

## 1 Problemstellung

### 1.1 Weißenohe und Dorfhaus zwei Orte am Fuße der Fränkischen Schweiz



Weißenohe



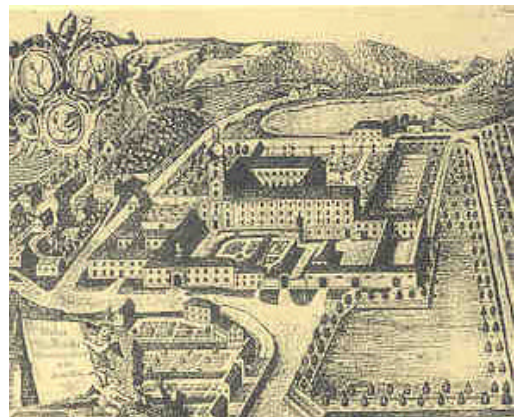
Dorfhaus

Von Nürnberg kommend, kurz vor dem Anstieg nach Gräfenberg liegt östlich der Bundesstraße 2 (Nürnberg-Bayreuth) der Ort Weißenohe. **Weißenohe** im Schnittpunkt des Kalkach- und des Lillachtales ist umgeben von der hügeligen bis steil ansteigenden bewaldeten Landschaft der Fränkischen Schweiz.

Der Ursprung von Weißenohe ist in der im 11. Jahrhundert (1053) durch den Pfalzgraf Aribio (Eribo) II. gegründeten Klosteranlage zu finden.

*"Weißenohe und sein Kloster war fast während seines ganzen 750-jährigen Bestehens der westlichste Teil der "Oberen Pfalz". Das Weißenoher Kloster und das dazugehörige Umland ragte geradezu wie ein Fremdkörper in das Gebiet der "Freien Reichsstadt Nürnberg" und war zeitweise sogar vollständig vom oberpfälzischen Hauptlande getrennt."*<sup>1</sup>

Teile der barocken Klosteranlage prägen noch heute das Gesicht des Ortes und stellen weithin sichtbar das Wahrzeichen des Ortes dar. Die barocke Klosteranlage mit der Klosterkirche (jetzt Pfarrkirche) aus dem Jahre 1707 und dem 1727 fertiggestellten Abteibau dominieren zusammen mit den Gebäuden der Klosterbrauerei den Ort. Die strengen Formen und die geschlossenen Raumkanten mit ihren durchgehenden Traufen bilden einen kompakten Hofbereich, der den zentralen historischen Ortskern markiert.



Historische Ansicht der Klosteranlage  
entnommen aus: Chronik Weißenohe

<sup>1</sup> Entnommen aus: Kurzfassung der Chronik des Dr. Räbel von 1905, Heimat und Touristenverein "Edelweiss" Weißenohe und Umgebung e.V. 1993.

Im Südwesten dieser kompakten Anlage befindet sich auf ebenem Gelände im Kalkachtal der eigentliche Altort mit seinem zentralen Platz im Straßengefüge. Hiervon ausgehend schwingt sich ein Straßenzug hügelaufwärts in Richtung Norden, an dem sich der nördliche Siedlungsbereich des Altortes entwickelt hat.

Die jüngeren Ortserweiterungen verlaufen entsprechend dem Straßennetz den Nordhang hinauf und in Richtung Dorfhaus ostwärts in das Lillachtal hinein. Die Siedlungsstruktur Weißenohes entlang des Talgrundes geht heute nahtlos in den Ortsteil Dorfhaus über. Dorfhaus bildet somit den Abschluss des heutigen Siedlungsgefüges Weißenohes nach Osten hin.



Verbindendes Siedlungselement zwischen den beiden Altorten

**Dorfhaus**, ein Angerdorf mit bäuerlicher Baustruktur liegt nahezu am Talende des Lillachtales, eingebettet zwischen zwei Höhenrücken. Der Altort wird durch seine Hofanlagen, bestehend aus Wohn- und Wohnstallhäusern mit freistehenden Scheunen und Nebengebäuden geprägt. Die kompakte Ortsanlage mit stattlichen Bauernhäusern, freistehenden Scheunen, großen Satteldächern, angrenzenden Wiesen, Obstgärten und Waldgebieten entlang der Hangkanten bildet in ihrer Gesamtheit ein harmonisches Bild.

Die Struktur des Ortes hat sich entlang der Dorfhauser Straße – der einzigen Wegeverbindung nach Weißenohe – entwickelt. Die Ortsmitte wird durch den Grünbereich vor der Gastwirtschaft und den geschwungenen Straßenverlauf gebildet. Wichtiger Bestandteil des Ortsbildes ist die Blickachse zur Klosteranlage Weißenohe, wodurch auch optisch der Bezug beider Ortschaften zueinander gegeben ist.

## 1.2 Identitätsverlust der Altorte Anlass der Altortsanierung

### Weißenohe

Die Anzahl der Hauptgebäude hat sich in Weißenohe seit den 50er Jahren verdoppelt. Neben den Mängeln an der Bausubstanz wird das städtebauliche Gefüge durch einige Neubauten und besonders durch Um- und Anbauten an alten Gebäuden zum Teil erheblich gestört.

Durch die starke Zunahme des Verkehrs in den letzten Jahrzehnten, der vollständig durch den Altort fließt und den daraus resultierenden Straßenbaumaßnahmen hat der zentrale Bereich von Weißenohe einen Großteil seines historischen Charakters verloren.



Zunehmende Flächenbeanspruchung durch den fließenden Verkehr

### Dorfhaus

Das landwirtschaftlich geprägte Dorfhaus erlebt durch die immer geringer werdende Anzahl der Landwirte im Altort einen strukturellen Wandel.

Schlechter baulicher Zustand, Leerstand und neue Anforderungen an Gebäude und Freiflächen tragen zur Veränderung der Ortsstruktur bei.

Durch den hohen Verkehrs- und Parkdruck von Wanderern zur Lillachquelle - besonders an Wochenenden und Feiertagen - ergibt sich ein Konfliktpotential zur landwirtschaftlichen Nutzung (Neben- und Zuerwerbslandwirte).



Neubauten neben stark substanzgefährdeten historischen Nebengebäuden

Zusammenfassend betrachtet werden für Dorfhaus und Weißenohe gesellschaftliche und städtebauliche Entwicklungen und Veränderungen beobachtet, die einen schleichenden Identitätsverlust der Altorte bewirken.

Diese Problematik wurde vom Gemeinderat und der Regierung von Oberfranken erkannt. Daher beantragte die Gemeinde die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm und beschloss die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz als ersten Schritt in Richtung "Erhaltende Erneuerung".

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

### 1.3 Warum Vorbereitende Untersuchungen<sup>2</sup>

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

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

#### **Vorbedingungen**

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

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

#### **Entscheidungshilfe<sup>3</sup>**

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

Die Gemeinde klärt, welche städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Probleme in dem Gebiet zu lösen sind und welche Ziele mit der Sanierung erreicht werden können. Die Gemeinde erhält Informationen darüber, mit welchen Auswirkungen sie rechnen muss und was die Sanierung ungefähr kosten wird. Auch über das geeignete sanierungsrechtliche Verfahren und die voraussichtliche Dauer der Sanierung gewinnt sie Anhaltspunkte. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen geben den Gemeinderäten die erforderliche Beurteilungsgrundlage für

*Für die Gemeinde*

<sup>2</sup> Quelle: Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde. Städtebauförderung in Bayern. Heft 3.

<sup>3</sup> Entnommen aus: Ebd.

die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Notwendige Investitionen der Gemeinde werden frühzeitig ermittelt und der längerfristigen Haushaltsplanung zugrunde gelegt. Die Untersuchungen geben auch Hinweise auf kommunale Sofortmaßnahmen, von denen Signalwirkungen für den Start der Sanierungsmaßnahme erwartet werden können.

*Für die Gemeinde*

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

*Für die Bürger*

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

*Für die Aufgabenträger*

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

*Für die Regierung*

Das Landratsamt kann auf der Grundlage der Untersuchungen bei Bauanträgen die notwendige Verbindung zwischen der Sanierung und der Ortsentwicklung herstellen.

*Für das Landratsamt*

### **Die Vorbereitenden Untersuchungen als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes<sup>4</sup>**

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

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

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

---

<sup>4</sup> Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde, Arbeitsblatt 1, Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Ausgabe 1999.

### **Die Aufgabe von Vorbereitenden Untersuchungen<sup>5</sup>**

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

### **Ziel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes**

Die Festlegung erfolgt durch die Gemeinde als Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 (Sanierungssatzung).

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

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

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

---

<sup>5</sup> Vgl.: § 141 BauGB.