

# Gemeinde Dormitz

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz



# Inhaltsverzeichnis

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

### Texte

- 0 Einführung**
- 1. Analyse**
  - 1.1 Lage und Rolle in der Region**
    - 1.1.1 Regionalplan
    - 1.1.2 Geografische Lage
    - 1.1.3 Verkehrsanbindung
    - 1.1.4 Rolle in der Region
  - 1.2 Historische Entwicklung**
  - 1.3 Orts- und Siedlungsstruktur**
    - 1.3.1 Flächennutzungsplan FNP
    - 1.3.2 Bauleitplanung
    - 1.3.3 Sanierungsgebiet
  - 1.4 Bevölkerung und Soziales**
    - 1.4.1 Großräumige Betrachtung
    - 1.4.2 Entwicklung der Regierungsbezirke
    - 1.4.3 Bevölkerungsentwicklung
    - 1.4.4 Altersstruktur
    - 1.4.5 Soziale Infrastruktur
    - 1.4.6 Bildung
    - 1.4.7 Kinderbetreuung
    - 1.4.8 Jugend
    - 1.4.9 Senioren
    - 1.4.10 Bürgerschaftliches Engagement und soziale Teilhabe
    - 1.4.11 Öffentliche Einrichtungen
    - 1.4.12 Fazit
  - 1.5 Weitere Konzepte / Untersuchungen**
    - 1.5.1 Wanderwegekonzept Dormitz

- 1.6** **Qualitäten und Potentiale**
- 1.6.1 Ortsstruktur und Ortsbild
- 1.6.2 Wohnen
- 1.6.3 Öffentlicher Raum
- 1.6.4 Grün- und Freiflächen
- 1.6.5 Handel, Gewerbe und Dienstleistung
- 1.6.6 Wegeverbindungen und Verkehr

- 1.7** **Nutzungskonflikte und Mängel**
- 1.7.1 Ortsstruktur und Ortsbild
- 1.7.2 Wohnen
- 1.7.3 Öffentlicher Raum
- 1.7.4 Grün- und Freiflächen
- 1.7.5 Handel, Gewerbe und Dienstleistung
- 1.7.6 Wegeverbindungen und Verkehr

## **2. Sanierungsziele und Maßnahmen**

- 2.1** **Ziele und Maßnahmen**
- 2.1.1 Ortsstruktur und Ortsbild
- 2.1.2 Wohnen
- 2.1.3 Öffentlicher Raum
- 2.1.4 Grün- und Freiflächen
- 2.1.5 Handel, Gewerbe und Dienstleistung
- 2.1.6 Wegeverbindungen und Verkehr

## **2.2 Maßnahmenliste – Übersicht**

## **Chronologie**

## **Impressum**

## Pläne

- Lageplan Qualitäten und Potentiale 1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel 1:2000
- Lageplan Rahmenplan Ziele und Maßnahmen 1:2000

## Anlagen

- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 19.08.2019 bis 07.10.2019, Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, 29.11.2019
- Berechnung Prognosefälle Bevölkerungsentwicklung (Anlage zu 1.6.2 Qualitäten und Potentiale - Wohnen)
- Protokolle zur Bürgerinformation („bulletin“)
- Testentwurf Nutzungskonzept – Standortsuche Kindergarten, plan&werk, 2018
- Denkmalliste Dormitz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Wanderwegekonzept Dormitz, im Rahmen des projektorientierten Hauptseminars Verkehrsentwicklung am Institut für Geografie der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, 2015

# 0 Einführung

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

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 Einfamilienhaussiedlungen 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 Mühlenlandschaft 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 Brandbaches in Großdormitz entlang der Hauptstraße, der Verbindungsstraße zwischen Erlangen und Gräfenberg statt. Im östlich des Brandbaches gelegenen Kleindormitz liegen neben der historischen Kirchenburg insbesondere die öffentliche Einrichtungen wie Schule, Rathaus, Kindergarten, Bauhof sowie Vereinslokale 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 Alltagstauglichkeit ihres Ortes erhöhen. Mit der Verbesserung der Wegeverbindungen wird auch das Rathaus in Kleindormitz allseitig besser erreicht werden: Unter Einbezug des benachbarten Lehrstandes 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 Ortsrand 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, kommen 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 strukturelle Hindernisse, wie z.B. Eigentumsverhältnissen abhängig, aber es gibt auch ausreichend Maßnahmen, die zügig umgesetzt werden können.



# 1. Analyse

**ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz**

# 1.1 Lage und Rolle in der Region

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

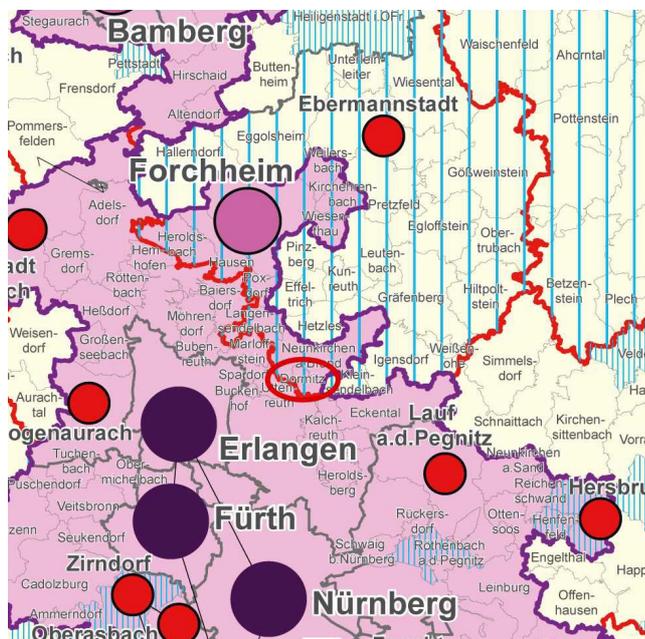
Durch seine Lage am südwestlichen Rand des Landkreises Forchheim im Regierungsbezirk Oberfranken profitiert Dormitz von den Potentialen und positiven Effekten des angrenzenden Landkreises Erlangen-Höchstadt und der Stadt Erlangen.

In Dormitz, das sich in zwei räumliche Bereiche gliedert, leben ca. 2.100 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 4,57km<sup>2</sup>. In nächster Nähe zur Gemeinde liegen Erlangen (ca. 9 Kilometer), Forchheim (ca. 17 Kilometer) und Nürnberg (ca. 22 Kilometer). Weitere Oberzentren, die über die nahe liegenden Autobahnen A73 sowie A3 und überregionale Straßen gut zu erreichen sind, sind Bamberg (ca. 44 Kilometer) und Bayreuth (ca. 75 Kilometer).

Der Landkreis Forchheim mit der Gemeinde Dormitz ist einer der 23 Landkreise und 11 kreisfreien Städte in Mittelfranken, Oberfranken sowie in Teilregionen Unterfrankens, der Oberpfalz und Thüringens, welche die „Europäische Metropolregion Nürnberg“ bilden. Dormitz liegt dabei sehr zentral in dem 21.000km<sup>2</sup> umfassenden Gebiet.

### 1.1.1 Regionalplan

Der aus dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm abgeleitete Regionalplan stuft Dormitz als Gemeinde ein. Sie liegt in der Planungsregion 4 (Oberfranken-West) im Verdichtungsraum Erlangen, jedoch mit besonderem Handlungsbedarf. Das nächstgelegene Grundzentrum Neunkirchen am Brand liegt unmittelbar nördlich der Gemeinde Dormitz.



Dormitz (rote Markierung) in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 01.03.2018

### 1.1.2 Geografische Lage

Dormitz befindet sich in der Landschaft der Nürnberger Becken und Sandplatten in Nachbarschaft zum Vorland der nördlichen Frankenalb und damit in Nähe des Naturparks „Fränkische Schweiz“. Im Westen von Dormitz grenzt der städtische Verdichtungsraum der Universitäts- und Technologiestadt Erlangen an, im Süden der Dormitzer Forst im Sebalder Reichswald. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 305m üNN und wird von den Bergen Kirchenberg (334m üNN), Hütenberg (325m üNN) und Rosenbacher Berg (336m üNN) umringt. Direkt durch Dormitz fließt der Brandbach, der die Gemeinde in Klein- und Großdormitz teilt. Im Süden des Ortes verläuft die Schwabach, die neben der Grenze zur Nachbargemeinde Kalchreuth auch die Grenze zwischen Oberfranken und Mittelfranken bildet. In früheren Zeiten verlief hier auch die Grenzen zwischen den Bistümern Bamberg und Eichstätt, die heute jedoch südlich von Nürnberg verläuft.

### 1.1.3 Verkehrsanbindung

Dormitz liegt ca. acht Kilometer östlich von Erlangen an der Staatsstraße St 2240, die von Erlangen über Weiher durch Dormitz in Richtung Neunkirchen a. Brand und weiter in Richtung Osten nach Lauf verläuft. Zusätzlich verläuft die Staatsstraße St 2243 von Heroldsberg durch Dormitz in Richtung Neunkirchen und weiter nach Norden in Richtung Forchheim. Durch die überregionalen Straßenverbindungen vernetzt, weist die Gemeinde eine gute infrastrukturelle Anbindung auf. In südöstlicher Richtung sind sowohl die B2 (ca. 9 Kilometer entfernt) als auch die A9 (ca. 18 Kilometer entfernt), südlich die A 3 ( ca. 14 Kilometer entfernt), westlich die A73 (ca. 11 Kilometer entfernt).

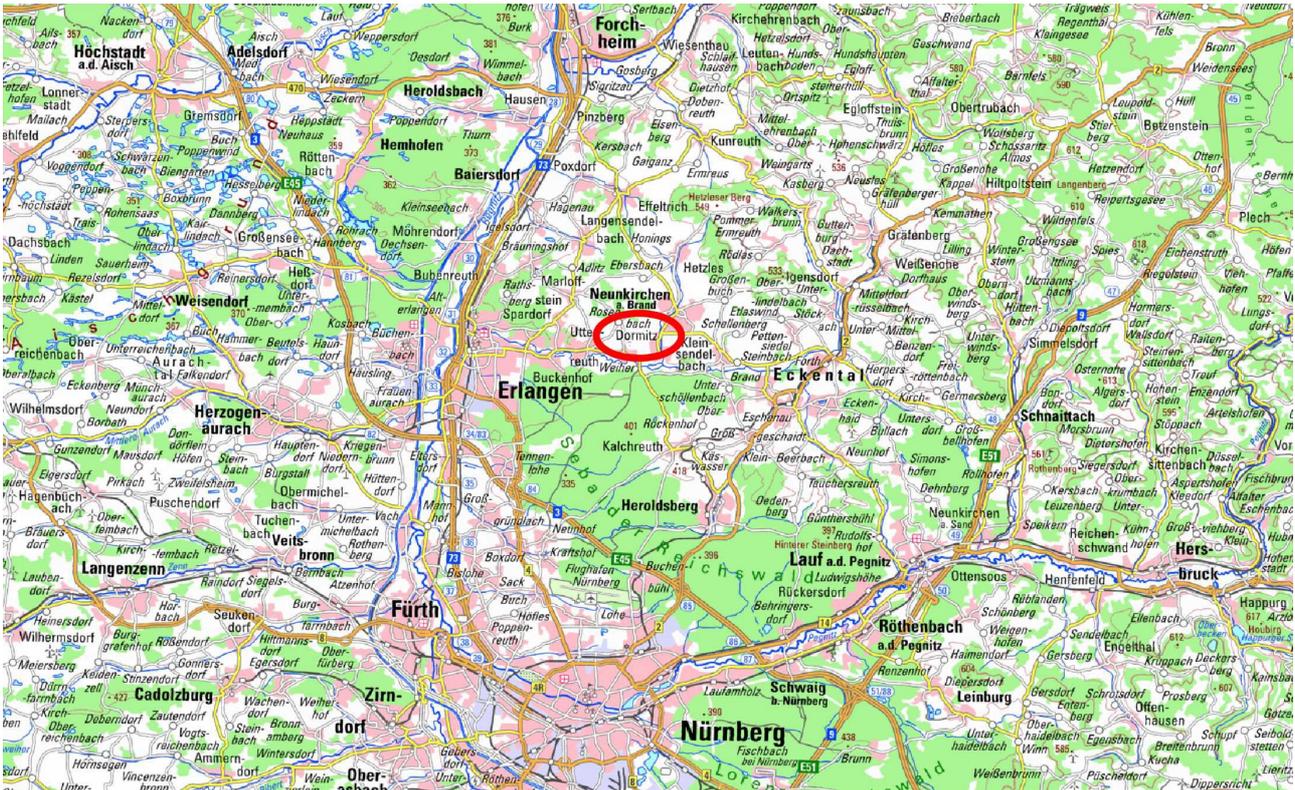
Eine Bahnverbindung besteht in Dormitz nicht, jedoch sind die im Umkreis liegenden, größeren Städte gut durch Busverbindungen erreichbar. Die nächste Anbindung an regionale Zugverbindungen kann in Kalchreuth (ca. 6 km entfernt) an die „Gräfenberg-Bahn“ nach Nürnberg-Nordbahnhof und Gräfenberg erreicht werden. Die nächsten Anbindungen an überregionale Zugverbindungen sind in Erlangen (ca. 10 Kilometer entfernt) oder Nürnberg-Hbf. (ca. 20 Kilometer entfernt). Beide Bahnhöfe verfügen auch über eine ICE-Anbindung.

Über den Erlangen-Pegnitztal-Radweg kann Erlangen ohne nennenswerte Steigungen in ca. einer halben Stunde gut mit dem Fahrrad erreicht werden; nach Osten führt der Weg über Gräfenberg weiter in die südliche Fränkische Schweiz. In Nord-Süd-Richtung verlaufen außerdem mit den Fernradwanderwegen der Burgenstraße und dem Reichswald-Fränkische Schweiz-Radweg weitere attraktive überregionale Radwegeverbindungen. Im Verlauf der Hauptstraße in Dormitz werden die Radwegeverbindungen derzeit auf der Straße ohne gesonderte Angebote wie z.B. Schutzstreifen oder ein baulicher Radweg geführt.

Der nächst gelegene Flughafen ist der „Albrecht-Dürer-Airport“ im Norden Nürnbergs in 20 km Entfernung.

### 1.1.4 Rolle in der Region

Durch seine günstige Lage sind von Dormitz aus alle größeren Städte im Großraum Nürnberg innerhalb kurzer Zeit gut zu erreichen. Die dort ansässigen Unternehmen und Institutionen sowie das gute Angebot an Arbeitsplätzen machen den Bereich zu einem attraktiver Lebensraum. Aufgrund steigender Zuzugszahlen, der Nähe zu Erlangen sowie der Lage im Grünen am „Tor“ zur Fränkischen Schweiz ist Dormitz ein idealer Wohnstandort im Großraum. Die Wohnfunktion steht daher in Dormitz auch im Vordergrund, Gewerbe und Industrie spielen eine untergeordnete Rolle.



Lage von Dormitz im Westen von Erlangen am Auftakt zur Fränkischen Schweiz;  
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

## 1.2 Historische Entwicklung

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

Im Gemeindegebiet von Dormitz sind 20 **Bodendenkmale** gelistet, die überwiegend aus der vorgeschichtlichen Zeitstellung, dem Mesolithikum (9500-4500v.Chr.), der Urnenfelderzeit (ca. 1300-800 v.Chr) und der frühen Latenezeit (ca. 450 v.Chr) stammen und von der langen Besiedlung des Raumes zeugen.

Die Siedlung Dormitz liegt in einem Bereich, der um das Jahr 1000 mit tiefen Urwald bestanden war, in dem nur mit Genehmigung des deutschen Kaisers gerodet werden durfte. Die Schwabach im Süden der späteren Ortsgründung bildete die Grenze zwischen den Bistümern Würzburg und Eichstätt und nach der Gründung des Bistums Bamberg die Grenze zwischen Bamberg und Eichstätt. Nachdem um 1050 Nürnberg als Stützpunkt der Reichsgewalt gegründet war, wurde der Forst (heute Sebalder Reichswald) dem Bistum Bamberg entzogen und der Reichsgewalt der Burg in Nürnberg zugeteilt.

Danach wurde im Bereich des Forstes in großen Umfang gerodet, um landwirtschaftliches Hinterland für die Burg und Siedlung Nürnberg zu erschließen. So entstand die Siedlung Dormitz ca. ab 1050 bis 1100 als sogenanntes „Reichswalddorf“ zusammen mit zahlreichen Nachbarorten, die alle aus dem Wald gerodet wurden.

Die **erste urkundliche Erwähnung** erfolgte 1142, in Dormitz wurde daher 2017 die 875-Jahrfeier gefeiert, auch wenn die Siedlung schon etwas älter war.

Die Ortsteile Großdormitz und Kleindormitz entstanden etwa gleichzeitig beidseitig des Brandbaches. Während sich Kleindormitz aus einem einzelnen Hof durch spätere Teilung langsam zu einem kleinen Haufendorf um die Kirche entwickelte lag Großdormitz an der Handelsstraße von Neunkirchen durch den Reichswald nach Nürnberg und entwickelte sich schneller.

Die Lage im Grenzbereich mit dem Einfluss des **Bistums Bamberg, des Burggrafen von Nürnberg** und der **freien Reichsstadt Nürnberg** prägten über Jahrhunderte die wirtschaftliche und politische Entwicklung in Dormitz. Bei Ansprüchen auf landesherrliche und grundherrliche Rechte kam es daher immer wieder zu Konflikten. Diese wurden durch den Übertritt Nürnbergs zur lutherischen Lehre in der Zeit der Reformation, des 30-jährigen Krieges und der Gegenreformation noch verschärft. So gab es bis zum Übergang des Ortes in das Königreich Bayern 1806 zwei Bürgermeister, einen Bambergischen und einen Nürnbergischen.

Die Stadt Nürnberg hat das Waldamt Sebaldi eingerichtet um den **Reichswald** zu verwalten und hatte auch grundherrliche Rechte in Dormitz. Durch feuerpolizeiliche Bestimmungen war festgelegt, dass Dormitz nicht über 55 Anwesen hinauswachsen durfte, diese besaßen **Waldrechte** zur Entnahme von Holz zum Bauen und als Brennstoff, die teilweise bis in die heutige Zeit bestehen. Die **historischen Wegebeziehungen** führen daher zu großen Teilen in den Reichswald **nach Süden**. Auch die **Mühlen** an der Schwabach im Süden des Ortes waren

überwiegend in Nürnbergischem Besitz.

Während des 30jährigen Krieges wurde Dormitz mehrfach geplündert und zerstört, der Ort war 1632 komplett entvölkert. Am Wiederaufbau waren auch Juden beteiligt, die im Ort ab dem 17. Jahrhundert eine **jüdische Gemeinde** bildeten und in der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Viertel der Bevölkerung stellten. Während sich in den katholischen Nachbargemeinden keine jüdischen Bürger niederlassen durften, konnten aufgrund der katholischen und protestantischen Landesherrn in Dormitz sogenannte „Schutzbriefe“ ausgestellt werden und sich dort Menschen jüdischen Glaubens niederlassen. Anfang des 19. Jahrhunderts war etwa ein Viertel der Bewohner jüdischen Glaubens - der Ort wurde damals als „Judendorf“ bezeichnet.

Mehrere Auswanderungswellen führten zu einem Rückgang des jüdischen Bevölkerungsanteils, 1919 wurde die jüdische Gemeinde in Dormitz aufgelöst.

Durch den Anschluss an das **Königreich Bayern** fielen in Dormitz jahrhundertalte Beschränkungen weg, wie die Reduzierung auf 55 Grundstücke; der Ort konnte nun anwachsen. 1824 zählte man in Dormitz 57 Häuser, bis 1900 wuchs der Ort auf 87 Häuser und 16 bewohnte Nebengebäude. Es gab 475 Einwohner, davon 110 jüdischen Glaubens. Der Ort war überwiegend von Landwirtschaft geprägt, Gewerbebetriebe gab es kaum. Viele der Einwohner suchten Arbeit in den aufkommenden Industriebetrieben der nahen Städte Erlangen, Nürnberg und Fürth.

Auf Initiative der Schwabachgrundgemeinden unter der Führung der Stadt Gräfenberg wurde ab 1875 der Plan verfolgt einen **Eisenbahnanschluss** zu erhalten, der zunächst in Richtung Süden nach Nürnberg führen sollte. Schließlich wurde 1882 mit dem Bau einer Bahnlinie von Erlangen nach Westen über Uttenreuth, Weiher, Dormitz, Neunkirchen a. Brand und weiter über Eschenau nach Gräfenberg begonnen und diese 1886 eröffnet. Die angeschlossenen Gemeinden und die Stadt Erlangen leisteten dabei einen Anteil an den Planungs- und Baukosten, zur Kosteneinsparung wurden die Schienen zu großen Teilen auf den Straßen durch die Ortschaften verlegt.

Die sogenannte „**Sekundärbahn**“ im Volksmund „Seekuh“ genannt verkehrte im Verlauf der Hauptstraße auch in Dormitz im Straßenraum. Die Verbindungsstraße nach Weiher und die Hauptstraße bis zur Einmündung Raiffeisenstraße im südlichen Ortsbereich von Dormitz wurden für die Führung der Eisenbahn angelegt; vorher führte nur ein relativ schmaler Weg von Dormitz in Richtung Westen über die Höhe nach Weiher. Der Bahnhof von Dormitz befand sich etwa an der Stelle der leerstehenden ehemaligen Raiffeisenbank. Möglicherweise ging der Standort der genossenschaftlichen Bank auf das Grundstück eines genossenschaftlichen Lagerhauses direkt an der Bahnstation zurück, wie diese Vielerorts üblich waren.

Durch die Führung auf der Straße musste die Bahn sehr langsam fahren und es kam immer wieder zu Unfällen und Konflikten mit dem zunehmenden Individualverkehr. 1963 wurde die Strecke schließlich geschlossen und durch Busverkehr ersetzt.

Bei den Planungen für eine „Stadt-Umland-Bahn“ Erlangen in den 1990er Jahren sollte auch ein Reaktivierung der Strecke von Erlangen bis Neunkirchen a. Brand erfolgen, ein Bürgerentscheid im Landkreis Erlangen-Höchstadt sprach sich 2015 jedoch dagegen aus.



„Seekuh“ - Schienenverlauf im Straßenraum der Hauptstraße von Dormitz

Quelle: Internetauftritt der Gemeinde Dormitz, <https://www.dormitz.de/kultur-geschichte/die-seekuh/>

Zum Ende des **Zweiten Weltkrieges** bezog ein amerikanischer Panzer Stellung auf dem Kirchberg östlich von Dormitz, um gegebenenfalls gegen Widerstand im Ort vorzugehen. Es kam aber zu keinen Kampfhandlungen und Dormitz blieb von Zerstörungen verschont. Im Gedenken an diese Situation wurde im April 1956 am Standort der Stellung eine lebensgroße Marienstatue aufgestellt, die sogenannte „Schutzmantelmadonna“.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kamen zahlreiche Vertriebene, insbesondere aus Schlesien und dem Sudetenland und die Bevölkerung stieg sprunghaft an. Viele von ihnen fanden in Dormitz eine neue Heimat und 1960 hat Dormitz ca. 1000 Einwohner. In den folgenden Jahrzehnten werden zahlreiche Baugebiete ausgewiesen; die besiedelte Fläche hat sich von 1960 bis heute verdreifacht, die Bevölkerung auf rund 2100 mehr als verdoppelt.

Seit 1980 ist Dormitz der Sitz der gleichnamigen **Verwaltungsgemeinschaft** zusammen mit den Gemeinden Hetzles und Kleinsendelbach.





Dormitz im Positionsblatt (nach 1875). Die Trasse der Sekundärbahn nach Westen bildet nun mit der Verbindung nach Norden in Richtung Neunkirchen a. Brand die Hauptachse von Dormitz. Kleindormitz liegt abseits östlich des Brandbachs. Quelle: historische Positionsblätter, Bayerische Vermessungsverwaltung

## Erhaltene historische Gebäude in Dormitz

Das älteste erhaltene Gebäude in Dormitz ist die gotische **Pfarrkirche „zu unserer lieben Frau“** von ca. 1400. Sie hat ihr Erscheinungsbild im Laufe der Jahrhunderte etwas verändert: Das Langhaus wurde nach Westen verlängert und später erhöht, der Turm wurde erhöht und das Innere barockisiert. Ursprünglich war sie mit einer Wehrmauer umgeben, die im 19. Jahrhundert jedoch zu großen Teilen zurückgebaut wurde. Im Bereich der Wehranlage befand sich zunächst der Vorgängerbau des klassizistischen **Pfarrhauses** von 1824. Das Pfarrhaus diente bis 1966 auch als Schulhaus.

Spuren des einst bedeutenden jüdischen Lebens in Dormitz finden sich heute kaum mehr. Nur auf dem Grundstück Hauptstraße 16 ist noch eine **Mikwe** (jüdisches Ritualbad) als kleiner, eingeschossiger Sandsteinbau erhalten.

Die **Synagoge** von 1740 wurde nach Auflösung der jüdischen Gemeinde ab 1919 nicht mehr für religiöse Zwecke genutzt und hat so die Zeit des Nationalsozialismus gut überstanden. Sie war ein rückwärtiger Anbau auf dem Grundstück Hauptstraße 18 und diente in der Nachkriegszeit als Lagerraum. In ihrer Bausubstanz war sie relativ gut erhalten, wurde jedoch 2002 zugunsten des

Neubaus eines Wohngebäudes zusammen mit dem Vorderhaus abgerissen.

Einige historische **Bauernhäuser** im Bereich der Hauptstraße zeigen als gemeinsames Merkmal den historisch engen Bezug nach Süden in Richtung Nürnberg: Neben der Bauweise als Sandsteinquaderbauten haben sie sogenannte Volutengiebel. Dies sind gemauerte Sandsteingiebel mit „Schnecken“ als Zierformen am Dachfuß. Diese Bauweise beginnt im 18. Jahrhundert und setzt sich besonders im frühen 19. Jahrhundert durch. Sie wird vor allem dem Knoblauchsland nördlich von Nürnberg als charakteristische Bauweise zugeordnet, kommt jedoch auch im weiteren Umfeld von Nürnberg und Fürth vor.

In der Regel handelt es sich um Sandsteinquaderbauten mit hohen Sandsteingiebeln. Es werden aber häufig auch nur Sandsteingiebel an den Westseiten von einfachen Fachwerkbauten vorgesetzt, es handelt sich um eine für das Nürnberger Land regionaltypische „Wetterschutzarchitektur“.

Die Zierform der Schnecken beschränkte sich im frühen 19. Jahrhundert nicht nur auf die Wohngebäude von privilegierten Hofeigentümern sondern erscheint auch bei kleinen Bauernhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Es war eine regional verbreitete bauliche Modeerscheinung an bäuerlichen Sandsteinbauten, die auf Vorbilder herrschaftlicher Bauten in Nürnberg um 1600 zurückgeht.

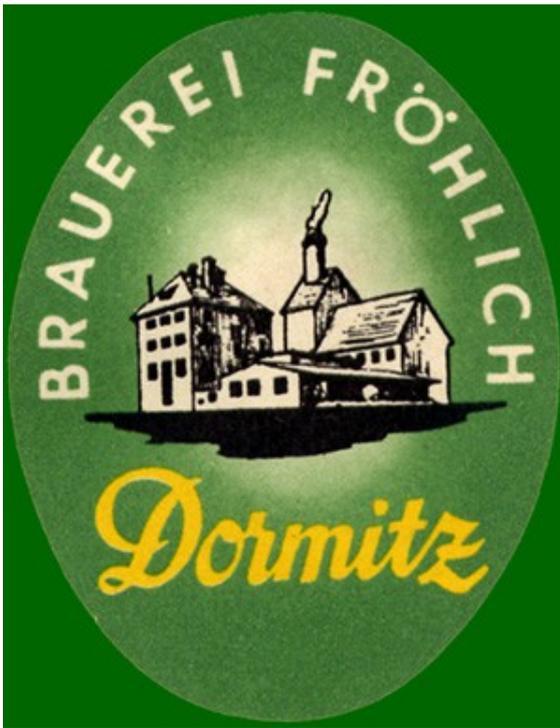


Die Zierform der „Schnecke“ am Dachfuß des Sandsteingiebels kommt in Dormitz mehrfach vor. Sie ist vor allem im Knoblauchsland nördlich von Nürnberg verbreitet

Das Anwesen um das alte Brau- und Wirtsanwesen **Hauptstraße 13** geht auf einen der Urhöfe von Dormitz zurück, der bereits um 1100 errichtet wurde. Das heute dort befindliche **Gasthaus „Zum Grünen Baum“** ist ein zweigeschossiger, repräsentativer, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit der Aufschrift 1741 und das älteste erhaltene Gebäude in Großdormitz.

Auf dem Grundstück **Hauptstraße 9** gab es bereits in der frühen Neuzeit eine Braustatt mit Bäckerei die mehrmals nach Bränden und Zerstörungen erneuert wurde. 1868 wurde dort die Brauerei Fröhlich gegründet, die als Familienunternehmen bis zur Produktionseinstellung 1995 hier „Fröhlich-Bier“ produzierte. Von den historischen Brauereigebäuden ist heute noch das **Mälzereigebäude** mit dem ortsbildprägenden Mälzereiturm und Wetterfahne erhalten. Das Grundstück wurde neu geordnet und überwiegend zu Wohnzwecken umgenutzt.

Über den Brandbach verbindet die **Nepomuk-Brücke** Großdormitz mit Kleindormitz. Ursprünglich war hier nur eine Furt. Die einbogige Sandsteinbrücke wurde um 1671 erbaut. Auch die barocke Brückenfigur des heiligen Nepomuk stammt aus der Bauzeit.



Etikett der 1995 geschlossenen Brauerei Fröhlich. Die Mälzerei mit dem Mälzereiturm (rechts) blieben erhalten.  
Abbildung: <http://schulz.bytework.de/dormitz/brauerei/froehlich.htm>

inhaltlich wiedergegeben aus folgenden Quellen:

- Held, Wilhelm: Geschichte des Dorfes Dormitz, Dormitz 1967
- Bedal, Konrad: Häuser aus Franken, Bad Windsheim 2002
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Bauernhäuser in Franken – Mittelfranken, München 1994
- <https://www.dormitz.de/kultur-geschichte/ortsgeschichte>
- [www.nordbayern.de](http://www.nordbayern.de): „Mikwe ist in Dormitz geblieben. Rolf Kießling sprach über jüdisches Leben in Dormitz“. Artikel vom 17.09.2016
- <http://schulz.bytework.de/dormitz/brauerei/froehlich.htm>

## 1.3 Orts- und Siedlungsstruktur

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

Die ursprüngliche Ortsstruktur ist auch heute noch gut ablesbar: Großdormitz folgt der Grundform eines Straßendorfs mit überwiegend giebelständigen Gebäuden entlang einer überregional bedeutsamen Handelsstraße; Kleindormitz hat sich als Haufendorf im Umfeld der Kirche entwickelt.

Diese Strukturen waren bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nahezu unverändert. Nur am südwestlichen Ortsrand wurde um 1880 durch die Anlage der Sekundärbahn der Verlauf der Hauptstraße in Richtung Westen neu angelegt.

Die Anlage der Erschließungsstraßen der Ortserweiterungen in Großdormitz ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts folgt zunächst historischen Feldwegen. Entsprechend der Topographie in dem beidseitig zur Ortsmitte leicht ansteigenden Gelände wurden Querverbindungen angelegt, die eine Parzellierung für überwiegend Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern möglich machten. Dabei wurde der Ort sukzessive in Richtung Süden, Westen und Norden erweitert. In Kleindormitz erfolgten die Ortserweiterungen abgesehen von der Schule nördliche des Friedhofes überwiegend nach Südosten und Süden an Querachsen zur bestehenden Sebalder Straße.

Der Bereich der bachbegleitenden Auen und Gehölze am Brandbach blieb aufgrund der Überschwemmungsgefahr unbebaut und bildet als Trennung von Großdormitz und Kleindormitz bis heute ein „grünes Band“. Zur Überwindung der Trennung und Nutzung des Bereichs für Erholung und Freizeit fehlen teilweise Wegeverbindungen für den Langsamverkehr. Der bachbegleitende Grünzug aus großenteils stattlichen Bäumen bildet einen „grünen Horizont“, der die innerörtliche Silhouette des Ortsbildes sowohl von Westen wie von Osten als Hintergrund „fasst“ und attraktiv in Szene setzt.

Die Gebäudestrukturen sind in den bäuerlich geprägten historischen Ortskernen überwiegend durch Dreiseithöfe mit zum Straßenraum giebelständigen Wohngebäuden und relativ großen Scheunen im rückwärtigen Grundstücksbereich gekennzeichnet. Dabei sind diese Strukturen im „Straßendorf“ Großdormitz klarer ablesbar als im „Haufendorf“ Kleindormitz.

Die Gebäudestrukturen außerhalb der historischen Ortskerne sind durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser gekennzeichnet. Die Gebäudegrundflächen variieren in der Regel von 100m<sup>2</sup> – 150m<sup>2</sup>, die Grundstücksgrößen von ca. 300m<sup>2</sup> – 800m<sup>2</sup>.

Größere Gebäudekörper finden sich überwiegend an den Ortsrändern: In Kleindormitz sind dies die öffentlichen Einrichtungen der Schule mit Veranstaltungshalle und der Kindergarten; am nördlichen Ortsrand von Großdormitz befindet sich ein Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet Bierleinswiesen. Im nördlichen Anschluss gibt es einige größere landwirtschaftliche Hallen im Bereich der Brandbachauen. Auch im weiteren Umfeld des Ortes im Übergang zur Kulturlandschaft

finden sich weitere landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude, die für die ca. 25, meist im Nebenerwerb tätigen landwirtschaftlichen Betriebe eine wichtige Funktion haben.

Innerhalb der beiden historischen Ortskerne sind keine zentralen Plätze als Ortsmitten ausgeprägt. Öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung verteilen sich in Großdormitz weitgehend entlang der Hauptstraße. Dies sind das Gasthaus „Zum Grünen Baum“ und eine Bäckerei im Ort sowie eine Metzgerei und der Verbrauchermarkt an den Ortsrändern. Außerdem liegt das Feuerwehrhaus mit einem als Gemeinschaftstreff gestaltetem Umfeld etwas abseits in der Raiffeisenstraße.

In Kleindormitz liegen Kirche, Rathaus mit Bauhof, eine Sparkassenfiliale, medizinische Einrichtungen sowie ein Hofladen im Bereich des historischen Siedlungskerns. Schule und Kindergarten wechselten mehrmals den Standort in der zeitlichen Entwicklung des Ortes. Heute liegt die Grundschule mit Veranstaltungshalle am nördlichen Ortsrand von Kleindormitz, außerhalb des historischen Siedlungskerns; der Kindergarten liegt im Bereich einer Ortserweiterung im Südosten von Kleindormitz. Die Sportanlagen mit zugehörigen Sportlerheimen sowie ein Jugendtreff liegen deutlich außerhalb des Ortsgefüges im Süden.

Die historisch mit dem Ort eng verbundenen Mühlen im Süden an der Schwabach liegen heute im Gemeindegebiet der angrenzenden mittelfränkischen Gemeinde Kalchreuth. Auch das Gebiet des „Dormitzer Forstes“ im anschließenden Sebalder Reichswald liegt in Mittelfranken auf gemeindefreiem Gebiet.

Durch das schnelle Wachstum des Ortes in den vergangenen Jahrzehnten sind die Ortsränder an einigen Stellen, insbesondere im Südwesten und Südosten, durch abrupte Übergänge von Einfamilienhausgärten zu landwirtschaftlich genutzten Feldern gekennzeichnet. Im Nordosten und Nordwesten sind die Übergänge durch das Vorhandensein von Streuobstwiesen, Nutzgärten und Gehölzgruppen häufig sanfter ausgeprägt. Der durch Gehölzgruppen und Auwiesen begleitete Bachlauf des Brandbachs führt als naturnaher, flacher Talraum und „grüne Band“ zwischen den beiden Ortsteilen in die Kulturlandschaft.

Die Ortseingänge aus Richtung Erlangen ist im Südwesten durch breite Straßen- und Seitenräume räumlich nicht gefasst und bildet keine erkennbare Auftaktsituation. Dies führt durch überhöhte Fahrgeschwindigkeiten zu Lärmimmissionen und Gefahren an der Kreuzung zur Einfahrt in die Wohngebiete.

Im Norden ist der Ortseingang durch den Verbrauchermarkt und künftig durch die geplante Wohnanlage „Brandbachauen“ gekennzeichnet. Hier ist die Gestaltung der Nebenanlagen im Übergang zum öffentlichen Raum ein wichtiger Aspekt für das künftige Erscheinungsbild am nördlichen Ortseingang.

### 1.3.1 Flächennutzungsplan FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stammt vom 1999 mit einer 1. Änderung von 2003 und einer 2. Änderung von 2012.

Die Bereiche der historischen Ortskerne von Großdormitz und Kleindormitz sind im FNP als Mischgebiete dargestellt, die in Großdormitz im Norden, Westen und Osten sowie in Kleindormitz im Norden und Süden jeweils von Wohngebieten eingefasst sind. Dazwischen sind die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend ihrer vorhandenen Standorte dargestellt. Im Norden sind außerhalb des Ortsgefüges gewerbliche Bauflächen eingezeichnet.

Im FNP ist der Trassenverlauf einer Ortsumgehung bereits dargestellt. Außerdem zeigt der Plan eine Wohnbaufläche und eine gewerbliche Baufläche als „Exklaven“ am südlichen Rand des Ortsgefüges von Neunkirchen a. Brand, die durch Flächentausch heute zum Gemeindegebiet der Nachbargemeinde gehören.

Die 1. Änderung von 2003 stellt die Flächen dar, die mit der Nachbargemeinde Neunkirchen a. Brand getauscht wurden. Außerdem sind die gemischten Bauflächen im Bereich des Verbrauchermarktes am nördlichen Ortseingang sowie kleinere Ergänzungen von Wohnbauflächen an den Ortsrändern dargestellt.

Die 2. Änderung von 2012 stellt eine kleine Ergänzung mit Wohnbauflächen am östlichen Ende der Steinwehrstraße dar.

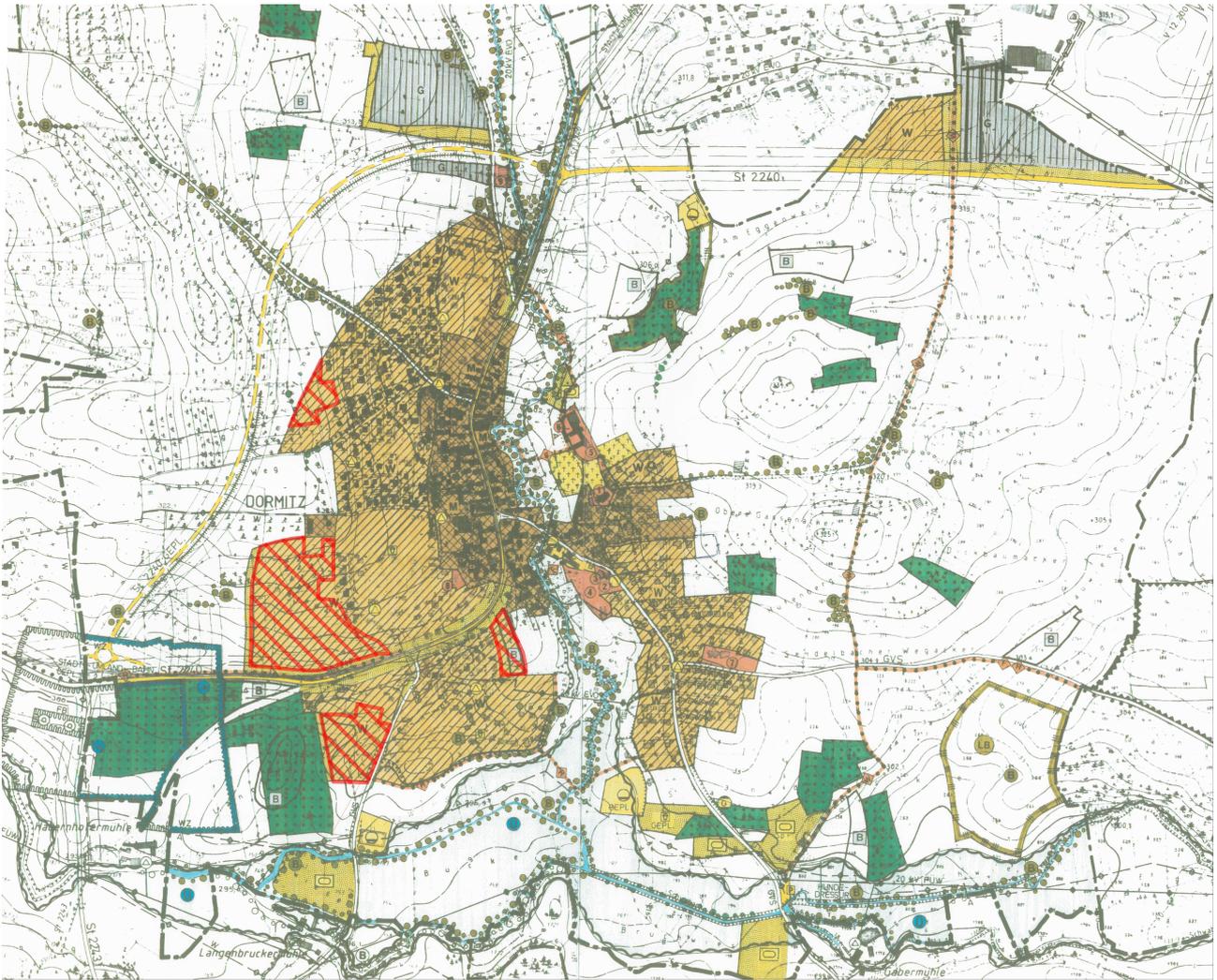
Die 3. Änderung befindet sich 2018 parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brandbach“ in Bearbeitung und stellt eine neue Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Großdormitz im südlichen Anschluss an den Verbrauchermarkt dar.

Die 4. Änderung befindet sich 2018 parallel mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sebalder Straße“ in Bearbeitung und stellt eine Erweiterung der Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Kleindormitz dar. Hier soll unter anderem ein Erweiterungsbau des Kindergartens errichtet werden.

Größere zusammenhängende Flächen, die als zu bebauende Wohnflächen im FNP dargestellt und heute noch nicht bebaut sind, finden sich überwiegend am westlichen und südwestlichen Ortsrand von Großdormitz in einer Gesamtgröße von ca. 7,73ha. Dies sind:

- Westlich der Straße „An den Eichen“ ca. 0,57ha
- Nördlich der Staatsstraße 2240 in Richtung Erlangen ca. 4,97ha
- Westlich der Schwabachstraße im Südwesten von Großdormitz ca. 1,63ha
- Südlich des Ortszentrums von Großdormitz zwischen der Kurve Hauptstraße und Steinwehrstraße ca. 0,56ha

Die gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet „Langenau“ sind außerdem heute nur in geringen Teilen des dargestellten Umfangs bebaut.



Der FNP von 1999. Bis auf die rot schraffierten Flächen sind die als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche heute weitgehend bebaut. Die rot Schraffierten Flächen umfassen insgesamt ca. 7,73ha. Die als „Exklaven“ dargestellten gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen im Nordosten am Rande von Neunkirchen a. Brand sind heute nicht mehr im Gemeindegebiet von Dormitz. Das Gewerbegebiet „Langenau“ im Norden ist heute nur zu geringen Teilen bebaut, die dargestellte Trassenführung einer Umgehungsstraße noch nicht verwirklicht.

### 1.3.2 Bauleitplanung

In den vergangenen rund 50 Jahren hat die Gemeinde Dormitz 15 rechtskräftige Bebauungspläne beschlossen, wodurch sich die bebaute Ortsfläche mehr als verdreifacht hat. Es handelt sich dabei überwiegend um die Ausweisung von Wohnbaugebieten, wobei der Anteil an Einfamilienhäusern überdurchschnittlich hoch ist.

Strukturelle Ausnahmen bilden die Bebauungspläne „Brauereigelände“ (2.Änderung 2002) und „Bierleinswiesen“:

- Der Bebauungsplan „Brauereigelände“ umfasst den südlichen Ortskern von Großdormitz mit zahlreichen Bestandsgebäuden in der Hauptstraße und ordnet unter anderem den Bereich der ehemaligen Brauerei Fröhlich neu
- Der Bebauungsplan „Bierleinswiesen“ (2003) war die Grundlage für die Errichtung des Verbrauchermarktes am nördlichen Ortseingang.

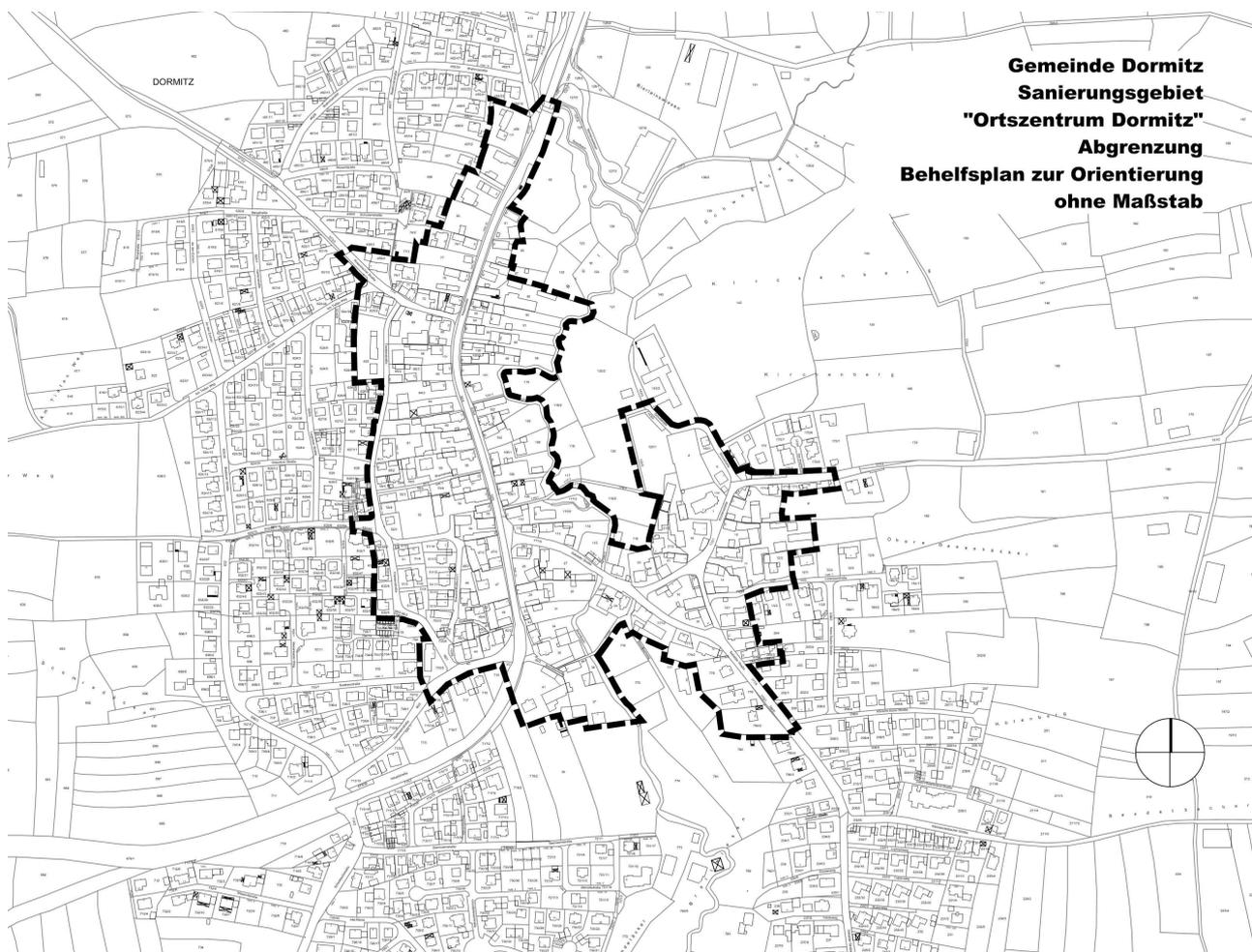
Während der Erstellung des ISEK befinden sich 2018 zwei Bebauungspläne in Aufstellung. Dies sind:

- Bebauungsplan „Am Brandbach“ für die Errichtung einer neuen Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau an der Hauptstraße am nördlichen Ortsrand von Großdormitz
- Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sebalder Straße“ für u.a. die Errichtung eines Erweiterungsbaus des Kindergartens am südlichen Ortsrand von Kleindormitz

### 1.3.3 Sanierungsgebiet

In Dormitz wurde im Juli 2000 das Sanierungsgebiet „Ortskern“ festgesetzt, dessen Abgrenzung im wesentlichen den gewachsenen Strukturen der historischen Ortszentren von Großdormitz und Kleindormitz folgt. Es umfasst mit 15,8 ha ca. 25% der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche des Ortes.

Die Sanierungssatzung sieht eine Durchführung im „vereinfachten Verfahren“ vor, wobei die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB sowie die Genehmigungspflichten nach §144 (2) ausgeschlossen wurden.



# 1.4 Bevölkerung und Soziales

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

### 1.4.1 Großräumige Betrachtung

Die Gemeinde Dormitz liegt im Regierungsbezirk Oberfranken im Landkreis Forchheim und ist der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Dormitz, zu der auch Kleinsendelbach und Hetzles gehören. Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Dormitz bis 2037 stabil bleiben. Den westlich und südlich liegenden Nachbarlandkreisen Erlangen, Erlangen-Höchstadt, Fürth sowie Nürnberg wird ebenso ein Bevölkerungswachstum bzw. Stabilität prognostiziert (vgl. Abb 1). Hierbei profitiert Dormitz als potentieller Wohnort für Berufstätige der Universitäts- und Technologiestadt Erlangen. Diesem Gürtel positiver Bevölkerungsentwicklung stehen die im Osten anschließenden Landkreise Bayreuth, Neustadt a.d. Waldnaab sowie Amberg-Weißburg-Sulzberg gegenüber, denen ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

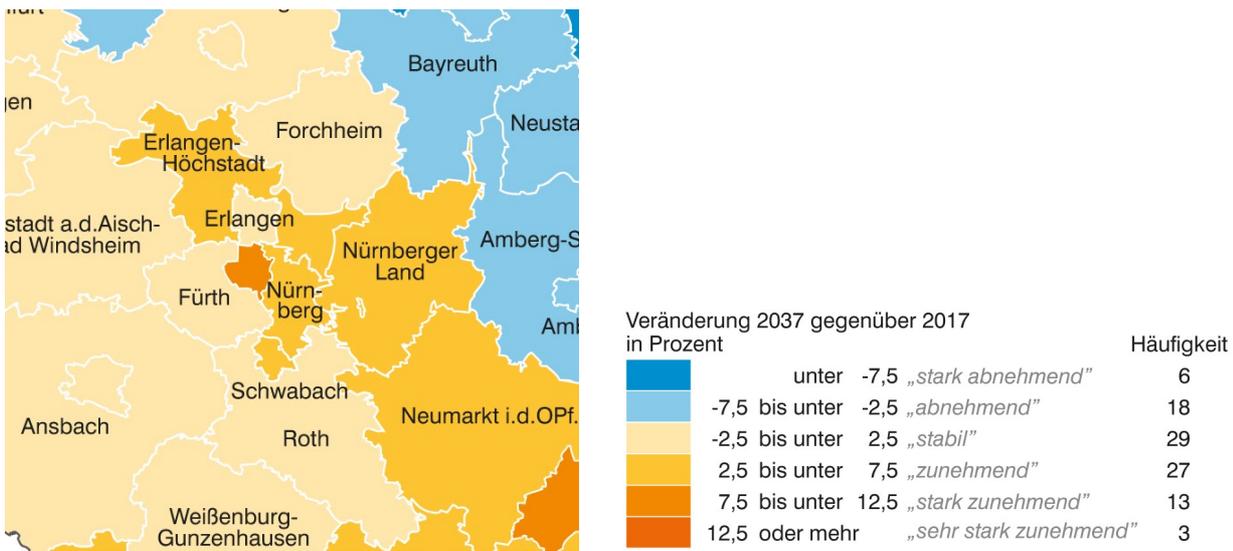


Abb. 1: Veränderung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2037 in %. Kartengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019; Abbildung modifiziert

## 1.4.2 Entwicklung der Regierungsbezirke

Bei der Gegenüberstellung der bayerischen Regierungsbezirke zeigt sich, dass Oberfranken mit -5,5% am stärksten von dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang zwischen 2017 und 2037 betroffen ist. Aufgrund der Nähe von Dormitz zum Ballungsraum Erlangen/Nürnberg ist jedoch auch Mittelfranken mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,3% zu betrachten (vgl. Abb. 2).

### Bevölkerungsentwicklung Regierungsbezirke Bayern

2017 zu 2037

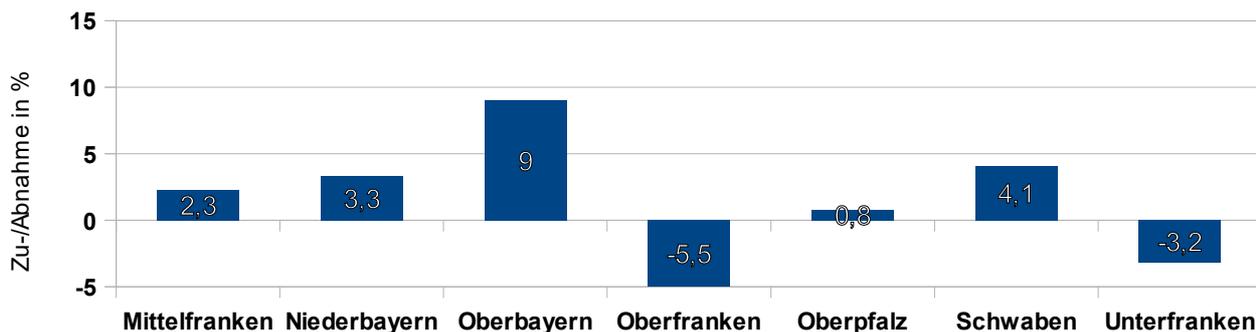


Abb. 2: Veränderung der Bevölkerung in den Regierungsbezirken Bayerns zwischen 2017 und 2037. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, eigene Darstellung

Auf Ebene der Landkreise des Regierungsbezirks Oberfranken bestätigt sich dieses Bild bis auf zwei signifikante Ausnahmen. Neben dem Landkreis Bamberg, sticht der Landkreis Forchheim mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 1,8% zwischen 2017 und 2037 heraus. Dieser Wert liegt über den Werten Bambergs (vgl. Abb. 3).

## Veränderung der Bevölkerung zwischen 2017 und 2037

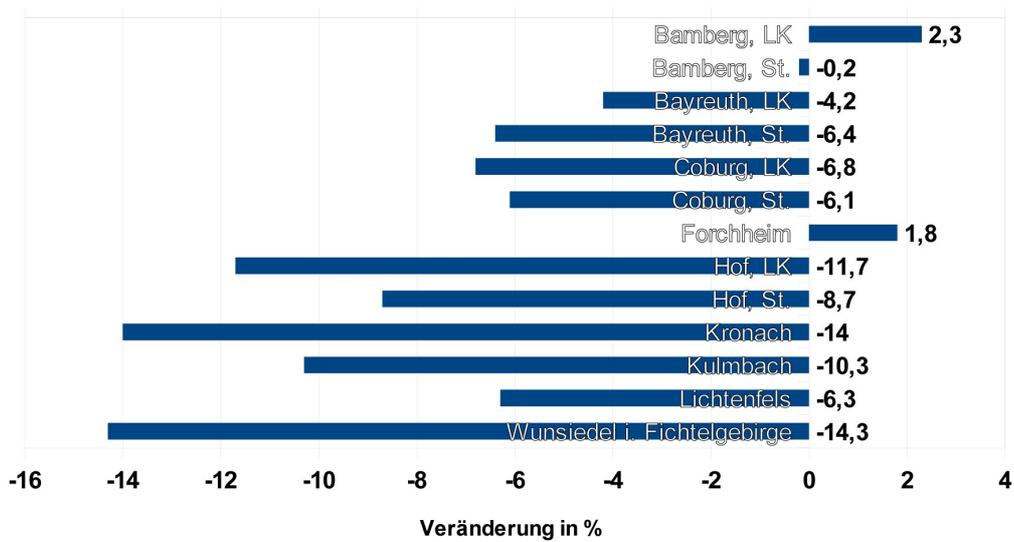


Abb. 3: Veränderung der Bevölkerung 2017 zu 2037 in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Regierungsbezirkes Oberfranken. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, eigene Darstellung.

### 1.4.3 Bevölkerungsentwicklung Dormitz

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dormitz kennzeichnet bis zur Jahrtausendwende ein Anstieg der Bevölkerung, die sich in den Folgejahren auf ein konstantes Niveau ohne nennenswerte Schwankungen oder Ausreißer einpendelt (vgl. Abb. 4). Im Jahr 2017 lebten 2.116 Personen in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der bereinigten Statistiken durch den Zensus 2011, lassen sich im Zeitraum 2011 bis 2015 die leicht erhöhten Werte erklären (vgl. Abb. 4).

#### Bevölkerungsentwicklung Dormitz

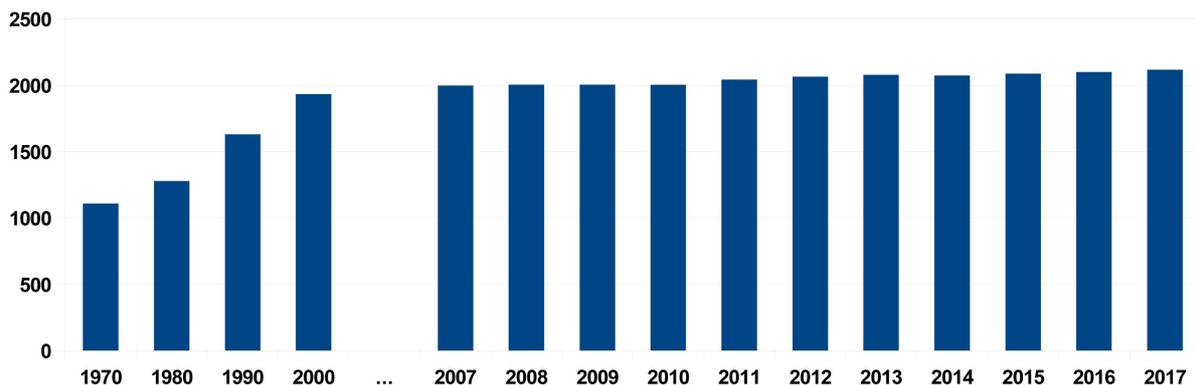


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dormitz. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, eigene Darstellung.

Für ein detailliertes Bild der Bevölkerungsentwicklung spielen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen der Gemeinde eine wichtige Rolle. Hierzu werden die Salden der Geburten- und Sterbefälle sowie die der Zu- und Fortzüge berechnet.

Im Zeitraum von 2007 bis 2017 sind in Dormitz 191 Geburten sowie 149 Sterbefälle statistisch erfasst worden. Die sich daraus ergebende Differenz von 42 Neugeborenen begründet die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

Auch wenn es im Jahr 2007 eine große Zahl an Fortzügen gab, weist Dormitz unter Einbezug der letzten zehn Jahre einen positiven Wanderungssaldo auf. In den Jahren 2007 bis 2017 sind 1.099 Personen nach Dormitz gezogen, wobei nur 1.039 Personen weggezogen sind (vgl. Abb. 5). Als Ursache der Zuzugszahlen kann die Nähe zur Stadt Erlangen herangezogen werden. Hier spielt das Angebot an Arbeitsplätzen zahlreicher Unternehmen und der Universität eine wichtige Rolle. Dormitz ist hierbei mit seiner Nähe zur Stadt und seiner gleichzeitigen ruhigen Lage im Grünen als Wohnstandort ideal.

Unter Berücksichtigung der Salden aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung ergibt sich für die Gemeinde ein positiver Gesamtsaldo von 97 Personen. Dies bedeutet eine leichte Bevölkerungszunahme während der vergangenen zehn Jahre.

### Saldo Bevölkerungsentwicklung Dormitz

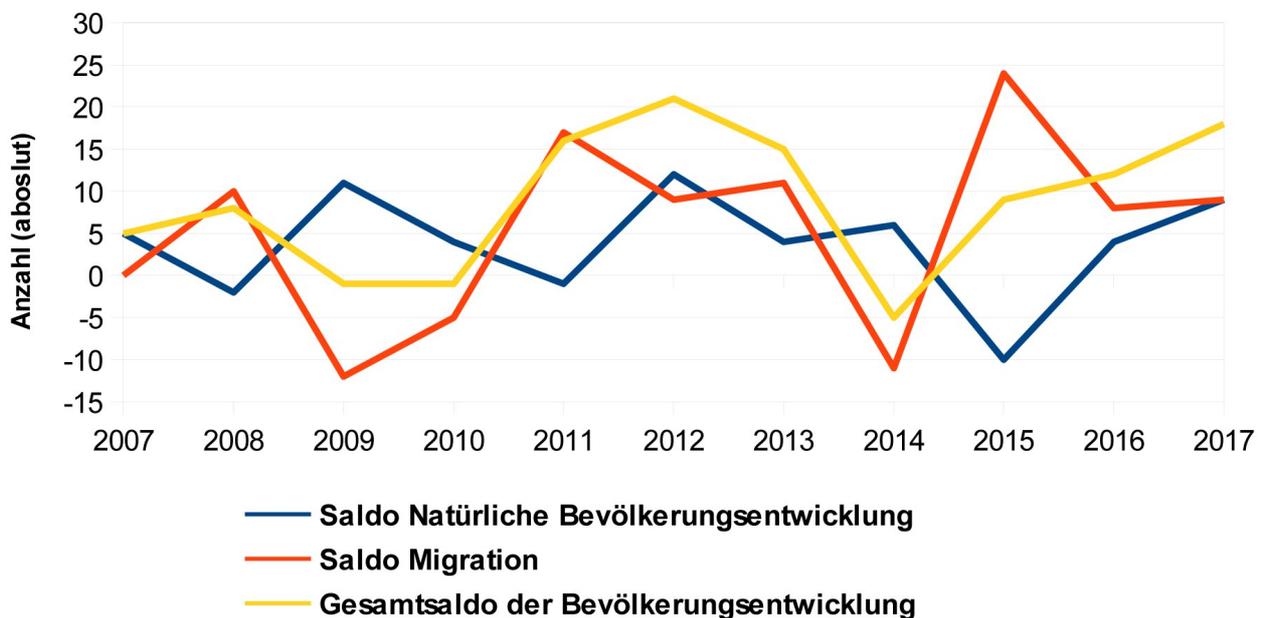


Abb. 5: Salden der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dormitz im Zeitraum 2007 bis 2017. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, eigene Darstellung.

#### 1.4.4 Altersstruktur

Die in Abbildung 6 dargestellte Altersstruktur gibt Auskunft über den prozentualen Anteil der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Dormitz.

Mit Blick auf die altersstrukturelle Entwicklung der letzten zehn Jahre zeigt sich ein ausgewogenes Bild.

In den Randbereichen hat der Anteil der unter 18-Jährigen von 22,7% auf 19,0% abgenommen, der Anteil der über 65-Jährigen ist von 13,8% auf 16,3% angestiegen. Bei den 40- bis unter 65-Jährigen ist eine geringe anteilige Abnahme von 39,9% auf 39,2% zu verzeichnen.

Eine Einordnung der Qualität der Altersstruktur kann mithilfe zweier Indikatoren bestimmt werden. Mit einem Altenquotienten von 23,7% und einem Wert des Billeter-Maß  $J^1$  von -0,64 lässt sich feststellen, dass trotz vermeintlich ausgewogener Verteilung der Altersgruppenanteile dennoch eine Überalterung die Gemeinde Dormitz prägt.

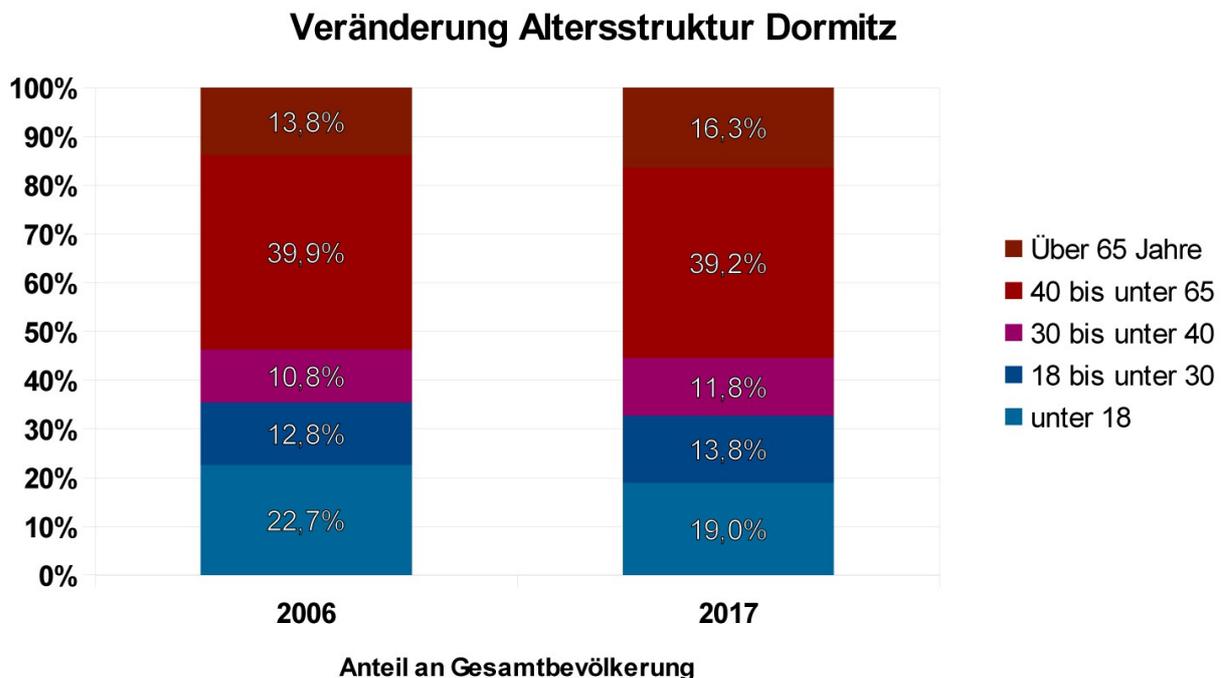


Abb. 6: Veränderung der Altersstruktur in Dormitz zwischen 2006 und 2017. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019, eigene Darstellung.

1 Das Billeter-Maß drückt das Verhältnis der Differenz zwischen Kinder- und Großelterngeneration zur Elterngeneration aus. Je kleiner das Maß ist, desto älter ist im demographischen Sinne die Bevölkerung.

### 1.4.5 Soziale Infrastruktur

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayerns von 2018 liegt die Gemeinde Dormitz im Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs von Erlangen. Darüber hinaus befindet sie sich in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

In dem an das LEP angepassten Regionalplan Oberfranken-West liegt Dormitz im Einzugsbereich des als Grundzentrum ausgewiesenen Nachbarortes Neunkirchen am Brand. Die Versorgung der Gemeinde Dormitz ist somit gewährleistet, da mit der Kennzeichnung als Grundzentrum die Versorgung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs gegeben ist.

### 1.4.6 Bildung

Die Versorgung der Gemeinde mit Bildungseinrichtungen wird durch die im Nordwesten des Ortes gelegene Grundschule gedeckt. Sie ist Teil des Schulverbandes, dem ebenso die Gemeinden Hetzles und Kleinsendelbach angehören. In den Räumlichkeiten der Grundschule befindet sich die gemeindliche Mittags- sowie die Hausaufgabenbetreuung.

Im Schuljahr 2014/15 besuchten 153 Schülerinnen und Schüler die Grundschule.

Die Möglichkeit weiterführende Schulen zu besuchen ist in den umliegenden Gemeinden sowie Städten möglich. In der 2km nordwestlich gelegenen Marktgemeinde Neunkirchen am Brand gibt es eine Mittelschule, in Erlangen eine Auswahl an Realschulen und Gymnasien.

In Neunkirchen am Brand bestehen zusätzlich die Angebote der Volkshochschule.

### 1.4.7 Kinderbetreuung

Für die Kinderbetreuung in Dormitz gibt es eine Kindertagesstätte. Die KiTa „Glückskinder“ befindet sich im Westen der Gemeinde und übernimmt die Betreuung der Kinder ab einem Jahr bis zu ihrem Schuleintritt. Die Betreuung der Kinder findet in fünf Gruppen statt, die sich aufteilen in zwei Krippengruppen, eine Mischgruppe sowie zwei Kindergartengruppen.

Für Schulkinder besteht das Angebot der Mittags- und Hausaufgabenbetreuung in der Grundschule der Gemeinde.

Eine Übersicht über die Anzahl der betreuten Kinder im Zeitraum 2012 bis 2017 zeigt Abbildung 7. Die Gesamtzahl der betreuten Kinder hat seit 2010 zugenommen. Der differenzierte Blick auf die einzelnen Altersgruppen zeigt, dass vor allem Kinder im Alter zwischen 3 und 6 Jahren betreut werden. Jedoch zeigt sich auch der Trend, dass die Zahl der betreuten Kinder unter 3 Jahren zunimmt.

Bei einer Anzahl von 94 genehmigten Plätzen wurden 2017 93 Kinder betreut. 2018 wurden 117 Kinder untergebracht, wobei die regulär vorhandenen Plätze unzureichend waren. Aufgrund einer Bedarfsabfrage ist künftig mit noch größerem Bedarf zu rechnen, weshalb der Gemeinderat

beschlossen hat das bestehende Provisorium durch einen Neubau für zwei weitere Kita-Gruppen zu ersetzen. So sollen bis 2020 insgesamt 129 Plätze geschaffen werden.

### Betreute Kinder nach Altersgruppen

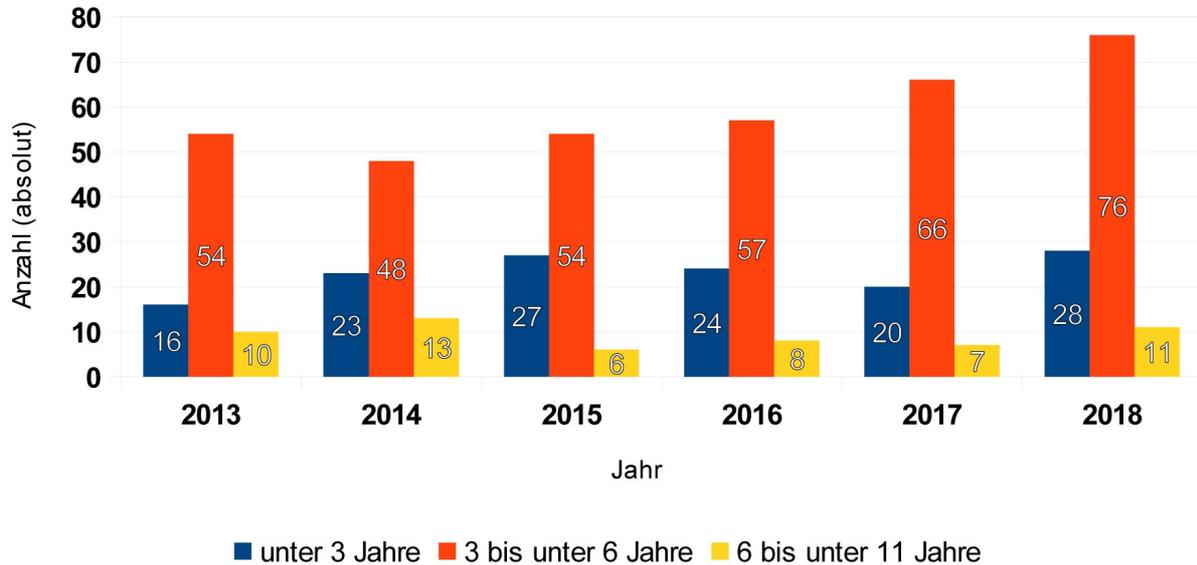


Abb. 7: Anzahl der betreuten Kinder nach Altersgruppen. Datengrundlage: Statistik kommunal 2019, eigene Darstellung.

#### 1.4.8 Jugend

Für die Jugendlichen der Gemeinde stehen sowohl durch die Vielzahl der Vereine als auch durch öffentliche Plätze und Einrichtungen unterschiedliche Aktivitäten zur Auswahl. Die Vereinslandschaft von Dormitz kennzeichnet sich durch die Vielfalt der Angebote, in der den sportlichen, politischen oder kulturellen Interessen nachgegangen werden kann. Darüber hinaus bieten offen zugängliche Sportanlagen, wie beispielsweise der Bolzplatz, die Skaterbahn oder der Basketballplatz, eine Option für die Jugendlichen sich außerhalb von Vereinen zu treffen.

Direkt neben dem Bolzplatz befinden sich die Räumlichkeiten des Jugendclubs „Leuchtturm“, außerdem wird von der Feuerwehr der Gemeinde eine Jugendgruppe gestellt. Innerhalb des Jugendclubs und darüber hinaus ist auch die Städtepartnerschaft mit der französischen Gemeinde Clairoux ein wichtiger Baustein für das Engagement Jugendlicher. Seit Beginn der Partnerschaft im Jahr 1992 fanden viele Veranstaltungen und Jugendaustausch statt.

### **1.4.9 Senioren**

Im Rahmen der Seniorenarbeit der Pfarrgemeinde „Zu unserer lieben Frau“ findet monatlich Mittwoch der Seniorenkreis in der Mehrzweckhalle an der Grundschule statt. Die Ausgestaltung der Treffen reicht von geselligem Beisammensein, Vorträge über aktuelle Themen, Ausflüge und Festlichkeiten, beispielsweise Sommer-, Weihnachts- oder Faschingsfest.

Für die Belange der Seniorinnen und Senioren, aber auch als Ansprechpartnerin des Seniorenkreises ist die Seniorenbeauftragte der Gemeinde Dormitz zuständig.

Im benachbarten Markt Neunkirchen am Brand stellt die Caritas innerhalb des Alten- und Pflegeheims St. Elisabeth eine Wohn-, Betreuungs- und Pflegefunktion dar. Zusätzlich gibt es die Tagespflege der Caritas-Sozialstation, die ebenfalls im 3km entfernten Neunkirchen am Brand liegt.

### **1.4.10 Bürgerschaftliches Engagement und soziale Teilhabe**

Durch bürgerschaftliches Engagement können Bürger sich nicht nur sozial engagieren, sondern auch aktiv ihre Gemeinde mitgestalten. Dormitz bietet in diesem Bereich einige Angebote an. Zuerst sind die zahlreichen Vereine als zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftliches Miteinander zu nennen. Dabei dienen die Vereine nicht nur der Herstellung sozialer Teilhabe, sondern sind auch ein Weg sich vor Ort in der Gemeinde zu engagieren. Weitere Angebote für soziale Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement bieten das Aktionsprogramm Agenda 21, der Lesekreis, der Seniorenkreis sowie die Mutter-Kind-Gruppe und das Behindertentreffen der örtlichen Pfarrei.

Mit dem Aktionsprogramm Agenda21 werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit Beiträge für eine lebenswerte Zukunft geleistet. Im Rahmen unterschiedlicher Projekte hat sich die Gemeinde Dormitz in den vergangenen Jahren an dieser Idee beteiligt. Zu diesen gehören eine Müllsammelaktion in Zusammenarbeit mit der Grundschule und den Vereinen, eine Sommerlesenacht im Freien, eine Adventsfeier in der Kirche im 2-Jahres-Rhythmus sowie die Pflege und der Unterhalt des von der Agenda21 angelegten Beetes an der Raiffeisenbank.

### **1.4.11 Öffentliche Einrichtungen**

Die Ausstattung der Gemeinde mit öffentlichen Einrichtungen ist wichtig für eine adäquate Versorgung der Bürgerinnen und Bürger. Mittelpunkt der Verwaltungsgemeinschaft Dormitz, Hetzles und Kleinsendelbach sowie deren Bevölkerung, bildet das in Dormitz befindliche Rathaus. Die Pfarrei „Unsere Liebe Frau“ umfasst nicht nur für die Gemeinde Dormitz, sondern auch für die Gemeinde Kleinsendelbach.

Zu öffentlichen Einrichtungen zählen jedoch nicht nur Institutionen, sondern auch öffentliche Plätze und Gebäude, die der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung stehen. Dies sind unter anderem die Mehrzweckhalle der Gemeinde, die Tennis-, Bolz- und Spielplätze sowie die

Vereinsheime und die Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr.

Die medizinische Versorgung vor Ort wird von zwei Fachärzten der Allgemeinmedizin sowie jeweils einer Praxis für Naturheilkundliche Physiotherapie, Naturheilverfahren und Osteopathie sichergestellt.

#### **1.4.12 Fazit**

Dormitz liegt in einer Region, die für die kommenden Jahre eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten hat. Sowohl der Wanderungssaldo als auch der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sind positiv. Als Begründung für die hohe Zahl an Zuwanderungen in den letzten zehn Jahre spielt vor allem die Nähe zur Stadt Erlangen eine wichtige Rolle. Durch die Nähe zu den verfügbaren Arbeitsplätzen in der Stadt, aber auch der ruhigen Lage der Gemeinde, bietet sie für viele einen attraktiven Wohnstandort.

Die Verteilung der einzelnen Altersgruppen zeigt vor allem bei den 45- bis unter 65-Jährigen die größte Veränderung. Mit 34% ist ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde in den letzten Jahren um knapp 6% gestiegen. Auch der Anteil der über 80-Jährigen hat sich im Zeitraum von 2005 bis 2015 fast verdoppelt.

Nicht nur bei der Betreuungssituation für Kinder, sondern auch bei der Verfügbarkeit von Freizeitangeboten ist die Gemeinde Dormitz gut aufgestellt. Auch wenn es keine generationsübergreifenden Projekte oder Angebote gibt, ist für alle Altersgruppen ein ausreichendes Angebot vorhanden.

# 1.5 Weitere Konzepte / Untersuchungen



## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

### 1.5.1 Zusammenfassung des Wanderwegekonzepts Dormitz

Das Konzept wurde erstellt im Rahmen des projektorientierten Hauptseminars Verkehrsentwicklung am Institut für Geografie der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, Prof. Chilla, 2015

#### Gegenwärtige Situation der Wanderwege

Durch Dormitz führen einige überregionale markierte Wanderwege entlang der Hauptstraße (von Neunkirchen am Brand nach Uttenreuth oder Kalchreuth).

Markierte lokale Rund- oder Wanderwege gibt es nicht.

#### Ziele des Wanderwegekonzepts

Rundwanderwege sollen zur Aufwertung von Aufenthaltsqualität und Naherholungsmöglichkeiten von Bewohnern und Touristen angelegt oder markiert werden.

#### Gewählte Wanderroute

**Ziele:** Hauptstraße meiden, Sehenswürdigkeiten verbinden, Gemeinde umrunden können,  
**Wunsch:** Beschilderung der Sehenswürdigkeiten, Wegebeschaffenheit adäquat machen

Dafür werden folgende Wege vorgeschlagen:

Der Mühlenrundweg (blau)  
(3 Mühlen)

Rundweg 1 innerdörfliche Punkte (violett)  
(Kirche, Madonna und Rathaus haben bereits Beschilderung)

Rundweg 2 (gelb)  
„Mühlenrundweg“ und „Rundweg 1“ verbinden

Dorfumrundung (rot)

## Sehenswerte Orte

Schutzmantelmadonna , Kirche „Zu unserer lieben Frau“, Gasthaus „Zum grünen Baum“  
Habernhofer Mühle, Langenbrucker Mühle, Grabermühle

## Wegabschnitte mit Handlungsbedarf

- Erschließung der Schutzmantelmadonna ungenügend (gemähte Wiese mit Durchbruch einer Hecke und Fußweg entlang des Feldrandes)
- Fehlen eines Stegs und anschließender Fußweg zur Kleinsendelbacher Straße
- Fehlen eines gemähten Streifens parallel zum Flusslauf und Fußgängersteg über Brandbach
- Fehlen oder fehlender Ausbau eines Fußgängerstegs über die Schwabach drei Optionen)
- Fehlende Sicherstellung der Überquerung oder Alternative zur Überquerung der St2240
- Fehlen durchgehender Fußwege entlang von Ackergrenzen nordwestlich von Dormitz

## Rechtliche Grundlagen

Es bestehen im Rahmen des Bayrischen Naturschutzgesetzes ausreichend Grundlagen für die Ausweisung der Wegstrecken:

- Recht auf Erholung in der freien Natur; Privatwege sind generell für nicht motorisierte Betätigungen freizugeben.
- Grundeigentümer haben Recht auf Sperrung ihrer Flächen, sofern eine Einschränkung der Nutzung durch Betreten vieler Personen entsteht. Ansonsten muss ein Durchgang für die Allgemeinheit zum Naturraum offen gelassen werden.
- Beschilderungen dürfen angebracht werden, sofern sie im Wanderwegenetz einheitlich sind, sich in die Natur einfügen und Eigentümer von bspw. Zäunen sind vor der Anbringung zu informieren.
- Aufgabe der Gemeinde ist die Gewährleistung des Rechts auf Erholung in der freien Natur. Dementsprechend auch den Zugang zu gewähren und ggf. Eigentumsrechte zu beschränken, bspw. durch das Untersagen von Sperrungen.
- Der Allgemeinheit sollen Uferwege, Wanderwege, Erholungsparks und Spielflächen den Zugang zu Erholungsflächen ermöglichen wofür die Gemeinden Zuschüsse des Landes in Anspruch nehmen können.
- Gemeinden und gemeinnützige Vereine haben das Vorkaufsrecht von Grundstücken die zur Befriedigung der Naturgenussbedürfnisse und der Erholung dienen können.

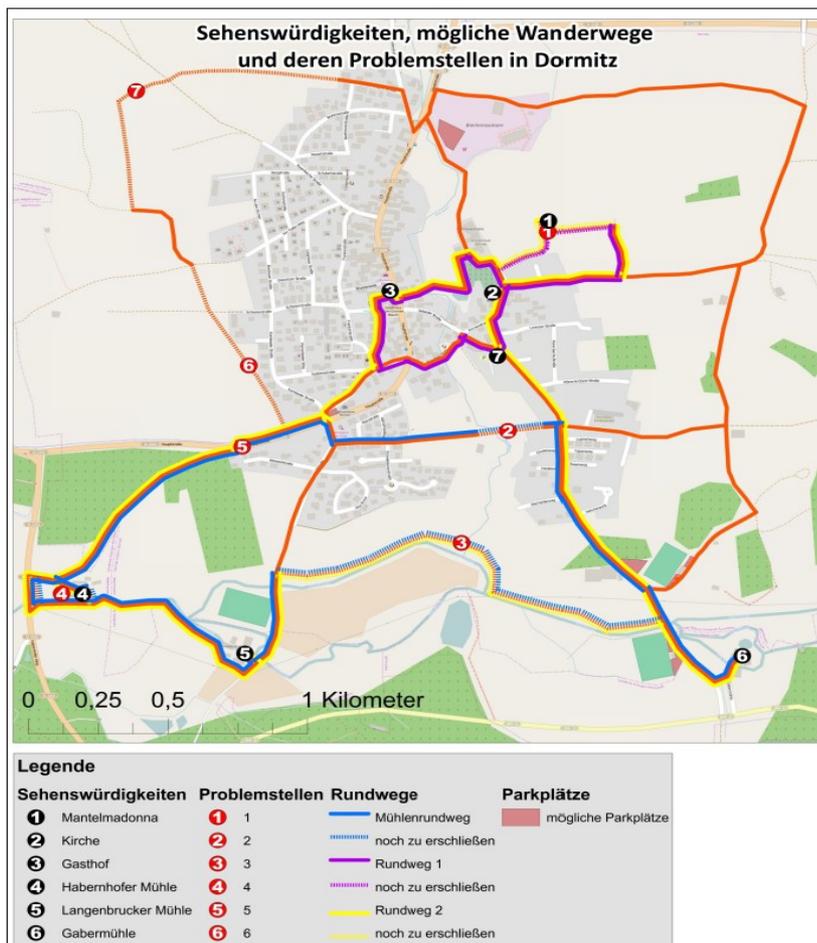
## Informationen zu Markierungen und Ausschielderungen

- Gesetzliche Leitlinien berücksichtigen
- Regelmäßige Kontrolle (halbjährlich)

- Anzubringen in 2 Metern Höhe an wichtigen oder unübersichtlichen Stellen
- Anzubringen an Laternen- oder Straßenpfählen, Ampeln, Bäumen, Mauern, Zäunen, Steinen, optional für beide Laufrichtungen
- 7 - 10 Zentimeter breit, rechteckig, aussagekräftige Farbkombination und Symbol, Möglichkeit auf zusätzliche Information
- Eigentümerrechte und Naturschutzbestimmungen müssen bezüglich der Anbringungserlaubnis und -form berücksichtigt werden. Ggf. müssen Pfähle für Beschilderungen aufgestellt werden.

## Finanzierungsmöglichkeiten der praktischen Umsetzung

- Bayrisches Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz für Wanderwege
- Bayrisches Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz für Lehr- und Erlebnispfade im Bereich Natur
- Ludwig- Müller- Stiftung. Unterstützt Anbringung von Wandertafeln und deren Instandsetzung-/haltung
- LEADER für Unterstützung mit dem Ziel der Lebensqualitäts- und Attraktivitätssteigerung



Übersicht der vorgeschlagenen Rundwege, Sehenswürdigkeiten und Problemstellen

# 1.6 Qualitäten und Potentiale

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

### 1.6.1 Ortsstruktur und Ortsbild

In Dormitz ist bis heute die historische, weitgehend unveränderte Ortsstruktur durch die Zweiteilung in Klein- und Großdormitz erkennbar. Die Trennung der Ortsteile durch den Brandbach ist durch die Einbettung in ein „grünes Band“ mit mit üppigem Gehölzsaum deutlich ablesbar und als „Grüner Horizont“ signifikant für das innere Ortsbild.

Die historische Nepomukbrücke bildet die wichtigste Verbindung zwischen beiden Ortsteilen und liegt wie ein Gelenk an der Schnittstelle über dem Brandbach. Sie ist ein wichtiges Einzeldenkmal dessen Denkmaleigenschaften bei der anstehenden, notwendigen Sanierung erhalten werden müssen.

Die beiden Ortskerne sind überwiegend durch einen Bestand aus ortsbildprägenden historischen Gebäuden geprägt, die meisten neueren Gebäude an der Hauptstraße und Sebalder Straße / Kirchenstraße fügen sich strukturell ein und stehen giebelständig zum Straßenraum. Die denkmalgeschützten Gebäude sind überwiegend in gepflegtem Zustand. Hervorzuhebende Einzeldenkmale sind in Kleindormitz die Anlage der ehemaligen Kirchenburg mit den Einzeldenkmalen der Pfarrkirche, des Pfarrhauses, Teilen der ehemaligen Befestigungsmauer sowie einer Ölbergkapelle. Im gesamten Bereich gibt es Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche Mariä Verkündigung sowie der ehem. Kirchhofbefestigung des späten Mittelalters, die als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst sind.

In Großdormitz sind das historische Gasthaus sowie gegenüberliegend ein ehemaliges jüdisches Wohnhaus mit Mikwe hervorzuheben. Beides sind regionaltypische Sandsteinquaderbauten die in Dormitz mehrfach vorkommen.

Eine identifikationsstiftenden Ortsmitte ist in beiden Ortsteilen nicht klar ablesbar. Im Bereich um das Rathaus besteht jedoch das Potential ein neues Ortszentrum zu schaffen, das neben attraktiven Freiflächen auch eine Konzentration von öffentlichen Einrichtungen umfasst. Dabei könnten die Bereiche um das leerstehende „Bäßler-Haus“ sowie des Bauhofes einbezogen werden.

## 1.6.2 Wohnen

Durch die Ausweisung, Erschließung und Bebauung von großflächigen Wohngebieten seit der Mitte des 20. Jahrhunderts hat Dormitz seine Einwohnerzahl verdoppelt. Dies liegt vor allem an der Nähe zu Erlangen und der attraktiven Lage am „Tor“ zur Fränkischen Schweiz.

Aus der Lagegunst der Gemeinde begründet sich auch die relativ stabile Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und die günstige Prognose für die Zukunft.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Ballungsräumen, auch in Erlangen, durch seine große Bedeutung als Wirtschafts- und Bildungsstandort verstärkt, wird auch in absehbarer Zukunft anhalten.

Dies erzeugt Bedarf an Wohnraum, insbesondere mit Freiraumbezug und für junge Familien vorhanden. Die Nachfrage ist daher auch in der Region, insbesondere in gut angebundenen, attraktiven Umlandbereichen, wie Dormitz, kurz-, mittel- und wohl auch langfristig vorhanden. Derzeit gibt es bei der Ausweisung von Neubaugebieten in der Verwaltungsgemeinschaft ca. 2-3 Bewerber für ein Baurecht (Bsp. Hetzles), in Dormitz dürfte aufgrund der Lagegunst die Nachfrage noch etwas höher sein.

In Dormitz gibt es Möglichkeiten die Ortsränder abzurunden und neu zu bebauen. Insbesondere an den westlichen und nordwestlichen Flanken des Ortes.

Im Ortszentrum besteht das Potential die Wohnfunktion durch Sanierungen zu stärken und Angebote zu schaffen, die den zeitgemäßen Anforderungen an das Wohnen entsprechen. Zu den Einrichtungen der Nahversorgung und Infrastruktur sowie der Anbindung an den ÖPNV sind es kurze Wege. Im Ortszentrum wirkt das charakteristische Ortsbild identitätsstiftend. Zudem folgt die Nutzung von Baulücken und die Stärkung des Ortskerns der Vermeidung von Flächenverbrauch und dem übergeordneten Grundsatz der Raumordnung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Da in den Großstädten in absehbarer Zeit kaum der dringend nachgefragte und benötigte Wohnraum geschaffen werden kann, muss neuer Wohnraum, insbesondere auch für preisgünstige Mietwohnungen, auf dem Land entstehen. Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen GEWOBAU Erlangen hat zusammen mit acht Umlandgemeinden Röttenbach, Bubenreuth, Dormitz, Markt Heroldsberg, Adelsdorf, Uttenreuth, Heßdorf und Markt Weisendorf im Mai 2018 die gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft GEWOLand GmbH gegründet. Ziel ist es eine bessere Verteilung der Wohnraumsuchenden im Ballungsraum Erlangen zu erreichen und eine bessere Stadt-Umland-Entwicklung beim Bau von preisgünstigen Wohnungen zu verfolgen.

### Flächenbedarf und Flächenpotentiale - Wohnen

Innerhalb bereits erschlossener Gebiete in Dormitz gibt es einzelne, teilweise auch zusammenhängende Baulücken, die insgesamt eine Fläche von ca. 4,7ha umfassen sowie ca. 0,5ha auf sehr großen Grundstücken, die ohne große Vorbereitung nachverdichtet werden können. Obwohl die Nachfrage nach Bauland hoch ist, bleiben die Baulücken teilweise unbebaut, da sie überwiegend in privater Hand sind und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Es gibt mehrere "Altücken" im Bereich älterer Bebauungspläne deren Eigentümer die Bevorratung von Bauland für ihre Kinder oder Enkel betreiben. In den vergangenen vier Jahren wurden in Dormitz jährlich ca. 2-3 Baulücken geschlossen  
Insgesamt umfassen die Flächen, die zur Innenentwicklung aktiviert werden können 5,3ha auf ca. 60 Parzellen.

Größere zusammenhängende Flächen, die als zu bebauende Wohnflächen im FNP dargestellt und heute noch nicht bebaut sind, finden sich überwiegend am westlichen und südwestlichen Ortsrand von Großdormitz in einer Gesamtgröße von ca. 7,73ha (siehe 1.3.1 Flächennutzungsplan).

Die Prognosen zeigen für Dormitz Bevölkerungszuwachs, der entsprechende Auswirkungen auf das Flächenwachstum der Gemeinde hat. Im Rahmen des ISEK werden auf Grundlage der Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie aufgrund der Betrachtung der Entwicklung in der Vergangenheit drei Wachstumsfälle und ihre Auswirkungen auf den Flächenbedarf betrachtet. Die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden hinsichtlich Prognosen für das Bevölkerungswachstum auf Landkreisebene erstellt, deshalb werden für Dormitz aufgrund seiner besonderen Lage die Fälle „Landkreis Forchheim“ und „Landkreis Erlangen-Höchstadt“ betrachtet:

- Im Landkreis Forchheim, dem die Gemeinde Dormitz angehört, wird ein Bevölkerungswachstum von 2016 bis 2036 um 1,7% erwartet. Dabei sind jedoch auch die ländlich geprägten, eher strukturschwachen Gemeinden in der südlichen Fränkischen Schweiz mitberücksichtigt, die schlechtere Entwicklungsvoraussetzungen als Dormitz haben.  
**Gesamtflächenbedarf Prognosefall „Landkreis Forchheim“ = 3,32ha**
- Im Landkreis Erlangen-Höchstadt, der hauptsächlich westlich und östlich an die Stadt Erlangen anschließt, wird ein Bevölkerungswachstum von 2016 bis 2036 um 2,9% erwartet. Da Dormitz unmittelbar an den Landkreis grenzt und aufgrund seiner Nähe zu Erlangen vergleichbare Standortmerkmale aufweist, wird auch dieser Fall betrachtet.  
**Gesamtflächenbedarf Prognosefall „Landkreis Erlangen-Höchstadt“ = 3,69ha**
- In der dritten Betrachtung wird der Flächenbedarf entsprechend des Wachstums der Gemeinde in den vergangenen zehn Jahren von 2006 bis 2016 um 53 Personen (2,5%) auf die kommenden 20 Jahre bis 2036 übertragen (lineares Wachstum). Dabei ergäbe sich ein Wachstum um 106 Personen (5,0%).  
**Gesamtflächenbedarf Prognosefall „Lineares Wachstum“ = 4,39ha**

(Berechnungen für die Prognosefälle im Anhang)

Für alle drei Fälle wird eine jährliche Verringerung der Haushaltsgröße um 0,01 als Faktor angenommen. Außerdem wird vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise und Nachfrageveränderung durch den demografischen Wandel das künftige Verhältnis zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern weiter zugunsten der Mehrfamilienhäuser zunehmen.

In der Zusammenschau könnte der Flächenbedarf für alle drei untersuchten Fälle mit einer Aktivierung der bestehenden Baulücken und Nachverdichtungsflächen (ca. 5,3ha) innerhalb erschlossener Gebiete gedeckt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Bedarf rechnerisch über die nächsten 20 Jahre erstreckt, aufgrund der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Gesamtsituation jedoch gerade derzeit eine relativ großer Entwicklungsdruck besteht und nicht absehbar sowie gering beeinflussbar ist, wann die bebaubaren privaten Grundstücke auf den Markt kommen.

Wichtig ist in jedem Fall eine regelmäßige Prüfung der Verfügbarkeit bestehender privater Baulücken durch individuelle Ansprache der Gemeinde.

Die zusammenhängenden Flächen, die zusätzlich als Wohnbauflächen im FNP dargestellt und heute noch nicht bebaut sind (gesamt ca. 7,73ha), sollten nur sehr zurückhaltend erschlossen werden, eine Neuerschließung sollte sich auf eine behutsame und kontrollierte Abrundung der Ortsränder im Westen beschränken.

Vorrangig sollte die bestehende und künftige Nachfrage durch eine Konzentration auf die Innenentwicklung, das Schließen von Baulücken, Nachverdichtung sowie Gebäudesanierungen und Umnutzungen begegnet werden. Gleichzeitig wird dadurch auch die bereits vorhandene Infra- und Baustruktur besser genutzt und gepflegt und die „graue Energie“, also die Energie die zur Herstellung des Gebäudes und der Baustoffe notwendig war, aktiviert.

Aufgrund der beschriebenen Situation besteht die Notwendigkeit der vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung, z.B. mit Erstellung eines Baulandentwicklungsmodells, in welchem Flächenbedarf und Flächenpotential deutlich werden. Eine Analyse der Innenentwicklungspotentiale kann auch als Grundlage für die Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt Außen“ dienen.

### 1.6.3 Öffentlicher Raum und öffentliche Einrichtungen

Es gibt einige qualitativ hochwertige, attraktive Straßen- und Platzräume im Ort. Die Bereiche um die ehemalige Mälzerei und das Feuerwehrhaus sind in jüngster Vergangenheit qualitativ saniert bzw. gestaltet worden. Durch attraktive Angebote lädt der öffentliche Raum hier als Treffpunkt zum Aufenthalt oder Spielen ein.

Die Straßenräume der Hauptstraße, Sebalder Straße oder Kirchenstraße haben zwar noch gestalterische und funktionale Defizite, grundsätzlich aber auch das Potential durch Aufwertungsmaßnahmen attraktive öffentliche Räume im Ort zu werden. Die Gehwege sind häufig schmal und es gibt kaum Orte (z.B. mit Sitzbank), die zu einem Aufenthalt in der Ortsmitte einladen.

Im Bereich um das Rathaus besteht das Potential aufgrund der bereits vorhandenen frequenzbringenden Einrichtungen und der zentralen Lage neben öffentlichen Einrichtungen in Gebäuden auch attraktive öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität im Freien zu schaffen und hier eine „neue Ortsmitte“ zu entwickeln. Der Bereich liegt zentral und ist dennoch gut verknüpft mit den erholungs- spiel- und freizeitorientierten Einrichtungen im Grünraum entlang des Brandbaches.

Der Bauhof liegt derzeit ungünstig hinter dem Rathaus und kann an einen funktional günstigeren und weniger störenden Ort verlegt werden. An seiner Stelle besteht Potential die Einrichtungen der „neuen Ortsmitte“ zu ergänzen und den Bereich des „grünen Bandes“ nahtlos anzuschließen.

### 1.6.4 Grün- und Freiflächen

Im Verlauf des Brandbaches bildet der begleitende Grünzug aus großenteils stattlichen Bäumen einen „grünen Horizont“, der die innerörtliche Silhouette des Ortsbildes sowohl von Westen wie von Osten als Hintergrund „fasst“ und attraktiv in Szene setzt. Der Bereich wurde in den letzten Jahrzehnten teilweise als Erholungsfläche erschlossen und wird von den Bürgerinnen und Bürgern sehr gut angenommen. Durch kleine Lückenschlüsse und Ergänzungen besteht hier das Potential einen attraktiven zusammenhängenden Grünraum auch durchgängig zu verbinden und ein „grünes Band“ mit einer Konzentration an Sport- Spiel- und Freizeitflächen für alle Generationen zu schaffen. Dabei kann insbesondere für die südlichen Wohngebiete von Großdormitz und Kleindormitz eine fußläufige Anbindung an den Altort geschaffen werden.

Die Übergänge an den Ortsrändern in den Landschaftsraum sind insbesondere im Bereich der Bachauen um den Brandbach sehr reizvoll.

Im Osten sind die Übergänge der Ortsränder in die Kulturlandschaft durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Feldern, Streuobstwiesen, Gehölzgruppen und kleinen Wäldern in einer hügeligen Topographie gekennzeichnet. Hier befindet sich in exponierter Lage oberhalb des Ortes auf dem Kirchberg die lebensgroße Marienstatue der sogenannten „Schutzmantelmadonna“ in einer kleinen, gestalteten Anlage. Sie befindet sich am ehemaligen Standort eines amerikanischen Panzers in den letzten Tagen des Zweiten Weltkrieges und erinnert an die Verschonung des Ortes in dieser dramatischen Situation. Es besteht das Potential die Fernwirkung der Statue durch Freischnitt von Gehölzen vom Ort aus besser sichtbar zu machen

und im Gegenzug dort einen Aussichtspunkt zu schaffen. Außerdem kann die Wegeanbindung verbessert und der identitätsstiftende Ort um die Madonna in einen Rundweg eingebunden werden.

### **1.6.5 Handel, Gewerbe und Dienstleistung**

Gute Standortqualitäten ergeben sich durch das historische Gasthaus „Zum Grünen Baum“ an der Hauptstraße, einer Metzgerei und Bäckerei im Ort. Der Verbrauchermarkt am nördlichen Ortsrand ergänzt das Angebot, zieht aber auch Frequenz von den Betrieben im Altort ab.

Zudem wird an mehreren Hofstellen Direktvermarktung mit eigenen Erzeugnissen betrieben, darunter befindet sich auch ein Hofladen in der Sebalder Straße.

Es gibt eine Sparkassenfiliale, medizinische Dienstleistungen sowie eine gute Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen wie Grundschule und Kindergarten. Weitere öffentliche und auch für das Gemeinschaftsleben in Dormitz wichtige Einrichtungen sind neben dem Rathaus der Jugendtreff, das Feuerwehrhaus sowie die Sportanlagen mit zugehörigen Sportlerheimen.

Das Gewerbegebiet „Zu den Heuwiesen“ der Nachbargemeinde Neunkirchen am Brand ist Standort eines weiteren Verbrauchermarktes, Drogeriemarktes, Lebensmittel-Discountern und weiterer großflächiger Einzelhandelsgeschäfte. Es ist nur ca. 700m vom nördlichen Ortsrand entfernt und daher von Dormitz, auch über einen straßenbegleitenden Radweg, gut zu erreichen.

### **1.6.6 Wegeverbindungen und Verkehr**

Die gute Verkehrsanbindung von Dormitz, insbesondere nach Erlangen und in den Ballungsraum Nürnberg-Fürth sowie nach Forchheim ist ein Standortvorteil der Gemeinde. Außerdem liegt der Ort im Vorraum des Frankenjura in attraktiver Lage als „Tor“ zur Fränkischen Schweiz.

Die schnelle Anbindung nach Erlangen durch die Lage an der Staatsstraße 2240 bringt ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich. Planungen für eine Ortsumgehung liegen bereits seit Jahren vor. Eine Umgehungsstraße des Ortes brächte ein sehr großes Potential für eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der derzeitigen Ortsdurchfahrt und die anliegenden Grundstücke in Dormitz.

In den letzten Jahren wurden im Zuge der Ortssanierung im Bereich des ehemals unzugänglichen Grünzugs am Brandbach einige Fußwege neu angelegt, die den nördliche Teil von Großdormitz mit Kleindormitz verbinden. Damit sind direkte Wegebeziehungen zur Schule, dem Verbrauchermarkt, dem Rathaus sowie dem Bolzplatz und dem 2017 zum 875 Ortsjubiläum neu angelegten Spielplatz geschaffen.

Insbesondere im südlichen und östlichen Ortsbereich gibt es noch Potentiale einer besseren Fußwegeverbindung um neben der Anbindung der Wohngebiete auch Rundwege für Spaziergänge im und um den Ort zu schaffen. Einige kleine Lückenschlüsse im Bereich des „grünen Bandes“, insbesondere an der historischen Nepomukbrücke und dem Steinwehr können den Grünzug entlang des Baches stärken und die Lebensqualität für die Bewohner erhöhen. Es besteht außerdem das Potential dort öffentliche Räume und Einrichtungen für alle Generationen anzulegen.

Dormitz ist über die Buslinie 209 nach Erlangen und Neunkirchen am Brand sehr gut angebunden. Die Verbindungen reichen in regelmäßigem Takt von früh morgens bis spät abends. An den Wochenenden werden auch nächtliche Verbindungen für Ausgehfreudige angeboten. Die Fahrzeit zum Bahnhof in Erlangen beträgt rund 25 Minuten; hier besteht Anschluss zum Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Dormitz ist ins Radwanderwegenetz über den Erlangen-Pegnitztal-Radweg, den Radwanderweg Burgenstraße sowie den Reichswald-Fränkische Schweiz-Radweg gut eingebunden. Aufgrund der geringen Höhendifferenzen lässt sich Erlangen über separate Radwegführungen gut und schnell mit dem Fahrrad erreichen. Die separaten Radwegführungen enden jeweils an den Ortseingängen von Dormitz. Hier besteht noch Potential zur Anlage einer sichereren und angenehmer nutzbaren Ortsdurchfahrt mit dem Fahrrad.

Ein Abschnitt des Jakobswegs auf der Strecke Bamberg-Nürnberg führt durch Dormitz sowie Fernwanderwege in Richtung Fränkische Schweiz oder Sebalder Reichswald. Zwei Fernwanderwege nach Süden folgen den für den Ort historisch bedeutsamen Verbindungen in den Sebalder Reichswald. Außerdem gibt es rund um den Ort weitere Wege die zu reizvollen Spaziergängen um den Ort einladen und deren Attraktivität durch die Markierung von Rundwegen erhöht werden könnte.

# 1.7 Nutzungskonflikte und Mängel

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

### 1.7.1 Ortsstruktur und Ortsbild

Die Hauptstraße in **Großdormitz** ist Teil der Hauptverbindungsstraße von Erlangen in Richtung Westen nach Neunkirchen a. Brand und weiter in die Gemeinden der südlichen Fränkischen Schweiz. Dementsprechend besteht eine hohe Verkehrsbelastung mit den begleitenden Emissionen von Lärm, Staub und Erschütterungen. Die historischen Gebäude stehen hier überwiegend giebelständig, direkt an den Straßenraum grenzend und sind besonders belastet. Daher finden sich hier vermehrt Gebäude mit Instandsetzungs-, Modernisierungs- sowie Sanierungsbedarf; einige von ihnen stehen leer. Die Einzeldenkmale Hauptstraße 30 und 46 haben Sanierungsbedarf. Ortsbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf sind in Großdormitz die Hauptstraße 11 und 42a sowie Sebalder Straße 1. Hinzu kommen einige ortsbildprägende Scheunen und landwirtschaftliche Nebengebäude, die heute nicht mehr genutzt werden und Sanierungsbedarf haben. Im westlichen Rückraum der Hauptstraße liegt in der ruhigen Brauereistraße 1, direkt am attraktiv gestalteten Platz an der Feuerwehr ein herausragendes ortsbildprägendes Bauernhaus mit sehr hohem Sanierungsbedarf. Alle weiteren Gebäude mit hohem oder sehr hohem Sanierungsbedarf in Großdormitz sind ortstrukturell nicht herausragend und können gegebenenfalls durch Neubauten ersetzt werden.

Großdormitz und Kleindormitz sind in Nord-Süd-Richtung durch den Brandbach mit seinem begleiteten Grünzug in zwei separate Ortsteile getrennt. Die einzige Straßenverbindung über die Sebalder Straße zwischen beiden Ortsteilen führt über das „Nadelöhr“ **Nepomukbrücke**. Die denkmalgeschützte historische Brücke wird derzeit saniert.

Im Umfeld des Brandbachs und der Brücke besteht außerdem eine Hochwasserproblematik, die begleitend untersucht wird.

Die denkmalgeschützten Gebäude der gotischen Pfarrkirche, des barocken Pfarrhauses und die Anlage der ehemaligen Kirchenburg im Ortsinneren von **Kleindormitz** sind von allen Seiten verbaut, dies beeinträchtigt das Ortsbild und die Blickbeziehungen im Ort sehr negativ. Dabei findet sich bei diesen störenden, meist landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen überwiegend hoher Sanierungsbedarf, insbesondere im südwestlichen Anschluss an die ehemalige Kirchenburg. Zudem ist der gesamte Bereich der ehemaligen Kirchenburg als Bodendenkmal gelistet.

Das einzige ortsbildprägende Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf ist in Kleindormitz die Kirchenstraße 3. Hinzu kommen einige sanierungsbedürftige ortsbildprägende Scheunen und landwirtschaftliche Nebengebäude, die heute teilweise nicht mehr genutzt werden. Alle weiteren Gebäude mit hohem oder sehr hohem Sanierungsbedarf in Großdormitz sind ortstrukturell nicht herausragend und können gegebenenfalls durch Neubauten ersetzt werden.

Hierbei sind insbesondere die Gebäude Sebalder Straße 10 (Bäßler-Haus) sowie ein benachbarter Anbau der Sparkasse hervorzuheben.

Der anschließende Bauhof mit seinen umgebenden Lagerflächen liegt funktional ungünstig neben dem Rathaus. Der Einsatz von schwerem Gerät, die An- und Abfahrten von Lkw und die Ablagerungen von Material sind in der Ortsmitte als Störung zu betrachten. Durch eine Verlegung an eine günstigere Position am Ortsrand kann der Bereich eine attraktive Entwicklungsfläche für zentrale Angebote und eine „neue Ortsmitte“ werden.

Einige der traditionell giebelständigen Wohnhäuser an der Sebalder Straße und Kirchenstraße in Kleindormitz sind Ersatzneubauten der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie haben häufig gestalterische Mängel, sind deutlich überdimensioniert und stellen ein Störung des dörflichen Ortsbildes dar.

### 1.7.2 Wohnen

Dormitz hat sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts überwiegend zum Wohnort an der Peripherie des Ballungsraumes Erlangen entwickelt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern sind die Wohngebiete sehr weitläufig. Derzeit stehen innerhalb der erschlossenen Wohngebiete Baulücken in einer Gesamtfläche von ca. 4,5ha zur Verfügung. Weitere Ausweisung und Erschließung von neuen Wohngebieten führt zu Flächenverbrauch sowie der Zerschneidung und Zurückdrängung von natürlichen Lebensräumen. Zudem bringen weitläufige Wohngebiete auch weite Wege mit sich, die heute in den meisten Fällen immer noch mit dem Pkw zurückgelegt werden. Gemäß einer Analyse des Flächenbedarfs und der Flächenpotentiale (siehe 1.6.2) ist eine Neuerschließung von Wohnbauflächen, trotz anhaltender Nachfrage und günstiger Bevölkerungsprognose, nicht notwendig, wenn eine Konzentration auf die Innenentwicklung durch Aktivierung von Baulücken, Gebäudesanierungen sowie in begründeten Fällen Abriss und Neubau erfolgt.

Einrichtungen der Nahversorgung und Kinderbetreuung liegen überwiegend an den Ortsrändern bzw. in der Nachbargemeinde Neunkirchen a. Brand, so dass die Nutzung des PKW in Dormitz weiterhin im Vordergrund steht.

Eine weitere Auslagerung der zentralen und frequenzbringenden Funktionen aus den gewachsenen Ortskernen von Großdormitz und Kleindormitz birgt die Gefahr einer weiteren Schwächung der identitätsstiftenden, charakteristischen Bereiche mit einer Verstärkung der Missstände wie Leerstand oder Sanierungsbedarf.

Ohne eine attraktive Ortsmitte droht Dormitz sich zu einer „Schlafstadt“ ohne Identität zu entwickeln, in der aufgrund der weiten Wege jegliches „Kommen und Gehen“ mit dem Pkw erfolgt.

### 1.7.3 Öffentlicher Raum

In der verkehrlich stark belasteten Hauptstraße konzentrieren sich auch die baulichen und gestalterischen Mängel im öffentlichen Raum: Die Gehwege sind schmal, der Radverkehr wird auf der Straße geführt, die Seitenräume sind mangelhaft gestaltet und laden kaum zum Aufenthalt ein, es gibt wenige Orte zur Orientierung. Die Bushaltestellen Erleinhofer Straße und Raiffeisenstraße

sind nicht barrierefrei. Der Haltestellen-Wartebereich an der östlichen Raiffeisenstraße um das alte Feuerwehrhaus hat Aufwertungsbedarf.

Auch in der weniger befahrenen Sebalder Straße gibt es bauliche und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum. Hier liegt auch die denkmalgeschützte Nepomukbrücke an der Verbindungsstelle zwischen Klein- und Großdormitz und hat seit langer Zeit Sanierungsbedarf. Die Sebalder Straße und die Nepomukbrücke übernehmen eine zentrale Rolle im Ortsgefüge von Dormitz: Sie sind die einzige Straßenverbindung zwischen den beiden historischen Ortsteilen. Da in Kleindormitz heute das Rathaus, die Schule, der Kindergarten, die Sparkasse, ein Hofladen, das Sportgelände, die Arztpraxis und die Kirche liegen, übernimmt die Brücke eine wichtige Wegeverbindung für den Verkehr. Derzeit ist die Verkehrssicherheit und Alltagstauglichkeit, insbesondere für den Langsamverkehr beeinträchtigt.

Die Nepomukbrücke kreuzt den Brandbach und den bachbegleitenden Grünzug des „grünen Bandes“, eine Anbindung nach Norden in Richtung Schule und Friedhof fehlen an dieser Stelle.

Sanierungsbedarf und gestalterische Mängel setzen sich auch in der Kirchenstraße fort. Insbesondere an dem kleinen, identitätsstiftenden Platz mit dem ortsbildprägenden Einzelbaum vor dem Hofladen besteht Aufwertungsbedarf. Hier gibt es, wie auch an einigen anderen Stellen in Dormitz, Störungen auf privaten Freiflächen, wie die Ablagerung von größeren Mengen Baustoffen oder vollflächige Versiegelungen. Sie wirken in den öffentlichen Raum und beeinträchtigen das Ortsbild negativ.

Der Übergang zwischen den Siedlungen und der Kulturlandschaft ist an den Ortsrändern zum Teil gestört. Das Bild an den Ortseingängen von Dormitz, insbesondere im Südwesten in Richtung Erlangen wirkt als Auftakt und erster Eindruck teilweise charakterlos und beliebig. Die Ortskante ist hier nicht klar definiert, der Straßenraum ist sehr breit.

#### **1.7.4 Grün- und Freiflächen**

Der Brandbach mit dem begleitenden Grünzug hat neben seiner Qualität als Biotop auch trennenden Charakter für den Gesamtort. Seine Erschließung als begehbarer Erholungs- und Freizeitfläche mit Verbindungswegen zwischen den Ortsteilen wurde erst in den letzten Jahrzehnten begonnen und von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Es fehlen an wesentlichen Schlüsselstellen, wie an der Nepomukbrücke jedoch noch die Zugänglichkeit und ein Lückenschluss in den Wegeverbindungen für den Langsamverkehr. Einige der Flächen am Brandbach können als untergenutzt betrachtet werden, da sie unzugänglich sind und potentiell zur Erholungs- und Freizeitnutzung gut erschließbar wären.

Um den Brandbach gibt es ein Überschwemmungsgebiet, das derzeit durch das Wasserwirtschaftsamt untersucht und festgesetzt wird. Hinsichtlich der Hochwasserproblematik gibt es Konflikte mit dem Denkmalschutz bei der Sanierung der Nepomukbrücke. Auch geplante und bestehende Freizeitnutzungen und Wegeverbindungen im Bereich der Brandbachauen können in Konflikt mit möglichen Hochwasserereignissen kommen, dies muss bei Neuplanungen entsprechend berücksichtigt werden.

Die großen zusammenhängenden Freiflächen um die Schule haben gestalterische und funktionale Mängel. Es ist ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden und die Begrünung ist mangelhaft. Zum Spielen und Toben fehlen weiche Untergründe wie Rasenflächen.

In der Anlage des Friedhofs gibt es gestalterische Mängel und Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich Barrierefreiheit und Begrünung. Die bestehende Aussegnungshalle hatte zu Beginn der Erstellung des ISEK hohen Sanierungsbedarf, 2018 wurde ein Neubau errichtet.

An den Ortsrändern erfolgt der Übergang von den Wohnsiedlungen in die Kulturlandschaft häufig hart ohne landschaftsräumliche Übergänge wie Streuobstwiesen oder Nutzgärten. Teilweise reichen die bewirtschafteten Felder direkt an die Wohnhäuser.

Neben den Lücken im innerörtlichen Fußwegenetz gibt es im Spazier- und Wanderwegenetz um den Ort auch Lücken. So ist die Schutzmantelmadonna auf dem nordöstlich liegenden Kirchenberg nur durch einen Stichweg von Osten erreichbar. Außerdem ist der Blick vom Ort auf die Statue sowie die Aussicht von dort auf den Ort durch überwucherte Gehölze verdeckt.

### **1.7.5 Handel, Gewerbe und Dienstleistung**

Zwar ist in Dormitz im Verhältnis zur Ortsgröße die Ausstattung mit Infrastruktur und Nahversorgung gut, es besteht aber die Gefahr, dass Zentralität verloren geht, wenn wichtige öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung an den Ortsrand verlegt werden.

In Großdormitz sind die Bäckerei und das Gasthaus im Ortszentrum zu finden, während der Verbrauchermarkt, eine Bankfiliale und eine Metzgerei am Ortsrand liegen.

In Kleindormitz befinden sich die Kirche, das Rathaus, der Bauhof, eine Sparkasse, ein Hofladen und eine Arztpraxis im Ortskern während die Schule mit der Mehrzweckhalle und der Kindergarten an den Rändern des besiedelten Gebietes liegen. Ein Erweiterungsbau des Kindergartens ist am äußersten südlichen Ortsrand geplant.

Durch den Verlust an Zentralität werden die identitätsstiftenden Ortskerne geschwächt und Missstände wie Leerstand und Sanierungsbedarf gefördert. Hinzu kommen unerwünschte Verkehrsbewegungen quer durch den Ort mit dem Kfz, insbesondere bei Hol- und Bringfahrten für Schul- und Kindergartenkinder an drei Standorten in Kleindormitz.

Gesundes und umweltfreundliches Radfahren oder Zufußgehen werden durch weite Wege und fehlende Verbindungen zu den Einrichtungen der Nahversorgung und Infrastruktur weder bei den Kindern noch den Erwachsenen gefördert; weniger mobile und ältere Menschen verlieren ihre Unabhängigkeit.

Dormitz ist hauptsächlich ein Wohnort, Gewerbe und Arbeitsplätze vor Ort spielen eine eher untergeordnete Rolle. Im Norden von Großdormitz gibt es das kleine Gewerbegebiet „Langenau“. Hier bestehen Konflikte mit den Anwohnern aufgrund der Erschließung für Lkw über die Erleinshofer Straße im Wohngebiet.

## 1.7.6 Wegeverbindungen und Verkehr

In Dormitz wird seit über zwei Jahrzehnten der Bau einer westlichen Umgehung der Staatsstraße 2240 gewünscht und an den Planungen gearbeitet. Ob eine Realisierung erfolgen wird, steht auch während der Erstellung des ISEK 2018 noch nicht fest. Viele städtebauliche Maßnahmen sind in Erwartung einer möglichen Umgehungsstraße in der Vergangenheit hinausgeschoben worden, so dass heute eine Häufung von Missständen entlang der Hauptstraße besteht.

In der Ortsdurchfahrt treten starke Emissionen des Durchgangsverkehrs (ca. 13.000 Fahrzeuge pro Tag und in Spitzenzeiten ca. 1.100 Fahrzeuge pro Stunde) mit Lärm, Staub und Erschütterungen auf. Insbesondere an den Ortseinfahrten wird häufig mit überhöhten Geschwindigkeiten gefahren. Die straßenbegleitenden Gehwege sind an vielen Stellen schmal und teilweise durch ordnungswidrig parkende Fahrzeuge zusätzlich eingeengt. Querungen sind an vielen Stellen unübersichtlich und gefährlich.

Der Radverkehr verläuft auf der Fahrbahn ohne gesonderte Angebote wie Radweg oder Schutzstreifen. Die Seitenräume sind wenig attraktiv, es fehlen Angebote zum Aufenthalt für Fußgänger und Abstellanlagen für Radfahrer.

Die beiden Bushaltestellen Erleinhofer Straße und Raiffeisenstraße sind nicht barrierefrei und bieten keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder um beispielsweise in der Kombination Fahrrad – ÖPNV intermodal unterwegs sein zu können.

Ein alternative Rad- und Fußwegeverbindung könnte östlich der Hauptstraße entlang des Brandbachs geführt werden. Hier bestehen jedoch Lücken bei der Überquerung des Brandbachs im Süden und in der Verbindung nördlich der Sebalder Straße an der Nepomukbrücke.

Eine weitere Radverbindung könnte parallel westlich der Hauptstraße durch die Wohngebiete über die Raiffeisenstraße und Frankenstraße geführt werden, ist jedoch in der nördlichen Weiterführung zwischen Rosenbacher Straße und Beethovenstraße durch Engstellen im Fußweg unterbrochen. Dieser Weg ist auch für Rollstuhlfahrer und Kinderwägen kaum passierbar.

Innerörtliche Verbindungsprobleme für Fußgänger und Radfahrer bestehen in der Verbindung zwischen Kleindormitz und Großdormitz, insbesondere im Bereich der südlichen Wohngebiete.

Der Verlauf den Brandbachs teilt den Ort in Nord-Süd-Richtung. Abgesehen von der Nepomukbrücke sowie den Stegen am Brandbachweg und westlich des Friedhofs fehlen an Schlüsselstellen kleine Brücken oder Stege als Verbindungen in Ost-West-Richtung. Auch bachbegleitend in Nord-Süd-Richtung ist die grüne Wegeverbindung entlang des Brandbachs an einigen Stellen unterbrochen.

Die Sebalder Straße führt überwiegend Ziel- und Quellverkehr von und nach Kleindormitz, da sie im weiteren Verlauf keine überörtliche Verbindungsfunktion hat. Sie erschließt die angrenzenden Wohngebiete und die infrastrukturellen Einrichtungen Rathaus, Kirche, Schule, Kindergarten, Arztpraxis, Sparkasse, Hofladen und im weiteren Verlauf die Sportanlagen mit den Sportlerheimen. Im Hol- und Bringverkehr zum Kindergarten und der Schule mit dem Pkw kommt es am „Nadelöhr“ Nepomukbrücke gelegentlich zu kleineren Konflikten im Begegnungsverkehr der Autofahrer sowie zu Beeinträchtigungen und Gefahren für Radfahrer und Fußgänger.

Im Falle einer möglichen Blockade der Brücke kann die Erreichbarkeit von Großdormitz z.B. durch Feuerwehr oder Notarzt problematisch sein.

Das Parken ist in der Hauptstraße konfliktrichtig, insbesondere durch Kurzparker auf dem Gehwegen, die damit teilweise für Kinderwagen, Rollstuhlfahrer oder Rollatoren unpassierbar werden. In den Wohngebieten werden die Fahrzeuge häufig im öffentlichen Raum abgestellt, auch wenn auf den Grundstücken Stellplätze und Garagen vorhanden sind.



## 2. Sanierungsziele und Maßnahmen

**ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz**

## 2.1 Ziele und Maßnahmen

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Gemeinde Dormitz leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden in der Ortssanierung als **Leitsätze** vorangestellt, um auch künftig eine qualitativ hochwertige und vernetzte Entwicklung der Ortsbereiche, Gebäude und Freiräume in Dormitz sicherzustellen:

- **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 Horizont“ entlang des Brandbachs mit durchgehender Wegeverbindung**
- **Fortsetzung der Pflege und Sanierung der Gebäude**
- **Aktivierung des innerörtlichen Gebäudebestandes und der Potentialflächen zur Wohnnutzung („Innen statt Außen“)**
- **Fassung der Ortsränder**

In der Umsetzung werden die Ziele mit Handlungsfeldern verbunden.

#### Zusammenfassung Handlungsfelder:

- **Ortsstruktur und Ortsbild**
- **Wohnen**
- **Öffentlicher Raum**
- **Grün- und Freiflächen**
- **Handel, Gewerbe und Dienstleistung**
- **Wegeverbindungen und Verkehr**



Rahmenplan Ziele und Maßnahmen (Vorabzug – Stand Juli 2019)

Die Umsetzungsbausteine werden im folgenden nach diesen Handlungsfeldern gegliedert und zur Vorbereitung künftiger Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsgebiete dargestellt. Auf diese Weise werden auch die Wechselwirkungen und Vernetzungen zwischen den Zielen und Maßnahmen ablesbar gemacht.

### 2.1.1 Ortsstruktur und Ortsbild

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

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. Die historischen Ortseingänge können bei Neugestaltung des öffentlichen Raumes als identitätsstiftendes Element thematisiert werden. Dies gilt insbesondere für den Platzbereich um das Feuerwehrhaus, der heute im Rückraum des Ortes liegt und bis zum Bau der Eisenbahntrasse zum Ende des 19. Jahrhunderts den südwestlichen Ortseingang von Dormitz markierte. Von hier und dem Ortsausgang an der Sebalder Straße führten die historisch wichtigen Verbindungen zum Dormitzer Forst im Sebalder Reichswald.

Auch die ehemalige Lage des Bahnhofs der Sekundärbahn kann im Bereich der ehemaligen Raiffeisenbank in eine Neugestaltung des Straßen- und Platzraum als interessantes historisches Element aufgenommen werden.

Die historische Nepomukbrücke bildet die einzige Straßenverbindung. Neben einer Stärkung der Verbindung durch eine umfassende Sanierung der Brücke kann auch das bisher trennende Element des Bereichs um den Brandbach zum verbindenden Element beider Ortsteile werden: Die frühere Unzugänglichkeit des Bereichs um den Bach wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch die Anlage von Wegeverbindungen und öffentlichen Einrichtungen reduziert und wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Durch weitere Erschließung, Lückenschlüsse und Nutzbarmachung des Bereichs kann künftig eine „grüne Ortsmitte“ am Brandbach entstehen, die den Bürgern in beiden Ortsteilen direkt vor der Haustüre Raum zur Erholung, Freizeit und als Treffpunkt im zentralen Ortsbereich bietet und die Ortsteile und Wohngebiete mit Wegeverbindungen des Langsamverkehrs an unterschiedlichen Stellen attraktiv verknüpft.

Östlich angrenzend an diesen zentralen Grünzug befindet sich der Maßnahmenschwerpunkt um das Rathaus in Kleindormitz. Hier kann ein zentraler Ort in der Gemeinde entstehen: Es besteht die Möglichkeit einer Neuordnung der Einbeziehung des leerstehenden Bäblier-Hauses sowie des Bauhofes, der mittelfristig umgesiedelt werden kann. So entsteht ein Bereich, an dem sich ein Treffpunkt für unterschiedlichste Nutzungen und Angebote für Jung und Alt, sowohl in Gebäuden als auch den umliegenden Grün- und Freiflächen ergibt. In einem Nutzungskonzept wurden bereits unterschiedliche Möglichkeiten für eine „neue Ortsmitte“

untersucht. Treffpunkte für Bürgerinnen und Bürger können hier in einem Tagescafé entstehen, die Service-Einrichtungen des Rathauses können erweiterte Räumlichkeiten erhalten und auch ein Bürger- und Ratssaal können neu geschaffen werden. Hinzu kommen weitere Dienstleistungsangebote. Zentraler Untersuchungsinhalt des Nutzungskonzeptes war zusätzlich der Standort einer Erweiterung des Kindergartens an dieser Stelle.

Aus städtebaulicher Sicht erschien es zielführend diesen Standort durch die Erweiterung des Kindergartens zu ergänzen. Ein Standort für die Kindergartenerweiterung im Bereich um das Rathaus erhöht auch die Fördermöglichkeiten für andere Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte, da sich viele Maßnahmen mit einer Kindergartennutzung sinnvoll verbinden und darüber auch begründen lassen: zum Beispiel innerörtliche Wegeverbindungen, Freiräume, Parkplätze etc. Der Rat der Gemeinde hat sich jedoch für einen Standort am äußersten südöstlichen Ortsrand von Kleindormitz entschieden.

Unabhängig von dieser Entscheidung ist die Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte das Ziel der Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung. Damit diese langfristig lebendig bleibt, sollten frequenzbringende 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.

Insgesamt sollen die verbindenden Strukturen zwischen Großdormitz und Kleindormitz sowie die Zentralität der Ortsmitte gestärkt werden.

Neben dem Bereich der „neuen Ortsmitte“ um das Rathaus gibt es weitere Maßnahmen-schwerpunkte, insbesondere Bereiche in denen eine hohe Konzentration von Sanierungsbedarf und Leerstand zusammentreffen:

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 Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten barocken Pfarrhaus und der mittelalterlichen Kirchenburg sind sehr negativ beeinflusst. Hier ist mittel- und langfristig, insbesondere bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, eine städtebauliche Feinuntersuchung und anschließender Umbau des gesamten Bereichs vorzusehen.

Ähnliches gilt für zwei Bereiche nördlich und südlich der Sebalder Straße im Einmündungsbereich zur Hauptstraße, westlich der Nepomukbrücke. Hier handelt es sich überwiegend um Leerstände bzw. stark sanierungsbedürftige und verwahrloste Anwesen. Auch hier ist bereits kurzfristig eine städtebauliche Feinuntersuchung und anschließende Neuordnung erforderlich.

Weiterhin gibt es in Dormitz denkmalgeschützte und ortsbildprägende Einzelgebäude mit Sanierungsbedarf und teilweise Leerstand, die es insbesondere zur Wohnnutzung zu aktivieren gilt. Dies sind die Baudenkmale Hauptstraße 30 und 46 sowie die ortsbildprägenden Gebäude Brauereistraße 1, Hauptstraße 11 und 42a, Kirchenstraße 3 sowie Sebalder Straße 1. Hinzu kommen mehrere sanierungsbedürftige ortsbildprägende Scheunen und landwirtschaftliche

Nebengebäude, die heute teilweise nicht mehr genutzt werden. Sie können durch Sanierung und Umnutzung auch zum Wohnen oder/in Verbindung mit Nutzung für Freiberufler oder Dienstleistungen zu attraktiven Wohn- und Arbeitsorten werden. Außerdem kann das historische Buswartehäuschen an der Hauptstraße in Verbindung mit der Aufwertung der Bushaltestelle zu einem attraktiven kleinen Ort am historischen Ortseingang aufgewertet werden.

## 2.1.2 Wohnen

Dormitz ist ein wichtiger Wohnstandort im Osten Erlangens. Um diese Hauptfunktion des Ortes langfristig zu erhalten ist es wichtig ein attraktives und identitätsstiftendes Umfeld mit Nahversorgungs-, Infrastruktur-, Freizeit- und Erholungsangeboten zu stärken. Dadurch werden nachbarschaftliche Beziehungen und eine aktives bürgerschaftliches Engagement im Sinne einer funktionierenden Ortsgemeinschaft gefördert. Die Ortsmitte mit ihren identitätsstiftenden, gewachsenen Strukturen und kurzen Wegen kann dabei zum natürlichen Mittelpunkt des Gemeindelebens werden. Dementsprechend gilt hier auch der regionalplanerische Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Neben der Konzentration von öffentlichen Einrichtungen ist eine Stärkung des Wohnens in den beiden Ortskernen eine wichtig Maßnahme.

Mehrere ortsbildprägende und ortstrukturprägende Einzelgebäude mit Sanierungsbedarf und/oder (Teil-)Leerstand) bieten sich zu einer Sanierung und Aktivierung der Wohnnutzung an. Außerdem kann durch Rückbau (und Neubau) nicht ortstrukturprägender oder störender Gebäude und Nebengebäude der Freiflächenanteil und damit die Attraktivität der innerörtlichen Grundstücke erhöht werden.

Neben dem Wohnen für junge Familien besteht auch für andere Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, Wohnen im Alter etc. Nachfrage und künftig noch mehr Bedarf. Hierbei bietet die Ortsmitte Vorteile durch kurze Wege zu den Einrichtungen der Infrastruktur und Nahversorgung, Nähe zu den Grünräumen am zentral liegenden „Grünen Band“ entlang des Brandbachs sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen ist es auch möglich größere Gebäude umzunutzen oder als Neubauten ortsbildverträglich einzufügen.

Daneben wird der Wunsch und die Nachfrage nach Bauplätzen „auf der grünen Wiese“ auch weiterhin anhalten. Zu dessen Befriedigung ist es sinnvoll zunächst auf bestehende und erschlossene Baulücken innerhalb des Ortsgefüges zurückzugreifen. Neben Baulücken innerhalb von Gebieten mit Bebauungsplänen gibt es auch in den zentralen Ortsbereich von Großdormitz und Kleindormitz noch größere zusammenhängende unbebaute Bereiche oder sehr große Grundstücke, die sich zur Nachverdichtung anbieten. Außerdem gibt es im Bereich von ungenutzten Scheunen oder landwirtschaftlichen Nebengebäuden die Möglichkeit der Umnutzung von Gebäuden. Auch durch den Rückbau von strukturell unbedeutender Gebäude können neue Wohnbauflächen aktiviert werden. Eine Potentialanalyse des Flächenbedarfs und der Innenentwicklungspotentiale (siehe 1.6.2) weist nach, dass es trotz anhaltender Nachfrage und günstiger Bevölkerungsprognose nicht notwendig ist in den nächsten 20 Jahren neue Wohnbauflächen zu erschließen, wenn eine Konzentration auf die Innenentwicklung erfolgt.

Für weitere Ortserweiterungen können vor allem die Ortsenden kontrolliert abgerundet werden, hier gibt es besonders an der westlichen Flanke von Großdormitz noch einige „ausgefranzte“ Bereiche mit undefinierten Übergängen in die Kulturlandschaft. Künftig müssen aber auch bei neu zu erschließenden Baugebieten flächensparende, verdichtete, energiesparende und ressourcenschonende Bauformen in Dormitz mehr als bisher berücksichtigt werden. Da heute die Bauherreneneration der 1970er Jahre die häufig zu groß empfundenen und unterhaltsintensiven Einfamilienhäuser mit Gärten für jüngere Generationen frei machen möchte, besteht auch vermehrt die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern im vertrauten, ländlichen Umfeld.

In Dormitz wurde im Juli 2000 das Sanierungsgebiet „Ortskern“ festgesetzt, dessen Abgrenzung im wesentlichen den gewachsenen Strukturen der historischen Ortszentren von Großdormitz und Kleindormitz folgt. Eine Stärkung der Innenentwicklung wird unterstützt durch eine Anpassung bzw. Erneuerung des Sanierungsgebietes mit gegebenenfalls angepasster Grenze des Gebietsumgriffs und Überarbeitung der Sanierungssatzung.

### 2.1.3 Öffentlicher Raum

Der Wunsch nach einer westlichen Ortsumgehungsstraße besteht seit Jahrzehnten und seine Umsetzung wird von der Gemeinde Dormitz verfolgt. Für das nördlich anschließende Neunkirchen a. Brand ist der Bau bis zu einem Abzweig der Staatsstraßen 2240 und 2243 nördlich von Dormitz geplant, ob die Weiterführung im Westen von Dormitz realisiert wird, ist aber zum Zeitpunkt der Bearbeitung des ISEK noch offen.

Das Warten auf eine mögliche Ortsumgehung hat in der Vergangenheit zu einem gewissen Stillstand für Maßnahmen im Bereich der Hauptstraße geführt. Mittlerweile hat der Maßnahmenstau zu einem Zustand geführt, der es notwendig macht eine Aufwertung jetzt in Angriff zu nehmen, unabhängig davon, ob die Umgehungsstraße realisiert wird oder nicht. Durch entsprechende Planung ist es auch möglich Bauabschnitte zu berücksichtigen, die im Falle einer Realisierung nachgeschoben werden.

Die Planungen im Bereich der Hauptstraße werden so ausgerichtet, dass eine gegebenenfalls erfolgende Rückstufung der Straße nach der möglichen Realisierung der Ortsumgehung berücksichtigt wird. Spätere Maßnahmen wie eine Verengung der Fahrbahn, bauliche 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; dabei werden auch die Bushaltestellen barrierefrei umgebaut. Vorhandene Querungen können baulich verbessert und durch zusätzliche, sichere Querungsmöglichkeiten ergänzt werden. Bordsteine werden zur Stärkung der Barrierefreiheit an Übergängen abgesenkt.

Der Verlauf der Hauptstraße ist Teil des überregionalen Fernradwanderwegs „Burgenstraße“ und wird derzeit auf der Fahrbahn zusammen mit dem MIV geführt. 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 alltagstaugliche Abstellanlagen vorzusehen. Außerdem wird ein öffentliches

Angebot zum Aufladen von E-Bikes verfolgt.

Die Sebalder Straße hat eine zentrale Rolle im Ortsgefüge von Dormitz: Sie sind die einzige Straßenverbindung zwischen den beiden Ortsteilen Kleindormitz und Großdormitz. Da in Kleindormitz heute das Rathaus, die Kirche, die Schule, der Kindergarten, der neue Kindergarten, die Sparkasse, ein Hofladen, die Arztpraxis sowie in Weiterführung die Sportanlagen liegen, übernimmt die Straße auch eine wichtige Wegeverbindung für den Verkehr. Derzeit ist die Verkehrssicherheit und Alltagstauglichkeit, insbesondere für den Langsamverkehr beeinträchtigt.

Für den gesamten Bereich der Sebalder Straße sowie der Kirchenstraße muss die Neuorganisation und Neugestaltung als Gesamtkonzept geplant werden. Sie sollen als Verbindungs-, Anwohner- und Durchfahrtsstraße neu gestaltet werden. Die Seitenräume müssen gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Bauliche Schäden müssen beseitigt und Barrierefreiheit, wo möglich, hergestellt werden.

An zentraler Stelle zwischen Großdormitz und Kleindormitz liegt in der Sebalder Straße die denkmalgeschützte Nepomukbrücke. Die Brücke hat konstruktive Schäden und schränkt aufgrund ihres Querschnitts die Wegeverbindung und Verkehrssicherheit ein. Sie befindet sich in einem faktischen Überschwemmungsgebiet, das derzeit untersucht und künftig neu festgesetzt wird. Zur Sanierung beziehungsweise Erneuerung der Brücke wurden umfangreiche Untersuchungen und Planungen beauftragt und durchgeführt. Während der Erstellung des ISEK soll mit der Sanierung begonnen werden.

Aufgrund Bedeutung, Lage und Funktion der Brücke ist es ein übergeordnetes Ziel ihre identitätsstiftende Rolle im Ortsbild auch weiterhin zu erhalten. Die verbleibenden Elemente der Brücke sollen baulich und gestalterisch herausgearbeitet und die technisch und verkehrlich begründeten Eingriffe in die Substanz harmonisch eingebunden werden. Deshalb werden insbesondere an die Ausbildung und Gestaltung der Geländer, der Brüstungen und Beläge erhöhte Anforderungen gestellt. Der Neubau eines Fußgängersteg direkt neben der historischen Brücke erhöht die Verkehrssicherheit.

#### **2.1.4 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 zusammenhängenden 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. Außerdem werden wichtige Einrichtungen wie Schule, Spielplatz, Kirche, Friedhof, Rathaus oder Verbrauchermarkt auf sicheren und attraktiven Wegen miteinander verknüpft (siehe auch 2.1.6 Wegeverbindungen und Verkehr).

Zwei Schlüsselbereiche müssen dabei vordringlich zu erschlossen werden:

- Der Bereich nördlich des „Milchhäuslas“ an der Nepomukbrücke mit Querung des Brandbachs bis zum vorhandenen Weg am Weiher westlich vom Friedhof. Hierzu wird im Zuge der Sanierung der Nepomukbrücke am westlichen Brückenkopf eine Treppe zum Brandbach vorgesehen.
- Am Steinwehr besteht die Möglichkeit für Grunderwerb durch die Gemeinde. Hier wird ein Übergang des Brandbaches angelegt, der die südlichen Wohngebiete von Großdormitz und Kleindormitz verbindet. Außerdem kann von hier eine Verbindung zur „neuen Ortsmitte“ um das Rathaus erstellt werden. Der idyllische Bereich am Steinwehr bietet sich auch für die Anlage eines kleinen Ortes zum Verweilen an.

Ein zentraler, durchgehend erschlossener Grünzug eignet sich auch besonders die vorhandenen Einrichtungen für Spiel und Freizeit zu ergänzen und ein Konzept für einen Bürgerpark zu entwickeln, der alle Generationen anspricht.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung zum ISEK wurden bereits zahlreiche Wünsche und Vorschläge für einen Bürgerpark eingebracht:

Treffpunkte als Grillplatz oder der Bau eines Gemeindebackofens. Die Aufstellung von Geräten für aktive Bewegung im Freien in einem Bewegungspark; ein Kneippbecken; für Jugendlichen im Ort wird ein Multifunktionssportplatz gewünscht, der auch im Winter als Eislaufplatz geflutet werden kann; die Erneuerung der Skaterbahn hinter dem Rathaus oder die Anregung für Jugendliche eine Wand einzurichten, die Graffiti-Sprayern zur Verfügung steht und deren Gestaltung sich immer wieder ändert.

Bei Planungen eines Bürgerparks im Bereich des Brandbaches muss berücksichtigt werden, dass dort faktisch ein Überschwemmungsgebiet vorhanden ist, das derzeit zusammen mit einem Hochwasserschutz-Konzept geprüft und festgesetzt wird. Für Anlagen und Nutzungen sind daher die Tauglichkeit oder ggf. einfache Demontierbarkeit im Falle eines Hochwassers zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass eine Aufwertung des Umfelds und der Außenbereiche der Schule sowie eine Begrünung des Schulhofes gewünscht werden. Auch umfangreichere Sportanlagen und ggf. eine Nutzung der Grünflächen in der direkten Schulumgebung für den Schulsport sind wünschenswert.

Private Freiflächen mit gravierenden und schweren gestalterischen Missständen oder verwahrloste Flächen (wie z.B. am Dorfplatz von Kleindormitz) beeinträchtigen das Ortsbild und erzeugen eine negative Ausstrahlung. Die Beseitigung solcher Situationen erfordert in der Regel eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Instandsetzungsgebote sind möglich, jedoch rechtlich und politisch schwer durchsetzbar. Direkte Ansprache durch im Ort respektierte Persönlichkeiten wie Bürgermeister, Gemeinderäte oder Vorstände der örtlichen Vereine, Feuerwehr etc. können jedoch auch Erfolge bringen.

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 wünschenswert.

Die Schutzmantelmadonna auf dem Kirchberg steht in einer kleinen Anlage, die an die Verschönerung von Dormitz im Zweiten Weltkrieg erinnert. Sie ist jedoch nur von der Rückseite über Umwege zu erreichen. Sie ist vom Ort nicht zu sehen und die Besucher haben von dort keinen Blick auf den Ort.

Um den Standort der Stellung eines amerikanischen Panzers als Beobachtungsposten auf den Ort nachvollziehbar zu machen, ist ein Freischnitt der westlich angrenzenden Gehölze erforderlich. Außerdem wird der Bereich durch die Neuanlage einer Fußwegeverbindung in Nord-Südrichtung besser erschlossen und in ein Spazierwegenetz um den Ort eingebunden (siehe auch 2.1.6 Wegeverbindungen und Verkehr).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Bodendenkmale. Dies sind Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche Mariä Verkündigung sowie der ehem. Kirchhofbefestigung des späten Mittelalters. Außerdem Gräber des Mittelalters und der Neuzeit in dem Bereich.

Zudem sind in Dormitz Reste einer Synagoge sowie untertägige Siedlungsreste des Hochmittelalters und der Neuzeit vorhanden. Da genaue Grenzen und Ausdehnung nicht bekannt sind, ist mit weiteren Bodendenkmalen zu rechnen.

Bodendenkmale geben Zeugnis der Geschichte und von früheren Kulturen. Ihre Erhaltung als historische Zeugnisse und zur Wahrung regionaler Identität ist von großer Bedeutung und muss bei der städtebaulichen Entwicklung und Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

### **2.1.5 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. Dabei ist es neben dem Angebot an Kurzzeitparkplätzen für Kfz auch ein attraktives Angebot an Fahrradabstellanlagen notwendig. Zudem ist die Anbindung an ein attraktives Wegenetz für den Langsamverkehr wichtig, um die Bürgerinnen und Bürger zu innerörtlichen Wegen mit dem Rad oder zu Fuß zu bewegen, was die sozialen Bindungen, die Kommunikation sowie die Identifikation mit dem Ort stärkt. Außerdem wird die Frequenz erhöht bzw. die Hemmschwelle zu halten und aus dem Auto zu steigen reduziert.

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, die Sparkasse, 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 Bäßler-Haus ein Leerstand, der durch eine öffentliche Nutzung oder Abriss und Neubau aktiviert werden sollte.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint es zielführend diesen Standort durch die Erweiterung öffentlicher Einrichtungen zu ergänzen und die anderen Nutzungen langfristig zu sichern. Durch die Erhöhung der Frequenz werden bessere Standortvoraussetzungen für die Aktivierung des

Bäßler-Hauses geschaffen. Möglichkeiten sind Treffpunkte für Bürgerinnen und Bürger z.B in einem Tagescafé. Außerdem können die Service-Einrichtungen des Rathauses erweiterte Räumlichkeiten erhalten und auch ein Bürger- und Ratssaal neu geschaffen werden, in dem sich auch Gruppen oder Vereine treffen können. Hinzu kommen weitere Dienstleistungsangebote. Dementsprechend wird vorgeschlagen mögliche Baufelder planerisch zu überprüfen, dies könnten sein:

- der Bauhof
- der Parkplatz des Bauhofs
- der an den Bauhof angrenzende Freiraum im hochwasserfreien Bereich

Der Bauhof mit seinen umgebenden Lagerflächen liegt funktional ungünstig in der Ortsmitte. Der Einsatz von schwerem Gerät, die An- und Abfahrten von Lkw und die Ablagerungen von Material sind eine Störung und werden der prominenten Lage im Ortszentrum nicht gerecht. Durch eine Verlegung an eine günstigere Position am Ortsrand kann der Bereich in die potentielle Entwicklungsfläche einbezogen werden. Ein günstiger Standort wäre am nördlichen Ortsrand, östlich der Staatsstraße. Dorthin könnte auch der Wertstoffhof an einen gemeinsamen Standort mit dem Bauhof verlegt werden.

Ein Standort für öffentliche Nutzungen im Bereich um das Rathaus erhöht auch die Fördermöglichkeiten für andere Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte wie innerörtliche Wegeverbindungen, Freiräume, Parkplätze etc.

Ziel der Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung 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.

Eine Überarbeitung, Vereinheitlichung und sowohl ansprechendere als auch übersichtlichere Gestaltung des innerörtlichen Beschilderungssystems ist wünschenswert.

Leerstand ehemalige Raiffeisenbank:

Aktivierung für Handel oder Dienstleistung; ggf. Rückbau und Umnutzung des Bereichs

### **2.1.6 Wegeverbindungen und Verkehr**

Die Hauptstraße in Großdormitz bildet als Staatsstraße 2240 die Ortsdurchfahrt in der Verbindung von Erlangen nach Neunkirchen am Brand und weiter in die Gemeinden der südlichen Fränkischen Schweiz. Das Verkehrsaufkommen ist mit ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag - in Spitzenzeiten über 1.100 Fahrzeugen pro Stunde - sehr hoch und mit Emissionen durch Lärm, Staub und Erschütterungen verbunden.

Da die Realisierung des Baues einer Umgehungsstraße auch 2018 noch unsicher ist, soll durch verschiedene Maßnahmen eine Aufwertung der bestehenden Staatsstraße geschaffen werden, die im Falle der Realisierung der Umgehung und Rückstufung der Ortsdurchfahrt noch ausgeweitet werden können.

Neben einer Aufwertung der Seitenräume (siehe auch 2.1.3 Öffentlicher Raum) sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung, Verbesserung der Wege und Querungen für Fußgänger und eine Verbesserung der Angebote für Radfahrer - ggf. Anlage Schutzstreifen – notwendig. Außerdem können die örtlichen und überörtlichen Verbindungen für Radfahrer auch parallel zur Hauptstraße geführt werden: Im Osten ist die Anlage einer durchgehenden Verbindung entlang des „grünen Bandes“ am Brandbach nach einigen Lückenschlüssen auch zur Aufnahme des Radverkehrs hervorragend geeignet.

Im Westen kann jetzt bereits die ruhige und verkehrsarme Frankenstraße parallel zur Hauptstraße befahren werden, im Abschnitt zwischen Rosenbacher Straße und Beethovenstraße wäre jedoch noch der vorhandene Fußweg zu verbreitern um ihn zur Aufnahme des Radverkehrs zu ertüchtigen. Beide Wegeführungen sind entsprechend zu beschildern.

Hinzu kommen zur Stärkung des Radverkehrs eine Erweiterung der Angebote wie Abstellanlagen, Beschilderung, Markierungen oder Ladestationen für E-Bikes.

Die guten Verbindungen des ÖPNV müssen erhalten und zu gestärkt werden. Hierzu werden die Bushaltestellen Erleinhofer Straße und Raiffeisenstraße barrierefrei ausgebaut. Sie erhalten ein erhöhtes „Kassler Bord“, ein taktiles Leitsystem, ausreichend großen Durchgangsbreiten und Aufstellflächen sowie visuell kontrastreiche Gestaltung.

Außerdem werden im Umfeld Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen, um die Intermodalität Rad-ÖPNV zu fördern. Im Bereich der Haltestelle Raiffeisenstraße bietet sich hierzu eine Umgestaltung der Anlagen um das alte Feuerwehrhaus an.

Wegeverbindungen für den Langsamverkehr können in den Bereich des „grünen Bandes“ (siehe 2.1.4 Grün- und Freiflächen) integriert werden. Hierbei werden die Ortszentren von Großdormitz und Kleindormitz besser miteinander verknüpft und auch die Wohngebiete, insbesondere im Süden, miteinander verbunden. Folgende Lückenschlüsse sind erforderlich:

- Ergänzung der bachbegleitenden, innerörtlichen Wegeverbindung zwischen Schule / Friedhof und Sebalder Straße an der Nepomukbrücke in Nord-Süd-Richtung, im nördlich an die Brücke angrenzenden Abschnitt des Brandbaches. Am westlichen Brückenkopf wird eine Treppe zum Brandbach vorgesehen und die Brücke kann an die zukünftige Wegeverbindung angeschlossen werden.
- Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr in Ost-West-Richtung von der Hauptstraße (ca. Höhe Nr. 30) über den Brandbach zur Schule mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Bandes“
- Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr zwischen den südlichen Wohngebieten von Großdormitz und Kleindormitz in östlicher Verlängerung der Steinwehrstraße über den Brandbach am Steinwehr mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Bandes“; Weiterführung zum Rathaus / „neue Dorfmitte“ sowie zum Ginsterweg
- Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr zwischen den südlichen Wohngebieten von Großdormitz und Kleindormitz in westlicher Verlängerung des Wacholderwegs mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des

## „Grünen Horizonts“

Zur Ergänzung des attraktiven Spazierwegenetze um Dormitz kann die Schutzmantelmadonna auf dem Kirchberg besser angebunden werden. Hierzu ist die Neuanlage einer Fußwegeverbindung von der Kirchenstraße am Ortsrand nach Norden zum Standort der Madonna vorgesehen. Dieser Weg wird als Rundweg weiter nach Nordosten mit Anschluss am Edeka-Markt fortgesetzt. Neben den baulichen Lückenschlüssen im Fußwegenetz des Ortes ist auch eine Markierung von Spazierwegen und örtlichen Wanderwegen wünschenswert (siehe auch: 1.5.1 Zusammenfassung des Wanderwegekonzepts Dormitz). Insbesondere die historisch bedeutsamen Wegeverbindungen nach Süden in den Sebalder Reichswald können dabei deutlicher herausgearbeitet und erlebbar gemacht werden.

In den Wohngebieten werden die Fahrzeuge häufig im öffentlichen Straßenraum abgestellt obwohl auf den meisten Grundstücken ausreichend Stellplätze und Garagen vorhanden sind. Durch ein Parkraumkonzept kann das Parken insbesondere in den Wohnstraßen besser organisiert werden. Dabei soll die Nutzbarkeit, insbesondere der verkehrsberuhigten Straßen, zum Spielen, als Treffpunkt oder zum Verweilen gestärkt werden.

## 2.2 Maßnahmenliste - Übersicht

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

In die Maßnahmenliste sind überwiegend Maßnahmen aufgenommen, die nicht nur ein übergeordnetes Ziel erfüllen, sondern in ihren positiven Auswirkungen mehreren Zielen folgen. Die dafür eingesetzten Haushaltsmittel haben dadurch einen höheren Wirkungsgrad.

**++** dringend/kurzfristig / ++ dringend      0-5 Jahre  
**+** wichtig/mittelfristig                              5-8 Jahre  
**o** wünschenswert/langfristig                      8-15 Jahre

Nr.	Maßnahme	Priorität
<b>1. Ortsstruktur und Ortsbild</b>		
1.1	Sanierungsgebiet: Erneuerung Sanierungsgebiet mit gegebenenfalls angepasster Grenze des Gebietsumgriffs und Sanierungssatzung	++
1.2	Vertiefte Untersuchung Potentialanalyse des Flächenbedarfs und der Innenentwicklungspotentiale	++
1.3	Maßnahmenschwerpunkt um Rathaus / Bauhof / Bäßler-Haus: Neuordnung und Aufwertung als zentraler Ort	++
1.4	Maßnahmenschwerpunkt nördlich Sebalder Straße zwischen Nepomukbrücke und Hauptstraße: Sanierung / Rückbau der Gebäude mit Sanierungsbedarf; ggf. Neuordnung des Bereichs	+
1.5	Maßnahmenschwerpunkt Bereich nordwestlich der Kirchenstraße: Sanierung / Rückbau der Gebäude mit Sanierungsbedarf; ggf. Neuordnung des Bereichs	+
1.6	Maßnahmenschwerpunkt Bereich südöstlich Einmündung Sebalder Straße / Hauptstraße: Sanierung / Rückbau der Gebäude mit Sanierungsbedarf; ggf. Neuordnung des Bereichs	+
<b>2. Wohnen</b>		
2.1	Denkmalgeschützte, ortsbildprägende und ortstrukturprägende Einzelgebäude mit Sanierungsbedarf und/oder (Teil-)Leerstand): Sanierung und Aktivierung der Wohnnutzung	++
2.2	Rückbau (und Ersatzneubau) nicht ortstrukturprägende oder störende Gebäude und Nebengebäude	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
2.3	Baulücken: Bebauung bestehender Baulücken innerhalb festgesetzter Bebauungspläne, überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern zum Wohnen	++
2.4	Stärkung von zeitgemäßen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, Inklusionsorientierte Wohnangebote, Wohnen im Alter etc.	+
<b>3. Öffentlicher Raum</b>		
3.1	Sanierung der denkmalgeschützten Nepomukbrücke; Gliederung und gestalterische Aufwertung des Umfeldes	++
3.2	Sebalder Straße zwischen Hauptstraße und Rathaus - Straßen- und Seitenräume: Gliederung, gestalterische Aufwertung; Beseitigung von Schäden; Barrierefreiheit schaffen wo möglich	++
3.3	Kirchenstraße bis Schulstraße mit Seitenräumen: Gliederung, gestalterische Aufwertung; Beseitigung von Schäden; Barrierefreiheit schaffen wo möglich	++
3.4	Hauptstraße mit Seitenräumen: Gliederung, gestalterische Aufwertung; Beseitigung von Schäden; Stärkung des Fahrradverkehrs; Barrierefreiheit schaffen wo möglich	++
<b>4. Grün- und Freiflächen</b>		
4.1	Stärkung und Aufwertung Grünraum entlang des Brandbachs / „Grüner Horizont“; Aktivierung in Teilen als Bürgerpark mit Einrichtungen zum Treffen, Verweilen, Spiel, Sport und Freizeit für alle Generationen; Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung;	++
4.2	Anlage kleiner Ort zum Verweilen am Steinwehr im Zuge Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr südliche Wohngebiete Großdormitz nach Kleindormitz (siehe auch 6.x)	++
4.3	Aufwertung Umfeld und Außenbereich der Schule	+
4.4	Freiflächen von Privatgrundstücken mit störender Wirkung in den öffentlichen Raum: gestalterische Aufwertung, Gliederung, Instandsetzung, Sanierung	+
4.5	Schutzmantelmadonna auf dem Kirchberg: Freischnitt der westlich angrenzenden Gehölze zur Verbesserung der Aussicht und Fernwirkung; Neuanlage Fußwegeverbindung (siehe auch 6.9)	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
<b>5. Handel, Gewerbe und Dienstleistung</b>		
5.1	Neuordnung des Bereichs Bauhof; Auslagerung und Umnutzung der Fläche als zentraler Ort (siehe 1.2)	++
5.2	Einrichtung von Fahrradabstellanlagen für Nahversorgung wie Bäckerei, Metzgerei, Bank, Gasthaus, Rathaus etc.	+
5.3	Leerstand ehemalige Raiffeisenbank: Aktivierung für Handel oder Dienstleistung; ggf. Rückbau und Umnutzung des Bereichs	+
5.4	Überarbeitung, Vereinheitlichung und sowohl ansprechendere als auch übersichtlichere Gestaltung des innerörtlichen Beschilderungssystems	o
<b>6. Wegeverbindungen und Verkehr</b>		
6.1	Ortsdurchfahrt Hauptstraße: Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung / Verbesserung der Wege und Querungen für Fußgänger; Verbesserung der Angebote für Radfahrer, ggf. Anlage Schutzstreifen (siehe auch 3.4)	++
6.2	Bushaltestellen Erleinhofer Straße und Raiffeisenstraße: Barrierefreier Ausbau mit Kassler Bord, taktilem Leitsystem, ausreichend großen Durchgangsbreiten und Aufstellflächen, visuell kontrastreicher Gestaltung, Erneuerung der Unterstände sowie Aufwertung des Umfeldes etc.	++
6.3	Überörtliche Verbindungen für Radfahrer: Verbesserung der Sicherheit, Verbesserung der Angebote wie Abstellanlagen, Beschilderung, Markierungen etc.	+
6.4	Stärkung und Lückenschluss einer durchgehenden bachbegleitenden Wegeverbindung für den Langsamverkehr östlich entlang des Brandbachs / „Grünen Horizonts“	++
6.5	Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr: Hauptstraße über den Brandbach zur Schule mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Horizonts“	o
6.6	Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr südliche Wohngebiete Großdormitz nach Kleindormitz in östlicher Verlängerung Steinwehrstraße über den Brandbach am Steinwehr mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Horizonts“; Weiterführung zum Rathaus / Ginsterweg	++
6.7	Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr südliche Wohngebiete Großdormitz nach Kleindormitz in westlicher Verlängerung des Wacholderwegs mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Horizonts“	++
6.8	Bestehende, nicht straßenbegleitende Fußwegeverbindungen zwischen Frankenstraße und Beethovenstraße: Beseitigung von Schäden; Barrierefreiheit schaffen wo möglich	+

<b>Nr.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Priorität</b>
6.9	Schutzmantelmadonna auf dem Kirchberg: Neuanlage Fußwegeverbindung von der Kirchenstraße nach Norden (siehe auch 4.5)	+

# Chronologie

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

- Beschluss Aufstellung ISEK 27.04.2016
- Beauftragung plan&werk mit der Erarbeitung des ISEK 21.11.2016
- Öffentliche Gemeinderatssitzung / Lenkungsgruppe im Rathaus 18.05.2017
- Expertenrunde mit Personen und Akteuren aus unterschiedlichen Bereichen der Ortsgemeinschaft im Rathaus 27.07.2017
- Öffentliche Gemeinderatssitzung / Lenkungsgruppe im Rathaus 14.03.2018
- Bürgerinformation und Beteiligung in der Mehrzweckhalle Dormitz 19.06.2018
- Abstimmungen mit der Regierung von Oberfranken 10/11 2018  
05/06 2019
- Öffentliche Gemeinderatssitzung / Lenkungsgruppe 16.07.2019
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 19.08.2019  
bis 07.10.2019



# Impressum

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Dormitz

Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung:

Regierung von Oberfranken  
Sachgebiet 34 Städtebau  
Ludwigsstraße 20  
95444 Bayreuth

[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK im Auftrag der

Gemeinde Dormitz  
Sebalder Str. 12  
91077 Dormitz

Telefon: 09134 9969 0

[www.vgdormitz.de](http://www.vgdormitz.de)

erstellt durch:

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

Telefon: 0951 20 850 840

[www.planundwerk-bsa.de](http://www.planundwerk-bsa.de)