

Markt Dürrwangen

Landkreis Ansbach

**Erläuterungsbericht zu den
Vorbereitenden Untersuchungen (VU)**

Entwurf, Stand 05.07.2024

stadt+land

Planungsbüro stadt+land
Constantin Rühl, M.Sc. Urbanistik
Badstraße 13-15, 90762 Fürth

Tel: 0157/58219418
c.ruehl@stadtundland.eu
www.stadtundland.eu

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbereitende Untersuchungen (VU) Markt Dürrwangen	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgabenstellung	3
1.3	Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen	4
1.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	5
1.5	Städtebauliche Missstände	5
1.6	Methodik	6
2	Planungsrechtliche Grundlagen.....	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.06.2023	7
2.1.1	Allgemein Ziele „Vision Bayern 2035“	7
2.1.2	Ausgewählte Ziele u. Grundsätze des LEP.....	9
2.2	Regionalplan Westmittelfranken	12
2.3	Flächennutzungsplan	17
2.4	Vorhandene Planungskonzepte.....	18
2.4.1	Grobanalyse 2004	18
2.4.2	Grobanalyse 2015	19
3	Bestandsrecherche.....	20
3.1	Geschichte	20
3.2	Urkataster.....	23
3.3	Neuzeitliche Entwicklung.....	25
3.4	Denkmäler	26
3.5	Flächenbilanz.....	31
3.6	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	32
3.7	Bevölkerungsprognose bis 2029/2037	36
3.8	Wohnungsstruktur und -größe.....	39
3.9	Daseinsvorsorge, Freizeit und Erholung	41
4	Örtliche Bestandsaufnahme	44
4.1	Städtebauliche Struktur, Raumwirkung (Plan 1).....	44
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungskonflikte.....	45
4.2.1	Erdgeschoss (Plan Nr. 2)	45
4.2.2	Obergeschoss (Plan Nr. 3).....	47
4.3	Gebäudezustand (Plan Nr. 4).....	48
4.4	Grün- und Freiflächen (Plan Nr. 5)	50

4.5	Verkehr (Plan Nr. 6)	52
4.5.1	Fußgänger.....	52
4.5.2	Radverkehr.....	54
4.5.1	Öffentlicher Verkehr	55
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr	55
4.5.3	Ruhender Verkehr, Stellplatzanalyse.....	57
4.5.4	Technische Infrastruktur.....	60
5	Bestandsanalyse	62
5.1	Ortsbildanalyse.....	62
5.2	Städtebauliche und gestalterische Stärken und Schwächen (Plan Nr. 7)	75
5.3	Funktionale Stärken und Schwächen (Plan Nr. 8).....	78
6	Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung	81
6.1	Bürgerworkshop „Dürrwangen 2050“ am 16.04.2024	81
7	Städtebaulicher Rahmenplan Dürrwangen 2050 (Plan Nr. 9)	82
8	Maßnahmenübersicht, Priorisierung.....	92
8.1	Übergeordnete Maßnahmen.....	92
8.2	Konkrete Projekte	92
8.3	Organisatorische und konzeptionelle Maßnahmen	92
8.4	Priorisierung der Maßnahmen.....	92
8.5	Kosten und Finanzierungsübersicht	92
9	Ausblick.....	93
10	Literatur- und Quellenverzeichnis	94
11	Abbildungsverzeichnis	95
12	Anhang	98
12.1	Anhang 1: Denkmalliste	98
12.2	Anhang 2: Zusammenfassung und Ergebnisse des Bürgerworkshops	98
12.3	Anhang 3: Stellplatzanalyse.....	98
12.4	Anhang 4: Abwägung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren mit Beschlussfassung.....	98
12.5	Pläne.....	98

1 Vorbereitende Untersuchungen (VU) Markt Dürrwangen

1.1 Ausgangslage

Initiative für die Vorbereitenden Untersuchungen war die Grobanalyse aus dem Jahr 2015. Zu Beginn des Berichts wurde festgehalten, dass die geringe Nutzung von Gebäuden, meist früheren landwirtschaftlichen Gebäuden, in Dürrwangen zunehmend ein Problem werde. Diese Art der Nutzung, bei der man Vieles lagert, ohne es wirklich zu brauchen ist der Vorbote des Leerstands, denn die ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten lassen sich nur schwer einer anderen Nutzung zuführen. Daher bleiben sie lange Jahre unverändert stehen und blockieren Veränderungen auf den Grundstücken selbst, wie auch auf den angrenzenden Arealen.¹ In Dürrwangen lagen zum damaligen Zeitpunkt sowie auch aktuell viele leerstehende und von Leerstand bedrohte Gebäude vor.

Größere unbebaute Flächen mitten in den Ortskernen stellen Potenziale für eine weitere Entwicklung dar. Sie zeigen aber auch, dass man in der Vergangenheit den leichteren Weg gegangen ist Baugebiete am Ortsrand auszuweisen, anstelle der Innenentwicklung den Vorrang zu geben.

Auch der öffentliche Raum, der in Dürrwangen fast ausschließlich auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet ist und über wenig Begrünung und Aufenthaltsqualität für die Bewohner verfügt, ist nicht den heutigen Kenntnissen und Zielen bezüglich des Klimawandels und der Mobilitätswende angepasst.

All diese Veränderungen haben zu deutlichen funktionalen und gestalterischen Mängeln im Ortskernbereich geführt. Der Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarf ist dort hoch.

Der Markt Dürrwangen hat derzeit etwa 2.600 Einwohner. Rund zwei Drittel leben im Hauptort, die restlichen Einwohner verteilen sich auf mehrere Ortsteile.

Im Rahmen der Grobanalyse konnte der Bedarf einer Sanierung im Ort ausgemacht werden. Daher will der Markt Dürrwangen in Kenntnis dieser deutlichen strukturellen und funktionalen Veränderungen und des daraus resultierenden Sanierungsaufwands eine Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm beantragen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen den Bedarf der Sanierung feststellen, als Abschluss steht ein Sanierungsgebiet.

1.2 Aufgabenstellung

Für die Entwicklung des Marktes Dürrwangen wurde in Absprache mit der Regierung von Mittelfranken die Erstellung Vorbereitender Untersuchungen vereinbart worden. In den Jahren 2004 (Planungsgruppe 7) und 2015 (Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land) wurden Grobanalysen durchgeführt, deren Ergebnis die VU in die Wege leitete.

Mit der VU wird der bauliche Bestand Dürrwangers hinsichtlich städtebaulicher Missstände gemäß §136 BauGB untersucht, um ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Zentrales Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird zudem der städtebauliche Rahmenplan sein, in dem die Ziele der Stadtsanierung und der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde über einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren aufgezeigt werden. Gemeindeentwicklung ist immer eine interdisziplinäre Aufgabe, so dass seitens der Fördergeber ein umfassender Handlungsansatz angeregt wurde. Dies soll dazu führen, dass die geplanten Vorhaben in der Ortsentwicklung

¹ vgl. Stadt & Land (2015): Städtebauliche Grobanalyse Dürrwangen, S.3

Dürrwangens einem roten Faden folgen und nicht als punktuelle Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

Für den Markt Dürrwangen bestand bisher noch kein Sanierungsgebiet. In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt Vorhaben als Einzelmaßnahme ohne bestehendes Sanierungsgebiet durchgeführt. Weitere Planungen seitens der Kommune sind bereits angedacht. Auch Private sanierten in den vergangenen Jahren sowie auch während der Bestandsaufnahme vereinzelt Haupt- oder Nebengebäude, konnten für diese Vorhaben allerdings keine Mittel der Städtebauförderung in Anspruch nehmen.

Ein weiteres Ziel der Städtebauförderung ist die Bewusstseins-schaffung der Bewohner für ihren Ort und seine Geschichte. War es in der Vergangenheit häufiger üblich, statt der Sanierung ältere Gebäude abzureißen, so soll nun zunächst geprüft werden, ob bauliche Anlagen umgenutzt, umgebaut und neu adaptiert werden können.

Auch die Städtebauförderungsrichtlinien haben sich mit der Neuauflage im Jahr 2019 geändert. Neu hinzugekommene Schwerpunkte in der Gesetzgebung für Sanierungsmaßnahmen sind die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels, Starkregenvorsorge, Nutzung erneuerbarer Energien und auch die Barrierefreiheit.

Mit den Planungen wurde das Büro stadt+land aus Fürth betraut.

1.3 Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen beschäftigen sich vertieft mit den städtebaulichen Missständen im voraussichtlich künftigen Sanierungsgebiet. Die VU zeigt die funktionalen, strukturellen und gestalterischen Missstände auf und erläutert Wege zu ihrer Behebung oder Verminderung. Am Ende der Untersuchungen steht der städtebauliche Rahmenplan als Gesamtkonzept, der die einzelnen planerischen Konzepte zusammenfasst und das zukünftige Bild von Dürrwangen im untersuchten Bereich darstellt. Ergänzt wird der Rahmenplan durch eine grobe Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der städtebauliche Rahmenplan, der mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird, hat nicht den rechtlichen Status einer Satzung, wie beispielsweise der Bebauungsplan und nicht den einer behördenverbindlichen Planung, wie der Flächennutzungsplan. Er ist als langfristige, *informelle Planung* mit einer Selbstbindungswirkung der Gemeinde zu verstehen. Die städtebauliche Rahmenplanung ist nicht unveränderbar. Sie ist ein offenes Konzept, das bei neuen Erkenntnissen auch kurzfristig auf Veränderungen der Rahmenbedingungen reagieren kann und stellt somit ein Instrument dar, das zielgerichtet eingesetzt werden sollte, um den erstrebten Zustand zu erreichen.

1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

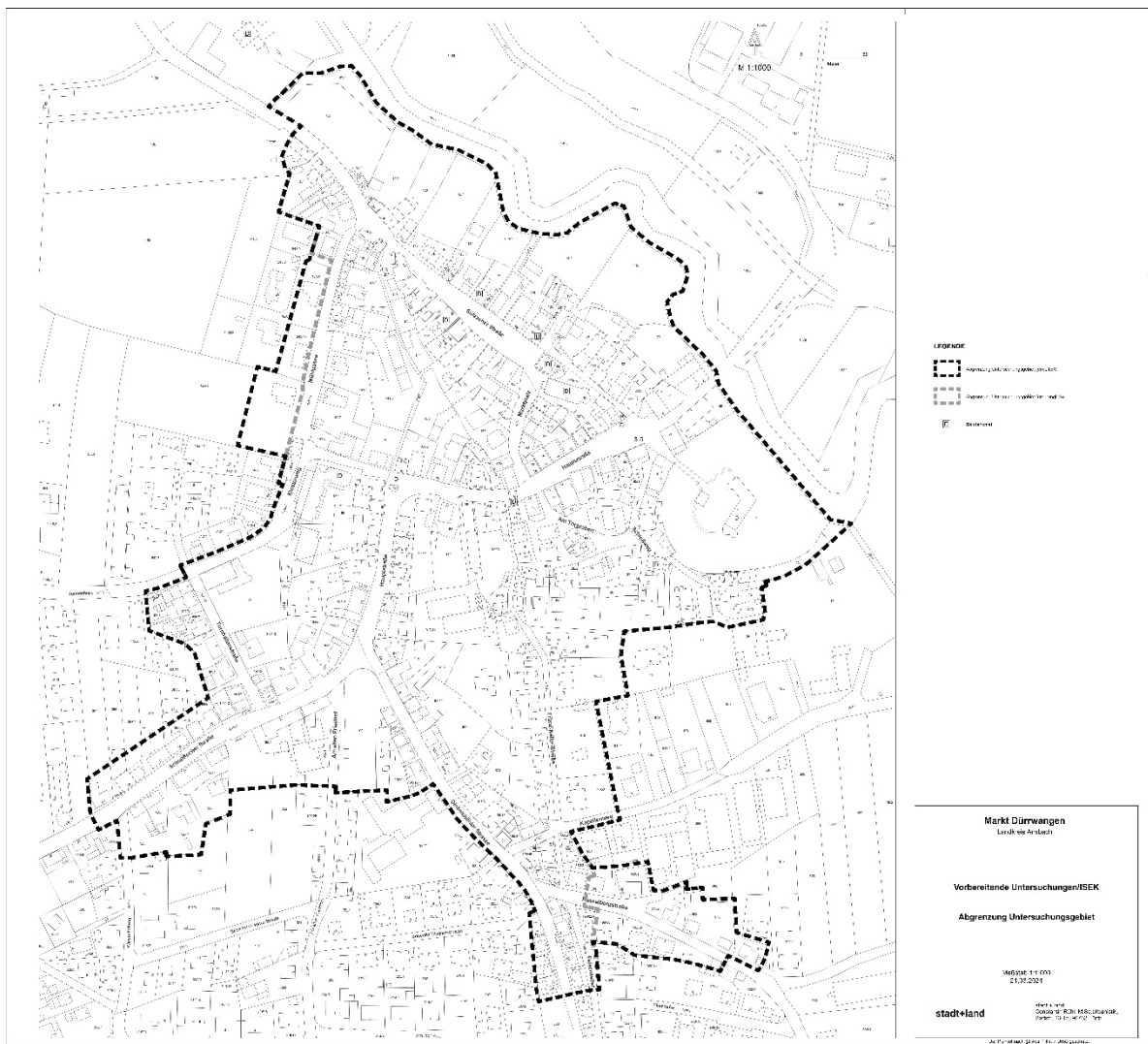


Abb. 1: Das Sanierungsgebiet nach Abschluss der Bestandsaufnahme, unmaßstäblich

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt eine vertiefte Analyse der baulichen Struktur im Ortskern von Dürrewangen. Das Gebiet umfasst den historischen gewachsenen Bereich und seine Ausläufer entlang der größeren Straßen. Hier erfolgte eine Untersuchung bis hin zur Beurteilung einzelner Grundstücke und Gebäude.

Da während der Bestandsaufnahme vor Ort vereinzelt ältere Bausubstanz auch außerhalb des ursprünglichen Untersuchungsraums festgestellt werden konnte, wurde das geplante Sanierungsgebiet um den Bereich der Hesselbergstraße sowie westlich der Mühlgasse erweitert. Der ursprüngliche Verlauf ist in der Karte hellgrau dargestellt, das erweiterte Gebiet in schwarz. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde eng mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt.

1.5 Städtebauliche Missstände

Gesetzliche Grundlage der Sanierungsplanung bildet das „Besondere Städtebaurecht“ mit den Paragraphen 136 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung. In § 136 Abs. 2 sind die städtebaulichen Missstände beschrieben, Abs. 3 nennt die Beurteilungsgrundlagen.

„Städtebauliche Missstände liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“ (§ 136 Abs. 2 Punkte 1 und 2 BauGB).

Auf die Aufzählung der einzelnen Punkte von Absatz 3 (Beurteilungskriterien) wird hier verzichtet, die Systematik der Vorbereitenden Untersuchungen orientiert sich jedoch an diesen Vorgaben.

1.6 Methodik

Bereits im Jahr 2015 hat die Gemeinde eine Grobanalyse erarbeiten lassen. Sie diene als Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen und auf sie wird im Verlauf des Berichts Bezug genommen.

Zu Beginn der VU wurden Daten und Fakten über die Gemeinde durch Recherche erhoben, die einerseits überregionale Zielvorgaben aber auch ortsspezifische statistische Informationen beinhalteten. Darauf aufbauend erfolgte über den Sommer 2023 eine intensive Bestandsaufnahme aller Gebäude im Untersuchungsgebiet durch eine Begehung. Dabei wurden durch äußerliche Inaugenscheinnahme Informationen wie Nutzung (je Stockwerk), Geschossigkeit, Bauzustand, Dachform, Baualter, etc. gesammelt. Neben der schriftlichen erfolgte eine umfangreiche fotografische Dokumentation, sodass zu jedem Gebäude im Untersuchungsgebiet ein umfangreicher Steckbrief angelegt wurde. Die Ergebnisse wurde anschließend in Bestands- sowie Analysekarten festgehalten, in denen die Erkenntnisse der Begehung in einen räumlichen Bezug zueinander gesetzt wurden.

Die statistischen Eckdaten sowie die ersten Erkenntnisse der Bestandsaufnahme und -analyse wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 09.01.2020 erläutert, um ein Problembewusstsein für den eigenen Ort zu entwickeln.

Im Rahmen der Bürgerversammlung am 21.03.2024 erfolgte eine Information der Öffentlichkeit über die Bestandsaufnahme und -analyse. Die Veranstaltung war mit rund 60 Gästen sehr gut besucht.

Daran anknüpfend wurde am 18.04.2024 ein workshop „Dürrwangen 2050“ in der Alten Turnhalle durchgeführt, mit dem Ziel, gemeinsam mit den Bürgern eine Vision für den Ort zu entwickeln. Auch diese Veranstaltung war mit rund 50 Teilnehmenden sehr gut besucht. Bemerkenswert war, dass von den Anwesenden nur ca. fünf bereits bei der Bürgerversammlung anwesend waren. Eine Zusammenfassung der Veranstaltung ist dem Anhang beigelegt.

Am 18. Juni wurde der Vorentwurf des Rahmenplans im Gemeinderat vorgestellt.

→ **Weiteres Vorgehen wird ergänzt**

Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist der Städtebauliche Rahmenplan, der mit einem Zeithorizont von ca. 25 Jahren die Zielvorgaben für die Sanierung in Dürrwangen definiert. Er basiert auf den durch die Beteiligungen gesammelten Ideen, Anregungen und Projekte sowie den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.06.2023

2.1.1 Allgemein Ziele „Vision Bayern 2035“²

Ein städtebaulicher Rahmenplan muss die Vorgaben aus den Konzepten der Landesplanung und der Regionalplanung beachten. Die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegten Ziele und Grundsätze der zukünftigen Raumordnung und -entwicklung, die dann in den Regionalplänen jeweils konkretisiert werden, müssen daher auch in die Aufstellung von städtebaulichen Rahmenplänen einfließen. Die im Leitbild **Vision Bayern 2035** zusammengefassten groben Leitlinien der regionalen Entwicklung treffen in vielen Punkten für Dürrwangen zu. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

LEITBILD BAYERN 2035
<p><u>Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen</u></p> <p>Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung für alle Bürger unabhängig vom Wohnort in angemessener Zeit.</p>
<p><u>Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen</u></p> <p>Nachteile strukturschwächerer Räume durch vorrangige Förderung ausgleichen, qualifizierte Arbeit zu den Menschen bringen und insbesondere den Ausbau zeitgemäßer Telekommunikationsinfrastrukturen unterstützen. Die Chancen durch die Digitalisierung nutzen. Angemessene Versorgungsinfrastrukturen vorhalten, auch wenn unterdurchschnittlich ausgelastet.</p>
<p><u>Räumliche ausgewogene, polyzentrale Entwicklung</u></p> <p>Ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen, Stärkung des Mittelstandes. Attraktive Wirtschafts- und Versorgungskerne gerade auch im ländlichen Raum für eine stabile Infrastruktur auch in Krisenzeiten. Starke Netzwerke vor Ort sollen regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten und klimafreundliche Lösungen ermöglichen. Kooperation zwischen verdichteten und ländlichen Räumen.</p>
<p><u>Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften</u></p> <p>Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten. Historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten als Pendant zur Globalisierung behutsam weiterentwickeln. Landschafts- und Naturräume mit ihren natürlichen Ressourcen, den typischen Lebensräumen und Arten bewahren und, wo nötig, auch wiederherstellen.</p>
<p><u>Flächendeckende leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur</u></p> <p>Bestmögliche Einbindung Bayerns in das nationale und transeuropäische Verkehrsnetz. Gute Anbindung peripherer ländlicher Räume an den Fernverkehr und Optimierung des ÖPNV. Attraktives, differenziertes Angebot des öffentlichen Verkehrs, innovative Formen der Mobilität nutzen.</p>

²Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf

Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen

Verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen realisieren. Mobilität klimafreundlicher gestalten. Gefährdete dynamische Bereiche von Bebauung freihalten und klimarelevante Freiflächen (z.B. Freiluftschneisen) in Verdichtungsräumen sichern, gesamtheitliches Wassermanagement.

Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur

Nachhaltige Energieinfrastruktur sicherstellen. Bei Errichtung von neuen Anlagen und Energieleitungen ökologische und kulturräumliche Belange berücksichtigen, Kraft-Wärme-Koppelung nutzen, Bürger konsequent einbinden. Sicherer und klimafreundlichen Mix aus vorwiegend erneuerbaren Energieträgern. Energiespeicherung. Großteil der Wertschöpfung aus erneuerbaren Energien soll im ländlichen Raum verbleiben.

Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Kompakte und wenn möglich multifunktionale Siedlungs- und Freiraumbereiche, effiziente Verkehrsinfrastrukturen und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen. Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen.

Markt Dürrwangen, Lage im Raum³

Der Markt Dürrwangen liegt nahe der Grenze zu Baden-Württemberg im Landkreis Ansbach. Die Gemeinde gehört zum allgemeinen ländlichen Raum und wird gleichzeitig – wie alle umliegenden Gemeinden – als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Feuchtwangen im Norden und Dinkelsbühl im Süden. Beide sind etwa gleich weit von Dürrwangen entfernt.



Abb. 2: Planausschnitt aus „Strukturkarte“ des LEP, Standort Dürrwangen gestrichelt umrahmt, unmaßstäblich

³Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) (202): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anhang 2 Strukturkarte. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf

Anmerkung: Die Einteilung in das früher übliche System der zentralen Orte wurde weitgehend aufgegeben. Die meisten Gemeinden sind nun als „Grundzentren“ dargestellt.

2.1.2 Ausgewählte Ziele u. Grundsätze des LEP

Für ein Sanierungsgebiet treffen nicht alle Ziele und Grundsätze eines LEP zu, denn es handelt sich um eine räumlich sehr begrenzte Fläche. Dennoch ist es wichtig die übergeordneten Entwicklungstendenzen zu beachten und die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf das betrachtete Gebiet herunterzubrechen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Ziele und Grundsätze des LEP, die Relevant für das künftige Sanierungsgebiet haben, kurz erläutert.

- Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit [LEP 1.1] und Demografischer Wandel [LEP 1.2]⁴

Eines der Hauptziele ist das Schaffen oder der Erhalt von **gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen**. Damit sind nicht gleiche Lebens- und Arbeitsbedingungen gemeint, da unterschiedliche soziokulturelle Strukturen und geographische Gegebenheiten in den jeweiligen Teilräumen das verhindern, sondern jeder Mensch sollte Chancengerechtigkeit haben, d.h. „vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten“.

Zudem soll die räumliche Entwicklung Bayerns **nachhaltig** erfolgen. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Z). Die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen sind zu berücksichtigen.

Die Krisensicherheit ist neuer Bestandteil im LEP geworden (1.1.4 G). Es soll verhindert werden, dass es zu „Versorgungs- und Infrastrukturengpässen“ kommt.

Der demografische Wandel ist bei allen Planungen zu beachten (Z) [LEP 1.2]. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur anzupassen. Es soll auch ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt werden (1.2.2. G).

- Klimawandel [LEP 1.3]⁵

Ein weiteres wichtiges Ziel, das im Jahr 2011 in das BauGB aufgenommen wurde, ist die Vorsorge und der Schutz vor dem **Klimawandel** bzw. der **Klimaschutz** [LEP 1.3]. Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (G). Klimarelevante Freiflächen sind zu erhalten oder auch neu anzulegen

- Siedlungsstruktur [LEP 3.]⁶

Bauflächen sollen auf Grundlage einer nachhaltigen und ressourcenschonenden [LEP 3.1] Siedlungsentwicklung (**Flächensparen**) und unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, den Mobilitätsanforderungen sowie Schonung der natürlichen Ressourcen ausgewiesen werden. Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den

⁴ vgl. Bayerische Staatsregierung (2023): S. 14ff

⁵ vgl. ebd. S. 24ff

⁶ vgl. ebd. S. 63ff

Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden [LEP 3.1.2]. Bei neuen Siedlungsflächen sind die Anschlüsse an den ÖPNV zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Potentiale der **Innenentwicklung** [LEP 3.2], sind vorrangig zu nutzen, d.h. die Nutzung von Baulandreserven, Brachflächen und leerstehender Bausubstanz sowie die Möglichkeit einer Nachverdichtung muss Vorrang haben. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Eine **Zersiedlung** der Landschaft soll dementsprechend **vermieden** [LEP 3.3] und stattdessen eine kompakte, zusammenhängende Siedlungsstruktur angestrebt werden.

- Mobilität und Verkehr [LEP 4.]⁷

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

(G) Die Verkehrsinfrastruktur soll durch **neue Mobilitätsformen** in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.

(G) Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger sollen durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden. Im ländlichen Raum soll die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden [LEP 4.1.3].

4.4. Radverkehr: Das Netz bedarfsgerecht ausbauen. Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden. „Bayernnetz für Radler“ weiterentwickeln.

- Wirtschaft [LEP 5.]⁸

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

- Energieversorgung [LEP 6.]⁹

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

⁷ vgl. ebd. S. 76ff

⁸ vgl. ebd. S. 91ff

⁹ vgl. ebd. S. 105ff

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2. Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dabei sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden.

Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden.

- Freiraumstruktur [LEP 7.]¹⁰

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Besondere Bedeutung erlangt zunehmend der Hochwasserschutz und das Hochwasserrisikomanagement [LEP 7.2.5].

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten werden
- und bestehende Siedlungen vor einem mindestens 100-jährigen Hochwasser geschützt werden.

- Soziale und kulturelle Infrastruktur [LEP 8.]¹¹

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Um diese Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gewährleisten zu können, sollen bei Bedarf **interkommunale Kooperationen** eingegangen werden. [LEP 8.1 (G)]

¹⁰ vgl. ebd. S. 115ff

¹¹ vgl. ebd. S. 130ff

8.4. Kultur:

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

2.2 Regionalplan Westmittelfranken¹²

Ein städtebaulicher Rahmenplan schafft konkrete, langfristig wirksame und insbesondere lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten. Hierzu gehören städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Probleme. Um auf diese regionalspezifischen Problemstellungen einzugehen, müssen anschließend an die allgemeingültigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms auch die Ziele der Regionalplanung berücksichtigt werden, um lokale Rahmenbedingungen definieren zu können.

Der Markt Dürrwangen gehört zum regionalen Planungsverband Westmittelfranken. Auszüge der allgemeinen Zielsetzung sowie auf die Gemeinde Markt Dürrwangen bezogene Potentiale und Leitbilder werden nachfolgend beschrieben.

- Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in Westmittelfranken (Kapitel 1)¹³

Die Region soll insgesamt in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden, während strukturelle Unterschiede zwischen Teilbereichen der Region abgebaut werden sollen. In Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen soll eine verstärkte Entwicklung angestrebt werden.

Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze und im weiteren Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur, wie Verkehrsanbindung und -erschließung durch den ÖPNV sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen in allen Lebensbereichen (Begründung zu 1.1 RP). Ein Angebot an attraktivem Bauland ist notwendig (vgl. RP8 3.2.1).

Es gilt zudem, das bisherige Defizit an Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor auszugleichen, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass die im Regionalplan genannten Zahlen aus dem Jahr 1997 stammen und womöglich nicht die aktuellen Verhältnisse widerspiegeln.

Natürliche Lebensgrundlagen sollen erhalten und gesichert und vor vielfältigen Belastungen und Eingriffen geschützt werden (hierzu zählen beispielsweise Bau- und Erschließungsmaßnahmen, Privathaushalte, Industrie, Verkehr und intensive Landwirtschaft). Auch auf eine Zusammenarbeit mit an die Region Westmittelfranken angrenzenden Regionen soll hingewirkt werden.

¹² Vgl. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (1987): Regionalplan Westmittelfranken. <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Textteil-Gliederung.html>

¹³ Vgl. ebd. Textteil „Ziele und Grundsätze“

- Raumstruktur (Kapitel 2)

In Karte 1 zur Raumstruktur sind die nächstgelegenen zentralen Orte das Mittelzentrum Dinkelsbühl als „bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ sowie das mögliche Mittelzentrum Feuchtwangen.

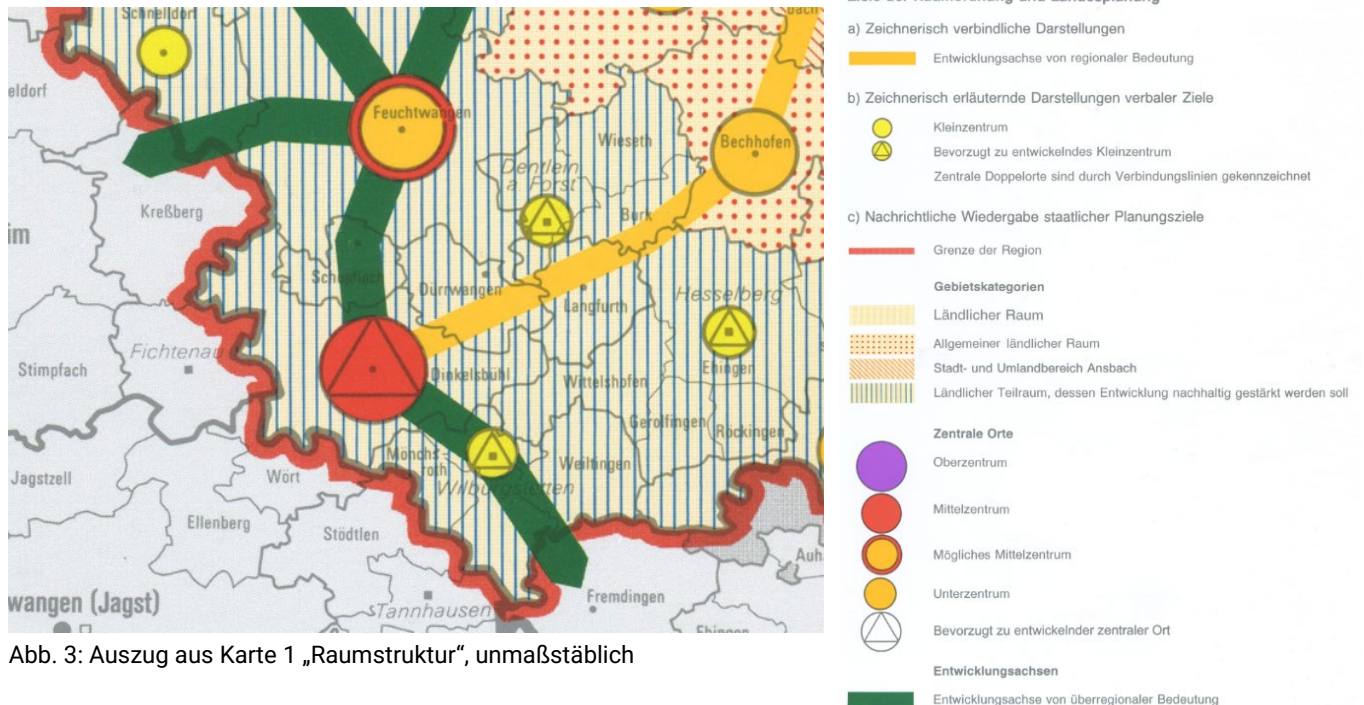


Abb. 3: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“, unmaßstäblich

Der Markt Dürrewangen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dürrewangen liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Dinkelsbühl – Bechhofen). Eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung verläuft westlich von Dürrewangen von Feuchtwangen über Dinkelsbühl weiter nach Süden.

Als Ziele für den ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll setzt der RPV folgende Ziele (Z 2.2.2.3):

- Im Mittelbereich Dinkelsbühl soll die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden;
- Durch die Neuansiedlung entsprechender Unternehmen soll auf die Erweiterung des in diesem Teilraum noch unzureichenden Angebots an insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden;
- Auf einen umwelt- und sozialverträglichen Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs soll hingewirkt werden;
- Eine Verbesserung der Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen soll angestrebt werden. Das ÖPNV-Netz soll insbesondere attraktive Verbindungen zwischen den zentralen Orten sowie mit dem Stadt- und Umlandbereich Ansbach sicherstellen.

Anmerkung: In der vorliegenden Form ist der Textteil des Regionalplans mit Bezug auf die Zahlen aus den 1990er Jahren völlig veraltet. Eine lesbare Fassung sollte endlich zur Verfügung gestellt werden.

Dürrwangen wird in Kapitel 2 „Raumstruktur“ nicht mit einer zentralen Funktion beschrieben. Vielmehr ist die Gemeinde zusammen mit Schopfloch Teil des Nahbereichs Dinkelsbühl.¹⁴

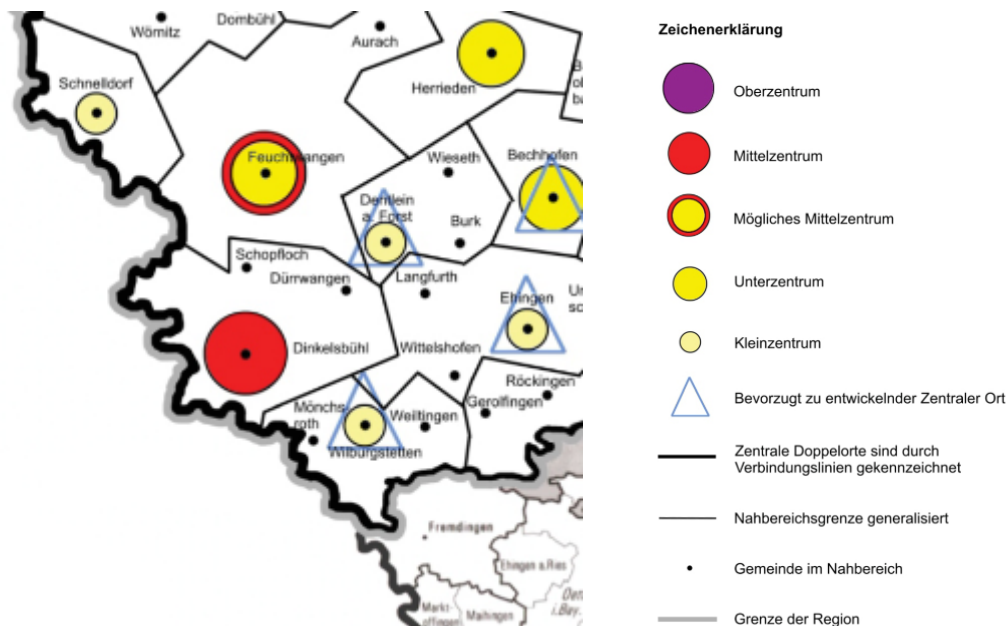


Abb. 4: Auszug aus Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, unmaßstäblich

- Siedlungsstruktur (Kapitel 3)

Allgemeine Zielsetzungen im Bereich des Siedlungswesens sind organische Siedlungsentwicklung, möglichst geringer Flächenverbrauch und Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft. Besonders schützenswerte Landschaftsteile, zu den auch die Talräume gehören, sollen von Bebauung freigehalten werden.¹⁵

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen soll in ausreichendem Umfang Wohnbauland bereitgestellt werden. Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden (3.2.2.). Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden.

Weiterhin wird die Umsetzung von Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen als essenziell angesehen, um die bauliche Struktur in sozialer, hygienischer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht zu entwickeln, die Wirtschafts- und Agrarstruktur zu verbessern sowie die Siedlungsstruktur an die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen anzupassen.¹⁶

¹⁴ Vgl. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (1987): Begründungskarte Zentrale Orte und Naherholung. <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten.html>

¹⁵ Vgl. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (1987): Regionalplan Westmittelfranken. Ziele Siedlungsstruktur. <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Textteil-Gliederung.html> S. 1/2

¹⁶ vgl. ebd. Begründung Siedlungsstruktur S. 6./8

- Verkehr (Kapitel 4), Stand 2007

Das Verkehrsleitbild zielt vor allem auf die Verbesserung des ÖPNV ab. Der Markt Dürrwangen ist Teil des Nahverkehrsraums Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). Die Bedeutung von Erreichbarkeit und Mobilität nimmt in der heutigen Zeit stark zu, insbesondere auf die Belange von mobilitätseingeschränkten Personen und Älteren sollte vermehrt eingegangen werden. Dürrwangen ist mit Buslinien versorgt. Im Ort gibt es eine Haltestelle.

4.1.2.7 Die Schaffung innovativer und flexibler ÖPNV-Konzepte ist insbesondere im ländlichen Teilraum der Region, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung. In der Begründung werden als „innovative und flexible Lösungen“ beispielhaft Anrufsammeltaxis oder Bürgerbussysteme genannt.

Anmerkung: Darüber ist man technisch schon weit hinaus. In Hamburg sollen ab 2025 selbstfahrende kleine Busse (Moia-Busse) 250.000 private PKW ersetzen.

Radverkehr: Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung eines regionalen Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung der für die Bundes- und Staatsstraßen vorhandenen staatlichen Radwegeprogramme und dem Fernradwandernetz „Bayernnetz für Radler“.

Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) werden einige Zielsetzungen formuliert. Um dem gewachsenen Verkehrsaufkommen auf den Bundesstraßen, die auch als Verbindungen zu den umliegenden Regionen dienen, zu entsprechen, werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen.

- Wirtschaft (Kapitel 5)

Im Landkreis Ansbach gilt es den Wohn- und Freizeitwert vor allem in Gemeinden entlang der überregionalen Entwicklungsachsen mit einem hohen Anteil an gewerblichen Arbeitsplätzen zu erhöhen (Begründung zu 5.1.1). Allgemein wird in der Wirtschaft eine weitere relative Verstärkung des Dienstleistungsbereichs erwartet. Es ist notwendig, hierbei für Westmittelfranken nicht nur eine bessere Handelsausstattung anzustreben. Auch die Ausstattung mit sonstigen Dienstleistungen, etwa Banken, Versicherungen und eine umfassende Palette freier Berufe, z.B. Ärzte, Architekten, Ingenieure, Rechtsanwälte, ist vor allem für die Entwicklung von Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe erforderlich.

Bei den Bodenschätzen weist Dürrwangen das Sandabbaugebiet SD 8 (Vorranggebiet) südlich des Hauptortes auf. Für die Sanierungsplanungen ist dies nicht relevant.

- Energieversorgung (Kapitel 6) 2009

Bei der Energieversorgung geht der Regionalplan insbesondere auf den Ausbau der erneuerbaren Energien ein. In der Region Westmittelfranken kommen vor allem Biomasse, direkte sowie indirekte Sonnenenergie und Windkraft in Frage.¹⁷ Energiespeicherung wird zunehmend bedeutsamer.

Im Nordwesten des Gemeindegebiets befindet sich ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen (WK 220). Dies ist der aktuelle Stand 31. Änderung, Tekturkarte 3, Entwurf vom 09.04.2024.

Für die Sanierungsmaßnahmen im Ortskern von Dürrwangen hat dies zunächst keine Auswirkungen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde jedoch durchaus der Bedarf an regenerativen Energien hervorgehoben, auch das Thema Energiespeicherung.

- Freiraumstruktur (Kapitel 7) und Hochwassergefahren (Bayernatlas)

Die Freiraumstruktur ist lediglich in den Randbereichen des Ortskerns im Bereich des Talraums der Sulzach von Bedeutung, hier vor allem in Form der wohnungsnahen Erholungsnutzung aber auch für die Erhaltung des Naturhaushalts, der Bewahrung der natürlichen Landschaftsfaktoren und des Landschaftsbilds.

Dürrwangen ist umgeben von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten mit den Zielsetzungen „Pflege von Biotopen“ und im weiteren Verlauf „Flurdurchgrünung“.

Der Talraum der Sulzach ist zudem als Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQextrem eingetragen (Bayernatlas). Teile des bebauten Ortskerns fallen in diese Gefahrenflächen.¹⁸

- Soziale und kulturelle Infrastruktur (Kapitel 8), 2011

Zur sozialen Infrastruktur zählen insbesondere Heime und Stationen für Krankenpflege, Familienpflege, Seniorenarbeit, sowie Nachbarschaftshilfen, Mahlzeitendienste, etc.

In ländlichen Regionen kann eine unmittelbare Erreichbarkeit von stationären sozialpflegerischen Einrichtungen oft nicht in ausreichendem Maß gewährleistet werden. Hier sind ambulante sozialpflegerische Dienste eine gute Ergänzung des Angebots, sie stellen jedoch keinen Ersatz dar. Als Standorte in der Region Westmittelfranken werden insbesondere Unterzentren und Zentrale Orte höherer Stufe in Betracht gezogen, Dürrwangen übernimmt somit nicht zwangsläufig eine tragende Rolle in der Schaffung einer solchen Infrastruktur ein. Dürrwangen hat z.B. keine Tagespflegeeinrichtung.

Kultur/Denkmalschutz: In der Region Westmittelfranken existieren zahlreiche dauerhafte und temporäre Theaterbühnen, die teilweise öffentlich, teilweise privat bzw. von Vereinen oder als Laienspielgruppen betrieben und am Leben erhalten werden. Dürrwangen hat im Ortskern einige Baudenkmale, darunter ein ehemaliges Wasserschloss. Der Ortskern ist zudem in der Denkmalliste (BLfD) als Bodendenkmal eingetragen.

¹⁷ Vgl. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (1987): Regionalplan Westmittelfranken. Begründung Energieversorgung. <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Textteil-Gliederung.html> S. 6./10

¹⁸ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2024): BayernAtlas. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Dürrwangen stammt aus dem Jahr 2003 und ist damit über 20 Jahre alt. Dürrwangen verfügt über mehrere Ortsteile, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird ausschließlich der Ortskern betrachtet.

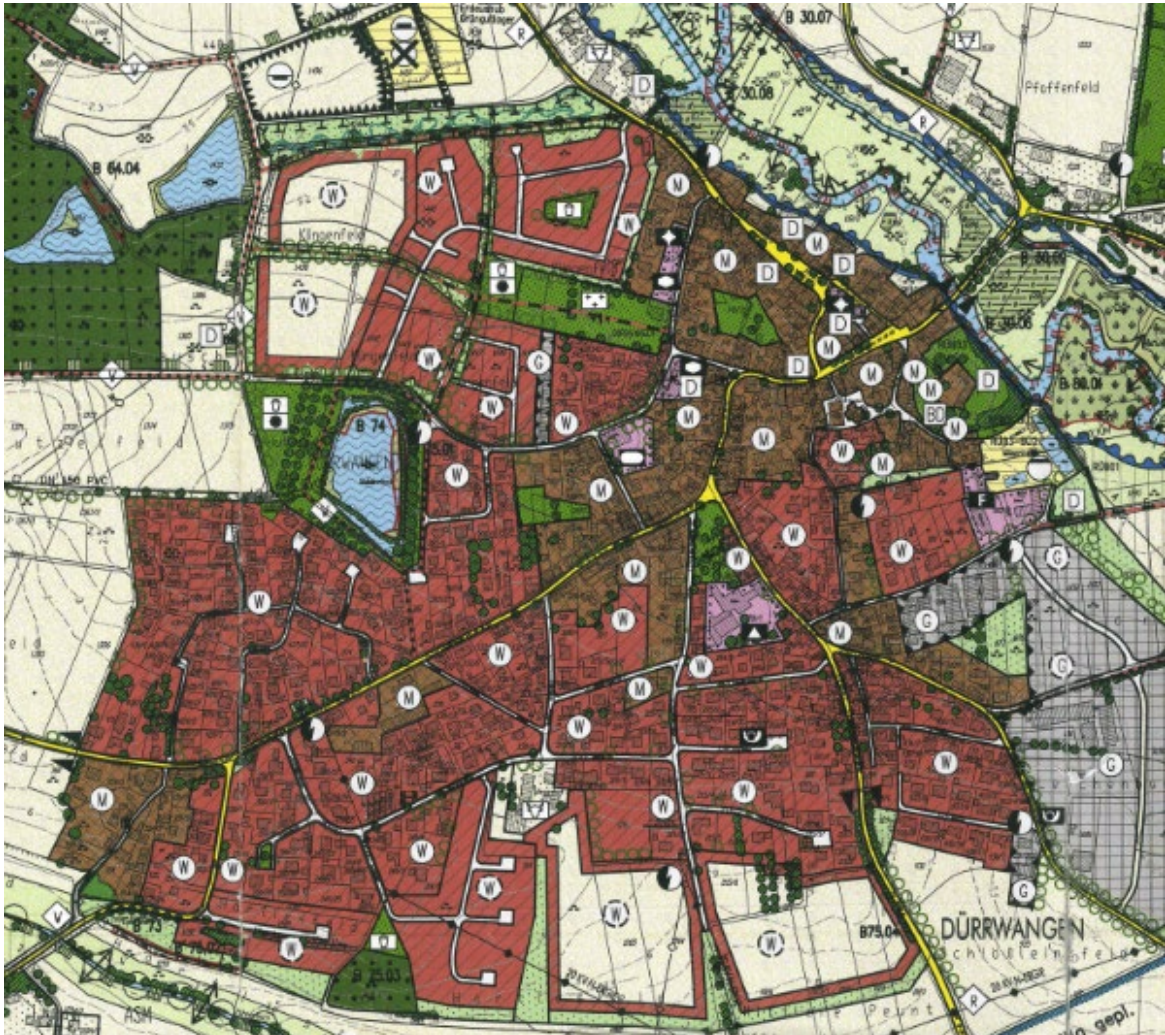


Abb. 5: Flächennutzungsplan für den Hauptort, der Plan ist bereits über 20 Jahre alt, unmaßstäblich

Im Untersuchungsgebiet sind weite Teile als gemischte Baufläche (M, braune Farbe) ausgewiesen. Ausnahmen sind der südwestliche Bereich „Am Torgraben“, die Fläche zwischen „Dinkelbühler Straße“ und der „Franz-Keller-Straße“ sowie die Südseite der „Hesselbergstraße“. Als Flächen für Öffentliche Nutzung (rosa) sind im Untersuchungsgebiet die Alte Turnhalle, der Kindergarten sowie Flächen für kirchliche Zwecke in der „Mühlgasse“ planerisch festgehalten. Weitere öffentliche Flächen grenzen direkt an das Gebiet an: Die Grundschule sowie die Feuerwehr.

Als Grünflächen (grüne Farbe) im Untersuchungsgebiet sind der Schlossgraben und der alte Friedhof festgehalten. Zusätzlich ist der Blockinnenbereich zwischen Sulzacher Straße, Mühlgasse, Klosterweg und Marktplatz als Grünfläche ausgewiesen. In anderen Baublocken ist dies nicht vorgesehen, könnte aber auch dort eine sinnvolle Zielvorstellung sein.

Große Gewerbeflächen (graue) befinden sich südöstlich des Ortskerns. Gemischte Bauflächen sind fragmentiert entlang der Schopflocher Straße vorhanden. Neue Wohnbauflächen (rot) sind im Nordwesten sowie im Süden des Ortes dargestellt. Sie wurden seitdem nur teilweise bebaut. Der tatsächliche Bedarf neuer Wohngebiete sollte vor dem Hintergrund des hohen

Flächenverbrauchs in Bayern und den Zielen einer verstärkten Innenentwicklung geprüft werden.

Der Talraum der Sulzach enthält eine Reihe von Biotopen und ist auch in Teilflächen als potenzielle Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Darstellung im FNP unterstreicht die hohe Bedeutung dieses Naturraums. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sulzach ist im FNP nicht erkennbar.

Die vorhandenen Denkmäler sind eingetragen. Auch die Bedeutung des ehemaligen Wasserschlosses als wertvolle historische Gesamtanlage ist ablesbar. Das eingetragene Bodendenkmal ist markiert.

In der Grobanalyse 2015 wurde geschlussfolgert:

„Die künftige Entwicklung des Ortskerns wäre unter Umständen in Teilbereichen mehr in Richtung Wohnbauflächen zu sehen. Der FNP/LP wäre nach Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen und den Erkenntnissen daraus fortzuschreiben. Dabei sind insbesondere die Vorgaben einer verstärkten Innenentwicklung zu beachten.“¹⁹

2.4 Vorhandene Planungskonzepte

2.4.1 Grobanalyse 2004²⁰

Die erste Grobanalyse wurde im Jahr 2004 von dem Büro „Freie Planungsgruppe 7“ erstellt. Diese für die Stadtsanierung wichtigen Voruntersuchungen sollen grob aufzeigen, ob städtebauliche Missstände vorliegen und ob eine Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm möglich sein wird. Die städtebauliche Grobanalyse wird allgemein auch als „Eintrittskarte“ für die Städtebauförderung bezeichnet. Das damalige Untersuchungsgebiet war kleiner: es beschränkte sich auf den historischen Teil sowie entlang der Hauptstraße bis kurz vor die Schule.

Die wichtigsten Beobachtungen waren:

Demografie: Es konnte festgestellt werden, dass in großen Häusern teilweise nur wenige Personen leben. Dies, gepaart mit einer Überalterung des Altortes, sei ein deutliches Zeichen für umfangreiche Wohnungsleerstände bzw. Unternutzung. Dies führt langfristig zu einer Schwächung der Altortlage. Ziele sind den Altort als Wohnstandort für alle Bewohner (Jung und Alt) attraktiv zu machen sowie die teils kleinteilige Besitzstruktur neu zu ordnen.

Verkehr: Der Straßenraum hat viele Engstellen, die zu gefährlichen Situationen führen. Grundsätzlich erschweren enge Verhältnisse die Erschließung (z.B. Am Torgraben). Die Fuß- und Radwegführung im Ort ist unzureichend, teilweise fehlend. Es gibt eine Vielzahl un- oder nicht ausreichend erschlossener Grundstücke. Die teils geradlinige Gestaltung der Straßen verstärkt überhöhte Fahrgeschwindigkeiten. Ziele sind u.a. Verkehrsberuhigung, durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Nutzung: Als Problem wurde bereits damals Leerstand ausgemacht. Zudem lagen ungünstige, entwicklungshemmende Grundstücksverhältnisse vor, sowie teilweise störende Nutzungsüberlagerungen. Ziele sind die Entkernung der dicht bebauten Grundstücke, die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Grundstücke sowie Erhalt des Geschäftszentrums.

¹⁹ Stadt & Land (2015), S. 12

²⁰ Vgl. Freie Planungsgruppe 7 (2004): Städtebauliche Voruntersuchung für den Altort

Bauzustand: Der Bauzustand wurde als verhältnismäßig gut eingestuft, weit verbreitet war ein deutlicher Sanierungsstau. Einzelne Gebäude waren in so schlechtem Zustand, dass ein Erhalt nicht sicher war (z.B. Sulzacher Str. 24). Ziele sind Sanierung sowie, bei Bedarf, umfassende Neuordnungskonzepte.

Gestaltwert Gebäude: Besonders hohe Gestaltqualität werden Schloss, Kirche und Torhaus zugeschrieben. Entlang der beiden Straßen im alten Ortskern sind weitere Gebäude mit hohem Gestaltwert, v.a. im Stil des fränkischen Giebelhauses. Neben vielen neutralen Gebäuden wurden mehrere mit negativem Erscheinungsbild ausgemacht (v.a. Gewerbebauten). Ziele sind der Erhalt des typischen Ortsbildes sowie Ergänzung der ortsbildprägenden Struktur sowohl städtebaulich als auch in der architektonischen Gestaltung der Bauteile.

Gestaltwert Freiraum: Festgestellt werden konnten teils vernachlässigte öffentliche Straßenräume sowie gestörte öffentliche und private Freiflächen. Ziele sind die Neugestaltung des öffentlichen Raums, v.a. Am Torgraben mit wirksamer Verkehrsberuhigung sowie die Entwicklung eines Gesamtkonzepts für die Freiflächen.

Schlussfolgerung: Es konnte ein dringender Sanierungsbedarf festgestellt werden, ein zeitnahes Handeln sowie die Entwicklung einer Rahmenplanung wurden empfohlen. Die Sanierung und Umnutzung der Alten Turnhalle konnte erfolgreich umgesetzt werden. Die restlichen Ziele der Grobanalyse haben an Aktualität nichts eingebüßt. Sie adressieren Probleme, die in den letzten 20 Jahren nicht oder nur in geringem Umfang gelöst werden konnten und haben nach wie vor Gültigkeit.

2.4.2 Grobanalyse 2015²¹

Die Grobanalyse aus 2015 ist die Basis für die Vorbereitenden Untersuchungen. Das untersuchte Gebiet wurde im Vergleich zur Analyse zehn Jahre zuvor erweitert, sodass es dem heutigen Umfang entspricht.

Die Ergebnisse entsprechen in weiten Teilen der Grobanalyse aus dem Jahr 2004. Einige neue Aspekte wurden unter Berücksichtigung neuer Planungsparameter aufgegriffen:

Aufgrund hoher baulicher Dichte kommt es bei vielen Grundstücken zu einer hohen Versiegelung. Dies wurde, v.a. in Hinblick auf den Klimawandel untersucht. Die Bausubstanz der Gebäude hat sich in den 11 Jahren nach Einschätzung der Analysten verschlechtert. Es wurde konstatiert, dass das Ortsbild gefährdet werden könne, falls markante Gebäude weiterhin verfallen.

Weiterhin wurden viele innerörtliche Entwicklungspotentiale ausgemacht, die insbesondere auf den brachliegenden Gewerbeflächen ausgemacht werden konnten.

Neu thematisiert wird der nicht erschlossene Talraum der Sulzach, der als potenzielle Naherholungsfläche und Lebensraum für Fauna und Flora angesehen wird.

Zusätzlich wurde eine Altersstatistik zu den Bewohnern in der Sulzacher Straße und der Hauptstraße erstellt, um eine etwaige Überalterung belegen zu können. Es konnte ein Mangel an Kindern und Jugendlichen ausgemacht werden, woraufhin vor einer starken künftigen Überalterung gewarnt wird.

In den restlichen Punkten stimmen die Ergebnisse beider Grobanalysen überein. Verschiedene städtebauliche Missstände und sowie ein hoher Sanierungsbedarf sind vorhanden.

²¹ Vgl. Stadt & Land (2015)

3 Bestandsrecherche

3.1 Geschichte²²

Der Name Dürrwangen leitet sich wohl von den begriffen „durnîn“ (mittelhochdeutsch für dornig) und „wang“ (althochdeutsch für Feld) ab und bedeutet demnach Dorniges Feld.²³

Am 31. Dezember 1258 ist die erste urkundliche Erwähnung des Namens "Durnewanc" belegt. Dabei übereignete Ulrich von Warberg (Warperc) aufgrund finanzieller Schwierigkeiten dem Grafen Ludwig V. von Oettingen seine zur Burg Warberg gehörigen Güter, Eigen und Lehen mit Ausnahme Dürrwangers.

Nur wenige Jahre später, am 09. März 1262 schenkte Ulrich von Warberg das Schloss Dürrwangen (castrum nostrum Durnwang) an das Hochstift Eichstätt.

Die Besiedlung des Sulzachtals kann bereits deutlich früher stattgefunden haben. Die Entstehung des ältesten Gebäudeteils am Dürrwanger Wasserschloss (Turm) wird in das neunte Jahrhundert geschätzt.

Ein eigenes Adelsgeschlecht mit dem Ortsnamen Dürrwangen wurde kann seit den ersten Jahrzehnten des 14. Jahrhunderts mit Landvogt Heinrich von Dürrwangen nachgewiesen werden.

1342 wurde der vermutlich erste Bau einer Kapelle in Dürrwangen errichtet, die noch heute den gotischen Chor der Pfarrkirche „Maria Immaculata“ darstellt. Die drei unteren Turmgeschosse der bestehenden Kirche stammen wohl aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts.

Im Jahr 1423 erhält Wilhelm von Dürrwangen „das Schloss sowie den Markt Dürrwang mit Zugehörungen, Wildbann, Freieung, Halsgericht, Juden und Wochenmarkt zu Lehen.“²⁴ Zwischen 1433 und 1796 war Dürrwangen unter der Herrschaft der Grafen von Oettingen, dabei gab es aufgrund von Verpfändungen wohl immer wieder Ausnahmen bei dem Besitz Dürrwangers.

Vermutlich wurde am 6. Mai 1525 das Schloss Dürrwangen im Bauernkrieg durch den „Ellwanger Haufen“ beschossen und geplündert. 1630, während des 30-jährigen Kriegs, fiel Dürrwangen zwischenzeitlich in den Besitz der Freien Reichsstadt Nürnberg, woraufhin ein evangelischer Pfarrer eingesetzt wurde. Nur vier Jahre später, in Folge der Schlacht bei Nördlingen, wurde Dürrwangen wieder katholisch.

Das heutige Schloss wurde 1720-1740 am östlichen Ortsrand auf einem Hügel in der Sulzachniederung errichtet. Es war bis ins zu Beginn von einem zehn Meter breiten Wassergraben umgeben. Bis 1995 wurde das Schloss durch die Forstverwaltung als Forstdienstgebäude genutzt.²⁵

Im Jahr 1796 fiel Dürrwangen im Rahmen des Territorial-Austausches zwischen Oettingen und Preußen an die Krone von Preußen – Fürstentum Ansbach und war dem Minister in Ansbach – Crailsheim sowie der Jurisdiktion des Preußischen Justizamtes Feuchtwangen unterstellt.

Ende des 18. Jahrhunderts kam es zu einem Großbrand im Bereich „Am Torgraben“, bei dem große Teile der baulichen Substanz abbrannten. Ebenfalls in diesen Zeitraum erfolgte die

²² Vgl. Markt Dürrwangen (o.J.): Geschichte. <https://www.duerrwangen.de/markt-duerrwangen/geschichte> und vgl. Mangel, Otto (1993): 725 Jahre Dürrwangen – eine Gemeinde stellt sich vor.

²³ W.-A. v. Reitzenstein (2009): Lexikon fränkischer Ortsnamen. S. 58

²⁴ Vgl. Markt Dürrwangen (o.J.)

²⁵ Vgl. Freie Planungsgruppe 7 (2004), S. 3

Auffüllung des Wassergrabens um das Schloss, da benachbarte Wohnhäuser anhaltende Schwierigkeiten mit nassen Kellern hatten.²⁶

Die preußische Herrschaft war nur von kurzer Dauer: Zehn Jahre später, am 24. Mai 1806, ging Dürrwangen, gemeinsam mit vielen anderen Orten in Mittelfranken an das Königreich Bayern. Mit der Genehmigung von König Ludwig I. von Bayern wurde am 15. März 1833 die Kaplanei Dürrwangen zu einer selbständigen Pfarrei umgewandelt und trennte sich von der Pfarrei Halsbach. Im Jahre 1853 erfolgte im Rahmen einer Erweiterung des Kirchenschiffes der Abriss und Wiederaufbau des Langhauses.

Die Luftaufnahme zeigt das Gebiet um das heutige Rathaus. Gut erkennbar sind große landwirtschaftliche Anwesen, teils mit Wohngebäuden, teils mit Scheunen entlang der Sulzacher Straße.



Abb. 6: Schrägaufnahme des heutigen Rathauses (ca. Anfang des 20. Jahrhunderts)



Abb. 7: Eine alte Postkarte zeigt die Sehenswürdigkeiten in Dürrwangen, Jahr der Veröffentlichung unbekannt

²⁶ Vgl. Binder, Heinrich (2024): Gespräch am 21.03.2024



Mit der Industriellen Revolution kam es auch in Dürrwangen zur Errichtung einzelner Fabriken. Anhand der baulichen Struktur sind sie teilweise heute noch erkennbar, allerdings nicht mehr in Betrieb. So befanden sich in der Hesselbergstraße 5 und auf dem sog. „Deffner-Gelände“ (Hauptstr. 25) Haarzurichtereien, also Fabriken, in denen Pinselhaare aus tierischer Erzeugung (v.a. Kühe) gewonnen wurden. In den Gebäuden der Schopflocher Straße 1 und 3 war eine Zigarrenfabrik angesiedelt.²⁷

Abb. 8: Blick von der Schopflocher Straße in Richtung Hauptstraße. Rechts die ehemalige Zigarrenfabrik. Das Gebäude ist noch erhalten. Ebenso das Gebäude gegenüber mit dem Walmdach, Aufnahme ca. Anfang des 20. Jahrhunderts

Ende des 19. Jahrhunderts wurde das nördliche Tor in der Sulzacher Straße abgetragen.²⁸

Im Jahre 1936/1937 wurde das Kirchenschiff nach Westen erweitert sowie weitgehend modernisiert.

Der historische Friedhof an der Dinkelsbühler Straße wurde Mitte der 1970er Jahre geschlossen.



In den 1970er Jahren erfolgte eine erste Befestigung der Hauptstraße als asphaltierte Fläche. Der gesamte öffentliche Raum, auch abseits der Fahrbahn wurde dabei versiegelt. Mitte der 1980er Jahre wurde der Ortskern im Rahmen der ersten Dorferneuerung wieder umgestaltet: die asphaltierten Flächen wurden entfernt, stattdessen ist das noch heute vorhandene Pflaster verlegt worden.

Abb. 9: Die asphaltierte Hauptstraße im Ortskern (1970er Jahre), hinten das Torhaus

²⁷ Vgl. ebd.

²⁸ Vgl. ebd.

3.2 Urkataster



Abb. 10: Urkataster aus 1826: Die damalige Struktur hat sich gut erhalten, unmaßstäblich

Der Urkataster aus dem Jahr 1826 zeigt einen sehr kompakten Siedlungskörper mit zwei Entwicklungsachsen, die heutige Hauptstraße und die Sulzacher Straße. Das Wasserschloss befindet sich südöstlich dieser Achsen. In der Struktur ist deutlich zu erkennen, dass die Kirche sich zu keiner dieser beiden Achsen hin orientiert. Sie steht abseits des eigentlichen alten Ortskerns, der direkt westlich des Wasserschlosses, im Bereich „Am Torgraben“ vermutet werden kann.²⁹ Dort sind sehr unregelmäßige Anordnungen einzelner Anwesen erkennbar, während die Bebauung an den beiden vorgenannten Siedlungsachsen eindeutig einem planerischen Grundmuster entspricht.

Dürrwangen war zur West- und Südseite durch einen Etterzaun aus Holz befestigt.³⁰ Es sind zwei Tore mit vorgelagerter kleinteiliger Bebauung zu erkennen: Im Westen und Norden der Siedlung. Die enge Bebauung vor den Toren könnten Wohngebäude der jüdischen Bevölkerung gewesen sein, gesichert ist dies jedoch nicht. Der noch heute vorhandene Weg südwestlich der Sulzacher Straße zum Standort der Kapelle in der Hauptstraße war früher allerdings die sogenannte „Judengasse“³¹. In Anlehnung an die runde Form des Wasserschlosses sind im Süden Teichanlagen zum Schutz des Ortes angelegt worden.³²

In der Grobanalyse aus 2015 wird vermutet: Die Hauptstraße könnte eine erste Siedlungserweiterung darstellen, die in geplanter Form den alten Kern tangential anschneidet und als gerade Achse einen deutlichen Kontrast zur inselartigen Bebauung des alten Kerns darstellt. Die Bebauung an der Sulzacher Straße stößt fast rechtwinklig auf diese Struktur und

²⁹ Vgl. Stadt & Land (2015): S. 13f

³⁰ Vgl. Binder, Heinrich (2024)

³¹ Vgl. ebd.

³² Vgl. Stadt & Land (2015): S. 13f

könnte danach entstanden sein. Ihr fehlen die Weiheranlagen, die vielleicht nicht mehr so nötig waren, wie vorher.³³

Die Grobanalyse aus dem Jahr 2004 vermerkt zur Siedlungsgeschichte:

„An Ost- und Südseite außerhalb der Überschwemmungsbereiche war der Ort durch die Sulzach bzw. durch einen breiten Wassergraben gesichert, an den übrigen Seiten durch künstliche Wehranlagen. Noch 1584 bat Dürrwangen, eine Zaunstatt um den Ort anlegen zu lassen und wie von alters her zu halten. Bauliche Reste von diesen Anlagen haben sich nicht erhalten. Der ältere Ortskern, ein gegen Nordwesten spitz zulaufendes Dreieck mit zwei marktplatzartig breiten Hauptstraßen, hebt sich jedoch noch deutlich ab von den umfangreichen, vor allem nach Westen sich ausbreitenden Erweiterungen. Von den beiden Markttoren hat sich der Torturm am Westausgang des Ortes erhalten. Er ist als querrrechteckige, spätmittelalterliche Anlage, mit verputzten Fachwerkgiebeln versehen. Die spitzbogigen Durchfahrtsöffnungen bestehen aus abgesetzten Sandsteingewölben.“

„Ein weiteres wichtiges Gebäude ist die Katholische Pfarrkirche Mariae Empfängnis (Maria Immaculata, Anm. d.V.) aus dem Jahre 1342. Es wurde vom Kaiserlichen Landvogt Heinrich von Dürrwangen aus dem Geschlecht der Nortenberger im Jahre 1342 als ein Benefizium gestiftet, anstelle damals zur Pfarrei Halsbach gehörenden Marienkapelle, die er angeblich kurz vorher hatte errichten lassen (aus: „Stadt und Landkreis Dinkelsbühl“, Bay. Kunstdenkmale Nr. 48, August Gebessler).“ Auffällig ist die Stellung der Kirche, die sich keiner vorhandenen Struktur einpasst, sondern schräg in der Achse Sulzacher Straße – Schloss steht. Sie ist an allen Seiten nah an umgebenden Wohngebäuden und verfügt nur über einen kleinen Vorplatz.

Hinsichtlich der Entstehung der Siedlungsstruktur gibt es unterschiedliche Ansichten in der Grobanalyse 2004: „In der Achse von Schloss und Kirchstandort wurde der Marktplatz, wohl im frühen 16. Jahrhundert, planmäßig in nordwestliche Richtung angelegt. Es war eine Ansiedlung von Ackerbürgern und Handwerkern, die sich im Schutz des Schlosses und der Wehranlagen hier niedergelassen haben.“



Abb. 11: Urkataster mit größerer Übersicht. Erweiterungen entlang der Straßen sind bereits sichtbar, unmaßstäblich

³³ Vgl. ebd. S. 13f

3.3 Neuzeitliche Entwicklung³⁴



Abb. 12: Auszug aus dem BayernAtlas: Dürrwangen 2024, unmaßstäblich

Die neuere städtebauliche Entwicklung von Dürrwangen vollzog sich über die historischen Ortsgrenzen hinaus, außerhalb des Untersuchungsgebiets. Nach dem 2. Weltkrieg fanden mehrere Ortserweiterungen ab den 1950er Jahren insbesondere in südlicher und westlicher Richtung statt.

Die Baugebiete entstanden in folgender Reihenfolge: zuerst Dürrwangen 1, gefolgt von Kellerbuck in den 1960er Jahren, dann Wiesenhof ab den 1970er Jahren, und zuletzt Schießweiher in mehreren Teilabschnitten ab den 1990er Jahren. Die Sulzachaue im Nordosten des Marktes bildete stets eine natürliche Grenze, die mit Ausnahme von einem geringfügigen, aber ungeordneten Streusiedlungsansatz jenseits der Sulzach nie überschritten wurde. Auf diese Weise blieb die historische Marktansicht bis heute erhalten.

In der Grobanalyse 2004 wurde ein direkter Bezug zwischen der Ausweisung neuer Baugebiete den allmählich im Ortszentrum auftretenden städtebaulichen Missständen hergestellt:

„Durch die Entwicklung der Neubaugebiete verlor das Ortszentrum für die Bewohner an Attraktivität. Die Folge war eine allmähliche Entvölkerung der voll erschlossenen, zentrumsnahen Wohnlagen, ein Problem, das zunehmend nachteilige städtebauliche Auswirkungen hat. Heute stellt sich das Untersuchungsgebiet z. T. als relativ ungeordnete, vernachlässigte Ortsmitte von Dürrwangen dar, deren brachliegendes Entwicklungspotential neue Chancen für die Gesamtentwicklung der Marktgemeinde birgt.“

Bereits vor 20 Jahren konnte ein Sanierungsbedarf im Ortskern festgestellt werden.

³⁴ Vgl. Freie Planungsgruppe 7 (2004), S. 5

3.4 Denkmäler

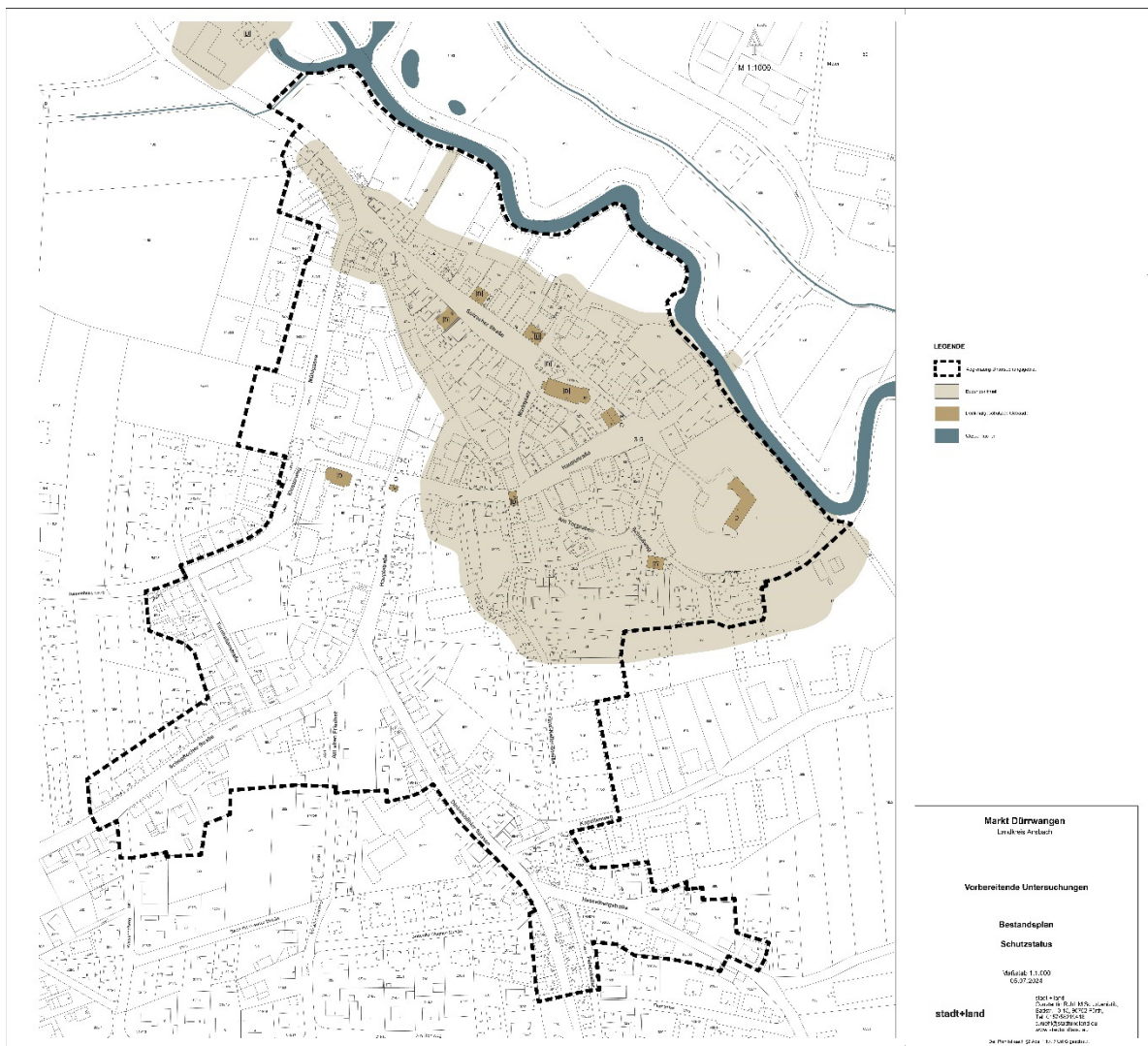


Abb. 13: Denkmäler und Bodendenkmäler in Dürrwangen, unmaßstäblich

Die Liste der Baudenkmäler³⁵ in der Gesamtgemeinde Dürrwangen umfasst drei Seiten. Im Hauptort bzw. Untersuchungsgebiet liegen nur wenige Denkmäler. Die Erhaltung dieser besonderen Bauten muss vorrangiges Ziel der Gemeinde sein, nur dann kann sie ein charakteristisches Dorfbild erhalten bzw. schaffen. Im Ortskern sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen. Deren Vorkommen lässt auf eine große Bedeutung dieser Siedlung und eine sehr frühe, vielleicht nicht immer durchgehende Besiedlung des Platzes schließen.

Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet:

- Schloss mit Brücke und Wassergraben
- Rathaus
- Kirche
- Torturm
- Zwei Wohnhäuser in der Sulzacher Straße
- Eine Kapelle (Hauptstraße), ein Holzrelief (Pfarrhaus) und ein Feldaltar (Kapellenweg)

³⁵ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o.J.): Markt Dürrwangen; Baudenkmäler.
https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_571139.pdf

Markantestes Denkmal Dürrwangens ist das ehemalige Wasserschloss. Eine Kumulierung von Baudenkmalern liegt im Bereich Sulzacher Straße vor. Dort befinden sich das Rathaus und zwei Wohngebäude (alle aus dem 18. Jahrhundert) sowie die Kirche.

Im Folgenden soll auf einige Baudenkmale näher eingegangen werden. Sie prägen das Erscheinungsbild des Ortskerns von Dürrwangen entscheidend. Unterstützt wird das Ortsbild durch die vielen anderen Gebäude, die zwar nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, aber aufgrund ihrer Stellung im Straßenraum und der erhaltenen Kubatur und äußeren Gestalt den Eindruck eines geschlossenen, fast städtischen Straßenraums prägen.

Schloss Dürrwangen mit Brücke und Wassergraben



Abb. 14: Historisches Schloss Dürrwangen mit neuzeitlichem Anbau (links)

Von besonderer Bedeutung ist das Ensemble des Schlosses. Das ehemalige Wasserschloss ist das älteste Bauwerk Dürrwangens. Der dreigeschossige Zweiflügelbau im Barock-Stil mit Putzgliederungen (Pilaster) und Satteldach wurde in den Jahren 1720–1724 nach mehreren Bränden in der jetzigen Form erbaut. Die Umbauten erfolgten vermutlich durch den Dürrwanger Deutschordensbaumeister Franz Keller.³⁶ Der Rundturm ist ein mittelalterlicher Steinbau (vermutlich 9. Jahrhundert) mit barockem, zweigeschossigem Anbau. Der Graben um das einstige Wasserschloss ist heute verlandet. Die Wehrmauer aus Bruchstein und die dreibogige Sandsteinquaderbrücke (beide aus dem 18. Jahrhundert) sind gut erhalten.

Nach der Nutzung als Wohnsitz bzw. Jagdschloss wurde das Gebäude ab der Zugehörigkeit zum Königreich Bayern im Jahr 1806 als Forstamt genutzt. Nach dem zweiten Weltkrieg diente es kurzzeitig als Lager für bis zu 60 Geflüchtete. 1995 erfolgte der Verkauf vom Bayerischen Staat an private Investoren. Im Rahmen einer Generalrenovierung in den Jahren 1998 bis 2000 wurde ein weiterer Flügel basierend auf den Plänen von 1720 angebaut und die alten Räume mit ihren Parkettböden und Stuckdecken im ursprünglichen Zustand wiederhergestellt. Heute ist das Schloss Dürrwangen Sitz verschiedener Dienstleistungsunternehmen.

³⁶ Kurzchronik am Eingang des Schloss Dürrwangen (o.J.)



Abb. 15 und 16: Das Dürrwanger Schloss; rechts die dreibogige Sandsteinquaderbrücke

Kirche³⁷

1342 wurde der vermutlich erste Bau einer Kapelle in Dürrwangen errichtet, die noch heute den gotischen Chor der katholischen Pfarrkirche „Maria Immaculata“ darstellt. Im Jahre 1853 erfolgte im Rahmen einer Erweiterung des Kirchenschiffes der Abriss und Wiederaufbau in Form eines neuromanischen Langhauses. Im Jahre 1936/1937 wurde das Kirchenschiff nach Westen erweitert sowie weitgehend modernisiert.

Bei dem Kirchenbau handelt es sich um eine Saalkirche mit stark eingezogenem Polygonalchor und nordlichem Chorwinkelturm mit Zwiebelhaube. Die drei spätgotischen, unteren Turmgeschosse stammen wohl aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts, die durch eine barocke Turmerhöhung um 1724 aufgestockt wurden.

Abb. 17: Der historische Kirchturm; die unteren drei Stockwerke stammen wohl aus dem 15. Jahrhundert



³⁷ Vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2024): Pfarrkirche. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=82529>



Abb. 18: Die Rückseite des Kirchenschiffs, zugänglich von Westen. Der Eingang liegt etwas versteckt

Rathaus



Abb. 19: Das sanierte Rathaus in der Sulzacher Straße

Das heutige Rathaus in der Sulzacher Straße diente früher als Schulhaus. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Walmdachbau aus dem späten 18. Jahrhundert mit Fachwerkobergeschoss und Zwechhaus.

Torturm



Abb. 20 und 21: Das Torhaus, aktuell leerstehend; Ansicht von Osten (links) und von Westen

Der Torturm am ehemaligen westlichen Ortseingang war Teil der Befestigung um Dürrwangen. Ortsbefestigung. Es handelt sich um einen Putzbau mit Fachwerkgiebel und Satteldach, vermutlich spätmittelalterlichen Ursprungs.

Bis vor wenigen Jahren befand sich in dem Gebäude eine Wohnung, heute steht es leer. Das Torhaus wird nach wie vor als Durchfahrt genutzt.

Weitere Denkmäler



Abb. 22: Wohnhaus Sulzacher Str. 20: zweigeschossiger traufseitiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerk-Obergeschoss und integrierter Tordurchfahrt, aus der 2. Hälfte des 18. Jh.



Abb. 23: Sulzacher Str. 13: Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, spätes 18. Jh.

3.5 Flächenbilanz

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt in der „Statistik kommunal“³⁸ regelmäßig die Angaben zur Flächennutzung sowie die Gesamtflächen bekannt.

19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2021 und 2022

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2021 ¹⁾		2022	
	ha	%	ha	%
Siedlung	139	6,0	140	6,1
dar.: Wohnbaufläche	61	2,6	62	2,7
Industrie- und Gewerbefläche	9	0,4	9	0,4
Verkehr	100	4,3	100	4,3
Vegetation	2 024	87,9	2 023	87,8
dar.: Landwirtschaft	946	41,1	945	41,0
Wald	1 002	43,5	1 002	43,5
Gewässer	40	1,7	40	1,7
Bodenfläche insgesamt	2 303	100,0	2 303	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	232	10,1	233	10,1

¹⁾ Für die Jahre 2014 bis einschließlich 2021 hat 2023 eine Revision in den Gemeinden Grafenwöhr, Eschenbach i.d. Opf., Kirchentumbach und Weierhammer stattgefunden, welche sich auch auf den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, den Regierungsbezirk Oberpfalz und für Bayern auswirkt.

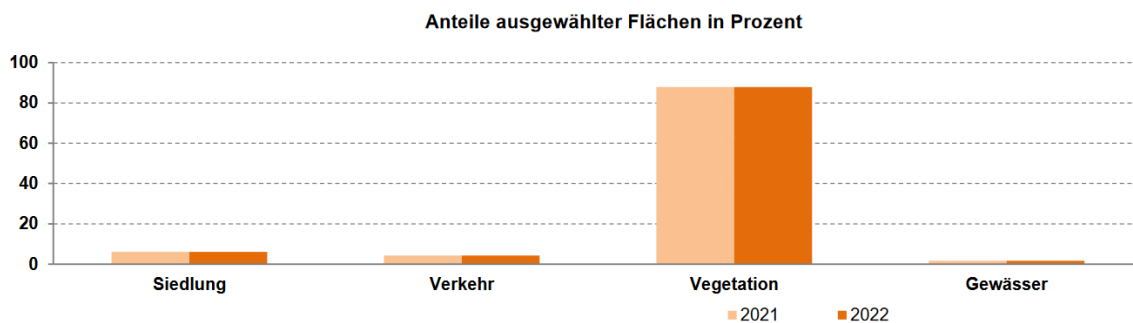


Abb. 24: Flächenbilanz Dürrwangens

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 2.303 ha, das sind 23 km². Aufgrund der vielen landwirtschaftlichen Flächen (41,0%) und der Waldflächen (43,5%) machen Siedlungsflächen (6,1%), und Verkehrsflächen (4,3%) nur einen im Schnitt geringen Anteil aus.

Gewässer gibt es in der trockenen Gegend naturgemäß nur wenige (1,7%).

Die Bodennutzung der landwirtschaftlichen Flächen hat sich in den letzten 15 Jahren deutlich verändert. Seit 2007 wurde die Gesamtfläche von 427 ha auf 556 ha im Jahr 2020 vergrößert (zwischenzeitliches Hoch 2010 mit 615 ha). Im gleichen Zeitraum nahm das Dauergrünland von 174 ha auf 210 ha zu, während das Ackerland von 253 ha auf 346 ha anwuchs.

Zusammenfassung Flächenbilanz

Änderungen in der Flächennutzung vollziehen sich eher langsam. Hier lässt sich eine zwischenzeitlich deutliche Zunahme an bewirtschafteten Ackerflächen feststellen, die zum heutigen Stand allerdings wieder stark zurückgegangen ist. Bei Grünland konnte ein ähnliches Phänomen beobachtet werden.

Die Flächen für Siedlung oder Verkehr machen verhältnismäßig zu den landwirtschaftlichen Flächen nur ein einen kleinen Teil aus. Dennoch sollte die Gemeinde die Vorgaben der Landesplanung beachten und Flächen sparen.

³⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal Dürrwangens. Link: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09571139.pdf S. 13

3.6 Bevölkerungsentwicklung und -struktur³⁹

Bevölkerungsanzahl bis 2023

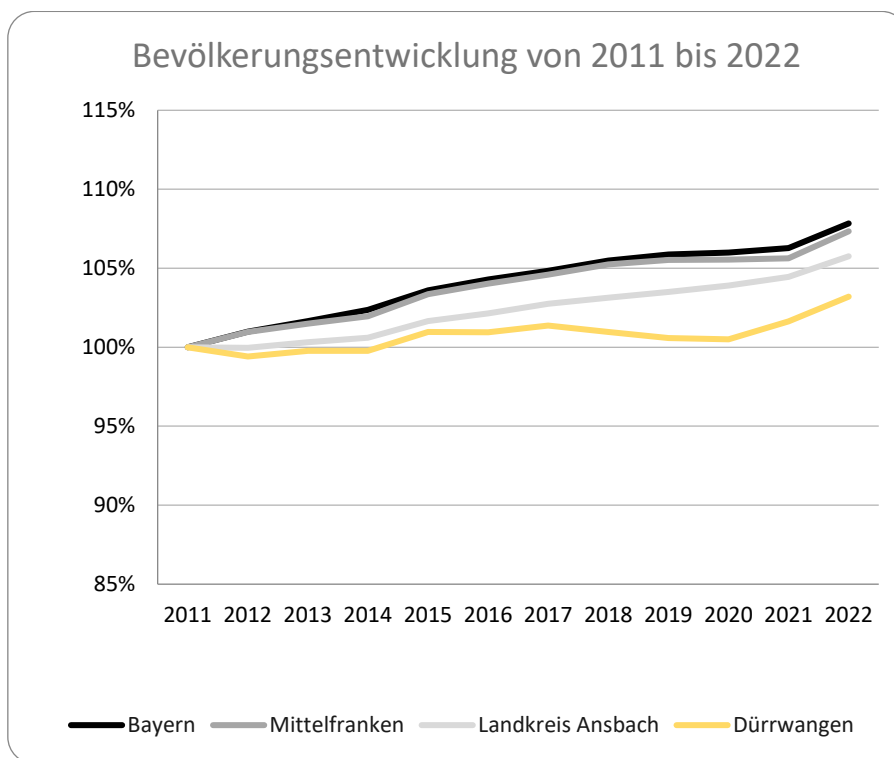


Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung von Dürrewangen im letzten Jahrzehnt

Der Markt Dürrewangen hatte im Jahr 2022 2.642 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre war mit nur minimalen Anstiegen und Abnahmen insgesamt größtenteils stagnierend. Ausnahmen stellen die Jahre 2015 (Zunahme um 31 Einwohner, bzw. 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr) und 2021-2022 dar. In den letzten beiden Jahren stieg die Zahl der Einwohner um 69 Personen bzw. um 2,7 % im Vergleich zu 2020. Die Zahlen aus 2015 dürften auf die damals in Deutschland angekommenen Geflüchteten zurückzuführen sein. Für die Jahre 2021 und 2022 zeigt sich in den Zahlen der Bevölkerungsbewegung (nächstes Kapitel), dass die Zunahme nicht auf einen verstärkten Zuzug, sondern vor allem auf weniger Fortgezogenen zurückzuführen ist.

Dürrewangen verfügt über mehrere Ortsteile. Auch deren Entwicklung spiegelt sich in diesen Zahlen wider.

Anmerkung: Im Rahmen der Bürgerversammlung am 21.03.2024 präsentierte Bürgermeister Jürgen Konsolke aktuelle Bevölkerungsdaten. Der Gemeinde liegen bereits die Zahlen für das Jahr 2023 vor, die über das Bayerische Landesamt für Statistik noch nicht abrufbar sind. Dort ließ sich erkennen, dass die Zunahme aus den beiden vorherigen Jahren nicht fortgesetzt wurde, sondern im Gegenteil, dass die Bevölkerungszahl wieder erheblich zurückging und sich dem zuvor stagnierenden Niveau nähert.

Somit ergibt sich für Dürrewangen im Zeitraum 2011 bis 2022 nach offiziellen Statistiken zwar eine Bevölkerungszunahme um 3,2%, mit der nächsten Veröffentlichung der Bevölkerungszahlen wird die Zunahme deutlich geringer ausfallen.

³⁹ vgl. ebd. S. 6ff

Generell lässt sich feststellen, dass die Einwohnerzahl Dürrwangens im Vergleich zu 1950 (2.272 Einwohner) verhältnismäßig wenig zunahm (Ausnahme war ein erheblicher Rückgang um 200 Bewohner bis 1961). Die stagnierende Entwicklung lässt sich demnach seit mehreren Jahrzehnten beobachten. Ohne aktives Handeln seitens der Kommune wird sich langfristig – vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – ein negativer Trend manifestieren.⁴⁰

In der folgenden Abbildung 26 wird ersichtlich, dass die Bevölkerungsentwicklung Dürrwangens (selbst optimistisch mit den +3,2% Zunahme gerechnet) nicht den regionalen und überregionalen Entwicklungstrends folgen kann, die im gleichen Zeitraum 2011 bis 2022 allesamt einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten (Landkreis Ansbach: +5,8%; Mittelfranken: + 7,3%; Bayern: +7,8%).

Bevölkerungsbewegung⁴¹

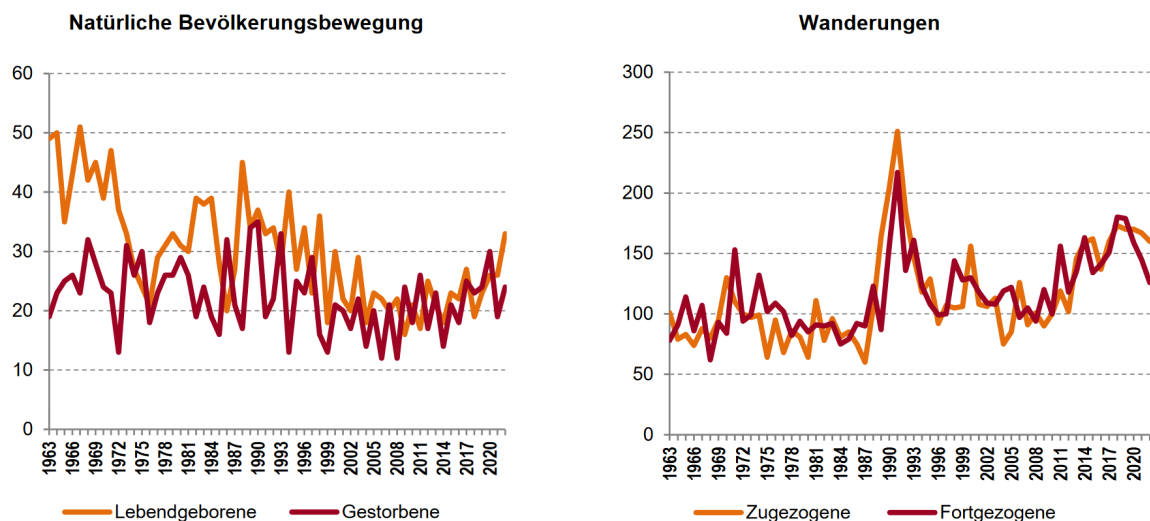


Abb. 26: Bevölkerungsbewegungen in Dürrwangen

Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Lebendgeborene und Gestorbene) weist keine Besonderheiten auf. Die Zahlen der Geburten und der Gestorbenen liegen auf einem ähnlichen Niveau und gleichen sich im Verlauf der letzten Jahre ungefähr aus.

In der Vergangenheit, ab 1960, fiel die natürliche Bevölkerungsbewegung stark positiv aus, was sich circa mit der Jahrtausendwende zum heutigen, ausgleichenden Verhältnis wandelte.

Veränderungen der Einwohnerzahl durch Wanderungen (Zu- und Fortzüge) zeigen ebenfalls ein annähernd ausgleichendes Niveau auf. Insbesondere die Zahlen der Zuzüge (ca. 170 pro Jahr zwischen 2019 und 2022) ist sehr stabil. Demgegenüber war die Zahl der Fortgezogenen stets auf einem ähnlichen Leve. In den Jahren 2020 und 2021 haben die Fortzüge abgenommen (145 und 126). Damit ergibt sich ein etwas positiver Trend der Wanderungen, auf den die Bevölkerungszunahme der vergangenen beiden Jahre zurückzuführen ist. Mit der nächsten Veröffentlichung der Bevölkerungsstatistiken für das Jahr 2023 wird sich das Verhältnis voraussichtlich wieder annähern (siehe vorheriger Abschnitt).

⁴⁰ vgl. ebd.

⁴¹ vgl. ebd. S. 7f

Bevölkerungsstruktur⁴²

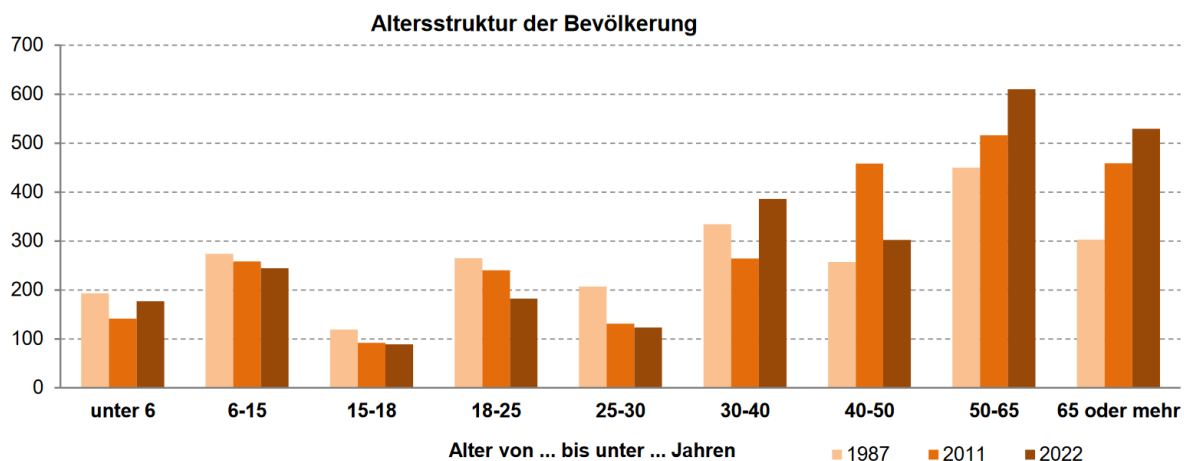


Abb. 27: Vergleich der Altersstruktur der Dürrwanger Bevölkerung 1987, 2011 und 2022

Die Altersstruktur Dürrwangens wird aus den Abbildungen 27 und 28 ersichtlich. Bei Abb. 27 werden Bezüge zwischen den Jahren 1987, 2011 und 2022 hergestellt. Im Vergleich zu 1987 ist die heutige Bevölkerung Dürrwangens – wie häufig auf dem Land – durch eine erhebliche Zunahme der älteren Generation geprägt. Insbesondere in den Altersgruppen ab 50 Jahre kann eine sehr starke Zunahme festgestellt werden. Die Bewohner über 50 Jahre machten im Jahr 2022 43,1% von Dürrwangens Einwohnern aus – 1987 waren es lediglich 31,3%, das entspricht einer Zunahme um über 35 Prozent! Heute ist jeder fünfte Dürrwanger über 65 Jahre alt. Folgerichtig nahm der Anteil der Jüngeren ab: Während der Anteil der unter-25-Jährigen 1987 noch bei 35,4% der Einwohner Dürrwangens lag, ist er im Jahr 2021 auf nur noch 26,2% geschrumpft.⁴³

Dennoch lag das Durchschnittsalter Dürrwangens 2022 mit 43,2 Jahren unter dem Wert vom Landkreis Ansbach (44,1 Jahre), dem Bezirk Mittelfranken (43,9) und Bayern (44,0 Jahre).⁴⁴ Im Vergleich zum Jahr 2012 (Durchschnittsalter 42,5 Jahre) bedeutete das für Dürrwangen eine moderate Zunahme.⁴⁵

Zwar ist die Bevölkerung im Vergleich zu anderen ländlichen Orten etwas jünger, dennoch ist der demografische Wandel auch in Dürrwangen deutlich zu spüren. Das wird im folgenden Kapitel zur Bevölkerungsprognose deutlich.

⁴² vgl. ebd. S. 7

⁴³ vgl. ebd. S. 6f

⁴⁴ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern.

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09575144.pdf S. 7

⁴⁵ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2023) S. 8

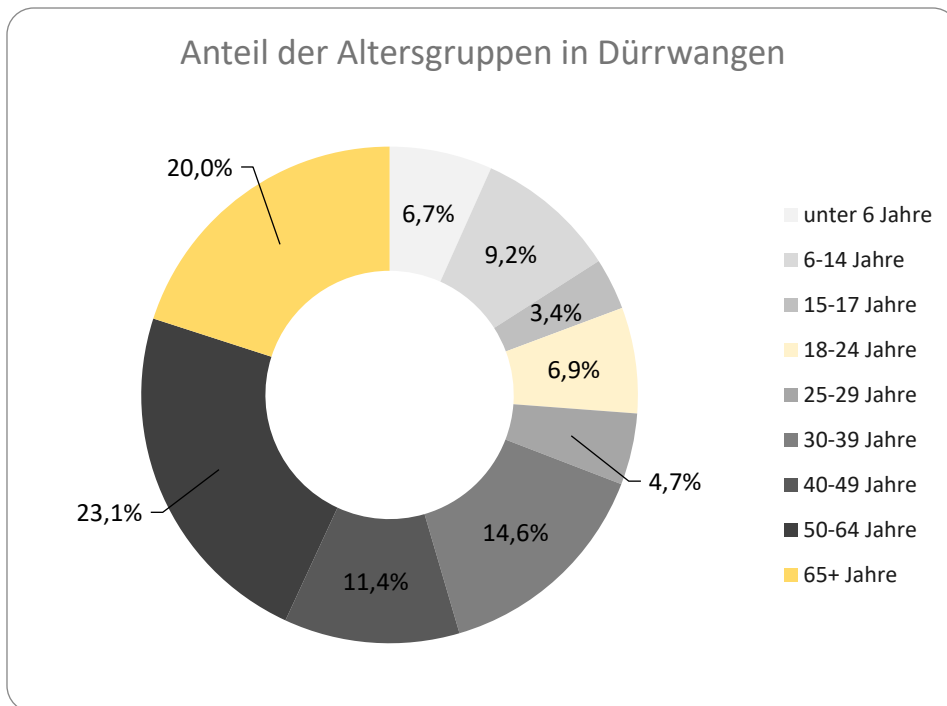


Abb. 28: Altersgruppen in Dürrwangen heute; besonderes Augenmerk gilt den Altersgruppen 18-24 Jahre und über 65 Jahre

In der Abbildung 28 sind die Altersgruppen 18-24 Jahre und über 65 Jahre gelb hervorgehoben. Menschen in diesem Alter haben in der Regel einen geringeren Wohnraumbedarf als Erwerbstätige mit Kindern. In Dürrwangen machen sie einen Anteil von 26,9% der Bevölkerung aus. In der Verschneidung mit den Zahlen zu den Wohnungsgrößen (Kapitel 3.6) wird die Diskrepanz zwischen Wohnraumbedarfen und dem vorhandenen Angebot anhand dieser beiden Altersgruppen aufgezeigt.

Jugend- und Altenquotient

Der Jugendquotient besagt, wie viele 0-19-Jährige je 100 Personen im Alter zwischen 20 bis 65 Jahre in einem Ort leben. Der Altenquotient wird auf die gleiche Weise berechnet, bezieht sich jedoch auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen.

Der Jugendquotient Dürrwagens stieg und sank relativ gleichmäßig in den Jahren zwischen 2012 und 2022. Ausgehend von einem Wert von 33,3 im Jahr 2012, stieg er vor allem in den letzten beiden Jahren 2021 und 2022 leicht auf 37,0. Der Altenquotient der Gemeinde unterlag einer etwas größeren Veränderung. Von einem Wert von 29,7 im Jahr 2012 stieg der Quotient auf 34,3 im Jahr 2022. Hier ist eine verstärkte Zunahme des Wertes insbesondere ab 2019 zu verzeichnen.

Die Zahlen zeigen: Im Verhältnis zu den Bewohnern im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren steigt der Anteil sowohl der jüngeren als auch der älteren Bevölkerungsgruppen. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass viele Menschen aus der Generation der „Baby-Boomer“ der 1950er Jahre aktuell von der Erwerbstätigkeit in die Rente übergehen.

Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Bevölkerung Dürrwangens nahm in den letzten Jahren minimal zu, kann mit den regionalen und überregionalen Entwicklungen allerdings nicht mithalten. Geburten und Sterbefälle gleichen sich weitgehend aus, das gilt auch für die Zu- und Wegzüge.

Festzustellen ist im Verlauf der vergangenen Jahre und Jahrzehnte der fortschreitende demografische Wandel. Der Anteil der jüngeren Bevölkerung nahm ab, während die Altersgruppen über 50 Jahre teilweise erheblich zunehmen. Jeder fünfte Dürrwanger ist bereits heute über 65 Jahre alt, fast ein Viertel der heutigen Bevölkerung wird diese Altersgruppe in den nächsten Jahren erreichen. Für diese Bevölkerungsgruppen sind zunehmend entsprechende Angebote zu schaffen, z.B. für Wohnen, aber auch für das alltägliche Leben.

3.7 Bevölkerungsprognose bis 2029/2037

Prognose Bevölkerungszahl⁴⁶

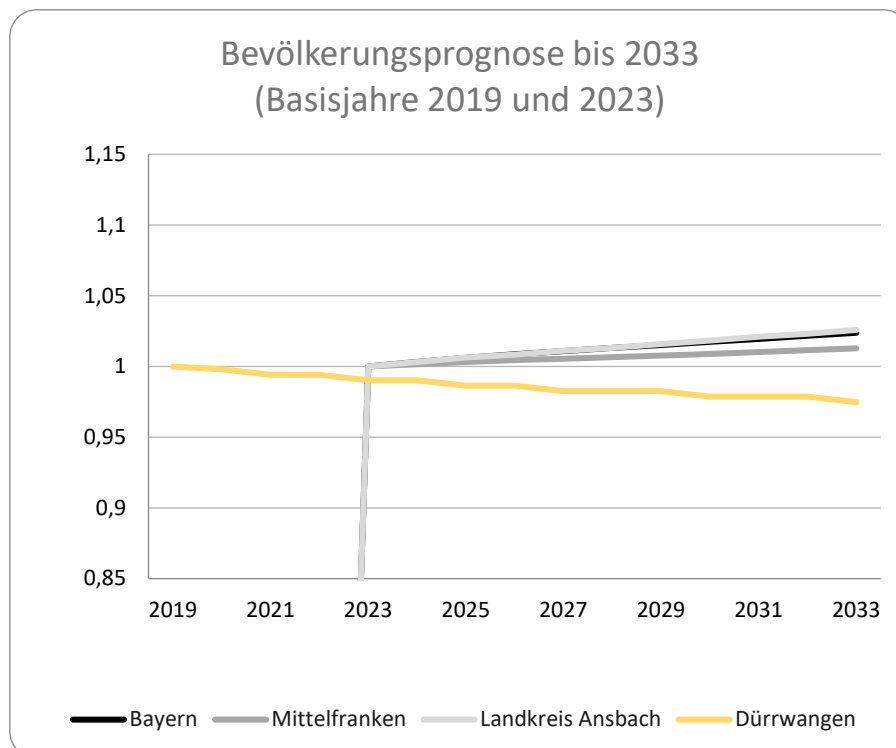


Abb. 29: Bevölkerungsprognose Dürrwangens im Vergleich zu Landkreis, Bezirk und ganz Bayern

Die Vorhersage für die Bevölkerungszahl Dürrwangens fällt stark negativ aus. In der offiziellen Prognose des Bayerischen Landesamt für Statistik aus dem Jahr 2019 wird Dürrwangen für das Jahr 2033 ein Rückgang der Bevölkerung um 65 Einwohner (-2,5%) vorhergesagt. Die seitdem erfassten, tatsächlichen Zahlen fallen allerdings etwas positiver aus (vgl. Kapitel 3.4). Es ist also möglich, dass der tatsächliche Bevölkerungsrückgang etwas geringer ausfällt als in der Prognose vorhergesagt. Dass sich die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung bis 2033 mittelfristig in eine Bevölkerungszunahme ändern wird, ist aufgrund der grundsätzlichen demografischen Entwicklung als unwahrscheinlich einzuschätzen. Dies gilt, insofern an den Rahmenbedingungen in der Gemeinde keine

⁴⁶ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern

Veränderungen vorgenommen werden. Diese müssen die demografischen Begebenheiten und Vorhersagen dringend einbeziehen.

Wie sehr sich die Prognose Dürrwangens jedoch von den Entwicklungen in der Region unterscheidet, wird in Abbildung 29 bei der Betrachtung der Vergleichsebenen deutlich: Sowohl für den Landkreis Ansbach (+2,6% bis 2033), den Bezirk Mittelfranken (+1,3%) als auch Bayern (+2,4%) wird eine Bevölkerungszunahme vorhergesagt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bevölkerungsprognosen für die Kommunen in einem anderen Rhythmus veröffentlicht werden als für Landkreise, Bezirke und das Bundesland. Die Prognose für Dürrwangens stammt aus dem Jahr 2019, für die Vergleichsebenen aus dem Jahr 2024. Für die Gemeinden wird voraussichtlich im kommenden Jahr eine aktualisierte Vorausberechnung veröffentlicht. Dieser Umstand lässt sich auch mit dem unterschiedlichen Beginn der Graphen in Abbildung 29 ablesen.

Prognose Altersstruktur

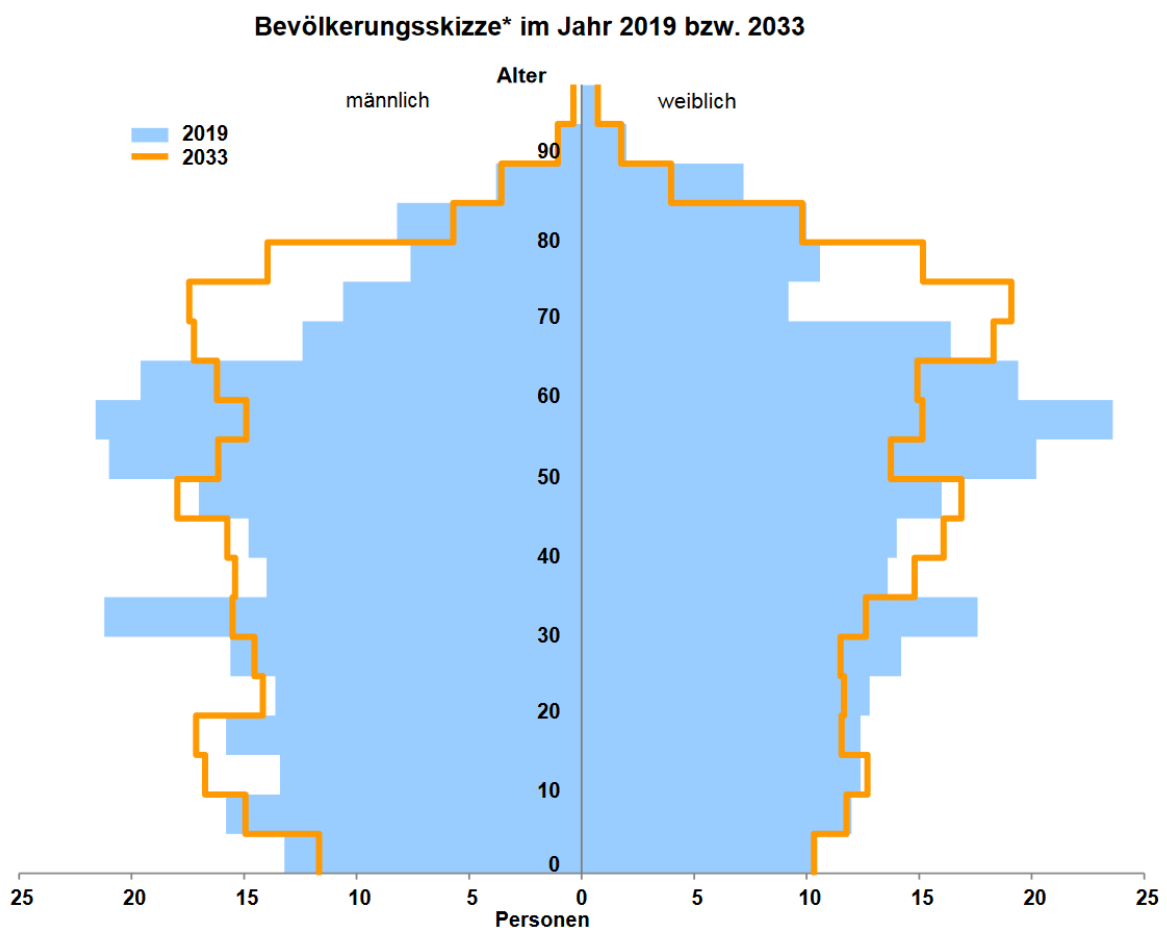


Abb. 30: Jetzige und zukünftige Altersstruktur der Bevölkerung

In der Altersstruktur Dürrwangens wird – wie in vielen ländlichen Gemeinden – der demographische Wandel besonders deutlich sichtbar. Bis zum Jahr 2033 wird der Anteil der älteren Bevölkerung zunehmen, während weniger junge Menschen im Ort leben werden. Ein Rückgang macht sich vor allem bei den Erwerbstätigen bemerkbar. In der Bevölkerungsskizze zeigt sich deutlich, dass der größte Ausschlag im Jahr 2019 bei den 50–65-Jährigen lag. Im Jahr 2033 werden alle Bewohner dieser Altersgruppe zwischen 65 und 80 Jahren alt sein.

In der nachfolgenden Abbildung 31 wird die Prognose verdeutlicht: der Anteil der Bevölkerung mit über 65 Jahren nimmt um ca. 28% im Vergleich zu 2019 zu. Zugleich nimmt die Anzahl der Personen im erwerbstätigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren mit -13% deutlich ab. Ein großer Teil der heute Erwerbstätigen wird im Jahr 2033 in Rente sein, ohne dass der Verlust an Arbeitskräften durch die aktuelle Bevölkerung ausgeglichen werden kann. Währenddessen bleibt die Zahl der Personen unter 18 Jahren stabil und nimmt zwischen 2019 und 2033 minimal um 1,7% zu.

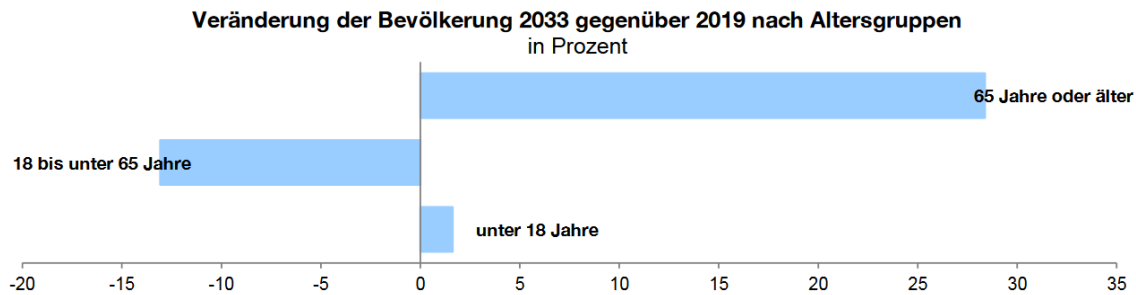


Abb. 31: Überblick der prognostizierten Verschiebung der Altersgruppen bis 2033

Zusammenfassung Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose ist stark negativ. Der Rückgang weicht deutlich vom allgemeinen Trend von Bayern, Mittelfranken und des Landkreises ab. Das Schrumpfen der Einwohnerzahlen kann nicht aus eigener Kraft aufgehalten werden. Dazu gibt es zu wenige junge Menschen und zu viele alte Menschen.

Innerhalb der schrumpfenden Bevölkerung nimmt die Überalterung dauerhaft zu. Es kommen zu wenige Kinder und Jugendliche nach, um den Trend zu stoppen oder gar umzukehren.

Dürrewangen muss also Strategien entwickeln für junge Menschen attraktiver zu werden, zugleich muss den demografischen Prognosen begegnet werden. Immer mehr ältere Menschen haben andere Ansprüche an Wohnraum, vorhandene Dienstleistungen, die Gestaltung des öffentlichen Raums, Mobilität, Gemeinschaftsangebote, etc. Ohne diese Veränderungen ist es alten Menschen nicht möglich, in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben zu können.

3.8 Wohnungsstruktur und -größe⁴⁷

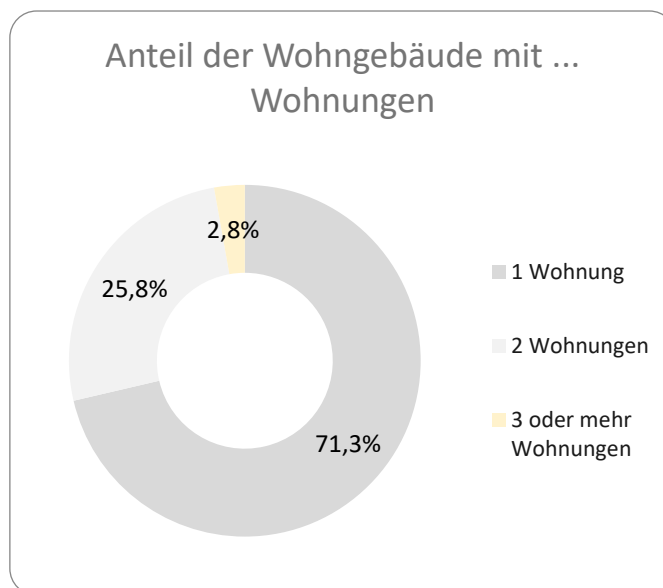


Abb. 32: Anteil der Wohngebäude mit 1, 2 oder mehr Wohnungen

Die vorhandene Wohnungsstruktur in Dürrwangen zeigt die gängigen Merkmale einer ländlichen Gemeinde: Gewohnt wird in der Regel im Einfamilienhaus. Insgesamt hatten im Jahr 2022 71,3% aller Wohngebäude lediglich eine Wohnung, 25,8% der Häuser besitzen zwei Wohnungen. Nur 2,8% aller Wohnhäuser haben drei oder mehr Wohnungen und werden damit als Mehrfamilienhäuser klassifiziert (vgl. Abb. 33). Dies entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraumbereitstellung für junge Erwachsene oder eine dem demographischen Wandel angepasste Wohnraumausstattung.

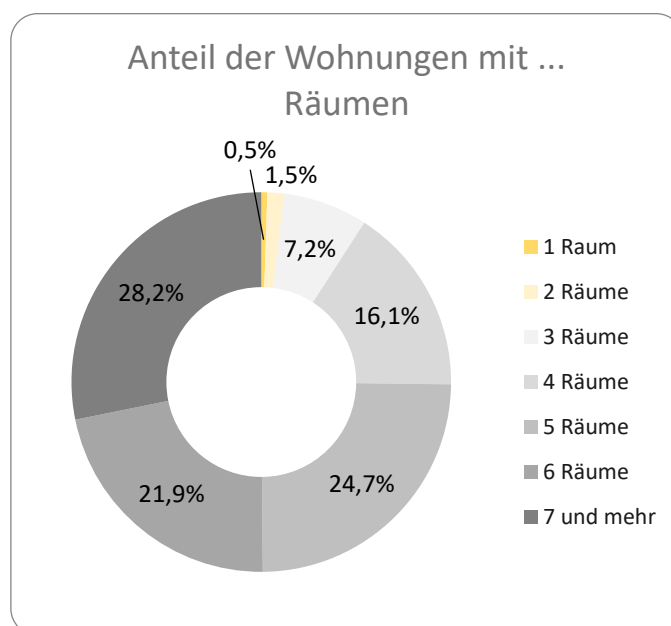


Abb. 33: Anzahl der Räume in den Wohnungen

⁴⁷ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal Dürrwangen, S. 12

Noch deutlicher wird die Problematik bei der Betrachtung der Zimmeranzahl in den Wohnungen. Die Wohngebäude Dürrwangens verfügen zu fast 75% über 5 und mehr Räume – sind also ausschließlich für Familien geeignet. Rechnet man die Wohnungen mit 4 Räumen hinzu, liegt der Wert bereits bei 90,9% aller Wohngebäude.

Wohnungen mit drei Zimmern machen 7,2% aller Wohnungen aus. Besondere Berücksichtigung – vor allem in Anbetracht des demografischen Wandels – sollten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erfahren. Deren Anteil in der Gemeinde ist verschwindend gering: 2-Zimmer-Wohnungen machen 1,5% aller Wohnungen aus; 1-Zimmer-Wohnungen gar nur 0,5%.

Dabei ist das Segment der kleinen Wohnungen insbesondere für alleinstehende, ältere Einwohner (ab 65 Jahren) attraktiv, deren Zahl bereits jetzt sehr hoch ist und in den kommenden Jahren noch weiter wachsen wird. Für die Gemeinde ist es aber auch deshalb relevant, weil sie ein optimales Angebot beispielsweise für Auszubildende (junge Erwachsene zwischen 18 und 24 Jahren) darstellen, die so den ersten Schritt in Richtung Selbstständigkeit gehen können. Dieser letzte Punkt ist ein relevanter Faktor für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde. Jungen Menschen wird damit ermöglicht weiterhin vor Ort zu leben, ohne in größere Städte abzuwandern.

Vergleicht man den Anteil der kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen (zusammengerechnet 2 Prozent) mit dem Anteil der potentiellen Bewohner (gemeinsam 26,9%, vgl. Kapitel 3.4), fällt auf, dass das Wohnungsangebot Dürrwangens nicht annähernd den aktuellen Anforderungen an die Wohnverhältnisse entsprechen kann. Insgesamt stehen einem Viertel der Bevölkerung als potentielle Bewohner kleiner Wohnungen lediglich ein Fünftel des Wohnraumangebots zur Verfügung. Selbst wenn man davon ausgehen kann, dass einige über 65-Jährige noch in größeren Wohnungen mindestens zu zweit leben und einige Auszubildende noch bei ihren Eltern wohnen, ist eine massive Diskrepanz zwischen Angebot und Bedarf festzustellen.

Mit Blick auf die Baufertigstellungen in den Jahren 2015 bis 2022 zeigt sich eine Verfestigung des aktuellen Umstands: In den acht Jahren wurden 55 neue Wohngebäude errichtet. Drei davon verfügten über mehr als eine Wohnung, alle anderen, also fast 95% der neuen Wohngebäude in den letzten acht Jahren waren Einfamilienhäuser.

Den jungen wie älteren Wohnungssuchenden bleibt derzeit nichts anderes übrig, als in zu großen Wohnungen zu verbleiben, oder sich außerhalb der Gemeinde eine neue Wohnung zu suchen. Für ältere Wohnungssuchende gibt es zudem kaum barrierefreien Wohnungen in Dürrwangens.

Auf dem Grundstück der Schopflocher Straße 5 und 5a werden zeitnah zwei Wohngebäude mit 29 barrierefreien Wohneinheiten und Tagespflege errichtet. Mit dem Vorhaben werden vor allem mittelgroße Wohnungen zwischen 60 und 90m² geschaffen, einige größere Wohnungen sind ebenfalls geplant. Das Vorhaben geht für die Zukunft Dürrwangens in die richtige Richtung, wobei auch kleinere Wohnungen denkbar wären. Einige Aspekte, z.B. die Dimension des Baukörpers, das architektonische Erscheinungsbild, die städtebaulichen Raumkanten, Mobilität, Energiegewinnung, etc. entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen einer bestandsangepassten und zukunftsfähigen Bebauung. Dies ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Zusammenfassung Wohnungsstruktur

Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen dem Bedarf an passenden Wohnungen und dem bestehenden Angebot, das fast nur aus großen Einfamilienhäusern besteht. Für junge wie für alte Menschen gibt es kein passendes Angebot. Da kleine Wohnungen und auch barrierefreie Wohnungen fehlen, zwingt man aufgrund des fehlenden Angebots die entsprechenden Bevölkerungsgruppen (junge wie alte Menschen) entweder in andere Orte, meist in die umliegenden Städte, lässt den älteren Menschen keine Wahl als ihr großes Haus zu verkaufen und gegen eine kleinere Wohnmöglichkeit – am besten mit einem passenden Betreuungsangebot – in anderen Orten einzutauschen. Die häufigste Variante ist nach wie vor, dass ältere Menschen in ihrem Haus wohnen bleiben. Die Einfamilienhäuser sind nicht altersgerecht gebaut und gehen weit über die Räumlichen Bedürfnisse im Alter hinaus – das Recht der Gewohnheit setzt sich hier durch. Das Einfamilienhaus zukünftig als temporärer Wohnort angesehen werden, der in der Mitte des Lebens die Ansprüche erfüllt.

Zwar wird mit dem Vorhaben in der Schopflocher Straße ein erster Schritt gegangen, die Baulandpolitik der Gemeinde muss sich dennoch grundlegend ändern und abgestimmt auf die demografischen Verhältnisse vorstattgehen. Der Weg sollte in Zukunft konsequenter und flächendeckender umgesetzt werden.

3.9 Daseinsvorsorge, Freizeit und Erholung

In der Fachliteratur ist nicht klar definiert, was zur Daseinsvorsorge gehört. In Deutschland gilt die Daseinsvorsorge als wesentliche Grundlage für gleichwertige Lebensverhältnisse. Es ist deshalb eine zentrale raumordnungspolitische Aufgabe diese in allen Teilräumen, insbesondere in Regionen mit einer stark alternden Bevölkerung sowie in dünn besiedelten Räumen mit Bevölkerungsrückgang zu sichern. Die Daseinsvorsorge behandelt Fragen wie

- Wie ist die fußläufige Nahversorgung vor Ort?
- Gibt es ausreichend Ärzte und Apotheken?
- Wie ist die Versorgung mit Schulen und deren Erreichbarkeit?
- Wie weit ist es zum nächsten Krankenhaus?

Aus raumordnungspolitischer Sicht kann Daseinsvorsorge als eine Versorgung mit lebensnotwendig eingestuften Gütern und Dienstleistungen in einem Versorgungsraum zu sozial verträglichen Preisen, mit einer bestimmten Qualität und einer akzeptablen Erreichbarkeit definiert werden (siehe Abbildung 34).

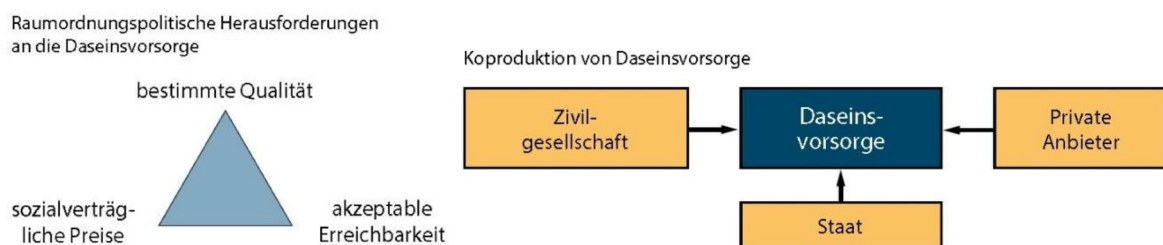


Abb. 34: Herausforderungen an die Daseinsvorsorge

Abb. 35: Koproduktion von Daseinsvorsorge

Die Sicherung der Daseinsvorsorge erfordert eine strategische Planung und entsprechende Maßnahmen unter Einsatz öffentlicher Mittel. Als Grundlage dafür ist eine Raum- und Siedlungsstruktur anzustreben, die eine sichere, effiziente und kostengünstige infrastrukturelle Versorgung gewährleistet.

Kommunen streben in jüngster Zeit danach, privatisierte Leistungen wieder in eine öffentlich-rechtliche Form zurückzuführen. Zudem wird die Zivilgesellschaft zunehmend über bürgerliches Engagement und Ehrenamt in die Leistungserbringung der Daseinsvorsorge eingebunden, so dass neue Verantwortungsgemeinschaften aus öffentlichen, privaten und ehrenamtlichen Akteuren entstehen.

Es entstehen auch neue Anforderungen an die Daseinsvorsorge. Teilweise ist unklar, welche Einrichtungen oder Maßnahmen zur Daseinsvorsorge zählen. Beispiel: Die zunehmende Elektromobilität bedarf einer Errichtung von Ladesäulen sowie deren Betrieb. Ist die Schaffung dieser Ladeinfrastruktur nun gemeindliche Daseinsvorsorge oder eher Aufgabe von Energieversorgern? Gerade bei der Daseinsvorsorge kann es zu neuen Anforderungen, z.B. Mobilität kommen. Die aufgezählte Liste ist daher nicht abschließend.

Im Ortszentrum von Dürrwangen sind sowohl eine Praxis für Allgemeinmedizin, eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke vorhanden. Sie übernehmen eine wichtige Funktion der Daseinsvorsorge und gesundheitlichen Versorgung Dürrwangens.

Dürrwangen verfügt über einen Bauhof, eine Kläranlage sowie eine Feuerwehr. Es gibt eine Kindertageseinrichtung im Klosterweg, sie liegt damit im Sanierungsgebiet. Im Jahr 2022 wurde mit einem Erweiterungsbau begonnen, der im März 2024 eröffnet wurde. Sie verfügt damit über insgesamt 136 Plätze (statt bisher 99) und ist fast vollständig ausgelastet. 23 Personen sind in der Einrichtung tätig.⁴⁸ In Dürrwangen gibt es eine Grundschule in der Dinkelsbühler Straße. Die Schule liegt außerhalb des Sanierungsgebiets, grenzt aber unmittelbar daran an. In sechs Klassen wurden 2023 insgesamt 102 Schülerinnen und Schüler von sieben Lehrkräften unterrichtet.⁴⁹ Für den Besuch der weiterführenden Schulen fahren die Schüler i.d.R. nach Dinkelsbühl.

Im Rahmen des neuen Bauvorhabens in der Schopflocher Straße (siehe Kapitel 3.8) wird eine Einrichtung zur Tagespflege in Dürrwangen geschaffen. Angebote für eine dauerhafte Pflege und Betreuung oder anderweitige Einrichtungen sind nicht vorhanden.⁵⁰

Freizeit und Erholung

In Dürrwangen und den Ortsteilen gibt es mit es 34 Vereinen eine große Bandbreite Angebot in der Freizeit. In der Bürgerversammlung wurde deutlich, dass Räumlichkeiten, die von mehreren Vereinen genutzt werden können, fehlen.⁵¹

Dürrwangen verfügt über verschiedene Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Ein großer Spielplatz liegt in der Benedikt-Wagner-Straße, im Sanierungsgebiet selbst ist keiner vorhanden. Insbesondere hervorzuheben ist der Schießweiher. Dort befindet sich eine Badestelle und eine Kneippanlage. Im Ortskern sind keine derartigen Einrichtungen vorhanden.

Mit dem Gasthaus „Zum Hirschen“ gibt's es in Dürrwangen einen Beherbergungsbetrieb. Zahlen zu Übernachtungen sind nicht bekannt.⁵²

⁴⁸ vgl. ebd. S. 16

⁴⁹ vgl. ebd. S. 17

⁵⁰ vgl. ebd. S. 17

⁵¹ Markt Dürrwangen (2024): Vereine. https://www.duerrwangen.de/freizeit-tourismus/vereine?tx_hwwereinsliste_hwwereinsplugin%5B%40widget_0%5D%5Bsearch%5D=nope&cHash=9997473e7093310bdef794f99dafb29a

⁵² vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal Dürrwangen, S. 16

Zusammenfassung Daseinsvorsorge

Dürrwangen verfügt mit KiTa und Grundschule sowie zwei Arztpraxen und Apotheke über eine grundlegende Daseinsvorsorge. Mit der neuen Tagespflege entsteht erstmals eine Einrichtung für die Pflege älterer Bürgerinnen und Bürger. Dürrwangen sollte überlegen, welche Daseinsvorsorgeeinrichtungen künftig erforderlich sein werden und für sich eine Definition treffen, welche Aufgaben von der Gemeinde, gegebenenfalls im Verbund mit anderen Gemeinden sinnvoll und tragbar sind. Seitens der Planer wird ein Bedarf an wohnungsnahen, kleinen Spielplätzen sowie an Einrichtungen für Senioren gesehen.

4 Örtliche Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Struktur, Raumwirkung (Plan 1)

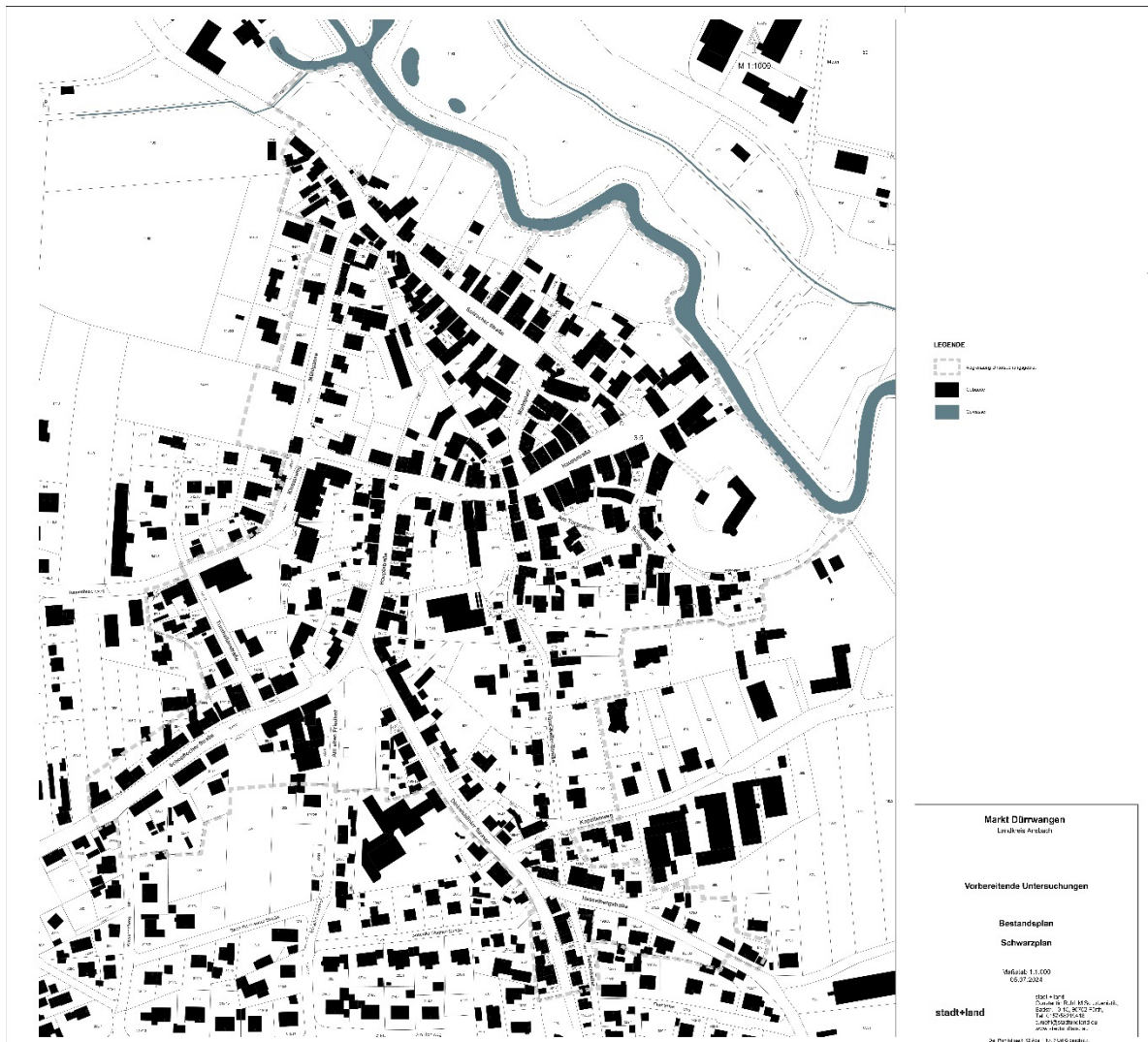


Abb. 36: Schwarzplan; unmaßstäblich

Die städtebauliche Struktur des historischen Dürrwagens ist gut erhalten. Das Ortszentrum zeichnet sich durch eine enge Bebauung mit klarer Raumkante zum Straßenraum aus, erkennbar v.a. im Bereich Sulzacher Str., Marktplatz und Hauptstraße bis zum Torhaus sowie entlang des Verlaufs der Hauptstraße sowie Schopflocher und Dinkelsbühler Straße. Auch diese Strukturen sind im Urkataster bereits vorhanden (siehe Kapitel 3.2). Auffällig ist die Stellung der Kirche, die schräg im Raum, in der Achse Sulzacher Str. – Schloss positioniert ist.

Zudem lässt sich eine Art aufgelockerte Blockrandbebauung erkennen: Die baulichen Kanten hin zum öffentlichen Raum schließen nach innen einen in sich geschlossenen Hof ab, beispielsweise im rückwärtigen Bereich der Sulzacher Straße, aber auch zwischen Franz-Keller-Straße und Dinkelsbühler- bzw. Hauptstraße.

Die neueren Gebiete verfügen nicht über diese städtebauliche Dichte oder Raumkante. Zu nennen sind hier beispielsweise die Franz-Keller-Straße bzw. die Bereiche südlich des Alten Friedhofs. Dort stehen die Gebäude meist zurückversetzt vom Straßenraum. Die räumliche Wirkung entspricht nicht mehr der eines Ortszentrums, sondern eher einer Wohnsiedlung. Öffentliche Räume und private Flächen lassen sich im Schwarzplan nur schwer erkennen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungskonflikte

4.2.1 Erdgeschoss (Plan Nr. 2)

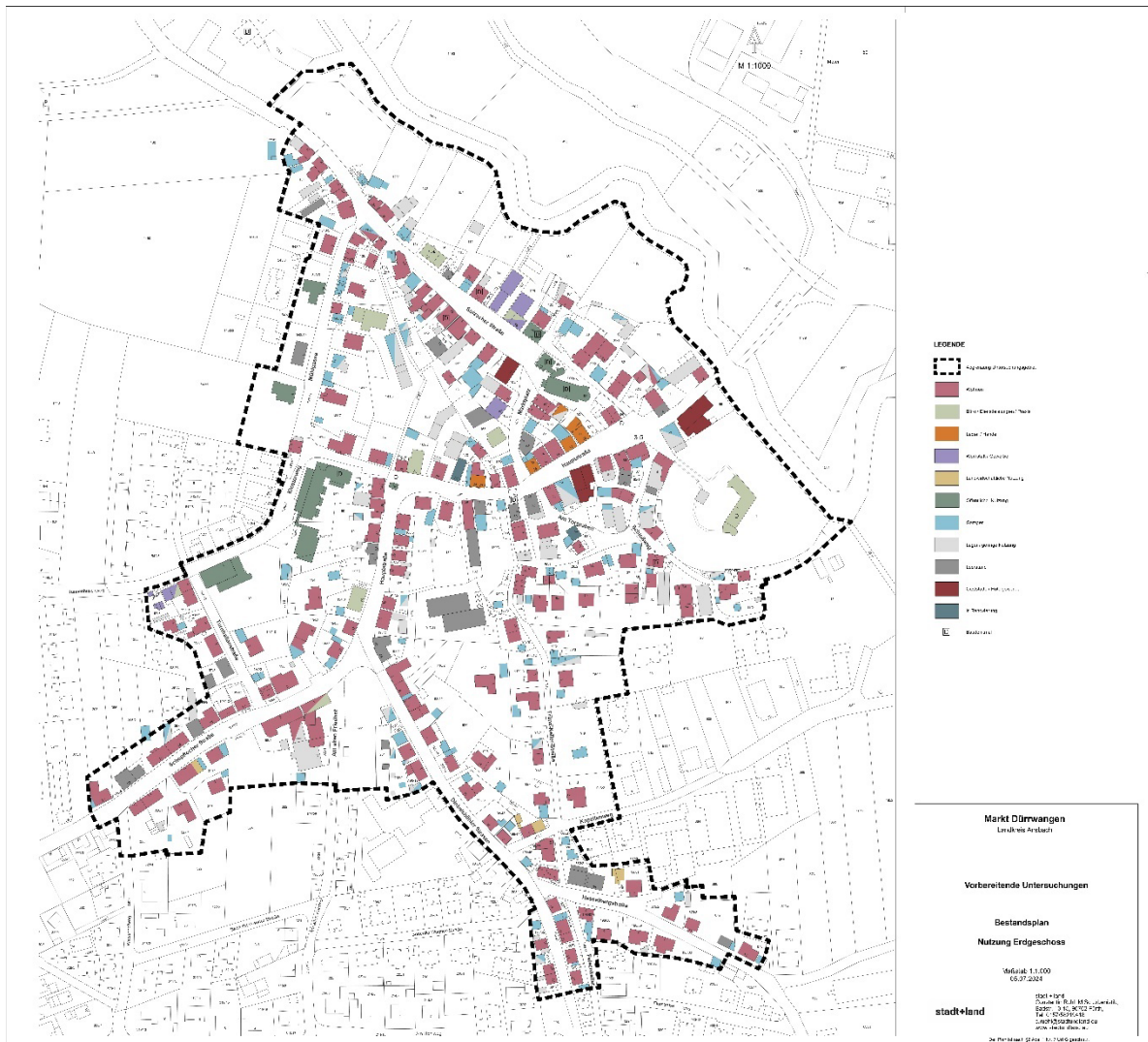


Abb. 37: Nutzung der Gebäude im Erdgeschoss, unmaßstäblich

Die Nutzung der Gebäude im Erdgeschoss zeigt ein breites Spektrum auf. Insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns (Hauptstraße, Sulzacher Straße und Marktplatz) ist „in der ersten Reihe“ eine große Nutzungsmischung festzustellen. In diesem Bereich befinden sich viele für den Alltag wichtige Funktionen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs; unter anderem die Bäckerei, die Metzgerei, die Apotheke (alle orange), das Rathaus, Kirche (dunkelgrün), Arztpraxen, Gaststätten, Bankfilialen und einen Beherbergungsbetrieb. In der Nähe liegen zudem Feuerwehr, Kläranlage und Bauhof. Das Zentrum erfüllt damit wichtige Funktionen für die alltägliche Versorgung und Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Das vorhandene Angebot kann als sehr gut eingestuft werden. Zusätzlich verfügt das Zentrum im Erdgeschoss über Wohnnutzung (rot) - sie ist die überwiegende Nutzung. Garagen sind hier weniger stark vorhanden (hellblau).

Der Bereich verzeichnet allerdings auch viele Leerstände (z.B. um das Torhaus) und gering genutzte Gebäude für Lagerzwecke. Diese befinden sich teils in zweiter Reihe hinter den Gebäuden, teils unmittelbar am öffentlichen Raum. Sie wirken sich negativ auf die Wahrnehmung des Ortskerns aus und bieten zugleich ein großes Potential für eine Umnutzung im Rahmen der Innenentwicklung.

Während der Bestandsaufnahme konnten im Zentrum auch Nutzungskonflikte festgestellt werden. Am Marktplatz und der Sulzacher Straße sind eine Motorradwerkstatt bzw. ein Unternehmen für CNC-Fräsen angesiedelt. Sie stellen keine zentrenverträgliche Nutzung dar. Eine Verlagerung ist anzustreben.

Im eher rückwärtigen Bereich „Am Torgraben“ sind keine frequenzbringenden Nutzungen vorhanden. Torgraben und Schlossweg sind ein ruhiges Wohnareal. Zwischen den Wohnnutzungen befinden sich einige Garagen sowie eine Vielzahl an gering genutzten oder leerstehenden Neben- und Lagergebäuden. Einige aus ehemaliger oder nur noch in geringem Umfang betriebener Landwirtschaft. Auch hier besteht ein großes Potential, die Gebäude einer Nutzung zuzuführen.

Im westlichen Teil befinden sich mit dem Kindergarten, der Alten Turnhalle als Veranstaltungsort sowie dem Friedhof Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes von Wohnnutzung dominiert. Vereinzelt befinden sich zwischen der Wohnnutzung andere Funktionen, wie Dienstleistung, kleinere Landwirtschaft oder ebenfalls ein Unternehmen für CNC-Fräsen. Auch hier werden Nutzungskonflikte ausgemacht. In mehreren Bereichen (Deffner-Areal, Bereich Schopflocher Straße/Turnhallenstraße, Hesselbergstraße) sind vermehrt leerstehende Erdgeschosse vorhanden. Sie tragen im hohen Maße negativ zum Ortsbild bei. Auffällig ist der hohe Anteil an Garagen. Teilweise befinden sich diese an städtebaulich markanten Stellen im Ort.

Nach der Schließung des innerörtlichen Supermarktes in der Straße „Am alten Friedhof“ wurde vor kurzem ein neuer Supermarkt (diska) errichtet. Er befindet sich im Südosten nur ca. 150m Meter außerhalb des Sanierungsgebiets und übernimmt eine wichtige Funktion zur Nahversorgung. Zwar befindet er sich am Ortsrand von Dürrwangen, dennoch liegt er nur rund 500m (Luftlinie) entfernt vom historischen Zentrum. Der Supermarkt ist daher äußerst gut an Dürrwangen angebunden.

Einrichtungen der Jugendarbeit und der Seniorenbetreuung sind nicht vorhanden.

Zusammenfassung Nutzung (EG)

Dürrwangen verfügt im Zentrum über ein breites Angebot verschiedener Nutzungen. Dies umfasst verschiedene Einrichtungen zur gesundheitlichen Versorgung, aber auch Gewerbe und Gastronomie sowie Dienstleistung. Das vorhandene Angebot kann als sehr gut eingestuft werden und erfüllt eine wichtige Funktion der alltäglichen Versorgung.

In verschiedenen Bereichen kommt es zu einer Anhäufung von Leerständen. Das Ortszentrum ist zudem stark von gering genutzten Lager- und Nebengebäuden geprägt, teils aus ehemaliger Landwirtschaft. Es besteht ein hoher Bedarf und hohes Potential der Sanierung und Innenentwicklung. Vereinzelt sind Nutzungen auszumachen, die nicht in ein Ortszentrum passen, hier sollte eine Umsiedlung angestrebt werden. Die Städtebauförderung kann dafür finanzielle Unterstützung bieten.

Die Gemeinde sollte durch aktives Handeln, z.B. den Ankauf geeigneter Grundstücke und Gebäude im Sinne einer vorsorgenden Bodenpolitik aktiv in die Entwicklung des Ortes eingreifen. Die Städtebauförderung stellt dazu finanzielle Hilfen bereit. Den rechtlichen Rahmen bietet das Besondere Städtebaurecht (Vorkaufsrecht).

4.2.2 Obergeschoss (Plan Nr. 3)

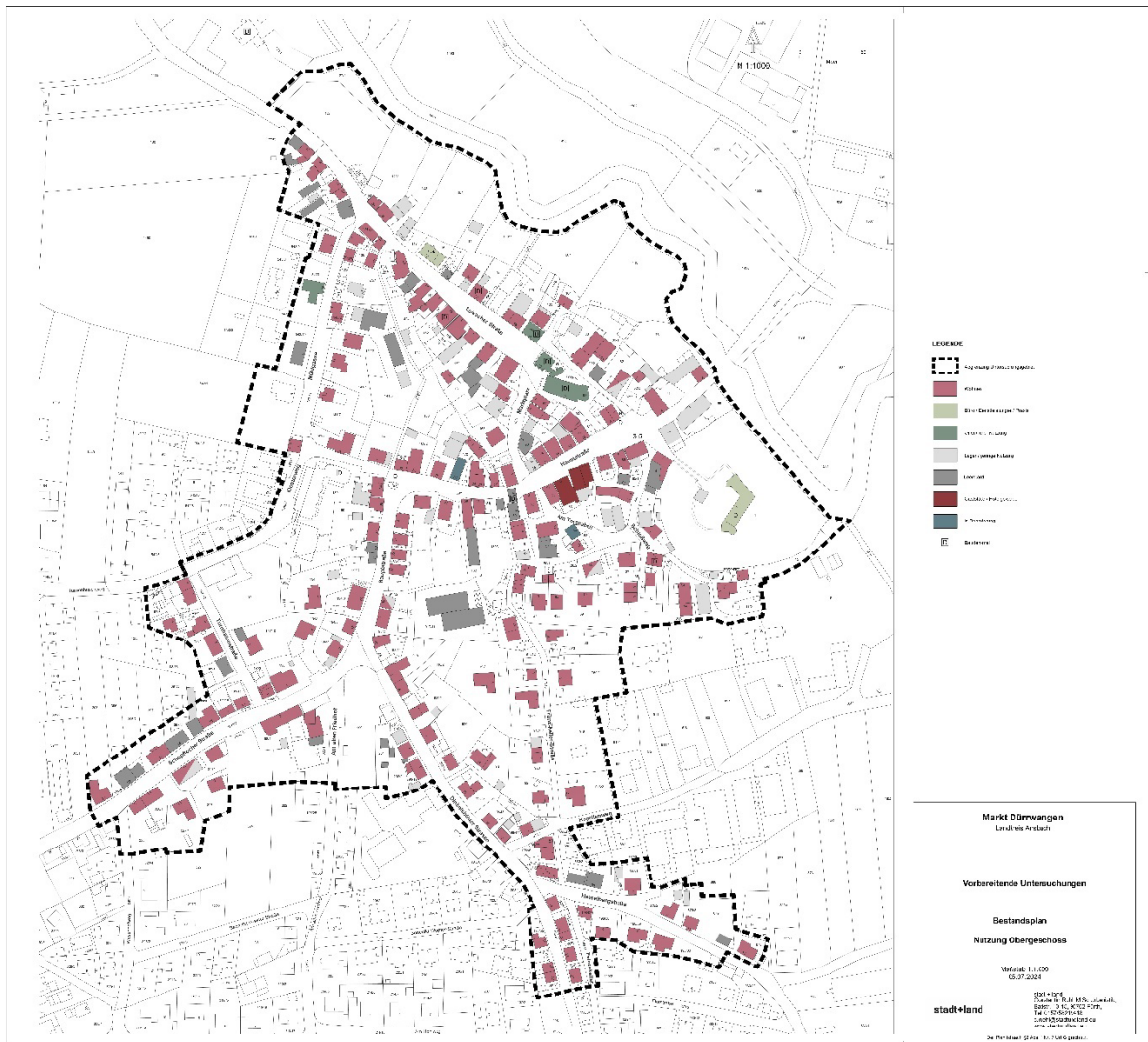


Abb. 38: Nutzung der Gebäude im Obergeschoss, unmaßstäblich

Die Nutzung der Obergeschosse im Untersuchungsgebiet ist weniger von Nutzungsmischung geprägt. Ein Blick auf den beigefügten Plan zeigt, dass die mit Abstand dominierende Nutzung das Wohnen ist. Im Ortszentrum sind vereinzelt auch andere Nutzungen in den oberen Geschossen vorhanden.

Auffällig ist zudem, dass viele Gebäude in den oberen Geschossen über Lager bzw. gering genutzte Flächen verfügen, die Geschosse also über keine aktive Nutzung verfügen. Auch erheblicher Leerstand ist festzustellen. In der Regel in den selben Bereichen, wie im Erdgeschoss. Die kaum oder nicht genutzten Obergeschosse bieten ein enormes Potential zur Nutzung als Wohnungen. Die bauliche Substanz ist bereits vorhanden und muss lediglich in Wert gesetzt werden. So kann Wohnraum entstehen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Zusammenfassung Nutzung (OG)

In den Obergeschossen bietet sich durch Sanierung ein großes Potential der Schaffung von innerörtlichen, kleinen Wohnungen. Viele Ober- und Dachgeschosse sind leer oder werden lediglich als Lagerraum genutzt. Durch eine Aktivierung kann das Ortszentrum Dürrwangers profitieren.

4.3 Gebäudezustand (Plan Nr. 4)

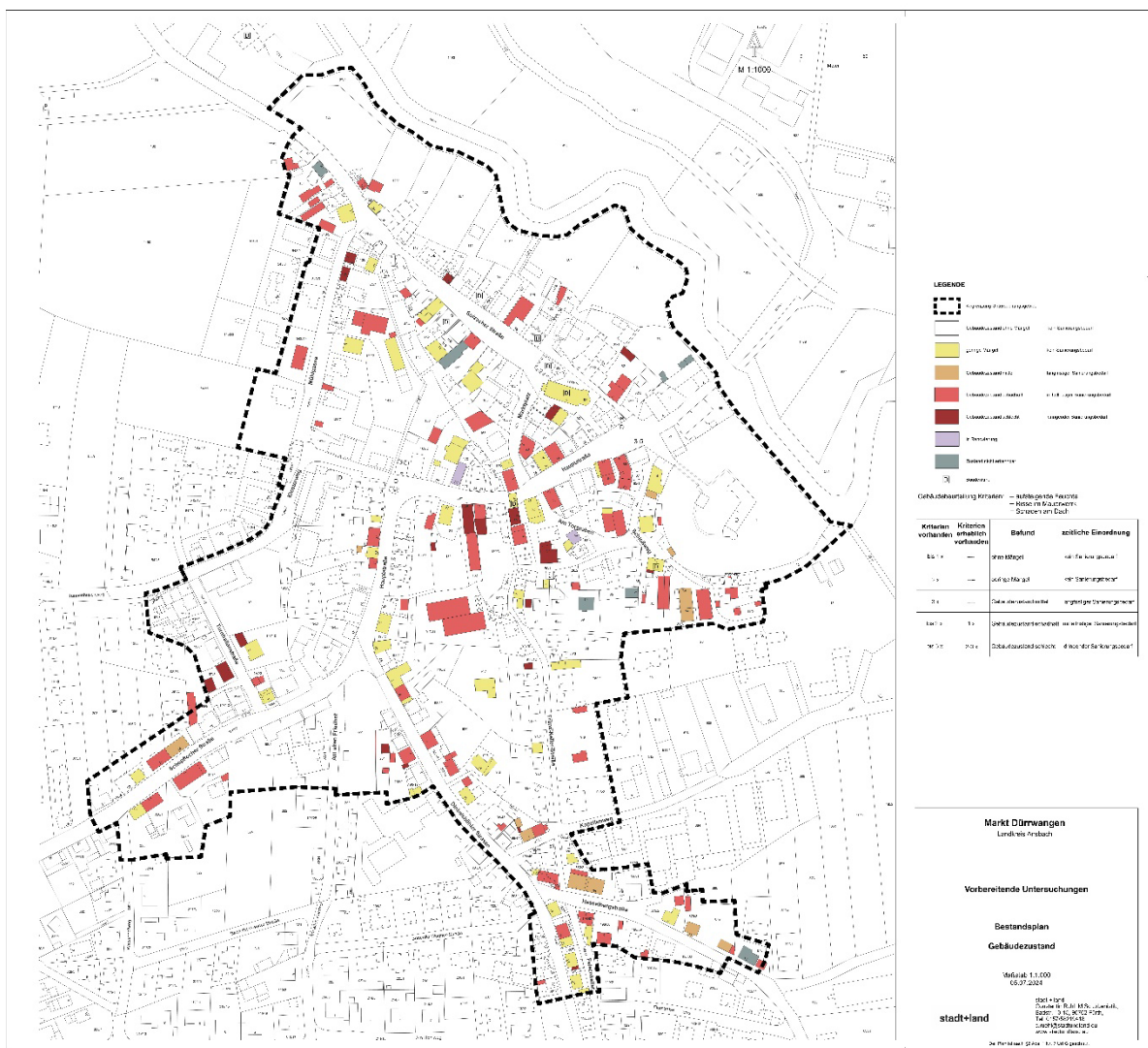


Abb. 39: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich

Die Erhebung erfolgt durch äußere Inaugenscheinnahme und Bewertung nach drei Kriterien (Dacheindeckung schadhaft, aufsteigende Feuchte und Risse in der Fassade). Dies wiederum unterschieden nach Intensität. Durch den Zustand der einzelnen Gebäude kann sich der allgemeine Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet abschätzen lassen.

Mit Blick auf den Plan zum baulichen Zustand der Gebäude ist erkennbar, dass es mehrere Bereiche mit schadhafte Gebäuden (hellroter Ton, mittelfristiger Sanierungsbedarf) und Gebäuden in schlechtem Zustand gibt (dunkelroter Ton, dringender Sanierungsbedarf). Diese befinden sich insbesondere im Bereich um das Torhaus sowie im Bereich Schopflocher Straße/Turnhallenstraße. Es ist eine Überschneidung von Gebäuden in schlechtem Bauzustand und leerstehenden Gebäuden zu beobachten. Sie tragen im hohen Maße negativ zum Ortsbild bei.



Abb. 40: Planausschnitt vom Gebiet um das Torhaus: erhebliche Baumängel vorhanden, unmaßstäblich

Abb. 41: Ausschnitt vom Bereich Schopflocher Straße/Turnhallenstraße: auch hier treten vermehrt Gebäude in schlechtem Bauzustand auf, unmaßstäblich

Darüber hinaus ist bemerkenswert, dass viele Gebäude in der zweiten Reihe in den Hofinnenbereichen Mängel unterschiedlichen Grades aufweisen. Nebengebäude, z.B. Scheunen, verfügen häufig über einen schlechteren Bauzustand als Wohngebäude.

Entlang der Sulzacher Straße ist die Bausubstanz größtenteils in gutem Zustand. In den anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets treten wiederholt Gebäude der Einstufung schadhaft auf. Sie verteilen sich gleichmäßig im Gebiet. Kumulierungen sind in der Dinkelsbühler Straße, der Hesselbergstraße sowie Am Torgraben/Schlossweg auszumachen.

Der überwiegende Teil der Gebäude weist keine oder nur geringe Schäden auf.

Zusammenfassung Gebäudezustand

Zwischen Gebäude in schlechtem Zustand und leerstehende Gebäude lässt sich in großen Teilen ein Zusammenhang erkennen. Es lassen sich zwei Schwerpunktareale ausmachen: Um das Torhaus sowie im Bereich Turnhallenstr./Schopflocher Straße. Überproportional sind an Gebäuden in der zweiten Reihe sowie Nebengebäude Baumängel festzustellen, doch auch eine Vielzahl an Hauptgebäuden hat Sanierungsbedarf.

Ziel der Städtebauförderung ist es, vorhandene Bausubstanz zu erhalten und in Wert zu setzen, insofern dies den allgemeinen Zielen der Städtebauförderung entspricht. In Dürrwangen wurde in den vergangenen Jahren bereits vereinzelt alte Bausubstanz auch an markanten Stellen im Ortsbild abgebrochen. Die Bedeutung von Sanierungen für das Erscheinungsbild des Ortes sollte klar kommuniziert werden. Für die Sanierung können Private Zuschüsse erhalten.

4.4 Grün- und Freiflächen (Plan Nr. 5)

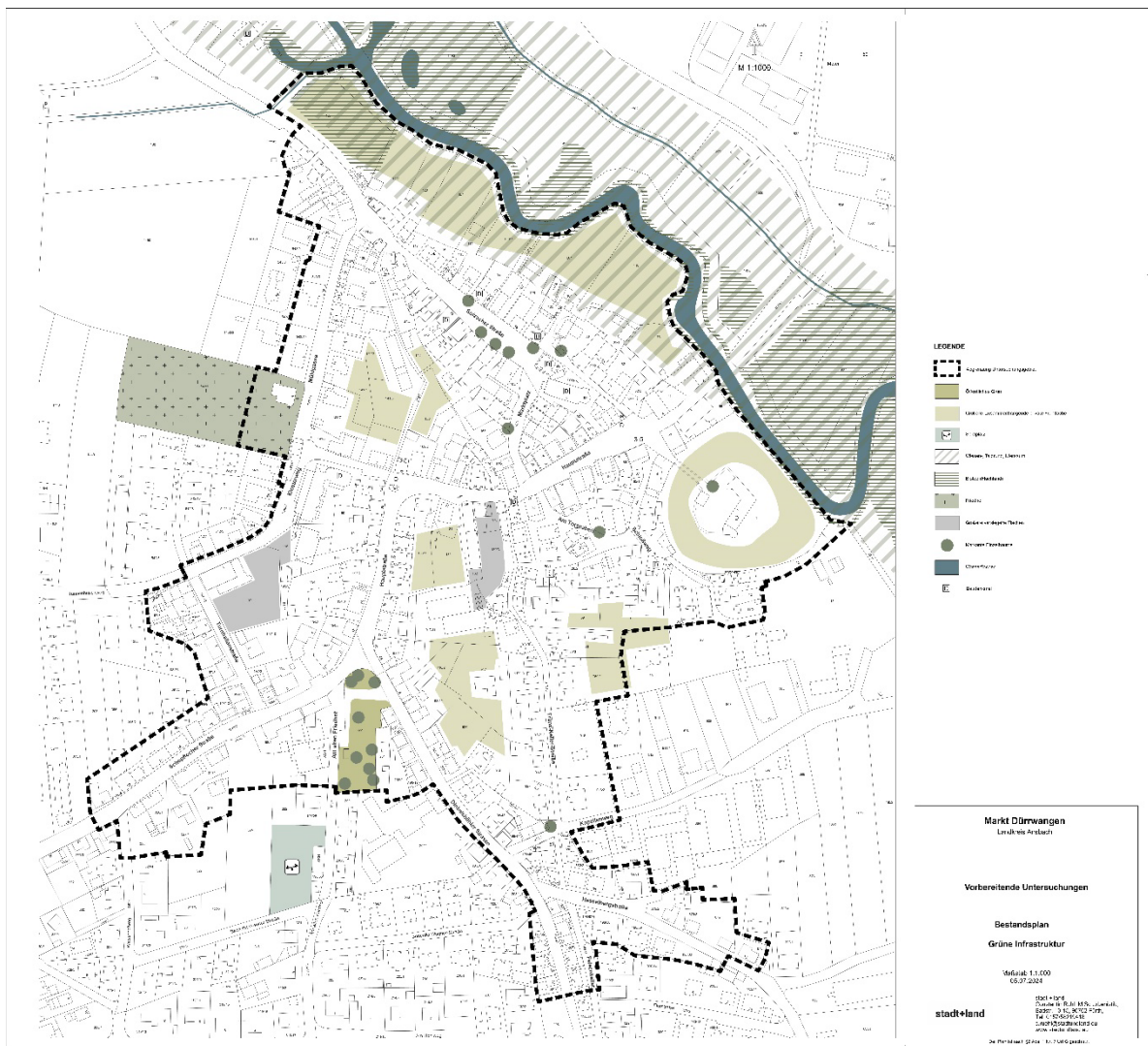


Abb. 42: Grün- und Freiflächen, unmaßstäblich

Der Anteil an Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet ist äußerst gering. Die einzige öffentliche Grünfläche im Gebiet ist der Alte Friedhof im Süden. Er weist kaum Aufenthaltsqualität auf. Er ist als Erholungsfläche nur eingeschränkt nutzbar.

Das Zentrum Dürrewangens weist keinerlei öffentliche Grünflächen auf. Der Mangel an Grünflächen im Ortskern führt im Hinblick auf steigende Temperaturen durch den Klimawandel dazu, dass sich das Zentrum von Dürrewangen im Sommer immer stärker aufheizen wird. Es ist dringend notwendig, sich Gedanken über eine zukunftsfähige, klimaangepasste Gestaltung des Ortskerns zu machen. Dazu gehört die Entsiegelung, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Grün- und Freiräume für die Bewohner.



Abb. 43 und 44: links der Alte Friedhof als einzige öffentliche Grünfläche; im Ortskern gibt es kaum Grün

Abseits des öffentlichen Raumes gibt es in den Hofinnenbereichen vereinzelt größere private Grünflächen. Hierzu gehören die Blockinnenbereiche zwischen Mühlgasse, Sulzacher Straße und Hauptstraße und zwischen Hauptstraße und Franz-Keller-Straße. Die Hofinnenbereiche übernehmen eine wichtige Funktion als Frischluft- und Kaltluftorte. Sie sind inmitten des dicht bebauten Ortskernes kleine entsiegelte Bereiche. Der Schlossgraben ist eine private Grünfläche und nicht öffentlich zugänglich. Er bietet ebenfalls Potential zur Inwertsetzung.

Auf dem Deffner-Areal sowie um die Turnhalle sind große versiegelte Flächen vorhanden.

Im Gegensatz zum dicht bebauten Ortskern verläuft der Talraum der Sulzach unmittelbar entlang des nordöstlichen Randes von Dürrwangen. Das Sulzachtal verfügt über hohe Qualitäten als Lebensraum für Fauna und Flora und übernimmt eine wichtige Funktion für Hochwasserretention. Der Bereich bietet – auch aufgrund seiner räumlichen Nähe – großes Potential für eine naturverträglichen Naherholung.

Südlich des alten Friedhofs befindet sich ein Spielplatz, der räumlich aber nicht dem Ortskern zugeordnet werden kann. Im Westen liegt der heutige Friedhof.

Zusammenfassung Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es kaum Grünflächen. Der Alte Friedhof verfügt über zu wenig Aufenthaltsqualität. Spielflächen sind keine vorhanden. In den Hofinnenbereichen befinden sich teilweise große private Grünbereiche, diese können langfristig erschlossen werden, um zentrumsnah Grünflächen zu schaffen.

Mit dem Talraum der Sulzach verfügt Dürrwangen über ein großes Potential der Naherholung, bisher ist der Bereich nicht erschlossen. Seine Funktion als Frischluftschneise und Klimakomfortzone für die Bewohner, sowie als Lebensraum und Wanderkorridor für Fauna und Flora sind bei Planungen für eine mögliche, behutsame Erschließung zu berücksichtigen.

4.5 Verkehr (Plan Nr. 6)

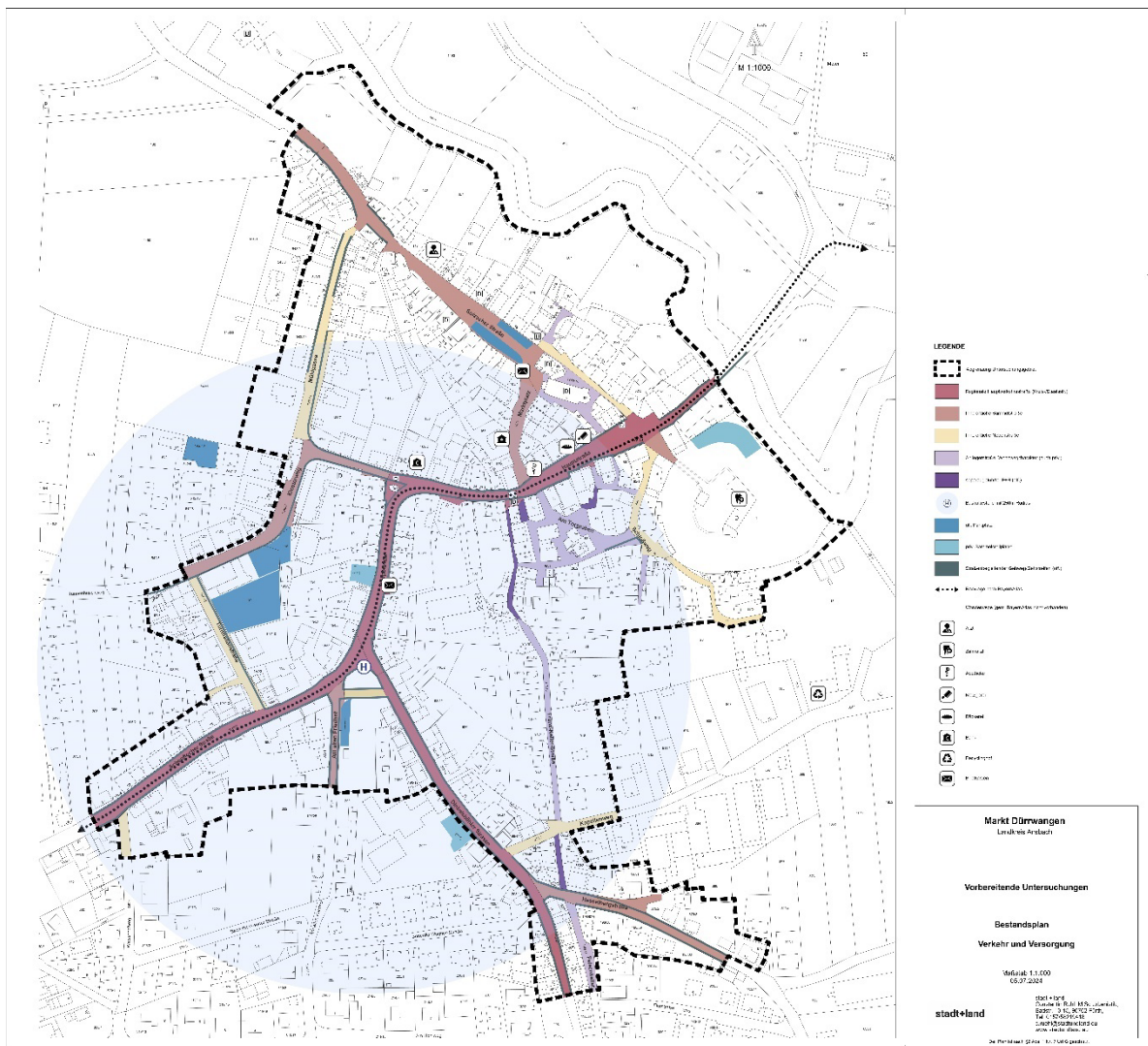


Abb. 45: Verkehr und Versorgung, unmaßstäblich

4.5.1 Fußgänger

Dürrewangen ist aufgrund seiner Größe und seiner Kompaktheit im Zentrum ein Ort, in dem viele Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Gerade im historischen Bereich befindet sich eine Vielzahl verschiedener Nutzungen im direkten Umfeld nebeneinander. Dennoch werden diese häufig durch das Auto angefahren.

Die Infrastruktur für Fußgänger ist nur teilweise in angemessener Qualität vorhanden. Entlang der Hauptstraße, der Schopflocher Straße und der Dinkelsbühler Straße als Hauptverkehrsachsen befinden sich beidseitig Fußwege. Teilweise entsprechen diese Fußwege nicht den geforderten Mindestbreiten. Dieser Umstand ist hinsichtlich der in der Dinkelsbühler Straße angesiedelten Grundschule und einem entlang der Straßen *ausgewiesenen Schulweg* als mangelhaft zu bezeichnen. Abseits der Hauptverkehrsstraßen ist ein beidseitiger Fußweg selten vorhanden. Lediglich in der Hesselbergstraße – auch dort ist ein hohes Verkehrsaufkommen. Eine sichere Querung der stark befahrenen Straßen ist für Fußgänger an vielen Stellen schwierig und aufgrund schlechter Sichtverhältnisse, kombiniert mit hohen Fahrgeschwindigkeiten teilweise gefährlich.

In den anderen Nebenstraßen wie z.B. der Turnhallenstraße oder dem Klosterweg ist in der Regel nur ein einseitiger Fußweg vorhanden. In anderen Straßen wie z.B. der Mühlgasse weist der Fußweg eine Fragmentierung auf. Fußgänger sind gezwungen abschnittsweise auf der Fahrbahn zu gehen.

Im Ortszentrum entlang der Sulzacher Straße und des Marktplatzes sind in großen Teilen keine Fußwege vorhanden. Erst im nördlichen Bereich der Sulzacher Straße befinden sich Fußwege. Im Bereich der Pflasterung des historischen Ortskerns weist der öffentliche Raum zwar einen einheitlichen Charakter aus, durch seine Gestaltung allerdings wird er gänzlich vom motorisierten Verkehr als Fahrbahn oder Parkfläche beansprucht. Fußgänger sind auch hier gezwungen auf Flächen zu laufen, die dem Autoverkehr zugeordnet sind. Hindernisse auf den Gehwegen, z.B. durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge und Hänger verunmöglichen es mit einem Rollstuhl oder Kinderwagen sicher durch den Ort zu kommen.

Bereiche in zweiter Reihe wie z.B. Am Torgraben oder der Franz-Keller-Straße haben eine geringere Verkehrsbelastung. In diesen Bereichen herrscht in der Regel nur Anliegerverkehr. Diese Bereiche sind asphaltiert und weisen wenig gestalterische Qualität auf. An diesen Stellen besteht das große Potenzial, den öffentlichen Raum gestalterisch und funktional auf die Bedürfnisse der Anwohner und nicht des Autos auszurichten.

Wanderwege örtlich und überörtlich: Separat geführte Wanderwege bis in den Ortskern hinein sind nicht vorhanden. Eine Vernetzung mit anderen Orten und anderen, regionalen Netzen ist nur rudimentär vorhanden.

In Bezug auf Barrierefreiheit gibt es kein Leitsystem. Auf einen barrierefreien Ausbau der öffentlichen Flächen wurde bislang nur wenig geachtet. Im historischen Ortszentrum bestehen aufgrund des holprigen Pflasters Planungen für ein begehbare „Band“ aus größeren Platten, die von Rollstuhlfahrern genutzt werden können.



Abb. 46: Gehwege – u.a. bei der Schule – teilweise zu schmal: Gefahrenstellen für die vulnerabelsten Gruppen
Abb. 47: Im Zentrum sind die Fußwege häufig durch Autos und andere Gegenstände blockiert

Zusammenfassung Fußgänger

Die Infrastruktur für Fußgänger ist nur teilweise in angemessener Qualität vorhanden. Teilweise sind die Wege zu schmal (auch entlang der Schulwege), an anderen Stellen sind keine Gehsteige vorhanden. Querungen der Fahrbahn sind aufgrund hoher Geschwindigkeiten und fehlender Hilfen an einigen Stellen gefährlich. Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist auf das Auto ausgelegt, Gehwegparken erschwert das Zufußgehen. Das Pflaster im Ortskern ist nicht barrierefrei. „Kurze Wege“ sind häufig noch nicht vorhanden.

Die Infrastruktur für Fußgänger ist deutlich zu verbessern.

4.5.2 Radverkehr

Durch Dürrwangen verläuft von Südwesten nach Nordosten die ausgewiesene Radroute „Stadt Dinkelbühl – Tour 2 (In den Dentleiner Forst)“. Der Radweg ist nicht getrennt angelegt, sondern wird auf der gleichen Fahrbahn wie der motorisierte Verkehr geführt.

Abgesehen von der ausgewiesenen Radroute verfügt Dürrwangen über keine Ausstattung hinsichtlich des örtlichen Radverkehrs. Fahrradwege, Fahrradspuren oder Schutzstreifen sind nicht vorhanden. Dabei bietet Dürrwangen durch sein funktionierendes Ortszentrum und die dort ansässigen Nutzungen der Daseinsvorsorge ein großes Potenzial, dass viele Wege innerörtlich mit dem Rad zurückgelegt werden können. Hierfür fehlt es aktuell an Attraktivität, denn die Radverbindungen führen meist über die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen. Da die Autofahrer an diesen Straßen teilweise sehr schnell fahren, ist eine Fahrt mit dem Rad stets mit der Gefahr für Leib und Leben verbunden.

Radabstellanlagen sind nur am Rathaus vorhanden.

Um eine nachhaltige Mobilität innerhalb des Ortes zu erreichen, sollten die Bedürfnisse des Radverkehrs stärker in den Fokus gerückt werden. Auch, da Dürrwangen vor wenigen Jahren mit dem „Diska“ einen neuen Supermarkt direkt südöstlich des Untersuchungsgebietes erhalten hat und er damit verhältnismäßig nah am Ortskern liegt. Mit dem Fahrrad kann er in wenigen Minuten erreicht werden. Bestünde eine angemessene Radverbindung des Ortes zum Supermarkt, könnten mehr Wege ohne Auto zurückgelegt werden.



Abb. 48: Die ausgewiesene Radroute „In den Dentleiner Forst“ verläuft auf den stark befahrenen Kreisstraßen

Zusammenfassung Radverkehr

Die ausgewiesene Radroute nach Dinkelsbühl führt auf der Kreisstraße. Baulich angelegte Radwege oder -streifen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen räumlichen Größe Dürrwangers, bietet sich das Potential, dass Erledigungen vor Ort gänzlich mit dem (Lasten-)Rad vorgenommen werden können. Hierfür ist eine entsprechende Infrastruktur und ein passendes Angebot zu schaffen.

4.5.1 Öffentlicher Verkehr⁵³

Dürrwangen verfügt über eine Bushaltestelle „Am Alten Friedhof“. Von dort aus verkehren drei Buslinien: Bus 823, Bus 827.1 und Bus 875. Die Frequenz der Abfahrten beschränkt sich auf die Schulzeiten morgens und mittags sowie zwischen 15 und 18 Uhr für den Nachmittagsunterricht. Die Busse verkehren in Richtung Feuchtwangen-Mooswiese sowie Feuchtwangen-Schulzentrum und Dinkelsbühl-Bahnhof.

Auf Abb. 45 wird zudem ersichtlich, dass mit einem Radius von 250 Metern um die Bushaltestelle (entspricht einem Fußweg von ca. 5 Minuten) große Teile des Ortskerns nicht ausreichend gut angebunden sind.

Ein nennenswerter öffentlicher Personennahverkehr ist in Dürrwangen damit nicht vorhanden. Das aktuelle Angebot beschränkt sich ausschließlich auf Schülerinnen und Schüler. Für den Alltagsgebrauch der Einwohner ist der vorhandene ÖPNV nicht geeignet und auch nicht ausgelegt. Der ÖPNV muss so gestaltet sein, dass er bestmöglich erreichbar ist und Erreichbarkeiten schafft. Dies ist in Dürrwangen nicht der Fall.

Es besteht großer Handlungsbedarf und ein hohes Potenzial, das Angebot auf die gesamte Bevölkerung Dürrwangens auszuweiten – gerade vor dem Hintergrund des automatisierten Fahrens.

An dieser Stelle sei auf das Projekt des „Autonomen Ridepoolings“ in Hamburg verwiesen: Die Stadt plant das aktuell vorhandene on-demand-Angebot von MOIA, bei der ein Kleinbus per App bestellt wird und man gemeinsam mit anderen Fahrgästen mit Zielen in der gleichen Richtung gemeinsam fährt, auszuweiten. Im Jahr 2030 sollen bis zu 10.000 autonome Shuttlebusse als Ergänzung zum vorhandenen ÖPNV in den Verkehr gebracht werden und so hunderttausende PKW zu ersetzen. Die Betriebsphase startet bereits Anfang 2025.⁵⁴

Zusammenfassung ÖPNV

Der ÖPNV ist ausschließlich auf den Schulbetrieb ausgerichtet. Als ernsthafte Alternative für die Mobilität kommt er für die Bewohner Dürrwangens nicht in Frage. Es Bedarf flexibler und innovativer Lösungen, um die Zielgruppen zu erweitern, z.B. um es älteren Menschen zu ermöglichen, ohne eigenes Fahrzeug noch möglichst selbstständig zu leben. Niedrigschwellige Angebote wie Bürgerbusse können ein erster Schritt sein. Technologische Neuerungen sollten im Verbund mit anderen Gemeinden geprüft werden.

4.5.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Staatsstraße 2220 verläuft südöstlich des Hauptortes, die Kreisstraßen AN 41 und AN 42 durchqueren von der Staatsstraße aus kommend den Ort. Die Kreisstraße AN 41 von Nord (Feuchtwangen) nach Süd als Dinkelsbühler Straße, die Kreisstraße AN 42 eher von Ost nach West, zunächst als Hauptstraße, dann in Richtung Westen als Schopflocher Straße. Sie mündet bei Schopfloch in die Bundesstraße 25.

⁵³ vgl. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (2024): Aushangfahrpläne Dürrwangen (Kr Ansb), Am alten Friedhof. <https://www.vgn.de/netz-fahrplaene/aushangfahrplaene/?dm=de%3A09571%3A12457&excl=>

⁵⁴ Bundesministerium für Digitales und Verkehr (2023): Bund und Hamburg bringen „Autonomes Ridepooling“ auf die Straße. <https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Pressemitteilungen/2023/108-wissing-autonomes-ridepooling.html>

Die Autobahn A7 ist in Luftlinie nur rund 10 km in Richtung Westen entfernt. Dürrwangen ist damit verkehrlich mit dem PKW gut an das Straßennetz angeschlossen, auch wenn es in Mittelfranken eher eine Randlage aufweist.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind die meisten Wege auf die Ansprüche des Autoverkehrs ausgelegt. Die Dinkelsbühler Straße, Schopflocher Straße und Hauptstraße sind als überörtliche Verbindungen einer hohen Verkehrsbelastung und teils hohen Geschwindigkeiten ausgesetzt. Aufgrund des engen historischen Stadttors kann dort kein Schwerverkehr durchfahren, die Belastungen aus dem fließenden Verkehr liegen also vor allem bei Autoverkehr. Im Bereich der Schule ist das Tempo grundsätzlich auf 30 km/h reduziert. Die dort geradlinig geführte Dinkelsbühler Straße verleitet Autofahrer aber dennoch zu höheren Geschwindigkeiten. Dazu trägt auch der ausgeräumte Straßenquerschnitt bei (Abb. 50).

Andere Straßen wie beispielsweise die Sulzacher Straße, der Marktplatz oder der Klosterweg haben nur eine lokale Erschließungs- oder Verbindungsfunktion und sind weniger durch den fahrenden motorisierten Individualverkehr belastet. Sekundäre Straßen und Wege, an denen sich vornehmlich Wohnnutzung befindet, z.B. der Torgraben oder die Franz-Keller-Straße sind trotz enger Verhältnisse gestalterisch auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet (Abb. 51).

Grundsätzlich ist der öffentliche Raum stark auf die Bedürfnisse des Autos ausgerichtet. Fast alle Flächen im Innenort dienen entweder als Fahrbahn oder als Parkflächen für die Fahrzeuge. Im Ortskern treten zu bestimmten Zeiten (v.a. mittags) mitunter chaotische Verhältnisse um Bäckerei und Metzgerei auf.



Abb. 49: Der öffentliche Raum ist fast vollständig vom motorisierten Verkehr in Beschlag genommen...

Abb. 50: ...für Fußgänger bleiben nurmehr Restflächen, auch im Bereich um die Grundschule. Engstellen stellen Gefahrenstellen für die Schülerinnen und Schüler dar.



Abb. 51: Am Torgraben sind sämtliche öffentliche Flächen für das Auto reserviert

Abb. 52: Private Versuche der Verkehrsberuhigung. Hier: Ortseinfahrt in die Schopflocher Straße

Die Statistik zeigt, dass jeder Einwohner von Dürrwangen über 18 Jahre – 2023 insgesamt 2.132 Personen – mehr als ein eigenes Kraftfahrzeug besitzt. Also auch sehr alte Menschen, die eventuell nicht mehr selbst Auto fahren. Der Kraftfahrzeugbestand betrug 2023 insgesamt 2.573 Fahrzeuge, das entspricht einem Motorisierungsgrad von 120%! Seit 2018 steigen die Zahlen. Im Schnitt stehen Fahrzeuge aber rund 23 Stunden pro Tag. Hier wird ein erhebliches Einsparungspotenzial gesehen, wenn Alternativen zum eigenen PKW angeboten werden.

Fahrzeugart	Kraftfahrzeugbestand					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Krafträder insgesamt	253	253	260	271	281	297
Pkw insgesamt	1 758	1 785	1 795	1 828	1 836	1 861
Pkw von gewerblichen Haltern	68	70	69	69	64	67
Lkw insgesamt	107	109	115	126	130	122
Zugmaschinen insgesamt	268	271	272	276	276	283
sonstige Kfz. einschl. Kraftomnibusse	11	11	11	12	12	10

Abb. 53: Kraftfahrzeugbestand in Dürrwangen 2018 bis 2023

Zusammenfassung MIV

Durch den Ort verlaufen zwei Kreisstraßen, die recht stark befahren sind, teilweise sind die gefahrenen Geschwindigkeiten zu hoch. Die geradlinige Gestaltung der Straßen verstärkt diesen Umstand. Eine Verkehrsberuhigung im Ort sollte angestrebt werden. Im restlichen Untersuchungsgebiet haben die Straßen eher lokale Erschließungsfunktionen und sind weniger belastet. An einigen Engstellen kann es aufgrund schlechter Sicht und hoher Geschwindigkeiten schnell zu Gefahrensituationen kommen, z.B. vor dem Kindergarten oder am Torhaus.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist ausschließlich auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Der Motorisierungsgrad liegt bei 120%. Es besteht großes Potential, durch alternative Angebote die Mobilitätswende auch im ländlichen Raum anzugehen.

4.5.3 Ruhender Verkehr, Stellplatzanalyse

Als problematisch kann die Parksituation im Ortskern bezeichnet werden. Die Gestaltung des öffentlichen Raums in diesem Bereich ist zwar stark auf das Auto und auf Parkplätze

ausgelegt. Aufgrund der hohen baulichen Dichte, die teils keine adäquaten Parkmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zulässt, nutzen die Anwohner den öffentlichen Raum zu Abstellen der Fahrzeuge.

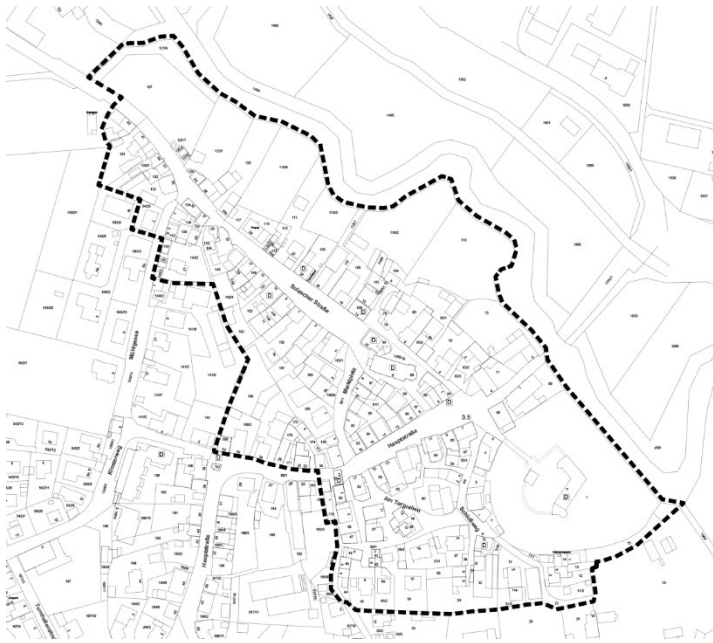
Da die Erreichbarkeit mit dem Auto so gut ist, fahren viele Bürger für Erledigungen mit dem Fahrzeug ins Ortszentrum. Das sorgt für eine erhebliche Belastung des öffentlichen Raums durch abgestellte Fahrzeuge, beispielsweise bei der Arztpraxis in der Sulzacher Straße oder zur Mittagszeit und zu Veranstaltungen in der Hauptstraße. Bei den Bestandsaufnahmen war ebenfalls eine große Anzahl an Anhängern zu festzustellen, die über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt im öffentlichen Raum abgestellt wurden. Die öffentlichen Stellplätze werden also nicht nur für kurzzeitige Parkvorgänge, sondern auch zum langfristigen Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Eine sanktionierte Parkplatzbewirtschaftung gibt es nicht.



Abb. 54: Die Sulzacher Straße ist an den Seiten nahezu vollständig mit parkenden Autos belegt

Stellplatzanalyse



Aufgrund der beengten Verhältnisse wurde im Ortskernbereich (nicht in den locker bebauten Randgebieten) eine Stellplatzanalyse durchgeführt (siehe Abb. 55 links). Die Tabelle befindet sich im Anhang. Bei der Berechnung des Stellplatzdefizits wurden die üblichen Richtzahlen der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) herangezogen und durch eigene Erfahrungswerte leicht modifiziert. Insbesondere der Richtwert von einem Stellplatz je Wohnung bzw. Einfamilienhaus ist im ländlichen Raum heute unrealistisch, stattdessen wurden zwei je Wohneinheit angesetzt.

Abb. 55: Untersuchtes Gebiet der Stellplatzanalyse

Als vorhandene Stellplätze auf Privatgrund wurden nur die tatsächlich als Stellplätze erkennbaren Flächen gewertet. Teilweise sind befestigte Flächen in den Höfen vorhanden, die für das Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden können, eine vorrangige Parkplatznutzung ist aber nicht erkennbar. Damit wurden diese möglichen Abstellflächen nicht als Parkplatz gewertet. Diese Flächen könnten von den Anwohnern auch für andere Zwecke genutzt werden (Aufenthalt im Freien, Spiel, Unterhaltung) und stünden damit einem möglichen Parken zumindest zeitweise nicht zur Verfügung.

Einem ermittelten Stellplatzbedarf aufgrund der vorhandenen Nutzungen (private und öffentliche Nutzungen, leerstehende Gebäude ergeben keinen Bedarf) von etwa 373 Stellplätzen stehen auf privaten Flächen 193 vorhandene Stellplätze und Garagen gegenüber. Es ergibt sich ein Stellplatzdefizit von etwa 180 Stellplätzen. Dies ist für den überschaubaren Untersuchungsbereich ein hoher Wert. Rechnet man die notwendigen Stellplätze für Besucherinnen und Besucher hinzu (pauschal +10%) ergibt sich gar ein Stellplatzdefizit von 218 Stellplätzen. Würden dann noch derzeit leerstehende oder gering genutzte Gebäude mit neuen Nutzungen „gefüllt“, wäre das ermittelte Stellplatzdefizit deutlich höher: In einer Beispielrechnung mit Nachverdichtung durch kleine und mittlere Wohnungen ergäbe sich ein Defizit von 263 Stellplätzen (ohne Gästeparkplätze), also fast 50% mehr.

Dem privaten Defizit gegenüber bestehen zusätzlich rund 20 öffentlich ausgewiesene Stellplätze in dem Teilbereich. Die tatsächliche Parkbelastung im öffentlichen Raum beträgt allerdings in der Regel zwischen 40 bis 60 Fahrzeugen – abhängig von der Uhrzeit. Der öffentliche Raum wird also nahezu vollständig von privaten Fahrzeugen besetzt.

Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns ist mit dem vorhandenen Defizit von etwa 180 bzw. inkl. Gäste 218 Stellplätzen bereits erheblich beeinträchtigt, denn im ländlichen Raum kann der nur unzureichend ausgebaute öffentliche Nahverkehr – anders als in Städten – das Defizit nicht ausgleichen. Die Bewohner des ländlichen Raumes sind auf Individualverkehrsmittel angewiesen. Die Bewältigung des Stellplatzbedarfs ist eminent wichtig für das Funktionieren eines Ortskerns. Dabei genügt es nicht bedarfsnah ausreichend Stellflächen zur Verfügung zu stellen. Sie müssen auch bewirtschaftet werden. Parkzeitregelungen sind erforderlich. Ohne Überwachung und Sanktionierung (Strafzettel) wird es keinen Erfolg geben. Dauerparker (in

Dürrwangen auch sehr häufig abgestellte Anhänger) dürfen die vorhandenen Parkplatzflächen nicht blockieren können. Öffentliche Stellplätze sollten schnell wieder frei werden. Das bedeutet, dass im Ortskern Parkzeiten verkürzt werden müssen, um die vorhandenen Plätze effizienter zu nutzen. Für Nutzer, die länger parken wollen, sind weiter entfernte Stellplätze ebenfalls geeignet.

Parkplatzprobleme sind also vor allem hausgemacht. Angestellte und Betriebsinhaber könnten beispielsweise weiter entfernt von den Läden parken und somit kurzfristig in einem ersten Schritt Flächen für die Laufkundschaft frei machen. Es ist wichtig – wie erwähnt – vorhandene Stellplätze möglichst oft umzuschlagen. Eine Parkzeitregelung ist dazu hilfreich. In einem zweiten Schritt sind ausreichend Stellplätze herzustellen und bedarfsgerecht zu verteilen.

Zusammenfassung Ruhender Verkehr

Während der Bestandsaufnahme wurden die Probleme im historischen Ortskern in Bezug auf den ruhenden Verkehr bereits ersichtlich. Zu Stoßzeiten, z.B. mittags oder bei Veranstaltungen wird der öffentliche Raum vollkommen von Autos in Beschlag genommen. Fußgänger können die Gehwege kaum als solche nutzen, für Rollstuhlfahrer oder Menschen mit Kinderwagen ist es unmöglich sich zwischen den Fahrzeugen bewegen.

Die Stellplatzanalyse zeigt auf, dass das Defizit mit rund 200 fehlenden Stellplätzen erheblich ist. Die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums ist durch die aktuellen Umstände gefährdet. Es müssen dringend Maßnahmen ergriffen werden, um insbesondere die Dauerparker aus dem Ortszentrum zu bringen (in Dürrwangen sind besonders viele Anhänger an den Straßen abgestellt). Mit einer Parkraumbewirtschaftung kann den Problemen begegnet werden. Der Handlungsbedarf ist groß.

4.5.4 Technische Infrastruktur

Die Gemeinde lässt Sanierungsplanungen für den bestehenden Kanal erarbeiten. Im Jahr 2023 wurde eine Laserscanbefahrung in Auftrag gegeben, woraufhin anschließend eine hydraulische Kanalnetzberechnung durchgeführt wurde. Es liegt ein Strukturkonzept vor, der Zeitplan steht noch nicht fest. Die Maßnahmen werden in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt.

Die Abwässer werden in den Baugebieten im Trennsystem entsorgt. Im Ortskernbereich ist ein Mischwassersystem vorhanden, was wohl auch nach der Sanierung so bleibt.

Eine kommunale Kläranlage ist südöstlich des Schlosses vorhanden.

Oberflächenwässer werden teilweise zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter, der Sulzach, zugeleitet.

Die Wasserversorgung ist ausreichend. Die Leitungen in den Ortskernbereichen sind durchschnittlich mehr als 30 Jahre alt und müssen Zug um Zug ausgetauscht werden. Das Vorgehen wird im Rahmen der Kanalplanungen erörtert.

Die Telekom plant einen Glasfaserausbau in Dürrwangen. Die Planungen wurden im Jahr 2023 begonnen, eine Umsetzung wird für das Jahr 2026 vorgesehen.

Eine Sanierung der Ortsstraßen, auch im Sanierungsgebiet, war bereits Thema. Diese werden wohl mittelfristig erneuert, ein Zeitplan ist hierfür noch nicht vorhanden.

Zusammenfassung Technische Infrastruktur

Handlungsbedarf besteht in der Entwicklung eines qualifizierten Trennsystems im Ortskernbereich. Ob dies realisierbar ist, werden die Sanierungsplanungen zeigen. Im Zuge von Kanalarbeiten sollte sinnvollerweise die Neugestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen mitgedacht werden. Gleiches gilt für den geplanten Ausbau des Glasfasernetzes.

5 Bestandsanalyse

5.1 Ortsbildanalyse

Kirche und Kirchengrund

Prägend für das Ortsbild Dürrwangen sind insbesondere drei Gebäude: Schloss, Torhaus und Kirche. Letztere verfügt mit dem Zwiebelturm über ein markantes Merkmal, das in der Region selten vorkommt. Die Kirche erzielt als einziges Gebäude im Ort eine Fernwirkung und ist in der Silhouette Dürrwagens markant sichtbar.



Abb. 56: Der Kirchturm ist aus der Entfernung gut zu erkennen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage im Ort, ist sie an fast allen Seiten eng von Bebauung umgeben. Dies führt dazu, dass die Kirche im Ort selbst weniger präsent wahrgenommen wird, da in der Regel der Blick auf das Gebäude verdeckt ist. Dieser Umstand ist bereits historisch entstanden (siehe Kapitel 3.2). Allerdings sind sowohl Kirche als auch die Nebengebäude v.a. mit dem Neubau des Pfarrzentrums in den 1970er größer als vor 200 Jahren, womit um die Kirche beengte Verhältnisse auftreten. Die Kirche ist aus der näheren Umgebung schwer sichtbar und verfügt nur über einen kleinen Vorplatz. Der wird ihrer Bedeutung für den Ort nicht gerecht.



Abb. 57: Links der Blick entlang der Sulzacher Straße in der 1. Hälfte des 20. Jh.

Abb. 58: Rechts der heutige Blick in Richtung Kirche. Die Fassade des Pfarrzentrums aus den 1970ern grenzt sich vom öffentlichen Raum ab, die Kirche ist kaum sichtbar

Städtebauliche Raumkante, Raumwirkung

Die Bebauung entlang der Straßenzüge erscheint aufgrund der Geschlossenheit und der Kubatur entlang der Hauptstraße fast städtisch. Die Häuser stehen meist giebelständig zur Hauptstraße, was die Höhe der Gebäude noch betont. In den anderen Bereichen des Ortskerns herrscht ein eher dörflicher Charakter vor. Die Häuser rücken besonders in der Sulzacher Straße weiter auseinander. Einige Gebäude stehen auch traufständig zur Straße, eventuell aufgrund früherer besonderer Bedeutung. Eine vertiefende historische Untersuchung, z.B. ein Kommunales Denkmalkonzept, könnte dahingehend Erkenntnisse bringen. Aber auch hier entsteht durch die eng aneinanderrückenden Gebäude ein sehr geschlossener Raumcharakter. Nur an wenigen Stellen ist die Bebauung zu niedrig oder fehlt, was die Räumlichkeit unterbricht.



Abb. 59 und 60: oben die fast städtisch wirkende Bebauung in der Hauptstraße, unten der aufgeweitete öffentliche Raum in der Sulzacher Straße. Hier herrscht eher dörflicher Charakter

Gestaltung öffentlicher Raum

Im Ortskern betont das Pflaster aus den 1980er Jahren das historische Erscheinungsbild. Die Raumwirkung von Gebäuden und dem öffentlichen Raum vermitteln einen homogenen Charakter, der die Geschichte des Ortes aufnimmt und widerspiegelt. Aufgrund seiner rauen Beschaffenheit wird das Pflaster kritisiert: es ist für Fußgänger nicht optimal begehbar, für Rollstuhlfahrer ein großes Problem. Dies wurde auch in Gesprächen während der Bestandsaufnahme und bei der Bürgerbeteiligung erwähnt. Die ästhetischen Aspekte des Pflasters werden von allen Beteiligten als besonders ortsbildprägend hervorgehoben.

Ortsbild außerhalb des historischen Zentrums

In den äußeren Bereichen ist der öffentliche Raum weitestgehend asphaltiert. Ein attraktives Erscheinungsbild ist dort nicht mehr gegeben. Allerdings sind auch die Nutzungen und der historische Bezug anders als im Ortskern. Auffallend ist, dass die giebelständigen Gebäude westlich vom Torhaus ca. bis zur Kapelle, also nur noch ca. 100 Meter außerhalb des historischen Zentrums auftreten. Im weiteren Verlauf der Haupt-, Schopflocher und Dinkelsbühler Straße stehen die Gebäude fast ausschließlich traufständig zur Straße. Das ist wohl auf die lineare Entwicklung Dürrwangen im 19. Jahrhundert entlang der Verkehrsachsen zurückzuführen. Diese Ausrichtung betont den geradlinigen Charakter der Straßen. Vereinzelt treten Walmdächer auf, z.B. das Gebäude in der Schopflocher Straße 10 oder in der Hesselbergstraße 2 und 4. Womöglich ist das auf besondere Nutzungen zurückzuführen.



Abb. 61: Außerhalb des Ortskerns haben die Gebäude meist Satteldächer und stehen traufständig zur Straße. Nur Wenige weichen von dieser Form ab (z.B. in der Schopflocher Straße)



Abb. 62: Außerhalb des Ortskerns haben die Gebäude meist Satteldächer und stehen traufständig zur Straße.
Hier: Dinkelsbühler Straße



Abb. 63: Unattraktive Schotterfläche bei der Alten Turnhalle

Die Freiflächen um die Alte Turnhalle werden als Parkplatz genutzt. Ein Großteil der Fläche ist nur geschottert und wirkt sich negativ auf die Umgebung aus – sowohl ästhetisch als auch im Bezug auf die Temperatur. Im Sommer heizt sich der Bereich stark auf. Auch in der Bürgerbeteiligung konnte ein großer Handlungsbedarf ausgemacht werden.

Historische Bausubstanz

Neben den erhaltenen Denkmälern als herausragende Zeugnisse der Baukunst (siehe Kapitel 3.4) haben sich einige weitere ältere Gebäude erhalten. Vorherrschend in Dürrwangen ist die Bebauung durch fränkische Häuser mit steilem Dach - teils mit Fachwerk. Sie wurden oft stark überformt und sind nicht mehr eindeutig als solche erkennbar. Vereinzelt Abbrüche alter Bausubstanz sorgten für den Verlust historischer Gebäude.

Überwiegend haben die Eigentümer versucht die Gebäude „in Schuss“ zu halten. Dies fand nicht immer unter Beachtung ortstypischer Bauformen und Materialien statt. Bereits die Grobanalyse 2004 bemerkt dazu: „Im Großen und Ganzen stellt sich der Bauzustand im Untersuchungsgebiet verhältnismäßig gut dar. Dennoch ist weit verbreitet ein deutlicher Modernisierungstau vorhanden. Vereinzelt stehen sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Gewerbebauten [...] umfangreichere Modernisierungserfordernisse an, deren Umsetzung in jedem Einzelfall, unter dem Gesichtspunkt der Verwertbarkeit zu prüfen ist. Einige Gebäude weisen so schwerwiegende bauliche Mängel auf, dass eine Modernisierung kaum noch zu rechtfertigen ist. Die Gebäude mit schlechter Bausubstanz befinden sich in den Bereichen, die auch noch mit anderen Missständen überlagert sind.“⁵⁵

Diese Beobachtungen sind nach wie vor gegeben. Der Bauzustand ist bei einigen Gebäuden schlecht. Notwendige Investitionen wurden bei diesen Gebäuden nicht durchgeführt.

Historische Gebäude haben sich an vielen Stellen erhalten. Teils wurden sie in den vergangenen Jahren saniert und erscheinen in gutem Zustand. Ein markantes Gebäude ist der rückseitige Anbau des Gasthofs zum Hirschen. Das Gebäude zeichnet sich durch ein für die regionale Bauart sehr steiles Dach aus. Die frühere Nutzung ist unbekannt, es war möglicherweise für die Lagerung von Getreide genutzt.



Abb. 64:
Anbau am Gasthof zum Hirschen

⁵⁵ Freie Planungsgruppe 7 (2004), S. 15



Abb. 65: Typische Dachlandschaft am Ortsrand (Schlossweg 5 und 7)

Am Torgraben und Schlossweg

Eine besondere Gegebenheit in Dürrwangen ist das Areal „Am Torgraben“ und „Schlossweg“. Der Bereich ist städtebaulich weitestgehend so erhalten, wie er auch im Urkataster abgebildet ist. Das Quartier zeichnet sich dadurch aus, dass es nicht der gängigen Bauweise entlang einer Straße folgt. Die Grundstücke und Gebäude scheinen fast ungeplant inmitten des öffentlichen Raums verteilt zu sein. Teilweise sind sie an drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben.

Der Bereich liegt zwar nur wenige Meter entfernt von der Hauptstraße mit all ihren stark besuchten Nutzungen, betritt man den Torgraben durch eine der engen Gassen und Wege, ergibt sich allerdings ein ganz anderer, ruhiger Wohncharakter. Durch die enge Bebauung ist der Bereich wenig durch Verkehr belastet und bietet den Anwohnern eine ruhige Atmosphäre.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums wird der Nutzung als Wohnbereich aktuell nicht gerecht, es bietet sich aber ein großes Potential für Entsiegelung, Begrünung und die Schaffung von Aufenthalts- und Wohnqualität in der Nachbarschaft.



Abb. 66 und 67: Enge Gassen und ein ruhiger Wohncharakter sind eine historische Qualität im Bereich des Torgrabens. Allerdings bedarf es gestalterischer Maßnahmen

Überformte Gebäude

Immer wieder sind Gebäude vorzufinden bei deren Sanierungsprozess das äußere, historische Erscheinungsbild teilweise stark abgeändert und überformt wurde. Das betrifft beispielsweise Gebäude, deren Fassaden mit Asbestschindeln oder anderen Materialien verkleidet wurden (siehe folgende Abbildungen). Auch für Umbauten an Gebäuden im Zuge von Nutzungsänderungen wurden historische Bauten stark verändert, ohne auf den geschichtlichen Wert der Bausubstanz einzugehen. Beispiel hierfür ist die Motorradwerkstatt samt Verkauf am Marktplatz 9a (siehe Abb. 69). Die ehemalige Scheune erhielt zwei große Garagentore sowie ein Schaufenster. Sowohl Gestaltung als auch Nutzung entsprechen nicht dem Wert des Gebäudes.



Abb. 68 und 69: Hesselbergstr. 4 und Marktplatz 9: beide stark überformt



Abb. 70: Hauptgebäude der Sulzacher Str. 23

Das Hauptgebäude und die Scheune der Sulzacher Straße 23 wurden vor kurzem saniert. Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand, einzelne Umsetzungen der Sanierung entsprechen nicht der ortstypischen Gestaltung. Dazu gehören beispielsweise die querliegenden Fenster ohne Sprossen, die dunkelgrauen Faschen um die Fenster sowie die schwarze Dacheindeckung.

Sanierungsstau

Immer Der in beiden Grobanalysen beobachtete Sanierungsstau an Neben- aber auch an Hauptgebäuden ist nach wie vor zu beobachten. Zwar werden Gebäude vereinzelt saniert, alte Gebäude mit hohem Investitionsaufwand verzeichnen teilweise seit Jahrzehnten fehlende Erhaltungsmaßnahmen. Vereinzelt erscheint eine Sanierung unrealistisch. Markantestes Beispiel ist das Gebäude in der Sulzacher Straße 24, ein kleines Haus mit Fachwerkelementen, traufständig zur Straße und kaum vorhandenen Freiflächen. Es ist in desolatem Zustand und seit vielen Jahren leerstehend.



Abb. 71: das Gebäude in der Sulzacher Str. 24 wird nur schwer zu erhalten sein



Abb. 72: Das Gebäude der Mühlgasse 3 und 5 bedarf einer Sanierung. Noch ist es bewohnt

Leerstände

Wie in der Bestandsaufnahme (Kapitel 4) beschrieben korrelieren Leerstand und schlechter Bauzustand bei vielen Gebäuden. Es konnten mehrere Bereiche mit besonders schadhaften Gebäuden ausgemacht werden, u.a. in der Umgebung des Torhauses und im Bereich Turnhallenstraße. Dazu gehören z.B. die Gebäude Am Torgraben 2 und Turnhallenstr. 1 (siehe Abb. 73 und 74). In der Turnhallenstraße befindet sich ein baugleiches Gebäude in gutem Zustand mit aktiver Wohnnutzung direkt daneben.



Abb. 73: Das Gebäude am Torgraben 2 steht seit mehreren Jahren leer

Abb. 74: Leerstand in der Turnhallenstraße, das Gebäude ist in einem schlechten Zustand



Städtebauliche Fehlentwicklungen

Abseits der Hauptverkehrsachsen befinden sich in den Hofinnenbereichen teils große Baukörper, die städtebaulich nicht in ihre Umgebung passen. In der Hauptstraße 23 befinden sich große Gebäude und alte Lagerhallen einer ehemaligen Pinselfabrik. Sie stehen seit langer Zeit leer. In der Grobanalyse 2015 wurde bereits ein Nachnutzungskonzept für die Flächen skizzenhaft aufgezeigt. Die Fläche bietet aufgrund der Größe und räumlichen Nähe zum Ortszentrum großes Potential für die Gemeindeentwicklung. Nördlich befinden sich zwischen Mühlgasse und Sulzacher Straße größere Lagerhallen einer noch aktiven Pinselmanufaktur. Ob alle Gebäude für Lagerzwecke benötigt werden, ist fraglich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich eine große Grünfläche vor.



Abb. 75: Gebäude der ehemaligen Haarzurichterei in der Hauptstraße



Abb. 76: Lagergebäude im Hofinnenbereich zw. Mühlgasse und Sulzacher Straße

Städtebauliche Fehlentwicklungen finden sich auch in anderen Bereichen. Beispielsweise die Gebäude auf dem Flurstück 60 im Bereich Torgraben. Es sind große Lagergebäude mitten im Ortskern, die keine aktive Nutzung innehaben. Auch die Freiflächen werden als Lager für verschiedenste Dinge, v.a. Holz genutzt. Die innerörtlichen Flächen sind zu wertvoll, als dass sie ausschließlich für Lagerung genutzt werden.



Abb. 77: Gebäude auf dem Flurstück 60 im Bereich Torgraben

Abriss alter Bausubstanz

An mehreren Stellen kam es im Ortskern zum Abriss von alter Bausubstanz mit unterschiedlichen Ergebnissen. Das Gebäude der Hauptstraße 8 mit Walmdach und Sandsteinelementen wurde abgerissen und das Grundstück nicht wieder bebaut. Der Rückbau hinterließ direkt neben der Metzgerei eine sichtbare Baulücke im Ortskern. In der Grobanalyse aus dem Jahr 2004 wurde das Gebäude als „Markanter Typus seiner Zeit / mit besonderen Qualitäten“⁵⁶ klassifiziert. Der Verlust eines solchen Gebäudes ist nicht mehr auszugleichen. Die Fläche wird nun als private Grünfläche mit Freisitz genutzt. Die Raumkante ist nicht mehr geschlossen, die aktuelle Nutzung keine adäquate für Dürrwangens Zentrum.



Abb. 78 und 79: Das Gebäude der Hauptstr. 8 wurde abgerissen, heute klafft an der Stelle eine Lücke

⁵⁶ Freie Planungsgruppe 7 (2004): S. 20

In der Sulzacher Str. 22 kam es ebenfalls zum Rückbau des Bestandsgebäudes. Ein Neubau erfolgte vor wenigen Jahren. Dachform und Ausrichtung des vorherigen Gebäudes wurden aufgenommen. Nicht so die vorherige Dimension. Statt einer räumlich wirkenden Fassade mit zwei Geschossen und Dach wurde zum Straßenraum lediglich eine Garage errichtet. Die Gebäudefront zum öffentlichen Raum ist deutlich kleiner. Die räumlich geschlossene Wirkung ist an dieser Stelle teils verloren gegangen.



Abb. 80 und 81: Anstelle des Gebäudes in der Sulzacher Str. wurde ein zurückversetztes Gebäude mit vorgelagerter Garage errichtet. Eine räumliche Wirkung erzielt sie kaum

Auch am Torgraben wurde vor wenigen Jahren ein altes Wohnhaus mit zugehöriger Scheune abgerissen. An seiner Stelle wurde ein gesichtsloses Wohnhaus mit vorgelagerter Garage errichtet. Durch die Zurückversetzung ging die Raumwirkung der Bebauung verloren, es wurde sich zeitgenössischer Gestaltungselemente (z.B. Säulen) bedient, die dem Ort und Vorgängerbau nicht gerecht werden. Das Gebäude könnte in einem beliebigen Vorort in Deutschland stehen.



Abb. 82 und 83: Am Torgraben 14 vor dem Abriss (Jahr der Aufnahme unbekannt) und nach dem Neubau

Zusammenfassung Ortsbildanalyse

Das Ortsbild von Dürrwangen ist geprägt von den drei baulichen Dominanten Schloss, Kirche und Torhaus. Abgesehen davon verfügt der Ort über einige weitere denkmalgeschützte Gebäude sowie andere Gebäude mit hohem Gestaltwert. Diese sind vor allem im historischen Ortskern vorhanden. Die enge Stellung der Gebäude entlang des Straßenraums sowie die giebelständige Ausrichtung prägen das Ortsbild. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums mit Pflasterung trägt zur charakteristischen Erscheinung bei, wird aber zu großen Teilen vom fahrenden und ruhenden MIV dominiert.

Außerhalb des Ortskerns sind die städtebauliche Struktur und die architektonische Gestaltung der Gebäude weniger charakteristisch. Die Bebauung ist an vielen Stellen durch neuzeitliche Einflüsse geprägt. Die Entwicklung entlang der Straßenachsen aus dem 19. Jahrhundert ist an einigen Stellen aber noch ablesbar. Der öffentliche Raum ist hier stark versiegelt und ausschließlich auf die Bedürfnisse des MIV ausgerichtet. Maßnahmen zu Begrünung sind notwendig.

Im gesamten Untersuchungsgebiet lässt sich historische Bausubstanz feststellen, die in ihrem Erscheinungsbild (z.B. Fassadenöffnungen, Materialien, etc.) überformt wurden. Diese Gebäude haben grundsätzlich einen hohen Gestaltwert, können diesen aufgrund der in der Vergangenheit vorgenommenen Umbauten aber nicht ausstrahlen.

Weiterhin befinden sich im gesamten Sanierungsgebiet Gebäuden mit Sanierungsstau sowie Leerstände. Bei einigen Gebäude ist die bauliche Substanz so schlecht, dass ein Abriss droht, was mit einem Verlust des ortstypischen Erscheinungsbilds einhergeht. In den letzten Jahren wurden mehrere alte Gebäude im Ortskern abgerissen, die teilweise durch neuzeitliche Bauten nicht adäquat ersetzt wurden oder wo nun Baulücken klaffen.

Städtebauliche Fehlentwicklungen und Gewerbebrachen sowie leerstehende und untergenutzte Nebengebäude beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Ortes an vielen Stellen zusätzlich.

Zur gestalterischen Qualität tragen markante Bauwerke bei. Sie sind in der Karte in Blautönen dargestellt. Historische Gebäude im Ortskern sind teils prägend für das Gesamtbild Dürrwangens, einzelne andere Gebäude prägend ihren jeweiligen Bereich. In der Regel geschieht dies in positiver Weise, vereinzelt kann ein Gebäude aber auch durch einen schlechten Zustand negativ in der Wahrnehmung wirken. Nur wenige Gebäude sind städtebauliche Dominanten, die aufgrund ihrer Größe und Lage im Raum aus dem Geflecht der Bebauung herauswirken.

In diesem Plan werden auch Bereiche deutlich, die eher dichte, ungeordnete Strukturen mit ungünstig zugeschnittenen Grundstücken aufweisen und einer Entkernung oder einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Diese treten vorwiegend im Ortszentrum im Bereich Sulzacher Straße und Am Torgraben, aber auch im Bereich Dinkelsbühler Straße, auf. Unter Umständen muss hier die Gemeinde bei Grundstücksverkäufen als Zwischenerwerber auftreten und die Grundstücke nach Neuordnung wieder veräußern. Dies tritt in mehreren Bereichen auf.

Der Plan verweist auf öffentliche Räume mit funktionalen und/oder gestalterischen Mängeln wie beispielsweise der gesamte Verlauf der Hauptstraßen. Hier ist keine Aufenthaltsqualität, und teilweise wenig Begrünung vorhanden. Dies betrifft nahezu alle Straßenräume im Untersuchungsgebiet. Sie wurden ausschließlich für die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs, nicht aber für die dort lebenden Menschen gestaltet. Zu schmale Gehwege, gerade auf dem Weg zur Schule stellen ein Sicherheitsrisiko für alle zu Fußgehenden, v.a. Kinder dar. Auch für die in diesen Bereichen ansässigen Geschäfte, Gaststätten oder Büros ist ein gut gestaltetes, angenehmes Umfeld ein Aushängeschild.

Der Ortskern ist im Bereich Hauptstraße, Sulzacher Straße und Marktplatz gepflastert. Das trägt zum historischen Erscheinungsbild bei und wertet den Ort auf. Durch den vielen Verkehr ist damit allerdings eine hohe Lärmbelastung verbunden. Für Fußgänger oder Rollstuhlfahrer ist das Pflaster nicht gut begehbar, da die Oberflächen zu rau sind.

Der Analyseplan zeigt schematisch Nachverdichtungspotenziale auf größeren Flächen auf. Diese wurden auch im Anschluss an den eigentlichen Untersuchungsraum dokumentiert, da sie Auswirkungen auf das spätere Sanierungsgebiet haben können. Die Flächen überschneiden sich an vielen Stellen mit städtebaulich unstrukturierten Bereichen, d.h. dort liegen Flurstücke deren Zuschnitte unvorteilhaft sind (z.B. lange und schmale Grundstücke).

Aufgezeigt werden Grünpotenziale, die es zu erhalten gilt. Es betrifft private wie öffentliche oder öffentlich zugängliche Flächen wie den Alten Friedhof oder den heutigen Friedhof. Diese Flächen sind nur bruchstückhaft vorhanden. Neben dem Ortskern liegt der Talraum der Sulzach als naturnahe Grünfläche. Die Sulzacher Straße verfügt über einige große Bäume. Deren Erhalt ist zu sichern. Die größeren Grünelemente wie Bäume und Hecken sind lediglich grob dargestellt und nicht eingemessen. Dies wäre eine zu konkrete Eintragung in diesem mehr schematischen Plan.

Als Potenziale für das Ortsbild ist vor allem der Bereich Am Torgraben zu nennen. Diese markante städtebauliche Struktur ist eine Besonderheit in der baulichen Entwicklung Dürrwangens und mit Blick auf den Urkataster in seiner damaligen Form weitestgehend erhalten geblieben. Für die vorhandenen leerstehenden Wohnhäuser und Nebengebäude sollten Nutzungs- und Sanierungskonzepte unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur und der typischen Erscheinung entwickelt werden.

Im Untersuchungsgebiet treten mehrfach städtebauliche Fehlentwicklungen auf. Dazu gehören frühere gewerbliche Nebengebäude aus der früheren Pinselherstellung westlich des

Zentrums (Deffner-Areal). In der Grobanalyse 2015 wurde bereits ein Planungskonzept für den Bereich angefertigt. Nördlich davon (siehe Abb. 85) und auch Am Torgraben befinden sich ebenfalls große Nebengebäude, die lediglich als Lagerräume genutzt werden. In der künftigen Nutzung dieser Bereiche liegt ein erhebliches Potenzial zur Neuordnung des Ortskerns und Anpassung an heutige Anforderungen. Auffällig sind zudem viele Garagen – teilweise ältere, teilweise recht neu – die an markanten Stellen im Ort errichtet wurden. So beispielsweise am nördlichen Ortseingang, am alten Friedhof oder eine ganze Reihe in der Mühlgasse.

An vielen Stellen weitet sich der öffentliche Raum in Dürrwangen etwas auf. Hier entstehen aufgrund der Bebauung kleine Platzsituationen, die so in ihrer Gestaltung noch nicht wahrnehmbar sind, allerdings nach einer möglichen Umgestaltung über ein großes Potential für Aufenthaltsqualität verfügen können.

Im Plan sind zur Orientierung auch die Baudenkmale sowie die Bodendenkmale enthalten.



Abb. 85: Nebengebäude im Hofinnenbereich. Hier bietet sich das Potential zur Entsiegelung und Begrünung



Abb. 86: Die Hoffläche des Deffner-Areals ist fast vollständig versiegelt

5.3 Funktionale Stärken und Schwächen (Plan Nr. 8)

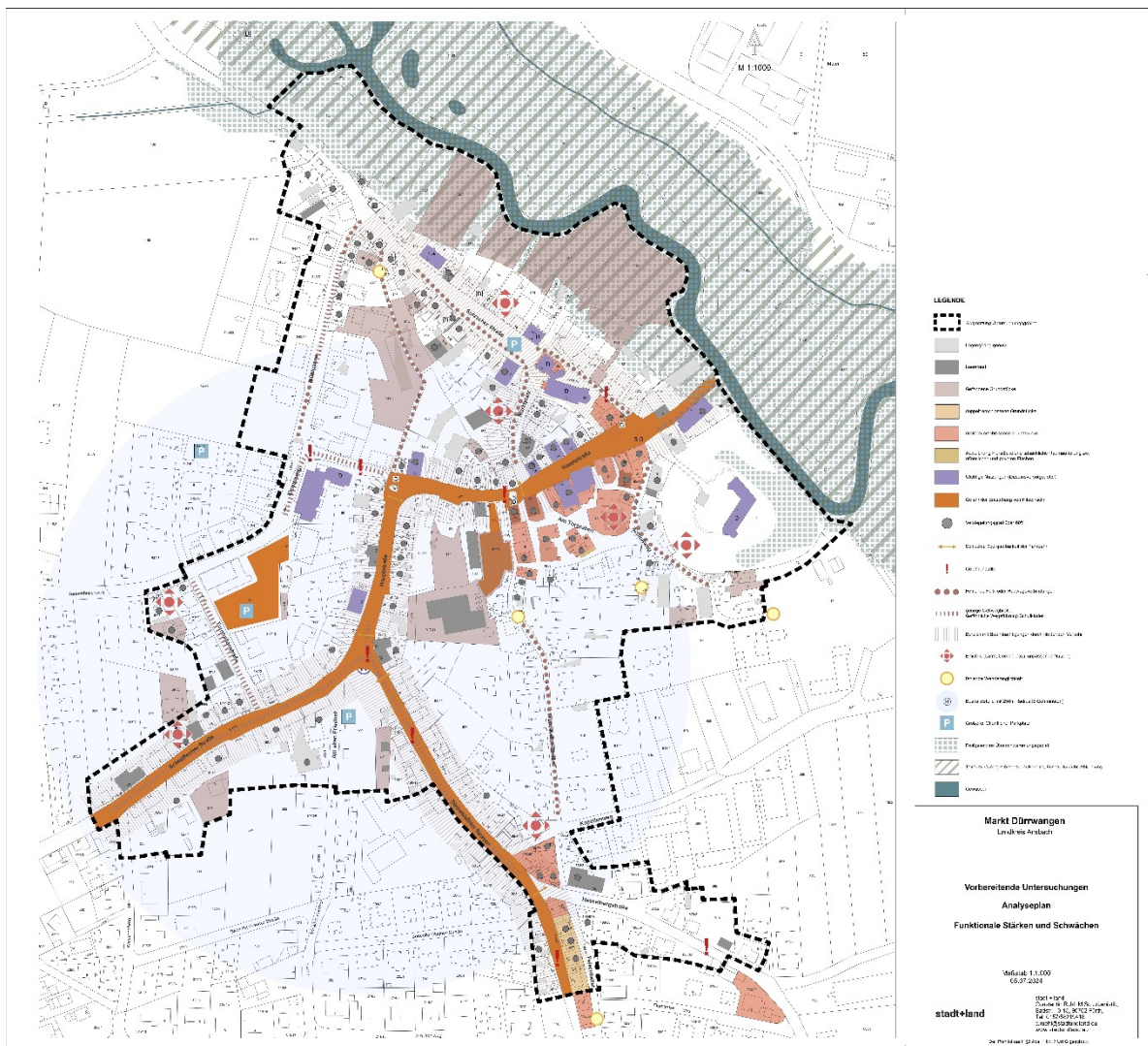


Abb. 87: Plan zu funktionalen Stärken und Schwächen, unmaßstäblich

Während städtebauliche oder gestalterische Probleme nicht sofort lebenswichtig sind, müssen funktionale Probleme früher angegangen werden. Der Analyseplan zeigt in Themenfeldern deutlich auf, wo und wie weit Probleme vorliegen.

Dürrwangen verfügt über eine gute grundlegende Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Im Ortskern sind ein Bäcker und Metzger vorhanden, verschiedene Dienstleistungen und Ärzte sind angesiedelt (lila Färbung). In der Nähe des Untersuchungsgebiets liegt ein Supermarkt. Dieses Angebot gilt es langfristig zu sichern und auszubauen. Demgegenüber sind über das ganze Untersuchungsgebiet viele Leerstände verteilt. Sie treten an verschiedenen Stellen verstärkt auf, grundsätzlich ist aber der ganze Bereich betroffen. Dabei sind Hauptgebäude sehr häufig vertreten, die Tendenz zum Leerstand ist deutlich feststellbar. Diese Anzeichen der Entleerung des Ortskerns sollten ernst genommen werden. Auch viele gering genutzte Nebengebäude befinden sich im Ortskern. Dürrwangen verfügt mit dieser Bausubstanz über viel Sanierungsbedarf und Potential zur Innenentwicklung. Auch Abbrüche nicht mehr benötigter Bausubstanz sind zur Neustrukturierung alter Ortskerne sinnvoll und notwendig.

Vereinzelt konnten Nutzungskonflikte ausgemacht werden. Dies umfasst Nutzungen, die, statt in einem Ortskern, eher in einem Gewerbegebiet oder in gewerblich geprägten Bereichen anzusiedeln sind. Das umfasst z.B. eine Auto- und eine Motorradwerkstatt sowie zwei

Unternehmen der CNC-Frästechnik. Eine Umsiedlung sollte angestrebt werden, teilweise laufen Gespräche bereits.

Der Plan zeigt die negativen Einflüsse des Straßenverkehrs auf die angrenzende Bebauung und damit auf die dort lebenden Menschen auf. Visualisiert wurde eine übliche Bautiefe von ca. 20 m Abstand zur Fahrbahnmitte. Die rot gestrichelte Fläche zeigt, dass nahezu alle Wohnhäuser entlang der Hauptstraße, Dinkelsbühler Straße und Schopflocher Straße von den Auswirkungen des Verkehrs betroffen sind. Auch die Bewohner am Marktplatz und der Sulzacher Straße sind davon betroffen. Zwar ist in diesen Straßen das Verkehrsaufkommen niedriger, aufgrund der lauten Pflasteroberflächen treten hier auch Belastungen auf.

Ein Ausweg ist nicht, neue Wohngebäude weiter weg von der Straße zu rücken, die Auswirkungen des Verkehrs sind zu verringern. Eine erste, sehr wirksame Maßnahme wäre die Reduzierung der Geschwindigkeit auf maximal 30 km/h im Gesamtort, wie von den Bürgern gewünscht.

Die Auswirkungen des fließenden Verkehrs zeigen sich auch in seiner Barrierewirkung. Gerade Kinder und alte Menschen können zu Stoßzeiten die Straße nicht mehr gefahrlos queren, die Zeitlücken zwischen den einzelnen Fahrzeugen sind zu kurz und die Geschwindigkeiten zu hoch. Gefahrenstellen (rote Ausrufezeichen) treten v.a. an Engstellen und Bereichen mit hohem Tempo auf, z.B. am Kindergarten, am Torhaus oder entlang der Kreisstraßen. Aufgrund ihrer Größe ist die Kreuzung an der Bushaltestelle eine große Hürde und Gefahr für Fußgänger. Problematisch sind auch die Fußwege, v.a. die ausgewiesenen Schulwege zur Grundschule. Diese verfügen nicht über die notwendige Mindestbreite und sind ein Risiko für die schwächsten Verkehrsteilnehmer (rot gestrichelt). An mehreren Stellen sind gar Gehwege vorhanden (rot gepunktet). Querungshilfen gibt es nicht.

Radwege sind keine vorhanden. Die ausgewiesene Radroute nach Dinkelsbühl verläuft auf den stark befahrenen Kreisstraßen. Der öffentliche Raum ist ausschließlich auf das Auto ausgelegt.

Wendemöglichkeiten fehlen am Torgraben. Alle anderen Bereiche haben ausreichend Rangiermöglichkeiten. Auf dem Deffner-Areal könnte sich jedoch ein solches Erschließungsproblem ergeben, wenn bei einer Neubebauung mit nur einer Einfahrt geplant wird.

An vielen Stellen liegen Grundstücke ohne Anbindung an öffentliche Wege, sog. „gefangene Grundstücke“ (rotbraune Flächen). Um diese Flächen zu erreichen ist immer ein Weg über ein anderes Grundstück notwendig. Nicht erschlossene Grundstücke stehen dem Grundstücksmarkt nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung. Der Wert dieser Grundstücke ist gering. Bei fehlender Erschließung können sie auch baulich nicht genutzt werden. Sind Zufahrten nur über andere, fremde Grundstücke möglich, wird deren Verwendbarkeit und deren Wert zusätzlich eingeschränkt. Grundsätzlich muss jedes Grundstück eine funktionierende Anbindung an eine öffentliche Straße haben.

Im Gegensatz dazu gibt es mehrere Bereiche, in denen Grundstücke übererschlossen sind, also an zwei Seiten von öffentlichem Raum umgeben sind (gelbe Flächen). In Dürrwangen liegen viele Grundstücke sogar mit drei Seiten am Straßenraum, v.a. Am Torgraben und südl. Dinkelsbühler Straße (orange Flächen). Sie sind damit für Nutzungsalternativen uninteressant. Insbesondere bei kleinen Grundstücken ist eine Zusammenlegung und bauliche Neustrukturierung anzustreben. Grundstücke, die vollständig oder von bis zu drei Seiten von öffentlichen Straßen und Wegen umgeben sind, weisen für Wohnnutzung keine oder unzureichende private Rückzugsräume auf.

Viele Grundstücke sind sehr dicht bebaut oder versiegelt. Auslaufende Landwirtschaft belegt mit funktionsgebundenen Gebäuden noch viele Flächen im Ortskern. Dies steht einer neuen Nutzung mit z.B. Wohngebäuden entgegen. Belichtung und Besonnung sind stellenweise nicht optimal. Es verbleiben kaum oder keine begrünten Freiflächen, was zu starker Aufheizung und anderen negativen Klimafolgen führt und die dort wohnenden Menschen haben keinen Freiraum außerhalb der Wohnungen, der zum Aufenthalt einlädt. Markiert sind daher Grundstücke ab einem Überbauungs- und Versiegelungsgrad von 60%, die dadurch für Wohnnutzung beeinträchtigt sind. Manche Grundstücksgrenzen müssten neu geordnet werden. Die starke Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie mindert die Aufenthaltsqualität. Nur mit sorgfältig geplanten Neustrukturierungen können attraktive Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen werden. Dies bedarf einer langfristig angelegten Rahmenplanung. Einzelne Bereiche sind hingegen nur gering bebaut und auch nur noch gering genutzt. Dort sind Konzepte für eine spätere Nutzung – als Grünraum oder für weitere Bebauung – zu entwickeln. Aus planerischer Sicht ist hier ein großes Potential für Grünräume und hochwertiges Wohnen vorhanden.

Der gesamte Talgrund hat nicht nur für Menschen eine hohe Bedeutung, auch für Amphibien und vor allem für Insekten. Er übernimmt eine Funktion als Lebensraum und Wanderroute und ist ein ökologisch sensibler Bereich. Zugleich übernimmt er eine wichtige Funktion für Frischluftzufuhr und Abkühlung. Alle Maßnahmen im Talgrund sollten diese Belange berücksichtigen.

Im Ort selbst sind kaum Grünflächen vorhanden. Wichtige Funktionen der Abkühlung und Naherholung sowie des Aufenthalts können somit nicht erfüllt werden. Fast der gesamte Straßenraum heizt sich bereits jetzt im Sommer stark auf (Hitzeinseln), da keinerlei oder nur in Teilen Begrünung vorhanden ist. Bäume stehen in befestigtem Umfeld, das im Sommer viel Hitze abstrahlt. Sollten diese Bäume ausfallen, wird empfohlen Bäume mit Hitze- und Trockenheitstoleranz („Klimabäume“) zu pflanzen. Die Universität Würzburg forscht seit Jahren, welche Bäume den künftigen Anforderungen an das zu erwartende Klima besser angepasst sind als unsere üblichen Arten.

Wie in den Kapitel 3.6 bis 3.8 beschrieben weichen das vorhandene Wohnraumangebot und die tatsächlichen Bedarfe in Dürrwangen weit voneinander ab. Die vorhandenen Wohnungen sind fast ausschließlich auf Familien ausgelegt, Bedarfe von älteren und jüngeren Menschen für kleine, barrierefreie Wohnungen können aktuell nicht bedient werden. Mit dem eintretenden demografischen Wandel wird sich die Situation weiter verschärfen. Es sind passender Wohnraum sowie Betreuungsangebote im Ort zu schaffen.

6 Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung

6.1 Bürgerworkshop „Dürrwangen 2050“ am 16.04.2024

Thema des Bürgerworkshops war die zukünftige Entwicklung Dürrwagens. Die Bürgerinnen und Bürger waren eingeladen, Ideen, Projekte und Utopien für ihren Ort vorzubringen und zu diskutieren.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse in einem kurzen Vortrag erläutert. Anschließend erarbeiteten 50 Anwesende in vier Gruppen zu den Themenfeldern „Bauliche Entwicklung“, „Landschaft, Ökologie und Umweltschutz“, „Daseinsvorsorge und Leben im Ort“ und „Mobilität, Energie und Infrastruktur“. In der gut eine Stunde andauernden Gruppenarbeit, bei der die Teilnehmer zwischen den verschiedenen Thementischen wechselten, wurde intensiv diskutiert. Es herrschte eine konstruktive und kreative Diskussions- und Arbeitsatmosphäre.

Nach der gemeinsamen Gruppenarbeit erhielten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Klebepunkte, mit denen sie die genannten Maßnahmen priorisieren konnten. Die ausführliche Zusammenfassung ist dem Anhang beigelegt.

Die zentralen Ergebnisse lauteten:

- Sicherstellung des vorhandenen Versorgungsangebots
- Verkehrsberuhigung im Gesamort (Tempo 30), Verkehrsberuhigtes Zentrum
- Bessere ÖPNV-Anbindung
- Rad- und Fußwege ausbauen
- Treffpunkte und Sitzgelegenheiten schaffen, Spielplätze im Hauptort
- Mehr Grünflächen und Bäume im Ort
- Angebote für die Jugend, Jugendraum
- Kleine bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt
- Seniorengerechte Wohnungen im Ortskern, Alters-WG
- Generationentreff und Vereinshaus
- Sulzach zugänglich machen, Wege entlang und über die Sulzach (zum Sportplatz)
- Platz um die Alte Turnhalle gestalten
- Badeweiher aufwerten
- Schlosspark als öffentliche Fläche
- Wochenmarkt im Ort
- Kneipe, Bar, Eisdielen, Außenbestuhlung für Gastronomie
- Deffner-Areal: verschiedene Ideen von Grün, Parkplätze bis Wohnungen



Abb. 88 und 89: Eindrücke vom Bürgerworkshop

7 Städtebaulicher Rahmenplan Dürrwangen 2050 (Plan Nr. 9)



Abb. 90: Der Städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Dürrwangen, unmaßstäblich

Grundlage für die zukünftige Entwicklung Dürrwangers sind die Vorgaben der höheren Landesplanung sowie des Regionalplans (siehe Kapitel 2). Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden spezifische Ziele für das Sanierungsgebiet abgeleitet, auch die Ideen der Bürger fließen in das Konzept ein. Die Zielvorstellungen wurden durch die Planer bis auf die Ebene der einzelnen Grundstücke konkretisiert und zeichnerisch dargestellt. Für das Sanierungsgebiet wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Er zeigt den zukünftigen Ortskern von Dürrwangen nach erfolgreicher Sanierung. Die einzelnen Maßnahmen sind im Lauf der Jahre weiter zu konkretisieren, so dass es zu Anpassungen kommen wird. Der Zeithorizont der Vision liegt bei 20 bis 25 Jahren.

Der Städtebauliche Rahmenplan entwickelt keine Rechtsverbindlichkeit. Er ist eine Leitlinie für die künftige Entwicklung. Der Städtebauliche Rahmenplan wird mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und hat daher eine interne Bindungswirkung. Bei neuen Erkenntnissen und Entwicklungen sollte er zügig angepasst werden. Im Folgenden werden die grundlegenden Planungsprinzipien sowie ausgewählten Teilbereiche näher erläutert. Zusätzlich enthält der Plan „Nicht verortete Projekte“, die eher organisatorischen Inhalt haben.

Grundlegende Ziele

Die folgenden übergeordneten Ziele zu den Handlungsfeldern liegen allen weiteren Überlegungen zugrunde. Die Handlungsfelder überschneiden sich inhaltlich und dürfen nicht einzeln gesehen werden.

Leitsätze Bauliche Entwicklung

- Es gibt zur verstärkten Innenentwicklung keine Alternative.
- Es soll bezahlbarer Wohnraum in Form von Wohnungen geschaffen werden.
- Es besteht Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen.
- Identitätsstiftende Bausubstanz ist zu erhalten und zu sanieren.
- Der Ortskern ist durch zusätzliche Funktionen zu stärken.
- Dürrwangen wird zu einem „Ort der kurzen Wege“.
- Neue Bauformen mit Dachbegrünung schaffen Lebensräume und halten Regenwasser zurück.

Die Erschließung weiterer Bauflächen an den Ortsrändern wird zu teuer und löst die innerörtlichen Probleme nicht, verstärkt sie sogar. Die Bedeutung der Wohnnutzung wird im Ortskernbereich zunehmen.

Die in den kommenden Jahren weiter leer fallenden Gebäude sind Entwicklungspotenzial für Nachverdichtung mit Wohn- und mit dem Wohnen verträglicher Dienstleistung (sozusagen im Mischgebiet). Dies betrifft in erster Linie den Bereich des Ortszentrums von Dürrwangen, aber auch die angrenzenden Bereiche mit leer gefallenen (früheren landwirtschaftlichen) Nebengebäuden. Hier ist der Bereich Am Torgaben zu erwähnen, wo neben Nachverdichtung auch eine identitätsstiftende Gestaltung des Areals angestrebt werden sollten.

Der Ortskern sollte durch gezielte Entwicklung notwendiger Strukturen und Funktionen gestärkt werden. Ein Beispiel wäre die Entwicklung eines Bauernladens oder eines Direktvermarkterladens, gegebenenfalls in Bioqualität im Ortskern. Dies verkürzt gerade für ältere Menschen und auch Kinder die Wege („kurze Beine – kurze Wege“).

Dürrwangen hat in den vergangenen Jahrzehnten viele Einfamilienhäuser geplant. Es fehlen bezahlbare Wohnungen, vor allem auch seniorengerechte kleinere Wohnungen. Barrierefreiheit ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Auch das Umfeld von barrierefreiem Wohnraum muss barrierefrei sein.

Dürrwangen hat im Ortszentrum noch einige identitätsstiftende Gebäude. Teilweise sind diese stark überformt, Neubauten haben das charakteristische Erscheinungsbild in den vergangenen Jahren etwas durchbrochen. Mit gestalterischen Mitteln kann bei der Sanierung von Gebäuden der frühere Charakter wieder herausgearbeitet werden. Ein noch zu erlassendes kommunales Fassadenprogramm unterstützt die Eigentümer finanziell.

Mit verstärkter Sanierung von Gebäuden kann die in Bestandsimmobilien vorhandene „Graue Energie“ genutzt werden. Bei einigen Gebäuden ist unverzüglich Handlungsbedarf geboten, da sie sonst nicht mehr zu sanieren sind. Wird dennoch Neubau erforderlich, sollten neue Materialien grundsätzlich wiederverwertbar sein. Baustoffrecycling ist durch das Kreislaufwirtschaftsgesetz ohnehin vorgeschrieben.

Auf vielen Dächern Platz ist für PV-Anlagen zur Eigenstromversorgung. Es könnte auch über eine Organisation zur Beschaffung von Modulen und Speichern nachgedacht werden (Beispiel: Genossenschaft „Regional versorgt“).

Leitsätze Landschaft, Ökologie, Umweltschutz

- Dürrwangen hat ein Defizit bei wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen.
- Es wird im Tal der Sulzach eine Klimakomfortzone geschaffen.
- Die Sulzach wird als Naherholungsraum behutsam erschlossen.
- Es sind innerörtliche Grünflächen zu schaffen.
- Die öffentlichen und privaten Flächen sind weitestmöglich zu entsiegeln und zu begrünen.
- Siedlungsraum ist auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Das „Schwammstadt-Prinzip“ soll verstärkt berücksichtigt werden.

Bei jeder Baumaßnahme sollte geprüft werden, wie sich damit der Wasserfluss verändert. Zisternen können auch im Innenort Niederschlagswasser zur Versickerung und zur Bewässerung von Freiflächen aufnehmen. Dies dient auch der Starkregenvorsorge.

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass Tiere der entsprechend geschützten Arten z.B. nicht getötet werden dürfen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beseitigt oder zerstört werden dürfen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Beispiele wären etwa die Entfernung von Schwalbennestern oder Einflugöffnungen für Fledermäuse bei der Fassadensanierung).

Wenn die bauliche Entwicklung an den Ortsrändern gestoppt wird, sollte eine wirkungsvolle Eingrünung dieser Ränder erfolgen. Sie schafft einen ökologisch wichtigen Rahmen, führt zu Temperaturreduzierung, bremst Windkräfte und bietet Erholungswert. Neben gebietsheimischen Gehölzen sollten auch klimaresistente Arten verwendet werden. Erkenntnisse auch aus Forschungen der Uni Würzburg sollten nicht unbeachtet bleiben. Hier gilt es rechtzeitig aktiv zu werden. Bäume und Fassadenbegrünung brauchen Zeit, um zu wachsen und Schattenwirkung zu entfalten.

Rad- und Wanderwege können außerhalb des Ortskerns wassergebunden ausgebaut werden. Mit Entsiegelung, auch kleinräumig, kann die Versickerung gestärkt werden. Flächen, in denen Wasser versickern kann, lassen an der Oberfläche Wasser verdunsten und kühlen die Umgebung. Fassadenbegrünungen halten ebenso Niederschlagswasser zurück, kühlen die Fassaden und bieten Lebensraum für viele Tierarten.

Begrünte öffentliche Freiräume in den Siedlungen dienen der Durchlüftung und Temperaturreduzierung. Das Freihalten bestimmter Bereiche bietet auch Möglichkeiten der Vernetzung von Flächen, seien es Luftschneisen, die für einen Austausch mit Kaltluft sorgen, seien es Grünlinien, die die im Siedlungsbereich vorhandene Tier- und Pflanzenarten mit dem Umfeld verbinden. Diese grünen Inseln dienen auch als Kommunikationspunkte und als Spielpunkte in Wohnungsnahe.

Leitsätze: Daseinsvorsorge, Leben im Dorf

- Dürrwangen wird „15 – Minuten – Dorf“.
- Generationenübergreifende Formen des Zusammenlebens entwickeln.
- Erhaltung der bisherigen sozialen und Versorgungseinrichtungen.
- Ausbau weiterer sozialer Einrichtungen speziell für Senioren und Jugendliche.
- Barrierefreies Dorf.
- Versorgung im Dorf durch zusätzliche Angebote verbessern.
- Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Gemeindeentwicklung.

Neben dem klassischen Einfamilienhaus und dem Angebot von Wohnungen sollten auch andere Wohnformen überlegt werden. Der Bürgerworkshop hatte generationenübergreifende Wohnkonzepte angeregt. Es gibt auch sog. „Cluster“-wohnen, kleinere private Räume, dafür große gemeinschaftliche Flächen.

Dürrwangen verfügt über zu wenig soziale Angebote für Ältere, aber auch Jugendliche. Es sind zielgerichtet weitere soziale Einrichtungen schaffen.

Wenn barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, bedingt dies ein barrierefreies Umfeld.

Ein Ort der kurzen Wege verfügt dezentral über wichtige Versorgungseinrichtungen. Genannt wurden z.B. ein Direktvermarkterladen im Zentrum. Auch andere Mobilitätsangebote verbessern die Versorgung.

Die Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Flächen sollte durch deutlich mehr Grün, damit Verschattung, Erleben von Jahreszeiten etc. verbessert werden.

Die künftigen Generationen sind frühzeitig in die Gemeindeentwicklung einzubeziehen. Das sorgt für eine bewusster Planung sowie eine längere Bindung der Jugend an den eigenen Ort. Es gibt neue, digitale Beteiligungsformen, die in der vorliegenden Planung angewendet werden können.

Leitsätze Mobilität, Energie, Infrastruktur

Dieses Handlungsfeld ist neben der baulichen Entwicklung für Dürrwangen eines der wichtigsten. Mobilität ist im ländlichen Raum völlig neu zu denken. Autonome Systeme werden gerade im ländlichen Raum den Motorisierungsgrad von fast 100% deutlich reduzieren.

- Der Durchgangsverkehr soll verlangsamt und reduziert werden.
- Die Kreisstraßen werden durchgehend zugunsten der Gehwege und Grün verschmälert.
- Der ÖPNV fährt autonom und elektrisch und bis in Nachbarkommunen.
- Der innerörtliche Verkehr soll auf umweltfreundliche Verkehrsmittel verlagert werden.
- Dazu sind dezentral Mobilitätspunkte für Micromobilität zu schaffen.
- Die E-Mobilität wird weiter ausgebaut.
- Es wird ein Potenzial für Carsharing und für verleihbare Lastenräder gesehen.
- Um Dürrwangen wird ein durchgehender Fuß- und Radweg errichtet. Er wird mehrfach mit Querverbindungen an den Ortskern und an die Siedlungsbereiche angeschlossen.
- Nebenstraßen werden als „shared space“ Flächen neu gestaltet.
- PV-Anlagen auf den Dächern werden gefördert.
- Ein Nahwärmenetz wird errichtet.
- Beleuchtung in öffentlichen Bereichen ist insektenschonend und energiesparend.
- Dezentrale örtliche Energieerzeugung und -versorgung wird überlegt.

Den Durchgangsverkehr kann Dürrwangen nicht wesentlich beeinflussen. Dennoch kann der Widerstand durch Verkehrsverlangsamung erhöht werden.

Die Situation für die Fußgänger kann durch die Verschmälerung der Kreisstraßen deutlich verbessert werden. Mehr Raum für Fußgänger bedeutet auch mehr Raum für Bäume und blühende Beete im Ortskern. Aufenthaltsräume können geschaffen werden.

In den Nebenstraßen wird die Bedeutung des PKW durch gleichberechtigte „shared space“-Zonen zurückgenommen. Gleichberechtigt nutzen Fußgänger, Radfahrer und PKW den Verkehrsraum. Es entsteht Raum für Begrünung.

Der ÖPNV wird weiter ausgebaut und verbessert. Es fahren autonome kleine Busse innerhalb von Dürrwangen und bis in Nachbarkommunen, z.B. Dinkelsbühl und Feuchtwangen. Generell ist der ÖPNV deutlich zu verbessern und für ihn zu werben.

Die geplante Micromobilität (Carsharing, Lastenräder, Scooter) schafft kostengünstige Alternativen zum eigenen PKW. Damit bleibt mehr Wertschöpfung unmittelbar in der Region.

Die Nutzung lokaler und regionaler Energien unter Beteiligung der örtlichen Bevölkerung (Wertschöpfung vor Ort verteilen) kann Dürrwangen teilweise mitversorgen. Sollte Biomasse genutzt werden, ist sie naturverträglich zu erzeugen (Stichwort „Bienenstrom“ o.ä.).

Lokale Wärme- und Energienetze können gut mit Maßnahmen der Stadtsanierung gekoppelt werden, z.B. bei der Umgestaltung von Oberflächen.

Die Errichtung von Null- oder Plus – Energiehäusern bei Nachverdichtungen würde die Energiebilanz nochmals deutlich verbessern.

Nachfolgend werden einzelne Konzepte für Teilbereiche des Rahmenplans erläutert.

Ortszentrum

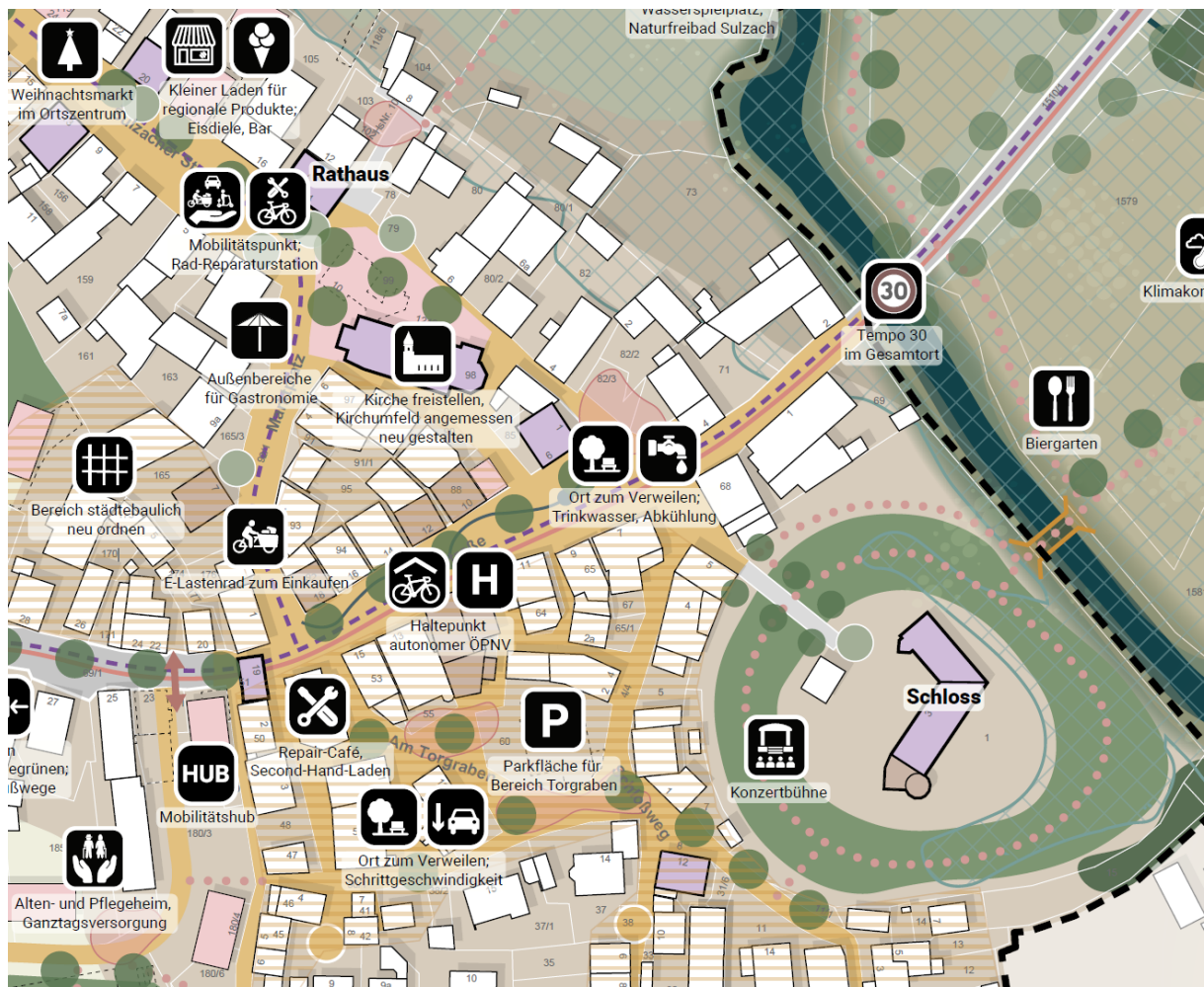


Abb. 91: Ausschnitt Ortszentrum, unmaßstäblich

Der historische Ortskern ist teilweise sehr dicht bebaut. Hier befinden sich viele gering genutzte oder leerstehende Nebengebäude. Dort bietet sich das Potenzial, durch gezielte Planung die Bebauung aufzulockern. Zudem sollten leerstehende oder gering genutzte Gebäude mit dem Ziel der Innenentwicklung saniert werden, um Wohnraum zu schaffen.

Die Geschwindigkeit des Verkehrs wird im Bereich des Ortskerns stark reduziert. Die gelben Flächen werden als barrierefreie Pflasterfläche nach dem Prinzip „Shared Space“ gestaltet. Auf diesen Mischverkehrsflächen haben alle Verkehrsteilnehmer die gleichen Rechte.

Der öffentliche Raum erhält an Stellen mit baulichen Aufweitungen kleine Platzgestaltungen. Die Nachbarschaftsplätze verfügen über Sitzgelegenheiten, Grün und Schatten und laden zum Verweilen ein. Das Element Wasser wird in die Ortsgestaltung eingebunden, beispielsweise durch einen Wasserlauf, Trinkbrunnen oder Sprühnebel. Das Ortszentrum wird Standort für Veranstaltungen (z.B. Weihnachts- oder Wochenmarkt). Es werden attraktive Freiflächen für die Gastronomie geschaffen. Weitere neue Nutzungen sind ein kleiner Laden für regional erzeugte Produkte, die z.B. 24/7-Laden und ein Repair-Café bzw. Second-Hand-Laden.

Der Bereich des Torgrabens wird für die Anwohner gestaltet. Die heute asphaltierten Flächen erhalten durch eine barrierefreie Pflasterung und Begrünung eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Verkehr wird auf Schrittgeschwindigkeit reduziert. Die Städtebauförderung bietet hierfür mit den Förderinitiativen „Flächenentsiegeln“ oder „Klima wandel(t) Innenstadt“ Fördersätze von bis zu 90%. Um die Problematik der fehlenden Stellplätze zu lösen, wird ein zentraler Parkplatz

geschaffen, von dem aus alle Wohnhäuser gut erreicht werden können. Auch neue Wendemöglichkeiten werden geschaffen. Der Schlossgraben wird ein öffentlicher Park, in dem Veranstaltungen, z.B. Theaterauftritte, Konzerte oder ein Schlossgrabenfest stattfinden.

Die Kirche hat aufgrund der engen Bebauung und ihrer Lage im Raum für ihre Bedeutung zu kleine Vorflächen. Sie ist für das Ortsbild nach außen hin prägend, im Ort selbst tritt sie wenig in Erscheinung. Ziel der Sanierung ist es, die Kirche im Ortsbild sichtbarer zu machen und in Wert zu setzen. Hierzu wird der Kirche ein angemessenes Umfeld geschaffen. Dies kann beispielsweise durch den Rückbau des heutigen Pfarrergebäudes aus den 1970er Jahren oder durch andere, kleinere Maßnahmen geschehen. Der neu entstehende Platz um die Kirche sollte entsprechend des Klimawandels mit Grünflächen und Bäumen attraktiv gestaltet werden.

Talraum der Sulzach



Abb. 92: Der Talraum der Sulzach grenzt direkt ans Ortszentrum an, unmaßstäblich

Der Talraum der Sulzach übernimmt viele ökologische Funktionen als Lebensraum und Wanderroute für Tiere, als Frischluftkorridor sowie als Hochwasserschutz- und Retentionsraum. Diese natürlichen Funktionen des Talraums sollen weiterhin erhalten werden.

Zusätzlich bietet der Talraum das Potenzial einer verträglichen Naherholung. Es werden Fuß- und Radwege entlang des Grünraums geschaffen. Auch Querungen mit Hilfe von Brücken bieten hier das Potenzial einer behutsamen Erschließung. Zugleich wird damit dem Ort der kurzen Wege entsprochen, da benachbarte Ortschaften und vor allem der Sportplatz besser erschlossen werden. Neue Fußwege werden grundsätzlich im Sinne des Klimawandels von Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Am Fluss bieten sich Möglichkeiten der Erschließung des Wassers z.B. in Form eines Wasserspielplatzes oder eines Naturfreibades. Naturnahe Bereiche werden als Lebensraum für Fauna und Flora erhalten und/oder renaturiert.

Deffner-Areal

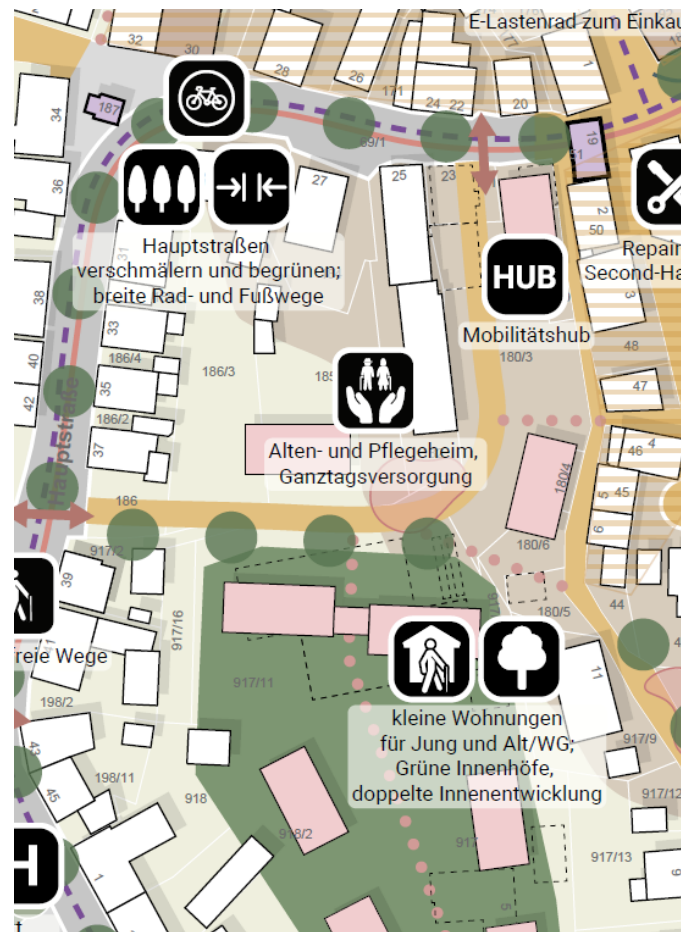


Abb. 93: Ausschnitt des Deffner-Areals, unmaßstäblich

Das Deffner-Areal bietet aufgrund seiner Lage und Größe viele Möglichkeiten der Entwicklung. Das spiegelte sich auch in dem Bürgerworkshop wider – für kaum eine andere Fläche gab es so viele Ideen. Im Rahmen der Grobanalyse 2015 wurde bereits ein Bebauungskonzept skizziert.

Da sich das Areal direkt vor dem Ortszentrum befindet, sollte das Ziel der Innenentwicklung angestrebt werden. Auf der Fläche können kleine Wohnungen für Junge und ältere Menschen geschaffen werden. Es sind auch alternative Wohnkonzepte, wie beispielsweise Wohngemeinschaften oder „Clusterwohnungen“ denkbar. Bei beiden Arten des Wohnens werden bestimmte Flächen einer Wohneinheit gemeinschaftlich genutzt, jeder Bewohner hat auch seine privaten Rückzugsräume.

Die Fläche bietet sich auch für eine Alten- und Pflegeeinrichtung an. Da eine Tagespflege in der Schopflocher Straße bereits zeitnah realisiert werden soll, ist hier eine intensivere Betreuung, z.B. im Rahmen einer Ganztagsversorgung denkbar.

Der Standort kann auch die Funktion eines Mobilitäts-Hubs übernehmen, also als zentraler Verkehrspunkt für Dürrwangen fungieren. Hier werden verschiedene Verkehrsarten zusammengeführt und der Umstieg durch eine intelligente Verknüpfung erleichtert. Das kann den Parkdruck im Innenort verringern.

Grüne Innenhöfe (doppelte Innenentwicklung)

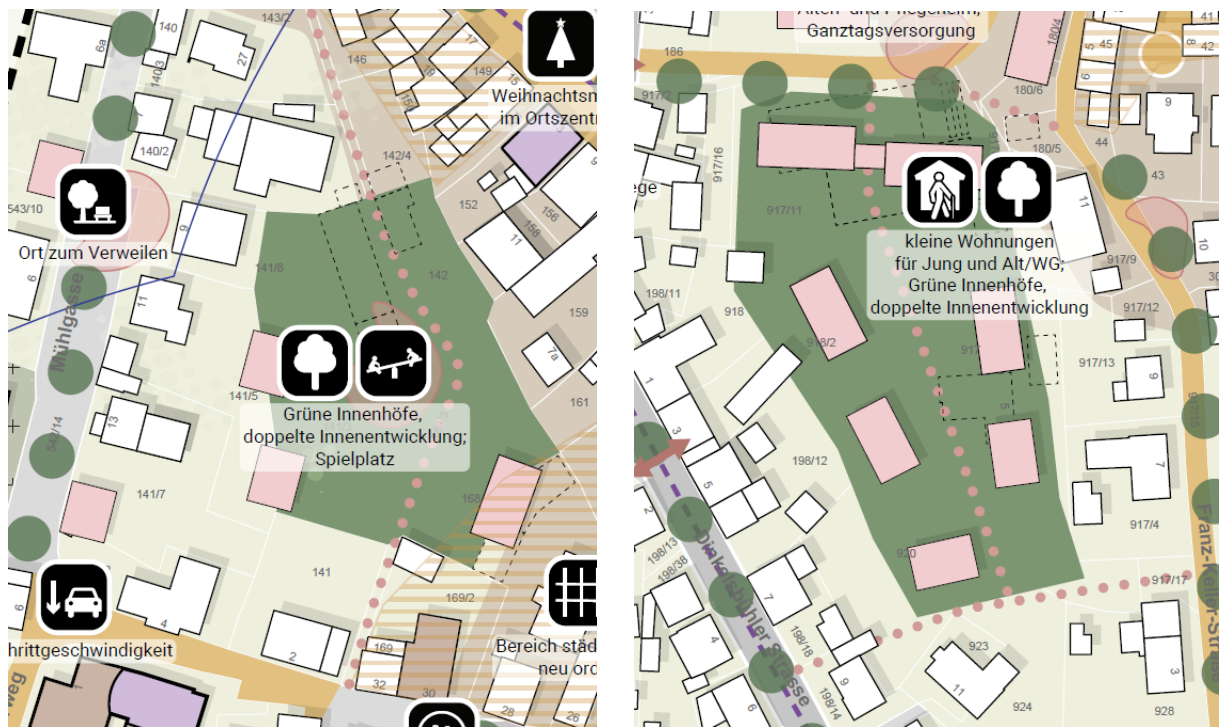


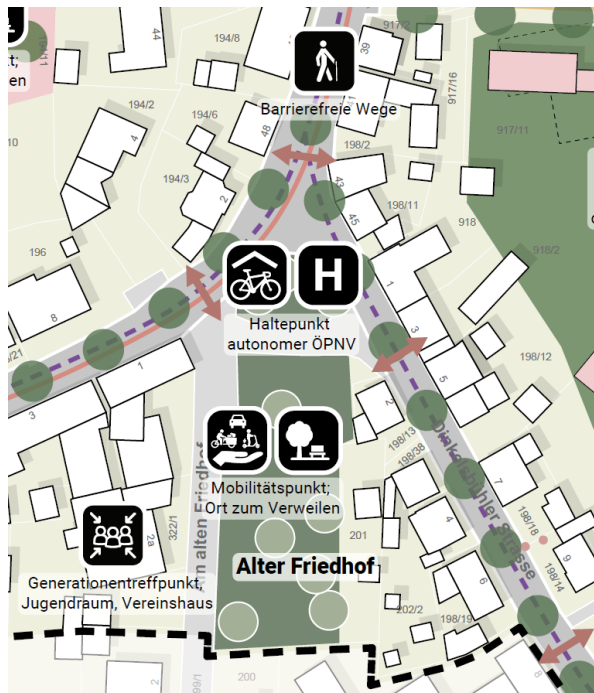
Abb. 94 und 95: Ausschnitte Grüner Innenhof, unmaßstäblich

Der Bereich zwischen Sulzacher Straße, Mühlgasse und Hauptstraße (Abb. 94) ist bereits im Flächennutzungsplan aus 2003 als Grünfläche vorgesehen. Dieses Ziel ist planerisch langfristig anzustreben. Der Rahmenplan sieht an dieser Stelle eine halb-öffentliche Grünfläche vor, die durch die ehemalige „Judengasse“ fußläufig erschlossen wird. Der Wegeverlauf ist nach wie vor existent, lediglich noch nicht ausgebaut.

Der innenliegende Grünraum bietet das Potenzial, eine Spielfläche zentral im Ort zu schaffen. Durch behutsame Nachverdichtung können vereinzelt Wohnungen geschaffen werden (doppelte Innenentwicklung).

Südlich des Deffner-Areals (Abb. 95) bietet sich ebenfalls die Möglichkeit einer Nachverdichtung. Die privaten Grünflächen bilden an dieser Stelle eine große zusammenhängende Hoffläche, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Deffner-Areals gedacht werden kann.

Alter Friedhof



Der alte Friedhof wird in seiner Gestaltung mit Sitzmöglichkeiten und Angeboten zum Verweilen aufgewertet.

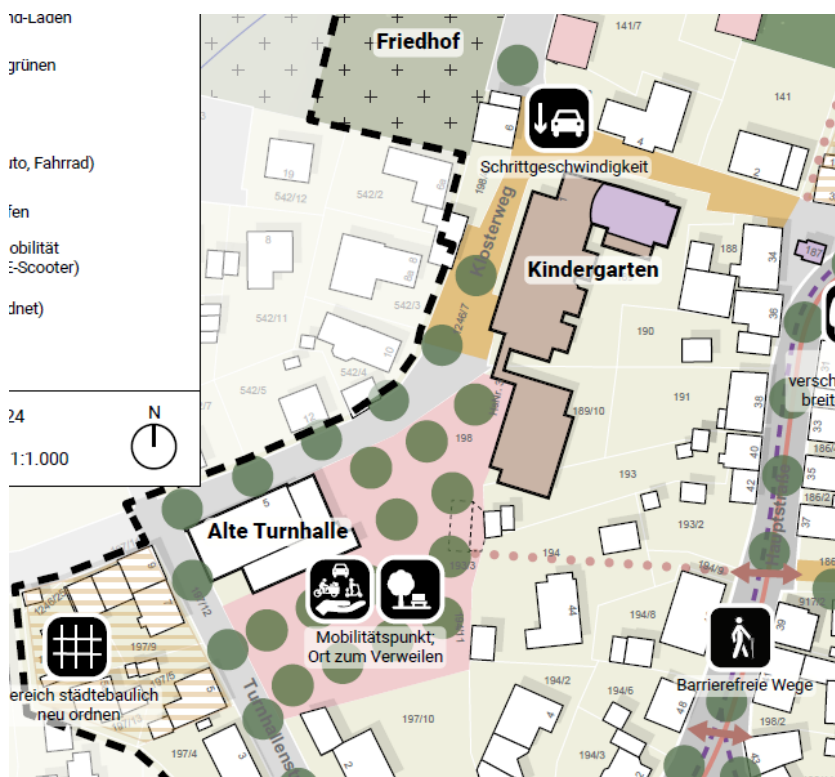
An dieser Stelle bietet sich die Möglichkeit, einen Mobilitätspunkt anzusiedeln.

Die Räumlichkeiten des ehemaligen Supermarktes bieten Raum für gemeinschaftliche Angebote wie z.B. einen Generationentreffpunkt für Jung und Alt, einen Jugendraum oder einen Vereinstreffpunkt.

Dinkelsbühler- und Schopflocher Straße werden verschmälert und begrünt. Die Gefahrenstelle der Kreuzung an der heutigen Bushaltestelle sollte durch entsprechende Gestaltung entschärft werden.

Abb. 96: Bereich Alter Friedhof, unmaßstäblich

Kindergarten und Alte Turnhalle



Der Straßenraum um den Kindergarten ist sehr schmal, das hindert viele Autofahrer nicht daran, mit überhöhter Geschwindigkeit an dieser Stelle vorbeizurasen. Der Bereich wird durch eine neue Gestaltung, z.B. durch Pflasterung, Bodenschwellen und durch Begrünung so gestaltet, dass die Fahrgeschwindigkeit deutlich reduziert wird. Ziel ist das Fahren in Schrittgeschwindigkeit. Der Verkehr hat sich der Nutzung Kindergartens anzupassen, um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten.

Abb. 97: Bereich Kindergarten und Alte Turnhalle, unmaßstäblich

Die große Freifläche um die Turnhalle wird als begrünte Platzfläche gestaltet. Hier werden zusätzlich zur Parknutzung E-Lademöglichkeiten sowie alternative Mobilitätsangebote und auch Bereiche für Aufenthalt mit Begrünung umgesetzt. Eine direkte Verbindung zur Hauptstraße verkürzt die Fußwege zwischen der alten Turnhalle und dem Ortszentrum.

Südlicher Bereich, Hesselbergstraße

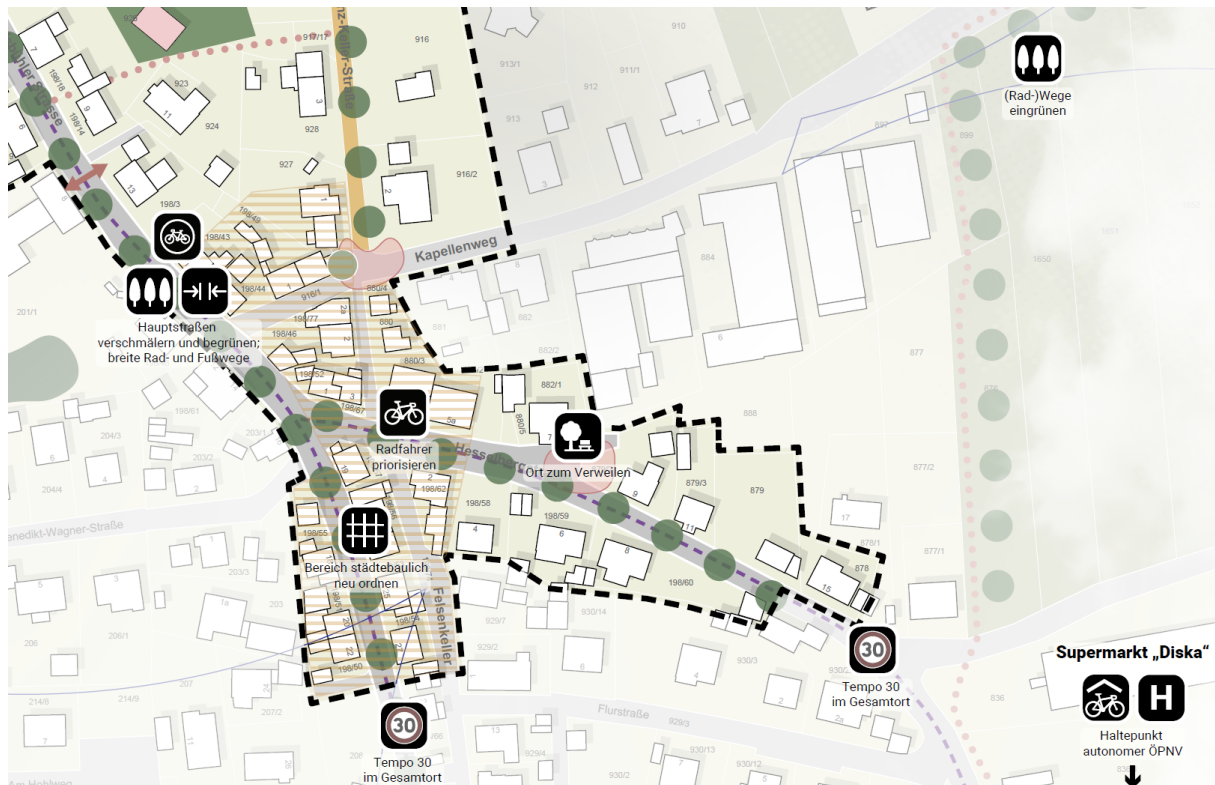


Abb. 98: Bereich Süd, Hesselbergstraße, unmaßstäblich

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist teilweise auch durch dichte Bebauung geprägt. An diesen Stellen sollte eine bauliche Auflockerung angestrebt werden.

Im Bereich der Hesselbergstraße sollte zudem eine Verkehrsberuhigung angestrebt werden: Die Straße übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion vom Ortszentrum Dürrwagens zum südöstlich gelegenen Supermarkt „Diska“. Aufgrund der räumlichen Nähe bietet sich das Potenzial, zukünftig auch z.B. mit dem Lastenrad zum Einkaufen zu fahren. Der Straßenraum der Hesselbergstraße sollte dementsprechend umgestaltet werden.

Östlich des Untersuchungsgebietes knüpft an dieser Stelle zudem der Fuß- und Radrundweg um Dürrwangen an.

8 Maßnahmenübersicht, Priorisierung

wird ergänzt

- 8.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 8.2 Konkrete Projekte
- 8.3 Organisatorische und konzeptionelle Maßnahmen
- 8.4 Priorisierung der Maßnahmen
- 8.5 Kosten und Finanzierungsübersicht

9 Ausblick

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten verschiedene städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Der Umfang lässt auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren schließen, sowohl im öffentlichen Raum als auch an privaten Gebäuden. Über viele Jahre wurden Maßnahmen nur punktuell umgesetzt, ein ganzheitliches Konzept fehlte bislang.

Mit dem vorliegenden Rahmenplan kann Dürrwangen zielgerichtet die Interessen einer nachhaltigen, strukturierten und zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung verfolgen. Wichtig wird sein, die Bereitschaft und den Gestaltungswillen der Bürgerinnen und Bürger langfristig mit einzubinden. In der Beteiligungsveranstaltung sowie in Einzelgesprächen zeigte sich ein großer Wille zu gemeinschaftlicher Arbeit und Teilhabe.

Dürrwangen steht vor großen Veränderungen und sollte die Transformation der Gemeinde zügig angehen, um für den Ort eine lebenswerte Zukunft gestalten. Ein Zeitraum von 20 Jahren wurde angesetzt, um die Vielzahl von Projekten abzuarbeiten.

10 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o.J.): Markt Dürrwangen; Baudenkmäler.
https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_571139.pdf
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2024): Pfarrkirche.
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=82529>
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern.
https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09575144.pdf
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal Dürrwangen. Link:
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09571139.pdf
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2024): BayernAtlas.
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) (202): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anhang 2 Strukturkarte.
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf
- Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern.
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf
- Binder, Heinrich (2024): Gespräch am 21.03.2024
- Bundesministerium für Digitales und Verkehr (2023): Bund und Hamburg bringen „Autonomes Ridepooling“ auf die Straße. <https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Pressemitteilungen/2023/108-wissing-autonomes-ridepooling.html>
- Freie Planungsgruppe 7 (2004): Städtebauliche Voruntersuchung für den Altort
- Kurzchronik am Eingang des Schloss Dürrwangen (o.J.)
- Mangel, Otto (1993): 725 Jahre Dürrwangen – eine Gemeinde stellt sich vor.
- Markt Dürrwangen (o.J.) Geschichte. <https://www.duerrwangen.de/markt-duerrwangen/geschichte>
- Markt Dürrwangen (2024): Vereine. https://www.duerrwangen.de/freizeit-tourismus/vereine?tx_hwvereinsliste_hwvereinsplugin%5B%40widget_0%5D%5Bsearch%5D=nope&cHash=9997473e7093310bdef794f99dafb29a
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (1987): Regionalplan Westmittelfranken. <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Textteil-Gliederung.html>
- Stadt & Land (2015): Städtebauliche Grobanalyse Dürrwangen
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (2024): Aushangfahrpläne Dürrwangen (Kr Ansb), Am alten Friedhof.
<https://www.vgn.de/netz-fahrplaene/aushangfahrplaene/?dm=de%3A09571%3A12457&excl=>
- W.-A. v. Reitzenstein (2009): Lexikon fränkischer Ortsnamen

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Das Sanierungsgebiet nach Abschluss der Bestandsaufnahme, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 2: Planausschnitt aus „Strukturkarte“ des LEP, Standort Dürrwangen gestrichelt umrahmt, unmaßstäblich: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anhang 2 Strukturkarte. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf

Abb. 3: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“, unmaßstäblich: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern. <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Abb. 4: Auszug aus Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, unmaßstäblich: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (1987): <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten.html>

Abb. 5: Flächennutzungsplan für den Hauptort, der Plan ist bereits über 20 Jahre alt, unmaßstäblich: Markt Dürrwangen (Hrsg.) (2003)

Abb. 6: Schrägaufnahme des heutigen Rathauses (ca. Anfang des 20. Jahrhunderts): Markt Dürrwangen (o.J.)

Abb. 7: Eine alte Postkarte zeigt die Sehenswürdigkeiten in Dürrwangen, Jahr der Veröffentlichung unbekannt: Binder, Heinrich (o.J.)

Abb. 8: Blick von der Schopflocher Straße in Richtung Hauptstraße. Rechts die ehemalige Zigarrenfabrik. Das Gebäude ist noch erhalten. Ebenso das Gebäude gegenüber mit dem Walmdach, Aufnahme ca. Anfang des 20. Jahrhunderts: Binder, Heinrich (o.J.)

Abb. 9: Die asphaltierte Hauptstraße im Ortskern (1970er Jahre), hinten das Torhaus: Binder, Heinrich (o.J.)

Abb. 10: Urkataster aus 1826: Die damalige Struktur hat sich gut erhalten, unmaßstäblich: BayernAtlas, Link: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=historisch&layers=luftbild,luftbild_parz,zeitr_eihe_tk&layers_visibility=false,false,false&E=601310.38&N=5440678.64&zoom=12.018830020564566&layers_timestamp=,18561231&layers_opacity=1,1,0.8&catalogNodes=11

Abb. 11: Urkataster mit größerer Übersicht. Erweiterungen entlang der Straßen sind bereits sichtbar, unmaßstäblich: ebd.

Abb. 12: Auszug aus dem BayernAtlas: Dürrwangen 2024, unmaßstäblich: ebd.

Abb. 13: Denkmäler und Bodendenkmäler in Dürrwangen, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 14: Historisches Schloss Dürrwangen mit neuzeitlichem Anbau (links): Eigene Darstellung

Abb. 15 und 16: Das Dürrwanger Schloss; rechts die dreibogige Sandsteinquaderbrücke: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2024): <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=82533> und Eigene Darstellung

Abb. 17: Der historische Kirchturm; die unteren drei Stockwerke stammen wohl aus dem 15. Jahrhundert: Eigene Darstellung

Abb. 18: Die Rückseite des Kirchenschiffs, zugänglich von Westen. Der Eingang liegt etwas versteckt: Eigene Darstellung

Abb. 19: Das sanierte Rathaus in der Sulzacher Straße: Eigene Darstellung

Abb. 20 und 21: Das Torhaus, aktuell leerstehend; Ansicht von Osten (links) und von Westen: Eigene Darstellung

Abb. 22: Wohnhaus Sulzacher Str. 20: zweigeschossiger traufseitiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerk-Obergeschoss und integrierter Tordurchfahrt, aus der 2. Hälfte des 18. Jh. : Eigene Darstellung

Abb. 23: Sulzacher Str. 13: Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, spätes 18. Jh. : Eigene Darstellung

Abb. 24: Flächenbilanz Dürrwangens: Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal Dürrwangen. Link: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09571139.pdf S. 13

Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung von Dürrwangen im letzten Jahrzehnt: Eigene Darstellung

Abb. 26: Bevölkerungsbewegungen in Dürrwangen: Statistik kommunal Dürrwangen, S. 7

Abb. 27: Vergleich der Altersstruktur der Dürrwanger Bevölkerung 1987, 2011 und 2022: ebd. S. 7

Abb. 28: Altersgruppen in Dürrwangen heute; besonderes Augenmerk gilt den Altersgruppen 18-24 Jahre und über 65 Jahre: Eigene Darstellung

Abb. 29: Bevölkerungsprognose Dürrwangens im Vergleich zu Landkreis, Bezirk und ganz Bayern: Eigene Darstellung

Abb. 30: Jetzige und zukünftige Altersstruktur der Bevölkerung: Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demografie-Spiegel für Bayern, Link: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09571139.pdf S. 6

Abb. 31: Überblick der prognostizierten Verschiebung der Altersgruppen bis 2033: ebd. S. 6

Abb. 32: Anteil der Wohngebäude mit 1, 2 oder mehr Wohnungen: Eigene Darstellung

Abb. 33: Anzahl der Räume in den Wohnungen: Eigene Darstellung

Abb. 34: Herausforderungen an die Daseinsvorsorge: Deutscher Bundestag (Hrsg.) (2017): Drucksache 18/13700. Unterrichtung durch die Bundesregierung. Raumordnungsbericht 2017. <https://dserver.bundestag.de/btd/18/137/1813700.pdf> S. 22

Abb. 35: Koproduktion von Daseinsvorsorge: ebd. S. 23

Abb. 36: Schwarzplan; unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 37: Nutzung der Gebäude im Erdgeschoss, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 38: Nutzung der Gebäude im Obergeschoss, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 39: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 40: Planausschnitt vom Gebiet um das Torhaus: erhebliche Baumängel vorhanden, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 41: Ausschnitt vom Bereich Schopflocher Straße/Turnhallenstraße: auch hier treten vermehrt Gebäude in schlechtem Bauzustand auf, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 42: Grün- und Freiflächen, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 43 und 44: links der Alte Friedhof als einzige öffentliche Grünfläche; im Ortskern gibt es kaum Grün: Eigene Darstellung

Abb. 45: Verkehr und Versorgung, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 46: Gehwege – u.a. bei der Schule – teilweise zu schmal: Gefahrenstellen für die vulnerabelsten Gruppen: Eigene Darstellung

Abb. 47: Im Zentrum sind die Fußwege häufig durch Autos und andere Gegenstände blockiert: Eigene Darstellung

Abb. 48: Die ausgewiesene Radroute „In den Dentleiner Forst“ verläuft auf den stark befahrenen Kreisstraßen: Eigene Darstellung

Abb. 49: Der öffentliche Raum ist fast vollständig vom motorisierten Verkehr in Beschlag genommen...: Eigene Darstellung

Abb. 50: ...für Fußgänger bleiben nurmehr Restflächen, auch im Bereich um die Grundschule. Engstellen stellen Gefahrenstellen für die Schülerinnen und Schüler dar. : Eigene Darstellung

Abb. 51: Am Torgraben sind sämtliche öffentliche Flächen für das Auto reserviert: Eigene Darstellung

Abb. 52: Private Versuche der Verkehrsberuhigung. Hier: Ortseinfahrt in die Schopflocher Straße: Eigene Darstellung

Abb. 53: Kraftfahrzeugbestand in Dürrwangen 2018 bis 2023: Statistik kommunal Dürrwangen, S. 16

Abb. 54: Die Sulzacher Straße ist an den Seiten nahezu vollständig mit parkenden Autos belegt: Eigene Darstellung

Abb. 55: Untersuchtes Gebiet der Stellplatzanalyse: Eigene Darstellung

Abb. 56: Der Kirchturm ist aus der Entfernung gut zu erkennen: Eigene Darstellung

Abb. 57: Links der Blick entlang der Sulzacher Straße in der 1. Hälfte des 20. Jh. : Binder, Heinrich (o.J.)

Abb. 58: Rechts der heutige Blick in Richtung Kirche. Die Fassade des Pfarrzentrums aus den 1970ern grenzt sich vom öffentlichen Raum ab, die Kirche ist kaum sichtbar: Eigene Darstellung

Abb. 59 und 60: oben die fast städtisch wirkende Bebauung in der Hauptstraße, unten der aufgeweitete öffentliche Raum in der Sulzacher Straße. Hier herrscht eher dörflicher Charakter: Eigene Darstellung

Abb. 61: Außerhalb des Ortskerns haben die Gebäude meist Satteldächer und stehen traufständig zur Straße. Nur Wenige weichen von dieser Form ab (z.B. in der Schopflocher Straße): Eigene Darstellung

Abb. 62: Außerhalb des Ortskerns haben die Gebäude meist Satteldächer und stehen traufständig zur Straße. Hier: Dinkelsbühler Straße: Eigene Darstellung

Abb. 63: Unattraktive Schotterfläche bei der Alten Turnhalle: Eigene Darstellung

Abb. 64: Anbau am Gasthof zum Hirschen: Eigene Darstellung

Abb. 65: Typische Dachlandschaft am Ortsrand (Schlossweg 5 und 7): Eigene Darstellung

Abb. 66 und 67: Enge Gassen und ein ruhiger Wohncharakter sind eine historische Qualität im Bereich des Torgrabens. Allerdings bedarf es gestalterischer Maßnahmen: Eigene Darstellung

Abb. 68 und 69: Hesselbergstr. 4 und Marktplatz 9: beide stark überformt: Eigene Darstellung

Abb. 70: Hauptgebäude der Sulzacher Str. 23: Eigene Darstellung

Abb. 71: das Gebäude in der Sulzacher Str. 24 wird nur schwer zu erhalten sein: Eigene Darstellung

Abb. 72: Das Gebäude der Mühlgasse 3 und 5 bedarf einer Sanierung. Noch ist es bewohnt: Eigene Darstellung

Abb. 73: Das Gebäude am Torgraben 2 steht seit mehreren Jahren leer: Eigene Darstellung

Abb. 74: Leerstand in der Turnhallenstraße, das Gebäude ist in einem schlechten Zustand: Eigene Darstellung

Abb. 75: Gebäude der ehemaligen Haarzurichterei in der Hauptstraße: Eigene Darstellung

Abb. 76: Lagergebäude im Hofinnenbereich zw. Mühlgasse und Sulzacher Straße: Eigene Darstellung

Abb. 77: Gebäude auf dem Flurstück 60 im Bereich Torgraben: Eigene Darstellung

Abb. 78: Das Gebäude der Hauptstr. 8 wurde abgerissen: Binder, Heinrich (o.J.)

Abb. 79: heute klafft an der Stelle eine Lücke: Apple Maps

Abb. 80 und 81: Anstelle des Gebäudes in der Sulzacher Str. wurde ein zurückversetztes Gebäude mit vorgelagerter Garage errichtet. Eine räumliche Wirkung erzielt sie kaum: Binder, Heinrich (o.J.) und eigene Darstellung

Abb. 82 und 83: Am Torgraben 14 vor dem Abriss (Jahr der Aufnahme unbekannt) und nach dem Neubau: Binder, Heinrich (o.J.) und eigene Darstellung

Abb. 84: Plan zu städtebaulichen und gestalterischen Stärken und Schwächen, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 85: Nebengebäude im Hofinnenbereich. Hier bietet sich das Potential zur Entsiegelung und Begrünung : Eigene Darstellung

Abb. 86: Die Hoffläche des Deffner-Areals ist fast vollständig versiegelt: Eigene Darstellung

Abb. 87: Plan zu funktionalen Stärken und Schwächen, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 88 und 89: Eindrücke vom Bürgerworkshop: Eigene Darstellung

Abb. 90: Der Städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Dürrwangen, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 91: Ausschnitt Ortszentrum, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 92: Der Talraum der Sulzach grenzt direkt ans Ortszentrum an, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 93: Ausschnitt des Deffner-Areals, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 94 und 95: Ausschnitte Grüner Innenhof, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 96: Bereich Alter Friedhof, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 97: Bereich Kindergarten und Alte Turnhalle, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

Abb. 98: Bereich Süd, Hesselbergstraße, unmaßstäblich: Eigene Darstellung

12 Anhang

12.1 Anhang 1: Denkmalliste

12.2 Anhang 2: Zusammenfassung und Ergebnisse des Bürgerworkshops

12.3 Anhang 3: Stellplatzanalyse

12.4 Anhang 4: Abwägung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren mit Beschlussfassung

Wird ergänzt

12.5 Pläne