

Vorbereitende Untersuchungen Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung gemäß § 141 BauGB

Bericht mit Satzungsbeurteilung und integriertem Handlungskonzept



Entwurf / zur Vorlage an den Gemeinderat
(Rahmenpläne in gesonderten Dateien)

Oktober 2020



Quelle: Google Maps, 22.07.2019



www.google.de/maps/place/Bubenreuth/@49.6251889,11.0039207,313a,35y,152.1h,62.32t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47a1f8519969f149:0x41eda32be b5f740!8m2!3d49.6269937!4d11.0167038?hl=de

Quellen Fotos / Luftaufnahmen: Google Maps, soweit angegeben / Deckblatt rechts oben: wurde im Rathaus abfotografiert / die restlichen Fotos wurden i. R. der Untersuchung selbst aufgenommen

Verfasser:

Friedrich Meyer, Dipl.-Geograph (TU), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH), Stadtplaner BayAK

unter Mitarbeit von:

Alexandra Schwab, Architektin, Stadtplanerin BayAK

Werner Heckelsmüller, Dipl.-Ing. FH, Stadtplaner BayAK

Unter Einbindung von:

Fa. Bayerngrund / Rita von Frantzky, Dipl.-Ing. FH, Fachwirtin Facility Management, Städtebauliche Projekte



90518 Altdorf b. Nbg., Bahnhofstraße 2, Tel.: 09187-9215760, Fax: 09187-9215761

Bahnhofstraße 2
90518 Altdorf b. Nürnberg
Tel.: 09187 – 92 15 760
Fax: 09187 – 92 15 761

www.msh-stadtplanung.de
info@msh-stadtplanung.de
meyer-schwab-heckelsmueller@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A)	Seitenzahlen
1. Einleitung	5
1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchung (VU)	5
1.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	5
1.3 Rechtliche Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB)	7
1.4 Bewertungsgrundsätze für städtebauliche Missstände	7
1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Bubenreuth-Süd / Geigenbauersiedlung	8
2. Bestehende Planungen und Vorgaben mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.2 Vorgaben Bubenreuth 4.0 - ISEK – Konzept	11
2.3 Bauleitplanung	12
2.4 Sonstige Bindungen, Planungen bzw. Satzungen (Stand Nov. 2019)	13
3. Bestandsaufnahme und Analyse	14
3.1 Historische Entwicklung des Ortes Bubenreuth und seines südlich gelegenen „Ortsteils“, der Geigenbauersiedlung	14
3.2 Bevölkerungsstruktur, Soziales und Kultur	16
3.3 Eigentumsverhältnisse und Nutzungen	21
3.4 Ortsstruktur, Ortsbild und Denkmalschutz	23
3.5 Bewertung Gebäude und privaten Freiflächen	26
3.6 Bewertung öffentliche Freiräume, Ortsklima und Naturschutz	29
3.7 Bewertung Verkehrsraum, Individualverkehr und ÖPNV-Anbindung	32
3.8 Lokale Ökonomie, Nahversorgung und Technische Infrastruktur	35
4. Dokumentation der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und Träger öffentlicher Belange nach § 137 u. § 138 BauGB	38
4.1 Experten- und Multiplikatorengespräch am 27.02.2019	38
4.2 Eigentümerbefragung Juni - Juli 2019	38
4.3 Sanierungsforum Bubenreuth-Süd für Eigentümer, Bewohner u. Gewerbe am 04.11.2019	43
4.4 Eigentümerbeteiligung am 24.07.2020 mit ergänzenden Telefonaten	46
4.5 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange	47
4.6 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme über eine SWOT-Analyse	48
5. Bewertung des Untersuchungsgebiets (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	49
5.1 Substanzschwächen	49
5.2 Funktionsschwächen	50
6. Integriertes Handlungskonzept mit Entwicklungs- bzw. Sanierungszielen, Maßnahmen-, Zeit- und Kostenbetrachtung	51
6.1 Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern für die Geigenbauersiedlung	51
6.2 Übergeordnete Lösungsansätze bzw. Maßnahmen für die gesamte Untersuchungsgebiet	53
6.3 Sanierungsziele bzw. Maßnahmen für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd	56
6.4 Städtebauliche Rahmenpläne	58
6.5 Maßnahmen-, Zeit- und Kostenbetrachtung	60

7. Abwägungsprozess: Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsfähigkeit	61
7.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs.4 BauGB	61
7.2 Beurteilung der Durchführbarkeit bzw. Sanierungsfähigkeit	62
7.3 Wahl des Sanierungsverfahrens	62
7.4 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	64
8. Empfehlung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Bubenreuth-Süd“	65
8.1 Anlass / Begründung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt ..	65
8.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Bubenreuth-Süd“	66
8.3 Entwurf Sanierungssatzung	67
Teil B) Anlagen	68ff

Anlage 1	VU Städtebauliche Rahmenpläne VU Bubenreuth-Süd/ Gewerbe Geigenbauersiedlung
	Plan 1 Dreistufiges Vorgehen VU / Untersuchungsteilgebiete
	Plan 2.1 Städtebauliche Bedeutungen der Geigenbauersiedlung
	Plan 2.2 Substanzschwächen bei ortbildprägenden Objekten
	Plan 2.3 Funktionsschwächen öffentlicher Raum
	Plan 2.4 Innerörtliche Nutzungen
	Plan 3 Sanierungsziele Geigenbauersiedlung (zusammengefasst und visualisiert)
	Plan 4.1 Maßnahmen
	Plan 4.2 Maßnahmenbedarf auf Privatgrundstücken
	Plan 4.3 Maßnahmen Fuß- und Radverkehr / Park am Ride / ÖPNV
	Plan 4.4 Maßnahmen öffentlicher Straßenraum / Verkehr
	Plan 4.5 Rahmenplan „Bubenreuth-Süd“ Var. A, B, C
	Plan 4.6 Erweiterungsmöglichkeiten Sanierungsgebiet
	Plan 5 Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet Bubenreuth-Süd
Anlage 2	Maßnahmen-Zeit-Kosten-Übersicht Bubenreuth-Süd/ Gewerbe in der Geigenbauersiedlung
Anlage 3	Beschluss Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. BauGB (Öffentliche Bekanntmachung)
Anlage 4	Abgrenzung Sanierungsgebiet Bubenreuth Süd (Mitteilungsblatt, März 2018)
Anlage 5	Dokumentation des Experten-/ Multiplikatorengesprächs am 27.02.2019
Anlage 6	Dokumentation der offenen Fragen zu Problemen / Lösungsansätzen aus dem Eigentümer- Fragebogen Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung
Anlage 7	Dokumentation der Eigentümergespräche
Anlage 8	Dokumentation Sanierungsforum Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung am 04.11.2019
Anlage 9	Verkehrsgutachten zu ISEK und VU, PBCONSULT/ Nürnberg
Anlage 10	Verkehrsgutachten zur Maßnahme Hauptstraße 7, PBCONSULT/ Nürnberg
Anlage 11	Stellungnahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum 31.07. bis 14.09.2020 mit Würdigung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Auf der Basis des breit angelegten und von der Ortsentwicklungsgruppe der „Energiewende Bubenreuth“ (EWB) ab 2013 mit angestoßenen Ortsentwicklungsprozesses Bubenreuth 4.o wurde von der Gemeinde Bubenreuth in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken sowie der „Obersten Baubehörde“ im Bayerischen Innenministerium im Zeitraum 2015 bis 2016 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Die Bearbeitung erfolgte durch die Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, Altdorf unter Beteiligung der Akteure vor Ort. Am Bubenreuth 4.o - Prozess waren darüber hinaus mehrerer Fakultäten der Technischen Hochschule Georg-Simon-Ohm Nürnberg beteiligt. Über die B 4.o - ISEK - Ergebnisse wurde im Dezember 2016 im Gemeinderat Bubenreuth mehrheitlich ein Zustimmungs- bzw. Bindungsbeschluss herbeigeführt.

Bereits im B 4.o - ISEK - Bericht wurden neben einer Reihe von Potentialen städtebauliche Defizite in der Geigenbauersiedlung mit ihren am Rande gelegenen Gewerbeflächen festgestellt. Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach BauGB für beide Bereiche wurde demzufolge im Bericht empfohlen. Der Gemeinderat Bubenreuth hat am 30.01.2018 beschlossen, Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen, und zwar für die Teilgebiete Ortskern des Altorts Bubenreuth (Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Nord) und die **Geigenbauersiedlung (Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd)**. Die Untersuchungsgebiete wurden laut der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.03.2018, wie aus Abb. 2 ersichtlich, abgegrenzt (s. auch Anlage 4).

Auf der Basis eines Vergabeverfahrens wurde die Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, Altdorf beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB in beiden Untersuchungsgebieten durchzuführen.

1.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

In der Angebotsaufforderung der Gemeinde Bubenreuth vom 04.06.2018 wurden die an die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB gestellten Anforderungen in Form einer Leistungsbeschreibung konkretisiert. Wesentliche Arbeitsschritte sind demnach 1) Städtebauliche Bestandsaufnahme, 2) Analyse und Bewertung, 3) Beteiligung der Grundstückseigentümer, Akteure und Träger öffentlicher Belange sowie 4) Abschluss und Ergebnisbericht. Das **Schaubild** auf der nächsten Seite (Abb. 1) zeigt die am Angebot orientierte aktuelle Vorgehensweise für die beiden Gebiete auf. Die Untersuchungen für Bubenreuth-Süd und / - Nord wurden zeitlich und inhaltlich entflochten und stellen somit eigene, rechtlich unabhängige Verfahren dar. Daran orientiert sich auch die separate Berichts- und Beschlusslegung.

Wesentliche Schritte der dreistufigen Untersuchung sind:

Städtebauliche Bestandsaufnahme: In Stufe 1 wurde das Gesamtgebiet in 4 Teilgebiete aufgeteilt und im Rahmen eines ersten Bewertungsrundgangs mit Fotodokumentation untersucht sowie bewertet. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse aller Teilgebiet des ersten Bewertungsrundgangs wurde in Stufe 2, in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken (Reg. v. Mfr.) / SG Städtebau, Städtebauförderung und der Gemeindeverwaltung, ein Maßnahmenverdachtsgebiet festgelegt, das im Wesentlichen das Teilgebiet 1, der eigentlichen Geigenbauersiedlung umfasst (s. Abb. 3). In Stufe 3 wurde das Maßnahmenverdachtsgebiet im Anschluss daran im Okt. und Nov. 2018 vertieft untersucht und bewertet.

Die Akteure (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende) im Sanierungsverdachtsgebiet wurden über folgende Arbeitsschritte beteiligt:

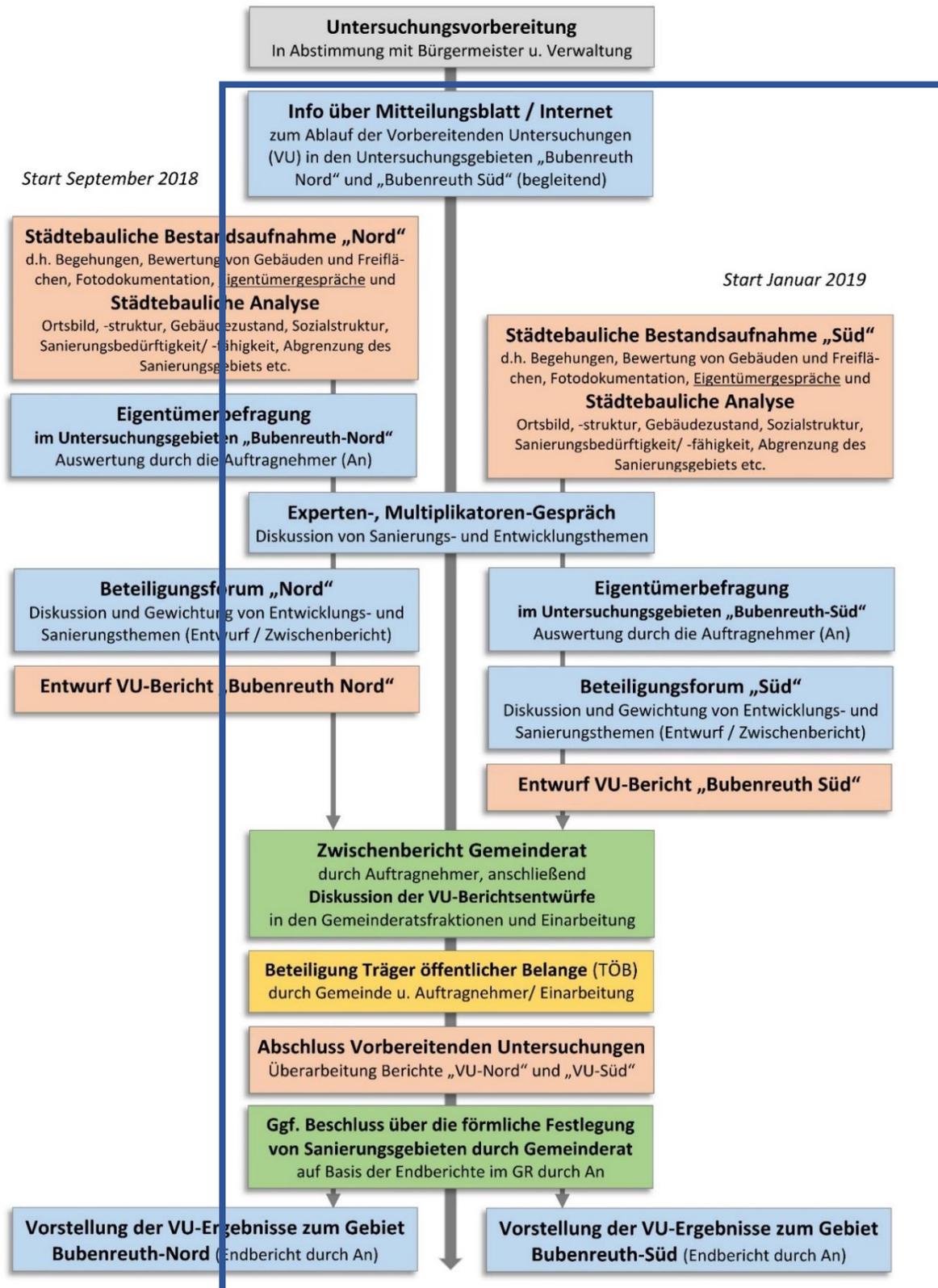
Experten-/ Multiplikatorengespräch am 27.02.2019; **Eigentümersbefragung** (Juni/Juli 2019);

Sanierungsforum Süd am 04.11.2019 für alle Akteure (Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende etc.) sowie **Eigentümergebäudeinformation** am 24.06.2020 im Sitzungssaal des Rathauses und ergänzenden Telefonaten sowie einem Ortstermin in der darauffolgenden Woche mit den Eigentümern der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn, deren Grundstücke Funktions- und Substanzschwächen aufweisen.

Städtebauliche Analyse

Auf der Basis der Erkenntnisse aus Bestandsaufnahme und Akteursbeteiligung erfolgte im Anschluss daran die städtebauliche Analyse mit integriertem Betrachtungsansatz.

Abb.1: Gewählter Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB in den Untersuchungsgebieten Bubenreuth-Nord und Bubenreuth-Süd (Angebotsgrundlage)



1.3 Rechtliche Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB)

Die gesetzlichen Grundlagen für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch (erster Teil des zweiten Kapitels) festgelegt. Diese gliedern sich in 6 Abschnitte, den Ersten Abschnitt, Allgemeine Vorschriften (§§ 136 – 139), den Zweiten Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung (§§ 140 – 151) den dritten Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 – 156a), den Vierten Abschnitt, Sanierungsträger und andere Beauftragte (§§ 157 – 161), den Fünften Abschnitt, Abschluss der Sanierung (§§ 161 – 164) sowie den sechsten Abschnitt, Städtebauförderung (§§ 164a ff). Die Vorbereitung der Sanierung wird in §140 BauGB, die Vorbereitenden Untersuchungen in § 141 BauGB beschrieben.

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern demnach die Grundlage für die Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes als Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB und die Durchführung der Sanierung vorliegen. Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in Bubenreuth-Nord und Bubenreuth-Süd finden § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen), § 138 BauGB (Auskunftspflicht) und § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für die in den Untersuchungsgebieten gelegenen Grundstücke, siehe Gebietsabgrenzung) gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Die **Auskunftspflicht** ist in § 138 BauGB geregelt. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Wie aus Punkt 1.2 bzw. Abb. 1 hervorgeht, wurden zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im jeweiligen Untersuchungsgebiet mehrere Beteiligungsschritte durchgeführt. Die Ergebnisdarstellung erfolgt in Kapitel 4.

1.4 Bewertungsgrundsätze für städtebauliche Missstände

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes richtet sich nach den Vorgaben des BauGB und setzt das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen voraus.

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine **Substanzschwäche** vor. Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine **Funktionsschwäche** vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

Substanzschwäche

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung von Substanzschwächen zu berücksichtigen:

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke.
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.
- g) die vorhandene Erschließung.
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Funktionsschwäche

Bei vorliegenden Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes ist eine Funktionsschwäche gegeben. Nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind folgende Faktoren bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden:

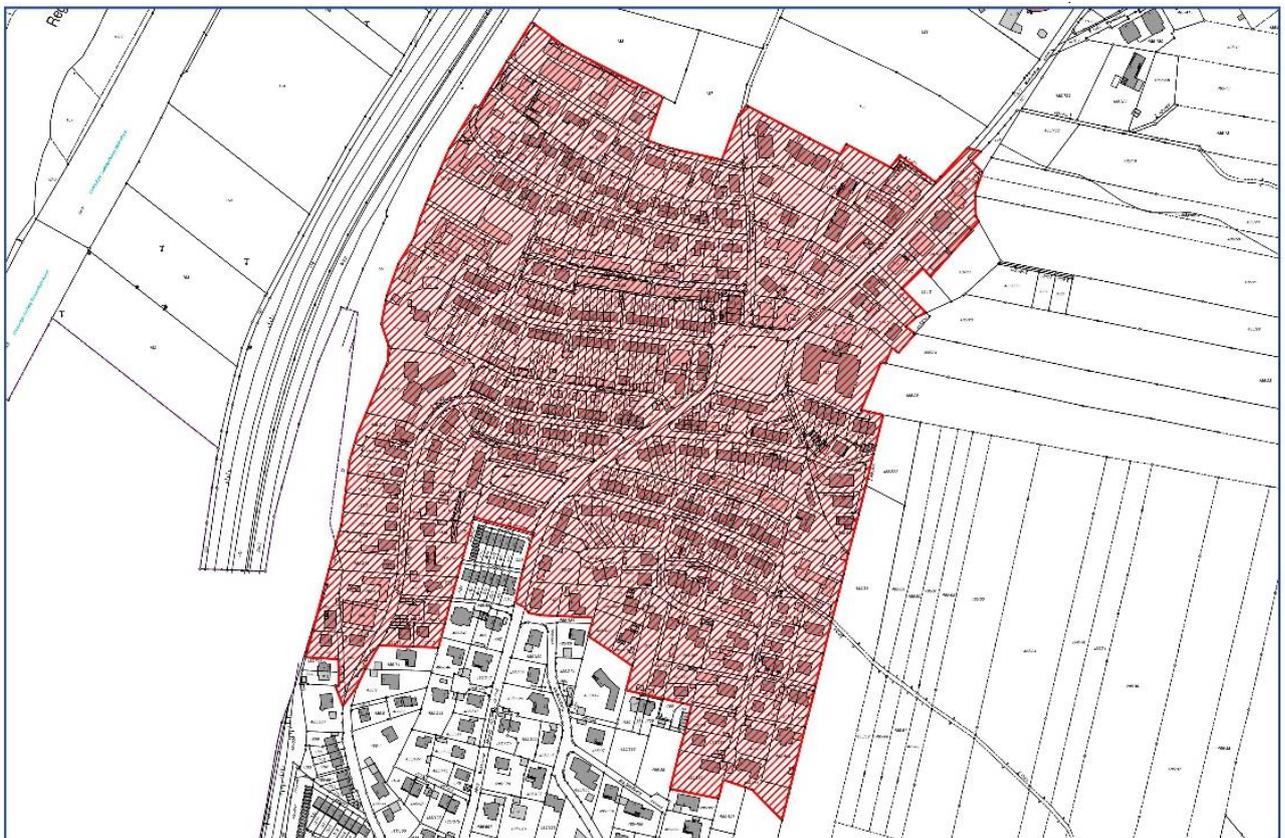
- a) der fließende und ruhende Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Substanzschwächen und Funktionsschwächen wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht. Hinweise darauf gab es bereits durch das ISEK im Rahmen des Bubenreuth 4.o - Prozesses. Dabei geht es im Rahmen der VU insbesondere um das Feststellen des baulichen bzw. substanziellen Zustands von Gebäuden und Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus geht es aber auch um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von öffentlichem Raum (Straßen- und Freiraum), von Flurstücken sowie zusammenhängenden Arealen im Untersuchungsgebiet bzw. mit direktem Bezug zum Untersuchungsgebiet.

1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Bubenreuth-Süd / Geigenbauersiedlung

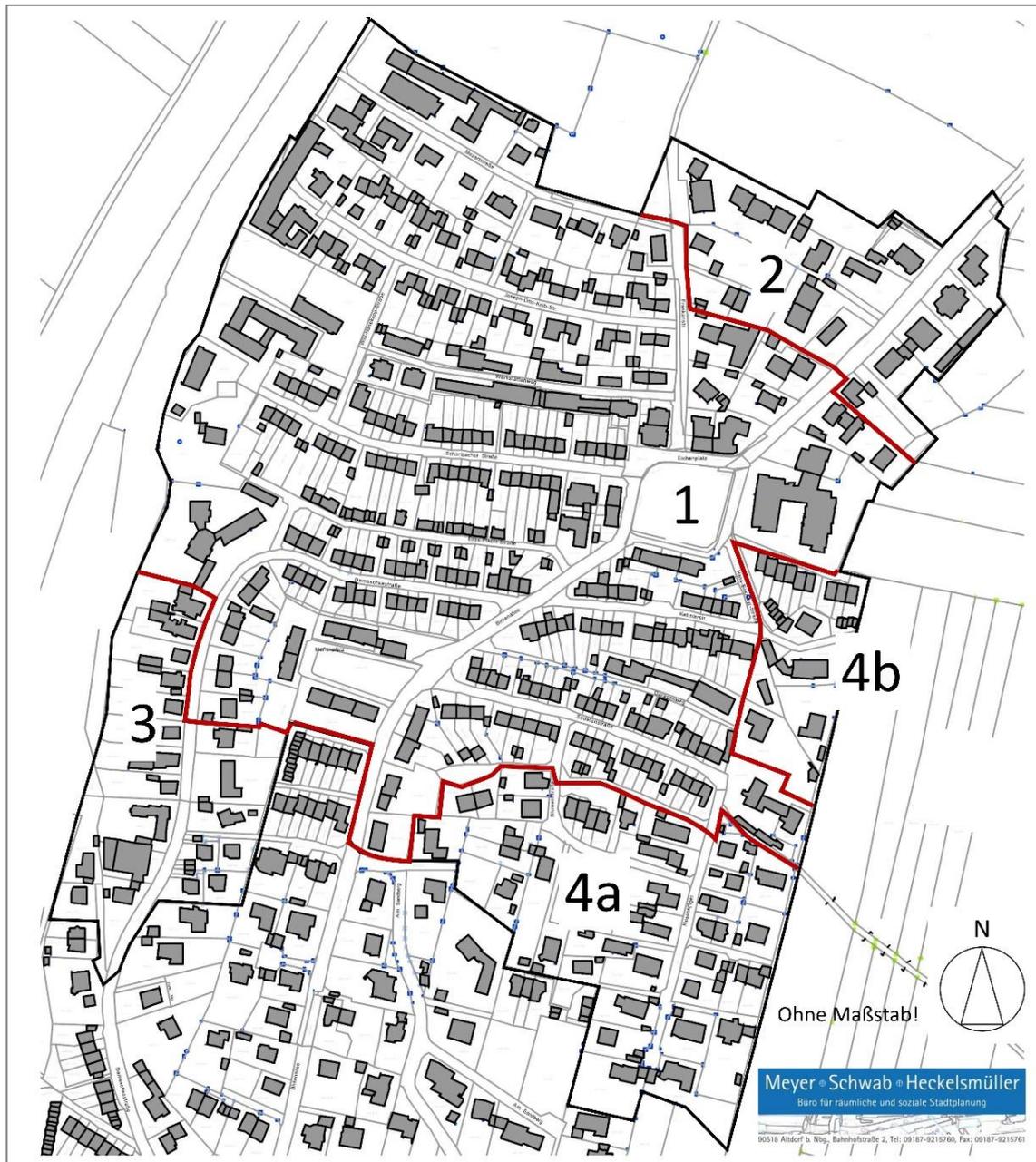
Das Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung ist laut Angebotsaufforderung wie folgt abgegrenzt.

Abb. 2: Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd lt. Beschlusslage als Basis der Auftragserteilung durch die Gemeinde Bubenreuth



Das Untersuchungsgebiet besteht demnach aus der eigentlichen Geigenbauersiedlung (Abb. 3: Teilgebiet 1), ergänzt um Teilgebiete der sich anschließenden Siedlungserweiterungen (TG. 2, 3, 4a und 4b).

Abb. 3: Teilbereiche des Untersuchungsgebiets Bubenreuth-Süd



Im Rahmen der ersten Stufe der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigte sich der anfänglich angenommene Sanierungsverdacht in den Teilgebieten 2, 3, 4a und 4b nicht, sodass in Abstimmung mit der Gemeinde Bubenreuth und der Regierung von Mittelfranken die vertiefte Untersuchung auf ein reduziertes „Maßnahmenverdachtsgebiet“ eingegrenzt wurde. Dieses umfasst die eigentliche Geigenbauersiedlung, einschließlich der Gewerbeareale entlang der Bahn bis hin zu den sogenannten Posteläckern (Teilgebiet 1). Dieses Gebiet wurde im Anschluss daran vertieft untersucht bzw. bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet.

Zu den Teilgebieten 2, 3, 4a und 4b wird im Rahmen der ergänzenden Empfehlungen im Bericht, außerhalb eines möglichen Sanierungsgebietsverfahrens, kurz eingegangen.

2. Bestehende Planungen und Vorgaben mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet

2.1 Landes- und Regionalplanung (Auszug aus B. 5.o-ISEK-Bericht)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die genannten Ziele sind in der Regel Soll-Vorschriften, d.h. sie sind innerhalb eines gewissen Beurteilungsspielraums verbindlich. Aber auch ordnende bzw. bauliche Eingriffe im Rahmen von „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ gemäß BauGB orientieren sich an den Vorgaben der Landesentwicklung und Regionalplanung, die sich über den Flächennutzungsplan in verbindlichen Bauleitplänen niederschlagen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das „fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns“. Das LEP hat die Aufgabe: die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Das Ziel der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in Deutschland aus dem ROG findet sich auch als Hauptziel der raumstrukturellen Gliederung im LEP/ Teil A – Überfachliche Ziele wieder. Bezüglich der Inhalte des LEP wird auf die Ausführungen im B 4.o – ISEK - Bericht sowie die aktuellen Ausführungen auf der entsprechenden Internetseite verwiesen:

www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

Regionalplan

Der Regionalplan der Region 7 – Industrieregion Mittelfranken liegt seit 1988 vor und wurde über verschiedene Fortschreibungszyklen an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Er konkretisiert die Ziele und Aussagen des LEP auf regionaler Ebene (*Quelle: <https://www.nuernberg.de/internet/pim/regionalplan.html>*). Die Zielvorgaben des Regionalplans für Bubenreuth wurden im B 4.o – ISEK- Bericht 2017 ausführlich erläutert.

Die beiden folgenden Planausschnitte geben die Einbindung der Gemeinde Bubenreuth in die Region wieder.

Dabei grenzt Bubenreuth unmittelbar an die Metropole Erlangen an und ist Teil des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. In Bezug auf seine zentralörtliche Funktion gehört es laut Aktualisierung des Regionalplans in 2019 zum Nahbereich des „Grundzentrums“ Baiersdorf.

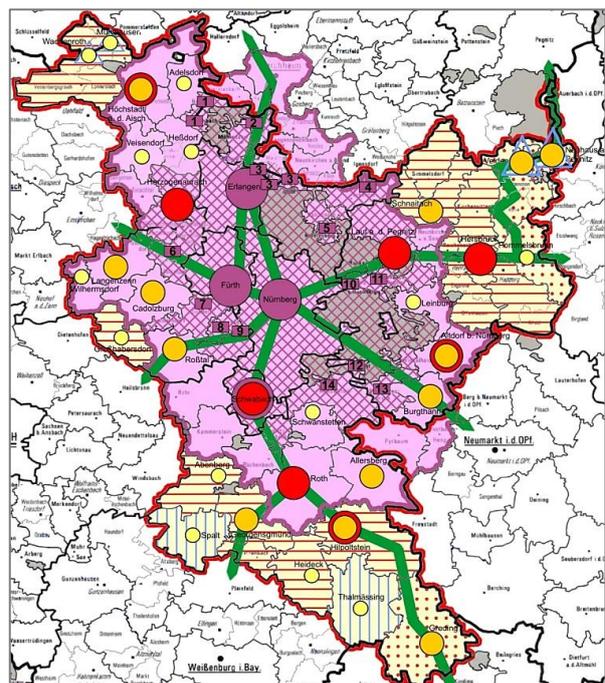
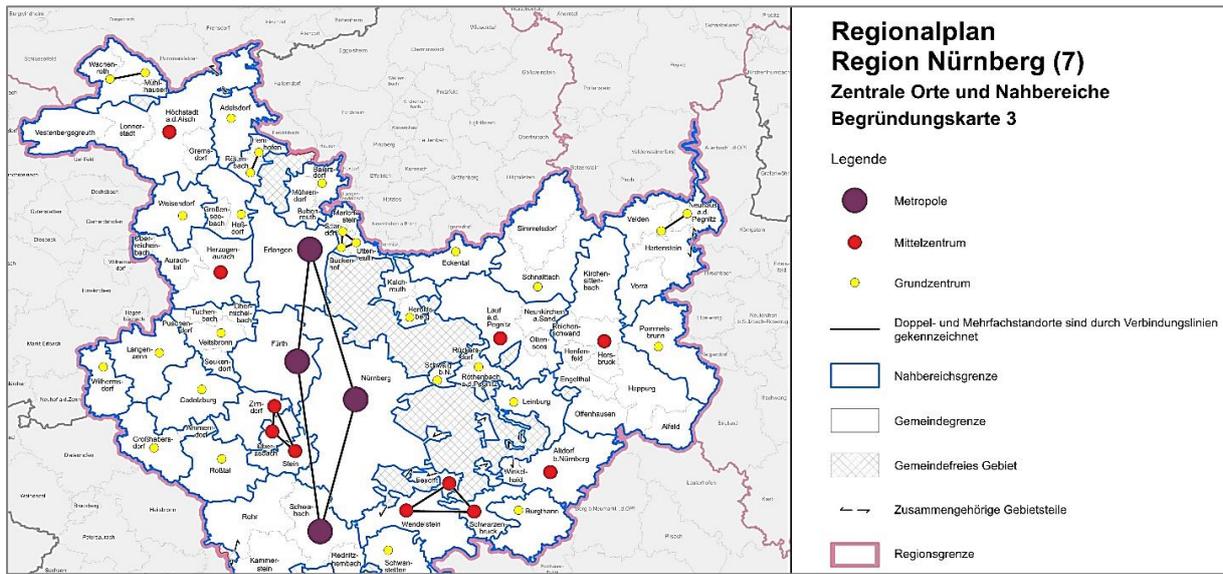


Abb. 4a (links): Ausschnitt aus „Karte 1 Raumstruktur“ des Regionalplans für die Industrieregion Mittelfranken von 2007

Abb. 4b: Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, Begründungskarte 3 von 2019 (Quelle: Planungsverband Region Nürnberg)



Neben ROG, LEP und Regionalplan wird die Ortsentwicklung auf der Basis der Beschlüsse des Gemeinderats insbesondere durch Flächennutzungsplan, Bauleitpläne und Bürgerentscheide planungsrechtlich bzw. politisch konkretisiert bzw. festgelegt.

2.2 Vorgaben aus dem Bubenreuth 4.0 - ISEK - Bericht

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept vom Nov. 2017 wurden die Handlungsschwerpunkte für die Ortsentwicklung der nächsten 15 Jahre auf der Basis einer breiten Bürgerbeteiligung formuliert. Die Handlungsansätze gehen zusammengefasst aus „Plan 6: Entwicklungskonzept“ hervor. Die detaillierten „Vorgaben“ sind dem Bericht zu entnehmen. (siehe Bubenreuth 4.0-ISEK-Bericht, Gemeinde Bubenreuth)

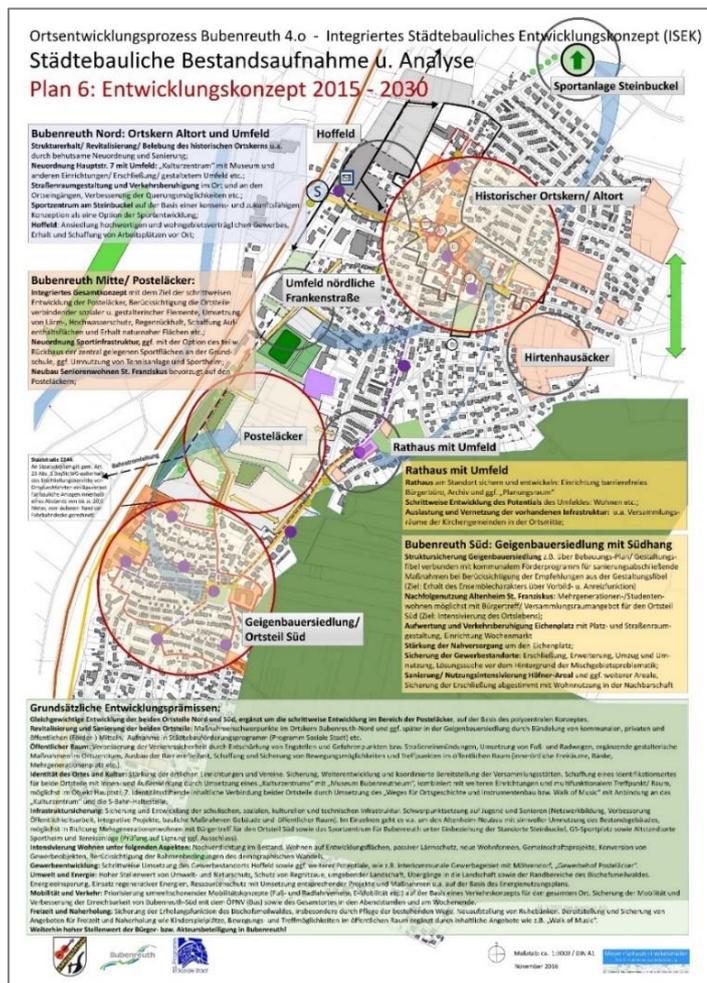


Abb. 5: Entwicklungskonzept aus dem Bubenreuth 4.0 - ISEK – Bericht, 2017, Quelle: Gemeinde Bubenreuth

2.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP)

Wie bereits im B 4.o-ISEK-Bericht festgestellt, wurden die Planungsvorstellungen der Gemeinde Bubenreuth erstmals 1974 auf der Grundlage eines rechtswirksamen FNP formuliert. Der aktuell rechtswirksame FNP wurde im Jahr 2000 überarbeitet. Der FNP wurde zudem im Jahr 2010 in digitaler Form neu aufgebaut. In den Folgejahren wurden im Rahmen von Bauleitplanverfahren einige FNP-Änderungen in Form von Parallelverfahren durchgeführt.

In Bezug zum Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung liegen Vorüberlegungen zu Änderungen infolge von laufenden bzw. bevorstehenden Planungsverfahren für folgende benachbarte Bereiche vor:

- Posteläcker/ Mitte: Derzeitig als landwirtschaftliche Fläche genutzt, Sachstand: Rahmenplanung;
- Südhang: Bestehendes „Allgemeines Wohngebiet“, Sachstand: naturschutzrechtliche Untersuchungen zeigen erhebliches Konfliktpotential auf

Das Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd / Geigenbauersiedlung ist im rechtswirksamen FNP wie folgt dargestellt: Nahezu der komplette Bereich westlich einer Linie Birkenallee, Eichenplatz, Hans-Birkmayr-Str. und Rosenhügel ist als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) dargestellt. Lediglich die Fläche des Eichenplatzes ist als „Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Zu erkennen ist weiterhin die Darstellung einer imposanten Eiche als Naturdenkmal (ND). Östlich dieser Linie ist der Bereich bis zum Rande des Bischofmailwaldes überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) dargestellt. Der Bereich östlich des Eichenplatzes (Altenheim) ist als „Gemeinbedarfsfläche“ für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

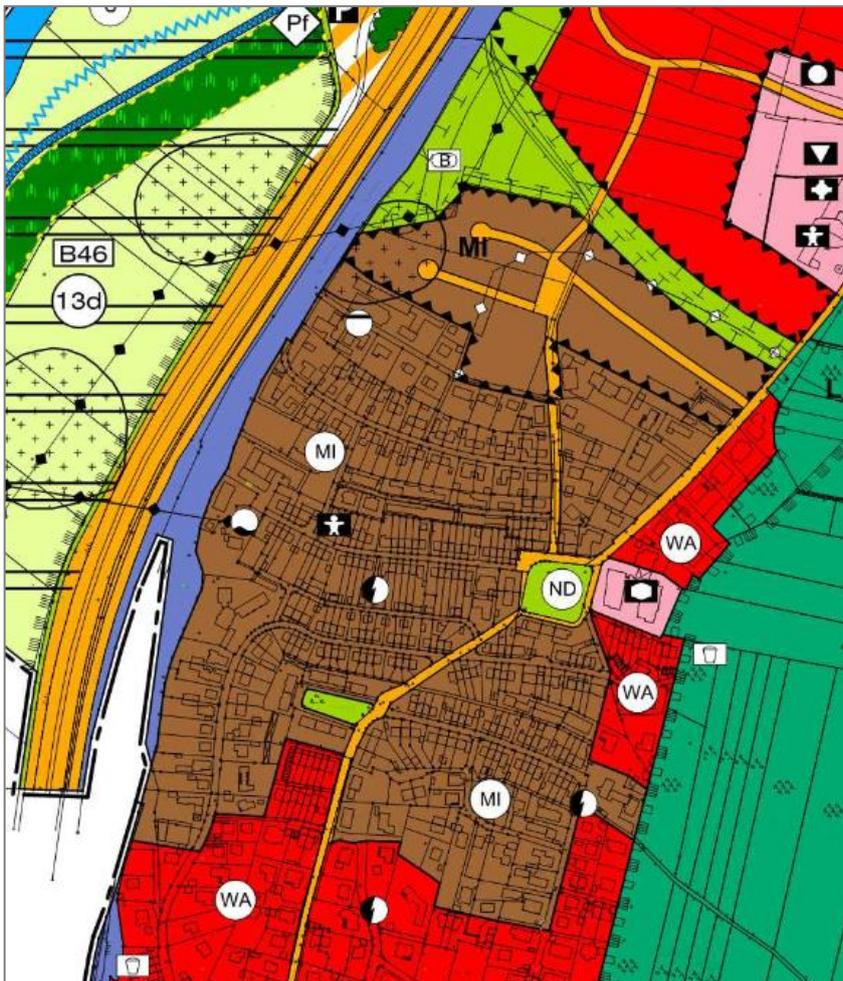


Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde für Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung, Quelle: Gemeinde Bubenreuth

Bebauungspläne, die das Untersuchungsgebiet Geigenbauersiedlung tangieren

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sie regeln die städtebauliche Ordnung eines Gebietes durch rechtsverbindliche Festsetzungen. Die im Gemeindegebiet von Bubenreuth bislang aufgestellten Bauungspläne sind nachfolgender Graphik (Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Gemeinde Bubenreuth, siehe auch Plan 5.5, zu entnehmen.

Demnach tangieren direkt keine rechtsverbindlichen Bauungspläne das Untersuchungsgebiet der vertieften Untersuchung. Die Bauungspläne „Östlich der Birkenallee“, „Damaschkestraße“ und „Südhang“ schließen sich weiter östlich und südlich an das Gebiet an.



Abb. 7: Rechtsverbindliche Bauungspläne im Bereich des Untersuchungsgebiets Bubenreuth Süd / Quelle: Gemeinde Bubenreuth

2.4 Sonstige Bindungen, Planungen bzw. Satzungen (Stand März 2020)

Abgeschlossenes Vorhaben der Deutschen Bahn mit Auswirkung auf das Untersuchungsgebiet:

In den Jahren 2015 – 2018 wurde die Bahnlinie Nürnberg-Bamberg im Bereich der Gemeinde Bubenreuth von zwei auf vier Gleise erweitert. Die Umbaumaßnahmen, einschließlich der Lärmschutzmaßnahmen, sind überwiegend abgeschlossen. Ggf. steht noch folgende ergänzende infrastrukturelle Maßnahme an:

- Bau eines Fuß- und Radwegs entlang der Bahn, aus Richtung Süden von der Bahnunterführung „Mausloch“ kommend in Richtung „Höfner Gelände“ und ggf. darüber hinaus in Richtung Postelacker;

Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth:

Die „Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ und deren Ablösung liegt in der Fassung vom 18.01.2006, geändert durch Satzung vom 24.02.2010 vor

3. Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Historische Entwicklung des Ortes Bubenreuth und seines „südlichen Ortsteils“, der Geigenbauersiedlung

Bubenreuth und damit der Altort („nördlicher Ortsteil“) dürfte bereits im 11. Jahrhundert n. Chr. entstanden sein, wurde aber erst später urkundlich erwähnt. Die Endung des Ortsnamens „-reuth“ deutet auf eine Rodungssiedlung hin. Der Ortsname „Bubenrode“ wird in einer Urkunde König Konrads IV. vom 24. November 1243 erstmalig aufgeführt. Die Keimzelle des Ortes bestand wohl aus zwei Lehenshöfen, dem sogenannten „Scherleshof“ des Barons Eyb und später Volckamer von Kirchensittenbach. Bei dem anderen Hof handelte es sich vermutlich um den sogenannten „Schmiedelhof“, einem Dompropsteiafterlehen der Schlossbesitzer von Rathsbarg, der zur Dompropstei Bamberg gehörte. Bis in das 13. Jhd. zählte der Ort zu den Besitzungen des Bistums Bamberg und gehörte später landesherrlich zur Markgrafschaft Bayreuth. Das markgräfliche Oberamt befand sich im Nachbarort Baiersdorf.

Durch die Angaben im Zins- und Lehensbuch des bambergischen Amtes Büchenbach von 1580 lassen sich elf Güter, die alle entlang der heutigen Hauptstraße gelegen waren, lokalisieren. Der Bereich um den „Scherleshof“ zwischen Scherleshofer Straße und dem heutigen Wiesenweg sowie der innere Bereich der heutigen Hauptstraße bildeten damit den frühen Ortskern.

Im Jahre 1791 wurde Bubenreuth mit dem Markgrafentum Ansbach-Bayreuth preußisch, 1807 fiel es im Frieden von Tilsit an Frankreich und in der Folge 1810 an Bayern. Nach der Reformation wurden nur die Bauern auf dem Scherleshof evangelisch, die Besitzer der bambergischen Güter blieben weiterhin katholisch.

Das zuständige Bezirksamt, das dem heutigen Landratsamt entsprach, lag in Erlangen. Seit 1818 gewährte das Bayerische Gemeindeedikt eine beschränkte kommunale Selbstverwaltung, erst mit der Weimarer Verfassung von 1919 erlangten die Gemeinden das Recht der vollen politischen Selbstverwaltung. Anlässlich der Gebietsreform von 1972 blieb Bubenreuth als eigenständige Gemeinde erhalten.

In der Zeit der Demagogen-Verfolgung konnten sich die Erlanger Burschenschafter in Bubenreuth unbeobachtet von den Behörden des Staates und der Universität treffen. Bald schon wurden sie deshalb die Bubenreuther genannt. Die Burschenschaft übernahm den Ortsnamen zunächst in latinisierter Form als „Bubentruthia“, später nannte sie sich „Burschenschaft der Bubenreuther“. Die Bubenreuther Bauern und die Bubenreuther Studenten sind seitdem zu einer engen Gemeinschaft verwachsen. Die Kirchweih wird gemeinsam von den Bauern und den Studenten gefeiert. Seit 1914 gehört die Gastwirtschaft Mörsbergei (Hauptstr. 14) der „Burschenschaft die Bubenreuther“ (Quelle: Gemeinde Bubenreuth: Geschichte der Gemeinde Bubenreuth, 2018).

Entstehung des neuen Ortsteils, der Geigenbauersiedlung

Ein großer Entwicklungsschritt Bubenreuths erfolgte mit der Ansiedlung der aus Schönbach im Sudetenland vertriebenen Geigenbauer. In den Jahren 1949 bis 1957 wurde die sogenannte „Geigenbauersiedlung“ mit rund 500 Wohnungen auf der Grundlage einer Gesamtplanung in fünf Bauabschnitten errichtet. Fortan entwickelte sich Bubenreuth zum Zentrum der nordbayerischen Musikinstrumentenfabrikation, die sich trotz zunehmender Konkurrenz aus Fernost bis gegen Ende der 80er Jahre halten konnte. Auch heute noch sind, über das gesamte Ortsgebiet verteilt, eine Reihe von bedeutenden Instrumenten-, Geigenbauer- und Zuliefer-Betriebe vorhanden. Die Einwohnerzahl stieg damit von 695 im Jahre 1949 in mehreren Schritten auf heute ca. 4.700 Einwohner.

In einer beispielhaften Zusammenarbeit von ansiedlungswilligen Vertriebenen aus Schönbach, örtlichen Grundeigentümern, dem hiesigen Landrat Höhnekopp, dem 1. Bürgermeister der Gemeinde Bubenreuth, Hans Paulus und der Bayerischen Staatsregierung wurde die großräumige Ansiedlung im südlichen Gemeindegebiet vollzogen, basierend auf einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss.

Auf der Basis einer Gesamtplanung wurde die St. Joseph-Stiftung, Bamberg als Bauträger beauftragt. Am 20. Oktober 1949 erfolgte die Grundsteinlegung für den **1. Bauabschnitt** am Haus Nr. 1 in der

Schönbacher Straße am Platz der „Bubenreuthia-Eiche“. Wie von Joseph Stöhr (Quelle: Gemeinde Bubenreuth, 775 Jahre Bubenreuth, 2018) ausführlich beschrieben, erfolgte die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten, wobei zunächst 5 zweigeschossige Wohnblöcke entlang der nördlichen Seite der Schönbacher Straße entstanden. Eng damit verbunden waren Infrastrukturbaumaßnahmen, wie der Bau eines Tiefbrunnens mit Hochbehälter, der eines Transformatorenhäuschens und der einer provisorischen Kläranlage. Durch die Anwendung der Tafelbauweise, System Hebel konnten die ersten Gebäude in einer Bauzeit von gut 3 Monaten errichtet werden. Dabei wurden für die Außenwände dampfgehärtete Gasbetonplatten in den Maßen 15 cm dick, 50 cm breit und in Geschosshöhe eingesetzt. Die Dächer wurden mit einem Dachwinkel von 51 Grad errichtet. Die Wohnungen bestanden aus Wohnküche, Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, WC und einem schmalen Flur, bei Wohnungsgrößen von knapp unter 45 m². Die zunächst nicht ausgebauten Dachgeschosse sollten von der Planung her zum Trocknen der Tonhölzer dienen und wurden später in Wohnungen umgewandelt.

Der Hausbau war über sogenannte „Eigenkaufheime“ geplant, wobei die Häuser später von Mietern zum Selbstkostenpreis von der St. Joseph-Stiftung erworben werden konnten.

Fortan ging es nach Bauabschnitten wie folgt weiter:

Der **zweite Bauabschnitt** erfolgte **ab 1950** mit 120 Wohnungen auf der südlichen Seite der Schönbacher Straße, am Platz an der Bubenreuthia-Eiche und an der östlichen Hälfte der Joseph-Otto-Kolb-Straße. Er wurde in Massivbauweise umgesetzt, wobei aus Wärmedämmgründen die Bauweise umgestellt wurde: Keller in Vollbetonsteinen, Außenwände in Hohlblocksteinen aus Bimsbeton. Die Besiedlung erfolgte von Anfang an nahezu gleichzeitig durch Bewohner und Betriebe (Funktionsmischung).

Der **dritte Bauabschnitt** wurde **ab 1951** mit 112 Wohnungen in 14 Blöcken in der heutigen Ketteler Straße und zum Teil an der Sudetenstraße vollzogen. Gleichzeitig errichtete man die Lehrwerkstätte, die Platz für etwa 30 Lehrlinge bot. Deren sanitäre Anlagen waren zunächst auch für die Bewohner gedacht, da damals Bäder in den Häusern fehlten.

Der **vierte Bauabschnitt**, der **ab 1952** mit 96 Wohnungen umgesetzt wurde, erfolgte zusammen mit Pfarrhaus und Saal für die katholische Jugend.

Der **fünfte Bauabschnitt** wurde **von 1955 bis 1957** mit 110 Wohnungen am Marienplatz, an der Damaschkestraße und an der Sudetenstraße errichtet. Über das sogenannte „Adenauer-Programm“ wurden 1958 sieben Familieneigenheime mit 10 Wohnungen für Kinderreiche Familien errichtet. Bundeskanzler Konrad Adenauer besuchte selbst am 11.09.1957 die Siedlung. In der Folge errichtete man 1963 ein sechsgeschossiges Y-Haus an der Damaschkestraße mit 40 Wohnungen, 1962/63 wurden weitere Hochhäuser sowie zweigeschossige Reihenhäuser nördlich des heutigen Rathauses zwischen Birkenallee und Bergstraße bzw. Binsenallee errichtet. Von den 636 seit 1949 öffentlich geförderten Wohneinheiten wurden 562 durch die St. Joseph Stiftung errichtet. (Quelle: Gemeinde Bubenreuth: Geschichte der Gemeinde Bubenreuth, 2018)



Abb. 8: Links, Luftbild von 1958 von der Geigenbauersiedlung (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Da-tei:Geigenbauersiedlung.png>) und rechts Firma Höfner (Quelle: Verein Bubenreuth e.V., 23.01.2018)

3.2 Bevölkerungsstruktur, Soziales und Kultur

Bevölkerungsstruktur

In Bubenreuth waren zum 31.12.2019 4.674 Personen mit Haupt- und 299 mit Nebenwohnsitz gemeldet. 4552 deutsche und 421 ausländische Staatsangehörige aus 75 Nationen haben in Bubenreuth ihren Lebensmittelpunkt (Quelle: Gemeinde Bubenreuth, 2020). Bezogen auf 4.552 Personen mit Erstwohnsitz in 2014 und ca. 2000 Haushalten ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen pro Haushalt. Betrachtet man die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten Jahren, so kann Bubenreuth lediglich eine marginale Bevölkerungszunahme verzeichnen (s. Abb. 9). Diese Entwicklung ergibt sich durch das Zusammenspiel von Salden aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) und der Wanderungsbewegung (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen), wie Abb. 11 zeigt.

Während Bubenreuth seit 2011 insgesamt eine leicht positive Wanderungsbewegung aufweist, ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des „demografischen Wandels“ bzw. der „Überalterung der Gesellschaft“ rückläufig. Auch wurden seit Jahrzehnten keine Neubaugebiete ausgewiesen, die sich dann über den dadurch erzielten Bevölkerungszuwachs statistisch niedergeschlagen hätten.

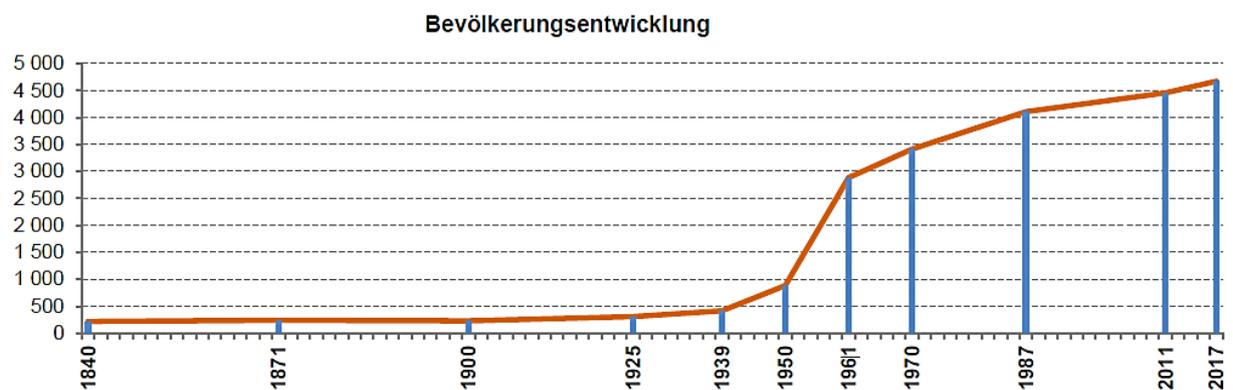


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bubenreuth zwischen 1840 und 2017, Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018

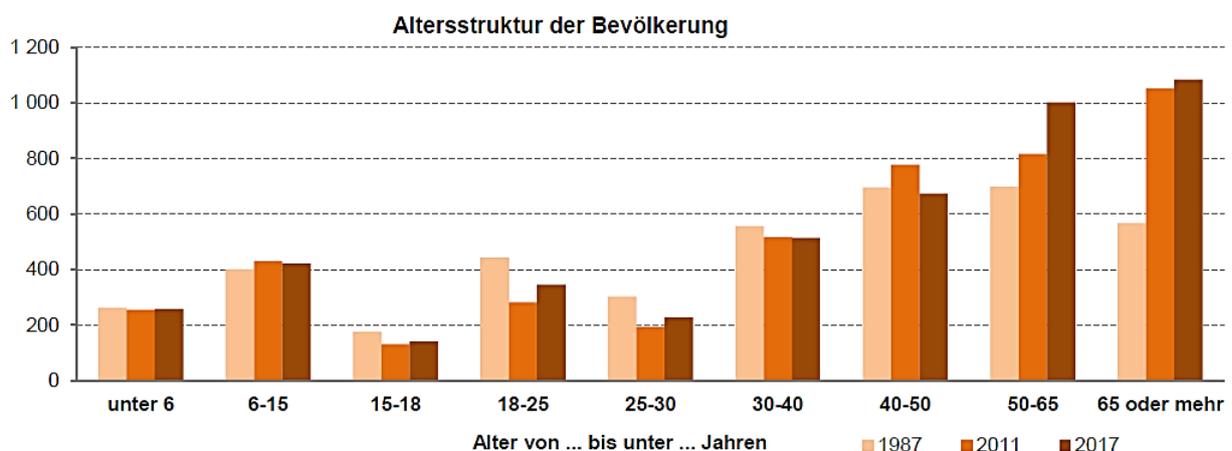


Abb. 10: Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Bubenreuth zwischen 1840 und 2017, Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018

Die deutliche Zunahme der „Altersgruppen“ ab 50 Jahren bzw. ab 65 Jahren in 2011 bzw. 2017 bei gleichzeitiger Stagnation der unter 18-Jährigen zeigt den Entwicklungstrend für ganz Bubenreuth auf.

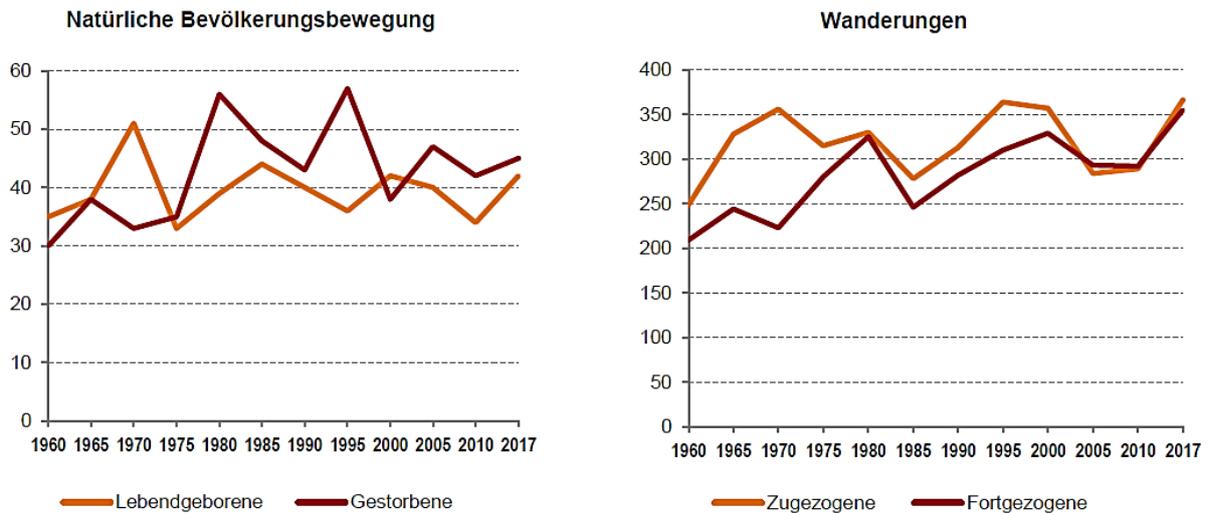


Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen der Bevölkerung der Gemeinde Bubenreuth zwischen 1960 und 2017, Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018

Wie aus Abb. 11 hervor geht, wird das Defizit bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung nur teilweise durch den erzielten geringen Wanderungsgewinn kompensiert. Dies dürfte v.a. daran liegen, dass einerseits die Überalterung der Bevölkerung in Bestandsobjekten zunimmt und andererseits ein Zuwanderungsgewinn – zumindest vorübergehend – mit Ausnahme des Zuzugs junger Familien mit Kindern (3-Personenhaushalte und größer) in vorher durch wenige ältere Bewohner (1 bis 2-Personenhaushalte) bewohnten Häusern bzw. Wohnungen, nur über Neubauten aufgrund von Nachverdichtung stattfinden könnte. Aufgrund dieser Tatsache hat sich der Gemeinderat im Rahmen des B 4.0-ISEK-Prozesses mehrheitlich dafür entschieden, in den nächsten Jahren eine schrittweise Neubautwicklung auf den „Posteläckern“ anzugehen. Diese Entscheidung erfolgte wohl auch vor dem Hintergrund der Infrastruktursicherung (Grundschule, Jugendraum etc.) vor Ort in Bubenreuth.

Die kleinräumliche Altersstruktur für die Geigenbauersiedlung im Vergleich zu der Bubenreuths zeigt nachfolgende Abb. 12 auf. Sie entstand im Rahmen des B 4.0-ISEK-Prozesses und dürfte, trotz der Daten aus 2015, die Situation noch heute in etwa abbilden.

Altersstruktur in der Geigenbauersiedlung im Vergleich

Die Altersstruktur der Geigenbauersiedlung entspricht in etwa der des Gesamtortes, wobei die Anteile älterer Bevölkerungsgruppen noch über denen des Gesamtortes liegen, wie nachfolgende Graphiken zeigen:

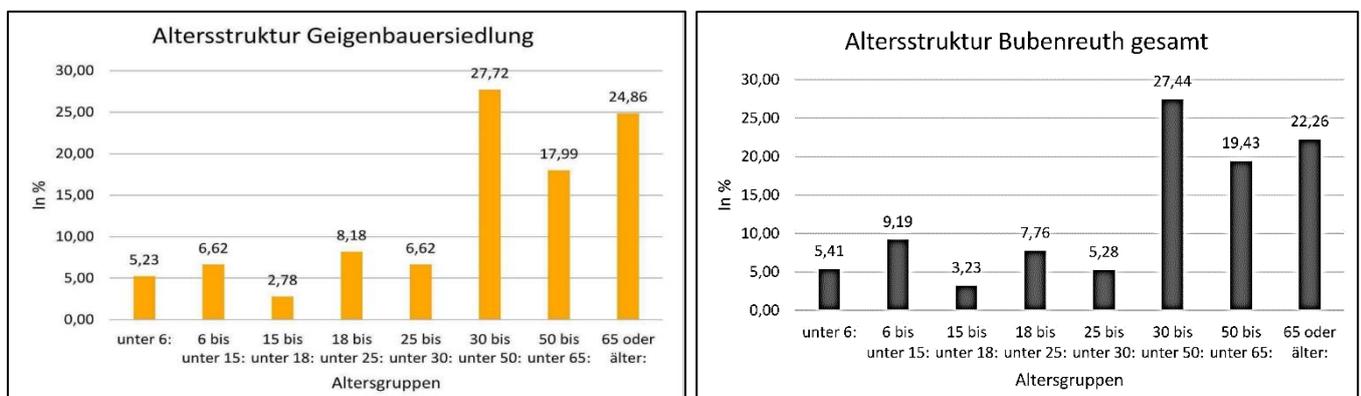


Abb. 12: Altersstruktur der Geigenbauersiedlung und des Gesamtortes von Bubenreuth, Quelle: Anstalt für Kommunale Datenverarbeitung Bayern/ AKDB, 2015, Datenbasis: Haupt- und Nebenwohnsitze!

Aufgrund des Fehlens aktueller kleinräumiger Bevölkerungszahlen für die Geigenbauersiedlung werden im Folgenden die Zahlen aus 2015 für verschiedene Teilräume Bubenreuths herangezogen, wie nachfolgende Tabelle 13 zeigt.

Einwohner in Bubenreuth nach Altersgruppen *) berücksichtigt sind Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, Stand 2015								
Altersgruppe	Vogelsiedlung	Altort	Schule	Pickelsberg	Geigenbauersiedlung	Südhang	Rudelsweiher	Bubenreuth
EW gesamt	1336	323	742	686	1223	538	72	4920
unter 6 Jahren	62	13	62	34	64	28	3	266
6 bis unter 15	130	28	61	58	81	83	11	452
15 bis unter 18	42	13	23	31	34	11	5	159
18 bis unter 25	99	31	56	51	100	42	3	382
25 bis unter 30	64	19	40	38	81	17	1	260
30 bis unter 50	349	93	203	196	339	151	19	1350
50 bis unter 65	279	62	152	133	220	102	8	956
65 oder älter	311	64	145	145	304	104	22	1095

Abb. / Tab. 13: Einwohner in Bubenreuth und seinen Teilräumen nach Altersgruppen und Gesamt, Quelle: im Rahmen des B 4.o-ISEK-Prozess durch die AKDB ermittelt

Im Anschluss daran zeigt Tabelle 14 den Altersgruppen-Vergleich unter 25-Jähriger in der Geigenbauersiedlung, für 2015, mit der des Gesamtortes, des Landkreises ERH sowie mit der von ganz Bayern, jeweils für 2017, auf. Bei der Entwicklung der „unter 6-Jährigen“, der „6 bis unter 15-Jährigen“ sowie der „15 bis unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt die Geigenbauersiedlung z.T. deutlich unter den Anteilswerten Bubenreuths, des Landkreis ERH bzw. Bayerns. Lediglich bei der Gruppe der „18 bis unter 25-Jährigen“ weist die Geigenbauersiedlung mit 8,2% an der Quartiersbevölkerung gegenüber dem Gesamtort Bubenreuth, dem Landkreis ERH sowie dem Land Bayern deutlich höhere bzw. allenfalls gleiche Anteilswerte auf.

Vergleich der Altersdurchschnittswerte

Altersgliederung in % der Gesamtbevölkerung	Geigenbauersiedlung 2015	Bubenreuth 2017	LK ERH 2017	Bayern 2017
Unter 6 Jahre	5,2 / 64	5,5 / 259	5,9	5,6
6 bis unter 15	6,6 / 81	9,0 / 421	8,6	7,9
15 bis unter 18	2,8 / 34	3,0 / 141	3,1	2,9
18 bis unter 25	8,2 / 100	7,4 / 346	7,2	8,1

Tab.14: Anteile von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen absolut bzw. in % im Vergleich mit Landkreis Erlangen-Höchstadt und Bayern, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016 bzw. 2018

Entwicklung der Geigenbauersiedlung unter sozialen Aspekten

Im Untersuchungsgebiet sind folgende soziale Einrichtungen angesiedelt:

Kindergärten

Der traditionsreiche eingruppige Musikkindergarten betreibt seit 2019 zusätzlich eine Wald-Kindergarten-Gruppe, die auf einem Grundstück am nordöstlichen Rande der Geigenbauersiedlung eingerichtet wurde. Weitere fünf Kindergartengruppen hält der „Kath. Kindergarten St. Marien“ an der Birkenallee 60 vor. Diese können bei einer Distanz von ca. 300 bis 800 Metern noch gut von der Geigenbauersiedlung erreicht werden.

Altenheim St. Franziskus

Das Altenheim befindet sich im Eigentum der St. Josephsstiftung, Bamberg bzw. in der Trägerschaft der Caritas, Bamberg. Es weist einen barrierefrei gestalteten Versammlungsraum im Erdgeschoss auf, der jedoch gegenwärtig (noch) keine besondere Treffpunkts-Funktion für die Geigenbauersiedlung übernehmen kann.

Sonstige Treffpunkt-Möglichkeiten in der Geigenbauersiedlung

Neben dem Versammlungsraum des Altenheims existiert nur noch das Café Kontrabass, des Gästehauses Langhammer, welches jedoch - mit der Ausnahme bei Gruppenreservierungen - nur noch an Sonntagen von 8.00 bis 18.00 geöffnet hat. Die ehemalige Kantine der Instrumentenbauer, die am Eichenplatz existierte, wurde vor Jahren bereits geschlossen.

Darüber hinaus steht außerhalb bzw. am Rande des Gebiets als quartiersnahes Objekt das katholische Pfarrzentrum Maria Heimsuchung an der Birkenallee 60 mit Aufenthaltsräumen bzw. einem Saal zur Verfügung. Damit ist das Untersuchungsgebiet selbst u.E. und nach Aussage einiger Bürger/innen gegenwärtig trotzdem nicht ausreichend mit überkonfessionellen Aufenthaltsmöglichkeiten als Anknüpfungspunkte für gesellschaftliches Leben versorgt.



Abb. 15: Versammlungsmöglichkeiten in der Geigenbauersiedlung Altenheim und Kath. Pfarrheim

Entwicklung der Geigenbauersiedlung unter kulturellen Aspekten

Die bereits dargelegte besondere Geschichte Bubenreuths mit der Geigenbauersiedlung ab dem Zweiten Weltkrieg als europaweit bedeutender Instrumentenbau-Standort führte Zug um Zug beginnend ab ca. 1950 zur Ansiedlung von Instrumentenbauern bzw. Zulieferbetrieben in und um die Geigenbauersiedlung und später im gesamten Ortsgebiet. Nachdem jedoch der Strukturwandel der Branche auch Bubenreuth ab Mitte der 70er Jahre erfasste, kam es in der Folge zu Betriebsverlagerung und -aufgaben. Wichtige Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen, wie v.a. die Firmen „Framus“, „Höfner“ und „Klier“ gingen am Standort Bubenreuth verloren.

Diese Entwicklung konnte dem Ruf der verbliebenen Produktions- und Zulieferbetriebe des Instrumentenbauerhandwerks jedoch nichts anhaben. Neben der Egerländer Geigenbauerkapelle, dem Egerländer Heimatchor und anderen bewahrt noch heute der Verein Bubenreuth e.V. das kulturelle Erbe

aus der Egerländer Zeit, der Vertreibung, der Ansiedlung in Bubenreuth und der Entwicklung des Instrumentenbaustandorts Bubenreuth.

Der Verein versucht die Instrumentenbautradition durch Veranstaltungen und Publikationen wach zu halten sowie wichtige Dokumente und Schaustücke gegenwärtig noch „eher behelfsmäßig“ auszustellen. Dies gelang bis heute nur in relativ beengten Räumlichkeiten im Untergeschoß des Rathauses, welches selbst im Verwaltungsgebäude der ehemaligen Instrumentenfabrik „Framus“ untergebracht ist und damit historisch bedeutsame Wurzeln besitzt.

Auf der Basis des B 4.0- ISEK – Prozesses wurde die Idee entwickelt, eine integrative Einrichtung mit den Nutzungen Bürgerhaus, Gemeindebücherei und Ausstellungsraum/ Museum auf dem mittlerweile von der Kommune erworbenen Grundstück der Hauptstraße 7 im Altort zusammen mit den Bürgern und Initiativen vor Ort und gefördert durch die Städtebauförderung aufzubauen.

Durch die Maßnahme könnte nicht nur das Ortsleben wichtige Impulse erfahren, sondern es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass damit die Bedeutung des Instrumentenbaustandorts Bubenreuth mit seiner darüber hinausgehenden Ortsgeschichte bewahrt und weiterentwickelt werden kann. Dies dürfte einerseits dem Image der Gemeinde nützen und andererseits den verbleibenden mittelständigen Instrumentenbauern und Zulieferern Hilfestellung und Ansporn in Bezug auf die Betriebssicherung und ggf. aktive Beteiligung sein. Mit der absehbaren Realisierung würde die „einmalige Chance beim Schopf gepackt“, eine integrative und identitätsstiftende Einrichtung in Bubenreuth zu entwickeln, zum Wohle aller Bürger/innen.

Eichenplatz mit Geigenbauer- und Bubenruthia-Denkmal

Auf der Basis der Gesamtplanung für die neu geschaffene Siedlung, erhielten der „Eichenplatz“ und der „Marienplatz“ eine besondere Bedeutung als zentrale Plätze zugewiesen. Dabei konnte vor allem der Eichenplatz bis heute seine Bedeutung als wichtiger Identifikations- und Aufenthaltsort für die Geigenbauersiedlung selbst und v.a. auch für gemeindeweite Feste (Weihnachten, Gemeinde- und Vereinsjubiläen etc.) erhalten.

Besondere Bedeutung hat das auf dem zentralen Platz der Bubenreuther Geigenbauersiedlung stehende **Geigenbauerdenkmal**. Es wurde im Jahr 1969 anlässlich zweier zeitgleicher Ereignisse, der 20-jährigen Grundsteinlegung der Siedlung Bubenreuth und der 650-jährigen Stadterhebung von Schönbach/ Luby eingeweiht. Das Denkmal lehnt sich in seiner Ausführung eng an das im Jahr 1927 eingeweihte, deutlich größere und seiner Zeitstellung entsprechend monumentālere Geigenbauerdenkmal in Schönbach/Luby an, ohne den Anschein einer exakten Kopie zu erwecken. Als ausführender Künstler konnte der renommierte Erlanger Bildhauer und Künstler Helmut Lederer (1919 – 1999) gewonnen werden, der in Eger geboren wurde und nach seiner Vertreibung im Jahr 1945 in Erlangen gelebt hatte.



*Abb. 16: : Bubenruthia-Denkmal (links),
Geigenbauerdenkmal (rechts),
jeweils auf dem Eichenplatz stehend*

Im Jahr 2019 wurde das Geigenbauerdenkmal in die Bayerische Denkmalliste aufgenommen. In der offiziellen Bezeichnung bzw. Aktennummer: D-5-72-119-10 wird es wie folgt beschrieben:

„Denkmal, sog. Geigenbauerdenkmal, auf Voluten aufliegende Granitkugel mit der Bronzefigur eines Geigenbauers, errichtet nach dem Vorbild des Geigenbauerdenkmals in Schönbach/ Luby zur Erinnerung an die 1946 von dort vertriebenen Geigenbauer, von Helmut Lederer, 1969; am zentralen Eichenplatz der Geigenbauersiedlung.“

Das **Bubenruthia-Denkmal** befindet sich ebenfalls auf dem Eichenplatz, am Fuße einer alten großkronigen Eiche und ist der Gedenkstein an die Toten der Burschenschaft der Bubenreuther. Auch im 1960 geschaffenen Gemeindewappen ist die Bubenruthia durch das Couleurband repräsentiert. Zudem erwarb bereits am 27. Juni 1914 der Verein der Bubenreuther Philister e.V. die Mörsbergei im Altort zusammen mit einem Grundstück samt Eiche am Wald, dem heutigen Eichenplatz, der sich nach wie vor im Eigentum des Vereins befindet (Quelle: Gemeinde Bubenreuth).

3.3 Eigentumsverhältnisse und Nutzungen

Eigentumsverhältnisse im „Kerngebiet“ der Geigenbauersiedlung

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Geigenbauersiedlung stellen sich wie folgt dar:

Ein- und zweigeschossige Wohn- und z.T. Gewerbebauten der eigentlichen Geigenbauersiedlung

Die Eigentumsverhältnisse der Gebäude sind durch Einzeleigentum geprägt.

Geschoßwohnungsbau um den Marienplatz

Die Wohnungen in den dreigeschossigen Bauten um den Marienplatz wurden vor Jahren aus dem Eigentum der St.-Joseph-Stiftung, Bamberg in Einzeleigentum überführt.

Geschoßwohnungsbauten an der Damaschkestraße

Die Wohnungen in der dreigliedrigen Wohnanlage befinden sich Im Eigentum der St.-Josephs-Stiftung, Bamberg.

Gewerbegrundstücke entlang der Bahnlinie, vom Höfner-Areal bis zur Fa. Gleissner

Gewerbliches Einzeleigentum steht z.T. seit einigen Jahren im Fokus von Bauträgern.



Abb. 17: Beispiele Schönbacher Str., Geschosswohnungsbau Marienplatz und Damaschkestraße

Nutzungen in der Geigenbauersiedlung Bubenreuth

Der untersuchte, historisch begründete Teil der eigentlichen Geigenbauersiedlung umfasst 265 Flurstücke von denen ca. 260 bebaut sind. Mit ca. 419 feststellbaren Wohneinheiten gegenüber 41 Gewerbeeinheiten (Gewerbe- bzw. Handwerkstriebes des Instrumentenbaus, Nahversorgung, sonstiges Handwerk und Dienstleistung) ist mittlerweile das Wohnen die prägende Nutzungsart. Die differenzierten Nutzungen im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Ortsbereichen sind in „Plan 2.4 Nutzungen“ (siehe Anlage) dargestellt.

Konkurrierende Nutzungen / Nutzungskonflikte bzw. Leerstand / Unternutzung

Umfeld Eichenplatz

Nutzungskonflikte ergeben sich einerseits durch den beengten Straßenraum mit unübersichtlichen Straßeneinmündungen, Ein- und Ausfahrten (Frankenstraße, Ketteler Straße, Schönbacher Straße, Sparkassenparkplatz, Parken um den Eichenplatz bzw. die „Haltesituation“ für Andienung bzw. Einkauf bzw. die beengte Situation der Bushaltestelle mit dem daneben liegenden Carsharing-Parkplatz. Eine veränderte Situation könnte sich in Zukunft ggf. aus der Umnutzung des Altenheims und den dann benötigten zusätzlichen Parkplätzen ergeben, was Einfluss auf den öffentlichen Raum haben könnte.



Abb. 18: Quelle: Google Earth, 13.02.2019

Gewerbegrundstücke entlang der Bahn

Bislang sind große Teile der ehemaligen Höfner-Betriebsgebäude und Freiflächen nicht oder nicht ausreichend genutzt. Der Leerstand bedeutet v.a. auch ein nicht ausgeschöpftes Gewerbe- bzw. ggf. Wohnbauflächen-Potential für die Gemeinde Bubenreuth und beeinträchtigt zudem das Ortsbild.

Leerstand bzw. Unternutzung bedeuten jedoch auch, dass gegenwärtig weniger störender Verkehr die engen, auf die Verkehrsverhältnisse der 50er bzw. 60er Jahre zugeschnittenen Erschließungsstraßen belastet. Umgekehrt ist nach Neuordnung und Umnutzung dieser Gewerbeareale in Richtung Wohnnutzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Siedlungsstraßen (Schönbacher Str., Willi-Hönekopp-Str., Werkstättenweg und Joseph-Otto-Kolb-Str.) zu erwarten.



Abb. 19: Genutzte Gewerbegrundstücke entlang der Bahn z.T. genutzt, untergenutzt bzw. leerstehend (Teilfläche des ehem. Höfner-Areals)

3.4 Ortsstruktur, Ortsbild und Denkmalschutz

Ortsbildprägende Gebäude, Straßen und Plätze sowie Strukturen in der Geigenbauersiedlung.

Struktur

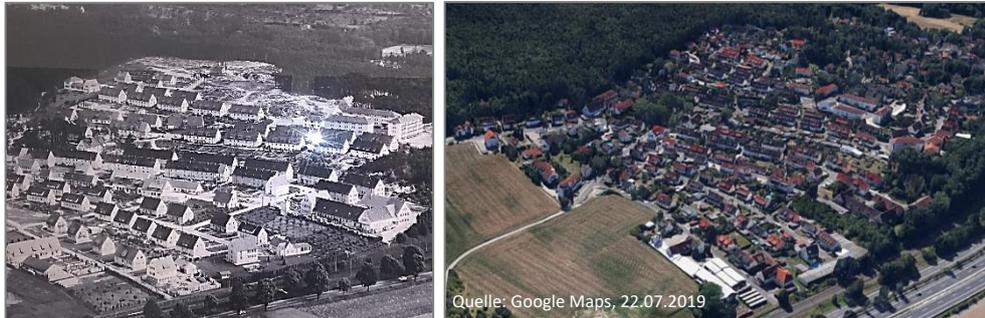


Abb. 20: Ansicht der „durchgeplanten“ Siedlung aus der Entstehungszeit um 1950 und heute

Identität



Abb. 21: Identifikationszeichen und -orte in der Geigenbauersiedlung, u.a. das unter Denkmalschutz stehende Geigenbauerdenkmal (2. Bild von links)

Haupt- und Nebengebäude, ursprünglich geprägt vom Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten



Abb. 22: Beispiele für das geplante Nebeneinander von Wohnen u. Arbeiten sowie die Nahversorgung

Straßenräume und Plätze



Abb. 23: Typischer Straßenraum: hier Sudetenstraße, Birkenallee mit Eichenplatz, Marienplatz



Abb. 24: Zum Teil leerstehendes bzw. untergenutztes Gewerbeareal (ehemaliges Höfner-Gelände)



Abb. 25: Instrumentenzulieferbetriebe am Rande der Geigenbauersiedlung (Pyramid, Gleissner)



Abb. 26: Sonstige ortsbildprägende Objekte (Musikkindergarten, Altenheim St. Franziskus am Eichenplatz, Einzelgebäude am Rande der Siedlung)

Denkmalschutzbelange in der Geigenbauersiedlung

Von acht Ende 2019 in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmalern in Bubenreuth liegen sieben im Kernbereich des Altortes und nur eines in der Geigenbauersiedlung. Das im Grünbereich des Eichenplatzes liegende sogenannte Geigenbauerdenkmal wurde erst im Laufe des Jahres 2019 in die Denkmalliste aufgenommen (vgl. S. 20). Die darüber hinaus vorhandenen Bodendenkmäler im Ort liegen im nördlichen Gemeindebereich und haben keinen Einfluss auf die aktuelle Entwicklung der Geigenbauersiedlung.

Auszug aus der Denkmalliste Bubenreuth für das Geigenbauerdenkmal

Eichenplatz: Denkmal, sog. Geigenbauerdenkmal, auf Voluten aufliegende Granitkugel mit der Bronzefigur eines Geigenbauers, errichtet nach dem Vorbild des Geigenbauerdenkmals in Schönbach/Luby zur Erinnerung an die 1946 von dort vertriebenen Geigenbauer, von Helmut Lederer, 1969; am zentralen Eichenplatz der Geigenbauersiedlung / D-5-72-119-10

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand Dez. 2019



Abb. 27: Lage des Geigenbauerdenkmals (Quelle: Auszug aus dem Bayerischer Denkmatalas, 13.02.2020)

Beschäftigung des Landesdenkmalrates mit der Geigenbauersiedlung in 2019

Vor dem Hintergrund der über der Geigenbauersiedlung und dem Höfner-Gelände schwebenden Denkmalschutz- bzw. Ensembleschutzproblematik besuchte auf Vermittlung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege eine „Abordnung“ des Bayerischen Landesdenkmalrates zusammen mit dem Landesamt, dem Kreisbaumeister des Landkreises Erlangen-Höchstadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde im August 2019 Bubenreuth. Nach einer Befahrung des Ortsgebiets und Begehung der Höfner-Gebäude wurde zunächst gemeinsam über Möglichkeiten des Schutzes der noch vorhandenen Zeitzeugnisse in der Geigenbauersiedlung beraten. Der im Nachgang nach der Beratung übermittelte Beschluss des Landesdenkmalrates vom 27.09.2019, der eine an die Gemeinde gerichtete Empfehlung darstellt, lautet wie folgt:

„Der Landesdenkmalrat bedankt sich bei der Gemeinde für die Bemühungen und empfiehlt, ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) zu erstellen, um die geschichtlichen Werte der Geigenbauersiedlung herauszuarbeiten. Das KDK kann der Gemeinde Bubenreuth als Grundlage für den weiteren Umgang mit der Siedlung dienen (z.B. Erarbeitung einer Satzung zur Bewahrung der historischen Strukturen und eines historischen „Spaziergangs“ mit Schautafeln).“

3.5 Bewertung Gebäude und private Freiflächen

Städtebauliche Bewertung

Die besondere städtebauliche Bedeutung der Geigenbauersiedlung und damit auch des Sanierungsverdachtsgebiets belegen zusammengefasst folgende Merkmale (siehe Plan 2.1 / Anlage):

Historische und ortsbildprägende Bedeutung der gesamten Geigenbauersiedlung aufgrund folgender Merkmale:

- Geordnete Siedlungsstruktur auf der Basis eines Gesamtplans;
- Platzanlagen des Eichen- und Marienplatzes als „zentrale öffentliche Orte“ u.a. mit Läden zur Nahversorgung, die um den Eichenplatz auch heute noch z.T. erhalten sind;
- Heute noch zum Teil baulich erkennbare frühere Verbindung von Wohnen und Arbeiten mit z.T. den Wohnhäusern zugeordneten, rückwärtigen, im Garten befindlichen untergeordneten Werkstätten-Gebäuden und früher z.T. in den Dachgeschossen befindlichen Heimarbeitsarbeitsplätzen;
- Durchdachtes Erschließungssystem, das auf topographische Gegebenheiten (Hanglage) und auf das in den 50er/60er-Jahren üblich Wirtschaftssystem der arbeitsteilig arbeitenden Instrumentenbauer einging, z.T. mittels Doppelschließung der Wohn- und Betriebsgrundstücke (insbesondere Schönbacher Str./Elias-Placht-Str., Sudeten Str./Garagenweg)
- Integrierte verdichtete Werkstätten-Bebauung kombiniert mit Eigentümerwohnungen im Werkstättenweg.
- Betriebsgebäude bzw. Werkstätten größerer Betriebe des Instrumentenbauergewerbes und von Zulieferbetrieben, an den Rändern der Siedlung. Heute noch sind die Betriebsgelände der Firmen Gleissner, Höfner (andere Branche mit Teilleerstand), Pyramid und Teller (in der Nähe auf den Posteläckern) erhalten;

Das zentral gelegene Grundstück am Eichenplatz, das ursprünglich die Geigenbauerschule beherbergte wurde später mit einem Altenheim bebaut.

Im Folgenden werden die über Bewertungsrundgänge im Zeitraum Februar bis April 2019 ermittelten sanierungsrelevanten Merkmale beschrieben. Dabei wurden im Sanierungsverdachtsgebiet insgesamt 265 Flurstücke, von denen 260 mit Haupt- und/ oder Nebengebäuden bebaut waren, in die Untersuchung mit einbezogen.

Alter der Haupt- und Nebengebäude

Die Gebäude der Geigenbauersiedlung wurden, wie im Kapitel 3.1 beschrieben, auf der Basis einer Gesamtplanung in fünf Bauabschnitten zwischen 20. Oktober 1949 (Grundsteinlegung) und 1957 errichtet. Sie stellen sich aktuell 2019/2020 unterschiedlich baulich überformt dar. Auch wenn in einigen Fällen z.B. bereits energetische Sanierungsvorhaben oder Erweiterungen durchgeführt wurden, ist die Siedlung mit ihrer prägnanten Gebäudestruktur auch heute noch als bauliche Einheit erkennbar.

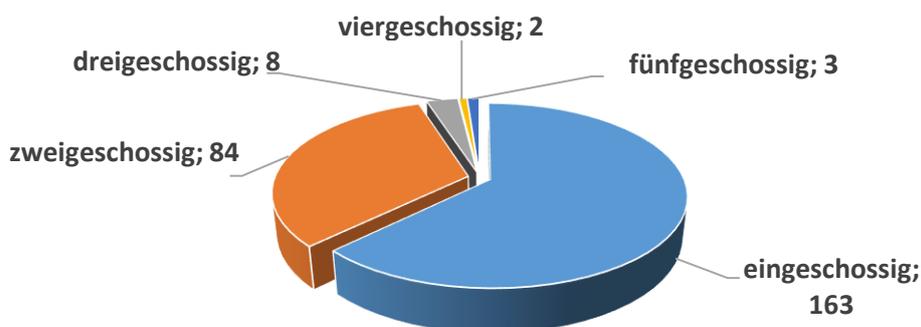


Abb. 28: Geschossigkeit von Hauptgebäuden in der Geigenbauersiedlung (Untersuchungsgebiet)

Dachform

Die vorherrschende Dachform der Hauptgebäude ist das Satteldach. Lediglich 6 Gebäude weisen ein Walm-, bzw. Zeltdach auf. Pult- bzw. Flachdächer kommen praktisch nur bei untergeordneten Anbauten und einzelnen meist betrieblichen Nebengebäuden sowie bei Garagen vor. Das Dachgeschoß ist bei ca. 200 Gebäuden ausgebaut.

Gebäude nach Zahl der Wohneinheiten

Insgesamt konnten 419 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet ermittelt werden. Nur eine Wohneinheit weisen 191 Gebäude auf, zwei Wohneinheiten 19 Gebäude, drei Wohneinheiten fünf Gebäude, vier Wohneinheiten zwei Gebäude, fünf Wohneinheiten ein Gebäude. Der durch die Josephi-Stiftung Bamberg errichtete Gebäudekomplex an der Damaschkestraße weist zwei Gebäude mit jeweils 20 und eines mit 16 Wohneinheiten auf. Im Altenheim St. Franziskus sind zum Befragungszeitpunkt im Juli 2019 75 Altenheimplätze belegt.

Der Sanierungsbedarf im Überblick

Im Rahmen der Untersuchung wurden gravierende **Substanzschwächen** auf 13 Flurstücken der Geigenbauersiedlung festgestellt (s. Plan 2.2), was einem Anteil von 4,9 % an allen Flurstücken entspricht. Der Schwerpunkt der Flurstücke mit Substanzschwächen (8 Fälle) befindet sich im Bereich der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn. Weitere vier Grundstücke befinden sich im Umfeld des Eichenplatzes, ein einzelnes Grundstück am Rande der Geigenbauersiedlung, am Ende der Sudetenstraße. Für die restliche Geigenbauersiedlung lassen sich keine gravierenden Substanzschwächen feststellen.

Elf Flurstücke weisen Defizite im Hinblick auf eine ausreichende **Erschließung** auf, acht davon liegen im Bereich der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn.

Leerstände / Unternutzungen

Ersichtliche Leerstände sind bei 19 Wohnungen feststellbar, was einer Leerstandsquote von 4,5% entspricht. Gewerbeleerstände gibt es zudem auf vier Grundstücken, zwei davon sind reine Gewerbegrundstücke. Unter- bzw. Mindernutzungen sind auf zwei Grundstücken erkennbar.

Die Untersuchung belegt die **Sanierungsbedürftigkeit von Hauptgebäuden**, auf zwei Grundstücken um den Eichenplatz sowie auf vier Grundstücken im Bereich der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn. Davon ist ein Komplex (Höfner-Gebäude) umfassend sanierungsbedürftig, ggf. sind Abrisse z.B. in Teilen unter bestimmten Voraussetzung, wie Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes, denkbar.

Art der Fassade

Fast alle Hauptgebäude weisen eine Putzfassade auf. Nur einige wenige haben eine Mischfassade bzw. sind aus Wetterschutzgründen verblendet. Klassische Sandstein-, Ziegelmauerwerk- oder Fachwerkfassaden kommen nicht vor.

Zustand der Frontfassaden der Hauptgebäude / Gebäudedämmung

Die Sanierungsbedürftigkeit von Frontfassaden der Hauptgebäude ist nur in 5,7% (15) der Fälle aus baulichen Gründen gegeben. Meist handelt es sich um Gebäude, die ohnehin als sanierungsbedürftig eingestuft wurden.

Die **Gebäudedämmung** kann von außen betrachtet nur überschlägig beurteilt werden. Demnach stellen sich trotz der bereits vorgenommenen Maßnahmen, wie Einbau von Isolierglasfenstern bzw. einer Haustüre mit gutem Dämmstandard, über 90% der Fassaden der historischen Hauptgebäude der Geigenbauersiedlung- was das Mauerwerk anbetrifft - als „noch nicht gedämmt“ bzw. mit geringem Dämmstandard behaftet dar. Ein energetischer Sanierungsbedarf wurde demnach bei 188 Flurstücken festgestellt.

Zustand der Fenster

Der bei weitem überwiegende Teil der Fenster von Hauptgebäuden weist einen hohen ISO-Verglasungs-Standard auf. Bei lediglich 6,2 % der Fenster liegt eine sanierungsbedürftige Verglasung vor, die entweder auf einen älteren Zustand der ISO-Verglasung („1. Generation“) oder auf eine „Ein- oder Zwei-Scheibenverglasung“ (Kastenfenster etc.) zurückzuführen ist.

Zustand der Nebengebäude

Wie aus Plan 2.2 (Substanzschwächen) in Verbindung mit Plan 5.2 (Maßnahmen auf Privatgrundstücken) hervorgeht, sind in der Geigenbauersiedlung außerhalb der Nebengebäude des Gewerbebestands v.a. untergeordnete Nebengebäude anzutreffen. Es handelt sich dabei entweder um Garagen und Schuppen oder ehemals kleinere Werkstätten-Gebäude v.a. entlang der Elias-Placht-Straße. Bei letzteren sind Nutzungs- und Gestaltungsdefizite feststellbar, die mithilfe der Städtebauförderung kaum „verbesserbar“ sind, da diese Nebengebäude meist (z.T. provisorisch) zu Behelfsgaragen, Carports oder Abstellräumen umgewandelt wurden. Zudem stellen sie bezüglich der Bausubstanz keinen besonderen städtebaulichen Wert dar. Außerdem ist ein Rückbau zu Werkstätten nicht realistisch.



Abb. 29: Leerstehendes Nebengebäude (Laden) am Eichenplatz, umfunktionierte ehem. Werkstätten an der Elias-Placht-Straße, die zu den Wohngebäuden an der Schönbacher Straße gehören

Bezüglich der Beheizung und der bereits durchgeführten bzw. der noch geplanten Sanierungsmaßnahmen liegt keine Totalerhebung vor, weshalb auf die Eigentümerbefragung zurückgegriffen muss, an der sich 114 Eigentümer/innen beteiligten. Die weiteren Ergebnisse sind Kapitel 4.2 zu entnehmen.

Beheizung der Gebäude im Sanierungsverdachtsgebiet

Bezüglich der überwiegenden Beheizungsart bzw. des eingesetzten Energieträgers ergibt sich aus der Befragung aufgrund der Frage 10 folgende Reihenfolge: Öl, gefolgt von Gas, Holz, Solarthermie und Strom. Im Hinblick auf Substanzschwächen sind keine besonderen Auffälligkeiten, wie z.B. reine Einzelofenheizungen mit Öl, Kohle oder Brikett festzustellen, was auch der Beurteilung im Rahmen der Rundgänge sowie der Einschätzung von Multiplikatoren entspricht (vgl. unter 4.2).

Bereits durchgeführte und geplante Sanierungsmaßnahmen

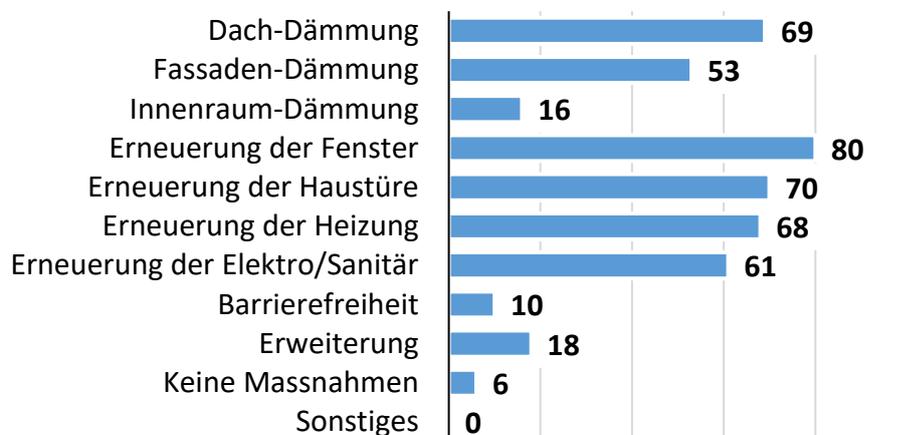


Abb. 30.: Welche Modernisierungsmaßnahmen haben Sie im Einzelnen bereits durchgeführt? (Bezogen auf 114 Fälle, Mehrfachnennungen!)

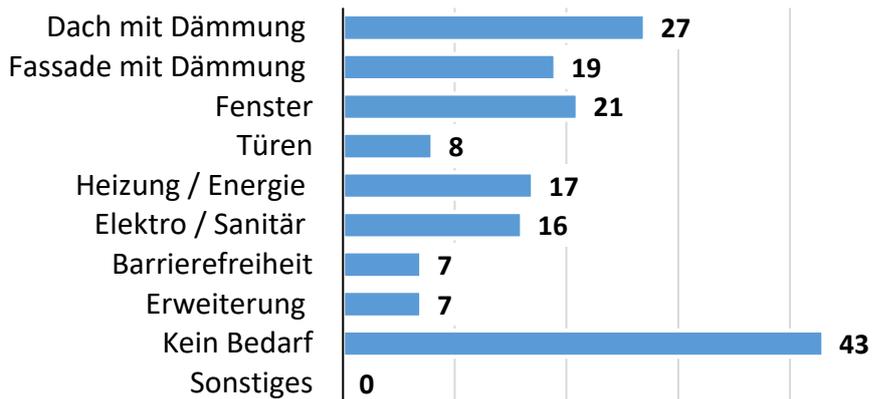


Abb. 31.: Wo sehen Sie aktuell (noch) Erneuerungs- oder Sanierungsbedarf?
(Bezogen auf 114 Fälle, Mehrfachnennungen)

In Bezug auf Frage 16 signalisieren aktuell 33 befragte Eigentümer **geplante Modernisierungsmaßnahmen**. Geplant sind demnach Maßnahmen in vier Fällen bis 2020, in 21 Fällen bis 2025 und in acht Fällen „zu einem späteren Zeitpunkt“ (k.A. bzw. wohl „keinen Bedarf“= 24).

Bewertung private Freiflächen

In engem inhaltlichen Zusammenhang mit der Sanierung von Privatgebäuden steht die Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. die Gestaltung der dazugehörigen privaten Freiflächen. Zahlreiche gebäudebezogene Freiflächen der Geigenbauersiedlung sind derzeit aus verschiedenen Gründen (Wege um das Haus, Sitzplätze, Zuwege zu Garagen und Carports) teilweise bzw. komplett versiegelt. Die Freiflächen sind, bis auf wenige Ausnahmen in einem guten Zustand. Nur in Einzelfällen bzw. auf Teilflächen sind Entsiegelungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit entsprechender Bepflanzung und neu geschaffenen Aufenthaltsmöglichkeiten zu empfehlen. Derartige Handlungsansätze betreffen nicht nur die Verbesserung der Wohnbedingungen sondern auch die ökologische Aufwertung, z.B. mit dem Ziel der Verbesserung des Kleinklimas.

Desolate Freiflächen, die einen grundsätzlichen Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf aufweisen sind im Bereich der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn auf drei Grundstücken ersichtlich, wobei zwei zusätzlich Gebäudeleerstände aufweisen. Defizite bestehen darüber hinaus auch bei den Freiflächen des Altenheims St. Franziskus am Eichenplatz, die heutigen Anforderungen an Freiflächen von sozialen Einrichtungen bzw. Altenheimen nicht mehr genügen.

3.6 Bewertung öffentliche Freiräume, Ortsklima und Naturschutz

Die für die Bevölkerung wichtigen Freiräume in der Siedlung sind im Wesentlichen die beiden bereits in der Entstehungszeit angelegten Platzräume des Eichen- und Marienplatzes. Wegen der Nähe zu den Naturräumen Bischofsmailwald und den bislang noch landwirtschaftlich genutzten Posteläckern bestand und besteht kein weiterer Bedarf an größeren Freiräumen im Gebiet.

Beide Plätze dienen insbesondere dem Aufenthalt und der Kommunikation. Der **Eichenplatz** besitzt wohl wegen seiner Bepflanzung mit Großbäumen, seiner historischen Bedeutung und als Ort gemeindegewerter Feste mit intensiverer Nutzung eine hohe ortsweite Bedeutung. Im Gegensatz zu seiner Nutzungsintensität weist er jedoch gewisse Schwächen im Hinblick auf Funktionalität (direktes Nebeneinander von belebter Straße und Ruhebereich, Unübersichtlichkeit des Verkehrsraums, wegbrechende Nutzungen im Umfeld) und Substanz (z.T. in die Jahre gekommene Bepflanzung und Ausstattung) auf. Diese sind u.E. zwar nicht vordringlich zu beheben, sollten jedoch spätestens im Zuge der Neuordnung des angrenzenden Altenheimgrundstücks einer Neubewertung und ggf. Überarbeitung unterzogen werden.

Der **Marienplatz**, ist zwar zeitgemäß gestaltet, wird jedoch, wie zu beobachten war, weniger gut als Aufenthaltsbereich angenommen. Dies könnte an der Bewohnerstruktur (ggf. Überalterung), den fehlenden Geschäften am Platz sowie den kaum stattfindenden öffentlichen Nutzungen liegen.

Siedlungsrand: Die Geigenbauersiedlung ist im Westen durch einen Hangwald mit altem Baumbestand zur Bahntrasse hin abgeschirmt. Nicht nur aus Lärm- und Sichtschutzgründen ist dieser „Schutzbereich“ wichtig. In Richtung Norden geht die Siedlung in die Posteläcker über, wobei ein mit Büschen gesäumter Ortsrand nicht ausgebildet ist. Diese Thematik sollte jedoch bei der Bebauung der Posteläcker sowie der Herstellung bzw. Bepflanzung des Postelgrabens berücksichtigt werden. Im Osten geht die Siedlung sehr abrupt in den **Bischofsmailwald** über, was verschiedene Auswirkungen hat: So ist bei Stürmen von Windwurf auszugehen, der Privatgrundstücke und Gebäude beeinträchtigen kann. Zum Teil fehlen in Stichstraßen (v.a. auch im Siedlungsgebiet „Südhang“) entsprechende Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge. In Bezug auf den gegenseitigen Schutz von Wald- und Siedlungsgebiet sollte bei der Bepflanzung bzw. Waldhe auf eine entsprechende Abstufung de Waldrandes durch Büsche und Bäume geachtet werden.

Separate bzw. zusätzliche Wege spielen in der Geigenbauersiedlung keine nennenswerte Rolle für die innere Erschließung. Neben dem kurzen, bislang nicht gestalteten Durchgang zwischen Blumenstraße und Rosenhügel im Gebiet selbst, sind folgende Wege in die Natur bzw. als Zugang zum Bischofsmailwald von Bedeutung:

- Fuß- und Radweg auf der Frankenstraße über die Posteläcker in Richtung Altort und Bruckwiesen;
- Weg am nördlichen Siedlungsende im und am südlichen Rande des Postelgrabens in den Bischofsmailwald;
- Weg als Verlängerung der Kettelerstraße in den Bischofsmailwald als Teil eines regionalen Wanderwegs und
- Weg als Verlängerung der Sudetenstraße in den Bischofsmailwald.

Damit ist die Siedlung ausreichend mit Zugängen in die Natur ausgestattet.



Abb. 32: Eichen- und Marienplatz sowie Weg in die Natur (Kettelerstraße)

Ortsklima

Wie im Rahmen der Untersuchungen des B 4.0 – ISEK - Prozesses bereits hervorgehoben, gilt es, die vorhandenen **Frischluftschneisen** im Ort zu erhalten bzw. bei Planungen entsprechend zu berücksichtigen, da sie das Mikroklima positiv beeinflussen. In Bezug auf die Geigenbauersiedlung sind dies:

- Bereich zwischen Postelgraben und den Posteläckern, der im Rahmen der Posteläcker-Bebauung bzw. mit Bezug auf die Hochwasserfreilegung entsprechend erhalten werden sollte.
- Noch vorhandene Zugänge zum Bischofsmailwald bzw. der Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlung (Ketteler Str. und Sudetenstr.).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die nachts im **Bischofsmailwald** gebildete Kaltluft talwärts strömt und weite Teile der Geigenbauersiedlung und des „Südhangs“ mit angenehmer Frischluft versorgt. In diesem System spielt auch der Eichenplatz als begrünter und mit großkronigen Bäumen besetzter Bereich eine besondere Rolle. Er stellt darüber hinaus, ähnlich wie, mit Einschränkungen der Marienplatz eine „lokale Kälteinsel“ dar, mit kühlender Funktion für die Umgebung.

Ebenso spielt der mit Bäumen und Sträuchern besetzte **Hangbereich zwischen Siedlung und Bahnlinie** eine kleinklimatische Rolle, die nicht unterschätzt werden sollte. Deren Schutzwirkung besteht auch im Hinblick auf starke Westwinde und bedingt bzw. „gefühl“ auch bezüglich des Lärms von Autobahn und Bahn.



Abb. 33: Innerörtliche Frischluftbereiche, wie Postelgraben (bislang noch „barrierefrei“), Waldwege und begrünte Gartengrundstücke

Ortsklimatisch bedeutend sind aber auch die vielen **Hausgärten** bzw. die innerörtlichen, begrünten und wenig- bzw. nicht versiegelten Freiflächen. Diese stellen ebenfalls wichtige „Kühlelemente“ in den „heißen Sommermonaten“ dar. Im Rahmen der innerörtlichen Überplanung bzw. Erneuerung von öffentlichen und privaten Freiflächen sollte der kleinräumigen Entsiegelung und Begrünung besonderes Augenmerk geschenkt werden. Nur so kann - vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels - eine Überhitzung der Siedlung entgegengewirkt werden. Durch eine vorausschauende Berücksichtigung der **Regenwasserspeicherung** bzw. -versickerung bei Neubauvorhaben ebenso wie bei der Gebäudesanierung kann darüber hinaus durch Einsparungen bei der Ressource Leitungswasser ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Durch Zisternen und „Wasserfässer“ zurückgehaltene Regenmengen entlasten besonders bei Starkregen die Kanalisation und dienen als Gießreserve im Privatgarten. Ein weiterer Einsparbeitrag kann durch die Brauchwassernutzung erreicht werden. Überschüssiges, nicht mehr speicherfähiges Niederschlagswasser kann darüber hinaus meist unproblematisch versickert werden und speist damit den Grundwasservorrat.

Weitere mittelbare positive Auswirkungen auf den globalen und lokalen Klimaschutz lassen sich vor Ort über folgende Handlungsfelder erreichen: „**klimafreundliches Bauen und Sanieren**“, eine „**Mobilitätswende**“, „**Energieeinsparung**“ und „**Steigerung der Energieeffizienz in Haushalten, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen**“ sowie eine „**klimafreundliche Lebensweise**“. Bubenreuth geht einige dieser Handlungsfelder bereits verstärkt an, maßgeblich vorangetrieben durch die Initiative „Energie-wende Bubenreuth“.

Landschafts- und Naturschutz

Die Geigenbauersiedlung grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet des Bischofsmailwaldes. Darüber hinaus ist der alte Baumbestand des Eichenplatzes bezüglich seiner Bedeutung für den Naturschutz erwähnenswert.

Vor dem Hintergrund der Versiegelung von Flächen und „botanisch verarmten“ Landschaften kommt aktuell dem Erhalt der **Artenvielfalt bzw. der Biodiversität** eine besondere Bedeutung zu. Diese kann durch entsprechende Bemühungen bei der Bepflanzung innerörtlicher Freiflächen positiv beeinflusst werden. Dabei sollten bei der Gestaltung naturnaher Freiflächen durch Privateigentümer und Gemeinde für Insekten Nahrung spendende, blütenständige Pflanzen eingesetzt werden. Entsprechende Obstbäume, Stauden und Blümmischungen sind mittlerweile im örtlichen Handel erhältlich, Fachbetriebe beraten in dieser Angelegenheit auf Wunsch. Aktuell könnten folgende öffentliche Freiflächen in der Geigenbauersiedlung mit insektenfreundlichen Pflanzen bepflanzt werden: Marien- und mit Einschränkungen Eichenplatz sowie der „Ortsrand“ bzw. zukünftige Übergangsbereich zu den Posteläckern einschließlich der Flächen des in Zukunft zur Reaktivierung anstehenden Postelgrabens.

3.7 Bewertung Verkehrsraum, Individualverkehr und ÖPNV-Anbindung

Grundlagen für die zusammengefasste Betrachtung des Themas Verkehr innerhalb der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen sind:

- Das **aktuelle Verkehrsgutachten mit gesamtörtlichem Verkehrskonzept von PPCONSULT** im Nachgang zum B 4.0- SEK-Prozess und den aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen vom Juli 2019 (siehe Anlage 9),
- Eigene **qualitative Erhebungen aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme der VU** in 2019/2020 sowie
- **Erkenntnisse aus der Beteiligung der Akteure im Rahmen der VU** in 2019/2020 (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Nutzer etc.).

Straßen- und Wegenetz, Verkehrsraum, Individualverkehr, ruhender Verkehr

Die **Geigenbauersiedlung** ist durch das vorhandene Straßen- bzw. Wegenetz geprägt, welches anhand einer „Gesamtplanung“ aus der Sicht der damaligen Zeit (40er/ 50er Jahre) einheitlich umgesetzt wurde. Es dürfte wohl an folgenden Kriterien ausgerichtet worden sein:

- **Orientierung an der natürlichen Topographie:** Quer zum Hang verlaufende Erschließungsstraßen, der Eichenplatz am Fuße des Hügels, der Marienplatz auf der Anhöhe errichtet;
- **Orientierung an den Dimensionen des zur Verfügung stehenden Areals und der angestrebten baulichen Dichte** bzw. der unterzubringenden Objekte bzw. Bewohner/innen;
- **Orientierung an den nutzungsbedingten Erfordernissen:** Zunächst mit Ausbildungsstätte am Eichenplatz und zum Teil mit Doppelerschließung ausgestattet, da die in den handtuchartigen schmalen Gärten rückwärtig angeordneten kleinen Werkstätten trotz der topographischen Verhältnisse, wie z.B. Hanglage erreichbar sein sollten (siehe Elias-Placht-Straße) bzw. für den Betrieb von Werkstätten beidseits der Straße ausgerichtet wurden (siehe Werkstättenweg). Im Falle des Garagenwegs wurden nicht nur die talseitigen Grundstücke von oben, sondern auch die talseitigen Gärten der Grundstücke der Sudetenstraße aus Richtung Norden erschlossen. Zum Teil wurden sogenannte „**Mistwege**“ angelegt, wie z.B. zwischen Werkstättenweg-Bebauung und den Grundstücken der Nordseite der Schönbacher Straße, um die Erreichbarkeit der rückwärtigen Gärten bei Zeilenbebauung zu gewährleisten.

Die gewählten Straßenbreiten der **Siedlungsstraßen** entsprachen damaligen Maßstäben, führten jedoch dazu, dass ihre Kapazität in heutiger Zeit aus verschiedenen Gründen an Grenzen stieß bzw. stößt. Vor dem Hintergrund des begrenzten Raums für Parkplätze auf Grundstücken kommt es bis heute in vielen Fällen zu hohem Parkdruck und dabei z.T. unübersichtlichen Ein- und Ausfahrtsbeziehungen von Privatgrundstücken bei eingeschränkten Wendemöglichkeiten am Ende von Stichstraßen.

Zum Teil verstärkten sich die Probleme in Straßen mit Gewerbeverkehr bei gleichzeitig hohem Parkdruck, wie v.a. in der Schönbacher Straße und mit Einschränkungen im Werkstättenweg sowie bei Sudetenstraße und Garagenweg.

Ein besonderes Problem stellt v.a. die zukünftige **Erschließung der Gewerbe und ggf. zukünftigen Wohngrundstücke entlang der Bahn** dar. Deren Erschließungsplanung ebenfalls aus Zeiten der 40er/50er Jahre stammt und heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, umso mehr, wenn Umnutzungen anstehen. Dies betrifft v.a. folgende Straßen: Schönbacher-Str., Willy-Höhnekopp-Str., Werkstättenweg sowie mit Einschränkungen auch Joseph-Otto-Kolb-Str. und Mozartweg.

Darüber hinaus hat auch die **Sudetenstraße** ein erschließungstechnisches Problem, da sie einen Betrieb des Instrumentenbauerhandwerks erschließt und den Verkehr der dicht bebauten „Sackstraßen“ Blumenstraße und Rosenhügel aufnehmen muss. Hier kann es in Zukunft durch weitere Nachverdichtung und Nutzungsänderung bei hohem Parkdruck nicht nur zu alltäglichen Erschließungs- sondern auch im Falle von Rettungseinsätzen (v.a. Feuerwehr) zu gravierenderen Problemen kommen. Dies sollte bei der weiteren Nachverdichtung berücksichtigt werden.



Abb. 34: Beengte Straßensituationen und -Einmündungen z.T. mit Erschließungsproblemen

Im Falle der **Birkenallee**, der Haupterschließungsstraße mit Ortsverbindungsfunktion ist v.a. der Abschnitt um den Eichen- und Marienplatz und zwischen den beiden Plätze aufgrund von Straßenführung (Eichenplatz), Profil (Eichenplatz) und Topographie (steiler Anstieg zwischen den Plätzen) problematisch zu beurteilen.

Während der **Marienplatz**, wohl auch aufgrund seiner eher untergeordneten Bedeutung als gut erschlossen gelten kann, weist der **Eichenplatz**, gerade wegen seiner besonderen Bedeutung für Ortsfeste, gewisse Schwächen im Hinblick auf Funktionalität und Substanz auf. Diese halten sich aktuell noch in Grenzen, sollten jedoch spätestens im Zuge der Neuordnung des angrenzenden Altenheimgrundstücks einer Neubewertung und ggf. Überarbeitung unterzogen werden.

Ergänzende Fuß- und Radwege spielen in der Geigenbauersiedlung bei der Erschließung keine nennenswerte Rolle. Der relativ kurze, bislang nicht gestaltete Durchgang zwischen Blumenstraße und Rosenhügel kann aufgrund seines schmalen Querschnitts leider nicht als Wendeschleife dienen, könnte jedoch attraktiver gestaltet werden. Folgende weiteren Fuß- bzw. Radwegebeziehungen sind von Bedeutung:

- Fuß- und Radweg auf der Frankenstraße über die Posteläcker in Richtung Altort bzw. Norden, der in eine neue Erschließung der Posteläcker in leistungsfähiger Form integriert werden müsste;
- Weg in den Bischofsmailwald am Siedlungsende im und am südlichen Rande des Postelgrabens;
- Sich im Wald aufspaltender Weg als Verlängerung der Kettelerstraße in den Bischofsmailwald als Teil eines regionalen Wanderwegs und Standort des Spielplatzes am Waldrand sowie
- Weg als Verlängerung der Sudetenstraße in den Bischofsmailwald.

Da kein eigenes **Radwegenetz** in der Geigenbauersiedlung und darüber hinaus im Gesamtort existiert, nimmt überwiegend das vorhandene Straßennetz den örtlichen und z.T. überörtlichen Fahrradverkehr auf. Eine hohe Fahrradverkehrsfrequenz besteht insbesondere zwischen Erlangen, Geigenbauersiedlung, Rathaus und Altort bzw. Vogelsiedlung. Aus diesem Grunde empfiehlt das Verkehrsgutachten (PBCONSULT, 2019), eine separate und durchgängige Nord-Süd-Radfahrtrasse zusammen mit der Posteläcker-Entwicklung umzusetzen.

Die beengte Straßensituation an der Birkenallee, die unübersichtliche Einmündung der Frankenstraße und eine S-förmige Kurvensituation um den Eichenplatz führen dazu, dass Fußgänger und Radfahrer/innen unzureichende „Schutzstreifen“ vorfinden und Radfahrer überwiegend „ungeschützt“ auf der Straße bzw. dem Gehweg mitfahren sowie Straßenräume queren müssen, was zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führt. Dies wurde auch durch Bürger/innen im Rahmen der Beteiligung bestätigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Straßen- und Wegenetz in der Geigenbauersiedlung durchaus nennenswerte **Funktionschwächen** aufgrund baulicher und funktionaler Defizite aufweist. Neben der Problematik des „Ruhenden Verkehrs“, die fast alle Straßen in der Geigenbauersiedlung umfasst, ergeben sich Schwerpunkte um die ungenügend erschlossenen Grundstücke entlang der Bahn und um den Eichenplatz. Bezüglich der aktuellen Verkehrsbelastung sowie der zu erwartenden Verkehrsbelastung aufgrund der Posteläcker-Bebauung wird auf die Ausführungen des Verkehrsgutachtens von PBCONSULT aus 2019 verwiesen. Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass das bestehende Straßensystem ausreichende Reserven bezüglich zu erwartender Verkehrszuwächse aufweist.



Abb. 35: Unübersichtliche Bushaltestelle an der Birkenallee, Radfahren auf der Straße (Birkenallee und Damaschkestraße), CarSharing-Standort rechts neben der Bushaltestelle Eichenplatz

Infrastruktur für eine „Verkehrswende“

Aufgrund der Aussagen von Verkehrsforschern bzw. –planern kommt es in Zukunft darauf an, den bislang ausufernden motorisierten Individualverkehr (MIV) in Zukunft umwelt- und klimaverträglich umzustrukturieren. Dabei werden neben der vermehrten ÖPNV-Nutzung sowohl alternative Antriebssysteme (E-Mobilität, Wasserstofftechnologie, Hybridantriebe etc.) als auch Vermeidungsstrategien eine zunehmende Rolle spielen. Aktuell kommt neben dem zurückhaltenden Einsatz der Kraftfahrzeuge der gemeinsamen Nutzung von Kraftfahrzeugen/ **CarSharing** aber auch der Bildung von **Fahrgemeinschaften** eine besondere Bedeutung zu.

In der Geigenbauersiedlung sollte diesbezüglich in Zukunft die Infrastruktur im öffentlichen Raum für alternative Konzepte v.a. In Bezug auf Stellplätze für CarSharing-Fahrzeuge und Lademöglichkeiten für E-Bikes und Elektrofahrzeuge bedacht werden (mögliche Standorte z.B. Eichen- und Marienplatz). Für das bislang noch viel zu zurückhaltend genutzte CarSharing hat die Gemeinde Bubenreuth bereits vorbildlich einen Stellplatz samt Fahrzeug (Toyota Yaris Hybrid-Fahrzeug) mit Standort am Eichenplatz bzw. der Birkenallee eingerichtet bzw. organisiert. Dies gelang durch die Zusammenarbeit mit dem CarSharing Verein Erlangen und die Gemeinde Bubenreuth. Neben den Informationen vom Verein selbst (CarSharing Erlangen e.V., info@carsharing-erlangen.de oder (09131) 927 95 110) stehen vor Ort bereits Ansprechpartner/ innen für weitere Informationen zur Verfügung. Ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich, um den Bekanntheitsgrad und den Zugang zu erleichtern. Hierfür eignen sich neben Informationsveranstaltungen und Gemeindefeste, wie z.B. die Kirchweih auch Termine vor Ort, die das System und Fahrzeuge erklären sowie die Bürger/ Innen gewissermaßen „an die Hand“ nehmen und Barrieren abbauen.

Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr in der Geigenbauersiedlung ist durch die Buslinie 253 sichergestellt: Mo. - Fr. täglich ca. 30 Anbindungen, Sa. 15 und So. 13 Fahrten je Richtung.

Folgende drei Haltestellen befinden sich direkt od. im direkten Umfeld der Geigenbauersiedlung:

- **Haltestelle Damaschkestraße** (außerhalb des Gebiets aber in Laufweite);
- **Haltestelle Marienplatz** (direkt im Gebiet);
- **Haltestelle Eichenplatz** (direkt im Gebiet) und
- **Katholische Kirche** (außerhalb des Gebiets aber in Laufweite).

In direkter Fahrbeziehung lässt sich damit das Stadtzentrum von Erlangen mit dem Bus 253 in ca. 12 Minuten erreichen. Über die S-Bahn-Station Bubenreuth (Bus 253 und S1) werden Erlangen in ca. 20 Minuten, Nürnberg je nach Verbindung in 38 bis 50 Min. und Bamberg je nach Verbindung in ca. 51 bis 56 Min. erreicht. Das aktuelle Verkehrsgutachten bescheinigt der Geigenbauersiedlung eine akzeptable direkte Erreichbarkeit bezüglich der Busanbindung. D.h. innerhalb einer Gehzeit zu ca. 6 Minuten werden alle Haltestellen erreicht.

3.8 Lokale Ökonomie, Nahversorgung und Technisch Infrastruktur

Lokale Ökonomie/ Gewerbe

Die Gemeinde Bubenreuth entwickelte sich - wie bereits geschildert - ab den 1950er Jahren von einem landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem wichtigen Standort des Musikinstrumentenbaus mit bedeutenden Fertigungs- und Zulieferbetrieben (Framus, Gleissner, Höfner, Klira, Pyramid, Teller etc.), die in der Folge weitere Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe nach sich zogen. Gleichzeitig verlagerte sich jedoch die Erwerbstätigkeit ab den 1960er Jahren schrittweise vom produzierenden Gewerbe hin zu Handel und Dienstleistungen. Diese Entwicklung bildete sich baulich nur sehr eingeschränkt in der eigentlichen Geigenbauersiedlung ab. Vielmehr betraf es zunächst vor allem Grundstücke entlang der Bahn (Höfner-Gelände) sowie das Umfeld des heutigen Rathauses (ehem. Framus-Gelände).

Gegenwärtig sieht sich die Gemeinde Bubenreuth in direkter Nachbarschaft zur Großstadt Erlangen einer steten Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen gegenüber. Neben „auswärtigen“ Betrieben suchen aktuell auch einzelne ortsansässige Betriebe geeignete Flächen zur Umsiedlung, zum Teil aufgrund eines betrieblichen Erweiterungsbedarfs, effektiverer Arbeitsabläufe bzw. Produktionsbedingungen und in Einzelfällen wegen bestehender oder in Zukunft vermuteter Nachbarschaftskonflikte innerhalb des bestehenden Mischgebiets. Dies trifft z.T. auch auf die noch verbliebenen Betriebe des „Gewerberiegels“ entlang der Bahn, das am Rande der Geigenbauersiedlung gelegen ist, zu. Dieses im Wesentlichen nur über enge und zum Teil „zugeparkte“ Stichstraßen erschlossene Gebiet unterliegt gegenwärtig einem Strukturwandel. Dabei beabsichtigen die Eigentümer die bislang gewerblich genutzte bzw. leerstehenden Grundstücke anderen Nutzungen zuzuführen, während Nachbargrundstücke weiterhin zumindest kurz- bis mittelfristig gewerblich genutzt werden sollen.

Aktuell stehen in 2020 mit Ausnahme der zu erwartenden Gewerbeflächen des Hoffeldes und des bereits belegten Gewerbegebiets Bruckwiesen II keine weiteren Flächen zur Neuansiedlung bzw. Umsiedlung im Gemeindegebiet zur Verfügung, weshalb der Auslotung weiterer zu entwickelnder Gewerbeflächen Potentiale in Bubenreuth große Bedeutung zukommt.



Abb. 36: Leerstehende bzw. untergenutzte Gewerbeflächenpotentiale in der Geigenbauersiedlung und am Rande der Posteläcker

Nahversorgung / Einzelhandel (EH)

Was den Gesamtort anbetrifft, existiert eine gute EH-Versorgung mit eindeutigem Schwerpunkt im Nord-Westen des Altortes (Gewerbegebiete Am Bauhof und Bruckwiesen) und einer defizitären Versorgung der Geigenbauersiedlung bzw. des südlichen Ortsbereichs.

Im Untersuchungsgebiet Geigenbauersiedlung bestehen aktuell, wie die Nutzungskartierung zeigt (siehe Plan 2.4, Innerörtliche Nutzungen), nur noch wenige Nahversorgungsangebote.

- Metzgerei Langhammer mit ergänzenden Angeboten
- Bäckerei (nur noch Mi, Fr. u. Sa. geöffnet)
- Schreibwarenbedarf mit Postagentur sowie
- eine von zwei Apotheken (die andere befindet sich im EDAKA-Gebäude im Gebiet Am Bauhof).

Der tägliche Bedarf wird darüber bei weitem nicht mehr abgedeckt. Selbst wenn der Edeka im Altort mit dem Fahrrad in ca. +/- 1000 Metern und mit dem Auto in ca. +/- 1300 Metern erreichbar ist, ist die Versorgungs-Situation in der Geigenbauersiedlung und v.a. im Gebiet Südhang schlecht.

Dienstleistungen/ Freie Berufe

Bei haushaltsnahen Dienstleistungen besteht keine ausreichende Versorgung mehr in der Geigenbauersiedlung. Vorhanden sind nur noch folgende Branchen:

- Postagentur
- Sparkassenfiliale
- Taxibetrieb

Hochwertige Dienstleistungsbetriebe außerhalb des Instrumentenbauerhandwerks sind nicht mehr zu finden. Darüber hinaus sind am Rande des Gebiets eine **hausärztliche Gemeinschaftspraxis**, eine weitere **Hausarztpraxis** sowie eine **Zahnarztpraxis** vertreten.

Handwerk

Im Untersuchungsgebiet bestehen nur noch wenige Handwerksbetriebe:

- Eine Schreinerei;
- Eine Fahrradreparaturwerkstätte sowie
- Mehrere Instrumentenbauer- bzw. Zulieferbetriebe.

Im Rahmen der Untersuchung wurden hinsichtlich der Bestandsbetriebe keine bemerkenswerten Nachbarschaftskonflikte aufgrund von Betriebslärm bzw. der Andienung von Betrieben festgestellt. Ein Betrieb signalisierte bereits eine Betriebsverlagerung, um sich adäquat erweitern zu können. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass beim Fortzug bisher im Gebiet situierten Betrieben, anschließend die Absicht besteht, das Wohn- und Betriebsgrundstück in eine reines Wohnbaugrundstück umzuwandeln. Dies würde dann den Darstellungen im FNP als „Mischgebiet“ widersprechen.

Gastronomie

Eine gastronomische Versorgung der Geigenbauersiedlung ist bis auf das als Teil des Gästehaus Langhammer (Frühstücksraum) bestehende Café Kontrabass (nur zeitweise und auf Bestellung geöffnet) nicht mehr existent.

Technische Infrastruktur

Breitbandversorgung

Die Geigenbauersiedlung weist, wie nebenstehende Abbildung zeigt, einen relativ guten **Breitbandstandard** auf.

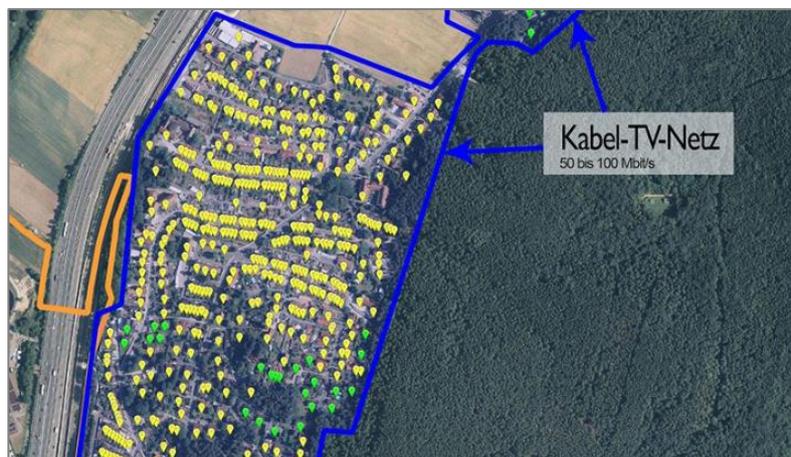


Abb. 37: Ausschnitt aus der aktuellen Bitratenkarte für die Gemeinde Bubenreuth (gelb = 30 – 50 Mbit/s, grün = 16 – 30 Mbit/s)

Gasversorgung

Die Gasversorgung der Geigenbauersiedlung reicht aus Richtung Norden bis auf die Anhöhe der Birkenallee am Marienplatz. Gegenwärtig stehen keine Erweiterungen an.

Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Geigenbauersiedlung ist bedarfsgerecht, von der Grundanlage jedoch aus den 50 Jahren.

Wasserversorgung

Sie wird durch die beiden Tiefbrunnen der Gemeinde an der östlichen Gemarkungsgrenze, einer neben der Kreisstraße nach Bräuningshof, ein weiterer im Bischofsmailwald sichergestellt. Für beide Brunnen ist ein gemeinsames Wasserschutzgebiet mit Zone 1 bis 3 ausgewiesen. Die aktuellen Schutz-Zonen 1 bis 3 der beiden in Betrieb befindlichen Brunnen tangieren das Gebiet der Geigenbauersiedlung nicht. Die Wasserversorgung in der Geigenbauersiedlung ist bedarfsgerecht, von der Grundanlage jedoch aus den 50 Jahren.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Geigenbauersiedlung ist aktuell ausreichend, jedoch ebenfalls von der Grundanlage her aus den 50 Jahren.

Hochwasserschutz

Die Hochwasserschutzmaßnahmen im nordöstlichen Gemeindegebiet im Einzugsgebiet des „Entlasbaches“ für die Hauptstraße und die Vogelsiedlung mit bauliche Vorkehrungen über Rückhaltedämme bzw. -becken am Rande des Bischofsmailwaldes sind abgeschlossen.

Die weiter südwestlich vorgesehenen Maßnahmen im Einzugsbereich des Postelgabens wurden durch eine Voruntersuchung definiert und liegen der Gemeinde vor. Mit der Umsetzung ist im Zuge der Baumaßnahmen auf den Postenäckern zu rechnen. Es ist vorgesehen, den Postelgaben als leistungsfähiges offenes Gerinne mit einem Rückhaltebecken/-Teich (2 Standortvorschläge liegen vor) zu versehen und als gliederndes Grünelement in die Bebauung zu integrieren.

4. Dokumentation der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Experten-, Multiplikatoren) und Träger öffentlicher Belange nach § 137 u. § 138 BauGB

4.1 Experten- und Multiplikatorengespräch am 27.02.2019

Die das Untersuchungsgebiet übergreifende Beteiligung der Experten- und Multiplikatoren, die bereits vor vier Jahren im Rahmen der B 4.o-ISEK-Bearbeitung in ähnlicher Form stattfand, hat bezüglich des Untersuchungsgebiets Bubenreuth-Süd zu folgenden Ergebnissen geführt.

Teilnehmer/innen: 20 Personen, Hr. 1. Bgm. Stumpf , Hr. Racher/ Geschäftsleitung, Hr. Meyer/ MSH

Das durch den Stadtplaner Friedrich Meyer/ MSH-Stadtplanung zusammen mit dem Ersten Bürgermeister und der Gemeindeverwaltung durchgeführte und moderierte Gespräch dauerte ca. 3 Stunden und führte zu nachfolgend stichwortartig zusammengefassten Ergebnissen (siehe Anlage 7).

Einführung und Zwischenbericht

Nach der Begrüßung und Einführung durch den ersten Bürgermeister Norbert Stumpf gab Friedrich Meyer einen Zwischenbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen in Bubenreuth-Nord und –Süd ab. Ergänzend wurde ein Notizblatt für weitere Hinweise ausgeteilt. Vier ausgefüllte Blätter wurden im Anschluss an die Veranstaltung an den Planer weitergegeben und fanden Eingang in das Protokoll.

„Eingangs wird kritisch nachgefragt und diskutiert. Von einigen Teilnehmer wird die Bewertung von Einzelobjekten kritisch gesehen, welche das Baugesetzbuch (BauGB) mittels Vorbereitender Untersuchungen ausdrücklich vorsehen. Es wird befürchtet, dass Eigentümer einmal aufgefordert werden könnten, zu sanieren bzw. dass die Gemeinde auf den Umgang von Eigentümern mit ihren Gebäuden bzw. Grundstücken – ihrer Meinung nach – zu weitgehend Einfluss nehmen könnte. Herr Meyer weist diesbezüglich auf das in derartigen Fällen praktizierte „Vereinfachte Sanierungsverfahren“ hin, welches i. d. Regel ohne Druckmittel und vielmehr mit Anreizsystemen, wie z.B. übergeordneten Rahmenplänen, städtebaulicher Beratung, kommunalen Förderprogrammen und ggf. Gestaltungsfibel arbeitet.“

Ergebnisse der Diskussions- und Statement-Runde

Den Teilnehmer/innen sind zusammengefasst folgende Punkte wichtig (Protokoll siehe Anlage 5):

- Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten an Beispielen darstellen ...
- Wohnen im Alter/ Pflege im Ort sichern ...
- Verkehrsgefährdung verringern und Mobilität (Rad, Bus etc.) sichern ...
- Kinder und Jugendliche/ Aufwachsen in Bubenreuth als wichtiges Zukunftsthema ...
- Potentiale und Synergien durch die Entwicklung Hauptstr. 7 nutzen ...
- Bessere Vermarktung von Bubenreuth ist nötig. Dies hat Auswirkungen auf das Ortsimage ...
- Bessere Koordinierung der Gewerbeentwicklung angehen ...

Abschließend verweist der Erste Bürgermeister auf die geplante Seniorenbedarfsuntersuchung mit Bürgerbeteiligung bzw. –befragung sowie einen Runden Tisch Gewerbeentwicklung in Bubenreuth, den er einrichten möchte.

4.2 Eigentümerbefragung Juni – Juli 2019

Die Auswertung der Eigentümerbefragung ergab zusammengefasst folgende Ergebnisse. Von 265 (Grundgesamtheit der Auswertung) in der eigentlichen Geigenbauersiedlung ausgegebenen Fragebögen (Teilgebiet 1) kamen insgesamt 114 zurück, was einer Rücklaufquote von ca. 43% entspricht.

Die nachfolgende Ergebnisdarstellung beginnt zunächst mit den Fragen zur „Einstellung gegenüber der Städtebauförderung“ (Fragen 21 bis 24), die am Ende des Fragebogens gestellt worden waren.

Einstellung der Städtebauförderung gegenüber

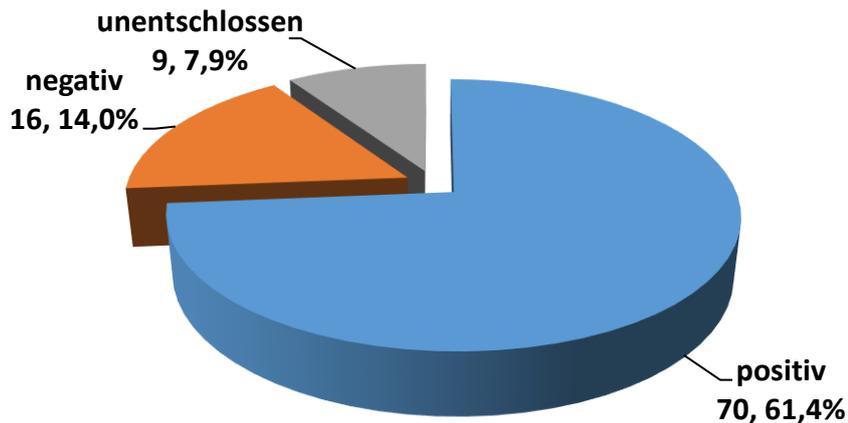


Abb. 38.: Wie sind Sie grundsätzlich der Sanierung / Städtebauförderung gegenüber eingestellt? (Bezogen auf 114 Fälle, keine Angabe bei 19 Fällen)

Positiv gegenüber der Sanierung / Städtebauförderung eingestellt sind demnach 70 befragte Eigentümer/innen (61,4%). Unentschlossen sind 9 (7,9%), negativ bewerten dies 16 Eigentümer/innen.

In die „Städtebauliche Erneuerung von Bubenreuth“ möchten sich 23 Eigentümer/innen aktiv einbringen (Frage 22), 80 Eigentümer/innen verneinen dies, unentschlossen sind 2, keine Angabe liegt bei 9 Eigentümer/innen vor.

Eine mögliche „Inanspruchnahme von Fördermitteln bzw. Abschreibungen“ wurde durch 32 (28,1%) der Eigentümer/innen bekundet (Frage 23), 65 verneinen dies, unentschlossen sind 8 und keine Angabe liegt bei 9 Eigentümer/innen vor.

„Beratungsbedarf“ besteht bei 12 Eigentümer/innen (Frage 24), 93 verneinen die Frage, In 9 Fällen liegt keine Angabe vor.

Die befragten Objekte werden gegenwärtig überwiegend eigengenutzt, = 79 Fälle, eigengenutzt u. teilvermietet = 10, bekundeter Leerstand liegt bei 2, keine Angabe bei 3 Fällen vor (Frage 3).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen pro Haushalt, bezogen auf 205 Haushalte aus 112 Fragebögen mit Angaben dazu.

In 10 Fällen sind Nutzungsänderungen geplant, 104 machen keine Angabe, was wohl als „keine Absicht“ zu deuten ist (Frage 8).

Eine „zeitnahe“ Übergabe an die nächste Generation „planen“ Eigentümer/innen von 7 Objekten, mittelfristig sehen dies 19 Eigentümer/innen vor, 75 Eigentümer/innen planen aktuell keine „Weitergabe an die nächste Generation“, keine Angabe liegt in 13 Fällen vor (Frage 18).

Eine zeitnahe Verkaufsabsicht planen die Eigentümer von 8 Objekten, mittelfristig beabsichtigen 5 zu verkaufen, eine Verkaufsabsicht verneinen 294 Eigentümer/innen, keine Angabe liegt bei 7 Eigentümern vor (Frage 19).

Damit ist gegenwärtig keine überdurchschnittliche Fluktuation zu erwartenden, was u.a. auch auf eine relativ hohe „Wohnzufriedenheit“ am Standort schließen lässt.

Angaben zum Einsatz von Energieträgern zur Beheizung von Gebäuden und zur Warmwasserbereitung

Abb. 39.: Mit welchen Energieträgern heizen Sie Haupt- bzw. Wohngebäude (...)?
(Bezogen auf 114 Fälle, Mehrfachantworten!)

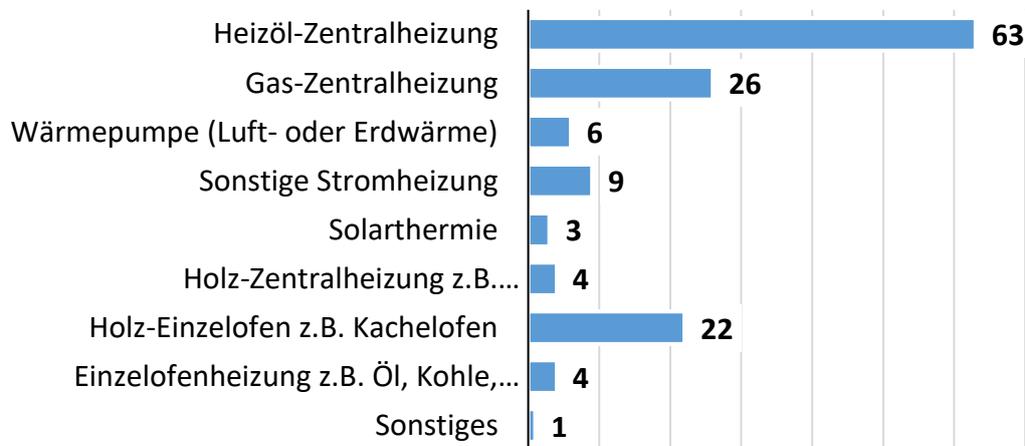
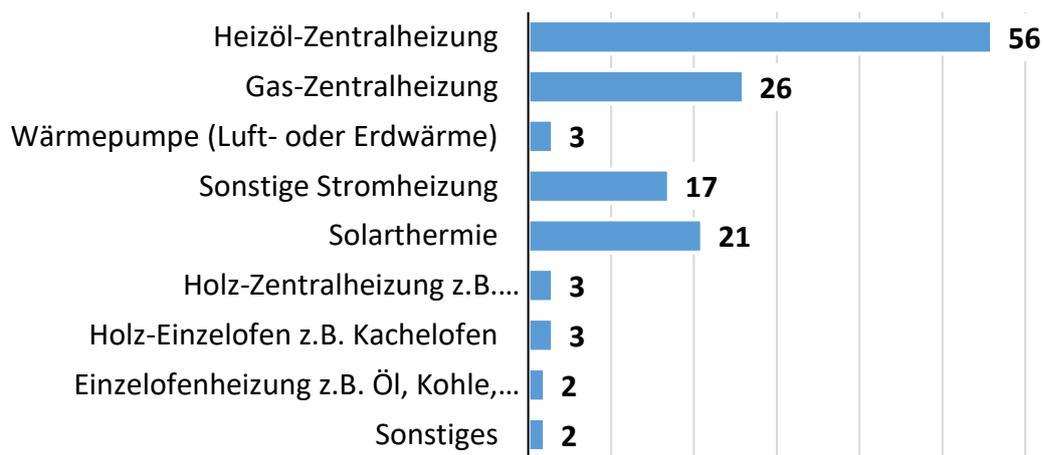


Abb. 40.: Mit welchen Energieträgern (...) bereiten Sie das Warmwasser auf?
(Bezogen auf 114 Fälle, Mehrfachantworten!)



Bezüglich der überwiegenden Beheizungsart (Energieträger) ergibt sich damit folgende Reihenfolge: Öl, gefolgt von Gas, Holz, Solarthermie und Strom.

Im Hinblick auf Substanzschwächen sind keine besonderen Auffälligkeiten, wie z.B. noch gehäuft vorhandene alleinige Einzelofenheizungen mit Öl, Kohle oder Brikett festzustellen, was auch der Beurteilung im Rahmen der Rundgänge sowie der Einschätzung von Experten entspricht.

Angaben zu bereits durchgeführten und noch beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen

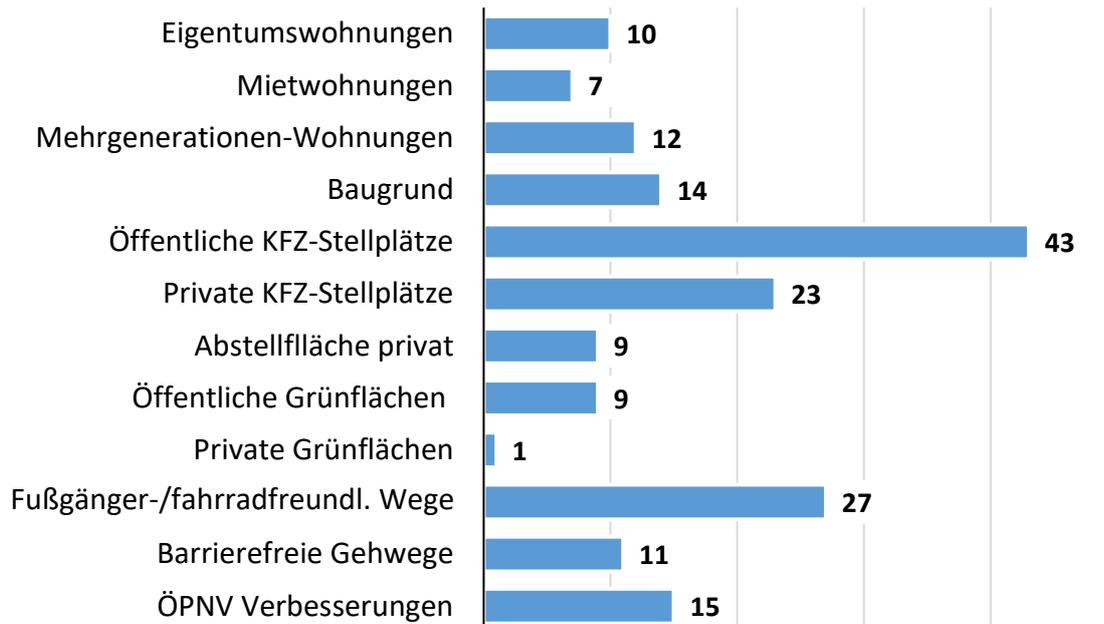
Demnach sind in absehbarer Zeit in 29 Objekten Maßnahmen geplant, während dies in 71 Objekten verneint wird. Keine Angaben liegen demnach bei 14 Fällen vor (Frage 14).

Folgender Planungshorizont für geplante Maßnahmen wird angegeben: bis 2020 = 4, Bis 2025 = 21, später = 8, k.A. bzw. wohl kein Bedarf wird in 81 Objekten gesehen (Frage 16).

Was fehlt in Bubenreuth, bzw. welche konkreten Anregungen wurden für die Geigenbauersiedlung und ihr Umfeld gegeben?

Hier fällt vor allem der Wunsch nach „öffentlichen und privaten Stellplätzen“ auf. Das Thema des ruhenden Verkehrs und der beengten Straßenverhältnisse in der Geigenbauersiedlung war dann auch ein wichtiges Thema anlässlich der am 04.11.2019 durchgeführten Bürgerbeteiligung (siehe die dazu gehörige Dokumentation unter Punkt 4.4).

Abb. 41.: Was fehlt in Bubenreuth bzw. im Umfeld ihres Gebäudes?
(Bezogen auf 114 Fälle, Mehrfachantworten!)



Die in Frage 17 abgefragten vorgegebenen Antwortkategorien konnten stichwortartig ergänzt werden. Darüber hinaus konnten die Bürger/innen unter Frage 20 weitere Anregungen unter folgender Fragestellung abgeben:

Wo sehen Sie Ansatzpunkte bzw. Schwachpunkte des Gebiets der Geigenbauersiedlung Bubenreuth bzw. in ihrer direkten Wohnumgebung? Was sollte Ihrer Meinung nach verbessert werden?

Konkrete Antworten wurden in 34 Fällen (Rücklauf: 114 Fragebögen) abgegeben. Sie werden im Folgenden zusammengefasst und nach 8 Kategorien gegliedert („Fallzahlen“ in Klammer) wiedergegeben:

- Kat. 1: Gesamtplanung / Übergeordnete Ansätze (7)
- Kat. 2: Grünflächen / Kinderspielplätze (6)
- Kat. 3: Nahversorgung / Einkaufen (10)
- Kat. 4: Parkplatzsituation / Verkehr (27)
- Kat. 5: Soziale und technische Infrastruktur (4)
- Kat. 6: Wohnen (2)
- Kat. 7: Höfner-Gelände (1)
- Kat. 8: Individuelle Probleme / Lösungsansätze (3)

Kat. 1: Gesamtplanung / Übergeordnete Ansätze

- Der geschlossene Siedlungscharakter wird durch Neubauten und starker Veränderung (Fenster, Gauben, Vorgärten) zunehmend gestört und verliert sich > Gestaltungssatzung
- Die Geigenbauersiedlung ist kein "Sanierungsgebiet", sondern vielmehr ein im wesentlichen gesunder Ortsteil mit solider Substanz und intakter Sozialstruktur
- Straßenraumumgestaltung (Misch- / Trennsystem)

- Anwohnerparken / Änderung Stellplatzsatzung
- Gemeinde muss Flächen erwerben, um Gebiete entwickeln zu können (Höfner) > Aufstellung Bebauungspläne

Kat. 2: Grünflächen / Übergeordnete Ansätze

- Grünflächen werden versiegelt
- Mehr Grün / Blühflächen verpflichtend
- "Grüner Weg" zwischen Blumenstraße und Rosenhügel könnte mit "Bienenwiese" aufgewertet werden
- Spielplatz/ Kleinkinderversorgung darf auf keinen Fall schlechter werden
- Bereich in Richtung Mausloch gerne attraktiver
- Schattiger Spielplatz Posteläcker wäre toll

Kat. 3: Nahversorgung / Einkaufen

- Schlechte/wenig Einkaufsmöglichkeiten in Geigenbauersiedlung
- Einkaufsmöglichkeiten/ Grundbedarf sollte abgedeckt sein (Lebensmittel, Getränke, Gaststätten)
- Sicherstellung / Stärkung der Nahversorgung im zentralen Bereich zwischen Ärztin und Altenheim
- Es fehlt auf dieser Seite ein zentraler Versorger / Einzelhandel mit normalen Öffnungszeiten
- Einkaufsmöglichkeiten für Gehbehinderte
- Ein Treffpunkt, Café, Bistro wäre nett

Kat. 4: Parkplatzsituation / Verkehr

- Straßen u. Verkehrssituation: überall sind geparkte Fahrzeuge, Parksituation in Schönbacher Str. / Rosenhügel etc., angespannt, Gefahr der Verschlechterung bei Höfner-Bebauung
- Kfz-Dichte hoch / Garagen werden zweckentfremdet
- Private Parkbuchten an öffentlichen Straßen rückgängig machen
- Durchgangsverkehr (Lärmbelästigung u. Gefahrenpotential) > Geschwindigkeitskontrolle verstärken (Eichenplatz/Frankenstraße)
- Problematik Stichstraßen, Fahrradweg nach Erlangen schaffen, Fahrradparkplatz an S-Bahn errichten
- Car Sharing und Anwohnerparken anbieten
- Stärkung öffentliches Parken / Einbahnstraßen-Regelung
- Kfz-Stellplätze / Garagen „entlang der Bahn“ anbieten ...

Kat. 5: Soz. u. techn. Infrastruktur

- Bürgerbus u.a. als Zubringer zu Bushaltestellen („Holsystem“)
- Ergänzung Nachbarschaftshilfe um Arztbesuche, Einkaufshilfe

Kat. 6: Wohnen

- Wohnbebauung zwischen Ärztin und Kirche (Anm.: wohl im Bereich der Posteläcker)
- Seniorengerechte Wohnungen bzw. Alten-/ Pflegeheim

Kat. 7: Höfner Gelände

- Sinnvolle und maßvolle Umgestaltung des unmittelbar angrenzenden Höfner-Geländes ohne Beeinträchtigung der bestehenden Struktur

Kat 8: Individuelle Probleme / Lösungsansätze

Siehe alle offenen Hinweise in der Anlage!

4.3 Sanierungsforum Bubenreuth-Süd für Eigentümer, Bewohner u. Gewerbe

Uhrzeit: Mo., 04.11.2019, 19.30 bis ca. 22.15 Uhr

Ort: Versammlungsraum im Altenheim St. Franziskus, Eichenplatz

Teilnehmer*innen: 29 Bürgerinnen und Bürger sowie 1. Bgm. Herr Stumpf, 2. Bgm. Herr Karl, Herr Racher/ Geschäftsleitender Beamter, Frau Rita v. Frantzyk/ Fa. Bayerngrund, Herr Friedrich Meyer/ MSH-Stadtplanung



Herzlich willkommen zum Sanierungsforum Bubenreuth-Süd

anlässlich der Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB
am Mo., 04.11.2019, 19.30 Uhr im Saal des
Caritas Altenheims St. Franziskus



Was möchte das Sanierungsforum?

Sie über die Zwischenergebnisse der laufenden
Vorbereitenden Untersuchungen informieren...

Fragen dazu beantworten ...

Die aktuellen Probleme u. Entwicklungsmöglichkeiten
der Geigenbauersiedlung im Rahmen des Ortsentwick-
lungsprozesses **diskutieren und dokumentieren** ...

Information über die nächsten Arbeitsschritte geben ...

Ablauf des Sanierungsforums Bubenreuth-Süd

- **Begrüßung** durch den Ersten Bürgermeister
- **Bericht des Planungsbüros** mit den Zwischenergebnissen der VU mit Fragemöglichkeit
- **Diskussion der Probleme, Potentiale, Ziele und Maßnahmen in 4 Themenecken** und Aufnahme von ergänzenden Anregungen
- **Zusammenfassung der Ergebnisse des Forums**
- **Erläuterung der Chancen des Sanierungsprozesses, des Verfahrensablaufs und Ausblick auf das weitere Vorgehen**
- **Verabschiedung** durch den Ersten Bürgermeister



Abb. 42: Sanierungsforum
Bubenreuth-Süd, 04.11.2020

Aushänge der Pläne und der thematisch strukturierten Sanierungsziele

Vor Beginn und im Anschluss an die Veranstaltung konnten die Teilnehmer/innen die an Pinnwänden ausgehängten Pläne und Entwürfe der möglichen Sanierungsziele betrachten.



Abb. 43: Sanierungsforum Bubenreuth-Süd, 04.11.2020, Präsentation Pläne und Sanierungsziele

Fragen der Bürger/innen zum Zwischenbericht

Im Anschluss an die Vorstellung des Zwischenberichts durch Friedrich Meyer/ MSH-Stadtplanung wurden zunächst Fragen zu Inhalten und dem Vorgehen aus dem Plenum heraus gestellt und u.a. auch durch den Ersten Bürgermeister beantwortet bzw. gemeinsam diskutiert.

Dokumentation der Ergebnisse der anschließenden Diskussion im Plenum

Nachfolgend stichwortartig aufgeführte Themen wurden angesprochen und diskutiert. Das Planungsbüro wird versuchen, die Themen bei der Überarbeitung der Pläne zu berücksichtigen.

Nahversorgung

- Nahversorgung dringend verbesserungsbedürftig
- Nahversorger sollte im Zuge der Posteläcker-Bebauung angesiedelt werden
- Nahversorger bzw. Marktstände am Eichen- bzw. Marienplatz ggf. sinnvoll, aber trotz umfangreicher Bemühungen schwer zu bekommen, wie der Erste Bürgermeister meinte.
- Hinweis des Ersten Bürgermeisters, dass Marktstände auf dem Eichenplatz schwierig umzusetzen seien, da es v.a. wegen einer geschützten sehr ausladenden Eiche bauliche Probleme im Bereich der Wurzeln geben dürfte.

Sachstand Altenheim:

Laut der Aussage des Bürgermeisters gibt es derzeit keine neuen Pläne. Wie lange das Heim noch derart betrieben werden kann steht deshalb noch nicht fest. Parallel fanden Gespräche vom möglichen Betreiber mit einzelnen Grundstückseigentümern auf den Posteläckern statt, bislang noch ohne sichtbares Ergebnis. Ziel ist, auf jeden Fall entweder das Heim am Standort zu erhalten od. den Standort einer Wohnnutzung zuzuführen und dabei den Aufenthalt- bzw. Versammlungsraum zu erhalten.

Anregungen und Hinweise zum Umfeld des Eichenplatzes

Als wichtig werden erachtet: Altengerechtes Wohnen und ggf. Mehrgenerationenprojekt sowie eine gastronomische Einrichtung, jedoch gebe es dabei wahrscheinlich ein Problem mit den Stellplätzen.

Der Sparkassenstandort könnte in Zukunft dem Strukturwandel zum Opfer fallen, deshalb sollte das Objekt und ggf. ein weiteres Nachbarobjekt zusammen mit dem Altenheimkomplex in eine vorausschauende Planung mit einbezogen werden.

Verkehr / Parken

- Die Parkplatzsituation in der Geigenbauersiedlung ist problematisch!
- Zukunftsweisend solle man denken und das Car Sharing berücksichtigen!
- Die Verkehrsberuhigung sollte auch weiterhin angegangen bzw. verbessert werden!
- Kontrovers wurde der Umgang mit dem Ruhenden Verkehr im beengten Straßenraum und auf Privatgrundstücken diskutiert. Nicht unproblematisch ist das Schaffen von Parkplätzen auf Privatgrundstücken, da dadurch oftmals öffentlichen Stellplätze wegfallen würden. Empfehlungen für die unterschiedlichen Straßensituationen könnten aus einem Rahmenplan erfolgen. Auf die Möglichkeit restriktiv über einen Bebauungsplan einzuwirken od. ggf. über eine umfassendes Sanierungsgebiet wird durch Teilnehmer*innen verwiesen.
- Ein Teilnehmer stellte die Machbarkeit der vorgeschlagenen Fahrradtrasse entlang der Bahn, v.a. wegen der zu erwartenden Steigungen und Problembereiche infrage bzw. wies darauf hin, dass dies lange dauern könne. Deshalb schlägt er eine Fahrradachse entlang vorhandener Verkehrswege vor. Geeignet sei die Straßenfolge Damaschkestraße - Birkenallee – Frankenstr./Birkenallee. Möglicherweise könnten dort Schutzbereiche für Radfahrer ab markiert werden. Der 1. Bürgermeister entgegnete, dass solche Schutzstreifen die Unfallhäufigkeit erhöhen könnten und dass entlang dieser Streifen kein Parken im öffentlichen Raum möglich sei.

Übergang zum Bischofsmailwald

- Nochmals angeregt wird ein Kotbeutelspender mit Abfalleimer am Waldweg beim Rosenhügel

Übergeordnete Ansätze

Ein übergeordneter Rahmenplan für die Ortsentwicklung sollte die Gesamtzusammenhänge der Entwicklung von Geigenbauersiedlung/ Süd, Alter Ort/ Nord und den Posteläckern darstellen, ebenso ein übergeordnetes Verkehrskonzept, das die Erschließung bzw. Anbindung der Posteläcker sowie die Verbindungen zwischen den Ortsteilen berücksichtigt und darstellt. Dabei ist das aktuelle Verkehrsgutachten entsprechend zu berücksichtigen.

Frage zum Gestaltungsleitfaden: Was beinhaltet er? Wie kann man die Einheit der Siedlung auch dauerhaft garantieren?

Antwort des Planers: Ein Gestaltungsleitfaden ggf. kombiniert mit einer Rahmenplanung könnte Vorschläge zum baulichen Umgang mit der Siedlung liefern, von der sinnvollen Gestaltung der Vorgärten, die z.B. zu begrünen sind, über Möglichkeiten parkende Fahrzeuge im privaten und öffentlichen Raum unterzubringen bis hin zu Erweiterungsmöglichkeiten für Geigenbauersiedlungshäuser (Mittel- od. Endhäuser) sowie Mauern und Zaunanlagen

Ortsgeschichte und Identität

- Der Erhalt der Zeitzeugnisse der Instrumentenbauer, von Orten und Merkzeichen der Geigenbauersiedlung sollte lt. dem Planer gesichert und erhalten werden. Der Aussage wird zugestimmt! Deshalb ist deren Dokumentation so wichtig! Es wird hinzugefügt: „aber auch Gebäude erhalten, wo es möglich ist“
- Ein ortsgeschichtlicher Rundweg von der Geigenbauersiedlung über den Altort bis zur S-Bahnstation wird als sinnvoll erachtet, er sollte nicht nur Tafeln aufweisen, sondern auch auf reale Gebäude und deren Geschichte verweisen können!
- Ein Vorschlag aus dem Multiplikatorengespräch dazu war, dass Bubenreuth seine Identität und sein Image verstärkt pflegen müsse, so der Planer.
- Es wird vorgeschlagen die ehemaligen kleinen Werkstätten der Instrumentenbauer auf den Grundstücken der Schönbacher Str., an der Elias-Placht-Str gelegen, zum Teil zu sanieren und z.B. einer handwerklichen oder künstlerischen Nutzung zuführen, was dann auch angeregt und begleitet werden müsste.

Abschließend äußert sich der Ortsplaner zu folgenden Themen:

Es sei nicht sicher, ob die genannten funktionalen Defizite v.a. im Straßenraum ausreichen würden, die gesamte Geigenbauersiedlung als Sanierungsgebiet festzulegen, zumal im eigentlichen Siedlungsbe- reich kaum klassische Sanierungsfälle zu verzeichnen seien. Hierzu seine noch Gespräche mit der Re- gierung von Mittelfranken nötig.

Die **Problematik eines „Ensembles Geigenbauersiedlung“** wird ebenfalls angesprochen. Seines Erach- tens sei es trotz geschichtlicher Bedeutung und der besonderen Struktur jedoch v.a. aufgrund der sehr fortgeschrittenen „Überformung“ des Gebiets und fehlender Einzelbaudenkmäler wenig sinnvoll, jetzt noch ein Ensemble festzulegen, zumal das Landesamt für Denkmalpflege das auch so sehe. Der Lan- desdenkmalrat habe sich in den vergangenen Monaten ebenfalls mit dem Höfner Gelände und der Gei- genbauersiedlung befasst (Anm. d. Verfassers: Ein höchstrichterliches Gerichtsurteil stellte in einem anderen Fall fest, dass ein Ensemble einige Baudenkmäler enthalten müsse, ansonsten sei es als En- semble nicht haltbar.)

Die Ergebnisse der offenen Fragen, 34 Bürger/innen hatten sich im Fragebogen zu Problemen und Ver- besserungsansätzen geäußert, sind nach Themenbereichen gegliedert der Anlage 6 zu entnehmen.



Abb. 44: Sanierungsforum Bubenreuth-Süd, 04.11.2020, Präsentation Pläne und Sanierungsziele

4.4 Eigentümerbeteiligung am 24.06.2020 mit ergänzenden Telefonaten

Aufgrund sich verdichtender Erkenntnisse, dass in Bubenreuth-Süd ein zunächst auf Gewerbegrund- stücke entlang der Bahn beschränktes Sanierungsgebiet zur förmlichen Festlegung empfohlen werden soll, wurde in Abstimmung mit dem ersten Bürgermeister und der Verwaltung zu einem gesonderten Covid19-konformen Eigentümergespräch am 24.06.2020, 19:00 – 20.30 Uhr eingeladen. Die Informa- tionsveranstaltung besuchten Eigentümer von fünf Grundstücken. Es wurde vereinbart, dass mit allen Grundstückseigentümern (6) nochmals individuell gesprochen werde, was in Form von sechs längeren Telefonaten und einem Ortstermin auf dem ehem. Höfner- Areal im Anschluss an die Veranstaltung geschah.

In der Informationsveranstaltung am 24.06.2020 und anlässlich der folgenden Telefonate bzw. des Ortstermins informierten der Erste Bürgermeister, die Gemeindeverwaltung und das Planungsbüro über den verfahrensrechtlichen Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, als ersten Schrittes eines Sanierungsverfahrens sowie über die, festgestellten Substanz- und Funktions- schwächen sowie die sich daraus ggf. ergebenden Möglichkeiten für Grundeigentümer bzw. für die Gemeinde Bubenreuth. Damit wurden alle betroffenen Eigentümer umfassend informiert und ergän- zend bezüglich ihrer individuellen Sanierungsziele bzw. Absichten befragt.

Die Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung können zusammenfasst dem Anhang Teil B) entnommen werden. Wegen der Vertraulichkeit der Gespräche kann Anhang B) nicht veröffentlicht werden!

4.5 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum 31.07. bis 14.09.2020. Die Stellungnahmen werden im Folgenden in der Reihenfolge ihrer Datierung aufgeführt. Die Stellungnahmen weisen keine gravierenden Einwendungen jedoch z.T. allgemeine und konkrete Anregungen bzw. Hinweise zum Umgang mit dem Gebiet auf. Die komplette Zusammenstellung und Abwägung der Stellungnahmen ist zusammen mit dem Träger-Anschreiben dem Anhang 11 zu entnehmen.

Autobahndirektion Nordbayern / 03.08.2020

> *Ohne Einwendungen!*

Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde / 05.08.2020

> *Ohne Einwendungen!*

Bayernwerk, Bamberg / 05.08.2020

> *Ohne konkrete Einwendungen! Auf die ausführliche Stellungnahme in der Anlage mit Hinweisen zum Leitungsbestand (siehe dazu mitgeliefertes Planmaterial) und den damit verbundenen Einschränkungen u.a. in den Schutzzonenbereiche von Freileitungen wird ausdrücklich verwiesen. Diese sind bei der weiteren Konkretisierung der Planungen bzw. der Umsetzung von Maßnahmen im Gebiet zu berücksichtigen. Die Einzeichnung von Schutzzonenbereiche in Rahmenpläne ist jedoch unüblich. Die Anlagen des Bayernwerks sollten im Rahmen der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung (Sanierungsbebauungsplan) entsprechende Berücksichtigung finden.*

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken / 11.08.2020

> *Ohne Einwendungen!*

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth / 11.09.2020

> *Ohne Einwendungen!*

Staatliches Bauamt Nürnberg Hochbau, Straßenbau / 13.08.2020

> *Ohne Einwendungen!*

Stadt Erlangen / 13.08.2020

> *Ohne Einwendungen!*

Landratsamt Erlangen-Höchstadt / 03.09.2020 / 07.09.2020

> *Ohne Einwendungen! Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, eine Sanierungsfrist nach § 142 Abs. 3 BauGB (ergänzende Anm.: in der Sanierungssatzung) festzulegen. Von einer ergänzende Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kann u.E. abgesehen werden, da diese bereits im Vorfeld erfolgte, woraufhin bereits der Landesdenkmalrat eingeschaltet wurde. Dieser empfahl nach Begehung bzw. Besichtigung der Geigenbauersiedlung und des Höfner-Areals ggf. ein „Kommunales Denkmalschutz Konzept“ (KDK) bezüglich der gesamten Geigenbauersiedlung aufstellen zu lassen. Dies wurde bereits in den VU-Bericht aufgenommen. Die weiteren z.T. detaillierten fachlichen Hinweise sind der Anlage 11 zu entnehmen!*

Deutsche Bahn AG DB Immobilien / 14.09.2020

> *Ohne Einwendungen, jedoch mit wichtigen Hinweisen auf mögliche Restriktionen (baulich, erschließungstechnisch, die Bepflanzung betreffend etc.) durch die Nähe zu den bestehenden, rechtskräftig planfestgestellten Bahnanlagen, einschließlich der bestehenden Bahnstromleitung. In Bezug auf konkrete Planungs-, Bau- bzw. Nutzungsvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen ist deshalb rechtzeitig die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen (siehe Stellungnahme).*

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg / 14.09.2020 > Ohne Einwendungen!

Stadt Baiersdorf / 17.09.2020 > Ohne Einwendungen!

Gemeinde Möhrendorf / 13.10.2020 > Ohne Einwendungen!

4.6 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme über eine SWOT-Analyse

Im Folgenden werden die gewonnenen Erkenntnisse mittels einer SWOT-Tabelle kurz zusammengefasst wiedergegeben und im Anschluss daran interpretiert.

STÄRKEN / Strengths	SCHWÄCHEN / Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> → Lagegunst zum Ballungsraum, zur Entwicklungsachse Nürnberg-Bamberg und zur Nachbarschaft Erlangen → Historische Bedeutung der Geigenbauersiedlung und gelebte Tradition → Hohe Lebensqualität durch gleichzeitige Natur- und Stadtnähe → Hochwertiges Gewerbe im Ort → Gewerbeflächen entlang der Bahn mit Tradition → Gute Versorgung mit Ärzten, Apotheke, Kinderbetreuungseinrichtungen (Musikkindergarten mit Wald-Kindergartengruppe, Kath Kindergarten in Laufnähe) → Gute Verkehrsanbindung über ÖPNV (enger Bus-Takt) und MIV (Nähe zu überregionalen Verkehrssträngen) 	<ul style="list-style-type: none"> → Stagnierende Einwohnerzahl und aktueller Trend zur Überalterung der Bevölkerung → Flächenrestriktionen → Nicht mehr zeitgemäße Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung → Kaum Nachverdichtungspotentiale für Wohnen → Wenig aktivierbare Gewerbeflächen → Sanierungs- und Neuordnungsbedarf → Erschwerte Rahmenbedingungen aufgrund räumlicher Zäsuren und Lärmbelastung durch Verkehrsachsen im Westen (BAB/DB-Strecke) → Wegbrechende Nahversorgung in der Geigenbauersiedlung / Bubenreuth-Süd
<ul style="list-style-type: none"> → Durch den B 4.0-ISEK-Prozess strukturierte Bubenreuth seine Entwicklungsmöglichkeiten neu → Entwicklungspotential für innovatives Gewerbe (z.B. IT- bzw. Mediocampus) aufgrund der Nähe zur Hochtechnologie- und Universitätsstadt Erlangen → Erhalt der ortsansässigen innovativen Handwerksunternehmen → Entwicklungspotential für Flächen-Recycling bezüglich der „Gewerbeachse entlang der Bahn“ → Entwicklungspotential bezüglich einer Mobilitätswende (Radverkehr, CarSharing etc.) → Energetische Sanierung ausbaufähig → Kulturelle Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund von Ortsgeschichte, Instrumentenbauertradition, Integrationsleistung (Bubenreuth etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> → Erfordernis der parallelen Entwicklung mehrerer Handlungsschwerpunkte (Gewerbeachse entlang der Bahn, Posteläcker, Altenheimneubau, Sportzentrum und Hauptstraße 7) bei beschränkten kommunalen Ressourcen → Durch Abwanderung von Betrieben und Überalterung der Bevölkerung besteht die Gefahr, dass Bubenreuth zur Schlafstadt verkommt, bedeutungslos wird und seine Selbständigkeit verliert
CHANCEN / Opportunities	RISIKEN / Threats

Abb. 45: SWOT-Darstellung

Leerständen und Unternutzungen sind die Folge eines hohen Sanierungs- und Neuordnungsbedarfs. Dadurch besteht eine massive Unsicherheit bezüglich der Entwicklung der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn. Wenn zusätzlich schlechte Rahmenbedingungen vorliegen und Konzepte fehlen, setzt sich eine Abwärtsspirale in Gang, die eine zukunftsgerichtet Entwicklung dieses Bereichs verhindert.

Durch das planvolle und aktive Herangehen an die Entwicklung des „Sanierungsgebiets“, verbunden mit einer schrittweisen Bewahrung und Aufwertung der gesamten Geigenbauersiedlung kann der Sanierungs-, Neuordnungs- und Erschließungsbedarf schrittweise bewältigt werden.

Die Gemeinde schafft durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Bubenreuth-Süd“ die Voraussetzungen sowie gute Rahmenbedingungen für die zukunftsorientierte soziale, bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets. Bürgerinnen und Bürger werden über das angestrebte Sanierungsverfahren im Rahmen mehrerer Beteiligungsrunden an der Ziel- und Maßnahmenfindung beteiligt. Dadurch werden neue Entwicklungen ermöglicht und eine Abwärtsspirale der Entwicklung in diesem Teil der Geigenbauersiedlung verhindert.

5. Bewertung des Untersuchungsgebiets (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

In Kapitel 1 werden Rechtsgrundlagen und Bewertungsgrundsätze zur Beurteilung städtebaulicher Missstände erläutert. Im Hinblick auf mögliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet ist § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, bezüglich möglicher Funktionsschwächen ist § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu beachten.

Nachfolgend werden die aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse bzw. den verschiedenen Beteiligungsschritten erzielten Ergebnisse in Bezug auf erkennbare Funktions- und Substanzschwächen zusammengefasst. Bereits aus dem im Zeitraum 2015 bis 2016 durchgeführten Bubenreuth 4.o-ISEK-Prozess bzw. -Bericht resultierten erste Erkenntnisse, die auf Funktions- bzw. Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung hindeuteten.

Im Rahmen der aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB konnten jedoch nur für Teilbereiche des Teilgebiets 1 wesentliche Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt werden.

Für die Teilgebiete 2, 3, 4a und 4b sowie Große Teile der Teilgebiets 1 (siehe Abb. 3) ergaben sich nach Begehung und Kurzanalyse keine Hinweise auf Substanz- und Funktionsschwächen, sodass diese Teilgebiete, wie bereits erläutert, aus der vertieften Untersuchung ausgeschlossen wurden. Der VU-Bericht geht jedoch - außerhalb eines möglichen Sanierungsverfahrens - unter Kapitel 6.6 kurz auf den weiteren Umgang mit den o.g. Teilgebieten ein.

5.1 Substanzschwächen

Im Bereich des Untersuchungsgebiets (Teilgebiet 1, eigentliche Geigenbauersiedlung) bestehen wesentliche Substanzschwächen nur in eingeschränkten Teilbereichen, die in den Rahmenplänen dokumentiert (siehe Plan 2.2) und wie folgt beschrieben werden können:

- Sanierungsrelevante Defizite bezüglich der baulichen Beschaffenheit bestehen vor allem bei Gebäuden des alten Gewerbebestands entlang der Bahn sowie bei einigen Gebäuden im Umfeld des Eichenplatzes (ehem. Höfner-Areal, Altenheim mit Umfeld, Gebäude am Eichenplatz, die der Versorgung dienen).
- Sanierungsrelevante Defizite bestehen bezüglich der Erschließung bzw. Zugänglichkeit von Gewerbegrundstücken in dem abgegrenzten Bereich entlang der Bahn (Höfner-Areal sowie mehrere Gewerbegrundstücke entlang der Bahn). Die gegenwärtige Erschließung ist baulich nicht mehr zeitgemäß und belastet die betroffenen bzw. angrenzenden Wohnstraßen bei geringer Breite, hohem Parkdruck und mangelhafter baulicher Auslegung der Zufahrtsstraßen (insbes. Schönbacher Straße).
- Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand stellt bei Gewerbeobjekte entlang der Bahn einen städtebaulichen Mangel dar, insbesondere wegen der bestehenden Leerstände und „Unternutzungen“.
- Der Siedlungsbereich entlang der Bahn erfährt Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm- und vereinzelt Einwirkungen durch Erschütterungen. Dies betrifft die Gewerbe- und die angrenzende Wohngrundstücke.
- Sanierungsrelevante Defizite bestehen bezüglich der energetischen Beschaffenheit von z.T. ortsbildprägenden Gebäuden (ehem. Höfner-Gebäude und weitere altgewerbliche Gebäude).
- Die Mischung von Wohnen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen in der Geigenbauersiedlung ist problematisch und ist in Zukunft im Hinblick auf das „Immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot“ bzw. das Erfordernis des unschädlichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten (§ 50 Satz 1 BImSchG / § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) neu abzuwägen bzw. festzusetzen.

Fazit:

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebauliche Missstände bzw. Substanzschwächen gemäß §§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB rechtfertigen die förmliche Festlegung einer Sanierungsgebiets in der Geigenbauersiedlung bezogen auf das als Vorschlag abgegrenzte Teilgebiet (siehe 6.3 und 8.2 sowie Plan 5 in Anlage 1).

5.2 Funktionsschwächen

Der Geigenbauersiedlung wurden bereits durch das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (B 4.o - ISEK) aber auch im Rahmen des Verkehrsgutachtens (PB CONSULT, Nürnberg, 2019) Funktionsschwächen v.a. in Bezug auf Verkehrsbelastungen und Verkehrsgefährdungen im Bereich von Birkenallee und z.B. Schönbacher Straße bescheinigt, die durch die Städtebauliche Analyse im Rahmen der aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt werden können (siehe Plan 2.3). Im Einzelnen ist von folgenden Funktionsbeeinträchtigungen bzw. – Schwächen auszugehen.

- **Verkehrsbelastungen und -Gefährdungen** bestehen v.a. für Fußgänger und Radfahrer entlang der Birkenallee zwischen Eichenplatz und Marienplatz durch:
 - Räumlich Enge und z.T. Unübersichtlichkeit des Straßenraums bei hoher und durch die geplante Erschließung der Posteläcker sehr wahrscheinlich noch zunehmenden Verkehrsdichte;
 - Schmale bzw. nicht vorhandene Gehwege sowie fehlende gesicherte Straßenübergänge, kreuzender und sich überschneidender von Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr sowie
 - Fehlen von Fahrradweg bzw. Schutzbereichen für den Fahrradverkehr.
- **Hohe Dichte und Fehlende „Ordnung“ des ruhenden Verkehrs** innerhalb der engen Siedlungsstraßen. Zum Teil fehlen Abstell- und Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraßen, zum Teil ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf Privatgrundstücken problematisch. **Es fehlt ein Gesamtkonzept für den ruhenden Verkehr in der Geigenbauersiedlung.**
- **Ungenügende Anbindung der Gewerbegrundstücke** entlang der Bahn **an das örtliche und überörtliche Straßennetz** bei bereits jetzt schon hohem Parkdruck v.a. in der Schönbacher Straße.
- In den letzten Jahren sich verstärkende **Probleme bezüglich der Sicherung der Nahversorgung** in der Geigenbauersiedlung.
- **Fehlen eines überkonfessionellen Treffs für alle Generationen in der Geigenbauersiedlung.** Dies wird sich noch verstärken, wenn das Altenheim St. Franziskus mit Versammlungsraum wegbrechen sollte.

Fazit:

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB rechtfertigen die förmliche Festlegung von Teilbereichen der Geigenbauersiedlung als Sanierungsteilgebiete, vorrangig bezogen auf das als Vorschlag abgegrenzte Gebiet (siehe 6.3 und 8.2 sowie Plan 5 in Anlage 1).

6. Integriertes Handlungskonzept mit Entwicklungs- bzw. Sanierungszielen bzw. Maßnahmen sowie Maßnahmen-, Zeit- und Kostenbetrachtung

Wichtiger Hinweis: Auch wenn nur in Teilbereichen der Geigenbauersiedlung gravierende Substanz- und Funktionsschwächen (Städtebauliche Missstände) feststellbar sind, die für diese Bereiche eine förmliche Festlegung rechtfertigt, sollte die historisch bedeutende Siedlung als Ganzes in ihrer Struktur und Substanz weitgehend erhalten werden. Aus diesem Grunde wird das Integrierte Handlungskonzept mit Entwicklungszielen und Maßnahmen, über den förmlich festzulegenden Bereich hinaus, zunächst auf die gesamte Siedlung und ihre Randbereiche ausgelegt.

Unter Punkt 6.3 werden dann die eigentlichen Sanierungsziele und Maßnahmen für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“ aufgeführt.

6.1 Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern für die Geigenbauersiedlung

Übergeordnete Entwicklungsziele für Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung

- Erhalt der besonderen Struktur der Geigenbauersiedlung und Stärkung ihrer Identität
- Weitgehender Erhalt von Ortsstruktur und Ortsbild, d.h. der kleinteiligen linearen Strukturen etc.
- Sicherung von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung in der Geigenbauersiedlung
- Schaffung bzw. Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur in der Geigenbauersiedlung
- Aufwertung innerörtlicher Straßen und Wege und Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Aufwerten, besseres Nutzbarmachen und Sichern innerörtlicher Grünflächen vor dem Hintergrund des lokalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Verbesserung der Anbindung der Geigenbauersiedlung in Bezug zum Altort, zur S-Bahnstation Bubenreuth und zum Versorgungsbereich Bruckwiesen v.a. für den Fußgänger- und Radverkehr.



Entwicklungsziele im Handlungsfeld

Demographie, soziale und kulturelle Entwicklung

Erhalt bzw. Förderung einer „ausgeglichenen“ Bevölkerungsstruktur in der Geigenbauersiedlung mit den Unterzielen:

- **Sicherung und Weiterentwicklung der kulturell bedeutsamen Gebäudestrukturen** der Geigenbauersiedlung mit Wohnungsangeboten für alle Generationen.
- **Verbesserung des Konfliktpotentials zwischen Wohnen und Gewerbe in Teilbereichen.**
- **Erhalt der noch vorhandenen „Zeitzeugnisse“:** Kunst am Bau Ecke Schönbacher Straße/ Eichplatz „Schönbacher Geigenbauer in Bubenreuth seit 1949“, Gedenkstein an die Toten der „Burschenschaft der Bubenreuther“ am Eichenplatz, Geigenbauerdenkmal am Eichenplatz, Stele am Eichplatz zum Thema Grundsteinlegung der Geigenbauersiedlung etc.
- **Sanierung od. Neubau des bestehenden Alten- und Pflegeheimes „St. Franziskus“** der Caritas am Standort, alternativ im nahen Bereich der Posteläcker.
- **Schaffung eines Versammlungsraumes in Bubenreuth-Süd** entweder im ggf. zur Sanierung und sanierten Alten- und Pflegeheim bzw. im umgenutzten Altenheimobjekt am Eichenplatz oder aber durch Umnutzung eines anderen geeigneten Objekts in der Geigenbauersiedlung.



Entwicklungsziele im Handlungsfeld Gewerbe, Infrastruktur und Versorgung

- **Sicherung und Stärkung der kleinräumigen Nahversorgung** (Apotheke, Post, Sparkassenfiliale, Bäckerei, Gemüseladen, Gästehaus mit Café etc.) ggf. auch über eine nah gelegene Ergänzung im Bereich der zu entwickelnden Posteläcker.
- **Bestandssicherung des verbliebenen kleinteiligen Gewerbes in der Geigenbauersiedlung** (Instrumentenbauer und Zulieferfirmen, wie Tonholz-, Saiten- bzw. Stimpfpfeifenprodukte, Schreinerei etc.), soweit mit der vorherrschenden Wohnnutzung verträglich. In Einzelfällen Standortverlagerung möglichst innerhalb des Ortsgebiets z.B. in das Hoffeld.
- **Entwicklung der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn** (zwischen Höfner-Areal und Fa. Gleissner) im Rahmen eines Sanierungsbebauungsplans. Hierbei sind weitere Aspekte, wie die der weiteren Entwicklung des Musikkindergartens, eines Versammlungsraums, der Einbindung eines übergeordneten Fahrradwegs sowie die verkehrliche Anbindung zu konkretisieren.



Entwicklungsziele im Handlungsfeld Ortsbild, Ortsstruktur und Denkmalschutz

- **Erhalt von Ortsbild und Struktur der Geigenbauersiedlung** durch zukunftsorientierte Entwicklung der ensembleartigen Gebäudestrukturen.
- **Weitgehender Erhalt der noch nicht überformten Gebäudezeilen**, Definition von Umbaumöglichkeiten und Ergänzungsbauten, unterstützt über Gestaltungsleitfaden (z.B. durch behutsame Erweiterungsmöglichkeiten bzw. die Zusammenlegung von Gebäuden zur besseren Nutzbarkeit).
- **Erhalt des Charakters der noch bestehenden wohnungsnahen untergeordneten Werkstätten Gebäude** bzw. ggf. Umnutzung einzelner ehemaliger Werkstätten z.B. zu Künstlerateliers.
- **Erhalt des Charakters und Stärkung der Straßen- und Platzräume, v.a. des Eichenplatzes** mit Gebäuden für die Nahversorgung.
- **Der Strukturwandel im Gebiet sollte möglichst durch einen Bebauungsplan flankiert werden**, wobei die im FNP dargestellten Mischgebietsflächen (MI) in Wohnbauflächen umgewidmet (ggf. WB) werden könnten.



Entwicklungsziele im Handlungsfeld Gebäude, Wohnumfeld, Freiraum/ Klima und Nutzungen

- **Sanierung sowie am Gestaltungsleitfaden orientierte behutsame Erweiterung** (ggf. Festlegung von Baufenster über Bebauungsplan) **und damit zukunftsorientierte Sicherung der ortsbild-, bzw. strukturprägenden Gebäudestrukturen.**
- **Behutsame Nachverdichtung in den Rand- und Übergangsbereichen.**
- **Aufwertung des Wohnumfeldes** (Vorgärten, Gärten hinter dem Haus mit ehemaligen Werkstätten, Treppenanlagen, Parken im Hof und vor dem Haus) **orientiert am Gestaltungsleitfaden, am Rahmenplan für den ruhenden Verkehr und an Klima-Schutz- bzw.- Anpassungsmaßnahmen.**
- **Hoher Stellenwert der energetischen Sanierung von Gebäuden** (Energieeinsparung, Nahwärmekonzepte, sommerlicher Wärmeschutz, Klimaschutz) unter Berücksichtigung des Ortsbildes.
- **Sanierung oder Neubau des Altenheimkomplexes vor Ort bzw. Umnutzung** z.B. in Richtung Mehrgenerationenwohnen mit barrierefrei gestalteten Freiflächen und gesicherten Stellplätzen, ggf. zusammen mit dem daneben liegenden Sparkassengebäude.



Entwicklungsziele Handlungsfeld Mobilität, Verkehr, Straßenraum

- **Verbesserung des ruhenden Verkehrs.**
- **Gestalterische und verkehrsregelnde Maßnahmen zur Erhöhung von Verkehrssicherheit und Klimaschutz** v.a. entlang der Birkenallee **mit den Zielen:**
 - reduzierte Geschwindigkeiten des MIV
 - Verbesserte Querungsmöglichkeiten im Abschnitt zw. Eichen- und Marienplatz
 - Verbesserte Schutzräume für Fußgänger und Radfahrer bzw. Gehwegsituation
 - Barrierefreie Gestaltung der Gehwege und Bushaltestellen.
- **Voraussetzung für die Neuordnung der Grundstücke** entlang der Bahn ist eine **alternative Erschließung entweder** durch „Schleifenlösungen“ über vorhandene Straße oder eine zusätzliche Straße entlang der Bahn.
- **Schaffung einer separaten Fahrradachse von Erlangen kommend entlang der Bahn**, Richtung Höfner-Areal mit Abzweig in die Geigenbauersiedlung sowie weiter in Richtung Posteläcker, Bubenreuth Nord, S-Bahnstation und Versorgungsbereich Bruckwiesen (z.T. integriert in die Erschließungsstraße entlang der Bahn und weiter über die Posteläcker, attraktive Beschilderung, verbesserte Verkehrssicherheit), ggf. alternativ entlang von Damaschkestraße und Birkenallee mit dem Ziel, die Mobilitätswende in Bubenreuth weiter voranzubringen.
- **Behutsame Aufwertung des Eichenplatzes** mit dem Ziel der besseren Nutzbarkeit und einer verbesserten Aufenthaltsqualität für alle Generationen, nicht vorrangig, aber in Zusammenhang mit Altenheim-Baumaßnahme.
- **Sicherung des Mobilitätsangebots für das ggf. sanierte bzw. zu einem Mehrgenerationenwohnprojekt umgenutzten Alten- und Pflegeheim**
- **Verkehrssichere und gestalterisch hochwertige Anbindung der Straßen- bzw. Wegeanschlüsse zu den Posteläckern** über Frankenstraße, Birkenallee und ggf. Erschließungsstraße entlang der Bahn
- **Aufbau eines Fußgängerleitsystems** im Verbund mit einem **Weg zu Ortsgeschichte, Instrumentenbautradition und Integration** („Walk of Music“) als thematische Verbindung zwischen Geigenbauersiedlung, Altort (v.a. H7) und S-Bahnstation.

6.2 Übergeordnete Lösungsansätze bzw. Maßnahmen für das gesamte Untersuchungsgebiet

Um die aufgeführten Ziele und darauf aufbauende Maßnahmen zu erreichen sind themen- bzw. bereichsbezogene **städtebauliche Rahmenkonzepte** hilfreich. Bezüglich der Sanierungsmaßnahmen wird zwischen **Baumaßnahmen** (Modernisierung- und Instandsetzung, Umbau und Erweiterung, Neubau, Straßen-, Wege-, Platzgestaltung etc.) und **Ordnungsmaßnahmen** (Erwerb und Neuordnung von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden etc.) unterschieden.

Auf der Basis der **Städtebaulichen Rahmenplanung bzw. des Neuordnungskonzeptes** der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB für die Geigenbauersiedlung sind folgende übergeordneten planerischen Maßnahmen empfehlenswert (siehe Plan 5.1 Maßnahmen):

- Wichtige Voraussetzung für den weiteren geordneten planerischen Umgang mit der Geigenbauersiedlung ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bubenreuth-Süd“ mittels einer **Sanierungssatzung** auf der Basis eines Gemeinderatsbeschlusses (Satzungsbeschluss).
- Bezüglich der rechtlichen, fachplanerischen und organisatorischen Abwicklung der Sanierung wird der Gemeinde Bubenreuth empfohlen, sich eines **Sanierungstreuhanders/in bzw. eines Sanierungsberaters/in** zu bedienen. Die Beauftragten unterstützen die Gemeinde bei der architektonischen Sanierungsberatung und der Steuerung des Sanierungsprozesses.

- Gemäß den **Empfehlungen des Landesdenkmalrates** aus 2019 könnte für die Geigenbauersiedlung ggf. ergänzend ein sogenanntes **Kommunales Denkmalkonzept (KDK)** erarbeitet werden, gefördert mit Mitteln des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD). Dieses könnte demnach die Grundlage für den weiteren bautechnischen Umgang mit der Geigenbauersiedlung beschreiben.
- „**Rahmenplan Ruhender Verkehr**“ **Geigenbauersiedlung** zur Erarbeitung von folgenden Teilaspekten: Fahrradachse, Parken im öffentlichen Raum und auf Privatgrundstücken, Wendemöglichkeiten, Erarbeitung von Einzellösungen.
- **Grundlage und Zielvorgabe** des Umgangs mit dem öffentlichen Raum ist die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung (Pläne s. Anlage 1) sowie die aktuelle Verkehrsuntersuchung aus 2019.
- Als Grundlage für den **gestalterischen und damit ggf. verbundenen förderrechtlichen Umgang mit einzelnen Gebäuden des Sanierungsgebiets** (ggf. zusammen mit dem des „Sanierungsgebiet im Altort“) sollte im Hinblick auf die Sanierung von Gebäuden und privaten Freiflächen in Zukunft eine **Gestaltungsfibel** dienen, die durch die Sanierungsberater bzw. Fachplaner u.a. auf der Basis der VU (und ggf. des KDK) erarbeitet werden könnte.
- Auf der Basis der Vorgaben bzw. der Vorschläge der Gestaltungsfibel regelt ein aufzustellendes **Kommunales Förderprogramm** die damit verbundene Förderung im Sanierungsgebiet. Fördermittel wären damit strikt an die Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze aus der Fibel gebunden.
- Aktivitäten in und um das Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung sollten durch eine **aktivierende Öffentlichkeitsarbeit** begleitet werden. Die aktuellen Städtebauförderungsprogramme sehen in der Regel den Einsatz eines **Quartiersmanagements (QM)** in den Sanierungsgebieten vor. Die wichtigsten **Aufgaben eines QM** sind Aktivierung und Beteiligung der Akteure vor Ort (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende etc.), Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Projektentwicklung und Mithilfe bei der Steuerung.
- **QM-Lösung für Bubenreuth:** Für die Gemeinde mit ihren insgesamt ca. 4700 Einwohnern und in Zukunft ggf. zwei überschaubaren Sanierungsgebieten, ist es denkbar, dass bei Bedarf der Sanierungsberater / -treuhänder eine Art QM-Funktion mit übernimmt.

Empfehlungen zum Umgang mit den untersuchten Teilgebieten außerhalb des Gebiets der vertieften Untersuchung

Im Folgenden wird auf Handlungsansätze für Teilgebiete welche im ersten Bewertungsrundgang herausgenommen wurden (Nr. 2, 3, 4a und 4b) eingegangen. Die Maßnahmen sind deshalb außerhalb eines Sanierungsverfahrens anzustreben.

Gebietsübergreifende Handlungsansätze

Grundsätzlich kommt der „energetischen Ertüchtigung“ des Altbaubestandes und von Siedlungsgebieten der 50-iger bis 90-iger Jahre eine wichtige Bedeutung zu. Der Gemeinderat Bubenreuth hat wohl aus grundsätzlichen Erwägungen heraus in der Sitzung vom 12.12.2017 einen Beschluss bezüglich der „Strategie zur Energiewende Bubenreuth“ gefasst. Demnach wurde das Strategiepapier angenommen, wobei die Umsetzung auf der Basis des Energienutzungsplans erfolgen sollte. Die Energiestrategie umfasst die Maßnahmenbereiche (1) Maßnahmen im Bereich elektrischer Energie, (2) Maßnahmen im Bereich thermischer Energie und (3) Maßnahmen im Verkehr.

Bereits in 2016 wurde das Institut für Systematische Energieberatung der Hochschule Landshut beauftragt, einen **Energienutzungsplan** für ganz Bubenreuth zu erstellen, dessen Ergebnisse im März 2017 im Gemeinderat vorgestellt wurden. Auf der Basis einer Energie- und CO₂-Bilanz, einer Potentialanalyse EE sowie eines Wärmekatasters in Zusammenhang mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden Maßnahmen entwickelt und Fördermöglichkeiten untersucht. Auf die differenzierten Maßnahmen des Berichts wird verwiesen. Für alle Teile des Untersuchungsgebiets sind demnach folgende Maßnahmen relevant:

- Einführung eines dena-Energie-Klimaschutzmanagements
- Einzelmaßnahmen in der Verbrauchergruppe „Private Haushalte“
- Modernisierungsplan Straßenbeleuchtung/ Umsetzung (wird bereits schrittweise umgesetzt)
- „Informationsoffensive Eigenstromnutzung“ für private Haushalte und Gewerbebetriebe
- Abfrage der Anschlussbereitschaft für Nahwärmeversorgung
- Energieoptimierte Bauleitplanung (z.B. „Wärmekonzept Posteläcker“)
- Anreizprogramm Solarthermie
- Anreizprogramm Energetische Sanierung
- Informationsoffensive „energetische Heizsysteme/ Gebäudesanierung“
- Kommunikation und Umsetzung der Maßnahmen der Vor-Ort-Besichtigung
- Verkehrsuntersuchung (erfolgt bereits)
- Konzepterarbeitung – Teilbereich Rad- und Fußverkehr.

In der Studie wurden auch signifikante Energiesparpotentiale für die Rand- und Übergangsbereiche der Geigenbauersiedlung (Teilgebiete 2, 3, 4a, 4b) sowie den sich anschließenden „Südhang“ ermittelt. Anhand von Szenarien wurden „interessante Gebiete“ für Wärmenetze in Bubenreuth (15 Fälle) vorermittelt sowie mögliche Detailprojekte dargestellt. Im Bericht dargestellt sind u.a. auch Wärmenetze.

Auf der Basis der genannten Untersuchung könnten Schritt für Schritt bzw. in konkreten Einzelfällen Nahwärmenetze aufgebaut werden. Als konkretes Projekt würde sich u.E. die Bereiche um den Marienplatz bzw. im Zuge einer Sanierung bzw. Umnutzung des Altenheims St. Franziskus auch um den Eichenplatz eignen. Auch im Umfeld der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn könnte im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen ggf. ein Nahwärmenetz Sinn machen.

Integrierte Lösungsansätze in Bezug auf die „nebeneinander stattfindende“ Entwicklung von Geigenbauersiedlung und Posteläcker

Im Folgenden geht es um mögliche thematische Verknüpfungen der Geigenbauersiedlung (Untersuchungsgebiet) mit den angrenzenden Siedlungsgebieten bzw. den anstehenden Entwicklungen auf den Posteläckern und im Hoffeld bzw. im Gebiet Bruckwiesen II. Dabei geht es v.a. um Zusammenhänge in Bezug auf Erschließung, Verkehr, Mobilität, Wohnen, Nahversorgung und Gewerbe.

Entwicklung der Posteläcker mit Anbindung an das örtliche Straßen- und Wegenetz

Mit der zu erwartenden schrittweisen Entwicklung der Posteläcker - es wird im Endausbau von ca. 1.700 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen, dazu zusätzlich von einem Altenheim-Neubau und weiteren Versorgungseinrichtungen - muss die Anbindung in das Straßen- und Wegenetz des Gesamtortes und damit auch der Geigenbauersiedlung gut abgewogen werden. Zur Anbindung stehen Birkenallee, Binsenstraße und Frankenstraße (südlicher und nördlicher Ast) zur Verfügung. Die Verkehrsbelastung nicht nur des Altortes sondern auch der Geigenbauersiedlung wird sich dadurch erhöhen, wenn auch in einem vertretbaren Umfang, wie das Verkehrsgutachten für den Gesamtort (PB CONSULT, 2019 siehe Anlage 9) feststellte. Um den Verkehr auf den bereits belasteten Straßen (Birkenallee, Binsenstraße/ Hans-Paulus-Straße) zu begrenzen bzw. zu regulieren, kommt der Anbindung der Posteläcker über die Birkenallee, in südlicher Richtung und Frankenstraße, in nördlicher Richtung besondere Bedeutung zu. Vergleiche hierzu die Empfehlungen des aktuellen Verkehrsgutachtens.

Als Konsequenz dürften sich zusätzliche Verkehrsströme auch auf die Birkenallee in Richtung Süden auswirken. Vor allem, da diese Form der Anbindung einerseits den Bewohner/innen der Posteläcker die Zu- und Abfahrt über die Geigenbauersiedlung in Richtung Staatstraße bzw. Erlangen und andererseits den Bewohner/innen der Geigenbauersiedlung das Erreichen der Versorgungsbereiche im Nordwesten (ggf. auf den Posteläckern, Am Bauhof, Bruckwiesen) und des überörtliche Straßennetzes ermöglichen würde. Direkte Auswirkungen auf den Knoten Birkenallee/ Straße in die Posteläcker mit den Abbiegebeziehungen wären die Folge. Darüber hinaus könnten sich die „Radverkehrs-Frequenzen“ von Nord nach Süd und umgekehrt über die unübersichtliche Einmündung der Frankenstraße in die Birkenallee am Eichenplatz deutlich erhöhen. Deshalb wird die nach Umsetzung der Posteläcker-Bebauung

schrittweise Überplanung des betroffenen Straßennetzes unter Einbeziehung der Birkenallee und Frankenstraße auf der Basis der Vorschläge des Verkehrsgutachtens von PBCONSULT empfohlen.

Altort sowie Entwicklung der Gewerbegebiete „Hoffeld“ und „Bruckwiesen I und II“

Entwicklungen im Altort dürften in Zukunft auch Auswirkungen auf die Geigenbauersiedlung haben. Grundsätzlich ist von einer Frequenzerhöhung auf der Birkenallee in Richtung Süden auszugehen, da Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand in Altort, Vogelsiedlung und am Pickelsberg ebenso wie die Hoffeld- und Posteläcker-Erschließung erhöhte Fahrbeziehungen generieren werden. Über die **Entwicklung des Hoffeldes** dürften in Zukunft in Bubenreuth dringend benötigte Gewerbeflächen u.a. für ortsansässige Betriebe zur Verfügung stehen. Dessen Ziel- und Quellverkehr wird ebenso wie der der Bruckwiesen den geplanten Knoten an der Neuen Straße belasten und ggf. zusätzlich die Belastung von Birkenallee und Frankenstraße in Richtung Posteläcker bzw. Geigenbauersiedlung erhöhen. Umso wichtiger sind die konsequente Abstimmung des Gesamtnetzes sowie eine **Regelung für eine Nord-Süd-Fahrradachse** auf wenig frequentierten Straßen bzw. separaten Radwegen auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens.

6.3 Sanierungsziele bzw. –Maßnahmen für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Gebiet „Bubenreuth-Süd“

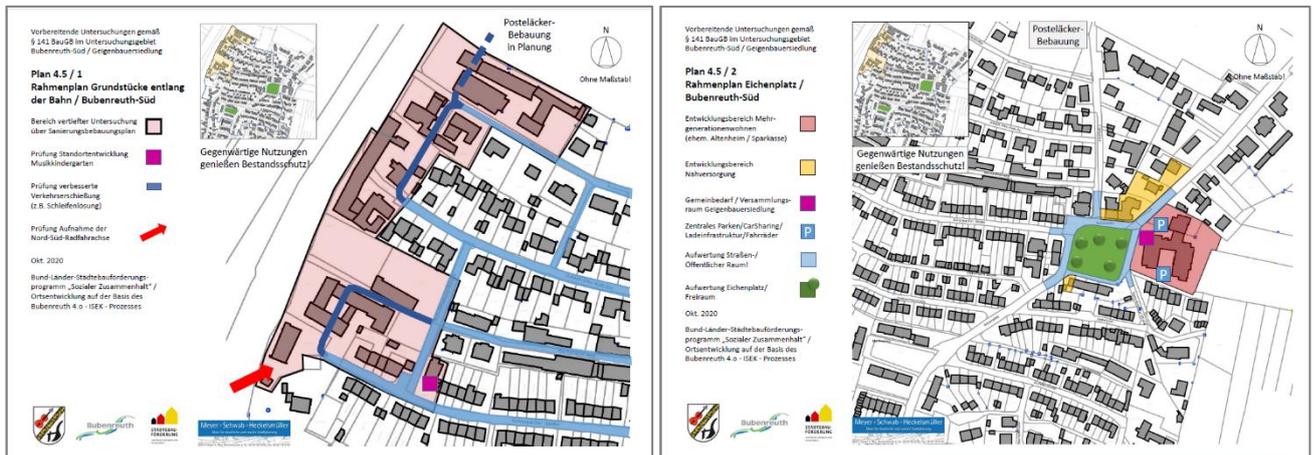


Abb. 46: Rahmenpläne für die Teilbereiche Gewerbegrundstücke entlang der Bahn (Plan 4.5 / 1) und Eichenplatzumfeld (Plan 4.5 / 2) siehe Anlage!

Handlungsfeld: Identität, Kultur und Soziales

Errichtung einer Versammlungsmöglichkeit für die Geigenbauersiedlung, bevorzugt am Eichenplatz und ggf. im neugeordneten / sanierten Höfner-Gebäudekomplex.

Sicherung und ggf. Erweiterung des Musikkindergartens v.a. für Geigenbauersiedlung und Südhang im Sanierungsgebiet. Als Folge ggf. Umwandlung des bisherigen beengten Gebäudes zu Wohnraum.

Sicherung des wichtigen „Identifikationsortes Höfner-Gelände“ als ehemaliger Standort des Musikinstrumentenbaus im Zuge der **Neuordnung des Geländes über ein Sanierungsbebauungsplanverfahren**, z.B. durch Aufnahme der Formensprache der Gebäude, Einrichtung eines multifunktionalen Dokumentationsraums, von Stelen od. Transparenten an Gebäuden im Rahmen eines „**Weges zur Ortsgeschichte und Instrumentenbauertradition**“ sowie Einbindung in ein **innerörtliches Leitsystem**.

Handlungsfeld: Ortsbild- und –Struktur, Wohnen und Wohnumfeld

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der gesamten Geigenbauersiedlung am **Entwicklungskonzept** der Vorbereitenden Untersuchungen Bubenreuth-Süd ausgerichtet werden. Das Sanierungsgebiet sollte zeitnah mittels eines **qualifizierten „Sanierungsbebauungsplans“** überplant werden. Inwieweit

auch darüber hinausgehende Bereiche bzw. die gesamte Geigenbauersiedlung, die ebenfalls dem Strukturwandel unterliegen und im FNP gegenwärtig als Mischgebiet dargestellt sind, mittels eines Bebauungsplans und einer FNP-Änderung überplant werden sollten, ist in der Folge ggf. außerhalb des Sanierungsprozesses abzuklären. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen, wie eine **vertiefte städtebauliche Untersuchung des ruhenden Verkehrs** mit Umsetzungsvorschlägen bzw. im Sanierungsfall ein **Modernisierungsgutachten für den Höfner-Gebäudekomplex** erforderlich.

Hauptziel ist die **Behebung der städtebaulichen Missstände auf den Grundstücken entlang der Bahn.**

Gegebenenfalls könnten die das Ortsbild prägenden Gebäude des Höfner-Areals erhalten und zu zeitgemäßen Wohnungen ungenutzt werden aber auch durch einen Kindergarten, eine identitätsstiftende Versammlungsstätte für die Geigenbauersiedlung oder eine verträgliche Wohn- bzw. Gewerbenutzung genutzt werden. Dabei käme der energetischen Sanierung, der Wohnumfeldgestaltung und dem Lärmschutz Bedeutung zu.

Neu- bzw. Ersatzbauten im Bereich des Höfner-Gebäudekomplexes sollten sich möglichst an raumprägenden Gebäudekanten und Dimensionen sowie daraus ableitbarer Achsen bzw. Gebäudefluchten der jetzigen Gebäudestruktur orientieren.

Grundsätzlich sollten bei der Aufwertung des direkten Wohnumfelds mit folgenden klimarelevanten Ziele gelten: Vermeidung einer zu hohen Versiegelung z.B. durch Einbau versickerungsfähiger Pflasterbeläge und Umsetzung einer naturnahen Begrünung. Die Anlage eines naturnah gestalteten Aufenthaltsbereichs für Bewohner/innen im Wohnumfeld ist ggf. zu prüfen.

Handlungsfeld: Gewerbe, sonstige Nutzungen

Die bestehenden Gewerbetriebe genießen zunächst Bestandsschutz. Die weitere Entwicklung der Gewerbegrundstücke ist im Rahmen des beabsichtigten Bauleitplanverfahrens zu klären.

Dabei ist auf der Basis einer Bedarfsabschätzung die Möglichkeit zu klären, den **Musikkindergarten** im Gebiet neu zu errichten oder in zu sanierenden Bestandsgebäuden unterzubringen.

Sollte ein **Versammlungsraum** im Bereich des Eichenplatzes nicht geschaffen werden können, ist zu prüfen, ob dies - in einer für die Anwohner verträglichen Form - am Standort des ehemaligen Höfner-Areals, ggf. auch in Zusammenhang mit einer Kindergartenlösung möglich ist.

Handlungsfeld: Verkehr

Voraussetzung für die Neuordnung der Grundstücke entlang der Bahn ist eine verbesserte Verkersanbindung entweder über eine „**Schleifenlösungen über vorhandene Straßen**“ (Schönbacher Str., Werkstättenweg, Willy-Hönekopp-Weg, Joseph-Otto-Kolbstraße, Mozartstraße) oder eine „**zusätzliche Straße entlang der Bahn**“. Eine geeignete Lösung ist im Rahmen des Sanierungsbebauungsplanverfahrens abzuklären.

Das **Ziel eines durchgehenden Radwegs**, in Teilbereichen entlang der Bahn zwischen Erlangen – Bubenreuth-Süd – Bubenreuth-Nord und S-Bahn aus dem B 4.0-ISEK-Prozess sollte weiter verfolgt werden. Die Einbindung in den Bereich des Sanierungsgebiets sollte dabei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgeklärt werden. Der Radweg sollte in das angestrebte Leitsystem eingebunden werden.

Aufbau eines Leitsystems (insbes. für Fußgänger- / Radfahrende) im Verbund mit „Weg zu Ortsgeschichte, Instrumentenbautradition und Integration“ (Walk of Music) als thematische Verbindung zwischen Geigenbauersiedlung, Altort und S-Bahnstation.

Umsetzung

Kontinuierliche Steuerung der Gesamtmaßnahme durch die Gemeinde beratend unterstützt durch den/die Sanierungsberater/in.

Begleitende und umfassende Einbeziehung der Akteure aus dem Sanierungsgebiet bzw. aus den anschließenden Bereichen der Geigenbauersiedlung (Eigentümer, Anwohner, Gewerbetreibende, Nutzer/innen etc.) im Rahmen einer Bürgerbeteiligung nach BauGB oder im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses.

Information und Beratung innerhalb (Sanierungsgebiet) und außerhalb (restliche Geigenbauersiedlung) des angestrebten Sanierungsverfahrens.

6.4 Städtebauliche Rahmenpläne (siehe Anlage 1)

- Plan 1 Dreistufiges Vorgehen VU / Untersuchungsteilgebiete
- Plan 2.1 Städtebauliche Bedeutungen der Geigenbauersiedlung
- Plan 2.2 Substanzschwächen bei ortbildprägenden Objekten
- Plan 2.3 Funktionsschwächen öffentlicher Raum
- Plan 2.4 Innerörtliche Nutzungen
- Plan 3 Sanierungsziele (zusammengefasst und visualisiert)
- Plan 4.1 Maßnahmen
- Plan 4.2 Maßnahmenbedarf auf Privatgrundstücken
- Plan 4.3 Maßnahmen Fuß- und Radverkehr / Park am Ride / ÖPNV
- Plan 4.4 Maßnahmen öffentlicher Straßenraum / Verkehr
- Plan 4.5 Rahmenpläne für die Teilbereiche „Gewerbegrundstücke entlang der Bahn“ (4.5 / 1) und „Eichenplatzumfeld“ (4.5 / 2)
- Plan 5 Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“

7. Abwägungsprozess: Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsfähigkeit

7.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs. 4 BauGB

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot, wonach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. **Abwägungsrelevant sind nach geltender Rechtslage vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets.** Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind demnach erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren - insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB - zu stellen.

In Bezug auf eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme " Bubenreuth-Süd" können zusammengefasst folgende Aussagen getroffen werden:

- Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen bisher nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, in der gültigen Fassung.
- Ziele und Zwecke der Sanierung widersprechen nicht rechtsverbindlichen Festsetzungen tangierter Bebauungspläne.
- Eine Beteiligung der Sanierungsbetroffenen bzw. Eigentümer nach § 137 BauGB (siehe Ziffer 5.1) wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB durchgeführt.
- Die angestrebten Sanierungsziele und daraus resultierenden Maßnahmen (Neuordnung u.a. über Sanierungsbebauungsplan, Verbesserung der Verkehrsanbindung, Umnutzung des Altenheims zum Mehrgenerationenwohnen, Verbesserung der Nahversorgung etc.) sollen die Entwicklung im abgegrenzten Bereich der Geigenbauersiedlung und darüber hinaus derart beeinflussen, dass nachteilige Auswirkungen (z.B. Sanierungs- und Entwicklungsstau, Belastung durch Andienungsverkehr, fehlende Nahversorgung etc.) für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich vermieden werden. Ohne die Sanierungsmaßnahme ist hingegen davon auszugehen, dass gravierende Nachteile eintreten könnten bzw. sich weiter verstärken würden.
- Eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Zeitraum 31.07. bis 14.09.2020 durchgeführt. Stellungnahmen, welche Zielen und Zwecken der Sanierung entgegenstehen, wurden nicht eingereicht.

Alle relevanten Anregungen und Einwände der Träger der öffentlichen Aufgabenträger wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und ggf. berücksichtigt (siehe Punkt 4.5).

Laut den Ergebnissen der vorliegenden VU kann ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände festgestellt werden. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht auch die Erhebungen und Ergebnisse des B 4.0-ISEK-Berichts in die Abwägung mit ein.

Zur Behebung der festgestellten Missstände und um einer „Verfestigung“ der genannten Missstände vorzubeugen, ist es erforderlich, sowohl Einzeleigentümer, insbesondere von ungenügend erschlossenen, untergenutzten bzw. leer stehenden Grundstücken als auch die Gemeinde Bubenreuth bezüglich der Aufgaben im öffentlichen Raum bzw. der örtlichen Erschließung sowie ggf. bei öffentlichen Bauvorhaben im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu unterstützen. Dabei können vielfältige Entwicklungspotentiale im Sinne der Sanierungsziele (siehe unter 6.) genutzt werden. Die

Aufnahme der Gemeinde Bubenreuth, zunächst in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ mit Überführung in das „Bund-Länder Programm Sozialer Zusammenhalt“ in 2020 wird in diesem Sinn als ein wichtiger Schritt beurteilt.

Abschließend betrachtet, steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebiets durchaus über den Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer, zumal v.a. eine gesicherte Erschließung der zur Umnutzung bzw. Nutzungsintensivierung anstehenden bislang gewerblich genutzten Grundstücke entlang der Bahn von maßgeblichem öffentlichen Interesse ist. Dies gilt auch für die am Ortsbild und der Ortstruktur orientierte Bebaubarkeit der Grundstücke. Zudem sollte die Verkehrssicherheit in den Zufahrtstraßen durch Neuregelung des ruhenden Verkehrs verbessert werden.

Die Unterstützung bezüglich der Aufwertung, Umnutzung und Nutzungsintensivierung im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist auch im Sinne der Ziele der Grundeigentümer. Die Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer sollen im Prozess maßgeblich Berücksichtigung finden.

7.2 Beurteilung der Durchführbarkeit bzw. Sanierungsfähigkeit

Den geschilderten Substanz- und Funktionsschwächen steht eine Reihe von Potentialen gegenüber, die es in Zukunft besser zu nutzen bzw. zu entwickeln gilt, wie beispielsweise:

- Lagegunst des Untersuchungsgebiets am Rande des großen Verdichtungsraums Nürnberg - Fürth - Erlangen mit guter Erreichbarkeit in Bezug zur benachbarten Stadt Erlangen durch den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) mittels eines engen Bus-Taktverkehrs und über die S-Bahnhaltestelle, durch den Fahrradverkehr (bereits jetzt großes Aufkommen!) sowie den Motorisierten Individualverkehr (MIV);
- Besondere hist. Bedeutung der Geigenbauersiedlung mit vielfältigen Entwicklungspotentialen;
- Entwicklungsfähigkeit der innerörtlichen Aufenthaltsräumen Eichen- und Marienplatz und ihre Nähe zu Natur und Landschaft, wie v.a. dem Bischofsmailwald und dem Regnitztal;
- Bereiche mit historischer und das Ortsbild betreffender Bedeutung innerhalb der Geigenbauersiedlung, die bei verbesserter Erschließung entwicklungsfähig sind;
- Vorhandene Potentiale an privaten und öffentlich genutzten Grundstücken zur abgestimmten ergänzenden Neuordnung über Sanierung und ggf. Neubau.

Darüber hinaus wünscht sich ein Großteil der Betroffenen in der Geigenbauersiedlung Veränderungen und signalisiert eine entsprechende Mitmachbereitschaft. Im Rahmen der **Eigentümergefragung** (Rücklaufquote = 43%) bekundeten immerhin 61,4 % der Antwortenden (abs. 70 von 114 Fällen) eine „positive Einstellung“ zur Ortssanierung, 8 % (abs. 9) stehen die Ortssanierung „unentschlossen“ gegenüber, „negativ“ beurteilen 14% (abs. 16) die Ortssanierung. Eigentümer einer Reihe von betroffenen Objekten signalisierten die Bereitschaft, sich gegebenenfalls aktiv am Erneuerungsprozess zu beteiligen.

Die **zusätzliche Beteiligung der Eigentümer der Gewerbegrundstücke entlang der Bahn am 24.06.2020** im Sitzungssaal des Rathauses, die um individuelle Eigentümertelefonate und einen Vor-Ort-Termin in der Folgeweche ergänzt wurde, ergab ebenfalls ein positives Meinungsbild, auch wenn einzelne Eigentümer gerne mögliche „Restriktionen“ über ein Sanierungsverfahren ausgeschlossen haben möchten bzw. aktuell bestehende (zwischen-) Nutzungen zumindest einige Jahre so weiter betreiben möchten. Trotzdem wird die durch das Sanierungsverfahren intendierte grundstücksübergreifende Lösung, die eine Neu- bzw. Umnutzung bei geordneter Erschließung und einem ausreichenden Lärmschutz sicherstellen möchte, ausdrücklich begrüßt.

7.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch kennt für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zwei Verfahrensarten.

Die Kommune hat die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB („**umfassendes Sanierungsverfahren**“ od. „klassisches Verfahren“) - hier insbesondere mit den Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen - anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

schriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Das „**vereinfachte**“ **Sanierungsverfahren** kommt dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

Für beide Verfahrensarten geltende Sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den allgemeinen Vorschriften zum Städtebaurecht im BauGB kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften sowohl im "vereinfachten" als auch im "umfassenden" Sanierungsverfahren zur Anwendung:

§ 24 Abs. 1 Nr. 3	Allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
§ 27 a Abs. 1, Satz 2	Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
§ 87 Abs. 3, Satz 3	Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
§ 88 Satz 2	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
§ 89	Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
§§ 144 und 145	Genehmigung von Vorhaben, Teilung von Grundstücken und Genehmigung sonstiger Rechtsvorgänge

Es ist zu beachten, dass im "vereinfachten" Verfahren bestimmte Vorschriften ausgeschlossen werden können:

§§ 164 a und 164 b	Einsatz von Städtebaufördermitteln
§§ 180 und 181	Sozialplan und Härteausgleich
§§ 182 – 186	Miet- und Pachtverhältnisse
§ 245 Abs. 1	Anwendung der förderrechtlichen Bestimmungen des früheren Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG)

Das "Vereinfachte" Verfahren

Wenn eine Sanierung entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB im "vereinfachten" Verfahren durchgeführt werden soll, dann ist über die Anwendung des § 144 BauGB zu entscheiden. Aus dieser Entscheidung heraus ergeben sich folgende vier Varianten des "vereinfachten" Verfahrens:

Variante 1:	Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
Variante 2:	Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
Variante 3:	Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
Variante 4:	völliger Ausschluss des § 144 Abs. 1 und 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)

Um eine rechtskonforme und praktikable Entscheidung bezüglich der Durchführung des Sanierungsverfahrens zu treffen, sind folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB zu beachten:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig.
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch).
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigerender Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder

anzeigenpflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art.

- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstücks.

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 hat einen Eintrag im Grundbuch von jedem im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück "Sanierungsvermerk" zur Folge. Wenn die Gemeinde zur Erleichterung der Sanierungsdurchführung eine genaue Kenntnis über alle Vorgänge baurechtlicher, bodenrechtlicher und sanierungsrechtlicher Art erhalten möchte, dann ist die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 u. 2 BauGB zu empfehlen.

Begründung für die Wahl des "Vereinfachten" Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“ ist mit ca. 2,9 ha Größe ein vergleichsweise kleines Sanierungsgebiet mit über das Gesamtgebiet relativ gleichmäßig verteilten städtebaulichen Missständen. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen dabei sowohl auf Privatgrundstücken (Neuordnung, Sanierung, Abriss und Neubau) als auch im öffentlichen Bereich (Verbesserung der städtebaulichen Situation, Neuordnung Verkehrsanbindung und Erschließung, Einbindung gebietsübergreifender Fuß- und Radweg, Funktionsverbesserung Platz mit Umfeld etc.). Mit der Sanierungsmaßnahme werden Gebietsumstrukturierungen vorgenommen. Von einzelnen Betriebsverlagerungen ist ggf. auszugehen.

Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen dürften jedoch keine erheblichen Bodenwertsteigerungen bewirken. Alle privaten Maßnahmen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Die Rolle der Gemeinde wird es sein, im Rahmen der Sanierung steuernd und initiiert tätig zu sein sowie die Akteure bei der Erneuerung zu unterstützen.

Der Gemeinde Bubenreuth wird daher vorgeschlagen, das Sanierungsverfahren „Bubenreuth-Süd“ im „vereinfachten“ Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Es wird zudem vorgeschlagen, die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsgeschäfte nicht auszuschließen. Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB sind jedoch ausgeschlossen, da die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird. Mit der Wahl des Vereinfachten Verfahrens erfolgt damit auch keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbetrag).

7.4 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Durchführung der Sanierung ist darin zu sehen, dass einerseits über die **gesicherte Erschließung ein zukunftsorientiertes Umstrukturieren der „altgewerblichen“ Grundstücke entlang der Bahn** erreicht werden kann sowie andererseits **Eichenplatz und Umfeld in Verbindung mit der Umnutzung bzw. Revitalisierung des gegenwärtigen Altenheimstandorts in der Nachbarschaft** gewährleistet werden kann. Zusätzlich wird eine nötige **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse** für die betroffenen Wohnstraßen angestrebt, wodurch sich die Verkehrssicherheit und die Bedingungen für den ruhenden Verkehr deutlich verbessern sollen. Dies stellt eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung diese Teils der Geigenbauersiedlung dar.

Die Sanierung ist dringend angezeigt, um die vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahmen umsetzen zu können, nicht zuletzt, um eine drohende Verschärfung der Funktionsverluste und eine Ausweitung der

Misstände (Leerstand / Unternutzung / Verkehrsprobleme) abzuwenden sowie die Umstrukturierung der „altgewerblichen“ Grundstücke entlang der Bahn auch vor dem Hintergrund von Lärmschutzauflagen sicherzustellen. Einzelne seit Jahren bestehende Leerstände bzw. Mindernutzungen belegen ebenfalls den Bedarf einer Sanierungsmaßnahme.

Ziel ist es, in enger Abstimmung mit den Eigentümer im Gebiet und unter Zuhilfenahme der Bauleitplanung Investitionen anzuregen und durchzuführen, die andernfalls ungeordnet bzw. verzögert oder überhaupt nicht stattgefunden hätten. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB das geeignete Mittel.

8. Empfehlung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Bubenreuth-Süd in der Geigenbauersiedlung

8.1 Anlass bzw. Begründung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm

Bubenreuth konnte sich aufgrund der besonderen topographischen, infrastrukturellen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Entwicklungsrestriktionen durch die siedlungsnahen Verkehrsstränge von Autobahn und Bahn sowie Strukturwandel im Instrumentenbauergewerbe) Jahrzehntlang nur sehr eingeschränkt entwickeln. Gleichzeitig besteht mittlerweile sanierungsrelevanter Handlungsbedarf sowohl im Altort, als auch in den randlichen Gewerbearealen der Geigenbauersiedlung und um den Eichenplatz (wegbrechende Gastronomie und Nachversorgung, fehlender Versammlungsraum, Strukturwandel). Darüber hinaus ist der Ruhende Verkehr im südlichen Ortsgebiet ein besonderes Problem.

Auf diese Entwicklungen reagierte die Gemeinde Bubenreuth (die auch eine bereits existierende Ortsentwicklungsgruppe der Energiewende Bubenreuth integrierte) im Zusammenarbeit mit der Initiative Energiewende Bubenreuth und regte damit im Zeitraum 2013 – 2017 und darüber hinaus den Bubenreuth 4.o-ISEK-Prozess an, der zunächst über das Förderprogramm „Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen“ gefördert wurde. Im Rahmen dieses mehrjährigen Prozesses wurden durch ein Fachbüro unter Einbindung der Akteure vor Ort sowie der Technischen Hochschule Nürnberg Zielvorstellungen und potentiellen Möglichkeiten erarbeitet, die im Anschluss daran durch den Gemeinderat gewichtet und priorisiert wurden. Das B 4.o-ISEK-Konzept bildet damit seit Ende 2017 den Rahmen für die weitere Ortsentwicklung. Schwerpunkte sind neben den Entwicklungsgebieten Posteläcker (v.a. für Wohnen) und Hoffeld (für Gewerbe) sowie mittlerweile Bruckwiesen II (Park & Ride und Gewerbe) v.a. auch die beiden Siedlungskerne Altort und Geigenbauersiedlung, deren Revitalisierung ansteht.

Insgesamt stehen in der ca. 4.700 Einwohner großen und in direkter Nachbarschaft von Erlangen situierten Gemeinde überdurchschnittlich viele Entwicklungsaufgaben an, die eine Gemeinde dieser Größenordnung nur durch Bündelung aller Kräfte und mithilfe externer Fördergeber schultern können wird.

Innerhalb dieses „selbstaufgelegten“ Entwicklungsprozesses wurden bisher im hohen Maße Akteure bzw. Bürger beteiligt sowie endogene Potentiale freigesetzt. Der damit durch viele Akteure und durch Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung getragene Prozess, der im Aufbau eines „Soziokulturellen Zentrums mit Bürgerhaus, Bücherei und Museum für Ortsgeschichte, Instrumentenbautradition und Integration“ (kurz H7) im Altort gipfeln soll, rechtfertigt auch für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“ u. E. die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm bzw. in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“.

8.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Ein Zeitraum bis zu 15 Jahren entspricht dem Gebot einer zügigen Durchführung. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

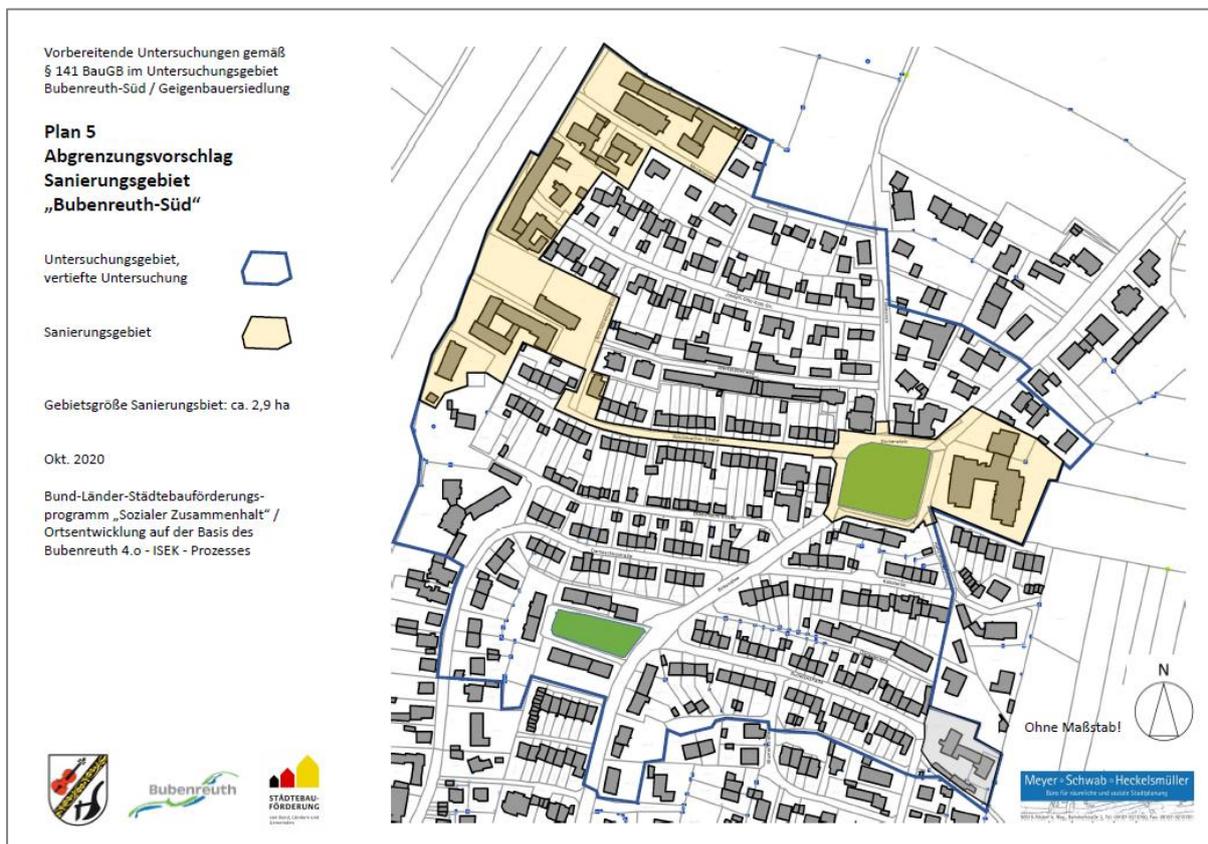
Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Bubenreuth-Süd“ wird wie in Abb. 49 gekennzeichnet begrenzt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist nicht identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.

Wie unter Punkt 1 geschildert, führten die Ergebnisse der ersten Bewertungsrundgänge im ursprünglich durch die Gemeinde großzügig abgegrenzten Untersuchungsgebiet dazu, ein deutlich reduziertes Sanierungs- bzw. Maßnahmenverdachtsgebiet weiter vertieft zu untersuchen. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung zeigen auf, dass sowohl im überwiegenden Teil der Geigenbauersiedlung (TG 1) als auch in den direkt angrenzenden untersuchten Bereichen (TG. 2, 3, 4a, 4b) keine ausreichenden Substanz- und Funktionsschwächen feststellbar sind, die eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Anders sieht dies bei den „altgewerblichen“ Grundstücken entlang der Bahn am Rande der Geigenbauersiedlung und im „Umfeld des Eichenplatzes“ aus. Beide Bereiche „stammen“ aus der Zeit der Errichtung der Geigenbauersiedlung, weisen jedoch aufgrund des Strukturwandels u.a. im Musikinstrumentenbau städtebauliche Defizite bzw. Missstände auf. Aus diesem Grunde wird empfohlen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, wie dies in nachfolgendem Plan (Abb. 49) dargestellt ist. Das mögliche Sanierungsgebiet ist ca. 2,9 ha groß.

Abb. 49: Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Gewerbeachse entlang der Bahn / Bubenreuth-Süd“



8.3 Entwurf Sanierungssatzung

Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bubenreuth-Süd“ vom Datum

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) und der §§ 142, 143 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2041) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. S. 2041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. S. 3108), folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bubenreuth-Süd“:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 2,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Bubenreuth-Süd“. Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes „Bubenreuth-Süd“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Bubenreuth:

Gemarkung	Flur-Nr.	Lage
Bubenreuth	9999/99	A-Straße

...

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Gemeinde Bubenreuth vom Datum abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Der Plan wird bei der Gemeinde Bubenreuth (Bauamt) archivmäßig verwahrt und kann dort während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Plan Sanierungsgebiet (einfügen)

§ 2 Verfahren

Im Sanierungsteilgebiet „Bubenreuth-Süd“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB finden keine Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB finden Anwendung.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bubenreuth, Datum, Gemeinde Bubenreuth

Name, Erster Bürgermeister

Teil B) Anlagen lt. Verzeichnis

Anlage 1	VU Städtebauliche Rahmenpläne VU Bubenreuth-Süd / Geigenbauersiedlung
Plan 1	Dreistufiges Vorgehen VU / Untersuchungsteilgebiete
Plan 2.1	Städtebauliche Bedeutungen der Geigenbauersiedlung
Plan 2.2	Substanzschwächen bei ortbildprägenden Objekten
Plan 2.3	Funktionsschwächen öffentlicher Raum
Plan 2.4	Innerörtliche Nutzungen
Plan 3	Sanierungsziele (zusammengefasst und visualisiert)
Plan 4.1	Maßnahmen
Plan 4.2	Maßnahmenbedarf auf Privatgrundstücken
Plan 4.3	Maßnahmen Fuß- und Radverkehr / Park am Ride / ÖPNV
Plan 4.4	Maßnahmen öffentlicher Straßenraum / Verkehr
Plan 4.5	Rahmenplan „Bubenreuth-Süd“
Plan 5	Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“
Anlage 2	Maßnahmen-Zeit-Kosten-Übersicht Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“
Anlage 3	Beschluss Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. BauGB (Öffentliche Bekanntmachung)
Anlage 4	Abgrenzung Sanierungsgebiet Bubenreuth Süd (Mitteilungsblatt, März 2018)
Anlage 5	Dokumentation des Experten-, Multiplikatorenengesprächs am 27.02.2019
Anlage 6	Dokumentation der offenen Fragen zu Problemen / Lösungsansätzen aus dem Eigentü- merfragebogen Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung
Anlage 7	Dokumentation des Eigentümergesprächs im Rathaus am 24.06.2020 und der in den Folge- wochen durchgeführten Eigentümertelefonaten bzw. des Ortstermins ehemaliges Höfner- Areal (<u>soweit nicht vertraulich</u>)
Anlage 8	Dokumentation Sanierungsforum Bubenreuth-Süd/ Geigenbauersiedlung am 04.11.2019
Anlage 9	Verkehrsgutachten zu ISEK und VU, PBCONSULT/ Nürnberg
Anlage 10	Verkehrsgutachten zur Maßnahme Hauptstraße 7, PBCONSULT/ Nürnberg
Anlage 11	Stellungnahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum 31.07. bis 14.09.2020 mit Abwägung