



ISEK

Integriertes
Städtebauliches
Entwicklungs-
Konzept

BAIERSDORF



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Abkürzungsverzeichnis

FFH-Gebiet	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
GALK	Gartenamtsleiterkonferenz
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
NRVP	Nationaler Radverkehrsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
WE	Wohneinheit
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Baiersdorf

Bericht ISEK // Stand: 06. Oktober 2020

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept wird im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Ländern gefördert.

Auftraggeber

Stadt Baiersdorf
Waagasse 2
91083 Baiersdorf

Ansprechpartnerin:

Sandra Thelen
Leitung Bau- und Verkehrswesen

Bearbeitung

UmbauStadt PartGmbB
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main

fon 069 / 42 60 26 06
fax 069 / 42 60 26 10
email mail@umbaustadt.de
net www.umbaustadt.de

Martin Fladt
Alexander Breit
Nicola Lammers

Im Sinne der Leserlichkeit werden in diesem Bericht hauptsächlich maskuline Wortformen verwendet. Diese sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Quellenangaben für Bilder, Grafiken und Pläne finden sich am Ende des Berichts im Abbildungsverzeichnis. Abbildungen, die unverändert übernommen wurden, sind mit einem (*) gekennzeichnet.

Soweit nicht anders angegeben, sind alle Pläne genordet.

INHALTSVERZEICHNIS

Aufgabenstellung & Bearbeitungsprozess	5
1.1. Aufgabenstellung	6
1.2. Bearbeitungsprozess	6
1.3. Öffentlichkeitsbeteiligung	7
1.4. Aufbau des Berichts	8
Bestandsanalyse	9
2.1. Einordnung in Land & Region	11
2.2. Räumliche Struktur & Ortsteile	13
2.3. Vorhandene Planungen	15
2.4. Bauleitplanung	21
2.5. Flächennutzung	24
2.6. Historische Entwicklung	25
2.7. Demographie & Sozialstruktur	27
2.8. Wohnungsbestand	29
2.9. Städtebau & öffentlicher Raum	33
2.10. Verkehr	39
2.11. Nah- & Medizinische Versorgung	45
2.12. Gewerbe & Einzelhandel	47
2.13. Soziales / Kultur / Sport / Tourismus	51
2.14. Kinder & Jugendliche	53
2.15. Erneuerbare Energien & Energetische Sanierung	55
2.16. Natur & Umwelt	57
2.17. Ergebnisse der Haushaltsbefragung	61
Fazit & SWOT-Analyse	67
Leitbild & Städtebauliches Rahmenkonzept	73
4.1. Entwicklungen und Trends	74
4.2. Leitbild	74
4.3. Städtebaulicher Rahmenplan	75
Projekte & Maßnahmen	81
Handlungsfeld A: Zentrum	83
Handlungsfeld B: Stadtentwicklung	95
Handlungsfeld C: Mobilität	109
Handlungsfeld D: Energie	121
Handlungsfeld E: Soziales / Jugend / Sport / Gesundheit	126
Handlungsfeld F: Ökologie / Naturschutz / Artenvielfalt	128
Betrachtung Gewerbegebiete	135
Zeitplan & Umsetzung	151
7.1. Priorisierung und Zeitplan	152
7.2. Evaluierung	155
7.3. Fördermöglichkeiten	156
Anhang	157



Eva Ehrhardt-Odörfer Zweite Bürgermeisterin

Liebe Mitbürgerinnen und und Mitbürger,

Baiersdorf verfügt nun über eine Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK, das die Entwicklung unserer Stadt für die nächsten 15 Jahre steuern soll. Baiersdorf, Wellerstadt, die Hut, Igelsdorf, Hagenau – alle Ortsteile werden davon profitieren; sie werden schöner und ruhiger werden, und neue Baiersdorferinnen und Baiersdorfer werden dort eine schöne Heimat finden.

Das ISEK entstand in der Zusammenarbeit zwischen der Baiersdorfer Verwaltung und Politik (als zusätzliche Herausforderung über zwei Wahlperioden hinweg), der Bezirksregierung, dem bearbeitenden Büro und natürlich Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern. Es ist also ein tief ausgearbeitetes Konzept, in das alle Perspektiven eingeflossen sind. Das ISEK ist ein professioneller Leitfaden, um Baiersdorf klug und weitsichtig durch sich immer stärker verändernde Rahmenbedingungen zu steuern.

Die richtige Arbeit beginnt jetzt, mit dem Abschluss des Konzepts – die vielen Maßnahmen, die in diesem Bericht beschrieben werden, müssen schließlich auch umgesetzt werden. Wir hoffen, dass durch den alle Interessen einschließenden Erstellungsprozess die Maßnahmen unabhängig von zukünftigen politischen Mehrheiten umgesetzt werden. Selbstverständlich werden wir aber auch weiterhin bei Projekten Sie als Baiersdorfer Öffentlichkeit mit einbeziehen.

Leider konnte sich unser Erster Bürgermeister Andreas Galster aufgrund seines schweren Verkehrsunfalls am Abschluss des ISEK nicht aktiv einbringen; aber ich bin sicher, er ist mit dem Ergebnis ebenso zufrieden wie ich.

Ich bedanke mich herzlich bei allen Beteiligten am ISEK: Sie alle haben sich um die Zukunft unserer Stadt Baiersdorf verdient gemacht. Ich freue mich auf die gemeinsame Umsetzung der Maßnahmen. Ihnen allen gilt heute mein herzlichster Dank!



Sandra Thelen **Fachbereichsleitung Planen & Bauen – Stadtplanungsamt**

Nach Abschluss des ISEK- Verfahrens liegt eine Vielzahl von Informationen vor, die für die bevorstehenden Planungen in der Stadt Baiersdorf wichtige Grundlagen liefern.


Für die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, die in den nächsten zwei Jahren abgewickelt werden soll, stellt das ISEK für das Stadtplanungsamt ein äußerst wertvolles vorbereitendes Arbeitsgerüst dar.

Gerade die bei dem ISEK – Verfahren durchgeführten Bürgerbeteiligungen, die in zwei Bürgerwerkstätten, einem Jugendworkshop, schriftlichen Haushalts- und Onlinebefragungen sowie einer digitalisierten Priorisierungsabfrage der Bürger ihren Abschluss fand, kann nun der Stadtrat und die Verwaltung auf ein differenziertes und durchaus kritisch-konstruktives Meinungsbild der Baiersdorfer Bürger zurückgreifen.

Dieses Meinungsbild gilt auch als ein Denkanstoß für die zukünftige Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen, die es in den nächsten 15 bis 20 Jahren vorzuhalten gilt, ebenso für die Schwerpunkte des Stadt- und Landschaftsbildes.

Auch die Stärke-Schwächen-Analyse liefert hilfreiche Richtungsweisungen für die Altstadtsanierung sowie die aktuelle Radwege- und Schulwegeplanung.

Das Stadtplanungsamt dankt dem Team des Büros UmbauStadt, das unermüdlich die übermittelten Informationen sammelte, analysierte und in einen ergebnisreichen Abschlussbericht zusammenfasste sowie allen am ISEK- Prozess beteiligten engagierten Akteuren, die zu einem erfolgreichen Gelingen des Projekts beigetragen haben.

An aerial photograph of a rural landscape. A wide river flows through the center, winding slightly. The surrounding land is divided into numerous rectangular agricultural plots of varying shades of brown and green. A small village or town is visible in the lower right quadrant, with a cluster of buildings and a road network. The overall scene is a typical agricultural region.

1.

AUFGABEN- STELLUNG & BEARBEITUNGS- PROZESS

1.1. Aufgabenstellung

Die Stadt Baiersdorf im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt will die Entwicklung für die nächsten Jahre und Jahrzehnte aktiv gestalten und selbst in die Hand nehmen; auf aktuelle Trends in der Stadtentwicklung eingehen und die Stadt als einen lebenswerten Ort für Anwohner und neu Zugezogene erhalten. Zu diesem Zweck lässt die Stadt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz ISEK) erstellen, welches als Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Stadt dienen soll.

Baiersdorf wurde aufgenommen in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. „Das Programm zielt auf die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, sowie auf ein verstärktes privates Engagement und eine erhöhte Investitionstätigkeit in den Stadt- und Ortszentren.“¹

In Baiersdorf besteht in zwei Aspekten akuter Handlungsbedarf. Zum einen bedarf die Innenstadt einer gestalterischen Aufwertung; der Einzelhandel und der Gesamteindruck leiden unter mangelhafter Aufenthaltsqualität. Zum anderen muss sich die Stadt Baiersdorf mit ihrer zukünftigen Flächenentwicklung auseinandersetzen – die Nachfrage nach Wohnungen ist stark gestiegen und Baiersdorf muss sich auf diese Entwicklung einstellen. Der Flächennutzungsplan kann die aktuellen Ansprüche nicht mehr erfüllen und muss dementsprechend überarbeitet werden.

Die Qualitäten der Innenstadt herauszustellen und zu verbessern und gleichzeitig Baiersdorf fit für die Zukunft zu machen ist die zentrale Herausforderung des ISEK. Zu diesem Zweck muss die Ist-Situation analysiert und daraus konkrete Handlungsvorschläge für die Zukunft abgeleitet werden. Darüber hinaus muss sich Baiersdorf auch auf andere Megatrends, spezifisch den Klimawandel und den demographischen Wandel einstellen und die Zukunft der Stadt aktiv gestalten, um diese Herausforderungen zu bewältigen.

1.2. Bearbeitungsprozess

Die Erarbeitung des ISEK erfolgte zwischen April 2019 und Juli 2020. Das ISEK bezieht in Analyse und Maßnahmenvorschlägen das gesamte Gemeindegebiet mit ein, alle Ortsteile wurden einzeln und als Gesamtgebiet mit einbezogen. Auf der Grundlage der Analyse wurden Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken ermittelt und daraufhin Maßnahmenvorschläge für alle Ortsteile und verschiedene Themenbereiche formuliert.

Arbeitsorganisation & Lenkungsgruppe

Das ISEK wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro UmbauStadt aus Frankfurt am Main erstellt, in enger Abstimmung mit der Baiersdorfer Verwaltung und Politik. Die Abstimmung fand dabei auf zwei Ebenen statt: zum einen fanden mehrfach Abstimmungstermine in kleiner Runde zwischen bearbeitendem Büro und Verwaltung statt, um Arbeitsprozesse abzustimmen und organisatorische Fragen zu klären. Darüber hinaus fanden 3 Sitzungen der sogenannten Lenkungsgruppe statt, in der die inhaltliche Ausrichtung des ISEK abgestimmt wurde. Die Lenkungsgruppe setzte sich zusammen aus Vertretern der Stadt Baiersdorf (Verwaltungs- und Politikspitze) sowie Mitarbeitenden des Büros UmbauStadt:

Stadt Baiersdorf

- Andreas Galster, erster Bürgermeister
- Eva Ehrhardt-Odörfer, zweite Bürgermeisterin, SPD
- Dorothea Neubauer, dritte Bürgermeisterin, CSU
- Klaus Hutzler, Geschäftsleitung
- Sandra Thelen, Leitung Stadtplanungsamt
- Kathrin Rhenisch, Bürgerbeteiligung – Energiewende – Wirtschaftsförderung
- Matthias Götz, Stadtrat, SPD
- Karl-Heinz Roll, Stadtrat, Die Grünen
- Dr. Julia Seidel, Stadträtin, FDP

UmbauStadt

- Martin Fladt, Geschäftsführer
- Alexander Breit, Mitarbeiter

Am 20. Juni 2020 wurde das gesamte ISEK in einem halbtägigen Workshop mit dem gesamten Stadtrat diskutiert, um über die Fraktionsspitzen hinaus die Stadtpolitik

¹ http://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebauforderung/programmhinweise_leben_findet_innenstadt_aktive_stadt-und_ortsteilzentren.pdf

einzubinden; auch, da im Frühjahr 2020 bayerische Kommunalwahlen stattgefunden hatten und auch der neue Stadtrat in den Prozess eingebunden werden sollte. Darüber hinaus erfolgte eine Abstimmung des ISEK mit dem Fördermittelgeber: der Bezirksregierung Mittelfranken, Sachgebiet 34 (Städtebau). Die Bezirksregierung als genehmigende Stelle wurde mehrfach in den Prozess eingebunden und konnte Rückmeldungen geben.

Das abgeschlossene ISEK wurde am **XX.XX.2020** im Baiersdorfer Stadtrat beschlossen.

1.3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Um das lokale Wissen der Baiersdorfer Bürgerinnen und Bürger in den Prozess einfließen zu lassen und diese gleichzeitig auch über das ISEK, den Erstellungsprozess und die Konsequenzen für die Baiersdorfer Stadtentwicklung zu informieren, wurden über den gesamten Arbeitsprozess verteilt verschiedene Beteiligungsformate genutzt, die im Folgenden vorgestellt werden.

Drei Bürgerwerkstätten

Kern der Beteiligung waren die drei als umfassende Abendveranstaltungen geplanten Bürgerwerkstätten, die den gesamten Prozess begleiten und jeweils bestimmte Meilensteine markieren sollten. Aufgrund der Corona-Epidemie 2020 musste die dritte Bürgerwerkstatt als Vor-Ort-Veranstaltung abgesagt werden und wurde durch digitale Formate ersetzt. Eine ausführliche Dokumentation jeder der drei Veranstaltungen findet sich auf der Internetseite der Stadt Baiersdorf.²

- *Erste Bürgerwerkstatt, 26.09.19*
Auftakt: Die erste Werkstatt diente der generellen Information über den Zweck eines ISEK, den Erstellungsprozess und der Vorstellung erster Maßnahmenideen. UmbauStadt beantwortete die Rückfragen der Bürgerinnen und Bürger; außerdem erfolgte eine Sammlung und Diskussion erster Maßnahmenideen, als Grundlage für die weitere Bearbeitung.
- *Zweite Bürgerwerkstatt, 21.11.19*
Bearbeitung: In der zweiten Werkstatt erfolgte eine

vertiefte Bearbeitung und Diskussion der durch UmbauStadt vorbereiteten Maßnahmenvorschläge, in Arbeitsgruppen nach Handlungsfeldern gegliedert.

- *Dritte Bürgerwerkstatt, digital, 01.05.20-15.05.20*
Abschluss: die dritte Bürgerwerkstatt diente der Präsentation des Endergebnisses und dem Abschluss des ISEK-Erstellungsprozesses. Es wurde eine Feinjustierung der Maßnahmenpriorisierung vorgenommen; gleichzeitig wurde auf den Beginn der Umsetzung der Maßnahmen vorbereitet. Aufgrund der Corona-Pandemie fand diese Bürgerwerkstatt nicht, wie die anderen beiden, als Abendveranstaltung in Baiersdorf statt, sondern wurde stattdessen per Video und Online-Umfrage digital durchgeführt.

Kren-Markt, 15.09.2019

Beim jährlich stattfindenden Krenmarkt war UmbauStadt mit einem Informationsstand präsent, um über den ISEK-Prozess zu informieren und diesen in der Bevölkerung bekannt zu machen. Gleichzeitig wurde auf die eine Woche später stattfindende erste Bürgerwerkstatt hingewiesen.

Es wurden bereits erste Analysepläne und Maßnahmenideen gezeigt, um mit den Baiersdorferinnen und Baiersdorfern ins Gespräch zu kommen. Insgesamt führte UmbauStadt vor Ort 45 Gespräche.

Haushaltsbefragung, Juli 2019

Über eine Mitteilung im Baiersdorfer Amtsblatt wurden alle Baiersdorfer Haushalte im Juli 2019 dazu aufgerufen, an einer Haushaltsbefragung teilzunehmen; dieser Bitte folgten fast 600 Einzelpersonen. Die Befragung beschäftigte sich mit den Qualitäten der Innenstadt und der Wohnqualität in allen Ortsteilen, Freizeitmöglichkeiten, usw.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in die Analyse und insbesondere in die Ausarbeitung der Maßnahmen mit eingeflossen. Die Ergebnisse sind ausführlich ab Seite 61 dargestellt.

Experteninterviews, Okt. 2019 bis Feb. 2020

Um bei bestimmten Themen zusätzliche und qualifizierte Informationen zu erhalten, wurden verschiedene

² <https://www.baiersdorf.de/de/stadt/aktuelles/isek-baiersdorf/>



Abb. 1.1. Impression aus der zweiten Bürgerwerkstatt, 21.11.19

Experteninterviews geführt. Die Interviews erfolgten als leitfadengestützte Telefoninterviews. Die Ergebnisse sind in die Ausarbeitung der Maßnahmen eingeflossen.

Folgende Gruppen wurden interviewt:

- Baidersdorfer Sportverein (BSV)
- Technisches Hilfswerk Baidersdorf (THW)
- BUND Naturschutz
- Jugendorganisation Baidersdorf
- Kindergärten und Kindertagesstätten
- Grund- und Mittelschule

Jugend-Workshop, 28.02.20

Auf Wunsch der Stadt Baidersdorf wurde ein Workshop spezifisch für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene durchgeführt, um deren Bedürfnisse und Wünsche in das ISEK einfließen zu lassen. Die Jugendlichen erarbeiteten in mehreren Phasen – auf der Grundlage einer im Vorfeld erfolgten Abfrage von Interessen und Problemen – konkrete Maßnahmenvorschläge, die in die Vorschläge des ISEK eingeflossen sind. Eine ausführliche Dokumentation des Workshops findet sich auf der Internetseite der Stadt Baidersdorf.³

1.4. Aufbau des Berichts

Über die folgenden sechs Kapitel wird die Stadtentwicklung Baidersdorfs für die nächsten 15 Jahre vorskizziert, über die Analyse und die daraus abgeleiteten Maßnahmen hin zur konkreten Umsetzung.

Im folgenden Kapitel **2: Bestandsanalyse** wird ausführlich die aktuelle Situation in Baidersdorf dargestellt. Dabei werden alle für die Stadtentwicklung relevanten Themen

untersucht. Die besonders relevanten Erkenntnisse werden gesondert dargestellt; aus diesen werden sich die Maßnahmenvorschläge entwickeln.

Das Kapitel **3: Fazit & SWOT-Analyse** fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen und synthetisiert daraus eine Zusammenschau der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für Baidersdorf.

Darauf aufbauend wird in Kapitel **4: Leitbild & städtebauliches Rahmenkonzept** dargestellt, wie sich Baidersdorf entwickeln soll und wird. Dabei werden globale und nationale Trends berücksichtigt und ein Leitbild entwickelt, das den Kerngedanken der Entwicklung zusammenfassen soll. Es werden Handlungsfelder vorgestellt, die die folgenden Maßnahmen strukturieren und gliedern.

Das Kapitel **5: Projekte & Maßnahmen** enthält eine ausführliche Darstellung aller für Baidersdorf vorgeschlagenen Maßnahmen, mit Erläuterungen in Text, Bild, Plan. Die Maßnahmen werden dabei nach Handlungsfeldern gegliedert.

Auf Wunsch der Stadt Baidersdorf erfolgt in Kapitel **6: Betrachtung Gewerbegebiete** eine gesonderte Betrachtung und Bewertung möglicher zusätzlicher Gewerbeflächen auf Baidersdorfer Gemarkung, als Entscheidungshilfe für die Überarbeitung des FNP.

In Kapitel **7: Zeitplan & Umsetzung** werden die Maßnahmen priorisiert und auf eine grobe Zeitschiene verteilt, um die Umsetzung bis 2035 zu staffeln. Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise gegeben, wie die Umsetzung konkret organisiert werden kann.

³ <https://www.baidersdorf.de/de/stadt/aktuelles/isek-baidersdorf/>

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, winding between fields and patches of forest. A small village or town is visible in the lower right quadrant. The image is in black and white, with a large white number '2' overlaid on the left side. The bottom of the image transitions into a solid blue background.

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, vorhandenen 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. 11
2.2. Räumliche Struktur & Ortsteile	S. 13
2.3. Vorhandene Planungen	S. 15
2.4. Bauleitplanung	S. 21
2.5. Flächennutzung	S. 24
2.6. Historische Entwicklung.	S. 25
2.7. Demographie & Sozialstruktur	S. 27
2.8. Wohnungsbestand	S. 29
2.9. Städtebau & öffentlicher Raum.	S. 33
2.10. Verkehr	S. 39
2.11. Nah- & Medizinische Versorgung	S. 45
2.12. Gewerbe & Einzelhandel	S. 47
2.13. Soziales / Kultur / Sport / Tourismus	S. 51
2.14. Kinder & Jugendliche	S. 53
2.15. Erneuerbare Energien & Energetische Sanierung	S. 55
2.16. Natur & Umwelt	S. 57
2.17. Ergebnisse der Haushaltsbefragung	S. 61

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. 8.200 Einwohner und ist im Landesentwicklungspromm Bayern (siehe Seite 15) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Der Stadt wird 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.

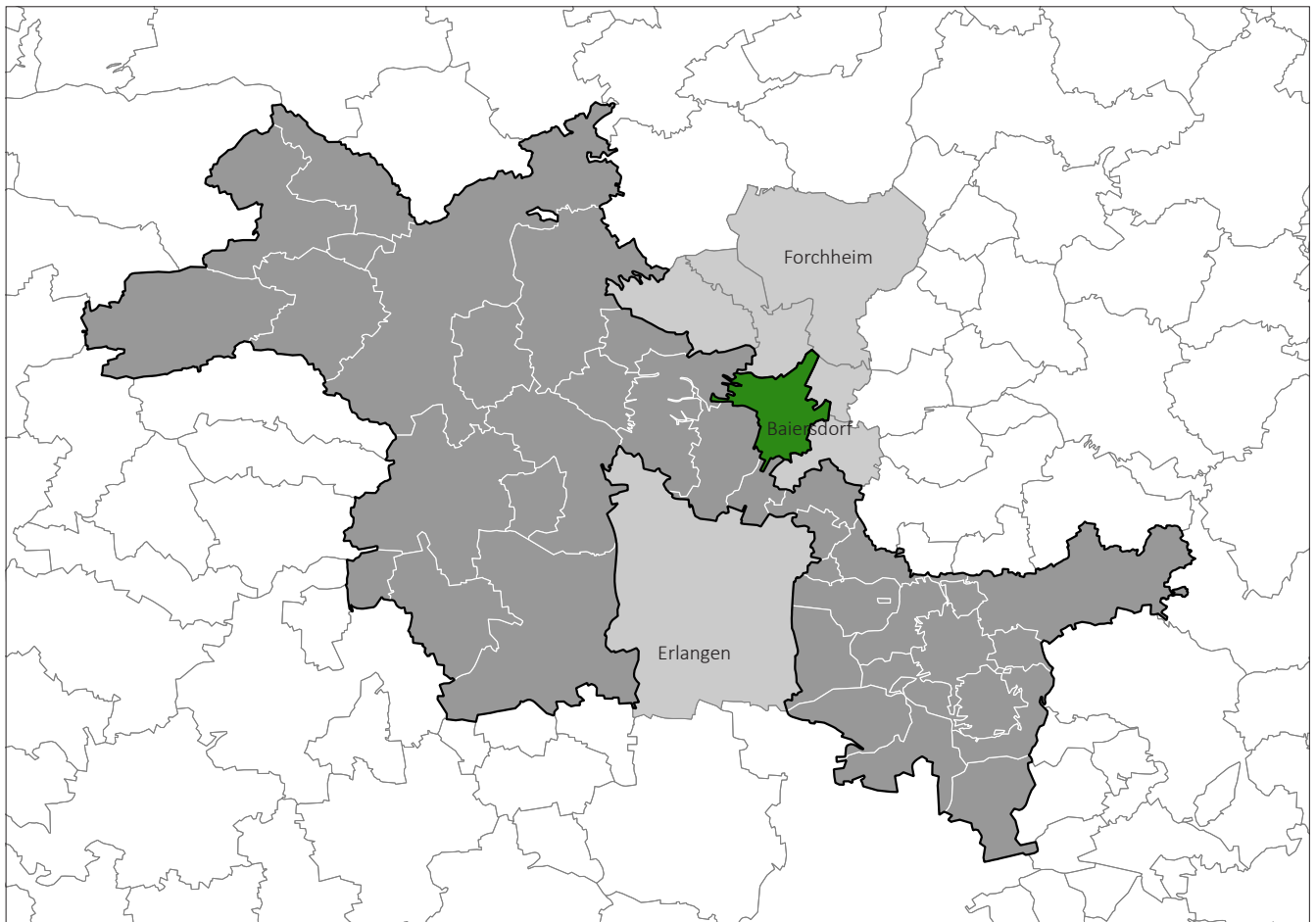


Abb. 2.1. Baiersdorf im Landkreis Erlangen-Höchstadt, mit angrenzenden Gemeinden und den nahen Zentren Forchheim und Erlangen

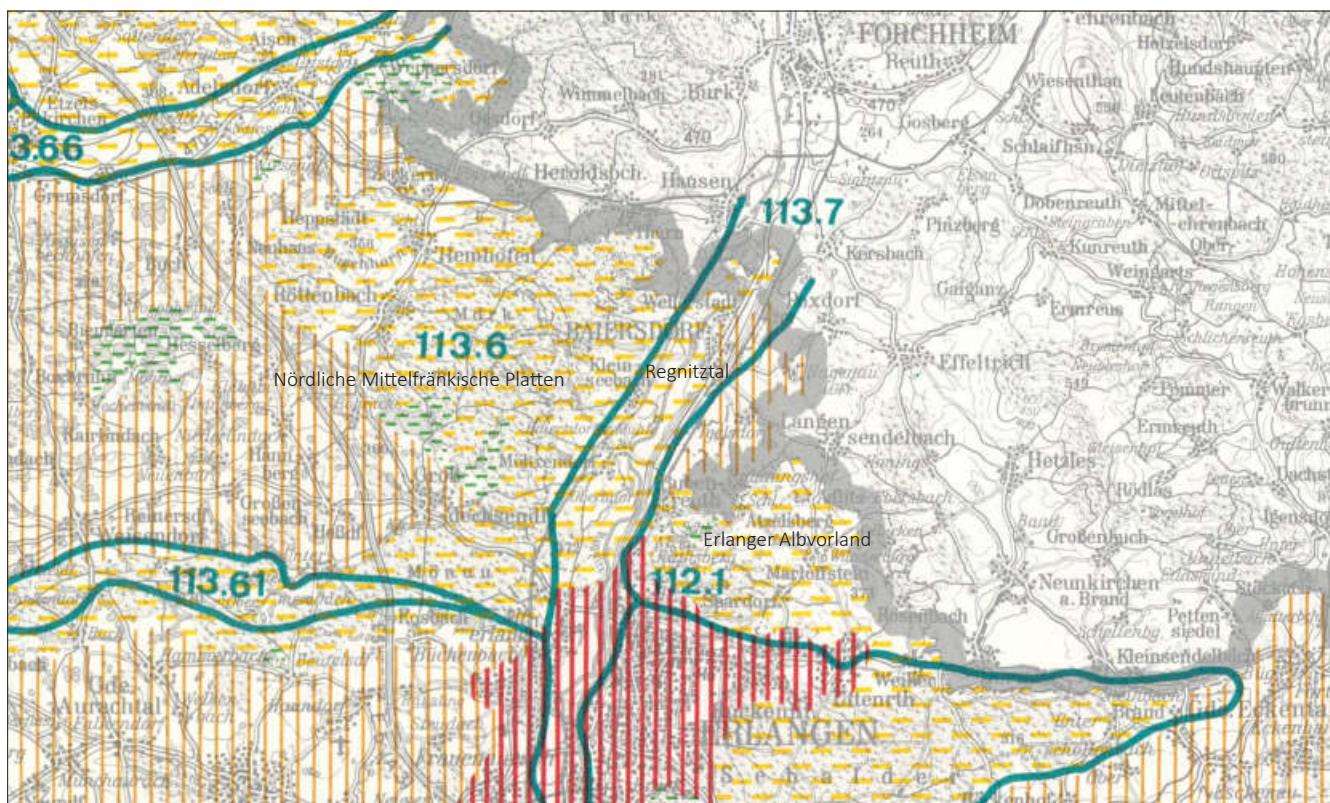


Abb. 2.2. Naturräumliche Struktur Baiersdorfs, Ausschnitt aus dem Regionalplan (*)

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 und ausgewiesenen Schutzgebieten 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. 1.180 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 (mit In der Hut)
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 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 Nürnberg-Bamberg

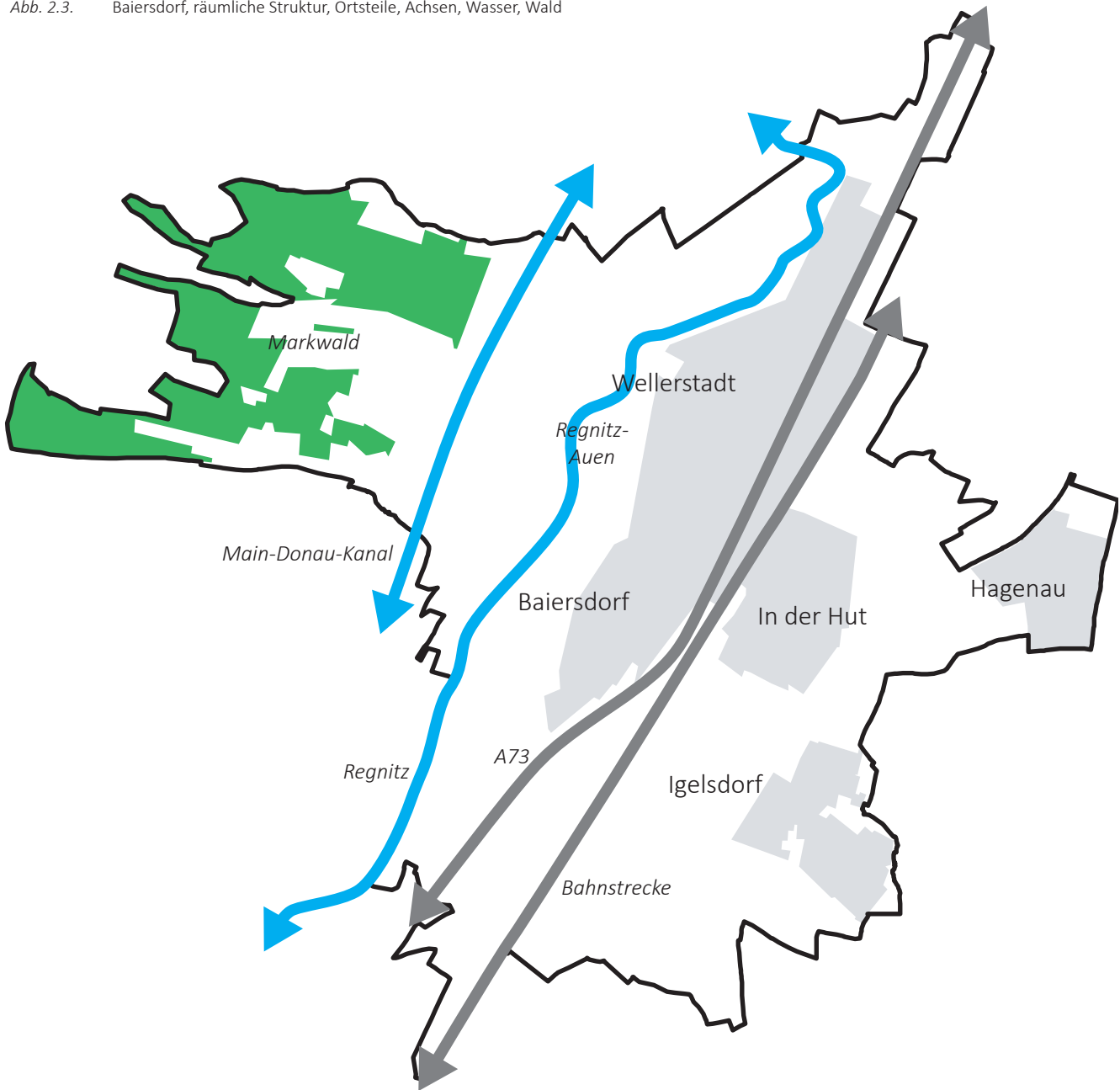
Aus der Lage dieser Achsen ergibt sich eine Unterteilung des Gemeindegebiets in Nutzungsbänder, die sich von West nach Ost aneinanderreihen:

- 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
- 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 39).

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



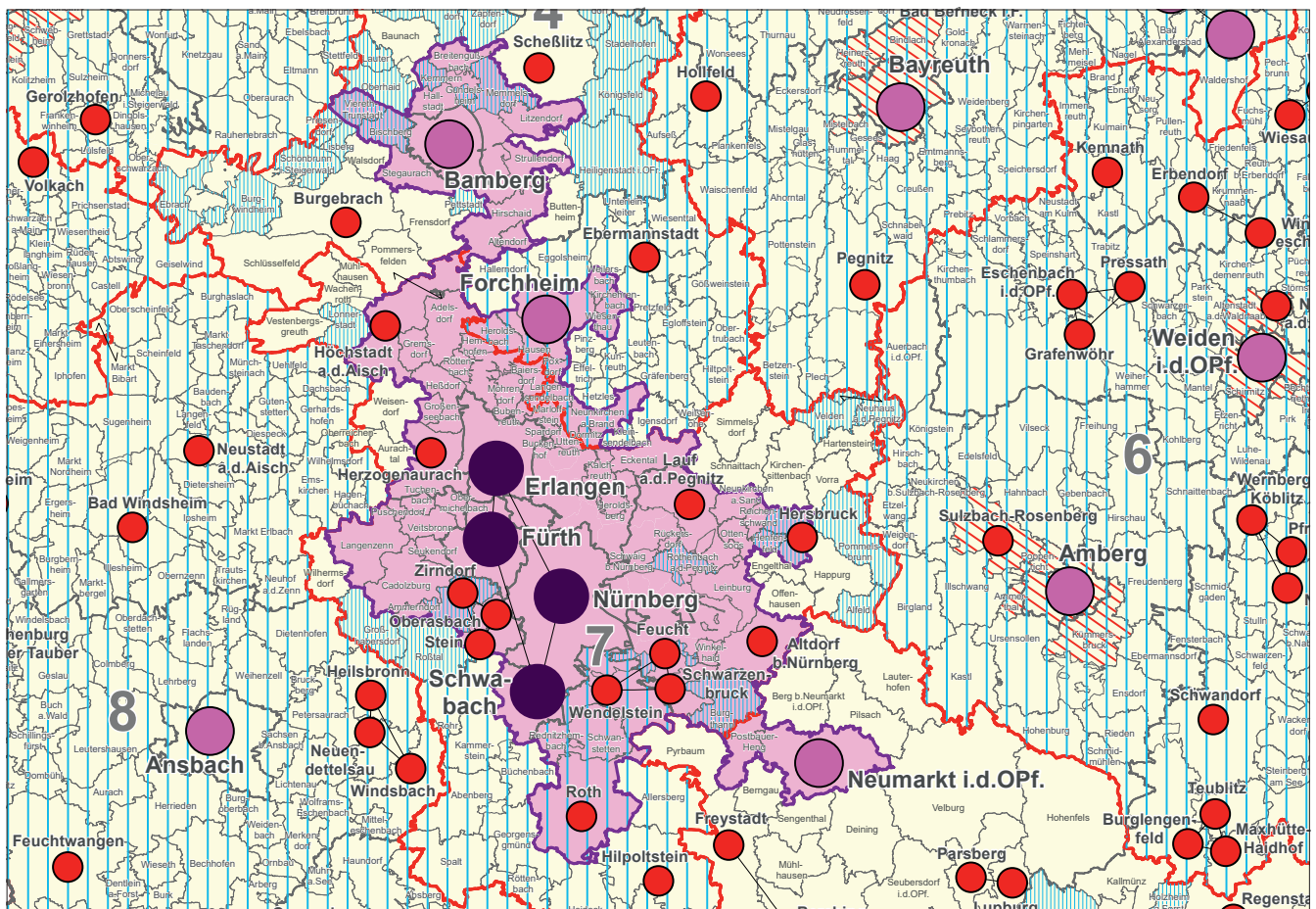


Abb. 2.4. Ausschnitt aus dem LEP Bayern (*)

2.3. Vorhandene Planungen

2.3.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Baiersdorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen; diese Kategorie bedeutet, dass der Stadt keine überörtliche Bedeutung zugemessen wird und sie im Bezug auf Versorgungseinrichtungen nur für die eigenen Bürgerinnen und Bürger sowie die unmittelbar umliegenden Gemeinden sorgt. Bis zur Aktualisierung der Regionalpläne (Anpassung an das neue LEP 2020) wird Baiersdorf als Grundzentrum gewertet.

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.

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 evaluiert; 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 Stadt Baiersdorf ist in diesem Zusammenhang auch bereits im Modellprojekt „Gesunde Gemeinden in einem gesunden Landkreis“ aktiv, zusammen mit 4 weiteren Gemeinden im Landkreis Erlangen-Höchstadt; und hat in diesem Zusammenhang bereits zahlreiche Maßnahmen ergriffen. Diese Bemühungen sind zu begrüßen und fortzusetzen.

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 / keine Fahrradabstellplätze vorgeschrieben
- für Wohnungen bis 60 qm: 1 Stellplatz / 2 Fahrradabstellplätze
- für Wohnungen zwischen 61 und 150 qm: 2 Stellplätze / 2 Fahrradabstellplätze
- für Wohnungen ab 151 qm: 3 Stellplätze / 2 Fahrradabstellplätze

Die Satzung sieht auch explizit Abweichungen von den obigen Festsetzungen vor; z.B. bei Einbindung von Car-sharing-Angeboten in das Wohnprojekt.

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 55).

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.

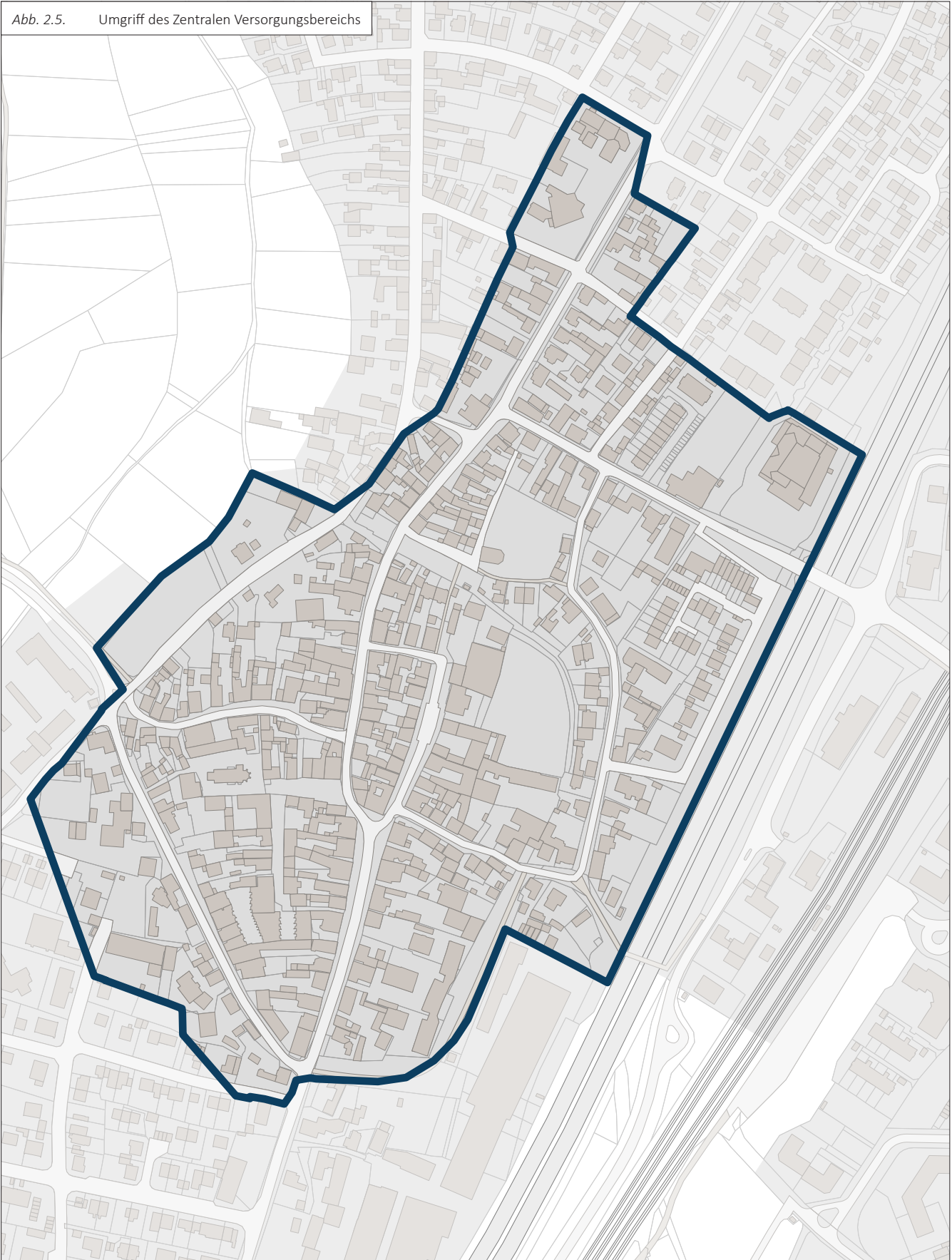
Im Rahmen der Analyse für das Einzelhandelskonzept wurde auch eine Befragung unter Bürgern und Passanten durchgeführt. Zentrale Ergebnisse waren damals:

- 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

Abb. 2.5. Umgriff des Zentralen Versorgungsbereichs



außerhalb dieser Bereiche. Definiert werden zentrale Versorgungsbereiche im Stadtzentrum sowie in Igelsdorf.

Im Gewerbegebiet Kreuzbach findet sich auch Einzelhandel; das Einzelhandelskonzept bezeichnet diesen „partiell als Fehlentwicklung“ und will weitere Ansiedlungen dort ausschließen. Gleiches gilt für die anderen Gewerbegebiete. Die räumliche Festsetzung des Versorgungsbereichs wurde weiter oben in der Analyse (Seite 18) grafisch dargestellt; trotz des Alters des Konzepts besteht aus Sicht der Verfasser kein Bedarf für eine Anpassung des Umgriffs.

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

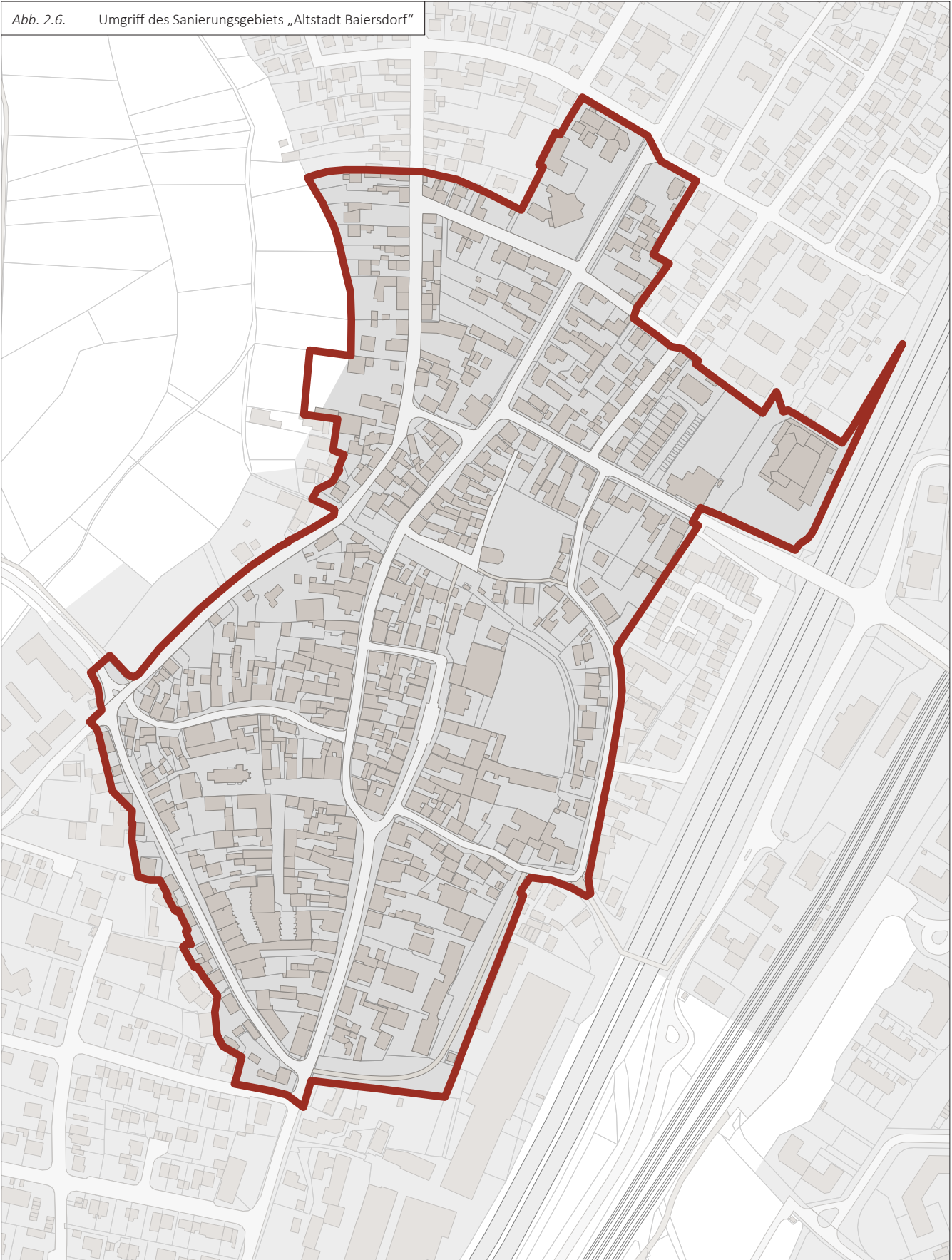
Im November 2000 wurde der historische Ortskern Baiersdorfs als Sanierungsgebiet nach BauGB ausgewiesen. Die Stadt hat hier städtebauliche Missstände identifiziert, die durch eine umfassende Sanierung sowohl des öffentlichen Raums als auch privater Gebäude behoben werden sollten. Aufbauend auf die Vorbereitenden Untersuchungen und die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Altstadt Baiersdorf“ 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 – mit diversen Anpassungen – und muss weiter 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 bereits als Gewerbegebiet entwickelt), Igelsdorf und Hagenau (siehe Ausschnitte FNP).

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 Gewerbegebiete 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 Gewerbegebiete (Industriestraße, Kreuzbach) 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 31). Es gibt keine unausgeführten Bauprojekte mit bestehendem Baurecht.

Abb. 2.7. Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf (mit allen Änderungen seit 2000 integriert), mit Ausschnitten für noch nicht entwickelte Flächen (*)

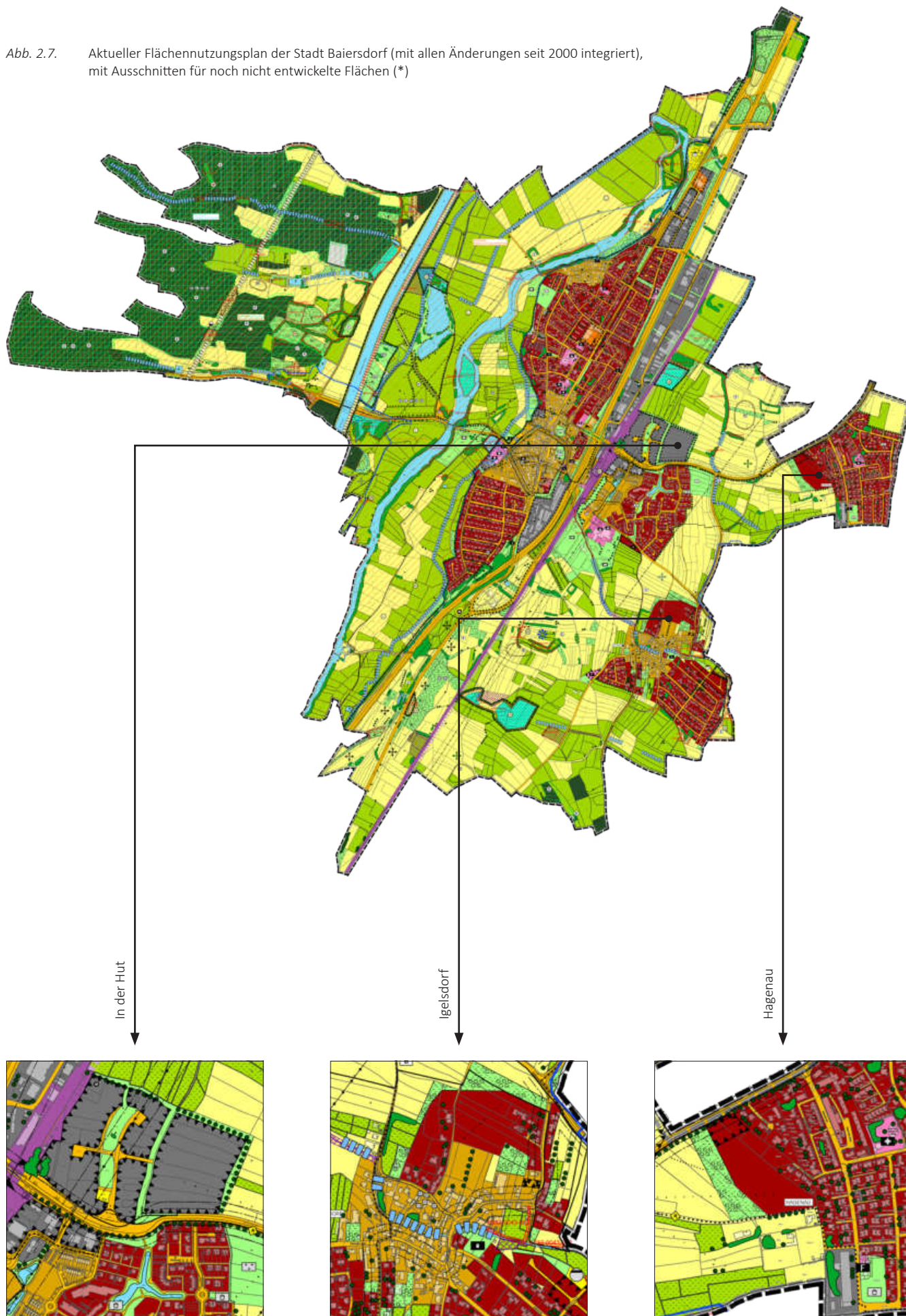
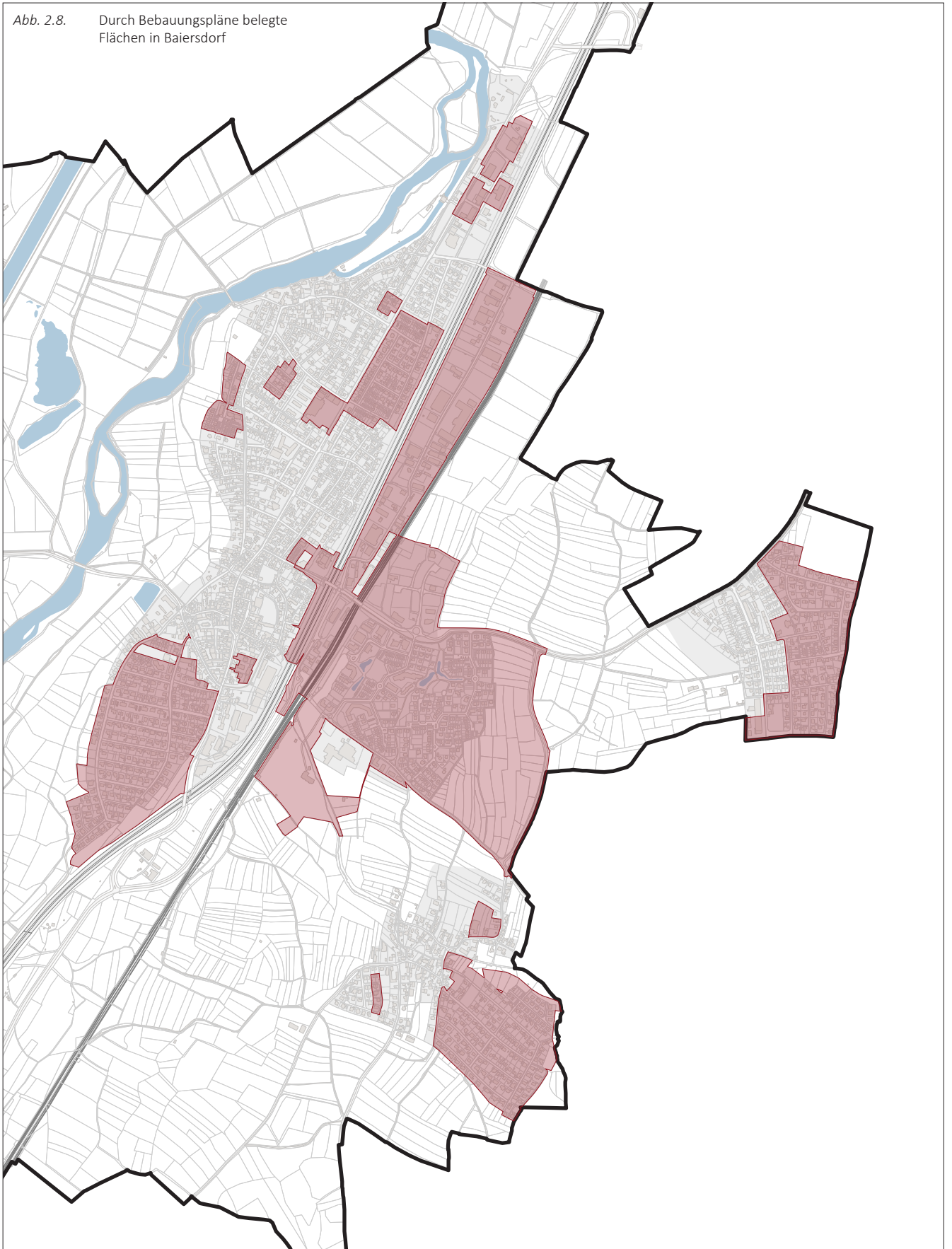


Abb. 2.8. Durch Bebauungspläne belegte Flächen in Baiersdorf



2.5. Flächennutzung

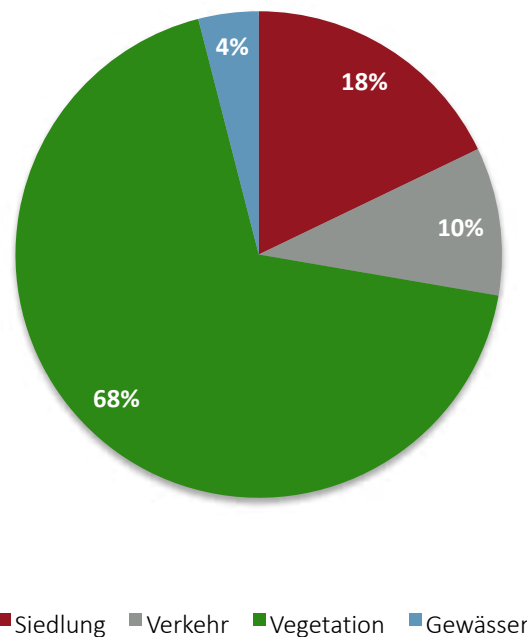
Baiersdorf ist eine eher ländlich geprägte Gemeinde. Siedlungs- und Verkehrsflächen bedecken lediglich 28 % des Gemeindegebiets. Von den Freiflächen entfallen 4 % auf Gewässer, die verbleibenden Flächen (68 %) sind durch verschiedene Formen der Vegetation bedeckt. Eine solche Aufteilung der Gemeindefläche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

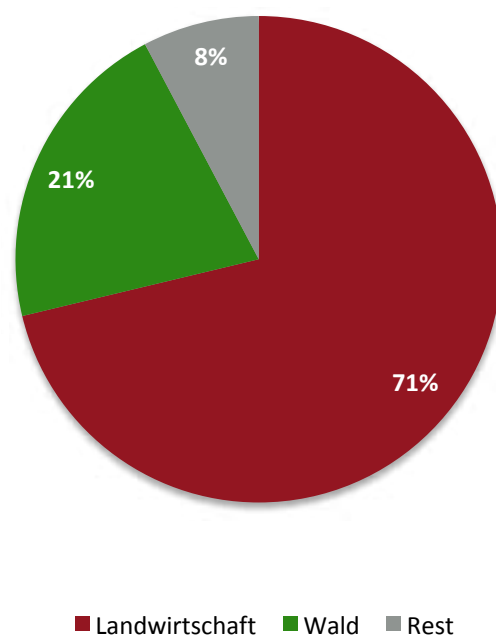


Abb. 2.10. Aufteilung der Vegetationsflächen

2.6. Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Baiersdorfs findet sich im Jahr 1062; seit 1353 besitzt Baiersdorf Stadtrechte. Lange Zeit war Baiersdorf eine kleine Stadt, die insbesondere auch vom heute noch relevanten Meerrettich-Anbau lebte. Sie hatte mit Ämtern und Münzprägung durchaus auch regionale Bedeutung. Nahe befanden sich die Dörfer Wellerstadt und Igelsdorf, 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.



Abb. 2.11. Historische Ansichten Baiersdorfs (*)



Abb. 2.12. Baiersdorf und Umgebung, historische Karte 1914 (*)

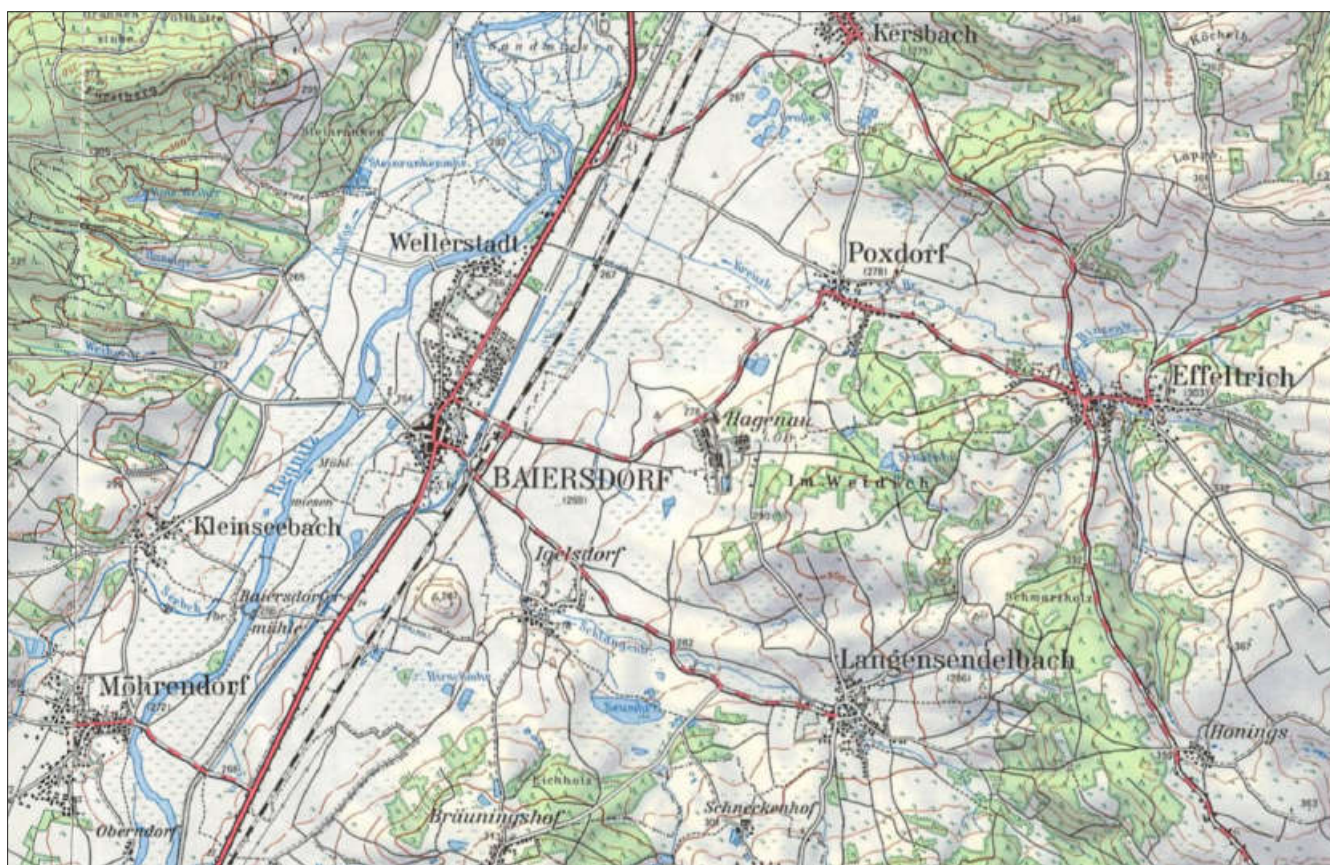


Abb. 2.13. Baiersdorf und Umgebung, historische Karte 1965 (*)

2.7. Demographie & Sozialstruktur

2.7.1. Geographische Verteilung der Bevölkerung

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

- Baiersdorf & In der Hut: 60,20%
- Wellerstadt: 14,82%
- Hagenau: 12,24%
- Igelsdorf: 12,74%

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 übertroffen 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

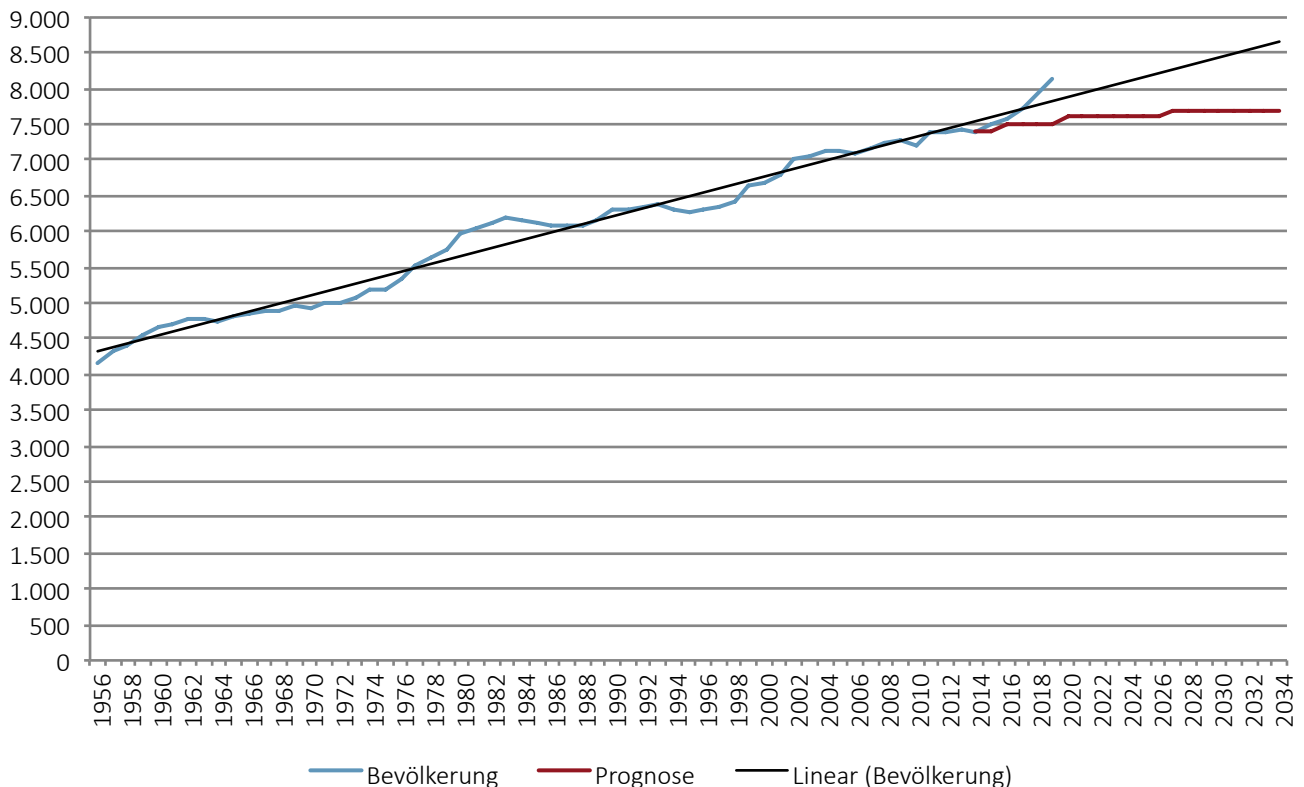


Abb. 2.14. Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Baiersdorf

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.

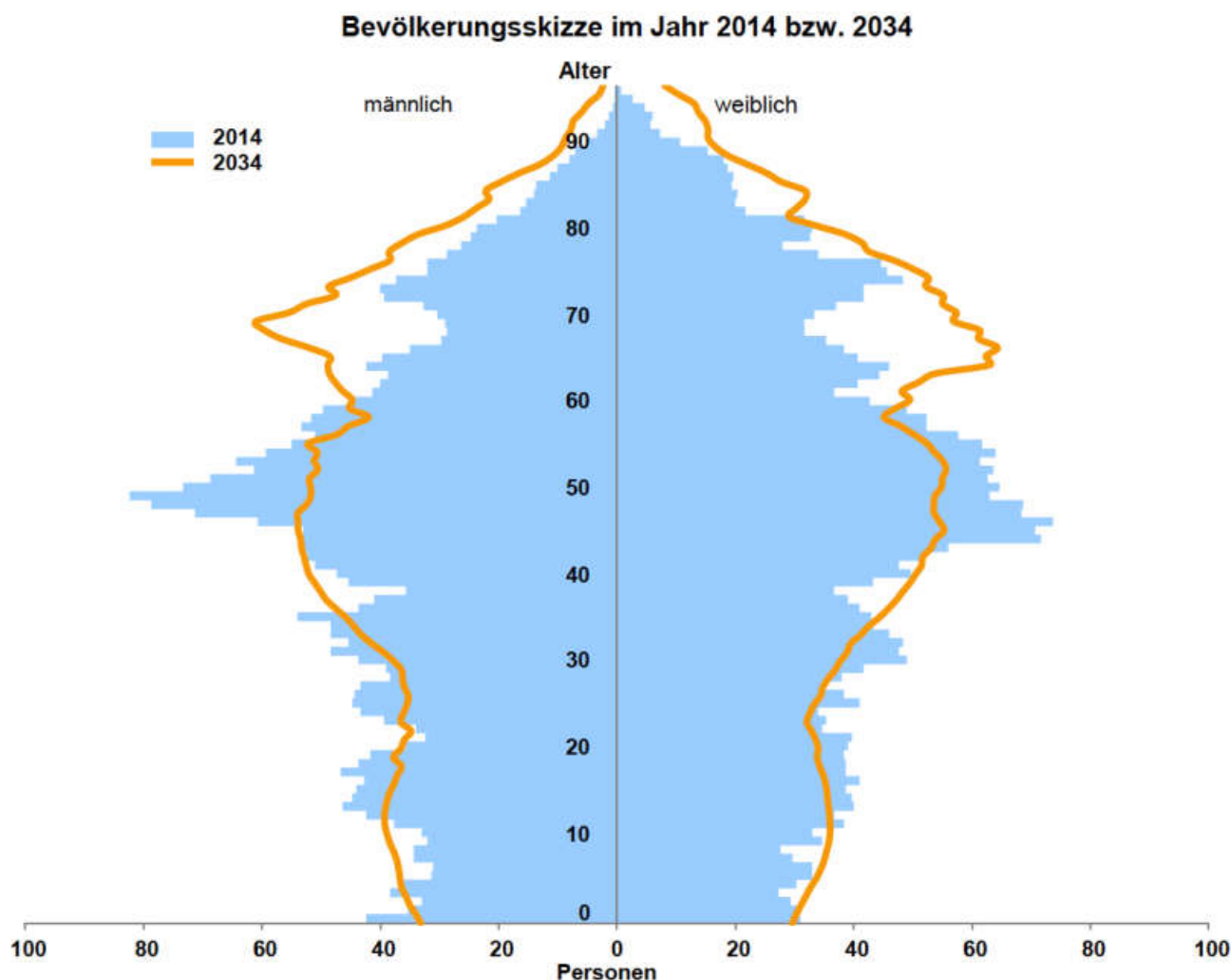


Abb. 2.15. Bevölkerungspyramide für Baiersdorf, Zustand 2014 und Prognose 2034 (*)

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

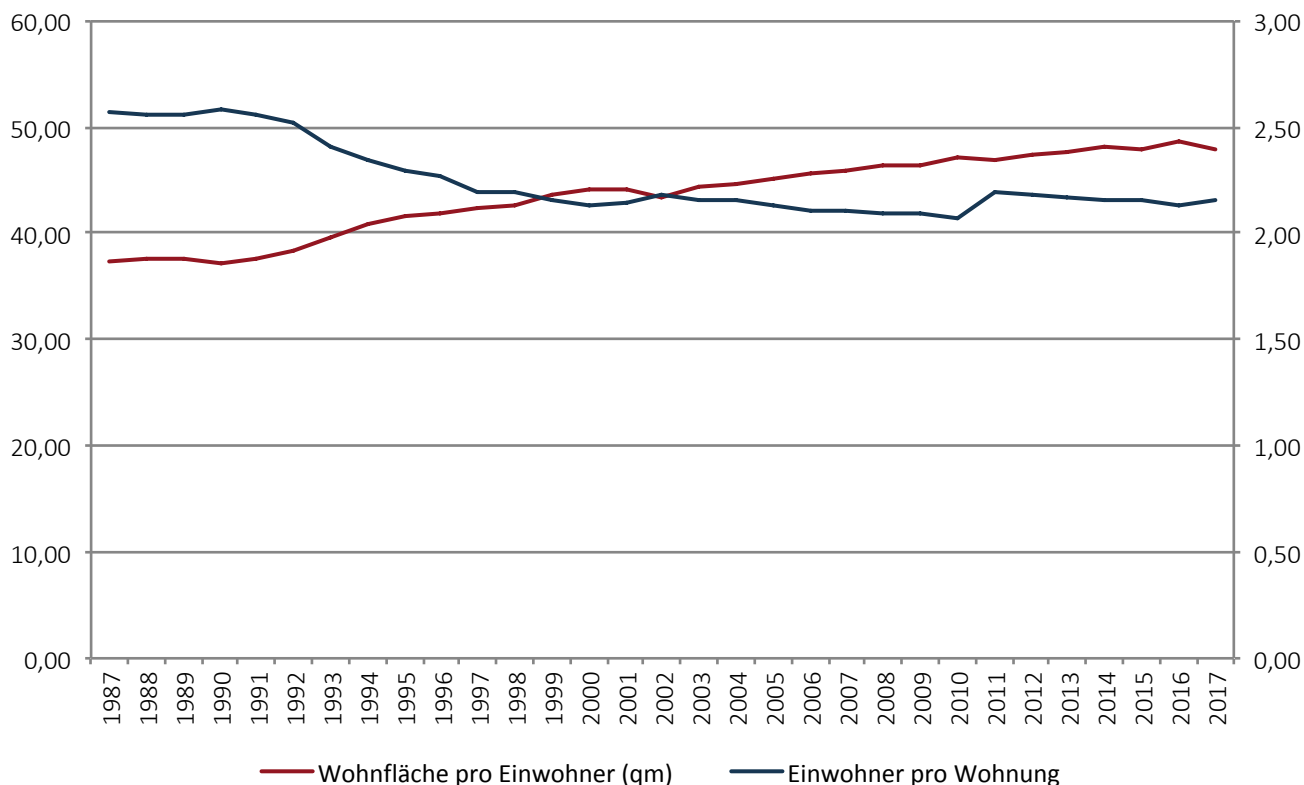


Abb. 2.16. Entwicklung Wohnfläche und Belegungsdichte

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

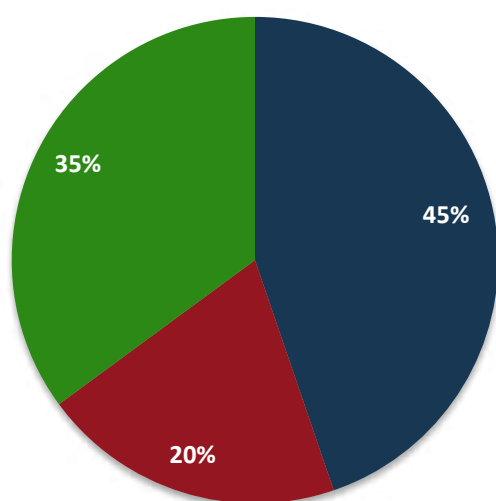
Ausgehend von der beschriebenen Bevölkerungsentwicklung kann für den in diesem ISEK betrachteten Zeitraum (ca. 15 Jahre, bis ca. 2035) von einem Bevölkerungswachstum auf ca. 8.600 Einwohner ausgegangen werden. Bei einer angenommen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohnung ergibt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

Dies ist eine konservative Schätzung, ausgehend von nicht ganz aktuellen Daten; der tatsächliche Bedarf kann weit höher liegen; dementsprechend müssen in der Flächenplanung ausreichend zusätzliche Flächen vorgehalten werden, die im Bedarfsfall aktiviert werden können.

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 32). Insgesamt befinden sich ca. 280 Wohneinheiten in Entwicklung. 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 mindestens ca. 170 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 Baiersdorf 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 21), liegen in Hagenau und Igelsdorf im FNP ausgewiesene Wohnflächen, die noch nicht bebaut sind. Um deren Potenzial abzuschätzen, wird von ca. 500 qm großen Grundstücken (entspricht ca. 20 Wohneinheiten pro Hektar) für Einfamilienhäuser ausgegangen. Damit wird eine untere Grenze für zusätzliche Wohneinheiten definiert. Beim Bau von Geschosswohnun-

gen sind entsprechend mehr Wohnungen möglich. Ebenso lässt sich die Zahl neuer Wohneinheiten steigern, wenn man die Grundstücksgrößen kleiner als 500 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 „Entwicklung Wohnbauflächen“ auf Seite 102).

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 Baiersdorf hohe Priorität haben (vorbehaltlich anderweitiger Planungen, z.B. die Nutzung der Siedlungsflächen in der Hut als Gewerbe- statt als Wohnbauflächen).

Baiersdorf ist seit dem Jahr 2001 „Modellkommune für Flächenressourcenmanagement“ und hat im Zuge dessen zahlreiche Projekte der Innenentwicklung verwirklicht, unter anderem auch 2003 einen Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung im Stadtrat. 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.

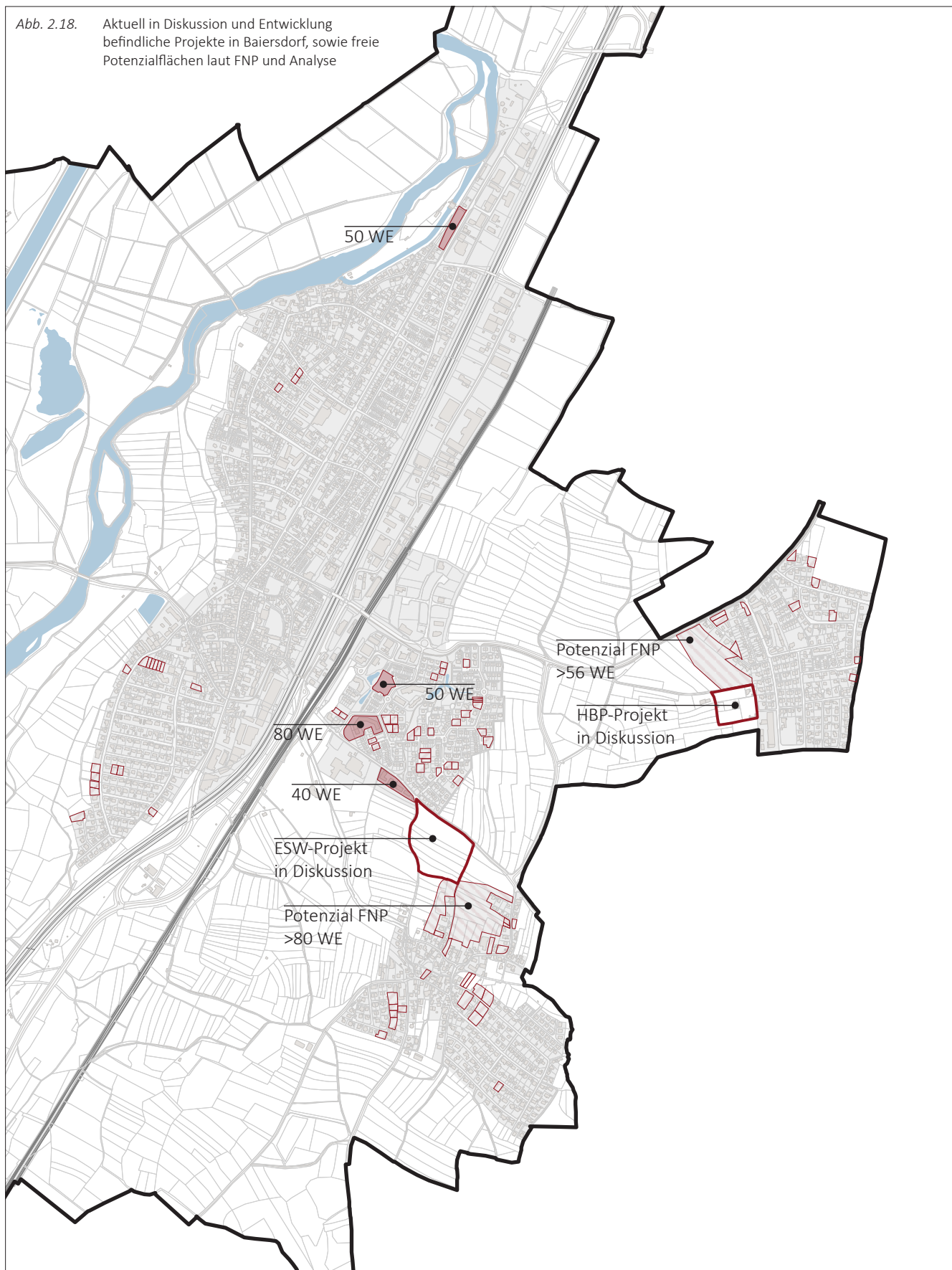
Ortsteil	Fläche, ca.	WE, geschätzt
Baiersdorf	10.525 qm	16
Wellerstadt	1.552 qm	3
In der Hut	17.947 qm	31
Igelsdorf	19.658 qm	22
Hagenau	8.938 qm	11
<i>SUMME</i>	<i>58.617 qm</i>	<i>83</i>

Tab. 2.1. Freie Parzellen in Siedlungsgebieten, für Wohnungsbau

Ortsteil	Fläche, ca.	WE, geschätzt
Igelsdorf	39.766 qm	80
Hagenau	27.733 qm	56
<i>SUMME</i>	<i>104.338 qm</i>	<i>136</i>

Tab. 2.2. Im FNP noch verfügbare Wohnbauflächen

Abb. 2.18. Aktuell in Diskussion und 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 als kleine Flächen 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.

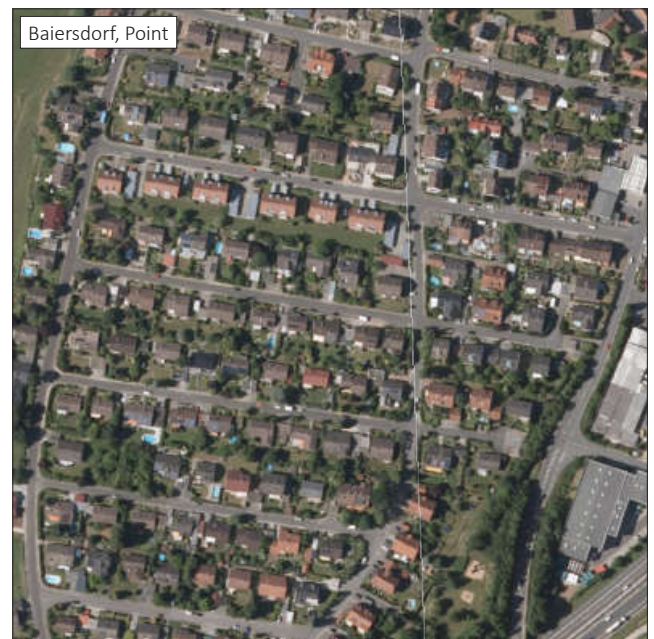


Abb. 2.19. Luftbilder der Ortsteile (*)



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.

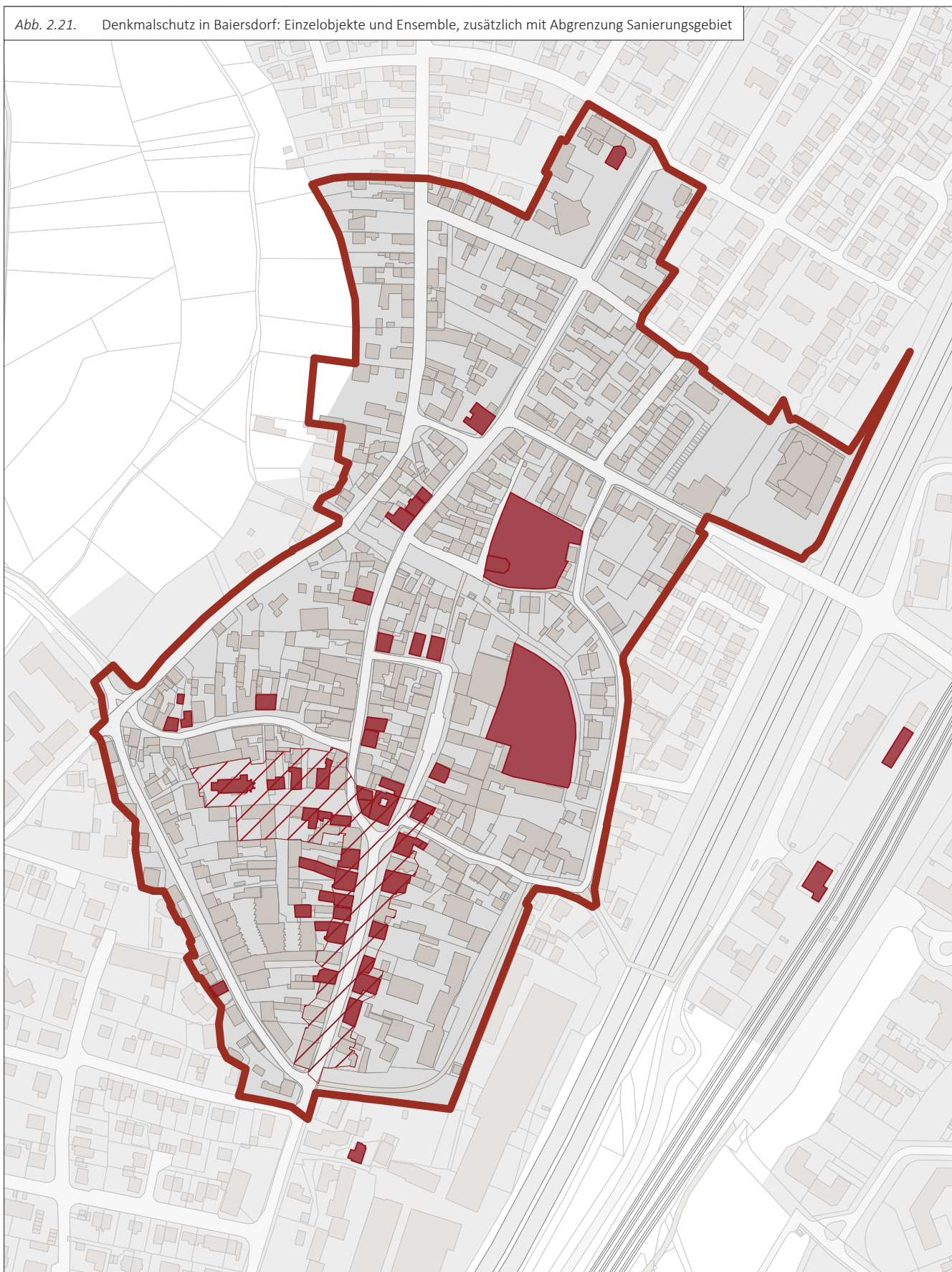
In den Ortsteilen Igelsdorf und Hagenau ist die Straßengestaltung weitgehend unproblematisch, da es sich hauptsächlich um Wohnstandorte handelt.

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 39).



Abb. 2.20. Eindrücke aus der Baiersdorfer Innenstadt

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



Rathaus- und Kirchenplatz

Rathausplatz und Kirchenplatz 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 nur wenige Sitzmöglichkeiten außerhalb der Gastronomie, auf dem Kirchenplatz 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 Kirchenplatz 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 57.

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 städtischer 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 Baiersdorfer Freiflächen



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 13). 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 Gewerbegebiet und letztendlich zur Jahnbrücke. Faktisch bedeutet das, dass die Jahnbrücke 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 Stadt Baiersdorf ist seit 2017 Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen Bayern (AGFK Bayern) und hat in diesem Zusammenhang bereits einige Maßnahmen ergriffen:

- Teilnahme am Stadtradeln
- Radverkehrserhebung (2019)
- Kostenloser Fahrradcheck auf dem Krenmarkt
- Ergänzung der Fahrradweg-Beschilderung

Die Entscheidung über eine endgültige Aufnahme in die AGFK wird 2021 getroffen werden.

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 Situation. An kritischen Stellen sollte durch bauliche Maßnahmen nachgebessert werden.

2.10.3. Öffentlicher Verkehr

Bus

Die Gebietsabdeckung der Bushaltestellen ist weitestgehend gut, die Taktung der Buslinien ist mit meist stündlichen, teilweise halbstündlichen Verbindungen für eine ländliche Gemeinde dieser Größenordnung ebenfalls gut. 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 Kunreuth. 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.

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.



Abb. 2.26. Baiersdorf, typische Wohnstraße im Gebiet „Point“

Insgesamt sind die Strukturen für eine Gemeinde von der Größe Baiersdorfs adäquat, aber auch nicht herausragend. Im Hinblick auf sowohl den Klimawandel (CO₂-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.

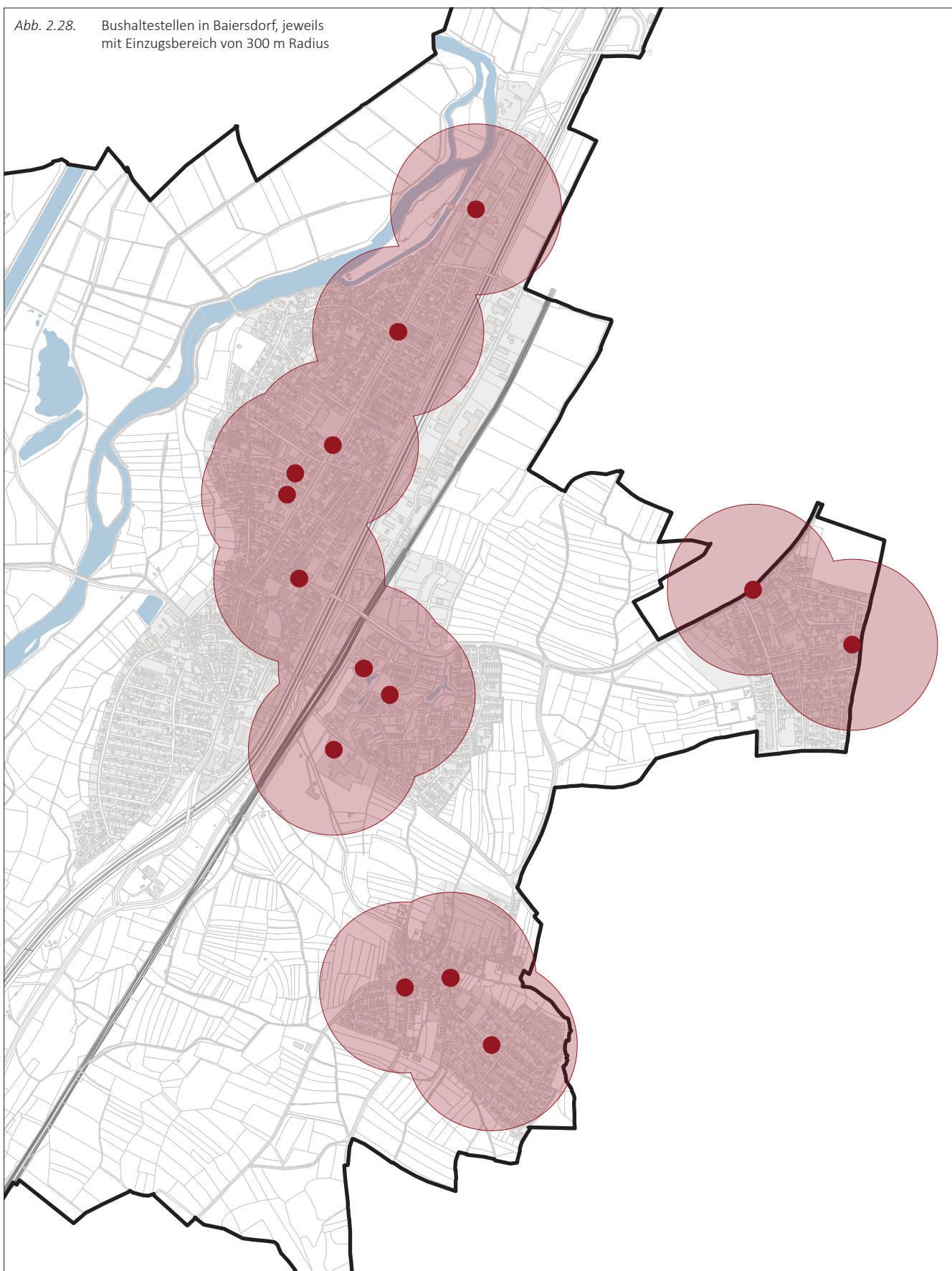
Die St 2244 verläuft momentan durch Baiersdorf sowie Wellerstadt und verursacht somit viel Durchgangsverkehr in der Stadt. Ein Abschnitt wurde bereits von der Haupt- auf die Bürgermeister-Fischer-Straße verlegt, um den Durchgangsverkehr aus der Altstadt herauszuhalten.

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 Durchgangsverkehr gesperrt. Eine Umgestaltung der Hauptstraße zur Fußgängerzone oder stark verkehrsberuhigten Straße, um eine höhere Qualität für Fußgänger zu erreichen, wurde bereits in der Öffentlichkeit diskutiert. Dabei wurden mit den Anwohnern ein Kompromiss vereinbart – die Hauptstraße wird teilweise umgestaltet, aber ist nach wie vor als Durchgangsstraße gestaltet und erfüllt primär eine Verkehrsfunktion.



Abb. 2.27. Rathausplatz, dominiert von parkenden Autos

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



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 bedeutet erhöhten Kommunikationsbedarf.

2.10.5. Ruhender Verkehr

Es finden sich in Baiersdorf sechs großflächige öffentliche Parkplätze:

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

Diese Parkplätze sind alle in einem kleinen Bereich des Gemeindegebiets konzentriert, dem Zentrum von Bai-

ersdorf, und größtenteils spezifischen Funktionen zugeordnet (Sportzentrum, Bahnhof, Badesee, 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, Judengasse, Rathausplatz und Kirchenplatz. Generell werden keine Parkgebühren erhoben; es gibt aber Bewohnerparken sowie Parkzeitbeschränkungen (Parkscheibenregelung).

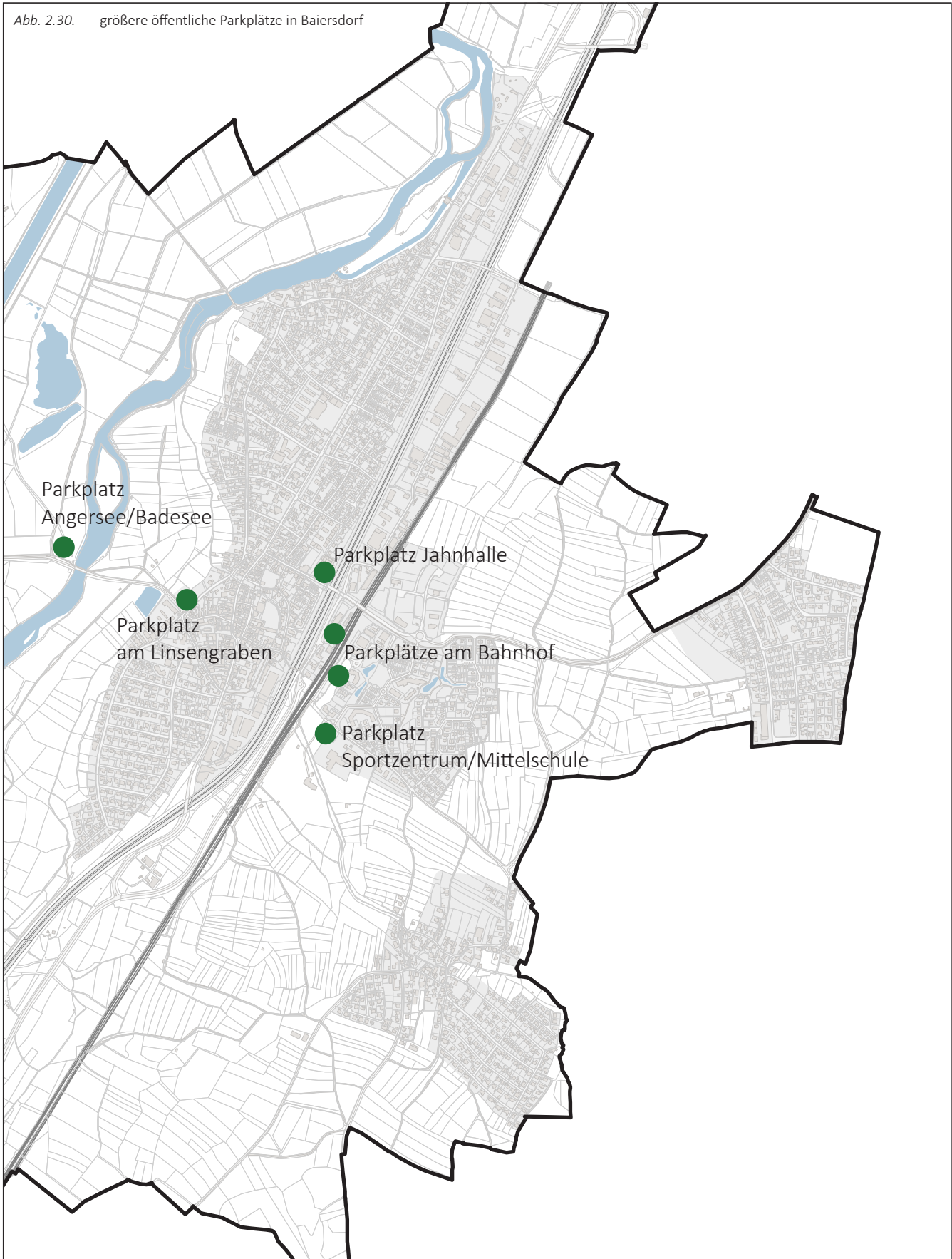
Ausnahmen sind die Parkplätze am Badesee sowie an der Linsengrabenstraße, diese werden über Parkautomaten bewirtschaftet. Für den Parkplatz an der Linsengrabenstraße besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Jahreskarte zu erwerben. Für die Bewohner Baiersdorfs gibt es die Möglichkeit, einen Bewohnerparkausweise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



Abb. 2.29. Parkplatz Edeka/Jahnhalle

Abb. 2.30. größere öffentliche Parkplätze in Baiersdorf



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, mit Drogerie kombiniert)
- Edeka (Vollsortimenter)
- 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 Kreisstraße 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 51).

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.

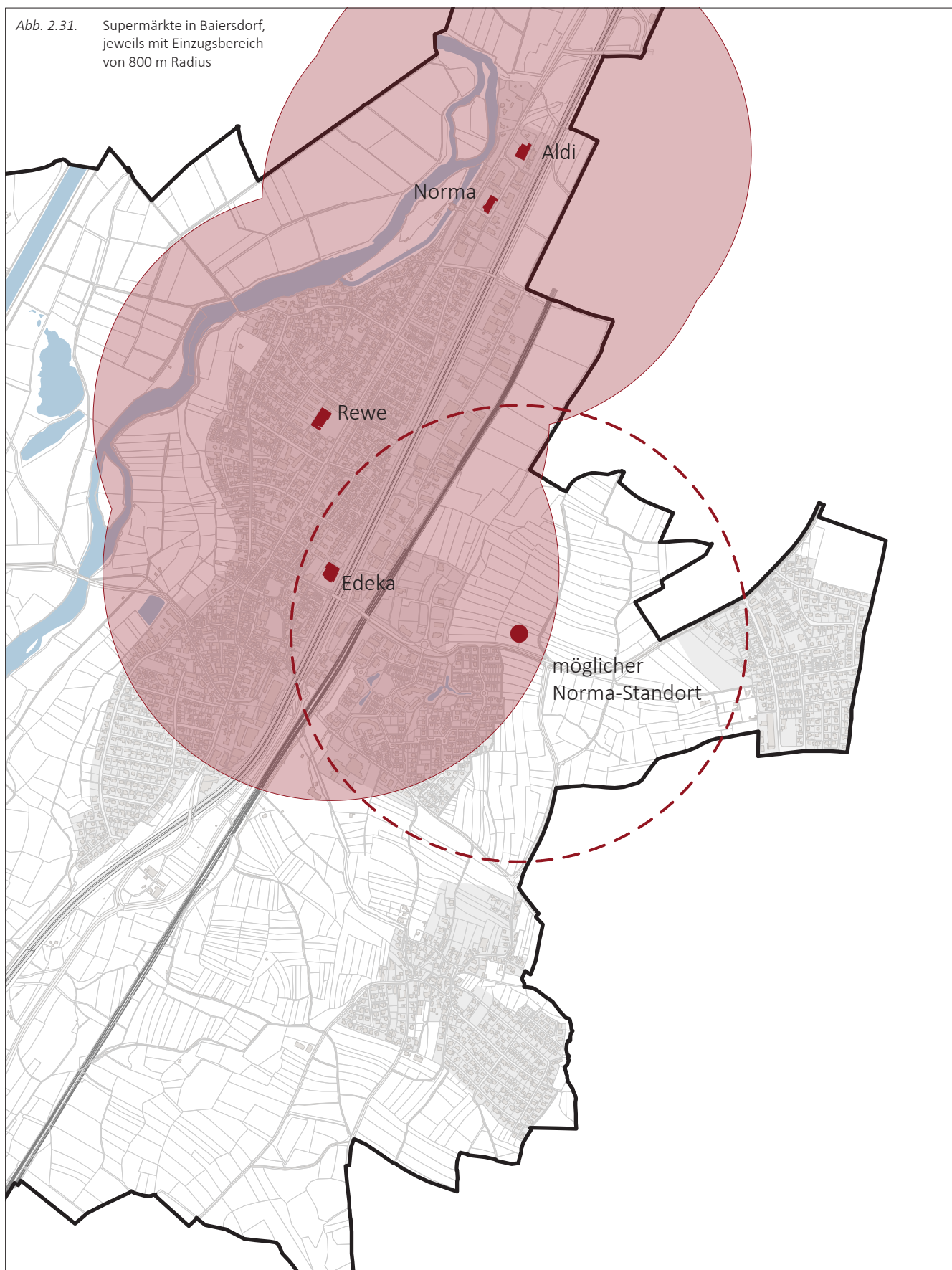
Darüber hinaus finden sich in Baiersdorf 4 Zahnärzte, ein Augenarzt sowie eine Fachpraxis für Gynäkologie und Geburtshilfe. Die nächsten Krankenhäuser finden sich in Erlangen und Forchheim.

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. 2.31. 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 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 45) sowie Baumarkt-Sortimente. Die Ansiedlung ist dabei auf drei Orte konzentriert: den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Baiersdorf, das Nahversorgungszentrum an der Forchheimer Straße sowie das Gewerbegebiet Am Kreuzbach. 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 vier Gaststätten in der Innenstadt (Irodion, Zum Storchenest, Pompeij, Gaststätte in der Jahnhalle), das Gasthaus Zur Sonne in Wellerstadt (eingeschränkte Öffnungszeiten) sowie einige weitere Imbisse. Nahe der Hut hat sich eine große Bäckerei-Filiale angesiedelt, die tagsüber auch einen Gastronomiebetrieb anbietet.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Nahversorgung erläutert (siehe Seite 45), 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 haben in der Vergangenheit in kleinem Umfang Werbemaßnahmen für Baiersdorfer Gewerbe betrieben (z.B. eine Bonuskarte). Die Werbegemeinschaft ruht derzeit.

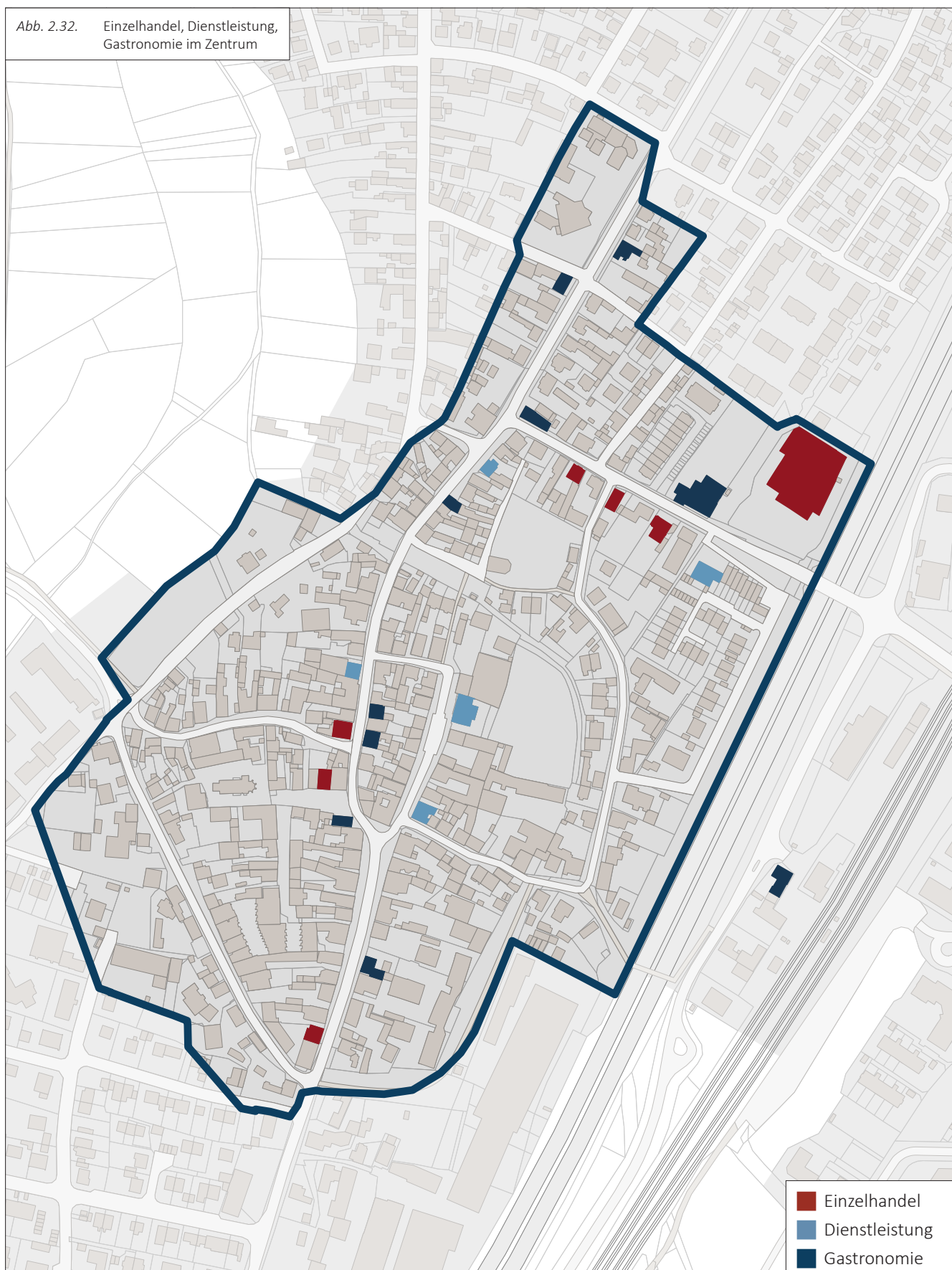
Momentan ist der Einzelhandel in Baiersdorf in (für eine Gemeinde dieser Größe) nicht optimalem, aber noch akzeptablem Zustand. Gerade im Hinblick auf die größeren Städte in der Umgebung muss die Stadt aber alles daran setzen, den aktuellen Stand zu halten und nach Möglichkeit zu verbessern. Auch wenn 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 Gewerbegebiete (siehe Karte). Die Gewerbegebiete Süd und In der Hut sind bereits vollständig genutzt; das Gewerbegebiet Münchwiesen wird derzeit erschlossen und bebaut. Das Gewerbegebiet Am Kreuzbach enthält hauptsächlich Lebensmittelmärkte (Discounter, Metzger) sowie Baumarkt-Sortimente. Es enthält noch kleine Erweiterungspotenziale

Das Gewerbegebiet 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. 2.32. 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.

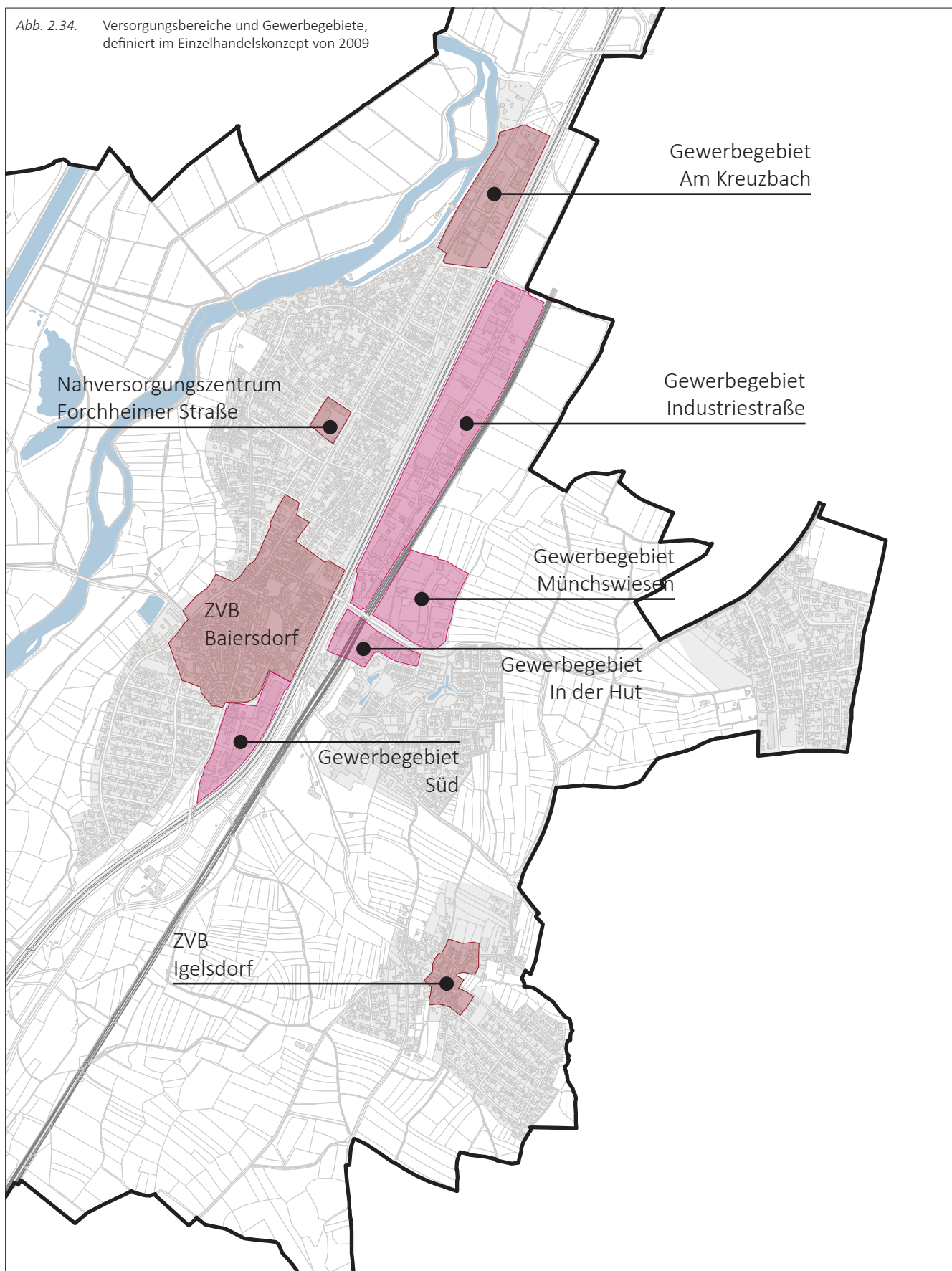
Baiersdorf verfügt über eine bemerkenswerte Anhäufung von Betrieben im Musikinstrumentenbau-Sektor. Neben dem bekannten Saiteninstrumenten-Bauer Höfner sind einige andere Spezialfirmen in Baiersdorf ansässig.



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. 2.33. Eindrücke aus dem Gewerbegebiet Am Kreuznach

Abb. 2.34. Versorgungsbereiche und Gewerbegebiete, 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 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 viele kulturelle Veranstaltungen (Musik, Theater, Kunstausstellungen usw.) statt. Diese werden organisiert durch die Stadt Baiersdorf, aber auch durch verschiedene Vereine, z.B. den Theaterverein Baiersdorf

e.V., Kulturscheune Baiersdorf e.V., Gospel Voices e.V., den Singverein 1839 und viele weitere.

In der Hauptstraße findet sich seit August 2019 das durch den Internationalen Bund betriebene Begegnungscafé Amarant, wo neben dem normalen Café-Betrieb auch diverse Veranstaltungen stattfinden. 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.

Die Tätigkeiten der vielen Vereine in der Stadt tragen maßgeblich zur Lebensqualität bei und sollten vonseiten der Stadt unterstützt werden. Kulturelle Veranstaltungen tragen zur Attraktivität einer Stadt als Wohnstandort bei und beleben in Abendstunden auch die Innenstadt und helfen so der Gastronomie.

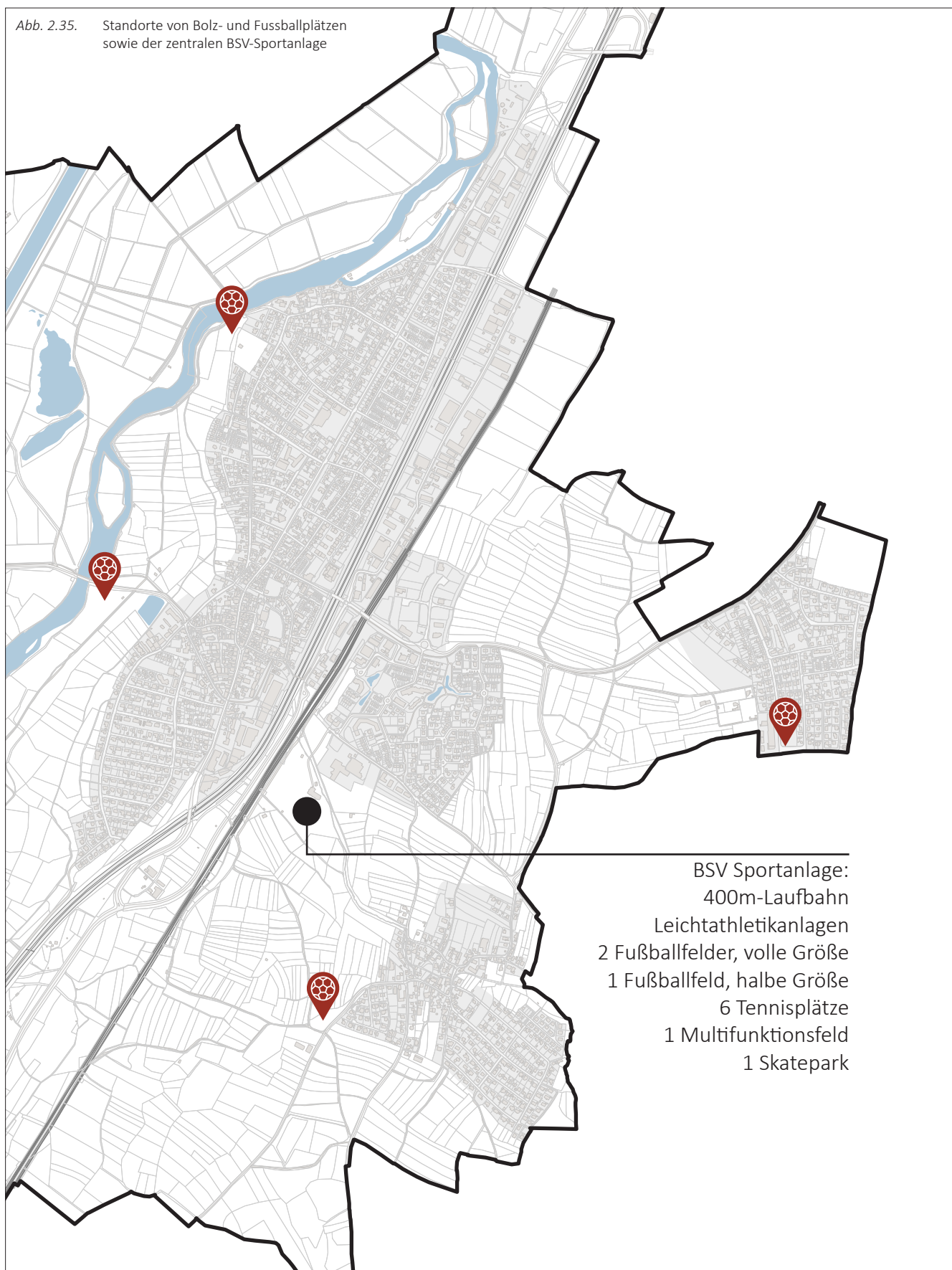
2.13.4. Angebote für Senioren

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 (z.B. Fahrten zum Arzt) 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. Bemerkenswert ist auch das Meerrettich-Museum in der Judengasse, das die Geschichte des Merrettich-Anbaus in Baiersdorf darstellt. Insgesamt ist der Tourismus aber ein vernachlässigbarer Faktor in Baiersdorf.

Abb. 2.35. 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 (diese wird nach Eröffnung die KiTa KinderReich ersetzen). 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. Die Grundschule stößt bereits an ihre räumlichen Grenzen im Bestandsgebäude und benötigt dringend mehr Platz; das Gebäude der Mittelschule ist stark sanierungsbedürftig. Die Betreuungskapazitäten in beiden Schulen sind voll ausgereizt, bieten also keinen Raum für steigende Nachfrage.

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. Bereits jetzt bestehen Engpässe bei den Kapazitäten, auf die zeitnah reagiert werden muss.

Es wird bereits seit längerer Zeit erwogen, für Grund- und Mittelschule neue Räumlichkeiten zu schaffen; beispielsweise über einen konsolidierten Neubau am Standort der Mittelschule. Dies sollte schnellstmöglich umgesetzt werden.

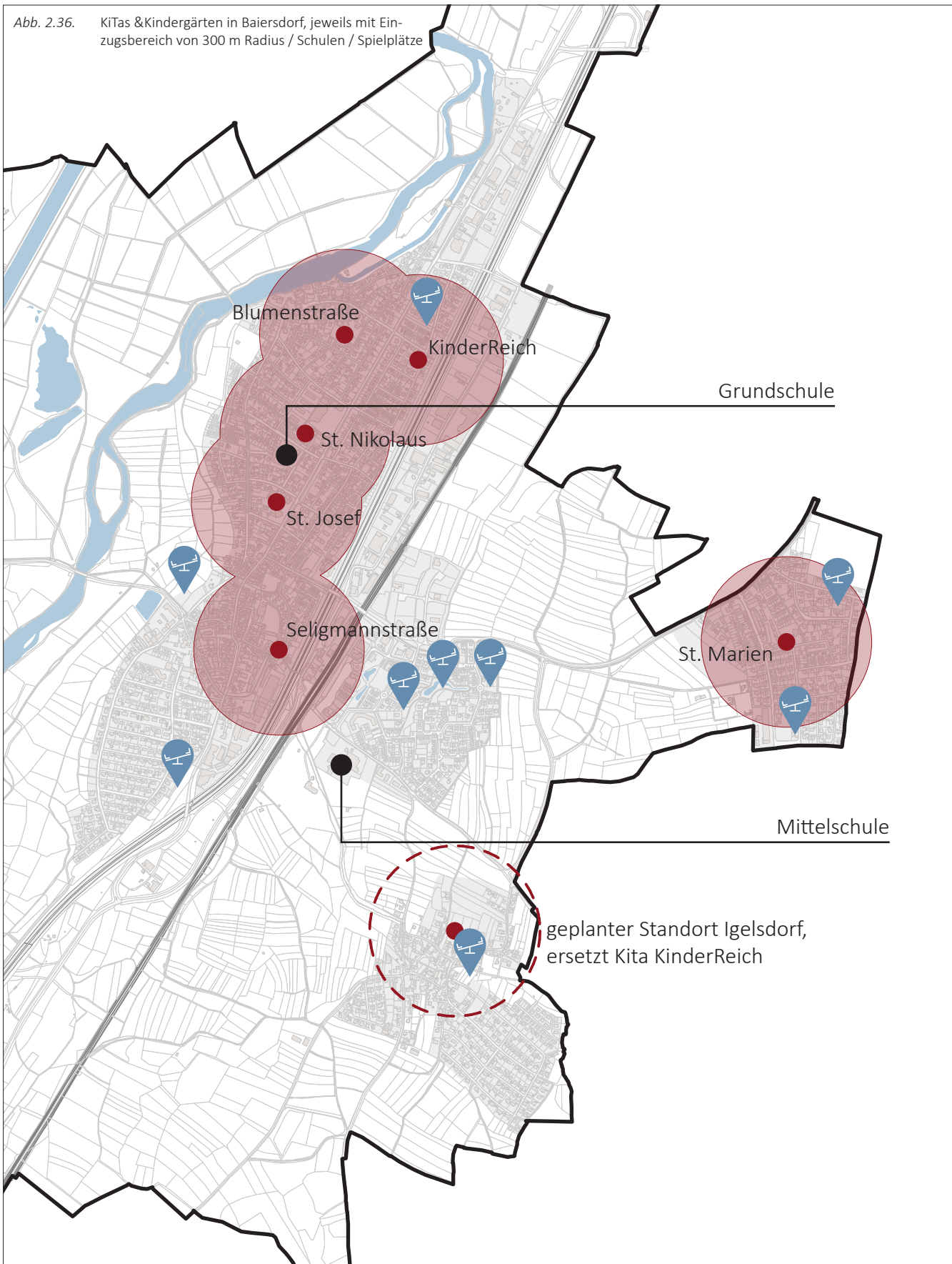
2.14.3. Freizeitangebote

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 ein sehr umfangreiches Angebot an Workshops zu verschiedenen Themen angeboten. Darüber hinaus bieten verschiedene Vereine und die Kirchengemeinden Jugendgruppen an.

Eine Besonderheit stellt die J.O.B – „Jugendorganisation Baiersdorf“ dar, die von Jugendlichen selbst getragen wird und in Baiersdorf Veranstaltungen organisiert: von Jugendlichen für Jugendliche.

Die vorhandenen Angebote sind für eine Stadt der Größe Baiersdorfs angemessen. Die Stadt sollte die vorhandenen Initiativen in jedem Fall weiter fördern und nach Möglichkeit ausweiten – Baiersdorf ist gerade für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort, daher lohnt es sich, in Angebote für Kinder und Jugendliche zu investieren.

Abb. 2.36. 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. Energiebeirat

Baiersdorf hat bereits einen aus der Bürgerschaft besetzten Energiebeirat eingesetzt, der den Ausschuss für Energiefragen des Stadtrates beraten und bei der Umsetzung des ENP unterstützen soll. Der Beirat fungiert als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik und Bürgerschaft. Unter seiner Ägide wurden bereits viele Projekte angestoßen.

Die aktive Einbindung der Bürgerschaft in Entscheidungsprozesse ist sehr zu begrüßen; gerade beim Thema Energie, das nur bedingt durch hoheitliche Maßnahmen der Kommune zu bewältigen ist, da häufig Eigeninitiative von Eigentümern gefragt ist sowie Akzeptanz von gemeinschaftlichen Maßnahmen (z.B. Anschluss an Nahwärmenetze). Der Energiebeirat ist daher unbedingt beizubehalten.

2.15.2. 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.

2.15.3. 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).

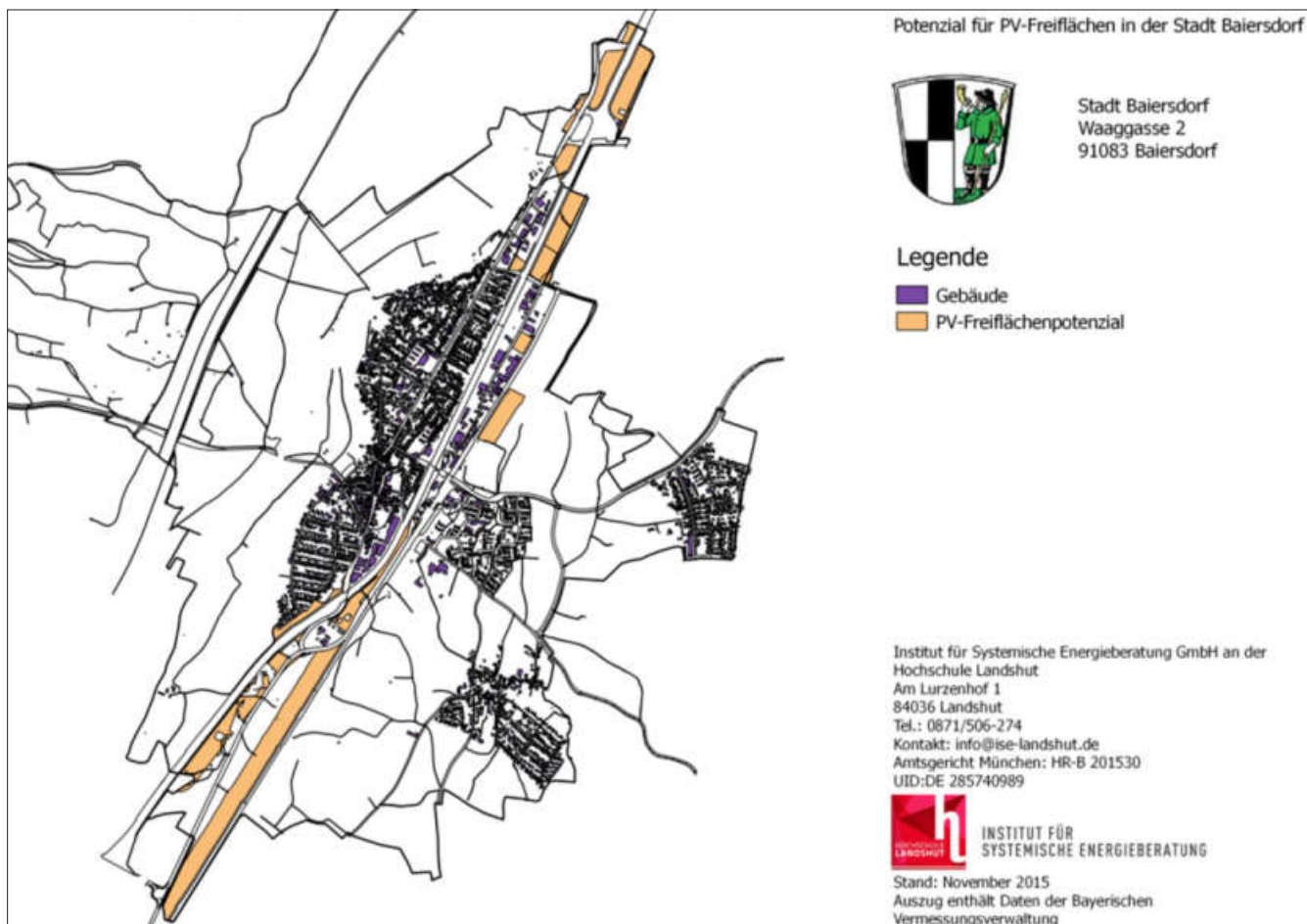


Abb. 2.37. Potenzialflächen für Photovoltaik, Freiflächen und Gebäude (*)

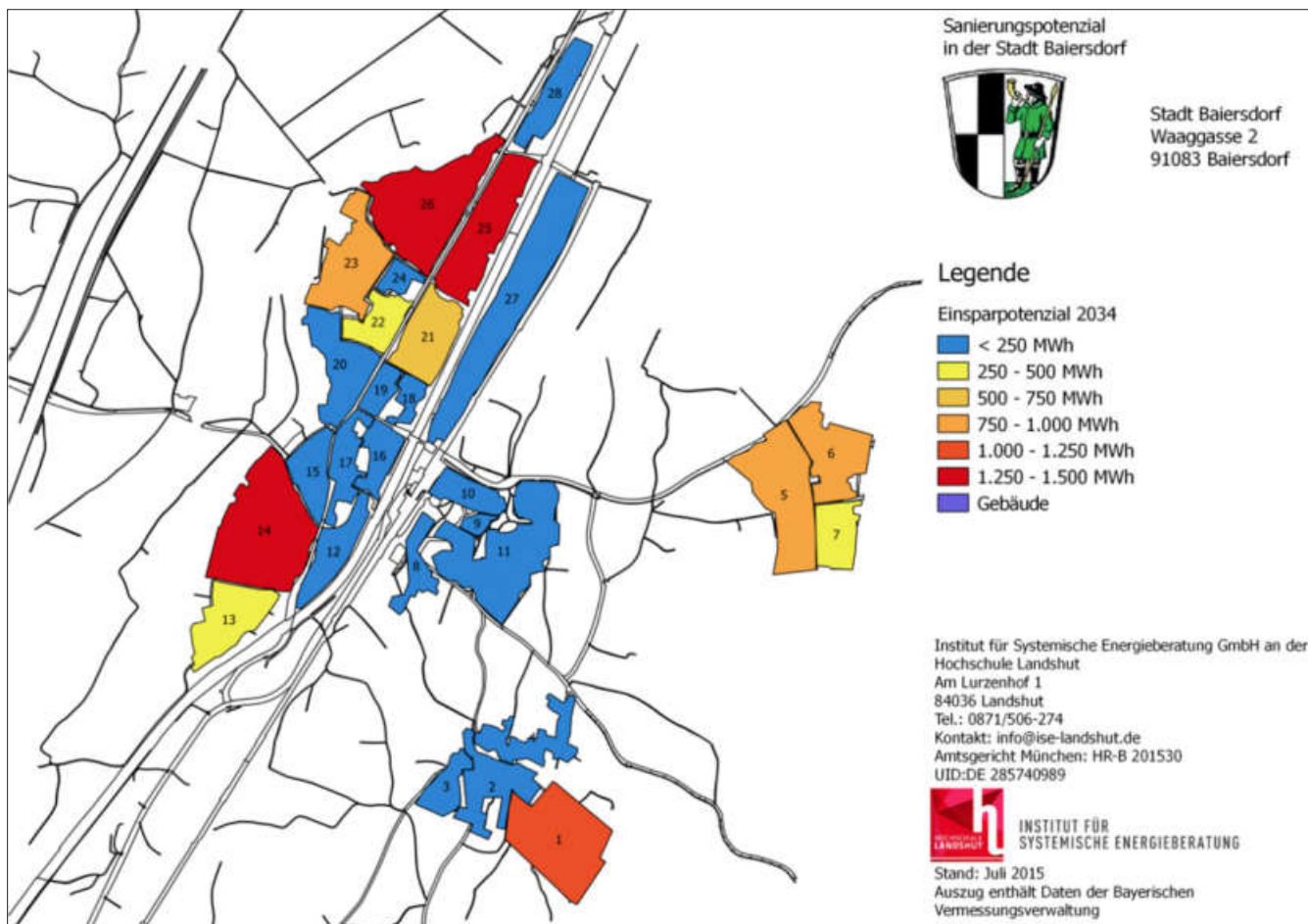


Abb. 2.38. Einsparpotenzial durch energetische Sanierung (*)

2.16. Natur & Umwelt

2.16.1. Grünraumqualitäten

Wie unter „Flächennutzung“ (Seite Seite 24) 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 landwirtschaftlich 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 37).

Die Schutzgebiete sind von Bebauung freizuhalten und ihre Schutzfunktion zu erhalten. Da aus verschiedenen Gründen (s.o.) aber sowieso keine Siedlungsentwicklung westlich der Baiersdorfer Ortskante 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 Hochwasser-Ereignisse 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_{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

Abb. 2.39. Schutzgebiete auf Baiersdorfer Gebiet

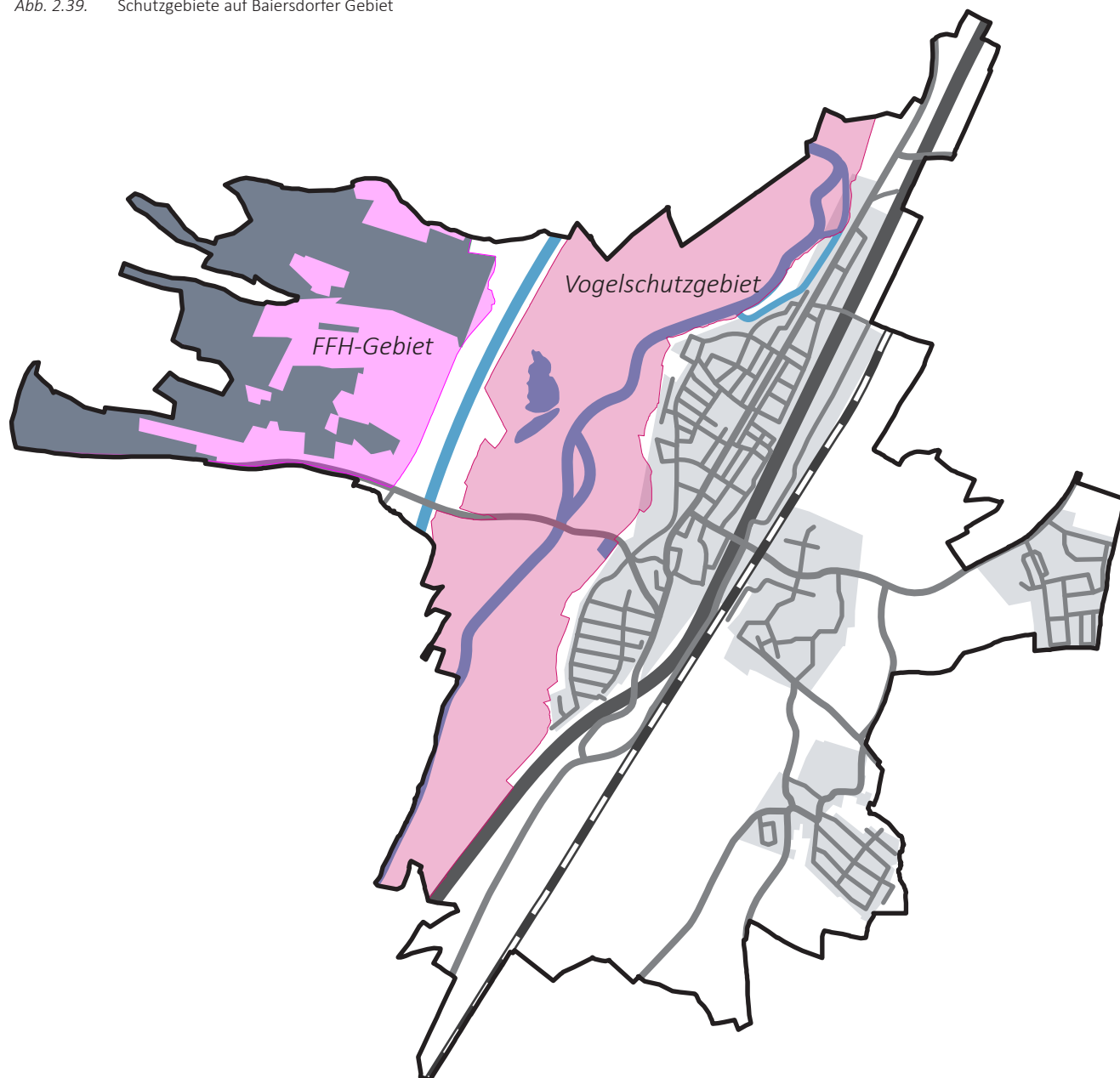


Abb. 2.40. Regnitz-Auen, Naherholungsgebiet



Abb. 2.41. Main-Donau-Kanal, Naherholungsgebiet

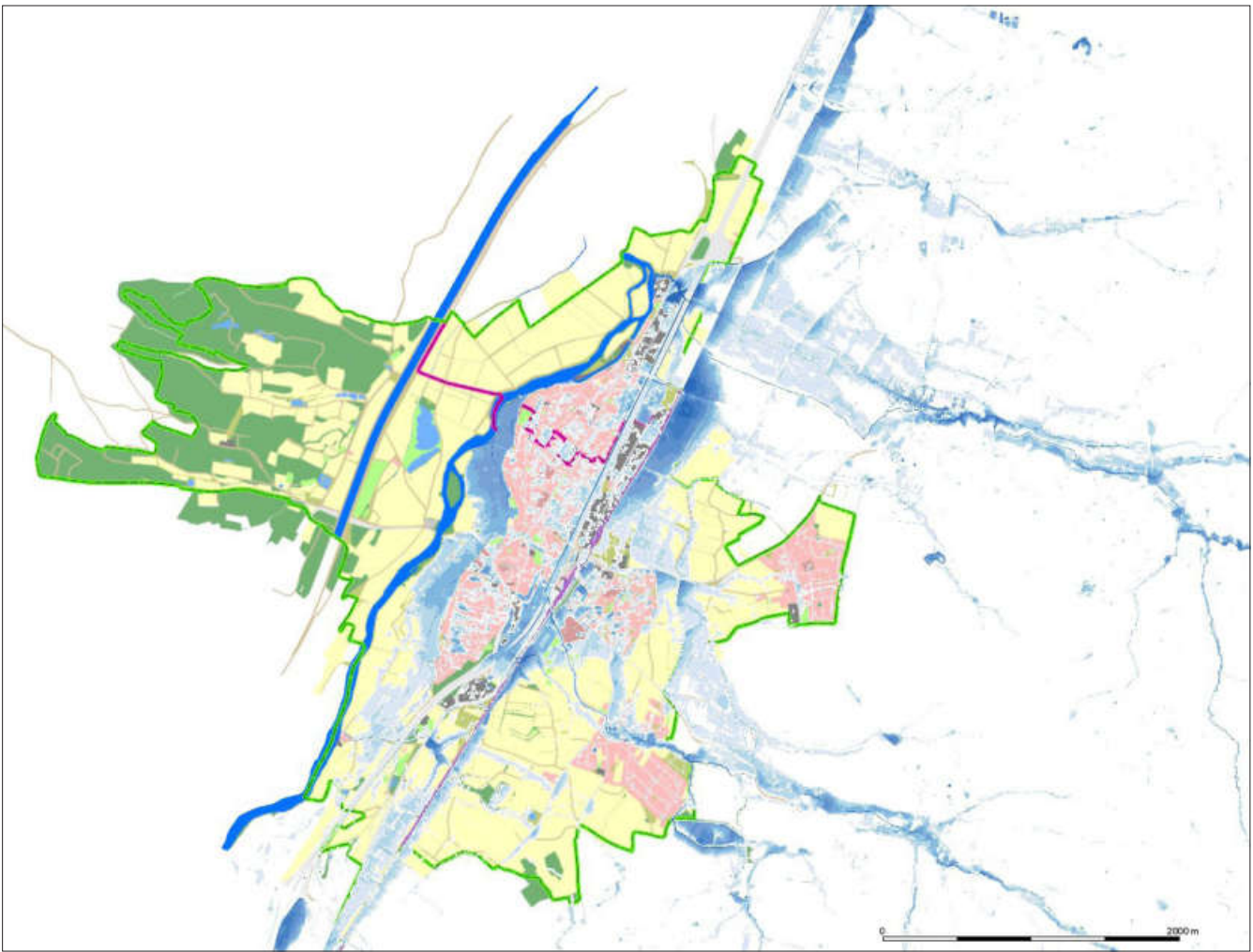


Abb. 2.43. Überflutungsgebiete, Hochwasser 2007 (*)

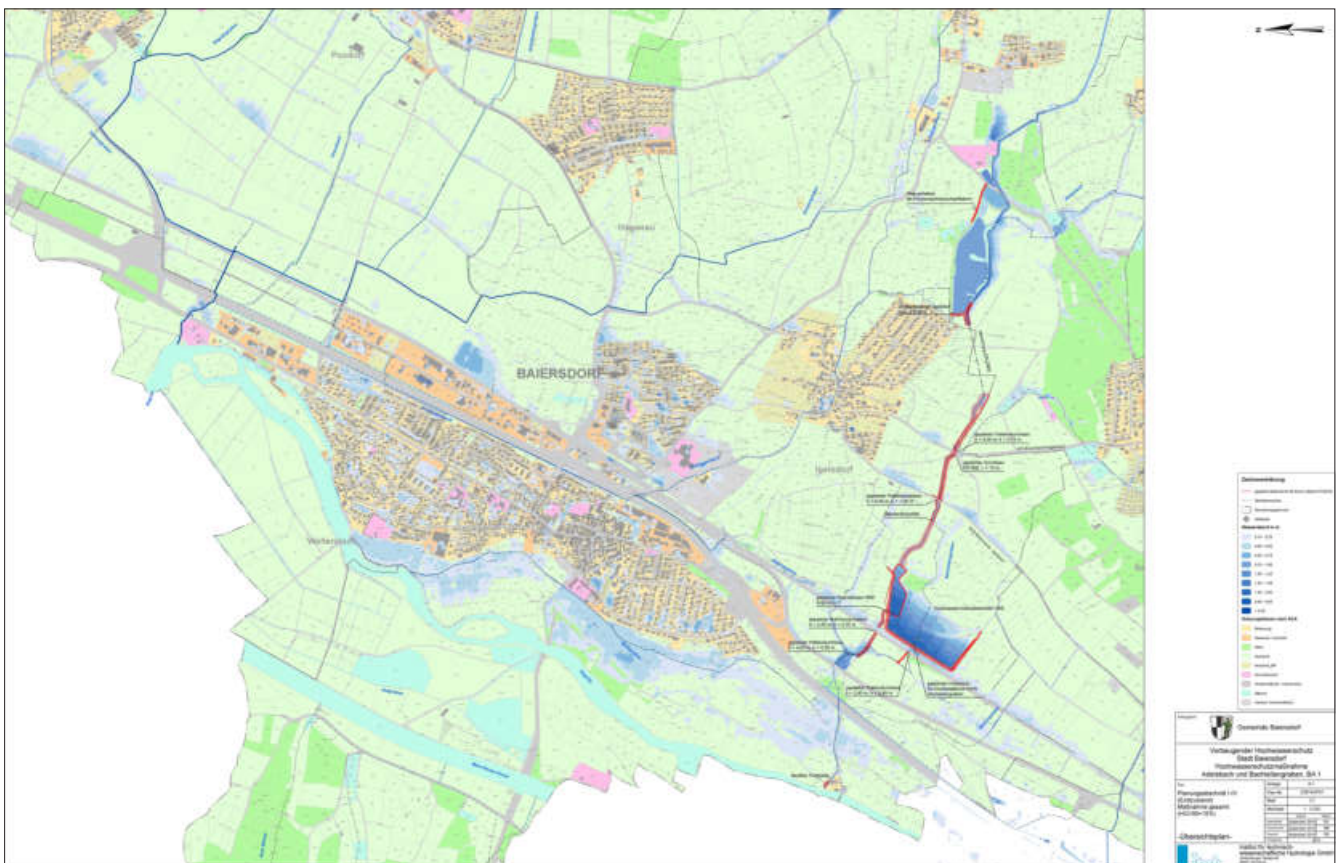


Abb. 2.44. geplante Baumaßnahmen, Hochwasserschutz Süddableitung(*)

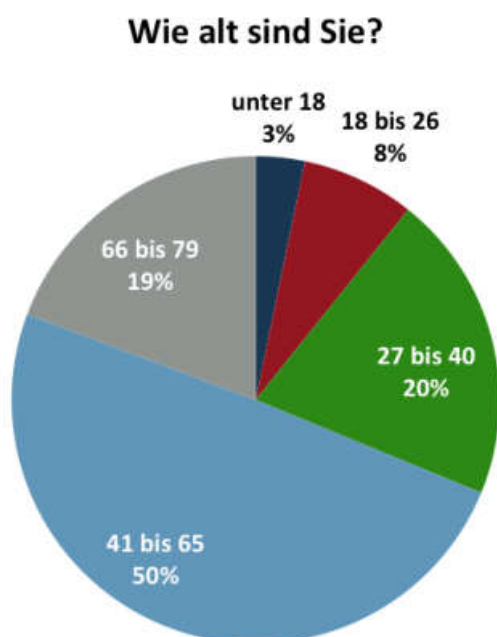
2.17. Ergebnisse der Haushaltsbefragung

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.



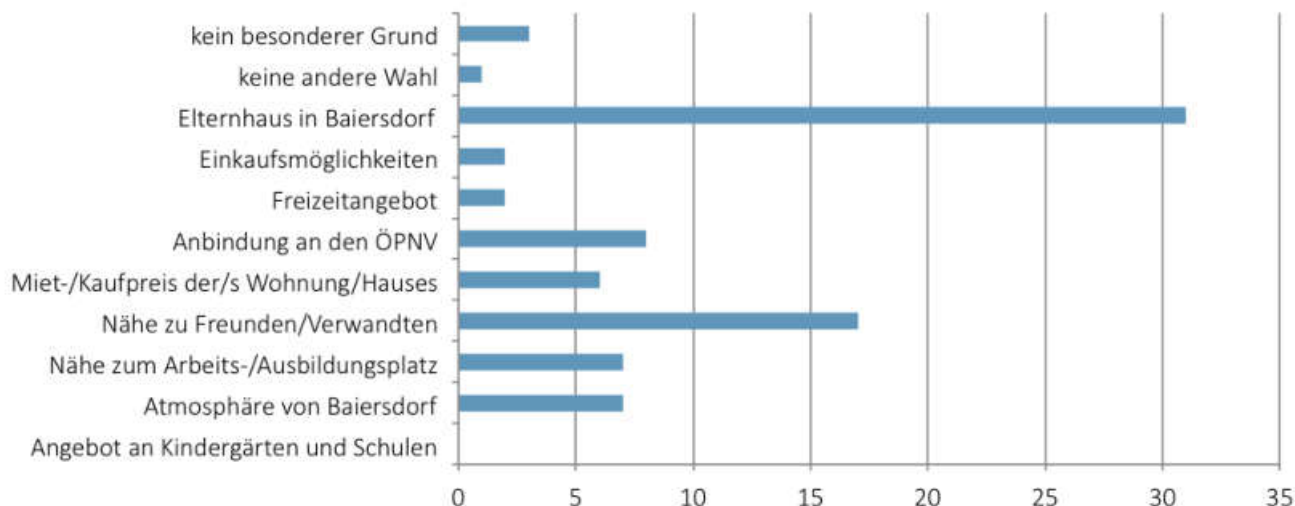
Ergebnisse spezifisch für Menschen jünger als 26

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. Baiersdorf erfreut sich jedoch als Wohnstandort generell einer hohen Beliebtheit, auch unter jungen Familien, was die hohe Nachfrage an Bauplätzen belegt. Baiersdorf hat in den Augen der Befragten also kein herausragendes Freizeitangebot (gerade im Vergleich zu den großen Städten Erlangen und Forchheim), die Menschen wohnen aber trotzdem gerne dort.

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 – die Defizite (Freizeitangebot) werden aber durch das attraktive Wohnumfeld und die Angebote in den umliegenden Oberzentren teilweise kompensiert. 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

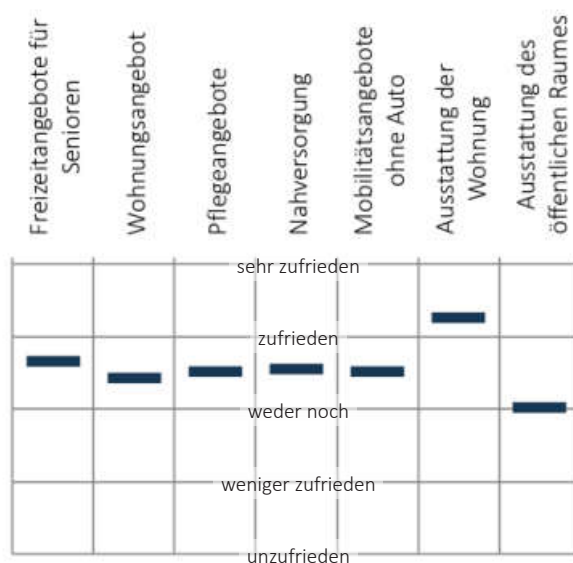
Generell sind die Senioren in Baiersdorf mit den vorhandenen Angeboten eher zufrieden. Im Durchschnitt wurden alle abgefragten Kategorien besser als durchschnittlich bewertet (siehe Grafik), mit Ausnahme der Ausstattung des öffentlichen Raumes. Auch diese wurde im Durchschnitt nicht negativ bewertet, 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.

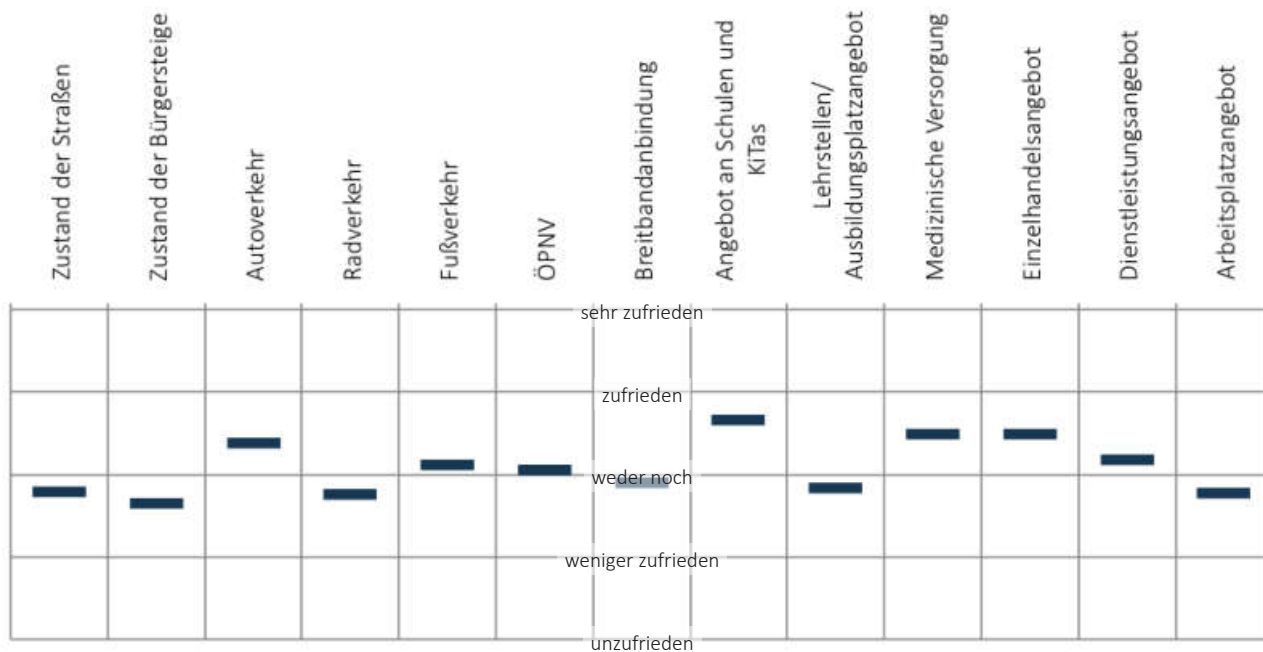
Die Kritik an der Gestaltung des öffentlichen Raums deckt sich mit den Analyseergebnissen; insbesondere im Ortszentrum besteht Handlungsbedarf. Dabei muss insbesondere der Aspekt der Barrierefreiheit mit berücksichtigt werden, z.B. durch vermehrtes Aufstellen von zusätzlichen Sitzmöbeln.

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 bewertet 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.“

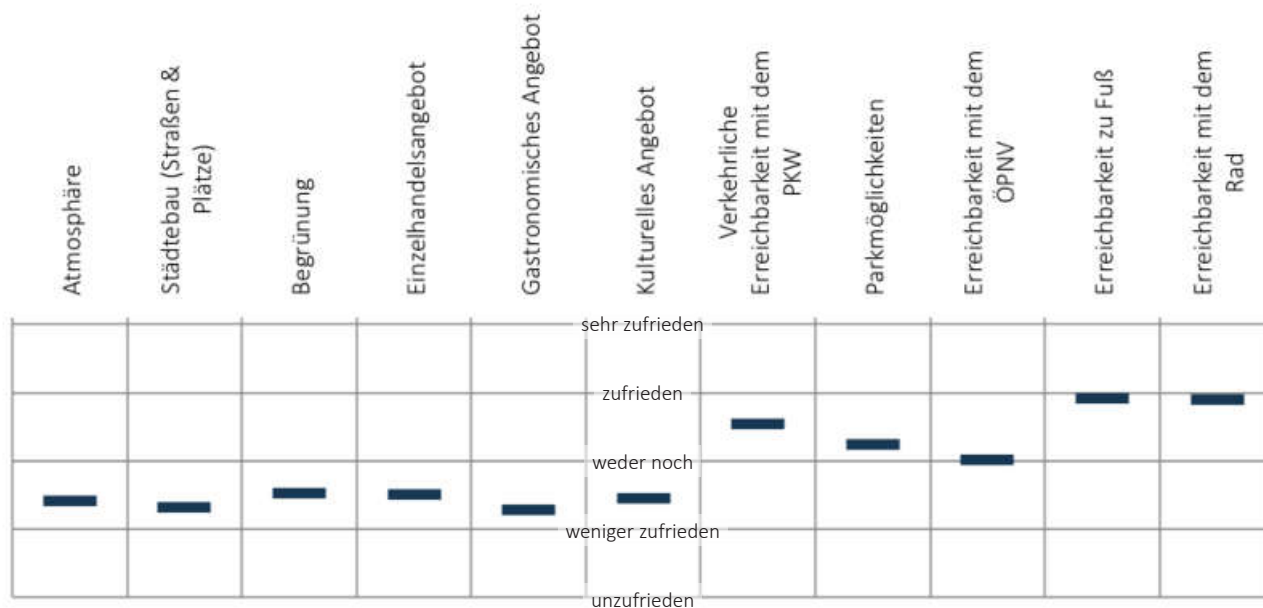
Negativ bewertet werden das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In den Augen der Stadt besteht in Baiersdorf ein gutes Angebot, hier liegt also möglicherweise ein Kommunikations- und Wahrnehmungsproblem

vor. Ebenso werden die Freizeit- und kulturellen Angebote schlechter bewertet – im Vergleich zu den umliegenden größeren Städten verfügt Baiersdorf über ein kleineres Angebot, und insbesondere das Gastronomieangebot ist eingeschränkt. Für eine Stadt der Größe Baiersdorfs ist das Angebot aber angemessen.

Zufriedenheit Freizeitangebote



Wie würden Sie die Baidersdorfer Innenstadt hinsichtlich folgender Kriterien bewerten?



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

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 bemängelt. 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 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.

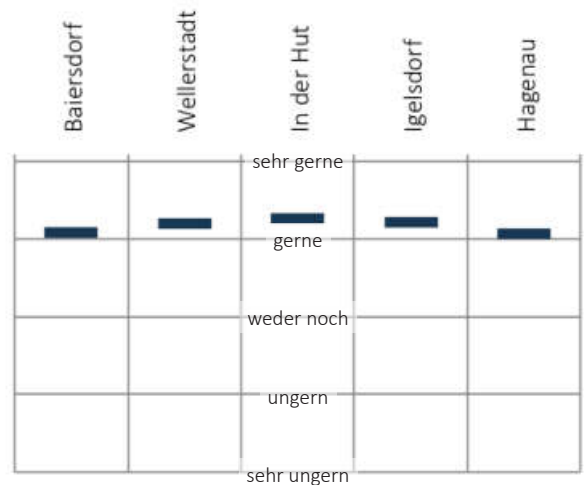
Ortsteile als Wohnstandorte

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.

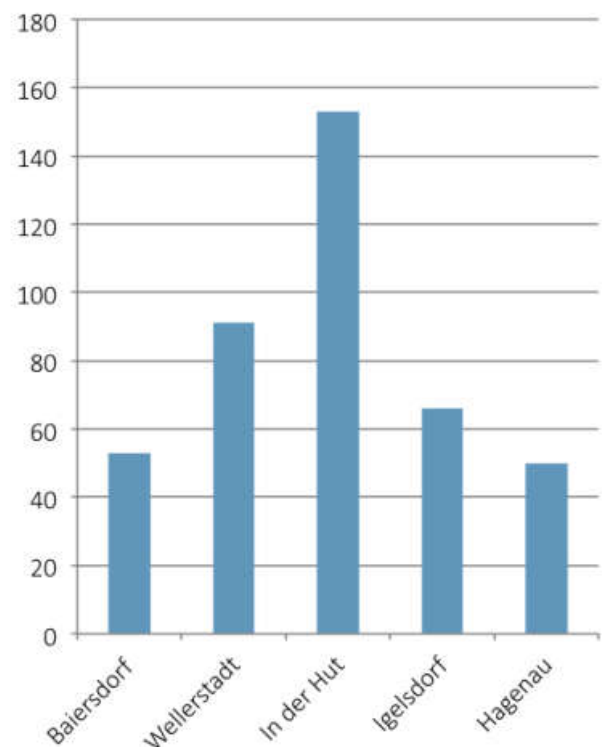
Weitaus interessanter und deshalb hier dargestellt ist die Frage, welche Ortsteile, in denen sie nicht selbst wohnen, von den Befragten als attraktiv empfunden werden. Für die Grafik rechts wurden für die gleiche Frage die Angaben des eigenen Ortsteils herausgefiltert (d.h. z.B. Igelsdorfer, die Igelsdorf 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.

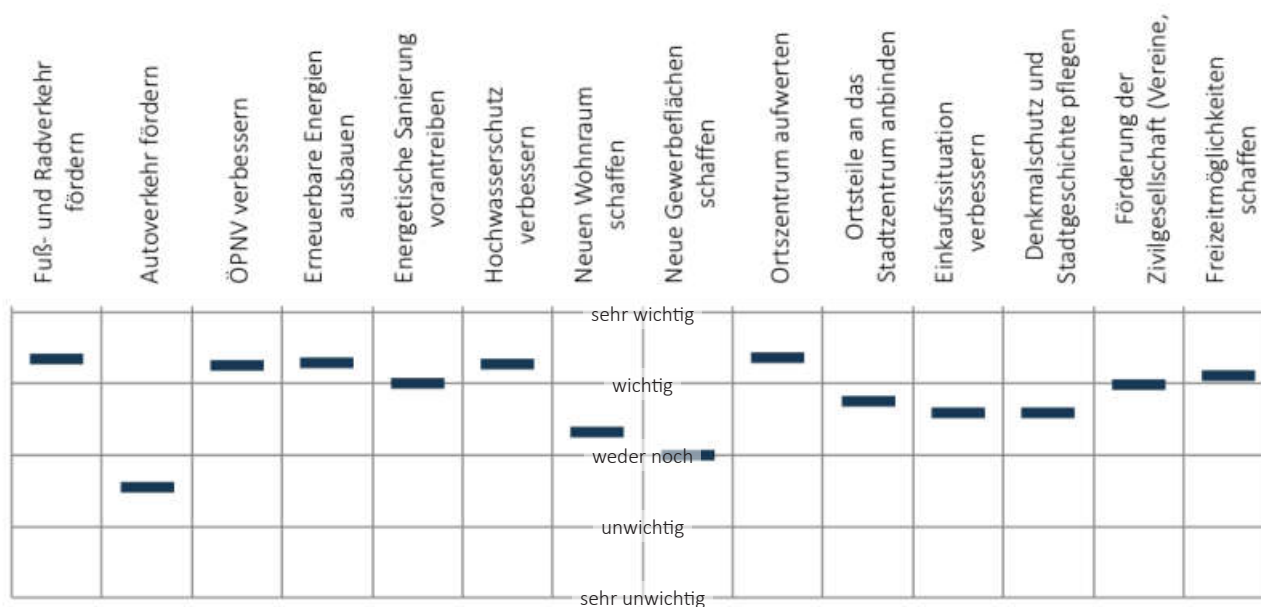
Leben Sie gerne in ihrem Ortsteil?



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 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 planted with crops. There are patches of trees and a road or railway line visible. The overall scene is a typical agricultural landscape.

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 Analysekatoren:

- **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?

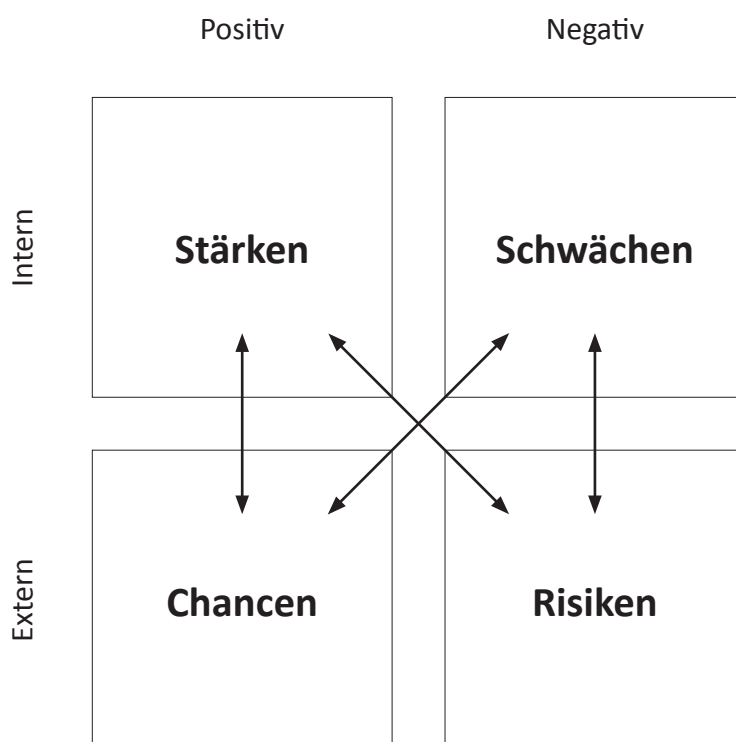


Abb. 6.1. Schema SWOT-Analyse

+ 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 Gewerbegebieten)
- Gestaltung des Stadtzentrums (insb. Rathaus- und Kirchenplatz) 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; dies geschieht auch schon über eine interkommunale Arbeitsgemeinschaft, dies ist beizubehalten.

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
- Aktives Vereinsleben, in den Bereichen Kultur und Sport – aktives öffentliches Leben in Baiersdorf
- Naherholungsgebiete Regnitzauen und Markwald bringen Lebensqualität 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

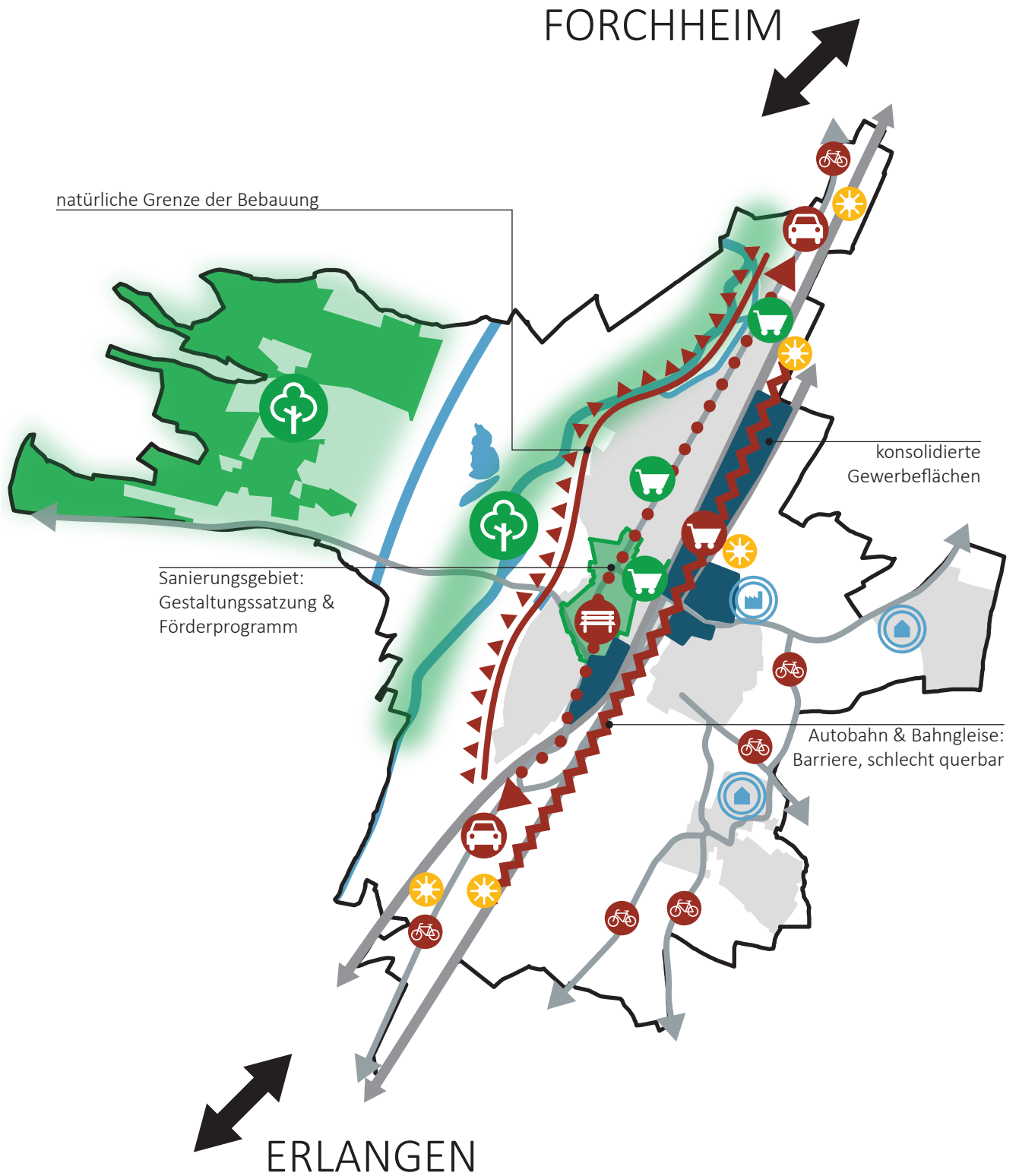
Baiersdorf verfügt über das Potenzial für ein attraktives Zentrum mit grundlegenden Versorgungsangeboten. Aufgrund steigender Bevölkerung wird der Bedarf nach Nahversorgung steigen und damit den Standort stärken.

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. 3.1. 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

An aerial photograph of a river valley. A wide river flows through the center, with a town situated on its right bank. The landscape is a patchwork of agricultural fields and forested areas. A large white number '4' is overlaid on the left side of the image.

4.

LEITBILD &
STÄDTEBAULICHES
RAHMENKONZEPT

4.1. Entwicklungen und Trends

Aus der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse leiten sich Handlungsfelder und Maßnahmen für Baiersdorf ab. Handlungsbedarf besteht, um die Stadt zukunftssicher zu machen. Baiersdorf soll nicht nur auf zukünftige Entwicklungen reagieren, sondern soll mittels des ISEK diese Entwicklungen antizipieren und durch die entsprechende Maßnahmen die zukünftige Entwicklung aktiv gestalten. So können Politik und Verwaltung die Initiative behalten. In Baiersdorf werden die folgenden Themen die Stadtentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bestimmen; sie ergeben sich sowohl aus den spezifischen Umständen in Baiersdorf als auch aus allgemeinen Trends:

- **Attraktives Stadtzentrum:** Das Stadtzentrum des Ortsteils Baiersdorfs, rund um Kirchen- und Rathausplatz, ist wichtigster öffentlicher Raum für die gesamte Gemeinde, und damit (auch ohne dichten Einzelhandelsbestand) von zentraler Bedeutung für die Stadtentwicklung. Anspruch muss sein, diesen Platz als öffentlichen Raum attraktiv zu gestalten und dabei das historische Erbe sichtbar zu machen.
- **Geordnetes Wachstum:** Baiersdorf wächst. Wohnungen werden gebaut, weil die Nachfrage besteht. Auch Gewerbeflächen werden benötigt. Damit die Stadt ihre bestehenden Qualitäten beibehält, muss dieses Wachstum gesteuert werden, um eine Zersiedelung und ungewünschte Entwicklungen zu vermeiden. Hierzu bedarf es einer Strategie (sowohl im Bezug auf konkrete Flächenfestsetzungen als auch im Bezug auf grundsätzliche politische Ausrichtungen und Verwaltungsstrukturen).
- **Klimawandel mitgedacht:** Wenn wir als Gesellschaft gravierende schädliche Umweltauswirkungen des Klimawandels (Extremwetter-Ereignisse, Dürreperioden, usw.) vermeiden wollen, müssen wir in den nächsten Jahren unsere Treibhausgas-Emissionen (allen voran CO₂) massiv verringern. Hier muss auch Baiersdorf einen Beitrag leisten. Das integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises und der Energienutzungsplan der Stadt unterstreichen die Relevanz des Themas und bilden eine gute Arbeitsgrundlage. Die beiden zentralen Themenbereiche oben sind

auch durch den Klimawandel betroffen; darüber hinaus ergeben sich Konsequenzen für alle Maßnahmen, die die Stadt Baiersdorf ergreifen soll.

- **Demographischer Wandel mitgedacht:** Der Demographische Wandel als gesamtgesellschaftlicher Trend ist auch in Baiersdorf zu spüren. Er verändert die Bedürfnisse an Wohnraum, öffentlichem Raum, Mobilität, Dienstleistungen, Daseinsvorsorge und vieles mehr; er betrifft damit als Querschnittsthema alle anderen Themenbereiche.

4.2. Leitbild

Als übergeordneter Mantel für alle in Baiersdorf geforderten Maßnahmen soll das Leitbild die allgemeine Philosophie hinter den Vorschlägen zum Ausdruck bringen und gleichzeitig eine einfach zu kommunizierende Vision vermitteln, um die Kommunikation des ISEK in der Öffentlichkeit zu erleichtern.

Baiersdorf steht vor der großen Herausforderung, das Einwohnerwachstum in einer Weise zu organisieren, die sowohl die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden als auch der eingesessenen Bevölkerung berücksichtigt, gleichzeitig aber auch raumplanerische, ökologische und umweltschützerische Aspekte berücksichtigt. Gleichzeitig soll Baiersdorf nicht zur reinen Wohnstadt werden und will ein attraktives Zentrum erhalten – im Rahmen der Möglichkeiten einer Kleinstadt.

Das ISEK schlägt daher folgendes Leitbild vor:

Wachsen mit Weitsicht

Das Austarieren und Abwägen der verschiedenen Ziele gegeneinander erfordert Weitsicht und Fingerspitzengefühl – widerstreitende Wünsche müssen im Interesse der Allgemeinheit in Ausgleich gebracht werden. Gleichzeitig enthält das Leitbild aber auch ein grundsätzliches Bekenntnis zu einer wachsenden Gemeinde. Baiersdorf kann sich der aktuellen Entwicklung nicht verweigern, sondern muss diese aktiv steuern und zu ihrem Vorteil nutzen. Dazu gehört nicht nur eine aktive Flächenpolitik, sondern auch die Organisation daran anhängender Themen: die neuen Baiersdorfer sollen sich auch in der Innenstadt wohlfühlen, umweltbewusst mobil sein und energiesparend leben können.

4.3. Städtebaulicher Rahmenplan

Im nebenstehenden Plan sind die räumlich wirksamen Maßnahmen für Baiersdorf kartographisch zusammengefasst. Im folgenden Kapitel werden sie nochmals ausführlicher dargestellt.

Um die Maßnahmen zu strukturieren und zu gliedern, werden sie zu thematischen Handlungsfeldern gegliedert. Diese Unterteilung leitet sich ab aus der Analyse und den daraus hergeleiteten Maßnahmenansätzen.

Die Unterteilung ist aber nicht zu verstehen als strikte Trennung, sondern als Orientierungshilfe für eine Aufteilung. In der Umsetzung wirken sich fast alle Maßnahmen auf mehrere Handlungsfelder aus und interagieren auch sonst miteinander. Auch die Reihenfolge der Handlungsfelder stellt keine Priorisierung dar.

Die sechs identifizierten Handlungsfelder sind:

1. Zentrum
2. Stadtentwicklung
3. Mobilität
4. Energie
5. Soziales / Jugend / Sport / Gesundheit
6. Ökologie / Naturschutz / Artenvielfalt

Die Handlungsfelder 2 bis 6 sind dabei thematisch zu verstehen, das Handlungsfeld 1. Zentrum hat einen räumlichen Bezug (nämlich im Wesentlichen den Umgriff des bestehenden Sanierungsgebietes), die Maßnahmen dort beziehen sich aber überwiegend auf die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Verzeichnis der Maßnahmen

Handlungsfeld Zentrum

- A1:** Sanierung fortsetzen 81
- A2:** Kirchenplatz & Rathausplatz aufwerten 83
- A3:** Hauptstraße aufwerten 85
- A4:** Pacé-Park aufwerten 87
- A5:** Lärmschutzwand begrünen und gestalten . . . 88
- A6:** Anwesen Judengasse 16:
Teilräumliches Entwicklungskonzept 89

Handlungsfeld Stadtentwicklung

- B1:** Grundsatzbeschluss Flächenentwicklung 93
- B2:** Hochwasserschutz umsetzen 97
- B3:** Informationsgrundlagen für die
Planungsstrategie schaffen 98
- B4:** Förderung alternativer Wohnformen 99
- B5:** Entwicklung Wohnbauflächen 100
- B6:** Soziale und sonstige Infrastruktur
planen und ausbauen 103
- B7:** Nachhaltige Gewerbeflächenvergabe 105

Handlungsfeld Mobilität

- C1:** Barrierefreiheit 107
- C2:** Rad- und Fußwegenetz ausbauen 108
- C3:** Querungen für Fuß- und
Radverkehr ausbauen 111
- C4:** Sichere Schulwege zu
Grund- und Mittelschule 113
- C5:** Nachhaltige Verkehrsinfrastruktur 115
- C6:** Gezielt Straßen ausbauen 117

Handlungsfeld Energie

- D1:** Ausbau der erneuerbaren Energien 119
- D2:** Lokale Agenda Energieeinsparung und
Erneuerbare Energien 121

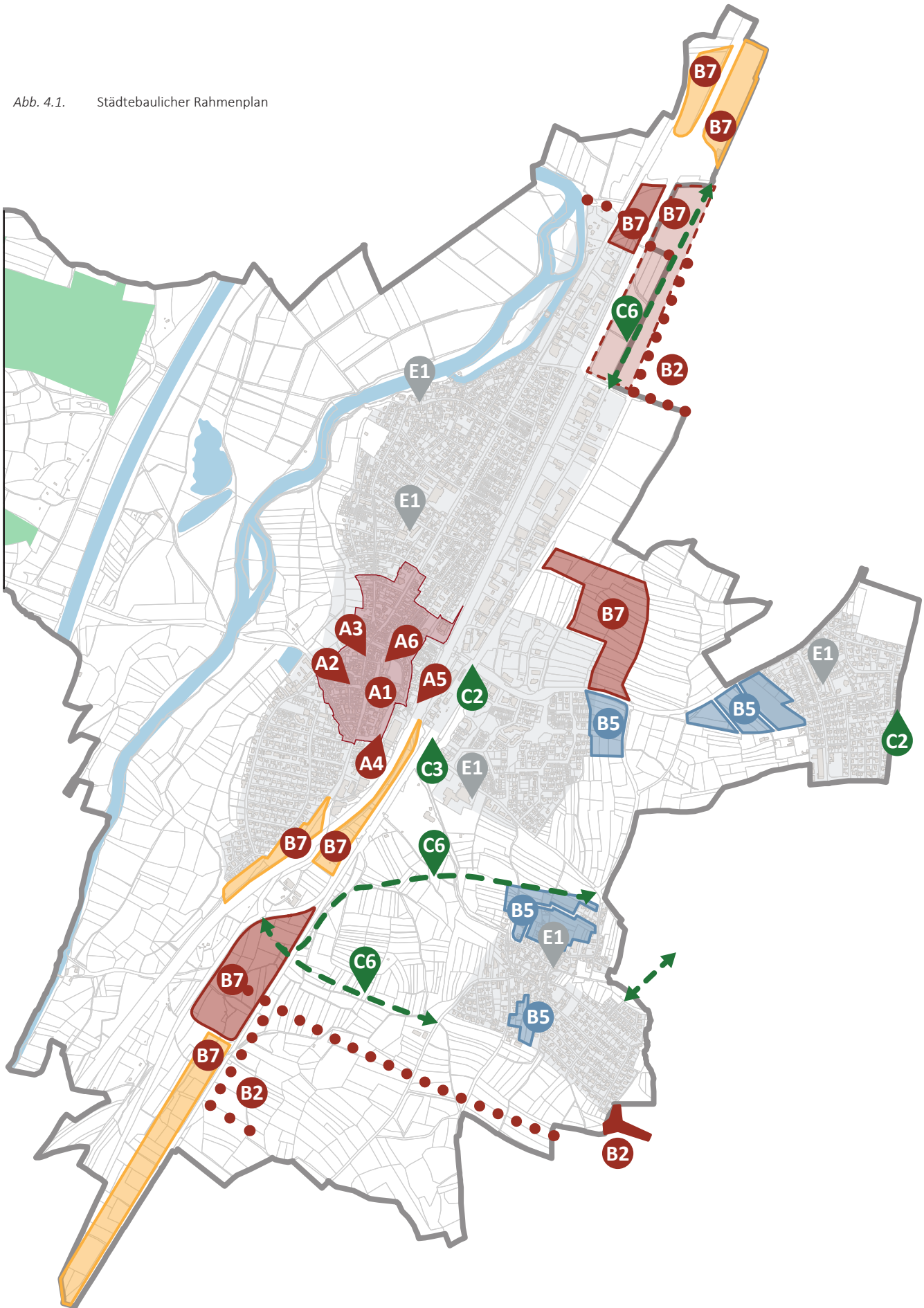
Handlungsfeld Soziales / Jugend / Sport / Gesundheit

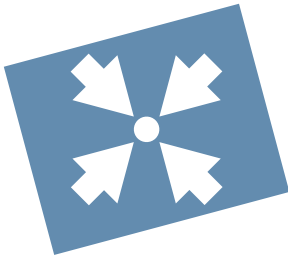
- E1:** Treffpunkte schaffen &
Kulturangebote fördern 122
- E2:** Nahversorgung & Einzelhandel 124
- E3:** Meerrettich-Stadt Baiersdorf 125

Handlungsfeld Ökologie / Naturschutz / Artenvielfalt

- F1:** Lokale Agenda zum Schutz
heimischer Arten 126
- F2:** Lokale Agenda zur Reduzierung
von versiegelten Flächen 127
- F3:** Förderung ökologisches Bauen 128

Abb. 4.1. Städtebaulicher Rahmenplan



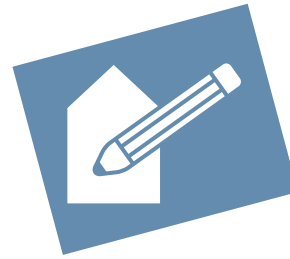


A) Zentrum

Wie die Programmstrategie zum Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ konstatiert: „Attraktive Innenstädte, lebenswerte Stadtteilzentren und Ortskerne haben herausragende Bedeutung für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden.“ Und: „Die Unterstützung lebenswerter Stadt- und Ortsteilzentren trägt wesentlich zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden bei.“

Das gilt auch für das Zentrum Baiersdorfs. Es ist Aufenthaltsbereich und Treffpunkt, Ort für Austausch und Begegnungen. Momentan wird das Zentrum seiner Rolle noch nicht gerecht, aufgrund verschiedener gestalterischer Mängel und nicht genutzter Potenziale. Eine gestalterische Aufwertung erhöht die Aufenthaltsqualität und ermöglicht damit soziales Miteinander im Zentrum und eine attraktive Gestaltung, die der Rolle der Innenstadt als Zentrum sowie auch denkmalschützerischen Ansprüchen gerecht wird.

LEITZIEL: Baiersdorf soll seine Innenstadt als Aufenthaltsort und Einkaufsmöglichkeit stärken und entsprechend gestalten.



B) Stadtentwicklung

Es besteht eine hohe Nachfrage für Wohnraum in Baiersdorf; die Stadt ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten beständig gewachsen. Die Stadt Baiersdorf muss also auf diese Nachfrage reagieren und entsprechend eine Grundsatzentscheidung zur Zukunft der Stadt fällen – wie stark soll und kann Baiersdorf wachsen? Der Grad des Wachstums ist politisch zu klären. Welche Form dieses Wachstum nehmen muss, kann das ISEK aber aufzeigen – der Fokus muss auf Innenentwicklung und kompakten Siedlungsformen liegen. Auch die soziale Infrastruktur muss hier berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollte Baiersdorf auch Flächen für andere Nutzungen, insbesondere Gewerbeflächen und Photovoltaik-Anlagen definieren. Bei allen Bedarfen ist eine flächensparende Entwicklung anzustreben. Unabhängig vom Grad des Wachstums muss diese gesteuert werden und kontrolliert erfolgen, um negative Auswirkungen auf Wohnqualität und Umwelt zu vermeiden.

LEITZIEL: Baiersdorf soll sein Wachstum aktiv und kontrolliert gestalten, um neuen Bewohnern das Wohnen in Baiersdorf zu ermöglichen, und gleichzeitig negative Auswirkungen auf die bereits Ansässigen zu vermeiden.



C) Mobilität

Mobilität ist essenziell, um die Ortsteile Baiersdorfs miteinander zu verbinden. Das attraktive Stadtzentrum sowie die Wohngebiete in den Ortsteilen müssen gut miteinander verbunden sein, um den sozialen Zusammenhalt zwischen den Ortsteilen zu ermöglichen, die vorhandene Infrastruktur (Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) allen Baiersdorfern, unabhängig vom Wohnort, zugänglich zu machen, insbesondere auch Menschen, die nicht mehr voll mobil sind.

Dabei muss die Stadt einen besonderen Fokus auf die Förderung von klimafreundlichen Verkehrsmitteln, d.h. Fuß, Fahrrad, ÖPNV legen. Das Auto wird auch weiterhin eine wichtige Rolle spielen, aber auch in ländlichen Gemeinden wie Baiersdorf gibt es große Potenziale für andere Verkehrsmittel, wenn für diese eine ausreichende Infrastruktur geschaffen wird. Gemäß des ENP wurden hier noch zu wenig Maßnahmen umgesetzt.

LEITZIEL: Baiersdorf soll durch attraktive Mobilitätsangebote allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Leben geben. Dabei soll die Stadt besonders auf umweltfreundliche Verkehrsmittel fokussieren.

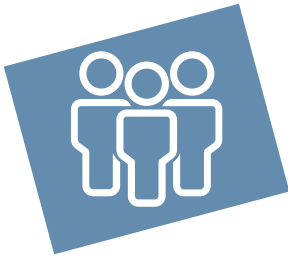


D) Energie

Um adäquat auf den Klimawandel zu reagieren, muss Baiersdorf seinen Energiebedarf so weit wie möglich reduzieren und den Rest nach Möglichkeit aus erneuerbaren Energien decken. Der bereits erstellte Energienutzungsplan bietet hier eine perfekte Grundlage, mit Bestandsaufnahme und Maßnahmenvorschlägen. Das ISEK baut in seinen Ausführungen zum Handlungsfeld Energie weitestgehend auf dem ENP auf. Das im November 2019 vorgelegte Zwischenfazit zur Umsetzung des Energienutzungsplans konstatiert, dass die Stadt Baiersdorf schon zahlreiche Maßnahmen umgesetzt hat, dies aber noch nicht ausreicht, um den Energiebedarf signifikant zu senken. Es besteht also weiterhin starker Handlungsdruck.

Zu den Maßnahmen gehört die Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Anlagen, die Information über und Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen und die Schaffung von neuen Versorgungsinfrastrukturen und -institutionen.

LEITZIEL: Baiersdorf soll Maßnahmen ergreifen, um seinen Energiebedarf zu reduzieren und um erneuerbare Energien auszubauen. Dabei sollen die Bürgerinnen und Bürger direkt beteiligt werden.



E) Soziales / Jugend / Sport / Gesundheit

Eine Stadt lebt nicht nur von Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten, sondern muss auch darüber hinaus Freizeitangebote bieten. Dadurch entsteht eine wirkliche Gemeinschaft in der Stadt, ein soziales Miteinander. Dieses Miteinander lebt vom Engagement der Bürgerinnen und Bürger in Vereinen usw., es kann aber auch durch die Stadtplanung und -verwaltung aktiv unterstützt werden.

Durch die Lage zwischen Erlangen und Forchheim (und die dort vorhandenen Freizeitmöglichkeiten) sowie die kleine Gemeindegröße besteht in Baiersdorf die Gefahr, dass die Stadt nur als Schlafstandort wahrgenommen wird. Dazu gehören Begegnungsstätten verschiedener Arten, sowohl kommerziell (Gaststätten, Cafés) als auch öffentlich (Bürgerhaus, Begegnungsstätte) betrieben. Gerade auch Angebote für die Jugend und Familien sind in diesem Zusammenhang wichtig, damit Baiersdorf ein attraktiver Wohnstandort bleibt.

LEITZIEL: Baiersdorf soll Angebote schaffen, ausbauen und unterstützen. Dabei soll die Stadt insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien ansprechen.



F) Ökologie / Naturschutz / Artenvielfalt

Baiersdorf ist nicht nur Lebensraum für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen. Neben den Bemühungen für den Klimaschutz in den Bereichen Gebäude, Verkehr und Energie (siehe Handlungsfelder weiter oben) muss auch die Natur in Baiersdorf geschützt und erhalten werden. Daher sollten spezifisch in den Planungen für das ISEK auch Naturräume geschützt werden, und so Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten werden. Ein besonderer Fokus muss dabei auf einheimischen Arten liegen.

Diese Fragen berühren die Freiflächen in Baiersdorf, d.h. die Flächen außerhalb der bebauten Ortsteile. Teilweise stehen diese schon unter Schutz. Ein Erhalt dieser Freiflächen für Natur und Landwirtschaft ist anzustreben. Aber auch innerhalb bebauter Ortsteile können Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Durch ökologische Bauweisen und die Integration von Pflanzen in Neubauten können auch in der Stadt Naturräume geschaffen werden. Darüber hinaus muss die Versiegelung von Flächen reduziert, nach Möglichkeit sogar Flächen entsiegelt werden.

LEITZIEL: Baiersdorf soll in allen Planungen auch immer die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigen, indem Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Das gilt für Neu- und für Bestandsbauten.

An aerial photograph of a river valley, showing a winding river, agricultural fields, and a small town. A large white number '5' is overlaid on the left side of the image.

5

PROJEKTE &
MASSNAHMEN

Im Folgenden werden die ausgearbeiteten Maßnahmen einzeln vorgestellt. Insgesamt wurden über die sechs Handlungsfelder verteilt 27 Maßnahmen erstellt. Am Ende des Kapitels (S. 129) findet sich eine tabellarische Übersicht aller Maßnahmen mit einer Priorisierung.

Im Laufe der Erstellung des ISEK wurden durch den Baidersdorfer Stadtrat einige explizite Prüfaufträge formuliert. Diese spezifischen Aussagen zu den Prüfaufträgen sind gesondert gekennzeichnet:

Aussagen zu Prüfaufträgen des Baidersdorfer Stadtrates sind in Kapitel 5 so gekennzeichnet wie dieser Absatz: eingerückt und mit farbigem Balken.

Folgende Prüfaufträge werden behandelt, jeweils mit der Maßnahme, die die Einschätzung des ISEK beinhalten:

- Neubauprojekt Hagenau (B5)
- Neubauprojekt ESW (B5)
- Neubauprojekt Igelsdorf (B5)
- Verlegung Norma (B6)

An ausgewählten Stellen in den Maßnahmenbeschreibungen finden sich eingefügte Kommentare von Bürgerinnen und Bürgern aus der digitalen dritten Bürgerwerkstatt. Diese sind als gesondert eingefärbte Kästen kenntlich gemacht. Sie sollen die teilweise auch widersprüchlichen Meinungen in der Öffentlichkeit illustrieren. Eine ausführliche Darstellung aller Rückmeldungen aus der dritten Bürgerwerkstatt findet sich auf der Website der Stadt Baidersdorf.¹

Solch ein Kasten enthält eine der frei formulierten Anmerkungen der Baidersdorfer Bürgerinnen und Bürger aus der digitalen dritten Bürgerwerkstatt.

Stadtentwicklung steht immer vor der Herausforderung, verschiedene widersprüchliche Interessen gegeneinander abwägen zu müssen. Somit werden sich zu jeder Maßnahme Gegenargumente und -stimmen finden lassen; es ist Aufgabe der Baidersdorfer Verwaltung und Politik, hier eine angemessene Abwägung vorzunehmen und zwischen den verschiedenen Interessen zu vermitteln.

Verzeichnis der Maßnahmen

Handlungsfeld Zentrum

A1: Sanierung fortsetzen	83
A2: Kirchenplatz & Rathausplatz aufwerten	85
A3: Hauptstraße aufwerten	87
A4: Pacé-Park aufwerten	89
A5: Lärmschutzwand begrünen und gestalten	90
A6: Anwesen Judengasse 16: Teilräumliches Entwicklungskonzept	91

Handlungsfeld Stadtentwicklung

B1: Grundsatzbeschluss Flächenentwicklung	95
B2: Hochwasserschutz umsetzen	99
B3: Informationsgrundlagen für die Planungsstrategie schaffen	100
B4: Förderung alternativer Wohnformen	101
B5: Entwicklung Wohnbauflächen	102
B6: Soziale und sonstige Infrastruktur planen und ausbauen	105
B7: Nachhaltige Gewerbeflächenvergabe	107

Handlungsfeld Mobilität

C1: Barrierefreiheit	109
C2: Rad- und Fußwegenetz ausbauen	110
C3: Querungen für Fuß- und Radverkehr ausbauen	113
C4: Sichere Schulwege zu Grund- und Mittelschule	115
C5: Nachhaltige Verkehrsinfrastruktur	117
C6: Gezielt Straßen ausbauen	119

Handlungsfeld Energie

D1: Ausbau der erneuerbaren Energien	121
D2: Lokale Agenda Energieeinsparung und Erneuerbare Energien	123

Handlungsfeld Soziales / Jugend / Sport / Gesundheit

E1: Treffpunkte schaffen & Kulturangebote fördern	124
E2: Nahversorgung & Einzelhandel	126
E3: Meerrettich-Stadt Baidersdorf	127

Handlungsfeld Ökologie / Naturschutz / Artenvielfalt

F1: Lokale Agenda zum Schutz heimischer Arten	128
F2: Lokale Agenda zur Reduzierung von versiegelten Flächen	129
F3: Förderung ökologisches Bauen	130

¹ <https://www.baidersdorf.de/de/stadt/aktuelles/isek-baidersdorf/>

Sanierung fortsetzen

Das im Jahr 2000 etablierte Sanierungsgebiet soll erhalten bleiben und die Sanierung fortgesetzt werden. Die Stadt Baiersdorf hat bereits erfolgreich zahlreiche Sanierungen im Sanierungsgebiet durchgeführt (Modernisierung Jahnhalle, Umbau Judengasse, usw.), auch wurden privat bereits ca. 60 Sanierungen durchgeführt.

Diese Bemühungen sollten auf jeden Fall fortgesetzt und ausgebaut werden. Der Innenstadt kommt für die gesamte Gemeinde (alle Ortsteile) eine große Bedeutung zu – entsprechend sollte auch die Gestaltung des Gebiets hochwertig sein. Die Stadt hat in den Förderanträgen zum Sanierungsgebiet bereits eine Reihe an Maßnahmen definiert; diese sollen entsprechend durchgeführt werden.

Die Sanierung bestehender Bausubstanz erhält die Qualität des Stadtzentrums, insb. auch im öffentlichen Raum, und erhält vorhandene Bausubstanz und verbessert deren Energiebilanz; die Sanierungsmaßnahmen leisten so auch einen Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels.

Bereits geplante Maßnahmen im Rahmen der Sanierung

Gemäß „Maßnahmenplan 2020“ für beantragte Fördergelder sind die folgenden Maßnahmen bereits geplant oder in Durchführung (siehe auch Plan rechts):

- Hauptstraße BA I – Nord
- Pacé Park – BA II
- Bahnhofstraße
- Konzept Areal Judengasse 16

- Hauptstraße – BA II – Süd
- Waaggasse
- Burggrafenplatz/Gießbeckplatz
- Rathaus- und Kirchenplatz
- Platz an der katholischen Kirche
- Westlicher Stadteingang
- Seligmannstraße

Barrierefreiheit

Bei allen im Rahmen der Sanierung vorgenommenen Maßnahmen muss die Barrierefreiheit beachtet werden. Dazu gehört eine entsprechende Gestaltung der Straßen, Bürgersteige und Plätze – niveaugleiche Wegeführung, abgesenkte Bordsteine, taktile Elemente für Menschen mit visuellen Einschränkungen; sowie das verstärkte Bereitstellen von Sitzgelegenheiten (Bänke & Stühle) im öffentlichen Raum – so erhöht sich die Reichweite von bewegungseingeschränkten Menschen, da leichter Pause gemacht werden kann.





Informationen & verstärkte Förderung

Bisher wurden pro Jahr zwischen einem und vier Förderanträge von privaten Eigentümern eingereicht. Um diese Zahl zu erhöhen, sollte die Stadt die Eigentümer im Sanierungsgebiet gezielt ansprechen und auf Fördermöglichkeiten hinweisen. Verstärkt sollten hier die Eigentümer von Immobilien angesprochen werden, deren Grundstücke im Rahmen des Potenzialflächenmanagements (Maßnahme B3) als Bauflächen identifiziert worden sind. Eine solche Ansprache ist durch die Stadt auch schon häufig erfolgt; bei klar nicht interessierten Eigentümern ist von einer Ansprache abzusehen.



Abb. 5.1. Haus Judengasse 1 – Beispiel für ein sanierungsbedürftiges Gebäude

„Mehr Geschäfte und Aufenthaltsmöglichkeiten in der Innenstadt, zieht dann auch Fußgänger an und vor allem auch verkehrsberuhigt, am besten gleich eine Fußgängerzone!“

Maßnahmen	
bereits durchgeführt	
0.1 Modernisierung Kulturzentrum Jahnhalle	
0.2 Modernisierung Rathausplatz 1-3	
0.3 Fußweg Kirchenplatz-Pfarrgasse	
0.4 Zinsen Grunderwerb	
0.5 Brunnenumfeld Rathausplatz	
0.6 Anbindung Bahnhof - Altstadt	
0.7 Judengasse	
in Durchführung	
1.1 Hauptstraße - BA I - Nord	
im Programmjahr vorgesehen	
1.6 Pacé Park - BA II	
1.9 Bahnhofstraße	
F.1 Planungskonzept Judengasse 16	
in den Fortschreibungsjahren	
1.2 Hauptstraße - BA II - Süd	
1.3 Waaggasse	
1.4 Burggrafenplatz/Gießbeckplatz	
1.5 Rathaus- und Kirchenplatz	
1.6 Pacé Park - BA II	
1.7 Platz an der katholischen Kirche	
1.8 Westlicher Stadteingang	
1.9 Bahnhofstraße	
1.10 Seligmannstraße	

„Nach meinem Dafürhalten wurde hier schon entgegen dem Willen der Anwohnenden saniert. Wenn die Bürger vor Ort (Zentrum) nicht mitziehen, macht es wenig Sinn hier Kosten aufzubürden.“

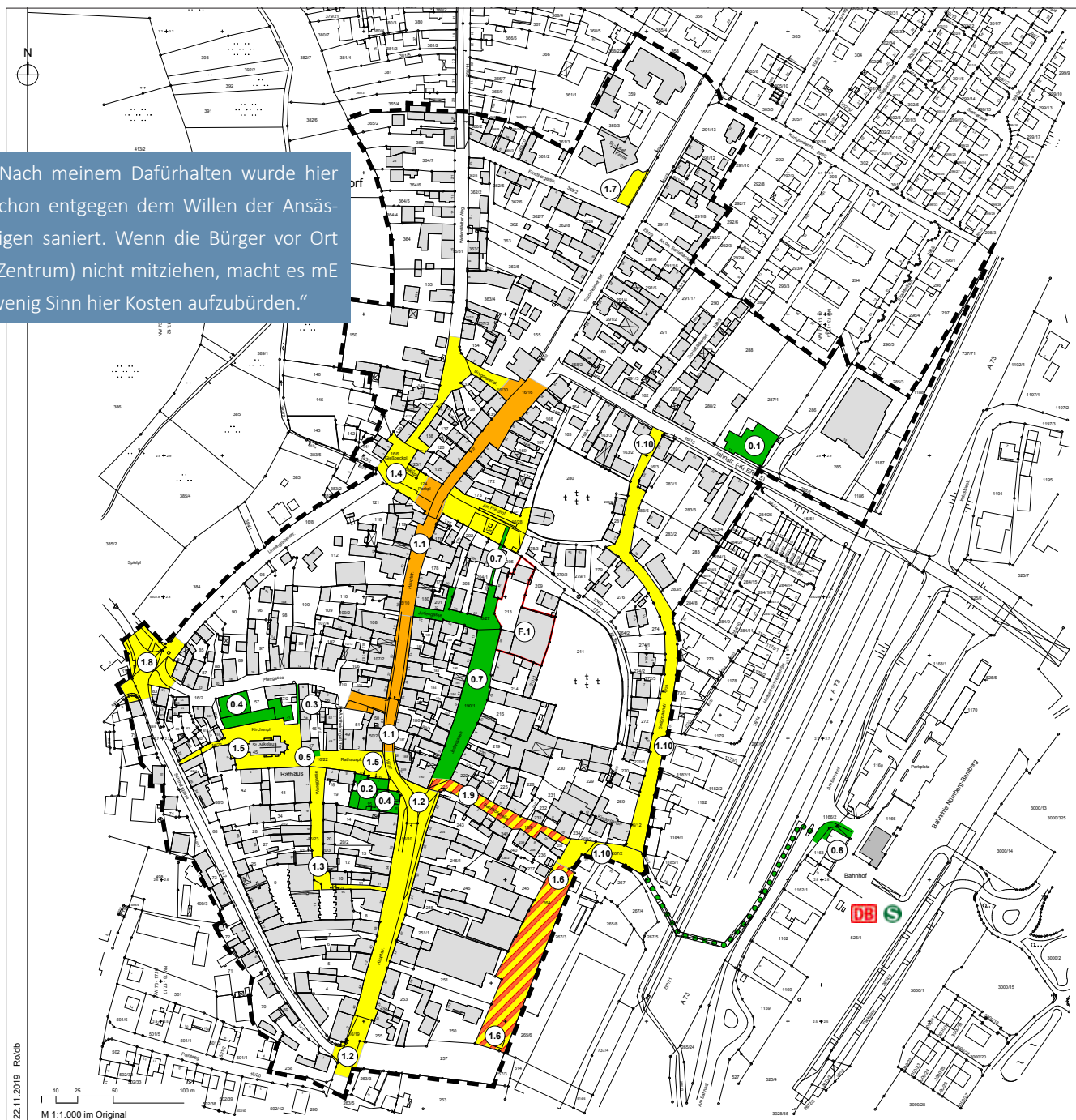


Abb. 5.2. Aktueller Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet, Stand 2020 (*)

A2

Kirchenplatz & Rathausplatz aufwerten

Kirchenplatz und Rathausplatz bilden eine räumliche Einheit und sind Zentrum der Baiersdorfer Innenstadt, der einzige wirkliche „Platz“ im Sinne einer großen öffentlichen Freifläche, die nicht primär dem Verkehr dient. Hier findet sich eine Apotheke, öffentliche Nutzungen (Kirche, Rathaus, Heimatverein) sowie eine Gaststätte mit Außengastronomie. Die Gesamtgestaltung ist momentan nicht hochwertig und lädt nicht zum Aufenthalt ein. Daher sollte der gesamte Platz neu gestaltet werden. So kann das besondere historische Ambiente des Baiersdorfer Ortskerns gestärkt werden, und der Einzelhandel mehr Kunden gewinnen.

Anforderungen an die Gestaltung

Belag ändern

Momentan sind die beiden Plätze mit Asphalt belegt. Dieser ist zwar funktional, aber gestalterisch wenig ansprechend. Er konterkariert dadurch die historischen Gebäude, die um die Plätze gruppiert sind. Bei der Neugestaltung sollte ein neuer Belag gewählt werden, der das historische Pflaster aufgreift (die Belange der Barrierefreiheit müssen dabei beachtet werden). Hier sollten historische Fotos und Unterlagen herangezogen werden, um den ursprünglichen Zustand zu recherchieren und nach Möglichkeit wieder herzustellen.

Begrünung: Bäume und Pflanzkübel

Auf den Plätzen stehen bereits einige Bäume, die den Raum deutlich aufwerten. Weitere Begrünung würde die Aufenthaltsqualität sowie das Mikroklima, insbesondere in heißen Sommern, verbessern. Die Bäume können den Raum außerdem strukturieren. Pflanzkübel sind eine einfache Alternative.



Abb. 5.3. Eindruck Kirchenplatz

Möblierung und Sitzgelegenheiten

Um einen Aufenthalt auch ohne Konsum (Gaststätte) zu ermöglichen, sollten zusätzliche Sitzmöbel aufgestellt werden. Dadurch können Rathaus- und Kirchenplatz zu Treffpunkten werden. Nach Möglichkeit sollen auch mobile Möbel zum Einsatz kommen, damit die Baiersdorfer sich ihre Sitzgruppen individuell zusammenstellen können.

Parkplätze entfernen

Die Plätze sind momentan stark durch die parkenden Autos dominiert, die zum einen die Sicht auf die historischen Gebäude verstellen und zum anderen viel Platz einnehmen, der so nicht zum Aufenthalt genutzt werden kann. Diese Parkplätze in der Neuplanung zu entfernen würde viel Platz für andere Nutzungen (Begrünung & Möblierung) freimachen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche straßenbegleitende Parkplätze sowie der große Parkplatz am Linsengraben. Daher ist der Wegfall der Parkplätze auf den Plätzen vertretbar.

Durchführung der Planung

Die Eingriffe stellen keine grundlegende Neugestaltung des Platzes dar, sondern betreffen Einzelaspekte; daher ist nicht zwingend ein freiraumplanerischer Wettbewerb nötig. Aufgrund der prominenten Lage und großen Bedeutung des Kirchenplatzes für die Baiersdorfer sollte die Stadt aber eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen, ähnlich des Prozesses für die Hauptstraße.



Abb. 5.4. Eindruck Rathausplatz

„Aufwertung ist gut, aber eine reine Entfernung der Parkplätze (auch wenn er aus Ihrer Sicht „vertretbar“ ist - eine Ansicht, die ich nicht teile) sollte es nicht geben. Anwohnern und Besuchern der Gemeinde und Geschäften sollte eine Möglichkeit gegeben werden, kostenfrei in der Nähe zu parken. Sonst weichen Besucher wieder auf andere Orte mit besseren Parkmöglichkeiten aus.“

„Für mich ist der Rathaus-/Kirchenplatz der wichtigste Ort, um in Baiersdorf die Altstadt wieder aufleben zu lassen. Die jetzt durchgeführte Sanierung und Umgestaltung der Hauptstraße finde ich in Ordnung. Um wieder Leben in die Altstadt zu bringen ist es für mich sehr wichtig, den Rathaus-Kirchenplatz wie in ihrem Vorschlag umzugestalten. Vor allem sollten dort keine Fahrzeuge mehr parken dürfen, einzig Anwohner oder Besucher von Rathaus/Kirche mit Behinderung sollten dort fahren und parken dürfen.“

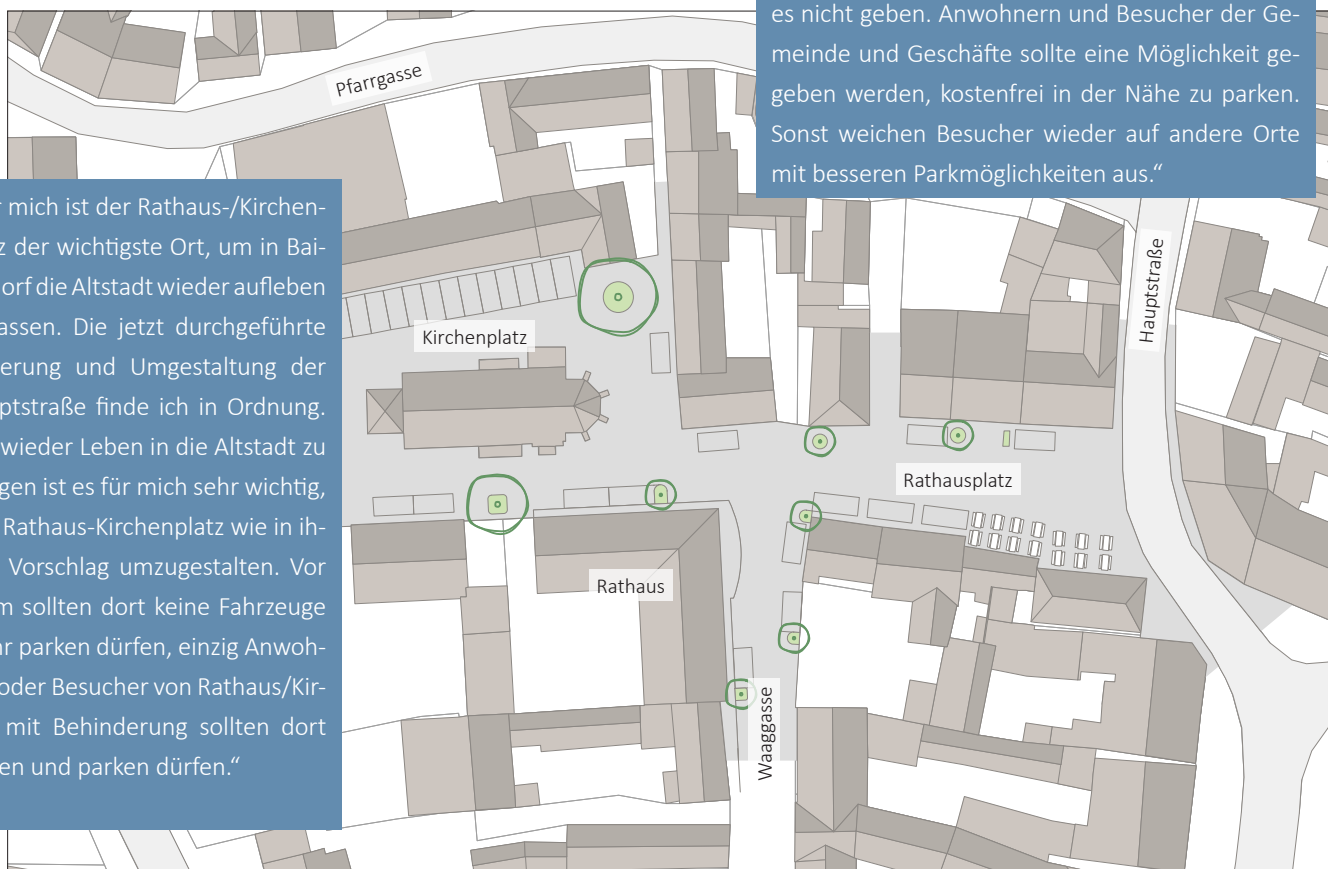


Abb. 5.5. Plan Bestand Rathaus- und Kirchenplatz, mit Bepflanzung und Parkplätzen / M1:1.000

„Der Begrünung sollte im Sinne eines guten Mikroklimas großzügiger als skizziert Raum gegeben werden, nicht nur durch Bäume, sondern auch durch Pflanzinseln, aber unbedingt ohne Pflanzübel. Die Anlagen sind regelmäßig zu pflegen. Ich könnte mir generell in Baiersdorf Patenschaften der Bürger für kleinere Grünanlagen vorstellen. Ein Aufruf dazu im Amtsblatt hilft vielleicht?“



Abb. 5.6. Beispielhafte Entwurfsskizze für eine Umgestaltung des Rathaus- und Kirchenplatzes / M1:1.000

Hauptstraße aufwerten

Die Hauptstraße als wichtiger zentraler Straßenraum und direkt angrenzend an Rathaus- und Kirchenplatz sollte auch als Aufenthaltsort ansprechend gestaltet werden. Momentan ist die Hauptstraße durch den motorisierten Verkehr dominiert. Aktuell wird sie zwischen Judengasse und Jahnstraße erneuert – Leitungen, Kanalisation und Belag. Damit einher geht eine teilweise Neugestaltung (siehe Text weiter unten sowie Plan gegenüber). Damit sind für die nächsten Jahre die Gestaltungsmöglichkeiten hier eingeschränkt (Zweckbindung von Fördermitteln). Auf lange Sicht sollte aber eine weitere Umgestaltung in Betracht gezogen werden; der Bereich südlich der Judengasse kann bereits jetzt umgestaltet werden.

Das Einzelhandelsangebot im Ortskern wird nie mit Forchheim oder Erlangen mithalten können – d.h. die Baidersdorfer Geschäfte können nur über ihr Ambiente und Atmosphäre Kunden gewinnen können. Die zwei einflussreichsten Faktoren in diesem Zusammenhang sind die Verkehrsberuhigung (weniger Lärm, weniger Abgase) und die ansprechende Gestaltung des Außenraums.

Ausweisung verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Als Unterstützung der baulichen Umgestaltung sollte in der Innenstadt ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich¹ ausgewiesen werden. Diese Bereiche weisen üblicherweise eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/h auf. Die Ausweisung sollte erfolgen: auf der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Am Friedhof, auf der Judengasse und auf der Pfarrgasse (siehe nebenstehende Karte). Der so entstehende Bereich hätte fünf zu beschildernde Zufahrten. Durch diese Ausweisung würde weiterhin der Autoverkehr im Gebiet ermöglicht; aber die gezielte Umgestaltung, gekoppelt mit der bereits erfolgten Verlegung der Staatsstraße, sollte Verkehr aus der Innenstadt heraushalten.

Die Waaggasse und der Rathausplatz/Kirchenplatz sollten für die Durchfahrt mit KFZ gesperrt werden (mit Aus-

1 § 45 (1d) StVO: „In zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion (verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche) können auch Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h angeordnet werden.“

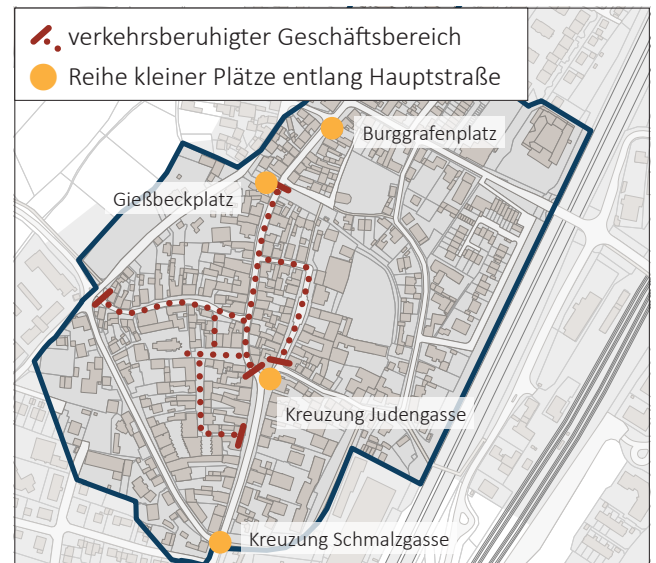


Abb. 5.7. Vorschlag für räumliche Abgrenzung des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs, mit Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, und der kleinen Plätze entlang der Hauptstraße

nahmen für Umzüge, Rettungskräfte, usw.). Aufgrund ihrer geringen Breite ist die Waaggasse bereits jetzt kaum für Kraftverkehr geeignet, und bei Wegfall der Stellplätze besteht auch kein Grund mehr, die Fläche befahrbar zu halten. Dem gegenüber steht eine stark erhöhte Aufenthaltsqualität.

Gestaltung von kleinen Plätzen

Die T-Kreuzung Schmalzgasse sowie die Stirnseite des Gebäudes an der Kreuzung Judengasse/Bahnhofstraße/Hauptstraße sind Orte mit Potenzial als öffentliche Fläche, wenn sie entsprechend gestaltet werden: Begrünung, Sitzgelegenheiten, Belag. An der Schmalzgasse kann so gestalterisch der Eingang zum Ortskern markiert werden; an der Judengasse ein Ort zum Verweilen, mit auch einem städtebaulich signifikanten Gebäude als Blickfang.² Bei der Möblierung hier ist zu beachten, dass die Fläche während Krenmarkt und Kirchweih Standort einer Bühne ist – die Möbel müssen also flexibel auf- und abbaubar sein.

Zusammen mit Gießbeckplatz und der Kreuzung Burggrafenplatz/Jahnstraße (die beide bereits umgestaltet werden, siehe unten) entsteht so eine Reihe an kleinen Plätzen entlang der Hauptstraße, die Fußgänger durch den

2 Das Gebäude Judengasse 1 steht unter Denkmalschutz und wird derzeit saniert. Nach Abschluss der Sanierung sollte es einen baulich attraktiven Orientierungspunkt auf der Hauptstraße darstellen.

Ortskern begleiten. Diese sind in der oben stehenden Karte mit gelben Punkten markiert.

Bauliche Umgestaltung der Hauptstraße

Wie bereits erwähnt, wird die Hauptstraße bereits jetzt baulich umgestaltet. Die Eingriffe sind im Plan auf der gegenüberliegenden Seite dargestellt. Insbesondere der Gießbeckplatz wird neu gestaltet, mit einer Rampe und neu gestalteten Grünflächen. Darüber hinaus werden auch die Freiflächen nahe der Kreuzung Burggrafenplatz/Jahnstraße aufgewertet, mit Grünflächen und Baumpflanzungen. Die Fahrbahn wird an mehreren Stellen verengt, Bordsteine werden abgesenkt und die Bushaltestellen neu gestaltet. Diese Veränderungen bringen bereits eine Aufwertung der Hauptstraße mit sich. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung von Rathaus- und Kirchenplatz (Maßnahme A2) kann die Hauptstraße mit den folgenden Maßnahmen baulich noch attraktiver gestaltet werden:

- *Zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen:* um die reduzierte Geschwindigkeit auch baulich zu unterstützen, sollte der öffentliche Straßenraum entsprechend umgestaltet werden. Dazu gehören Aufpflasterungen an den Einfahrten, um den einfahrenden Verkehr auszubremsen, und eine Ergänzung der beiden vorhandenen Verengungen um weitere Gehwegnasen. Die so entstehenden Flächen können gut für die folgenden Maßnahmen verwendet werden.
- *Haltezonen für Lieferverkehr:* Für den verbleibenden Einzelhandel sollten im Verlauf der Hauptstraße je Fahrtrichtung eine Ladezone eingerichtet werden. Diese Parkplätze sind für Lieferverkehr reserviert; sie helfen so, den Verkehr in der Hauptstraße zu strukturieren, und halten von wildem Parken ab.
- *Zusätzliche Begrünung:* Bäume und Sträucher können die Aufenthaltsqualität in einer Straße massiv erhöhen. Pflanzkübel und Bäume auf Gehwegnasen können auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.
- *Platzierung attraktiver Sitzmöbel:* Die Möglichkeit, sich im öffentlichen Raum auszuruhen und zu verweilen (auch ohne etwas zu konsumieren) ist essenziell für die allgemeine Aufenthaltsqualität. Dafür bedarf es bequemer und gestalterisch ansprechender Sitzmöbel; nach Möglichkeit sollen auch mobile Möbel zum Einsatz kommen, damit die Baiersdorfer sich ihre Sitzgruppen individuell zusammenstellen können.



„Ich habe die Befürchtung, dass hier schon fehlgeplant wurde. Die Hauptstraße wird weiter als Durchgangsstraße gebaut (Asphalt, schmale Gehwege). Ein Pollersystem, Durchfahrt nur zu bestimmten Uhrzeiten und für Anlieger, ÖPNV, gepflasterte Straße hätte die Innenstadt belebt. Beispiel Freising aufnehmen. Am Wochenende (Samstag Markt) ist die Altstadt gesperrt. Hier drängen sich die Massen regelmäßig.“

„Verschönerung der Hauptstraße ist ein wichtiger Punkt, aber bitte nicht zu Lasten der Autofahrer. Wer in den umliegenden Dörfern (inkl der Ortsteile) wohnt, hat nur die Möglichkeit mit dem Auto zu fahren, da der ÖPNV doch sehr ausbaufähig ist. Wenn die Autofahrer aus bestimmten Teilen herausgehalten oder zumindest stark beeinträchtigt werden, werden sie gar nicht erst nach Baiersdorf kommen, sondern gleich nach Erlangen oder Forchheim fahren.“

Abb. 5.8. Plan für die gerade durchgeführte Umgestaltung der Hauptstraße (*)

A4

Vision für den Pacé-Park

Der Pacé-Park ist die einzige wirklich grüne Aufenthaltsfläche in Baiersdorf; alle anderen Flächen sind entweder Friedhöfe (auch Aufenthaltsflächen, aber mit einer anderen Qualität, eignen sich z.B. nicht zum Spielen) oder bereits naturnahe Flächen am Stadtrand: die Regnitzauen oder Waldflächen. Dabei ist der Pacé-Park streng als Skulpturenpark eingerichtet und zielt in seiner Gestaltung nicht auf eine intensive Nutzung, z.B. mit Spielflächen. Aus Sicht der Verfasser sollte der Pacé-Park eine andere Rolle im Baiersdorfer Stadtgefüge spielen, mit aktiver Nutzung und naturnaher Gestaltung. Diese unterschiedlichen Nutzungen können verschiedenen räumlichen Zonen im Pacé-Park zugewiesen werden. Grünflächen – insbesondere naturnah gestaltete – verbessern das Mikroklima, stellen Schutzräume für Flora und Fauna dar, und bieten Aufenthaltsmöglichkeiten in den kommenden Hitzesommern.

Der Park ist auch eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Süden des Ortsteils Baiersdorf und ist damit für Fußgänger und Fahrradfahrer eine attraktive Alternative zur Hauptstraße in diesem Abschnitt. Die Nutzung als Verkehrsweg muss bei der Umgestaltung mitgedacht werden.

Naturräume

Momentan ist der Pacé-Park stark gepflegt. Im Sinne einer naturnahen Gestaltung sollen Teile des Parks als bewusst naturbelassene und nicht beschnittene Blühwiesen und generell stärker naturbelassene Flächen (z.B. Totholz) ausgewiesen werden, um so einen natürlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt zu bieten. Auch Insektenhotels sind möglich und wünschenswert.

Umgestaltung Wege

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte auf dem Hauptweg durch den Pacé-Park ein separater Streifen für Radverkehr abmarkiert werden. Dazu kann der Weg u.U. stellenweise verbreitert werden.

„Der Pacé-Park sollte gepflegt bleiben. Blühwiesen sehr wichtig, aber außerhalb der Stadt. Bürger können in ihren Anwesen auch kleine oder große Blühecken anlegen.“



Abb. 5.9. Eindrücke Bestandssituation Pacé-Park

Mehr Möglichkeiten für Interaktion

Das Aufstellen von Sportgeräten zur freien Nutzung (bspw. für Calisthenics) soll die Nutzungsmöglichkeiten des Parks erweitern. Sie bieten einen Treffpunkt für verschiedene Nutzergruppen, ermöglichen z.B. Seniorensport. Im Norden des Parks wird eine Spielfläche für Kleinkinder eingerichtet werden; hieran kann mit weiteren Spielmöglichkeiten für Kinder angeknüpft werden.

Wünschenswert ist auch ein von Bürgern betriebenes Urban-Gardening-Projekt; die Initiative dafür muss aber aus der Bürgerschaft kommen. Dann sollen hierfür Flächen bereitgestellt werden.

„Der Pacé-Park wurde durch das völlig überdimensionierte Bauprojekt auf dem angrenzenden Mälzereigelände zur Hundekackwiese degradiert und hat keine ansprechende Proportion. Als städtischer Park im besten Sinne ist er leider verloren.“

A5

Lärmschutzwand begrünen und gestalten

Die Lärmschutzwand entlang der Westseite der Autobahn ist momentan eine unattraktive Barriere in der Stadt, mit einem durchgängigen Entwässerungsgraben. Das Gelände entlang der Wand wird auch genutzt, als Schleichweg für Fußgänger und Radfahrer, und als Aufenthaltsfläche für Jugendliche (unter der Brücke Jahnstraße). Die Lärmschutzwand weist bereits Holzelemente auf, die für weitere Anbauten genutzt werden können.

Hier besteht ein Potenzial, die Innenstadt um eine weitere attraktive Freifläche zu ergänzen und so die Lärmschutzwand zu nutzen. Dies würde die Aufenthaltsqualität verbessern, die untergenutzte Fläche in Wert setzen, eine neue attraktive Fuß- und Radverbindung schaffen und durch das zusätzliche Grün das Stadtklima verbessern.

Für die Neugestaltung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Begrünung der Lärmschutzwand mit Rankpflanzen: die Wand besteht momentan nur aus Stahlträgern, Beton-Elementen sowie einer aufgesetzten Holzkonstruktion und ist gestalterisch nicht ansprechend. Sie bietet aber hervorragende Voraussetzungen für die Begrünung mit Rankpflanzen. Bei der Auswahl der Art(en) muss beachtet werden, welche Belastung dadurch auf die Wand entsteht. Dabei muss die Funktionalität des Entwässerungsgrabens als Teil des Hochwasserschutzes voll erhalten bleiben.
- Befestigung der Wege: momentan sind die Wege grob gekiest. Für bequemes Vorankommen, auch auf dem Fahrrad, oder mit Kinderwagen oder Rollator, empfiehlt sich zumindest eine teilweise Befestigung, um eine durchgehende, glatte Oberfläche zu erzielen; entweder durch Asphalt oder durch große Steinplatten. Hier muss abgewogen werden, wie viel Versiegelung nötig ist. Außerdem sollte der Weg angemessen beleuchtet werden, damit er auch nachts benutzbar ist.
- Gestaltung der Brücken: die Fläche unter dem Fußgängerüberweg wird momentan als KFZ-Parkplatz genutzt, unter der Jahnstraßen-Brücke halten sich gelegentlich Jugendliche auf. Beide Orte sind wenig ansprechend gestaltet, können aber entsprechend möbliert und bepflanzt werden.

Um eine ansprechende Lösung zu finden, sollte ein freiraumplanerischer Wettbewerb unter Einbindung der Bevölkerung durchgeführt werden.

In der Gestaltung zu beachten sind die Ansprüche an die Entwässerung, die natürlich weiterhin möglich sein muss – gerade im Hinblick auf den Hochwasserschutz stellt der vorhandene Graben/Gewässer ein wichtiges Element dar, das erhalten bleiben muss.

Bei der Lärmschutzwand handelt es sich nicht um eine städtische Einrichtung, sondern sie wird durch die Autobahndirektion Nordbayern betreut. Daher ist hier zwingend eine Abstimmung zwischen Stadt und Autobahndirektion erforderlich – die Möglichkeit der Instandhaltung der Lärmschutzwand muss gewährleistet sein. Auch muss aufgrund der Nähe zu einem Gewässer beachtet werden, dass der Ausbau naturnah erfolgt und das Gewässer nicht durch die Baumaßnahmen belastet wird.



„Der Weg sollte nicht asphaltiert werden. Auch große Steinplatten halte ich aufgrund der Flächenversiegelung nicht für geeignet. Vielleicht gibt es da noch bessere Möglichkeiten, die die Fläche nicht zu stark versiegeln.“



Abb. 5.10. Eindrücke Bestandssituation Lärmschutzwand

A6

Anwesen Judengasse 16: Teilräumliches Entwicklungskonzept

Nach der Umgestaltung der Judengasse ergibt sich aktuell eine große Chance für die Weiterentwicklung der Innenstadt Baiersdorfs. Das Anwesen Judengasse 16 zwischen Judengasse, Am Friedhof und dem alten jüdischen Friedhof (siehe Lageplan) wurde durch die Stadt gekauft und steht nun einer Neuentwicklung offen.

Aufgrund seiner zentralen und städtebaulich integrierten Lage (und damit hohen Bedeutung für das Stadtbild) ist eine Neubebauung des Geländes dringend geboten. Dabei sind die Gebote einer nachhaltigen Stadtentwicklung und nachhaltigen Bauweise zu beachten.

Hier können verschiedene Nutzungen für die Baiersdorfer Innenstadt untergebracht werden:

- **Wohnungen:** aufgrund der zentralen Lage eignet sich der Standort gut für innerstädtisches, verdichtetes Wohnen. Auch die Integration von gefördertem Wohnraum ist hier denkbar. Zentral ist hier die Frage des Parkraums. Grundsätzlich erlaubt die Baiersdorfer Stellplatzsatzung auch Abweichungen; anzustreben wäre für dieses Projekt die Etablierung eines Carsharing-Angebots, um den Stellplatzschlüssel zu reduzieren (siehe auch Maßnahme C5). Die beispielhafte Entwurfsskizze zeigt 15 ebenerdige Parkplätze; genug für ca. 10 Wohnungen (abhängig von den Wohnungsgrößen, siehe auch „2.10.5. Ruhender Verkehr“ auf Seite 43).
- **Markthalle:** Für einen zu etablierenden Wochenmarkt sowie weitere Feste und Veranstaltungen (Krenmarkt, Adventsmarkt) kann hier ein offenes Gebäude als Schutz vor Wind und Wetter, mit Wasser- und Stromanschlüssen sowie Toilettenanlagen als Markthalle eine Fläche bieten. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks kann im nördlichen Teil zusätzlich ein kleiner Park integriert werden.
- **Park/Freifläche:** Auch denkbar ist die Gestaltung als innerstädtische Park- und Aufenthaltsfläche, als Verbindung zwischen Judengasse und Am Friedhof. Insbesondere kann hier auch ein Spielplatz integriert werden. Ein Bezug auf den jüdischen Friedhof (Sichtbarkeit, Gedenk- und Informationstafel, etc.) bietet sich hier an.



Abb. 5.11. Umriss des Bearbeitungsgebiets

Die hier gezeigten Entwurfsskizzen dienen der Illustrierung einer möglichen Nutzung und weisen die grundlegende Machbarkeit nach. Sie sind nicht als ausgearbeitete Planungen zu verstehen. Aufgrund der Enge und des Zuschnitts des Grundstücks sind bei einer Bebauung die benachbarten Grundstückseigentümer mit einzubeziehen.

Bei einer Bezugnahme auf den jüdischen Friedhof ist die jüdische Gemeinde bezüglich Gestaltung und Inhalten in jedem Fall einzubinden.

Durch die Stadt Baiersdorf wurde auf der Grundlage der vorläufigen ISEK-Ergebnisse eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse inzwischen vorliegen. Die weitere Entwicklung des Areals soll den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie folgen.



Abb. 5.12. Illustrative Darstellung einer Nutzungsvariante: Wohnungen / M1:500

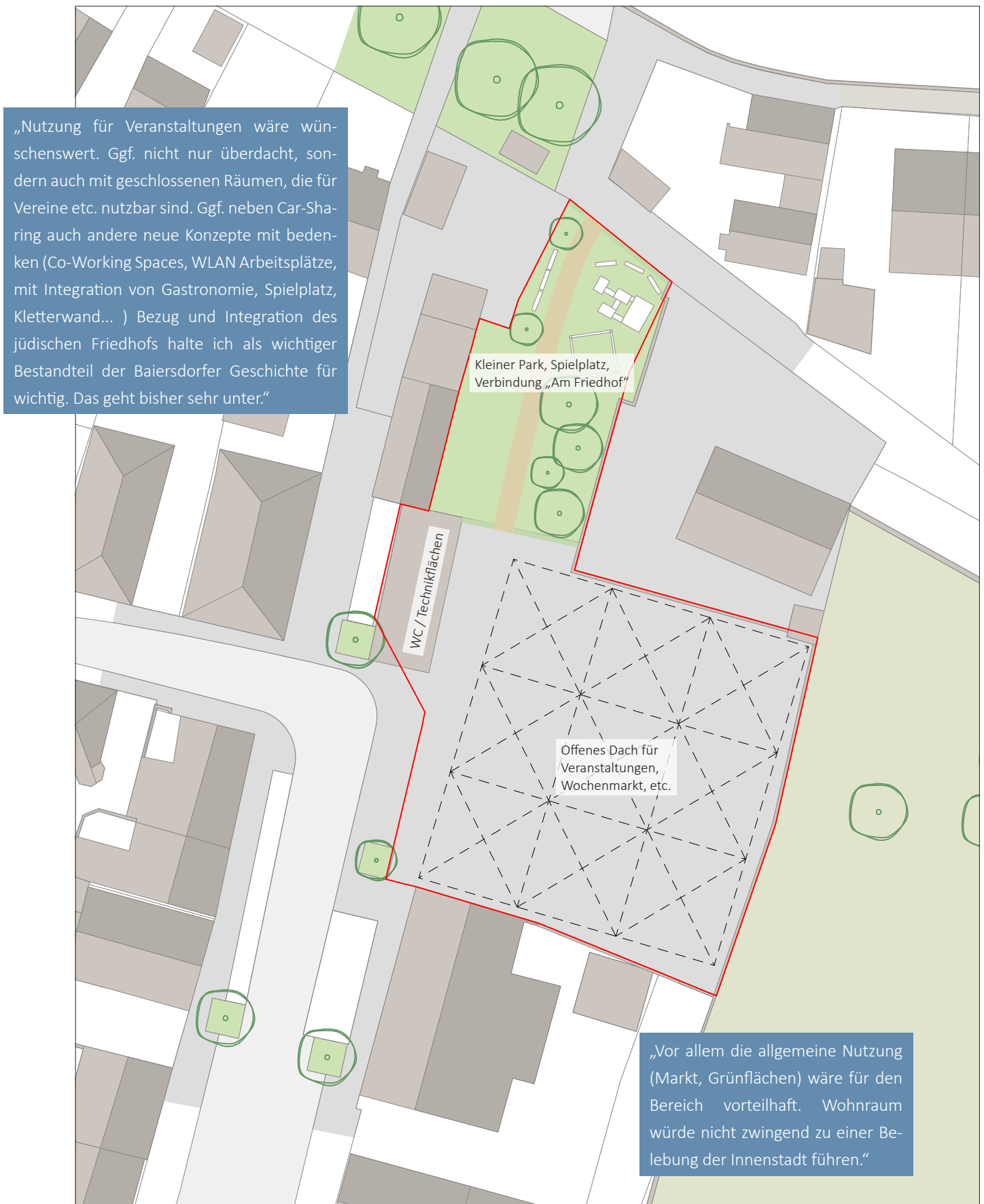


Abb. 5.13. Illustrative Darstellung einer Nutzungsvariante: Markthalle / M1:500



Abb. 5.14. Illustrative Darstellung einer Nutzungsvariante: neuer Park im Zentrum / M1:500

B1

Grundsatzbeschluss Flächenentwicklung

In Baiersdorf wird intensiv diskutiert, wie stark die Stadt noch wachsen soll. Die Bevölkerung ist in der Vergangenheit konstant gewachsen und hat entsprechend Wohnungen gebaut. Aktuell herrscht aber Skepsis darüber, ob diese Entwicklung sich so fortsetzen soll. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor vorhanden.

Die Stadt Baiersdorf muss eine Grundsatzentscheidung treffen, wie sie sich zukünftig entwickeln soll, d.h. in welchem Umfang und mit welchen Qualitäten sie neuen Wohnraum schaffen und ermöglichen soll. Diese Entscheidung ist politischer Natur und kann im Rahmen des ISEK nicht getroffen werden – sie muss in der Öffentlichkeit und im Stadtrat verhandelt werden. In Anbetracht des Klimawandels und dem Bedarf einer nachhaltigen Entwicklung soll ein solcher Beschluss nach Möglichkeit über Parteigrenzen und Legislaturperioden hinweg Bestand haben, um langfristig eine nachhaltige Entwicklung Baiersdorfs zu gewährleisten.

Grundsatzbeschluss Wachstum

Pro & Contra: weiter wachsen

Ein weiteres (maßvolles) Wachstum garantiert eine stabile Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen in Baiersdorf, da Angebot und Nachfrage ungefähr im Gleichgewicht gehalten werden. Davon profitieren auch die schon in Baiersdorf wohnenden Mieter.

Durch den Zuzug neuer Bewohner kann auch das öffentliche Leben der Stadt erhalten und belebt werden: alle Neubürger sind potenziell neue Mitglieder für Vereine und andere zivilgesellschaftliche Organisationen.

Gerade in Baiersdorf, als attraktiver Wohnstandort in der Nähe der Oberzentren Erlangen und Nürnberg können junge Familien als Zielgruppe angesprochen werden – damit kann der demographische Wandel (Überalterung) in Baiersdorf zumindest verlangsamt werden.

Wenn das Wachstum geschickt organisiert wird, kann dadurch der Wohnungsleerstand verringert werden, und die Verödung der Ortsteile vermieden werden. Davon

profitieren auch die schon dort Wohnenden (siehe auch Maßnahme B3).

Demgegenüber steht die erhöhte Flächeninanspruchnahme durch neue Baumaßnahmen. Das kann zum Teil durch kompakte Siedlungsentwicklung und einen Fokus auf Innenentwicklung (siehe nächster Absatz) kompensiert werden – ganz vermeiden lässt es sich aber nicht. Damit einher geht der Verlust von (kultur-)landschaftlicher Fläche.

Darüber hinaus entstehen bei der Ausweisung zusätzlicher Flächen auch potenziell Kosten für die Stadt – Erschließung (Straßenbau) und Entwicklung von Baugrundstücken. Je nach Arrangement mit den Bauherren können diese durch Städtebauliche Verträge und andere Instrumente kompensiert werden.

Pro & Contra: nicht weiter wachsen

Eine konservative Haltung zur Flächenentwicklung führt zum Erhalt von Freiflächen, für Landwirtschaft, Natur und Naherholung. Dadurch wird auch der aktuelle Charakter der Ortschaft definitiv erhalten.

Dafür muss die Stadt Baiersdorf aber in Kauf nehmen, dass voraussichtlich Mieten und Grundstückspreise steigen werden – damit werden die aktuellen Mieter in der Stadt stärker belastet werden. Ein Mangel an neuen Bewohnern bedeutet wahrscheinlich auch einen Rückgang an zivilgesellschaftlichem Engagement, Mitgliedern in Vereinen, etc. Das öffentliche Leben in Baiersdorf würde darunter leiden.

Steigende Mieten und aller Voraussicht nach das Wachstum anderer Städte in der Umgebung (und damit einhergehend der Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur dort) würden diese Orte nach und nach zu attraktiveren Wohnstandorten als Baiersdorf machen, was auf lange Sicht zu einer Trendumkehr und einem Bevölkerungsrückgang führen kann, was wiederum weitere Probleme (überdimensionierte Infrastruktur, Probleme in der ärztlichen Versorgung, usw.) bedeuten würde.

Fazit

Grundsätzlich gehen die Verfasser davon aus, dass für Baiersdorf weiteres Bevölkerungswachstum positiv ist: die Vorteile überwiegen in der Abwägung die Nachteile. Das ISEK empfiehlt daher, in Maßen ein weiteres Wachstum zuzulassen, durch die Ausweisung von neuen Baugebieten. Dabei müssen aber bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt werden (siehe nächster Absatz). Ein Zuwachs an Bevölkerung bietet viele Potenziale, und die negativen Auswirkungen können mit dem richtigen Management begrenzt werden. Dabei unterstellt das ISEK eine ungefähr lineare Bevölkerungsentwicklung, wie sie auch in der Analyse vorgestellt wird.

Grundsatzbeschluss Innenentwicklung

Im Jahr 2003 hat der Baiersdorfer Stadtrat bereits einen Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung gefasst; dieser hat auch nach wie vor Bestand. Trotzdem empfiehlt das ISEK, einen weiteren Beschluss zu fassen, um dieses Versprechen zu erneuern und das Thema erneut im Stadtrat und in der Öffentlichkeit präsent zu machen. Baiersdorf steht vor großen städtebaulichen Aufgaben und muss deshalb besonderes Augenmerk auf dieses Thema richten.

Im Zuge einer Erklärung zur Quantität des Wachstums sollte gleichzeitig auch eine Aussage zur Qualität getroffen werden. Um die Stadtentwicklung der nächsten Jahrzehnte zu steuern, sollte der Stadtrat deshalb einen neuen Grundsatzbeschluss fällen.

Dieser Beschluss soll als zentrales Leitbild den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ festschreiben. Ziel soll sein, Wohnraumentwicklung zu ermöglichen, aber dabei die folgenden Richtlinien zu beachten. Im Anhang des Berichts (Seite 159) findet sich ein konkreter Formulierungsvorschlag für einen solchen aktualisierten Grundsatzbeschluss.

Der Freistaat Bayern unterstützt Bestrebungen von Kommunen zur Innenentwicklung über das Förderprogramm „Innen statt Außen“¹; die Stadt Baiersdorf sollte sich diese Förderung zunutze machen.

¹ https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/informationsflyer_f%C3%B6derinitiative_innen_statt_au%C3%9Fen.pdf

Reduktion der Flächeninanspruchnahme

Baiersdorf muss versuchen, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen und die damit einhergehende Versiegelung von Oberflächen und den Verlust von Naturflächen zu verringern.

Nutzung vorhandener Potenziale (Brachen, Leerstände, Scheunen)

Noch vorhandene Potenziale für neuen Wohnraum innerhalb bereits erschlossener Ortsteile müssen so weit wie möglich ausgeschöpft werden, bevor neue Baugebiete „auf der grünen Wiese“ ausgewiesen werden. Dazu gehören noch vorhandene brache Grundstücke innerhalb bebauter Ortsteile, leerstehende Gebäude oder Wohnungen, sowie umnutzbare Gebäude, insbesondere untergenutzte Scheunen.

Kompakte Siedlungsentwicklung bei Neubauten

Wo neu gebaut wird, dürfen nur wenig Einfamilienhausgebiete ausgewiesen werden. Stattdessen sollten verstärkt kompakte Bauformen zum Einsatz kommen – 3- bis 4-geschossige Gebäude, in Andeutung von Hofstrukturen in lockeren Gruppen gebaut. So wird die unvermeidliche Flächeninanspruchnahme minimiert; gleichzeitig werden durch bauliche Strukturen Voraussetzungen für intensive Kontakte in der Nachbarschaft geschaffen. So können sich die neuen Baiersdorfer besser in die Nachbarschaft, den Ortsteil und die Gesamtstadt integrieren. Insbesondere bietet sich hier auch die Vermarktung an Baugemeinschaften an, falls in Baiersdorf Interesse an solchen besteht (siehe auch Maßnahme B9). In zentralen Lagen können nach Möglichkeit vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen integriert werden (z.B. kleines Ladengeschäft im EG).

Räumliche Trennung der Ortsteile, Erhalt von Grünachsen

Baiersdorf und Wellerstadt sind inzwischen zusammengewachsen, aber die anderen Ortsteile sind nach wie vor räumlich eigenständig, mit jeweils einem eigenen Charakter, und sollen das auch bleiben. Dazwischen sollen die bestehenden Streifen aus Grün und landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben, dürfen sich aber räumlich verkleinern.



„Wachstum nicht notwendig, Konzentration auf die Innenentwicklung, Sanierung von alten Bebauungen in der Innenstadt und Wahrung der Umwelt. Viel zu viele Menschen verschließen anscheinend immer noch ihre Augen vor der prekären Umweltsituation.“

„Momentan werden genügend Flächen für Wohnen und Gewerbe bebaut, das ist erst einmal für einen längeren Zeitraum ausreichend. Wenn eine kompakte Siedlungsform nicht ins Ortsbild paßt, sollen auch Einfamilien- oder Doppelhäuser gebaut werden dürfen. Bitte kein dreigeschossiges Parkhaus in Igelsdorf, paßt nicht in das bäuerlich-dörfliche Ortsbild.“

„Bevor noch mehr Wohnung gebaut werden, müssen zuerst die Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche und Kinder deutlich verbessert werden und es darf nicht alles zugebaut werden, auch muss die Infrastruktur wie Straßen vorher gebaut sein.“

Abb. 5.15. In Hagenau findet sich bereits jetzt verdichteter Wohnungsbau mit größeren Gebäuden

Priorisierung

Daraus folgt eine klare Priorisierung bei auftretendem neuen Wohnraumbedarf. Die Stadt soll sich bei der Wohnflächenentwicklung an dieser Priorisierung orientieren.

1. *Leerstände & Umwandlungen:* Zuerst sollten bereits vorhandene leerstehende Gebäude nach Möglichkeit wieder in Nutzung gebracht werden. Diese befinden sich in den meisten Fällen in Privatbesitz, hier muss also eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Ein besonderes Potenzial in Baiersdorf bieten auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Scheunen. Diese können gut zu Wohneinheiten umgenutzt werden (siehe auch Maßnahme B3).
2. *Innerstädtische Brachflächen:* Es gibt in allen Ortsteilen noch ungenutzte Potenziale in Form von brachliegenden Grundstücken im bebauten Kontext. Diese Brachflächen müssen nach Möglichkeit auch aktiviert werden; auch hier müssen mit den Eigentümern einvernehmliche Lösungen angestrebt werden.
3. *Kompakte Entwicklung an den Siedlungsrändern:* Benötigte weitere Entwicklungsflächen müssen als Arrondierungen von bestehenden Flächen ausgewiesen werden. Die dort entstehenden Neubauten müssen den weiter oben beschriebenen Rahmenbedingungen entsprechen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind dabei selbstverständlich zu beachten.

Einsatz baurechtlicher Instrumente

Der Stadt Baiersdorf stehen darüber hinaus verschiedene baurechtliche Instrumente zur Verfügung, die sie nutzen kann, um die Innenentwicklung aktiv zu befördern.² Diese Instrumente ermöglichen eine kompakte Flächenentwicklung und unterstützen die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses. Für Baiersdorf sind insbesondere relevant:

Vorkaufsrecht/Vorkaufssatzung

Flächen im Eigentum der Gemeinde ermöglichen dieser eine einfachere und bessere Kontrolle über die Nutzung der Grundstücke. Deshalb sollte die Stadt Baiersdorf auch, falls angebracht und möglich, von ihrem Vorkaufsrecht (allgemein und besonders, geregelt in §§ 24 und 25 BauGB) Gebrauch machen, um Grundstücke in ihr Eigentum zu überführen. Die Ausübung des Vorkaufsrecht unterliegt verschiedenen starken Einschränkungen, ist also nicht beliebig möglich. Das Vorkaufsrecht darf grundsätzlich nur zum „Wohl der Allgemeinheit“ (§24 (3) BauGB) ausgeübt werden, ein Missbrauch ist also ausgeschlossen. Auch sind hierbei die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu berücksichtigen.

Bauverpflichtung

Bei kommunalem Grundstückseigentum (Zwischenerwerb oder langfristiges Eigentum) sollte ein Verkauf nur erfolgen, wenn vertraglich eine Bauverpflichtung vereinbart wird, mit einem Wiederkaufsrecht für die Gemeinde bei Nicht-Erfüllung der Verpflichtung.

² Für eine ausführliche Darstellung siehe auch: Simon 2020

Flächenintensives Einfamilienhausgebiet

- 50 Wohneinheiten
- ca. 30.000 qm / 3 ha
- ca. 17 WE / ha

Flächeneffiziente Bauweise, orientiert an dörflichen Höfe-Strukturen

- 50 Wohneinheiten
- ca. 13.000 qm / 1,3 ha
- ca. 39 WE / ha

Abb. 5.16. Skizzen zur Illustration des Grundsatzbeschlusses, links flächenintensives Einfamilienhausgebiet, rechts flächeneffiziente Bauweise, orientiert an dörflichen Höfestrukturen



HINWEIS: Die hier abgebildeten Skizzen stellen KEINE AUSGEARBEITETEN PLANUNGEN dar. Sie dienen lediglich der Illustration verschiedener Planungsprinzipien. Bei einer konkreten Bebauung des Gebiets wird durch die Stadt Baiersdorf oder ein externes Planungsbüro eine neue, detailliert ausgearbeitete Planung erstellt werden.

Bei Planvorhaben ohne Grundeigentum der Gemeinde kann bei der Schaffung neuen Baurechts über einen städtebaulichen Vertrag auch eine Bauverpflichtung ausgesprochen werden.

Beispiel für denkbare Umsetzungsmöglichkeiten: Skizze Neubaugebiet Hagenau

In den obigen Darstellungen wird illustriert, wie der oben beschriebene Grundsatz der kompakten Siedlungsentwicklung in der Praxis umgesetzt werden kann. Dargestellt sind zwei mögliche Entwürfe für eine Wohnbaufläche im Westen von Hagenau (siehe auch Maßnahme B5), die beide ca. 50 Wohneinheiten realisieren. In beiden Fällen sollen die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen werden.

Der linke Entwurf stellt ein traditionelles Einfamilienhausgebiet dar, mit frei stehenden Häusern für jeweils eine Familie, und nimmt ca. 30.000 qm ein. Parkplätze sind oberirdisch angelegt und jeweils den Häusern zugeordnet (gemäß Stellplatzsatzung, 2 pro Haus). Der Entwurf passt sich auch in den Kontext der Hagenau ein, die weitgehend

mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaut ist. Aufgrund der Bebauungsstruktur nimmt er aber eine sehr große Fläche ein und erfordert viel Erschließungsfläche (Straßen).

Der rechte Entwurf zeigt die gleiche Menge an Wohneinheiten in einer lockeren Situation, an einen Bauernhof angelehnt, und nimmt dafür lediglich 13.000 qm Fläche ein. Sämtliche Gebäude verfügen über zwei Voll- sowie ein Dachgeschoss. Die laut Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind über ein zentrales dreigeschossiges Quartiersparkhaus realisiert. Der Entwurf entspricht nicht dem baulichen Kontext der Hagenau, stellt in seiner Maßstäblichkeit aber keinen unverhältnismäßigen Sprung dar – die unmittelbare Nachbarschaft entlang der Anton-Günther- und Egerlandstraße weist eine ähnliche Größe auf. Die baulichen Strukturen ermöglichen und erfordern eine andere Form des Wohnens, mit kleineren Wohnungen (im Vergleich zu einem Einfamilienhaus) und Gemeinschaftsflächen (Innenhof, evtl. Gemeinschaftsräume in den Gebäuden). Diese neue Form der Nachbarschaft findet sich bis jetzt noch nicht in Baiersdorf, wird aber bereits vielerorten praktiziert und auch nachgefragt.³

³ Solche Wohnformen werden insbesondere im Rahmen genossenschaftlicher Projekte oder von Baugruppen realisiert. Für eine Auswahl an Projekten siehe z.B. <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/>

B2

Hochwasserschutz umsetzen

Spätestens seit dem verheerenden Hochwasser 2007 ist klar, dass das Thema Hochwasserschutz in Baiersdorf ernst genommen werden muss. Im Zuge der Neufassung des FNP müssen diese Anforderungen in den Plan aufgenommen werden, um diese räumlich abzusichern und die bauliche Entwicklung in Risikogebieten auszuschließen. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass in Zukunft Starkregenereignisse noch häufiger auftreten werden, Hochwasserschutz gewinnt damit massiv an Bedeutung.

Spezifisch gibt es zwei Planungen, die berücksichtigt werden müssen, die sog. Südaleitung und Nordableitung. Für die Südaleitung liegen bereits detaillierte Planungen von Einzelmaßnahmen vor (siehe Plan): es soll eine durchgehende Abflussverbindung zwischen dem Neuweiher in Langensendelbach und der Regnitz hergestellt werden, mit einer Rückhaltefläche entlang der Bahnlinie.

Die Nordableitung umfasst eine Rückhaltefläche entlang der Bahnlinie auf Höhe des Gewerbegebiets Baiersdorf Nord sowie dort einige zusätzliche Maßnahmen für den Abfluss in Richtung Regnitz, die Planungen hier sind noch nicht so weit fortgeschritten.

Die Flächen sind zwingend von Bebauung freizuhalten und notwendige bauliche Maßnahmen zur Hochwasserabwehr (z.B. Anlage von Rohranlagen, etc.) sind zeitnah durchzuführen.

„Weitere Baumaßnahmen sollten immer NACH der Umsetzung des Hochwasserschutzes diskutiert werden.“

„Die Südaleitung ist mit sehr hohem baulichen Aufwand verbunden, es gäbe einfachere Möglichkeiten, Überschwemmungsgebiet am Neuweiher ausweisen. Die Nordumleitung ist noch nicht abschätzbar.“

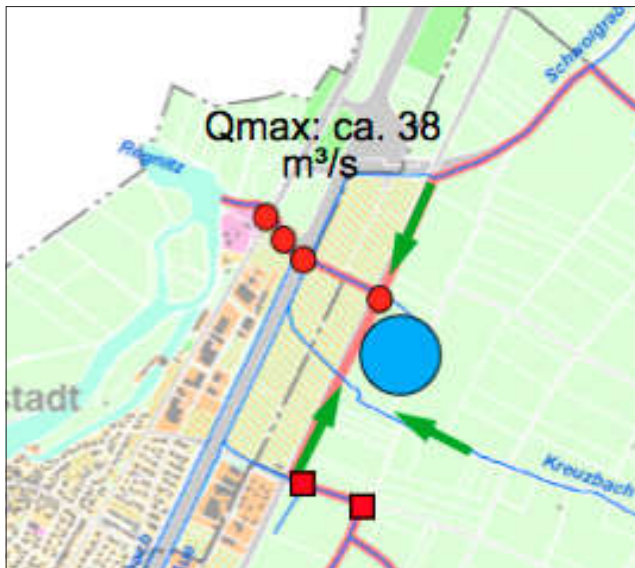


Abb. 5.17. Verortung geplante Hochwasserschutzmaßnahmen, Nordableitung (*)



Abb. 5.18. Geplante Hochwasserschutzmaßnahmen, Südaleitung (*)

B3

Informationsgrundlagen für die Planungsstrategie schaffen

Das ISEK spiegelt den Wissensstand im Frühjahr 2020 wieder, soll aber die Entwicklung Baiersdorf für die nächsten 15 bis 20 Jahre steuern. Dazu müssen die Daten Grundlagen, insbesondere im Bezug auf Flächenbedarfe und -potenziale, ständig erneuert werden. Auf dieser Grundlage kann die Politik dann fundierte Entscheidungen treffen.

Wohnraumbedarfsermittlung

Auf der Grundlage der historischen Daten kann eine grobe Prognose für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum erstellt werden; auf dieser Prognose basieren auch die Überlegungen in Maßnahme B5. Diese Prognose wird aber zwingend angepasst werden müssen – es ist unmöglich, die Bevölkerungsentwicklung für 15 Jahre präzise vorherzusagen.

Das Thema Baulandentwicklung wird in Baiersdorf von allen Seiten sehr kontrovers diskutiert. Dabei sind beide Extreme nicht sinnvoll – weder maßlose Ausweisung neuer Bauflächen noch totale Restriktion von Bautätigkeit. Es muss, gemäß der Grundsatzentscheidung (Maßnahme B1), ein gesundes Mittelmaß gefunden werden.

Aus diesem Grund muss die Stadt Baiersdorf kontinuierlich die Bevölkerungsentwicklung evaluieren: Zu- und Wegzüge sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Auf der Grundlage dieser Daten sowie zusätzlich Daten zu Kauf- und Mietpreisentwicklung in Baiersdorf kann der Stadtrat, im Bezug auf die getroffene Grundsatzentscheidung (Maßnahme B1), die Entwicklung von weiterem Bauland steuern. So kann die Debatte sachlich fundiert geführt werden.

Innenentwicklungspotenzialkataster

Um die in Maßnahme B1 geforderten Richtlinien einzuhalten, müssen in der Verwaltung entsprechende Strukturen geschaffen werden; das heißt, es sollte ein zentrales Kataster für Grundstücke geben, an welches sich sowohl Grundstückseigentümer, die verkaufen wollen, als auch Kaufinteressierte, wenden können. Die Verwaltung sollte auch aktiv Eigentümer ansprechen und das Kataster pflegen.

„Leerstände feststellen und kein Wachstum um jeden Preis - Flair einer Kleinstadt, die lebenswert ist anstreben. „

Dieses Kataster sollte nicht nur brach liegende Grundstücke, sondern auch leer stehende Wohngebäude und insbesondere auch nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen erfassen. Diese bilden ein Potenzial in Baiersdorf für zusätzlichen Wohnraum.

Die dauerhafte Pflege und Aktualisierung des Katasters muss Aufgabe der Verwaltung sein und dort dauerhaft personell verankert sein. Das Kataster sollte auch (mindestens teilweise) öffentlich zugänglich sein (z.B. über eine Online-Plattform), um Kaufinteressierten die Informationen einfach zugänglich zu machen.

Sobald das Kataster vorliegt, kann es als Entscheidungsgrundlage für die Politik dienen; im Hinblick auf weitere Förderung der Innenentwicklung und z.B. ein kommunales Förderprogramm (soweit die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Baiersdorf dies zulassen).

Fazit

Die Maßnahme B3 bildet die Entscheidungsgrundlage für die Maßnahmen B4 bis B6, innerhalb der Rahmenbedingungen, die in Maßnahme B1 definiert wurden. Die Entscheidungsgrundlage kann dabei aber nur eine Orientierung sein, die finale Entscheidung ist immer noch eine politische.

Die Vorhersage eines komplexen Prozesses wie der Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnraumnachfrage in Baiersdorf ist immer mit Unwägbarkeiten verbunden. Deshalb sind gute Daten der tatsächlich messbaren Größen unabdingbar. So können Politik und Verwaltung schnell und flexibel reagieren. Die folgenden Maßnahmen sind bewusst mit Spielräumen und Puffern geplant, um auf solche Entwicklungen reagieren zu können.

„Gerade in der Altstadt stehen viele Wohnungen leer und einige Gebäude sind in einem ziemlich trostlosen Zustand. Die Stadt sollte aktiv auf die Besitzer zugehen und Lösungen suchen. Zum einen, damit Wohnraum entsteht, zum anderen, um die teils historisch wertvollen Gebäude zu erhalten, weil das oft von den Besitzern kostenmäßig nicht getragen werden kann.“



Förderung alternativer Wohnformen

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung sind traditionelle Einfamilienhausgebiete nicht mehr zeitgemäß. Trotzdem ist der Wunsch nach dem eigenen Haus nach wie vor stark vorhanden in der Bevölkerung.

Das hat zur Konsequenz, dass die Stadt Baiersdorf mit ihrer zukünftigen Flächenentwicklung auch eine Kommunikationsaufgabe hat – die Kultur des Bauens in Baiersdorf muss sich ändern. Das bedeutet Überzeugungsarbeit bei Bauwilligen, im Stadtrat und anderswo, und auch die Etablierung neuer Wohnformen in Baiersdorf.

Bereits jetzt werden bei Neubauprojekten in Baiersdorf 20 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert. Diese Praxis ist beizubehalten.

Bauleitplanung

Primär bedeutet es, dass die Stadt Baiersdorf bei der Erstellung von Bebauungsplänen für neue Baugebiete keine Einfamilienhausgebiete mehr planen soll, sondern stattdessen verdichtete Gebiete (mindestens ca. 40 Wohneinheiten pro Hektar, siehe Maßnahme B1).

Dabei können auch die Voraussetzungen für die folgenden Vorschläge (Mehrgenerationenwohnen und Baugemeinschaften) geschaffen werden. Eine verdichtete Bauweise muss nicht zwingend einfach nur Geschosswohnungsbau bedeuten – durch entsprechende Anordnung der Gebäude können hofähnliche Strukturen mit ansprechenden Gemeinschaftsflächen entstehen, die sich gut in das existierende Ortsbild einfügen.

„Wichtig ist mir, bei neuen Bauprojekten auf umweltfreundliche Bauweise zu achten. Dazu gehört für mich auch eine Infrastruktur, die wohnen ohne Auto und mit Nutzung von ÖPNV und Fahrradwegen möglich macht. Wohnen in Baiersdorf soll auch für Menschen mit geringem oder durchschnittlichem Einkommen möglich sein. Zudem wünsche ich mir Bauprojekte, die mehrere Generationen umfassen und keine reinen Einfamilien-Neubaugebiete, deren Bewohner dann auch gemeinsam altern. Eine Mischung der Generationen durch entsprechende Bauprojekte liegt mir sehr am Herzen.“

Förderung Mehrgenerationenwohnen

In der Bürgerbefragung wurde vielfach das nicht vorhandene Angebot an Mehrgenerationenwohnen in Baiersdorf kritisiert. Auch ist davon auszugehen, dass mit fortschreitendem demographischem Wandel der Bedarf nach solchen Wohnformen zunehmen wird. Hiervon können alle Parteien profitieren, und der soziale Zusammenhalt wird gestärkt. Aus diesem Grund sollte die Stadt Baiersdorf bei der Vermarktung ihrer Potenzialflächen speziell darauf achten, Flächen für solche gemeinschaftlichen Wohnformen, speziell Mehrgenerationenwohnen, bereitzustellen.

Förderung Baugemeinschaften

Als Alternative zum eigenen Einfamilienhaus hat sich an vielen Orten die Baugemeinschaft bewährt, in der sich mehrere Familien als Bauherren zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu bebauen. Dabei kommen häufig kompaktere Bauformen zum Einsatz und es werden Gemeinschaftsflächen (große Küchen, Gärten, etc.) mit geplant. Solche Baugemeinschaften sollten durch die Stadt Baiersdorf aktiv gefördert werden, beispielsweise durch Beratungsangebote sowie eine „Partnerbörse“, in der bauwillige Familien Gleichgesinnte finden können.

Mischung aus Eigentum und Miete

Um verschiedenen Interessengruppen das Leben in Baiersdorf zu ermöglichen, soll bei neuen Bauprojekten darauf geachtet werden, dass eine Mischung aus Eigentum- und Mietwohnungen entsteht.

„Mehrgenerationenwohnen ist grundsätzlich gut! Andere Aspekte, wie Baugemeinschaften, halte ich eher für etwas zu romantisch gedacht. Das wird dazu führen, dass junge Familien in die umliegenden Gemeinden ziehen, wo was Bauen unkomplizierter ist.“

„Ich habe in einem Haus mit Mietern und Eigentümern gewohnt, bevor ich nach Baiersdorf kam. Zumeist haben die Eigentümer das Wohnen positiv beeinflusst. Einige Mieter waren eher asozial und konnten das Eigentum anderer nur schwer schätzen und schützen. Insofern ist m.M. nach ein hoher Anteil von Eigentümern im Haus sehr wertvoll und wichtig.“



Entwicklung Wohnbauflächen

In Abhängigkeit der gemäß Maßnahme B1 getroffenen Beschlüsse muss die Stadt Baiersdorf entsprechende Flächen ausweisen – als **Möglichkeiten** für neue Baugebiete.

Die Ausweisung von Flächen im FNP ist nicht als strikte Handlungsanweisung zu verstehen, im Sinne eines Zwangs, diese Flächen zu entwickeln. Stattdessen soll der FNP eine kompakte und sinnvolle Flächenentwicklung garantieren, falls der Bedarf nach neuen Flächen besteht.

Die im FNP definierten Flächen müssen dabei den in Maßnahme B1 erläuterten Rahmenbedingungen entsprechen, d.h. kompakte Flächenentwicklung, an bestehende Siedlungsflächen anschließend, und Grünkorridore zwischen den Ortsteilen erhaltend. Die Entwicklung der Wohnflächen muss zusammen gedacht werden mit der Entwicklung der Gewerbe- und Photovoltaik-Flächen (siehe Maßnahme B7).

Die folgende Karte stellt Vorschläge für neu auszuweisende Wohnflächen dar. Dazu sind tabellarisch die jeweiligen Größen der Gebiete dargestellt. Um die Flächen besser einschätzen zu können, sind die theoretisch möglichen Wohneinheiten für eine Dichte von 40 Wohneinheiten pro Hektar angegeben – eine verdichtete, aber dennoch dörfliche Bauweise.

Gemäß der Analyse geht das ISEK von einem zusätzlichen Bedarf von ca. 450 Wohnungen aus. Davon können 280 Einheiten über Projekte gedeckt werden, die bereits jetzt (September 2019) in Entwicklung sind. Die verbleibenden 170 Wohnungen müssen anderweitig realisiert werden:

- Die noch vorhandenen Brachflächen in den Ortsteilen sollten genutzt werden – von den theoretisch maximal möglichen ca. 80 WE können bei gutem Management vielleicht 50 %, also ca. 40 WE realisiert werden (siehe auch Maßnahme B3).
- Für die verbleibenden 130 WE sind neue Flächen auszuweisen. Bei einer angenommenen Bebauungsdichte von ca. 40 Wohneinheiten pro Hektar (siehe auch Maßnahme B1) sollten im überarbeiteten Flächennutzungsplan also mindestens 3,25 ha neue Wohnflächen ausgewiesen – eher mehr, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.

Bei der Entwicklung der Flächen sind auf jeden Fall die steigenden Bedarfe für dazugehörige Infrastruktur zu berücksichtigen! Dies wird in Maßnahme B6 detailliert dargestellt.

Im Folgenden werden die durch die Verfasser identifizierten möglichen Flächen vorgestellt. Die konkrete Entscheidung, welche dieser Flächen auszuweisen sind, muss politisch getroffen werden. In der Karte ebenfalls dargestellt sind aktuell in Baiersdorf diskutierte, geplante und in der Umsetzung befindliche Bauprojekte. Diese füllen in Wellerstadt und der Hut bereits Lücken im Innenbereich und arrondieren in der Hagenau die Ortskante. Nicht dargestellt, aber durch die jeweiligen Bauträger bereits vorgestellte Projekte sind das gesondert bezeichnete ESW-Projekt zwischen Igelsdorf und der Hut sowie eine Baufläche in Hagenau durch die Firma HBP. Zu diesen beiden möglichen Bauprojekten finden sich weiter unten ausführliche Stellungnahmen.

Flächen 1 bis 3: Hagenau

Die dreieckige Fläche zwischen An der Poxdorfer Straße und dem Hagenauer Weg bietet sich auch als Erweiterungsfläche an, da sie verkehrlich von allen Seiten gut erschlossen ist. Sie kann und sollte in verschiedenen Stufen entwickelt werden, von Ost nach West. So ergeben sich die drei gezeigten Entwicklungsflächen.

Flächen 4 & 5: In der Hut

Die Hut wurde bewusst so angelegt, dass die Strukturen einfach erweitert werden können, mit bereits vorhandenen Stichstraßen und -wegen, an die ein neues Baugebiet einfach angeschlossen werden kann. Eine Erweiterung über die Fläche 4 bietet sich hier also an. Problematisch können hier die Emissionen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Münchwiesen sein – hier wären entsprechend Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Fläche 5 ergänzt das bereits vorhandene Baugebiet Am Igelsdorfer Weg sinnvoll und stellt aufgrund der Nähe zur Schule eine sehr attraktive Wohnlage dar.

Flächen 6 bis 9: Igelsdorf

Flächen 6 bis 8 stellen Lückenschlüsse in der bestehenden Ortsstruktur dar, die vorhandene Ortskanten abrunden und ausfüllen; Fläche 9 darüber hinaus eine Ergänzung von Igelsdorf, zur bisherigen Ortsentwicklung passend.

Wohnbauflächen

#	Aktuelle Ausweisung FNP	Größe	WE bei 40 WE/ha	Priorität
1	Wohnbauflächen	4,40 ha	176	1 / sehr hoch
2	Wald, Landwirtschaft	5,21 ha	208	2 / hoch
3	Landwirtschaft	1,57 ha	63	3 / mittel
4	Friedhof	3,21 ha	128	2 / hoch
5	Grünland	1,06 ha	42	2 / hoch
6	Landwirtschaft	1,10 ha	44	1 / sehr hoch
7	Landwirtschaft	0,50 ha	20	2 / hoch
8	Wohnbauflächen	2,82 ha	113	1 / sehr hoch
9	Landwirtschaft, Wohnbauflächen	2,61 ha	104	2 / hoch
SUMME		22,48 ha	899	

„Es kann nicht sein, dass eine Bebauung zwischen der Hut und Igelsdorf abgelehnt wird, nur weil ein paar Bewohner dort nicht wollen, dass ihre freie Sicht verbaut wird. Das ESW hat dort bereits Grundstücke in ihrem Besitz. Die Nähe zum Kindergarten in Igelsdorf, der Gesamtschule und eventuell der dort geplanten Grundschule sind ein wichtiger Grund neue Wohnungen dort entstehen zu lassen. Das evangelische Siedlungswerk baut sozialverträglich und behält den sozialen Wohnungsbau in ihrem Besitz.“

Eine sinnvolle Ausweitung der Ortsteile ist erstrebenswert. Jedoch sollte dies nicht soweit gehen, dass die Ortsteile verschmelzen und es keine eigentlichen Ortsteile mehr gibt.“

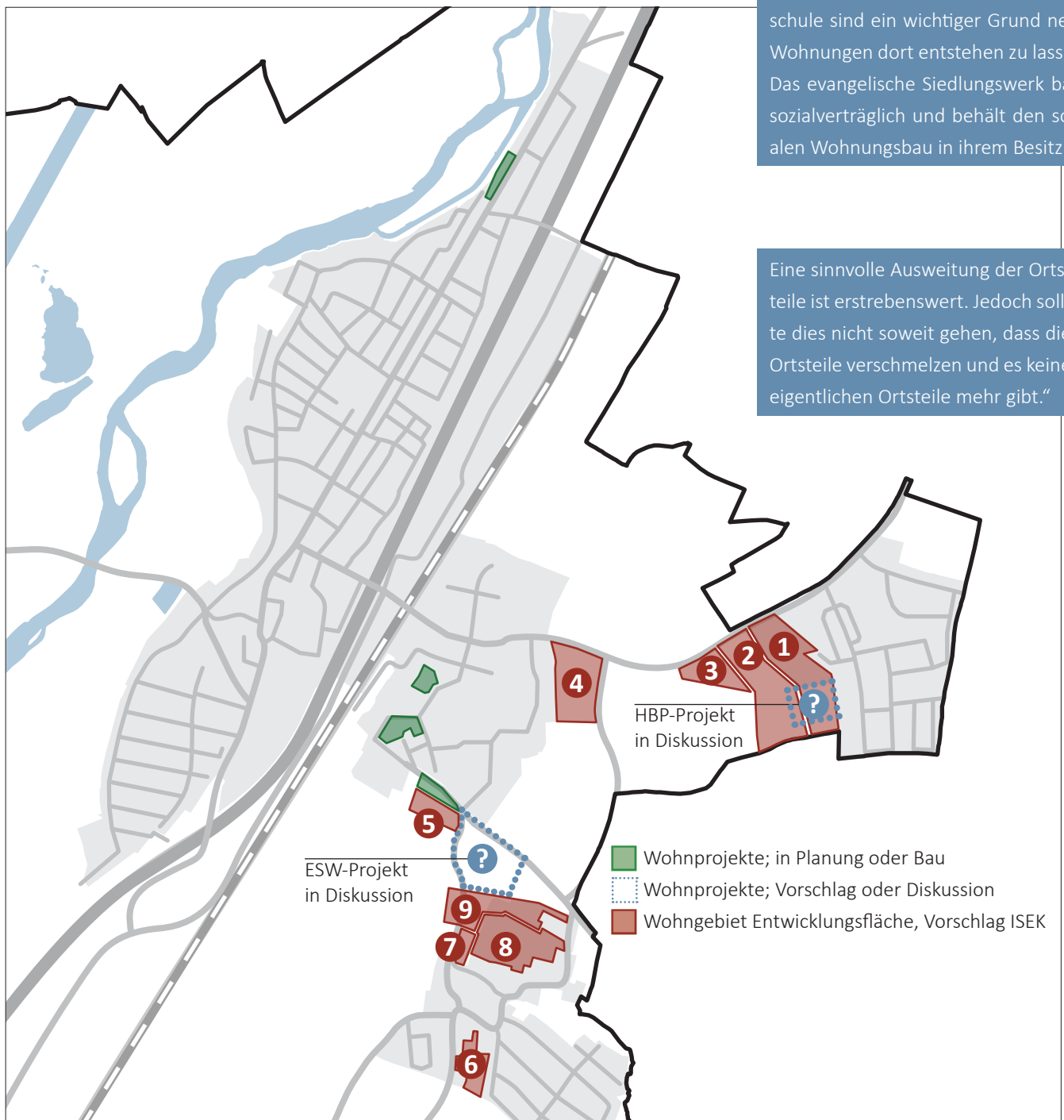


Abb. 5.19. Mögliche Wohnbauflächen sowie bereits in Planung und Bau befindliche Projekte

BAUPROJEKT ESW, HUT & IGELSDORF

Das Evangelische Siedlungswerk (ESW) strebt ein Neubauprojekt zwischen Igelsdorf und der Hut an. Über die Pfründestiftung besteht dort bereits Zugriff auf einige Grundstücke. Das ESW ist grundsätzlich aber auch bereit, an einem anderen Standort zu bauen. Angestrebt werden für das Areal ca. 120 Mietwohnungen. Grundsätzlich befürworten die Verfasser den Wohnungsbau in Maßen (siehe Maßnahme B1), das Zusammenwachsen von Hut und Igelsdorf ist aber zu vermeiden. Insofern raten die Verfasser explizit von der Verfolgung des Vorhabens in seiner aktuellen Form ab. Es sollte aber angestrebt werden, mit dem ESW einen alternativen Standort für das Bauprojekt zu finden. Insbesondere eignet sich hier Fläche Nr. 4 in der Hut.

BAUPROJEKT HBP, HAGENAU

Durch die Firma HBP wird im Südwesten Hagenaus ein Neubaugebiet für 57 Reihenhäuser konzipiert, auf einer Fläche von 2,1 ha (27 WE/ha). Die Verfasser sprechen sich grundsätzlich für mehr Wohnungsbau aus, auch an diesem Standort. Allerdings liegt die momentan geplante Dichte unter der empfohlenen Dichte von 40 WE/ha (siehe Maßnahme B1). Die Verfasser schlagen vor, den Entwurf entsprechend zu überarbeiten, um eine höhere bauliche Dichte und damit bessere Ausnutzung der Fläche zu erreichen.

BAUPROJEKT IGELSDORF

Der nördliche Bereich Igelsdorfs (Flächen 7-9 in der Darstellung) ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen; dort wird derzeit durch einige Grundstückseigentümer eine Bebauung angestrebt. Aus Sicht des ISEK steht dieser Entwicklung nichts entgegen, solange sie sich an den in Maßnahme B1 formulierten Richtlinien orientiert.

Priorisierung

Entsprechend ihrer Größe und Distanz von bestehenden Siedlungsflächen können den verschiedenen Flächen entsprechende Prioritäten zugeordnet werden. Um

eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sollten aus fachlicher Sicht zunächst Flächen entwickelt werden, die bestehende Siedlungsflächen abschließen und ergänzen; die Flächen 1 und 5 als Abrundungen bzw. direkte Erweiterung bestehender Ortsbilder sind deshalb mit der höchsten Priorität versehen. Danach folgen in Abstufungen behutsame Erweiterungen der vorhandenen Ortsteile. Diese Flächen sind als Möglichkeiten und sehr langfristige Planungen zu verstehen – in Summe bieten sie Platz für wesentlich mehr Wohnraum als laut Analyse (siehe S. 30) benötigt wird. **Damit sind die genannten Flächen auf keinen Fall alle zu entwickeln.**

Die genannte Priorisierung folgt aus einer neutralen Einschätzung gemäß fachlicher Kriterien. Sie berücksichtigt noch nicht praktische Hindernisse, z.B. beim Grunderwerb! In der Praxis wird die Stadt Baiersdorf daher von dieser Priorisierung abweichen.

Fazit

Der in der Analyse definierte Bedarf von 450 Wohneinheiten (gemeint sind Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Einfamilien- und Reihenhäuser) ist konservativ geschätzt. Sollte sich im Lauf der Zeit zeigen, dass der Bedarf doch höher ausfällt, enthält die dargestellte Flächenaufstellung auch noch weitere Potenziale, um auf diesen erhöhten Bedarf zu reagieren.

Die Nachfrage nach Wohnungen stellt aber keine unabhängige Größe dar, die durch die Stadt einfach befriedigt werden muss. Ein großes Angebot an Wohnungen wird auch die Nachfrage anheizen. Dementsprechend muss die Stadt Baiersdorf eine bewusste Entscheidung für einen gewissen Grad an Wachstum treffen, wie in Maßnahme B1 formuliert.

Generell ist in allen Fällen auch die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zu berücksichtigen. Neubaugebiete vor der eigenen Haustür sorgen häufig für Unmut, obwohl das Thema generell als wichtig erkannt ist. Dies bestätigt auch die Haushaltsbefragung. Dementsprechend muss die Stadt Baiersdorf bei der Ausweisung neuer Flächen transparent und frühzeitig ihre Absichten kommunizieren. In jedem Fall sind die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, d.h. Lärm- und Emissionsschutz.

B6

Soziale und sonstige Infrastruktur planen und ausbauen

Bis 2035 werden ca. 450 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt das ca. 950 neue Baiersdorferinnen und Baiersdorfer. Basierend auf der Prognose zur Altersgruppenverteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich folgende Altersverteilung:

- 17 % U18: 162 Menschen
- 56 % 18-65: 532 Menschen
- 27 % Ü65: 256 Menschen

Ausgehend von dieser groben Schätzung kann der ungefähre Bedarf für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen abgeschätzt werden. Diese Schätzungen müssen an die politische Grundsatzentscheidung (Maßnahme B1) sowie an die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (Maßnahme B3) angepasst werden.

Schulen

Grund- und Mittelschule haben jeweils Probleme an ihren Standorten (Kapazitätsprobleme / Sanierungsbedarf). Um eine langfristig zufriedenstellende Lösung für beide Schulen zu erreichen, empfiehlt das ISEK entsprechend der aktuellen Beschlusslage im Stadtrat die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Mittelschule sowie einen Neubau der Grundschule am dortigen Standort. Durch Sanierung und Neubau können die aktuellen Anforderungen an Schulgebäude realisiert werden; durch die räumliche Zusammenlegung können viele Einrichtungen (z.B. Sport) gemeinsam genutzt werden. Bei der Umgestaltung sind auch ausreichend Räumlichkeiten für eine erhöhte Betreuungskapazität vorzusehen.

Für die Zeit der Sanierung muss eine temporäre Lösung für die Mittelschule gefunden werden. Hierbei müssen selbstverständlich alle beteiligten Kommunen eingebunden werden.

Grundsätzlich bestehen in Baiersdorf auch andere Möglichkeiten für die Entwicklung der Schulen: Neubau eines integrierten Schulzentrums mit Grund- und Mittelschule am Standort Mittelschule oder ein dezentraler Betrieb der Grundschule mit mehreren Standorten. Diese werden aufgrund höherer Kosten, höheren Aufwands und der aktuellen Beschlusslage hier nicht weiter betrachtet.

KiTa-Plätze

Eine zusätzliche Kindertagesstätte in Igelsdorf befindet sich bereits in Planung; diese wird aber die vorhandene KiTa KinderReich ersetzen und somit das Gesamtangebot (Summe der Betreuungsplätze) nur geringfügig erweitern. In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass der Bedarf nach Betreuungsplätzen weiter steigen wird. Die Hut verfügt momentan noch über keine eigene Betreuungseinrichtung und würde sich somit als zusätzlicher Standort anbieten, gerade im Hinblick auf die möglichen Standorte für zusätzliche Wohnflächen (siehe Maßnahme B5). Ein Neubauprojekt hier sollte gleich eine Betreuungseinrichtung auf den Flächen mit einplanen. Es ist davon auszugehen, dass mindestens eine KiTa, evtl. zwei, in den nächsten 15 Jahren eingerichtet werden müssen.

Spielplätze & Angebote für Jugendliche

Die vorhandenen Spielplätze verteilen sich auf alle Ortsteile, aber nicht gleichmäßig; momentan findet sich z.B. nur ein Spielplatz in Igelsdorf. Laut der Bürgerbefragung sind die vorhandenen Spielplätze teilweise in einem schlechten Zustand. Diese vorhandenen Mängel müssen beseitigt werden durch die Aufwertung vorhandener Spielgeräte, evtl. dem Aufstellen neuer Geräte. Darüber hinaus sollten weitere Spielplätze errichtet werden; gemäß der Bayerischen Bauordnung (Art. 7 BayBO) ist dies für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen ohnehin verpflichtend, also gerade in Neubaugebieten relevant.

Außerdem sollten zusätzliche Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene mit eingeplant werden – Freizeitmöglichkeiten, um sich zu treffen, im Freien und in Gebäuden; informelle Treffpunkte und solche mit Programm. Ein Beispiel für ein solches zusätzliches Angebot ist ein möglicher Natur- und Abenteuerspielplatz. Die Maßnahme E1 (Seite 124) enthält hierzu detaillierte Vorschläge.

Senioren-Betreuungsplätze

Momentan finden sich in Baiersdorf 108 Plätze in der SeniVita-Einrichtung St. Martin. Der Bedarf für Betreuungsplätze wird in Zukunft steigen. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Anlage erweitert werden kann oder eine zweite Anlage gebaut werden muss. Hier sollte sich Baiersdorf auch mit den

„Baiersdorf darf nicht zu einer Schlafstadt verkommen. Neben Schulen, Kitas, etc ist es wichtig auch ein gutes Freizeitangebot aufzubauen. Es kann doch nicht sein, dass die Baiersdorfer abends nach Erlangen, Forchheim oder sonst wohin ausgehen.“

„Besonders befürworte ich die Umverlagerung der Norma, da endlich wohnortnähere Einkaufsmöglichkeiten für Igelsdorf geschaffen werden. Allerdings halte ich kein weiteres langweiliges Cafe, direkt hinter den Parkplätzen sinnvoll. „



Abb. 5.20. Illustration möglicher Norma-Standort (*)

Nachbarkommunen abstimmen. Mögliche Standorte für eine zweite Seniorenwohnanlage finden sich in den im ISEK definierten Entwicklungsgebieten (siehe Maßnahme B5).

Ärzte

Die ärztliche Versorgung ist von der Menge der Ärzte her gut, die räumliche Konzentration verursacht allerdings Schwierigkeiten. Die Stadt sollte prüfen, ob über dezentrale Angebote die Versorgung in den östlichen Ortsteilen verbessert werden kann. Es gibt bereits einen Seniorenfahrdienst, der Fahrten zum Arzt anbietet – dieses Angebot ist zu unterstützen und auszubauen.

Grünflächen/Parks

Bei größeren Neubaugebieten müssen auch öffentliche Parks und Grünflächen mit eingeplant werden. Ansonsten ist die Bestandssituation in Baiersdorf gut, es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die Flächen dürfen aber auch nicht schrumpfen und der Wohnbebauung geopfert werden – öffentliche Grünflächen gewinnen in immer heißeren Sommern massiv an Bedeutung.

Breitband-Internet

In den derzeitigen Siedlungsgebieten bestehen überall Breitbandanschlüsse oder sind bereits angekündigt. Flächendeckend ist aber noch keine Glasfaser vorhanden; bei Neubaugebieten sollten von vornherein Glasfaserkabel verlegt werden, auch im Bestand ist eine Aufrüstung anzustreben, um beispielsweise Heimarbeit zu vereinfachen.

Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation ist mit vier vorhandenen Verbrauchermärkten in verschiedenen Preissegmenten hervorragend; momentan ist auch nicht davon auszugehen, dass hier eine Veränderung eintreten wird. Insofern besteht kein Handlungsbedarf für die Stadt, weitere Nahversorger anzusiedeln.

VERLAGERUNG NORMA

Die Firma Norma erwägt derzeit, den Norma-Standort von aktuell Am Kreuzbach zur Kreisstraße in der Hut zu verlagern. Durch diese Verlagerung würde sich die Versorgungssituation der östlichen Stadtteile verbessern.

Grundsätzlich kann dieses Vorhaben (Verlagerung) begrüßt werden. Gleichzeitig muss die Frage der Nachnutzung des bestehenden Standorts geklärt werden. Die Verfasser befürworten die Verlagerung unter folgenden Bedingungen: erstens, es handelt sich um eine Verlagerung und keine Neuansiedlung; zweitens, der Standort des neuen Marktes ist nahe den östlichen Ortsteilen (voraussichtlich in oder nahe Gewerbegebiet Münchwiesen); drittens, die Fläche wird baulich effizient ausgenutzt, also mit mindestens zwei Vollgeschossen. Dabei ist es aber irrelevant, welcher Markt sich verlagert; d.h. sollte das Vorhaben der Norma scheitern, kann auch ein anderer Betreiber den Standort im Osten übernehmen.

B7

Nachhaltige Gewerbe- flächenvergabe

Gewerbeflächen

Für die Gewerbeflächen gibt es auch einen Standort, der bereits im aktuellen FNP verankert ist (Münchswiesen I+II). Darüber hinaus bieten sich nahe den Verkehrsachsen weitere Standorte an. Die Gewerbeflächen sollten im FNP als multifunktionale Flächen ausgewiesen werden, um sich die Optionen für Gewerbe oder Photovoltaik (siehe nächster Abschnitt) offenzuhalten.

Bereits in Umsetzung und Planung befinden sich die Flächen Münchswiesen I & II. Darüber hinaus gibt es noch weitere Potenziale für zusätzliche Gewerbeflächen:

- Münchswiesen, Erweiterungsflächen / Fläche Nr. 1
- Baiersdorf Süd, zwischen Staatsstraße und Bahnstrecke, als interkommunales Gewerbegebiet mit Möhrendorf oder Bubenreuth / Fläche Nr. 2
- Baiersdorf Nord, Verlängerung des Gewerbegebiets Am Kreuzbach / Fläche Nr. 3
- Ein eventuelles interkommunales Gewerbegebiet in Kooperation mit Poxdorf, zwischen Autobahn und Bahnlinie / Fläche Nr. 4

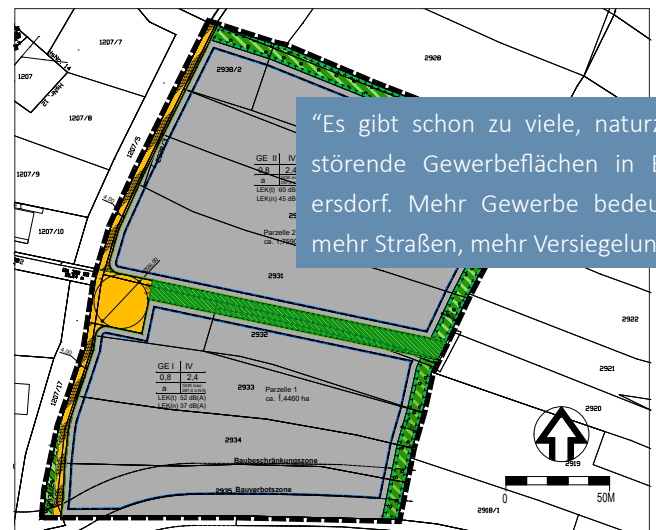
Bei der Entwicklung der Gewerbeflächen sind immer auch die Auswirkungen auf bestehende und zukünftige Wohngebiete im Hinblick auf Lärm- und Emissionsschutz zu beachten. Fläche Nr. 4 ist aufgrund der Be-

troffenheit der Poxdorfer Gemarkung auf jeden Fall als interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Auch für Fläche Nr. 2 ist dies eine Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit Möhrendorf oder Bubenreuth.

Für die Entwicklung der Fläche 4 ist in jedem Fall die Verlängerung der Industriestraße zur Anschlussstelle Baiersdorf-Nord notwendig (siehe auch Maßnahme C6).

Um eine negative Entwicklung der Baiersdorfer Gewerbeflächen (insb. der Neuansiedlungen auf den Erweiterungsflächen) zu vermeiden, und zu garantieren, dass diese eine weitgehend positive Wirkung auf die Stadt Baiersdorf haben, sollte die Stadt eine restriktive Priorisierung der Gewerbeflächenvergabe einführen: die Flächen sollten bevorzugt an lokale, arbeitsplatzintensive Betriebe vergeben werden. So kann die Ansiedlung beispielsweise großer Logistikzentren vermieden werden, die landschaftlich meistens störend sind und nur wenige Arbeitsplätze schaffen.

Die vier hier benannten potenziellen Gewerbeflächen werden ausführlich in Kapitel 6 (ab Seite 135) dargestellt, mit Profilen der einzelnen Standorte. Dort wird auch eine ausführliche Bewertung der Flächen als Gewerbegebiete vorgenommen.



“Es gibt schon zu viele, naturzerstörende Gewerbeflächen in Baiersdorf. Mehr Gewerbe bedeutet mehr Straßen, mehr Versiegelung.“

Abb. 5.21. Bebauungsplanentwürfe für die Erweiterungen der „Münchswiesen“ (*)

- Gewerbegebiet Entwicklungsfläche, Vorschlag
■ Fläche für großflächiges Photovoltaik, Vorschlag nach ENP

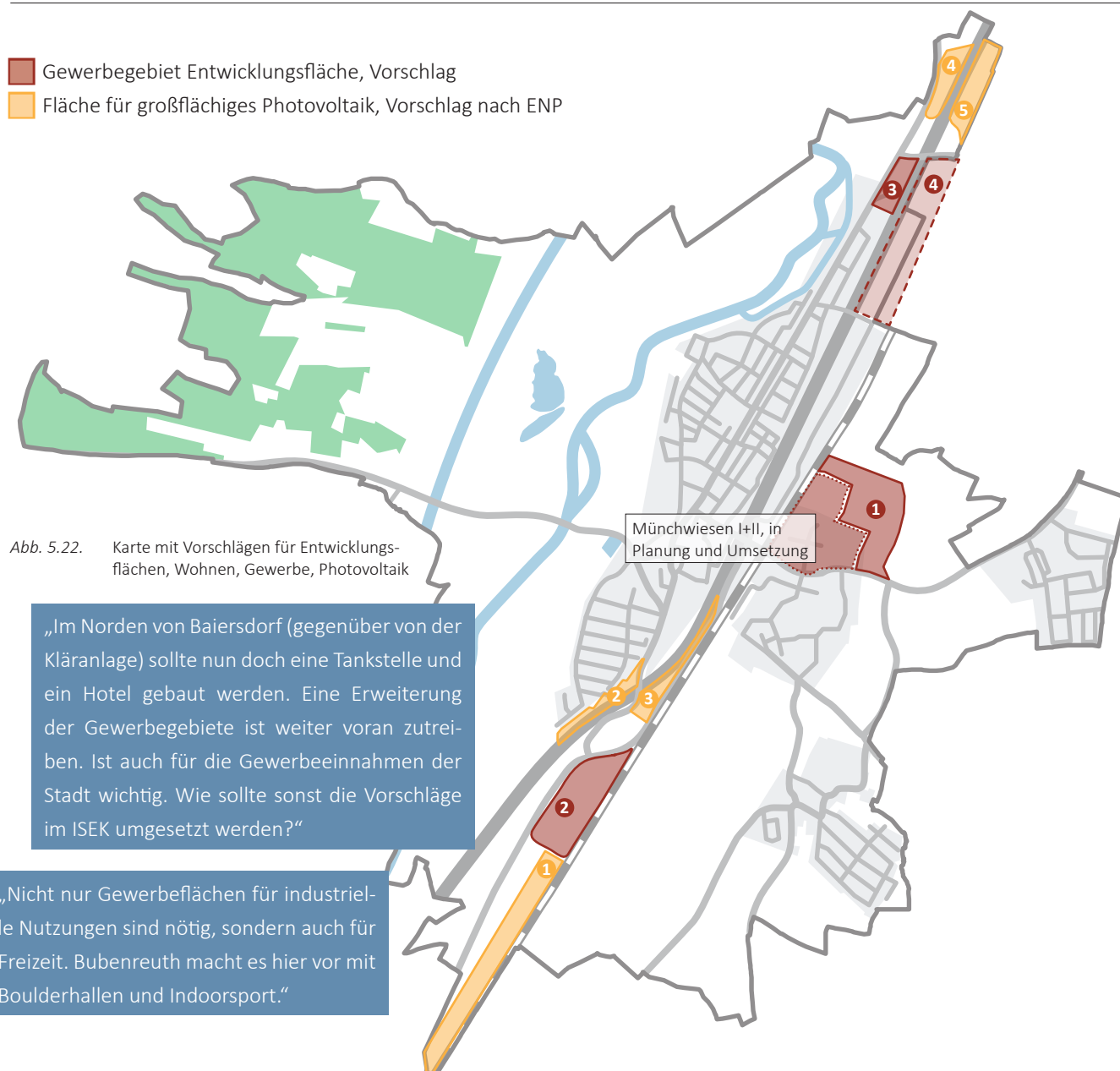


Abb. 5.22. Karte mit Vorschlägen für Entwicklungsflächen, Wohnen, Gewerbe, Photovoltaik

„Im Norden von Bayersdorf (gegenüber von der Kläranlage) sollte nun doch eine Tankstelle und ein Hotel gebaut werden. Eine Erweiterung der Gewerbegebiete ist weiter voran zutreiben. Ist auch für die Gewerbeinnahmen der Stadt wichtig. Wie sollte sonst die Vorschläge im ISEK umgesetzt werden?“

„Nicht nur Gewerbeflächen für industrielle Nutzungen sind nötig, sondern auch für Freizeit. Bubenreuth macht es hier vor mit Boulderhallen und Indoorsport.“

Flächen für Photovoltaik

Die dargestellten Flächen finden sich alle bereits im Energienutzungsplan als Potenzialflächen für großflächige Photovoltaik-Anlagen; aufgrund ihres Zuschnitts eignen sie sich aber nicht oder nur bedingt für Gewerbeflächen. Deshalb kann hier eine pure Ausweisung als Photovoltaik-Flächen erfolgen.

Potenzialflächen Photovoltaik

#	Aktuelle Ausweisung FNP	Größe
1	Landwirtschaft	15,8 ha
2	Öffentliche Grünfläche	2,6 ha
3	Landwirtschaft (teilw. Bodendenkmal)	1,3 ha
4	Sukzessionsfl. (teilw. Bodendenkmal)	3,1 ha
5	Landwirtschaft (teilw. Bodendenkmal)	4,7 ha

Darüber hinaus sollte bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen auch darauf geachtet werden, dass die großen Dachflächen auch für Photovoltaik genutzt werden. Hier sind große Potenziale für den Ausbau erneuerbarer Energien (siehe auch Maßnahme D1).

Gewerbeflächen

#	Aktuelle Ausweisung FNP	Kommentar	Größe
1	Landwirtschaft	Mögliche Erweiterung Münchwiesen	12,6 ha
2	Landwirtschaft, Sukzessionsflächen	Interkommunales Gewerbegebiet mit Möhrendorf, Bubenreuth?	11,6 ha
3	öffentl. Grünfl., Sukzessionsfl., Acker, (teilw. Bodendenkmal)	Erweiterung bestehendes Gewerbegebiet entlang Staatsstraße	3,2 ha
4	Landwirtschaft	Interkommunales Gewerbegebiet mit Poxdorf?	17,2 ha



Barrierefreiheit

Die Stadt Baiersdorf soll ihre öffentlichen Räume verstärkt nach den Prinzipien der Barrierefreiheit gestalten. Aktuell sind viele Straßenzüge nicht gut für Menschen mit Bewegungseinschränkungen zugänglich. Das betrifft nicht nur Menschen mit Behinderungen (Rollstuhlfahrer), sondern z.B. auch Menschen mit Kinderwägen. Um das Ziel der Förderung von Fuß- und Radverkehr zu unterstützen (siehe auch Maßnahme C2) und die Zugänglichkeit der öffentlichen Räume zu verbessern, soll die Stadt Baiersdorf deshalb entsprechende Maßnahmen ergreifen. Dabei sind die ohnehin rechtsverbindlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 48 BayBO) sowie die DIN 18040-3 (Barrierefreies Bauen – öffentlicher Verkehrsraum) zu beachten.

Diese Maßgaben werden in Baiersdorf auch bereits beachtet, insbesondere bei Neubauten. Aufgrund der alten Bausubstanz ist das Thema Barrierefreiheit aber trotzdem noch relevant. Der Behindertenbeauftragte der Stadt Baiersdorf kann sich auch für dieses Thema einsetzen.

Vermeidung von Kanten, Stufen, etc.

Bei allen zukünftigen Planungen soll die Stadt Baiersdorf darauf achten, dass immer Wege ohne Höhenunterschiede (Bordsteine, Stufen, etc.) zur Verfügung stehen. Dazu gehört die Absenkung von Bordsteinen sowie die Aufpflasterung von Straßen an ausgewählten Stellen; darüber hinaus können bei größeren Höhenunterschieden auch Rampen zum Einsatz kommen. Primär gelten diese Anforderungen für den historischen Ortskern; im Zuge der Umgestaltung der Hauptstraße erhält zum Beispiel der Gießbeckplatz bereits eine Rampe.

Orientierungshilfen für Menschen mit visuellen Einschränkungen

Zusätzlich zur physischen Barrierefreiheit sollte die Stadt auch Elemente als Orientierungshilfen für Menschen mit visuellen Einschränkungen integrieren. Dazu gehören entsprechende Einrichtungen an Ampeln sowie taktile Elemente im Bodenbelag, insb. an gefährlichen Kreuzungen (Jahnbrücke).

„Bei abgesenkten Randsteinen sollten keine mit Rundung verwendet werden, Rollstühle sind schwer drüberzuschieben, bei Fahrrädern schlägt das Hinterrad an, nachdem man das Vorderrad hochgezogen hat (probieren Sie es aus!). Es sollten flache kantige Randsteine verwendet werden.“

„Alte Bordsteine sollten bei Übergängen nach und nach in allen Stadtteilen abgesenkt werden. Der Stadtrat sollte sich dieses Thema mehr annehmen.“



Rad- und Fußwegenetz ausbauen

Die Querung von Autobahn und Bahnstrecke ist das drängendste Thema in Baiersdorf (siehe Maßnahme C3), aber auch darüber hinaus muss die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Durch entsprechende Maßnahmen kann das Verkehrsaufkommen insgesamt gesenkt werden und es wird ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Fuß- und Radverkehr haben auch in ländlicheren Gemeinden wie Baiersdorf ein großes Potenzial – die durchschnittlichen Weglängen unterscheiden sich kaum zwischen Großstadt und ländlichem Raum.¹

Die Stadt Baiersdorf ist bereits Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen Bayern (AGFK Bayern). Die AGFK Bayern setzt sich für bessere Radinfrastruktur ein. Diese Bestrebungen sind in Baiersdorf weiter fortzusetzen; die Position des Fahrradbeauftragten in der Verwaltung ist zu stärken und auszubauen.

Gesamtkonzept & Verankerung in der Verwaltung

Es gibt momentan kein integriertes Gesamtkonzept für die Verkehrsplanung in Baiersdorf. Viele verschiedene Einzelmaßnahmen werden vorgeschlagen (siehe weiter unten in dieser Maßnahme), aber es ist sinnvoll, diese in einer Gesamtdarstellung zu integrieren, und diese auch dauerhaft fortzuschreiben, um Fortschritte zu dokumentieren. Aktuell wird durch ein Münchener Büro bereits ein Handlungskonzept für Baiersdorf zum Ausbau des Rad- und Schulwegenetzes erstellt.

Dazu sollte in der Verwaltung eine klare Verantwortlichkeit für die Erstellung und Fortschreibung des Gesamtkonzeptes definiert werden. Die Öffentlichkeit sollte sich mit konkreten Maßnahmenvorschlägen an die Verwaltung wenden können. Dafür bietet sich die bereits geschaffene Position des Fahrradbeauftragten an; die Thematik sollte jedoch in allen betroffenen Fachämtern verankert werden.

Die Erstellung des Gesamtkonzeptes sollte die Umsetzung bereits jetzt identifizierter sinnvoller Einzelmaßnahmen nicht verzögern. Die Ressourcen der Verwaltung

müssen sinnvoll zwischen der Durchführung konkreter Maßnahmen und der Gesamtkonzeption aufgeteilt werden.

Verbindungen zwischen den Ortsteilen






Die Verbindungen zwischen den Ortsteilen richten sich hauptsächlich an den Radverkehr, aufgrund der größeren Distanzen. Genutzt werden könnten die neuen Wege aber sowohl für Freizeit als gerade auch für alltägliche Wege – zur Arbeit, zum Einkaufen – und würden damit eine Alternative zum KFZ darstellen. Es ist dabei wichtig, zwischen Wegen für die Freizeit und für das Pendeln zu unterscheiden. Es besteht beispielsweise in Nord-Süd-Richtung auch eine gute Verbindung entlang des Kanals; diese stellt aber einen viel zu großen Umweg dar, um im Alltag praktikabel zu sein. Daher sind auch die direkten Verbindungen entlang der Staatsstraße zu bauen. Auch sind in den östlichen Ortsteilen gute Anbindungen in Nord-Süd-Richtung zu schaffen; das aktuell in Erarbeitung befindliche Handlungskonzept (s.o.) kann hier konkrete Vorschläge zum Ausbau von Feldwegen liefern, um hier attraktive Verbindungen zu schaffen.

Momentan ist nur zwischen der Hut und Hagenau eine angemessene Überlandverbindung vorhanden (Kreisstraße ERH5). Ab Igelsdorf führt ein Radweg Richtung Langensendelbach. Ansonsten fehlen teilweise Radwege. Grundsätzlich müssen zwischen allen Ortsteilen sichere und durchgehende Verbindungen für Fußgänger und insbesondere Radfahrer geschaffen werden.

Auch die überörtlichen Verbindungen müssen gestärkt werden, zum Beispiel nach Kersbach (siehe auch Maßnahme C3). Eine durchgehende Verbindung Richtung Erlangen und Forchheim entlang der Staatsstraße würde eine sehr attraktive Verbindung auch für Pendler darstellen – insbesondere fehlt ein Radweg entlang der St2244 in Richtung Forchheim nördlich der Straße „Am Kreuzbach“.

Zwar existieren in Richtung Forchheim und Erlangen Verbindungen über gut ausgebaute Feldwege parallel zur Staatsstraße; diese sind aber insbesondere aus den östlichen Ortsteilen schwerer zu erreichen und daher nur be-

¹ http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf S. 28

-  Vorhandene, gut ausgebaute Radverbindungen
-  Fehlende Radverbindungen an Hauptverkehrsstraßen
-  Fehlende Verbindungen im Osten, Routenführung offen
-  Fehlende Querungsmöglichkeit (siehe Maßnahme C3)
-  Gefährliche Kreuzungen, Umgestaltungsbedarf

„Wichtig ist es sichere Radwege zu schaffen. Nebenstraßen sind keine Radwege. Die Idee eines Radweges entlang der Forchheimer Straße ist eine gute Idee. Sollte aber klar von der Fahrbahn abgegrenzt werden.“

„Für der Ausbau von Radwegen, die „über Land“ führen sollen, müssen unbedingt die Landwirte mit eingebunden und ihr Land berücksichtigt werden. Sind die Landwirte überhaupt bereit, ihr Land herzugeben? Und wenn ja, wie werden die Landwirte angemessen entschädigt? Gibt es möglicherweise Alternativen? (evt. Umwege; vorhandene landwirtschaftliche Wege zur gemeinsamen Nutzung).“

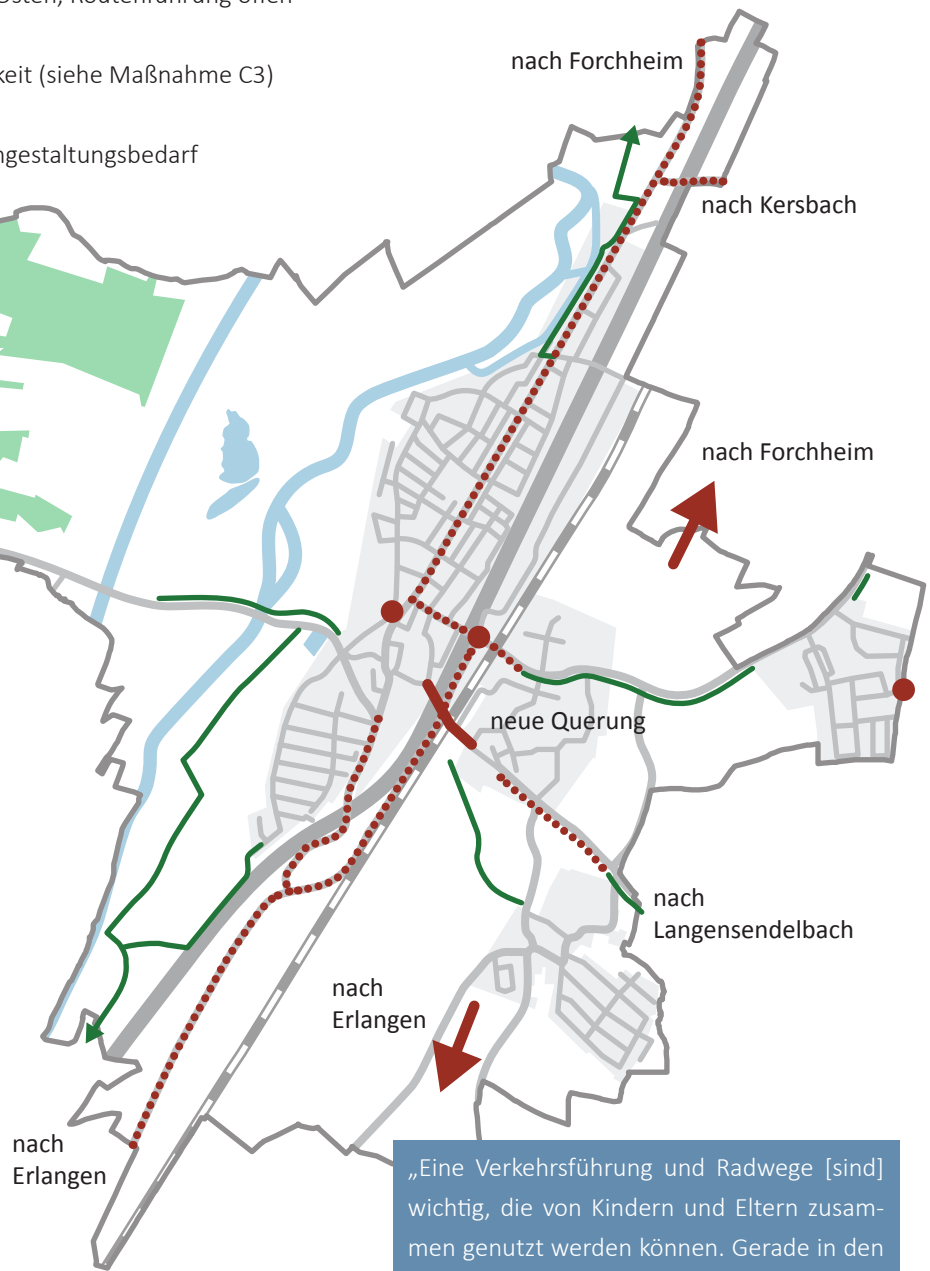


Abb. 5.23. Vorhandene Radinfrastruktur und Handlungsbedarfe

„Man sollte alle Straßen in den Wohngebieten zu Spielstraßen erklären, gerade in den alten Wohngebieten sind die Gehwege so schmal und abfällig das Rollstuhlfahrer und Kinderwagen auf der Straße gefahren werden müssen (z.B. Arzberger Straße, Grafstraße, Siemensstrasse, Paul Gossen Straße).“

„Eine Verkehrsführung und Radwege [sind] wichtig, die von Kindern und Eltern zusammen genutzt werden können. Gerade in den einzelnen Ortsteilen und der Innenstadt.“



Abb. 5.24. Luftbild Forchheimer Straße, mit Grünstreifen als Umgestaltungspotenzial

dingt attraktiv. Eine direkt an der Staatsstraße verlaufende Radverbindung wäre attraktiver.

Eine weitere kritische Stelle ist eine fehlende sichere Quermöglichkeit der parallel zur Hagenau verlaufenden Poxdorfer Straße, um aus der Hagenau den östlich der Straße gelegenen Radweg zu erreichen. Die Straße befindet sich bereits auf Poxdorfer bzw. Langensendelbacher Gemarkung, hier ist also eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden zwingend erforderlich.

Für diese überörtlichen Verbindungen sollte sich Baiersdorf mit den Nachbargemeinden sowie insbesondere auch dem Landkreis abstimmen.

Infrastruktur in den Ortsteilen

Maßnahmen in den Ortsteilen richten sich an Fuß- und Radverkehr. Für kurze Strecken innerhalb der Ortsteile sind Fuß und Rad die angemessenen Verkehrsmittel und müssen dementsprechend gefördert werden.

Aufgrund der teilweise historisch gewachsenen Strukturen in den Ortsteilen finden sich immer wieder sehr enge Stellen für Fuß- und Radverkehr, mit schlecht einsehbaren Kurven und Kreuzungen sowie engen Straßenquerschnitten und sehr geringen Bürgersteigsbreiten. Hinzu kommen an manchen Stellen noch falsch parkende Autos, die den Platz zusätzlich beschränken. Hier besteht akuter Handlungsbedarf, um die Sicherheit und den Komfort für Alltagsverkehre zu verbessern.

Nach Möglichkeit müssen diese Stellen entschärft werden (Geschwindigkeitsreduzierung, Spiegel, Poller, Verengung der Autospuren), um die Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Die Stadt Baiersdorf soll sich dafür einsetzen, dass Falschparken konsequent geahndet wird, um das Fehlverhalten zu reduzieren.

Diese Ausführungen gelten für ganz Baiersdorf, also für Wohn- und Gewerbegebiete. Die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen zu Fuß oder mit dem Fahrrad kann auch dazu beitragen, den KFZ-Verkehr in Baiersdorf zu reduzieren.

Besonderen Handlungsbedarf weist die Forchheimer Straße auf – ab der Kunigundenstraße in nördlicher Richtung besteht wenig bis keine Fahrrad- und Fußgängerinfrastruktur, aber gleichzeitig breite begrünte Bereiche entlang der Straße. Diese sind nicht gestaltet und weisen keine Aufenthaltsqualität auf – sie in Rad- und Fußwege zu verwandeln würde die Grünqualität in Baiersdorf nicht wesentlich verringern, aber eine wichtige Verbindung schaffen; insbesondere auch zur Anbindung des Supermarktes.

Weitere Maßnahmen

Über die Schaffung neuer Wegeverbindungen hinaus sollte die Stadt Baiersdorf weitere flankierende Maßnahmen ergreifen, um den Rad- und Fußverkehr weiter zu stützen. Dazu gehören:

Mehr Abstellanlagen

Insbesondere mit dem wachsenden Anteil von E-Bikes und Pedelecs gewinnen Radabstellanlagen an Bedeutung, als Sicherheitsfaktor und Diebstahlschutz. Die Abstellanlagen sollten primär an wichtigen öffentlichen Zielen aufgestellt werden (Bahnhof, Badeseen, usw.). Es soll sich um stabile U-Rohre zum Anschließen des Rahmens handeln (keine „Felgenklemmer“). Teilweise sollten die Abstellanlagen überdacht sein.

Beschilderung

Um auch Menschen, die nicht viel Fahrrad fahren, die Orientierung zu erleichtern, sollten wichtige Radwegverbindungen, insb. überörtlich besser beschildert werden. So können teilweise Mängel in der Infrastruktur zumindest überwunden werden (z.B. über Feldwege), bis die Mängel behoben sind.

Definition baulicher Standards

Auf Baiersdorfer Gemeindegebiet sollten nach Möglichkeit bauliche Standards definiert werden, um eine einheitliche und sichere Gestaltung für die Fahrradwege zu gewährleisten. Die einschlägigen Richtlinien der FGSV (RASt 06 und ERA) können hier als Grundlage dienen, sollten aber, wo möglich, übertroffen werden. Insbesondere an Hauptverkehrsstraßen sollten Radwege baulich getrennt angelegt vom Kraftverkehr angelegt werden.

Querungen für Fuß- und Radverkehr ausbauen

Um die Innenstadt von Baiersdorf besser mit den Ortsteilen zu verbinden, müssen die bestehenden Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr attraktiver gemacht werden. Fuß- und Radverkehr haben ein großes Potenzial; die Ortsteile in Baiersdorf liegen in bequemer Fahrraddistanz. Bei entsprechend attraktiven und bequemen Verbindungen können viele Menschen für das Radfahren begeistert und so die Straßen entlastet werden.

Zusätzliche Brücke / Anschluss an Schulzentrum

Generell empfiehlt das ISEK einen stärkeren Fokus auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV). Darüber hinaus erwägt die Stadt eine Verlegung der Grundschule hin zur bestehenden Mittelschule. Damit bietet es sich an, die Möglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu erweitern, Autobahn und Bahnlinie zu überqueren.



„Diesen Punkt anzugehen ist enorm wichtig, jedoch halte ich die Lösung eher für eine Notlösung. Die Querung bietet nur einen zusätzlichen Übergang über die Bahn, und nicht über die Autobahn, zudem ist sie sehr nahe an der bestehenden Querung. Keine Frage, die Option stellt eine Verbesserung dar, und ist natürlich interessant für Igelsdorfer und die Schüler. Ich denke aber, dass es kein zusätzlicher Übergang ist, eher eine Verbesserung des bestehenden. Man sollte eher über einen Übergang im Norden nachdenken am ehemaligen Bahnübergang Galgenfuhre. Verbunden mit einem Radweg entlang der Bahnlinie bis zum Kreisel in der Hut wäre das doch eine attraktive Verbindung, oder?“

„Es fehlt die Radverbindung von Hagenau/Poxdorf nach Baiersdorf Nord, die durch die Bahn getrennt wurde! Überquerung Autobahnbrücke ist unbefriedigend, da Radfahrer in beide Richtungen und Fussgänger sich treffen an einer Ampel. Radfahrer auch auf der anderen Straßenseite zulassen!“

Abb. 5.25. Skizze möglicher Verlauf zusätzliche Querungsbrücke

Bereits jetzt gibt es die vorhandene Fußgängerbrücke zwischen Bahnhofstraße und Bahnhof. Um die Hut tatsächlich zu erreichen, muss aber ebenso die Bürgermeister-Fischer-Straße mit Ampel überquert sowie die unattraktive Unterführung unter dem Bahnhof genutzt werden. Um das Schulzentrum – das wichtigste öffentliche Ziel in der Hut – dann zu erreichen, ist vom Bahnhof ein großer Umweg nötig (siehe Karte). Hier ist eine Verbesserung möglich.

Die vorgeschlagene zusätzliche Querung würde an die bestehende Brücke anschließen und von dort über die Autobahn direkt zum Schulzentrum führen – und von dort über Am Igelsdorfer Weg auch nach Igelsdorf und Langensendelbach. So würde eine sehr attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Baiersdorf und Wellerstadt auf der einen und den anderen Ortsteilen auf der anderen Seite geschaffen.

Gleichzeitig würde diese zusätzliche Anbindung auch an den zu errichtenden Fuß- und Radweg entlang der Lärmschutzmauer (Maßnahme A5) anschließen.

Bei Neubau des Schulzentrums lassen sich die Maßnahmen auch kombinieren (je nachdem wo der Neubau statt findet), wie zum Beispiel bei einem Projekt in den Niederlanden geschehen.¹

Weitere Maßnahmen

Querung Jahnstraße umgestalten

Die Hauptquerung für Autofahrer ist die Jahnstraße. Die Kreuzung/Brücke ist für Fußgänger und Radfahrer nicht attraktiv gestaltet, was sich unter anderem an den ehrenamtlichen Schulweghelfern zeigt, die morgens dort bei der Querung assistieren.

Eine bauliche Umgestaltung ist schwierig bzw. nur teuer umzusetzen, da durch das Brückenbauwerk der Platz eingeschränkt ist. Ein Fachplanungsbüro sollte sich ausführlich mit der Kreuzung beschäftigen und verschiedene Varianten entwickeln, die eine sicherere Querung für Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Zusätzlich sollte die Ampelschaltung an der Kreuzung optimiert werden, um dem Fuß- und Radverkehr hier Vorrang zu gewähren. Dabei ist durch lange Querungszeiten auch die Behindertengerechtigkeit zu gewährleisten.

Ausbau Brücke über A73 Richtung Kersbach

Mit dem Wegfall des Bahnübergangs an der Galgenbrücke ist eine wichtige Verbindung im Norden Baiersdorfs als Schleichweg für Fußgänger und Radfahrer geschlossen worden. Zusätzlich fehlt momentan auch eine gute Verbindung nach Kersbach (Landstraße ohne Radweg). Im Zuge des Ausbaus dieser Verbindung sollte geprüft werden, ob die Brücke über die Bahnlinie erweitert oder ein zweites Brückenbauwerk geschaffen werden, um den Radverkehr getrennt von KFZ zu führen.

Umgestaltung Bestandsbrücke

Zusätzlich zur Schaffung einer weiteren Verbindung kann die bestehende Fußgänger- und Radfahrer-Brücke gestalterisch aufgewertet werden: Dazu gehört beispielsweise das Anbringen von Pflanzkästen oder die Möglichkeit für lokale Graffiti-Künstler, Teile der Brücke zu gestalten.

Wiedereinrichtung Querungsmöglichkeit An der Galgenbrücke

Der früher bestehende unbeschränkte Bahnübergang An der Galgenbrücke (Richtung Poxdorf) wurde aus Sicherheitsgründen entfernt und sollte durch eine sichere Querungsmöglichkeit (Tunnel oder Brücke) ersetzt werden. Die Kosten sind hier sehr hoch, dieses Teilprojekt hat also eine niedrigere Priorität. Die Bahn ist hier intensiv einzubinden.

Aktueller Stand

Aktuell wird durch ein Münchener Büro bereits ein Handlungskonzept für Baiersdorf zum Ausbau des Rad- und Schulwegenetzes erstellt. Die Stadt Baiersdorf wird sich an den Ergebnissen dieses Konzeptes orientieren.

Aktuell werden im Bereich Radverkehr durch Bund und Länder zahlreiche Förderprogramme aufgelegt, aufgrund der Relevanz des Themas. Die Stadt Baiersdorf soll hiervon Gebrauch machen. Aktuelle Infos enthält der NRVP.²

¹ <https://bicycledutch.wordpress.com/2017/04/11/the-dafne-schippers-bridge-is-open/>

² <https://nationaler-radverkehrsplan.de/de/foerderfibel>



Sichere Schulwege zu Grund- und Mittelschule

In Baiersdorf ist insbesondere auch die Organisation des Hol- und Bringverkehrs an den Schulen ein wichtiges Thema – gerade mit einer eventuellen Verlegung der Grundschule zum Mittelschulzentrum. Ziel muss sein, möglichst vielen Schülerinnen und Schülern einen selbstbestimmten Schulweg zu ermöglichen, zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ein eigenständig zurückgelegter Schulweg hat viele Vorteile für die Kinder: auf natürliche Art und Weise wird Bewegung in den Alltag integriert und die Kinder lernen Selbstständigkeit. Gleichzeitig wird so der motorisierte Verkehr reduziert und ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Schulweghelfer

Momentan werden gefährliche Stellen in Baiersdorf, z.B. die Jahnbrücke, morgens durch ehrenamtliche Schulweghelfer der Grundschule betreut. Dieses Engagement ist lobenswert, zeigt aber auch, dass an dieser Stelle eine sichere selbstständige Querung für Schülerinnen und Schüler nicht möglich ist. Die Schulweghelfer müssen jedes Jahr aktiv durch die Schule organisiert werden. Hier kann die Stadt Unterstützung leisten; bei einer Zusammenlegung stellt sich das Problem für Grund- und Mittelschule gleichermaßen und sollte daher gemeinsam angegangen werden (auch wenn die meisten Schüler der Mittelschule auch eigenständig zur Schule kommen).

Schulwegeplan erstellen

Eltern haben den berechtigten Wunsch, dass ihre Kinder sicher zur Schule kommen. Aus diesem Grund sollte die Stadt in Kooperation mit den Schulen und Eltern einen Schulwegeplan erstellen, der für alle Schulen sichere Schulwege darstellt. Der Plan enthält Empfehlungen für Schulwege aus allen Ortsteilen, jeweils mit Hinweisen auf Kreuzungen und sonstige Gefahrenstellen. Er wird in Zusammenarbeit zwischen Schulen und Elternschaft erarbeitet und regelmäßig aktualisiert. Bei Gefahrenstellen prüft die Stadt, ob eine bauliche Umgestaltung für eine verbesserte Sicherheit möglich ist.

Organisation Hol- und Bringverkehr

Bereits jetzt kommt ein großer Teil der Schülerinnen und Schüler mit dem Rad oder zu Fuß zur Schule – an beiden Schulen ist aktuell der Hol- und Bringverkehr mit dem Auto kein Problem. Diese Verkehrsströme müssen bei der Konzeption der Verlegung der Grundschule (evtl. mit Neubau) mit einbezogen werden: Bushaltestelle und Kurzzeitparkplätze müssen entsprechend platziert werden – momentan halten die Schulbusse an der Mittelschule an unterschiedlichen Stellen, dies sollte zusammengelegt werden.

„Man könnte prüfen, ob Schulbusse aus dem Westen zur Buswende am Bahnhof fahren und die Kinder dann über die projektierte neue Querung zum Schulzentrum laufen können. Damit könnte möglicherweise ein wesentlicher Teil des Busverkehrs über Jahnbrücke/In der Hut entfallen.“

„Ein großes Problem sind die parkenden Eltern vor der Grundschule. Hier sehe ich eine große Gefahr. Wenn allgemein in Baiersdorf mehr das Fahrrad genutzt und zu Fuß gegangen wird, sind auch unsere Schulkinder weniger gefährdet. Eine zweihäusige Grundschule würde das Problem des Schulweges erheblich entschärfen!“



Abb. 5.26. Beispiel für einen Schulwegplan aus Köln (*)



Nachhaltige Verkehrsinfrastruktur

Baiersdorf sollte auf verschiedenen Ebenen die Verkehrsinfrastruktur im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt in Richtung Nachhaltigkeit umbauen: öffentlich, geteilt, elektrisch. Dabei sollte die Stadt auch die Kooperation mit umliegenden Kommunen suchen; insbesondere beim ÖPNV kann dies die Realisierung vereinfachen.

I. ÖPNV ausbauen

Baiersdorf ist räumlich durch Bushaltestellen gut erschlossen. Auch ein gut erreichbarer Bahnhof mit dicht getakteten Verbindungen gewährleistet die Anbindung an das Umland. Trotzdem sind Verbesserungen möglich. Insbesondere zu den Tagesrandzeiten und am Wochenende sind die Angebote eingeschränkt. Dezentrale und bedarfsbasierte Angebote können hier Abhilfe schaffen – diese sollten mit den Nachbargemeinden gemeinsam entwickelt werden, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und den Einzugsbereich zu vergrößern.

Ein mögliches Modell als zusätzliches Angebot ist ein sogenannter „Bürgerbus“, der bereits in vielen ländlichen Gemeinden erfolgreich betrieben wird. Hierbei handelt es sich um ein ergänzendes Angebot, betrieben mit ehrenamtlichen Fahrern (häufig Senioren) und finanziell von den Gemeinden unterstützt (Anschaffung und Unterhalt der Fahrzeuge). Diese Busse können auch zu unrentablen Zeiten und auf wenig genutzten Routen verkehren und so das Angebot der professionellen Anbieter unterstützen. Der durch die Stadt Baiersdorf angebotene Fahrdienst bietet bereits ein ähnliches Angebot und kann nach Möglichkeit ausgeweitet werden.

Zusätzlich kann das bereits vorhandene Angebot erweitert werden; beispielsweise durch eine bessere Anbindung des Ortsteils Igelsdorf, auch an Erlangen – diese erfolgt momentan nur über die Linie 252, mit eingeschränkten Fahrzeiten, insbesondere am Wochenende. Auch sollten die Bus- und Bahnfahrpläne aufeinander abgestimmt werden.

Die Fahrpläne und Routenführungen des ÖPNV liegen weitestgehend außerhalb der direkten Kontrolle der Stadt Baiersdorf, sondern werden durch den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg festgelegt. Die Stadt kann daher

keine Änderungen festlegen, sondern muss diese in Abstimmung mit dem VGN und anderen Gemeinden vereinbaren.

II. Carsharing etablieren

Um die Mobilitätsangebote in Baiersdorf zu erweitern und weitere Alternativen zum privaten KFZ zu schaffen, sollte die Stadt versuchen, Carsharing-Angebote im Stadtgebiet anzusiedeln.

Kommerzielle Anbieter

Grundsätzlich gibt es für kommerzielle Anbieter zwei Betriebsmodelle, sog. „free floating“ ohne feste Stationen und stationsgebunden mit festen Ausleih- und Rückgabe-Orten. Für ein erfolgreiches „free floating“ braucht es eine hohe Masse an Nutzern sowie eine hohe Dichte an Zielen, weswegen sich ein solches Modell normalerweise nur in größeren Städten etablieren kann. Für Baiersdorf bietet sich auf jeden Fall ein stationsbasiertes Modell an. Die Stationen sollten an zentralen Orten platziert werden, insbesondere der Bahnhof sollte zwecks einfachem Umstieg zwischen Zug und Carsharing eine Station erhalten. Die genauen Standorte sollten aufgrund der Expertise der Anbieter, in Kooperation mit diesen, ausgewählt werden. Die Stadt Baiersdorf sollte aktiv Anbieter ansprechen. Ein solches kommerzielles Angebot ist nutzbar für alle Baiersdorfer (nach Anmeldung) und stellt eine Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Mobilitätsinfrastruktur in Baiersdorf dar.

Einbindung in neue Wohnprojekte

Zusätzlich zur Ansiedlung eines kommerziellen Anbieters als generelles Angebot sollte die Stadt Baiersdorf auch darauf hinarbeiten, in neuen Wohnprojekten für die jeweilige Siedlung spezifische Carsharing-Angebote für die Bewohner zu integrieren. Solche Angebote werden

„Nur weil der VGN nicht der direkten Kontrolle der Stadt Baiersdorf unterliegt, heißt das ja nicht, dass man hier keinen Einfluss ausüben kann. Dieser Punkt kommt in den Maßnahmen deutlich zu kurz. Für die Ortsteile Igelsdorf und Hagenau wäre es eine deutliche Verbesserung, wenn sie in der gleichen Tarifzone wie Baiersdorf lägen. Darüber hinaus ist in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen eine Reform des VGN anzustreben, die den Mitgliedskommunen politische Handlungsspielräume eröffnet.“

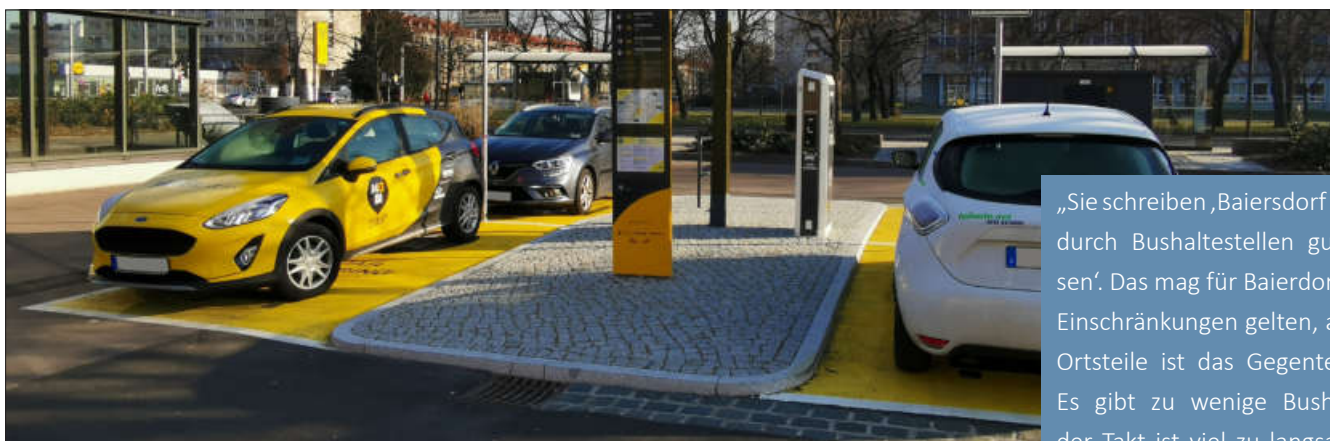


Abb. 5.27. Carsharing-Station in Dresden (*)



Abb. 5.28. E-Mobilität: Ladesäule in Münster (*)

„Sie schreiben ‚Baierdorf ist räumlich durch Bushaltestellen gut erschlossen‘. Das mag für Baierdorf selbst mit Einschränkungen gelten, aber für die Ortsteile ist das Gegenteil der Fall. Es gibt zu wenige Bushaltestellen, der Takt ist viel zu langsam und die Fahrzeit der Busse (fast eine Stunde nach Erlangen) für Pendler nicht akzeptabel. Fazit: Wer in den Ortsteilen wohnt, kommt um ein Auto nicht herum. Hier sollte angesetzt werden, anstatt weitere Erschließung von Wohnbauflächen zu propagieren. Öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Autos halte ich für weniger wichtig. Ich selber plane die Abschaffung eines E-Autos, würde aber öffentliche Ladesäulen vermutlich wenig nutzen da es für kurze Besorgungen in Baierdorf wenig Sinn macht. Ansonsten wird das Auto zuhause geladen.“

durch den Immobilienverwalter betrieben und sind grundsätzlich nur für Bewohner zugänglich. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Wohnungen angesiedelt; meistens stehen mehrere Fahrzeuge verschiedener Klassen zur Verfügung. Aufgrund der Nähe zum Wohnort haben diese Angebote ein höheres Potenzial, private KFZ vollständig zu ersetzen.

Die Stadt Baierdorf hat verschiedene Möglichkeiten, solche Carsharing-Angebote zu unterstützen. Sollte die Stadt Grundstückseigentümer sein, kann sie über einen städtebaulichen Vertrag die Investoren/Bauherren dazu verpflichten, ein solches Angebot zu schaffen. Darüber hinaus kann die Stadt Baierdorf Carsharing für Bauherren attraktiver machen, indem in der Stellplatzsatzung die Möglichkeit geschaffen wird, einen geringeren Stellplatzschlüssel zu realisieren, wenn entsprechende Sharing-Angebote geschaffen werden.

III. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Neben der Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel (ÖPNV, Fuß, Rad) ist auch der Ersatz von fossilen

Brennstoffen durch Strom ein wichtiger Bestandteil der Verkehrswende. Die Stadt Baierdorf kann hier durch gezielte Förderung von E-Mobilität auch einen Beitrag leisten.

Öffentliche Ladeinfrastruktur

Zur Förderung von E-Mobilität sollte die Stadt Baierdorf an öffentlichen zentralen Orten Ladeinfrastruktur für E-Autos schaffen. Zwei öffentliche Ladestationen gibt es bereits in Baierdorf: auf der Industriestraße und beim städtischen Kommunalunternehmen (Am Anger). Durch die Bereitstellung öffentlicher Ladeinfrastrukturen wird die praktische Reichweite von E-Autos erhöht und die Nutzung solcher Autos attraktiver.

Einbindung in neue Wohnprojekte

Bei neuen Wohnprojekten sollten auch von vornherein eine gewisse Anzahl Ladesäulen vorgesehen werden, um die Neubauprojekte zukunftsfähig zu machen. Diese Einbindung in Neubauprojekte kann auch mit der Förderung von Carsharing kombiniert werden.

Gezielt Straßen ausbauen

Grundsätzlich soll die Stadt Baiersdorf keine weiteren Straßen bauen, da diese in fast allen Fällen auch zu zusätzlichem Autoverkehr führt (sog. „Induzierter Verkehr“), was eigentlich den Zielen der Stadtentwicklung entgegensteht, die eher auf die Förderung anderer Mobilitätsformen abzielt. In Einzelfällen kann der Bau von Straßen aber sinnvoll sein, um Ortsteile durch die Verlagerung von Verkehr zu entlasten. Drei solche Fälle sollen durch die Stadtverwaltung geprüft werden:

I. Verlängerung Industriestraße?

Die Industriestraße läuft zwischen Jahnstraße und An der Galgenbrücke parallel zur Forchheimer Straße. Der Verlauf der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße verläuft momentan über die Forchheimer Straße, was negative Auswirkungen auf die Bewohner dort hat. Schon seit längerem wird eine Verlängerung der Industriestraße diskutiert, sodass diese direkt an die Autobahnanschlussstelle „Baiersdorf Nord“ anschließt. Es befindet sich dort bereits ein Wirtschaftsweg, der ausgebaut werden müsste.

Bisher ist das zuständige Staatliche Bauamt Nürnberg der Auffassung, dass die Industriestraße aufgrund der scharfen Kurven an der Kreuzung Jahnstraße nicht als Staatsstraße (und damit als Alternative zur Forchheimer Straße) geeignet ist. Diese Argumentation sollte von der Stadt Baiersdorf angefochten werden; die aktuelle Führung weist auch steile Kurven auf.

Ungeachtet des Status als Staatsstraße würde aber eine durchgehende Industriestraße eine sehr attraktive Alternative zur Forchheimer Straße darstellen, insbesondere für Fahrten zur Autobahn, und so die Innenstadt Baiersdorfs und die Wellerstadt entlasten.

Gekoppelt mit einer Umgestaltung der Innenstadt (Maßnahme A3) kann so ein signifikanter Anteil an Durchgangsverkehr umgeleitet werden. Je nach Status der neuen Straße können Teile der Finanzierung von Land & Landkreis übernommen werden.

II. Verlängerung Talstraße in Igelsdorf?

Die Talstraße in Igelsdorf erschließt das neue Baugebiet im Osten des Ortsteils, momentan muss deren Verkehr aber durch das Igelsdorfer Ortszentrum abfließen. Die Talstraße kann prinzipiell über den Schlangenbach hinweg zur Baiersdorfer Straße verlängert werden. So kann der Verkehr des Neubaugebiets direkt aus Igelsdorf abfließen und belastet den Ortskern nicht zulässig. Die Verlängerung läge auf Langensendelbacher Gemarkung und müsste deshalb eng mit der Nachbargemeinde abgestimmt werden. Außerdem ist hier insbesondere die Prüfung hochwassertechnischer Aspekte nötig, um eine Realisierbarkeit bewerten zu können.

III. Bühlbergspange?

Eine zusätzliche Straßenquerung von Autobahn und Bahnstrecke würde die Jahnbrücke als Flaschenhals wesentlich entlasten. Eine Verlängerung der Industriestraße kann hier auch schon helfen, da dadurch die Querung an der Autobahnauffahrt Baiersdorf Nord einfacher erreichbar würde.

In Baiersdorf wird bereits seit längerer Zeit über die sogenannte Bühlbergspange diskutiert; eine zusätzliche Brücke und Straße, die, ausgehend von der St2244 am Recyclinghof, die Bahnstrecke in Richtung Igelsdorf queren und dabei den Bühlberg tangieren würde. Die Bühlbergspange wäre ein massiver Eingriff in den Freiraum zwischen Igelsdorf und Bahnstrecke und würde den Bühlberg als Gebiet für Spaziergänge usw. stark entwerten. Darüber hinaus würde der Bau der Bühlbergspange auch zu mehr Verkehr führen – mehr Straßen bedeuten immer auch eine Zunahme des Verkehrs. Dabei bieten sich zwei verschiedene Führungen an, die im Luftbild dargestellt sind. Bei der nördlichen Führung sind hochwasserschutztechnische Aspekte zu beachten.

Deshalb sollte die Bühlbergspange nur gebaut werden, wenn der Bedarf überwältigend wird; insbesondere, wenn eine großflächige Erweiterung Igelsdorfs angestrebt wird (was momentan nicht der Fall ist, siehe auch Maßnahme B5). Ansonsten sollte davon Abstand genommen werden.

„Verlängerung der Industriestraße würde ich begrüßen, die anderen Maßnahmen sind unbedingt zu verhindern.“



Abb. 5.29. Möglicher Verlauf für die Verlängerung Industriestraße



Abb. 5.30. Möglicher Verlauf für die Verlängerung Talstraße



Abb. 5.31. Mögliche Verläufe für die Bühlbergspange

„Das Areal um den Bühlberg ist ein wichtiger Grünstreifen zwischen Igelsdorf und Bayersdorf und darf nicht zerstört werden!“



Ausbau der erneuerbaren Energien

Der Stadtrat Baiersdorf hat für die Stadt das politische Ziel gesetzt, vollständig energieautark zu werden, d.h. den gesamten Energiebedarf über stadteigene erneuerbare Energie zu decken. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die erneuerbaren Energien in Baiersdorf massiv ausgebaut werden. Dabei muss die Stadt aushalten, dass hierdurch u.U. der Naturschutz konterkariert wird – großflächige PV-Anlagen nehmen Fläche in Anspruch, genau wie alle anderen Kraftwerksarten. Hier ist politisch ein guter Kompromiss zu finden.

Ziele und Potenziale laut ENP

Das mit Abstand größte Potenzial für den zusätzlichen Ausbau erneuerbarer Energien liegt laut ENP in der Solarenergie (Photovoltaik). Darüber hinaus gibt es für die Stromproduktion noch ein kleines Potenzial für Biogas. Bei der Wärme-Produktion existieren Potenziale für Biogas, Solarthermie und oberflächennahe Geothermie. Für andere Energieformen, insb. Wind und Wasser, sieht der ENP keine weiteren Potenziale. Baiersdorf hat bereits zahlreiche Maßnahmenvorschläge aus dem ENP umgesetzt und sollte an diese anknüpfen.

Großflächige PV-Anlagen

Wie in Maßnahme B7 beschrieben, wurden im ENP bereits Flächen für großflächige PV-Anlagen definiert. Nach der Festsetzung im FNP als Flächen für Photovoltaik sollte die Stadt Baiersdorf die Entwicklung dieser Flächen in Erwägung ziehen. Die Flächen befinden sich momentan in landwirtschaftlicher Nutzung; um sie für PV nutzen zu können, sollte die Stadt einen Zwischenerwerb anstreben, d.h. mit den Eigentümern gezielt Gespräche über einen Verkauf führen. Grundsätzlich sollte die Realisierung großflächiger PV-Anlagen aber mit der Ausweisung von Gewerbegebieten (Maßnahme B7) abgewogen werden. Bei der Ausweisung von großflächigen PV-Anlagen entlang der Autobahn sollte eine Kombination von Photovoltaik und Lärmschutz geprüft werden; auch ist über aufgeständerte Anlagen eine Kombination mit Retentionsflächen (Hochwasserschutz) möglich.

PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften

Die Stadt Baiersdorf sollte mit gutem Beispiel vorangehen und auf kommunalen Liegenschaften PV-Anlagen installieren. Dafür kommen z.B. in Frage:

- Rathaus (Satteldach, bedarf genauer Prüfung)

- Schulzentrum In der Hut (PV bereits vorhanden, Prüfung einer Erweiterung) & Grundschule
- Jahnhalle

Auch bei zukünftigen Neubauten soll die Einrichtung von PV-Anlagen direkt geprüft werden. Beispielsweise:

- Evtl. erfolgende Erweiterung des Schulzentrums/ Neubau Grundschule
- Neubau KiTa Igelsdorf (ist bereits geplant)

Förderprogramm private PV-Anlagen

In Baiersdorf finden sich zahlreiche großflächige Gebäude in Privatbesitz, die potenziell für Photovoltaik geeignet sein können:

- Supermärkte (Edeka, Rewe, Norma, Aldi)
- Zahlreiche Gebäude in den Gewerbegebieten (Am Kreuzbach, Industriestraße, Süd)
- SeniViTa Altenwohnanlage

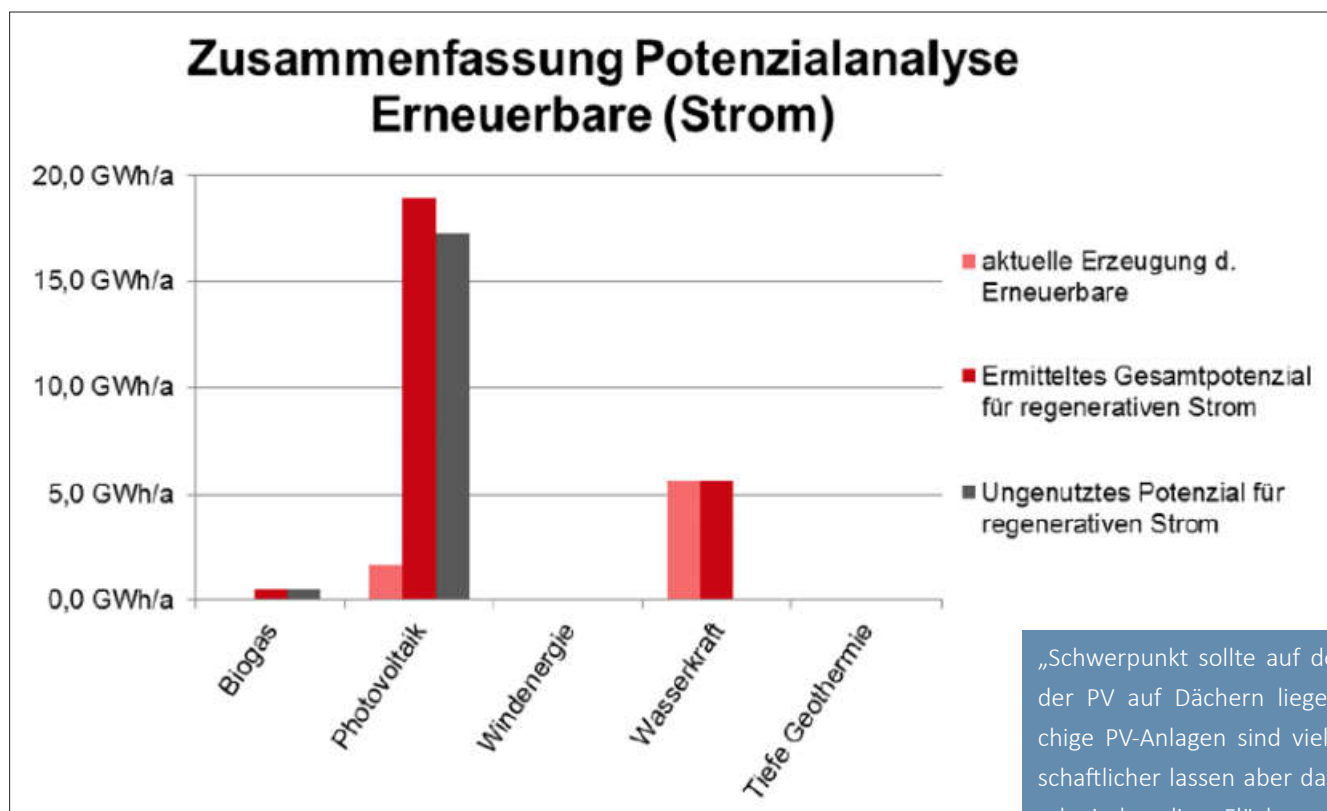
Darüber hinaus müssen auch private Eigentümer von anderen Gebäuden aktiv angesprochen werden, sowohl die Besitzer von Einfamilienhäusern als auch professionelle Wohnungsunternehmen.

Bei Neubauten hat die Stadt Baiersdorf auch Möglichkeiten, Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien zu verpflichten; über Kaufverträge (bei Zwischenerwerb oder wenn das Grundstück sowieso im Eigentum der Stadt ist), städtebauliche Verträge und auch die Bauleitplanung (im Rahmen der Verhältnismäßigkeit). Die Stadt Baiersdorf sollte von diesen hoheitlichen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Weitere Quellen erneuerbarer Energie

Die weiteren im Energienutzungsplan identifizierten Energiequellen sollen durch die Stadt auch geprüft werden, insbesondere bei Neubaugebieten (Geothermie, Solarthermie). Aufgrund des massiv höheren Potenzials für PV sollte die Priorität aber ganz klar auf Solarstrom liegen.

Es kann geprüft werden, ob auch bei der Wasserkraft noch weitere Potenziale bestehen, z.B. durch eine Sanierung der Baiersdorfer Mühle. Das Wasserkraft in der Wellerstadt gehört nicht der Stadt Baiersdorf und trägt damit nicht direkt zu deren Versorgung bei.



„Schwerpunkt sollte auf dem Ausbau der PV auf Dächern liegen. Großflächige PV-Anlagen sind vielleicht wirtschaftlicher lassen aber das Grün verschwinden, diese Flächen sollten lieber ökologisch aufgewertet werden.“

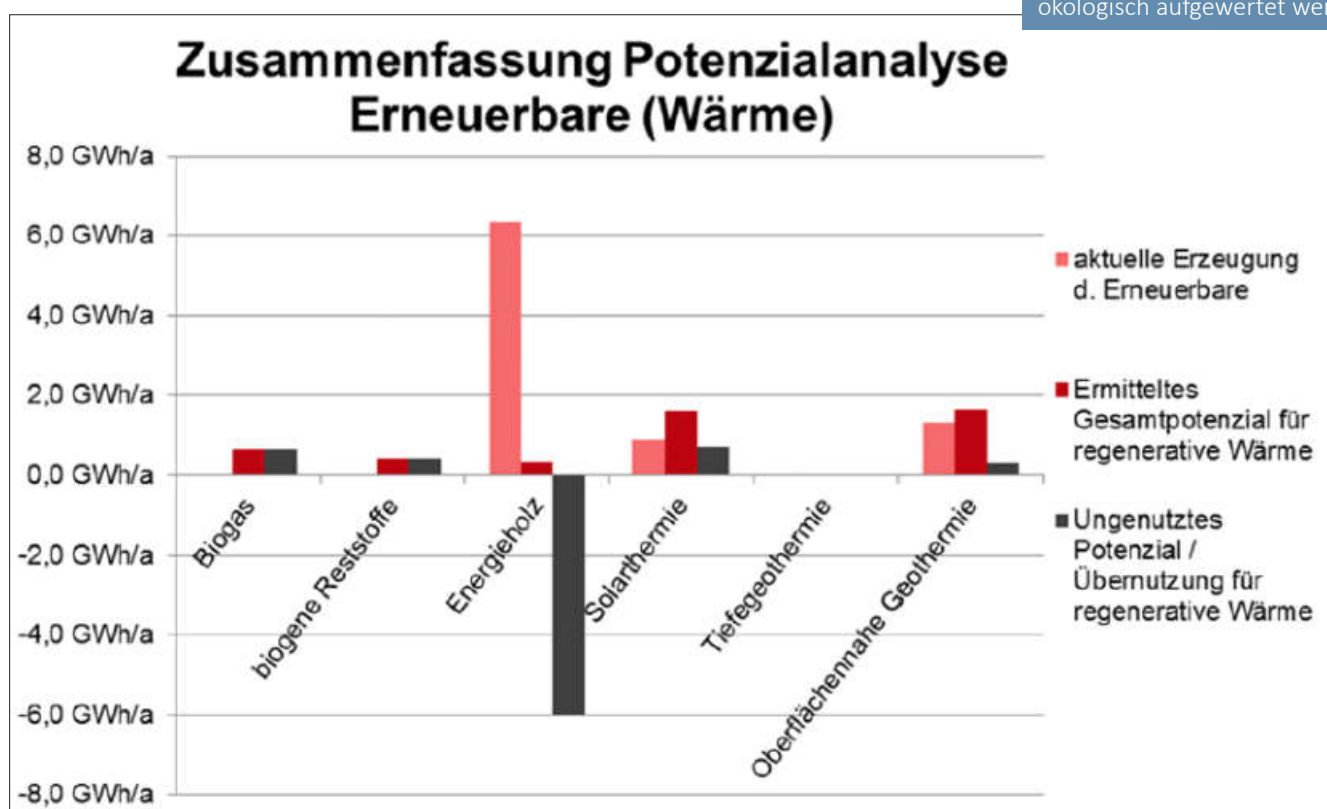


Abb. 5.32. Darstellung der Potenziale für erneuerbare Energien in Baiersdorf nach ENP (*)

Bürgerenergiegenossenschaft

Um die Baiersdorfer Bürgerinnen und Bürger direkt an den Vorteilen der Energiewende zu beteiligen, sollte die Stadt Baiersdorf etwaige Bemühungen unterstützen, eine Bürgerenergiegenossenschaft zu gründen.

Solche Genossenschaften beteiligen Bürger direkt an den finanziellen Vorteilen und können so zur Akzeptanz in der Bevölkerung beitragen.

D2

Lokale Agenda Energieeinsparung und Erneuerbare Energien

Um die Energiewende in Baiersdorf zu schaffen, muss sowohl der Energieverbrauch gesenkt werden als auch die Produktion erneuerbarer Energien erhöht werden. Die Stadt kann als positives Beispiel vorangehen, aber um wirklich etwas zu verändern, müssen die Bürgerinnen und Bürger an einem Strang ziehen. Baiersdorf hat bereits zahlreiche Maßnahmevorschläge aus dem ENP umgesetzt und sollte an diese anknüpfen.

Informations- und Förderprogramm energetische Sanierung

Zusätzlich zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen (siehe Maßnahme D1) können Privateigentümer auch durch die energetische Sanierung ihrer Gebäude (Dämmung, Erneuerung der Heizanlage, etc.) Energie und damit CO₂ und gleichzeitig Geld sparen. Die Stadt Baiersdorf kann durch ein kommunales Informations- und Förderprogramm private Eigentümer darin unterstützen, ihre Gebäude zukunftssicher zu machen. Der Landkreis organisiert bereits in verschiedenen Gemeinden (auch Baiersdorf) Beratungsgespräche über den VerbraucherService Bayern; an diese Angebote kann angeknüpft werden. Als Grundlage sollte hier das für den ENP erstellte Wärmekataster dienen.

Förderung von Nahwärmenetzen

Nahwärmenetze mit einer zentralen Wärmequelle bieten im Vergleich zu einzelnen Heizungen in den Häusern Einsparpotenziale. Damit sie sich lohnen, muss aber eine gewisse kritische Masse an Haushalten erreicht werden, die sich dem Netz anschließen. Daher sollte die Stadt Baiersdorf sich dafür einsetzen, dass auf dem Gemeindegebiet ein oder mehrere Nahwärmenetze geschaffen werden. Als Wärmequelle kann entweder ein neues kleines Kraftwerk (Biogas, Holzschnitzel, etc.) oder eine vorhandene Wärmequelle (Abwärme von Industrie) genutzt werden. Die Stadt sollte nach geeigneten Wärmequellen suchen und aktiv Haushalte und Gewerbebetriebe ansprechen, um sie von den Vorteilen zu überzeugen. Als Grundlage sollte hier das für den ENP erstellte Wärmekataster dienen.

Der Ausbau der Nahwärmeleitungen ist mit Baustellen verbunden und belastet häufig die Anwohner durch Umleitungen, Baulärm, etc. Um die Belastungen so gering wie möglich zu halten, sollten beim Bau von Nahwärmeleitungen Potenziale zur Kombination mit dem Ausbau von Breitbandleitungen geprüft werden, damit diese gemeinsam verlegt werden können.



„Jeder Bürger muss selbst über seine Energieformen entscheiden können, Zwang lehne ich ab.“

Abb. 5.33. Neubaugebiet in Igelsdorf: einige Dächer verfügen über PV-Anlagen, andere nicht

E1

Treffpunkte schaffen & Kulturangebote fördern

Kommunikation von Informationen/Veranstaltungen

Die Stadt Baiersdorf soll die vorhandenen und unten beschriebenen zusätzlichen Angebote aktiv bewerben, damit die Informationen alle Baiersdorferinnen und Baiersdorfer erreichen, insbesondere auch neu Zugezogene. Dazu zählen digitale Angebote wie die bereits existierende Facebook-Seite, aber auch z.B. das Aufstellen einer Litfaßsäule o.ä. an zentraler Stelle für Aushänge.

Treffpunkte für Veranstaltungen & Vereine

In den Ortsteilen gibt es zwar Räumlichkeiten und Orte für Vereine und die Zivilgesellschaft für Veranstaltungen, aber es wurde durch die Bürgerschaft vielfach der Wunsch nach informellen Treffpunkten formuliert – Nachbarschaftszentren für die Ortsteile. Solche Bürgerhäuser können durch die Stadt oder andere Organisationen betrieben werden und bieten neben einem informellen offenen Betrieb (z.B. Café) selbst Programm für verschiedene Zielgruppen an (z.B. Senioren, Familien, Jugendliche), bieten aber gleichzeitig auch Räume zur günstigen Miete für Vereine und Privatpersonen, für öffentliche Veranstaltungen, Feiern, etc. Das im Sommer 2019 eröffnete Café Amarant kann hier als Vorbild für andere Ortsteile dienen.

Der Unterhalt von Räumlichkeiten ist teuer und aufwendig für die Stadt, sodass abgewogen werden muss, ob in jedem Ortsteil eigene Räumlichkeiten vorgehalten werden müssen. Hier muss politisch eine Entscheidung getroffen werden, wie viele Standorte sich die Stadt leisten möchte.

Teilweise können solche Räumlichkeiten (beheizt, mit Küche, WC, etc.) auch ersetzt werden durch attraktiv gestaltete öffentliche Freiräume mit Überdachung und Sitzmöglichkeiten; das ist aber natürlich kein vollständiger Ersatz.

Mögliche Standorte

Fortführung Amarant

Das Café Amarant in Baiersdorf ist ein Projekt des Internationalen Bundes (IB), welches derzeit hauptsächlich durch Bundesmittel finanziert wird und auf drei Jahre be-

fristet ist. Nach Ablauf dieser jetzt noch zwei Jahre sollte die Stadt sich dafür einsetzen, dass das Amarant auch weiter besteht – entweder durch Hilfe bei der Akquise weiterer Fördermittel oder über eine eigene (zusätzlich zur jetzt schon erfolgenden) finanzielle Förderung. In den Betrieb eingebunden werden sollte der Verein „Hand in Hand“ und auch z.B. Geflüchtete, die in Baiersdorf wohnen.

Nachnutzung Grundschule

Sollte die Grundschule verlegt werden (siehe auch Maßnahme B7), bietet sich das ehemalige Grundschulgebäude für eine Umnutzung als Bürgerzentrum, oder eine andere öffentliche Nutzung an. Im Gespräch ist derzeit auch die Nutzung als Archiv von Baiersdorf; damit würden die öffentlich nutzbaren Räumlichkeiten eingeschränkt.

Wellerstadt

Die Wellerstadt verfügt mit dem Gasthaus Zur Sonne zwar noch über einen Gasthof, dieser hat aber sehr eingeschränkte Öffnungszeiten. Der alte Dorfplatz an der Hauptstraße ist derzeit nicht gut nutzbar und sollte umgestaltet werden, um auch außerhalb der Öffnungszeiten als Treffpunkt dienen zu können.

Igelsdorf

In Igelsdorf zeigt sich in der Gebäudestruktur noch das alte Dorfczentrum mit Dorfplatz am Feuerwehrhaus. Dieses wird bald durch einen Neubau an anderem Standort ersetzt werden, sodass dann das alte Gebäude für eine etwaige öffentliche Nutzung zur Verfügung stünde.

Hagenau

Die Hagenau hat aufgrund ihres Charakters als Nachkriegssiedlung kein deutlich sichtbares Dorf-Zentrum; die Freifläche entlang der Josef-Kolb-Straße oder die Fläche westlich der Kindertagesstätte St. Marien bieten immerhin Potenziale für einen gestalteten Platz als Treffpunkt mit Bänken und anderen Sitzgelegenheiten, kleinem Pavillon usw. An Räumlichkeiten steht das Feuerwehrhaus zur Verfügung, dieses wird bereits durch die VHS genutzt.

„Wir wünschen uns wieder ein Gemeindezentrums in Hagenau, welches zu mehreren Zwecken für alle Altersklassen genutzt werden kann.“

In der Hut

In der Hut findet sich ebenfalls kein natürliches Ortszentrum. Im zentralen Park nahe des Spielplatzes kann aber auch ein gestalteter Platz als Treffpunkt angelegt werden, wie in Hagenau. Spielplätze fungieren natürlicherweise als Treffpunkte für junge Familien, an diese Funktion kann angeknüpft werden.

(In)formelle Treffpunkte für Kinder, Jugendliche & junge Erwachsene

Über Angebote für die gesamte Bürgerschaft hinaus sollen in Baiersdorf auch spezifische Treffpunkte für Jugendliche geschaffen werden. Diese sind räumlich getrennt von den oben beschriebenen Nachbarschaftszentren einzurichten – sie müssen erkennbar eine eigene Identität haben. Die Räumlichkeiten im Keller der Mittelschule (J.O.B. und Jugendpflegerin) bieten einen guten Anknüpfungspunkt und können besser ausgestattet werden. Darüber hinaus sollen weitere Treffpunkte geschaffen werden; insbesondere Sportmöglichkeiten wurden von den Jugendlichen vermisst: mehr Bolzplätze, Basketball- und Volleyballplätze sowie ein Mountainbike-Park wurden genannt.

Die über das Stadtgebiet verteilten Spielplätze weisen Sanierungsbedarf auf und können modernisiert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet werden. Sie können insbesondere als Treffpunkt für jüngere Kinder (und auch deren Eltern) dienen. Als zusätzliches Angebot soll die Stadt einen Natur- und Abenteuerspielplatz errichten; dieser kann auch für das von der Stadt bereits jetzt regelmäßig organisierte Sommerferienprogramm genutzt werden. Beim Bau können die Vereine, insbesondere das THW und die Feuerwehren, mit schwerem Gerät behilflich sein. Wegfallende Bolzplätze wie aktuell der in Igelsdorf sollen ersetzt werden.

Aktuell sind die Räumlichkeiten der J.O.B. unter der Mittelschule aus Brandschutzgründen nicht nutzbar. Hier muss dringend Abhilfe geschaffen werden – entweder über eine Sanierung der vorhandenen Räumlichkeiten oder über eine geeignete Alternative. Sobald sie wieder in Betrieb sind, können hier nach Möglichkeit auch weitere Angebote geschaffen werden, wie ein Café oder ein Barbetrieb.

Auch die durch die Stadt organisierten Angebote über das Jugendbüro Baiersdorf sollten ausgebaut werden und personell unterstützt werden. Das Angebot ist bereits sehr hochwertig und sollte erhalten bleiben. Hier sind auch Zusammenarbeiten zwischen dem Jugendbüro und der J.O.B. denkbar.

Kulturangebote fördern

Es gibt in Baiersdorf bereits viele Orte für kulturelle Veranstaltungen: Jahnhalle, Kulturscheune, ev. Gemeindehaus, Turmsaal, Räumlichkeiten der J.O.B. Das Angebot an kulturellen Veranstaltungen in Baiersdorf ist aber dünn, und wurde in der Bürgerbefragung vielfach kritisiert.

Zusätzlich zu den Treffpunkten gibt es in Baiersdorf auch Potenzial für einen weiteren kulturellen Veranstaltungsraum, für Konzerte, Lesungen, etc. Ein kleinerer Raum als die Jahnhalle, auch mit spezifischen Angeboten für Jugendliche würde eine Lücke füllen, die auch im Fragebogen vielfach kritisiert worden ist. Hierfür müsste ein geeigneter Ort gefunden werden; die Stadt sollte nach Möglichkeit die Schaffung eines solchen Ortes unterstützen.

Aufwertung & Erweiterung BSV-Gebäude und Areal

Der Baiersdorfer Sportverein (BSV) bietet wichtige Angebote für die Baiersdorfer Bevölkerung, insbesondere auch für Senioren. Die Sportanlagen des Vereins sind die einzigen umfangreichen Sportanlagen in Baiersdorf. Gerade mit der geplanten Verlegung der Grundschule steigt die Bedeutung der Sportanlagen. Die vorhandenen Gebäude werden mittelfristig einer Sanierung bedürfen; außerdem bestehen in den umliegenden Freiflächen Gestaltungspotenziale.

Aufwertung Außengelände

Direkt südöstlich des Vereinsheims findet sich ein kleiner Obsthain. Dieser kann für eine öffentliche Nutzung umgestaltet werden, zum Beispiel als Mehrgenerationenpark oder als Trimm-Dich-Pfad. Im Rahmen der Aktivitäten als „Gesunde Gemeinde“ kann Baiersdorf diese Umgestaltung unterstützen.

E2

Nahversorgung & Einzelhandel

Supermärkte

Wie bereits in der Analyse und Maßnahme B6 beschrieben, verfügt Baiersdorf über ausreichend Supermärkte. Ein zusätzlicher Markt würde zu starker Konkurrenz führen und der Versorgung eher schaden. Die Versorgung der östlichen Ortsteile kann trotzdem verbessert werden, wenn ein Markt in den Osten (Bereich Münchwiesen) verlagert wird. Die Firma Norma strebt eine solche Verlagerung derzeit an; grundsätzlich ist es aber unwichtig, welcher Betreiber diesen Standort übernimmt. Bei der Einrichtung des Standortes sollte eine ÖPNV-Anbindung per Bus angestrebt werden.

Um eine Flächenverschwendung zu vermeiden, sollten neu gebaute Verbrauchermärkte mit anderen Nutzungen in kompakten Gebäuden kombiniert werden, um die typischen eingeschossigen und damit sehr flächenintensiven Bauweisen von Supermärkten zu vermeiden.

Ansiedlung zusätzlicher Betriebe

Wie in der Analyse beschrieben, ist die Einzelhandelsituation in der Baiersdorfer Innenstadt aktuell eingeschränkt. In der Bürgerbefragung wurde vielfach der Wunsch nach einer weiteren Gaststätte und nach einem Biomarkt geäußert. Die Stadtverwaltung und -politik selbst haben nur wenig Möglichkeiten, konkrete Branchen in Baiersdorf anzusiedeln, sollten aber doch innerhalb dieses Rahmens agieren. Konkret kann die Abteilung für Wirtschaftsförderung in der Verwaltung aktiv mögliche Pächter/Betreiber ansprechen, ob Interesse an einer Ansiedlung besteht. Dabei muss selbstverständlich ein passendes Gebäude/Grundstück bereit stehen. Hier kann die Stadtplanung aushelfen – auf der Grundlage des nach Maßnahme B3 angelegten Potenzialflächenkatasters können passende Gebäude/Grundstücke angeboten werden.

Markttreffs

Um gleichzeitig einen Treffpunkt zu schaffen und die Versorgungssituation in der Innenstadt oder den Ortsteilen zu verbessern, kann die Stadt Baiersdorf versuchen, Markttreffs zu etablieren. Aus Schleswig-Holstein ist das Konzept des „Markttreff“ bekannt;¹ dieses kombiniert soziale Funktionen (Café, Treffpunkt) mit Versorgung (Post, Lebensmittel, Zeitschriften, etc.). Durch diese Kombination wird eine

größere Zielgruppe angesprochen, dadurch ist es einfacher, den Markttreff wirtschaftlich zu führen. Die Markttreffs in Schleswig-Holstein werden durch das Land gefördert und durch die jeweiligen Gemeinden betrieben. Für Baiersdorf stellt sich die Frage, wie in Bayern eine Förderung realisiert werden kann – hier kann die Bezirksregierung beratend tätig werden. Maßgeblich ist aber ein wirtschaftlicher Betrieb – für die Stadt würden dauerhaft keine Kosten entstehen.

Solche Markttreffs haben drei positive Auswirkungen:

1. Die Nahversorgung wird verbessert durch eine Ergänzung der Angebote der Supermärkte
2. Das gastronomische Angebot in Baiersdorf wird ausgeweitet
3. Es werden Treffpunkte geschaffen für Veranstaltungen und informelle Treffen (siehe auch Maßnahme E1)

Das Café Amarant erfüllt bereits zwei dieser Funktionen; auf lange Sicht kann die Stadt erwägen, das Angebot hier zu erweitern – so kann das Amarant eventuell auch als Blaupause für ähnliche Einrichtungen in anderen Ortsteilen dienen. Alternativ wäre auch das Areal Judengasse 16 ein möglicher Standort für eine solche Einrichtung (siehe auch Maßnahme A6).

Einrichtung eines Wochenmarktes

Die Stadt soll bei den umliegenden Landwirten prüfen, ob Interesse an der Einrichtung eines Wochenmarktes zur Direktvermarktung der Erzeugnisse besteht. Dieser kann an einem Standort in der Innenstadt Platz finden, z.B. auf dem Kirchenplatz oder evtl. auf dem neu gestalteten Areal Judengasse 16 (siehe Maßnahme A6).

„Wir brauchen nicht den 5. Verbrauchermarkt mit fußballfeldgroßer Parkfläche, sondern einen Wochenmarkt mit Angeboten lokaler Produktion, Bäcker, Metzger und Einzelläden jeder Art.“

„Was nutzt es, eine Gaststätte zu eröffnen, wenn keiner einkehrt; früher gab es mehrere Gaststätten und Kneipen und diese mussten infolge mangelnden Umsatzes schließen.“

„Es wird unbedingt ein Nahversorger auf der Seite jenseits der Bahn (Gewerbegebiet gegenüber der Hut) benötigt. Das vorgelegte Konzept der Norma mit zusätzlichem Biomarkt und Café ist unbedingt notwendig.“

¹ <https://markttreff-sh.de/>



Meerrettich-Stadt Baiersdorf

Die Stadt Baiersdorf hat einen starken und langen Bezug zum Meerrettich als landwirtschaftliches Erzeugnis. Dieses Erbe ist in der Stadt präsent und prägt Baiersdorf. Die faktische Relevanz des Meerrettichs hat zwar abgenommen (Verlagerung der Produktion), trotzdem sollte die Stadt das Thema weiter präsent halten. Der Krenmarkt stellt z.B. nach wie vor einen Höhepunkt im Baiersdorfer Kalender dar, das sollte auch so bleiben. Ein geschichtlicher lokaler Bezug schafft Identität und Engagement und unterstützt so eine starke Zivilgesellschaft, insbesondere hilft es auch bei der Integration von Neubürgern. Deshalb sollte die Stadt Baiersdorf ihre Identität als Meerrettichstadt weiter kommunizieren und stärken.

Vorhandene Maßnahmen

In Baiersdorf gibt es bereits zahlreiche Orte und Veranstaltungen, die den Kren in der Stadt verankern:

- Das Meerrettich-Museum in der Judengasse bietet einen Überblick über die Geschichte der Pflanze und den Herstellungsprozess.
- Die beiden in Baiersdorf ansässigen großen Meerrettich-Produzenten bieten einen Ladenverkauf an.
- Nahe des Parkplatzes am Linsengraben findet sich ein Schau-Meerrettichfeld.
- Der jährlich stattfindende Krenmarkt ist ein Ereignis von überregionaler Bedeutung und steht ganz unter dem Zeichen des Meerrettichs.
- Die Stadt Baiersdorf kürt seit 2003 immer für zwei Jahre die Bayerische Meerrettich-Königin.
- Seit 2016 veranstaltet der Lauftreff Baiersdorf jährlich den Krenlauf.

Diese vorhandenen Maßnahmen sind zu erhalten und zu stärken. Sie zeigen bereits jetzt die Baiersdorfer Geschichte und das Verhältnis der Stadt zum Meerrettich.

Neue Maßnahmen

Meerrettich-Pfad Innenstadt

Das Ortszentrum Baiersdorfs ist durch historische Gebäude und Plätze geprägt und für Einheimische und Besucher interessant. Dies kann unterstützt werden durch die Einrich-

tung eines Meerrettich-Pfades durch die Innenstadt. Dieser Pfad würde über Infotafeln (evtl. unterstützt durch Website oder App mit QR-Codes o.ä.) über mehrere Stationen Informationen zum Meerrettich, seinem Anbau und seiner Rolle in der Baiersdorfer Stadtgeschichte geben. Als Start- und/oder Endpunkt bietet sich das Meerrettich-Museum an. Die Inhalte sollten erarbeitet werden mit den ansässigen Meerrettichfirmen, dem Kreisheimatpfleger, sowie weiteren Partnern.

Meerrettich-Laden

Die beiden großen Produzenten Koch und Schamel verkaufen beide direkt in Baiersdorf ihre Waren; darüber hinaus kann aber auch in einem der derzeit leer stehenden Ladenlokale im Ortszentrum Baiersdorf ein Meerrettich-Laden mit einer Auswahl an Meerrettich-Produkten sowie weiteren Erzeugnissen der Baiersdorfer Landwirte eingerichtet werden, als Direktvertrieb. Betrieben werden kann der Laden von der Stadt Baiersdorf.

Projektwoche in den Schulen

Das Thema kann auch in den Lehrplan der Baiersdorfer Schulen integriert werden, als Projektwoche, die verschiedene Themen berührt: die Geschichte der eigenen Stadt, Landwirtschaft, Ernährung, Biologie, usw. So können Kinder ihren lokalen Kontext auf vielfältige und eindringliche Weise kennen lernen.

Aufwertung der Fototafeln am Großparkplatz

Am Großparkplatz Linsengraben finden sich großformatige Fotografien zum Thema Meerrettich auf Schautafeln. Diese sollten sichtbar gemacht werden und können inhaltlich überarbeitet werden.

„Das ist ein interessanter Vorschlag, trägt aber vermutlich nur bedingt zur Verbesserung der Popularität von Baiersdorf bei.“

„Es gibt genug Meerrettich-Aktivitäten in Baiersdorf, ein Pfad oder Laden wären Geldverschwendung. Die Mittel wären an anderer Stelle sinnvoller eingesetzt.“

F1

Lokale Agenda zum Schutz heimischer Arten

Baiersdorf ist nicht nur Lebensraum für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen. Der Schutz heimischer Arten soll in der Stadtentwicklung Baiersdorfs fest verankert werden. Dazu gehört der Erhalt und die Pflege der Naturflächen auf Baiersdorfer Gemarkung, sowohl in den fest markierten Schutzgebieten als auch in den Gebieten, die nicht formell geschützt sind.

Bei der Umsetzung der hier genannten Maßnahmen sollen im Bereich Umwelt- und Naturschutz tätige Vereine eingebunden werden, z.B. der Bund Naturschutz. Diese können mit ihrer Expertise dazu beitragen, die Maßnahmen fachlich abzusichern und eventuell auch Teile der Pflege übernehmen.

Schaffung von Biotopen in öffentlichen Grünflächen und Wohngebieten

Wo immer möglich, sollten öffentliche Grünflächen auch bewusst verwilderte Flächen beinhalten (z.B. Pacé-Park, Maßnahme A5 oder Gießbeckplatz, Maßnahme A2). Darüber hinaus können über Richtlinien für ökologisches Bauen auch in Wohngebieten (Neubau und Bestand) Biotop geschaffen werden, die heimische Arten, insbesondere Insekten unterstützen. Darüber hinaus sollten auch die Freiflächen außer-

halb der Schutzgebiete berücksichtigt werden; z.B. die Flächen rund um den Bühlberg.

Generell sollten bei Pflanzmaßnahmen überwiegend einheimische Arten zum Einsatz kommen; darüber hinaus sollte auch darauf geachtet werden, dass die ausgewählten Arten eine erhöhte Resistenz gegen die Auswirkungen des Klimawandels haben (insbesondere erhöhte Widerstandskraft gegen Dürre). Die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz¹ (GALK) ist für städtebaulich integrierte Standorte eine hervorragende Ressource zur Artenauswahl.

Unterstützung der Schutzgebiete

Die Gebiete westlich und direkt an der Regnitz sind bereits als Schutzgebiete ausgewiesen und werden intensiv genutzt durch Spaziergänger, Wanderer und Sportler.

Diese hinterlassen Müll und schaden der Natur. Die Stadt Baiersdorf sollte zum Erhalt dieser Flächen beitragen durch das Aufstellen von Hinweistafeln und Mülleimern. Generell sollte eine Sensibilisierung der Bevölkerung stattfinden für den Wert von Naturräumen.

¹ <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenubersicht/strassenbaumliste>

„Ein enormer Eingriff in die Lebensräume findet im Naherholungsgebiet statt, besonders der Ausee, der für Badegäste offen ist. Hier werden Ufer zerstört, Müll abgeladen und Nist und Brutplätze gestört. Ein Konzept wäre den Ausee halbseitig zu sperren oder das Baden und verweilen zu verbieten. Ohne die Arbeit von Fischereivereinen wäre der See schon lange nicht mehr zugänglich und mit Fischen besiedelt.“



Abb. 5.34. Die Regnitzauen sind Naherholungsgebiet und wertvolles Biotop für einheimische Arten

„Maßnahmen gegen Lichtverschmutzung (Todesfallen für Insekten), z.B. durchgängig gelbe Straßenbeleuchtung (weiße LED-Beleuchtung ist grell und blendet), Reduzierung der Lichtstärke bei Werbebeleuchtung, Verbot von nächtlicher Dauergartenbeleuchtung.“

F2

Lokale Agenda zur Reduzierung von versiegelten Flächen

Die Entsiegelung, d.h. das Entfernen von Beton, Asphalt und anderen baulichen Oberflächen zur Renaturierung ermöglicht zum einen eine bessere Versickerung von Regenwasser (wichtig bei Starkregenereignissen) und schafft zum anderen Lebensräume für Pflanzen und Tiere über eine Renaturierung. Bei Baumaßnahmen im öffentlichen Raum soll die Stadt darauf achten, dass Flächen entsiegelt werden, wo es möglich ist. Untergenutzte brachliegende Flächen sollen spezifisch darauf geprüft werden, ob sie entweder einer produktiven Nutzung zugeführt oder entsiegelt werden können. Über die Abwassergebührensatzung besteht bereits ein finanzieller Anreiz für Privateigentümer, den versiegelten Oberflächenanteil gering zu halten, dieser reicht aber offenbar nicht aus, um einen deutlichen Effekt zu erzielen.

Zusätzlich zur Entsiegelung, also der Freilegung schon versiegelter Flächen, soll die Stadt auch bei Neubauten darauf achten, dass Flächen nicht unnötig versiegelt werden. Dies kann über Vorgaben in Bebauungsplänen und städtebauliche Verträge geregelt werden. Dazu gehören zum Beispiel die Vorgartengestaltung, die Oberflächengestaltung von Parkplätzen und Dach- und Fassadenbegrü-

nung. Das Land Berlin verfügt mit dem Biotopflächenfaktor¹ über ein wirksames Instrument zur Bewertung der Versiegelung eines Grundstücks, welches auch in Baidersdorf zur Anwendung kommen könnte. Darüber hinaus verfügen viele Zertifizierungssysteme für nachhaltiges Bauen auch über Kriterien, die sich auf die Versiegelung und die Freiflächenqualität beziehen, in Deutschland vor allem die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Grundsätzlich gehört zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen auch eine kompakte Entwicklung der Siedlungsflächen – d.h. keine Ausweisung raumgreifender Einfamilienhausgebiete sowie das Freihalten von Freiluftkorridoren zwischen den Ortsteilen (siehe auch Maßnahme B1)

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bietet über das Förderprogramm „Flächenentsiegelung“ auch finanzielle Anreize zur Entsiegelung für Kommunen. Weitere Informationen gibt das Ministerium.²

¹ <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/landschaftsplanung/bff/>

² <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebauforderung/foerderschwerpunkte/flaechensparen/index.php>

„Ich bin gegen zu viele Vorschriften, die in die Individualität der Bürger eingreifen.“



„Im Stadtgebiet sieht man immer öfters, dass ehemals unversiegelte Flächen auf Privatgrundstücken nachträglich versiegelt werden (Pflasterung, Betonierung, Steingärten, ...). Dies sollte untersagt werden. Auch im Sinne des Hochwasserschutzes.“

Abb. 5.35. Attraktiv gestaltete, aber stark versiegelte Parkplätze vor einem Neubau in Wellerstadt

F3

Förderung ökologisches Bauen

Die Stadt Baiersdorf soll bewusst bei Neubauten und Sanierungsmaßnahmen ökologische Standards fördern und fordern. Dabei gilt es verschiedene Aspekte zu beachten:

Energie: erneuerbar und geringer Verbrauch

Die Stadt sollte im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür sorgen, dass verstärkt erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Dieser Aspekt wurde schon in Maßnahme D2 beschrieben. Die Stadt soll insbesondere Photovoltaik und Solarthermie fördern, Nahwärmenetze ausbauen und den Austausch von Heizungsanlagen fördern, gemäß den Maßgaben des ENP.

Darüber hinaus muss auch der Energieverbrauch reduziert werden. Hier geht es insbesondere um eine bessere Dämmung der Gebäude über entsprechende Sanierungsmaßnahmen.

Insbesondere soll sie auch Maßnahmen ergreifen, die Eigentümer zu gewissen Maßnahmen (im Rahmen der Verhältnismäßigkeit) verpflichten und ihre hoheitlichen Möglichkeiten ausreizen.

Weitere Aspekte der Baugestaltung

Die Stadt Baiersdorf soll weitere Themen der Baugestaltung soweit wie möglich fördern und fordern. Bei gemeindeeigenen Bauvorhaben und bei Bauvorhaben, in denen die Gemeinde als Grundstücksverkäufer auftritt, sollte sie diese Aspekte entsprechend einfordern, bei anderen Bauvorhaben kann sie zumindest darüber informieren.

Diese Aspekte sind:

- Nutzung nachhaltiger Baumaterialien: Die Verwendung ökologischer Baumaterialien (Holz, recycelte Materialien), nach Möglichkeit aus regionaler Produktion, verbessert die Klimabilanz von Gebäuden und die Wohnqualität.
- Dach- und Fassadenbegrünung: Die Begrünung von Dächern und Fassaden kann Außenflächen attraktiv machen, das Mikroklima verbessern, Regenwasser aufnehmen, die Luftqualität und die CO₂-Bilanz des Gebäudes verbessern.
- Regenwassernutzung: Durch die Nutzung von Regenwasser kann ebenfalls die Klimabilanz von Gebäuden verbessert werden; sie erfordert allerdings ein separates Leitungssystem und ist daher meist nur bei Neubauten praktikabel.

Anpassung der Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung sieht bereits Abweichungen von den Festsetzungen vor. Diese Abweichungen sollten weiter spezifiziert werden und es sollte zeitnah ein Beispielprojekt mit Carsharing realisiert werden. Darüber hinaus ist generell darüber nachzudenken, die Anforderungen der Stellplatzsatzung zu senken. Die Stellplatzsatzung zwingt in ihrer jetzigen Form Bauherren zur Herstellung von Stellplätzen, die u.U. überhaupt nicht benötigt werden – so verankert sie das Auto unnötigerweise in der gebauten Umwelt und schafft Anreize, das KFZ zu nutzen, obwohl eigentlich Anreize in die andere Richtung gesetzt werden sollten.



„Einfach Dumm! Wie kann man über das Abschaffen von Stellplätzen diskutieren?“

„Ökologische Bauweise muss aber auch bezahlbar sein!“

„Stellplätze werden immer benötigt. Siehe jetziges Stadtbild. Beim Verkauf von Wohnungen kann zwar zum jetzigen Zeitpunkt kein Stellplatz benötigt werden. Nachdem Verkauf werden dann aber Stellplätze benötigt, die dann nicht vorhanden sind und die Fahrzeuge stehen dann in den Straßen.“

Abb. 5.36. Der Stadtteil Västra Hamnen in der schwedischen Stadt Malmö, ein herausragendes Beispiel für nachhaltige Bauweisen (*)

TABELLARISCHE ÜBERSICHT

Im Folgenden werden die in diesem Kapitel vorgestellten Maßnahmen tabellarisch zusammengefasst, nach folgenden Kriterien:

- **Ziele:** eine kurze inhaltliche Zusammenfassung der Absicht der jeweiligen Maßnahme – welches sind die wichtigsten Ziele?
- **Akteure:** welche Personengruppen oder Institutionen sind für die Umsetzung verantwortlich bzw. müssen beteiligt werden?
- **Dauer:** wie lange dauert die Umsetzung der Maßnahme? Hier handelt es sich notwendigerweise um eine grobe Schätzung. Die Dauer ist auch unabhängig vom Beginn der Umsetzung: auch ein kurzfristig realisierbares Projekt kann erst in 10 Jahren beginnen.
- **Kosten:** wie hoch sind die Kosten, die durch das Projekt entstehen? Hier handelt es sich notwendigerweise um eine grobe Schätzung. Die höchsten Kosten entstehen durch investive, d.h. bauliche Maßnahmen, insb. Ingenieursbauwerke wie Brücken.
- **Priorität:** Wie wichtig wird die Maßnahme von den Verfassern eingeschätzt, unter Beachtung ihrer eigenen fachlichen Einschätzung und den Ergebnissen der dritten Bürgerwerkstatt. Ein detaillierter Zeitplan wird in Kapitel 7 vorgelegt. Die Priorisierung erfolgt auf fünf Stufen: sehr hohe Priorität (+ +) / hohe Priorität (+) / neutral (0) / niedrige Priorität (-) / sehr niedrige Priorität (- -)

	Maßnahme	Ziele	Akteure	Dauer	Kosten	Priorität
Handlungsfeld Zentrum						
A1	Sanierung fortsetzen	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsgebiet aufwerten • Laufende & geplante Sanierungsprojekte durchführen • Barrierefreiheit auf öffentlichen Flächen realisieren • Private Sanierungsvorhaben fördern 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baiersdorf • private Grundstückseigentümer • Untere Denkmalschutzbehörde 	langfristig: 10 bis 15 Jahre / →	mittel: €€	0
A2	Kirchenplatz & Rathausplatz aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> • Kirchen- und Rathausplatz als öffentliche Plätze ansprechender gestalten • Belag einführen, der den historischen Charakter des Platzes unterstreicht • Freiflächen anders nutzen: mehr Bänke & Bäume, weniger Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baiersdorf • Kirchengemeinde St. Nikolaus • Anliegende Gewerbetreibenden • Baiersdorfer Bürgerinnen & Bürger 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↘	mittel: €€	+ +
A3	Hauptstraße aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich ausweisen, um Durchgangsverkehr aus dem Ortskern herauszuhalten • Reihe kleiner Plätze entlang der Hauptstraße gestalten; Hauptstraße insgesamt umgestalten, um Aufenthaltsqualität zu erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baiersdorf • Zuständige Straßenbaubehörde • Anliegende Gewerbetreibenden 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↘	mittel: €€	+
A4	Vision für den Pacé-Park	<ul style="list-style-type: none"> • Pacé-Park als innerstädtische Grünfläche ansprechender gestalten • Raum für unterschiedliche Nutzungen einplanen: soziale Interaktion, Fuß- und Radverkehr, Naturräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baiersdorf • Baiersdorfer Bürgerinnen und Bürger 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↘	niedrig: €	0
A5	Lärmschutzwand begrünen und gestalten	<ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Lärmschutzwand einen attraktiven Fußweg gestalten • Möglichkeit der Begrünung der Lärmschutzwand prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baiersdorf • Autobahndirektion Nordbayern 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↘	niedrig: €	-

Maßnahme	Ziele	Akteure	Dauer	Kosten	Priorität
A6	<ul style="list-style-type: none"> Anwesen Judengasse 16: Teilräumliches Entwicklungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Baidersdorfer Bürgerinnen und Bürger Evtl. Jüdische Gemeinde 	mittelfristig: 5 bis 10 Jahre / ↘	hoch: €€€	+
Handlungsfeld Stadtentwicklung					
B1	Grundsatzbeschluss Flächenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Baidersdorfer Bürgerinnen und Bürger 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↓	niedrig: €	++
B2	Hochwasserschutz umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Wasserwirtschaftsamt Nürnberg 	mittelfristig: 5 bis 10 Jahre / ↘	hoch: €€€	++
B3	Informationsgrundlagen für die Planungsstrategie schaffen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	++
B4	Förderung alternativer Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	0
B5	Entwicklung Wohnbauflächen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Baidersdorfer Bürgerinnen und Bürger Landkreis als FNP-genehmigende Behörde 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	++
B6	Soziale und sonstige Infrastruktur planen und ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Baidersdorfer Bürgerinnen und Bürger 	dauerhaft / ∞	mittel: €€	++
B7	Nachhaltige Gewerbeflächenvergabe	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Landkreis als FNP-genehmigende Behörde 	dauerhaft / ∞	niedrig: €€	++
Handlungsfeld Mobilität					
C1	Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	++
C2	Rad- und Fußwegnetz ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf, insbesondere Radverkehrsauftragte Zuständige Straßenbaubehörde AGFK 	mittelfristig: 5 bis 10 Jahre / ↘	hoch: €€€	+
C3	Querungen für Fuß- und Radverkehr ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf Autobahndirektion Nordbayern Deutsche Bahn, VGN 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↓	hoch: €€€	+

Maßnahme	Ziele	Akteure	Dauer	Kosten	Priorität
C4	Sichere Schulwege zu Grund- und Mittelschule	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Grund- und Mittelschule, insb. Eltern • Schulbusbetreiber 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↓	niedrig: €	+
C5	Nachhaltige Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf 	mittelfristig: 5 bis 10 Jahre / ↘	mittel: €€	0
C6	Gezielt Straßen ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Zuständige Straßenbaubehörde 	mittelfristig: 5 bis 10 Jahre / ↘	hoch: €€	--
Handlungsfeld Energie					
D1	Ausbau der erneuerbaren Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Auf kommunalen & privaten Flächen Ausbau erneuerbarer Energien fördern • Fokus auf Photovoltaik legen 	dauerhaft / ∞	mittel: €€	++
D2	Lokale Agenda Energieeinsparung und Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> • private Grundstückseigentümer • Landwirte bei großflächiger PV • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • private Grundstückseigentümer 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	0
Handlungsfeld Soziales / Jugend / Sport / Gesundheit					
E1	Treffpunkte schaffen & Kulturangebote fördern	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Vereine & Institutionen 	mittelfristig: 5 bis 10 Jahre / ↘	mittel: €€	+
E2	Nahversorgung & Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Gewerbetreibende 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↓	mittel: €€	0
E3	Meerrettich-Stadt Baidersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Meerrettich-Produzenten 	kurzfristig: 1 bis 5 Jahre / ↓	niedrig: €	--
Handlungsfeld Ökologie / Naturschutz / Artenvielfalt					
F1	Lokale Agenda zum Schutz heimischer Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Untere Naturschutzbehörde • Bauherren & Grundstückseigentümer 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	+
F2	Lokale Agenda zur Reduzierung von versiegelten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Bauherren & Grundstückseigentümer 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	0
F3	Förderung ökologisches Bauen	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtverwaltung und -politik Baidersdorf • Bauherren & Grundstückseigentümer 	dauerhaft / ∞	niedrig: €	0

An aerial photograph of a rural landscape. A winding river flows through the center, surrounded by a patchwork of agricultural fields. A small town or village is visible in the lower right quadrant. The image is in black and white, with a large white number '6' overlaid on the left side.

6

BETRACHTUNG GEWERBEGEBIETE

Auf Wunsch der Stadt Baiersdorf werden im folgenden Kapitel spezifisch die in Maßnahme B7 (Seite 107) benannten potenziellen Gewerbeflächen auf ihre Eignung hin untersucht. Nicht betrachtet werden die bereits in Planung oder Entwicklung befindlichen Flächen an den Münchwiesen (in der Karte gekennzeichnet).

Die Untersuchung erfolgt nach festgelegten Kriterien, von denen einige „hart“ sind, d.h. potenziell zum kategorischen Ausschluss der Fläche als mögliche Gewerbefläche führen könnten, andere dagegen „weich“ sind, d.h. zwar qualitative Kriterien darstellen, die aber gegeneinander ab-

gewogen und auch unterschiedlich priorisiert werden können. Die konkrete Entscheidung für oder gegen ein Gewerbegebiet ist dann durch die Baiersdorfer Politik zu treffen.

Im Folgenden werden die verwendeten Kriterien kurz vorgestellt und erläutert, daraufhin folgt eine steckbriefartige Vorstellung der verschiedenen Gewerbegebietskandidaten. Den Abschluss des Kapitels bildet eine tabellarische Übersicht und Gegenüberstellung der Gebiete.



Vorstellung der Kriterien

Harte Kriterien

Harte Kriterien stellen strenge Ausschlusskriterien für ein Gewerbegebiet dar. Sollte ein Gebiet eines dieser Kriterien erfüllen, ist es aus der weiteren Auswahl auszuschließen. Für die in Baidersdorf zu prüfenden Gebiete sind nur die ersten beiden Kriterien relevant; die letzten drei Kriterien werden der Vollständigkeit halber ebenfalls erwähnt (da sie allgemein mit bedacht wurden), da hier aber bei keinem der Gebiete Probleme auftreten, werden sie im weiteren Verlauf nicht weiter beachtet.

Landesentwicklungsprogramm: Anbindegebot

Das bayerische Landesentwicklungsprogramm schreibt explizit vor: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (S. 47) Damit sind Neuausweisungen unangebundener Gewerbegebiete prinzipiell unzulässig. Das LEP benennt aber an gleicher Stelle auch eine Reihe von Ausnahmen, die für Gewerbegebiete relevant sind.

„Ausnahmen sind zulässig, wenn:

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, [...]
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden

sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.“

Die obenstehende Regelung ist als Ziel der Raumordnung ausgewiesen und damit rechtlich bindend. Die Stadt Baidersdorf muss sich nach dieser Regel richten. Für Baidersdorf ist insbesondere die dritte genannte Ausnahme von Bedeutung – interkommunale Gewerbegebiete können das Anbindegebot aussetzen.

Gefahrengebiete: Hochwasser

Stark durch Regnitz-Hochwasser gefährdete Bereiche (berücksichtigte Kategorien: HQ_{extrem} , HQ_{100}) sind von der Betrachtung auszuschließen. Dies trifft auf keines der untersuchten Gebiete zu. Darüber hinaus müssen auch die Risiken von Starkregenereignissen (nicht an Gewässer gekoppelt) berücksichtigt werden; leider gibt es hierfür noch keine konsolidierte Datengrundlage als Entscheidungshilfe. Derzeit werden solche Daten im Rahmen des Projektes „HiOS“ des Freistaats Bayern zusammengetragen – sobald diese Ergebnisse vorliegen, sollten sie in die Entscheidung einfließen.

Topographie

Zu starke Neigungen in der Topographie disqualifizieren ein Areal auch als Gewerbegebiet. **Da dies auf keins der untersuchten Gebiete zutrifft, wird dieser Aspekt nicht weiter untersucht.**

Schutz- und Waldgebiete

Naturdenkmale, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Biotope, Natura-2000-Gebiete, Wälder sowie Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete kommen aufgrund ihres besonderen Schutzstatus nicht für Gewerbegebiete in Frage. **Da dies auf keins der untersuchten Gebiete zutrifft, wird dieser Aspekt nicht weiter untersucht.**

Verkehr durch Wohngebiete

Sollte die Lage des Gebiets implizieren, dass gewerblicher Verkehr durch Wohnstraßen fließen würde, wäre dies ebenfalls ein zwingender Ausschlussgrund. **Da dieses Kriterium aber auf keins der Gebiete zutrifft, wird es nicht weiter untersucht.**

Weiche Kriterien

Weiche Kriterien disqualifizieren ein Gebiet nicht sofort und müssen in einer finalen Abwägung für oder gegen eine Ausweisung gegeneinander abgewogen werden. Dabei spielen verschiedene

I. Verkehrsanbindung

1. Autobahn-Anbindung
2. Aufwand ÖPNV-Anbindung
3. Anbindung an das Straßennetz

II. Erschließung und Infrastruktur

1. Strom und Breitband
2. Gas und Wasser
3. Boden- und Baudenkmäler

III. Wirtschaftliche Bewertung

1. Aufwand für Eingriffe in Leitungs- oder Gebäudebestand
2. Zuschnitt der Bauflächen, Möglichkeit von großen Grundstücken
3. Boden-/Grundstückspreise
4. Eigentumsverhältnisse, Flächenzugang

IV. Landschaftsbild / Erholung / Ökologie

1. Lärm- und Emissionsschutz, Abstand zu Wohngebieten
2. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Minimierung der Flächenversiegelung, Einfügung in die Landschaft und den Siedlungszusammenhang
3. Darstellung in FNP und Regionalplan
4. Gegenwärtige Nutzung un bebauter Flächen

V. Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien

1. Nähe zu Wohnort, Einbindung in Siedlungszusammenhang
2. Sichtbarkeit / Werbung / Potenzial für Adressbildung

Hinweis zu Abständen zu Autobahn und Bahnstrecke

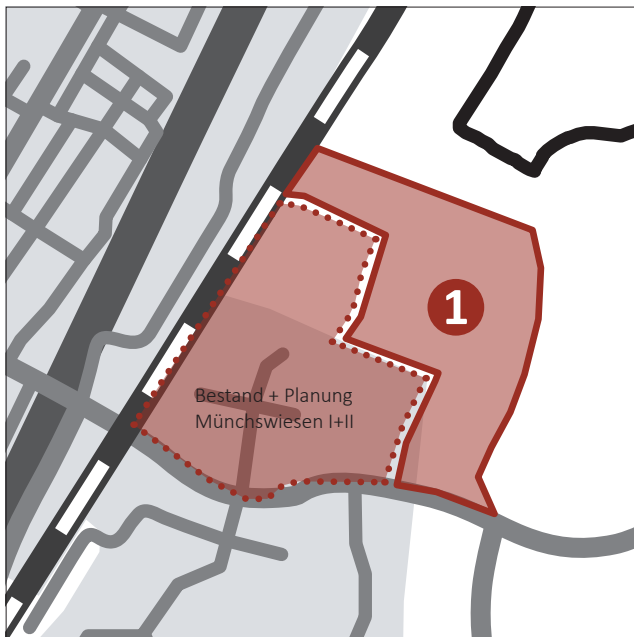
Da zahlreiche der untersuchten Strecken in unmittelbarer Nähe zu Bundesfernstraßen (Autobahn und Bahnstrecke) liegen, soll hier kurz die rechtliche Situation bzgl. Bebauung in unmittelbarer Nähe dargestellt werden

Autobahn

Maßgeblich ist hier § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), welcher grundsätzlich eine Bebauung im Abstand von bis zu 40 m zur Autobahn verbietet. Davon kann jedoch abgewichen werden, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird; in diesem Fall ist auch eine Bebauung nahe der Autobahn zulässig. Die Stadt Baiersdorf müsste also für Gebiete nahe der Autobahn einen Bebauungsplan erlassen, die Nähe zur Autobahn ist jedoch grundsätzlich kein Grund, das Gewerbegebiet nicht zu entwickeln.

Bahnstrecke

Es gibt keine rechtlich festgelegten Mindestabstände zu Bahnlinien für bauliche Anlagen, insbesondere nicht im maßgeblichen Gesetz, dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Dementsprechend ergeben sich aus der Nähe zur Bahnlinie keine unmittelbar rechtlichen Konsequenzen für eine Entwicklung als Gewerbegebiet. Die üblichen sonstigen Bestimmungen (insb. Lärmschutz) behalten selbstverständlich ihre Gültigkeit.



Fläche 1: Münchwiesen III, Erweiterung

Der Flächenabschnitt III im Osten schließt an die Münchwiesen II an. Er sollte erst entwickelt werden, wenn dieser westliche Abschnitt vollständig erschlossen ist. Diese dritte Stufe würde den Abschluss bzw. finalen Ausbau des Gewerbegebiets Münchwiesen darstellen.

Es handelt sich hierbei um eine **Arrondierung** vorhandener Siedlungsflächen, daher ist das Anbindegebot erfüllt. Die Fläche liegt nicht im Einzugsbereich der Regnitz, ist aber trotzdem evtl. anfällig für Starkregeneignisse. 2007 war die Fläche teilweise durch Überflutungen betroffen, aber nicht so stark wie der Rest der Fläche Münchwiesen.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 12,6 Hektar.

Verkehrsanbindung

Die Fläche ist gut an die Autobahn angebunden, die Anschlussstellen Baiersdorf-Nord (2,8 km) und Möhrendorf (3,8 km) sind schnell zu erreichen. Nach Baiersdorf-Nord führt die korrekte Fahrtstrecke über die Staatsstraße allerdings durch Wellerstadt (Forchheimer Straße), mit Wohnbebauung entlang der Strecke. Eine Alternativroute über die Industriestraße existiert, ist aber nicht auf hohe Verkehrsmengen (Durchgangsverkehr) ausgelegt.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über den Bahnhof Baiersdorf in kurzer Distanz gegeben. Bushaltestellen finden sich in der Hut, aber nicht direkt am oder gar im Gewerbegebiet. Möglicherweise kann eine Haltestelle an der Kreisstraße ergänzt werden.

Für Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet gut zu erreichen; die Lage direkt an der Querung Kreisstraße bedeutet kurze Distanzen aus allen Baiersdorfer Ortsteilen; der Bahnhof Baiersdorf ist fußläufig zu erreichen.

Erschließung und Infrastruktur

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den Gebieten Münchwiesen I+II ist eine gute Anbindung ohne weiteres möglich. Alle Medien können über Münchwiesen I+II an das neue Gebiet angeschlossen werden.

Wirtschaftliche Bewertung

Es verläuft eine Hochspannungsleitung durch das Gebiet, was die Nutzbarkeit des Gebietes einschränkt. Grundsätzlich ist das Gelände vom Schnitt her gut geeignet, der Umgriff und die Größe ermöglichen auch große Parzellen für Unternehmen mit einem höheren Platzbedarf.

Die Grundstücke befinden sich momentan im Privatbesitz. Bodenrichtwerte liegen zwischen 4,60 € und 8,20 €; die tatsächlich zu zahlenden Werte werden aber höher liegen, wenn die Konzeption als Gewerbegebiet bekannt wird.

Landschaftsbild / Erholung / Ökologie

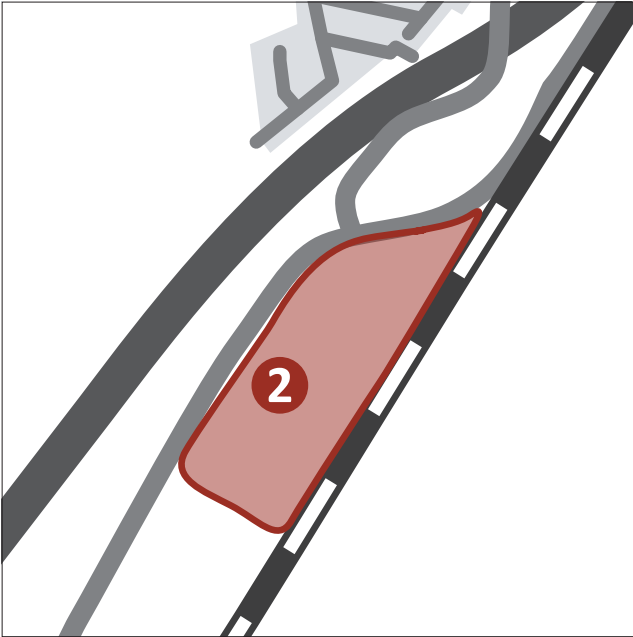
Als finale Erweiterung der Gewerbeflächen Münchswiesen würde die Fläche momentan sehr exponiert in die

Baiersdorfer Landschaft ragen, auch über die momentane Ausdehnung der Hut hinaus. Der südliche Teil liegt in unmittelbarer Nähe der Hut und würde somit zusätzliche Lärmemissionen verursachen, auf die in der Gestaltung Rücksicht genommen werden muss.

Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien

Durch die unmittelbare Nähe zum Siedlungszusammenhang und die gute ÖPNV-Anbindung ist das Areal sehr attraktiv für Arbeitnehmer, da einfach zu erreichen. Die Lage hinter bestehenden Gewerbeflächen und an der Bahnlinie ist schlecht für die Sichtbarkeit von Unternehmen, eignet sich aber in Kombination mit den Flächen Münchswiesen I+II gut für Adressbildung.





Fläche 2: Baiersdorf Süd

Zwischen Staatsstraße und Bahnlinie gelegen, ist diese Fläche kaum für andere Nutzungen geeignet; aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sie kann erweitert werden in Richtung des Autobahnanschlusses Möhrendorf – auch diese Erweiterungsflächen eignen sich kaum für andere Nutzungen.

Die Fläche bindet an keine vorhandenen anderen Siedlungsflächen an – es handelt sich damit nicht um eine Arrondierung, und das Anbindegebot im LEP wird relevant. Die Fläche kann nur entwickelt werden, wenn entweder keine anderen Flächen mehr zur Entwicklung vorhanden sind oder ein interkommunales Gewerbegebiet eingerichtet wird. Hierfür bieten sich Möhrendorf und Bubenreuth als Partnergemeinden an.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 11,6 ha.

Verkehrsanbindung

Baiersdorf Süd liegt in ca. 2 km Entfernung zur Anschlussstelle Möhrendorf; die Verbindung verläuft direkt über die Staatsstraße und führt durch kein Siedlungsgebiet.

Die Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof Baiersdorf) ist prinzipiell über die Staatsstraße gegeben, aber momentan nicht gut für Fuß & Fahrrad ausgebaut. Es befindet sich auch keine Bushaltestelle in der Nähe, ein Anschluss an vorhandene Routen ist aufwendig.

Erschließung und Infrastruktur

Aufgrund der Lage im Außenbereich müssen für alle relevanten Medien neue Leitungen gelegt werden. Durch den Aufwand für Strom, Wasser, Breitband, usw. würden hohe Kosten entstehen.

Wirtschaftliche Bewertung

Das Gelände weist keine Einschränkungen der Nutzbarkeit auf. Grundsätzlich ist das Gelände vom Schnitt her gut geeignet, der Umgriff und die Größe ermöglichen auch große Parzellen für Unternehmen mit einem höheren Platzbedarf. Die Lage entlang der Staatsstraße vereinfacht die Erschließung und Bebauung.

Die Grundstücke befinden sich momentan im Privatbesitz. Bodenrichtwerte liegen zwischen 4,60 € und 8,20 €; die tatsächlich zu zahlenden Werte werden aber höher liegen, wenn die Konzeption als Gewerbegebiet bekannt wird.

Die in der Vergangenheit in Baiersdorf diskutierte Bühlerbergspange, eine Querung von Autobahn und Bahnlinie, würde die Fläche 4 unmittelbar betreffen. Eine durchgehende Bebauung würde damit den Bau der Bühlerbergspange unmöglich machen; im Umkehrschluss müsste ein Korridor in der Fläche freigehalten werden, wenn sich Baiersdorf diese Option erhalten will.

Landschaftsbild / Erholung / Ökologie

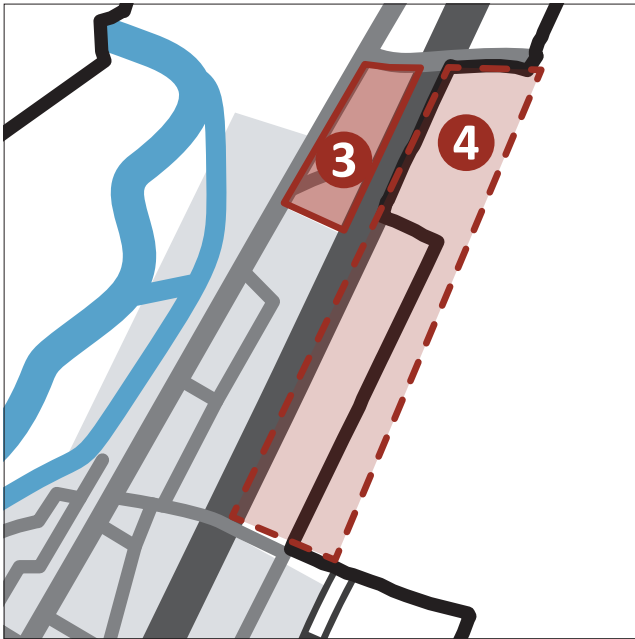
Aufgrund der Lage zwischen Staatsstraße und Bahnlinie würde das Gewerbegebiet das Landschaftsbild kaum ne-

gativ beeinflussen. Das Gebiet liegt in räumlicher Nähe zum Baugebiet Point in Baiersdorf, ist aber durch die Autobahn sowie deren Lärmschutzwand getrennt, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind.

Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien

Durch die Lage an der Staatsstraße ist das Gebiet sehr gut für Adressbildung geeignet – durch die langgezogene Form liegen viele Parzellen direkt an der Staatsstraße. Prinzipiell ist das Gebiet durch die Lage auch für Arbeitnehmer sehr gut zu erreichen – die Anbindung für Fuß- und Radverkehr muss noch verbessert werden, insbesondere Richtung Bahnhof.





Fläche 3: Baiersdorf Nord

Die Fläche Baiersdorf Nord liegt direkt zwischen der St2244 und der A73 und stellt eine Verlängerung des Gewerbegebiets „Am Kreuzbach“ dar. Momentan ist die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich hierbei um eine **Arrondierung** vorhandener Siedlungsflächen, daher ist das Anbindegebot erfüllt. Die Fläche befindet sich nicht im Einzugsbereich der Regnitz, ist aber trotzdem evtl. anfällig für Starkregenereignisse – vom Hochwasser 2007 war sie massiv betroffen.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 3,2 ha.

An dieser Stelle war die Errichtung einer Tankstelle mit Autohof geplant; 2018 wurde dieses Projekt per Bürgerentscheid gekippt – in der Öffentlichkeit erfuhr dieses Projekt breite Ablehnung. Es ist also fraglich, ob eine Ausweisung als Gewerbegebiet dieser Fläche Erfolg haben wird.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr ist hervorragend – das Gebiet liegt entlang der Staatsstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft des Autobahnanschlusses Baiersdorf-Nord. Aufgrund der Lage entlang der Staatsstraße weisen alle Flächen sehr kurze Distanzen zum Straßennetz auf.

Die ÖPNV-Anbindung ist nicht gut: das Gebiet liegt in signifikanter Entfernung vom Baiersdorfer Bahnhof, mit dem Rad durchaus möglich, zu Fuß nicht. Eine Bushaltestelle liegt an der Forchheimer Straße, die Taktung ist aber gering und für Pendler kaum geeignet.

Erschließung und Infrastruktur

Durch die Lage und Situation als Arrondierung ist ein Anschluss an das Leitungsnetz problemlos möglich; Medien liegen aber noch nicht im Gebiet.

Auf dem Gelände befinden sich zwei denkmalgeschützte Objekte: eine Bogenbrücke aus dem 19. Jahrhundert und ein Gedenkkreuz aus dem frühen 20. Jahrhundert. Bei etwaigen Maßnahmen auf dem Gelände müssen diese

Objekte berücksichtigt werden – dadurch kann die Entwicklung als Gewerbegebiet eingeschränkt werden.

Wirtschaftliche Bewertung

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets ist die Größe der möglichen Parzellen eingeschränkt.

Die Grundstücke befinden sich momentan im Privatbesitz. Bodenrichtwerte liegen zwischen 4,60 € und 8,20 €; die tatsächlich zu zahlenden Werte werden aber höher liegen, wenn die Konzeption als Gewerbegebiet bekannt wird.

Landschaftsbild / Erholung / Ökologie

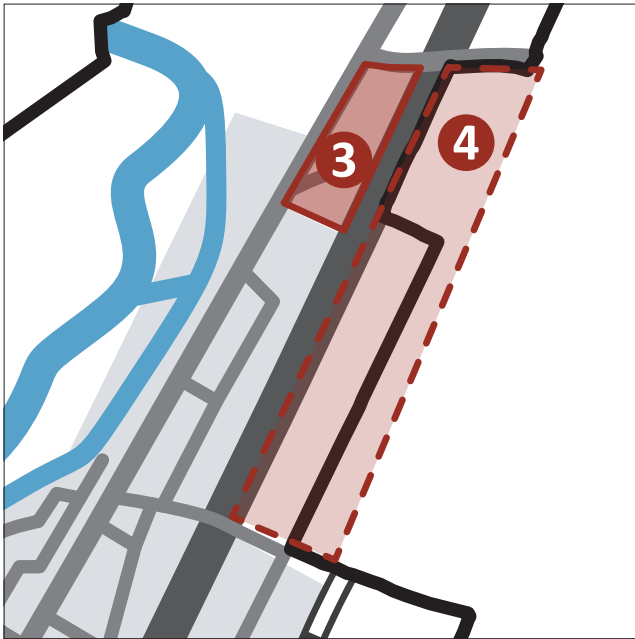
Das Gebiet befindet sich in großer Entfernung zum nächsten Wohngebiet, sodass keine negative Auswirkungen auf Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Aufgrund der Lage zwischen Autobahn und Forchheimer Straße stellt das Gewerbegebiet keinen signifikanten Eingriff in das Landschaftsbild Baiersdorfs dar.

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen aber auch teilweise bewaldet (siehe Luftbild) und im Flächennutzungsplan auch als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese würden bei einer gewerblichen Entwicklung verloren gehen. Dadurch ist hier auch ein höherer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien

Durch die Lage an der Staatsstraße ist das Gebiet sehr gut für Adressbildung geeignet – durch die langgezogene Form liegen viele Parzellen direkt an der Staatsstraße. Durch die Nähe zur Autobahn ist auch in diese Richtung Werbung einfach möglich. Prinzipiell ist das Gebiet durch die Lage auch für Arbeitnehmer gut zu erreichen – die Anbindung für Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV muss noch verbessert werden, insbesondere Richtung Bahnhof.





Fläche 4: Interkommunal

Die Fläche 6 ist zwar eine theoretische Option, ihre Realisierung ist aber an zwei zwingende Bedingungen geknüpft, deren Erfüllung nach dem derzeitigen Sachstand unwahrscheinlich ist:

- Eine Verlängerung/Ausbau der Industriestraße zwischen An der Galgenbrücke und der Baiersdorfer Straße an der Anschlussstelle Baiersdorfer-Nord, um die direkte Anfahrt der Autobahn zu ermöglichen.
- Eine Einigung der Städte Poxdorf und Baiersdorf im Hinblick auf ein interkommunales Gewerbegebiet, da das Gebiet beide Gemarkungen berührt und somit nur interkommunal realisiert werden kann.

Damit wird diese Fläche im Interesse der Vollständigkeit mit untersucht, ihre praktische Umsetzbarkeit wird aber als niedrig bewertet.

Es handelt sich bei der Fläche um eine **Arrondierung** vorhandener Siedlungsflächen, daher ist das Anbindegebot erfüllt. Die Fläche liegt nicht im Einzugsbereich der Regnitz, ist aber trotzdem evtl. anfällig für Starkregenereignisse, 2007 war sie stark überflutet.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 17,2 ha.

Verkehrsanbindung

Durch den Ausbau der Industriestraße wäre das Gebiet direkt an die Anschlussstelle Baiersdorf-Nord angebunden, damit ist auch kein Siedlungsgebiet durch den Verkehr betroffen.

Der Bahnhof Baiersdorf liegt in akzeptabler Fahrradentfernung, zu Fuß ist das Gebiet aber nur unkomfortabel zu erreichen. An der Forchheimer Straße finden sich zwei Bushaltestellen, die das Gebiet über An der Galgenbrücke anbinden, die Entfernung ist aber nicht komfortabel.

Erschließung und Infrastruktur

Medien liegen noch nicht im Gebiet; da es sich um eine Arrondierung handelt, ist der Anschluss an vorhandene Leitungen aber leicht möglich.

Auf dem Gelände befindet sich ein Bodendenkmal, eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Bei der Entwicklung des Gebiets ist darauf Rücksicht zu nehmen, auf jeden Fall ist die Denkmalschutzbehörde einzubinden. Unter Umständen kann das Bodendenkmal eine Entwicklung der Fläche verhindern.

Wirtschaftliche Bewertung

Das Gebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbeflächen und ist daher einfach zu erschließen. Die Fläche ist groß und zusammenhängend und eignet sich daher auch für größere Unternehmen – Parzellen können flexibel aufgeteilt werden.

Die Grundstücke befinden sich momentan im Privatbesitz. Bodenrichtwerte liegen zwischen 4,60 € und 8,20 €; die tatsächlich zu zahlenden Werte werden aber höher liegen, wenn die Konzeption als Gewerbegebiet bekannt wird.

Da die Fläche interkommunal zu entwickeln ist, müsste eine Einigung mit der Gemeinde Poxdorf im Bezug auf Verwaltung, Vermarktung, Aufteilung der Gewerbesteuer,

ern, usw. erzielt werden. Diese Einigung hat auch Einfluss auf die wirtschaftliche Bewertung der Fläche.

Landschaftsbild / Erholung / Ökologie

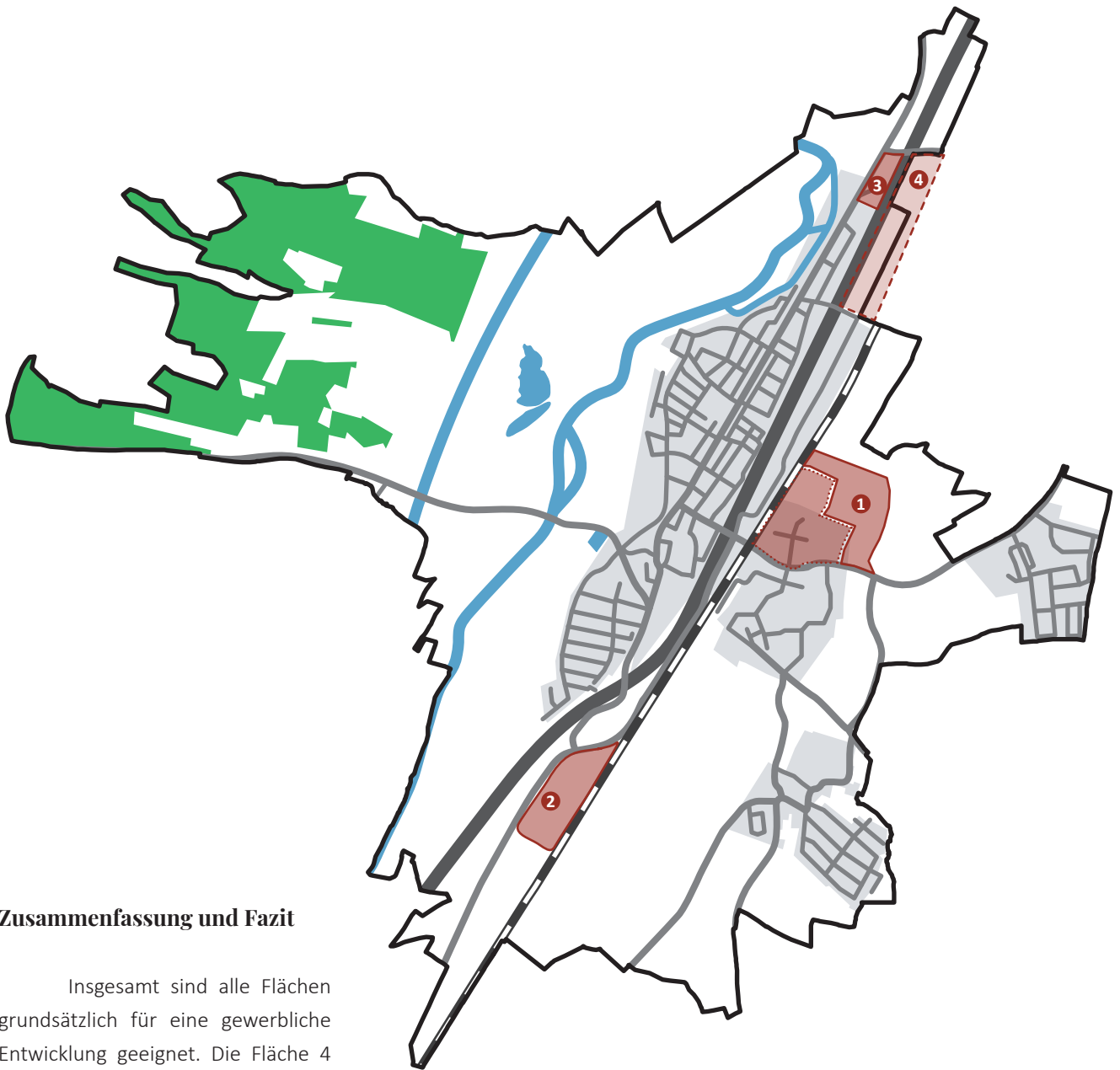
Aufgrund der langgestreckten Lage entlang Autobahn und Bahnlinie ist der Eingriff in das Landschaftsbild gering. Die Fläche würde sich als direkte Verlängerung des vorhandenen Gewerbegebiets entlang der Industriestraße sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Die Fläche liegt mit ihrem südlichen Ende nah am Wohngebiet entlang der Königsberger Straße, aufgrund der dazwischenliegenden Autobahn mit Lärmschutzwand ist hier aber keine Belastung zu erwarten.

Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien

Die Fläche ist entlang der Autobahn gut einsehbar und eignet sich daher gut für Adressbildung. Die verkehrliche Erreichbarkeit für Arbeitnehmer ist über den Autobahnanschluss gegeben, die ÖPNV-Anbindung sowie die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad aber eher eingeschränkt.





Zusammenfassung und Fazit

Insgesamt sind alle Flächen grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Fläche 4 bildet eine Ausnahme aufgrund der speziellen Voraussetzungen. Fläche 2 ist hervorragend geeignet, aber durch die Lage im Außenbereich eingeschränkt und nur interkommunal realisierbar.

Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine tabellarische Übersicht der Flächen dargestellt, mit einer numerischen Bewertung in den verschiedenen Kriterien. So können die verschiedenen Flächen besser miteinander verglichen werden. Jedem Kriterium wird dabei eine Wertung zwischen 1 und 5 Punkten zugewiesen.

Außerdem wird jedem Kriterium eine Priorisierung zugewiesen, da nicht alle Merkmale gleich wichtig für die Eignung als Gewerbegebiet sind. Die Priorisierungen ergeben in Summe (über alle Kriterien verteilt) 100%.

Auf diese Weise wird jeder Fläche eine Punktzahl zwischen 100 und 500 Punkten zugewiesen. Mehr Punkte bedeuten eine höhere Eignung. Die Punktzahlen können aber nur eine Orientierung geben, die endgültige Entscheidung sollte nach wie vor politisch getroffen werden.

Auf der folgenden Doppelseite werden die Informationen zu den Flächen nochmals stichpunktartig tabellarisch dargestellt, um besser nachvollziehbar zu machen, wie die numerische Bewertung zustande gekommen ist.

Kriterium		Prio	Fl. 1	Fl. 2	Fl. 3	Fl. 4
0.	Lage	25	35	70	75	95
0.1.	Größe	5	10	20	5	25
0.2.	Arrondierung	10	50	10	50	50
0.3.	Hochwasser?	10	30	40	20	20
I.	Verkehrsanbindung	15	60	60	65	55
I.1.	Autobahnanbindung	5	15	20	25	25
I.2.	Aufwand ÖPNV-Anbindung	5	25	15	15	15
I.3.	Anbindung an das Straßennetz	5	20	25	25	15
II.	Erschließung und Infrastruktur/Medien	10	34	22	26	26
II.1.	Strom und Breitband	4	12	8	12	12
II.2.	Gas und Wasser	4	12	4	12	12
II.3.	Boden- und Baudenkmäler	2	10	10	2	2
III.	Wirtschaftliche Bewertung	15	62	62	53	62
III.1.	Aufwand für Eingriffe in Leitungs- oder Gebäudebestand	3	15	15	15	15
III.2.	Zuschnitt der Bauflächen, Möglichkeit von großen Grundstücken	3	15	15	6	15
III.3.	Boden-/Grundstückspreise	5	20	20	20	20
III.4.	Eigentumsverhältnisse/Flächenzugriff	4	12	12	12	12
IV.	Landschaftsbild und Umweltbelastungen	25	44	89	91	80
IV.1.	Lärm- und Emissionsschutz, Abstand zu Wohngebieten	10	10	50	50	30
IV.2.	Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	8	16	24	32	32
IV.3.	Darstellung in FNP und Regionalplan	3	9	6	6	9
IV.4.	Gegenwärtige Nutzung unbebauter Flächen	3	9	9	3	9
V.	Soziale, Personal- und unternehmensstrat. Krit.	10	45	35	50	45
V.1.	Nähe zu Wohnort, Einbindung in Siedlungszusammenhang	5	25	10	25	25
V.2.	Sichtbarkeit / Werbung / Potenzial für Adressbildung	5	20	25	25	20
		Summe	335	338	360	363

Kriterium		Fl. 1
0. Lage		
0.1.	Größe	6,4 ha
0.2.	Arrondierung	Arrondierung
0.3.	Hochwasser?	Nicht im Einzugsgebiet der Regnitz. War 2007 teilweise betroffen.
I. Verkehrsanbindung		
I.1.	Autobahnanbindung	zwei Anschlussstellen in der Nähe: Anschluss an Baiersdorf-Nord durch Wellerstadt (Siedlungsgebiet, Entfernung ca 2,8 km), Anschluss an Möhrendorf über Am Bahnhof (kein Siedlungsgebiet, Entfernung ca 3,8 km)
I.2.	Aufwand ÖPNV-Anbindung	Unmittelbare Nähe (fußläufig erreichbar) zum Bahnhof Baiersdorf, dadurch an Schienennetz angebunden. Bushaltestellen in der Hut vorhanden, aber nicht direkt am Gewerbegebiet. Ergänzung der Routen möglich?
I.3.	Anbindung an das Straßennetz	Direkt Anbindung an Kreisstraße, über kurze Seite -> längere Distanz für nördlichen Teil des Gebiets
II. Erschließung und Infrastruktur/Medien		
II.1.	Strom und Breitband	Durch Arrondierung Anschluss ohne Weiteres möglich?
II.2.	Gas und Wasser	Durch Arrondierung Anschluss möglich
II.3.	Boden- und Baudenkmäler	Keine Bodendenkmäler
III. Wirtschaftliche Bewertung		
III.1.	Aufwand für Eingriffe in Leitungs- oder Gebäudebestand	Keine Eingriffe erforderlich
III.2.	Zuschnitt der Bauflächen, Möglichkeit von großen Grundstücken	große zusammenhängende Fläche, freie Einteilung möglich
III.3.	Boden-/Grundstückspreise	4,6 - 8,2 €/qm - Grünland & Ackerland (Erwartungen der Besitzer dürften höher liegen)
III.4.	Eigentumsverhältnisse/Flächenzugriff	Privatbesitz
IV. Landschaftsbild und Umweltbelastungen		
IV.1.	Lärm- und Emissionsschutz, Abstand zu Wohngebieten	geringster Abstand zu Wohnbebauung: 0m. Schränkt mögliche Nutzungen ein. Unmittelbare Nähe zu Wohngebiet In der Hut. Schallschutz wichtiges Thema
IV.2.	Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	großflächiger Eingriff in landwirtschaftliche Flächen, auch in signifikanter Entfernung zu Verkehrsachsen (Bahn/Autobahn).
IV.3.	Darstellung in FNP und Regionalplan	Landwirtschaft
IV.4.	Gegenwärtige Nutzung unbebauter Flächen	Landwirtschaft
V. Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien		
V.1.	Nähe zu Wohnort, Einbindung in Siedlungszusammenhang	Unmittelbare Nähe zum Wohngebiet In der Hut, angebunden an Siedlungszusammenhang
V.2.	Sichtbarkeit / Werbung / Potenzial für Adressbildung	Lage an Kreisstraße, gute Sichtbarkeit, aber geringeres Verkehrsaufkommen als Autobahn oder Staatsstraße

Fl. 2	Fl. 3	Fl. 4
Lage		
11,6 ha	3,2 ha	17,2 ha
Neuausweisung. Würde ermöglicht werden durch Realisierung als interkommunales GE-Gebiet mit Bubenreuth/Möhrendorf? Entwicklung entlang der St2244.	Arrondierung	Arrondierung
Nicht im Einzugsgebiet der Regnitz. War 2007 entlang des Weihergrabens stark betroffen, abseits davon kaum.	Nicht im Einzugsgebiet der Regnitz. War 2007 massiv betroffen.	Nicht im Einzugsgebiet der Regnitz. War 2007 stark betroffen.
Verkehrsanbindung		
Anschluss an Möhrendorf über St2244 (kein Siedlungsgebiet, Entfernung ca. 2 km)	Unmittelbare Nachbarschaft zur Anschlussstelle Baiersdorf-Nord	Unmittelbare Nachbarschaft zur Anschlussstelle Baiersdorf-Nord
Anbindung an Bahnhof prinzipiell über St2244 vorhanden, aber nicht für Fuß und Fahrrad ausgebaut. Keine Bushaltestelle in der Nähe, Ergänzung der Routen schwierig?	Größere Entfernung vom Bahnhof, mit dem Rad möglich, zu Fuß eher nicht. Bushaltestelle direkt an der Forchheimer Straße.	Größere Entfernung vom Bahnhof, mit dem Rad möglich, zu Fuß eher nicht. Bushaltestelle an der Forchheimer Straße, in fußläufiger Entfernung.
Direkte Anbindung an Staatsstraße, über lange Seite -> kurze Distanzen ins Gebiet	Direkte Anbindung an Forchheimer Straße, über lange Seite -> kurze Distanzen ins Gebiet	Anbindung über Verlängerung der Industriestraße möglich. Großes Bauvorhaben, teuer; wenn umgesetzt, dann ist die Anbindung aber hervorragend
Erschließung und Infrastruktur/Medien		
Anschlüsse müssen neu geschaffen werden. Teuer.	Durch Arrondierung Anschluss ohne Weiteres möglich?	Durch Arrondierung Anschluss ohne Weiteres möglich?
Muss neu angeschlossen werden	Durch Arrondierung Anschluss möglich	Durch Arrondierung Anschluss möglich
Keine Bodendenkmäler	Baudenkmäler vorhanden: Bogenbrücke (D-5-72-115-50) und Gedenkkreuz (D-5-72-115-67)	Bodendenkmal vorhanden. Rücksichtnahme erforderlich (D-4-6332-0149). "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung." Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Wirtschaftliche Bewertung		
Keine Eingriffe erforderlich	Keine Eingriffe erforderlich	Keine Eingriffe erforderlich
große zusammenhängende Fläche, freie Einteilung möglich	Aufgrund geringer Größe nur begrenztes Potenzial für große Grundstücke	große zusammenhängende Fläche, freie Einteilung möglich
4,6 - 8,2 €/qm - Grünland & Ackerland (Erwartungen der Besitzer dürften höher liegen)	4,6 - 8,2 €/qm - Grünland & Ackerland (Erwartungen der Besitzer dürften höher liegen)	4,6 - 8,2 €/qm - Grünland & Ackerland (Erwartungen der Besitzer dürften höher liegen)
Privatbesitz	Privatbesitz	Privatbesitz
Landschaftsbild und Umweltbelastungen		
geringster Abstand zu Wohnbebauung: ca. 200m, aber mit Autobahn/Lärmschutz dazwischen. Keine räumliche Nähe zu Wohngebieten (Lärmschutzwand)n. Schränkt mögliche Nutzungen ein.	geringster Abstand zu Wohnbebauung: ca. 540m. Schränkt mögliche Nutzungen ein. Keine räumliche Nähe zu Wohngebieten	geringster Abstand zu Wohnbebauung: ca. 70m, aber mit Autobahn/Lärmschutz dazwischen. Schränkt mögliche Nutzungen ein. Keine räumliche Nähe zu Wohngebieten
Lage direkt an großen Verkehrsachsen, damit landschaftlich wenig wertvoll -> geringer Eingriff in Natur und Landschaft	Lage direkt an großen Verkehrsachsen, damit landschaftlich wenig wertvoll -> geringer Eingriff in Natur und Landschaft	Lage direkt an großen Verkehrsachsen, damit landschaftlich wenig wertvoll -> geringer Eingriff in Natur und Landschaft
Landwirtschaft, Sukzessionsflächen	öffentl. Grünfl., Sukzessionsfl., Acker, (teilw. Bodendenkmal)	Landwirtschaft
Landwirtschaft	Grünflächen	Landwirtschaft
Soziale, Personal- und unternehmensstrategische Kriterien		
Keine Einbindung in Siedlungszusammenhang, schlecht an Wohngebiete angebunden	Einbindung in gewerblichen Zusammenhang, gut verkehrlich angebunden	Einbindung in gewerblichen Zusammenhang, gut verkehrlich angebunden
Lage an Staatsstraße, gute Sichtbarkeit für Durchgangsverkehr	Lage zwischen Autobahn und Staatsstraße, sehr gute Sichtbarkeit	Lage an Autobahn, bei Bau aber potenziell Nachrüstung von Lärmschutz, dann schlechte Sichtbarkeit



7

ZEITPLAN &
UMSETZUNG

Ein ISEK ist nicht mit der Fertigstellung des Berichts, also dieses Dokuments, abgeschlossen. Der Bericht ist nur der erste Schritt in einem Prozess, der Jahrzehnte dauert und der auch im Laufe der Zeit verändert werden wird; es ist unmöglich, zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Entwicklungen vorherzusehen, die in den nächsten 15 Jahren auf Baiersdorf einwirken werden. Aus diesem Grund sind die Empfehlungen auch bewusst offen formuliert: so bleibt Gestaltungsspielraum für die Reaktion auf unvorhergesehene Entwicklungen.

Damit die Stadt Baiersdorf nicht unvorbereitet in die Umsetzung startet, enthält der Bericht schon Überlegungen zur Umsetzung: Priorisierung, Reihenfolge, Zeitplan sowie nötige Strukturen. Das ISEK soll die Entwicklung Baiersdorfs begleiten und aktiv steuern – das kann nur funktionieren, wenn die Ziele im ISEK konsequent verfolgt werden und der Erfolg auch überprüft wird. Nur dann kann das ISEK einen positiven Beitrag zur Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten leisten.

Im folgenden Kapitel werden zum einen die vorgeschlagenen Maßnahmen priorisiert, um eine Grundlage für die Realisierung zu geben; zum anderen werden Strukturen vorgestellt, die eine Umsetzung des ISEK unterstützen sollen. Diese Einschätzungen beruhen auf den Einschätzungen der Verfasser, den Rückmeldungen aus Verwaltung und Politik, sowie den Einschätzungen der Baiersdorfer Bürgerinnen und Bürger.

7.1. Priorisierung und Zeitplan

Priorisierung

Auf der Grundlage der Ergebnisse der digitalen dritten Bürgerwerkstatt sowie der Einschätzung der Verfasser können die 27 Maßnahmen unterschiedlich priorisiert werden. Eine Priorisierung ist notwendig: Baiersdorf hat nur begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen, und das ISEK betrachtet einen Zeitraum von 15 Jahren – die Maßnahmen können nicht alle gleichzeitig umgesetzt werden.

Die Priorisierung erfolgt in fünf Kategorien: sehr hohe Priorität / hohe Priorität / neutral / niedrige Priorität / sehr niedrige Priorität. Diese Kategorien werden im nächsten Schritt in einen groben Zeitplan übersetzt. Eine

Bewertung als neutral, niedrige oder sehr niedrige Priorität bedeutet nicht, dass die Verfasser die Maßnahme für sinnlos halten; sie besitzt aber für die unmittelbare Entwicklung Baiersdorf nur geringe Relevanz. Grundsätzlich sollen alle Maßnahmen im ISEK bis 2035 umgesetzt werden, aber eben nicht alle gleichzeitig.

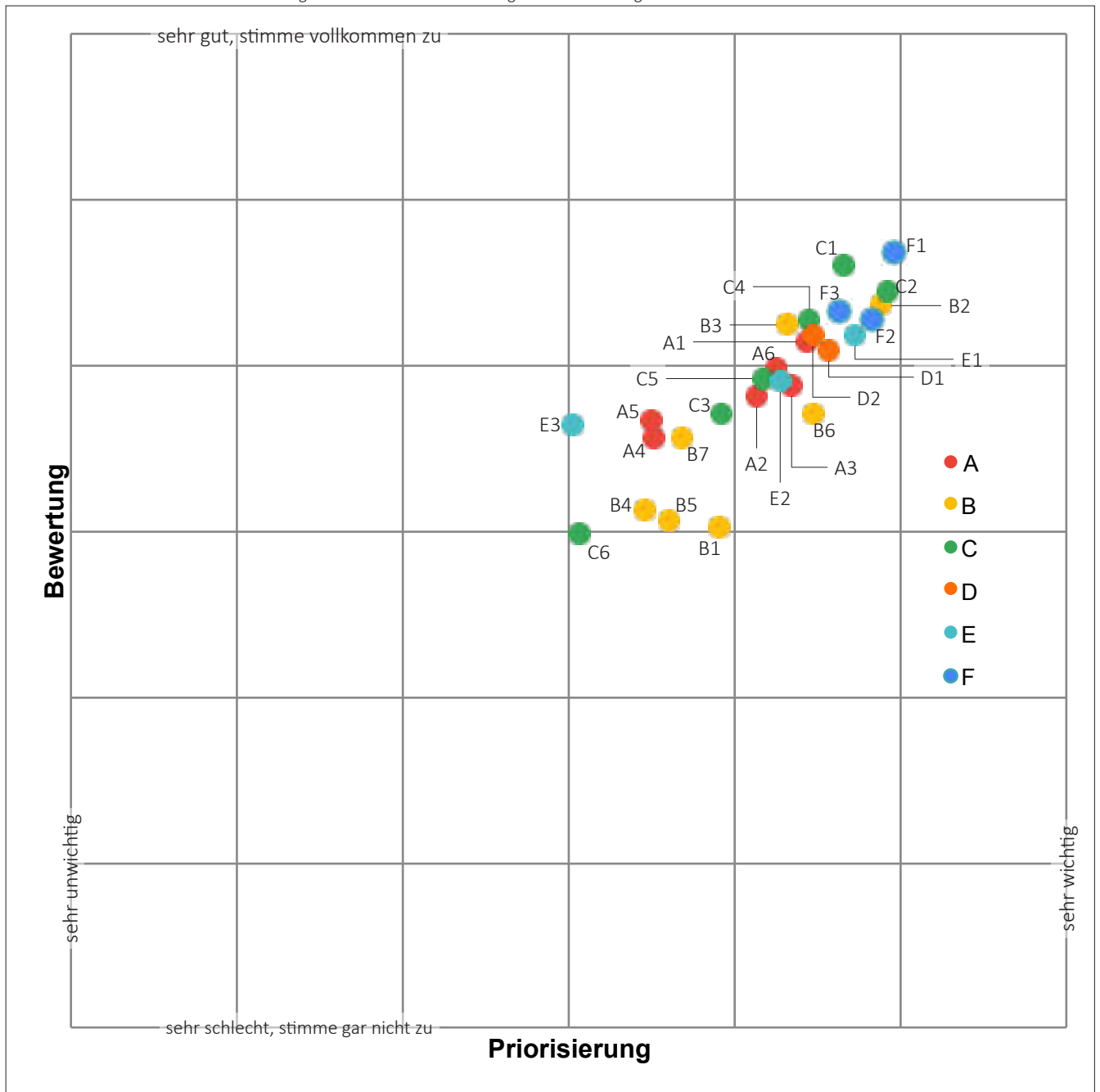
Die im Bericht angegebene Priorisierung unterscheidet sich dabei teilweise von der öffentlichen Einschätzung. In der dritten digitalen Bürgerwerkstatt wurde diese Priorisierung explizit abgefragt. Die durchschnittlichen Priorisierungen und Bewertungen sind auf der folgenden Seite dargestellt.

Generell wurde durch die Öffentlichkeit keine Maßnahme als wirklich unwichtig bewertet. Das ist gut; wäre eine Maßnahme wirklich unwichtig, würde sie im ISEK nicht aufgeführt. Bei der Priorisierung lassen sich auch keine klaren Tendenzen nach Handlungsfeldern erkennen – die Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern werden unterschiedlich priorisiert.

Die aus Sicht der Verfasser zentralen Maßnahmen des Handlungsfelds B: Stadtentwicklung wurden mit Ausnahme des Hochwasserschutzes (B2) durch die Öffentlichkeit niedriger bewertet. Hier weicht die Einordnung von Umbau-Stadt stark ab. Aus Sicht der Verfasser ist es für die zukünftige Entwicklung Baiersdorfs zentral, Klarheit zu schaffen, wie sich Baiersdorf entwickeln soll, und dies in einem neuen Flächennutzungsplan in klare räumliche Festsetzungen zu überführen. Deshalb werden die Maßnahmen im Handlungsfeld B fast ausschließlich als sehr hohe Priorität eingestuft.

Darüber hinaus sind insbesondere Maßnahmen im Stadtzentrum Baiersdorf (z.B. das Areal Judengasse 16), des Rad- und Fußverkehrs sowie für Freizeitangebote hoch priorisiert. Die genaue Bewertung der einzelnen Maßnahmen findet sich in der Tabelle am Ende von Kapitel 5 (Seite 131) sowie im Zeitplan, der im Folgenden beschrieben wird.

Abb. 7.1. Durchschnittliche Bewertungen der Maßnahmen in der digitalen dritten Bürgerwerkstatt



Maßnahme	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A1 Sanierung fortsetzen // ++															
B1 Grundsatzbeschluss Flächenentwicklung // ++															
B2 Hochwasserschutz umsetzen // ++															
A2 Kirchenplatz & Rathausplatz aufwerten // ++															
A6 Anwesen Judengasse 16: Teilräuml. Entwicklungskonzept // +															
C2 Rad- und Fußwegenetz ausbauen // +															
C3 Querungen für Fuß- und Radverkehr ausbauen // +															
E1 Treffpunkte schaffen & Kulturangebote fördern // +															
C4 Sichere Schulwege zu Grund- und Mittelschule // +															
A3 Hauptstraße aufwerten // +															
E2 Nahversorgung & Einzelhandel // 0															
C5 Nachhaltige Verkehrsinfrastruktur // 0															
A4 Vision für den Pacé-Park // 0															
A5 Lärmschutzwand begrünen und gestalten // -															
C6 Gezielt Straßen ausbauen // --															
E3 Meerrettich-Stadt Baiersdorf // --															

DAUERHAFT MASSNAHMEN

D1 Ausbau der erneuerbaren Energien															
B3 Informationsgrundlagen für die Planungsstrategie schaffen															
B5 Entwicklung Wohnbauflächen															
B6 Soziale und sonstige Infrastruktur planen und ausbauen															
B7 Nachhaltige Gewerbeflächenvergabe															
C1 Barrierefreiheit															
B4 Förderung alternativer Wohnformen															
F1 Lokale Agenda zum Schutz heimischer Arten															
D2 Lokale Agenda Energieeinsparung und Erneuerbare Energien															
F2 Lokale Agenda zur Reduzierung von versiegelten Flächen															
F3 Förderung ökologisches Bauen															

■ Umsetzungszeit, hoher Aufwand

■ Umsetzungszeit, niedriger Aufwand

Zeitplan

Das ISEK bezieht sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren, also ungefähr bis 2035. Auf der Grundlage der oben erläuterten Priorisierung schlägt das ISEK einen groben Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahmen vor; dieser ist nur jahresscharf dargestellt und kann aufgrund der vielen Unwägbarkeiten auch nur eine grobe Orientierung darstellen.

Wie in der Tabelle in Kapitel 5 angegeben (siehe Seite 131), sind einige Projekte nicht irgendwann abgeschlossen, sondern stellen dauerhafte Veränderungen im Verwaltungshandeln dar; sie sind im Zeitplan entsprechend eingetragen – nach einer anfänglichen Eingewöhnungszeit soll der Aufwand der Umsetzung sinken, da die Änderungen im Alltag integriert werden. So sind die vielen Maßnahmen über 15 Jahre verteilt alle zu realisieren.

7.2. Evaluierung

Wie bereits oben erläutert, ist der ISEK-Prozess nicht mit der Fertigstellung dieses Berichts abgeschlossen – tatsächlich beginnt nun erst die richtige Arbeit, die Umsetzung. Um diese Umsetzung zu prüfen und sicherzustellen, dass die Maßnahmen auch ihre intendierte Wirkung entfalten, ist eine Evaluierung unabdingbar.

Die nachfolgenden Empfehlungen basieren auf dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Leitfaden „Evaluierung der Städtebauförderung. Kommunale Arbeitshilfe“¹.

(Selbst-)Reflexion ist wichtig, um eingefahrene Strukturen zu durchbrechen. Dabei muss die Evaluierung so früh wie möglich im Prozess mitgedacht und -konzipiert werden – möglichst schon mit Entwicklung der Maßnahme.

Voraussetzungen für eine gute Evaluierung

Um erfolgreich zu sein, muss eine gute Evaluierung einige Voraussetzungen erfüllen:

- Klar definierte (möglichst auch quantifizier- und messbare) Ziele
- Informationen über diese Ziele
- Frühzeitigkeit / Möglichkeit, erste Evaluationsergebnisse in den noch laufenden Prozess zurückzuspiegeln
- ausreichende Ressourcen: Personal, Geld, Zeit

Evaluierung ist aufwendig, kann aber einen enormen Erkenntnisgewinn bedeuten. Dabei sollte der Prozess alle Beteiligten mit einbeziehen – also nicht nur die Verwaltung und Politik, sondern auch andere relevante Akteure (z.B. Vereine). Deren Erfahrungen sollten in den Prozess mit eingebunden werden; außerdem sollten die zu erreichenden Ziele gemeinsam definiert werden. So werden sie von allen Beteiligten mit unterstützt.

Deshalb sollte eine Übersetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen in konkrete Ziele stattfinden. Diese Ziele können unterschiedliche Konkretisierungsgrade ab-

decken (konkret messbare Indikatoren, strategische Ziele, Erfüllung des Leitbilds).

Evaluierungswerkstatt

Konkret sollte die Evaluierung des Gesamtprogramms stattfinden in Form einer Evaluierungswerkstatt – einer Diskussions- und Reflexionsveranstaltung, die einmal jährlich unter Einbeziehung aller Betroffenen stattfindet. Dabei empfiehlt es sich, terminlich an bereits bestehende Veranstaltungen anzuschließen, um den potenziellen Teilnehmerkreis zu vergrößern.

Inhaltlich sollten folgende Fragen bearbeitet werden:

- Wurde das Gesamtziel (teilweise) erreicht?
- Welche der städtebaulichen Missstände wurden behoben oder haben sich verändert?
- Welche Maßnahmen wurden weiter bearbeitet bzw. abgeschlossen?

Es sollte ein Ergebnisprotokoll angefertigt werden, um die Fortschritte der ISEK-Umsetzung zu dokumentieren – so lassen sich die über die Jahre erzielten Fortschritte einfacher nachvollziehen.

Diese Evaluierungswerkstätten lassen sich auch dazu nutzen, die Erfolge des Projektes nach außen zu kommunizieren und für das ISEK und die einzelnen Maßnahmen zu werben.

¹ LINK TOT AKTUELL?

7.3. Fördermöglichkeiten

Um die Finanzierung der Maßnahmen für die Stadt Baiersdorf zu erleichtern, gilt es möglichst viele Fördermittel zu akquirieren und so den Eigenanteil der Stadt Baiersdorf zu reduzieren. Dafür kommen verschiedene Förderprogramme in Frage, die unterschiedliche Maßnahmen fördern.

Bei der Bewerbung auf mehrere Förderprogramme ist die Kumulierbarkeit zu prüfen. Die Förderlandschaft ändert sich fortwährend, weswegen die Informationen in diesem Abschnitt schnell veralten können (Stand: Mai 2020). Die folgende Aufstellung erhebt auch einen Anspruch auf Vollständigkeit. Aktuelle Informationen gibt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr¹ sowie die Bezirksregierung Mittelfranken.²

Städtebauförderung

Die Stadt Baiersdorf ist Mitglied im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und kann hierüber Maßnahmen fördern lassen. In der Städtebauförderung ist eine Drittelfinanzierung üblich: jeweils ein Drittel entfällt auf Bund, Land und Kommune.

Eine Besonderheit des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ stellen sog. „Projektfonds“ dar, in dem privaten Akteuren (Eigentümer, Vereine, Wirtschaft) direkte Projektverantwortung übertragen wird. So besteht die Möglichkeit, private Maßnahmen zu fördern (30 % Staat, 20 % Kommune, 50 % private Gelder). Solche Fonds können für Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Urban Gardening, Möblierung, o.ä.) sowie für Marketingmaßnahmen (Werbe-gemeinschaft, etc.) zum Einsatz kommen.

Kommunalrichtlinie³

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit fördert über die sog. „Kommunalrichtlinie“ spezifisch Klimaschutzmaßnahmen von Kommunen; es werden verschiedene energetische Maßnahmen gefördert, z.B. die Umstellung von Straßenbeleuchtung, der

Neubau von Radwegen oder das Aufstellen von Radabstellanlagen, oder Energiesparmaßnahmen in öffentlichen Liegenschaften. Auch gefördert wird die Erstellung von Handlungskonzepten und Potenzialstudien, sollte Baiersdorf eine Fortschreibung des ENP erwägen.

Freistaat Bayern

Im Rahmen der Städtebauförderung setzt der Freistaat Bayern selbst zusätzliche Förderschwerpunkte; für Baiersdorf insbesondere relevant sind die Programme „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“.⁴ Diese Themen betreffen auch Baiersdorf und seine Entwicklung – bei der Überarbeitung des FNP sollten diese Förderprogramme auf jeden Fall mit in die Überlegungen einbezogen werden.

Landkreis Erlangen-Höchstadt⁵

Der Landkreis Erlangen Höchstadt fördert spezifisch die Erstellung von Energiekonzepten bei Neubaugebieten; sollte die Stadt Baiersdorf neue Wohngebiete ausweisen, sollte sie von dieser Förderung Gebrauch machen.

1 <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/index.php>

2 https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/aufg_abt/abt4/abt4sg342.htm

3 <https://www.klimaschutz.de/kommunalrichtlinie>

4 <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/flaechensparen/index.php>

5 <https://www.erlangen-hoechstadt.de/bauleitplanung/>



8.

ANHANG

Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2019): Mobilität in Deutschland 2017. Ergebnisbericht. Online verfügbar unter: http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf
- Simon, Matthias (2020): Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung. In: Verbandszeitschrift Bayerischer Gemeindetag, 1/2020. S. 4-12. Online verfügbar unter: https://www.bay-gemeindetag.de/media/23080/baygt_01-2020_200114.pdf

Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen ohne weitere Angabe wurden durch das verfassende Büro erstellt, bei Karten auf Grundlage von durch die Gemeinde Memmelsdorf bereitgestellten Daten oder OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org/copyright>). Statistische Abbildungen wurden erstellt auf Grundlage der Datenbank GENESIS Bayern (<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon> ; letzter Zugriff: 20.05.2020). Alle Abbildungen mit einem Asterisk „(*)“ werden mit Genehmigung verwendet; die Quellenangaben folgen:

1. Luftbild Cover und Kapitelanfänge: Stadt Baiersdorf
2. Abb. 2.2.: Regierung von Mittelfranken, https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/aufg_abt/abt3/abt35005.htm
3. Abb. 2.4.: Freistaat Bayern, <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
4. Abb. 2.7.: Stadt Baiersdorf,
https://www.baiersdorf.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Bauen___Wohnen/Flaechennutzungsplan_08032000.pdf
5. Abb. 2.11.: Hauptstraße: Verlag D. Baumann / Synagoge mit Friedhof: Diespecker-Fundus / Rathaus- und Kirchenplatz: Photo-Hümmer, Hirschaid
6. Abb. 2.12.: Freistaat Bayern, BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
7. Abb. 2.13.: Freistaat Bayern, BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
8. Abb. 2.15.: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel Baiersdorf, https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09572115.pdf
9. Abb. 2.19.: Stadt Baiersdorf
10. Abb. 2.37.: Stadt Baiersdorf, Energienutzungsplan
11. Abb. 2.38.: Stadt Baiersdorf, Energienutzungsplan
12. Abb. 2.42.: Regierung von Mittelfranken,
<https://www.hopla-main.de/index.php/hochwassergefahrenkarten/zugang-zu-den-karten.html#RE3>
13. Abb. 2.43.: Stadt Baiersdorf
14. Abb. 2.44.: Stadt Baiersdorf
15. Abb. 5.2.: Stadt Baiersdorf
16. Abb. 5.8.: Stadt Baiersdorf
17. Abb. 5.11.: Stadt Baiersdorf, eigene Bearbeitung
18. Abb. 5.17.: Stadt Baiersdorf
19. Abb. 5.18.: Stadt Baiersdorf
20. Abb. 5.20.: Stadt Baiersdorf
21. Abb. 5.21.: Stadt Baiersdorf
22. Abb. 5.26.: Fuss e.V., <http://www.schulwegplaene.de/schulwegplan-erstellung/beispiele.html>
23. Abb. 5.27.: Martin Randelhoff,
<https://qimby.net/image/1083/mobipunkt-am-pirnaischen-platz-in-dresden-element-carsharing>
24. Abb. 5.28.: Dirk Schmidt, <https://qimby.net/image/351/munster-elektroauto-an-einer-ladestation>
25. Abb. 5.32.: Stadt Baiersdorf, Energienutzungsplan
26. Abb. 5.36.: Christopher Wink, <https://qimby.net/image/1144/stadtteil-vastra-hammen-in-malmo>

Formulierungsvorschlag Grundsatzbeschluss Innenentwicklung

In Bezugnahme auf Maßnahme B1 (Seite 95) wird hier ein konkreter Formulierungsvorschlag für einen Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung gemacht. Dieser muss selbstverständlich noch durch den Baiersdorfer Stadtrat diskutiert werden.

Grundlage für den Formulierungsvorschlag ist der Artikel „Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung“ in der Verbandszeitschrift des Bayerischen Gemeindetages von Matthias Simon.¹

Der Vollständigkeit und Vergleichbarkeit halber wird hier ebenfalls der alte Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2003 nachrichtlich wiedergegeben.

Die Formulierung des Vorschlags geht dabei davon aus, dass der Flächennutzungsplan auf der Grundlage der Maßgaben der Maßnahme B6 (Seite 102) überarbeitet worden ist, sodass entsprechend Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Alter Beschluss, 2003

„Grundsatzbeschluss des Stadtrates in seiner Sitzung am 21. Januar 2003

- Der Boden ist eine zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage für die Bürgerinnen und Bürger in unserer Kommune, die auch künftigen Generationen erhalten bleiben soll. Die Stadt Baiersdorf bekennt sich deshalb zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit dem Boden im Gemeindegebiet.
- Die vorrangige Nutzung von Bauland im Bestand ist vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich anzustreben.
- Das Hinwirken auf eine möglichst versiegelungsarme Gestaltung von Flächen oder Gebieten im Gemeindegebiet, die umgestaltet oder neu bebaut werden, ist hierbei erklärtes Ziel.
- Die im Rahmen der Teilnahme am Pilotprojekt ‚Kommunales Flächenressourcen-Management‘ ermittelten Informationen zur Bestandssituation und zu Handlungsmöglichkeiten für einen bodenschonenden Umgang sind in der täglichen Verwaltungsarbeit zu berücksichtigen und fortzuschreiben.“

¹ Simon 2020

Formulierungsvorschlag aktualisierter Grundsatzbeschluss

„Die Gemeinde Baiersdorf erstellt derzeit, unterstützt durch das Sachgebiet 34 der Regierung von Mittelfranken, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz ISEK). Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die städtebaulichen und funktionalen Analysen inzwischen durchgeführt und präsentiert. Das ISEK hat für die Gemeinde eine positive Einwohnerentwicklung und eine hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum erkannt; bei gleichzeitigem Vorliegen von Potenzialen für Innenentwicklung (brache Grundstücke, Arrondierungsmöglichkeiten von Ortsrändern).

Die vorläufige Bestandsaufnahme durch das ISEK identifiziert für die Stadt Baiersdorf rd. 6 ha Baulücken.² Darüber hinaus wurden rd. 7 ha Arrondierungsflächen an Ortsrändern identifiziert.³ Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es daher, die künftige Wohnbauentwicklung auf vorhandene Potenziale zu lenken, Neuerschließungen möglichst zu vermeiden. Die Vitalität der Ortsmitteln soll zudem durch Einrichtungen, die für Einheimische ebenso attraktiv sind wie für Touristen, gestärkt werden. Hieraus erwartet sich die Gemeinde auch eine Stärkung der lokalen Gastronomie und Gewerbetreibenden.

Der Stadtrat der Stadt Baiersdorf beschließt daher:

- in den Ortsmitteln bestehende Nachverdichtungspotenziale (wie beispielsweise das Areal Judengasse 16) vorrangig für Wohnentwicklung zu nutzen. Soweit das möglich ist, will die Stadt entsprechende Flächen erwerben, ggf. teilräumliche Entwicklungskonzepte erstellen und die neu auszuweisenden Flächen anschließend auf der Grundlage dieser Konzepte mit Bauverpflichtung vermarkten bzw. entwickeln.
 - das bestehende städtebauliche Sanierungsgebiet „Altstadt Baiersdorf“ weiter fortzuschreiben, um so, z.B. durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, zu privaten Investitionen zu motivieren.
 - neues Bauland erst nach Abarbeitung der vorgenannten Grundsätze, vorrangig auf eigenem Grund, sonst mit Bauverpflichtung, sowie kleinräumig, bedarfsgerecht, unter Prüfung der Infrastrukturfolgekosten, unter Beachtung des demographischen Wandels und möglichst flächennachhaltig auszuweisen.
 - im Rahmen der vorgenannten Strategie die Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung auszureizen bzw. in die Unterstützung der Dorferneuerung zu gelangen.“
- die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung konsequent und vorrangig zu nutzen.
 - grundsätzlich auf die weitere Ausweisung von Wohnbauland im Flächennutzungsplan zu verzichten und die Wohnbaunachfrage auf bereits ausgewiesenes Bauland zu lenken.
 - die Aktivierung von bereits ausgewiesenem Bauland und von Baulücken durch eine gezielte Eigentümeransprache sowie durch den planmäßigen und langfristigen Einsatz der Instrumente des Baugesetzbuchs (Bauverpflichtung, allgemeines Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung, Bauleitplanung im Bestand, Aufhebung von Bebauungsplänen, Sanierungssatzungen) zu fördern.

² Siehe Analyse, „2.8.4. Potenzialflächen“ auf Seite 31

³ Siehe Maßnahme B6, „Entwicklung Wohnbauflächen“ auf Seite 102, Flächen 5 bis 7 in Igelsdorf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Anschluss an die Fertigstellung der wesentlichen Inhalte des ISEK wurden die Träger Öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten; ihre Antworten, Rückmeldungen und Kritikpunkte sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fand zwischen dem 4. August und dem 30. September statt. Nicht alle kontaktierten Träger Öffentlicher

Belange haben sich innerhalb der Frist zurückgemeldet. Nachträglich eingehende Stellungnahmen werden an die Stadt Baiersdorf weitergeleitet. Bei den Trägern BUND Naturschutz (07) und Landratsamt Erlangen-Höchststadt (25) wurden die Beiträge durch Grafiken unterstützt, die der Stadt Baiersdorf vorliegen. Folgende Träger Öffentlicher Belange werden beteiligt:

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
01	Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband „Mittlere Regnitz“	Es wurden im ISEK Baiersdorf keine relevanten Aussagen gefunden, die den AGV tangieren. Deshalb besteht seitens des AGV Einverständnis mit dem Konzept.
02	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth	<p>Bereich Landwirtschaft :</p> <p>Im Planungsbereich sind nach den uns vorliegenden Unterlagen 18 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Davon haben in Baiersdorf 4, in Wellerstadt 5 und in Igelsdorf 9 Betriebe ihren Betriebssitz. Vier dieser Betriebe werden im Haupteerwerb und 14 im Nebenerwerb bewirtschaftet. Tierhaltung ist derzeit auf 11 Betrieben vorhanden, es werden neben Rindern auch Mastschweine, Pferde und Hühner gehalten. Ein Betrieb hält Schafe.</p> <p>Uns ist derzeit kein Betrieb bekannt, der eine Aussiedlung seines Betriebssitzes plant. Dies bedeutet, dass auf die vorhanden aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen im Dorfgebiet weiterhin Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Nach § 5 Absatz 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies ist bei einer an landwirtschaftliche Betriebe heranrückenden Wohnbebauung auch zukünftig zu beachten.</p> <p>Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen ist aus landwirtschaftlicher Sicht auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. So sind die Immissionsabstände (Mindestabstände) zu bereits vorhandenen Viehbeständen und zu möglichen Wachstumsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu berechnen und zu berücksichtigen. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe dürfen durch die Planungen in ihrer nachhaltigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind in den Planungen durch den Verlust an Kulturlächen betroffen. Der Verlust an landwirtschaftlichen Anbauflächen sollte möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, sowohl hinsichtlich Ausweisung von Wohnbauflächen als auch auf die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen. Bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sollte aus landwirtschaftlicher Sicht beachtet werden, dass diese Flächen bezüglich ihrer Flächenform, Flächengröße und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft zum Bewirtschaften möglich bleiben. Ansonsten gehen der Landwirtschaft über die tatsächlichen Bauflächen hinaus zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verloren.</p> <p>Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen „Wohnnutzung“ bzw. „Freizeitnutzung“ einerseits und „landwirtschaftlicher Nutzung“ andererseits empfehlen wir vorsorglich folgenden Hinweis in den Planungen mit aufzunehmen:</p> <p>Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zu-grunde gelegten Maß hinausgehen.</p>

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
02	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth fortlaufend	<p>Bereich Forsten:</p> <p>Im Planungsbereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Baiersdorf befindet sich Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Dieser stockt überwiegend im Westen bzw. Nordwesten des Stadtgebiets Baiersdorf. Wir weisen darauf hin, dass es sich dabei um Wald im Verdichtungsraum sowie um Bannwald nach Art. 11 Abs. 1 BayWaldG handelt, der in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss.</p> <p>Zudem empfehlen wir bei Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen in Waldnähe einen Sicherheitsabstand der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu den zu errichtenden Gebäuden einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO). Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von bis zu 30 Metern.</p>
03	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Baiersdorf, keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.</p>
04	Autobahndirektion Nordbayern	<p>Der im Betreff genannte Bereich für das Entwicklungskonzept der Stadt Baiersdorf liegt unmittelbar westlich der Trasse der Bundesautobahn A73. Planungen, die konzeptionsbeeinflussend sein könnten, liegen derzeit nicht vor.</p> <p>Seitens der Autobahndirektion Nordbayern bestehen gegen die vorgesehenen Planungen grundsätzlich keine Einwände, wobei jedoch auf folgende Auflagen und Forderungen hinzuweisen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Vorgaben zur 40 m Bauverbotszone, bzw. 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG bzw. evtl. anders geregelter Bebauungspläne im Konzeptbereich sind zu beachten. 2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. 3. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A73 nicht geblendet wird. 4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. 5. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. 6. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A73 beeinträchtigen können.
05	Bayerischer Bauernverband	keine Rückmeldung

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
06	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das ISEK Baiersdorf in der vorgelegten Form grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Kapitel Denkmalschutz ist zu ergänzen, dass auch Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind. Das Planungsgebiet wird in großen Bereichen durch folgende Bodendenkmäler bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D-5-6332-0190 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Altstadt von Baiersdorf - D-5-6332-0200 - Untertägige Teile der abgebrochenen frühneuzeitlichen Synagoge und ihrer spätmittelalterlichen Vorgängerbebauung sowie archäologische Befunde im Bereich des seit dem Spätmittelalter belegten Jüdischen Friedhofes in Baiersdorf <p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich des ISEK bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.</p> <p>Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass alle baulichen Vorhaben im Bereich des Anwesens Judengasse 16 intensiv mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden müssen und der Erlaubnis gem. Art. 6 und 7 BayDSchG bedürfen.</p>
07	BUND Naturschutz	<p>Ich beziehe mich als erstes auf die Punkte zu Natur und Umwelt, d.h. die Punkte F – was ja auch meiner Organisation am ehesten entspricht.</p> <p>Und hierbei geht es mir besonders um den Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen.</p> <p>Die Lokale Agenda zum Schutz heimischer Arten soll nach ihrem Plan der Umsetzung im Jahr 2024 begonnen werden.</p> <p>Davon ausgehend, dass der Klimawandel bereits seit vielen Jahren begonnen hat und sich allmählich immer gravierender auswirkt, bin ich der Meinung, dass Maßnahmen zum Schutz von Klima und Umwelt jetzt vorgenommen werden müssen, denn jetzt findet der Klimawandel statt und jetzt verschwinden ganze Familien von Pflanzen und Tieren und niemand weiß, wie viele bis 2023 verschwunden sind oder überhaupt noch vorhanden sind. Hierzu gehören für mich auch die Punkte A4, die Vision des Pacé-Park und A5, die Begrünung der Lärmschutzwand, was nach ihrem Plan erst 2030 oder gar 2032 stattfinden soll.</p> <p>Und auch wegen des Schutzes von Klima, Tieren, Pflanzen und damit auch von unserer unmittelbaren Umgebung es nötig, dass eine Lokale Agenda zur Reduzierung von versiegelten Flächen jetzt geschaffen wird und nicht erst im Jahr</p>

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
07	BUND Naturschutz fortlaufend	<p>2025 ebenso wie die Förderung von ökologischem Bauen und der Ausbau von Radwegen, um überhaupt das Radfahren als sinnvolle Alternative zum Autofahren kennenlernen zu können.</p> <p>Und Gleiches gilt für die Abstimmung der öffentlichen Verkehrsmittel aufeinander – hier besonders im Bereich Igelsdorf.</p> <p>Unsere schöne Stadt mit sanierter Innenstadt, neuen Wohnanlagen und Industriegebieten ist das eine, aber lebenswert wird eine Stadt, wenn sich die Bewohner dort wohlfühlen und das wird durch das Pflegen und Begrünen von Grünanlagen und Plätzen, Urban Gardening, fuß- und radfahrerfreundliche Verkehrsführung und gut funktionierende öffentlichen Verkehrsmittel und attraktive Treffpunkte und Kulturzentren mit einem erheblich geringeren Aufwand erzeugt, weshalb ich nicht verstehe, warum diese Punkte hintangestellt werden sollen.</p> <p>Ich sehe durchaus, dass mit entsprechenden Maßnahmen besonders bei der Grünflächenpflege und auch der Kulturpflege schon begonnen wurde und will nur sicher gehen, dass diese Themen jetzt nicht aufgrund ihrer Expertise aufgeschoben werden.</p>
08	DB Services Immobilien GmbH	<p>Es ist nicht genau erkennbar, ob innerhalb des Planungsumgriff, Flächen der DB AG mit einbezogen wurden. Wir bitten Sie, folgende immobilienwirtschaftliche Stellungnahme in Ihrem weiteren Verfahren zu beachten bzw. mit einzubeziehen: Bei überplanten Flächen der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem nach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist unzulässig. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der weiteren Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</p> <p>Unter Beachtung der Planungsvorgabe, besteht grundsätzliches Einverständnis mit den Zielen und Grundsätzen des Städtebaulichen Entwicklungskonzept.</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Beachtung dass für den Streckenabschnitt ein rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss für das Projekt VDE 8.1 des Eisenbahn Bundesamt zum Ausbau der Strecke Nürnberg-Erlangen - Erfurt besteht.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die erforderlichen langjährigen Vorlaufzeiten für die Planung, Genehmigung und Realisierung an Änderungen der Infrastruktur der DB Netz AG hinweisen.</p> <p>Wir bitten bei Bedarf zu diesem und auch zu allen weiteren Themen um rechtzeitige Kontaktaufnahme. Nach §4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und §2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten.</p> <p>Durch die o.g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind weitreichende Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Veranlasser/ Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p>
09	DB Projektbau GmbH	siehe 08
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Rückmeldung
11	E.ON Bayern AG	keine Rückmeldung
12	Evangelisch-Lutherisches Pfarramt	keine Rückmeldung

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
13	Freiwillige Feuerwehr Baiersdorf	Die Feuerwehr stellt alle sechs Jahre einen Feuerwehrbedarfsplan auf, dieser wird im Abstand von ca. 10 Jahren überarbeitet. Dieses ist im Moment auch der Fall. Die Belange der Feuerwehr sind dort abgebildet, inkl. einer Einschätzung der Gefährdungen etc. Der Bedarfsplan liegt in der aktuellen Fassung in der Verwaltung vor.
14	Gemeinde Bubenreuth	<p>Die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt weder Planungen oder sonstige Maßnahmen noch hat sie solche eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung auf dem Gebiet der Stadt Baiersdorf bedeutsam sein könnten.</p> <p>Die Gemeinde Bubenreuth erkennt auch an, dass die Stadt Baiersdorf – wie praktisch alle Gemeinden in der Nachbarschaft zu Erlangen – einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, dem sie mit der Ausweisung weiteren Wohn- und Gewerbebaulandes nachzugeben gedenkt.</p> <p>Aufgrund der topografischen Gegebenheiten kann die weitere Siedlungsentwicklung von Baiersdorf nur noch in dem noch unbebauten Bereich zwischen der „Hut“, Hagenau und Igelsdorf stattfinden, angebunden jeweils an diese Ortsteile bzw. Ortschaften. Auch diesbezüglich ist das ISEK nach dem bisherigen Stand überaus nachvollziehbar.</p> <p>Der von der Hut und Hagenau sowie teils auch von Igelsdorf ausgehende MIV wird derzeit allein über die Jahnbrücke, die der Bericht als jetzt schon bestehenden „Flaschenhals“ bezeichnet (siehe Kapitel C6, Abschnitt III, Seite 119), der Staatsstraße zugeführt. Verkehr aus Igelsdorf fließt aber auch zu gewissen Teilen entsprechend der Beschilderung über Bräuningshof und die Kreisstraße ERH 21 oder über den Schleichweg der Gemeindeverbindungsstraße Igelsdorf-Bubenreuth durch Bubenreuth nach Süden. Eine von uns durchgeführte Verkehrserhebung hat ergeben, dass der Durchgangsverkehr die Hauptstraße in Bubenreuth mit 2.600 Kfz/24 h und die Scherleshofer Straße mit 1.050 Kfz/24 h belastet. Der Anteil des Durchgangsverkehrs beläuft sich damit auf 47 % in der Hauptstraße und auf 42 % in der Scherleshofer Straße (PB Consult, Nürnberg, Verkehrsuntersuchung in Begleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für Bubenreuth-Nord und -Süd, 06.08.2019; siehe auch: https://www.bubenreuth.de/verkehrsentwicklungsplan-mobilitaetskonzept-2).</p> <p>Die Gemeinde Bubenreuth hat daher die begründete Befürchtung, dass der mit der weiteren Siedlungsentwicklung von Baiersdorf einhergehende Verkehrszuwachs die beiden genannten Bubenreuther Straßen weiter belastet, vor allem dann, sollte die Jahnbrücke in Baiersdorf an die Grenzen ihrer verkehrlichen Leistungsfähigkeit gebracht werden und es dort zu Staus und Verzögerungen des Verkehrs kommen.</p> <p>Wir begrüßen es deshalb, sowohl dass Baiersdorf andere Mobilitätsformen als den MIV zu fördern gedenkt als auch dass das ISEK der Baiersdorfer Verwaltung anempfiehlt, in Einzelfällen und ausnahmsweise auch einen Neubau von Entlastungsstraßen zu prüfen – genannt wird dabei gerade auch die sogenannte „Bühlbergspange“ (ISEK-Bericht, a.a.O.) als mögliche zweite Haupterschließung und Anbindung der künftigen Siedlungsbereiche an das überörtliche Straßennetz. Weiterhin teilen wir Ihnen auch noch mit, dass wir ein interkommunales, mit Baiersdorf gemeinsames Gewerbegebiet unter Einbeziehung der auf Seite 141 des ISEK-Berichts bezeichneten „Fläche 2: Baiersdorf Süd“ schon deshalb für nicht realistisch erachten, weil es nicht an der Gemarkungsgrenze zu Bubenreuth liegen würde.</p>
15	Gemeinde Hausen	keine Rückmeldung
16	Gemeinde Langensendelbach	<p>Falls der Gemeinderat nach Durchsicht Änderungsbedarf sieht, wird er dies in der Gemeinderatssitzung zu Protokoll geben.</p> <p>Die Gemeinde nimmt das ISEK der Stadt Baiersdorf zur Kenntnis.</p>
17	Gemeinde Möhrendorf	keine Rückmeldung
18	Gemeinde Poxdorf	keine Rückmeldung
19	Heimatverein Baiersdorf	keine Rückmeldung

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
20	IHK-Gremium Erlangen	<p>Die Analyse stellt die Voraussetzung dar für das Konzept und deckt die Handlungsspielräume in der Planung auf. Insbesondere folgende Punkte möchten wir im Interesse der Gesamtwirtschaft als wichtige zukunftsweisende Maßnahmen herausstellen:</p> <p>Revitalisierung von innerörtlichen Leerständen mit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung. Funktionsverluste und abnehmende Nutzungsintensitäten sollten behoben werden und tragen ferner zum sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche bei.</p> <p>Sanierungsmaßnahmen ermöglichen eine Steigerung der Attraktivität der Ortskerne und Aufenthaltsqualität. Sie können eine kulturelle Identität sowie eine Imageverbesserung schaffen.</p> <p>Daseinsvorsorge für die Bevölkerung durch ein ausgewogenes Angebot von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und anderer Bedarfe kann die Weiterentwicklung des ländlichen Raum weiter beleben.</p> <p>Sicherung von Mobilität durch verschiedene Verkehrsmittel sollte die Erreichbarkeit verbessern.</p> <p>Die IHK setzt sich vornehmlich für die Standortsicherheit bestehender Betriebe ein. Wir bitten deshalb um Einbindung der Gewerbetreibenden in den Prozess, um frühzeitig auf die Bedürfnisse aus der Wirtschaft in der Bauleitplanung reagieren zu können.</p>
21	Kabel Deutschland GmbH	keine Rückmeldung
22	Katholisches Pfarramt	Aus Sicht der kath. Kirchenstiftung St. Josef Baiersdorf besteht kein Änderungsbedarf.
23	Kreisbrandrat Landkreis Erlangen-Höchstadt	keine Rückmeldung
24	Kreishauptpflegerin Landkreis Ost	keine Rückmeldung
25	Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Bauamt I, Wohnraumförderung)	<p>Die Anfrage wurde an verschiedene Fachstellen im Landratsamt weitergeleitet. Das Bauamt nimmt bereits wie folgt Stellung, soweit dies in diesem ganz frühen Stadium möglich ist.</p> <p>a) Grundsätzliches Das Konzept, welches letztlich auch der Gesamtfortschreibung des FNP dient, wird unsererseits begrüßt. Die Unterlagen sind gut strukturiert und nachvollziehbar.</p> <p>b) Trennungsgebot Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sollte bereits frühzeitig auf die Trennung unverträglicher Nutzungen geachtet werden (§ 50 BImSchG). Dies gilt umso mehr, als die Stadt ja auch erhebliche Erweiterungen für Gewerbe plant.</p> <p>c) Erforderlichkeit/Bedarf Sämtliche Ausweisungen unterliegen dem Erforderlichkeitsgebot und sind ggf. schrittweise anzugehen. Wir sehen es als positiv an, dem Grundsatz „Innen statt Außen“ konsequent zu folgen – auch hinsichtlich momentan im Privateigentum befindlicher Flächen. Positiv wird dabei auch die Erstellung des Innenentwicklungspotenzialkatasters gesehen. Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB (Klimaschutz) sind auch die Erwägungen für größere PH-Anlagen begrüßenswert (näheres dazu sicher vom Klimaschutz).</p> <p>Weitere detaillierte Ausführungen können dann natürlich erst im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen.</p> <p>Immissionsschutz Folgende Anmerkungen zum ISEK Baiersdorf aus der Sicht des Immissionsschutzes (§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes): Nachdem beabsichtigt wird, mehrere Wohngebiete zu entwickeln, sollten dabei frühzeitig die möglichen Konflikte ermittelt und im Bedarfsfall Maßnahmen diskutiert werden, um Konflikte im späteren Planfall zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hagenau: z.B. Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Nutzungen. • In der Hut: z.B. Konflikte mit Verkehrslärm (ERH 5) und mit gewerblichen Immissionen (GE-Kreuzweiher und GE-Planung nördlich der ERH 5) • Igelisdorf: z.B. Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
25	Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Bauamt I, Wohnraumförderung) fortlaufend	<p>Weiter ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen beabsichtigt. Auch in diesem Zusammenhang sind die damit verbundenen Konflikte (z.B. Einwirkungen durch Geräuschimmissionen, Gerüche oder Staub auf bestehende und geplante nahe gelegene Wohngebiete) frühzeitig zu ermitteln und mögliche Abhilfemaßnahmen zu erörtern.</p> <p>In ähnlicher Weise sind die Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels zu betrachten. Hier sollten insbesondere die Geräuschimmissionen im Umfeld betrachtet werden (z.B. Zufahrt, Parklärm, Geräusche durch Liefertätigkeiten, Einkaufswagen, Kühlaggregate oder Klimageräte).</p> <p>Bei der Schaffung und dem Ausbau von Treffpunkten, sozialen Einrichtungen und Kulturangeboten sollten frühzeitig auch die möglichen Einwirkungen (z.B. Geräuschimmissionen, durch Anfahrten, Lieferungen, Teilnehmer, Veranstaltungen) auf das bestehende oder geplante Umfeld betrachtet werden. Im Hinblick auf ortsgestalterische Veränderungen sei darauf hingewiesen, möglichst geräuschneutrale Straßenbeläge (z.B. kein Kopfsteinpflaster) zu verwenden.</p> <p>Tiefbau</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stadt Baiersdorf ist neben der Staatstraße St 2244 auch über die Kreisstraßen ERH 5, ERH 29 und ERH 30 mit den umliegenden Ortsteilen verbunden. Sie dienen ebenfalls zur inneren Erschließung der Stadt Baiersdorf (mit Ortsteilen) und stellen auch die Verbindung zu den Ortsteilen Hagenau und Igeldorf dar. 2. Auf den Seiten 37 und 39 wird die Erlanger Straße als St 2244 bezeichnet. Mit der erfolgten Umstufung zum 01.01.2018 handelt es sich jetzt um die Kreisstraße ERH 5. 3. In verschiedenen Karten wurde das Geh- und Radwegenetz an der Kreisstraße ERH 5 nicht vollständig dargestellt. Westlich von Baiersdorf führt der Geh- und Radweg nach der Kanalbrücke über den Main-Donau- Kanal bis nach Röttenbach. In Baiersdorf endet der Geh- und Radweg in der Jahnstraße bei der Zufahrt zum EDEKA-Markt und nicht schon östlich vor der Bahnbrücke. 4. Im aktuellen Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet tangieren die Maßnahmen „1.2 Hauptstraße – BA II – Süd“ und „1.8 Westlicher Städteingang“ die Kreisstraße ERH 5 (Schmalzgasse, Erlanger Straße). Im Bereich der Kreisstraße sind keine Pflasterflächen zulässig, der Straßenbelag ist in Asphaltbauweise herzustellen. Die Umgestaltung der betroffenen Knotenpunkte ist mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen. 5. Verschieden Wohngebiets- und Gewerbeflächen liegen an der Kreisstraße ERH 5 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (ODE). Hier gilt für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. 6. Wie bereits mit der Stadt Baiersdorf besprochen gibt es für einzelne Bauvorhaben, z.B. Norma, keine direkte Zufahrt von der Kreisstraße ERH 5. Generell sind Baugebiete außerhalb der ODE über eine städtische Straße von hinten zu erschließen. Der Bau von Erschließungsstraßen, die von der Kreisstraße in das neue Baugebiet führen, ist in Abstimmung mit dem Sachgebiet Tiefbau möglich. 7. Zum Ausbau von Geh- und Radwegen kann mitgeteilt werden, dass ein Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße ERH 29 nach Igeldorf im Radwegekonzept und in der Investitionsplanung des Landkreises Erlangen-Höchstadt enthalten ist. 8. Die Kreuzung Jahnstraße, Industriestraße und Bürgermeister-Fischer-Straße mit neuer Brücke über die Bundesautobahn A 73 wurde erst in den Jahren 2009 und 2010 unter großem technischen und finanziellen Aufwand mit Fördermitteln umgebaut um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und um sie dem gestiegenen Verkehrsaufkommen anzupassen. Die neue Brücke hat zwei durchgehende Fahrstreifen mit einer Breite von je 3,75 m und eine Linksabbiegespur von 3,25 m. Die nutzbare Breite der neuen beidseitig angeordneten Geh- und Radwege beträgt jeweils 3,00 m. Auch im Bereich der Bahnbrücke wurde auf beiden Seiten ein Geh- und Radweg berücksichtigt. In diesem Zuge wurde auch eine neue Lichtsignalanlage installiert, die den Fußgängern und den Radfahrern eine eigene Grünphase zur Verfügung stellt, so dass keine Gefahr durch abbiegende Kraftfahrzeuge besteht. Die Kreuzung wurde in diesem Zug in Abstimmung mit den Behindertenbeauftragten behindertengerecht umgebaut. Die Aussagen auf Seite 114 zu „Querung Jahnstraße umgestalten, entsprechen Großteils nicht den Tatsachen. Eine weitere bauliche Umgestaltung ist seitens des Landkreises nicht vorgesehen. Der Planung für den Umbau wurde durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt und von Fachbehörden (Staatliches Bauamt, Regierung von Mittelfranken) geprüft. 9. Auf Seite 138 gibt es Hinweise zu Abständen. Für Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Bei Staatsstraßen beträgt es 20 m.

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
25	Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Bauamt I, Wohnraumförderung) fortlaufend	<p>Klimaschutz</p> <p>Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept angesprochenen Aspekte bzw. bevorstehenden Herausforderungen sowie die zugehörigen Lösungsansätze sind aus Sicht des Klimaschutzes sehr wichtig und zu begrüßen.</p> <p>Die zwei wichtigsten Stellschrauben zur Eindämmung der Erdüberhitzung sind die Erhaltung der Böden – möglichst natürliche Vegetation/ keine konventionelle Landwirtschaft - da sie nach wie vor als riesiger Kohlenstoffspeicher fungieren und die CO₂-Reduzierung/ Dekarbonisierung bzw. Ökologisierung unserer Energie- und Lebensmittelversorgung sowie unserer Mobilität.</p> <p>Bei der derzeitigen „Geschwindigkeit“ der Dekarbonisierung ist das CO₂-Budget für Deutschland bis 2023 aufgebraucht, will man das 2015 in Paris beschlossene 1,5°C Ziel noch erreichen. Das bedeutet, dass unsere Versorgung ab 2024 klimaneutral erfolgen müsste.</p> <p>Die wissenschaftlichen Erkenntnisse, die in das Klimaschutzkonzept des Landkreises von 2011 und in den Energienutzungsplan der Stadt Baiersdorf von 2015 geflossen sind, sind aufgrund des weltweiten „Nicht-/Zuwenig-Handelns“ bereits überholt. Neben dem Klimaschutz ist ohnehin bereits eine Klimawandelanpassung notwendig.</p> <p>Betrachtet man die für eine Dekarbonisierung relevanten Sektoren, wird der Zusammenhang zum Stadtentwicklungskonzept (Flächenentwicklung für Wohngebäude („Privathaushalte“), Gewerbeflächen („GHD“/„Industrie“), „Landwirtschaft“ und „Verkehr“ sowie die Produktion/Nutzung von Energie („Energiewirtschaft“) deutlich. Aus diesem Grund kann das ISEK bei Wahl der richtigen Leitbilder ein wichtiges Planungs- und Steuerungsinstrument hinsichtlich des Klimaschutzes sein.</p> <p>Im Folgenden sollen daher die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen im Hinblick auf einen ganzheitlichen Klimaschutz fachlich bewertet werden.</p>
26	Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Gesundheitsamt, Hygiene und Umweltmedizin)	keine Rückmeldung
27	Landratsamt Forchheim	<p>Wir als Landkreis Forchheim sind bei Ihren Planungen für die Stadt Baiersdorf nur am Rande betroffen. Sollten konkrete Planungsabsichten an einer unserer Kreisstraßen bestehen, bitten wir um Mitteilung, um unsere baufachliche Stellungnahme abgeben zu können. Bezüglich Ihrer Planungen bitten wir Sie die GD-Grenzen entsprechend zu übernehmen, auf Bauverbotszonen zu achten und evtl. notwendige Linksabbiegespuren zu planen. Beim weiteren Ausbau unseres Radwegenetzes verweisen wir auf die Karten Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.</p> <p>Anmerken möchten wir noch, dass die Brücke über die „Deutsche Bahn“ an der Kreisstraße FO 02 erst vor Kurzen neu errichtet worden ist. Beeinträchtigungen und Auflagen für die Ausführung unserer Bauvorhaben dürften zukünftig nicht erfolgen. Sämtliche dem Straßenbaulastträger durch geplante Bauvorhaben entstehende Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.</p>

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
28	PLEdoc	<p>Die Prüfung der uns auf Ihrer internet zur Verfügung gestellten Unterlagen hat zu dem Ergebnis geführt, dass die eingangs aufgeführten LWL Kabelschutzrohranlagen den Untersuchungsraum des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Baiersdorf tangiert.</p> <p>Zu Ihrer Information haben wir eine Übersichtskarte erstellt, aus der der Trassenverlauf der Ferngasleitungen ersichtlich ist. Bitte beachten Sie, dass die Eintragung nur zur groben Übersicht dient.</p> <p>Ferner erhalten Sie die entsprechenden Bestandspläne der eingangs genannten Kabelschutzrohranlagen. Die Höhenangaben in den Sonderplänen der Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.</p> <p>Die Darstellung der Kabelschutzrohranlagen ist sowohl im Übersichtsplan als auch in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Erfahrungsgemäß ergeben sich im Rahmen eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes durch entsprechende Aus- Um- und Neubaumaßnahmen z.B. des Straßen-, Radwegenetzes oder der Entwicklung freier Potenzialflächen für den Wohnungsbau Berührungspunkte mit den bestehenden Kabelschutzrohranlagen. Dies gilt im besonderen für die geplanten Baumaßnahmen Hochwasserschutz Südaleitung zwischen Igelsdorf und Baiersdorf.</p> <p>Wir bitten Sie, sämtliche Vorhaben im Schutzstreifenbereich der Kabelschutzrohranlagen anhand von Detailplänen (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile) so mit uns abzustimmen, dass die bestehende Versorgungseinrichtung unverändert in ihrer Lage verbleiben kann und deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet wird sowie uns im Zuge von öffentlich rechtlichen Verfahren weiterhin zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird:</p> <p>GasLINE Schutzstreifentrasse in Zuständigkeit der EWAG Energie- und Wasserversorgung AG - Am Plärrer 43 in 90429 Nürnberg</p>
29	Planungsverband Industrieregion Mittelfranken	<p>Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Baiersdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> • in Einklang mit dem Regionalplan der Region Nürnberg (7) steht, wonach im Stadt und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden soll (vgl. RP (7) 2.3.2.1). • bezüglich der Ausführungen zu Bevölkerungsentwicklung, Wohnbaulandbedarf und Gewerbeflächenentwicklung wird vorsorglich, insbesondere im Hinblick auf künftige Bauleitplanung, auf folgende Punkte hingewiesen: • ein gewisses Abweichen von der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die bis ins Jahr 2035 einen Bevölkerungszuwachs auf 7.800 EW vorhersagt, erscheint auf Grund der Entwicklung der letzten Jahre plausibel, allerdings nicht in der Größenordnung von 800 EW. • die Fokussierung auf die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, wird aus regionalplanarischer Sicht begrüßt und steht in Einklang mit dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP), wonach die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. In diesem Zusammenhang wird die Implementierung eines Leerstandskatasters und dessen kontinuierliche Weiterentwicklung als wichtiges Element angesehen. Diesbezüglich wird auch auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung (Stand: 11.11.2019)“ verwiesen: „Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen (Anm.: Innenentwicklungspotenziale) zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von der Landesplanungsbehörde anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann dies nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat“. • Die Begrenzung auf bereits erschlossene Grundstücke im Hinblick auf die Innenentwicklungspotenziale ist nicht plausibel. Hier müssen auch bislang unerschlossene Grundstücke im Innenbereich mit einbezogen und in die Bedarfsermittlung zumindest anteilig eingerechnet werden. • Die Fokussierung bei Neubauten auf möglichst kompakte und flächensparende Siedlungsformen wird aus regionalplanarischer Sicht begrüßt und kann einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs leisten.

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
29	Planungsverband Industrieregion Mittelfranken fortlaufend	<p>Im Hinblick auf die Festsetzungen des Regionalplans der Region Nürnberg sind zudem folgende Anmerkungen angezeigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch das Gemeindegebiet verläuft der Regionale Grünzug RG 1 Rednitz-/Regnitztal mit Michelbachtal, Asbachtal, Tal der Fränkischen Rezat (E, K, S). In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (vgl. Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) 7.1.3.2). Lage und Abgrenzung des Regionalen Grünzugs bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. • Zudem befinden sich auf dem Gemeindegebiet die Trenngrünflächen TG 6 und TG 7. Gemäß RP(7) 7.1.3.3 (Z) werden Trenngrünflächen ausgewiesen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen zu verhindern. Auf den Trenngrünflächen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls die Funktion des Trenngrüns nicht beeinträchtigt wird. Lage und Abgrenzung der genannten Trenngrünflächen bestimmen sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. In diesem Zusammenhang würde die im ISEK dargestellte potenzielle Fläche des ESW zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Igelsdorf einen Verstoß gegen dieses Ziel darstellen und wäre daher unzulässig. • Die Stadt Baiersdorf besitzt aktuell die zentralörtliche Einstufung als Siedlungsschwerpunkt (vgl. RP (7) 2.2.1.3 (Z)). Im Rahmen der sich aktuell in der Endphase befindlichen Regionalplanfortschreibung in diesem Bereich, die bereits seitens des Planungsverbands beschlossen ist und der Regierung von Mittelfranken zur Verbindlicherklärung vorliegt, soll die Stadt Baiersdorf künftig als Grundzentrum eingestuft werden. <p>Weitere Anmerkungen aus regionalplanerischer Sicht sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht angezeigt.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese Ausführungen nicht die regionalplanerischen Stellungnahmen im Hinblick auf potenzielle künftige Bauleitplanungen ersetzen. Diese erfolgen stets anhand der dann vorliegenden konkreten Planunterlagen.</p>
30	Regierung von Mittelfranken	<p>Wohnbauflächen:</p> <p>Mit ca. 7.880 Einwohnern (Stand: 30.06.2020) liegt die Stadt Baiersdorf als Siedlungsschwerpunkt (vgl. Ziel 2.2.1.3 RP 7), der gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) bis zur Anpassung der Regionalpläne einem Grundzentrum gleichgestellt ist, im Verdichtungsraum der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach. Dem Demographie-Spiegel für Bayern zufolge wird die Bevölkerung in Baiersdorf bis zum Jahr 2035 stagnierend in dieser Größenordnung prognostiziert (Stand: Juli 2019). Aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die die entsprechenden Prognosen übertraf, und der Annahme eines Bevölkerungsdruks im Verdichtungsraum nehmen die Entwurfsverfasser ein Bevölkerungswachstum bis 2035 von ca. 8.600 Einwohnern an. Ein gewisses Abweichen von der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes erscheint h.E. plausibel, allerdings nicht in der Größenordnung von 800 Einwohnern, zumal die Auswirkungen des demographischen Wandels in Form der signifikanten prognostizierten Zunahme des Anteils der Über-65-Jährigen von 45 % bis 2034 zu berücksichtigen sind.</p> <p>Eine plausible Annahme eines Bevölkerungswachstums ist grundlegend für eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Hierbei sind LEP Ziel 1.2.1 und Grundsatz 3.1 einschlägig, wonach es bei der Planung neuer Siedlungsflächen stets einer Prüfung bedarf, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 LEP, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden. Als Flächenpotenziale zählen – sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für die kein Bebauungsplan besteht; • unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht; • Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich; • Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude; • Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
30	Regierung von Mittelfranken fortlaufend	<p>Bei der Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale bei der Bedarfsermittlung für die Ausweisung neuer, zusätzlicher Wohnbauflächen sollten demnach nicht nur die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile, „die bereits erschlossenen sind, sich im Kontext von Siedlungsflächen befinden und momentan nicht als Gärten genutzt werden“ (S. 31; mind. ca. 83) betrachtet und gegenge-rechnet werden, sondern eben auch u.a. die noch unerschlossenen vorhandenen Flächenreserven. Laut ISEK-Entwurf ergibt sich allein aus den freien erschlosse-nen Parzellen und den im wirksamen Flächennutzungsplan noch vorgesehenen Wohngebieten ein „theoretisches Potenzial“ von mindestens 160 Wohneinheiten, welches soweit wie möglich genutzt werden sollte (S. 31). Diese Empfehlung ent-spricht Ziel 3.2 LEP und wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt, ebenso die Emp-fehlungen für verdichtete Wohnformen und flächenschonende Bebauungsdichte (40 WE/ha), welche dem Grundsatz des Flächensparens folgen (3.1 LEP).</p> <p>Weiterhin ist bezüglich der Vorschläge potentieller künftiger Wohnbauflächen (S. 102 ff.) anzumerken, dass die acht vorgestellten möglichen Wohnbauflächen nicht in Summe gleichzeitig entwickel-bar, sondern bedarfsgerecht auszuweisen sind – unter Wahrung des Anbindegebotes (Ziel 3.3 LEP) – und dass einem Zu-sammenwachsen der Ortsteile Igelsdorf und der Hut bzw. Hagenau und der Hut durch die Ausweisung der Trenngrünflächen TG 6 und TG 7 im Regionalplan Regi-on Nürnberg (RP 7) entgegenstehen (Ziel 7.1.3.3 RP 7 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Auf den Trenngrünflächen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls die Funktion des Trenngrüns nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang würde die Fläche für das Wohnbauprojekt des Evangelischen Siedlungswerkes ESW an dem angestrebten Standort zwischen Igelsdorf und der Hut einen Verstoß gegen dieses Ziel darstellen.</p> <p>Gewerbliche Bauflächen: Auch bei den vier vorgeschlagenen gewerblichen Entwicklungsflächen (S. 108) ist ein plausibler Bedarfsnachweis und die vorzügige Entwicklung vorhandener gewerblich nutzbarer Innenentwicklungspotenziale grundlegend von Bedeutung. Insbesondere bei Fläche 2 ist Ziel 3.3 LEP (Anbindegebot) beachtlich, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in der aktuell in Vorbe-reitung befindlichen Fortschreibung des LEP zwei Ausnahmetatbestände des Ziels 3.3 auf dem Prüfstand stehen, darunter auch das dritte Tired (interkommunale Gewerbegebiete).</p> <p>Vorsorglich und vollständigkeithalber wird auf die aktuelle Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201) hingewiesen, wonach die Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht. Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Sinne Ziel 5.3.1 Landesentwicklungs-programm Bayern (LEP) sollten durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Ausschluss von Einzelhandel, sortiments-spezifische Beschränkungen, Festlegung unterschiedlicher Nutzungen in einzel-nen Baufeldern) ausgeschlossen werden. Auf die in der Begründung zu o.g. Urteil genannten städtebaulichen Planungsinstrumente (Ziffer 73) wird entsprechend aufmerksam gemacht</p> <p>Bei Beachtung der o.a. Hinweise werden aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.</p>
31	Stadt Forchheim	<p>Die Belange, die von der Stadt Ferchheim zu vertreten sind, werden von o.g. Planungen nicht berührt.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Stadt Baiersdorf sich diesem Planungsprozess stellt; sei-tens der Stadt Ferchheim haben wir mit unserem ISEK „Forchheim Querdenken“ gute Erfahrungen gemacht, die Leitlinien sind Basis weiterer Planungen.</p>
32	Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf	keine Rückmeldung

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
33	Staatliches Bauamt Nürnberg	<p>Grundsätzlich ist der Freistaat Bayern Baulastträger der St 2244 und somit sind gewünschte bzw. angedachte Maßnahmen und Neugestaltungen im Zuge der St 2244 detailliert mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen. Die Gemeinde ist insbesondere Baulastträger der Gehwege.</p> <p>Im Rahmen weiterer Überlegungen bzw. Planungen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <p>Abschnitt 2.10. Verkehr: Die Erlanger Straße wurde im Zuge des Umstufungskonzeptes zum 01.01.2018 von der St 2244 zur Kreisstraße ERH 5 abgestuft und ist somit in der Baulast des Landkreises Erlangen-Höchstadt. Des Weiteren wurde die Hauptstraße zur Gemeindestraße abgestuft (siehe Maßnahme A3).</p> <p>Maßnahme C2 Rad- und Fußwegenetz ausbauen: Derzeit bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg keine Absichten, einen straßenbegleitenden Radweg im Zuge der St 2244 als Lückenschluss zwischen Baiersdorf und Forchheim zu planen und zu bauen, zumal es ein vorhandenes Radwegenetz auf wassergebundenen Wegen gibt und eine Führung entlang der St 2244 im Nachbarlandkreis Forchheim aktuell auch nicht weiterverfolgt wird. Auf unsere Schreiben an die Stadt Baiersdorf vom 20.03.2020 und 29.10.2019 wird hingewiesen.</p> <p>Maßnahme C3 Querungen für Fuß- und Radverkehr ausbauen: Die Lichtsignalanlage an der Kreuzung der St 2244 / ERH 5 und Industriestraße wird von Seiten des Staatlichen Bauamtes Nürnberg in Abstimmung mit der Stadt Baiersdorf stetig angepasst und optimiert. 2019 wurde hier ein spezielles Schulsignalprogramm ergänzt. Die Staatsstraße dient dem überörtlichen Verkehr und aufgrund dessen kann hier dem Fuß- und Radverkehr grundsätzlich kein Vorrang gewährleistet werden.</p> <p>Maßnahme C6 Gezielt Straßen ausbauen: Von Seiten des Staatlichen Bauamtes bestehen derzeit keine Straßenbauausbaupläne im Gemeindegebiet.</p> <p>Allgemein Für Ortsdurchfahrten im Zuge von Staatsstraßen in staatlicher Baulast ist darauf zu achten, dass in der Regel für den Begegnungsfall zweier Linienbusse bzw. zweier Lkw eine Fahrbahnbreite von 6,50 m erforderlich ist, und eine geringere Fahrbahnbreite nur bei Straßen mit sehr geringer Verkehrsbelastung in Betracht kommt - oder wenn Zwangspunkte eine größere Fahrbahnbreite nicht zulassen. In Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen ist in der Regel eine Befahrbarkeit mit der innerorts zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sicherzustellen. Pflanzungen von Bäumen sind so vorzunehmen, dass diese (auch später) die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Zufahrten nicht einschränken. Der Abstand von Bäumen zum Verkehrsraum der Staatsstraße im innerörtlichen Bereich sollte mindestens 1,0 m betragen. Das Lichtprofil der Straße darf nicht eingeengt werden.</p>
34	TenneT TSO GmbH	Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch diese Maßnahme nicht berührt.
35	Vermessungsamt Erlangen	keine Rückmeldung
36	Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich	keine Rückmeldung

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
37	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	<p>Wasserschutzgebiet Eine kleine Teilfläche des Wasserschutzgebietes der SK Baiersdorf liegt im Betrachtungsgebiet, wird aber weder in den Plänen dargestellt, noch unter Punkt 2.13 erwähnt. Das bestehende Wasserschutzgebiet ist zu berücksichtigen.</p> <p>Abwasserbeseitigung Zum Thema Abwasserbeseitigung ist im ISEK nichts enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.</p> <p>Gewässer Die erforderlichen Gewässerrandstreifen sollten in den Plänen dargestellt werden.</p> <p>Bodenschutz Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der Böden im möglichen Planungsgebiet der Wohnbaufläche 4 betragen 43, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Die Böden im nördlichen und südlichen Bereich der möglichen Gewerbefläche 4 verfügen über ein hohes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen. Da diese Böden die Fähigkeit besitzen bei Regen Niederschlagswasser aufzunehmen, vorübergehend zu speichern und zeitlich verzögert abzugeben, wirken sie ausgleichend auf den Wasserhaushalt und beugen somit der Entstehung von Hochwässern vor. Eine Inanspruchnahme dieser Böden ist daher nach Möglichkeit zu vermeiden. Ist eine Überbauung der v. g. Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen des Retentionsvermögens und der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.</p>
38	Zweckverband Leithenberg-Gruppe Kersbach zur Wasserversorgung	keine Rückmeldung
39	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	<p>Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)- zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind - unterliegen der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§38 BauGB).</p> <p>Bei der Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen ist das Eisenbahn-Bundesamt als Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen, soweit Bahngelände betroffen ist / sein könnte bzw. angrenzt.</p> <p>Die Planung sollte in diesem Fall auch mit dem Betreiber der Eisenbahninfrastruktur abgestimmt werden, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Es wird eine Beteiligung über die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, empfohlen.</p> <p>Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und dadurch resultierenden Bebauungsplänen, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung darf die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>

Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Rückmeldung
40	Bayernwerk	<p>Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage unserer Leitungen anzufordern.</p> <p>Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>
41	Vodafone	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>

**Integriertes
Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Baiersdorf**

Stand: 06. Oktober 2020

Auftraggeber

Stadt Baiersdorf
Waagasse 2
91083 Baiersdorf

Bearbeitung

UmbauStadt PartGmbB
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur