GEMEINDE EISINGEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ZUR AUSWEISUNG EINES
SANIERUNGSGEBIETES IM ORTSKERN

WEGNER
STADTPLANUNG

IMPRESSUM

Oktober 2015, Überarbeitung November 2020

Auftraggeber:
Gemeinde Eisingen

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 138 70
Fax 0931 99 138 71
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	**EINFÜHRUNG**	**4**
1.1	Vorbereitende Untersuchungen	4
1.2	Die Gemeinde Eisingen	5
2	**BESTANDSANALYSE**	**6**
2.1	Die Ortsmitte	6
2.2	Der Untersuchungsbereich	7
2.3	Nutzungsstruktur	8
2.4	Grün- und Freiraum, Verkehr	10
2.5	Grundstücke und Bebauungsdichte	12
2.6	Ortsbild und Bausubstanz	14
2.7	Sozialräumliche Analyse	16
3	**BEWERTUNG**	**20**
3.1	Defizite	20
3.2	Potenziale	22
3.2	Städtebauliche Defizite nach § 136 BauGB	24
4	**RAHMENPLAN**	**26**
4.1	Leitbild	26
4.2	Rahmenplan	28
4.3	Schwerpunktbereiche	30
4.4	Maßnahmen	33
4.5	Kosten- und Finanzierungsübersicht	38
5	**BETEILIGUNG**	**40**
5.1	... der Aufgabenträger	40
5.2	... der Eigentümer	42
5.3	... der Bürger	43
6	**DAS SANIERUNGSGEBIET**	**46**

1 EINFÜHRUNG

1.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Vorwort

Der Ortskern von Eisingen stellt einerseits die räumliche und funktionale Mitte der Gemeinde dar und verfügt für die Größe der Gemeinde über ein vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, andererseits gibt es Leerstände, Beeinträchtigungen aufgrund des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie punktuell Defizite in der Aufenthaltsqualität.

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen bereits punktuelle Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums durchgeführt. So wurde der Bereich um Rathaus und Kirche (Pfarrer-Henninger-Weg) sowie 2014 der Place Bernieres sur Mer neu gestaltet. Die Gemeinde Eisingen möchte jedoch darüber hinaus den gesamten Ortskern in seiner Funktionsvielfalt nachhaltig stärken.

Zu den wesentlichen Herausforderungen der zukünftigen Gemeindeentwicklung zählt die Gestaltung des demografischen Wandels, der mittelfristig mit einer rückläufigen und alternden Gesellschaft verbunden ist. Mit den vorbereitenden Untersuchungen möchte die Gemeinde Eisingen Strategien und Maßnahmen herausarbeiten, mit denen sie ihren Ortskern zukunftsfähig gestalten kann.

Bisherige Planungen

In den Jahren 2009 / 2010 wurde eine städtebauliche Grobanalyse des Ortskerns von Eisingen durchgeführt, in der der Ortskern nach Kriterien wie z.B. Gebäudenutzung, Erhaltungszustand der Bausubstanz, Grün- und Freiflächen, Verkehr etc. bewertet wurde.

Eisingen ist Mitglied der Kommunalen Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen, für die im März 2014 das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK Westlicher Landkreis Würzburg) aufgestellt wurde.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der bisherigen Planungen erfolgt nun die Fortschreibung der Analyse von 2009 / 2010 zur Vorbereitenden Untersuchung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern.

Die Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisingen hat die Fortschreibung der Grobanalyse zurvorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern beschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen stellen die Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes dar.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Im Jahr 2009 gab es im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse eine schriftliche Befragung der Eigentümer der Grundstücke im Untersuchungsbereich. Die Ergebnisse dieser Befragung sind in der Bestandsanalyse zusammengefasst.

Am 27.11.2014 wurde den Bürgern in einer Informationsveranstaltung, anschließend an die Bürgerversammlung, die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt. An drei Stationen mit vorbereiteten Stellwänden hatten die Bürger die Gelegenheit, auf Plänen oder Karten ihre Sicht zum Ortskern von Eisingen vorzubringen und Ideen und Vorschläge zu äußern und zu diskutieren. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht, es wurden insgesamt fast 100 Karten beschriftet. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in Kapitel 5 „Beteiligung“ zusammengefasst.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Anschreiben vom 07.12.2015 beteiligt und hatten bis zum 22.01.2016 Zeit, sich zu äußern. Die eingegangenen Äußerungen wurden geprüft und eingearbeitet.

Beschluss der Sanierungssatzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisingen hat die Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt und die Ausweisung des Sanierungsgebietens beschlossen.

1.2 DIE GEMEINDE EISINGEN

Die Gemeinde

Die Gemeinde Eisingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im westlichen Landkreis Würzburg. Die Stadt Würzburg ist ca. 8 km entfernt.

Die Gemeinde ist über das südlich liegende Autobahndreieck Würzburg-West mit Anschluss an die A 3 und A 81 sehr gut an den überregionalen Verkehr angeschlossen. Es bestehen Busverbindungen nach Würzburg.

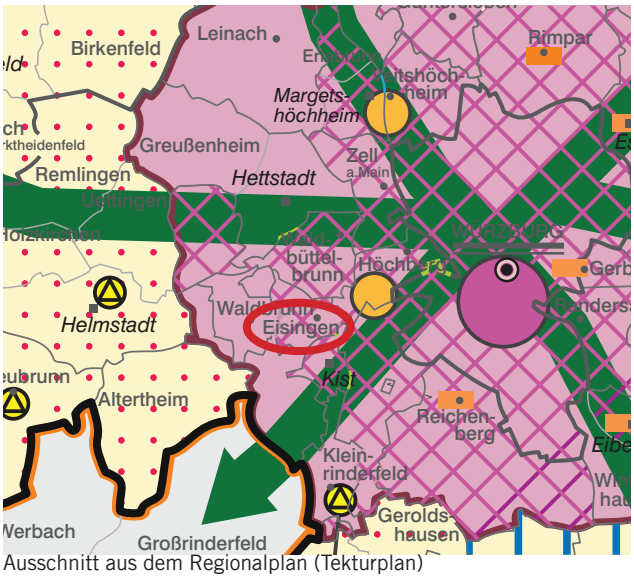
Laut Landesentwicklungsprogramm LEP 2013 gehört Eisingen zum Verdichtungsraum Würzburg.

Im Regionalplan der Planungsregion 2 (Würzburg) ist Eisingen randlich im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Würzburg dargestellt. Eisingen liegt zwischen den Entwicklungsachsen Würzburg - Großrinderfeld (Baden - Württemberg) und Würzburg - Wertheim / Marktheidenfeld. Für Eisingen selbst sind keine besonderen Ziele oder Entwicklungen formuliert.

In Eisingen leben etwa 3.397 Einwohner (Stand 31. Dezember 2013).

Ausschnitt aus der Topographischen Karte Bayern

Ausschnitt aus dem LEP



Ausschnitt aus dem Regionalplan (Tekturplan)

2 BESTANDSANALYSE

2.1 DIE ORTSMITTE

Historischer Ortsgrundriss (Urkataster 19. Jahrhundert)

Brunnen und Bushaltestelle an der früheren Ortsmitte

Ortsgeschichte

Erste Siedlungsspuren datieren aus der ersten Hälfte des 7. Jahrhunderts. Die erste urkundliche Erwähnung Eisingens stammt aus dem Jahr 748 : In einer Urkunde des Bischofs Burkard von Würzburg wurde die Kirche am Erbachshof benannt. Die Gemeinde Eisingen selbst stand seit dem Mittelalter mehrere Jahrhunderte lang unter der Herrschaft des Ritterstiftes St. Burkard.

Mit den Verwaltungsreformen im frühen 19. Jahrhundert entstand per Gemeindeedikt im Jahr 1818 die heutige Gemeinde. Die Pfarrkirche St. Nikolaus wurde in den Jahren 1836 bis 1840 in ihrer heutigen Erscheinungsform errichtet, sie beheimatet ein Kruzifix des Würzburger Bildschnitzers Tilman Riemenschneider aus dem Jahr 1500.

Nach dem 2. Weltkrieg wandelte sich Eisingen mehr und mehr in eine Wohngemeinde. Das St. Josefs - Stift ist eine der größten Behinderteneinrichtungen der Region mit etwa 350 Heimplätzen für körperliche und geistig behinderte Menschen und Arbeitsplätzen für die Region, wurde im Jahr 1968 errichtet.

Der Ortskern

Bereits im Urkataster aus dem 19. Jahrhundert ist das unregelmäßige Straßengeflecht Eisingens mit dicht bebauten Quartieren erkennbar. Dies entspricht einem typischen Ortsgrundriss im ländlichen Raum ohne gravierende topographische Einschränkungen, einem Haufendorf mit unregelmäßigem Grundriss.

Es fällt auf, dass sich der Ortsmittelpunkt im 19. Jahrhundert etwa auf Höhe der heutigen Zufahrt zum Rathaus und der Bushaltestelle befand. Hier gab es einen öffentlichen Brunnen, an den heute noch eine gestaltete öffentliche Platzfläche mit kleinem Brunnen erinnert. Heute bildet der Place Bernieres sur Mer im Einmündungsbereich des Wiesengrundweges in die Hauptstraße zusammen mit dem Backhäuschen die Ortsmitte Eisingens. Im 19. Jahrhundert war dieser Bereich noch nicht besiedelt.

Der Ortskern Eisingens ist heute noch durch eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Landwirtschaft und Wohnen geprägt.

2.2 DER UNTERSUCHUNGSBEREICH

Rahmenbedingungen

Der Untersuchungsbereich umfasst in Wesentlichen den historischen Ortskern von Eisingen.

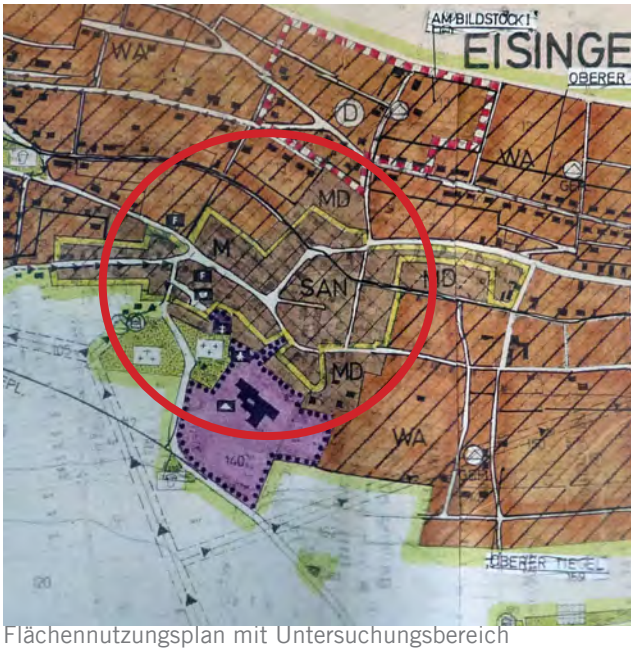
Im Flächennutzungsplan ist der eigentliche Ortskern als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die im Westen, Norden und Osten an die Ortsmitte angrenzenden neueren Wohngebiete sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Im Süden befinden sich öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen für Rathaus, Kirche mit Pfarrhaus und Friedhof, Kindergarten, Kinderkrippe und Schule.

Bebauungspläne sind vorwiegend für die neueren Baugebiete am Ortsrand vorhanden. Im Ortskern selbst gibt es einen Bebauungsplan „Ortsmitte“, der jedoch lediglich die Neubebauung eines Grundstückes am Place Bernieres regelt.

Es gibt in Eisingen noch kein Sanierungsgebiet.

Abgrenzung

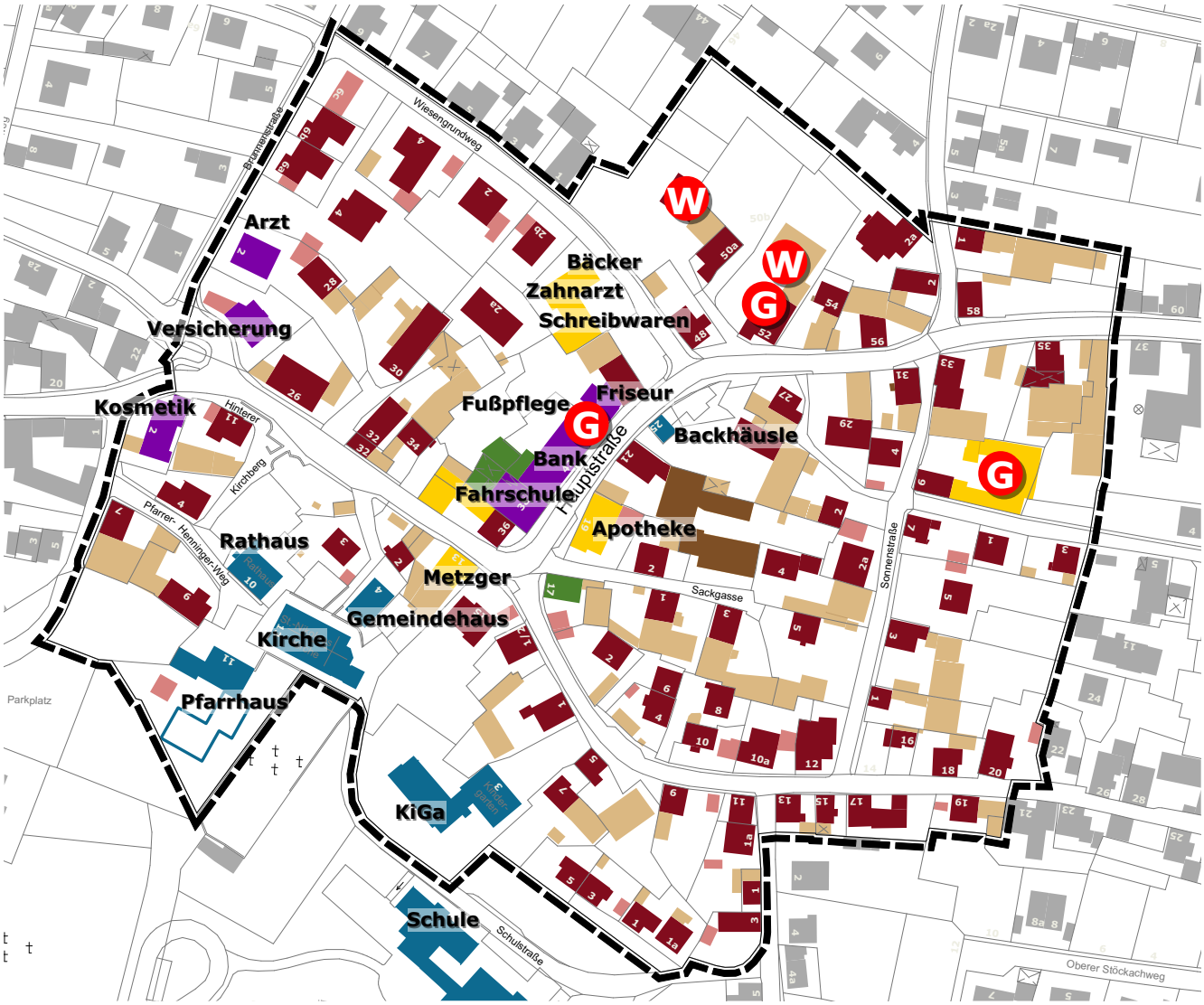
Den südlichen Abschluss des Untersuchungsbereiches bilden die Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus, Kirche und Kindergarten sowie die Stöckachstraße. Die westliche Abgrenzung ist die Georg-August-Christ-Straße und die Brunnenstraße, im Norden verläuft der Wiesengrundweg. Der Untersuchungsbereich reicht im Osten bis zur Grenze des historischen Ortskerns.



Flächennutzungsplan mit Untersuchungsbereich

Untersuchungsbereich mit Gebäudebestand

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR



- Wohnen
- Einzelhandel, Handwerk
- Dienstleitung
- Gastronomie
- Gemeinbedarf, Verwaltung
- Landwirtschaft
- Garage, Wohnnebengebäude
- Lager, sonstige Nebengebäude
- Leerstand Wohnen
- Leerstand Gewerbe

Versorgung, Infrastruktur

In der Ortsmitte Eisingens sind noch die wichtigsten Einrichtungen zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfes vorhanden (Bäcker, Metzger, Bank, Schreibwaren, Apotheke...). Auch ein Arzt hat seine Praxis im Untersuchungsbereich. Die meisten Läden befinden sich am Place Bernieres und entlang der Hauptstraße. Außerhalb des Untersuchungsbereiches befinden sich am westlichen Ortsrand ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker und im Osten von Eisingen ein Lebensmitteldiscounter.

Auch die meisten gemeinbedarflichen Einrichtungen wie Rathaus, Kirche, Bücherei und Kindergarten befinden sich in der Ortsmitte, die Schule grenzt direkt südlich an. Im Bereich der Schule bestehen noch Flächen, die eine Erweiterung z.B. für einen Kindergarten, zulassen. Auch das Pfarrhaus wird derzeit um einen Anbau für einen Pfarrsaal erweitert.

Nutzungen

Entlang der Hauptstraße werden die meisten Obergeschosse der Läden bewohnt, die von der Hauptstraße abzweigenden Straße sind meist mit reinen Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bebaut. Zu vielen Häusern gehören noch die früher landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude wie Scheunen und Ställe. Diese werden heute meist als Lagerfläche oder Garage genutzt.

In der Ortsmitte ist noch ein Landwirtschaftsbetrieb ansässig.

Leerstände

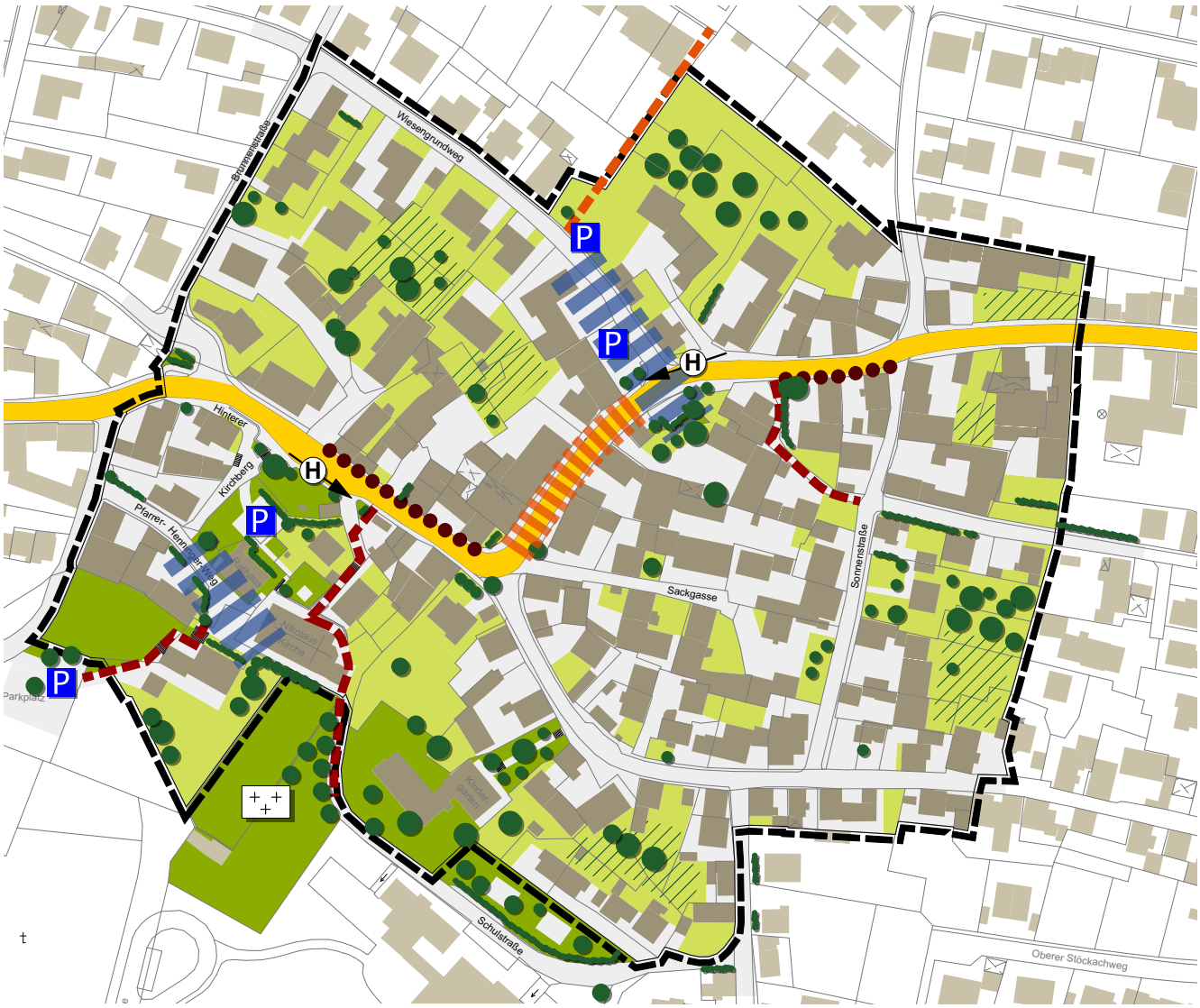
Zum Stand der Bearbeitung der Bestandsanalyse (2013/2014) stehen in der Ortsmitte zwei Wohngebäude leer. Diese befinden sich im Norden des Untersuchungsgebietes (Hauptstraße / Wiesengrundweg).

In der Hauptstraße gibt es einen Ladenleerstand, der durch den Umzug des Bäckers und des Schreibwarenladens an den Place Bernieres bedingt ist. Weitere Leerstände betreffen die sog. Alte Schmiede (ein Gebäude an der Hauptstraße östlich des Place Bernieres) sowie einen ehemaligen Handwerksbetrieb im Osten des Untersuchungsbereiches.

Läden in der Hauptstraße

Wohnhaus mit Nebengebäuden

2.4 GRÜN - UND FREIRAUMSTRUKTUREN, VERKEHR



öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
vorwiegend Gartennutzung
prägende Grünstrukturen
überwiegend versiegelte Fläche
öffentliche Fläche mit Aufenthaltsqualität
Durchgangsstraße
Nutzungskonflikt Verkehr - Parken
öffentliche Parkplätze
fehlender Gehweg
Fußweg
fehlende Fußwege
Bushaltepunkt

Grün- und Freiräume

Insgesamt weist der Untersuchungsbereich einen für die Ortsmitte, besonders den historischen Ortskern, recht hohen Anteil an privaten Grünflächen auf. 29 % der privaten Flächen sind mit Gebäuden überstanden. Der Anteil an versiegelter Fläche und Grünfläche auf den privaten Grundstücken hält sich mit 36 bzw. 35 % die Waage.

Öffentliche Grünflächen befinden sich am südwestlichen Rand im Bereich Kirche, Pfarrhaus, Rathaus, Schule und Kindergarten.

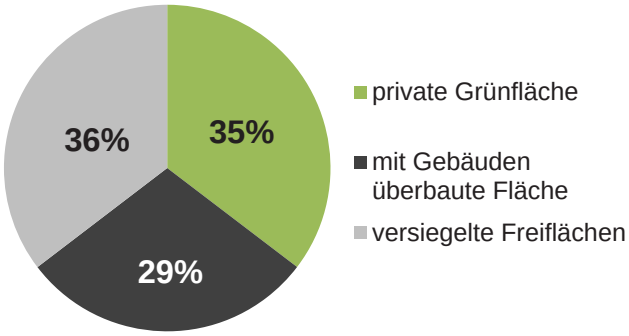
Der Freibereich Place Bernieres sur mer einschließlich Umfeld des Backhäusle wurde in den Jahren 2013 / 2014 umgestaltet.

Verkehr

Der Ortskern Eisingens wird von der Kreisstraße WÜ 12 (Hauptstraße) durchquert. Diese erfährt als Durchgangsstraße eine erhebliche Verkehrsbelastung. Besonders im Bereich der Ladengeschäfte besteht ohne sichere Querungsmöglichkeiten eine besondere Gefährdung der Fußgänger, andererseits behindert oft parkende Fahrzeuge von Ladenkunden die Durchfahrt (besonders für Busse und Lkws problematisch). An zwei Stellen fehlt der straßenbegleitende Gehweg für Fußgänger.

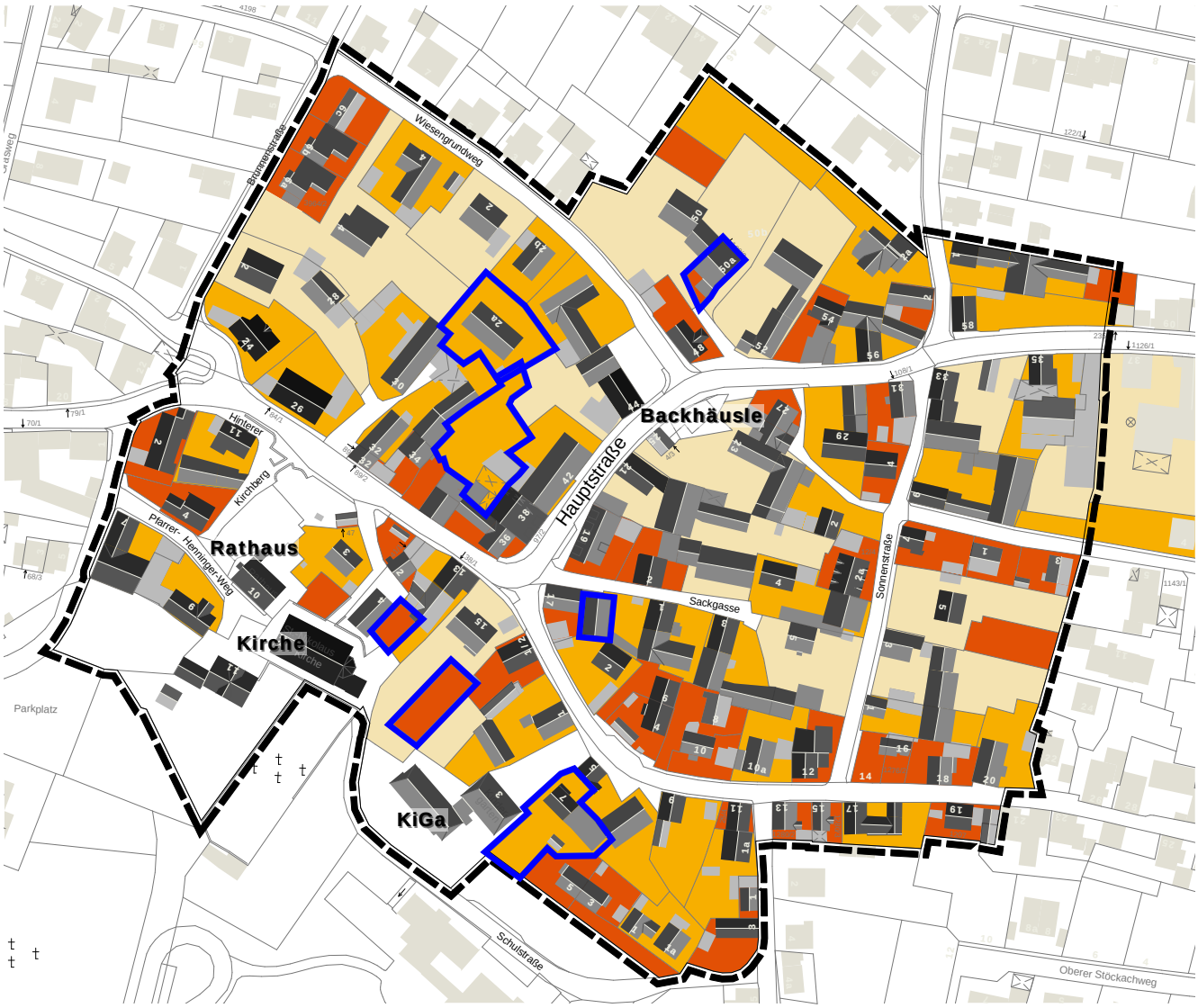
Eisingen ist über die Buslinie 51 an den ÖPNV angebunden. Im Untersuchungsbereich befinden sich zwei Bushaltepunkte, die östliche Bushaltestelle am Wiesengrundweg (von Würzburg kommend) liegt ungünstig im Einmündungs- und Einfahrtsbereich.

Grünfläche mit Brunnen unterhalb des Rathauses



Flächenanteile in %

2.5 GRUNDSTÜCKE UND BEBAUUNGSDICHTE



"gefangene" Grundstücke

Grundstücksgrößen

- unter 400 m²
- 400 - 800 m²
- über 800 m²

Gebäudehöhe

- ein Geschoss
- zwei Geschosse
- drei Geschosse
- vier Geschosse

Grundstücksgrößen

Betrachtet werden hier nur die für eine Wohnnutzung relevanten Grundstücke. Öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsnutzungen wie z.B. Rathaus und Kindergartengrundstücke sind von dieser Betrachtung ausgenommen. Im Untersuchungsbereich befinden sich 111 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 55.800 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Untersuchungsgebiet beträgt somit ca. 503 m².

Im Untersuchungsbereich verteilen sich kleine, mittlere und große Grundstücke gleichmäßig ohne erkennbares Muster, lediglich entlang der Stöckachstraße befinden sich keine Grundstücke über 800 m².

Erschließung

Die Grundstücke sind überwiegend gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Nur bei wenigen Grundstücken fehlt eine eigenständige öffentliche Erschließung, dieser Umstand schränkt im Verkaufsfall bzw. eine Aktivierung und Wiedernutzung erheblich ein. Betroffen sind insbesondere kleinere Grundstücke oder Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt, es handelt sich oft um Gartengrundstücke im Inneren eines Quartieres.

Bebauung

In der Ortsmitte wechseln dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen im Quartiersinneren, es ist keine deutliche Konzentration der Bebauung im Untersuchungsbereich erkennbar.

Die meisten Hauptgebäude sind zwei- oder dreigeschossig, die Nebengebäude überwiegend eingeschossig.

Dichte Bebauung in der Hauptstraße

Satteldach als prägende Dachform in Eisingen

2.6 ORTSBILD UND BAUSUBSTANZ

- Erhaltungsmängel
- ortsbildprägende Bausubstanz
- Überformung traditioneller Bausubstanz, regionaluntypische Gestaltung
- geschlossenes Straßenbild
- fehlende Raumkanten
- Bodendenkmal
- D denkmalgeschützte Bausubstanz

Bausubstanz

Die Beurteilung der Gebäude erfolgt nach Inaugenscheinnahme und berücksichtig nur das für den öffentlichen Straßenraum relevante Erscheinungsbild. Nur wenige Gebäude im Untersuchungsbereich weisen Mängel hinsichtlich des Erhaltungszustandes auf.

Ortsbild

Ortsbildprägende Gebäude (orts- bzw. regionaltypische Bauweise sowie eine gut ablesbare traditionelle Anordnung der Baukörper) befinden sich in der östlichen Hauptstraße und rund um die Kirche. Bei mehreren Gebäuden entlang der Hauptstraße wurde die traditionelle Bausubstanz durch Um- oder Anbauten oder Fassensanierungen mit untypischen, modernen Materialen überformt. Bei einer gewerblichen Nutzung wurden oftmals die historischen Fassaden durch den Einbau von Schaufenstern im Erdgeschoss und großformatigen Fenstern verfremdet.

Ein geschlossenes Straßenbild in traditioneller Ausprägung (Hauptgebäude giebelständig zur Straße, Hofbildung der Nebengebäude) ist nur noch ansatzweise in der östlichen Hauptstraße und in der Stöckachstraße zu erkennen. Auch in der Sackgasse ist noch die dörfliche Baustruktur mit Wohnhaus und hofbildenden Nebengebäuden abzulesen.

Regionaltypisch überwiegt auch in Eisingen das eher steile Satteldach. Auch bei Neubauten wurde üblicherweise das Satteldach übernommen, jedoch oftmals mit geringerer Dachneigung. Die älteren, oft landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude haben entweder ebenfalls eine Satteldach (Scheunen) oder ein Pultdach (Ställe, Holzlegen etc.). Neuere Wohnnebengebäude wie Garagen, haben, besonders als Anbau an Wohnhäuser, meist ein Flachdach.

Denkmalschutz

In Eisingen gibt es auffallend wenig denkmalgeschützte Bausubstanz. Zwei als Einzeldenkmal geschützte Bildstöcke befinden sich außerhalb des Untersuchungsbereiches, einziges denkmalgeschütztes Gebäude ist die Pfarrkirche St. Nikolaus (neuromanischer Saalbau mit eingezogenem Chor und Chorflankenturm mit Pyramidendach, Turmuntergeschosse vom Vorgängerbau, von Johann Gottfried Gutensohn, 1836/38).

Zudem liegen zwei Bodendenmale im Untersuchungsbereich:

- Denkmalnummer D-6-6224-0073: Archäologische Befunde im Bereich der neuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Eisingen mit mittelalterlichen Vorgängerbauten und Körperbestattungen im Kirchhof.
- Denkmalnummer D-6-6224-0057: Siedlung der Hallstattzeit, östlich der Brunnenstraße

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege werden insbesondere im Altortbereich weitere Bodendenkmäler aus der frühen Geschichte des im 7./8. Jahrhundert gegründeten Ortes vermutet. Dies gilt es auch bei Baumaßnahmen im Ortskern zu berücksichtigen.

geschlossenes Straßenbild in der Stöckachstraße

Fassadengestaltung in regionaluntypischem Erscheinungsbild in der Hauptstraße

2.7 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Soziale Einrichtungen in der Ortsmitte

Eisinger Werkstätte im St. Josefs - Stift

Soziales Leben

Eisingen bietet seinen Einwohnern ein vielfältiges Angebot an sozialen Infrastruktureineichtungen.

Auch für Familien mit Kindern ist ein Betreuungs- und Schulangebot bis zur Grundschule vor Ort vorhanden. Die nähesten weiterführenden Schulen sind die Mittelschule und die Realschule in Höchberg sowie die Gymnasien in Würzburg.

Soziale Infrastruktureinrichtungen in Eisingen:

- Schule (Grundschule Eisingen - Waldbrunn),
- Kindergarten, Kinderkrippe
- Gemeindebücherei
- Jugendzentrum
- Katholische und evangelische Kirchengemeinde mit diversen Angeboten für Jugendliche, Senioren, Chöre etc.
- Eisinger Tagespflege
- Kostenloser Bürgerbus (einmal wöchentlich)

Überregional bekannt ist auch das am südöstlichen lichen Ortsrand gelegenen St. Josefs - Stift, eine Einrichtung für Menschen mit körperlicher und geistiger Behinderung, als eine der größten Behindertenein-richtung in Bayern und Arbeitgeber für mehr als 400 Beschäftigte.

Auch zahlreiche Vereine haben Angebote für verschiedene Zielgruppen.

Die Freizeit- und Sportanlagen der örtlichen Vereine und der Gemeinde umfassen drei Spielflächen für Fußball, eine Allwettersportanlage, zwei Tennisplätze, eine Mehrzweckhalle (Erbach-Halle), eine Schulsporthalle, ein Schützenhaus und eine Reithalle mit Reitsportanlage.

Wichtigstes Fest im Jahr ist für Eisingen das Backhäuslesfest, ein bekanntes Heimat- und Dorffest, bei dem in den alten Steinbacköfen des Backhäusles in der Ortsmitte Brot und Kuchen gebacken wird.

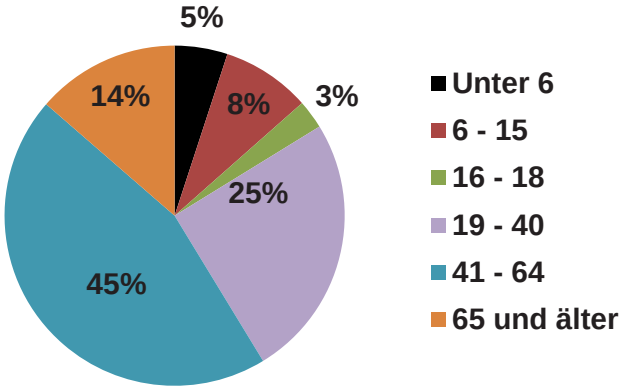
Vereine in Eisingen

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Rotes Kreuz, Ortsgruppe Eisingen
- Blaskapelle „Die Eisinger“
- Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Eisingen
- Deutsch - Französische Freundschaft e.V.
- Eisinger Faschingsverein „Die Schneegänz“
- 1. FCN - Fanclub
- Feuerwehrverein, Freiwillige Feuerwehr
- Verein für Gartenbau und Landschaftspflege
- Gesangverein „Einigkeit“
- Kirchenchor
- Nachbarschaftshilfe
- Offener Frauenkreis und Ökumenischer Arbeitskreis
- Deutsche Pfadfinderschaft St. Georg
- Pferdefreunde Eisingen - Ländlicher Reit- und Fahrverein
- Pferdesportverein Würzburg Erbachshof
- Schützengilde Eisingen
- Senioren Club der Pfarrgemeinde
- Seniorenkreis 55+
- Sportgemeinschaft St. Josefs - Stift
- St. Josefs - Stift e.V.
- St. Nikolaus - Verein
- Turn- und Sportverein (TSV) Eisingen
- VdK Ortsverband

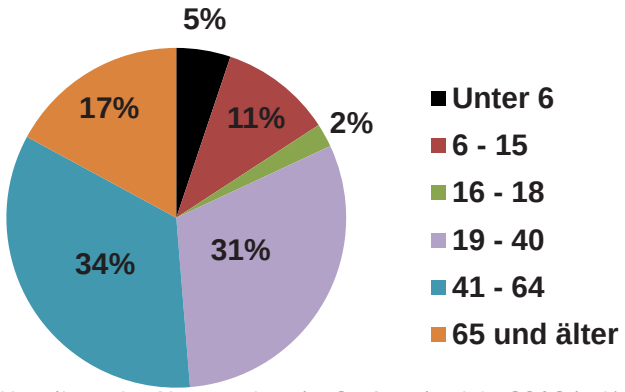
Entwicklung der Einwohnerzahlen

Entwicklung der Einwohnerzahlen Eisingens, Darstellung: Wegner Stadtplanung, Quelle: Statistik kommunal

Verteilung der Altersstruktur



Verteilung der Altersstruktur in der **Gesamtgemeinde** im Jahr 2011 in %, Datengrundlage: Statistik kommunal



Verteilung der Altersstruktur im **Ortskern** im Jahr 2012 in %, Datengrundlage: Gemeinde Eisingen

Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Eisingen war im vergangenen Jahrzehnt durch eine insgesamt ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Hierbei konnte ein Wanderungsverlust von etwa 100 Einwohnern durch einen Geburtenüberschuss in etwa gleicher Höhe kompensiert werden. Eisingen hatte im Dezember 2013 3.397 Einwohner.

Hinsichtlich des Trends profitiert die Gemeinde von einer noch verstärkt positiven Entwicklung in den Jahren 2004 bis 2009, die sich im Anschluss etwas abschwächt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt bis heute positiv, während die Wanderungsbilanz häufiger zu Einwohnerverlusten führt.

Einwohnerstruktur und demografischer Wandel

Im Gesamtort Eisingen ist die Altersgruppe der 41- bis 64jährigen am häufigsten vertreten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren beträgt zusammen 16 %. 14% der Bewohner Eisingens sind über 65 Jahre alt.

Im Ortskern (dem Untersuchungsgebiet) haben die ebenfalls die Einwohner im Alter von 41 bis 64 Jahren den größten Anteil, gefolgt von den 19- bis 40jährigen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt 18 % und ist somit im Vergleich mit der Gesamtgemeinde leicht erhöht.

Im Untersuchungsbereich beträgt das Durchschnittsalter 42 Jahre, dies liegt leicht unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt von ca. 45 Jahren (Stand 2012).

Leerstände und Altersstruktur der Haushalte

Dargestellt werden zunächst die zum Bearbeitungszeitpunkt leerstehenden Wohngebäude. Anhand der Altersstruktur der Eisinger Haushalte werden potenzielle Leerstände bzw. das Leerstandsrisiko ermittelt: Für Haushalte, in denen alle Bewohner über 65 Jahre alt sind, wird ein mittleres Leerstandsrisiko angenommen. Wohngebäude, deren Bewohner alle über 75 Jahre alt sind, haben ein hohes Leerstandsrisiko.

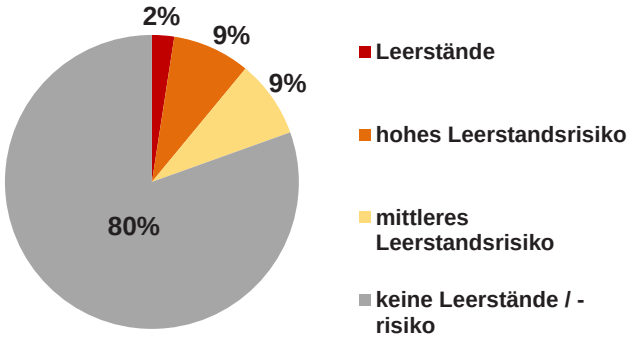
Im Untersuchungsbereich stehen derzeit 2 Anwesen leer (2%). Ein hohes Leerstandrisiko besteht bei 7 Anwesen (9%), weitere 7 Anwesen (9%) sind von einem mittleren Leerstandsrisiko bedroht.

Auswirkungen auf den Ortskern

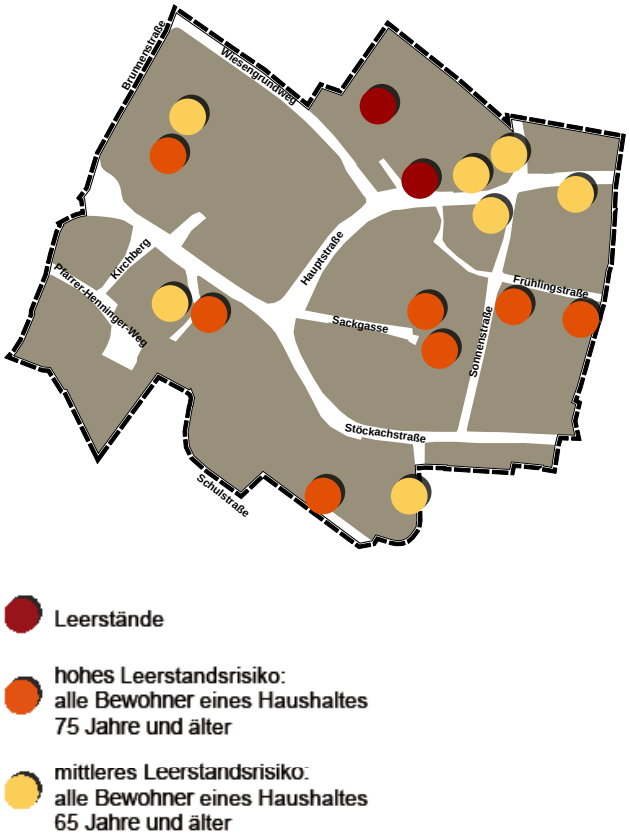
Heute ist diese drohende Entwicklung noch nicht im Ortsbild ablesbar, die Auswirkungen des demografischen Wandels werden sich jedoch künftig im Siedlungsgefüge des Ortskerns niederschlagen.

Mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen besteht die Gefahr, dass sich die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht langfristig halten lassen. Besonders kleinere Läden im Ortskern sind gefährdet, wenn der Kundenstamm im direkten, fußläufig erreichbaren Umfeld abnimmt.

Langfristige Leerstände bedingen eine Verschlechterung der Bausubstanz, ein Umfeld mit sichbaren Anzeichen von Sanierungsbedarf und Gebäudeleerständen erschwert die Aktivierung von vorhandenen Flächen- und Gebäudepotenzialen in diesem Bereich ganz erheblich.



Leerstände und Leerstandsrisiken, prozentualer Anteil der Anwesen im Ortskern



Leerstände und Leerstandsrisiken, räumliche Verteilung im Untersuchungsbereich

3 BEWERTUNG

3.1 DEFIZITE

Leerstände Wohnen / Gewerbe

fehlender Gehweg

hohe Verkehrsbelastung

gefangene Grundstücke

Erhaltungsmängel

Gestaltungsmängel

fehlende Raumkanten

Nutzung mit Konfliktpotenzial

Eingeschränkte Wohnqualität:
hoher Versiegelungsgrad
hohe bauliche Dichte
hoher Anteil an Nebengebäuden

Im Geltungsbereich der Untersuchung sind zum Bearbeitungszeitpunkt fünf Wohn- und Gewerbeleerstände zu verzeichnen.

Die Hauptstraße als Durchgangsstraße erfährt gerade in der Ortsmitte eine hohe Verkehrsbelastung, hinzu kommen teilweise fehlende Gehwege (Gefährdung für Fußgänger) und Störungen im Verkehrsfluss durch parkende Fahrzeuge vor den Ladengeschäften oder im Bereich von Grundstückseinfahrten.

Gebäude mit Erhaltungsmängeln oder Sanierungsbedarf spielen in der Ortsmitte eine untergeordnete Rolle, nur die gut sichtbar im Kurvenbereich der Hauptstraße liegende alte Schmiede wirkt negativ auf das Ortsbild.

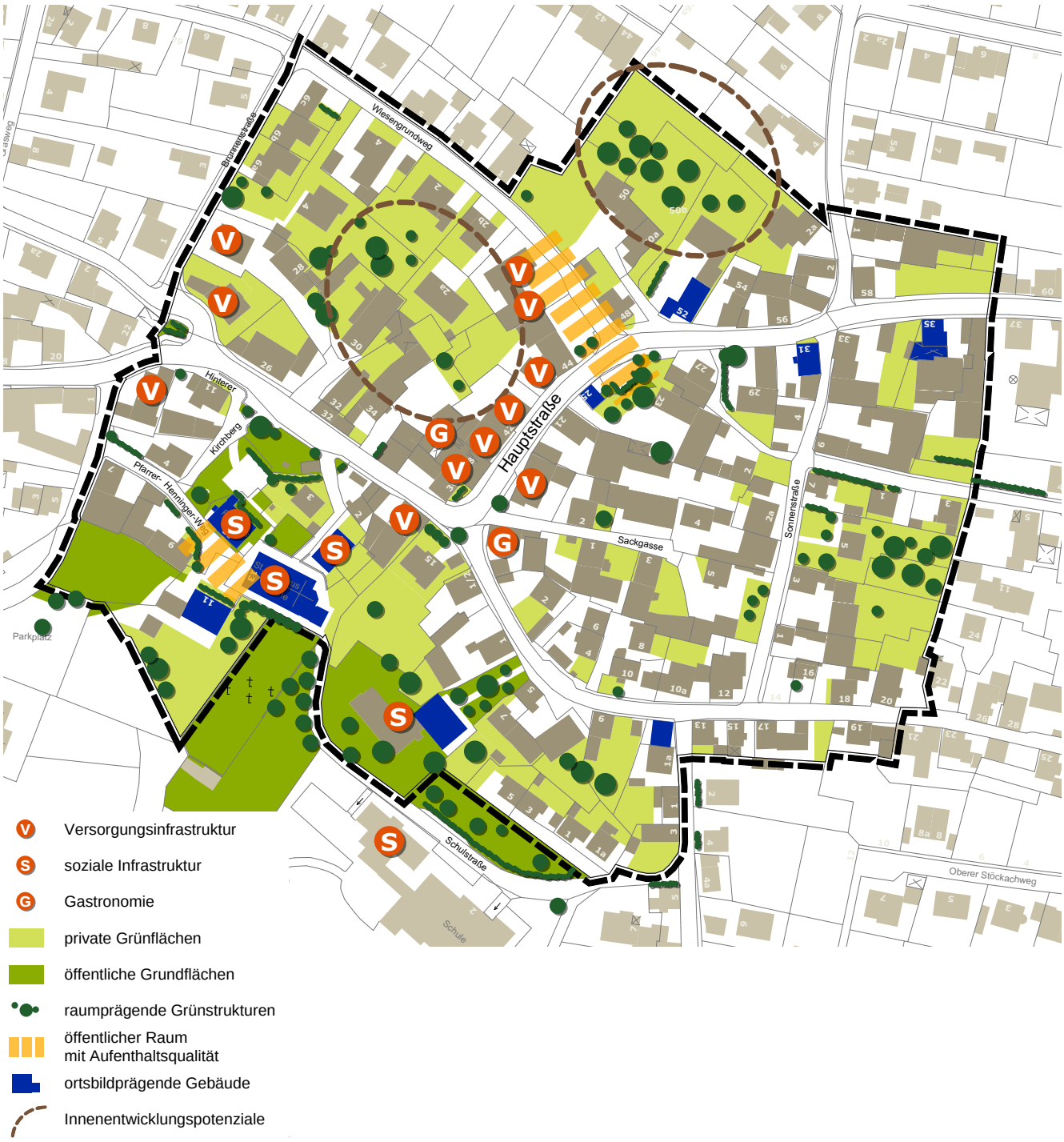
An- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden aus jüngerer Zeit lassen jedoch teilweise die traditionellen Elemente der Gebäudegliederung und -gestaltung verschwimmen, das historische Ortsbild verliert so zunehmend seinen typischen Charakter. Dies gilt sowohl für die Gebäude selbst als auch für das Straßenbild, da die neueren Gebäude oftmals von der Straße zurückgesetzt sind und nicht die regionaltypischen, historisch überlieferten Dachformen, Dachneigungen und Stellung auf dem Grundstück übernehmen.

Das Quartier zwischen Hauptstraße, Sonnenstraße und Stöckachstraße weist durch den hohen Versiegelungsgrad, die hohe bauliche Dichte mit einem großen Anteil an Nebengebäuden eine eingeschränkte Wohnqualität auf. Hier befindet sich auch der einzige landwirtschaftlicher Betrieb im Untersuchungsbereich, der weitgehend mit Wohnbebauung umgeben ist und daher mit einem Immissionskonfliktpotenzial verbunden ist.

Engstelle: Fehlender Gehweg in der Hauptstraße

- **Verkehrsbelastung in der Hauptstraße**
- **Überformung traditioneller Baustrukturen**
- **in Teilbereichen eingeschränkte Wohnqualität**

3.2 POTENZIALE



Der große Standortvorteil Eisingens ist die intakte Versorgungsinfrastruktur in der Ortsmitte, dies betrifft sowohl die Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfes als auch die sozialen und administrativen Einrichtungen. Die kleineren Läden konzentrieren sich im Wesentlichen in der Ortsmitte. Vor Ort stehen eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule zur Verfügung.

Der Ortskern weist einen hohen Anteil an privaten Grünflächen auf.

Durch Neugestaltung des Place Bernieres sur mer und des Bereiches um das Backhäusle erfährt die Ortsmitte eine gestalterische und funktionelle Aufwertung.

In Teilbereichen, vorwiegend im Blockinneren, kann durch eine behutsame Nachverdichtung weiterer Wohnraum in der Ortsmitte im Sinne der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Potenziale im Ortskern eher im Bereich des umfassenden, in der Ortsmitte konzentrierten Angebotes an Versorgungs- und sozialer Infrastruktur als im baulich - gestalterischen Bereich liegen.

Rathaus, Kirche und Pfarrhaus

Place Bernieres sur mer

- **Intakte Infrastruktur**
- **neu gestaltete Ortsmitte**
- **hoher Anteil an privaten Grünflächen in der Ortsmitte**

3.3 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE NACH § 136 BAUGB

Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die vorhandene Erschließung

Die Grundstücke im Ortskern weisen zum Teil eine hohe bauliche Dichte auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude werden nicht mehr in vollem Umfang genutzt. Diese Bebauungsdichte ermöglicht keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Baugrundstücken ist - neben der Grundstücksfläche - die unbekannte Größe der Abrisskosten entscheidend.

Die dichte Bebauung führt im Zusammenhang mit der kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu Nutzungskonflikten, z.B. durch Lärmentwicklung im Zusammenhang mit Gaststätten. In diesem Zusammenhang besteht Ordnungsbedarf beim ruhenden Verkehr, der nicht grundstücksbezogen gelöst werden kann.

Mit der steigenden Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, barrierefreien Wohnraum anbieten zu können. Neben der Ausweitung des Angebotes an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sind auch neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Barrierefreie Wohnungen sind jedoch bisher kaum vorhanden.

Der Untersuchungsbereich ist, aufgrund der Hauptstraße (Kreisstraße), durch Durchgangsverkehr belastet.

Funktionale Mängel nach § 136 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Funktionale Mängel: Verkehr

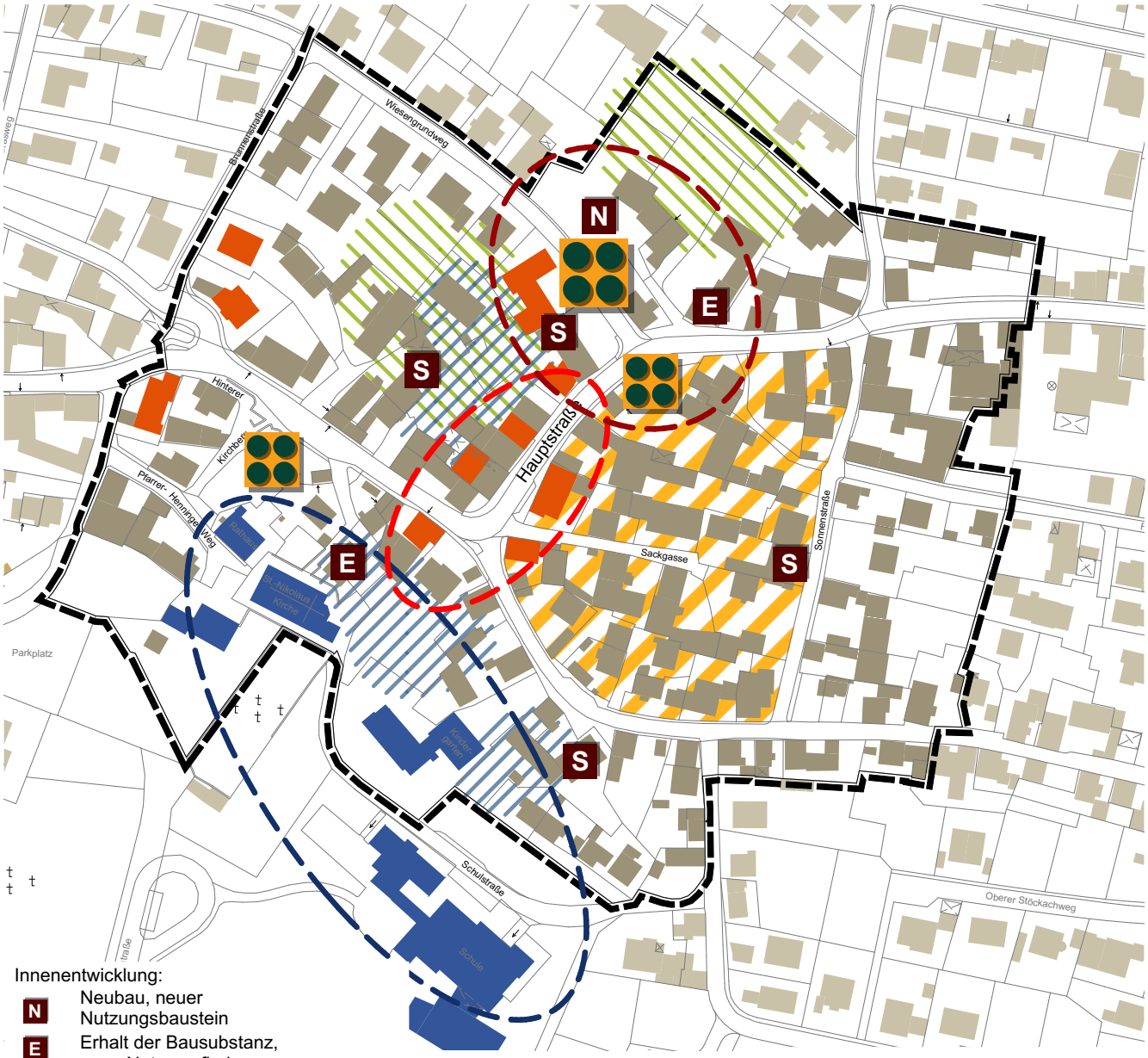
In der Hauptstraße bestehen Konflikte zwischen dem Durchgangsverkehr, der trotz Tempo 30 oftmals als zu schnell empfunden wird und dem ruhendem Verkehr. Trotz Parkplatzangebot am Wiesengrundweg stellen viele Kunden der Läden in der Hauptstraße ihr Fahrzeug direkt vor dem Geschäft ab. Ausgewiesene Kundensparkplätze werden derzeit kaum zur Verfügung gestellt. Oft kommt es zu Behinderungen auf dem Gehweg (kein Durchkommen mit Kinderwagen) und auf der Straße, da Busse oder Lkws nicht an den parkenden Autos vorbeikommen.

Funktionale Mängel: Entwicklungsfähigkeit

Defizite im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes bestehen vor allem in den Rahmenbedingungen für Sicherstellung der Versorgungssituation. Gerade für publikumsorientierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind die städtebaulichen und baulichen Rahmenbedingungen von Bedeutung. Hier bestehen die Defizite in kleinen, nicht entwicklungsfähige Ladeneinheiten, die oft auch nicht barrierefrei zugänglich sind. Das direkte Umfeld der meisten Geschäfte ist aufgrund der Enge der schmalen und teilweise fehlenden Gehsteige sowie der Verkehrsbelastung der Hauptstraße wenig attraktiv.

4 RAHMENPLAN

4.1 LEITBILD DER ORTSKERNENTWICKLUNG



Innenentwicklung:

- N Neubau, neuer Nutzungsbaustein
- E Erhalt der Bausubstanz, neue Nutzung finden
- S Potenzial Scheunenumbau
- Flächenpotenzial
- Bodenordnung empfohlen
- Wohnumfeld verbessern

Schwerpunktbereiche:

- Entwicklung "Neue Mitte"
- Administratives und soziales Zentrum
- Einzelhandel und Dienstleistung

Bestehende Qualitäten erhalten und entwickeln:

- Verwaltung, soziale Infrastruktur
- Versorgungsinfrastruktur
- Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualiät

Schwerpunktbereiche in der Ortsmitte

Für den Ortskern bilden sich drei Schwerpunktbereiche hinsichtlich der Nutzung und künftigen Entwicklung:

- Das administrative und soziale Zentrum befindet sich im Süden mit dem Rathaus Kirche, Pfarrhaus, Kindergarten und Schule. Diese für den Ort wichtigen Funktionen sollen erhalten und ggf. weiterentwickelt werden. Der Bau des Pfarrsaals der katholischen Kirche stärkt diesen Bereich in seiner Funktion.
- Entlang der Hauptstraße zwischen der Einmündung Stöckachstraße und dem Wiesengrundweg befanden sich die Mehrzahl der kleineren Läden. Dieser zentrale Standort ist durch die Enge der Ortsdurchfahrt und den Konflikt des ruhenden und fließenden Verkehrs jedoch z.T. belastet. Durch den Neubau des Geschäftshauses am Place Bernieres, die Verlagerung zweier Läden von der Hauptstraße noch dort und die am Wiesengrundweg neu entstehenden öffentlichen Stellplätze hat sich dieser Nutzungskonflikt entzerrt. Für den zentralen Abschnitt der Hauptstraße sollen dem Ortskern dienliche langfristige Nutzungen gefunden werden.
- Im Rahmen der Neugestaltung des Place Bernieres wird in diesem Bereich die Entwickung einer „Neuen Mitte“ Eisingens eingeleitet, langfristig soll durch weitere Maßnahmen auf der Nordseite des Wiesengrundweges eine Nutzungsmischung aus Läden und sozialen Einrichtungen und öffentlichen Flächen mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Sanierungsziele

- Erhalt und Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung ortsbildprägender Gebäude erhalten und Neunutzungen von Leerständen und restgenutzte Gebäude wie Scheunen
- Erhalt und Stärkung der Funktion der Ortsmitte als Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen wie auch für das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde
- Erhalt und Schaffung multifunktional nutzbarer öffentlicher Räume in der Ortsmitte als sozialer Mittelpunkt der Gemeinde
- Stärkung der Wohnfunktion durch Schaffung neuer Wohnungsangebote: barrierefrei / seniorengerecht, gemeinschaftliches Wohnen, kleinere Wohnungen, Einfamilienhäuser
- Verbesserung des Wohnumfelds durch Erhalt und Schaffung von durchgrünten Bereichen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Anwohner und Geschäftskunden
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

4.2 RAHMENPLAN MIT NEUORDNUNGSKONZEPT

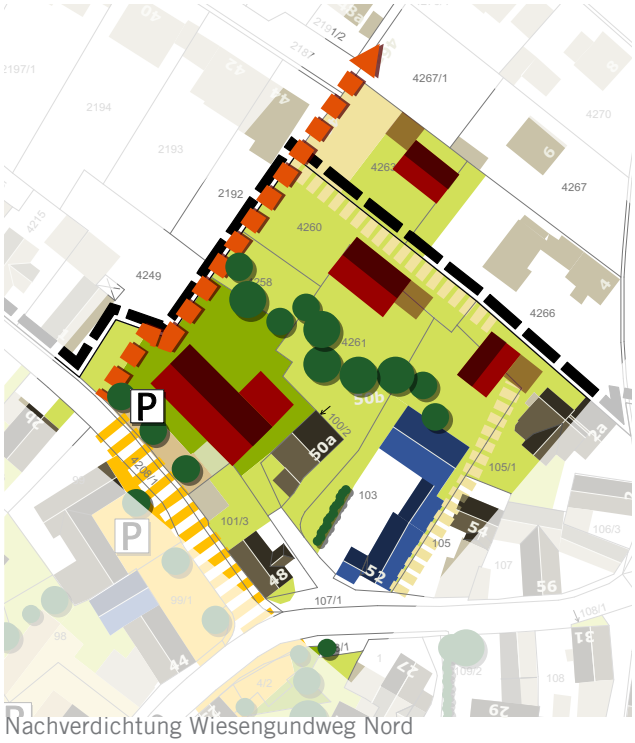
- Gebäudeneubau /-umbau
- mögliche Aufwertung oder Umnutzung
- Hauptgebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- private Grünflächen
- öffentliche Grundflächen
- Erschließung
- raumprägende Grünstrukturen
- Öffentlicher Raum: Platzflächen, Aufenthaltsbereiche
- Aufwertung Straßenraum
- Fußwegeverbindungen
- Stellplätze (teil-)öffentlich

Der Rahmenplan stellt Maßnahmen und Konzepte im Gesamtzusammenhang bildhaft dar, es finden sich hier vertiefende Planungskonzepte für einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebietes. Vorrangiges Ziel im Untersuchungsgebiet ist die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und dem Umbau von Scheunen.

Innenentwicklung

Der Ortskern von Eisingen bietet im Sinne der Innenentwicklung Potenziale im Bereich der bestehenden Bausubstanz (Erhalt ortsbildprägender Gebäude, neue Nutzungen finden, Scheunen umbauen) sowie Flächenpotenziale für Neunutzungen oder Nachverdichtungen. In Teilbereichen ist hier aufgrund der verschränkten Grundstücksverhältnisse eine Bodenneuordnung zu empfehlen, um die vorhandenen Potenziale aktiverien zu können.

4.3 SCHWERPUNKTBEREICHE



Nachverdichtung Wiesengundweg Nord

Potenzialflächen zwischen Wiesengrundweg und Weinbergstraße

Wiesengrundweg / Weinbergstraße

Im Rahmen der Neugestaltung des Place Bernieres sur mer wurden im Wiesengrundweg gegenüber vom Bäcker und Schreibwarenladen öffentliche Stellplätze geschaffen. Das Grundstück ist in Gemeindeeigentum.

Der Bereich am Wiesengrundweg eignet sich aufgrund der zentralen Lage (fußläufige Erreichbarkeit in der Ortsmitte) aber auch durch die gute Anfahrbarkeit für z.B. folgende öffentliche oder private Nutzungen: Seniorentreff, Seniorentagespflege, barrierefreies Wohnen, Mehrzwecksaal, Bibliothek, Museum, Kindertagesbetreuung.

Bereits im Neugestaltungskonzept ist neben den Parkplätzen am Wiesengrundweg eine Fläche für einen Fußweg zur Anbindung der nördlichen Wohngebiet an die Ortsmitte vorgesehen. Dieser Fußweg kann im Norden an die Weinbergstraße anschließen. Durch eine Aufweitung der Weinbergstraße können am nördlichen Rand des Untersuchungsbereiches Einfamilienhausgrundstücke für neue Wohneinheiten in ruhiger Lage am leichten Südhang, in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte geschaffen werden. Für ein Wohnhaus besteht bereits eine konkrete Planung.

Wünschenswert ist eine Bodenordnung zur Neuaufteilung der Grundstücke und Sicherstellung der Erschließung sowie zur Optimierung der Grundstücksgrößen.

- **Bodenordnung**
- **Neue Wohneinheiten möglich**
- **Raum für eine öffentliche Einrichtung**
- **Sanierung Alte Schmiede**

Aufwertung Quartier Sackgasse

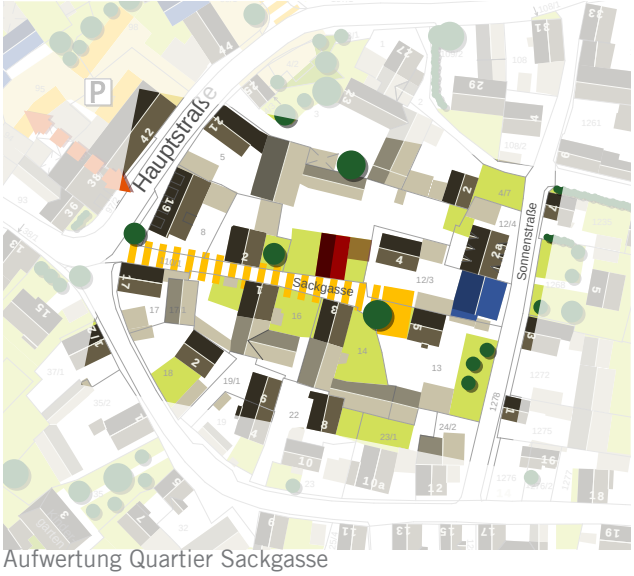
In der Sackgasse befinden sich einige der ältesten Gebäude in Eisingen, die Baustruktur entspricht noch dem typisch dörflichen Ortsbild mit giebelständig zur Straße orientierten Wohnhäusern und der Hofbildung durch die Nebengebäude. Durch den Sackgassencharakter ohne Durchfahrt und die relativ wenigen anliegenden Grundstücke ist das Verkehrsaufkommen in der Sackgasse gering.

Dies sind ideale Voraussetzungen für die Aufwertung der Quartiers.

Die Eigentümer der Anwesen in diesem Bereich sollten gezielte Unterstützung beim Werterhalt der Bausubstanz und der fachgerechten, regionaltypischen Sanierung der traditionellen Bebauung erhalten, um dieses Quartier in seiner charakterischen dörflichen Struktur zu bewahren.

Durch den Rückbau von nicht benötigten Scheunen und Nebengebäuden neuerer Bauweise können Neubauten unter Aufnahme der traditionellen Baustruktur ergänzt werden.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes dient als Ergänzung der knappen Wohnfreibereiche im Ortskern. Möglich Maßnahmen sind eine Pflasterung der Straße, eine straßenbegleitende Begrünung in Abstimmung mit den Hauseinfahrten („Hausbaum“) sowie eine gemeinsame gestalterische Abstimmung der Grundstückseinfriedungen und Hofeinfahrten. Am Ende der Sackgasse kann ein kleiner Platzbereich für die Bewohner des Quartiers geschaffen werden, der gleichzeitig als Wendemöglichkeit für Pkw dient.



Aufwertung Quartier Sackgasse

Verbesserung des öffentlichen Raumes

- **Verbesserung des Ortsbildes**
- **Verbesserung des Wohnumfeldes**

Gestaltung Blockinnenbereich

Zufahrt und Scheunen im Blockinneren

Hauptstraße Blockinnenbereich

Neuordnung der Grundstücksgrenzen und gemeinsames Nutzungskonzept für den Innenbereich:

Ziel ist die Bereitstellung eines Quartiersparkplatzes zur Entlastung der Hauptstraße und zur Verbesserung der Parksituation für Anwohner, Ladeninhaber und Kunden.

Durch eine Kooperation der Grundstückseigentümer und eine Bodenordnung können im Blockinnenbereich die Grundstücksgrenzen neu geordnet werden.

Idealerweise kann ein Doppelnutzungskonzept für die verfügbaren Stellplätze gefunden werden, so dass diese während der Ladenöffnungszeiten für Kunden zur Verfügung stehen und außerhalb der Öffnungszeiten von den Anwohnern genutzt werden können.

Die Neuordnung des Blockinnenbereiches dient auch der Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes. Durch einen Umbau von zwei Scheunen zu Wohnungen kann zusätzlich noch attraktiver Wohnraum in der Ortsmitte geschaffen werden.

- **Bodenordnung notwendig**
- **Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes**
- **Verbesserung der Parksituation für Anwohner und Geschäftskunden**

4.4 MASSNAHMEN

Maßnahmen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Ortskernsanierung geplanten Maßnahmen dargestellt und beschrieben.

1. Anwesen Hauptstraße 50
2. Alte Schmiede
3. Gemeindehaus
4. Erweiterung der Angebotsvielfalt
5. Angebote für Senioren
6. Aufwertung des öffentlichen Raums, Barrierefreiheit
7. Umbau von Scheunen
8. Parkraumkonzept
9. Gestaltungsleitfaden, Beratung und kommunales Förderprogramm

Grundstück Hauptstraße 50 vom Wiesenweg aus

1. Hauptstraße 50

- Weitgehend freies Grundstück in der Ortsmitte
- Abriss des bestehenden Wohngebäudes und Neubebauung
- Nutzung im EG: Bibliothek, Krabbelstube, Multifunktionssaal, Nutzung im OG: Praxen für Allgemeinarzt und Physiotherapie

Leerstand Alte Schmiede

2. Wohnen im Ortskern: Hauptstraße 52

- Abriss Leerstand in der Hauptstraße
- private Maßnahme: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern
- insgesamt fünf Mietswohnungen mit Terrasse oder Balkon, die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht

3. Gemeindehaus

- Derzeit Nutzung als Verfügungswohnung sowie Krabbelgruppe
- Gebäude in zentraler Lage am Rathaus
- Sanierung und Umnutzung
- Mögliche Nutzungen:
  aufgrund der räumlichen Nähe zum Rathaus bietet sich eine kommunale Nutzung an, z.B. ein barrierefreier Mehrzwecksaal, Trausaal...

Gemeindehaus

4. Erweiterung der Angebotsvielfalt

- Konzept für den Umgang mit Ladenleerständen
- Kurzfristig: Zwischennutzungen finden

Langfristig mögliche Nutzungen und Angebotsbausteine

- Laden für den Verkauf und die Vermarktung regionaler Produkte aus ökologischer Landwirtschaft der Öko-Modellregion Waldsassengau etablieren (entspricht ILEK Westlicher Landkreis Würzburg Maßnahme L2)
- ggf. Betrieb als Inklusionsprojekt mit Trägerschaft Josefsstift
- ggf. ergänzend Grüner Markt, Gemüsemarkt, Blumen z. B. auf dem Place Bernieres; hierzu sollen Anbieter von Produkten aus der Region angesprochen werden

Ladenleerstand in der Hauptstraße

Seniorenwohnen Beispiel Langenfeld

5. Angebote für Senioren

- Entspricht ILEK Westlicher Landkreis Würzburg Maßnahme D3: Seniorenbetreuung (neue Angebote für die Seniorenbetreuung) sowie S5: Wohnprojekte in den Ortskernen
- Schaffen von barrierefreiem seniorengerechtem Wohnraum in der Ortsmitte
- Betreutes Wohnen
- Barrierefreier Treffpunkt für Senioren
- Soll den Bürgern ermöglichen, in Eisingen alt werden zu können

Aufgang Kirche / Rathaus

6. Aufwertung des öffentlichen Raumes, Barrierefreiheit

- Entspricht ILEK Westlicher Landkreis Würzburg Maßnahme S1: Attraktive Ortskerne / Ortsbild, S3: Förderprogramm Ortskernrevitalisierung (z.B. Gestaltungsleitfaden, Bauberatungen) sowie D1: Lebendige Ortskerne / Grundversorgung (Nahversorgung und Treffpunkte in der Ortsmitte)
- Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfelds durch Verbesserungen im öffentlichen Straßenraum
- Begrünung des öffentlichen Raums
- Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit (Maßnahme S7 ILEK Westlicher Landkreis Würzburg)
- Schaffen einer Begegnungsstätte für alle Bürger, auch barrierefrei nutzbar
- Verbesserung der vorhandenen Bushaltestellen: barrierefreier Ausbau, ggf. besseren Standort suchen

7. Umbau von Scheunen

- Erhalt der typischen Baustruktur im dörflichen Umfeld
- Belebung der Ortsmitte durch neue Nutzungen: Wohnen, Arbeiten
- Möglich z.B. in der Sonnenstraße, im Blockinneren westlich der Hauptstraße, in der Stöckachstraße

8. Parkraumkonzept

- Dient der grundsätzlichen Verbesserung der verkehrlichen Situation
- Koordination des ruhenden Verkehrs, z.B. im Blockinnenbereich westlich der Hauptstraße
- Mindert den Parkdruck in der Hauptstraße
- Mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- z.B. Parken in der Sackgasse

9. Gestaltungsleitfaden, Beratung und kommunales Förderprogramm

- Nach ILEK Westlicher Landkreis Würzburg Maßnahme S3: Förderprogramm Ortskernrevitalisierung
- Stärkung des Ortskerns als Wohnort
- Gestaltungsleitfaden dient der Verbesserung des Ortsbildes und dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Erstberatung durch einen Architekten, getragen von der Gemeinde
- Finanzieller Anreiz für das Bauen im Ortskern durch ein kommunales Förderprogramm

Scheune in der Sonnenstraße

Parken in der Hauptstraße

4.5 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten	bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			(TEur)								
1. Vorbereitende Maßnahmen											
4	Erhöhen der Angebotsvielfalt	Städtebau-förderung	**25,0**			**25,0**					
5	Angebote für Senioren	privat	**--**								
9	Gestaltungsleitfaden, Beratung, Kommunales Förderprogramm	Städtebau-förderung	**160,0**		**10,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**
Summe			**185,0**	**0,0**	**10,0**	**50,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**	**25,0**
2. Ordnungsmaßnahmen											
6	Aufwertung des öffentlichen Raums	Städtebau-förderung	**80,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**
8	Parkraumkonzept Sackgasse	Städtebau-förderung	**18,0**		**18,0**						
Summe			**98,0**	**10,0**	**28,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**
3. Baumaßnahmen											
1	Anwesen Hauptstraße 50	Städtebau-förderung	**2000,0**	**2000,0**							
2	Alte Schmiede (Wohnen im Ortskern)	privat	**--**								
3	Gemeindehaus	Städtebau-förderung	**1500,0**				**1500,0**				
7	Umbau von Scheunen	Städtebau-förderung	**150,0**					**100,0**	**50,0**		
Summe			**3650,0**	**2000,0**	**0,0**	**0,0**	**1500,0**	**100,0**	**50,0**	**0,0**	**0,0**
Gesamtsumme			**3.933,0**	**2.010,0**	**38,0**	**60,0**	**1.535,0**	**135,0**	**85,0**	**35,0**	**35,0**

5 BETEILIGUNG

5.1 ... DER AUFGABENTRÄGER

Gemäß § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 1-4 und Abs. 6 sowie § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit schreiben vom 07.12.2015 beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung geäußert:

Regierung von Unterfranken, Würzburg:

Es bestehen keine Einwände aus raumordnerischer Sicht. Auf die Gasleitung der Mainfranken Netze GmbH, die Richtfunkverbindung Schwanberg - Helmstadt und das geplante Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen.

Regionaler Planungsverband, Karlstadt:

Es bestehen keine Einwände aus raumordnerischer Sicht.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg:

Es wird angeregt Kanäle und Wasserleitungen im Sanierungsgebiet rechtzeitig auf ausreichende Dimensionierung und hinsichtlich des Zustandes zu überprüfen.

Bayernwerk AG Würzburg:

Es wird mitgeteilt, dass die Gemeinde Eisingen nicht zum Versorgungsbereich der bayernwerk ag gehört.

Kabel Deutschland AG, Unterföhring:

Es werden keine Einwände geltend gemacht. Bei objektkonkreten Vorhaben wird jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

Amt für ländliche Entwicklung Würzburg:

Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen keine Bedenken, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes leistet einen wichtige Beitrag zur Stärkung der Ortsmitte und wird deshalb ausdrücklich begrüßt.

Bayerischer Bauernverband Würzburg:

Die Landwirtschaft steht der Ausweisung eines Sanierungsgebietes positiv gegenüber. Der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe muss jedoch berücksichtigt werden. Diese dürfen in ihrer künftigen Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg:

Auf die Darstellung des Untersuchungsgebietes als Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan wird hingewiesen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird die Möglichkeit der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse entweder auf einer Art grüner Markt oder in einem Geschäft begrüßt.

Es wird auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Ortsmitte hingewiesen. Seine weitere Funktionsfähigkeit ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen, z.B. bei einer Aufwertung der Sackgasse, zu berücksichtigen.

Die Nutzung leerstehender Gebäude wie Ställe und Scheunen wird als Potenzial für Innenentwicklung begrüßt.

Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen werden begrüßt, besonders die Überlegungen zur Lösung des Konfliktes zwischen fließendem und ruhendem Verkehr im Bereich der Einzelhändler in der Hauptstraße. Es wird gebeten, auch künftig die Belange des konsumnahen Handwerks zu berücksichtigen.

Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt

Der Fokus sollte auf der Sichersstellung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung liegen. Damit die bisher gute Grundversorgung in Eisingen weiter gewährleistet bleibt, sollten für die publikumsorientierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Maßnahmen ergriffen werden, damit sie auch künftig im Wettbewerb mit Vollsortimentern und Discountern bestehen bleiben. Defizite werden in zu kleinen Ladeneinheiten, fehlender Barrierefreiheit und zu wenig Parkraum gesehen.

Handelsverband Bayern, Würzburg

Als wichtiges Ziel für Eisingen wird die Erhaltung und Stärkung der Funktion der Ortsmitte als Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen und für das kulturelle und soziale Leben der Gemeinde gesehen. Diese Einrichtungen sollten gesichert und gestärkt werden. Der Bereich des Wiesengrundweges / Weinbergstraße böte sich hierfür an. Der Handelsver-

band Bayern steht für eine handelsorientierte Mitarbeit und flankierende Initiativen zur Förderung dieser Strukturen zur Verfügung.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf

Es wird die Erarbeitung eines Denkmal- und Entwicklungskatasters für den Bereich des historischen Ortskerns von Eisingen empfohlen. Besonders die im gesamten Ortskern anzunehmenden Bodendenkmäler erfordern ein differenziertes Flächenmanagement, welches sowohl den notwendigen Schutz des Bodendenkmäler als auch innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten im Focus hat. Hierzu wären einzelne Flächen einer detaillierten Betrachtung und Bewertung zu unterziehen.

Auf die zwei bekannten Bodendenkmäler sowie den Art 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (Umgang mit Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine weiteren Einwände und Hindernisse.

Kreisheimatpfleger V. Kleinfeld

Es wird auf die bekannten Bau- und Bodendenkmäler und die Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz hingeweisen. Außerdem wird eine Unterschutzstellung des Gemeindehauses als Denkmal angeregt.

Auswertung

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen und Erkenntnisse werden in den Bericht eingearbeitet.

Es sind dies:

- Korrektur der Bezeichnung der Darstellung im Flächennutzungsplan (Seite 7, Kap. 2.2: Der Untersuchungsbereich)
- Hinweis auf mögliche weitere Bodendenkmäler und die Problematik im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im Ortskern (Seite 15, Kap. 2.6: Ortsbild und Bausubstanz)

5.2 ... DER EIGENTÜMER

Fragebögen zur Gebäudenutzung

Im Rahmen der Städtebaulichen Grobanalyse wurden im Sommer 2010 die 59 Eigentümer von Anwesen im Untersuchungsbereich zur derzeitigen und geplanten Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden sowie geplanten Modernisierungsmaßnahmen, eines möglichen Abrisses von Gebäuden oder Gebäudeteilen, der Veräußerungsbereitschaft, der Bereitschaft zum Flächentausch und einer eventuell geplanten Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel) befragt. Zeithorizont für geplante Veränderungen oder Umnutzungen sind 5 Jahre.

Die Rücklaufquote der Fragebögen lag bei 54 % (32 Bögen), dies ist als überdurchschnittlich gut zu bewerten.

Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude war die Nutzung als eigenes Wohnhaus, dies wird sich in den meisten Fällen auch in den nächsten 5 Jahren nicht ändern. Die Vermietung von Gebäuden spielte im Untersuchungsbereich ebenfalls eine Rolle, auch hier wurde keine gravierende Nutzungsänderung innerhalb der nächsten 5 Jahre erwartet.

Die Nebengebäude wurden zum Großteil als Garagen und Abstellfläche (z.B. für Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt.

Leerstände, auch bei den Nebengebäuden, wurden seitens der Eigentümer nur einmal angegeben bzw. künftig erwartet.

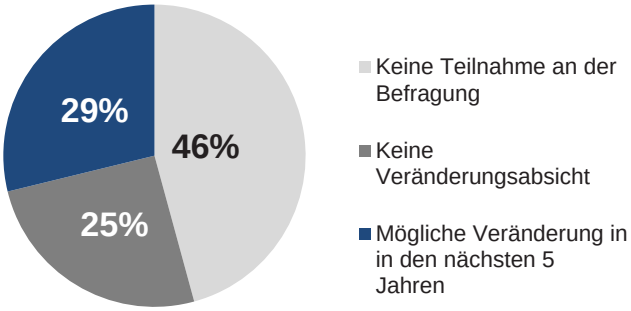
Veränderungsabsichten und -bereitschaft

In den 32 rückläufigen Fragebögen gaben 17 Eigentümer an, dass Veränderungen an ihrem Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellbar sind.

Am meisten genannt wurde hier eine Weitergabe des Anwesens innerhalb der Familie, am zweithäufigsten eine generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz. Eine Veräußerungsabsicht wurde fünf mal genannt, davon war zweimal eine Eigentumswohnung betroffen.

Für drei Eigentümer ist die Abtretung oder der Tausch von Teilbereichen des Grundstückes denkbar, nur zweimal genannt wurde der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen.

Es kann also von einer generellen Modernisierung von Anwesen im Rahmen eines Generationenwechsels ausgegangen werden, eine weitergehende Veränderungsbereitschaft bestand im Jahr 2010 nicht.



Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an Sanierungsmaßnahmen

Veränderungsabsicht in den nächsten 5 Jahren	Nennung
Modernisierung	9
Weitergabe in der Familie	11
Veräußerung	5
Abriss von Gebäuden / Gebäudeteilen	2
Abtretung oder Tausch von Grundstücken / Grundstücksteilen	3
Nennungen gesamt	**30**

Auswertung der Fragebögen, Mehrfachnennungen möglich

5.3 ... DER BÜRGER

Bürgerversammlung / Informationsveranstaltung

Anschließend an die Bürgerversammlung der Gemeinde Eisingen am 27.11.2014 wird den Bürgern die Absicht der Gemeinde, im Rahmen der Ortskernsanierung ein Sanierungsgebiet auszuweisen, erläutert.

Der notwendigen Ablauf für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird erklärt und die Ergebnisse der bisher ausgearbeitete Bestandsanalyse kurz vorgestellt. Ebenso wird auf die Ergebnisse der Eigentümerbefragung im Ortskern aus dem Jahr 2010 eingegangen.

An vorbereiteten Stellwänden mit den Fragestellungen

- Was gefällt Ihnen am Ortskern von Eisingen?
- Was gibt es im Ortskern zu verbessern?
- Was wünschen Sie sich für den Ortskern?

hatten die Bürger nun 45 min Zeit, auf Plänen oder Karten ihre Sicht zum Ortskern von Eisingen vorzubringen und Ideen und Vorschläge zu äußern und zu diskutieren.

Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht, es wurden insgesamt fast 100 Karten beschriftet. Im Ergebnisprotokoll zur Veranstaltung sind alle Beiträge der Bürger dokumentiert.

Was gefällt Ihnen am Ortskern von Eisingen?

Zitat: "Ich fühle mich in Eisingen sehr wohl und es ist alles da was ich brauche".

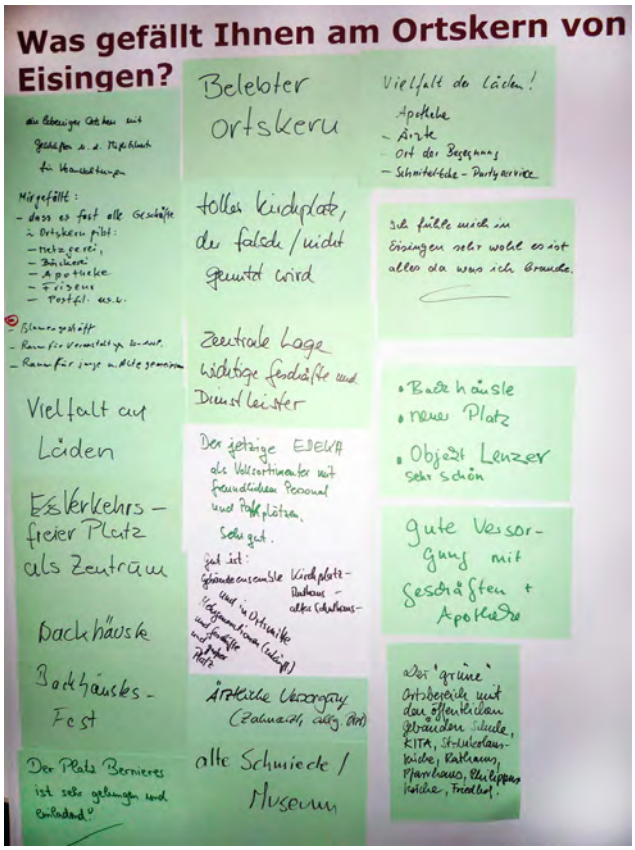
Überwiegend genannt wurde hier die intakte vorhandene Infrastruktur mit den Geschäften Metzger, Bäcker, Apotheke, Friseur, Postfiliale etc. sowie der guten ärztlichen Versorgung (Zahnarzt, Allgemeinarzt) genannt. Auch die zentrale Lage der Versorger war den Einwohnern Eisingens wichtig.

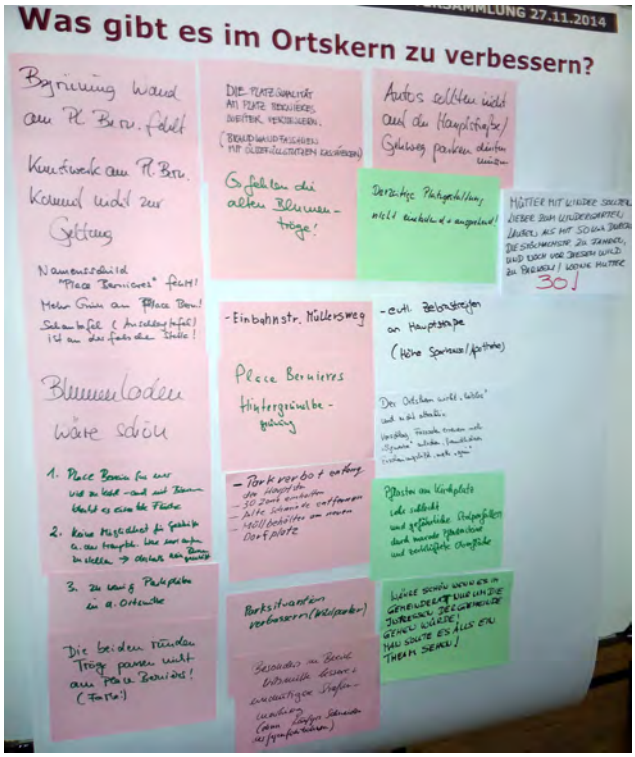
Der Ortskern wurde als lebendig und belebt bewertet, auch die Möglichkeit, im Ortskern Veranstaltungen wie z.B. das Backhäuslesfest abzuhalten wird erwähnt.

Ein weiteres Thema war der öffentliche Raum. Besonders erwähnt wurde hier der kurz vor der Fertigstellung stehende Place Bernieres mit dem neuen Geschäftshaus. Auch der Kirchplatz bzw. der gesamte Bereich um die öffentlichen Gebäude Schule / Kita / Kirchen / Rathaus / Pfarrhaus / Friedhof mit viel Grün wurde

Erläuterung der Vorgehensweise zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets

Beteiligung der Bürger





positiv bewertet.

Was gibt es im Ortskern zu verbessern?

Seitens der Bürger wurden Vorschläge zur weiteren Gestaltung des Place Bernieres gemacht, wie die Begrünung der Hauswand, die Verbesserung der Beschilderung und Platzausstattung (Namensschild Place Bernieres, Standort Schautafel, Müllbehälter) und eine weitergehende Begrünung durch z.B. Blumentröge.

Von einem Bürger wurde der Ortskern insgesamt als „lieblos“ und nicht attraktiv bewertet, auch der Kirchplatz wurde wegen des Zustands des Pflasters kritisiert („Stolperfalle“).

Hinsichtlich der Infrastruktur wurde bemängelt, dass für die Geschäfte in der Hauptstraße keine Möglichkeit zur Warenpräsentation im Straßenraum besteht.

Wichtiges Thema für Verbesserungen im Ortskern ist die vorhandene verkehrliche Situation. Mehrfach genannt wurde die Parksituation: die auf den Gehwegen „wild“ abgestellten Fahrzeuge stören, in der Ortsmitte gibt es zu wenig Parkplätze. Auch die fehlende Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzungen (Tempo 30) und die teilweise mangelhafte Fahrbahnmarkierung wird erwähnt.

Was wünschen Sie sich für den Ortskern von Eisingen?

Ein wichtiges Thema für die Zukunft des Ortskerns ist der Ausbau der sozialen Infrastruktur:

Von sehr vielen Bürgern wurde eine Begegnungsmöglichkeit in der Ortsmitte gewünscht: ein Bürger- und Vereinshaus, Haus für Veranstaltungen, Saal für Familien-und Gemeindefeste, Begegnungsraum für Alt und Jung.

Auch das Thema Senioren wurde mehrfach genannt, vorgeschlagen wurden eine Seniorenbegegnungsstätte, ein rollstuhlgerechter Raum für den Seniorenkreis, seniorengerechtes Wohnen, betreuter Wohnraum.

Mehrfach wurde eine alternative Kindergartengruppe, eine Verbesserung der Gruppenräume des Kindergarten bzw. ein Kindergartenneubau gewünscht.

Zur Erweiterung des Angebotes an Versorgern wurden ein Blumenladen mit Außenfläche, ein Dorfladen, ein regelmäßiger grüner Markt bzw. Gemüsemarkt, ein Laden für Produkte vom St. - Josefs - Stift, eine DHL

Packstation, ein Eiscafé und eine Bibliothek vorgeschlagen. Zur Installation eines Marktes bietet sich der Place Bernieres an.

Zur Verbesserung des Ortsbildes wird eine Gestaltungssatzung für den Ortskern (Fassaden- und Farbgestaltung, Beschilderung) angeregt. Außerdem wünschen sich die Bürger mehr Grün, Rückzugs- und Sitzplätze zum Verweilen.

Verschiedene Ideen gibt es auch für die Alte Schmiede (Haus Hauptstraße 50), z.B. der Umbau zu einem Museum, die Nutzung als Hof- oder Dorfladen, Kulturschmiede oder Bürgerhaus / Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Allerdings wurde auch der Abriss der Gebäudes und die Nutzung des zentralen Grundstücks für den Bau eines Mehrgenerationenhauses vorgeschlagen, außerdem bietet der Bereich Potenzial für eine Parkanlage.

Zur Allgemeinen Verkehrsberuhigung (Zone 30) wird der Rückbau der Kreisstraße gewünscht, die Installation eines Blitzgerätes an für Fußgänger gefährlichen Stellen, eine Einbahnstraßenregelungen (Müllersweg / Wiesengrund / Hettstädter Weg) werden vorgeschlagen sowie generell weniger Verkehr in der Ortsmitte gewünscht. In diesem Zusammenhang wird auch das Thema Parkplätze in der Ortsmitte kontrovers diskutiert *(„keine zusätzlichen Parkplätze“, „Bessere Parkmöglichkeiten“, „Quartiersparkplätze anlegen“).* Mehr Fahrradfreundlichkeit und eine bessere Beleuchtung werden genannt, ein Fußweg von der Sackgasse zum Wiesengrundweg wird vorgeschlagen.

An der Bushaltestelle soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden, ebenso die Linienführung bei der Ortsdurchfahrt.

Auswertung

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, besonders die Ideen und Verbesserungsvorschläge, wurden in der Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

6 DAS SANIERUNGSGEBIET

ABGRENZUNG

Abgrenzung des Sanierungsgebietes und des Fördergebietes des kommunalen Programms

Sanierungsgebiet

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmengebietes und ist gleichzeitig räumliche Förderkulisse für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung von Maßnahmen.

Private Sanierungsmaßnahmen sind eine wichtige Ergänzung der geförderten öffentlichen Mitteln (z.B. aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“). Diese Möglichkeit sollt dort gegeben sein, wo Gebäudezustand, Gebäudealter, bauliche Dichte und private Freiflächen Defizite aufweisen. Dies trifft auf den gesamten Untersuchungsbereich zu, so dass eine Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung angestrebt werden soll.

Zudem sind auch erhöhte Steuerabschreibungen gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne den Einsatz von mitteln der Städtebauförderung und ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Im Gegensatz zu den begrenzten Mitteln der Städtebauförderung gibt es hinsichtlich der Steuerabschreibung keine Begrenzung; der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz des Bauherrn ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungsvereinbarung).

Im Rahmen der Städtebauförderung kann die Schaffung von neuen Wohngebäuden (Neubauten) nur indirekt gefördert werden, z.B. durch die Förderung des Abrisses von Nebengebäuden.