

Markt Lehrberg

Vorbereitende Untersuchungen



zur Ergänzung und Konkretisierung der Ergebnisse
der städtebaulichen Grobanalyse für den Bereich „Altort“ in Lehrberg

Stand: 16.04.2020



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Projekt 4 Stadt- & Freiraumplanung
Allersberger Straße 185/ L1a
90461 Nürnberg
Tel. (0911) 47440-81 Fax 47440-82
info@projekt4.net www.projekt4.net



© Projekt 4 Stadt und Freiraumplanung GbR

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Projekt 4 von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch Projekt 4.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Projekt 4 in Nürnberg.

1	Grundlagen der Sanierung	6
1.1	Problemstellung und Vorgehensweise	6
1.2	Warum Vorbereitende Untersuchungen	7
1.3	Vorgehensweise und Verfahrensablauf	9
1.3.1	Abgrenzung Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen	9
1.3.2	Vorgehensweise städtebauliche Untersuchungen	10
1.3.3	Verfahrensablauf	11
1.4	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	12
1.4.1	Bürgerinformation, Einzelgespräche und Bürgersprechstunde	12
1.4.2	Öffentliche Auslegung	12
1.5	Vorgelagerte Planungen	13
1.5.1	Städtebauliche Grobanalyse	13
2	Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang (Bestandsaufnahme/ Analyse)	18
2.1	Ortsbild und Siedlungsgefüge	18
2.1.1	Ortsgeschichte und Siedlungsentwicklung	18
2.1.2	Historische Substanz und Denkmalpflege	19
2.1.3	Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet	22
2.1.4	Proportionen, Maßstäblichkeit und Orientierungspunkte	23
2.1.5	Dachlandschaft	24
2.2	Bausubstanz	28
2.2.1	Baualter	28
2.2.2	Gestaltung der Baukörper	30
2.2.3	Bauzustand	36
2.2.4	Höhenentwicklung und Geschossigkeit	40
2.3	Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung	42
2.3.1	Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet	42
2.4	Freiflächen & Grundstücksnutzung	46
2.4.1	Eigentumsverhältnisse	46
2.4.2	Grundstücksnutzung & Grundstückszuschnitt (Maß der baulichen Nutzung GRZ)	46
2.4.3	Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität und Versiegelung	50
2.5	Verkehr	57
2.5.1	Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz, ÖPNV	57
2.5.2	Funktion und Gestaltung Ortsdurchfahrt mit Seitenbereichen	59
2.5.3	Allgemeiner Straßenzustand	61
2.5.4	Ruhender Verkehr	62
2.5.5	Fußgängersicherheit	64
2.6	Zusammenfassende Mängelanalyse	65

3	Rahmenplanung	71
3.1	Ziele Ortsbild & Bausubstanz	72
3.1.1	Erhalt der historischen Grundrisse & Raumkanten und Entwicklung von Raumkanten entlang der Ortsdurchfahrt	72
3.1.2	Neugestaltung von Straßen- & Platzräumen	72
3.1.3	Sanierung der Bausubstanz	74
3.2	Ziele Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung	75
3.2.1	Wohnen	75
3.2.2	Landwirtschaft, Gewerbe & Versorgungseinrichtungen	76
3.3	Ziele Freiflächen & Grundstücksnutzung	77
3.3.1	Öffentliche Freiflächen und öffentlich wirksame Freiflächen	77
3.3.2	Private Freiflächen	77
3.4	Ziele Dorfökologie	78
3.4.1	Sanierung der bestehenden Bausubstanz, Neubebauung, Abriss	78
3.4.2	Freiflächenentwicklung- und Vernetzung, Gestaltung, Entsiegelung	79
3.5	Ziele Verkehr & Straßenraum	80
3.5.1	Fahrbahnbreiten & Verkehrsflächen	81
3.5.2	Fuß- und Radwege	82
3.5.3	Oberflächengestaltung & Beläge	82
3.5.4	Innerörtliche Stellplätze und Parkplatzflächen	83
4	Maßnahmenplanung	84
4.1	Ordnungsmaßnahmen	88
4.1.1	Öffentliche Ordnungsmaßnahmen	88
4.1.2	Private Ordnungsmaßnahmen	109
4.2	Baumaßnahmen	111
4.2.1	Öffentliche Baumaßnahmen	111
4.2.2	Private Baumaßnahmen	113
4.3	Sonstige Maßnahmen	117
4.3.1	Öffentlichkeitsarbeit	117
4.3.2	Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme	117
4.3.3	Energetische Erneuerung	118
4.3.4	Beschilderungs- und Informationssysteme im Rahmen der Ortsmöblierung	118
4.3.5	Förderung der Gewerbetreibenden in Lehrberg	118

5	Realisierbarkeit	119
5.1	Kostenschätzung	119
5.1.1	Mischpreiskalkulation Ordnungsmaßnahmen	119
5.1.2	Zusammenstellung der geschätzten Kosten	120
5.1.3	Öffentliche und private Baumaßnahmen	122
5.1.4	Sonstige Maßnahmen	124
5.1.5	Zusammenstellung der geschätzten Kosten	124
5.2	Zeitplanung & Prioritätenliste der Marktgemeinde Lehrberg	125
5.3	Abgrenzung Sanierungsgebiet	126
5.3.1	Sanierungswürdigkeit	126
5.3.2	Umgriff Sanierungsgebiet (Abgrenzungsvorschlag)	127

1 Grundlagen der Sanierung

1.1 Problemstellung und Vorgehensweise

Die eigenständige Marktgemeinde Lehrberg liegt westlich des mittelfränkischen Ballungsraums Nürnberg – Fürth – Erlangen, nordwestlich von Ansbach an der Fränkischen Rezat im Naturpark Frankenhöhe. Durch seine Lage angrenzend an die Bundesstraße B13 (Ansbach – Würzburg) ist die Gemeinde hervorragend an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Bundesstraße verläuft heute als Ortsumgehung westlich der Ortslage. Der ehemalige Straßenverlauf durchzieht als Gemeindestraße (Obere Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße) den Ort in Nord-Süd-Richtung und stellt die Haupterschließungsstraße für den Markt Lehrberg dar. Trotz der Herabstufung und einer Gestaltung der Straßenachse bestehen noch funktionale und gestalterische Probleme.

Lehrberg als Hauptort mit seinen weiteren Ortsteilen Ballstadt, Berndorf, Birkach, Brünst, Buhlsbach, Dazuersmühle, Fritzmühle, Gödersklingen, Gräfenbuch, Hürbel am Rangen, Kohlmühle, Kühndorf, Oberheißbach, Obersulzbach, Pulvermühle, Röshof, Schmalach, Schmalenbach, Seemühle, Unterheißbach, Untersulzbach, Walkmühle, Wüstendorf, Zailach und Ziegelhütte¹ stellt mit xxxxx von insgesamt 3.077 Einwohnern² den Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung dar. Wesentliches Gewicht der kommunalen Entwicklung hat der Bau der Ortsumgehung (Verlegung der B13) im Jahr 2009. Trotz einer Verbesserung der Lebenssituation in Lehrberg wird der Altort nach wie vor seiner Funktion als Mittelpunkt der Marktgemeinde nicht gerecht. Schlechter Zustand bei Teilen der Bausubstanz und in Teilbereichen des Straßenraumes, Leerstand und Unternutzung der bestehenden teilweise historischen Gebäude sowie funktionale und gestalterische Defizite insbesondere im Verlauf der Ortsdurchfahrt tragen zur negativen Veränderung der Ortsstruktur bei. Deswegen besteht ein dringender Handlungsbedarf um weitere negative Entwicklungen zu stoppen und den Ortskern zu einem lebendigen Mittelpunkt für die Bürger und Besucher der Gemeinde Markt Lehrberg zu entwickeln und.

Die Gemeinde Markt Lehrberg hat diese Problematik erkannt und sieht im Wiedereinstieg in die Städtebauförderung³ eine Chance für die künftige Ortsentwicklung. In einem ersten Schritt wurde 2017 eine städtebauliche Grobanalyse als Argumentationshilfe und Basis einer weiteren Bearbeitung für die Bereiche des Altortes erstellt⁴. Um aussagekräftige Unterlagen zum Programmantrag zu erhalten, werden nun mit den Vorbereitenden Untersuchungen als nächstem Schritt neben den im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse festgestellten städtebaulichen Defiziten und Qualitäten weitere inhaltliche Ergänzungen zu erbringen sein. Basierend auf den Aussagen des städtebaulichen Grobkonzeptes werden durch die Erweiterung⁵, Ergänzung und Konkretisierung bestehender und neuer Themenbereiche die notwendigen Ergebnisse zur Feststellung von Sanierungswürdigkeit und Sanierungsbedarf als Grundlage der weiteren Förderung dargestellt.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Grobanalyse und der Vorbereitenden Untersuchungen als Voraussetzung und Grundlage für eine umfassende Ortskernsanierung werden im folgenden Bericht dargestellt.

¹ Quelle Wikipedia, Die Buhlsmühle, Neumühle und Schmalenbachermühle sind keine amtlich benannten Ortsteile.

² Quelle: homepage der Gemeinde Markt Lehrberg, Daten Stand 03.07.2019

³

⁴ Die hier gewonnenen Erkenntnisse werden als Basis der weiteren Untersuchungen in diesem Bericht vorangestellt.

⁵ Der für die vorbereitenden Untersuchungen vorgesehene Bereich stellt den Geltungsbereich der Grobanalyse mit der Ergänzung um die Flächen des Friedhofes und der Hürbeler Allee dar. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 24,5 ha mit ca. 200 zu untersuchen- den Anwesen (ca. 200 Hauptgebäude zuzüglich ca. 350 Nebengebäude).

1.2 Warum Vorbereitende Untersuchungen⁶

Ohne fachliche und finanzielle Unterstützung ist eine Ortssanierung heute kaum noch vorstellbar. Das Instrument der Städtebauförderung ist die gemeinsame Anstrengung von Bund, Freistaat Bayern und Gemeinden, die städtebauliche Sanierung und Entwicklung in Städten, Märkten und Dörfern finanziell zu unterstützen. Gegenstand der Städtebauförderung sind sowohl städtebauliche Sanierungs- als auch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Vorbereitende Untersuchungen sind Voraussetzung für die Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Sie verdeutlichen soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge. Sie zeigen städtebauliche Missstände auf und begründen somit die Notwendigkeit einer Sanierung. Sie müssen darüber hinaus die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen klären.

Vorbedingungen

Nur durch gute Kenntnisse über Zustand und Qualität der Gebäude, Freiflächen, Straßen und Plätze sowie über die dort wohnenden Menschen, deren Probleme und Wünsche ist das Aufzeigen städtebaulicher Missstände als Grundlage für die Erneuerung eines Altortes bzw. eines Ortskerns möglich.

Eine sorgfältige Bestandserhebung und Bewertung der Gegebenheiten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermöglicht es der Kommune und ihrem Planer, Ziele einer Sanierung zu formulieren und in eine städtebauliche Planung umzusetzen. Hierdurch wird der Grundstein für die langfristige Gesamtsanierung eines Ortes gelegt, die nur durch die intensive Zusammenarbeit von Kommune, Regierung, Planern und Bürgern möglich ist.

Entscheidungshilfe

Darüber hinaus stellen die Vorbereitenden Untersuchungen die Grundlage bei Entscheidungen im Sanierungsverfahren dar und dienen allen Beteiligten als Entscheidungshilfe zur Durchführung der Gesamtsanierung.

Die Gemeinde klärt, welche städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Probleme in dem Gebiet zu lösen sind und welche Ziele mit der Sanierung erreicht werden können. Die Gemeinde erhält Informationen darüber, mit welchen Auswirkungen sie rechnen muss und was die Sanierung ungefähr kosten wird. Auch über das geeignete sanierungsrechtliche Verfahren und über die voraussichtliche Dauer der Sanierung gewinnt sie Anhaltspunkte. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen geben den Gemeinderäten die erforderliche Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Notwendige Investitionen der Gemeinde werden frühzeitig ermittelt und der langfristigen Haushaltsplanung zugrunde gelegt. Die Untersuchungen geben auch Hinweise auf kommunale Sofortmaßnahmen, von denen Signalwirkungen für den Start der Sanierungsmaßnahme erwartet werden können.

Für die Bürger im künftigen Sanierungsgebiet wird anschaulich dargestellt, welche Veränderungen auf sie zukommen können. Sie sehen, was auf ihrem Grundstück, mit ihrer Wohnung oder ihrem Betrieb und was in ihrer Umgebung geschehen soll. So haben sie frühzeitig die Gelegenheit, an der Sanierung aktiv mitzuwirken.

Die öffentlichen Aufgabenträger (z.B. das Landesamt für Denkmalpflege, die Straßenbaubehörde, das Energieversorgungsunternehmen) erfahren, wo und wann sie sich an der Sanierungsmaßnahme beteiligen sollen.

Die Regierung erhält die notwendigen Beurteilungsgrundlagen für das Anzeigeverfahren der Sanierungssatzung (§ 143) sowie für die Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms und für die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel.

⁶ Entnommen: Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde. StbauFö in Bayern. Heft 3.

Vorbereitende Untersuchungen als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes⁷

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und stellt damit auch die rechtliche Grundlage der gesamten Sanierungsmaßnahme dar. Die Inhalte wurden erstmalig 1971 im Städtebauförderungsgesetz festgesetzt. Ab 1987 sind die Regelungen als "Besonderes Städtebaurecht" im Baugesetzbuch (BauGB) verankert und wurden 1998 letztmalig geändert.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, die ein Gebiet wesentlich verbessern oder umgestalten. Missstände liegen vor, wenn:

1. die bestehende Bebauung oder sonstige Beschaffenheit des Gebietes "den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht", oder
2. die, nach Lage und Funktion des Gebietes zugewiesenen Aufgaben erheblich beeinträchtigt sind.

Aufgabe von Vorbereitenden Untersuchungen⁸

Es sollen Beurteilungsunterlagen erstellt werden, die sich mit der Notwendigkeit der Sanierung, den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen, den anzustrebenden allgemeinen Zielen und mit der Durchführbarkeit der Sanierung befassen.

Ziel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

Die Festlegung erfolgt durch die Gemeinde als Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 (Sanierungssatzung). Die Sanierung muss notwendig sein und im öffentlichen Interesse liegen. Die Vorbereitenden Untersuchungen stellen insofern die zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 dar, da hier die Notwendigkeit der Sanierung gemäß § 136 nachgewiesen werden muss.

- Es müssen gemäß § 136 Abs. 2 und 3 städtebauliche Missstände im Gebiet nachgewiesen werden.
- Es muss gemäß § 136 Abs. 1 und § 143 Abs. 1 begründet werden, dass die Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, im öffentlichen Interesse liegt und zügig durchgeführt werden kann.
- Es muss ein Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Anwendung des vereinfachten oder des umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 1, 2 und 4 gemacht werden.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungssatzung müssen tatsächlich gegeben sein (Tatsachenfeststellung) und sind nicht im Wege einer (Ermessens-) Abwägung zu ermitteln. Demgegenüber erfolgt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes aufgrund einer Abwägung.

⁷ Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde, Arbeitsblatt 1, Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Ausgabe 1999.

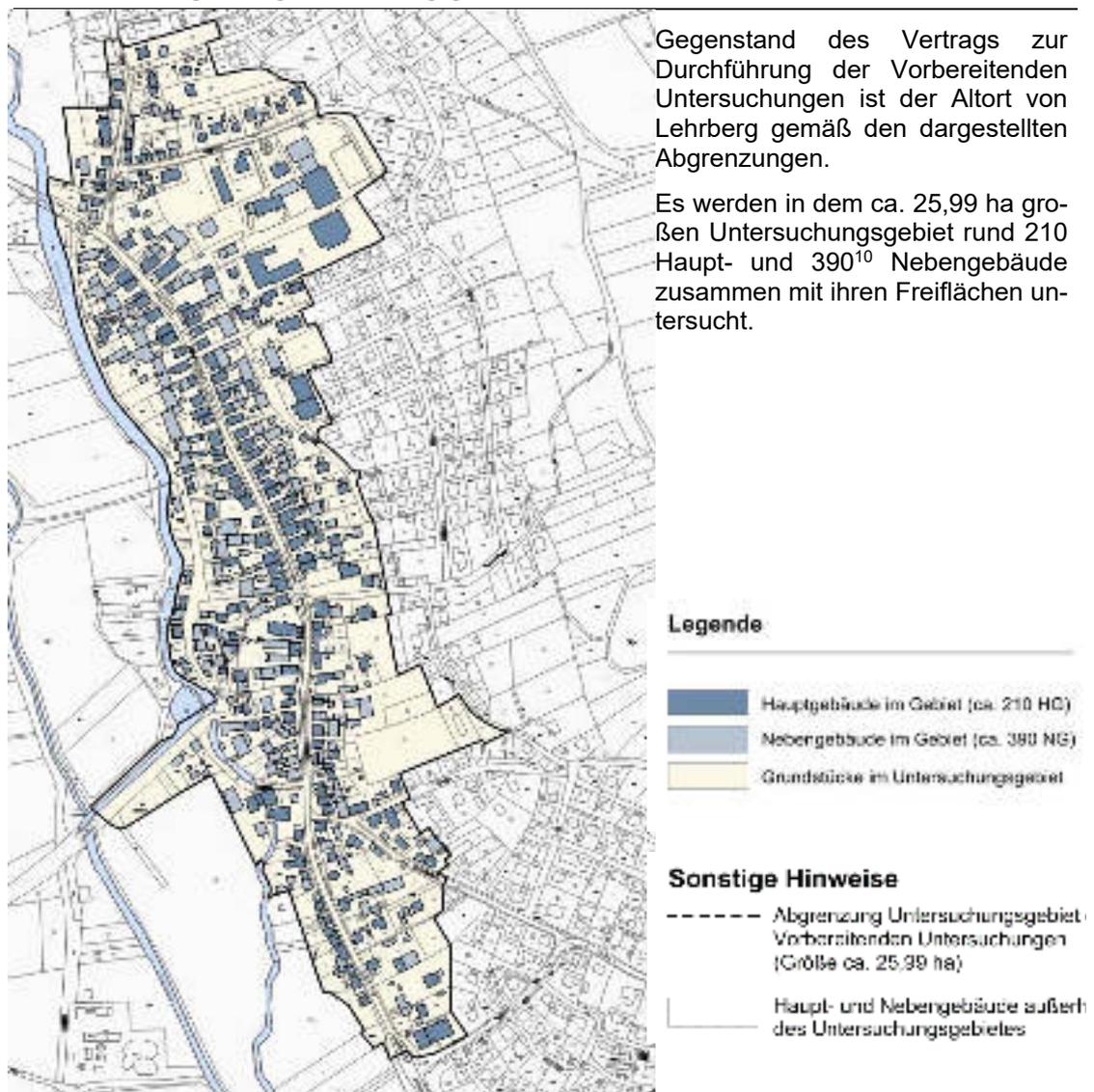
⁸ Vgl.: § 141 BauGB.

1.3 Vorgehensweise und Verfahrensablauf

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altort Lehrberg“ soll ein langfristiges und tragfähiges Konzept entwickelt werden, das die Funktionen des Ortskerns stärkt und seine zum Teil baulich-gestalterisch unzureichende Situation sowie vorhandene funktionale Missstände entlang der Ortsdurchfahrt minimiert und bestenfalls behebt.

1.3.1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen

Karte VU 01: Abgrenzung Untersuchungsgebiet⁹



⁹ Die Abbildung der Karten in diesem Erläuterungsbericht nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.000 bzw. einzelne pdf Dateien.

¹⁰ Die Zahl der Haupt- und Nebengebäude wurde auf Grundlage des Katasterplanes der Gemeinde Lehrberg ermittelt. Diese Zahlen dienen bei der weiteren Untersuchung als Datengrundlage.

1.3.2 Vorgehensweise städtebauliche Untersuchungen

Mit Beschluss des Gemeinderats wurde das Büro Projekt 4, Stadt- und Freiraumplanung, Nürnberg, nach Fertigstellung der städtebaulichen Grobanalyse 2016 auch mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Nach Erstellung der Kartengrundlagen wurden im Sommer 2019 die systematische städtebauliche, bauliche und grünstrukturelle Bestandsaufnahme durchgeführt bzw. die Ergebnisse der Grobanalyse ergänzt. Kenntnisse über Zustand, Struktur und Funktion des Untersuchungsgebietes bilden die Planungsgrundlage der interdisziplinär arbeitenden Gruppe aus Stadtplanern, Geographen und Landschaftsarchitekten des Büros P4. Gespräche mit der Verwaltung, Einsichtnahme in bereits vorhandene Publikationen, Erhebungen, Untersuchungen und historische Quellen sowie Einzelgespräche mit interessierten Bürgern während der Erhebungen vertieften die Kenntnisse der Planer.

Alle einsehbaren Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden auf ihre Nutzung, ihren Zustand und Gestaltwert beurteilt. Die Aufnahme der Freiflächen des Untersuchungsgebietes, gegliedert in öffentliche und private Freiräume erfolgte parallel. Die grünstrukturellen und ökologischen Belange wurden durch Aufnahme des Freiflächenpotentials unter besonderer Berücksichtigung der Grüngliederung, der Nutzung und der Versiegelung gewürdigt.

Eine digitale Fotosammlung mit Aufnahmen der Gebäude zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Sommer 2019 werden dem Markt Lehrberg zusammen mit dem Ergebnisbericht dieser Untersuchung überlassen, damit die Ergebnisse der Untersuchung zum Zeitpunkt der Erhebung nachvollziehbar dokumentiert sind.

Die Analyse aller von der Gemeinde gestellten Planungsunterlagen¹¹, die Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und sonstige Informationen erfolgt parallel zur Aufnahme und Bewertung des Bestandes. Die Ergebnisse sind als Ergänzung der Ergebnisse der städtebaulichen Grobanalyse in Karten zusammengestellt. Sie werden durch Bildmaterial und Tabellen unterstützt und textlich erläutert.

Die Themenschwerpunkte:

- **Bausubstanz** (Gebäudezustand, Höhenentwicklung und Gestaltwert),
- **Freiräume** (Freiflächen, Verkehrsflächen, bauliche Dichte und Grünstrukturen),
- **Nutzungen** (Leerstände, Baulücken, Potentiale) und
- **Verkehrsverhältnisse** (baulicher und funktionaler Zustand)

werden analysiert und dienen gemeinsam mit den Aussagen der städtebaulichen Grobanalyse als Grundlage zur Formulierung von Entwicklungszielen. Sie bilden die Basis der städtebaulichen Rahmenplanung, die die einzelnen Entwicklungsziele untereinander in Bezug setzt und die Schwerpunkte der gesamten Sanierung aufgezeigt.

Um eine zügige Durchführung der Sanierung zu gewährleisten werden Bau- und Ordnungsmaßnahmen benannt. Neben Baumaßnahmen werden Möglichkeiten zur langfristigen Neuordnung und Neustrukturierung, Maßnahmen der Neugestaltung des öffentlichen und in Teilbereichen des privaten Raumes (Vorschläge) aufgezeigt. Ihre langfristige Umsetzung wird im Maßnahmenplan dargestellt.

¹¹ Von einer Auswertung des verfügbaren statistischen Materials zur Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung in Lehrberg wird abgesehen, da die städtebaulichen Missstände im Ortskern sich hier auf die gestalterisch-funktionalen Defizite –entlang der Ortsdurchfahrt und dem angrenzenden Altortbereichen, durch die alte Bausubstanz, bzw. durch die hohe Leerstandsquote und die mangelnde Wohnqualität begründet- beziehen.

1.3.3 Verfahrensablauf

Beauftragung der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	27. Juni 2019
Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen	Juli 2019
Bestandserhebung vor Ort	Juli – September 2019
Bestandsanalyse Erarbeitung Bestands- und Analysekarten mit textlichen Erläuterungen	September – Oktober 2019
Vorstellung Ergebnisse der Bestandserhebungen verwaltungsintern	23. Oktober 2019
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Bestand/ Analyse/ Grobkonzept im Gemeinderat	13. Januar 2020
Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken	
Beteiligung der Öffentlichkeit, hier 1. Bürgersprechstunde	13. Februar 2020
Erarbeitung Rahmenplanung, Maßnahmenplanung, Realisierbarkeit	Februar – März 2020
verwaltungsinterne Vorstellung und Erläuterung der Rahmenplanung, allgemeine Sanierungsziele und Maßnahmenplanung	März 2020
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Rahmenplanung, allgemeine Sanierungsziele und Maßnahmenplanung im Gemeinderat	
Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit (z.B. öffentliche Ausstellung der Ergebnisse und Anhörung der betroffenen Bewohner und Eigentümer)	
Beteiligung der Öffentlichkeit, hier 2. Bürgersprechstunde	
Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen	
Beschlussfassung über die Ziele und Zwecke der Sanierung und über die Rahmen- und Maßnahmenplanung, Beschlussfassung über die Sanierungssatzung und über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	

Hinweis: Die Tabelle Verfahrensablauf wird im Zuge des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben.

1.4 Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

1.4.1 Bürgerinformation, Einzelgespräche und Bürgersprechstunde

Die erfolgreiche Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die daraus resultierenden privaten Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsprogramms sind stark vom Interesse und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewohner abhängig.

So war der Markt Lehrberg bereits im bei der Erarbeitung der städtebaulichen Grobanalyse bestrebt den Wiedereinstieg in die Städtebauförderung mit Beteiligung der Bürger anzugehen. Hierzu erfolgten folgende Maßnahmen:

- Gemeinsamer Ortsrundgang mit Planungsbeteiligten der Gemeinde und der Planer zur Information und Abgleich der bestehenden Mängel und Vorstellungen zur Behebung der Missstände
- Abgleich und Integration der Ergebnisse der Bestandserhebungen zur Berücksichtigung in der Planung mit der Verwaltung und Vorstellung im Marktgemeinderat.

Erst mit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen und der Perspektive zur Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm soll nun eine stärkere Bürgerbeteiligung erfolgen. So erfolgten bereits während der Bestandsaufnahme erste Erörterungen mit einzelnen Bürgern. Diese Informationen werden in die Betrachtungen mit einbezogen.

Eine Bestandsbewertung der Planer und Erläuterungen, wie Vorbereitende Untersuchungen ablaufen und welche Perspektiven sich durch ein mögliches Sanierungsgebiet ergeben sollen in einer ersten Bürgerinformation dargelegt werden. Im Rahmen von 2 „Bürgersprechstunden“ wird der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben konkrete Fragen zu stellen und ihre Belange vorzubringen. Die 1. Sprechstunde wurde dabei nach der Bestandsaufnahme am 13.02.2020 durchgeführt. Eine 2. Sprechstunde erfolgte nach Erarbeitung des Rahmenplanes am

Die hier aufgenommenen Hinweise und Anregungen der betroffenen bzw. interessierten Bürger werden aufgenommen, abgewogen und soweit möglich in die Planung der Vorbereitenden Untersuchungen integriert.

1.4.2 Öffentliche Auslegung

Abschließend erfolgt gemäß § 4 und § 139 BauGB parallel zur Behördenbeteiligung die öffentliche Auslegung aller Planungsunterlagen im Zeitraum vom bis

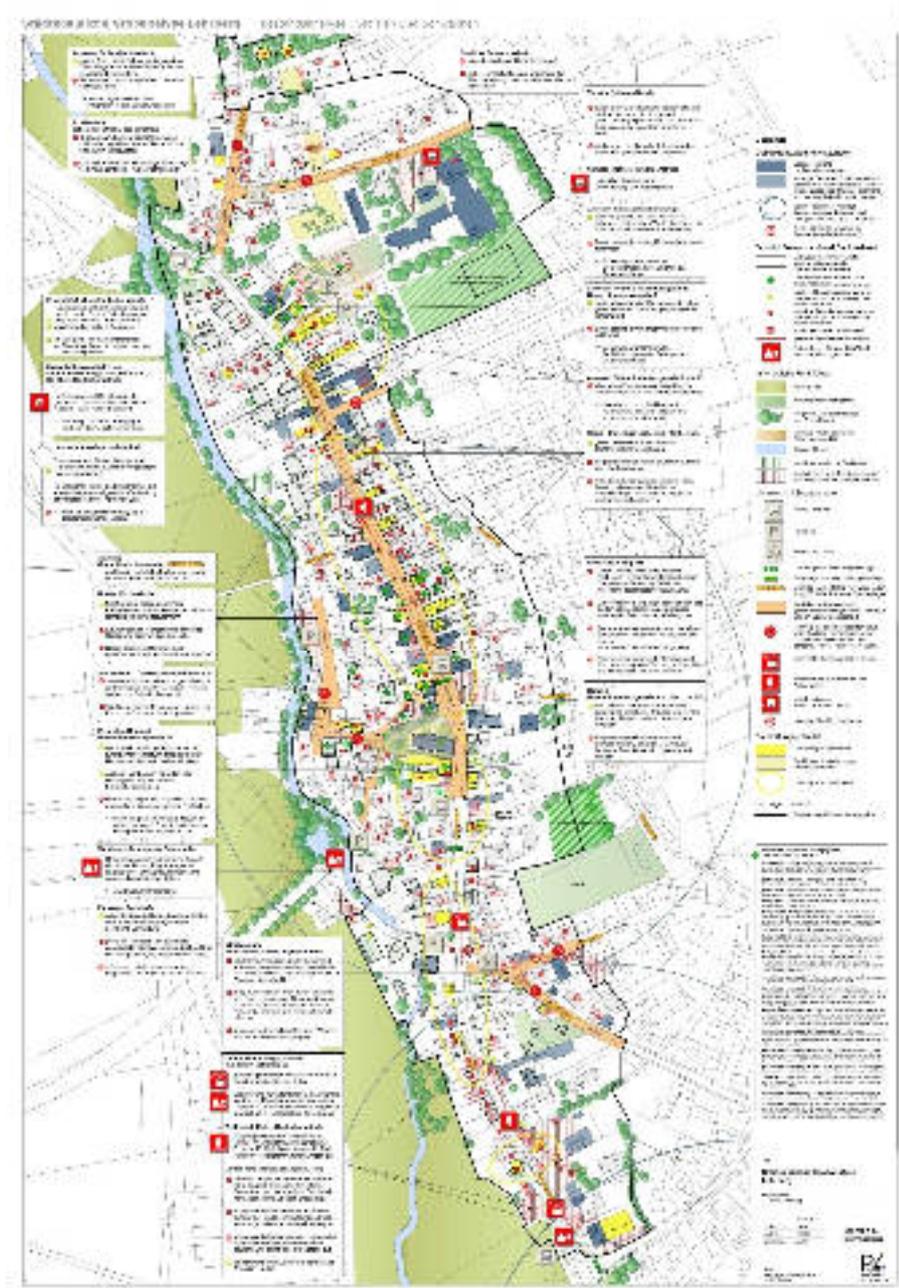
Hinweis: Kapitel Öffentlichkeitsarbeit wird im Zuge des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben.

1.5 Vorgelagerte Planungen

1.5.1 Städtebauliche Grobanalyse

Zum Wiedereinstieg in die Städtebauförderung wurde in einem ersten Schritt eine städtebauliche Grobanalyse als Argumentationshilfe und Basis einer weiteren Bearbeitung für den Bereich des Altortes erstellt. Im Rahmen einer themenbezogenen zielorientierten Orts erkundung im Herbst 2016 wurden die Qualitäten und offensichtlich auftretenden Misstände erhoben und in einem Stärken-Schwächen-Plan dargestellt.

Karte 01. Städtebauliche Grobanalyse Stärken / Schwächen



Folgende Kriterien wurden betrachtet:

- Gebäudebezogene Nutzungen
- Ortsbild und Denkmalwert
- Innerörtliche Freiflächen
- Verkehr und Straßenraum
- Entwicklungspotential

Neben einer gebäude- und flächenbezogenen Analyse der Stärken und Schwächen mit Verortung unmittelbar auf dem Planblatt lassen sich die wesentlichen Probleme wie folgt kennzeichnen und zuordnen:

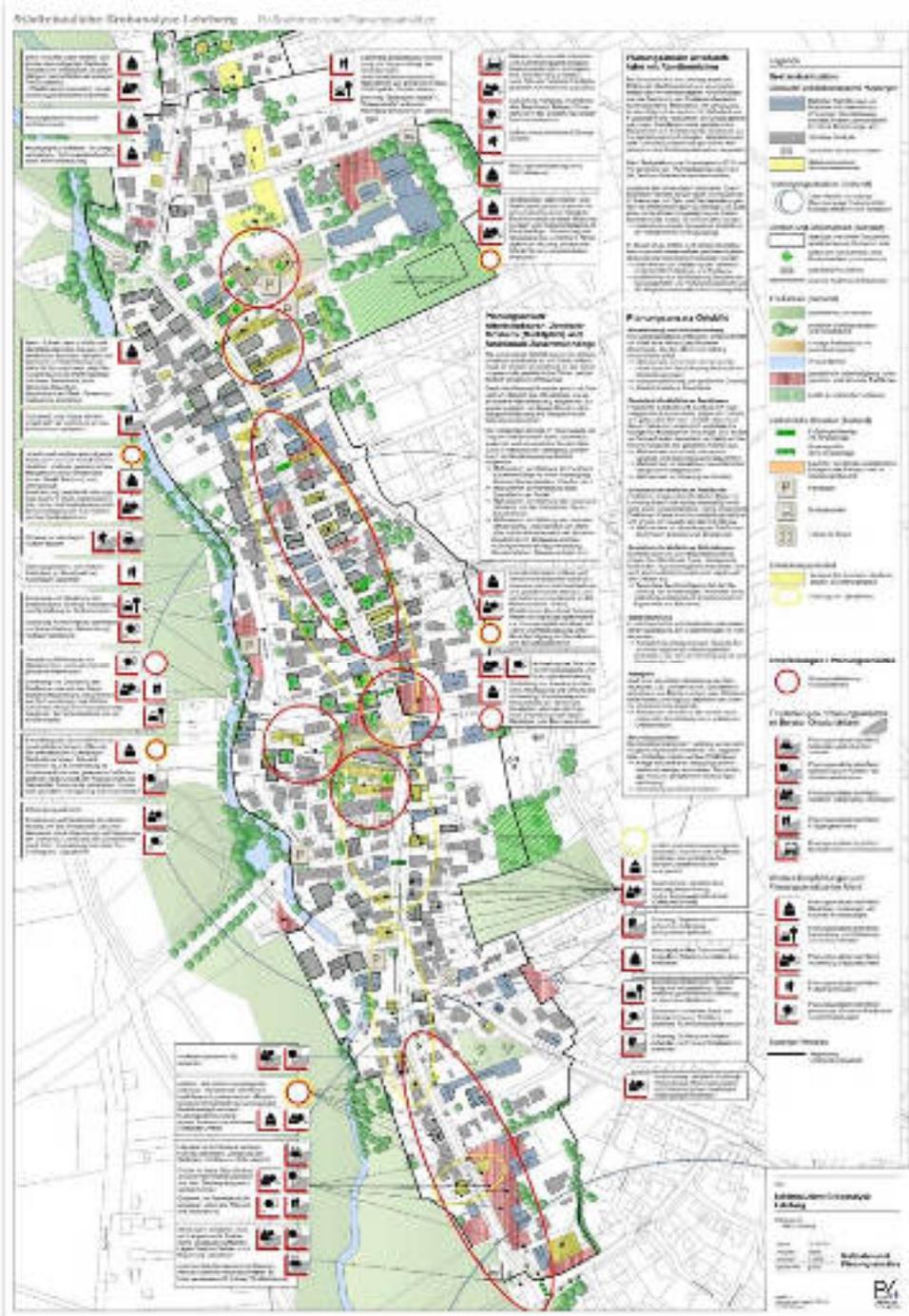
- **Defizite in der Ortsmitte (Freifläche Marktplatz)** Durch die Gasexplosion ergeben sich vielfältige funktionale und gestalterische Probleme:
 - Der durch eine Gasexplosion entstandene Freibereich in der Ortsmitte ist unbebaut. Die fehlende Bebauung öffnet die insgesamt geschlossene Raumkante.
 - Die Freiflächen, wie auch der Standort des Gedenksteins stellen keine adäquate Nutzung im Zentrum von Lehrberg dar.
 - Eine Konzentration unbebauter Flächen und Brachen zeigen eine negative Wirkung auf das Orts- und Straßenbild in der Ortsmitte.
- **Defizite in der Versorgungsfunktion**
 - Im Ortskern besteht ausschließlich ein Hofladen zur Versorgung mit Lebensmitteln.
 - Hinweis: zum Zeitpunkt der Grobanalyse befand sich noch ein Bäcker in der Ortsmitte gegenüber der Kirche.
 - Eine fußläufige Nahversorgung ist für den Altort nicht bzw. nur bedingt¹² gegeben.
- **Defizite entlang der Ortsdurchfahrt** Die Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße) durchzieht den Altort in Nord-Süd-Richtung und ist gleichzeitig Haupteinfahrstraße für den Ort.
 - Durch den Verkehr (hier besonders durch erhöhte Geschwindigkeiten) und durch einen nicht behindertengerechten Ausbau der Seitenbereiche ergeben sich Probleme der Begehrbarkeit und Querung.
 - Es besteht eine Häufung der gestalterischen Defizite an Gebäuden und im Bereich privater Einfriedungen und Grundstücksabschlüsse zur Ortsdurchfahrt hin.
 - Eine Häufung von Gebäudeleerständen sowie mehrere Baulücken und verwahrloste Grundstücke weisen auf Defizite bzgl. Wohn- und Aufenthaltsqualität bzw. auf eine eingeschränkte / begrenzte Nutzbarkeit hin.
- **Gestalterische Defizite**
 - Die gestalterischen Defizite im Straßenraum (öffentlichen Raum) und an Baukörpern, Freiflächen und Einfriedungen, tragen im gesamten Bereich des Altortes wesentlich zu einem verbesserungswürdigen Erscheinungsbild bei.
 - Unterschiedliche Recyclingstandorte, unterschiedliche Arten von Sammelcontainern, in exponierter Lage besitzen eine negative Wirkung auf das Ortsbild.

¹² Der Nahversorgungsbereich (Bäcker, Metzger, Discounter befindet sich, von der Ortslage angesetzt, am südlichen Ortszugang.

▪ **Zusammenfassende Bewertung**

Insgesamt sind neben gestalterischen, baulichen Defiziten an einzelnen Gebäuden und Freiflächen auch funktionale Mängel (Nutzungskonflikte, Leerstände, vermutete Unternutzungen, Brachen) festzustellen. Die Defizite finden sich im gesamten Untersuchungsgebiet jedoch verstärkt im Bereich der Ortsdurchfahrt.

Karte 02. Städtebauliche Grobanalyse Maßnahmen- und Planungsansätze



Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandserhebungen wurden neben **ersten Empfehlungen für Einzelmaßnahmen** folgende **Planungsansätze** formuliert:

▪ **Planungsansatz Altortstrukturen, Zentraler Ortskern (Marktplatz) und funktionale Zusammenhänge**

Die vorhandenen Altortstrukturen in Lehrberg schließen unmittelbar an die Ortsdurchfahrt sowie im Westen an die Fränkische Rezat an. Sie wirken insgesamt als gestalterische Einheit und als deutlich ablesbares Ortsgefüge.

Durch das Gasunglück wurde jedoch im Ortszentrum (Bereich des Marktplatzes die geschlossene Randbebauung aufgerissen. Es wurde versäumt, an diesem Standort eine adäquate Bebauung mit entsprechender Nutzung zu realisieren.

Die funktionalen Defizite im Altort sowohl entlang der Ortsdurchfahrt (hohe Leerstandsquote) als auch im zentralen Bereich (Baulücke / Freibereich am Marktplatz) werden durch die Bestandsanalyse deutlich dargestellt.

- Maßnahmen zur Stärkung der Funktionszusammenhänge im Altort (Versorgung, Wohnen, Gemeindeleben, Arbeiten etc.)
- Maßnahmen zur Herstellung einer "gestalterischen Einheit"
- Maßnahmen zur Stärkung des historischen Ortskerns und der historischen Raum-/Baustrukturen
- Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Ortsbereiches insbesondere am Marktplatz und im Kirchengrund inkl. Brauereistandort) durch Bebauung und/oder Nutzungsintensivierung (Versorgung, Gemeindeleben, Seniorenwohnen etc.)

▪ **Planungsansatz Ortsdurchfahrt mit Randbereichen**

Die Ortsdurchfahrt von Lehrberg wurde mit Mitteln der Städtebauförderung umgestaltet. Neben den verkehrsrechtlichen Anforderungen war die Gestaltung der Straßenrandbereiche Schwerpunkt der Maßnahme. Die Umsetzung ist als erfolgreich zu werten. Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern, die Anlage gekennzeichneten Stellplätzen sowie gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Verdeutlichung von Ortsbeginn, Altortstrukturen und Funktionszusammenhängen wurde weitgehend in den Straßenrandbereichen umgesetzt.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung 2010 und Verschiebung der Rahmenbedingungen kann die Ortsdurchfahrt weiter optimiert werden.

- Maßnahmenansatz barrierefreie Gestaltung der Randbereiche und Übergänge
Aufgrund der verwendeten Materialien (Granit Kleinstein) besteht derzeit kaum die Möglichkeit für Menschen mit Geh- und Sehbehinderungen sich im öffentlichen Raum zu bewegen. Im Zuge einer barrierefreien Umgestaltung der Seitenbereiche sollte dieses Defizit behoben werden
- Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Maßnahmen zur Verbesserung bestehender Querungshilfen und Prüfung des Bedarfs und der Möglichkeiten zusätzlicher Querungshilfen
In diesem Zuge sollten auch einige Stellplätze neu organisiert sowie weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen eingeplant werden.

▪ **Planungsansatz Ortsbild**

Raumwirkung und Gebäudestellung: Die Gebäudestellung entlang der Ortsdurchfahrt vermittelt eine nahezu geschlossene Raumkante, die den Altort von Lehrberg entscheidend prägt.

- Maßnahmen zum Erhalt historischer Gebäude bzw. bei Neubebauung Beibehalt der Gebäudestellungen
- adäquate Bebauung der geöffneten Ortsmitte
- Wiederherstellung Raumkante

Gestalterische Defizite an Baukörpern: Historische Gebäude und Gebäude mit regionaltypischen Bauelementen prägen ein Ortsbild und geben dem Ort eine Identität. Gerade an diesen Gebäuden wirken sich gestalterische Mängel wie Fassadenverkleidungen oder moderne Dachaufbauten besonders nachteilig auf das Erscheinungsbild des gesamten Altortes aus.

- Maßnahmen zum Erhalt historischer Gebäude und regionaltypischer Bauformen
- Maßnahmen zur Beseitigung gestalterischer Mängel an Privatgebäuden
- Maßnahmen zur Stärkung der Identität

Gestalterische Defizite an Freiflächen: Freiflächen prägen den öffentlichen Raum. In Lehrberg finden sich häufig übermäßig versiegelte sowie ungestaltete bzw. wenig eingegrünte Freiflächen. Diese sind oft vollständig einsehbar und wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.

- Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen (Materialien, Entsiegelung, Begrünung)

Gestalterische Defizite an Einfriedungen: Einfriedungen und Grundstücksabschlüsse prägen den öffentlichen Raum. Unpassende Materialien, regionaluntypische Baudetails, aber auch Uneinheitlichkeit wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.

- Besondere Berücksichtigung bei der Gestaltung von Einfriedungen; Aufstellen eines Gestaltungskataloges mit Empfehlungen für Eigentümer und Bauherren

Stadtmöblierung: In Lehrberg finden sich Stadtmöbel unterschiedlicher Ausprägung. Ein Gesamtkonzept ist nicht erkennbar.

- Einheitliches Mobiliarkonzept; Herausarbeiten eines eigenen Erscheinungsbildes/ Charakters, der sich von Ortseingang bis zum Ortsende durchzieht

Stadtgrün: Auch eine einheitliche Gestaltung von Grünstrukturen (z.B. Verkehrsinseln, Straßenrandgrün) kann zum Markenzeichen einer Ortsdurchfahrt werden und trägt zur Identität eines Ortes bei (Wiedererkennungswert).

- Konzept zur Gestaltung der straßenraum prägenden Grünstrukturen (v.a. entlang der Ortsdurchfahrt)

Recyclingcontainer: Die Containerstandorte in Lehrberg wirken sich aufgrund exponierter Standorte und ungestalteten Umfeldes negativ auf das Ortsbild aus.

- Anlage konzentrierter Recyclingsammelstellen an weniger exponierten Standorten, ggf. mit einer gestalterisch hochwertigen Einfriedung
- Vermeidung von Einzelcontainern

2 Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang (Bestandsaufnahme/ Analyse)

2.1 Ortsbild und Siedlungsgefüge

Das Erscheinungsbild eines Ortes setzt sich aus vielerlei Faktoren zusammen. Von großräumlichen Gegebenheiten wie der umgebenden Landschaft und Topographie bis hin zu Baudeetails, fügen sich Kleinigkeiten zu einem "ganz besonderen" Ortsbild zusammen.

2.1.1 Ortsgeschichte und Siedlungsentwicklung

Erste Ansiedelungen im 6. bis 7. Jahrhundert: „Das breite Rezat- und Zailachtal sowie die östlichen Hügel boten ihnen einen optimalen Standort. Die Christianisierung der Lerenpuren erfolgte durch die Mönche des Ansbacher Benediktiner-Klosters. Als Folge davon entstand 1059 die St. Margarethenkirche als Kirche und Festung für die Einwohner. [...] Als Folge der Weltuntergangsstimmung des ausgehenden Mittelalters errichteten die Herren von Birkenfels zu Lehrberg in der Nähe ihres Bergschlosses eine eigene Kapelle (1430).

Zwei Kirchen dokumentieren von nun an die geteilte Herrschaft Lehrbergs, die bis heute noch an den Hausbauformen entlang der Ortsstraße erkennbar ist. Die Untertanen der Herren von Birkenfels errichteten ihre Häuser mit der Längsseite zur Straße, die Untertanen der Bischöfe von Eichstätt mit der Giebelseite zur Straße.

Nach der Hochblüte der Gemeinde um 1500 begannen ab 1532 mit dem Tod des letzten Ritters von Birkenfels zu Lehrberg die Streitigkeiten um die Patronatsverhältnisse. Erst 1602 konnte der Markgraf Joachim Ernst mit einem Vertrag die kirchlichen Rechte in Lehrberg den Markgrafen zusprechen. Die Rechte der Grundherrschaft blieben jedoch weiterhin geteilt“.

Der 30 jährige Krieg (1618 - 1648) mit „ständig durchziehenden brandschatzenden Heere und Soldatenhaufen dezimierten die Bevölkerung Lehrbergs. 1631 kam Tilly mit seinem Heer nach Lehrberg, vernichtete die Kirchenbücher, entfernte die Glockenseile und zerstörte die Turmuhr. Tilly konnte jedoch seine Absichten im Auftrag des Hochstifts Eichstätt trotzdem nicht durchsetzen. 1643 wurden die letzten Einwohner Lehrbergs, die vor einem Kriegshaufen Schutz hinter den Kirchhofmauern suchten, durch den Verrat des brandenburgischen Vogtes Nies zu einer Lösegeldzahlung von 300 Talern für ihr letztes Vieh gezwungen. Daher entschloss man sich, das Dekanat wieder in die befestigte Stadt Leutershausen zurückzuerlegen. Am Ende des Krieges war Lehrberg bis auf wenige Überlebende ausgestorben. Die ausgezeichnete Lage Lehrbergs, die bereits zu seiner Gründung geführt hatte, veranlasste Exulanten aus dem Ensland hier wieder Fuß zu fassen.

Das 18. Jahrhundert war auch in Lehrberg baufreudig. Unterlassungen eines ganzen Jahrhunderts wurden nachgeholt. Viele Häuser Lehrbergs, die heute noch stehen, wurden damals gebaut.

Die weitere Geschichte Lehrbergs spiegelt die Geschichte der Markgrafen zu Ansbach wieder. Erwähnenswert hierbei ist insbesondere der Verkauf des Fürstentums Brandenburg-Onolzbach im Jahre 1791 an das Königreich Preußen, das es 15 Jahre später 1806 unter dem Druck Napoleons wieder an Bayern abtreten musste. Lehrberg entwickelte sich unbeirrt von diesen Einflüssen jedoch konsequent weiter.

Die drei folgenden Kriege (1870, 1914, 1939) fügten der Gemeinde große menschliche Wunden zu. Insgesamt drei Denkmäler gaben und geben den folgenden Generationen davon Kunde. Im Gegensatz zum Mittelalter blieb Lehrberg jedoch diesmal vor größeren Sachschäden verschont¹³.

¹³ Entnommen der Homepage des Marktes Lehrberg, 09.1019

2.1.2 Historische Substanz und Denkmalpflege

Die wichtigsten historische Bauten im Altort von Lehrberg sind die Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Margaretha mit dem Pfarrhaus (Obere Hindenburgstraße 42), dem ehem. Schloss (Schulstraße 3), den (teilw. ehem.) Gasthäusern / Brauereien Obere Hindenburgstraße 5 und Untere Hindenburgstraße 2a, der alten Schule Obere Hindenburgstraße 7 sowie der weiteren historischen Bebauung am Marktplatz und der angrenzenden Oberen und Unteren Hindenburgstraße.

Weiter prägen historische Scheunen in den rückwärtigen Bereichen und die alte Mühle (Untere Hindenburgstraße 22 (mit Umfeld) den historischen Ortskern.



Pfarrkirche St. Margaretha



Pfarrhaus Obere Hindenburgstraße 42



Schloss Schulgasse 3



ehem. Brauerei Untere Hindenburgstraße 2a



Alte Schule Obere Hindenburgstraße 7



Ehem. Mühle Untere Hindenburgstraße 22

Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet¹⁴

Im Folgenden sind alle im Untersuchungsgebiet liegenden Baudenkmäler gemäß der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt. In den relevanten Karten wurden alle in der Liste aufgeführten Einzeldenkmäler mit <D> gekennzeichnet.



Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet (Auszug aus Bayerischer Denkmal Atlas)

- D-5-71-171-1
Häfnersplatz 1; Ehem. Eichstätter Vogthaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau, 18. Jh., Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger verputzter Satteldachbau mit niedrigem Verbindungsbau, 18. Jh., Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-5-71-171-3
Marktplatz 2; Gasthaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Halbwalmdach und verputztem Fachwerkobergeschoss, 1775. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-5-71-171-4
Marktplatz 4; Fachwerkscheune, erdgeschossiger Satteldachbau mit einseitigem Krüppelwalm und Mitteltenne, 18. Jh. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-5-71-171-7
Marktplatz 9; Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit Halbwalmdach, Portal bez. 1743., Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-5-71-171-8
Marktplatz 8a, 8b, 10; Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 1732; Ökonomiegebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, teilweise mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.; Scheune, verputzter Fachwerkbau mit Satteldach und Mitteltenne, 18. Jh. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

¹⁴ Teil 1: Verfahrensstand „nachqualifiziert“ (Stand 04.07.2019):

- D-5-71-171-10
Marktplatz 12; Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, bez. 1802; Scheune, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss, um 1800, nach Westen erweitert nach 1826. **Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.**
- D-5-71-171-11
Marktplatz 14; Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Margaretha, Saalbau mit abgewalmten Satteldach, von Johann David Steingruber 1729-31, Chor 14. Jh. Turm wohl älter; mit Ausstattung; Friedhofseinfassung, Steinquadermauer, verm. mittelalterlich; Grabkapelle, Sandsteinbau mit Pyramidendach, Mitte 18. Jh.. **Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.**
- D-5-71-171-14
Obere Hindenburgstraße 1; Wohnstallhaus, erdgeschossiger verputzter Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkgiebel bez. 1735, **Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.**
- D-5-71-171-16
Obere Hindenburgstraße 5. Gasthof, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit verputztem Fachwerkgiebel und aufgeputzter Eckquaderung, bez. 1735, Umbau bez. 1776 und Mitte 19. Jh.; rückwärtig Fachwerkscheune, Satteldachbau, Ende 18. Jh., Erweiterung Mitte 19. Jh., **Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.**
- D-5-71-171-17
Obere Hindenburgstraße 7. Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; Erweiterungsbau nach Osten, zweigeschossiger Satteldachbau in Sichtziegelbauweise, mit Natursteingliederung, um 1900., **Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.**
- D-5-71-171-24
Obere Hindenburgstraße 42. Pfarrhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Halbwalmdach, in reduzierten Barockformen des sog. Markgrafenstils, mit aufgeputzter Eckquaderung und Sandsteinportal, von Johan David Steingruber, 1746; Einfriedung aus Sandsteinquadermauerwerk, zeitgleich.
- D-5-71-171-25
Obere Hindenburgstraße 44; Rezatstraße 27. Wohnhaus, zweigeschossiger, massiver Giebelbau mit Satteldach, davor Steinbank, 18. Jh.; rückwärtig Fachwerkscheune, eingeschossiger Satteldachbau mit Anbauten, im Kern 18. Jh.
- D-5-71-171-26
Obere Hindenburgstraße 44 46 a, 46b. Nähe Obere Hindenburgstraße. Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau mit straßenseitiger Abwalmung, um 1800; rückwärtig Fachwerkscheune, gleichzeitig.
- D-5-71-171-27
Obere Hindenburgstraße 47, 48 a, 48 b. Wohnstallhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau mit straßenseitiger Abwalmung, um 1800.
- D-5-71-171-28
Schulweg 3. Ehem. Schloss, zwei- bzw. dreigeschossiger Walmdachbau, im Kern 15./16. Jh., Umbau um 1625, Treppenturm mit massiver Spindeltreppe, 1629.
- D-5-71-171-29
Untere Hindenburgstraße 2 a. Brauereigebäude, zweigeschossiger verputzter Schopfwalmdachbau mit Eckquaderung, Portal bez. 1820.
- D-5-71-171-31
Untere Hindenburgstraße 2b, 4. Bauernhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, 18. Jh., rückwärtig anschließend Rest eines ehem. dreiseitigen Ökonomiegebäudes, mit abgewalmten Satteldach und Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.; Sandsteinpfosten, Rest der ehem. Hofeinfahrt.

2.1.3 Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich zwei Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

- D-5-6629-0112
„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Lehrberg, Benahmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-5-6629-0111
„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Margaretha, Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“, Benahmen nicht hergestellt, nachqualifiziert



Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet (Auszug aus Bayerischer Denkmal Atlas)

2.1.4 Proportionen, Maßstäblichkeit und Orientierungspunkte

Die Höhenentwicklung einzelner Gebäude und damit die Geschossigkeit tragen ebenso wie das Volumen, die Grundfläche und die Gliederung eines Gebäudes wesentlich zum Erscheinungsbild eines Ortes bei. Diese Faktoren bewirken, dass die Gesamtheit des Siedlungsgefüges als homogene und zusammengehörige Struktur erlebbar ist. Baukörper, die nicht der „historischen Norm“ entsprechen, fallen in historischen Stadtquartieren meist negativ auf.



Luftbild 2005¹⁵



Neben der Einheitlichkeit dieser Faktoren tragen andererseits deutliche Abweichungen „von der Norm“ dazu bei, dass unterschiedliche Ortsbereiche erkannt und wahrgenommen werden und dass Akzente und Orientierungspunkte im Ortsbild gegeben sind. Diese sind wiederum wichtig für Blickbeziehungen und stellen weithin sichtbare Ortsmerkmale dar. Diese Orientierungspunkte sind häufig Kirchen oder Kirchtürme (wie die Pfarrkirche), können aber auch Eckgebäude, zentrale Einzelgebäude, Türme oder Bäume sein, die in Blickachsen liegen.

¹⁵ Hagelbauer, Hartmut: Lehrberg, Geschichte im Spannungsfeld von geistlicher, adeliger und fürstlicher Herrschaft, Lehrberg 2007

2.1.5 Dachlandschaft



Luftbild Lehrberg Ausschnitt Altort¹⁶

¹⁶ aus BayernAtlas 09.2019

Ein Blick auf die Luftbilder des Untersuchungsgebietes zeigt deutlich die für den Ort typische Dachlandschaft mit Satteldächern. Trauf- und Giebelständigkeit wechseln sich dabei ab. Einzelne Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten werden durch eine ganze Reihe gleich ausgerichteter Gebäude – wie beispielsweise in der südlichen Unteren Hindenburgstraße – geprägt. Vorherrschende Dachform im Untersuchungsgebiet ist eindeutig das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 40 und 55°. Daneben kommen in wenigen Ausnahmefällen Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sowie Sonderformen wie das Krüppelwalmdach oder das Schopfwalmdach vor. Bei Gewerbebauten und kleineren Nebengebäuden sind auch flachgeneigte Dächer oder Flachdächer zu finden.



Satteldächer



Walmdächer



Krüppelwalmdächer

Das historisch bedingte ortstypische Material der Dacheindeckung ist in Lehrberg deutlich sichtbar die naturrote Ziegeldeckung, meist Biberschwanzziegel, die immer noch das Ortsbild dominiert. Auch wenn häufig andere Materialien wie Betondachsteine an Hauptgebäuden bestehen, handelt es sich bei den Ziegel gedeckten Gebäuden gerade um die großen Gebäude, die das Ortsbild weithin sichtbar prägen. Auch bei den relevanten und einsehbaren Nebengebäuden ist bei vielen eine Tonziegeleindeckung vorhanden. Hier handelt es sich meist um die

großen Scheunengebäude, die ebenfalls das Ortsbild und die Dachlandschaft prägen. In vielen fränkischen Orten sind heute Biber-, Falz- und Pfannenziegel nebeneinander zu sehen und stören dabei das Ortsbild nicht wesentlich.

Betonmaterialien, die in Form und Farbe an die naturrote bis rotbraune Toneindeckungen angelehnt sind fallen aus dem Gesamtbild nicht negativ heraus, insbesondere wenn es sich um jüngere Gebäude handelt. Bei historischen und gestalterisch wertvollen Gebäuden, stellen Betonpfannen allerdings aus städtebaulicher Sicht ebenfalls immer einen gestalterischen Mangel dar.

Bei einer geringen Anzahl von Hauptgebäuden finden sich negativ zu wertende Dacheindeckungen. Gestalterisch unbefriedigende Dacheindeckungen mit Materialien wie Blech, Beton, Eternit, Wellkunststoff finden sich vorwiegend an kleineren und untergeordneten Nebengebäuden. Die Gebäude befinden sich zum größten Teil in rückwärtigen Bereichen und sind trotz ihrer relativ großen Zahl eher neutral zu werten, da es sich meist um Gebäude geringer Dimensionierung handelt, die für das Gesamtbild von untergeordneter Bedeutung sind. In historisch geprägten Bereichen sind diese Eindeckungsmaterialien negativ zu bewerten, da es sich hierbei um „untypische“ nicht altortgerechte Materialien handelt, die nicht patinieren können. Problematisch für eine harmonische Dachlandschaft zeigen sich aber jüngere Tendenzen, wo glänzende und farbig glasierte Ziegel zum Einsatz kommen.



Satteldachgauben



Schleppdachgaube



Zwerchhaus



Walmdachgauben

Neben dem Eindeckungsmaterial kommt Dachaufbauten eine weitere Bedeutung zu. Regional- und ortstypisch ist eine relativ „ruhige“ Dachlandschaft, wo Dachaufbauten eine eher untergeordnete Rolle zukommt. Dachaufbauten sind in Form von kleineren Einzelgauben v.a. in der Form von Schleppdach- und Satteldachgauben orts- und regionaltypisch. Zwerchhaus und in Einzelfällen Walmdachgauben und sog. Ochsenaugen (Bogendachgaube) setzen vereinzelt Akzente, die sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Der zunehmende Ausbau von Dachräumen zur Wohnnutzung und die heutigen Anforderungen an Belichtung und Komfort gehen Hand in Hand mit immer größeren Dachaufbauten oder Dachausschnitten, die die Gesamtproportion des Daches und des gesamten Gebäudes stören. Zudem kommen häufig komplett verblechte Kastengauben zum Einsatz, die aufgrund ihrer Massivität und Materialität weithin sichtbar sind und nicht den gestalterischen Ansprüchen an eine historische Dachlandschaft und ein Anpassungsgebot entsprechen.



Ochsenauge (Bogendachgaube)

Generell zeigen sich schlechter Dachzustand und/oder ortsuntypische Materialien vorzugsweise an Nebengebäuden, da diese für die Besitzer eine untergeordnete Bedeutung haben und entsprechend kostengünstiger instand gehalten werden.



Eterniteindeckungen

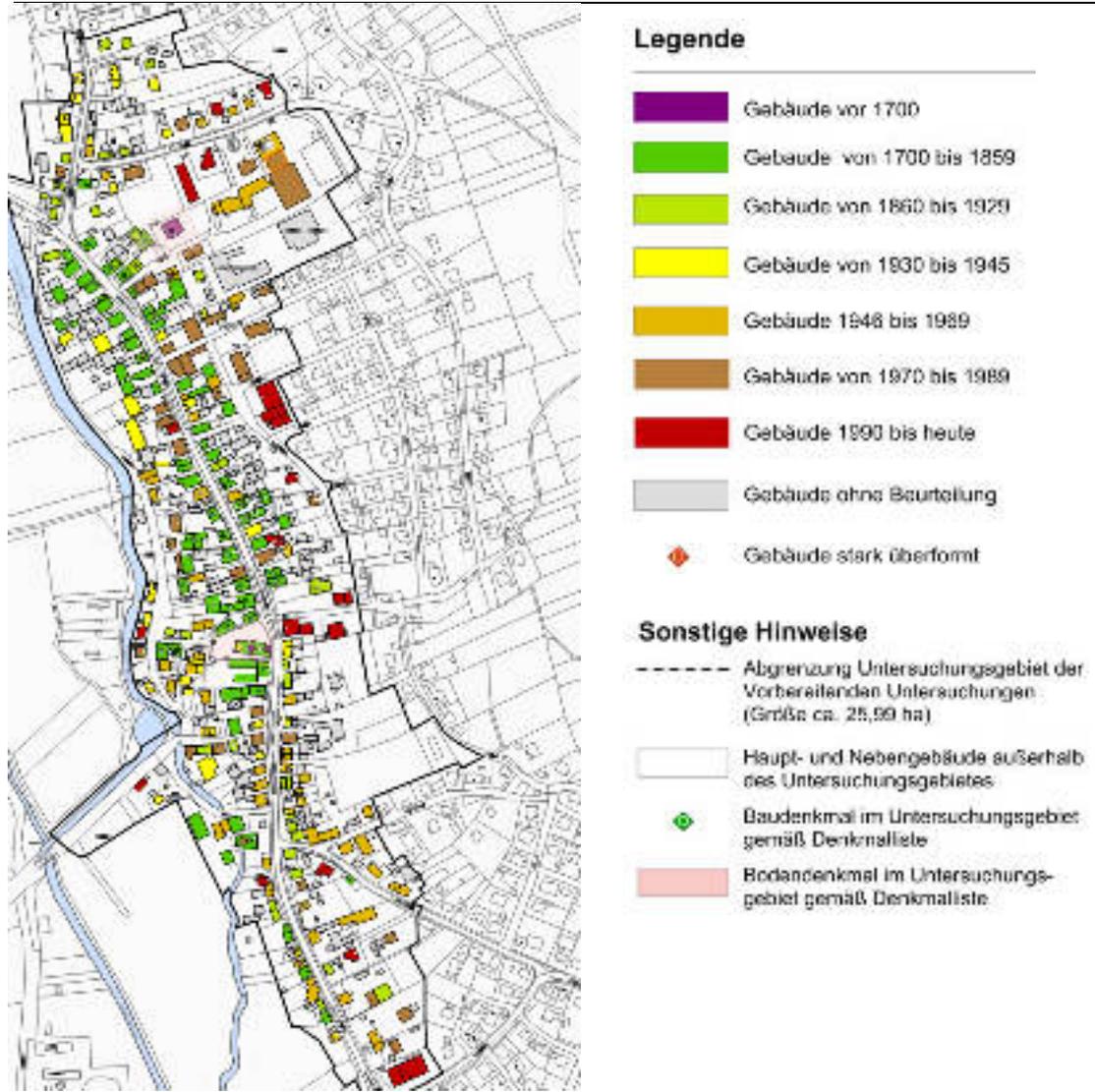
Problematisch zeigen sich ortsuntypische Dachformen, -neigungen und vor allem „falsche“ Materialien, vor allem dann wenn es sich um große Gebäude oder große Dachflächen handelt, die aufgrund ihrer Ausformung und Lage im historischen Gefüge eine starke Fernwirksamkeit besitzen und sich somit negativ auf das Ortsbild auswirken.

Besonders großflächige flachgeneigte Dächer mit, dem historischen Stilgefüge nicht entsprechenden, untypischen Dacheindeckungen wie beispielsweise Blech, Kunststoff, Eternit und unpassender Farbigkeit oder glänzende Dachmaterialien sind hier anzuführen.

2.2 Bausubstanz

2.2.1 Baualter

Karte VU 02: Gebäudealter¹⁷



Bei der Beurteilung des Baualters wurden die städtebaulich relevanten Gebäude, also vorwiegend Hauptgebäude und herausragende Nebengebäude, bezugnehmend auf vorhandene Quellen¹⁸ und nach dem tatsächlichen Erscheinungsbild eingeschätzt. Dementsprechend wurde der Grad der Überformung subjektiv beurteilt. Nebengebäude (in den rückwärtigen Bereichen bzw. in den Innenbereichen der Baublöcke in Form von Garagen, Schuppen etc.) wurden bei dieser Kartierung vernachlässigt.

¹⁷ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.000 bzw. als einzelne pdf Dateien.

¹⁸ Denkmalliste und Literatur: hier: Lehrberg, Geschichte im Spannungsfeld von geistlicher, adeliger und fürstlicher Herrschaft, Lehrberg 2007

Tabelle Baualter (Außenbegehung/ Grobeinschätzung)

Gebäudealter	Hauptgebäude		Neben- gebäude
	Anzahl	in %	Anzahl
1990 – heute erbaut	17	8,1	4
1970 - 1989 erbaut	30	14,3	12
1946 - 1969 erbaut	48	22,9	15
1930 – 1945 erbaut	30	14,3	7
1860 – 1929 erbaut	28	13,3	10
1700 bis 1859 erbaut	54	25,7	31
vor 1700 erbaut	2	1,0	0
Gebäude nicht einsehbar/ nicht beurteilt, von untergeordneter Bedeutung	1	0,4	311
Gesamt beurteilt	(210)	100	(390)

Die älteren Gebäude vor 1930 (40% der erfassten Hauptgebäude) finden sich weitestgehend entlang der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße, Marktplatz, Untere Hindenburgstraße). Hier finden sich die sogenannten ortsbildprägenden Gebäude, die in ihrer Ausführung dem örtlichen bzw. regionaltypischen Baustil entsprechen und maßgeblich für den Gestaltwert des Ortsgefüges sind. Die spätere Siedlungsentwicklung dehnte sich, von dieser Achse ausgehend, in die rückwärtigen Bereiche aus. Die stärkste Entwicklung im Untersuchungsgebiet mit einem Anteil von knapp 23% der erfassten Hauptgebäude fand in den 50er und 60er Jahren statt.

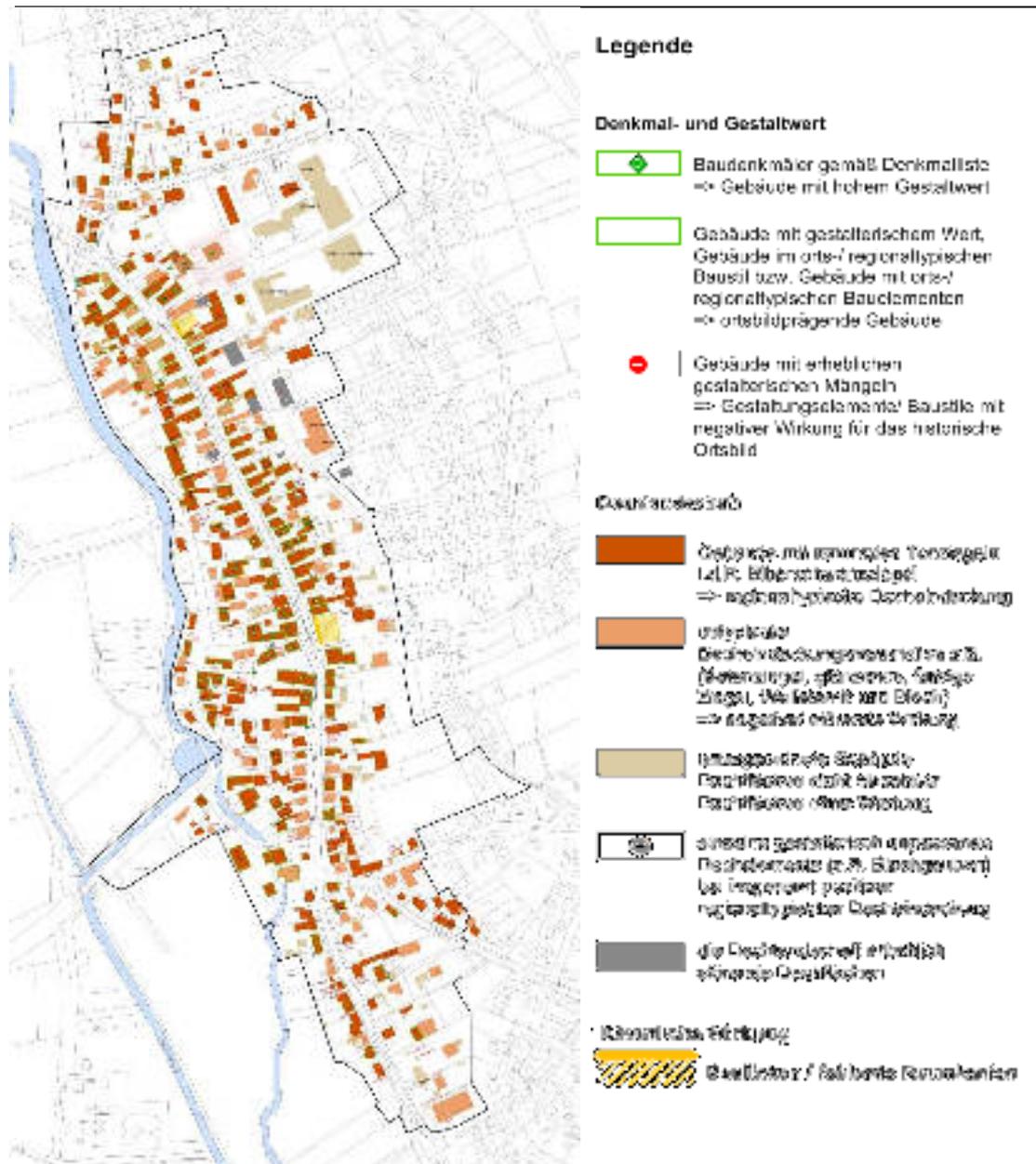
Entlang der Ortsdurchfahrt finden sich jedoch auch jüngere Gebäude, die sich aber in den Grundzügen an den regionalen Baustil anpassen, Kubatur, Höhenentwicklung, Positionierung und einzelne Gestaltungselemente wie die Dachform aufnehmen und sich somit harmonisch und meist „unauffällig“ ins Gesamtbild einfügen.

Gerade in direkter Nachbarschaft zu historischen, ortsbildprägenden Gebäuden ist es wichtig bei Neubauten auf das „harmonische Einfügen“ und die „Rücksichtnahme auf Vorhandenes“ zu achten. Auch einzelne kleinere neue Wohngebäude können sich negativ auf das Ortsbild bzw. einzelne Straßenabschnitte auswirken, wenn der Standort des Gebäudes, die vorhandene Raumkante, die Ausrichtung des Gebäudes, die Trauf- und Firsthöhe und ortstypische Gestaltungselemente (vgl. folgendes Kapitel) nicht berücksichtigt werden.

2.2.2 Gestaltung der Baukörper¹⁹

Bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Herausarbeitung charakteristischer und ortstypischer Gestaltungsmerkmale liegt das Hauptaugenmerk auf dem historischen Ortskern, dem Altbaubestand und die orts- und regionaltypischen Baugestaltung. Jüngere Bauelemente und bauliche Veränderungen werden v.a. hinsichtlich ihrer Einflussnahme auf die historische Bausubstanz untersucht.

Karte VU 03: Ortsbild²⁰



¹⁹ Vgl. dazu Kapitel 2.1.8 Dachlandschaft.

²⁰ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.000 bzw. als einzelne pdf Dateien.

Ortstypische und untypische Gestaltungselemente

Im Untersuchungsgebiet sind verputzte Fassaden (feinkörnige Putzarten) am häufigsten anzutreffen. Erfreulicherweise handelt es sich fast ausschließlich um regionaltypische Fein- und Glattputze, „moderne“ Strukturputze finden sich kaum.



Putzfassaden - feine Körnung, glatte Putzarten in dezenter Farbgebung sind ortstypisch



Inpassende Fassadenfarben finden sich nur wenige. Einen besonders negativen Einfluss auf das Ortsbild haben diese leuchtenden Gebäude, wenn sie zudem noch „gehäuft“ und an stark öffentlich wirksamen Standort stehen wie beispielsweise in der Unteren Hindenburgstraße.

Neben den reinen Putzfassaden gibt es einige Gebäude mit Bauteilen aus Sandstein, die die schlichten Putzfassaden als dekorative Elemente (z.B. Sockel, Gebäudekanten oder Türstöcke aus Sandstein) erheblich aufwerten.



Sandstein und Klinker als ortsbildprägende Elemente



Zu den historischen Fassadenelementen zählen noch Klinker, Fachwerk und Bruchsteinmauerwerk. Fachwerk als regionaltypisches Bauelement findet sich in Lehrberg häufig als Unterkonstruktion, seltener als Sichtfachwerk und dann meist nur an Teilbereichen der Fassaden oder an Nebengebäuden. Gemeinsam mit den Bruchsteinfassaden an einzelnen Nebengebäuden bzw. am Schloss werden Akzente gesetzt, die für das historische Ortsbild von Bedeutung sind und zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes von Lehrberg beitragen.



Fachwerk, Bruchsteinmauerwerk und Holzverschalungen als typische Fassaden



Im Bereich der Nebengebäude ergänzen Holzfassaden (Holzverschalungen) als klassisches Baumaterial das Ortsbild.

Im Gegensatz zu den historischen Fassadenelementen sind Fassadenverkleidungen der 60er und neue „moderne“ Fassadenelemente im Regelfall im historischen Kontext negativ zu werten sind. Eindeutig negativ zu werten sind Materialien wie Eternit, Blech, keramische Fliesen und Kunststoffplatten, die zum „Schutz“ der Gebäude an Wetterseiten oder im Sockelbereich verwendet wurden. Ehemals als „Wetterschutz“ angebracht, sind ältere Fassadenverkleidungen heute meist schadhaft und schaden zudem häufig der dahinterliegenden Konstruktion. Aber auch aufwändige und kostenintensive Natursteinverblendungen, v.a. wenn sie aus polierten Materialien (z.B. Granitplatten) hergestellt wurden, oder komplette Verblechungen entsprechen wie auch unverputzte Fassaden nicht dem historischen Ortsbild.

Ortstypische und untypische Baukörper und Bauteile



Ortsuntypische Fassadenverkleidungen



Neben den vielen gestalterischen Elementen ist abschließend noch auf Veränderungen in Form neuer Anbauten, zurückspringender Fassaden, Balkonvorbauten, großer Dachüberstände hinzuweisen. Die Übertragung ortsfremder Baustile und ortsfremder Fassadengestaltung aus anderen Regionen eignen sich nicht für einen historischen Altort, der durch seine historischen Bauformen und regionalgeprägten Grundformen sein ganz einzigartiges und unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten hat.



Ortsuntypische Gebäude, Anbauten, Balkone, Überdachungen und Fassadenrücksprünge wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.

Besonders wichtig für ein intaktes Ortsbild und v.a. für die „Besonderheit“ eines Ortsbildes sind die vielen kleinen historischen Baudetails. Hierzu zählen baugeschichtlichen Gebäudedetails wie z.B. Gesimse, Gurtbänder, Ortgang- und Traufausbildung aber auch Türen, Tore, Fenster-rahmungen, Fensterläden und Fensterbänke. Sie zeugen heute noch von den früheren Anforderungen an Gebäudedetails (z.B. Licht- und Wetterschutz) und zeigen zudem einfach die liebevollen und aufwändigen handwerklichen Ausführungen dieser nützlichen Elemente.



Historische Baudetails und Dekorelemente



Historische Türen und Tore (bzw. nach historischen Vorbildern wiederhergestellt)

Der Wunsch das eigene Gebäude zu etwas ganz „Besonderem“ zu machen in dem neue Materialien oder Bauelemente Verwendung finden stört dabei häufig das labile Gleichgewicht zwischen Alt und Neu. Die ständige Nutzung, die veränderten Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen, Modernisierung und moderne Ansprüche an Wohn- und Geschäftsräume tragen häufig zum Verlust historischer Gestaltungselemente bei. Besonders betroffen sind von dieser Tendenz leicht veränderbare und austauschbare Bauteile: Neue Kunststofffenster mit "praktischen" ungeteilten Glasflächen, Rollos statt Klappläden, „pflegeleichte“ Fensterbänke, moderne "sichere" Haustüren aus Metall und Kunststoff sowie eine neue „witterungsbeständige“ Dacheindeckungen aus Betonziegel, Wellplastik und ähnliche Materia-

lien²¹ tragen zum Verlust eines besonderen ortstypischen historischen Ortsbildes bei. Im Untersuchungsgebiet sind noch zahlreiche dieser historischen Details erhalten geblieben, was den besonderen Charme des Gebietes ausmacht und als positiv zu bewerten ist.

Jedoch finden sich auch zahlreiche, manchmal auch sehr „kleine“ ortsuntypische Elemente oder ungeordnete Situationen, die sich aber dennoch auf die Gestaltung des Gebäudes und daher auch auf das Ortsbild negativ auswirken.



Gestalterisch unbefriedigende Elemente und Situationen mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

²¹ Vgl. dazu ortsfremde Materialien im Dachbereich, Kapitel Dachlandschaft.

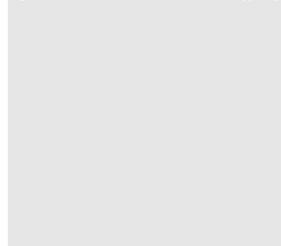
2.2.3 Bauzustand

Die Bewertung des Bauzustandes im Rahmen dieser Untersuchung basiert auf einer Bestandsaufnahme „von außen“ und auf einer generalisierenden Bewertung. Zwischen den beiden ersten Gruppen „guter“ und „mittlerer“ Bauzustand sind die Übergänge zum Teil fließend, wobei es in diesen Kategorien ausschließlich Maßnahmen in geringem Umfang betrifft.

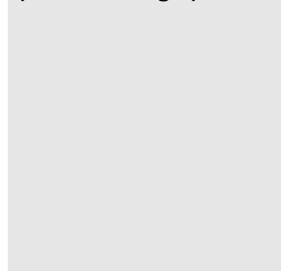
Durch die starke Überformung vieler Gebäude und der hohen Diskrepanz des Bauzustandes zwischen der straßenseitigen Frontfassade und der Rückseite der Gebäude bestehen im Untersuchungsgebiet viele Anwesen mit scheinbar leichten Mängeln, die aber stärkere bauliche Mängel vermuten lassen²². Auch im Übergang zwischen einem insgesamt schlechten Bauzustand und konstruktiver Mängel wurden mehrere Gebäude gefunden. Eine genauere Differenzierung und Ortseinsicht (z.B. durch Innenbegehung) war im Rahmen dieser Untersuchung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wurden die Verdachtsmomente (die Vermutung von stärkeren Mängeln als durch die Außenbegehung sichtbar) in den Analysekarten zusätzlich dargestellt.

Bei der Beurteilung wurden der allgemeine bauliche Zustand (Gesamteindruck), der Zustand der Außenwände, der Fassadenbereiche und des Daches sowie der Zustand von Einzelelementen herangezogen und dabei fünf unterschiedliche Bewertungsgruppen gebildet.

Bewertungsgruppen

guter Bauzustand (ohne wesentl. Mängel)	Bereits erneuerte/ sanierte Gebäude, deren baulicher Zustand keine Maßnahmen erforderlich macht
	

Beispiele Obere Hindenburgstraße 6 Marktplatz 16 Untere Hindenburgstr. 22

mittlerer Bauzustand (leichte Mängel)	Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen in geringem Umfang erforderlich; (Anstriche, Ausbesserungsarbeiten im Putzbereich, Erneuerung von Fenstern etc.)
	

Beispiele Obere Hindenburgstr. 16 Marktplatz 12 Untere Hindenburgstr. 49

²² In der weiteren Beurteilung werden diese Gebäude der jeweils schlechteren Kategorie zugeordnet.

**schlechter Bauzustand
(deutliche Mängel)**

Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in mittlerem Umfang sind sichtbar und umfassendere Erneuerungsarbeiten werden vermutet bzw. umfassende Erneuerungsarbeiten sind erforderlich (Putz- und/ oder Feuchteschäden, Mängel an der Dacheindeckung, Mängel an tragenden Bauteilen etc.)



Beispiele

Häffnersplatz 5

Obere Hindenburgstr. 32/34

Marktplatz 4

**schlechter Bauzustand
(konstruktive Mängel werden vermutet)**

Umfassende Erneuerungsarbeiten und unter Umständen konstruktive Eingriffe sind erforderlich (dies betrifft insbes. verkleidete Gebäude)



Beispiele

Obere Hindenburgstr. 46

Marktplatz 8a/b

Untere Hindenburgstr. 43

**konstruktive Mängel,
(Bausubstanz in Gefahr)**

Sofortmaßnahmen sind erforderlich (dies betrifft insbes. einsturzgefährdete seit längerem unbewohnte, vernachlässigte, verwahrloste Gebäude)



Beispiele

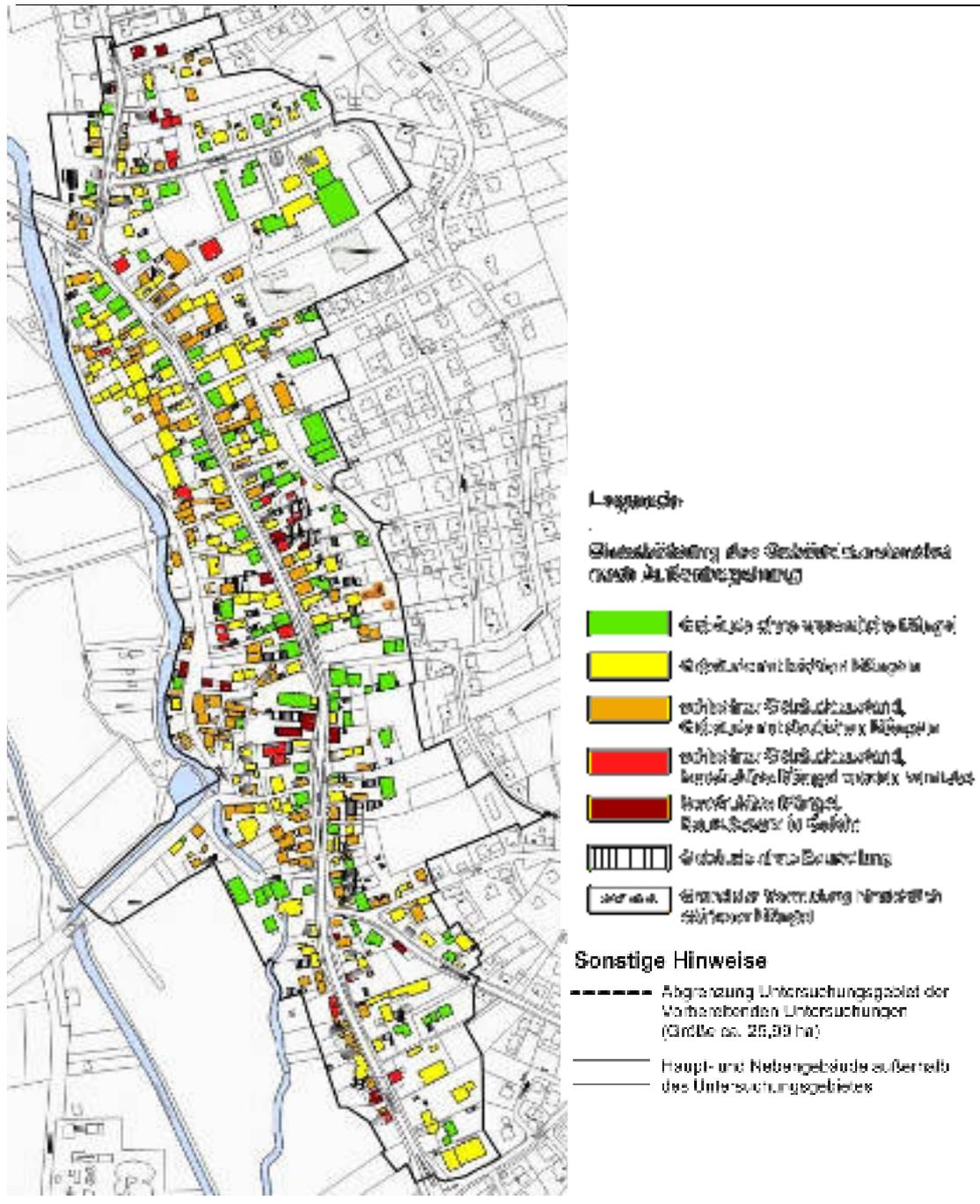
Ballstadter Str. 16

Häffnersplatz 3

Obere Hindenburgstr. 44

Untere Hindenburgstr. 2a

Karte VU 04: Gebäudezustand²³



²³ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.000 bzw. als einzelne pdf Dateien.

Tabelle Bauzustand (Außenbegehung)

Bauzustand	absolut			in %		
	HG	NG	HG+NG	HG	NG	HG+NG
ohne wesentliche Mängel	56	52	108	26,7	13,3	18,0
leichte Mängel	64	105	169	30,4	26,9	28,2
deutliche Mängel	66	85	151	31,4	21,8	25,2
konstruktive Mängel werden vermutet	14	16	30	6,7	4,1	5,0
konstruktive Mängel	10	7	17	4,8	1,8	2,8
Gebäude nicht einsehbar/ vorhanden, von untergeordneter Bedeutung	0	125	125	0	32,1	20,8
Gesamt	210	390	600	100	100	100

Knapp 27% aller Hauptgebäude sind vollständig in Ordnung und weitere gut 30% weisen nur kleinere Mängel auf. 57% aller Hauptgebäude bedürfen somit keiner bzw. ausschließlich kleinerer Sanierungsmaßnahmen. An 66 Hauptgebäuden (gut 31%) waren deutliche Schäden sichtbar und an 24 Hauptgebäuden (11,5%) waren größere bauliche Mängel festzustellen bzw. werden größere bauliche Schäden vermutet.

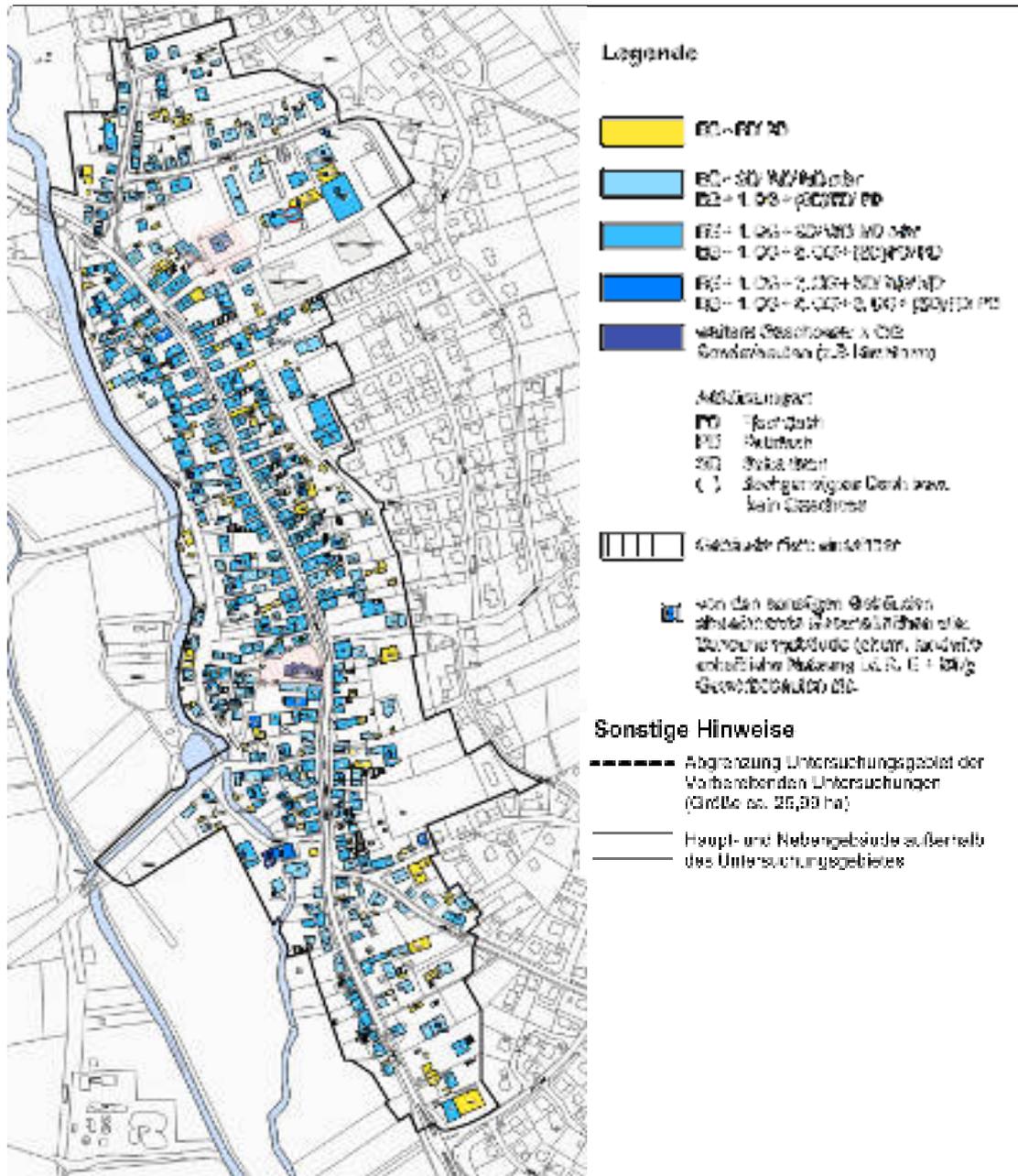
Rund 40% aller Nebengebäude weisen keine bzw. nur geringe bauliche Mängel auf. Der Zustand der Nebengebäude zeigt sich im Untersuchungsgebiet prozentual ähnlich wie der Zustand der Hauptgebäude. Hier kann weitestgehend davon ausgegangen werden, dass sich der Gebäudezustand weitestgehend auf das gesamte Anwesen (Hauptgebäude mit Nebengebäuden bezieht. 85 Nebengebäude (knapp 22%) weisen einen schlechten Bauzustand mit deutlichen Mängeln auf und an 23 Nebengebäuden (knapp 6 %) sind konstruktive Mängel und erhebliche Schäden feststellbar. Aufgrund nicht vorhandener oder nur äußerst eingeschränkter Einsehbarkeit einiger Grundstücke bleiben 125 Nebengebäuden (ca. 32 % der Nebengebäude) ohne Bewertung.

Die sanierungsbedürftigen Anwesen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, wobei ein Schwerpunkt im Altort entlang der Ortsdurchfahrt liegt.

2.2.4 Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden nicht nur die Vollgeschosse erhoben, sondern gesondert auch ein Hinweis auf (ehemalige) Scheunen und landwirtschaftliche Gebäude gegeben. Diese Gebäude zeichnen sich häufig durch eine geringe Anzahl an Geschossen aus, besitzen jedoch meist deutlich höhere Geschosshöhen und zudem steile und hohe Dächer, wodurch die Höhenentwicklung des Gebäudes deutlich massiver wirkt, als es die Geschosshöhen vermuten lassen.

Karte VU 05: Gebäudehöhe und Geschossigkeit²⁴



²⁴ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.000 bzw. als einzelne pdf Dateien.

Tabelle Geschossigkeit

Geschossigkeit	absolut			in %		
	HG	NG	HG+NG	HG	NG	HG+NG
I+O (FD/PD)	3	170	173	1,4	43,6	28,8
I+D	63	73	136	30,0	18,7	22,7
II+D	138	70 ²⁵	208	65,7	17,9	34,7
III+D	5	1	6	2,4	0,3	1,0
IV+D ²⁶	1	1	2	0,5	0,3	0,3
Gebäude nicht einsehbar/vorhanden, von untergeordneter Bedeutung	0	75	75	0	19,2	12,5
Gesamt	210	390	600	100	100	100

Zur Erläuterung der Tabelle:

z.B. Kategorie II + D: Gebäude mit zwei Geschossen und steilem Dach (Sattel-, Mansard- Walmdach, aber auch dreigeschossige Gebäude mit Flachdach (oder sehr flach geneigtem Pultdach).



Im Untersuchungsgebiet finden sich 138 dreigeschossige Hauptgebäude (2 Vollgeschosse und ausgebautes bzw. ausbaufähiges Dach oder drei Vollgeschosse mit flachgeneigtem oder flachem Dach) und 63 Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen. Diese Gebäude stellen gut 95% aller Hauptgebäude und prägen das Untersuchungsgebiet.

Nur 8 Gebäude sind drei- oder viergeschossig mit Dach. Hierbei handelt es sich um die Gebäude der alten Mühle (Untere Hindenburgstraße 22) der Pfarrkirche mit Glockenturm, einem Teilbereich der ehemaligen Brauerei (Untere Hindenburgstr. 2a), dem Schloss (Schulweg 3) und dem Hauptgebäude Rezatstraße 10.



Weiter ist im Altort die starke landwirtschaftliche Prägung mit teilweise stattlichen landwirtschaftlichen Nebengebäuden noch deutlich ablesbar. Diese Nebengebäude sind meist eingeschossig, besitzen meist ein höheres Erdgeschoß als die zugehörigen Hauptgebäude, sind häufig breiter und kommen somit mit ihren steilen Dächern in etwa auf die gleiche Gesamthöhe wie zweigeschossige Hauptgebäude.



Eingeschossige landwirtschaftliche Nebengebäude, die in ihrer Höhenentwicklung zweigeschossigen Hauptgebäuden gleichen.

²⁵ Hierunter entfallen auch, aufgrund ihrer Höhenentwicklung die eingeschossigen Scheunengebäude

²⁶ Kirchenschiff und Kirchturm

2.3 Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung

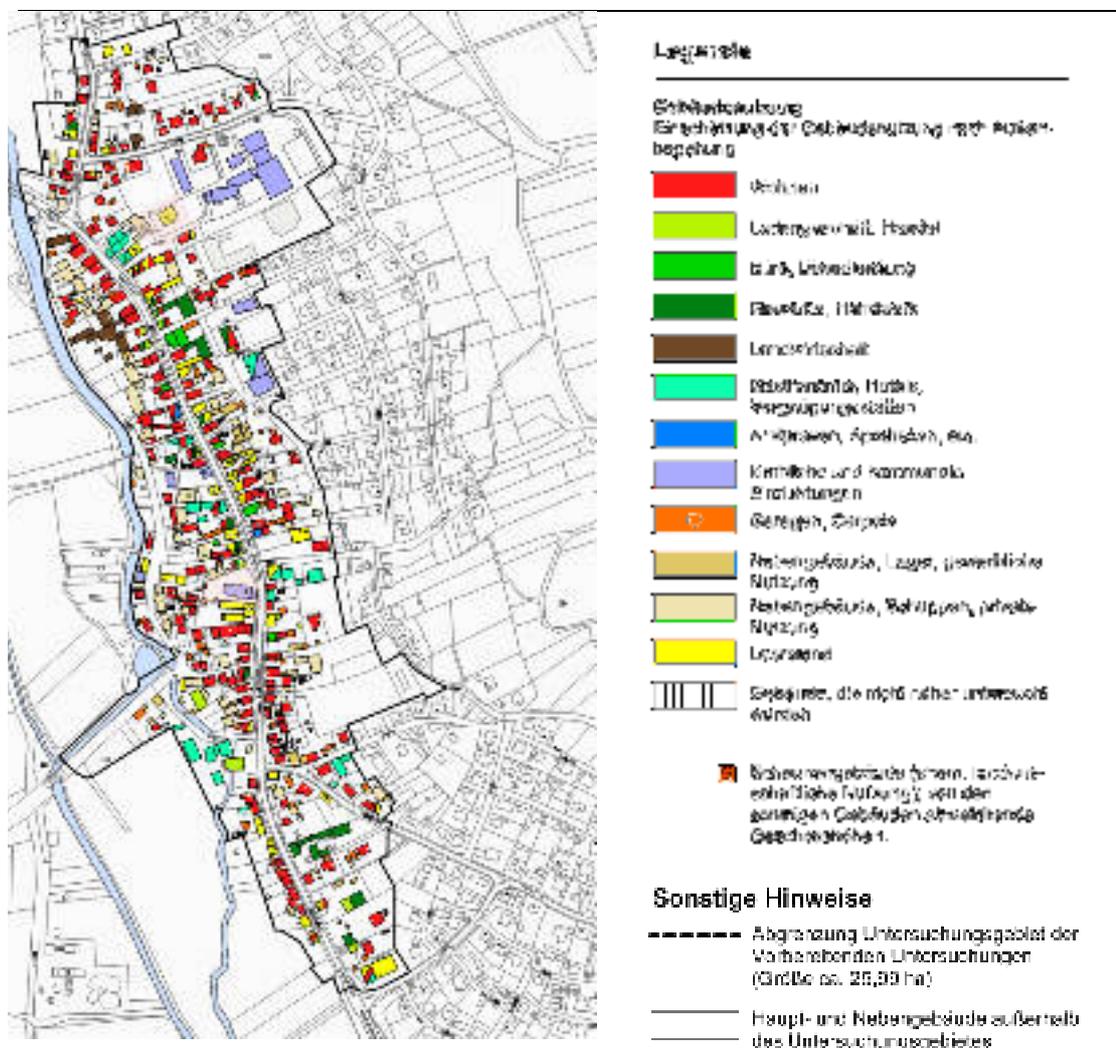
2.3.1 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Durch die Aufnahme der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserhebung werden Kenntnisse über notwendige oder wünschenswerte Nutzungsänderungen ermittelt. Die Einschätzung der Gebäudenutzung erfolgte durch eine Außenbegehung. Erhebungsunsicherheiten treten auf²⁷, sind aber erfahrungsgemäß für die Kernaussagen irrelevant.

Wohnen

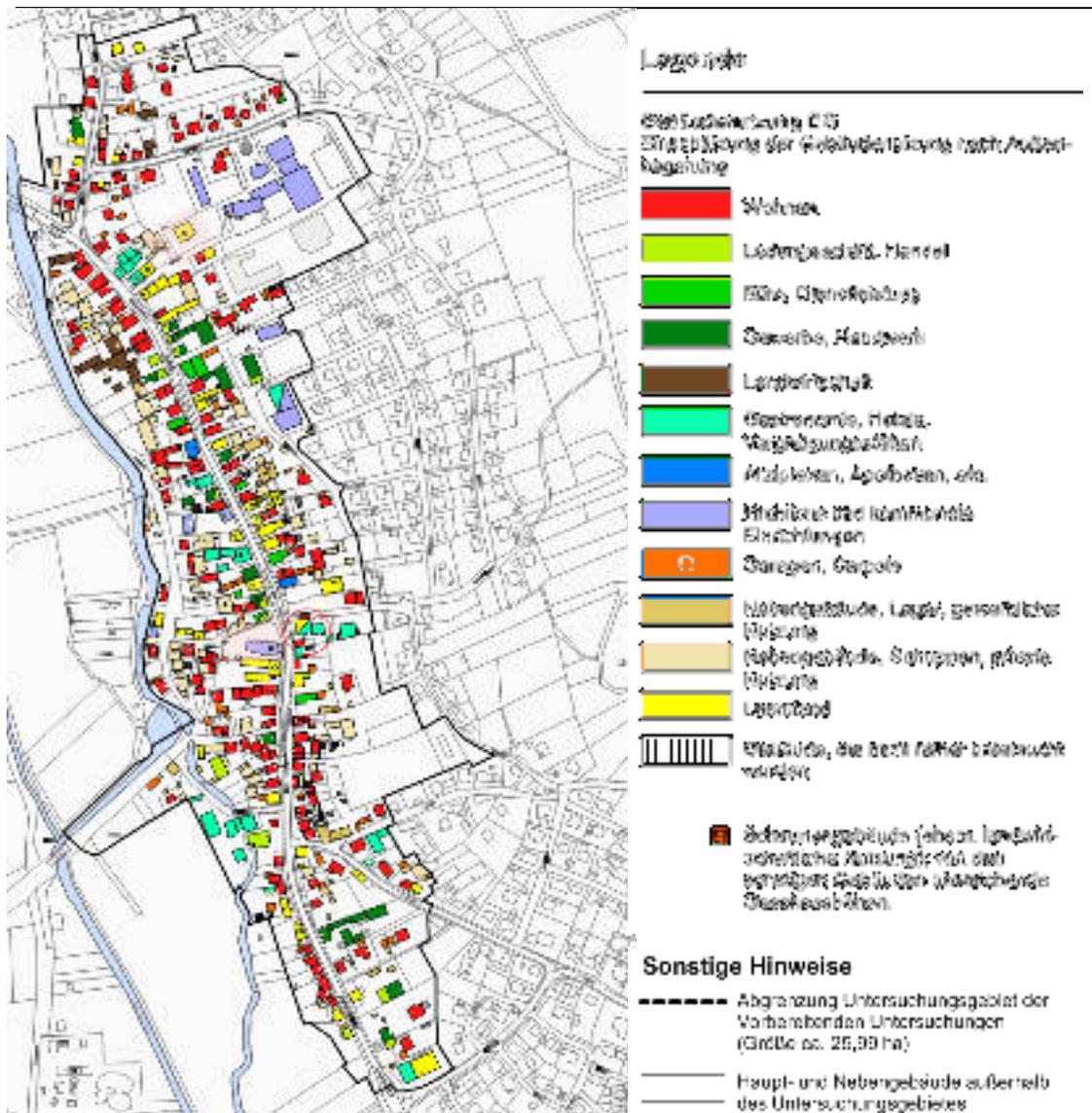
Die Hauptnutzung im Untersuchungsgebiet ist deutlich das Wohnen. Mit großem Abstand vor anderen Nutzungen stellt das Wohnen bei knapp 62 % der Hauptgebäude (130 HG) die hauptsächliche Gebäudenutzung dar.

Karte VU 6a: Gebäudenutzung gesamt²⁸



²⁷ Erhebungsunsicherheiten treten auf, da lediglich eine Außenbegehung stattfand.

²⁸ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.500 bzw. als einzelne pdf Dateien.

Karte VU 6b: Gebäudenutzung Erdgeschoss²⁹

Öffentliche Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Die Bereiche Marktplatz, Häffnersplatz und die Bebauung entlang der Oberen und Unteren Hindenburgstraße sowie der Rezatstraße, Gartenstraße, Buhlsbacher Straße und Schönaustraße (in zweiter Reihe liegend) bilden den Ortskern. Hier finden sich die kirchlichen Einrichtungen der St. Margarethen Kirche, Sparkasse und VR Bank, Arzt und Apotheke, ein Gasthof, 5 Restaurants, ein Cafe (temporär) sowie 2 Hotels und das zum Gasthof gehörende Gästehaus. Die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen mit Rathaus, Grund- und Mittelschule und Seniorenheim in der Sonnenstraße sowie Kindergarten und Feuerwehr in der Schönaustraße und Gartenstraße ergänzen die Infrastruktur im Ortskern. Weiter finden sich Läden (Naturland, Versandhandel, Agrar- und Gartenartikel, Heimtierhaltung, Handarbeitsartikel), Büros und Dienstleister (insbes. 2 Friseurbetriebe) entlang der Ortsdurchfahrt die gemeinsam mit den vorgenannten Einrichtungen den Geschäftsbesatz des Ortskerns bilden.

²⁹ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.500 bzw. als einzelne pdf Dateien.

Leider finden sich keine Läden zur wohnortnahen (fußläufigen) Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Altort. Die hierfür notwendige Versorgungsinfrastruktur befindet sich mit einer Bäckerei (mit Cafe und Mittagsangeboten), einer Metzgerei (mit heißer Theke und Mittagstisch) und einem angrenzenden Discounter fußläufig abgehängt am südlichen Ortseingang von Lehrberg. Eine fußläufige Versorgung bzw. eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Lehrberg nicht und mit dem PKW nur bedingt vorhanden. Eine vollständige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausschließlich mit dem Pkw möglich. Die größeren Einzelhandelsstrukturen (Lebensmittelmärkte, Drogerieartikel, Textilwaren, Elektroartikel, Schuhe etc.) finden sich in Ansbach.

Tabelle Gebäudenutzung (Außenbegehung)

Gebäudenutzung gesamt	absolut			in %		
	HG	NG	HG+NG	HG	NG	HG+NG
Wohnen	139,5	32,0	171,5	66,3	8,2	28,5
Ladengeschäfte u d Handel	6,0	4,0	10,0	2,9	1,0	1,7
Büros und Dienstleistungsbetriebe	5,0	2,0	7,0	2,4	0,5	1,2
Gewerbe- und Handwerk	5,0	15,5	20,5	2,4	4,0	3,4
Gastronomie, Beherbergung, Vergnügungsstätten	11,0	15,0	26,0	5,2	3,9	4,3
Arztpraxen, Apotheken, med. Versorgung	1,0	0	1,0	0,5	0	0,2
Kirchliche und kommunale Einrichtungen	10,5	11,0	21,5	5,0	2,0	3,6
Garagengebäude, Carports	0	66,0 ³⁰	66,0	0	16,9	11,0
Nebengebäude, Schuppen, gewerblich	0,5	23,5	24,0	0,3	6,0	4,0
Nebengebäude, Schuppen, privat	0	124,0	124,0	0	31,8	20,6
Landwirtschaft (ehem. LW untergenutzt)	0	17,0	17,0	0	4,4	2,8
Leerstand	31,5	23,0	54,5	15,0	5,9	9,2
Gebäude nicht einsehbar/ nicht vorhanden, von untergeordneter Bedeutung	0	57,0	57,0	0	14,6	9,5
Gesamt	210	390	600	100	100	100

Gebäudenutzung Erdgeschoss	absolut			in %		
	HG	NG	HG+NG	HG	NG	HG+NG
Wohnen	130,0	30,0	160,0	61,9	7,7	26,7
Ladengeschäfte u d Handel	8,5	4,0	12,5	4,0	1,0	2,1
Büros und Dienstleistungsbetriebe	6,0	1,0	7,0	2,9	0,3	1,2
Gewerbe- und Handwerk	8,0	16,0	24,0	3,8	4,1	4,0
Gastronomie, Beherbergung, Vergnügungsstätten	10,5	16,0	26,5	5,2	4,1	4,4
Arztpraxen, Apotheken, med. Versorgung	2,0	0	2,0	1,0	0	0,3
Kirchliche und kommunale Einrichtungen	10,5	11,0	21,5	5,2	2,8	3,6
Garagengebäude, Carports	0	66,0 ³¹	66,0	0	16,9	11,0
Nebengebäude, Schuppen, gewerblich	1,0	24,5	25,5	0,5	6,3	4,3
Nebengebäude, Schuppen, privat	0	124,0	124,0	0	31,7	20,7
Landwirtschaft (ehem. LW untergenutzt)	0	17,0	17,0	0	4,4	2,8
Leerstand	32,5	24,0	56,5	15,5	6,2	9,5
Gebäude nicht einsehbar/ nicht vorhanden, von untergeordneter Bedeutung	0	56,5	56,5	0	14,5	9,4
Gesamt	210	390	600	100	100	100

³⁰ Die in Hauptgebäuden und größeren Nebengebäuden integrierten Stellplätze (59) wurden nicht berücksichtigt.

³¹ Die in Hauptgebäuden und größeren Nebengebäuden integrierten Stellplätze (59) wurden nicht berücksichtigt.

Leerstand

23 Hauptgebäude stehen vollständig leer, in weiteren 12 Hauptgebäuden besteht ein Teilleerstand und zudem stehen 24 Nebengebäude leer oder weisen einen Teilleerstand auf. Weiter wird insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden ein weiterer Leerstand bzw. eine Unternutzung vermutet.

Insgesamt kann bei gut 15% aller Hauptgebäude und bei mindestens 6% aller Nebengebäude im Untersuchungsgebiet ein Leerstand vorausgesetzt werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass weitere Gebäude bzw. Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

Eine Konzentration der Leerstände findet sich entlang der Ortsdurchfahrt entlang der Ortsdurchfahrt wo der Leerstand und der langfristige Verfall die städtebaulichen Defizite deutlich prägt.



Gebäudeleerstand/Unternutzung in Hauptgebäuden in der Ortsdurchfahrt Untere Hindenburgstraße 7, 48 und Obere Hindenburgstraße 44



Gebäudeleerstand Handel und Gastronomie in der Ortsdurchfahrt: Untere Hindenburgstraße 2a, Obere Hindenburgstraße 9, 15



Weitere ortsbildprägende Gebäudeleerstände: Ballstadter Straße 16, Schulweg 3, Häffnersplatz 3

Nutzungskonflikte

Wesentliche Konflikte zwischen dem Verkehr in der Ortsdurchfahrt und den Randnutzungen wurden nicht festgestellt. Grundsätzlich können Nutzungskonflikte dort auftreten, wo Gewerbe bzw. Landwirtschaft unmittelbar an Wohnnutzung angrenzen. Hier können durch Lieferverkehr und Emissionen aus dem Betrieb des Gewerbes und der Landwirtschaft Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft das gesamte Untersuchungsgebiet, jedoch konnten wesentliche Beeinträchtigungen im Gebiet nicht festgestellt werden.

2.4 Freiflächen & Grundstücksnutzung

2.4.1 Eigentumsverhältnisse

Einen wichtigen Hinweis auf das mögliche Interesse der Bewohner bzw. Besitzer und deren Bereitschaft zur Sanierung und zum Erhalt der Baustrukturen kann über die Kenntnisse der Eigentumsverhältnisse gewonnen werden³². Von besonderem Interesse sind hierbei die Eigentümer, die noch auf ihrem Grundstück bzw. im von der Sanierung betroffenen Gebiet oder zumindest in Lehrberg oder in der Umgebung wohnen. Hier kann erfahrungsgemäß ein größeres Interesse an Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt werden. Bezug nehmend auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Rücksprache mit der Verwaltung bezüglich der Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet trifft diese Vermutung in Lehrberg nur bedingt zu. Viele Eigentümer von Immobilien in der Ortslage wohnen in den angrenzenden Neubaugebieten und zeigen eher geringes Interesse an ihren Anwesen im Altort, was durch den oftmals mangelhaften Gestaltungs- und Erhaltungszustand offensichtlich wird. Inwieweit bei den vor Ort lebenden Eigentümern eine grundsätzliche Sanierungsbereitschaft für die Anwesen im Untersuchungsgebiet besteht kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

Nur bei wenigen Anwesen wohnt der Eigentümer nicht in Lehrberg oder Umgebung. Grundstücke deren Besitzer Gesellschaften, Banken oder Vereine sind, wo unter Umständen der Bezug zur Gemeinde und kommunalen Sanierungsabsichten nicht mehr so stark gegeben ist, sind im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße erkennbar. Vereine, Gesellschaften und Stiftungen als Grundstückseigentümer stellen somit im Untersuchungsgebiet insgesamt keinen bzw. nur einen sehr geringen Anteil.

Großflächige Spekulationen können vermutlich im Untersuchungsgebiet nahezu ausgeschlossen werden. Es wird aber deutlich, dass alle langfristigen Planungen und Konzepte für Neustrukturierungsmaßnahmen in diesem Gebiet der intensiven Abstimmung mit den einzelnen Eigentümern bedürfen.

Weiter stellt kommunaler Besitz mögliche Ansatzpunkte für Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum dar. Hier sind insbesondere die Randbereiche der Ortsdurchfahrt, die Rezatstraße und der Häffnersplatz zu nennen. Diese öffentlichen Räume bilden eine gute Voraussetzung für weitere Planungsschritte und strahlen auf ihr Umfeld ab. Aber auch der gesamte weitere öffentliche Raum - Straßen, Wege und Plätze befindet sich im Besitz der Gemeinde. So sind auch hier die Voraussetzungen für Neugestaltungsmaßnahmen im Straßen- und Platzraum sehr positiv zu werten.

2.4.2 Grundstücksnutzung & Grundstückszuschnitt (Maß der baulichen Nutzung GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung, ermittelt über die Grundflächenzahl (GRZ) auf Grundstücksebene, gibt unter Berücksichtigung der weiteren Ergebnisse der Bestandsaufnahme einen Überblick über die derzeitige Nutzungsintensität, den Zuschnitt, die Dichte der Überbauung und die Flächenversiegelung.

Die unterschiedlichen Gebiete im Untersuchungsgebiet lassen – entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung -eine Kategorisierung in Gebietstypen sinnvoll erscheinen. Diese sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

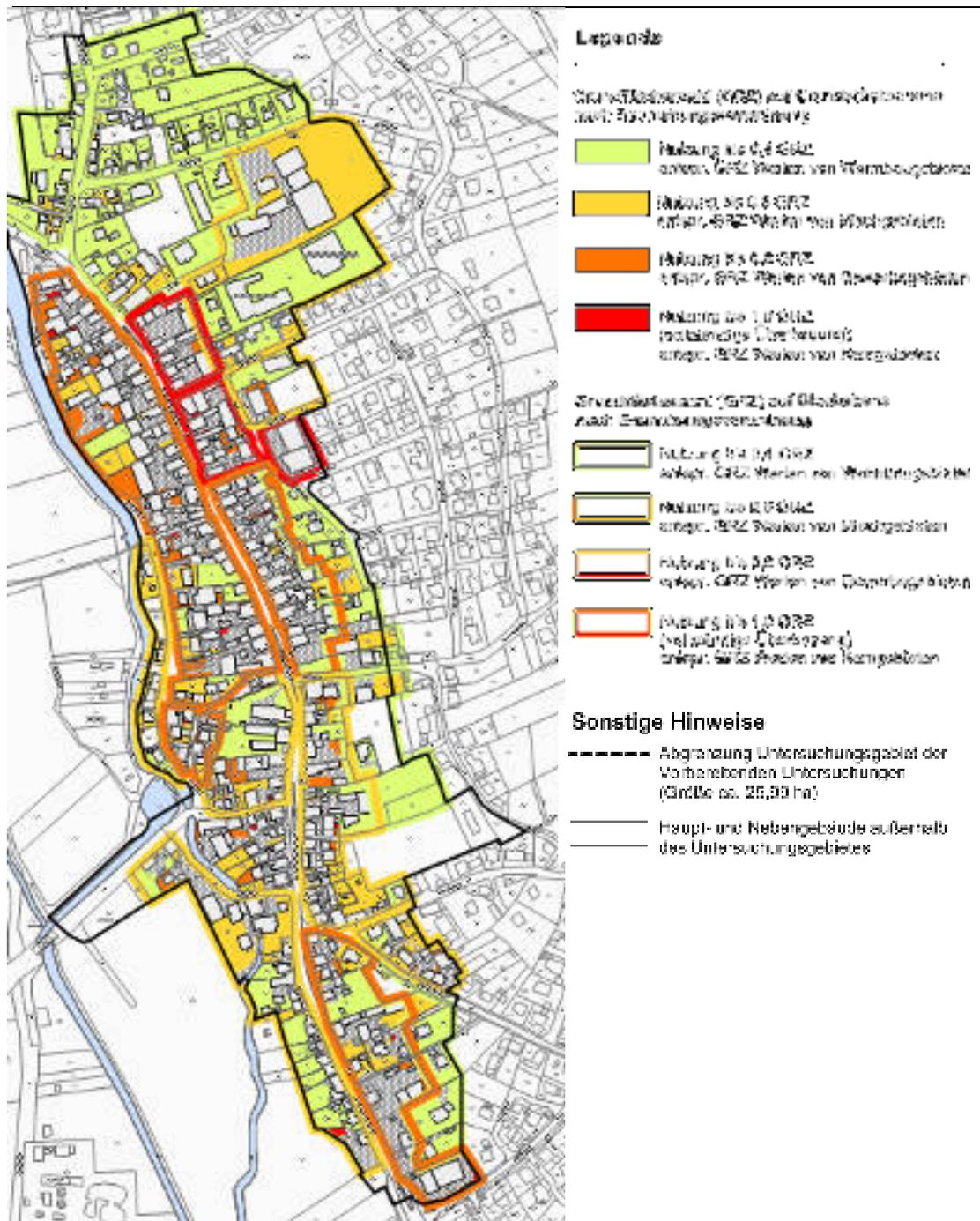
³² Von einer Kartierung der Eigentumsverhältnisse wurde abgesehen.

- Typ I Mischnutzung (MI/MD) hier gemischte Bauflächen als Hauptnutzung
Nutzung bis zu einer GRZ von 0,6, typische Mischgebietenbereiche (konkurrierende Nutzung von Landwirtschaft, Wohnen, Handel und Gewerbe)
Zu diesem Gebietstyp gehören die Nutzungen im Altort sowie größtenteils entlang der Ortsdurchfahrt Neben den traditionellen Nutzungen Handel, Landwirtschaft und Wohnen gibt es hier auch einen gewissen Anteil an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die für historische Ortskerne typische vertikale Nutzungsmischung mit Handel, Gewerbe und Dienstleistung in den Erdgeschossbereichen und Wohnen in den oberen Geschossen ist in diesem Gebiet noch teilweise ablesbar. Diese Nutzungsmischung spiegelt sich ebenfalls entlang der Ortsdurchfahrt wider.
- Typ II Wohnen hier: Wohnbauflächen
Nutzung bis zu einer GRZ von 0,4, auf Quartiersebene verhältnismäßig großer Freiflächenanteil mit verhältnismäßig großem Anteil unbebauter Flächen, d.h. großer Grünflächenanteil und geringer Versiegelungsgrad
Hierzu zählt vorwiegend die Bebauung in den westlichen und nördlichen Randlagen-südlichen Randlagen des Untersuchungsgebietes. Die Nutzung der Grundstücke dient hier vorrangig den Belangen des Wohnens. Dabei finden sich neben vereinzelt Geschosswohnen vor allem Einfamilienhäuser
- Typ III Gewerbliche Nutzungsstruktur
Nutzung bis zu einer GRZ von 0,8; Lagerflächen und Hallengebäude, starke bis vollständige Überbauung der einzelnen Grundstücke im Gebiet mit starker Versiegelung, Freiflächen vorwiegend in Form von Zufahrts- und Anlieferungsbereichen
Zu diesem Gebietstyp gehörende Flächen befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht.
- Typ IV Sondernutzung (Kirche, Rathaus, Schule, Feuerwehr) / Flächen für den Gemeinbedarf
Insgesamt geringer Flächenverbrauch durch geringe Baudichte und hohem Grünflächenanteil
Schulzentrum, Rathaus und Feuerwehr stellen Baukörper in Einzellage dar mit den Funktionen angemessenen Freibereichen.
Die Kirche St. Margarethe liegt eingebettet in die Grünstrukturen (ehem. Friedhof im Zentrum von Lehrberg. Der neue Friedhof wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



Karte VU 07: Maß der baulichen Nutzung³³



³³ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.500 bzw. als einzelne pdf Dateien.

2.4.3 Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität und Versiegelung

Der öffentliche Freiraum stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die Altortsanierung dar. Verfügbarkeit und Qualität von Grün- und Freiflächen im Ortsgefüge sind entscheidend für den Gesamteindruck und die Lebensqualität eines Ortes. Zu den Freiflächen gehören die umgebende Landschaft, die öffentlichen Freiräume wie Grünflächen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen, aber auch Freiräume des Straßen-, Rad- und Gehwegenetzes. Wichtigste Kriterien sind hierbei die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Freiflächen und deren Aufenthaltsqualität. Private Grünflächen sind zwar nicht für die Allgemeinheit nutzbar, sind aber in Abhängigkeit zu ihrer Sichtbarkeit trotzdem ein wichtiges Element im Ortsbild. Darüber hinaus tragen sie positiv zum innerörtlichen Kleinklima bei.

Die Karte Freiflächen/ Grünstrukturen zeigt deutlich die umgebenden Grünstrukturen und die gute Durchgrünung des Gebietes durch private Freiflächen und damit auch den hohen Wohn- und Freizeitwert der Gemeinde. Sie zeigt aber auch bereits auf den ersten Blick einen hohen Versiegelungsgrad im Ortskern selbst. Hier sind sehr wenige Grünflächen vorhanden, Freiflächen sind häufig aufgrund von Zufahrts- und Stellplatzflächen komplett versiegelt und auch ein Großteil der ehemals landwirtschaftlich genutzten großen Hofanlagen ist weitgehend versiegelt.

Öffentliche Grünflächen

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann für das Untersuchungsgebiet rein quantitativ schon aufgrund des westlich angrenzenden Grünraumes der Fränkischen Rezat und des zentralen Friedhofs am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes als gut bezeichnet werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen neben dem Kirchengrund der Pfarrkirche St. Margaretha und dem Friedhof keine weiteren öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünbereiche mit Aufenthaltsqualität.



Kirchengrund St. Margaretha und neuer Friedhof

Am Rezatgrund gelegen und nicht weit von größeren Waldgebieten entfernt (Brandholz, Hintere Schönau/ Lehrberger Holz; Forst Birkenfels), bieten sich rund um Lehrberg gute Angebote für die Naherholung. Umgeben von großen Grünflächen, die in kurzer Zeit zu erreichen sind, ersetzt der Landschaftsraum öffentliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Vorbereich des Rathauses, das Umfeld des Schlosses wie auch der kleine Platzbereich zum Gedenken an die Opfer der Gasexplosion am Marktplatz sind gestalterisch negativ zu werten, bieten keine Möglichkeit zum Verweilen und wirken wenig einladend.



Auch die Seitenbereiche entlang der Ortsdurchfahrt mit kleinen Aufweitungen und Sitzbereichen - am nördlichen Ortseingang (Bushaltestelle), an der Schule, in der Unteren Hindenburgstraße, der Rezatstraße oder in der Abzweigung Kapellenstraße/ Buhlsbacher Straße (Privat) - weisen nur geringe Qualität auf. Hier sind Zustand und Pflege der innerörtlichen Freiflächen negativ zu werten.



Straßen- und Platzräume³⁵

Zu den Freiflächen zählen natürlich auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und kleineren Platzräume. Besonders auf die bereits sanierte Ortsdurchfahrt Oberer Hindenburgstraße – Markplatz – Untere Hindenburgstraße wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die hochwertige Gestaltung der Straßenrandbereiche mit Pflanzbeeten und Straßenbäumen hat attraktive Freiräume entstehen lassen, die jedoch durch mangelnde Pflege und ersten Mängeln im Zustand absteigend wirken.



Randbereiche Ortsdurchfahrt

Diese bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind dennoch insgesamt positiv zu bewerten. Der hohe gestalterische Wert für das Ortsbild und die damit verbundene Aufenthaltsqualität der bereits sanierten Bereiche zeigen sich gerade im Vergleich mit den sonstigen, nicht optimal bzw. noch nicht sanierten Straßenräumen. Hier steht die verkehrliche Nutzung im Vordergrund, die Grüngliederung fehlt und eine Aufenthaltsqualität in diesen öffentlichen Bereichen ist nicht gegeben.



Gartenstraße, Rezatstraße, Häffnersplatz

³⁵ Vgl. hierzu nachfolgendes Kapitel Verkehr (Kategorisierung der Straßenräume nach Funktion, Nutzung und Zustand).



In jüngerer Zeit wurde im Zuge der Anlage von Stellplätzen im Bereich der Gartenstraße der Vorbereich Feuerwehr, Schützenheim vollständig neu gestaltet.

In der Rezatstraße wirkt der öffentliche Raum insgesamt wenig einladend. Der Straßenraum zeigt einen schlechten baulichen Zustand und die Seitenbereiche sind unstrukturiert. Diese fehlende Gliederung lässt ungeordnetes Parken und Abstellen von verschiedenen Anhängern zu, was sich wiederum auf die gestalterische Qualität und den Gesamteindruck des Raumes negativ auswirkt. Neben der fehlenden Gliederung verstärken fehlende Grünstrukturen, fehlende Eingrünung und mangelhafte Oberflächengestaltung der versiegelten Bereiche den negativen Gesamteindruck.

Der Bereich Rezatstraße wird für die Kirchweih genutzt, besitzt aber insgesamt eine mangelhafte Außenwirkung. Für die ganzjährige Nutzung besteht nur eine geringe Aufenthaltsqualität.



Private Freiflächen

Der Zustand, die Gestaltung und Nutzbarkeit von privaten Freiflächen sind sowohl für die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Ortsbild insgesamt von hoher Bedeutung. Da sich die privaten Grundstücke sowohl im Maß der Überbauung, der Versiegelung als auch der Nutzung unterschiedlich darstellen, sind auch Gestalt-, Wohn- und Aufenthaltsqualität dieser Bereiche sehr unterschiedlich zu bewerten.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und der Luftbilder zeigen in den zentralen Bereichen des Ortes entlang der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße) wie auch in der vorderen Gartenstraße und der Ballstadter Straße zum Straßenraum hin in der Regel stark versiegelte Freiflächen sowie eine Zunahme der begrüneten, unversiegelten Freiflächen in den rückwärtigen Flächen bzw. in den Innenbereichen. Die straßenzugewandten Flächen dienen häufig der Erschließung und werden zum Parken genutzt bzw. stellen den versiegelten Vorbereich einer gewerblichen Nutzung dar.



Unbefriedigende Freiflächengestaltung im Altort

Im Altortbereich entlang der Ortsdurchfahrt und an der Rezatstraße mit der oftmals landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz bestehen große Hofanlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, und daher im Gegenzug auch sehr stark auf den öffentlichen Raum wirken. Diese Hofräume sind oftmals mit gestalterisch unbefriedigenden Materialien meist von Gebäudekante bis Gebäudekante versiegelt, auch wenn die heutige Nutzung (zumindest in den aufgelassenen landwirtschaftlichen Betrieben) diese Versiegelung nicht unbedingt erforderlich macht. Vielmehr wären aufgrund der höheren Wohnnutzung ein adäquater Grünbereich und eine hochwertige Gestaltung zur Aufwertung des direkten Wohnumfeldes anzuraten.

In einigen Bereichen sind durchaus noch die ehemaligen dörflichen Grünstrukturen zu finden wie beispielsweise ein großer Hofbaum, Spaliergehölze und Nutzbeete sowie Pflanzflächen („Bauergärten“). Diese Strukturen sollten erhalten bzw. wieder aufgenommen werden, da sie zum traditionellen Hofraum gehören und wesentlich zum hochwertigen Ortsbild beitragen. Vereinzelt finden sich auch gestaltete Freibereiche mit hohem Grünanteil und gestalterisch hochwertige Materialien wie z.B. Naturstein oder mit altem ortsbildprägenden Baumbestand.



Positive Beispiele von privaten Freiflächen und Grünstrukturen

Ansonsten findet sich bei den versiegelten Flächen eine Vielzahl an unterschiedlichen Belagsmaterialien von Asphalt, über Betonplatten, -pflaster bis hin zu Betonflächen. In Zusammenhang mit fehlenden Grünstrukturen zeigen diese Flächen z.T. starke gestalterische Mängel und/ oder einen schlechten baulichen Zustand. Aufgrund der baulichen Dichte wirken sich auch die unterschiedlichen Oberflächenmaterialien z.B. bei aneinandergrenzenden Zufahrtsbereichen und die damit verbundene großflächige Versiegelung negativ auf das Ortsbild aus.



Unbefriedigende Oberflächenmaterialien/ Beläge

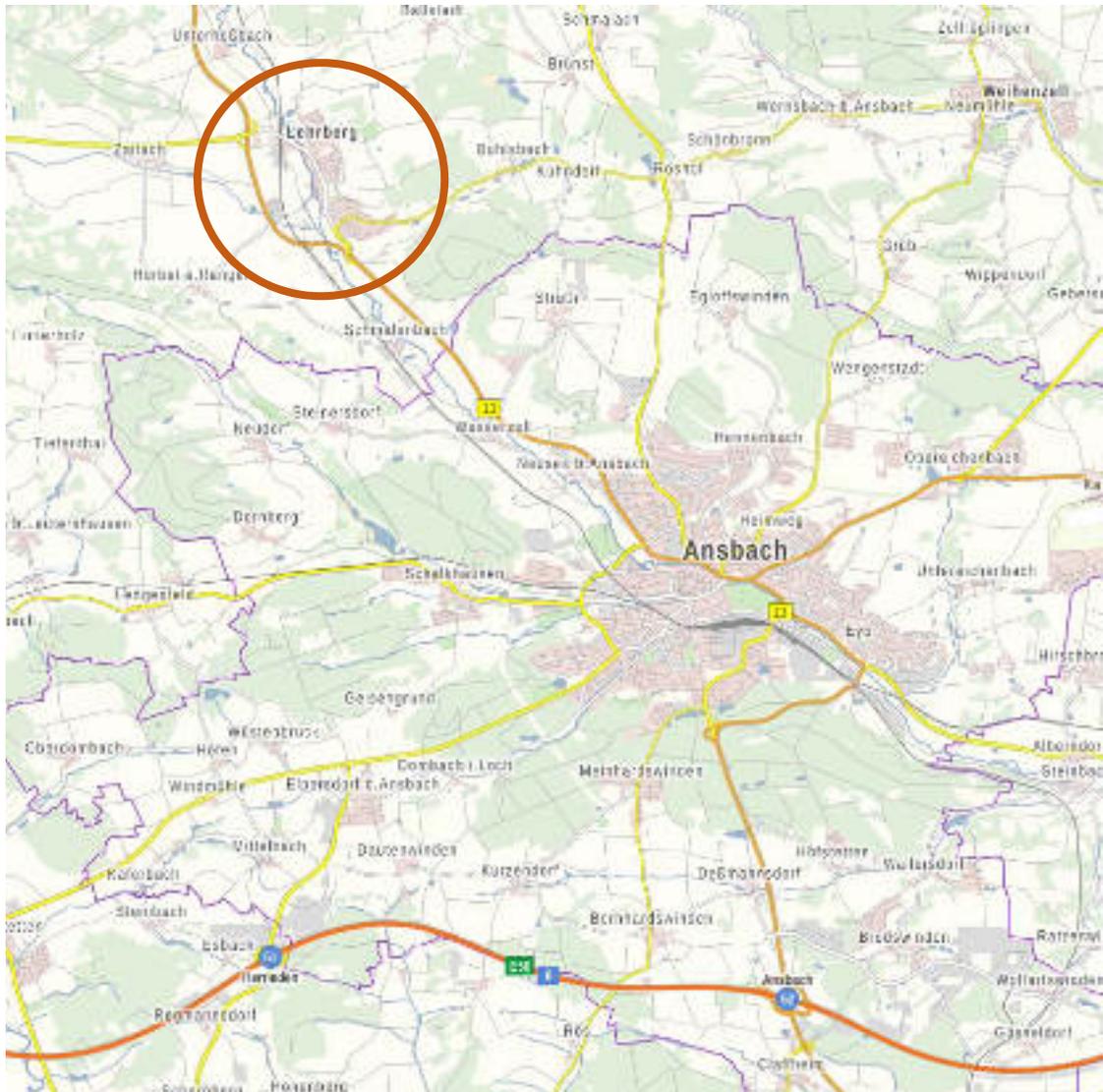
Ökologisch sinnvolle versickerungsfähige Beläge wie Pflaster mit Rasenfugen, Kies, etc. waren bis auf wenige Ausnahmen nicht vorzufinden.

Zu den Rändern des Untersuchungsgebietes besteht dagegen ein hoher Anteil an Grundstücken mit Gartenflächen in unterschiedlicher Ausgestaltung.

2.5 Verkehr

2.5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz, ÖPNV

Karte: Anbindung Untersuchungsgebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (entnommen Bayernatlas)

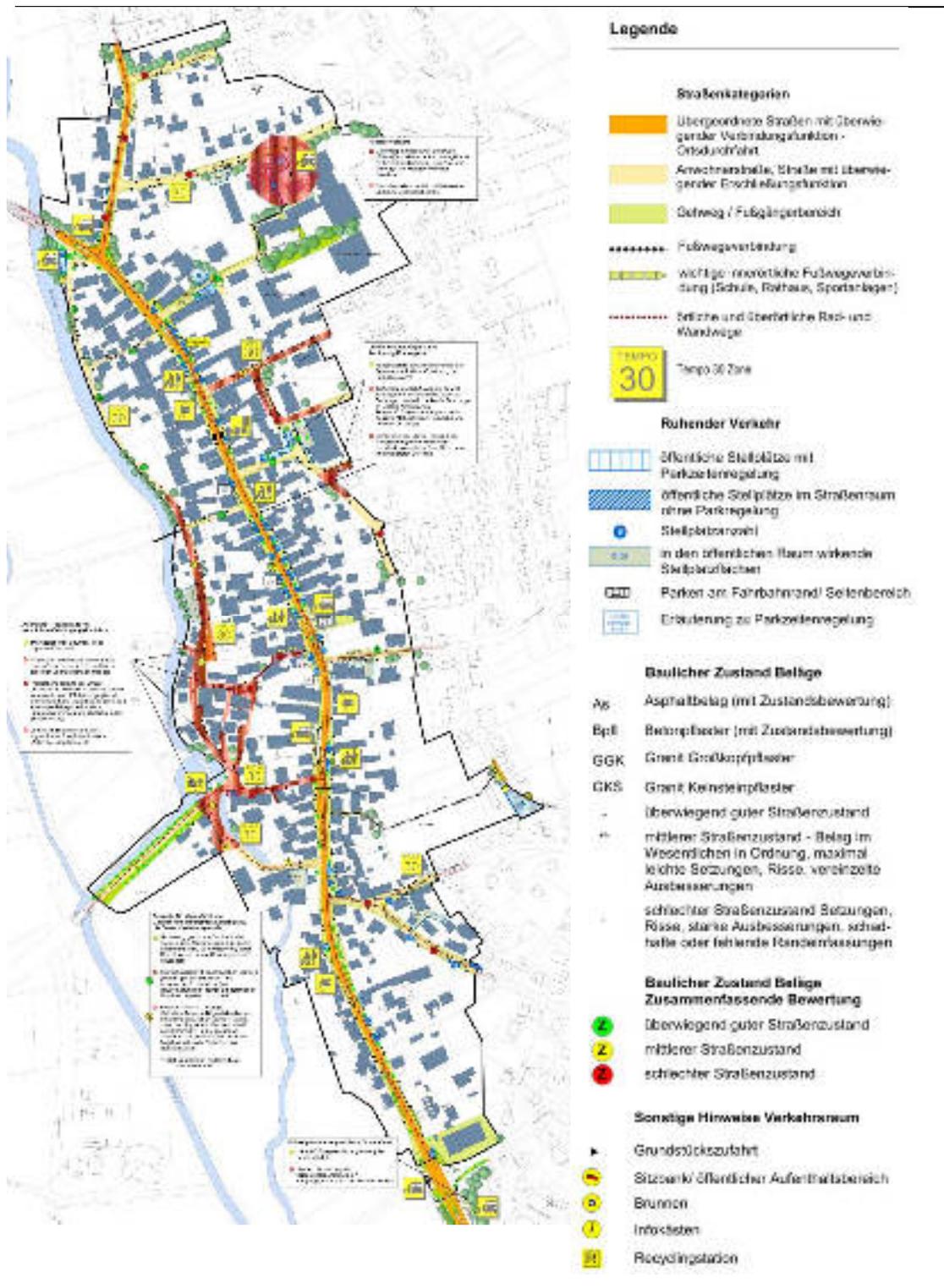


Überörtliche Anbindung

Lehrberg ist über zwei Anbindungen an die Bundesstraße 13 und so nach Süden an Ansbach und die BAB A6 sowie nach Norden an Burgbernheim, Uffenheim und die BAB A7 angebunden. Über die Staatsstraße 2250 besteht weiter nach Westen eine Anbindung Richtung Rothenburg ob der Tauber an die BAB A7 sowie nach Südwesten über Uffenheim ebenfalls an die BAB A7. Im Gemeindegebiet befindet sich die nach Osten abzweigende Kreisstraße AN 10 (Falkenstraße – Buhlsbacher Straße), die Lehrberg nach Nordwesten an die Staatsstraße 2255 anbindet.

Über die Buslinien 705 (Burgbernheim- Lehrberg – Ansbach), 732 (Ansbach – Lehrberg – Colmburg – Rothenburg o.d.T.) und 734 (Ansbach – Lehrberg – Flachslanden – Oberzenn) ist Lehrberg gut an den Bahnhof Ansbach und somit an das regionale und überregionale ÖPNV-Netz angebunden.

Karte VU 09: Verkehr³⁶



³⁶ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.500 bzw. als einzelne pdf Dateien.

<p>Hinweise auf besondere Mängel</p> <ul style="list-style-type: none">  teilweise überhöhte Fahrgeschwindigkeiten  Ortszufahrt - Beginn Ort (Wort/ Kennbereich) ungenau  schlechte Begleitbarkeit (keine Barrierefreiheit)  Öffentliche Verkehrsflächen mit besond. funktionalen und gestalterischen Mängeln 	<ul style="list-style-type: none">  Bushaltestelle  Buswartehalle  Querungshilfe (Mittelinsel) Lichtsignalanlage  Fußgängerquerung mit Ampelanlage  "Straßenbäume" Bäume mit besonderer Bedeutung für den Verkehrsraum  weitere den Verkehrsraum begleitende Bäume/ Gehölze  Verkehrsgrün/ mit Schotter oder Ruderalfläche 	<p>Sonstige Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none">  Abgrenzung Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (Größe ca. 25,99 ha)  Haupt- und Nebengründe innerhalb des Untersuchungsgebietes  Haupt- und Nebengründe außerhalb des Untersuchungsgebietes <p>Dem vorliegenden Plan stellt sich das Katasteramt der Gemeinde Lehrberg zugrunde, enthält jedoch nur die Informationen, die für die vorliegende Untersuchungen relevant sind.</p> <p>Straßenverläufe - insbesondere der Bereich der Ortsdurchfahrt - wurden aufgrund von Luftbild und ggf. Daten nachempfunden. Zur Maßnahmen nicht geeignet.</p> <p>Die Anzahl der Haupt- und Nebengründe wurde dem Katasteramt entnommen. Diese Zahlen dienen als Grundlage für die Auswertungen dieser Untersuchung.</p>
--	--	--

Verkehrerschließung/ Ortsstraßennetz

Das Erschließungssystem von Lehrberg besteht im Wesentlichen aus zwei Hierarchiestufen. Auf der einen Seite die übergeordneten Straßen mit maßgeblicher Verbindungs- bzw. Sammelfunktion - wie die Ortsdurchfahrt Untere Hindenburgstraße – Marktplatz – Obere Hindenburgstraße und die Ballstadter Straße, über die der gesamte Verkehr von bzw. nach Lehrberg abgewickelt wird. Auf der anderen Seite sind die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet Anliegerstraßen mit maßgeblicher Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke.

Eine Besonderheit stellen die Falkenstraße und die westliche Buhlsbacher Straße dar, die zu den Hauptverkehrszeiten den Verkehr der angebundenen Wohnbauflächen ableiten bzw. aufnehmen.

Mit Ausnahme der o.g. Straßen gilt im Untersuchungsgebiet Tempo 30.

2.5.2 Funktion und Gestaltung Ortsdurchfahrt mit Seitenbereichen

Die Ortsdurchfahrt ist mit Fahrbahnquerschnitt und beidseitigen Gehwegen klar nach den Verkehrsarten – im Trennprinzip – gegliedert und auf die Bedürfnisse einer dörflichen Hauptachse abgestimmt. Durch die geradlinige Linienführung und den insgesamt breiten Fahrstreifen waren hier häufig überhöhte Geschwindigkeiten besonders durch Lkw-Verkehr beobachtet.

Die Seitenbereiche sind als Fußwege beschildert. Räder fahren auf der Straße. Zur Verbesserung der Fußgängersicherheit verfügt die Ortsdurchfahrt über Bushaldebuchten und Fußgängerinseln (Querungshilfen).



Obere Hindenburgstr./ nördl. Ortseingang: Fußgängerinsel/Fahrbahnteiler und Bushaltestelle mit Busbucht



Marktplatz: Fußgängerinsel /Fahrbahnleiter und Busbuchten



Untere Hindenburgstraße/ südl. Ortseingang: Busbucht, Buswartehalle und Fußgängerinsel /Fahrbahnleiter

Durch die Ansiedlung von Discounter, Bäckerei und Metzger am südlichen Ortsrand (außerhalb des Untersuchungsgebietes) zeigt sich zudem das Problem, dass der Fußweg entlang der Ortsdurchfahrt nicht bis zum Zufahrtbereich des Versorgungsbereiches weitergeführt wurde und auch im Zufahrtbereich selbst eine gesicherte fußläufige Anbindung nicht gegeben ist.

Trotz der bereits erfolgten Sanierung der Ortsdurchfahrt waren gerade in den Seitenbereichen Mängel festzustellen. Die Gestaltung der Gehwege mit Kleinsteinpflaster zeigt teilweise bauliche Mängel (breite Fugen, aufstehende Steine), die gerade hinsichtlich einer Betrachtung unter den Aspekten barrierefreier bzw. barrierearmer Ausbau als problematisch gewertet werden. Schlechte Begehbarkeit bzw. Befahrbarkeit mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen sind hier als Folge aufzuführen.



Sanierte Ortsdurchfahrt mit baulichen Mängeln im Gehwegbereich

2.5.3 Allgemeiner Straßenzustand

Im Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen ein mittlerer bis schlechter Straßenzustand abzulesen. Ausnahmen hiervon bilden die bereits umgebaute Ortsdurchfahrt Untere Hindenburgstraße – Marktplatz – Obere Hindenburgstraße (hier finden sich Defizite in der Pflege und vereinzelt bauliche Mängel), der umgestaltete Bereich vor der Feuerwehr (Gartenstraße) sowie die in jüngerer Vergangenheit sanierten und gestalteten Teilbereiche der Rezatstraße.



Sanierte Ortsdurchfahrt mit Pflegedefiziten und Schäden in der Unteren Hindenburgstraße.



Sanierter öffentlicher Bereich im Umfeld der Feuerwehr und des Schützenhauses (Gartenstraße)



Gestaltete Teil- und Randbereiche der Rezatstraße

Als überwiegend schlecht ist der Straßenzustand in der Sonnenstraße, Am Felsenkeller, Ballstadter Straße, Rosenstraße, westlichen Gartenstraße, Häffnersplatz, Buhlsbacher Straße und der südlichen Rezatstraße zu bezeichnen. Die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet weisen überwiegend leichte oder räumlich sehr begrenzte technische Mängel auf (kleinere Ausbesserungen, Pfützenbildung, leichte Risse im Belag).



Sanierungs- und Gestaltungsbedarf: Schäden im Bereich Häffnersplatz und der südl. Rezatstraße



Sanierungs- und Gestaltungsbedarf am Felsenkeller und in der Ballstadter Straße

2.5.4 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze entlang der Ortsdurchfahrt, in der Rezatstraße, der Gartenstraße, der Buhlsbacher Straße und am Schulweg ausgewiesen. Kraftfahrzeuge werden darüber hinaus in den Anliegerstraßen am Straßenrand geparkt.



Obere und Untere Hindenburgstraße: abgemarkte Parkplätze am Straßenrand



Marktplatz: abgemarkte Stellplätze auf den Seitenbereichen



Buhlsbacher Straße: abgemerkte Parkplätze am Straßenrand



Sonnenstraße: Parken am Straßenrand

Lehrberg verfügt mit dem Parkplatz vor dem Rathaus/Schulzentrum, den Stellplatzflächen am Schloss (Schulweg) mit 2 Ladestationen für Elektrofahrzeuge, den Parkplätzen im Bereich der Feuerwehr/Schützenhaus, und den Stellplätzen am nördlichen Ortseingang an der Bushaltestelle sowie am Friedhof (Steingasse) über größere zusammenhängenden Stellplatzflächen (zwischen 4 und 25 Stellplätzen) für insgesamt 87 Pkws. Weitere Flächen im Randbereich der Rezatstraße, die als Flächen für die Kirchweih genutzt werden, stehen ebenfalls zum Parken zur Verfügung. Der Stellplatzbereich am Friedhof (Steingasse) weist keine Gliederung auf. Hier erfolgt das Parken ungeordnet.



Sonnenstraße: Stellplätze am Rathaus/ Schulzentrum



Schulweg (Schloss): öffentliche Stellplätze



Gartenstraße: öffentliche Stellplätze im Bereich der Feuerwehr / Schützenheim





Stellplatzflächen in der Rezatstraße

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen nicht vollständig belegt, was im Wesentlichen auf ein ausreichendes Angebot schließen lässt. Im Bereich der Anliegerstraßen wie auch in der Ortsdurchfahrt steht i.d.R. auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum ausreichend Platz für die Unterbringung der Privat Pkws zur Verfügung.

Generell waren im Rahmen der Bestandsaufnahme in Lehrberg Probleme mit ruhendem Verkehr nicht abzulesen.

2.5.5 Fußgängersicherheit

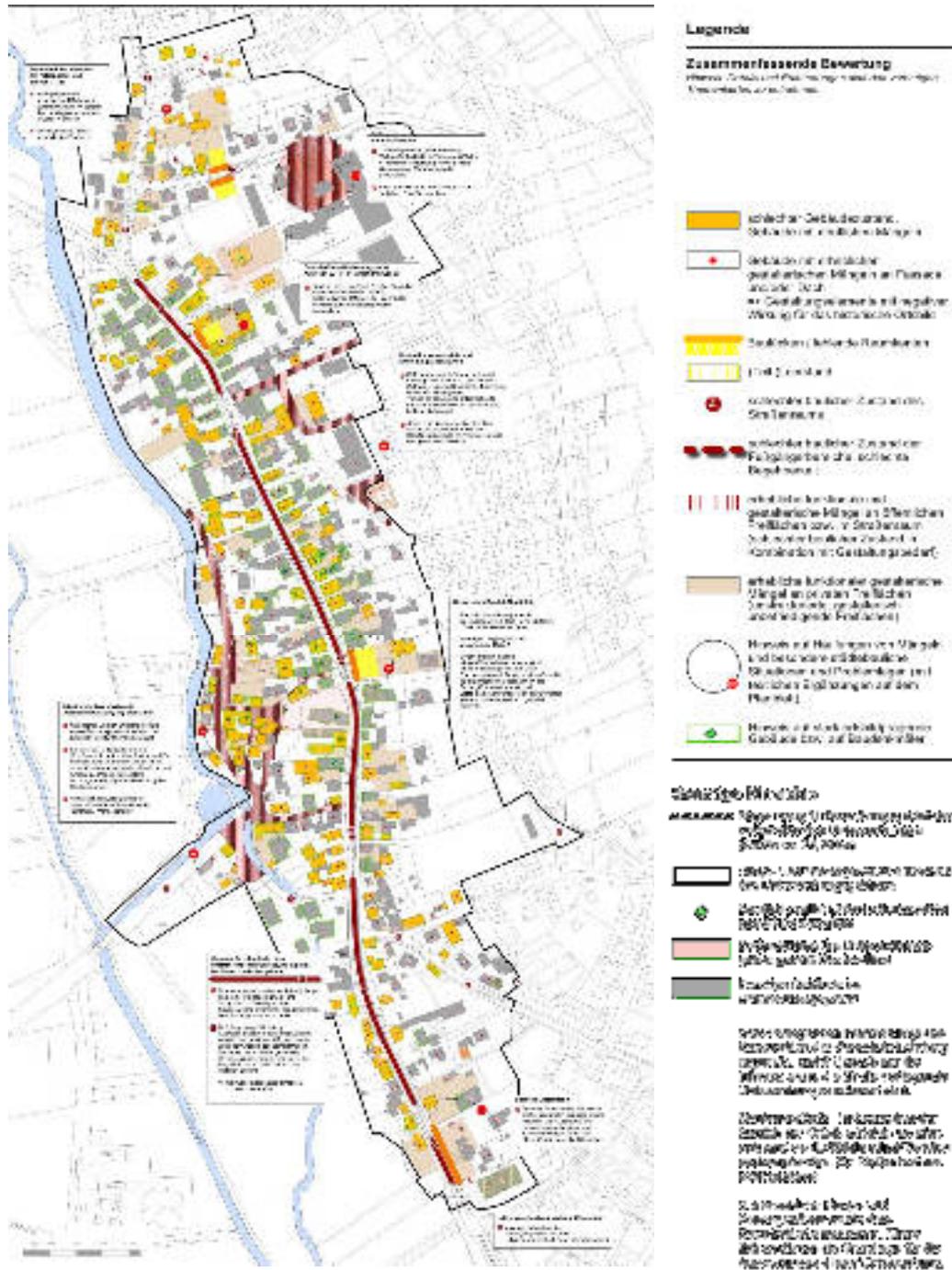
In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits auf den Aspekt der Barrierefreiheit insbesondere die schlechte Begehbarkeit im Bereich der Ortsdurchfahrt hingewiesen sowie die fehlende Fußgängeranbindung an das neue Versorgungszentrum im Süden angesprochen.

Als weiterer Punkt ist hier das Thema Sicherheit insbesondere für Kinder (Schul- und Kindergartenkinder) angesprochen werden. Im Bereich des Rathausvorplatzes konkurrieren zu Stoßzeiten Busverkehr mit Ein- und Aussteigevorgang, Buswartebereiche, Fußgänger und ruhender Verkehr. Gesicherte Fußgängerbereiche sowie abgegrenzte Wartebereiche sind nicht erkennbar. Zudem verläuft der Fußweg von nur 1,10-1,20m direkt angrenzend an den Rangierbereich der Senkrechtparkplätze, was ggf. zu Problem- und Gefährdungssituationen führen kann.

Ein weiterer Bereich mit einem gewissen Gefahrenpotential ist im Kindergartenumfeld festzustellen. Die Tempo-30-Zone in der Schönaustraße zeigt keine baulichen Maßnahmen, die der Situation der Fußgänger besonders Rechnung tragen. Ein relativ schmaler Gehweg und fehlende geschwindigkeitsreduzierenden baulichen Maßnahmen in Verbindung mit parkenden, An- und abfahrenden Autos können hier ggf. zu Konflikt- Gefährdungssituationen führen. Auch die weitere Fußgängeranbindung vom Kindergarten Richtung Obere Hindenburgstraße (direkt oder über die Gartenstraße) zeigt keine gesicherten und attraktiven Wegeverbindungen. Der bereits ausgebaute Platzbereich vor der Feuerwehr, der entsprechend klar gegliederte Funktionsbereiche für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zeigt - sollte hier gestalterisch fortgeführt werden und als attraktive Wegeverbindung Kindergarten-Gartenstraße-Obere Hindenburgstraße ausgebaut werden.

2.6 Zusammenfassende Mängelanalyse

Karte VU 10: Zusammenfassende Mängelanalyse³⁷



³⁷ Die Abbildung der Karten dient an dieser Stelle nur als Orientierung. Teil dieses Berichtes ist ein Plansatz mit Karten im Maßstab 1:1.500 bzw. als einzelne pdf Dateien.

Als Abschluss des Textteils Bestandsanalyse soll an dieser Stelle eine kurze Zusammenstellung der wichtigsten Mängel erfolgen. Es handelt sich dabei um einen Auszug der wichtigsten Ansatzpunkte aus den vorangegangenen Kapiteln. Es wird darauf hingewiesen, dass eine isolierte Betrachtungsweise nicht angebracht ist, da in der Regel eine Verkettung unterschiedlicher Mängel den Zustand einzelner Gebäude, Anwesen oder Verkehrsräume begründet.

Ortsbild

▪ **Ortsuntypische Gebäude**

Das Untersuchungsgebiet zeigt, von wenigen Ausnahmen abgesehen, einheitliche Strukturen, die sich homogen zusammenfügen. Im Untersuchungsgebiet sind typische Gestaltungsmerkmale deutlich ablesbar und entsprechend fallen auch untypische Gestaltungskriterien ins Auge. Hierbei ist besonders auf unbefriedigende Fassadenverkleidungen mit untypischen Materialien (Fliesen, Kunststoff- oder polierten Natursteinplatten), grelle Fassadenfarben oder unpassenden Fensterformate hinzuweisen. In Karte 10 „Zusammenfassende Mängelanalyse“ wird unter der Rubrik „ortsuntypische Gebäudeteile“ auf besonders negativ wirkende Gebäude für das Ortsbild hingewiesen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Gebäude, die auf den öffentlichen Raum wirken und die negativ aus der umgebenden Struktur aufgrund ihres Baustils, ihrer Dimension, ihrer Proportion und ihrer Gestaltung herausfallen.

Eine sukzessive Überformung durch scheinbar kleinere untypische Veränderungen bewirkt doch langfristig eine Auflösung des historischen Gefüges und den Verlust der identitätsstiftenden regionalen Baustile und Merkmale.

▪ **Gestörte Raumkanten**

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Qualitäten. Neben den rückwärtigen Bereichen zeichnet sich besonders der Bereich entlang der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße) durch seine charakteristische Gebäudestellung und damit durch seine klaren Raumkanten aus. Eine Straßenrandbebauung aber auch Einzelhausbebauung, die in geringem Abstand dennoch klare Grenzen zum öffentlichen Straßenraum setzen sind hier die Regel. Umso deutlicher fallen die Baulücken und Gebäude auf, die von diesen Gestaltungskriterien abweichen. Sie tragen stückweise zum Verlust des charakteristischen Straßendorfes und der historischen Form des Straßendorfes bei.

Bauzustand

▪ **Gesamtzustand der Baukörper**

Knapp 27% aller Hauptgebäude sind hinsichtlich des rein baulichen Zustandes vollständig in Ordnung und weitere gut 30% weisen nur kleinere Mängel auf. 57% aller Hauptgebäude bedürfen somit keiner bzw. ausschließlich kleinerer Sanierungsmaßnahmen. An 66 Hauptgebäuden (gut 31%) waren deutliche Schäden sichtbar und an 24 Hauptgebäuden (11,5%) waren größere bauliche Mängel festzustellen bzw. werden größere bauliche Schäden vermutet.

Rund 40% aller Nebengebäude weisen keine bzw. nur geringe bauliche Mängel auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Gebäudezustand weitestgehend auf das gesamte Anwesen (Hauptgebäude mit Nebengebäuden) bezieht.

85 Nebengebäude (knapp 22%) weisen einen schlechten Bauzustand mit deutlichen Mängeln auf und an 23 Nebengebäuden (knapp 6 %) sind konstruktive Mängel und erhebliche Schäden feststellbar.

Die sanierungsbedürftigen Anwesen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet wobei ein Schwerpunkt im Altort entlang der Ortsdurchfahrt und dem Häffnersplatz liegt.

Nutzungsstrukturen

- **Nutzungsarten**

Die quantitativ bedeutendste Nutzungsart im Untersuchungsgebiet ist das Wohnen. Bei rund 62% der Hauptgebäude (130 HG) stellt das Wohnen die hauptsächliche Gebäudenutzung dar.

Im historischen Ortskern finden sich die kirchlichen Einrichtungen der St. Margarethen Kirche, Sparkasse und VR Bank, Arzt und Apotheke, ein Gasthof, 4 Restaurants, ein Cafe (temporär) sowie 2 Hotels und das zum Gasthof gehörende Gästehaus.

Die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen mit Rathaus, Grund- und Mittelschule und Seniorenheim in der Sonnenstraße sowie Kindergarten und Feuerwehr in der Schönaustraße und Gartenstraße ergänzen die Infrastruktur im Ortskern.

Weiter finden sich Läden (Naturland, Versandhandel, Agrar- und Gartenartikel, Heimtierhaltung, Handarbeitsartikel), Büros und Dienstleister (insbes. 2 Friseurbetriebe) entlang der Ortsdurchfahrt die gemeinsam mit den vorgenannten Einrichtungen den Geschäftsbesatz des Ortskerns bilden.

Leider finden sich keine Läden zur wohnortnahen (fußläufigen) Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Altort. Die hierfür notwendige Versorgungsinfrastruktur befindet sich mit einer Bäckerei mit Cafe, einer Metzgerei und dem angrenzenden Discounter fußläufig abgehängt am nördlichen Ortseingang von Lehrberg. Eine fußläufige Versorgung Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Lehrberg nicht bzw. mit dem PKW nur bedingt vorhanden. Eine vollständige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausschließlich mit dem Pkw möglich. Die größeren Einzelhandelsstrukturen (Lebensmittelmärkte, Drogerieartikel, Textilwaren, Elektroartikel, Schuhe etc.) finden sich in Ansbach.

- **Leerstand**

25 Hauptgebäude stehen vollständig leer und in weiteren 13 Hauptgebäuden besteht ein Teilleerstand. Zudem stehen 24 Nebengebäude offensichtlich leer oder weisen einen Teilleerstand auf. Weiter wird insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden ein weiterer Leerstand bzw. eine Unternutzung vermutet.

Insgesamt kann bei gut 18% aller Hauptgebäude und bei mindestens 6% aller Nebengebäude im Untersuchungsgebiet ein Leerstand vorausgesetzt werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass weitere Gebäude/ Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

Eine Konzentration der Leerstände findet sich entlang der Ortsdurchfahrt wo der Leerstand und der langfristige Verfall die städtebaulichen Qualität beeinträchtigt.

- **Nutzungskonflikte**

Wesentliche Konflikte zwischen dem Verkehr in der Ortsdurchfahrt und den Randnutzungen wurden nicht festgestellt.

Weiter können Nutzungskonflikte dort auftreten, wo Gewerbe bzw. Landwirtschaft unmittelbar an Wohnnutzung angrenzt. Dies betrifft das gesamte Untersuchungsgebiet. Hier können durch Lieferverkehr und Emissionen aus dem Betrieb des Gewerbes und der Landwirtschaft Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden jedoch nicht festgestellt.

Freiflächen & Versiegelung

▪ **Öffentliche Freiflächen**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen neben dem Kirchemumgriff der Pfarrkirche St. Margaretha und dem Friedhof keine weiteren öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünbereiche mit Aufenthaltsqualität.

Der Vorbereich des Rathauses, das Umfeld des Schlosses wie auch der kleine Platzbereich zum Gedenken an die Opfer der Gasexplosion am Marktplatz wirken wenig einladend. Auch der Randbereich entlang der Ortsdurchfahrt mit seinen kleinen Aufweitungen und die verschiedenen Sitzbereiche im Altort weisen nur geringe Qualität auf. Hier werden Zustand und Pflege von Mobiliar und Umfeld dem historischen Gefüge nicht gerecht.

▪ **Private Freiflächen**

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und der Luftbilder zeigen in den zentralen Bereichen des Ortes entlang der Ortsdurchfahrt wie auch in der vorderen Gartenstraße und der Ballstadter Straße - zum Straßenraum hin – i.d.R. stark versiegelte Freiflächen sowie eine Zunahme der begrüneten, unversiegelten Freiflächen in den rückwärtigen Flächen bzw. in den Innenbereichen. Die straßenzugewandten Flächen dienen häufig der Erschließung und werden zum Parken genutzt bzw. stellen den versiegelten Vorbereich einer gewerblichen Nutzung dar.

Im Altortbereich entlang der Ortsdurchfahrt und an der Rezatstraße mit der oftmals landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz bestehen große Hofanlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und daher im Gegenzug auch sehr stark auf den öffentlichen Raum wirken. Diese Hofräume sind oftmals mit gestalterisch unbefriedigenden Materialien meist von Gebäudekante bis Gebäudekante versiegelt, auch wenn die heutige Nutzung diese Versiegelung nicht unbedingt erforderlich macht. Der stärkeren Wohnnutzung wird nur selten durch eine qualitative Aufwertung der Freiräume Rechnung getragen.

In einigen Bereichen sind durchaus noch die ehemaligen dörflichen Grünstrukturen zu finden wie beispielsweise Hofbäume, Spaliergehölze und Nutzbeete sowie Pflanzflächen („Bauerngärten“). Diese Strukturen sollten erhalten bzw. wieder aufgenommen werden, da sie wesentlich zum hochwertigen Ortsbild beitragen und zum traditionellen Hofraum gehören.

Vereinzelt finden sich auch gestaltete Freibereiche mit hohem Grünanteil und gestalterisch hochwertige Materialien wie z.B. Naturstein oder mit altem ortsbildprägenden Baumbestand. Ansonsten findet sich bei den versiegelten Flächen eine Vielzahl an unterschiedlichen Belagsmaterialien von Asphalt, über Betonplatten, -pflaster bis hin zu Betonflächen. In Zusammenhang mit fehlenden Grünstrukturen zeigen diese Flächen z.T. starke gestalterische Mängel und/ oder einen schlechten baulichen Zustand. Aufgrund der baulichen Dichte wirken sich auch die unterschiedlichen Oberflächenmaterialien z.B. bei aneinandergrenzenden Zufahrtbereichen und die damit verbundene großflächige Versiegelung negativ auf das Ortsbild aus.

Ökologisch sinnvolle versickerungsfähige Beläge wie Pflaster mit Rasenfugen, Kies, etc. waren bis auf wenige Ausnahmen nicht vorzufinden.

▪ **Straßen- und Platzräume³⁸**

Zu den Freiflächen zählen natürlich auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und kleineren Platzräume. Besonders auf die bereits sanierte Ortsdurchfahrt Oberer Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die hochwertige Gestaltung der Straßenrandbereiche mit Pflanzbeeten und Straßenbäumen hat attraktive Freiräume entstehen lassen, die jedoch durch mangelnde Pflege und ersten Mängeln im Zustand absteigend wirken.

Der hohe gestalterische Wert für das Ortsbild, aber auch die Aufenthaltsqualität der bereits sanierten Bereiche zeigt sich gerade im Vergleich mit den sonstigen, nicht optimal bzw. noch

³⁸ Vgl. hierzu nachfolgendes Kapitel Verkehr (Kategorisierung der Straßenräume nach Funktion, Nutzung und Zustand).

nicht sanierten Straßenräumen. Hier steht die verkehrliche Nutzung im Vordergrund, die Grüngliederung fehlt und eine Aufenthaltsqualität in diesen öffentlichen Bereichen ist nicht gegeben.

In jüngerer Zeit wurde im Zuge der Anlage von Stellplätzen im Bereich der Gartenstraße der Vorbereich Feuerwehr und Schützenheim vollständig neu gestaltet. Die verschiedenen Flächen für den ruhenden Verkehr an der Rezatstraße zeigen sich v.a. im Bereich „Kirchweihplatz“ unstrukturiert. Fehlende Grünstrukturen und mangelnde Freiflächengestaltung ergeben einen Bereich mit geringer Aufenthaltsqualität und schlechter Außenwirkung.

Verkehr

▪ **Straßenzustand und Funktion**

Im Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen ein mittlerer bis schlechter Straßenzustand abzulesen. Ausnahmen hiervon bilden die bereits umgebaute Ortsdurchfahrt Untere Hindenburgstraße – Marktplatz – Obere Hindenburgstraße (hier finden sich Defizite in der Pflege und vereinzelt bauliche Mängel), der umgestaltete Bereich vor der Feuerwehr (Gartenstraße) sowie die in jüngerer Vergangenheit sanierten und gestalteten Teilbereiche der Rezatstraße. Als überwiegend schlecht ist der Straßenzustand in der Sonnenstraße, Am Felsenkeller, Ballstadter Straße, Rosenstraße, westlichen Gartenstraße, Häffnersplatz, Buhlsbacher Straße und der südlichen Rezatstraße zu bezeichnen. Die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet weisen überwiegend leichte oder räumlich sehr begrenzte technische Mängel auf (kleinere Ausbesserungen, Pfützenbildung, leichte Risse im Belag).

▪ **Fuß- und Radwegesituation**

Die Ortsdurchfahrt ist mit Fahrbahnquerschnitt und beidseitigen Gehwegen klar nach den Verkehrsarten gegliedert und auf die Bedürfnisse einer dörflichen Hauptachse abgestimmt. Die Seitenbereiche sind als Fußwege beschildert. Räder fahren auf der Straße. Zur Verbesserung der Fußgängersicherheit verfügt die Ortsdurchfahrt über Bushaldebuchten und Fußgängerinseln. Durch die geradlinigen Linienführung und den insgesamt breiten Fahrstreifen waren hier häufig überhöhte Geschwindigkeiten besonders durch Lkw-Verkehr zu beobachten.

Ein erhöhter Gestaltungsbedarf wird aus Gründen der Barrierefreiheit im Bereich der Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt gesehen, wo bauliche Mängel und das „fußgängerunfreundliche“ Kleinsteinpflaster eine schlechte Begehbarkeit und insbesondere Befahrbarkeit (Rollstühle, Rollatoren, Kinderwägen) zur Folge haben.

Ein gewisses Gefahrenpotential wird zudem in den Bereichen Rathausvorplatz und Umfeld Kindergarten gesehen. Platz- und Straßenbereiche zeigen hier sowohl funktionalen als auch gestalterischen Handlungsbedarf, damit eine möglichst hohe Fußgängersicherheit und attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger gegeben sind.

Abschließend wird an dieser Stelle noch auf die fehlende Fußgängeranbindung des neuen Versorgungszentrums im Süden – auch wenn außerhalb des derzeitigen Untersuchungsgebietes gelegen – hingewiesen.

▪ **Ruhender Verkehr**

Im Untersuchungsgebiet sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze entlang der Ortsdurchfahrt, in der Rezatstraße, der Gartenstraße, der Buhlsbacher Straße, am Schulweg ausgewiesen. Kraftfahrzeuge werden darüber hinaus in den Anliegerstraßen am Straßenrand geparkt.

Lehrberg verfügt mit dem Parkplatz vor dem Rathaus/Schulzentrum, den Stellplatzflächen am Schloss (Schulweg) mit 2 Ladestationen für Elektrofahrzeuge, den Parkplätzen im Bereich der Feuerwehr/Schützenhaus und den Stellplätzen am nördlichen Ortseingang an der Bushaltestelle sowie am Friedhof über größere zusammenhängenden Stellplatzflächen zwischen 4 und 25 Stellplätzen für insgesamt 87 Pkws. Weitere Flächen im Randbereich der

Rezatstraße, die als Flächen für die Kirchweih genutzt werden, stehen ebenfalls zum Parken zur Verfügung.

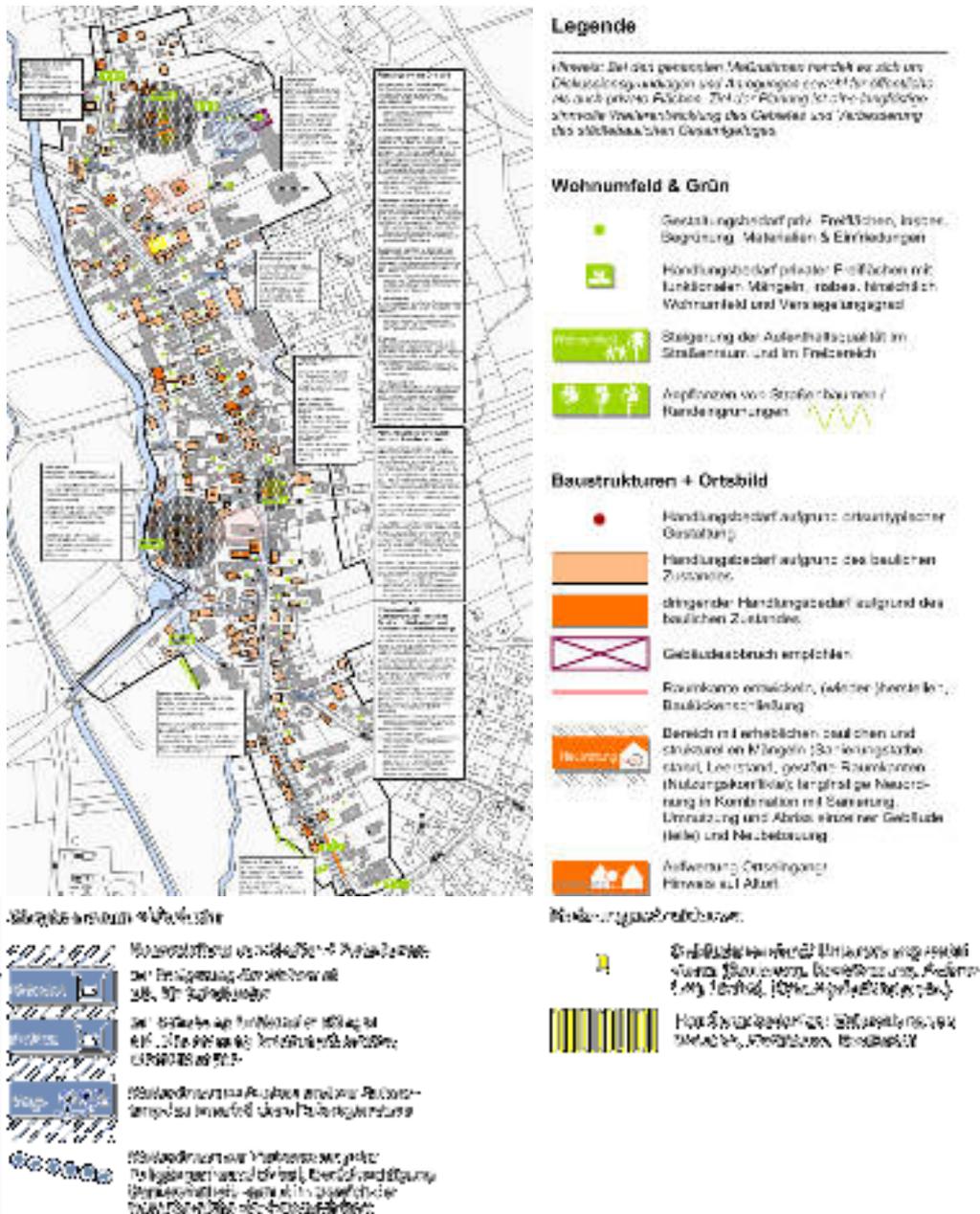
Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen nicht vollständig belegt, was im Wesentlichen auf ein ausreichendes Angebot schließen lässt. Im Bereich der Anliegerstraßen wie auch in der Ortsdurchfahrt steht i.d.R. auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum ausreichend Platz für die Unterbringung der Privat Pkws zur Verfügung

Generell waren im Rahmen der Bestandsaufnahme in Lehrberg Probleme mit ruhendem Verkehr nicht abzulesen.

3 Rahmenplanung

Aufgabe der Rahmenplanung ist es, die für die gewünschte Entwicklung des Untersuchungsgebietes entscheidenden Ziele zu formulieren. Die Rahmenplanung stellt ein langfristiges Konzept dar, das durch die prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen nur stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten der Gemeinde realisiert wird.

Karte 11: Rahmenplanung Grobkonzept



Im Folgenden werden die Handlungsfelder (Ortsbild, Bausubstanz, Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung, Freiflächen & Grundstücksnutzung, ökologische Ziele und Verkehr genauer erläutert und nach allgemeiner Zielsetzung, prinzipiellen Planungsgrundsätzen und daraus resultierenden konkreten Einzelmaßnahmen³⁹ unterschieden.

³⁹ Die Beschreibung der Einzelmaßnahmen folgt im Kapitel Maßnahmenplanung.

3.1 Ziele Ortsbild & Bausubstanz

3.1.1 Erhalt der historischen Grundrisse & Raumkanten und Entwicklung von Raumkanten entlang der Ortsdurchfahrt

Die historischen Baustrukturen entlang der Ortsdurchfahrt, die strenge Straßenrandbebauung und die Kirche St. Margarethen im Zentrum des Ortes besitzen einen hohen Gestaltwert. Die in ihrer Grundform schlichten rechteckigen Baukörper mit ihren steilen Biberschwanz gedeckten Satteldächer, die großen Hofanlagen, die stattlichen Scheunen und die in weiten Bereichen anzutreffende insgesamt homogene Baustruktur prägen den Altort. Die historische Bausubstanz und die historischen Baustrukturen besitzen einen hohen städtebaulichen Wert und sind Identifikationsträger für das gesamte Ortsgefüge.

Historische Gebäudestellungen⁴⁰, die Ausrichtung der Gebäude und die Beziehung der Gebäude zueinander bilden die Grundlage für städtebaulich wirksame Straßen- und Platzräume, die es zu sichern gilt. Somit sind auch Grundstückszuschnitte und Raumkanten wichtige Bestandteile der Ortsstruktur. Dem Erhalt der Baustruktur und der weiteren Aufwertung des Ortsbildes sollte insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt höchste Priorität eingeräumt werden:

- Sicherung der historischen Baustrukturen mit der geschlossenen Randbebauung besonders in den Bereichen der Oberen Hindenburgstraße, Marktplatz, Untere Hindenburgstraße, Teilbereichen der Rezatstraße und dem Häffnersplatz.
- Sicherung der bestehenden Raumkanten um ein „Zurückweichen der Gebäude“, das aufgrund der Einzelhausbebauung meist möglich wäre, zu verhindern.
- Erhalt der ortsbildprägenden Anwesen insbesondere Erhalt der landwirtschaftlich geprägten historischen Haus- und Hofstrukturen im gesamten Altortbereich.
- Betonung und Verdeutlichung der Eingänge und Zufahrten in den Altort.

Entlang der Ortsdurchfahrt bestehen in weiten Bereichen große Brachen, Baulücken oder sonstige Freibereiche. Die Raumkanten sind hier weitestgehend aufgelöst. Neben einer Bebauung der Randbereiche sollten hier durch Baumpflanzungen und/oder Einfriedungen räumliche Abschlüsse entwickelt werden.

- Entwicklung bzw. Wiederherstellung der wichtigen Raumkanten entlang der Erlanger Straße und der Gräfenberger Straße durch (Wieder)Bebauung oder gestalterische Elemente wie Bäume, Mauern, Toranlagen und adäquater Einzäunung.
- Betonung und Verdeutlichung der Eingänge und Zufahrten in die Ortslage.

3.1.2 Neugestaltung von Straßen- & Platzräumen⁴¹

Nicht nur der Erhalt von Straßen- und Platzräumen innerhalb des Ortsgefüges, sondern vielmehr die Nutzung und das Erlebarmachen von Freiräumen ist wichtiges Anliegen der städtebaulichen Erneuerung. Neben der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt wurde der Vorbereich der Feuerwehr mit Schützenheim bereits saniert. Diese beiden Maßnahmen tragen wesentlich zum positiven Erscheinungsbild des Ortes bei.

Es sollen langfristig alle (noch nicht sanierten) Straßenräume im Untersuchungsgebiet mit baulichen, gestalterischen und/oder funktionalen Mängeln unter städtebaulichen Gesichtspunkten neu gestaltet werden.

So werden neben den verkehrlichen Aspekten des fließenden und ruhenden Verkehrs bei der Sanierung und Umgestaltung der südlichen Rezatstraße, des Häffnerplatzes, Teilbereiche der

⁴⁰ Die ehemals geteilte Herrschaft Lehrbergs ist bis heute an den Hausbauformen entlang der Ortsstraße erkennbar. Die Untertanen der Herren von Birkenfels errichteten ihre Häuser mit der Längsseite zur Straße, die Untertanen der Bischöfe von Eichstätt mit der Giebelseite zur Straße.

⁴¹ Verkehrstechnische Aspekte unter Kap. Ziele Verkehr und Straßenraum.

Gartenstraße und Rosenstraße, der Sonnenstraße und der Ballstadter Straße sowie der westlichen Buhlsbacher Straße (Kreisstraße) durch die Gestaltung kleiner Straßenaufweitungen bzw. Randbereiche neben der Verkehrssicherheit („Sicherer Schulweg“), die Erlebbarkeit und die Kommunikation im Vordergrund stehen. Die Möblierung mit Sitzbänken, Fahrradständern, Beleuchtung und Begrünung durch punktuelle Baumpflanzungen sowie die Anlage kleiner Grün- und Pflanzflächen sind hier von hoher Bedeutung. Die bisherige Sanierungstätigkeit der Gemeinde Lehrberg in den sanierten Straßen- und Platzräumen zeigt hierzu vielfältige Handlungsansätze.

Ergänzend zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität in den Randbereichen soll besonders im Altort durch die sog. Wohnumfeldverbesserung die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Die Bemühungen um die Verbesserung der Lebensqualität älterer und behinderter Menschen erstreckt sich auch auf die Förderung deren Mobilität im öffentlichen Raum. Deshalb sind auch diese Belange bei der Neugestaltung von Wegen, Straßen und Plätzen zu beachten. In diesem Rahmen steht eine rollatorfreundliche Umgestaltung der Randbereiche der Ortsdurchfahrt zur Verbesserung der Mobilität älterer oder gehbehinderter Menschen in der Ortsdurchfahrt als ergänzende Maßnahme an. Die zum Teil gegensätzlichen Interessen von Gehbehinderten, Rollstuhlfahrern, Sehbehinderten, Blinden, Hörgeschädigten und Gehörlosen sind neben den wirtschaftlichen, städtebaulichen und sonstigen Prämissen besonders zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Eine besondere Rolle bei der Neugestaltung der Straßen- und Platzbereiche kommt den Übergangsbereichen zwischen öffentlichem Raum und privaten Freiflächen zu. Die Gestaltung privater Vorflächen, Zufahrtsbereiche und Stellplätze, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und die entsprechend zum Gesamtbild des Straßenraumes beitragen, sollten im Zuge von Neugestaltungsmaßnahmen mit berücksichtigt werden. Neben den Gestaltungsmerkmalen der Gebäude und Flächen (Zufahrten, Hofräume und Gärten) sind die Einfriedungen (Stützmauern, Mauern, Zäune), Toranlagen und Treppenanlagen mit Geländern als Abgrenzung vom privaten zum öffentlichen Raum als besonders ortsbildprägend einzuordnen.

- Die Neugestaltung der Verkehrsräume mit baulichen, gestalterischen und/oder funktionalen Mängeln besonders unter den Aspekten Aufenthalt und Kommunikation, Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Nahmobilität.
- Die (teilweise) Neugestaltung der Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt unter der Maßgabe Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut.
- Die Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes durch punktuelle Baumpflanzungen und einer entsprechenden Begrünung und Möblierung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange.
- Aufwertung der öffentlich wirksamen privaten Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen durch Entsiegelung, Baumpflanzungen und einer entsprechenden Begrünung.
- Bei der Neugestaltung der Straßenräume sind die Ortseingänge sowie die Zugangsbereiche zum Altort besonders hervorzuheben.

3.1.3 Sanierung der Bausubstanz

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich unter dem Aspekt der "Erhalten- den Erneuerung" zu sehen. Entsprechend sollte bei allen baulichen Maßnahmen der Erhalt alter Bausubstanz und historischer Baudetails Vorrang besitzen. Der Abriss historischer Bau- substanz und anschließende Neubebauung sollte nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes und Sanierung nicht realisierbar sind⁴². Als wichtige Entscheidungshilfe ist in solchen Problemfällen die Erstellung eines Sanierungsgutachtens zu sehen. Im Rahmen sol- cher Gutachten können die Bausubstanz untersucht, Umbaumaßnahmen vorgeschlagen und die Realisierungschancen genau abgewogen werden⁴³.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Bausubstanz größtenteils in Privatbesitz. Nach Aus- sage der Gemeindeverwaltung wohnt bei den meisten Anwesen im Altortbereich zumindest ein Eigentümer auf dem Grundstück bzw. in Lehrberg und Umgebung. Damit sind Sanierungs- maßnahmen an der Bausubstanz fast ausschließlich in Form von privaten Baumaßnahmen durchführbar.

- Der mögliche Erhalt eines Gebäudes ist dem Abriss aus stadtplanerischer, architektoni- scher und ökologischer Sicht vorzuziehen.
- Behutsames Einfügen von Neubauten, durch Berücksichtigung der Positionierung, der Maßstäblichkeit und Proportion der bestehenden Bausubstanz im Altortbereich.
- Förderung von Baumaßnahmen (Einzelmaßnahmen) zur grundlegenden Erhaltung oder Erneuerung der Gebäude auf Grundlage von Sanierungsgutachten.
- Sanierung des Rathauses als öffentliche Sanierungsmaßnahme

Öffentliche Sanierungsmaßnahmen wie Straßenraum- und Platzgestaltungen besitzen eine Initialwirkung für die Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen. Aufgabe des Marktes Lehrberg ist es, private Bauherren bei der Durchführung zu unterstützen und gegebenenfalls einen finanziellen Anreiz zu schaffen. Der Markt kann in Zusammenarbeit mit der Städte- bauförderung eine für die Bürger kostenlose gestalterische Sanierungsberatung durch einen Planer und eine finanzielle Unterstützung für Fassaden- und Hofgestaltungsmaßnahmen (als sog. Anreizförderung) anbieten.

Die Unterstützung von privaten Sanierungsmaßnahmen ist vordringlich bei stark gefährdeten Gebäuden (schlechter baulicher Zustand, Verwahrlosung), stark ortsbildprägenden histori- schen Gebäuden und bei Leerstand erforderlich. Mehrere (teilweise) leer stehende Gebäude im Altort wirken sich - besonders bei Häufung leerstehender Gebäude⁴⁴- negativ auf das Orts- bild aus. Gerade hier könnten finanzielle Unterstützung und Beratung der Eigentümer Abhilfe schaffen⁴⁵.

Bei der äußeren Gestaltung sollten insbesondere Maßnahmen, wie der Einbau maßstabs- und detailgerechter Fenster und Türen, die Verwendung regionaltypischer Dachmaterialien, die Sanierung von Sandsteinfassaden und historischer Baudetails sowie das Anbringen ortsbild- gerechter Putzarten berücksichtigt werden. Die Aufwertung der Einzelgebäude kann so ent- scheidend zur Verbesserung des gesamten Ortsbildes beitragen.

⁴² Im Altort von Lehrberg finden sich mehrere historische Gebäude in solch schlechtem Zustand, dass eine Sanierung zumin- dest fragwürdig erscheint.

⁴³ Hier sind besonders die Anwesen Untere Hindenburgstraße 2a, 7, 9, Obere Hindenburgstraße 44, 45 sowie Ballstadter Straße 16, Häffnersplatz 3 und Buhlsbacher Straße 2 zu nennen. In diesem Rahmen wären weitergehende Untersuchun- gen (Sanierungsgutachten / Innenbegehungen) notwendig.

⁴⁴ z.B. Leerstand/ Unternutzung im Zentrum des Altortes (Obere Hindenburgstraße 27, 33, 44, 46, 47 Marktplatz 1, 3, 8, Untere Hindenburgstraße 2a, 7, 9, 32, 34, 36, 39, 48, Häffnersplatz 3

⁴⁵ Auch die Vorgehensweise – Erwerb von sanierungsbedürftiger Bausubstanz und Durchführung der grundlegenden Sanie- rungsmaßnahmen mit anschließender Wiederveräußerung durch die Gemeinde – wäre ein guter Ansatzpunkt.

Zur Sicherung einer einheitlichen Fassadengestaltung und der charakteristischen Gestaltungsmerkmale sollte in diesem Zusammenhang hoher Wert auf die Entfernung ortsuntypischer Materialien und dem Rückbau ortsuntypischer Fassadenelemente gelegt werden. Weiter sollten im gesamten Altortbereich Werbeanlagen möglichst einheitlichen Kriterien unterliegen bzw. überflüssige Werbeanlagen, Automaten oder verbleibende Grundkonstruktionen ehemaliger Schilder entfernt werden.

- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung als Anreiz für private Sanierungsmaßnahmen.
- Förderung von Gebäudesanierung insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden.
- Förderung von Maßnahmen zur Außenrenovierung der Bausubstanz, insbesondere Beseitigung ortsuntypischer Fassadenelemente.
- Förderung von Maßnahmen zu einer hochwertigen Außenbeschilderung (Werbeanlagen) sowie der Rückbau überflüssiger Werbeanlagen, Automaten oder von Grundkonstruktionen ehemaliger Werbeanlagen.
- Bei weit reichenden Veränderungen in der bestehenden Bausubstanz sollte eine qualifizierte Beratung stattfinden, um eine behutsame Objektsanierung sicherzustellen.

Nebengebäude mit hohem städtebaulichem Wert sind im Untersuchungsgebiet in Form der großen landwirtschaftlichen Scheunen vorzufinden. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten und ggf. umzunutzen. Ein Abriss von kleineren untergeordneten Nebengebäuden zur Flächenentsiegelung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist besonders in den rückwärtigen Bereichen bzw. in den Innenbereichen wünschenswert, muss aber im Einzelfall in Abhängigkeit von den Nutzungsanforderungen der Besitzer und vom konkreten Umfeld betrachtet werden.

- Sanierung und Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude.
- Rückbau ungenutzter kleiner Nebengebäude zugunsten einer Flächenentsiegelung und Verbesserung des Wohnumfeldes

3.2 Ziele Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung

3.2.1 Wohnen

Die typische Nutzungsmischung historischer Altorte ländlicher Prägung mit einer dominierenden Wohnnutzung in Verbindung mit (ehemaliger) Landwirtschaft, einzelnen Handwerks-, Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben und den damit verbundenen mehr oder weniger ausgeprägten Nutzungskonflikten ist im Altort von Lehrberg klar festzustellen. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes (Altort und Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt) ist als gemischte Bauflächen (MD/MI) gem. Baunutzungsverordnung überplant. Die Wohnfunktion im Altort von Lehrberg stellt neben der ehemaligen landwirtschaftlichen Ausrichtung⁴⁶ die Hauptnutzung dar. Die Wohnnutzung soll im Altort erhalten bleiben und mit Ausnahme der gemischten Strukturen (Landwirtschaft, Gewerbe, Handwerk und vereinzelt Handel) auch eine gewisse Vorrangstellung genießen. Die historische vertikale Nutzungsmischung mit Laden, Gewerbe, Handwerk im Erdgeschoß und Wohnen ist noch bei einigen Gebäuden zu finden, auch wenn reine Wohngebäude heute die Mehrzahl darstellen.

Die klassischerweise in historischen Altortbereichen gegebene Wohnbelegung durch ältere alleinstehende Personen und dadurch ein gewisses Potential an ungenutztem oder untergenutztem Wohnraum ist im Untersuchungsgebiet zwar nicht konkret nachzuweisen, muss aber insofern Beachtung finden, dass langfristig Maßnahmen ergriffen werden, die das Wohnen im Altort auch für junge Familien mit Kindern attraktiv machen. So kann hier nach und nach eine

⁴⁶ Die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe sind zu berücksichtigen.

gewisse Nutzungsintensivierung der bestehenden Bausubstanz durch veränderte Bewohnergruppen erfolgen⁴⁷.

Zusätzlicher Wohnraum im Altort kann durch Umnutzung und Sanierung ungenutzter, oder weitgehend untergenutzter Gebäude, durch eine intensivere Nutzung bestehender Wohngebäude sowie durch die Neuordnung in Teilbereichen erreicht werden. Es gilt die vorhandenen Infrastrukturen verstärkt zu nutzen, anstelle neue Infrastruktur aufzubauen.

- Um einen lebendigen Ortskern zu gewährleisten sollte die charakteristische vertikale Mischung von Wohnen in den Obergeschossen und Arbeiten im Erdgeschoss gefördert werden.
- Nutzungsintensivierung und behutsame Nachverdichtung im Altortbereich.
- Aktivierung brachliegender Gebäudeflächen (durch z.B. Nutzung leerstehender Bausubstanz bzw. Neubebauung).
- Unterstützung junger Familien bei Sanierungs- und Baumaßnahmen im Altortbereich und entlang der Ortsdurchfahrt.
- Entwicklung von wohnungsbezogenen hochwertigen Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität.

3.2.2 Landwirtschaft, Gewerbe & Versorgungseinrichtungen

Ladengeschäfte, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie sowie sonstige Einrichtungen mit Besucher- und Kundenverkehr (kirchliche Einrichtungen, Rathaus, Sparkasse, Bank, Apotheke etc.) verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet oder grenzen an den Altort (Schule, Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Feuerwehr, Schützenhaus) an. Der Mix aus kirchlichen Einrichtungen in Verbindung mit der Gastronomie und Dienstleistern lässt neben dem „historischen Altortkern“ um den Marktplatz im Untersuchungsgebiet einen deutlichen Kernbereich entlang der Ortsdurchfahrt zusammen mit den westlich angrenzenden gemeindlichen Einrichtungen entstehen. Die Versorgungsinfrastruktur (insbesondere Nahrungsmittel: Bäcker, Metzger und Lebensmitteldiscounter) findet sich am südlichen Ortseingang. Trotz der dezentralen Lage ist diese Struktur zu unterstützen, da sie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung⁴⁸ sowohl für den Altort als auch für die ganze Marktgemeinde gewährleistet. Verbesserungen hinsichtlich der fußläufigen Anbindung sind hierbei als wichtige ergänzende Maßnahme zu sehen.

Im Untersuchungsgebiet bestehen noch landwirtschaftliche Betriebe⁴⁹. Mit den für ein Dorfgebiet ortsüblichen Immissionen ist zu rechnen. Wesentliches Konfliktpotential durch Störungen und Belästigungen durch die Landwirtschaft bzw. der Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen in einer insgesamt von Wohnen dominierten Umgebung bzw. durch die angrenzende Wohnnutzung besteht aus planerischer Sicht nicht.

- Die derzeitigen Nutzungen sollten in ihrem Bestand erhalten bleiben.
- Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen.
- Ansiedlungen neuer Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sollten vorzugsweise im Bereich der Ortsdurchfahrt / des Marktplatzes erfolgen.
- Die Ansiedlung störender Betriebe ist zu vermeiden.

⁴⁷ In Lehrberg scheint ein Umzug der Bevölkerung aus dem Ortskern in die angrenzenden Wohngebiete erfolgt zu sein. Viele Anwesen stehen leer, sind untergenutzt, oder aufgrund der insgesamt hohen Verwahrlosung nicht adäquat vermietet.

⁴⁸ Wenn auch in weiten Bereichen nur mit dem KFZ / Rad möglich

⁴⁹ Vermutlich weitestgehend im Nebenerwerb. Es bestehen große Scheunen in den rückwärtigen Lagen der Ortsdurchfahrt. Inwieweit sie noch landwirtschaftlich genutzt werden ist in diesem Rahmen nicht zu klären.

3.3 Ziele Freiflächen & Grundstücksnutzung

Neben den baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten sind auch die ökologischen Belange ein wichtiger Bestandteil bei der Erhaltung und Entwicklung historischer Altorte.

Wie die Bestandsanalyse gezeigt hat gehen gestalterische Mängel bei den Freiflächen fast immer einher mit ökologischen Missständen. So finden sich völlig versiegelte private Hofflächen, die neben gestalterischen Mängeln eine wünschenswerte und notwendige Versickerung des Regenwassers verhindern. Gleiches gilt aber auch für Teile des öffentlichen Straßenraumes. Die insgesamt hohe Versiegelung im Altortkern (besonders in den Hofstrukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen) und einigen Gewerbeflächen wirkt sich nicht nur gestalterisch negativ aus, sondern beeinträchtigt die Wohnumfeldqualität und das Kleinklima.

- Entwicklung von Freiflächen durch Flächenentsiegelung in den Hofbereichen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen.
- Entwicklung von Grünstrukturen durch Entsiegelung entlang des noch nicht sanierten Straßenraumes.
- Qualitative Verbesserung vorhandener Freiflächen durch Behebung ökologischer und gestalterischer Missstände.
- Besondere Beachtung des Freiflächenpotentials und der Freiflächengestaltung bei Neustrukturierung und Neubebauung im Altortbereich.

3.3.1 Öffentliche Freiflächen und öffentlich wirksame Freiflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen mit dem Uferbereich der Fränkischen Rezat, den Obstwiesen und großen Grünstrukturen im östlichen Plangebiet, dem Friedhof im Osten und dem Bolzplatz an der Dorfstraße größere öffentliche bzw. öffentlich wirksame Freiflächen.

Besonders im Uferbereich der Fränkischen Rezat bestehen wesentlichen Defizite in der Gestaltung und Erlebbarkeit. Neben der Aufwertung dieses zentralen ortsbildprägenden Frei- raums und durch eine verbesserte Gestaltung und Anbindung an das Wasser könnten durch die Pflanzung von Bäumen in der Ortsdurchfahrt und weiteren Straßenräumen des Untersuchungsgebietes (Rezatstraße, Gartenstraße, Sonnenstraße, Ballstadter Straße) und durch die Erweiterung und Anlage von kleinen Grünflächen in den Randbereichen, die Aufenthaltsqualität gesteigert, fehlende Raumkanten geschlossen und weitere hochwertige Freiflächen geschaffen werden.

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden öffentlichen bzw. öffentlich wirksamen Grünflächen im Untersuchungsgebiet insbesondere Uferbereich der Fränkischen Rezat und Gedenkstätte am Marktplatz.
- Weitere Entwicklung von Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Ortsdurchfahrt und in den angrenzenden Anliegerstraßen.
- Bei der Neugestaltung der Grünflächen im öffentlichen Raum – insbesondere kleinere Pflanzflächen vor den Gebäuden - sollte eine Beteiligung der Bewohner am Planungs- und Bauprozess erfolgen. So kann eine gewisse Identifikation und Bereitschaft zur Erhaltung und Pflege der Freiflächen erreicht werden.

3.3.2 Private Freiflächen

Die den Gebäuden zugeordneten, zum Straßenraum der Ortsdurchfahrt geöffneten Hofflächen der (oftmals landwirtschaftlich geprägten) Anwesen sowie die Vorflächen der Baustrukturen entlang der angrenzenden Anliegerstraßen, sind in hohem Maße versiegelt und sollten in Abhängigkeit zur jeweiligen Nutzung entsiegelt und gestaltet werden.

Neben vorhanden positiv zu wertenden Gärten zeigen sich aus städtebaulich-gestalterischer Sicht auch negativ zu wertende Gestaltungen: Ziergärten mit regional untypischen Pflanzungen, Kiesschüttungen oder monotone Rasenflächen wirken sich negativ auf das Ortsbild und die Grünstruktur aus. Eine Verwendung heimischer und standortgerechter Vegetation trägt zur Attraktivität des Ortsbildes bei und stellt außerdem eine ökologische Aufwertung dar.

Auch die Gestaltung der Einfriedungen ist häufig gestalterisch negativ zu werten. Wünschenswert sind, falls eine Einfriedung überhaupt notwendig ist, einfache Lattenzäune oder Eisenstabzäune und bei massiveren Einfriedungen verputzte Mauern oder Sandsteinmauern nach historischen und regionaltypischen Vorbildern.

Neben den öffentlich wirksamen Hofflächen besitzen aber auch kleinere Vorflächen und Zufahrtbereiche eine Bedeutung für das Ortsbild. Eine auf den Straßenraum abgestimmte Zufahrtsgestaltung (Belagswahl) sowie kleinste Grünflächen vor den Gebäuden, ein grüner Mauerfuß und eine Fassadenbegrünung tragen zur gestalterischen Aufwertung einzelner Anwesen bei und können den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität steigern. Die bisherige Sanierungstätigkeit des Marktes Lehrberg⁵⁰ zeigt diese positive Wirkung in den bereits sanierten Bereichen.

Bei der Gestaltung privater Freiräume sind folgende Planungsgrundsätze zu beachten:

- Erhöhung und Begrünung des unversiegelten Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.
- Gestaltung der Vorflächen und Zufahrtbereiche in Abstimmung mit der Straßenraumgestaltung zur Verbesserung des Ortsbildes.
- Sicherung und Pflege bestehender Grünflächen und Gestaltung nach regionaltypischen und ökologischen Gesichtspunkten (z.B. Erhalt von Hofbäumen und Spaliergehölzen).
- Aufwertung wichtiger Gebäude durch eine entsprechende Freiraumgestaltung.
- Fassadenbegrünung in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen.

3.4 Ziele Dorfökologie

Ökologische Belange beziehen sich auf alle baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte. Auch wenn einzelne Aspekte bereits in den vorangestellten Kapiteln angesprochen wurden, so soll hier nochmals gebündelt auf die ökologischen Aspekte im Rahmen der Altortsanierung hingewiesen werden.

3.4.1 Sanierung der bestehenden Bausubstanz, Neubebauung, Abriss

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich unter dem Aspekt der "Erhalten- den Erneuerung" zu sehen. Entsprechend sollte bei allen baulichen Maßnahmen der Erhalt alter Bausubstanz auch unter ökologischen Aspekten Vorrang besitzen. Der Erhalt bestehender Gebäude ist meist sinnvoller als jeder noch so ökologisch optimierte Neubau. Ökologisch Bauen bedeutet auch immer sparsamer Umgang mit Ressourcen. Ein Abriss eines Gebäudes und eine nachfolgende Neubebauung hat Bauschutt zur Folge, der zu großen Anteilen deponiert werden muss. Zudem wird ein enormer Einsatz von Energie benötigt; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Stäuben und der vermehrte Verkehr belasten die Umwelt. Der Naturhaushalt wird zusätzlich durch die Gewinnung, Herstellung und den Transport der Baustoffe für die Neubebauung beansprucht. Ein Abriss historischer Bausubstanz und anschließende Neubebauung sollte im Altort von Lehrberg nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung und

⁵⁰ z.B. im Randbereich der Ortsdurchfahrt, in Teilen der Rezatstraße (südl. Ortseingang) oder im Vorbereich der Feuerwehr (Gartenstraße)

Sanierung nicht realisierbar sind. Zudem wird durch den Erhalt und die zeitgemäße Modernisierung bestehender Gebäude im Zusammenwirken mit einer maßvollen Verdichtung im Altort das Siedlungswachstum in den angrenzenden Wohnbauflächen gemindert.

- Der mögliche Erhalt ortsbildprägender Gebäude im Altort ist dem Abriss neben stadtplanerischer und architektonischer auch aus ökologischer Sicht vorzuziehen.
- Maßnahmen zur besseren Ausschöpfung des vorhandenen Nutzungspotentials bei sparsamer Inanspruchnahme von Freiflächen bzw. durch höherwertige Ersatzbauten insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt.
- Maßnahmen zur Ausschöpfung vorhandener Nutzungspotentiale ohne Errichtung neuer baulicher Anlagen und ohne Inanspruchnahme von Freiflächen (durch die Sanierung bzw. Umnutzung bestehender Gebäude, Dachausbauten).

Ein Abriss von untergeordneten Nebengebäuden zur Flächenentsiegelung und Begrünung ist auch aus ökologischen Gründen wünschenswert, muss aber im Einzelfall in Abhängigkeit von den Nutzungsanforderungen der Besitzer und vom konkreten Umfeld betrachtet werden.

- Abriss von untergeordneten Nebengebäuden zur Flächenentsiegelung zur Erhöhung des Grünanteils und Verbesserung des Kleinklimas.

Bei Gebäudesanierungen, wie auch bei einer Neubebauung sollte der ökologische Aspekt bei Materialauswahl und Auswahl der Energieträger berücksichtigt werden. Die Verwendung ökologischer und umweltschonender Baumaterialien, die Reduzierung von Emissionen, die Verminderung des Rohstoffverbrauchs und die Energieeinsparung sind baubiologische und umweltverträgliche Kriterien, die zur Verbesserung eines gesunden Wohnumfeldes beitragen. Das Ortsbild betreffende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von Solarkollektoren sollte unter Berücksichtigung der städtebaulich-gestalterischen Belange erfolgen und ist mit der Gemeinde und gegebenenfalls mit Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

- Neubebauung bzw. Sanierung bestehender Bausubstanz unter ökologischen Gesichtspunkten, besonders zur Reduzierung des CO²-Ausstoßes, durch gezielte Förderung umweltfreundlicher Energieträger (Gas, Solarenergie) bei Sanierung von Heizungs- und Sanitärausstattung.
- Maßnahmen zum rationellen Energie- und Rohstoffeinsatz (Brennwerttechnik, Grauwassernutzung, Dämmung unter Berücksichtigung der städtebaulich-gestalterischen Belange).
- Möglichst hoher Erhalt bzw. Wiederverwendung von vorhandenen, naturbelassenen Materialien bei Sanierungsmaßnahmen.
- Möglichst hohe Verwendung regenerierbarer Baustoffe.
- Entwicklung von Konzepten zur energetischen Sanierung.

Weiter muss gerade bei Altbausanierungen auf den Artenschutz besonders eingegangen werden, da hier zum Teil hoch bedrohte und gesetzlich geschützte Tierarten vorkommen und erheblich beeinträchtigt oder getötet werden können. Bei guter Planung können die Voraussetzungen für diese Arten gegebenenfalls verbessert werden.

- Berücksichtigung des Artenschutzes bei allen Baumaßnahmen.⁵¹
- Beteiligung der entsprechenden Dienststellen (LRA, Reg. von Mfr.).

3.4.2 Freiflächenentwicklung- und Vernetzung, Gestaltung, Entsiegelung

Das Ziel zusätzliches Grün und Freiräume im Altort zu schaffen, wird durch die Zielsetzung Verbesserung der ökologischen Bedingungen und des Wohnumfeldes für die Bewohner begründet. Hierzu gehört neben der Entwicklung von Freiflächen, die bestehenden Grünstrukturen zu sichern und ihre Vernetzung zu verbessern. Durch Entsiegelungsmaßnahmen sollen

⁵¹ z.B. sind bei Fledermäusen die Ruhe und Aufzuchtstätten (z.B. Dachstuhl, Scheunen usw.) zu schützen.

Grünflächen auch unter dorfkologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Aber auch kleine bestehende Pflanzflächen oder Begrünungen von Mauern und Fassaden sind möglichst zu erhalten, zu schützen und durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen. Weiter sollten flach- und leicht geneigte Dächer extensiv bzw. intensiv begrünt werden, um neben klimatischen Gesichtspunkten (in den Substraten und den Pflanzen kann das Wasser gespeichert und allmählich über die Verdunstung an die Atmosphäre abgegeben werden) auch als Trittstein für die im städtischen Raum zu erwartende Tierwelt geeignete Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

- Sicherung bestehender Grünflächen und Gestaltung nach regionaltypischen und ökologischen Gesichtspunkten.
- Entwicklung von Freiflächen durch Flächenentsiegelung.
- Entwicklung von Grünstrukturen durch Fassaden- und Dachbegrünung in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen.

Wie die Bestandsanalyse gezeigt hat gehen die festgestellten gestalterischen Mängel in den Freiflächen fast immer einher mit ökologischen Missständen. Durch die Neupflanzung von möglichst verschiedenartigen heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträucher bzw. durch den Ersatz bestehender, standortuntypischer Pflanzen durch heimische, standortgerechte Arten sollen Rückzugsgebiete für die Bodenflora und Fauna geschaffen werden, die zum ökologischen Gleichgewicht beitragen. Am 17. Juli 2019 hat der Bayerische Landtag das Volksbegehren „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern“ sowie das zugehörige Begleitgesetz beschlossen und damit einen Meilenstein für mehr biologische Vielfalt in Bayern gesetzt. Hier ist auch ein stärkerer Arten- und Umweltschutz im Siedlungsraum und an Verkehrsflächen verankert. Ein „Mehr“ an Grün- und Blühflächen soll zum Artenschutz beitragen.⁵²

Durch Information und Beratung sollten die Bewohner in die Gestaltung zur ökologischen Verbesserung ihres Lebensraumes mit einbezogen werden.

- Steigerung des Grünpotentials durch Entsiegelungsmaßnahmen und Verwendung luft- und wasserdurchlässige Beläge.
- Sicherung bestehender Grünflächen und Gestaltung nach regionaltypischen und ökologischen Gesichtspunkten.
- Pflanzung von möglichst verschiedenartigen heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträucher, insbesondere Blühflächen und Blühgehölze.
- Fassadenbegrünung, Dachbegrünung in Abstimmung mit den städtebaulich-gestalterischen und denkmalpflegerischen Belangen.

3.5 Ziele Verkehr & Straßenraum

Verkehr ist das zentrale Thema im öffentlichen Raum⁵³. Die Gestaltung orientiert sich häufig einseitig an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Ansprüche des Verkehrs sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen und es bedarf der genauen Abwägung welche Nutzungsansprüche und v.a. welche Flächenansprüche tatsächlich erforderlich und für eine Gewerbe-, Landwirtschafts- oder Geschäftsnutzung bzw. für die dort wohnenden Menschen sinnvoll sind. Besonders entlang der Ortsdurchfahrt war es Bestreben des Marktes Lehrberg durch die Gestaltung der Seitenbereiche die Gesamtsituation zugunsten einer verbesserten Wohn- und Aufenthaltsqualität und Steigerung der Identität zu verändern. Durch den Umbau der Ortsdurchfahrt 2009 ist dieses Ziel weitgehend erfüllt worden.

⁵² Entnommen: https://www.stmuw.bayern.de/themen/naturschutz/biodiversitaet/volksbegehren_artenschutz/index.htm

⁵³ Besonders in Lehrberg besitzt die Ortsdurchfahrt eine herausragende Bedeutung.

Die Nahmobilität als elementarer Teil des Gesamtverkehrs soll bei allen anstehenden städtebaulichen Planungen berücksichtigt werden. Defizite bestehen jedoch in Bezug zu einer behinderten- und rollatorgerechten Belagswahl auch in den bereits sanierten Gehwegereichen der Ortsdurchfahrt.

- Neugestaltung der Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt bzw. ergänzende Maßnahmen unter dem Aspekt der besseren Begehbarkeit und damit Berücksichtigung der Maßgabe Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut.

Neben der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt hat der Markt Lehrberg bereits im Untersuchungsgebiet für Teile der Gartenstraße und Rezatstraße Gestaltungskonzepte bezüglich Ausgestaltung und Materialwahl für die Randbereiche des Altortes entwickelt und hier umgesetzt.

Bei der Gestaltung der noch nicht sanierten Verkehrsflächen sind folgende Planungsgrundsätze zu beachten:

- Sanierung der der noch mangelhaften Straßenräume und Platzbereiche nach den bestehenden Gestaltungskonzepten⁵⁴ auch unter dem Aspekt der Steigerung der Aufenthaltsqualität,
- die Aspekte Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut besonders zu berücksichtigen,
- die Aufenthalts- und die Wohnqualität des öffentlichen Raums zu verbessern,
- die Charakteristika der Straßenräume zu verdeutlichen,
- Funktion und Gestalt der Straßen wieder zu einer Einheit zu bringen,
- ortsgestalterische Mängel im öffentlichen Raum zu beheben,
- neue Ortsbildqualitäten zu schaffen und
- Straßen und Plätze situationsgerecht zu begrünen.

3.5.1 Fahrbahnbreiten & Verkehrsflächen

Die wichtigsten Einflussfaktoren auf die erforderlichen Fahrbahnbreiten sind, welche Art von Verkehr und welche Verkehrsbelastungen tatsächlich vorhanden sind. Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße) wurde von Seiten der Gemeinde eine Fahrgeometrie angestrebt, die möglichst große Seitenbereiche für Fuß- und Radfahrer schafft ohne die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie des ÖPNV zu beeinträchtigen.

In den weiteren Bereichen des Altortes sollte, wenn es die Verkehrsbelastung erlaubt, grundsätzlich über Mischverkehrsflächen, d.h. über den Verzicht auf harte Trennungen durch Bürgersteige (z.B. in reinen Anwohnerstraßen), und eine Aufgliederung in Fußgänger und Fahrbereiche nachgedacht werden.

Entsprechend der RASSt 06⁵⁵ sind Straßenbreiten von 5,00m für einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (unter 40km/h) und beengten Bewegungsspielräumen ausreichend. In den Straßen mit Sammel- und Erschließungsfunktion sollten aufgrund der Verkehrsbelastung und des Busverkehrs Straßenbreiten von 5,50m bis 6,50m⁵⁶ eingeplant werden.

⁵⁴ Inwieweit der Markt bei Gestalt und Materialwahl auf die Gestaltung der Ortsdurchfahrt bzw. alternativ der Vorbereich der Feuerwehr (Gartenstraße) bezieht ist im Einzelfall zu klären.

⁵⁵ Entnommen aus: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06).

⁵⁶ So wäre auch das kurzzeitige Halten eines LKWs entlang der Straße z.B. zum Einkauf bei dem Metzgereimbiss ohne Probleme möglich.

3.5.2 Fuß- und Radwege

In erhöhten Gefahrenbereichen, z.B. bei Engstellen oder in unüberschaubaren oder schlecht einsehbaren Bereichen sollten besondere Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger (z.B. Einengung der Fahrspur, Flachbord/Hochbord und Poller) getroffen werden. Dem Fußgänger sollten für Gehwegbereiche in der Regel mind. 1,50 m bis 2,00 m zur Verfügung stehen.

Besonderes Augenmerk ist auf Schulwege und die Sicherheit der Kinder ist zu legen. Hierbei sollte nicht nur die Sanierung und Gestaltung vorhandener Verbindungen berücksichtigt werden, sondern vielmehr gilt es zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht weitere kurze und sichere Verbindungen neu anzulegen. Auch Aspekte wie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und sichere Wartebereiche für Schüler im Bereich der Bushaltestellen sind hierbei zu berücksichtigen.

Alle Wegeverbindungen, die ein Wohnquartier bzw. Quartiere mit überwiegender Wohnnutzung erschließen, tragen zur Attraktivität bei. Die (Geh-)Wegstrukturen im Untersuchungsgebiet können gemeinsam mit einer Wegeführung des von der Ortsverbindung abzweigenden Gassensystems und der Rezatstraße über die Fränkische Rezat hinaus ein hochwertiges und sicheres Fußwegenetz vom Altort in den Außenraum darstellen.

Grundsätzlich gilt es vorhandene Wegeführungen zu sichern und in einem guten baulichen Zustand zu halten bzw. neu zu gestalten sowie neue Ergänzungen zu schaffen. Hier ist insbesondere eine Kfz-unabhängige Anbindung vom Altort zu Versorgungsbereich am südlichen Ortseingang zu nennen. Derzeit erfolgt die fußläufige Anbindung über den Zufahrtbereich des Versorgungsareals.

Kurze Verbindungen, eine adäquate Oberflächengestaltung und eine ausreichende Beleuchtung sind ausschlaggebend für die Annahme solcher Wege.

- Erhalt, Sanierung und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen.
- Erweiterung des Fußwegenetzes im Altort und zum Versorgungsbereich im Süden.
- Neugestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche, Altorteingänge und unübersichtliche Bereiche/ Engstellen unter dem Aspekt Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

3.5.3 Oberflächengestaltung & Beläge

Grundsätzlich gilt es im Altort bei Neugestaltungen im Straßenraum die städtebauliche Situation, die verkehrliche Nutzung, die Befahrbarkeit sowie die fußgänger- und radfahrgerechte Gestaltung zu berücksichtigen. Da die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern in erster Linie von der Verlangsamung des Autoverkehrs abhängt, gilt es Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu ergreifen. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die dadurch erzielte Geschwindigkeitsreduzierung steigern einerseits die Sicherheit und mildern andererseits die Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche. Materialien, Aufpflasterungen und knappe Fahrbahnabmessungen signalisieren dem Autofahrer "Geschwindigkeit reduzieren". Asphalt sichert grundsätzlich die geringst mögliche Lärmentwicklung, wird jedoch gestalterischen und denkmalpflegerischen Aspekten im historischen Ortsgefüge nicht immer gerecht.

Die Materialauswahl ist in Lehrberg durch die bereits durchgeführte Sanierung einiger Straßenbereiche im Grundsatz vorgegeben (z.B. die Seitenbereiche mit Naturstein in unterschiedlicher Größe und Natursteinrinnen in Verbindung mit einer Asphaltfahrspur für die Ortsdurchfahrt oder hochwertiges Betonpflaster für Fahrspur, Seitenbereiche und Parkplätze mit Granitrinnen für Platzräume am Rande des Altortes bzw. für Bereiche mit Erschließungscharakter) und sollte beibehalten werden. Die Gestaltung untergeordneten Verkehrsflächen wie Anliegerstraße, Fußwege und Seitenbereiche sollten ebenfalls in dieses Gestaltungsschema integriert werden.

Das bereits angesprochene Thema der besseren Begehbarkeit der Straßenrandbereiche der Ortsdurchfahrt bedingt eine konzeptionelle Überlegung hinsichtlich der Oberflächengestaltung. Hier können entsprechende Oberflächenbearbeitung der bereits verwendeten Pflastermaterialien sowie größere Formate eine Verbesserung bringen ohne das vorhandene Gesamtkonzept komplett zu verändern.

- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und Minimierung der Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche.
- Weiterführung des Materialkonzeptes zur gestalterischen Aufwertung und Ergänzung um den Aspekt der besseren Begehbarkeit.

3.5.4 Innerörtliche Stellplätze und Parkplatzflächen

Im Altort von Lehrberg ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen und dem insgesamt hohen Freiflächenanteil die Unterbringung der privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück möglich. Öffentliche Stellplätze sind aus planerischer Sicht in ausreichendem Maße vorhanden.

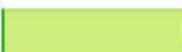
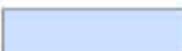
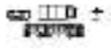
Entlang der Ortsdurchfahrt bestehen ebenfalls ausreichend öffentliche und private Stellplatzflächen.

- Bei der Neugestaltung von Straßen im Untersuchungsgebiet ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen – evtl. mit Anwohnerregelungen - zu berücksichtigen.
- Im Rahmen weiterer Sanierungsmaßnahmen sollte, wie in den sanierten Straßen, bestehende Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen und Begrünung aufgewertet und gegliedert werden.

Hinweis: In den vorangegangenen Kapiteln wurden allgemeine Zielsetzungen formuliert, die zu einer gesamtheitlichen Sanierung des Altortes führen. Im Rahmen der weiteren Planung (Maßnahmenplanung) erfolgt dann eine Konkretisierung, wo Einzelmaßnahmen formuliert und die entsprechenden Flächen in einem Plan abgegrenzt und dargestellt werden.

Planung / Gestaltungsidee

Im vorliegenden Rahmenplan handelt es sich um eine erste Planungsidee. Dieser Gestaltungsvorschlag besitzt keinen Anspruch auf Umsetzung. Eine Konkretisierung der jeweiligen Straßen- und Freiraumgestaltung erfolgt erst im Rahmen der einzelnen Objektplanungen.

	Pflasterfläche
	Pflasterfläche "hochwertig"
	Asphalt
	Rasenfuge
	Grünfläche "einfach" (Rasen, Wiese)
	Grünfläche "hochwertig"/ Pflanzung z.B. Staudenbeete
	Wasserfläche/ Rezat
	Bäume, Gehölze geplant
	Einzelbaum/ Akzent durch Einzelgehölz
	Hinweis auf Platzräume z.B. entlang der Rezat (wiederkehrendes Element)
	Sitzelemente und Sitzstufen, Steintreppen im Uferbereich
	Hinweis auf Skulptur, Kunst im öff. Raum, Willkommens- und Infotafeln
	Vorschlag Gebäudeabbruch zur Verbesserung der Platzsituation im öff. Raum
	Hinweis auf Festplatz (Platzbedarf Stände/ Fahrgeschäfte gemäß Aufbauplan)
	Überdachung (Buswarte, Fahrradabstellanlage)
	Stellplätze
	Fahrzeuge divers

Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit, Berücksichtigung Barrierefreiheit/-armut im Bereich der Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt beispielsweise durch ein Laufband; Gestaltungsdetails werden an dieser Stelle nicht dargestellt; entsprechende Gestaltungsvarianten sind Teil einer künftigen Objektplanung

Bestand

	bereits gestalteter Straßen- und Platzraum (z.B. Ortsdurchfahrt)
	vorwiegend versiegelte Privatflächen (Zufahrten etc.)
	vorwiegende Grünflächen privat
	vorwiegend Grünflächen öffentlich
	Gebäude Bestand
	Bäume und Gehölze
	Obstgehölze/ Streuobstwiese

Sonstige Hinweise

	Abgrenzung Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (Größe ca. 25,99 ha)
	Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes
	Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes

Dem vorliegenden Planblatt liegt das Katasterblatt der Gemeinde Lehrberg zugrunde, enthält jedoch nur die Informationen, die für die vorliegende Untersuchungen relevant sind.

Straßenverläufe - insbesondere der Bereich der Ortsdurchfahrt - wurden aufgrund von Luftbild und pdf Dateien nachempfunden. Zur Maßentnahme nicht geeignet.

Ordnungsmaßnahmen

Neugestaltung: Zentralmarktplatz, Fußwege, Hofbereich

- 1** Verbesserung der Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit in der Ortsdurchfahrt (Querschnittsverbesserung) - Stadtplatz - Untere Hindenburgstraße
- 2** Neugestaltung Platzraum 2
- 3** Neugestaltung "Am Eisenbeller" (westlicher Teilbereich)
- 4** Neugestaltung Bollwerkstraße (südlicher Teilbereich)
- 5** Neugestaltung Sonnenstraße (westlicher Teilbereich)
- 6** Neugestaltung Bahnhofsstraße (westlicher Teilbereich)
- 7** Neugestaltung Rapsstraße (westlicher Teilbereich)
- 8** Neugestaltung Krenzstraße (nördlicher Teilbereich)
- 9** Neugestaltung Hofbereich mit Umfeld und Gewässerseite
- 10** Neugestaltung westlicher Hofbereich
- 11** Neugestaltung Gartenstraße
- 12** Neugestaltung Fußbäder und öffentliche Toiletten mit Abwaschkapellenstraße

Neugestaltung: Friedhofsbereich, Grabmalbereich

- 13** Neugestaltung Umfeld Ebneth
- 14** Neugestaltung Hofbereich
- 15** Aufstellung Mittelplatz / Dreieck inkl. Grabmalbereich
- 16** Neugestaltung Parkplatz Friedhof

Gebäudeabbrüche und Betriebsauslagerungen

- 17** Verlagerung des KFZ-Handels, Untere Hindenburgstraße 50
- 18** Verlagerung des KFZ-Handels, Untere Hindenburgstraße 51, 51a
- 19** Gebäudeabbruch Turnhalle Sonnenstraße

öffentliche Baumaßnahmen

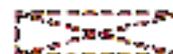
- 20** Sanierung "Rathaus", Sonnenstraße 14
- 21** Sanierung Ausstellungshalle Friedhof Lehrberg

private Sanierungsmaßnahmen

im Rahmen von Sanierungs- und Erneuerungsprojekten

-  Baurechtsplan in priv. Hofbereich zur Sanierung öffentl. Wohn- und Arbeitsplätze (z.B. Sanierung, Ergänzung, strukturelle Gestaltung des öffentlichen Raums, Erholungsfläche)

-  Sanierungsbüchlein, Kulturplatz Ebneth erstellt

-  Empfehlung Gedächtnisbuch

-  Flächenhafte Sanierungsbereich zur Verbesserung der Grünstruktur und der Ortsbilder (Freizeitanlagen, Gestaltung der Freizeitanlagen, Erholungs- und Freizeitanlagen des öffentlichen Raums)

-  Flächenhafte Sanierungsbereich zur Verbesserung der Grünstruktur und der Ortsbilder (Freizeitanlagen, Gestaltung der Freizeitanlagen, Erholungs- und Freizeitanlagen des öffentlichen Raums)

Maßnahme 16.a (Umgestaltung Friedhof) noch nicht dargestellt. Klärung mit Regierung von Mittelfranken notwendig.

4.1 Ordnungsmaßnahmen

4.1.1 Öffentliche Ordnungsmaßnahmen

Die Erneuerung und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes sind ein wichtiger Ansatzpunkt für die Altortsanierung.

Besonders die Umgestaltung Ortseingänge und der Randbereiche entlang der Ortsdurchfahrt (Obere-/ Untere Hindenburgstraße und Marktplatz) sowie die Gestaltung der Platz- und Straßenräume im Altortbereich (Häfnersplatz, Rezatstraße und Rathausvorplatz) prägen die ganzheitliche Sanierung des Ortskerns von Lehrberg in hohem Maße. Denn ein einheitliches Ortsbild auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die Neugestaltung des gesamten Straßenraumes ist prägend für den Charakter eines Ortes. Flankiert werden diese Maßnahmen durch Sanierung und Gestaltung der angrenzenden Ortsstraßen im Untersuchungsgebiet (Ballstadter Straße, Am Felsenkeller, Sonnenstraße, Schönaustraße, Rosenstraße, Tulpenstraße, Gartenstraße, Kapellenstraße und Buhlsbacher Straße sowie der Neuordnung des Friedhofsparkplatzes. Die Zuständigkeit der Kommune für den öffentlichen Raum ermöglicht i.d.R. eine schnelle Vorgehensweise und Realisierung von Erneuerungsmaßnahmen.

Zielsetzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altortsanierung ist immer in erster Linie der Erhalt bestehender historischer Strukturen. Dennoch kann auch der Abriss störender oder nicht zu sanierender Baukörper bzw. die Verlagerung störender Nutzungen ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der städtebaulichen Situation sein. Mögliche Abbrüche sind als Ordnungsmaßnahme im Einzelfall förderfähig und werden hier mit dargestellt.

Neben dem Straßenraum prägen Freiflächen im öffentlichen Raum einen Ort und sind wesentlich für die Qualität des Wohnumfeldes der Bewohner verantwortlich. Die Wohnumfeldverbesserung steigert die Standortqualität und regt die angrenzenden Bewohner zur Eigeninitiative an. Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gelten als "Motor" für private Sanierungsmaßnahmen. Auch Randbereiche in Privatbesitz, die öffentlich genutzt werden oder starke öffentliche Wirksamkeit haben und der Neugestaltung bedürfen, werden hier als Ordnungsmaßnahmen aufgeführt.

Private Maßnahmen zur Hofgestaltung und Entkernung von Innenbereichen werden als Empfehlungen aufgeführt, da es sich hier um Privatbesitz handelt.

Zur besseren Übersichtlichkeit wird eine Auflistung nach Themenbereichen vorangestellt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass nachfolgende Auflistung der vorgeschlagenen Ordnungsmaßnahmen noch keine zeitliche Abfolge und Prioritätenliste darstellt. Die zeitliche Konkretisierung erfolgt im Kapitel Zeitplanung und Prioritätenliste.⁵⁷

⁵⁷ Die fortlaufende Nummerierung der Maßnahmen wurde zur leichteren Darstellbarkeit im Maßnahmenplan gewählt.

Auflistung der vorgeschlagenen öffentlichen Ordnungsmaßnahmen:

Neugestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche

1. Verbesserung der Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit in der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße - Marktplatz - Untere Hindenburgstraße)
2. Neugestaltung Rathausumfeld
3. Neugestaltung „Am Felsenkeller“ (westlicher Teilbereich)
4. Neugestaltung Ballstadter Straße (südlicher Teilbereich)
5. Neugestaltung Sonnenstraße (westlicher Teilbereich)
6. Neugestaltung Schönaustraße (westlicher Teilbereich)
7. Neugestaltung Rosenstraße (westlicher Teilbereich)
8. Neugestaltung Rezatstraße (nördlicher Teilbereich)
9. Neugestaltung Häffnersplatz mit Umfeld und Gassensystem
10. Neugestaltung westlicher Ortseingang / südliche Rezatstraße
11. Neugestaltung Gartenstraße
12. Neugestaltung Buhlsbacher Straße (südlicher Teilbereich) mit Abzweig Kapellenstraße

Neugestaltung Freiflächen und Anlage von Fuß-/ Radwegen inkl. Grunderwerb

13. Neugestaltung Umfeld Schloß
14. Neugestaltung Kirchweihplatz
15. Aufwertung Marktplatz / Denkmal inkl. Grunderwerb
16. Neugestaltung Parkplatz Friedhof
- 16 .a. Umgestaltung Friedhof (Klärung mit Regierung erforderlich)

Gebäudeabbrüche und Betriebsauslagerungen

17. Verlagerung des KFZ-Handels Untere Hindenburgstraße 50
18. Verlagerung des KFZ-Handels Untere Hindenburgstraße 51, 51a
19. Gebäudeabbruch Turnhalle Sonnenstraße

1. Verbesserung der Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit in der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße - Marktplatz - Untere Hindenburgstraße)

Gesamtlänge der Seitenbereiche ca. 1.030m (in Ansatz 2 m Breite)

Seitenbereich West ca. 2.060m² / Seitenbereich Ost ca. 2.060m², Gehweg im Süden ca. 180m²

Teil Nord (Obere Hindenburgstraße bis Marktplatz) Teil Süd (Marktplatz und Untere Hindenburgst.)



Die Ortsdurchfahrt von Lehrberg wurde bereits mit Mitteln der Städtebauförderung in Naturstein umgestaltet und im Jahr 2010 fertiggestellt.

Der Straßenraum ist mit seinem Fahrbahnquerschnitt und den beidseitigen Gehwegen klar nach den Verkehrsarten – im Trennprinzip – gegliedert und auf die Bedürfnisse einer dörflichen Hauptachse abgestimmt. Die Seitenbereiche sind als Fußwege beschildert. Räder fahren auf der Straße. Zur Verbesserung der Fußgängersicherheit verfügt die Ortsdurchfahrt über Bushaldebuchten und Fußgängerinseln (Querungshilfen).

Neben den verkehrsrechtlichen Anforderungen war die Gestaltung der Straßenrandbereiche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ein Schwerpunkt der Maßnahme. Hier wurde die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern, die Anlage gekennzeichnete Stellplätze sowie gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Verdeutlichung von Ortsbeginn, Altortstrukturen und Funktionszusammenhängen weitgehend in den Straßenrandbereichen umgesetzt.

Trotz der bereits erfolgten Sanierung der Ortsdurchfahrt sind in den Seitenbereichen Mängel festzustellen. Die Gestaltung der Gehwege mit Kleinsteinpflaster (weitestgehend gepflastert

in Bögen) zeigt teilweise bauliche Mängel (breite Fugen, aufstehende Steine), die gerade hinsichtlich einer Betrachtung unter den Aspekten eines barrierefreien bzw. barrierearmen Ausbaus als problematisch gewertet werden. Schlechte Begehbarkeit bzw. Befahrbarkeit mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen sind hier als Folge aufzuführen. Auch besteht aufgrund der verwendeten Materialien (Granit Kleinstein) derzeit kaum die Möglichkeit für Menschen mit Geh- und Sehbehinderungen sich im öffentlichen Raum zu bewegen. Im Zuge einer barrierefreien Umgestaltung der Seitenbereiche sollte dieses Defizit durch den Einbau eines großflächigen Plattenbelages in Naturstein (alternativ: hochwertigem Betonstein) als barrierearme Lauffläche in einer Breite von möglichst 2,00 m behoben werden.



*Beispiel:
Granitplatten gesägt, gestrahlt in Granitpflaster*

*Beispiel:
Granit gesägt, fein gestockt mit Granitpflaster in Beton verlegt*

Weiter wurden durch die geradlinige Linienführung und den insgesamt breiten Fahrstreifen in der Ortsdurchfahrt im Rahmen der Bestandsaufnahme häufig überhöhte Geschwindigkeiten besonders durch Lkw-Verkehr beobachtet. Im Zuge einer barrierefreien Gestaltung der Seitenbereiche sollten zur Steigerung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer auch einige Stellplätze neu organisiert sowie weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen z.B. durch zusätzliche Querungshilfen eingeplant werden.

Neben den öffentlichen Randbereichen entlang des Straßenverlaufs sollen auch die öffentlichkeitswirksamen privaten Freiflächen entlang der Ortsdurchfahrt in die Gesamtgestaltung integriert und aufgewertet werden sowie durch eine spezielle Förderung im Rahmen der Ordnungsmaßnahme bezuschusst werden.



Weiter sollte die Anlage eines barrierefreien und sicheren separaten Gehwegs am südlichen Ortseingang zur angrenzenden Versorgungsinfrastruktur in diesem Rahmen integriert werden.

2. Neugestaltung Rathausumfeld

Fläche ca. 3.320m²



Der weitgehend asphaltierte Rathausvorplatz als einer der wesentlichen Platzräume von Lehrberg ist unbefriedigend gestaltet und weist keine Aufenthaltsqualität auf. Neben einem, dem Rathaus vorgelagerten Parkplatz werden die weiteren Flächen als Zufahrtsbereiche oder zum Parken genutzt. Zu Stoßzeiten konkurrieren hier der Busverkehr mit dem Ein- und Aussteigevorgang der Schulkinder, die Buswartebereiche mit wartenden, spielenden Schülern, Fußgänger und der Park-Suchverkehr bzw. der Bring- und Abholverkehr. Gesicherte Fußgängerbereiche sowie abgegrenzte gesicherte Wartebereiche sind nicht erkennbar. Zudem verläuft der Fußweg direkt angrenzend an den Rangierbereich der bestehenden Senkrechtparkplätze. Gefährdungssituationen sind nicht auszuschließen.

Gerade mit dem Abbruch der alten Turnhalle bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur Entzerrung der verschiedenen Nutzungsbereiche und damit eine Verbesserung der verkehrlichen Situation. Durch eine klare Gliederung der Fläche in Parken, Bushaltestelle sowie sichere Gehwege und Wartezonen für die Schulkinder soll ein attraktives Umfeld für die Schule und die Kindertagesstätte geschaffen werden. Durch die Anlage attraktiver Freibereiche, einer Bushaltestelle mit Wind- und Wetterschutz, ausreichenden überdachten Fahrradabstellplätzen und evtl. Ladestationen als weitere Einrichtungen zu E-Mobilität soll der Rathausplatz zeitgemäß gestaltet und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Denkbar wäre ein zentraler Sitzbereich mit Bänken, Brunnenanlage und Wartehalle im Vorbereich des Rathaus, der hochwertig in Betonstein gestaltet und mit Baumpflanzungen gegliedert zum Aufenthalt und zur Kommunikation einlädt und so die Funktion eines Dorfplatzes übernimmt.

Der Busverkehr könnte als Schleifenlösung um den Freibereich herum auf dem Rathausvorplatz organisiert werden. Zur Verkehrssicherheit sind die Übergänge zur Schule markiert und stellen so eine klare Abgrenzung zwischen den Funktionsräumen und eine deutliche Darstellung der Übergangssituation dar.

Die für den Rathaus- und Schulbetrieb notwendigen Stellplätze werden nach Abriss der Turnhalle auf diesem Standort realisiert. Im Vorbereich des Rathauses werden zusätzlich 4 Stellplätze als Comfort- bzw. Behindertenstellplätze dargestellt. Die Ausstattung einiger Pkw-Stellplätze sowie einiger Radstellplätze mit E-Ladestationen ist problemlos möglich. Hierfür böten sich überdachten Radstellplätze im Norden sowie die 4 Comfortstellplätze an.

Alternativ könnten im Bereich der überdachten Radstellplätze auch die Stellplätze für die Beschäftigten der neuen KiTa bzw. für Dienstfahrzeuge, also für Fahrzeuge mit geringer Fahrfrequenz eingeplant werden und die Fahrradstellplätze nach Osten verlagert werden.

Durch die Gliederung der Grünstruktur könnte der östliche Freibereich als Bedarfsparkplatz mit eigener Zufahrt (z.B. bei größeren Veranstaltungen in der neuen Schulsporthalle) oder als Standort für die Kirchweih (z.B. für den Autoskooter) genutzt werden.

3. Neugestaltung „Am Felsenkeller“ (westlicher Teilbereich)

Fläche ca. 780m²



Die Straße „Am Felsenkeller“ als Wohnstraße mit interner Fußverbindung zur Bergstraße wird in diesem Bereich durch die angrenzende Wohnnutzung begrenzt. In Bezug zu den genannten Randnutzungen erfüllt der Straßenraum derzeit eher verkehrliche Funktionen. Durch die Bereitstellung eines einseitigen Gehweges, durch mit Straßenbäumen gegliederte in Grünstreifen eingebettete Längsparkplätze sowie einer Fahrspur in einer Breite von 4,75 m wird die hier gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 auch baulich umgesetzt.

Neben einer Fahrspur aus Asphalt sollten die Gehwegbereiche in Betonstein und die Längsparkplätze in Betonstein mit Rasenfuge ausgeführt werden. Privatzufahrten sollten in das Gestaltungsprinzip integriert werden.

Inwieweit eine niveaugleiche Pflasterung oder eine leichte Aufkantung zur Gliederung durch ein Niederbord mit 3-4 cm Absatz (Homburger Kante) für den fließenden Verkehr und die Fußgänger sinnvoller ist, wird im Rahmen der konkreten Ausführung zu klären sein. In jedem Fall sollte eine gesicherte Fußgängersituation erzielt werden.

4. Neugestaltung Ballstadter Straße (südlicher Teilbereich)

Fläche ca. 2.530m²



Die Ballstadter Straße stellt neben der Anbindungs- und Sammlerfunktion der Baugebiete im Nordosten von Lehrberg hier den Eingangsbereich in den Altort dar. Die Gestaltung des Straßenraumes wird zusammen mit den Seitenbereichen und Vorflächen der angrenzenden Anwesen der Funktion dieses Straßenraumes nicht gerecht.

Durch die Ausbildung eines möglichst breiten einseitigen Gehweges (ca. 1,70m bis 2,55m) in einem hochwertigen Betonpflaster und der Anlage von mit Straßenbäumen abgegrenzten, in Betonpflaster gestalteten Längsparkplätzen entlang der asphaltierten Fahrspur werden hier neben der Verbesserung der Verkehrssicherheit (insbesondere für die Schulkinder) gestalterischen Prinzipien zur Verbesserung des Ortsbildes berücksichtigt. Die Fahrspur beträgt in diesem Bereich mindestens 5,50m zuzüglich Schrammbord um einen ordnungsgemäßen Busverkehr zu gewährleisten.

Um die beengte Situation zu verbessern, sollte auch die behutsame Nutzung von privaten Flächen zur Schaffung einiger Parkplätze vor den Anwesen Haus Nr. 5 bzw. Haus Nr. 8 und 10 angefragt werden.

Inwieweit eine leichte Aufkantung zur Gliederung durch ein Niederbord mit 3-4 cm Absatz (Homburger Kante) oder ein Ausbau im Trennprinzip (deutlich voneinander abgegrenzte Bereiche mit Hochbord für den fließenden Verkehr und die Fußgänger) sinnvoller ist, wird im Rahmen der konkreten Ausführung zu klären sein. In jedem Fall sollte eine gesicherte Fußgängersituation erzielt werden.

5. Neugestaltung Sonnenstraße (westlicher Teilbereich)

Fläche ca. 1.890m²



Die Sonnenstraße stellt die Hauptverbindung zum Rathaus, zur Schule und zum Seniorenheim dar. Sie besitzt als interne Erschließungsstraße der östlichen Wohnbauflächen und der Busanbindung zu den gemeindlichen Einrichtungen eine gewisse Sammlerfunktion und durch den Schulbetrieb eine insgesamt hohe Frequentierung zu den Stoßzeiten. Dementsprechend besitzt das Thema Verkehrssicherheit / sicherer Schulweg hier höchste Priorität.

Die Gestaltung des Straßenraumes wird zusammen mit den Seitenbereichen und Vorflächen der angrenzenden Anwesen der Funktion dieses Straßenraumes insbesondere in Bezug zur Verkehrssicherheit nicht gerecht. Durch die Ausbildung eines möglichst breiten einseitigen Gehweges (ca. 1,70m) in einem hochwertigen Betonpflaster auf der Schulseite und der Anlage von mit Straßenbäumen abgegrenzten, in Betonpflaster gestalteten Längsparkplätzen beidseits der asphaltierten Fahrspur werden geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahmen durch einen Fahrbahnverschwenk kombiniert mit Engstellen auf 4,75m umgesetzt. In diesen Bereichen ist eine Begegnung von Bus und Pkw nicht, ein Begegnungsfall von Pkw zu Pkw bei reduzierter Geschwindigkeit möglich. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (insbesondere für die Schulkinder) wesentlich bei.

Ansonsten beträgt Fahrspur im östlichen Abschnitt bis zur Schule mindesten 5,50m zuzüglich Schrammbord um einen ordnungsgemäßen Busverkehr zu gewährleisten. Ab dem Rathausvorplatz nach Osten wird ein Ausbau als „Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75m, der Anlage eines einseitigen Gehweges und eines Parkstreifens empfohlen und die hier gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 auch baulich umgesetzt.

Weiter sollten Privatzufahrten in das Gestaltungsprinzip integriert werden.

Inwieweit eine leichte Aufkantung zur Gliederung durch ein Niederbord mit 3-4 cm Absatz (Homburger Kante) oder ein Ausbau im Trennprinzip (deutlich voneinander abgegrenzte Bereiche mit Hochbord für den fließenden Verkehr und die Fußgänger) sinnvoller ist, wird im Rahmen der konkreten Ausführung zu klären sein. In jedem Fall sollte eine gesicherte Fußgängersituation erzielt werden.

6. Neugestaltung Schönaustraße (westlicher Teilbereich)

Fläche ca. 910m²



Die westliche Schönaustraße stellt neben der Anbindungs- und Sammlerfunktion der Baugelände im Osten von Lehrberg in diesem Bereich den Eingangsbereich in den Altort dar. Weiter bindet die Straße, die hier im Wesentlichen von Wohnnutzung begrenzt wird, den stark frequentierten Kindergarten (Schönaustraße 2) an.

Die Gestaltung des Straßenraumes wird zusammen mit den Seitenbereichen und Vorflächen der angrenzenden Anwesen der Funktion dieses Straßenraumes insbesondere in Bezug zur Verkehrssicherheit und zur Aufwertung des Ortsbildes nicht gerecht.

Durch die Ausbildung eines einseitigen möglichst breiten Gehweges in einem hochwertigen Betonpflaster auf der Seite des Kindergartens sowie einer Fahrspur in einer Breite von 4,75m wird die hier gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 baulich umgesetzt.

Im Vorbereich des Kindergartens wird als Eingang zum Altort ein Baumtor mit einer Einengung der Fahrspur auf 3,75m sowie beidseitige Pflanzstreifen als Puffer zur Straße zum Schutz der Kinder eingeplant. In diesem Zuge sollte auch der Vorbereich des Kindergartens umgestaltet und nach Möglichkeit in diese Maßnahme integriert werden.

Weiter soll die Anlage einer kleinen Aufweitung mit einer Pflanzfläche und einer Sitzbank im Kreuzungsbereich zur Rosenstraße das Ende des Fußweges signalisieren und zu einem kontrollierten Queren der Rosenstraße einladen.

Inwieweit eine niveaugleiche Pflasterung oder eine leichte Aufkantung zur Gliederung durch ein Niederbord mit 3-4 cm Absatz (Homburger Kante) für den fließenden Verkehr und die Fußgänger sinnvoller ist, wird im Rahmen der konkreten Ausführung zu klären sein. In jedem Fall sollte eine gesicherte Fußgängersituation erzielt werden.

7. Neugestaltung Rosenstraße (westlicher Teilbereich)

Fläche ca. 1.415m²



Die westliche Rosenstraße dient zur Erschließung des östlich angrenzenden Wohnquartiers sowie zur Anbindung der gewerblichen Nutzung im westlichen Bereich der Straße (Landmaschinenhandel und -reparatur).

Die Gestaltung des Straßenraumes weist zusammen mit den Seitenbereichen und Vorflächen des Landmaschinenhandels Defizite auf. Durch die Ausbildung eines einseitigen Gehweges in einem hochwertigen Betonpflaster, einer Fahrspur in einer Breite von 4,75m und Integration der gewerblich genutzten Vorflächen (Pflasterung und Baumpflanzungen) werden hier gestalterische Defizite minimiert.

Inwieweit eine niveaugleiche Pflasterung oder eine leichte Aufkantung zur Gliederung durch ein Niederbord mit 3-4 cm Absatz (Homburger Kante) für den fließenden Verkehr und die Fußgänger sinnvoller ist, wird im Rahmen der konkreten Ausführung zu klären sein. In jedem Fall sollte eine gesicherte Fußgängersituation erzielt werden.

8. Neugestaltung Rezatstraße (nördlicher Teilbereich)

Fläche ca. 2.035m²



Die nördliche Rezatstraße stellt ab dem Bereich des Häffnersplatzes eine untergeordnete – rückwärtige- Anliegerstraße dar, die neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Betriebe und Wohngebäude durch den angrenzenden Ufersaum der Fränkischen Rezat den Übergang zwischen bebauter Ortslage und Außenraum darstellt.

Die Ausbildung der Fahrspur sollte in Asphalt niveaugleich in einer Breite von 4,75m / 5,50m erfolgen. Flankiert wird die Fahrbahn durch Grünstreifen und Grünflächen. Hier sollten Stellplätze – naturnah in Schotterrassen oder in Pflaster mit Rasenfuge ausgeführt – den Übergang in die freie Landschaft und den hier vorherrschenden ländlichen Charakter unterstützen. Die direkten Übergänge der Fränkischen Rezat über die Stege könnten platzartig ausgestaltet und in Naturstein ausgeführt werden. Hier bieten sich auch jeweils eine Infotafel und Sitzgelegenheiten als Eingangsbereich in den Altort an.

Die Bepflanzung des Straßenrandes, die Anlage von Straßenbäumen und die Gestaltung von weiteren kleinen, begrünten Aufenthaltsbereichen mit Sitzmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufes steigern die hohe Wohnwert- und Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und seiner Randbereiche ist die Nutzung der Flächen für den Kirchweihbetrieb (Standorte für die Schausteller) zu berücksichtigen. Alternativ sollte über einen Alternativstandort für die Kirchweih nachgedacht werden.

9. Neugestaltung Häffnersplatz mit Umfeld und Gassensystem Fläche ca. 2.665m²



Der Häffnersplatz mit seinen Zuwegungen und seinem Umfeld stellt einen Siedlungskern von Lehrberg dar und ist als Teilbereich der historischen Mitte im Altortgefüge von hoher Bedeutung. Die Gestaltung und Funktion des Straßen- und Gassensystems wie auch der Platzraum werden ihrer Bedeutung nicht gerecht.

Die bestehende ausschließlich auf den fließenden und ruhenden Verkehr abgestimmte Gestaltung des Straßenraumes weist zusammen mit den größtenteils vollflächig asphaltierten Gassen und Seitenbereichen keine Aufenthaltsqualität auf. Auch der Platzraum genügt durch seine Gestaltung als große asphaltierte Flächen bzw. als ungestalteter/ ungepflegter Bereich ausschließlich einer verkehrlichen Nutzung (hier als Fläche zum ungeordneten Parken).

Durch eine Gestaltung des Häffnersplatzes in Naturstein oder hochwertigem Betonstein in Verbindung mit Straßenbäumen und kleinen Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten am Rande des Platzes wird ein öffentlicher Freiraum gestaltet, der analog zu der bereits gestalteten Ortsdurchfahrt Bereiche entwickelt, die zum Verweilen einladen und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität schaffen, die der Bedeutung dieses Platzes gerecht werden. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze für die Wohnbebauung entlang des Platzraumes werden 50m entfernt in der Rezatstraße bereitgestellt. Eine Reduzierung der Stellplatzmöglichkeiten erfolgt durch die Umgestaltung nicht.

Die Zufahrten und Fußwege zum Platzraum könnten in einem hochwertigen Betonstein mit einer Mittelrinne aus Naturstein oder alternativ ebenfalls vollflächig in Naturstein ausgeführt werden. In Randbereichen werden kleine begrünte Aufweitungen mit Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten geschaffen die analog zur Gestaltung des Häffnersplatzes die Aufenthaltsqualität steigern. Auch in diesen Bereichen werden private Seitenbereiche und Zufahrten in das Gestaltungskonzept integriert. Insbesondere wird zur besseren Übersichtlichkeit eine untergeordnete Garage (Anwesen Marktplatz 12) abgerissen und zugunsten eines „angstfreien Raumes) in die Freifläche integriert.

Der Platzraum sowie die Zufahren und Gassen sollten als Mischverkehrsfläche niveaugleich ausgeführt werden um die untergeordnete verkehrliche Situation zu verdeutlichen.

Die Gestaltung des Straßenraumes der westlich angrenzenden Rezatstraße erfolgt durch die Ausbildung einer Fahrspur in einer Breite von 4,75 die durch Grünstreifen und Straßenbäumen flankiert werden. Durch einen niveaugleichen Ausbau in Asphalt mit Längsparker und Straßenbäume zur Gliederung wird die Gestaltung der untergeordneten verkehrlichen Situation gerecht

Auch hier werden durch die Integration der privaten Vorflächen (einheitliche Pflasterung der Zufahrtbereiche und Parkplätze, Baumpflanzungen entlang der Fahrspur und einheitliche Begrünung der Seitenbereiche) werden hier gestalterische Defizite minimiert und ein Übergang zwischen Naturraum „Fränkische Rezat“ und Altort geschaffen.

10. Neugestaltung westlicher Ortseingang / südliche Rezatstraße

Fläche ca. 2.875m²



Der westliche Ortseingang von Lehrberg wird vom Verlauf der Fränkischen Rezat begleitet und stellt sich als ungestaltete asphaltierte Fläche ohne Aufenthaltsqualität dar. Mit Müllcontainern, Lagerflächen und ungestalteten Grünbereichen stellt sich hier eine Verwahrlosung ein, die den Altort von Lehrberg negativ ankündigt. Im weiteren Verlauf verzweigt sich der Ortseingang über die Straßenverläufe der Rezatstraße nach Süden und Westen sowie nach Norden. Die asphaltierten Straßenverläufe weisen eine ausschließlich auf den fließenden und ruhenden Verkehr abgestimmte Gestaltung auf und stehen im Gegensatz zu der ortsbildprägenden sanierten „Alten Mühle“ und der den Straßenraum begrenzenden Wasserflächen.

Durch die Gestaltung des Straßenraumes der nördlich und südlich verlaufenden Rezatstraße mit einer asphaltierten Fahrspur in einer Breite von 4,75, die durch Grünstreifen und Straßenbäumen flankiert werden, wird der Altort von Lehrberg angemessen angekündigt und ein angemessenes Umfeld für die „Alte Mühle und die Fränkische Rezat“ geschaffen. Weiter sollte durch die Anlage kleiner grüner Aufenthaltsbereiche entlang des Gewässers die Aufenthaltsqualität und der Bezug zum Element Wasser gefördert werden. Durch einen niveaugleichen

Ausbau flankiert mit Stellplätzen, Straßenbäumen und grünen Aufenthaltsbereichen am Wasser wird die Gestaltung einer Aufwertung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität sowie der untergeordneten verkehrlichen Situation gerecht.

Weiter könnte der westliche Durchgang zur Unteren Hindenburgstraße zusammen mit den angrenzenden 4 öffentlichen Stellplätzen analog dem Gestaltungskonzept des Häffnersplatzes in hochwertigem Beton- oder in einem Naturstein mit Mittelrinne als Mischverkehrsfläche niveaugleich vollflächig gepflastert werden.

Auch der Containerstandort wird durch die Anlage von Stellplätzen und eines begrünten und verkleideten Containersammelplatzes in die Gesamtgestaltung integriert.

Durch die Integration der privaten Vorflächen (einheitliche Pflasterung der Zufahrtsbereiche und Parkplätze, Baumpflanzungen entlang der Fahrspur und einheitliche Begrünung der Seitenbereiche) werden weiter die gestalterische Defizite in den Randbereichen minimiert und ein Übergang zwischen Naturraum „Fränkische Rezat“ und Altort geschaffen.

11. Neugestaltung Gartenstraße



Fläche ca. 1.345m²

Die Gartenstraße als Wohn-Spielstraße wird durch die angrenzende Wohnnutzung geprägt.

In Bezug zu den genannten Randnutzungen erfüllt der Straßenraum derzeit eher verkehrliche Funktionen.

Durch die Bereitstellung einer asphaltierten niveaugleich gestalteten Mischverkehrsfläche mit einem durch Straßenbäume gegliederten, in hochwertigen Betonpflaster ausgeführten Randstreifen mit Längsparkplätzen sowie die Einplanung kleiner Grünstreifen im Bereich des Abzweiges zur Tulpenstraße wird die hier gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung baulich umgesetzt und die Aufenthaltsqualität gefördert.

Die Privatzufahrten sollten in das Gestaltungsprinzip integriert werden.

**12. Neugestaltung Buhlsbacher Straße (südlicher Teilbereich)
mit Abzweig Kapellenstraße**

Fläche ca. 2.100m²



Die Buhlsbacher Straße stellt neben der Anbindungs- und Sammlerfunktion der südöstlich angrenzenden Wohnbauflächen von Lehrberg hier den Eingangsbereich in den Altort dar. Die Gestaltung des Straßenraumes wird zusammen mit den Seitenbereichen und Vorflächen der angrenzenden Anwesen der Funktion dieses Straßenraumes nicht gerecht.

Durch die Ausbildung eines einseitigen Gehweges in einem hochwertigen Betonpflaster und der Anlage von mit Straßenbäumen abgegrenzten, in Betonpflaster gestalteten Längsparkplätzen und Grünstreifen entlang der 4,75m breiten asphaltierten Fahrspur werden hier neben der Verbesserung der Verkehrssicherheit die gestalterischen Prinzipien zur Verbesserung des Ortsbildes berücksichtigt. Als zusätzliche geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahme wird im Eingangsbereich zum Altort ein Fahrbahnverschwenk eingeplant. Insgesamt wird so die hier gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 baulich umgesetzt.

Weiter soll durch die Gestaltung einer kleinen Aufweitung mit einer Pflanzfläche und Sitzmöglichkeiten im Abzweig zur Kapellenstraße die Aufenthaltsqualität gesteigert und das Ortsbild aufgewertet werden. Aus diesem Grunde sind auch die Privatzufahrten und private Vorflächen in das Gestaltungsprinzip zu integrieren.

Inwieweit eine niveaugleiche Pflasterung oder eine leichte Aufkantung zur Gliederung durch ein Niederbord mit 3-4 cm Absatz (Homburger Kante) für den fließenden Verkehr und die Fußgänger sinnvoller ist, wird im Rahmen der konkreten Ausführung zu klären sein. In jedem Fall sollte eine gesicherte Fußgängersituation erzielt werden.

Neugestaltung Freiflächen und Anlage von Fuß-/ Radwegen (inkl. Grunderwerb)

13. Neugestaltung Umfeld Schloß

Fläche ca. 1.505m²



Das Schlossgebäude als ein wesentlicher identitätsstiftender Baukörper im Altort von Lehrberg steht leer. Auch sein Umfeld weist Defizite in Gestaltung und Funktion auf.

Durch seine Lage im Nahbereich des Rathauses, der Schule, des Seniorenheimes, der geplanten Kindertagesstätte und der Turnhalle ist das Schloß und sein Umfeld prädestiniert für gemeindliche kulturelle und sonstige gesellschaftlichen Veranstaltungen.

Durch die Anlage einer hochwertig gestalteten Vorfläche zum Schloß mit Sitzmöglichkeiten, Infotafeln und einer Skulptur, die z.B. auf die Geschichte von Lehrberg verweist sowie einer entsprechenden Beleuchtung, kann das Schloß in Szene gesetzt und das gesamte Umfeld aufgewertet werden. Durch die Pflanzung von Bäumen als Begrenzung des Vorplatzes und die Verwendung von Naturstein analog der Ortsdurchfahrt und des Häffnersplatzes wird die historische Wertigkeit dieser Fläche weiter gekennzeichnet.

Der angrenzende Freibereich könnte als Freilufttheater mit Bühne, Sitzstufen und Baumstandorten in einer landschaftlich modellierten Rasenfläche gestaltet werden. Durch die Gestaltung attraktiver Sitzbereiche und Liegeflächen mit entsprechendem hochwertigen Mobiliar und Beleuchtung könnte so im Nahbereich der frequenzbringenden kommunalen Einrichtungen eine attraktive Freifläche als kulturelles Zentrum von Lehrberg sowie ein attraktiver Ruheplatz zum Lesen und Verweilen geschaffen werden.

Gebäude wie Umfeld befinden sich in Privatbesitz. Eine öffentliche Nutzung des Freibereiches „Umfeld Schloß“ kann nur nach Zustimmung mit dem Eigentümer erfolgen.

14. Neugestaltung Kirchweihbereich



Fläche ca. 680 m²

Der Bereich stellt sich derzeit als ungestaltete, teilweise geschotterte, ausgeräumte Fläche dar, die zum Abstellen von Anhängern bzw. zum ungeordneten Parken) sowie temporär als Standort für den Kirchweihbetrieb genutzt wird.

Weder die Funktion noch die Gestaltung entsprechen dem Umfeld als Übergangsbereich zwischen dem Freiraum (hier: Uferbereich der Fränkischen Rezat) und dem Altort.

Durch die Anlage einer zum Uferbereich klar abgegrenzten belastbaren Grün-/Rasenfläche in Verbindung mit gekennzeichneten Stellplätzen, ausgeführt in Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge und einer Bepflanzung, die auch weiterhin den Kirchweihbetrieb zulässt kann diese Freifläche ohne funktionelle Einbuße gestalterisch aufgewertet werden.

15. Aufwertung Marktplatz / Denkmal inkl. Grunderwerb



Fläche ca. 530m²
Grunderwerb ca. 310m²

Der Marktplatzbereich mit dem Denkmal der Gasexplosion von 2006 ist ausgesprochen sensibel zu betrachten.

Langfristig wäre es wünschenswert eine Freifläche (Marktplatz) zu entwickeln, der räumlich abgegrenzt, als Platzraum wahrnehmbar ist.

Inwieweit hier die Entwicklung von Raumkanten durch eine Neubebauung bzw. Abgrenzungen durch Mauern, Hecken oder Baumstandorte möglich ist kann im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geklärt werden.

Die Möglichkeiten einer Neuordnung der Ortsmitte von Lehrberg sind in einem gesamtgemeindlichen Kontext zu erörtern. Hierzu sind Fragestellungen wie:

- Ist eine Wiederbebauung der Fläche langfristig möglich?
- Ist die Schaffung eines größeren Platzbereiches mit der Funktion einer Ortsmitte bei gleichzeitigem Gedenken an das Gasunglück eine Perspektive)

zu berücksichtigen.

Unter Hinzunahme von ca. 310m² privater Flächen könnte eine öffentliche Freifläche gestaltet werden die, gegliedert in eine gestaltete private Zufahrt, einen kleinen Platzraum mit Sitzmöglichkeiten und Brunnenanlage sowie in einen Bereich zum Gedenken an die Opfer der Gasexplosion mit Skulptur / Gedenkstein und Informationstafel eine Ortsmitte darstellt, die eine Wertigkeit besitzt.

16. Neugestaltung Parkplatz Friedhof

Fläche ca. 650m²



Der östliche Vorbereich des Friedhofs stellt sich als ungestaltete, weitestgehend asphaltierte Freifläche dar, die ungeordnet zum Parken genutzt wird. Sie wird weder in ihrer Gestaltung, noch in der Funktionalität den Ansprüchen an einen geordneten und gestalteten Vorbereich eines Friedhofs, eingebettet in Wohnstrukturen, gerecht.

Durch die Anlage von Stellplätzen, ausgeführt in Pflaster mit Rasenfuge oder Betonpflaster, einer 6,00m breiten asphaltierten Zufahrt, von Grünflächen und Baumstandorten, von Fahrradabstellplätzen sowie der Pflasterung und Begrünung des Eingangsbereiches zum Friedhof wird ein Vorplatz geschaffen, der ohne Reduzierung der Stellplätze dem Friedhofsumfeld gerecht wird

16.a Umgestaltung Friedhof / Klärung mit Regierung notwendig

In diesem Zusammenhang möchte der Markt Lehrberg auch den Friedhof umgestalten. Angedacht ist die Neuordnung und Gestaltung der Wege und der Bepflanzung sowie die Erweiterung und Umgestaltung der Urnengräber und Baumgräber. Auch soll die die Aussegnungshalle saniert werden.

Z.Zt. wird eine Friedhofskonzeption mit dem Friedhofplaner Weiher ausgearbeitet.

Eigentumsverhältnisse: Zugang vom Parkplatz und Aussegnungshalle sowie die Erweiterungsfläche im Eigentum der Markt Lehrberg. Friedhof (Grabstellen) im Eigentum der Kirchengemeinde Lehrberg – hier hat der Markt Lehrberg eine Nutzungsüberlassung und ist somit für alles am Friedhof zuständig.

17. Verlagerung des KFZ- Handels Untere Hindenburgstraße 50

Verlagerung Gewerbebetrieb ohne Flächenansatz



Der KFZ-Handel stellt einen Teil des südlichen Ortseingangs von Lehrberg dar. Die Fahrzeuge stehen verteilt auf dem weitestgehend einsehbarsten Grundstück, das ehemalige Wohnhaus wird als Büro genutzt (bzw. steht leer). Das gesamte Anwesen wirkt ungepflegt. Die Nutzung entspricht weder in seiner Funktion noch in seiner Gestaltung einem Ortseingang der die Ortslage angemessen ankündigt. Weiter grenzt der KFZ-Handel direkt an Wohnbebauung an. Nutzungskonflikte sind nicht auszuschließen. Durch eine Betriebsverlagerung und nachfolgende Wohnnutzung (bzw. ange-

messene Nutzung der Bausubstanz und der Freiflächen mit nicht störender Büro-oder Handelsnutzung) könnte der Gestaltwert und somit der „erste Eindruck“ von Lehrberg optimiert sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität der angrenzenden Wohnnutzung verbessert werden.



derzeitige Situation: südliche Ortseinfahrt

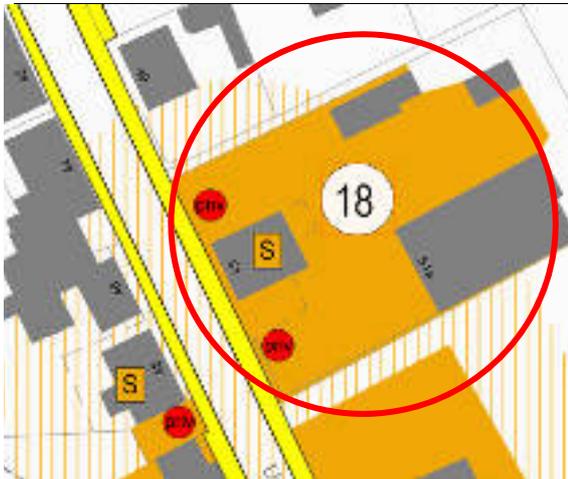


derzeitige Situation: ungestalteter, nicht eingegrünter Freibereich

Die dargestellte Maßnahme stellt eine Planungsoption für eine Privatfläche dar, die jedoch stark öffentlich wirksam ist und so in hohem öffentlichem Interesse steht. Bei Beibehalt der bestehenden Nutzung ist zumindest ein hochwertige Eingrünung des Anwesens notwendig.

18. Verlagerung der KFZ Handels Untere Hindenburgstraße 51 / 51a

Verlagerung Gewerbebetrieb ohne Flächenansatz



Auch der KFZ-Handel mit Werkstatt und Service auf dem Grundstück Untere Hindenburgstraße 50 / 51a weist zumindest im Bereich der Ortsdurchfahrt gestalterische und funktionale Defizite auf.

Der KFZ-Handel befindet sich auf dem gesamten vollflächig versiegelten Anwesen. Neben den Hallengebäuden (51a) wird das ehemalige Wohnhaus Nr. 51 als Büro genutzt. Die gesamte Freifläche ist asphaltiert und dient als Zufahrtsbereich und Stellplatz. Einfriedungen zum Straßenraum und/oder Eingrünungen finden sich nicht. Auch sind durch die angrenzende Wohnbebauung Nutzungskonflikte nicht auszuschließen.

Durch eine Betriebsverlagerung und nachfolgende Wohnbebauung (m rückwärtigen Bereich durch Abriss der Hallengebäude) bzw. einer Teilverlagerung und Nutzung des Anwesens Haus Nr. 50 für Wohnen bzw. Büronutzung) in Verbindung einer Gestaltung und Entsiegelung der Freiflächen sowie einer Eingrünung bzw. hochwertigen Einfriedung zur Unteren Hindenburgstraße könnte die Wohn- und Aufenthaltsqualität der angrenzenden Wohnnutzung und die Qualität des Ortsbildes im südlichen Eingangsbereiches von Lehrberg verbessert werden.



derzeitige Situation: Gebäude Haus Nr. 50

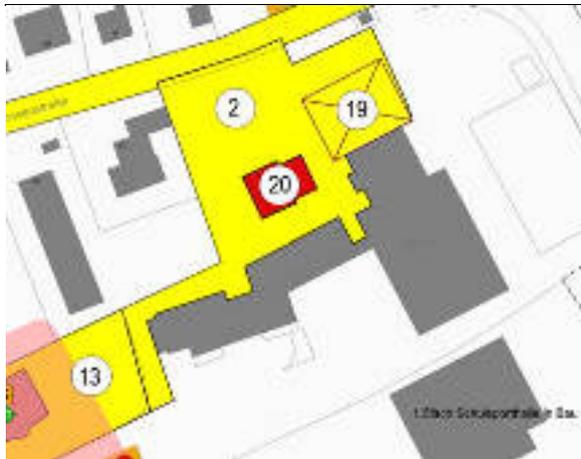


derzeitige Situation: ungestalteter, nicht eingegrünter Freibereich mit rückwärtigen Hallengebäuden



Die dargestellte Maßnahme stellt eine Planungsoption für eine Privatfläche dar, die jedoch stark öffentlich wirksam ist und so in hohem öffentlichem Interesse steht.

19. Gebäudeabbruch Turnhalle Sonnenstraße



Abriss, Fläche ca. 520m²

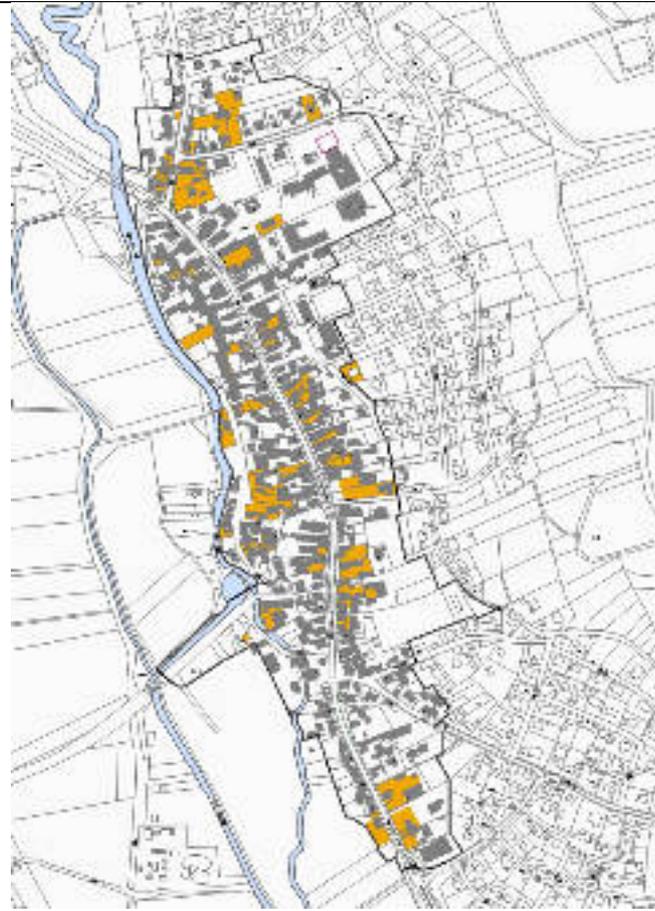
Die Turnhalle an der Sonnenstraße weist hohe bauliche und funktionale Mängel auf. Die Turnhalle wird abgerissen. Als Ersatz wird derzeit im Süden an die Schule angrenzend eine 1,5fach Schulsporthalle errichtet.

Durch den Abriss des Baukörpers entsteht ein Freibereich der im Rahmen der Gestaltung des Rathausvorplatzes / Umfeld Schule zu Verbesserung der Verkehrssicherheit der Schüler und zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt.



derzeitige Situation: Blick von Westen auf die Turnhalle

4.1.2 Private Ordnungsmaßnahmen



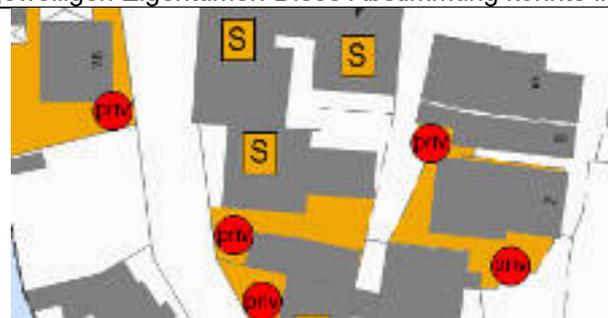
Auch (weitere⁵⁸) Randbereiche in Privatbesitz, die öffentlich genutzt werden oder eine starke öffentliche Wirksamkeit haben und der Neugestaltung bedürfen, werden hier als öffentlich bedeutsame private Ordnungsmaßnahmen aufgeführt.

Im Untersuchungsgebiet finden sich hier vor allem Defizite in den Zufahrtsbereichen entlang der Ortsdurchfahrt und den Innenhöfen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Mängel sind vollflächig im Untersuchungsgebiet verteilt, eine Einzelkennzeichnung erfolgt hier nicht.

Maßnahmen zur Hofgestaltung wie die Integration öffentlich wirkamer Zufahrtsbereiche in die jeweiligen öffentlichen Ordnungsmaßnahmen werden als Empfehlungen aufgeführt, da es sich hier in erster Linie um Privatbesitz handelt.

Natürlich bedarf es für Maßnahmen zur Gestaltung der Höfe genaue Kenntnisse über die jetzige Nutzung der Freiflächen und der

angrenzenden Baustruktur, und v. a. über die Planungen und künftigen Nutzungsabsichten der jeweiligen Eigentümer. Diese Abstimmung konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht ge-



leistet werden. Dementsprechend werden diese Flächen über ein Symbol (priv.) in Verbindung mit einer flächenhaften Signatur gekennzeichnet.

Neben der Behandlung privater Randbereiche im Rahmen öffentlicher Ordnungsmaßnahmen bestehen weitere Fördermöglichkeiten⁵⁹ für private Maßnahmen, um die Gesamtanierung des Ortskerns von

Lehrberg auf eine möglichst breite Förderplattform mit einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung zu stellen. So sollte eine Förderung bei der Gestaltung, Entsiegelung und entsprechender Aufwertung des Wohnumfeldes über ein kommunales Förderprogramm erfolgen. Es handelt sich hier ausschließlich um ausgewählte Bereiche, nicht um eine abschließende Darstellung. Die aufgezeigten Grundstücke und Höfe stellen somit keine abschließende Liste dar.

⁵⁸ Insbesondere eine spezielle Förderung der privaten aber öffentlichkeitswirksamen Randbereiche entlang der Ortsdurchfahrt im Rahmen der öffentlichen Ordnungsmaßnahme.

⁵⁹ Siehe Pkt. 4.3



Auch der Abbruch von Gebäude zur Verbesserung der städtebaulichen Situation kann im Rahmen privater Ordnungsmaßnahmen betrachtet werden. So würde langfristig der Abriss von Gebäuden, die möglicherweise nicht zu erhalten sind bei nachfolgender Neubebauung am gleichen Standort (z.B. Anwesen Häffnersplatz 3) zur Sicherung der Platzsituation oder der Abriss von untergeordneten Nebengebäude (z.B. Garage Anwesen Marktplatz 12) zur Verbesserung einer durchgängigen und sicheren Fuß- und Radwegsituation im Altort zu einer Verbesserung im Altort führen. Ein privater Abriss ist im Maßnahmenplan mit Ausnahme des Nebengebäudes des Anwesens Marktplatz 12 nicht explizit gekennzeichnet und im Einzelfall zu betrachten.

4.2 Baumaßnahmen

Neben den Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen bilden die privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen das Fundament zur Aufwertung und zur Sicherung der Identität des Altortes. Nur durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz kann langfristig der Wohn- und Geschäftsstandort des Sanierungsgebietes „Altort Lehrberg“ gesichert und in seiner historischen Bedeutung als Identifikationsträger aufgewertet werden.

Die Instandsetzung bzw. die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz durch Beseitigung baulich-konstruktiver und/oder gestalterischer Mängel unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsansprüche und des Artenschutzes⁶⁰ stellt das klassische Instrument zur Wohnumfeldverbesserung und Aufwertung des Ortsbildes im Rahmen der Städtebauförderung dar.

4.2.1 Öffentliche Baumaßnahmen

Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz

Mit dem Rathaus Sonnenstraße 14 befindet sich derzeit ein öffentliches Gebäude im Sanierungsgebiet mit erheblichen baulichen Defiziten, das im Rahmen der Sanierung behoben werden sollen.

Weitere sanierungsbedürftige kommunale Gebäude sind im Sanierungsgebiet nicht vorhanden. Der Erwerb von Gebäuden durch die Kommune ist derzeit nicht beabsichtigt.

20. Sanierung „Rathaus“ Sonnenstraße 14



Gebäudesanierung

Das Rathaus befindet sich im Besitz der Gemeinde und stellt einen Teil der kommunalen Infrastruktur in der Sonnenstraße dar. Das Gebäude weist gemäß Außenbegehung eher leichte Mängel auf. Nach Aussage der Gemeinde entsprechen jedoch die Sanitäreinrichtungen, die Ausstattung der Räumlichkeiten sowie die innere Erschließung des Gebäudes in keiner Weise dem heutigen Standard. Besonders sind wesentliche Umbaumaßnahmen zur Realisierung einer Barrierefreiheit im gesamten Gebäude (WC Anlagen, Außenaufzug, Türen etc) erforderlich. Gemeinsam mit der Sanierung der Außenfassade (Anstrich), der Fenster, der Haupteingangstür und der Außentreppe soll eine Gesamtsanierung (möglichst in Einzelschritten) erfolgen um nachhaltig die bestehende Nutzung auch weiterhin zu gewährleisten.

Die Sicherung der öffentlich/ gemeindlichen Nutzungen im Altort von Lehrberg steht in direktem Bezug zur seiner Aufwertung und dient so den formulierten Sanierungszielen.

⁶⁰ Gerade bei Altbauersanierungen muss auf den Artenschutz besonders eingegangen werden, da hier zum Teil hoch bedrohte und gesetzlich geschützte Tierarten vorkommen und erheblich beeinträchtigt oder getötet werden können

21. Sanierung Aussegnungshalle Friedhof (mit Regierung zu klären)

Gebäudesanierung



Die Aussegnungshalle befindet sich im Besitz der Gemeinde und soll saniert werden um nachhaltig die bestehende Nutzung auch weiterhin zu gewährleisten.

Neben der Sanierung des Daches, der Fassade, der Fenster und Türen (teilweise), der Zugänge (u.a. Treppenanlage) soll eine behindertengerechte WC Einrichtung als öffentliche Toilette barrierefrei realisiert werden

Evtl. sollte auch eine feste Überdachung vor der Aussegnungshalle als Wetterschutz bei Veranstaltungen eingeplant werden.

4.2.2 Private Baumaßnahmen

Empfehlungen für private Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle aufgeführten Bereiche und die vorgeschlagenen Objektsanierungen zum jetzigen Zeitpunkt nur Vorschläge und Empfehlungen darstellen. Es wurde noch keine Rückkopplung bzw. konkrete Absprache mit den betroffenen Besitzern und/oder Investoren vorgenommen.

Grundsätzlich sind alle Gebäude im Sanierungsgebiet mit baulich gestalterischen Mängeln sanierungswürdig. Hier besteht die Möglichkeit von Förderungen für umfassende Gebäudesanierungen mit Kostenerstattungsbetrag bzw. von Fördermöglichkeiten für die Erstellung von Modernisierungsgutachten. Auf die Belange von Denkmalschutz und Artenschutz und die Beteiligung der entsprechenden Fachdienststellen bei allen Maßnahmen wird hingewiesen.

Neben der Sanierung von Hauptgebäuden wird ausdrücklich auf die **Maßnahmen zur besseren Ausschöpfung des vorhandenen Nutzungspotentials** von Nebengebäuden v.a. im Bereich der Ortsdurchfahrt, um den Häffnersplatz sowie entlang der Rezatstraße hingewiesen. Eine Nutzungsintensivierung oder höherwertige Ersatzbauten sind anstelle der landwirtschaftlichen Nebengebäude denkbar.

Beispielhaft werden einige Anwesen herausgegriffen, wo sich im Rahmen der Bestandserhebungen erhebliche bauliche und/oder gestalterische Mängel und somit konkreter Handlungsbedarf gezeigt haben. Es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende Auflistungen aller Baumaßnahmen als private Sanierungsempfehlungen, sondern um eine Auflistung ausgewählter Anwesen, wo besonders dringlicher Handlungsbedarf - aufgrund baulicher Mängel, (Teil-)Leerstand, städtebaulicher Bedeutung und prägender Standort – gesehen wird.

<i>Anwesen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ballstadter Straße Nr. 5; 13; 16 ▪ Sonnenstraße NG (zw. 7 und 9) ▪ Schulweg Nr. 6 	-
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obere Hindenburgstraße Nr. 1; 7; 9; 15; 25 (NG) 27; 30a (R); 33; 35; 39 (HG +R); 43 (R); 44; 45; 46a; 46b (HG+R); 47; 48a; 48b; 	-
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktplatz Nr. 1; 3; 5; 8a; 8b; 10(HG+R); 12(R)⁶¹; 13a; 19 ▪ Häffnersplatz Nr. 3 (HG +R) ▪ Rezatstraße Nr. 2: 4 (R); 8, 12 ▪ Kapellenstraße Nr. 2a (R) ▪ Falkenstraße Nr. 1 ▪ Buhlsbacher Straße Nr. 2 ▪ Untere Hindenburgstraße Nr. 2a; 2b (NG); 7; 20; 32 (HG+NG); 39; 43; 47; 48; 50; 51; 	-

⁶¹ Rückgebäude (R)

**Empfehlungen für Sanierungsgutachten / Nutzungskonzepte
für ausgewählten, öffentlich wirksame und ortsbildprägende Anwesen**

Für ortsbildprägende Gebäude mit gravierenden baulichen Mängeln in Verbindung mit Leerständen werden Sanierungsgutachten/ Nutzungskonzepte empfohlen⁶². Auch hier handelt es sich **nicht um eine abschließende Auflistung**, sondern um die Anwesen mit dem aus derzeitiger Sicht dringlichsten und offensichtlichsten Bedarf.

Anwesen:

▪ Ballstadter Straße	Nr. 4; 5; 6; 7; 13, 16	-
▪ Sonnenstraße	Nr. 1	-
▪ Obere Hindenburgstraße	Nr. 1; 7; 9; 9a; 15; 27; 30a (R); 33; 35; 39 (HG +R); 41 (R); 44; 45; 46a; 46b (HG+R); 47; 48a; 48b;	-
<hr/>		
▪ Marktplatz	Nr. 1; 3; 5; 8a; 8b; 10(HG+R); 12(R) ⁶³ ; 13a; 19	-
▪ Häffnersplatz	Nr. 3 (HG +R) 4 (HG+R)	-
▪ Rezatstraße	Nr. 2: 4 (R); 12	-
<hr/>		
▪ Kapellenstraße	Nr. 2a	-
▪ Falkenstraße	Nr. 1	-
▪ Untere Hindenburgstraße	Nr. 2a; 2b; 7; 11a; 14(R); 16(R); 18(R); 20; 32; 34; 36; 39; 43; 47; 48; 51;	-

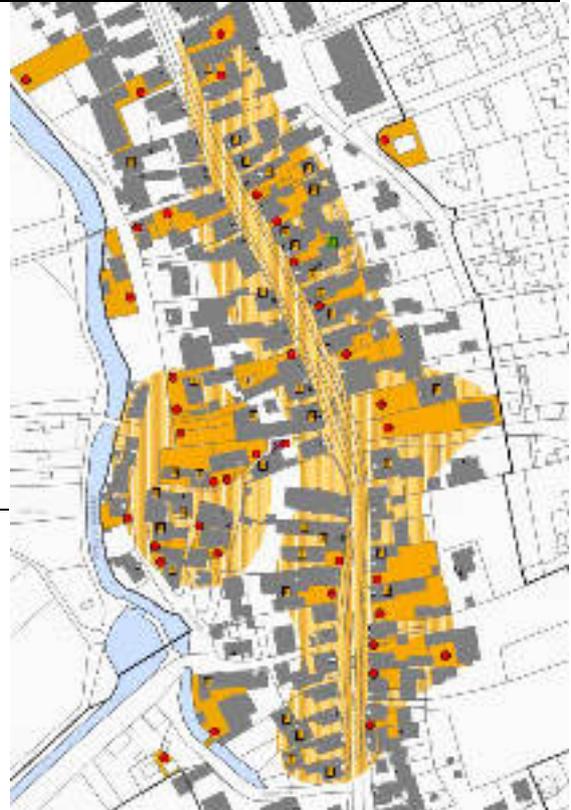
H = Hauptgebäude

R = Rückgebäude

⁶² Sie sind im Maßnahmenplan mit dem Symbol S gekennzeichnet.

⁶³ Rückgebäude (R)

**Empfehlungen für private Baumaßnahmen
in Form von Neuordnungsmaßnahmen, Umnutzungen oder Auslagerungen**



Parallel zur Gebäudesanierung als Einzelmaßnahmen befinden sich im Untersuchungsgebiet einige Bereiche mit baulichen und strukturellen Mängeln (Sanierungstatbestände Leerstand, Nutzungskonflikte, beengte Verhältnisse etc.). In diesen Quartieren sollte langfristig eine Neuordnung in Kombination mit der Sanierung, der Umnutzung und ggf. dem Abriss einzelner Gebäude(teile) erfolgen. Natürlich bedarf es für solche umfassenden Maßnahmen der genauen



Kenntnisse über die jetzige Nutzung und Baustruktur, und v.a. über die Planungen und künftigen Nutzungsabsichten der jeweiligen Eigentümer. Diese Abstimmung konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht geleistet werden. Dementsprechend werden Teilbereiche des Untersuchungsgebietes mit einem vorrangigen flächenhaften Sanierungsbedarf gekennzeichnet. In den übrigen Bereichen besteht eher ein partieller Sanierungsbedarf.

Es wird insbesondere auf die Altortquartiere Ballstadter Straße, Obere Hindenburgstraße / Marktplatz/ Untere Hindenburgstraße, Häffnersplatz und südlicher Ortseingang verwiesen. Im Maßnahmenplan sind die o.g. Bereiche durch eine Schraffur hervorgehoben.

Freihaltebereiche zur Verbesserung der Grünvernetzung und des Ortsbildes



Die Freiflächen beidseits der Fränkischen Rezat entlang der Rezatstraße als zentrale Grünachse am westlichen Altortrand werden als Bereich zur Sicherung und besonders zur weiteren Entwicklung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes dargestellt. Hier sind langfristig die Gestaltung der Freiflächen und die Entwicklung weiterer Wege vorgesehen. Eine Bebauung wird nicht generell ausgeschlossen, sollte jedoch behutsam und in Abstimmung mit der Entwicklung des Freiraums erfolgen.

4.3 Sonstige Maßnahmen

4.3.1 Öffentlichkeitsarbeit

Eine intensive und den gesamten Sanierungszeitraum begleitende Öffentlichkeitsarbeit ist für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung ein notwendiges Kriterium. Neben konstant durchzuführenden Mitteilungen an die Bevölkerung über Presse, Bürgerinformationen und Einzelgespräche besteht die Möglichkeit Ziele und Ergebnisse der Gesamtsanierung in einer Bürgerbroschüre zu veröffentlichen⁶⁴.

Auch die gestalterischen Richtlinien zur Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes könnten als "Baufibel" (bebilderte Broschüre) den Bürgern als Handbuch für die Gestaltung ihrer Gebäude dienen.

- Informationen zur Sanierung über Gesprächsrunden und Printmedien
- Erstellung einer „Baufibel“

4.3.2 Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme

Durch die Aufstellung sog. Gestaltungsrichtlinien ergibt sich zwar für die Kommune kein rechtmäßiger Anspruch auf Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach den gewünschten Kriterien, es wird jedoch ein Instrument angewendet, dass das Bewusstsein der Öffentlichkeit in hohem Maße schärft.

Eine Kombination von Gestaltungsrichtlinien und einer sog. Anreizförderung im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen zeigen sich als gute Basis für eine Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen im Sinne des historischen Ortsbildes.

Der Markt Lehrberg beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung ein Förderprogramm für die Gestaltung von Fassaden und Hofbereiche aufzustellen. Zweck des Programms ist die Erhaltung und Entwicklung des „historischen“ Ortskerns. Die Richtlinien zum Fassaden- und Gestaltungsprogramm zeigen geeignete Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter besondere Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Belange. Die Richtlinien der Förderung können in o.g. Broschüre mit dargelegt werden. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen im Rahmen der Städtebauförderung. Die Höhe der Bezuschussungen ist noch nicht geklärt.

Weiter ist im diesem Rahmen noch zu klären inwieweit für die dominanten oftmals untergenutzten Scheunengebäude ein gesondertes Programm bezüglich ihrer Nutzbarkeit und ihrem Gestaltwert installiert werden kann.

Der Markt Lehrberg sollte in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung folgende Leistungen anbieten:

- kostenlose gestalterische Sanierungsberatung
- Förderungen für Fassaden- und Hofgestaltungsmaßnahmen
- Scheunenprogramm (kostenlose Sanierungs- und Nutzungsberatung), Förderung für gestalterische Maßnahmen.

⁶⁴ Siehe z.B. Broschüren zur Sanierung in Litzendorf oder Hallstadt

4.3.3 Energetische Erneuerung

Beratungen und Förderprogramme zur energetischen Erneuerung sind wichtige Instrumente, um Bestandsgebäude zu sanieren. So liegt es in der Verantwortung der Gemeinden kommunale Strategien zur nachhaltigen Erneuerung des Bestands zu entwickeln.

Mögliche Ansatzpunkte hierfür sind:

- Beratung und Förderung: Beratungsangebote zur energetischen Erneuerung, kommunale Förderung innovativer Wohnprojekte und Bauvorhaben, Förderung von energetischen Erneuerungsmaßnahmen.
- Reduzierung von „Einstiegshürden“ in die Modernisierung von Objekten z.B. durch Sicherstellung der Förderfähigkeit auch von kleineren Modernisierungsmaßnahmen.
- Flankierende Maßnahmen zur Bestandssicherung bzw. Attraktivitätssteigerung der Gebiete: (Wohnumfeldverbesserung – z.B. attraktive öffentliche Freiflächen, Straßenräume mit Aufenthaltsqualität, ein öffentliches Stellplatzangebot, Sanierung bzw. Neubau von attraktiven Spielplätzen, Erhalt und Ansiedlung von sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gebiet.
- Flächenrecycling in integrierten Lagen: Aufwertung und Stabilisierung von Bestandsgebieten durch bauliche Ergänzung und Baulückenschließungen, Umstrukturierung von Gewerbebrachen und Infrastrukturflächen.

4.3.4 Beschilderungs- und Informationssysteme im Rahmen der Ortsmöblierung

Inwieweit für den Markt Lehrberg ein Mobiliarkonzept zu erarbeiten ist wird noch zu klären sein. Auf Grundlage dieser Konzeption können auch Ortsinformationstafeln in Form historischen Wegebeschilderungen zu ortsprägenden Themen wie dem Thema oder Sekundärbahn, zu Denkmälern und wichtigen historischen Gebäuden (Schloß etc.), zu wichtigen Personen der Ortsgeschichte oder zu prägenden Ereignissen der Ortsgeschichte erstellt werden.

4.3.5 Förderung der Gewerbetreibenden in Lehrberg

Weiter soll zur Aktivierung des Ortskerns das Image des Altortes von Lehrberg als Wohn- und Arbeitsstandort mit Versorgungsmöglichkeiten im Nahbereich verbessert und entsprechende Maßnahmen intensiviert werden. Hierzu sind neben Maßnahmen zur Verbesserung der Eigendarstellung sinnvoll.

- Erstellung einer Homepage als Plattform aller Gewerbetreibenden in Lehrberg
- Flankierende Maßnahmen durch Flyer, Broschüren etc.

5 Realisierbarkeit

Um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen abzuschätzen, werden im Folgenden eine Kostenschätzung der vorgeschlagenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie eine Prioritätenliste dargelegt. Um den rechtlichen Rahmen für die Durchführung der Sanierung zu schaffen werden ein Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet und ein Vorschlag zur Verfahrenswahl gemacht.

5.1 Kostenschätzung

5.1.1 Mischpreiskalkulation Ordnungsmaßnahmen

Für eine erste überschlägige Kostenschätzung der einzelnen Ordnungsmaßnahmen wurden unterschiedliche Qualitäten der Ausgestaltung festgesetzt, die jeweilige Fläche ermittelt und ein Mischpreis (ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten) pro m² in Ansatz gebracht⁶⁵.

Mischpreis	Kosten pro m ²	Qualität der Ausgestaltung als Grundlage zur Festsetzung eines Basismischpreises
Straßenräume		
M 1	€ 350,-	Einbau von Natursteinplatten oder Pflaster (gesägt, gestrahlt / gestockt) als Laufband ⁶⁶ in der Ortsdurchfahrt inkl. Anpassung an den Bestand
M 2	€ 250,-	hochwertige Gestaltung und vollflächige Pflasterung in Naturstein analog der Pflasterung in der Ortsdurchfahrt
M 3	€ 200,-	hochwertige Gestaltung und vollflächige Pflasterung in Betonpflaster mit Granitrinnen und Anlage der Stellplätze in Rasenfugenpflaster, gegliedert durch Straßenbäume sowie kleine Grünflächen in den Seitenbereichen inkl. Mobiliar
M 4	€ 160,-	Ausbaustandard: Asphaltfahrspur, Granitrinnen und Seitenbereiche in Betonpflaster; Anlage der Stellplätze in Rasenfugenpflaster, gegliedert durch Straßenbäume und kleine Grünflächen inkl. Mobiliar
Platzräume / Parkplätze		
M 5	€ 280,-	hochwertige Platzgestaltung mit Pflasterung in Betonpflaster mit Granitrinnen oder vollflächig in Naturstein in Verbindung mit gestalteten Grünflächen und hochwertigem Mobiliar und Beleuchtung ⁶⁷
M 6	€ 200,-	Platzgestaltung mit Pflasterung in Betonpflaster, Stellplätze in Rasenfugenpflaster, in Verbindung mit hochwertig gestalteten Grünflächen und entsprechendem Mobiliar und Beleuchtung
M 7	€ 160,-	Gestaltung von Parkplätzen mit Asphaltfahrspur und Stellplätze in Rasenfugenpflaster, gegliedert durch Straßenbäume und Grünstreifen mit entsprechendem Mobiliar und Beleuchtung
Spiel- und Aufenthaltsbereiche / Freiflächen / Wege		
M 8	€ 200,-	Fuß- und Radweg in Betonpflaster und Granitbänderung in Verbindung mit gestalteten Spiel und Ruhebereichen und entsprechendem Mobiliar in hoher Dichte innerhalb der Ortslage

⁶⁵ In Zusammenarbeit mit dem Markt Lehrberg.

⁶⁶ Breite 2m als Ansatz

⁶⁷ ohne räumliche Ausbauten (z.B. Überdachungen) und sonstige Bauwerke (Brunnenanlagen, Skulpturen etc)

5.1.2 Zusammenstellung der geschätzten Kosten

(ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten)

Neugestaltung Straßenräume, Fußwege, Platzbereiche und Freiflächen					
Nr.	Ordnungsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgestaltungsart	Mischpreis €/m ²	Überschlägige Kosten in € ⁶⁸
1.	Verbesserung der Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit in der Orts- durchfahrt (Obere Hindenburgstraße - Markt- platz - Untere Hindenburgstraße)	4.300			1.470.800,-
		2.060 ⁶⁹	M1	350,-	721.000,-
		2.060 ⁷⁰	M1	350,-	721.000,-
		180 ⁷¹	M4	160,-	28.800,-
2.	Neugestaltung Rathausumfeld	3.320			683.750,-
		1.115	M2	250,-	278.750,-
		900	M7	160,-	144.000,-
		1.305	M8	200,-	261.000,-
		<i>zzgl. räumliche Ausbauten / sonstige Bauwerke</i>		<i>ohne Ansatz</i>	
3.	Neugestaltung „Am Felsenkeller“ (westlicher Teilbereich)	780	M4	160,-	124.800,-
4.	Neugestaltung Ballstadter Straße (südlicher Teilbereich)	2.530	M4	160,-	404.800,-
5.	Neugestaltung Sonnenstraße (westli- cher Teilbereich)	1.890	M4	160,-	302.400,-
6.	Neugestaltung Schönaustraße (west- licher Teilbereich))	910	M4	160,-	145.600,-
7.	Neugestaltung Rosenstraße (westli- cher Teilbereich)	1.415	M4	160,-	226.400,-
8.	Neugestaltung Rezatstraße (nördli- cher Teilbereich)	2.035			358.850,-
		225	M2	250,-	56.250,-
		1.485	M4	160,-	237.600,-
		325	M6	200,-	65.000,-
9.	Neugestaltung Häffnersplatz mit Um- feld und Gassensystem	2.655			509.000,-
		420	M2	250,-	105.000,-
		1.180	M3	200,-	236.000,-
		1.055	M4	160,-	168.800,-
10.	Neugestaltung westlicher Ortsein- gang / südliche Rezatstraße	2.875			486.000,-
		650	M3	200,-	130.000,-
		2.225	M4	160,-	356.000,-
		<i>zzgl. räumliche Ausbauten / sonstige Bauwerke</i>		<i>ohne Ansatz</i>	
Zwischensumme					4.712.400,-

⁶⁸ In Abstimmung mit dem Markt Lehrberg, Stand xx.2017

⁶⁹ Laufband West (1.030 lfm Meter, 2 m Breite)

⁷⁰ Laufband Ost (1.030 lfm Meter, 2 m Breite)

⁷¹ Fußweg im Süden

Zwischensumme				4.712.400,-
11. Neugestaltung Gartenstraße	1.345	M4	160,-	215.200,-
12. Neugestaltung Buhlsbacher Straße (südlicher Teilbereich) mit Abzweig Kapellenstraße	2.100	M4	160,-	336.000,-
13. Neugestaltung Umfeld Schloß	1.505			307.250,-
	125	M2 ⁷²	250,-	31.250,-
	1.380	M8	200,-	276.000,-
14. Neugestaltung Kirchweihbereich	685	M7	160,-	109.600,-
15. Aufwertung Marktplatz / Denkmal inkl. Grunderwerb	530			168.550,-
	530	M5 ⁷³	280,-	148.400,-
	310	Grunderwerb		20.150 ⁷⁴ ,-
16. Neugestaltung Parkplatz Friedhof	650			109.600,-
	140	M6	200,-	28.000,-
	510	M7	160,-	81.600,-
16a Umgestaltung Friedhof	Klärung mit Regierung notwendig / hier ohne Ansatz			194.000,-
			Planungskonzept	44.000,-
			Umbau der Wege, Begrünung, Erweiterung und Gestaltung der Grabflächen	150.000,-
Summe Neugestaltung Straßenräume, Fußwege Platzbereiche und Freiflächen				5.960.000,-

⁷² ohne räumliche Ausbauten und sonstige Bauwerke (Brunnenanlagen, Skulpturen etc)

⁷³ ohne sonstige Bauwerke (Brunnenanlagen, Skulpturen etc)

⁷⁴ aktueller Bodenrichtwert (04.2020), € 65,- /m² (BayernAtlas)

Gebäudeabbrüche und Betriebsauslagerungen

Nr. Ordnungsmaßnahmen		Überschlägige Kosten in € ⁷⁵
17. Verlagerung des KFZ- Handels Untere Hindenburgstraße 50	pauschal ⁷⁶	25.000,- zzgl. Altlasten- entsorgung
18. Verlagerung der KFZ Handels Untere Hinden- burgstraße 51 / 51a	pauschal ⁷⁷	25.000,- zzgl. Altlasten- entsorgung
19. Gebäudeabbruch Turnhalle Sonnenstraße	pauschal	200.000,-
Summe Gebäudeabbrüche und Betriebsauslagerungen ⁷⁸		250.000,-
Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen		6.210.000,-

*zzgl. Grunderwerb und Altlastenentsorgung
Summe netto ohne MwSt. und Baunebenkosten*

5.1.3 Öffentliche und private Baumaßnahmen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden folgende öffentliche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Ansatz gebracht:

Öffentliche Baumaßnahmen		Überschlägige Kosten in € ⁷⁹
20. Sanierung „Rathaus“ Sonnenstraße 14 <i>inkl. Modernisierungsgutachten/ Nutzungskonzept</i>	pauschal	210.000,-,-
<i>Barrierefreiheit –Türen</i>	<i>pauschal</i>	<i>100.000,-</i>
<i>Aufzug</i>		
<i>barrierefreie WC Anlage</i>	<i>pauschal</i>	<i>35.000,-</i>
<i>Fassadenarbeiten</i>	<i>pauschal</i>	<i>30.000,-</i>
<i>Fenster</i>	<i>pauschal</i>	<i>45.000,-</i>
21. Sanierung Aussegnungshalle	pauschal	150.000,-,-
Summe öffentlicher Baumaßnahmen		360.000,-

⁷⁵ In Abstimmung mit dem Markt Lehrberg, Stand 03.2020

⁷⁶ Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung könnten Altlasten bestehen, die einen Bodenaustausch notwendig machen. Diese Kosten sind evtl. zusätzlich in Ansatz zu bringen

⁷⁷ Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung könnten Altlasten bestehen, die einen Bodenaustausch notwendig machen. Diese Kosten sind evtl. zusätzlich in Ansatz zu bringen

⁷⁸ Grob geschätzte Kostenansätze ohne Berücksichtigung möglicher besonderer Umstände

⁷⁹ In Abstimmung mit der Gemeinde Lehrberg

Weiter werden für private aber öffentlich wirksame Anwesen Kosten für Sanierungsgutachten eingeplant⁸⁰:

Private Baumaßnahmen als Empfehlung⁸¹ hier: Sanierungs- / Modernisierungsgutachten, Nutzungskonzepte	Überschlägige Kosten in € ⁸²
Sanierungsgutachten Anwesen Ballstadter Str. 5	10.000,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept Anwesen Ballstadter Str. 16	30.000,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept Anwesen Obere Hindenburgstr. 7 (ehemaliges Schulhaus)	20.000,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept Anwesen Obere Hindenburgstr. 9, 9a	30.000,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept Anwesen Obere Hindenburgstr. 15	20.000,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept Anwesen Obere Hindenburgstr. 44	40.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Obere Hindenburgstr. 46a, b	30.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Obere Hindenburgstr. 47	10.000,-
Nutzungskonzept Anwesen Marktplatz 1/3	10.000,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept Anwesen Marktplatz 5	30.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Marktplatz 8a, b	20.000,-
Sanierungsgutachten /Nutzungskonzept Anwesen Untere Hindenburgstr. 2a	50.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Untere Hindenburgstr. 7, 9	20.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Untere Hindenburgstr. 32	20.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Untere Hindenburgstr. 34	10.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Untere Hindenburgstr. 36	10.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Untere Hindenburgstr. 36	10.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Buhlsbacher Straße 2	10.000,-
Nutzungskonzept Falkenstraße 1	10.000,-
Summe privater Baumaßnahmen (hier Sanierungsgutachten / Nutzungskonzepte)	390.000,-

Für private Ordnungsmaßnahmen wurden keine Mischpreise in Ansatz gebracht, da Art und Umfang der Sanierungen bzw. deren Realisierbarkeit derzeit nicht abschätzbar sind. Lediglich die Kosten, die jährlich in Form von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms ausgeschüttet werden können, werden bei der Zusammenstellung der geschätzten Kosten mit erfasst.

⁸⁰ Pauschalbeträge basierend auf Erfahrungswerten

⁸¹ Die Auflistung ist flexibel und nicht abschließend, in diesem Rahmen wurden ausschließlich leerstehende Gebäude gelistet.

⁸² in Abstimmung mit dem Markt Lehrberg, xxxx 2020

5.1.4 Sonstige Maßnahmen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden folgende Förderprogramme und Beratungsleistungen in Ansatz gebracht:

Nr. Sonstige Maßnahmen		Überschlägige Kosten in € ⁸³
Fassadenprogramm (kommunales Förderprogramm) ⁸⁴	pauschal	100.000,-
Scheunenprogramm (kommunales Förderprogramm)	pauschal	50.000,-
Sonstiges: Sanierungsberatung für potentielle Projekte ⁸⁵	pauschal	40.000,-
Energetische Erneuerung		<i>hier ohne Ansatz</i>
Beschilderungskonzept und Beschilderung im Rahmen der Ortsmöblierung ⁸⁶		75.000,-
Förderung der Gewerbetreibenden	pauschal	25.000,-
Summe sonstige Maßnahmen		290.000,-

5.1.5 Zusammenstellung der geschätzten Kosten

Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen	gesamt	6.210.000,-
Gesamtsumme öffentl. Baumaßnahmen	gesamt	360.000,-
Gesamtsumme priv. Baumaßnahmen hier: Sanierungs- / Modernisierungsgutachten, Nutzungskonzepte	gesamt	390.000,-
Gesamtsumme sonstige Maßnahmen	jährlich	290.000 ⁸⁷ ,-

Die überschlägige Kostenschätzung ergab ein Volumen von rund € 7,25⁸⁸ Mio. (ohne MwSt.) und somit **Bruttokosten (inkl. MwSt.⁸⁹) von rund € 8,62 Mio.⁹⁰**

⁸³ in Abstimmung mit dem Markt Lehrberg 04.2020

⁸⁴ „Bezuschussung privater Baumaßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien; hier ist momentan eine jährliche Fördersumme von 100.000 Euro vorgesehen.“

⁸⁵ Bauberatung für private Bauherren (inkl. Beratung zum Fassadenprogramm und zum Scheunenprogramm)

⁸⁶ Analog ähnlicher Projekte und Maßnahmen

⁸⁷ Kostenanpassung erfolgt nach Bedarf

⁸⁸ € 7.250.000,-

⁸⁹ derzeit 19%

⁹⁰ € 8.627.500,- , Bei den Kostenansätzen ist zu beachten, dass es immer die Bruttokosten sind, die haushaltsrechtlich relevant sind. Der Markt Lehrberg ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Im weiteren Verfahren (Bedarfsmitteilung, Bildung Haushaltsansätze) werden daher Bruttokosten verwendet.

5.2 Zeitplanung & Prioritätenliste der Marktgemeinde Lehrberg

Als Empfehlung soll hier eine vorläufige Prioritätenliste zusammengestellt werden, die neben dem fortlaufenden kommunalen Förderprogramm sowie einer durchgehenden Sanierungsberatung eine Rangfolge für die ersten Maßnahmen beinhaltet.

Selbstverständlich bedarf diese Prioritätenliste von Jahr zu Jahr der Anpassung an den gemeindlichen Haushalt und die Gegebenheiten vor Ort. Die Konkretisierung erfolgt somit jedes Jahr neu im Rahmen des Jahresantrages zur Städtebauförderung.

Prioritätenempfehlung	Überschlägige Kosten in € (netto)
1. (Maßnahme 1): Verbesserung der Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit in der Ortsdurchfahrt (Obere Hindenburgstraße – Marktplatz – Untere Hindenburgstraße)	1.470.800,-
1. (Maßnahme 20): Sanierung Rathaus Sonnenstraße 14	210.000,-
1. Fassadenprogramm / kommunales Förderprogramm	100.000,-
1. Scheunenprogramm / kommunales Förderprogramm	50.000,-
1. Sanierungsberatung für potentielle Projekte	40.000,-
2. (Maßnahme 2): Neugestaltung Rathausumfeld	683.750,-
2. (Maßnahme 15) Aufwertung Marktplatz / Denkmal inkl. Grunderwerb	168.550,-
2. Beschilderungskonzept und Beschilderung im Rahmen der Orts- möblierung	75.000,-
2. (Maßnahme 16) Neugestaltung Parkplatz Friedhof	75.000,-
2. (Maßnahme 16a /Klärung mit Regierung notwendig) Neugestaltung Friedhof /	194.000,-
(Maßnahme 21) Sanierung Aussegnungshalle	150.000,-
3. (Maßnahme 10) Neugestaltung westlicher Ortseingang / südliche Rezatstraße	486.000,-
3. (Maßnahme 14): Neugestaltung Kirchweihplatz	109.600,-
3. (Maßnahme 9): Neugestaltung Häffnersplatz mit Umfeld und Gassensystem	509.000,-
4. (Maßnahme 8) Neugestaltung Rezatstraße nördlicher Teilbereich)	358.850,-
4. (Maßnahme 13) Neugestaltung Umfeld Schloß	307.850,-

zzgl. Betriebsauslagerungen, Sanierungsgutachten und Nutzungskonzepte nach Bedarf

5.3 Abgrenzung Sanierungsgebiet

5.3.1 Sanierungswürdigkeit

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet „Altort Lehrberg“ die Voraussetzungen für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 BauGB festgestellt. Durch den Nachweis der städtebaulichen Missstände im Bestands- und Analyseteil dieses vorliegenden Berichtes wird auch die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen begründet und in den Erläuterungen zum Maßnahmenplan konkretisiert.

Das Sanierungsgebiet „Lehrberg“ stellt gegenwärtig noch keine städtebaulich großflächige Problemlage dar oder leidet unter bemerkenswerten sozialen Spannungen, zeigt aber deutlich Anzeichen von Verödungstendenzen durch Leerstände und untergenutzte Gebäudeflächen, die sich im Untersuchungsgebiet verteilen und einen Schwerpunkt in der Ortsmitte (am Markt, der angrenzenden Oberen- und Unteren Hindenburgstraße sowie am Häffnersplatz) bilden. Somit besteht die sichtbare Tendenz einer sich entwickelnden sozialen und städtebaulichen Problematik im Altort, die sich ohne rechtzeitige Intervention weiter verschärfen könnte.

Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet sind neben der Sicherung des bestehenden Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Handel und Gastronomie sowie vereinzelt Landwirtschaft besonders eine verbesserte Wohnumfeldqualität und Verkehrssicherheit, die die Attraktivität und Lebendigkeit des Altortes aber auch die Attraktivität beidseits der Ortsdurchfahrt gewährleisten.

So sollen in Verbindung mit den zentralen Maßnahmen der „Leuchtturmprojekte“ (insbesondere die Verbesserung der Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit in der Ortsdurchfahrt, die Neugestaltung des Rathausumfeldes (nach Abriss der Turnhalle), die Aufwertung des Marktplatzes und die Aufwertung der Rezatstraße und des Häffnersplatzes) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Identifikation mit Lehrberg weitere Maßnahmen an Gebäuden wie die Sanierung des Schlosses, der Brauerei und weiterer ortsbildprägender Anwesen entlang der Ortsdurchfahrt sowie der Abriss leerstehender Gebäude bzw. die Verlagerung störender Gewerbebetriebe diesem Entwicklungskonzept dienen.

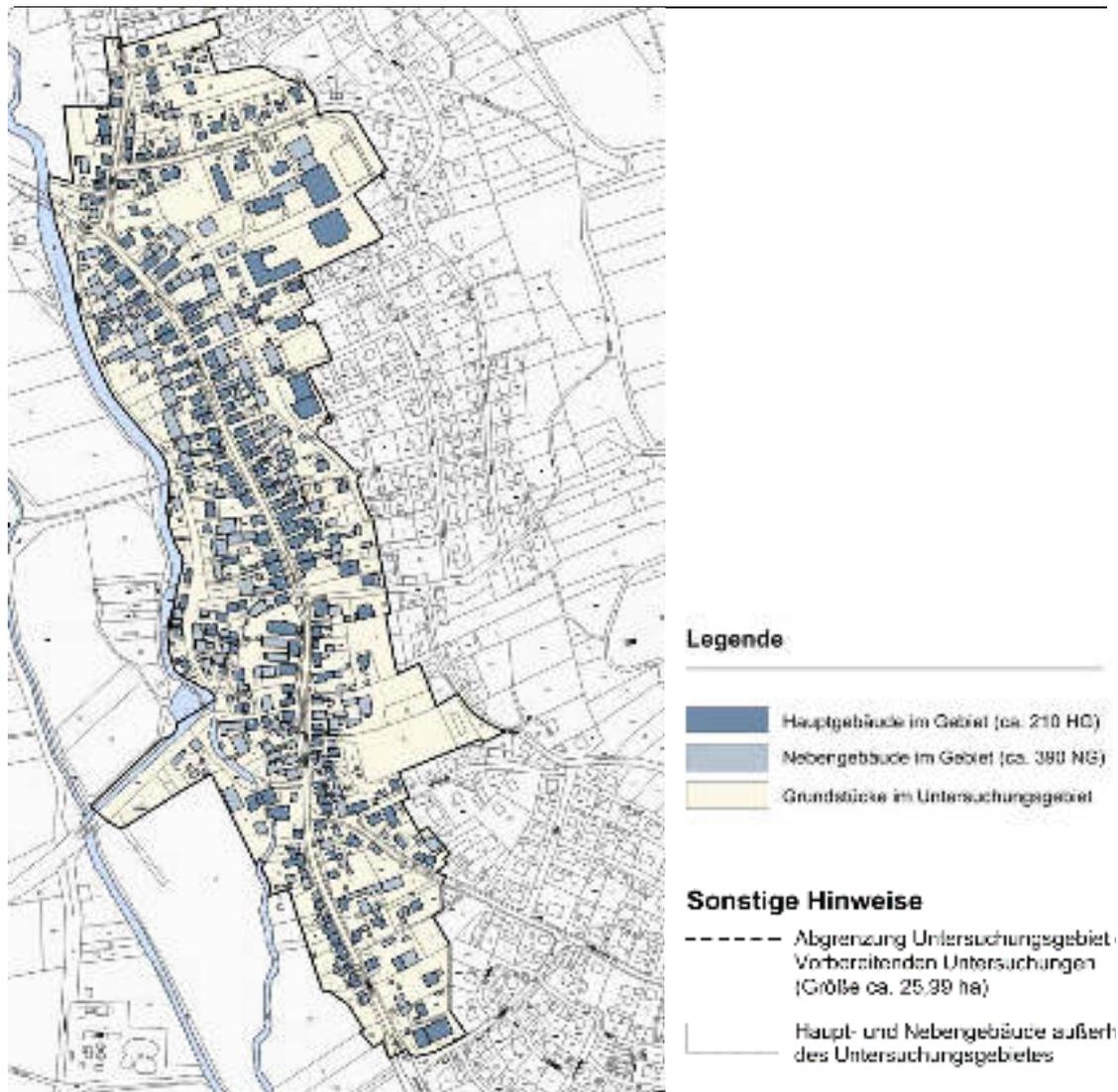
Langfristig sollen durch die Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und weiterer Maßnahmen in der Fläche wie z.B. die Neugestaltung des Schlossumfeldes, die Sanierung fast aller öffentlicher Straßen und Parkplätze im Untersuchungsgebiet sowie privater Maßnahmen wie die Neuordnung von Innenräumen oder Maßnahmen auf Gebäudeebene (Fassaden- und Hofgestaltung, Nutzungskonzepte, Sanierungsgutachten etc.) die Sanierungsziele umgesetzt werden.

5.3.2 Umgriff Sanierungsgebiet (Abgrenzungsvorschlag)

Durch die Bestandserhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnte eine flächenhafte Streuung von städtebaulichen Missständen im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt werden. In den angrenzenden Bereichen wurden keine wesentlichen städtebaulichen Missstände festgestellt, die eine Erweiterung des Sanierungsgebietes rechtfertigen⁹¹.

Das ca. 25,99 ha große Untersuchungsgebiet mit rund 210 Haupt- und 390⁹² stellt den Umgriff des Sanierungsgebietes dar.

Karte VU 01: Abgrenzung Untersuchungsgebiet/ Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet⁹³



⁹¹ Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurde bereits gegenüber den Gebietsabgrenzungen der Grobanalyse erweitert.

⁹² Die Zahl der Haupt- und Nebengebäude wurde auf Grundlage des Katasterplanes der Gemeinde Lehrberg ermittelt. Diese Zahlen dienen bei der weiteren Untersuchung als Datengrundlage.

⁹³ ohne gesonderte Nummerierung und Darstellung

