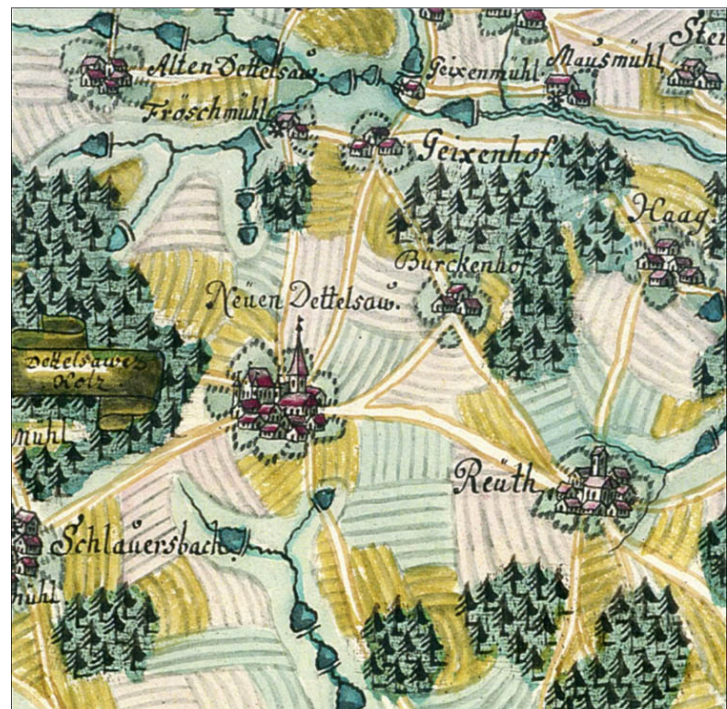




# Grobanalyse zur Ortsentwicklung

Gemeinde Neuendettelsau  
Landkreis Ansbach, Mittelfranken



Georg Vetter angefertigten Karte (1741)

## **Inhaltsangabe**

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung
- 1.2 Aufgabenstellung / Vorgehensweise
- 1.3 Bereichsabgrenzung als Vertragsgrundlage

### **2 Vorhandene Planungen**

- 2.1 Aussagen Raum- und Landesplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)
- 2.3 Verkehrskonzept (VK)
- 2.4 Bebauungspläne / örtliches Planungsrecht
- 2.5 Diskussion Gemeinderat (Klausur)
- 2.6 ISEK Kernfranken
- 2.7 Denkmalschutz

### **3 Lage im Raum / Topographie / Verkehrsanbindung**

- 3.1 Topographie und Naturraum
- 3.2 Allgemeine Lage in Mittelfranken
- 3.3 Lage im Verkehrsnetz

### **4 Siedlungsentwicklung**

- 4.1 Flächenwachstum und seine Rahmenbedingungen
- 4.2 Historische Faktoren für die Entwicklung von Neuendettelsau
- 4.3 Allgemeine demographische Entwicklung

### **5 Potenziale und Defizite nach Untersuchungsschwerpunkten**

- 5.1 Abgrenzung der einzelnen Untersuchungsbereiche
  - 1. Historischer Kernbereich

2. Nördlich vor Ortskern
  3. Ortszufahrt von Heilsbronn
  4. Südlich vor dem Ortskern / Sternplatz
  5. Platz an der Bahnhofstraße und deren Entwicklung nach Westen
  6. Entwicklung (E-Markt) Riegelgasse
  7. Entwicklung Bahnhofstraße und Ortseinfahrt Süd-West
  8. Diakoniebereich
  9. Verflechtungsbereiche Altort / Diakonie
  10. Übergangsbereiche zu Baugebieten
  11. Übergangsbereiche zu Naturraum
  12. Muna-Gelände / Augustana Hochschule - der Westen von Neuendettelsau
  13. Einzelne Flächen mit Klärungsbedarf
- 5.2 Grundsätzliche Potentiale für positive Ortsentwicklung und Erfolg einer Sanierung

## **6 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsschwerpunkte**

- 6.1 Klären der Grundsätze
- 6.2 Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche

## **7 Aussagen zu möglichen Zielen der Weiterentwicklung**

- 7.1 Klären der Grundsätze und Ziele
- 7.2 Handlungsempfehlungen Gesamtörtlich

## **8 Weitere Schritte**

- 8.1 Schritte in Bezug auf Städtebauförderung
- 8.2 Weiterentwicklung mit / ohne Städtebauförderung
- 8.3 Schritte der Ortsentwicklung ohne Städtebauförderung

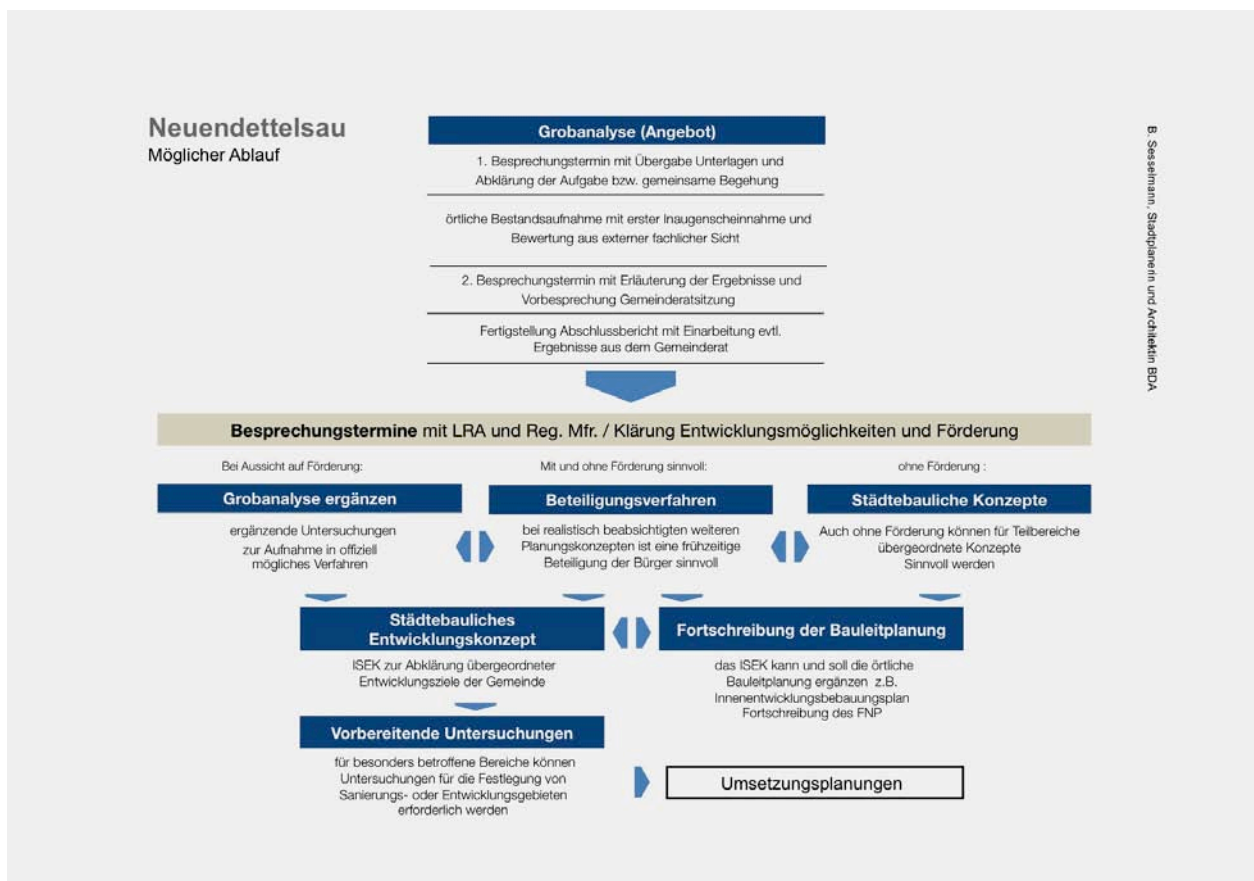
# 1 Allgemeines

## 1.1 Ziel der Untersuchung

Die beauftragte Grobanalyse soll einen neutralen fachlichen Blick auf die derzeitige Struktur des Hauptortes Neuendettelsau werfen. Es sollen räumlich erkennbare und funktionale Potentiale, aber auch im Hinblick auf eine evtl. Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm Defizite in Form von sogenannten „Städtebaulichen Missständen“ aufgezeigt werden. Dazu ist es erforderlich nicht nur den Bestand zu beleuchten, sondern auch Wege aufzuzeigen, wie die Potentiale noch besser genutzt werden könnten und wie Defizite gemildert werden können. Dazu kann die Untersuchung fachliche Anregungen geben. Die Durchsetzbarkeit ist oftmals von örtlichen Faktoren abhängig, die die Verantwortlichen in den Gremien der Gemeinde abschätzen müssen.

Ergebnis der Grobanalyse ist daher ein externer fachlicher Blick auf die räumliche Struktur und Ortsgestaltung von Neuendettelsau. Diese Außensicht soll dem Gemeinderat helfen, die eigenen Urteile über die Themenbereiche zu schärfen und sich für weitere sinnvolle Schritte zu entscheiden.

Funktionale und statistische Zusammenhänge müssten in weiteren Untersuchungen vertieft werden, die wiederum mit der örtlichen Sicht und den Belangen der Bürgern zu ergänzen sind. Eine sinnvolle Ortsentwicklungsplanung macht letztlich nur Sinn, wenn sie von Bürgern unterstützt und mitgetragen wird. Das bedeutet bei einer Entscheidung für eine nachhaltige Entwicklungsplanung muss die Bürgerbeteiligung einen wesentlichen Baustein darstellen.



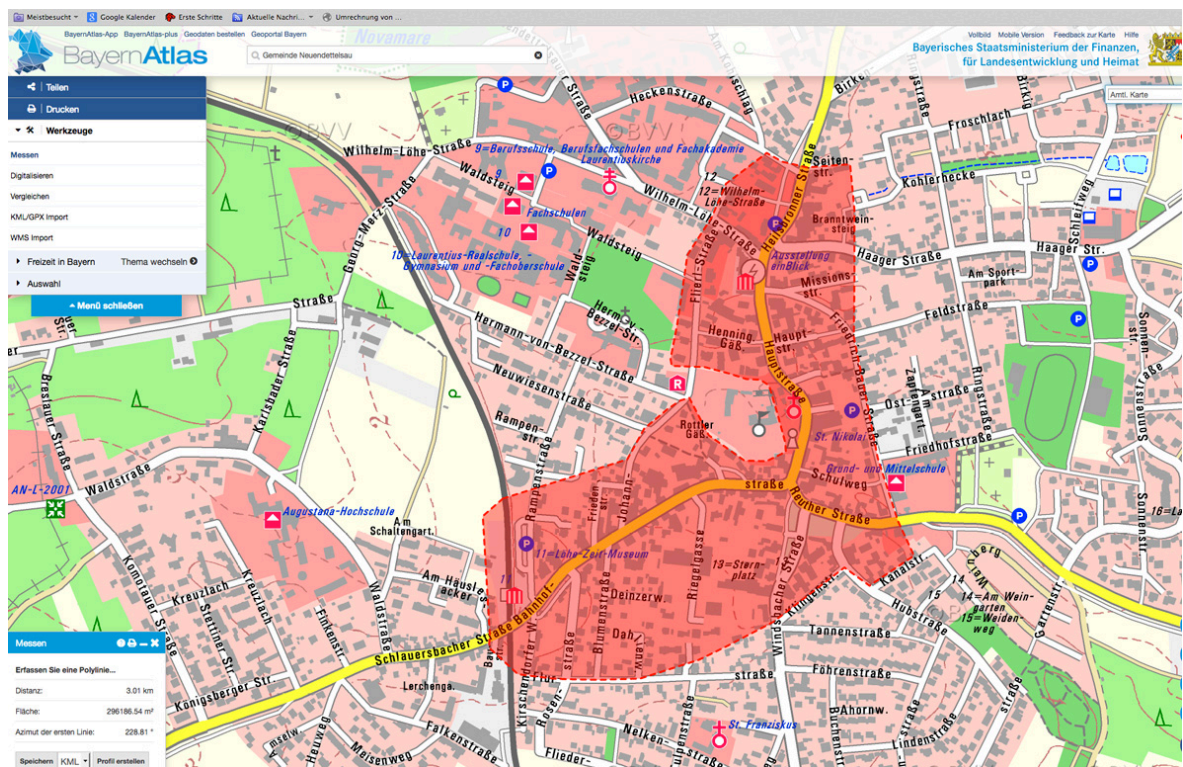
## 1.2 Aufgabenstellung / Vorgehensweise

Die oben dargestellte Übersicht soll den Ablauf der Grobanalyse aufzeigen und gleichzeitig verdeutlichen, welche weiteren Schritte anschließend mit und ohne Städtebauförderung möglich sind.

Da mit der Grobanalyse auch die Möglichkeit zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm geprüft werden soll, ist ein erster Schwerpunkt der Untersuchung die Betrachtung des historischen Kernbereichs von Neuendettelsau und im weiteren die Siedlungsentwicklung des Hauptortes gesamt. Der Umgang mit historischer Substanz ist schon immer ein wesentliches Kriterium für die Städtebauförderung. Deshalb setzt die Grobanalyse auch einen Schwerpunkt auf den Bestand und die Möglichkeiten des Ortskerns.

## 1.3 Abgrenzung Untersuchungsraum

Der beauftragte Untersuchungsbereich für die Grobanalyse kann der nachfolgenden Karte entnommen werden. Darüber hinaus war ein grober Blick mit Bewertung auf die gesamte Siedlungsentwicklung des Hauptortes vereinbart. Schwerpunkt der Betrachtung ist der Innenbereich, da jedoch die Außenentwicklungen starken Einfluss auf die Innenentwicklung haben (z.B. Einzelhandel) müssen sie im Sinne der Möglichkeiten für den Ortskern einbezogen werden.



Karte aus dem BayernAtlas mit Bereichsabgrenzung Grobanalyse

## 2 Vorgaben vorhandener Planungen

### 2.1 Aussagen Regional- und Landesplanung

Neuendettelsau liegt gemäß gebietskategorischer Einstufung des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013 – Teilfortschreibung 2017) im (allgemeinen) ländlichen Raum und in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß Pkt. 2.2.3 LEP handelt es sich dabei um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen oder um Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Landesplanerisches Ziel ist es, dass diese Teilräume vorrangig zu entwickeln sind bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung der Finanzmittel – soweit dies zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig ist.

Der allgemeine ländliche Raum ist eine Untergliederung des Ländlichen Raumes im Unterschied zum Verdichtungsraum, die sich beide gegenseitig ergänzen sollen. Die Entwicklung und Ordnung in den allgemeinen ländlichen Räumen soll vom Grundsatz so ablaufen, dass sie ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln können, dass ihre Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, sie ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt sichern können. Weiterhin soll im allgemeinen ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Zentralörtlich wurden die drei ehemaligen Unterzentren Neuendettelsau, Heilsbronn und Windsbach in der Teilfortschreibung des LEP 2017 zu einem gemeinsamen Mittelzentrum aufgestuft.

Das bedeutet, dass alle drei in Zukunft zusammen Einrichtungen des gehobenen Bedarf bereit stellen und entwickeln sollen. Dazu gehören: z.B. Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen des Gesundheits- und Betreuungswesens, Einrichtungen für Kultur und Sport, sowie Einrichtungen der Rechtspflege und Verwaltung.

Neuendettelsau ist im **Regionalplan 8 - Westmittelfranken** noch als Unterzentrum festgelegt, das zur Versorgung der Bevölkerung seines Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs dient. Für das Unterzentrum gelten die Grundsätze, dass die Einzelhandels- und die Arbeitsplatzzentralität möglichst dauerhaft zu sichern ist, dass die Versorgungszentralität durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern ist.

Vor allem in den Orten mit zentralörtlicher Bedeutung sollen die innerörtlichen Grün- und sonstigen Freiflächen und deren Anbindung an die freie Landschaft in Form eines Systems von Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten, verbessert und neu geschaffen werden.

In der Ökologisch-/ Funktionalen Gliederung liegt Neuendettelsau im Mittelfränkischen Becken in den südlichen Mittelfränkischen Platten. Das Ortsgebiet wird als städtisch-industrielle Nutzung eingestuft, während für seine Umgebung eine intensive Landnutzung festgestellt wird und nach Süden Richtung Wernsbach eine kleinräumige und vielfältige Landnutzung gegeben ist.

Gemäß Regionalplan liegt der Ort Neuendettelsau in keinem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die (großräumige) Erholung.

Mit der neuen Einstufung des gemeinsamen **Mittelzentrums mit Heilsbronn und Windsbach** kommen auf Neuendettelsau Aufgaben zur Sicherung der Versorgung der Region mit gehobenen Bedarf zu. Eine Grundlage für den raumordnerischen Vertrag gem. BayLplG Art. 29 zwischen den drei Kommunen kann das bereits erstellte ILEK (s. Pkt 2.6) sein.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde im November 2010 fortgeschrieben vom Büro Ermisch & Partner, Landschaftsplanung, Roth. Die Fortschreibung des ursprünglichen Planes aus dem Jahr 1981 erfolgte aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben zur Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der darin vorgenommenen Bestandsaufnahme wurden folgende **Mängel** im Hauptort festgehalten:

- Eingrünung / Einbindung des Gewerbegebiets im Osten
- Ungeordnetes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen im Bereich Chemnitzer Straße (= Muna-Gelände)
- Bauschuttdeponie im Wald
- Eine stetige Erhöhung der Verkehrsmenge (u.a. in der Reutherner Straße) resultierend aus den Neubaugebieten und verstärkt durch die Verlagerung / Errichtung von Einkaufsmärkten am Ortsrand

Als **Leitbild** wurde für den Hauptort folgendes definiert:

- Neuordnung der Nutzungen im Bereich Chemnitzer Straße
- Umnutzung der vorhandenen Baustruktur im Altort, um einem Leerstand von Innen entgegen zu wirken
- Verbesserung der Einbindung der vorhandenen Gewerbegebiete in die Landschaft
- Ausbau der Naherholungsstrukturen

### Ziele FNP / LP Bau:

Der Umfang der baulichen Entwicklung soll die Deckung des Eigenbedarfs unter Berücksichtigung eines mäßigen Zuwachses zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entwicklung der Bevölkerung in Neuendettelsau in den kommenden 10 Jahren kaum an Zuwachs gewinnt.

Die Ausweisungen von Wohngebieten zur Ansiedlung von Neubürgern soll vorrangig im Hauptort – weniger in den anderen Ortsteilen stattfinden.

Grundsätzlich ist jedoch eine Umnutzung innerhalb des Altortes der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen, um einem Aussterben des Ortskerns entgegenzuwirken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Insgesamt sparsam mit Grund und Boden umzugehen - sowohl bei Baulandausweisungen als auch bei der Umnutzung bestehender Bauflächen.

Für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe werden Gewerbeflächen östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Fürschlag“ vorgeschlagen. Für nichtstörendes Gewerbe sind kleinere Flächen nördlich und südlich der Schlauersbacher Straße vorgesehen.

Eine dem ländlichen Charakter angepasste Bebauung, die Einbindung der Siedlungen in die Landschaft durch charakteristische Baudetails (z.B. die Anlage von Obstwiesen oder die Einfriedung mit einfachen Holzzäunen) sowie ein niedriger Versiegelungsgrad können negative Auswirkungen von Baugebieten auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abmildern. Dies ist bei zukünftigen Erweiterungen verstärkt zu berücksichtigen

#### **Verkehr:**

- Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen Altendettelsauer – und Chemnitzer Straße (wird im Verkehrskonzept kritisch betrachtet).
- Verlängerung der Komotauer Straße nach Süden – bis Anschluss an Bechhofener Straße (= Umgehung) (wird ebenfalls im Verkehrskonzept kritisch gesehen).
- Errichtung Radweg zwischen Neuendettelsau und Haag

#### **Landschaftsbild:**

Als zunehmend attraktiv werdender Wohnstandort für den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und im Nahbereich der Stadt Ansbach erfährt die Nachfrage nach wohnungsnahen Grünflächen und nach Angebot der Kurzzeiterholung in Neuendettelsau eine größere Bedeutung. Generell ist jedoch zu sagen, dass der Kernort aufgrund der Vielzahl von Flächenreserven in Form von Grün- und Freiflächen eine sehr günstige Ausstattung und Zuordnung zu den Einzugsbereichen vorweisen kann. Die konsequente Ausbildung von inneren, zusammenhängenden Grünzügen ist dabei jedoch sowohl ein städtebauliches, als auch ein landschaftsplanerisches Leitziel, das es langfristig zu verfolgen gilt. Die generell wünschenswerte Ausnutzung und Umwidmung vorhandener Flächenreserven im Inneren des Ortes – um eine übermäßige Zersiedelung der Peripherie entgegenzuwirken, steht hier im Widerstreit zum Aufbau von Freiraumqualitäten für den gemeinschaftlichen Gebrauch.

#### **Empfehlungen:**

- > Flächennutzungspläne sollten grundsätzlich nach 10-15 Jahren überprüft und ggf. Überarbeitet werden
- > In Zukunft könnte geprüft werden, ob eine interkommunale Flächennutzungsplanung mit den beiden Nachbargemeinden Heilsbronn und Windsbach als gemeinsames Oberzentrum sinnvoll wäre.

## **2.3 Verkehrskonzept**

Das 2002 erstellte Verkehrskonzept (Büro Planwerk, Nürnberg) sieht vor, das beträchtliche Verkehrsaufkommen im Hauptort trotz der östlichen Umgehungsstraße und in Anbetracht der Erschließung weiterer Wohngebiete zu beruhigen. Als Ziele wurden u.a. festgesetzt:

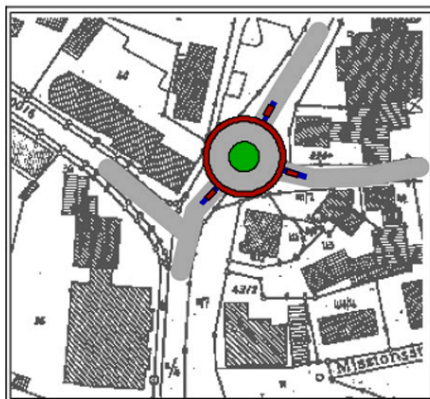
- Fahrrad-, Fuß- und Personennahverkehr zu verbessern ( Buslinie nur an 3 Tagen die Woche, je 2 mal )



- Auf weitere Ortsumfahrungen zu verzichten
- Den Kfz-Verkehr auf die Hauptverkehrsstraßen zu verteilen, so dass Wohngebiete und lärmsensible Nutzungen nicht mehr belastet werden
- Die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen zu vermindern, die Überquerbarkeit zu verbessern und die Geschwindigkeit zu reduzieren
- Flächendeckende Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten auf 30 km/h zu erreichen

Zwei Vorschläge zur Verbesserung von Kreuzungsbereichen seien hier noch herausgegriffen, da sie Bereiche betreffen, die später in den Kapiteln 5.2 und 5.5 noch einmal näher beleuchtet werden:

- Vorschlag Kreisverkehr an der Einmündung Haager Straße in die Heilsbronner Straße
- Vorschlag Kreisverkehr an der Reuther Straße in die Windsbacher Straße



Kreisverkehr Heilsbronner / Haager Straße

**Kreuzung Heilsbronner Straße / Haager Straße:**

Anlage eines kleinen Kreisverkehrsplatzes (Minikreisel), wie beim o.g. Kreisverkehrsplatz wird auch dieser wegen Platzmangels mit einer überfahrbaren Mittelinsel ausgestaltet, um Bussen und Lkws das Abbiegen zu ermöglichen. Die Wilhelm-Löhe-Straße wird wegen der versetzten Kreuzung nicht in den Kreisverkehrsplatz mit aufgenommen. Ein Ovalverkehr - wie ihn die Stadt Gunzenhausen derzeit plant - ist wegen Platzmangels (zu enge Radien)

Bei Lösungen mit Kreisverkehr sind unseres Erachtens folgende Punkte kritisch zu hinterfragen:

> Raumbedarf für den Kreisverkehr bedeutet starken Eingriff in die städtebauliche Situation

> In beiden Fällen liegen unmittelbar daneben die nächsten Knotenpunkte (Wilhelm-Löhestraße/ Hauptstraße und Bahnhofstraße/ Hauptstraße

> Wirtschaftlich und technisch sinnvoll für den fließenden Verkehr sind Kreisverkehre, wenn mind. vier gleichwertig belastete Arme des fließenden Verkehrs einströmen

> Mit der Mittelinsel wird eine anonyme, für den Fußgänger nicht erreichbare Fläche geschaffen; die Wege für Fußgänger und Radfahrer (außen herum) verlängern sich erheblich; die Rücksichtnahme auf



Alternativ kann ein Kreisverkehrsplatz (Minikreisel mit überfahrbarer Mittelinsel) installiert werden. Diese Maßnahme wurde im Gemeinderat diskutiert. Fußgängerüberwege können an den Ästen des Kreisverkehrs eingerichtet werden; sie sind auf jeden Fall zur Verbesserung der Überquerbarkeit von Reuther und Windsbacher Straße vorzusehen. Da Probleme der Verkehrsabwicklung an dieser Stelle nur selten auftreten, raten wir von der Kreisverkehrslösung ab.

Fußgänger wird nicht erhöht, allenfalls verbessert sich der Blickkontakt der KFZ-Fahrer untereinander

> an Ortsrändern sind Kreisverkehre eine gute Möglichkeit fließenden Verkehr abzubremesen und ohne aufwändige Ampelanlagen zu verteilen

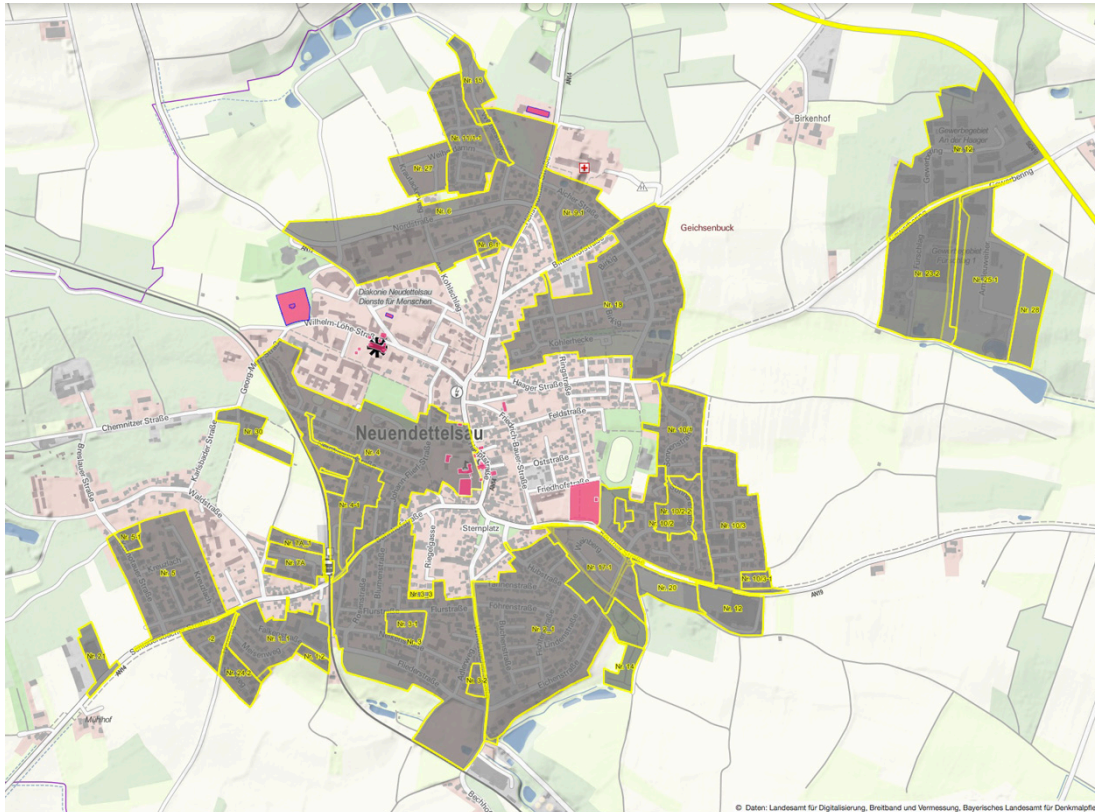
Wir empfehlen daher innerstädtische Kreisverkehrs nach Vor- und Nachteilen kritisch zu hinterfragen.

**Empfehlungen:**

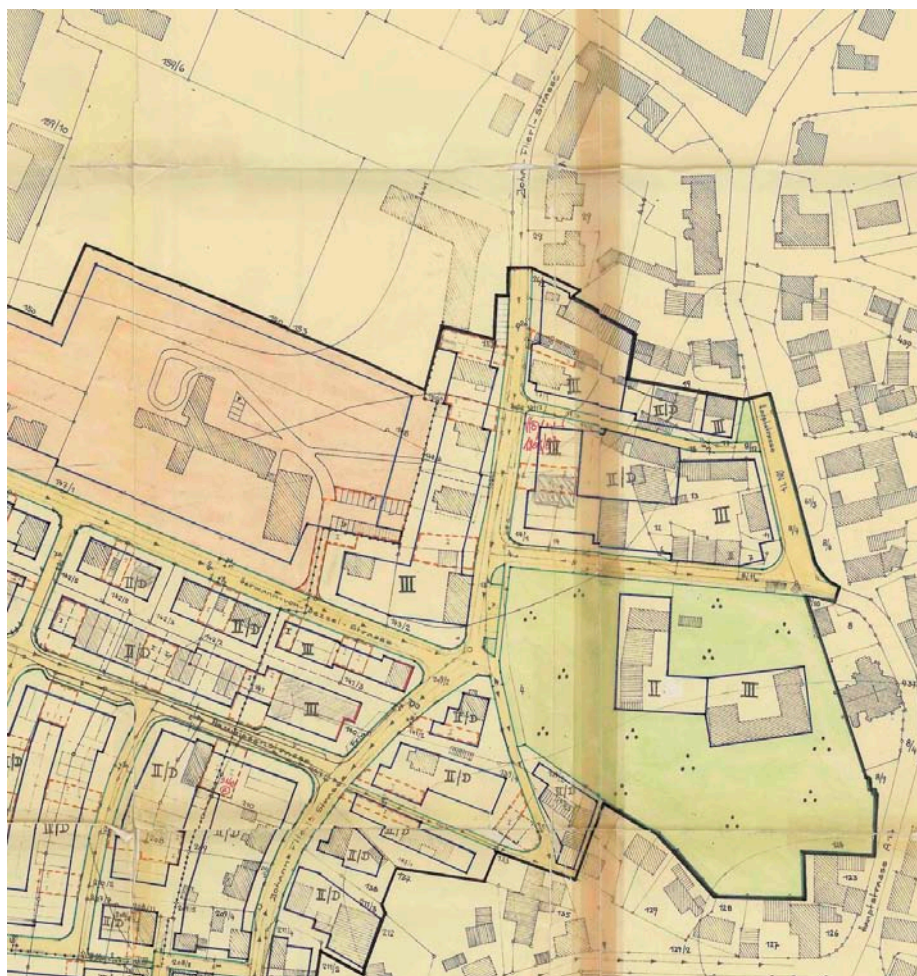
- > Überprüfen der Prognosen durch aktuelle, differenzierte Verkehrszählungen - abgestimmt auf Standorte und Auswertungen der Aussagen von 2002
- > Betrachtung der Veränderungen nicht nur quantitativ sondern auch im Hinblick auf neue Einrichtungen / Entwicklungen in Neuendettelsau seit Erstellung des Gutachtens
- > Aufwertung aller Straßenräume unter dem Aspekt der „Schwächere hat Vorrang“ und ein **barrierefreier Aus- Umbau aller öffentlicher Räume**

## 2.4 Bebauungspläne / Planungsrecht

**Bebauungspläne** wurden in den letzten Jahren zur Erschließung neuer Bauflächen im Kernortbereich überwiegend für Wohnbauflächen aufgestellt. Vorhaben auf bereits bebauten Flächen wurden grundsätzlich nach §34 BauGB bewertet. Dadurch hat sich inzwischen in den Übergangsbereichen der Altortflächen zu den neuen Baugebieten z.T. eine starke Heterogenität von Baukörpern nebeneinander ergeben. Bei der Aufstellung der BBP wurde oftmals nur das betroffene Gebiet, nicht aber die Übergangsbereiche zum Bestand betrachtet. >>> Siehe hierzu auch Kap. 5.10.



Ein rechtskräftiger BBP (Nr.4/nördlich Bahnhofstraße) betrifft in Teilen auch den Innenort. Der B-Plan wurde 1968 erstellt und beinhaltet auf die Flächen des Schlosses und seines Umfeldes. Der Plan sah beispielsweise eine Straße nördlich des Schlosses als Verbindung von der Hauptstraße/Ortsmitte zur Johann-Flierl-Straße vor. Der noch vorhandene Fußweg von der Johann-Flierl-Straße zum Platz an der Bahnhofstraße war als öffentlicher Weg festgesetzt. Ansonsten setzte sich der B-Plan vor allem mit der Entwicklung zwischen Bahnhofstraße und Diakonie auseinander. Inwieweit bei den jüngeren Entwicklungen der B-Plan Beachtung gefunden hat ist fraglich.



Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 4

Neuendettelsau hat einige qualitätvolle Siedlungsentwicklungen aus den 70/80er Jahren vorzuweisen; z.B. können die öffentlichen Flächen des B-Plan „An der Weiherstraße“ heute noch als vorbildlich betrachtet werden. Die neueren Entwicklungen für B-Pläne folgen nicht mehr diesen flächensparenden und gute öffentliche Räume formulierenden Festsetzungen, sondern gestehen dem individuellen Bauherren eine Gestaltungsfreiheit zu, die vielleicht der Bau- und Bauträgerindustrie förderlich ist, nicht jedoch einem vertraglichen Miteinander in der Nachbarschaft und insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild nicht zuträglich erscheint.

#### **Empfehlungen:**

- > vertiefende Betrachtung der Übergangsbereiche von B-Plänen zum Innenbereich nach §34 BauGB
- > einheitliche grundsätzliche Festsetzungen zu Baugestaltungen durch eine Art „Baugestaltungsfibel“, sowie grundsätzliche Aussagen zur Umfeldgestaltung im Sinne einer Aufwertung des Gesamtortsbildes und einer nachhaltig, durchgrünten Freiflächenstruktur auch im Hinblick auf Raumklima und Umweltschutz

## **2.5 Diskussion im Gemeinderat**

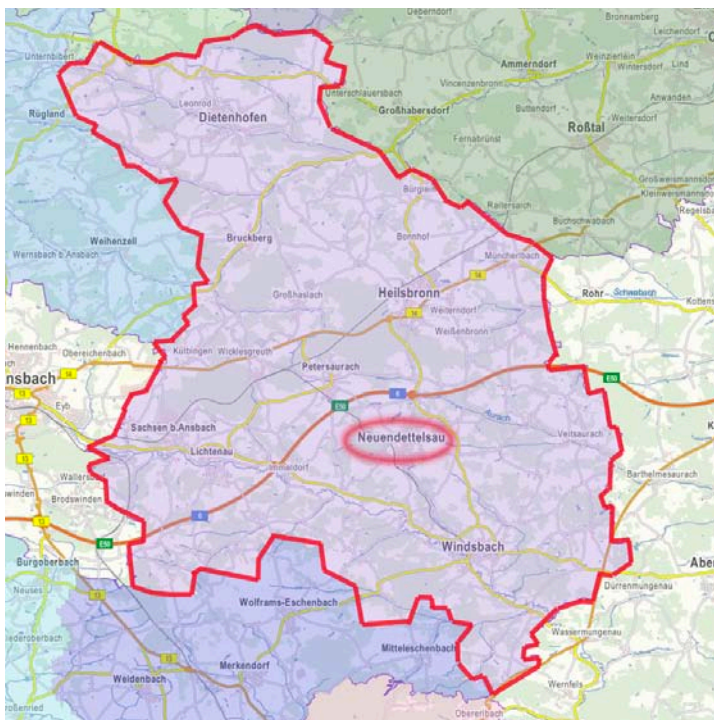
Im Jahre 2009 wurde eine **Klausurtagung** des Gemeinderats durchgeführt, moderiert von Herrn H. Gruber, Bayerischer Gemeindetag. Diese ergab einige wesentliche Forderungen und Feststellungen, die bis heute „nachhallen“ jedoch nur z.T. zu Konsequenzen geführt haben.

Themen der Klausurtagung:

- Vorrangige Themen waren wohl die Fragen der Verbesserung der Verwaltung und ihren Dienstleistungen für die Bürger - durch die Sanierung des Rathauses und die Einrichtung eines Bürgerbüros ist der Service für die Bürger sicher gestärkt worden
- Der Bereich „Bauen, Straßen und Verkehr“ wurde von den Teilnehmern als vorrangig bewertet, gefolgt vom Thema „Kunst und Kultur“, sowie in engem Punkteabstand danach „Sport und Freizeit“ und „Gewerbe, Handel und Wirtschaft“
- Themen wie Bürgerhaus, Galeriecafe (im Bezzelhaus), lebendige Ortsmitte, Fehlen einer kulturellen Mitte klingen neben anderen Themen im Protokoll immer wieder durch
- „Das Fehlen eines Städteplanungskonzeptes“ ist aufgefallen und man wollte sich darüber eingehender bei Herrn Dr. Dirnberger, Bayr. Gemeindetag informieren.

## 2.6 ILEK Kernfranken

Der Prozess zur Leitbildfindung und künftiger Entwicklungsabstimmung zwischen den Gemeinden der Kommunalen Allianz KomMA und nach Aufnahme von Lichtenau und Sachsen seit 2016 „Kernfranken“ genannt, wurde im Bericht vom November 2016 bearbeitet vom Ing. Büro Christofori + Partner, Buchschwabach zusammen gefasst.



### Ziele der Allianz „Kernfranken“:

Die Säule „Leben in Kernfranken“ wird derzeit durch Einrichtungen der Daseinsvorsorge und medizinischen Versorgung in Neuendettelsau gut gestützt. Die „Sicherung und Stärkung der Ortskerne“ mit dem Aspekt der „Weiterentwicklung der vorhandenen Infrastruktur“ stellt einen Leitsatz dar, der auch für Neuendettelsau von zentraler Bedeutung sein kann und für die Zielrichtung bzw. Neuorientierung der Ortsentwicklung.

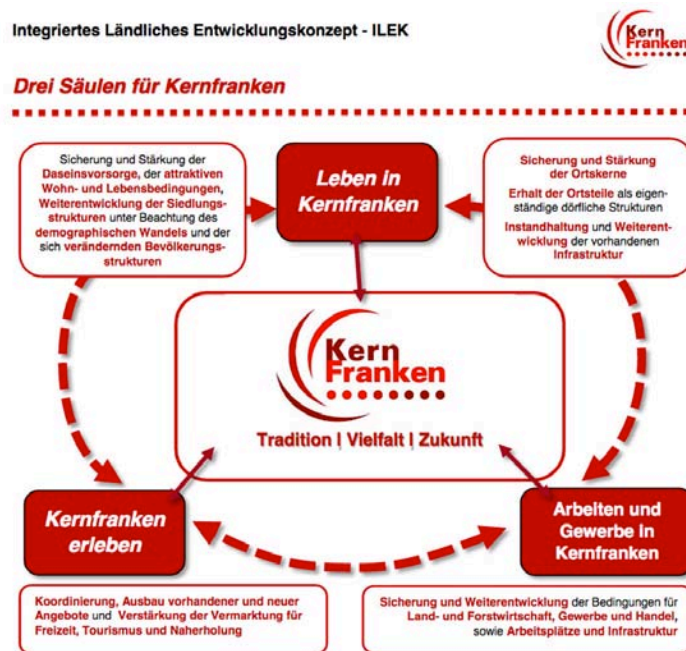
Für die übergeordneten Handlungsfelder **Kultur und Tourismus** wird eine intensivere Zusammenarbeit der beteiligten Kommunen angestrebt. Das Potential für den Tourismus wurde erkannt, auch dass es gerade auf diesem Feld noch erhebliche

Verbesserungsmöglichkeiten gäbe, die aber von einer einzelnen Kommune alleine nicht zu leisten ist. Neuendettelsau könnte mit seiner besonderen Geschichte durchaus auch hier wesentlich zur

Attraktivitätssteigerung von Kernfranken als Tourismusziel beitragen und hat im Vergleich zu allen beteiligten Kommunen sehr gute - sicher noch ausbaufähige - Angebote in Bezug auf Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten.

Fast in allen Kommunen wird ein Schwerpunkt auf die **Innenentwicklung** und die **Sicherung der Ortskerne** gelegt. In Neuendettelsau überwiegt bei der Einzelbetrachtung das **Thema Verkehr**, sowohl ruhend als auch der stetig zunehmende fließende Verkehr u.a. bedingt durch täglich ankommende Einpendler. Dieser individuelle Fokus zeigt aber auch, dass das Thema Innenentwicklung im Vergleich zu den Partnerkommunen nicht als vordringlich betrachtet wurde. Eine Kooperation von Allianz-Kommunen in Sachen Leerstands-Management, Flächenentwicklung, Bauflächenausweisung und -börse würde sich auch für Neuendettelsau anbieten und besonders bei den benachbarten Kommunen eine nachhaltige, weniger konkurrenzbetonte, dafür nachhaltigere, flächensparende Entwicklung fördern.

Im Vergleich zu den anderen ILE-Kommunen hat die Gemeinde Neuendettelsau im Kernort das größte und vielfältigste Angebot an **Bildungseinrichtungen**. Hervorragend ist auch das **Arbeitsplatzangebot**, was sich in einer hohen Einpendlerzahl niederschlägt. Die Angebote für Freizeit und Erholung sind so gut, dass auch der Tourismus in Neuendettelsau durchaus noch ausbaufähig ist. Was aber wiederum nur in einer guten Kooperation mit den Nachbargemeinden sinnvoll erscheint. Insofern hat Neuendettelsau gerade auch durch die im ILEK-Prozess erkannten Stärken ein hohes Entwicklungspotential das in der Kooperation z.B. mit Heilsbronn, aber auch Windsbach, als die unmittelbaren Nachbargemeinden noch ausbaufähig ist.



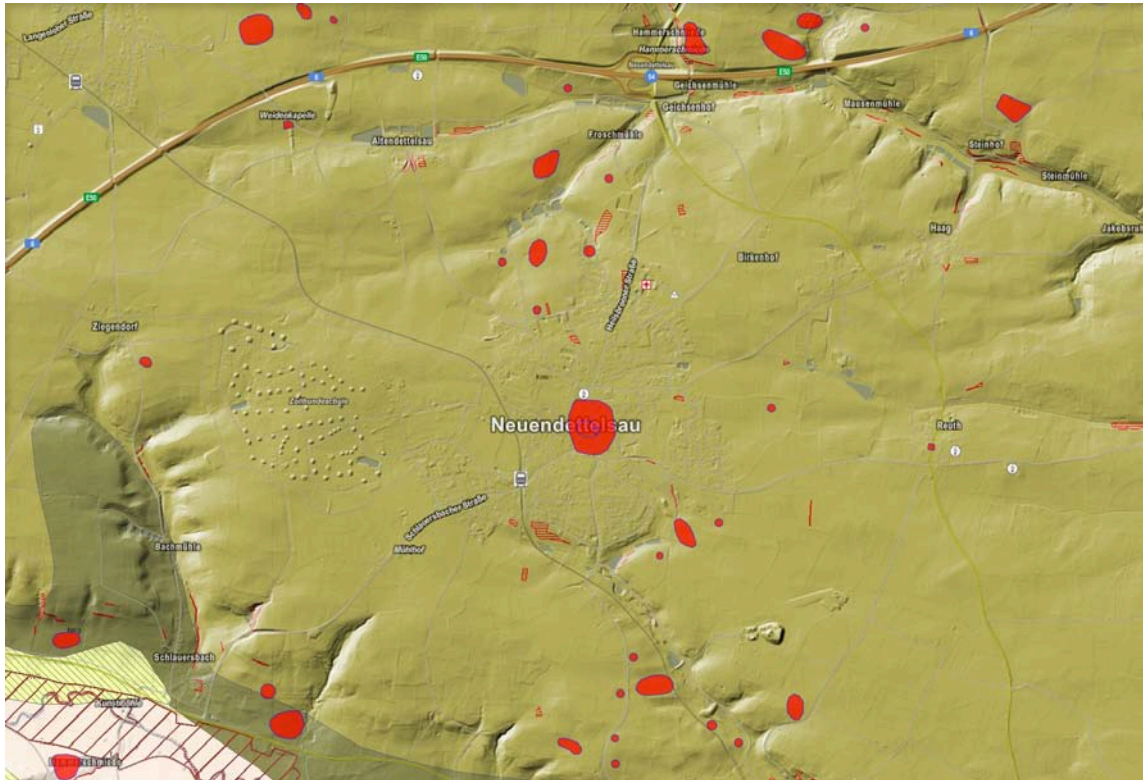
### Empfehlungen:

- > gemeinsamer Einsatz mit Heilsbronn für Pendler- Parkplatz an der A6 und Ausbau eines Radwegenetzes
- > Interkommunale Marketing-Strategie zur Optimierung der Tourismus-Potentiale
- > Kulturgüter und Baugeschichte (Schloss, Diakonie, historischer Ortskern) für Bekanntheit und Image der Region nutzen und sichern
- > soziale und bürgerschaftliche Netzwerke interkommunal koordinieren

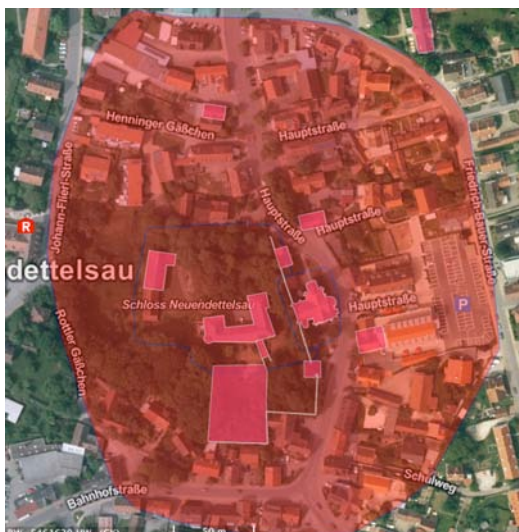
## 2.7 Denkmalschutz

Im Denkmal-Atlas Bayern sind in der Gemeinde Neuendettelsau 23 Baudenkmäler und 45 Bodendenkmäler verzeichnet. Dreizehn Baudenkmäler befinden sich im Kernort und mit der Evang.-Luth St. Laurentius Kirche wird im Denkmalverzeichnis auch ein besonderes „Landschaftsprägendes Baudenkmal“ (Stern) angeführt, was wohl auf die weithin sichtbaren Doppeltürme der neugotischen Hallenkirche der Diakonie zurückzuführen ist.

Die Karte aus dem Geo-Portal Bayern zeigt zum einen die topografischen Bewegungen und zahlreiche Bodendenkmäler in der Umgebung von Neuendettelsau. Interessant sind auch die punktaurigen



Erhebungen im Bereich des Muna-Waldes, die wohl auf die zahlreichen Bunkeranlagen dort verweisen.



Eine Konzentration von Baudenkmälern ist in der Ortsmitte an der Hauptstraße zu verzeichnen. Desweiteren ist um die oben bereits erwähnte St.Laurentius-Kirche mit den zentralen Einrichtungen der Diakonie der zweite geschichtliche Schwerpunkt durch Denkmäler auszumachen.

Der Altortbereich ist insgesamt als Bodendenkmal gekennzeichnet, was bedeutet, dass hier bei Baumaßnahmen die Bodendenkmalpflege einzubeziehen ist.

Dass es früher eine eindeutige Trennung zwischen Diakonie und Dorf gab zeigt sich auch durch die räumlich getrennte Lage der beiden Friedhöfe.



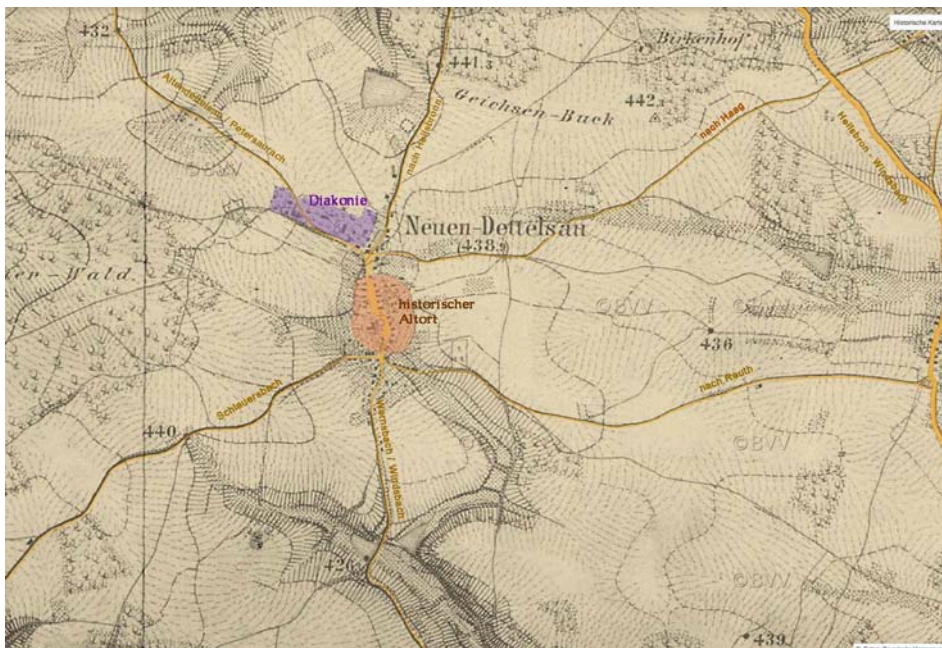
Denkmalkarte gesamt

### Empfehlungen:

> Denkmalschutz und historische Werte als Chance erkennen und nicht als Behinderung der Entwicklung

## 3 Lage im Raum / Topographie / Verkehrsanbindung

### 3.1 Topografie und Naturraum



Die historische Karte mit Darstellung der Topografie verdeutlicht die Lage Neuendettelsaus auf einer Hochebene zwischen dem breiteren Tal der fränkischen Rezat und dem kleinen Aurachtal im Norden. Beide Flüsse fließen nach Osten und münden letztlich in die Rednitz, deren Wasser über Main / Rhein zur Nordsee fließt.





Die geologische Karte von 1961 - daher noch ohne A6 - zeigt die naturräumliche Lage und den geologischen Untergrund des Gemeindegebietes von Neuendettelsau.

Naturräumlich liegt das Gemeindegebiet im „Mittelfränkischen Becken“ und wird den „südlichen Mittelfränkischen Platten“ zugeordnet. Die Täler und Wälder in diesem Bereich gelten als im ökologischen Sinne wenig oder nur gering belastete Bereiche, in denen zum langfristigen Schutz sämtliche Planungen und Maßnahmen sowie Erholungsaktivitäten in besonderem Maße den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung tragen muss.

Der Untergrund besteht überwiegend aus Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten), d.h. eine Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen bzw. Chalcedonlagen. Im Bereich der Flusstäler herrscht Gipskeuper vor, d.h. vorwiegend Tonstein mit Steinmergel- und Gipslagen, z.T. Sandstein.

Beim Sandstein handelt es sich überwiegend um Blasensandstein sowie im Westen der Gemeinde auch um Coburger Sandstein. Teilweise überlagern Schotterschleier diese Schichten. Eine Fläche südwestlich des Hauptortes weist Hochgelegene Schotter. Die Flusstäler haben Anmoorige Böden und an den Rändern Sande und Schotter der Hauptterrassen. Im Übergang zum Blasensandstein befinden sich Lehrberger Schichten teilweise mit Hangschutt.

Ökologisch-funktionell ist das gesamte Gebiet von intensiver Landnutzung geprägt. Im Süden des Gemeindegebiets – Richtung Windsbach – überwiegen „kleinräumige und vielfältige Nutzungen“.

Bodenschätze existieren keine im Gemeindegebiet

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke und Naturparke sind ebenfalls keine vorhanden. Europarechtlich geschützte Vogelschutzgebiete liegen nicht in der Gemeinde. Entlang der Fränkischen Rezat befindet sich jedoch das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Gewässerverband Schwäbische und Fränkische Rezat“.

### 3.2 Lage im Raum / Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Neuendettelsau liegt zentral im Herzen Mittelfrankens – ca. 40 km westlich von Nürnberg und ca. 20 km östlich vom Oberzentrum Ansbach entfernt. Sie liegt auf einer Ebene zwischen den beiden Flüssen Aurach im Norden und Osten und Fränkische Rezat im Süden und Westen.

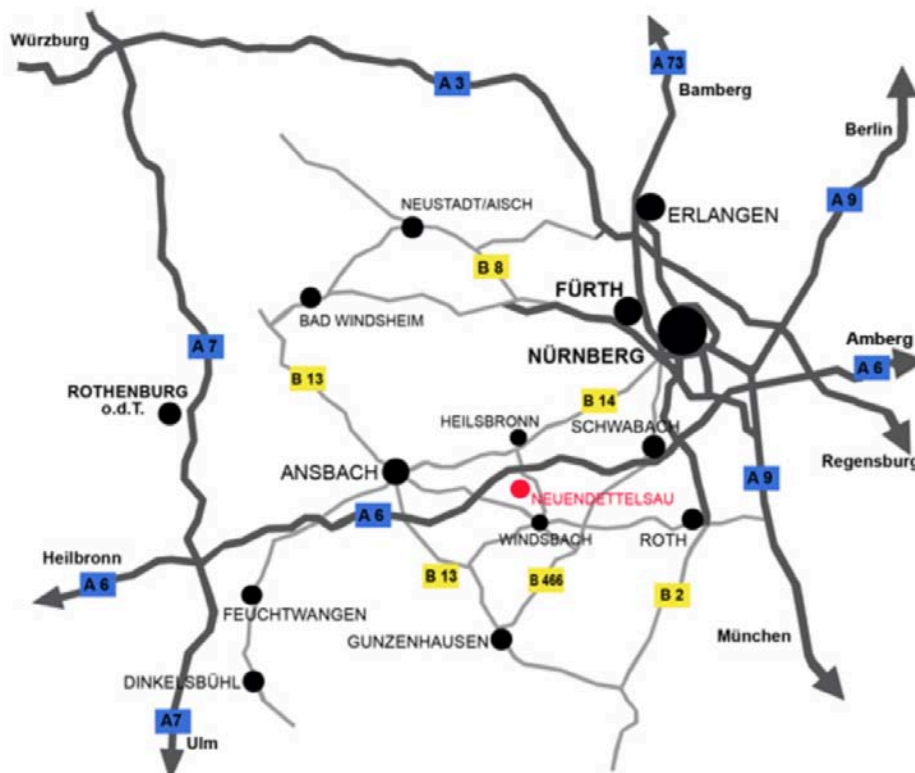
Neuendettelsau ist mit dem PKW über eine eigene Ausfahrt an der Autobahn BAB A6 schnell an den Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach angeschlossen. Die Gemeinde liegt zentral und ist durch Bundesstraßen gut an die Umgebung wie z.B. das fränkische Seenland zur Naherholung oder an die nächst größeren Orte (Oberzentren) Ansbach in ca. 15 km Entfernung und Schwabach in ca. 20 km Entfernung angebunden.

Der Bahnhof Neuendettelsau ist Haltestelle der Regionalbahn R71 zwischen Wicklesgreuth und Windsbach. Die Bahnlinie wurde 1894 eingeweiht und verbindet die Städte Nürnberg und Crailsheim.

Mit zwei innerörtlichen Buslinien (Omnibusverkehr Franken GmbH Nürnberg) erreicht man den Edeka Markt Besenback, das Schulzentrum, das Krankenhaus, den Sternplatz und den Bahnhof und somit einige der am Ortsrand liegenden wichtigen Nutzungen.

Der Regionalbus ist überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet, so dass die Fahrtzeiten schwerpunktmäßig am Morgen und am Nachmittag liegen. Somit kann dieses Angebot nicht als ausreichend betrachtet werden bzw. als Alternative für jedermann, vom Auto auf den Bus umzusteigen.

Ergänzt werden diese Angebote durch ein Anrufsammeltaxi (AST) von und nach Heilsbronn mit Anschluss an die Züge nach Nürnberg oder Ansbach. Hier ist die Taktung mit den Zugfahrzeiten als gut zu bewerten.



### 3.3 Verkehrserschließung innerorts

Verkehrerschließungskarte Neuendettelsau:



Das Gemeindegebiet wird durchzogen von verschiedenen Staats- und Kreisstraßen.

Hauptverkehrsachsen, die durch den Hauptort verlaufen (Kr AN14 und Kr AN19) binden diesen an die weiterführenden Anschlüsse Staatsstraße sowie den Autobahnanschluss im Norden an. Diese stark befahrenen Achsen (Heilsbronner Straße, Bahnhofstraße / Schlauersbacher Straße, Reuther Straße Altendettelsauer Straße) dienen sowohl der Anbindung vom Hauptort nach außen (Pendlerverkehr), sie nehmen jedoch auch den hauptsächlich innerörtlichen Ziel-Quell-Verkehr zum Einkaufen etc. auf. Diese Verkehrsbelastung nimmt seit 1990 stetig zu durch die Neuausweisung von Baugebieten in den Außenbereichen und der Verlagerung / Neuerrichtung von Einkaufsmärkten an den Ortsrändern.

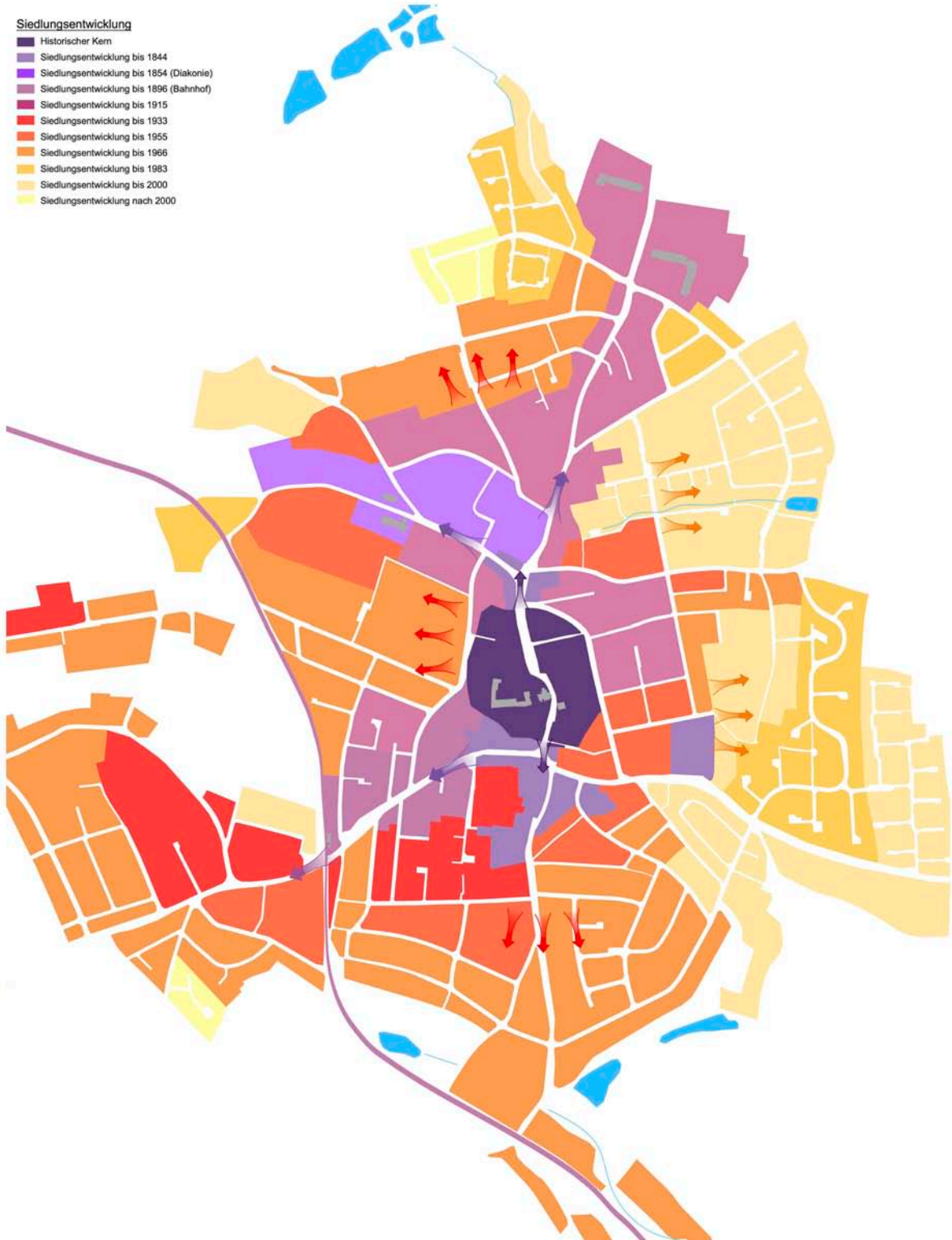
Innerhalb der Wohngebiete herrscht oftmals eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30, Tempo 20 und teilweise in Form von Verkehrsberuhigten Bereichen vor, wodurch diese weitestgehend ruhig erscheinen.

Zu Fuß und mit dem Fahrrad lässt es sich ganz gut in Neuendettelsau bewegen. Wichtige Fuß- und Radwege als Abkürzungen und abseits der Fahrbahnen sind grundsätzlich vorhanden. Teilweise sind sie

als Ortskundiger jedoch schwer zu finden und nicht gut ausgebaut (z.B. Rottler-Gäßchen, Johann-Flierl-Straße / Hauptstraße, Friedrich-Bauer-Straße / Johann-Flierl-Straße, Hauptstraße).

Das Fuß- und Radwegenetz im Ort kann noch um fehlende Verknüpfungen ergänzt werden, die im Sinne kurzer Wege sinnvoll wären und ein Umsteigen vom Auto auf das Rad attraktivieren würden. (z.B. Überquerung des Parkplatzes beim Hotel Sonne, zwischen Riegelgasse und Flurstraße, Branntweinsteig und Seitenstraße der Heilsbronner Straße, Heilsbronner Straße und Birkenhofstraße etc.).

### 4. Siedlungsentwicklung



## 4.1 Siedlungswachstum und seine Rahmenbedingungen

Neuendettelsau wird im Jahr 1298 erstmals urkundlich erwähnt. Es wird jedoch vermutet, dass der Ort schon 100 Jahre älter ist, da die ältesten baulichen Anlagen (Schloss) um das Jahr 1200 datiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die wesentlichen Etappen der Besiedlung / Entwicklung wie folgt dargelegt:

- Nach der Gründung des Kloster St. Gumbertus in Ansbach um 750 wurde das Umland, insbesondere das Rezattal, allmählich von fränkischen Bauern besiedelt.
- Am Landesausbau ab dem Beginn des 10. Jahrhunderts waren auch Slaven beteiligt.
- Im 11. Jahrhundert entstand unter Kaiser Heinrich II. die Grafschaft Abenberg, in deren Einflussbereich die Einzelorte des Planungsgebiets gegründet wurden.
- Dettelsau dürfte circa 1100 aus dem Salhof einer Niederadeligenburg an der Straße von Abenberg nach Franken entstanden sein, auf der zunächst die Herren von Vestenberg saßen, dann nach 1350 die von Seckendorff-Nold und schließlich ab 1518 die von Eyb.
- Mitte des 16. Jahrhunderts war der Ort auf 11 Höfe und 24 Güter angewachsen.
- Der 30-jährige Krieg brachte insbesondere für die unbefestigten Siedlungen verheerende Verwüstungen, von denen sich das Land nur sehr langsam erholte.
- Mitte des 19. Jahrhunderts bekam Neuendettelsau entscheidende Impulse durch die Aktivitäten des damaligen Dorfpfarrers Wilhelm Löhe.
- Mit dem Beginn der Missionstätigkeit ab 1841 sowie dem Bau der Diakonissenanstalt im Jahre 1854 wurde eine Entwicklung eingeleitet, die den Ort geistig, aber auch städtebaulich und bevölkerungsmäßig beeinflusste.
- Zu Beginn des 20. Jahrhunderts setzte, mit den Anfängen der Daseinsfürsorge für hilfsbedürftige Menschen, eine steil ansteigende Siedlungstätigkeit ein.
- Der Bau der Bahnlinie kurz vor der Jahrhundertwende und die Errichtung des Bahnhofs in Neuendettelsau bescherten den Ort einen hervorragenden Standortvorteil im Umland und damit zusätzliche Impulse, die sich auf die Entwicklung positiv auswirkten.
- Eine bedeutsame Siedlungstätigkeit in Neuendettelsau setzte um 1925, kurz vor dem 2. Weltkrieg, ein. 1939 erreichte der Kernort die 3.000 Einwohner-Grenze.
- Wohnerverweiterungen erfolgten nach Süden und Osten. Der Diakoniebereich entwickelte sich Richtung Nordwesten.
- Die Nachbarorte stagnierten weiterhin.
- Nach dem 2. Weltkrieg setzte eine ausgeprägte Verlagerung der Wohnstandorte aus den stark zerstörten Großstädten ein. Die Ansiedlung der Heimatvertriebenen musste bewerkstelligt werden.

- Neuendettelsau konnte günstige Voraussetzungen auf dem Arbeitsmarkt und der Versorgung vorweisen.
- In den sechziger und frühen siebziger Jahren entstand in Neuendettelsau aus einer gewissen Siedlungsdichte im Bestand heraus eine ausgedehnte neue Siedlungstätigkeit nach Süden, Westen und Norden.
- Die übrigen Ortsteile waren überwiegend landwirtschaftlich orientiert und erlebten, von geringfügigen ortsbedingten Siedlungserfordernissen abgesehen, keine nennenswerte Entwicklung.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine steil ansteigende Siedlungsentwicklung nach dem 2. Weltkrieg nur auf Neuendettelsau zutrifft. Dort hat sie sich relativ exzentrisch bis an die natürlich vorgegebenen Grenzen des Wernsbaches und des Neuendettelsauer Waldes nach Süden und Südwesten vollzogen. Der Altort als das Versorgungszentrum ist dadurch nahezu in eine nach Osten offene Randlage geraten. Die geringe Bautätigkeit in den Außenorten hat dazu beigetragen, dass dort neben der Erhaltung eines hoch entwickelten Gemeinsinnes unter den Bewohnern auch schöne fränkische Ortsbilder überliefert wurden.

Quellen:

1 A. Schuster, *Aus tausend Jahren Neuendettelsauer Geschichte*, Ansbach 1963

2 Hans Rößler, *Unter Stroh- und Ziegeldächern, Neuendettelsau* 1982

3 Manfred Keßler, *Von der Riegelgasse zur Bahnhofstraße*, in: Hans Rößler (Hg.), *700 Jahre Neuendettelsau, Neuendettelsau 1998*, S. 27 ff. FNP / LP Neuendettelsau *Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur*

## 4.2 historische Faktoren des Flächenwachstums

Den alles bestimmenden Umschwung der Siedlungsentwicklung bewirkte die **Gründung der Diakonie** durch den damaligen Ortspfarrer Wilhelm Löhe und den daraufhin zahlreich etablierten neuen Einrichtungen, die mit dem Mutterhaus **1854** ihren Anfang hatten und bereits bis zur Jahrhundertwende im Nordwesten des Altortes von Neuendettelsau zu einer beachtlichen Grösse angewachsen waren.

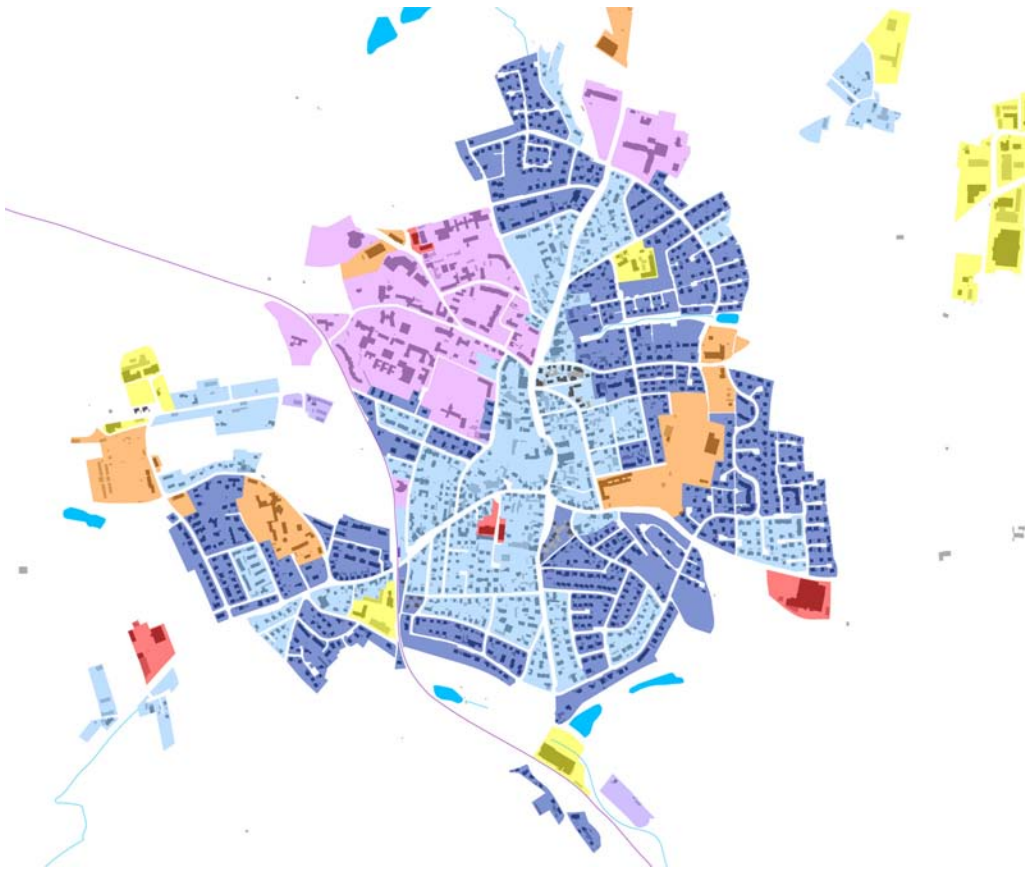
Lange Zeit blieb der auch heute noch bei alteingesessenen Bürgern „Anstalt“ genannte eigene Bereich nordwestlich des historischen Kerns von Neuendettelsau ein Quartier für sich, was letztlich durch den Bau einer eigenen Kirche 1887 (Vorgängerbau der heutigen 1928 neu errichteten St. Laurentius Kirche durch German Bestelmeyer) wirklich zu einem eigenen zweiten kirchlichen Zentrum führte und manifestiert wurde. „Die Gründung einer Diakonissenanstalt in einem kleinen Dorf wie Neuendettelsau stellt in der Geschichte der Diakonissenmutterhäuser eine absolute Ausnahme dar. Gewöhnlich entstanden die Diakonissenanstalten in den Hauptstädten oder sozialen und kulturellen Zentren des Landes.“ ( H. Jenner, *Von Neuendettelsau in alle Welt*, 2004).

Vielleicht auch ein Entscheidungsgrund für eine Nebenbahn von Wicklesgreuth nach Windsbach war evtl. die starke Entwicklung und Einfluss der Diakonie im 19.Jh., Jedenfalls hatten der Anschluss an die **Bahn** und die Lage des Bahnhofs **1894** sicher auch Einfluss für die weitere Siedlungsentwicklung.

Bereits im Grundnetz der Reichsautobahnen 1935 war die Verbindung Nürnberg - Stuttgart vorgesehen. Die Arbeiten wurden ab 1966 wieder aufgenommen und mit der Fertigstellung des Lückenschlusses zwischen Kupferzell und Ansbach West 1979 abgeschlossen. Seitdem ist Neuendettelsau über die gleichnamige

Ausfahrt sowohl nach Westen und Baden-Württemberg als insbesondere nach Osten über die **Autobahn A6** hervorragend an den Ballungsraum **Nürnberg / Fürth / Erlangen** angeschlossen.

Zudem lässt sich eine Tendenz erkennen, dass in Neuendettelsau - wie in vielen vergleichbaren Orten die Flächen nach der jeweils zum Zeitpunkt relevanten Verfügbarkeit erschlossen wurden und das Wohnungsangebot bzw. die Bautätigkeit nach der jeweiligen momentan Nachfrage am Markt errichtet wurden. Nicht immer ist dadurch ein organisches Wachstum gewährleistet. Zudem sollte eine Gemeinde auch weiter in die Zukunft blicken, als es der „Markt“ bekanntlich tut. Über Statistiken ist eine gute Prognose für einen sich ständig ändernden Bedarf, die Demographie mit einer immer älter, bunter und ärmer werdenden Bevölkerung wird auch an Neuendettelsau nicht vorübergehen und ein vielfältigeres Wohnungsangebot für unterschiedliche Wohnformen, weit über das individuelle Einfamilienhaus hinaus erforderlich machen.



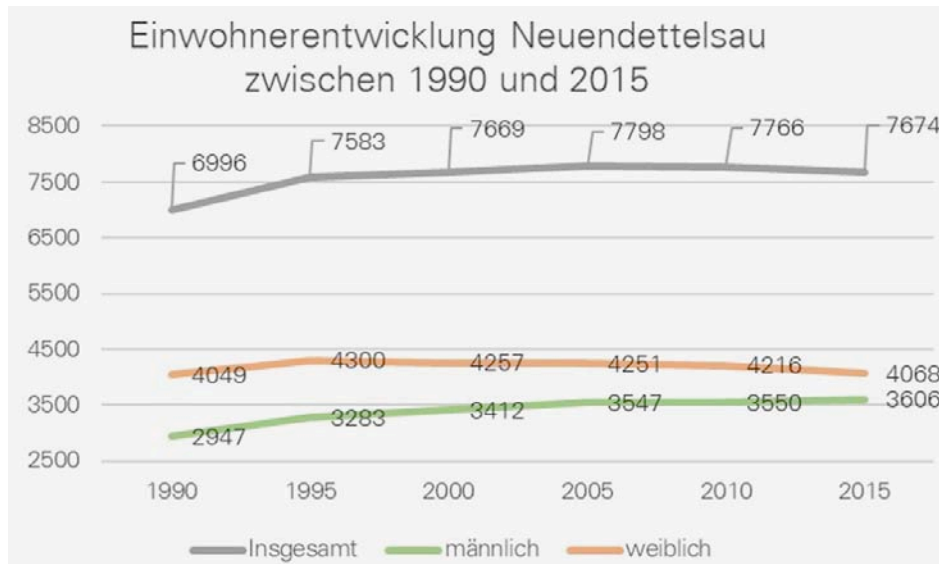
Vorkonzept

Beispiel Karte einer Gesamtentwicklungsplanung, bspw. für die Verteilung der Nutzungen und Wohnformen



### 4.3 Demographische, wirtschaftliche Entwicklung (Statistik)

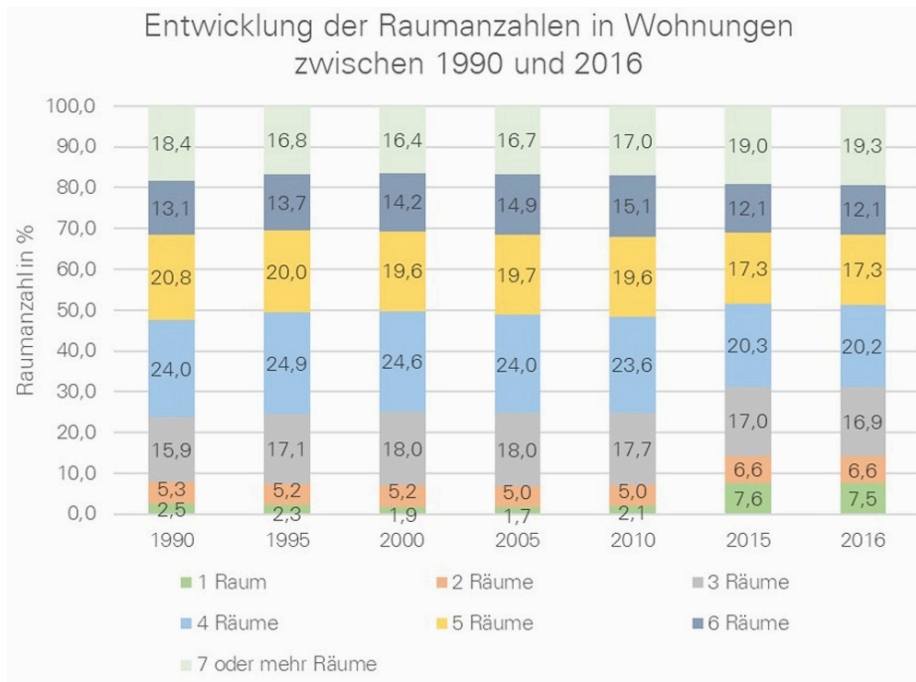
Die Einwohnerzahlen in Neuendettelsau sind in den letzten Jahren trotz Bautätigkeit nur unwesentlich angestiegen. Trotzdem wird für den Ort eine positive Entwicklung prognostiziert. (Was im weiteren noch eingehender zu untersuchen wäre).



Gestiegen ist dagegen der Wohnflächenbedarf pro Bewohner erheblich von 29,9 qm noch im Jahr 1990 bis heute 42,2 bis 2025 wird ein weiterer Anstieg auf 45 qm berechnet.

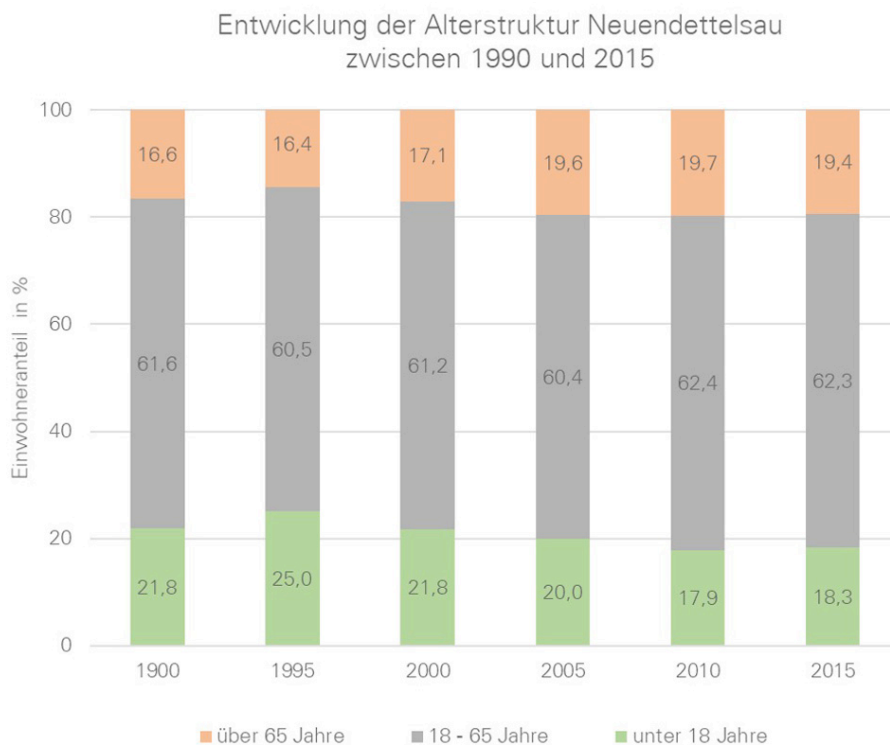


Dieser Anstieg ist eine allgemeine Tendenz, die sich begründet zum einen aus geänderten Ansprüchen, aber vor allem auch an dem Anstieg von immer mehr Single-Haushalten.



Bei der Raumanzahl pro Wohnung fällt in Neuendettelsau vor allem der Anstieg von Einraumwohnungen auf, was wohl begründet ist durch die Errichtung von insgesamt 6 Wohnheimen mit insgesamt 126 Wohnungen. Darunter sind vermutlich auch ein erheblicher Teil von Seniorenwohnheimen.

Wohl bedingt durch die gute Arbeitsplatzsituation in Neuendettelsau ist die Alterstruktur besser als in vergleichbaren Orten.



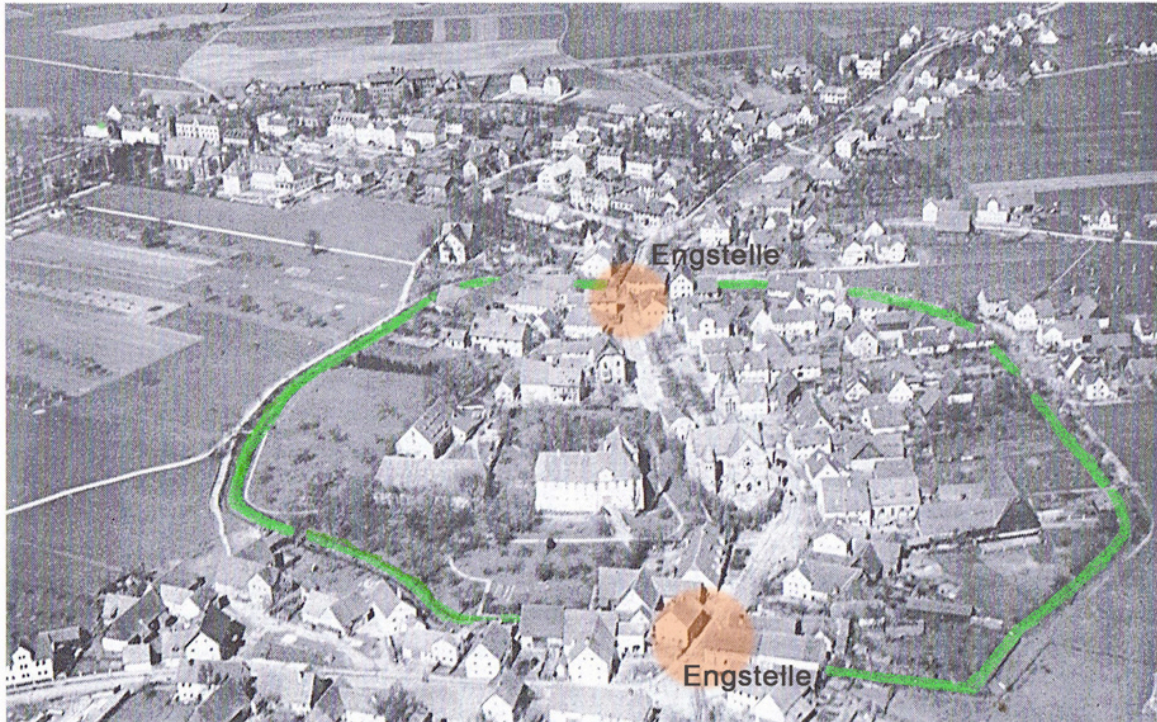
Besonders für eine differenzierte Betrachtung der weiteren Ortsentwicklung sind derartige statistische Auswertungen noch wesentlich genauer zu betrachten und insbesondere, die Zeiträume im Rückblick nochmals genauer auszuwerten.

## 5. Untersuchungsschwerpunkte

### 5.0 Einteilung der Schwerpunkte

Nach einer ersten Ortsbegehung wurde deutlich, dass es nur schwer möglich ist für den gesamten Ort allgemeingültige Aussagen zu treffen. Aus diesem Grund wurden mehrere räumliche Bereiche definiert. Diese können zum Teil exemplarisch für andere, nicht näher begutachtete Flächen / Quartiere in Neuendettelsau gesehen werden. Die Grobanalyse kann keinen Vollständigkeitsanspruch erheben, sondern soll hier nur Beispiele von Potentialen, aber auch insbesondere Fehlentwicklungen vergangener städtebaulicher Entscheidungen aufzeigen. Ziel ist es, mit den näher beleuchteten Bereichen die Komplexität der Ortsentwicklung zu verdeutlichen und Fingerzeige für die Gemeinde zu geben, wo sie im Rahmen Ihrer Planungshoheit Gestaltungsmöglichkeiten hat und künftig handeln könnte.



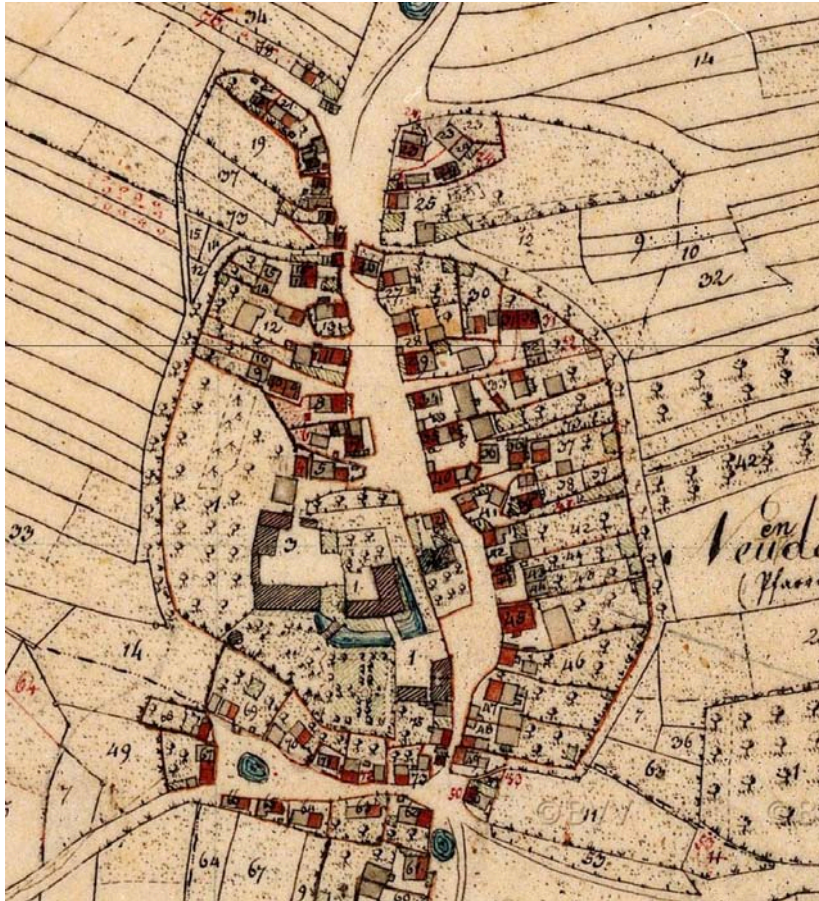


aus Hans Rößler 700 Jahre Neuendettelsau, 1998

*Die Luftaufnahme vom Frühjahr 1919 läßt die Struktur des historischen Dorfkerns gut erkennen. Heckenzaun und Wassergraben, die früher das ganze Dorf umgaben, sind im Südwesten (links neben der Schloßökonomie) noch gut zu erkennen. Die Engstellen im Norden des Dorfkerns (zwischen altem Schulhaus und der Missionsanstalt) und im Süden (zwischen den Geschäften Appoldt und Neukam) kennzeichnen die Lage des oberen und unteren Tores. (Ansichtspostkarte in Privatbesitz)*

## 5.1 Historischer Kernbereich

Der Extraditionsplan von ca. 1835 zeigt, dass sich alle Anwesen auf den inneren gemeinsamen Dorfraum konzentrierten und nach außen mit Gärten an die deutliche Abgrenzung mit Graben und Hecke anschlossen.



Das Schloss mit der vorgelagerten Kirche bildete den Mittelpunkt. Während auf noch älteren Karten im nördlichen Innenortbereich ein Weiher dargestellt wird, ist er bis Mitte des 19. Jh. offensichtlich aufgegeben worden; dafür gab es noch Weiher nördlich des alten Dorfes und im südlichen Bereich an der heutigen Bahnhofstraße und auf dem Anger am Sternplatz.

Deutlich erkennbar ist, dass sich die Hauptgebäude der Anwesen zum inneren Dorfraum orientierten, aber schon 1835 Teilungen in den rückwärtigen Bereichen vorgenommen worden waren.

Die Kirche grenzte mit ihrem Kirchhof direkt an die Schlossmauer. Das Schloss hatte wohl einen repräsentativen Eingang zum südlichen Dorfbereich und eine Zufahrt zum

Wirtschaftshof von Norden (wie heute noch bei der Zufahrt neben der griechischen Gaststätte erkennbar). Ein herrschaftlicher Park war dem Schloss südlich vorgelagert. Dagegen war der westliche Park des Schlosses vermutlich für die Versorgung des Anwesens landwirtschaftlich genutzt (wie die Markierungen im Plan vermuten lassen).

Ein grünes Band umgibt den historischen Bereich, das auch im nachfolgenden Luftbild zu sehen ist, danach schließen sich östlich und westlich deutlich erkennbar die typischen langen Streifenfluren an, die z.T. heute noch die Siedlungsstruktur beeinflussen.

### 5.1.1 Struktur / Entwicklung

#### > Grenzen des historischen Kernbereichs

- Im Luftbild von 1919 noch klar erkennbar: Hecke und Graben umgaben den inneren Siedlungskern mit Schloss, Kirche und den ursprünglich 19 Anwesen.
- Die innere Hauptstraße war klar nach außen abgegrenzt durch bauliche Engstellen, die durch torartig in den Weg vorgerückte Gebäude definiert wurden und so einen eindeutigen, räumlichen Abschluss des zentralen Innenraums bildeten (rote Markierung im Luftbild).
- Alle historischen Anwesen des Dorfkerns hatten außerhalb eine Fortsetzung in langen Streifenfluren, die landwirtschaftlich genutzt wurden; die Richtung dieser Streifen ist heute noch in der Struktur von Grundstücken und Bebauung ablesbar.