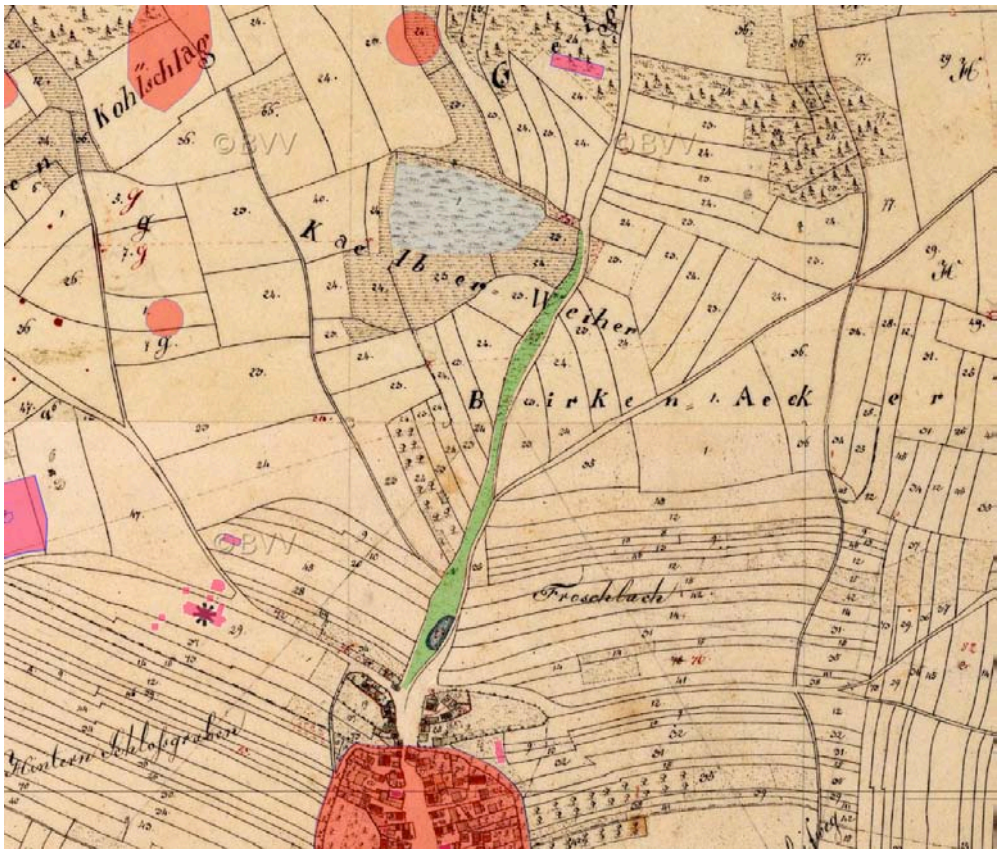
5.3.1 Struktur / Entwicklung

- Wichtige Ortseinfahrt: schon früh haben sich bauliche Entwicklungen weit nördlich vom Siedlungskern ergeben, durch die Etablierung des Krankenhauses 1909 ergaben sich bereits damals weitere Bebauungen Richtung Norden an der Heilsbronner Straße an (Karte von 1937)
- In der historischen Karte (nächste Seite) erkennt man, dass der Weg nach Heilsbronn im westlichen Bereich von Grünflächen gesäumt war. Bei historischen Bauerndörfern befanden sich oftmals Hutungsflächen entlang der Wege. Hier wird dokumentiert, dass der Anger historischen Ursprung hat.
- Auch auf der Karte erkennbar ist, dass der große „Kälberweiher“ schon zu Beginn des 19. Jh. wohl schon verlandet war; heute befindet sich dort die Siedlung um die Weiherstraße
- Die Längsstrukturen der Streifenflure haben sich in Neuendettelsau bis heute erhalten. Ohne Flurbereinigung haben sich auch in anderen Orten gerade alte Flur- und Grundstücksgrenzen lange überliefert und nicht geändert. So haben ursprüngliche, historische Erbteilungen bis heute Einfluss auf die Siedlungsstruktur. In Neuendettelsau ist das besonders im nordöstlichen Siedlungsbereich nachzuvollziehen.

- Die heutige große DiaMed-Klinik, betrieben durch die Diakonie hat ihre geschichtlichen Wurzeln in einer „Krankenanstalt“, die ab 1867 unter der Leitung von Wilhelm Löhe innerorts gegründet wurde. 1909 wurde das Krankenhaus am jetzigen Standort errichtet und bis heute mehrfach saniert und erneuert.
- In der historischen Karte sind auch die Bau- und Bodendenkmäler marktiert. Westlich der Heilsbronner Straße wurde 1927/28 die Kinderbewahranstalt im expressionistischen Heimatstil (Denkmalliste) errichtet. Das Gebäude steht heute unter Denkmalschutz



Der Extraditionsplan zeigt die Situation in der ersten Hälfte des 19 Jh. noch vor Entwicklung der Diakonie.

Die roten Markierungen stellen die offiziell eingetragenen die Bau- und Bodendenkmäler dar.

(Geo-Portal Bayern)

5.3.2 Analyse Bestand

- Vorbildliche alte Grünstrukturen stehen inzwischen im Kontrast zu stark heterogenen Baustrukturen auf der östlichen Seite der Ortszufahrt; eine gewisse „Amerikanisierung“ ist durch Werbeanlagen, vorgelagerte Stellplätze und funktionale Bauten ohne gestalterischen Anspruch zu spüren.
- Streifenflure führen zu langen, z.T. schwer aufteilbaren und erschließbaren Grundstücken; andererseits sind dadurch z.T. schöne Grünstrukturen, wie Obstgärten übrig geblieben.
- Der westliche Anger ist an einigen Stellen etwas übermöbliert, wodurch Aufenthaltsqualität verloren zu gehen droht; auf der gegenüberliegenden Ostseite sind kaum Grünstrukturen vorhanden.

5.3.3 Potenziale / mögliche Ziele

- Die starke Diskrepanz zwischen grünem Anger mit seinem großen, alten Baumbestand auf der Westseite und unterschiedlichste Bauformen mit nahezu baumlosen Vorflächen auf der Ostseite, dafür aber Werbeanlagen und Stellplätze, könnte durch zusätzliche Bäume auf der Ostseite gemildert werden. Die Ortszufahrt könnte so einen alleeartigen Charakter bekommen und dadurch einprägsamer werden.
- Werbeanlagen / Beschilderungen an der Ortszufahrt begrenzen / regeln
- Reduzierung der Flächenmöblierung, Beruhigung des Straßenbildes; klare Raumgliederungen
- Gestaltungsvorgaben bei Neubauten und Sanierungen zur Harmonisierung des Ortsbildes

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 3:

> Werbeanlagenvorgaben durch Satzung und Gestaltungsfibel mit Beispielen - Anreize durch Beratung Und Gestaltungspreise

> Freiflächengestaltungsplan und Konzept für Wegeführungen und Raumnutzungen für den grünen Angerbereich der Ortszufahrt zur Ordnung und Aufwertung dieses grünen Ortsauftaktes - Sicherung Des Baumbestandes und ggf. Ersatzpflanzungen

> evtl. Konzept für jährlich wechselnden Kunstweg als Auftakt an der Ortseinfahrt für Besucher (Identifikation für Grünflächen im Ort erhöhen)

Fotos Bereich 3 - nördliche Ortszufahrt Heilsbronner Straße

- Hohe Aufenthaltsqualität auf großzügiger Angerfläche mit altem Baumbestand an der Hauptzufahrtsstraße
- Brunnen erinnert an früheren Weiher
- gut ausgebildete Fuß-und Radwege abseits der Straße sorgen für Sicherheit

- Dem Anger gegenüberliegende Seite wirkt durch unterschiedlichste Nutzungen, Baufomen und Werbeanlagen „amerikanisiert“

5.4 Südlich vor dem Ortskern / Sternplatz

5.4.1 Struktur / Entwicklung

- Neben zwei bäuerlichen Anwesen (Hs.Nr. 51 und 60/61) hatten sich vor dem südlichen „Tor“ früher kleinere Güthlein und Handwerker angesiedelt; das vorwitzig in den großen Platzbereich hineinragende Anwesen war ein Wagner. Gleich östlich daneben lag das gemeindliche Hirtenhaus. Dadurch kann man eine gemeinschaftliche Hutungsfläche auf dem aufgeweiteten Gemeindegrund (Allmende) und heutigen Sternplatz vermuten.
- Unter den Kleinanwesen, die sich am heutigen Sternplatz angesiedelt hatten waren 1835 ein Maurer, ein Weber, der o.g. Wagner und ein Schreiner.
- Die heute nahezu geschlossene Raumkante / Gebäudezeile nördlich der Reuther Straße war 1835 noch nicht vorhanden.
- Die offene Fläche bildet heute den Sternplatz, der als Parkplatz und auch als Festplatz genutzt wird.
- Der nach Süden verlaufende Anger entlang des Windsbacher Straße hatte seinen Auftakt mit einem Weiher.
- Am östlichen Dorfrand befanden sich Obstgärten, wo heute Friedhof, Schule und Kindergarten liegen.

5.4.2 Analyse Bestand

- Der Bereich entlang der Windsbacher Straße setzt das für Neuendettelsau typische Element des straßenbegleitenden Angers fort; er ist hier in seiner einfachen, charakteristischen Form erhalten geblieben und bildet ein schönes Vorfeld für die Anwesen, die über den Anger erschlossen werden.
- Der Sternplatz wird heute im Norden von Wohnbebauung und noch einigen Läden begrenzt, weiter östlich von Schule und Kindergarten abgeschlossen. In seiner Form ist er ursprünglich geblieben.

- Die alte Feuerwehr bildet durch den ehemaligen Trockenturm den markanten Akzent am südlichen Rand. Dahinter schließen Wohngebiete an.
- Der Sternplatz wird als Parkplatz und Festplatz genutzt und eignet sich auch als Marktfläche, da er nahe am Ortskern liegt. Die derzeitige Gestaltung mit Unterständen und teils gärtnerisch gestalteten Bereichen wirken so als würden sie nicht häufig genutzt.
- Die Fassaden ringsherum, besonders aber hinter dem westlichen Anger sind wenig einladend oder die Gebäude stehen leer und wirken vernachlässigt.
- Die städtebaulich wichtige, markante Ecke zur Bahnhofstraße wird durch Gebäude geprägt, deren Funktion dem Standort nicht gerecht wird.
- Der Sternplatz ist unterbrochen durch die Einmündung der Hubstraße zergliedert in mehrere gestaltete Bereiche, deren Funktion für Außenstehende nicht klar erkennbar ist.
- Ein unübersichtlicher Kreuzungsbereich hat sich von der vorfahrtsberechtigten Bahnhofstraße zur Hauptstraße zum Mündungsbereich Reuther Straße / Windsbacher Straße ergeben. Die beiden Kreuzungsbereiche liegen unmittelbar nebeneinander, dadurch hat sich für den Fußgänger eine schier unüberwindbare große Asphaltfläche ergeben.
- Trotz seiner guten Lage wirkt der Sternplatz wenig genutzt und sein Potential nicht ausgeschöpft. Es mangelt an Attraktivitäten, Aufenthaltsqualität, er dient wohl eher der „Durchquerung“.

5.4.3 Potenziale / mögliche Ziele

- Erhalt des Angers und der Bäume (Pflege) im westlichen Bereich an der Windsbacher Straße.
- Gesamtgestaltungs- und Nutzungskonzept für den Sternplatz (Gastronomie, Festplatz, Bürgerplatz)
- Nutzungsmöglichkeiten für ehemalige Feuerwehr prüfen mit Einbeziehung des Umfeldes; Neuordnung und städtebauliches Gesamtkonzept evtl. auch Architekturwettbewerb unter Maßgabe eines weitgehenden Erhalts des FW-Hauses und einer Nachverdichtung im Umfeld
- Stärkung der Wahrnehmung als zusammengehöriger Platz
- Neuordnung des Verkehrs mit Priorisierung der Aufenthaltsqualität des Platzes und Fußgänger/Radfahrer im Bereich der Verkehrsflächen, klare Wegeführungen und Entflechtung der beiden Kreuzungsbereiche.

  > Dem Vorschlag des Verkehrskonzeptes hier einen Kreisverkehr einzurichten sollte aus stadträumlich und verkehrstechnischen Gründen nicht gefolgt werden. (siehe Kap. 2.3)

Fotos Bereich 4 - Anger südlich

Der Anger an der Windsbacher Straße mit seinem alten Baumbestand steht äquivalent zum Anger im Norden an der Heilsbronner Straße und ist ebenso gestaltprägend für den Ort, signalisiert den Übergang vom alten Dorfkern nach außen.

Manche Gebäude wirken vernachlässigt und sanierungsbedürftig, sind wohl z.T. auch leerstehend. Das Gebäude Ecke Bahnhofstraße wird in seiner Gestaltung der städtebaulichen Wertigkeit nicht mehr gerecht.

Die überdimensionierte asphaltierte Fläche Einmündung Windsbacher Straße / Sternplatz ist für die Verkehrsmenge überzogen, verhindert eine übersichtliche Orientierung und ist für Fußgänger eher ein Sicherheitsrisiko beim Überqueren.

Fotos Bereich 4 - Sternplatz/Feuerwehr

Die alte Feuerwehr überragt mit ihrem Turm den Sternplatz und gibt ihm ein Rückgrat und eine bedeutende Raumkante. Durch den Baukörper entsteht ein unverwechselbares Bild des Platzes. Eine neue, zumindest teilweise öffentliche Nutzung wäre entscheidend, um auch den Platz wieder zu beleben.

Der Blick entlang der Reuther Straße zeigt die Gestaltung des Sternplatzes: durch die Hubstraße unterbrochen zieht sich eine Wiese mit Bäumen auf und endet mit dem Parkplatz im Westen.

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 4:

> Gesamtkonzept für die Nutzung und Gestaltung der Verkehrsführung und neue Freiflächengestaltung - (Ordnungsmaßnahme mit Förderung StbF) unter vorheriger Prüfung der Funktionen (Bürgerwünsche)

> Prüfung von Möglichkeiten zur Entflechtung der Verkehrsströme in den beiden eng zusammen liegenden Kreuzungs- / Einmündungsbereichen unter Priorisierung der kurzen Wege für Fußgänger und Radfahrer - die Lösungsvorschläge des Verkehrskonzeptes (Kreisverkehr) werden allerdings aus Gründen des hohen Flächenbedaarfs und des städtebaulichen Eingriffs nicht für gut befunden

> Untersuchung / Machbarkeitsstudie für eine Umnutzung der Feuerwehr bspw. als Bürger-Familienzentrum und Haus der Vereine / Bedarfsermittlung unter Einbeziehung der Bürger

5.5 Platz an der Bahnhofstraße und deren Entwicklung nach Westen

5.5.1 Struktur / Entwicklung

- kleiner Platzbereich früher mit Weiher, mit seiner umliegenden Bebauung direkt südlich an den Schlossbereich angrenzend
- Außerhalb des alten Kerns hatten sich schon bis 1835 kleinere Gütler und Handwerker niedergelassen; auf dem Anwesen das den Platz nach Westen abschließt war zu dieser Zeit ein Schmied.
- An den gestrichelt /punktierten Linien im alten Plan (nächste Seite) erkennt man, dass auch damals Fußwege vom Platz weg nach Westen (Rottler Gäßchen) und nach Süden (Riegelgasse) geführt hatten.

5.5.2 Analyse Bestand

- Ein schöner Baumbestand und alte ursprüngliche Bebauung gibt heute dem Platz noch seine angenehme Atmosphäre. Nach Süden an der Bahnhofstraße wurden kürzlich Gebäude abgebrochen und Neubauten errichtet.
- Zwei ursprünglich wohl sehr schön mit Obstbaum-Spalier bewachsene historische Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und stehen vermutlich schon länger leer.
- Flächen und Gebäude am Fußweg wirken z.T. vernachlässigt; trotzdem ist auch die grüne Atmosphäre dieses Weges sehr schön; er bildet eine wichtige, kurze Verbindung von der Bahnhofstraße zur Johann-Flierl-Straße und zum Rathaus.
- Der Platz mit Bäumen stellt eine wichtige Unterbrechung und Aufweitung an der Bahnhofstraße dar, bevor sie in die Ortsmitte lenkt.

5.5.3 Potenziale / mögliche Ziele

Ehemaliger Abschluss des alten Dorfes sollte bei einer weiteren Entwicklung hier unbedingt berücksichtigt werden. Die Umgrenzung des Schlossareals sollte erlebbar gemacht werden. Der Platz als grüne Lunge ist auch für die ansonsten dichte Bebauung an der Bahnhofstraße wichtig.

> Schöne Raumatmosphäre sollte bei Veränderungen erhalten und bestärkt werden (Raumkanten, Durchgrünung)

> Bei Überlegungen zur Veränderung des Leerstandes muss die Nachbarschaft zum Schloss Beachtung finden.

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 5:

> Ein Fuß- und Radwegekonzept wird empfohlen; die vorh. Wege die hier nach Norden und Westen zur Johan-Flierl-Straße führen sind unbedingt zu erhalten; bei der Gestaltung sollte der jetzt „grüne“ Charakter nicht verloren gehen

> Ein Gesamtkonzept für Platz und Bebauung wird empfohlen (der Bereich könnte im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme gefördert werden (nach Aufnahme in das StbF-Programm)

Fotos Bereich 5 - Rottler Gäßchen

Blick aus Richtung Rathaus in das Rottler Gäßchen: Auf der linken Seite der bewaldete Schlossgarten, in dem man das Schloss nur erahnen kann, rechts lockere Wohnbebauung aus der Jahrhundertwende 19./20. Jh. mit großzügigem Grundstück.

Fußweg vom Rottler Gäßchen Richtung Osten: Wichtige Fußwegverbindung vom südlichen Ortskern Richtung Bahnhof. Der geschotterte Trampelpfad wird genutzt wirkt jedoch etwas vernachlässigt; eine Beleuchtung ist im Bereich Rottler Gässchen nicht vorhanden.

Das Rottler Gäßchen weiter südlich kurz vor dem Platz an der Bahnhofstraße: Hier geht der Besitz der Gasse wahrnehmbar in Privatbesitz über und ist offensichtlich dem Hof zuzuordnen. Die Wegeverbindung zum südlich gelegenen Platz an der Bahnhofstraße und weiter zum E-Markt an der Riegelgasse wird öffentlich genutzt und dadurch als Abkürzung zu langen Wegen entlang der Straßen wichtig. (Ziel Reduzierung des hausgemachten KFZ-Verkehrs)

Fotos Bereich 5 - Platz an der Bahnhofstraße

Platz südlich des Ortskerns an der Bahnhofstraße: Der Brunnen in der Mitte erinnert an den früheren Weiher, der die Mitte des Platzes gebildet hatte. Auf der Grünfläche ist großer, alter Baumbestand vorhanden, der auch das Raumbild der Bahnhofstraße positiv beeinflusst. Das Gebäude an der westlichen Seite beherbergte früher eine Schmiede. Es bildet einen wichtiger Abschluss des Platzraumes.

Das grün überwucherte Wohnhaus befindet sich am nördlichen Rand des Platzes und lässt historische Ursprünge erahnen. Das Gebäude steht wohl schon seit längerer Zeit leer und wird vermutlich nicht mehr zu halten sein. Bei Ersatz muss auf die passende Maßstäblichkeit und Gestalt der Bauform in Nachbarschaft zum Schloss geachtet werden.

Der Blick Richtung Süden zeigt den Abriss zweier älterer Gebäude. Ein Neubau wird die Raumkanten des Bestandes aufnehmen. Die Bauvolumen und -höhen werden vermutlich wesentlich größer.

5.6 Entwicklung (E-Markt) Riegelgasse

5.6.1 Struktur / Entwicklung

- ungeordnete / unbeplante (ohne B-Plan) Entwicklung: dadurch haben sich Grundstücke ergeben, die z.T. nicht mehr sinnvoll erschlossen erscheinen.
- Im früheren Edeka-Gebäude an der Windsbacher Straße sind jetzt die Post und Vereine untergebracht. Zwei Neubauten ein Netto- und ein Drogeriemarkt werden jetzt von der Bahnhofstraße erschlossen.
- Zwischen dem Altbestand an der Windsbacher und den neuen Märkten Richtung Bahnhofstraße haben sich einige neue Einfamilienhäuser entwickelt. Dazwischen sind noch Restnutzungen einer ehemaligen Landwirtschaft übrig geblieben, erschlossen über die Marktbereiche.
- Der derzeitige Entwicklungsstand des Geländes zeigt konträre Nutzungen nebeneinander, die langfristig zu Konflikten untereinander führen können.

5.6.2 Analyse Bestand

- Klare Trennungen zwischen Parkplatz, öffentlicher Wegefläche und privaten Zufahrten sind nicht eindeutig auszumachen.
- Die fußläufige Durchgängigkeit nach Osten zur Windsbacher Straße ist schwer zu finden und nicht als öffentlicher Weg erkennbar / evtl. auch nicht erwünscht?
- Die Straße “Riegelgasse“ durch den Parkplatz des E-Marktes ist von der Bahnhofstraße aus nicht als Erschließung der rückwärtigen Wohngebäude zu erkennen. Ein Ortsunkundiger wird die Zufahrt wegen der Gestaltung und Lage der Märkte nur dem Parkplatz zuordnen. Adressen dahinter (südlich) sind sicher schwer zu finden.
- Die aktuelle Mischnutzung von Gastronomie, Post und Gewerbe auf dem ehemaligen Edeka Gelände an der Windsbacher Straße erweckt den Eindruck einer Zwischennutzung. Die Lagerhallen des ehemaligen Marktes stehen am wichtigen Verbindungsweg zwischen Windsbacher Straße und Riegelgasse und lassen durch ihre Gestaltung und ihr Umfeld eine Hinterhofsituation entstehen.
- Durch die Aneinanderreihung von Einzelbauvorhaben ohne eine grundsätzliche Überlegung zu einer künftig effektiven, flächensparender Erschließung und Grundstücksgliederung entstehen z.T. Unrentable Doppelerschließungen, unattraktive Zwischenflächen und vielleicht auch vertane Chancen für verdichtete Bauformen und alternative Wohnformen.

5.6.3 Potenziale / mögliche Ziele

> Durch seine zentrale Lage ist das Quartier als hochwertig und entwicklungsfähig einzustufen.

> Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Klärung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten und Anbindung an die umliegenden Quartiere (Durchlässigkeit der Quartiere mit Fußwegen); Vermeidung von Konflikten.

> Klärung von nebeneinander verträglichen Nutzungen und evtl. Nachverdichtungsmöglichkeiten; eine geregelte Mischnutzung wäre adäquat.

> Fußläufige Erschließung des E-Marktes wegen der zentralen Ortslage als wichtiges Kriterium erkennen, im Konzept berücksichtigen und ausbauen

> Prüfung der Bausubstanz z.B. der Lagerhallen / Wertigkeit des Geländes richtig einschätzen

> Die Riegelgasse als Erschließung zum Wohnen und den Parkplatz des E-Marktes durch gestalterisch voneinander abgrenzen. Auf die Gestaltung des Parkplatzes auch in Hinblick auf die Nähe zum Ortskern achten und die Durchgrünung mit Bäumen und sickerfähigem Belag im Konzept aufnehmen.

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 6::
> „Reparatur“ durch übergreifende Rahmenplanung evtl. auch B-Plan - Klären Übergang zu ehemals Landwirtschaftlichen Bereichen (Zukunftsfähigkeit)
> Neuordnungs- und Nachverdichtungskonzepte für Bereich des ehemaligen E-Marktes (städtebaulicher Missstand durch fehlende Gesamtentwicklungsplanung)
> Aufwertung des Geländes in Nähe zur Ortsmitte und Prüfung von höherwertigen, verdichteten Wohnformen

Fotos Bereich 6 - E-Markt

Beim Blick von der Bahnhofstraße zwischen dem Parkplatz der Drogerie und dem E-Markt hindurch vermutet man nicht, dass dahinter noch Grundstücke eines Wohngebietes erschlossen sind. Die Riegelgasse ist als „Gasse“ nicht erkennbar, man ordnet sie hier durch ihre Gestaltung dem Parkplatz zu. Eine raumklimatisch wünschenswerte Begrünung der Parkplatzflächen ist unterblieben.

Die Erschließung scheint generell keinem Konzept zu folgen. Es erweckt den Anschein, dass die Grundstücke individuell nach Bedarf erschlossen wurden, wie hier über den Parkplatz des Drogeriemarktes.

Die unmittelbare Nähe von Parkplatz und Lieferbereich zur Wohnbebauung ist auch bezüglich Lärmemissionen fragwürdig.

Nach dem Einblick in den Hinterhof und Anlieferungsbereich des E-Marktes gelangt man zum Wendehammer der dahinter liegenden Grundstücke. Dieser stellt, obwohl früher eine fußläufige Verbindung zwischen Riegelgasse und der südlichen Flurstraße bestand, eine Sackgasse dar. Eine Mauer verbirgt den Einblick in den Gartenbereich des nächsten Grundstücks, ein gutes Versteck für Müll-Container? Die Nachbarschaft zu teilweise anspruchsvoller Architektur erzeugt Abgrenzung und ein Nachbarschaften, die sich gegenseitig abgrenzen (müssen).

Fotos Bereich 6 - Riegelgasse

Oben: Blick vom Wendehammer in die Riegelgasse zurück Richtung Bahnhofstraße: links sieht man den Neubau eines Einfamilienhauses, rechts einen Gemüsegarten und Hühnerstall, vermutlich vom ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb an der Windsbacher Straße.

Zwischen Riegelgasse und Windsbacher Straße befindet sich im ehemaligen Edeka-Gebäude eine Vereinsgastronomie, die Post sowie ein Fahrradladen vorne am Eck. Durch den Neubau des E-Marktes und der Drogerie an der Bahnhofstraße ist es hier zu einer stark gemischten Nutzung gekommen.

Die nicht eindeutig als öffentlicher Weg erkennbare Verbindung ist essenziell für die fußläufige Erreichbarkeit des E-Marktes aus den Wohngebieten östlich der Windsbacher Straße. Auf der rechten Seite ist der frühere Hinterhof des E-Marktes mit den leerstehenden Lagerhallen noch vorhanden.

5.7 Entwicklung Bahnhofsstraße und Ortseinfahrt Süd-West

5.7.1 Struktur / Entwicklung

- Die Bahnhofstraße ist der Auftakt / Ortseinfahrt von Schlauersbach kommend
- Nach dem Bahnanschluss der „Löhe-Bahn“ seit 1894, erfolgte eine Entwicklung entlang der Bahnhofstrasse um die Jahrhundertwende von 1900, eine Zeitlang galt die Bahnhofstraße wegen ihrer neuen Bebauung als eine sehr schöne Straße.
- Die Lage des Bahnhofs war auch Entscheidungskriterium für die Lage und Errichtung der Muna im Wald westlich von Neuendettelsau mit der Möglichkeit eines eignen kurzen Gleisanschlusses
- Aus Teilen der Muna, welche sich u.a. wegen der Nähe zur Bahn dort angesiedelt hatte, hat sich seit 1947 die Augustana-Hochschule entwickelt.
- Das heutige Högner-Gelände entlang der Bahn war früher Lager der Munitionsanstalt.

5.7.2 Analyse Bestand

Die ersten ins Auge fallenden Gebäude von Südwesten kommend sind ein Einzelhandel und eine städtebauliche Dominante, ein plattenverkleidetes Punkthaus wohl aus den 60er Jahren.

Schon bei der Wahl der Lage des Bahnhofs zum Ort ist man 1894 sicher davon ausgegangen, dass Neuendettelsau prosperieren wird, nachdem sich die Einrichtungen der Diakonie bereits etabliert hatten. Trotz Randlage war der Bahnhof nur unweit von der Ortsmitte; heute erscheint er gut erreichbar z.B. auch von der Augustana-Hochschule.

- Die Bebauung, die vom Bahnhof bis zur Ortsmitte um die Jahrhundertwende entlang der Bahnhofstraße entstanden ist, ist strukturell noch erkennbar. Mittlerweile sind jedoch viele Gebäude durch Neubauten ersetzt worden. Das damals typische Bürgerhaus, das sich der Straße stolz zugewandt hatte, oft im typischen Heimatschutzstil errichtet, reihte sich an der Bahnhofstraße auf. Heute sind die Gebäude vielfach wurden durch Renovierungen so überformt, dass die ursprüngliche Architektur nicht mehr erkennbar ist.
- Die Erreichbarkeit des Bahnhofs könnte durch Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes noch verbessert werden. Besonders die Anbindung aller Einrichtungen der Diakonie, des Innortes und Wege zu Schulen und touristischen Zielpunkten sollte mit Rad oder zu Fuß gut angebunden sein, um so den innerörtlichen KFZ-Verkehr zu reduzieren helfen.
- Die Augustana-Hochschule liegt westlich im rückwärtigen Bereich der Schlauersbacherstraße und wird über die Waldstraße erschlossen. Die abgeschlossene, zentrumsferne Lage lässt die Hochschuleinrichtung als für den Ort wenig wichtig erscheinen. (siehe Kap. 5.12)
- Die Erreichbarkeit von Einzelhandel am Ortsrand wird für die künftig älter werdende Bevölkerung ein Thema werden; mit dem Markt an der Riegelgasse gibt es noch eine zentraler gelegene Einkaufsmöglichkeit. An der Bahnhofstraße gibt es noch einige wenige gewerbliche Betriebe.
- Das Löhe-Zeit-Museum ist im Bahnhofsgebäude untergebracht. Eine inhaltlich bessere Verknüpfung zum könnte man herstellen, wenn das Museum in einem der Diakoniegebäude oder gar in Wilhelm-Löhes Pfarrhaus untergebracht wäre. Die Sanierung des Bahnhofsgebäudes ist gelungen und eine öffentlich, kulturelle Nutzung von Vorteil für das Gebäude.

5.7.3 Potenziale / mögliche Ziele

> Bahnhof als Ankunftsort für Gäste und Beschäftigte/Schüler mit attraktiven Fuß- und Radwegen besser an die wichtigsten Einrichtungen des Ortes anbinden; besonders zu Schulen, Kindergärten, Seniorenheime, Ortszentrum attraktive, barrierefreie Wege schaffen.

> örtliche Buslinien ebenfalls besser anbinden, sodass auch entferntere Ziele wie Krankenhaus, Schwimmbad etc. gut vernetzt sind und prüfen ob Takt/ Häufigkeit erhöht werden kann; neue Konzepte zur E-Mobilität könnten hier fortschrittliche Ideen entwickeln, die zudem zu einer Reduzierung des innerörtlichen KFZ-Verkehrs beitragen.

> Als eine der Haupterschließungsachsen in den Ort die Gestaltung der Bahnhofstraße stärker in Augenschein nehmen, da sie als Auftakt zur Ortsmitte soz. Als Visitenkarte wirken sollte und eine wichtige Rolle durch die Anbindung von Einrichtungen z.B. Augustana-Hochschule an die Bahn einnimmt.

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 7::

> Verbesserung des Wegenetzes zur Erreichbarkeit des Bahnhofes (ÖPNV)

> Wegesystem planen, das alle wichtigen Einrichtungen Neuendettelsaus durch alternative Möglichkeiten zum KFZ miteinander verbindet. (künftige E-Mobilität und intelligente System vorausschauend einbeziehen)

> Ansätze für attraktiv gestaltete Ortseinfahrt (Baumpflanzungen / Geschwindigkeitsdrosselungen etc.) weiter verfolgen.

Fotos Bereich 7 - Bahnhofstraße/ Bahnhofsplatz

Blick in die Schlauersbacherstraße in Richtung Westen: die ursprüngliche Bebauung ist hier noch gut erhalten und vermittelt einen Eindruck, wie sich die Bebauung in Richtung Bahnhofstraße entwickelt hatte.

Bahnhofsgebäude von der Straße aus: Der historische Sandsteinbau ist erhalten geblieben. Heute ist dort das „Löhe-Zeit-Museum“ untergebracht. Links daneben befindet sich ein Wartehäuschen, rechts die Einfahrt zum Bahnhofsparkplatz.

Blick auf den Parkplatz am Bahnhof. Es sollte untersucht werden, wie hoch die Akzeptanz ist hier vom KFZ auf die Bahn umzusteigen und woher die Bürger kommen, die den Parkplatz als Pendler-Parkplatz nutzen. Der Bahnhof erscheint vor allem für Schüler und Studenten interessant.

5.8 Diakoniebereich

5.8.1 Struktur / Entwicklung

- ab 1854 entwickelte sich Diakonie mit dem Mutterhaus an der heutigen Wilhelm-Löhe-Straße
- ab 1887 Bau der Laurentiuskirche im neugotischen Stil Entwicklung von eigenem Zentrum der Diakonie. 1930 von German Bestelmeyer erweitert
- rasante Entwicklung von 1850-1910:
    - 1858 Paramentenwerkstatt, ehem. Gotteshaus
    - 1862 Rettungshaus für verwahrloste Mädchen, ab 1902 Waisenhaus, heute DiaLog-Hotel
    - 1864 Blödenanstalt, heute Christophorus Heim
    - 1865 bereits eigener Friedhof, da die Diakonissenanstalt immer mehr wuchs
    - 1865 Magdalenium, Heim für Mädchen, 1950er Schwestern-Wohnheim, heute Gästehaus des DiaLog-Hotels

- 1867 Männerspital, 1869 Frauenspital, abgelöst durch heutiges Krankenhaus Heilsbronner Straße
- 1877 Feierabendhaus, heute Internat/Wohnheim „Haus der Jugend“
- 1880 Kauf „Gasthaus zum Anker“, heute Besucherzentrum an der Hauptstraße
- 1900 „Brüderhaus“, heute Direktion, Akademie und Bibliothek
- 1903 Zentralschulhaus unter Hermann-Bezzel, 1943-46 geschlossen, heute „Laurentius-Schulzentrum“
- 1909 Errichtung Krankenhaus

heutiger Bereich der Diakonie:

5.8.2 Analyse Bestand

- Eine Trennung Diakoniebereich und Ort ist heute nicht mehr deutlich ablesbar; durch die beiden Kirchen mit ihrem Umfeld gibt es jedoch zwei spürbare Zentren: ein weltliches, belebt mit Gastronomie und Läden im Umfeld der Kirche und ein eher kontemplatives mit einer Kirche umgeben von sozialen Einrichtungen der Diakonie und Schule sowie einem Umfeld mit eher parkartigen Charakter.

- Die Atmosphäre einer Parklandschaft (siehe Bild S. 9) in die unterschiedliche soziale Einrichtungen und Wohnformen eingebettet sind, entsprach wohl dem ursprünglichen Bild des Diakoniebereiches (bsp. Park vor der Berufsfachschule). Diese Großzügigkeit geht jedoch mit jeder weiteren Verdichtung der Anlagen

verloren. Bspw. hat sich die Wertigkeit des zentralen Platzes vor der Kirche geändert, Blickfang bildet heute der dominante (rote) Vorbau am Gymnasium, die Kirche tritt fast in den Hintergrund, was vielleicht auch heutigen Wertsetzungen entspricht.

- z.T. sehr schöne Straßenzüge mit eigenem Charakter und Architekturen der Ursprungszeit (2. Hälfte des 19.Jh.) jedoch oft überformt ohne Beachtung bzw. Erhalt der typischen Baudetails.
- Die unterschiedlichen Freiflächen der Einrichtungen wirken z.T. nicht aufeinander abgestimmt und oft keinem bestimmten Gebäude/keiner Einrichtung zugehörig. Als Passant ist nicht immer klar welche Flächen öffentlich und welche privat sind.
- Durch ungegliedertes Wachstum großer Bauvolumen bleiben oftmals dazwischen nur Restgrünflächen übrig. Der Charakter der großen „Parkanlage“ geht immer mehr verloren, oder wird durch Abgrenzungen (Zäune) der Bereiche immer mehr unterteilt.
- Am nördlichen Rand hat sich mit Einkaufsmöglichkeiten (Diakonie), Bad etc. ein eigenständiges Zentrum entwickelt. Heterogene Nutzungen und gestalterisch wenig einladende Freiräume nebeneinander,
- Verlust des Gesamtcharakters, sodass die Orientierung innerhalb des Geländes fehlt. Die Nutzungen wie Schulen, Wohnheime und Pflegeeinrichtungen sind überall im Gelände verteilt.
- Durch die Schulen und Seniorenwohnheime ergibt sich ein großes Erfordernis für gut vernetzte Fuß- und Radwege, auch im Zusammenhang mit den attraktiven Freiflächen zum Aufenthalt innerhalb der Diakonie.

5.8.3 Potenziale / mögliche Ziele

> Die Fußwege-Verknüpfungen in den Ort sind vorhanden und z.T. auch gut mit Aufenthaltsbereichen kombiniert.

> Nachverdichtung auf Flächen mit Potential konzentrieren, andere frei lassen und auf Vernetzung Grünstrukturen achten

> historischen Charakter der Diakonie herausarbeiten und erkennbar machen (Beschilderung ist nur eine räumlich nicht wirksame Möglichkeit)

> Parkraum- Fußwege- und Grünflächenkonzept gemeinsam im Dialog zwischen Kommune und Diakonie erarbeiten und abstimmen.

Fotos Bereich 8 - Diakonie

Entlang der Wilhelm-Löhe-Straße kann man das Entstehen der „Anstalt“ ab 1854 noch gut nachvollziehen. Das Mutterhaus mit ehem. Bethaus, Kirche und Schulgebäude gegenüber stehen noch in gleicher Anordnung.

Hier befindet sich das Zentrum der Diakonie, mit dem damals schon bestehenden und immer noch bespielten Park zwischen Schloss und Berufsfachschule. Der für die Diakonie charakteristische und ortsprägende Baustil dieser Zeit ist hier gut erkennbar.

Das Hauptgebäude des „Laurentius-Gymnasiums“ befindet sich schräg gegenüber der Kirche angrenzend an einem zentralen Platz.

Durch den vorgelagerten Neubau treten die alten Gebäude in den Hintergrund. Das Schulhaus wurde bereits mehrmals umgebaut, die historischen Ursprünge sind kaum mehr zu erkennen.

Das Mutterhaus als zentrale Einrichtung liegt der Laurentius-Kirche gegenüber, gerahmt von dem denkmalgeschützten ehemaligen Betsaal-Gebäude, der heutigen Paramentenwerkstatt und dem ehemaligen Magdalenium, ab 1950 Schwesternwohnheims und heute dem DiaLog-Hotel zugehörig.

Das Charakteristikum des Diakonie-Bereiches ist die großzügige Durchgrünung zwischen den einzelnen Einrichtungen. Schon die idealisierte historische Darstellung verdeutlicht, dass es bei der Anlage darum ging den Menschen ein gutes Lebensumfeld zu ermöglichen.

Auch wenn die Bereiche der Selbstversorgung mit Obst- und Nutzgärten heute nicht mehr so erforderlich erscheinen, sollte der Charakter des Gebietes mit „Wohnen, Arbeiten, Lernen in einer Parklandschaft“ auch langfristig gesichert werden.

Metzgerei und Bäckerei der Diakonie bilden ein kleines „Zentrum“ in nicht zentraler Lage. Als Versorgungs- und Einkaufsbereich wäre eine bessere Verknüpfung und Anbindung an Ort und Diakonie wünschenswert.

Der durch die Bebauung entstandene Platz wirkt wenig einladend und für den Aufenthalt attraktiv, ein schattenspendender Baum wäre im Sommer wünschenwert.

Ein denkmalgeschütztes Gebäude, das wohl einen Betsaal beherbergt ist in den Geschichtsweg der Diakonie nicht eingebunden. Es wirkt zusammen mit dem skandinavisch anmutenden Holzgebäude daneben fast wie vergessen.

5.9 Verflechtungsbereiche Altort / Diakoniebereich

5.9.1 Struktur / Entwicklung

Wilhelm-Löhe hatte ursprünglich nicht vor, den „Lutherischen Verein für weibliche Diakonie in Bayern“ in Neuendettelsau dauerhaft anzusiedeln. Es sollte nur der Anfang dort gemacht werden.

Früh nach der Gründung der „Muttergesellschaft“ von Wilhelm-Löhe begann die bauliche Entwicklung der Anstalt mit der „Missionsanstalt“ oder „Mutterhaus“ 1854 in der Wilhelm-Löhe-Str. 16. Damals außerhalb des Dorfes auf freiem Feld Richtung Westen.

Mit dem Bau der Laurentiuskirche 1887 gegenüber dem Mutterhaus hatte die Anstalt nun ihr eigenes „Dorfzentrum“. Die Entstehung und weitere Entwicklung folgte unabhängig vom Dorf Richtung Westen und Norden. Eine bewusste Verknüpfung oder Trennung wurde nicht vollzogen. Allerdings besitzt die Diakonie

inzwischen zahlreiche Grundstücke weit ab von ihrem zentralen historischen Kernbereich und ist mit Einrichtungen, wie dem Wohnparks an der Bahn, dem Krankenhaus und anderen, mit ihren Einrichtungen in ganz Neuendettelsau präsent.

5.9.2 Analyse Bestand

Durch den räumlichen Abstand vom Dorfkern und Ursprung der Diakonie, wie das wohl durch Wilhelm-Löhe anfänglich geringe Interesse an Neuendettelsau selbst, kam es zu einer unabhängigen Entwicklung beiderseits. Dies erklärt die große Diskrepanz zwischen Größe, Volumen und Gestalt der Gebäude der Anstalt und des Dorfes.

Mittlerweile gibt es keine klare Trennung mehr voneinander, da besiedelte Flächen und Gebäude der Diakonie mittlerweile in den westlichen Teil des Ortes gewachsen sind.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Anstatt unbebaute oder sehr großzügige Grundstücke nachzuverdichten ist man immer weiter Richtung Westen und Norden expandiert.

Das heutige Rathaus als zentral wichtige Anlaufstelle der örtlichen Bürger liegt eher versteckt hinter dem Schlossbereich, fast auf den Flächen der Diakonie. So ordnet man es so weniger dem „weltlichen“ Zentrum als vielmehr der Diakonie zu.

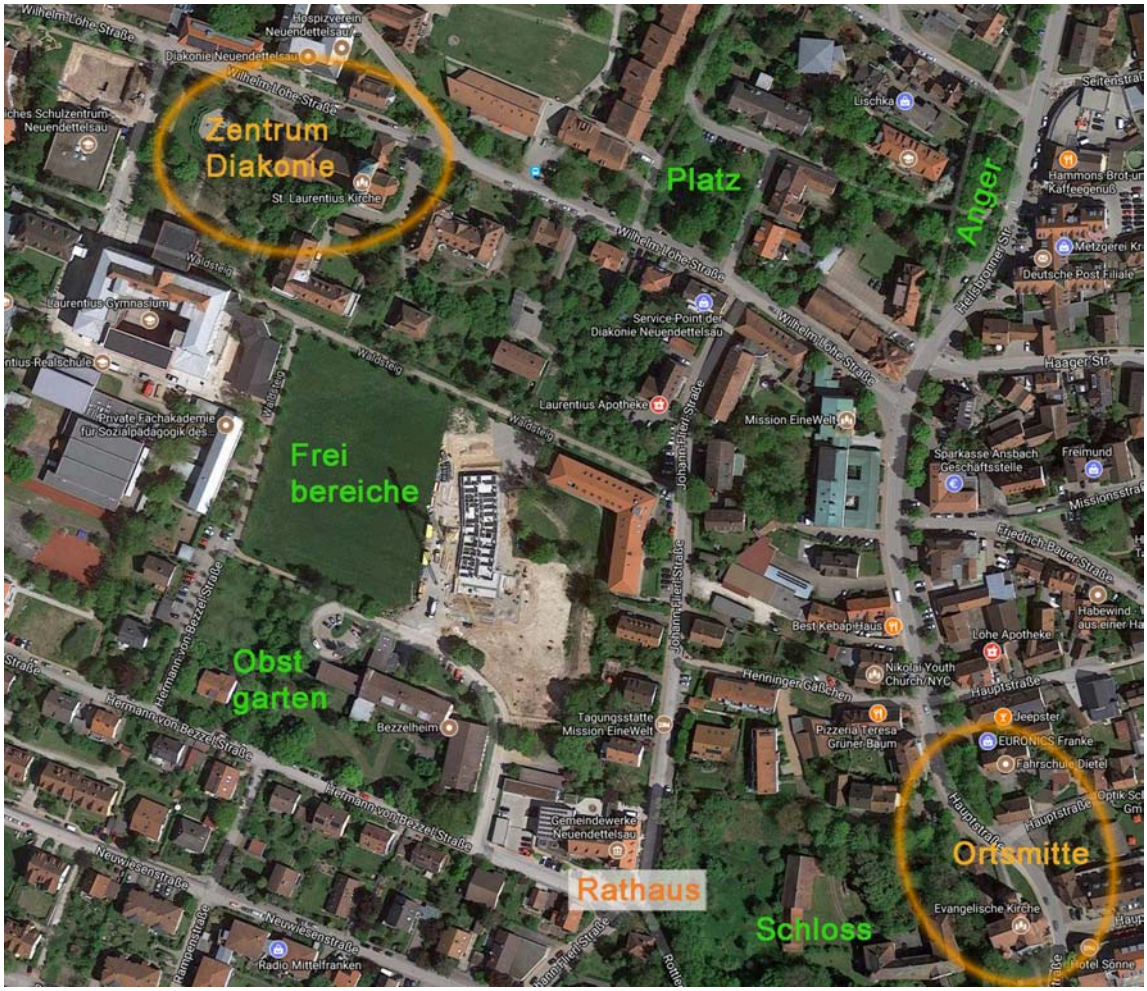
5.9.3 Potenziale / mögliche Ziele

- Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen, freie Flächen bebauen bevor weitere Grünflächen / Grundstücke erschließt.
- Ordnung der heterogenen Bereiche und Findung gemeinsamer Entwicklungsleitlinien als Grundlage für die Weiterentwicklung (entweder Zusammenwachsen oder zumindest gestalterische Möglichkeiten für die eigenständigen Bereiche Diakonie / Ort finden).
- Gesamtkonzept mit Nachverdichtung: Welche Flächen haben weiterhin Qualität/Nutzen als vernetzte Grünbereiche, sind für die angrenzenden Nutzungen wichtig und welche kann man bebauen?

Fotos Bereich 9 - Übergang Diakonie / Ort

Freie Flächen haben sich lange erhalten und wurden teilweise für Feste genutzt. In gewisser Weise hatten sie auch den Abstand vom alten Dorf zum Diakoniebereich definiert.

In Zeiten von wachsendem Flächeninanspruchnahme und weiteren Bedarfen werden die innerörtlichen Freiflächen immer kostbarer und rarer.



Empfehlungen für die Übergangsbereiche im Westen:

> Grundsatzentscheidung: historische Trennung Diakonie / Altort nachvollziehbar halten oder räumliches Zusammenwachsen fördern? Abwägen aller langfristigen Vor- und Nachteile.

> Die wenigen verbliebenen Freiflächen sollten im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung für hochwertige Funktionen vorgehalten werden; ein Konzept für die Übergänge von „ehemaligen“ Dorf zur Diakonie im westlich angrenzenden Bereiche erscheint unerlässlich.

5.10 Übergangsbereiche zu Baugebieten

5.10.1 Struktur / Entwicklung

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne von Neuendettelsau dienten überwiegend der Neuerschließung von Siedlungsgebieten an den Ortsrändern. In einigen Fällen wurde der Bestand in den Bebauungsplan übernommen, jedoch nicht bearbeitet. Der Bestand blieb weitgehend unbeplant und die Grenzen, bzw. Übergänge zu den Baugebieten oft nicht betrachtet. Außer dem Flächennutzungsplan von 2010 gibt es keine übergeordnete Zusammenschau der Gesamtentwicklungsmöglichkeiten. Beispielsweise wäre es wünschenswert ein Rahmenkonzept für die Verknüpfung von Grünstrukturen, gekoppelt mit einem schlüssigen Fuß- und Radwegenetz zu erstellen. Oder ein auf die gesamte Ortssilhouette abgestimmtes Dichte und Höhenkonzept für die Bebauung.

Es entsteht der Eindruck, dass grundsätzlich auf Nachfrage und Flächenverfügbarkeit neuer Wohnraum erschlossen wurde und nicht nach einer übergeordneten Strategie. So wurde Innerorts nur wenig nachverdichtet und es entstand ein großer Flächenwachstum an den Ortsrändern. Viele Gebiete, Bereiche dazwischen sind manchmal noch frei und ungeregelt geblieben. Die Verzahnung zwischen den Bereichen ist nicht immer schlüssig und flächensparend.

Beispiel Bebauungsplan „Froschlach“ an der Haager Straße

Der Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahr 2000 im Osten entlang der Haager Str. erschließt das Wohngebiet um den Froschlach herum. Der Ortsrand wird mit einem begrünten Weg beplant. Der Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen im Westen, ebenfalls die umliegenden Straßen Haager Straße und Heilsbronner Straße sind infolgedessen unbearbeitet. Es entstehen offene Flächen, ungeklärte Straßenendungen und ein sehr heterogenes Bild am Planungsrand.

Der geplante Grünzug von Ost nach West endet leider im Westen und wird nicht in den Ort fortgesetzt.

Bebauungspläne „Lange Länge“ an der Sonnenstraße

Die Bebauungspläne Nr. 10/1 und 10/11 von 1980 auf den früheren Feldern der Langen Länge erschließen das Wohngebiet östlich des Friedhofes und des Sportparks. Zu den Freiflächen und Gebäuden des

Sportgeländes wird kaum Bezug genommen. Der Bebauungsplan schließt mit den rückwärtigen Kanten der Wohnhäuser und Grundstücksgrenzen hierzu ab. Die offenen Grünflächen zwischen Sportplatz und Wohngebiet werden nicht genutzt und liegen vermutlich aus Immissionsschutzgründen größtenteils brach. Ein Fußweg schafft eine gute Verknüpfung zur Ortsmitte und zur Schule.

Bebauungsplan nördlich der Bahnhofsstraße

Der Bebauungsplan Nr. 4 von 1965 vom Ortskern nach Westen erschließt das Wohngebiet zwischen Bahnhofsstraße und Herrmann-von-Bezzel Straße. Das Schloss und die nördlichen Strukturen des Altortes sind als Bestand aufgenommen, ebenso das damals schon bestehende Bezzel-Heim. Die Flächen der Diakonie nördlich der Hermann-von-Bezzel Straße sind als Sondergebiet erfasst. Hier haben sich bis heute die verschiedensten Strukturen entwickelt. Eine geregelte Verknüpfung zwischen Altort und Diakonie, wie sie hier hätte stattfinden können, ist nicht enthalten. Auch ein Umgang mit den nördlich und neben dem Bezzel-Heim liegenden Flächen ist nicht gegeben.,

Eine Aufhebung und evtl. Überarbeitung in Form einer Rahmenplanung wäre sinnvoll.

(siehe auch Pkt. 2.4)

5.10.2 Analyse Bestand

- Ein städtebaulich geordnetes Verzahnen alter und neuer Strukturen fehlt, dadurch entstanden z.T. größere und oft brach liegende Flächen zwischen beplantem und unbeplantem Bereich
- Bebauungspläne klammern entscheidende, regelungsbedürftige Bereiche aus (E-Markt, Sägewerk im Wohngebiet, Sportplatz, nördliche Hauptstraße, Hotel Sonne, Flächen der Diakonie)
- Gute Qualitäten älterer Bebauungspläne (Weiherstraße) werden nicht mehr weiter gepflegt.
- Eine sinnvolle, flächensparende Erschließung von Grundstücken ist nicht immer gewährleistet, bzw. im Nachhinein schwierig nachzubessern.
- Den B-Plänen fehlt ein städtebauliches Gesamtkonzept als Grundlage. So entsteht ein Nebeneinander von jeweils eigenständiger unterschiedlicher Bereiche ohne geregelte Übergänge.

5.10.3 Potenziale / mögliche Ziele

> sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Flächen, dabei auf die Verknüpfung zwischen den einzelnen Bereichen und auf ein ganzheitliches Ortsbild achten

> In B-Plänen Sorge dafür tragen, dass Grünbereiche untereinander verknüpft werden

> Im Sinne eines gesunden Raumklimas auf Frischluftschneisen achten.

> Bestehende Strukturen in die Planung mit einbeziehen und nicht außen vor lassen; Möglichkeiten von sinnvoller Nachverdichtung mitplanen und Aussagen zu den Übergängen an den Ortsrändern in die freie Landschaft treffen.

> weniger harte Brüche zwischen Altort/Wohngebieten, Diakonie/Altort, Freiflächen/Wohngebiet

> Die vorhandenen Ansätze eines Wohnens in parkartiger Umgebung könnte eine Stärke Neuendettelsaus werden; deshalb auf möglichst geringe Flächenversiegelung zwischen den Gebäuden und auf öffentlichen Flächen achten.

> Übergänge in die Landschaft durch aufgelockerte Hecken und Eingrünungen gestalten; nicht den Eigentümern überlassen und vor allem Thuja.Hecken ausschließen (harte grüne Kante!)

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 10::

> Übergeordnete Konzepte für allgemeine Zielsetzungen der gestalterischen und räumlichen Entwicklung erarbeiten, z.B. in Form von Rahmenplanugen zu einzelnen Themen (Grünvernetzung / flächensparende durchgängige Erschließungssysteme / Ortsbild und Silhouette)

> Vorhandene B-Pläne überprüfen und auf Stimmigkeit mit Realisierungen überprüfen, ggf. aufheben oder ergänzen

Fotos Bereich 10 - Übergänge Baugebiete

• Unbebaute Flächen inmitten des Wohngebietes am Froschlach

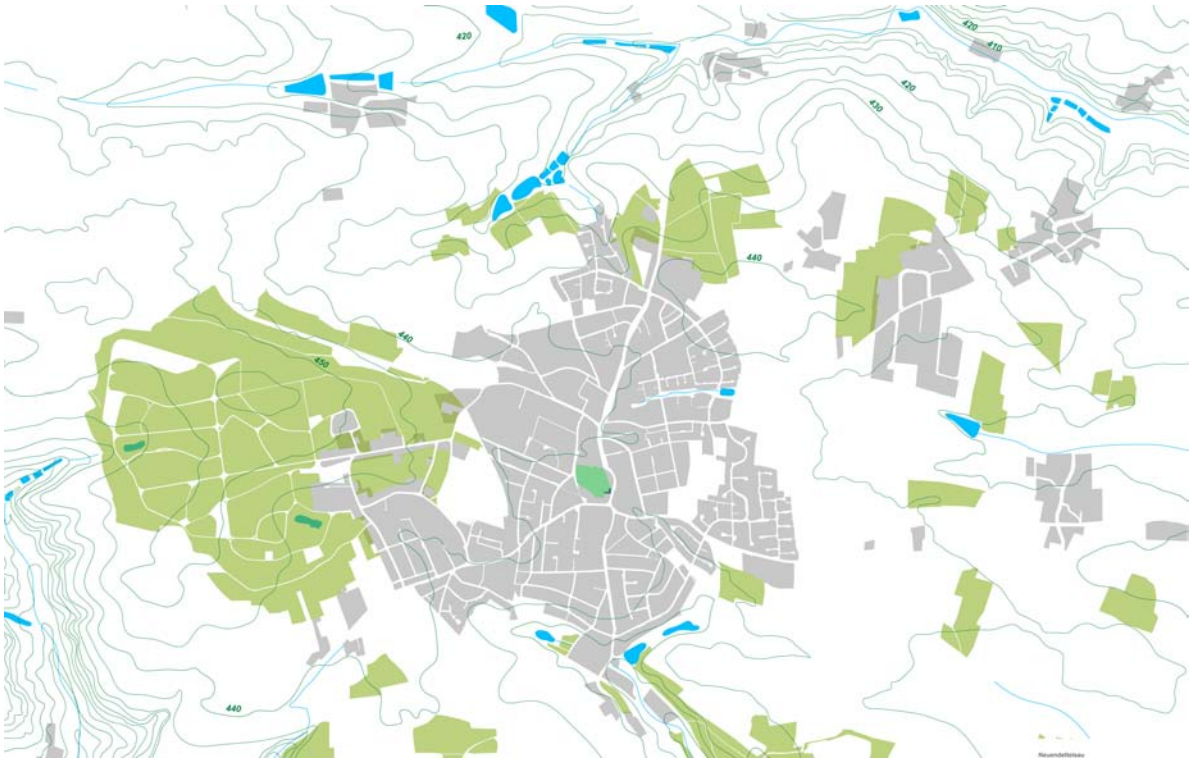
• Baugebiet endet mit Sackgasse zu bestehenden Strukturen entlang der Hauptstraße - hat keine fußläufige Verbindung

>> Brache zwischen Altbebauung und Neubaugebiet - Hinterhofsituation entsteht

• Auf die noch weithin sichtbaren Doppeltürme der St. Laurentius-Kirche sollte bei allen Bebauungen besonders geachtet werden.

• unten: schöner Grünzug mit Graben für Regenwasserableitung im Baugebiet „Am Froschlach“

5.11 Übergangsbereiche zu Naturraum



5.11.1 Struktur / Entwicklung

Neuendettelsau liegt auf einer Hochfläche und hatte früher zahlreiche Weiher im Ort und vor allem in den angrenzenden Naturräumen

- Bei stärkerem Regen floss das Wasser als Bach aus dem nordwestlichen Wald südlich am Ortskern vorbei
- Viele Quellen entspringen in näherer Umgebung
- Die Ortsränder im Norden und Westen waren schon früher bewaldet, woanders bildeten Obstgärten an Ortsrändern gute Übergänge in die Landschaft

5.11.2 Analyse Bestand

- Im Norden schöne Senke mit Weiher und Wald
- Harte Kanten / Übergänge an Siedlungsrändern durch Einfriedungen / grüne Wände aus geschnittenen Hecken (Thuja, Nadelgehölze)
- Im Süd-Osten Kleingärten, Weiher und Bäume als seichter Übergang
- Durch die Hochebene sind die Ortsränder meist gut sichtbar und daher wichtig.

- Wendehammer in Wohngebieten enden oft als Sackgasse auch für Fußgänger.
- Obwohl im FNP dargestellt ist, dass die Wohngebiete mit Grüngürtel abschließen sollen, sind diese manchmal nicht realisiert worden.
- Landwirtschaftliche Flächen konzentrieren sich vor allem auf östlich an den Hauptort anschließende Bereiche; die großen Landwirte sind überwiegend in den umliegenden Dörfern angesiedelt.

5.11.3 Potenziale / mögliche Ziele

Die Naturräume nördlich der Weiherstraße sowie im Süd-Osten Richtung Bechhofen sind gute Beispiele für Übergangsbereiche von Bebauung zum Naturraum. Der Ortsrand geht hier schrittweise in die Natur über, es bieten sich zudem Erholungsbereiche für die Bewohner des Ortes. Im Osten und Westen Neuendettelsaus ist dies jedoch nicht der Fall. Es gibt keinen Puffer zwischen Bebauung und Landschaft, der Ort endet abrupt mit den Grundstücksgrenzen oder die Straßen der Wohngebiete führen ins Nichts.

> Grünraumkonzept mit Verknüpfung von Erholungsbereichen auch innerorts empfohlen

> Konzept für Gewässerstrukturen im Ort mit Verbindung zu den Weihern und Fließgewässer in der Landschaft. Wasser im Ortsbild wieder mehr erlebbar machen, z.B. an ehemalige Weiher erinnern.

> Ortsränder mehr Beachtung schenken; Grüngürtel in öffentlicher Hand garantieren eine besser Umsetzbarkeit.

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 10::
> Die guten vorhandenen Potentiale an Grünflächen und Gehölzstrukturen sollten in ein stimmiges Gesamtkonzept einfließen und dadurch noch besser vernetzt werden.

Fotos Bereich 11 - Norden / Weiher

• Der Blick von Norden auf das Wohngebiet entlang der Weiherstraße zeigt einen sanften Übergang von Natur zur Bebauung. Dabei versteckt sich die Bebauung hinter dem sanft ansteigenden Gelände. Büsche und Bäume sind den Wohnhäusern vorgelagert, der Wald links wird lichter und geht in die Gärten über.

• Die Senke in der die Weiher liegen wirkt idyllisch und zurückgezogen. Eine weitergehende Bebauung an diesem Ortsrand würde das Potential dieses Bereiches als ortsnaher Erholungsraum beeinträchtigen.

5.12 Muna-Gelände / Augustana-Hochschule

5.12.1 Struktur / Entwicklung

Das Gelände der heutigen Augustana-Hochschule beherbergte früher die Luftmunitionsanstalt (Muna).

Der sog. Baronswald wurde bereits 1934 von der Erbengemeinschaft der Freiherren Kurt und Otto von Eyb an den Reichswehrfiskus verkauft. Durch Zukauf von Privateigentümern konnten im September 1934 die Bauarbeiten zwischen Kreuzlach und Schlauersbacher Str. beginnen. Dies kam v.a. dem örtlichen Baugewerbe (Firma Högner) zugute.

Die Ansiedlung der Muna an dieser Stelle war wohl bedingt durch die Nähe zum Bahnhof und den dichten Wald. So war das Munitionslager gut versteckt vor den Alliierten und konnte im Geheimen betrieben werden.

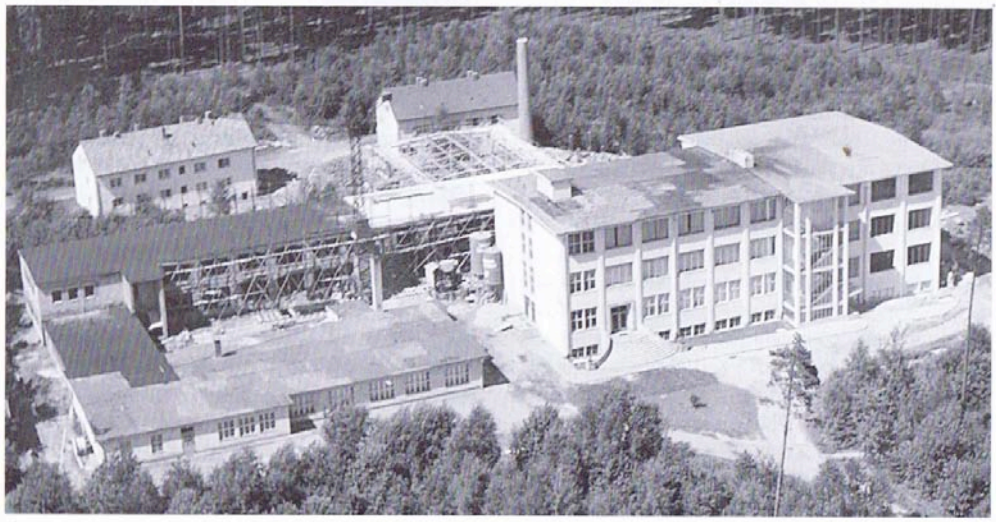
Zeitweise arbeiteten und lebten bis zu 180 Zivilpersonen in der Muna. Die strenge Schweigepflicht verhinderte, dass etwas nach Außen drang. So wurde die Munition dort nicht nur gelagert, sondern auch montiert, sodass zweitweise über 9000 Tonnen Fliegerbomben dort lagerten.

Gegen Kriegsende beeilten sich die Neuendettelsauer, die enorme Sprengkraft der Bomben abzutransportieren. So war die Bedrohung beseitigt, als die Alliierten den Ort kampflos übernahmen.

Nach Kriegsende richteten zunächst die Amerikaner eine „Signal Corps School“ dort ein. Über die Zeit bezogen verschiedenen Firmen und Flüchtlinge das Gelände.

Die Anfänge der Augustana-Hochschule entwickelten sich parallel dazu in Form von Pfarrkursen der Diakonie 1945. Ab 1949 wurde ein Teil der Gebäude der Muna von der Hochschule in Besitz genommen. Ein paar Jahre später wollte die junge Bundesrepublik die Muna als Waffendepot zurück, der damalige Pfarrer wehrte sich jedoch gekonnt dagegen. Bis 1980 entwickelte sich die Hochschule weiter und löste sich so immer mehr von ihren Ursprüngen der Diakonie. Sie bietet heute verschiedene Lehrstühle der evangelischen Theologie und einzigartig ist beispielsweise der Studienzweig feministische Theologie und Genderforschung.

Strumpffabrik Tauscher in den 50er Jahren, im Vordergrund links ehemalige Muna-Gebäude (Ansichtspostkarte)



Eine ehemalige Strumpffabrik wurde inzwischen aufgegeben.

5.12.2 Analyse Bestand

- Auf dem nordwestlichen Teil des Geländes ist eine Zollhundeschule angesiedelt, die erst vor einiger Zeit Gebäude saniert und angebaut hat.
- Im südöstlichen Teil des Gebietes zwischen Waldstraße und Kreuzlach liegt die Campus-Hochschule, die für ca. 130 Studierende auch Wohnplätze in Heimen und Wohngemeinschaften zur Verfügung stellt.
- Das Gebiet ist relativ weit vom Kernort entfernt und abgetrennt durch Bahnstrecke und offenes Gelände; ein Fuß- und Radweg führt von der Straße Am Schaltengarten nach Norden zur Neuwiesenstraße mit einem Übergang über die Gleise. Von dort ist sowohl der Innenort, als auch das Gelände der Diakonie gut erreichbar.
- Die Hauptzufahrt zum Campus der Augustana-Hochschule erfolgt über die von der Schlauersbacher Straße abzweigende Waldstraße; ein Hinweisschild auf die versteckt und ruhig liegende Hochschule ist leicht zu übersehen.
- Seit der Munitionsanstalt gab es hier kein Konzept, wie mit dem Gebiet umzugehen ist. Einzelne Nutzungen, wie die Augustana-Hochschule oder die Zollhundeschule haben sich ihre Bereiche selbst erschlossen, sodass es an jeglichem Zusammenhang zwischen den Nutzungen fehlt. Flächen und Bereiche dazwischen liegen teilweise brach oder wirken vergessen. Durch das fehlende Interesse der Gestaltung dieser Bereiche fehlt es an Orientierung.

- Die im südlichen Bereich zur Schlauerbacher Straße liegende Wohnbebauung stammt wohl aus der Mitte des 20. Jh. Und besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Hier kann vermutet werden, dass ein Großteil der Gebäude energetisch noch nicht saniert sind.
- Der Neuendettelsauer Wald mit den Munitionsbunkern selbst ist ein abgeschlossenes, unzugängliches Areal.

5.12.3 Potenziale / mögliche Ziele

> als ortsnaher Wald wäre eine teilweise Öffnung des Areals wünschenswert, was natürlich auch von evtl. vorhandenen Altlasten abhängig ist

> Der Ort ist in Folge der Muna über die ansonsten begrenzende Bahnstrecke hinaus gewachsen, wobei dazwischen große freie Flächen das westliche Gebiet vom Kernort trennen und eine Überfahrung der Gleise nur im Süden und Norden möglich ist. Eine Nachverdichtung könnte hier geprüft werden und wäre weiteren Flächen östlich von Neuendettelsau aus landschaftspflegerischer Sicht vorzuziehen.

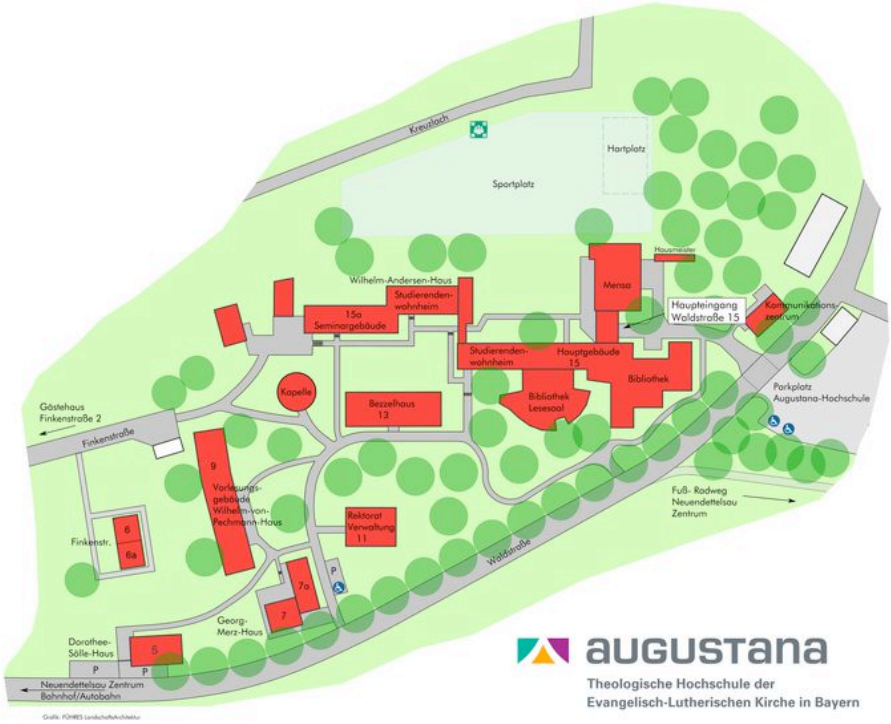
> Die Parkartige Struktur der Augustana-Hochschule macht ihre besondere Atmosphäre aus; auch Wohnen daneben könnte sich daran orientieren.

> Die Akzeptanz und Attraktivität des Fuß-/Radweganschlusses an den Ort sollte geprüft werden.

> Klärung der Frage, wie mit den freien Flächen umzugehen ist.

> Präsenz der Augustana-Hochschule als wichtige Institution im Ort hervorheben, sodass auch Aussenstehende Neuendettelsau als Hochschulstandort wahrnehmen.

Empfehlungen aus Erkenntnissen im Bereich 12::
> Gesamtkonzept für das Quartier mit Klärung der Übergänge zum Ort und Beachten von Grünvernetzungen



Fotos Bereich 12 - Zollhundeschule

Blick auf die Breslauer Straße:

Auf der linken Seite Gebäude der Zollhundeschule, rechts Wohnbebauung.

Kreuzung Breslauer Str. zu Chemnitzer Str.:

Es liegen immer wieder Freiflächen zwischen verschiedenster Bebauung.

Keine Orientierung oder Ortszugehörigkeit vorhanden, die Grundstücke befinden sich teilweise im Wald.

5.13 Einzelne Flächen mit Klärungsbedarf

Ausserhalb der bisher angesprochenen Bereiche fallen drei Orte auf, welche einer genaueren Betrachtung bedürfen. Teilweise sind sie aus der Historie heraus entstanden, teilweise so gewachsen wie sie sind. Es gilt zu prüfen, was diese Strukturen heute an Qualität, Potential und Nutzen in Bezug auf den Ort und Neuendettelsau haben.

5.13.1 ehemalige Möbelschreinerei

Die Gebäude einer ehemaligen Möbelschreinerei befindet sich im Norden des Diakoniebereichs an der Heckenstraße, östlich des Christophorus Heimes. Offensichtlich gehört es nicht zu den Gebäuden der Diakonie oder wird von ihr nicht genutzt, da es leer steht. Es liegt nicht weit weg von der Hauptstraße und dem Ortskern, jedoch am Rande der Diakonie. Das Volumen passt gut an den Ort, wirkt nicht so groß wie die Baukörper des Heimes. Durch den vorgelagerten Parkplatz und die dort mündende Heckenstraße erhält das Gebäude Aufmerksamkeit und ist gut sichtbar, gibt dem Platz aber auch einen Rahmen und eine Fassade.

So entsteht eine an sich stimmige, charmante Situation für das Gebäude, welches jedoch nicht genutzt wird und renovierungsbedürftig ist. Eine Funktion hierfür zu finden wäre notwendig, um dieses hier schlummernde Potential zu wecken.

Fotos Bereich 13 - ehemalige Möbelschreinerei

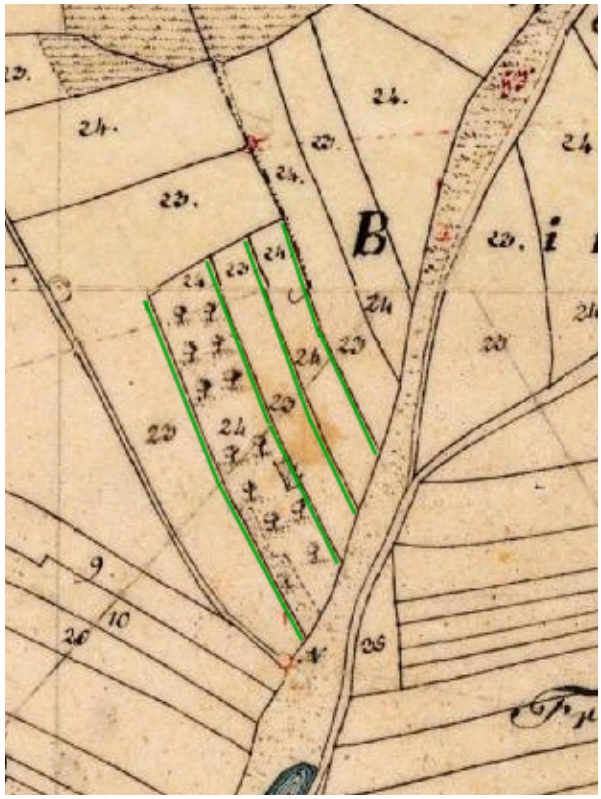
Das zweistöckige Gebäude mit Satteldach steht traufseitig zur Heckenstraße und zum Parkplatz und ist umgeben von alten Bäumen. Die Substanz des Gebäudes und Hofes wirkt schon länger vernachlässigt und leerstehend. Im Hof dahinter befinden sich alte Scheunen.

Die Fassade zur Straßenseite lässt mit den zwei Eingangstüren darauf schließen, dass das Gebäude in einen Teil Werkstatt und einen Teil Wohnhaus gegliedert ist. Das verblichene Schild weist auf die Möbelschreinerei hin.

5.13.2 lange Grundstücke an der Heilsbronner Straße

An der Heilsbronner Straße sind Streifenflure in ihrer historischen Form und Nutzung (Obst und Weideflächen) fast unverändert erhalten geblieben. Die typische Baustruktur, die sich bei einer partiell geplanten Nachverdichtung ohne Bodenordnung ergibt ist auf dem östlichen Streifen erkennbar: mehrere Anwesen haben sich hintereinander liegend entwickelt und sind über eine lange unwirtschaftliche Zufahrten erschlossen. Die Wohnqualität leidet bei derartigen Strukturen unter zu starker Versiegelung und geringe Privatheit auf den Grundstücken.

Die langen Flure sind ein Charakteristikum Neuendettelsaus noch aus der Historie überliefert. Eine Flurbereinigung gab es hier offensichtlich noch nicht, da auch in den Fluren außerhalb noch viele Gewanne mit langen schmalen Grundstücken zu finden sind. Die Obstwiese und das Grundstück links (Urkataster) daneben sind heute noch gut erkennbar und unverbaut. Für eine sinnvolle Entwicklung sollten grundstücksübergreifende Konzepte entwickelt werden.



lange schmale Grundstücke zwischen Am Kohlschlag und der Heilsbronner Straße und Nachverdichtung in der Nachbarschaft, die nicht als Vorbild dienen sollte

Empfehlung:
> Neuordnungskonzepte für die nebeneinander liegenden Streifenflure mit einer entsprechenden Neuordnung der Grundstücke können zu einer nachhaltig wirtschaftlicheren Erschließung und einem sparsamen Umgang mit der Fläche führen.

5.13.3 Großer Schreinereibetrieb im Wohngebiet

An der Birkenhofstraße ist Mitte der 1950er ein Sägewerk entstanden. Zuerst als kleiner Betrieb und damals am Ortsrand gelegen, wurde es bis heute deutlich ausgebaut. Heute befindet sich die Schreinerei, spezialisiert auf Holzfenster inmitten zweier Wohngebiete. Die großen Lager- und Werkshallen stehen in Kontrast zu den kleinteiligen Wohnhäusern. Langfristig könnten Funktionskonflikte z.B. durch Lärmemissionen aus dem Betrieb entstehen. Eine Antwort auf den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen zu formulieren wäre hier notwendig, besonders mit Hinblick auf das zukünftige Bestehen des Betriebes. Eine Nachverdichtung im Umfeld wäre denkbar, die Lärmemissionen durch die Schreinerei für Fenster- und Türenbau sind dabei zu beachten.

Neben der Schreinerei befindet sich westlich an der Birkenhofstraße noch ein Autohaus mit KFZ-Werkstätten.

Empfehlung:

> Eingrünung der Schreinerei-Gebäude durch vorgepflanzten Grüngürtel und evtl. Fassadenbegrünung zur besseren Einbindung in das Ortsbild

Fotos Bereich 13 - Schreinerei im Wohngebiet

Die Hallen der Schreinerei stehen mit dem Rücken zum Wohngebiet. Bedingt durch die Nutzung ist eine starke bauliche Diskrepanz zwischen den Gebäuden des Betriebes und dem Einfamilienhaus vorhanden.

Es ergibt sich ein baulicher Kontrast zwischen Lagerhallen und Einfamilienwohnhaus

• Industrielle Wirkung und uneingegrünte Gebäude tragen nicht zu einem positiven Ortsbild bei

Fläche davor liegt derzeit noch brach, wird wohl weiter mit E-Häuser bebaut

Neben der Fenster- und Türenbauschreinerei „Arlt“ das Autohaus „Aulitzky“, beide stehen im Norden der Wohnbebauung an der Birkenhofstr. direkt gegenüber.

5.2 Zusammenfassung der Potentiale

Vier wesentliche Potentiale können aus der Gesamtbetrachtung und der Analyse der vorher dargestellten Bereiche zusammengefasst werden. Diese Potentiale bilden eine hervorragende Ausgangslage für eine positive Weiterentwicklung von Neuendettelsau.

Ein geschichtsträchtiger Ort:

Die Geschichte der Diakonie in Bayern, sowie der inneren und äußeren Mission ist eng mit der Arbeit von Wilhelm Löhe verbunden und wo ließe sich diese Geschichte besser verdeutlichen als in Neuendettelsau.

Darüberhinaus war das Etablieren einer derart großen neuen Einrichtung mit immer wieder neuen Bewohnern in Neuendettelsau auch ein hartes Stück Integration, aus der man heute noch Rückschlüsse ziehen und lernen kann. Denn Neuendettelsau war ein Bauerndorf bevor Wilhelm Löhe mit seinen reformerischen Einrichtungen im 19 Jh. vollkommen neue Bürger und Arbeitsplätze nach Neuendettelsau brachte.

Das Schloss ist zwar privat, aber der Einfluss der ehemaligen Herrschaft auf die Entwicklung Neuendettelsau war in der Vergangenheit nicht gering. Auch diese Geschichte gilt es zu erzählen.

Zwei stattliche Kirchen mit Fernwirkung, zwei große Friedhöfe mit Denkmälern sind für einen Ort von dieser Größe schon etwas Besonderes.

Grünes Lebensumfeld im Ort:

Das individuelle Ortsbild ist aber nicht nur durch die besondere Geschichte des Ortes sondern vor allem durch auffallend großzügige Angerbereiche an einigen Straßenzügen und auch durch grüne Platzflächen geprägt, die durch den alten Baumbestand eine hohe Qualität und Raumatmosphäre bieten können.

Einige Wohneinrichtungen und Heime der Diakonie haben ein parkartiges Umfeld, was auch auf das gesamte Ortsbild ausstrahlt.

Grünes Umfeld, Erholungseinrichtungen und z.T. auch schöne Bezüge zur Landschaft bieten eine insgesamt hohe Qualität als Arbeits- und Wohnort.

Bildung, Soziales, Kirchliches und Gesundheit:

Die weichen Standortfaktoren bieten sowohl der eigenen Bevölkerung eine gute Erreichbarkeit von lebenswichtigen Einrichtungen des Sozialem und der Gesundheit. Das ausgeprägte kirchliche Leben ist für die Garant für ein gutes Miteinander in der Gemeinschaft.

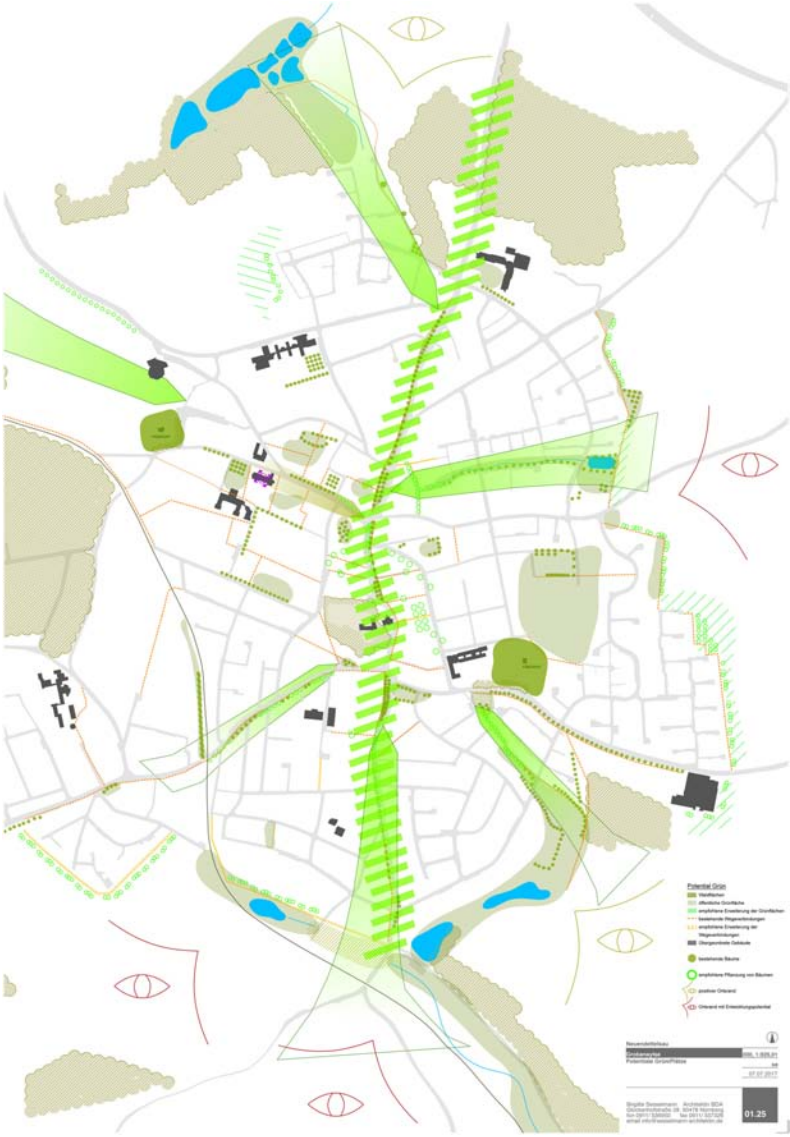
Bildungseinrichtungen bis hin zu einer eigenen Hochschule sind für einen Ort dieser Größenordnung ungewöhnlich und garantieren auch eine Versorgung für die ganze Region.

Die hohe Einpendlerzahl zeigt, dass Neuendettelsau auch ein überdurchschnittlich hohes Angebot an Arbeitsplätzen für die Region hat, wobei die besondere Kompetenz natürlich im Sozialen und Gesundheitsbereich liegt.

Lage und Erreichbarkeit:

Obwohl Neuendettelsau soz. im Ländlichen Raum liegt ist es sehr gut an den Ballungsraum Nbg/Fü/Er/Sc und die Region angeschlossen. Durch die zentrale Lage in Mittelfranken zwischen Nürnberg und Ansbach ist Neuendettelsau aus allen Richtungen für die Versorgung und als Wohn- und Arbeitsplatz in der Region beliebt und gut erreichbar.

Dabei überwiegt immer noch der Individualverkehr mit dem eigenen PKW, was im Ort zu einer gewissen Überlastung des fließenden und ruhenden Verkehrs führt. Alternativen dafür sind sicher noch nicht ausgereizt und bieten sich in Zukunft durch neue Mobiltätskonzepte an. Hier können sicher noch Potentiale ausgeschöpft werden. Der Bahnanschluss hat zwar keine S-Bahn-Qualitäten, aber auch hier gibt es vielleicht noch weitere Möglichkeiten der Aufwertung.



Vorkonzept

Planbeispiel für eine Untersuchung **Grün- und Gewässerstrukturen**

Aufbauend auf die in der Grobanalyse erkannten Potentiale und Defizite sollten im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung Ziele und Leitlinien diskutiert und entwickelt werden.

6 Zusammenfassung und Bewertung der Bereiche

Im nachfolgenden werden die städtebaulichen Fehlentwicklungen in den untersuchten Bereichen zusammengefasst. Diese Zusammenfassung kann nur exemplarisch auf einzelne Punkte eingehen.

Zur Bewertung von Städtebaulichen Missständen ist der §136 (2)-(4) BauGB zu Grunde zu legen (siehe Anhang)

Zusammenfassung von einzelnen Fehlentwicklungen / städtebaulichen Missständen (gem. BauGB):

Verkehr / Erschließung

Viele Straßen und öffentliche Räume sind zu stark auf den **fließenden, motorisierten Verkehr** ausgerichtet; das bedeutet:

- die Aspekte der **Sicherheit** von Fußgänger und Radfahrer sind in vielen Bereichen in den Hintergrund getreten
- die **Aufenthaltsqualität** in wichtigen innerstädtischen Räumen ist durch fließenden und ruhenden Verkehr oft stark eingeschränkt
- ein vollständig **verknüpftes Rad- und Fußwegenetz** ist nicht gegeben; abkürzende Fußwege, abseits vom Fahrverkehr wirken manchmal vernachlässigt; die Verknüpfung zu Ruhebereichen und in die freie Landschaft (Wanderwege) ist wenig attraktiv
- öffentliche Räume sind häufig durch **Langzeitparker** verstellt
- durch stückhafte Erweiterung an den Siedlungsrändern sind z.T. **unattraktive Ortseingänge** entstanden (Einkaufsmärkte als Ortsauftakt)

Grünbereiche / Öffentliche Freiflächen

Ökologische Aufgaben und Erholungsfunktionen der **Grünbereiche** erscheinen z.T. konzeptlos und sind zu wenig vernetzt, ihre Lage im Ortsraum wirkt oft willkürlich

- Größe und Ausstattung von Grünbereichen müssen der **Aufgabe im Raum** und ihrer Lage in der Siedlungsstruktur (Nähe zu Funktionen und zu unterschiedlichen Wohnungsdichten) gerecht werden und untereinander **vernetzt sein**
- Besonders bei **nachverdichteten Bereichen** sind ökologische Belange, die für ein **gesundes Wohnumfeld** wichtig sind, oft zu wenig berücksichtigt worden
- Ausstattung und Pflege der Grünflächen sollten den Aspekten des Aufenthalts, aber auch des Klimaschutzes Rechnung tragen und nicht **durch Möblierung** und Ausstattung (Werbeanlagen) **überfrachtet** werden

- ➢ Differenzierung und **Übergänge von privaten zu öffentlichen Bereichen** oft nicht erkennbar bzw. undefiniert gestaltet
- ☒ **ehemalige Weiher** im Ort sind verschwunden, bzw. durch Brunnen ersetzt worden

Bauflächenentwicklung

Übergangsbereiche von Baugebieten zu Altortbereichen fehlt es an Verzahnung bzw. sinnvollen Übergängen, die eine Weiterentwicklung ermöglichen

- ☒ Das **Aneinanderfügen** von Bebauungsplänen **ohne Beachtung von Altstrukturen** kann langfristig zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen
- ☒ Baugebiete sollten **nicht alleine nach der momentanen Nachfrage** sondern im Hinblick auf eine nachhaltige Gesamtortsentwicklung geplant werden und soz. über den „Tellerrand" hinaus schauen
- ➢ benachbarte Baugebiete sollten auch in Form von **Festlegungen zur Gestaltung** mehr aufeinander reagieren und nicht nur neue Modeerscheinungen befriedigen (Weiherstraße)

Innenentwicklung

Nachverdichtungen im nicht beplanten Innenbereich werden sektoral und auf das Einzelgrundstück bezogen geplant und ohne Einbeziehung der Nachbarschaft entwickelt

- ➢ Eine **Gesamtbetrachtung von Nachverdichtung**smöglichkeiten fehlt
- ➢ Teilweise **komplizierte Grundstückszuschnitte** behindern eine sinnvolle Nutzung der Flächen; (lange Flurstücke, verschachtelte Grundstücke im Altbereich)
- ➢ Es gibt im Innenbereich einige **brach liegende Flächen**, deren Erschließung durch umliegende Entwicklungen z.T. erschwert ist

Historische Werte / Baugestaltung

Historische Werte sind nicht mehr erkennbar und werden scheinbar nicht geschätzt

- ➢ **historischer Siedlungskern** ist nicht mehr ablesbar
- ☒ Es gibt Bereiche mit einer Anhäufung von **Gebäudeleerständen** und stagnierender Entwicklung
- ☒ Dem **Neubau** wird **Vorrang** vor Gebäudeerhalt gegeben; historische Architektur wird oftmals so überformt, dass das Gebäudealter nicht mehr erkennbar ist
- ☒ Im Altortbereich sind nur noch einige **wenige historische Gebäude** verblieben und deren Zustand ist teilweise vernachlässigt

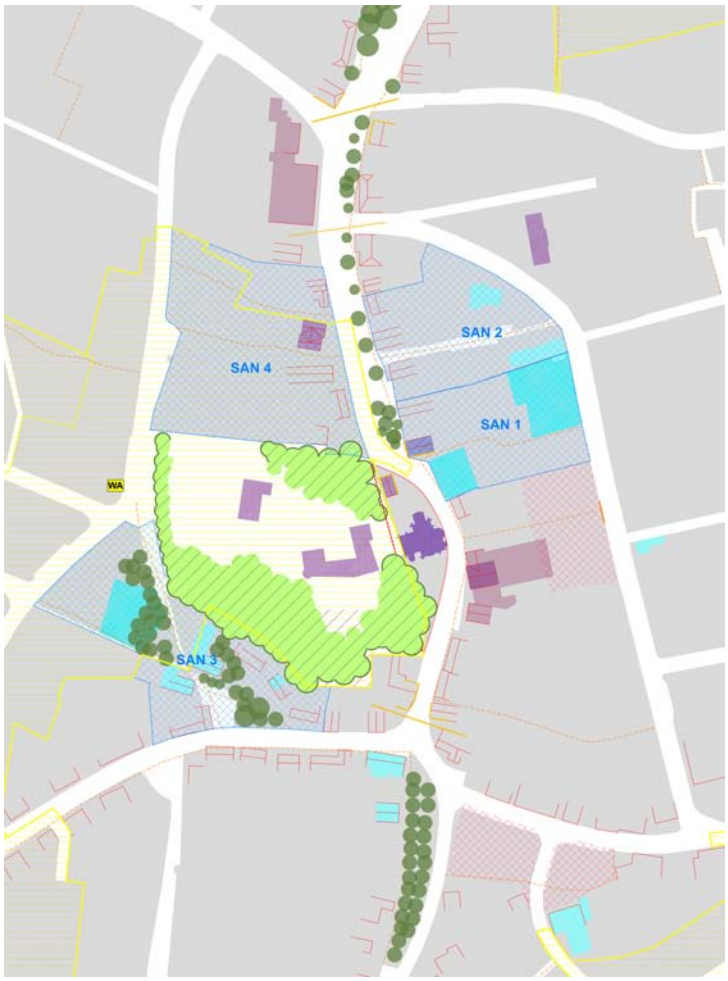
- Neubauten fügen sich oftmals in Maßstab und Form nicht in die Umgebung ein, es haben sich teilweise **große Diskrepanzen** zwischen Alt und Neu entwickelt.

Infrastruktureinrichtungen und Funktionen etc.

Einrichtungen der Bildung, Soziales, Gesundheit, Kirchliches und Kultur sind über den ganzen Ort verteilt ohne erkennbare Vernetzung und klare Gliederung; welche funktionale Verknüpfungen und Synergien gibt es?

- trotz zahlreicher Einrichtungen ist kein eindeutiger **zentraler Treffpunkt für Bürger** / Vereine erkennbar
- das ungeplante Heranrücken unterschiedlichster Nutzungen birgt langfristig **Konfliktpotentiale**
- **Harte Gegensätze** haben sich nebeneinander entwickelt

Fehlentwicklungen müssten in einer Vorbereitenden Untersuchung noch detaillierter ermittelt und auf Behebung geprüft werden. In der Grobanalyse können nur Missstände nach einer ersten äußeren Begutachtung erfasst werden.



Vorkonzept

Planbeispiel für eine Untersuchung der **Sanierungsbereiche im Altort**

Aufbauend auf die in der Grobanalyse erkannten baulichen und strukturellen Defizite im Altortbereich und seiner näheren Umgebung könnten in einer Vorbereitenden Untersuchung zur Städtebauförderung konkrete Entwicklungs- und Sanierungsbereiche ermittelt werden.

Auch ohne die Aufnahme in das Programm ist in diesen Bereichen Handlungsbedarf gegeben.

7 Allgemeine Aussagen zu möglichen Zielen der Weiterentwicklung

7.1 Grundsätze und Ziele

Der Gemeinderat sollte sich zu einigen allgemeinen Grundsätzen und Zielen bekennen:

- Bekenntnis zu einer klaren Abgrenzung von historisch unterschiedlichen Bereichen und der Erkennbarkeit der Geschichte im Ort, sowie zur **typischen Baukultur** in Neuendettelsau
- Grundsätzliches **Leitbild** in Abstimmung mit Diakonie, Abgrenzung Ort und diakonische Einrichtungen oder Verweben von Diakonie mit Gesamtort? (Grundsatzbeschluss zur gemeinsamen, abgestimmten Flächenentwicklung)
- Typische Grünräume z.B. **Anger** erhalten und in ihrer klaren Struktur besser herausstellen
- **Vernetzung von Grün**strukturen zur ökologischen und raumklimatischen Aufwertung,
- **Verlangsamung** und Reduzierung des **KFZ**-Verkehrs, geordnete Verkehrsführung und Erhöhung der Sicherheit für alle Teilnehmer
- **Reduzierung des fließenden Verkehrs** durch attraktive Alternativangebote und verbesserte Erreichbarkeit des ÖPNV / Bahnhof
- Verbesserung der **Fuß- und Radwege**verknüpfungen,
- Dominanz des KFZs reduzieren zu Gunsten mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, z.B. Angerbereich, Sternplatz
- **Zentrale Versorgung** im Innenort stärken, keinen weiteren innenstadtfernen Einzelhandel!
- Neuendettelsau als **Alltagsraum für Erwerbstätige** im Ort attraktiv gestalten (Einpendler sind Neubürger-Potential)
- Erhalt von **Mischnutzungen** in zentralen, fußläufig erreichbaren Bereichen
- Chance für **interkommunale Zusammenarbeit** mit Heilsbronn und evtl. auch Windsbach nutzen (erarbeitete Potenziale durch ILEK Kernfranken) - Synergien herausarbeiten, funktionale Aufgaben abgrenzen, konkurrierende Einrichtungen vermeiden (neue nachhaltige Denkweise)

7.2 Handlungsempfehlungen Gesamtörtlich

Nachfolgend vorgeschlagene Konzepte könnten z.T. im Rahmen eines umfassenden Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) erarbeitet werden, sind aber auch unabhängig davon für die weitere Entwicklung von Neuendettelsau empfohlen:

- Prüfen von **Nachverdichtungsmöglichkeiten** bei gleichzeitiger Verbesserung von komplizierten Erschließungen und Neuordnung von Grundstücken

- Erhalt von historischer Bausubstanz fördern und **Wertschätzung** für typische **Architekturen** des Ortes verbessern (z.B. Bauten Ende 19. / Anfang 20. Jh. Teilweise „Heimatstil“) - z.B. Durch Aufklärung und Sensibilisierung für die Geschichte, Bewusstmachen der Bevölkerung z.B. Gegenüberstellung früher / heute und verdeutlichen, was sich wodurch sich was negativ verändert hat

- **Wohnbedarfsermittlung** als Grundlage für die Schaffung eines zukunftsorientierten Wohnraumangebotes

- Bedarfsorientiertes **Parkraumkonzept** und differenzierte Stellplatzsatzung erstellen / Langzeitparker im Kernort drastisch reduzieren; Parkdecks an den Rändern z.B. Für Beschäftigte der Diakonie und Krankenhaus / Abfangen von Einpendlern zur Reduzierung der innerörtlichen Verkehsbewegungen

- Überarbeitung des **Verkehrskonzept**es mit Überprüfen der früheren Prognosen; Konzepte zur Verkehrsreduzierung im Ort (e-Mobilität, Car-Shariing, Anreize auf KFZ-Verzicht, shuttle-Dienste

- Aufenthaltsbereiche „aufräumen“ und behutsame **Gestaltungskonzepte** zur Stärkung der vorhandenen **Grünraum-Potentiale** z.B. alte Bäume erhalten und pflegen, Flächen der Angerbereiche von Bedrängung durch KFZ befreien und neu ordnen.

- Prüfung **Barrierefreiheit** im gesamten Ort inkl. Diakoniebereich (Abstimmung) mit Konzept und Umsetzungszeitplan

- Verflechtung der verschiedenen Bereiche und klare Definition von wohnraumnahen Grünräumen zur **Umfeldaufwertung**.

- Anstreben eines homogeneren Ortsbildes v.a. entlang der Hauptstraße durch Begrenzung von **Werbeanlagen** (und Gestaltungsvorgaben s.u.)

- Gestalterisches Leitbild wird empfohlen, das auf gebietstypische Merkmale eingeht; eine **Baufibel** zur Bewusstseinsschärfung für Baugestaltung der örtlichen Eigentümer, die auch Grundlagen und Argumente für die bessere Gestaltung von Gebäuden liefert, wäre ein erster Schritt und könnte dazu beitragen, dass qualifizierte Beratung zur Rate gezogen wird.

- **Kommunales Förderprogramm** zur Umsetzung des Leitbildes als Anreiz für die privaten Eigentümer. Evtl. Auch jährlichen Gestaltungspreis für gelungene Sanierungen (keine Neubauförderung!)

- Die fachliche **Beratung** von Eigentümern bei (genehmigungsfreien) Umbau- und Renovierungsmaßnahmen könnte auf der Grundlage einer Baufibel bzw. eines Leitbildes zur Harmonisierung des Miteinanders von Alt- und Neubauten beitragen.

- **Maßnahmenkatalog** für konkreten Umsetzungsprojekten (hier Beispielprojekte) eine Priorisierung und Ergänzung sollte durch den Gemeinderat erfolgen

  - ➢ Sternplatzgestaltung und Umnutzung Feuerwehr

  - ➢ Sanierung des Bäckerhauses (z.B. als Bürger-Cafe) mit Umfeldgestaltung

- Fußweg Rathaus zur Bahnhofstraße mit Aufwertung des Platzes und der angrenzenden Gebäude (Erwerb von Flächen und Gebäude durch Gemeinde)
- Umgestaltung der Hauptstraße mit Seitenbereichen im historischen Kernbereich
- Ausbau eines durchgängigen barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes, gekoppelt mit Erholungswegen und –Ruheplätzen durch den Ort,
- Öffnung des Schlosses/Parks für kulturelle Veranstaltungen (zumindest temporär)
- Mobilitätskonzept für die gesamte Gemeinde mit Berücksichtung der Barrierefreiheit

8 Weitere Schritte

8.1 Mögliche Schritte in Bezug auf Städtebauförderung:

> Bewerbung zur Aufnahme in das Programm bis Ende November 2017 mit Zusammenfassung der Missstände aus der Grobanalyse

> Aufbauend auf die Grobanalyse: Durchführen von Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegen eines oder mehrerer Sanierungsgebiete, Satzungsbeschluss

> Erstellen von Rahmenplänen für diese Sanierungsbereiche evtl. mit Teil-Bebauungsplänen

8.2 Schritte mit / ohne Städtebauförderung:

> Termin LRA zur Abklärung der Unterstützung

> Vorklärung Reg. MFR, Bewerbungsvoraussetzungen

> Erstellen eines Gesamtentwicklungskonzeptes (z.B. ISEK)

8.3 Schritte ohne Städtebauförderung

> Klären Allgemeiner Ziele und Grundsätze für die Gemeindeentwicklung

> Umsetzung von Konzepten aus Pkt. 7.2 Handlungsempfehlungen

> Überarbeiten und Fortschreiben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Nürnberg den 20. November 2017

Brigitte Sesselmann, Stadtplanerin und Architektin BDA

Kristina Vogelsang, Raum- Stadt- und Umweltplanerin