

STEPPACH

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Fassung vom 21.12.2021

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN STEPPACH

Fassung vom 21.12.2021

Auftraggeber: Gemeinde Pommersfelden
Hauptstraße 11
96178 Pommersfelden

Bearbeitung:
HWP - Büro für Städtebau und Architektur
Holl Wieden Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45
Mail: buero@holl-wieden.de

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1 EINLEITUNG | 6 |
| 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung | 6 |
| 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets..... | 8 |
| 2 AUSGANGSSITUATION..... | 10 |
| 2.1 Lage und Funktion im Raum | 10 |
| 2.2 Bauleitplanung..... | 11 |
| 2.3 Siedlungsgeschichte | 12 |
| 3 BESTANDSANALYSE | 13 |
| 3.1 Denkmäler..... | 13 |
| 3.2 Räumliche Struktur..... | 14 |
| 3.3 Gebäudestruktur..... | 16 |
| 3.3.1 Haupt- und Nebengebäude | 17 |
| 3.3.2 Öffentliche Gebäude | 17 |
| 3.3.3 Baualter der Gebäude | 18 |
| 3.3.4 Gebäudezustand | 20 |
| 3.4 Nutzungsstruktur | 22 |
| 3.5 Eigentumsverhältnisse | 24 |
| 3.6 Straßen, Wege und Plätze | 26 |
| 3.6.1 Ruhender Verkehr | 27 |
| 3.6.2 Situation des ÖPNVs..... | 27 |
| 3.6.3 Radverkehr..... | 27 |
| 3.7 Grün- und Freiflächen | 28 |
| 3.8 Städtebauliche Analyse | 30 |
| 3.8.1 Vergleichende Analyse der Elemente und Merkmale..... | 30 |
| 3.8.2 Ortsbildprägende Gebäude | 30 |
| 4 ANALYSEERGEBNISSE | 31 |
| 4.1 Mängel und Missstände gemäß § 136 BauGB..... | 31 |
| 4.2 Sanierungsgebiet | 35 |
| 4.3 Ziele und Leitideen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes | 35 |
| 5 RAHMENPLAN MIT MASSNAHMEN UND PROJEKTEN | 36 |
| 5.1 Strategische Ziele..... | 36 |
| 5.2 Empfohlene Maßnahmen und Projekte..... | 47 |
| 5.2.1 Baustruktur | 47 |
| 5.2.2 Verkehr/ Infrastruktur..... | 47 |
| 5.2.3 Grün-/ Freiraum..... | 47 |
| 6 KOSTEN UND FINANZIERUNG..... | 48 |

| | |
|--|-----------|
| 7 UMSETZUNGSINSTRUMENTE..... | 50 |
| 7.1 Rechtliche Wirkung | 50 |
| 7.2 Förderrechtliche Bedeutung | 51 |
| 7.3 Abgaben- und Ausgabenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen..... | 51 |
| 7.4 Begründung für das gewählte Verfahren..... | 51 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS..... | 52 |
| BILDNACHWEIS..... | 54 |

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Für die Gemeinde Pommersfelden wurde 2017 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. In diesem sind die Leitlinien sowie konkrete Maßnahmen und Projekte für die weitere Entwicklung der Gemeinde Pommersfelden benannt, darunter auch Maßnahmen für den Ortsteil Steppach als einem von zehn Ortsteilen der Gemeinde Pommersfelden.

Mit der Aufnahme in die Städtebauförderung eröffnet sich für Pommersfelden die Möglichkeit, die Ortsentwicklung und Sanierung in einzelnen Ortsteilen wie Steppach in einen gesamtheitlichen Kontext zu stellen und finanzielle Unterstützung für wichtige entwicklungsfördernde Projekte zu erhalten, wie sie im ISEK beschrieben sind.

Das ISEK enthält auch einen städtebaulichen Rahmenplan sowie Vorschläge für die Ausweisung von Sanierungsgebieten in Steppach (siehe Abbildung 1) und anderen Ortsteilen.

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten ist Voraussetzung für die Förderung baulicher Maßnahmen der Gemeinde und für die Unterstützung privater Sanierungsvorhaben. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung geplant und gesteuert werden.

Die möglichen Förderungen für bauliche investive Maßnahmen sowie für die Umgestaltung im öffentlichen Bereich sind für die weitere Entwicklung der Gemeinde überaus wichtig. Aber auch für private Grundstückseigentümer eröffnen sich mit Blick auf die Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz zusätzliche Spielräume.

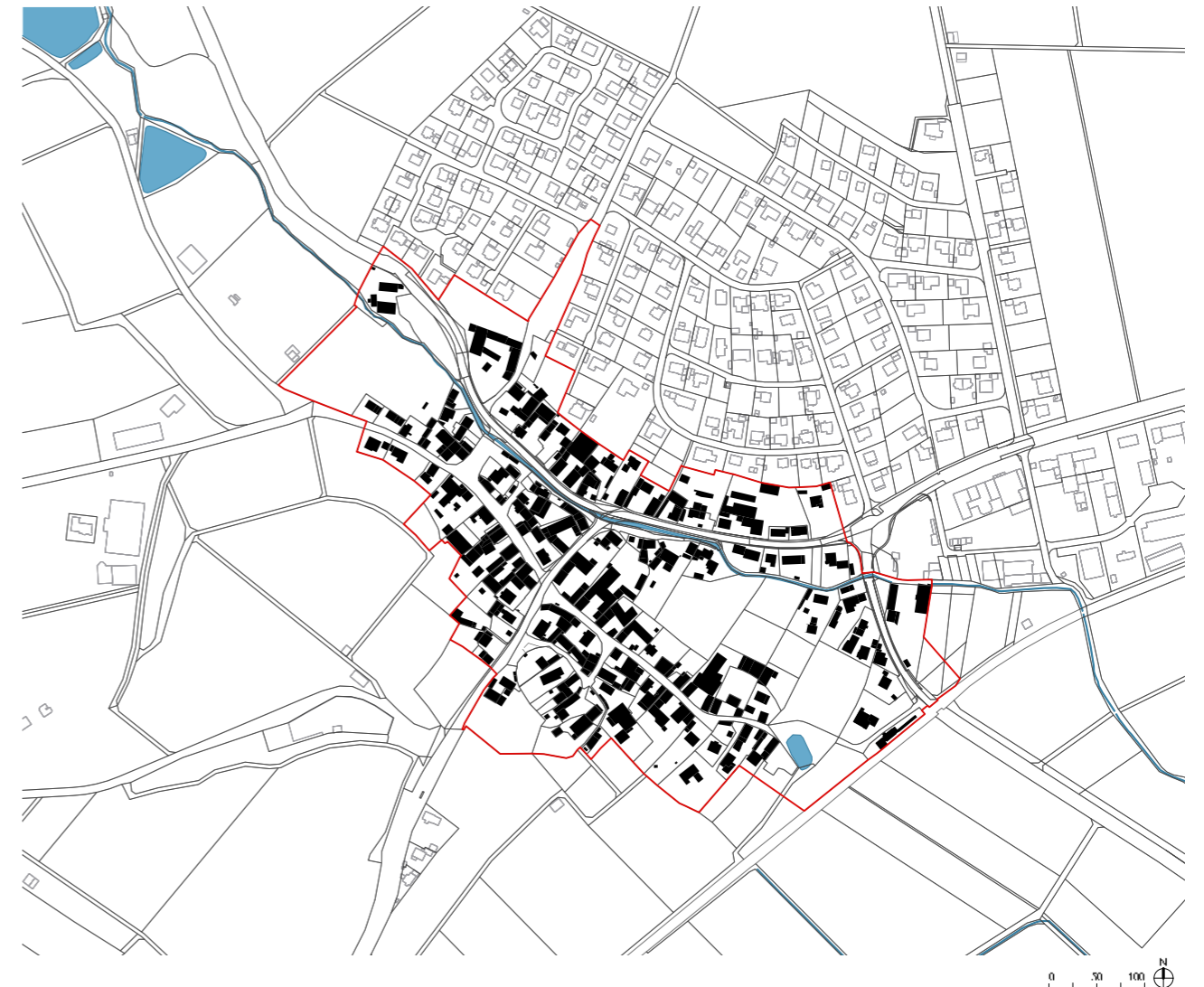


Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes im Ortsteil Steppach

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet gemäß § 141 BauGB umfasst nahezu vollständig den Steppacher Altort.

Im Einzelnen zählen zum Untersuchungsgebiet mit der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Steppach“ und der Staatsstraße 2263/ Straßenzug „Steppach“ als Haupterschließungsachsen folgende Grundstücke der Gemarkung Steppach:

Im Bereich der genannten Straßenzüge: Flurnummern 26/3 (teilweise), 26/24, 26/26, 26/29, 127 (teilweise), 127/4, 127/5, 127/6, 127/7, 127/8, 127/9, 127/10, 127/11, 127/13, 127/16, 127/17, 127/18, 127/21, 127/24, 127/25, 127/26, 127/27, 127/28, 127/31, 127/32, 127/33, 127/34, 127/35, 127/36, 127/37, 127/38, 127/39, 127/40, 127/41, 127/43, 127/44, 127/45, 127/46, 127/47, 127/48, 127/49, 127/50, 127/51, 127/52, 127/53, 127/54, 127/55, 127/56, 127/57, 127/58, 127/59, 127/60, 127/61, 127/62, 127/63, 127/68, 127/69, 127/71, 127/72, 127/73, 127/75, 127/76 (teilweise), 127/77, 127/79, 195/3, 195/4, 195/5, 195/6, 195/7, 198/1, 199/5, 199/6, 199/7, 199/8, 199/9, 667 (teilweise), 667/1, 667/2, 667/3, 671/22, 674 (teilweise), 674/1, 674/2, 836/4, 836/5, 837/1, 837/2, 837/3, 837/4, 837/5, 837/8, 838, 838/2, 838/3, 838/4, 838/5, 838/7 (teilweise), 838/9, 838/10, 838/11, 838/12, 838/15, 838/16, 838/17, 838/18, 838/19, 841/2, 841/3, 842/1, 842/2, 863/10 (teilweise) und 863/14 (teilweise).

Nördlich des Straßenzugs „Steppach“/ Staatsstraße 2260/ Staatsstraße 2263: Flurnummern 30, 30/1, 30/2, 31, 31/10, 31/11, 31/12, 32, 34, 36, 36/2, 38, 38/1, 39, 39/1, 41, 43, 44, 45 (teilweise), 46, 47, 48, 49, 49/1, 50/2, 50/3, 50/4, 144 und 145.

Südlich der Staatsstraße 2263 und westlich der Staatsstraße 2260: Flurnummern 1, 1/1, 2, 3, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 5, 5/2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 13/1, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 21/3, 24, 25/2, 25/3, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 26/22, 27, 27/1, 29, 29/1, 29/2, 29/3, 57, 57/1, 57/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 64/1, 65, 66, 67, 69, 71, 141, 142/1, 143, 143/1, 143/2, 376/1 und 650 (teilweise).

Südlich der Staatsstraße 2260/ Staatsstraße 2263 und östlich der Staatsstraße 2260: Flurnummern 26/2, 26/5, 26/6, 26/7, 26/9, 26/15, 26/20, 26/21, 26/23, 51, 51/1, 53, 55, 56, 56/1, 73, 74/2, 75, 77, 79, 81/1, 81/2, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 91, 91/2 (teilweise), 92, 93 (teilweise), 94 (teilweise), 94/2, 94/3, 96, 96/1, 96/2, 97, 98, 99, 100, 102, 104, 106, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 116/2, 117, 118, 118/2, 119, 120, 121, 124, 125, 125/1, 129, 130, 132, 133 (teilweise), 190, 191, 192, 192/1, 193, 193/1, 194, 195/1, 195/2, 196, 198, 199, 199/2, 199/4, 199/5, 202, 342 (teilweise), 836, 836/2, 836/3, 837, 841, 841/1, 842, 843/1 (teilweise), 843/2, 844/2 (teilweise) und 848/1.

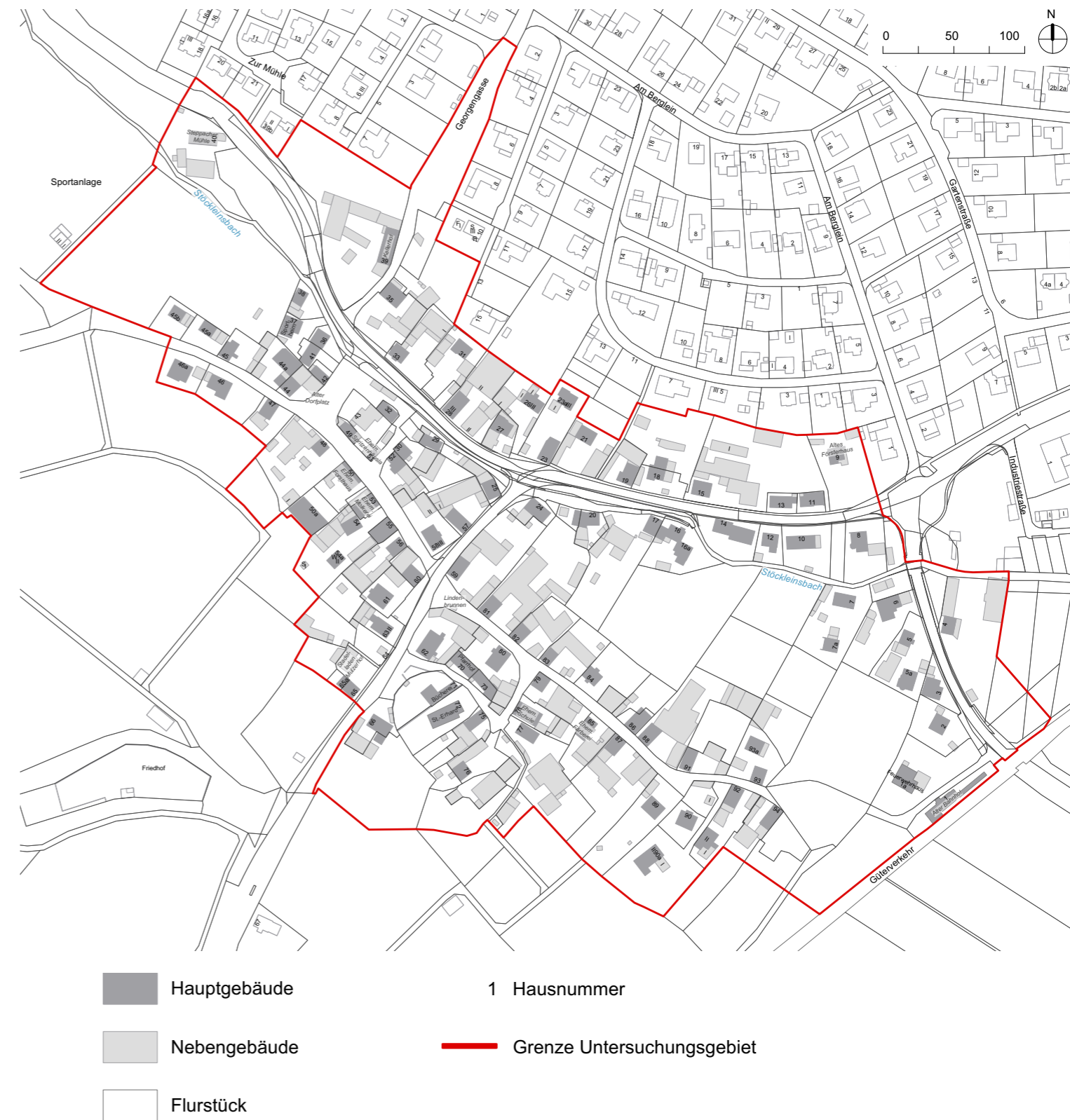


Abb.2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage und Funktion im Raum

Der Ortsteil Steppach ist einer von zehn Ortsteilen der Gemeinde Pommersfelden, die sich im Süden des Landkreises Bamberg in Nähe der Naturparke „Steigerwald“ im Westen und „Fränkische Schweiz“ im Osten befindet. Nördlich der Gemeinde Pommersfelden liegt in 10-20 km Entfernung der Verdichtungsraum Bamberg; im Südosten ist der Verdichtungsraum Nürnberg/ Erlangen/ Fürth (Entfernung ca. 30-40 km) gelegen.

Insgesamt befindet sich die Gemeinde in einem eher ländlich strukturierten Teilraum des Landkreises Bamberg sowie der Planungsregion Oberfranken-West (4), stellt aber zugleich eine attraktive Wohngemeinde in Nähe der o.g. Verdichtungsräume dar. Insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Bamberg mit seinem umfangreichen Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsangebot erweist sich als Standortvorteil für die Gemeinde Pommersfelden.

Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn A 3, die wesentlich dazu beigetragen hat, dass sich Pommersfelden als gewerblicher Standort profilieren konnte.

Als nachteilig für Pommersfelden ist auf der anderen Seite die Lage an der Bezirksgrenze von Ober- und Mittelfranken sowie an der Grenze der Landkreise Bamberg und Erlangen-Höchstadt zu nennen. Hierdurch ergeben sich nicht unerhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Mobilitätsversorgung der örtlichen Bevölkerung.

Auch die disperse Siedlungsstruktur mit zehn relativ kleinen Ortsteilen ist aus versorgungstechnischer Sicht als wenig günstig anzusehen. Zwar besteht aktuell noch eine Grundversorgung in der Gemeinde Pommersfelden, doch droht hier eine zunehmende Ausdünnung.

Im Ortsteil Steppach, der neben den Ortsteilen Pommersfelden und Sambach einen wohnlichen Schwerpunkt im Gemeindegebiet bildet, besteht aktuell ein kleines Nahversorgungszentrum (Nah & Gut Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Paket-Annahmestelle, Sparkasse, Physiotherapie), das auch die benachbarten Ortsteile mitversorgt. Hinzu kommen einige weitere Nahversorgungseinrichtungen (Metzgerei, Stadelladen, Raiffeisenbank, Frisör, Hausarzt), ein Kindergarten und eine Bücherei sowie einige gewerbliche Betriebe (u.a. Baustoff-Recycling-Anlage, Sägewerk, Kfz-Betrieb, Malerbetrieb, Goldschmied). Aus baulicher Sicht hervorzuheben sind in Steppach neben der Kirche St. Erhard der ehem. Pfarrhof, der Kellerhof (ehem. Brauerei/ Gaststätte), der ehem. Gasthof Amberger, das ehem. Forsthaus, die ehem. Färberei, die ehem. Drogerie, die alte Schule, der Mulzerhof, die alte Steppacher Mühle und das alte Försterhaus.

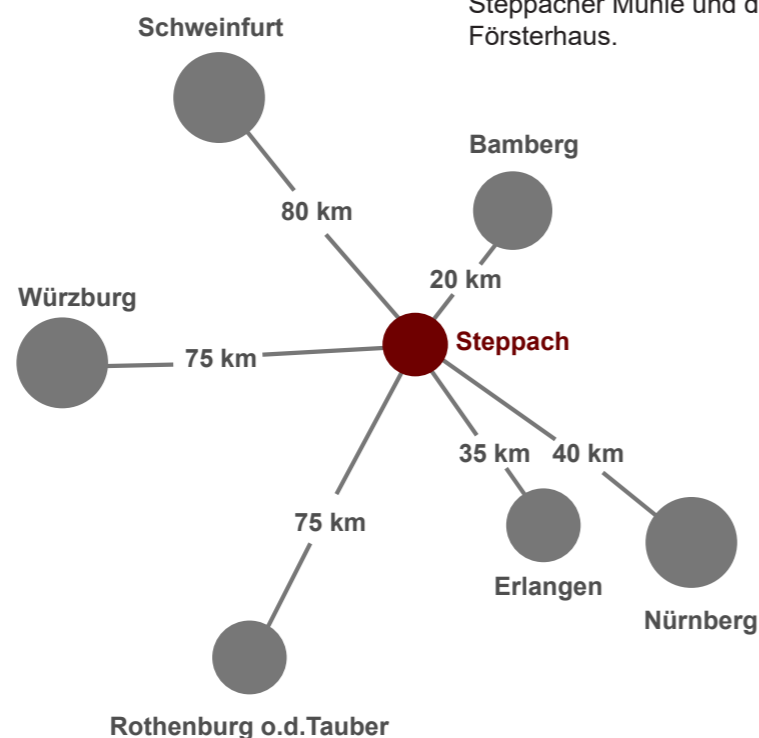


Abb.3: Lage und Funktion im Raum

2.2 Bauleitplanung

Für die Gemeinde Pommersfelden einschließlich des Ortsteils Steppach besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011, zuletzt geändert im Jahr 2013. Dieser weist den Altort von Steppach mit dem rund 19,3 ha großen Untersuchungsgebiet fast vollständig als gemischte Baufläche aus. Im Norden schließen sich überwiegend Wohnbauflächen an den Altort Steppach an. Nordwestlich des Altorts sind Sportanlagen

gelegen; im Südosten ragt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in den Altortbereich hinein. Im Osten schließt sich an den Altort ein größeres Gewerbegebiet an, in dem auch das kleine Steppacher Nahversorgungszentrum gelegen ist.

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen aktuell für den Bereich des Untersuchungsgebiets im Altort Steppach nicht.

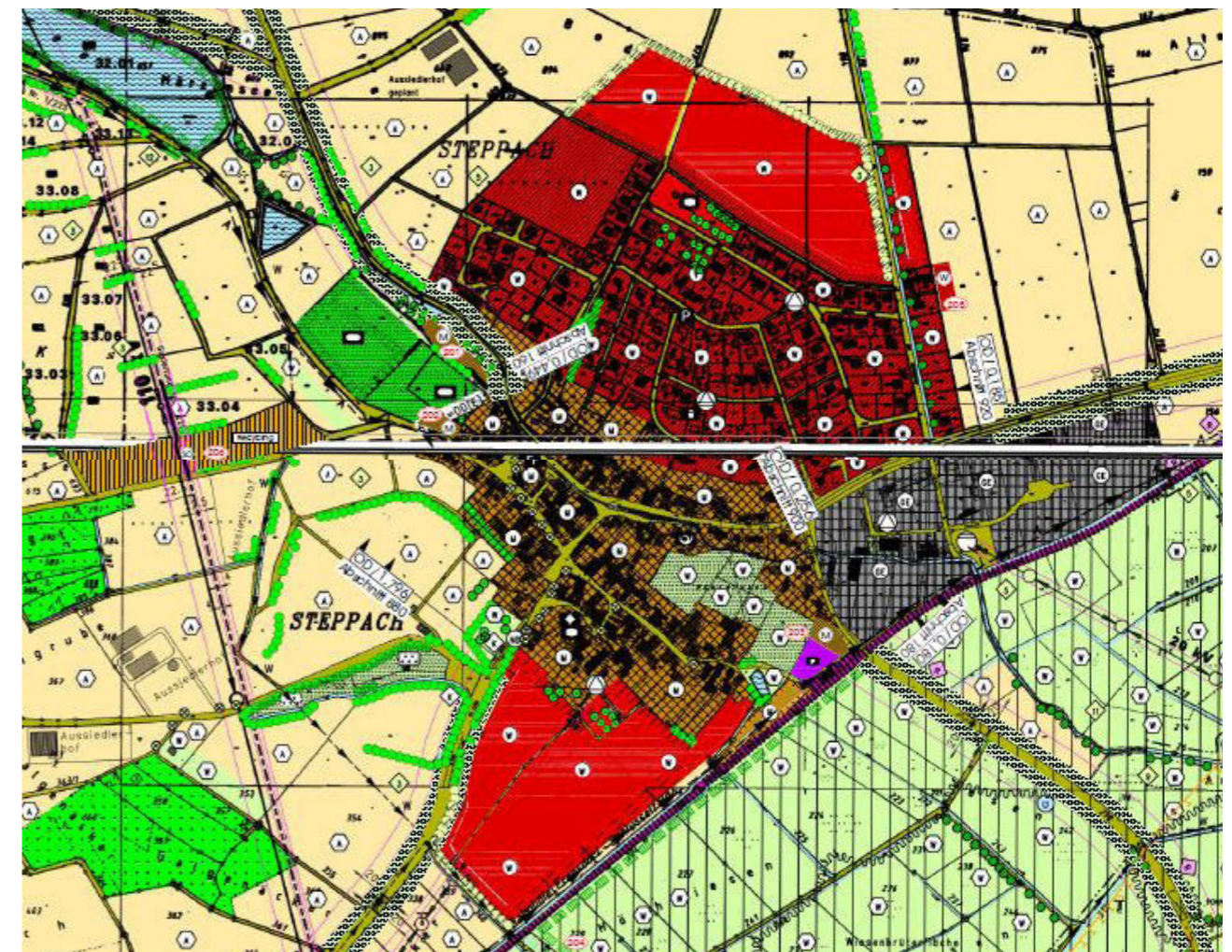


Abb.4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Ortsteil Steppach einschließlich Änderungen

2.3 Siedlungsgeschichte

Der Ortsname von Steppach – in den frühesten Urkunden als Ste-tbach bezeichnet – verweist auf einen ständig Wasser führenden Bach. Steppach ist eine relativ späte Siedlung, die wohl erst im 10. Jahrhundert mit der abklingenden fränkischen Kolonisation entstanden ist und um das Jahr 1000 erstmals in den Fuldaer Traditionsnotizen erwähnt wird.

Das Hochstift Würzburg war der ursprüngliche Lehnsherr. Auch die Burggrafen von Nürnberg waren Lehnsherren. Diese mussten das markgräfliche Amt 1721 wegen Überschuldung an den Grafen von Schönborn verkaufen. Unter den Hohenzollern wurde die Reformation in Steppach eingeführt. 1802 kamen die bambergischen Güter an Bayern.

1862 gehörte Steppach zum Bezirksamt Höchstadt a.d.Aisch bis 1972. Die Gemeinde Steppach wurde 1978 im Zuge der Gebietsreform in Bayern in die Gemeinde Pommersfelden und damit in den Landkreis Bamberg eingegliedert.



Abb.5: Urkataster Steppach (Uraufnahme 1808-1864)



Abb.6: Luftbild

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Denkmäler

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind als geschützte Objekte vor allem die Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Erhard, der Pfarrhof, das ehem. Forsthaus und der ehem. Gasthof Amberger verzeichnet. Hinzu kommen ein Kleinbauernhof mit Stadel (Mulzerhof, Steppach 65/ 65a), ein Wohnhaus (Steppach 66) und ein Bauernhaus (ehem. Färberei, Steppach 85).

Die Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Erhard liegt am südlichen Rand des Altorts Steppach. Die Kirche ist ausgestattet mit einem Saalbau mit Walmdach und einem Chorturm aus dem 15. Jh., dem 1703/04 eine Erhöhung mit Zwiebelhaube hinzugefügt wurde. Die Kirche wurde 1748 barockisiert und teilweise neu gebaut. Sie weist einen Verputz mit Pilastergliederung und einen Sakristeianbau auf. Der umgebende Kirchhof ist ummauert und weist ein Tor mit der Bezeichnung „1441“ auf. Der ummauerte Bereich ist als Bodendenkmal ausgewiesen.

Unmittelbar nördlich der Kirche befindet sich der Pfarrhof als zweigeschossiger, traufständiger Walmdachbau aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Neben dem Pfarrhof ist der ehem. Gasthof Amberger als stattlicher, zweigeschossiger Walmdachbau aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts gelegen.

Rund 180 m nordwestlich der Kirche befindet sich das ehem. Forsthaus, das heute eine Filiale der Raiffeisenbank beherbergt. Hierbei handelt es sich um einen eingeschossigen Mansardwalmdachbau aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts.

Denkmalliste (Ausschnitt)

D-4-71-172-38: Steppach 50: Ehem. Forsthaus, erste Hälfte 18. Jh.

D-4-71-172-42: Steppach 62: Ehem. Gasthof Amberger, 1779

D-4-71-172-37: Steppach 65; Steppach 65a: Kleinbauernhof, wohl noch 18. Jh., Stallteil wohl 1813, verändert; Stadel, 1862

D-4-71-172-43: Steppach 66: Wohnhaus, bezeichnet „1840“; Remise; Stadel, 1840

D-4-71-172-36: Steppach 70: Pfarrhof, erste Hälfte 18. Jh.

D-4-71-172-35: Steppach 72: Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Erhard; Chorturm 15. Jh., Erhöhung 1703/04; Saalbau; Ummauerung des Kirchhofs, bezeichnet „1441“

D-4-71-172-41: Steppach 85: Bauernhaus, erstes Drittel 18. Jh.

Quelle:
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
<http://www.blfd.bayern.de/>, Stand Juni 2021

Besondere Erwähnung verdienen auch folgende ortsbildprägende Gebäude bzw. Attribute im Altort Steppach:

- Kellerhof (ehem. Brauerei mit Gaststätte, Steppach 39)
- Alte Steppacher Mühle (Steppach 40)
- Alte Schule (Steppach 78)
- Ehem. „Spritzenhäusla“ (Steppach 51)
- Ehem. Drogerie (Steppach 49)
- Altes Försterhaus (Steppach 9)
- Alter Dorfplatz mit Brunnen
- Lindenbrunnen
- Vollandseiche/ Felsenkeller



Abb.7: Steppach 72 (Pfarrkirche St. Erhard)



Abb.8: Steppach 50 (ehem. Forsthaus)



Abb.9: Steppach 62 (ehem. Gasthof Amberger)

In Steppach ist auch das Bodendenkmal D-4-6230-0037 im Bereich der Pfarrkirche anzutreffen. Bezüglich der Bodendenkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 1 und 7.1 BayDSchG.

3.2 Räumliche Struktur

Das Pfarrdorf Steppach ist eine Reihendorfanlage mit beidseitigen Hofstellen entlang einer von Norwest nach Südost verlaufenden Dorfstraße. Parallel dazu entstand eine weitere Reihenbebauung jenseits des Stöckleinsbachs, der durch das Dorf fließt.

Charakteristisch für die Reihendorfanlagen ist die fränkische Bauweise mit Mehrseithöfen als typische Gehöftformen. Dreiseithöfe (Abb. 10, Nr. 2 wechseln sich ab mit Zweiseithöfen (Abb. 10, Nrn. 1, 3, 4). Daneben sind auch einzelstehende Häuser teilweise mit Anbauten anzutreffen. Die Hofstellen sind nur zum Teil mit Hoforanlagen abgeschlossen, so dass sich zum Straßenraum eine mehr oder weniger geschlossene Häuserfront ergibt. Mittelpunkt der Reihendorfanlage ist der Bereich der Kirche und des Pfarrhofs. Dort findet sich auch der Dorfplatz.

Alle Höfe bilden eine freie Abfolge individuell gestalteter Gebäude. Die Bauweise der Hofanlagen erfordert Grenzanbau. Damit wird bei offener Bauweise eine äußerst wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht und eine hohe Baudichte erzielt. Die Erhaltung dieser Bau- und Parzellenstruktur ist daher bei dem heutigen Ziel Innen- vor Außenentwicklung von großer Bedeutung.

Besonders charakteristisch für das ehemalige landwirtschaftliche Dorf sind die großen Scheunengebäude und die Vielzahl der kleineren Nebengebäude. Die Erhaltung dieser charakteristischen Baustrukturen ist daher für die Erhaltung der Ortsgestalt von grundlegender Bedeutung.

Die Ortsränder des Altortes sind durch Wiesen und Gartenflächen bestimmt, wie sie im Südwesten noch gut erhalten sind. Im Norden sind diese wegen des angrenzenden Einfamilienhausgebietes nur noch teilweise erhalten.



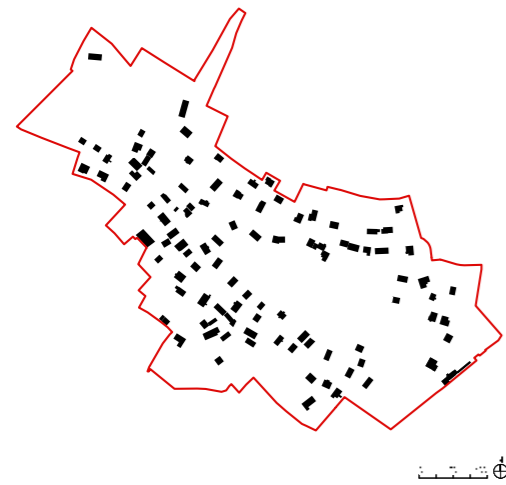
Abb.10: Gehöftbildung (Steppach 59, 81, 82 und 83)



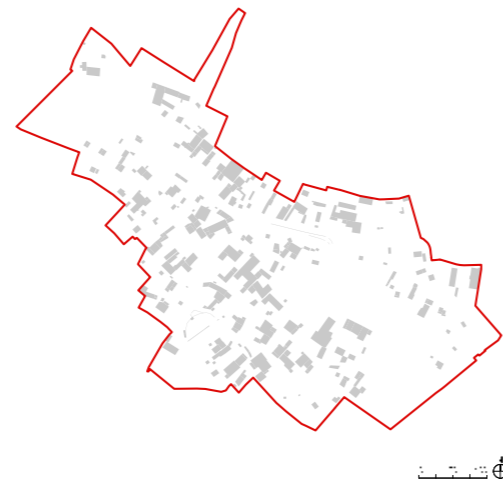
- | | | |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| Gebäude | versiegelte Fläche | Bach / Gewässer |
| private Freifläche | Baudenkmal | Baumbestand |
| öffentliche Grünfläche | Bodendenkmal | Grenze Untersuchungsgebiet |

Abb.11: Räumliche Struktur

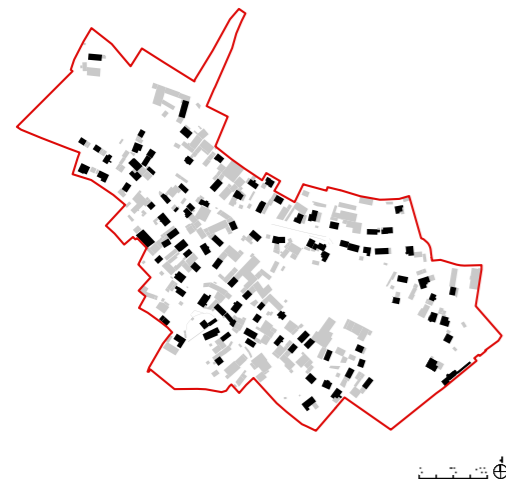
3.3 Gebäudestruktur



Hauptgebäude



Nebengebäude



Haupt- und Nebengebäude

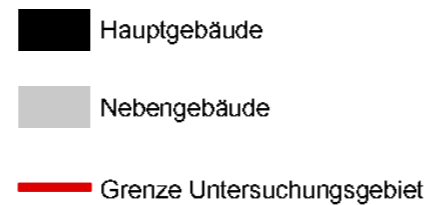


Abb.12: Gebäudestruktur

3.3.1 Haupt- und Nebengebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 410 Gebäude und Gebäudeteile. Diese sind nur zu einem Drittel Hauptgebäude. Zwei Drittel der Gebäudesubstanz sind ehemalige Wirtschaftsgebäude, wie Scheunen, Ställe und Lagergebäude.

Da die Hofstellen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sind eine Vielzahl der ehemaligen Wirtschaftsgebäude leerstehend oder untergenutzt. Sie werden zum großen Teil als Lager und Abstellflächen genutzt.

Aus dieser Situation ergibt sich eine große Problematik, wenn sich die Nutzungen weiter aus dem Dorf zurückziehen. Mit den untergenutzten Wirtschaftsgebäuden ergibt sich aber auch die Chance, neue Nutzungen im Altort unterzubringen. Die großen Wirtschaftsgebäude, aber auch kleinere Nebengebäude können für gewerbliche, aber auch Wohnnutzung ausgebaut werden. Der Altort bietet Raumangebote zu günstigen Preisen. Ein Angebot, das bei steigenden Immobilienpreisen in den Städten zunehmend an Bedeutung gewinnt.

3.3.2 Öffentliche Gebäude

St. Erhard

Die im Süden des Altorts Steppach auf dem Grundstück Fl.Nr. 119 gelegene Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Erhard (Steppach 72) geht auf das 15. Jahrhundert zurück.

Bücherei

Die Evang.-Luth. Bücherei befindet sich unmittelbar nordwestlich der Kirche St. Erhard auf dem Grundstück Fl.Nr. 125 (Steppach 71). Nördlich der Kirche und der Bücherei befindet sich zudem der Pfarrhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/1 (Steppach 70).

Ehem. „Spritzenhäusla“

Das ehem. „Spritzenhäusla“, ein kleines Gebäude mit Turm, befindet sich im nordwestlichen Teil des Altorts Steppach auf dem Grundstück Fl.Nr. 64 (Steppach 51). Es beherbergt historische Feuerlöschpumpen.

Feuerwehrhaus

Das Feuerwehrhaus befindet sich südöstlich des Altorts auf dem Grundstück Fl.Nr. 199 (Steppach 1a).



Abb.13: Kirche St. Erhard (Steppach 72) mit Bücherei (Steppach 71)



Abb.14: Ehem. „Spritzenhäusla“ (Steppach 51)



Abb.15: Dreiseithof (Steppach 57)

3.3.3 Baualter der Gebäude

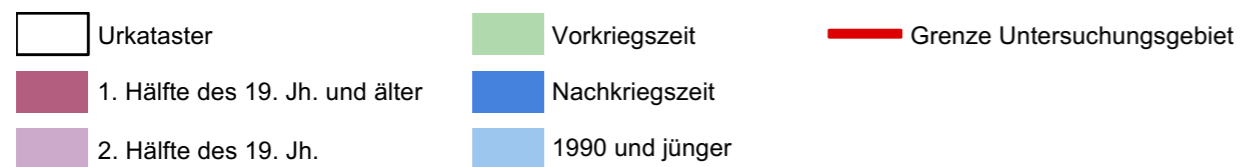
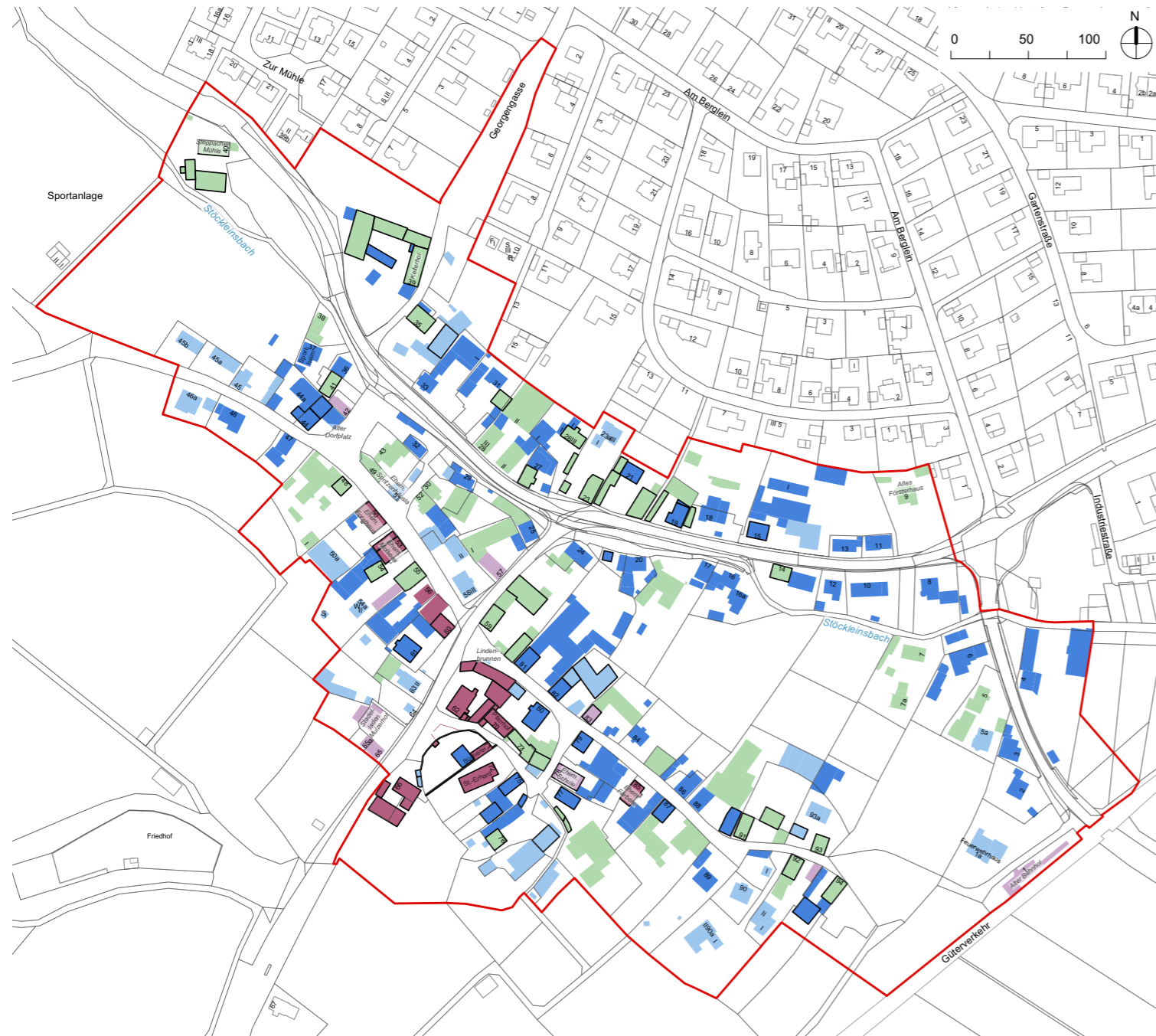


Abb.16: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Baualterskarte zeigt eine insgesamt gemischte Baualtersstruktur des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Ältere Gebäude, die im Laufe des 19. Jahrhunderts oder schon früher entstanden sind, sind vor allem im südlichen Altbereich zu finden. Es ist vor allem der Bereich zwischen dem ehemaligen Gasthof Amberger und der Pfarrkirche St. Erhard bis zur ehem. Färberei im Osten. Diese Gebäude sind in der Baualterskarte größtenteils mit schwarzer Umrandung dargestellt, um zu verdeutlichen, dass deren Grundrisse mit denjenigen aus dem Urkataster (ca. 1808 - 1864) übereinstimmen.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet ist dem 20. Jahrhundert zuzuordnen. Dies gilt insbesondere für den nördlichen und östlichen Teil des Altbereichs.

Insgesamt lässt sich das Baualter mancher Gebäude, insbesondere der Scheunen und Nebengebäude, nur schwer bestimmen. Viele Gebäude wurden auch durch diverse Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Veränderungen an Dächern und Fassaden überformt, sodass die historische Grundsubstanz nicht mehr klar erkennbar ist. Bei vielen Gebäuden kann ein älterer Gebäudekern insoweit nur vermutet werden



Abb.17: Pfarrhof aus 1. Hälfte des 18. Jh., Steppach 70

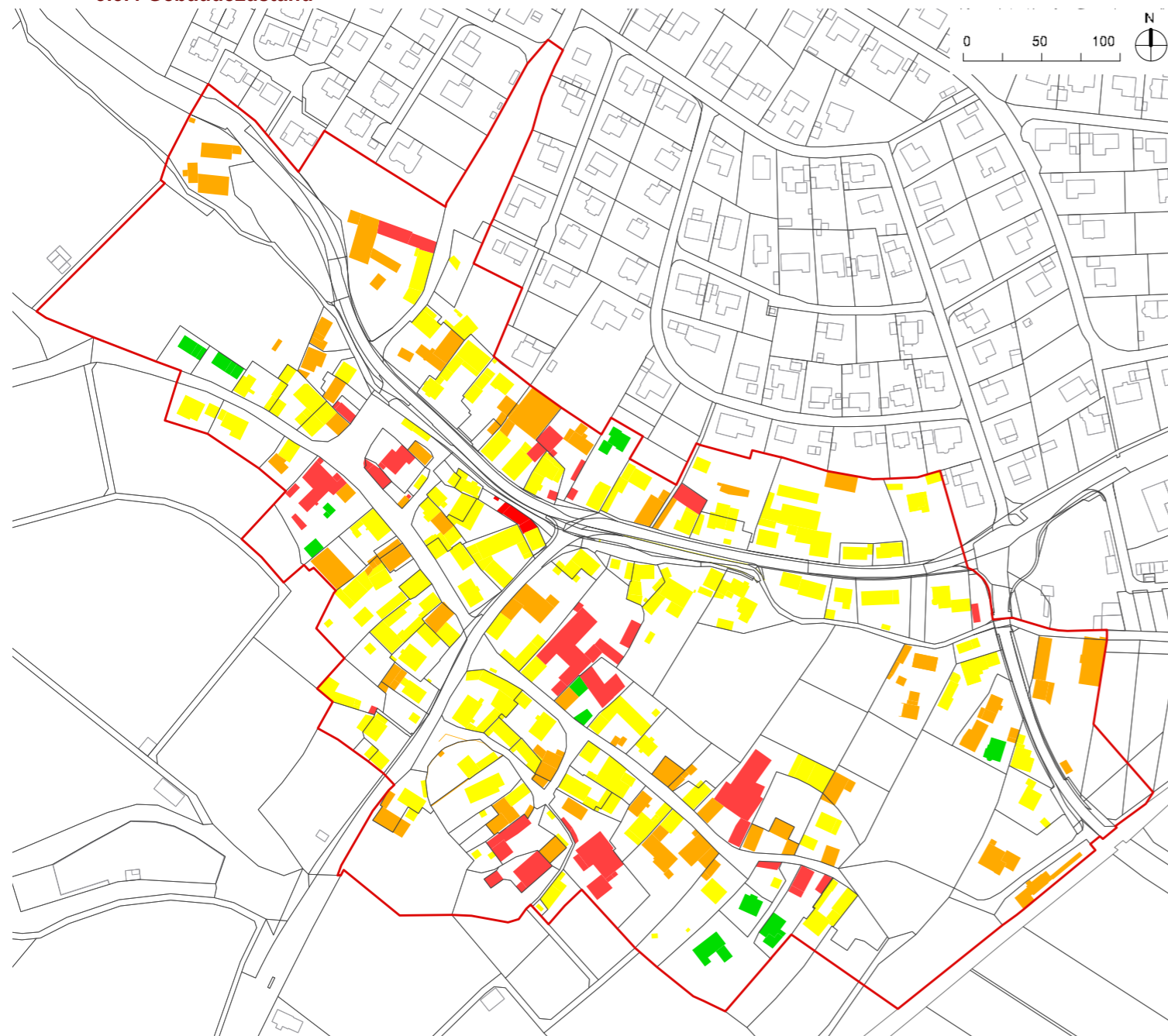


Abb.18: Ehem. Färberei, 1. Hälfte des 18. Jh., Steppach 85



Abb.19: Mulzerhof, 18. bis 19. Jh., Steppach 65

3.3.4 Gebäudezustand



- neu (Neubau/Modernisierung Fassade, Dach und Fenster)
- gut (entsprechend der Nutzung gut erhaltene Bausubstanz)
- mittel (Schaden an Fassade, Dach oder Fenster)
- schlecht (Schäden/vernachlässigte Bausubstanz)
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.20: Gebäudezustand

Die Beurteilung der Bausubstanz in Steppach wurde nach Augenschein vorgenommen. Dabei wurde nur das äußere Erscheinungsbild der Gebäude beurteilt und in folgende vier Kategorien eingeteilt:

Zustand neu:

Die Gebäude wurden in den letzten zehn Jahren modernisiert oder es handelt sich um einen Neubau. Bei der Modernisierung wurden die Fenster und Dächer erneuert und die Gebäude neu verputzt. Es ist keine Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Zustand gut:

Die Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts modernisiert. Vorwiegend haben die Gebäude neue Fenster erhalten und der Fassadenputz und die Dächer weisen keine Schäden auf. Es besteht noch kein Sanierungsbedarf.

Zustand mittel:

Die Gebäude weisen an den Fassaden Risse oder stärkere Putzschäden auf. Die Fenster sind veraltet oder die Dächer sollten ausgebessert werden. Eine Substanzsanierung ist wünschenswert.

Zustand schlecht:

Die betroffenen Gebäude stehen teilweise leer und bedürfen auf Grund größerer sichtbarer Schäden einer großzügigen Sanierung. Oftmals sind die Bauschäden so groß, dass zu prüfen ist, ob die Bausubstanz langfristig erhalten werden kann.

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist als überwiegend gut bis mittelmäßig zu bewerten. Das bedeutet, dass vielfach keine Maßnahmen oder allenfalls Maßnahmen in Form von Fassadenrenovierung mit neuem Anstrich/ Putz, Auswechslung von Fenstern oder Verbesserungen bei der Bedachung erforderlich scheinen.

Zwar gibt es auch mehrere Gebäude mit größeren Erhaltungsdefiziten im Altort Steppach, doch sind diese deutlich seltener anzutreffen als Gebäude, die sich in einem insgesamt guten Zustand befinden oder der Kategorie neu (Neubau/ erfolgte Modernisierung) zuzuordnen sind.

Insgesamt sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen schwerpunktmäßig in folgenden Bereichen zu empfehlen: Fl.Nrn. 15, 31, 38, 41, 42, 46, 57, 62, 63, 64, 75, 77, 85, 96, 98, 110, 113 und 115. Auffällig ist, dass sich vor allem Nebengebäude in einem eher schlechten Zustand befinden. Es stellt sich somit die Frage, wie mit diesen Nebengebäuden zukünftig umgegangen werden soll.

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien ist festzustellen, dass sich vereinzelt Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden.



Abb.21: Schlechter Gebäudezustand, Steppach 76

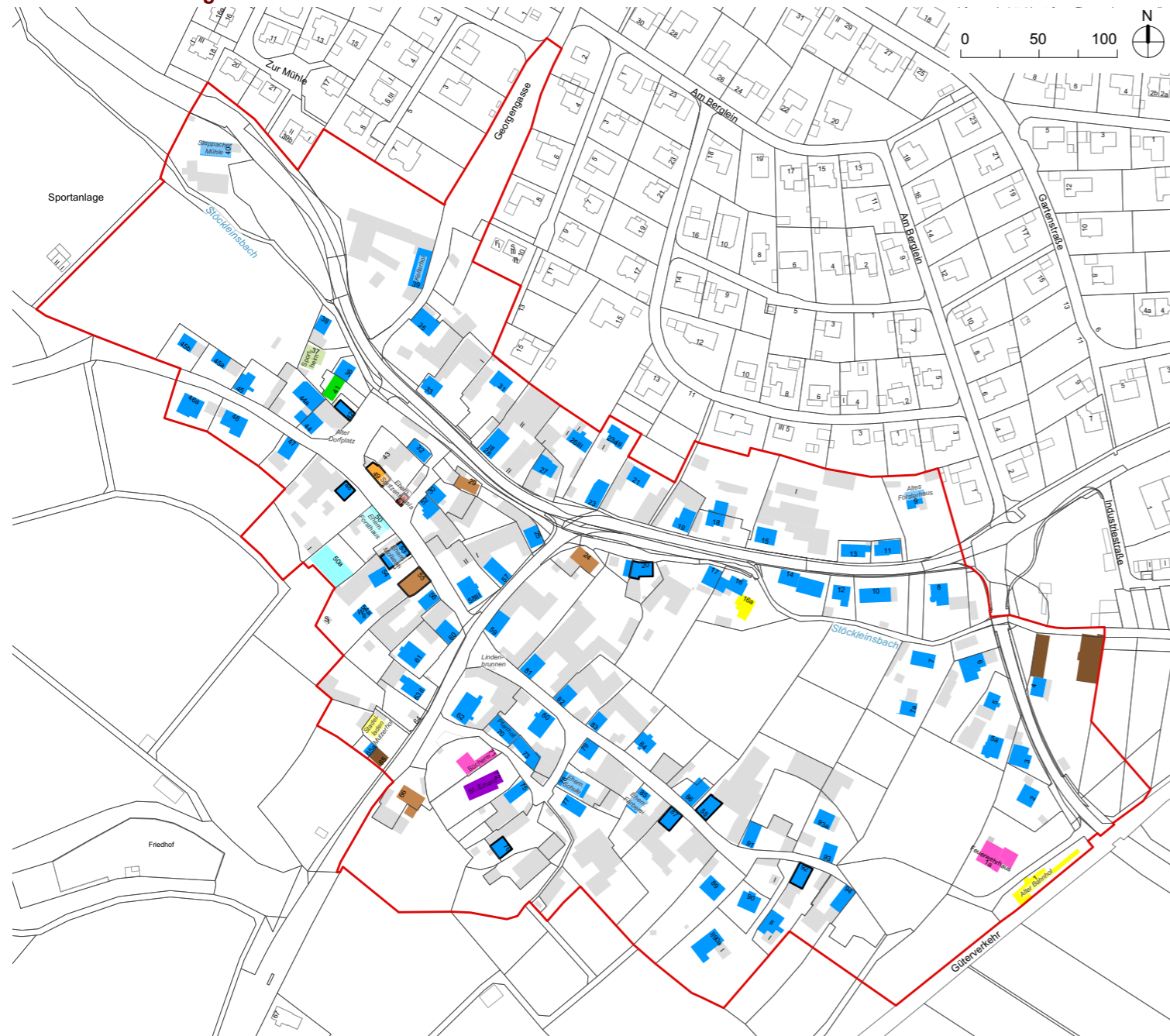


Abb.22: Mittlerer Gebäudezustand, Steppach 91



Abb.23: Umbau-/ Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäude, Steppach 47

3.4 Nutzungsstruktur



| | | |
|--|--|--|
| ■ Wohnen | ■ öffentliche Einrichtung | ■ Sport / Freizeit |
| ■ Wohnen / Dienstleistung | ■ kirchliche Einrichtung | ■ Nebengebäude |
| ■ Wohnen / Handel | ■ Dienstleistung | ■ Leerstand Wohnen (teilweise) |
| ■ Wohnen / Gewerbe / Handwerk | ■ Handel | Leerstand Gewerbe, Handwerk, Handel |
| ■ Gasthof / Nahversorgung | ■ Gewerbe / Handwerk | — Grenze Untersuchungsgebiet |

Abb.24: Nutzungsstruktur

Die Karte der Nutzungsstruktur zeigt, dass die Hauptgebäude als Wohnhäuser für eine oder zwei Familien genutzt werden. Der große Anteil der Wirtschaftsgebäude wird als Lager und Abstellflächen genutzt. Insgesamt gibt es bei Hauptgebäuden 10 Leerstände.

Als kirchliche Einrichtung ist im Altort die Evang.-Luth. Kirche St. Erhard (Steppach 72) zu nennen. Unmittelbar nordwestlich der Kirche befindet sich die Evang.-Luth. Bücherei als wichtige öffentliche Einrichtung (Steppach 71). Als öffentliche Einrichtungen sind auch das ehem. „Spritzenhäusla“ (Steppach 51) und das Feuerwehrhaus (Steppach 1a) anzusehen.

Hinsichtlich der Nahversorgung sind im Altort Steppach nur wenige Einrichtungen, darunter eine Metzgerei mit Partyservice (Steppach 16/ 16a) und der Stadelladen (Steppach 65), vorhanden. Hinzu kommen die Raiffeisenbank im ehem. Forsthaus (Steppach 50) und eine Arztpraxis (Steppach 39), der alten Steppacher Mühle (Steppach 40), der Arztpraxis mit Nachbargebäude (Steppach 41 und 42), des leerstehenden Bauernhofs (Steppach 48), der ehem. Drogerie (Steppach 49), der ehem. Molkerei (Steppach 53) und ein ehem. Laden (Steppach 55) stehen derzeit leer. Nicht mehr betrieben werden zudem der frühere Gasthof Amberger (Steppach 62) und die frühere Gaststätte im Kellerhof (Steppach 39).

Gewerbliche Nutzungen sind im Untersuchungsgebiet kaum anzutreffen. Hierzu zählen das alte Sägewerk (Steppach 24) und ein Pkw-An- und Verkauf (Steppach 29). Am nordwestlichen Ortsrand von Steppach befindet sich das alte Sportheim des SV Steppach („alter Bullenstall“, Steppach 37).

Der Altort Steppach weist insgesamt keinen nennenswerten Besatz an wohnwertsteigernden Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen auf. Die Bevölkerung Steppachs (ca. 950 Einwohner) kann allerdings auf das Nahversorgungsangebot im kleinen Nahversorgungszentrum am östlichen Ortsrand zurückgreifen.

Neben den o.g. Leerständen (ehem. Drogerie, ehem. Molkerei, ehem. Laden, ehem. Gasthof Amberger, frühere Gaststätte im Kellerhof) sind im Altort Steppach gemäß der Bestandsaufnahme vor Ort im Herbst 2020 auch einige leerstehende Wohngebäude (einschließlich zugehöriger Nebengebäude) anzutreffen. Hierzu zählt auch ein größerer leerstehender Bauernhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 15.

Potenziale für zukünftige Umbzw. Neunutzungen bieten sich insbesondere im Bereich des Kellerhofs (alte Brauerei, Steppach 39), der alten Steppacher Mühle (Steppach 40), der Arztpraxis mit Nachbargebäude (Steppach 41 und 42), des leerstehenden Bauernhofs (Steppach 48), der ehem. Drogerie (Steppach 49), der ehem. Molkerei (Steppach 53) und des leerstehenden Ladens auf dem Grundstück Fl.Nr. 9 (Steppach 55).

Insgesamt ist der allmähliche Rückzug der Versorgungseinrichtungen im Altort besorgniserregend. Der Altort von Steppach verliert damit seine eigentliche Funktion als Ortskern. Insofern muss ein Konzept zur zukünftigen Versorgungssituation in Steppach entwickelt werden.



Abb.25: Metzgerei/ Partyservice mit Wohngebäude, Steppach 16/ 16a

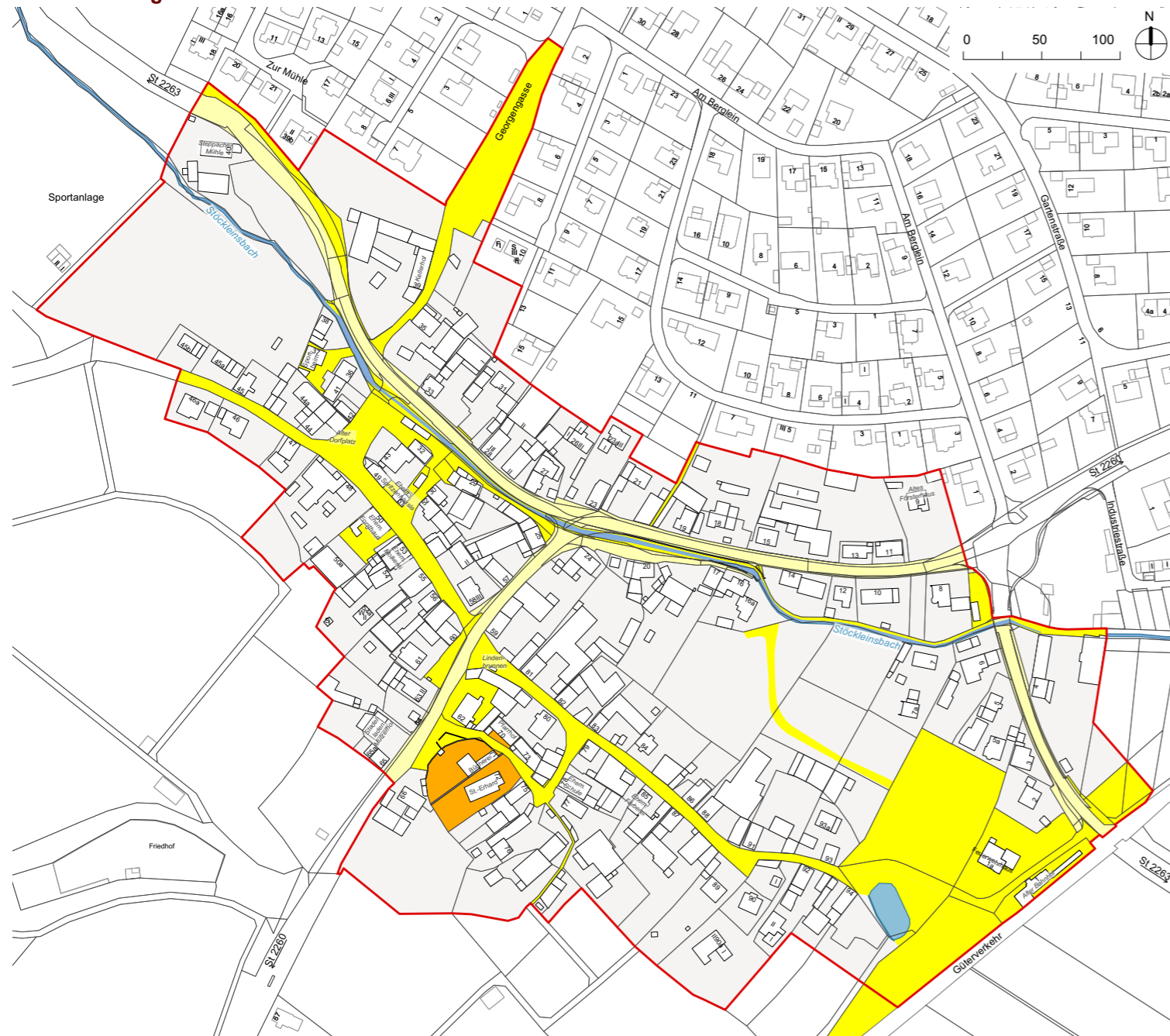


Abb.26: Stadelladen, Steppach 65



Abb.27: Ehem. Drogerie, Steppach 49

3.5 Eigentumsverhältnisse



- Gemeinde Pommersfelden
- Evang.-Luth. Kirchengemeinde
- Staatsstraßen St 2260, St 2263
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.28: Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich zum weitaus größten Teil in privatem Eigentum.

Im Eigentum der Gemeinde Pommersfelden befindet sich der öffentliche Straßenraum einschließlich der Platzräume am Lindenbrunnen und am ehem. Gasthof Amberger sowie des alten Dorfplatzes. Hinzu kommen mehrere Grundstücke im Umfeld des Fröschweihers und des alten Bahnhofs. Zudem wurde das Grundstück Fl.Nr. 13 (Steppach 50) mit der dort befindlichen Raiffeisenbank von der Gemeinde käuflich erworben. Im Rahmen des Kaufs wurde mit der Raiffeisenbank eine Vereinbarung getroffen, dass der Schalterbetrieb in den nächsten fünf Jahren aufrecht erhalten bleibt.

Als weiterer Grundstückseigentümer im Ortsteil Steppach ist die Evang.-Luth. Kirchengemeinde zu nennen. In deren Eigentum befinden sich die Areale der Kirche St. Erhard (Steppach 72), des ehem. Pfarrhofs (Steppach 125/1) und der Evang.-Luth. Bücherei (Steppach 71).



Abb.29: Innenhof der Kirche St. Erhard (Steppach 72)



Abb.30: Platz am Lindenbrunnen



Abb.31: Alter Dorfplatz

3.6 Straßen, Wege und Plätze



Abb.32: Verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet

Durch den Altort Steppach verlaufen zwei Staatsstraßen und belasten den Ort mit Durchgangsverkehr:

- Staatsstraße 2260 (von Stolzenroth im Südwesten nach Sambach im Osten)
- Staatsstraße 2263 (von Küstergreuth im Nordwesten nach Pommersfelden im Südosten).

Umgehungsstraßen sind nicht geplant, so dass der Ort auf lange Sicht mit diesem vermutlich auch zunehmenden Durchgangsverkehr rechnen muss.

Im Zuge der Dorferneuerung wurden die Straßen im südlichen Altort niveaugleich ausgebaut. Die Straßengestaltung geht von einem Nebeneinander von Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr aus. Dies setzt allerdings eine Geschwindigkeitsbeschränkung des Kfz-Verkehrs auf 20-30 km/h voraus.

Die Staatsstraße 2263 im nördlichen Altortbereich ist im Trennprinzip ausgebaut. Gemeinsam mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg sollte über Verbesserungsmaßnahmen nachgedacht werden. Inwieweit das Staatliche Bauamt einer Verkehrsberuhigung mit 30 km/h zustimmen kann, muss geprüft werden.

3.6.1 Ruhender Verkehr

Mit Blick auf den ruhenden Verkehr sind im Untersuchungsgebiet nur wenige öffentliche Parkplätze in Nähe des alten Dorfplatzes vorhanden. Einige weitere öffentliche Parkplätze finden sich entlang des o.g. südlichen Straßenzugs. Hinzu kommen Pendlerparkplätze am südöstlichen Ortsausgang. Außerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es Parkmöglichkeiten vor allem am südwestlichen

Ortsausgang in Nähe des Friedhofs. Im privaten Bereich verfügt nahezu jedes Grundstück über 1-2 Stellplätze. Einige Grundstücke wie die Grundstücke Fl.Nr. 31 (Kellerhof, Steppach 39), Fl.Nr. 192/1 (Metzgerei, Steppach 16/16a) oder Fl.Nr. 842 (altes Sägewerk, Steppach 4) weisen auch eine größere Anzahl von Stellplätzen auf.

3.6.2 Situation des ÖPNVs

Entlang der durch den Altort verlaufenden Staatsstraßen 2260 und 2263 (Haltestellen „Steppach Abzw. Pommersfelden“ und „Steppach Ortsmitte“) verkehren Busse der Linien 207 (Mühlhausen/ Erlangen-Höchstadt Marktplatz - Höchstadt Realschule), 978 (Schlüsselfeld Post - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz), 979 (Bamberg Feldkirchenstraße - Stegaurach Kirche) und 983 (Zentbechhofen - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz) (Takt 120 min). Außerdem verkehrt der Steigerwaldexpress (Schlüsselfeld Post - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz vom 1. Mai bis 1. November).

Ab August 2024 soll ein völlig neu erstelltes ÖPNV-Bedienungskonzept für den gesamten Landkreis Bamberg und damit auch für die Gemeinde Pommersfelden mit ihren Ortsteilen eingeführt werden.

Anzustreben ist der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen. Dies könnte mit Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen der Altortrevitalisierung geschehen.

3.6.3 Radverkehr

Von großer Bedeutung für Steppach ist der weitere Ausbau des Radverkehrs. Vom Kreistag wurde am 01.03.2021 das Alltagsrad-



Abb.33: Abzweig Staatsstraße 2260 von Staatsstraße 2263



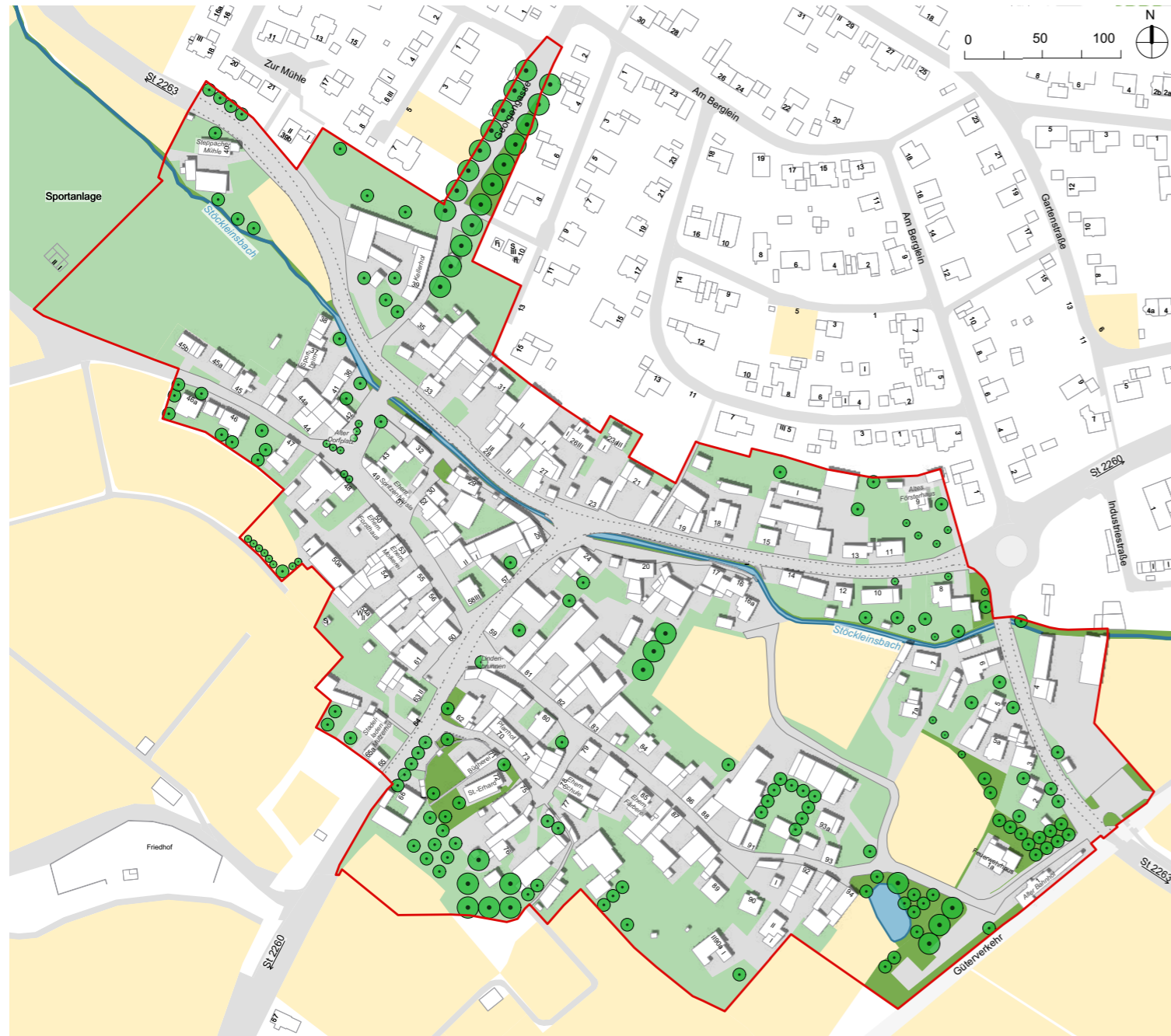
Abb.34: Straßenzug im südlichen Altort



Abb.35: Bushaltestelle an der Staatsstraße 2263

verkehrskonzept des Lkr. Bamberg beschlossen. Eine Karte der qualitativen Verteilung des Radverkehrs im Lkr. Bamberg zeigt, dass zwei Radrouten den Altort von Steppach durchqueren, die Route von Pommersfelden nach Unterköst und der Abzweig nach Stolzenroth. Diese Routen sind nicht nur für den Alltagsradverkehr wichtig, sondern auch als touristisch genutzte Radwanderwege. Im Ort sollte eine Radinfrastruktur aufgebaut werden, mit Radabstellanlagen, Reparaturservice u.a.

3.7 Grün- und Freiflächen



- Gebäude
- versiegelte Hoffläche / Mischflächen / Fahrverkehr
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Landwirtschaft
- Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen
- Gewässer
- Friedhof
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Baumbestand

Abb.36: Freiflächennutzung

Die Karte der Grün- und Freiflächen zeigt, dass im Untersuchungsgebiet der Anteil der versiegelten Flächen sehr hoch ist. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen ist mit den Bereichen an der Kirche St. Erhard und am Fröschweiher relativ gering. Der Anteil der privaten Grünflächen ist am südlichen Ortsrand höher als am nördlichen Ortsrand, da hier das Einfamilienhausgebiet angrenzt, das aber mit großen Grundstücksparzellen große Garten- und Rasenflächen hat. Auffällig sind unter den privaten Flächen auch einige landwirtschaftlich genutzte, sehr nah am Ortszentrum gelegene Grundstücke (FI.Nrn. 190, 192, 193 und 193/1).

Da die Hofräume im Altort zum großen Teil befestigt und versiegelt sind, sollte hier über eine Strategie zur Entsiegelung und Versickerung von Regenwasser nachgedacht werden. Mit dem Klimawandel und den damit einhergehenden Starkregenereignissen nehmen Versickerungsflächen einen hohen Stellenwert ein.

Besonders hervorzuheben ist unter den privaten Grünflächen eine größere Fläche mit Baum- und Gehölzbestand auf dem Grundstück FI.Nr. 130 südöstlich des Anwesens Steppach 66 und südlich der Kirche St. Erhard. Diese Fläche ist allerdings für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Darüber hinaus sind Bäume oder sonstige Gehölze vor allem im Südosten (z.B. FI.Nrn. 53 und 88) und Nordwesten (z.B. FI.Nrn. 144 und 674) des Untersuchungsgebietes sowie vereinzelt auch in anderen Bereichen anzutreffen.

Am Stöckleinsbach, der parallel zur Staatsstraße 2263 von West

nach Ost durch den Altort Steppach fließt, besteht aufgrund der relativ eingegengten Situation nur ein sehr schmaler eingefasster Grünsaum. Größere Grünzonen in unmittelbarer Nähe des Stöckleinsbachs finden sich erst in Richtung der Ortsausgänge, so z.B. im Bereich des Grundstücks FI.Nr. 29 im Nordwesten. In unmittelbarer Nähe zu diesem Grundstück befindet sich auch der alte Sportplatz des SV Steppach (FI.Nr. 143), der zukünftig als Freizeit- und Erholungsfläche neu gestaltet werden könnte.

Am bedeutsamsten als Grün- und Erholungsraum im Altort sowie als Kristallisationspunkt für Freiraumaktivitäten (z.B. Kirchweih) ist aktuell in Steppach der Bereich des Fröschweihers, der im Südosten an den Altort anknüpft. Hier ist zukünftig eine weitere Attraktivierung denkbar, z.B. durch Gestaltung eines „Generationenplatzes“ unter Einbindung des Weihers und des benachbarten Feuerwehrhauses oder durch Realisierung einer Holzplattform am Steg des Fröschweihers (geplantes Projekt im Rahmen der Initiative „Unser Dorf hat Zukunft“).

Eine Besonderheit der Lage des Altortes Steppach ist die unmittelbare Nähe zum Naturraum der Talauenlandschaft der Reichen Ebrach. Mit den Feuchtflächen und den extensiv bewirtschafteten Flächen ist er eine ideale Voraussetzung für das Vorkommen der Storchpopulation. Der Weißstorch steht in Deutschland auf der Roten Liste der gefährdeten Arten. Doch nicht nur deshalb ist es wichtig, den Lebensraum der Störche zu schützen. Heute herrscht großes Interesse in der Bevölkerung an der Lebensweise der Vögel. Mit der Errichtung



Abb.37: Stöckleinsbach parallel zur Staatsstraße 2260/ 2263



Abb.38: Fröschweiher am südöstlichen Rand des Altorts



Abb.39: Störche im Altort Steppach

eines Storchennadwanderweges mit zusätzlichen Informationen könnte die touristische Bedeutung des Landschaftsraumes im Allgemeinen und des Vorkommens der Störche im Besonderen weiter gefördert und entwickelt werden.

3.8 Städtebauliche Analyse

3.8.1 Vergleichende Analyse der Elemente und Merkmale

Die Bestandsanalyse lässt bereits erkennen, dass sich der Ort Steppach in seiner dörflichen Struktur bis heute zu großen Teilen erhalten hat, trotz einiger Umbauten in neuerer Zeit. Insbesondere im südlichen Altort besteht bis heute teilweise noch die Parzellierung der gereihten Hofstellen.

In einer vergleichenden Analyse des heutigen Ortsgrundrisses mit dem Urkataster von 1808-1864 wurde weiter geprüft, welche typischen Elemente in Steppach bis heute erhalten geblieben sind.

Wie der Vergleich mit dem Urkataster zeigt, hat sich die räumliche Struktur teilweise, aber nicht vollständig verändert. Die Aufteilung der Flurstücke ist weitgehend erhalten geblieben. Nur vereinzelt wurden Flurstücke geteilt und die resultierenden Teilstücke anderen Flurstücken zugeordnet oder wurden Flurstücke erneut aufgliedert. Insgesamt entstanden somit nur wenige Veränderungen im südlichen Altortbereich.

Stärkere strukturelle Veränderungen gab es dagegen nach Norden und Osten hin durch zusätzliche Siedlungserweiterungen. So ist heute der nördliche Altort etwas dichter besiedelt als im Urkataster festgehalten. Die an den Altort anknüpfenden nördlichen Siedlungserweiterungen liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Im südlichen Altortbereich entsprechen die hier vorhandenen Haupt- und Nebengebäude aus baulicher Sicht teilweise noch den Abmessungen der im Urkataster dargestellten Gebäude (im Kern oft 19. Jahrhundert).

Nach wie vor prägend ist vor allem der Kirchbereich mit der ummauerten Kirche St. Erhard im Süden des Dorfes. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu befinden sich der Pfarrhof und der ehem. Gasthof Amberger.

3.8.2 Ortsbildprägende Gebäude

In Steppach gibt es neben den denkmalgeschützten Gebäuden noch weitere ortsbildprägende Einzelgebäude und Gebäudegruppen, die das Bild der traditionellen Hofstellen und damit einen historischen Ortsbildcharakter bewahren. Hierzu zählt beispielsweise auch die nahe der Kirche gelegene alte Schule. Auch die ehem. Drogerie zählt zu den ortsbildprägenden Gebäuden.



Abb.40: Altortbereich beim Lindenbrunnen



Abb.41: Innenhofbereich, Steppach 62



Abb.42: Innenhofbereich, Steppach 59

4 ANALYSEERESULTATE

4.1 Mängel und Missstände gemäß § 136 BauGB

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet diverse Mängel und Missstände, darunter strukturelle und funktionale Mängel, gemäß § 136 BauGB bestehen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt stark beeinträchtigen. Diese Mängel und Missstände lassen sich thematisch den Bereichen Baubestand, Verkehr/ Infrastruktur sowie Grün-/ Freiraum zuordnen und wie folgt zusammenfassen:

Baubestand:

- Schlechter **Baubestand** einzelner Gebäude mit resultierendem Sanierungs- und Umbauerfordernis
- Mangelhafte **Fassadengestaltung** bei einzelnen Gebäuden
- Parzellen mit **Gebäudeleerständen** (ca. 10 Leerstände gemäß Bestandsaufnahme 2020) mit resultierendem Neunutzungs- bzw. Umnutzungsbedarf
- Fortschreitende **Funktionsverluste** im Altort: u.a. ausdünnende Nahversorgung, wenig soziale Treffpunkte
- Relativ hoher **Versiegelungsgrad** in einzelnen Hofbereichen

Verkehr/ Infrastruktur:

- Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr auf den **Staatsstraßen 2260 und 2263**
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf für Teile der **ortstypischen Straßen und Gassen**
- Optimierungsbedarf bezüglich der **Parkraumsituation**

- Barrierefreier Ausbau der **Bushaltestellen**
- Gestaltungsbedarf bei **Ortszugangssituationen**: Identitätsmerkmale des Ortes
- Aufwertungsbedarf im Bereich der **E-Mobilität** (Ladestationen) und des **Radverkehrs** (Radinfrastruktur wie Radabstellanlagen, Reparaturservice u.a.)

Grün-/ Freiraum:

- Beeinträchtigung des Ortsbilds durch mangelnde **Aufenthaltsqualität** in Teilen des öffentlichen Raums
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf in Teilbereichen **markanter Plätze im Altort**
- Mangelnde Zugänglichkeit/ Erlebbarkeit des **Stöckleinsbachs** für die Öffentlichkeit
- Mangelhafte Ausstattung mit öffentlichen **Grünflächen, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen**
- Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des **alten Sportplatzes** und im Umfeld des **Fröschweihers/ Feuerwehrhauses**
- **Hofbereiche** teilweise mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten (gemäß Bestandsaufnahme 2020)

Insgesamt gilt für das Untersuchungsgebiet, dass es in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB). Insbesondere kann der Altort seine Funktion als Ortszentrum immer weniger erfüllen. Das Ortsbild kann zukünftig durch Sanierungen der Gebäudesubstanz zusätzlich beeinflusst werden.

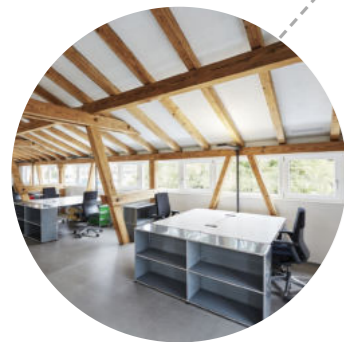
POTENZIAL: NEU- UND UMNUTZUNG VON SCHEUNEN UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN



WOHNNUTZUNG



KUNST / ATELIER /
FAB LAB



DIENSTLEISTUNGEN /
BÜROS / CO-WORKING
SPACES



VERANSTALTUNGEN/
EVENTS

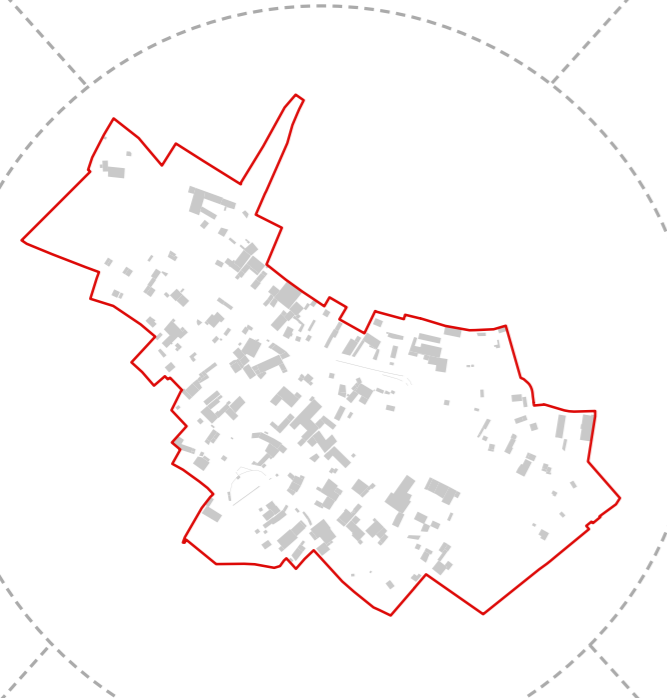
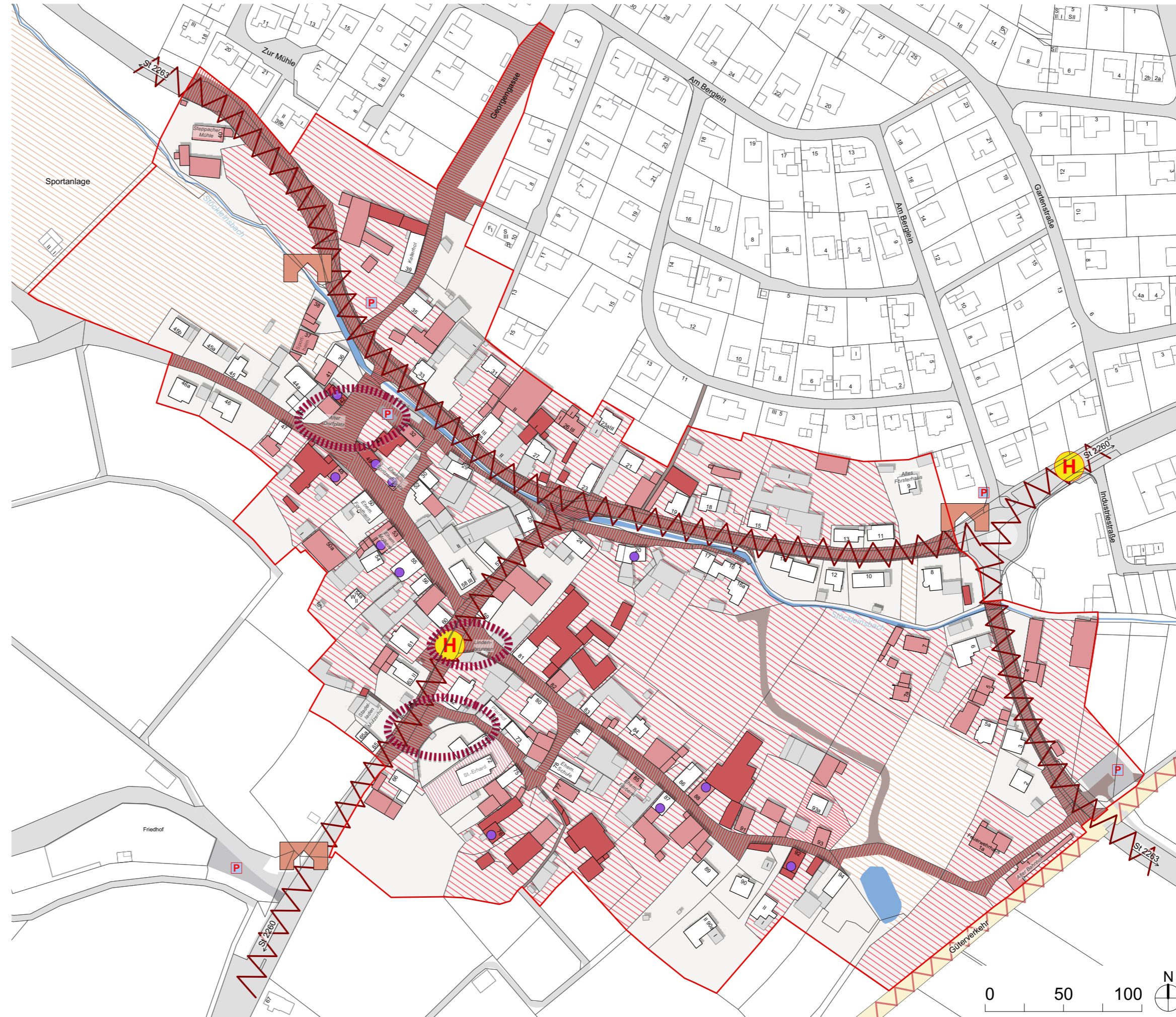


Abb.43: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude



Mängel und Missstände im
Untersuchungsgebiet

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schlechter Gebäudezustand
- Mangelhafte Fassadengestaltung
- Leerstand (gemäß Bestandsaufnahme 2020)
- Hofbereiche und Grundstücksteile mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten, Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (gemäß Bestandsaufnahme 2020)
- Verkehrsflächen und Platzräume mit teilweiseem Aufwertungsbedarf
- Räumliche Barriere durch die Staatsstraßen 2260 und 2263
- Räumliche Barriere durch Bahngleis
- Optimierungsbedarf bzgl. Parkraumsituation
- Gestaltungsmöglichkeiten bei Bushaltestellen (barrierefreie Gestaltung)
- Unattraktive Ortseingangssituationen
- Markante Plätze mit teils gestalterischem Erhaltungsbedarf
- Bereiche mit teils mangelnder Aufenthaltsqualität
- Bodendenkmal mit Aufwertungsmöglichkeiten
- Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen als Bereiche mit Aufwertungsmöglichkeiten
- Bach und Gewässer mit auswertbarer ökologischer Funktion bzw. Erholungsfunktion
- Grenze Untersuchungsgebiet

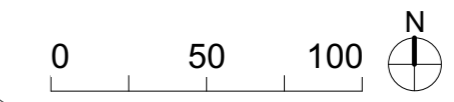


Abb.44: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

4.2 Sanierungsgebiet

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erscheint es aus städtebaulicher Sicht notwendig, für das Untersuchungsgebiet im Altort Steppach eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu beschließen.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet fest (Sanierungssatzung nach § 142 BauGB). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Sanierungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets sollte der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen (siehe Kap. 1.2 Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets).

Um zu gewährleisten, dass die Sanierung im Sanierungsgebiet zweckmäßig durchgeführt werden kann, sind in das Sanierungsgebiet auch Grundstücke mit einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

4.3 Ziele und Leitideen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände sollen die im Sanierungsgebiet „Steppach“ gelegenen Bereiche mittels städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Insbesondere sind als Sanierungs- und Entwicklungsziele für die Bereiche des Sanierungsgebietes zu nennen:

- Funktionale Stärkung des Ortskerns: Sicherung/ Verbesserung der Nahversorgung, Ausweitung von Angeboten in den Bereichen Soziales und Freizeit
 - Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortskern, Steigerung der Wohnattraktivität des Ortskerns und der hieran anschließenden Siedlungsbereiche, Attraktivierung des Wohnumfelds
 - Modernisierung/ Sanierung des Gebäudebestands im Ortskern, Wiedernutzung leerstehender Gebäude, Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern, gestalterische Aufwertung der Staatsstraßen 2260 und 2263
- Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen: Ausweitung von Spiel- und Freizeitflächen, Erlebbarmachung von Gewässern
 - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (Rad- und Fußwegenetz), Sicherung von Mobilitätsangeboten, barrierefreier Ausbau
 - Entwicklung touristischer Angebote

5 RAHMENPLAN MIT MASSNAHMEN & PROJEKTEN

5.1 Strategische Ziele

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Altortes sollen die Identität und die lokalen Qualitäten Steppachs gestärkt und insbesondere die Wohnqualität weiter erhöht werden. Dem weiteren Abbau der Versorgungseinrichtungen ist entgegenzuwirken. Inwieweit es gelingt, den Ort zu einem urbanen Dorf im Einzugsbereich der Stadt Bamberg zu entwickeln, wird die Zukunft zeigen.

Zugleich sollte auch die Attraktivität Steppachs für touristische Besucher weiter entwickelt werden. Der besondere Naturraum der Talauen der Reichen Ebrach mit seiner Tier- und Pflanzenwelt und das nahe Schloss Weißenstein bieten hierzu günstige Voraussetzungen.

Mehrere gesellschaftliche und ökonomische Veränderungen sprechen für ein Wiederentdecken des Dorfes als Wohn- und Arbeitsort. Bei steigenden Immobilienpreisen in der Stadt bieten die Dörfer im Umland der Städte großzügige Raum- und Flächenangebote zu günstigen Preisen. Hofräume und Gartenflächen ermöglichen Selbstversorgung durch Eigenanbau. Ehemalige Wirtschaftsgebäude können als Co-Working-Places, als Werkstatt oder Atelier genutzt werden. Dieses Potenzial lässt sich allerdings nur durch gezielte Aktionen und Initiativen umsetzen.

Im Einzelnen erstrecken sich die Ziele der zukünftigen Entwicklung für den Ortskern Steppach auf die drei zentralen Themenbereiche Baustruktur, Verkehr/ Infrastruktur sowie Grün-/ Freiraum und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Baustruktur:

- Funktionale Stärkung des Ortskerns
- Strategisches Leerstandsmanagement
- Wiedernutzung/ Nutzungsoptimierung von leerstehenden Gebäuden/ Nebengebäuden
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, ungenutzte/ mindergenutzte Grundstücksbereiche)
- **Z 1** Aufwertung öffentlicher Einrichtungen mit Ergänzung der wohnungsnahen Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungen)
- Steigerung der Wohnattraktivität des Ortskerns und der hieran anschließenden Siedlungsbereiche
- **Z 2** Differenziertes und qualitativvolles Wohnraumangebot, neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen)
- Sicherung der Wohnversorgung für junge Familien
- Attraktivierung Wohnumfeld
- Ausweitung von Angeboten in den Bereichen Kultur und Freizeit
- **Z 3** Modernisierung/ Sanierung der Bausubstanz im Ortskern
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Biomasse, Windenergie)

Verkehr/ Infrastruktur:

- Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung: Bereich der Staatsstraßen 2260 und 2263 im nördlichen Ortsbereich, Minderung der Barrierewirkung der Staatsstraßen 2260 und 2263
- Weg zur Erschließung von Kirche, Bücherei und alter Schule

- Parkraumoptimierung im Ortskern, Vermeidung von Konflikten mit landwirtschaftl. Verkehr durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand
- Stärkung des Alltagsradverkehrs, Weiterentwicklung des Freizeitwegenetzes (Rad- und Fußwege)
- **Z 4** Verbesserung derverkehrlichen Infrastruktur: Einrichten einer Mobilitätsstation, Verbesserung der Radinfrastruktur im Altort
- Neue Mobilitätsformen: E-Mobilität (Autoladestation, E-Bike-Stationen), Sharing-Angebote (Carsharing, Bürgerbus, Mitfahrzentrale für Pendler, Mitfahrerbank)
- **Z 5** Attraktivierung der Ortseingänge, Verbesserung der Beschilderung
- Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen
- Abgleich mit dem Intermodalen Mobilitätskonzept des Landkreises Bamberg

Grün-/ Freiraum:

- **Z 6** Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen, Ausweitung von Erholungs- und Freizeitflächen (u.a. Mehrgenerationen-Angebote)
- **Z 7** Gestaltung eines Storchensradwanderweges
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Stöckleinsbachs
- Klimaangepasste Vegetation bei Baumneupflanzungen
- Entsiegelung von Hofflächen

Z 1-7: Zentrale Ziele

Exkurs:

Vielfältige Mobilitätsformen

Mit zunehmender Digitalisierung des modernen Lebens ergeben sich neue Chancen für den ländlichen Raum. Voraussetzung für alle Neuerungen in diesem Bereich ist allerdings der Breitbandausbau. Er ist essentiell für die Teilhabe der Bürger an der neuen digitalen Infrastruktur, die sich zukünftig immer mehr auf alle Lebensbereiche ausbreiten wird. Der Breitbandausbau muss deshalb und auch im Hinblick auf Gewerbe und Arbeitnehmer (z.B. Home-Office) forciert werden. Mit dem Ausbau von digitalen Netzen und deren Nutzung durch gut informierte Nachfrager ergeben sich in allen Bereichen der Daseinsvorsorge neue Möglichkeiten für ländliche Gemeinden, wenn sie zu Vorreitern für die Nutzung innovativer Systeme werden.

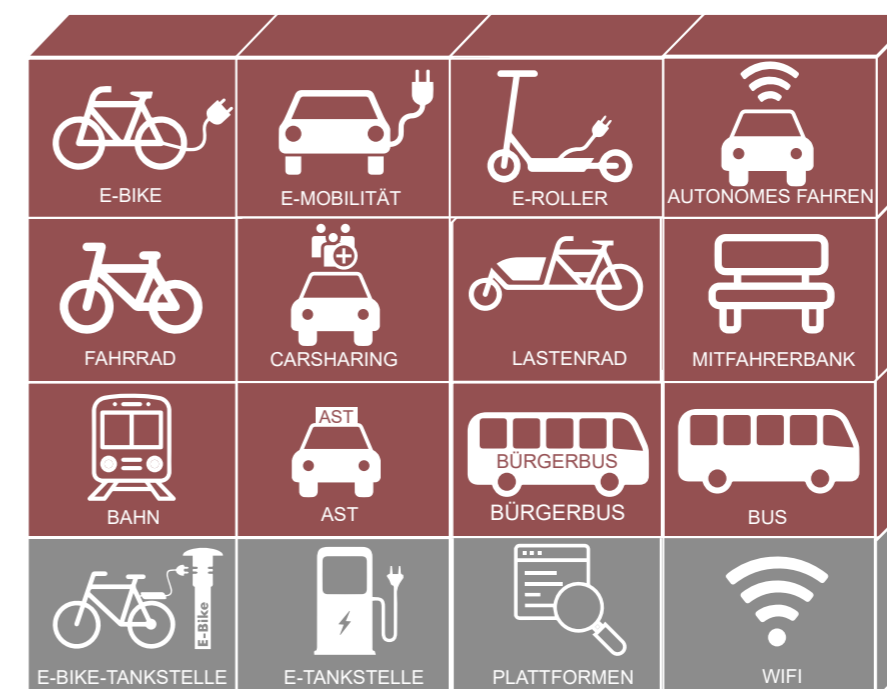
In Zukunft wird das Thema E-Mobilität für die Bewohner der Gemeinden immer wichtiger werden. Vor allem ältere Personen, Pendler, Kinder und Jugendliche können von alternativen Transportmöglichkeiten profitieren. Zu den neuen Formen der **E-Mobilität** zählen zum einen **E-Cars** und **E-Bikes**, aber auch plattformgestützte Systeme wie **Mitfahrbörsen** und **Carsharing-Portale**. Auch **autonome Fortbewegungsmittel** werden zukünftig an Bedeutung gewinnen, wie es in vielen Orten der Fall ist wie z.B. in **Bad Birnbach**, wo autonome Fahrzeuge eine Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Ortskern herstellen.

Neben den großen überregionalen Lösungen können hier auch regionale Portale geschaffen wer-

den, um Nachfrage und Angebot an Fahrten direkt in der Nachbarschaft zusammen zu bringen. Als Referenz-Beispiel wäre die **Hofheimer Mitfahrzentrale** zu nennen. Zum einen werden umweltfreundliche Transportmöglichkeiten geschaffen, zum anderen können an dieser Form der Mobilität auch vormals eingeschränkte Personengruppen, wie beispielsweise Senioren oder Jugendliche, teilnehmen.

Weitere alternative Mobilitätsformen sind **Orts- und Bürgerbusse**, **die Mitfahrerbank** oder **das Anrufsammeltaxi**, wenn gerade kein Bus fährt.

Zu empfehlen ist die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit Ladesäule, Carsharing, E-Bike-Sharing und Radabstellanlagen.



Notwendige Infrastruktur

Abb.45: Vielfältige Mobilitätsformen

Best-Practice-Beispiele

Die MiFaZ in Hofheim ist eine Mitfahrzentrale für Pendler, die den gleichen Arbeitsweg zurücklegen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Eine weitere Mitfahrgelegenheit in der Hofheimer Allianz ist die Mitfahrerbank. Vorbeifahrende Autos können an festen Stationen anhalten und Mitfahr-Interessenten aufnehmen. Nachdem das Fahrziel und eine mögliche Rückfahrt abgeklärt wurden, kann die Fahrt beginnen. Gerade im peripheren Raum wird dadurch die Mobilität - vor allem der älteren Bewohner - erhöht.

Ein weiteres Best-Practice-Beispiel ist der Maintal-Sprinter, ein Freizeitbus mit einem Fahrradanhänger, der am Wochenende als Schnellbuslinie fährt.

Da in Zukunft das Thema E-Mobilität für die Bewohner der Gemeinden immer wichtiger werden wird, ist es von hoher Bedeutung die dafür notwendige Infrastruktur in Form von Auto-Ladestationen oder E-Bike-Tankstellen bereitzustellen.

Autonome Shuttlebusse können den öffentlichen Personennahverkehr ergänzen, wie es in Bad Birnbach der Fall ist, wo der autonome Bus eine wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Ortskern herstellt.



Abb.46: Auto-Ladestation (E-Mobilität)



Abb.50: Mitfahrerbank der Hofheimer Allianz



Abb.47: E-Bike



Abb.51: Maintal-Sprinter



Abb.48: Bürgerbus



Abb.52: Hofheimer Mitfahrzentrale für Pendler



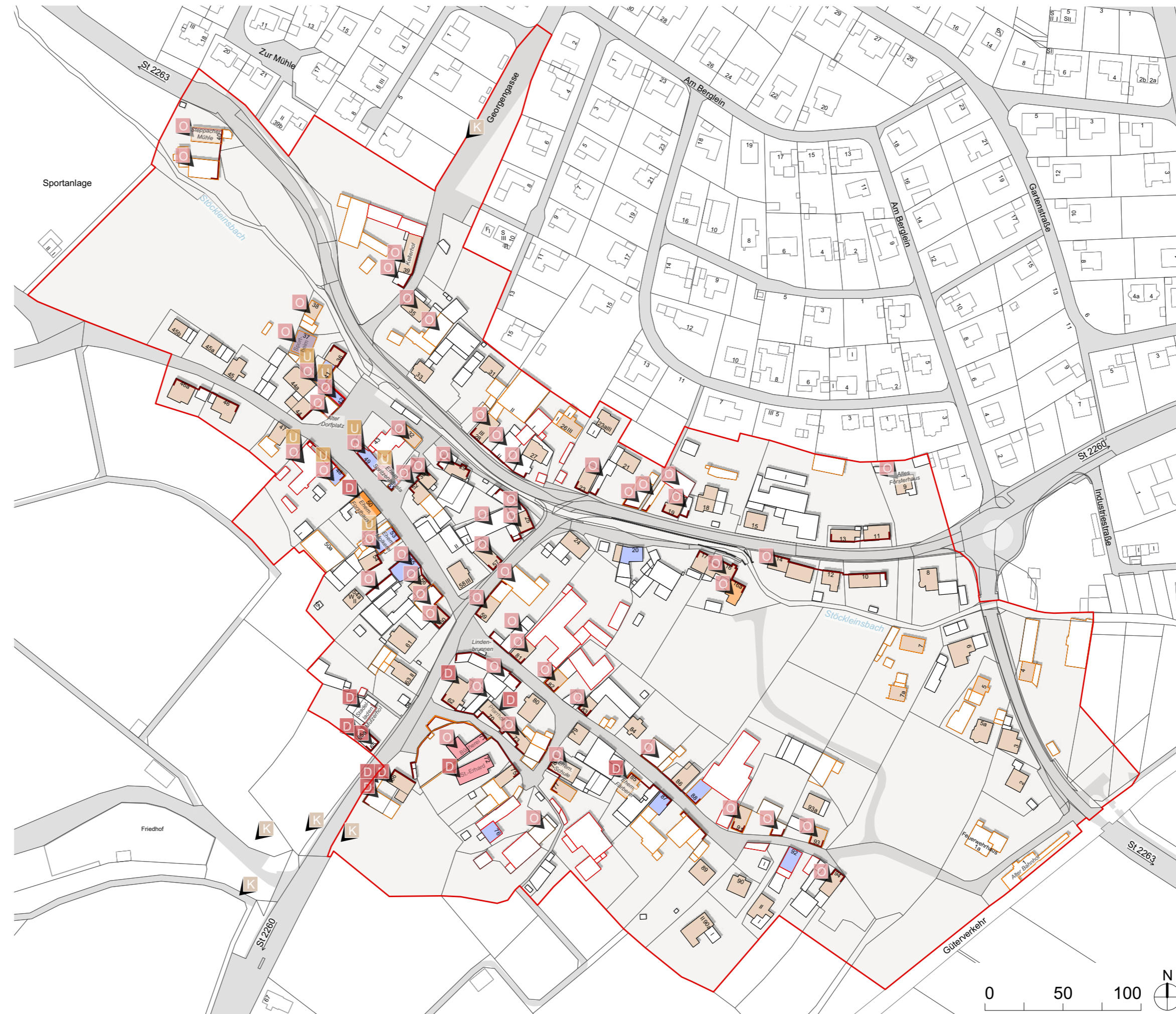
Abb.49: Autonomer Shuttlebus in Bad Birnbach



Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

- Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung, Querungsmöglichkeiten verbessern
- Innerörtliche Straßen, Wege und Gehwege: Aufenthaltsqualität erhalten
- Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots
- Attraktive Radverbindungen, Erweiterung der Radverbindungen
- Mobilitätsstation / Radinfrastruktur
- Zugang zum Gewässer
- Barrierefreie Bushaltestelle
- Attraktivierung der Ortseingänge, touristische Informationen
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.53: Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet



Baubestand im Untersuchungsgebiet

- Öffentliche Nutzung: Bildungs- und Erziehungsstätte, kirchliche Einrichtung
- Wohnfunktion erhalten, Wohnqualität sichern
- Nahversorgungsfunktion erhalten
- Freizeitfunktion erhalten
- Leerstandsmanagement: Neunutzung von Gebäuden
- Sanierung / Modernisierung von Gebäuden
- Fassadengestaltung, kleinere Sanierungsmaßnahmen
- Umnutzungspotential der Nebengebäude
- U Umnutzung
- D Baudenkmal erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- O Ortsbildprägendes Gebäude erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- K Felsenkeller erhalten (Sanierung, Wiederbelebung)
- Raumkanten erhalten
- Grenze Untersuchungsgebiet

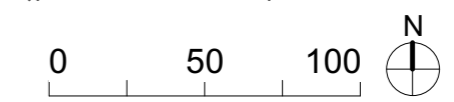


Abb.54: Baubestand im Untersuchungsgebiet

Grün- und Freiraum im Untersuchungsgebiet

-  Markante Plätze funktional und gestalterisch aufwerten
-  Aufenthaltsqualität erhöhen
-  Öffentliche Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
-  Private Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
-  Bodendenkmal sichern und aufwerten
-  Entwicklung Freizeitfläche
-  Storchenradwanderweg (Wegeführung noch zu bestimmen)
-  Fläche für Sport und Freizeit (Erhaltung und Pflege)
-  Baum- und Gehölzbestand erhalten, klimaangepasste Vegetation bei Neupflanzungen
-  Gewässer erlebbar machen
-  Grenze Untersuchungsgebiet



Abb.55: Grün und Freiraum im Untersuchungsgebiet



- Z 1** Sanierung / Umnutzung der Gebäude im Bereich Raiffeisenbank/ Alte Molkerei/ leerst. Bauernhof/ ehem. „Spritzenhäusla“ (Fl.Nr. 10, 13, 13/1, 14, 15, 64): Nahversorgung (z.B. Arztpraxis), Seniorenwohnen/ Tagespflege, Kultur, Freizeit, Soziales
- Z 2** Sanierung / Umnutzung des Gebäudes Fl.Nr. 21/3: Wohnen; ggf. Abbruch des Gebäudes Fl.Nr. 24: Platzraum, Stellplätze
- Z 3** Etablierung eines Werkzeugkastens Baugestaltung für den **Altort Steppach**: Gestaltungssatzung, Leitfaden Baugestaltung, kostenlose Bauberatung, komm. Förderprogramm
- Z 4** Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur: Mobilitätsstationen, Radinfrastruktur, E-Ladestationen
- Z 5** Beschilderungskonzept, Informationen an Ortseingängen
- Z 6** Entwicklung Freizeit-/ Erholungsfläche im Bereich des alten Sportplatzes unter Einbeziehung des alten Sportheims
- Z 7** Entwicklung Freizeitfläche / Mehrgenerationenpark im Umfeld des Fröschweihers / Feuerwehrhauses
- Z 8** Gestaltung eines Storchenradwanderweges

Rahmenplan im Untersuchungsgebiet

- Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung, Querungsmöglichkeiten verbessern
- Innerörtliche Straßen, Wege und Gehwege: Aufenthaltsqualität erhalten
- Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots
- Attraktive Radverbindungen, Erweiterung der Radverbindungen
- Mobilitätsstation / Radinfrastruktur
- Zugang zum Gewässer
- Barrierefreie Bushaltestelle
- Attraktivierung der Ortseingänge, touristische Informationen
- Öffentliche Nutzung: Bildungs- und Erziehungsstätte, kirchliche Einrichtung
- Wohnfunktion erhalten, Wohnqualität sichern
- Nahversorgungsfunktion erhalten
- Freizeitfunktion erhalten
- Leerstandsmanagement: Neunutzung von Gebäuden
- Sanierung / Modernisierung von Gebäuden
- Fassadengestaltung, kleinere Sanierungsmaßnahmen
- Umnutzungspotential der Nebengebäude
- Umnutzung
- Baudenkmal erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- Ortsbildprägendes Gebäude erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- Felsenkeller erhalten (Sanierung, Wiederbelebung)
- Raumkanten erhalten
- Markante Plätze funktional und gestalterisch aufwerten
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Öffentliche Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
- Private Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
- Bodendenkmal sichern und aufwerten
- Entwicklung Freizeitfläche
- Storchenradwanderweg (Wegeführung noch zu bestimmen)
- Fläche für Sport und Freizeit (Erhaltung und Pflege)
- Baum- und Gehölzbestand erhalten, klimaangepasste Vegetation bei Neupflanzungen
- Gewässer erlebbar machen
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.56: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet

5.2 Empfohlene Maßnahmen und Projekte

5.2.1 Baustruktur

- **Z 1** Sanierung/ Umnutzung der Gebäude im Bereich Raiffeisenbank/ Alte Molke- rei/ leerst. Bauernhof/ ehem. „Spritzenhäusla“ (Fl.Nrn. 10, 13, 13/1, 14, 15, 64): Nah- versorgung (z.B. Arztpraxis), Seniorenwohnen/ Tagespfl- ege, Kultur, Freizeit, Soziales; Sicherung gemeindl. Vor- kaufsrecht für Grundstücke
- **Z 2** Sanierung/ Umnutzung des Gebäudes Fl.Nr. 21/3: Wohnen; ggf. Abbruch des Gebäudes Fl.Nr. 24: Platz- raum, Stellplätze; Sicherung gemeindl. Vorkaufsrecht für Grundstücke
- **Z 3** Etablierung eines Werk- zeugkastens Baugestaltung für den Altort Steppach: Ge- staltungssatzung, Leitfaden Baugestaltung, kostenlose Bauberatung, komm. Förder- programm
- Planung und Durchführung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im modernisierungs- bzw. sanie- rungsbedürftigen Baubestand im Altort Steppach
- Fassadengestaltung, Durch- führung kleinerer Sanierungs- maßnahmen
- Erhaltung von Baudenkmä- lern und ortsbildprägenden Gebäuden
- Leerstandsmanagement: Etablierung neuer Nutzungen bzw. Nutzungsoptimierung in leerstehenden Gebäuden (insb. alte Drogerie Fl.Nr. 63, Leerstand Fl.Nr. 9)

- Um- und Neunutzung leerste- hender Nebengebäude
- Stärkung der Nahversor- gungsfunktion/ Sicherung und Ausweitung des Angebots

5.2.2 Verkehr/ Infrastruktur

- **Z 4** Verbesserung der ver- kehrlichen Infrastruktur: Mobilitätsstationen, Ausbau der Radinfrastruktur im Altort, E-Ladestationen für Autos/ Fahrräder an markanten Plät- zen (insb. Platz nahe Kirche/ Bücherei, alter Dorfplatz, Pendlerparkplatz)
- Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen
- **Z 5** Attraktivierung der Orts- eingänge, Beschilderungs- konzept mit Informationen für Besucher an den Ortseingän- gen, Pflege der bereits vor- handenen Steppach-Bänke
- Verkehrsberuhigung/ Schaf- fung von Querungsmög- lichkeiten/ Straßenraum- gestaltung entlang der Staatsstraßen 2260 und 2263
- Gestaltung von Nebenstra- ßen/ Gehsteigen (u.a. Geor- gengasse)
- Optimierung des innerört- lichen Parkplatzangebots, Stellplatzkonzept für Anwoh- ner, saisonale Nutzung von Stellplätzen, Pendlerpark- plätze
- Weiterentwicklung des All- tags-/ Freizeitwegenetzes: Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes

5.2.3 Grün-/ Freiraum

- **Z 6** Entwicklung Freizeit- und Erholungsfläche im Bereich des alten Sportplatzes auf Fl.Nr. 143 unter Einbeziehung des alten Sportheims („alter Bullenstall“)
- **Z 7** Entwicklung Freizeitfläche mit Mehrgenerationenpark im Umfeld des Fröschweihers/ Feuerwehrhauses (Fl.Nrn. 91, 91/2, 196), Errichtung einer Holzplattform am Steg
- **Z 8** Gestaltung eines Stor- chenradwanderweges
- Entwicklung und Pflege öf- fentlicher Grünräume, insb. im Umfeld der Kirche
- Erhaltung und Pflege privater Grünflächen
- Verbesserung der Zugäng- lichkeit des Stöckleinsbachs, Verweilzonen
- Erhaltung und Pflege Gehölz- bestand, ggf. Baumschutzver- ordnung

Z 1-8: Zentrale Projekte

6 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die im Rahmenplan genannten Maßnahmen sollten in einem möglichst kurzfristigen Zeitrahmen umgesetzt werden. Zudem sollten in einem längerfristigen Zeitrahmen fortwährend Maßnahmen zur Qualifizierung der baulichen und freiräumlichen Qualität durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahmen die Gewährung von öffentlichen Fördermitteln zu nennen. Für Steppach ist vor allem eine Förderung durch Mittel der Städtebauförderung innerhalb des nach § 142 BauGB festzulegenden Sanierungsgebiets vorgesehen. Die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähigen Kosten der geplanten Maßnahmen können im Regelfall mit 60% gefördert werden. Sie sind in nachfolgender Kostenübersicht noch nicht darstellbar. Dargestellt ist hier lediglich eine grobe Schätzung der voraussichtlich zu erwartenden Gesamtkosten (Bruttobeträge) der wichtigsten Maßnahmen und Projekte mit Prioritätsstufen P 1-3).

Kostenübersicht

Z 1 Sanierung/ Umnutzung der Gebäude im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 10, 13, 13/1, 14 und 15

Bereich Raiffeisenbank (Nahversorgung, Arztpraxis):

- Zeitrahmen: 2021 - 2023
- Kosten (EUR/ brutto): 500.000 (P 1)

Bereich Alte Molkerei/ leerst. Bauernhof (Seniorenwohnen, Tagespflege):

- Zeitrahmen: 2023 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 1.000.000 (P 2)

Bereich „Spritzenhäusla“ (Kultur, Freizeit, Soziales):

- Zeitrahmen: 2023 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 100.000 (P 2)

Z 2 Sanierung/ Umnutzung der Gebäude im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 21/3 und 24

Grundstück Fl.Nr. 21/3 (Wohnen):

- Zeitrahmen: 2021 - 2023
- Kosten (EUR/ brutto): 300.000 (P 1)

Z 3 Werkzeugkasten Baugestaltung:

Leitfaden Baugestaltung mit Gestaltungssatzung und kommunalem Förderprogramm:

- Zeitrahmen: 2021 - 2023
- Kosten (EUR/ brutto): 50.000 (P 1)

Kommunale Förderung von Einzelmaßnahmen an Gebäuden/ Grundstücksflächen, Bauberatung:

- Zeitrahmen: 2021 - 2026
- Kosten (EUR/ brutto): je nach Häufigkeit der Anträge (P 1)

Z 4 Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur:

Mobilitätsstation mit Ladesäulen und Stellplätzen für E-Cars und E-Bikes:

- Zeitrahmen: 2023 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 300.000 (P 2)

Radverkehrsinfrastruktur im Altort, Radabstellanlagen, Reparaturservice, Beschilderung, Markierungen:

- Zeitrahmen: 2023 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 70.000 (P 2)

Z 5 Beschilderungskonzept/ Informationen an Ortseingängen:

- Zeitrahmen: 2021 - 2023
- Kosten (EUR/ brutto): 30.000 (P 1)

Z 6 Entwicklung Freizeit- und Erholungsfläche im Bereich des alten Sportplatzes/ Sportheims („alter Bullenstall“):

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 100.000 (P 2)

Z 7 Entwicklung Freizeitfläche im Umfeld des Fröschweihers/ Feuerwehrhauses:

- Zeitrahmen: 2023 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 250.000 (P 1)

Z 8 Storchenradwanderweg, Info-Schilder, Storchen-App:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 30.000 (P 3)

Finanzierung

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 164a BauGB, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Stand 1. Januar 2018).

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes können Hauseigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG in Anspruch nehmen:

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten von bis zu 9% in 8 Jahren und 7% in 4 Jahren, bei Herstellungskosten und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- § 10f EStG: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen von 9% über 10 Jahre
- § 11a EStG: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2-5 Jahre

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Verfügungsfonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, z.B. Mittel für Marketingmaßnahmen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen/ Vereine
- Public-Private-Partnership für Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

7 UMSETZUNGSINSTRUMENTE

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind Grundlage der weiteren Schritte zur Ortskernentwicklung Steppachs. Sie sind vor allem Grundlage des zu beschließenden und festzusetzenden Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB und der Sanierungssatzung, die zukünftig für dieses Gebiet gelten soll.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes auch eine zweckmäßige Vorgabe zur Abgrenzung des förmlich festzusetzenden Sanierungsgebietes besteht.

Mit einer Gesamtgröße von rund 19,3 ha ist das Untersuchungsgebiet und empfohlene Sanierungsgebiet in Steppach noch überschaubar. Insofern kann auch bei einem begrenzten Haushalt der Gemeinde die Sanierung in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zeigen, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Durchführung umfasst dabei die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum und auf der Attraktivierung der Wohn- und Lebensbedingungen im Ortskern Steppach.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde einen Beschluss über die Sanierungsziele und die Sanierungssatzung fassen. Dies ist Grundlage der Maßnahmen, für die eine Förderung beantragt wird.

7.1 Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften der §§ 136 bis 164b BauGB auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

Teilungsgenehmigung:

Sofern die Gemeinde dies nicht im vereinfachten Verfahren abschließt, bedarf die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung.

Vorkaufsrecht:

Der Gemeinde steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Umlegung:

Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1 BauGB, soweit eine solche nach § 144 BauGB besteht.

Enteignung:

Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

Genehmigungspflicht:

Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Gemeinde nach § 145 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

Ausgleichsbeträge:

Sofern das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Jedoch werden für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erhoben. Der Erschließungsaufwand umfasst dabei die Kosten der erstmaligen Herstellung (§ 128 BauGB).

Weiter besteht das Recht der Gemeinde Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) zu erheben. Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG n.F. werden mit Wirkung vom 01.01.2018 keine Straßenausbaubeiträge für die Verbesserung oder Erneuerung u.a. von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben.

Miet- und Pachtverhältnisse:

Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186 BauGB) werden anwendbar.

7.2 Förderrechtliche Bedeutung

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Da die Gemeinde in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, besteht nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die Möglichkeit der Förderung vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Kommunen können mithilfe der Städtebauförderung und zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegter Sanierungsgebiete eigene kommunale Förderprogramme auflegen. (Quelle: Förderkompass für private Investitionen 3. aktualisierte Auflage, <https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/>)

7.3 Abgaben- und Ausgabebefreiung, steuerliche Vergünstigungen

Abgaben- und Ausgabebefreiung:

Die Abgaben- und Ausgabebefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. § 151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Steuervergünstigungen:

Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf der Grundlage einer Sanierungssatzung eine erhöhte Absetzung von Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie eine

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) (neueste Fassung)“ möglich. Erforderlich ist ein Grundlagenbescheid der Gemeinde, der bei der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen ist.

Um die Investitionskosten steuerlich für eine Maßnahme der Sanierung (zum Beispiel eines Gebäudes) absetzen zu können, müssen für die privaten Gebäudeeigentümer folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Eigentümer hat selbstgenutzten Wohnraum und ist Bauherr.
- Der Eigentümer stellt die Unterlagen der Sanierungsmaßnahmen bei der Gemeinde vor.
- Der Sanierungsbeauftragte der Gemeinde prüft die Unterlagen und erstellt die Modernisierungsvereinbarung (mit Anlagen).
- Der Eigentümer führt die Sanierungsmaßnahmen durch.
- Der Eigentümer legt die Original-Rechnungen sowie Fotos nach der Modernisierung vor.
- Der Sanierungsbeauftragte prüft die Unterlagen und stellt eine gemeindliche Bescheinigung aus.
- Der Eigentümer legt die Bescheinigung mit Rechnungen bei der zuständigen Finanzbehörde vor.
- Der Eigentümer gibt seine jährliche Einkommensteuererklärung ab und erhält daraufhin die steuerliche Abschreibung.

7.4 Begründung für das gewählte Verfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt bei Maßnahmen im öffentlichen Raum oder auf gemeindlichen Grundstücken. Im privaten Bereich geht es vor allem um die Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, durch welche Bodenwertsteigerungen nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten sind. Für die Erhaltung und Neuordnung der privaten Anwesen wird empfohlen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB zu erhalten und nicht auszuschließen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | | |
|--|----|---|----|
| Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes im Ortsteil Steppach | 7 | Abb.36: Freiflächennutzung | 28 |
| Abb.2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB | 9 | Abb.37: Stöckleinsbach parallel zur Staatsstraße 2260/ 2263 | 29 |
| Abb.3: Lage und Funktion im Raum | 10 | Abb.38: Fröschweiher am südöstlichen Rand des Altorts | 29 |
| Abb.4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Ortsteil Steppach einschließlich Änderungen | 11 | Abb.39: Störche im Altort Steppach | 29 |
| Abb.5: Urkataster Steppach (Uraufnahme 1808-1864) | 12 | Abb.40: Altortbereich beim Lindenbrunnen | 30 |
| Abb.6: Luftbild | 12 | Abb.41: Innenhofbereich, Steppach 62 | 30 |
| Abb.7: Steppach 72 (Pfarrkirche St. Erhard) | 13 | Abb.42: Innenhofbereich, Steppach 59 | 30 |
| Abb.8: Steppach 50 (ehem. Forsthaus) | 13 | Abb.43: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude | 32 |
| Abb.9: Steppach 62 (ehem. Gasthof Amberger) | 13 | Abb.44: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet | 33 |
| Abb.10: Gehöftbildung (Steppach 59, 81, 82 und 83) | 14 | Abb.45: Vielfältige Mobilitätsformen | 37 |
| Abb.11: Räumliche Struktur | 15 | Abb.46: Auto-Ladestation (E-Mobilität) | 38 |
| Abb.12: Gebäudestruktur | 16 | Abb.47: E-Bike | 38 |
| Abb.13: Kirche St. Erhard (Steppach 72) mit Bücherei (Steppach 71) | 17 | Abb.48: Bürgerbus | 38 |
| Abb.14: Ehem. „Spritzenhäusla“ (Steppach 51) | 17 | Abb.49: Autonomer Shuttlebus in Bad Birnbach | 38 |
| Abb.15: Dreiseithof (Steppach 57) | 17 | Abb.50: Mitfahrerbank der Hofheimer Allianz | 38 |
| Abb.16: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet | 18 | Abb.51: Maintal-Sprinter..... | 38 |
| Abb.17: Pfarrhof aus 1. Hälfte des 18. Jh., Steppach 70 | 19 | Abb.52: Hofheimer Mitfahrzentrale für Pendler | 38 |
| Abb.18: Ehem. Färberei, 1. Hälfte des 18. Jh., Steppach 85 | 19 | Abb.53: Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet..... | 39 |
| Abb.19: Mulzerhof, 18. bis 19. Jh., Steppach 65 | 19 | Abb.54: Baubestand im Untersuchungsgebiet | 41 |
| Abb.20: Gebäudezustand | 20 | Abb.55: Grün- und Freiraum im Untersuchungsgebiet..... | 43 |
| Abb.21: Schlechter Gebäudezustand, Steppach 76 | 21 | Abb.56: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet..... | 45 |
| Abb.22: Mittlerer Gebäudezustand, Steppach 91 | 21 | | |
| Abb.23: Umbau-/ Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäude, Steppach 47 | 21 | | |
| Abb.24: Nutzungsstruktur | 22 | | |
| Abb.25: Metzgerei/ Partyservice mit Wohngebäude, Steppach 16/ 16a | 23 | | |
| Abb.26: Stadelladen, Steppach 65 | 23 | | |
| Abb.27: Ehem. Drogerie, Steppach 49 | 23 | | |
| Abb.28: Eigentumsverhältnisse | 24 | | |
| Abb.29: Innenhof der Kirche St. Erhard (Steppach 72) | 25 | | |
| Abb.30: Platz am Lindenbrunnen | 25 | | |
| Abb.31: Alter Dorfplatz | 25 | | |
| Abb.32: Verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet | 26 | | |
| Abb.33: Abzweig Staatsstraße 2260 von Staatsstraße 2263 | 27 | | |
| Abb.34: Straßenzug im südlichen Altort | 27 | | |
| Abb.35: Bushaltestelle an der Staatsstraße 2263 | 27 | | |

BILDNACHWEIS

Abb. 1: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 2: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 3: Eigene Darstellung
Abb. 4: Gemeinde Pommersfelden
Abb. 5: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Abb. 6: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Abb. 7: Eigene Aufnahme
Abb. 8: Eigene Aufnahme
Abb. 9: Eigene Aufnahme
Abb. 10: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 11: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 12: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 13: Eigene Aufnahme
Abb. 14: Eigene Aufnahme
Abb. 15: Eigene Aufnahme
Abb. 16: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 17: Eigene Aufnahme
Abb. 18: Eigene Aufnahme
Abb. 19: Eigene Aufnahme
Abb. 20: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 21: Eigene Aufnahme
Abb. 22: Eigene Aufnahme
Abb. 23: Eigene Aufnahme
Abb. 24: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 25: Eigene Aufnahme
Abb. 26: Eigene Aufnahme
Abb. 27: Eigene Aufnahme
Abb. 28: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 29: Eigene Aufnahme
Abb. 30: Eigene Aufnahme
Abb. 31: Eigene Aufnahme
Abb. 32: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 33: Eigene Aufnahme
Abb. 34: Eigene Aufnahme
Abb. 35: Eigene Aufnahme

Abb. 36: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 37: Eigene Aufnahme
Abb. 38: Eigene Aufnahme
Abb. 39: Eigene Aufnahme
Abb. 40: Eigene Aufnahme
Abb. 41: Eigene Aufnahme
Abb. 42: Eigene Aufnahme
Abb. 43: Eigene Darstellung
Abb. 44: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 45: Eigene Darstellung auf Grundlage von Flaticon (<https://www.flaticon.com/>)
Abb. 46: ENSO BLOG, <https://enso-blog.de/2013/03/01/carsharing-e-mobile-im-alltagstest/>
Abb. 47: Citi Bike, www.citibikenyc.com
Abb. 48: Rosenheimer Verkehrsgesellschaft m.b.H., <https://rovg.de/php/buergerbus.php>
Abb. 49: Kinzig News, <https://kinzig.news/1737/personenbefoerderung-2-0-autonome-busse-sollen-in-das-bad-sodener-kurgebiet>
Abb. 50: Hofheimer Allianz, <https://hofheimer-land.de/startseite.html>
Abb. 51: APG, <https://www.maintalsprinter.de/>
Abb. 52: Hofheimer Allianz, <https://hofheimer-land.de/startseite.html>
Abb. 53: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 54: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 55: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach
Abb. 56: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Steppach

