

Ziele und Maßnahmen



Ortsstruktur und Ortsbild

Die Ortsstruktur von Dormitz ist geprägt durch die Zweiteilung in Großdormitz und Kleindormitz. Die Trennung ist durch den Verlauf des Brandbaches mit seinem begleitenden Gehölzsaum gekennzeichnet.

Im Bereich des Altortes sind die Gebäude überwiegend giebelständig und in der Regel ein- bis zweigeschossig mit steilem Satteldach. Diese Gebäudestrukturen sind weiterhin die Leitlinie für die bauliche Entwicklung im Altort. Überdimensionierte Ersatzbauten bäuerlicher Wohnhäuser, wie teilweise in der Vergangenheit errichtet, sind zu vermeiden.

Der Bereich nordwestlich der Kirchenstraße ist ab Einmündung Sebalder Straße bis zum Rand der Kirchenburg und des Friedhofs durch eine hohe Dichte an sanierungsbedürftigen, überwiegend landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen geprägt, die zudem erhebliche gestalterische Mängel aufweisen.

Die historische Nepomukbrücke bildet die einzige Straßenverbindung zwischen den beiden Ortsteilen. Neben der Stärkung der Verbindung durch die umfassende Sanierung der Brücke kann zukünftig auch das bisher trennende Element des Bereichs um den Brandbach als grüne Ortsmitte zum verbindenden Element werden.

Östlich angrenzend an diesen zentralen Grünzug befindet sich der Maßnahmenerschwerpunkt um das Rathaus in Kleindormitz. Hier kann ein zentraler Ort in der Gemeinde entstehen. Insgesamt sollen die verbindenden Strukturen zwischen Großdormitz und Kleindormitz sowie die Zentralität der Ortsmitte gestärkt werden.

Wohnen

Neben der Konzentration von öffentlichen Einrichtungen ist eine Stärkung des Wohnens in den beiden Ortskernen ein wichtiges Ziel. Die Ortsmitte mit ihren identitätsstiftenden, gewachsenen Strukturen und kurzen Wegen kann dabei zum natürlichen Mittelpunkt des Gemeindelebens werden. Dementsprechend gilt auch hier der Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Mehrere ortsbildprägende und ortsstrukturprägende Einzelgebäude mit Sanierungsbedarf und/oder (Teil-)Leerstand bieten sich zu einer Sanierung und Aktivierung der Wohnnutzung an.



Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Im Verlauf des Brandbaches bildet der begleitende Grünzug aus Bäumen und Gehölzen einen „grünen Horizont“ der von Wiesen und Bachauen begleitet wird. Teilweise ist der Bereich mit Wegeverbindungen für den Langsamverkehr erschlossen. Neben den naturnahen Flächen befinden sich einige öffentliche Spiel- und Freizeiteinrichtungen. Ein attraktiver Spielplatz wurde zur 875-Jahrfeier 2018 am Brandbachweg angelegt.

Durch Lückenschlüsse im Wegenetz und Erschließung von bisher brachliegenden Bereichen wird ein attraktiver zusammenhängender Grünraum mit einer Konzentration an Sport-, Spiel- und Freizeitflächen für alle Generationen geschaffen. Die Lückenschlüsse im Wegenetz für den Langsamverkehr dienen einer besseren Verbindung, insbesondere der südlichen Wohngebiete von Großdormitz und Kleindormitz. Ein zentraler, durchgehend erschlossener Grünzug eignet sich auch als alternative Fuß- und Radwegverbindung zur ‚Hauptstraße‘.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurden bereits zahlreiche Wünsche und Vorschläge eingebracht. Bei Planungen eines Bürgerparks im Bereich des Brandbaches muss berücksichtigt werden, dass dort Hochwassergefahrenflächen vorhanden sind. Für Anlagen und Nutzungen sind daher die Tauglichkeit oder ggf. einfache Demontierbarkeit in Falle eines Hochwassers zu berücksichtigen.

An vielen Stellen geht an den Ortsrändern die Wohnbebauung unmittelbar in bewirtschaftete Felder über. Mehr „weiche“ Übergänge in traditioneller dörflicher Ausprägung wie Streuobstwiesen und Nutzgärten sind charakteristisch und sollten wieder hergestellt werden.

Handel, Gewerbe und Dienstleistung

Dormitz hat eine gute Grundausstattung mit Einrichtungen für Nahversorgung und Infrastruktur. Zur Stärkung der Innenentwicklung ist es wichtig, dass die vorhandenen Einrichtungen im Ortszentrum verbleiben und gestärkt werden. Im Bereich um das Rathaus in der Ortsmitte von Kleindormitz soll eine „neue Ortsmitte“ mit einer Konzentration von öffentlichen Einrichtungen entstehen. Der Bereich ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Ferner besteht durch das Rathaus, die Kirche, den Bauhof, den Spielplatz, die Arztpraxis, einen Hofladen und die benachbarte Schule (fußläufige Entfernung 300m) dort bereits eine öffentliche Nutzung, die Frequenz und Infrastruktur bringt und mit dem sogenannten „Bäbeler-Haus“ ein Leerstand, der durch eine öffentliche Nutzung oder Abriss und Neubau aktiviert werden sollte. Der Bauhof mit seinen umgebenden Lagerflächen liegt funktional ungünstig in der Ortsmitte. Durch eine Verlegung an eine günstigere Position am Ortsrand kann der Bereich in die potentielle Entwicklungsfläche einbezogen werden.

Ziel der Ortssanierung ist die Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte. Damit diese langfristig lebendig bleibt, sollten Nutzungen vordringlich auch dort angeordnet werden: Sie stärken die vorhandene Infrastruktur und die Verkehrssicherheit, sind für alle Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, tragen zur Belebung von Leerständen bei und reduzieren Verkehr sowie die finanziellen Aufwendungen für Infrastruktur und Bauunterhalt. Auch die gestalterische Aufwertung des Ortsbildes ist dabei wichtig.



Förderung und Finanzierungshilfen

Steuerabschreibung

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nach dem Einkommensteuergesetz Herstellungs-, bestimmte Anschaffungskosten und Aufwendungen bei Gebäuden steuerlich begünstigt. Diese Begünstigung umfasst investive Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Sanierungszielen folgen. Das macht Investitionen im Sanierungsgebiet finanziell attraktiv.

Bei Eigennutzung des Gebäudes besteht die Möglichkeit, die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu 90% (10 Jahre lang 9%), bei Vermietung zu 100% (8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7%) abzuschreiben. Für die Inanspruchnahme dieser Steuerbegünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Gemeindeverwaltung Dormitz in Verbindung zu setzen. Auch die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird von der Gemeindeverwaltung Dormitz erteilt.

Städtebauförderung

Die Städtebauförderung bietet grundsätzlich an, die Koordination von Förder- und Finanzierungsmaßnahmen zu übernehmen: z.B. Wohnraumbeförderung, Tourismus- und Wirtschaftsförderung und KfW-Förderprogramme etc. Selbst fördert sie nachrangig.

Unter der Voraussetzung einer umfassenden Sanierung können individuelle Anträge gestellt werden: Die Förderhöhe ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, in welche u.a. die Baukosten, der Vorsteuerabzug, die Steuerersparnis, der Darlehenszinssatz und die Mithöhe einfließen. Darüber hinaus bietet sich für die Gemeinde auch die Möglichkeit über die Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms Zuschüsse für private Sanierungsmaßnahmen zu gewähren. Eine fachliche Beratung ist in jedem Fall sinnvoll.



Wegeverbindungen und Verkehr

Derzeit ist die Verkehrssicherheit und Alltagstauglichkeit, insbesondere für den Langsamverkehr beeinträchtigt. Die Lückenschlüsse im Wegenetz für den Langsamverkehr dienen einer besseren Verbindung, insbesondere der südlichen Wohngebiete von Großdormitz und Kleindormitz. Außerdem werden wichtige Einrichtungen wie Schule, Spielplatz, Kirche, Friedhof, Rathaus oder Verbrauchermärkte auf sicheren und attraktiven Wegen im Grünen miteinander verknüpft. Durch weitere Erschließung, Lückenschlüsse und Nutzbarmachung des Bereichs kann künftig eine „grüne Ortsmitte“ am Brandbach entstehen, die den Bürgerinnen und Bürgern in beiden Ortsteilen direkt vor der Haustüre Raum zur Erholung, Freizeit und als Treffpunkt im zentralen Ortsbereich bietet.

Die Planungen im Bereich der Hauptstraße werden so ausgerichtet, dass eine mögliche Rückstufung der Straße nach der gegenbenenfalls erfolgenden Realisierung der Ortsumgehung berücksichtigt wird. Spätere Maßnahmen wie eine Verengung der Fahrbahn, Radwege oder zusätzliche Querungen können dann ergänzt werden. Die Seitenräume müssen gegliedert und gestalterisch aufgewertet werden. Bauliche Schäden werden beseitigt und Barrierefreiheit, wo möglich, geschaffen.

Für den gesamten Bereich der Sebalder Straße sowie der Kirchenstraße muss die Neuorganisation und Neugestaltung als Gesamtkonzept geplant werden. Die Straßen sollen als Verbindungs-, Anwohner- und Durchfahrtsstraßen neu gestaltet werden. Neben einer sichereren Führung des Radverkehrs müssen auch Angebote im öffentlichen Raum zum Abstellen von Fahrrädern ergänzt werden. Insbesondere im Bereich von Einrichtungen der Nahversorgung und Infrastruktur sind zweckmäßige und alltags-taugliche Abstellanlagen vorzusehen. Außerdem soll ein öffentliches Angebot zum Aufladen von E-Bikes verfolgt werden.

Gemeinde Dormitz



ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



Rahmenplan

Beratung

Bauberatung
Gemeinde Dormitz
Tel. 09134 / 9969 - 0, www.vgdormitz.de

Beratung und Förderung
Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 34 Städtebau, Bayreuth,
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Denkmalschutz
Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Forchheim

Finanzamt
www.finanzeamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Zielgruppen

Impressum

Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung
Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 34 Städtebau
Ludwigsstraße 20, 95444 Bayreuth

Auftraggeber
Gemeinde Dormitz, Sebalder Str. 12, 91077 Dormitz

Verfasser
plan&werk - Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10, 96047 Bamberg

Februar 2021





Legende

	Gliederung, Aufwertung Platz- und Straßenraum		Lückenschluss Neuanlage: wichtige örtliche Fußwegeverbindung		Freifläche öffentliche Einrichtung / Sportplatz (teilw. nicht öffentlich zugänglich)		Potentialfläche für Ortserweiterung - Wohnen gem. ISEK		Baulichen, gestalterischen o. konstruktiven Mangel beheben		Neuordnung		Umnutzung
	Gliederung / Aufwertung private Fläche mit Wirkung in den öffentlichen Raum		Neuanlage / Stärkung: überörtliche Radwegeverbindung		Wiese, Kulturlandschaft		Potentialfläche für Ortserweiterung - Wohnen gem. FNP		Rückbau / Abriss		Aufwertung identitätsstiftender Ort		
	Entwicklung und Aufwertung der Grünräume		Trasse geplante Ortsumgehungsstraße (schematische Darstellung des Verlaufs)		Wald		Baufeld / Aktivierung Baulücke		Ziel Nutzungsstruktur (blockweise im Bereich des Symbols): Wohnen (rot), Handel / Dienstleistung / Gastronomie / Landwirtschaft (gelb), Kultur und Soziales (grün),		Einzeldenkmal gem. Denkmalliste		
	zu stärken: wichtige örtliche Fußwegeverbindung		Private Garten- und Hoffläche		Gewässer		Entwicklungsgebiete / Maßnahmen-schwerpunkte		Mischung der Nutzungsstruktur: z.B. Wohnen / Kultur und Soziales		Scheune / Landwirtsch. Nebengebäude		
	Lückenschluss Neuanlage: wichtige örtliche Fußwegeverbindung		Öffentliche Grünfläche / Spielplatz / Friedhof		Überschwemmungsgebiet, Darstellung schematisch - Lage und Größe nicht referenziert (in Plangrundlage noch nicht erfasst)		Neu errichtetes Gebäude, Darstellung schematisch - Lage und Größe nicht referenziert (in Plangrundlage noch nicht erfasst)				Spielplatz / Bolzplatz		
					Öffentl. Verkehrsfläche (Kfz, Rad, Fußgänger)		Neues Gebäude mit Anzahl Vollgeschosse (Vorschlag)				Öffentliches WC		
											Bushaltestelle		

Rahmenplan

Dormitz liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen und dem Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Aufgrund dieser Lage ist Dormitz ein bevorzugter Wohnstandort – und das sieht man dem Ort auch an: Während er in den letzten Jahrzehnten an seinen Rändern um großflächige Einfamilienhaus-siedlungen angewachsen ist, erleben die historischen Kerne einen zunehmenden Bedeutungsverlust.

Charakteristisch für die Ortsstruktur ist das „Grüne Band“, das entlang des Brandbachs durch Dormitz führt. Es liegt zwischen den historischen Ortsteilen Großdormitz im Westen und Kleindormitz im Osten und mündet im Süden in die Mühlenslandschaft entlang der Schwabach. Dahinter liegt der Sebalder Reichswald. Durch diese naturräumliche Struktur erklärt sich auch die Siedlungsentwicklung von Dormitz: Das Wachstum findet überwiegend westlich des Brandbachs in Großdormitz entlang der Hauptstraße, der Verbindungsstraße zwischen Erlangen und Gräfenberg statt. Im östlich des Brandbachs gelegenen Kleindormitz liegen neben der historischen Kirchenburg insbesondere die öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Rathaus, Kindergarten, Bauhof sowie Vereinsheime und eine Arztpraxis.

Verbunden sind die beiden Ortsteile für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die denkmalgeschützte Nepomukbrücke in der Sebalder Straße. Dies ist auch die einzige Stelle an der der Brandbach im Ortsbild in Erscheinung tritt, sonst ist er nur durch den grünen Horizont zu erahnen, den die den Bach flankierenden hohen Bäume bilden. Die alltäglichen innerörtlichen Wege in Dormitz sind deshalb lang und führen überwiegend durch relativ stark belastete Straßenräume mit schmalen Gehwegen.

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung von Dormitz spielt das grüne Band eine herausragende Rolle, denn darüber können die beiden Ortsteile verknüpft und kurze, attraktive und sichere Verbindungen für die Bewohner entwickelt werden: in Nord-Süd Richtung als Alternative zum stark belasteten Verkehrsraum der Hauptstraße und in Ost-West Richtung als direkte Verknüpfung zwischen den beiden Ortsteilen für die alltäglichen Wege. Darüber hinaus kann das grüne Band auch einen innerörtlichen Erholungsraum für kleine Spaziergänge mit Freizeitangeboten für Kinder und Erwachsene bieten.

Es ist also zunächst die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen, die für die Bürger von Dormitz die Attraktivität und Alltags-tauglichkeit ihres Ortes erhöhen. Mit der Verbesserung der Wegeverbindungen wird auch das Rathaus in Kleindormitz allseitig besser erreicht werden. Unter Einbezug des benachbarten Leerstandes und des dahinter liegenden Bauhofes eignet sich dieser Standort sehr gut für die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte, die heute in Dormitz fehlt.

Zur Deckung der weiteren Nachfrage nach Wohnraum stehen insbesondere an den westlichen und östlichen Ortsrändern noch diverse Arrondierungsflächen zur Verfügung. Ferner gilt es auch die demographische Entwicklung zu nutzen: Werden für die zunehmend älteren Bewohner der Einfamilienhäuser Angebote für barrierefreie Geschosswohnungen geschaffen, können die freiwerdenden Einfamilienhäuser wieder auf den Markt und junge Familien können nachrücken. Insgesamt gibt es in Dormitz viel zu tun. Einige Entwicklungen sind sicher von der Lösung struktureller Hindernisse, wie z.B. Eigentumsverhältnissen abhängig, aber es gibt auch ausreichend Maßnahmen, die zügig umgesetzt werden können.

Ziele

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Gemeinde Dormitz leiten sich übergeordnete Ziele ab:

- Stärkung, Neuordnung und Entwicklung der Ortsmitte in Kleindormitz als zentraler Ort am Rathaus
- Stärkung, weitgehende Barrierefreiheit und Ergänzung des gesamtörtlichen Wegenetzes
- Aufwertung der Straßen- und Seitenräume der Hauptstraße in Großdormitz
- Stärkung und Ergänzung der Grün- und Freiflächen am „Grünen Band“ entlang
- Fortsetzung der Pflege und Sanierung der Gebäude
- Aktivierung des innerörtlichen Gebäudebestandes und der Potentialflächen zur Wohnnutzung („Innen statt Außen“)
- Fassung der Ortsränder

	Radstellplätze		2.1 prioritäre Handlungsbereiche mit Maßnahmen-Schwerpunkten gem. Maßnahmentabelle „Ziele und Maßnahmen“ zur Gestaltung / Aufwertung / Erneuerung
	Öffentlicher Parkplatz		z.B. 1.1 Maßnahme 1.1 gem. Maßnahmentabelle - Übersicht
	Privater Parkplatz		z.B. 1.1 Maßnahme 1.2 gem. Maßnahmentabelle - Übersicht
	Standort Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung		etc. (siehe links)
	Beseitigung (Teil-)Leerstand		Bestehendes Sanierungsgebiet vom 04.08.2000 Fläche 15,84 ha
	Einzelbaum (Auswahl - Standort nicht referenziert)		