



# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

GEMEINDE PETTSTADT

LANDKREIS BAMBERG

Bearbeitung:



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU  
UND BAULEITPLANUNG**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Wittmann, Valier und Partner GbR  
96047 Bamberg, Hainstraße 12  
Tel. 0951-59393 Fax 0951-59593  
[www.staedtebau-bauleitplanung.de](http://www.staedtebau-bauleitplanung.de)  
[info@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:info@staedtebau-bauleitplanung.de)

Leonhard Valier, Dipl. Ing. Raumplanung  
Christiane Werthmann, Architektin  
Nadja Christmann, M.A. Geographie

Soweit nicht anders als Quelle verzeichnet, wurden alle Fotografien, Abbildungen und Pläne durch das oben genannte Büros erstellt.

#### **STÄDTEBAUFÖRDERUNG OBERFRANKEN**



Oberste Baubehörde in Staatsministerium  
des Innern, für Bau und Verkehr



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Dieses Projekt wird im Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" mit Mitteln des Bundes und der Länder gefördert.



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	<i>Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchung</i>	1
1.2	<i>Verfahren und Vorgehensweise</i>	1
<b>2</b>	<b>Vorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	<i>Lage im Raum</i>	3
2.2	<i>Naturräumliche Einordnung</i>	4
2.3	<i>Das untersuchte Gemeindegebiet</i>	4
2.4	<i>Planungsvorgaben und Satzungen</i>	5
<b>3</b>	<b>Siedlungsgeschichtliche Entwicklung</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Beteiligungsschritte- und Prozess</b>	<b>12</b>
4.1	<i>Bestehende Strukturen</i>	12
4.2	<i>Informationsveranstaltung – Auftaktveranstaltung</i>	12
4.3	<i>Schlüsselpersonengespräche</i>	13
4.4	<i>Weitere Beteiligungsrunden</i>	13
4.5	<i>Zukünftiges Beteiligungskonzept und Quartiersmanagement</i>	14
4.5.1	<i>Allgemeine Grundlagen des Quartiersmanagements</i>	15
4.5.2	<i>Spezielle Anforderungen für Pettstadt</i>	16
<b>5</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>17</b>
5.1.1	<i>Vorgehensweise</i>	17
5.1.2	<i>Liste der Beteiligten im Rahmen der TÖB- Beteiligung</i>	17
5.1.3	<i>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</i>	18
<b>6</b>	<b>Bestandsanalysen</b>	<b>19</b>
6.1	<i>Analyse der Bevölkerungsstruktur und –Entwicklung in Pettstadt</i>	19
6.2	<i>Analyse des Wohnungsmarktes und der Wohnverhältnisse in Pettstadt</i>	20
6.3	<i>Beschäftigung in Pettstadt</i>	22
6.4	<i>Eigentümerstruktur</i>	23
6.5	<i>Städtebau und Siedlungsstruktur</i>	24
6.5.1	<i>Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte</i>	24
6.5.2	<i>Ortsbild</i>	27
6.5.3	<i>Bauzustand</i>	28
6.6	<i>Leerstand</i>	30
6.6.1	<i>Leerstand Gebäude</i>	30
6.6.2	<i>Leerstand Grundstücke</i>	30
6.7	<i>Verkehr</i>	31
6.7.1	<i>Verkehrsnetz im Ortskern und Siedlungsgebiet</i>	31
6.7.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	33
6.7.3	<i>Rad- und Fußverkehr</i>	33
6.7.4	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	34
6.7.5	<i>Güterverkehr/ Bahnlinie der BRE</i>	35





6.8	<i>Naherholung und Tourismus</i> .....	36
6.9	<i>Einzelhandel und Nahversorgung, Gewerbe und Handwerk</i> .....	37
6.10	<i>Soziales, Kultur und Bildung</i> .....	38
<b>7</b>	<b>Sanierungsziele</b> .....	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Handlungskonzept und Projektvorschläge</b> .....	<b>42</b>
8.1	<i>Höchste Priorität</i> .....	43
8.1.1	Bürgerhaus Hopfengarten / Seniorenwohnen .....	43
8.1.2	Etterwege .....	43
8.1.3	Quartiersmanagement .....	43
8.1.4	Fähre, Radwegunterführung und Naherholung .....	44
8.1.5	ÖPNV .....	45
8.1.6	Verkehrskonzept .....	45
8.2	<i>HOHE PRIORITÄT</i> .....	45
8.2.1	Gesamtplanung Hauptstraße .....	45
8.2.2	Helferkreis "Pettstadter für Pettstadt" .....	46
8.2.3	Leerstands-/ Flächenmanagement.....	46
8.2.4	Image/ Werbung .....	46
8.3	<i>MITTLERE PRIORITÄT</i> .....	47
8.3.1	Fuß & Radwegenetz .....	47
8.3.2	Mündungsrundweg .....	47
8.3.3	Parkplatzsituation Rathaus, Kirche und Bäckerei.....	48
<b>9</b>	<b>Maßnahmen und Kosten</b> .....	<b>49</b>
9.1	<i>Grundlagen der Kostenschätzung</i> .....	49
9.2	<i>Erläuterung zur Förderung</i> .....	49
9.3	<i>Liste der Maßnahmen- und Projektvorschläge</i> .....	50
<b>10</b>	<b>Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren</b> .....	<b>52</b>
10.1	<i>Abgrenzung des Sanierungsgebietes</i> .....	52
10.2	<i>Sanierungsverfahren</i> .....	55
10.3	<i>Sanierungssatzung</i> .....	57
	<b>Quellen</b> .....	<b>58</b>
	<b>Kartenwerk</b> .....	<b>59</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>59</b>





## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Strukturkarte LEP Bayern.....	3
Abbildung 2: Ortsteile und Verkehr .....	3
Abbildung 3: Planauszug Biotopkartierung.....	4
Abbildung 4: Luftbild .....	5
Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan.....	5
Abbildung 6: Vernetzung Quartierskonzept .....	6
Abbildung 7: Quartierskonzept Seniorenwohnen / Begegnungszentrum.....	7
Abbildung 8: Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung Schmitt.Vogels.....	7
Abbildung 9: Visualisierung Siegerentwurf .....	8
Abbildung 10: Blick auf die Kirche .....	9
Abbildung 11: Luftbild Pettstadt .....	9
Abbildung 12: Ortsplan 1870 .....	10
Abbildung 13: Holzfabrik KIF .....	10
Abbildung 14: Zweites Schulhaus 1888.....	10
Abbildung 15 Urkataster .....	11
Abbildung 16 Schwarzplan aktuelles Kataster Pettstadt .....	11
Abbildung 17: Bevölkerungsprognose Pettstadt .....	19
Abbildung 18: Veränderung der Bevölkerung – Altersgruppen.....	20
Abbildung 19: Haushaltstypen Gemeinde Pettstadt.....	21
Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Gemeinde Pettstadt.....	22
Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen .....	22
Abbildung 22: Eigentumsverhältnisse Untersuchungsgebiet .....	23
Abbildung 23: Bestandsplan Untersuchungsgebiet Pettstadt .....	24
Abbildung 24: Ortsplan 1870 .....	25
Abbildung 25: Schwarzplan aus aktuellem Kataster .....	25
Abbildung 26 : Bauzustand der Hauptgebäude und wichtigen Nebengebäude im untersuchten Bereich .....	29
Abbildung 27: Leerstand in Pettstadt – Unbebaute Grundstücke / leerstehende Gebäude ..	30
Abbildung 28: Übersichtsplan der ÖPNV-Verbindungen für Pettstadt .....	35
Abbildung 29: Projektbereich Bürgerhaus .....	38
Abbildung 30: Maßnahmenplan Pettstadt.....	42
Abbildung 31: Mündungsrundweg.....	48
Abbildung 32: Übersicht Sanierungsgebiet mit Erweiterungsbereich Mündungsrundweg ....	54





## 1 EINLEITUNG

### 1.1 EINFÜHRUNG, ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Änderung der wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen und damit einhergehend die veränderten Ansprüche an die Entwicklung in der Gemeinde, hat Pettstadt veranlasst, die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) in Auftrag zu geben.

Die bisherige Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung soll auf stabilem Niveau gehalten werden; dazu müssen die vorhandenen Stärken, Entwicklungsperspektiven und Chancen der Gemeinde herausgearbeitet und städtebauliche Leitlinien neu definiert werden. Das ISEK erarbeitet dazu kurz- und mittelfristige Handlungsansätze und entwickelt langfristige Optionen. Als flexibles und informelles Planungsinstrument formuliert das ISEK eine konzeptionelle Gesamtperspektive der örtlichen Entwicklung für die nächsten 15 – 20 Jahre.

Die Gemeinde Pettstadt beabsichtigt im Rahmen innerörtlicher Nachverdichtung in zentraler Lage ein barrierefreies- und behindertengerechtes Wohnprojekt mit Schwerpunkt Seniorenwohnen und ein Bürgerhaus zu entwickeln. Diese Aufgabenstellung hat für die Entwicklung von Pettstadt eine besondere Bedeutung und bedingt damit auch eine besondere und vertiefte Betrachtung der Thematik. Auf Grund dessen wurde zeitlich vor der abschließenden Bearbeitung des vorliegenden ISEKs ein Quartierskonzept für den Projektbereich erstellt und eine "Mehrfachbeauftragung mit Ideen- und Realisierungsteil" durchgeführt. Für diesen Zeitraum wurde die Bearbeitung des vorliegenden ISEKs ausgesetzt und erst nach Abschluss des vorstehend beschriebenen Prozesses weiter bearbeitet und fertiggestellt.

Der jetzt vorliegende Bericht entstand im intensiven Dialog mit Vertretern der Politik und Verwaltung sowie mit Experten und Bürgern. Die Ergebnisse aus der Akteursbeteiligung werden dabei mit den Ergebnissen des beauftragten Planungsbüros zusammengeführt. Ausgehend von der Bestandsanalyse und der Entwicklung von Prognosen und Szenarien werden Leitlinien und Ziele entwickelt, die in konkrete Handlungsvorschläge und Projektideen münden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z.B. BürgerInnen verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle Formulierungen gleichermaßen an beide Geschlechter.

### 1.2 VERFAHREN UND VORGEHENSWEISE

Der Gemeinderat der Gemeinde Pettstadt hat am 29.07.2014 die Erstellung des "Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes" beschlossen und das Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg – in Teilfragen (zum Thema "Seniorenwohnprojekt") in Kooperation mit dem Büro Planwerk in Nürnberg - mit der Durchführung beauftragt.

Zunächst sind durch die beauftragten Büros im Oktober 2014 Bestandserhebungen und eine Analyse der Stärken und Schwächen im Gemeindegebiet vorgenommen worden; Gespräche



mit Schlüsselpersonen vertieften die Analyseergebnisse. Aus diesen Analysen ergaben sich die inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder, die nach einer ersten Abstimmung mit der Verwaltung im Frühjahr 2015 im Gemeinderat von Pettstadt vorgestellt, diskutiert und beschlossen wurden.



Parallel wurde ein Beteiligungsprozess mit den Bürgern konzipiert. Die Bürger wurden in Informationsveranstaltungen zu Ihren Ideen und Wünschen befragt und an dem Prozess der Leitbildentwicklung für Pettstadt beteiligt. Die entsprechenden Veranstaltungen wurden dann im Zeitraum Oktober 2014 bis Frühjahr 2016 durchgeführt.

Nach den ersten Bestandserhebungen und der ersten Bürgerbeteiligung wurde - wie bereits o.a. - dann die vertiefte Beschäftigung mit dem Projektbereich "Bürgerhaus/ Seniorenwohnen" im Rahmen eines Quartierskonzepts – inklusive weiterer Beteiligungsschritte - im Frühjahr 2015 zeitlich vorgeschaltet. An das Quartierskonzept anschließend, wurde weiterhin eine Mehrfachbeauftragung mit Ideen- und Realisierungsteil – durch die Regierung von Oberfranken, Sachgebiet Städtebau gefördert - ausgeschrieben um für den Projektbereich eine städtebaulich angemessene und qualitativ hochwertige Planung zu erhalten. Daran anschließend wurde auf Grundlage zweier Bürgerbegehren und einem dagegen gesetzten Ratsbegehren der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung bestätigt und die Umsetzung durch den Gemeinderat beschlossen.

Das nun vorliegende ISEK wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Pettstadt in der Sitzung am 14.02.2017 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der interessierten Öffentlichkeit wurde im gleichen Zeitraum die Möglichkeit zur Beteiligung eingeräumt. Mit Datum vom ..... billigt der Gemeinderat die abschließende Fassung.

## 2 VORGABEN

### 2.1 LAGE IM RAUM



Abbildung 1: Strukturkarte LEP Bayern

Die Gemeinde Pettstadt liegt ca. 10 Kilometer südöstlich des nächsten Oberzentrums Bamberg im Regierungsbezirk Oberfranken und gehört zur Planungsregion Oberfranken-West. Nachbargemeinden sind Strullendorf, Stegaurach, Frensdorf und der Markt Hirschaid.

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms zeigt, dass Pettstadt direkt an den Verdichtungsraum von Bamberg angrenzt und damit im Einzugsgebiet dessen liegt.

Zum Gemeindegebiet gehören folgende vier Ortsteile: Pettstadt, als größter Teil, und die drei nördlich angrenzenden - deutlich kleineren - Gemeindeteile Eichenhof, Neuhaus und Schadlos. Insgesamt hat Pettstadt eine Gesamtfläche von ca. 988 Hektar.

Die Gemeinde ist mit ihrem Direktanschluss an die B 505 gut an die A3 und an die A73 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die B 505 verläuft östlich des Gemeindegebiets und stellt die Verbindung zu den o.g. überregionalen Autobahnen Richtung Bamberg und Schweinfurt sowie zu der Metropolregion Nürnberg Coburg her.

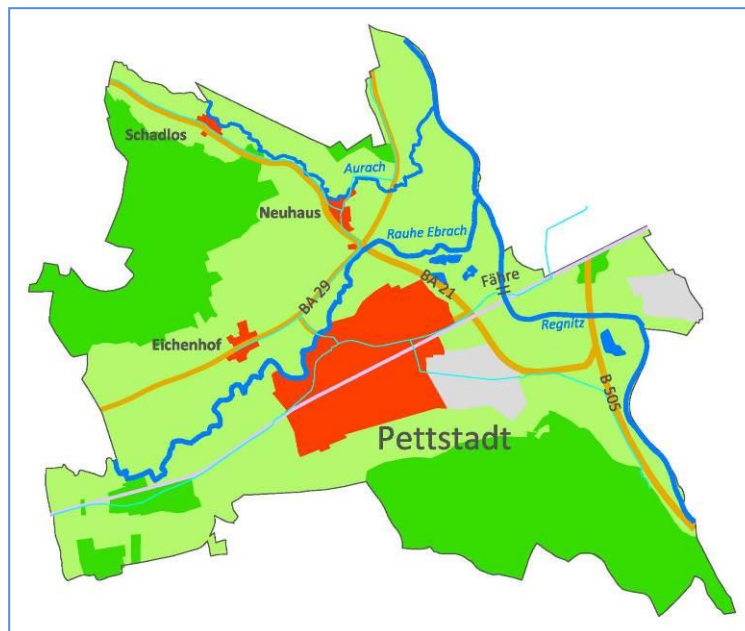


Abbildung 2: Ortsteile und Verkehr

Über die Kreisstraße BA 29 ist Pettstadt direkt und auf kurzem Wege an die Stadt Bamberg angebunden.

Über mehrere Regionalbuslinien des Omnibusverkehrs Franken ist die Gemeinde Pettstadt an den Öffentlichen Personen Nahverkehr angebunden. Zum einen wird Pettstadt durch die Linie 978 Bamberg – Schlüsselfeld, die Linie 983 Bamberg –



Höchststadt und zum anderen die Linie 982 Walsdorf – Hirschaid – Walsdorf sowie die Linie 991 Bamberg – Aschbach. Die Gemeinde ist nicht an das Stadtbusnetz der Stadt Bamberg angeschlossen.

Die aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2016, Gemeinde Pettstadt) in der Gemeinde Pettstadt beträgt 1.981 Einwohner; davon 1.903 im Ortsteil Pettstadt.

## 2.2 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG



Die Gemeinde Pettstadt gehört naturräumlich zum Steigerwald in der Region Bamberg und wird von bewaldeten Ausläufern dessen im Norden und Süden umschlossen. Zum einen der Disstelberg (373 ü. NN) und zum anderen der Mainberg (371 ü. NN).

Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von 246,5 m ü. NN im Tal-kessel der Rauhen Ebrach und wird geologisch dem fränkischen Keupergebiet zugerechnet. Der Naturraum und das Landschaftsbild des Gemeindegebietes werden durch zwei Flussmündungen geprägt. Die Rauhe Ebrach und die Aurach münden im nördlichen Gemeindegebiet in die Regnitz.

Im Gemeindegebiet bestehen hinsichtlich der Gewässer entsprechende Hochwassergrenzen und Überschwemmungsgrenzen, welche im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Weiterhin ist der Naturraum von Pettstadt unter anderem durch Abbauflächen von Kies und Sand gekennzeichnet, die zum Teil bis heute betrieben werden.

Zwischen der B 505 und der Eisenbahnlinie, entlang der Terrassensande der Regnitz liegt das Naturschutzgebiet „Pettstadter Sandgrasheide“, bei dem es sich um einen extrem nährstoffarmen Standort mit landkreisbedeutsamer Fauna und Flora handelt. Die Besonderheit besteht in der extensiv genutzten Magerwiese, welche einen schützens- und erhaltenswerten Lebensraum darstellt.

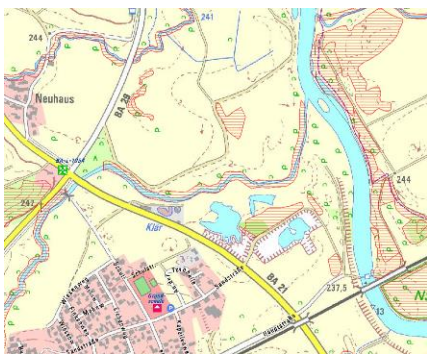


Abbildung 3: Planauszug Biotopkartierung  
Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem  
Naturschutz

Weitergehend gibt es im Gemeindegebiet einige schützenswerte Biotopbereiche zu denen z.B. in Teilbereichen der frühere oder aktuell mäandrierende Verlauf der Aurach und Rauhen Ebrach oder Froschlöcher als wertvolles Sekundärbiotop gehören.

Soweit Biotopbereiche für spätere Planung wichtig sind, können diese dem nebenstehenden Plan aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz entnommen werden.

## 2.3 DAS UNTERSUCHTE GEMEINDEGEBIET

Pettstadt mit seinen Gemeindeteilen wurde im Gesamten untersucht, für die detaillierten Analysen wurde der Fokus jedoch auf den Gemeindeteil und Hauptort Pettstadt gelegt. Das untersuchte Gebiet umfasst bei den Analysebereichen in den folgenden Kapiteln teilweise unterschiedliche Teilbereiche bzw. bezieht sich auf unterschiedliche Maßstäbe.



Abbildung 4: Luftbild  
(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung, München)

## 2.4 PLANUNGSVORGABEN UND SATZUNGEN

Für Pettstadt gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Grünordnungsplan vom 18.03.1991 mit der letzten Änderung vom 07.02.2013.

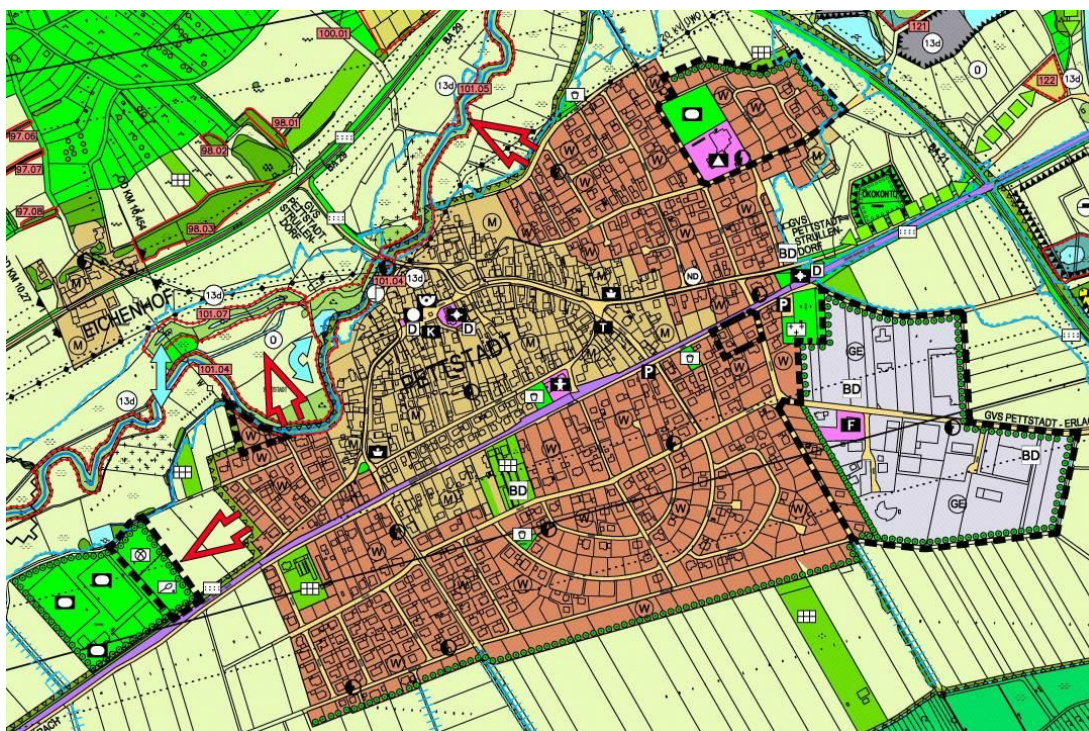


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan  
(Quelle: Gemeinde Pettstadt)

Das untersuchte Gemeindegebiet ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

In Kapitel 1 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Bearbeitung des ISEKs für einen längeren Zeitraum ausgesetzt wurde, da eine vertiefte Beschäftigung mit dem Projekt "Bürgerhaus/Seniorenwohnen" notwendig war.

In diesem Zusammenhang wurde ein "Quartierskonzept Seniorenwohnen / Begegnungszentrum" erstellt sowie eine Mehrfachbeauftragung mit Ideen- und Realisierungsteil durchgeführt. Die Ergebnisse dieser weiterführenden Schritte werden im Folgenden kurz dargestellt, da Sie zentrale Themen, die für das ISEK eine große Bedeutung haben, bearbeiten und die dortigen Ergebnisse wichtige Auswirkungen auf die Ortsentwicklung von Pettstadt haben werden. Dementsprechend sind die Ergebnisse bei weiteren Überlegungen und Planungen zu berücksichtigen.

### Quartierskonzept

Untersuchungs- und Betrachtungsgegenstand war dabei neben der Frage der architektonischen Ausbildung der geplanten Gebäude der Aspekt der städtebaulichen bestmöglichen Einfügung. Dabei wurde das Systems der Etterwege (vor Ort: "Gässchen"), eine fußläufige Verbindung auch in Richtung Ortsmitte - v. a. abgesetzt der Straßen - berücksichtigt. Das neue Projekt muss in der Verknüpfung Seniorenwohnen und öffentliches Begegnungszentrum ein attraktives öffentliches Angebot (Grün- und Platzflächen) schaffen. Weiterhin wichtig ist die Anbindung an die zentralen Infrastruktureinrichtungen vor Ort (Rathaus, Kirche, Bäcker, Gastronomie, Bücherei, Seniorenangebot, Kindergarten, Bushaltestelle).



Abbildung 6: Vernetzung Quartierskonzept

Grundlage des entwickelten Quartierskonzeptes waren zum einen eine vorhandene Planung für den Bau von 23 barrierefreien- und behindertengerechten Wohneinheiten mit Schwerpunkt Seniorenwohnen sowie das Vorhaben der Gemeinde in direkter Umgebung ein Begegnungsangebot mit einem Bürgerhaus zu schaffen.

Im Rahmen des Quartierskonzeptes wurde eine Bedarfsermittlung für Seniorenwohnen in Pettstadt durchgeführt. Miteinbezogen wurde hierzu die Bevölkerungsstruktur und prognostizierte Entwicklung für die Zukunft sowie eine Analyse des Wohnungsmarktes in Pettstadt. Darauf aufbauend wurde eine Bedarfsschätzung für die Gemeinde Pettstadt erstellt, welche quantitative sowie qualitative Aspekte betrachtet. Zusammenfassend wurde für Pettstadt im Bereich Seniorenwohnen ein aktueller Bedarf von 30-40 Wohnungen und rund 70 Wohnungen für das Jahr 2025 ermittelt.

Das Quartierskonzept wird zum einen durch den Nord- Süd ausgerichteten Komplex aus Begegnungszentrum und einem Teil Seniorenzentrum charakterisiert.

Der lange, quer ausgerichtete Teil der Seniorenwohnanlage gliedert sich in 3 Einzelelemente, der mit der Höhenstaffelung die ursprüngliche Planung mit einem langen Riegel auflockert und eine Durchlässigkeit schafft.



Abbildung 7: Quartierskonzept Seniorenwohnen / Begegnungszentrum

An der Tiefgaragenzufahrt zur Seniorenwohnanlage werden die notwendigen Stellplätze mit einer Überdachung gefasst und bilden damit eine Raumkante bzw. nehmen die bestehende Bebauung an der Fabrikstraße als gestalterische Vorgabe auf. Zusätzliche Stellplätze für das Begegnungszentrum werden senkrecht zur Straße angeordnet. Nördlich angrenzend an den Platzbereich vor dem Begegnungszentrum sind die Allgemeinräume des Seniorenwohnens angesiedelt.

**Mehrfachbeauftragung**

Der oben dargestellte und beschriebene Entwurf diene als Basis und ergänzter Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung mit Ideen- und Realisierungsteil an der insgesamt fünf geladene Büros teilgenommen haben.



Abbildung 8: Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung Schmitt.Vogels

Für den Wettbewerb wurden neben den Planungsabsichten der Gemeinde (gemeindliche Planungshoheit) und dem Bedarf an barrierefreien und seniorengerechten Wohneinheiten des Weiteren die Bedarfe der öffentlichen Einrichtungen sowie die Anforderungen der Bücherei abgefragt und in die Ausschreibung zur Mehrfachbeauftragung miteinbezogen.



Abbildung 9: Visualisierung Siegerentwurf

In der Bewertung der Jury wurde im vorliegenden Entwurf vor allem positiv bewertet, dass es gut gelingt die Pettstädter Siedlungsstruktur verständnisvoll zu interpretieren. " An der Fabrikstraße stehen in der Manier der bestehenden Bebauung kräftige Giebel von senkrecht angeordneten Satteldachhäusern, während der hintere Grundstücksbereich von leichten, mit transparenten Fassaden ausgestatteten "Gartenhäusern" geprägt wird." (Auszug aus dem Protokoll zur Jurysitzung am 01.12.2016).

Der in Abbildung 8 dargestellte Entwurf wurde von der Fachjury am 01. Dezember 2015 mit dem ersten Rang bewertet.

Es folgten zwei Bürgerbegehren mit den Zielen a) Reduzierung des Bürgersaals auf 80 statt 120 Besucher und b) Reduzierung der Wohnanlage auf 13 statt 23 Wohnungen. Der Gemeinderat ließ beide Bürgerbegehren zu und setzte jeweils ein Ratsbegehren (1: Bürgerhaus mit Veranstaltungssaal für bis zu 120 Personen; 2: Wohnanlage mit 23 Wohnungen)dagegen.

Bei der Abstimmung stimmten die Bürger von Pettstadt mehrheitlich für die beiden Ratsbegehren, weshalb der Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung Grundlage der weiteren Planungen wurde.

### **Bebauungsplan**

Die vorangestellten Ergebnisse – der Siegerentwurf - der Mehrfachbeauftragung, bestätigt durch das Ratsbegehren, bildet die Grundlage für den entsprechenden Bebauungsplan für den Projektbereich. Der "Bebauungsplan Hopfengärten" wurde am 08.12.2016 vom Gemeinderat Pettstadt als Satzung beschlossen.

Weitere kommunale Planungen, die für das ISEK von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

### 3 SIEDLUNGSGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die folgenden Ausführungen basieren auf der Chronik "Pettstadt Ortsgeschichte" sowie der offiziellen Homepage der Gemeinde Pettstadt.

Das Heimatgebiet von Pettstadt wurde im 8. Jahrhundert als Sicherung einer Altstraße und auf Grund der Nähe zur Mündung der Rauhen Ebrach in die Regnitz erschlossen. Der Name ist vermutlich auf eine alte Betestätte zurück zu führen und wurde 1071 als Betestat das erste Mal urkundlich erwähnt.

Es wurden jedoch auch Belege und Fundstücke bereits aus der römischen Kaiserzeit, dem frühen Mittelalter und weiteren vor- und frühgeschichtlicher Jahrhunderte in Pettstadt und der näheren Umgebung gefunden.

Seit ca. 800 n.Chr. besteht die Pettstadter Pfarrei unter der Pfarrei Amlingstadt. Nach der Gründung des Bistums Bamberg 1007 wurde Pettstadt dieser zugeordnet. Laut Urkunde wurde Pettstadt dann im Jahr 1399 zur selbständigen Pfarrei erhoben. Bereits zu diesem Zeitpunkt bestand eine kleine Marienkapelle, welche zu späterem Zeitpunkt auch erweitert wurde. Die heutige Barocke Kirche wurde zwischen 1756 und 1777 errichtet, einige Elemente der früheren Kapelle wurden in den Bau integriert und stehen noch heute. Der Friedhof war früher direkt an der Kirche verortet und erst 1828 an den heutigen Ort südlich der Bahnlinie verlegt. Hier wurde 1869 eine Friedhofskapelle errichtet.

Das frühere Pfarrhaus war vermutlich im Mühlweg Nr.2 gelegen, ist jedoch um 1570 abgebrannt. Anschließend wurde ein Pfarrhaus errichtet, welches näher zur Kirche gelegen war. Das heutige stattliche Pfarrhaus wurde im gleichen Zeitraum wie die Barockkirche errichtet.

Die Bauten galten zu dieser Zeit als großer Reichtum für die kleine Gemeinde und sie sind noch heute wertvolle Gebäude mit großem kunsthistorischem Wert. Zwischen 1999 und 2004 wurden schrittweise größere Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Die Zählung der Bevölkerung von Pettstadt beginnt mit einer Auflistung des Oblei Bestat. Zu diesem Zeitpunkt umfasste die Siedlung 4 Viertelshöfe, 1 Mühle, 31 ganz und 6 halbe Lehen sowie 2 Selde und 1 Hofstatt, mit insgesamt ca. 180 Einwohner. Eine weitere Auflistung aus dem Jahr 1666 ergibt 188 Personen in 44 Haushaltungen. Im Jahr 1798 beheimatete Pettstadt zusammen mit Schadlos und Neuhaus 457 Menschen. Ein sprunghafter Anstieg der Bevölkerung ist mit dem Bau der Kreisstraßen BA 21 und BA 29 zu verzeichnen. So zählt die Gemeinde 1965 bereits ca. 1000 Einwohner und 1987 1456.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war Pettstadt über Straßen schwer erreichbar. Erst 1899 wurde die Gemeinde über die Nebenbahnlinie Bamberg-Ebrach-Schlüsselfeld erschlossen und 3 Mal täglich bedient. Stillgelegt wurde diese Bahnstrecke für den Personenverkehr bereits in den 70ern, seit diesem Zeitpunkt wurde die Bahnlinie zeitweise als Güterverkehrsstrecke genutzt.

1952 wurde ein 3 km Gemeindeweg nach Reundorf errichtet und in den folgenden Jahren weitere Wegeverbindungen erschlossen. Die Ortsdurchfahrt von Pettstadt wurde 1981/82 umfassend saniert und durch eine Baumbepflanzung ergänzt.

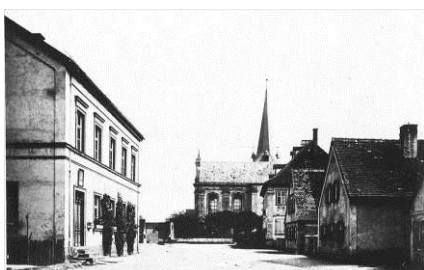
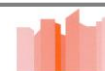


Abbildung 10: Blick auf die Kirche  
(Quelle: Chronik, Pettstadt Ortsgeschichte)



Abbildung 11: Luftbild Pettstadt  
(Quelle: Chronik, Pettstadt Ortsgeschichte)



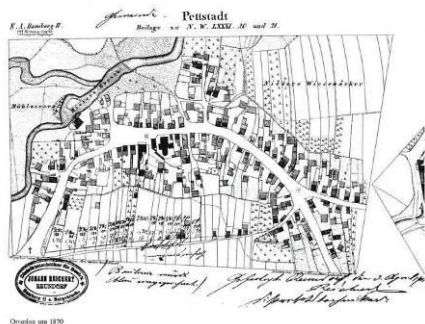


Abbildung 12: Ortsplan 1870  
(Quelle: Chronik Pettstadt, Pettstadt Ortsgeschichte)



Abbildung 13: Holzfabrik KIF  
(Quelle: Chronik, Pettstadt Ortsgeschichte)



Abbildung 14: Zweites Schulhaus 1888  
(Quelle: Chronik, Pettstadt Ortsgeschichte)

Ein wichtiger Bestandteil der Infrastruktur von Pettstadt ist die Fähre, deren erster sicherer Nachweis in 1399 liegt, da eine Fährverbindung für die jährliche Wallfahrt zu Filialkirche beschrieben wird. Für einige Zeit wurde die Fähre von Fahrleheninhabern betrieben, die in der Gemeinschaft eine besondere Stellung hatten. 1863/63 übernahm die Gemeinde den Betrieb. Es wurden immer wieder Neuerungen, Sanierungen und neue technische Geräte angeschafft.

Weiterhin sind die Brücken ein wichtiger Bestandteil von Pettstadt, die unter anderem teilweise die Ortsteile über die Aurach sowie die Rauhe Ebrach erschließen.

Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts wurden in Pettstadt einige Projekte im Rahmen der Siedlungsentwicklung umgesetzt. So erhielt die Gemeinde 1960 eine Ortsbeleuchtung und die Verbindungswege wurden weiter Instand gesetzt sowie die Verbindung nach Neuhaus und Schadlos ausgebaut. Zusätzlich wurde für dieverkehrliche Erschließung der Gemeinde die Spannbetonbrücke am nördlichen Ortseingang errichtet.

In dieser Phase wurde ebenfalls die Gemarkungsgrenze nach Strullendorf verändert. Und 1972 war der Baubeginn der Neusiedlung von Pettstadt, die Spiegelung des historischen Ortskerns, welche unter Kapitel 6.6 weiter beschrieben wird.

Im 20. Jahrhundert siedelten sich unterschiedliche Betriebe in Pettstadt an. Die Holzwarenfabrik KIF im Jahr 1945, welche jedoch bereits in den 80er Jahren den Betrieb wieder einstellte. Weitere Einrichtungen waren die Mühle (1926), Raiffeisenbank (1912), Kreissparkasse sowie die Post, welche immer wieder in unterschiedlichen Gebäuden betrieben wurden.

Pettstadt hatte im Laufe der Geschichte mehrere Schulhäuser. 1732 wurde das Kirchenhäuslein zum ersten Schulhaus bestimmt und mehrmals erweitert und vergrößert. 1888 wurde ein neues, zweistöckiges Schulhaus errichtet, welches wiederum 1922 einen 2. Schulraum erhielt. Das zentral angeordnete Gebäude dient heute als Rathaus für die Gemeinde mit Bürgersaal. Das heutige Schulgebäude wurde 1966 als Neubau errichtet. Es ist eine von oben beleuchtete Halle und alle Räume im Erd- und Obergeschoss sind dahingehend ausgerichtet um dunkle Gänge zu vermeiden.

Weitere Soziale Einrichtungen waren unter anderem ein Schwesternheim auf dem Anwesen Linz (Hausnr. 63, 1945) sowie ein Kindergarten im Caritas Gebäude. Daraus wurde 1957 das Caritas Kinderheim. Im Jahr 1981 wurde dann der neue Kindergarten "St. Anna" gebaut. Im gleichen Zeitraum wurde das Ärztehaus mit Wohn- und Praxisräumen am östlichen Ortseingang errichtet.

Die siedlungsgeschichtliche Entwicklung zeigt die lange Geschichte der Ortschaft. Im Jahr 2021 steht dann die 950 Jahrfestfeier von Pettstadt an.





Abbildung 15 Urkataster  
(Quelle Urkataster: Geoportal Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



Abbildung 16 Schwarzplan aktuelles Kataster Pettstadt



## 4 BETEILIGUNGSSCHRITTE- UND PROZESS

Nachfolgend wird der für das ISEK Pettstadt konzipierte Beteiligungsprozess dargestellt. Insgesamt kann der Beteiligungsprozess als gelungen und erfolgreich eingeschätzt werden. Dies spiegelt sich einerseits in den Ergebnissen und andererseits in der Teilnahme wider.

### 4.1 BESTEHENDE STRUKTUREN

Die Bürger der Gemeinde Pettstadt haben jederzeit die Möglichkeit sich mit Wünschen an die Verwaltung zu wenden.

Für verschiedene Bereiche gibt es spezielle Ansprechpartner welche die Belange der Bürger in der Verwaltung und im Gemeinderat vertreten (Seniorenbeauftragter, Jugendbeauftragter).

Im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligung wurde die Offenheit und Hilfsbereitschaft der Verwaltung in allen Themenbereichen von den Bürgern hervorgehoben und als sehr positiv bewertet.

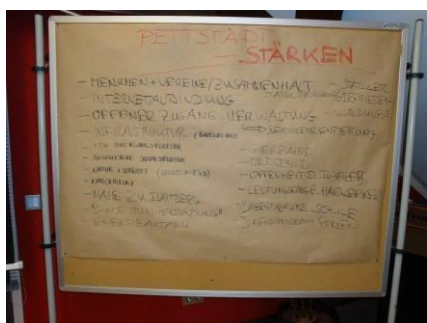
### 4.2 INFORMATIONSVERANSTALTUNG – AUFTAKTVERANSTALTUNG



Die Auftaktveranstaltung zum Beteiligungsprozess fand am 09.10.2014 im Bürgersaal der Gemeinde Pettstadt statt. Nach der Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Hack wurden die rund 25 Bürger durch Herrn Valier vom beauftragten Bamberger "Büro für Städtebau und Bauleitplanung" über das anstehende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept informiert. Die Bürger sollten dabei durch ihre Mitarbeit die Auftragnehmer und die Gemeinde unterstützen, die Stärken und Schwächen von Pettstadt herauszuarbeiten. In der Arbeitssitzung des Gemeinderats vom 27.11.2014 wurden die gesammelten Stärken und Schwächen diskutiert.

Die Diskussion in den unterschiedlichen Beteiligungsrounden zeigt deutlich, dass die Themen, welche Bürger und das politische Gremium bewegen, nahezu identisch sind. Auf Grundlage dieser zentralen Erkenntnisse wurden die weiteren Bearbeitungsschritte des vorliegenden ISEKs aufgebaut.

Nachfolgend sind zusammenfassend einige der wichtigsten Stärken und Schwächen von Pettstadt aufgelistet:



#### Stärken

- Sozialstruktur (Offenheit, Zusammenhalt und Vereine)
- Infrastruktur und örtliche Wirtschaft
- Naherholung (Natur, Fähre)
- Ortsbild

#### Schwächen

- Verkehrsführungen
- ÖPNV Anbindung (v.a. nach Bamberg)
- Fehlende Grünanlagen/-konzept im Ort
- Z.T. Ortsbild (z.B. leerstehende Gebäude)





### 4.3 SCHLÜSSELPERSONENGEPRÄCHE

Im November 2015 wurden 4 Schlüsselpersonengespräche durchgeführt, deren Ergebnisse in die Arbeit eingeflossen sind und somit von den Auftragnehmern mitgetragen werden und sich in anonymisierter Form wie folgt stichwortartig zusammenfassen lassen:

- Die Ansiedlung weiterer kleiner Handwerksbetriebe sollte unterstützt werden.
- Im Bereich der Gastronomie werden weitere Potenziale gesehen, welche aktuell von den Betreibern nicht ausgenutzt werden (fehlendes Café für Kaffee und Kuchen).
- Neben dem geplanten barrierefreien und behindertengerechten Wohnprojekt mit Schwerpunkt auf den Senioren sollte die Frage nach den Möglichkeiten für pflegebedürftige Personen weiter verfolgt werden.
- Die bestehenden guten Vereins- und Sozialstrukturen in Pettstadt sollten weiter erhalten und gepflegt werden, da diese wesentlich zur positiven Gemeinschaft in Pettstadt beitragen (u.a. Integration).
- Die Parkplatzsituation im Bereich Rathaus und Kirche wird als verbesserungswürdig angesehen, da es hier zeitweise zu Parkplatzdruck kommt.
- Aus Sicht der örtlichen Experten wäre eine Stadtbusanbindung nach Bamberg erstrebenswert.
- Die außergewöhnlichen naturräumlichen Gegebenheiten von Pettstadt sollten gepflegt werden.
- Im Gewerbegebiet wäre eine gestalterische Aufwertung (z.B. durch erweiterte Grünbereiche) wünschenswert.
- Die Nahversorgung sollte auch zukünftig durch ein kleines örtliches Angebot gesichert werden können. Hier werden Synergieeffekte mit den Beschäftigten im Gewerbegebiet gesehen.
- Für die Orientierung vor Ort (Radwege, Wanderwege, Hinweisschilder, Einrichtungen) wäre eine deutlichere und umfangreichere Beschilderungen wünschenswert.
- Hinsichtlich der Verkehrsregelungen im innerörtlichen Bereich sollten einige Bereiche hinsichtlich Tempo und Sicherheit neu strukturiert werden.
- Die alten Felsenkeller werden aktuell nicht erhalten, böten jedoch eigentlich ein bedeutendes Potenzial.
- Im Bereich des Radwegesystems wird Potenzial gesehen indem weitere Verbindungen geschaffen werden. Weiterhin sollten hier bestehende Gefahrensituationen berücksichtigt und ggf. verbessert werden.

### 4.4 WEITERE BETEILIGUNGSRUNDEN

Eine Planungswerkstatt wurde im Rahmen des vertiefenden Quartierskonzepts durchgeführt, welche auf Grund der zeitlichen Dringlichkeit der Bearbeitung des ISEKs vorgezogen wurde.





Hier wurde im Juni 2015 eine Bürgerinformation mit ausführlicher Diskussionsrunde angeboten und von vielen Bürger wahrgenommen.

Nach der Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Hack und Herrn Valier von dem beauftragten Büro, gab dieser eine kurze thematische Einführung und stellte den geplanten Ablauf der Werkstatt vor. Es wurden erste Untersuchungsergebnisse zum Bedarf an Seniorenwohnungen sowie erste – mit den Fachbehörden abgestimmte - Konzepte vorgestellt.

Anschließend wurde den Bürgern das Verfahren des angestrebten Planungsvergleiches/ der Mehrfachbeauftragung erläutert.

Als Abschluss der Mehrfachbeauftragung wurde – mit größerer zeitlicher Verzögerung wegen des Bürgerentscheids - das Wettbewerbsergebnis für das Projekt Bürgerhaus Hopfengarten mit barrierefreiem und behindertengerechten Wohneinheiten mit Schwerpunkt auf Seniorenwohnen vorgestellt.

An die Mehrfachbeauftragung anschließend, hatten zwei Bürgerbegehren die Ziele a) Reduzierung des Bürgersaals auf 80 statt 120 Besucher und b) Reduzierung der Wohnanlage auf 13 statt 23 Wohnungen. Der Gemeinderat ließ beide Bürgerbegehren zu und setzte ein Ratsbegehren dagegen. Das Ergebnis der beiden Bürgerbegehren und des Ratsbegehrens wurde dann im Rahmen seiner Bindungswirkung (Art. 18a Abs. 13 Bayerische Gemeindeordnung) behandelt und umgesetzt.

Bei der Abstimmung stimmten die Bürger von Pettstadt mehrheitlich für das Ratsbegehren, weshalb der Siegerentwurf (siehe Kapitel 2.4) aus der Mehrfachbeauftragung Grundlage der weiteren Planungen wurde.

#### **4.5 ZUKÜNFTIGES BETEILIGUNGSKONZEPT UND QUARTIERSMANAGEMENT**

Wesentlich für die weitere Begleitung des Entwicklungsprozesses in der Gemeinde Pettstadt ist, dass – auch durch das im Rahmen der Sozialen Stadt angestrebte Quartiersmanagement - die Bürger bei der Umsetzung der Sanierungsziele und einzelnen Projekten weiter miteinbezogen werden.

Wenn auch die letztendliche Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat von Pettstadt liegt, so hat der Prozess in jüngster Vergangenheit doch gezeigt, wie wichtig die Einbindung der örtlichen Akteure ist. Wir schlagen deshalb vor, in unregelmäßigen, nicht allzu langen Abständen die Akteure über den Fortgang der Entwicklung zu informieren und diese vor jeweiligen Gemeinderatsentscheidungen entsprechend einzubinden.

Ein zentraler Baustein der zukünftigen "Sozialen Stadtentwicklung" von Pettstadt sollte die Existenz eines Quartiersmanagements sein um das integrierte Handeln zu fördern.

Hier besteht die Möglichkeit und gleichzeitig die Zielsetzung einer Zusammenarbeit zwischen dem Quartiersmanagement und der gegründeten "Bürgerstiftung Pettstadt", welche sich zum Ziel gesetzt hat, soziale und ehrenamtliche Aufgaben in der Gemeinde zu unterstützen.





Als Zweck werden u.a. Themen formuliert wie Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Kultur, das öffentliche Gesundheitswesen und bürgerschaftliches Engagement. Zusammen mit einem "Helferkreis Pettstadter für Pettstadt" – welcher im Rahmen des vorliegenden ISEKs auch als Projekt formuliert wird - sollen diese Ziele unterstützt werden.

Hier ergeben sich also deutliche Schnittmengen mit den Aufgaben des Quartiersmanagement, die sich in einer intensiven Zusammenarbeit ausdrücken sollten.

#### 4.5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN DES QUARTIERSMANAGEMENTS

„Im Sinne des integrierten Handelns bindet das Quartiersmanagement sowohl den Stadtteil als auch innerhalb der Verwaltung Partner ein und lenkt den Blick auf ein sozialräumliches Handeln. Es ist ein wichtiges Scharnier zwischen Bewohnerschaft beziehungsweise Quartier und Kommune. In der einen Richtung (top-down) übersetzt es Maßnahmen des politisch gesteuerten Verwaltungshandelns für das Quartier. In umgekehrter Richtung (bottom-up) ist es Ansprechpartner für die Menschen und Institutionen im Quartier und transferiert deren Belange und Bedürfnisse zur Berücksichtigung in Richtung Politik.“ (Quelle: BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT 2009: QUARTIERSMANAGEMENT SOZIALE STADT. EINE ARBEITSHILFE FÜR DIE UMSETZUNG VOR ORT)

Das Quartiersmanagement beschäftigt sich umfassend mit der Wahrnehmung der Bürgerinteressen und transportiert diese.

Weiterhin fungiert das Quartiersmanagement als Motor, Initiator, aber auch als Moderator (manchmal auch als Mediator) der Bewohnerbeteiligung. Das Quartiersmanagement – mit einem Sitz vor Ort im Quartiersbüro (niederschwellig) ist Vermittler und Berater der Bewohner und der Akteure der Ortschaft. Es bündelt und vertritt die Belange der Bürger und der lokalen Akteure. Das Quartiersmanagement ist in verschiedenen Konstellationen denkbar: als Verein oder Initiative, organisiert durch ein Fachbüro oder eine bestimmte Person oder Personengruppe.

Grundsätzlich muss das Quartiersmanagement neutral und überparteilich sind. Es muss die Interessen aller Bewohner und Akteure im Ort wahrnehmen und vertreten und sollte deshalb nicht als Vertreter eines der örtlichen Akteure auftreten. Da die Aufgabenstellungen eines Quartiersmanagements sehr breit angelegt sind und meist in aller ihrer Tragweite und Diversität am Projektbeginn gar nicht absehbar sind, ist dieses Aufgabenspektrum für eine Einzelperson in der Regel nicht zufriedenstellend leistbar. Deshalb ist die ideale Konstellation, ein neutrales Büro mit dem entsprechenden Sachverstand und Erfahrungshintergrund zu beauftragen. Dieses Büro setzt in Absprache mit der Verwaltung, Politik und den lokalen Akteuren eine entsprechend qualifizierte Person im Quartier als örtlicher Manager(in) ein. Das beauftragte Büro unterstützt das Vor-Ort- Management inhaltlich und mit zusätzlicher Manpower nach Bedarf.





Die wesentlichen Aufgaben eines Quartiersmanagement umfassen dabei:

- Bewohnerengagement initiieren und fördern
- Interessen im Ort zueinander bringen und zwischen ihnen vermitteln
- Mitwirkung an der Umsetzung und Weiterentwicklung der Projektideen und Maßnahmenvorschläge des ISEK
- Mitwirkung an der Evaluation
- Aufbau nachhaltiger Beteiligungsstrukturen, die einen Fortbestand dieser Strukturen nach dem Auslaufen des Quartiersmanagements ermöglichen
- Information der Bevölkerung und der Öffentlichkeit (Imagepflege) im Rahmen einer breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit
- die Umsetzung kleinerer Sofortmaßnahmen als projektbegleitende Unterstützung - mit Hilfe der Mittel des Verfügungsfonds

#### 4.5.2 SPEZIELLE ANFORDERUNGEN FÜR PETTSTADT

Aus den oben (unter 4.5.1) formulierten Anforderungen lassen sich einige wesentliche Anforderungen ohne weitere Modifikation für die Situation in Pettstadt übertragen. Konkret für eine zeitnahe Ausschreibung der Tätigkeit bzw. der Stelle sollten folgende weitere Vorgaben für die Bewerbungen formuliert werden:

- Die Bewerbung sollte sich an Einzelpersonen und an Büroanbieter wenden. Auf die Unabhängigkeit des Anbieters ist nochmals hinzuweisen.
- Die Person des Managers / der Managerin vor Ort muss bei Büroanbietern im Angebot persönlich genannt werden.
- Der Ausbildungshintergrund des Managers / der Managerin sollte breit angelegt sein (Studium FH / Uni).
- Die kommunikativen Fähigkeiten der Person, die das Management vor Ort übernimmt, müssen nochmals ganz besonders hervorgehoben werden.
- Als Stundenumfang sollten für das Management ca. 18 Wochenstunden veranschlagt werden. Ca. 15 Stunden sind für das Management vor Ort angesetzt.
- Die Ausschreibung muss deutlich machen, dass von gemeindlicher Seite ein Quartiersbüro im Ort/Bürgerhaus gestellt wird inklusive der notwendigen technischen Ausrüstung und Büroausstattung.
- Im Rahmen der Ausschreibung sollte auf das Tätigkeitsprofil eines Quartiersmanagements (siehe 4.5.1) hingewiesen werden.
- Spezieller Hinweis auf Bürgerhaus, Helferkreis und Stiftung
- Die Beauftragung sollte nach Möglichkeit für einen Zeitraum von drei Jahren geleistet werden. Eine Verlängerung um weitere Jahre sollte als zielführend in Aussicht gestellt werden.





## 5 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 5.1.1 VORGEHENSWEISE

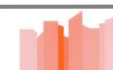
Die erforderliche Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom .... mit ..... durchgeführt. Mit amtlicher Bekanntmachung vom ..... wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Zudem fand am ..... eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... mit Frist zur Stellungnahme bis zum .... durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch weiteren Akteuren, die nicht unter die Träger öffentlicher Belange fallen, die Chance zur Meinungsäußerung gegeben.

Im nachfolgenden Kapitel sind die beteiligten Institutionen und Fachbehörden gelistet. Anschließend sind die planerisch relevanten Einwände und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellungnahmen und der Anmerkungen aus der öffentlichen Informationsveranstaltung kommentiert und bewertet dargestellt. Auf Anregungen, die im Textteil des ISEK Eingang gefunden haben, wird dort speziell hingewiesen.

### 5.1.2 LISTE DER BETEILIGTEN IM RAHMEN DER TÖB- BETEILIGUNG

Institution	Ort
Regierung v. Ofr. SG 34	95420 Bayreuth
Landratsamt Bamberg (untere Bauaufsichts-, Naturschutz-, Denkmalschutz-, Immissionsschutz- u. Straßenverkehrsbehörde, Kreisjugendring, ÖPNV, Abwasserverband, Abfallwirtschaft, Kreisheimatpflege)	96052 Bamberg
Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
Amt für Ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
Bergamt Nordbayern (Reg. v. Ofr.)	95420 Bayreuth
Luftamt Nordbayern (Reg. v. Mittelfranken)	90411 Nürnberg
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
Bayerische Staatsforsten	91301 Forchheim
Bund Naturschutz Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
Kreisjugendring Bamberg	96052 Bamberg
HWK für Ofr.	95448 Bayreuth





<b>IHK f. Ofr. Bayreuth</b>	95444 Bayreuth
<b>Kreishandwerkerschaft Bamberg</b>	96047 Bamberg
<b>Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege Dienststelle Bamberg</b>	96117 Memmelsdorf
<b>Bayerischer Bauernverband</b>	96047 Bamberg
<b>Wasserwirtschaftsamt Kronach</b>	96317 Kronach
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	96052 Bamberg
<b>Deutsche Post AG, Immobilienservice GmbH</b>	90492 Nürnberg
<b>Bayernwerk AG</b>	96052 Bamberg
<b>Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe</b>	96135 Stegaurach
<b>Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q</b>	96117 Memmelsdorf
<b>Evangelische Gesamtkirchenverwaltung</b>	96049 Bamberg
<b>Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung</b>	96049 Bamberg
<b>Gemeinde Strullendorf</b>	96129 Strullendorf
<b>Markt Hirschaid</b>	96114 Hirschaid
<b>Gemeinde Frensdorf</b>	96158 Frensdorf
<b>Gemeinde Stegaurach</b>	96135 Stegaurach
<b>Stadt Bamberg</b>	96047 Bamberg

### 5.1.3 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sind in das ISEK eingeflossen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

.....





## 6 BESTANDSANALYSEN

Alle den folgenden Analysen zu Grunde liegenden Bestandsaufnahmen wurden im Herbst/Winter 2014/15 durchgeführt. Auf Grund der längeren Bearbeitungszeit haben die beiliegenden Karten und Pläne das Erstellungsdatum 31. Januar 2017. Änderungen wurden ohne Anpassung des ursprünglichen Plandatums entsprechend nachgetragen.

Weiterhin wurden die nachstehenden Analysen bereits im gleichen Zeitraum mit den entsprechend vormalig aktuellen Daten durchgeführt.

### 6.1 ANALYSE DER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND –ENTWICKLUNG IN PETTSTADT

Die Einwohnerzahl Pettstadts hat zwischen 1956 und 2005 stetig und nahezu konstant von rd. 790 auf rd. 1.930 zugenommen (*amtliche Zahlen; Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung*).

Seitdem stagniert die Einwohnerzahl. Die eigene kommunale Statistik der Gemeinde Pettstadt zählt zum Jahresende 2013 1.937 Personen mit Hauptwohnsitz und zusätzlich 77 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Summe 2.014 Einwohner). Bis 30.06.14 hat die Einwohnerzahl um 31 Personen auf 1.968 (mit Hauptwohnsitz) zugenommen. 96% der Pettstadter Bevölkerung leben im Hauptort Pettstadt; der Rest verteilt sich auf Eichenhof, Neuhaus und Schadloos.

Für die zukünftige Bevölkerungsprognose für Pettstadt hält das Stat. Landesamtes einen leichten Zuwachs auf rd. 2.000 Einwohner im Jahr 2021 für das wahrscheinliche Szenario (s. Grafik unten).

Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
2009	<b>1 957</b>	1 957	1 957	1 957
2012	<b>1 960</b>	1 980	1 950	1 960
2015	<b>1 970</b>	2 010	1 940	1 960
2018	<b>1 980</b>	2 040	1 930	1 950
2021	<b>2 000</b>	2 070	1 920	1 950

Abbildung 17: Bevölkerungsprognose Pettstadt  
(Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Für die insgesamt Bewertung der demographischen Entwicklung der Gemeinde ist jedoch weiterhin die Bevölkerungsstruktur genauer zu betrachten.

Heute leben rd. 210 Personen mit 70 Jahren und älter in Pettstadt.

In den nächsten zehn Jahren werden rd. 240, die heute zwischen 60 und 69 Jahre alt sind, in diese Altersgruppe der 70jährigen und älteren Pettstadter "aufsteigen". Anschließend wird die geburtenstarke Altersgruppe der heute 47-56jährigen ins Rentenalter kommen, was zu einer deutlichen Zunahme von Senioren führen wird.





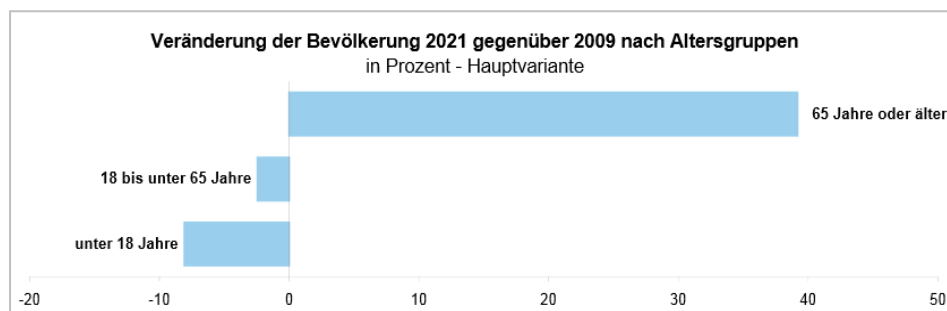


Abbildung 18: Veränderung der Bevölkerung – Altersgruppen  
(Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Dem o.a. angeführten geringen Einwohnerzuwachs stehen also ein sehr ausgeprägter Zuwachs an älteren Personen und eine geringere Zahl an Kindern und Jugendlichen im Betrachtungszeitraum 2009-2021 gegenüber. Diese Entwicklung zeigt typische Aspekte des "demografischen Wandels" auf, der sich in den nächsten 30 Jahren noch verstärken wird.

Bzgl. der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass die älteren Haushalte im historischen Ortskern sowie den älteren Neubausiedlungen zu finden sind. Den jüngeren Baugebieten sind wiederum vermehrt Personen unter 18 Jahren zuzuordnen.

#### Fazit

Die Einwohnerzahl wird in den kommenden Jahren / Jahrzehnten voraussichtlich konstant bei rd. 2.000 Einwohnern bleiben. Die Zahl der älteren Menschen wird in den kommenden 30 Jahren drastisch zunehmen, die Zahl der Kinder und Jugendlichen leicht sinken. Dies erfordert eine Beschäftigung mit Themen wie Soziale Infrastruktur und Wohnraumangebot sowie Barrierefreiheit, welche im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" gut bearbeitet werden können.

## 6.2 ANALYSE DES WOHNUNGSMARKTES UND DER WOHNVERHÄLTNISSE IN PETTSTADT

Gem. Zensus 2011 (*alle folgenden Zahlen beziehen sich auf diese Statistik*) gibt es in Pettstadt 564 Wohngebäude mit 857 Wohnungen. Davon sind 235 Gebäude (42%) bzw. 408 Wohnungen (48%) vor 1979 errichtet. Die große Mehrzahl der Wohnungen (730 = 85%) befindet sich in freistehenden Häusern. 740 Wohnungen (86%) sind im Eigentum von Privatpersonen. 546 Wohnungen (64%) werden vom Eigentümer bewohnt. 362 Wohnungen (42%) haben eine Wohnfläche von mindestens 120m<sup>2</sup>, 348 (41%) sind 80-119m<sup>2</sup> groß, 106 (12%) sind 60-79m<sup>2</sup> groß und nur 41 (5%) unter 60m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 114m<sup>2</sup>.

Rd. 410 Haushalte sind Einpersonenhaushalte oder Haushalte von kinderlosen Paaren. 451 private Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen (das sind 57%).

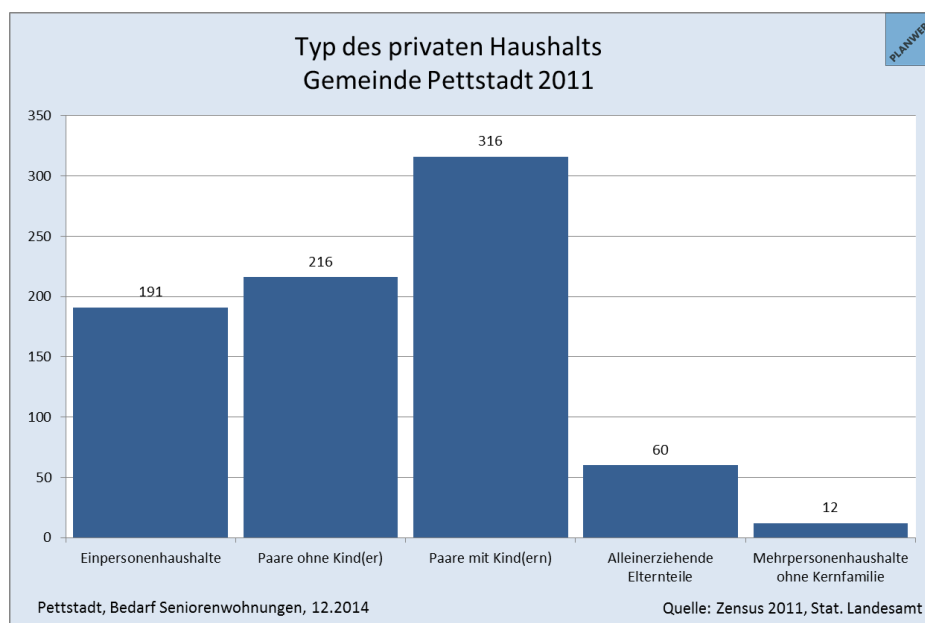


Abbildung 19: Haushaltstypen Gemeinde Pettstadt

121 Haushalte sind reine Seniorenhaushalte (15%, alle Personen 65 Jahre oder älter); diese leben zu 68% (= 82 Haushalte) im eigenen Wohneigentum. Zudem bestehen 57 Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren (7%), die zu 84% (48 Haushalte) im Wohneigentum leben.

39 Seniorenhaushalte (32%) leben in Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 120m<sup>2</sup>, 66 (55%) haben 80-119m<sup>2</sup> Wohnfläche, nur 16 (13%) eine Wohnfläche von unter 80m<sup>2</sup>.

In Pettstadt bestehen zu einem großen Teil Wohnungen mit großer Wohnfläche; auch Seniorenhaushalte leben zu einem sehr großen Teil in großen Wohnungen. Die Mehrheit der Senioren lebt im Wohneigentum.

#### Fazit

Die Analyse zeigt dass es in Pettstadt aktuell und auch in der Zukunft einen deutlichen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum gibt und sich die Gemeinde mit der Thematik detailliert und auch im Rahmen des Förderprogramms "Sozialen Stadt" auseinander setzen sollte.

### 6.3 BESCHÄFTIGUNG IN PETTSTADT

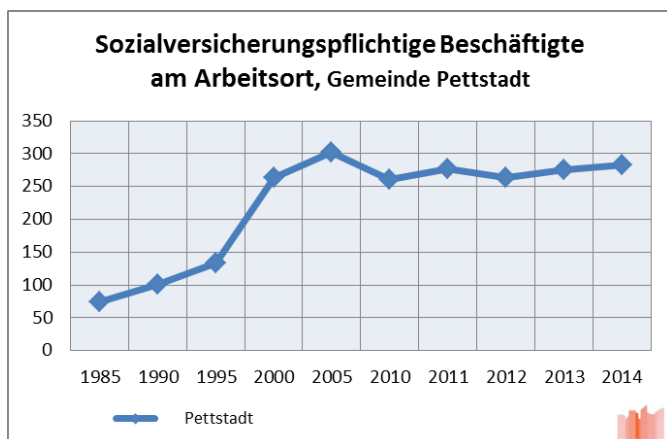


Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Gemeinde Pettstadt

Die Beschäftigtenentwicklung (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in Pettstadt zeigt für die letzten 30 Jahre zwischen 1985 und 2014 eine Zunahme der Beschäftigtenzahlen, die Anzahl der Arbeitsplätze hat sich in dieser Zeit ungefähr verdreifacht (1985: 74; 2014: 283).

Bis zum Jahr 2005 ist ein deutlicher Anstieg bis auf insgesamt 302 Beschäftigte zu verzeichnen. Seit einem Beschäftigungshoch im Jahr 2005 ging die Entwicklung in Pettstadt, entgegen dem bayernweiten Trend, bis 2010 zurück. Seit 2012 lassen sich für Pettstadt ebenso wie für die Vergleichsebenen (Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Oberfranken, Landkreis Bamberg) positive Entwicklungstendenzen hinsichtlich

der Beschäftigtenentwicklung bilanzieren. So hat die Gemeinde Pettstadt im Jahr 2012 264 Beschäftigte verzeichnet und bis zum Jahr 2014 ein Anstieg der Beschäftigungszahlen um ca. 7 % vorzuweisen was einen Plus von 19 Arbeitsplätzen entspricht.

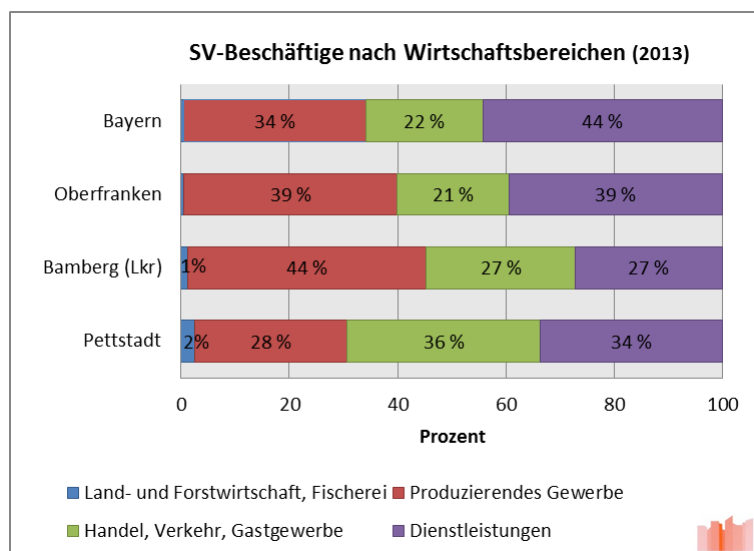


Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Hinsichtlich der Verteilung der Beschäftigten (=Arbeitsplätze) in der Gemeinde Pettstadt lässt sich eine für eine ländliche Kommune in Oberfranken relativ gesunde Struktur diagnostizieren. Knapp ein Drittel der Arbeitsplätze ist dem "Produzierenden Gewerbe" zuzuordnen. Dieser Anteil liegt deutlich unter den Werten des Landkreises und des Regierungsbezirkes, während er mit 28 % nur leicht unter dem bayernweiten Wert von 34% liegt.

Der Trend zur Tertiärisierung (=Entwicklung hin zur Dienstleistungsgesellschaft) ist also auch in Pettstadt zu erkennen. Mit rund 36% sind Handel, Verkehr und Gastgewerbe deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt und die Dienstleistungen erreichen mit rund

34% immerhin einen Wert, der sich den Strukturen im Regierungsbezirk annähert.

Hinsichtlich der Pendlerquoten lässt sich sagen, dass Pettstadt mit einem Einpendler Anteil von 77% und einem Auspendleranteil von 92,2 % . Im Vergleich zu weiteren Landkreisgemeinden hat Pettstadt einen höheren Einpendler Anteil, was darauf hinweist, dass die Kommune entsprechend mehr Arbeitsplätze vorhält.

#### Fazit

Die wirtschaftliche Struktur von Pettstadt lässt sich hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten und der Struktur der Wirtschaftsbereiche stabil bezeichnen.



## 6.4 EIGENTÜMERSTRUKTUR

Die Eigentümerstruktur im UG ist dispers. Die Grundstücke mit Wohnnutzung befinden sich im Wesentlichen in Privatbesitz. Ausnahmen stellen beispielsweise vereinzelte Flächen und Immobilien im Eigentum der Gemeinde Pettstadt dar sowie das Kinderheim und der Kindergarten, die sich in kirchlicher Hand oder im Eigentum sonstige caritative Träger befinden.

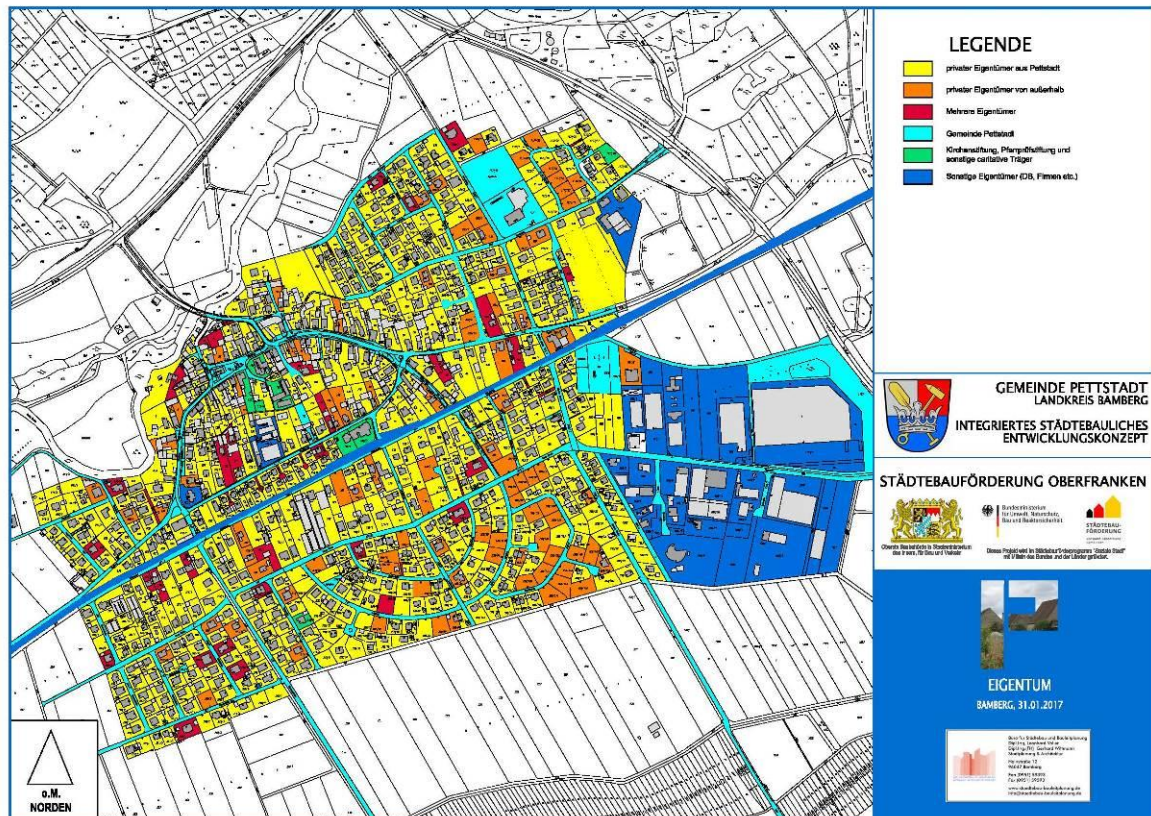


Abbildung 22: Eigentumsverhältnisse Untersuchungsgebiet

Zweiterhin sind die ehemalige Bahnlinie, sowie einige Flächen im Gewerbegebiet im Eigentum der Deutschen Bahn und unterschiedlicher Firmen.

Im historischen Bereich ist die Eigentümerstruktur gemischt, die überwiegenden Grundstücke sind im Privatbesitz von Einzelnen, jedoch auch teilweise von mehreren Eigentümern. Das verursacht u.a. bei Leerständen eine schwierige Ausgangslage.

Bei vielen Baulücken in den neueren Baugebietes ist anzumerken, dass viele Eigentümer außerhalb von Pettstadt wohnen. Hier sollte vor allem im Rahmen des Flächenmanagements ein Fokus darauf gerichtet werden, um beispielsweise eine gesonderte Eigentümeranfrage bezüglich Verkaufsbereitschaften vornehmen zu können.

### Fazit

Für den zentralen historischen Bereich ist festzuhalten, dass die größere Anzahl an Flächen im Eigentum von Pettstadtern ist. Hier ist also davon auszugehen, dass Eigentümer vor Ort ein größeres Interesse an Veränderungen und Aufwertungen haben und Sanierungsentwicklungen in der Gemeinde eher unterstützen. Die relative hohe Zahl unbebauter Grundstücke erfordert Handlungsbedarf.

## 6.5 STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Nachfolgend werden die wesentlichen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Pettstadt dargestellt und kurz interpretiert.

Die zentralen Aussagen können dem nachfolgenden Bestandsplan entnommen werden, der im Kartenwerk auch im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt.

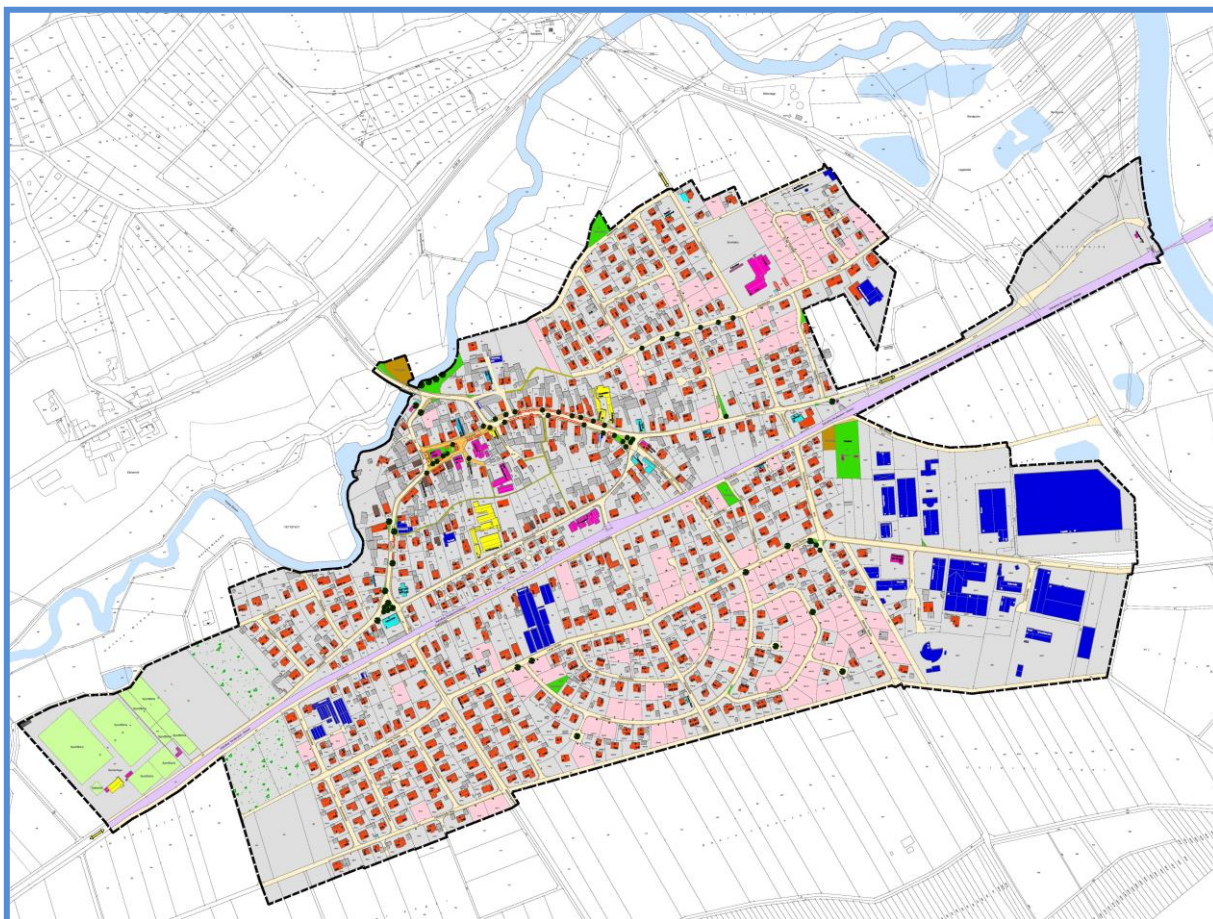


Abbildung 23: Bestandsplan Untersuchungsgebiet Pettstadt

### 6.5.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND SIEDLUNGSDICHTE

Die Gemeinde Pettstadt gliedert sich in vier Ortsteile: Pettstadt, als größter Teil, und die drei nördlich angrenzenden Gemeindeteile Eichenhof, Neuhaus und Schadlos.

Die Betrachtung der Siedlungsstruktur bezieht sich in diesem Bericht auf den Hauptort Pettstadt. In den genannten weiteren Gemeindeteilen besteht aus Sicht der Städtebauförderung kein Handlungsbedarf.

Wie bereits im Kapitel "Siedlungsgeschichtliche Entwicklung" dargestellt, gibt es keine gravierenden Veränderungen in der Siedlungsstruktur des Ortskerns gegenüber dem Urkataster. Entsprechend hoch ist die Bedeutung der innerörtlichen städtebaulichen Struktur von Pettstadt entlang der historischen Siedlungsachsen einzuschätzen.

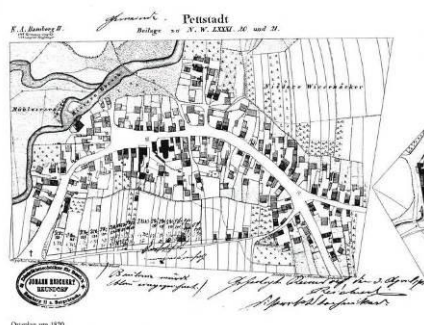


Abbildung 24: Ortsplan 1870  
(Quelle: Chronik Pettstadt, Pettstadt  
Ortsgeschichte)

Prägend für die städtebauliche Struktur von Pettstadt ist die bogenförmige Erschließung des Ortes südöstlich der Rauhen Ebrach. Vergleicht man das Urkataster mit dem aktuellen Kataster, zeigt sich eine nahezu deckungsgleiche Anordnung dieses Straßenzuges. Der "Bogen" beginnt im Westen mit dem "Kaulberg", führt Richtung Norden über den Kirchplatz, an den der "Mühlweg" und die "Bachgasse" angebunden sind, bis zur Hauptstraße im östlichen Teil des Ortes. Hier endet der "Bogen" an der Einmündung zum "Unteren Weg". Südlich begrenzt war der historische Ort von einem landwirtschaftlichen Weg, der den "Unteren Weg" im Osten mit dem "Kaulberg" im Westen verband.

Parallel zu diesem Weg wurde in südlicher Richtung Ende des 19. Jh. die Nebenbahnlinie Bamberg-Ebrach-Schlüsselfeld errichtet. Damit war Pettstadt regional erreichbar.

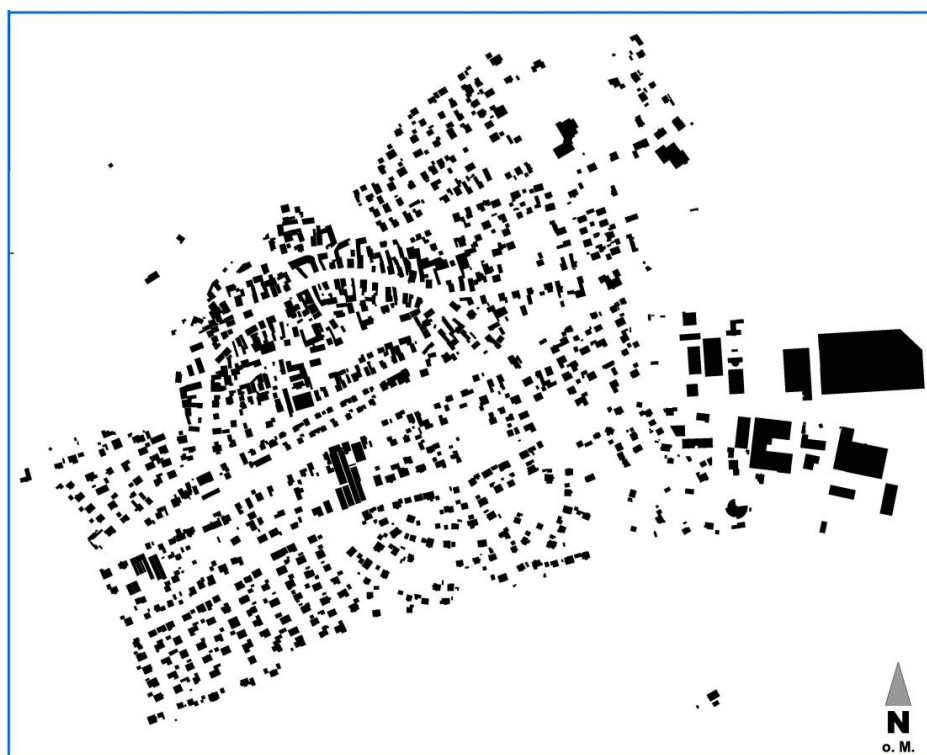


Abbildung 25: Schwarzplan aus aktuellem Kataster

Zwischen dem historischen Ortskern und der Bahnlinie schließt sich entlang der Fabrikstraße eine homogene Baustruktur mit Wohnhäusern an. Dieser Bereich entstand als erste industrielle Erweiterung des historischen Siedlungsgebietes von Pettstadt. Bezeichnend dafür ist bereits der Name "Fabrikstraße", ein Hinweis auf die damals dort angesiedelte Holzwarenfabrik "KIF", die einen Großteil der Arbeitsplätze in Pettstadt stellte und Pettstadt durch eine größere gewerbliche Nutzung prägte. Es ist davon auszugehen, dass sich die Gebäudereihe (nördlich der Fabrikstraße) als eine Art "Kleinarbeitersiedlung" für die Mitarbeiter der KIF entwickelt hat. Hier entstanden schmale Grundstückszuschnitte mit kleineren Wohngebäuden, welche die Struktur in diesem Gebiet bis heute prägen. Dies zeigt also den ersten Entwicklungsschritt von Pettstadt Richtung Südosten, wo dann südlich der Bahnlinie auch in jüngerer Vergangenheit weitere Wohnbaugebiete angeschlossen wurden.

Das südlich der Bahnlinie gelegene neuere Siedlungsgebiet, nimmt die „Bogenform“ des historischen Ortskerns gespiegelt auf. Dieser Bereich von Pettstadt wird lediglich im Hinblick auf die große Anzahl an unbebauten Grundstücken im Kapitel 6.6 genauer betrachtet.

An dieses große Baugebiet schließen im Westen Flächen für Sportanlagen und das Bebauungsplangebiet "Am Zwiesler Weg", im Osten das Gewerbegebiet an. Eine Ausdehnung der Gemeinde nach Nordosten ist topographisch durch die Flüsse „Rauhe Ebrach“ und „Regnitz“ begrenzt. Hier sei als Besonderheit die Regnitzfähre erwähnt, deren Bedeutung in den Kapiteln Naherholung und Verkehr ausführlich erläutert wird.



Hinsichtlich der baulichen Dichte kann festgehalten werden, dass der Schwarzplan die dichtere Bebauung des historischen Bereiches nördlich der Bahnlinien aufzeigt. Durch die gewachsenen Strukturen mit Hofanlagen sind diese Grundstücke durchaus zu größerem Teil bebaut, als in den Neubausiedlungen. In den historischen Bereich dominieren die klassischen Strukturen der Viertelshöfe, für die es in Pettstadt seit dem 15. Jahrhundert Hinweise gibt. Dabei sind die Grundstücke durch Scheunen und Nebengebäude an mehreren Grundstücksgrenzen bebaut.

Dies zeigt jedoch lediglich die klassischen Strukturen einer ländlichen Gemeinde und bietet keinerlei expliziten Handlungs- bzw. Auflockerungsbedarf. Trotzdem ist hier in Teilen eine Neuordnung und ggf. nach Möglichkeit noch eine Innenentwicklung möglich; auch ist eine Auflockerungen im Einzelfall je nach Situation denkbar.



In Abb. 25 sind deutlich einige größere Strukturen zu erkennen. Hier v. a. und deutlich das Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Pettstadt. Hier zeigt der Schwarzplan, dass die großen gewerblichen Gebäude den eigentlich klein gegliederten Maßstab von Pettstadt sprengen. Für die Zukunft ist darauf zu achten, dass eine mögliche weitere Entwicklung der Bereiche die Maßstäblich von Pettstadt nicht weiter übersteigt und zudem sollte großer Wert auf die Gestaltung mit einer entsprechenden Durchgrünung gelegt werden.

Ein weiterer auffälliger Konzentrationspunkt mit höherer Dichte bzw. größeren Strukturen schließt sich direkt südlich an die Bahnlinien an. Die Nord-Süd ausgerichteten langen Gebäudekomplexe zeigen die Gewächshäuser der ortsansässigen Gärtnerei, die direkt von Wohnbebauung umgeben sind.

#### Fazit

Insgesamt ist Pettstadt in seinem Zentrum durch eine homogene Struktur geprägt. Der alte Ortskern ist in seiner städtebaulichen Struktur stark durch den historischen Bestand geprägt. Dieser Bereich ist für die Zukunft weiterhin zu erhalten und zu fördern.

Die insgesamt kleine Maßstäblichkeit von Pettstadt wird durch einige wenige größere Strukturen aufgebrochen, wobei hier für die Zukunft ein Augenmerk auf eine qualitativ hochwertige Gestaltung gelegt werden sollte.



## 6.5.2 ORTSBILD



Im oben beschriebenen historischen Ortskern wechseln sich ein und zweigeschossige Mehr- und Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen Nebengebäuden auf meist schmalen Grundstücken ab. Der teilweise noch erhaltene ursprüngliche Bestand aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigt die typischen überwiegend eingeschossigen Steinhäuser, die fast ausschließlich giebelseitig zur Straße stehen.

Historisch betrachtet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen, sogenannte Wohnstallhäuser. Im Erdgeschoss befand sich neben Küche, Stube und Schlafkammern der Stall. Diese Kleinbauernhäuser waren in ihrer Gestaltung sehr schlicht gehalten, der Schmuck beschränkte sich auf Ecklisenen, horizontale Gurtgesimse und Zackenfriese sowie profilierte Fenster- und Türstöcke aus Sandstein. An die Wohngebäude grenzten Nebengebäude wie Holzlegern, Backofen etc. an, die rückwärtig meist ihren Abschluss in einer querstehenden Scheune fanden. Da die Hofgrundstücke oft sehr schmal waren, gab es neben wenigen Dreiseithöfen vor allem Zwei- und Hakenhöfe.



Neben den beschriebenen gut und klar gegliederten Fassaden der Hauptgebäude ist eine hohe Zahl an „Fassadensanierungen“ aus den letzten Jahrzehnten auffällig, die nicht zur Hebung der gestalterischen Qualität des Ortsbilds beitragen. Stellenweise sind die historischen Bauten bereits so stark überformt oder durch Neubauten ersetzt, dass eine Verbesserung in der Fassadengestaltung zwingend vorzunehmen ist. Scheunen und Nebengebäude zeigen oft noch deutlicher ihren ursprünglichen gestalterisch hochwertigen Charakter. Es wechseln sich somit ortsbildprägende und ortsbildbeeinträchtigende Gebäude ab. (s. Bauzustandsplan). Auffallend ist, dass die wenigen leerstehenden Gebäude der Kategorie „ortsbildprägend“ angehören. Für diese einzelnen Häuser gilt es, die noch vorhandene bauliche Qualität zu erkennen und behutsam den heutigen Anforderungen anzupassen.



Auf dem Kirchplatz steht die Pfarrkirche Mariä Geburt, eine Barockkirche von Michael Küchel. Ebenfalls ist hier das Pfarrhaus und das Rathaus der Gemeinde angesiedelt, welches mit seinem Umfeld bereits im Zuge städtebaulicher Maßnahmen im Jahr 1990/91 saniert und optisch sehr ansprechend umgestaltet wurde.

Auch die Platzgestaltungen Kaulberg-Fabrikstraße und Fabrikstraße-Unterer Weg sind durch entsprechende Eingrünungen positiv zu bewerten. An letzterem liegt neben der Tankstelle auch die einstige Wirkungsstätte des "Pettstadter Schmieds", der durch seinen Ausspruch "Des mach ich wie ich mooch" überregional bekannt wurde.

Von den 143 Hauptgebäuden im Ortskern wurden nur wenige als "ortsbildprägend" eingestuft (19). Ähnlich ist es bei den 390 Nebengebäuden: hier werden 25 als "ortsbildprägend" charakterisiert. Es gibt in Pettstadt 4 Baudenkmäler (Pfarrkirche, Pfarrhaus, Friedhofskapelle, Feldkapelle) und vergleichsweise viele Bildstöcke, Kriegerdenkmäler u. ä.

Baudenkmäler und ortsbildprägende bzw. -beeinträchtigende Gebäude sind den Planunterlagen zu entnehmen. Dabei wird auch ersichtlich, dass sich die entsprechenden Gebäude im historischen Ortskern wiederfinden. Für Maßnahmen oder Projekte an Baudenkmälern bzw. in ihrem Nahbereich ist die denk-





malrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. das Landesamt für Denkmalpflege vor Entscheidungen zu beteiligen.

Weiterhin wird Pettstadt durch die historisch schmalen Grundstückszuschnitte im alten Ortskern v. a. entlang der Fabrikstraße geprägt. Dies ist einer "Kleinbauersiedlung" geschuldet; zur Zeit der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich durch die KIF (Holzwarenfabrik) sind viele schmale, langgestreckte Grundstücke entstanden. Die rückwertigen Bereiche dieser Grundstücke wurden früher als Nutzgärten genutzt, welche mittlerweile jedoch immer öfter aufgelassen werden. Hier bieten sich Nachverdichtungsmöglichkeiten an. Dabei sollten durchaus mehrere schmale Grundstücke zusammengefasst werden, um eine zeitgemäße Innenentwicklung zu ermöglichen.

Am östlichen Ortsrand dominieren gewerbliche Zweckbauten das äußere Erscheinungsbild der Ortschaft. Das Gewerbegebiet wird aktuell durch einige private Eingrünungsmaßnahmen positiv aufgewertet.

#### Fazit

Im alten Ortskern weist Pettstadt ein weitestgehend homogenes und historisch geprägtes Ortsbild auf, welches zu erhalten gilt.

### 6.5.3 BAUZUSTAND

Für die Ermittlung des Bauzustands wurde der in Abb. 26 dargestellte Bereich herangezogen. Die jüngeren Siedlungsgebiete von Pettstadt haben für diese Untersuchung keine Relevanz. Das Gesamtergebnis zum Thema "Bauzustand" kann dem im Anhang beigefügten "Bauzustandsplan" entnommen werden.

Für die untersuchten Gebäude lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

#### Hauptgebäude:

Die gewählten Kategorien 1 (sehr gut) und 2 (Unterhalt erforderlich) für den Gebäudezustand sind selbst erklärend. Die Kategorie 3 (Modernisierungsbedarf) wurde gewählt, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind, aber umfangreiche Modernisierungsarbeiten (z. B. Dach, Fenster, Heizung) für eine weitere dauerhafte Nutzung notwendig sind. Die Kategorie 4 (Sanierungsbedarf) erweitert die Kategorie 3 um die grundlegenden Eingriffe.

Kategorie	Anzahl Hauptgebäude	Prozentanteil
1 (sehr gut)	78	54,5
2 (Unterhalt erforderlich)	48	33,6
3 (Modernisierungsbedarf)	15	10,5
4 (Sanierungsbedarf)	2	1,4

Für rund 88 % der Hauptgebäude ist somit kein nennenswerter Handlungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung festzuhalten; für die verbleibenden 12 % besteht entsprechender Handlungsbedarf.

**Nebengebäude:**

Der Bauzustand der Nebengebäude wurde nur für diejenigen erhoben, die in gestalterischer Hinsicht für das Ortsbild von Bedeutung sind. Daraus ergibt sich die folgende Tabelle:

Kategorie	Anzahl Nebengebäude	Prozentanteil
1 (sehr gut)	13	30,9
2 (Unterhalt erforderlich)	16	38,1
3 (Modernisierungsbedarf)	6	14,3
4 (Sanierungsbedarf)	7	16,7

Daraus ergibt sich, dass für etwa 31 % entsprechender Handlungsbedarf besteht.

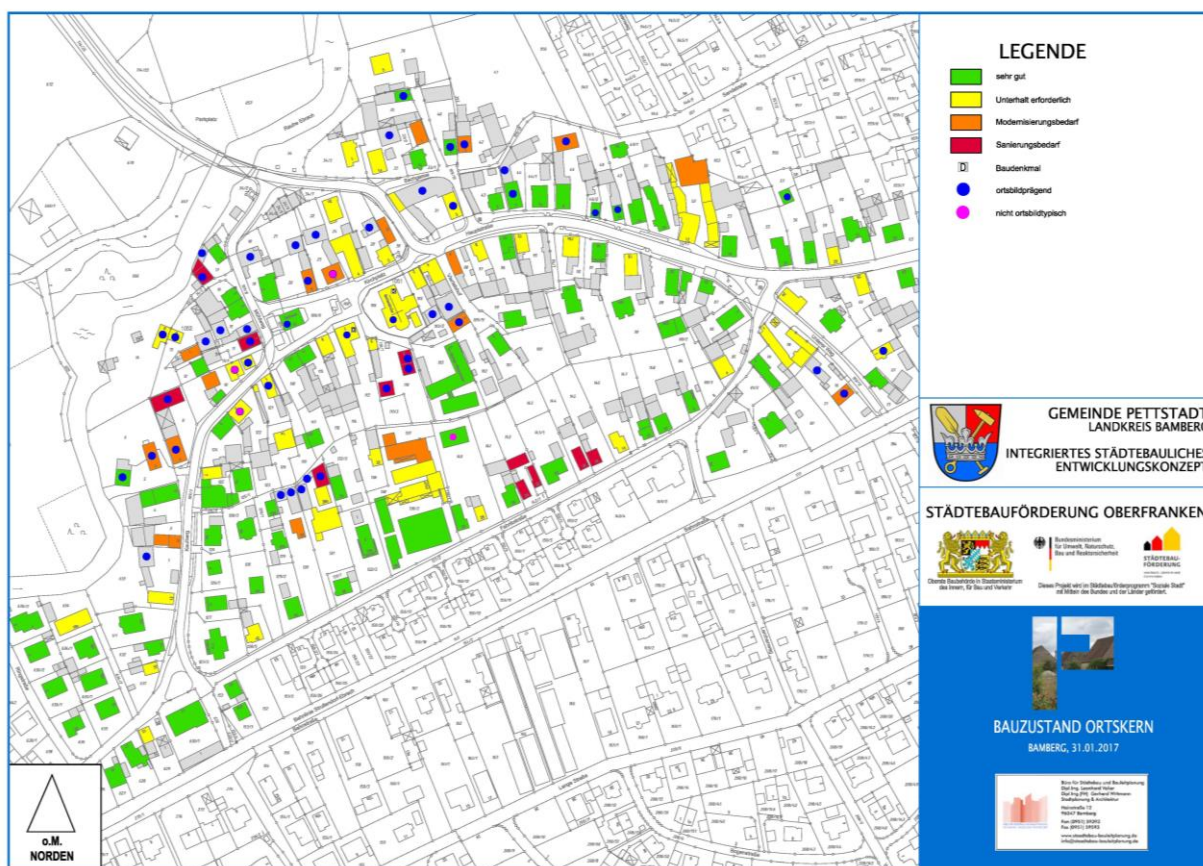


Abbildung 26 : Bauzustand der Hauptgebäude und wichtigen Nebengebäude im untersuchten Bereich



## 6.6 LEERSTAND

### 6.6.1 LEERSTAND GEBÄUDE

Leerstehende Gebäude finden sich in Pettstadt nur wenige. Es handelt sich um 6 Häuser in eher schlechtem Bauzustand, die im historischen Ortskern liegen. Hier sind individuelle Lösungen notwendig, um dem Verfall dieser teilweise auch ortsbildprägenden Gebäude entgegenzuwirken.

### 6.6.2 LEERSTAND GRUNDSTÜCKE

Stark auffallend sind in Pettstadt die unbebauten Grundstücke, vorwiegend zu finden in den jüngeren Siedlungsgebieten, sowohl nördlich als auch südlich der Bahnlinie. Da die privaten Grundstücke derzeit nicht veräußert werden, wurde aufgrund zahlreicher Baulandnachfragen in jüngster Zeit der Bebauungsplan "Am Zwiesler Weg" aufgestellt (s. auch Gemeinderatsbeschluss vom 11.11.2014). Die Gemeinde muss sich im Rahmen des Flächenmanagements, das seit 2005 aktiv betrieben wird, dringend mit dem Thema der Veräußerung privater leerstehender Baugrundstücke beschäftigen, um der hohen Anzahl an Bauinteressenten gerecht zu werden.

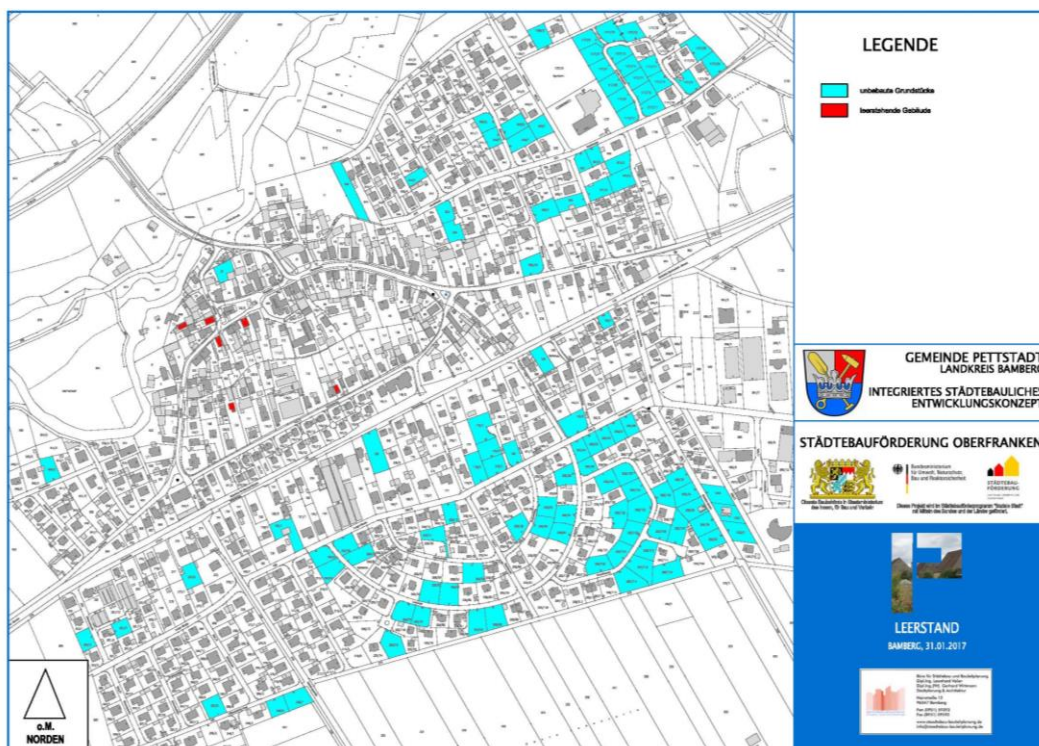


Abbildung 27: Leerstand in Pettstadt – Unbebaute Grundstücke / leerstehende Gebäude

Weiterhin lässt sich erkennen, dass die unbebauten Grundstücke oftmals als Holzlagerflächen genutzt werden, was dem Erscheinungsbild der Siedlungen nicht förderlich ist.

#### Fazit

Der Umgang mit der Thematik unbebauter Grundstücke wird als wichtige Aufgabe im Rahmen der Städtebauförderung angesehen, welche auch durch ein einzurichtendes Quartiersmanagement (Beratungsaufgabe) unterstützt werden kann.

## 6.7 VERKEHR

### 6.7.1 VERKEHRSNETZ IM ORTSKERN UND SIEDLUNGSGEBIET

Die Gemeinde Pettstadt liegt im Regierungsbezirk Oberfranken ca. acht Kilometer südlich von Bamberg an der Mündung der Rauhen Ebrach in die Regnitz. Die Gemeinde ist mit ihrem Direktanschluss an die B 505 gut an die A3 und an die A73 angebunden.

Von Durchgangsverkehr ist die Gemeinde nicht belastet, da sie parallel zu den regionalen Hauptverkehrsachsen angesiedelt liegt. Durch den schon beschriebenen historischen Ort verläuft die Straßenachse Kaulberg-Kirchplatz-Hauptstraße.



Vermittelt die Straßenführung "Am Kaulberg" noch eher den Eindruck einer innerörtlichen Straße im ländlichen Raum, stellt sich die Hauptstraße wie eine Durchfahrtsstraße dar. Die Fahrbahnen und Parkplätze sind hier in Breite (teilweise bis zu 8 Meter) bzw. Anzahl (ca. 30-40 Stück) überdimensioniert. Auch die Baumpflanzungen entlang der Parkbuchten wirken dem Durchfahrtscharakter nur unzureichend entgegen. Am Kreuzungspunkt Hauptstraße-Erlacher Straße-Schulstraße befindet sich eine Verkehrsberuhigungsinsel, die das dortige Verkehrsaufkommen positiv auffängt. Die gefährliche Straßenquerung im Bereich Apotheke-Kapelle am östlichen Ortsausgang muss im Zuge der Sanierungsmaßnahmen verbessert werden.

Im Bereich Mühlweg-Bachgasse gestaltet sich der Straßenverlauf kurvenreicher und weist auch schmalere aber ausreichende Fahrbahnbreiten auf.



Die direkte Verbindung vom Kaulberg zur Hauptstraße führt über den Kirchplatz, der seiner Funktion als Platz durch das verwirklichte Mischprinzip, d.h. Fahrbahn und Fußwege gehen niveaugleich ineinander über, gerecht wird. Die Verkehrssicherheit ist dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Eingrünungen und Natursteinpflaster geben dem Platz ein sehr ansprechendes gestalterisches Erscheinungsbild.

Die platzbildenden Straßenraumaufweitungen an den Kreuzungspunkten Kaulberg-Fabrikstraße und Fabrikstraße-Unterer Weg dienen zweckmäßig dem fließenden Verkehr. Die Eingrünungen sind positiv zu bewerten, es entsteht dadurch aber keine Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt.

Im Siedlungsgebiet südlich der Bahnlinie gibt es die Haupteerschließung "Lange Straße". Zu den täglichen Stoßzeiten morgens und abends ist das Verkehrsaufkommen üblich und löst keinen Handlungsbedarf aus.

Die Schulwege sind in weiten Bereichen gut gesichert. Lediglich in den Wohngebieten am Röbersdorfer Weg und am Eichenweg reichen die Gehwege teilweise nicht bis ganz in den Sichtbereich der jeweiligen Kreuzung, so dass die Schulkinder für einen Einblick in die Kreuzung auf der Straße stehen.

Für die restlichen Orts- und Erschließungsstraßen ist kein nennenswerter Handlungsbedarf festzustellen.

Generell lässt sich feststellen, dass sämtliche Fahrbahnen zweckdienlich in Asphalt und die Fußwege mit Betonsteinen ausgeführt sind.

### Fußwege

Die Gehwege sind sowohl "Am Kaulberg" als auch in der Hauptstraße zumindest jeweils auf einer Fahrbahnseite in ausreichender Breite durchgängig vorzufinden.

Im Bereich Mühlweg-Bachgassen, entlang des kurvenreichen Fahrbahnverlaufes sind die Fußwege teilweise zu schmal bzw. fehlen komplett. Diese Engstellen zwingen zum Benutzen der Fahrbahn. Alleine aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht hier Sanierungsbedarf.

Am Kirchplatz fehlt ein von den Verkehrsflächen abgesetzter Fußweg. Dies wurde bewusst so ausgeführt, um die Funktion und Gestaltung des Platzes positiv hervorzuheben und stellt auch keine Nachteile aus Gründen der Verkehrssicherheit dar.



Eine ausnahmslose Besonderheit weist Pettstadt mit seinen Etterwegen ("Gässchen") auf. Dieses relativ große, zusammenhängende und komplett von den Straßen abgetrennte Fußwegenetz geht zum Teil noch auf das Urkataster zurück. Dies gilt für den in West-Ost-Richtung verlaufenden "Dorfzaunweg" zwischen Kaulberg und Viertelshof und den Weg zwischen Bachgasse und Sandstraße. Die oft unbefestigten Fußwege verlaufen zwischen Häusern, Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen. Da es sich dabei um ein außergewöhnliches Fußwegesystem von enorm hoher historischer Bedeutung handelt, ist es besonders wichtig, dieses Netz zu erhalten, sicherzustellen und gegebenenfalls zu erweitern. Sie ermöglichen einen rückwärtigen fußläufigen Zugang zu den meisten Anwesen zwischen Kaulberg-Kirchplatz-Viertelshof-Hauptstraße-Fabrikstraße.

Weiterhin stellen die Etterwege eine kurze innerörtliche Verbindung zwischen den wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Ortskern her und ermöglichen eine schnelle Anbindung auch für den geplanten Projektbereich Bürgerhaus und barrierefreie- und behindertengerechte Wohnanlage in der Fabrikstraße.

Pettstadt bietet in verkehrlicher Hinsicht insgesamt eine gute Ausgangsbasis für eine "Schilderlose Gemeinde". Da Pettstadt nicht durch Durchgangsverkehr belastet ist und insgesamt ein - der Größe angemessenes - Verkehrsaufkommen aufweist, ist ein modellhaftes Verkehrskonzept mit überwiegend "rechtsvorlinks" und sehr wenig Schildern denkbar.

### Fazit

Insgesamt sind die verkehrlichen Strukturen in Pettstadt einer ländlichen Gemeinde entsprechend und nehmen den Verkehr gut auf.

Im Bereich der Hauptstraße wird ein Potenzial gesehen, durch eine Verringerung der Fahrbahnbreite und einer Aufwertung der Rand- und Aufenthaltsbereiche insgesamt die Attraktivität des Bereiches zu erhöhen.

Im Bereich der Fußwege bestehen einige wenige Gefahrenbereiche, welche Beachtung benötigen.

Die "Gässchen" sind eine Pettstadter Besonderheit und sollten für die Zukunft aufgewertet und langfristig im Bestand gehalten werden.

Übergreifend könnte Pettstadt im Rahmen eines modellhaften Konzeptes als "Schilderlose Gemeinde" neu strukturiert werden.



### 6.7.2 RUHENDER VERKEHR



Gravierende Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs sind in Pettstadt nicht zu verzeichnen.

Nur am Kirchplatz stehen für die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Rathaus, Kirche, Bäckerei, Caritas-Jugendhilfe) nur wenige Stellplätze zur Verfügung, so dass es hier immer wieder zu Engpässen kommt. Auf dem Platz selbst gibt es keine weiteren Möglichkeiten neue Parkflächen auszuweisen.

Sinnvoll ist, die vorhandenen Parkmöglichkeiten als Kurzzeitparkplätze auszuweisen, um dem Anwohnerparken entgegenzuwirken. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich am Kirchplatz über eine Beschilderung eine Kurzparkzone eingerichtet.

Kurzfristige Ausweich- und Ergänzungsparkplätze können sowohl die großzügig angelegten Parkplätze entlang der anschließenden Hauptstraße, aber auch der Parkplatz an der Brücke über die "Rauhe Ebrach" (nordwestlicher Ortseingang) darstellen. Hierfür ist es erforderlich entsprechende Hinweisschilder anzubringen.

Langfristig könnte das Parkproblem dadurch behoben werden, dass ein zur Verfügung stehendes Grundstück am Platz die nötigen Parkplätze bereitstellen könnte.

Im Kreuzungsbereich der Schulstraße-Sandstaße kommt es zu den üblichen Schulbeginn- und Schlusszeiten zu vermehrten Behinderungen beim Kurzzeitparken, obwohl der vorhandene Schulparkplatz auch Schülereltern zur Verfügung steht. Da sich der Schuleingang jedoch auf der parkplatzabgewandten Seite befindet, wird diese Möglichkeit nur wenig genutzt.

Für die mehr als großzügig angelegten Parkplatzflächen in den Siedlungsgebieten (z.B. Lange Straße, Erlacher Weg) besteht offenbar kein großer Bedarf. Die dadurch noch breiter wirkenden Straßen beeinflussen die Durchfahrtsgeschwindigkeit des Anliegerverkehrs leider negativ.

Die Parksituation an der Regnitzfähre ist ausreichend, wird aber im Zusammenhang mit dem geplanten Naherholungskonzept qualitativ und gestalterisch entsprechend aufge bessert (s. Kap. Naherholung).

#### Fazit

Für den ruhenden Verkehr bestehen in Pettstadt keine gravierenden Probleme, lediglich im Platzbereich um das Rathaus besteht zeitweise ein Engpass, welcher durch "Kurzzeitparken", deutliche Ausweisung von Parkplatzalternativen oder Schaffung neuer Parkplatzflächen beseitigt werden muss.

### 6.7.3 RAD- UND FUßVERKEHR

Pettstadt bietet für die Naherholung und den Tourismus ein gutes und umfangreiches Radwanderwegenetz.

Eine dieser Strecken, die Pettstadt östlich passiert, ist die Talroute entlang der Regnitz von Bischberg über Hirschaid bis Forchheim. Ein Stück des Weges von Pettstadt Richtung Strullendorf führt sogar direkt über das Wasser, auf der Gierfähre (s. Kap. Natur, Naherholung und Tourismus). Eine dringend zu verbessernde Gefahrenstelle auf diesem Wegstück ist von Pet-

tstadt kommend die Querung der Kreisstraße BA 21 in Richtung Fähre.

Der "2FrankenRadweg" führt von Bamberg über Burgebrach und Volkach bis nach Würzburg. Für die gefährliche Straßenquerung an der BA 29 nach Pettstadt gibt es keine realisierbaren Verbesserungsmöglichkeiten. Die Wegstrecke zwischen Pettstadt und dem benachbarten Reundorf wird dabei auf einem öffentlich Feld- und Waldwege zur Radverkehrsnutzung zurückgelegt. Dabei muss auch die Bahnlinie der RBE gequert werden. Entsprechende Beschilderungen zu dieser Wegstrecke müssen innerhalb und außerhalb Pettstadts noch erweitert werden.

Pettstadt ist weiterhin Teil des 7 Flüssewanderweges, welcher mit 200 km Länge die Vielfalt der Region zeigt und Pettstadt in die ganze Region einbindet.

Weitere große Wanderwege gibt es in Pettstadt keine, auch wenn der außergewöhnliche Naturraum ein Potenzial bieten würde. Insbesondere die Flussmündungen der Aurach und Rauhen Ebrach in die Regnitz werden hier als erlebenswert angesehen, welche jedoch aktuell noch nicht über öffentliche Wege zugänglich sind.

#### Fazit

Pettstadt bietet einige Anbindungen an unterschiedliche Radwegerouten der Region, während im Bereich der Wanderwege für die Naherholung noch Potenzial gesehen werden kann, um die Besonderheiten wie bspw. die Flussmündungen erkunden und erleben zu können.

### 6.7.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Gemeinde Pettstadt ist zwar an das regionale Busnetz angeschlossen, jedoch gibt es keine direkte Stadtbusanbindung. Die letzte Haltestelle der Stadtbusse wird in meist 60 minütigen Abständen zwischen 6 Uhr und 23 Uhr am Campingplatz in Bug angefahren.

Die Gemeinde klärt aktuell in Gesprächen mit den Stadtwerken Bamberg, ob eine Stadtbusanbindung bis zur Ortsmitte Pettstadt realisierbar ist, da entsprechender Bedarf vorhanden ist. Alternativ könnte das Einsetzen eines Bürgerbusses von Pettstadt bis zum Campingplatz die fehlende Stadtbusanbindung auffangen.

Die Busse der "Frankenbus" Linien werden vor allem als Schulbusse eingesetzt. Die Haltestelle der Regionalbusse liegt in Pettstadt zentral an der Hauptstraße, eine weitere Haltestelle besteht in der Nähe des Ärztehauses.

Mit der Linie 978 bestehen in den Morgenstunden bis 9 Uhr ca. 9 Busverbindungen (davon 5 lediglich zu Schultagen) Richtung Bamberg. Zusätzlich gibt es zu den Mittagszeiten drei Busverbindungen Richtung Bamberg (Mo-Fr, davon 1 nur an Schultagen). Die gleiche Linie ermöglicht eine Rückfahrt nach Pettstadt zu insgesamt 4 Zeitpunkten über den Tag verteilt.

An Samstagen gibt es lediglich 2 Möglichkeiten Richtung Bamberg zu fahren, jedoch keinen Bus zurück nach Pettstadt.

Weiterhin besteht eine Schulbusanbindung (Linie 982) nach Hirschaid; morgens zwei Verbindung Richtung Hirschaid und am Mittag eine Verbindungen zurück nach Pettstadt.





Abbildung 28: Übersichtsplan der ÖPNV-Verbindungen für Pettstadt (Quelle: VGN, Liniennetzpläne)

Die Linie 991 bindet Pettstadt einmal pro Tag (an Schultagen) nach Burgebrach an.

<b>Übersicht Buslinien Pettstadt</b>	
<b>978 Bamberg – Schlüsselfeld</b>	
	Vormittag 1 Fahrt über Bug, Mo – Fr 7:52 Nachmittag, 5 Fahrten 1 x über Pettstadt nach Hirschaid; Mo – Fr 13:29 1 x über Kaulberg, Pettstadt nach Schlüsselfeld; Mo – Fr 14:06 1 x Mo – Do 15:54, Fr 15:09, nur an Schultagen 2 x über Hirschaid nach Pettstadt; Mo – Fr 17:46, 19:05
<b>... Schlüsselfeld – Bamberg</b>	
	Vormittag bis 9 Uhr 9 Fahrten (Ferien nur 4) 4:51 – 8:50 Nachmittag 3 Fahrten (Ferien nur 2) 13:18, 14:23, 16:48 Samstag 2 Fahrten (7:55, 12:45)
<b>979 Stegaurach – Hirschaid und zurück</b>	
	1 Fahrt von Hirschaid nach Stegaurach, 13:15
<b>982 Walsdorf – Hirschaid und zurück (Nur an Schultagen)</b>	
	Früh 2 Fahrten nach Hirschaid (7:15, 7:30, Mo - Fr) Nachmittag 1 Fahrt von Hirschaid über Pettstadt (16:15, Mo – Do)
<b>983 Bamberg – Höchstadt a.d.Aisch und zurück</b>	
	<b>3 Fahrten von Bamberg nach Pettstadt, weiter ...</b> 1x über Frensdorf nach Hirschaid, (nicht nach Höchstadt) Mo – Fr 12:47 1x nach Frensdorf, (nicht nach Höchstadt) Mo – Fr 13:30 1x über Frensdorf nach Höchstadt nur Mo - Do 7:05
<b>991 Bamberg – Ebrach / Schlüsselfeld – Aschbach</b>	
	1x von Bamberg nach Burgebrach, (Mo-Do, nicht Feiertag 14:52)

Mit der Linie 983 gibt es weiterhin insgesamt 3 Busverbindungen von Bamberg nach Pettstadt und dann weiter über Frensdorf und Erlach nach Höchstadt (Aisch) je nach Uhrzeit.

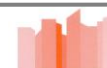
Insgesamt sind die zeitlichen Abstände jedoch teilweise unpraktisch für die Nutzer (nicht Schüler) und vor allem an Samstagen gibt es keine Möglichkeit wieder von Bamberg nach Pettstadt zurückzukommen. An Sonntagen gibt es keine Busverbindungen.

Eine Wiederbelebung der BRE-Bahnlinie wäre aus Sicht der Gemeinde als weitere Verbindung durchaus eine wertvolle Option, eine Umsetzung ist aber eher weniger wahrscheinlich.

### 6.7.5 GÜTERVERKEHR/ BAHNLINIE DER BRE

Wie bereits erwähnt, verläuft durch Pettstadt die Bahnlinie Strullendorf-Schlüsselfeld, auf der noch Güterverkehr stattfindet.

Der Zustand der Bahnstrecke, insbesondere die über die Regnitz führende Bahnbrücke, ist in einem sanierungsbedürftigen baulichen Zustand. Mit einer Sanierung könnte die fehlende ÖPNV-Verbindung nach Strullendorf aufgefangen werden. Innerorts kann die Bahnlinie an drei Kreuzungspunkten mit Kraftfahrzeugen ungesichert gequert werden (Mainbergstraße, Lerchenweg und Erlacher Straße) und zusätzlich von Fußgängern und Zweirädern am Amselweg.





## 6.8 NAHERHOLUNG UND TOURISMUS



Das besondere Alleinstellungsmerkmal in Pettstadt bildet die Regnitzfähre. Diese Fährverbindung lässt sich bis in das 14. Jhd. zurückverfolgen. Sie bildete früh eine wichtige Verbindung für die Wallfahrt zur Urpfarrei in Amlingstadt. Heute dient die Fähre vor allem dem Übersetzen von Fahrradfahrern und Fußgängern, die zur Naherholung in Pettstadt unterwegs sind. Weiterhin ist die Fähre - als Verbindung zwischen den Flussufern – Bestandteil des regionalen Radwegenetzes.

Als Gierfähre wird sie, an einem Stahlseil hängend, motorlos von der Strömung über den Fluss getrieben. Betrieben wird die Fähre jeweils von März bis Oktober, täglich von 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr.

Am Uferbereich der Fähre steht heute ein kleines Fährhäuschen und es schließt sich ein kleiner – wenig gestalteter – Platzbereich an. Hier wird das Potenzial gesehen, den Ufer- und Platzbereich auszuweiten und aufzuwerten um eine größere Aufenthaltsqualität zu schaffen und die Besucher unter anderem mit Informationen über die Geschichte der Fähre zu versorgen.

Am gegenüberliegenden Ufer befindet man sich mitten im Naturschutzgebiet "Pettstadter Sande". Hier sind gut die sandigen Böden zu sehen, wie sie typisch für das Regnitztal sind – genauso wie der Spargel, der direkt auf den Feldern am Radweg angebaut wird.

Mariä Geburt, die Pfarrkirche von Pettstadt, ist eine der größten und eindrucksvollsten Barockkirchen im Regnitztal, und somit auch für Touristen ein lohnenswertes Ziel.

Wichtige Grünstrukturen sind vor allem an den Uferbereichen von Regnitz und der Rauhen Ebrach zu finden und die Flussmündungen sind besondere naturräumliche Gegebenheiten, welche zum aktuellen Zeitpunkt jedoch kaum erreichbar sind. Diese stellen, in der direkten Anbindung an die Fähre ein weiteres Potenzial für die Naherholung dar, welches mit neuen Wegen erschlossen werden könnte.

Innerorts sind keine nennenswerten öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Ein Defizit zeigt das äußere Erscheinungsbild Pettstadts an seinem östlichen Ortsrand am Gewerbegebiet, in welchem zur Auflockerung der Struktur weitere Grünbereiche angelegt werden können.

Die kleineren Grünanlagen in der bebauten Ortslage werden zum Teil durch Patenschaft gepflegt und werden im vorliegenden Konzept als Potenzial angesehen, um das weitere Alleinstellungsmerkmal "Rosen" in Pettstadt noch erlebbarer zu machen.

In Kapitel 6.7.3 ist bereits beschrieben, dass Pettstadt für die Naherholung und den Tourismus ein gutes Radwegenetz bietet während im Wanderwegenetz weiteres Potenzial gesehen wird, diese mehr in unterschiedliche Themenrouten einzubinden.

Für die Naherholung ist auch die Kleingartenanlage am Distelberg von besonderer Bedeutung.

Im Bereich Tourismus hat Pettstadt lediglich einige Ferienwohnungen vorzuweisen und der in Bug gelegene Campingplatz bietet Touristen eine Übernachtungsmöglichkeit. Hierzu bestehen jedoch auf Grund der kleinen Einheiten keine statistischen Daten.



#### Fazit

Schlussfolgernd ist zu sagen, dass Pettstadt ein großes Potenzial im Bereich der Naherholung für die Pettstadter Bürger sowie der angrenzenden Kommunen aufweist, dass aber dieses Potenzial zunächst noch weiter beworben werden muss und durchaus noch durch Wanderwege ergänzt werden kann. Große Potenziale bestehen vor allem bei der Nutzung der Fähre bzw. dem angrenzenden Platzbereich mit einer Wegeanbindung an die Flussmündungen in die Regnitz.

## 6.9 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG, GEWERBE UND HANDWERK

Die vorhandene Nahversorgung wird von den Bürgern der Gemeinde gut angenommen. Die Bäckerei mit Café am zentral gelegenen Kirchplatz bietet auf seiner Verkaufsfläche neben den Backwaren ein kleines Sortiment für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Weiterhin bietet der Hofladen im Ortsteil Eichenhof ein kleines Sortiment an regionalen Produkten.

Weiterhin gibt es in der Gemeinde Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen wie Sparkasse, Bank, Fahrschule, Apotheke, Tankstelle und diverse Kleinstunternehmen.

Mit seinen vier Gastwirtschaften (Schrauder, Bräustübla, Sportgaststätte und Schützenhaus) ist Pettstadt gastronomisch quantitativ gut ausgestattet. Jedoch sind die bestehenden Lokalitäten nicht in die Naherholungsrouten eingebunden und werden demzufolge nur von wenigen Ortsfremden besucht. Hier besteht Potenzial zur Attraktivitätssteigerung.

Auch sind in Pettstadt einige Handwerksbetriebe angesiedelt, wie z.B. Schreinerei, Friseur, Fahrzeugbau.



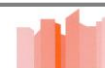
Im Bereich Gewerbe besticht Pettstadt durch seine Gartenbau- und Floristikbetriebe, die vor allem durch die Rosenzucht in der Region weit bekannt sind.

Mit seinen Logistik- und Speditionsfirmen vergrößert sich das Industrie- und Gewerbegebiet zusehends. In Richtung östlichem Ortsende ist eine Ausweitung bereits in Planungsvorbereitung.

#### Fazit

Die Struktur von Gewerbe und Handwerk in Pettstadt ist der Größe der Kommune entsprechend gut.

Hinsichtlich der Nahversorgung bietet die innerörtliche Bäckerei einige wichtige Dinge für den täglichen Bedarf. Dieses Angebot gilt es für die Zukunft weiter zu unterstützen, damit dieses langfristig gehalten werden kann.



## 6.10 SOZIALES, KULTUR UND BILDUNG

Im untersuchten Gebiet liegen die Grundschule Frensdorf-Pettstadt, die katholische Pfarrkirche Mariä Geburt mit Pfarramt und das Kinderheim St. Marien. Neben der Kindertagesstätte St. Anna bietet die Gemeinde seit kurzem auch einen Waldkindergarten an.



Abbildung 29: Projektbereich Bürgerhaus  
(Quelle: Mehrfachbeauftragung)

Es gibt bislang kein Seniorenwohnheim bzw. kein seniorengerechtes Angebot, laut Bedarfsermittlung im Rahmen des bereits durchgeführten Quartierskonzeptes ist jedoch durchaus ein entsprechender Bedarf vorhanden. Planungen für eine entsprechende Einrichtung werden aktuell entwickelt. Hierzu wurde parallel zum vorliegenden ISEK ein Quartierskonzept für den Projektbereich erstellt und eine Mehrfachbeauftragung mit Ideen- und Realisierungsteil durchgeführt. Abschließend geplant ist nun eine seniorengerechte und barrierefreie Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten im zentralen Ortsbereich von Pettstadt in der Fabrikstraße mit direkter Anbindung an die bestehenden Infrastrukturen. Ergänzend hierzu wird im Projektbereich ein Bürgerhaus mit Bücherei errichtet sowie ein Platzbereich bis zum Kindergarten in der Fabrikstraße verwirklicht. Durch die Umsetzung des Projektes wird im Zentrum von Pettstadt ein Mehrgenerationentreffpunkt für die Bürger geschaffen welcher für die soziale Struktur einen zusätzlichen Mehrwert bildet.

Eine kulturelle Bereicherung bildet die Pettstadter KULT.schmiede mit kontinuierlich anspruchsvollem Unterhaltungsprogramm. Hier werden unterschiedliche Kulturangebote mit teilweise überregionaler Bekanntheit geschaffen.

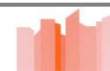


Hervorzuheben ist in Pettstadt die aktive Vereinstätigkeit. Die Bandbreite reicht von Musik- und Gesangverein über diverse Sportvereine bis hin zu Obst- und Gartenbau.

Das Besondere der Ortsvereine liegt auch darin, dass für Kinder und Jugendliche vielfältige Programme für Freizeit und Ferienangeboten und organisiert werden.

Da für viele Veranstaltungen die vorhandenen Räumlichkeiten (wie z.B. der Bürgersaal im Rathaus) nicht ausreichen, sind im Rahmen der Mehrfachbeauftragung bereits Planungen für die Errichtung eines Bürgerhaus entwickelt, welches neben dem Platz für die Gemeindebücherei einen multifunktional nutzbaren Raum schaffen wird, der ein breites Nutzungsspektrum (Seniorentreffen, Informationsveranstaltungen, Bürgerberatungen, VHS-Kurse, Seniorengymnastik, Kulturveranstaltungen) abdecken kann und ein erweitertes und notwendiges Angebot für Pettstadt schafft.

Die bisherige Gemeindebücherei ist aktuell in einem nicht barrierefrei zu erreichenden, von der Gemeinde befristet angemieteten Erdgeschoss eines älteren Wohnhauses in der Hauptstraße 24 untergebracht. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante) ist eine barrierefreie Erschließung der Bücherei nicht möglich. Weiterhin sind die bestehenden Räumlichkeiten von der Struktur und dem Platzangebot für eine benötigte Erweiterung nicht geeignet. Die Gemeinde möchte daher im geplanten Bürgerhaus neue Räumlichkeiten schaffen. Weiterhin sind Synergieeffekte in der Kombination der beiden Einrichtungen Bürgerhaus/ Gemeindebücherei zu erwarten, was erweiterte Öffnungszeiten generieren kann.





Mit Hausarzt, Augenarzt und Apotheke ist auch die medizinische Grundversorgung derzeit gut gewährleistet.

**Fazit**

Die Sozialstruktur von Pettstadt bietet bereits einige Angebote vor allem auch für Kinder und Jugendliche. Auf Grund der Auswirkungen des demographischen Wandels wird jedoch deutlich, dass ein erweitertes und vor allem auch seniorengerechtes Angebot (Wohnraum und Aktivitäten) zur Stärkung von Pettstadt beitragen würde.



## 7 SANIERUNGSZIELE

Grundsätzlich lässt sich für die Gemeinde Pettstadt formulieren, dass die Leitlinien der zukünftigen Entwicklung wesentlich daran orientiert sein müssen, die Auswirkungen des demographischen und ökonomischen Wandels, abzumildern und so zu gestalten, dass eine Entwicklung erreicht wird, die es für Menschen aller Gesellschafts- und Altersgruppen möglich und attraktiv macht, Pettstadt als Wohn-, Lebens-, und Arbeitsort zu nutzen.

Folgende Sanierungsziele mit einem verknüpften Wirkungsgewebe lassen sich aus der Bestands- und Situationsanalyse des Untersuchungsgebietes heraus entwickeln.

Eine der wichtigsten Zielsetzungen für Pettstadt ist die Schaffung eines angepassten Wohnungsangebotes für alle Generationen und Gesellschaftsgruppen, also die Schaffung von **behinderten- und seniorengerechten Wohneinheiten**. Anzustreben ist hier eine Verbindung mit einer **Treff- und Begegnungsmöglichkeit** im Rahmen einer Nachverdichtung im Ortskern. Dabei steht die Verknüpfung von privaten und öffentlichen Einrichtungen im Vordergrund. Durch das Bürgerhaus und die barrierefreie und behindertengerechte Wohnanlage mit Schwerpunkt Seniorenwohnen strebt Pettstadt bereits eine Projektumsetzung entsprechend diesem Ziel für alle Altersgruppen in Pettstadt an. Die neue multifunktionale Einrichtung kann den Pettstadter Ortskern nachhaltig beleben und das Rückgrat für die weiteren Maßnahmen im Umfeld bilden.

Zur Unterstützung der auf den Ortskern bezogenen Leitlinien und Ziele ist es erforderlich und sinnvoll, den Ortskern auch im weiteren Umfeld **gestalterisch und funktional unter Rückgriff auf das vorhandene städtebauliche Potenzial zu verbessern**. Funktionale und gestalterische Schwächen in einzelnen Straßenräumen sollen behoben werden; das gilt vornehmlich für die Hauptstraßenachse. Dabei sind die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer und die **Aufenthaltsqualität** insgesamt zu **verbessern**. In diesem Zusammenhang ist die Ausstattung mit öffentlich Grün- und Freiflächen zu verbessern. Dabei sind die bestehenden Patenschaften zu berücksichtigen und sollten weiter ausgebaut werden.

Pettstadt bietet bereits derzeit ein **großes Potenzial für den Bereich Naherholung, das weiter ausgebaut und entwickelt** werden soll. Das vorhandene Potenzial basiert auf dem überaus attraktiven Naturraum mit den Flussmündungen, den Wander- und Radwegen sowie der Fähre und kann durch eine konzentrierte Aufwertung und Weiterentwicklung noch effektiver in Wert gesetzt werden.

Das **Alleinstellungsmerkmal Fähre** kann weiter ausgebaut werden, indem es räumlich noch stärker mit der Ortslage verknüpft und wahrnehmbar gemacht wird.

Vor dem Hintergrund der großen Anzahl an Baulücken sowie einigen wenigen Leerständen in der bebauten Ortslage und der Absicht Innenentwicklung zu fördern, sollte sich die Gemeinde mit der Problematik **nachhaltige Siedlungsentwicklung** auseinandersetzen. Daneben soll sich die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen v. a. auf die Nachverdichtung im Bestand





konzentrieren. Die kommunale Bauleitplanung wurde zum Teil vor dem Hintergrund der Zielsetzung bereits aktualisiert und sollte bei allen baulichen Entscheidungen zunächst die Optionen der Innenentwicklung prüfen.

Im Ortskern ist der Erhalt einer **Versorgungsinfrastruktur** für den täglichen Bedarf von großer Bedeutung.

Die bisher aufgebauten Strukturen der Beteiligung sind weiter zu pflegen um zu gewährleisten, dass aus dem Entwicklungsprozess in Pettstadt ein **breit getragener Beteiligungsprozess** aller gesellschaftlichen Gruppen wird.

## 8 HANDLUNGSKONZEPT UND PROJEKTVORSCHLÄGE

Die Entwicklungsschwerpunkte und Projektvorschläge sind inhaltlich zwischen allen Akteuren – Gemeinderat und Bürger – und den Fachplanern abgestimmt. Die Prioritäten sind in einer Gemeinderatssitzung im Herbst 2016 vom Gemeinderat gesetzt worden. Im beigefügten Lageplan sind die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte kenntlich gemacht.

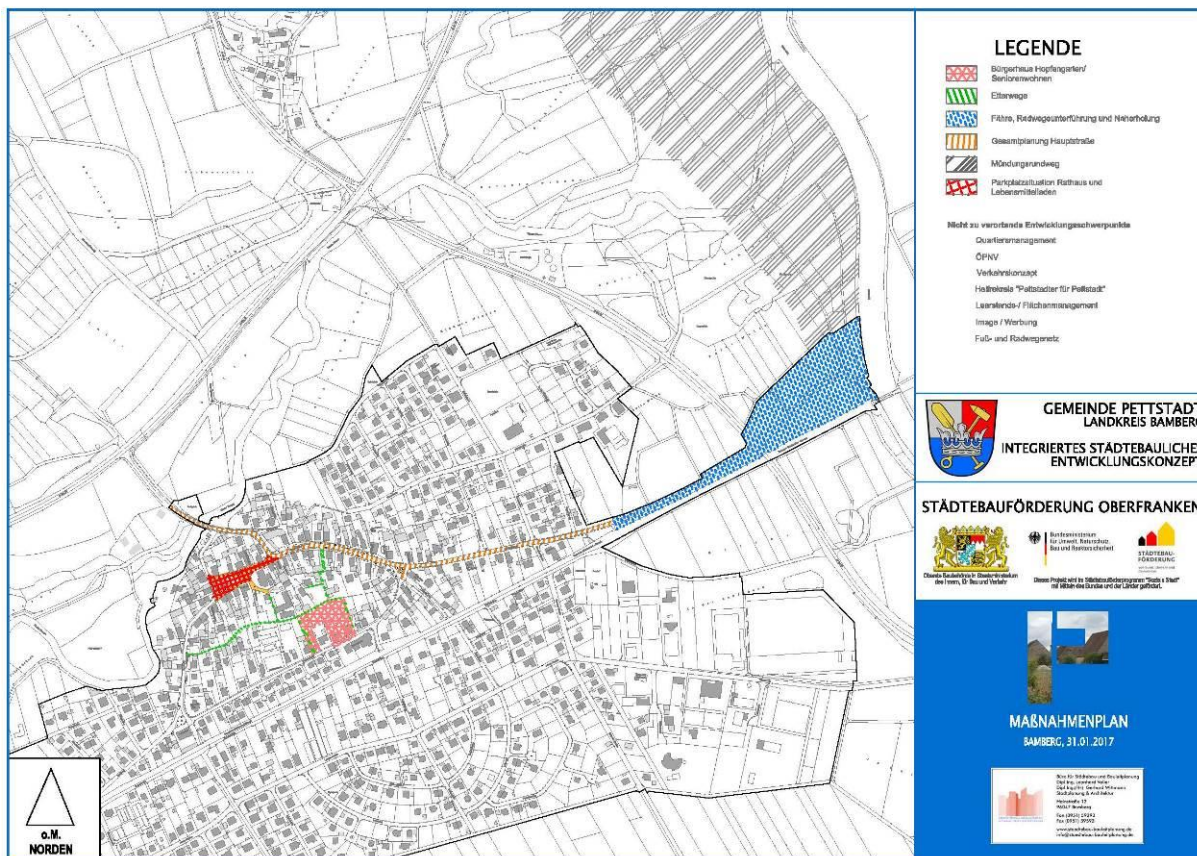


Abbildung 30: Maßnahmenplan Pettstadt

Die bisher vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft realisiert werden. Dies impliziert, dass sicher nicht alle Maßnahmen in den nächsten 10 Jahren verwirklicht werden.

Für alle geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind die (boden)denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass bei Bodeneingriffen mit historischen Strukturen zu rechnen ist, welche es zu erhalten gilt bzw. die eine fachgerecht Dokumentation bedingen.

Die nachfolgende Aufzählung der Projektideen und Maßnahmenvorschläge folgt in ihrer Reihenfolge der fachlichen Empfehlung des beauftragten Planungsbüros und bildet die Diskussion im Gemeinderat ab. Bei der Diskussion im Gemeinderat wurde drei Prioritätsstufen gebildet:

- Höchste Priorität
- Hohe Priorität
- Mittlere Priorität.



## 8.1 HÖCHSTE PRIORITÄT

### 8.1.1 BÜRGERHAUS HOPFENGARTEN / SENIORENWOHNEN



Die Gemeinde Pettstadt beschäftigt sich seit 2012 mit dem Projekt Seniorenwohnen/ Bürgerhaus Hopfengarten Pettstadt. Der Projektbereich Bürgerhaus Hopfengarten mit Bücherei und den dazugehörigen Freianlagen sowie dem direkt angrenzenden Seniorenwohnen liegt zentral in der Ortsmitte von Pettstadt zwischen Fabrikstraße und Kirchplatz. Mitinbegriffen sind dabei weiterhin die bestehenden Etterwege, die rückwärtig zwischen den Grundstücken von Pettstadt gelegen sind – diese werden in die Projektplanung einbezogen, um die wichtigen fußläufigen Wegeverbindungen im Innenort barrierefrei erschließen zu können.

Auf Empfehlung der Regierung von Oberfranken wurde der Projektbereich in einem Quartierskonzept detailliert untersucht und das Projekt hinsichtlich der städtebaulichen Struktur weiter entwickelt. Detailliert wurde diese Planung Ende 2015 durch eine Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros, die in einem Ideen- und Realisierungsteil für das kommunale Bürgerhaus sowie das angrenzende Seniorenwohnen Entwürfe entwickeln.

Nachdem die Umsetzung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung Gegenstand eines Bürgerbegehrens, das abgewiesen wurde, war, kann nun der Siegerentwurf weiter verfolgt werden. Dazu wird der Bebauungsplan Hopfengärten weiter bearbeitet (mit Satzungsbeschluss zwischenzeitlich abgeschlossen), die Planung für das Projekt Seniorenwohnen entsprechend den Ergebnissen überarbeitet und die Planung für das Bürgerhaus mit Umfeld langfristig bearbeitet.

### 8.1.2 ETTERWEGE



Die öffentlichen Etterwege sind eine Pettstadter Besonderheit und haben eine historische Bedeutung. Die Gässchen sind tatsächlich öffentliche Wege, noch heute als städtebaulich bedeutend zu erachten und für die heutige Struktur und fußläufige Verbindungen innerhalb des Ortskerns sehr wichtig. Sie binden auf kurzem Weg alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kirche, Bäcker, Gastronomie, Bücherei, Seniorenangebot, Kindergarten, Bushaltestelle) an und bieten der alternierenden Bevölkerung auch in Zukunft die Möglichkeit ihre Erledigungen zu Fuß zu machen, was wiederum auch einen Beitrag zur Emissionsreduktion (geringere Nutzung Pkw) leistet. Auf Grund dessen sollen die Etterwege langfristig erhalten und aufgewertet werden.

Das neue Projekt barrierefreie und behindertengerechte Wohnanlage mit Schwerpunkt Seniorenwohnen mit öffentlichem Bürgerhaus soll für die fußläufige Verbindung an die bestehenden Etterwege angebunden und diese im Projektgebiet weitergeführt werden.

### 8.1.3 QUARTIERSMANAGEMENT

Im Sinne der Richtlinien des Programms "Soziale Stadt" soll für die Gemeinde Pettstadt ein Quartiersmanagement ausgeschrieben werden, welches im neu geplanten Bürgerhaus seinen Sitz finden kann. Das Quartiersmanagement setzt wie in Kapitel 4.6 beschrieben, die Entscheidungen der Politik um und dient hier als Vermittler zu den Bürgern im Ort. Genauso kann



das QM Anlaufstelle sein um neue Projekte aus der Bürgerschaft heraus zu entwickeln.

Zentrale Aufgaben für das Quartiersmanagement ist die Zusammenführung und Entwicklung unterschiedlicher Themenfelder und der beschriebenen Projekte.

Zum einen soll die Thematik Mehrgenerationenangebote aufgegriffen und zum anderen soll auch die Unterstützung des Helferkreises "Pettstadter für Pettstadt" als Aufgabenstellung angesehen werden. Hierzu hat die Gemeinde bereits eine Stiftung gegründet welche die Tätigkeiten des Helferkreises unterstützen wird (siehe Kapitel 4.5). Die letztendliche Ausgestaltung bzw. Abstimmung der Arbeitsfelder bleibt jedoch noch zu konkretisieren.

Weitere Themen müssen z.B. der Umgang mit den Baulücken und den Leerständen sowie Image, Werbung, Vermarktung und Beschilderung von Naherholung und Tourismusangeboten, Stärkung des Einzelhandels in Pettstadt sein. Für diese Bereiche sollen begleitende Projekte und Umsetzungsbeispiele entwickelt werden.

#### 8.1.4 FÄHRE, RADWEGUNTERFÜHRUNG UND NAHERHOLUNG



Die Fähre ist das besondere Alleinstellungsmerkmal von Pettstadt, deren Bedeutung für die Naherholung deutlich ausgebaut werden kann.

Im Zuge dessen soll der Platz am Fährabgang auf Pettstadter Seite gestalterisch aufgewertet und mit Sitzmöglichkeiten und weiteren Angeboten eine entsprechende Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Für Naherholer und Touristen wären zusätzliche Informationstafeln hilfreich, die einerseits über vorhandene Rad- und Wanderwege, Gastronomie und Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde sowie die Fährzeiten informieren.

Als ergänzendes Angebot soll im Uferbereich der Regnitz eine Badestelle oder auf einen angrenzenden Grundstück ein kleiner Baggersee angelegt werden, die als Erweiterung des Naherholungsangebots fungieren können. Zur Verbesserung der Infrastruktur sind die notwendigen Sanitärangebote zu schaffen. Im unmittelbaren Umfeld soll ein neuer Themenwanderweg eine Angebotserweiterung darstellen (siehe Nr. 6) sowie die Schaffung einer kleinen Freiluftveranstaltungsstätte angepasst an die topographische Bedingungen (Böschung als Zuschauertribüne) am Fährhaus.

Mit einem größerem räumlichen Umgriff für die Aufwertung und Gestaltung der Fähre bis zur Kreisstraße kann der gesamte Bereich zukünftig als der zentrale Anziehungspunkt für die Naherholung der Gemeinde Pettstadt fungieren.

In den ersten Besprechungen mit den zuständigen Behörden wurde die Möglichkeit der Unterführung der BA 21 für Fußgänger und Radfahrer und die Umgestaltung der Freiflächen an der Fähre begrüßt und im weiteren eine Unterstützung für die weitere Planung zugesagt. Für die Gemeinde ist insbesondere die geplante Unterführung eine sehr wichtige funktionale Verbesserung der Anbindung der Fähre bis in den Innenort mit den dortigen Angeboten an den Ortskern. Die Errichtung einer Unterführung schafft sichere Verkehrsbeziehungen für Fußgänger und Radfahrer, die derzeit am Ende einer beachtlichen Böschungsrampe (auf der Fährseite) die Kreisstraße ungesichert überqueren müssen.

### 8.1.5 ÖPNV



Die Kommune ist an das regionale Busnetz angebunden, es besteht jedoch kein direkter Anschluss an den Stadtbusverkehr von Bamberg. Es soll versucht werden eine Ausweitung des Streckennetzes des Stadtbusses bis nach Pettstadt zu ermöglichen oder alternativ eine Anbindung an die letzte Stadtbushaltestelle am Campingplatz in Bug mit einem Bürgerbus zu schaffen.

Aktuell finden mit den Stadtwerken Bamberg Gespräche über eine mögliche Stadtbusanbindung statt; über die detaillierte Ausgestaltung wird in Abhängigkeit des neuen Fahrplankonzeptes sowie den finanziellen Mitteln der Gemeinde Pettstadt beraten.

### 8.1.6 VERKEHRSKONZEPT



Neben den einzelnen Maßnahmen in der Hauptstraße will die Gemeinde Pettstadt ein Gesamtverkehrskonzept für das Gemeindegebiet beauftragen bzw. erstellen lassen, welches sich mit allen Verkehrsarten incl. des fahrenden und ruhenden Verkehrs beschäftigt. Die künftige Umgestaltung von Verkehrsflächen soll sich dann an den Ergebnissen der konzeptionellen Arbeit orientieren. Ein Ansatzpunkt wäre ein modellhaftes Verkehrskonzept für die Gesamtgemeinde:

- Entwicklung zu einer weitestgehend schilderlosen Gemeinde
- flächendeckend Tempo 30 Beschränkung
- Kreuzungen im Rechts- vor Links Verkehr zu regeln
- Schaffung eines "Sicheren Schulweges" (für die kleinen Bürgerinnen und Bürger der Kommune).

Diskussionspunkte sollen weiterhin die Verkehrsführungen in den unterschiedlichen Bereichen der Kommune sein, die während der Bürgerforen vorgebracht wurden.

Teile der vorgeschlagenen Maßnahme liegen logischerweise auch außerhalb des Sanierungsgebietes, stehen aber in direktem Zusammenhang mit den Sanierungszielen.

## 8.2 HOHE PRIORITÄT

### 8.2.1 GESAMTPLANUNG HAUPTSTRAßE



Die Hauptstraße ist eine klassische örtliche Hauptstraße mit großzügiger Straßenbreite sowie einer hohen Anzahl an öffentlichen Stellplätzen, welche in diesem Umfang zu überprüfen sind. Des Weiteren gibt es insbesondere für die Fußgänger Gefahrenstellen, die in einem Gesamtkonzept mit berücksichtigt werden sollen. Beispielsweise endet der Fußweg an der Hauptstraße, Ecke Bachgasse direkt im unübersichtlichen Kreuzungsbereich.

Ein Aspekt eines Gesamtkonzeptes zur Neugestaltung des Hauptstraßenzuges soll sein, insgesamt durch Entsiegelung, neue Grünbereiche und Baumpflanzungen die Attraktivität der Straßenbereiche zu steigern; dabei ist die Straßenbeleuchtung gestalterisch anzupassen. Die Größe der Parkplatzbereiche können im Zuge dessen geprüft werden um mehr Aufenthalts-





qualität für Fußgänger zu schaffen. Dabei sollen Parkplätze in Nähe zu Kirchplatz und der Bäckerei sowie vor der Gaststätte erhalten bleiben. Ebenso muss die notwendige Infrastruktur und der Raumbedarf für das Straßenfest mitbedacht und in die Planung einbezogen werden.

### 8.2.2 HELFERKREIS "PETTSTADTER FÜR PETTSTADT"

Der strukturelle und demographische Wandel in unserer Gesellschaft führt dazu, dass immer mehr Menschen nicht mehr all die Dienstleistungen in Anspruch nehmen können, die für einen lebenswerten Alltag bzw. für die alltägliche Daseinsvorsorge erforderlich sind. Zum Ausgleich dieses Defizits soll eine Nachbarschaftshilfe / ein Helferkreis ins Leben gerufen werden. Initiativfunktion in diesem Zusammenhang kann ein Management im Rahmen der Städtebauförderung übernehmen; eine räumliche Verortung ist langfristig im neuen Bürgerhaus vorgesehen, so dass sich in dessen Umfeld künftig viele soziale Dienstleistungen bzw. Einrichtungen konzentrieren.

Die Arbeit des Helferkreises ist in Zusammenhang mit der gegründeten Bürgerstiftung in Pettstadt zu sehen. Weiterhin soll das im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt vorgeschlagene Quartiersmanagement den Helferkreis unterstützen, indem es als Katalysator für Projektentwicklungen und –planungen wirken kann.

### 8.2.3 LEERSTANDS-/ FLÄCHENMANAGEMENT

In Pettstadt sind relativ wenige leerstehende Gebäude zu verzeichnen, es sind jedoch viele unbebaute Baugrundstücke im gesamten Hauptort vorhanden. Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf die Neubaugebiete. In der Gemeinde besteht bereits ein Flächen- und Leerstandsmanagement mit einer Auflistung der freien Flächen auf der örtlichen Homepage. Als Entwicklungsschwerpunkt wird vorgeschlagen, die bereits angewandten Strategien und Maßnahmen fortzuführen und zu erweitern. Die Ansprache der betroffenen Grundstücksbesitzer muss regelmäßig wiederholt werden.

Dabei sollen in diesem Bereich weitere Projekte angestoßen - und mit anderen Projektideen wie z.B. dem Seniorenwohnen verbunden werden. Es solle eine Vorgehensweise entwickelt werden, wie die ehemaligen Häuser der Bewohner der Seniorenwohnanlage direkt in eine Vermarktungsstrategie integriert werden können um damit Leerstand vorzubeugen. Hier bildet das Quartiersmanagement eine Anlaufstelle für Bürger und fungiert gleichzeitig als Initiator und Organisator neuer Projekte bspw. Gesprächsrunden oder Themenabende.

### 8.2.4 IMAGE/ WERBUNG

Die Gemeinde Pettstadt verfügt über Alleinstellungsmerkmale (Schmied, Fähre, Rosenfest), die jedoch für Besucher und Auswärtige im Ortsbild nicht oder wenig ersichtlich und wahrnehmbar sind. Durch bessere Beschilderung im Ortsbild muss auf die Möglichkeiten und Sehenswürdigkeiten in Pettstadt hingewiesen werden, um bspw. die Fahrradfahrer in Pettstadt zum Aufenthalt zu animieren.

Beispielsweise sind in Pettstadt mehrere Gartenbaubetriebe ansässig, eine der Spezialitäten sind hier die Rosen. Dieser Thematik wird bereits mit dem Rosenfest besondere Aufmerksamkeit zugeschrieben, sie sollte jedoch noch mehr in den Mit-



telpunkt des Ortes gestellt werden. Ein Ziel ist es, die Rosen als Potenzial weiterhin z.B. vermehrt in die Grünbereiche der Gemeinde zu integrieren um dieses Alleinstellungsmerkmal mehr in den Vordergrund zu stellen. Hinsichtlich der Grünflächen sollen die "Pflegepatenschaften" weiter fortgeführt, erweitert und publik gemacht werden.

Das Handlungsfeld Image / Werbung spielt naturgemäß in der Umsetzung vieler anderer vorgeschlagenen Projektideen ebenfalls eine große Rolle.

## 8.3 MITTLERE PRIORITÄT

### 8.3.1 FUß & RADWEGENETZ



Insgesamt ist Pettstadt für den Fuß- und Radverkehr gut erschlossen. Innerorts gibt es lediglich im Bereich Mühlweg-Bachgasse eine Gefahrenstelle.

Der Fuß- und Radweg am nord-östlichen Ortsausgang Richtung Fähre muss funktional erweitert, gestalterisch verbessert und aufgewertet werden. Als langfristiges Ziel sollte hier eine Unterführung der BA 21 angestrebt werden, um diese Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren (siehe Punkt 2 Fähre, Fahrradunterführung und Naherholung).

Pettstadt soll weiterhin an die bestehenden überörtlichen Wanderwege (z. B. Nr. 26 "Ein Fest für Bierfreunde") angebunden werden.

Insgesamt soll die Beschilderung der Rad- und Wanderwege ausgeweitet und verbessert werden, auch der öffentliche Feld- und Waldwege zur Radverkehrsnutzung z.B. nach Reundorf. Weiterhin sollen die Wander- und Nordic Walkingwege in diese Ausweisungen mit aufgenommen werden.

### 8.3.2 MÜNDUNGSRUNDWEG



Pettstadt befindet sich in der naturräumlichen Besonderheit, zweier Flussmündungen in die Regnitz. Insgesamt ist das Naherholungsangebot ausreichend, die Flussmündungen und ihr Zugang kann jedoch als ergänzendes Alleinstellungsmerkmal und als Naherholungsangebot ausgebaut werden.

Es soll ein Rundweg entwickelt werden, der an der Flussmündung der Rauhen Ebrach vorbei, hin zur Flussmündung der Aurach und über die Flur zurück zur Fähre führt. Der Weg soll mit entsprechenden Hinweisschildern ausgestaltet werden und bspw. über die naturräumlichen Besonderheiten des Bereiches informieren. Die Rauhe Ebrach wird an einer Stelle mit einer kleinen Brücke überbaut und es kann nördlich der Mündung der Rauhen Ebrach einen kleinen Aussichtspunkt geben. Der Rundweg kann als räumliche und thematische Verknüpfung zwischen der Fähre und Flussmündungen an dem Aufenthaltsbereich dort beginnen und soll dort durch eine Informationstafel angezeigt werden.

Bei ersten Besprechungen mit den zuständigen Behörden wurden die ersten Konzeptentwürfe des Rundweges begrüßt; weitere Abstimmungen werden im weiteren Verfahren und ggf. bei einer detaillierten Planung durchgeführt. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Wässergräben "Niedere Wiesen" eventuell als Weg zu nutzen wären.

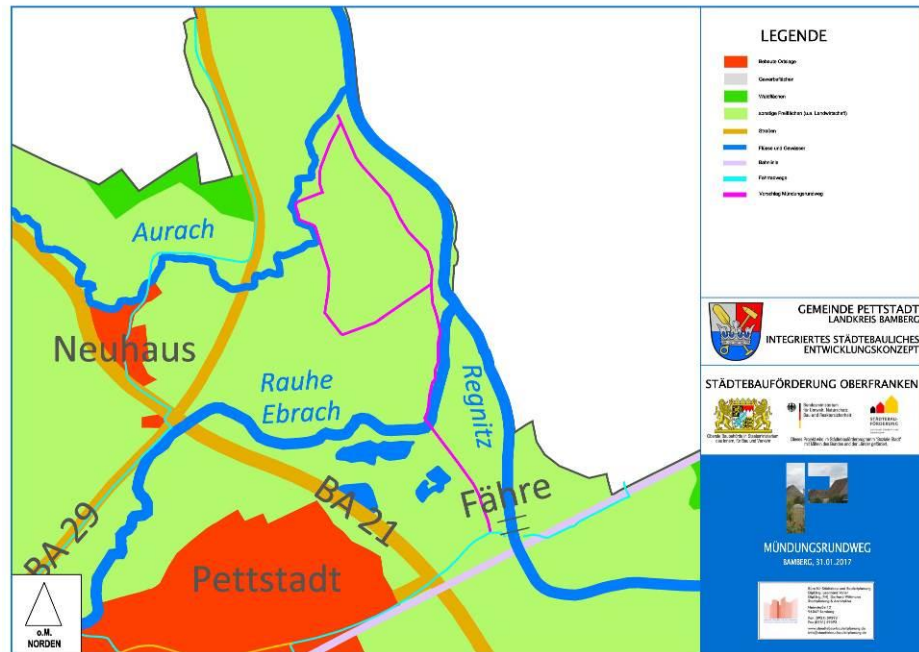


Abbildung 31: Mündungsrundweg

Teile der vorgeschlagenen Maßnahme liegen logischerweise auch außerhalb des Sanierungsgebietes, stehen aber in direktem Zusammenhang mit den Sanierungszielen.

### 8.3.3 PARKPLATZSITUATION RATHAUS, KIRCHE UND BÄCKEREI



Im innerörtlichen Bereich Rathausumfeld, Kirche, Bäckerei und der Caritas-Jugendhilfe stehen nur wenige Stellplätze zur Verfügung; die Situation wird durch Dauerparker auf den öffentlichen Stellplätzen und Besucher und Nutzer der angrenzenden "Caritas Jugendhilfe" zusätzlich verschärft, die Gemeinde hat zwischenzeitlich am Kirchplatz über eine Beschilderung eine Kurzparkzone eingerichtet.

Als Lösungsansatz wird vorgeschlagen, dass die Gemeinde – neben dem verstärkten Hinweis auf die Stellplätze an der "Rauhen Ebrach" - die Grundstücksentwicklungen im Umkreis des Bereiches beobachtet und die Möglichkeiten prüft, ggf. leerstehenden Gebäuden oder Grundstücke zu erwerben. So könnten möglicherweise in Zukunft in direkter Nähe neue und weitere Parkplätze geschaffen werden, die auch für E-Mobilität und Carsharing genutzt werden können. Für die Gesamtgestaltung soll dieser zukünftige Bereich dann als Park- und Grünraum ausgestaltet werden, der weiterhin am Rande und bei Bedarf Platz für Lagerhallen oder sonstige Nebengebäude wie z. B. Carports bietet.



## 9 MAßNAHMEN UND KOSTEN

### 9.1 GRUNDLAGEN DER KOSTENSCHÄTZUNG

Der Darstellung in Kapitel 8 folgend werden für die wichtigsten Maßnahmen und Projektvorschläge die Baukosten überschlägig geschätzt. Dazu wird die jeweilige Planungsfläche ermittelt und mit einem Mischpreis (netto) pro m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht bzw. im Einzelfall wird auf die Ergebnisse bereits beauftragter oder bekannter Leistungen zurückgegriffen. Bei der Mischpreiskalkulation wird von den nachfolgenden durchschnittlichen Preisen in Abhängigkeit vom Gestaltungsaufwand/Ausbaustandard ausgegangen:

Gestalterisch hochwertiger Ausbau von z. B. Platzbereichen mit Naturstein- oder aufwändigem Betonsteinpflaster und mit Gestaltung der Randbereiche inklusive der Herstellung von Grünflächen mit Anpflanzungen und Möblierungen  
150,-- € pro m<sup>2</sup>

Gestalterisch einfacherer/mittlerer Ausbaustandard mit Betonsteinpflaster und mit Gestaltung der Randbereiche  
130,-- € pro m<sup>2</sup>

Gestalterisch einfacher Ausbau mit Asphalt und mit Gestaltung der Randbereiche  
100,-- € pro m<sup>2</sup>

Herstellung von reinen Grünflächen mit Anpflanzungen  
30,-- € bis 60,-- € pro m<sup>2</sup>

Erforderlicher Grunderwerb ist nicht in der Kalkulation berücksichtigt, es sei denn, er ist explizit erwähnt.

Für private Sanierungsmaßnahmen ist im Moment keine Kostenschätzung möglich, da Umfang und Art der Sanierung nicht absehbar sind.

Bei öffentlichen Baumaßnahmen wird bei einer Sanierung von einem Mischpreis von 170,-- € bis 350,-- € pro m<sup>3</sup> umbautem Raum ausgegangen. Bei öffentlichen Neubauten ist mit einem Mischpreis von 450,-- € pro m<sup>3</sup> umbautem Raum gerechnet.

Kosten für Abriss werden zwischen 15,-- €/m<sup>3</sup> und 30,-- €/m<sup>3</sup> umbauten Raum veranschlagt.

Für konzeptionelle Arbeiten und Planungsarbeiten werden die Kosten geschätzt und pauschaliert.

**Alle Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.**

### 9.2 ERLÄUTERUNG ZUR FÖRDERUNG

Grundsätzlich wird zunächst davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung im Programm "Soziale Stadt" förderfähig sein sollten. Der Umfang der





Förderung ist im Einzelfall mit der Regierung von Oberfranken / Sachgebiet Städtebau zu besprechen.

Einzelne Maßnahmen können mit Hilfe des Projektfonds finanziell unterstützt werden. Für Maßnahmen auf Privatgrund sind entsprechende Duldungsvereinbarungen zu treffen.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d. h. zunächst müssen andere Programm oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden wie z. B. Denkmalpflege, KfW-Förderung, Wohnungsbauförderung.

### 9.3 LISTE DER MAßNAHMEN- UND PROJEKTVORSCHLÄGE

Die Darstellung folgt der Bearbeitung der Maßnahmen- und Projektvorschläge in Kapitel 8. Die Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.

Weiterhin werden Kosten zu Grunderwerb und Abriss nicht mit eingerechnet und sind auch nicht dargestellt.

Die Kostenschätzung wurde für die beschriebenen Maßnahmen der Entwicklungsschwerpunkte aufgestellt. Einzelne Projekte können jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht belastbar geschätzt werden und werden auf Grund dessen nicht aufgeführt. Begründete Umschichtungen im Zeitablauf sind jederzeit möglich.

Maßnahme	Fläche/ Kubatur	Zwischen- summe	Summe	Förder- fähig im Rahmen der StBauF	Sonstige Förder- mög- lich- keiten
<b>Bürgerhaus Hopfengarten / Seniorenwohnen</b>			<b>2.600.000,-- €</b>	ja	
1 Planungskosten <small>(abzüglich Planungskosten die bereits im Wettbewerb erhalten wurden)</small>	Nach HOAI	100.000,-- €			
2 Bürgerhaus und Platzgestaltung	Schätzung nach Wettbewerb	2.500.000,-- €			
<b>Etterwege</b>			<b>60.000,-- €</b>	ja	
	625 m <sup>2</sup> x 85,-- €	60.000,-- €			
<b>Quartiersmanagement</b>			<b>75.000,-- €</b>	ja	
Jährliche Kosten:					
Gehaltskosten	Pauschal/pro Jahr	45.000,-- €			
Verfügungsfond	Pauschal/pro Jahr	15.000,-- €			
Erstausstattung	Pauschal einmalig	15.000,-- €			
<b>Öffentlicher Personennahverkehr</b>					
Kosten derzeit nicht kalkulierbar					





<b>Verkehrskonzept</b>			<b>80.000,-- €</b>	ja	
Konzepterstellung	pauschal	30.000,-- €			
Bauliche Umsetzung	pauschal	50.000,-- €			
<b>Gesamtplanung Hauptstraße</b>			<b>430.000,--€</b>	ja	
Planung	Pauschal	30.000,- €			
Bauliche Umsetzung	4.000 m <sup>2</sup> x 100 ,-- €	400.000,- €			
<b>Helferkreis "Pettstadter für Pettstadt"</b>					
Nicht investive Maßnahme	Unterstützung durch Quartiersmanagement				
<b>Leerstands- /Flächenmanagement</b>					
Kosten derzeit nicht kalkulierbar	Unterstützung durch Quartiersmanagement				
<b>Image/Werbung</b>					
Nicht investive Maßnahme	Unterstützung durch Quartiersmanagement				
<b>Fähre, Radwegeunterführung und Naherholung</b>			<b>1.045.000,-- €</b>	teilweise	ja
1 Planungskosten (ohne Unterführung)	Nach HOAI	95.000,-- €	Im Rahmen der Straßenerneuerung BA 21 durch Landkreis	Ja	Landkreis BA
2 Fläche (Ort bis Unterführung)	1.050 m <sup>2</sup> x 90,-- €	100.000,-- €		Ja	
3 Unterführung	Pauschal	150.000,-- €		Nein	
4 Fläche (Unterführung bis Ufer)	2.000 m <sup>2</sup> x 30,-- €	60.000,-- €		Ja	
5 Uferbereich	8.000 m <sup>2</sup> x 80,-- €	640.000,-- €		Ja	
<b>Mündungsrundweg</b>			<b>115.000,-- €</b>	ja	ja
1 Planungskosten	Nach HOAI	17.000,-- €			
2 Wege	4.000 m <sup>2</sup> x 20,-- €	80.000,-- €			
3 Brücke	pauschal	15.000,-- €			
4 Aussichtspunkt	200 m <sup>2</sup> x 30,-- €	6.000,-- €			
<b>Parkplatzsituation Rathaus/Kirche</b>				ja	
Kosten derzeit nicht kalkulierbar					







## 10 SANIERUNGSGEBIET UND SANIERUNGSVERFAHREN

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept kann nach § 141 Abs. 2 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes angesehen werden, da die notwendige Untersuchungstiefe berücksichtigt und umgesetzt wurde. Damit bilden die Ergebnisse des Konzeptes die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für das zu beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet. Auf Basis des ISEKs hat der Gemeinderat Pettstadt am ..... beschlossen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Das nun vorliegende ISEK hat bestätigt, dass entsprechende Potenziale und Defizite sowie Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Stabilisierung und Aufwertung des durch Missstände benachteiligten Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung der Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzhilfen der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" ermöglicht.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes. Anregungen sind entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Die kontinuierliche Mitwirkung der Bürger hat in Workshops und Bürgerversammlungen stattgefunden und wird durch das Quartiersmanagement fortgesetzt.

Die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung mit dem Maßnahmenkatalog bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Ordnungsmaßnahmen auch Baumaßnahmen sowie so genannte nicht-investive Maßnahmen.

### 10.1 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die Abbildung 32 zeigt den Vorschlag für die Festlegung eines Sanierungsgebietes "Ortsmitte" (mit Gegenüberstellung Untersuchungsgebiet).

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet hat mit rund 18,90 ha eine deutlich geringere Fläche als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet (Räumlicher Umgriff gesamter Hauptort) und konzentriert sich auf den historischen Ortskern von Pettstadt mit der Verbindung bis zur Fähre an der Regnitz.

Weiterhin sieht das ISEK einen Erweiterungsbereich vor, der an der Fähre direkt an das Sanierungsgebiet anschließt. Dieser Bereich umfasst die Flächen für den vorgeschlagenen Mündungsrundweg. Hier wird ein direkter inhaltlichen Zusammenhang und die Anbindung an den Platzbereich der Fähre gesehen. In diesem Bereich sind lediglich Fußwege, ein Brücke und eine





kleine Aussichtsplattform vorgesehen, welche im Rahmen der Sanierungsaufgabe auch finanziell unterstützt werden könnten.

Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Defizite haben an zwei Stellen zu einer Vergrößerung des Sanierungsgebietes im Gegensatz zum Untersuchungsgebiet geführt:

- Abrundung des Gebietes am nordwestlichen Ortseingang
- Die Wegebereiche zur Fähre

Die Flächenabgänge aus dem Untersuchungsgebiet sind dem Planeintrag zu entnehmen; dort liegt kein Handlungsbedarf vor.

Eine Gesamtübersicht des Sanierungsgebiets mit dem angrenzenden Erweiterungsbereich Mündungsrundweg kann der Abb. 32 auf der nachfolgenden Seite entnommen werden.

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.





Abbildung 32: Übersicht Sanierungsgebiet mit Erweiterungsbereich Mündungsrundweg





## 10.2 SANIERUNGSVERFAHREN

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechtes kann sichergestellt werden, dass Bürger und öffentliche Aufgabenträger in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder im "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Im "umfassenden" Verfahren finden die nachfolgenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB Anwendung:

- § 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155: Anrechnen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156: Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a: Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte" das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o. a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben. Die Anlieger haben bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen mit Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. mit Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden. Zunächst sollte kraft Satzung der volle Genehmigungsvorbehalt geregelt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören in **Absatz 1** Aussagen zu einer "Veränderungssperre" und in **Absatz 2** Aussagen zu einer "Verfügungssperre":

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nut-





zungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- oder Pachtverträge)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z.B. Kaufvertrag)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z. B. Übernahme von Abstandsflächen)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

die Teilung eines Grundstückes

Die Gemeinde Pettstadt kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen.

Somit wählt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren mit "Veränderungssperre" nach § 144 Abs. 1 BauGB.

Da die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB für den § 144 Abs. 2 als allgemein erteilt gilt, ist ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB nicht einzutragen.





## 10.3 SANIERUNGSSATZUNG

### Satzung der Gemeinde Pettstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

#### *Vom Datum der Ausfertigung*

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)) erlässt die Gemeinde Pettstadt folgende Satzung:

#### § 1

##### Festlegung des Sanierungsgebietes

1Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte". 2Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. 3Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2

##### Verfahren

1Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. 2Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

#### § 3

##### Genehmigungsverfahren

1Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. 2Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. 3Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:  
Lageplan

Pettstadt, .....  
GEMEINDE PETTSTADT

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pettstadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



## QUELLEN

- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pettstadt 1991, Pettstadt
- Ortschronik Pettstadt, Pettstadt, Gemeinde Pettstadt, Michael Schaubert/ Berthold Schaubert, 1988
- Quartierskonzept Seniorenwohnen / Begegnungszentrum, Gemeinde Pettstadt, Büro für Städtebau und Bauleitplanung, 2015
- Auslobung "Bürgerhaus Hopfengarten / Seniorenwohnen Pettstadt – Ideen- und Realisierungsteil im Rahmen der Mehrfachbeauftragung" Gemeinde Pettstadt, Büro für Städtebau und Bauleitplanung, 2015
- Protokoll Jury Sitzung Phase 2, Ideen- und Realisierungsteil im Rahmen der Mehrfachbeauftragung "Bürgerhaus Hopfengarten / Seniorenwohnen Pettstadt", Büro für Städtebau und Bauleitplanung, 2015
- Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung, Schmitt.Vogels Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit transform ammermann-döhler Landschaftsarchitekten, 2015

### Internetquellen:

- Geoportal Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München  
<http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/>
- Landkreis Bamberg  
<http://landkreis-bamberg.de/Tourismus-Freizeit>
- Website Pettstadt:  
<http://www.pettstadt.de/>
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH:  
[http://www.vgn.de/liniennetze/landkreis\\_bamberg/](http://www.vgn.de/liniennetze/landkreis_bamberg/)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB (Online Viewer), Bayerisches Landesamt für Umwelt  
<http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>





## **KARTENWERK**

- Untersuchungsgebiet
- Bestandsplan (Grün, Wasser, Straßen, Gehwege, Nutzung, Leerstand)
- Verkehrsnetz & Ortsteile
- Bauzustand (+ Denkmal und Ortsbildprägend)
- Leerstand
- Eigentum (Eigentumsverhältnisse)
- Altersstruktur - Nur HH über 75 und HH mit U18  
(Flurstücke, auf denen nur 1 oder 2 Personen-Haushalte über 75 wohnen; Flurstücke auf denen Personen unter 18 Wohnen)
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Maßnahmenplan
- Rahmenplan

## **ANHANG**

- Liste Baudenkmäler

Aufgestellt: Bamberg/Nürnberg, 31.01.2017

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG**  
**WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)