

Markt Ipsheim

Landkreis Neustadt/Aisch – Bad Windsheim



Ipsheim 2040

**Erläuterungsbericht zur Fortschreibung
der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB**

Fertigung, Stand 19.02.2024



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
Constantin Rühl, MSc. Urbanistik
91484 Sugenheim, Krassolzheim 39
Tel: 09165 95 98 31; Mobil: 0160 700 19 17
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Inhaltsverzeichnis

.....	1
1. Vorbereitende Untersuchungen (VU)	5
1.1 Anlass und Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen.....	5
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
1.3 Methodik.....	6
2 Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm (in Kraft getreten am 01.06.2023)	7
2.1.1 Allgemein:	7
2.1.2 Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung:...	7
2.2 Regionalplan Westmittelfranken, Region 8 (Stand 14.10.1987)	8
2.3 Sonstige überörtliche Planungen.....	9
2.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
3 Bestandsaufnahme und Bewertung	12
3.1 Geschichte	12
3.2 Baudenkmäler	14
3.3 Bevölkerung und Wohnen	19
3.3.1 Anzahl der Einwohner (Bay. Landesamt für Statistik und Daten der Gemeinde).....	19
3.3.2 Haushaltsbefragung STADT & LAND	21
3.3.3 Altersverteilung im Untersuchungsgebiet.....	22
3.3.4 Wohnungen und Wohnsituation	24
3.3.5 Einkaufsmöglichkeiten:	28
3.4 Betriebsbefragung	31
3.5 Baustruktur im Untersuchungsgebiet.....	37
3.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungskonflikte (vgl. Pläne 1 - 2)...	41
3.6.1 Erdgeschoss (Plan Nr. 1)	41
3.6.2 Erstes Obergeschoss (Plan Nr. 2)	43
3.7 Gebäudezustand (siehe Plan Nr. 3)	44
3.8 Bodenversiegelung (ohne Plandarstellung)	45
3.9 Grün- und Freiflächen (siehe Plan Nr. 4), Biotope.....	46
3.9.1 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	46
3.9.2 Private Grünflächen	49
3.10 Verkehr (Plan Nr. 4)	50
3.10.1 Öffentlicher Verkehr	50
3.10.2 Fußgänger- und Radverkehr	50
3.10.3 Motorisierter Individualverkehr, (vgl. Plan Nr. 4).....	51

3.10.4.	52
3.11 Eigentumsverhältnisse	54
3.12 Notwendigkeit einer Sanierung und Modernisierungsbereitschaft:.....	54
3.12.1 Notwendigkeit der Sanierung.....	54
3.12.2 Modernisierungsbereitschaft.....	55
4 Analyse (zusammenfassende Bewertung)	56
4.1 Städtebauliche Struktur und Ortsbild (siehe Plan 5)	56
4.1.1 Raumstruktur	56
4.1.2 Ortseinfahrten; Ortsränder:	57
4.1.3 Charakteristische Gebäude, Ortsbildanalyse (vgl. Plan 5).....	58
4.1.4 Nutzungsänderungen:.....	66
4.2 Funktionale und strukturelle Mängel (vgl. Plan 5).....	66
4.2.1 Verkehr	66
4.2.2 Erschließung von Grundstücken, Nutzbarkeit (vgl. Plan 5).....	68
4.2.3 Neu zu strukturierende Flächen, Baulandreserven (vgl. Plan 5).....	68
4.2.4 Öffentlicher Raum, Aufenthalt, Begegnung, Spiel:.....	69
4.2.5 Baudichte (vgl. Plan 5).....	70
4.2.6 Analyse 2023/2024 Wohnungsbestand:	70
4.2.7 Analyse 2023 Kostengünstiges Wohnen, Energieversorgung	71
4.2.8 Analyse 2023 Tourismus	72
4.2.9 Wirtschaftliche Zahlen.....	73
5 Ziele.....	74
5.1 Ziele des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplans (vgl. Punkte 2.1. und 2.2.)	74
5.2 Bürgerbeteiligung, Zielvorstellungen für die gesamtörtliche Entwicklung, Leitbild	74
5.3 Leitbild (Ergebnis der Arbeitskreissitzung am 22.05.2006):.....	77
5.4 Neue Zielsetzungen für die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen	79
5.4.1 Ortsbild	79
5.4.2 Gebäudebestand, Sanierungen, Umnutzungen	79
5.4.3 Wohnumfeld, Wohnqualität	79
5.4.4 Daseinsvorsorge, lokale Energieversorgung	80
5.4.5 Nahversorgung und Direktvermarktung	81
5.4.6 Klimawandel, Klimaschutz, Durchgrünung, Regenrückhaltung.....	81
5.4.7 „Schwammstadt“	83
5.4.8 Artenschutz, Dorfökologie	84

5.4.9	Verkehrliche Belange	84
5.4.10	Individualverkehr	85
6	Planungskonzepte, städtebaulicher Rahmenplan	87
6.1	Städtebaulicher Rahmenplan (siehe Plan 6)	87
6.1.1	Nutzungs- und Siedlungskonzept	88
6.1.2	Verkehrskonzept (ohne Plandarstellung:	93
6.1.3	Freiflächenkonzept (ohne Plandarstellung):.....	96
6.1.4	Ortsgestaltungskonzept	97
6.2	Planungsrechtliches Verfahren.....	98
6.2.1	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	98
6.2.2	Bürgerbeteiligung.....	98
6.2.3	Abschluss der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Städtebaulichem Rahmenplan	98
7	Maßnahmenliste und Kosten- und Finanzierungsübersicht (2024)	99
7.1	Ordnungsmaßnahmen.....	99
7.1.1	Bodenordnung, Erwerb von Grundstücken (B)	99
7.1.2	Freilegung von Grundstücken, Abbruchmaßnahmen.....	100
7.1.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen- und Platzgestaltungen).....	101
7.2	Baumaßnahmen	101
7.2.1	Kommunale Neubaumaßnahmen	101
7.2.2	Neubaumaßnahmen und Regelung von Neubebauung	102
7.2.3	Modernisierungs- und Sanierungsempfehlungen.....	102
7.2.4	Gestaltungsempfehlungen (Fassadenprogramm).....	103
7.3	Kostenübersicht.....	104
8	Finanzierungsübersicht, Zeithorizont, Ausblick (2024)	105

Abwägungsergebnis der Beteiligungsverfahren nach Seite 105

Plan Sanierungsgebiet und Städtebaulicher Rahmenplan nach Seite 105

1. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

1.1 Anlass und Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen

Bereits im Jahr 1997 wurde der Markt Ipsheim in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Gefördert wurde die Sanierung des innersten Ortskernbereichs zwischen Kirche und Rathaus als Einzelmaßnahme im bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Nachdem die Sanierung dieses Bereichs nahezu abgeschlossen war und die Ergebnisse der Sanierung derartig positiv waren – insbesondere die Nachfrage privater Hauseigentümer im Rahmen des kommunalen Förderprogramms (Fassadenprogramm), hat der Gemeinderat des Marktes Ipsheim im Jahr 2005 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zur städtebaulichen Erneuerung des weiteren Ortskernbereichs beschlossen. Mit der Planung wurde die Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND aus Neustadt/Aisch beauftragt. Seitdem sind fast 20 Jahren vergangen und eine Fortschreibung des Konzepts erscheint geboten. Zudem kann das Sanierungsgebiet aufgrund der bereits durchgeführten Maßnahmen verkleinert werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die funktionalen, strukturellen und gestalterischen Missstände auf und erläutern Wege zu ihrer Behebung oder zumindest Verminderung. Am Ende der Untersuchungen steht der städtebauliche Rahmenplan als Gesamtkonzept, der die einzelnen planerischen Konzepte zusammenfasst und das zukünftige Bild von Ipsheim darstellt. Ergänzt wird der Rahmenplan durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der städtebauliche Rahmenplan, der mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde, hat nicht den rechtlichen Status einer Satzung, wie beispielsweise der Bebauungsplan und nicht den einer behördenverbindlichen Planung, wie der Flächennutzungsplan. Er ist als langfristige, informelle Planung mit einer Selbstbindungswirkung der Gemeinde zu verstehen.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist nicht unveränderbar. Sie ist ein offenes Konzept, das bei neuen Erkenntnissen auch kurzfristig auf Veränderungen der Rahmenbedingungen reagieren kann und stellt somit ein Instrument dar, das zielgerichtet eingesetzt werden sollte, um den erstrebten Zustand zu erreichen.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das frühere Untersuchungsgebiet und spätere Sanierungsgebiet wurde in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken festgelegt, umfasste aber auf Wunsch der Gemeinde auch an den Ortskern angrenzende Bereiche, deren Entwicklung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung des Ortskerns stehen und nicht losgelöst von diesen Entwicklungen betrachtet werden dürfen.

Das Sanierungsgebiet hatte daher ca. 40 ha und umfasste somit hauptsächlich den dicht bebauten alten Ortskern zwischen dem Talgrund der Aisch im Westen und Norden sowie dem Neubaugebiet im Osten. Die Freiflächen am Kuhwasen wurden mit einbezogen, um Ideen für die weitere Entwicklung zu erhalten. Im Süden ist die Bahnlinie die Grenze. Lediglich ein Teilstück der Waldstraße mit dem angrenzenden historischen Friedhof und größeren Baulücken wurde noch mit einbezogen.

In der Fortschreibung sind noch rund 30 ha enthalten. Ca. 10 ha Fläche wurden aufgrund bereits vollzogener Maßnahmen herausgenommen.

Dies entspricht auch dem neu zu erlassenden Sanierungsgebiet.

1.3 Methodik

Neben einer umfangreichen örtlichen Bestandsaufnahme durch Begehung des Untersuchungsgebietes wurden umfangreiche Bestandsdaten für jedes Grundstück und für jedes Gebäude erhoben. Fotos der Objekte ergänzen diese schriftlichen Aufzeichnungen.

Thematisch zusammengefasst waren die Daten Grundlage für die im Rahmen der VU erarbeiteten Bestands- und Analysepläne. Sie wurden durch die Auswertung von Statistiken und Ergebnissen anderer Planungsträger oder Ämter ergänzt.

Durchgeführt wurde auch eine Haushalts- und Betriebsbefragung, wobei die Haushaltsbefragung einen guten Rücklauf von knapp 50 % der ausgegebenen Bögen erreichte.

Ausgewertet wurden der Regionalplan und die vorhandenen gemeindlichen Planungen und Unterlagen, wie beispielsweise der Flächennutzungsplan und die Ortschronik.

Besonders wichtig war der Gemeinde und den Planern die umfassende und intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit. Nur durch eine transparente Planung kann die Bevölkerung ausreichend informiert und aktiv beteiligt werden. Diese Information ist wiederum Grundlage für eine spätere Akzeptanz der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die Bewohner des Untersuchungsgebietes wurden über Bürgerbriefe ständig über den Stand der VU informiert. Mit der Einrichtung einer "Dorfwerkstatt" (vgl. hierzu auch Punkt 5.2.ff), in deren Rahmen auch ein Dorfspaziergang durchgeführt wurde, konnte ein großer Kreis interessierter Bürger zur Mitarbeit an den Untersuchungen gewonnen werden.

In diesen Dorfwerkstätten wurde ein Leitbild der Bürger als Grundlage für die künftige Entwicklung des Ortskerns erarbeitet.

Dies war Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan.

Die so gewonnenen Wünsche waren Ausgangspunkt für das von den Planern zusammengestellte und vom Gemeinderat beschlossene Rahmenkonzept für die gesamtörtliche Entwicklung.

Die Beteiligung der Bürger an der Erstellung der Planung war im Vergleich zu anderen Gemeinden äußerst rege und ideenreich.

Für die Fortschreibung wurden insbesondere die übergeordneten Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung geprüft und die Sanierungsziele angepasst.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (in Kraft getreten am 01.06.2023)

2.1.1 Allgemein:

Der Markt Ipsheim gehört zum allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Ipsheim befindet sich in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (Anhang 2, Strukturkarte). Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (Z).

Der Markt Ipsheim weist selbst keine zentralörtliche Funktion auf und befindet sich zwischen den Mittelzentren Bad Windsheim und Neustadt/Aisch.

2.1.2 Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung:

In der Vision Bayern 2035 sind die wesentlichen Grundsätze der Entwicklung in allgemeinen Leitsätzen zusammengefasst. Die wesentlichen Ziele für das Untersuchungs- und Sanierungsgebiet Ipsheim sind wie folgt aufgeführt (die frühere Zusammenfassung wurde gelöscht):

3.1. Nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

(G) Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.

(G) Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Dazu gehören auch attraktive, barrierefreie Bahnstationen

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im übertragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen.

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

2.2 Regionalplan Westmittelfranken, Region 8 (Stand 14.10.1987)

Der Regionalplan Westmittelfranken befindet sich laufend in der Fortschreibung. Zuletzt ist die 30. Änderung in Kraft getreten (16.06.2023, Teilkapitel 6.2.2. Windkraft). Die Karten sind leider schlecht aufgelöst. Das sollte in der heutigen Zeit bei einem digitalen Angebot nicht mehr passieren.

Ipsheim hatte am 30.06.2006 2.155 Einwohner. Die Gemeinde verzeichnete 2023 Mitte des Jahres 2.255 Einwohner.

Im Folgenden sind einzelne, für den Ortskern relevante Ziele und Grundsätze aufgeführt.

2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig stärken;
- Umwelt- und sozialverträglicher Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs;
- Der ÖPNV soll attraktive Verbindungen zw. den zentralen Orten herstellen.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

3.2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden.

4.1.2.3 Der Verkehr soll auf allen Schienennahverkehrsstrecken der Region weitergeführt werden. Dabei soll der Bedienungsstandard verbessert werden.

5.3.1.4 In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden.

5.6. Auf die Sicherung und Verbesserung des Handwerks soll vor allem hingewirkt werden durch Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerkes, in Sanierungs- und Neubaugebieten.

7.1.2.1 Es ist darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln.

In der Karte Landschaft und Erholung soll Ipsheim Maßnahmen der Flurdurchgrünung durchführen. Dies stimmt mit den Zielen der Entwicklung des Fremdenverkehrs gut überein. Der Ortskern liegt direkt an einem Regionalen Grünzug (RG 1 Aischtal).

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich: Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

8.1.1 Die Region soll flächendeckend mit ambulanten sozialpflegerischen Diensten versorgt werden, deren bedarfsgerechter Ausbau soll forciert werden.

8.1.2 In allen Teilen der Region soll das Angebot an

- Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen,
- Werkstätten für behinderte Menschen und Einrichtungen der Behindertenhilfe,
- Jugendhilfe und -förderung sowie an
- Familien- und Frauenhilfe und -beratungseinrichtungen (...) möglichst ausgebaut werden.

Ipsheim liegt am Rand des Naturparks Frankenhöhe. Neben überwiegend natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften im Talraum der Aisch sind vor allem intensiv genutzte Weinbergslagen als Sonderkulturen zu nennen.

Im nördlichen Bereich besteht für den Flußlauf und die Uferbereiche zudem eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG, Schutzzonen im Naturpark Steigerwald). Dieser Bereich ist zu-dem Bestandteil eines Regionalen Grünzugs RG1, in dem Planungen und Maßnahmen nur dann zulässig sind, wenn keine der zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt werden (Erholungsfunktion E und Verbesserung des Bioklimas B). Die Abgrenzung des LSG wurde in den Rahmenplan übernommen.

2.3 Sonstige überörtliche Planungen

Die Gemeinden im Aischtal sind in das Förderprogramm LEADER Plus aufgenommen worden. Es wurde eine Kommunalen Allianz NeuStadt und Land e.V. gegründet. Dort gibt es u.a. Fördermöglichkeiten über das „Regionalbudget“.

Es wurde beschlossen durch das Amt für Ländliche Entwicklung ein gefördertes Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) erstellen zu lassen. Ein wesentliches Anliegen des ILEK ist die interne Vernetzung des ILE-Raumes sowie dessen regionale Positionierung als attraktiver Lebens- und leistungsfähiger Wirtschaftsraum (aus homepage der Gemeinde, 2023).

U.a. wurde ein „Seniorenwegweiser“ erstellt.

Die Gemeinde erstellt derzeit eine Vorsorgeplanung „Sturzflut-Risikomanagement“.

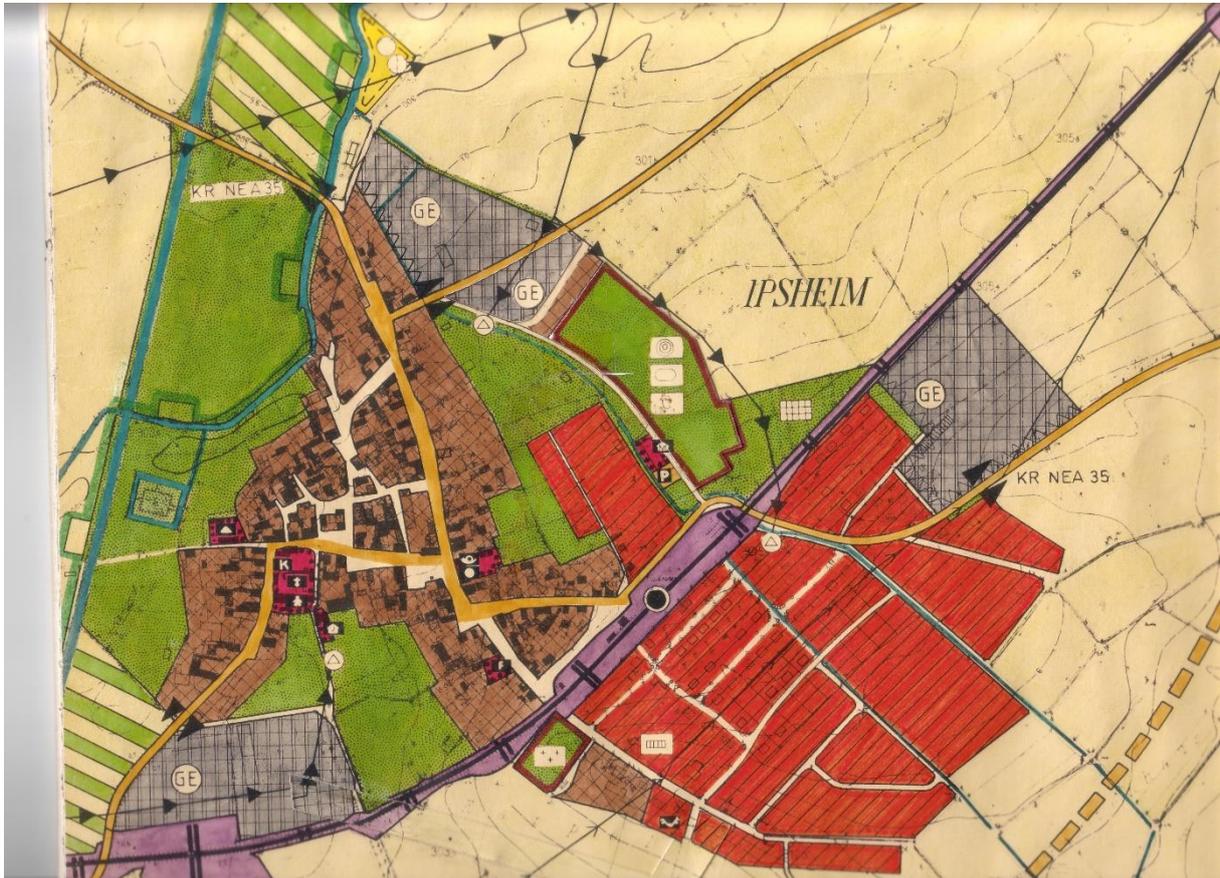
2.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit 08.12.1980, weist den Ortskern vollständig als gemischte Baufläche aus. Am südlichen Ortsanfang ist östlich der B 470 ein Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Weitere gewerbliche Fläche befinden sich im Nordosten des Kernortes, teils nördlich, teils südlich der B 470.

Östlich angrenzend an die Sport- und Spiel- sowie Veranstaltungsflächen sind in den vergangenen Jahren größere Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden (Entwicklungsgebiet „Im kleinen Feld“).

Der Ortskern ist von Grünflächen umgrenzt. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat diesen Grüngürtel an praktisch allen Stellen „gesprengt“. Selbst in die Überschwemmungsgebiete entlang der Aisch ist die Bebauung weit vorgedrungen.

Der Flächennutzungsplan wurde mehrfach geändert und soll in 2024 fortgeschrieben werden. Nähere Unterlagen sind derzeit nicht verfügbar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Verkleinerung unmaßstäblich), Stand 08.12.1980

Auf dem alten Stand des Flächennutzungsplanes erkennt man gut die kompakte Siedlungsform des alten Ortskerns, eingebettet in einen kräftigen Grüngürtel.

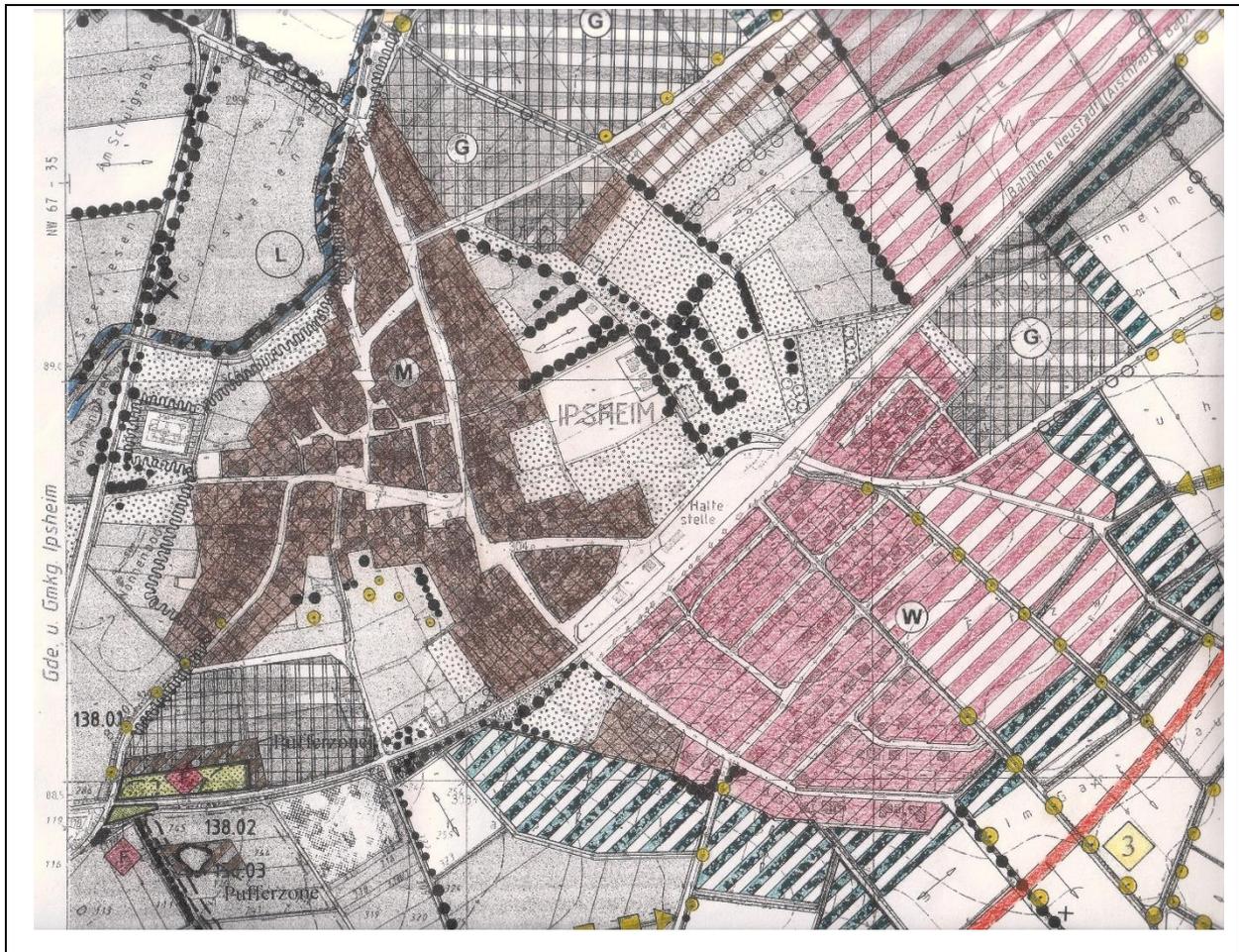
Die neueren Baugebiete haben sich fast vollständig südöstlich der Bahnlinie entwickelt. Die gewerblichen Bauflächen sind an mehreren Stellen erkennbar.

Ganz im Osten ist die Führung einer Umgehungsstraße angedeutet.

Die Bereiche entlang der Aisch liegen teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch. Die aktuellen Abgrenzungen wurden aus dem Bayernatlas in den Rahmenplan übernommen. Die Darstellung im „alten“ FNP/LP ist nicht mehr gültig.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Verkleinerung unmaßstäblich),

1. Änderung, wirksam seit 1996.



Die Darstellung ist leider nur schwach koloriert. Deutlich ist aber zu erkennen, dass der Ortskern in seiner kompakten Form nach wie vor erhalten ist. Im Osten ist auch nördlich der Bahn eine bauliche Entwicklung für Wohnnutzung eingeleitet worden.

Der Grüngürtel umgibt den Ortskern wie bisher (die bauliche Realität sieht entlang der Aisch etwas anders aus) und die Neubaugebiete südöstlich der Aisch sollen laut Landschaftsplan ebenfalls gut eingegrünt werden.

Von Bedeutung für den Kernort ist die große Flächenreserve für Sport und Spiel sowie für Veranstaltungen zwischen dem Neubaugebiet „Im kleinen Feld“ und dem Lap-pachgraben.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Geschichte

(nach: „Ipsheim, Die Chronik eines fränkischen Dorfes“, Christoph Rückert, 1989, hrsgg. Von der Marktgemeinde Ipsheim zur 800 Jahr Feier

Funde aus der Altsteinzeit belegen, dass die Gegend bereits frühzeitig besiedelt war oder zumindest von durchziehenden Menschen aufgesucht wurde. Die Jungsteinzeit (3000bis 1800 v.Chr. bringt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern weitere Funde.

In den ersten urkundlichen Erwähnungen aus der Region ist Ipsheim noch nicht erwähnt. Aus den Gründungen benachbarter Ortsteil schließt Herr Rückert auf ein Vorhandensein eines größeren Ortes, Ipsheim.

Auf das Jahr 1000 n.Chr. etwa wird der Ursprung des Turm- oder Wohnhügels am westlichen Ortsrand geschätzt. Jetzt ist „nur“ ein barockes Gartenhäuschen zu sehen. Der Grundriss der Anlage, geprägt durch einen breiten Wassergraben, ist jedoch noch gut zu erkennen.

Die erste urkundliche Erwähnung Ipsheims erfolgt in einer Urkunde des Klosters Heilsbronn im Jahr 1189.

Im Lauf der Geschichte wechselt Ipsheim mehrfach von Besitzer zu Besitzer. Neben den Burggrafen von Nürnberg sind in erster Linie Seckendorffer als Besitzer zu nennen. Auch die Reichsstadt Windsheim besitzt Güter in Ipsheim. Das Marktrecht wurde Ipsheim nach unterschiedlichen Angaben 1278, 1700 oder 1722 verliehen.

Auf dem nachfolgend abgebildeten Urkataster ist aufgrund der Umrise der Gebäude um die Kirche und aufgrund des Wasserlaufs eine Kirchenburg zu vermuten.

Im dreißigjährigen Krieg wurde Ipsheim durch Plünderungen hart getroffen. Eine große Anzahl von Bewohnern starb. Der Wiederaufbau dauerte bis um 1700 herum.

Am 01.04.1865 wurde die Postomnibuslinie Neustadt/Aisch –Windsheim in Betrieb genommen. Ipsheim erhielt somit erstmals eine regelmäßige Verkehrsverbindung. 1876 wurde die Bahnlinie in Betrieb genommen.

Bis zum Ende des 2. Weltkriegs war Ipsheim immer noch ein überschaubares kleines Dorf geblieben. Erst mit der notwendigen Aufnahme von Flüchtlingen wuchs die Bevölkerung deutlich. Dies setzte sich später mit der Ausweisung von Baugebieten fort. Mit der Einführung von Straßennamen im Jahr 1982 stellt der Ortschronist Rückert fest, dass „die dörfliche Idylle – wenn es sie je gab – dem pulsierenden Leben des ausgehenden 20. Jahrhunderts gewichen“ ist.

3.2 Baudenkmäler

Der Ortskern von Ipsheim weist eine Vielzahl von Baudenkmälern, größtenteils aus dem 17. und 18. Jahrhundert auf (vgl. Denkmalliste). Diese denkmalgeschützten Bauten prägen noch heute das Ortsbild von Ipsheim nachhaltig.

Die bedeutendsten Bauten sind das Rathaus und der Kastenbau sowie Kirche und Pfarrhaus.

Einige andere Gebäude weisen nach dem ersten Eindruck durchaus Denkmalqualitäten auf. Bei weiteren Untersuchungen sollten sie vom Denkmalamt genauer begutachtet werden, um eine Aufnahme in die Denkmalliste zu prüfen.

Denkmalliste, Stand 30.11.2022 (Quelle: Internetseite des LfD)

Bahnhofstraße 5 Satteldachhaus, Fachwerk, 17. Jahrhundert.



Fischergasse 2 Hierzu Beschlagplatz der alten Schmiede, mit Walmdach, 18. Jahrhundert.



Hauptstraße 20. Ehem. Freihof, später Gasthaus, stattlicher, zweigeschossiger Walmdachbau mit großem Tanzsaal im Obergeschoss, im Kern 18. Jh., Umbau und Tanzsaal 1933



Kindergartenweg 2 Ev. Luth. Pfarrkirche St. Johannes, Untergeschoß des Nordturms mittelalterlich, Westturm um 1400, Langhaus und Chor 1692, mit Ausstattung.



Marktplatz 12

Ehem. Zehnthaus (Kastenbau), Walmdachbau mit Treppenturm, um 1600.



Marktplatz 15

Bauernhof, Krüppelwalmdachhaus mit verputztem Fachwerkobergeschoß, 17./18. Jahrhundert, Sandsteintorpfosten, bez. 1780.



Marktplatz 2 ehemaliges Forstamt, Walmdachbau mit Mittelrisalit, 18. Jahrhundert. Heute befindet sich das Rathaus in diesem Bau.

Nähe Marktplatz. Ehem. Amtsknechts- und Nachtwächterhaus, kleiner, eingeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, 1788



Marktplatz 7:

Türumrahmung eines Gasthauses, verziert, bez. 1695.



Oberndorfer Str. 11 Walmdachhaus mit Lisenengliederung, 18. Jahrhundert.



Oberndorfer Str. 4 Satteldachhaus, eingeschossig, mit Fachwerkgiebel des 17. Jahrhunderts.



Oberndorfer Str. 5 Pfarrhaus, Walmdachbau, mit Fensterschürzen, 18. Jahrhundert.



Schulstr. 3 Walmdachhaus, Fachwerk, Torpfeiler, um 1800.



Schulstr. 6 Weiherhäuschen, Pavillon mit Mansarddach, bez. 1733, früherer Turmhügelbau an dieser Stelle (vgl. 3.1.)



Schützenstraße 15 Ehem. Mühle Walmdachbau, 1805.

Die beiden Baudenkmäler D-5-75-135-14 und D-5-75-135-3 sind auch als Bodendenkmäler gelistet:

- D-5-6428-0064: Mittelalterlicher Burgstall
- D-5-6428-0222: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes d. T.



Auszug Bayernatlas 2024

Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg:

Nach den jüngsten Maßgaben des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege sind die historischen Altorte generell als archäologische Vorbehaltsflächen einzustufen. Bei Arbeiten mit Bodeneingriffen bedarf es daher immer der Abstimmung mit der zuständigen archäologischen Dienststelle des BLfD hinsichtlich der Wahrnehmung der bodendenkmalpflegerischen Belange.

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Tel: 0911/23585-0, Fax: /2358528) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gegebenenfalls bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem archäologische Denkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sichtung weiterer archäologischer Denkmäler auf dem Grundstück zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.3 Bevölkerung und Wohnen

3.3.1 Anzahl der Einwohner (Bay. Landesamt für Statistik und Daten der Gemeinde)

Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde (mit den Ortsteilen) zeigt in den vergangenen rund 40 Jahren keine besonders deutlichen Veränderungen. Erkennbar ist nach einer Phase der Abnahme und Stagnation eine stetige Zunahme der Wohnbevölkerung seit Anfang der 90er Jahre:

Jahr	Einwohner	
1961	1 903	Jährliche geringe Abnahme ca. 5 Personen
1970	1 852	Jährliche geringe Abnahme ca. 4 Personen
1987	1 773	Jährliche Zunahme ca. 10 Personen
1989	1 801	Jährliche Zunahme ca. 42 Personen
1993	1 970	Jährliche Zunahme ca. 3 Personen
1995	1 980	Jährliche Zunahme ca. 20 Personen
2006 (31.10.)	rd. 2 200	

Die genannten Zahlen beinhalten auch die Ortsteile und stellen die Hauptwohnsitze dar. Über den Anteil an Zweitwohnsitzen sind keine Unterlagen vorhanden.

Eine getrennte Statistik für den Ortskern kann leider nicht vorgelegt werden, da die Daten von den statistischen Ämtern nicht getrennt erfasst wurden.

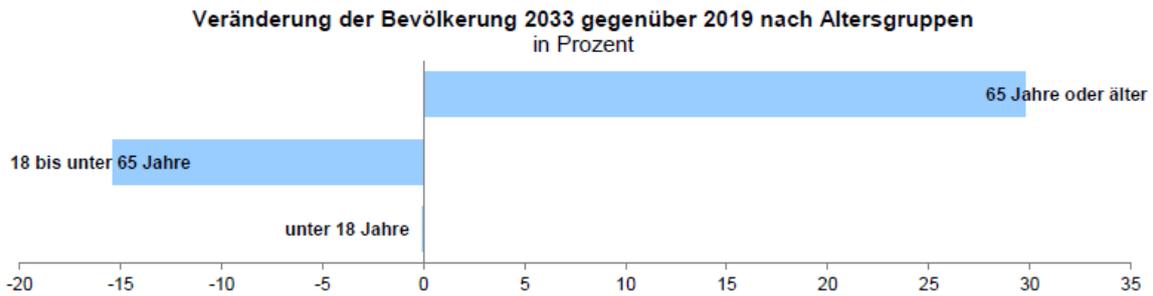
Für die Jahre bis 2033 wird seitens des Landesamtes von einem Rückgang auf 2.090 Einwohner ausgegangen.¹

Die Gemeinde verfügt in ihrer eigenen Statistik über andere Zahlen.

Ipsheim liegt allerdings in einem stabilen, eher stagnierenden Umfeld, wobei andere Kommunen wie Stadt Neustadt/Aisch oder Gemeinden wie Markt Erlbach eher auf Wachstumskurs sind. Dies ist in Ipsheim spürbar, da die Einwohnerzahlen entgegen dem Trend 2023 auf rund 2250 E gestiegen sind.

Die Einwohnerzahlen steigen seit 1987 kontinuierlich an. Dies resultiert aus einem geringen Geburtenüberschuss sowie aus einer geringfügig positiven Wanderungsbilanz.

¹ https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09575135.pdf



ebenda, Seite 6

Dem leichten Wachstumstrend steht aber ein deutlicher Zuwachs an älteren Menschen gegenüber. Der Anteil der älteren Bürger über 65 Jahren nimmt bis 2033 um 30% zu. Der Anteil der erwerbstätigen Bürger zwischen 18 und 65 Jahren nimmt deutlich um 15% ab. Bei Kindern und Jugendlichen gibt es weder einen negativen noch einen positiven Trend.

Das Durchschnittsalter stieg von 42,3 Jahren (2012) auf 44,5 Jahre (2021).

Damit neutralisieren sich zwei Trends: leichter Bevölkerungszuwachs und Bevölkerungsrückgang aufgrund Überalterung.

Der Rückgang bei der erwerbstätigen Bevölkerung wird zu finanziellen Schwierigkeiten führen, da die Steuereinnahmen aus der Einkommensteuer sinken werden. Kommunale Aufgaben können dann nur eingeschränkt erfüllt werden.

Schlussfolgerungen

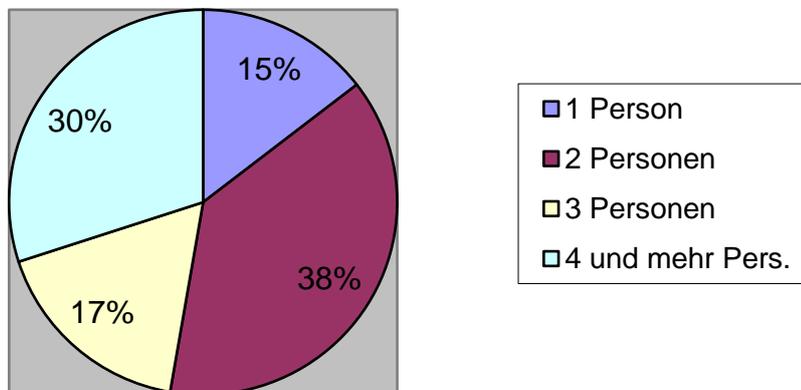
Der Markt Ipsheim sollte versuchen für junge Menschen wie für Familien attraktiv zu werden, um die drohenden Defizite ausgleichen zu können. Im günstigsten Fall kann eine Trendumkehr erzielt werden.

3.3.2 Haushaltsbefragung STADT & LAND

Die Haushaltsbefragung aus 2006 wurde nicht aktualisiert. Es sind aber keine stark abweichenden Zahlen zu erwarten. Lediglich die Zahl der Ein-Personenhaushalte dürfte deutlich gestiegen sein.

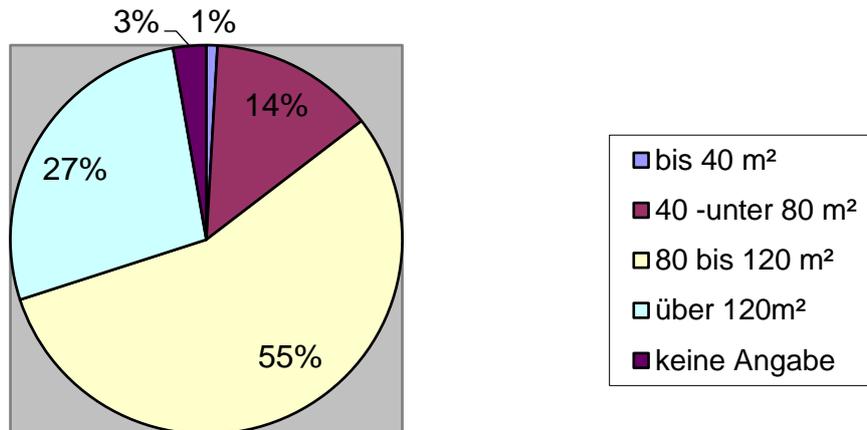
Insgesamt wurden bei der Haushaltsbefragung 110 Fragebögen abgegeben. Jeder selbst wirtschaftende Haushalt erhielt einen Fragenbogen. Der Rücklauf war mit geschätzten 50 % sehr gut. Die Angaben der Befragten waren mit einigen wenigen Ausnahmen vollständig und gut auszuwerten.

Ein- und Mehrpersonenhaushalte (Gesamt 110 Haushalte haben geantwortet)



Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist noch recht gering. Die Stadt Neustadt/Aisch hat mit 30,25% Anteil Singlehaushalte einen erheblich höheren Anteil. In größeren Städten kann der Anteil bei bis zu 50% liegen.

Wohnungsgrößen:



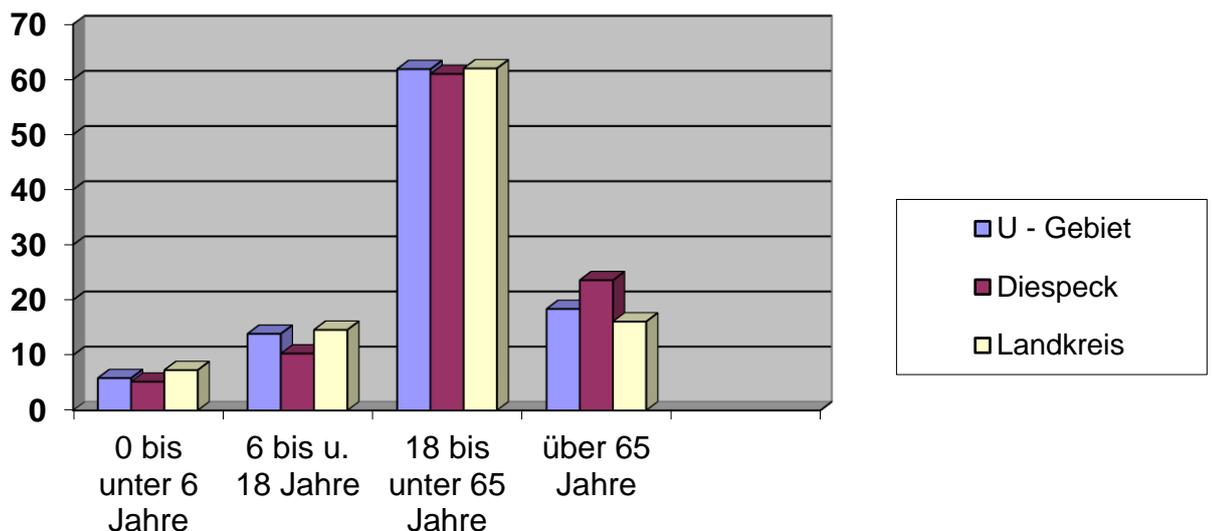
Die Wohnungsgrößen ergeben eine deutliche Abweichung vom Bedarf im Vergleich zu den Haushaltsgrößen. Es fehlen insbesondere kleine Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

3.3.3 Altersverteilung im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Daten aus der Haushaltsbefragung kann die Altersverteilung im Untersuchungsbereich mit der Altersverteilung der Gesamtgemeinde verglichen werden. Durch die abgegebenen 110 Fragebögen konnte die Altersverteilung von rund der Hälfte der Personen erfasst werden.

Die Alterszusammensetzung zeigt einige Besonderheiten auf. Nachfolgend sind die Daten in Diagrammform aufgeführt.

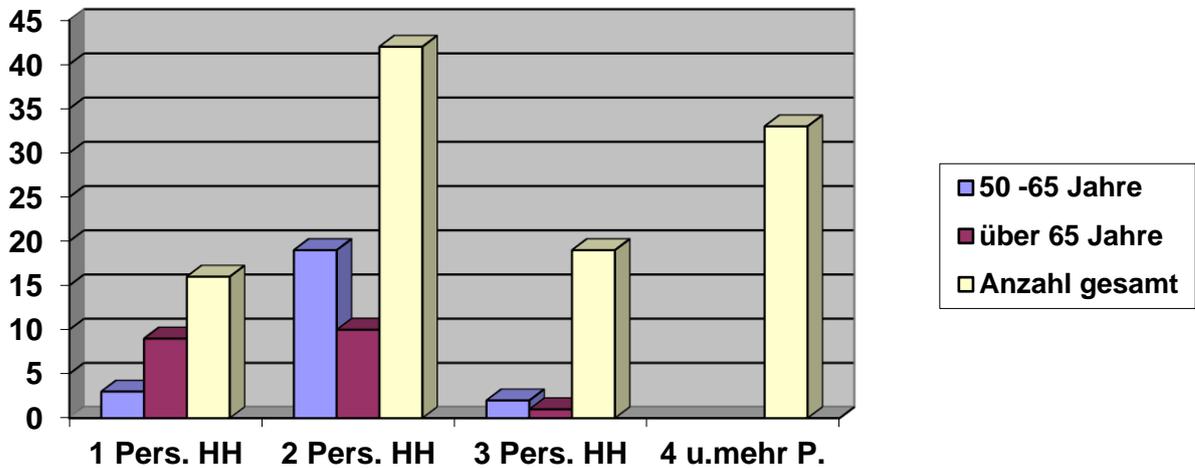
Altersstruktur im Untersuchungsgebiet in Prozent:



Die ermittelten Werte wurden sowohl mit einer anderen Gemeinde (hier Diespeck) als auch mit Zahlen des Landkreises verglichen.

Positiv sind der gute Anteil an Kindern und Jugendlichen (6-18 Jahre) und die im Vergleich zu Diespeck geringere Überalterung.

Altersstruktur der Haushalte



Hier wird deutlich, dass vor allem die Ein- und Zweipersonenhaushalte fast ausschließlich von Menschen über 50 oder über 65 Jahren bewohnt werden.

Es fehlen aber die „jungen“ Haushalte, d.h. Ein- und Zweipersonenhaushalte, die in der Phase der Familiengründung sind.

Dies mag insbesondere auch daran liegen, dass kein geeigneter Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe zur Verfügung steht. Junge Menschen, oft kurz nach oder noch in der Berufsausbildung verfügen nicht über das Kapital sich eine Wohnung in der Kategorie 80 bis 120 m² leisten zu können.

Die neuen Baugebiete ziehen wiederum eine ganz andere Gruppe, bereits mit Kindern, an. Ipsheim sollte daher versuchen gerade im Ortskern kleine Wohnungen oder kleine Häuser für Singles oder für Kleinfamilien anzubieten. Derzeit sind diese Bevölkerungsgruppen gezwungen in die Städte abzuwandern. Ob und wann sie wieder zurück kommen ist fraglich.

Aus der Analyse der Ein- und Zwei – Personenhaushalte wird zudem deutlich, dass daraus kein endogenes Bevölkerungswachstum erreicht werden kann. Die Bevölkerung des Ortskerns kann sich also nicht aus sich selbst heraus erhalten oder gar wachsen.

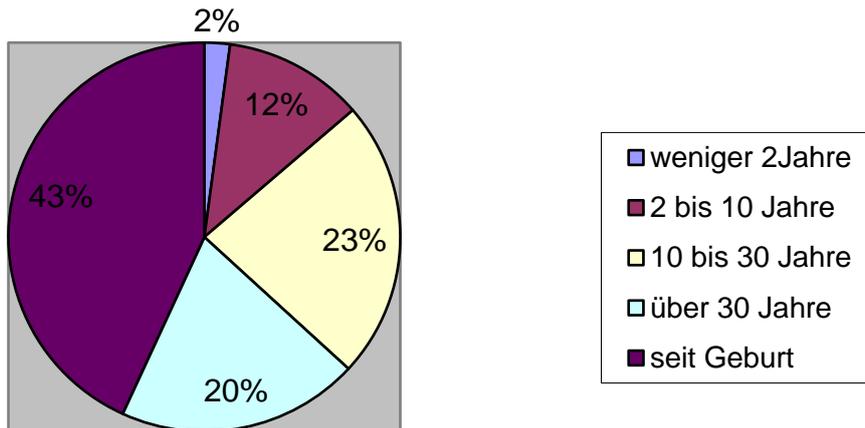
Mit der Rückkehr von Familien, die sich in den vergangenen Jahren aus dem Altort heraus einen Neubau auf die „grüne Wiese“ gesetzt haben ist nicht in einem wesentlichen Umfang zu rechnen. Allenfalls könnten einzelne Nachkommen zu einer Rückwanderung in das alte Anwesen veranlasst werden.

Da dies aber bislang nicht stattgefunden hat, muss eine solche Entwicklung erst in Gang gebracht werden. Dennoch ist dieses Potential aus planerischer Sicht eher als gering einzustufen.

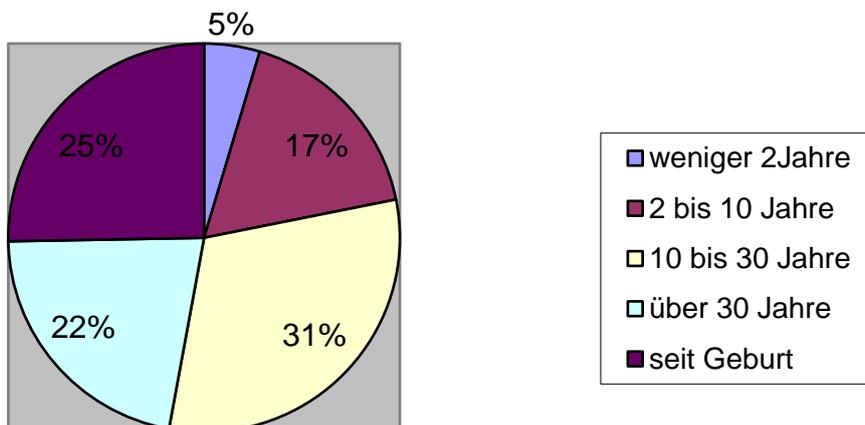
Man muss also versuchen, von außerhalb neue Bewohner in den alten Ortskern zu „locken“. Dazu muss die Attraktivität durch Aufwertung des Wohnumfelds nicht nur im unmittelbaren Kernbereich sondern gerade im weiteren Umgriff erheblich gesteigert werden.

3.3.4 Wohnungen und Wohnsituation

Wohndauer des Haushalts im Untersuchungsgebiet:



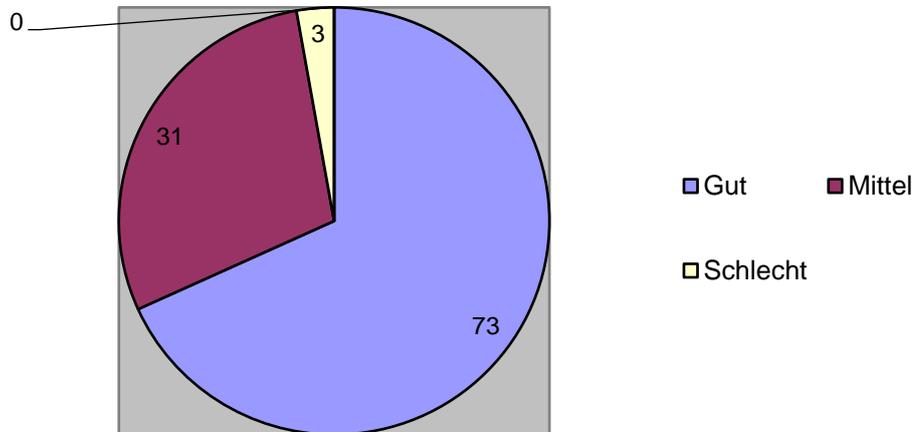
Wohndauer des Haushalts in der Wohnung:



Die Wohnbevölkerung verhält sich sehr standortgebunden. Offensichtlich ist die große Mehrheit der ansässigen Bevölkerung sehr zufrieden mit dem Wohnort. Auch die oft beklagte Belastung durch den Durchgangsverkehr scheint nicht zu Wegzügen zu führen.

Wohnungen:

Der Zustand der Wohnungen ist überwiegend gut. Die eigene Einschätzung der Wohnungsqualität wird sehr positiv gesehen.



Die Wohnungsausstattung ist jedoch etwas kritischer zu betrachten.

Vier Mal werden "WC außerhalb der Wohnung" und 3 x "Toilette ohne Wasserspülung" genannt.

Etwas häufiger (6 x) wird angegeben, dass einzelne Wohnräume ohne Heizung sind. Auch Elektroleitungen (3 x) und Wasserleitungen (5 x) sind hin und wieder auf Putz verlegt. Dies deutet auf einen gewissen Sanierungsbedarf hin.

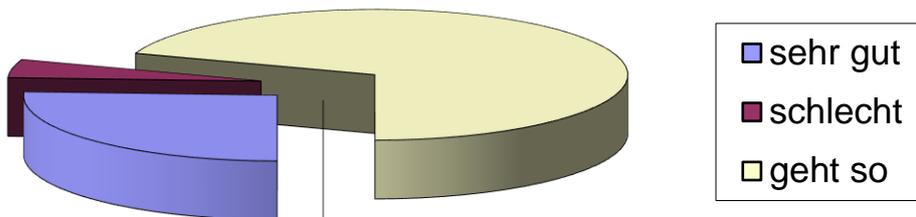
Zentralheizungen sind dennoch in etwa in über 83% der Wohngebäude vorhanden. Warmwasser wird (15 x) über Durchlauferhitzer erzeugt.

Aber auch Konstruktions- und Baumängel werden genannt. Angegeben wurde einige Male, dass Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen fehlen.

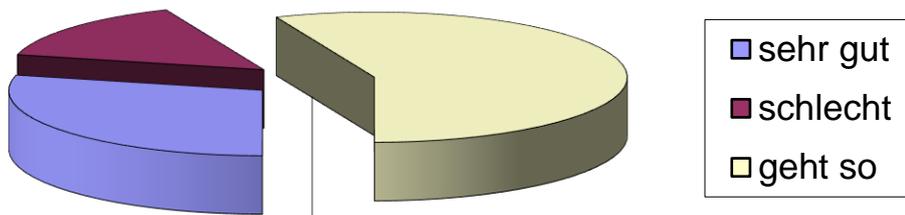
Beurteilung der Wohnsituation:

Hier wurde eine Fülle von Kriterien abgefragt. Exemplarisch sollen nur einige genannt werden. Die gesamten Ergebnisse sind als Anhang Nr. 1 aufgeführt.

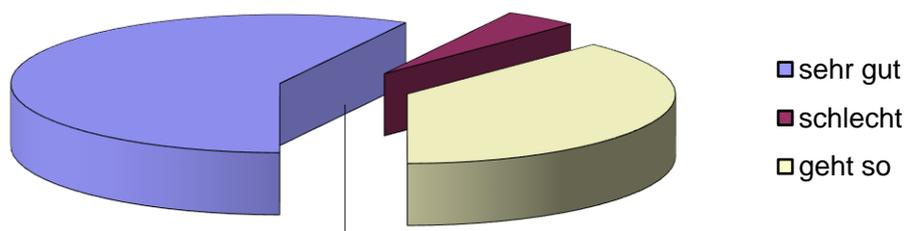
Gestaltung der Häuser und Fassaden



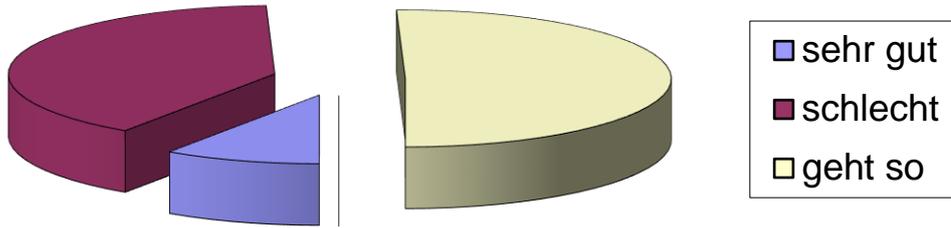
Grün im Straßenraum:



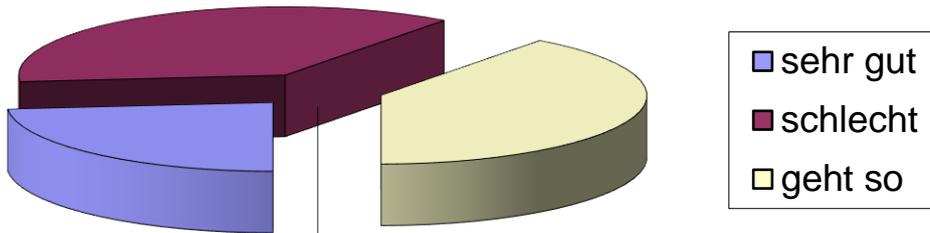
Spaziermöglichkeiten:



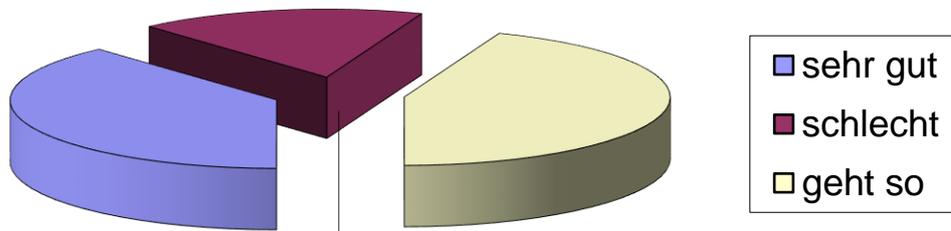
Verkehrssicherheit:



Nachtruhe:

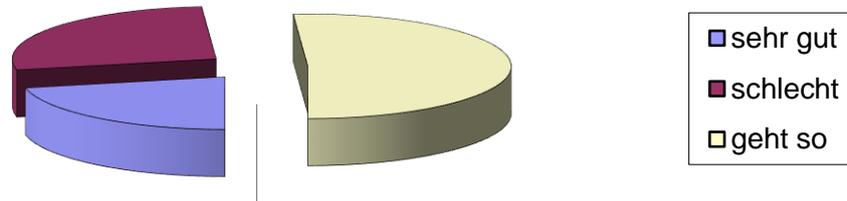


Parkplatzangebot:

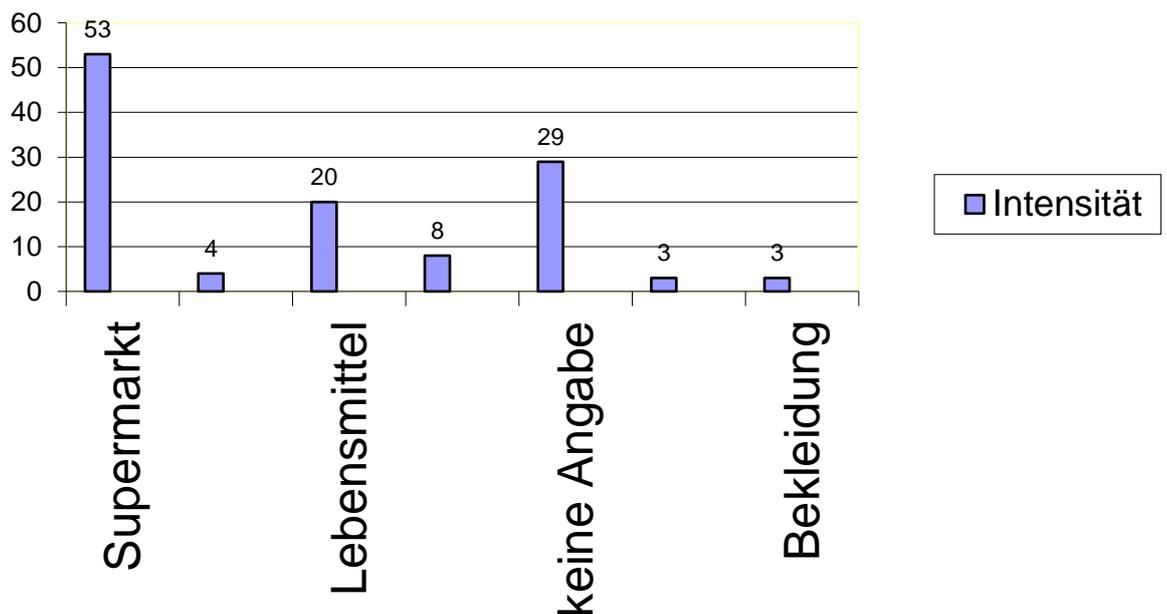


3.3.5 Einkaufsmöglichkeiten:

Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten:



Welche Einkaufsmöglichkeiten vermissen Sie in Ipsheim? (mind. 3 Nennungen)

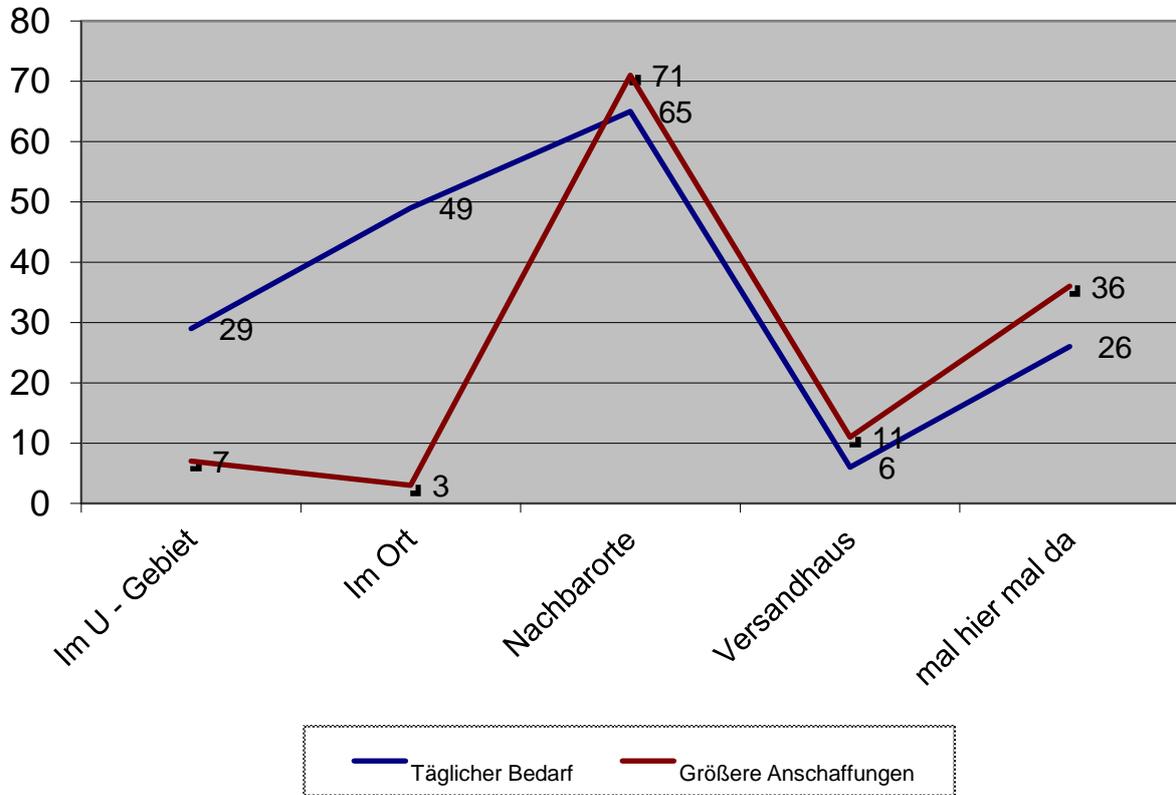


Der Ortskern selbst verfügt nur noch über ein kleines Lebensmittelgeschäft und einen Bäcker. Ein Metzger ist an den Ortsrand ausgesiedelt und bietet dort allerdings ein breites Angebot. Er wird überwiegend von Autofahrern besucht.

Inzwischen hat der Lebensmittelladen im Ortskern aufgegeben. Am östlichen Ortsrand wurde ein kommunal geführter Lebensmittelladen mit Postfiliale (ULI: unser Laden in Ipsheim) errichtet, der auch aufgrund seines breiten Angebots sehr gut angenommen wird. Daneben befindet sich eine Bäckereifiliale und eine Metzgerei.

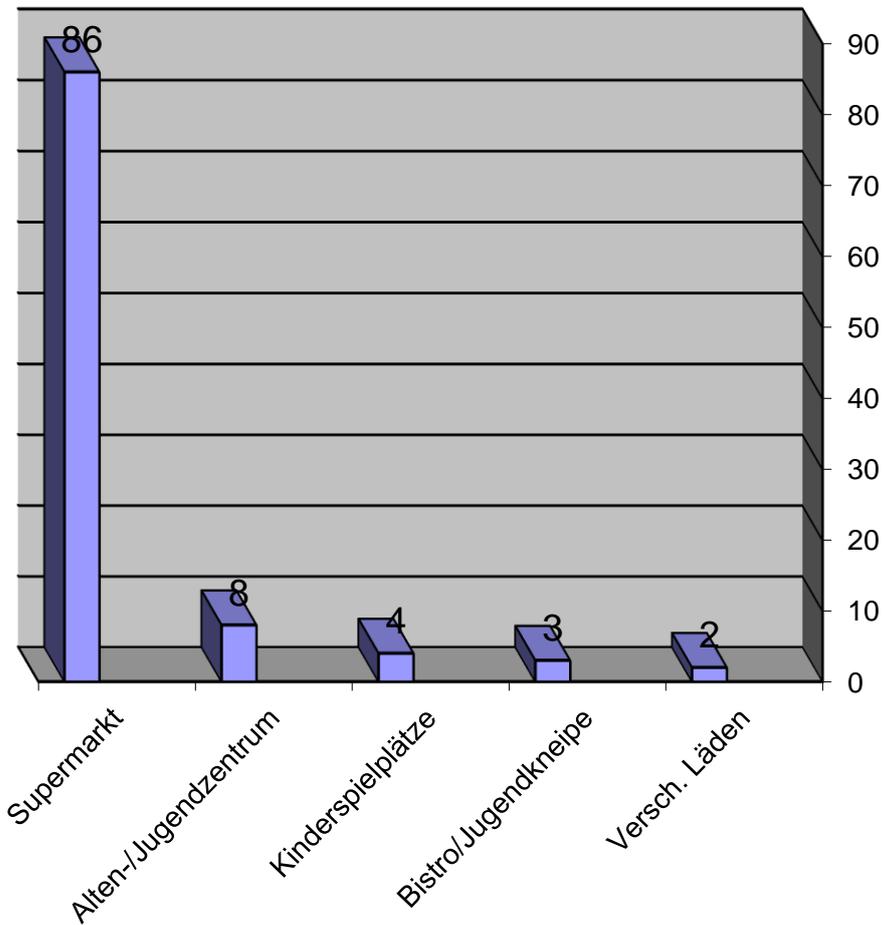
Nahversorgung

Ipsheim verfügt noch über die wichtigsten Läden (Bäcker, Metzger etc.) für die Dinge des täglichen Bedarfs. Allerdings ist die Metzgerei bereits an den Ortsrand, in die Gewerbeflächen gezogen.



Zu einem erheblichen Teil (über 70 Nennungen) werden diese Dinge des täglichen Bedarfs in der Gemeinde und sogar im Untersuchungsgebiet gekauft. Größere Anschaffungen können wegen des eher geringen Angebotes kaum in Ipsheim selbst gemacht werden. Nur wenige Nennungen zeigen, dass größere Einkäufe im Ort bzw. im Untersuchungsgebiet getätigt werden.

Fehlende Einrichtungen:



Vorrangig wird das Fehlen eines Supermarktes genannt. Veranstaltungsräume (um-schrieben mit Alten- und Jugendzentrum) fehlen erst deutlich zweitrangig, dicht gefolgt von fehlenden Kinderspielplätzen. Andere Einrichtungen werden nur vereinzelt als feh-lend angegeben.

Für kleinere Gemeinden wie Ipsheim interessieren sich die großen Supermarktketten nicht. Der kleine Laden (ULI) scheint auszureichen.

3.4 Betriebsbefragung

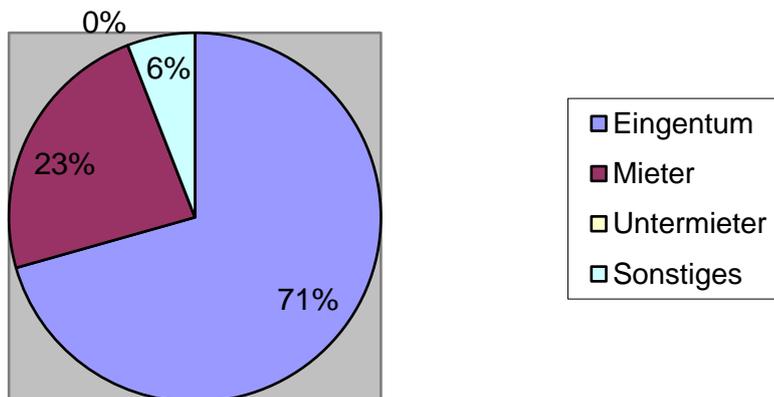
Die Betriebsbefragung wurde nicht wiederholt. Im ganzen Landkreis geht die Zahl der kleinen und mittleren Betriebe zurück.

Die Ortskerne wären aufgrund der bereits vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur gut als Standorte für kleine und mittlere Betriebe geeignet. Meist verhindern aber beengte örtliche Verhältnisse eine Weiterentwicklung.

Abgegeben haben 17 gewerbliche Betriebe. Der Rücklauf ist als mittel bis gut zu bezeichnen. Die nachstehenden Angaben beziehen sich immer auf die abgegebenen Fragebögen (17 Stück). Die Gesamtergebnisse sind als Anhang 2 beigefügt.

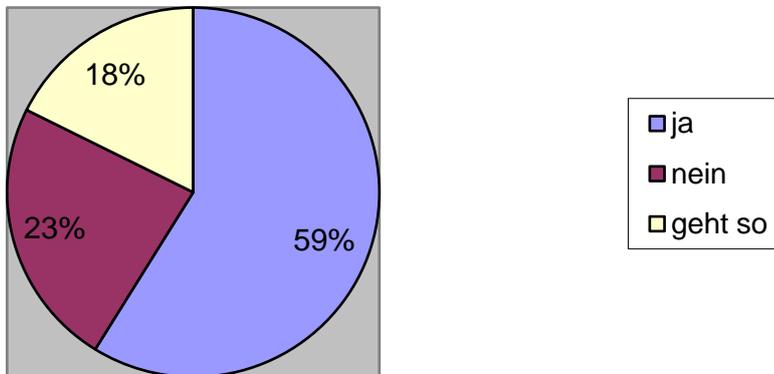
Sehr positiv ist zu vermerken, dass viele der Fragen nahezu vollständig beantwortet wurden und somit auch ein verwertbares und repräsentatives Ergebnis vorliegt.

1. Eigentum oder Miete:



Von den 17 Betrieben befinden sich 70% im betriebseigenen Haus, ein Viertel gib an, die Betriebsräume gemietet zu haben.

2. Sind Sie mit dem Standort des Betriebes zufrieden?



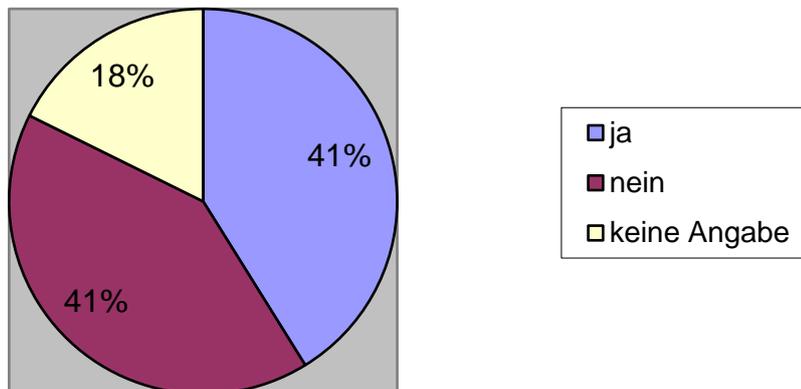
= Hoher Anteil von Unzufriedenheit, weil:

- Beengt (2x)
- Keine Laufkundschaft
- Dorfmitte
- Viel Verkehr

zufrieden, weil:

- Zentral gelegen
- Wohnungsnah
- eigener Grund

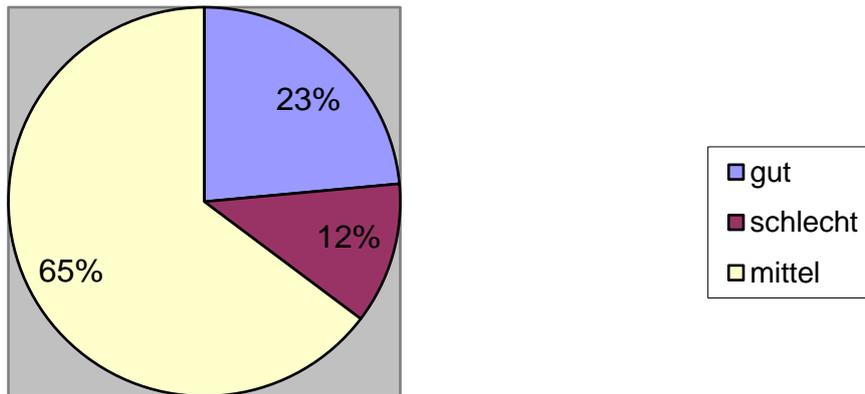
3. Betriebsnachfolger/in vorhanden?



Dies („nein“ und „keine Angabe“) ist ein hoher Anteil und zeigt, dass der Bestand an Geschäften oder Betrieben hochgradig gefährdet ist. Nur 41% der Betriebe haben sichere Aussichten weiter betrieben zu werden.

Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

4. Wirtschaftliche Einschätzung

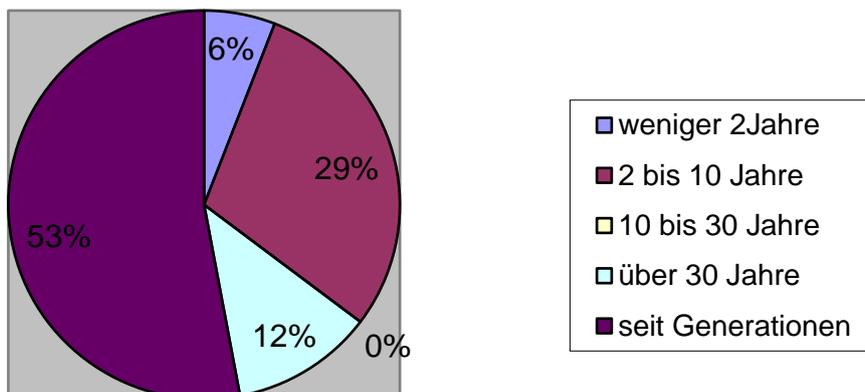


Hier ist ein relativ hoher Wert im mittleren Bereich erkennbar. Nur ein Viertel sieht die wirtschaftliche Lage als gut an. Immerhin sind es aber nur 12% der Befragten, die die wirtschaftliche Lage derzeit als schlecht einschätzen.

4 a: Betriebsverlagerung geplant?

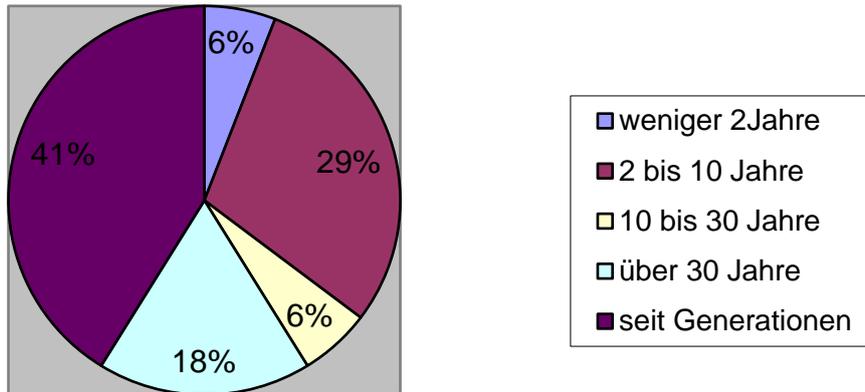
Es ist eine hohe Standorttreue der Unternehmen festzustellen. Alle Firmen bleiben vor Ort, keine der Firmen verlässt Ipsheim.

5. Betriebsdauer des Betriebs im Untersuchungsgebiet

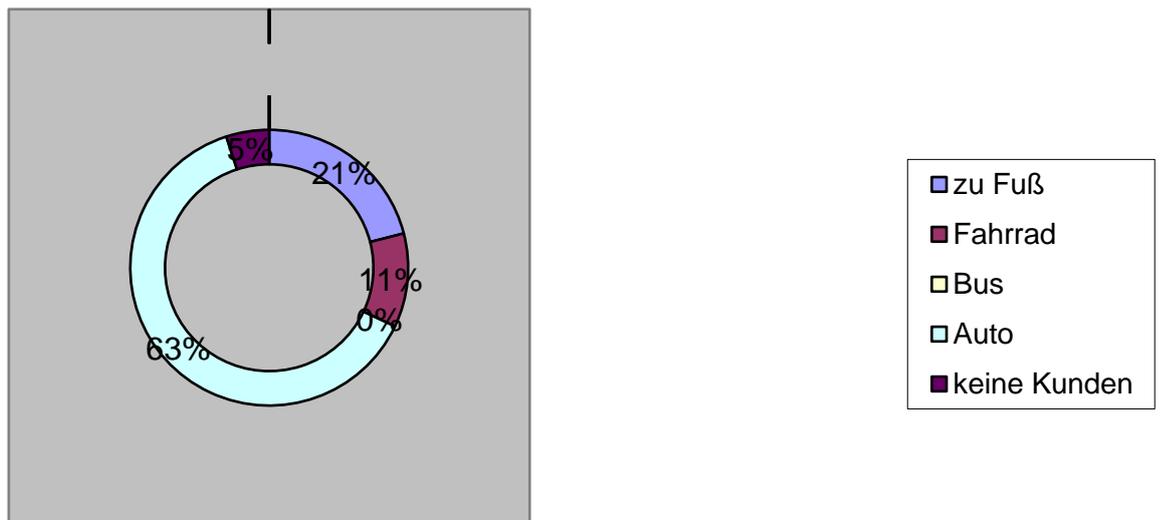


Aus der Grafik erkennt man, dass der weitaus größte Teil der Betriebe seit über 30 Jahren, oft seit Generationen im Gebiet ansässig ist.

6. Bestandsdauer des Betriebs im jetzigen Gebäude:

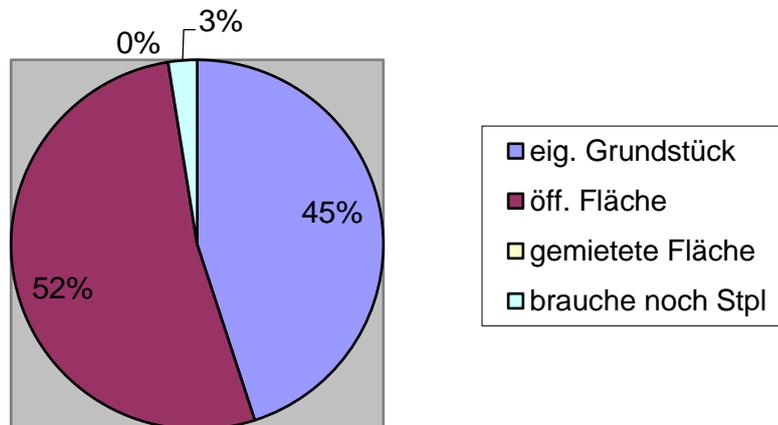


7. Wie kommen die Kunden zum Betrieb (Angabe in %):



Das Auto macht fast 2/3 der Angaben aus. Der Bus spielt keine Rolle.

8. Vorhandene PKW Stellplätze für die Kunden

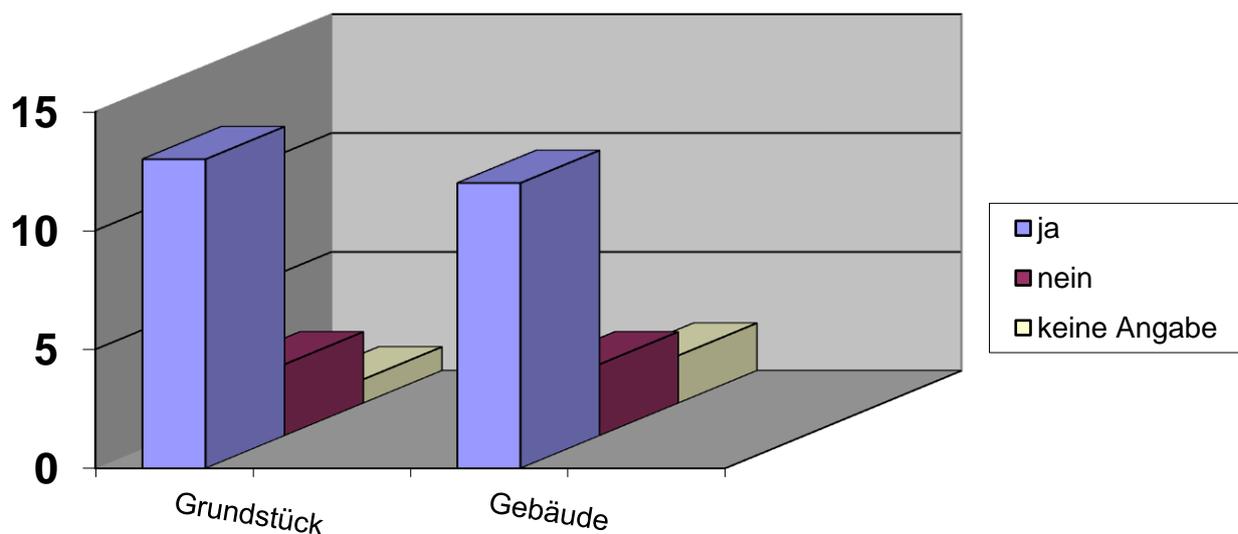


Man vertraut auf die Gemeinde, im öffentlichen Raum ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Es werden keine Flächen angemietet.

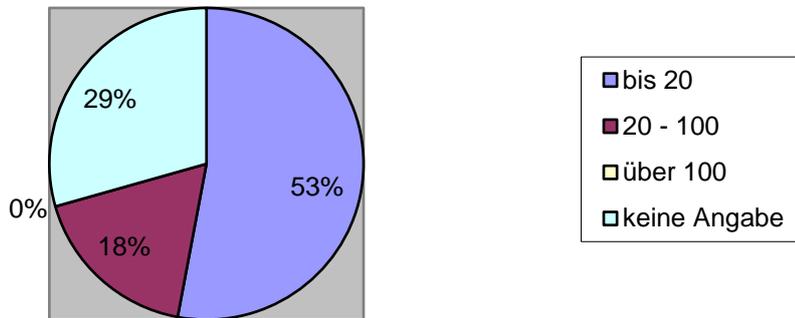
Zusammenfassende Wertung:

Der PKW dominiert mit weitem Abstand alle anderen Verkehrsmittel. Allerdings ist es bei der derzeitigen Verkehrsbelastung gefährlich und unattraktiv zu Fuß oder per Fahrrad einzukaufen. Hier ist ein Ansatzpunkt für Verbesserungen.

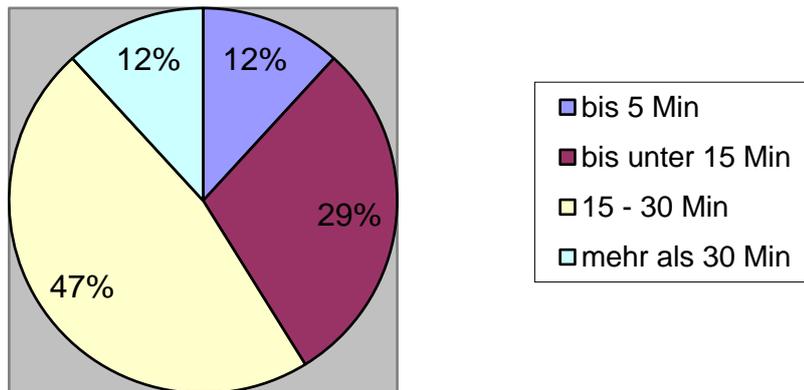
9. Ist die Grundstücksfläche oder Gebäudefläche ausreichend?



10. Wie viele Kunden haben Sie pro Tag?:



11. Verweildauer der Kunden:



Zusammenfassende Wertung:

Man erkennt, dass fast 90% der Kundenbesuche in den Zeitraum bis ½ Stunde fallen. Nur 12 % verweilen länger in den Geschäften/Betrieben/Gasthöfen. Dies betrifft nur einzelne Betriebe.

Wichtig ist also, dass vorhandene Stellplätze möglichst oft umgeschlagen werden. Sie dürfen daher nicht von Dauerparkern belegt werden.

Diese damaligen Erkenntnisse haben sich nicht verändert.

3.5 Baustruktur im Untersuchungsgebiet

Der untersuchte Bereich erstreckt sich im Süden von der Bahnlinie aus bis im Norden und Westen an das Aischufer. Im Osten wird das bebaute Gebiet vom Lappachsgraben begrenzt.

Das Gebiet weist sehr unterschiedliche Strukturen auf. Neben dem dicht bebauten und ländlich geprägten Ortskern sind auch Siedlungsgebiete aus der Zeit nach 1950 und – im Südwesten - gewerblich genutzte Flächen enthalten.

Die alte Baustruktur hat zudem die Überschwemmungsbereiche entlang der Aisch konsequent gemieden. Erst in jüngerer Zeit sind immer mehr Nebengebäude in diesem etwa 50 bis 80m breiten Streifen am Fluss entstanden.

Die geschilderten inhomogenen Strukturen weisen unterschiedliche Problematiken auf.

Im Folgenden sollen die einzelnen Bereiche dargestellt und in ihrer Struktur erläutert werden.

a) Kernbereich beiderseits des Marktplatzes und der Hauptstraße:

Dieser Bereich (Rathaus, bis zur Kirche und bis etwa Schützenstraße Richtung NEA) ist dicht bebaut.

Überwiegend herrscht eine zweigeschossige Bauweise vor. Dabei weicht die Stellung der Gebäude in etlichen Fällen von der sonst üblichen Giebelstellung ab. Dies weist auf eine andere Nutzung als die sonst übliche Landwirtschaft hin.

Tatsächlich sind aufgrund der früheren Bedeutung des Ortes ehemalige Verwaltungsgebäude oder auch ehemalige Gaststätten vorhanden.



Bilder oben: ehemalige Gasthäuser, links Hauptstraße 20, rechts Marktplatz 15



Im betrachteten Bereich gibt es auch kleine Häuser auf sehr kleinen Grundstücken, manche fast vollständig überbaut.

Bereits im Urkataster sind diese Strukturen erkennbar. Um Wohnraum zu gewinnen wurden die früher kleinen, eingeschossigen Häuser aufgestockt.

Die Dächer sind steil, haben eine Dachneigung nicht unter 45°. Als Dachformen findet man zwar häufig das typische fränkische Satteldach, aber überdurchschnittlich oft auch Walmdächer.

Meist ist diese Dachform auf eine frühere besondere Nutzung zurückzuführen (Gastwirtschaft, Schule, Pfarrhaus etc.).

b) Siedlungsgebiete am Rand des Ortskerns, z.B. Dammweg, Hopfenweg oder Kaubenheimer Straße:

Diese Bereiche sind durch eine lockere Siedlungsbebauung überwiegend aus den Jahren nach 1900 charakterisiert. Ein Teil der Bebauung kann auch früher entstanden sein.



Bild links: Dammweg 14



Bild rechts: Hopfenweg 2

Ein großer Teil der ortskernnahen Flächen ist aber trotz dieser Nähe völlig unbebaut. Es gibt Erschließungsprobleme und ungünstig zugeschnittene Grundstücke, die eine andere Nutzung (z.B. eine Bebauung) verhindern. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind teilweise sehr schmal.



Bilder oben: Kaubenheimer Straße 6 und 8.

Entlang der Kaubenheimer Straße sind kleine Siedlungshäuser entstanden. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit kleineren, früher landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Es handelt sich wahrscheinlich um Tagelöhnerhäuser.

Hier findet man ausschließlich Satteldächer, allerdings mit Dachneigungen auch unter 45°.



In der Verlängerung des Kindergartenweges sind große, unbebaute Flächen vorhanden.

Bild links: Blick in die Wiesenflächen, Richtung Bahnlinie.

c) Gewerbeflächen südwestlich und nordwestlich des Ortskerns:



Die Bauformen entsprechen reinen gewerblichen Zweckbauten.

Aufgrund der meist fehlenden Ortsrandeingrünung und der rückwärtigen Lage hat sich ein Hinterhofcharakter entwickelt. Durch die Sanierung des (hier noch im früheren Zustand fotografierten) Hauses haben sich deutliche gestalterische Verbesserungen ergeben.

Bild links: Ortseinfahrt Oberndorfer Straße



Die Dachneigungen sind flach, entsprechend den großen Dimensionen der Gebäude. Große Flächen sind versiegelt.

Bild links: Grundwiesenweg, bei Einmündung Kleibäckerstraße



Bild links: Festhalle im grünen Umfeld am Festhallenweg.

3.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungskonflikte (vgl. Pläne 1 - 2)

Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu 2007 ergeben. Auf eine Anpassung der Ergebnisse kann verzichtet werden.

Im Folgenden wird auf die unter Punkt 3.5. genannten Bereiche

- a) Ortskern
- b) Siedlungsrandgebiete und
- c) Gewerbliche Flächen

jeweils gesondert eingegangen.

3.6.1 Erdgeschoss (Plan Nr. 1)

a) Ortskern:

Der Erdgeschoßplan zeigt eine große Mischung vielfältiger Nutzungen. Wohnnutzung, Laden/Handel, Gewerbe und Gastgewerbe sind in etwa gleichen Anteilen anzutreffen. Diese Nutzungsmischung ist durchaus charakteristisch für Ortskernlagen, in denen der Strukturwandel in der Landwirtschaft bereits weit fortgeschritten ist. In den letzten Jahren sind einige Weinstuben, aber auch Vinotheken entstanden. Der Weinbau dürfte auch von der Bundesstraße profitieren.

In Ipsheim ist diese Mischung auch 2023 noch immer großflächig vorhanden und deutet auf ein reges geschäftliches Leben hin.

Öffentliche Nutzung, Vereine, Kirche:

Als kommunale Nutzung ist in erster Linie der Kastenbau zu nennen. Das frühere markgräfliche Lagergebäude aus dem Jahr 1560 wurde vor einigen Jahren saniert und hat sich zum äußerst beliebten Dorfmittelpunkt und darüber hinaus entwickelt.

Der Kastenbau beherbergt zudem derzeit 3 Betriebe mit ca. 30 Beschäftigten.

Das Rathaus wurde in den vergangenen Jahren zum Bürgerzentrum weiterentwickelt. Der Innenhof wird gerne für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die gemeindliche Festhalle am Festhallenweg liegt am Rand des Ortskerns, neben den Sportanlagen. Diese Sportflächen liegen zwischen dem Ortskern und den Neubaugebieten im Osten.

Weitere öffentliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Ein Jugendtreff befindet sich an der Waldstraße.

Kirchliche Nutzungen befinden sich ausschließlich am Kindergartenweg (Kirche, ev. Kindergarten).

Landwirtschaftliche Nutzung (im Plan braun dargestellt) findet man eher vereinzelt an den Rändern des Ortskerns. Die landwirtschaftlich geprägten Nebengebäude, die bei manchen Anwesen noch einen gewissen ländlichen Eindruck vermitteln, sind meist gering genutzt.

Generell ist der Anteil an gering genutzter Bausubstanz hoch (hellgraue Farbe). Völlig leerstehende Gebäude (dunkelgraue Färbung) sind vorhanden, aber deutlich weniger als in anderen Sanierungsgebieten.

b) Siedlungsrandgebiete:

Die sind überwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert. Vereinzelt liegen landwirtschaftliche Betriebe in diesen Flächen. Auch Weinstuben befinden sich hier.

Die Siedlungsrandbereiche sind locker bebaut. Sie haben daher einen hohen Anteil an Durchgrünung. Sie haben aber keine charakteristische Bebauung, sondern zeigen Bauten unterschiedlichster Zeiten und Baustile.

Zusammenfassung:

Die Siedlungsrandbereiche sind durch lockere, inhomogene Bebauung charakterisiert und weisen durchwegs Erschließungsprobleme auf:

1. durch teil einseitige (unwirtschaftliche) Erschließung am Dammweg;
2. durch teils nicht über öffentliche Flächen erschlossene Grundstücke (nördlich Dammweg, Verlängerung über Platzfläche an Waldstraße);
3. komplett fehlende öffentliche Erschließung der Flächen entlang der Aisch;
4. oder auch unzureichende, zu schmale Erschließung ohne Wendemöglichkeit wie am Hopfenweg.

c) Gewerbliche Flächen südwestlich und nordwestlich des Ortskerns:

Diese gewerblich genutzten Flächen sind durchwegs nach etwa 1960 bebaut worden. Bauten unterschiedlichster Stilrichtungen bestimmen das Bild. Es handelt sich um reine Zweckbauten ohne jeglichen Anspruch an gestalterischem Aufwand.

Werbeplakate und -schriften dominieren das Erscheinungsbild.

Teils sind leuchtend intensive Dacheindeckungen verwendet worden, die die Dorfsilhouette massiv beeinträchtigen.

Massiv beeinträchtigen die weiß/rot gestrichenen Lagerhallen am östlichen Ortsrand von Neustadt her kommend südlich der B 470 das Ortsbild. In ähnlicher Weise sind die Gebäude auf der anderen Seite der B 470 zu werten.

Zusammenfassung:

Durch die fehlende Ortsrandeingrünung wird der erste Eindruck von Ipsheim leider wesentlich von diesen Gebäuden und Gebieten bestimmt. Dies steht im krassen Widerspruch zu den Anstrengungen der Gemeinde sich einen Namen als Ausflugs- und Weinbaugemeinde zu schaffen.

Die angesprochenen Missstände befinden sich meist außerhalb des Untersuchungsgebietes und können voraussichtlich nicht mit den Mitteln der Städtebauförderung behoben werden.

3.6.2 Erstes Obergeschoss (Plan Nr. 2)

Der Plan zeigt die Nutzung bei Gebäuden an, die ein volles zweites Geschöß in derselben Größe wie das Erdgeschoß oder einen nutzbaren Dachraum als zweites Geschöß aufweisen.

Ein Vollgeschoß im Sinne der Bayerischen Bauordnung ist mit dieser Definition nicht verbunden.

Neben der Wohnnutzung (rot dargestellt) sind Lagerräume oder gering genutzte Dachräume (nicht ausgebaute Dachböden) klar vorherrschend. Hier steckt ein großes Potential an noch nicht genutzter, aber sicherlich weitgehend erschließbarer Geschößfläche.

Betriebsbedingt, weil meist nur im Erdgeschoß sinnvoll, sind gewerbliche Nutzung und Läden nicht mehr vorhanden.

Auffallend ist, dass auch die Dienstleistungsnutzung stark abnimmt. Diese Nutzung ist nur noch im Kastenbau vorhanden. Im Rathaus befindet sich die öffentliche Verwaltung im ersten Obergeschoß.

Der Anteil der leerstehenden Gebäude bleibt gleich, d.h. der Leerstand betrifft immer das ganze Gebäude und nicht einzelne Geschosse.

Zusammenfassung:

Bei konsequenter Nutzung der Dachräume könnte Wohnraum in der Größenordnung eines mittleren Baugebietes aktiviert werden. Dem Markt Ipsheim würden daraus keinerlei Erschließungskosten entstehen.

Begrenzender Faktor für diese Verdichtung im Bestand ist die Möglichkeit Stellplätze auf eigenem Grund nachweisen zu können. Hier könnte das in der Rahmenplanung 2024 angestrebte Mobilitätskonzept wirkungsvoll Abhilfe schaffen.

3.7 Gebäudezustand (siehe Plan Nr. 3)

Aufgrund von zwischenzeitlichen Sanierungen hat sich der Zustand vieler Gebäude im Sanierungsgebiet deutlich verbessert.

Es gibt jedoch noch immer eine Reihe vor allem früherer landwirtschaftlicher Nebengebäude, die gering genutzt sind und daher kaum gewartet oder verbessert werden.

Zusammenfassung:

Ein großer Anteil von Gebäuden befindet sich in gutem Zustand bzw. weist nur mittlere Schäden auf. Dabei handelt es sich nicht nur um neuere Gebäude. Auch ältere Gebäude wurden in der Vergangenheit von ihren Besitzern von der Bausubstanz her gut "in Schuss gehalten", obwohl aus gestalterischen Gesichtspunkten die eine oder andere "Verbesserung" eher hätte vermieden werden sollen.

Im Kernbereich (Marktplatz, Teile der Hauptstraße) sind die Erfolge der bisherigen Förderungen aus dem Fassadenprogramm deutlich erkennbar.

Gebäude mit einem akuten Sanierungsbedarf sind 2024 nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden. Es handelt sich in der Regel um schon seit längerer Zeit leerstehende bzw. gering genutzte Häuser.

An der Bahnhofstraße sind noch immer einige Gebäude mit größeren Schäden vorhanden. Ohne rasche Sanierungsmaßnahmen ist bereits mittelfristig die Einstufung in die nächste Schadenskategorie zu erwarten.

3.8 Bodenversiegelung (ohne Plandarstellung)

Große Teile des Ortskerns sind durch Gebäude und besonders durch Straßen und Wege versiegelt. Diese Flächen weisen einen hohen Abflussbeiwert auf (Anmerkung: Der Abflussbeiwert benennt den Anteil des Regenwassers, der an der Oberfläche abfließt. Der Rest versickert oder verdunstet).

Die Auswirkungen der Bodenversiegelung sind vor allem im Sommer deutlich spürbar: höhere Staubbildung, höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit als bei offenen, begrünten Flächen. Dadurch kann das Wohlbefinden der Bewohner beeinträchtigt werden. Generell kann man von einer Minderung der Wohnqualität ausgehen.

Auch viele private Hofflächen sind vollständig versiegelt (Beton oder Asphaltdecke) oder vollflächig gepflastert (überwiegend Betonstein). Gerade in von Bebauung umschlossenen Höfen können sich die o.g. Auswirkungen besonders verstärken, da eine Durchlüftung oft unterbleibt. Durch den Rückgang der Landwirtschaft besteht meist nicht mehr die Notwendigkeit einer derartig großflächigen Bodenbefestigung.

Das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, teilte in der Stellungnahme vom Dezember 2023 mit: „Für die bestehenden Gehölze empfiehlt es sich die Standortbedingungen zu optimieren und bei Neupflanzungen auf große Pflanzflächen zu achten (mind. 6 qm und 12 cbm durchwurzelbarer Raum, besser wären 12 qm große Baumscheiben). Bei der Artenwahl sind bevorzugt einheimische Laubgehölze zu verwenden (...).“ Ähnlich äußerte sich auch der Bund Naturschutz, der vor allem schnelles Handeln anmahnt: „Gerade Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind meist nicht sofort voll wirksam. Bäume und sonstige Pflanzungen brauchen Zeit, bis sie Schatten spenden, Versickerung unterstützen, Luft kühlen.“

Den stark versiegelten bzw. bebauten Bereichen stehen noch große, unversiegelte Flächen westlich des Lappachgrabens gegenüber. Auch südlich des Marktplatzes befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen.

Zusammenfassung:

Für Ipsheim hat der hohe Versiegelungsgrad weitere negative Auswirkungen. Durch die Einleitung von eigentlich unbelastetem Regen- und Oberflächenwasser muss die Kläranlage viel höhere Wassermengen als notwendig verkraften. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit erhebliche Aufwendungen für Regenrückhaltebecken leisten müssen. Um so mehr wäre natürliche Rückhaltung zu empfehlen.

Auch die Anlage eines Trennsystems, z.B. im Zuge von Straßensanierungen, scheitert aber oft an den geringen Höhenunterschieden. Bei den Planungen zur Sanierung der Hauptstraße wurde die Neuanlage eines Regenwasserkanals zur Aisch geprüft und wieder verworfen. Bei Hochwasser hätte sich ein Rückstau bis in die Drainagen der Häuser ergeben. Bei künftigen Einzelvorhaben soll verstärkt auf Flächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Belägen geachtet werden.

Die damalige Zusammenfassung hat nichts von ihrer Aktualität eingebüßt. Es sind noch mehr Anstrengungen hinsichtlich Entsiegelung und Begrünung zu machen, denn mit Entsiegelung und Begrünung kann der Ort, wie der Bund Naturschutz in seiner Stellungnahme schreibt: „fit für die Herausforderungen im Klimawandel gemacht werden.“ Gerade „eine älter werdende Bevölkerung reagiert empfindlich auf Hitze/Trockenheit.“ Der Faktor Zeit ist dabei zu beachten, denn vor allem Bäume brauchen Zeit, um zu wachsen und Schatten zu erzeugen.

3.9 Grün- und Freiflächen (siehe Plan Nr. 4), Biotope

3.9.1 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze

Öffentliche Grünflächen in Form von Grünanlagen sind direkt im Ortskern praktisch nicht vorhanden.

Ausnahmen bilden die im Zuge der bisherigen Sanierungen neu gestalteten Flächen am Markgrafenplatz oder am Marktplatz. Hier sind auch Sitzgelegenheiten vorhanden.

Beim Kastenbau konnten keine Grünflächen realisiert werden. Die Schaffung von Stellplätzen stand im Vordergrund.

Bild rechts: Kleine Grünanlage am Markgrafenplatz als Ergebnis der ersten Umgestaltungsmaßnahme der Städtebauförderung.



Als öffentlich begehbbare Grünfläche sind noch der Friedhof und das Umfeld der Kirche vorhanden. Beide Flächen sind für den ruhigen Aufenthalt im Grünen geeignet, nicht aber als Aktivbereich für Kinder und Jugendliche.

Mit den bisherigen Sanierungsmaßnahmen wurde versucht auch attraktive Bereiche für Kinder und Jugendliche auf den öffentlichen Plätzen zu schaffen.

Der „Geschichtsbrunnen“ am Platz vor dem Kastenbau ist ein gelungenes Beispiel für solche Maßnahmen. Er wird in den Sommermonaten intensiv genutzt und bespielt (Bild rechts).



Es gibt nur wenige große Bäume im öffentlichen Bereich. Ihre Standorte lassen keine Systematik erkennen. Sie sind eher als übrig gebliebene Reste einer früheren Durchgrünung erkennbar.

Einzelne Biotope befinden sich am Rand des Ortskerns, z.B. Bereich „Kalte Wiesen“. Zudem sind einzelne FFH-Gebiete (z.B. Fledermauswochenstuben im Rathaus, FFH 6428-302.4) und der Brutplatz des Weißstorchs auf dem Kastenbau zu erwähnen. Die Störche haben mittlerweile (2023) mit vielen Nestern große Teile des Ortskerns besiedelt.



Schutzwürdig ist aber auch das Umfeld der kartierten Bereiche.

Ipsheim hat dennoch versteckte Ecken in unmittelbarer Nähe des Ortskerns, die Aufenthaltsqualitäten hätten, wenn sie erschlossen würden.

Bild links: Flutkanal der Aisch, völlig zugewachsen und aus dem Landschaftsbild verschwunden.

Das Bild oben zeigt den Flutkanal der Aisch an der Brücke in der Verlängerung der Schulstraße, eine Stelle, die vom Ortskern aus in wenigen Schritten erreichbar ist. Eine Zugänglichkeit ist nicht immer sinnvoll, da damit auch eine Störung der Natur verbunden ist. An einzelnen Stellen wurde aber eine Zugänglichkeit geschaffen (Weg zwischen der Mühle und der Kaubenheimer Straße), um das Wasser erlebbar zu machen.

Es gibt kaum Möglichkeiten die Landschaft um den Ortskern als Erholungsraum zu nutzen, da entweder keine Zugänglichkeit vorhanden ist oder Wege nicht als Spazierwege genutzt werden können.



Bild rechts: Teilnehmer der ersten Dorfwerkstatt beim Betreten einer privaten Wiese an der Kaubenheimer Straße.

Nicht nur für den Tourismus sind kurze und leicht begehbare Wege vom Ortskern in die Landschaft und um den Ort wichtig. Sie sind vor allem für die ortsansässige Bevölkerung als tägliche Wege nutzbar. Die Erschließung der umgebenden Landschaft stellt einen Ausgleich für die dichte Bebauung im Ortskernbereich dar.

Es gibt Ansätze zu Grünachsen, der Riedgraben südlich des Ortskerns und der Lappachsgraben, der als Grünachse allerdings derzeit kaum wahrgenommen wird, da entlang des Baches nur grob geschotterte Flächen als Parkplätze oder Fahrstraßen vorhanden sind. Der Bereich beiderseits des Lappachsgrabens hat auch Vernetzungsfunktion im sonst bebauten Umfeld. Hier könnte auch Wasserrückhaltung mit ökologischer Aufwertung erfolgen.

Ausgehend von dieser Grünachse zweigt das Mackengässchen ab, das den Ortskern mit den Sport- und Spielflächen sowie den Neubaugebieten östlich des Ortskerns verbindet.

Eine weitere Grünachse könnte entlang der Aisch entstehen, wenn die in letzter Zeit immer näher an die Aisch herangerückten Bauten teilweise beseitigt würden und ein Rundweg angelegt werden würde.

Nur wenige Straßen weisen etwas Begrünung auf. Als positive Ansätze sind die Randgrünflächen am Beginn der Waldstraße und am Beginn der Schützenstraße zu nennen.



Bild rechts: Begrünter Randstreifen mit Obstbäumen bei Waldstraße 3.

Zusammenfassung:

Nahezu alle zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen oder öffentlich zugänglichen Flächen außerhalb der bisher gestalteten Bereiche sind vom fahrenden oder ruhenden Verkehr belegt. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes ist dadurch beeinträchtigt.

Es fehlen im und am Rand des Ortskerns leicht erreichbare Grünflächen, die sich zum Aufenthalt, Natur erleben und zum Spielen eignen.

Jüngeren Kindern ist es aufgrund des erheblichen Verkehrs fast unmöglich, auf „eigene Faust“ den Ort Schritt für Schritt zu erkunden, da es keine Flächen gibt, die sich für den Aufenthalt von Kindern eignen.

Die vorhandenen Grünachsen sind für den Menschen als Erholungsraum nicht nutzbar und sind zudem entweder unterbrochen oder nicht begehbar. Diese Grünachsen eignen sich auch als Regenrückhaltung.

Das Potential des Talraums der Aisch ist nach wie vor völlig unerschlossen.

Die Pflanzung von Bäumen war in den letzten Jahren meist von erheblichen Protesten seitens der Bürger begleitet („macht nur Dreck“). Ob aufgrund der zunehmend negativen Auswirkungen des Klimawandels bei neuen Gestaltungsmaßnahmen tatsächlich mehr Grün realisiert werden kann, wird sich zeigen.

3.9.2 Private Grünflächen

Einige wenige größere Einzelbäume lockern die dichte Bebauung des Ortskerns auf. Überwiegend befinden sie sich auf Privatgrund (z.B. Linde bei Hauptstraße 20). Spalierbäume, früher in den Dörfern ein charakteristisches Element, fehlen fast vollständig.

Ansonsten sind die Höfe der meisten Grundstücke intensiv genutzt. Fahr- und Rangierflächen sowie die Bebauung lassen kaum nutzbare Grünfläche oder Freifläche mehr übrig (vgl. 3.8. Bodenversiegelung).



Bild links: Früher vollständig versiegelte Hoffläche des Anwesens Schützenstraße 15.
Bild rechts oben: Teilentsiegelte Fläche aufgrund offener Pflasterung. Bäume fehlen dennoch.



Bild links:
Hofraum Hauptstraße 15.

Zusammenfassung:

Die Bodenversiegelung bedingt einen Mangel an wohnungsnaher Freiflächenqualität. Das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Der Wechsel der Jahreszeiten wird nur bedingt erkennbar. Es fehlen zudem gliedernde Elemente, wie mittlere und größere Bäume. Die negativen Auswirkungen auf die Dorfökologie sind stärker zu thematisieren. Begrünung könnte auch vertikal stattfinden, um bei beengten Verhältnissen ein grünes Wohnzimmer zu schaffen.

3.10 Verkehr (Plan Nr. 4)

3.10.1 Öffentlicher Verkehr

Ipsheim verfügt noch über eine Bahnlinie und ist damit gut an Neustadt/Aisch, Bad Windsheim oder auch an den Großraum Nürnberg angebunden. Dies macht sich besonders beim Ausflugs-tourismus bemerkbar. Der Erhalt dieser Bahnverbindung muss oberste Priorität haben.

Zudem ist Ipsheim durch Buslinien mit den umliegenden Orten verbunden. Zwei Bushaltestellen befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes,

- a) Am Marktplatz, Nähe Rathaus;
- b) Beim Bahnhof.

Die Einzugsbereiche überschneiden sich. Es ist jedoch der gesamte Ortskern gut erschlossen. Defizite ergeben sich bei den Neubaugebieten. Das Baugebiet „Im kleinen Feld“ ist überhaupt nicht an das Busnetz angeschlossen.

Die Ausstattung der Bushaltestellen ist teilweise mangelhaft. Nur am Marktplatz gibt es eine Unterstellmöglichkeit und Sitzgelegenheiten.

Die Bushaltestellen sind barrierefrei herzustellen („Kasseler Bord“).

3.10.2 Fußgänger- und Radverkehr

Überwiegend sind auszeichnende Fußwege entlang der Straßen vorhanden. Bei den letzten Sanierungsmaßnahmen wurden hier wesentliche Ergänzungen realisiert. Bei der Baumaßnahme – Sanierung der Hauptstraße – wurde ein Lückenschluss zum Gewerbegebiet mit den Einkaufsmöglichkeiten geschaffen.

Ipsheim verfügt aber nicht über ein durchgehendes Radwegenetz. Die Radwege enden so unvermittelt, wie sie begonnen haben (z.B. bei Kaubenheimer Straße oder bei der Oberndorfer Straße).

Bild rechts: Ende des Radwegs an der Oberndorfer Straße. Der schmale Gehweg auf der rechten Seite kann nicht gleichzeitig Fußgänger und Radfahrer aufnehmen.



Punktuell wurde beispielsweise an der Einmündung der Schützenstraße in die Hauptstraße durch eine intensiv rote Markierung der Radweg betont. Dies ist jedoch nur eine kleine Einzelmaßnahme. Man sollte sich an Beispielen aus den Niederlanden orientieren.

3.10.3 Motorisierter Individualverkehr, (vgl. Plan Nr. 4)

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße B 470):

Die B 470 als überörtliche Hauptverkehrsachse führt durch den Ort. Der Bau einer Ortsumgehung ist derzeit nicht in Sicht.

Die tägliche Verkehrsbelastung liegt gemäß Straßenverkehrszählung 2021 (Quelle Bayernatlas) bei einem DTV von 7.798 Fahrzeugen, davon 563 Fahrzeuge Schwerverkehr (2006: etwa 8 500 Fahrzeuge). Der Anteil des Schwerverkehrs liegt 2021 bei über knapp über 7%.

Von den Anliegern wird die Verkehrsbelastung deutlich höher eingeschätzt.

Darüber hinaus wird der Ortskern von einer weiteren überörtlichen Straße durchquert (Kreisstraße NEA 35), für die aber im Bayernatlas keine Verkehrsdaten angegeben werden.

Von der B 470 zweigen zudem mehrere innerörtliche Erschließungsstraßen von unterschiedlicher Bedeutung ab.

Innerörtliche Sammelstraßen:

Von Bedeutung sind Wald- und Schützenstraße, die neben dem Zu- und Abfahrtsverkehr zu den angrenzenden Wohnflächen auch den Verkehr zu den Weinbergen oder Weinstuben aufnehmen.

Die Straße „Am Kuhwasen“ erschließt derzeit ausschließlich noch das Baugebiet „Im kleinen Feld“ und die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen und bindet an die Erschließungsstraße „Festhallenweg“ für die Sport- und Spielanlagen an.

Auch die Schulstraße kann wegen des größeren Parkplatzes und der umgebenden Nutzungen (Schule, Vereinsheim etc.) bedingt noch als Sammelstraße bezeichnet werden.

Anliegerstraßen:

Alle anderen Straßen und Wege können als Anliegerstraßen oder Wohnwege bezeichnet werden. Es handelt sich hierbei um Straßen untergeordneter Kategorie ohne weitere Verbindungsfunktionen.

Diese Straßen sind teilweise sehr schmal, weisen überwiegend keine oder nur unzureichend breite Gehwege auf, so dass es zu Konflikten zwischen Fußgängern und motorisiertem Verkehr kommt. Die Kreuzungsbereiche sind teils unübersichtlich (Raiffeisenstraße/Schützenstraße).

3.10.4. Stellplatzanalyse:

Die Stellplatzanalyse von 2005 wurde nicht aktualisiert. Sie ist im Grunde 2024 immer noch gültig. Die Situation verschärft sich eher weiter, da die Zahl der PKW zunimmt.

Der Kraftfahrzeugbestand wächst kontinuierlich. Im Jahr 2022 waren in Ipsheim 2.208 Fahrzeuge gemeldet, darunter 1.537 PKW und 207 Krafträder.

Nimmt man diese beiden Kategorien zusammen, kommt man bei 2.205 Einwohner am 31.12.2021 auf 1.744 Kraftfahrzeuge im Individualverkehr. Das ist ein Motorisierungsgrad von 79%.

Nimmt man alle Kraftfahrzeuge (also auch Nutzfahrzeuge) in die Statistik, wäre ein Motorisierungsgrad von 100% erreicht, also auch Kleinkinder und Greise eingeschlossen. Es kann von einer Übermotorisierung gesprochen werden. Allerdings fehlen Alternativen, daher kommt es zu diesen hohen Zahlen. Der ÖPNV ist im Landkreis unterentwickelt.

Diese Zahlen spiegeln sich im öffentlichen Raum wieder. Parkplätze werden nach Aussagen von Ipsheimer Bürgern angeblich knapp. Allerdings werden auf den Privatgrundstücken nicht ausreichend Stellplätze ausgebaut. Der öffentliche Raum bietet noch dazu bisher kostenlose Parkplätze und ist daher mit Fahrzeugen weitgehend belegt. Auch die Hofräume der privaten Anwesen stehen oft voll oder es werden Garagen gebaut. Dies geht einher mit zunehmender Versiegelung, Verlust an Bäumen und mit dem Rückgang von versickerungsfähigen Oberflächen.

Statistisch gesehen benötigt jeder PKW im Schnitt 6 Parkplätze (zu Hause, am Arbeitsplatz, beim Sport, bei Freizeitaktivitäten usw.). Der Flächenverbrauch ist enorm.

Im Rahmenplan ist daher ein Mobilitätshub am Bahnhof vorgesehen, kombiniert mit einem Mobilitätskonzept für den Gesamort.

Ausgehend von der derzeitigen Nutzung wurde für die intensiv genutzten und/oder erheblich überbauten Grundstücke (GRZ größer 0,60) sowie eine Stellplatzbilanz erarbeitet, um mögliche Engpässe in der Stellplatzversorgung aufzeigen zu können. Als Orientierungswerte dienten die Stellplatzrichtlinien (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, IMBek. v. 12.02.1978).

Es errechnet sich ein Defizit von rund 60 Stellplätzen im Ortskernbereich zwischen Kirche, Gasthof Kreiselmeier und dem Kastenbau. Sie sind derzeit nicht im Straßenraum ausweisbar. In den anderen Bereichen sind auf den Grundstücken ausreichend Flächen vorhanden, so dass auch bei einer Umnutzung oder intensiveren Nutzung des Grundstücks die notwendigen Stellflächen auf den Grundstücken selbst errichtet werden können.

Trotz der Anstrengungen der letzten Jahre sind daher weitere Stellplätze im innersten Ortskernbereich zu schaffen bzw. intelligent mehrfach zeitlich gestaffelt zu nutzen. Ein Parkraumkonzept könnte entwickelt werden.

Motorisierungsgrad:

In der Haushaltsbefragung wurde auch nach dem Motorisierungsgrad gefragt, d.h. nach der Anzahl der PKW im Haushalt. Nach den Angaben in der Befragung besitzen die 101 Haushalte mit PKW ca. 162 PKW. Es errechnet sich daraus ein Motorisierungsgrad von ca. 1,60 Fahrzeugen pro Haushalt.

Immerhin 9 Haushalte aus 110 Haushalten (dies entspricht 8,1%) geben an über keinen PKW zu verfügen. Dieser Wert ist hoch, korreliert aber durchaus mit den Haushalten älterer Menschen über 65 Jahre.

Im Vergleich dazu die Zahlen aus zwei anderen Sanierungsgebieten:

Motorisierungsgrad Markt Bibart	0,97 PKW/HH
Motorisierungsgrad Großhabersdorf	1,30 PKW/HH

Die vorhandenen Fahrzeuge werden auf privaten oder öffentlichen Flächen untergebracht:

auf eigenem Grundstück (Garage, Stellplatz etc.)	126	75,9%
auf angemieteter Fläche (Garage, Stellplatz etc.)	14	8,4%
auf Straße/Bürgersteig, sonstige öffentliche Fläche	23	13,9%

Zusammenfassung:

Generell lässt sich feststellen, dass gewerbliche und private Nutzer ihre Stellplatzproblematik in den öffentlichen Raum verlagert haben und der öffentliche Straßenraum dafür stark beansprucht wird. Manche Nutzungsansprüche sind zeitlich versetzt (z.B. wochentags parken Beschäftigte, an den Wochenenden parken Tagestouristen). Daher ist der momentane Druck auf die Stellflächen (noch) nicht so spürbar. Jede Nutzungsintensivierung wird aber die Situation verschlechtern.

Weitere Stellplätze können nur bei Umgestaltungen von Straßen und Plätzen oder bei der Neuordnung von Grundstücken geschaffen werden (z.B. Abbruch von Nebengebäuden zugunsten von Stellflächen).

Neben dem Verkehrskonzept des Landkreises sollte der Markt Ipsheim selbst versuchen ein örtliches Mobilitätskonzept zu entwickeln. Carsharing, um nur ein Beispiel zu nennen, kann die Anzahl der Zweit- und Drittfahrzeuge reduzieren. Dies würden den Bürgern unnötige Kosten ersparen.

Für die öffentlichen Flächen in den Ortskernen sind gebührenpflichtige Parkzeitregelungen zu entwickeln. Der öffentliche Raum ist bevorzugt für den Fußgänger- und Radverkehr zu gestalten. Dazu gehören auch Temporeduzierungen auf der Bundesstraße B 470 in den betroffenen Ortsbereichen.

3.11 Eigentumsverhältnisse

Weite Bereiche des Ortskerns sind im Privatbesitz. Straßen und Wege sind überwiegend im Besitz des Marktes Ipsheim.

Kirche und Kirchenstiftung besitzen Flächen um die Kirche.

Besonderheiten:

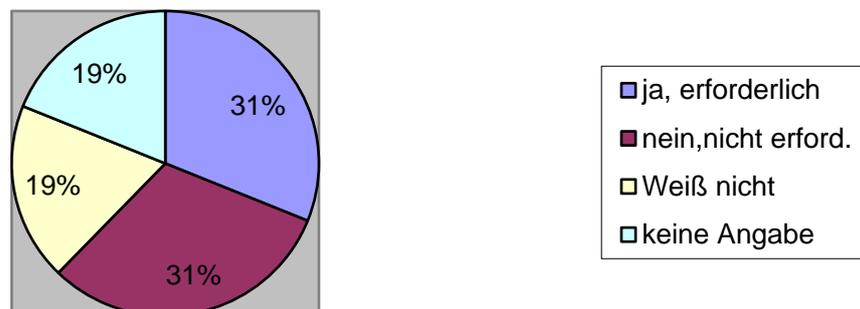
Einige Grundstücke verfügen nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Erschließung. Dies betrifft aber nur wenige Bereiche im Untersuchungsgebiet. Im Analyseplan sind diese Grundstücksverhältnisse mittels Schraffuren dargestellt.

Daher müssen Flächen des Nachbarn als Fahrweg zum eigenen Grundstück herangezogen werden. Dies entwertet diese Flächen.

3.12 Notwendigkeit einer Sanierung und Modernisierungsbereitschaft:

3.12.1 Notwendigkeit der Sanierung

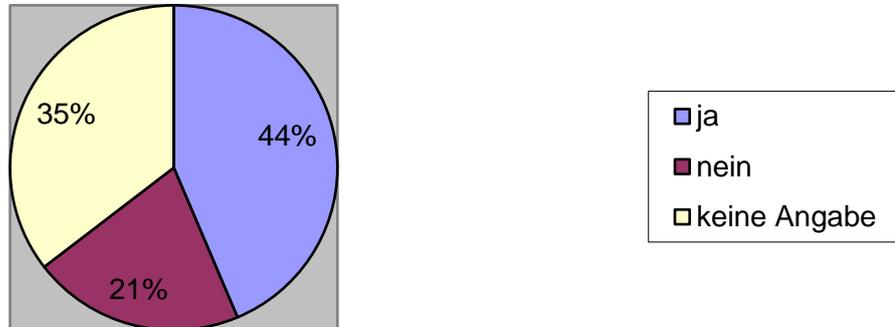
Die Angaben halten sich exakt die Waage. Die Notwendigkeit einer Sanierung des Gebietes wird von 31% der Befragten als erforderlich bzw. nicht erforderlich angesehen. „Keine Angabe“ bzw. „weiß nicht“ äußerten jeweils 19%.



Dies spiegelt die Stimmung in der Bevölkerung zu Beginn der städtebaulichen Voruntersuchungen wieder. Bei persönlichen Gesprächen erhält man mehr Zustimmung als Ablehnung. In der nächsten Zeit ist daher intensiver an der Information der Bevölkerung zu arbeiten.

Aufgrund der vielen positiven Erfahrungen seit 2005 steht die städtebauliche Sanierung in Ipsheim 2024 nicht in Frage. Die Sanierungsarbeiten im öffentlichen wie privaten Bereich sollen fortgeführt werden.

3.12.2 Modernisierungsbereitschaft



Ein Großteil der Befragten würde modernisieren, nur 21% der Befragten lehnen Modernisierungsmaßnahmen ab. Ein Großteil (35%) ist noch unentschlossen.

Die generell positive Grundeinstellung der Bürger zur Sanierung wurde dem Planer in vielen Gesprächen und Meinungsäußerungen bestätigt.

Die vielen Sanierung der letzten Jahre, begünstigt durch das einfach zu handhabende Fassadenprogramm, das auch Hofräume umfasst, zeigen die Bereitschaft zur Veränderung.

4 Analyse (zusammenfassende Bewertung)

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den vorangegangenen Punkten im Überblick zusammengestellt und bewertet.

4.1 Städtebauliche Struktur und Ortsbild (siehe Plan 5)

4.1.1 Raumstruktur

Die raumbestimmenden Gebäudekanten entlang der Hauptstraße und Oberndorfer Straße lassen einen weitgehend geschlossen wirkenden Straßenraum erkennen. An einigen Stellen, insbesondere an der Oberndorfer Straße und im nördlichen Teil der Hauptstraße ist dieser räumliche Zusammenhang unterbrochen oder nicht ausgeprägt genug (siehe gelbe Dreiecksmarkierung).

Stellenweise weitet sich der Straßenraum zu Plätzen auf:

- Marktplatz vor dem Rathaus: Dieser Bereich ist von markanten Gebäuden oder kräftigen Raumkanten begrenzt. Das Gebäude Marktplatz 1 ragt weit in den Platz hinein und „stört“ eher das räumliche Gefüge.
- Marktplatz bei Ampel: Die dreieckige Aufweitung bildet einen weitläufigen Raum. Er kann gut für alle möglichen Aktivitäten genutzt werden.
- Kirchplatz vor Sparkasse/Gasthof: Dieser noch nicht gestaltete Bereich wird überwiegend als Parkfläche genutzt. Die Verkehrsführung ist unklar. Für den kleinen Biergarten fehlt es an Attraktivität.
- Kirchplatz um die Kirche herum: Ein wirklich ruhiger und stark durchgrünter Ort trotz des hohen Verkehrsaufkommens. Er zeigt einen ganz anderen Charakter als die anderen, intensiv genutzten Flächen. Dieser Eindruck sollte durch entsprechende kleinere Korrekturen verstärkt werden. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume um das Kriegerdenkmal.
- Markgrafenplatz: Auch dieser Bereich wurde bereits neu gestaltet. Er wird sowohl von der Bevölkerung als auch von den Touristen gut angenommen.
- Platzfläche westlich im Anschluß an die Waldstraße: Bisher unbeachtet gebliebene Asphaltfläche. Hier könnte ein attraktiver kleiner Quartiersplatz entstehen, insbesondere in Verbindung mit dem Jugendhaus.
- Platz vor dem Kastenbau: Dieser Platz ist klar definiert und kann als die mit Abstand wichtigste nutzbare Freifläche im Ortskern bezeichnet werden (zumindest bis der Platz vor dem Rathaus umgestaltet ist). Entscheidend für seine Attraktivität ist der Kastenbau mit seinen vielen Veranstaltungen.

Von besonderer Bedeutung sind auch die Aufweitungen in einigen Straßenzügen. Hier sind zu nennen:

- Schützenstraße mit Begrünung an den Rändern.
- Aufweitung der Raiffeisenstraße hinter der Sparkasse, allerdings fehlt eine wirksame Raumbegrenzung und eine klare Verkehrsführung.

Es fehlt hier generell die Aufenthaltsqualität. Die Begrünung müsste deutlich verbessert werden.

In den Randbereichen bricht der geschlossene Raumeindruck auf. Die Gebäude treten weit von der Straßenkante zurück. Es entsteht der übliche Charakter von neueren Siedlungsgebieten (Waldstraße südöstlich der Bahnlinie, Hopfenweg, Festhallenweg und Dammweg). Dort ist kein einheitliches Ortsbild mehr erkennbar.

4.1.2 Ortseinfahrten; Ortsränder:

Sie weisen deutliche gestalterische Defizite auf. Aufgrund fehlender Raumbegrenzung ist der Ortsbeginn nicht deutlich erkennbar. Dies betrifft die Ortseinfahrten von Neustadt und von Bad Windsheim her.

Der herannahende PKW - Fahrer erhält kein eindeutiges Signal zur Verlangsamung des Fahrzeugs. Die Mittelinseln sind nicht wirklich wirksam. Das Problem hoher Geschwindigkeiten wird dadurch weit in den Ortskern hineingetragen.

Bei der Ortseinfahrt von Kaubenheim hingegen bilden die Bäume und Büsche entlang der Aisch einen wirksamen Ortsbeginn.



Bild links: Ortseinfahrt von Bad Windsheim her. Auf der linken Seite fehlt die Bebauung. Rechts befinden sich übliche Gewerbebauten ohne gestalterischen Anspruch. Die Mittelinsel bremst den Verkehr nur unwesentlich ab.

Hier könnte mit dem Aufbau einer Baumreihe und vorgelagerten Heckenreihe ein optischer Ortsrand geschaffen werden. Nachdem dort bereits eine Gehölzreihe vorhanden ist, müsste diese nur „gestärkt“ werden.

4.1.3 Charakteristische Gebäude, Ortsbildanalyse (vgl. Plan 5)

Charakteristische Gebäude:

Ipsheim verfügt über eine ganze Reihe von Bauten, die aufgrund ihrer Charakteristik oder Gestaltung als "ortsbildprägend" dargestellt wurden. Dies sind neben den schon von der Dimension herausragenden (teils ehemaligen) Gaststätten Bauten mit besonderer früherer Bedeutung und auch etliche Fachwerkbauten. Der bauliche Zustand ist in diese Betrachtung nicht eingeflossen, so dass auch baulich desolate Häuser in diese Kategorie einbezogen sind.

Der Anteil dieser Gebäude ist in Ipsheim im Vergleich zu anderen Orten überdurchschnittlich hoch.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild entscheidend. Ein Abbruch oder eine unsachgemäße Sanierung hätte einen enormen Verlust an Ortsbildqualität und Identität des Ortes zur Folge.



Bild links: Das repräsentative Pfarrhaus an der Oberndorfer Straße, regelmäßige Fassadengliederung, barocke Elemente.



Bild rechts: Kleineres Gebäude, Oberndorfer Straße, regelmäßige Fassadengliederung.



Bild links: Kleineres Nebengebäude eines bäuerlichen Anwesens, Fachwerk, steiles Mansarddach. Leider inzwischen abgebrochen.

Bild rechts: Altes Wohnhaus gegenüber der Kirche. Derzeit unscheinbar. Fachwerk unter Putz erkennbar, regelmässige Gliederung. Es könnte nach einer umfassenden Sanierung ein ortsbildprägendes Gebäude werden.



Bild rechts: Ein noch ursprüngliches Gebäude, leider mit Fassadenverkleidung und eigenwilliger Farbgebung. Das Haus, steht eher untypisch breit mit der Traufe zur Straße, zweigeschossig, wohl darunterliegendes Fachwerk. Überwiegend regelmäßige Fassade.



Gestalterische Details

Hier soll mit Fotos auf grundlegende gestalterische Details eingegangen werden. Neben der Kubatur und der Stellung der Gebäude haben kleine Fassadenelemente ihre Bedeutung für das Ortsbild. Diese Details sind meist nur regionsbezogen einheitlich und bedeuten viel für die Charakteristik eines Ortes. Sie sind Blickfang und tragen zu einem unverwechselbaren Ortsbild bei.

Fassadengliederung:



Bild links: Rathaus. Gliederung durch die regelmäßige Unterteilung der Fassade und von Fassadenteilen mit Fensterachsen, Lisenen, Fledermausgauben, etc. Ein klassisches Beispiel!

Fachwerk in unterschiedlichen Erscheinungsformen:



Bilder oben: links an einem Nebengebäude (Oberndorfer Str.1), rechts an einem Wohnhaus (Marktplatz 18).

Aufwändige Tür- und Fensterumrahmungen



Früher waren bei allen, selbst einfachen Bauten, die Fenster und Türen mit breiten Gewänden gefasst.



Links oben: Ein neues Fenster mit durchdachter Teilung. Rechts oben der klägliche Rest früherer Pracht. Welch einen Aufwand hat der frühere Hausbesitzer mit dem Einbau einer mehrfach abgesetzten Fensterumrahmung betrieben.



Heute sitzen Fensteröffnungen ohne jeglichen Bezug zueinander in der Fassade. Fenstergewände fehlen meist völlig. Die früheren „Augen“ des Hauses sind zu bloßen Löchern verkommen.

Türen:

Nur noch selten findet man in Ipsheim aufwändig gestaltet Türen. Hier herrschte früher eine unglaubliche Vielfalt.



Fast alle Türen hatten ein Oberlicht und eine kräftige Umrahmung. Sie wiesen eine Fülle von filigranen Gestaltungsdetails auf.

Handwerkskunst!

Heute ersetzt der Baumarkt die Individualität (Bilder aus anderen Gemeinden)



Fensterläden geben einem Gebäude zusätzlich Farbe und Kontur. Sie wurden zunehmend durch Rollos ersetzt (die Halterungen sind oft noch erkennbar) und finden sich in Ipsheim nur noch hin und wieder.

Treppen:

Auch sie verleihen manchem Gebäude oder Straßenzug ein charakteristisches Aussehen. Auf ihre Gestaltung ist verstärkt Wert zu legen.

Bild rechts: Hauptstraße 22.



Baudetails

Diese kleinen Strukturen und besonderen Details findet man noch allerorten. Hier ein kleiner Ausschnitt, der den Blick beim Rundgang durch den Ort schärfen soll.

Der Betrachter nimmt diese kleinen Dinge oft nicht bewusst wahr. Das Unterbewußtsein erkennt aber durchaus diese Details. Daraus entsteht der Gesamteindruck des Erscheinungsbildes von Ipsheim.



Links: kunstvolles Fachwerk auch an Nebengebäuden.



Rechts: Aufwändige Tore und Säulen sind ein Blickfang.



Bild links:

Einfache Strukturen und unterschiedliche Oberflächen (Holz, Putz) prägen das Erscheinungsbild eines Dorfes. Sie sollten in dieser schlichten Ausführung beibehalten werden.



Nur an wenigen besonderen Gebäuden findet man aufwändige Ecklisenen und Gesimse. Auch Gedenktafeln sind wichtige Zeitzeugen und schaffen Identität.



Begrünungen können völlig unterschiedlich ausfallen. Hier eine Auswahl aus Ipsheim.

Leider findet man nur noch wenige dieser Beispiele.



4.1.4 Nutzungsänderungen:

Rolle der Landwirtschaft:

Ipsheim war kein rein landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Schon vor vielen Jahren wurden die meisten Landwirtschaften im Ortskern aufgegeben. Der Weinbau bekam immer mehr Bedeutung. Derzeit (2024) sind noch 15 landwirtschaftliche Betriebe Untersuchungsgebiet vorhanden. Diese haben sich vornehmlich auf den Weinbau spezialisiert. Immissionsschutzrechtlich nennenswerte Tierbestände sind gemäß Amt für Landwirtschaft nicht bekannt.

Allgemein ist die Region rund um den Markt Ipsheim ländlich geprägt und unterliegt landwirtschaftlicher Betätigung. Bei Sanierungsmaßnahmen sind landwirtschaftliche Belange entsprechend zu berücksichtigen. Straßen sind so zu gestalten, dass die Befahrbarkeit mit modernen land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten weiterhin gewährleistet bleibt.

Die Direktvermarktung, nicht nur von Wein, hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Mehrere gut gestaltete Vinotheken wurden errichtet. Auch Wurstwaren und andere Erzeugnisse finden gerade wegen des zunehmenden Tagestourismus neue Absatzmöglichkeiten. Auch Verkaufsautomaten (z.B. am Markgrafenplatz) wurden aufgestellt.

Die Nachfrage nach Übernachtungen steigt. Hier könnte seitens der (ehemaligen) Landwirte ein deutlich größeres Angebot aufgebaut werden. Kaum genutzte Gebäude sind im Überfluss vorhanden.

Andere Nutzungen:

Der Ortskern ist heute gekennzeichnet durch eine bunte Mischung unterschiedlichster Nutzungen, wobei die Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung dominieren. Büro- oder Dienstleistungsnutzung ist bereits nachgerückt, auch Werkstätten haben diesen Wandel überdauert.

Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs schien 2005 gefährdet, konnte aber durch den Dorfladen (ULI) und Bäckereien sowie einen Metzger gesichert werden.

4.2 Funktionale und strukturelle Mängel (vgl. Plan 5)

4.2.1 Verkehr

Die B 470 durchtrennt den Ort. Ein Wechsel von einer Straßenseite zur anderen ist zu Berufsverkehrszeiten nur unter Lebensgefahr oder an den beiden Ampeln möglich. Für Kinder und ältere Menschen ist dies besonders hinderlich. Die Trennwirkung stellt einen erheblichen Störfaktor dar.

Der Verkehr bringt allerdings auch Kunden zu den Geschäften und ist nicht negativ zu sehen. Es gilt ein Gleichgewicht zwischen Geschäftsinteressen und den Ansprüchen an die Wohnqualität zu finden.

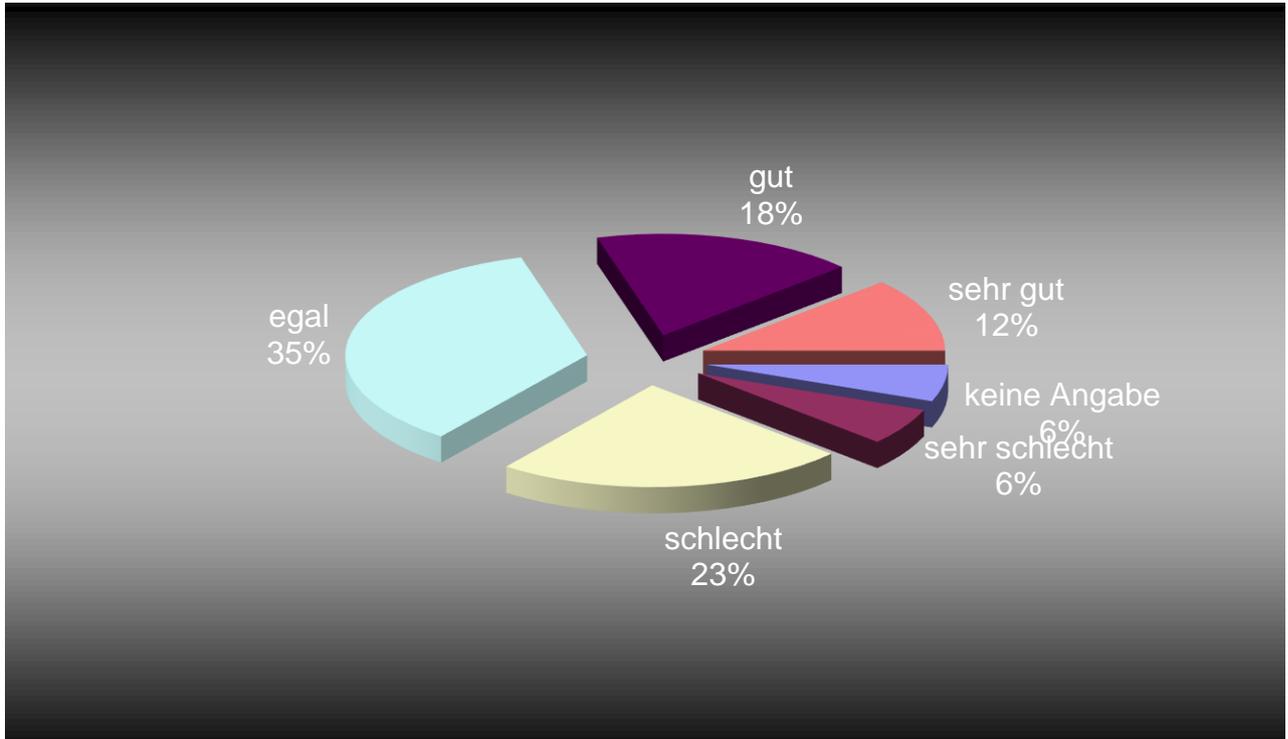
Durch die zwischenzeitlich erfolgte Sanierung der B 470 und ihrer Seitenflächen konnten breite Gehwege mit Begrünung geschaffen werden.

Hingegen fehlen geschäftsnahe Stellplätze. Vorhandene Parkplätze werden nicht bewirtschaftet, so dass Dauerparker auch tagelang Flächen blockieren.

Diese Probleme sind hausgemacht. Es ist wichtig vorhandene Stellplätze möglichst oft umzuschlagen. Eine Bewirtschaftung der Flächen wird sinnvoll sein.

Es gibt für Ipsheim seit vielen Jahren Überlegungen für den Bau einer Umgehungsstraße. Insbesondere die Betriebe könnten davon negativ betroffen sein. In der Betriebsbefragung 2005 wurde daher darauf gesondert eingegangen.

Wie beurteilen Sie eine geplante Umgehungsstraße für Ihr Unternehmen?



Die Angaben halten sich in etwa die Waage. Sowohl die Beurteilungen „schlecht“ bis „sehr schlecht“ als auch die Bewertungen „gut“ bis „sehr gut“ sind mit jeweils 30% gleich stark. Etwas mehr sind die Vertreter der Meinung „egal“ mit 34%. Hier werden wohl eher Kunden aus dem Ort selbst erwartet.

Die Eingriffe in die Landschaft wären sehr hoch. Derzeit (2024) scheint kein Diskussionsbedarf zu herrschen.

Gefahrenstellen:

Gefahrenstellen sind nur an wenigen Einmündungen der Nebenstraßen in die Hauptstraße oder Oberndorfer Straße festzustellen.

Problematisch sind vor allem die engen Kurven am Rathaus und an der Kirche, bei denen mehrmals im Jahr Schwerverkehr aufgrund überhöhter Geschwindigkeit Schäden an Einfriedungen verursacht.

Für Fußgänger hat sich die Situation aufgrund der Neugestaltung der Hauptstraße in weiten Teilen des Gebietes verbessert. Auch die Schule ist aufgrund der Sanierungsmaßnahmen für Kinder abseits der Hauptstraße erreichbar. Ein zusammenhängendes Fußwegenetz existiert dennoch noch nicht. Vorhandene Gehwege sind noch immer oft zu schmal.

Radwege fehlen überwiegend. Es gibt Ansätze im Norden und Süden des Gebietes, wo überörtliche Wege entlang der B 470 und entlang der Aisch herangeführt werden. Unmittelbar nach dem Ortsbeginn verlieren sie sich im Nichts.

Analyse 2023 Motorisierungsgrad, Individualverkehrsmittel

Der Kraftfahrzeugbestand wächst kontinuierlich. Im Jahr 2022 waren in Ipsheim 2.208 Fahrzeuge gemeldet, darunter 1.537 PKW und 207 Krafträder.

Nimmt man diese beiden Kategorien zusammen, kommt man bei 2.205 Einwohner am 31.12.2021 auf 1.744 Kraftfahrzeuge im Individualverkehr. Das ist ein Motorisierungsgrad von 79%.

Nimmt man alle Kraftfahrzeuge (also auch Nutzfahrzeuge) in die Statistik, wäre ein Motorisierungsgrad von 100% erreicht, also auch Kleinkinder und Greise eingeschlossen. Es kann von einer Übermotorisierung gesprochen werden. Allerdings fehlen im Jahr 2024 noch immer Alternativen, daher kommt es zu diesen hohen Zahlen. Der ÖPNV ist im Landkreis unterentwickelt.

Schlussfolgerungen

Neben dem Verkehrskonzept des Landkreises sollte der Markt Ipsheim selbst versuchen ein örtliches Mobilitätskonzept zu entwickeln. Carsharing, um nur ein Beispiel zu nennen, kann die Anzahl der Zweit- und Drittfahrzeuge reduzieren. Dies würden den Bürgern unnötige Kosten ersparen.

Für die öffentlichen Flächen in den Ortskernen sind gebührenpflichtige Parkzeitregelungen zu entwickeln. Der öffentliche Raum ist bevorzugt für den Fußgänger- und Radverkehr zu gestalten. Dazu gehören auch Temporeduzierungen auf der Bundesstraße B 470 in den betroffenen Ortsbereichen.

4.2.2 Erschließung von Grundstücken, Nutzbarkeit (vgl. Plan 5)

Es gibt einige Grundstücksflächen im Ortskern, die nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen bzw. ungünstig zugeschnitten sind und somit eine nur eingeschränkte Nutzbarkeit aufweisen. Diese "gefangenen" Grundstücke stehen dem freien Markt nur bedingt zur Verfügung. Die Erreichbarkeit ist in jedem Fall eingeschränkt.

4.2.3 Neu zu strukturierende Flächen, Baulandreserven (vgl. Plan 5)

Neben den "gefangenen" Grundstücken gibt es große Flächen, die aufgrund des Funktionsverlustes durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen (z.B. südlich des Marktplatzes oder östlich der B 470), oder auch durch große ungenutzte bzw. gering genutzte Teilflächen neu strukturiert werden müssen.

Die Neustrukturierung sollte unter zwei Gesichtspunkten erfolgen. In den genannten Bereichen sind

- Erschließungsprobleme,
- Beeinträchtigungen unverträglicher Nutzungen,
- Fußläufige Erreichbarkeit mit Anbindung an den Ortskern zu lösen.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Hecken) müssen in vollem Umfang erhalten werden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Grünordnungsplänen ist unbedingt erforderlich.

4.2.4 Öffentlicher Raum, Aufenthalt, Begegnung, Spiel:

Die öffentlichen Flächen innerhalb des Ortskerns sind – soweit sie nicht bereits umgestaltet wurden - überwiegend für den fließenden und ruhenden PKW - Verkehr ausgestattet worden. Grün gestaltete öffentliche Bereiche für den Aufenthalt von Menschen im Freien, zum Kinderspiel oder zum Unterhalten fehlen.

Ein Konzept zur Verknüpfung einzelner Bereiche fehlt noch.

Wasser als belebendes Element wurde weitgehend aus dem Ortsbild verdrängt (z.B. Aisch, Lappachsgraben oder Flutgraben). Es fehlt als Erlebnisraum.

Der damit verbundene Verlust an Freiflächenqualität, Erlebnisqualität für Spaziergänger, Kinderspiel etc. und auch der Verlust an ökologischer Qualität muss dort wo es möglich ist, rückgängig gemacht werden oder durch Aufwertung ausgeglichen werden.

Flächenreserven werden vor allem am Lappachsgraben mit Randbereichen (Bund Naturschutz) und im Uferbereich der Aisch gesehen. Diese durchgrünten Bereiche liegen ideal nahe am dicht bebauten Ortskern und stellen ein großes Aufwertungspotential für die Verbesserung der Wohnumfeldqualität dar. Aktivbereiche sollten sich mit Ruhebereichen abwechseln.

Der Bund Naturschutz macht auf Folgendes aufmerksam:

„Eine Stärkung des Grüngürtels entlang der Aisch sollte ohne zusätzliche Freizeitnutzungen erfolgen. Dieser Bereich wäre eher für „ruhige“ Nutzungen geeignet. Der vorhandene Baumbestand entlang der Aisch ist Vernetzungslinie für viele Tierarten, hier leben und brüten Vögel, hier jagen Fledermäuse usw. Diese würden durch zusätzliche Freizeitnutzungen gestört. Deswegen sollte hier der Artenschutz vorrangig beachtet werden und der Mensch diesen Raum für Naturbeobachtung, Ruhe, Entspannung und Erholung nutzen. Zugänge zur Aisch, ein Auflichten des Baumbestands usw. ist eher kontraproduktiv. Zum einen kommt über ein Öffnen der südlich der Aisch gelegenen Baumreihe noch mehr Sonne und damit Wärme an und ins Wasser. Damit sinkt der Sauerstoffgehalt, kaltes Wasser speichert mehr Sauerstoff, den die Fische dringend benötigen. Gerade im Sommer, wenn evtl. wenig Wasser im Bachbett ist und damit auch der Wasseraustausch nur eingeschränkt funktioniert, sollte die Aisch beschattet sein.“

Diese Aspekte sollten beachtet werden.

4.2.5 Baudichte (vgl. Plan 5)

Die Grundstücke wurden nach ihrem Überbauungsgrad eingeteilt (Grundflächenzahl GRZ als Verhältnis der überbauten Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche entsprechend der Definition in der Baunutzungsverordnung, BauNVO).

Grundstücke mit einer GRZ unter 0,6 werden nicht als problematisch eingestuft, da sie sowohl für Wohnnutzung, als auch für etwaige andere Nutzungen ausreichend Raum aufweisen.

Grundstücke mit einer GRZ von 0,60 bis 0,79 sind als problematisch zu bezeichnen. Sie weisen höhere Dichtewerte auf, als eigentlich in einem Mischgebiet nach BauNVO zulässig wären. Sie sind bereits so intensiv genutzt, dass andere Nutzungsarten ohne wesentliche bauliche Eingriffe kaum möglich sind. Für Wohnzwecke sind sie aufgrund der, aus der Baudichte meist resultierenden Verschattung, möglicherweise nur bedingt nutzbar.

Grundstücke mit einer GRZ von 0,80 bis 1,00 sind wirkliche Problemfälle. Ihnen fehlt jeglicher nutzbare Freiraum. Verbunden ist die hohe Baudichte in nahezu allen Fällen mit einem Mangel an Stellplätzen. Stellplatzansprüche werden einfach auf den öffentlichen Raum verlagert.

In dieser Berechnung wurde der Grad der Bodenversiegelung nicht berücksichtigt.

Ergebnis:

Der Ortskern weist generell eine hohe Baudichte auf. Die dicht bebauten Grundstücke befinden sich im ganzen Bereich um den Marktplatz, die Schützenstraße bis hin zur Waldstraße und Bahnhofstraße.

Oft liegen Grundstücke nebeneinander, was die Beeinträchtigung verstärkt (z.B. schlechte Belichtung).

Es lässt sich jedoch kein ganzes Gebiet mit zu hoher Dichte abgrenzen.

4.2.6 Analyse 2023/2024 Wohnungsbestand:

Wie in nahezu allen Gemeinden des Landkreises fehlen in Ipsheim kleinere Wohnungen. Im Jahr 2021 wiesen 87,3% aller Wohnungen 4 und mehr Räume auf. Allein Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen haben einen Anteil von 28,6% an allen Wohnungen.

Kleine und mittlere Wohnungen bis 3 Räume haben lediglich einen Anteil von 12,7% am Wohnungsbestand.

Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung liegt seit Jahren konstant bei 5,7 Räumen pro Wohnung. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg bis 2021 auf zuletzt 116,9 m².

Es gab aber 2011 bereits 191 Ein-Personenhaushalte. Ein Anteil von knapp 23% an den Privathaushalten. Der Anteil dürfte bis 2021 noch deutlich gestiegen sein und könnte geschätzt 2023 bei rund 30% liegen. Exakte Zahlen liegen leider nicht vor.

Das bedeutet, dass der Bedarf an Wohnungen und das Angebot weit auseinanderklaffen.

Dies wird durch die aktuellen Baugenehmigungen verschärft. Im Jahr 2021 wurden 6 Baugenehmigungen für Gebäude mit mehr als 5 Räumen erteilt, nur 1 Baugenehmigung für ein Gebäude mit 3 bis 4 Räumen und keine einzige Baugenehmigung für Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen.

Für Jüngere und Ältere fehlen passende kleinere Wohnungen. Seniorenwohnungen oder altersgerechtes Wohnen ist in Ipsheim nicht vorhanden, trotz der drohenden Überalterung.

In Konsequenz treibt man damit junge und alte Menschen aus dem Dorf in benachbarte Städte. Haben die jüngeren Menschen woanders Fuß gefasst, kommen sie eher nur schwer wieder zurück.

Alte Menschen werden aufgrund fehlendem Wohnungs- und Pflegeangebot aus ihrem gewohnten Umfeld gerissen und verlieren ihre sozialen Kontakte.

Eine Thematisierung dieser Problematik ist im Landkreis und vor allem in Ipsheim überfällig. Lediglich in 24% aller Haushalte in Deutschland leben Kinder, Ipsheim hat aber fast 80% Wohnungen, die sich ausschließlich für Familien, speziell größere Familien eignen. Es ist daher anzunehmen, dass ein erheblicher Anteil an Räumen kaum oder nur gering genutzt wird. Diese Räume sind aber zu unterhalten, zu heizen, zu pflegen. Dies führt zu unnötigen Kosten und zu Energieverschwendung.

Schlussfolgerungen

Die Abweichung zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf ist eklatant. Der Markt Ipsheim sollte dringend im Bestand nachverdichten und versuchen insbesondere für junge Menschen wie auch für ältere Menschen Wohnungen in passender Größe bis 65 bis 70 m² anzubieten.

Es gibt genug Einfamilienhäuser. Die kommunale Bauleitplanung ist grundlegend zu ändern. Wichtig ist eine kontinuierliche Information der Bürger.

4.2.7 Analyse 2023 Kostengünstiges Wohnen, Energieversorgung

Sozialwohnungen sind in Ipsheim nicht vorhanden. Der Gebäudebestand umfasst im Wesentlichen Einfamilienhäuser oder große ältere Bauernhäuser. Menschen mit geringerem Einkommen sind gezwungen in benachbarte Städte zu ziehen.

Die Einkommensgrenzen für eine Berechtigung in einer geförderten Wohnung wohnen zu können (Einkommensorientierte Förderung, EOF) liegen recht hoch. Bei einem 4-Personenhaushalt (2 Erwachsene und 2 Kinder) liegt die Einkommensgrenze mittlerweile bei über 90.000.- € brutto jährlich.

Für Menschen aller Altersgruppen ist seit Jahren ein Wohnprojekt im Gespräch, dessen Verwirklichung jedoch nicht so recht vorankommt. Hier könnte mit Fördermitteln eventuell positiv eingewirkt werden.

Zum kostengünstigen Wohnen gehört auch eine leistbare Energieversorgung. Sie ist in Ipsheim bisher nicht als kommunales Netz vorhanden, sondern wird individuell geregelt.

Bei der Sanierung von Gebäuden sollte Photovoltaik mit eingeplant werden. Nachdem der Stromverbrauch zukünftig weiter steigen wird (Mobilität mit Strom, Heizen mit Strom), sind alle Möglichkeiten zu nutzen, Strom direkt vor Ort zu erzeugen und selbst zu nutzen.

Schlussfolgerungen

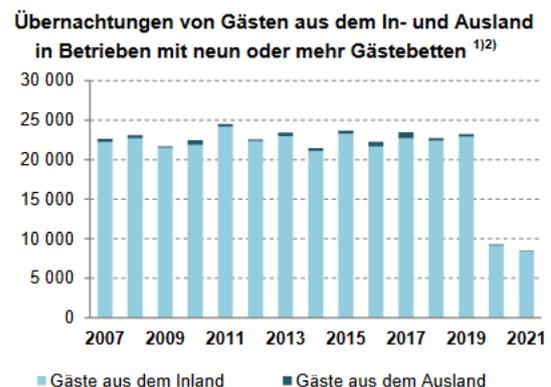
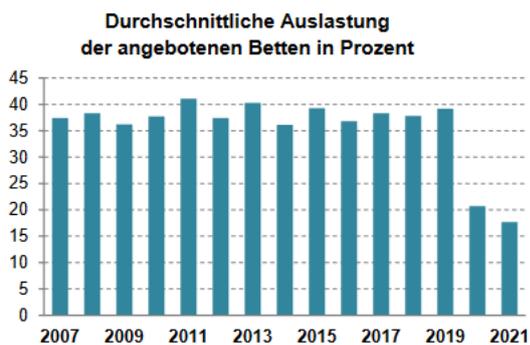
Der Markt Ipsheim verliert Menschen mit geringerem Einkommen an umliegende Städte, die entsprechende Angebote haben oder schaffen. Es gibt für Gemeinden Förderprogramme (z.B. Kommunales Wohnraumförderprogramm, KommWFP) das genau für diese Zwecke geschaffen wurde. Weitere Fördermöglichkeiten sind vorhanden. Auch private Investoren können die dringend benötigten Wohnungen schaffen. Das Beratungsangebot u.a. der Regierung von Mittelfranken sollte genutzt werden.

Zur nachhaltigen Versorgung mit regenerativen Energien sollten Konzepte entwickelt werden.

4.2.8 Analyse 2023 Tourismus

Ipsheim eignet sich aufgrund des Weinanbaus, des günstigen Klimas und auch aufgrund des Bahnanschlusses gut für Naherholungstourismus. Es finden zudem größere Events statt, die eine große Kontinuität aufweisen und damit Stammpublikum anziehen.

Die Coronapandemie hat die Übernachtungszahlen radikal einbrechen lassen. Auch 2021 haben sich diese Zahlen nicht wieder erholt. Aktuellere Zahlen aus 2022 liegen leider nicht vor.



¹⁾ Bis einschließlich 2010 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten und Campingplätze mit drei oder mehr Stellplätzen.

²⁾ Ab 2006 einschließlich Campingplätze. ³⁾ Einschließlich Privatquartiere.

Aus Statistik kommunal Seite 16

Einen erheblichen Anteil an den Übernachtungen hat die Burg Hoheneck. Sie ist seit April 1984 die Jugendbildungsstätte des Kreisjugendrings Nürnberg-Stadt des Bayerischen Jugendrings, KdöR. Auch die nahe gelegene Kurstadt Bad Windsheim sorgt für Nachfrage bei den Übernachtungen.

Es gibt vor allem auch mehrere kleinere Anbieter.²

Schlussfolgerungen

Der Naherholungstourismus in Ipsheim und der Umgebung hat ein gutes Fundament und kann aufbauend auf dem Bahnanschluss deutlich weiterentwickelt werden. Hier sollte regional gedacht werden. Vorhandene Kooperationen können genutzt werden. Das geplante Verkehrskonzept des Landkreises sollte insbesondere den ÖPNV stärken, der im Landkreis nahezu nicht vorhanden ist.

4.2.9 Wirtschaftliche Zahlen

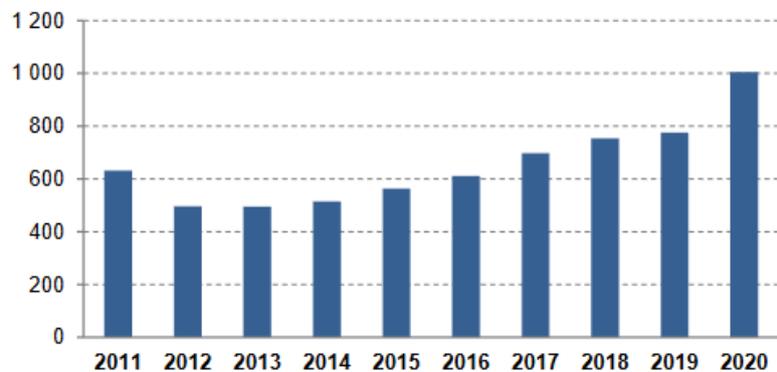
Die wirtschaftliche Entwicklung ist allgemein gut. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg von 920 Personen im Jahr 2016 auf 970 Personen im Jahr 2021. Aktuellere Zahlen sind nicht vorhanden.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Waren in der Zeit von 2017 bis 2019 im Schnitt 17 Personen arbeitslos, stieg diese Zahl während der Coronazeit auf 21 bzw. 23 Personen in den Jahren 202 bzw. 2021.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte bei Lohn- und Einkommensteuer steigt deutlich an und liegt 2018 bei rund 45.000.- €. Zahlen aus der Coronazeit liegen hier nicht vor.

Auch die Umsatzsteuerstatistik zeigt bis einschl. 202 deutlich nach oben.

**Lieferungen und Leistungen
je Steuerpflichtigen in 1000 Euro**



Ebenda, Seite 11

Schlussfolgerungen

Die eher kleinteilige Wirtschaftsstruktur des Marktes Ipsheim und des Landkreises trägt zu einer gewissen Stabilität bei. Diese Struktur sollte erhalten und gestärkt werden. Größere Gewerbeflächen sind dafür nicht erforderlich. Vielmehr sollte die gemischte Struktur in den Ortskernen für den Erhalt der Vielfalt genutzt werden.

² <https://www.ipsheim.de/tourismus-wein/gastronomie-uebernachtungen>

5 Ziele

5.1 Ziele des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplans (vgl. Punkte 2.1. und 2.2.)

Diese Ziele wurden bereits beschrieben. Hier wird nur ergänzend auf diese Auflistung zu Beginn des Berichts verwiesen.

5.2 Bürgerbeteiligung, Zielvorstellungen für die gesamtörtliche Entwicklung, Leitbild

Die Bürger haben sich in der Bürgerbeteiligung nicht geäußert. Man darf daher annehmen, dass sich die Zielvorstellungen der Bürger im Lauf der letzten 15 Jahre nicht oder nur wenig verändert haben. Die damaligen Ergebnisse werden daher beibehalten.

Während der Vorbereitenden Untersuchungen wurde 2005/2006 mit interessierten Bürgern ein Prozess der Leitbildentwicklung begonnen. Ausgangspunkt war ein gemeinsamer Rundgang durch den Ort am 08.05.2006 mit anschließender „Dorfwerkstatt“ im Rathaus.



Während des Rundgangs durch den Ortskern erläuterte der Planer die städtebaulichen Probleme an konkreten Beispielen.



Auch die Probleme am Rand des Untersuchungsgebietes konnten angesprochen werden. Seitens der Teilnehmer kamen viele Informationen und Anregungen.

Später wurden bei der Dorfwerkstatt „Mängel und Werte“ analysiert und einander gegenübergestellt.



Es ergab sich – wie aus den Bildern ersichtlich - eine Vielzahl von verbesserungswürdigen Punkten. Neben rein gestalterischen Verbesserungen wurden auch viele funktionale Verbesserungsvorschläge gemacht.

”Stärken - Schwächen - Analyse” (Auswahl):

Stärken (Was gefällt mir)	Schwächen (Was gefällt mir nicht)
Kastenbau	zu wenig Begrünung beim Kastenbau
Alte Bausubstanz mit Charakter	schlechte Fuß- und Radwege im Ort, kein Radweg zw. Kindergarten und „Bär“
möglichst „ebene“ Gehsteige und niedrige Bordsteine	„Beleuchtung Kirche, Raiffeisenstraße, Schützenstraße
„Alles in Ordnung“ befanden aber auch einige Teilnehmer	kein verkehrsberuhigter Bereich Schützenstraße/Fischergasse, Autos fahren zu schnell
	Zustand Waldstraße
	Schlechte Überquerbarkeit der Hauptstraße, speziell bei Raiffeisenstraße
	Photovoltaik im Ortskern
	Wenig Parkplätze
	Supermarkt fehlt

Es zeigt sich, dass die negativen Nennungen bei weitem überwiegen. Viele der Kritikpunkte betreffen funktionale Mängel.

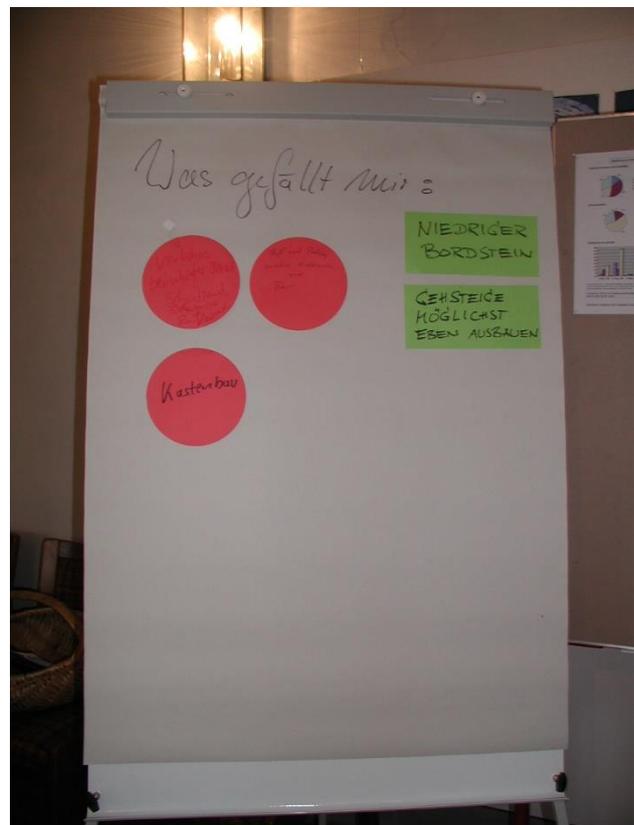


Bild rechts: Das Plakat mit den positiven Nennungen.

5.3 Leitbild (Ergebnis der Arbeitskreissitzung am 22.05.2006):

Dorfstruktur, Dichte, Nutzungskonflikte:

Zielvorstellung:

- Zu große Dichte (GRZ über 80%) durch Abbrüche verringern,
- Freiflächen für viele Zwecke schaffen, Wohnumfeldqualität verbessern.
- Nachnutzung leerstehender oder gering genutzter Bausubstanz. Abbrüche.
- Neustrukturierung von Grundstücken, Verbesserung der Erschließung.

Versorgung, Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten:

Zielvorstellung:

- Einkaufsmarkt gewünscht (Anmerkung: Dorfladen inzwischen vorhanden),
- Versorgungsvielfalt sicherstellen,
- Alten- und kindergerechte Grundversorgung fußläufig sicherstellen.

Tourismus, Gaststätten, Weinstuben, Spaziermöglichkeiten, Events:

Zielvorstellung:

Keine konkreten Ziele aufgestellt

Ortsbild (z.B. Farben, Alt/neu; Photovoltaik, Dachlandschaften):

Zielvorstellung:

- Ortstypische Strukturen erhalten und bei Neubauten beachten.
- Stimmiges Ortsbild erhalten.
- Photovoltaik? Im Ortskern nicht (Abgrenzung erforderlich).

Fließender Verkehr, ruhender Verkehr. Stellplätze:

Zielvorstellung:

- Stellplätze - wenn möglich - auf eigenem Grund zur Verfügung stellen.
- Parkleitsystem und Parkraumbewirtschaftung.
- Verkehrsberuhigung (Tempo 30, verkehrsberuhigte Zone).

Grün im Ortskern, Randeingrünung des Ortes:

Zielvorstellung:

- „Stadtspark“
- Oasen der Ruhe, auch kleine Ecken (Kuhwasen, „Milchbank“).
- Vernetzung!

Naherholung, Talräume, Wege, Verknüpfungen:

Zielvorstellung:

- Rundweg um den Ort mit Verknüpfung vorhandener Wege.
- Hinweise, aber kein Schilderwald.
- An zentralen Punkten zusätzlich Übersichtspläne postieren.
- Schulwegsicherheit.

Das Leitbild war sehr umfangreich und präzise formuliert. Zusätzlich zu den oben genannten Zielen zu speziellen Fachbereichen wurden allgemeine Ziele und Maßnahmen formuliert, die nicht unbedingt in die obigen Kategorien passen. Sie sind nachfolgend abgedruckt.

Allgemeine Maßnahmen und Ziele

- Mehr Parkplätze
- Sichere Gehsteige, möglichst eben
- Platznutzung für Märkte etc.
- Geschäftserhaltung bzw. Neuansiedlung im Ortskern
- Grünflächen und große Bäume erhalten
- Supermarkt / Kein Supermarkt
- Keine sinnvolle Beleuchtung nach 24 Uhr vorhanden

Konkrete Projekte wurden zudem erörtert. Dies war jedoch der nachfolgenden Veranstaltung einer „Zukunftswerkstatt“ vorbehalten.

Lokales

FLZ Nr. 165 Mittwoch, 19. Juli 2006

In der Ipsheimer „Zukunftswerkstatt“ zur Ortsgestaltung

Spinnen erwünscht

Bürger-Vorschläge fließen in eine Rahmenplanung ein

IPSHEIM (zi) – Eine Wasserfläche wäre schön. Besser noch ein Badeweiher! Wo? Vorschläge sprudeln aus den Reihen der „Zukunftswerkstatt“. Sie ist aufgefordert, zu spinnen, durchaus auch verrückte Vorschläge einzubringen, die schließlich zu einem „schönen bunten“ Kartenwerk führen. Dieses ist für Städteplaner Matthias Rühl das Grundgerüst für einen „Rahmenplan“ der Weiterentwicklung des Marktes Ipsheim. Dessen Bürgermeister Hans Herold ist nach einer weiteren engagierten Bürgerrunde sicher: „Wir sind auf dem richtigen Weg.“

„Dass Spinnerei zu einem sehr guten Ergebnis führen kann“, sieht man in Ipsheim mit dem „Kastenbau“ belegt. Auch hier waren es zunächst nur Visionen, als man sich am 6. Juli 1998 Gedanken über das Leitbild für das Ortszentrum gemacht hatte. Der „Kasten“ als Museum, als Kulturstätte, als Markt waren Vorschläge notiert worden. Heute ist er sowohl eine sehr gut angenommene multifunktionale Veranstaltungsstätte und zugleich ein Wirtschaftsstandort für drei Firmen mit über 30 Arbeitsplätzen.

Feuer frei also für weitere Visionen; ausgerichtet auf die weitere Verbesserung der Lebensqualität auch im größeren Umgriff des Marktplatzes, der als Paradebeispiel zielstrebig Sanierungsarbeit gilt. In sie will Bürgermeister Herold erneut die Bevölkerung aktiv einbezogen wissen, wozu

bereits ein erster Gedankenaustausch und gemeinsamer Ortsrundgang stattgefunden hatte.

Dass sich die Bürger gerne mit Vorschlägen einbringen, zeigt der rege Zuspruch bei der „Zukunftswerkstatt“, deren Kreis sich stetig erweitert. Schon bald verändern erste Buchstaben (etwa für Parkplätze), Linien für Verkehrszonen oder einen Rundweg, schraffierte Flächen für Freizeitanlagen den weißen Ortsplan in ein so farbenfrohes Bild, wie sich die Diskussion erweist. Da muss der Bürgermeister immer wieder moderierend eingreifen, des angeregten Dialog „kanalisieren“. Es geht unter anderem um das Parkplatzangebot, das nach Ansicht von Bürgern eigentlich ausreichend vorhanden sei, nur eben entsprechend ausgewiesen werden müsste. Ein Parkleitsystem kommt auf die Wunschliste. Gleichzeitig mischen sich auch Beobachtungen von Park-Misständen ein, will man eine spezielle Fläche für Busse, kommen Tempo-30- oder gar verkehrsberuhigte Zonen zur Sprache – werden auf der einen Seite gewünscht, auf der anderen verworfen.

Kein Problem, jeder soll seine Meinung äußern, auch den Mut zu „verrückten Ideen“ haben. Schließlich geht es zunächst um eine Sammlung von Anregungen ungeachtet der – auch finanziellen – Möglichkeit ihrer Umsetzung. Städteplaner Matthias Rühl: „Das muss ein ganz wilder Plan werden, dann ist er gut.“

Weitere Themen sind Freiflächen für



Immer wieder entstand ein reger Dialog unter den engagierten Bürgern. Deren Anregungen nahmen Gemeindeoberhaupt Hans Herold und Städteplaner Matthias Rühl in die „Zukunftsplanung“ für den Markt Ipsheim auf. Foto: Munzinger

verschiedene Zwecke oder die Nachnutzung leerstehender Bausubstanz. Während es hierfür den Vorschlag eines zentrumsnahen Supermarktes gibt, ist der nach anderer Meinung an der Peripherie besser aufgehoben. Auch die Definitionsfrage wird aufgeworfen. Auf welches Warensortiment sollte ein solcher Markt überhaupt ausgelegt sein? Für eine kleine Lösung mit den Artikeln des täglichen Bedarfs spricht man sich aus. Auch die Wiederbelebung von Märkten auf dem Markt-

platz kommt zur Sprache, ein Wunsch von Bürgermeister Herold, der heimischen Produkten ein weiteres Podium schaffen will. Etwa bei Wein- oder Bauernmärkten.

Während das Erhalten von Geschäften beziehungsweise Neuansiedlungen ohne konkrete Vorschläge schnell abgehandelt ist, wird die Diskussion beim Themenfeld Freizeit und Tourismus wieder munterer. Ein Rundweg für Bürger wie Touristen um den Weinort wird gutgeheißen, „muss aber nicht

überall gepflastert“ sein. Die bessere Ausrichtung mancher Ruhebank lässt sich rasch umsetzen, während die Wasserflächen unter dem Stichwort „Ipsheim am See“ wohl zu den Visionen zählen, auf die Bürgermeister Herold und sein Gemeinderat für die Weiterentwicklung des Ortes setzen. Und ganz offensichtlich auch eine engagierte Bürgerschaft. Städteplaner Matthias Rühl zeigte sich von der regen Bürgerbeteiligung angetan: „Daraus lässt sich sicher etwas machen.“

Bild oben: Zeitungsbericht in der FLZ von der Zukunftswerkstatt

5.4 Neue Zielsetzungen für die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen

5.4.1 Ortsbild

Der Ortskern von Ipsheim wird durch die geschlossen wirkende, enge Bebauung entlang der Hauptstraße, des Marktplatzes und der Kaubenheimer Straße geprägt (B 470). An dieser Achse sind Gewerbebetriebe, Weinbaubetriebe und Gaststätten angesiedelt. Auch Wohnnutzung ist vorhanden.

Diese charakteristische Bebauung ist zu erhalten. Hauptgebäude sind direkt am Rand der öffentlichen Flächen zu erhalten oder neu zu errichten, wenn Neubebauung erforderlich wird.

Nebengebäude sind üblicherweise im rückwärtigen Bereich anzuordnen.

5.4.2 Gebäudebestand, Sanierungen, Umnutzungen

Einige historisch bedeutsame private Bauten bedürfen einer Sanierung und einer ortsbildgerechten Gestaltung. Darüber hinaus sind auch eher unscheinbare Gebäude vorhanden, die nach einer Sanierung mit Hilfe des kommunalen Förderprogramms ganz wesentlich zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Verstärkung des Charakters des gesamten Ortskerns beitragen würden.

Aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels sind viele ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude nur noch gering genutzt. Sie stellen ein Potenzial für Umnutzungen dar. Daneben findet man vereinzelt auch leerstehende Hauptgebäude.

Hier bietet sich ein erhebliches Neustrukturierungspotential für mehr Wohnraum, Fremdenzimmer, stellenweise Ansiedlung von Kleingewerbe und aber auch für mehr Stellplätze an. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, die eine Umnutzung verhindern könnten, sind im Ortskern nicht mehr vorhanden.

5.4.3 Wohnumfeld, Wohnqualität

Die Belastung der Anwohner durch Lärm, Erschütterungen etc. entlang der Verkehrsachse B 470 hält bis zum eventuellen Bau einer Ortsumgehung an. Für etliche der ansässigen Betriebe bedeutet diese Verkehrsader aber auch eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz.

Ob bei zunehmender Elektrifizierung der Fahrzeuge die Immissionen aus dem Verkehr noch in dem Ausmaß wie bisher als negativ empfunden werden, sollte abgewartet werden, bevor eine Ortsumgehung wertvollen Landschaftsraum zerstört.

Es sollten aber bereits jetzt Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld stattfinden. Aufgrund der Belastungen der Anwohner sollen die rückwärtigen Bereiche des Ortskernes bis hin zur Aisch oder zum Lappachsgraben aufgewertet und das Wohnumfeld gestalterisch und funktional verbessert werden (Anlage von geschäftsnahen Parkplätzen, Begrünung des Straßenraums, Schaffung von Aufenthaltsbereichen).

Die großflächigen Flächenversiegelungen sollen teilweise zurückgebaut werden. Ziel ist es den Ortskern stärker zu durchgrünen, Bäume zur Verschattung öffentlicher und privater Flächen zu pflanzen, um der Aufheizung der bebauten Bereiche aufgrund des Klimawandels entgegenzuwirken. Damit kann auch ein Teil des Regenwassers in der Fläche zurückgehalten werden („Schwammstadtprinzip“).

5.4.4 Daseinsvorsorge, lokale Energieversorgung

Seitens der Gemeinde sollte eine Definition vorgenommen werden, was zu den Daseinsvorsorgefunktionen zählt. Dies ist auf die lokalen Verhältnisse und Bedarfe zu beziehen.

Das Raumordnungsgesetz (ROG) definiert nicht den Begriff, sondern befasst sich mit der Verfügbarkeit.

3.

*Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der **Daseinsvorsorge**, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen.*

Der Raumordnungsbericht 2017 definiert Daseinsvorsorge ebenfalls als offenen Begriff:³

Aus raumordnungspolitischer Sicht kann Daseinsvorsorge als eine Versorgung mit lebensnotwendig eingestuftem Gütern und Dienstleistungen in einem Versorgungsraum zu **sozial verträglichen Preisen**, mit einer **bestimmten Qualität** und einer **akzeptablen Erreichbarkeit** definiert werden (Abbildung 1).

Abbildung 1
Raumordnungspolitische Herausforderungen an die Daseinsvorsorge

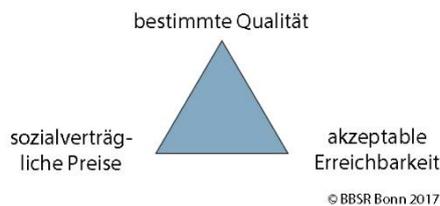


Abbildung 2
Koproduktion von Daseinsvorsorge

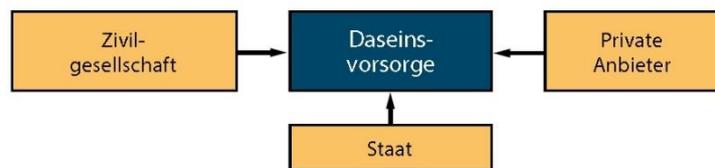


Abb. Auszug aus dem Raumordnungsbericht 2017

Aus planerischer Sicht zählt die örtliche Wärmeversorgung zur örtlichen Daseinsvorsorge, ebenso wie die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs.

Die Gemeinde muss aber für sich flexible und räumlich differenzierte Versorgungsstandards definieren.

Die IHK hat dazu ein Strategiepapier entwickelt: „[Strategiekonzept pulsierende Zentren](#)“. Dieses ist auch für kleinere Orte anwendbar.

^{3 3} https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/rob-2017-final-dl.pdf;jsessionid=63D9ED716B64BBC3602188CE7BFC98F0.live21302?_blob=publicationFile&v=7

5.4.5 Nahversorgung und Direktvermarktung

Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs wird inzwischen durch einen kleinen Dorfladen („ULI“) mit lokalen Erzeugnissen und Postfiliale am Rand des Ortskerns gewährleistet. Benachbart befindet sich ein Metzger und ein Bäcker. Eine weitere Bäckerei mit Café befindet sich mitten im Ortskern. Geplant ist die Erhaltung an kleinen und mittleren Läden im Ortskernbereich und die Erweiterung des Angebots. Dazu können auch Automaten beitragen. Ein Regionaler Markt entsteht gerade (2023) am Ende der Fischergasse.

Einzelne Winzer haben in den letzten Jahren eigene Vinotheken errichtet, so dass eine gemeinsame Vinothek, wie früher geplant, nicht mehr benötigt wird.

Zusätzlich wird ein Potenzial für eine „Markthalle“, z.B. als 24/7 Laden für lokale, biologische und regionale Produkte gesehen, denn am Wochenende, den Ausflugstagen haben die örtlichen Läden nicht oder nur kurz geöffnet.

Diese Einrichtung könnte privat bewirtschaftet werden. Ein Beispiel ist das „Mehlstübla“ in Lonnerstadt (<https://www.pauls-mehlstuebla.de/>). Neben einer Bewirtung mit lokalen Erzeugnissen kann man auch hoch qualitative Produkte während der Öffnungszeiten (8 Uhr bis 18 Uhr, Laden ab 7 h 30 geöffnet) erwerben.

5.4.6 Klimawandel, Klimaschutz, Durchgrünung, Regenrückhaltung

Die Themen Klimawandel, Vorsorge bei Starkregen und bei Trockenheit, zunehmende Hitze, Umbau der Energieversorgung sind in den letzten Jahren neu zu den Aufgaben in der Städtebauförderung hinzugekommen. Hierauf haben die Städtebauförderungsrichtlinien 2019 reagiert. Entsprechende Maßnahmen sind in der städtebaulichen Sanierung zu beachten.

Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind meist nicht sofort voll wirksam. Bäume und sonstige Pflanzungen brauchen Zeit, bis sie Schatten spenden, Versickerung unterstützen, Luft kühlen etc.. Daher sollten Planungen dazu rasch aufgenommen und Maßnahmen bald umgesetzt werden.

Es ist ein Bündel von Maßnahmen betroffen, u.a. die verstärkte Wiedernutzung von Baumaterialien (Nutzung der grauen Energie), falls ein Gebäude abgebrochen werden muss.

Niederschlagswasser ist verstärkt zurückzuhalten und zu nutzen (mehr dazu im Punkt Schwammstadt).

Es sollte verstärkt Fassadenbegrünung durchgeführt werden. Bei Gebäuden, die eine sonnenexponierte Hausfront aufweisen, ist dies eine Möglichkeit Beschattung und Kühlung zu entwickeln. Neben dem Vorteil für das Gebäude selbst werden auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Luftqualität verbessert.

Der öffentliche Raum hat in den vergangenen Jahren in weiten Bereichen durch Sanierungsmaßnahmen an Qualität gewonnen. Es fehlen aber noch einige Flächen im Gesamtkonzept.

Noch immer beansprucht der ruhende und fließende Individualverkehr große Flächen des öffentlichen Raumes, daher fehlt Begrünung im Ortskern. Dies wird zu Hitzezonen führen, wenn nicht rasch gegengesteuert wird. Zu bedenken ist, dass viele Baumarten dem Hitze- und Trockenstress nicht gewachsen sein werden. Es sind daher bei Neuanpflanzungen zukunftsfähige Arten auszuwählen. Bäumen ist deutlich mehr Wurzelraum zuzumessen als bisher. Über automatische Bewässerungssysteme ist bei Neuplanungen nachzudenken, da Personal weniger zur Verfügung stehen wird.

Bei Verzicht auf Salzstreuung im Winter könnten Bäume auch etwas eingetieft im Vergleich zur Umgebung stehen und Regenwasser von umgebenden Flächen sammeln.

Nebengebäude sollten künftig flache Pultdächer mit einer Dachbegrünung von mindestens 10 cm, besser 20 cm, erhalten. Diese halten Regenwasser zurück und verbessern über Verdunstung das lokale Kleinklima.

Nach wie vor sind zu wenig öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche im Sanierungsgebiet vorhanden. Ausnahme bilden nur die bereits mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln umgestalteten Straßen und Plätze, wobei die Begrünung und das Spielen meist zu kurz gekommen sind.

Daher ist die Schaffung von Grünachsen mit Spielstationen, z.B. entlang des Lappachsgrabens oder entlang der Aisch mit begleitenden Fuß- und Radwegen mit Aktiv- und Ruhepunkten eine der wesentlichen Maßnahmen des Sanierungskonzepts. Auch in baulich neu zu ordnenden Bereichen ist die Anlage von durchgrünten Bereichen vorzusehen. Der Lappachsgraben hat auch eine ökologische Verbindungsfunktion.

5.4.7 „Schwammstadt“

„Schwammstadtprinzip“: Nicht nur der BN, vor allem das Wasserwirtschaftsamt hat auf die Notwendigkeit der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser hingewiesen. Folgende Impulse aus der Arbeitsgruppe „Klimaresilienter Landkreis NEA-BW“ werden gegeben:

- **Installation einer großen Gemeinschaftszisterne am Dorf-/Marktplatz**

Eine große Zisterne am Dorf-/Marktplatz eignet sich zur Sammlung und Speicherung von Regenwasser zur Brauchwassernutzung (z.B. Gießwasser) oder zur Löschwasserbevorratung. Die Wasserbereitstellung kann über eine große Dachfläche (Rathaus, Schule, Kirche) erfolgen.

- **Flächenentsiegelung und versickerungsfähige Bodenbeläge**

Die Entsiegelung von Wegen und Plätzen ermöglicht die Versickerung von Regenwasser. Dadurch kann ein unkontrollierter Wasserabfluss vermieden, die Kanalisation und Kläranlage entlastet und die Grundwasserneubildung verbessert werden. Versickerungsfähige Bodenbeläge können beispielsweise auf Parkplätzen zum Einsatz kommen.

- **Versickerung von Straßenwasser**

Seitengräben entlang von Straßen können aufgestaut werden, um Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern. Auch Grünflächen und Versickerungsmulden eignen sich um Straßenwasser aufzunehmen und zu versickern.

- **Grüne und gewässergeprägte Freiräume**

Grünflächen und die Offenlegung/Aufweitung von Gewässerläufen regulieren das urbane Klima und schaffen Räume für Naherholung und Naturerlebnis. Diese dienen als Kaltluft- und Frischluftschneisen und steigern die Lebensqualität.

- **Dach- und Fassadenbegrünung**

Begrünte Dächer und Fassaden wirken sich durch Verdunstung kühlend auf die nähere Umgebung aus und verbessern die Luftqualität. Sie halten Regenwasser zurück und tragen zur biologischen Vielfalt bei.

- **Bäume als Schattenspendler**

Auf das urbane Mikroklima haben Bäume den größten Einfluss. Sie kühlen durch Verdunstung und spenden Schatten an heißen Sommertagen. Bei Neupflanzungen sollten klimatolerante Pflanzen- und Baumarten verwendet werden. Diese überstehen langhaltende Trockenphasen besser und benötigen weniger Gießwasser.

- **Multifunktionale Flächennutzung**

Aufgrund innerorts häufig beengter Verhältnisse spielt die Mehrfachnutzung von Flächen eine zentrale Rolle. Beispielsweise können Grünflächen als Aufenthaltsorte genutzt werden und gleichzeitig eine Rückhaltefunktion für Starkregen aufweisen.

- **Straßen als Abflusswege bei Starkregen**

Innerörtliche Straßen im umgekehrten Dachprofil können als Abflusswege bei Starkregen genutzt werden, um das Überflutungsrisiko von Grundstücken zu reduzieren.

Auch der Schutz von Gebäuden vor Starkregen ist zu beachten. Auf eine Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ wird verwiesen.

5.4.8 Artenschutz, Dorfökologie

Menschliche Siedlungen sind auch Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Maßnahmen zu deren Schutz und Entwicklung sind bislang kaum realisiert worden. Auch eine übermäßige Pflege von Grünflächen (z.B. ständiges Mähen) zerstört die Artenvielfalt. Hierzu sollten Informationsveranstaltungen gemacht werden. Begleitende Studien von Biologen könnten verbessernde Maßnahmen öffentlichkeitswirksam machen.

Anstelle von Rasenflächen, die aufgrund des Klimawandels keine Entwicklungschancen mehr haben werden, sollten Bepflanzungen mit hitze- und trockenresistenten Stauden erfolgen. Für öffentliche Grünflächen ist bis dahin ein Bewirtschaftungskonzept (in erster Linie ein Mähkonzept) zu erstellen.

Für Tiere ist nächtliche Beleuchtung ein Störfaktor. Nachtaktive Tierarten wie Amphibien und Fledermäuse orientieren sich am Licht von Mond und Sternen. Diese „geringe“ Beleuchtung ist für sie ausreichend, alles weitere Licht stört. Für Pflanzen ist Beleuchtung ein Störfaktor im Wachstum und der jahreszeitlichen Anpassung. Nach aktuellem Stand der Technik sollten Insekten- (und Fledermaus-) freundliche Beleuchtungen installiert werden: Dies können z. B. LED-Lampen sein. Zudem sollte Außenbeleuchtung nur dort erfolgen, wo diese zwingend erforderlich ist. Vom BN wurde der Slogan „Weingenuss unterm Sternenhimmel“ vorgeschlagen.

5.4.9 Verkehrliche Belange

5.4.9.1 Öffentlicher Personennahverkehr, Bahnhof als „mobility hub“

Der vorhandene Bahnhof ist funktional besser „in Wert zu setzen“. Das Schienenverkehrsmittel wird zu wenig von Einheimischen wie Touristen genutzt. Die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs ist zu verbessern.

Kleinere, eventuell autonom fahrende Busse werden in Zukunft die großen derzeit fahrenden Busse ersetzen (Beispiel Hamburg 2025⁴). Die Haltestellen sind dahingehend zu prüfen, ob sie den künftigen Anforderungen gerecht werden.

Die kommunale Allianz bewirbt sich für die Erarbeitung eines Verkehrs-/Mobilitätskonzepts. Dies ist zu begrüßen.

Ein modernes Mobilitätskonzept, das den Bahnhof mit neuen Verkehrsarten wie E-Scooter, Leihräder und andere Mobilitätsarten verknüpft, kann Entlastung bringen. Car-Sharing kann den Anteil an Zweit- und Drittfahrzeugen deutlich reduzieren (1 Car-sharingfahrzeug ersetzt bis zu 18 PKW). Gerade bei dem sehr hohen Motorisierungsgrad von fast 80% privaten PKW und Krafträdern sollte eine Auslastung hoch sein. Die Industrie- und Handelskammer verweist bezüglich der Bedürfnisse einer modernen Gesellschaft auf ihr Positionspapier „[Impulspapier Innenstadtmobilität](#)“.

Für E-Bikes sind am Bahnhof und an allen Mobilitätspunkten abschließbare Boxen mit Lademöglichkeiten zu errichten. Alle Fahrradparkplätze sind zu überdachen.

⁴ <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Hamburg-erhaelt-26-Millionen-Euro-fuer-autonom-fahrende-Shuttle-Busse,hochbahn708.html>

An eine Landemöglichkeit für Personendrohnen sollte rechtzeitig gedacht werden.

Sollte die benachbarte Stadt Bad Windsheim einen Stadtbus einführen, wäre eine Verbindung nach Ipsheim eine sinnvolle Ergänzung des allgemeinen ÖPNV.

5.4.9.2 Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer sollen die bisher geschaffenen einzelnen Wegstücke verbunden werden. Nach wie vor ist ein Rundweg um den Ortskern in Planung, der die bislang stark vernachlässigten Randgebiete des Aischtals erschließt und an die bestehenden Rad- und Wanderwege anknüpft.

Überall sollen ausreichend breite, alten- und behindertengerecht nutzbare Gehwege geschaffen oder miteinander verknüpft werden. Dies kommt sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch den Besuchern der Weinberge und Winzerstuben zugute.

Querungen von F+R – Wegen an Straßeneinmündungen sollten auf das Niveau des Geh- oder Radwegs angehoben werden, so dass für den PKW eine merkbare Schwelle entsteht. Dies betont den Vorrang für Fußgänger und Radfahrer und führt zu einer Temporeduzierung.

5.4.10 Individualverkehr

Der Durchgangsverkehr auf der B 470 sollte im Rahmen eines Verkehrsversuchs für zwei Jahre im Ortsbereich auf Tempo 30 reduziert werden. Die Beschädigungen an Zäunen und im Kurvenbereich beim Rathaus verdeutlichen diese Notwendigkeit.

Auch bei den Kreisstraßen ist Tempo 30 einzuführen. Ipsheim hat in mehreren Siedlungsgebieten bereits mit Erfolg Tempo 30 umgesetzt. Bei langsamerem Verkehr wird die Überquerbarkeit der Straßen speziell für die schwächeren Verkehrsteilnehmer verbessert, Unfälle verlaufen weniger schwer. Ipsheim sollte der „Initiative lebenswerte Städte und Gemeinden“ beitreten (<http://lebenswerte-staedte.de/de/>), die sich dafür einsetzt, dass Kommunen Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit innerorts anordnen können, wo sie es für notwendig halten.

Die Stellplatzanalyse der VU hat bereits 2007 ein deutliches Defizit an PKW-Stellplätzen im gesamten Ortskern ergeben. Insbesondere bei Veranstaltungen in der Festhalle, bei Weinfesten und allgemein an den Wochenenden wird dies deutlich.

Größere öffentliche Parkplatzflächen wurden mit Hilfe der Städtebauförderung beispielsweise am Bahnhof geschaffen. Auch bei den bereits Läden an der Ortseinfahrt von Neustadt her sowie bei der Schule stehen zumindest am Wochenende Parkplätze zur Verfügung. Sie werden jedoch aufgrund der Randlage meist nicht angenommen, obwohl die Wege zu den Zielen (z.B. Weinstuben) nur wenige 100 m betragen.

Es fehlt daher ein Parkleitsystem und eine konsequente Bewirtschaftung der vorhandenen Parkplätze, um eine Überlastung des inneren Ortskerns an den Wochenenden und bei Veranstaltungen zu verhindern. Dies ist nur mittels einer unterstützenden Parkraumüberwachung erreichbar.

Bei privaten Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanierungsgebiet ist die Schaffung von privaten Stellplätzen oder Alternativen gemäß dem Mobilitätskonzept entscheidend für eine erfolgreiche Sanierung.

Öffentliche Stellplätze dienen ausschließlich öffentlichen Interessen.

In den Siedlungsgebieten rund um den Ortskern sollten Carsharingstandorte in Verbindung mit Leih-Lastenrädern angeboten werden, um den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu unterstützen.

Zusammenfassung:

Im bisherigen Sanierungsgebiet wurden bereits viele Maßnahmen umgesetzt. Dennoch braucht der Ortskern von Ipsheim weiter eine strukturelle und gestalterische Verbesserung. Vor allem Verbesserungen bei dorfkologischen Belangen und bei Maßnahmen zum Klimaschutz besteht erheblicher Bedarf.

Funktionale Verbesserung bei der lokalen Mobilität und die Bereitschaft neue Das Thema Mobilität wird zunehmende Bedeutung erlangen.

Der ökologisch orientierte Umbau des Ortes mit mehr Bäumen, mehr versickerungsfähigen Flächen, kurzen Wegen für die Bevölkerung und der Verbesserung der lokalen Versorgung (Daseinsvorsorge) ist ohne Verzögerung anzugehen.

Ipsheim hat bereits im Ortskern eine beeindruckende Dachlandschaft mit roten Biberschwanzziegeln entwickelt. Weitere gestalterischen Anstrengungen zur Herausarbeitung charakteristischer Bauweisen und wichtiger Einzelelemente sind erforderlich.

Private Freiflächen sind neu zu gestalten und insbesondere zu entsiegeln und zu begrünen. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Um dem Klimawandel entgegen zu wirken sind vor allem kurzfristig Bäume zu pflanzen und Flächen zu entsiegeln.

Die Aufwertung des Wohnumfeldes kommt sowohl den Ipsheimer Bürgern wie auch den weiter zunehmenden Tages- und Wochenendtouristen zugute. Hier ist auch aufgrund aktiver Vereine vor Ort eine deutliche Belebung des Naherholungstourismus zu verzeichnen.

Auf Basis der früheren Ideen und auf Basis der neu entwickelten Ziele wurde der neue städtebauliche Rahmenplan, Stand 19.02.2024, entwickelt.

6 Planungskonzepte, städtebaulicher Rahmenplan

6.1 Städtebaulicher Rahmenplan (siehe Plan 6)

Von den allgemeinen Zielsetzungen wird auch in der Fortschreibung nicht abgewichen. Die damaligen Ziele sind so aktuell wie heute. Dies zeigt aber auch, dass zu wenig zur Behebung von Missständen gemacht wurde.

Allgemeine Zielsetzungen:

Weiterentwicklung des Wohn- und Geschäftsstandortes

Der Ortskern von Ipsheim soll stärker in Richtung Wohnnutzung verdichtet werden. Hierzu können erhebliche Flächenpotentiale in direkter Nähe des Kerns genutzt werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Nachverdichtung bestehender, bereits genutzter Grundstücke.

Entlang der B 470 kann sich Ipsheim auch stärker in Richtung Geschäftsstandort weiterentwickeln. Es sind Flächen für kleine und mittlere Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen.

Die bestehenden Betriebe sollten sich gemeinsam präsentieren.

Stärkung der Wohnnutzung durch Wohnumfeldverbesserung und Behebung zu dichter Bebauung.

Tagestourismus, Fremdenverkehr

Ausgehend von der positiven Entwicklung der letzten Jahre soll dieser Erwerbszweig gestärkt werden. Vorrangig sollten Übernachtungsmöglichkeiten entstehen und auch ergänzende Angebote zum Kurbetrieb in Bad Windsheim. Neben kostengünstigen Fremdenzimmern (Gästezimmer beim Bauern oder Winzer) werden auch Chancen im hochwertigeren Segment (Weinhotel) gesehen.

Grünachsen, Wege um den Ort, Vernetzung

Die Lebensqualität der in Ipsheim lebenden Menschen soll durch eine konsequente fußläufige und barrierefreie Verknüpfung aller Wege und Plätze verbessert werden. Verbindungen in die Landschaft insbesondere in den Talraum sind erforderlich.

Radwege sind zu erweitern und zu vernetzen.

Alle öffentlichen Flächen sollen alten- und behindertengerecht (menschenrecht) gestaltet werden.

Hinsichtlich der Ortsränder sind auch außerhalb der Förderschiene Städtebauförderung Konzepte zur Verbesserung zu entwickeln.

6.1.1 Nutzungs- und Siedlungskonzept

Der Rahmenplan beinhaltet folgende Entwicklungskonzepte zu einzelnen Themenbereichen.

6.1.1.1 Nutzungskonzept (ohne Plandarstellung):

Die bisherige Flächennutzungsplanung des Ortskerns ist grundlegend zu überdenken. Ziel ist es, gemischte Bauflächen (M) entlang der B 470 auszuweisen und dahinter hauptsächlich Flächen für Wohnnutzung (W) in Form von allgemeinem Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) oder für Besonderes Wohngebiet (WB gemäß § 4a BauNVO) zu entwickeln.

6.1.1.2 Allgemeine Siedlungsentwicklung:

Es werden zur Sanierung des Ortskerns mehrere Wege verfolgt:

1. Wohnumfeldverbesserung durch gezielte Bereichsgestaltung auch im weiteren Umgriff um den Ortskern;
2. Aktivierung der bislang ungenutzten oder gering genutzten Flächenreserven durch eine Überplanung mit dem Ziel dort Wohnbebauung realisieren zu können.
3. Das Wohnungsangebot ist deutlich zu diversifizieren. So sollen insbesondere kleine Wohneinheiten („Single – Häuser“, altengerechte Kleinwohnungen, kleine Wohnungen für junge Menschen etc.) entwickelt werden.
4. Es sind bevorzugt mehrgeschossige Wohngebäude mit kleineren, barrierefreien Wohnungen zu errichten.
5. Sanierung von ortsbildprägenden und potentiell ortsbildprägenden Gebäuden. Gering genutzte oder leerstehende Gebäude sollen überwiegend mit Wohnnutzung, im Erdgeschoß auch mit Büros und Läden belebt werden.
6. Freimachung und Neustrukturierung von Flächen für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Handwerksbetriebe mit dem Ziel „Wohnen und Arbeiten“ zu realisieren.
7. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion soll eine Angebotsplanung für die Ansiedlung eines Supermarktes in unmittelbarer Ortskernnähe entwickelt werden.

Mit diesem Konzept der Nutzungsintensivierung, hauptsächlich in Richtung Wohnnutzung kann ohne besonderen Erschließungsaufwand allein durch die Aktivierung bisher brach liegender erschlossener Flächen ein Potential von etwa 105 bis 120 Wohneinheiten erschlossen werden. Dies entspricht (bei einer Annahme von 2,5 bis 3,2 Einwohnern pro Wohneinheit) einem durchschnittlichen Wachstum der Gemeinde von ca. 260 bis etwa 350 Personen.

Bei Schaffung von mehrgeschossigen Wohnhäusern in den noch vorhandenen Baulücken insbesondere im Osten und Süden des Sanierungsgebietes kann dies zu einer Verdoppelung der genannten Zahlen führen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch Hausumbauten und Sanierungen ein weiteres Potential an Wohnraum erschlossen werden kann. Dieses Potential liegt bei geschätzt ebenfalls bis zu 100 Wohneinheiten.

Mit diesen Maßnahmen soll eine Zunahme und vor allem eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung im Ortskern erreicht werden.

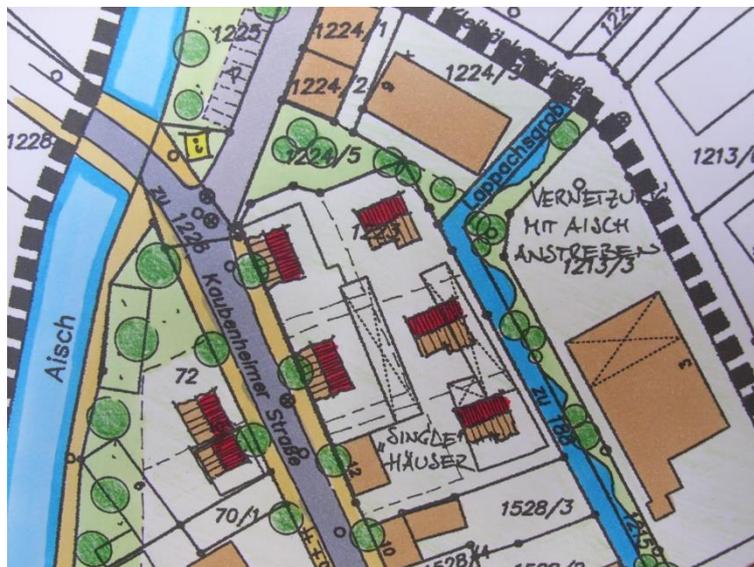
Zielgruppen sind Familien mit Kindern und Jugendlichen sowie Ein- und Zweipersonenhaushalte (sowohl ältere wie jüngere Menschen).

Um zu dieser angestrebten Verdichtung im Ortskern zu kommen, sollten die Neuausweisungen von Bauland in den nächsten Jahren gering gehalten werden, was leider nicht gemacht wurde. Noch immer werden Einfamilienhausgebiete neu ausgewiesen.

Bei der Überplanung von Baublöcken kann die ursprüngliche Grundstücksform oft nicht beibehalten werden. In allen Bereichen sind umfangreiche Grundstücksneuordnungen durch Bauleitplanung unverzichtbar.

6.1.1.3 Bauliche Nutzungen an einzelnen Beispielen:

a) Beispiel "Singlehäuser":

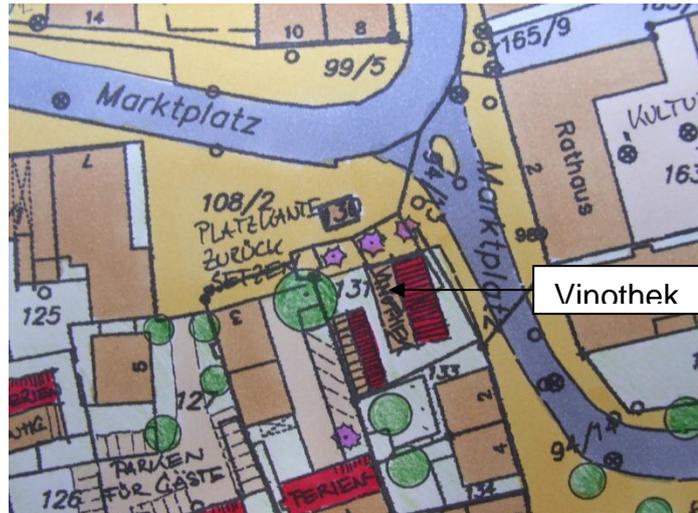


An der Stelle des jetzigen Lagerhauses könnte eine verdichtete Wohnsiedlung mit optimal nach Süden oder Südwesten ausgerichteten kleineren Gebäuden auf kleinen Grundstücken entstehen. Sie ist über die Kaubenheimer Straße erschlossen und liegt zudem am geplanten durchgehenden Rad- und Fußweg. Potential: ca. 7 WE.

b) **Vinothek** am Marktplatz

Anstelle eines vorhandenen, baulich schlechten Gebäudes soll eine attraktive Verkaufsmöglichkeit für die örtlichen Winzer entstehen. Ausgestattet mit einem großen Kellergewölbe und der Möglichkeit der Bewirtung auch im Freien wird diese Vinothek zu einem der Mittelpunkte des Ortes.

Durch den Abbruch des alten Hauses erfährt der Marktplatz eine deutliche städtebauliche Aufwertung.



c) Beispiel der **Neubauung südlich des Marktplatzes** mit kleinem Platz:

Zur Nutzung der vorhandenen ortskernnahen Flächenreserven wird die Errichtung einer Wohnsiedlung anstelle der weitgehend ungenutzten rückwärtigen Grundstücksbereiche vorgeschlagen. Zudem kann die Ortsdurchfahrt bei Festivitäten, Baumaßnahmen oder Unfällen gesperrt werden. Bislang gibt es keine Möglichkeit eine Straßenverbindung zwischen der Oberndorfer Straße und der Bahnhofstraße (Kreisstraße) herzustellen.

Es entsteht ein ruhiges Wohngebiet direkt in mit hervorragender Anbindung an alle zentralen Funktionen. Geschäfte mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Fußwegeverbindungen verknüpfen dieses Wohngebiet mit allen wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Rathaus, Marktplatz etc. Ein kleiner öffentlicher Platz wertet das Gebiet auf, dient als Spielfläche und Quartiersplatz.

Potential: ca. 35 bis 40 Wohneinheiten, bei mehrgeschossiger Bebauung auch mehr.

d) Stärkung örtlicher Betriebe:



Bild links: Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe unter dem Stichwort „Wohnen und Arbeiten“ erschließen

Zusammen mit der Schaffung der neuen Verbindungsstraße können für ortsansässige kleinere Betriebe Flächen durch die Neuordnung von Grundstücken geschaffen werden. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und werden optimal in den Ort integriert.

d) „Generationendorf“

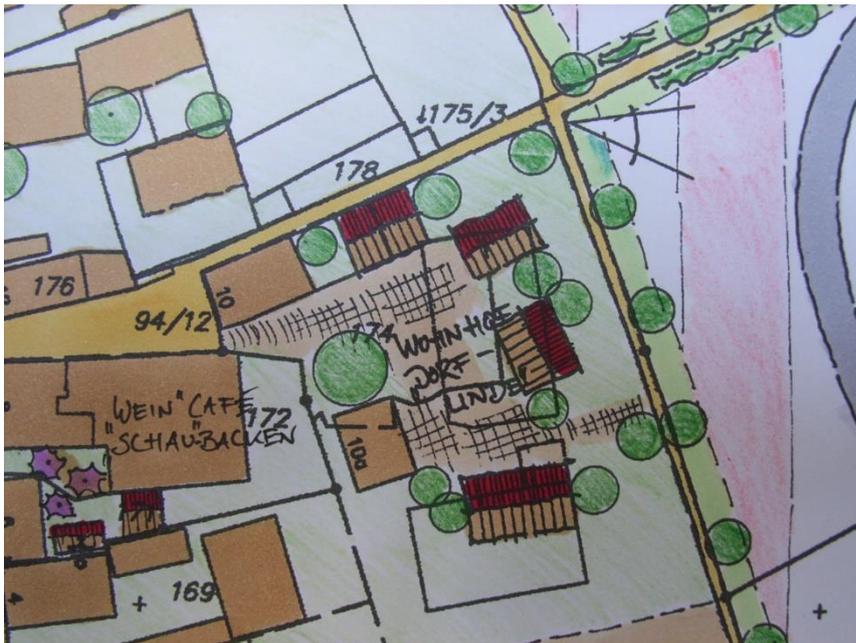


Bild links:
Kleine Wohnanlage
hinter der Bäckerei.
„Mehr – Generationen
– Wohnen“

Ipsheim hat zu wenig kleine Wohnungen. Am Mackengäßchen, direkt neben einer der wichtigsten Fußwegeachsen durch den Ort besteht die Möglichkeit ein Wohnprojekt für Menschen unterschiedlichsten Alters zu realisieren.

Eine Organisation der Wohnform könnte im Verbund mit der „Dorflinde“ in Langenfeld erfolgen.

e) Ferienwohnungen und Fremdenzimmer mit Blick zur Aisch



Bei einer Beseitigung und / oder Neuordnung der Nebengebäude und Lagerflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Schützenstraße kann sich bei der Anlage eines Rundweges um den Ortskern ein hochwertiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten entwickeln.

f) Verdichtete Wohnbebauung



Die ortskernnahen Bereiche sind mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern zu bebauen, wenn nachverdichtet wird.

Planungen mit Einfamilienhäusern – wie in der Vergangenheit – stellen keinen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

Den künftigen Bewohnern dieser Mehrfamilienhäuser (oben ein Vorschlag mit einer wohnhofartigen Anordnung der Wohngebäude) stehen alle wichtigen Geschäfte oder Einrichtungen des Ortskerns (Schule, Kindergarten, Rathaus etc.) fußläufig zur Verfügung. Dies spart PKW-Fahrten.

Eine verdichtete Wohnbebauung nimmt trotz der hohen baulichen Dichte Rücksicht auf bestehende Grünstrukturen.

Die Parkplätze für die privaten PKW und für Besucher sind ausserhalb des Wohnbereichs anzuordnen. Es gibt dafür gute Beispiele für mehrgeschossiges Parken.

Bild rechts:
Parkturm von <https://vepa.space/>



6.1.2 Verkehrskonzept (ohne Plandarstellung):

6.1.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die B 470 bleibt innerorts als Hauptverkehrsstraße eine Trennlinie mit erheblichem Störpotential für die angrenzende Wohnnutzung. Gleichzeitig profitieren aber die angrenzenden Geschäfte auch vom Durchgangsverkehr.

Eine Temporeduzierung auf 30 km/h könnte sofort eine deutliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse schaffen. Die Überquerbarkeit der Straße verbessert sich, die Umweltbelastungen werden geringer (Lärm, Abgase, Erschütterungen etc.).

In den Kurven am Rathaus und bei der Kirche werden die Schäden an Gebäuden und Freiflächen geringer oder entfallen ganz.

Bei einem auf zwei Jahre ausgelegten Verkehrsversuch könnten die Auswirkungen untersucht werden.

Bei der Umgestaltung der Hauptstraße wurde die Straßenbreite der B 470 zwischen Rathaus und Kaubenheimer Straße deutlich verringert.

Auch die Funktion der Kreisstraße kann und wird sich nicht ändern. Sie bleibt eine wichtige und häufig befahrene Verbindungsstraße. Auch hier würde aber Tempo 30 die Verhältnisse deutlich verbessern.

Darüber hinaus gibt es innerörtliche Sammelstraßen, wie die Waldstraße. Sie haben eindeutig Verkehrsfunktion und können allenfalls durch punktuelle Einbauten oder Begrünungen das Tempo des durchfahrenden Verkehrs etwas drosseln.

Der übrige Straßenraum (Nebenstraßen, Plätze) soll als öffentliche Fläche künftig nicht ausschließlich dem Verkehr zur Verfügung stehen. Angestrebt wird eine gemeinsame, weitgehend gleichberechtigte Benutzung aller Verkehrsteilnehmern. Hierzu sind wichtige funktionale Verbesserungen erforderlich. Aufenthaltsqualität soll durch gezielte Umgestaltungen erreicht werden. In diesen Straßen wurde seitens der Gemeinde bereits weitgehend Tempo 30 realisiert.

Die noch offenen Maßnahmen im Einzelnen (Beispiele):

a) Verkehrsberuhigter Ausbau der Schützenstraße als Mischverkehrsfläche (für 2025 geplant)

b) Verkehrsberuhigter Ausbau der Fischergasse (wäre ein nächster Bauabschnitt nach a))

c) Neugestaltung eines Quartiersplatzes an der Waldstraße

Die Auflassung von einem der beiden Bahnübergänge (Anregung Landratsamt), z.B. Waldstraße, wurde nicht weiterverfolgt.

Die Liste versteht sich als Aufzählung von einzelnen Beispielen und ist nicht vollständig. Die entsprechenden Eintragungen können ergänzend dem Rahmenplan entnommen werden.

6.1.2.2 Fußwege und Radwege

Hier ergeben sich die größten Veränderungen. Ipsheim hat ein erhebliches Entwicklungspotential.

Innerorts:

Es wird ein geschlossenes Netz für Fußgänger geschaffen ("Ort der kurzen Wege"). Sie können mit den regionalen Wander- und Radwegen verknüpft werden. Entlang der Mischverkehrsflächen und Fußwege sind platzartige Aufweitung angeordnet ("Plauderecken"). Sie erlauben den ruhigen Aufenthalt im öffentlichen Raum und müssen nicht aufwendig gestaltet sein. Oft genügen ein Baum und/oder eine Bank, um diese Bereiche attraktiv zu machen. Dieses Konzept macht "Lust auf Spaziergänge im eigenen Ort" und schafft Sicherheit für seine Benutzer, vor allem für Kinder und ältere Menschen.

Rundwege um den Ort:

Die innerörtlichen Wege werden durch ein Netz neuer Fuß- und Radwege ergänzt. Sie umschließen den Ortskern und verknüpfen die dicht bebauten Bereiche mit dem umgebenden Naturraum.

Damit kann ein Naherholungspotential erschlossen werden, über das nur wenige Gemeinden verfügen.

Die Maßnahmen im Einzelnen (Beispiele):

a) Fuß- und Radwegeachse Aischtal, westlich/nordwestlich des Ortskerns:

Ausgehend von der Schulstraße wird eine neue Wegeverbindung entlang der rückwärtigen Grundstücke an der Schützenstraße geschaffen. Die Trasse führt bei der Mühle über die Aisch und erschließt den gesamten Talraum. Darin sind auch Ruhezone einzurichten, um Störungen der Lebewesen am Wasser zu vermeiden.

Sie ist als durchgehender Rad- und Fußweg in einer Breite von 3m vorgesehen. Diese Achse ist vielfach mit dem Ortskern über Abzweigungen verknüpft. Entlang dieser Achse befinden sich Spielstationen. Auch sind Aufenthaltsbereiche mit Bänken und Tischen vorgesehen. Ein Zugang zum Aischufer ist punktuell geplant. Teiche machen den Weg attraktiv.

Das Lusthaus am Ende der Schulstraße könnte kultureller Treffpunkt für Sommerkonzerte werden („Klassik und Wein“).

b) Fuß- und Radwegeachse entlang der Bahnlinie:

Diese Achse reicht über das Untersuchungsgebiet hinaus und führt in Teilen parallel zur Bahnlinie. Auch sie ist mit anderen Wegen optimal verknüpft.

c) Fuß- und Radwegeachse Oberndorfer Straße zur Schulstraße:

Sie verknüpft die beiden erstgenannten Achsen und bildet den Ringschluss. Es bestehen Anschlüsse an Feldwege.

d) Innerörtliche Fuß- und Radwegeachsen (z.B. zwischen Fischergasse und Schule):

Diese Verbindung wurde bereits realisiert.

e) Neue Verbindungswege innerhalb des Sanierungsgebietes:

Um das Ziel „Ort der kurzen Wege“ realisieren zu könne, sind zahlreiche kleine Verbindungswege am Ende von Wendehämmern oder entlang der Erschließungsstraßen der neuen Baugebiete vorgesehen. Sie schaffen eine Durchlässigkeit gerade für Kinder und ältere Menschen und sollen die Nutzbarkeit des Ortskerns „zu Fuß“ entscheidend verbessern.
Sie vermeiden kurze Autofahrten.

6.1.2.3 Stellplätze, Parkzeitregelung, Parkraumbewirtschaftung:

Es wird angestrebt öffentliche Parkplätze möglichst mehrfach gestaffelt zu nutzen. Dazu ist ein Parkraumbewirtschaftungskonzept aufzustellen.

Verkehrsintensiven Nutzungen wie Läden, Versammlungsräumen o.ä. werden generell öffentliche Stellplätze zugeordnet (z.B. öffentliche Parkplätze bei der Sparkasse).

Ergänzt wird dieses Stellplatzkonzept durch eine Parkzeitregelung. Dauerparkern werden größere Entfernungen zugemutet.

Vorgeschlagen wird eine abgestufte Begrenzung der Parkzeit auf ½ bis maximal 1 Stunde, um einen optimalen Umschlag der Stellflächen zu erreichen (z.B. bei Gaststätten 1 Stunde oder auch mehr). Das Parken soll für die Benutzer kostenlos sein. Die Bewirtschaftung findet über die Erhebung einer Abgabe von den gewerblichen Betrieben statt. Dies könnte z.B. über eine pauschale Zahlung von 50 bis 100 € jährlich entsprechend der Betriebsgröße erfolgen.

Generell gilt, dass für neu entstehende Nutzungen, z.B. Wohnungen, Läden, Gaststätten etc. die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund geschaffen werden müssen. Dies verhindert eine zu dichte Nutzung.

6.1.2.4 Öffentlicher Verkehr, neue Mobilitätsformen:

Alle Bushaltestellen bleiben bestehen. Die Ausstattung der Haltestellen sollte verbessert werden (barrierefrei). Als Mindestqualität sind Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Informationstafeln, Ortsplan etc. vorzusehen.

Ausbau des Bahnhofs mit abschließbaren Boxen für E-Bikes, mit Lademöglichkeiten als erster Schritt zum Mobility-Hub.

Einführung von Carsharingfahrzeugen und anderen Mobilitätsangeboten, gegebenenfalls zusammen mit Nachbarkommunen (kommunale Allianz). Dezentrale Aufstellung in den Siedlungsgebieten erlaubt die Vermeidung von Zweit- oder zumindest Drittfahrzeugen.

Kleine Mobilitätspunkte mit Lastenrädern und Carsharingfahrzeugen sollen auch in den Wohngebieten um den Ortskern herum angelegt werden. Nur bei kurzen Wegen zu diesen Angeboten werden sie auch angenommen.

6.1.3 Freiflächenkonzept (ohne Plandarstellung):

6.1.3.1 Öffentliche Freiflächen

Der Ortskern hat aufgrund der bisherigen Umgestaltungsmaßnahmen der Städtebauförderung einige gut nutzbare öffentliche Freiflächen.

In den übrigen, umgebenden Bereichen ist noch ein erhebliches Defizit zu verzeichnen. Nahezu alle Bereiche dort sind vom PKW belegt und asphaltiert. Das Konzept des Rahmenplans schafft hier Abhilfe, indem mit den Fuß- und Radwegeachsen auch durchgehende "Grünachsen" geschaffen werden. Eines der wesentlichen Elemente ist das Wasser, hier die Aisch, aber auch der Lappachsgraben oder der Riedgraben.

Die Bedeutung dieser Grünachsen ist hoch, da sie Trennlinien z.B. zwischen dem alten Ortskern und den Sport- und Spielflächen am Kuhwasen bilden.

Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung des Freiflächenangebots und der Freiflächenqualität ist die Schaffung kleiner Plätze in den Neubaugebieten im Ortskern. Sie geben die Gelegenheit zu wohnungsnahem Spielen und Aufenthalt. Diese Plätze dürfen daher nicht ausschließlich nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Im Vordergrund steht die multifunktionale Nutzung. Eine Durchgrünung ist wichtig für diese Plätze.

Alle öffentlichen Freiflächen werden attraktiver gestaltet. Die Mischverkehrsflächen sind zwar gleichermaßen für Bewohner und PKW nutzbar, wobei aber die Nutzung durch die Bewohner und Besucher im Vordergrund stehen wird.

6.1.3.2 Private Freiflächen, Flächenentsiegelung

Die privaten Freiflächen sollen zu hochwertigen, geschützten Aufenthaltsräumen im Freien umgestaltet werden. Neben einer maßvollen Begrünung (z.B. Prinzip Hausbaum, Spalierbaum, Fassadenbegrünung etc.) sollen die Flächen deutlich entsiegelt werden.

Bei der Begrünung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern sollte generell auf eine abgestufte Blühzeit geachtet werden. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden, die als Futterpflanzen für Bienen und Schmetterlinge dienen und die auch für andere Insekten einen Lebensraum darstellen.

Für den Herbst und den Winter ist der Fruchtbehang zu berücksichtigen. Neben einem Futterangebot für die heimische Tierwelt sind es auch die Farbeffekte durch lang haftende Beeren, die einen Blickfang in der dunkleren Jahreszeit bieten, zu berücksichtigen.

Das Fassadenprogramm wurde inzwischen (2021) fortentwickelt. Es können mehr ökologische Maßnahmen gefördert werden, bis hin zu Dachbegrünungen.

6.1.4 Ortsgestaltungskonzept

Der Rahmenplan berücksichtigt folgende Grundgestaltungsprinzipien:

- Entlang der Straßen sollen Baulücken wirksam geschlossen werden. Dies bedeutet die Einhaltung gewisser Baulinien, um einen geschlossenen Raumcharakter erzeugen zu können. Gegebenenfalls ist ein Raumabschluss mit großkronigen Bäumen zu unterstützen.
- Die Bebauung muss sich Obergrenzen vom Maß der baulichen Nutzung unterordnen. Mehr als zwei Vollgeschoße plus Dach als Vollgeschoß können nicht zugelassen werden. In manchen Bereichen (Nebenstraßen) sollte sich die Bebauung auf EG + D beschränken.
- Die früher auf Außenwirkung hin konzipierten Fachwerkgebäude und Sandsteinfassaden sollen wieder herausgearbeitet werden. Dadurch wird ein charakteristisches Ortsbild ("Image") entstehen. Unter anderem unterstützt diese Maßnahme die Entwicklung in Richtung Ausflugsverkehr.
- Die Gebäudestellung ist mit gemischt traufständiger und giebelständiger Bebauung im Ortskerngebiet bei Neubebauung teilweise variabel. Sie ist unter dem Aspekt des wirksamen Raumabschlusses im Einzelfall sinnvoll zu wählen.
- Die Dachneigung entlang der Hauptstraße und des Marktplatzes sollte 45° und mehr umfassen. Als Dachformen sind Satteldach und Walmdach - wenn möglich mit nur geringem oder ohne Kniestock - anzustreben. Die Dachfarbe muss im Spektrum rot bis rotbraun liegen. Dacheindeckung bei Hauptgebäuden ausschließlich mit Biberschwanzziegeln, bei Nebengebäuden kann auch ein flacher Pfannenziegel akzeptiert werden.
- Generell stehendes Format für Fenster.
- Entfernung von Verflisungen an den Sockeln und Ersatz durch eine ruhige Putzfassade.
- Abgestimmte Farbgebung mit Farbleitplanung.
- Fassadenmaterialien sind möglichst auf Putz, Sandstein, Holz und Glas zu beschränken. Der Putz ist möglichst als glatter Putz, keinesfalls als Rau- oder Strukturputz oder als rustikaler Kellenputz auszuführen.

Über ein kommunales Förderprogramm als Anreizfinanzierung wird dieses Konzept unterstützt.

6.2 Planungsrechtliches Verfahren

6.2.1 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Bereits zu Beginn der Planung 2005 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben STADT & LAND vom 15.08.2005 von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen unterrichtet und um Mitteilung der von ihnen geplanten oder beabsichtigten Vorhaben gebeten.

Die Unterlagen zur Fortschreibung der VU wurden im November 2023 den Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übermittelt. Die Bürger hatten während einer 4-wöchigen Auslegungsfrist die Gelegenheit ausführlich Stellung zu nehmen.

Die Stellungnahmen wurden abgewogen (siehe Anhang) und das Ergebnis in den Rahmenplan sowie in den Erläuterungsbericht eingearbeitet.

6.2.2 Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden (2006) durch zahlreiche Dorfwerkstätten und Präsentationen, durch Bürgerbriefe und auch im Rahmen von Dorfspaziergängen bereits bei der Erarbeitung der Sanierungsziele und bei der Aufstellung der städtebaulichen Rahmenplanung sehr umfassend beteiligt.

Aufgrund der engagierten Mitarbeit und der Vielzahl von Vorschlägen aus der Bürgerschaft konnte ein Sanierungskonzept aufgestellt werden, das sehr weit von der Bevölkerung selbst entwickelt wurde.

Zur Fortschreibung der VU und des städtebaulichen Rahmenplans wurden keine Hinweise gegeben.

6.2.3 Abschluss der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Städtebaulichem Rahmenplan

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2024 öffentlich behandelt und abgewogen. Unter Berücksichtigung der dazu gefassten Beschlüsse stellte der Gemeinderat die Planung daraufhin fest.

7 Maßnahmenliste und Kosten- und Finanzierungsübersicht (2024)

7.1 Ordnungsmaßnahmen

7.1.1 Bodenordnung, Erwerb von Grundstücken (B)

Lfd Nr.	geplante Nutzung	Fl.-Nr.	Größe (ca.) m ²	Preis €/m ²	Gesamtpreis €
B1	Erschließungsspange von Oberndorfer Str. bis Waldstraße	113/4 und diverse andere	5000	60	300.000
B2	innere Erschließung südlich Marktplatz mit Fußweg	128 u.a.	900	100	90.000
B3	Fußweg um den Ortskern, überwiegend nördl. u. westl., ca. 1200 m Länge	div.	3600	10	36.000
B4	Teich im Aischtal	32	2400	5	12.000
B5	Grünzug „Kalte Wiesen“	276 u.a.	5000	5	25.000
B6	Anwesen für Vinothek	131	400	150	60.000
Summe B1 bis B10					523.000

Die aufgeführten Flächen werden öffentliches Eigentum. Es sind überwiegend Teilflächen aus größeren Grundstücken. Deren weitaus größter Teil wird seitens der Gemeinde lediglich angekauft, um Grundstücke zusammenlegen zu können, um Abbruchmaßnahmen durchführen zu können oder um Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Nach Beendigung dieser Maßnahmen wird der privat nutzbare Teil an private Investoren verkauft. Es werden nur die Erschließungsflächen behalten.

Über die Städtebauförderung kann der verbleibende öffentliche Anteil mit 60% gefördert werden, wenn er nicht über Erschließungsbeiträge wieder umgelegt wird. Auch die Zwischenfinanzierung (Zinszahlungen) ist förderfähig.

In der o.g. Liste ist nur der Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten des Grunderwerbs auf Kostenbasis 2024 angegeben, der auch zwischenfinanziert werden kann. Es ergibt sich die Gesamtsumme von ca. 523.000 €. Der Zwischenfinanzierungsanteil kann nicht beziffert werden.

Der Anteil der Gemeinde läge bei rund 209 000.- €.

7.1.2 Freilegung von Grundstücken, Abbruchmaßnahmen

7.1.2.1 Abbrüche auf öffentlichen Grundstücken (nach Erwerb)

Lfd Nr.	Maßnahme	Fl.-Nr.	m ³	Schlüssel €/m ³ Raum	Gesamtpreis €
A1	Wohnhaus Marktplatz 1	131	350	150	52.500
A2	BayWa Lager- halle an Kaubenheimer Straße	1223	3000	50	150.000
Summe gesamt					202.500

Diese Abbrüche dienen auch dem Freimachen von Grundstücken zum Zweck der Neuordnung und/oder späteren Neubebauung. Der Abbruch bestehender Bauten ist als Ordnungsmaßnahme erforderlich, um die spätere Nutzung zu erreichen.

Inwieweit die Abbruchkosten bei der späteren Vermarktung der Grundstücke wiederbeschafft werden können, ist in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

7.1.2.2 Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken:

Diese Ordnungsmaßnahmen sind abhängig von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer die Empfehlungen des Rahmenplans durchzuführen.

Eine genaue Summe kann nicht genannt werden. Da es jedoch größere Bereiche sein werden, die einer Neuordnung bedürfen, soll pauschal eine Summe von **250 000.- € brutto** angesetzt werden. Damit wären die Kosten für etwa 5 größere Objekte abgedeckt. Der Anteil der Gemeinde beträgt 40%, somit 100 000.- €.

7.1.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen- und Platzgestaltungen)

Lfd Nr.	Maßnahme	Fläche in m ²	Preis / m ²	Baukosten gesamt
S1	Kaubenheimer Straße mit Randbereichen	1750	200	350.000
S2	Neugestaltung Schützenstraße mit Zufahrten und Grünflächen	3000	200	600.000
S3	Neugestaltung Fischergasse	1300	200	260.000
S4	Neugestaltung Kirchplatz mit Fläche vor Sparkasse	2000	250	500.000
S5	Neugestaltung Randbereiche Oberndorfer Straße	1000	120	120.000
S6	Fußweg um den Ortskern mit begleitender Freiflächengestaltung	5000	100	500.000
S7	Teich und Grünfläche am Wasserschlößlein	3000	40	120.000
S8	Platzgestaltung Marktplatz Rest (bei Vionthek)	1500	250	375.000
S9	Grünzug „Kalte Wiesen“ und kleiner Platz auf Fl.-Nr. 241/3	5000	80	400.000
S10	Grünachse Lappachsgraben auf 400 m Länge	400	200	80.000
S11	Stellplätze und Straße „Kuhwasen“ mit Randbereichen	1500	100	150.000
S12	Vorplatz Festhalle mit „Entree“	1000	150	150.000
Gesamtsumme	gerundet			3.110.000

Anmerkung: Angegeben sind geschätzte Nettobaukosten, ohne Planung u. Bauleitung, Stand 2024.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Einzelmaßnahme Ortskern bereits größere Flächen um den Marktplatz und entlang der Hauptstraße umgestaltet wurden. Diese Kosten tauchen in dieser Berechnung nicht mehr auf.

Die Nettobaukosten betragen ca. 3.110.000.- €. Unter Berücksichtigung von ca. 20% Planung und Bauleitung sowie 19% MWSt ergeben sich förderfähige Kosten von gesamt ca. **4,4 Mio €**.

Der Anteil der Gemeinde beträgt hieraus 40%, also etwa **1,76 Mio €**.

7.2 Baumaßnahmen

7.2.1 Kommunale Neubaumaßnahmen

Es sind keine kommunalen Neubaumaßnahmen vorgesehen.

7.2.2 Neubaumaßnahmen und Regelung von Neubebauung

7.2.2.1 Private Neubaumaßnahmen:

Aufgrund der Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe und der Neustrukturierung von Hofflächen werden Grundstücke für Wohnbebauung frei. Neue Wohnhäuser sollen sich entlang der Hauptstraße und der Oberndorfer Straße sowie am Marktplatz in der Kubatur und der Gebäudestellung dem Baustil des Altortes anpassen.

Dennoch sollte man frei sein für moderne Gestaltungsformen im Detail. Auch soll energiesparende Bebauung oder kleinere „Single“-Häuser im Ortskern realisierbar sein. Besondere Aufwendungen aufgrund benachbarter denkmalgeschützter Häuser sind zu erwarten.

Hier sind begrenzte Fördermittel bereitzustellen, geschätzt **50.000.- €**. Der 40% - Anteil der Gemeinde beträgt ca. 20.000.- €.

7.2.2.2 Öffentliche Planungen:

Voraussichtlich müssen neue Grenzregelungen und die geplante Neustrukturierung und Neubebauung von Baublöcken und hinterliegenden Bereichen mit Hilfe eines oder mehrerer Bebauungspläne festgesetzt werden. Genauere Kosten für die Bebauungspläne können nicht genannt werden, da der Planungsumgriff nicht festliegt und ein Zeitpunkt nicht feststeht.

Insgesamt sollten für Sanierungsbebauungspläne ca. **100 000.- €** bereitgestellt werden. Der 40% - Anteil der Gemeinde hieraus beträgt ca. 40 000.- €.

7.2.3 Modernisierungs- und Sanierungsempfehlungen

7.2.3.1 Sanierung öffentlicher Gebäude:

Der Markt Ipsheim hat in den vergangenen 10 Jahren den Kastenbau und das Rathaus saniert.

7.2.3.2 Sanierung privater Gebäude (Gesamtsanierung):

Ipsheim verfügt über eine gewisse Anzahl von sanierungswürdigen Gebäuden.

Sanierungskosten können nur bei Vorliegen konkreter Planungen betrachtet werden. Die Ermittlung der förderfähigen Kosten ist ausschließlich im Einzelfall möglich.

Ein Kostenansatz ist daher nicht möglich.

7.2.4 Gestaltungsempfehlungen (Fassadenprogramm)

Im Sanierungsgebiet sind neben Vorschlägen für Gesamtanierungen viele Gebäude vorhanden, die mit kleineren Maßnahmen in ihrer Erscheinung wesentlich verbessert werden können. Aufgrund ihres recht guten baulichen Zustandes kommt für sie eine Gesamtanierung nicht in Frage.

Zu den gestalterischen Maßnahmen gehören in erster Linie Verbesserungen an der Fassade, auch farbliche Änderungen sowie Umgestaltungen im Bereich der Einfriedungen, Hofentsiegelung und -begrünung etc..

Eine Auflistung der Objekte erscheint nicht sinnvoll, zumal bereits einige Gebäude saniert wurden. Vielmehr soll über das kommunale Förderprogramm versucht werden Einfluss auf die Gestaltung dieser Gebäude und der Freiflächen zu nehmen. Hierzu dient eine Anreizfinanzierung kombiniert mit steuerlichen Vorteilen. Als pauschale Fördersumme wird von ca. 10.000.- € pro Anwesen für geschätzt 30 Objekte ausgegangen.

Die bereitzustellende Gesamtsumme kann mit ca. **300.000.- €** nur ganz grob geschätzt werden. Der Anteil der Gemeinde beträgt hieraus 40%, ca. 120.000.- €.

7.3 Kostenübersicht

Lfd Nr.	Bezeichnung	Förderfähige Gesamtkosten brutto €	Gemeindeanteil 40% in €
Ordnungsmaßnahmen:			
1.	Kommunale Bodenordnung	523.000.-	209.000.-
2.	Kommunale Abbruchmaßnahmen	202.500.-	81.000.-
3.	Förderung privater Abbruchmaßnahmen	250.000.-	100.000.-
4.	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Straßen- und Platzgestaltungen	4.400.000.-	1.760.000.-
Zwischensumme Ordnungsmaßnahmen		5.375.500.-	2.150.000.-
Baumaßnahmen			
1.	Zuwendungen für private Neubau- maßnahmen	50.000.-	20.000.-
4.	Förderung privater Gestaltungs- maßnahmen (Fassadenprogramm)	300.000.-	120.000.-
Zwischensumme Baumaßnahmen		350.000.-	140.000.-
Sonstiges			
1.	Sanierungsbebauungspläne, Wett- bewerbe	100.000.-	40.000.-
Zwischensumme Sonstiges		100.000.-	40.000.-
Summe Sanierungsaufwendungen Gesamt brutto		5.825.500.-	2.330.000.-

Diese Zahlen sind eine Schätzung und geben lediglich eine Dimension der erforderlichen Aufwendungen an.

Die Zwischenbilanz 2023 zeigt, dass die Sanierungsziele noch nicht annähernd erreicht wurden. Zudem haben sich neue Zielsetzungen ergeben, nicht zuletzt durch veränderte Gesetzgebungen und Anforderungen aufgrund des Klimawandels und anderer Ereignisse.

Nach dem derzeitigen Stand würde die Gemeinde bei weiteren Sanierungsdauer von 15 Jahren jährlich eine Summe von ca. 155.000.- € an Eigenmitteln bereitstellen müssen, um die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen. Dies erscheint realistisch.

8 Finanzierungübersicht, Zeithorizont, Ausblick (2024)

Bei einer weiteren voraussichtlichen Dauer der Sanierungsmaßnahmen von 15 Jahren (siehe BauGB) kann die Gemeinde mit einem jährlichen Budget von etwa 155.000.- € insgesamt öffentliche Investitionen von fast 6 Millionen € (förderfähige Kosten) auslösen.

Heute, im Jahr 2024, nach über 25 Jahren Stadtsanierung, davon 16 Jahre mit einem Sanierungsgebiet, sind noch viele Maßnahmen offen und die Aufgaben wachsen.

Der Gemeinderat und die Bevölkerung von Ipsheim stehen nach wie vor, vor großen Veränderungen. Das ist jedoch auch eine Chance, gerade jetzt Maßnahmen zur Nachverdichtung und zum Klimaschutz unter aktuellen Gesichtspunkten zu realisieren. Dafür wurde ein nicht zu ferner Zeitpunkt im Jahr 2040 gewählt.

Der überschaubare Zeitraum etwa Jahren soll Ansporn sein die Veränderungen zügig anzugehen.

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
Krassolzheim 39
91484 Sugenheim

Mitarbeit: Constantin Rühl, M. Sc. Urbanistik

Tel: 09165 95 98 31
Mobil: 0160 700 19 17
email: matthias.ruehl@t-online.de
www.stadtundland.net