation wird sich voraussichtlich bald ändern, da der Norma-Markt wahrscheinlich an die Jahnstraße in der Hut verlagert werden wird. Dadurch würde sich die Versorgungssituation der östlichen Ortsteile verbessern. Außerhalb des Gemeindegebiets finden sich in Bubenreuth, Möhrendorf und Hausen Supermärkte. Kersbach, Poxdorf, Effeltrich, Langensendelbach, Adlitz und Bräunigshof als nahe liegende Gemeinden bzw. Ortsteile verfügen über keine Supermärkte.

Einen Wochenmarkt gibt es nicht auf Baiersdorfer Gemeindegebiet. Ein Bauernhof in Wellerstadt verfügt über Direktvermarktung per Hofladen.

Für Senioren gibt es ein Fahrdienstangebot der Stadt Baiersdorf, welches spezifisch auch zum Einkaufen genutzt werden soll. Dadurch kann die Nahversorgung auch der außen liegenden Stadtteile verbessert werden (siehe auch „2.13.4. Angebote für Senioren“ auf Seite 49).

### 2.11.2. Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser

Im Baiersdorfer Gemeindegebiet finden sich 4 Allgemeinärzte und 2 Apotheken, alle in den Ortsteilen Baiersdorf und Wellerstadt. Mengenmäßig ist damit die Versorgung der Gemeinde sichergestellt; die räumliche Verteilung verursacht allerdings Probleme für die östlich gelegenen Ortsteile, insbesondere für Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

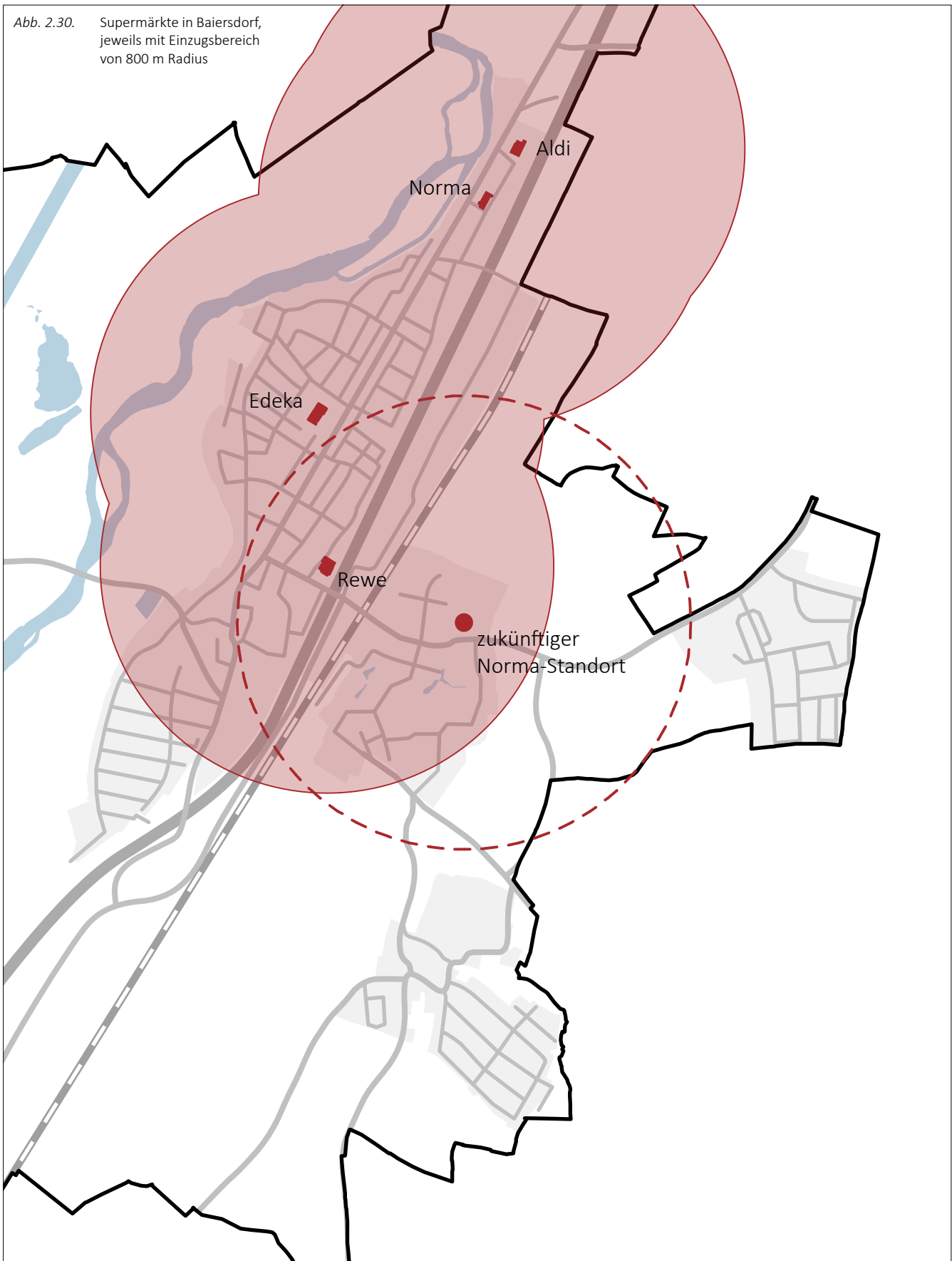
Darüber hinaus finden sich in Baiersdorf 4 Zahnärzte sowie eine Fachpraxis für Gynäkologie und Geburtshilfe. Die nächsten Krankenhäuser finden sich in Erlangen-Burgberg und Forchheim.

### 2.11.3. Seniorenwohnanlagen

In Baiersdorf befindet sich eine Einrichtung für Seniorenwohnen – die SeniViTa-Einrichtung St. Martin bietet 108 Plätze für pflegebedürftige Senioren und befindet sich im Quartier In der Hut. Darüber hinaus übernimmt der Diakonieverein Baiersdorf e.V. ambulante Pflegeleistungen. In den Nachbarkommunen sind zahlreiche weitere Pflegedienste etabliert.

Zwar gibt es bereits eine feste Pflege-Einrichtung sowie Pflegedienste in Baiersdorf, aufgrund des demographischen Wandels ist aber davon auszugehen, dass der Bedarf steigen wird. Die Infrastrukturplanung muss hierauf reagieren.

Abb. 2.30. Supermärkte in Baiersdorf, jeweils mit Einzugsbereich von 800 m Radius



## 2.12. Gewerbe & Einzelhandel

Gewerbe und Einzelhandel sind von zentraler Bedeutung, auch im Zusammenhang mit Nahversorgung, für die Vitalität und Attraktivität einer Stadt. Die Stadt Baiersdorf wird über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert; daher haben Gewerbe und Einzelhandel besondere Bedeutung für die Stadt und das ISEK.

### 2.12.1. Beschäftigte

Statistische Daten liegen nur für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor. Aus diesem Grund fehlen in den Zahlen z.B. Familienunternehmen wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe. Das Pendlersaldo in Baiersdorf ist negativ, 3.274 Beschäftigten am Wohnort stehen 1796 Beschäftigte am Arbeitsort entgegen (Pendlersaldo -1.478). Viele Auspendler sind für eine Gemeinde wie Baiersdorf typisch. Die historische Entwicklung ist positiv. Es liegen Daten für den Zeitraum zwischen 2008 und 2017 vor. In dieser Zeit haben sich Beschäftigte sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort positiv entwickelt, auch in Relation zur Bevölkerung. Die Beschäftigten am Wohnort haben sich von 2.789 zu 3.274 entwickelt, die Beschäftigten am Arbeitsort von 1.354 zu 1.796.

### 2.12.2. Einzelhandel & Gastronomie

Der Einzelhandel in Baiersdorf bedient hauptsächlich Lebensmittel (zur Nahversorgung siehe auch Seite 43) sowie Baumarkt-Sortimente. Die Ansiedlung ist dabei auf drei Orte konzentriert: den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Baiersdorf, das Nahversorgungszentrum am ASV-Platz sowie das Gewerbegebiet Am Kreuznach. Das Einzelhandelskonzept von 2009 definiert auch einen ZVB in Igelsdorf, hier findet sich jedoch kein Einzelhandel. Eine Ansiedlung dort wäre aber prinzipiell möglich. Das gastronomische Angebot in Baiersdorf ist eingeschränkt: es gibt zwei Gaststätten in der Innenstadt (Irodion und Zum Storchennest), das Gasthaus Zur Sonne in Wellerstadt (eingeschränkte Öffnungszeiten) sowie einige weitere Imbisse. Nahe der Hut hat sich eine große Filiale von „Der Beck“ angesiedelt, die tagsüber auch einen Gastronomiebetrieb anbietet.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Nahversorgung erläutert (siehe Seite 43), befindet sich das Angebot fast ausschließlich westlich von Bahnlinie und Autobahn; der Zugang für die östlichen Stadtgebiete ist damit enorm eingeschränkt. Darüber hinaus ist die Auswahl und das Sortiment recht eingeschränkt. Für eine kleine Kommune wie Baiersdorf im Umfeld großer Städte wie Erlangen ist das aber auch normal. Trotzdem muss Sorge getragen werden, dass der verbliebene Einzelhandel überleben kann, um die Attraktivität der Innenstadt zu halten und die Nahversorgung sicherzustellen.

Die ortsansässigen Gewerbetreibenden sind in der Werbegemeinschaft Baiersdorf e.V. organisiert und betreiben in kleinem Umfang Werbemaßnahmen für Baiersdorfer Gewerbe (z.B. eine Bonuskarte).

Momentan ist der Einzelhandel in Baiersdorf in (für eine Gemeinde dieser Größe) nicht optimalem, aber noch akzeptablem Zustand. Gerade im Hinblick auf die größeren Städte in der Umgebung muss die Stadt aber alles daran setzen, den aktuellen Stand zu halten und nach Möglichkeit zu verbessern. Auch wenn Baiersdorf nie eine Einkaufsstadt werden wird, kann doch das Zentrum aufgewertet und die Situation für den Einzelhandel (auch im Hinblick auf die Nahversorgung, siehe dort) verbessert werden.

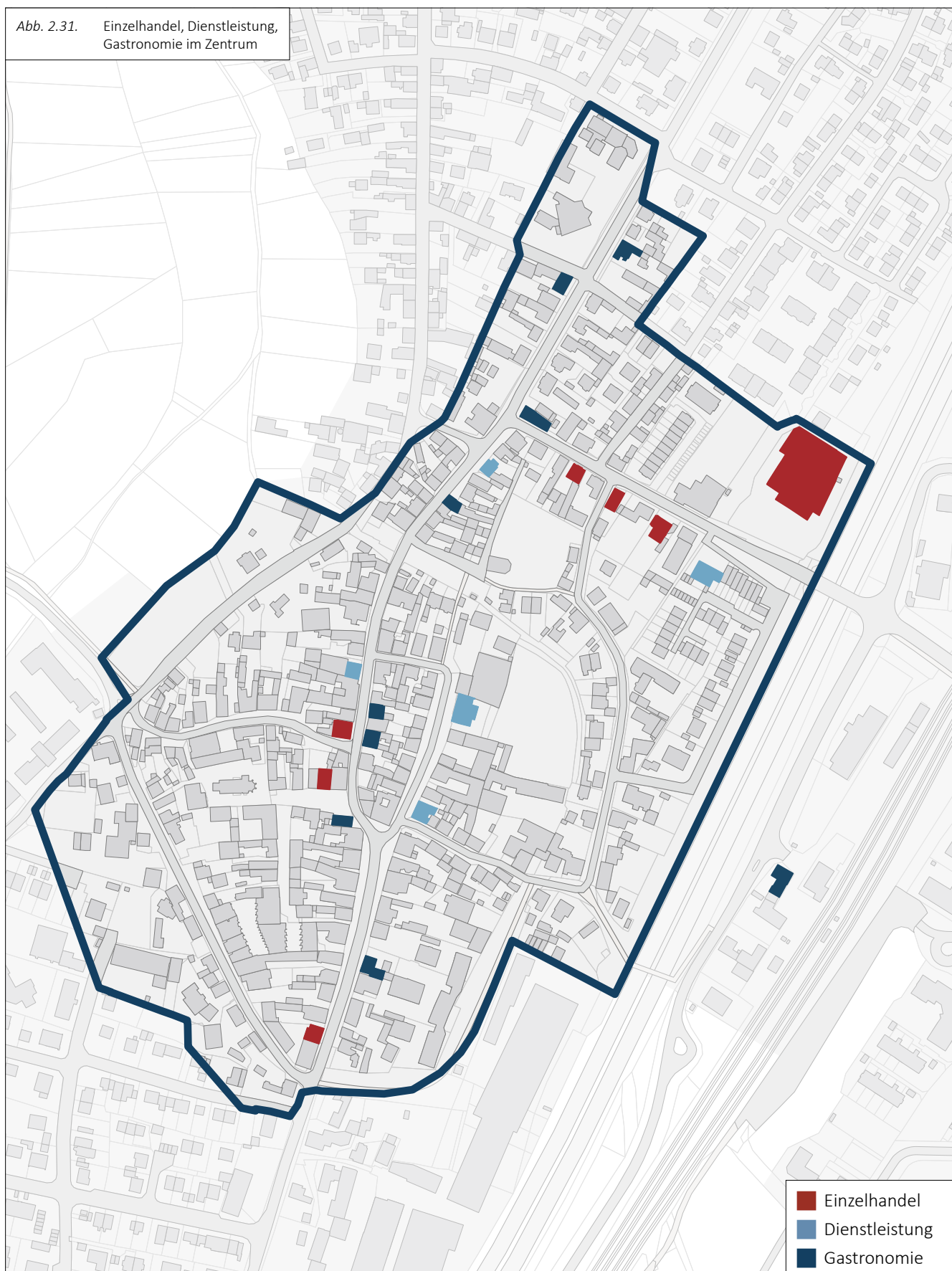
### 2.12.3. Gewerbe & Industrie

In Baiersdorf finden sich bereits einige Gewerbe- und Industriegebiete (siehe Karte). Die Gewerbegebiete Süd und Am Bahnhof sind bereits vollständig genutzt; das Gewerbegebiet Münchwiesen wird derzeit erschlossen und bebaut. Das Gewerbegebiet Am Kreuznach enthält hauptsächlich Lebensmittelmärkte (Discounter, Metzger) sowie Baumarkt-Sortimente. Es enthält noch kleine Erweiterungspotenziale

Das Industriegebiet Industriestraße ist auch weitestgehend besetzt, hat aber auch noch wenige freie Parzellen. Es enthält neben produzierenden und Logistikbetrieben auch vereinzelt Einzelhandel, was als Fehlentwicklung zu charakterisieren ist.



Abb. 2.31. Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie im Zentrum

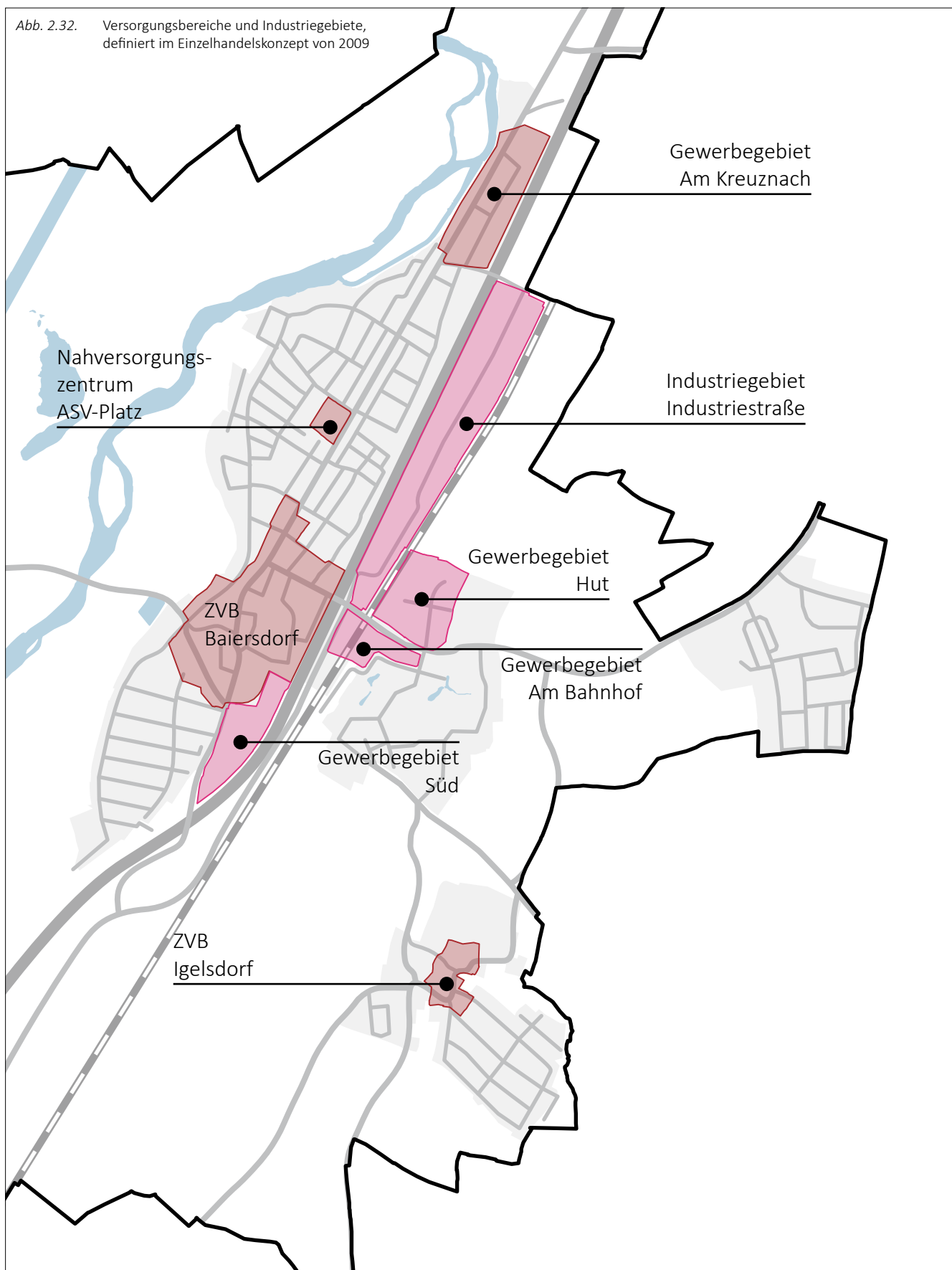


Insgesamt verfügt die Stadt Baiersdorf über große Gewerbeflächen, die auch städtebaulich sinnvoll platziert sind (Stadtrand, nahe von Autobahn und Bahnstrecke). Nennenswerte Erweiterungspotenziale innerhalb der bestehenden Flächen gibt es aber nicht; bei anhaltender Nachfrage wird die Stadt also neue Gewerbeflächen ausweisen müssen.

Baiersdorf verfügt über eine bemerkenswerte Anhäufung von Betrieben im Musikinstrumentenbau-Sektor. Neben dem bekannten Saiteninstrumenten-Bauer Höfner sind einige andere Spezialfirmen in Baiersdorf ansässig.

Die bisher städtebaulich sinnvolle Ausrichtung der Gewerbeflächen muss in Zukunft beibehalten werden. Zusätzliche Gewerbeflächen sollten als Arrondierungen von vorhandenen Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Dabei müssen negative Zusammenwirkungen mit angrenzenden Nutzungen vermieden werden.

Abb. 2.32. Versorgungsbereiche und Industriegebiete, definiert im Einzelhandelskonzept von 2009



## 2.13. Soziales / Kultur / Sport / Tourismus

### 2.13.1. Vereinsleben

In Baiersdorf sind insgesamt 54 Vereine (Stand: Mai 2019) angesiedelt, die in verschiedenen Bereichen tätig sind. Die Parteien unterhalten ihre eigenen Ortsgruppen, jeder Ortsteil verfügt über eine freiwillige Feuerwehr. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Hobby-Vereine, insbesondere auch musikalische Vereine (siehe weiter unten).

Die Vereine stellen einen wichtigen Teil des Lebens und der Gemeinschaft in jeder Kommune dar, und Baiersdorf ist hier keine Ausnahme. Die vielfältigen Angebote helfen bei der Integration von Neubürgern, die ja aufgrund der fortlaufenden Bevölkerungsentwicklung notwendig ist. Die Stadt Baiersdorf sollte die Tätigkeit der Vereine nach Kräften unterstützen, möglicherweise auch mit der Bereitstellung von Räumlichkeiten.

### 2.13.2. Sport

In unmittelbarer Nachbarschaft der Mittelschule Baiersdorf verfügt die Stadt über Sportflächen:

- 400m-Laufbahn mit Leichtathletik-Anlagen
- 2 Fußballfelder, volle Größe
- 1 Fußballfeld, halbe Größe
- 6 Tennisplätze
- 1 Multifunktionsfeld

Diese werden durch die Schule genutzt, sowie durch die dort ansässigen Vereine (Baiersdorfer SV / TC Baiersdorf). Darüber hinaus gibt es über das Gemeindegebiet verteilt Bolzplätze; diese eignen sich aber nicht für professionellen Spielbetrieb. Die Ausstattung mit Sportflächen ist für eine Gemeinde der Größe Baiersdorfs ausreichend.

### 2.13.3. Kultur

In Baiersdorf finden einige kulturelle Veranstaltungen (Musik, Theater, Kunstausstellungen) usw. statt. Diese werden organisiert durch die Stadt Baiersdorf, aber auch

durch den Verein „Kulturscheune Baiersdorf e.V.“ sowie durch verschiedene in Baiersdorf aktive Musik-Vereine:

- A Cappella Chor Baiersdorf
- Stadtkapelle Baiersdorf
- Gospel Voices e.V.
- Singverein 1839
- Evangelischer Kirchenchor
- Evangelischer Posaunenchor

Darüber hinaus finden über das Jahr verteilt mehrere Großveranstaltungen statt, insbesondere der jährliche Kren-Markt, der den Meerrettich- bzw. Kren-Anbau zelebriert, die Kirchweih sowie der Adventsmarkt.

Gerade des neue Engagement des Vereins „Kulturscheune“ sollte durch die Stadt so weit es geht unterstützt werden. Kulturelle Veranstaltungen tragen zur Attraktivität einer Stadt als Wohnstandort bei und beleben in Abendstunden auch die Innenstadt und helfen so der Gastronomie.

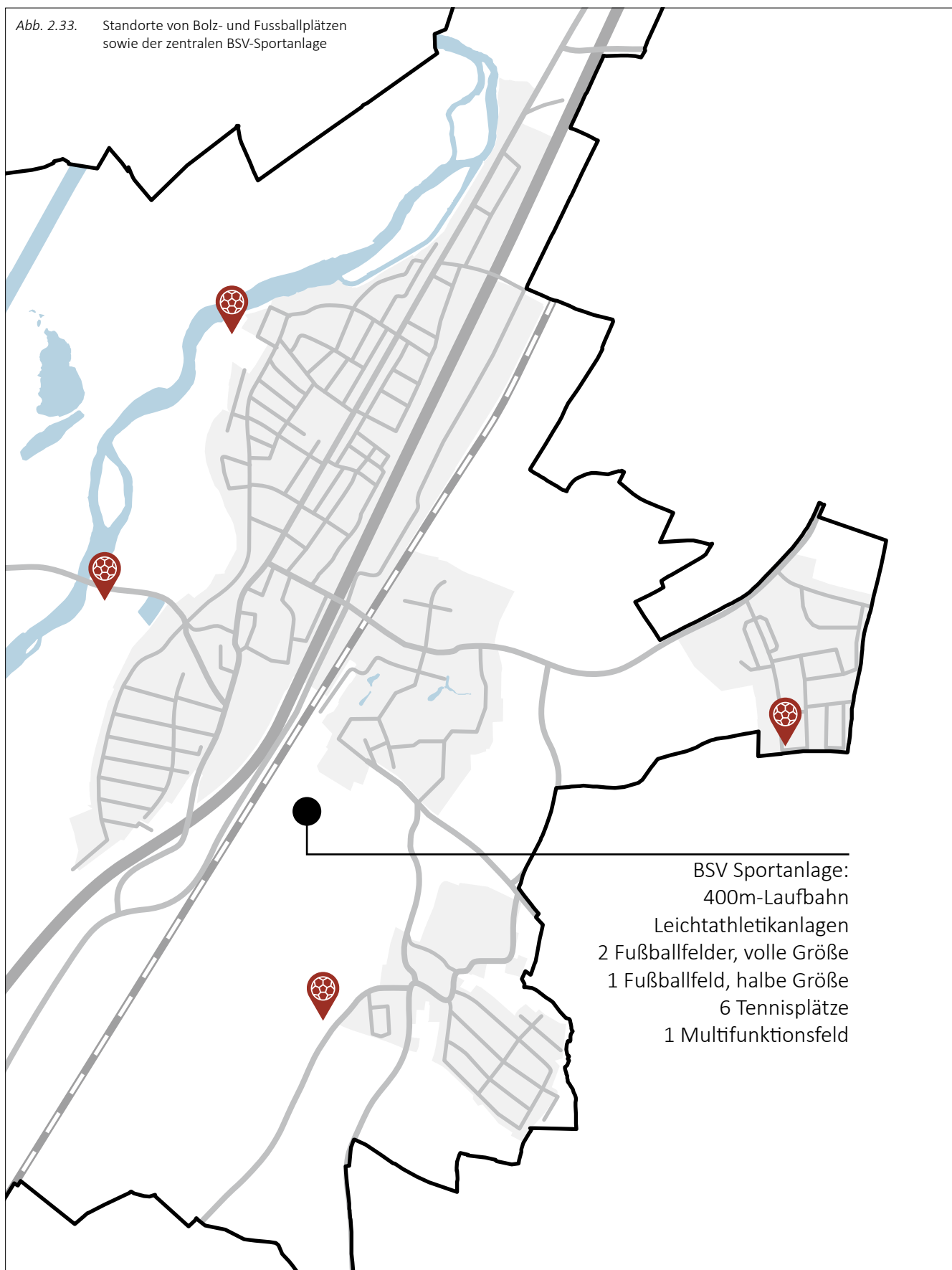
### 2.13.4. Angebote für Senioren

Durch die Stadt Baiersdorf koordiniert, finden sich in der Stadt verschiedene Gruppen mit Freizeitangeboten spezifisch für Senioren, z.B. eine Brett- und Kartenspielgruppe. Darüber hinaus gibt für kleinere Tätigkeiten im Haushalt (Bilder aufhängen, etc.) Haushaltshilfen sowie für Einkaufen sowie anderweitige Wege einen kostenlosen Fahrdienst, durch die Stadt Baiersdorf organisiert. Die Angebote werden sehr positiv angenommen.

### 2.13.5. Tourismus

Tourismus ist nur ein kleines Thema in Baiersdorf. Die Regnitz-Auen und der Markwald ziehen Tagesausflügler aus der Umgebung an, aber richtige Sehenswürdigkeiten gibt es nicht in der Stadt. Großen Zulauf aus der weiteren Umgebung findet der jährlich im September stattfindende Krenmarkt. Insgesamt ist der Tourismus aber ein vernachlässigbarer Faktor in Baiersdorf.

Abb. 2.33. Standorte von Bolz- und Fussballplätzen sowie der zentralen BSV-Sportanlage



## 2.14. Kinder & Jugendliche

### 2.14.1. Kinderbetreuung

Insgesamt sechs Kindergärten und Kindertagesstätten bieten in Baiersdorf Betreuungsangebote. Davon befinden sich drei in städtischer Trägerschaft (Blumenstraße, Seligmannstraße, Kinderreich), zwei in katholischer Trägerschaft (St. Josef und St. Marien), und eine in evangelischer Trägerschaft (St. Nikolaus). Des Weiteren sind in Baiersdorf sechs Tagesmütter tätig, die jeweils in kleinen Gruppen ebenfalls Kinderbetreuung anbieten. Räumlich konzentrieren sich die Einrichtungen auf das historische Baiersdorf sowie Wellerstadt. Die kath. KiTa St. Marien versorgt Hagenau, aber der Süden von Baiersdorf, In der Hut sowie Igelsdorf sind nicht versorgt bzw. müssen längere Distanzen in Kauf nehmen.

Aktuell befindet sich bereits eine weitere Kindertagesstätte in Igelsdorf in der Planung. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bevölkerungswachstum auch der Bedarf nach Betreuungsplätzen weiter steigen wird. In der Bedarfsplanung für Infrastruktur ist dies zu berücksichtigen.

### 2.14.2. Schulen

In Baiersdorf selbst befinden sich für Kinder zwei Schulen (Zahlen für das Schuljahr 2017/2018):

- Grundschule Baiersdorf, 248 Schüler\*innen
- Mittelschule Baiersdorf, 193 Schüler\*innen

Die Grundschule befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort in Wellerstadt und hat dort wenig bis keine Erweiterungsmöglichkeiten. Demgegenüber ist die Mittelschule am Siedlungsrand der Hut gelegen und verfügt noch über Erweiterungspotenziale.

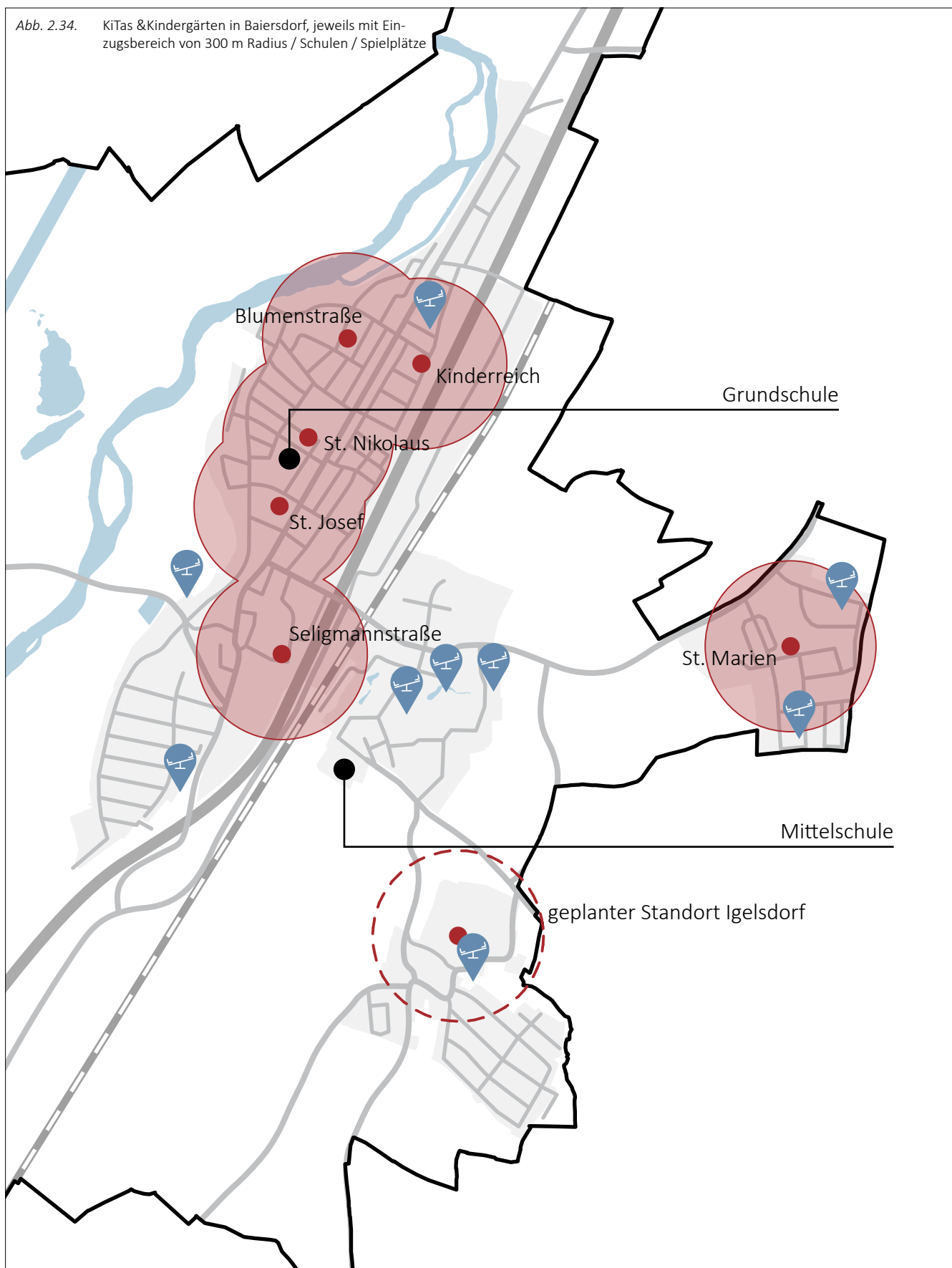
Weitere Bildungsangebote – Realschulen und Gymnasien – finden sich in den Nachbargemeinden Erlangen und Forchheim. Außerdem befindet sich in Baiersdorf die Josef-Mayr-Nusser-Fachakademie für Sozialpädagogik, die eine Berufsausbildung zum Erzieher über drei Jahre anbietet.

Wie auch für die Betreuungsplätze gilt auch für die Schulen, dass mit steigender Bevölkerung auch der Bedarf an Schulplätzen steigen wird, was in der Infrastrukturplanung entsprechend berücksichtigt werden muss.

### 2.14.3. Freizeitangebote

Das Jugendbüro der Stadt Baiersdorf betreibt den Jugendtreff „Underground“ nahe der Mittelschule. Dort wird an drei Tagen die Woche Nachmittagsbetreuung und Freizeitprogramm angeboten. Darüber hinaus werden in den Schulferien auch längere Workshops zu verschiedenen Themen angeboten. Darüber hinaus bieten verschiedene Vereine und die Kirchengemeinden Jugendgruppen an.

Abb. 2.34. KiTas & Kindergärten in Baiersdorf, jeweils mit Einzugsbereich von 300 m Radius / Schulen / Spielplätze



## 2.15. Erneuerbare Energien & Energetische Sanierung

Die Ausführungen dieses Kapitels beruhen zu großen Teilen auf dem 2015 erstellten Energienutzungsplan (ENP) der Stadt Baiersdorf. Auch die Darstellungen auf der gegenüberliegenden Seite stammen aus dem ENP.

### 2.15.1. Energieverbrauch

In Baiersdorf besteht ein großer Bedarf nach energetischer Sanierung. 48% des Endenergiebedarfs im Jahr 2015 entfielen auf Wärmeenergie, d.h. hier sind viele Einsparungen zu realisieren. 2014 wurde dieser Bedarf zu 10 % aus erneuerbaren Energien gedeckt, d.h. auch hier ist noch Potenzial für Verbesserung.

Der ENP benennt auch klare Potenziale für die Einrichtung von Nahwärmenetzen in Baiersdorf, auch im Bestand. Nach Fertigstellung des ENP wurde hier bereits bei den Eigentümern das Interesse überprüft, dieses ist gering, weswegen hier bisher keine weiteren Bemühungen erfolgt sind. Für Neubaugebiete ist Nahwärme direkt einzuplanen.

Auch in Baiersdorf müssen Maßnahmen für den Klimaschutz ergriffen werden. In Erwartung der zukünftigen Flächenentwicklung und Neubauten müssen diese Themen besonders verankert werden und bei neuen Planungen gleich mitgedacht werden; d.h. hohe bauliche Standards und Integration von Nahwärmenetzen in Neubaugebieten.

Das größte Potenzial für Einsparungen liegt aber im Bestand. Hier muss die Stadt Baiersdorf auf Eigentümer einwirken, mit Beratungsangeboten und evtl. auch kommunaler Förderung.

### 2.15.2. Energieerzeugung

Der ENP identifiziert für den Ausbau Erneuerbarer Energien große Potenzial im Bereich von Photovoltaik-Anlagen, insbesondere große Freiflächen nahe der Autobahn, die sich kaum für andere Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnen) eignen. Darüber hinaus bestehen auch Potenziale für den Ausbau auf Dachflächen, insbesondere in den Gewerbegebieten und auf städtischen Liegenschaften (z.B. Schulen). Diese Flächen sind im ENP auch konkret verortet (siehe nebenstehende Karte).

Demgegenüber stellt der ENP klar fest, dass es in Baiersdorf keine Potenziale für den Ausbau von Wind- oder Wasserenergie ist; es gibt keine geeigneten Standorte.

Im Zuge der FNP-Überarbeitung können die Potenziale für großflächige Photovoltaik-Flächen bauleitplanerisch festgeschrieben werden. Gleichzeitig kann die Stadt Maßnahmen zur Umsetzung anstreben (z.B. Grundstückskäufe, Gespräche mit Investoren, etc.). Darüber hinaus sollten Maßnahmen ergriffen werden, die potenziellen Dachflächen zu nutzen, insbesondere auf kommunalen Liegenschaften (Vorbildfunktion der Stadtverwaltung).



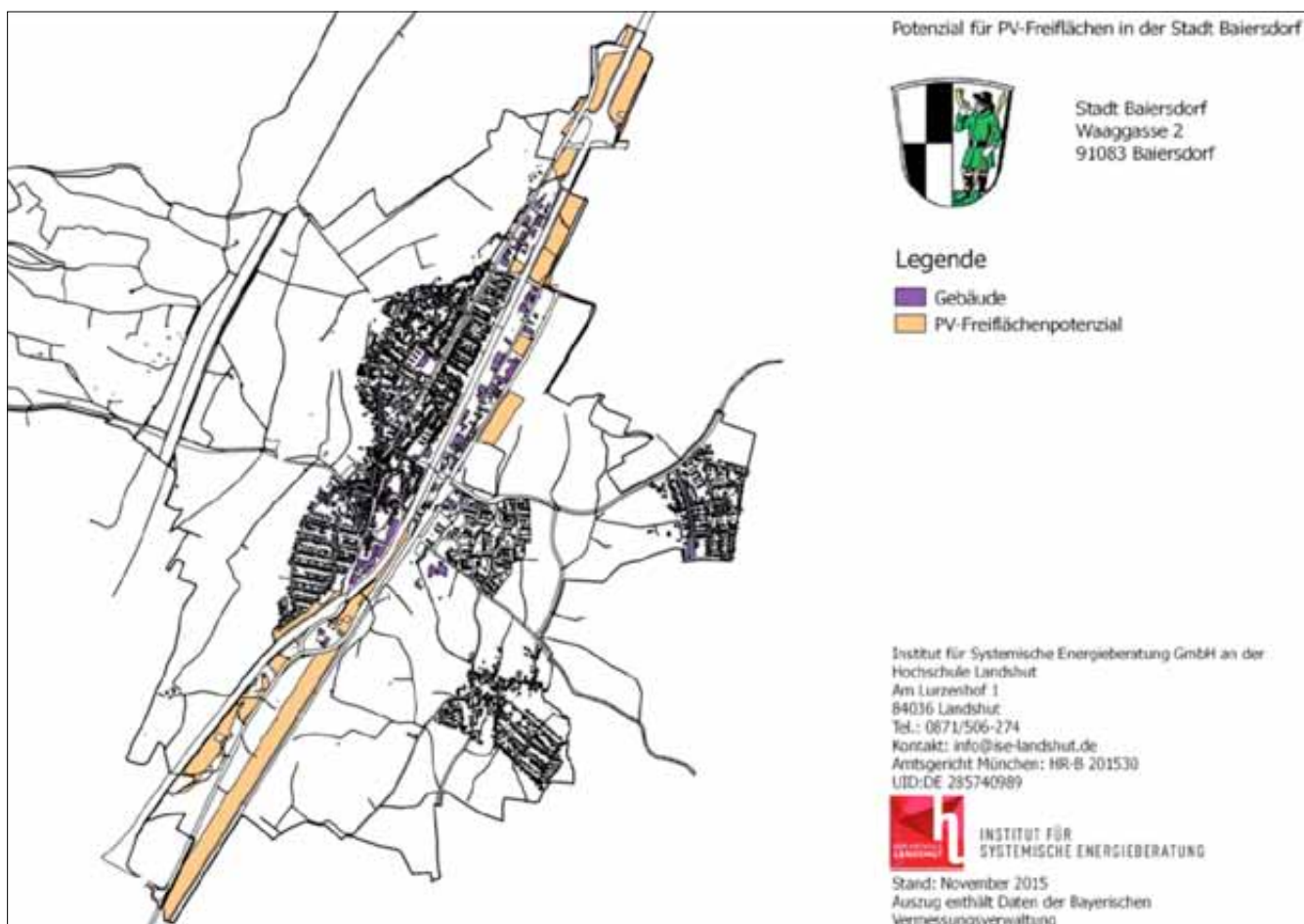


Abb. 2.35. Potenzialflächen für Photovoltaik, Freiflächen und Gebäude (\*)

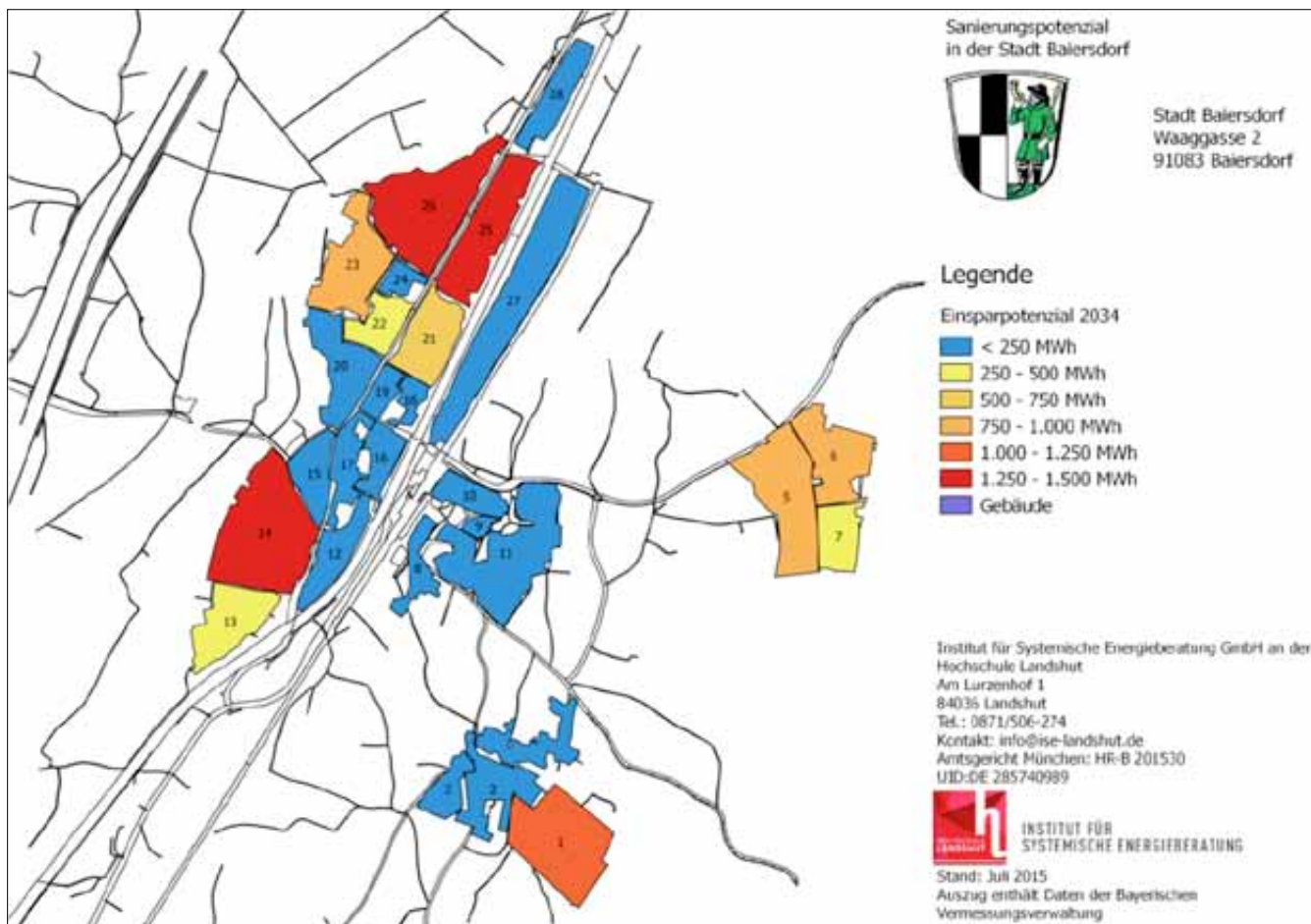


Abb. 2.36. Einsparpotenzial durch energetische Sanierung (\*)

## 2.16. Natur & Umwelt

### 2.16.1. Grünraumqualitäten

Wie unter „Flächennutzung“ (Seite Seite 22) dargestellt, ist der größte Teil der Baiersdorfer Gemarkung Freifläche mit verschiedenen Formen von Vegetation. Ein großer Teil wird kultiviert in Form von Landwirtschaft, aber es gibt auch naturbelassene Flächen. Diese Flächen weisen unterschiedliche Qualitäten auf – sowohl eine Kulturlandschaft (Felder, Obstaine) als auch ein wild wuchernder Wald können attraktive Flächen zum Aufenthalt sein. Insbesondere finden sich folgende Grün- und Freiräume:

- Regnitz-Auen – entlang der Regnitz, zu beiden Seiten, teilweise landw. genutzt
- Main-Donau-Kanal – gestalterisch weniger attraktiv, aber Langstreckenverbindung, auch für Radfahrer, nach Erfurt und Richtung Norden.
- Waldflächen – liegen teilweise auf Baiersdorfer Gemarkung, schließen direkt an ein großflächiges Waldgebiet an
- Baiersdorfer Weiher – Baggersee mit Bademöglichkeit im Sommer

Die umgebenden Grünräume stellen für Baiersdorf ein wichtiges Potenzial dar; sie sind deshalb zwingend zu pflegen und zu erhalten als Aufenthaltsräume für die Baiersdorfer.

### 2.16.2. Schutzgebiete

Der westliche Teil Baiersdorfs ist zu großen Teils als Schutzgebiet ausgewiesen, und zwar als Teil des Natura-2000-Netzwerks an europäischen Schutzgebieten. Die Regnitz-Auen bis zum Main-Donau-Kanal sind als Vogelschutzgebiet ausgewiesen; die Waldgebiete westlich des Main-Donau-Kanals als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet).

Diese Gebiete wurden damit als besonders schutzwürdig erkannt und entsprechend geschützt; grundsätzlich sind bauliche Maßnahmen in diesen Gebieten nur in sehr eingeschränktem Maß möglich – es gilt ein Verschlechterungsverbot, und bei Maßnahmen muss nachgewiesen wer-

den, dass sie mit den jeweiligen Erhaltungszielen des Gebiets kompatibel sind.

Darüber hinaus kommt den Schutzgebieten für Baiersdorf auch eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiete zu (siehe auch Seite 35).

Die Schutzgebiete sind von Bebauung freizuhalten und ihre Schutzfunktion zu erhalten. Da aus verschiedenen Gründen (s.o.) aber sowieso keine Siedlungsentwicklung westlich des Kanals zu erwarten ist, werden die Schutzgebiete unbeeinträchtigt bleiben.

### 2.16.3. Hochwasserschutz

Nach dem folgenreichen Hochwasser 2007 ist klar, dass Baiersdorf adäquate Hochwasserschutzmaßnahmen ergreifen muss, um auf zukünftige Starkregenereignisse eingestellt zu sein. Das Hochwasser 2007 stellte in seiner Schwere eine Ausnahme dar; schwächere Hochwasserereignisse sind jedoch immer möglich und werden im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel häufiger werden.

#### *Hochwasser der Regnitz*

Die Regnitz stellt bei Hochwasser keine Gefahr für die Siedlungsgebiete dar; die prognostizierten Überschwemmungsgebiete betreffen selbst bei  $HQ_{\text{extrem}}$ -Ereignissen nicht das Baiersdorfer Siedlungsgebiet. Betroffen sind das Regnitztal (siehe Karte nächste Seite) – dieser Bereich sollte also von Bebauung freigehalten werden, aber das sollte er aus anderen Gründen sowieso.

#### *Starkregenereignisse*

Die genaue Gefährdungssituation für zukünftige Starkregenereignisse ist schwer zu erfassen, da keine genauen hydrologischen Untersuchungen hierzu vorliegen. Als Grundlage und Anhaltspunkt können die Höchststände des Hochwassers 2007 dienen, die auf der folgenden Seite kartographisch dargestellt sind.

Im Gespräch sind zwei Maßnahmenpakete, die Abhilfe schaffen sollen; die sog. Nord-Ableitung und Süd-Ableitung. Für die Süd-Ableitung besteht eine konkrete Planung über Weiher- und Mühlgraben, mit einem geplanten Rück-

Abb. 2.37. Schutzgebiete auf Baiersdorfer Gebiet

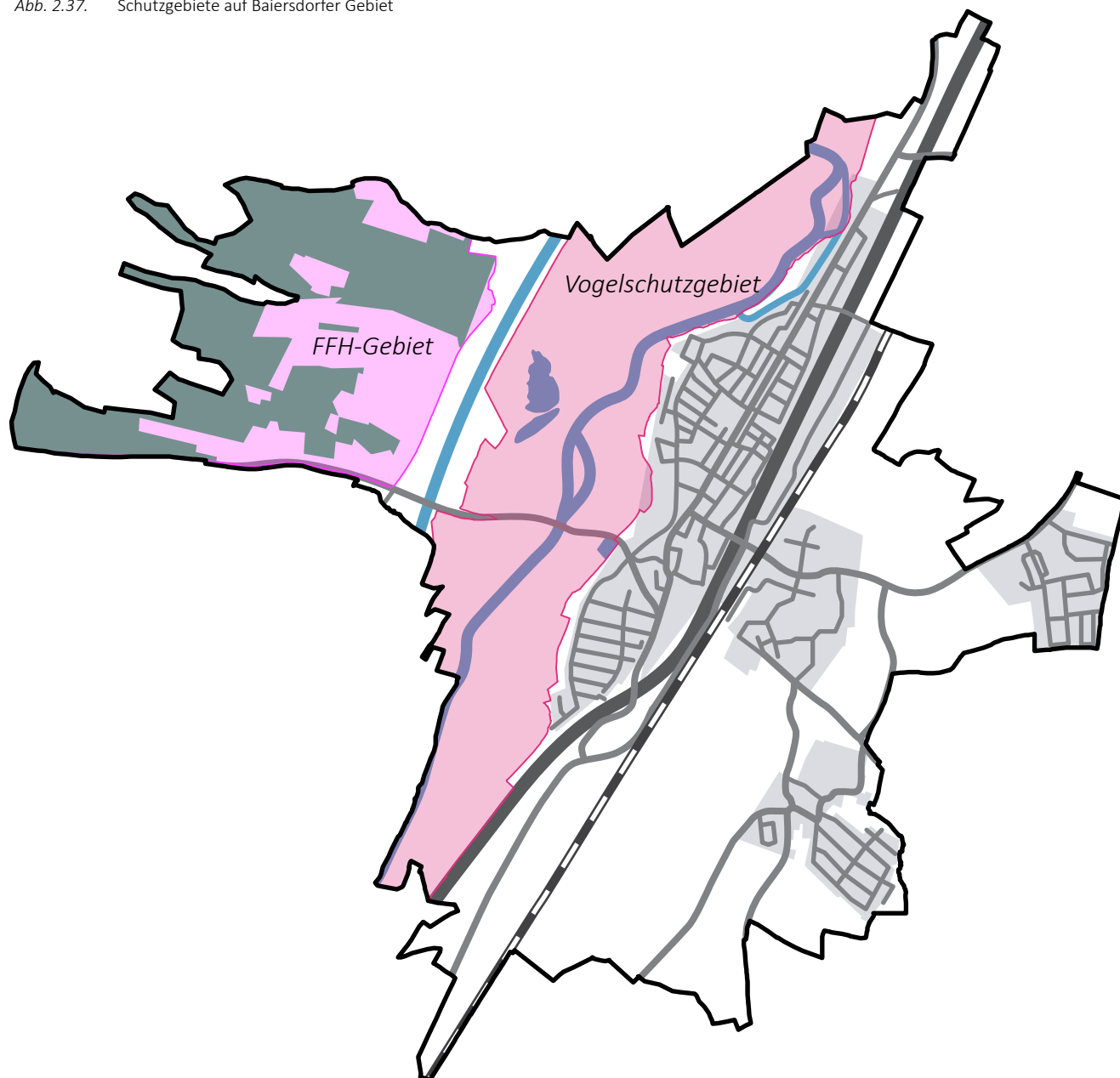


Abb. 2.38. Regnitz-Auen, Naherholungsgebiet



Abb. 2.39. Main-Donau-Kanal, Naherholungsgebiet



Abb. 2.41. Überflutungsgebiete, Hochwasser 2007

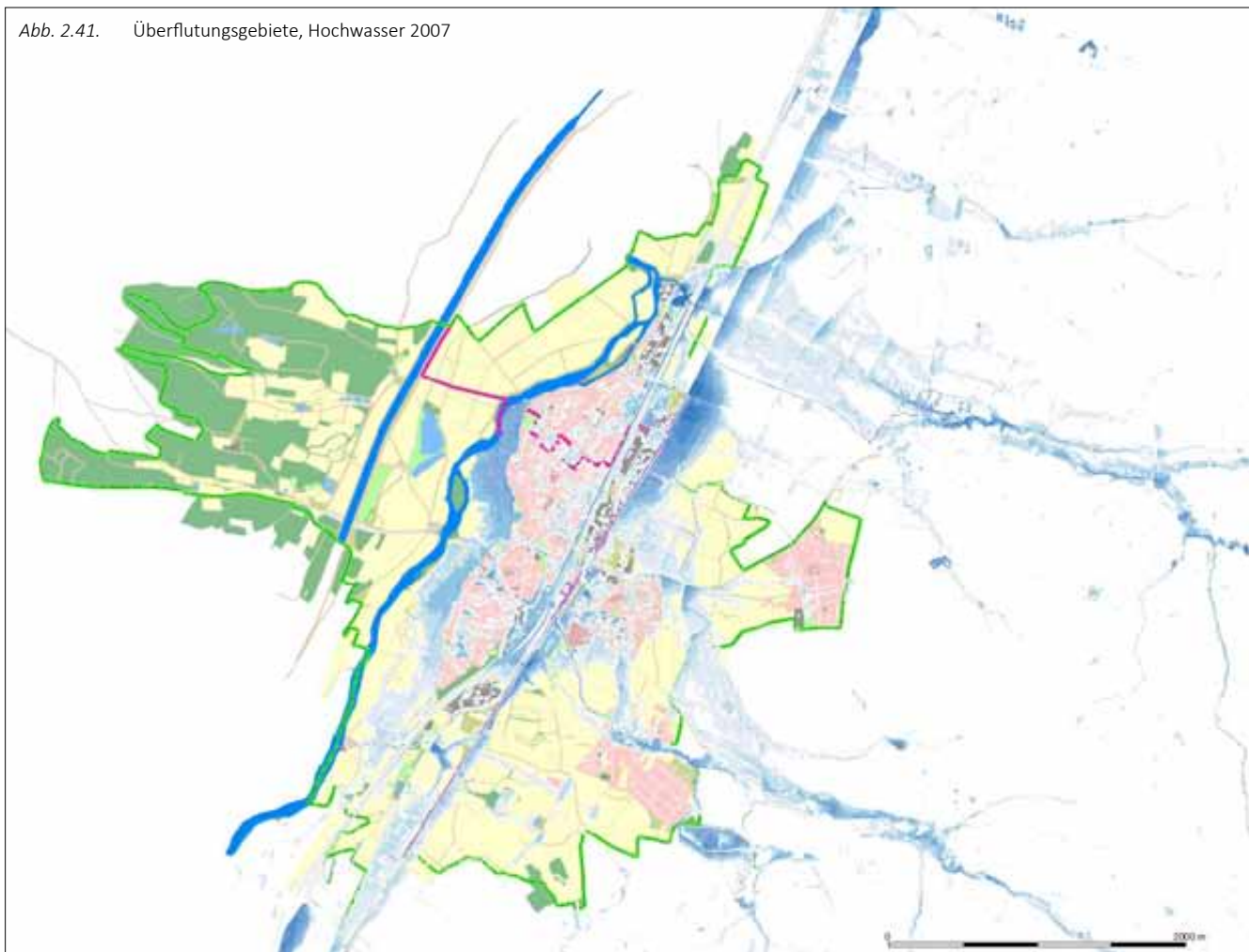


Abb. 2.42. geplante Baumaßnahmen, Hochwasserschutz Süddableitung

## 2.17. Ergebnisse der Haushaltsbefragung

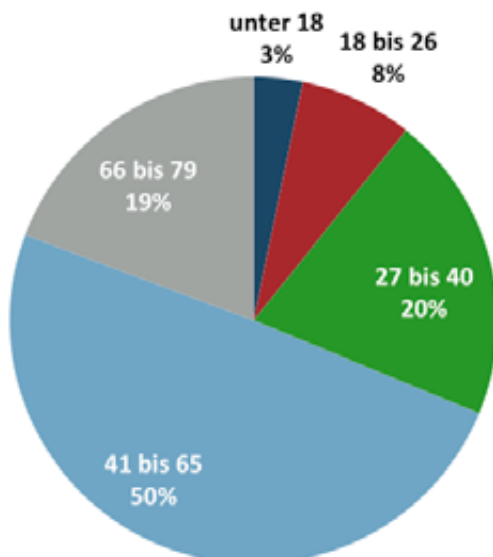
Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde zwischen dem 30. Juni und dem 28. Juli 2019 eine Befragung der Baiersdorfer Haushalte durchgeführt. Der Fragebogen wurde dem Baiersdorfer Amtsblatt beigelegt und war außerdem auf der Internetseite der Stadt Baiersdorf herunterladbar. Insgesamt gingen 592 ausgefüllte Fragebögen ein.

Die Ergebnisse dieser Befragung sollen im Folgenden dargestellt werden, mit ihren jeweiligen Konsequenzen für die Analyse sowie die Maßnahmen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Befragung nicht auf Repräsentativität ausgelegt war und somit nur als Stimmungsbild dienen kann; auf keinen Fall sollten allein auf der Grundlage der Befragungsergebnisse Entscheidungen getroffen werden.

### Demographische Daten

Insgesamt sind 592 Fragebögen ausgefüllt und verschickt worden; diese haben sich fast gleich auf Papier- und online ausgefüllte Fragebögen verteilt. Dabei wurde der Fragebogen tendenziell eher von älteren Menschen ausgefüllt: 11 % der Antworten stammten von Menschen jünger als 27, demgegenüber stehen 19 % der Antworten von Menschen älter als 65. Die größte Altersgruppe der Antworten waren die 41- bis 65-jährigen.

#### Wie alt sind Sie?



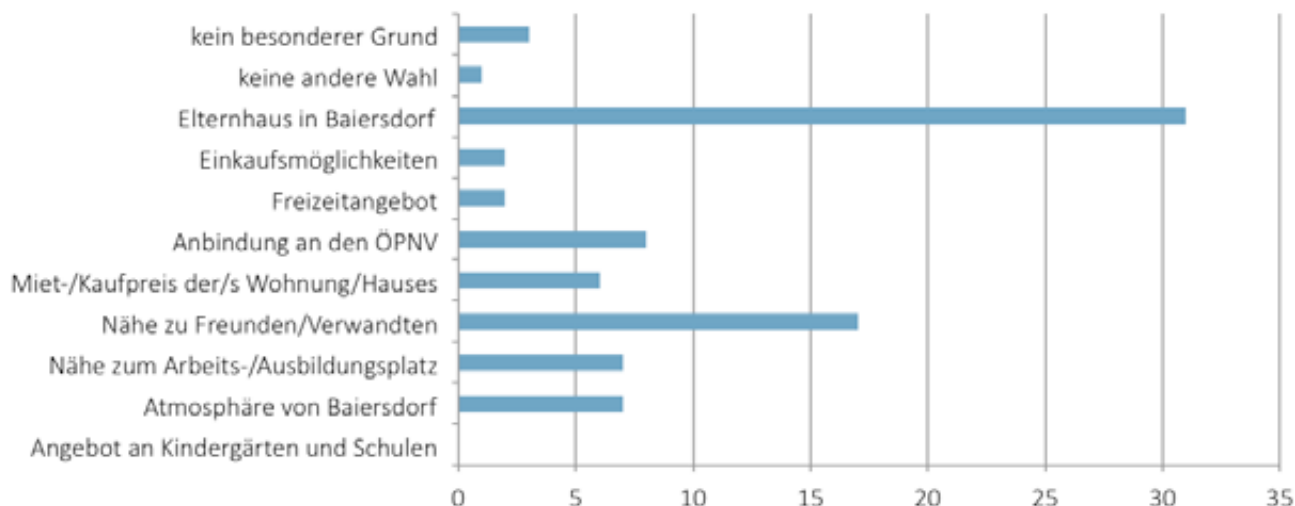
### Ergebnisse spezifisch für Menschen jünger als 26

Menschen im Berufseinstiegsalter (18 bis 26) geben hauptsächlich an, wegen Eltern, Freunden oder Verwandten in Baiersdorf zu wohnen. Attraktivitätsfaktoren wie das Freizeitangebot spielen nur eine untergeordnete Rolle. Daraus lässt sich ableiten, dass Baiersdorf nur bedingt ein attraktiver Wohnort für junge Menschen und Familien ist.

Das ist generell auch zu erwarten – Baiersdorf als kleine Gemeinde mit auch dörflich geprägten Ortsteilen ist generell für diese Altersgruppe nur bedingt attraktiv (spezifisch wurden die Freizeitmöglichkeiten zum Ausgehen in dieser Altersgruppe sehr schlecht bewertet); hinzu kommt häufig eine externe Motivation zum Wegzug: Ausbildungs- oder Studienplatz oder erste Arbeitstelle. Mehr als die Hälfte der befragten 18- bis 26-jährigen hat sich in jüngster Zeit Gedanken darüber gemacht, aus Baiersdorf wegzuziehen; der häufigste hierfür genannte Grund war eine berufliche Veränderung.

Baiersdorf ist aus verschiedenen Gründen für jüngere Menschen nur bedingt attraktiv. Daraus erwächst aber auch nur bedingt ein Handlungsbedarf: Wegzüge aufgrund von Studium oder Ausbildung sind normal; auch der Wunsch nach dem Leben in einer größeren Stadt. Für die jungen Familien, die sich für ein Leben in Baiersdorf entscheiden, müssen aber gute Angebote geschaffen werden – eine Gemeinde lebt von einer gesunden Mischung der Bevölkerung.

## Aus welchen Gründen wohnen Sie in Baiersdorf? 18 bis 26 Jahre, Mehrfachnennungen möglich



### Ergebnisse spezifisch für Menschen älter als 65

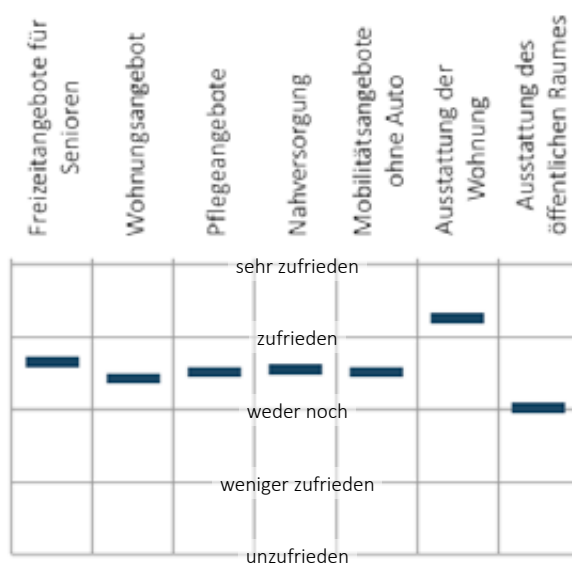
Generell sind die Senioren in Baiersdorf mit den vorhandenen Angeboten eher zufrieden. Im Durchschnitt wurden alle abgefragten Kategorien besser als durchschnittlich bewertet (siehe Grafik), mit Ausnahme der Ausstattung des öffentlichen Raumes. Auch diese wurde im Durchschnitt nicht negativ bewertet, fällt aber im Vergleich zu den anderen Bewertungen doch deutlich ab. Hierzu passend fanden sich in den Freitext-Eintragungen häufig Hinweise auf die mangelhafte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, nicht nur von Senioren.

Ebenfalls abgefragt wurde die Bereitschaft zum Wohnungstausch, ein häufiger Bestandteil einer Wohnraumstrategie, um Haushalte und angemessene Wohnungen zusammenzubringen. Die Baiersdorfer Senioren lehnen dies mehrheitlich ab: 92 % der Befragten gaben an, hierzu nicht bereit zu sein.

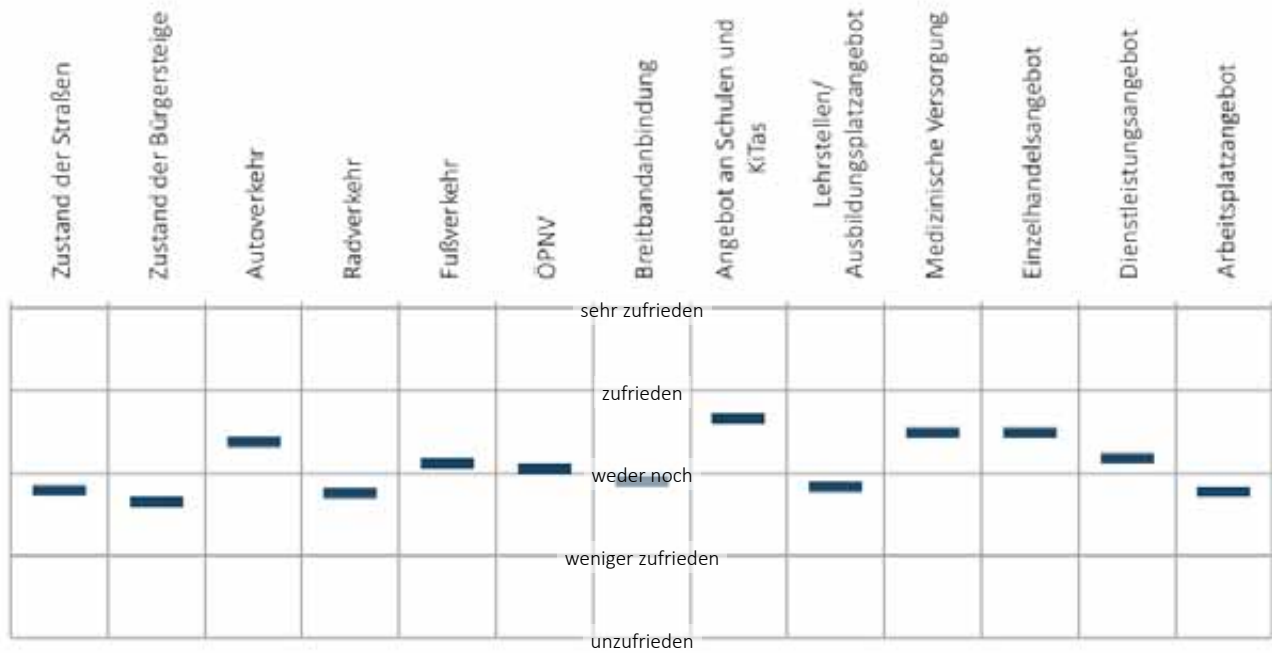
Die Kritik an der Gestaltung des öffentlichen Raums deckt sich mit den Analyseergebnissen; insbesondere im Ortszentrum besteht Handlungsbedarf. Dabei muss insbesondere der Aspekt der Barrierefreiheit mit berücksichtigt werden, z.B. durch vermehrtes Aufstellen von zusätzlichen Sitzmöbeln.

Ein Wohnungstausch ist ein sensibles und sehr persönliches Thema, sodass die Ablehnung zunächst verständlich ist. Nötig ist hier eine sorgfältige Kommunikation, die persönliche Wünsche respektiert und individuelle Lösungen findet.

### Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Angeboten in Baiersdorf?



### Zufriedenheit Infrastruktur



### Ergebnisse, Gesamteindruck

#### Lebensqualität und Identifikation

Die überwiegende Mehrheit der Befragten lebt sehr gerne in Baiersdorf: insgesamt 92 % haben auf die Frage mit „sehr gerne“ oder „gerne“ geantwortet. Dem gegenüber steht eine insgesamt geringere Identifikation mit der Stadt Baiersdorf – lediglich 53 % identifizieren sich „sehr stark“ oder „stark“ mit Baiersdorf. Das mag daran liegen, dass Baiersdorf aufgrund seiner Gemeindestruktur eher als ein Zusammenschluss von Ortsteilen und nicht als eine Gesamtgemeinde gesehen wird; auch fehlt ein historischer Fixpunkt, der identitätsbildend wirken kann (Schloss o.ä.). Außerdem fluktuiert die Wohnbevölkerung stark, aufgrund vieler Zu- und Wegzüge

#### Bewertung Einzelaspekte

Insgesamt bewerten die Befragten im Durchschnitt keinen der abgefragten Aspekte kritisch: die meisten Aspekte werden durchschnittlich („weder noch“) bewertet. Besonders positiv bewerteten werden das Angebot an Schulen und Kitas sowie Angebote für Naherholung und landschaftliches Umfeld. Dies deckt sich auch mit einer hohen Zustimmung zu der Aussage „Baiersdorf ist eine Stadt mit hoher Wohnqualität.“

Negativ bewertet werden das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In den Augen der Stadt besteht in Baiersdorf ein gutes Angebot, hier liegt also möglicherweise

ein Kommunikations- und Wahrnehmungsproblem vor. Ebenso werden die Freizeit- und kulturellen Angebote schlechter bewertet – im Vergleich zu den umliegenden größeren Städten verfügt Baiersdorf über ein schlechtes Angebot, und insbesondere das Gastronomieangebot ist sehr eingeschränkt.

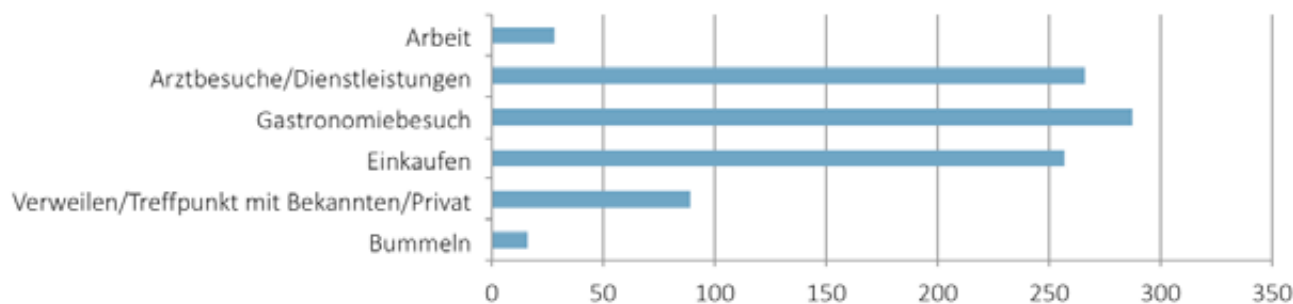
Die hohe Gesamtzufriedenheit ist ein positiver Befund, der dafür spricht, dass der grundlegende Charakter Baiersdorf bei allen Maßnahmen bedacht und erhalten werden muss. Die vorhandenen Kritikpunkte müssen angegangen werden – sie decken sich auch mit den Ergebnissen der Analyse.

### Zufriedenheit Freizeitangebote

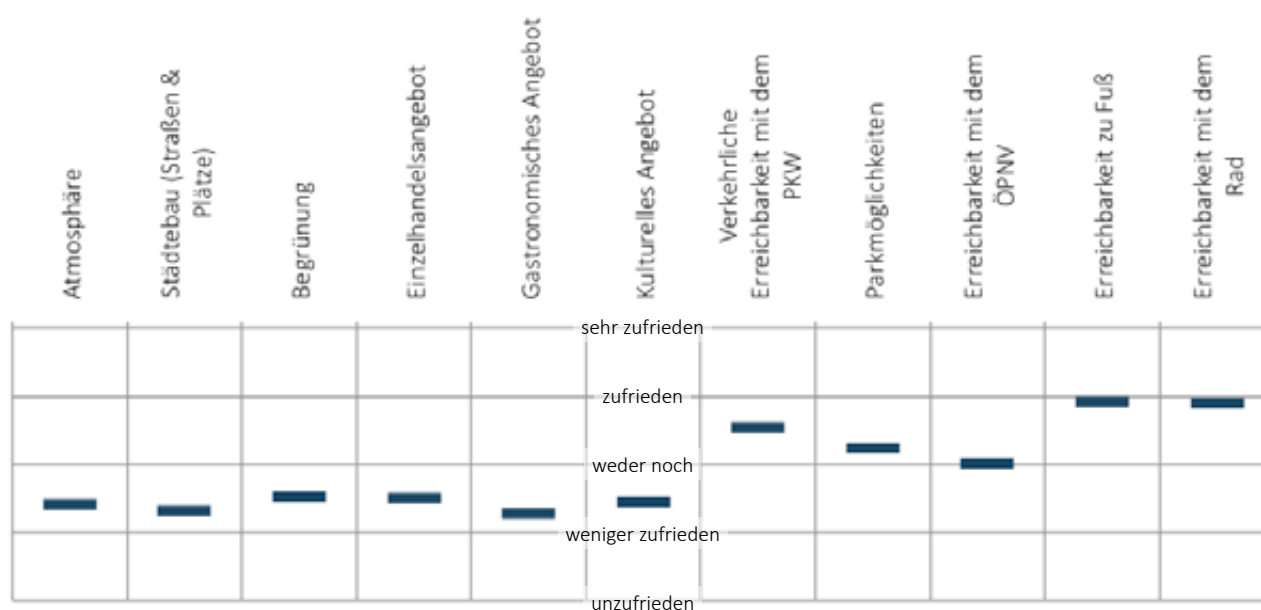




## Warum besuchen Sie die Innenstadt? (Mehrfachnennungen möglich)



## Wie würden Sie die Baiersdorfer Innenstadt hinsichtlich folgender Kriterien bewerten?



### Ergebnisse, Innenstadt

#### Häufigkeit und Gründe für den Besuch

Die Innenstadt (der Bereich um die Hauptstraße, Rathaus und St. Nikolaus) wird von den Befragten nur selten besucht; und die Gründe für den Besuch sind in den allermeisten Fällen zweckgebunden – simpler Aufenthalt wird nur selten als Grund genannt. Dies deckt sich mit der Kritik an der generellen Aufenthaltsqualität und der Ausstattung des öffentlichen Raumes – ein Eindruck, der auch durch die Analyse der Verfasser bestätigt wurde.

#### Bewertung Einzelaspekte & Entwicklung

Die Innenstadt wird in vielen Bereichen negativ bewertet, insb. das gastronomische und kulturelle Angebot und die Gestaltung (Atmosphäre, Städtebau) werden be-

mängelt. Die Erreichbarkeit wird als gut bewertet, außer mit dem ÖPNV. Hier ist zu sagen, dass zum Zeitpunkt der Umfrage erst vor kurzem eine neue Buslinie eingerichtet worden ist, die die Innenstadt anbindet – mit steigender Bekanntheit dieses Angebots wird sich die Bewertung also möglicherweise noch verschieben.

Die zeitliche Entwicklung der Innenstadt in den letzten Jahren wird überwiegend negativ bewertet: insgesamt 22 % sehen die Entwicklung als „sehr positiv“ oder „positiv“, dem gegenüber stehen 47 % mit der Bewertung „sehr negativ“ oder „negativ“.

Die schlechte Bewertung der Innenstadt spiegelt das Ergebnis der Analyse. Hier besteht dringender Handlungsbedarf für eine Aufwertung.

## Ergebnisse, Ortsteile

### *Bewertung der Ortsteile durch Bewohner*

Die Bewertung des eigenen Ortsteils insgesamt („Leben Sie gerne in Ihrem Ortsteil?“) fällt für alle Ortsteile sehr ähnlich gut aus (siehe Grafik). Von ihren Bewohnern wird die Hut am besten bewertet, der Ortsteil Hagenau am schlechtesten, die Unterschiede sind aber marginal.

Bei der Bewertung von Einzelaspekten offenbaren sich allerdings teilweise größere Unterschiede; z.B. werden die „Freizeitangebote für Jugendliche“ in der Hut eine ganze Bewertungsstufe besser bewertet als in Igelsdorf. Dies bestätigt die Ergebnisse der Analyse im Bezug auf die unterschiedlichen Charaktere der Ortsteile. Diese detaillierten Ergebnisse sind aus Platzgründen hier nicht dargestellt.

### *Ortsteile als Wohnstandorte*

Wenn alle Ortsteile als mögliche Wohnstandorte abgefragt werden („Welchen Ortsteil finden Sie zum Wohnen besonders attraktiv?“), werden Baiersdorf, Wellerstadt und die Hut deutlich häufiger genannt; dies erklärt sich wahrscheinlich aus den höheren Anteilen dieser Ortsteile an der Gesamtbevölkerung und auch an den Befragten.

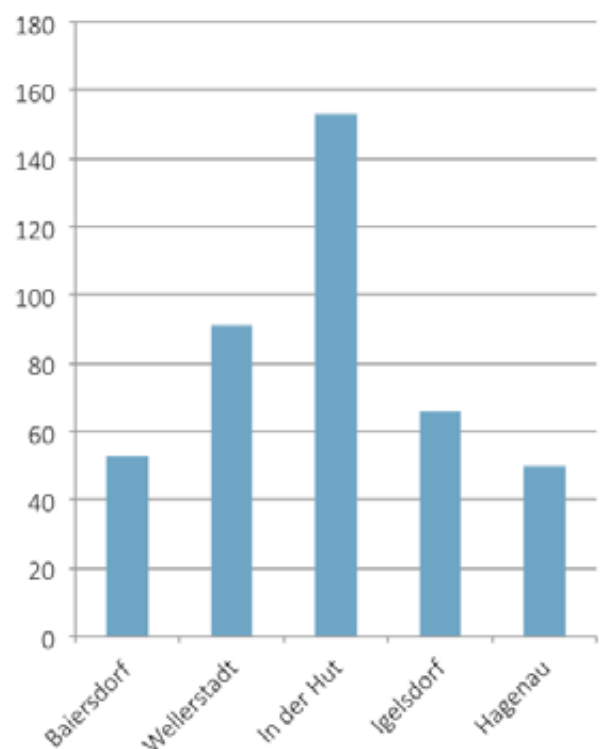
Weitaus interessanter und deshalb hier dargestellt ist die Frage, welche Ortsteile, in denen sie nicht selbst wohnen, von den Befragten als attraktiv empfunden werden. Für die Grafik rechts wurden für die gleiche Frage die Angaben des eigenen Ortsteils herausgefiltert (d.h. z.B. Igelsdorfer, die Igelsdorf besonders attraktiv empfinden, wurden für diese Auswertung herausgerechnet). Hier zeigt sich, dass insbesondere die Hut auch in den anderen Ortsteilen als besonders attraktiv empfunden wird. Dies erklärt sich vermutlich aus einer Kombination verschiedener Faktoren: gemischte Wohn- und Bauformen, viel Grün und Spielmöglichkeiten zwischen den Häusern, sowohl Nähe zur Landschaft als auch zur Innenstadt.

Die generell hohe Zufriedenheit mit der Wohnqualität in allen Ortsteilen spricht für den Erhalt vorhandener Strukturen. Die Qualitäten, die die Hut attraktiv machen, sollten für zukünftige Baugebiete in Baiersdorf aufgegriffen werden.

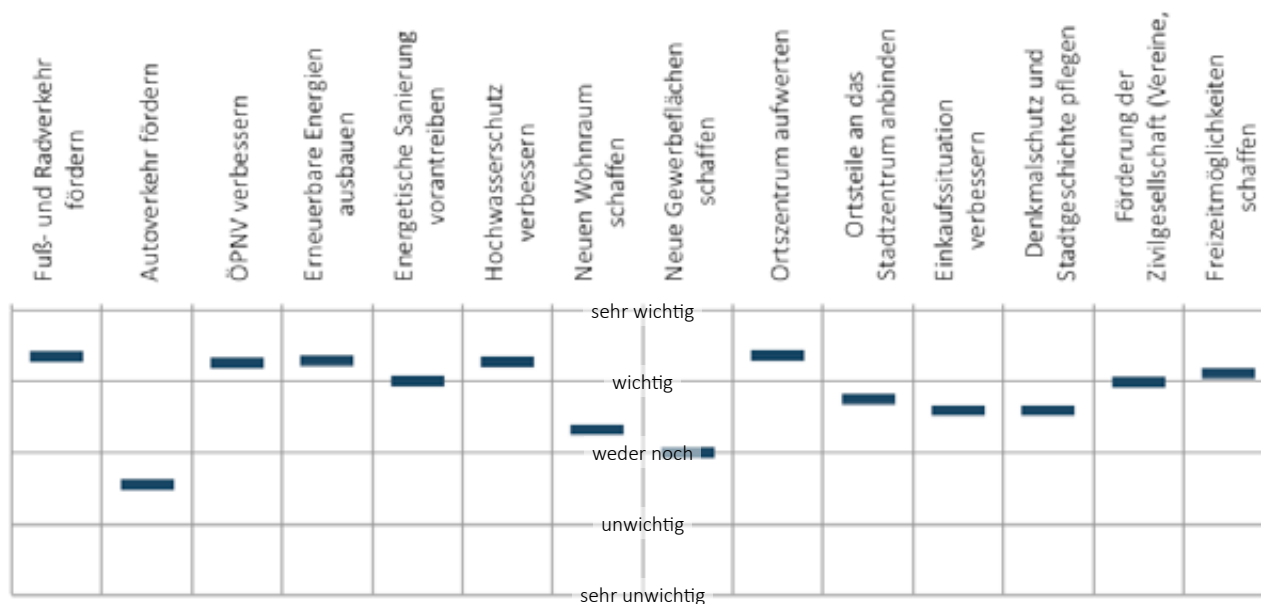
### Leben Sie gerne in ihrem Ortsteil?



### Welchen Ortsteil finden Sie zum Wohnen besonders attraktiv? (Mehrfachnennungen möglich; nur Nennungen von Ortsteilen, in denen die Befragten nicht selbst wohnen)



## Für wie wichtig halten Sie die folgenden Themen für die Zukunft von Baiersdorf



### Ergebnisse, die Zukunft Baiersdorfs

#### *Infrastrukturelle Themen:*

Die in der Frage genannten infrastrukturellen Themen werden alle als wichtig bis sehr wichtig bewertet; mit der Ausnahme von „Autoverkehr fördern“ – dieses Thema wird als eher unwichtig für die Zukunft Baiersdorfs erachtet. Generell sehen die Baiersdorfer also einen hohen Handlungsbedarf, um ihre Gemeinde fit für die Zukunft zu machen.

#### *Allgemeine Themen:*

Generell als am unwichtigsten bewertet werden „Neue Gewerbeflächen schaffen“ und „Neuen Wohnraum schaffen“, aber auch diese Themen werden tendenziell noch eher als „wichtig“ denn als „unwichtig“ bewertet. Gleichzeitig lehnen viele Baiersdorfer aber die Schaffung von neuen Flächen in ihrem Ortsteil ab.

Am wichtigsten bewertet werden die Themen: Freizeitmöglichkeiten schaffen, Förderung der Zivilgesellschaft, Ortszentrum aufwerten. Dies deckt sich auch mit der oben erläuterten Kritik am Freizeit- und Kulturangebot sowie den Aufenthaltsangeboten in der Innenstadt.

Neue Flächenausweisungen für Gewerbe und Wohnen müssen sorgfältig kommuniziert und gemeinsam mit den Anwohnern konzipiert werden, um Konflikte zu vermeiden. Baiersdorf muss grundsätzlich klären, wie sich die gesamte Gemeinde entwickeln soll – das muss als öffentlicher und politischer Prozess passieren.

### Fazit

Die Ergebnisse der Befragung decken sich weitgehend mit den Ergebnissen aus Begehungen und Analyse. Grundsätzlich bescheinigen die Baiersdorfer ihrer Gemeinde eine hohe Wohnqualität, aber einen Mangel an Freizeitangeboten. Trotzdem ist die Gesamtzufriedenheit sehr hoch. Die identifizierten Schwachpunkte können im Rahmen von ISEK-Maßnahmen verbessert werden. Zusätzlich weisen die Befragungsergebnisse auf einige kritische Punkte hin, bei denen sorgfältig kommuniziert werden muss, um Missverständnisse und Unmut zu vermeiden.

An aerial photograph of a river valley. A wide river flows through the center, with a town situated on its right bank. The surrounding landscape is a patchwork of agricultural fields and some forested areas. The image is tilted slightly to the right.

# 3.

FAZIT &  
SWOT-ANALYSE

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

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

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

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

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

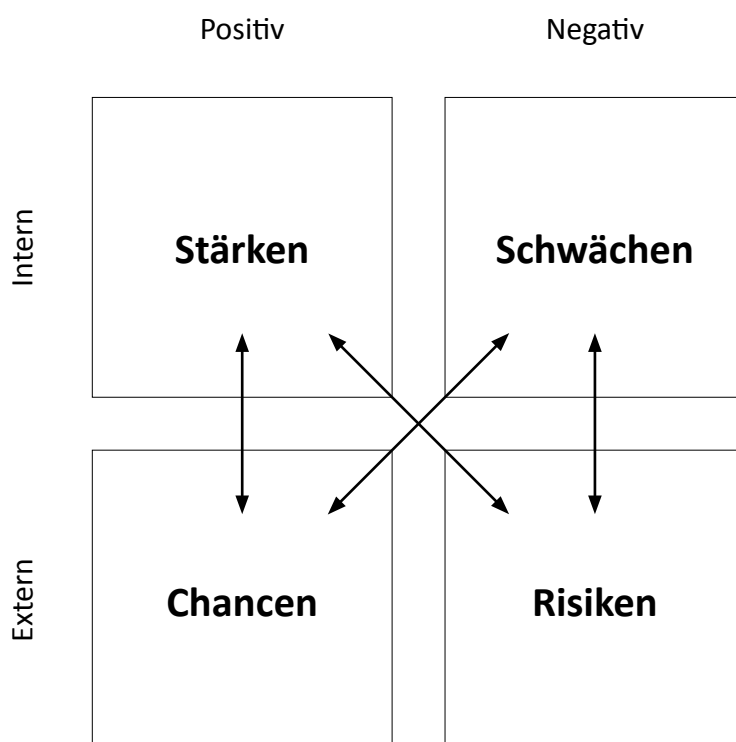


Abb. 6.1. Schema SWOT-Analyse

# + S

# - W

## Stärken

- Sehr gute Verkehrsanbindung (ÖPNV & Straße) an Zentren in der Umgebung
- Strategische Flächenentwicklung führte zu klarer Struktur und nicht störenden Gewerbeflächen
- Energienutzungsplan als gute Grundlage für konsequente Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen
- Gestaltungssatzung und kommunales Förderprogramm sorgen für Sanierungen und einheitliches Erscheinungsbild im Ortskern
- Aktive Flächenpolitik der Gemeinde sorgt bereits für diverse Wohnbauprojekte
- Attraktive & historische Altbauten im Stadtzentrum, tragen zum Ambiente bei
- Gute Nahversorgung für Lebensmittel (Supermärkte)

## Schwächen

- Starke Trennung der Ortsteile durch schlecht querbare und extrem trennende Autobahn und Bahnlinie
- Verkehrsflüsse zwischen den Ortsteilen konzentrieren sich auf wenige Engstellen/Querungen
- Räumliche Verteilung des Einzelhandels schlecht (teilw. Ladengeschäfte in den Industriegebieten)
- Gestaltung des Stadtzentrums (insb. Rathaus- und Kirchplatz) wenig ansprechend im Hinblick auf Möblierung und Stellplätze
- Durchgangsverkehr auf St2244 (Hauptstraße) belastet Ortsdurchfahrt Wellerstadt
- Gestaltung der Hauptstraße auf Verkehr ausgelegt, wenig Aufenthaltsqualität
- Veralteter Flächennutzungsplan weist nicht ausreichend Entwicklungsflächen für Bedarf aus
- Verbindungen zwischen den Ortsteilen nur für Auto attraktiv, generell autozentrierte Straßengestaltung
- ÖPNV zwischen den Ortsteilen nicht gut getaktet
- Hoher Bedarf an energetischen Sanierungen im Gebäudebereich

## Stärken/Chancen

Durch die bisher weitestgehend konsequente Flächenentwicklung (Gewerbeflächen) ist Baiersdorf in einer guten Ausgangslage für zukünftige räumliche Entwicklungen. Das wird unterstützt durch Naherholungsgebiete und das aktive Vereinsleben – Baiersdorf ist ein sehr attraktiver Wohnstandort. Der Energienutzungsplan bietet eine gute Grundlage für den Ausbau erneuerbarer Energien; die Flächenpotenziale für großflächige PV-Anlagen müssen genutzt werden.

## Schwächen/Chancen

Die Initiativen des Landkreises sollten als Anknüpfungspunkte, z.B. für energetische Sanierungen genutzt werden. Insbesondere auch der ÖPNV muss interkommunal geplant werden, um wirklich attraktiv zu werden.

Noch verhindert der alte Flächennutzungsplan teilweise die Nutzung von Flächenpotenzialen; eine Überarbeitung würde ebendies ermöglichen.



## Chancen

- Initiativen des Landkreises bieten Anknüpfungspunkte, insb. für Klimaschutz- und soziale Initiativen
- Verfügbare Parzellen und Flächen im FNP stehen noch für Wohnraum zur Verfügung – akute Wohnungsnot ist nicht abzusehen
- Aktives Vereinsleben, in den Bereichen Kultur und Sport – aktives öffentliches Leben in Baiersdorf
- Naherholungsgebiete Regnitzauen und Markwald bringen Wohnqualität nach Baiersdorf
- Flächen für großflächige Photovoltaik-Anlagen entlang der Autobahn

## Risiken

- Grundzentrum in der Nähe von Forchheim und Erlangen – keine Entwicklung des Einzelhandels zu erwarten, Konkurrenz aus der Umgebung, Schwierigkeiten für Einzelhandel in der Innenstadt
- Natürliche Gegebenheiten setzen Grenzen für Siedlungsentwicklung – neue Flächen sind nur östlich der Bahnlinie möglich.
- Zuzug sorgt für Bevölkerungsdruck und potenziell steigende Kauf- und Mietpreise
- Demographischer Wandel erzeugt veränderte Wohnbedürfnisse und stärkeren Bedarf nach Betreuungsangeboten
- Ablehnende Haltung gegenüber Nahwärmenetzen verhindert Umsetzung im Bestand
- Bedrohung durch Hochwasser – Schutzmaßnahmen sind nötig

## Stärken/Risiken

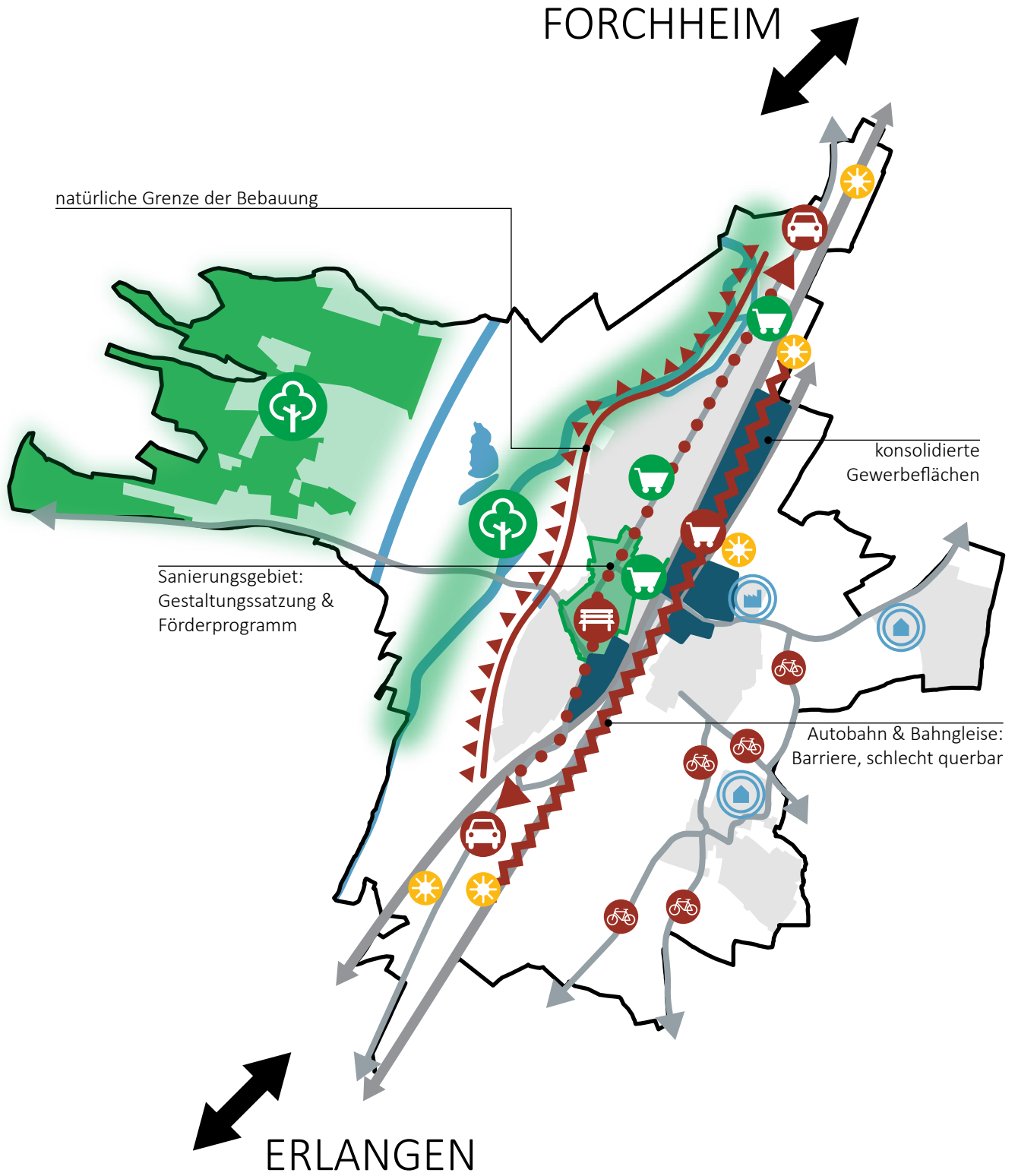
Baiersdorf verfügt über das Potenzial für ein attraktives Zentrum mit grundlegenden Versorgungsangeboten. Aufgrund steigender Bevölkerung wird der Bedarf nach Nahversorgung steigen und damit den Standort stärken.

Die bisherige aktive Flächenentwicklung (konsolidierte Gewerbeflächen, weitere Bauprojekte insbesondere in Innenlagen) ist unbedingt fortzusetzen, um den Risiken einer reaktiven Entwicklung (als Reaktion auf den steigenden Bevölkerungsdruck) vorzubeugen.

## Schwächen/Risiken

Die Trennung der Ortsteile, gepaart mit steigendem Druck, könnte zu einer nachteiligen kurzfristigen Flächenentwicklung führen, die unbedingt zu vermeiden ist. Baiersdorf könnte zu einem reinen Wohnstandort ohne öffentliches Leben werden. Eine aktive Flächenpolitik, ein gutes Management der Flächenentwicklung sowie eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes wirken vorbeugend.

Abb. X.X. SWOT-Analyse, Ergebnisse





In der nebenstehenden Karte werden diejenigen Ergebnisse der SWOT-Analyse, die sich direkt räumlich darstellen lassen, zusammengefasst. Baiersdorf ist in einer interessanten räumlichen Situation. Die Flächenentwicklung ist auf mehrere Arten eingeschränkt, durch Schutzgebiete, Autobahn und Bahntrasse. Diese werden maßgeblich die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt beeinflussen – Wachstumspotenziale im FNP finden sich nur im östlichen Bereich. Autobahn und Bahntrasse stellen eine große Herausforderung für die Baiersdorfer Stadtentwicklung dar, aufgrund ihrer trennenden Wirkung. Hinzu kommt, dass die attraktivsten Naherholungsgebiete und öffentliche Einrichtungen westlich dieser Barrieren liegen.

Die Kombination aus Druck der umliegenden Gemeinden, der Einzelhandelsituation im Zentrum, der mangelhaften Verbindung zwischen den Ortsteilen (Barrieren, aber auch fehlende Rad- und Fußwege) erzeugt eine besondere Herausforderung für die Entwicklung Baiersdorfs.



Naherholungsgebiete



Gute Nahversorgung



Potenziale Wohnen, FNP



Potenziale Gewerbe, FNP



Potenziale Photovoltaik, ENP



Mangelhafte Radverbindungen



Durchgangsverkehr belastet öffentl. Raum



Mangelnde Möblierung, Aufenthaltsqualität



Unerwünschte Entwicklung Einzelhandel

**Integriertes  
Städtebauliches  
Entwicklungskonzept  
Baiersdorf**

Stand: 30. September 2019

**Auftraggeber**

Stadt Baiersdorf  
Waagasse 2  
91083 Baiersdorf

**Bearbeitung**

UmbauStadt GbR  
Flinschstraße 8  
60388 Frankfurt am Main

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur