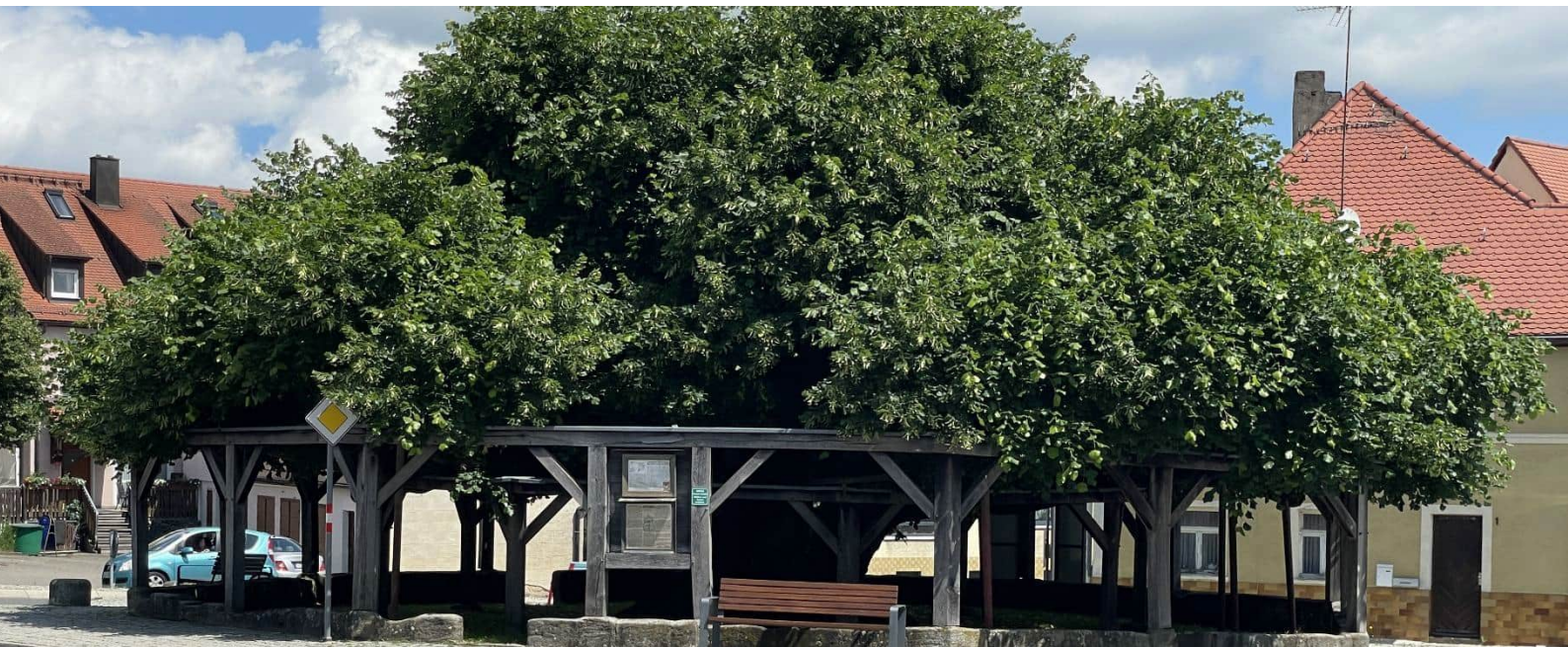


VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „ORTSKERN EFFELTRICH“



Gemeinde
Effeltrich

RSP Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

RSP
G m b H

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

Kartenausschnitte sind grundsätzlich genordet und maßstabslos abgedruckt.

Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet, ist die RSP Architektur + Stadtplanung GmbH Urheberin der abgedruckten Abbildungen.

Urheberin aller Geobasisdaten und Luftbilder ist die bayerische Vermessungsverwaltung.

Auftraggeber

Gemeinde Effeltrich
Schulstraße 6
91099 Poxdorf



Konzepterstellung

RSP Architektur +
Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



Förderung

Dieses Projekt wird gefördert im
Bund-Länder-Städtebauförde-
rungsprogramm Lebendige Zen-
tren mit Mitteln des Bundes und
des Freistaats Bayern.

 Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



15. September 2025

Anlagen

1. Bestandspläne 1: 1.000 (6 Pläne)

- 1.1. Eigentumsverhältnisse
- 1.2. Nutzung EG
- 1.3. Nutzung OG
- 1.4. Bausubstanz
- 1.5. Gestaltungswert
- 1.6. Altersstruktur

2. Analysepläne 1: 1.000 (2 Pläne)

- 2.1. städtebauliche Missstände
- 2.2. städtebauliche Qualitäten

3. Rahmenplan 1: 1.000 (1 Plan)

4. Maßnahmenplan 1: 1.000 (1 Plan)

5. Vorschlag zur Sanierungsgebietsabgrenzung 1: 1.000 (1 Plan)

INHALTSVERZEICHNIS

I Rahmenbedingungen	5
1. Anlass	5
2. Lage im Raum	6
4. Bevölkerungsstatistik	9
5. Bestehende Planungen	11
6. Beteiligungsverfahren	18
6.1 Bürgerbeteiligung	18
6.2 Behördenbeteiligung	18
II Bestandsaufnahme/Analyse	19
1. Öffentliches Eigentum	19
2. Gebäudenutzungen	20
3. Raumstruktur	22
4. Bausubstanz	23
5. Städtebauliche Gestaltung	24
6. Altersstruktur	25
7. Missstände	26
7.1 Missstände Baukörper	26
7.2 Missstände Grün- und Freiflächen	29
7.3 Missstände Verkehr	31
7.4 Analyseplan Missstände	35
8. Qualitäten	37
8.1 Qualitäten Baukörper	37
8.2 Qualitäten Grün- und Freiflächen	41
8.3 Qualitäten Verkehr	44
8.4 Analyseplan Qualitäten	47
III Ziele	49
1. Ziele Baukörper	49
2. Ziele Grün-, Freiflächen und Klimaschutz	51
3. Ziele Verkehr	53
IV Konzept	55
1. Rahmenplan	55
2. Maßnahmenübersicht	57
2.1 Maßnahmenbeschreibung	57
2.2 Maßnahmenplan	96
2.3 Maßnahmentabelle	97
V Sanierungsgebiet	101
1. Anlass für ein Sanierungsgebiet	101
2. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	101
3. Wahl des Sanierungsverfahrens	101
VI Verzeichnis	105

I RAHMENBEDINGUNGEN

1. ANLASS

Durch ihre Lage am Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ und der Nähe zur Metropolregion Erlangen/ Nürnberg/ Fürth sowie zur großen Kreisstadt Forchheim ist die Gemeinde Effeltrich eine attraktive Wohngemeinde. Die lange zurückreichende Historie der Ortschaft lässt sich heute noch durch zahlreiche Einzeldenkmale und insbesondere die Kirchenburg im Ortskern erleben.

Trotz guter Lage in der Metropolregion Nürnberg und malerischer Landschaft um Effeltrich sieht sich die Ortschaft mit städtebaulichen und strukturellen Defiziten konfrontiert. Leerstehende Gebäude, Sanierungsbedarf, nicht hinreichend gestaltete öffentliche Räume und weitere städtebauliche Missstände beeinträchtigen die vorhandenen Qualitäten und stellen Hemmnisse für die weitere städtebauliche Entwicklung dar.



Abb. 1: Wehrkirche im Ortskern

Ziel der Gemeinde Effeltrich ist es daher, im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen, die wesentlichen Substanz- und Funktionsschwächen zu ermitteln um darauf aufbauend geeignete Lösungen und Strategien für die Beseitigung der vorhandenen Missstände sowie zur Stärkung der vorhandenen Qualitäten zu entwickeln. Auf Basis dieser vorbereitenden Untersuchungen soll anschließend ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Diese förmliche Festlegung würde den Zugang zu Fördergeldern der Städtebauförderung und die Anwendung des § 7 h Einkommensteuergesetz („Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“) ermöglichen und der Gemeinde bei der Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele Unterstützung bieten.

2. LAGE IM RAUM

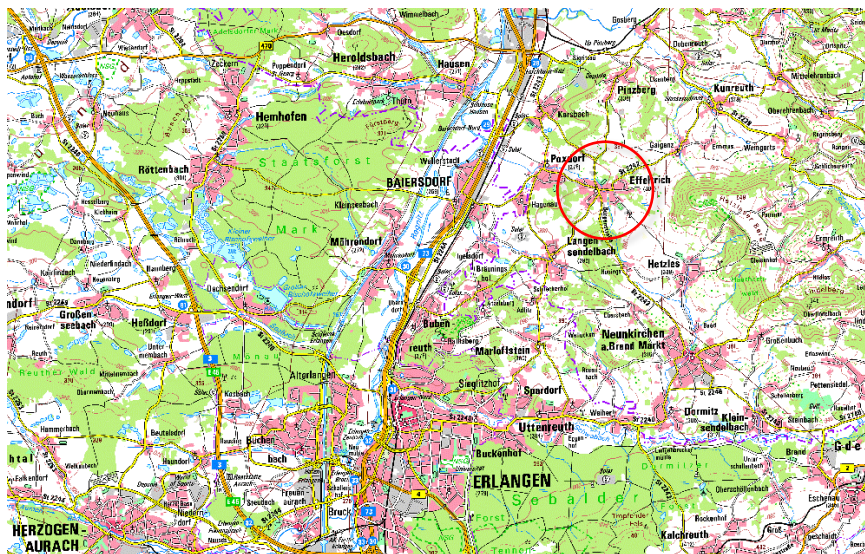


Abb. 2: Topographische Karte Bayern - Verortung Effeltrich¹

Effeltrich ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Forchheim, etwa 20 Kilometer nördlich von Nürnberg. Die Gemeinde besteht aus den Gemeindeteilen Effeltrich und Gaiganz und bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Poxdorf eine Verwaltungsgemeinschaft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Forchheim. Effeltrich gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und hat eine Einwohnerzahl von 2.546 (Stand: 31. Dezember 2023).

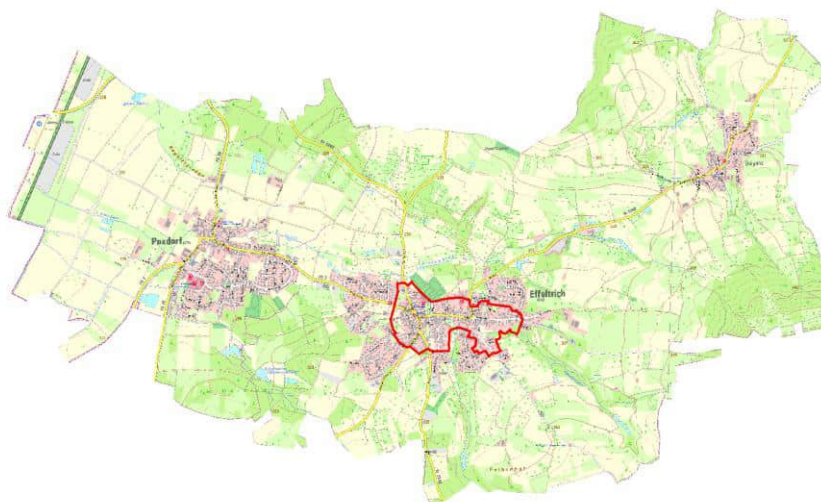
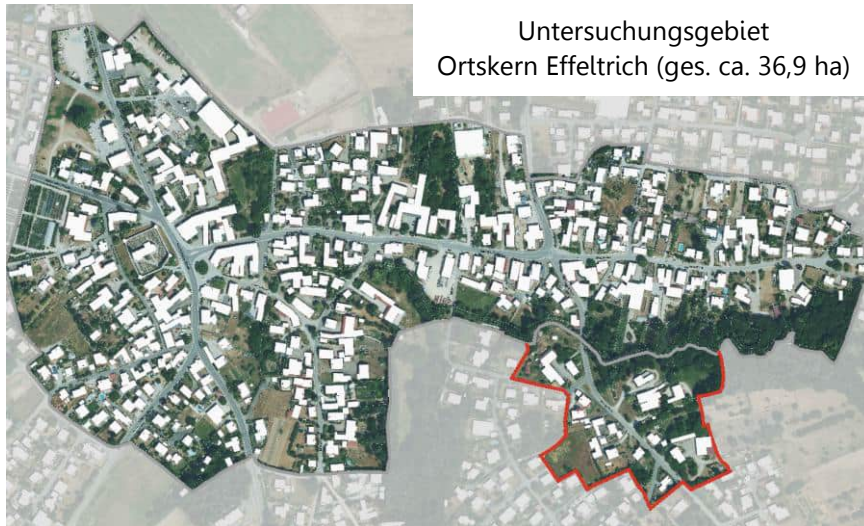


Abb. 3: Digitale Ortskarte VG Effeltrich-Verortung Untersuchungsgebiet²

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich-Poxdorf. Innerhalb der Gemeinde Effeltrich reicht es vom Ortskern um die Wehrkirche und die Tanzlinde bis zur Bergstraße.



Untersuchungsgebiet
Ortskern Effeltrich (ges. ca. 36,9 ha)

Abb. 4: Abgrenzung ursprüngliches Untersuchungsgebiet (grau), Erweiterung (rot)

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde das grau markierte Gebiet mit dem Fördergeber als Untersuchungsgebiet festgelegt.

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets umfasst im Wesentlichen den historischen Siedlungsbereich. Im Zuge der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass sinnvollerweise der Untersuchungsbereich um eine Teilfläche südlich des Haselbaches erweitert werden sollte, da die hier vorhandenen Baukörper ebenfalls auf ältere Siedlungsstrukturen zurückgehen.



Abb. 5: Historisches Kataster mit Untersuchungsbereich (rot)

3. EFFELTRICH: ORTSBILD UND HISTORIE



Effeltrich wurde erstmals im Jahr 1174 urkundlich unter dem Namen „Efeldera“ erwähnt, was so viel bedeutet wie „Ort der vielen Apfelbäume“ oder „apfelreich“. Die Obstbaumzucht hat in Effeltrich eine lange Tradition und geht auf einen ehemaligen karolingischen Königshof in Forchheim zurück. Auch heute prägen noch zahlreiche Baumschulen und Gartenbaubetriebe das Ortsbild.

Die instabilen Lebensumstände, insbesondere im 15. Jahrhundert, führten ab etwa 1460 vermutlich zum Bau der ortsbilddominierenden Kirchenburg, die heute noch sehr gut erhalten ist und unter Denkmalschutz steht. Die dem heiligen Georg geweihte Kirche ist von einer Wehranlage mit vier Türmen umgeben. Bereits 1433 wurde erstmals an derselben Stelle eine Kapelle erwähnt. Trotz des Abbaus von Teilen der Wehrmauer zu Beginn des 19. Jahrhunderts steht in Effeltrich der am besten erhaltene befestigte Kirchhof Oberfrankens.

Das Ortsbild von Effeltrich ist heute gut erhalten und zeichnet sich durch eine historische Ortsmitte, zahlreichen Denkmälern und einer ca. 700 Jahre alten, sagenumwobenen Tanzlinde auf dem Dorfplatz aus. Die Linde wurde 2024 als Nationalerbe Baum Deutschland ausgezeichnet und bildet das kulturelle Zentrum der Gemeinde.

Abb. 7: Luftbild Wehrkirche⁴



Abb. 6: Historische Ansichtskarte von Effeltrich³

4. BEVÖLKERUNGSSTATISTIK

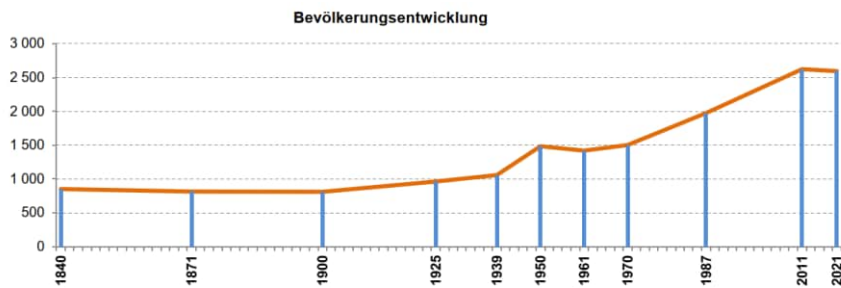


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Effeltrich 1840-2021⁶

Die Effeltricher Bevölkerung wuchs im 20. Jh. deutlich von ca. 800 Bürgerinnen und Bürgern auf 2.624 Einwohner im Jahr 2011. Im Jahr 2021 sank die Bevölkerungsanzahl leicht auf 2.596. Aktuell wohnen 671 Einwohner*innen im Untersuchungsgebiet in Effeltrich.

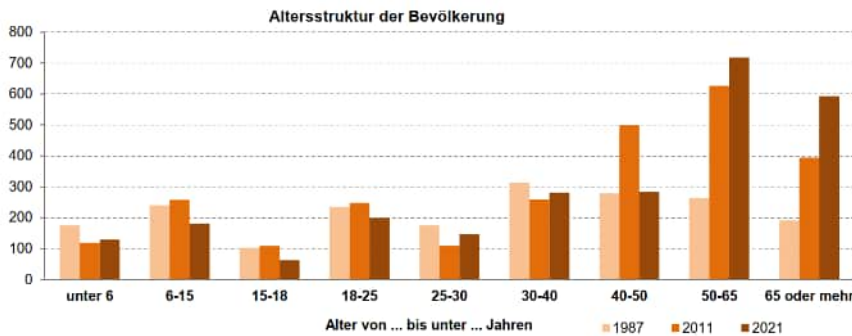


Abb. 9: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde (Vergleich 1987, 2011, 2020)⁶

Im Gegensatz zu den Jahren 1987 und 2011 ist im Jahr 2021 eine deutliche Alterung der Effeltricher Bevölkerung abzulesen.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt

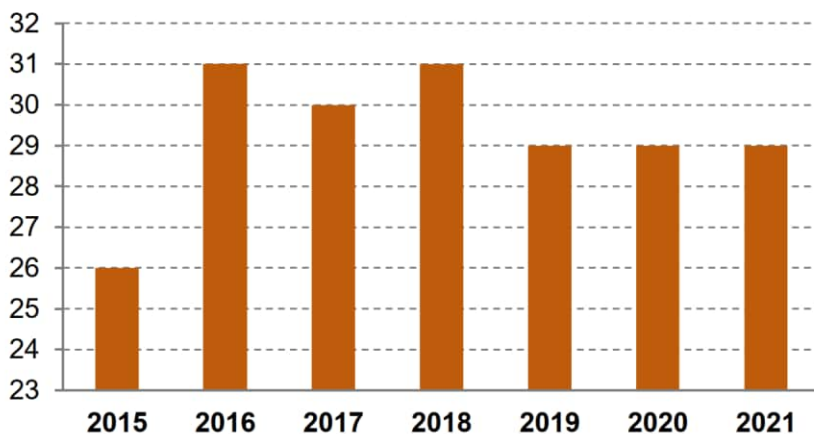


Abb. 10: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in der Gemeinde 2015-2021⁶

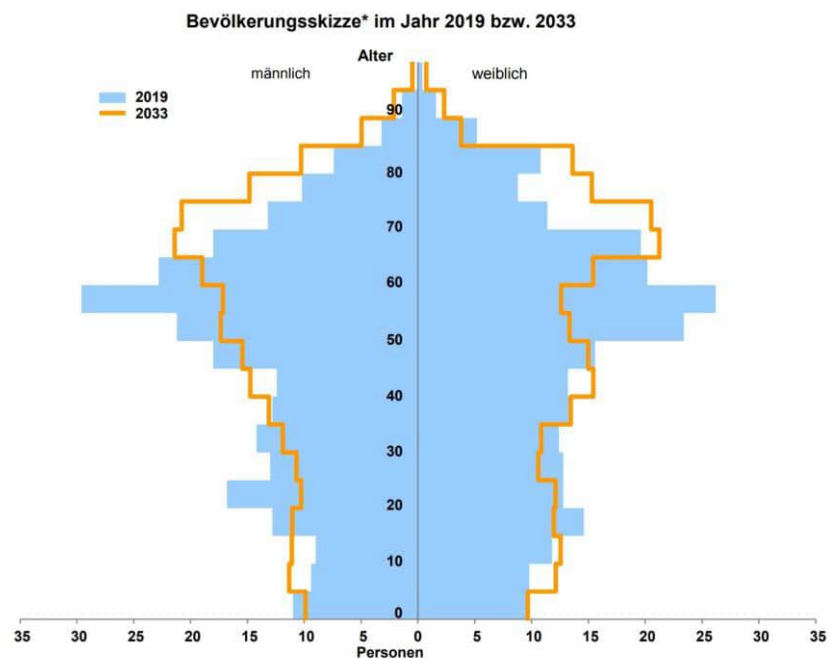
Die Anzahl Erwerbsloser blieb in den vergangenen Jahren mit kurzzeitigen Erhöhungen in den Jahren 2016 bis 2018 auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 550	383	1 611	556
2020	2 590	390	1 630	570
2021	2 570	380	1 610	580
2022	2 550	380	1 580	590
2023	2 540	390	1 530	620
2024	2 530	390	1 510	630
2025	2 510	390	1 470	650
2026	2 500	390	1 450	670
2027	2 500	400	1 410	690
2028	2 490	400	1 390	700
2029	2 480	400	1 350	730
2030	2 470	410	1 330	740
2031	2 470	410	1 310	750
2032	2 460	410	1 300	750
2033	2 450	400	1 290	760

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 11: Bevölkerungsvorausberechnung Effeltrich bis 2033⁶

Das Bevölkerungsvorausberechnungsmodell des bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % bis zum Jahr 2033.



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Abb. 12: Bevölkerungsskizze Effeltrich 2019 u. 2033⁶

Die Bevölkerungsskizze für Effeltrich zeigt die Verteilung der Bevölkerung in Geschlechter- und Altersgruppen.

Zukünftig wächst die Anzahl der Personen, die älter als 65 Jahre sind. Dieser Umstand kann zu neuen Problemstellungen (bspw. Bereitstellung von Wohnangeboten für Ältere, Zugang zu Pflege, Barrierefreiheit) führen.

5. BESTEHENDE PLANUNGEN

Regionalplanung

Die Gemeinde Effeltrich ist auf der Strukturkarte des Regionalplans Oberfranken-West (4) verzeichnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Kreisstadt Forchheim. Im Übrigen befindet sich die Gemeinde im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.

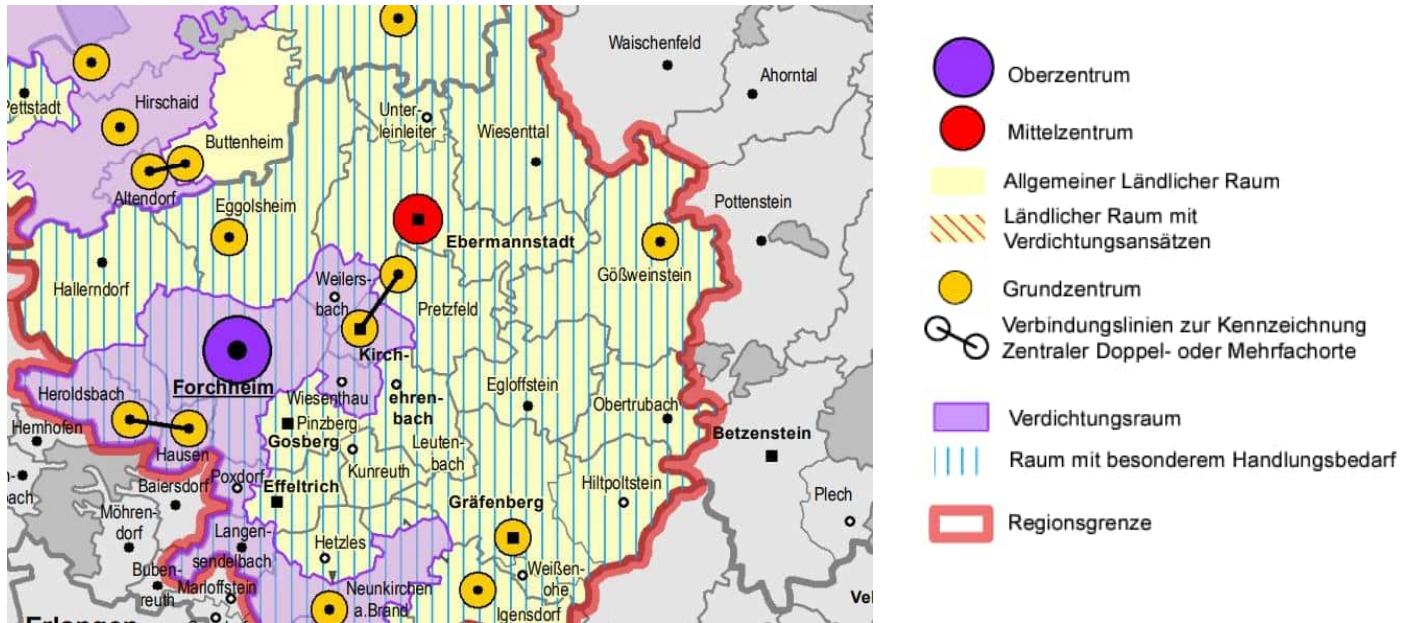


Abb. 13: Regionalplan Oberfranken-West (4)- Karte 1 Raumstruktur⁷

Die Begründungskarte 1 „Nahbereiche“ des Regionalplans Oberfranken-West (4) stellt einen Nahbereichsverbund zwischen dem Grundzentrum Neunkirchen a. Brand und den Gemeinden Effeltrich, Poxdorf, Langensendelbach, Hetzles, Dormitz und Kleinsendelbach dar.

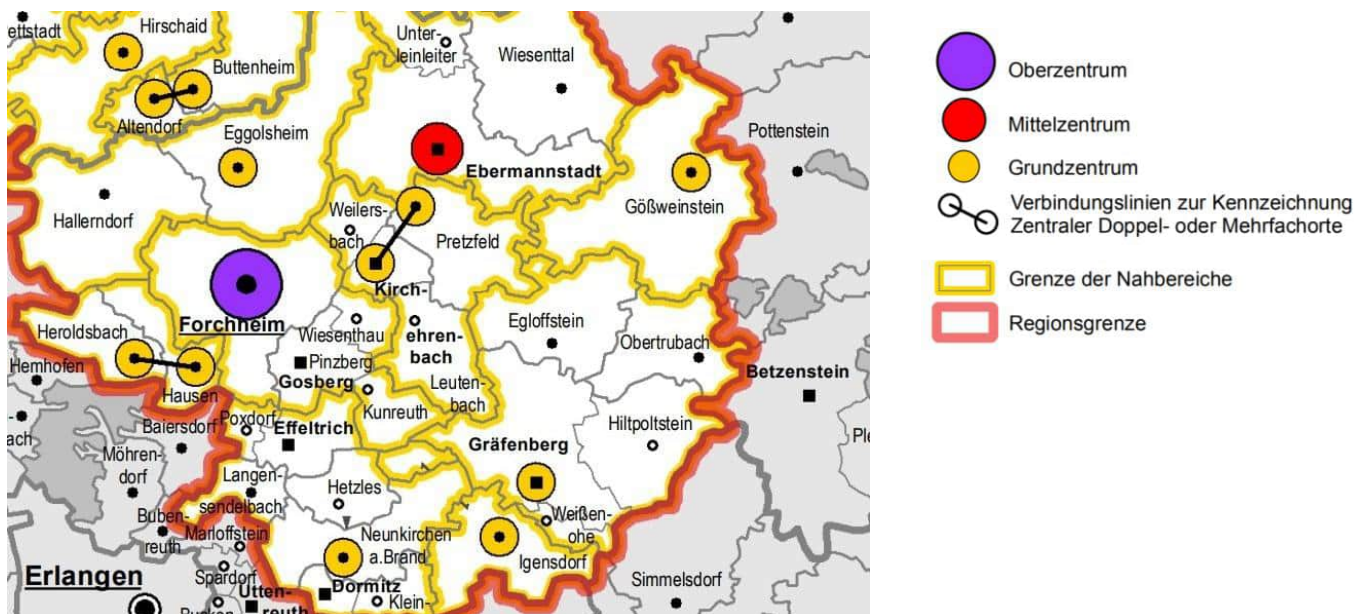


Abb. 14: Regionalplan Oberfranken-West (4) – Begründungskarte 1 Nahbereiche⁷

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Gemeinden Effeltrich und Poxdorf erhielten ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2017. Dieses fixiert städtebauliche Leitlinien und dient als informelles Planungsinstrument bei der Ortsentwicklung.

Das Konzept verfolgt folgende Ziele:

- Förderung der Beteiligungskultur
- Zukunftsfähigkeit der Gemeinden stärken
- Zeitgemäßes Wohnen etablieren und Sicherung der Versorgung
- Entwicklung der Erholungslandschaft
- Entwicklung der Ortskerne
- Gewerbliche Entwicklung
- Flächenbevorratung
- Entwicklung urbaner Qualitäten

Um diese Ziele zu erreichen, wurden im Rahmen des ISEKs Maßnahmen entwickelt. Diese gliedern sich nach folgenden Handlungsfeldern:



Für den Untersuchungsbereich der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Maßnahmen entwickelt:

1. Entwicklung des historischen Ortskerns
 - 1.1. Entwicklung Rathausplatz
 - 1.2. Neugestaltung Platz an der Linde
 - 1.3. Entwicklung Kirchemfeld
 - 1.4. Brücke und Geländer am Hesselbach
 - 1.5. Innerörtlicher Verkehr
 - 1.6. Werkzeugkasten Baugestaltung
2. Wohnraumangebot, wohnungsnaher Infrastruktur und lokale Arbeitsplätze
 - 2.1. Verbesserung des Wohnraumangebots, Innen- und Außenentwicklung
 - 2.2. Analyse von Innenentwicklungspotenzialen
 - 2.3. Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur
 - 2.4. Raum für Veranstaltungen
 - 2.5. Gewerbliche Entwicklung
3. Sicherung der Nahversorgung
 - 3.1. Ansiedlung Lebensmittelmarkt

Innenentwicklungskonzept Effeltrich

Der Gemeinderat verpflichtete sich im Mai 2019 per Ratsbeschluss, eine aktive Innenentwicklungspolitik zu verfolgen:

„Der Gemeinderat Effeltrich beschließt vorrangig die Innenentwicklung (z.B. durch Nutzung von Gebäudeleerständen und Rücknahme von Bauflächen, die mittel- bis langfristig nicht benötigt werden) voranzutreiben.“

Zugunsten der Umsetzung dieses Beschlusses wurde ein Innenentwicklungskonzept erstellt, welches die Innenentwicklungspotenziale darlegt, den Dialog mit Eigentümern sucht und Handlungsempfehlungen aufzeigt. Konkret wurden unbebaute Grundstücksflächen und Leerstände kartiert und deren Eigentümer nach ihrer jeweiligen Verkaufsbereitschaft gefragt.

Die Analyse zeigt, dass in Effeltrich ausreichend Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind, um den zukünftigen Wohnbaulandbedarf zu decken – vor allem durch Baulücken, Leerstände und Grundstücke mit möglichem Generationswechsel. Allerdings ist die Verkaufs- und Bebauungsbereitschaft der Eigentümer sehr gering, sodass eine kurzfristige Nutzung kaum realistisch ist. Gleichzeitig steigt durch den demografischen Wandel die Nachfrage nach kleineren, barrierefreien Wohnungen.

Insgesamt bestehen zahlreiche mittelfristige Chancen für eine nachhaltige Innenentwicklung, die aber aktive Maßnahmen erfordern.

Folgende Maßnahmen wurden entwickelt und deren Umsetzung der Gemeinde empfohlen:

1. Datenmanagement inkl. Fortschreibung und Monitoring des Innenentwicklungskatasters
2. Weiterentwicklung von Ansatzpunkten für städtebauliche Entwicklungen im Innenbereich
3. Etablierung eines aktiven Flächenmanagements inkl. Fortführung Eigentümeransprache
4. Verstärkung Öffentlichkeits- und Pressearbeit
5. Anpassung älterer Einfamilienhausgebiete
6. Erwägung möglicher Arrondierungen im Außenbereich
7. Verwendung des Folgekostenschätzers „Was kostet mein Baugelände?“
8. Zukünftige Baulandentwicklung
9. Durchführung von Bürgerinformationsveranstaltungen

Bauleitplanung

vorbereitende Bauleitplanung

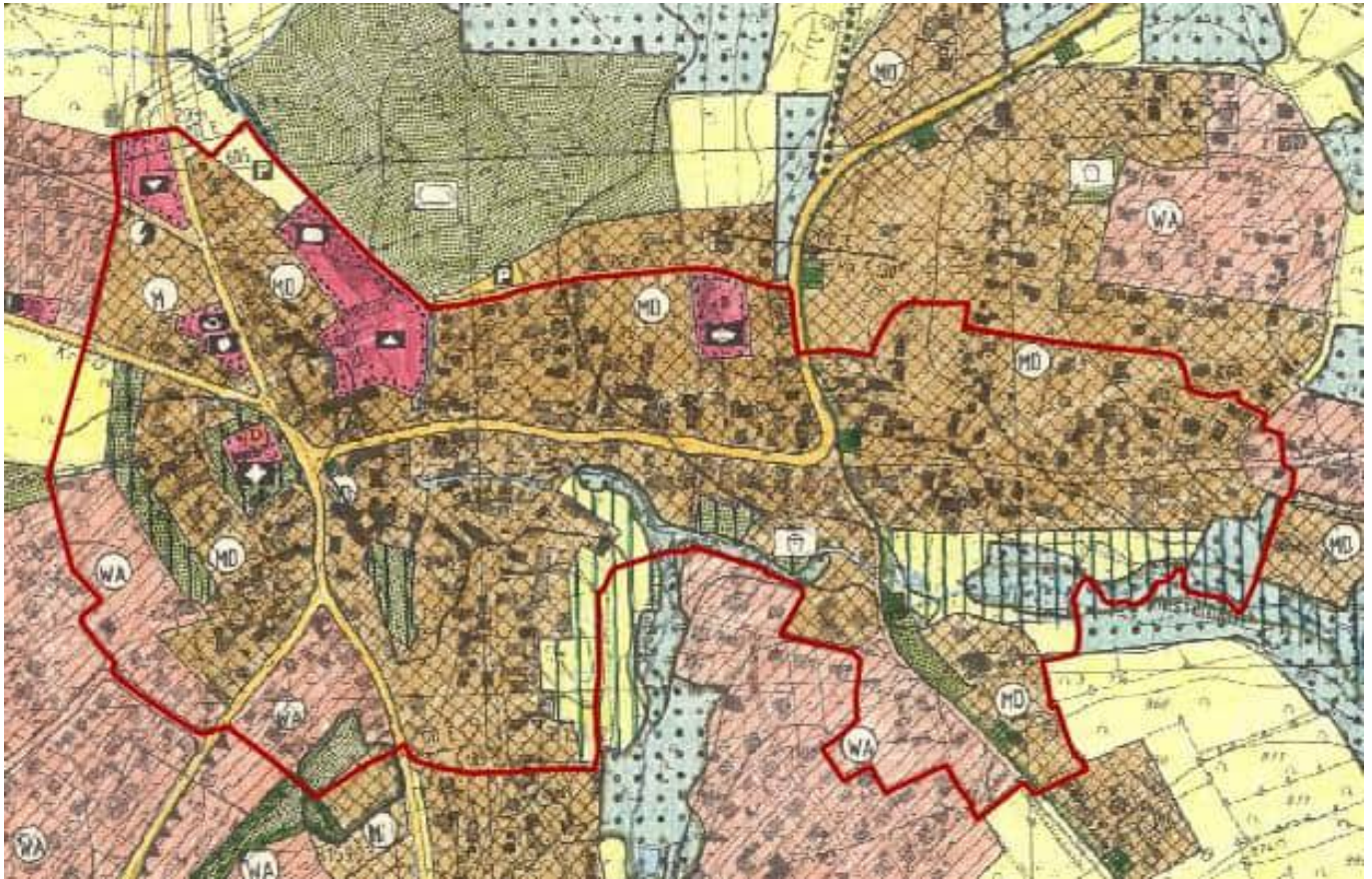


Abb. 15: wirksamer Flächennutzungsplan- Fokus Untersuchungsgebiet ¹²

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Effeltrich ist seit dem 01.06.2001 wirksam. Die Flächen im Untersuchungsbereich werden überwiegend als Dorfgebiet dargestellt.

Im Westen werden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Am Oberen Bühl schließt ein Wohnbaugebiet an die Dorfgebietsdarstellung an.

Verschiedene Gemeinbedarfsflächen sind im Gebiet verteilt und dienen folgenden Zwecken:

- öffentliche Verwaltung,
- Schule,
- sportliche Zwecke,
- kulturelle Zwecke,
- soziale Zwecke,
- Post,
- Kirche.

In Randbereichen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Innerörtlich befinden sich Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

verbindliche Bauleitplanung

Für die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets existieren zwei Bebauungspläne:

- Effeltrich Sandäcker (Inkraftt. 26.01.1976)
- Peter-Vischer-Ring Süd (Inkraftt. 27.10.1995)



Abb. 16: BP "Effeltrich Sandäcker"

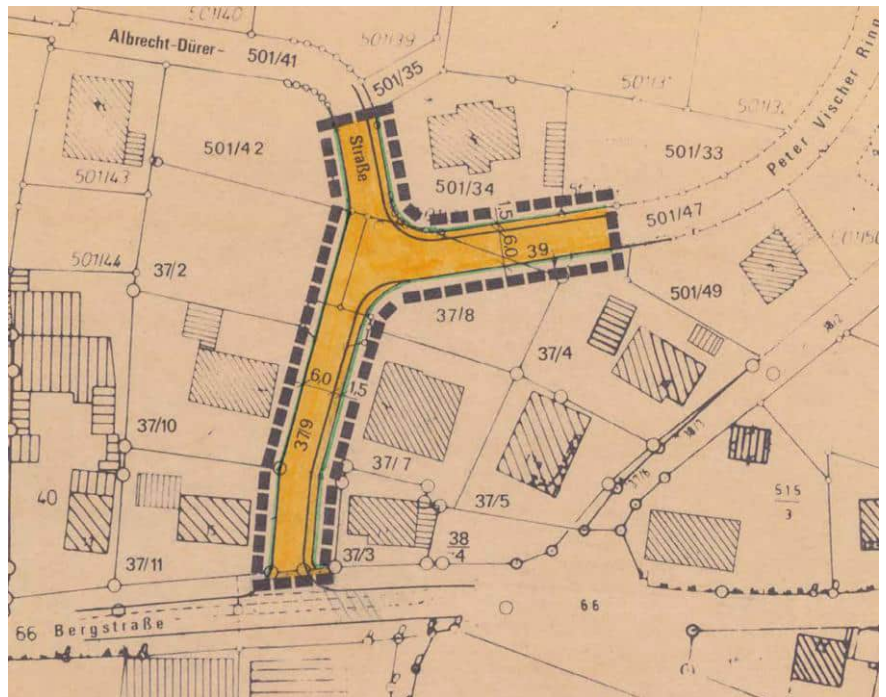


Abb. 17: BP "Peter-Vischer-Ring Süd"

Städtebaulicher Entwurf Rathausquartier

Die Gemeinde Effeltrich lobte im Februar 2021 einen Planungswettbewerb für ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zur Neuordnung der erweiterten Ortsmitte aus.

Den ersten Preis gewann eine Arbeitsgemeinschaft aus der Architekten Rintz und Quack GmbH und der bf Bauforum Berlin GmbH. Der Wettbewerbsbeitrag wurde zu einem städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt. Dieser soll nun den Rahmen für die Bebauung der erweiterten Ortsmitte bilden.



Abb. 18: Rathausquartier Effeltrich- Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Architekten Rintz und Quack GmbH und der bf Bauforum Berlin GmbH)

6. BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Poxdorf. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 17.07.2025 bis 17.08.2025.

Bis zum Ablauf der Auslegungsfrist gingen keine Stellungnahmen ein.

6.2 Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen frühzeitig beteiligt und dabei nach eigenen Planungen innerhalb des Untersuchungsbereichs gefragt. Mit Schreiben vom 18.10.2024 wurden 23 Stellen zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans wurde dieser am 07.04.2025 durch den Gemeinderat gebilligt. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 11.04.2025 an die 23 Träger öffentlicher Belange versandt. Jene wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.05.2025 gebeten.

19 Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben. Vier Fachstellen haben ihr Einverständnis mit der Planung geäußert. Drei Stellen brachten Hinweise und Anregungen vor.

Nachstehend sind die wichtigsten Hinweise und Anregungen zusammengefasst. Die umfassende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen befindet sich im Anlagenteil.

Bayerischer Bauernverband, Kreisgruppe Forchheim
schreiben vom 06.05.2025

Bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen wird um Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs gebeten. Dieser benötigt breite Straßen und ggfs. Ausweichmöglichkeiten.

Die Errichtung einer Ortsumgehungsstraßen wird für den Bereich der sog. „Binsenfuhr“ vorgeschlagen.

Eine Sanierung oder Renovierung leerstehender Gebäude wird gewünscht.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
schreiben vom 12.05.2025

Bitte um nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmälern in den Planunterlagen und Ergänzung eines textlichen Hinweises zu entsprechenden Schutzbestimmungen.

Bayernwerk AG
schreiben vom 25.04.2025

Hinweis auf ein 20 kV-Kabel im Untersuchungsgebiet und detaillierte Hinweise zum Umgang mit Leitungen bei konkreten Baumaßnahmen.

II BESTANDSAUFNAHME/ANALYSE

1. ÖFFENTLICHES EIGENTUM

Die Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Im Eigentum der Gemeinde Effeltrich befinden sich die Ortsstraßen, Grundstücke der kommunalen Liegenschaften, Flächen um die Wehrkirche und großzügige Bauflächen im Nordwesten des Untersuchungsgebiets (Rathausquartier).

Die durch den Ort verlaufende Staatsstraße befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern, die den Ort durchdringende Kreisstraße im Eigentum des Landkreises Forchheim.

Die Wehrkirche, sowie anliegende Pfarrgebäude sind Eigentum der katholischen Kirche.

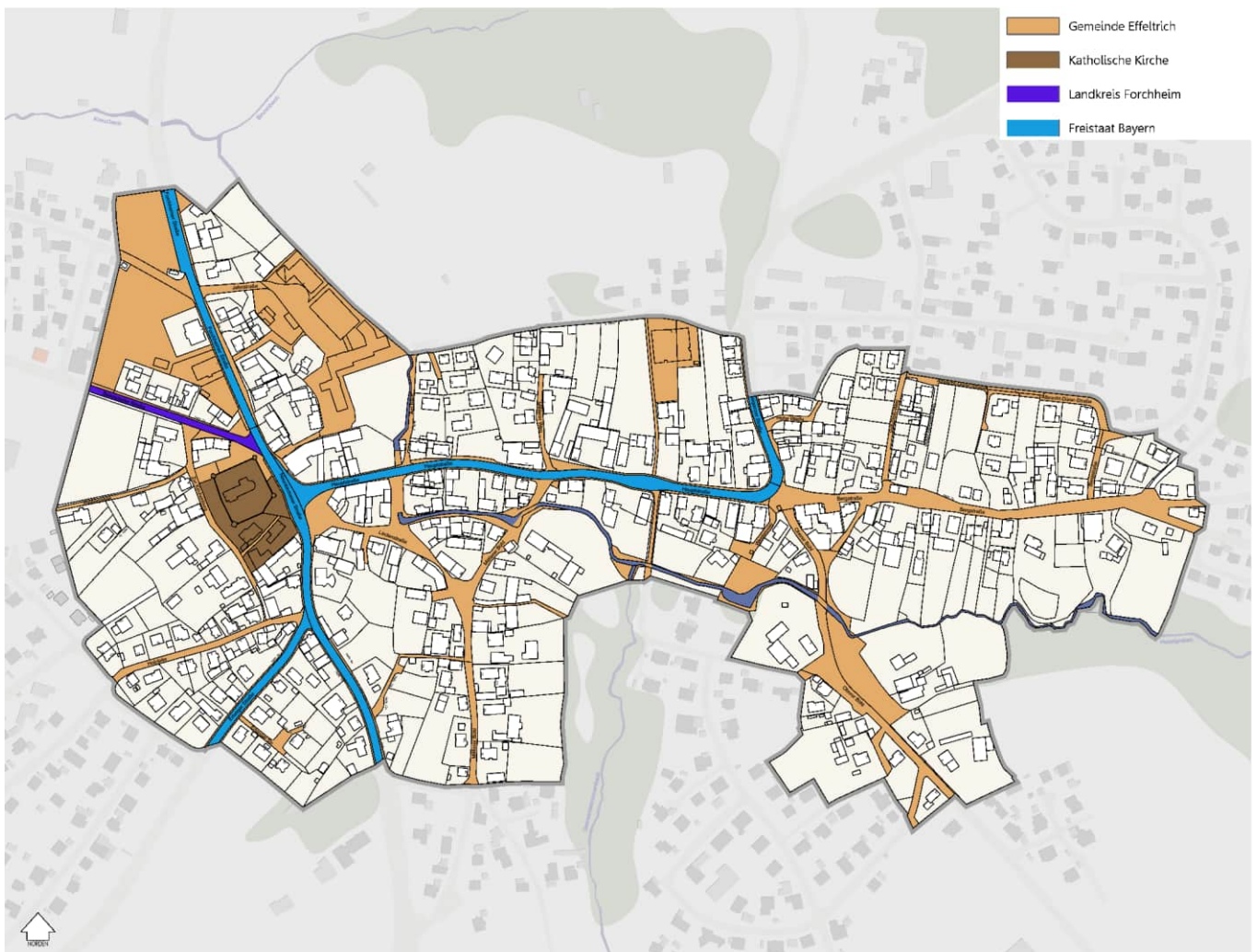


Abb. 19: Grundstücksflächen in öffentlichem Eigentum (Stand 10.04.2025)

2. GEBÄUDENUTZUNGEN

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort wurden vorhandene Nutzungsarten für die Erdgeschosse und Obergeschosse auf Gebäudeebene erhoben und in den untenstehenden Plan übertragen. Die übergeordneten Kategorien „Wohnen“, „Gewerbe“, „Gemeinbedarf“, „Sonstiges“ und „Leerstand“ umfassen die angetroffenen Nutzungen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich insgesamt ca. 64.212,81m² Gebäudegrundfläche.

Der Kernort ist dorftypisch durchmisch und wird vorwiegend durch Wohnnutzung dominiert. Auffällig viele Nebenanlagen (insbesondere Scheunen) stellen die zweithäufigste Nutzungskategorie dar. Verschiedene Gewerbebetriebe belegen 11% der Gebäudegrundfläche im Geltungsbereich. Eine örtliche Besonderheit ist die Häufung von Baumschulen. Effeltrich ist darüberhinaus mit einer Schule und einem Kindergarten ausgestattet.

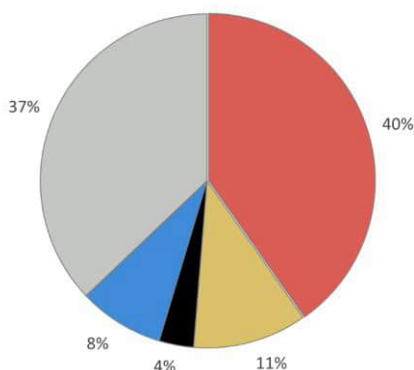


Abb. 20: Verteilung Erdgeschossnutzung

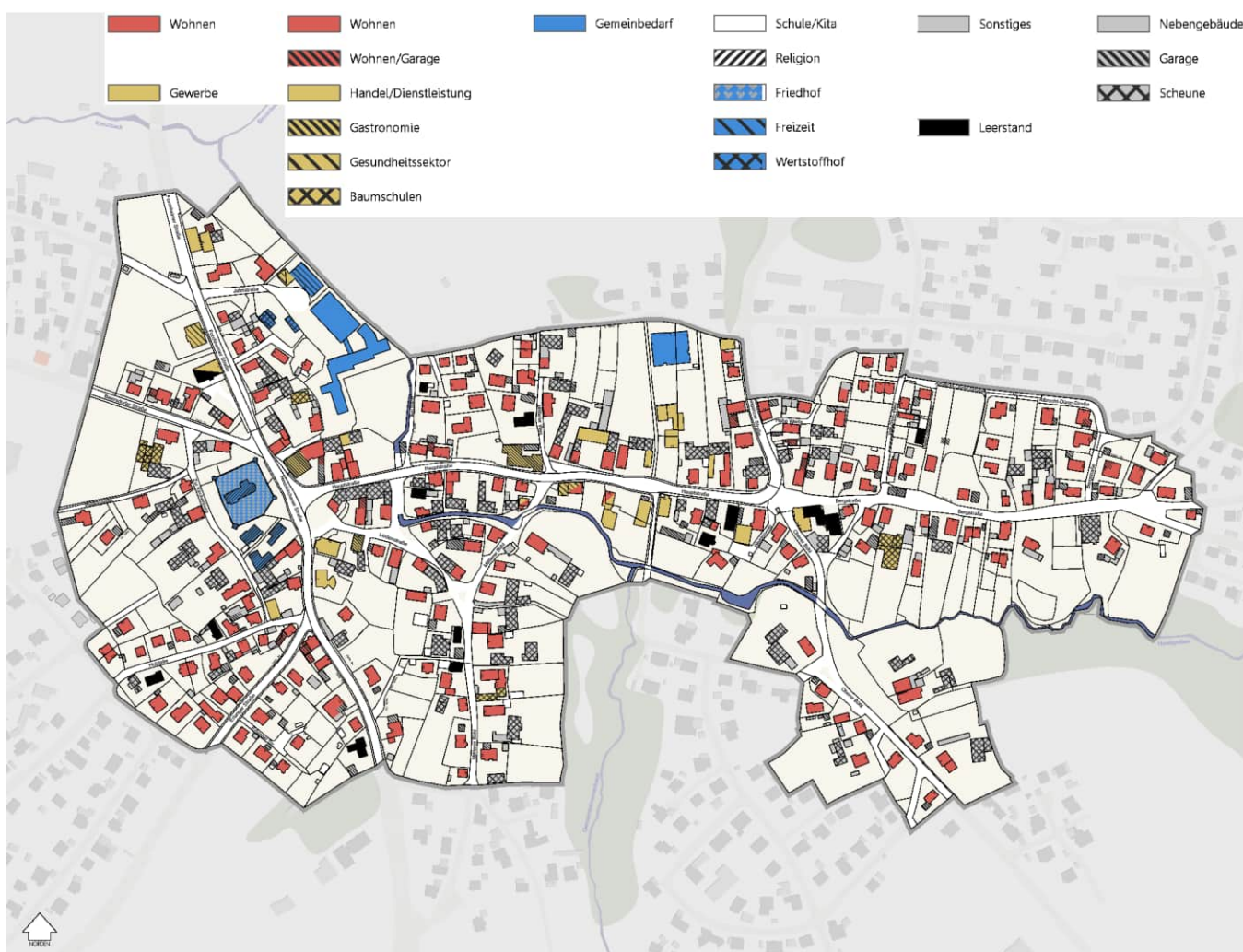


Abb. 25: Karte Erdgeschossnutzung

Auf Obergeschossebene dominiert das Wohnen den vorliegenden Nutzungsmix mit 56 %. Ein knappes Drittel entfällt auf Scheunen und Nebengebäude. Aus dieser Vielzahl großvolumiger Scheunen kann man ableiten, dass deren Nutzung Eifeltrich geprägt hat und noch prägt. Oft verbunden mit landwirtschaftlichen Betrieben haben diese Scheunen nicht nur der Lagerung von Ernteerträgen und landwirtschaftlichen Geräten gedient, sondern auch das Dorfbild maßgeblich mitgestaltet. Ihre massive Bauweise zeugt von der einstigen wirtschaftlichen Bedeutung der Landwirtschaft für Eifeltrich. Heute werden einige dieser Gebäude weiterhin landwirtschaftlich genutzt, während andere neue Funktionen übernommen haben. Ihre Präsenz prägt nach wie vor das Ortsbild und erinnert an die traditionsreiche Geschichte der Gemeinde.

Eine Herausforderung für den Erhalt des Ortsbilds ist der drohende Funktionsverlust der Scheunen. Sollten diese keinen Nutzungszweck mehr haben und ggfs. abgerissen werden, gingen ortsbildprägende Strukturen verloren.

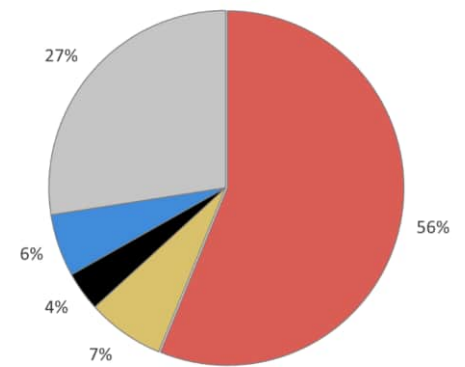


Abb. 21: Verteilung Obergeschosssnutzung

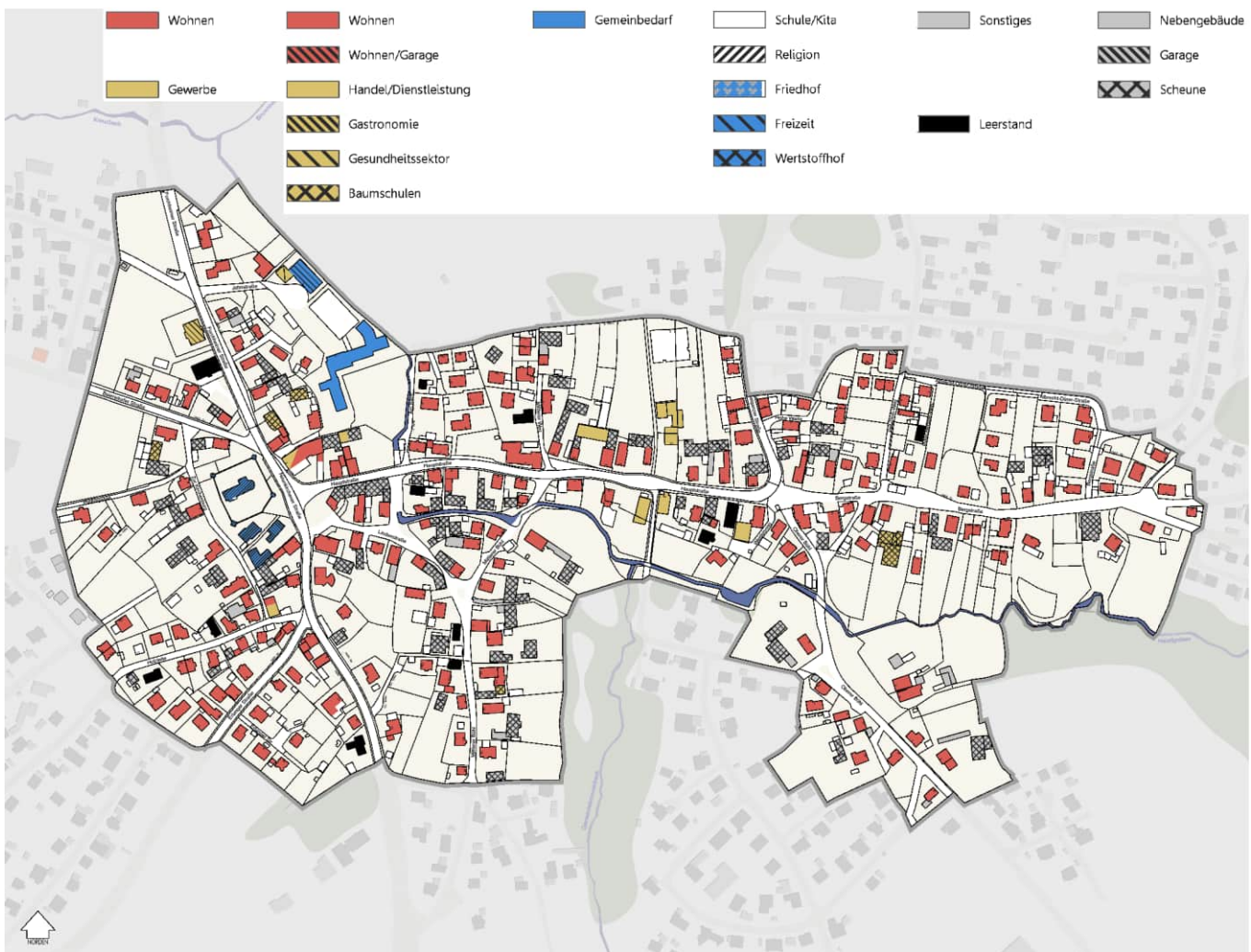


Abb. 23: Karte Obergeschosssnutzung

3. RAUMSTRUKTUR

Der Stadtgrundriss offenbart hofartige Strukturen entlang den Hauptverkehrsstraßen. Nördlich und westlich der Hauptstraßen, hinter den Höfen, wuchsen kleinteilige Wohnbaugebiete heran.

Die Wehrkirche mit ihren vier Wehrtürmen markiert das historische Zentrum der Gemeinde. Der Bereich östlich der Kirche erscheint als dazugehöriger Platz ohne bauliche Struktur.

Maßstabssprünge werden im Bereich der Schule erkennbar.



Abb. 24: Schwarzplan Untersuchungsgebiet Effeltrich

4. BAUSUBSTANZ

Im Untersuchungsbereich wurden die Gebäude auf ihre Bausubstanz untersucht. Die Anwesen wurden auf Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme während einer Begehung im Juni 2024 bewertet. Die Mehrheit der Gebäude weist keine (Gebäude **ohne Mängel**) oder kaum (Gebäude mit **Pflegebedarf**) schadhafte Bausubstanz auf.

Zwölf Gebäude im Untersuchungsbereich weisen **Sanierungsbedarf** auf. Dazu zählen bauliche Anlagen, an denen umfangreiche Instandsetzungen an einzelnen Bauteilen erforderlich sind, wie z. B. eine Dachneueindeckung, Verbesserungen der Dachaufbauten, ganzheitliche Gestaltung von Fassaden oder ganzheitlicher Austausch von Fenster, Fensterläden und Türen. Der den Ort am stärksten beeinflussende Sanierungsbedarf ist am leerstehenden Rathaus erkennbar.

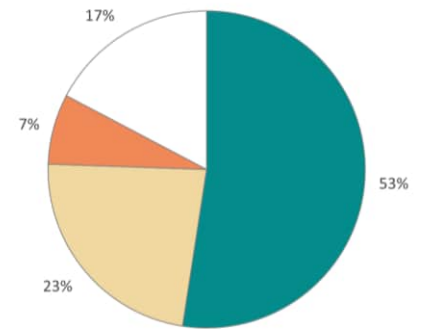


Abb. 25: Verteilung Zustand der Bausubstanz

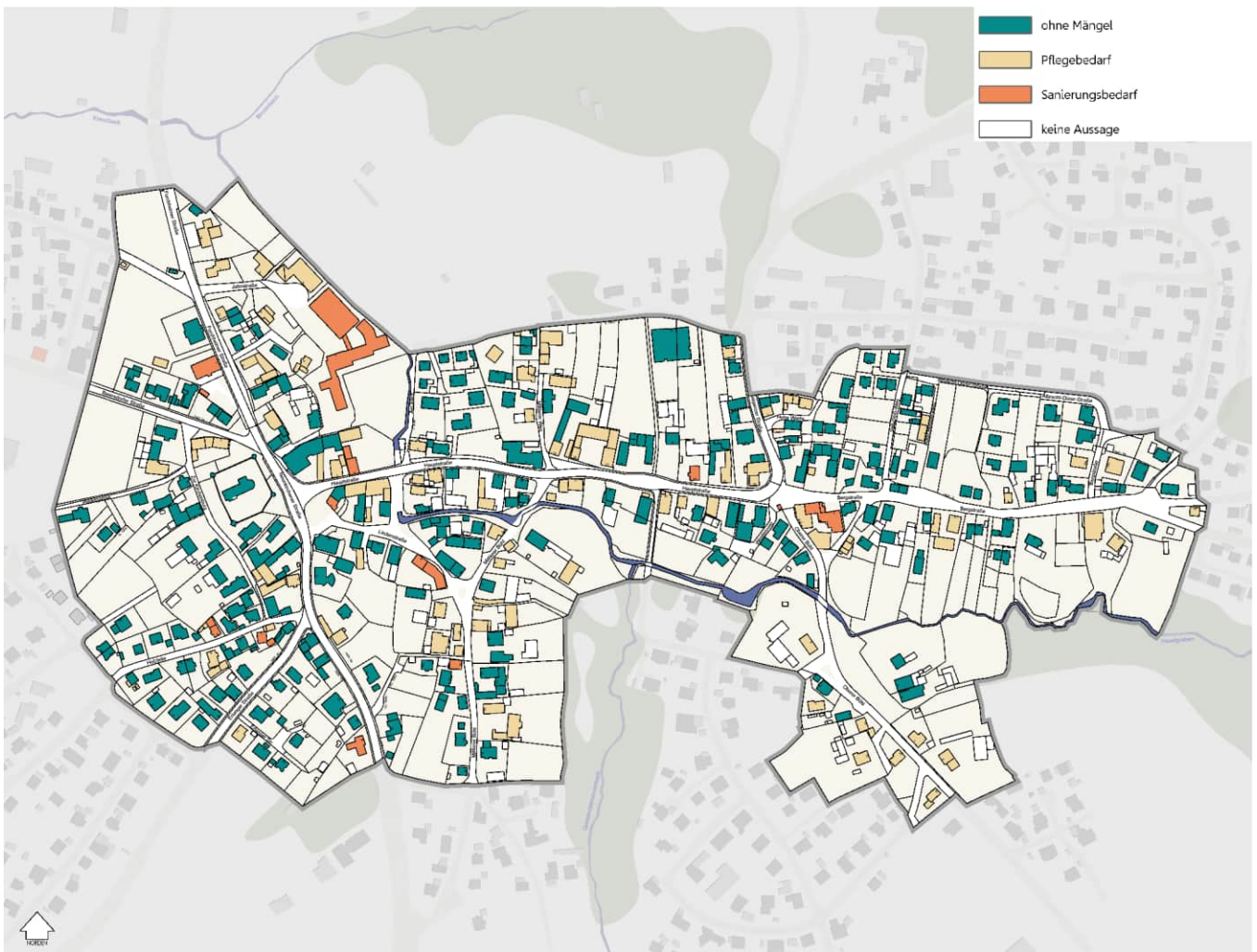


Abb. 26: Karte Zustand der Bausubstanz

5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Eine Häufung **ortsbildprägender Gebäude** findet sich im Nahbereich **ortsbilddominierender Wehrkirche**. Diese kennzeichnen sich durch ihre historisch erhaltenen Gestaltungselemente wie Fachwerk oder Ornamente. Ortstypisch sind landwirtschaftliche Höfe mit ihren historischen Stadeln, die das Ortsbild im ländlichen Raum prägen. Gebäude **ohne gestalterische Eigenschaft** sind meist nach 1900 entstandene Wohngebäude. Sie kennzeichnen sich durch zweckdienliche Kuben und sparsame Gestaltung. Als **ortsbilduntypisch** fallen insbesondere nach 2000 entstandene Einfamilienhäuser mit Zelt- oder Pultdächern auf.

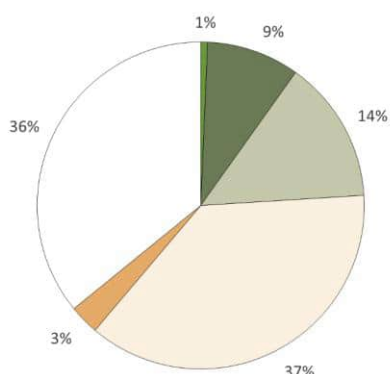


Abb. 27: Verteilung Städtebauliche Gestaltung

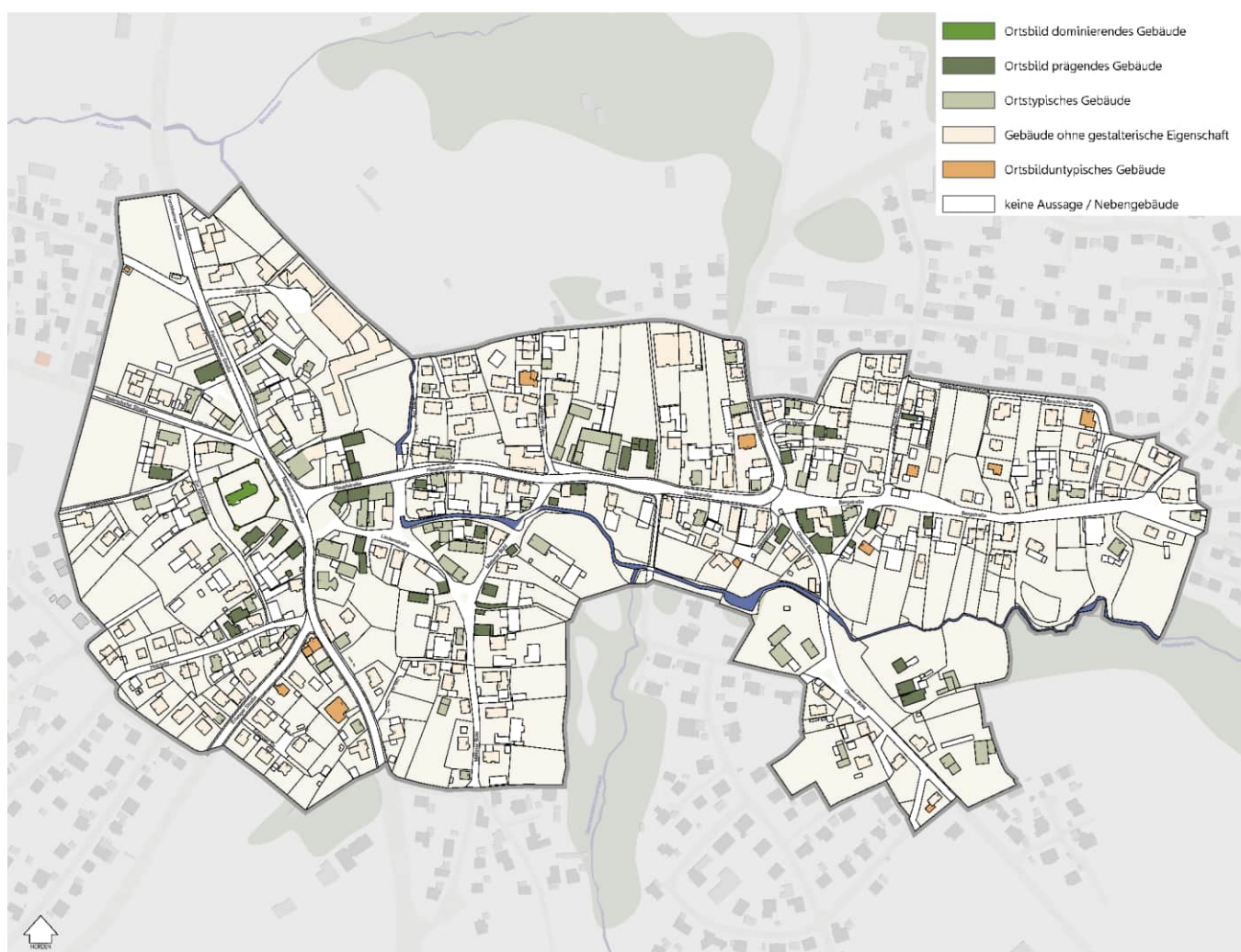


Abb. 28: Karte Städtebauliche Gestaltung

6. ALTERSSTRUKTUR

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet bildet die Anzahl an Bewohnern pro Haus und gleichzeitig deren Zugehörigkeit zu einer bestimmten Altersgruppe ab.

Deren Analyse zeigt einen grundsätzlichen intakten Generationenmix und nur wenige Haushalte mit geringer Bewohneranzahl. Im südlichen Untersuchungsbereich, beidseitig „Mittlerer Bühl“ finden sich tendenziell ältere und weniger Bewohner pro Haushalt als im Gebietsdurchschnitt.

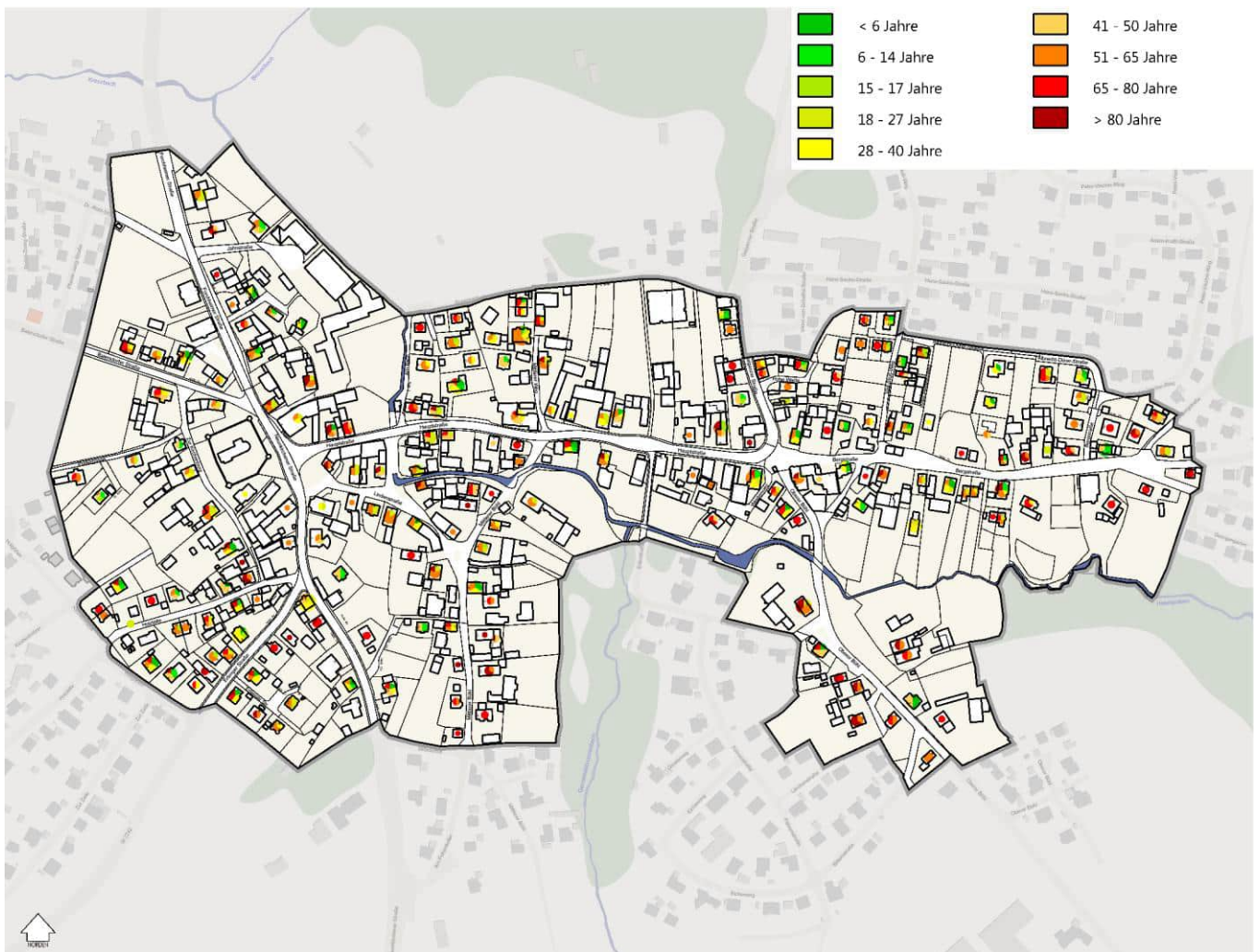


Abb. 29: Karte Altersstruktur

7. MISSSTÄNDE

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden verschiedene städtebauliche Mängel und Missstände auffällig. Diese wurden nach den drei Themenblöcken **Baukörper**, **Grün- und Freiflächen** sowie **Verkehr** gegliedert und in entsprechenden Karten verortet.

7.1 Missstände Baukörper

Die erfassten Missstände im Themenschwerpunkt "Baukörper" umfassen baukonstruktive Mängel und Schäden an der vorhandenen Bausubstanz, gestalterische Mängel, funktionale Mängel sowie Störungen in der städtebaulichen Struktur. Im Folgenden werden anhand ausgewählter Beispiele die wesentlichen vorhandenen Missstände beschrieben.



Abb. 30: ortsbilduntypisches Gebäude

Gebäude, die sich innerhalb des Untersuchungsbereiches stark von der ortsüblichen Umgebungsbebauung abheben wurden als **ortsuntypische Gebäude** kartiert. Im Untersuchungsgebiet sind dies insbesondere „Toskanahäuser“, die die historisch gewachsene Satteldachlandschaft durch ihre bauliche Beschaffenheit unterbrechen.



Abb. 31: Sanierungsbedürftiges Rathaus

Sanierungsbedarf wurde bei den Gebäuden festgestellt, deren Baumängel sich nur durch eine umfangreiche Sanierung beheben lassen. Dies betrifft alle Maßnahmen, die über Instandhaltungen, Instandsetzungen oder den ordnungsgemäßen Bauunterhalt hinausgehen. Zur Sanierung der Grundsubstanz zählen u.a. die Neueindeckung des Daches, Verbesserungen von Dachaufbauten, die ganzheitliche Gestaltung von Fassaden oder der ganzheitliche Austausch von Fenstern, Fensterläden und/oder Türen.



Abb. 32 Sanierungsbedürftiges Gebäude

Fehlende Raumkanten führen dazu, dass Straßenzüge unvollständig und unstrukturiert erscheinen. Vor allem die Dr.-Rühl-Straße ist beidseitig nicht durch Bebauung gefasst.



Abb. 33: fehlende Raumkante südl. Dr.-Rühl-Str.

Leerstände treten vermehrt im Zusammenhang mit baulichen Defiziten an Gebäuden auf. Jedoch sind nicht alle Leerstände in Eifeltrich auf Bauschäden zurückzuführen. Oftmals sind Bauschäden die Folge von langfristig leerstehenden und ungepflegten Anwesen. Leerstände sind oftmals bereits von außen erkennbar und strahlen so negativ auf ihre unmittelbare Umgebung aus. Die Leerstände im Untersuchungsgebiet verteilen sich räumlich im gesamten Untersuchungsgebiet. Der Gebäudetyp ist hierbei unerheblich. „**Teil-Leerstand**“ ist der verwendete Terminus für nur teilweise leerstehende Gebäude (bspw. einzelne Stockwerke oder Ladengeschäft).



Abb. 34: Leerstand "Merkelsaal"

Drohender Funktionsverlust herrscht, wenn absehbar ist, dass Gebäude ihren Nutzungszweck verlieren könnten. Im Zuge des agrarstrukturellen Wandels gaben beispielsweise viele Haupt- und Nebenerwerbslandwirte ihre Tätigkeit auf. Die nun nicht mehr gebrauchten Scheunen verlieren ihre Funktion und drohen zu verfallen. Gleichwohl haben diese vorhandenen Baustrukturen aber einen wesentlichen Anteil am überlieferten ortstypischen Erscheinungsbild Eifeltrichs



Abb. 35: Scheune Rosenweg 4



Abb. 36: Bauhofgelände

Andere **drohende Funktionsverluste** gehen auf gemeindliche Planungen wie z. B. der geplanten Umsiedlung des gemeindlichen Bauhofs zurück.



Abb. 37: defizitäre Fassadengestaltung Erlanger Str. 1

Neben Gebäuden mit typologischen Defiziten gibt es auch zahlreiche Gebäude, die sich grundsätzlich neutral oder sogar positiv in das Stadtbild einfügen, aber angesichts nachträglicher Eingriffe an der Gebäudehülle, deutliche Defizite in der **Fassadengestaltung** aufweisen. Die Fassadengestaltung ist losgelöst von der städtebaulichen Typologie zu bewerten. Als Beispiel für gestaltungsbedürftige Fassaden sind u. a. Gebäude mit grellen leuchtenden Farbanstrichen, überdimensionierten Werbeanlagen, überformten Fenstern/Türen oder ortsuntypischen Materialien wie Fassadenfliesen, polierten Natursteinverkleidungen etc. zu nennen.



Abb. 38: Großvolumiges Schulgebäude

Die Bebauung im Ortskern besteht überwiegend aus eher kleinteiligen Wohngebäuden und ehem. Hofstellen. Diese unaufdringliche und relativ homogene Struktur wird im Bereich der Grundschule durchbrochen. Das Schulgebäude verursacht durch seine Größe unpassende **Maßstabsprünge**, welche das Ortsbild negativ beeinflussen.



Abb. 39: Wendehammer Jahnstraße

Nutzungskonflikte können im Bereich Bauhof/Schule auftreten. Hier treffen ein Wertstoffhof, der gemeindliche Bauhof, die Grundschule, das Sportgelände und Wohnbebauung aufeinander. Die Lärmemissionen der Betriebshöfe und der damit verbundene Werkverkehr treffen auf Fußgänger und ein schützenswertes Wohn- und Schulumfeld.

7.2 Misstände Grün, Freiflächen und Klima

Als **unter Wert genutzte innerörtliche Fläche** wurden mehrere Flurstücke im Untersuchungsbereich kartiert. Diese Stellen würden sich gut für eine bauliche Nachverdichtung eignen.

Dies betrifft sowohl klassische einzelne Baulücken als auch größere zusammenhängende innerörtliche Flächen, die nicht oder nur mit untergeordneten Nebengebäuden bebaut sind.



Abb. 40: Baulücke an der Albrecht-Dürer-Straße



Abb. 41: Unter Wert genutzte innerörtliche Fläche

Asphaltierte und **gepflasterte Innenhöfe** gelten als städtebaulicher Missstand, da sie versiegelte, unattraktive Flächen schaffen, die Hitzeinseln fördern, Regenwasser nicht versickern lassen und soziale sowie ökologische Freiraumpotenziale ungenutzt lassen.



Abb. 42: versiegelte Hoffläche

Der durch das Untersuchungsgebiet fließende Haselbach ist in Teilen überbaut. Er führt teilweise als **verrohrter Bachlauf** durch die Siedlung. Dieser Teilbereich ist nicht erlebbar und daher als städtebaulicher Missstand kartiert.



Abb. 43: Verrohrung Haselbach



Abb. 44: Wehrkirche

Die **fehlende Verbindung Wehrkirche / Tanzlinde** verhindert das Entstehen einer gemeinsamen Ortsmitte zwischen Wehrkirche und Tanzlinde. Die beiden wichtigen Denkmale sind durch die Staatsstraße getrennt, stehen aber in kultureller und ortsbildprägender Hinsicht in engem Zusammenhang



Abb. 45: ungenutztes Dachflächenpotenzial

Freie Teile der Dachflächen von Kindergarten, Rathaus, Schule und Turnhalle bieten **ungenutztes Potenzial für PV-Anlagen auf Dachflächen öffentlicher Gebäude**. Hier könnten weitere Photovoltaikanlagen errichtet werden, die einen Beitrag zur erneuerbaren Energieerzeugung leisten würden.



Abb. 46: Großflächig versiegelte Fläche

Großflächig versiegelte Flächen behindern die Regenwasserversickerung und damit die Grundwasserneubildung. Als Beitrag zur Klimafolgenanpassung sollten diese soweit möglich entsiegelt werden.

Ein **energetisch schlechter Gebäudezustand öffentlicher Gebäude** wirkt sich negativ auf den jeweiligen Energieverbrauch aus. Rathaus, Schule und Turnhalle weisen hier Sanierungsbedarf auf.



Abb. 47: energetisch unsaniertes Rathaus

7.3 Missstände Verkehr

Im Themenbereich Verkehr werden Missstände der Verkehrsflächen, des ruhenden und fließenden Verkehrs, das Konfliktpotenzial zwischen den Verkehrsteilnehmern, fehlende städtebauliche Anbindungen, Emissionsbelastungen sowie Verkehrsbelastungen aufgezeigt.

Im Untersuchungsgebiet weisen öffentlichen Verkehrsflächen **gestaltungs- und sanierungsbedürftige Straßenräume** auf. Insbesondere der für die Identitätsbildung und das Ortsbild wichtige Straßenbereich „Zur Kirchenburg“ ist sanierungsbedürftig.

Fehlende Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum könnten die Luftqualität und Aufenthaltsqualität verbessern sowie Schatten spenden.

In großen Teilen des Untersuchungsbereiches sind ausbaufähige Gehwege vorzufinden. Diese sind oft zu schmal gebaut oder weisen Sanierungsbedarf auf.



Abb. 48: gestaltungsbedürftiger Straßenraum

Nicht ausreichend genutztes Potenzial der Quartiersplätze zeigt sich häufig in Bereichen, die aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur platzartige Räume bilden, deren leeren, wenig einladenden oder schlecht gestalteten Flächen aber kaum Aufenthaltsqualität bieten oder soziale Begegnungen fördern. Solche Orte wirken oft monoton, haben wenig Grün, unzureichende Beleuchtung oder fehlende Sitzmöglichkeiten oder sonstige Infrastruktur. Aus städtebaulicher Sicht gilt dies als Missstand, da gut genutzte öffentliche Räume wesentlich zur Lebensqualität und Attraktivität eines Quartiers beitragen und bei Vernachlässigung wertvolle Potenziale verloren gehen.



Abb. 49: Einmündungsbereich Hauptstr./Bergstr.



Abb. 50: Tanzlinde

Nicht ausreichend genutztes Potenzial des Ortszentrums ist zwischen den städtebaulich wichtigen Teilbereichen Tanzlinde, Wehrkirche und Rathaus vorhanden.

Diese Teilbereiche, die zueinander in engem räumlichen wie funktionalen Zusammenhang stehen, werden aktuell durch die Staatsstraße getrennt. Die aktuelle Situation wirkt eher wie eine Straße mit Seitenbereichen als ein zusammenhängendes Ortszentrum.



Abb. 51: St2242 zwischen Wehrkirche und Linde

Die Staatsstraße 2242 zerschneidet den Ortskern in Osten und Westen und führt so zu einer problematischen **Trennwirkung**. Die Straße wird überwiegend von Durchfahrverkehr befahren und ist dementsprechend stark frequentiert (**Verkehrsbelastung** ca. 6100 Kfz/Tag).

Konflikte entstehen bei der Begegnung verschiedener Verkehrsarten. An der Straße liegende Anwesen werden regelmäßig durch **Verkehrsemissionen** belastet.



Abb. 52: Gehwegverengung Hauptstraße

Eine **Gehwegverengung** stellt eine Gefahr dar, da sie den Platz für Fußgänger reduziert und die Bewegungsfreiheit einschränkt. Dies erhöht das Risiko von Konflikten zwischen Fußgängern und motorisiertem Verkehr, insbesondere in Bereichen mit hohem Verkehrsaufkommen. Für Menschen mit Kinderwagen, Rollstühlen oder Gehhilfen kann eine Verengung unpassierbar werden, was ihre Sicherheit gefährdet und die Barrierefreiheit einschränkt. Zudem erhöht sich das Risiko, dass Fußgänger auf die Fahrbahn ausweichen müssen, was zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr führen kann.

Fehlende Querungshilfen sind insbesondere entlang der durch den Ort führenden Staatsstraße zu finden. Sie stellen einen städtebaulichen Missstand dar, da sie die Sicherheit und Zugänglichkeit für Fußgänger erheblich beeinträchtigen. Ohne sichere Übergänge, wie Zebrastreifen, Mittelinseln oder Ampeln, entstehen gefährliche Situationen, insbesondere für Kinder, Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Zudem können fehlende Querungsmöglichkeiten Barrieren schaffen und die Nutzung des öffentlichen Raums erschweren.



Abb. 53: Kreuzung Hauptstraße- Am Bach

Mangelhafte Barrierefreiheit verwehrt vielen Menschen den Zugang und die Nutzung öffentlicher Platzflächen. Personen mit Mobilitätseinschränkungen, Senioren, Eltern mit Kinderwagen oder Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen werden dadurch ausgeschlossen. Dieser Missstand wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und die soziale Teilhabe aus und widerspricht den Zielen einer barrierefreien und lebenswerten Ortsgestaltung. Diese zeichnet sich beispielsweise durch ebene und leicht befahrbare Plätze und Wege aus. Niveaugleiche Überquerungshilfen im Straßenraum erhöhen die Verkehrssicherheit. Barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Gebäuden ermöglichen meist einen fließenden Übergang zwischen Platzraum und Gebäude.



Abb. 54: Pflasterbelag um die Wehrkirche

Eine **nicht barrierefreie Bushaltestelle** führt zu Problemen bei Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Senioren, Eltern mit Kinderwagen und Personen mit Seh- oder Hörbehinderungen. Ohne erhöhte Bordsteinkanten oder Rampen ist ein stufenloser Einstieg in den Bus nicht möglich, was den Zugang erschwert oder verhindert. Zudem fehlen oft taktile Leitsysteme, kontrastreiche Markierungen oder gut sichtbare Informationen, was die Nutzung für sehbehinderte Menschen kompliziert macht. Diese Barrieren schränken die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ein, mindern die Mobilität und erschweren die gesellschaftliche Teilhabe



Abb. 55: Bushaltestelle Effeltrich Linde



Abb. 56: Straßenraum „Am Bach“

Ein **enger Straßenraum** birgt mehrere Gefahren, da er den Platz für verschiedene Verkehrsteilnehmer einschränkt. Dies erhöht das Risiko von Konflikten zwischen Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen.









Insbesondere der Straßenraum „Am Bach“ weist Handlungsbedarf auf. Die Verkehrsfläche ist durch den Bach und private Grundstücke gefasst. Die an der engsten Stelle lediglich 3,2m breite Straße lässt keinen fließenden Begegnungsverkehr zu. Gleichzeitig ist der Straßenraum überdurchschnittlich hoch frequentiert, da neben Anwohnerverkehr auch die anliegende Schule und der Sportplatz für Fahrzeugbewegungen sorgen.














Abb. 57: marodes Brückengeländer

Die **Absturzsicherung** zwischen der Straße „Am Bach“ und dem Haselgraben ist marode und entspricht nicht mehr den geltenden Sicherheitsstandards. Sie wird provisorisch durch Bauzäune ersetzt, wodurch das Ortsbild beeinträchtigt wird.

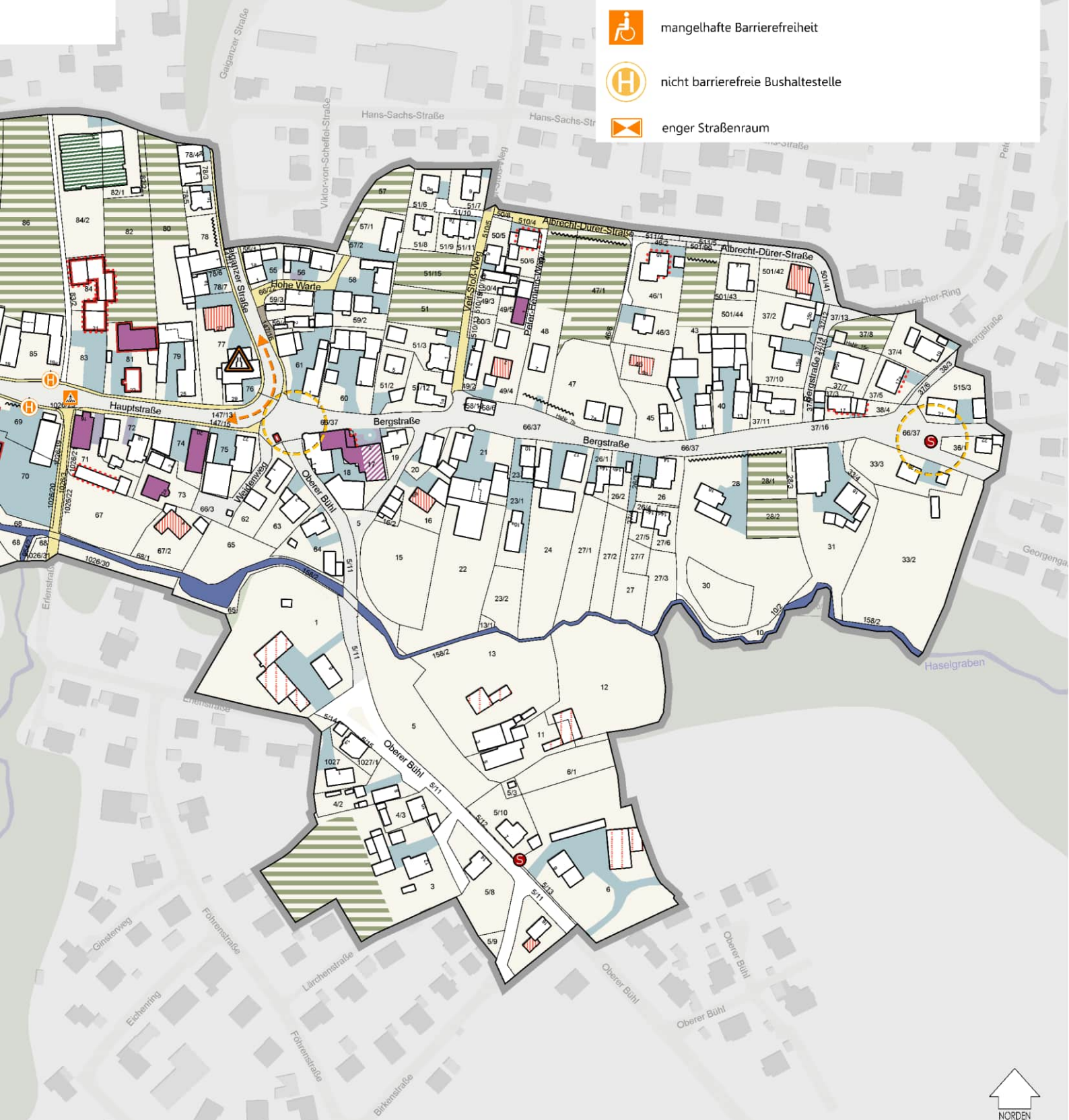
GRÜN-, FREIFLÄCHEN UND KLIMA

-  unter Wert genutzte innerörtliche Fläche
-  versiegelte Zufahrten/Innenhöfe: Asphalt
-  versiegelte Zufahrten/Innenhöfe: Pflasterstein
-  verrohrter Bachlauf
-  fehlende Verbindung Wehrkirche/Tanzlinde
-  ungenutztes Potenzial für PV-Anlagen auf Dachflächen öffntl. Gebäuc
-  großflächig versiegelte Fläche
-  energetisch schlechter Zustand öffntl. Gebäude

VERKEHR

-  nicht ausreichend genutztes Potenzial der Quartiersplätze
-  nicht ausreichend genutztes Potenzial des Ortszentrums
-  hohe Verkehrsbelastung, unerwünschte Trennwirkung
-  gestaltungsbedürftiger / sanierungsbedürftiger Straßenraum
-  Emissionsbelastung (Schall, Feinstaub, etc.)
-  fehlende oder problematische fußläufige Verbindung
-  Gefahr durch Gehwegverengung
-  fehlende Querungshilfe
-  mangelhafte Barrierefreiheit
-  nicht barrierefreie Bushaltestelle
-  enger Straßenraum

stellen u. Bauhof)



8. QUALITÄTEN

8.1 Qualitäten Baukörper

Das **ortsbilddominierende Gebäude und Einzeldenkmal** Wehrkirche „St. Georg“ steht zentral im Ortskern und ist das höchste Bauwerk im Untersuchungsbereich. Das Gebäude mit **Fernwirkung** gibt dem Altort sein charakteristisches Bild und ist Anlaufstelle für regionale und überregionale Besucher. Die katholische Pfarrkirche mit ihrem historischen Friedhof ist von vier Türmen und einer Wehrmauer umgeben. Das Eingangstor ist zur Ortsmitte hin ausgerichtet, um den Bewohnern einst einen möglichst kurzen Weg zur Zuflucht zu bieten. An der Eingangsfront der Kirche ziert ein Schmuckerker das Gebäude, der noch Farbreste aus der Gotik zeigt.

Katholische Pfarrkirche St. Georg – Zur Kirchenburg 1 - D-4-74-122-22 mit Kirchhof und Kirchhofbefestigung.



Abb. 58: Wehrkirche "St. Georg"

Ortsbildprägende Gebäude schaffen Identität und Zugehörigkeit, indem sie als markante Wahrzeichen fungieren und oft historische oder kulturelle Bedeutung haben.

Sie können die Attraktivität eines Gebiets steigern, Touristen anziehen und das soziale Leben fördern. Zudem tragen sie zur Bewahrung des kulturellen Erbes bei und verbessern die Lebensqualität, indem sie das Stadtbild strukturieren und ästhetisch bereichern.



Abb. 59: ortsbildprägendes Gebäude

Wichtige Blickbeziehungen entstehen im Untersuchungsbereich an den Stellen, von denen städtebauliche wichtige Bereiche wie z.B. die Wehrkirche zu sehen sind. Solche Blickbeziehungen steigern die ästhetische Qualität des dörflichen Raums und fördern gleichzeitig das Bewusstsein für die historische Bedeutung der so in Szene gesetzten Bauwerke oder Freiräume. Sie tragen dazu bei, die soziale und kulturelle Identität des Ortes zu stärken und das Interesse von Besuchern und Anwohnern zu wecken.



Abb. 60: Blickbeziehung Hauptstraße- Wehrkirche



Abb. 61: Bauernhaus Hauptstr. 3 (D-4-74-122-5)



Abb. 62: Wohnstallhaus Bergstraße 6 (D-4-74-122-3)



Abb. 63: Sühnekreuz Baiersdorfer Str. (D-4-74-122-25)



Abb. 64: Marter Hauptstr. (D-4-74-122-7)

Neben der o. a. Wehrkirche sind im Untersuchungsgebiet noch elf weitere Gebäude als **Baudenkmal (Gebäude)** klassifiziert:

1. Wohnstallhaus – Neunkirchener Straße 4 - D-4-74-122-18
2. Gasthaus „Zur guten Quelle“ – Lindenstraße 2 - D-4-74-122-11 mit Nebengebäude und Scheune
3. Tanzsaal „Zur guten Quelle“ – Lindenstraße 2 a - D-4-74-122-11
4. Bauernhaus – Hauptstraße 3 - D-4-74-122-5
5. Bauernhaus – Lindenstraße 8 – D-4-74-122-12
6. Scheune – Lindenstraße 6 – D-4-74-122-58
7. Bauernhaus – Mittlerer Bühl 7 – D-4-74-122-58
8. Bauernhaus – Mittlerer Bühl 1 – D-4-74-122-14
9. Bauernhaus – Weidenweg 1 – D-4-74-122-21
10. Gasthaus „Waldeslust“ – Bergstraße 2 – D-4-74-122-2
11. Wohnstallhaus – Bergstraße 6 – D-4-74-122-3

Deren erhaltene Bausubstanz zeugt von einer reichen Historie und Baukultur der vergangenen Jahrhunderte. Die Ursprünge Effeltrichs und die damaligen Gestaltungsansätze sind hier noch gut ablesbar und können als Vorbild für Sanierungen dienen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben **Baudenkmalen** vom Typ Hochbau auch untergeordnete Denkmale wie Mauern, Stelen, Kreuze, eine Dorflinde und eine Brücke, die nachfolgend aufgeführt sind:

1. Bachbrücke – Mittlerer Bühl - D-4-74-122-13
2. St. Nepomuk-Statue – Mittlerer Bühl – D-4-74-122-13
3. Sühnekreuz – Baiersdorfer Straße - D-4-74-122-25
4. Kriegerdenkmal – Neunkirchener Straße - D-4-74-122-42
5. Dorflinde – Neunkirchener Straße, Lindenstraße - D-4-74-122-23
6. Backofen – Neunkirchener Straße 4 - D-4-74-122-18
7. Einfriedung – Hauptstraße 3 - D-4-74-122-5
8. Wegkreuz – Hauptstraße 3 - D-4-74-122-5
9. Marter – Lindenstraße, Mittlerer Bühl - D-4-74-122-16
10. Kreuz – Mittlerer Bühl 5 - D-4-74-122-15
11. Mariensäule – Hauptstraße, Mittlerer Bühl - D-4-74-122-6
12. Marter – Hauptstraße, Mittlerer Weg - D-4-74-122-7
13. Wegkreuz – Hauptstraße 15 - D-4-74-122-9
14. Hoftor – Hauptstraße 17 - D-4-74-122-8
15. Kreuz – Bergstraße 1 - D-4-74-122-1
16. Kreuz – Bergstraße 8 - D-4-74-122-4
17. Marter – Bergstraße - D-4-74-122-24

Diese Bauteile werten den öffentlichen Raum auf und setzen historische Marken im Stadtbild.

Das **Bodendenkmal** im Bereich der Wehrkirche St. Georg umfasst untertägige Bauteile der bestehenden Kirche und der Kirchhofbefestigung des späten Mittelalters, Fundamente von Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit. Das Bodendenkmal erstreckt sich über den gesamten Bereich der befestigten Anlage sowie über Teile der Grünflächen hinter der Einfriedung.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Informationen hierzu unter www.blfd.bayern.de.



Abb. 65: Lage Bodendenkmal D-4-6332-0184¹⁶

Raumkanten sind ein wichtiger Aspekt im Stadtgrundriss und städtebaulichen Entwurf. Sie bezeichnen die klar definierte Grenze oder den Übergang zwischen öffentlichem Raum (z. B. Straßen und Plätze) und privatem bzw. semi-privatem Raum (z. B. Gebäude und Höfe). Sie geben dem Kernort eine klare Form und Definition, was der Orientierung dient und Straßenzügen ein geordnetes Erscheinungsbild verleiht.



Abb. 66: Giebelständige Raumkante entlang der Hauptstraße

Effeltrich ist gut mit **öffentlicher Infrastruktur / öffentlichen Einrichtungen** ausgestattet. Im Untersuchungsbereich finden sich folgende öffentliche oder öffentlich-wirksame Einrichtungen:

- die Kirche,
- das ehemalige Rathaus,
- eine öffentliche Bibliothek,
- eine Grundschule,
- eine Sporthalle,
- eine Kindertagesstätte,
- ein Museum für dörfliche Kultur,
- ein Sportheim,
- eine öffentliche und rollstuhlgerechte Toilette.



Abb. 67: Pfarrheim St. Georg mit Bibliothek



Abb. 68: Ärztehaus

Die **Nahversorgung** im Untersuchungsbereich ist durch verschiedene Angebote gesichert. Neben einem Dorfladen finden sich Gaststätten, eine Bäckerei, eine Zahnarztpraxis, eine Allgemeinarztpraxis, eine Apotheke, eine Bank und eine Tankstelle.



Abb. 69: Baumzucht „Pflanzen Schmittlein“

Eine Besonderheit in Effeltrich ist die Häufung von **Baumschulen** im Ortsbereich. Sie gehören seit dem 12. Jahrhundert zum Ortsbild und verliehen der Gemeinde ihren Namen. Effeltrich bedeutet „Ort mit vielen Apfelbäumen“

Die vorhandene Bodenbonität eignet sich gut für die Zucht von Bäumen.

8.2 Qualitäten Grün-, Freiflächen und Klima

Innerörtliche Grünflächen steigern die Lebensqualität, indem sie Erholungsräume schaffen und soziale Interaktionen fördern. Gleichzeitig tragen sie zur ökologischen Stabilität bei, verbessern das Mikroklima und unterstützen die Biodiversität. Als ästhetische und identitätsstiftende Elemente werten sie das Stadtbild auf und machen Quartiere attraktiver.

Die nebenstehend abgebildete Grünfläche ist ca. 0,5 ha groß, schließt an die Schule an und wird im Osten vom Haselgraben begrenzt. Sie taucht bereits in historischen Karten aus dem 19. Jahrhundert auf und teilte Effeltrich in einen Ost- und Westbereich.



Abb. 70: Grünfläche an der Hauptstraße

Das **versickerungsfähige Kopfsteinpflaster** um die Linde im Ortszentrum gewährleistet eine flächendeckende Bewässerung der Wurzeln. Im Übrigen bereichert es den Ortskern durch seine authentische, historische Ästhetik und hat dabei eine identitätsstiftende Funktion.



Abb. 71: versickerungsfähiges Kopfsteinpflaster

Die **öffentliche Platzfläche** hat einen hohen städtebaulichen Mehrwert, da sie als zentraler Treffpunkt und Kommunikationsraum dient. Sie fördert die soziale Interaktion, steigert die Aufenthaltsqualität und trägt zur Belebung des Ortskerns bei. Gleichzeitig ist sie identitätsstiftendes Element für die Effeltricher Bürger und Alleinstellungsmerkmal gegenüber umliegenden Gemeinden.



Abb. 72: öffentliche Platzfläche



Abb. 73: Baulücke an der Albrecht-Dürer-Straße

Das Untersuchungsgebiet wurde auf vorhandene **Nachverdichtungspotenziale** untersucht. Hier fielen Bereiche mit unbebauten Flächen auf, die in der Analysekarte „Städtebauliche Qualitäten“ verortet wurden. Insgesamt sind ca. 29.046 m² potenzieller Bauflächen vorhanden, die zu Bauland entwickelt werden können. Die größte dieser Flächen liegt nordöstlich des Rathauses, nördlich und südlich der Dr-Rühl-Straße.

Daneben gibt es noch große Grundstücke bzw. klassische Baulücken, die nur teilweise bebaut sind.



Abb. 74: historischer Friedhof

Der historische **Friedhof** an der Wehrkirche ist ein wichtiger Freiraum im Ortskern. Zum einen erfüllt er die originäre Funktion eines Friedhofs und lädt andererseits zum Verweilen und Austausch ein.

Der neue Friedhof befindet sich östlich der Wehrkirche, außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Der Kernort Effeltrich ist mit **innerörtlichem Großgrün** gesäumt. Bäume, Gehölzstrukturen und Hecken befinden sich auf öffentlichem sowie privatem Grund und verbessern sowohl Ortsbild als auch das Mikroklima. Weiterhin bietet die Vegetation Lebensraum für verschiedene Arten und trägt somit zur Biodiversität im Quartier bei. Die Aufenthaltsqualität in den Quartieren steigt mit dem Vorhandensein von Vegetation als Gestaltungselement. Diese wichtigen innerörtlichen Grünstrukturen gilt es zu erhalten und zu stärken.



Abb. 75: Großgrün auf Grünfläche

Ein **wichtiger Punktbaum** trägt zur Verbesserung des städtischen Raumklimas bei, indem er Schatten spendet, die Luftqualität verbessert und das Mikroklima positiv beeinflusst. Er fungiert als optisches Highlight und kann als Orientierungspunkt im urbanen Raum dienen.

Durch seine Präsenz wird der öffentliche Raum aufgewertet. Der Baum fördert das Wohlbefinden der Anwohner und bietet zudem ökologische Vorteile, wie die Förderung der Biodiversität. Ein gut platzierter Punktbaum kann auch die Aufenthaltsqualität steigern und die Identität eines Ortsteils oder Platzes stärken.



Abb. 76: Linde am Merkelsaal

Die Bestands **Aufdach - Photovoltaikanlagen** auf den Dachflächen des Kindergartens und der Schule liefern regenerative Energie ohne Emissionen auszustoßen. Weiteres **Potenzial** für **Aufdach - Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden** findet sich auf den Dächern des Rathauses, des Kindergartens, der Schule und der Turnhalle.

Eine **Potenzialfläche für Regenrückhalt** südöstlich des Schulgebäudes könnte Regenwasser bei Starkregenereignissen aufnehmen, so die Kanalisation entlasten und das anfallende Wasser einer natürlichen Versickerung zuführen.



Abb. 77: mögliche Regenrückhaltefläche auf Flurstück Nr. 168

Entsiegelungspotenzial findet sich auf den Flurstücken mit den Nummern 174, 174/1, 169/23 und 169/6. Der dort vorhandene Boden ist versiegelt oder stark verdichtet und lässt kaum Wasser zur Grundwasserneubildung versickern. Nachnutzungskonzepte könnten hier wasserdurchlässige Böden berücksichtigen und so die Resilienz gegen Klimafolgen verbessern.

Potenzial für die energetische Sanierung öfftl. Gebäude bieten alle öffentlichen Gebäude im Untersuchungsgebiet. Die Steigerung der Energieeffizienz verringert den Energieverbrauch und senkt somit klimaschädliche Treibhausemissionen.

8.3 Qualitäten Verkehr



Abb. 78: Blickbeziehung Tanzlinde - Wehrkirche

Das Ortszentrum liegt zwischen der Tanzlinde und der Wehrkirche. Das große **Potenzial für ein attraktives Ortszentrum** stammt von der ortsbildprägenden Bebauung im Umfeld, der gepflasterten Oberfläche, der Linde und der Wehrkirche mit ihren Pfarrgebäuden sowie den umliegenden öffentlichen- bzw. öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie z. B. Rathaus Sparkasse Gastwirtschaften, etc.



Abb. 79: Robert-Kotz-Platz

Potenzial für weitere attraktive Quartiersplätze ist über den Ortskern verstreut zu erkennen. Um die Punktdenkmale sind oft kleine Plätze oder platzartige Straßenraumaufweitungen vorhanden. Diese sind häufig mit Bäumen bewachsen und könnten durch eine ganzheitliche Neugestaltung zu zusammenhängenden Platzräumen aufgewertet und durch Bänke oder weiteres Stadtmobiliar ergänzt werden.

Potenzial für eine Erweiterung der öffentlichen Platzfläche bietet sich zwischen Wehrkirche und Tanzlinde sowie bis zum Rathaus im Norden. Durch die Trennwirkung der Staatsstraße bleibt dieses Potenzial derzeit ungenutzt. Da auf diese Verkehrsachse aktuell nicht verzichtet werden kann, sind Gestaltungs- und Aufwertungsansätze mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abzustimmen.



Abb. 80: Staatsstraße zwischen Wehrkirche und Tanzlinde

Öffentliche Parkierung findet sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Die ausgewiesenen Parkplätze sorgen für eine Ordnung des ruhenden Verkehrs und entlasten somit den befahrenen Straßenraum.



Abb. 81: Längsparken an der Forchheimer Straße

Öffentliche Fahrradabstellplätze sind wichtig für die Akzeptanz des Fahrrads als Verkehrsmittel. Die Fahrradabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung öffentlicher Nutzungen und werden die entsprechenden Anwesen auf.



Abb. 82: Fahrradstellplätze am ehem. Rathaus



Abb. 83: Symbolbild Radweg

Effeltrich ist durch den Radweg „Landkreis Forchheim – Wegenetz des Landkreises“ an den überörtlichen Radverkehr angeschlossen. Diese **wichtige Radwegverbindung** muss erhalten und ggfs. ausgebaut werden, um ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot vorhalten zu können.

Durch das Untersuchungsgebiet läuft in Ost-West-Richtung der Wanderweg „Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura“, welcher eine **wichtige Fußwegverbindung** darstellt.



Abb. 84: Bushaltestelle "Effeltrich Linde"

Der Untersuchungsbereich ist durch vorhandene **Bushaltestellen** an den überörtlichen ÖPNV angebunden. Die Haltestellen befinden sich im Ortszentrum und an der Hauptstraße, auf Höhe der Apotheke an den städtebaulich richtigen Stellen.









Abb. 85: Ampelanlage auf Höhe Neuenkirchener Str.

Die **vorhandene Überquerungsstelle** auf Höhe der Neuenkirchener Straße 1 regelt den Verkehr per Ampelanlage und ermöglicht eine gefahrlose Straßenüberquerung.

8.4 Analyseplan Qualitäten

BAUKÖRPER

-  ortsbilddominierendes Gebäude und Einzeldenkmal
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  Gebäude mit Fernwirkung
-  wichtige Blickbeziehung
-  Baudenkmal (Gebäude)
-  Baudenkmal (Mauer, Stele, etc.)
-  Bodendenkmal (D-4-6332-0184)
-  wichtige Raumkante



GRÜN-, FREIFLÄCHEN UND KLIMA

- öff. Infrastruktur / öff. Einrichtungen
- Sakralbau
- ehemaliges Rathaus
- öffentliche Bibliothek
- Schule
- Sporthalle
- Kindertagesstätte
- Museum für dörfliche Kultur
- Sportverein
- öffentliche und rollstuhlgerechte Toilette
- Nahversorgung
- Dorfladen
- Gaststätte
- Bäckerei
- Zahnarzt
- Gemeinschaftspraxis
- Apotheke
- Bank
- Tankstelle
- Besonderheit
- Baumschule

- Innerörtliche Grünfläche
- Versickerungsfähiges Kopfsteinpflaster
- öffentliche Platzfläche
- Potenzial für bauliche Entwicklung
- Friedhof
- innerörtliches Großgrün
- Brunnen
- wichtiger Punktbaum
- Aufdach - Photovoltaikanlage (Bestand) auf öffentlichen Gebäuden
- Potenzialfläche Aufdach - Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden
- Potenzialfläche für Regenrückhalt
- Entsiegelungspotenzial
- Potenzial für die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude



VERKEHR

- Potenzial für attraktives Ortszentrum
- Potenzial für weitere attraktive Quartiersplätze
- Potenzial für Erweiterung der öffentl. Platzfläche
- öffentliche Parkierung
- öffentliche Fahrradabstellplätze
- wichtige Radwegverbindung (z.B. FO 12)
- bestehender Wanderweg (z.B. Fränkischer Marienweg)
- sonstige Fußwegverbindung
- vorhandene Überquerungsstelle
- bestehende Bushaltestelle



III ZIELE

1. ZIELE BAUKÖRPER

Um das identitätsstiftende Ortsbild zu bewahren, ist die Sanierung ortsbildprägender Gebäude von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig sollen ortsbilduntypische Fassaden neugestaltet werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Durch das gezielte Schließen fehlender Raumkanten und die Nachverdichtung auf leerstehenden oder untergenutzten Anwesen wird der Siedlungsraum optimal genutzt. Zudem spielt die Beseitigung von Leerständen eine entscheidende Rolle, um das Ortsbild aufzuwerten und neue Nutzungsperspektiven zu schaffen. Diese Maßnahmen tragen gemeinsam dazu bei, die Attraktivität und Lebensqualität des Ortes nachhaltig zu sichern.



- **Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes**
- **Sanierung ortsbildprägender Gebäude**
- **Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden**
- **Herstellen fehlender Raumkanten**
- **Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen**
- **Leerstands-beseitigung**
- **Nachnutzung von Funktionsverlust bedrohter Anwesen sichern**
- **Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen**



2. ZIELE GRÜN-, FREIFLÄCHEN UND KLIMASCHUTZ

Durch die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume soll die Aufenthaltsqualität spürbar verbessert werden. Dabei entstehen neue Begegnungsorte, die das soziale Miteinander stärken. Gleichzeitig werden ungenutzte Flächenpotenziale sinnvoll aktiviert und durch gezielte Flächenentsiegelung nachhaltige Freiräume geschaffen. Der Erhalt und Ausbau von Grünstrukturen, insbesondere der beiden Linden, trägt zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und einem angenehmen Stadtklima bei. So wird der öffentliche Raum nicht nur funktional, sondern auch lebenswert und zukunftsfähig gestaltet.



- **Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume**
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität**
- **Schaffung von Begegnungsorten**
- **Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Solitärbäume**
- **Flächenentsiegelung**
- **Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen**



3. ZIELE VERKEHR

Durch die Sanierung der Straßen wird die Infrastruktur modernisiert, gestalterisch aufgewertet und an heutige Anforderungen angepasst. Gleichzeitig soll das Rad- und Fußverkehrsnetz gestärkt werden, um eine nachhaltige und sichere Mobilität zu fördern. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Herstellung von Barrierefreiheit, sodass alle Menschen den öffentlichen Raum uneingeschränkt nutzen können. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit tragen dazu bei, Unfälle zu vermeiden und das Sicherheitsgefühl im Straßenraum zu verbessern. Die trennende Wirkung der Ortsdurchfahrten sollte reduziert werden, damit die einzelnen Ortsteile wieder enger zusammenwachsen können.



- **Reduzierung der trennenden Wirkung der Ortsdurchfahrtsstraßen**
- **Straßensanierung und Neugestaltung**
- **Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz**
- **Herstellung Barrierefreiheit**
- **Erhöhung Verkehrssicherheit**
- **Stärkung ÖPNV**






IV KONZEPT

1. RAHMENPLAN

BAULICHES KONZEPT










-  Ortsbilddominierendes Gebäude
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Sanierung Bauwerk
-  Sanierung Punktdenkmal
-  Gebäude unter Denkmalschutz
-  Fassadengestaltung
-  Bodendenkmal
-  möglicher Gebäudeabbruch

NUTZUNG




-  Ortszentrum
-  Quartierszentrum
-  Öffentliche/öffentlich wirksame Nutzung



GRÜN-, FREIFLÄCHEN UND KLIMA

-  gestalterische Aufwertung Grünfläche
-  Instandsetzung Bachgeländer
-  übergeordneter Grünzug
-  Friedhof
-  Innerörtliches Großgrün (Bestand)
-  Neu geplantes Großgrün (z.B. als Ortsrandeingrünung, Straßen- u. Platzbegrünung, etc.)
-  wichtiger Punktbaum (Linde)
-  Wasserfläche
-  Aufdach Photovoltaikanlage

VERKEHRSKONZEPT

-  Öffentlicher Platzbereich
-  innerörtliche Straße
-  Straßensanierung
-  wichtige Radwegverbindung
-  Wanderweg
-  sonstiger informeller Fußweg
-  barrierefreie Bushaltestelle
-  öffentliche Parkierung
-  öffentliche Fahrradabstellplätze
-  barrierefreie Oberflächengestaltung
-  Verbesserung Fußgängerüberquerung
-  Vorhandene Fußgängerüberquerung (Ampel)
-  Vorschlag Einbahnstraße



2. MASSNAHMENÜBERSICHT

2.1 Maßnahmenbeschreibung

Aufbauend auf die Analyse wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, mit denen die städtebauliche Zielsetzung für die Weiterentwicklung des Untersuchungsbereichs erreicht werden kann. Nachfolgend sind die einzelnen Maßnahmen in Form von Projektsteckbriefen aufgeführt.

Das Bündel aller Maßnahmen ist ausschlaggebend für die Erreichung der in Kapitel III festgehaltenen Sanierungs- und Entwicklungsziele. Diese Ziele strukturieren sich nach den Themen:

Ziele Baukörper

Ziele Grün- und Freiflächen

Ziele Verkehr

Die Maßnahmen sind nach drei Handlungsfeldern geordnet. Das Querschnittsthema Klimaschutz und Klimafolgenanpassung wird bei jedem Projektsteckbrief individuell berücksichtigt.

1.	<u>Bauliches Konzept</u>	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
1.1	Ausweisung Sanierungsgebiet	
1.2	Kommunale Förderprogramme	
1.3	Nutzen von Nachverdichtungspotenzialen	
1.4	Konzeptvergabe Rathausquartier	
1.5	Sanierung Kirchendach	
1.6	Sanierung Schule	
1.7	Sanierung von Punktdenkmalen	
1.8	Revitalisierung Backhaus	
1.9	Machbarkeitsstudien / städtebauliche Konzepte	
1.10	Abbruch Stromhaus	
2.	<u>Grün- und Freiflächen</u>	
2.1	Hofflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)	
2.2	Sanierung und Neugestaltung Rathausvorplatz	
2.3	Sanierung und Aufwertung des Bereiches um die ortsbildprägenden Linden	
2.4	Sanierung Bachgeländer	
2.5	Freiflächengestaltung	
3.	<u>Verkehrskonzept</u>	
3.1	Straßen- und Platzgestaltung	
3.2	Herstellen von Barrierefreiheit	
3.3	Sanierung der Nepomukbrücke	
3.4	Prüfen von Verbesserungsmöglichkeiten für fußläufige Überquerungen in Abstimmung mit Fachbehörden	
3.5	Neugestaltung des Bereichs zwischen Wehrkirche, Rathaus und Tanzlinde zum Ortszentrum.	

BAULICHES KONZEPT

Ausweisung Sanierungsgebiet

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Leerstandsbeseitigung
- Nachnutzung von Funktionsverlust bedrohter Anwesen sichern
- Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Schaffung von Begegnungsorten
- Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Solitäräume
- Flächenentsiegelung
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Straßensanierung und -neugestaltung
- Stärkung Rad- und Fußwegenetz
- Reduzierung der trennenden Wirkung der Ortsdurchfahrtsstraßen
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit
- Stärkung ÖPNV

1

1.1

Projektziel

Bereits im ISEK 2017 wurde im Rahmen des Projekts „Werkzeugkasten Baugestaltung“ das Aufstellen einer Sanierungssatzung empfohlen. Im Zuge der vorliegenden Untersuchung wurden erhebliche städtebauliche Mängel festgestellt, die Anlass für eine Sanierung bieten. Zur Behebung dieser Mängel wurden Ziele formuliert und Maßnahmen entwickelt.

Als unterstützendes Instrument der Stadtsanierung sollte ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Diese förmliche Festlegung würde den Zugang zu Fördergeldern der Städtebauförderung und die Anwendung des § 7 h Einkommensteuergesetz („Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“) ermöglichen.

Der Gemeinderat müsste hierfür die förmliche Festlegung des entsprechenden Sanierungsgebiets beschließen und diese Entscheidung ortsüblich veröffentlichen.

Das nachfolgende Kapitel „Sanierungsgebiet“ geht tiefer auf die Maßnahme ein und schlägt den Umgriff einer Sanierungsgebietsabgrenzung vor.

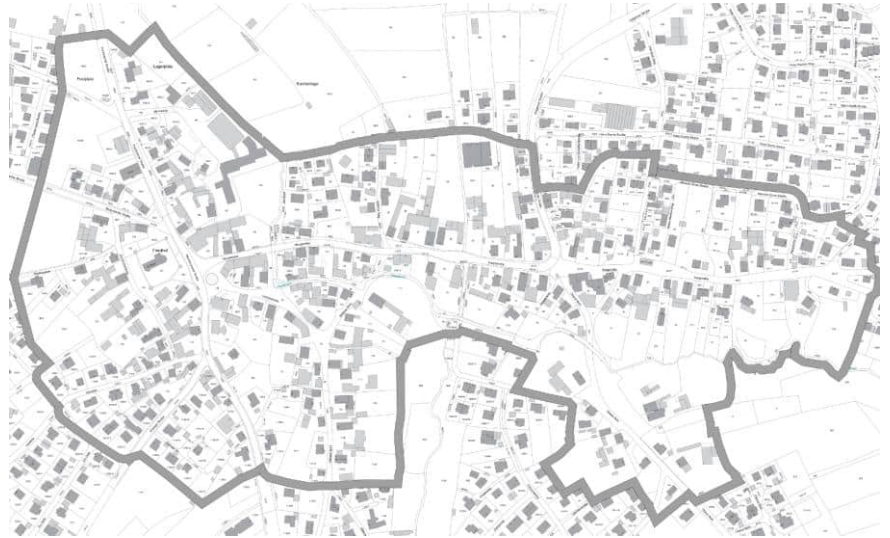


Abb. 87: Vorschlag Sanierungsgebietsabgrenzung

Priorität	hoch
Akteure	Gemeinde Effeltrich, Regierung von Oberfranken, Planungsbüro
Kostenschätzung	0 €
Fördermöglichkeiten	Städtebauförderung
Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets fördert die energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden, wodurch der Energieverbrauch und CO ₂ -Ausstoß reduziert werden. Sie trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei, indem vorhandene Infrastruktur genutzt und der Flächenverbrauch für Neubauten begrenzt wird. Zudem kann sie die Klimafolgenanpassung durch Maßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung und verbesserte Wasserrückhaltung unterstützen.

Kommunale Förderprogramme

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Leerstandsbeseitigung

Zur Aufwertung des Ortsbilds könnten kommunale Förderprogramme private Bauherren bei ihren Maßnahmen fördern, Bauprojekte unterstützen und die Modernisierungsbereitschaft steigern. Durch die Unterstützung von privaten Bauvorhaben können z. B. städtebaulichen Missständen wie Bauschäden oder Leerständen langfristig vorgebeugt und weiteren Missständen wie ortsuntypische und störende Fassadengestaltungen behoben werden.

Um die Bewohner und Eigentümer bei der Umsetzung von städtebaulich relevanten Maßnahmen zu fördern und Anreize für eine Aufwertung des Ortsbildes zu schaffen, wären Förderprogramme sinnvoll. Auch im ISEK 2017 wurden entsprechende Maßnahmen unter dem Projekt „Werkzeugkasten Baugestaltung“ empfohlen.

Die Programme können entweder als eigenständige Förderprogramme parallel zueinander aufgelegt werden, oder in ein gemeinsames Programm integriert werden.

1.2

Projektziel

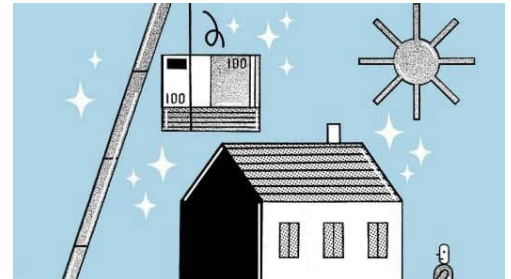


Abb. 88: Symbolbild Zuwendung

1.2.1

Projektziel

Gestaltungsfibel

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume

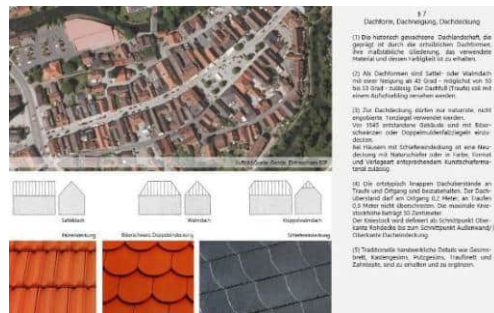


Abb. 89: Auszug aus einer Gestaltungsfibel

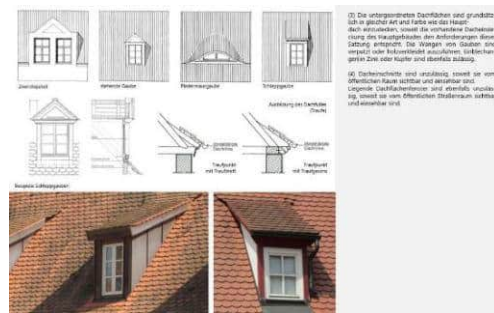


Abb. 90: Auszug aus einer Gestaltungsfibel

Öffentliche Maßnahmen und private Maßnahmen tragen gleichermaßen zur Verbesserung der Ortsgestalt bei. Die Gemeinde beabsichtigt daher – zusätzlich zu den kommunalen Bauvorhaben – weiterhin Impulse für private Maßnahmen durch finanzielle Anreize im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms zu geben.

Um privaten Eigentümern Hinweise für die anzustrebende Gestaltung ihrer Gebäude und damit für die Verbesserung des Ortsbildes zu geben, sollen die Kriterien und Anforderungen an eine ortsbild- und denkmalgerechte Sanierung in einer Gestaltungsfibel aufgezeigt werden.

Dazu sollen neben textlichen Erläuterungen auch Skizzen, Fotos und Details die angestrebte Gestaltung erläutern und verdeutlichen.

Um eine möglichst große Akzeptanz für die Gestaltungsfibel in der Bürgerschaft zu erreichen, konnte die Erarbeitung durch einen örtlichen Arbeitskreis aus interessierten Bürgern – mit fachlicher Unterstützung – erfolgen. Damit würde das Verständnis für die Zielsetzungen der Ortsbildpflege den Bauherren/der Bürgerschaft vermittelt werden.

Die Gestaltungsfibel ist die Voraussetzung für eine Förderung der darauf aufbauenden kommunalen Förderprogramme durch die Städtebauförderung der Regierung.

Priorität

mittel

Akteure

Gemeinde Effeltrich, Planungsbüro

Kostenschätzung

20 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine Gestaltungsfibel ist die Voraussetzung für das Aufsetzen kommunaler Förderprogramme, die jeweils ihren individuellen Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung leisten (s.u.).

Fassadenprogramm

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Leerstandsbeseitigung
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume

Die Analyse der Baukörper innerhalb des Untersuchungsgebiets hat ergeben, dass sich die Bausubstanz überwiegend in gutem Zustand befindet, dass jedoch oftmals Gebäudedefizite in der Fassadengestaltung bestehen. Um Anreize für eine Aufwertung der Fassaden zu schaffen, besonders zum öffentlichen Raum hin, könnte ein kommunales Fassadenprogramm in Betracht gezogen werden, mit dem bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle gefördert werden können.

mittel

Gde. Effeltrich, Eigentümer

50 T €/ Jahr

Städtebauförderung

Die Erneuerung der Fassade kann durch bessere Dämmung den Energieverbrauch für Heizung und Kühlung senken und damit CO₂-Emissionen reduzieren. Zudem schützt eine modernisierte Fassade das Gebäude besser vor Witterungsextremen wie Hitze oder Starkregen und trägt so zur Klimafolgenanpassung bei. Durch den Einsatz nachhaltiger Materialien und Begrünung kann sie zusätzlich zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

1.2.2

Projektziel



Abb. 91: gut gestaltete Fachwerkfassade Bergstr. 6

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1.2.3

Projektziel



Abb. 92: leerstehendes Wohngebäude Mittlerer Bühl 12

Wohnflächenprogramm

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Leerstands-beseitigung

Für Bestandsgebäude besteht die Möglichkeit, mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung auch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren zu bezuschussen. Voraussetzung hierfür ist:

- es muss Wohnraum geschaffen werden
- es muss sich um einen Leerstand handeln
- es darf sich nicht um eine gewerbliche Nutzung handeln

Umfang, Laufzeit und Höhe des Förderprogramms kann die Stadt in Abstimmung mit der Städtebauförderungsabteilung der Regierung selbst bestimmen.

Das Programm stellt eine Ergänzung zum kommunalen Fassadenprogramm dar und kann entweder in dieses integriert oder als selbstständiges Programm aufgelegt werden.

Priorität

mittel

Akteure

Gde. Effeltrich, Eigentümer

Kostenschätzung

50 T €/Jahr

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren können die Energieeffizienz steigern, indem sie Heizungs-, Lüftungs- und Beleuchtungssysteme modernisieren und so den Energieverbrauch sowie CO₂-Emissionen reduzieren. Durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe und ressourcenschonender Technologien wird außerdem der ökologische Fußabdruck des Gebäudes verringert.

Geschäftsflächenprogramm

- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Leerstandsbeseitigung
- Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen
- Schaffung von Begegnungsorten

Seit einigen Jahren besteht die Möglichkeit, ergänzend zu Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fassade) auch Maßnahmen im Gebäudeinneren mit finanziellen Zuschüssen über die Städtebauförderung zu unterstützen, wenn es sich dabei um die Aufwertung von Geschäftsflächen handelt.

Bisher hat die Gemeinde Effeltrich noch kein derartiges Geschäftsflächenprogramm aufgelegt. Dieses könnte aber insbesondere für die bestehenden Geschäfte im Untersuchungsbereich durchaus sinnvoll sein, um auch hier private Investitionen in die erhaltenswerte Bausubstanz anzustoßen und die privaten Eigentümer bei den erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu unterstützen.

niedrig

Gde. Effeltrich, Eigentümer

50 T €/ Jahr

Städtebauförderung

Die Aufwertung von Geschäftsflächen fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie lokale Wirtschaftsräume stärkt und kurze Versorgungswege begünstigt.

1.2.4

Projektziel



Abb. 93: Geschäftsfläche Bäckerei Merkel

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1.3

Projektziel



Abb. 94: Baulücke am Veit-Stoß-Weg

Nutzen von Nachverdichtungspotenzialen

- Herstellen fehlender Raumkanten
- Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen

Im Untersuchungsbereich ist an verschiedenen Stellen eine Erhöhung der Bebauungsdichte durch Neubauten möglich, um so die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und weitere Versiegelung und Flächeninanspruchnahme in bisher unbebauten Außenbereichen zu vermeiden. Durch eine kompakte Siedlungsstruktur werden zudem die laufenden Unterhaltskosten für die Gemeinde möglichst gering gehalten.

Die Innenentwicklungspotenziale wurden wie bereits im ISEK 2017 vorgeschlagen analysiert. Auf einigen Grundstücken befinden sich lediglich Nebengebäude, andere sind teilweise bis vollständig unbebaut.

Gänzlich unbebaut sind die Flurstücke mit den Nummern 169/6, 169/28, 174, 174/1, 146/7, 1236, 1236/5, 130, 1140/19, 1138/4, 1138/5, 1138/1, 28/1, 28/2, 47, 47/1, 51, 51/1 und 57 Gmkg. Effeltrich.

Für die beiden besonders großen Flächen nordwestlich des Rathauses wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis durch einen geeigneten Investor umgesetzt werden soll.

Priorität

mittel bis hoch

Akteure

Grundbesitzer, Investoren, Bauherren

Kostenschätzung

Gde. Effeltrich, Eigentümer, Investoren

Fördermöglichkeiten

N.N.

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine Nachverdichtung reduziert den Flächenverbrauch und schützt natürliche CO₂-Speicher wie Wälder und Böden. Sie fördert eine effizientere Nutzung bestehender Infrastruktur, senkt den Energiebedarf für Verkehr und minimiert Emissionen. Zudem trägt sie zur Klimafolgenanpassung bei, indem versiegelte Flächen reduziert, um Starkregenfolgen abzumildern.

Konzeptvergabe Rathausquartier

- Herstellen fehlender Raumkanten
- Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen

Für die Beplanung der unbebauten Grundstücke nordwestlich des Rathauses (Fl. Nr. 169/28 und 169/6) wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt und daraus ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. Im ISEK 2017 wurde die besondere städtebauliche Bedeutung der Flächen hervorgehoben.

Zur Umsetzung des Ergebnisses wird ein Investor gesucht, der das Projekt entwickelt und verwirklicht.

Da die Ergebnisse des Wettbewerbs bei einer Umsetzung berücksichtigt werden sollen, ist eine überwachte Konzeptvergabe notwendig. Dies übernimmt in der Regel ein geeignetes Fachbüro, welches Investoren sucht und deren Konzepte bewertet.

hoch

Gde. Effeltrich

30 T €

Städtebauförderung, Reg. von Oberfranken, KIP

Die innerörtliche Bauflächenentwicklung verhindert Flächenverbräuche im Außenbereich und schützt so diese naturbelassenen Bereiche, die für die Entstehung von Kaltluftschneisen und Regenwasserversickerung vorgesehen sind.

1.4

Projektziel



Einsatzmodell des erstplatzierten Entwurfs

Abb. 95: Einsatzmodell des Siegerentwurfs

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1.5

Projektziel



Abb. 96: Dach der Kirchenburg mit Notsicherung

Sanierung Kirchendach

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Die ortsbilddominierende Kirchenburg ist bis auf ihr Dach in einem guten baulichen Zustand. Um die defizitäre Beschaffenheit des Daches zu beseitigen, sollte dieses saniert werden.

Ein guter Erhalt der historischen Kirchenburg ist essenziell wichtig, damit das identitätsstiftende Bauwerk auch für nachfolgende Generationen erlebbar bleibt.

Priorität

hoch

Akteure

Kath. Kirchengemeinde

Kostenschätzung

N.N.

Fördermöglichkeiten

Bayer. Landesstiftung, BLfD

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine Sanierung des Kirchendachs erhöht die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und trägt so zum Schutz der historischen Bausubstanz bei.

Sanierung Schule

- Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude

Die Sanierung der Grundschule zielt darauf ab, die Lernbedingungen zu verbessern und das Gebäude zu modernisieren. Städtebauförderungsmitel spielen dabei eine zentrale Rolle, da sie finanzielle Unterstützung für Maßnahmen bieten, die sowohl der Schule als auch dem umliegenden Quartier zugutekommen.

Die Schule in Effeltrich besteht aus einem Altbau und zwei angebauten Neubauten. Zur 1972 errichteten Turnhalle besteht ein Verbindungsgang. Das komplexe Bauwerk wurde bereits in der Vergangenheit untersucht und dabei Sanierungsbedarf festgestellt.

Eine Sanierung des Gebäudekomplexes würde nicht nur die Schulfamilie begünstigen, sondern auch andere Nutzergruppen wie Vereine und die Verwaltungsgemeinschaft unterstützen. Im ISEK 2017 wird die Schulturnhalle als Veranstaltungsort hervorgehoben und soll dahingehend gefestigt werden.

Fördermittel könnten für energetische Modernisierungen, Barrierefreiheit und die Gestaltung moderner Lern- und Multifunktionsräume eingesetzt werden.

mittel

Gemeinde Effeltrich

N.N.

Städtebauförderung, Reg. von Oberfranken, KIP-S

Die Sanierung der Schule würde den Energieverbrauch durch bessere Dämmung, effizientere Heizsysteme und den Einsatz erneuerbarer Energien senken. Dies würde den CO₂-Ausstoß reduzieren. Klimaanpassungen wie Hitzeschutz, Regenwassermanagement und Begrünung könnten das Raumklima verbessern und Extremwetter schützen.

1.6

Projektziel



Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1.7

Projektziel



Abb. 97: Marter D-4-74-122-7

Sanierung von Punktdenkmalen

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume

Die Sanierung von Punktdenkmalen stärkt die kulturelle Identität einer Gemeinde und bewahrt ihr historisches Erbe. Sie wertet das Stadtbild und den öffentlichen Raum auf, was die Lebensqualität der Bewohner verbessert und soziale Begegnungen fördert. Wirtschaftlich steigert sie die Attraktivität der Quartiere, erhöht Immobilienwerte und fördert den Tourismus.

Oft wirken sanierte Denkmale als Impulsgeber für die Revitalisierung vernachlässigter Stadtquartiere. Insgesamt verbinden sie Tradition mit Moderne und bereichern die Stadt funktional, ästhetisch und sozial.

Priorität

mittel bis hoch

Akteure

Gde. Effeltrich, Denkmalpfleger

Kostenschätzung

N.N.

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, Bayer. Landesstiftung, BLfD

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme leistet keinen Beitrag zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung.

Revitalisierung Backhaus

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten

Das Backhaus an der Kreuzung Haupt- und Bergstraße steht auf kommunalem Grund und wurde in der Vergangenheit gemeinschaftlich von der Ortsgemeinschaft genutzt. Das sanierungsbedürftige Gebäude wird derzeit nicht genutzt.

Die Wiederherstellung erfolgt bestenfalls durch die aktive Mitarbeit der Dorfgemeinschaft oder lokaler Interessensgruppen. Gemeinsam wird ein Nutzungskonzept entwickelt, das auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft abgestimmt ist. Das Backhaus wird somit nicht nur instand gesetzt, sondern auch als Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten, wie Backtage oder Workshops, nutzbar gemacht.

niedrig

Gde. Effeltrich

100 T €

Städtebauförderung

Die Maßnahme leistet keinen Beitrag zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung.

1.8

Projektziel



Abb. 98: Gemeindliches Backhaus

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1.9

Machbarkeitsstudien / städtebauliche Konzepte für ausgewählte Anwesen

1.9.1

Nachnutzung Bauhof

Projektziel

- Leerstandsbeseitigung
- Nachnutzung von Funktionsverlust bedrohter Anwesen sichern



Abb. 99: Bauhof

Ziel der Gemeinde ist es, den Bauhof zukünftig an einen anderen Ort im Gemeindegebiet umzusiedeln, um damit die Nutzungskonflikte zw. Bauhof und Schule zu beseitigen und dem Bauhof adäquate Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen.

Die dadurch brach werdenden Flächen bieten sich für eine Nachnutzung an. Deren Lage zwischen Schule und Wohngebiet eignet sich sowohl für die Entwicklung von Wohnbauflächen als auch für eine Erweiterung der Grundschule oder andere öffentliche Nutzungen. Bereits im ISEK 2017 wurde der Bereich als Standort für eine Kulturscheune oder ein Bürgerhaus vorgeschlagen.

Um die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden, könnte in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie bzw. ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, in dem sowohl mögliche Nutzungen als auch deren konkrete bauliche Umsetzung untersucht und gegenübergestellt werden.

Priorität

hoch

Akteure

Gde. Effeltrich, Investor

Kostenschätzung

20 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, KIP

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Bauhofgeländes hilft, nachhaltige Nutzungskonzepte zu entwickeln und Flächenversiegelung zu vermeiden. Sie kann Klimaschutz fördern, indem sie energieeffiziente Bebauung oder Grünflächenplanung berücksichtigt. Zudem unterstützt sie die Klimaanpassung durch Maßnahmen wie Wassermanagement, Begrünung und Hitzeschutz.

Machbarkeitsstudie Bergstr. 2

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Leerstands-beseitigung
- Nachnutzung von Funktionsverlust bedrohter Anwesen sichern

Das Anwesen Bergstraße 2, in Effeltrich besser als „Merkelsaal“ bekannt, war in der Vergangenheit ein beliebter Versammlungsort. Neben allgemeinem Sanierungsbedarf gibt es Probleme mit geltenden Brandschutzvorschriften, die eine Nutzung als Veranstaltungssaal verhindern.

Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz und ist eng durch benachbarte Bebauung umringt.

Eine Machbarkeitsstudie könnte die Kosten eines Umbaus darlegen und den Eigentümern bzw. der Gemeinde als Entscheidungsgrundlage dienen. Ziel sollte es sein, den innerörtlichen Leerstand zu beheben und das Anwesen nicht verkommen zu lassen.

Um den Prozess steuern zu können, könnte die Gemeinde einen Grunderwerb erwägen.

mittel

Gde. Effeltrich, Investor

40 T €

Städtebauförderung, KIP

Eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Merkelsaals kann Klimaschutz fördern, indem sie nachhaltige Bau- und Energiekonzepte prüft. Sie hilft, bestehende Strukturen ressourcenschonend zu nutzen statt Neubauten zu errichten. Zur Klimaanpassung können Maßnahmen wie energieeffiziente Sanierung, Hitzeschutz und verbesserte Belüftung integriert werden.

1.9.2

Projektziel



Abb. 100: Bergstraße 2 - Merkelsaal

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1.9.3

Projektziel



Abb. 101: landwirtschaftl. Hofstelle Mittlerer Bühl 1

Nachnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Leerstandsbeseitigung
- Nachnutzung von Funktionsverlust bedrohter Anwesen sichern

Das Effeltricher Ortsbild ist durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die hofartigen Anwesen schaffen klare Raumkanten und stiften lokale Identität.

Durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel sind diese Hofstellen allerdings von Funktionsverlusten bedroht und könnten ihre Nutzung verlieren. Viele Landwirte geben ihren Betrieb auf oder gehen in den Nebenerwerb über.

Um die Baukörper der Hofstellen auch nach einer eventuellen Betriebsaufgabe zu erhalten, sollten Nachnutzungskonzepte in Form von Machbarkeitsstudien entwickelt werden.

Diese Machbarkeitsstudien untersuchen den baulichen Zustand der Gebäude und zeigen Sanierungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten auf.

Die Gemeinde könnte die Machbarkeitsstudien in enger Abstimmung und mit ausdrücklicher Zustimmung der Eigentümer beauftragen und so Leitlinien für den Umgang mit landwirtschaftlichen Hofstellen erhalten.

Priorität

mittel

Akteure

Gde. Effeltrich, Investor

Kostenschätzung

30 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, KIP

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen trägt zum Klimaschutz bei, indem sie bestehende Gebäude ressourcenschonend weiter nutzt und Flächenneuanspruchnahme vermeidet. Sie kann nachhaltige Energiekonzepte wie Solarenergie oder energieeffiziente Sanierung prüfen. Zur Klimaanpassung können Maßnahmen wie Hitzeschutz, Begrünung und Wassermanagement integriert werden.

Abbruch Stromhaus

- Erhalt des Ortsbildes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Flächenentsiegelung

Die turmartige Transformatorstation am Dr.-Rühl-Weg wurde in der Vergangenheit zur Stromversorgung benötigt. Seit dem Wegfall des Erfordernisses steht das Gebäude leer.

Die ortsuntypische Gestalt der Anlage wirkt störend auf das Ortsbild ein. Insbesondere der Planung des Rathausquartiers steht sie entgegen.

Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation sollte das Gebäude abgebrochen werden.

1.10

Projektziel



Abb. 102: Stromhaus

mittel

Eigentümer

30 T €

Städtebauförderung

Die durch den Abbruch freiwerdende Fläche kann für Begrünung oder Wassermanagement genutzt werden.

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

2

2.1

Projektziel



Abb. 103: naturnahe Hoffläche Forchheimer Str. 14

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Hofflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Flächenentsiegelung
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen

Eigentümer von Höfen könnten finanzielle Anreize wie Zuschüsse oder Steuervergünstigungen erhalten, wenn sie Asphalt- oder Betonflächen durch Rasen, Beete oder Pflaster mit Wasserdurchlässigkeit ersetzen. Zusätzlich könnten Beratungsangebote bereitgestellt werden, um bei der Planung und Umsetzung naturnaher Gestaltung zu helfen, etwa durch die Anlage von Blumenwiesen, Hecken oder kleinen Teichen. Das Programm könnte verpflichtende Elemente wie die Verwendung heimischer Pflanzenarten enthalten, um die Artenvielfalt zu fördern. Gemeinschaftliche Projekte wie Urban Gardening oder Spielbereiche könnten unterstützt werden, um die soziale Nutzung der Höfe zu stärken. Regelmäßige Überprüfungen und ein Wettbewerb zur schönsten Renaturierung könnten Motivation und Engagement fördern.

Priorität

mittel

Akteure

Gde. Effeltrich, Städtebauförderung

Kostenschätzung

50 T € / Jahr

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Das Hofflächenprogramm trägt zum Klimaschutz bei, indem es die CO₂-Bindung durch Pflanzen erhöht und zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Gleichzeitig wirkt die Begrünung als natürliche Klimaanpassung, da sie Hitzeinseln reduziert, Regenwasser speichert und die Umgebungstemperaturen senkt. Dadurch wird nicht nur das Stadtklima verbessert, sondern auch die Widerstandsfähigkeit gegenüber Extremwetterereignissen gestärkt.

Sanierung und Neugestaltung Rathausvorplatz

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Herstellung Barrierefreiheit

Die Sanierung und Neugestaltung des Rathausvorplatzes wurde bereits im ISEK 2017 vorgeschlagen und sollte auf Basis eines gesamtheitlichen Neugestaltungskonzeptes erfolgen, das z. B. folgende Elemente berücksichtigt und beinhaltet:

- Die Reparatur und Anpassung des Kopfsteinpflasters,
- Prüfung ggfs. Umgestaltung der Sitzstufen
- Renovierung Pavillon
- Neubepflanzung der Grünflächen
- Integration wasserdurchlässiger Beläge
- Taktile Elemente
- Beleuchtungskonzept
- Sitzmöglichkeiten

hoch

Gde. Effeltrich

250 T €

Städtebauförderung, KIP

Die Sanierung und Neugestaltung des Rathausvorplatzes kann zum Klimaschutz beitragen, indem nachhaltige Materialien und energieeffiziente Beleuchtung genutzt werden. Klimaanpassung wird durch Entsiegelung, Begrünung und Schatten spendende Elemente wie Bäume oder Wasserflächen unterstützt. Dies verbessert das Mikroklima, reduziert Hitzeinseln und fördert die Regenwasserversickerung.

2.2

Projektziel



Abb. 104: Rathausvorplatz

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

2.3.1

Projektziel



Abb. 105: Stützkonstruktion der Linde am Merkersaal

Linde am Merkersaal

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Solitärbäume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereiches um die Linde, die in Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Straßenraum das Potenzial zur Ausbildung eines Quartiersplatzes hat, wird aufgrund einer maroden Stützkonstruktion erforderlich.

Die Sanierung der Holzstützkonstruktion umfasst den Austausch beschädigter Teile, die Behandlung gegen Feuchtigkeit und Schädlinge sowie die Überprüfung der Stabilität. Neue Holzpfosten und Streben werden eingesetzt, um den Baum optimal zu stützen. Die Konstruktion wird so angepasst, dass sie das Wachstum der Linde nicht behindert und schützt die Rinde vor Verletzungen.

Priorität

mittel

Akteure

Eigentümer

Kostenschätzung

40 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Ertüchtigung der Stützkonstruktion und der gleichzeitige Erhalt der Linde trägt zum Klimaschutz bei, indem er CO₂ speichert und zur Luftreinigung beiträgt. Er unterstützt die Klimaanpassung, indem er Schatten spendet, die Umgebung kühlt und die Wasserverdunstung reguliert. Zudem hilft er, die Biodiversität zu erhalten und das Stadtklima zu verbessern.

Linde im Ortskern

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Solitärbäume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereichs um die ortsbildprägende Linde ist eine ortsbildprägende Aufgabe. Neben der barrierefreien Platzgestaltung, die im Verkehrskonzept vorgesehen ist, sollte das unmittelbare Lindenumfeld erneuert werden. Die umgebende Sandsteinmauer wirkt sanierungsbedürftig und wertet den Platz im aktuellen Zustand ab.

Die Sanierung des Sandsteins umfasst die Reinigung von Verunreinigungen wie Schmutz oder Moos, meist durch sanfte Methoden wie Dampfen oder spezielle Reinigungsmittel. Risse und Abplatzungen werden mit geeignetem Mörtel oder Restaurierungsmasse repariert. Bei starkem Abrieb wird die Oberfläche teilweise abgeschliffen, um die Struktur zu glätten. Um den Stein vor zukünftiger Beschädigung zu schützen, kann eine Imprägnierung gegen Feuchtigkeit und Schädlinge aufgetragen werden. Abschließend wird der Sandstein auf seine Stabilität überprüft und gegebenenfalls gesichert.

hoch

Gde. Effeltrich

100 T €

Städtebauförderung, Bayer. Landesstiftung, BLfD

Die Maßnahme leistet keinen Beitrag zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung.

2.3.2

Projektziel



Abb. 106: Sandsteineinfassung der Linde im Ortskern

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

2.4

Projektziel



Abb. 107: Best-Practice Bachgeländer Ebermannstadt

Sanierung Bachgeländer

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Erhöhung Verkehrssicherheit

Die Straße "Am Bach" verbindet den Ortskern und die südlichen Siedlungsgebiete mit dem Sport- und Freizeitbereich östlich der Schule. Gleichzeitig dient sie als Erschließungsstraße zur Kindertagesstätte im Rosenweg.

Die Straße stellt damit eine hoch frequentierte und sehr wichtige innerörtliche Verkehrsverbindung dar. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist als Abgrenzung zum Bachlauf eine Absturzsicherung erforderlich.

Die Absturzsicherung am Haselgraben ist augenscheinlich marode und wird provisorisch mit einem Bauzaun gesichert.

Im Jahr 2023 wurde eine Entwurfsplanung / Kostenberechnung durch ein Ingenieurbüro angefertigt. Im Ergebnis ist die Standfestigkeit der südlichen Stützwand langfristig gesehen nicht gegeben, das Geländer nicht mehr verkehrssicher und die Uferwand verwittert.

Eine Instandsetzung würde die Ufer- und Stützwand sowie das Geländer betreffen. Für die Bausauführung sind 6-8 Monate angedacht.

Die Umsetzung sollte sich ins vorhandene Ortsbild einfügen und könnte entweder als Holz- oder Metallkonstruktion ausgeführt werden

Priorität

hoch

Akteure

Gde. Effeltrich

Kostenschätzung

430 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, KIP

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme leistet keinen Beitrag zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung.

2.5.2

Projektziel



Abb. 109: ungestaltete Freifläche um die Wehrkirche

Freiflächengestaltung um die Wehrkirche

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen

Die Freiflächen um die Wehrkirche sind im Bestand Wiesenflächen, welche die Wehrmauer vom Bürgersteig trennen. Im südöstlichen Bereich befindet sich das erhaltenswerte Kriegerdenkmal.

Die übrigen Freiflächen könnten neben ihrer ökologischen Funktion auch weitere Freiraumfunktionen übernehmen. Durch ausgestattete Aufenthaltsbereiche könnten neue Begegnungsorte geschaffen werden.

Derartige Maßnahmen würden nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöhen, sondern auch das soziale Miteinander stärken. Insbesondere gemeinschaftlich genutzte Flächen fördern die Interaktion zwischen verschiedenen Altersgruppen und sozialen Schichten.

Eine attraktive und diversifizierte Bepflanzung zur Aufwertung des Ortsbilds und zur Betonung der Wehrkirche wäre an dieser Stelle zu empfehlen.

Priorität

niedrig

Akteure

Gde. Effeltrich / kath. Kirchengemeinde

Kostenschätzung

50 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Durch das Anpflanzen neuer Gewächse kann mehr CO₂ gebunden werden und die Biodiversität gesteigert werden. Zur Klimafolgenanpassung könnte Großgrün als Schattenspendler wirken und Hitzeinseln minimieren.

Weggabelung Kersbach-Poxdorf

- Erhalt des Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen

Vorgeschlagen wird eine Neugestaltung des gesamten Bereiches mit dem Ziel die Aufenthaltsqualität und das Ortsbild zu steigern und die vorhandenen Grünflächen aufzuwerten

Das Projekt steht im Zusammenhang mit der Sanierung des vorhandenen Wegkreuzes (siehe auch Maßnahme Nr. 1.7)

niedrig

Gde. Effeltrich

20 T €

Städtebauförderung

Die Aufwertung der Grünflächen trägt zum Klimaschutz bei, indem sie CO₂ speichert und zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Sie unterstützt die Klimaanpassung durch Hitzeminderung, Regenwasserversickerung und den Erhalt der Biodiversität. Zudem schaffen begrünte Flächen angenehme Aufenthaltsorte und verbessern das Stadtklima.

2.5.3

Projektziel



Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

2.5.4

Projektziel



Abb. 110: Robert-Kotz-Platz

Freiflächengestaltung Robert-Kotz-Platz

- Erhalt des Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen

Eine Freiflächengestaltung am Robert-Kotz-Platz soll diesen zum wirkenden Quartiersplatz entwickeln und so das vorhandene Freiraumpotenzial nutzen.

Die Qualität der vorhandenen Grünanlage soll erhalten bleiben. Diese könnte ggfs. erweitert und mit weiterem Stadtmobiliar ausgestattet werden.

Bei der Gestaltung der nicht begrünten Bereiche ist bevorzugt Pflaster als Bodenbelag zu wählen.

Eine gestalterische Mitwirkung der Bewohnerschaft fördert den Zusammenhalt und ist ausdrücklich erwünscht.

Priorität

niedrig

Akteure

Heimat- und Trachtenverein, Gde. Effeltrich

Kostenschätzung

100 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine Freiflächengestaltung am Robert-Kotz-Platz kann die bestehenden Grünflächen sichern und ggfs. erweitern. Somit kann weiterhin CO₂ gespeichert und die Luftqualität verbessert werden. Sie fördern die Klimaanpassung durch Kühlungseffekte, Regenwasserrückhalt und die Minderung von Hitzeinseln.

VERKEHRSKONZEPT

Straßensanierung- und Gestaltung

- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Straßensanierung
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit

Die Straßensanierung und -gestaltung sind zentrale Aufgaben im Städtebau, um funktionale, sichere und ansprechende Verkehrswege zu schaffen. Schon im ISEK 2017 wurde die Notwendigkeit eines Verkehrskonzepts ersichtlich. Die Maßnahmen umfassen die Erneuerung von Fahrbahnen, Gehwegen und Infrastruktur sowie die gestalterische Aufwertung des Straßenraums. Ziel ist es, die Verkehrssicherheit zu verbessern, die Lebensqualität zu steigern und eine Balance zwischen den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Autofahrern und öffentlichem Nahverkehr zu schaffen. Dabei spielen auch ökologische Aspekte wie Regenwassermanagement und Begrünung eine wichtige Rolle. Bei anstehenden Straßensanierungsmaßnahmen sollten immer auch die gestalterischen Verbesserungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Ortsbild, die Barrierefreiheit und den Klimaschutz berücksichtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Straßen sanierungs- bzw. gestaltungsbedürftig:

- 3.1.1 Dr.-Rühl-Straße
- 3.1.2 Jahnstraße
- 3.1.3 Zur Kirchenburg
- 3.1.4 Lindenstraße
- 3.1.5 Am Bach
- 3.1.6 Mittlerer Bühl
- 3.1.7 Erlenstraße
- 3.1.8 Hohe Warte
- 3.1.9 Veit-Stoß-Weg
- 3.1.10 Neugestaltung der Seitenbereiche der übergeordneten Straßen

3

3.1

Projektziel



Abb. 111: Barriere im Straßenseitenbereich



Abb. 112: Straßenraum "Veit-Stoß-Weg"



Abb. 113: Straßenraum "Am Bach"

Priorität	mittel - hoch
Akteure	Gde. Effeltrich
Kostenschätzung	6.030 T €
Fördermöglichkeiten	Städtebauförderung, RZStra
Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	Die Straßensanierung und -gestaltung trägt zum Klimaschutz bei, indem sie versickerungsfähige Materialien und nachhaltige Entwässerungssysteme integriert. Sie fördert die Klimaanpassung durch die Reduzierung von Flächenversiegelung und bessere Wasserversickerung. Zudem kann sie durch Begrünung und Schattenspender das Mikroklima verbessern und die Lebensqualität erhöhen.

3.2.

Projektziel

Herstellen von Barrierefreiheit

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit



Abb. 114: Beispiel barrierefreier Pflasterbelag

Barrierefreiheit im Städtebau zielt darauf ab, städtische Räume so zu gestalten, dass sie für alle Menschen, unabhängig von körperlichen oder sensorischen Einschränkungen, zugänglich und nutzbar sind. Sie fördert soziale Teilhabe, Mobilität und Lebensqualität, indem Hindernisse abgebaut und integrative Lösungen geschaffen werden. Dabei werden Aspekte wie barrierefreie Zugänge, taktile Leitsysteme und kontrastreiche Gestaltung berücksichtigt, um eine inklusive und nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Bushaltestellen

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit
- Stärkung ÖPNV

Die barrierefreie Ertüchtigung von Bushaltestellen umfasst bauliche Anpassungen, die allen Nutzern, insbesondere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, einen einfachen Zugang ermöglichen. Dazu gehören die Erhöhung der Bordsteinkanten, damit ein stufenloser Einstieg in den Bus möglich ist, sowie der Einbau taktiler Leitelemente für sehbehinderte Menschen.

Zudem werden häufig rutschfeste und kontrastreiche Bodenbeläge verwendet, um die Sicherheit zu erhöhen. Sitzgelegenheiten, gut lesbare Beschilderungen und barrierefreie Fahrplanaushänge gehören ebenfalls zur Ausstattung. Beleuchtung und witterungsgeschützte Wartebereiche verbessern zusätzlich den Komfort.

Die Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet „Effeltrich Linde“ und „Effeltrich Raiffeisenbank“ befinden sich beide an einer Staatsstraße. D.h. dass entsprechende Maßnahmen immer in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (StaBA) erfolgen müssen.

Bei einer möglichen Umgestaltung könnte der Bus zukünftig auf der Straße halten, sodass eine Vergrößerung des Seiten- und Wartebereichs ermöglicht werden würde. In Verbindung mit der Anordnung einer Querungshilfe auf Höhe der Bushaltestelle würde die Verkehrssicherheit erhöht werden (vgl. Projekt 3.4).

hoch

Gde. Effeltrich, Verkehrsbetriebe

50 T € / Stück

Städtebauförderung, ÖPNV-Förderung

Der barrierefreie Ausbau einer Bushaltestelle fördert den Klimaschutz, indem er den öffentlichen Nahverkehr attraktiver macht und so den CO₂-Ausstoß durch den Individualverkehr verringert. Klimafolgenanpassung wird unterstützt, wenn die Haltestelle mit Schutz vor Witterung, wie etwa einem überdachten Bereich, ausgestattet wird, um den Komfort bei extremen Wetterbedingungen zu erhöhen.

3.2.1

Projektziel



Abb. 115: Beispiel barrierefreie Bushaltestelle

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

3.2.2

Projektziel



Abb. 116: gepflasterter Zugang zum Rathaus

Zugänge zu öffentlichen Gebäuden

- Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffen von Begegnungsorten
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit

Gepflasterte Zugänge zu öffentlichen Gebäuden werden barrierefrei gestaltet, indem ebene und rutschfeste Wege aus glattem Material wie Betonplatten oder Asphalt integriert werden. Außerdem werden Bordsteine abgesenkt, Steigungen minimiert und gegebenenfalls taktile Leitstreifen für sehbehinderte Personen hinzugefügt. Solche Maßnahmen gewährleisten einen sicheren und komfortablen Zugang für alle.

Insbesondere die Zugänge zum Rathaus und zur Wehrkirche sollten entsprechend barrierefrei umgestaltet werden.

Priorität

hoch

Akteure

Gde. Effeltrich

Kostenschätzung

Bestandteil der Maßnahme Neugestaltung Rathausvorplatz

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme leistet keinen Beitrag zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung.

Öffentliche Platzflächen

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit

Der Bodenbelag der öffentlichen Platzfläche in der Ortsmitte ist zwar aus ortsgestalterischer Sicht positiv zu bewerten, sorgt durch seine unebene Oberfläche und deren breite Fugen für Probleme bei mobilitätseingeschränkten Personen.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit sollte idealerweise im Rahmen eines ganzheitlichen Gesamtkonzepts erfolgen.

Um Kopfsteinpflaster barrierefrei zu gestalten, werden meist glatte und ebene Gehstreifen aus Materialien wie Asphalt, Beton oder gefrästem Naturstein integriert. Diese Streifen bieten eine gleichmäßige und rutschfeste Oberfläche, die für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen leicht befahrbar ist. Zusätzlich können abgesenkte Bordsteine und taktile Leitelemente hinzugefügt werden, um die Orientierung für Menschen mit Sehbehinderungen zu erleichtern. Diese Maßnahmen erhalten den historischen Charakter des Pflasters, während sie gleichzeitig die Zugänglichkeit verbessern.

hoch

Gde. Effeltrich

N.N.

Städtebauförderung

Die Maßnahme leistet keinen Beitrag zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung.

3.2.3

Projektziel



Abb. 117: Gepflasterte Ortsmitte

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

3.3

Projektziel



Abb. 118: Nepomukstatue auf der Nepomukbrücke

Sanierung der Nepomukbrücke

- Erhalt des Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Straßensanierung
- Erhöhung Verkehrssicherheit

Die Nepomukbrücke in der Straße „Mittlerer Bühl“ ist dringend sanierungsbedürftig, steht unter Denkmalschutz und beheimatet eine gleichnamige Nepomukstatue. Im ISEK 2017 existiert bereits ein eigenes Projekt zur Behebung des Missstands.

Die Steinbrücke aus dem 19. Jh. verbindet den Mittleren Bühl mit der Hauptstraße und stellt eine ortsbildprägende Besonderheit dar.

Im Jahr 2023 wurde bereits eine umfassende Begutachtung durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Im Ergebnis sei der Dauerhaftigkeit des Bauwerks ohne eine sehr baldige Sanierung zeitliche Grenzen gesetzt.

Eine Sanierung umfasst Maßnahmen der Restaurierung, Tragwerksverstärkung und entsprechende Tiefbaumaßnahmen. Als Besonderheit ist die Restaurierung der Nepomukstatue (vgl. Projekt 1.7) einzuplanen.

Priorität

hoch

Akteure

Gde. Effeltrich

Kostenschätzung

499 T €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Brückensanierung fördert die Klimaanpassung, indem sie die Lebensdauer von Infrastrukturen verlängert und deren Widerstandsfähigkeit gegenüber extremen Wetterereignissen erhöht.

Prüfen von Verbesserungsmöglichkeiten für fußläufige Überquerungen in Abstimmung mit Fachbehörden

- Reduzierung der trennenden Wirkung der Ortsdurchfahrtsstraßen
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit

Die Gemeinde Effeltrich wird von Staatsstraßen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen durchdrungen. Eine Querung ist für Fußgänger an manchen Stellen mit Risiken verbunden, da es dort keine Querungshilfen gibt. In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt könnte die Gemeinde die Errichtung von Überquerungshilfen prüfen und realisieren. Dieses Problem betrifft v. a. die Staatsstraßen, die einmal in Nord-Süd-Richtung (Forchheimer und Neunkircher Str.) und einmal in Ost-West-Richtung (Hauptstraße) trennende Wirkung entfalten.

3.4

Projektziel



Abb. 119: St 2242



Abb. 120: St 2243

mittel

Gde. Effeltrich

20 T €

Städtebauförderung

Durch eine Verbesserung der fußläufigen Straßenüberquerungen wird der Fußgängerverkehr attraktiviert. Dies gibt ggfs. Anreize um auf motorisierte Fahrzeuge zu verzichten. Dies würde den CO₂ – Ausstoß verringern.

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

3.5

Projektziel

Neugestaltung des Bereichs zwischen Wehrkirche, Rathaus und Tanzlinde zum Ortszentrum

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Solitäräume
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Reduzierung der trennenden Wirkung der Ortsdurchfahrtsstraßen
- Erhöhung Verkehrssicherheit
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhöhung Verkehrssicherheit



Abb. 121: Wehrkirche St. Georg



Abb. 122: Tanzlinde im Ortszentrum

Das Ortszentrum der Gemeinde Effeltrich befindet sich zwischen Wehrkirche, Rathaus und Tanzlinde. Im Rahmen der VU wurden mehrere Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen geplant, die den Bereich zu einem inklusiven Ortszentrum transformieren können.

Im Bestand sind die Bereiche zwischen Wehrkirche, Rathaus und Tanzlinde durch die stark frequentierte Staatsstraße 2243 getrennt. Diese bauliche Trennung verhindert das Zusammenwachsen zu einer starken Ortsmitte.

Würde der anfallende Verkehr per Umgehung aus dem Ort geleitet werden, könnte sich das Ortszentrum um die Verkehrsflächen erweitern. Bereits im ISEK 2017 wurde der Ansatz verfolgt und eine Ortsumgehungsstraße vorgeschlagen.

Die Realisierungsmöglichkeiten für eine derartige Lösung sollten in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet werden. Da die Verlagerung des Durchgangsverkehrs - wenn überhaupt- realistischerweise erst langfristig möglich sein wird, sollten alternative Lösungsansätze entwickelt werden, die kurz- und mittelfristig umgesetzt werden können und einen ersten Bauabschnitt im Rahmen der Gesamtmaßnahme darstellen würden (z. B. Teilaufpflasterungen der Fahrbahn, Zonenfreischaltung über Ampeln, verbindende Gestaltungselemente beidseits der Fahrbahn, etc.).

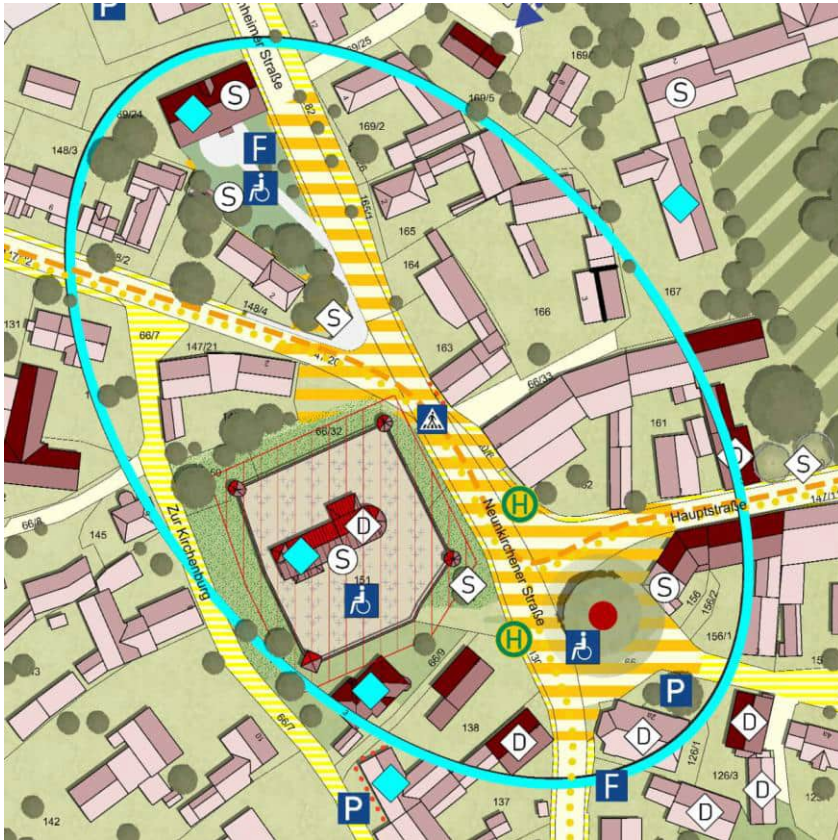


Abb. 123: Auszug Rahmenplan

niedrig

Gde. Effeltrich, Staatliches Bauamt

3.230 T €

Städtebauförderung

Durch eine Zurücknahme der St 2243 aus dem Ortskern könnten Verkehrsflächen zurückgebaut und entsiegelt werden. Dies würde die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhöhen und so einen Beitrag zur Klimafolgenanpassung leisten.

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

BAULICHES KONZEPT

- 1.1 Ausweisung Sanierungsgebiet
- 1.2 Kommunale Förderprogramme
 - 1.2.1 Gestaltungsfibel
 - 1.2.2 Fassadenprogramm
 - 1.2.3 Wohnflächenprogramm
 - 1.2.4 Geschäftsflächenprogramm
- 1.3 Nutzen von Nachverdichtungspotenzialen (bei Bedarf Bauleitplanung)
- 1.4 Konzeptvergabe Rathausquartier
- 1.5 Sanierung Kirchendach
- 1.6 Sanierung Schule
- 1.7 Sanierung von Punktdenkmalen
- 1.8 Revitalisierung Backhaus
- 1.9 Machbarkeitsstudien / städtebaul. Konzepte
 - 1.9.1 Nachnutzung Bauhof
 - 1.9.2 Machbarkeitsstudie Bergstraße 2
 - 1.9.3 Nachnutzung landwirtschaftl. Hofstellen
- 1.10 Abbruch Stromhaus

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- 2.1 Hofflächenprogramm (komm. Förderprogramm)
- 2.2 Sanierung und Neugestaltung Rathausvorplatz
- 2.3 Sanierung und Aufwertung des Bereichs um die historischen Linden
 - 2.3.1 Linde am Merksaal
 - 2.3.2 Linde im Ortskern
- 2.4 Sanierung Bachgeländer
- 2.5 Freiflächengestaltung
 - 2.5.1 Linde im Ortskern
 - 2.5.2 Freiflächen um Wehrkirche
 - 2.5.3 Weggabelung Kersbach-Poxdorf
 - 2.5.4 Robert-Kotz-Platz

VERKEHRSKONZEPT

- 3.1 Straßen- und Platzgestaltung
 - 3.1.1 Dr.-Rühl-Straße
 - 3.1.2 Jahnstraße
 - 3.1.3 Zur Kirchenburg
 - 3.1.4 Lindenstraße
 - 3.1.5 Am Bach
 - 3.1.6 Mittlerer Bühl
 - 3.1.7 Erlenstraße
 - 3.1.8 Hohe Warte
 - 3.1.9 Veit-Stoß-Weg
 - 3.1.10 Neugestaltung der Seitenbereiche der übergeordneten Straßen
- 3.2 Herstellen von Barrierefreiheit
 - 3.2.1 Bushaltestellen
 - 3.2.2 Zugänge zu öffentlichen Gebäuden
 - 3.2.3 Öffentliche Platzflächen
- 3.3 Sanierung der Nepomukbrücke
- 3.4 Prüfen von Verbesserungsmöglichkeiten für fußläufige Überquerungen
- 3.5 Neugestaltung des Bereichs zwischen Wehrkirche, Rathaus und Tanzlinde zum Ortszentrum



2.3 Maßnahmentabelle

Maßnahme		Träger		Priorität			Fördermöglichkeiten	Kosten [EUR]
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	öffentl.	priv.	hoch	mittel	niedrig		
1.	Bauliches Konzept							
1.1	Ausweisung Sanierungsgebiet	öffentl.		hoch			SBF	0
1.2	Kommunale Förderprogramme							
1.2.1	Gestaltungsfibel	öffentl.			mittel		SBF	20 T
1.2.2	Fassadenprogramm (kommunales Förderprogramm)	öffentl.	priv.		mittel		SBF	50 T p.a.
1.2.3	Wohnflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)	öffentl.	priv.		mittel		SBF	50 T p.a.
1.2.4	Geschäftsflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)	öffentl.	priv.			niedrig	SBF	50 T p.a.
1.3	Nutzen von Nachverdichtungspotenzialen (bei Bedarf: Bauleitplanung)	öffentl.	priv.	hoch	mittel		-	N.N.
1.4	Konzeptvergabe Rathausquartier	öffentl.		hoch				30 T
1.5	Sanierung Kirchendach	öffentl.		hoch			SBF, BL, BLfD	N.N.
1.6	Sanierung Schule	öffentl.			mittel		SBF, Reg. Ofr. KIP-S	N.N.
1.7	Sanierung von Punktdenkmalen	öffentl.		hoch	mittel		SBF, BL, BLfD	N.N.
1.8	Revitalisierung Backhaus	öffentl.				niedrig	SBF	100 T

Maßnahme		Träger		Priorität			Fördermöglich- lichkeiten	Kosten [EUR]
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	öffentl.	priv.	hoch	mittel	niedrig		
1.9	Machbarkeitsstudien/ städtebauliche Konzepte für ausgewählte Anwesen							
1.9.1	Nachnutzung Bauhof	öffentl.		hoch			SBF, KIP	20 T
1.9.2	Machbarkeitsstudie Bergstr. 2	öffentl.			mittel			40 T
1.9.3	Nachnutzung landw. Hofstellen	öffentl.	priv.		mittel			30 T
1.10	Abbruch Stromhaus	öffentl.			mittel		SBF	30 T
2.	Grün- und Freiflächen							
2.1	Hofflächenprogramm (kommunales Förderprogramm)	öffentl.	priv.		mittel		SBF	50 T p.a.
2.2	Sanierung und Neugestaltung Rathausvorplatz	öffentl.		hoch			SBF, KIP	250 T
2.3	Sanierung und Aufwertung des Bereiches um die ortsbildprägenden Linden	öffentl.						
2.3.1	Linde am Merkelsaal	öffentl.			mittel		SBF	40 T
2.3.2	Linde im Ortskern	öffentl.		hoch			SBF, BL, BLfD	100 T
2.4	Sanierung Bachgeländer	öffentl.		hoch			SBF, KIP	430 T
2.5	Freiflächengestaltung							
2.5.1	Freiraumgestaltung Rathausquartier	öffentl.	priv.	hoch				N.N.
2.5.2	Freiflächen um Wehrkirche	öffentl.				niedrig	SBF	50 T
2.5.3	Weggabelung Kersbach-Poxdorf	öffentl.				niedrig	SBF	20 T
2.5.4	Robert-Kotz-Platz	öffentl.				niedrig	SBF	100 T

Maßnahme		Träger		Priorität			Fördermöglichketen	Kosten [EUR]
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	öffentl.	priv.	hoch	mittel	niedrig		
3.	Verkehrskonzept							
3.1	Straßen- und Platzgestaltung			hoch	mittel			
3.1.1	Dr.-Rühl-Straße	öffentl.					SBF, RZStra	310 T .
3.1.2	Jahnstraße	öffentl.					SBF, RZStra	510 T
3.1.3	Zur Kirchenburg	öffentl.					SBF, RZStra	700 T
3.1.4	Lindenstraße	öffentl.					SBF, RZStra	770 T
3.1.5	Am Bach	öffentl.					SBF, RZStra	300 T
3.1.6	Mittlerer Bühl	öffentl.					SBF, RZStra	1.100 T
3.1.7	Erlenstraße	öffentl.					SBF, RZStra	180 T
3.1.8	Hohe Warte	öffentl.					SBF, RZStra	150 T
3.1.9	Veit-Stoß-Weg	öffentl.					SBF, RZStra	220 T
3.1.10	Neugestaltung der Seitenbereiche der übergeordneten Straßen	öffentl.					SBF, RZStra	1.790 T
3.2	Herstellen von Barrierefreiheit							
3.2.1	Bushaltestellen	öffentl.		hoch			SBF, RZÖPNV	50 T p. Stck.
3.2.2	Zugänge zu öffentlichen Gebäuden	öffentl.		hoch			SBF	N.N.
3.2.3	Öffentliche Platzflächen	öffentl.		hoch			SBF	N.N.
3.3	Sanierung der Nepomukbrücke	öffentl.		hoch			SBF, RZStra	499 T
3.4	Prüfen von Verbesserungsmöglichkeiten für fußläufige Überquerungen in Abstimmung mit Fachbehörden	öffentl.			mittel			20 T

Maßnahme		Träger		Priorität			Fördermöglich- lichkeiten	Kosten [EUR]
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	öffentl.	priv.	hoch	mittel	niedrig		
3.5	Neugestaltung des Bereichs zwischen Wehrkirche, Rathaus und Tanzlinde zum Ortszentrum.	öffentl.			mittel		SBF, RZStra	3.230 T

SBF = Städtebauförderung

KIP-S = Kommunalinvestitionsprogramm Schulinfrastruktur

KIP = Kommunalinvestitionsprogramm

BL = Bayerische Landesstiftung

Reg. Ofr- = Regierung von Oberfranken (Freistaat Bayern)

BLfD = Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

RZStra = Richtlinien für Zuwendungen des Freistaates Bayern zu Straßen- und Brückenbauvorhaben kommunaler Baulastträger

RZÖPNV = Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern für den öffentlichen Personennahverkehr

V SANIERUNGSGEBIET

1. ANLASS FÜR EIN SANIERUNGSGEBIET

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen sind die Beurteilungsgrundlage zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

Die in Kapitel II. 7. festgestellten städtebaulichen Missstände behindern eine geordnete Entwicklung der Flächen im Untersuchungsbereich. Zur Behebung dieser Defizite wurden in Kapitel III Sanierungsziele formuliert. Zur Verwirklichung dieser Ziele wurden Maßnahmen entwickelt, die im Zeitraum bis 2040 umsetzbar sind.

2. ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Fläche des Sanierungsgebiets ist so abgegrenzt, dass Bereiche, in denen die o.a. städtebaulichen Missstände festgestellt wurden, beinhaltet sind und gleichzeitig auch die Flächen, die für die Weiterentwicklung des Gebietes erforderlich sind, Bestandteil des Sanierungsgebietes sind. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im nachfolgenden Lageplan des Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH vom 11.04.2025 abgegrenzten Fläche.

3. WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren nach §142 (4) BauGB erfolgen, da die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen sind, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der Durchführung der Sanierung nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommt.

Bodenordnende Maßnahmen/ Genehmigungspflichten

Es wird davon ausgegangen, dass für die zukünftige Sanierung durchgreifende bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden, da:

- die zum Erreichen der städtebaulichen Ziele
 - Konzeptvergabe Rathausquartier
 - Sanierung Schule
 - Revitalisierung Backhaus
 - Nachnutzung Bauhof
 - Sanierung und Neugestaltung Rathausvorplatz
 - Sanierung und Aufwertung des Bereiches um die ortsbildprägenden Linden
 - Sanierung Bachgeländer
 - Freiflächengestaltung
 - Straßen- und Platzgestaltung
 - Herstellen von Barrierefreiheit
 - Sanierung der Nepomukbrücke

erforderlichen Flächen sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden




- Maßnahmen, die im privaten/ nicht öffentlichen Bereich liegen, ausschließlich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen.

Darüber hinaus kann die Gemeinde Effeltrich zur Sicherstellung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen im Bedarfsfall ihr gemeindliches Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geltend machen.

Eine Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge i.S.d. § 144 BauGB ist nicht vorgesehen.

Nachfolgend ist die vorgeschlagene Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets "Kernort Effeltrich" dargestellt.



-  Vorschlag zur Sanierungsgebietsabgrenzung (ca. 36,9 ha)
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze



VI VERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: WEHRKIRCHE IM ORTSKERN	5
ABB. 2: TOPOGRAPHISCHE KARTE BAYERN - VERORTUNG EFFELTRICH ¹	6
ABB. 3: DIGITALE ORTSKARTE VG EFFELTRICH- VERORTUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET ²	6
ABB. 4: ABGRENZUNG URSPRÜNGLICHES UNTERSUCHUNGSGEBIET (GRAU), ERWEITERUNG (ROT)	7
ABB. 5: HISTORISCHES KATASTER MIT UNTERSUCHUNGSBEREICH (ROT).....	7
ABB. 6: HISTORISCHE ANSICHTSKARTE VON EFFELTRICH ³	8
ABB. 7: LUFTBILD WEHRKIRCHE ⁴	8
ABB. 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GEMEINDE EFFELTRICH 1840-2021 ⁶	9
ABB. 9: ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DER GEMEINDE (VERGLEICH 1987, 2011, 2020) ⁶	9
ABB. 10: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN IN DER GEMEINDE 2015-2021 ⁶	9
ABB. 11: BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG EFFELTRICH BIS 2033 ⁶	10
ABB. 12: BEVÖLKERUNGSSKIZZE EFFELTRICH 2019 U. 2033 ⁶	10
ABB. 13: REGIONALPLAN OBERFRANKEN-WEST (4) - KARTE 1 RAUMSTRUKTUR ⁷	11
ABB. 14: REGIONALPLAN OBERFRANKEN-WEST (4) – BEGRÜNDUNGSKARTE 1 NAHBEREICHE ⁷	11
ABB. 15: WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FOKUS UNTERSUCHUNGSGEBIET ¹²	15
ABB. 16: BP "EFFELTRICH SANDÄCKER"	16
ABB. 17: BP "PETER-VISCHER-RING SÜD"	16
ABB. 18: RATHAUSQUARTIER EFFELTRICH - STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	17
ABB. 19: GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IN ÖFFENTLICHEM EIGENTUM (STAND 10.04.2025).....	19
ABB. 20: VERTEILUNG ERDGESCHOSSNUTZUNG	20
ABB. 21: VERTEILUNG OBERGESCHOSSNUTZUNG	21
ABB. 22: VERTEILUNG OBERGESCHOSSNUTZUNG	21
ABB. 23: KARTE OBERGESCHOSSNUTZUNG	21
ABB. 24: SCHWARZPLAN UNTERSUCHUNGSGEBIET EFFELTRICH	22
ABB. 25: VERTEILUNG ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ	23
ABB. 26: KARTE ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ	23
ABB. 27: VERTEILUNG STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG.....	24
ABB. 28: KARTE STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG	24
ABB. 29: KARTE ALTERSSTRUKTUR.....	25
ABB. 30: ORTSBILDUNTYPISCHES GEBÄUDE	26
ABB. 31: SANIERUNGSBEDÜRFTIGES RATHAUS	26
ABB. 32 SANIERUNGSBEDÜRFTIGES GEBÄUDE	26
ABB. 33: FEHLENDE RAUMKANTE SÜDL. DR.-RÜHL-STR.....	27
ABB. 34: LEERSTAND "MERKELSAAL"	27
ABB. 35: SCHEUNE ROSENWEG 4.....	27
ABB. 36: BAUHOFGELÄNDE.....	28
ABB. 37: DEFIZITÄRE FASSADENGESTALTUNG ERLANGER STR. 1	28
ABB. 38: GROßVOLUMIGES SCHULGEBÄUDE.....	28
ABB. 39: WENDEHAMMER JAHNSTRASSE.....	28
ABB. 40: BAULÜCKE AN DER ALBRECHT-DÜRER-STRASSE	29
ABB. 41: UNTER WERT GENUTZTE INNERÖRTLICHE FLÄCHE	29
ABB. 42: VERSIEGELTE HOFFLÄCHE	29

ABB. 43: VERROHRUNG HASELBACH.....	29
ABB. 44: WEHRKIRCHE	30
ABB. 45: UNGENUTZTES DACHFLÄCHENPOTENZIAL	30
ABB. 46: GROßFLÄCHIG VERSIEGELTE FLÄCHE	30
ABB. 47: ENERGETISCH UNSANIERTES RATHAUS	31
ABB. 48: GESTALTUNGSBEDÜRFTIGER STRAßENRAUM.....	31
ABB. 49: EINMÜNDUNGSBEREICH HAUPTSTR./BERGSTR.....	31
ABB. 50: TANZLINDE	32
ABB. 51: ST2242 ZWISCHEN WEHRKIRCHE UND LINDE	32
ABB. 52: GEHWEGVERENGUNG HAUPTSTRAßE	32
ABB. 53: KREUZUNG HAUPTSTRAßE - AM BACH	33
ABB. 54: PFLASTERBELAG UM DIE WEHRKIRCHE.....	33
ABB. 55: BUSHALTESTELLE EFFELTRICH LINDE	33
ABB. 56: STRAßENRAUM "AM BACH".....	34
ABB. 57: MARODES BRÜCKENGELÄNDER	34
ABB. 58: WEHRKIRCHE "ST. GEORG"	37
ABB. 59: ORTSBILDPRÄGENDES GEBÄUDE	37
ABB. 60: BLICKBEZIEHUNG HAUPTSTRAßE - WEHRKIRCHE.....	37
ABB. 61: BAUERNHAUS HAUPTSTR. 3 (D-4-74-122-5).....	38
ABB. 62: WOHNSTALLHAUS BERGSTRASSE 6 (D-4-74-122-3)	38
ABB. 63: SÜHNEKREUZ BAIERSDORFER STR. (D-4-74-122-25)	38
ABB. 64: MARTER HAUPTSTR. (D-4-74-122-7)	38
ABB. 65: LAGE BODENDENKMAL D-4-6332-0184 ¹⁶	39
ABB. 66: GIEBELSTÄNDIGE RAUMKANTE ENTLANG DER HAUPTSTRAßE	39
ABB. 67: PFARRHEIM ST. GEORG MIT BIBLIOTHEK	39
ABB. 68: ÄRZTEHAUS	40
ABB. 69: BAUMZUCHT „PFLANZEN SCHMITTLIN“	40
ABB. 70: GRÜNFLÄCHE AN DER HAUPTSTRAßE.....	41
ABB. 71: VERSICKERUNGSFÄHIGES KOPFSTEINPFLASTER	41
ABB. 72: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE	41
ABB. 73: BAULÜCKE AN DER ALBRECHT-DÜRER-STRAßE.....	42
ABB. 74: HISTORISCHER FRIEDHOF	42
ABB. 75: GROßGRÜN AUF GRÜNFLÄCHE.....	43
ABB. 76: LINDE AM MERKELSAAL.....	43
ABB. 77: MÖGLICHE REGENRÜCKHALTEFLÄCHE AUF FLURSTÜCK NR. 168.....	43
ABB. 78: BLICKBEZIEHUNG TANZLINDE - WEHRKIRCHE.....	44
ABB. 79: ROBERT-KOTZ-PLATZ	44
ABB. 80: STAATSTRAßE ZWISCHEN WEHRKIRCHE UND TANZLINDE.....	45
ABB. 81: LÄNGSPARKEN AN DER FORCHHEIMER STRAßE	45
ABB. 82: FAHRRADSTELLPLÄTZE AM EHEM. RATHAUS	45
ABB. 83: SYMBOLBILD RADWEG	46
ABB. 84: BUSHALTESTELLE "EFFELTRICH LINDE"	46
ABB. 85: AMPELANLAGE AUF HÖHE NEUENKIRCHENER STR. 1.....	46
ABB. 86: AMPELANLAGE AUF HÖHE NEUENKIRCHENER STR. 1.....	46
ABB. 87: VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIETSABGRENZUNG	60
ABB. 88: SYMBOLBILD ZUWENDUNG	61
ABB. 89: AUSZUG AUS EINER GESTALTUNGSFIBEL	62
ABB. 90: AUSZUG AUS EINER GESTALTUNGSFIBEL	62
ABB. 91: GUT GESTALTETE FACHWERKFASSADE BERGSTR. 6.....	63
ABB. 92: LEERSTEHENDES WOHNGEBÄUDE MITTLERER BÜHL 12	64
ABB. 93: GESCHÄFTSFLÄCHE BÄCKEREI MERKEL	65

ABB. 94: BAULÜCKE AM VEIT-STOß-WEG.....	66
ABB. 95: EINSATZMODELL DES SIEGERENTWURFS	67
ABB. 96: DACH DER KIRCHENBURG MIT NOTSICHERUNG.....	68
ABB. 97: MARTER D-4-74-122-7.....	70
ABB. 98: GEMEINDLICHES BACKHAUS	71
ABB. 99: BAUHOF	72
ABB. 100: BERGSTRASSE 2 - MERKELSAAL	73
ABB. 101: LANDWIRTSCHAFTL. HOFSTELLE MITTLERER BÜHL 1.....	74
ABB. 102: STROMHAUS	75
ABB. 103: NATURNAHE HOFFLÄCHE FORCHHEIMER STR. 14	76
ABB. 104: RATHAUSVORPLATZ.....	77
ABB. 105: STÜTZKONSTRUKTION DER LINDE AM MERKELSAAL	78
ABB. 106: SANDSTEINEINFASSUNG DER LINDE IM ORTSKERN	79
ABB. 107: BEST-PRACTICE BACHGELÄNDER EBERMANNSTADT	80
ABB. 108: PLAN "RATHAUSQUARTIER"	81
ABB. 109: UNGESTALTETE FREIFLÄCHE UM DIE WEHRKIRCHE	82
ABB. 110: ROBERT-KOTZ-PLATZ	84
ABB. 111: BARRIERE IM STRAßENSEITENBEREICH	85
ABB. 112: STRAßENRAUM "VEIT-STOß-WEG"	85
ABB. 113: STRAßENRAUM "AM BACH"	85
ABB. 114: BEISPIEL BARRIEREFREIER PFLASTERBELAG.....	86
ABB. 115: BEISPIEL BARRIEREFREIE BUSHALTESTELLE.....	87
ABB. 116: GEPFLASTERTER ZUGANG ZUM RATHAUS.....	88
ABB. 117: GEPFLASTERTE ORTSMITTE	89
ABB. 118: NEPOMUKSTATUE AUF DER NEPOMUKBRÜCKE	90
ABB. 119: ST 2242	91
ABB. 120: ST 2243	91
ABB. 121: WEHRKIRCHE ST. GEORG.....	92
ABB. 122: TANZLINDE IM ORTSZENTRUM	92
ABB. 123: AUSZUG RAHMENPLAN	93