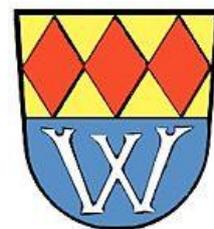


**Markt Wilhermsdorf**  
**Landkreis Fürth**



# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**



## *Bestandsaufnahme & SWOT-Analyse*



BRIGITTE SESSELMANN  
Stadtplanerin und Architektin BDA



## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>Aufgabenstellung: Was ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept? .</b>	<b>8</b>
<b>I.1</b>	<b>Anlass und Ziele eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)..</b>	<b>8</b>
<b>I.2</b>	<b>Vorgehensweise.....</b>	<b>9</b>
I.2.1	Worum geht es?.....	9
I.2.2	Wie geht es?.....	9
<b>I.3</b>	<b>Untersuchungsraum.....</b>	<b>10</b>
I.3.1	Ablauf.....	11
<b>II</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....</b>	<b>12</b>
<b>II.1</b>	<b>Rahmenbedingungen / Demografie.....</b>	<b>12</b>
II.1.1	Entwicklung der Einwohnerzahlen .....	12
<b>II.2</b>	<b>Sozialräumliche Struktur.....</b>	<b>16</b>
II.2.1	Hauptort Wilhermsdorf .....	16
II.2.2	Ortsteile Wilhermsdorf .....	19
<b>II.3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>21</b>
<b>II.4</b>	<b>Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....</b>	<b>23</b>
<b>II.5</b>	<b>Bebauungspläne und Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB .....</b>	<b>26</b>
<b>II.6</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen .....</b>	<b>28</b>
<b>III</b>	<b>Bestandsaufnahme – Stärken und Schwächen-Analyse.....</b>	<b>32</b>
<b>III.1</b>	<b>Themenfeld Lage im Raum / Topografie / Nachbarn .....</b>	<b>32</b>
III.1.1	Allgemeines .....	32
III.1.2	Ortsteile .....	34

III.1.2.1	Kirchfarnbach .....	34
III.1.2.2	Meiersberg.....	35
III.1.2.3	Dippoldsberg .....	35
III.1.2.4	Unterulsenbach .....	36
III.1.2.5	Kreben .....	36
III.1.2.6	Dürnfarnbach .....	37
III.1.2.7	Altkatterbach.....	37
III.1.2.8	Oberndorf.....	38
III.1.2.9	Riedelshäuslein .....	38
III.1.2.10	Wolfsmühle .....	38
III.1.2.11	Lösleinshäuslein .....	39
III.1.2.12	Lenzenhaus .....	39
III.1.3	Nachbarn .....	40
III.1.3.1	Markt Erlbach .....	40
III.1.3.2	Stadt Langenzenn .....	41
III.1.4	Stärken und Schwächen .....	42
III.1.5	Prognose und Zielsetzung .....	43
<b>III.2</b>	<b>Themenfeld Bau- und Siedlungsentwicklung / -struktur / Wohnen.....</b>	<b>44</b>
III.2.1	Allgemeines / Geschichte .....	44
III.2.2	Siedlungsentwicklung .....	45
III.2.3	Denkmäler .....	49
III.2.3.1	Baudenkmäler .....	49
III.2.3.2	Bodendenkmäler .....	62
III.2.4	Vertiefende Analyse – Ortseingänge / Ortsränder .....	64
III.2.4.1	Ortseingang– Historischer Ortskern .....	65
III.2.4.2	Ortseingang Nord – Hochstraße .....	65
III.2.4.3	Ortseingang Ost – Nürnberger Straße .....	65
III.2.4.4	Ortseingang Süd – Bachstraße .....	66
III.2.4.5	Ortseingang Süd-West - Holzmüllerweg .....	66
III.2.4.6	Ortseingang West – Nürnberger Straße.....	66
III.2.4.7	Ortseingang West – An der Steige .....	67
III.2.4.8	Ortseingang Nord-West – Ulsenbachstraße .....	67
III.2.5	Vertiefende Analyse – Baulücken, Brachflächen und unbebaute Flächen.....	68
III.2.6	Vertiefende Analyse – Leerstand.....	70
III.2.7	Vertiefende Analyse – Siedlungsquartiere / Baustruktur.....	71
III.2.8	Vertiefende Analyse – Einwohnerdichte .....	75
III.2.9	Vertiefende Analyse – Gebäude- und Wohnungsbestand .....	76
III.2.10	Vertiefende Analyse – Wohnfläche .....	77
III.2.11	Vertiefende Analyse – Berechnung des künftigen Wohnflächenbedarfs.....	78

III.2.12	Siedlungsflächenentwicklung .....	82
III.2.13	Stärken und Schwächen .....	83
III.2.14	Prognose und Zielsetzung .....	86
<b>III.3</b>	<b>Themenfeld Verkehr / Erschließung / Parken / Fuß- und Radwege .....</b>	<b>87</b>
III.3.1	Allgemeines .....	87
III.3.2	Fuß- & Radwege / Wander- und Radwanderwege .....	91
III.3.2.1	Fuß- & Radwege .....	91
III.3.2.2	Wander- und Radwanderwege .....	91
III.3.3	Vertiefende Analysen – Innerörtliche Fußwegeverbindungen .....	94
III.3.4	Stärken und Schwächen .....	97
III.3.5	Prognose und Zielsetzung .....	99
<b>III.4</b>	<b>Themenfeld Wirtschaft / Handel / Gewerbe / Landwirtschaft .....</b>	<b>101</b>
III.4.1	Allgemeines .....	101
III.4.2	Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie .....	103
III.4.2.1	Räumliche Strukturen und Bestandslagen .....	103
III.4.2.2	Struktur- und Leistungsdaten des Wilhermsdorfer Einzelhandels .....	107
III.4.2.3	Einzelhandelszentralität .....	109
III.4.2.4	Regionale Wettbewerbssituation .....	112
III.4.2.5	Marktgebiet, Kaufkraft und -bindung .....	113
III.4.2.6	Kaufkraftströme und -abschöpfung .....	114
III.4.3	Stärken und Schwächen .....	115
III.4.4	Prognose und Zielsetzung .....	116
<b>III.5</b>	<b>Themenfeld Soziales / Gesundheit / Kultur und Bildung .....</b>	<b>118</b>
III.5.1	Allgemeines .....	118
III.5.1.1	Ärzte .....	121
III.5.1.2	Pflege und häusliche Hilfe .....	121
III.5.1.3	Physiotherapie .....	121
III.5.1.4	Heilpraktiker .....	121
III.5.1.5	Apotheken .....	121
III.5.1.6	Kirchen .....	121
III.5.1.7	Gemeinbedarf Schulen / KiTa / Sport .....	122
III.5.1.8	Vereine – Sport .....	122
III.5.1.9	Vereine – Kultur .....	123
III.5.1.10	Vereine – Politik .....	123
III.5.1.11	Vereine – Soziales .....	123
III.5.1.12	Vereine – Sonstiges .....	124
III.5.2	Stärken und Schwächen .....	125
III.5.3	Prognose und Zielsetzung .....	126

---

<b>III.6</b>	<b>Themenfeld Tourismus / Naherholung / Gastronomie .....</b>	<b>128</b>
III.6.1	Allgemeines .....	128
III.6.2	Stärken und Schwächen .....	130
III.6.3	Prognose und Zielsetzung .....	131
<b>III.7</b>	<b>Themenfeld Naturraum / Grün / Freiflächen / Wasser / Klima.....</b>	<b>132</b>
III.7.1	Allgemeines .....	132
III.7.2	Geologie und Böden .....	133
III.7.3	Naturschutz und Landschaftspflege.....	134
III.7.4	Grün- und Freiflächen .....	136
III.7.5	Sport- und Spielplatzflächenbedarf .....	137
III.7.6	Gewässer.....	138
III.7.7	Hochwasserschutz.....	139
III.7.8	Wasserschutzgebiete.....	140
III.7.9	Klima.....	140
III.7.10	Stärken und Schwächen .....	142
III.7.11	Prognose und Zielsetzung .....	143
<b>III.8</b>	<b>Themenfeld Technische Infrastruktur / Energie.....</b>	<b>144</b>
III.8.1	Allgemeines .....	144
III.8.2	Erneuerbare Energien.....	145
III.8.3	Stärken und Schwächen .....	146
III.8.4	Prognose und Zielsetzung .....	147
<b>IV</b>	<b>Ergebnisse der Stärken – Schwächen – Analyse.....</b>	<b>148</b>
IV.1	Alleinstellungsmerkmale Wilhermsdorfs.....	148
<b>V</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>152</b>
<b>VI</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>153</b>
VI.1	Auftaktveranstaltung 22.10.2014 .....	153
VI.2	Haushaltsbefragung 14.11 - 01.12.2014 .....	153
VI.3	Gewerbebefragung .....	153
VI.4	1. Planungswerkstatt 17.01.2015 .....	153
VI.5	2. Planungswerkstatt 27.02.2015 .....	153



# **I Aufgabenstellung: Was ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept?**

## **I.1 Anlass und Ziele eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)**

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sollen ein Leitbild bzw. einen Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung einer Gemeinde geben.

In einem Stadtentwicklungskonzept wird ein Vorgehen aufgezeigt, worin Prognosedaten und Programmvorgaben zu politischen Handlungsfeldern formuliert werden. Aufgrund der Komplexität eines Stadtgefüges können jedoch nicht alle Bereiche abgedeckt werden, vielmehr werden schwerpunktmäßig Aufgaben und Handlungsprioritäten gesetzt. D.h. durch Stadtentwicklungskonzepte versuchen Kommunen, aktuelle und absehbare Probleme anzugehen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, z.B. in einem Szenario für die Wohnungsmarktentwicklung aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden zunehmenden Differenzierung der Lebensformen und Haushaltstypen.

Gründe für den Einsatz von Leitbildern in der Stadtentwicklung sind die geänderten Rahmenbedingungen, u.a. die Globalisierung, die ökologische Krise und der Klimawandel, der politische Umbruch in Europa, der ökonomische Strukturwandel, der soziale Wandel durch die demographische Entwicklung und der kulturelle Wandel u.a. durch neue Medien.

Städtebauliche Leitbilder und Stadtentwicklungskonzepte, die auf den Entwicklungsprozess einer gesamten Gemeinde, rücken immer mehr in das Interesse der Öffentlichkeit.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass unter Stadtentwicklungsplanung die planerische Erfassung und Steuerung der kommunalen Entwicklung unter Beachtung der maßgeblichen raumwirksamen Faktoren verstanden wird. Dabei ist es Ziel, ein zeitlich und finanziell abgestimmtes Stadtentwicklungskonzept bzw. -plan zu erstellen, dessen Aussagen bei Planungen auf Flächennutzungs- und Bebauungsplanebene zu berücksichtigen sind.

Ein Stadtentwicklungskonzept stellt ein auf politische Handlungsstrategien ausgerichtetes Programm mit Raumbezug dar.

## **I.2 Vorgehensweise**

### **I.2.1 Worum geht es?**

- Aufzeigen der sich ändernden Rahmenbedingungen sowie der nicht/ wenig beeinflussbaren allgemeinen Veränderungen
- Entwickeln eines Leitbildes bzw. eines Orientierungsrahmens für die längerfristige Entwicklung einer Kommune
- Formulieren von Prognosedaten und Programmvorgaben für politische Handlungsfelder
- Handlungsprioritäten, Schwerpunktbildung bestimmter inhaltlicher und räumlicher Entwicklungsbereiche
- Grundlage für ein gesamtheitliches integriertes Handeln auf sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Gebieten
- Abstimmung und Koordination mit anderen räumlichen Planungen sowie Vorgabe für kommunale Planungen

### **I.2.2 Wie geht es?**

#### **1. STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE**

- Grobe Betrachtung der Gesamtentwicklung der Kommune - themenfeldbezogen: Bevölkerungsentwicklung, Lage im Raum, Siedlungsstruktur, Freiraum und Grünstruktur, Verkehr, Soziale Infrastruktur Wirtschaftsentwicklung u.a.
- Zusammenstellen aller vorhandenen Planungen und Vorgaben
- Auswerten aktueller Daten und Rahmenbedingungen
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen einer Kommune
- Ermitteln von Konflikten und Potenzialen, die sich aus Rahmenbedingungen ergeben
- Darstellen von Chancen / Risiken künftiger Handlungsschritte
- Festlegen vertiefender Untersuchungen und evtl. weiterer notwendiger Gutachten
- Formulieren von Alleinstellungsmerkmalen und ersten Zielen (in den Themenfeldern)

#### **2. LEITBILDENTWICKLUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE**

- Vertiefende Bestandsanalyse für räumliche Teilbereiche mit Überprüfung der Ziele
- Formulieren eines Gesamtleitbildes für die Kommune auf Grundlage der erarbeiteten Alleinstellungsmerkmale
- Definieren von Zielen für die Stadtentwicklung
- Beteiligungsprozess mit Bürgern, Politik und Meinungsträger (Einrichtungen, Verbände, Vereine)
- Sammeln von Maßnahmenideen in Workshops, Meinungsträgerkreisen oder Lenkungsgruppe
- Abstimmung von möglichen Zielen mit Trägern öffentlicher Belange – Sammeln und Ordnen
- Fachplanungen und Förderhorizonte – Sammeln von Meinungen und Möglichkeiten

#### **3. KONZEPTION**

- Planungsaufgaben und Ziele für Teilräume / Handlungsfelder
- Wechselwirkungen von Zielen und Maßnahmen aufzeigen und prüfen
- Schwerpunkt Altortentwicklung und Wechselwirkungen zu Gesamtort
- Ideenfindung zur Verbesserung der regionalen Verflechtungen und zur Nutzung von Potenzialen mit Nachbargemeinden und Kooperationen

#### 4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN / MAßNAHMEN

- Formulieren von möglichen Einzelmaßnahmen zur Umsetzung der Ziele
- Aufzeigen möglicher „Pilotprojekte“ und deren Umsetzung
- Definieren weiterer Umsetzungsschritte

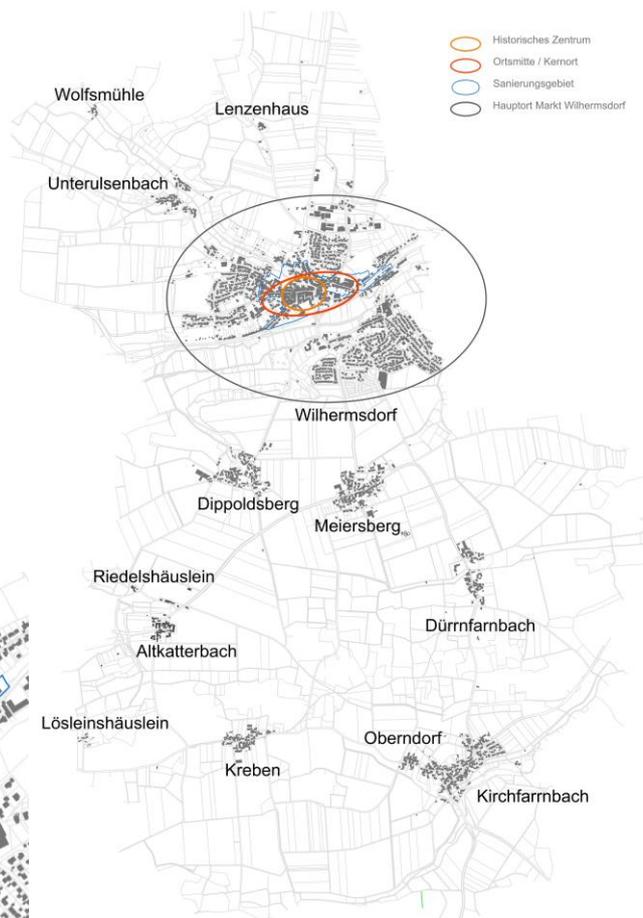
### I.3 Untersuchungsraum

Für eine gesamtheitliche, sämtliche Belange berücksichtigende Betrachtungsweise ist es erforderlich im Rahmen eines ISEK grundsätzlich das gesamte Markt- bzw. Gemeindegebiet zu untersuchen. Darüber hinaus ist es auch notwendig über die Marktgemeindegrenzen hinaus zu schauen und regionale Einflüsse und Wechselwirkungen zu betrachten.

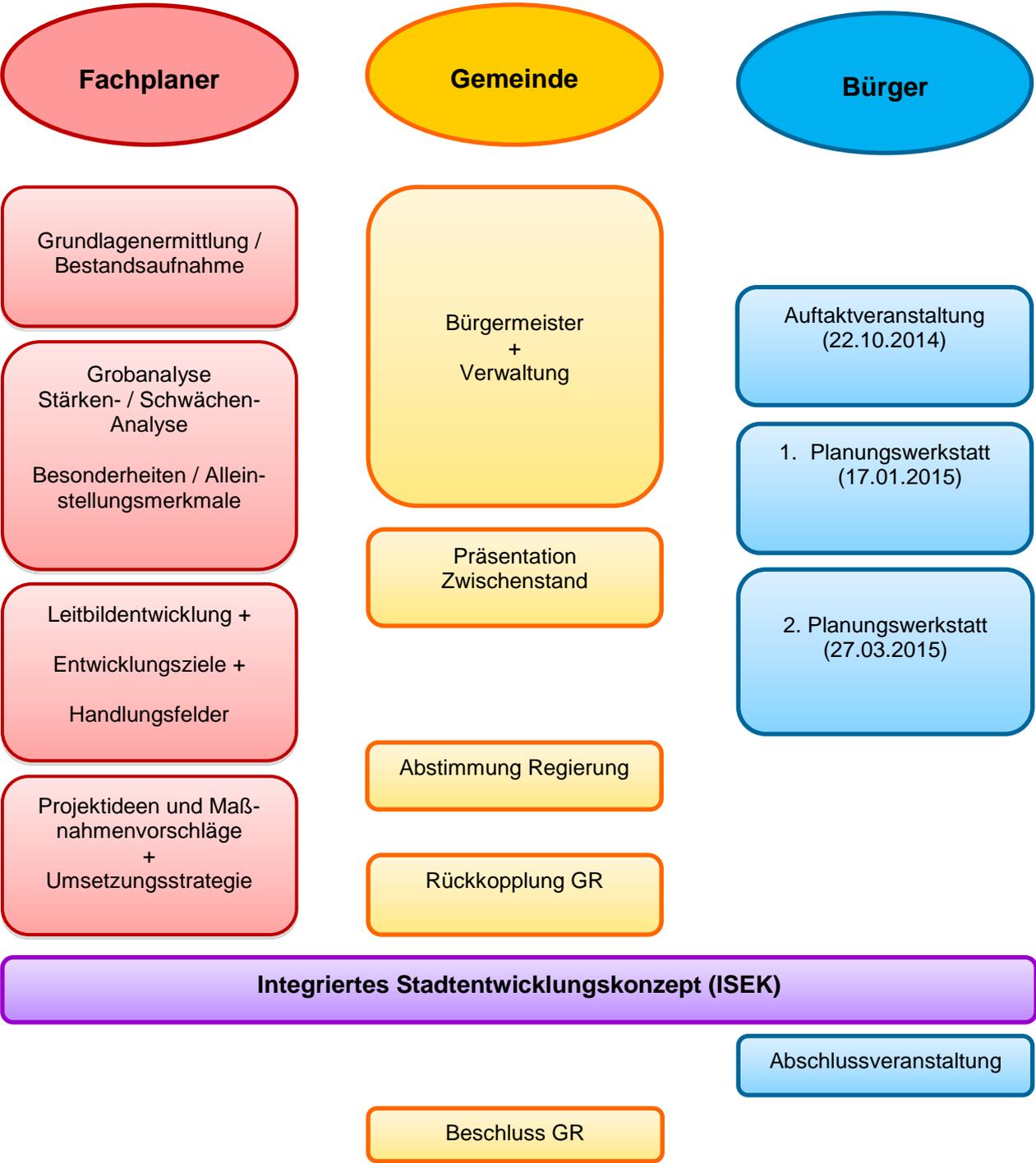
Aufgrund der Förderkulisse „Städtebauförderung“ und den damit verbundenen Schwerpunktbereich des städtebaulichen Sanierungsgebiets, wird das Hauptaugenmerk in dieser Untersuchung auf den Hauptort Markt Wilhermsdorf gelegt.



*Gemeindegebiet Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung)*



I.3.1 Ablauf



Ablaufschema ISEK  
(eigene Darstellung)

## II Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

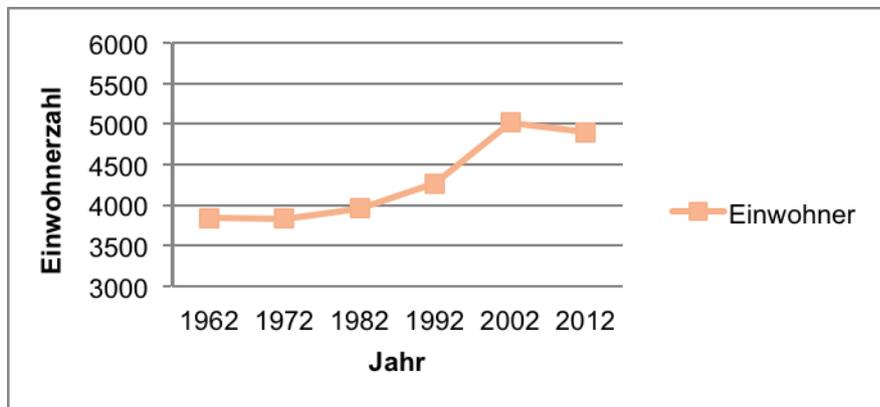
### II.1 Demografie

Bayern steht vor erheblichen demografischen Veränderungen – neben der landesweiten Überalterung der Bevölkerung werden die absoluten Bevölkerungszahlen in Bayern zwar noch ca. bis zum Jahr 2020 zunehmen, ab diesem Zeitpunkt wird aber mit einer kontinuierlichen Bevölkerungsabnahme gerechnet.

Die demografische Entwicklung unterscheidet sich regional erheblich. Während der Regierungsbezirk Oberbayern mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 8,7% (bis 2032) rechnen kann, ist in vielen nord- und ostbayerischen Kreisen ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten: Besonders die Regierungsbezirke Oberfranken (-7,9%) und Unterfranken (-5,2%) müssen sich auf merkliche Bevölkerungsverluste einstellen. Die Prognose für den Regierungsbezirk Mittelfranken ist mit +1,3% etwas positiver (vgl. Prognosen des Statistischen Landesamtes Bayern, 2014).

#### II.1.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Bevölkerungszahl des Marktes Wilhermsdorf liegt aktuell (Stand: 31.12.2013) bei 4.974 Einwohnern (EW). Bei einer Fläche von ca. 26,64 km<sup>2</sup> entspricht dies einer Einwohnerdichte von 187 EW/km<sup>2</sup>. Mit diesem Wert liegt der Markt Wilhermsdorf deutlich unter der durchschnittlichen Einwohnerdichte des Landkreises (370 EW/ km<sup>2</sup>) und gehört somit zu einer eher dünn besiedelten Kommune im Raum Fürth.



*Bevölkerungsentwicklung Markt Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)*

Zwischen 1962 und 2012 nahm die Bevölkerung insgesamt um rund 27,5% (+1.056 Einwohner) zu. Dabei war zwischen 1962 und 1972 ein leichter Bevölkerungsrückgang von -0,4% zu verzeichnen, während in der nachfolgenden Dekade (1972-1982) die Einwohnerzahl mäßig zunahm (+3,26%). Danach stieg die Bevölkerung stetig bis zum Jahr 2007 auf den Höchststand von 5.186 Einwohner an (+34,9% seit 1962).

Nach dieser Phase des anhaltenden Bevölkerungswachstums setzte ab 2007 bis 2012 ein Bevölkerungsrückgang ein, mit einem relativen Rückgang von ca. 0,4-3,2 % pro Jahr, wobei die Bevölkerung

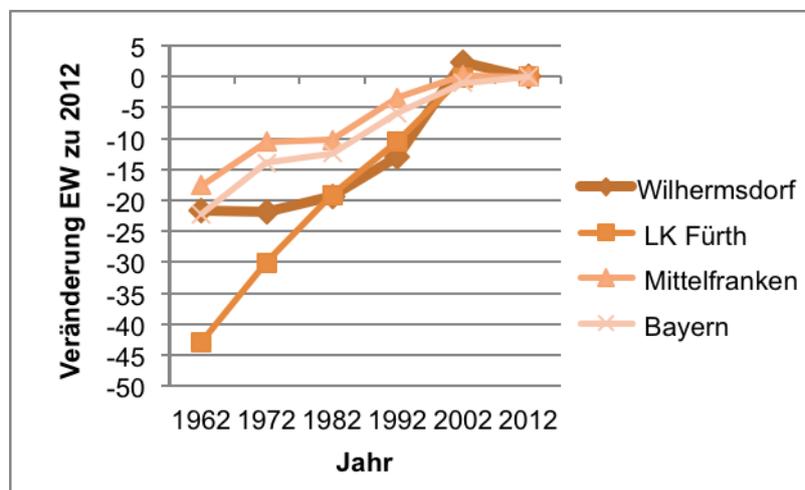
2010 gegenüber 2009 wieder gering zunahm (+0,2%). Infolgedessen fällt der Markt mit einem Bevölkerungsstand von 4.899 Einwohnern (31.12.2012) auf einen Stand von Ende der 90er Jahre zurück.

Die Ursache für die Bevölkerungszunahme im Jahr 2010 war ein positiver Wanderungssaldo von Wilhermsdorf (+31 Einwohner; mit mehr Zu- als Fortzügen), der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-24 Einwohner) ausgleichen konnte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. In den Jahren 2011 und 2013 wurde daher sowohl ein negativer Wanderungssaldo als auch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Nur in 2012 wurde die natürliche Bevölkerungsbewegung ausgeglichen. Wilhermsdorf erreichte somit im Jahr 2010 mit -24 Einwohnern (-0,57 %) die höchste negative natürliche Bevölkerungsentwicklung der 2000er Jahre und gleichzeitig das positivste Bevölkerungssaldo seit 2006 (+31). Grund für den Bevölkerungszuwachs im Jahr 2010 war unter anderem die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Süd Teilbereich 1“ 2008, wodurch die negative Bevölkerungsentwicklung temporär ausgeglichen werden konnte. Derzeit ist auch mit Ausweisung neuer Wohnbauflächen kein Zugewinn mehr möglich, da die Überalterung in den Wohngebieten der 1960-70er Jahre zunimmt und gleichzeitig die Bewohnerzahlen pro Haus abnehmen.

Die natürliche Bevölkerungswanderung vom Markt Wilhermsdorf lag 2010 mit +3,7 % knapp unter dem Durchschnitt des Landkreises Fürth mit +20 %. Der Wanderungsüberschuss im Landkreis Fürth seit Jahr 2009 ist insgesamt auf eine positive Entwicklung der gesamten Region Mittelfranken zurückzuführen, welche gerade in diesem Jahr eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Zuzügen zu verzeichnen hatte. Hiervon profitierten somit nahezu alle Kommunen im Umfeld des Ballungszentrums Nürnberg-Fürth-Erlangen. So wies der Landkreis Fürth insgesamt im Jahr 2010 ein positives Wanderungssaldo auf.

Die folgende Abbildung zeigt die Bevölkerungsveränderung im Vergleich zum Jahr 2012. Mit der aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung liegt der Markt Wilhermsdorf über den durchschnittlichen Trends des Landkreises Fürth.

*Bevölkerungsentwicklung Markt Wilhermsdorf von 1962 bis 2012 (eigene Darstellung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)*



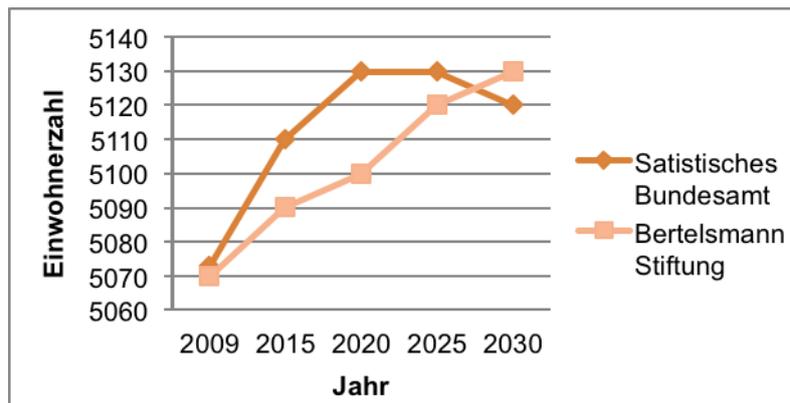
Bis in die 1980er Jahre war die Bevölkerungsabnahme in Wilhermsdorf deutlich geringer als im gesamten Landkreis Fürth. Mitte der 1980er Jahre entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Wilhermsdorf im Vergleich zum Landkreis etwas negativer.

### II.1.2 Prognose der Einwohnerzahlen

Für die Zukunft gibt es für den Markt Wilhermsdorf zwei unterschiedliche Bevölkerungsvorausberechnungen. Neben der Prognose des Statistischen Landesamts Bayern gibt es ebenfalls eine Vorausbe-

rechnung der Bertelsmann Stiftung. Grundsätzlich sagen beide Prognosen für den Zeitraum bis 2029 eine stabile Bevölkerungsentwicklung für die Marktgemeinde voraus. Geringe Unterschiede ergeben sich jedoch in der Intensität dieser Bevölkerungsentwicklung. Während das Bayerische Landesamt von einer geringen Zunahme von +4,3% (+221 Einwohner) bis 2029 ausgeht, sieht die Bertelsmann Stiftung die Bevölkerungsstabilisierung mit +4,7% (+ 231 Einwohner) bis 2030 etwas positiver. Die Bevölkerungsprognose Wilhermsdorf des Statistischen Landesamts Bayern zeigte im Jahr 2012 eine positivere Einwohnerentwicklung (+4,8%) als 2009 prognostiziert wurde. Die Vorausberechnung ging 2012 von einer Bevölkerung von 5.100 Einwohnern aus, sie betrug in Realität jedoch nur 4.899 Einwohner. Dies verdeutlicht, wie

wichtig eine ständige Kontrolle der bevölkerungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist und dass die Vorausberechnungen nur Richtwerte anzeigen können. Insgesamt gesehen, liegt der Markt Wilhermsdorf mit den beiden Prognosen jedoch geringfügig unterhalb der Entwicklung, die für den gesamten Landkreis vorhergesehen wird.

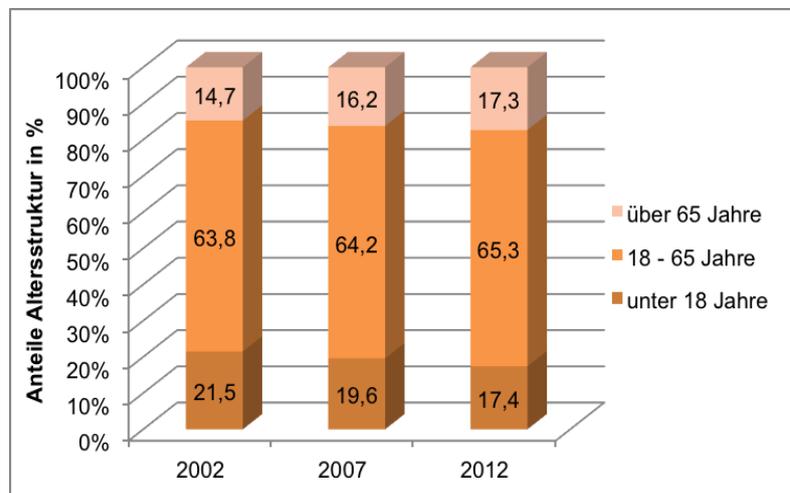


*Vergleich Bevölkerungsvorausberechnungen Markt Wilhermsdorf (eigene Darstellung; Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Bertelsmann Stiftung)*

Die zukünftig sich stabilisierende Bevölkerungszahl resultiert zum einen aus einer nahezu ausgeglichen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Sterbeüberschuss und der steigenden Lebenserwartung und zum anderen aus einer positiven Wanderungsbilanz (mehr Zuzüge als Fortzüge). Die positive Wanderungsbilanz ist auf die positiven Effekte der Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth zurückzuführen, die von einer wachsenden Agglomeration von Arbeitsplätzen ausgehen.

Der Trend des demografischen Wandels (= Geburtenrückgang, Überalterung der Bevölkerung und schrumpfende Gesamtbevölkerung) zeigt sich auch im Markt Wilhermsdorf sehr deutlich. So nimmt auch hier der Anteil der Altersgruppe „Unter 18 Jahre“ ab und der Anteil der „Über 65-Jährigen“ zu. Beide Gruppen sind seit dem Jahr 2012 annähernd gleich groß.

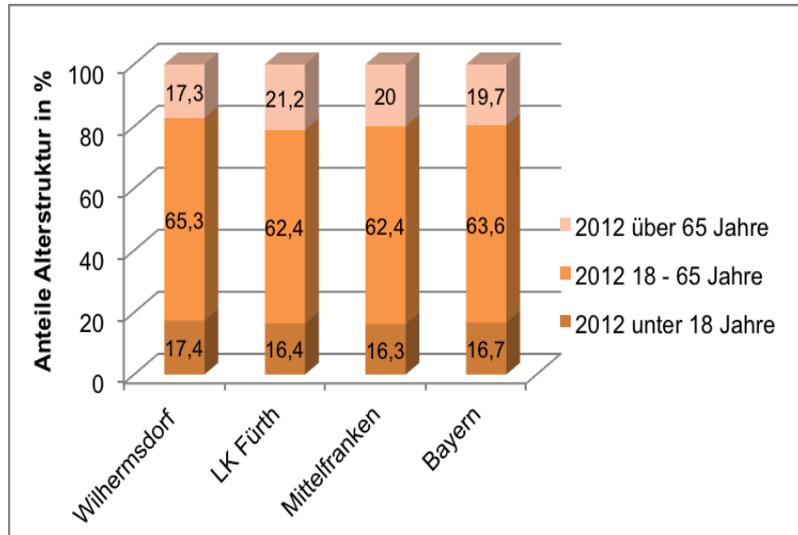
*Entwicklung der Altersstruktur Markt Wilhermsdorf (eigene Darstellung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).*



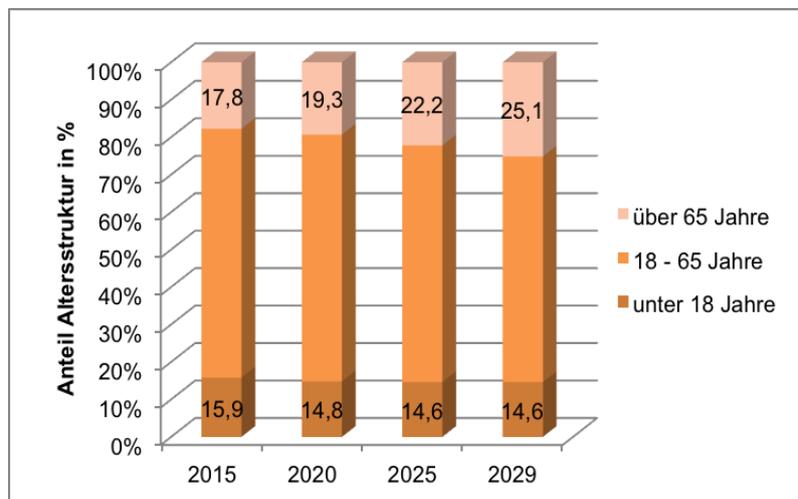
Die Altersstruktur im Markt Wilhermsdorf weist eine ähnliche Verteilung auf wie im gesamten Freistaat Bayern, der Region Mittelfranken und des Landkreises Fürth. In Zukunft ist, laut den Prognosen des statistischen Landesamts Bayern, mit einer zunehmenden Überalterung der Wilhermsdorfer Bevölkerung zu rechnen. So soll bis zum Jahr 2029 der Anteil der über 65-Jährigen um knapp 5,4 % zunehmen; dagegen sinkt der Anteil der jüngeren Menschen nochmals um 2,1 %.

Nach dieser Prognose wären im Jahr 2029 25 % der Wilhermsdorfer Bevölkerung über 65 Jahre alt.

*Vergleich der Altersstruktur  
 Markt Wilhermsdorf im Jahr  
 2012  
 (eigene Darstellung; Quelle:  
 Bayerisches Landesamt für  
 Statistik und Datenverarbeitung)*



*Prognose der Altersstruktur  
 Markt Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung; Quelle:  
 Bayerisches Landesamt für Sta-  
 tistik und Datenverarbeitung)*



## II.2 Sozialräumliche Struktur

### II.2.1 Hauptort Wilhermsdorf

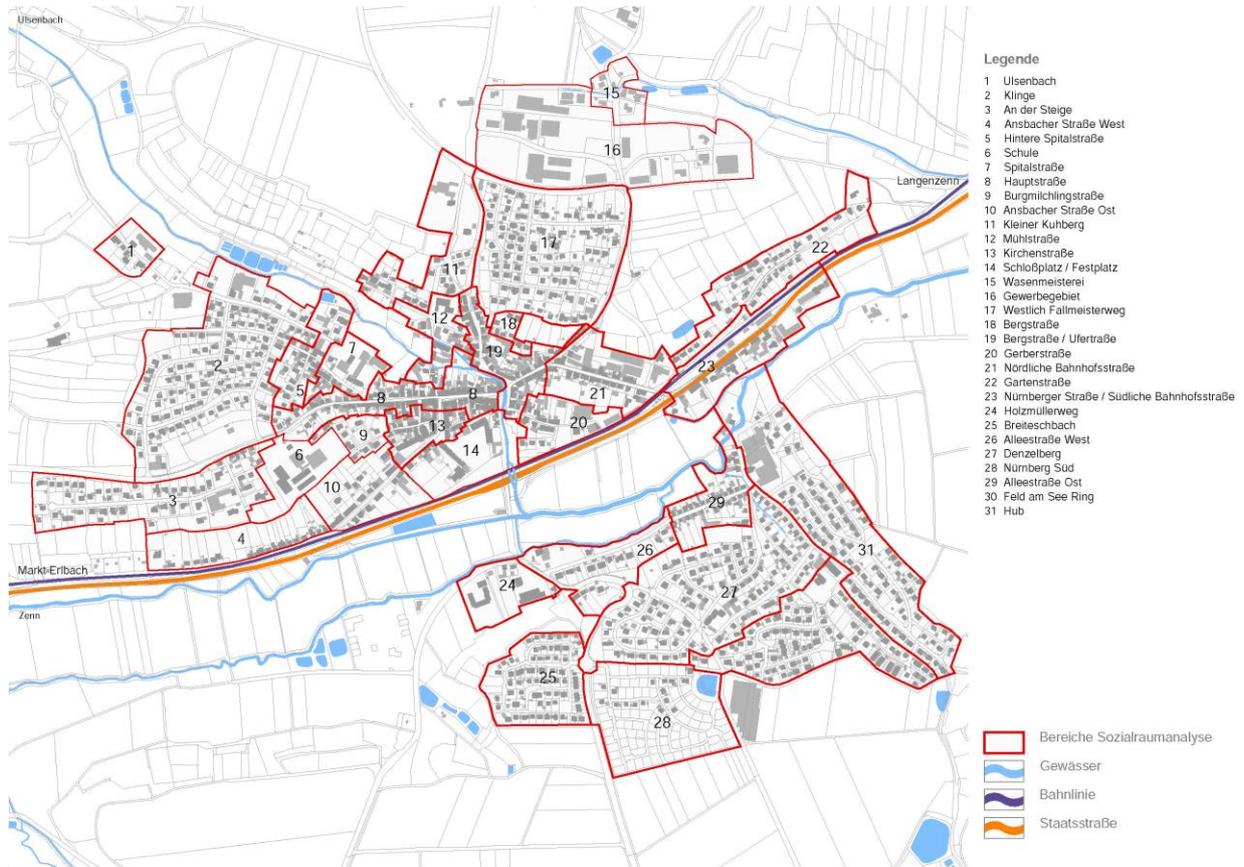
Das Thema sozialräumliche Struktur umfasst eine Analyse der Bevölkerungsdaten hinsichtlich Alter und Nationalität. Dafür wurde der Hauptort Wilhermsdorf in verschiedene Bereiche (Nummern in Klammer) eingeteilt und die darin liegenden Straßen / Gebäude zusammengefasst:

- Einwohnerzahl je Bereich, Anteil der ausländischen Einwohner je Bereich
- Altersstruktur je Bereich, unterteilt in vier Kategorien (0-16 Jahre, 17-25 Jahre, 26-65 Jahre, über 65 Jahre)

Durch die Analyse des Ausländeranteils und der Altersstruktur je Bereich werden räumliche Konzentrationen und die Verteilung der verschiedenen Bewohnerstrukturen im Ort ermittelt. Folgende Erkenntnisse konnten hierbei herausgearbeitet werden:

- In fast allen Bereichen überwiegt der Anteil der 26-65 Jährigen gegenüber den über 65 Jährigen.
- In den Bereichen Schlossplatz / Festplatz (14), bedingt durch den Sitz des Seniorenheims, Ansbacher Straße (10) und An der Steige (3) ist der Anteil der über 65-Jährigen am höchsten.
- Im Neubaugebiet Süd Teil 1 (28), Breiteschbach (25) sowie in den ortsinneren Bereichen um Ansbacher Straße (4), Nördliche Bahnhofstraße (21) und Burgmilchlingstraße (9) ist der Anteil an unter 16 jährigen deutlich über dem Anteil an über 65 jährigen Personen.
- In den Siedlungen aus den 70er bis in die 90er Jahren, wie z. B. Bergstraße (18) und Westlich Fallmeisterweg (17) sind diese beiden Gruppen relativ ausgeglichen vertreten.
- In der Ortsmitte Ansbacher Straße Ost (10), Hintere Spitalstraße (5), Nördliche Bahnhofstraße (21) sowie in den älteren Siedlungsbereichen z. B. dem Wohngebiet „Klinge“ (2) ist der Anteil der über 65 jährigen Personen zwischen 1,7-fach bis zu 2,9-fach höher als der Anteil der unter 16 jährigen.
- Der höchste Anteil an ausländischen Bürgern ist mit über 45% in der Mühlstraße (12) sowie in den Bereichen Kirchenstraße (13), Spitalstraße (7) und Gartenstraße (22) zu verzeichnen.
- In den Neubaugebieten sowie in den Siedlungsbereichen mit Einfamilienhäusern aus den 70er Jahren sind kaum ausländische Bewohner vertreten.
- In den anderen Bereichen im Hauptort liegt der Anteil an ausländischen Mitbürgern zwischen 3% und 12,5%. Eine punktuelle Konzentration der ausländischen Bewohner ist vor allem in der Hauptstraße (17), um den Schlossplatz / Festplatz (14) und in der nördlichen Bahnhofstraße (21) auffällig.

II.2 Sozialräumliche Struktur



Unterteilung des Hauptorts in Bereiche zur Analyse der sozialräumlichen Struktur (eigene Darstellung)

Bereiche		Einwohnerzahl	Ausländeranteil (%)	Altersstruktur (%)			
Nr.		Anzahl	Anzahl	0-16	17-25	26-65	65+
1	<b>Ulsenbachstraße</b>	23	4,2	12,5	8,3	70,8	8,3
2	<b>Klinge</b>	247	2,0	9,3	6,1	61,5	23,1
3	<b>An der Steige</b>	174	1,7	13,8	8,0	54,6	23,6
4	<b>Ansbacher Straße West</b>	60	1,7	16,7	13,3	56,7	13,3
5	<b>Hintere Spitalstraße</b>	63	3,2	7,9	6,3	63,5	22,2
6	<b>Schule</b>	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	<b>Spitalstraße</b>	29	20,7	3,4	0,0	79,3	17,2
8	<b>Hauptstraße</b>	249	12,4	16,1	7,6	60,2	16,1
9	<b>Burgmilchlingstraße</b>	39	0,0	20,5	10,3	59,0	10,3
10	<b>Ansbacher Straße Ost</b>	75	2,6	10,4	11,7	48,1	29,9
11	<b>Kleiner Kuhberg</b>	86	0,0	20,9	9,3	54,7	15,1
12	<b>Mülhstraße</b>	48	45,8	4,2	8,3	77,1	10,4
13	<b>Kirchenstraße</b>	110	32,7	16,4	17,3	57,3	9,1
14	<b>Schloßplatz / Festplatz</b>	67	11,9	10,4	4,5	38,8	46,3
15	<b>Wasenmeisterei</b>	22	0,0	18,2	18,2	45,5	18,2

16	<b>Gewerbegebiet</b>	7	28,6	0,0	0,0	100,0	0,0
17	<b>Westlich Fallmeisterweg</b>	292	2,7	16,7	7,3	58,0	18,0
18	<b>Bergstraße</b>	28	0,0	17,9	10,7	50,0	21,4
19	<b>Bergstraße / Uferstraße / Lenzenstraße</b>	148	3,4	16,9	10,8	47,3	25,0
20	<b>Gerberstraße</b>	60	3,3	13,3	6,7	63,3	16,7
21	<b>Nördliche Bahnhofstraße</b>	107	11,2	19,6	6,5	64,5	9,3
22	<b>Gartenstraße</b>	158	15,8	19,6	10,8	56,3	13,3
23	<b>Nürnberger Straße - Südlich Bahnhof</b>	75	5,3	12,0	13,3	56,0	18,7
24	<b>Holz Müllerweg</b>	8	0,0	0,0	25,0	62,5	12,5
25	<b>Breiteschbach</b>	283	1,4	31,1	9,9	55,8	3,2
26	<b>Allestraße Bereich A West</b>	52	1,9	20,8	9,4	56,6	13,2
27	<b>Denzelberg</b>	335	1,8	13,2	6,5	55,4	24,9
28	<b>Neubaugebiet Süd 1</b>	148	6,1	30,4	4,1	63,5	2,0
29	<b>Allestraße Bereich B Ost</b>	79	0,0	9,1	3,0	31,1	16,7
30	<b>Feld am See Ring</b>	428	0,7	20,2	14,4	60,8	4,6
31	<b>Hub</b>	302	5,3	8,5	12,9	62,1	16,6
<b>Durchschnitt</b>		<b>3802</b>	<b>7,3</b>	<b>13,9</b>	<b>9,0</b>	<b>57,1</b>	<b>15,5</b>

*Sozialräumliche Struktur Hauptort Markt Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung nach Markt Wilhermsdorf)*

In der Tabelle wurden Werte, welche 20 % über oder unter dem Durchschnittswert aller Bereiche liegen, farblich hervorgehoben:

 Wert liegt 20 % über dem Durchschnitt aller Bereiche

 Wert liegt 20 % unter dem Durchschnitt aller Bereiche

## II.2.2 Ortsteile Wilhermsdorf

Zur Sozialräumlichen Struktur der Ortsteile ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Bereiche	Einwohnerzahl Anzahl	Ausländeranteil in % Anzahl	Altersstruktur in %			
			0-16	17-25	26-65	65+
<b>Altkatterbach</b>	53	2	15,1	7,5	54,7	22,6
<b>Dippoldsberg</b>	127	0	17,3	9,4	55,1	18,1
<b>Dürrnfarnbach</b>	62	2	6,5	12,9	62,9	17,7
<b>Kirchfarnbach</b>	332	1	14,8	10,2	60,5	14,5
<b>Kreben</b>	85	8	9,4	17,6	55,3	17,6
<b>Lösleinshäuslein</b>	7	0	0,0	0,0	100,0	0,0
<b>Lenzenhaus</b>	5	0	0,0	0,0	80,0	20,0
<b>Meiersberg</b>	186	0	15,1	10,2	56,5	18,3
<b>Wolfsmühle</b>	8	0	25,0	12,5	62,5	0,0
<b>Riedelshäuslein</b>	13	0	30,8	7,7	53,8	7,7
<b>Unterulsenbach</b>	100	5	10,0	14,0	65,0	11,0
<b>Oberndorf</b>	30	0	13,3	0,0	63,3	23,3
<b>Durchschnitt</b>	<b>1008</b>	<b>1,6</b>	<b>13,8</b>	<b>10,7</b>	<b>59,3</b>	<b>16,2</b>

*Sozialräumliche Struktur Ortsteile Markt Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung nach Markt Wilhermsdorf)*

In der Tabelle wurden Werte, welche 20 % über oder unter dem Durchschnittswert aller Bereiche liegen, farblich hervorgehoben:

	Wert liegt 20 % über dem Durchschnitt aller Bereiche		Wert liegt 20 % unter dem Durchschnitt aller Bereiche
--	--	--	---

- In allen Ortsteilen überwiegt die Altersgruppe zwischen 26 und 65 Jahren.
- Der Anteil der unter 16-jährigen sowie der über 65-jährigen ist in den meisten Ortsteilen in etwa ausgeglichen.
- Während in den Ortsteilen Lenzenhaus (+20%), Dürrnfarnbach (+11%) und Oberndorf (+10%) der Anteil der 65-jährigen den Anteil der jüngsten Altersgruppe übersteigt, ist in den Ortsteilen Riedelshäuslein (+25%) und Unterulsenbach (+23%) der Anteil der unter 16-jährigen weitaus größer als der der ältesten Altersgruppe.
- Der Ausländeranteil variiert zwischen 0,0% und 8,2%. Ein großer Anteil bezogen auf die Gesamtbevölkerung lebt in Kreben (8,2%) und Unterulsenbach (5,0%).
- In den Aussiedlerhöfen Lösleinshäuslein, Lenzenhaus, Wolfsmühle und Riedelshäuslein sowie in den Dörfern Dippoldsberg, Meiersberg und Oberndorf leben keine Ausländer.

Die Verteilung der Altersstruktur im Gemeindegebiet lässt erahnen, welche Bereiche am ehesten von Überalterungen betroffen sind und wo demzufolge künftig mit vermehrtem Leerstand zu rechnen ist. In diesen Gebieten ist - aufgrund ihres Baualters - bei künftigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf barrierefreie seniorengerechte Wohnungen zu achten, so dass ältere Bewohner in ihrer

gewohnten Umgebung bleiben können. Um eine Durchmischung der Altersstruktur dieser Gebiete zu erreichen und sie als Wohnstandort für jüngere Personen zu attraktiveren, sind hier gemischte Wohnformen mit verschiedenen, kombinierten Wohnkonzepten, wie Singlewohnungen und Familienwohnungen sowie Wohngruppen denkbar.

In Bezug auf die Verteilung ausländischer Mitbewohner im Hauptort Wilhermsdorfs lässt sich keine extreme räumliche Konzentration erkennen. Die meisten ausländischen Bewohner wohnen im Kernort Wilhermsdorf, in den Bereichen um Mühl-, Kirchen- und Spitalstraße (12, 13, 7) im Bereich des Sanierungsgebiets (VU).

## II.3 Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Wilhermsdorf liegt im Landkreis Fürth, der zum Regierungsbezirk Mittelfranken gehört.

Vorgaben für die räumliche Entwicklung geben das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) sowie der für diese Region einschlägige Regionalplan: hier Planungsregion Nr. 7 „Industrieregion Mittelfranken“ (RP 7). Im RP 7 werden die Ziele und Grundsätze des LEP 2013 weiter konkretisiert.

### LEP 2013

Im LEP 2013 ist der Markt Wilhermsdorf gebietskategorisch als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Zum allgemeinen ländlichen Raum zählen Gemeinden deren Einwohner- und Beschäftigendichte, Siedlungs- und Verkehrsflächenanteile der Gemeindefläche (2010) und der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung (im Zeitraum von 2000-2010) unter dem Landesdurchschnitt liegen und die somit eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Für diese Räume ist im LEP als Ziel vorgegeben, deren Eigenarten zu bewahren und gewachsene Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierbei steht vor allem im Vordergrund, die eigenständige Wirtschaftsstruktur mit Arbeitsplatzangebot zu stärken, Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur zu schließen und das ÖPNV-Angebot bedarfsgerecht auszubauen bzw. zu erhalten, die soziale Infrastruktur bedarfsgerecht auszubauen bzw. zu erhalten, natürliche Lebensgrundlagen sowie die eigenständige Siedlungsstruktur zu bewahren und die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Als Grundsatz strebt das LEP für diese Räume an, seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln, dass alle zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit liegen, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt, seine landschaftliche Vielfalt gesichert und eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten wird.

Bayerns Bevölkerung hat im Sept 2013 per Volksentscheid mit großer Mehrheit gefordert, die Verfassung zu ändern und die Förderung und Sicherung der gleichwertigen Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern als Staatsziel aufzunehmen. Dieses Ziel ist daher nicht diskutierbar und trifft somit auch auf den gesamten Landkreis Fürth zu und ist auch auf die o.g. Grundsätze des LEP anwendbar.

### RP 7

Nach Begründung des RP 7 (2007) zur Einordnung der zentralen Orte ist Wilhermsdorf als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Einstufung als Unterzentrum erfolgt nach dem LEP 2013 nicht mehr. Da der RP 7 noch nicht an den aktuellen LEP angepasst ist, erfolgt weiterhin die Einteilung als Unterzentrum. Denn das neue LEP aus dem Jahr 2013 sieht hier zukünftig keine Differenzierung, sondern nur noch Grundzentren sowie unterhalb dieser Einstufung „Gemeinden im Nahbereich“ vor. Nach Vorgabe des LEP sind die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (Vgl. §2 (2) Satz 1 Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)). Infolgedessen ist auch

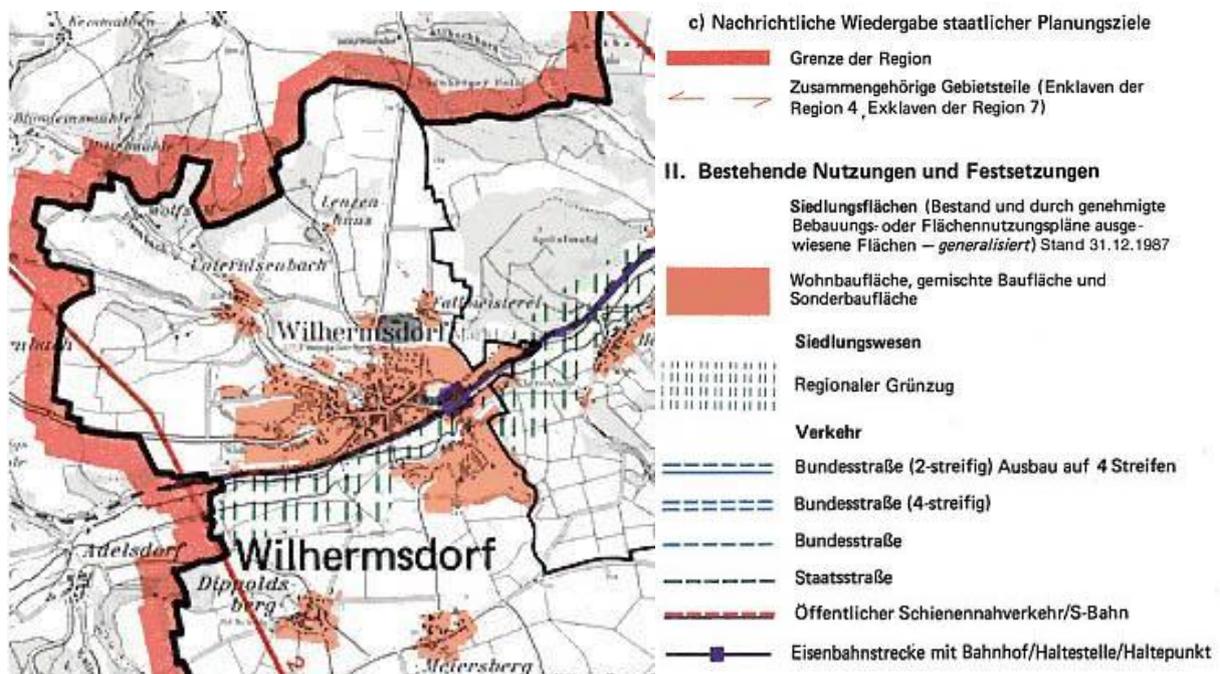
der Markt Wilhermsdorf bis zur Anpassung des Regionalplans 7 als Zentraler Ort der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.

Nach Vorgabe des LEP sind Gemeinden als Grundzentrum einzustufen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnehmen und einen tragfähigen Nahbereich aufweisen. Grundzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (vgl. LEP, 2.1.6). Richtwert für einen tragfähigen Nahbereich eines Grundzentrums sind laut Begründung zum LEP mindestens 7.500 Einwohner.

Laut Begründung RP 7 haben Kleinzentren die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Da der Markt Wilhermsdorf folgende Aspekte erfüllt ist er als Kleinzentrum ausgewiesen worden:

- die geforderte Arbeitsplatzzentralität (Mindestausstattung = 850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 500 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler)
- geforderte Versorgungszentralität (Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen aus den Bereichen Allgemeine Dienste (Post, Bank), Gesundheit, Soziales, Bildung, Öffentlicher Nahverkehr).



Ausschnitt Karte „Siedlung und Versorgung“ aus RP 7  
(Homepage des Regionalen Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken  
<https://www.nuernberg.de/internet/pim/regionalplan.htm> - 2016-01-12 )

Wilhermsdorf verfügt über einen Nahbereich mit mindestens 5.000 Einwohnern, um die Auslastung der Einrichtungen des Grundbedarfs zu gewährleisten. Neben einer ausreichenden Versorgungsinfra-

struktur ist in dem Kleinzentrum ein gut erreichbares Grundangebot an Arbeitsplätzen und Einzelhandel vorhanden bzw. entwicklungsfähig.

Die Ziele des Kleinzentrums umfassen daher, die dauerhafte, umfassende Sicherung und Entwicklung der kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich, die Sicherung der Einzelhandelszentralität, die Sicherung und Weiterentwicklung der Arbeitsplatzzentralität und die Sicherung der Versorgungszentralität durch die Ausstattung zentralörtlicher Einrichtungen des Grundbedarfs

Gebietskategorisch zählt die Gemeinde Wilhermsdorf weiterhin zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen und zur äußeren Verdichtungszone.

## II.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) des Marktes Wilhermsdorf stammt aus dem Jahre 2011. Dieser Stand beinhaltet die Zusammenführung von FNP und LP zu einem gemeinsamen Planwerk, die Aufnahme der geänderten Gemeindegrenze im nordöstlichen Bereich (Gartenstraße) sowie eine kartentechnische Neuaufstellung.

Während der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden einige Änderungen in Teilbereichen durchgeführt und in die neue Planfassung übernommen. Hierzu zählen:

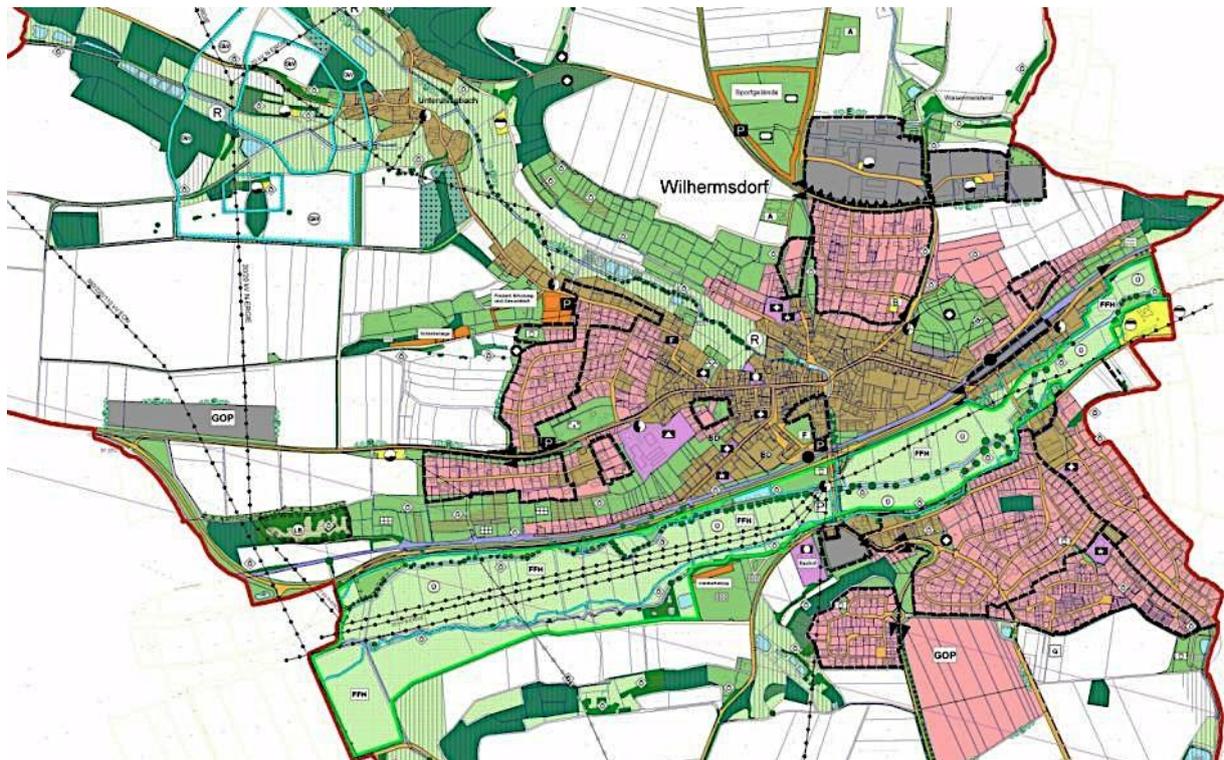
- 1. und 2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche Fallmeisterei
- Wohnbauflächen Schützenstraße und Breitesbach
- Gewerbliche Baufläche Holzmüllerweg und Gemeinbedarfsfläche Bauhof
- Änderung der gemischten in eine gewerbliche Baufläche am alten Bahnhof
- Änderung der Gemeindegrenze am nordöstlichen Ortsrand (Bereich Mainsteig, zur Stadt Langenzenn) verändert.

### Folgende Probleme / Konflikte werden im FNP / LP formuliert:

- Die frühere Bedeutung des Bereichs um den Marktplatz als lebendiger Ortsmittelpunkt ist heute noch spürbar. Durch die Verlagerung der Einzelhandelsstandorte an die Randbereiche hat die Ortsmitte trotz der mittlerweile erreichten Verkehrsreduzierung durch die Umgehungsstraße an Zentralität und Attraktivität verloren.
- Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen hat, in den letzten Jahren, nur in nördlicher Richtung stattgefunden (Gewerbegebiet Fallmeisterei). Dies hat den Nachteil, dass der gewerbliche Verkehr nach wie vor durch den Innenort fließt. Um für künftige gewerbliche Bauflächen eine günstigere, direkte Verkehrsanbindung an die Staatsstraße zu erhalten und um Immissionskonflikten vorzubeugen, sollen diese in Zukunft westlich von Wilhermsdorf ausgewiesen werden.
- Ein großes Problem stellt der Leerstand und Verfall vieler Gebäude im Ortskern dar, für den sicher in der Vergangenheit auch die starke Verkehrsbelastung des Durchgangsverkehrs verantwortlich war. Heute wirkt sich der Leerstand immer stärker auf die gesamte Atmosphäre des Innenorts aus, die einen Erhalt und Neuansiedlung von zentralen Funktionen schwächt.

**Folgende Ziele werden im FNP / LP formuliert:**

- Kein weiterer Ausbau der Hangbereiche von Zenn- und Ulsenbachtal.
- Keine weitere Einengung der Talgründe und kein Zusammenwachsen von Wilhermsdorf mit Unterulsenbach. Denn Entwicklungsmöglichkeiten und Bauflächenpotentiale sind am westlichen Ortsrand (Gewerbe) und im größeren Umfang im Süden des Kernortes vorhanden. Freie Baugrundstücke (Baulücken) sind über das gesamte Ortsgebiet verteilt.
- Schaffung eines angemessenen Angebotes an Wohnbauflächen in allen Ortsteilen zur Sicherung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung.
- Bereitstellung größerer zusammenhängender Wohnbauflächen im Kernort mit seiner guten Anbindung an den Schienennahverkehr.
- Rücknahme von Bauflächen, deren Realisierung wegen bestehender Immissionskonflikte nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.
- Schließung von Baulücken zur Auslastung vorhandener Infrastruktur.
- Ausnutzung von vorhandenem Baurecht im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- zeitgemäße Erschließung neuer Wohngebiete (z.B. verkehrsberuhigte Bereiche, Aufnahmen von Blickbeziehungen, Baumpflanzungen), Verbesserung des Wohnumfeldes in bestehenden Gebieten.
- Erhalt und Verbesserung der historischen Ortsgestalt im Kernort (Marktplatz).
- Weiterentwicklung charakteristischer Siedlungsstrukturen und Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung, z.B. durch gliederndes Grün.
- Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe bei bestehenden Nutzungskonflikten und Entwicklung einer größeren Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage.
- Bestandssicherung kleiner und mittlerer Handwerker-/Gewerbebetriebe.
- Beachtung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen (ohne lokale Charakteristika aufzugeben) vor allem bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen.
- Erhalt und Entwicklung der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft.
- Verbesserung und Aufwertung der Ortsränder, Ortsrandeingrünungen zur Einbindung der Siedlungsbereiche in die Landschaft.
- Stärkung des ÖPNV.
- Bereitstellung weiterer Flächen für Gesundheit und Wellness in Wilhermsdorf.



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
(FNP/ LP Markt Wilhermsdorf)*

Grundsätzlich werden in einem Flächennutzungs- und Landschaftsplan – als vorbereitender Bauleitplan – die für das ganze Gemeindegebiet beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Er ist damit - ebenso wie ein Stadtentwicklungskonzept - eine Art Zielkonzept für die nächsten 10 bis 15 Jahre entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde – jedoch bezogen auf die bauliche und sonstige Nutzung mit Bodenbezug.

Von der Rechtsverbindlichkeit ist er bindend für die gemeindlichen Entscheidungen und für Behörden sowie für die übergeordnete Regionalplanung. Für den einzelnen Bürger entfaltet er keine Verbindlichkeit. Aus diesem Grund sind seine Aussagen auch möglichst nicht parzellenscharf darzustellen.

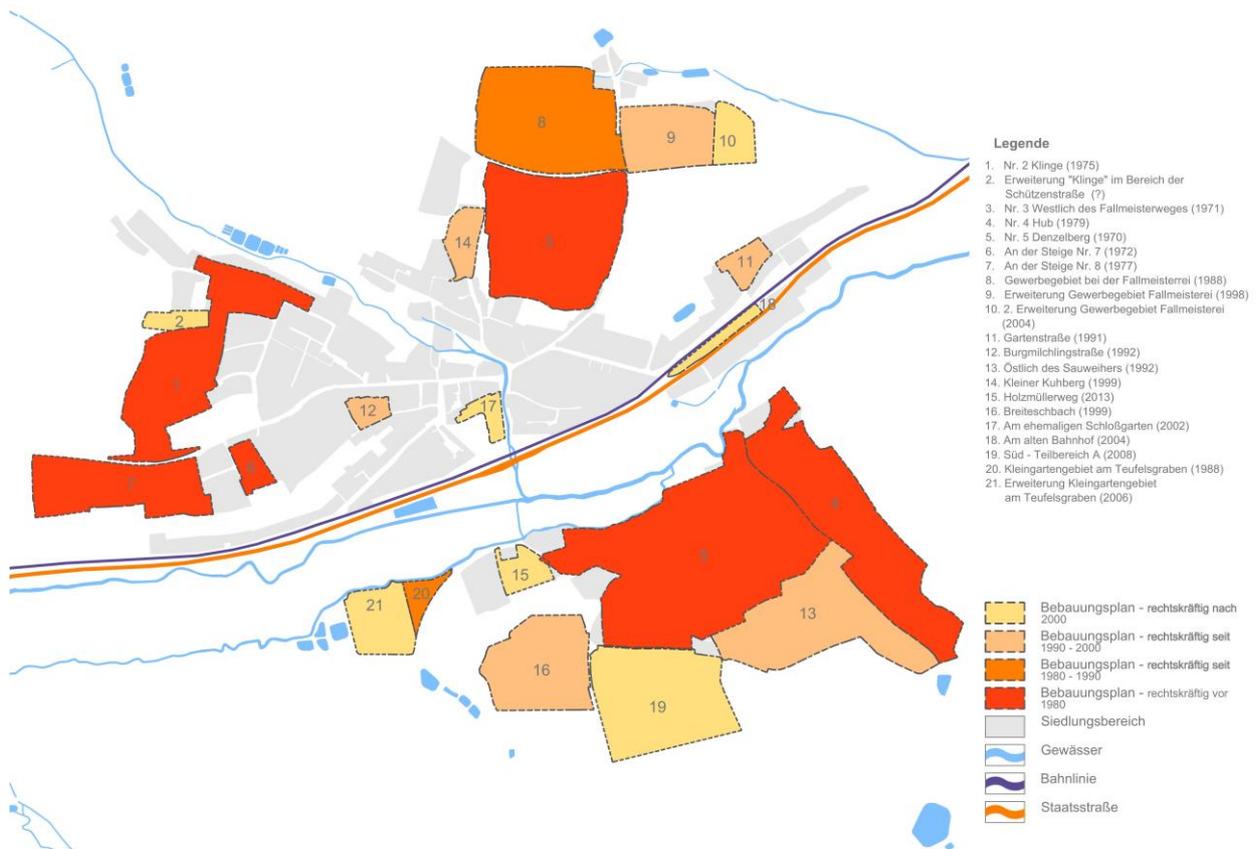
Die Bauflächendarstellungen im FNP sind gemäß Wertermittlungsrichtlinie (WertR) lediglich als sogenanntes Bauerwartungsland eingestuft, was kaum einer Wertsteigerung gegenüber land- und forstwirtschaftlicher Fläche entspricht.

Auch unmittelbares Baurecht kann aus ihm nicht entnommen werden, da (Roh-)Bauland - und damit eine deutliche Wertsteigerung der Grundstücke - erst durch die Aufstellung und Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans erlangt wird und damit wirklich baureifes Land existiert.

## II.5 Bebauungspläne und Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB

Ab 1967 bis heute wurden im Gemeindegebiet Wilhermsdorf über 20 Bebauungsplanverfahren durchgeführt, die Neuaufstellungen sowie Änderungen vorhandener Bebauungspläne enthalten. Zudem wurden in den Ortsteilen weitere Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen („Ortsabrundungssatzungen“) aufgestellt.

Innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne sind bauliche Vorhaben möglich, wenn sie den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

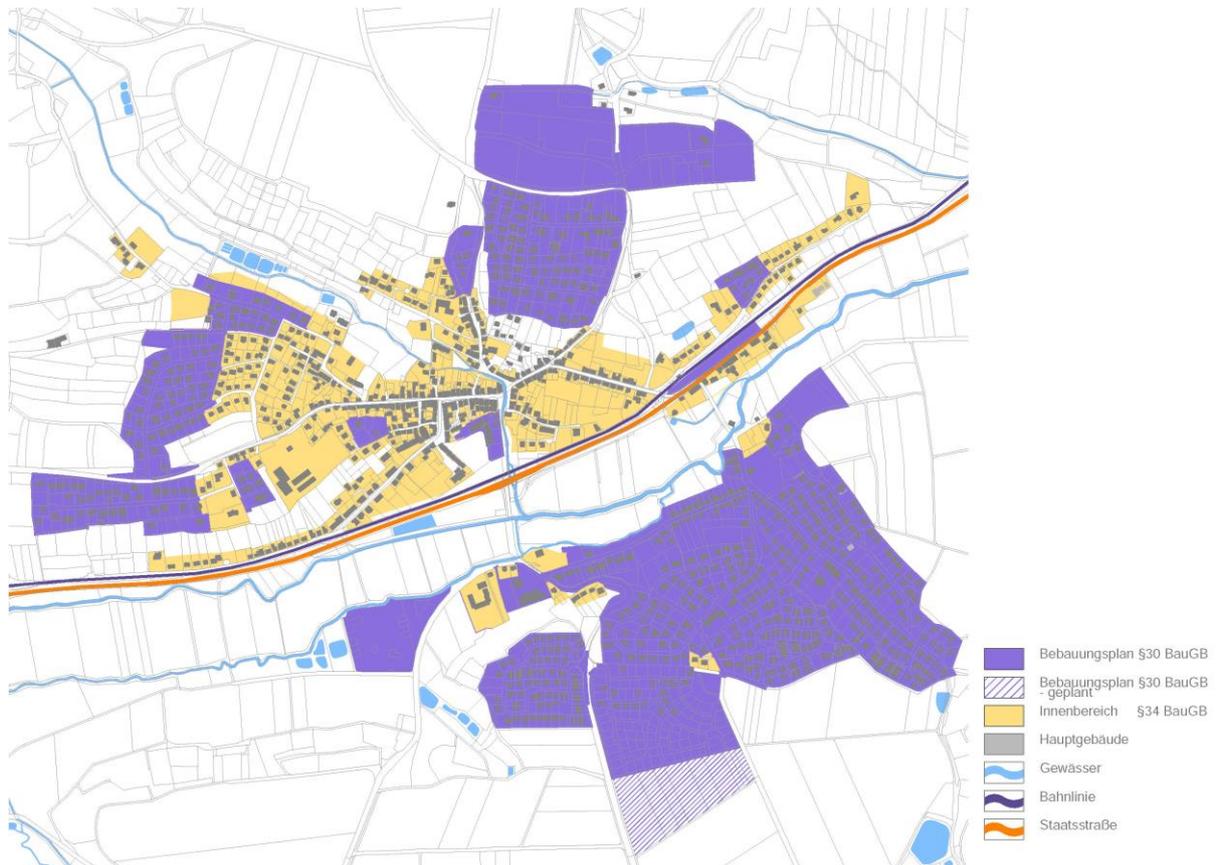


### Lage der Bebauungspläne im Kernort Wilhermsdorf (eigene Darstellung)

Im Markt Wilhermsdorf wurden verstärkt in den 1970er Jahren Bebauungspläne aufgestellt, die heute die typischen Wohngebiete der 1970er Jahre darstellen. Hierzu zählen die Bebauungspläne: „Hub“ (4), „Denzelberg“ (5), „Klinge“ (1) und „Westlich Fallmeisterweg“ (3). Auch in den 1990ern und im letzten Jahrzehnt erfolgten weitere Bebauungsplanaufstellungen für Wohngebiete, Gewerbegebiete und einem Kleingartengebiet. Auffällig ist, dass der südliche Siedlungsbereich im Gegensatz zum nördlichen, großflächig und nahezu vollständig mit Bebauungsplänen überplant ist. Dies ist auch an der einheitlichen städtebaulichen Struktur zu erkennen und ist der Entstehungszeit dieser Siedlungsentwicklung südlich der Zenn geschuldet. Im nördlichen Siedlungsbereich hingegen sind nur vereinzelte Wohngebiete, wie z. B. „An der Steige“, „Klinge“, und „Westlich Fallmeisterweg“ in den 1980ern über-

plant worden. Der Kernort, geprägt durch seine langjährig bestehende Siedlungsstruktur, ist bislang nur durch vereinzelte Bebauungspläne, wie „Am ehemaligen Schloßgarten“ oder „Burgmilchlingstraße“, planungsrechtlich geregelt.

Die Fläche aller Bebauungspläne umfasst insgesamt 99,9 ha und die Fläche des Innenbereichs beträgt insgesamt 39,6 ha.



*Aktuelle Baurechtssituation  
(eigene Darstellung)*

Im gesamten übrigen bebauten Bereich Wilhermsdorfs handelt es sich folglich um einen sogenannten „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ oder auch „unbeplanten Innenbereich“, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der Innenbereich ist rechtlich unabhängig von den Darstellungen als Baufläche im Flächennutzungsplan zu sehen und zu beurteilen. Seine Grenze ist – unabhängig von Grundstücksgrenzen - entlang der tatsächlichen Bebauung (mit prägendem Gewicht) zu ziehen.

Alles was angrenzend an die bebauten Bereiche liegt, gehört bauplanungsrechtlich zum sogenannten „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Dort ist grundsätzlich eine Bebauung zu vermeiden und nicht zulässig. Es gibt jedoch sogenannte „privilegierte Vorhaben“, die im Außenbereich errichtet werden dürfen (§ 35 Abs. 1 BauGB). Da der Außenbereich hauptsächlich dem Schutz der Landschaft und Landwirtschaft dient, sollte die Gemeinde hier sehr sorgsam mit weiteren Entwicklungen umgehen.

Vor einer weiteren Entwicklung nach außen sollten sämtliche Potentiale im Innenort erfasst, bewertet und aktiviert werden.

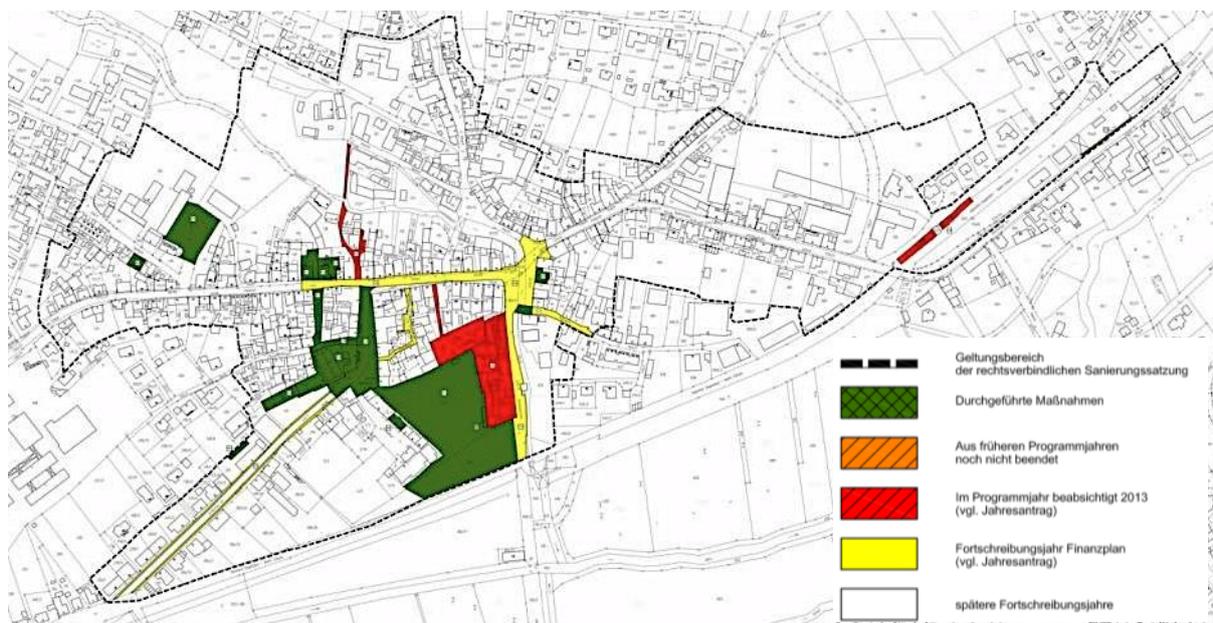
Ist eine Innenbereichsfläche so groß, dass sie nicht mehr als reine „Baulücke“ im Stadtgrundriss erscheint, eine Prägung durch die vorhandene Bebauung nicht mehr gegeben ist und somit eine eigenständige Entwicklung möglich ist, wird sie als „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ ebenfalls nach § 35 BauGB beurteilt.

In beiden Bereichen – Innenbereich und Außenbereich – ist gegebenenfalls für eine städtebaulich geordnete Entwicklung die Aufstellung von städtebaulichen Rahmenplänen sinnvoll, um mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen bevor mittels Bebauungsplänen das notwendige Baurecht geschaffen wird.

In den Ortsteilen Altkatterbach, Dippoldsberg, Meiersberg und Oberndorf sowie in der Flurstraße im Hauptort Wilhermsdorf bestehen Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3. Mit Ergänzungssatzungen können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Notwendige Bedingung für die einzubeziehende Fläche ist, dass die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches durch einen städtebaulich prägenden Rahmen hinreichend geprägt ist. Bei den Flächen im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung handelt es sich zuvor um Außenbereichsflächen, denen durch die Ergänzungssatzung erstmals Baurecht gegeben wird.

## II.6 Vorbereitende Untersuchungen

Die Marktgemeinde Wilhermsdorf hat Mitte der 1990er Jahre Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durch das Planungsbüro „Gruppe DASS“ von Prof. Johannes Geisenhof und Prof. Dr. Harald Bodenschatz durchführen lassen. Im Ergebnis wurde am 02.10.1998 vom Marktgemeinderat das nachfolgende Sanierungsgebiet als Satzung beschlossen.



Sanierungsgebiet - Vorbereitende Untersuchungen  
(VU, Markt Wilhermsdorf)

Der Bereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Markt Wilhermsdorf“ umfasst den Altort bzw. den historischen Ortskern in seiner Ausdehnung von 1977, also den ehemaligen Herrschaftsbereich um das verschwundene Schloss, und die Siedlungsbereiche „An der Steige“ und an der nördlichen Bergstraße westlich der Flurstraße. Weiterhin zählen die Übergangsbereiche 1 Bahnhofstraße im Osten und 2 Ansbacher Straße im Südwesten zum Untersuchungsbereich.

Das Rahmenkonzept für die künftige Entwicklung umfasst die zwei Erneuerungsgebiete

- Zentrumsband des Hauptstraßenzuges
- und den ehemaligen Herrschaftsraum südlich der Hauptstraße im Bereich Ansbacher Straße, Marktplatz, Kirchen- und Burgmilchlingstraße

sowie die drei Übergangsbereiche:

- der Straßenzug Ufer-/ Bergstraße
- der Bereich um die Dorfmühle
- der Bereich um die Spitalkirche

Während der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Ziele für das Rahmenkonzept analysiert:

- die Sicherung und Verbesserung von Wohn- und Arbeitsqualität im Altort,
- Stärkung von Identität der Bürger mit dem Altort  
→ Erinnerung an die Geschichte Wilhermsdorf um die bauliche und städtebauliche Einzigartigkeit in Zukunft zu sichern,
- Erhaltung baulicher Monumente und erneuernde Erhaltung von Altbauten,
- Gestalterische Verbesserung öffentlicher Räume  
→ Zentrumsband Hauptstraße und herrschaftlichen Platzfolge von Marktplatz bis Festplatz.

Bereits 2002 wurde ein weiteres infrastrukturell wichtiges Ziel - der Bau der Umgehungsstraße - umgesetzt. In Folge dessen sind Ortskern und Hauptstraße vom starken Durchgangsverkehr entlastet, Lärm- und Staubemissionen gesenkt und die Wohnqualität attraktiviert worden.

Seit 1998 erfolgten im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet bereits verschiedene Maßnahmen im öffentlichen Bereich. Zu den abgeschlossenen Maßnahmen zählen die Errichtung des P+R Parkplatzes am Festplatz, die Sanierung des Ehrenhains, die neuen Beläge in der Kirchen- und Burgmilchlingstraße, die Neugestaltung des Marktplatzes sowie die Sanierung und Erweiterung des Rathauses.

Die Realisierung der oben dargestellten Maßnahmen zeigt, dass der Markt Wilhermsdorf die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen nach und nach verfolgt. Ein Ende der Maßnahmen zur Sanierung ist noch nicht absehbar. Zunehmender Leerstand von Haupt- und Nebengebäuden, Desinteresse und fehlende finanzielle Ressourcen von Eigentümern und konträre Planungen erschweren eine Umsetzung der analysierten Entwicklungsziele des bisherigen Rahmenkonzepts.

Für den Sanierungsbereich hat Markt Wilhermsdorf 2004 ein **kommunales Förderprogramm** zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgestellt. Über 15 private Gebäudeeigentümer haben das Programm bisher in Anspruch genommen. Diese Maßnahme fördert insbesondere eine äußere gestalterische Aufwertung von Gebäuden im Sanierungsgebiet.

### Künftige Fragestellungen...

- Welche Rolle spielt der Ortskern Markt Wilhermsdorf für den Hauptort und die Ortsteile?
- Welche Ziele müssen weitere Maßnahmen der Stadtsanierung umfassen?
- Wie kann die Identität der Bürger mit dem Markt Wilhermsdorf und seiner einzigartigen Geschichte gestärkt werden? Welche Schlüsselpersonen bzw. Vereine und Verbände können hierbei angesprochen und eingebunden werden und wie?
- Wie können die Alleinstellungsmerkmale Markt Wilhermsdorfs dazu führen, das Image zu verbessern und die Bekanntheit zu steigern? Wie kann das touristische Potential ausgebaut werden?
- Wie kann das Wohnen im historischen Altort so interessant werden, dass es einem Wohnen am Siedlungsrand oder in Neubaugebieten (auch anderer Gemeinden) vorgezogen wird?
- Wie können Wohnungen, Gebäude und Freiflächen weitgehend barrierefrei werden?
- Wie kann die ursprünglich typische Funktionsmischung eines Ortskerns erhalten bzw. wieder zum Leben erweckt werden?

### Ein besonderes Augenmerk im Ortskern gilt künftig vor allem...

- Der Aufwertung der Ortseingangssituationen und der Ortsränder
- Das Freihalten von wichtigen Sichtachsen und Blickbeziehungen im und auf den Ortskern
- Der Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für leerstehende ortsbildprägende sowie denkmalgeschützte Haupt- und Nebengebäude unter Beachtung der übergeordneten Ziele für das Ortsbild und die Ortskernentwicklung
- Dem Stärken des Verständnisses für die Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmalen bei der Bevölkerung und den Eigentümern
- Dem Erhalt der individuellen, historischen Raumbilder und Aufzeigen von Möglichkeiten zum harmonischen Einfügen von Neubauten
- Dem Aufzeigen von Möglichkeiten zu behutsamen energetischen Sanierung von Gebäuden ohne zu starke Überformung von historischen Details und „Gesichtsverlust“ für die Fassaden
- Der Schaffung von Wohnverhältnissen, die heutigen Ansprüchen entsprechen in vorhandener Bausubstanz (u.a. auch Abbau von Barrieren)
- Der Erhaltung und Ausbau von Fußwegeverbindungen im Ortskern und zu den Siedlungsbereichen
- Aufwerten der innerörtlichen Plätze und Räume zur Förderung von Aufenthalt und Treffmöglichkeiten

keiten für alle Bevölkerungsschichten mit Vorrang für Fußgänger

- Erreichbarkeit des Innenortes und insbesondere seiner kleinen Betriebe gewährleisten durch intelligentes Parkraumkonzept
- Der Ausbau der touristischen Infrastruktur und gastronomischer Einrichtungen
- Der Erhaltung und Verbesserung der sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Einrichtungen
- Der Pflege und Erhaltung der Grünbereiche an Zenn und Ulsenbach
- Der Erlebbarkeit von Wasser - Zenn und Ulsenbach – als bedeutendes Element

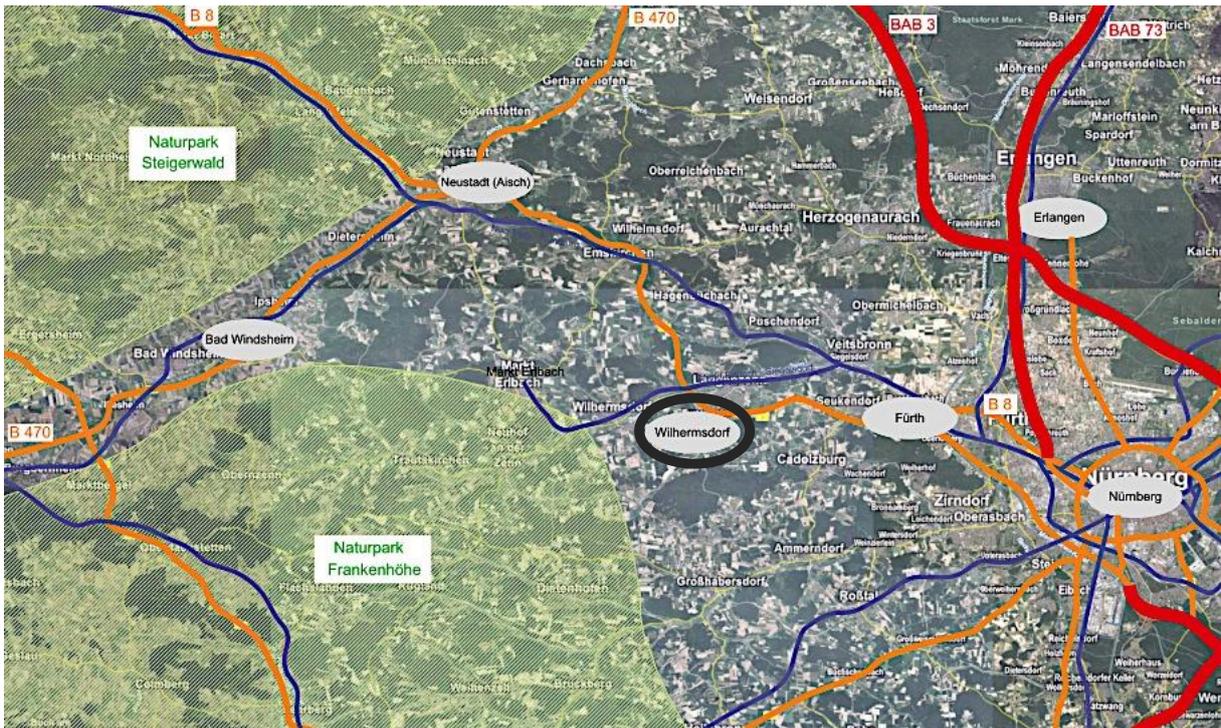
### III Bestandsaufnahme – Stärken und Schwächen-Analyse

#### III.1 Themenfeld Lage im Raum / Topografie / Nachbarn

##### III.1.1 Allgemeines

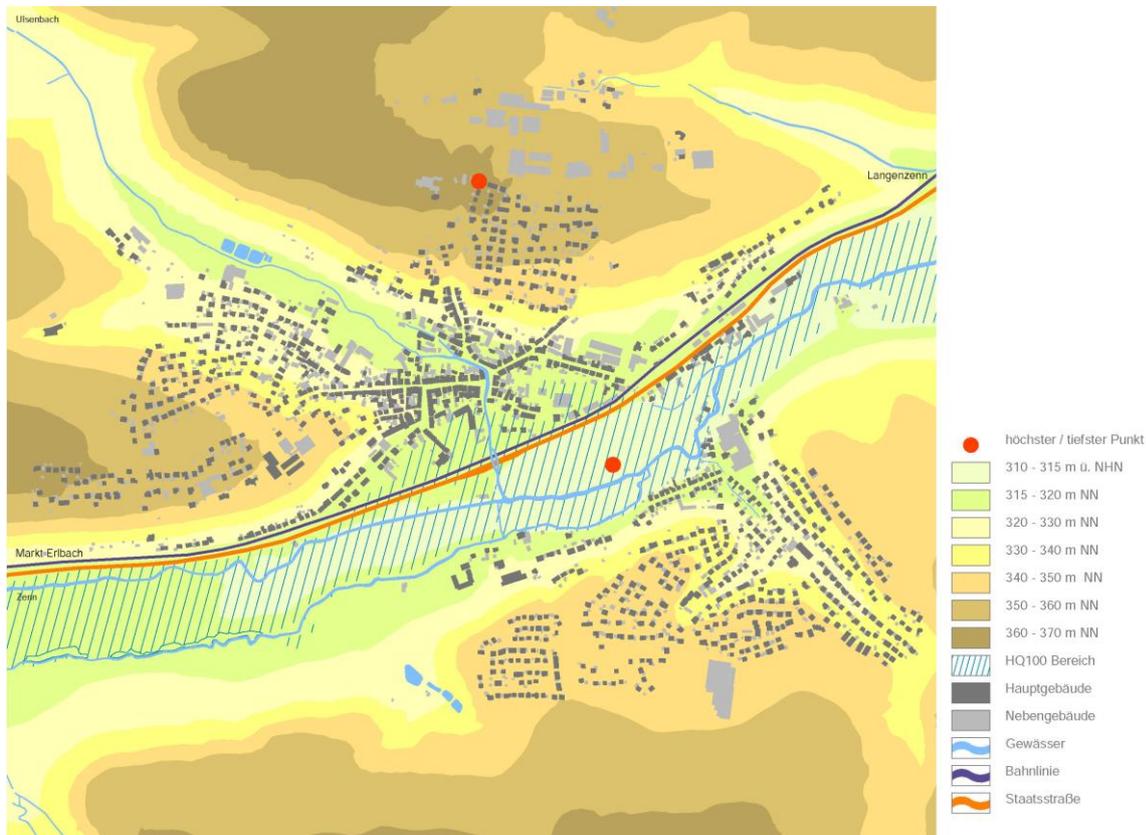
Der Markt Wilhermsdorf liegt in Bayerns flächenmäßig kleinstem Landkreis Fürth im Regierungsbezirk Mittelfranken. Das Gemeindegebiet hat eine Gesamtausdehnung von 26,64 km<sup>2</sup> und weist mit einer Gesamtzahl von 4.974 Einwohnern (Stand 31.12.2013) eine Einwohnerdichte von 187 Einwohnern pro km<sup>2</sup> auf. Etwa 80 % der Einwohner leben im Hauptort Wilhermsdorf und 20 % in den weiteren 12 Ortsteilen. Vor der Gebietsreform 1972 gehörte Markt Wilhermsdorf dem Landkreis Neustadt an der Aisch an. Dieser Wechsel zum Landkreis Fürth ist heute noch spürbar durch traditionelle Verflechtungen, wie die Zugehörigkeit der evang. Pfarrgemeinde zum Dekanat Neustadt a.d. Aisch. Insbesondere für Bürger die den Wechsel erlebt haben wirken solche Bindungen noch lange nach.

Geografisch befindet sich Wilhermsdorf zwischen Fürth und Bad Windsheim in der östlichen Nähe vom Naturpark Steigerwald und am nordöstlichen Rand des Naturparks Frankenhöhe.



*Lage im Raum  
(eigene Darstellung)*

Das Gebiet des Marktes Wilhermsdorfs, vor allem der Hauptort, ist topografisch stark bewegt. Der tiefste Punkt im Hauptort bildet das Zenntal, von dem aus das Gelände in nördlicher und südlicher Richtung stark ansteigt. Vom tiefsten Punkt (315 m NN), dem Flusslauf der Zenn, bis zum höchsten Punkt, dem Wohngebiet „Westlich des Fallmeisterweges“ und dem Gewerbegebiet Fallmeisterei (360 m NN), ist ein Höhenunterschied von 45 m auf eine Strecke von etwa 800 m Luftlinie zu verzeichnen.



*Topografie  
(eigene Darstellung)*

Neben seiner zentralen Lage innerhalb Mittelfrankens ist der Markt Wilhermsdorf insgesamt verkehrstechnisch gut an die überregionalen Verbindungen angeschlossen. Die Staatsstraße St 2252 führt direkt durch den Hauptort Wilhermsdorf und schließt in 4,5 km Entfernung bei Langenzenn an die B 8 an, die Emmerich (nähe Duisburg) und Passau miteinander verbindet. Über die B 8 sind überregionale Autobahnen erreichbar: die BAB A73 im Norden und die BAB A3 im Nordosten. Weiterhin besteht über die St 2252 und die B 13 Anschluss an die BAB A6. Der Markt Wilhermsdorf liegt im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). Es gibt die Regionalbahnlinie zwischen Markt Erlbach - Nürnberg mit zwei Haltepunkten in Wilhermsdorf sowie mehrere Regionalbuslinien Richtung Fürth, Cadolzburg und Neustadt (Aisch) an die auch z.T. die Ortsteile angeschlossen sind.

Zu den Nachbarkommunen von Wilhermsdorf zählen Großhabersdorf, Langenzenn, die Gemeinden Neuhoof an der Zenn, Markt Erlbach und Emskirchen des Landkreises Neustadt a. d. Aisch, Bad Windsheim sowie die Gemeinde Dietenhofen des Landkreises Ansbach. In Neustadt a. d. Aisch, Bad Windsheim besteht eine kommunale Allianz mit den Nachbargemeinden Diespeck, Dietersheim und Gutenstetten für gemeinsamen Meinungsaustausch und Lösungsfindungen.

Die Gemeinden im nördlichen Landkreis Fürths Wilhermsdorf, Langenzenn, Veitsbronn, Puschendorf, Tuchenbach, Obermichelbach, Seukendorf bilden zusammen die Zenngrund Allianz zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit. Diese bildet das Pendant zur Bibertal-Dillenberg Allianz der Ge-

meinden im südlichen Teil des Landkreises. Aktuell wird für die Zenngrund Allianz ein gemeinsames „Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept“ entwickelt.

Der Landkreis Fürth ist Mitglied in der seit 2005 raumordnerisch anerkannten Europäischen Metropolregion Nürnberg.

### III.1.2 Ortsteile

Das Marktgemeindegebiet umfasst neben dem Hauptort Wilhermsdorf noch weitere – nachfolgend nach ihrer Einwohnerzahl in absteigender Reihenfolge aufgelisteten 12 Ortsteile:

Kirchfarnbach, Meiersberg, Dippoldsberg, Unterulsenbach, Kребen, Dürrnfarnbach, Altkatterbach, Oberndorf, Riedelshäuslein, Wolfsmühle, Lösleinshäuslein, Lenzenhaus.

Diese sind je nach Größe und Ausstattung auf die Versorgungsstruktur des Hauptortes Wilhermsdorf angewiesen. Aufgrund der räumlichen Verteilung der Ortsteile – überwiegend im südlichen Marktgemeindegebiet – existieren unterschiedliche Entfernungen zum Hauptort, die von 1,8 km bis 6,6 km reichen. Die Entfernungen zum Hauptort, der Arbeitsweg sowie spezielle individuelle Bedürfnisse veranlassen viele Bürger, diese auch außerhalb des Marktgemeindegebietes zu erfüllen. Der Hauptort Wilhermsdorf hat trotzdem für seine Ortsteile eine vorrangige Versorgungsaufgabe zu erfüllen, so dass die Erreichbarkeit für alle Bürger attraktiv sein muss. Hierbei ist nicht nur auf die jeweilige gute Anbindung per Pkw zu achten (die zu vermehrtem Verkehrsaufkommen und Parkraumbedarf im Altort führt), sondern auch die Möglichkeit einer ÖPNV-Nutzung und die Anbindung mit attraktiven Radwegen langfristig sicher zu stellen. Denn derzeit erfolgt die Anbindung der Ortsteile an den Hauptort durch den VGN lediglich über drei gering frequentierte Regionalbuslinien. In Kirchfarnbach gibt es eine weitere Regionalbuslinie, die über Cadolzburg, Oberasbach nach Fürth fährt. Alle anderen Ortsteile werden nur über die Schulbuslinie bedient.

Die nachfolgend angegebenen Entfernungen der einzelnen Ortsteile zum Hauptort beziehen sich jeweils auf die Ortsmitte der Ortsteile und dem Marktplatz Wilhermsdorfs. Die Einwohnerangaben beziehen sich auf den Stand vom Januar 2013. Die Inhalte der Beschreibung sind der Homepage [www.markt-wilhermsdorf.de](http://www.markt-wilhermsdorf.de) entnommen.

#### III.1.2.1 Kirchfarnbach

Am südöstlichsten Rand des Gemeindegebietes Wilhermsdorfs, 5,5 km vom Hauptort entfernt liegt der größte Ortsteil Kirchfarnbach (330 EW). Vor der Eingemeindung 1978, war der Ort gemeinsam mit Dürrnfarnbach eine eigenständige Gemeinde.

Vorgeschichtliche Funde weisen darauf hin, dass sich bereits sehr früh Menschen auf dem Kirchfarnbacher Gebiet aufgehalten haben. Kirchfarnbach dürfte in der zweiten Welle der fränkischen Landnahme von 730 bis 800 gegründet worden sein und gehörte mit zu den ersten königlichen Rastplätzen an der fränkischen Reichsstraße.



Im Jahr 903 wird der Ort als „Varenbach“ vermutlich erstmals urkundlich erwähnt. Der Ort ist durch die denkmalgeschützte Wehrkirche St. Peter und Paul, dem dazugehörigen Pfarrhaus und dem davorlie-

gendem sanierten Dorfplatz geprägt. Bis 1969 besaß Kirchfarnbach eine eigene Schule in der 407 Jahre lang unterrichtet wurde.

Einige Unternehmen, wie Landwirte, Metzger oder Baugeschäfte sind im Ort vorhanden. Das Vereinsleben prägen verschiedene Vereine wie Theater- oder Singverein. Der Sportplatz mit Jugendvereinshaus bildet einen weiteren Kommunikationspunkt im Dorf. Bei gemeindlichen Veranstaltungen wie der Kirchweih wird auf dem „Badbergsplatz“ ein Festzelt aufgestellt.

Kirchfarnbach liegt an den Kreisstraßen FÜ9/NEA10 Kirchfarnbach - Hirschneuses und der FÜ18 Oberreichenbach - Landkreisgrenze Markt Wilhermsdorf (Nähe Lenzenhaus). Der Regionalbus 152 Fürth Hbf - Roßendorf - Fürth Hbf verkehrt sieben Mal täglich in Kirchfarnbach (Haltestelle Kirchfarnbach Kirche) und schließt in Fürth Hbf an die U-Bahn, das regionale S-Bahn- und das überregionale DB-Netz an. Einmal täglich besteht die Verbindung nach Cadolzburg Bahnhof.

### III.1.2.2 Meiersberg

Meiersberg (178 EW) liegt 2 km in südlicher Richtung vom Hauptort entfernt. Erschlossen wird das Wohndorf über die FÜ 18, welche von Oberreichenbach zur Landkreisgrenze Markt Wilhermsdorf (Nähe Lenzenhaus) führt.

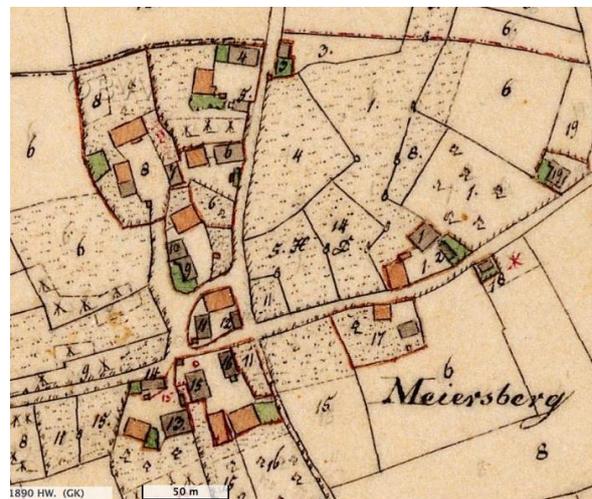
Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1225, in dem Meiersberg unter dem Schutz des Klosters St. Egidien zu Nürnberg gestellt wurde. „Meier“ nannte man im Mittelalter einen herrschaftlichen Gutsverwalter auf einem Fronhof. Als Verwaltungsbeamter nahm er die Stelle des Grundherren ein, der die Eigenbewirtschaftung des Hofes aufgegeben hatte. Dippoldsberg und Meiersberg wurden 1824 zu einer Gemeinde zusammengesetzt und 1972 nach Wilhermsdorf eingemeindet.

Zwei Landwirte im Vollerwerb und zwei Landwirte im Nebenerwerb, eine Gärtnerei, eine Zimmerei, ein Imker und ein Obstbrenner wirtschaften heute noch im Ortsteil. Ein Landwirt betreibt einen Bio-Hofladen der mit dem Demeter-Gütesiegel ausgezeichnet ist. Der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses ist geplant. Weiterhin gibt es in Meiersberg eine Biogasanlage. Diese versorgt über ein Nahwärmenetz 10-12 Wohnhäuser und die Gärtnerei.

Als kulturelle Höhepunkte gelten Kirchweih und Schützenfest. Derzeit ist im Ortsteil noch eine Gastwirtschaft vorhanden, die jedoch voraussichtlich schließen wird.

### III.1.2.3 Dippoldsberg

In südlicher Richtung vom Hauptort ist der Ortsteil Dippoldsberg in 1,8 km am nächsten erreichbar und ist mit 109 Einwohnern der drittgrößte. Dippoldsberg wurde 1972 mit Meiersberg zu einer Gemeinde zusammengesetzt und im gleichen Jahr nach Markt Wilhermsdorf eingemeindet. Prägnant für das Ortsbild ist das alte denkmalgeschützte



Schulhaus, welches 1910 erbaut wurde und heute als Wohnhaus genutzt wird. In Eigeninitiative bauten die Bewohner das ehemalige Milchhaus als Versammlungshaus für 70 Personen um. In Dippoldsbach gibt es mit etwa 380 Kühen den größten Milchviehbetrieb im Gemeindegebiet.

#### III.1.2.4 Unterulsenbach

Unterulsenbach mit seinen 97 Einwohnern ist in westlicher Richtung dem Hauptort (1,5 km) am nächsten gelegen. Über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Markt Wilhermsdorf und Markt Erlbach ist Unterulsenbach erreichbar.

Die erste geschichtliche Nennung von Unterulsenbach stammt aus dem Jahre 1136. 1813 wurden die Gemeinden Unterulsenbach, Siedelbach und Eschenbach zur Gemeinde Eschenbach zusammengefasst und dem Steuerdistrikt Markt Erlbach zugeordnet. Im Jahr 1958 wurde Unterulsenbach in den Markt Wilhermsdorf eingemeindet. Früher wurde hier Hopfen, heute Christbäume angebaut.

Strukturell ist der Ortsteil in drei kleine Siedlungsbereiche aufgeteilt und durch Wiesen und Weiden verbunden.

Seit jeher war der Gemeinschaftssinn in Unterulsenbach sehr ausgeprägt. Das kleine Milchhaus wird als Versammlungshaus genutzt. Darüber hinaus besteht eine eigenständige Veranstaltungshalle, jedoch keine Gastwirtschaft. Die Dorfgemeinschaft betreibt eine eigene Wasser- und Abwasserversorgung. In den letzten Jahren wurden vermehrt Mietwohnungen geschaffen, aktuell sind es bereits 15.



#### III.1.2.5 Kребen

Kребen zählt 76 Einwohner und befindet sich am südlichsten Punkt des Gemeindegebietes (5,5 km Entfernung). Altkatterbach und Kребen wurden im Jahr 1824 zur Gemeinde Katterbach zusammengefasst und schließlich 1972 nach Wilhermsdorf eingemeindet. Große Karpfenweiher prägen das Bild von Kребen und machen den Ort zu einem beliebten Ausflugsziel. Fischgerichte können in der beliebten Gaststätte „Goldener Karpfen“ probiert werden.

Ein Pferdehof und zwei Milchviehbetriebe sind heute noch im historischen Straßendorf vorhanden.

Über die Kreisstraße FÜ9/NEA10 ist Kребen über Hirschneuses mit Kirchfarnbach verbunden.



### III.1.2.6 Dürrnfarnbach

Südöstlich vom Hauptort in 3,6 km Entfernung liegt der Ortsteil Dürrnfarnbach. Er wurde 1233 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. 1978 erfolgte die Eingemeindung nach Markt Wilhermsdorf. Inmitten des Haufendorfes verläuft ein kleiner „dürre“ Quellbach, auf den vermutlich der Ortsname zurückgeht. Das Bauernhaus (Dürrnfarnbach 1) ist ein Baudenkmal und steht unter Denkmalschutz. Unter den 66 Einwohnern sind drei Landwirte. Aktuell ist der Ort in einem umfassenden Dorferneuerungsverfahren.

Dürrnfarnbach liegt an der FÜ 18, die von Oberreichenbach zur Landkreisgrenze Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim (Nähe Lenzenhaus) führt.



### III.1.2.7 Altkatterbach

Altkatterbach liegt 4,5 km südwestlich vom Hauptort Wilhermsdorf. Der Ort wurde erstmals 1164 urkundlich erwähnt und verdankt seine Entstehung der fränkisch-karolingischen Straße von Kitzingen nach Schwabach, die nahe am Ort vorbeiführte. Während des Dreißigjährigen Krieges wurde Altkatterbach vollständig zerstört. Altkatterbach, Oberndorf und Kreiben wurden im Jahr 1824 zur Gemeinde Katterbach zusammengefasst und schließlich 1972 nach Wilhermsdorf eingemeindet. Unter den 58 Personen die heute in Altkatterbach leben sind drei Landwirte und zwei Zimmereien die Landwirtschaft und Handwerk aufrechterhalten. Feuerwehrhaus und eine Gastwirtschaft dienen gemeindlichen Versammlungen.



### III.1.2.8 Oberndorf

Als „oberes Dorf“ grenzt Oberndorf unmittelbar an Kirchfarnbach an, so dass der Grenzverlauf für Ortsunkundige kaum wahrnehmbar ist. Die Entfernung zum Hauptort beträgt ähnlich wie von Kirchfarnbach aus 6 km.

Bis 1972 aber trennte die Grenze sowohl die Gemeinden Katterbach und Kirchfarnbach voneinander, als auch die Landkreise Neustadt a. d. Aisch und Fürth. Über mehrere Jahrhunderte bildete Oberndorf mit Kirchfarnbach eine Realgemeinde, kam jedoch schließlich im 19. Jahrhundert zur Gemeinde Katterbach und wurde bereits 1972 nach Wilhermsdorf eingemeindet.

Oberndorf besteht aus wenigen Häusern in denen 26 Bewohner leben. Landwirtschaftliche Betriebe gibt es nunmehr noch einen. Als Versammlungshaus dient bei Bedarf das Feuerwehrhaus.

Angebunden ist Oberndorf über die direkte Lage an der Kreisstraße FÜ9/NEA10 Kirchfarnbach - Hirschneuses und über die Kreisstraße FÜ18 (Oberreichenbach - Landkreisgrenze Markt Wilhermsdorf (Nähe Lenzenhaus)). In Kirchfarnbach besteht Anschluss an den Regionalbus 152.



### III.1.2.9 Riedelshäuslein

Seit 1927 ist Riedelshäuslein mit aktuell 18 Bewohnern Ortsteil von Markt Wilhermsdorf und befindet sich in der Nähe von Altkatterbach etwa 4,4 km (südwestlich) entfernt vom Hauptort.

Über die Gemeindeverbindungsstraße von Adelsdorf nach Altkatterbach ist Riedelshäuslein in Altkatterbach an die Straße zum Hauptort angebunden.



### III.1.2.10 Wolfsmühle

Wolfsmühle ist einzelnes Gehöft (8 EW) an der nordwestlichsten Gemeindegebietsgrenze in 3 km Entfernung zum Hauptort. Wie der Name schon sagt, gab es hier eine Wassermühle, welche die zuletzt betriebene in der Gemeinde war. Das alte Mühlhaus existiert jedoch leider nicht mehr.

Angebunden ist die Wolfsmühle über die Verbindungsstraße zwischen Unterulsenbach und St2244.



### III.1.2.11 Lösleinshäuslein

Der kleine Ortsteil (6 EW) liegt südwest (6,6 km) vom Hauptort und besteht aus vereinzelt Wohngebäuden mit dazugehörigen Scheunen. Urkundlich erwähnt wurde Lösleinshäuslein bereits 1794. Die Eingemeindung erfolgte im Jahr 1972. Vor Ort ist der Gebrauchshundeverein und zwei Hundeschulen vorhanden.

Lösleinshäuslein ist über eine Stichstraße an die Kreisstraße FÜ9/NEA10 von Hirschneuses nach Kirchlarnbach angebunden.



### III.1.2.12 Lenzenhaus

Lenzenhaus ist ein kleiner Weiler bzw. Aussiedlerbauernhof (6 EW). Er liegt am nördlichsten Rand des Gemeindegebietes an der FÜ 18 Oberreichenbach – Landkreisgrenze. Der Hauptort ist nur 2 km entfernt. In den Weihern wird Fischzucht betrieben.





Markt Erlbach bildet gemeinsam mit den Kommunen Markt Emskirchen, Markt Neuhof a.d. Zenn, Hagenbüchach, Markt Oberzenn, Trautskirchen und Wilhermsdorf die Kommunale Allianz „Aurach Zenn“.

Ein Neues Gewerbegebiet über eine Fläche von 35.000 m<sup>2</sup> wird derzeit in Markt Erlbach ausgewiesen.



*Bürgerhaus Markt Erlbach  
([www.markt-erlbach.de](http://www.markt-erlbach.de))*

### III.1.3.2 Stadt Langenzenn

Die Stadt Langenzenn, östlich von Markt Wilhermsdorf gelegen, weist 10.359 Einwohner in 23 Ortsteilen auf 4.631 ha Fläche auf. Raumstrukturell ist Langenzenn als Unterzentrum ausgewiesen und insbesondere wegen der weiterführenden Schulen für den nördlichen Landkreis von zentraler Bedeutung. Wilhermsdorfer Schüler besuchen in Langenzenn das Gymnasium und die Realschule.

Die Stadt Langenzenn verfügt über zahlreiche kulturelle, touristische und gastronomische Angebote. Mehrere Übernachtungsmöglichkeiten in Hotel, Gasthof, Pension oder Ferienwohnung sind vorhanden. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Unternehmen ansässig, die gegenüber dem Markt Wilhermsdorf eine stärkere Wirtschaftsstruktur aufzeigen. Die gute Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg / Erlangen / Fürth ist durch die direkte Lage an der B 8 und die Bahnlinie Markt Erlbach - Nürnberg gegeben. Die Regionalbuslinie 136 fährt fünfmal täglich zwischen Langenzenn, Cadolzburg und Ammerndorf. Die Linie 152 verbindet Keidenzell und Stinzendorf mit Kirchfarnbach, Cadolzburg, Zirndorf und Oberasbach. Der NightLiner N22 verkehrt nachts am Wochenende auf der Strecke Fürth–Langenzenn–Wilhermsdorf. Um die Anbindung vom Stadtgebiet und den Außenorten zu stärken, gibt es seit 2011 den Bürgerbus Langenzenn (BüBLa), welcher über einen Verein organisiert ist, deren Fahrer ehrenamtlich tätig sind.



*Altstadt Langenzenn ([www.mapia.net](http://www.mapia.net))*

### III.1.4 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Durch die Mitgliedschaft des Landkreises Fürth in der Metropolregion Nürnberg (seit 2005) liegt der Markt Wilhermsdorf in der Nähe einer der wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland, welche eine wichtige Brückenfunktion zu den EU-Staaten im Osten bilden.
- Der Markt Wilhermsdorf ist zentral in der Metropolregion gelegen und nahe den Städten Bad Windsheim und Neustadt a.d. Aisch. Beide Städte haben mit ihrer guten Wirtschaftsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen auch Strahlkraft nach Wilhermsdorf. Auch historisch sind die Wilhermsdorfer eher nach Westen orientiert, da sie lange zum Landkreis Neustadt a.d. Aisch gehörten..
- Die räumliche Lage des Kleinentrums Markt Wilhermsdorf westlich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen, die nur 3 km entfernte B 8 und die direkte Anbindung an die Bahn verschaffen dem Markt Wilhermsdorf eine gute Ausgangsposition für Berufspendler. In Verbindung mit vergleichsweise niedrigen Grundstücks- und Wohnungspreisen ist Wilhermsdorf durch die gute Anbindung an die Arbeitsstätten und das Kulturangebot der größeren Städte ein attraktiver Wohnort für alle Einkommensgruppen.
- Das Kleinzentrum Wilhermsdorf weist die raumordnerisch geforderte Arbeitsplatzzentralität (Mindestausstattung = 850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 500 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler) und die geforderte Versorgungszentralität (Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen aus den Bereichen Allgemeine Dienste, Gesundheit, Soziales, Bildung, Öffentlicher Nahverkehr) auf. Die bestehende Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet ermöglicht einem Teil der Bewohner einer Beschäftigung auf gemeindlichen Gebiet nachzugehen, die vorhandenen Versorgungsstrukturen zu nutzen und von „kurzen Wegen“ zu profitieren.
- Diese Lagegunst, untermauert durch die bestehenden Versorgungsstrukturen, die Anzahl der im Gemeindegebiet vorhandenen Arbeitsplätze und die Lage in Natur und Landschaft begünstigen die prognostizierte stabile Einwohnerentwicklung bzw. die geringfügige Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2030.
- Die hügelige Landschaft, die Lage an der Zenn, seiner Talau sowie die Nähe zum Naturpark Frankenhöhe und dem Steigerwald mit seinen touristischen, interessanten und sehenswerten Orten weist eine hohe Lebensqualität auf. Weiterhin bildet Wilhermsdorf mit seiner landschaftlich reizvollen Lage und dem Anschluss an ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz Potential für sanften Tourismus und fungiert somit als Naherholungsgebiet für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach.

#### Schwächen

- Eine Anbindung der Ortsteile über den Regionalbus der VGN erfolgt lediglich im Hauptort Wilhermsdorf und in Kirchfarnbach. In den weiteren Ortsteilen verkehrt nur der Schulbus, so dass die Bewohner der Ortsteile aufgrund der niedrigen Taktung bei der Erledigung individueller Angelegenheiten auf den Pkw angewiesen sind.
- Die Höhenunterschiede von Flussaue zu den nördlich und südlichen Siedlungsgebieten können

für mobilitätseingeschränkte Personen eine Barriere hinsichtlich der Erreichbarkeiten darstellen.

### Zusammenfassung

- Die „Lage im Raum“ stellt eine feste Rahmenbedingung für Wilhermsdorf dar und ist weder veränderbar noch beeinflussbar – kann aber Nutzen, Vorteile sowie Potentiale für andere Entwicklungsbereiche bilden.
- Die Lage zwischen dem gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen, Bad Windsheim und Neustadt (Aisch) stellt Markt Wilhermsdorf als zentral gelegenen Ort für Berufspendler dar.
- Die landschaftlich reizvolle Lage des Marktes Wilhermsdorf sowie die Nähe zum Naturpark Frankenhöhe und zum Naturpark Steigerwald sowie das Zenntal selbst bilden Potentiale für sanften Tourismus.
- Die Interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden – Langenzenn und Markt Erlbach - ist ausbaufähig.

### Mögliche Konflikte

- Wenn weiterhin keine gemeinsamen Abstimmungen mit den Nachbargemeinden erfolgen und gleiche Entwicklungsziele verfolgt werden, können gegenseitige Benachteiligungen in Form von Funktionsverlusten auftreten.

## III.1.5 Prognose und Zielsetzung

### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Stärken der Kooperation unter den Nachbargemeinden durch interkommunale Projekte (ILE Zenngund ist ein erster Ansatz)
- Bewahren und Stärken der Erreichbarkeit des Marktgemeindegebietes Wilhermsdorf mit Pkw und ÖPNV sowie mit dem Rad
- Stärken sozialer Interaktionen zwischen den einzelnen Ortsteilen
- Stärken der Identifikation von Bewohnern der Ortsteile mit dem Hauptort Wilhermsdorf
- Imagebildung und überregionale Werbung für die Potentiale Lage, Anbindung und Natur

## III.2 Themenfeld Bau- und Siedlungsentwicklung / -struktur / Wohnen

### III.2.1 Allgemeines / Geschichte

Die Geschichte und Siedlungsentwicklung vom Hauptort Wilhermsdorf wurde bereits in der Vorbereitenden Untersuchung von Prof. Johannes Geisenhof und Prof. Dr. Harald Bodenschatz ausführlich beschrieben und dient daher den folgenden Textteilen als Vorlage.

Die erste urkundliche Erwähnung Wilhermsdorfs erfolgte im Jahre 1096.

Die heutige Hauptstraße in Wilhermsdorf war eine wichtige historische Fernstraße von der aus im rechten Winkel (Hauptstraße 37) die Ansbacher Straße, eine weitere, nicht ganz so bedeutende Fernstraße, abzweigte (vgl. Geisenhof; Bodenschatz 1998: 6).

Dieses Hauptgerüst ergänzte sich durch zahlreiche Neben- und Stichstraßen, welche historische Orte, wie die Ufer- und Mühlenstraße, die Dorfmühle, die Spitalgasse, das Spital, die Burgmilchlingstraße, das abgebrochene Schloss Hochmilchling und die Kirchstraße sowie die Kirche erschloss. Das Straßengerüst wird durch seine Topographie städtebaulich unterstützt (vgl. ebd.: 6).

Wilhermsdorf ist ein historisches Straßendorf und Beispiel für frühere Straßenpolitik bzw. der Entstehung des fränkisch-karolingischen Straßensystems. Die Ausweichstrecke der fränkischen Reichsstraße Frankfurt - Regensburg führte durch Wilhermsdorf auf der Strecke zwischen Markt Erlbach und Langenzenn gelegen, in denen es fränkische Königshöfe gab, (vgl. ebd.: 9).

In Wilhermsdorf gab es vermutlich keinen Königshof, jedoch eine Raststation. Rastplätze wurden im Abstand einer halben Tagesstrecke angelegt. Der Ulsenbach in Wilhermsdorf markiert somit den Ort einer karolingischen Raststation und ein neu angelegtes Dorf. Es wurde „gerodet, Höfe gebaut und Land verteilt“ (ebd.: 9). Der Anführer der Siedlung „Willhaldesdorf“ nannte sich Willehalm, auf dessen der Ortsname zurückgeht. Die Endung „-dorf“ weist Wilhermsdorf als eine Gründung der Ausbauzeit aus, welches in der jüngeren Rodelandschaft liegt und gegen Ende des achten oder im Verlauf des neunten Jahrhunderts gegründet wurde (vgl. ebd.: 9).

Merkmale des mittelalterlichen Ortes waren die landwirtschaftlichen Anwesen, der Sitz der weltlichen Herrschaft und die Kirche als Sitz der geistlichen Herrschaft. Um die Kirche herum befand sich der Marktplatz, an dem aufgrund der durchlaufenden Fernstraße mehrere Wirtshäuser entstanden. Einzelne Höfe reihten sich entlang der Straßen auf und wurden von einem Dorffetter, einem Zaun zum Schutz vor Raubtieren und zur Gebietsabgrenzung umgeben (vgl. ebd.: 9f).

Während Straßenstruktur, Parzellen und Sitze der Herrschaftsorte auf den mittelalterlichen Siedlungsgrundriss zurückgehen, erinnert im baulichen Bestand nichts mehr an diese Epoche.

Die historische Bausubstanz stammt aus der Herrschaftszeit vom Grafen Wolfgang Julius von Hohenlohe und seiner Frau Franziska Barbara in den Jahren 1667 bis 1759 in der Wilhermsdorf zu einem kleinen barocken Residenzort geworden ist. Nach einigen eher ruhigen Epochen wandelte sich das unbedeutende Dorf des Mittelalters um 1600 unter Herrschaft des Geschlechtes Schutzbar, genannt Milchling zum Zentrum einer kleinen Herrschaft, zum Mittelpunkt eines kleinen „Staatswesens“. Der Ort erlebte eine bauliche Neugestaltung einerseits der Repräsentation dienend und andererseits zur Verbesserung der Lebensverhältnisse. Die umfassende barocke Ortserneuerung wurde damals bereits im Zusammenhang betrachtet, um ein geschlossenes Ortsbild zu erhalten. Im Bereich des Marktplatzes

wurden bestehende Gebäude abgerissen und neue repräsentative Mansarddachhäuser errichtet (vgl. ebd.: 11f).

Nach Ende der hohenlohischen Herrschaft bis in die 1870er Jahre folgte eine wenig stabile und eher glanzlose Ära.

In den Zeiten der Industrialisierung im späten 19. Jahrhundert und Nachkriegszeit begann die moderne Ära, in der die Bebauung über die historische Ortsgrenze hinaus wuchs. Mit dem Abriss des Wilhermsdorfer Schlosses im Jahr 1878/79 wurde ein Stück prägender Geschichte ausgeblendet. Allgemein formte diese Zeit radikal verändernde soziale Verhältnisse für ein industrielles Bürgertum (vgl. Geisenhof; Bodenschatz 1998: 27f).

Im Laufe der Zeit erfolgten nach und nach die Eingemeindungen der 13 Ortsteile, sodass Wilhermsdorf in der Fläche wuchs, die Einwohnerzahlen leicht zunahmten und sich die Verwaltungseinheit vergrößerte.

### **III.2.2 Siedlungsentwicklung**

Im achten oder im Verlauf des neunten Jahrhunderts entstand Wilhermsdorf um den Ulsenbach entlang der heutigen Hauptstraße an der damaligen karolingischen Raststation der Fernstraßen. Hier: „wurde gerodet, wurden Höfe gebaut und das Land verteilt“. (Dürr 1996: 17). „Die Häuser, hinter denen sich Äcker und Wiesen erstreckten reichten sich entlang der fränkisch-karolingischen Reichstraße (heute Hauptstraße) auf“ (Geisenhof 1998: 9). Umgeben war der Ort von einem Dorffetter, einem Zaun, der den geschlossenen Bereich des Dorfes markierte und juristische Funktion hatte. Die Siedlungsstruktur im Innenort mit seinen Straßen, den Parzellen und dem Standort von Herrschaftssitz und Kirche im Ortskern geht daher auf das Mittelalter zurück. Im Ortskern ist auffällig, dass zwischen den an einander gereihten giebelständigen Häusern enge Gassen in einer Breite von nicht mal einem Meter vorhanden sind. Diese „Lücken“ dienten wohlhmöglich der Entwässerung. Ein Teil der Gänge sind heute durch Zäune verschlossen oder dienen der Erschließung von rückwärtigen Wohn- und Nebengebäuden in zweiter Reihe.

Während der Residenz vom Geschlecht Schutzbar, genannt Milchling, begann 1566 eine neue Epoche im Ort. Im Vordergrund stand hier nach der Zerstörung der Veste, der Bau eines repräsentativen Herrschaftssitzes in Form eines Wasserschlosses - der Burgmilchling - im Bereich des heutigen Festplatzes. Erbaut wurden weiterhin ein kleines Schloßchen das „Lusthaus im Garten Hochmilchling“, 1572 ein Rathaus nahe der Kirche, 1575 ein Schießhaus, 1594 ein Spital, ein Siechenhaus und 1596 eine Schule an der Wehrmauer des Kirchhofes (vgl. Geisenhof 1998: 11).

Im dreißigjährigen Krieg wurde Wilhermsdorf zerstört und hatte danach viele leer gefallene Anwesen und eine verhältnismäßig geringe Einwohnerzahl.

Das Geschlecht Hohenlohe kaufte Wilhermsdorf, residierte von 1667 bis 1759 und baute das im 30-jährigen Krieg zerstörte Dorf wieder auf. Das baufällige Wasserschloss wurde zwischen 1672 und 1693 durch ein neues ersetzt. Es war gekennzeichnet durch einen geräumigen Vierflügelkomplex mit Gartenanlagen. Errichtet und entwickelt wurden in dieser Zeit weiterhin eine Kanzlei, 1669 eine Brauerei nahe der Kanzlei, eine neue Kirche, 1707 eine neue Schule mit Mansarddach, 1716 ein Spital, 1727 eine Spitalkirche und weitere städtebaulich prägnante Gebäude, wie das Redoutenhaus (Uferstraße 2), Giebel Haus (Gasthaus Zur Krone) und Consulantenhaus (heutiges Rathaus). Die barocke Dorferneuerung der hohenlohischen Herrschaft endete Mitte des 17. Jahrhunderts, in der Wilherms-

dorf etwa 700 bis 1000 Einwohner umfasste. Geprägt wurde in dieser Zeit insbesondere Baustruktur und Ortsbild im Bereich um die Burgmilchlings-, Kirchen-, Haupt-, Uferstraße und Marktplatz.

Großer Wert wurde in der hohenlohischen Ära auf die Freihaltung von Sichtachsen gelegt, welche den Ort noch heute prägen. Hierzu zählen die „Blickachsen vom Schlosshof zur Pfarrkirche, von der Hauptstraße über die Kirchenstraße zur Pfarrkirche, von der Pfarrkirche über die Kirchenstraße auf das Tor des ehemaligen Consulentehauses (heute Rathaus), von der Straße "An der Steige" zum ehemaligen Redoutenhaus (ehemaliges Farbenhaus, Uferstraße 2), von der Hauptstraßenbrücke über den Ulsenbach zum ehemals als Giebelhaus herausragenden Gebäude Gasthaus „Zur Krone“ (Markt- platz 2), vom südlichen Marktplatz zum heute aufgestockten Giebelhaus Zinck (Hauptstraße 38), von der östlichen Hauptstraße zum Gebäude des Creditvereins Wilhermsdorf (Hauptstraße 14), von der östlichen Uferstraße zum Gebäude Siemandel (Mühlstraße 1)" (vgl. Bodenschatz, Geisenhof 1998: 7).

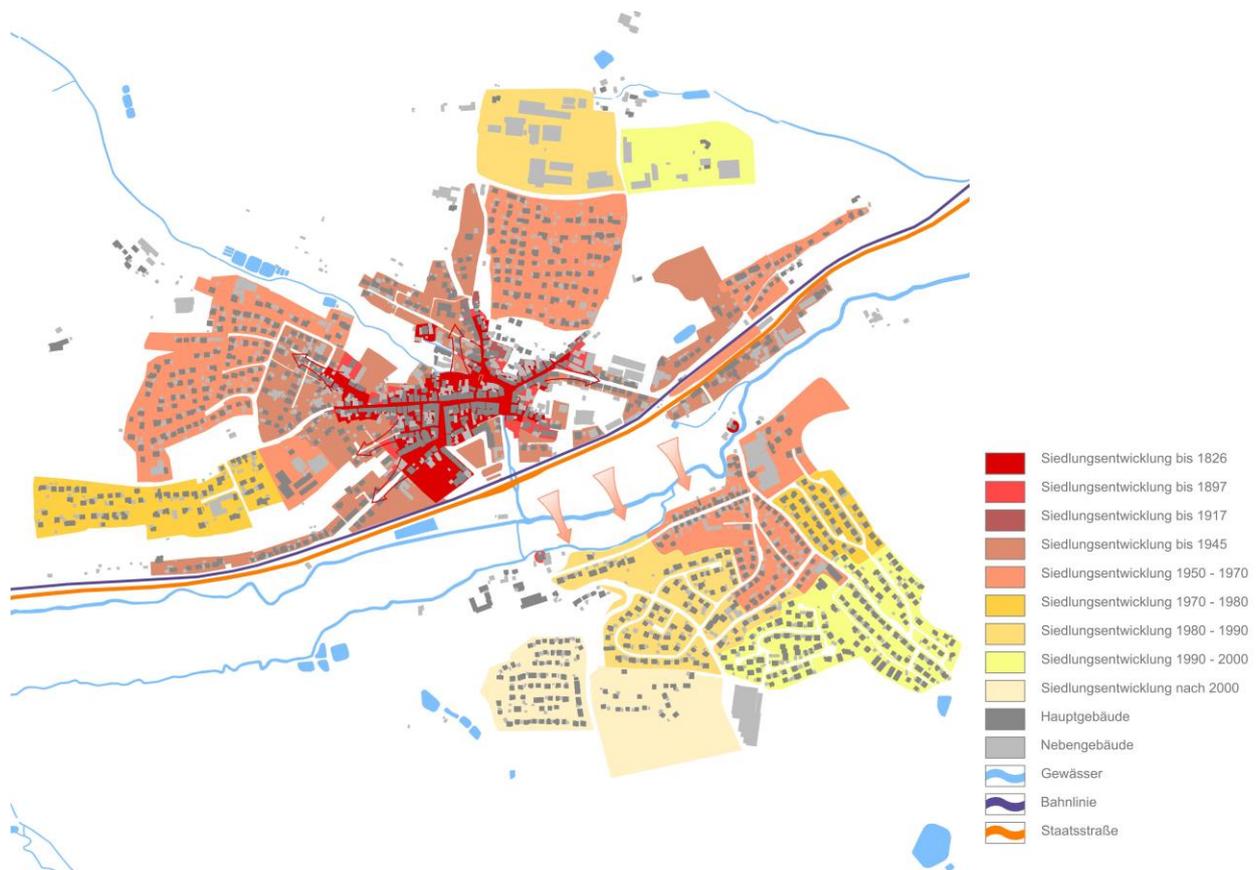


*Urkataster Markt Wilhermsdorf 1826  
(Bayerische Vermessungsverwaltung)*

Während der Herrschaft vom Grafen von Limburg-Bronkhorst (1760 - 1879) wurde der Ort durch eine maßlose Plünderung gekennzeichnet. Am Schloss wurden Erweiterungsmaßnahmen begonnen und nie beendet. Die Ansiedlung der Kanzlei des Ritter-Kantons Altmühl steigerte die Bekanntheit, brachte Einwohnerwachstum mit sich und veranlasste so eine Vergrößerung des Ortes.

Im Zeitraum von 1881 bis zum Zweiten Weltkrieg prägte die Industrialisierung Wilhermsdorf. Der Bau von Fabriken und gewerblicher Entwicklungen um den Bahnhof ließ den Ort über seine historische Grenze wachsen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm Wilhermsdorf zahlreiche Obdachlose aus Nürnberg und dem Rheinland, später Heimatvertriebene auf, wodurch die Einwohnerzahl von 1.717 auf 2687 anstieg. Die Bevölkerungszunahme prägte die Nachkriegsentwicklung in der Infrastruktur und Ortserweiterungen waren für die neuen Mitbürger erforderlich (vgl. Geisenhof; Bodenschatz 1998: 33f). In dieser Zeit wurden die Wohnsiedlungen in der Gartenstraße, westlich des Fallmeisterweges und Klinge im nördlichen Siedlungsteil sowie die am Denzelberg und in der Hub im südlichen Siedlungsbereich geschaffen. Mit den Ortserweiterungen südlich der Zenn, verbunden über Stelzenbachstraße und Hubstraße, wird eine Trennung überschritten, die durch den Flusslauf der Zenn, deren Aue, Bahntrasse und Staatsstraße geprägt wird. Durch weitere Baulandausweisungen im südlichen Siedlungsbereich, wie der Wohnsiedlung „Breiteschbach“ im Jahr 2000 westlich der Bachstraße und den aktuell entstehenden Neubaugebieten Süd-Teilbereich 1 und 2 östlich der Bachstraße, wird die Trennwirkung verstärkt.



*Siedlungsentwicklung  
(eigene Darstellung)*

Das Gewerbegebiet „Fallmeisterweg“ im Nordosten des Hauptortes an der Hochstraße wurde in den 1980er Jahren ausgewiesen und später erweitert. Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortsrand führen die Erschließungsstraßen bestehend aus Stelzenbach-, Lenzen- und Hochstraße des Gewerbegebietes direkt durch den Kernort und verursachen verstärkt Lieferverkehr, Lärm- und Geruchsimmissionen. Die Lage am Ortsrand ist für das Gewerbegebiet unpassend, da die Mehrbelastung der Straßen sich negativ auf den Altort auswirkt.



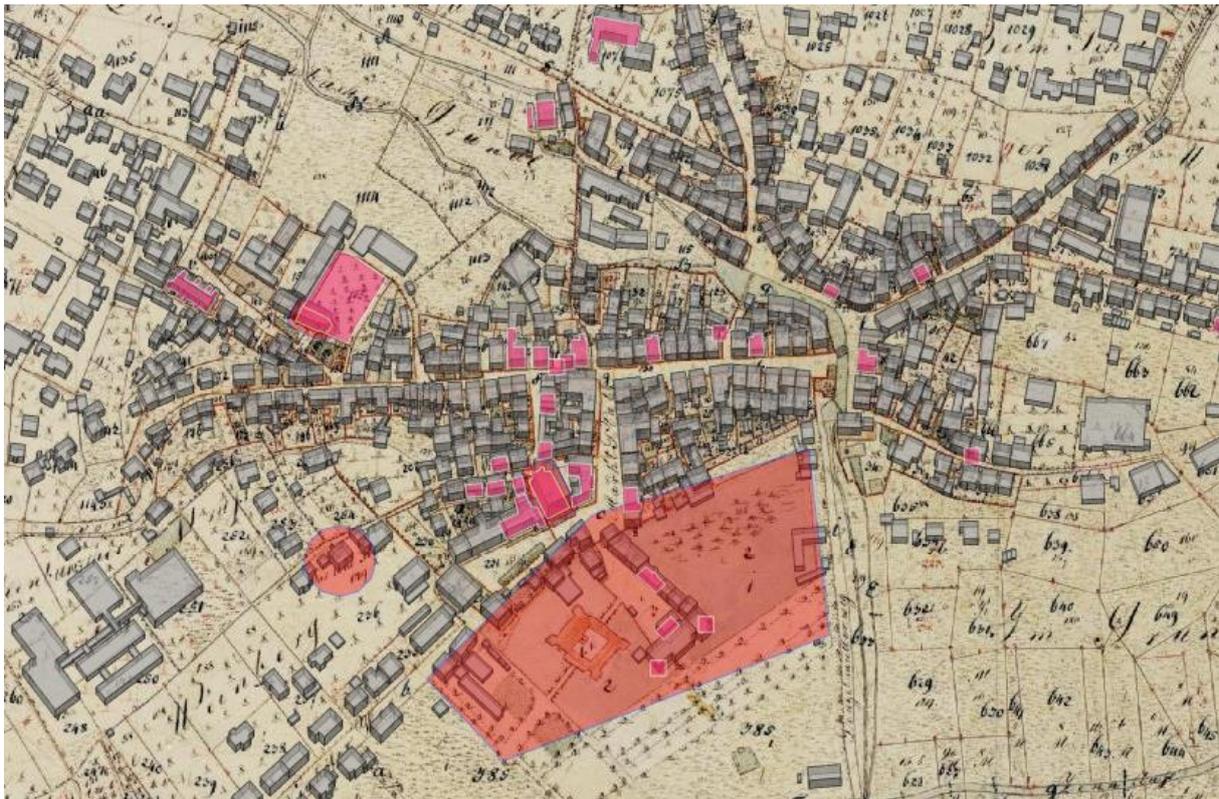
*Gewerblich genutzte Flächen im Hauptort Markt Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung)*

Laut **Haushaltsumfrage** (siehe Anhang) wird deutlich, dass sich aufgrund verschiedener Maßnahmen, z.B. der Umgestaltung von Markt- und Festplatz oder privaten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, der Zustand und die Aufenthaltsqualität im Kernort in den letzten Jahren verbessert haben. Eine Einschätzung der Bürger aus der Befragung erzielt nach dem Schulnotensystem von 1 - 6 folgende Ergebnisse: Im Vergleich von früher und heute hat sich die Aufenthaltsqualität der Ortsmitte um 0,7 Notenpunkte von 4,0 auf 3,3 positiv geändert. Weiterhin haben sich Zustand und Gestaltung von Straßen und Plätzen von früher (4,1) bis heute (3,5) um 0,6 Notenpunkte und die Barrierefreiheit von Straßen und Plätzen von 4,1 auf 3,7 um 0,4 Notenpunkte verbessert. Zustand und Erscheinungsbild der Gebäude (+ 0,5) im Kernort und das Erscheinungsbild der Ortseingänge (+ 0,1) haben sich zwar gering verbessert, werden jedoch immer noch als nur ausreichend angesehen und mit den Notenpunkten 3,8 bzw. 4,3 bewertet. Insgesamt haben sich Ortsbild und Gesamterscheinung um 0,6 Notenpunkte auf 3,6 verbessert und werden als befriedigend / ausreichend angesehen. Hier wird deutlich, dass im Kernort erhebliches Verbesserungspotential hinsichtlich Gestalt, Zustand und Erscheinungsbild vorhanden ist.

### III.2.3 Denkmäler

Denkmäler unterscheiden sich nach Denkmalschutzgesetz in Bau- und Bodendenkmäler.

Die Bayerische Denkmalliste wurde auf Grundlage des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 01.10.1973 erstmals erstellt. Seitdem obliegt die offizielle Verwaltung der Liste der Denkmäler in Bayern dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (bld) mit Hauptsitz in München. Die Liste mit Erläuterungen sowie die Pläne über die aktuellen Bau- und Bodendenkmäler sind aus dieser Datenquelle (BayernViewer-Denkmal im Internet) entnommen.



Lage der Bau- und Bodendenkmäler im Hauptort Wilhermsdorf  
(BayernViewer-denkmal)

#### III.2.3.1 Baudenkmäler

Die Baudenkmäler in Wilhermsdorf konzentrieren sich hauptsächlich im historischen Ortskern, entlang der Hauptstraße, am Markt und um die Uferstraße herum. Außerhalb des Kernortes weisen zudem die ehemaligen Mühlen - heute Wohnhäuser - den Denkmalstatus auf.

Es gibt zahlreiche denkmalgeschützte Anwesen die renovierungsbedürftig sind. Es gibt aber auch gute Beispiele, wie denkmalgeschützte Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Das Rathaus im ehemaligen Consulantenhaus ist ein herausragendes Beispiel dafür. In ihrer Geschlossenheit haben die räumlichen Situationen um die Hauptstraße, dem Marktplatz, der Kirchen- und Burgmilchlingstraße die Qualitäten eines Ensembles, trotzdem ist im historischen Innenort kein Ensemblebereich in die Denkmalliste aufgenommen worden. Gerade diese Geschlossenheit der Straßenräume ist ausschlaggebend für die Attraktivität des Innenorts und für dessen Unverwechselbarkeit. Deshalb ist nicht nur auf den Erhalt von Baudenkmalern zu achten, sondern insbesondere auf die

Bewahrung von besonderen Eigenheiten der innerstädtischen Räume und dem behutsamen Sanieren und Einfügen von Bausubstanz.

In der unmittelbaren Nachbarschaft von Denkmälern sollte der Respekt vor dem Überlieferten besonders hoch sein und das Einfügen von Neuem mit besonderer Sorgfalt erfolgen, was nicht heißen muss, dass Neues keine selbstbewusste, eigenständige Haltung einnehmen darf. Deshalb gibt es im Innenort von Wilhermsdorf durchaus Stadträume, die mit besonderer Sensibilität einer Weiterentwicklung unterzogen werden sollten. Dazu gehören natürlich die Stadträume und Nachbarschaften mit einer erhöhten Dichte von Einzeldenkmälern, die o.g. Straßenräume mit Qualitäten für einen Ensembleschutz gehören dazu, aber auch grundsätzlich das direkte und weitere Umfeld eines Einzeldenkmals (z.B. Spital und Spitalkirche).

Darüber hinaus gibt es sehr viele Anwesen, die für die Ortsgeschichte relevant und für den Stadtraum z.B. als Einzelelement von prägender Bedeutung sind. Manche dieser Gebäude sind sicher ersetzbar, wenn die Neubauten die Regeln des Einfügens beachten. Diesen über den reinen Denkmalschutz hinausgehenden ortsräumlich relevanten Gebäuden und dem Einfügen von Neubauten muss mehr Aufmerksamkeit von Seiten der Kommune geschenkt werden.

### Baudenkmäler Hauptort Markt Wilhermsdorf

#### D-5-73-133-1 Ansbacher Straße 2

Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Martin und Maria, dreischiffige barocke Hallenkirche, verputzter Massivbau mit Satteldach, Nordturm mit Haubendach und südlicher Schaufassade, 1705-14, Entwurf von Joseph Greissing; mit Ausstattung.



#### D-5-73-133-2 Bahnhofstraße 7

Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, Straßenfassade Sandsteinquadermauerwerk in klassierender Neurenaissance, im Übrigen Sichtziegelbau, spätes 19. Jh.



**D-5-73-133-3 Burgmilchlingstraße 1**

Ehem. evang. Schulhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, Erdgeschoss zum Teil massiv verputzt, Obergeschoß Sichtfachwerk, 18. Jh.



**D-5-73-133-4 Burgmilchlingstraße 3; Burgmilchlingstraße 5**

Wohnhaus, zweigeschossiges Mansardwalmdachhaus, Erdgeschoss massiv verputzt, Obergeschoss Sichtfachwerk (westseitig verputzt), 18. Jh.



**D-5-73-133-5 Burgmilchlingstraße 6**

Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, verputzt, 18. Jh.



**D-5-73-133-31 Denzelberg 1**

Denzelmühle; Wohn- und Mühlengebäude, zweigeschossiges Mansardwalmdachhaus mit Ecklisenen und Gurtgesims, Sandsteinquaderbau, nordseitiges Obergeschoss Sichtfachwerk, 18. Jh., 1854 verändert; Scheune, Massivbau aus Sandsteinquader- und Ziegelmauerwerk mit Satteldach, wohl 2. Hälfte 18./ 1. Hälfte 19. Jh.



**D-5-73-133-34 Eulengeschrei**

Israelitischer Friedhof, Anlage des mittleren 15. Jh., 1865 erweitert, mit Grabsteinen vornehmlich des 18. bis frühen 20. Jh.



**D-5-73-133-7 Flurstraße 8**

Kirchenausstattung des 15. Jh.



**D-5-73-133-8 Gerberstraße 16**

Reliefs, zwei eingemauerte Reliefplatten vom abgegangenen Schloss, Sandstein, Ende 17. Jh.



**D-5-73-133-10 Hauptstraße 8**

Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Satteldachhaus, massives Erdgeschoss und Traufseiten des Obergeschosses verputzt, Straßengiebel Sichtfachwerk, 18./ 19. Jh.

**D-5-73-133-46 Hauptstraße 20**

Handwerkerhaus, zweigeschossig mit Steildach, verputztem Fachwerkobergeschoss und Fachwerkgiebeln, um 1720.



**D-5-73-133-11 Hauptstraße 24; Hauptstraße 24a**

Toreinfahrt, hölzerne korbboigige Torrahmung mit Überdachung, bez. 1749.



**D-5-73-133-12 Hauptstraße 32**

Gasthaus, zweigeschossiges giebelständiges Satteldachhaus, Erdgeschoss verputzt, Obergeschoss Sichtfachwerk, 18. Jh. straßenseitige Erdgeschossfassade durch Fensterverbreiterungen weitgehend überformt.



**D-5-73-133-13 Hauptstraße 40**

Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Satteldachhaus, verputzter Fachwerk- und Massivbau, rückseitig schmaler zweigeschossiger Seitenflügel mit Satteldach, 18. Jh., straßenseitige Erdgeschossfassade durch Fenstervergrößerungen teilweise verändert.



**D-5-73-133-14 Hauptstraße 42**

Wohnhaus, zweigeschossiges Mansardwalmdachhaus mit Aufzugsgaube, Erdgeschoss massiv verputzt, Obergeschoss Fachwerk (straßenseitig verputzt), rückseitig zweigeschossiger Anbau mit Pultdach, 18. Jh.



**D-5-73-133-15 Hauptstraße 44; Hauptstraße 44a; Nähe Hauptstraße**

Wohnhaus, zweigeschossiges Eckhaus mit Satteldach, Erdgeschoss Sandstein- und Ziegelmauerwerk, teilweise verputzt, Obergeschoss und Giebel Sichtfachwerk, frühes 18. Jh., Hofeinfahrt, hölzernes korbbogiges Hoftor mit Überdachung, frühes 18. Jh.



**D-5-73-133-16 Hauptstraße 46**

Rathaus, ehem. Consulantenhaus, stattliches zweigeschossiges Eckhaus mit Mansardwalmdach und Giebelgauben, verputzter Massiv- und Fachwerkbau mit polygonalen Eckerkern, 1717/18, rückwärtiger zweigeschossiger Flügelbau, Fachwerkbau mit hölzerner Obergeschoss-Galerie, 1719/20, mit neubarocken Veränderungen.



**D-5-73-133-17 Hubstraße 1; Nähe Hubstraße**

Ehem. Walkmühle; Wohn- und Mühlengebäude, zweigeschossiger getünchter Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Schleppgauben und Fachwerk-Ostgiebel, eingeschossiger Seitenflügel mit Satteldach und Schleppgauben, 17./ 18. Jh., mit technischer Ausstattung des späteren 19. Jh.; Scheunenbau, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jh.



**D-5-73-133-18 Kirchenstraße 1; Nähe Kirchenstraße**

Wohnhaus, zweigeschossiges Mansardwalmdachhaus mit Giebelgauben, Erdgeschoss massiv verputzt, Obergeschoss freiliegendes Fachwerk, 18. Jh. Erdgeschossfassade durch Fensterveränderungen überformt.



**D-5-73-133-19 Kirchenstraße 3**

Wohnhaus, zweigeschossiges Eckhaus mit Mansardwalmdach, verputzt, 18. Jh.



**D-5-73-133-20 Kirchenstraße 6.**

Wohnhaus, zweigeschossiges Eckhaus mit Satteldach, Erdgeschoss massiv verputzt, Obergeschoss Fachwerk verputzt (ostseitig Sichtfachwerk), bez. 1794.



**D-5-73-133-21 Kirchenstraße 8**

Ehem. Kanzleigebäude, jetzt Brauerei, zweigeschossiger im rechten Winkel angelegter Putzbau mit Walmdach und Schleppegauben, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk (rückseitig Sichtfachwerk), im Kern 1667-1698, südseitige Erdgeschossfassade modern verändert.



**D-5-73-133-22 Marktplatz 8**

Bau der Ritterschaft, stattliche Dreiflügelanlage, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, Mittelrisalit mit Ziergiebel und Freitreppe, um 1720.



**D-5-73-133-23 Marktplatz 9**

Gasthaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Aufzugs- Zwerchgaube, Fachwerkbau, westseitig verputzt, 18. Jh.



**D-5-73-133-24 Mühlestraße 8**

Ehem. Dorfmühle, zweigeschossiger Giebelbau, Sandsteinquader, bez. 1592 und 1851; zugehöriges Sägewerk, 18. Jh.



**D-5-73-133-26 Nähe Schloßhof; Schloßhof 9**

Zwei Ecktürme, dem ehem. Wirtschaftshof des Schlosses zugehörig, quadratische zweigeschossige Bauten, verputzte Massivbauten mit Pyramidendach, nachmittelalterlich.



**D-5-73-133-40 Schloßhof 3**

Wohnhaus, zweigeschossiger breit gelagerter Mansardwalmdachbau, verputzt, 18. Jh., im Kern Befestigungsturm des abgegangenen Wasserschlosses bzw. Teil des ehem. Wirtschaftshofes.



**D-5-73-133-25 Schloßhof 7**

Ehem. Försterei, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Giebel- und Schleppegauben, verputzt, 17./ 18. Jh. Fassaden z. T. modern verändert.



**D-5-73-133-28 Spitalstraße 4**

ehem. Spitalkirche, Saalbau mit polygonalem Chorschluss, verputzter Massivbau mit Satteldach und Chordachreiter, 1718/27; ehem. Friedhof, Portal mit klassizistischen Kämpfern und Urnenaufsätzen, Kriegerdenkmäler und alte Grabsteine des 19./ 20. Jh.



**D-5-73-133-30 Spitalstraße 9a; Spitalstraße 9b; Spitalstraße 9c; Spitalstraße 9d; Spitalstraße 9e; Spitalstraße 9f; Spitalstraße 9g; Spitalstraße 9h; Spitalstraße 9i; Spitalstraße 9k.**

Ehem. Spital, zweigeschossiger langgestreckter Sichtfachwerkbau mit Satteldach, im Norden und Süden kleine eingeschossige Satteldachbauten aus verputztem Sandsteinquadermauerwerk und Fachwerk vorgebaut, um 1716.



**D-5-73-133-35 Steinkreuz**

Steinkreuz, Sandstein, spätmittelalterlich; nördlich des Ortes Wilhermsdorf.



**D-5-73-133-32 Uferstraße 2**

Ehem. Redoutenhaus, zweigeschossiges breit gelagertes Mansardwalmdachhaus mit Schleppgauben und Zwerchgiebel mit skulpturalem Dekor, Korbportal, bez. 1736, Erdgeschoss durch modernen Ladeneinbau verändert.



**D-5-73-133-33 Uferstraße 5**

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau mit Aufzugsgaube, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, um 1709.



## Baudenkmäler Ortsteile Markt Wilhermsdorf

### D-5-73-133-37 Dürrnfarrnbach 1 - Dürrnfarrnbach

Bauernhaus, stattliches Wohnstallhaus mit Satteldach, Erdgeschoss und Westgiebel aus Sandsteinquadermauerwerk, Obergeschoß Fachwerk, zum Teil verputzt, Anfang 18. Jh.

### D-5-73-133-38 In Kirchfarrnbach - Kirchfarrnbach

Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Chorturm mit Spitzhelm 15. Jh., neugotisches Langhaus 1891 von Architekt Kiefer; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Sandsteinquadermauer mit Strebeböckeln, spätmittelalterlich.



### D-5-73-133-39 Kirchfarrnbach A 29 - Kirchfarrnbach

Scheune, eingeschossiger langgestreckter Satteldachbau, traufseitig verputzt, Südgiebel freiliegendes Fachwerk mit Fensterveränderungen, 18. Jh.

### D-5-73-133-41 Kirchfarrnbach B 1 - Kirchfarrnbach

Pfarrhof; Pfarrhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Krüppelwalmdach, nordseitigem Mittelrisalit und zwei Zwerchhäusern, historisierender Bau mit Fachwerkgiebeln und Aufzugswalm, um 1900/01; Backhaus mit Stall, eingeschossiger Satteldachbau, verputzter Massivbau mit Fachwerkgiebel, um 1900/01; Scheune, eingeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach und Fledermausgauben, verputzt, um 1900/01.

**D-5-73-133-36 Dippoldsberg 17 - Dippoldsberg**

Ehem. Dorfirten- oder Dorfschäferhaus, eingeschossiges Wohnstallhaus mit Satteldach und Fachwerkgiebel, Fachwerkbau, Stallteil massiv verputzt, bez. 1783.

**III.2.3.2 Bodendenkmäler**

Im Grunde genommen muss inzwischen in allen Altortbereichen mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Vor Erdarbeiten für Neubauten in geschlossenen, historisch geprägten Ortsbereichen ist es immer angebracht die Bodendenkmalpflege zu informieren. Es ist ratsam bei allen Baustellen im Innenortbereich bei den Baufirmen einen Hinweis auf mögliche Funde zu machen und beim geringsten Verdacht auf Fundmöglichkeiten die Behörde einzuschalten. Entgegen der landläufigen Meinung kann oft bei tatsächlichen Funden von relevanten Bodendenkmälern nach einer qualifizierten Dokumentation die Fundstelle auch überbaut werden – ausgenommen natürlich hochrangige Funde der Geschichtsschreibung.

Im historischen Ortsbereich von Wilhermsdorf sind Bodendenkmäler vorhanden. Sie deuten auf das lange Bestehen der Siedlung hin. Für die Bodendenkmalpflege relevante Bereiche werden beim ehemaligen Wasserschloss am Schlosshof vermutet, in der Nähe der Spitalkirche, beim ehemaligen Markttor in der westlichen Hauptstraße und bei der Evang.-Luth. Pfarrkirche „St. Peter und Paul“. An der Burgmilchlingstraße 17 befand sich im Extraditionsplan des 19. Jh. noch der Hinweis auf das „Hohe Haus“. Eine ehemalige Marktbefestigung (Etter?) wird beim Ulsenbach beginnend, zwischen Hauptstraße 50 und 56, dann weiter zwischen 49 und 51 bis zur Burgmilchlingstraße zwischen Hs. Nr. 8 und 10 vermutet. Weitere Bodendenkmäler, zu denen verschiedene Grabhügel zählen, befinden sich nahe des nördlichen Siedlungsbereiches am Waldgebiet.

**D-5-6530-0070**

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

**D-5-6530-0071**

Mittelalterlicher Burgstall und abgegangenes frühneuzeitliches Wasserschloss.

**D-5-6530-0072**

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-5-6530-0073**

Grabhügel der Hallstattzeit.

**D-5-6530-0074**

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-5-6530-0075**

Mesolithische Freilandstation.

**D-5-6530-0076**

Mesolithische Freilandstation und neolithische Siedlung.

**D-5-6530-0077**

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-5-6530-0082**

Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-5-6530-009**

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-5-6530-0125**

Mittelalterlicher Vorgängerbau und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der **Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Marien und Martin.**

**D-5-6530-0126**

Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Spitalkirche.

**D-5-6530-0127**

Abgegangenes Schloss der frühen Neuzeit.

**D-5-6530-0133**

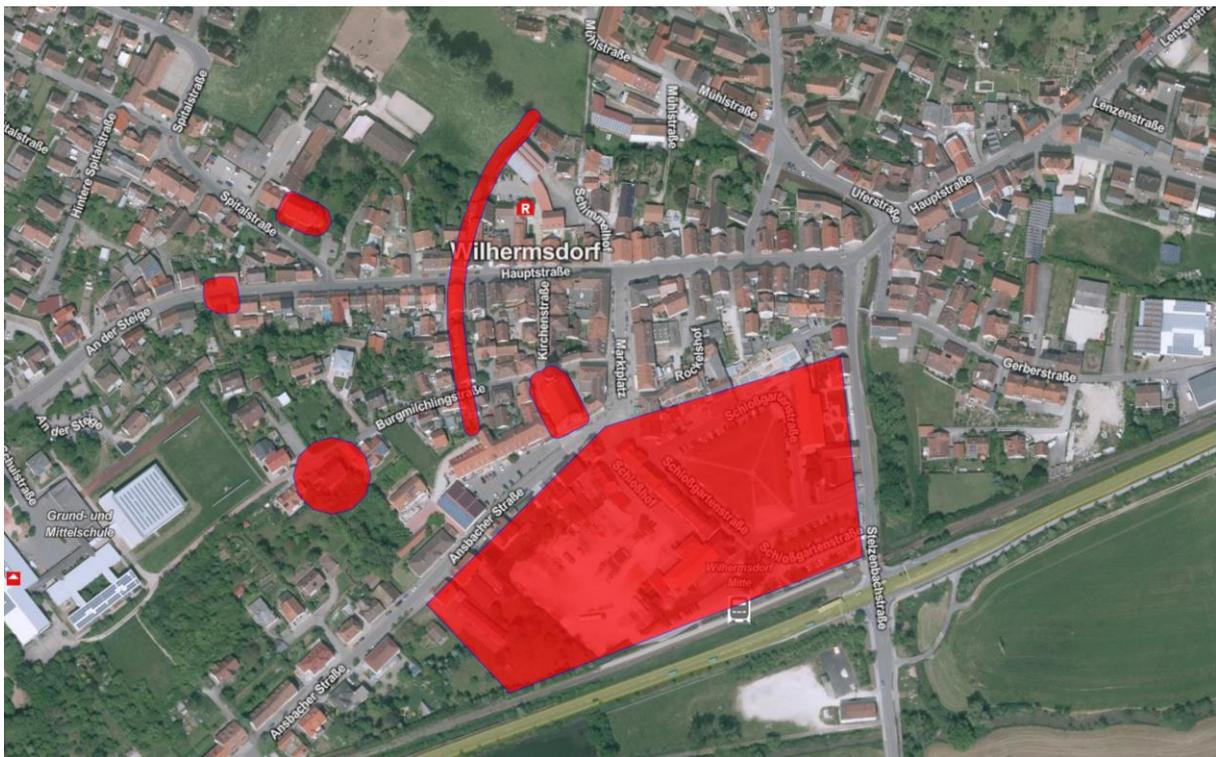
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der **Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Peter und Paul**

**D-5-6530-0158**

Archäologische Befunde im Bereich des ehemaligen Markttors von Wilhermsdorf.

**D-5-6530-0159**

Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Marktbefestigung von Wilhermsdorf.



Lage der Bodendenkmäler im Ortskern Wilhermsdorf  
(BayernViewer-denkmal)

### III.2.4 Vertiefende Analyse – Ortseingänge / Ortsränder

Ortseingänge sind die Visitenkarten eines Ortes. Als „Eingangstor“ stellen sie eine wichtige Funktion für angemessene Nutzungen dar und haben gestalterisch die Aufgabe, einen positiven ersten Eindruck über den Ort zu vermitteln. Die stark expandierende Entwicklung der Städte nach außen hat in Verbindung mit einer Trennung der Funktionen - Wohnen, Arbeiten, Freizeit - und der Priorität des motorisierten Individualverkehrs zu immer stärker ausufernden Stadtgebilden beigetragen, deren Eingänge nun oft weit entfernt von dem eigentlichen Stadtkern liegen. Deshalb ist nicht nur die erste bebaute Situation von Bedeutung, sondern der gesamte Weg bis zur Innenstadt. Geprägt von Nutzungen wie Einzelhandel und Gewerbe verbunden mit aufgeregter, großflächiger Werbung ergeben sich meist unattraktive Auftaktsituationen in die Orte.

Zur Erhaltung der Präsentation von Vitalität von Städten ist es wichtig, sich nicht nur um die Aufwertung der Innenstädte zu kümmern sondern auch das Ankommen an den Rändern attraktiv und interessant zu gestalten. Wichtig ist nicht nur das Ankommen mit dem Auto, sondern auch das Ortseingangsbild aus Sicht eines Bahnreisenden, als Wanderer- und Fußgänger sowie als Radfahrer auf dem jeweils ankommenden Weg. In Wilhermsdorf spielt der Gesamteindruck vom Zenngrund und am Ortseingang auf der Umgehungsstraße eine wichtige Rolle, da diese momentan wenig einladend ist und Passanten zum Vorbeifahren bewegen.

#### III.2.4.1 Ortseingang– Historischer Ortskern

Obwohl die eigentliche Hauptzufahrt über die Nürnberger Straße erfolgt, kristallisiert sich die Kreuzung Nürnberger Straße / Stelzenbachstraße mit dem Bahnhofpunkt „Wilhermsdorf Mitte“ als Eingangssituation zum historischen Ortskern heraus. Während der Fahrt auf der Umgehungsstraße an Wilhermsdorf vorbei, ist diese Zufahrt nicht als Auftakt zur historischen Mitte wahrnehmbar. Lediglich der Blick auf die herausragende evang.-luth. Hauptkirche lenkt auf das Ortszentrum. Dieser Eingangsbereich ist derzeit durch Parkplätze an Festplatz und Bahnhofpunkt, den Lagerplatz am Standort des ehemaligen Wasserschlosses sowie gewerblich genutzte Gebäude und Hallen gekennzeichnet. Die gewerblichen Nutzungen bilden im jetzigen Zustand eine abweisende anstatt einladende Ortseingangssituation. Der Kreuzungsbereich mit zahlreichen Verkehrsanlagen, wie Hinweisschilder, Lichtsignalanlagen und Schranken wirkt zusätzlich unübersichtlich.



#### III.2.4.2 Ortseingang Nord – Hochstraße

Aus nördlicher Richtung, von der FÜ 18 bzw. von Lenzenhaus kommend ist das Gewerbegebiet „Fallmeisterei“ so in das Gelände eingebettet, dass es kaum einsehbar ist. Lediglich das Silo rechts im Bild prägt den Ortseingang negativ. Das Sportplatzgelände, die privaten Gärten sowie Vorgärten an der Hochstraße sind überwiegend begrünt und bilden einen gegliederten Ortsrand.



#### III.2.4.3 Ortseingang Ost – Nürnberger Straße

Der östliche Ortseingang „Nürnberger Straße“ führt über die St 2252 und stellt die Hauptzufahrt von der B 8 bzw. von Fürth / Nürnberg und Neustadt sowie der BAB 73 kommend dar. Die Strecke von der Anschlussstelle B 8 Richtung Wilhermsdorf bildet durch straßenbegleitende Baumreihen einen einladenden und gefassten Straßenraum.



Im Ortseingangsbereich der östlichen Nürnberger Straße am alten Bahnhof befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Die Ortseingangssituation zeichnet sich hier durch große Nebengebäude, die mit zahlreichen und unregelmäßig angebrachten Werbeschildern umstellt sind sowie durch nahezu vollständig versiegelte Grundstücke aus.

Positiv zu bewerten sind die Einzelbäume am Ortseingangsbereich. Erwähnenswert ist das ehemalige Lagerhaus, welches aufgrund seiner Höhe und dem auskragenden Dach dem Ortseingang auf der rechten Straßenseite einen markanten Auftakt gibt und durch sein Sichtmauerwerk an die Tradition der ehemaligen örtlichen Ziegelei erinnert. Prägend ist außerdem das Bahnhofgebäude als Baugrup-

pe in Ziegelbauweise und typischer Tradition von Bahnhöfen aus der Zeit des 19 Jh. Hier muss zukünftig auf eine attraktive und sensible Nachnutzung geachtet werden, damit zwar die baulichen Strukturen ortsbildprägend erhalten bleiben, die Ortseinfahrt jedoch keinesfalls durch unattraktive und parkplatzintensive Nutzungen abgewertet wird.

Die Bebauung weiter nördlich entlang der Gartenstraße ist von zahlreichen Bäumen gesäumt und bildet so einen weichen Übergang zum östlich an Wilhermsdorf angrenzenden Wald.

Im weiteren Verlauf der Staatsstraße gleicht die Situation, der des historischen Ortskerns (Pkt.2.4.1). Hier wird man von einem Schild auf einen örtlichen Nahversorger hingewiesen – jedoch nicht auf eine Einfahrt in das Ortszentrum. Somit fährt man leicht an Wilhermsdorf vorbei als einladend hineingeleitet zu werden.

#### III.2.4.4 Ortseingang Süd – Bachstraße

Auf der Kreisstraße FÜ10 von Meiersberg kommend ist rechter Hand eine Baumreihe und ein begrünten Wall, der das Neubaugebiet „Süd“ von der Straße abschirmt. Linker Hand bilden traufständige Gebäude der Geschwister-Scholl-Straße und eingegrünte Gärten eine harmonische Ortsrandabrundung.



#### III.2.4.5 Ortseingang Süd-West - Holzmüllerweg

Die Straße von Dippoldsberg kommend ist an der linken Seite stark eingegrünt und führt an einem Kleingartengebiet und dem Bauhof vorbei. Die Straße hat ein starkes Gefälle Richtung Bauhof und ermöglicht dadurch eine attraktive Sichtbeziehung zum historischen Ortskern.



#### III.2.4.6 Ortseingang West – Nürnberger Straße

Der westliche Ortseingang über die Umgehungsstraße ist die Hauptzufahrt von Markt Erlbach kommend. Hier besteht auf der linken Seite eine Lärmschutzwand, die den Wohngebäuden in der Weinbergstraße dient. Aufgrund des niedrigeren Niveaus der Umgehungsstraße im Vergleich zur Weinbergstraße erreichen deutlich weniger Lärmimmissionen die Weinbergstraße. Zugleich ist die parallel zur Umgehungsstraße verlaufende Bahntrasse gut mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Der eigentliche Ortsauftakt, die Kreuzungssituation an der Stelzenbachstraße (Pkt. 2.4.1.) ist derzeit nicht einladend.



Die Trennung in einen nördlichen und südlichen Siedlungsteil durch den Zenngrund und die Verkehrsstrassen lassen den Eindruck entstehen, dass es sich um zwei eigenständige Ortsteile handelt.

#### III.2.4.7 Ortseingang West – An der Steige

Die Straßen „An der Steige“ und „Hauptstraße“ waren vor dem Bau der Umgehungsstraße die Ortsdurchfahrt, sodass der westliche Ortseingang von Eschenbach kommend eine der Hauptzufahrten bildete. Diese Strecke bzw. dieser Ortseingang ist rechter Hand durch Baumreihen und freistehende Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren und linker Hand durch eine ehemalige, als Fahrschule umgenutzte Tankstelle, mit starkversiegelter Grundstücksfläche geprägt. Für eine nun untergeordnete Ortseinfahrt ist der breite Straßenraum wenig einladend.



#### III.2.4.8 Ortseingang Nord-West – Ulsenbachstraße

Den Ortsauftakt von Unterulsenbach aus kommend bilden zwei landwirtschaftliche Höfe. Diese sind auf beiden Seiten mit großen Einzelbäumen gesäumt und bilden so einen attraktiven Ortseingang.

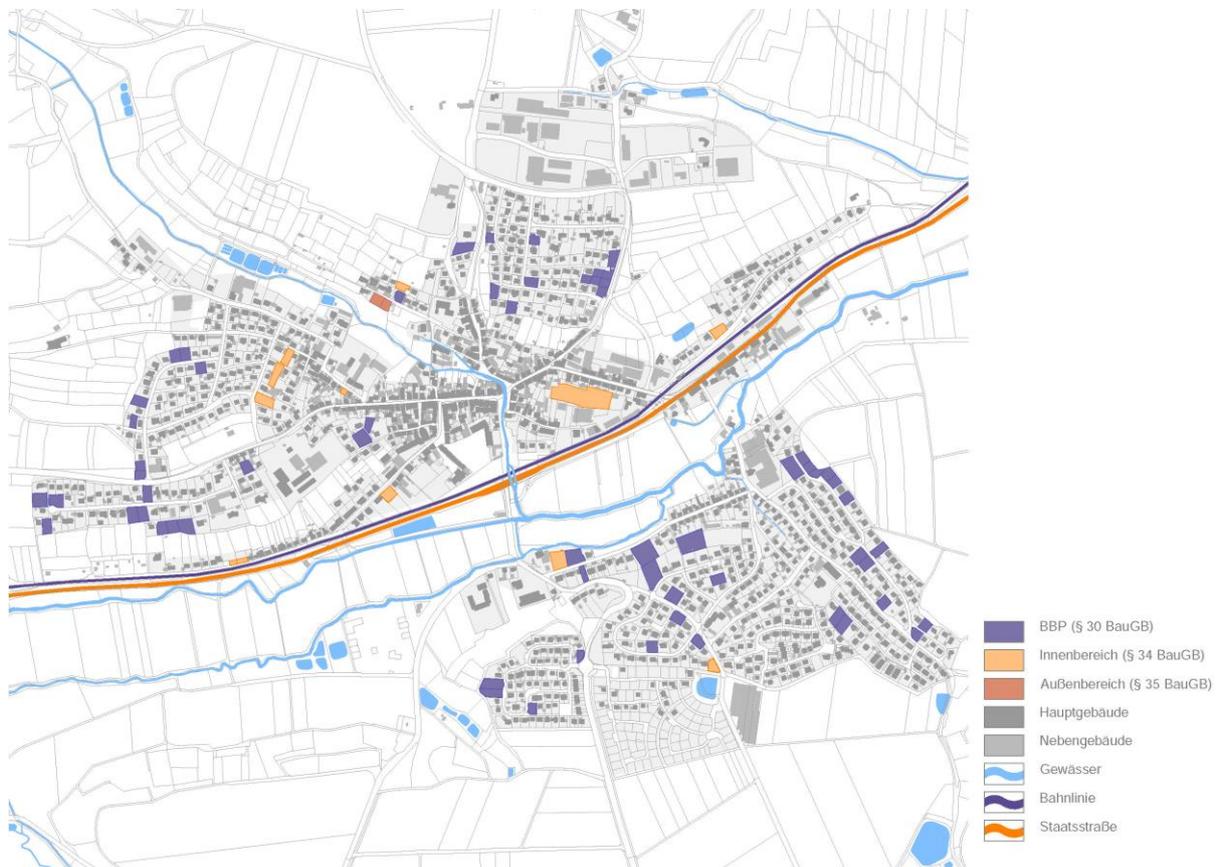


Die Verbindungsstraße zwischen Wilhermsdorf und Unterulsenbach wurde 2014 saniert. Straßenbegleitend wurde hierbei ein Radweg angelegt, eine begleitende Baumreihe wäre wünschenswert.

### III.2.5 Vertiefende Analyse – Baulücken, Brachflächen und unbebaute Flächen

Im Hauptort Wilhermsdorf sind zahlreiche unbebaute Flächen, Brachflächen sowie Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Die unbebauten Flächen und Brachflächen umfassen in ihrer Gesamtheit etwa 6 ha, hiervon sind der überwiegende Teil (etwa 4,7 ha) planungsrechtlich nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) und 1,3 ha planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) einzustufen bzw. bebaubar. Die unbebauten Flächen, die voll erschlossen und theoretisch sofort bebaubar wären, liegen überwiegend in Bereichen mit Bebauungsplänen aus den 1970er Jahren.

Ein Grund für „noch“ freie Bauflächen liegt oft darin, dass Eigentümer zwei oder mehrere Nachbargrundstücke gekauft haben, um diese später an Kinder / Erben abzutreten bzw. um größere Grundstücksflächen zu erhalten. Vielfach ist es aber der Fall, dass die Kinder zunächst zur Ausbildung oder Studium den Ort verlassen, später die Erwerbstätigkeit außerhalb Wilhermsdorfs beginnen und den Bauplatz vorerst oder gar nicht in Anspruch nehmen.



*unbebaute Flächen, Baulücken und Brachflächen im Hauptort Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung)*

Obwohl zahlreiche freie Bauflächen vorhanden sind, die zum Nachverdichten geeignet sind und der Aufwertung der Siedlungsstruktur dienen könnten, wurden und werden weitere Bauflächen– z. B. im Neubaugebiet Süd - ausgewiesen. Allein im letzten Jahr wurden alle 70 Bauplätze im Baugebiet „Süd – Teilbereich 1“ seitens der Gemeinde veräußert. Da das Interesse von potentiellen Käufern / Bauherren für eine „individuelle“ Gestaltung des Eigenheims von hohem Interesse ist, verfügt dieser Bebauungsplan über relativ „offene“ Festsetzungen, wie weit gefasste Baufelder, verschiedene Dachformen

und keine oder kaum Gestaltungsfestsetzungen. Durch dieses Vorgehen sind die Baugebiete sehr gefragt - städtebaulich bzw. für ein harmonisches Ortsbild ist die Vorgehensweise weniger förderlich.

Bebauungspläne 1970 / 1971	Bebauungspläne 1999 / 2008
<p><b>„Am Denzelberg“ (1970)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enge Baufelder (Baugrenzen)</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse</li> <li>- Firstrichtung Hauptgebäude</li> </ul>	<p><b>„Breiteschbach“ (1999) (Änderung 2001)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgefasste Baufelder (Baugrenzen)</li> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse</li> <li>- Firstrichtung (zwingend)</li> <li>- Material der Oberfläche Garagenzufahrt</li> </ul>
<p><b>„Westlich des Fallmeisterweges (1971) (Änderungen 1991 / 2002 /2009)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enge Baufelder (Baugrenzen / Baulinien / Gebäudefluchtlinie)</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse</li> <li>- Flächen für Garagen</li> <li>- Dachform</li> <li>- Material Dächer</li> <li>- Dachneigung</li> <li>- Material / Höhe Einfriedungen</li> </ul>	<p><b>„Süd-Teilbereich A“ (2008)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgefasste Baufelder (Baugrenzen)</li> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- Einzelhäuser</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse</li> <li>- Lage Einfahrten</li> </ul>

*Beispielhafte Gegenüberstellung von Festsetzungen der Bebauungspläne aus den 1970er Jahren und 2000 (eigene Darstellung nach Markt Wilhermsdorf)*

Grundsätzlich ist erkennbar, dass die Festsetzungen der Bebauungspläne von 1970 „engere“ bzw. strengere Festsetzungen mit weniger Gestaltungsmöglichkeiten zulassen, um eine geordnete städtebauliche Struktur und ein einheitliches Ortsbild zu erhalten. Hingegen weisen die Bebauungspläne von 1999 / 2008 keine so strikten Festsetzungen auf, sondern ermöglichen bewusst mehr Gestaltungsfreiheiten, um die Vorstellungen der Bauherren ohne zahlreiche Freistellungsanträge realisieren zu können. Dies führt automatisch zu einem sehr heterogenen Ortsbild und auch Ortsrand der neuen Siedlungen.

### III.2.6 Vertiefende Analyse – Leerstand

Vor allem im Altort sind zahlreiche leerstehende Haupt- und Nebengebäude vorhanden. Der Markt Wilhermsdorf dokumentierte bereits im Jahr 2005/2006 den Leerstand im Hauptort. Ein Vergleich dieser Liste mit den heute leerstehenden Gebäuden zeigt, dass vor allem denkmalgeschützte Gebäude noch nicht nachgenutzt wurden. Hierzu zählen die Gebäude in der Hauptstraße 20, 24 und in der Uferstraße 5. Wenn Leerstände immer mehr zunehmen, wirkt sich dies auch auf die Nachbargrundstücke aus und kann letztlich eine negative Gesamtentwicklung im Innenort verursachen. Hier müssen in nächster Zukunft Ideen entwickelt werden, um das Image des Altortes zu verbessern und noch mehr Anstrengungen unternommen werden, um Eigentümer zu aktivieren oder auch zum Verkauf zu bewegen. Diesem sogenannten Trading-Down-Effekt muss dringend entgegengewirkt werden.



*Leerstände im Hauptort Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung)*

### III.2.7 Vertiefende Analyse – Siedlungsquartiere / Baustruktur

Die Baustruktur vom Hauptort Markt Wilhermsdorf ist auch auf den Plänen (s. Schwarzplan) durch die dichten Raumkanten ablesbar und im realen Stadtraum durch den historischen Siedlungskern strukturell und funktional erkennbar. Die dichtere Bebauung entlang der Hauptstraße und am Marktplatz umfasst zugleich innerörtliche Funktionen, wie Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und kennzeichnet so den Ortskern.

Als Dominante und Hochpunkt gilt die evangelische Pfarrkirche, die von allen Himmelsrichtungen her sichtbar ist und das historische Zentrum kennzeichnet.



*Baustruktur Hauptort Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung)*

Prägend für die Baustruktur Wilhermsdorfs ist die Topografie, die von der Ortsmitte über den Zenngrund nach Norden und Süden stark ansteigt. Die Lage der Ortsmitte auf den in Wilhermsdorf niederen Höhenschichten rührt aus dem Siedlungsurprung um den Ulsenbach (siehe Pkt. III.2.2 Bau- und Siedlungsentwicklung). Die geschlossene dichte Baustruktur in der Ortsmitte von der hohlenhistorischen Siedlungsentwicklung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, prägt das Ortsbild durch zahlreiche dominante Sichtachsen. Im Bereich um Hauptstraße, Marktplatz und Rockelshof besteht die dichteste Bebauung, die durch Wohngebäude in zweiter Reihe gekennzeichnet ist.

Östlich, nördlich und westlich um den Ortskern bestehen monofunktionale Wohngebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren mit den damals aktuellen Baustilen.

Der Zenngrund mit dem Verlauf von Umgehungsstraße und Bahntrasse teilt Wilhermsdorf in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Neben der heterogenen Baustruktur in der Ortsmitte sind die Wohngebiete nördlich als auch südlich der Zenn durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken und nur wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Diese Wohnform zieht sich seit den 1950er Jahren bis heute durch die Siedlungsentwicklung Wilhermsdorfs, was in den verschiedenen Neubaugebieten erkennbar ist. Derzeit wirbt der Markt Wilhermsdorf mit Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser (Neubaugebiet Süd 1 und 2), wodurch zwar die Einwohnerzahl stabilisiert, jedoch die Zersiedelung des Ortes weiterhin gestärkt wird. Der Möglichkeit auf eine fußläufige Daseinsvorsorge und einer Stärkung der Innenentwicklung wird somit entgegen gewirkt, wobei eine Vielzahl von unbebauten Flächen, Brachflächen und Baulücken in der bestehenden Baustruktur vorhanden sind.

Dichtere Wohnformen, wie Mehrfamiliengebäude sind neben dem Ortskern nur punktuell z.B. am Blütenweg vorhanden. Reihenhäuser sind teilweise in den Neubaugebieten beispielsweise in der Jahnsdorfer Straße oder dem Feld-am-See-Ring vorzufinden.



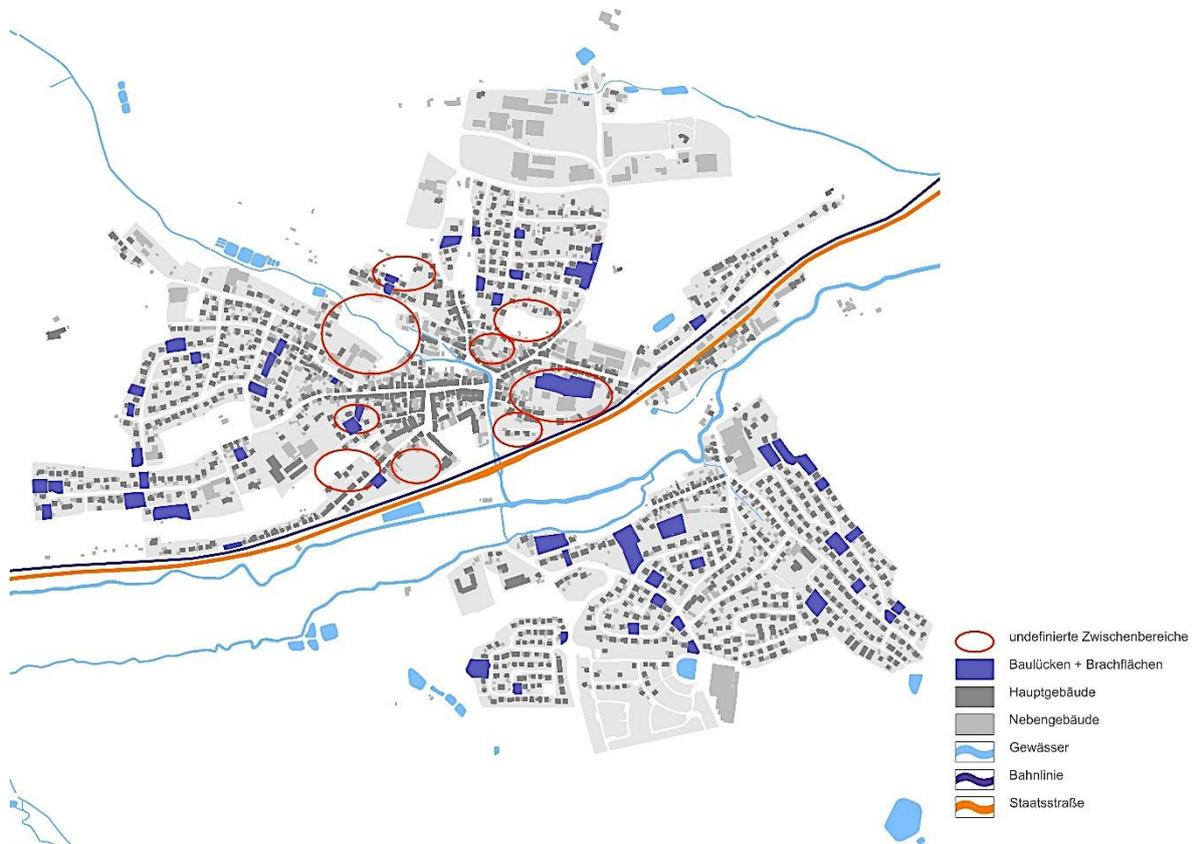
Die Baustruktur der Ortsteile ist entsprechend der Lage im ländlichen Raum durch dörfliche Strukturen gekennzeichnet, in der landwirtschaftliche Anwesen mit großen Scheunen, Vierseithöfen und freistehenden Einfamilienhäusern typisch sind.



Insgesamt lässt sich aus der Baustruktur folgendes ablesen: Je neuer die Siedlung, desto lockerer die Baustruktur und je näher an der Ortsmitte, desto dichter die Baureihen. Im Schwarzplan wirken die Neubaugebiete wie willkürlich aneinander gereiht, ohne Bezug und Übergang zueinander sowie ohne Bezug zu Topografie und Landschaft.



*Schwarzplan  
(eigene Darstellung)*



*Zwischenbereiche  
(eigene Darstellung)*

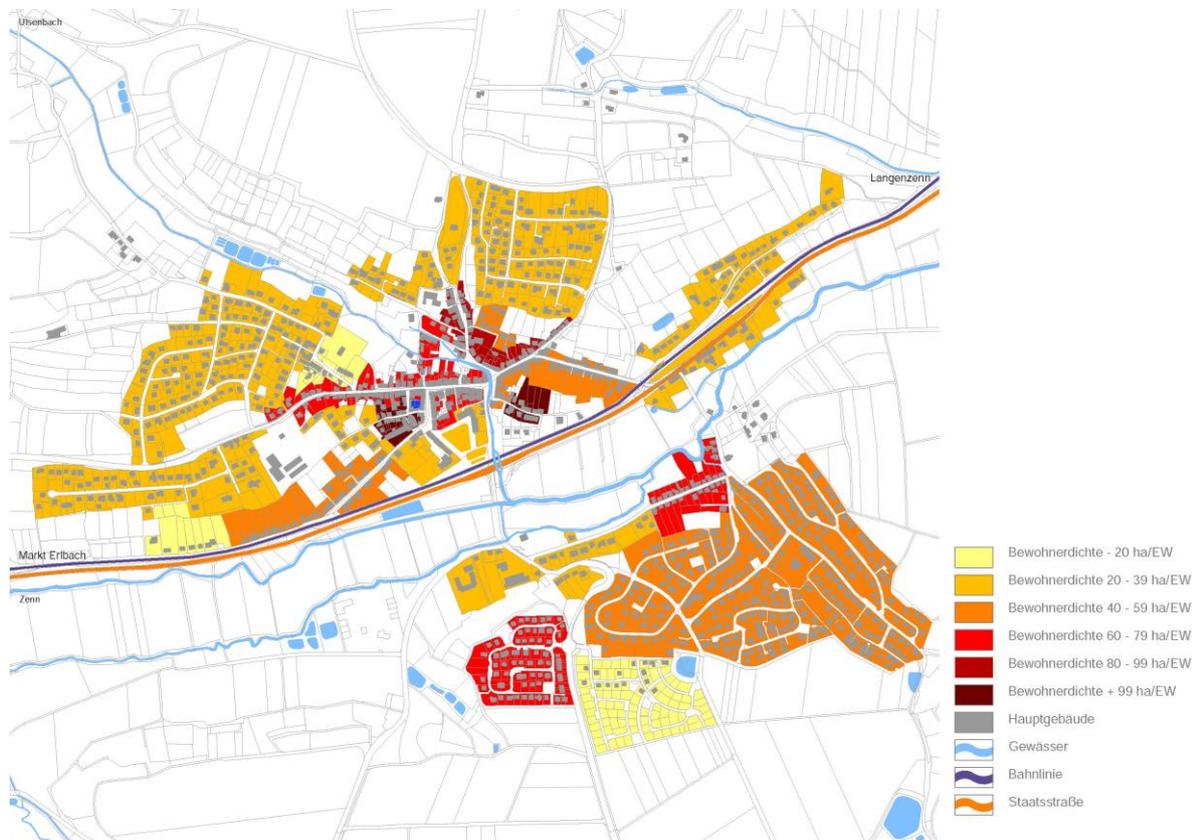
Insbesondere Bereiche zwischen den einzelnen Siedlungen im nördlichen Teil Wilhermsdorfs wirken nicht geordnet und durch undefinierte „Zwischenräume“ gekennzeichnet. Der Siedlungsrand wirkt wie z.B. im Bereich der Ansbacher Straße wie „ausgefranst“.

Hier gilt es im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung intensiver die Potentiale der Innenentwicklung zu mobilisieren, vorhandene Baulücken zu schließen bzw. wichtige Freibereiche / Grünbereiche langfristig zu schützen und auf einen guten Übergang zwischen gebauter Ortslage und Landschaft hinzuwirken. Einige der Bereiche liegen entlang der Staatsstraße bzw. Bahnlinie. Gerade hier muss darauf geachtet werden, dass bauliche Entwicklungen sensibel eingefügt werden und einen attraktiven „einladenden“ Ortseingang ausbilden.

### III.2.8 Vertiefende Analyse – Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte, ausgedrückt über die Anzahl der Einwohner pro Hektar, verteilt sich im Hauptort Wilhermsdorf entsprechend der unterschiedlichen Wohnformen. Je dichter die Bebauung, desto höher die Einwohnerdichte. Ausgewertet wurde die Einwohnerdichte nach Straßenzügen bzw. Gebietstypen, was auch der Einteilung der Bereiche der Sozialraumanalyse (Kapitel II.2) entspricht.

Der am dichtesten besiedelte Bereich befindet sich aufgrund der kompakten und größtenteils geschlossenen Bebauung, in der Ortsmitte entlang der Berg-, Ufer- und Hauptstraße sowie am Marktplatz. Wie in Kapitel III.2.10 Gebäude- und Wohnungsbestand erläutert liegt der Anteil an verdichteten Wohnformen (Wohngebäude mit drei und mehr als drei Wohnungen) aktuell bei 9 % und spiegelt sich in der Einwohnerdichte wieder. Generell sind verdichtete Wohnformen kein Garant für eine hohe Einwohnerdichte, da zusätzlich das Alter der Siedlungen zu beachten ist.

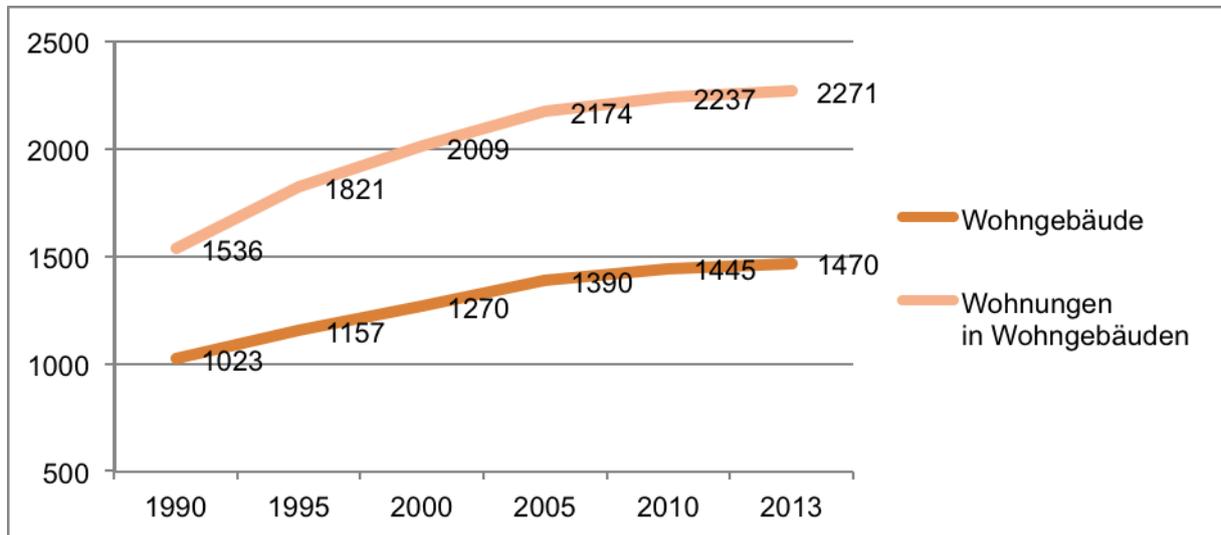


*Einwohnerdichte Hauptort Markt Wilhermsdorf  
(eigene Darstellung)*

Auffällig ist, dass in den Einfamilienhausgebieten der 1970er Jahre (Klinge und westlich Fallmeisterweg) die Dichte (Einwohnerzahl pro Haushalt) geringer ist als in den neueren Einfamilienhausgebieten der 1990er (Breiteeschbach). Grund hierfür ist unter anderem, dass in den neueren Siedlungen Familien mit Kindern wohnen und in den älteren Siedlungen die Kinder bereits ausgezogen sind.

### III.2.9 Vertiefende Analyse – Gebäude- und Wohnungsbestand

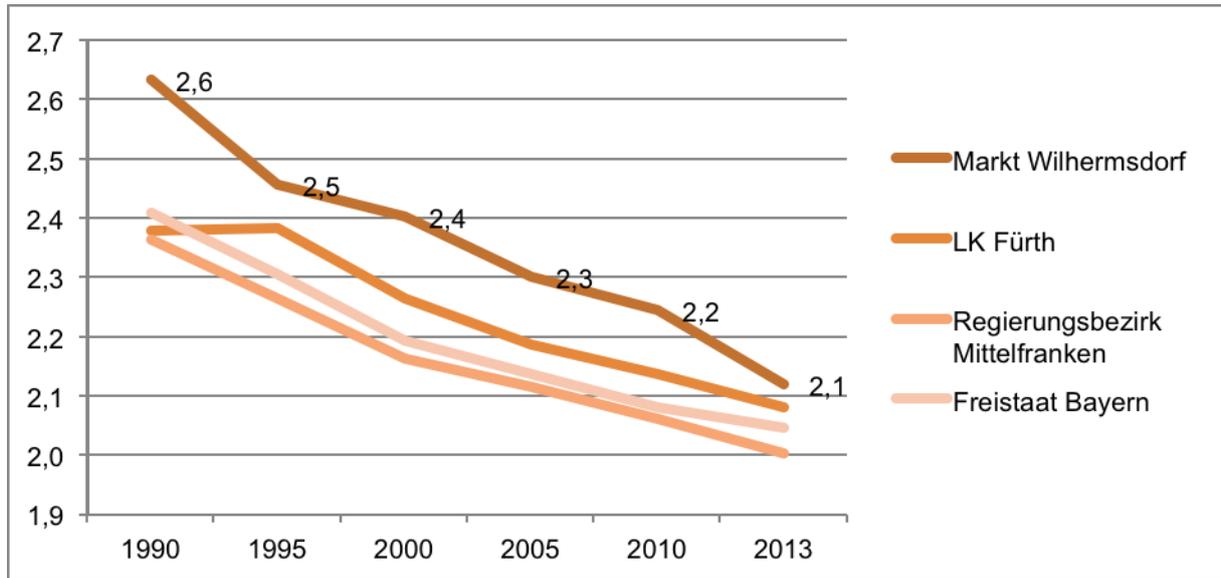
In den Jahren 1990 bis 2013 ist der Bestand an Wohnungen und Gebäuden um 384 (+ 30,4 %) von 1023 auf 1470 gewachsen. Einhergehend mit diesem Wachstumstrend ist auch die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Wilhermsdorf um etwa 39 % gestiegen.



Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Zeitraum von 1990 bis 2013  
 (Statistik Kommunal 2013 Wilhermsdorf)

Die Entwicklung des Gebäude- und Wohnbestandes sowie die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den letzten Jahren verdeutlichen, dass der Fokus der Gebäudearten auf Wohngebäuden mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) und weniger auf verdichteten Wohnformen lag. Fertiggestellt wurden im Zeitraum zwischen 2008 und 2012 insgesamt 45 Gebäude mit einer Wohnung, 3 Gebäude mit zwei Wohnungen und nur ein Gebäude mit drei Wohnungen. Aktuell umfassen 65 % der Wohngebäude in Wilhermsdorf Gebäude mit lediglich einer Wohnung, 26 % Wohngebäude mit zwei Wohnungen und nur 9 % verdichtete Wohnformen mit drei und mehr als drei Wohnungen. Der hohe Anteil der Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet Wilhermsdorf spiegelt die Lage im ländlich geprägten Raum in Bayern wider.

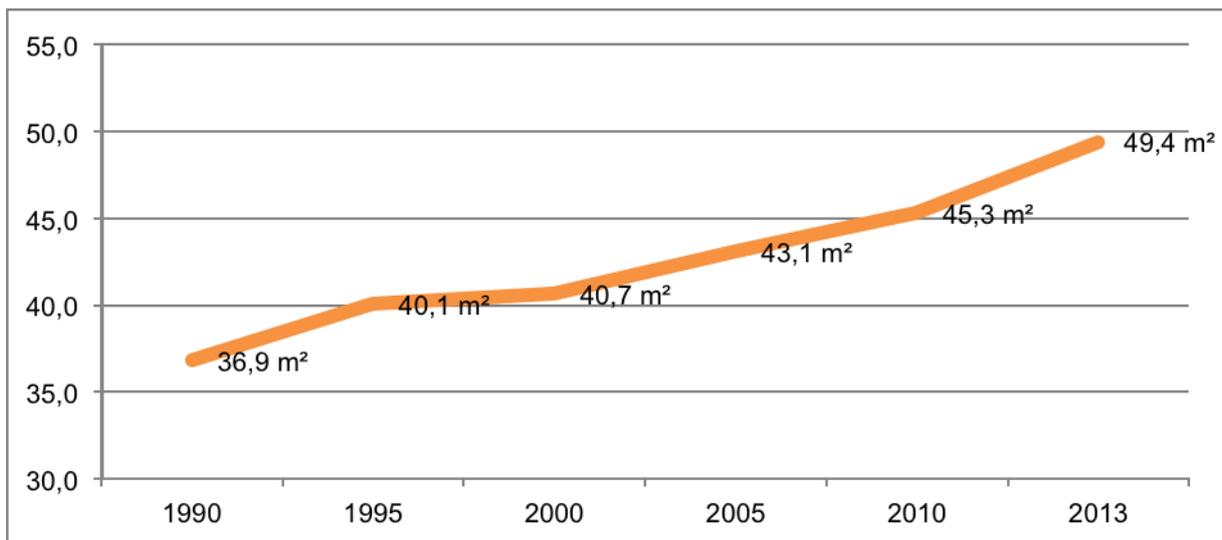
Anhand der Anzahl der Wohngebäude und der Anzahl der Wohnungen lassen sich die durchschnittliche Haushaltsgröße sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen berechnen. 2013 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Markt Wilhermsdorf etwa 2,1 Personen pro Wohnung (4974 Einwohner / 2347Wohnungen). Erkennbar ist weiterhin, dass die Haushaltsgrößen im Markt Wilhermsdorf seit 1990 von 2,6 auf 2,1 gesunken ist. Dieser Trend ist auch im Landkreis Fürth, dem Freistaat Bayern und dem Regierungsbezirk Mittelfranken zu erkennen. Dennoch liegt die Haushaltsgröße im Markt Wilhermsdorf über den durchschnittlichen Haushaltsgrößen der anderen eben genannten Gebietstypen.



Entwicklung der Haushaltsgröße im Zeitraum 1990-2013  
 (eigene Darstellung; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

### III.2.10 Vertiefende Analyse – Wohnfläche

Die Wohnfläche in den Wohngebäuden im Gemeindegebiet Wilhermsdorf wuchs im Zeitraum von 1990 bis 2013 von 15.1356 m<sup>2</sup> auf 24.5908 m<sup>2</sup> um ca. 38,5 %. Im Durchschnitt hat sich die Wohnfläche pro Wohnung seit 1990 um etwa 9,4 m<sup>2</sup> (+8,7 %) von 98,4 auf 107,8 m<sup>2</sup> erhöht. Mit dem Wachstum der Wohnfläche pro Wohnung erhöhte sich im selben Zeitraum ebenso die Wohnfläche pro Einwohner von 36,9 m<sup>2</sup> auf 49,4 m<sup>2</sup>, um 12,5 m<sup>2</sup> (+25,3 %). Diese Kennzahlen verdeutlichen den bundesweiten Trend einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner (vgl. BBSR 2010). Mit 49,4 m<sup>2</sup> liegt Wilhermsorf über dem bundesweiten Durchschnitt von 46,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person (statista).



Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner im Zeitraum 1990-2013  
 (eigene Darstellung; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

### III.2.11 Vertiefende Analyse – Berechnung des künftigen Wohnflächenbedarfs

Die Berechnung des Bedarfs der zukünftigen Wohnflächen und des Nettobaulands hängen von den verschiedenen Parametern ab:

- Bevölkerungsentwicklung
- Veränderung der Altersstrukturen
- Entwicklung der Haushalte

Sowie den sich ändernden Anforderungen an das Wohnen:

- Zunahme an Wohnflächen pro Kopf
- Schaffung von Wohneigentum
- Lage der Wohnbauflächen

Die künftigen Werte dieser Parameter können nur in etwa ermittelt bzw. annähernd prognostiziert werden. Grundsätzlich wird für den Markt Wilhermsdorf eine leichte Bevölkerungszunahme sowie eine Verkleinerung der Haushalte vorausgesagt. Die Wohnfläche pro Kopf liegt im Markt Wilhermsdorf durchschnittlich bereits im Jahr 2013 bei 49,4 m<sup>2</sup> und wird künftig weiter ansteigen, wobei die Haushaltsgrößen durch die Zunahme der 1-Personen-Haushalte weiter schrumpfen werden. Eine Beschreibung der Haushaltsentwicklung fasst das Statistische Landesamt Bayern in einer Trendvariante (Fortschreibung des Status Quo) wie folgt zusammen:

Jahr	Insgesamt	Haushalte nach Personenzahl					Durchschnittliche Haushaltsgröße
		1	2	3	4	5 +	
2015	40.700	16.687	14.419	4.765	3.553	1.275	1,99
2020	41.044	17.118	14.991	4.468	3.303	1.164	1,95
2025	41.144	17.486	15.337	4.143	3.098	1.080	1,91
2030	41.020	17.799	15.487	3.827	2.905	1.001	1,88
in Prozent							
2015	100	41,0	35,4	11,7	8,7	3,1	X
2020	100	41,7	36,5	10,9	8,0	2,8	X
2025	100	42,5	37,3	10,1	7,5	2,6	X
2030	100	43,4	37,8	9,3	7,1	2,4	x
X = gesperrt → Aussage nicht sinnvoll							

*Vorausberechnung der Haushalte in Deutschland – Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2030 (Trendvariante) Deutschland  
(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)*

In Anbetracht an die sich modifizierenden Wohnwünsche und der Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner wird es im Markt Wilhermsdorf einen erhöhten Bedarf an einem geänderten bzw. den künftigen Zielgruppen (Senioren, Singles) angepasstem Wohnraum geben.

<b>Prognose 1 : Zunahme der Bevölkerung nach Prognose des statistischen Bundesamt</b>	
Aktueller Bevölkerungsstand (2013):	4.974
Prognostizierter Bevölkerungsstand (2030):	5.120
Aktuelle Wohnfläche je EW (2013):	49,4 m <sup>2</sup>
Angenommene Wohnfläche je EW (2025):	50 m <sup>2</sup>
Wohnflächenbestand 2013:	245.908 m <sup>2</sup>
Wohnflächenbedarf 2025:	256.000 m <sup>2</sup>
Neubedarf an Wohnfläche:	10.092 m <sup>2</sup>
<b>Bis zum Jahr 2030 werden 10.092 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche benötigt.</b>	

<b>Prognose 2 : Zunahme der Bevölkerung nach Prognose der Bertelsmannstiftung</b>	
Aktueller Bevölkerungsstand (2013):	4.974
Prognostizierter Bevölkerungsstand (2030):	5.130
Aktuelle Wohnfläche je EW (2013):	49,4 m <sup>2</sup>
Angenommene Wohnfläche je EW (2025):	50 m <sup>2</sup>
Wohnflächenbestand 2013:	245.908 m <sup>2</sup>
Wohnflächenbedarf 2025:	256.500 m <sup>2</sup>
Neubedarf an Wohnfläche:	10.592 m <sup>2</sup>
<b>Bis zum Jahr 2030 werden 10.592 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche benötigt.</b>	

<b>Prognose 3 : Annahme einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl</b>	
Aktueller Bevölkerungsstand (2013):	4.974
Prognostizierter Bevölkerungsstand (2030):	4.974
Aktuelle Wohnfläche je EW (2013):	49,4 m <sup>2</sup>
Angenommene Wohnfläche je EW (2025):	50 m <sup>2</sup>
Wohnflächenbestand 2013: (m <sup>2</sup> )	245.908 m <sup>2</sup>
Wohnflächenbedarf 2025:	248.700 m <sup>2</sup>

Neubedarf an Wohnfläche:	2.792 m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------

**Bis zum Jahr 2030 werden 2.792 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche benötigt.**

Aufbauend auf die Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und der Bertelsmann-Stiftung können unter Annahme einer weiter zunehmenden Wohnfläche pro Einwohner der zukünftig benötigte Wohnflächenbedarf für Wilhermsdorf prognostiziert werden. Dabei wird parallel neben den zwei Prognosevarianten, die auf den vorherigen Bevölkerungsvorausberechnungen (siehe Kapitel II.1) basieren, eine Variante der Wohnbauflächenberechnung mit einer Bevölkerungsstagnation durchgeführt. Die Berechnung auf Basis der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung (Prognose 2) stellt mit ca. 4,2 ha die höchste Variante dar.

#### Berechnung des benötigten Nettobaulands

*Annahmen:*

Nettobauland für freistehendes Einfamilienhaus (EFH):	650 m <sup>2</sup>
---	--------------------

Wohnfläche je Einfamilienhaus:	150 m <sup>2</sup>
--------------------------------	--------------------

Nettobauland für Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen (EFH):	850 m <sup>2</sup>
--	--------------------

Wohnfläche je Mehrfamilienhaus (bei ca. 3 Wohnungen):	250 m <sup>2</sup>
---	--------------------

Auf Grundlage des prognostizierten Wohnflächenbedarfs kann nun für alle drei Varianten das daraus resultierende Nettobauland berechnet werden. Hierbei wird angenommen, dass der künftige Schwerpunkt der Bauformen in Markt Wilhermsdorf weiterhin auf Einfamilienhäuser (65 %) und nur 35 % auf Mehrfamilienhäuser liegt.

#### Berechnung für Prognose 1

Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	10.092 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	-----------------------

<i>davon als EFH (65 %)</i>	<i>6.560 m<sup>2</sup></i>
-----------------------------	----------------------------

<i>davon als MFH (35 %)</i>	<i>3.532 m<sup>2</sup></i>
-----------------------------	----------------------------

Benötigte Nettobauland Jahr 2030	
----------------------------------	--

<i>davon als EFH (65 %) (6560 m<sup>2</sup> / 150 m<sup>2</sup>) x 650 m<sup>2</sup></i>	<i>28.426 m<sup>2</sup></i>
--	-----------------------------

<i>davon als MFH (35 %) (3532 m<sup>2</sup> / 250 m<sup>2</sup>) x 850 m<sup>2</sup></i>	<i>12.009 m<sup>2</sup></i>
--	-----------------------------

Neubedarf an Nettobauland	40.435 m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------

**Bis zum Jahr 2030 werden etwa 40.435 m<sup>2</sup> (ca. 4,0 ha) neue Nettobauland benötigt.**

<b>Berechnung für Prognose 2</b>	
Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	10.592 m <sup>2</sup>
<i>davon als EFH (65 %)</i>	6.885 m <sup>2</sup>
<i>davon als MFH (35 %)</i>	3.707 m <sup>2</sup>
Benötigte Nettobauland Jahr 2030	
<i>davon als EFH (65 %) (6885 m<sup>2</sup> / 150 m<sup>2</sup>) x 650 m<sup>2</sup></i>	29.834 m <sup>2</sup>
<i>davon als MFH (35 %) (3707 m<sup>2</sup> / 250 m<sup>2</sup>) x 850 m<sup>2</sup></i>	12.604 m <sup>2</sup>
Neubedarf an Nettobauland	42.439 m <sup>2</sup>
<b>Bis zum Jahr 2030 werden etwa 42.439 m<sup>2</sup> (ca. 4,2 ha) neue Nettobauland benötigt.</b>	

<b>Berechnung für Prognose 3</b>	
Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	2.792 m <sup>2</sup>
<i>davon als EFH (65 %)</i>	1.815 m <sup>2</sup>
<i>davon als MFH (35 %)</i>	977 m <sup>2</sup>
Benötigte Nettobauland Jahr 2030	
<i>davon als EFH (65 %) (1815 m<sup>2</sup> / 150 m<sup>2</sup>) x 650 m<sup>2</sup></i>	7.846 m <sup>2</sup>
<i>davon als MFH (35 %) (977 m<sup>2</sup> / 250 m<sup>2</sup>) x 850 m<sup>2</sup></i>	3322 m <sup>2</sup>
Neubedarf an Nettobauland	11.187 m <sup>2</sup>
<b>Bis zum Jahr 2030 werden etwa 11.187 m<sup>2</sup> (ca. 1,0 ha) neue Nettobauland benötigt.</b>	

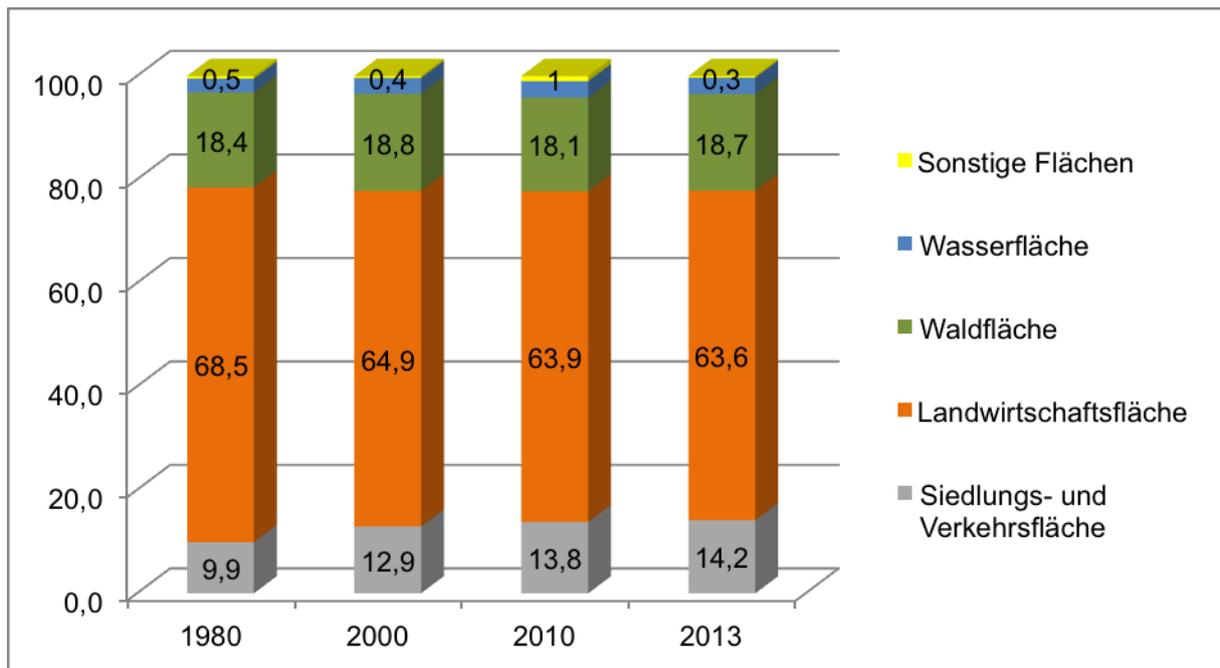
Die Berechnungen ergeben, dass maximal etwa 4,2 ha und minimal etwa 1 ha Nettobauland im Markt Wilhermsdorf bis zum Jahr 2030 gebraucht werden, um den anstehenden Bedarf zu decken.

Im Vergleich des im Hauptort Markt Wilhermsdorf prognostizierten Nettobaulandbedarfs decken die vorhandenen Brachflächen, die un bebauten Flächen und die leer stehenden Wohngebäude bereits diesen berechneten Baulandbedarf ab. Die Flächenpotenziale in Gebieten nach § 30 BauGB von 4,7 ha und nach § 34 BauGB von 1,5 ha umfassen insgesamt bereits eine Baufläche von über 6 ha.

Daraus lässt sich rein rechnerisch ableiten, dass bei Aktivierung der vorhandenen Potentiale grundsätzlich keine weiteren Baulandausweisungen erforderlich sind.

### III.2.12 Siedlungsflächenentwicklung

Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes Wilhermsdorf umfasst 2.663,75 ha (Stand: 31.12.2013). Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich aus den Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche sowie Friedhofsfläche zusammensetzt, ist im Zeitraum von 1980 bis 2013 von 264 ha auf 377 ha um 29,9 % gestiegen. Im Durchschnitt beträgt dies einen jährlichen Zuwachs von 3,4 ha. Der Anteil der Gebäude- und Freiflächen, der in der Siedlungs- und Verkehrsfläche enthalten ist, erhöhte sich seit 2000 von 79,0 ha auf 80,6 um 1,5 %.



Entwicklung der Flächennutzungen im Zeitraum 1980 - 2013

(eigene Darstellung; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

### III.2.13 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Die vielseitige Historie vom Markt Wilhermsdorf, angefangen von dem ehemaligen Verlauf der Fernstraße Nürnberg – Frankfurt, über das „verschwundene“ Wasserschloss aus der Herrschaft des Geschlechts Hohenlohe bis hin zu dem jüdisch geprägten Geschichtsteil stellt eine Besonderheit dar und bietet enormes Potential für Kultur und Tourismus, aber auch für die Identifikation der Bürger selbst.
- Zahlreiche Gebäude aus den letzten Epochen, wie bspw. Redoutenhaus, Evangelische Hauptkirche und die Mühlen sind erhalten und spiegeln die geschichtsträchtige Vergangenheit noch heute wider. Diese und zahlreiche andere Baudenkmäler prägen die Gestalt des historischen Ortskerns, deren denkmalpflegerischen Belange in der Bauleitplanung der Kommune zu berücksichtigen sind.
- Die freien Entwicklungsflächen in den bestehenden Wohngebieten und die leerstehenden Gebäude bieten ein hohes Potential um die Innenentwicklung zu fördern und den Kernort wieder zu beleben.
- Die benötigten Wohnbauflächen für das prognostizierte Einwohnerwachstum, können durch die derzeit bestehenden Flächenpotentiale im Bestand bereits abgedeckt werden, sodass zusätzliche Flächenausweisungen nicht erforderlich sind. Voraussetzung hierfür liegt in der zeitlichen Verfügbarkeit des Bestandes.
- Die Hanglage und Südausrichtung der Wohngebiete „Klinge“ und „Westlich Fallmeisterweg“ weisen weitläufige Sichtbeziehungen in die Landschaft, eine gute Besonnung der Gebäude und somit eine qualitative Wohnqualität auf.

#### Schwächen

- Die flächenhafte Siedlungserweiterung südlich der Zenn hat zur Folge, dass der Siedlungsbereich in zwei Teile getrennt wird und durch den bis zu 190 m breiten Zenngrund abgekoppelt voneinander wirkt. Diese Zweiteilung wirkt einer kompakten Siedlungsstruktur entgegen und könnte zu der Annahme führen, dass es sich um zwei verschiedene Orte handelt. Der Flussauenbereich muss aber auch künftig bebauungsfrei bleiben.
- Der Bau der Umgehungsstraße war notwendig um das hohe Verkehrsaufkommen aus dem Altort zu verlagern. Auf dem jetzigen Verlauf der Staatsstraße an der Bahntrasse wird man am Ort vorbeigeleitet, ohne zu bemerken, dass es einen historischen Ortskern gibt. Lediglich die Evangelische Hauptkirche macht auf den Ort neugierig.
- Die gewerblichen Nutzungen entlang der Nürnberger Straße und vor allem der als Lagerplatz genutzte ehemalige Schlossbereich beeinträchtigen das äußere Erscheinungsbild und lassen ein negatives Images entstehen.
- Die fußläufige Entfernung zwischen den südlichen Wohngebieten und dem Kernort beträgt bis zu 1,6 km, wofür durchschnittlich 20 min Gehzeit einzuplanen sind. Daraus lässt sich vermuten, dass

ein Großteil der Bewohner im südlichen Siedlungsbereich für Wege in den Kernort den Pkw nutzen und dadurch zusätzlicher innerörtlicher Verkehr erzeugt wird und zahlreiche Parkplätze im Altort durch Ortsansässige belegt sind.

- Zudem schränken Topografie und Ausdehnung des Hauptortes die fußläufige Verbindungsqualität zwischen den Wohnsiedlungen südlich der Zenn und des Altortes weiterhin ein, so dass Erledigungen innerhalb Wilhermsdorf nicht ausschließlich zu Fuß erledigt werden können. Vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen und junge Familien sind die Wegeverbindungen beschwerlich.
- Die Wohngebiete Klinge, Westlich des Fallmeisterweges, Hub, Denzelberg, Breiteschebach und Süd weisen keine organische Siedlungsstruktur sondern wirken wie am „Reißbrett“ entworfen. Die bewegte Topografie fand wenig bis kaum Beachtung.
- Die Übergangsbereiche der Wohnsiedlungen „Klinge“ und „Westlich des Fallmeisterweges“ zum ursprünglichen Siedlungskern sind baustrukturell nicht aneinander angepasst und weisen undefinierte Zwischenräume auf, welche durch einzelne Gebäude bebaut wurden und einen „ausgefranzten“ Siedlungsrand bilden.
- Im Baugebiet „Süd“ wird derzeit ein weiteres Baugebiet ausgewiesen. Im Gegenzug stehen im Ortskern mehrere Gebäude leer. Zahlreiche innerörtliche Entwicklungsflächen sind vorhanden und sind so schwieriger entwickelbar. Sicherlich ist eine Nachnutzung der leerstehenden Gebäude mit Problemen und Hindernissen aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse, Desinteresse der Eigentümer oder baulichen Einschränkungen verbunden und erschwert diese. Dennoch ist die Stärkung der Innenentwicklung zum Erhalt der Siedlungsstrukturen und der Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur des Innenortes notwendig sowie nach BauGB gefordert.
- Einige denkmalgeschützte Gebäude stehen derzeit leer, verfallen nach und nach und können, wenn nicht zeitnah saniert wird, aus dem Ortsbild verschwinden. Gründe für den Leerstand sind oftmals ungeklärte Besitzverhältnisse oder auch das Spekulieren der Eigentümer auf Verfall und Abbruch.
- Derzeit gibt es wenige Mietwohnungen für junge Familien, Singles bzw. barrierefreie Wohnungen. Dies könnte für bestimmte Personengruppen ein Grund sein, aus Wilhermsdorf wegzuziehen.
- Die frühere Bedeutung des Marktplatzes als lebendiger Ortsmittelpunkt wird durch den Rückgang und die Verlagerung von Einzelhandel und Gewerbe an den Ortsrand sowie der Verkehrsberuhigung durch die Umgehungsstraße (trotzdem notwendig) geschwächt. Weiterhin verstärken Leerstand und Verfall der Gebäude im Ortskern den Funktionsverlust des Zentrums.
- Steigende Flächeninanspruchnahme obwohl freie Bauflächen bzw. leerstehende Gebäude im Ortskern vorhanden sind
- negative Beeinträchtigung des bereits geschwächten Ortskerns → Funktionsverlust
- keine Stärkung der Innenentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten
- monofunktionale Neubaugebiete bilden sich zu „Schlafstädten“ aus → hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten

### Zusammenfassung

- Der Siedlungsbereich vom Hauptort Wilhermsdorf ist durch den Verlauf der Zenn und Verkehrsstrassen in zwei Siedlungsteile geteilt, die wie voneinander abgekoppelt wirken.
- Die Wohngebiete sind nahezu monofunktional auf das Wohnen ausgelegt, wodurch weite Wege zu den Versorgungseinrichtungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen existieren
- Die Funktion der Ortsmitte ist in der Baustruktur erkennbar und wird durch Einzelhandel unterstützt.

### Mögliche Konflikte

- Durch die Distanz der Neubaugebiete zum Altort und die Erwerbssituation der Neubürger, ist die Identifikation mit dem kulturellen und sozialen Leben in Wilhermsdorf erschwert.
- Die starke Konzentration von Berufspendlern in den monofunktionalen Neubaugebieten kann das Image einer „Schlafstadt“ hervorrufen.
- Die Ausweisung weiterer Wohngebiete auf der grünen Wiese forciert die weitere Zersiedlung des Hauptortes, eine Schwächung des Altortes und unterbindet ein zusammenhängendes Ortsbild.
- Bei Nicht-Berücksichtigung der gegebenen Topografie kann die Siedlungsentwicklung den Ort überformen und die besondere Lage am Hang beeinträchtigen.

### III.2.14 Prognose und Zielsetzung

#### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Aufwerten der Ortseingänge, insbesondere entlang der Umgehungsstraße, zur Attraktivierung des äußerlichen Erscheinungsbildes vom Hauptort Wilhermsdorf
- Stärken von Bezug und Sichtbeziehung zwischen Umgehungsstraße und historischen Ortskern.
- Aufwerten aller innerörtlichen Stadträume in Bezug auf Gestaltung, Aufenthaltsfunktion und Durchgrünung zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Aufwerten des Schlossplatzes durch funktionale Änderungen, bauliche Raumbildung und grünordnerische Maßnahmen
- Schließen und Verdichten der freien Bauflächen und Baulücken in den bestehenden Wohnsiedlungen.
- Erhalten und Erweitern der Ortsrandeingrünungen.
- Schrittweise Sanierung sowie Wieder- und Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude und alter Bausubstanz.
- Beratung und Förderung als Anreize für Bausanierungen; Imagekampagne für Wohnen im Innenort („Jung kauft Alt“ – Bsp. Hiddenhausen)
- Kombination von alter Bausubstanz mit moderner und funktionaler Architektur
- Imageaufwertung vom Altort als zentral gelegenen Wohnstandort mit kurzen Wegen
- Etablieren von Mietwohnungen, insbesondere Single- und barrierefreie Wohnungen im Altort
  - Belebung
  - kurze Wege zu sozialen und kulturellen Angeboten
  - Nutzungsmischung

#### Zielsetzungen der Bürger

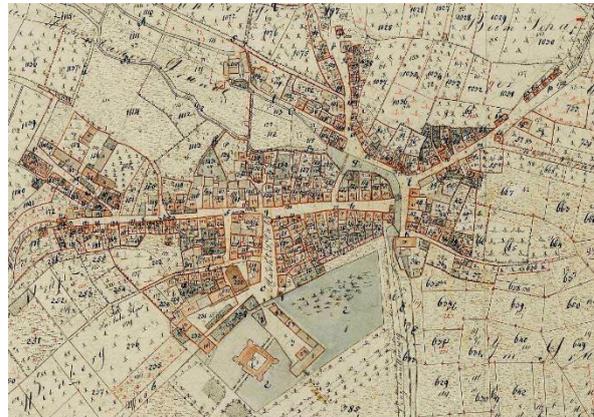
- Wiederbeleben von Brachflächen und leerstehender Wohngebäude / Ladenflächen vs. Abwägen von Bauerhalt
- Schaffen von (barrierefreien) Mieträumen
- Schaffen von Single-, Senioren- und Familienwohnen → Mehrgenerationshaus
- Ersten Blick auf Wilhermsdorf verbessern → Verschönern / Attraktiveren von Ortseingängen, Ortsbild und Ortsmitte
- Etablieren einer multifunktionalen Nutzung für den Festplatz

### III.3 Themenfeld Verkehr / Erschließung / Parken / Fuß- und Radwege

#### III.3.1 Allgemeines

Der Markt Wilhermsdorf ist ein historisches fränkisch-karolingisches Straßendorf und Beispiel für frühere Straßenverkehrspolitik. Eine Ausweichstrecke der fränkischen Reichstraße zwischen Frankfurt und Regensburg führte von Unterschweinbach über Markt Erlbach, Wilhermsdorf, Langenzenn nach Fürth. In Wilhermsdorf verlief diese Route entlang der heutigen Hauptstraße. Am heutigen Marktplatz zweigte im rechten Winkel eine weitere nicht so bedeutsame Fernstraße, die Ansbacher Straße, ab.

Während des Ausbaus Wilhermsdorfs zu einem kleinen barocken Residenzort in der hohenlohischen Herrschaft (16 / 17 Jh.) wurden insbesondere auf Straßenführung, Baustruktur und Sichtbeziehungen, die heute noch erkennbar sind, geachtet. Mit der starken Bevölkerungszunahme nach dem Zweiten Weltkrieg, durch die Aufnahme von Heimatvertriebenen und der allgemeinen Zunahme von Kfz/Kopf in den letzten Jahrzehnten stieg die Verkehrsbelastung im Hauptort Wilhermsdorf, insbesondere in der Hauptstraße, enorm an.



Dadurch wurden Sicherheit und Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen dauerhaft negativ beeinträchtigt. Durch den autogerechten Ausbau der Straßen und die Lärm- und Abgasimmissionen wurden Fußgänger immer mehr aus den Straßenräumen verdrängt. Historische Bauten, wie das Torhaus in der Stelzenbachstraße und Vorgärten in der Hauptstraße wurden für Straßenerweiterungen abgerissen bzw. rückgebaut. Diese insbesondere für die Wohnbevölkerung unerträgliche Situation veranlassete den Bau einer Umgehungsstraße im Jahr 2002. Im Rahmen einer Flurbereinigung wurde deren Verlauf parallel von Bahntrasse und Zenn festgelegt. Die Umgehungsstraße bildet heute die Hauptzufahrt Markt Wilhermsdorfs von Markt Erlbach und Langenzenn kommend.

*Baustruktur Markt Wilhermsdorf  
(Bayerische Vermessungsverwaltung)*

Die Umgehungsstraße ist zugleich ein Abschnitt der Staatstraße St 2252 (Neuherberg – Bad Windsheim – Markt Erlbach - Langenzenn), die den Markt Wilhermsdorf an das regionale Straßennetz anbindet. Diese schließt Wilhermsdorf in nur 4,5 km Entfernung, bei Langenzenn an die Bundesstraße B 8 (Emskirchen – Nürnberg) an. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse, die BAB 73 in 25 km östlicher Richtung und die BAB 3 in nordöstlicher Richtung sind über den Verlauf der B 8 Richtung Fürth gegeben. Die BAB 6 ist über die ST 2252 und B 13 in 25 km Entfernung südlicher Richtung erreichbar.

Weiterhin verläuft durch das Gemeindegebiet Wilhermsdorf von Norden nach Süden die Kreisstraße FÜ 18 von der Landkreisgrenze Neustadt (Aisch) bei Lenzenhaus über Markt Wilhermsdorf, Meiersberg bis nach Oberreichenbach. In Oberreichenbach besteht Anschluss an die FÜ 19 (Unterschlaurobach – Oberreichenbach – Deberndorf – Cadolzburg - Zirndorf) und an der Landkreisgrenze bei Lenzenhaus an die NEA 23 Richtung Neidharswinden.

Die innerörtliche Erschließungs- und Verbindungsstraßen der nördlichen Siedlungseinheit bilden Haupt-, Stelzenbach-, Berg- und Lenzenstraße und gewährleisten mit ihren Neben- und Stichstraßen die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete. Der südliche Siedlungsbereich ist übergeordnet durch Hub-, und Stelzenbachstraße mit dem nördlichen Siedlungsbereich verbunden. Hier erfolgt die Erschließung der Wohngebiete „Hub“, „Denzelberg“, „Breiteschbach“ und „Süd-Teilbereich 1“ durch ineinander verknüpfte Ringstraßensysteme.

Seit dem 9. September 1895 verbindet die Zenngrundbahn Markt Erlbach und Siegelsdorf miteinander. Zunächst gab es in Wilhermsdorf nur den Bahnhofspunkt „Wilhermsdorf“ in der Bahnhofstraße. Später wurde der Haltepunkt „Wilhermsdorf Mitte“ direkt am Festplatz erbaut, um die Anbindung des Altorts zu stärken. An diesem Haltepunkt ist eine barrierefreie Zustiegsmöglichkeit auf der Strecke zwischen Markt Erlbach und Siegelsdorf gegeben.

Die Bahnhofspunkte „Wilhermsdorf“ und „Wilhermsdorf Mitte“ an der Bahntrasse bzw. entlang der Nürnberger Straße gewährleisten eine zufriedenstellende Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). 26-mal am Tag fährt die Regionalbahn des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) Richtung Fürth und Nürnberg und 22-mal nach Markt Erlbach, wobei Markt Erlbach den Endhaltepunkt der Zenngrundbahn bildet. Über die Bahnlinie Markt Erlbach – Nürnberg besteht in Siegelsdorf Anschluss an den Regionalexpress Nürnberg – Würzburg. Durch die Zenngrundbahn ist Markt Wilhermsdorf an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr Nürnbergs sowie Würzburgs angebunden. Für Pendler die auf die Zenngrundbahn angewiesen sind, äußert sich jedoch der Ein-Stunden-Takt und die unregelmäßige Taktung – Drei-Stunden-Lücke in den Abendstunden – eher als unzureichend. Laut Äußerung des Landeratsamts Fürth, wird aktuell eine Erhöhung auf eine halbstündliche Taktung geprüft, die eine eingleisige Elektrifizierung der Strecke und den Ausbau mehrerer Stationen mit sich führen würde. Erfolgt der angedachte Ausbau der Zenngrundbahn, würde sich die Attraktivität Wilhermsdorfs als Pendlerstandort weiter erhöhen.

Der ÖPNV-Anschluss mit den Regionalbuslinien des VGN besteht im Gemeindegebiet Wilhermsdorfs nur beschränkt. Die vier Bushaltestellen „Wilhermsdorf Friedhof“, „Wilhermsdorf Mitte“, „Wilhermsdorf“ und „Kirchfarnbach Kirche“ im Gemeindegebiet Wilhermsdorf sind an die Regionalbuslinien des VGN angebunden sind. In Markt Wilhermsdorf verkehren

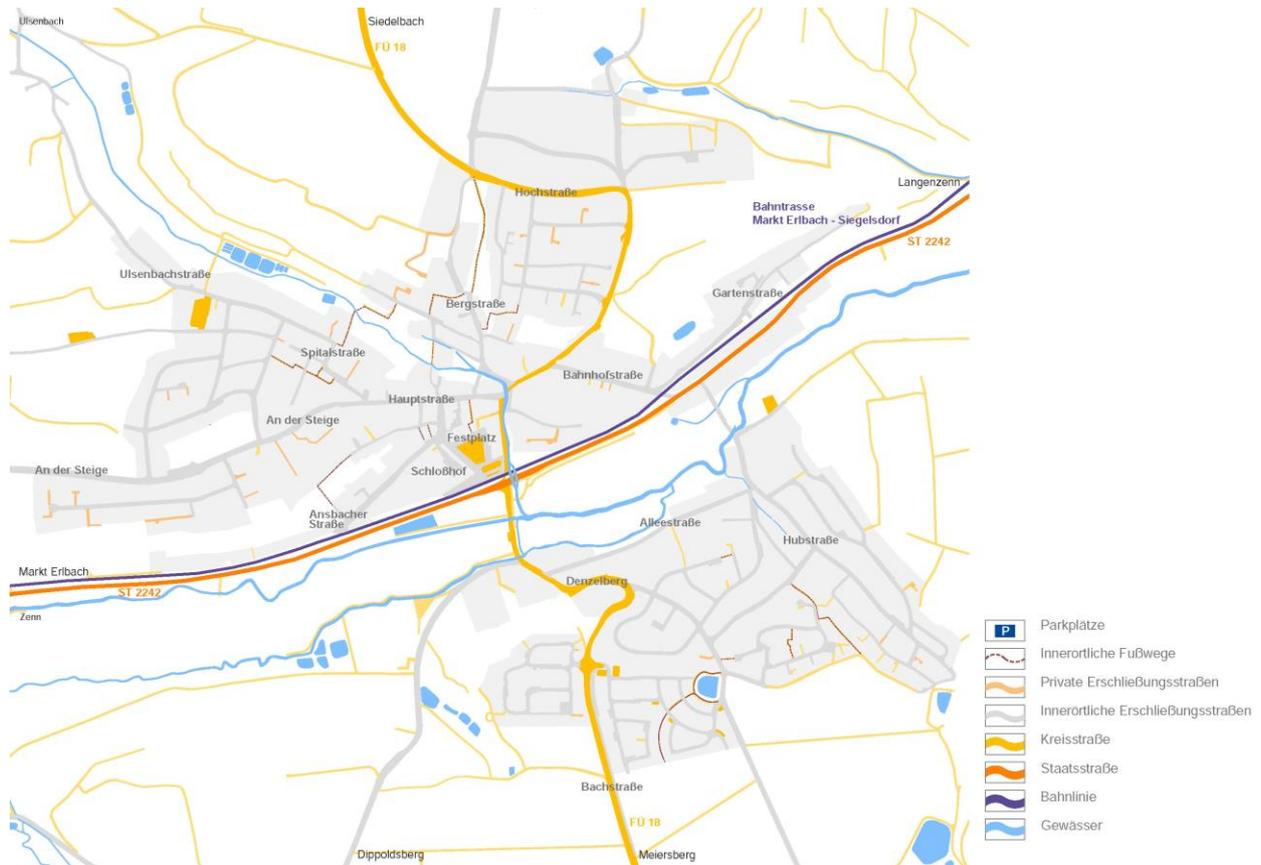
- der Regionalbus 129 → Diethofen - Neuhof - Trautskirchen - Wilhermsdorf - Markt Erlbach - Neustadt (Aisch) (4x täglich zwischen 7 und 8 Uhr)  
→ Neustadt (Aisch) - Markt Erlbach - Wilhermsdorf - Trautskirchen - Neuhof - Diethofen (4x täglich zwischen 12 und 18 Uhr)
- der Stadtbus N22 (Nightliner) → Fürth Rathaus (4x täglich zwischen 2 und 5 Uhr) und in Kirchfarnbach
- die Regionalbuslinie 152 → Kirchfarnbach - Cadolzburg (1x täglich zwischen 6 und 7 Uhr)  
→ Kirchfarnbach - Cadolzburg - Oberasbach - Zirndorf – Fürth (7x täglich zwischen 5 und 20 Uhr).

In den anderen Ortsteilen verkehren werktags lediglich Schulbusse.

Mit dem Bahnhofspunkt „Wilhermsdorf Mitte“ und der Bushaltestelle „Wilhermsdorf Mitte“ bildet der Festplatz einen Verkehrsknotenpunkt zwischen Bus und Bahn. Um die Attraktivität und Erreichbarkeit des vorhandenen ÖPNV-Angebots, vor allem die Bahnanbindung zu steigern, wurde am Festplatz ein

Park & Ride Parkplatz für Pendler angelegt. Die Kapazität der Parkmöglichkeiten am Festplatz ist zeitweise ausgelastet und soll in Zukunft erweitert werden.

Weitere Parkplätze im Hauptort Wilhermsdorfs befinden sich beispielsweise an den kommunalen Einrichtungen Rathaus, Friedhof und Schwimmbad sowie am alten Bahnhof, an Sportstätten und im öffentlichen Straßenraum.



**Verkehrerschließung**  
 (eigene Darstellung)

In der Haushaltsbefragung (siehe Anhang) wurde untersucht mit welchen Verkehrsmitteln die Bewohner von Markt Wilhermsdorf zu ihren Arbeitsorten fahren<sup>1</sup>. Wie im ländlichen Raum zu erwarten, stellt der Pkw-Anteil mit 73% das am häufigsten verwendete Verkehrsmittel dar. Das zeigt sich auch in der durchschnittlichen Pkw-Anzahl von 2,1 pro Haushalt. Das ÖPNV Angebot, unterteilt in Bus (1%) und Bahn (5 %) nutzen insgesamt nur 6 % der Beantworter. Dieses Ergebnis spiegelt die unzureichende Anbindung der Buslinien / Regionalbuslinien des VGN in Markt Wilhermsdorf sowie die „nur“ stündliche Taktung der Bahnlinie Markt Erlbach – Nürnberg wider. Positiv zu bewerten ist das 10 % zu Fuß zur Arbeit gehen und immerhin 4 % mit dem Rad. Der geringe Radfahreranteil lässt sich womöglich auf die topografische Situation in Markt Wilhermsdorf zurückführen. Nur 1 % der Beantworter nutzen Mitfahrgelegenheiten. Auf der Website von Markt Wilhermsdorf wird auf die MiFaZ, die Mitfahrzentrale des Landkreises Fürth hingewiesen. Dieses Angebot wird nach dem Ergebnis der Umfrage eher un-

<sup>1</sup> Die Angabe der Prozentzahlen bezieht sich auf die Anzahl der Befragten, die zu der genannten Fragestellung geantwortet haben

terdurchschnittlich in Anspruch genommen. Immerhin kombinieren 6 % der Beantworter verschiedene Verkehrsmittel um zur Arbeit zu fahren.

Weiterhin wurde untersucht mit welchen Verkehrsmitteln die Bewohner von Markt Wilhermsdorf zu Freizeitaktivitäten / Freizeitangeboten gelangen<sup>1</sup>. Der Anteil der Pkw-Fahrer mit 61% ist im Vergleich zum Arbeitsweg 12 % niedriger. Das ÖPNV-Angebot wird in der Freizeit noch weniger genutzt als im Alltag. Lediglich 2,7 % der Beantworter nehmen die Bahn und 0,3 % den Bus. Hier spiegelt sich die geringe Taktfrequenz des ÖPNV-Angebots noch deutlicher wider. Im Vergleich zum Alltag gehen die Beantworter mit 12% um 2% mehr zu Fuß. Aus dieser Aussage lässt sich schlussfolgern, dass ein Großteil der Freizeitaktivitäten in Markt Wilhermsdorf stattfinden. Der Anteil der Radfahrer mit 3,9% ist bei den Befragten in der Freizeit nahezu gleich mit dem des Alltags. Der Anteil der Kombiniierer bei Freizeitwegen ist mit 19,8 % im Vergleich zum Arbeitsweg um 13,8 % höher. Hier wird erkennbar, dass in der Freizeit deutlich mehr verschiedene Verkehrsmittel verwendet bzw. kombiniert werden.

Als alternatives Verkehrsmittel wünschen sich die Beantworter zu 50,9 % einen Gemeinde- oder Bürgerbus, wobei 42,7 % der Befürworter diesen mehrmals in der Woche und 26,6% einmal in der Woche nutzen würden. Im Durchschnitt liegt die Zahlungsbereitschaft pro Fahrt bei 1,90 €. An zweiter und dritter Stelle zum Wunsch alternativer Verkehrsmittel stehen Ruftaxi (17,5 %) und Bus (8,8%). Nur 2,6% der Befragten wünschen sich einen besseren Bahnanschluss bzw. 1,3 % einen S-Bahn-Anschluss. Als weitere alternative Verkehrsmittel wünschen sich die Beantworter Carsharing-Angebote (3,5%), Taxis (1,8 %) und Sonstige (13,6 %). Die Ergebnisse verdeutlichen, dass ein Teil der gewünschten alternativen Verkehrsmittel zum einen auf eine bessere Anbindung der Ortsteile an den Hauptort und zum anderen auf eine bessere Anbindung an die Umgebung abzielen.

Der Gesamtzustand der Verkehrssituation im Altort im Vergleich von früher zu heute hat sich laut Haushaltsumfrage insgesamt verbessert. Die Einschätzung erfolgte nach dem Schulnotensystem von 1 - 6. Beispielsweise hat sich die Erreichbarkeit der Ortsmitte mit dem ÖPNV sehr gering um 0,1 von 2,9 auf 2,8 positiv gesteigert und wird als befriedigend angesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte wird als befriedigend bewertet. Im Zeitvergleich von früher zu heute erfolgte hier eine Verbesserung von 3,3 auf 3,0. Stark verbessert hat sich die Verkehrsberuhigung im Kernort. Grund ist der Bau der Umgehungsstraße. Gleichzeitig erfolgte eine Aufwertung (+ 0,3) der Parkplatzsituation im Kernort durch den Bau der Parkplätze am Festplatz und am Bahnhofpunkt. Als mangelhaft wird die Erreichbarkeit der Ortsteile mit dem ÖPNV gesehen. Die vergleichende Bewertung von früher und heute unterscheidet sich nur um 0,1 Notenpunkte und veränderte sich dabei von 5,1 auf 5,0. In Bezug auf die Ergebnisse zu den alternativen Verkehrsmitteln, wobei sich 50,9 % der Beantworter einen Bürgerbus wünschen, lässt sich beim Thema - Erreichbarkeit der Ortsteile - großer Handlungsbedarf erkennen.

### III.3.2 Fuß- & Radwege / Wander- und Radwanderwege

#### III.3.2.1 Fuß- & Radwege

Das Fußwegenetz im Hauptort Markt Wilhermsdorf ist geprägt durch zahlreiche abkürzende, meist kleine Pfade und stellt aufgrund der geteilten Siedlungsstruktur und der starken Höhenunterschiede eine wichtige Erschließungsform dar. Bedeutende Zielpunkte sind der Kernort, die Bahnhaltepunkte, Bushaltestellen und die Einkaufsmöglichkeiten Norma und Netto. Die fußläufige Anbindung der einzelnen Wohngebiete, zu denen beispielsweise „Klinge“ und „Westlich Fallmeisterweg“ zählen, an den Kernort ist notwendig, um die Bewohner zu motivieren Wege zu Fuß zu erledigen und den innerörtlichen Pkw-Verkehr zu reduzieren.

Die Fußwege, z. B. zwischen Alleestraße und Talblick, Franziska-Barbara-Straße und Hohenlohestraße, Feld-am-See-Ringstraße und Jahnsdorfer Straße sind als Treppenwege ausgebildet. Diese verbessern zwar die fußläufige innerörtliche Vernetzung, stellen jedoch für mobilitätseingeschränkte Personen und Eltern mit Kinderwagen eine Barriere dar. Seitens der Bürger sind bei einigen Fußwegeverbindungen, z. B. dem „Bielergängla“ funktionale und gestalterische Defizite, bauliche Mängel wie mindere Wegebefestigung, fehlende Beleuchtung festgestellt worden. Eine bauliche und gestalterische Aufwertung dieser wichtigen innerörtlichen, Fußwegeverbindungen ist anzustreben. Der barrierefreie Ausbau wird nicht überall realisierbar sein. Trotzdem müssen beim Ausbau des Wegenetzes mobilitätseingeschränkte Einwohner, Senioren und junge Familien mehr Berücksichtigung finden. Letztlich stellt die fußläufige Erreichbarkeit und die Möglichkeit auf das Kfz zu verzichten, auch eine qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes dar.

Radwege, welche straßenbegleitend gemeinsam oder getrennt von Fußwegen verlaufen, sind im Hauptort Markt Wilhermsdorf nicht angelegt. Radfahrer sind so auf innerörtliche Straßen und auf die Rücksichtnahme der Autofahrer angewiesen.

#### III.3.2.2 Wander- und Radwanderwege

Der Markt Wilhermsdorf ist mit seiner landschaftlich reizvollen Umgebung und seiner Nähe zum Naturpark Frankenhöhe und Steigerwald an verschiedene regionale und überregionale Rad- und Wanderwege angebunden und mit der Umgebung vernetzt. Die Gemeinde ist in das markierte Netz der Wanderwege des fränkischen Albvereins integriert.



Künftig erfolgen der Ausbau und die Beschilderung von Wanderwegen im Gemeindegebiet Wilhermsdorf durch die Förderung des Deutschen Albverein e. V.

#### Wanderwege / Fernwanderwege

Ansbacher Weg (7530)  
(Blaukreuz)



Von Ansbach über Rügland, Neuhof an der Zenn direkt durch den Naturpark Frankenhöhe und weiter über Markt Wilhermsdorf bis nach Burgfarnbach verläuft der 56 km lange Fernwanderweg „Ansbacher Weg“.

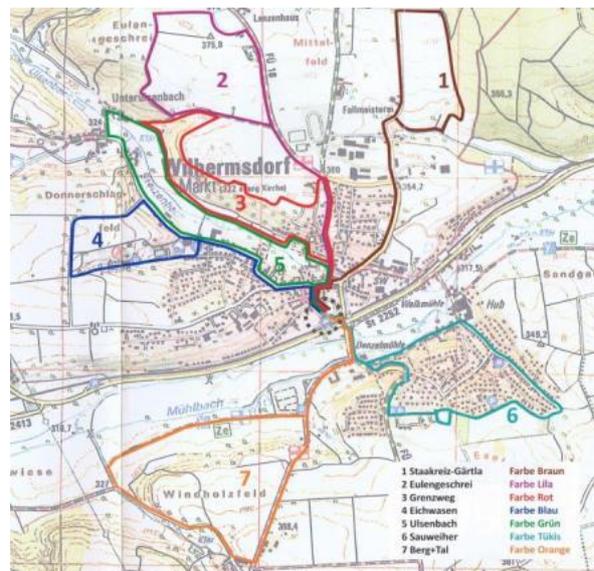
Rangau-Querweg (2438)  
(Rotkreuz)

Der Rangau-Querweg, markiert durch ein rotes Kreuz auf weißem Grund, ist insgesamt 84 km lang und führt von Gunzenhausen über den

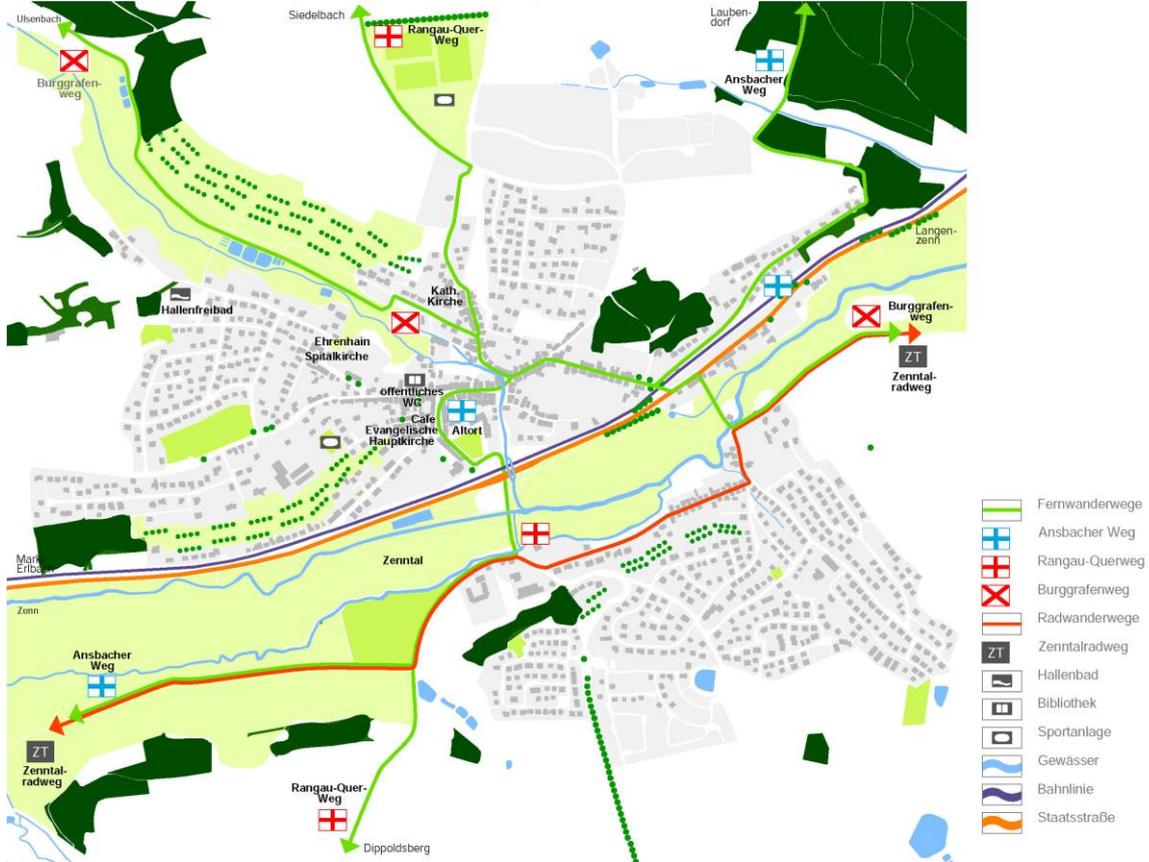
	Naturpark Frankenhöhe in Lichtenau, Dietenhofen sowie Markt Wilhermsdorf und Emskirchen bis Dachsbach. Im Bereich um den Markt Wilhermsdorf ist der Fernwanderweg mit Asphalt oder Beton befestigt.
	Burggrafen Weg (7529) (Rotschrägenkreuz)
<b>Radwanderwege</b>	
Zentralradweg	Der Zentralradweg, ein überörtlicher Radwanderweg, verläuft auf 51 km Länge zwischen Westheim, Trautskirchen, Markt Wilhermsdorf und Stadeln.
Rund ums Zennal	Der 44 km weite Rundweg führt im Norden des Landkreises Fürth auf Rad-, Feld-, Waldwegen und verkehrsarmen Straßen von Seukendorf über Kleidenzell nach Markt Wilhermsdorf und über Langenzenn, Puschendorf und Tuchenbach zurück.
„Berg- und Talfahrt“	Die „Berg und Talfahrt“ startet in Langenzenn und führt auf 26 km über Laubendorf, Markt Wilhermsdorf, Dippoldsberg und Keidenzell wieder zurück an den Startpunkt.

Im Rathaus liegen Broschüren mit empfohlenen Spazierwegen aus: „Spaziergänge in und um den Markt Wilhermsdorf“ oder „Rundgang durch den Markt Wilhermsdorf“. Diese bilden einen guten Überblick über die örtlich attraktiven Wege sowohl für Einheimische wie für Gäste.

Was fehlt ist ein Hereinführen Ortsfremder von den überörtlichen Rad- und Wanderwegen in den Ort.



III.3 Themenfeld Verkehr / Erschließung / Parken / Fuß- und Radwege



Überblick über Rad-/ Wanderwege  
(eigene Darstellung)

### III.3.3 Vertiefende Analysen – Innerörtliche Fußwegeverbindungen

Da die Bedeutung des Fußwegenetzes im Hauptort Markt Wilhermsdorf, aufgrund der vorhandenen Topografie und Siedlungsstruktur, einer besonderen Bedeutung beigemessen wird, wurden mögliche Fußwegeverbindungen im gesamten Hauptort sowie zwischen Ortsmitte und den einzelnen Wohngebieten näher untersucht. Durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte, kann auch die Versorgung mit dem täglichen Bedarf erleichtert und somit eine gute Daseinsvorsorge sichergestellt werden. Es kann ein Stück Lebensqualität darstellen, wenn nicht für jeden Weg der Pkw zum Einsatz kommen muss.

#### Fußwegeverbindungen

Fußwegeverbindungen zwischen Wohngebieten und Ortsmitte	Merkmale Zustand
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet „An der Steige“ und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 1000 m</li> <li>- Dauer 14 min</li> <li>- Höhenunterschied 42 m</li> </ul>	<p>Die Route führt über die Hauptstraße, in der die Gehwege recht schmal sind und keine Erholungsmöglichkeiten (Bank) vorhanden sind.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet „Klinge“ und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 750 m</li> <li>- Dauer 10 min</li> <li>- Höhenunterschied 23 m</li> </ul>	<p>Eine Abkürzung zwischen den beiden Standorten bietet der Fußweg hinter dem Spital. Dieser Weg befindet sich in einem gepflegten und sicheren Zustand und ist gut frequentiert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet „Westlich Fallmeisterweg“ und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 750 m</li> <li>- Dauer 11 min</li> <li>- Höhenunterschied 39 m</li> </ul>	<p>Das Wohngebiet „Westlich Fallmeisterweg“ ist fußläufig über das „Bielersgängla“ angebunden. Diese Verbindung ist durch eine steile Treppe, wenig Beleuchtung und unebene Bodenbeschaffenheit geprägt. Möchte man mit dem Kinderwagen von hier in die Ortsmitte muss der Umweg über Lenzenstraße in Kauf genommen werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet an der Bergstraße und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 500 m</li> <li>- Dauer 8 min</li> <li>- Höhenunterschied 43 m</li> </ul>	<p>Die Wohngebäude in der nördlichen Bergstraße bzw. das Sport- und Gewerbelände sind über einen steilen Fußweg verbunden.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet „Gartenstraße“</li> <li>- Entfernung 1000 m</li> <li>- Dauer 11 min</li> <li>- Höhenunterschied 15 m</li> </ul>	<p>Diese fußläufige Verbindung verläuft auf den Gehsteigen der Gartenstraße, Bahnhofstraße und Hauptstraße.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet Hub und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 1700 m</li> <li>- Dauer 22 min</li> <li>- Höhenunterschied 15 m</li> </ul>	<p>Dieses Wohngebiet, insbesondere der südlich Bereich, ist am weitesten von der Ortsmitte entfernt. Um von der Hub in die Ortsmitte zu gelangen ist eine Überquerung der Umgehungsstraße und Bahntrasse notwendig.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Neubaugebiet Süd“ und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 1100 m</li> <li>- Dauer 16 min</li> <li>- Höhenunterschied 32 m</li> </ul>	<p>Die Anbindung vom Neubaugebiet Süd ist durch mäßige Höhenunterschiede und eine enorme Entfernung geprägt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet Breiteeschbach und Ortsmitte</li> <li>- Entfernung 1000 m</li> <li>- Dauer 14 min</li> <li>- Höhenunterschied 32 m</li> </ul>	<p>Ähnlich wie das „Neubaugebiet Süd“ prägen hier die fußläufige Anbindung zur Ortsmitte die Länge und Höhenunterschiede</p>

*Fußwegeverbindungen in Hauptort*

*(eigene Darstellung / Berechnung nach Google Maps (Ortsmitte = Marktplatz / Wohngebiet = Mitte Wohngebiet)*

Fußwegeverbindungen Ortsmitte
Marktplatz - Röckelshof - Hauptstraße
Hauptstraße - Schimmelhof - Flurstraße
Festplatz - Hauptstraße
Weitere Wichtige Fußwegeverbindungen
Schule - Ansbacher Straße - Bauhof - Festplatz - Bhf Mitte
Wohngebiet „Westlich Fallmeisterweg“ (Hochstraße) und Bahnhofstraße (Netto)
Ortsmitte - Bergstraße - Sportgelände / Gewerbegebiet
Ortsmitte - Hauptstraße - Spitalstraße - Schützenstraße - Hallenbad
nördlicher Siedlungsteil - südlicher Siedlungsteil
Marktplatz - Hauptstraße - Bahnhofstraße - Netto
Wohngebiete - Kindergärten
Wohngebiete - Schule



Übersicht Fußwegeverbindungen im Hauptort Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung)

Aufgrund der Höhenunterschiede sowie der zum Teil weiten Strecke zur Ortsmitte stellt die fußläufige Anbindung der Ortsmitte für mobilitätseingeschränkte Personen grundsätzlich ein Hindernis dar. Um dennoch vielen Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sicher und auf schnellstem Wege an das gewünschte Ziel (Ortsmitte, Schule, Kindergarten, Sportgelände, etc.) zu gelangen, ist dafür Sorge zu tragen, dass Bodenbeschaffenheit, Beleuchtung und somit die Sicherheit auf den Fußwegen gegeben ist.

Neben den Wegeverbindungen die nur Fußgänger nutzen können, stellen die Haupt- und Bahnhofstraße wichtige Zubringer zur Ortsmitte dar. Insbesondere die Hauptstraße ist durch schmale Gehwege, eine schlechte Beschaffenheit und unattraktive Straßenraumgestaltung geprägt. Im südlichen Siedlungsteil ist die Anbindung an die Ortsmitte über Denzelberg, Stelzenbachstraße sowie Hubstraße gegeben.

### III.3.4 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Wilhermsdorf ist ein historisches Straßendorf, dessen Straßenführung sich bis heute beim Vergleich alter Straßenpläne deutlich erkennen lässt und somit eine Besonderheit darstellt.
- Insgesamt ist der Markt Wilhermsdorf mit dem Pkw und über den ÖPNV gut erreichbar bzw. gut an seine unmittelbare Umgebung und die Oberzentren Nürnberg / Fürth / Erlangen angebunden. So weist der Markt sowohl eine gute Lage für Berufspendler als auch zu einem breiten Spektrum an Weiterbildungseinrichtungen (z.B. Wilhelm-Löhe Hochschule Fürth, Uni Erlangen, Hochschule Nürnberg) auf.
- Seit dem Bau der Umgehungsstraße (St 2252) 2002 wird der Durchgangsverkehr am Ort vorbei geleitet, wodurch das hohe Verkehrsaufkommen und die starken Lärmimmissionen in der Hauptstraße reduziert und die Wohnqualität enorm gesteigert wurde. Durch den parallelen Verlauf von St 2252 und Bahntrasse werden Lärmimmissionen gebündelt und der dadurch beeinträchtigte Bereich eingeschränkt.
- Zahlreiche Parkplätze in Markt Wilhermsdorf sind auf ausgewiesenen Flächen z. B. am P+R Wilhermsdorf Mitte, Bahnhof, Festplatz und in Spitalstraße, an kommunalen Einrichtungen oder straßenbegleitend z. B. am Marktplatz sowie in den einzelnen Wohngebieten, vorhanden. Der P+R am Bahnhofsteilpunkt „Wilhermsdorf Mitte“ und der Parkplatz am Festplatz werden gut angenommen. Die Lage dieser Stellflächen am „Eingang“ zum historischen Zentrum sind von der St 2252 direkt einsehbar und vermeidet unnötigen Parkplatzsuchverkehr.
- Das vorhandene Fußwegenetz funktioniert im topografisch bewegten Gelände zum Teil als Abkürzung und stärkt dadurch die fußläufige Erreichbarkeit zwischen Kernort und Wohngebieten.
- Fußläufig oder mit dem Fahrrad ist Wilhermsdorf über ein verzweigtes Rad- und Wanderwegenetz gut in seine Umgebung eingebunden. Die Wanderwege führen überwiegend über begrünte Flurwege nach Wilhermsdorf herein und bilden attraktive Eingangssituationen. Für den naherholungs-suchenden Bewohner existieren über die an den Markt anknüpfende Landschaft schnelle Verbindungen ins Grüne.
- Beschilderungen der Rad- und Wanderwege sind gut lesbar und in ausreichenden Abständen

angebracht. Eine gute Wegeleitung durch den Ort ist hierdurch gewährleistet.

### Schwächen

- Der Verlauf von St 2252, Bahntrasse und Zenn bilden eine Zäsur und trennen Markt Wilhermsdorf in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, welche nur durch zwei Verbindungsstraßen (Stelzenbachstraße und Hibstraße) miteinander verbunden sind. Fährt man entlang der St 2252, wird man nicht sofort auf den historischen Ortskern aufmerksam, sondern hat das Gefühl, dass der Bereich um den Bahnhof das Zentrum bildet.
- Die stündliche Taktung und die „Drei-Stunden-Lücke“ in den Abendstunden auf der Bahnlinie Markt Erlbach – Nürnberg veranlasst einen Teil der Pendler doch den Pkw zu bevorzugen und das „eigentlich“ gute ÖPNV Angebot zu vernachlässigen.
- Aufgrund der guten Frequentierung der bestehenden Verkehrstrassen werden entsprechend Lärm- und Geruchsimmissionen hervorgerufen, welche abschnittsweise durch Lärmschutzwände eingedämmt werden können.
- Die Erschließung der einzelnen Wohngebiete in Wilhermsdorf ist sehr heterogen ausgebildet. Beispielsweise weist die ringförmige Erschließung in den südlichen Neubaugebieten Schwierigkeiten in der Orientierung auf.
- Die Erschließung rückwärtiger Gebäude erfolgt z.B. in der Ansbacher Straße, Frankenstraße, Siedlerstraße und Baumgartenweg häufig durch private Stichstraßen. Diese erschließen einerseits nur wenige Grundstücke wodurch die Erschließungsfläche pro Grundstück sehr hoch ist. Andererseits werden z. B. in der Neustädter Straße über 34 Grundstücke von der Stichstraße „Neustädter Straße“ erschlossen, wodurch die Kapazität der Straße sehr ausgelastet ist. Die innerörtlichen Straßen sind teilweise nicht dem Gelände angepasst, sondern starr in das Gelände gelegt. Insgesamt gesehen weist die heterogene Erschließungsstruktur einen hohen versiegelten Flächenanteil auf.
- Das Gewerbegebiet „Fallmeisterweg“ im Norden Markt Wilhermsdorfs wird von der St 2252 aus über die Lenzen- und Hochstraße erschlossen, welche mitten durch den Siedlungsbereich führen. Folglich werden hierdurch das Verkehrsaufkommen von Lkws erhöht, Lärm- und Geruchsimmissionen hervorgerufen und die Aufenthaltsqualität gemindert.
- Die Route des Zenntalradwegs führt nicht durch den historischen Ortskern von Wilhermsdorf, sondern parallel der Zenn über den Holzmüllerweg und die Alleestraße durch den südlichen Teil von Markt Wilhermsdorf. Die Radfahrer werden so nicht durch den historischen Ortskern mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden geleitet und nehmen dementsprechend auch weniger die vorhandenen gastronomischen Angebote wahr.
- Das Parkplatzangebot im historischen Ortskern, insbesondere am Festplatz und P+R, ist zeitweise nahezu ausgelastet. Topografie, Entfernung und die heterogene Siedlungsstruktur veranlassen Pendler für den Weg zum Bahnhof sowie Bewohner für Wege ins Zentrum den PKW zu nutzen, wodurch bereits eine Vielzahl der Stellplätze besetzt wird.
- Private Stellflächen auf hauseigenen Grundstücken sind in der Hauptstraße aufgrund der dichten Bebauung in der zweiten Reihe beschränkt. Bewohner sind dazu veranlasst die Besucherpark-

plätze in der Hauptstraße zu belegen, wodurch das Parkplatzangebot der Hauptstraße rasch ausgereizt wird.

### Zusammenfassung

- Das vorhandene Verkehrsangebot mit dem Bahnanschluss, der Anbindung an die Staatsstraße St°2252, der Nähe zur Bundesstraße B8 und den Autobahnanschlüssen BAB 3, BAB 6, BAB 73 zum Ballungszentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth bilden Markt Wilhermsdorf als einen attraktiven Wohnstandort für Pendler aus.
- Die Umgehungsstraße bringt einerseits ein hohes Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Immissionen mit sich, andererseits generiert sie viele Pendler die die Kaufkraft in Markt Wilhermsdorf stärken können.
- Die Taktung der Bahnlinie Markt Erlbach - Nürnberg erzeugt bei Pendlern gerade in den Abendstunden Unzufriedenheit und verhindert den Verzicht auf den Pkw.
- Die Vernetzung und Anbindung an mehrere Rad- und Wanderwege weist ein hohes Naherholungspotential auf.

### III.3.5 Prognose und Zielsetzung

#### Mögliche Konflikte

- Bei privaten Erschließungsstraßen und geteilten Grundstücken, die keinen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche haben, ist es notwendig, Wegerechte ins Grundbuch eintragen zu lassen, um die Benutzung fremder Grundstücke als Durchgang oder Durchfahrt zu gewährleisten. Der Verkauf solcher Grundstücke könnte daher Schwierigkeiten hervorrufen und die Grundstückswertigkeit senken.
- Der durch Einzelhandel und im Ortskern benötigte bzw. gewünschte Stellplatzbedarf kollidiert mit dem Ziel, dort mehr Aufenthaltsqualität bzw. eine attraktivere Eingangssituation zu schaffen.

#### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Erhöhung der Frequentierung der Bahnlinie Markt Erlbach – Nürnberg
- Bewahren der Erreichbarkeit des Zentrums
- Naturnahes Gestalten und Eingrünen von Parkplätzen
- Bewahren und Ausbauen der Fußwegeverbindungen
- Angemessene Auslastung der Stichstraßen
- Erhöhen der Sicherheit für Fußgänger im Ort

- Attraktivieren der Fußwegeverbindungen
- Vernetzen der Erholungsbereiche
- Umlegen der Zenntalradweg-Route durch den historischen Ortskern von Markt Wilhermsdorf

#### **Zielsetzungen der Bürger**

- Erhalten und Erweitern der bestehenden Infrastruktur
- Anbinden der Ortsteile über Fuß- und Radwege
- Fußläufig attraktives Wilhermsdorf schaffen
  - Aufwerten vorhandener und Anlegen neuer fußläufiger Verbindungen
- Schaffen von Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte durch Grünbereiche
- Bessere Verbindung / Erreichbarkeit von Ortsmitte und Siedlungen mit dem Pkw
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Bessere Anbindung der Ortsmitte

## **III.4 Themenfeld Wirtschaft / Handel / Gewerbe / Landwirtschaft**

### **III.4.1 Allgemeines**

Das Wirtschaftsleben im Markt war seit jeher von Handwerk und Handel bestimmt. Die Lage an dem Knotenpunkt der Fernstraße Richtung Frankfurt und Ansbach lässt vermuten, dass bereits zur damaligen Zeit der Handel eine große Rolle in der Wirtschaft gespielt hat.

Da Wilhermsdorf im Jahr 1667, unter anderem durch die Lage an der Fernstraße das Marktrecht erhielt, wurde dessen Geschichte durch den Handel geprägt. Auch heute finden nicht mehr wöchentlich, dennoch jährlich Märkte statt. Hierzu zählen beispielsweise der Pfingstmarkt am Sonntag und Montag während der Pfingstkirchweih oder die Herbstkirchweih am 14. Sonntag nach Trinitatis (= Sonntag nach Pfingsten).

In Folge des industriellen Aufschwungs etablierten sich 1881 in Wilhermsdorf erste Fabriken, insbesondere Pinselfabrikationen, welche die Bekanntheit in der Region steigerten. Der späte Bahnanschluss 1895 konnte die positive wirtschaftliche Entwicklung konsolidieren und eine gewerbliche Entwicklung mit Schwerpunkt um den Bereich des Bahnhofs, heute Bahnhofpunkt „Wilhermsdorf“ etablieren.

Vor allem die Dampfziegelei zur Herstellung von Ziegelsteinen in der Bahnhofstraße brachte einerseits Arbeitsplätze und andererseits eine gestalterische Veränderung der Gebäude von Fachwerkhäusern hin zu Ziegelsteinhäusern. Zudem wurde das Bild - in dieser Zeit typisch - von Fabrikhallen und Schloten gekennzeichnet und die wirtschaftliche sowie bauliche Entwicklung erfolgte vom ehemaligen Residenz- zum Industrieort. 1964 wurde die Dampfziegelei teilweise abgerissen. Der Bauschutt der Ziegelei wurde auf einem Teilbereich des Ziegeleigeländes, der ehemaligen Lehmgrube, aufgeschüttet, sodass das Bodenniveau um einige Meter erhöht wurde. Einzelne Gebäude und ein alter mit Schweröl gefüllter Ölbehälter sind noch vorhanden und derzeit ungenutzt. In diesem Areal sind vermutlich Altlasten vorhanden. Nach Planungen vom Markt Wilhermsdorf wird diese Fläche für eine Erweiterung bzw. für den Ausbau eines Einzelhandelsstandorts vorgehalten.

Heute kann für den Hauptort eine Entwicklung von einer landwirtschaftlich ausgerichteten Gemeinde zu einer Wohngemeinde im Umfeld des Ballungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen festgestellt werden. Während die größeren landwirtschaftlichen Betriebe in den umliegenden Ortsteilen sesshaft sind, überwiegen im Hauptort die kleineren landwirtschaftlichen Betriebe. Als industrielle Branche galt lediglich die Pinselfabrikation, welche in Markt Wilhermsdorf am stärksten vertreten war. Hiernach folgten Metallverarbeitungs-, Lederwaren- und Textilfabrikation sowie Maschinen- und Formenbau. Das Gebäude der ehemaligen Brauerei in der Ansbacher Straße ist heute noch erhalten, zum Teil als Gaststätte genutzt und zum Teil untergenutzt.

Durch die Lage an der Zenn und deren Zuflüsse, wie Ulsen- und Stelzenbach etablierte sich früher die Mühlenwirtschaft in Markt Wilhermsdorf. Insgesamt gab es die drei Mühlen „Denzel-, Walk- und Dorfmuhle“ - heute nicht mehr in Betrieb, jedoch als denkmalgeschützte Gebäude eingestuft und als Wohnhäuser umgenutzt.

1988 wurde das Gewerbegebiet Fallmeisterei im Nordosten des Hauptortes ausgewiesen. Mit der Erweiterung im Jahr 2004 umfasst das Gewerbegebiet eine Fläche von etwa 11 ha, die bislang noch nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt wird.

Derzeit wird westlich vom Hauptort Wilhermsdorf an der Kreuzung von St 2252 und der ehemaligen Ortseingangsstraße (Verlängerung „An der Steige“) ein neues Gewerbegebiet geplant.

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik gingen im Jahr 2014 740 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung am Arbeitsort Markt Wilhermsdorf nach. Hierbei ist die Branche des produzierenden Gewerbes mit 385 Arbeitsplätzen am häufigsten vertreten, gefolgt von öffentlichen und privaten Dienstleistern mit 149 Arbeitsplätzen. Generell sind von den 4992 Einwohnern im Markt Wilhermsdorf 2104, also rd. 42 % sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer. Der Pendlersaldo, der sich aus den Beschäftigten am Arbeitsort abzüglich der Beschäftigten am Wohnort errechnet, beträgt – 1.364. Demzufolge liegt ein Auspendlerüberschuss vor.

Die bayerische Industrie- und Handelskammer stellt auf der Internetseite [www.sisby.de](http://www.sisby.de) das Standortinformations-System-Bayern (SISBY), eine Suchmaschine für Gewerbegebiete, Gewerbeimmobilien, Technologie- und Gründerzentren, sonstige Standortinformationen und Fachkräfte im Freistaat Bayern zur Verfügung. Diese Plattform bietet für Kommunen die Möglichkeit, ihr Profil und verfügbare Gewerbegebiete usw. vorzustellen bzw. darzustellen und zu vermarkten. Bislang sind für den Markt Wilhermsdorf im SISBY nur Ansprechpartner, Strukturdaten, eine Standortbeschreibung jedoch keine Flächen und Immobilien aufgeführt.

Der Markt Wilhermsdorf verfügt lediglich auf seiner Internetseite <http://www.markt-wilhermsdorf.de> über ein kostenpflichtiges Gewerbeportal für Gewerbetreibende im Marktgebiet. Hier sind, womöglich aufgrund der Kostenpflicht, nur sehr wenige Unternehmen eingetragen.

Neben einer ausreichenden, grundlegenden Versorgungsinfrastruktur liegt in dem Kleinzentrum ein gut erreichbares, aber auch entwicklungsfähiges Grundangebot an Arbeitsplätzen und Einzelhandel vor.

Die Ziele für das Kleinzentrum Wilhermsdorf umfassen daher die dauerhafte, umfassende Sicherung und Entwicklung der kleinzentralen Versorgungsaufgaben für seinen Nahbereich, die Sicherung der Einzelhandelszentralität, die Sicherung und Weiterentwicklung der Arbeitsplatzzentralität und die Sicherung der Versorgungszentralität durch die Ausstattung zentralörtlicher Einrichtungen des Grundbedarfs.



*Wirtschaftsstruktur  
(eigene Darstellung)*

Die Abbildung zeigt die Verortung der im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen erfassten Gewerbetreibenden, Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen

### III.4.2 Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

#### III.4.2.1 Räumliche Strukturen und Bestandslagen

Der örtliche Einzelhandel konzentriert sich – abgesehen von punktuellen Einzelhandelsangeboten in den Ortsteilen Meiersberg und Kirchfarnbach – im Wesentlichen auf den Wilhermsdorfer Kernort. Die maßgeblichen Angebotsschwerpunkte bilden dabei das Nahversorgungszentrum Holz Müllerweg sowie das Ortszentrum.

##### *Ortszentrum*

Aus einzelhändlerisch-funktionaler Sicht umfasst das **Ortszentrum** von Wilhermsdorf in etwa einen Bereich zwischen der Uferstraße/Mühlstraße im Norden, dem westlichen Abschnitt der Lenzenstraße im Osten, der Bahnlinie im Süden und der Hauptstraße bzw. dem nordöstlichen Abschnitt der Ansbacher Straße im Westen. Die Einzelhandelsangebote konzentrieren sich dabei im Wesentlichen am

Marktplatz sowie entlang der Hauptstraße. Während am Marktplatz nur einige wenige kleinteilige Betriebe aus dem Ladenhandwerk (Backhaus und Café Gotthilf Fischer, Metzgerei Meinel mit „heißer Theke“ und gastronomischem Mittagsangebot) das Bild prägen, ist im Einmündungsbereich Marktplatz/Hauptstraße mit dem langjährig eingeführten **Kaufhaus Freund** ein **innerörtlicher Magnetbetrieb** situiert, der auf rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine beachtliche Angebotsvielfalt präsentiert, die von periodischen Angeboten (Zeitschriften, Blumen) über Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik und Hobbybedarf (z.B. Handarbeitswaren) bis hin zu Spielwaren und baumarkttypischen Sortimente reicht. Mit der ebenfalls integrierten Postagentur beherbergt das Kaufhaus Freund darüber hinaus einen wichtigen innerörtlichen Frequenzbringer. Auch aufgrund seiner strategisch günstigen Lage am ‚Scharnier‘ der ‚Einkaufslagen‘ Marktplatz und Hauptstraße und seines breiten Angebots kommt dem Kaufhaus Freund damit eine wichtige Versorgungs- und Frequenzfunktion zu.

Weiterhin sind, wenn auch in überschaubarer Anzahl und Größe, Angebote im Bereich der **zentrumprägenden bzw. aperiodischen Sortimente** im Ortszentrum vertreten. Anzusprechen sind diesbezüglich Uhren/Schmuck Wiesner (Kirchenstraße), das Schuhhaus Ginal sowie der Naturtextil-Anbieter Stulpenkult (beide Hauptstraße) der mit seinem stationär (Ladenlokal in Wilhermsdorf, Märkte in der Region) wie online vertriebenen Spezialsortiment v.a. Zielkunden anspricht. Als weiteres zielkundenorientiertes Angebot ist auch der aus einem reinen Online-Vertrieb hervorgegangene Modellbahnladen „Lo scalo ferroviario“ anzuführen, der dank seines Multi-Channel-Konzepts (stationärer Vertrieb und online über Webshop bzw. Ebay-Plattform) ein Sortiment bereitstellt, das allein über einen stationären Vertrieb in einer potenziell deutlich eingeschränkten Gemeinde wie Wilhermsdorf wirtschaftlich kaum darstellbar wäre. Die beiden letztgenannten Beispiele zeigen somit auf, dass Spezialangebote durchaus auch ihren Platz in Wilhermsdorf finden können, sofern deren Vertrieb auf mehreren Säulen (stationär und online) ruht.<sup>2</sup> Last but not least agiert mit dem Raumausstatter Stoll ein weiterer zielkundenorientierter Anbieter im Ortszentrum.

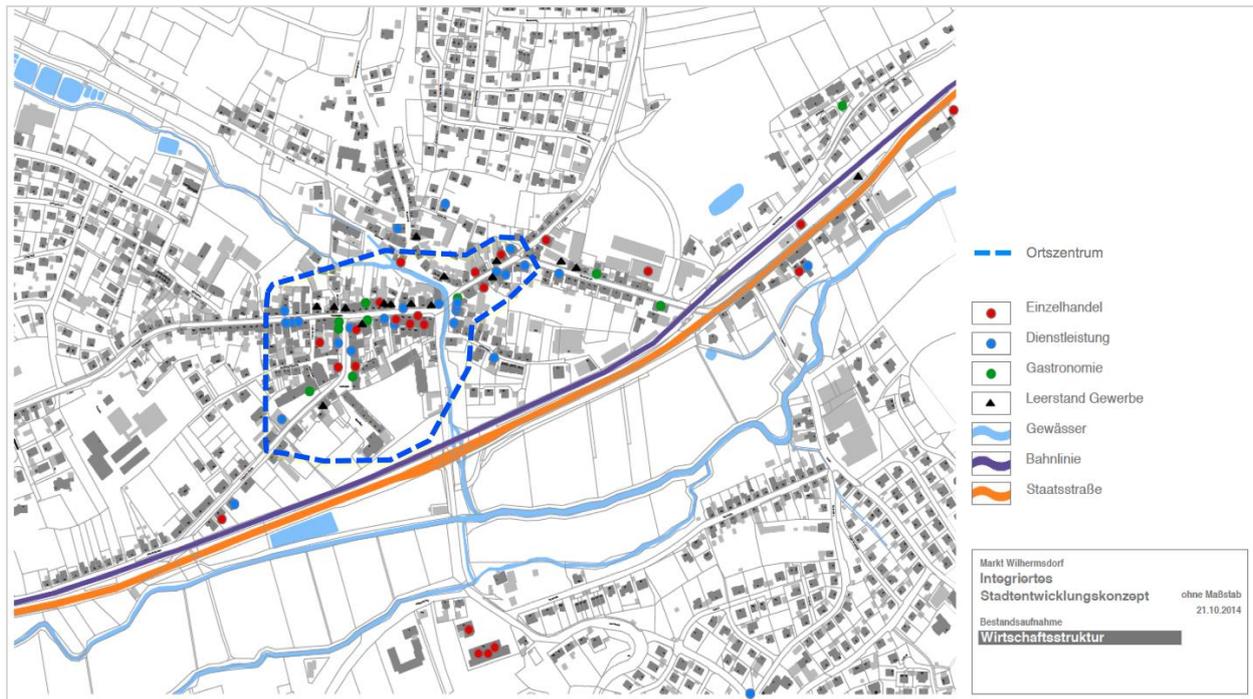
Mit Blick auf den **periodischen Bedarfsbereich** sind – zusätzlich zu den bereits eingangs angeführten Betrieben des Ladenhandwerks am Marktplatz – noch eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Lot-to/Toto-Laden sowie die Metzgerei Siemandel anzusprechen.

Bei der Betrachtung und Bewertung der Angebotssituation im Ortszentrum fiel auch eine erhebliche **Leerstandsproblematik** ‚ins Auge‘. Insgesamt wurden im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen (August 2014 bzw. Aktualisierung im Juli 2015) 10 Ladenleerstände erfasst, die sich v.a. entlang der Hauptstraße erstrecken und deren Erscheinungsbild deutlich mindern. Diese Leerstände bestehen allem Anschein nach überwiegend seit mehreren Jahren bzw. Jahrzehnten und sind demzufolge struktureller Natur. Eine realistische Chance auf eine punktuelle einzelhändlerische Wiederbelebung einzelner Leerstände besteht daher aus Gutachtersicht nur dort, wo Gebäudezustand und Flächenzuschnitt dies zulassen. Alternativ können auch andere Nutzungen z.B. aus dem Dienstleistungsbereich als in Frage kommen.<sup>3</sup>

---

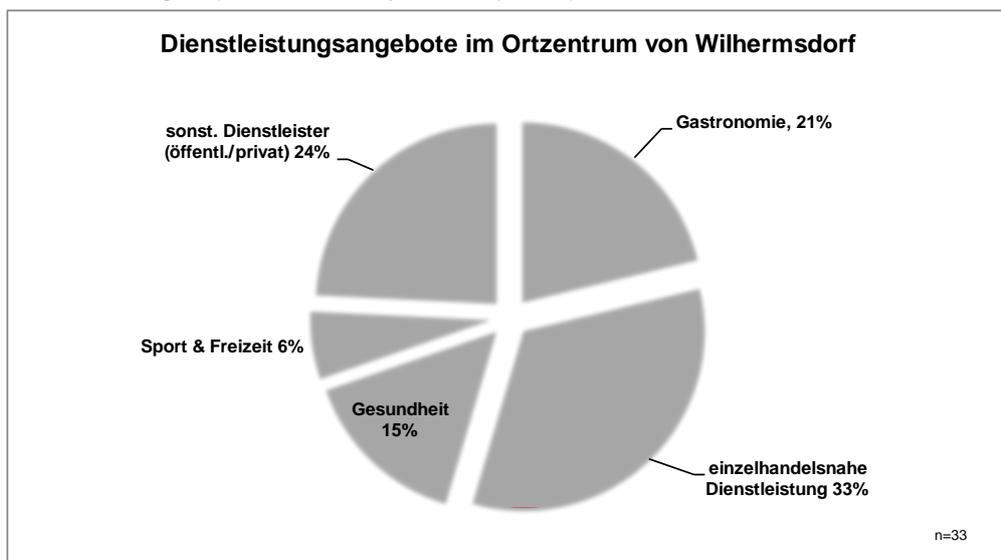
<sup>2</sup> Zur Bedeutung der Multi-Channel-Strategie - gerade auch für den innerstädtischen Einzelhandel - sei auch auf die aktuelle Studie der IHK Nürnberg für Mittelfranken „Handel im Online-Zeitalter“ verwiesen (<http://www.ihk-nuernberg.de/de/media/PDF/Standortpolitik-und-Unternehmensfoerderung/Standortpolitik/ahd/handel-im-online-zeitalter.pdf>).

<sup>3</sup> Beispielhaft sei hier die Nachbelegung eines ehem. Modeladens durch eine Fahrschule genannt (Hauptstraße 5).



Verteilung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im Kernort Wilhermsdorf

Die Attraktivität des Wilhermsdorfer Ortszentrums wird nicht nur durch den Einzelhandel, sondern auch durch den **Dienstleistungs- und Gastronomiebereich** entscheidend – im Positiven wie Negativen – beeinflusst. Deshalb erfolgte eine ergänzende Erhebung der Dienstleister und Gastronomiebetriebe im Ortszentrum von Wilhermsdorf. Insgesamt konnten im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung 33 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe erfasst werden. Wie aus der unten stehenden Abbildung hervorgeht, sind im Wilhermsdorfer Ortszentrum alle wichtigen Dienstleistungssparten vertreten. Hervorzuheben sind das umfangreiche Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen (u.a. Banken, Friseure, Versicherung, Kosmetik) sowie der durchaus beachtliche Anteil an gesundheitsorientierten Dienstleistungen (Fachärzte, Physiotherapeutin).



Dienstleistungsangebote im Ortszentrum von Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung)

Das **gastronomische Angebot** im **Ortszentrum** wird von insgesamt 7 Betrieben ‚getragen‘, die im Bereich der internationalen Küche mit einem italienischen, einem asiatischen und einem griechischen Restaurant gut aufgestellt ist. Demgegenüber fehlt ein gut-bürgerliches Gastronomieangebot (fränkisches Gasthaus), wie es andernorts in Franken in historischen Ortszentren oftmals noch anzutreffen ist. Alle weiteren im Ortszentrum situierten Gasthäuser (Zur Traube, Zur Post, Zur Sonne) bieten lediglich ein Getränke- bzw. stark eingeschränktes Speisenangebot, was auch auf ein insgesamt schwieriges Marktumfeld im Bereich der gutbürgerlichen Küche schließen lässt. Weiterhin sind noch ein Döner-Imbiss sowie das gastronomische Angebot der Metzgerei Meinl am Marktplatz anzusprechen, die mit ihrem Mittagsangebot die Defizite im Bereich der gutbürgerlichen Küche - zumindest tagsüber - ansatzweise ‚abmildert‘. Demgegenüber besteht im Bereich der sog. Abendgastronomie (Kneipen, Bars, etc.) derzeit kein Angebot.

Ergänzend sei der Vollständigkeit halber auch auf die außerhalb des Ortszentrums situierten gastronomischen Angebote im Bereich der Bahnhofstraße (Pizzeria Capri, Döner Kebap Haus) sowie am Blütenweg (Griechisches Restaurant bei Elena) verwiesen. In den Ortsteilen besteht lediglich in Kreden (Gasthaus zum goldenen Karpfen mit saisonaler Öffnung) sowie in Meiersberg (Gasthaus zur Rosenau, nur Getränkeangebot) ein gewisses gastronomisches Angebot.

#### *Übriges Gemeindegebiet*

Abgesehen vom Nahversorgungszentrum Holzmüllerweg (NORMA mit Bäckerei und Metzgerei, Markgrafen Getränkemarkt) verteilen sich die weiteren Einzelhandelsangebote punktuell über das Gemeindegebiet. Neben dem Netto Marken Discount an der Bahnhofstraße sind entlang der Nürnberger Straße weitere Angebote (Raumausstattung Ritter, Total Tankstellenshop mit kleinem Getränkemarkt, Ewald Hufnagel Gartengeräte/Rasenmäher) vertreten. Mit Futtermittel Schamberger ist darüber hinaus ein zentrumsnaher Anbieter von baumarkttypischen Sortimenten und Tiernahrung anzuführen. In den Wilhermsdorfer Ortsteilen sind abgesehen vom Hofladen des demeter-Betriebs Ostertag in Meiersberg und der Landmetzgerei Emmert in Kirchfarnbach keine weiteren Einzelhandelsbetriebe situiert.

### III.4.2.2 Struktur- und Leistungsdaten des Wilhermsdorfer Einzelhandels

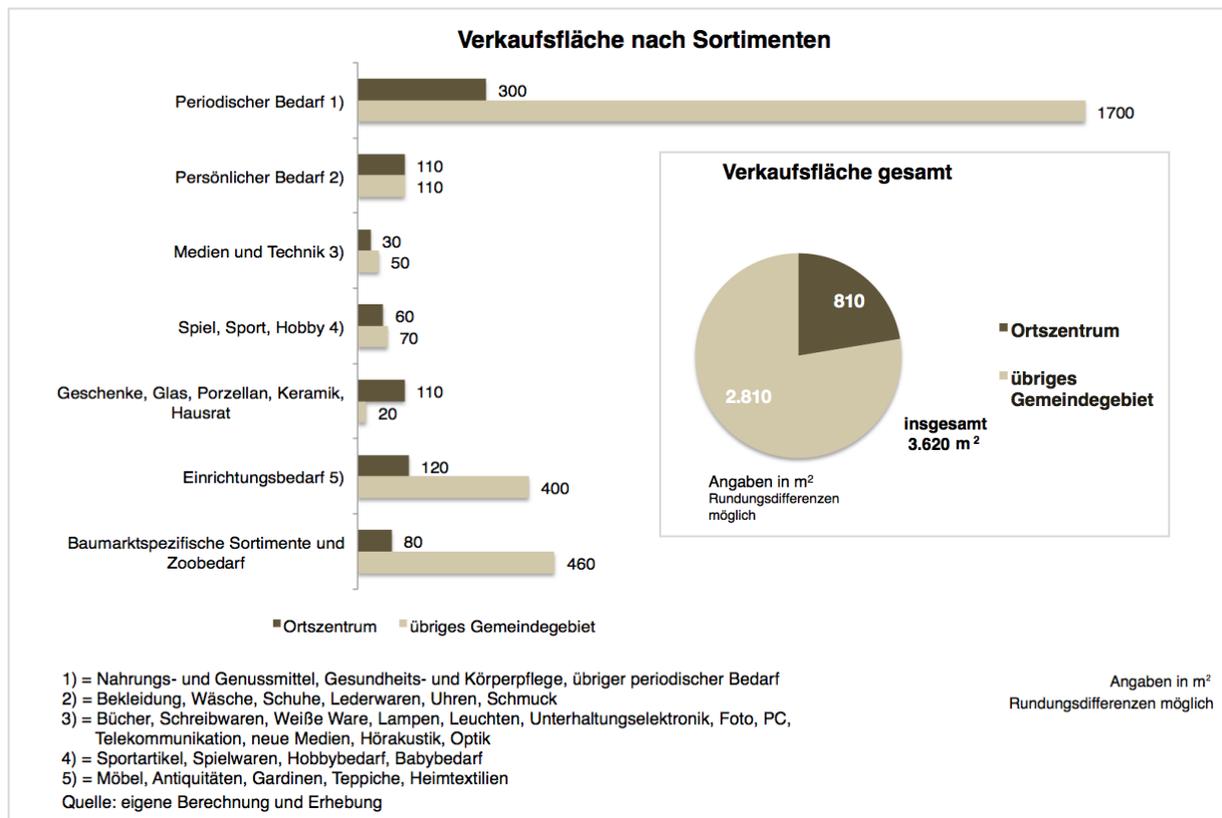
#### Methodische Anmerkung

Die nachfolgend aufgeführten Struktur- und Leistungsdaten des Wilhermsdorfer Einzelhandels basieren auf der durch SK Standort & Kommune im August 2014 bzw. Juli 2015 (Aktualisierung des Einzelhandelsbesatzes im Ortszentrum) durchgeführten Bestandserhebung. Diese beinhaltete eine komplette Erhebung des Einzelhandels in der Marktgemeinde Wilhermsdorf. Der Vergleich mit anderen vergleichbaren Gemeinden basiert auf Erhebungen und Datenbanken von SK Standort & Kommune.

Die Einzelhandelsumsätze wurden auf Basis von branchen- und betreiberüblichen Raumleistungen sowie unter Verwendung bürointerner vorliegender IST-Umsätze verschiedener Filialunternehmen geschätzt bzw. hochgerechnet.

Der Einzelhandel im Markt Wilhermsdorf verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 3.620 m<sup>2</sup>. Davon entfallen etwa 22 % auf das Ortszentrum, während das Gros (rd. 78 %) im übrigen Gemeindegebiet verortet ist. Eine gewisse Konzentration bildet dabei der Nahversorgungsschwerpunkt am Holzmüllerweg, der rd. 30 % der im übrigen Gemeindegebiet vorhandenen Verkaufsfläche auf sich vereint.

Insgesamt erreicht Wilhermsdorf eine Pro-Kopf-Ausstattung von 0,74 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit etwa die Hälfte des bundesdeutschen Durchschnittswerts von rd. 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was in Anbetracht der Ortsgröße, der zentralörtlichen Einstufung sowie der regionalen Wettbewerbssituation (Stichwort Langenzenn, Markt Erlbach) keineswegs 'überrascht'.



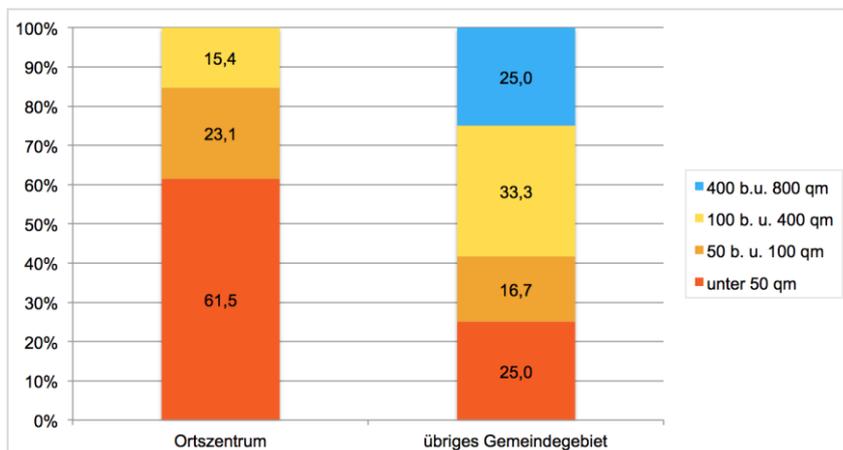
Verkaufsfläche gesamt und nach Sortimenten in Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung)

### Betriebsgrößen

Die unten stehende Abbildung zeigt, wie die Verkaufsflächen in den jeweiligen räumlichen Einheiten strukturiert sind.

Rd. 85 % aller Betriebe im Ortszentrum haben eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>. Lediglich zwei Anbieter (Kaufhaus Freund, Raumausstattung Stoll) weisen eine Verkaufsfläche von über 100 m<sup>2</sup> auf.

Im übrigen Gemeindegebiet, das neben dem Kernort auch die zugehörigen Ortsteile mit Einzelhandelsbesatz (Meiersberg, Kirchfarnbach) umfasst, zeigt sich hingegen ein differenzierteres Bild. Während rd. 42 % der Betriebe eine Verkaufsflächen bis unter 100 m<sup>2</sup> belegen, vereinen ‚mittelgroße‘ Betriebe bis unter 400 m<sup>2</sup> ein Drittel der Anbieter auf sich. Ein Viertel der Anbieter besitzt Verkaufsflächen bis unter 800 m<sup>2</sup>. Darin spiegeln sich insbesondere die örtlichen Discounter NORMA und Netto wider.



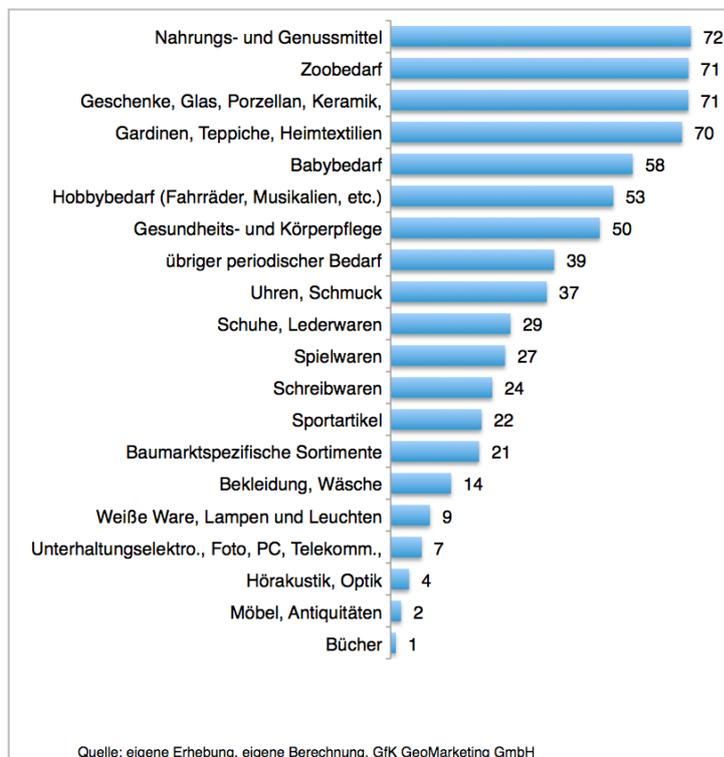
*Betriebsgrößenstruktur im Wilhermsdorfer Einzelhandel  
(eigene Darstellung)*

### III.4.2.3 Einzelhandelszentralität

#### Methodische Vorbemerkung

Die Handelszentralität einer Gemeinde wird durch die Gegenüberstellung der in der Gemeinde erzielten Einzelhandelsumsätze mit der Kaufkraft dieser Gemeinde ermittelt. Die Zentralität kann auch für einzelne Sortimentsgruppen ausgewiesen werden. Durch die Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit der Kaufkraft können Aussagen abgeleitet werden, ob eine Gemeinde insgesamt oder bei einzelnen Branchengruppen per saldo Kaufkraftzuflüsse oder Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen hat. Eine Einzelhandelszentralität von über 100% bedeutet, dass die Zuflüsse die Abflüsse per saldo übersteigen und es damit insgesamt zu einem Zufluss kommt. Demgegenüber sagt eine Einzelhandelszentralität von unter 100% aus, dass per saldo Kaufkraft in die Konkurrenzzentren abfließt.

Vor dem Hintergrund der überschaubaren lokalen Einzelhandelsangebote verzeichnet der Wilhermsdorfer Einzelhandel per saldo über alle Warengruppen hinweg Kaufkraftabflüsse in unterschiedlicher Höhe. Relativ hohe Zentralitätswerte weisen die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Zoobedarf, GPK/Keramik sowie Gardinen, Teppiche, Heimtextilien auf. Hierfür zeichnen insbesondere die Anbieter NORMA und Netto, Futtermittel Schamberger, das Kaufhaus Freund sowie zwei Raumausstatter verantwortlich. Demgegenüber sind in allen weiteren Sortimentsbereichen deutlich stärkere Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. So sind gerade im Bereich der zentrumsprägenden Sortimente Schuhe, Lederwaren sowie Uhren, Schmuck die Zentralitätswerte äußerst gering. Selbst bei Nahrungs- und Genussmitteln sind, so lässt die nachfolgende Abbildung erkennen, durchaus noch gewisse Potenziale vorhanden.

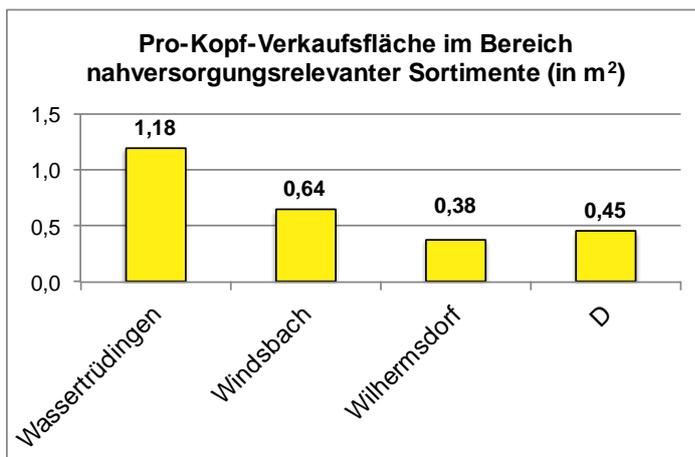


Einzelhandelszentralität nach Sortimenten  
 (eigene Darstellung)

Die Einzelhandelszentralität nach Sortimenten zeigt somit auf, dass im Markt Wilhermsdorf insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. Gesundheit/Körperpflege Handlungsbedarf besteht, da gerade diese Warengruppen für den zentralörtlichen Versorgungsauftrag als Kleinzentrum von besonderer Bedeutung sind. In allen weiteren Sortimenten dürfte eine deutliche Steigerung der Zentralitätswerte in Anbetracht der Ortsgröße und der regionalen Wettbewerbssituation kaum gelingen, wobei dies neue Angebote (z.B. innerhalb des Kaufhauses Freund) keinesfalls ausschließt. Damit diese in Anbetracht der begrenzten potenzielseitigen Spielräume im Marktgebiet jedoch überhaupt realisiert werden können, bedarf es aus Gutachtersicht zwingend einer „virtuellen Erweiterung des Einzugsgebietes“ mittels Multi-Channel-Strategie, wie sie von den Anbietern Stulpenkult und „Lo scalo ferroviario“ (Modellbahn) bereits erfolgreich umgesetzt wird.

#### Nahversorgungssituation

Die Wilhermsdorfer Einzelhandelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von 72 zeigt auf, dass gut ein Viertel der in Wilhermsdorf vorhandenen Kaufkraft in diesem Bereich vom örtlichen Einzelhandel nicht gebunden werden kann und in andere Konkurrenzcentren (insb. Langenzenn) abfließt. Auch ein Vergleich der Pro-Kopf-Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Gemeinden ähnlicher Bevölkerungsgröße zeigt, dass in Wilhermsdorf mit einer Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung von 0,38 m<sup>2</sup> durchaus noch etwas ‚Luft nach oben‘ besteht.



#### Pro-Kopf-Verkaufsfläche (periodischer Bedarf) im Vergleich (eigene Darstellung)

Aus Gutachtersicht bestehen somit noch gewisse Spielräume, durch eine Anpassung/Erweiterung des vorhandenen Angebotes die Zentralität von Wilhermsdorf in diesem wichtigen Sortimentsbereich leicht zu erhöhen. Mit dem geplanten Vollsortimenter und Drogeriemarkt auf dem Gelände der früheren Dampfziegelei an der Bahnhofstraße könnte eben dies erreicht werden. Damit würde auch dem im Rahmen der Haushaltsbefragung vielfach geäußerten Wunsch der Bevölkerung nach besseren Einkaufsmöglichkeiten und insbesondere nach einem Drogeriemarkt und Vollsortimenter bzw. Supermarkt qualifiziert Rechnung getragen werden.

Zunächst erscheint jedoch ein Blick auf die räumliche Verteilung der Angebote angeraten. Das **Wilhermsdorfer Ortszentrum** wird ausschließlich durch **kleinteiligen Nahversorgungsbesatz** gekenn-

zeichnet. Neben Betrieben des Ladenhandwerks<sup>4</sup> (Bäckerei, zwei Metzgereien) sind dort eine Apotheke, ein Lotto/Toto-Anbieter sowie ein Blumenladen vertreten. Diese stationären Angebote werden durch ein samstägliches Frischeangebot am Marktplatz ergänzt. Eine **qualifizierte, wohnortnahe Grundversorgung** mit Gütern des täglichen Bedarfs, die aus Gutachtersicht erst ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> und mehr gewährleistet werden kann, **besteht mit den vorhandenen Angeboten jedoch nicht**.

Insofern ist die Bevölkerung im Ortszentrum ‚gezwungen‘, für qualifizierte Nahversorgungsangebote entweder den Netto Marken-Discount an der Bahnhofstraße oder die NORMA-Filiale am Holzmüllerweg aufzusuchen, die zusammen mit einer integrierten Bäckerei und Metzgerei nebst Markgrafen Getränkemarkt den örtlichen Nahversorgungsschwerpunkt bildet und zugleich auch eine qualifizierte Grundversorgung für die Wohnbevölkerung im Süden des Wilhermsdorfer Kernortes – und darüber hinaus – gewährleistet. Außerhalb der skizzierten Nahversorgungsstrukturen sind mit der Zenn Apotheke (Ansbacher Straße) und einem Total-Tankstellenshop (inkl. kleinem Getränkemarkt) an der Nürnberger Straße/St 2252 nur zwei weitere Nahversorger im Kernort anzusprechen.

Mit Blick auf die **Ortsteile** sind lediglich in Kirchkornbach (Landmetzgerei Emmert) und Meiersberg (Hofladen des demeter-Betriebs Ostertag) zwei kleinflächige Anbieter vertreten, die mit ihren Angeboten zumindest eine teilweise Versorgung der dort lebenden Bevölkerung gewährleisten.

**Zusammenfassend** lässt sich feststellen, dass die **Grundversorgung** der Bevölkerung mit täglichen Bedarfsgütern **insgesamt gewährleistet** ist und die Marktgemeinde Wilhermsdorf somit ihrem zentralörtlichen Versorgungsauftrag als Kleinzentrum aus Gutachtersicht gerecht wird. **Defizite** bestehen hingegen hinsichtlich eines **umfassenden und qualifizierten periodischen Angebots in den Bereichen Lebensmittel-Vollsortiment und Drogeriewaren**. Diese Angebotslücken wurden auch von den im Rahmen der Haushaltsbefragung befragten Wilhermsdorfer Haushalten mit Abstand am häufigsten bemängelt. Vor diesem Hintergrund stellen der geplante Vollsortimenter und Drogeriemarkt auf dem früheren Gelände der Dampfziegelei an der Bahnhofstraße eine wichtige Entwicklungsmaßnahme dar, um die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung maßgeblich zu verbessern, die Attraktivität des Wohnstandorts Wilhermsdorf weiter zu erhöhen und damit auch einem weiteren Kaufkraftabfluss (z.B. durch Berufspendler aus Wilhermsdorf) in umliegende Konkurrenzzentren entgegenzuwirken.

---

<sup>4</sup> Lt. Haushaltsbefragung gehören die Betriebe des Ladenhandwerks zu den am häufigsten genutzten Angeboten im Ortszentrum.

### III.4.2.4 Regionale Wettbewerbssituation

#### *Langenzenn*

Das rd. 7 km östlich gelegene Unterzentrum Langenzenn stellt mit seinen leistungsfähigen Einzelhandelsstrukturen und seinen für Wilhermsdorfer Berufspendler bequemen Einkaufsmöglichkeiten den maßgeblichen direkten Wettbewerber für den Einzelhandelsstandort Wilhermsdorf dar. Neben einem recht vielseitig strukturierten innerstädtischen Einzelhandelsbesatz entlang bzw. im Umfeld der Hindenburgstraße (u.a. Feinkost, Bücher, Optik, Uhren/Schmuck, Raumausstattung) konzentriert sich das städtische Einzelhandelsangebot flächenmäßig derzeit im Osten des Stadtgebietes im Bereich Nürnberger Straße, wobei der Angebotsschwerpunkt mit einem REWE Supermarkt (mit Getränkemarkt), den Lebensmitteldiscountern NORMA, Lidl, Netto und Aldi, einem Rossmann Drogeriemarkt sowie einem Markgrafen Getränkemarkt klar im periodischen Bedarfsbereich liegt. Im aperiodischen Bedarfsbereich ist noch auf einen NKD Textil-Discounter sowie einen hagebau Baumarkt zu verweisen. Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt im Westen des Stadtgebietes – und damit in ‚nächster Nähe‘ zu Wilhermsdorf – befindet sich derzeit in der Entwicklung. Geplant sind dort ein EDEKA-Supermarkt, (als Ersatz für den EDEKA Supermarkt in der Stadtmitte), ein Drogeriemarkt sowie ein Schuh- und Elektronik-Fachmarkt. Genauere Details zum Realisierungshorizont waren derzeit nicht in Erfahrung zu bringen.

#### *Markt Erlbach*

Unter einzelhändlerischen Wettbewerbsaspekten ist auch das westlich benachbarte Unterzentrum Markt Erlbach (siehe auch ergänzende Ausführungen zu weiteren Angeboten im Kap. III 1.3) relevant, das neben kleinteiligem Einzelhandelsbesatz (u.a. Lederwaren Hagen, Euronics Heller, Ladenhandwerk) im Ortszentrum über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen verfügt. Zu nennen sind diesbezüglich der im Südosten bzw. Osten des Kernorts gelegene REWE Supermarkt und NORMA (beide an der Neuen Straße gelegen), ein Edeka-Supermarkt im Ortszentrum (Hauptstraße) sowie ein Netto Marken Discount im Nordwesten des Kernorts an der Windsheimer Straße.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass insbesondere die Nachbarstadt Langenzenn mit ihrem umfassenden und qualifizierten Nahversorgungsangebot derzeit als Hauptwettbewerber für Wilhermsdorf anzusehen ist und bereits heute eine hohe ‚Anziehungskraft‘ gerade auch auf motorisierte Berufspendler aus Wilhermsdorf ausübt. Diese dürfte sich im Zuge der Realisierung des geplanten Fachmarktzentrum im Westen von Langenzenn zukünftig weiter erhöhen. Vor diesem Hintergrund kommt dem geplanten Ausbau des Nahversorgungsangebots in Wilhermsdorf auch zur Verringerung der skizzierten ‚Abfangwirkung‘ des Langenzenner Angebots eine besondere Bedeutung zu.

### III.4.2.5 Marktgebiet, Kaufkraft und -bindung

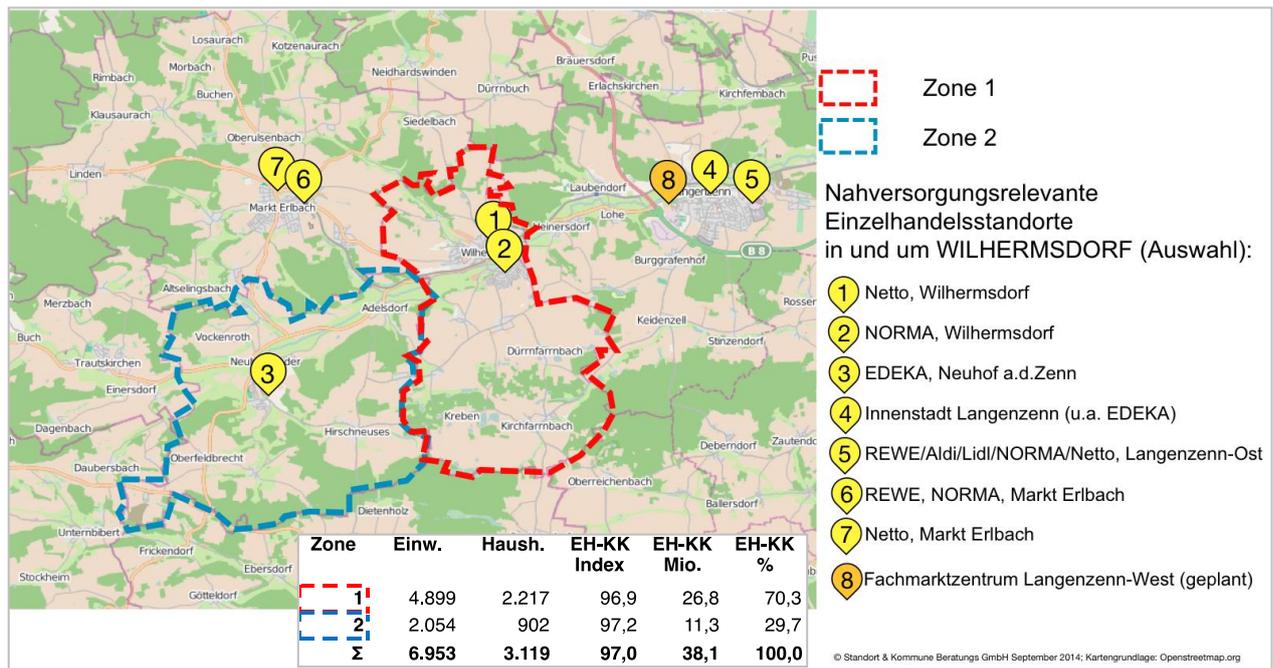
*Methodische Anmerkung:*

Als Marktgebiet wird derjenige räumliche Bereich bezeichnet, aus dem die Verbraucher mit einer wettbewerbs- und zeitdistanzabhängigen Intensität zu einem Einzelhandelsstandort tendieren. Man spricht hierbei auch von einer 'zeitdistanzverminderten Attraktivität'. Je größer die Zeitdistanz ist, die ein Verbraucher zurücklegen muss und je mehr Wettbewerber, d.h. konkurrierende zentrale Orte oder Einkaufsstätten der Verbraucher in ähnlicher oder geringerer Zeitdistanz vorfindet, desto geringer ist die Intensität seiner Einkaufsbeziehungen zum in Frage kommenden zentralen Ort und desto kleiner ist auch das Marktgebiet.

Das Marktgebiet des Marktes Wilhermsdorf umfasst aus gutachterlicher Sicht zwei Zonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität (siehe untenstehende Abbildung).

- Die **Zone 1** (Kerneinzugsgebiet) entspricht dem Gemeindegebiet von Wilhermsdorf und weist ein Einwohnerpotenzial von **rd. 4.900 Personen** auf.
- Die **Zone 2** (Naheinzugsgebiet) umfasst den Markt Neuhof an der Zenn mit **rd. 2.100 Personen**.

Insgesamt leben im Wilhermsdorfer Marktgebiet insgesamt **rd. 7.000 Menschen**.



*Marktgebiet von Wilhermsdorf  
 (eigene Darstellung)*

### III.4.2.6 Kaufkraftströme und -abschöpfung

#### Methodische Vorbemerkung

Die Kaufkraftabschöpfung vermittelt die Kenntnis, wie stark das bestehende Einzelhandelsangebot des Marktes Wilhermsdorf in den jeweiligen Zonen Kaufkraft an sich zieht. Diese Abschöpfungsleistungen des Wilhermsdorfer Einzelhandels und die Kaufkraftströme hängen vom Einkaufsverhalten der Verbraucher ab. Sie sind damit zugleich eine direkte Folge der Angebotsstruktur in Wilhermsdorf und den umliegenden Konkurrenzcentren sowie deren Erreichbarkeit.

Insgesamt vereint das Marktgebiet des Marktes Wilhermsdorf eine Kaufkraft von rd. 38,2 Mio. Euro auf sich, von denen der Wilhermsdorfer Einzelhandel etwa knapp ein Drittel (rd. 11,9 Mio. Euro) in Umsatz umwandeln kann. Liegt die Kaufkraft-Bindungsquote in Zone 1 noch bei rd. 39 %, so fällt sie in der Zone 2 deutlich ab. Darin spiegelt sich insbesondere auch die Nähe zu den Angeboten im benachbarten Langenzenn bzw. Markt Erlbach wider. Gleichwohl gelingt es dem Wilhermsdorfer Einzelhandel im Bereich des periodischen Bedarfs, rd. 60 % der Wilhermsdorfer Kaufkraft bzw. knapp die Hälfte der Kaufkraft im Marktgebiet an sich zu binden. Insgesamt zeigt die Betrachtung der Kaufkraft-Bindung auf, dass der Wilhermsdorfer Einzelhandel durchaus noch gewisse Kaufkraft-Potenziale besitzt, diese jedoch durch die regionale Wettbewerbssituation ‚gedeckelt‘ werden. Umso wichtiger erscheint daher die Gewinnung zusätzlicher Potenziale im Rahmen einer Multi-Channel- bzw. Mehr-Säulen-Strategie (stationär in Verbindung mit Internet) des örtlichen Einzelhandels, sofern möglich.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen Abschöpfungsleistung	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen Zone 1			Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen Zone 2			Gesamtes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen		
	gesamt	Abschöpfungsleistung		gesamt	Abschöpfungsleistung		gesamt	Abschöpfungsleistung	
Warengruppen/Sortimente	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
<b>periodischer Bedarf gesamt</b> (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf)	13,4	8,10	60,4	5,7	1,05	18,4	19,1	9,15	47,9
<b>aperiodischer Bedarf gesamt<sup>1)</sup></b>	13,5	2,37	17,6	5,6	0,38	6,7	19,1	2,75	14,4
<b>Insgesamt</b>	<b>26,9</b>	<b>10,47</b>	<b>39,0</b>	<b>11,3</b>	<b>1,43</b>	<b>12,6</b>	<b>38,2</b>	<b>11,90</b>	<b>31,2</b>

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> Die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren; Medien und Technik; Spiel, Sport, Hobby; GPK, Hausrat; Einrichtungsbedarf; Baumarktspezifische Sortimente und Zoobedarf.

© SK Standort&Kommune GmbH 2015

#### Kaufkraftvolumen und Kaufkraftabschöpfung im Marktgebiet von Wilhermsdorf (eigene Darstellung)

### III.4.3 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Der Markt Wilhermsdorf ist im Regionalplan RP 7 als Kleinzentrum qualifiziert und erfüllt die geforderte Arbeitsplatzzentralität und die geforderte Versorgungszentralität.
- Neben einer ausreichenden Versorgungsinfrastruktur ist in dem Kleinzentrum ein gut erreichbares Grundangebot an Arbeitsplätzen und Einzelhandel vorhanden bzw. entwicklungsfähig.
- Dank zweier Discounter, Getränkemarkt, Ladenhandwerk und Apotheken ist die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.
- Innerstädtische Leitsortimente (Schuhe, Uhren/Schmuck, Bekleidung) sind zumindest teilweise vertreten.
- Spezielle, zielkundenorientierte Einzelhandelsangebote sind vorhanden (z.B. Stulpenkult, Modellbahn, Raumausstattung).
- Kaufhaus Freund mit Postagentur (Frequenzbringer) ist ‚die‘ wichtige Stütze des innerörtlichen Einzelhandels und zugleich ‚Scharnier‘ zwischen den Einkaufslagen Marktplatz und Hauptstraße.
- Marktplatz besitzt ansprechende Aufenthaltsqualität und attraktives Ladenhandwerk.
- Es besteht eine gute Erreichbarkeit des Ortszentrums und des Marktplatzes (Straßenrandparkplätze, Parkmöglichkeiten am Festplatz, Bahnhof).
- Feste und Märkte (Pfingstmarkt, Trinitatismarkt, Bauernmarkt, Krempelmarkt, Weihnachtsmarkt etc.) sind Frequenzbringer und wichtige Imageträger für Wilhermsdorf
- Mit dem Demeter-Hofladen in Meiersberg besteht ein besonderes Angebot im periodischen Bedarfsbereich.
- Umfangreiche Dienstleistungsangebote insbesondere im Gesundheitsbereich (u.a. Fachärzte, Physiotherapie) sind vorhanden.
- Die örtliche Gastronomie ist im Bereich der internationalen Küche gut aufgestellt (italienische, asiatische, griechische Küche).

#### Schwächen

- Ein leistungsfähiger Vollsortimenter (Supermarkt) und ein Drogeriemarkt fehlen im örtlichen Nahversorgungsangebot, dadurch entstehen Kaufkraftabflüsse z.B. nach Langenzenn.
- Zahlreiche Leerstände prägen das Erscheinungsbild der Einkaufslage Hauptstraße.
- Im Bereich der Hauptstraße schränken Leerstände und geringe Gehsteigbreiten die Aufenthaltsqualität ein.

- Die Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung des örtlichen Einzelhandels ist z.T. verbesserungswürdig.
- Barrierefreie Zugänge in die Ladenlokale sind oft nicht gegeben.
- Im Bereich der gut-bürgerlichen / fränkischen Küche besteht nur ein geringes Angebot.
- In den Ortsteilen sind kaum Gastronomieangebote vorhanden.
- Es fehlen Angebote im Bereich „Abendgastronomie“ (Kneipen, Bars).
- Ein Biergarten für Bewohner und Tagestouristen (z.B. Radfahrer und Wanderer) im historischen Zentrum ist nicht vorhanden.
- Das Marketing der bestehenden Angebote (z.B. Darstellung der Märkte auf Gemeinde-Homepage) ist ausbaufähig.

#### Zusammenfassung

- Touristisches Potential wird im Markt Wilhermsdorf durch die Lage im Raum, den guten VGN-Anschluss und die reizvolle Topographie, gesehen. Die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten sollte mit einer Aufwertung der Gastronomie im Innenort einhergehen.
- Die Gewerbetreibenden im Hauptort Wilhermsdorf umfassen ein recht breites Spektrum, das von Produktions bzw. Handwerksbetrieben über Dienstleister bis hin zu spezialisierten Einzelhändlern reicht.
- Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist derzeit gewährleistet, zeigt jedoch Defizite mit Blick auf Drogeriewaren und ein umfassendes Lebensmittel-Vollsortiment (Supermarkt).

#### III.4.4 Prognose und Zielsetzung

##### Mögliche Konflikte

- Aufgrund der schlechten Anbindung des Gewerbegebietes „Fallmeisterweg“, besteht die Möglichkeit, dass Gewerbetreibende in andere Gewerbestandorte in der Umgebung umsiedeln und das bestehende Flächenpotential dauerhaft nicht ausgelastet ist.
- Die örtlichen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel (konkret: Vollsortimenter/Drogeriemarkt) werden durch die konkurrierende Entwicklung im Zuge des geplanten Fachmarktzentrums in Langenzenn-West eingeschränkt
- Infolge der Nachfolgeproblematik im Einzelhandel drohen perspektivisch weitere Ladenleerstände
- Das Wilhermsdorfer Marktgebiet im Einzelhandel bietet nur ein begrenztes Potenzial.

### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- **Stärken der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen**
- **Ausbauen der Sortimentsstruktur → „Supermarkt“**
- Geplanter Vollsortimenter und Drogeriemarkt verbessern nachhaltig die örtliche Nahversorgung und halten Kaufkraft am Ort.
- Marktplatz als ‚gute Stube‘ bietet idealen Rahmen für weitere Veranstaltungen und Märkte (z.B. Mittelaltermarkt in Anspielung auf die „Edlen von Wilhermsdorf“).
- Lebendiges Vereinswesen bietet Potenzial für eine noch intensivere ‚Bespielung‘ des Marktplatzes (Veranstaltungen, etc.).
- Ausbau des samstäglichen Frischeangebotes am Marktplatz durch regelmäßige/abwechselnde Marktbeschicker.
- Leerstände in der Hauptstraße sind Flächenpotenziale.
- Kaufhaus Freund als Magnetanbieter für ergänzende Sortimente.
- Verkehrliche Beruhigung der Hauptstraße zur Hebung der Aufenthaltsqualität.
- Verkehrsströme an der Umgehungstraße als Potenzialquellen nutzen.
- **Einführen einer regionalen Währung „WilhermsMark“ zur Stärkung der regionalen Wirtschaft**
- **Bewusstseinsbildung der Bewohner im eigenen Marktgebiet einzukaufen, um das vorhandene Angebot langfristig zu erhalten.**

### Zielsetzungen der Bürger

- Etablieren umfänglicher Einkaufsmöglichkeiten (Vollsortiment / Drogerie)
- Sichern einer fußläufigen Daseinsvorsorge
- Arbeitsplätze in Wilhermsdorf schaffen um Lebensqualität für 20-45 Jährige zu steigern

## **III.5 Themenfeld Soziales / Gesundheit / Kultur und Bildung**

### **III.5.1 Allgemeines**

Die Aussage aus der Haushaltsumfrage (siehe Anhang), dass 72 % der Beantworter gerne und 28 % zum Teil gerne in Markt Wilhermsdorf leben, spiegelt grundsätzlich eine große Beliebtheit des Ortes und die Zufriedenheit der Bewohner wider. Diese Aussage belegt auch die nächste Frage, in der die Bewohner ihre Zufriedenheit mit ihrem Wohnumfeld einschätzen sollten. Denn aufgrund der ruhigen Lage, der Nähe zur Natur und der Nachbarschaft sind 35 % der Beantworter sehr zufrieden und 51 % zu frieden. Der geringere Teil der Beantworter ist mit 11% unzufrieden und mit 3% sehr unzufrieden. Als Gründe hierfür gelten Lärmbelästigungen durch Verkehr, Nachbarn, Landwirtschaft und Gewerbe, die temporär ausgereizte Parksituation sowie leerstehende und baufällige Nachbarhäuser. Hier wird deutlich, dass die Gründe für die Unzufriedenheit eher im Kernort von Markt Wilhermsdorf zu finden sind. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bewohner mit den verfügbaren sozialen und kulturellen Angeboten, der Lage und Anbindung Wilhermsdorf und ihrer Nachbarschaft in Markt Wilhermsdorf recht glücklich sind.

Der Markt Wilhermsdorf weist eine überwiegend intakte soziale Infrastruktur auf. Positiv stellt sich das umfassende und vielfältige Freizeitangebot des Markts Wilhermsdorf dar, welches den überwiegenden Teil der Altersgruppen abdeckt. Das medizinische Angebot, bestehend aus einem Zahnarzt, zwei Hausärzten, zwei Physiotherapien und einer Heilpraktikerin, ist aktuell als ausreichend darzustellen. In naher Zukunft jedoch besteht die Gefahr das vorhandene Arztpraxen, aufgrund fehlender Mitarbeiter und langfristiger Nachfolger, schließen könnten.

33 Kindergärtner(innen) betreuen insgesamt 156 Kinder in drei Kindertagesstätten und zwei Kindergruppen (Stand 2013). Generell sind in den Kindertageseinrichtungen 169 genehmigten Betreuungsplätzen vorhanden.

In der Grund- und Mittelschule Markt Wilhermsdorfes sind etwa 240 Schüler auf 12 Klassen aufgeteilt. Seit dem Schuljahr 2010 / 2011 besteht gemeinsam mit Emskirchen, Markt Erlbach und Neuhof/Zenn der Mittelschulverband Aurach-Zenn. Die Zusammenlegung der Schulen im Verbund bringt mit sich, dass die Schüler täglich in einem anderen Ort des Verbundgebietes Unterricht haben.

Die Raumkapazitäten des Schulgebäudes sind zum Teil nicht ausgelastet, da die Schülerzahlen gesunken sind und nun einige Klassenzimmer leer stehen.

Für die Erwachsenenbildung stehen verschiedene Angebote der Volkshochschule zu den Themenbereichen Sprache, Gesundheit, Gesellschaft sowie Kultur- und Gestalten zu Verfügung. Laut Haushaltsumfrage verbesserten sich die Bildungseinrichtungen im Vergleich zu früher um 0,5 Notenpunkte von der Schulnote 2,9 auf 2,4.

Als Veranstaltungsorte für kulturelle und sportliche Ereignisse dienen die Sporthalle an der Schule in der Schulstraße, das Sportareal des TSV in der Dürrnbucher Straße, das Schützenhaus in der Hauptstraße sowie das Bürgerhaus, das Trauzimmer im Rathaus, die Volkshochschule, die Schule oder die Spital- und Hauptkirche. Räumlichkeiten für kulturelle und private Veranstaltungen in Gaststätten sind nur begrenzt, beispielsweise in der ehemaligen Brauerei, vorhanden.

Generell verbesserte sich der Zustand von Kultureinrichtungen von 3,3 auf 2,8 Notenpunkte sowie die Barrierefreiheit öffentlicher Einrichtungen von 3,7 auf 2,9. Grund für das Umfrageergebnis ist sicherlich die Sanierung des Rathauses.

Mit dem Bau des Hallenschwimmbads 1967 wurde das Freizeit- und Sportangebot im Markt Wilhermsdorf umfassend vergrößert. Obwohl jährlich etwa 30.000 bis 35.000 Besucher gezählt werden und das Hallenbad insbesondere durch das Angebot von Wassersportkursen und dem Schwimmunterricht bei den Wilhermsdorfern gefragt ist, stellt sich der Unterhalt für den Markt kritisch dar. Die Öffnungszeiten umfassen die Wochentage von Dienstag bis Freitag jeweils zwischen 15 Uhr und 20 Uhr (mittwochs bis 21 Uhr). Sonntags und montags ist nicht geöffnet. Seitens der Bürger wird bemängelt, dass das Hallenschwimmbad in den Morgenstunden geschlossen hat, die Außenanlagen sanierungsbedürftig sind und kein Kleinkinderbecken vorhanden ist.

Die Kneippanlage in der Gartenstraße können Bewohner und Gäste nutzen um Kreislauf und Durchblutung anzuregen.

Als Treffpunkt für die Jugend zwischen 12 und 16 Jahren gibt es Jugendtreff "Bauhof" am Holzmüllerweg. In den Räumlichkeiten stehen Kicker und Billardtische, Computer, Gelegenheiten für Konzerte-Partys- und Theater und zum Kochen zur Verfügung. Über das Grundangebot hinaus werden verschiedene Workshops, wie Kochkurse oder Filmwerkstatt, und Ferienreisen angeboten. Betreut wird die Einrichtung in der Regel von zwei gemeindeangestellten Jugendpflegern (Sozialpädagogen), die sieben Tage in der Woche vor Ort sind. Im Frühjahr 2015 hat der Bauhof geschlossen, da ein Jugendpfleger die Tätigkeit aufgeben hat und ein Jugendpfleger allein den Bauhof nicht betreuen kann. Mit ehrenamtlicher Hilfe von Eltern hat der Bauhof vorübergehend wöchentlich ein- bis zweimal geöffnet. Eine Stellenausschreibung für einen zweiten Jugendleiter ist bereits annonciert.

Das abendliche Angebot für Jugendliche ist sehr eingeschränkt, da keine Jugendclubs, einfache Räumlichkeiten für Jugendliche, Bars oder Diskotheken im Markt Wilhermsdorf vorhanden sind. Dies hat zur Folge, dass die Jugendlichen vermehrt Angebote in Nachbarkommunen wahrnehmen und dadurch die Identifikation mit Wilhermsdorf und auch der Kontakt zu gleichaltrigen Jugendlichen aus dem Heimatort verlorengeht.

Im Markt Wilhermsdorf gibt es insgesamt über 50 Vereine aus den Sparten Sport, Natur, Soziales, Kultur und Politik. Diese sind in Pkt. 5.1.8 bis 5.1.12 genauer aufgeführt. Laut Haushaltsumfrage (siehe Anhang) verbringen 23,3 % der Beantworter ihre Freizeit in Markt Wilhermsdorf. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass das Freizeitangebot in Markt Wilhermsdorf positiv durch die Vereine geprägt wird. Zeitgleich werden Aktivitäten der Vereine und Angebote der Sport- und Freizeiteinrichtungen früher wie heute als gut eingeschätzt. An zweiter und dritter Stelle der Freizeitorte stehen Nürnberg (17,7 %) und Fürth (15,4 %). Danach folgen Langenzenn (8,8 %), (Neustadt Aisch) (5,3 %), Markt Erlbach (3 %), Erlangen (2,4 %) und Ansbach (1,7 %). Weitere Freizeitorte liegen im eigenen Marktgebiet (2,5 %), im Landkreis Fürth (4%), im Landkreis Neustadt (Aisch) (3,2%), im Landkreis Erlangen Höchstadt (1,2 %) bzw. innerhalb Bayerns (0,5 %). Elf Prozent der angegebenden Freizeitorte sind Einzelnennungen oder liegen außerhalb Bayerns bzw. Deutschlands.

Besonders aktiv ist der Seniorenbeirat in Markt Wilhermsdorf, der durch sein Angebot versucht die Bürger zu motivieren sich aktiv am Marktleben zu beteiligen. Beispielsweise finden regelmäßig „Seniorentreffs“ statt, bei denen alle Wilhermsdorfer eingeladen sind über typische Probleme im Alter zu diskutieren und Lösungen zu finden. Weiterhin werden Sportkurse, wie Kegeln, Radfahren, Nordic

Walking oder Gymnastik, Ausflüge in die Region angeboten oder Rentenberatungen durch Experten organisiert. Der Lebensmittel-Lieferservice des Seniorenbeirats bietet den Heimtransport von eigenständig eingekauften Lebensmittel für ältere und beeinträchtigte Personen an.

Der Heimatverein Wilhermsdorf zielt auf die Förderung der Heimatverbundenheit der Bürger sowie die Sammlung und Erhaltung des heimatlichen Kulturgutes ab. Er organisiert dazu beispielsweise zweimal im Jahr im vereinseigenem Haus (Schloßhof 3) Ausstellungen über die Geschichte Wilhermsdorf, Besonderheiten und Sonderthemen. Auf traditionsbewusste Weise werden so geschichtliche Ereignisse aufbereitet und an die Bewohner weitergegeben.

Ein Pilotprojekt der Diakonie Neustadt ist die Seniorenresidenz in der Stelzenbachstraße, eine ambulante betreute Wohngemeinschaft. Diese verfügt einerseits über zwei Gruppen mit jeweils elf Betreuungsplätzen für Senioren und andererseits über 6-8 abgeschlossene Apartments / Wohnungen mit der Möglichkeit auf Pflege- und Betreuungsangebote zurückzugreifen. Die zwei Pflegegruppen sind für Personen bis Pflegestufe II geeignet. Prinzipiell können sich die Bewohner am Alltagsleben in der Gruppe beteiligen, sich aber bei Bedarf in die privaten Zimmer zurückziehen. Ein zweiter Bauabschnitt für weitere 6 Wohneinheiten ohne Betreuung, mit einer Apotheke und einer Arztpraxis wurde 2015 fertiggestellt.

Im Rathaus steht den Bewohnern eine großzügige Bücherei zur Verfügung, in der neben Büchern, auch DVDs und Hörbücher ausgeliehen werden können. Die gemeindliche Bibliothek wird von zwei ehrenamtlichen Bibliothekaren betreut.

Im Internet wird eine übersichtliche, thematisch geordnete Website präsentiert, die wichtige Informationen über Wilhermsdorf und dort anstehende Veranstaltungen anzeigt. Die Aufmachung des Veranstaltungskalenders ist bislang recht einfach gehalten und momentan noch wenig ansprechend.

Da Wilhermsdorf über das Marktrecht verfügt, werden jährlich vier Märkte durchgeführt. Auf dem Krammarkt am Mittwoch nach Aschermittwoch bieten fliegende Händler ihre Waren auf dem Festplatz an. Bei der Pfingst- und Herbstkirchweih findet jeweils am Sonntag ein Markt statt, auf dem wieder die „fliegenden“ sowie regionale Händler und Handwerker ihre Produkte zur Schau stellen. Am Trinitatismarkt am Totensonntag öffnen die Unternehmen und Betriebe von Wilhermsdorf ihre Türen und bieten am verkaufsoffenen Sonntag besondere Ausstellungen an.

Wilhermsdorf hatte eine große jüdische Gemeinde. Ein Relikt aus dieser Zeit ist der sehenswerte jüdische Friedhof an der Kreisstraße Richtung Lenzenhaus bzw. Siedelbach. Hundertjahre alte Grabsteine inmitten eines Eichenwaldes bilden einen Ort der Ruhe. Für den Friedhof zuständig ist die jüdische Gemeinde Bayerns mit Hauptsitz in München.

Im Folgenden sind die derzeit im Markt Wilhermsdorf vorhanden sozialen Einrichtungen konkret aufgelistet:

### III.5.1.1 Ärzte

Name	Anschrift	Fachrichtung	Entfernung Zentrum
Dr. med. Werner Ihle	Hauptstr. 27	Allgemeinmedizin	
Gemeinschaftspraxis Dr. med. Magdalena Frühinsfeld und Dr. med. Peter Girke	Ansbacher Str. 17	Allgemeinmedizin	
Nicole Limpert	Uferstraße 2	Zahnarzt	
Dr. med. vet. Sonja Gräber	Bergstr. 3	Tierarzt	

### III.5.1.2 Pflege und häusliche Hilfe

Name	Anschrift	Entfernung Zentrum
Diakoniestation Wilhermsdorf	Marktplatz 6	

### III.5.1.3 Physiotherapie

Name	Anschrift	Entfernung Zentrum
Cornelia Pfeiffer	Bahnhofstraße 1	
Martin Müller	Bergstraße 10a	

### III.5.1.4 Heilpraktiker

Name	Anschrift	Entfernung Zentrum
Karl Mühlbauer	Bergstraße 15a	
Nicolette Porscha	Uferstraße 6	

### III.5.1.5 Apotheken

Name	Anschrift	Entfernung Zentrum
Schloss Apotheke	Hauptstraße 27	
Zenn Apotheke	Ansbacher Straße 19	

### III.5.1.6 Kirchen

Name	Anschrift	Entfernung Zentrum
Evang. Hauptkirche	Kirchstraße	
St. Michael	Flurstraße	

Spitalkirche	Spitalstraße
Neuapostolische Kirche Wilhermsdorf	Hubstraße 9

### III.5.1.7 Gemeinbedarf Schulen / KiTa / Sport

Einrichtungsart	Name	Anschrift	Entfernung Zentrum
Schule	Grund- und Mittelschule	Schulstr. 1	350 m
Volkshochschule	Volkshochschule	Hohenlohestraße 9	
Kindergrippe	Evang.-Luth. Krippe "St. Johannes"	Ansbacher Str. 15	
	Kath. Krippe "St. Michael"	Bergstr. 13	
Kindertagesstätte	Evang.-Luth. Kindergarten "St. Johannes"	Ansbacher Str. 15	
	Evang.-Luth. Kindergarten "Regenbogen"	Jahnsdorfer Str. 2	
	Kath. Kindergarten "St. Michael"	Bergstr. 13	
Gesundheit	Kneippanlage	Nähe Gartenstraße	
Jugendtreff	Jugendtreff "Bauhof"	Holz Müllerweg 3	
Bücherei	Gemeindebücherei	Hauptstraße 44 a	
Sport	Hallenbad	Ulsenbachstr. 2	
	Alte Turnhalle	Schulstraße 1	
	Neue Doppelturnhalle	Schulstraße 1	
	Sportplatz TSV	Dürrnbucher Str.3	
	Tennisplatz TCW	Schützenstraße	
	Tennisplatz TSV	Dürrnbucher Str.3	

### III.5.1.8 Vereine – Sport

Name	Anschrift	Sportangebot
TSV Wilhermsdorf	Dürrnbucher Str.3	Fußball Judo Tischtennis Turnen Volleyball
Tennis-Club (TC) Wilhermsdorf 1985 e.V.	Baumgartenweg 4d An der Steige	Tennis
BUDO-Sportarten in Wilhermsdorf	Talblick 10	Judo

e.V.		Karate
Wanderfreunde	An der Steige 21	Wandern
Schützenvereinigung "Tell"	Hauptstr. 58	Schießsport

### III.5.1.9 Vereine – Kultur

Name	Vorsitzender/ Ansprechpartner	Anschrift 1. Vorsitzender bzw. des Ansprechpartners
Heimatverein Wilhermsdorf	Betty Kilian	Austr. 19
Nachbarschaft der "Siebenbürger Sachsen"	Horst Kepp	Justin-Neuburger-Str. 3
Sudetendt. Landsmannschaft	Hellfried Rafler	Waldstr. 18
CVJM Wilhermsdorf	Heiko Vogel	Denzelberg 16
Gesangverein Heimdal 1861	Siegfried Tartler	Alleestr. 49
Kath. Kirchenchor Wilhermsdorf	Michael Eberl	Hintere Spitalstr. 8
Jugendchor Wilhermsdorf	Petra Grotu	Jahnsdorfer Str. 13
Musikkapelle Markt Wilhermsdorf e. V.	Beate Riedl	Franziska-Barbara-Str. 7
Fotoclub Wilhermsdorf	Hans Kilian	Gartenstr. 13

### III.5.1.10 Vereine – Politik

Name	Vorsitzender/ Ansprechpartner	Anschrift 1. Vorsitzender bzw. des Ansprechpartners
CSU OV. Wilhermsdorf	Klaus-Ulrich Knorr	Friedenstraße 3
SPD OV Wilhermsdorf	Christian Flory	Hubstr. 4a

### III.5.1.11 Vereine – Soziales

Name	Vorsitzender/ Ansprechpartner	Anschrift 1. Vorsitzender bzw. des Ansprechpartners
Seniorenbeirat	Helmut Tichy	Bergstr. 10 b
BRK Bereitschaft	Ludwig Lindner	Friedenstraße 16
Förderverein Jugendtreff Wilhermsdorf e.V.	Konrad Jungbauer	Holz Müllerweg 3
Kath. Pfarrjugend	Pfarrer Grohmann	Flurstr. 8
Wilhermsdorfer Jugendinitiative-Verein zur Förderung der Kinder- und Jugendarbeit - e. V	Alfons Drott	Justin-Neuburger-Str. 18
VdK Ortsverband Wilhermsdorf	Frieda Roth	Austr. 6

Förderkreis Fußball Wilhermsdorf e. V.	Jürgen Zimmer	Hohenlohestr. 18
--	---------------	------------------

### III.5.1.12 Vereine – Sonstiges

Name	Vorsitzender	Anschrift 1. Vorsitzender bzw. des Ansprechpartners
Die Edlen v. Burgmilchling	Raimund Auerochs	An der Steige 12
Bienenzuchtverein Wilhermsdorf	Werner Kroener	Meiersberg 22
Bund Naturschutz - OG Wilhermsdorf	Klaus Hubl	Fichtenstr. 7b
Oldtimerfreunde Zenngrund	Helmut Zollhöfer	Obere Hubstr. 5
Fledererverein Meiersberg e. V.	Gerhard Weißfloch	Meiersberg 31
Kommandant der FFW Dipp.-Meiersberg	Stefan Meier	Meiersberg 54
Ortsburschenschaft Wilhermsdorf	Maximilian Vieröther	Denzelberg 1
Vorsitzender Runder Tisch	Andreas Kleefeld	Marktplatz 6
Soldatenkameradschaft Wilhermsdorf	Walter Pfeiffer	Neustädter Str. 27
FC Bayern Fanclub Zenngrund e. V.	Mario Weber	Weinbergstr. 15
FCN Fanclub	Horst Niederhöfer	Bahnhofstr. 6



Lage der sozialen Versorgung  
(eigene Darstellung)

### III.5.2 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Über 50 aktive Vereine für Sport, Kultur, Politik, Soziales und Sonstiges bieten ein umfassendes Angebot für alle Altersgruppen und halten das Marktleben und den Zusammenhalt am Laufen. Das Sportangebot ist vielseitig und reicht von Fußball, Tischtennis, Turnen, Volleyball, Tennis, Schießsport, Tanzen und Judo bis Karate.
- Weiterbildungen für Kinder, Schüler und Erwachsene werden in Kindergarten, Mittelschule und Volkshochschule sowie in benachbarten Bildungseinrichtungen in Langenzenn oder angeboten.
- Der aktive Seniorenbeirat beschäftigt sich mit den Alltagsproblemen von Senioren und ist sensibilisiert auf den demografischen Wandel.

### Schwächen

- Es sind unzureichende Angebote für die Jugend ab 16 Jahren vorhanden. Jugendliche gehen ihren Interessen zum Teil in benachbarten Orten nach und können so die Bindung an Wilhermsdorf verlieren.
- Im Sportbereich wird keine Leichtathletik angeboten.
- Im Marktgebiet Wilhermsdorf gibt es zahlreiche Vereine, deren Sparten von Sport über Natur hin zu Kultur und Geschichte aufgefächert sind. Dennoch besteht ein Teil der Vereine eher passiv, anstatt aktiv das Marktleben zu bereichern.
- Kooperationen und Interaktionen zwischen den Vereinen sind nicht überall vorhanden, da zum Teil ein gegenseitiges Konkurrenzdenken untereinander besteht.
- Es ist abzusehen, dass gerade die gesundheitliche Versorgung in Zukunft gefährdet ist, da ein Nachkommen von Ärzten unsicher ist.

### Zusammenfassung

- Es besteht ein angemessenes Grundangebot der sozialen und gesundheitlichen Angebote sowie Dienstleistungen. Im Sinne der Daseinsvorsorge muss dieser Bestand gesichert und in Anbetracht der demografischen Veränderungen auch ausgebaut werden.
- Die Anzahl der Vereine bietet für einen Großteil der Altersgruppen verschiedene Betätigungsmöglichkeiten in der Freizeit.
- Das Angebot für Kinder und Jugendliche sowie kulturelle Tätigkeiten sind ausbaufähig.

## III.5.3 Prognose und Zielsetzung

### Mögliche Konflikte

- Stetige Abnahme der Aktivitäten von Vereinen bis hin zur Auflösung
- Weiterhin gegenseitiges Konkurrenzdenken unter Vereinen
- Werden keine Freizeitangebote und -einrichtungen für Jugendliche geschaffen, besteht die Gefahr, dass diese sich in Nachbargemeinden etablieren und der Bezug / Identifikation zu Wilhermsdorf verloren geht.

### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Sichern von Bildungs-, Betreuungsangeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene
- Sichern der gesundheitlichen Daseinsfürsorge im Gemeindegebiet und Ergänzen der Angebote, die auf den demografischen Wandel reagieren können
- Sichern und Ausbauen der Freizeitangebote
- Aktivieren des Vereinslebens und Marktlebens
- Stärken des kulturellen Angebotes im Markt Wilhermsdorf
- Stärken von Interaktionen und Vernetzung zwischen Vereinen

### Zielsetzungen der Bürger

- Stärkung des Zusammenwachsens der Gesamtgemeinde
- Bildung eines soziokulturellen Zentrums im Hauptort
- Steigerung der Attraktivität des Markts Wilhermsdorf für Familien, Junge und Senioren
- Schaffen offener Begegnungsräume / Begegnungspunkte für Jung und Alt
- Vernetzung von vorhandenen Vereinen fördern evtl. unter dem Dach des soziokulturellen Zentrums
- Schaffen von Treffpunkten im öffentlichen Raum
- → Wiederbeleben vom „Alten Bad“ im Zenngrund als Parkanlage / Seniorenspielplatz / Begegnungspunkt
- Sicherung und Entwicklung der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen
  - Schulstandort sichern
  - Kindergarten sichern
  - Vereinsleben erhalten und erweitern
  - Freizeitangebot (Schwimmbad) erhalten und Kooperationen mit Nachbargemeinden ausbauen
- Anbieten attraktiver Jugendangebote
- Jugend im Ort halten und Identifikation stärken
- Besseres Anbinden von Einrichtungen, vor allem der Jugendeinrichtungen an die Ortsteile
- Lebenswertes Wohnen und Erleben
- Zuzugsort bleiben

## III.6 Themenfeld Tourismus / Naherholung / Gastronomie

### III.6.1 Allgemeines

Dank der Lage des Marktes Wilhermsdorf an der Talaue der Zenn, gibt es für die Bewohner ein großes Naherholungspotential direkt vor der „Haustüre“. Ob zum Spaziergehen, Joggen, Hund ausführen oder Radfahren – entlang der Zenn ist man schnell draußen im Grünen und im Wald.

Im Markt Wilhermsdorf verlaufen mehrere Wanderwege, wie der Ansbacher Querweg, der Rangau-Querweg, Burggrafenweg sowie der Zenntalradweg, welche in das markierte Netz der Wanderwege des fränkischen Albvereins integriert sind und die Umgebung vernetzen. Näheres zu Wander- und Radwegen ist im Kapitel III.3.2 erläutert.

Laut Regionalplan RP 7 ist Wilhermsdorf unter dem Thema „Erholung“, als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung (großräumig) ausgewiesen. Dabei handelt es sich vorwiegend um die größten Waldflächen, in denen die naturnahe Erholung gefördert werden und eine bisher unregelmäßige Entwicklung geordnet werden soll. Diese Gebiete decken sich größtenteils mit den „landschaftlichen Vorbehaltsgebieten“.

Für Touristen steht eine Kneippanlage an der Gartenstraße zur Verfügung. Fremdenführungen für Personengruppen durch den Ort Wilhermsdorf können unter Anmeldung gebucht werden.

Zu den genannten bereits vorhandenen touristischen Merkmalen zählt zudem die geschichtsträchtige Vergangenheit Wilhermsdorf, die bisher vor Ort nicht deutlich erfahrbar ist, dennoch ein enormes Potential darstellt. Insbesondere zählen hierzu die Alleinstellungsmerkmale:

- die Entstehungsgeschichte um eine Raststation am Abzweig der Fernstraße Regensburg – Frankfurt nach Ansbach (siehe Kapitel III.2)
- das „Wasserschloss“ (siehe Kapitel III.2)
- Bau und Ausstattung der Evang. Luth. Hauptkirche in Wilhermsdorf
- die jüdische Vergangenheit

Weitere touristische Potentiale sind im Kapitel Soziales / Gesundheit / Kultur / Bildung erläutert.

Die gastronomischen Angebote in Wilhermsdorf sind auf den ersten Blick überschaubar. Es gibt vier deutsche, ein asiatisches und zwei griechische Restaurants, eine Pizzeria, zwei Schnellimbisse (Döner) und einen Kiosk. Typisch regionales Essen fehlt leider auf den Speisekarten. Es steht zu befürchten, dass das Angebot der vorhandenen Gastronomie aufgrund von Nachwuchsschwierigkeiten bei Wirten und Angestellten in naher Zukunft weiter eingeschränkt wird. Ursprünglich verfügten das Sportlerheim des TSV und das Schützenhaus der Schützenvereinigung "Tell" über vereinseigene gastronomische Bewirtschaftungen, die aufgrund von Unrentabilität geschlossen wurden. Deshalb muss doch nach näherer Betrachtung, das gastronomische Angebot in Wilhermsdorf als sehr eingeschränkt betrachtet werden und sollte besonders im Hinblick auf mehr Anstrengungen der Gemeinde im Hinblick auf Fremdenverkehr unbedingt in Richtung fränkische Gastronomie ausgebaut werden.

Die Grundlagen der touristischen Infrastruktur sind durch Wander- und Radwege sowie der idyllischen Landschaft vorhanden. Unzureichend bzw. kaum vorhanden ist das Beherbergungsgewerbe. Im Markt Wilhermsdorf gibt es derzeit lediglich zwei Ferienwohnungen. Weitere Fremdenzimmer bzw. Beherbergungsbetriebe, wie Hotel, Pension oder Gasthaus für Touristen und Besucher sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Übernachtungsgäste finden nur in den Nachbargemeinden Unterkunft – Lan-

genzenn, Neuhof, Trautskirchen, Markt Erlbach etc. Dadurch ist Wilhermsdorf in Bezug auf Tourismus, aber auch Naherholung so gut wie unbekannt. Dieser Mangel spiegelt sich auch in der Haushaltsumfrage wider (siehe Anhang). Zustand und Angebot von touristischen Einrichtungen werden seitens der Beantworter früher wie heute als ausreichend bewertet und heute mit der Note 4,3 bewertet. Die Erlebbarkeit von Zenn und Ulsenbach sowie Zustand und Erscheinungsbild von Grün- und Freiflächen – alles auch Potentiale für den Tourismus - verbesserten sich gering von 3,9 auf 3,8 bzw. von 4,0 auf 3,6. Diese Ergebnisse belegen einen hohen Handlungsbedarf im Themenfeld Tourismus und Naherholung

#### Gastronomische Einrichtungen Markt Wilhermsdorf

- Zum Brauhaus (Ansbacherstraße 4)
- Döner Kebab Haus (Bahnhofstraße 12)
- Griechisches Restaurant bei Elena (Blütenweg)
- Gasthaus zur Sonne (Hauptstraße 11) – wird kurzfristig geschlossen!
- Gasthaus zur Post (Hauptstraße 28)
- Dönerhaus Efes (Hauptstraße 33)
- Mekong Asiatisches Restaurant (Marktplatz 2)
- Gasthaus zur Krone - Italienisches Restaurant (Marktplatz 2)
- Gasthaus zur Traube (Marktplatz 9)

### III.6.2 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Einige Wanderwege queren das Gemeindegebiet und den Markt Wilhermsdorf und bilden einen Grundstein für sanften naturverträglichen Tourismus. Die Routenführung der vorhandenen Wanderwege durch den Kernort, lockt Passanten an, die hier gastronomische Angebote aufsuchen wollen, aber nicht finden.
- Die Lage im Zennal und der breiten Talauie geprägt durch starke Topografie hat hohes Naherholungspotential.

#### Schwächen

- Wilhermsdorf verfügt derzeit über so gut wie keine Übernachtungsmöglichkeiten. Es gibt lediglich zwei Ferienwohnungen. Übernachtungsgäste müssen auf die Nachbargemeinden verwiesen werden. Ein touristisches Image muss im Markt Wilhermsdorf erst aufgebaut werden.
- Eine fränkische Gastronomie gibt es in Wilhermsdorf nicht mehr.
- Der Zennalradweg verläuft entlang der Zenn südlich der Umgehungsstraße und nicht durch die Innenstadt, wodurch Radfahrer nicht auf die sehenswerte Innenstadt und gastronomische Angebote, wie auf Cafe, Bäcker, Imbiss oder Restaurant aufmerksam gemacht werden.

#### Zusammenfassung

- Markt Wilhermsdorf weist aufgrund seiner landschaftlichen Lage, der Topografie, dem Zennal, sehenswerten Gebäuden und Straßenzügen sowie seiner bewegten Historie ein hohes Potential für sanften naturverträglichen Tourismus auf.
- Durch vorhandene Rad- und Wanderwege ist der Markt Wilhermsdorf bereits an die regionalen Netze angeschlossen, die bereits Wanderer und Radfahrer in den Markt bringen.
- Das touristische Potential vom Markt Wilhermsdorf ist bei weitem nicht ausgeschöpft

### III.6.3 Prognose und Zielsetzung

#### Mögliche Konflikte

- Findet in naher Zukunft keine Änderung in Bezug auf Gastronomie und Beherbergung statt, kann im Bereich „Tourismus“ weiterhin kein Image aufgebaut und das vorhandene Potential nicht genutzt werden. Eine Kooperation mit den Nachbargemeinden Langenzenn und Markt Erlbach muss bei allen neuen Bemühungen angestrebt werden, um den Tourismus in Wilhermsdorf überhaupt erst in Gang zu bringen.

#### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Stärkere Nutzung des vorhandenen touristischen Potentials
- Ausbau von bedarfsgerechten touristischen Angeboten in Gemeindegebiet Wilhermsdorf
- Vernetzen von touristischen Angeboten mit denen der umliegenden Gemeinden
- Etablieren eines Gasthauses mit einer übersichtlichen Anzahl von Betten und integrierter Gastwirtschaft. Hierfür eignen sich beispielsweise leerstehende bzw. denkmalgeschützte Gebäude, noch bestehende Gaststättengebäude im historischen Ortskern, oder bspw. das Sparkassengebäude am Marktplatz
- Steigerung der Bekanntheit und Imageaufwertung
- Verbesserung und Instandhaltung der Beschilderung von Rad- Wanderwegen
- Umlegen der Zenntalradweg-Route durch den historischen Ortskern von Markt Wilhermsdorf
- Entwicklung einer Rad- und Wanderroute durch die Ortsteile des gesamten Gemeindegebiets

#### Zielsetzungen der Bürger

- Stärkung Wilhermsdorf als Naherholung- und Tourismusort
- Schaffen von mehr Anziehungspunkten und Verbindungen
- Stärken von Bekanntheit und Image durch Marketing
- Aufwecken und Vermarkten der einzigartigen Historie
- Touristische Infrastruktur aufbauen

## III.7 Themenfeld Naturraum / Grün / Freiflächen / Wasser / Klima

### III.7.1 Allgemeines

Der Talraum der Zenn ist im RP 7 als regionaler Grünzug deklariert.

Das Gemeindegebiet ist eingebettet in Waldstrukturen und Ackerland, wobei der Hauptort Wilhermsdorf bei Betrachtung der Wirtschaft von gewerblicher Nutzung geprägt und die Ortsteile eher noch landwirtschaftlich geprägt sind. Insgesamt sind im Gemeindegebiet Wilhermsdorfs noch einige Landwirte im Vollerwerb und Nebenerwerb tätig.

Auffällig ist der flächenmäßig große Anbau von Mais, dessen Ertrag für das Betreiben von Biomasseanlagen verwendet wird. Auf Dauer können Monokulturen jedoch zu einseitigen Nährstoffverarmungen der Böden führen, die oftmals mit Hilfe von chemischen Düngemitteln ausgeglichen werden und den Boden beeinträchtigen. Weiterhin bietet der Anbau von nur einer Pflanzenart offene und ungeschützte Nischen für Schädlinge, die wiederum durch Schädlingsbekämpfungsmittel beseitigt werden und zusätzlich Boden und Grundwasser schädigen.

Gemäß Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken“ wird Wilhermsdorf in der ökologisch-funktionellen Raumgliederung in die naturräumliche Einheit „Mittelfränkisches Becken“ und innerhalb dieser in die Einheit Nr. 113.6 „Nördliche Mittelfränkische Platten“ eingeordnet. Das Gemeindegebiet, insbesondere der Hauptort ist topographisch geprägt mit Höhen von 315 bis 360 m ü. NN.

Naturparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Biosphärenreservate sowie Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Gemeindegebiet Wilhermsdorf. Jedoch sind im Gemeindegebiet Wilhermsdorf folgende Schutzgüter vorhanden:

- ein Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) - die "Dürrnfarnbacher Weihereichen" südöstlich von Dürrnfarnbach,
- ein geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG) - der Bereich "Hamelein" am Zennthalhang westlich von Wilhermsdorf,
- ein Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet) - südlich entlang der Bahntrasse. Dieses FFH-Gebiet (6530-371) erstreckt sich auf einer Fläche von 609,31 ha entlang der Zenn und ist durch feuchte Hochstaudenfluren und magere Flachland-Mähwiesen geprägt. Die besondere Bedeutung des Gebiets besteht als Habitat der Libellenart "Grüne Keiljungfer" mit Funktion als überregionale Vernetzungachse.

Die Zenn ist ein Gewässer 2. Ordnung, entspringt bei Oberzenn in der Frankenhöhe und mündet bei Fürth-Vach in die Regnitz. Sie ist durch ein weitgehend naturnahes, stark mäandrierendes Fließgewässer in einer breiten regelmäßig überfluteten und überwiegend grünlandgenutzten Talauie gekennzeichnet. Laut RP 7 „Natur und Landschaft“ gilt es die Talauie der Zenn als regionalen Grünzug freizuhalten und Maßnahmen, die deren Funktion beeinträchtigen zu vermeiden. Das Gewässernetz der Zenn und ihrer Zuflüsse ist in die Landschaft eingebettet und untermalt die bewegte Topografie.

Unmittelbar im Westen an den Markt angrenzend beginnt der Naturpark Frankenhöhe sowie im Nordwesten der Naturpark Steigerwald (siehe Abbildung Lage im Raum S. 32). Naturparks sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die überwiegend aus Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten (hier beides) bestehen und sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzung für

Erholung und nachhaltigen Tourismus eignen. Diese Schutzgebiete entsprechen den Zielen der Raumordnung, die bei sämtlichen kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind.

Der Markt Wilhermsdorf führt ein Ökokonto. Dieses Instrument dient zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Es umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen. Beispielsweise kann der Markt mit seinem Ökokonto die Planungssicherheit erhöhen und Verfahren beschleunigen.

### **III.7.2 Geologie und Böden**

Wilhermsdorf liegt geologisch im Keuper, in der obersten Stufe des Trias.

„Der geologische Aufbau des Gemeindegebiets ist durch die tief eingeschnittenen Täler von Zenn und Ulsenbach, durch die großflächigen, sanft gewellten Hochflächen des Blasen- und des Coburger Sandsteins sowie durch den Burgsandstein-Höhenzug des Dillenberg im Südosten geprägt.

Vorwiegende Bodentypen sind Braunerden, die unter Nadelwald am Dillenberg häufig podsoliert sind und Rohhumusbildung aufweisen. Dem häufigen Vorkommen von tonigen Zwischenschichten entsprechend sind mehrschichtige Böden aus lehmig-sandigen Deckschichten über tonigem Lehm oder dicht gelagertem tonigen Sand auf den Hochflächen weit verbreitet. Der wenig durchlässige Untergrund bewirkt eine unterschiedlich starke Vernässung der Deckschichten (Stauwasserböden).

In den Talhängen, insbesondere des Zenntals, entstanden aus dem tonigen Untergrund schwere Tonböden. In den Talgründen hat sich angeschwemmtes Material (vor allem lehmig-sandig bis hin zu tonig) als Talfüllung abgelagert. Es handelt sich um mehr oder weniger grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye), die überwiegend als Grünland genutzt werden“ (Berger 1966)

„Obwohl das Gemeindegebiet relativ einheitliche geologische Verhältnisse aufweist, können die vorkommenden Böden zum Teil sehr unterschiedliche Eigenschaften besitzen: Neben durchlässigen Böden (insbes. Braunerden) sind je nach Geländeverhältnissen und dem Vorkommen von Lettenschichten auch lehmigtonige, vernässte Böden verbreitet“ (Tautorat Landschaftsarchitekt 2011: 36).

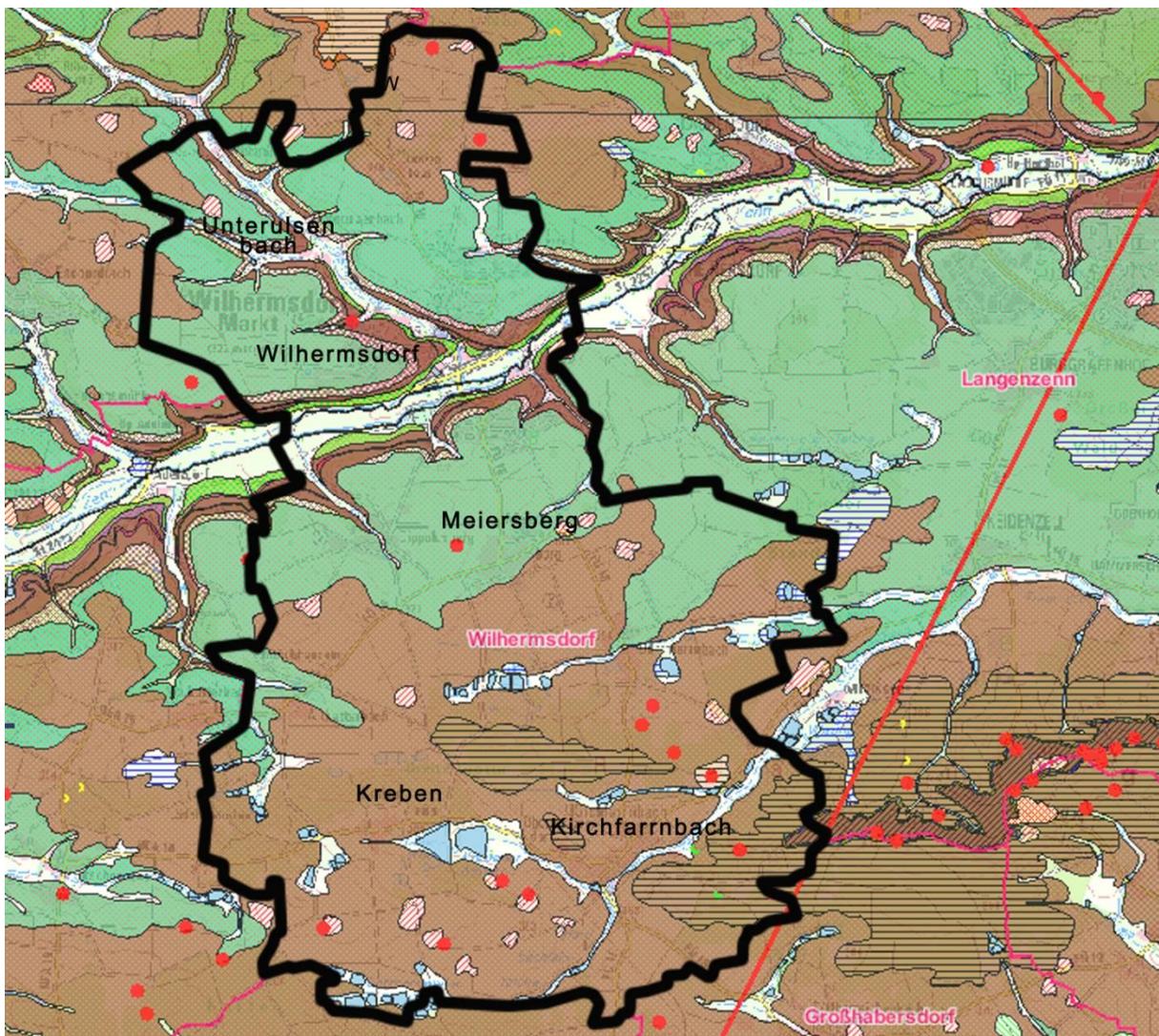
„Das Filter- und Puffervermögen gegenüber organischen Belastungen ist bei den im Gemeindegebiet verbreiteten lehmigen und tonigen Böden relativ gut ausgeprägt. Gegenüber leichten Sandböden besitzen sie die Eigenschaft, relativ hohe Einträge von Fremdstoffen binden bzw. abbauen zu können. Damit können sie auch –zumindest bis zu einem bestimmten Umfang- deren Weiterleitung ins Grundwasser verhindern. Demgegenüber niedrige Leistungen erbringen die sandigen Böden des Burgsandsteins“ (Berger 1966).

„Nur im Hauptort Wilhermsdorf ist die Bodenversiegelung durch den hohen Anteil von bebauten Flächen und ihrer Erschließung bereits weit verbreitet. Diese bewirkt den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf der davon betroffenen Fläche. Dadurch ist insbesondere die Puffer- und Filterwirkung des Bodens bei Nähr- und Schadstoffeinträgen (z.B. über Luft und Niederschläge) betroffen. Zusätzlich gehen dadurch seine Versickerungsfähigkeit zur Grundwasserneubildung und seine Funktion als belebter Vegetationsstandort verloren. Eine Folgewirkung davon ist ein zusätzlicher Beitrag zur Hochwassergefährdung an den Bächen, wenn das anfallende Niederschlagswasser unverzögert in die Vorfluter abgeleitet wird“ (Tautorat Landschaftsarchitekt 2011: 37).

### III.7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Mittelfränkische Becken ist geprägt durch eine gering bewegte Landschaft, die durch Flüsse und Bäche zertalt wird. Durch die verschiedenen Feuchtigkeitsgrade und Zusammensetzung des Bodens zwischen den Hangkronen und den Gewässern gibt es eine Vielzahl verschiedener Lebensräume und ökologisch wertvoller Strukturen sowie vielfältige Standortqualitäten für Pflanzen und Tiere. Die zusammenhängenden Bandbiotope der Gewässer mit ihren Auenbereichen ermöglichen Wanderbeziehungen von Tierarten, so dass ein genetischer Austausch gesichert ist.

Die Hanglagen sind relativ kleinräumig strukturiert (Wald, Böschungen, Streuobstwiesen) und landschaftlich positiv zu bewerten. Magere Wiesen und Obst- und Heckenbestände in der Landschaft sind wertvolle Bestandteile für den Arten- und Biotopschutz.



Geologische Karte - Ausschnitt Gemeindegebiet Wilhermsdorf  
(Bodeninformationssystem Bayern)

Der Regionalplan gibt folgendes landschaftliches Leitbild vor:

Die Landschaften der Industrieregion Mittelfranken sollen unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landschaft langfristig so gesichert, gepflegt und entwickelt werden, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird,
- die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben,
- die typische Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften möglichst funktionsfähig erhalten werden,
- die vielgestaltige Naturlandschaft der einzelnen Landschaften und Landschaftsteile der Region erhalten werden und
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.

#### Aussagen von FNP und LP zu Naturschutz und Landschaftspflege

- Erhalten und Weiterentwickeln von Grünzügen im Ortsbereich von Wilhermsdorf, um ein System von Grünzügen und Grünbeständen aufzubauen, das den Siedlungsbereich durchzieht und sich an den natürlichen Gegebenheiten orientiert. Hierzu zählen:
  - Zenngrund
  - der Talgrund des Ulsenbaches
  - die Hangbereiche des Zennbaches und des Ulsenbachtals, die sich als abwechslungsreiche Grünbereiche weit in den Ort hinein erstrecken,
  - die Hohlwege der Bergstraße und der Oberen Bergstraße
- Anlegen von Anlagen die eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in naturnah gestalteter Weise ermöglichen (Rückhalteräume mit Trennsystem) in Verbindung mit dem Bach- und Grabennetz
- Schaffung von straßenunabhängigen und somit attraktiveren Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb dieser Grünzüge zur gleichzeitigen Verknüpfung vom Ortszentrum und wichtigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Schule, Sportanlagen)
- Erhalten der Eigenart dieser Landschaft und ihrer Funktionen durch Nichtzulassung von Nutzungsänderungen, die nicht der Land- und Teichwirtschaft dienen und/ oder die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild nachhaltig oder erheblich beeinträchtigen können,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Vernetzungselemente für Fauna und Flora
- Weiterentwicklung des Gemeindegebiets für die Naherholung der ansässigen Bevölkerung und als Ausflugsziel (vor allem am Wochenende) innerhalb des Großraums Nürnberg – Fürth – Erlangen
- Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart der strukturreichen Landschaftsteile
- Erhöhung der Erlebnisqualität in bisher strukturarmen Landschaftsteilen

- schonender Ausbau der „Erholungs-Infrastruktur“
- Aufwertung der großräumig strukturarmen Ackerflächen durch Schaffung landschaftsprägender Vegetationsbestände
- Aufwertung der Wälder als Erholungsraum durch Umbau zu artenreichen Mischwäldern mit vielfältigen Waldsäumen,
- Erhaltung und Verbesserung der Zugänglichkeit der Landschaft für Fußgänger und Radfahrer durch den Ausbau von Grünzügen aus dem Hauptort in Landschaftsteile mit besonderer Erholungseignung
- Vermeidung bzw. Behebung von Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung (Lärm, Störungen im Landschaftsbild)
- Schaffung von Rad- und Fußwegeverbindungen (auch z.B. für „Alltagsradler“) als Ersatz für die Benutzung relativ verkehrsreicher Straßen
- Anlage eines Naturpfades zwischen den Ortsteilen mit Bezug zur fischereilichen Nutzung

Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Details in Bestand und Maßnahmen aufgeführt und dargestellt.

#### **III.7.4 Grün- und Freiflächen**

Die Lage vom Markt Wilhermsdorf im Zenntal mit seiner reizvollen Landschaft wird als gut eingegrünt angesehen. Auch im Ulsenbachtal zieht sich die Landschaft relativ weit in die bebaute Struktur des Altortes hinein. Ansonsten weist der Hauptort Markt Wilhermsdorf jedoch nur wenige öffentliche und erlebbare innerörtliche Grünflächen auf. Hierzu zählen, der Friedhof „An der Steige“, der Ehrenhain an der Spitalstraße, der Festplatz, die Freifläche hinter dem Hallenbad, die Spielplätze, an der Schützenstraßen, Dürrnbucherstraße, an der Weiherstraße, an der Hubstraße und an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sowie der Bolzplatz und die Skateranlage an der Stelzenbachstraße. Weitere Grünflächen, wie Gärten und Wiesen in den Wohngebieten prägen zusätzlich das Ortsbild, sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. An einigen Straßenzügen und am Marktplatz gibt es Bäume und Pflanzrabatten als Begleitgrün. Die großzügige Freifläche am Festplatz wird durch Nutzungen stark bedrängt und hat auch ökologisch nur geringen Wert für den Ort.

Als prägnante Grünzüge gelten die Auen von Zenn und Ulsenbach. Diese Fluss- bzw. Bachläufe sind geprägt durch Einzelbäume, Baumgruppen und Heckenstrukturen. Nördlich parallel zur Zenn verläuft die Bahntrasse, diese wird in den östlichen und westlichen Ortseingangsbereichen ebenfalls durch dichtes Begleitgrün gesäumt und bildet somit einen Sicht- und Lärmschutz für Gebäude in der Garten- und Weinbergstraße.

Die Bebauung reicht in einigen Bereichen sehr nah an die Wasserläufe heran und war dadurch in den letzten Jahrzehnten ein paar Mal von Starkregen und Hochwasser betroffen. Für den Ulsenbach ist aktuell eine Hochwassermaßnahme zur Regenrückhaltung durchgeführt worden (siehe Kapitel III.7.7).

Im Ortskern direkt um den Marktplatz und Schlosshof sind kaum Grünflächen vorhanden, die zum Verweilen und Erholen einladen. Einige Einzelbäume bzw. Baumreihen werben die ansonsten stark

versiegelten Flächen, die zum Teil als Stellflächen genutzt werden, auf. Ausnahme bildet, der als Rasenfläche angelegte Festplatz, der jedoch hauptsächlich als Parkplatz genutzt wird und dadurch wenig Aufenthaltsqualität bietet. Das Gelände am Schlosshof hat ein hohes Potential für eine innerörtliche Grünfläche, bzw. für eine städtebauliche Aufwertung.

In den einzelnen Wohngebieten sind kaum Quartiersplätze vorhanden. Das Gewerbegebiet „Fallmeisterweg“ ist nur punktuell im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken begrünt.

Der Marktplatz als öffentlicher Platzraum wurde bereits saniert und gepflastert und mit einigen Einzelbäumen versehen. Um den Marktplatz als Aufenthaltsort zu begünstigen, wurden Sitzgelegenheiten aufgestellt. Deren Gestaltung und Material trifft nicht bei allen Bürgern auf Gegenliebe.

Die Eingrünung der Ortsränder ist um Markt Wilhermsdorf fast durchgängig vorhanden und in einem guten, weitgehend gepflegten Zustand.

### **III.7.5 Sport- und Spielplatzflächenbedarf**

Derzeit sind im Hauptort des Marktes Wilhermsdorf etwa 75.130 m<sup>2</sup> Sport-Freiflächen vorhanden. Einbezogen sind dabei die Sport- und Tennisplätze an der Dürbacher Straße und im Baumgartenweg. Zieht man davon noch die grünen Randbereiche und Nebenanlagen ab, erhält man eine Fläche von etwa 33.040 m<sup>2</sup> (Nettosportfläche = etwa 43% der Bruttosportfläche).

Gemäß der Deutschen Olympischen Gesellschaft (DOG Hrsg.1976: Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen“. 3. Fassung. Frankfurt/Main) – ist ein Richtwert für den Bedarf an Sportflächen von etwa 4 m<sup>2</sup> pro Einwohner vorgesehen.

Nimmt man den Mittelwert des prognostizierten Einwohnerstands 2030 – 5.125 Einwohner - (siehe Kapitel II.1.1) entspricht dies einem Bedarf von ca. 20.500 m<sup>2</sup> an Sportflächen. Die vorhandenen Flächen können somit rechnerisch als insgesamt ausreichend angesehen werden. Werden die vorhandenen Sport-Freiflächen erhalten, entspricht dies nach dem Mittelwert der Einwohnerprognosen 2030 einem pro Kopf-Wert von 6,4 m<sup>2</sup> Sport-Freifläche pro Einwohner.

Im Markt Wilhermsdorf gibt es fünf Spielplätze für Kinder bis 12 Jahren, räumlich verteilt in den Wohngebieten. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von etwa 12.450 m<sup>2</sup>. Eine Besonderheit dieser Spielplätze ist, dass sie zum Teil mit Naturmaterialien errichtet wurden, wie z. B. Holzstämme als Sitzgelegenheit oder Sandsteine für Kletterwände. Des Weiteren werden die Bürgerinnen und Bürger bei Planung und Bau der Spielplätze mit einbezogen und übernehmen somit auch Verantwortung.

Gemäß den o.a. Richtlinien ist hier mit einem Bedarf von etwa 0,5 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Einwohner zu rechnen, was im Markt Wilhermsdorf aktuell einer Fläche von etwa 2.487 m<sup>2</sup> (4974 EW x 0,5) und nach dem Mittelwert des prognostizierten Einwohnerstands 2030 - 2.563 m<sup>2</sup> (5125 EW x 0,5) entspricht. Rechnerisch ist somit der Bedarf von Spielflächen pro Einwohner gedeckt. Zukünftig werden sich die Zahlen auch dahingehend ändern müssen, dass weniger Flächen für Kinder jedoch zusätzliche Erholungsflächen für Senioren vorzusehen sind. Dabei wird die uneingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit von „Seniorenspielplätzen“ ein Thema werden, das aufgrund der bewegten Topografie nicht in allen Bereichen einfach erscheint.

Das Hallenbad hat einschließlich seiner Nebenflächen eine Fläche von insgesamt etwa 13.700 m<sup>2</sup> und eine reine Wasserfläche von 25 x 12,5, also 312,5 m<sup>2</sup>. Bei einer gemittelten Einwohnerzahl von 5120 im Jahr 2030 läge der Bedarf an Hallenbadfläche (2,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner) bei 10.240 m<sup>2</sup> - und kann

von daher als ausreichend angesehen werden. Die Zukunft des Bades muss wegen des dringenden Renovierungsbedarfs jedoch in nächster Zeit geklärt werden.

Darüber hinaus verfügen einige Ortsteile, z. B. Meiersberg, Dippoldsberg und Kirchnbach über eigene Sportplätze sowie Bolz- und Kinderspielplätze.

### III.7.6 Gewässer

Die Zenn entspringt im äußersten Norden der Frankenhöhe auf einer Höhe von 404 m NN, verläuft entlang der Orte Oberzenn, Trautskirchen, NeuhoF an der Zenn, Wilhermsdorf, Langenzenn, Veitsbronn, Rothenberg und Ritzmannshof (Fürth), und mündet nach 43,5 km in 281 m NN bei Fürth-Vach in die Regnitz. Wie die meisten westlichen Zuflüsse der Regnitz besitzt die Zenn ein geringes Gefälle und einen geringen Abfluss sowie Sandstrukturen im Uferbereich und in der Gewässersohle. Da die Zenn ein Gewässer 2. Ordnung ist, ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg für Unterhalt und Pflege zuständig. Die Be- und Entwässerungsanlagen (Gräben, Schütze) werden von Wasserverbänden unterhalten.

Das **Gewässerentwicklungskonzept der Zenn**, welches 2009 vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg entworfen wurde, ist ein konzeptioneller Plan zur Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Zustände und ökologischer Funktionsfähigkeit von Fließgewässern. Das Konzept beinhaltet fachliche Vorgaben- ohne rechtliche Verbindlichkeit – die jedoch bei der Unterhaltung und Ausbau von Gewässern umzusetzen sind.

Probleme des gesamten Verlaufs der Zenn:

- Aufgrund des geringen Gefälles der Flüsse und Bäche besteht nur geringe Selbstreinigungskraft, was eine schlechte Gewässergüte zur Folge hat und im Sandboden eine mäandrierende Sohle begünstigt.

Entwicklungsziele für den gesamten Verlauf der Zenn:

- Fluss- und Bachauen sollen als Wasserspeicher für Trockenzeiten und als Ausbreitungs- und Rückhalteräume für Hochwasser dienen. Die Talräume sind offen zu halten und zu sichern um Hochwasser durch die Erhöhung des natürlichen Wasserrückhaltes abzumindern.
- Erhalt der hochwasserverträglichen Grünlandnutzung in der Aue.
- Sicherung und Pflege wertvoller Biotope.
- Erhalt der lückigen Uferholzbestände.
- Erhalt der wenigen Auwaldbestände.
- Entwicklung einer naturnahen Auenlandschaft nach wasserrechtlichen und landschaftsökologischen Zielen.
- Gestaltung naturnaher Bachabschnitte zu strukturreichen, naturnahen Lebensräumen durch das Anlegen abwechslungsreicher Gewässerufer mit Aufweitungen, Abflachungen und Einengungen.

Der Ulsenbach, ein Zufluss der Zenn, entspringt östlich von Oberulsenbach, verläuft weiter im Gemeindegebiet, nimmt in Unterulsenbach den Erlenbach auf, führt im Hauptort Wilhermsdorf nördlich von Ulsenbachstraße und Schimmelhof entlang der Stelzenbachstraße und mündet südlich der Bahntrasse in die Zenn. Dessen Einzugsgebiet weist überwiegend ackerbauliche Nutzungen auf.

Der Mühlbach zweigt westlich von Markt Wilhermsdorf von der Zenn ab, verläuft in einem Abstand von etwa 170 m parallel südlich entlang der Zenn und mündet östlich der Stelzenbachstraße und nördlich der Alleestraße wieder zurück in die Zenn. Diese Ausleitung wurde damals künstlich für den Antrieb der Denzelmühle angelegt. Desweiteren hat die Zenn nur kleinere Zuflüsse.

Wilhermsdorf besitzt eine Vielzahl von Weihern und Stillgewässern in denen zum Teil Forellen und Karpfen gezüchtet werden. Zuständig für die Bewirtschaftung und Pflege ist hauptsächlich der örtliche Fischzuchtverein.

Der Bereich um das ehemalige Wasserschloss war als komplexe Wasserlandschaft gestaltet. Mit der Anlage einer Wasserlandschaft war eine Regulierung des Wasserreichtums verbunden, da das Gebiet im Hochwasserbereich der Zenn liegt. Heute erinnert nur der Weiher an der Ansbacher Straße an die ehemalige Ausdehnung der Wasserlandschaft, nach dem die Wasserfläche des heutigen Festplatzes und der „Eisweiher“ westlich der Gebäude des Eisweihers in den 1980er Jahren trockengelegt wurden.

Im Gemeindegebiet Wilhermsdorf sind einige Brunnen vorhanden. In Unterulsenbach wird zur Wasserversorgung ein Tiefbrunnen vom Wasserverband Unterulsenbach betrieben. In den Ortsteilen Lenzenhaus, Lösleinshäuslein, Riedelshäuslein und Wolfsmühle erfolgt die Wasserversorgung ausschließlich durch Hausbrunnen, deren Zustand Mängel und Belastungen aufzeigen.

### **III.7.7 Hochwasserschutz**

Für Überschwemmungen im Kernortbereich Wilhermsdorf wurde im Jahr 2014 eine Hochwasserfreilegung des Ulsenbachs durchgeführt, um die Hochwassersicherheit  $HQ_{100}$  zu erreichen. Der Begriff  $HQ_{100}$  beschreibt den Abfluss eines Gewässers, der an einem Standort im Mittel alle 100 Jahre einmal überschritten wird. Da es sich um eine statistische Größe handelt, kann dieser Abfluss innerhalb des Zeitraumes auch mehrfach auftreten.

Vor der Maßnahmendurchführung hätten bei  $HQ_{20}$ -Ereignissen die Bereiche um den Festplatz, die Anwesen in der Stelzenbach- und Uferstraße und bei  $HQ_{100}$ -Ereignissen weitere Bereiche vom Festplatz, die Anwesen an Schloßhof und Rockelshof, Gebiete zwischen Bahnlinie und Bahnhofstraße und Teile der Gerber- und Hauptstraße von Überschwemmungen in Mitleidenschaft gezogen werden können.

Insgesamt wurden entlang von Ulsenbach und Erlenbach vier Regenrückhaltebecken – westlich der Blümleinsmühle, westlich und südwestlich von Unterulsenbach und „An der Dorfmühle“ – in Markt Wilhermsdorf errichtet. Das Regenrückhaltebecken „An der Dorfmühle“, nördlich vom Schimmelhof, wurde durch Anheben des Fußweges zwischen Dorfmühlbach und Stelzenbach auf ein Retentionsvolumen von 2.300 m<sup>3</sup> ausgebaut. Die Weganhebung ermöglicht weiterhin eine Aktivierung des Dorfmühlbaches als Entlastungsgraben.

Um eine Verbesserung der Abflussverhältnisse des Ulsenbachs im Kernort Markt Wilhermsdorf selbst zu erhalten, ist eine Kombination von Rückhaltungs- und Abflussverbesserungsmaßnahmen erforderlich. Die Abflussverbesserungsmaßnahmen im Bereich zwischen Zenn und Milchhausbrücke zielen auf die Auslegung des  $HQ_{100}$ -Ereignisses ab und umfassten die Beseitigung von Verlandungen, das Errichten von Flutmulden, die Erhöhung von Ufermauern, die Verbreiterung des Bachlaufes und das Anbringen von Rückstausicherungen.

Im Ulsenbach an der Uferstraße wurde eine Fischtreppe gebaut, die als Fischwanderhilfe funktioniert und Fischen und Kleintieren der Gewässersohle ermöglichen bauliche Hindernisse auch bachaufwärts zu überwinden.

### III.7.8 Wasserschutzgebiete

Im Gemeindegebiet Wilhermsdorf liegt ein Wasserschutzgebiet, das der Versorgung Wilhermsdorf mit Trink- und Brauchwasser dient. Die zusätzliche Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Dillenberg-Gruppe.

### III.7.9 Klima

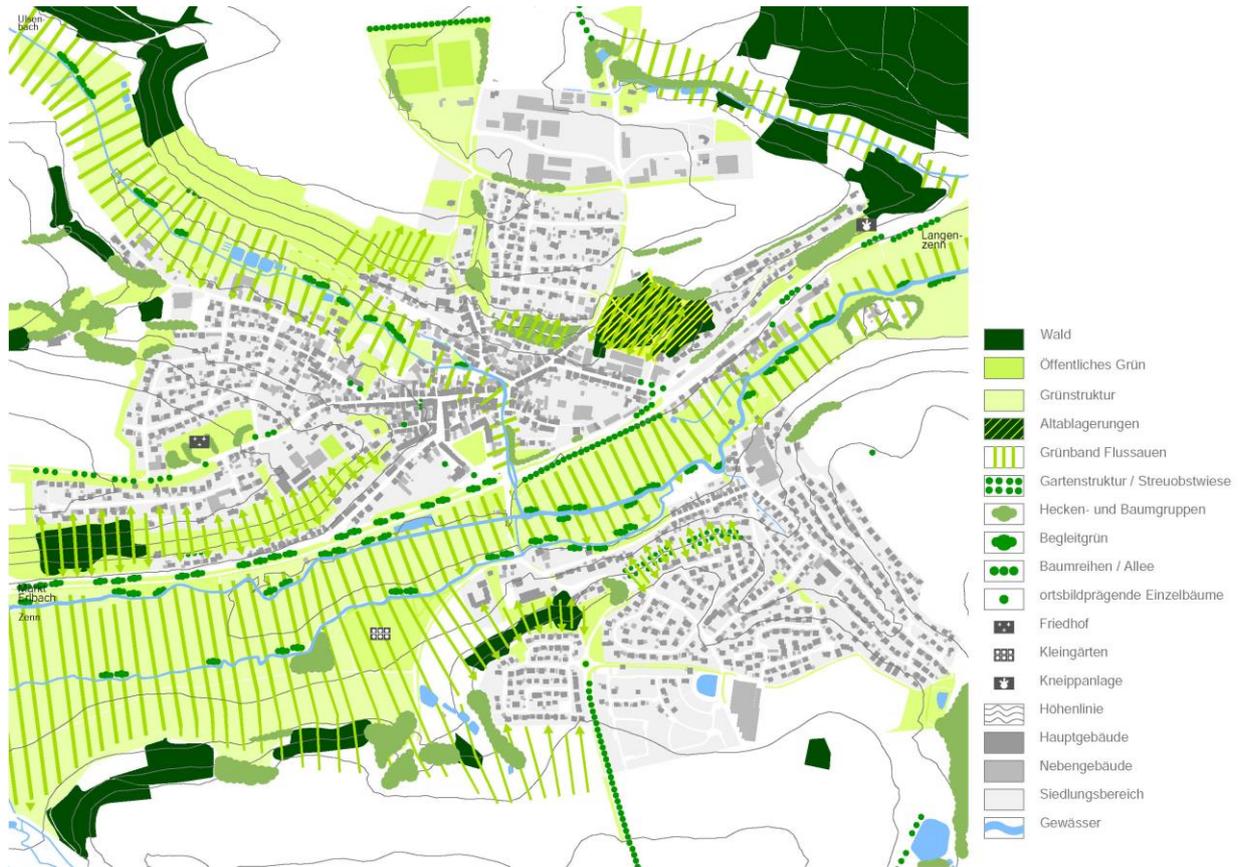
„Wilhermsdorf gehört in Bezug auf das Regionalklima zum relativ niederschlagsarmen Klimabezirk "Mittelfränkisches Becken" (ANL 1987). Durch die Lage im Regenschatten des Steigerwalds und auf geringer Meereshöhe sind die Jahresniederschläge mit ca. 650-750 mm/Jahr relativ niedrig (Bay. Staatsmin. für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2001). Im Jahresgang liegt die Temperatur im Bereich des Zennhals bei 8-9°C und sonst in dem für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7-8°C“ (vgl. Tautorat, Landschaftsarchitekt 2011: 35).

Das Lokal- bzw. Geländeklima wird durch das Relief, die Ausrichtung von geneigten Flächen, den Bewuchs und die Bebauung beeinflusst und kann dadurch beträchtliche Unterschiede aufweisen. So lassen sich an den Süd- und Südwesthängen die höchsten bodennahen Durchschnitts-Temperaturen feststellen, was dort zu schnellerer Vegetationsentwicklung im Frühjahr, jedoch auch stärkerer Boden-austrocknung im Sommer führt. Demgegenüber weisen die vorhandenen Nordhänge ein deutlich kühleres und feuchteres Kleinklima auf (vgl. ebd.).

„Den Talauen, die die tiefsten Punkte im Gelände darstellen, fließt bei austauscharmen Wetterlagen (z.B. in Strahlungsnächten) die auf den Hochflächen entstehende Kaltluft zu. Zusammen mit der höheren Luftfeuchtigkeit kann dies dort zu verstärkter Nebelneigung führen. Klimatisch ausgleichend wirken die relativ großen Waldflächen im Süden, Westen und Nordwesten des Gemeindegebiets“ (ebd.). Der Zenngrund mit dem Ulsenbach bildet jedoch eine wichtige Kaltluftschneise, die der Belüftung bzw. Zufuhr mit Frischluft des Marktes Wilhermsdorf dient.

„Durch die überwiegende Freihaltung der Talgründe, die relativ geringe Größe und die lockere Bebauung der Siedlungsbereiche sind im Gemeindegebiet derzeit keine erheblichen negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima zu erwarten. Der Siedlungsbereich des Hauptortes Wilhermsdorf weist eine teilweise deutliche Gliederung durch den kleinklimatisch wirksamen Zenngrund auf, der mit der freien Landschaft in Verbindung steht. Bei austauscharmen Wetterlagen sammelt sich darin die Kaltluft, die sich auf angrenzenden Äckern und Wiesen bildet, durchfließt den Siedlungsbereich und kann somit an heißen Sommertagen zu einer Senkung belastender Temperaturen beitragen. Bauliche Hindernisse in den Talräumen (z.B. Straßen-/ Bahndämme, Bebauung) bilden mehr oder minder starke Barrieren für den Kaltluftabfluss. Dadurch kann die Wirksamkeit des klimatischen Ausgleichs abgeschwächt werden. Eine gewisse Barriere stellt in dieser Hinsicht beispielsweise die Bebauung im Talgrund des Farnbachs in Kirchfarnbach dar. Als wesentliche Quelle der vom Gemeindegebiet ausgehenden Schadstoffbelastungen der Luft ist ganzjährig der Kfz-Verkehr zu nennen. Zwar führt keine Fernverkehrsstraße durch das Gebiet, jedoch ergeben sich im Hauptort bei bestimmten Wetterlagen möglicherweise Belastungsspitzen an Werktagen durch den ausgeprägten Pkw- und Lkw-Verkehr entlang der Staatsstraßen. Im Winterhalbjahr spielt der private Hausbrand insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen eine bedeutende Rolle. Gewerbe, das in stärkerem Umfang Luftschadstoffe emittiert, fehlt im Gemeindegebiet“ (ebd.: 36).

III.7 Themenfeld Naturraum / Grün / Freiflächen / Wasser / Klima



Grünbereiche und Gewässer  
(eigene Darstellung)

### III.7.10 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Das verzweigte Gewässernetz mit seinen Haupt- und Nebenflüssen, teilweise umgeben von Begleitgrün, prägt das Ortsbild und bietet großes Naherholungspotential.
- Die Talräume von Zenn und Ulsenbach bilden eine gute Kaltluftschneise zur Belüftung der Siedlungsbereiche.
- Die Zenn ist im RP 7 als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen und daher zu pflegen und langfristig zu bewahren.
- Über das Ökokonto erhält der Markt Wilhermsdorf einen Überblick über Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die bei späteren Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.
- Die zahlreich vorhandenen Sport- und Spielflächen, sowie die Kneippanlage liegen überwiegend am Ortsrand und dienen somit auch der Ortsrandeingrünungen.
- Die Hochwassermaßnahmen am Ulsenbach dienen dem langfristigen Schutz der Siedlungsbereiche von Überschwemmungen.

#### Schwächen

- Bei Hochwasserereignissen kommt es hin und wieder zu Überflutungen der zu nah am Wasser gebauten Gebäude.
- Die Grünzüge im Markt Wilhermsdorf sind bisher nicht durchgängig verknüpft und bilden eher separierte Grünbereiche.
- Der Ortskern ist stark versiegelt und bietet wenige Grünflächen mit attraktiver Aufenthaltsqualität bzw. einem Treffpunkt für Bewohner.

#### Zusammenfassung

- Markt Wilhermsdorf ist umgeben von einer reizvollen Landschaft, die durch Grün-, Freiflächen und Waldgebieten geprägt ist. Vor allem der direkte Übergang von Siedlung in Naherholungsbereiche bietet eine hohe Qualität für das Wohnumfeld.
- Die Talauen des Ulsenbachs ziehen sich weit in das Siedlungsgebiet hinein, was auch raumklimatisch einen hohen Wert darstellt und langfristig so erhalten bleiben soll.
- Eine Besonderheit stellt der Verlauf der Zenn dar, dessen Auebereiche im RP 7 als „Regionaler

Grünzug“ festgeschrieben sind und dadurch erhaltenswert und schützenswert sind.

### III.7.11 Prognose und Zielsetzung

#### Mögliche Konflikte

- Unattraktive Grün- und Brachflächen im Ort werden zunehmend als „Abstellplatz“ genutzt und beeinflussen das Ortsbild negativ.
- Eine zusätzliche Bebauung der Auebereiche würde einerseits zu einer Zerstückelung der Grünachsen führen und die Funktion der Be- und Entlüftung der Siedlung einschränken. Bebauungen in der Überschwemmungszone können bei Hochwasser Schaden nehmen und sind daher künftig auszuschließen.

#### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Schutz der vorhandenen Potentiale und Ressourcen
- Erhaltung, Aufwertung und Pflege der vorhandenen Grün- / Freiflächen
- Planung und Entwicklung der Grünzüge zur besseren Verzahnung der vorhandenen Grünbereiche
- Freihaltung der wichtigsten Grünschnitten u.a. auch im Hinblick auf das Raumklima
- Entwickeln von Brachflächen als Grünflächen
- Steigerung der Erlebbarkeit der Gewässer vor allem im Kernort
- Reduzierung des Versiegelungsgrads von Flächen im Kernort

#### Zielsetzungen der Bürger

- Stärken der Bedeutung des Wassers im Hauptort Markt Wilhermsdorf
- Beleben und Öffnen des Ulsenbachs
- Fördern der Durchgrünung im Hauptort Markt Wilhermsdorf

## **III.8 Themenfeld Technische Infrastruktur / Energie**

### **III.8.1 Allgemeines**

Die ersten Infrastrukturmaßnahmen, die Einführung von elektrischem Licht im Jahr 1907 und der Installation einer Wasserversorgung führten zu einer enormen Erleichterung und Weiterentwicklung im Alltag und Gewerbe der Wilhermsdorfer. Bereits 1928 erfolgte der Ausbau der Wasserleitung zur Hochdruckleitung. Der Erdgasanschluss schloss sich im Jahr 2001 an, für den Kernort und die Wohngebiete im Hauptort.

Heutzutage obliegt den Gemeindewerken, einem Regiebetrieb der Marktverwaltung, die Planung und Durchführung der Strom- und Wasserversorgung im Gemeindegebiet. Mit Sitz im Rathaus sind sie zuständig für die Versorgung mit elektrischer Energie (E-Werk), die Versorgung mit Trinkwasser (W-Werk) und für den Unterhalt des Hallenbades. Der Sitz der Gemeindewerke im Rathaus garantiert kurze Wege bei Abklärungen mit der Verwaltung sowie eine gute Erreichbarkeit für den Bürger.

Die Ortsteile werden von der N-ERGIE AG und dem Zweckverband für Wasserversorgung „Dillenberggruppe“ versorgt.

Im südlichen und westlichen Teilbereich des Gemeindegebiets verläuft die 380/220/110-kV-Leitung Raitersaich - Bergrheinfeld der E.ON AG. Entlang der Leitungssachse besteht eine Schutzzone in der Bauvorhaben und Bepflanzungen ausgeschlossen bzw. beschränkt sind.

Die Abwasserbeseitigung, bestehend aus häuslichem, gewerblichem und Niederschlagswasser, erfolgt über die Abwasserkläranlage in der Wiesenstraße durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung "Oberes Zenntal". Die Mischwasserbehandlung und -beseitigung entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ein Sanierungskonzept soll in den nächsten Jahren schrittweise umgesetzt werden.

Weitere Kläranlagen im Gemeindegebiet existieren in Meiersberg, Kirchfarnbach, Dippoldsberg, Alt-katterbach, Dürrfarnbach und Unterulsenbach.

Die Abfallentsorgung (Restmüll und Biomüll, Papier und gelber Sack) erfolgt im Gemeindegebiet durch den Landkreis Fürth. Die Entsorgung des Restmülls erfolgt im Auftrag des Landkreises Fürth über einen privaten Unternehmer.

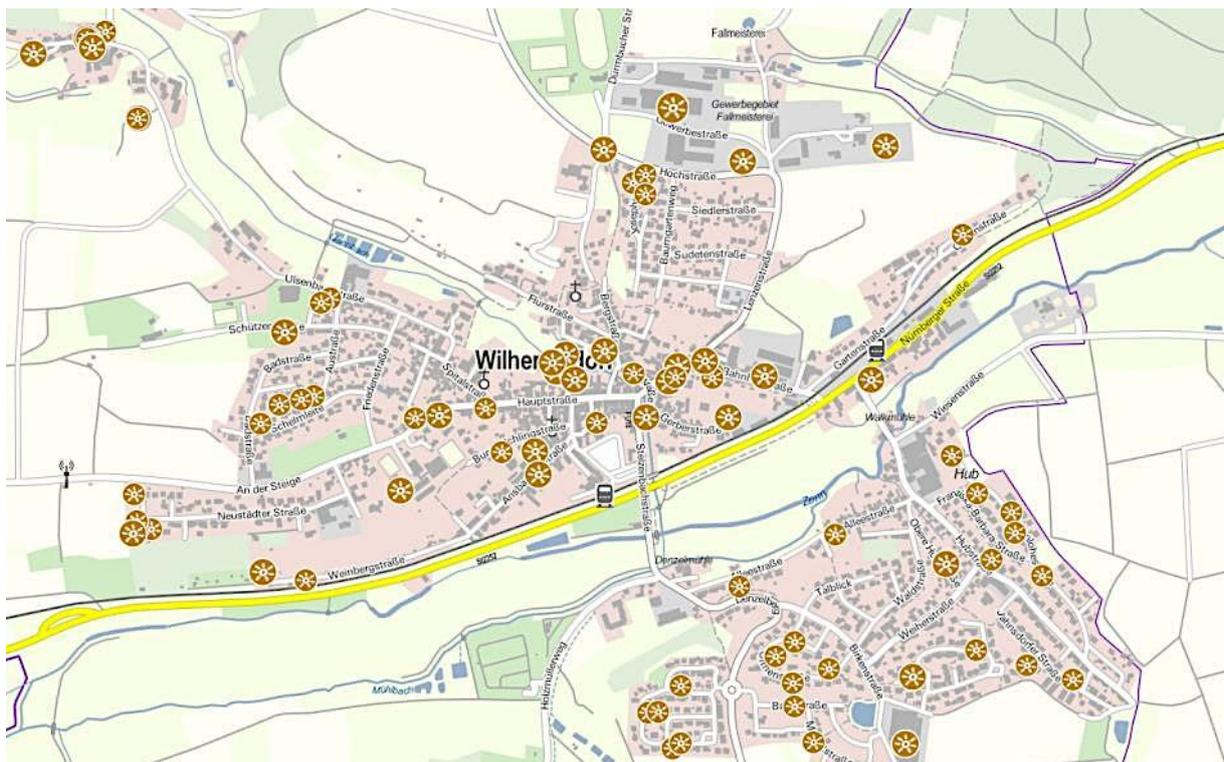
Die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes mit Breitband / DSL ist durch verschiedene Anbieter (z.B. Telekom) sichergestellt. Der Breitbandausbau zur Anpassung an den heutigen Stand der Technik ist aktuell in Planung.

Das Gemeindegebiet ist nahezu vollständig mit Strom und Wasser erschlossen sowie an die Kanalisation / Kläranlage angebunden. Der Anschluss an das Erdgasnetz besteht lediglich in Bereichen des Hauptortes und nicht in den Ortsteilen. Im Zuge von Erweiterungs-, Um- und Neuplanungen ist zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Kanäle sowohl von ihrem baulichen Zustand als auch von ihrer Kapazität geeignet sind, künftig zusätzliche bzw. weniger Lasten zu tragen.

### III.8.2 Erneuerbare Energien

Einige Siedlungsbereiche im Hauptort besitzen aufgrund ihrer Lage am Südhang hohes Potential für die Nutzung von Photovoltaikanlagen – z.B. auf Dächern oder an Fassaden. In Wilhermsdorf wurden bereits einige öffentliche und private Projekte zur Gewinnung erneuerbaren Energie initiiert, die im Folgenden erläutert werden:

- Mit dem Regenwasser-Förderungsprogramm fördert die Marktverwaltung den Bau von privaten Regenwasserzisternen, um den Verbrauch von Frischwasser zu reduzieren.
- Eine kostenfreie Stromtankstelle steht für Elektrofahrzeuge seit 2010 im Bauhof bereit.
- Seit 2008 wurden im Rahmen der Bürgerwindenergie Wilhermsdorf GmbH & Co. KG insgesamt fünf Bürgerwindanlagen im Gemeindegebiet errichtet, deren Ertrag umfasst jährlich rund 11 MW umweltfreundliche Energie.
- Ein Blockheizkraftwerk zur Gewinnung von Energie und Wärme im Hallenbad senkt die kommunalen Heizkosten.
- Auf über 150 privaten Hausdächern sowie auf dem Dach der Schulturnhalle werden Photovoltaik- und Solaranlagen betrieben, so dass Wilhermsdorf im Landkreis Fürth einer der Spitzenreiter bei der Gewinnung umweltfreundlicher Energie ist.
- Im Ortsteil Meiersberg versorgt eine Biogasanlage die umliegenden Nachbarn und eine Gärtnerei mit Wärme und Strom.



Überblick Photovoltaik-Nutzung in Wilhermsdorf  
(Energieatlas Bayern)

### III.8.3 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- Die Gemeindewerke Wilhermsdorf, ein Regiebetrieb der Verwaltung, sind für die technische Versorgung mit Strom und Wasser im Hauptort zuständig und verfügen somit über eine Gesamtübersicht zum Zustand der infrastrukturellen Versorgung. Der Sitz im Rathaus verspricht kurze Wege bei Absprachen mit der Verwaltung.
- Im Gemeindegebiet sind zahlreiche Projekte, sowohl öffentliche als auch private, zur Gewinnung erneuerbarer Energien sowie der Reduzierung von CO<sub>2</sub>- Emissionen initiiert wurden.
- Mittels Bürgerwindräder wird sichergestellt, dass die Gewinne aus regenerativen Energieanlagen vor Ort bleiben und nicht auswärtigen Investoren zu Gute kommen.
- Die Hanglage Wilhermsdorfs und die Südausrichtung einer Vielzahl der Gebäude ermöglichen die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, sodass Wilhermsdorf im Landkreis Fürth ein Spitzenreiter in der „Photovoltaik“ Nutzung ist. Generell produzieren die vorhandenen Photovoltaik-Anlagen und Windräder mehr Strom als an die N-ERGIE verkauft wird.

#### Schwächen

- Der Verlauf der 380/220/110-kV-Leitung Raitersaich – Bergheinfeld prägt das Landschaftsbild westlich im Gemeindegebiet Wilhermsdorf, zerschneidet die Landschaft und ruft so ein negatives Erscheinungsbild bei Touristen und Einwohnern hervor.
- Wilhermsdorf hat bislang kein Klimaschutzkonzept, in dem übergeordnete Klimaschutzziele genannt sind – es gibt jedoch eines auf Landkreisebene
- Bei der Anbringung von Photovoltaik und Solaranlagen auf den Dächern wurde die Beeinträchtigung auf das Ortsbild und der jeweiligen architektonischen Gestaltung bisher kaum beachtet.

#### Zusammenfassung

- Die technische Infrastruktur im Gemeindegebiet ist durch Gemeindewerke und Zweckverbände gesichert und befindet sich in einem intakten Zustand
- Bürger und Verwaltung sind sehr aktiv bei der Nutzung verschiedener erneuerbarer Energiequellen
- Für weitere Projekte zur Gewinnung erneuerbarer Energien wäre eine Rahmenkonzept „Energie“ bzw. ein Energienutzungsplan sinnvoll, um die Weiterentwicklung einerseits gezielter und übersichtlicher steuern zu können und andererseits kontrollieren und evaluieren zu können. → Synergieeffekte erzielen und regionale Wertschöpfung ankurbeln

### III.8.4 Prognose und Zielsetzung

#### Mögliche Konflikte

- Verschandelung des Ortsbildes bzw. der Dachlandschaft durch ungeordnetes Anbringen von Photovoltaikanlagen → Leitfaden Gestaltung?
- Verstärkte Zunahme der Biomasseanlagen im Gemeindegebiet lässt weiterhin Monokulturen (Anbau von Mais) auf den Äckern entstehen, was langfristig zu Ertragsnachteilen führen kann.
- Eine gesamtheitliche Betrachtung vom Thema „Klimaschutzprojekte“ ist sicher notwendig, das Einzelprojekte nicht ins Leere laufen und in ein Gesamtenergiesystem eingebettet werden können.
- Kooperationen und Kompromissfindungen zwischen Verwaltung, Landwirten und Gewerbetreibenden (haben größten Flächenbesitz und damit Einfluss) sind sinnvoll, um keine gegensätzliche, behindernde Denkweise hervorzurufen

#### Mögliche Zielsetzung zur Potenzialentwicklung

- Weiterer Ausbau von energetischer Autarkie
- Schaffung einer noch breiteren Akzeptanz von Erneuerbaren-Energie-Projekten  
→ Gemeinschafts- und Bürgerprojekte
- Öffentlichkeitsarbeit  
→ Schaffung einer Informations- und Austauschplattform  
→ Bewusstseinsstärkung zur Energievermeidung, CO2 Reduzierung und Effizienzsteigerung  
→ Aufklärungsarbeit zum Thema „Klimaschutz“ in Schulen durch aktive Mitwirkung bspw. an Wettbewerben
- verstärkte Nutzung von Abfällen aus der Landwirtschaft, biogenen Reststoffen (Gülle, Mist), Bioabfall und Landschaftspflegematerial zur Erzeugung von Biogas
- Zusammenführung von Landwirten zur gemeinsamen Betreibung und Nutzung von Biogasanlagen
- Schaffung von Nahwärmenetzen in geeigneten Siedlungsbereichen, wie in Wohngebieten oder Gemeinbedarfseinrichtungen
- Initiieren von weiteren Bürgerbeteiligungsmodellen (Bürgerwindräder, Nahwärmenetz)

## IV Ergebnisse der Stärken – Schwächen – Analyse

Die Analyse der Stärken und Schwächen in den einzelnen Themenfeldern ergibt ein weitreichendes Bild über die Gesamtstruktur des Gemeindegebietes und die Vernetzung in der Region. In der Analyse wird deutlich, dass Wilhermsdorf in einigen Bereichen Mängel und gleichzeitig enormes Entwicklungspotential besitzt. Jedes Themenfeld weist umfangreiche Ansätze für eine künftig positive Entwicklung auf. Diese Ansätze gilt es weiter zu konkretisieren, zu stärken und vor allem dauerhaft zu mobilisieren, um den aufgezeigten Konflikten entgegenzuwirken. Wichtig hierbei ist, die einzelnen Themenfelder nicht separat für sich zu betrachten, sondern sie in ihren Vernetzungen gesamtheitlich und übergreifend anzuschauen und zu entwickeln. Eine Stärkung einzelner Themen wirkt sich zwar positiv auf diese aus, führt jedoch zu einer Fülle von Einzelmaßnahmen, die parallel oder sogar konträr zueinander agieren und ohne einen „roten Faden“ nicht zum gewünschten Ziel – einer positiven Gesamtentwicklung – führen.

Auf Basis der grundlegenden Analyse der einzelnen Themenfelder sowie deren jeweiligen Stärken und Schwächen lassen sich folgende **Besonderheiten bzw. Alleinstellungsmerkmale** für den Markt Wilhermsdorf heraus kristallisieren.

### IV.1 Alleinstellungsmerkmale Wilhermsdorfs

#### Wasser und Topografie – Fluch und Segen zugleich

- Zenn, Ulsenbach und Karpfenweiher - Wasser als markantes und belebendes Element im Ort
- Der Zenngrund als hochwertiger Naherholungsraum
- bewegte Topografie
- geteilter Siedlungsbereich
- Potential für innerörtliche Nachverdichtungen

Die Gegebenheiten Wasser und Topografie in Wilhermsdorf bringen zugleich Positives jedoch auch Negatives mit sich.

Das Wasser bietet zum einen Potential für Naherholung, Durchgrünung und Kleinklima bringt aber auch Hochwassergefahr und Pflege mit sich. Im jetzigen Zustand ist der Ulsenbach wenig zugänglich und kaum erlebbar, wodurch sein Potential nicht zur Geltung kommt. Der Verlauf der Zenn prägt die Siedlungsstruktur dahingegen, dass der Hauptort Wilhermsdorf in „zwei Siedlungsbereiche“ unterteilt ist. Diese Trennwirkung hinterlässt bei Ortsfremden den Eindruck, als seien der nördliche und südliche Siedlungsbereich zwei unterschiedliche Ortsteile. Die Ortsmitte ist derzeit durch die unattraktiven Ortseingänge kaum erkennbar.

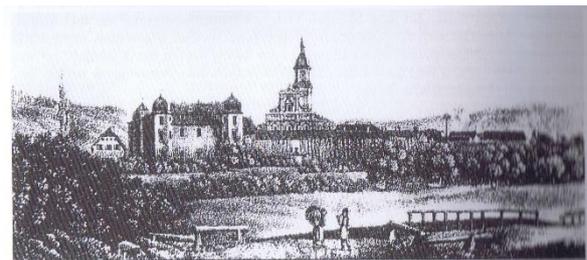


Die Topografie, vor allem die Südhanglage bietet eine hohe Wohnqualität, Ausblicke und optimale Voraussetzung zur solaren Energiegewinnung. Nachteilig sind jedoch die durch starke Höhenunterschiede geprägten fußläufigen Verbindungen innerhalb Wilhermsdorfs, die für mobilitätseingeschränkte Personen Hindernisse darstellen können. Die Zersiedelung der Ortes in einzelne teilweise weit vom Zentrum entfernte Wohngebiete resultiert aus der topografischen Situation, was einer kompakten Gesamtsiedlungsstruktur entgegenwirkt.

### Das Schloss + Umfeld

- geschichtsträchtige Vergangenheit
- historische Baustruktur / Sichtachsen auf Kirchen im Kernort
- verschwundenes Wasserschloss
- Thema Mittelalter

Eine Besonderheit ist die ereignisreiche Historie Wilhermsdorfs, insbesondere mit dem verschwundenen Schloss und den Wasserflächen. Die Spuren der historischen Entwicklungen sind heute noch teilweise in der Baustruktur. Besonders der Bereich um das ehemalige Schloss bietet Potential die Geschichte in baulichen Strukturen bzw. thematisch wieder erfahrbar zu machen.



### Lage / Erreichbarkeit zu Nachbarn und Natur

- gute Erreichbarkeit des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach mit MIV
- Bahnanschluss mit zwei Haltepunkten
- Lage an Rad- und Wanderwegen
- Lage im Naturraum mit hoher Qualität
- hohes Potential für Naherholung und sanften Tourismus
- beschränkte touristische Angebote
- keine Übernachtungsmöglichkeiten
- keine fränkische Gastronomie



Grundsätzlich profitiert Wilhermsdorf von seiner Nähe bzw. seiner Anbindung zum wirtschaftsstarke gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach. Gleichmaßen wird von den Bewohnern die direkte Nähe zur Natur geschätzt, die durch Wälder, Wiesen und Auen und damit verbunden zu Naherholungsmöglichkeiten geprägt ist. Diese Kombination aus verfügbaren Naturräumen

und der Nähe zur Metropolregion stellt eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner dar, die sie an Wilhermsdorf bindet.

Unter Ausnutzung des vorhandenen touristischen Potentials in Kombination mit der Lagegunst kann Wilhermsdorf sein Image und Erscheinungsbild im Landkreis Fürth weit positiver herausstellen.

### Historische Gebäude und Sichtbeziehungen / Hereinholen in den Ort

- viele ortsbildprägende Gebäude
- Kirchen
- Sichtbeziehungen von außen auf die Kirche(n)
- Ortseingänge von der St. 2252
- Ehem. Ziegelindustrie in der Baukultur noch spürbar



Ein wichtiges Kriterium um die Identifikation mit der Gemeinde zu stärken, ist die Historie wieder erlebbar zu machen. Hier bietet sich das ehemalige Schloss genauso an, wie die erhaltenen, ortsbildprägenden Gebäude und Räume zu erhalten und für ein lebendiges Miteinander attraktiv zu gestalten.

Für Gäste ist es schwierig, ein attraktives Wilhermsdorf zu sehen, dass sie nicht „hineingezogen“ werden. Hier gilt es neben der Aufwertung der öffentlichen Räume und Ortseingänge, dem Erhalt wichtiger Gebäude und Raumkanten auch die vorhandenen Plätze durch ergänzende Nutzungen zu bespielen.

Es muss Ziel sein, nicht an Wilhermsdorf vorbei zu fahren, sondern Autofahrer, Bahnreisende oder Radfahrer, in den Ort „hineinzuziehen“.

### Starkes soziales Leben / Miteinander

- gute Nachbarschaften
- Grund- und Mittelschulstandort
- Volkshochschule
- zahlreiche Vereine mit verschiedenen Sparten (Sport, Historie, Politik, Natur, etc.)
- mehrere Sehenswürdigkeiten
- traditionelle Märkte und Feste
- internationale aber keine fränkischen gastronomischen Angebote



Ein Anzeichen für die starke Bedeutung eines „guten Miteinanders“ spiegeln nicht nur die zahlreichen aktiven Vereine, sondern auch der Wunsch der Bürger nach mehr Begegnungs- und Kulturstätten

wider. Eine gute Nachbarschaft bildet die Grundlage für ein aktives Leben in der Marktgemeinde. Es ist wichtig um die Identifikation der Bürger mit dem Ort zu stärken und sowohl die Jugend als auch Zugezogene dauerhaft für Wilhermsdorf zu gewinnen.

### **Vorreiterrolle Regenerative Energien**

- eigene Gemeindewerke
- Bürgerwindräder
- zahlreiche Photovoltaikanlagen
- mehrere Biomasseanlagen
- Regenwasserförderung

Wilhermsdorf nimmt im Landkreis Fürth eine Spitzenposition in Sachen erneuerbarer Energiegewinnung ein, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die Marktverwaltung unterstützt den Bau von Zisternen. Viele private Eigentümer betreiben solare Energiegewinnung oder beteiligen sich an Bürgerwindrädern. Einige Landwirte spezialisierten sich auf Biomasse. Dies ist auf den ersten Blick positiv zu bewerten. Auf den zweiten Blick bringt die Biomassegewinnung jedoch großflächige Monokulturen mit sich, die die Landschaft negativ prägen.



## V Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2015

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.); 2015: Bayerischer Denkmal-Atlas; <http://geoportal.bayern.de>.

Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.); 2014: Statistik kommunal 2013, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de); [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.); 2014: Bayrisches Fachinformationssystem Naturschutz; <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>

STNWI - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.); 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, München.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.); 1/2010: BBSR-Berichte KOMPAKT; Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, Berlin.

Geisenhof, Johannes; Bodenschatz, Harald (Hrsg.); 1998: Altorterneuerung Markt Wilhermsdorf, Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB; Weißenburg-Heuberg

Planungsverband Region Nürnberg (Hrsg.); 2009: Regionalplan Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg.

Tautorat Landschaftsarchitekt (Hrsg.); 2011: Markt Wilhermsdorf, Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Fürth.

Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH; 2016: [www.vgn.de](http://www.vgn.de).

WWA- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (Hrsg.); 2009: Gewässerentwicklungskonzept Zenn, Nürnberg.

## **VI Anhang**

Siehe zusätzliche Datei „VI Anhang“

**VI.1 Auftaktveranstaltung 22.10.2014**

**VI.2 Haushaltsbefragung 14.11 - 01.12.2014**

**VI.3 Gewerbebefragung**

**VI.4 1. Planungswerkstatt 17.01.2015**

**VI.5 2. Planungswerkstatt 27.02.2015**