



Markt Arberg, Ortsteil Großellenfeld | Städtebauliche Vorstudie Ortskern und Schulhaus Großellenfeld



Markt Arberg Großlellenfeld

Erster Bürgermeister Jürgen Nägelein
Marktplatz 13
91722 Arberg

fon: 09822 / 8221-11
fax: 09822 / 8221-20
mail: poststelle@arberg.de
web: www.arberg.de



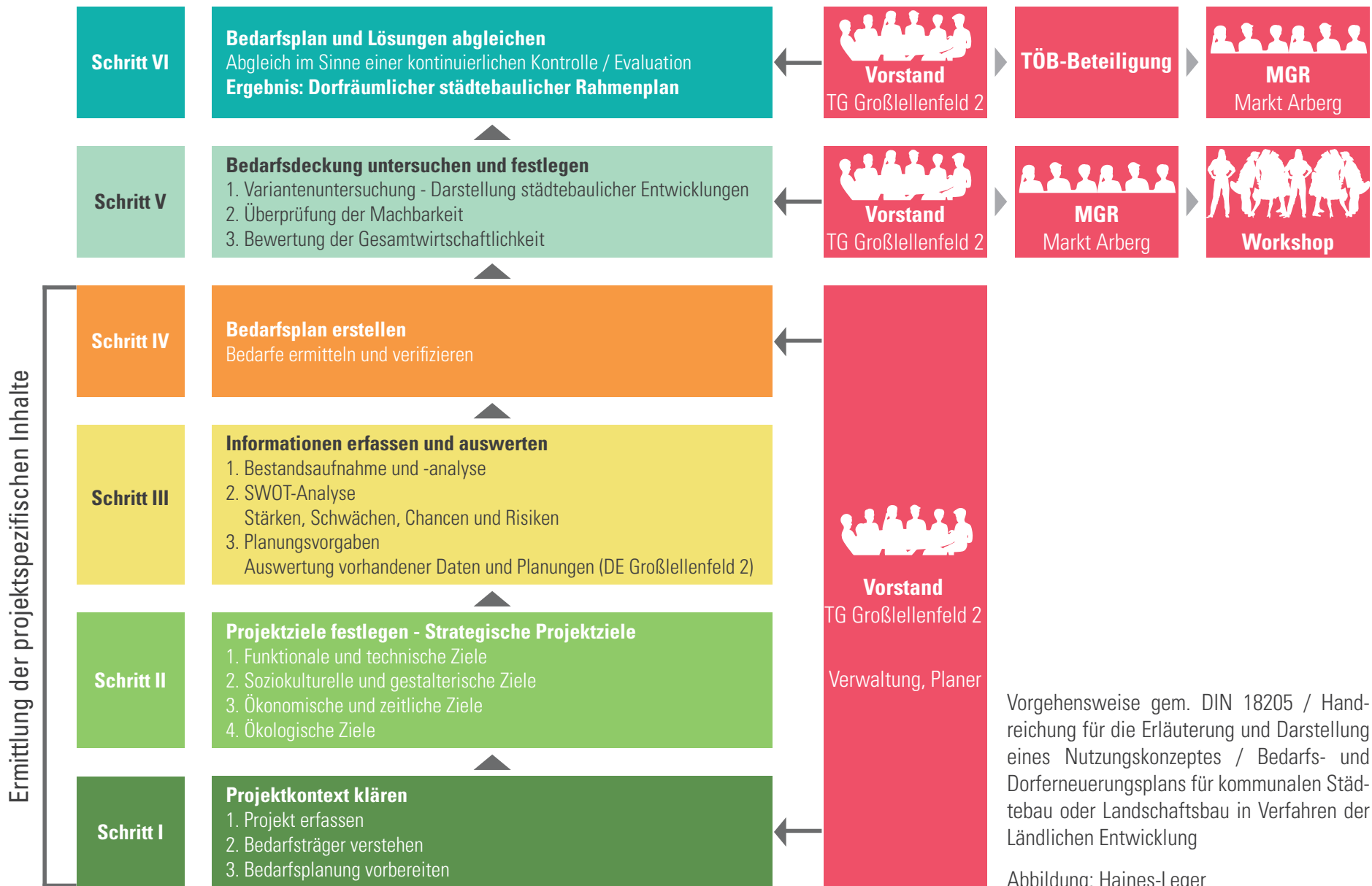
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL
Grabenberg 1
97070 Würzburg

fon: 0931.99114252
funk: 0179.5459680
mail: info@haines-leger.de
web: www.haines-leger.de

September 2023
Im Auftrag des Marktes Arberg

Methode		4	
Schritt I		Projektkontext klären	5
		Zeit- / Ablaufplan	9
Schritt II		Projektziele festlegen	10
Schritt III		Informationen erfassen und Auswerten	11
		1. Bestandsaufnahme und -analyse	11
		2. Vertiefung altes Schulhaus	16
		3. Planungsvorgaben	17
Schritt IV		Bedarfsplan erstellen	18
Schritt V		Bedarfsdeckung untersuchen	24

Partizipatives Konzept





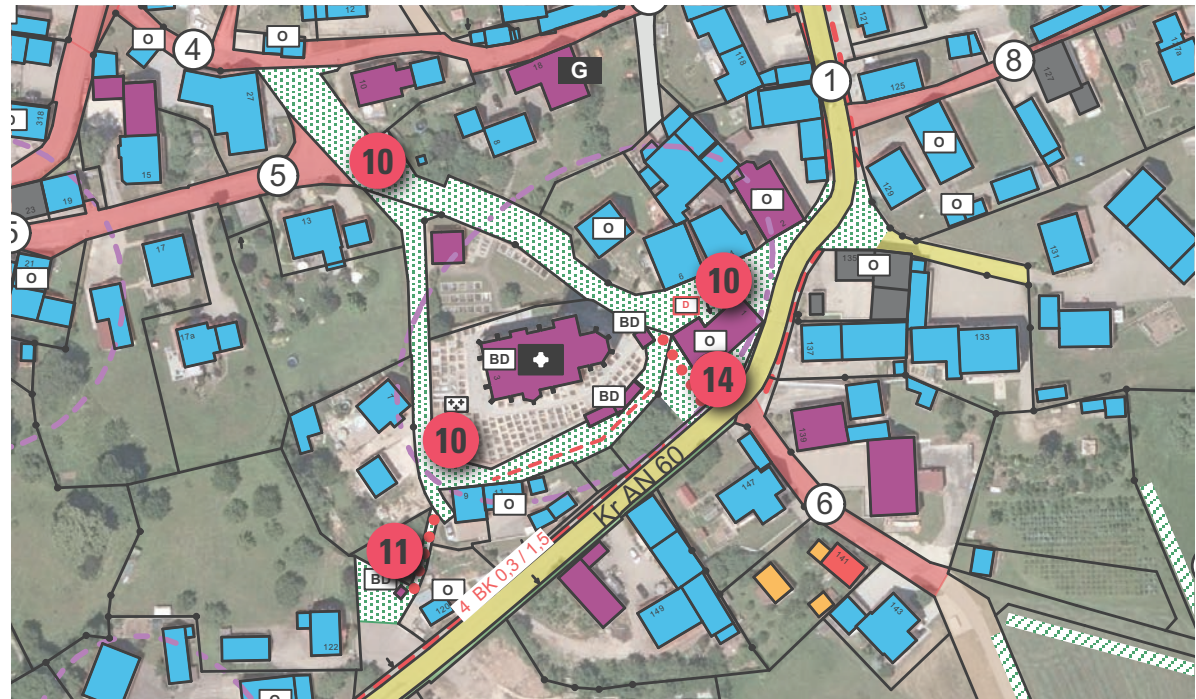
1. Projekt erfassen	
1.1 Bezeichnung	Markt Arberg, Ortsteil Großlellenfeld Städtebauliche Vorstudie Ortskern und Schulhaus Großlellenfeld
1.2 Bedarfsauslösende Gründe	Im Jahr 2018 wurde die Dorferneuerung Großlellenfeld 2, welche die Ortsteile Großlellenfeld, Kleinlellenfeld und Eybburg umfasst eingeleitet. Großlellenfeld gehört zum Markt Arberg mit ca. 2.250 Einwohnern (Stand 31.12.2020) im Landkreis Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken. Ein Entwurf des Dorferneuerungsplans wurde von der Teilnehmergeinschaft erstellt. Die ehem. Schule im Ortszentrum inkl. der umliegenden öffentlichen Räume und der Pfarrkirche bildet den ortbildbedeutsamen Ortsmittelbereich, der im Bestand erhebliche Mängel aufweist: • Das alte Schulhaus ist untergenutzt und zeigt einen deutlichen Sanierungsbedarf • Die öffentlichen Räume im Umfeld sind verkehrsbezogen gestaltet und weisen kaum Aufenthaltsqualität auf • Die Treppenzugänge zur Kirche und zum Schulhaus sind erneuerungsbedürftig Trotz intensiver Diskussion samt Bürgerbefragung zum Umgang mit dem alten Schulhaus ergibt sich derzeit weiterhin kein klares Nutzungskonzept für die zukünftige Nutzung des Gebäudes. Die Gestaltung des Kirchengumfeldes mit Schule, Vorplatz, Straße, Sanitärräumen, Mauer und Pfarrbuck besetzt in der Prioritätenliste der Arbeitskreise gleichwohl den 1. Rang und soll somit vorrangig behandelt und weiter verifiziert werden.
2. Bedarfsträger verstehen	
2.1 Strategische Ziele	Förderung der Standort- und Lebensqualität im Dorf

2. Bedarfsträger verstehen

2.2 Maßnahmen zur Erreichung der Ziele

Im Entwurf des Dorferneuerungsplans wurden für das Planungsgebiet bereits folgende Maßnahmen benannt:

- **Maßnahme 10**
Neugestaltung der Dorfmitte / Kirchplatz mit Umfeld altes Schulhaus und Treppenanlage zur Kreisstraße AN 10
- **Maßnahme 11**
Neugestaltung Treppenanlage südlich der Kirche samt Umgriff Kapelle
- **Maßnahme 14**
Sanierung / Neubau / Umbau Altes Schulhaus zum Dorfgemeinschaftshaus (bzw. Abbruch altes Schulhaus)

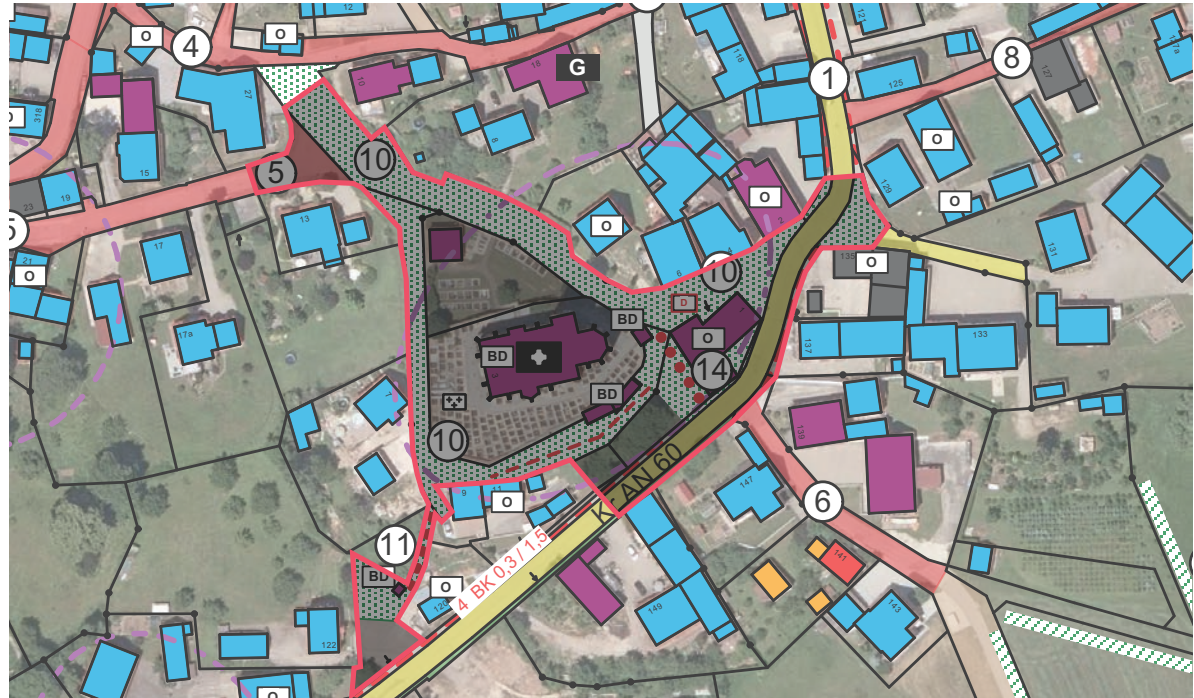


2. Bedarfsträger verstehen

2.3 Standort

Markt Arberg, Ortsteil Großlellenfeld, Ortsmitte

- Untersuchungsgebiet ca. 7.600 m²



2.4 Wechselwirkungen

Belebung des Ortszentrums führt zu Synergien im Hinblick auf angrenzende Nutzungen:

- Schule, Kirche und Gemeindehaus
- Gasthaus Hs.-Nr. 2
- Platz mit Brunnen (Hs.-Nr. 10)
- Florist (Hs.-Nr. 149)
- rollender Bäcker / Metzger



2. Bedarfsträger verstehen	
2.5 Finanzrahmen	• Maßnahme 10 Neugestaltung der Dorfmitte / Kirchplatz mit Umfeld altes Schulhaus und Treppenanlage zur Kreisstraße AN 10 ca. 667.000,- € (Kostenschätzung Dorferneuerungsplan) • Maßnahme 11 Neugestaltung Treppenanlage südlich der Kirche samt Umgriff Kapelle ca. 79.000,- € (Kostenschätzung Dorferneuerungsplan) • Maßnahme 14 Sanierung / Neubau / Umbau Altes Schulhaus zum Dorfgemeinschaftshaus (bzw. Abbruch Altes Schulhaus) ca. 1 Mio. € (???)
2.6 Zeitrahmen	Start städtebauliche Vorstudie August 2023, Ende ca. Februar 2024 (Objektplanung 2024, Umsetzung ab 2025)
3. Bedarfsplanung vorbereiten	
3.1 Wesentliche Beteiligte	Teilnehmergemeinschaft Großlellenfeld 2 (Vorstand), Gemeinderat, Planungsbüro
3.1 Weitere Beteiligte	Amt für ländliche Entwicklung (Fördermittelgeber), bestehende Arbeitskreise, katholische Kirchenstiftung, Schlüsselpersonen, Multiplikatoren (z.B. SV Lellenfeld), Anlieger, Bürgerschaft
3.3 Organisation	Entscheidungskompetenz: Gemeinderat (in Abstimmung mit der Teilnehmergemeinschaft Großlellenfeld 2 (Vorstand), dem Amt für ländliche Entwicklung (Fördermittelgeber) und dem Planungsbüro) Zuständigkeit Organisation / Prozess: Planungsbüro und Verwaltung
3.4 Verfahren der Kommunikation bzw. Bürgerbeteiligung	1 Workshop mit Teilnehmergemeinschaft Großlellenfeld 2, bestehenden Arbeitskreisen, Schlüsselpersonen, Multiplikatoren (z.B. SV Lellenfeld), Anliegern und interessierten Bürger*innen Zudem: Beratungen im Vorstand der Teilnehmergemeinschaft Großlellenfeld 2 (Vorstand), Gemeinderat, Beteiligung von Behörden
3.5 Termin- und Zeitkontrolle	Meilensteine gem. Zeit- und Ablaufplan



Schritt I Projektkontext klären

Markt Arberg, Ortsteil Großlellenfeld | Städtebauliche Vorstudie Ortskern und Schulhaus Großlellenfeld

Zeit- / Ablaufplan

Ermittlung der projektspezifischen Inhalte

Zeit- / Ablaufplan	August 23					September 23				Oktober 23				November 23					Dezember 23				Januar 24				Februar 24					
	KW 31	KW 32	KW 33	KW 34	KW 35	KW 36	KW 37	KW 38	KW 39	KW 40	KW 41	KW 42	KW 43	KW 44	KW 45	KW 46	KW 47	KW 48	KW 49	KW 50	KW 51	KW 52	KW 1	KW 2	KW 3	KW 4	KW 5	KW 6	KW 7	KW 8	KW 9	
Schritt I Projektkontext klären			Projekt erfassen Bedarfsträger verstehen Bedarfsplanung vorbereiten																													
Schritt II Projektziele festlegen			Strategische Ziele																Teilziele													
Schritt III Informationen erfassen, auswerten			Bestandsaufnahme und -analyse SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) Planungsvorgaben (Auswertung vorh. Daten und Planungen)																													
Schritt IV Bedarfsplan erstellen			Bedarfe ermitteln und verifizieren																													
Schritt V Bedarfsdeckung untersuchen										Variantenuntersuchung (Darstellung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten) Überprüfung der Machbarkeit Bewertung der Gesamtwirtschaftlichkeit																						
Schritt VI Bedarfsplan und Lösungen abgleichen																			Rahmenplan													
Partizipatorisches Konzept (Beteiligung)			KickOff Ortsbegehung				TG Vorstandssitzung								TG MGR			Werkstatt Bürger							TG MGR			TÖB Beteiligung				TG MGR



Strategische Ziele für die Entwicklung des Ortskerns mit Schulhaus (Oberziele)	
Strategische Ziele	Förderung der Standort- und Lebensqualität im Dorf, durch: • Gestalterische Aufwertung der Ortsmitte • Entwicklung einer derzeit untergenutzten Fläche • Etablierung neuer Nutzungen und Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft • Erhöhung der Aufenthaltsqualität • Stärkung der Erreichbarkeit und Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger • Einbindung von Maßnahmen zur Klimaanpassung insbes. durch Grüngestaltung und Entsiegelung
1. Funktionale und technische Ziele (Teilziele)	
1.1 Gewährleistung der Funktionalität	
1.2 Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung	
2. Soziokulturelle und gestalterische Ziele (Teilziele)	
2.1 Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	
2.2 Sicherung der Gestaltqualität	
3. Ökonomische und zeitliche Ziele (Teilziele)	
3.1 Optimierung der Lebenszykluskosten	
3.2 Sicherheit im Hinblick auf zeitliche Abläufe und geplante Veränderungen	
4. Ökologische Ziele (Teilziele)	
4.1 Schutz der natürlichen Ressourcen	
4.2 Schutz des Ökosystems	
Die genannten Punkte werden in geeigneter Weise z.B. Pläne, Zeichnungen, Diagramme, Piktogramme oder Raumperspektiven dargestellt.	

1. Bestandsaufnahme und -analyse | Die Ortsmitte einst - Uraufnahme (1833)

- **Kirchenhof** auf Hangsporn mit **Friedhof** und **Mauer**
- „**Kirchenbuck**“ südöstlich der Kirche weitestgehend **unbebaut** (Schule existiert zur Zeit der Uraufnahme noch nicht)
- **Ehem. „Unteres Schulhaus“** befand sich bis zum Abbruch im 20. Jahrhundert (Fl. 67). in etwa an der Stelle der heutigen Aussegnungshalle im neuen Friedhof
- **u.a. Gebäude Hs-Nrn. 4-6 bestehen bereits**
- **Platzartig aufgeweitete Straßenräume** nördlich der Kirche und im Bereich der heutigen Linde



Abbildung: Uraufnahme (1808-1864) © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Bestandsaufnahme und -analyse | Die Ortsmitte heute

- **Nachverdichtung** im Umfeld
- „**Kirchenbuck**“ südöstlich der Kirche weitgehend **bebaut** (alte Schule und weitere Wohn- und Nebengebäude)
- **Erweiterung Friedhof mit Aussegnungshalle** nördlich des Kirchenhofs
- **Begradigung der Kreisstraße, platzartig aufgeweitete Straßenräume** kaum noch erkennbar
- **Teilw. Verlegung der Wegeverbindung östlich der Kirche** / teilw. Neuordnung der Flurstücke

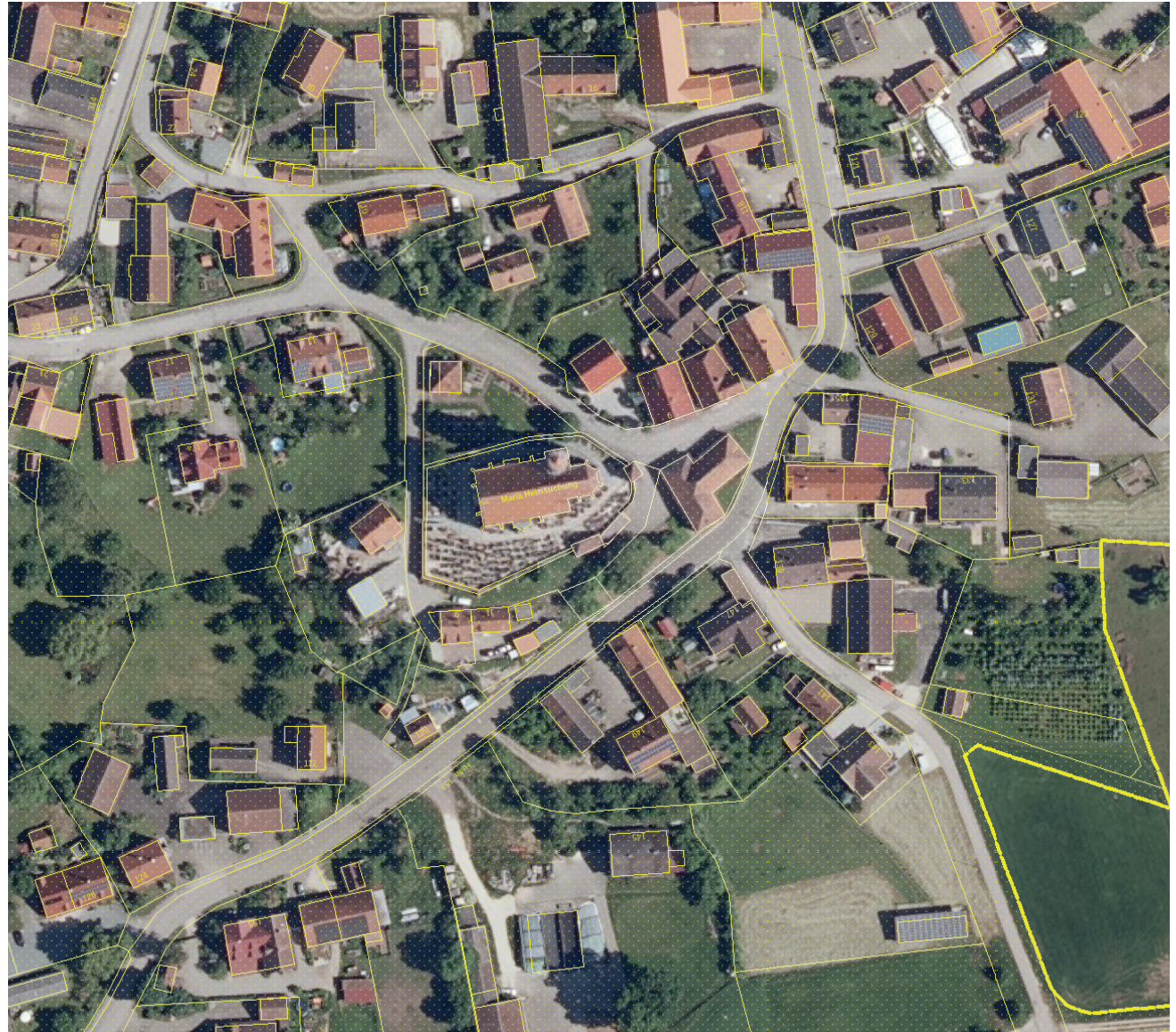


Abbildung: Digitales Orthophoto mit Parzellarkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



1. Bestandsaufnahme und -analyse | Die Ortsmitte heute



Platz mit Kapelle und Treppenweg südwestlich der Kirche



Kirchenbuck - teilweise bebaut (AN 10)



Kirchenbuck mit Stützmauer, Blick auf altes Schulhaus (Westflügel)



Altes Schulhaus mit Treppenweg zur Kirche (Westflügel)



Altes Schulhaus mit eh. Bierkeller (Ostflügel)



Zufahrt mit Blick auf alte Schule und Kirche



1. Bestandsaufnahme und -analyse | Die Ortsmitte heute



Zufahrt - Blick Gasthaus, Linde



Eingangsportal alte Schule (Ostflügel)



Schulhof, Westansicht alte Schule (Westflügel)



Parkplätze an der Kirche



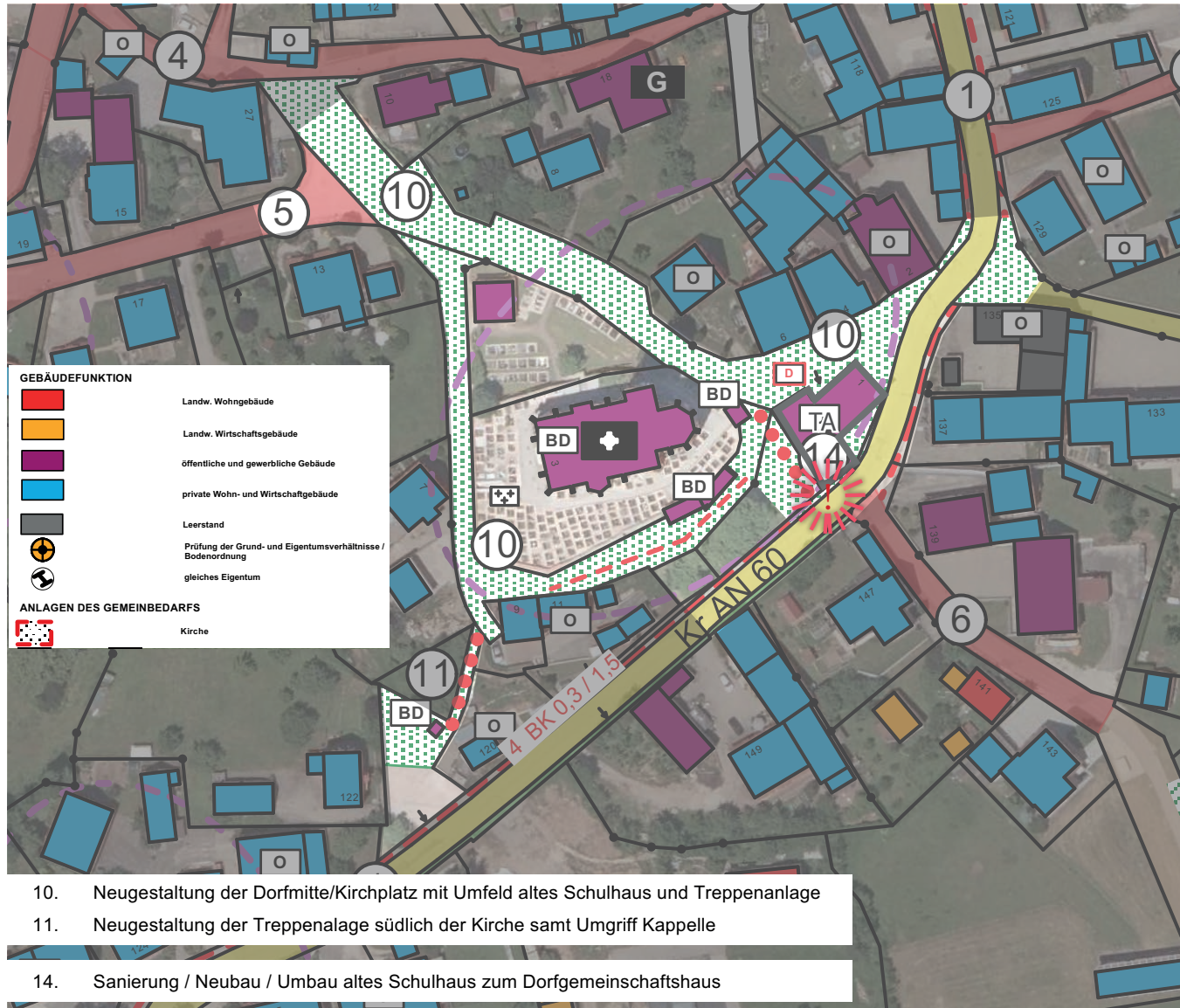
Platz mit Brunnen



Treppenweg südwestlich der Kirche



1. Bestandsaufnahme und -analyse | SWOT Analyse - auf Basis der Dorferneuerung 2022



ZEICHENERKLÄRUNG DORFERNEUERUNGSKARTE

BLEIBEND	GEPLANT TG	GEPLANT DRITTE	
VERKEHRSANLAGEN			
			Kreisstraße / Gemeindestraße
			sonstige Wege befestigt
			sonstige Wege unbefestigt
			Gehsteig, Fußweg, Radweg
			Treppenanlage
			Bushaltestelle
			Parkplatz
			BK 1,0 / 4,5 BK 1,0 = Belastungsklasse 4,5 = Straßenbreite
			BT 4 / 1,3 BT = Bautyp 1 = bituminös 4 = Pflaster 8 = Schotter
GRÜNORDNUNG UND ERHOLUNG			
			Friedhof
			Spielplatz
			Dorfplatz, Dorfanger
			Verweilplatz
			Kirchplatz
			Einzellaubbaum
			Einzelobstbaum
			Ortsrandeigrünung verbessern bzw. ergänzen
			Flächen entsiegeln
BAULICHE NUTZUNG			
			Bereich zur baulichen Entwicklung / Innenentwicklung
			Bodendenkmal
			Baudenkmal
			ortsbildprägendes Gebäude
			Gebäudeabbruch
WASSERFLÄCHEN			
			Weiber/Rückhaltebecken
			Gewässer

**1. Bestandsaufnahme und -analyse | SWOT Analyse - auf Basis der Dorferneuerung 2022**

Strengths Stärken	Weaknesses Schwächen
• Baudenkmäler (Kirche, Friedhof mit Friedhofsmauer, Kapelle, Beinhaus, Torhaus) • Landmark (Kath. Pfarrkirche Beatae Mariae Virginis) • Ortsbildprägende Gebäude (ehem. Schule, Wohngebäude) • Gasthof zur Krone (Gastronomie) • Innerörtliche / ortsnahe Grünflächen • vorhandene Fußwegverbindungen	• Leerstand / Mindernutzung (ehem. Schule) • Gestaltungs-/ Unterhaltsmängel im öffentlichen Raum • Gefahrenschwerpunkt an der Kreisstraße AN 60 - ungesicherter Querungsbereich, räumliche Barrierewirkung der Straße • Gebäude mit erheblich baulichen Mängeln / ortsuntypischer Gestaltung • strukturelle Mängel im Bereich des Kirchenbuck -> perspektivisch den bebauten Hang zu einem grünen Hang entwickeln (nach historischem Vorbild)
Opportunities Potenziale	Threats Restriktionen
• Radwege (Fernradweg: Deutscher Limes-Radweg) • Wanderwege (Fernwanderweg: Limesweg) • Nähe zum Schloss und Schlosspark Dennenlohe • Friedhof ist Treffpunkt und Mittelpunkt -> Potenzial für die Ausbildung weiterer Aufenthaltsangebote	• Topografie des Gebietes -> sorgfältige Planung ist erforderlich • Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche, Siedlung der Bronzezeit, Nähe zum Limes) • Hoher Parkplatzbedarf (Kirche)

2. Vertiefung altes Schulhaus | Geschichte, Bauphasen

Großlellenfelder Schulhaus „oberes Schulhaus“ östlich des Kirchhofs, Hausnr. 1 (Fl. 72/2), ortsbildprägendes Gebäude, (Älteres „unteres Schulhaus“ befand sich bis zum Abbruch im 20. Jahrhundert (Fl. 67) in etwa an der Stelle der heutigen Aussegnungshalle)

- **Westlicher Flügel entstand um 1842** nach den Plänen des Architekten und Wassertrüdingen Bürgermeisters **Johann Steingruber** (Nachfahre des berühmten Leiters des markgräflichen Bauamtes Johann David Steingruber (vgl. Kleinlellenfeld, Forstamt), Baukörper durfte nicht die optische Wirkung der Wallfahrtskirche beeinträchtigen (**gedrungenes Erscheinungsbild, relativ niedriges Walmdach**), **Uraufnahme 1833 noch keine Bebauung**
- **Erweiterung vor 1884 um einen zweiten Schulsaal**
- **Zweiter, östlicher Flügel um 1926/27** (Bezirksbaumeister Ludwig Neeser) First in Ost-West-Richtung **auf bestehendem Bierkeller aus dem Jahr 1907** (Bierkeller gehörte zum Brauereigasthof Hs.-Nr. 2)

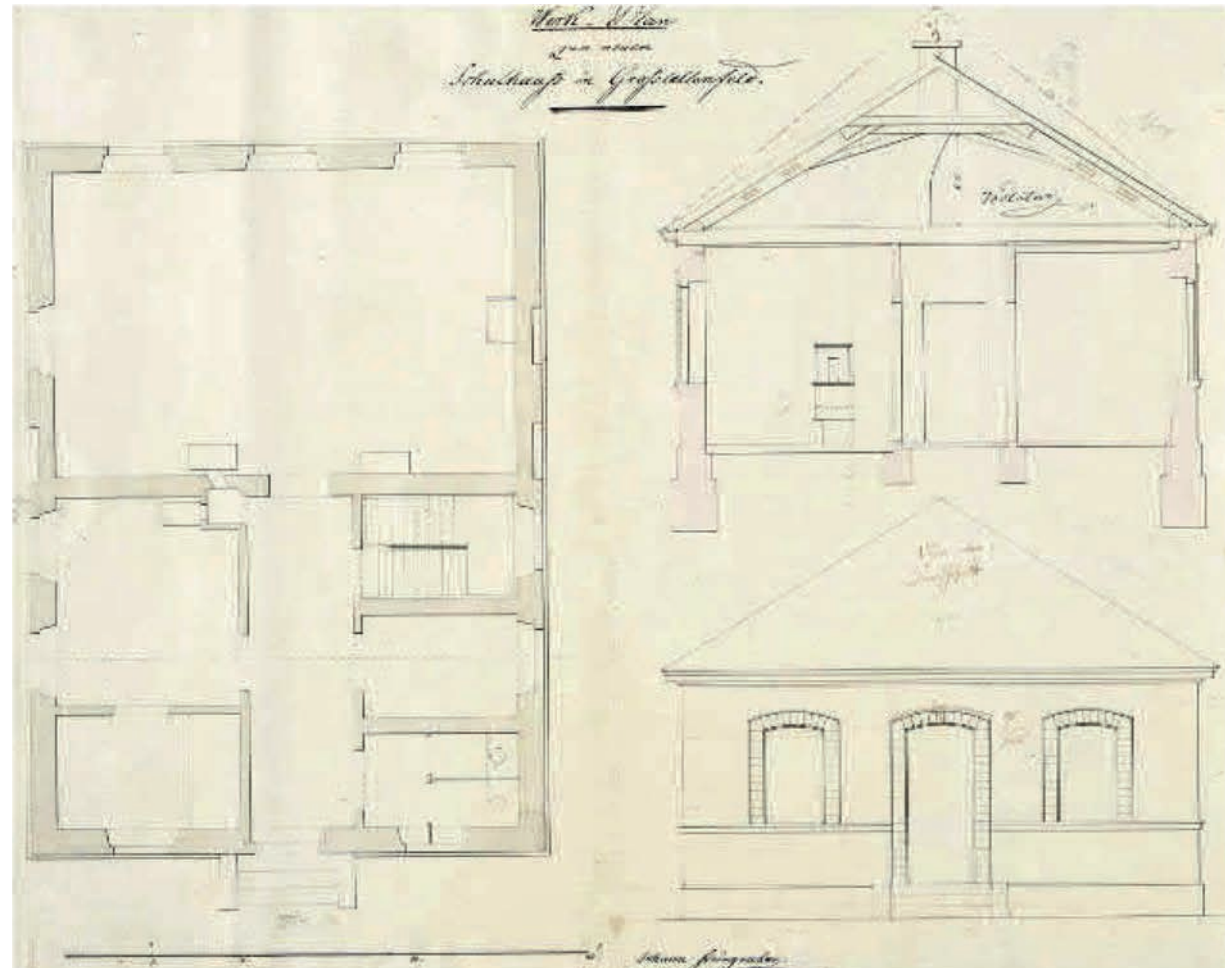


Abbildung: Bauplan für den Bau des neuen Schulhauses, gezeichnet 1841 Johann Steingruber, Quelle: StAN Reg.Mfr. K.d.L. Abg. 1932 Tit.XIII Nr. 148/II



2. Vertiefung altes Schulhaus | Geschichte, Bauphasen





2. Vertiefung altes Schulhaus | Das alte Schulhaus heute



Bücherei - eh. Klassenzimmer



Schadensbild Boden



Dachtragwerk - alt und „neu“



WCs im Untergeschoss



Heizung / Tanks im Untergeschoss



Gewölbekeller - Wasser im Keller

Abbildung: Markt Arberg, 1. Bürgermeister Nägelein

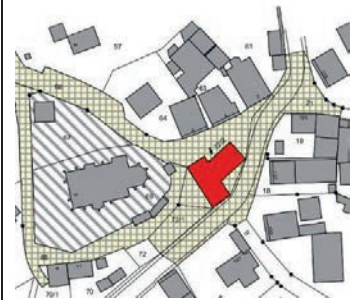
HAINES-LEGER Architekten + Stadtplaner BDA

3. Planungsvorgaben | Auswertung vorhandener Daten und Planungen (DE Großlellenfeld 2)

Bestand erhalten

Nutzungsüberlegungen anstellen / Nutzungskonzept erarbeiten.

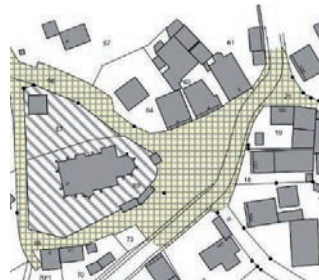
Es müssten von der Dorfgemeinschaft zweckmäßige nachhaltige Nutzungen gefunden werden, für die auch Bedarf besteht. Die Trägerschaft müsste geklärt und organisiert werden. Es wäre ein Umbau- und Sanierungskonzept mit Kostenschätzung aufzustellen.



Abbruch gesamtes Gebäude

Abbruch Schulhaus und Platzgestaltung für die entstehende Freifläche.

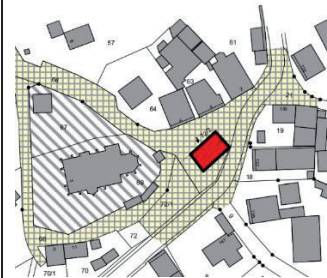
Diese Variante würde den Verlust von wichtiger ortsbildprägender Bausubstanz bedeuten. Es würde eine neue städtebauliche Situation am „Kellerbuck“ entstehen. Die entstehende große Freifläche in der Dorfmitte müsste überplant werden. Andere Gebäude im Kirchenumfeld würden in den Fokus rücken.



Teilabbruch westlicher Teil

Der westliche Queranbau (Richtung Pfarrkirche) wird abgerissen.

Städtebaulich wird diese Variante vom Planer als vertretbar gesehen. Der Gebäudeteil in städtebaulich wichtiger Position würde erhalten bleiben. Für den verbleibenden Gebäudeteil würde das Gleiche gelten wie bei der Variante Bestand erhalten.



Teilabbruch östlicher Teil

Der östliche bisherige Hauptgebäudeteil (der Pfarrkirche abgewandt) wird abgerissen.

Städtebaulich wäre diese Variante problematisch, da sich der bestehenbleibende Gebäudeteil schwieriger ins Umfeld einfügen würde. Für den verbleibenden Gebäudeteil würde das Gleiche gelten wie bei der Variante Bestand erhalten.

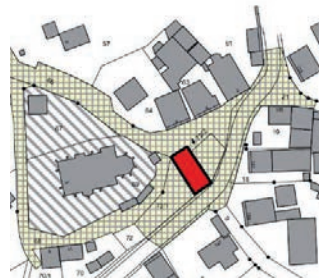


Abbildung: Dorferneuerung Großlellenfeld 2; Architekturbüro Bittner, Tanja Strauch Landschaftsarchitektin; Stoppenheim / Ellingen 14. Dezember 2022

Bedarfe ermitteln und verifizieren	
Bestehende Nutzungsvorschläge Altes Schulhaus	Bewertung
1. Dorfgemeinschaftshaus konzeptionelle Zusammenführung unterschiedlicher Nutzungsoptionen (Z.B. Gemeinschaftsräume, Einrichtung eines Backshops, Kreativwerkstatt, Veranstaltungsräume, Erhalt der bestehenden Bücherei, Jugendbetreuung, Errichtung eines barrierefreien WCs, Musikzimmer (z.B. Gründung Blaskapelle), Archiv)	• Städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit • Frage: Wie viel Fläche wird benötigt?
2. Jugendtreff	• vgl. 1.
3. Bedarf an Angeboten für Senioren Barrierefreier Treffpunkt	• vgl. 1.
4. Tagespflege	• Wirtschaftlich vermutlich nicht darstellbar (kein Betreiber) • I.d.R. in größere Einrichtungen integriert
5. Medizinisches Versorgungszentrum	• Wirtschaftlich / personell am Standort nicht darstellbar
6. Kinderkrippe (Katholische Kirchenstiftung)	• Städtebaulich denkbar • Bündelung am Standort Kiga funktional und wirtschaftlich allerdings besser
7. Leichenhaus	• Städtebaulich denkbar aufgrund der Nähe zur Kirche • Frage: Wie viel Fläche wird benötigt? • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen fraglich (im Gebäude wie im öffentlichen Raum)
8. Wohnungen (Kommunale Wohnungen - Wohnen für junge und ältere Menschen)	• Städtebaulich denkbar • Bedarf gegeben • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen im öffentlichen Raum fraglich • Kein Mehrwert für die Allgemeinheit

Bedarfe ermitteln und verifizieren	
Bestehende Nutzungsvorschläge Altes Schulhaus	Bewertung
9. Anlaufstelle für Besucher Infopoint, öffentliche Toilette in der Nähe von Kirche und Friedhof	• Städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit und Besucher (Potenzial: Nähe zum Limes-Radweg, Dennenloher See und Altmühlsee) • Frage: Wie viel Fläche wird benötigt?
10. Informationsort zum Thema Moststraße und örtliche Schnapsbrennerei (Thema: Streuobst)	• Städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit und Besucher (Lokale Besonderheit / Potenzial) • Frage: Wie viel Fläche wird benötigt?
11. Thema: Angeln Angelbedarf	• Städtebaulich denkbar • Potenzial: Nähe zu den Seen • Mehrwert für die Allgemeinheit nur bedingt erkennbar

Alternative Dorfplatz	Bewertung
12. Kirchengrund mit Schule und Pfarrhaus sind wichtige Platzräume im Dorf -> Gestaltung Dorfplatz (Rückbau Altes Schulhaus)	• Dorfplatz städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit • Verlust des historischen Gebäudes - Verlust eines Teils der Dorfgeschichte (-> Kombination?)

Weitere Anregungen	Bewertung
• Miteinbezug des bestehenden Gewölbekellers	z.B. Veranstaltungskeller eh. Bierkeller
• Öffentliche WCs	
• Radlerrast	
• Stellplatz für rollenden Bäcker / Metzger	

Bedarfe ermitteln und verifizieren	
Weitere Nutzungsvorschläge	Bewertung
13. Radlerherberge	• Städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit und Besucher (Potenzial: Nähe zum Limes-Radweg, Dennenloher See und Altmühlsee) • Einfacher Standard, z.B. Gemeinschaftsbäder im UG gut denkbar • Multifunktionale Nutzung der Gemeinschaftsräume denkbar • Multifunktionale Nutzung außerhalb der Saison (z.B. Gästezimmer, Monteurzimmer) • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen im öffentlichen Raum gegeben • Nachteil: Betreiber (i.d.R. Kommune, ggf. ansässiger Gastronom)
14. Public Home Office	• Städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit (Potenzial: Hoher Pendleranteil) • Einfacher Standard • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen gegeben (z.B. Bücherei, Infopoint etc.) • Multifunktionale Nutzung z.B. am Wochenende denkbar • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen im öffentlichen Raum gegeben • Nachteil: Betreiber (i.d.R. Kommune, ggf. ansässiger Gastronom)
15. 24 h „Dorfladen“ Selbstbedienungsautomaten	• Städtebaulich gut denkbar • Mehrwert für die Allgemeinheit • Frage: Wie viel Fläche wird benötigt? (ggf. nur wenige Automaten) • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen gegeben • Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen im öffentlichen Raum gegeben

1. Variantenuntersuchung | Darstellung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten

1. Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule (Nördlicher Teil des Baukörpers West)

- **Rückführung auf die historische Grundform Johann Steingrubers** (Vorteil: vglw. geringe Baukosten; Auflösung der Engstelle; Wiederherstellung des grünen Kirchenbucks)
- **Nutzung: Barrierefreie WCs im EG, multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit Anbindung an eh. Schulhof** (Einbindung z.B. 24 h Automaten, Infopoint möglich)
- **Erhalt eh. Bierkeller (Veranstaltungskeller)**
- **Zentraler Platz im Bereich des östlichen Baukörpers** oberhalb des Kellers (Dorfplatz unter Einbindung des Straßenraums)



2. Erhalt der Alten Schule

- **Nutzung: Radlerherberge**, ggf. weitere Nutzungskonzepte prüfen
- **Erhalt eh. Bierkeller (Veranstaltungskeller)**
- **Gestaltung des öffentlichen Raums** mit Platzgestaltung im Umfeld des vorhandenen Platzes nördlich der Kirche - **Abfolge kleinerer Plätze „Straßenmarkt“**



Ergebnis Vorstandssitzung am 11.09.23

Zu 1.

>> Variante grundsätzlich gut denkbar

>> Nachteil: Verlust des doppelten Bogens am derzeitigen Eingang

Zu 2.

>> Nachteil: Für den Erhalt aller derzeitigen Räumlichkeiten ist im Augenblick keine nachhaltige Nutzung absehbar

1. Variantenuntersuchung | Darstellung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten

3. Erhalt des Baukörpers Ost

- **Nutzung: Multifunktionssaal, barrierefreie WCs im EG, multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit Anbindung an eh. Schulhof** (Einbindung z.B. 24 h Automaten, Infopoint möglich)
- **Erhalt des doppelten Bogens am derzeitigen Eingang**
- **Gestaltung des öffentlichen Raums** mit Platzgestaltung im Umfeld des vorhandenen Platzes nördlich der Kirche - und neuem Dorfplatz am Schulhaus, **kleiner Platz ehem. Schulhof**

Ergebnis Vorstands-
sitzung am 11.09.23

Zu 3:

>> Erhalt des Baukörpers Ost als 3. Variante untersuchen, da der doppelte Bogen am derzeitigen Eingang für viele Lellenfelder mit Erinnerungen an ihre Schulzeit verbunden ist



Abbildung: Digitales Orthophoto mit Parzellarkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“



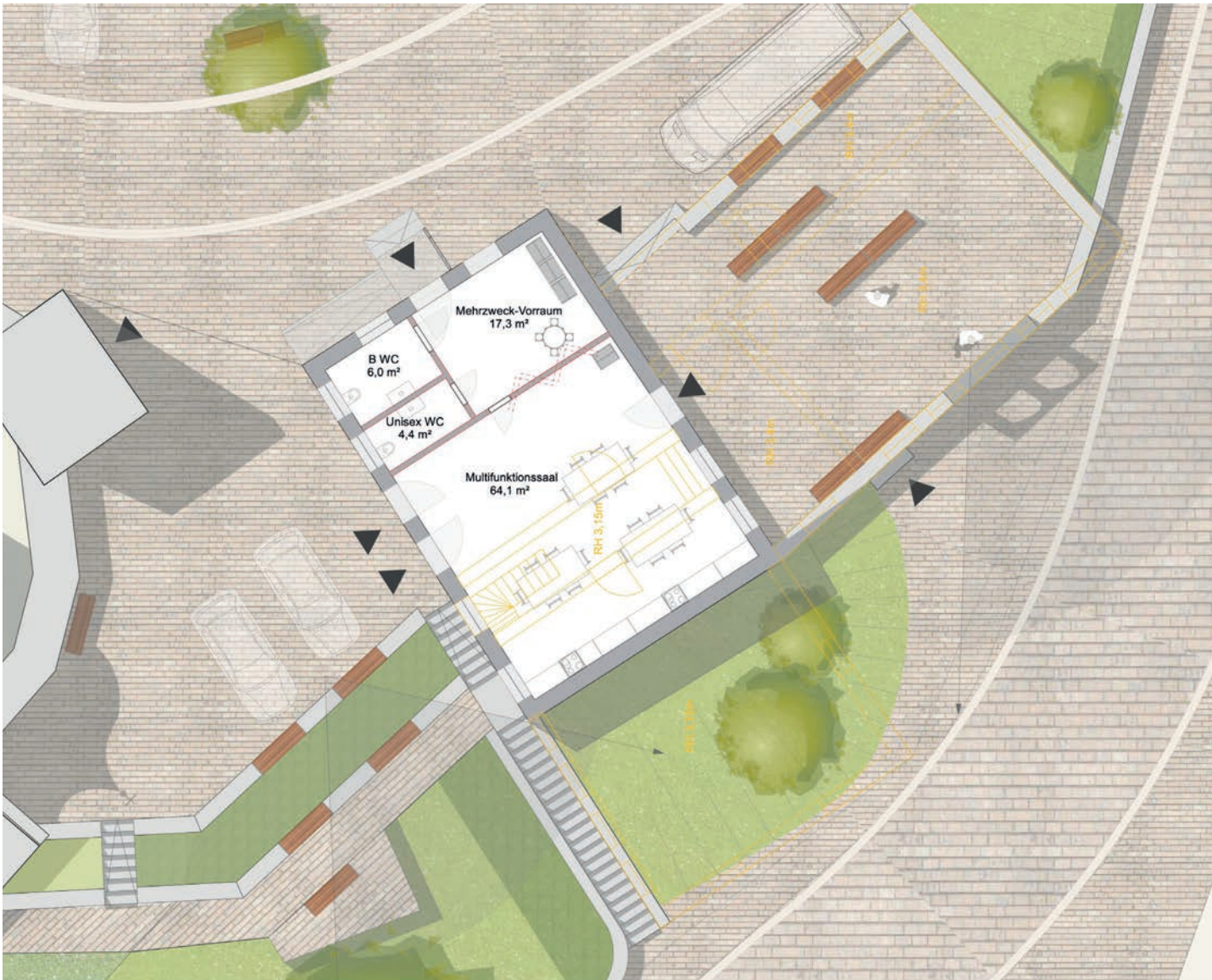
- Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule, Rückbau Ostflügel und südlicher teil des Westflügels
- Dorfplatz in der zentralen Mitte unter Einbindung der Fahrbahn
- Platzfläche auf dem eh. Bierkeller „Aussichtsterrasse“
- Bierkeller = Veranstaltungskeller
- Gestaltung eh. Schulhof mit Geländeangleichung und Sitzstufen-Terrassierung
- Pflasterung der zentralen öffentlichen Flächen und der Stellplätze (Stellplätze z.B. in Rasenfugenpflaster)
- Platz am Brunnen mit schlichter Einfassung in Form einer Sitzmauer
- Erneuerung Treppenaufgang Kirche mit begrüntem Vorplatz

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwal-
tung

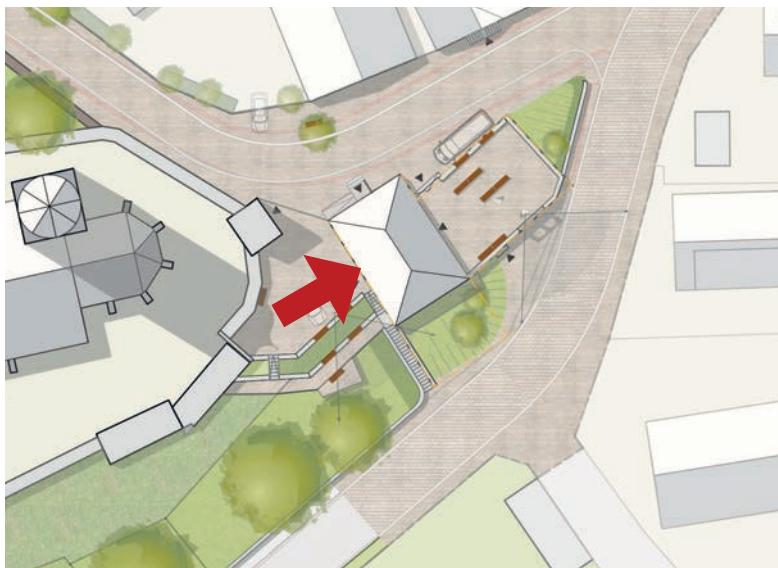
Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“

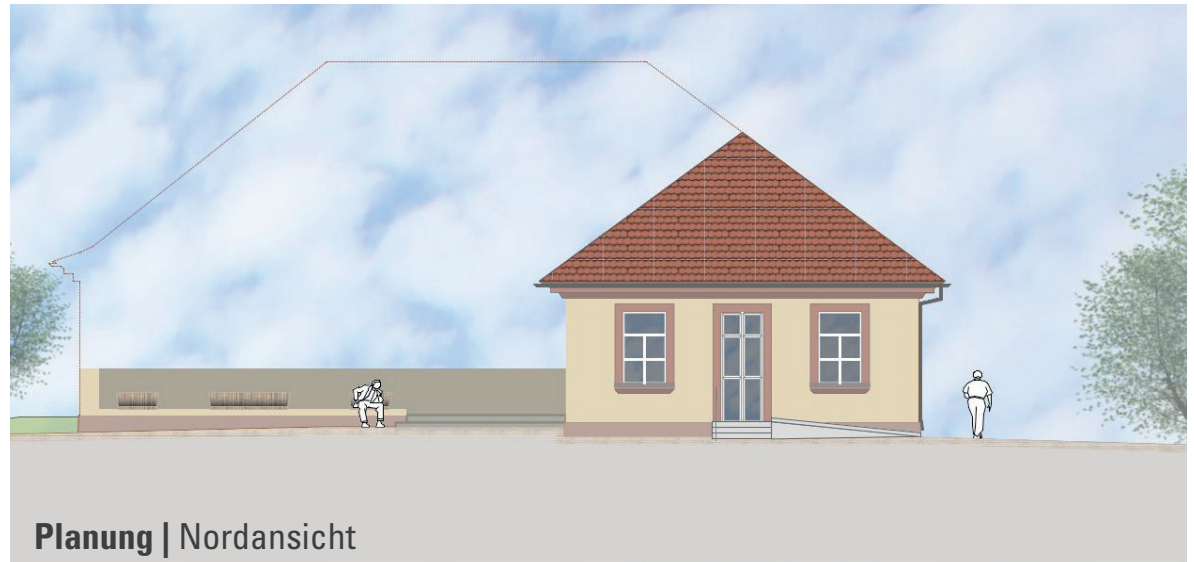
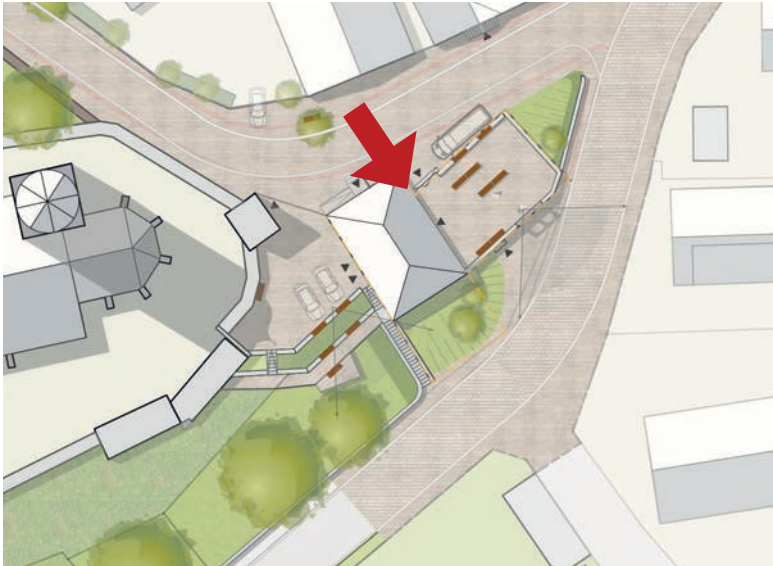


- Multifunktionale Nutzung im Sinne eines Dorfgemeinschaftshauses
- Vorraum ca. 17 m² mit Multifunktionssaal ca. 64 m²
- Behindertengerechtes WC plus Unisex-WC
- Einbindung Torbogen freistehend in die Mauer (Absturzsicherung) oder alternativ in die östliche Fassade

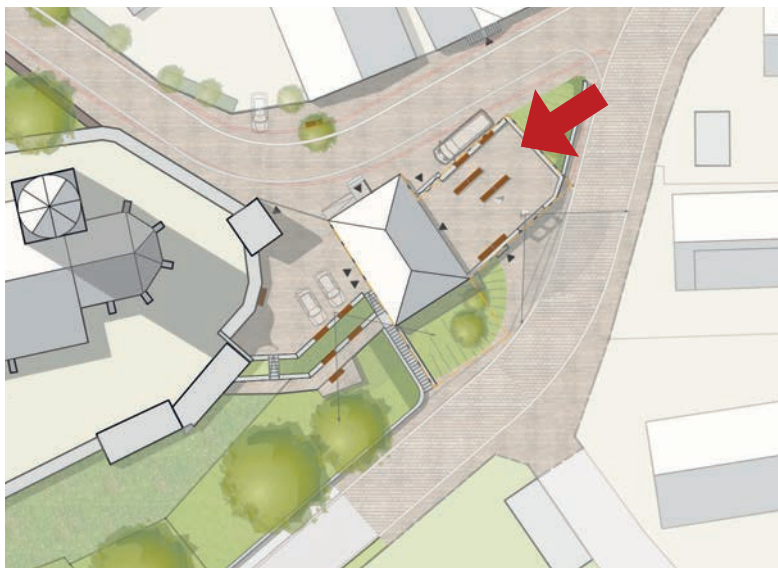
Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“

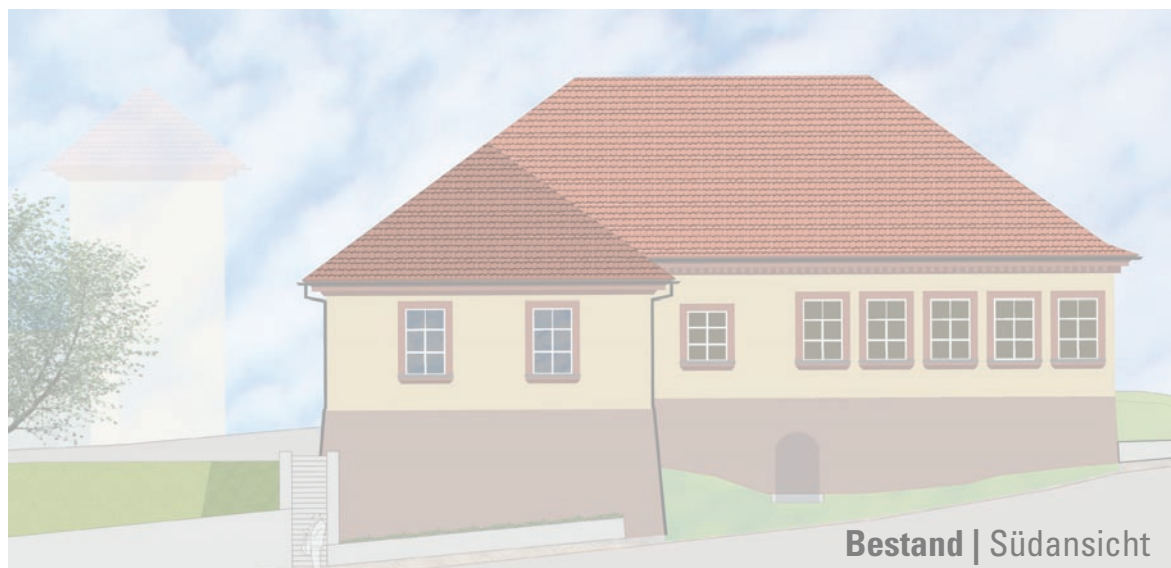
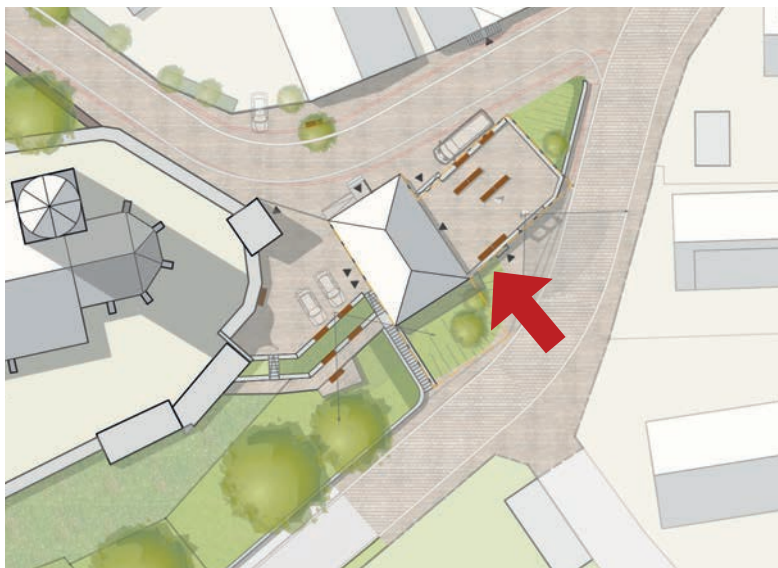


Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“**Planung | Nordansicht****Bestand | Nordansicht**

Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“



Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“



Variante 2 - Erhalt der Alten Schule | „Bestandserhalt“



- Bestandsgetreuer Erhalt des Alten Schulhauses
- Kleiner Dorfplatz im Umfeld der Alten Schule, Einbindung der Fahrbahn in Form einer hellen Asphaltdeckschicht
- Bierkeller = Veranstaltungskeller
- Gestaltung eh. Schulhof mit Geländeangleichung und Stützmauer
- Pflasterung der zentralen öffentlichen Flächen und der Stellplätze (Stellplätze z.B. in Rasenfugenpflaster)
- Platz am Brunnen mit schlichter geradliniger Einfassung in Form einer Sitzmauer, Sitzstein
- Erneuerung Treppenaufgang Kirche mit begrüntem Vorplatz

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante 2 - Erhalt der Alten Schule | „Bestandserhalt“

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwal-
tung

Variante 2 - Erhalt der Alten Schule | „Bestandserhalt“

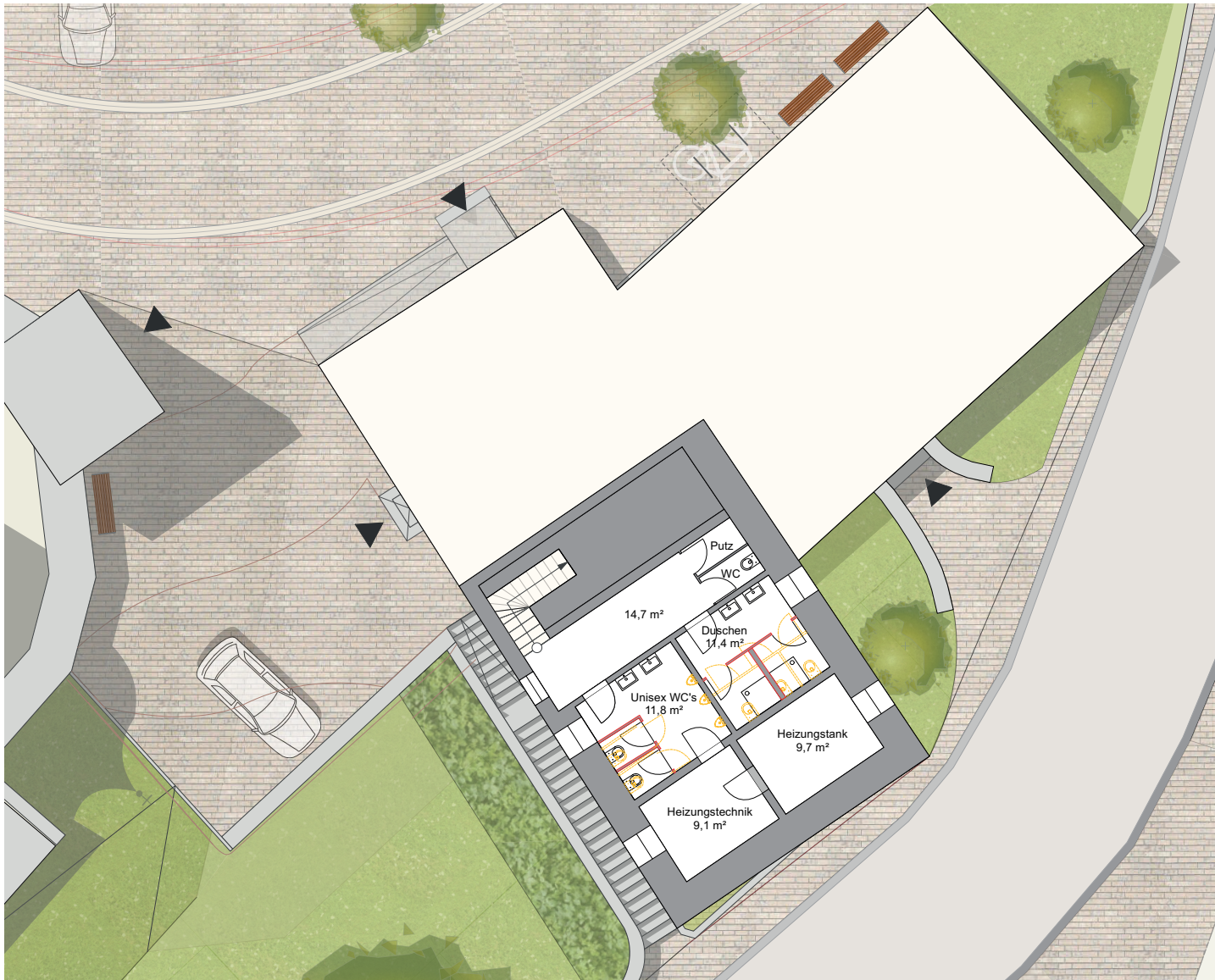


Erdgeschoss

- Nutzung als (Radler-) Herberge
- Frühstücksraum mit Teeküche multifunktional nutzbar ca. 17 m² mit Multifunktionssaal ca. 57 m²
- Behindertengerechtes WC (weitere WCs im UG)
- 5 Gästezimmer
- Abstellraum z.B. für Fahrräder / Müll
- Zusätzlicher, barrierefreier Eingang

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

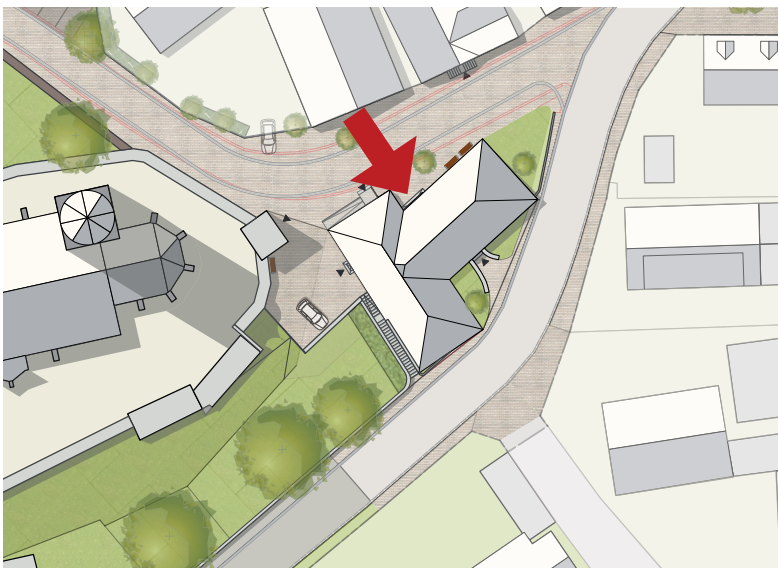
Variante 2 - Erhalt der Alten Schule | „Bestandserhalt“



Untergeschoss

- Duschen
- WCs
- Technik
- Putzraum

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante 2 - Erhalt der Alten Schule | „Bestandserhalt“**Planung | Nordansicht****Bestand | Nordansicht**

Variante 3 - Erhalt des Ostflügels der Alten Schule | „Ostflügel“



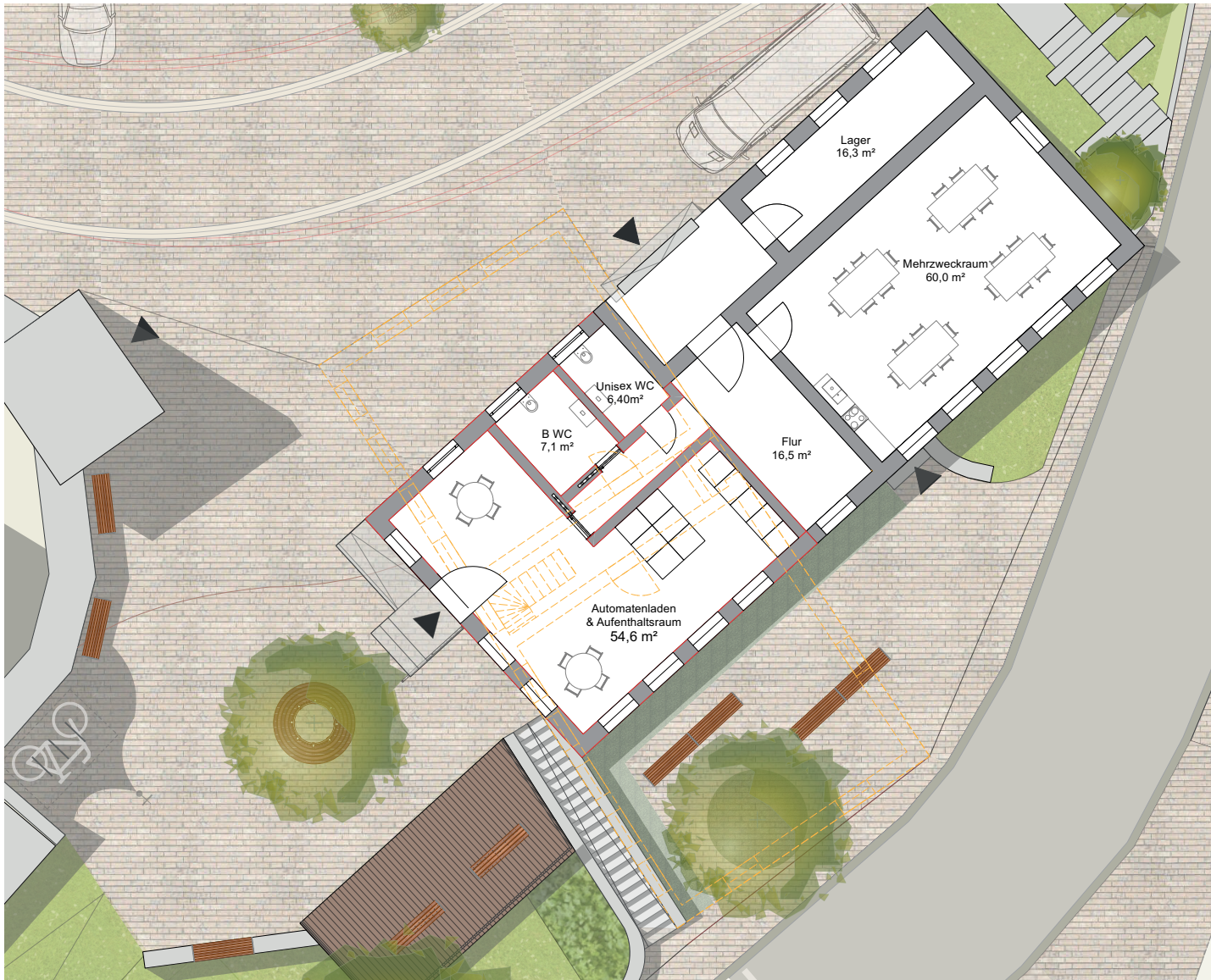
- Erhalt des Ostflügels des Alten Schulhauses, Rückbau Westflügel inkl. baulicher Ergänzung
- Kleiner Dorfplatz im Umfeld der Alten Schule - eh. Schulhof
- Bierkeller = Veranstaltungskeller mit kleinem Vorplatz
- Gestaltung eh. Schulhof mit Geländeangleichung, Hofbaum und Balkon
- Pflasterung der zentralen öffentlichen Flächen und der Stellplätze (Stellplätze z.B. in Rasenfugenpflaster)
- Platz am Brunnen mit schlichter geradliniger Einfassung in Form einer Sitzmauer und Pergola
- Erneuerung Treppenaufgang Kirche mit begrüntem Vorplatz

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Variante 3 - Erhalt des Ostflügels der Alten Schule | „Ostflügel“

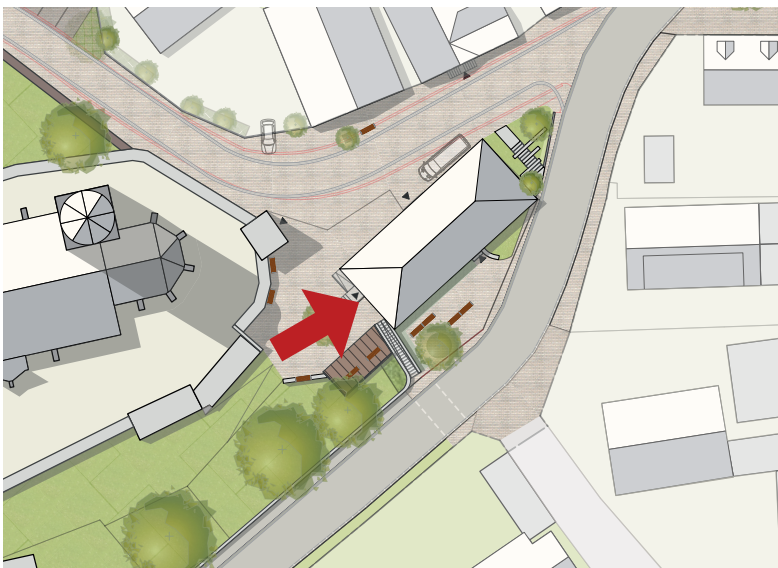
Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwal-
tung

Variante 3 - Erhalt des Ostflügels der Alten Schule | „Ostflügel“

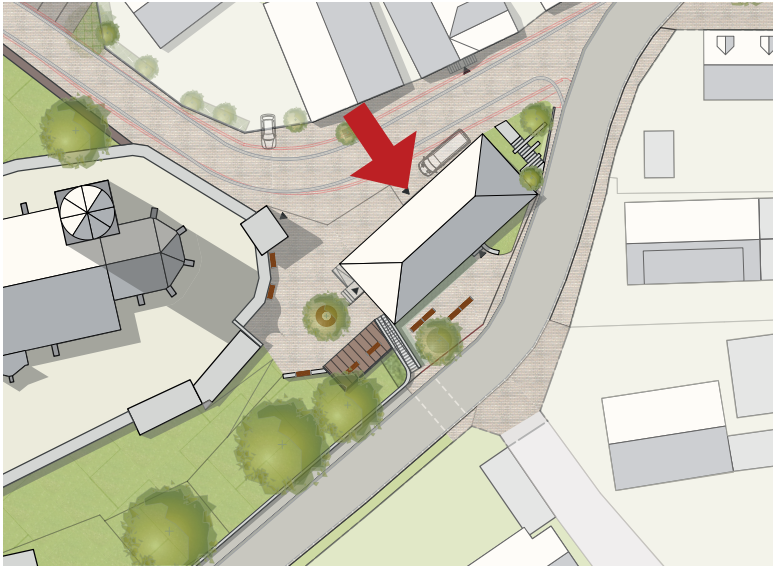


- Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus mit ergänzenden Nutzungen wie z.B.: Lebensmittellautomaten, Touristinfo o.ä.
- Multifunktionssaal mit Teeküche ca. 60 m²
- Zweiter Raum mit eigener barrierefreier Erschließung ca. 54 m²
- Behinderten WC und Unisex WC
- Lager

Variante 3 - Erhalt des Ostflügels der Alten Schule | „Ostflügel“

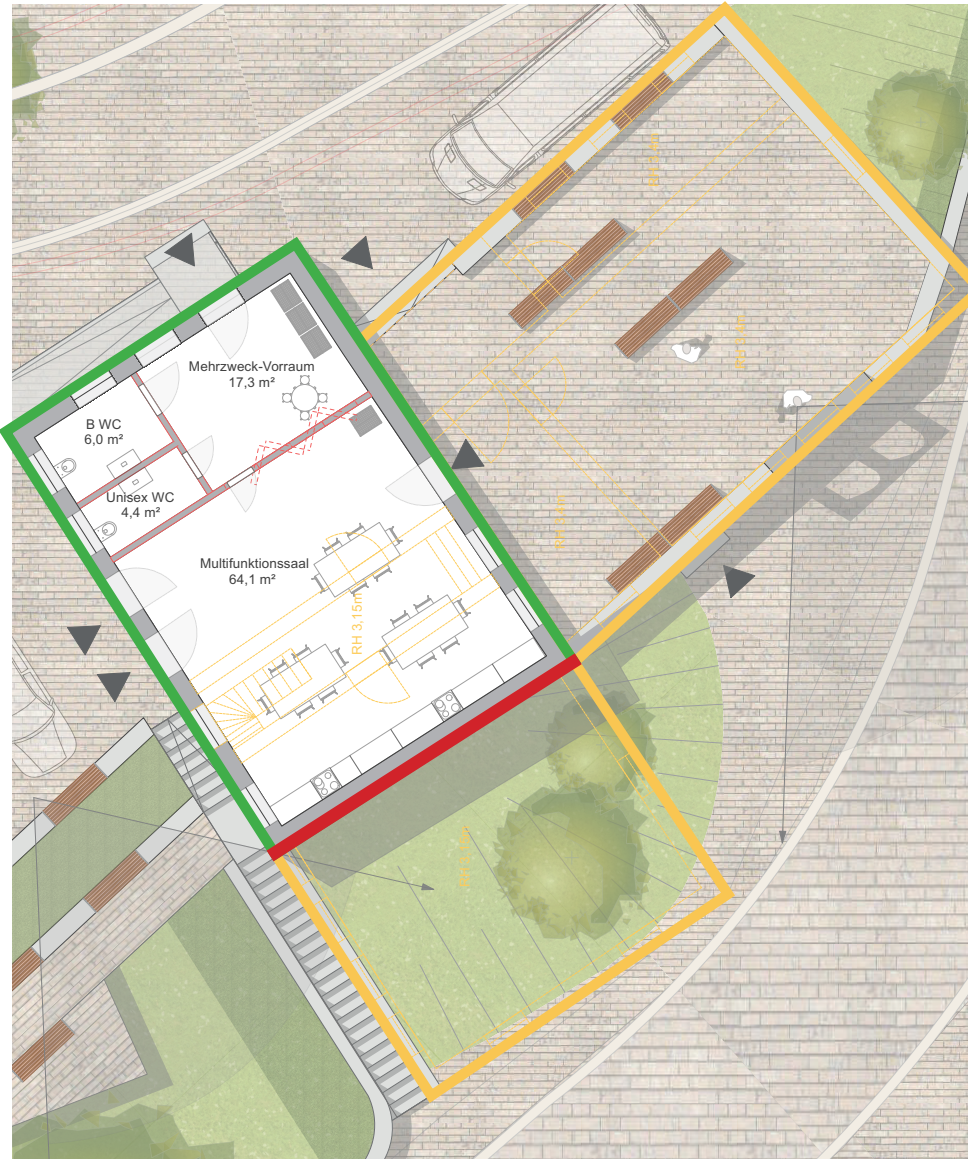


Variante 3 - Erhalt des Ostflügels der Alten Schule | „Ostflügel“



Übersicht Varianten**Variante 1 | „Historisches Schulhaus“****Variante 2 | „Bestandserhalt“****Variante 3 | „Ostflügel“**

Kosten Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“



Kosten Variante 1

Gebäude GF ca. 116 m²

Abbruch (BKI 8,4 %) ca. 30.000,-€

Sanierung (BKI Gemeindezentren 660 €/m³)Historisches Schulhaus ca. 420 m³Dach ca. 230 m³= ca. 650 m³650 m³ x 660 €/m³ = ca. 430.000,-€

Gebäude inkl. Baunebenkosten (20 %) ca. 550.000,- €

Freianlagen (Umsetzung in Bauabschnitten möglich)

Geländemodellierung ca. 60 m³ 60.000,-€Gepflasterte Fläche (KG 520) 5.560 m² x 250,- € 1.390.000,-€

Ausstattung (KG 550) pausch. 50.000,-€

Treppen/ Rampen (KG 534) 110 m² x 1.700,- € 187.000,-€Pflanzflächen (KG 570) 210 m² x 80,- € 17.000,-€Summe 1.704.000,-€

Kosten Variante 2 - Erhalt der Alten Schule | „Bestandserhalt“



Kosten Variante 2

Gebäude GF ca. 313 m²Sanierung (BKI Beherbergung 740 €/m³)

Schulhaus EG

ca. 1.100 m³

Dach

ca. 600 m³

Keller

ca. 300 m³= ca. 2.000 m³2.000 m³ x 740 €/m³ =ca. **1.480.000,- €**

Gebäude inkl. Baunebenkosten (20 %)

ca. **1.776.000,- €**

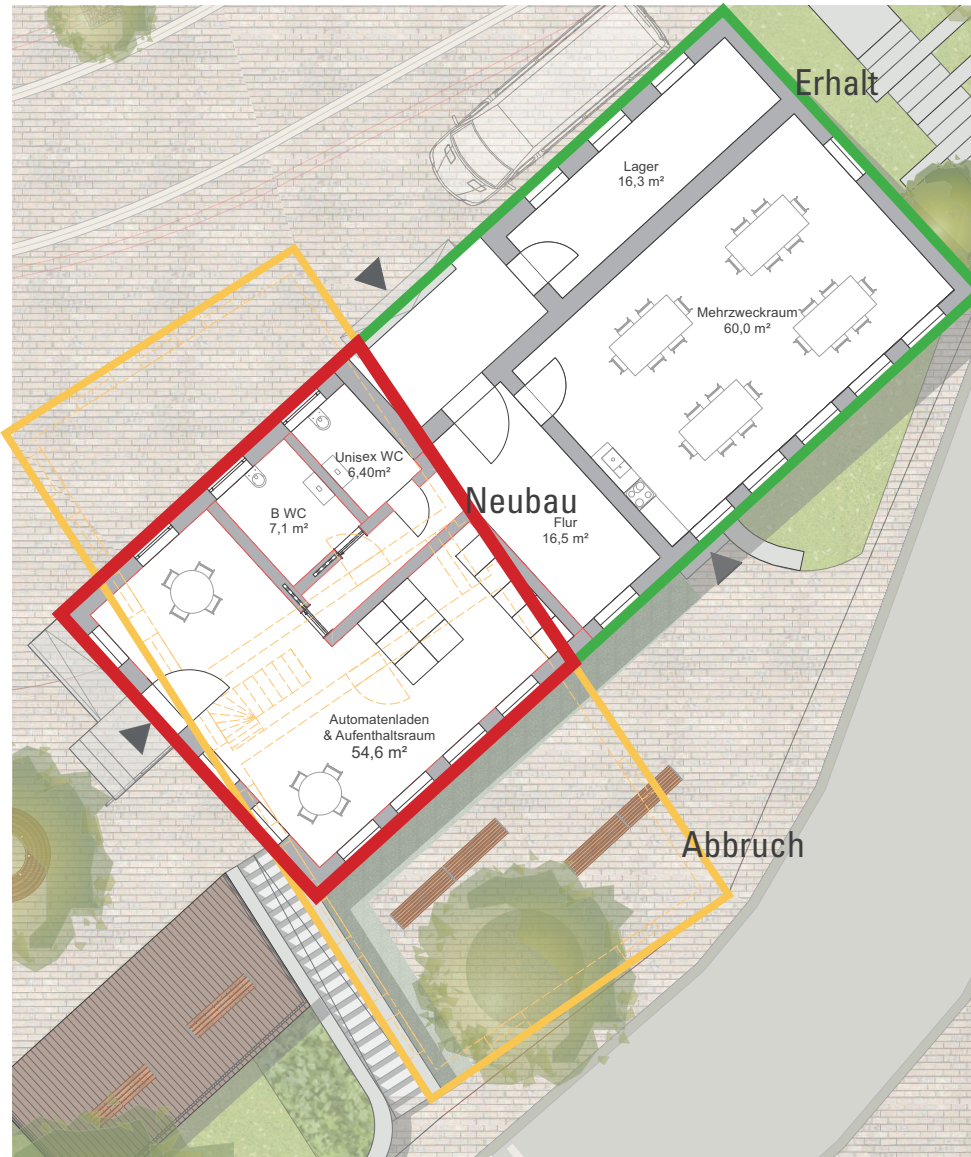
Freianlagen (Umsetzung in Bauabschnitten möglich)

Geländemodellierung ca. 20 m³ 20.000,-€Gepflasterte Fläche (KG 520) 4.630 m² x 250,- € 1.157.500,-€Heller Asphalt (KG 520) 550 m² x 90,- € 50.000,-€

Ausstattung (KG 550) pausch. 50.000,-€

Treppen/ Rampen (KG 534) 110 m² x 1.700,- € 187.000,-€Pflanzflächen (KG 570) 70 m² x 80,- € 5.600,-€Summe **1.470.000,-€**

Kosten Variante 3 - Erhalt des Ostflügels der Alten Schule | „Ostflügel“



Kosten Variante 1

Gebäude GF ca. 225 m²

Abbruch (BKI 8,4 %) ca. **65.000,-€**

Sanierung (BKI Gemeindezentren 660 €/m³)

Schulhaus (Altbau mit Ergänzung) ca. 810 m³

Dach ca. 450 m³

= ca. 1.260 m³

1.260 m³ x 660 €/m³ =

ca. **830.000,-€**

Gebäude inkl. Baunebenkosten (20 %)

ca. **1.000.000,- €**

Freianlagen (Umsetzung in Bauabschnitten möglich)

Geländemodellierung ca. 20 m³ 20.000,-€

Gepflasterte Fläche (KG 520) 4.787 m² x 250,- € 1.196.000,-€

Ausstattung (KG 550) pausch. 50.000,-€

Treppen/ Rampen (KG 534) 110 m² x 1.700,- € 187.000,-€

Pflanzflächen (KG 570) 80 m² x 80,- € 6.400,-€

Summe **1.460.000,-€**

Vorzugsvariante | Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“

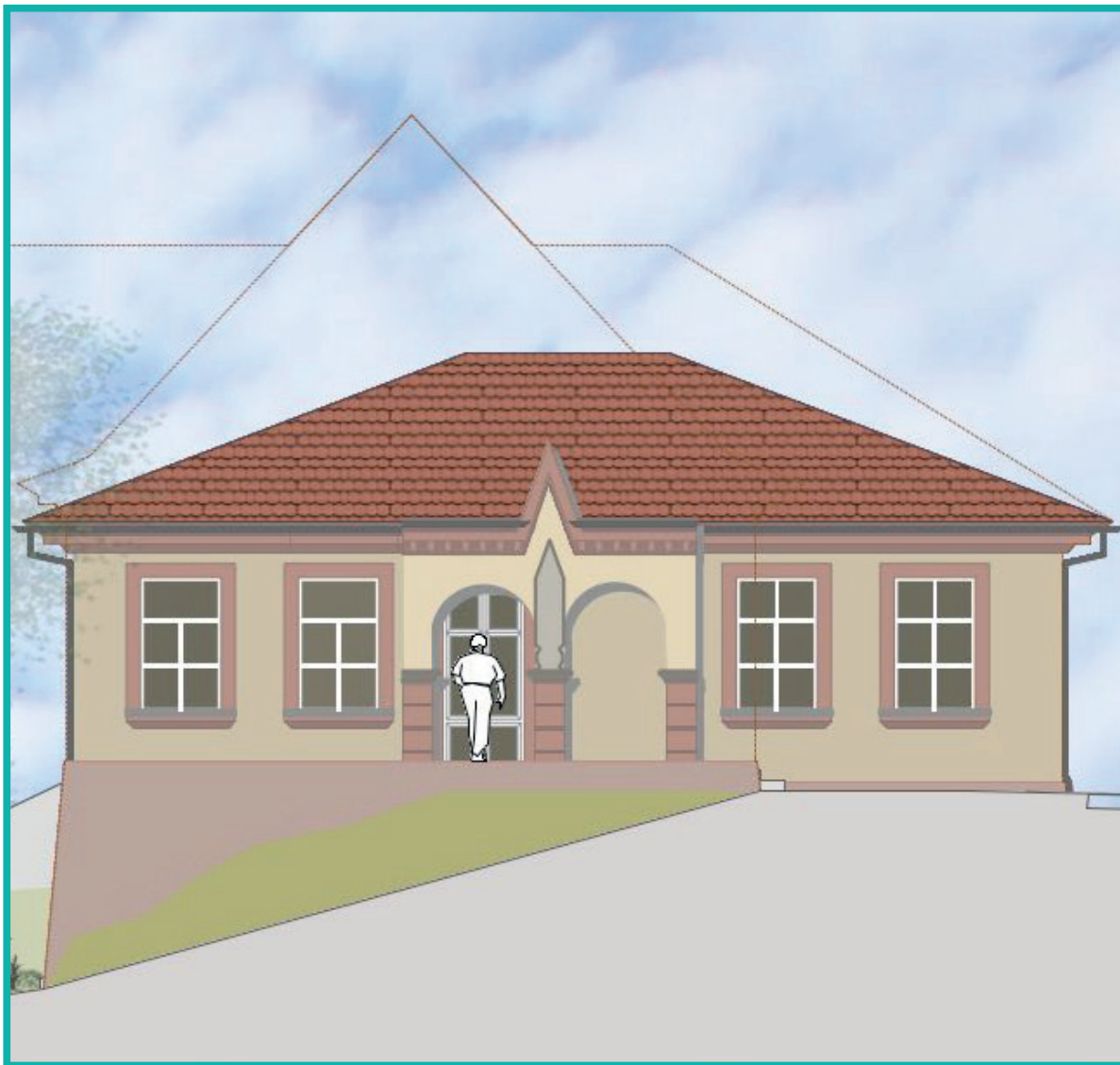

Die Variante 1 wurde sowohl seitens des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft Großlellenfeld 2 als auch seitens der Bürgerinnen und Bürger, die sich im Rahmen der Bürgerwerkstatt eingebracht haben (vgl. Dokumentation Bürgerbeteiligung vom 20.11.2023), als deutliche Vorzugsvariante herausgearbeitet. Dabei wurden insbesondere folgende Gründe benannt:

- historisches Vorbild (Schule)
- Gemeinschaftsraum, öffentliches WC
- Platzgestaltung (neuer Mittelpunkt)
- flexible Nutzung möglich (Freiflächen mitbenutzen)
- durchgehender Gehweg barrierefrei
- bessere Verkehrsübersicht
- geringe Folgekosten

Auf Wunsch der Bevölkerung wurde in den Entwurf der Torbogen an der Ostseite des Gebäudes sowie eine Verschattung des Platzes integriert.

Plangrundlage: Digitales Flurkarte ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorzugsvariante | Variante 1 - Erhalt des Ursprungsbaus der Alten Schule | „Historisches Schulhaus“



Abbildungen: Ansichten aus östlicher Richtung, (li: ohne Mauer, o. re: Realzustand)

Bürgerbeteiligung vom 20.11.2023



In den Verfahren der Ländlichen Entwicklung zur Erstellung eines Dorferneuerungsplans für den kommunalen Städte- und Landschaftsbau ist die Beteiligung der Bevölkerung ein zentraler Bestandteil.

Im Rahmen der städtebaulichen Vorstudie - Ortskern und Schulhaus - fand deshalb am Montag, den 20. November 2023 von 19.00 bis 21.30 Uhr, in Großlellenfeld eine Bürgerwerkstatt mit ca. 20 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt. Nach einer Begrüßung durch Herrn Jans Schulze vom Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken und Bürgermeister Jürgen Nägelein folgte ein Impulsvortrag vom Planungsbüro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA aus Würzburg. Anhand einer Präsentation wurden der Stand der Planungen und die Vorgeschichte des Planungsprozesses inklusive bereits vorliegender Ideen erläutert. Daraufhin wurden 3 Entwurfsvarianten tiefergehend betrachtet und der Ablauf der Beteiligung geregelt.

Mithilfe der ‚World-Café-Methode‘, bei welcher die Teilnehmer in drei Runden zu allen drei Varianten ihre Meinung abgeben konnten, wurde gewährleistet, dass sämtliche Argumente Gehör fanden und festgehalten werden konnten. Nach einer Zusammenschau der erarbeiteten Kommentare wurden die Varianten mit Hilfe von Klebepunkten priorisiert.

Zusammenfassend konnte eine Variante klar favorisiert werden: Variante 1 „Historisches Schulhaus“.

Bürgerbeteiligung vom 20.11.2023



Variante 1 | „Historisches Schulhaus“

Das gefällt mir ...

- Gemeinschaftsraum
- Platzgestaltung
- flexible Nutzung möglich (Freiflächen mitbenutzen)
- geringe Folgekosten
- durchgehender Gehweg barrierefrei
- historisches Vorbild
- öffentliches WC
- bessere Verkehrsübersicht

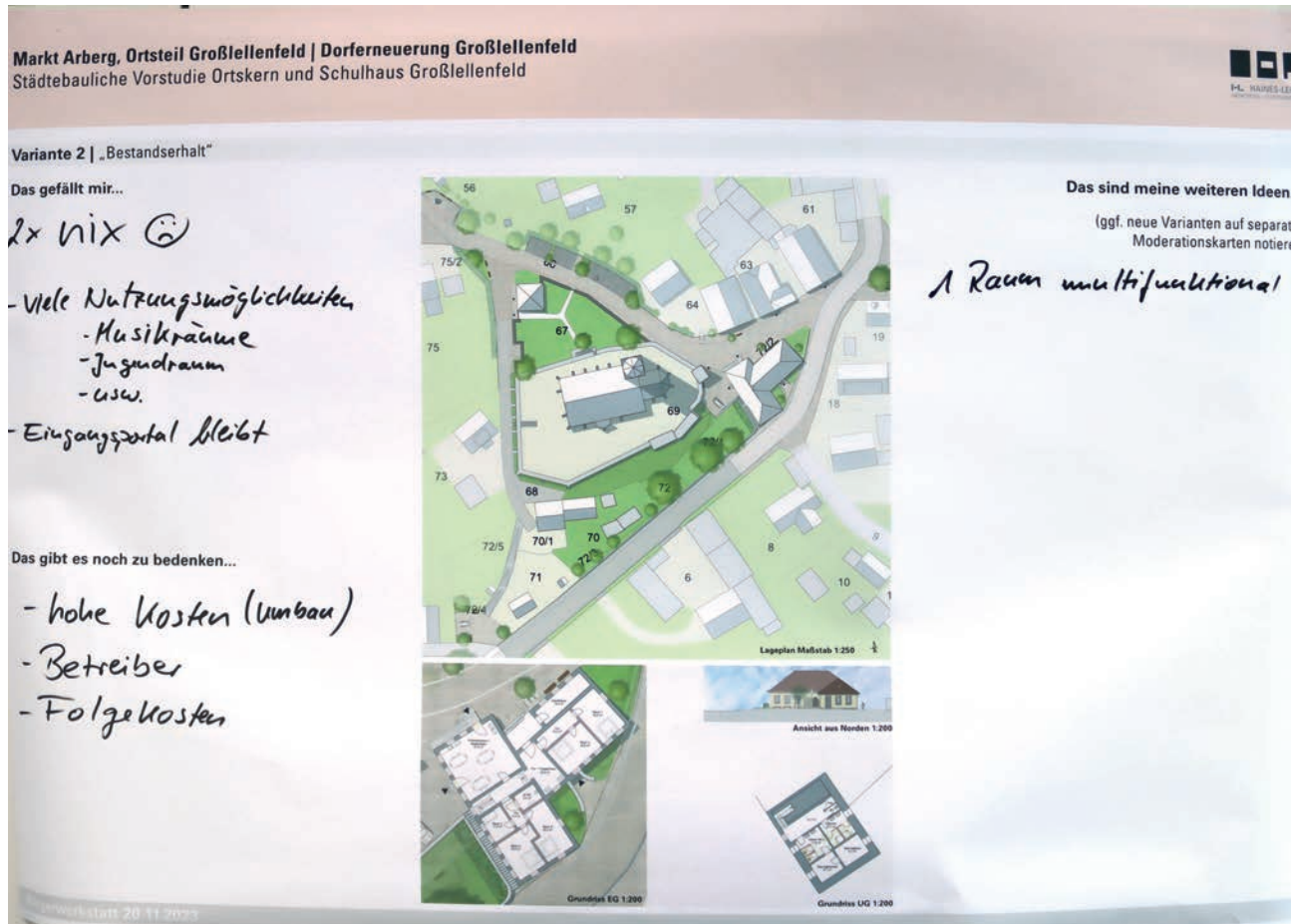
Das gibt es noch zu bedenken ...

- Zu wenig Räume
- Nutzung Freifläche fraglich

Das sind meine weiteren Ideen ...

- Torbögen in Ostseite integrieren
- Sonnenschutz großer Platz

Bürgerbeteiligung vom 20.11.2023



Variante 2 | „Bestandserhalt“

Das gefällt mir ...

- 2x nix :-)
- viele Nutzungsmöglichkeiten
- Musikräume
- Jugendraum
- usw.
- Eingangsportal bleibt

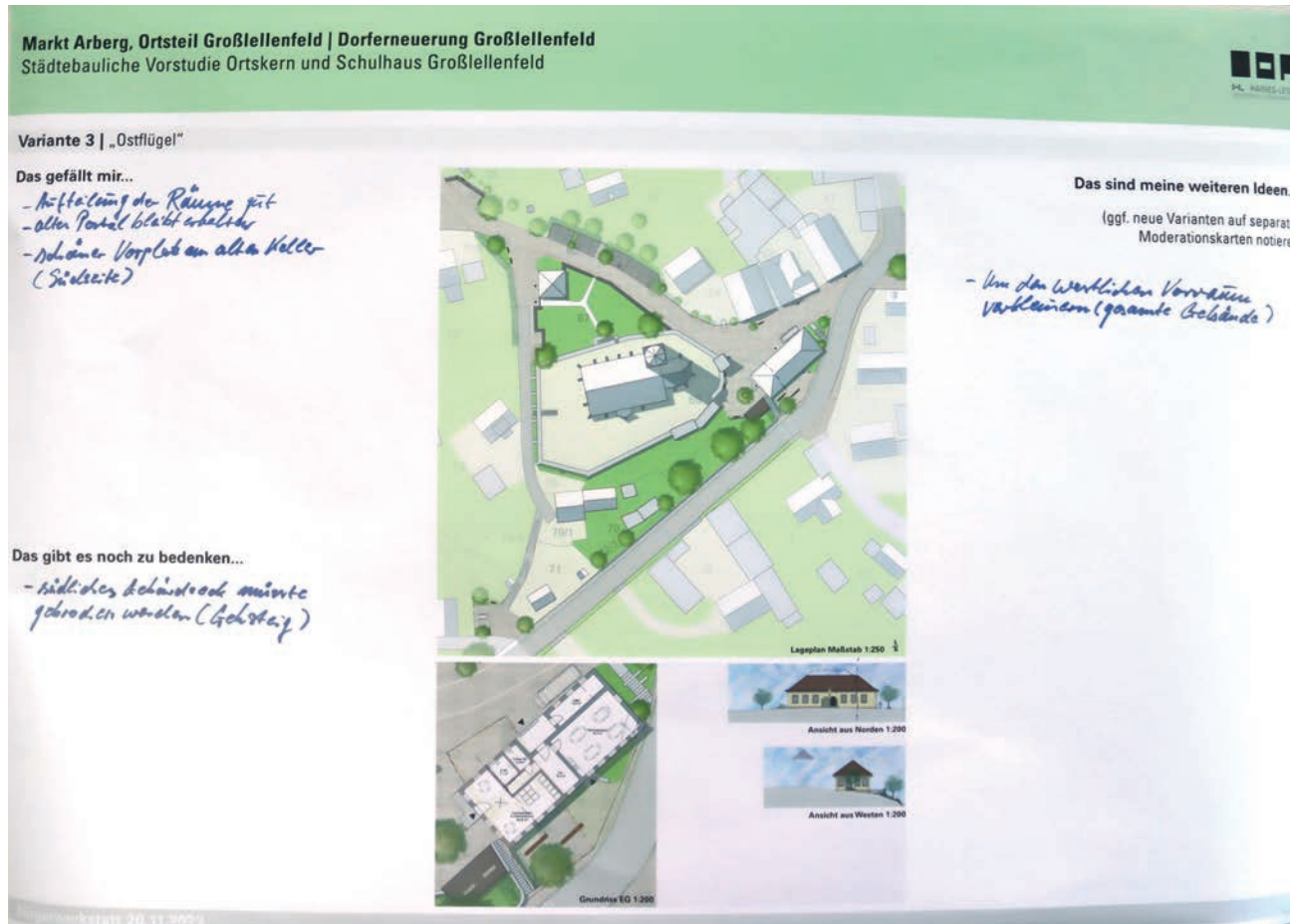
Das gibt es noch zu bedenken ...

- hohe Kosten (Umbau)
- Betreiber
- Folgekosten

Das sind meine weiteren Ideen ...

- 1 Raum multifunktional

Bürgerbeteiligung vom 20.11.2023



Variante 3 | „Ostflügel“

Das gefällt mir ...

- Aufteilung der Räume gut
- altes Portal bleibt erhalten
- schöner Vorplatz am alten Keller (Südseite)

Das gibt es noch zu bedenken ...

- südliches Gebäude deck müsste gebrochen werden (Gehsteig)

Das sind meine weiteren Ideen ..

- Um den westlichen Vorraum verkleinern (gesamtes Gebäude)

Bürgerbeteiligung vom 20.11.2023



Abstimmung

Variante 1: 15 Stimmen

Variante 2: 1 Stimme

Variante 3: 2 Stimmen

Die Variante 1 sieht eine Rückführung des Schulgebäudes auf die historische Grundform des Architekten Johann Steingrubers vor. Als Nutzungen sind ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit Anbindung an den ehem. Schulhof und barrierefreie WCs sowie ggf. die Einbindung z.B. eines Infopoints oder eines 24h-Lebensmittel-Automaten geplant. Der eh. Bierkeller soll erhalten und als Veranstaltungskeller genutzt werden. Ein zentraler Platz im Bereich des rückzubauenden östlichen Baukörpers ermöglicht die Schaffung eines Dorfplatzes unter Einbindung des Straßenraums.

Vorteile sind u.a. die vergleichsweise geringen Bau- und Unterhaltskosten, die Auflösung der Engstelle im Bereich der Kreisstraße und die Wiederherstellung des grünen Kirchenbucks. Zudem kann eine Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die als neuer Treffpunkt und Veranstaltungsort fungiert.

Nachdem diese Variante auch seitens des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft favorisiert wurde, soll sie die Grundlage für die weiteren Planungsschritte und die spätere Umsetzung bilden.



**Markt Arberg
Größellenfeld**