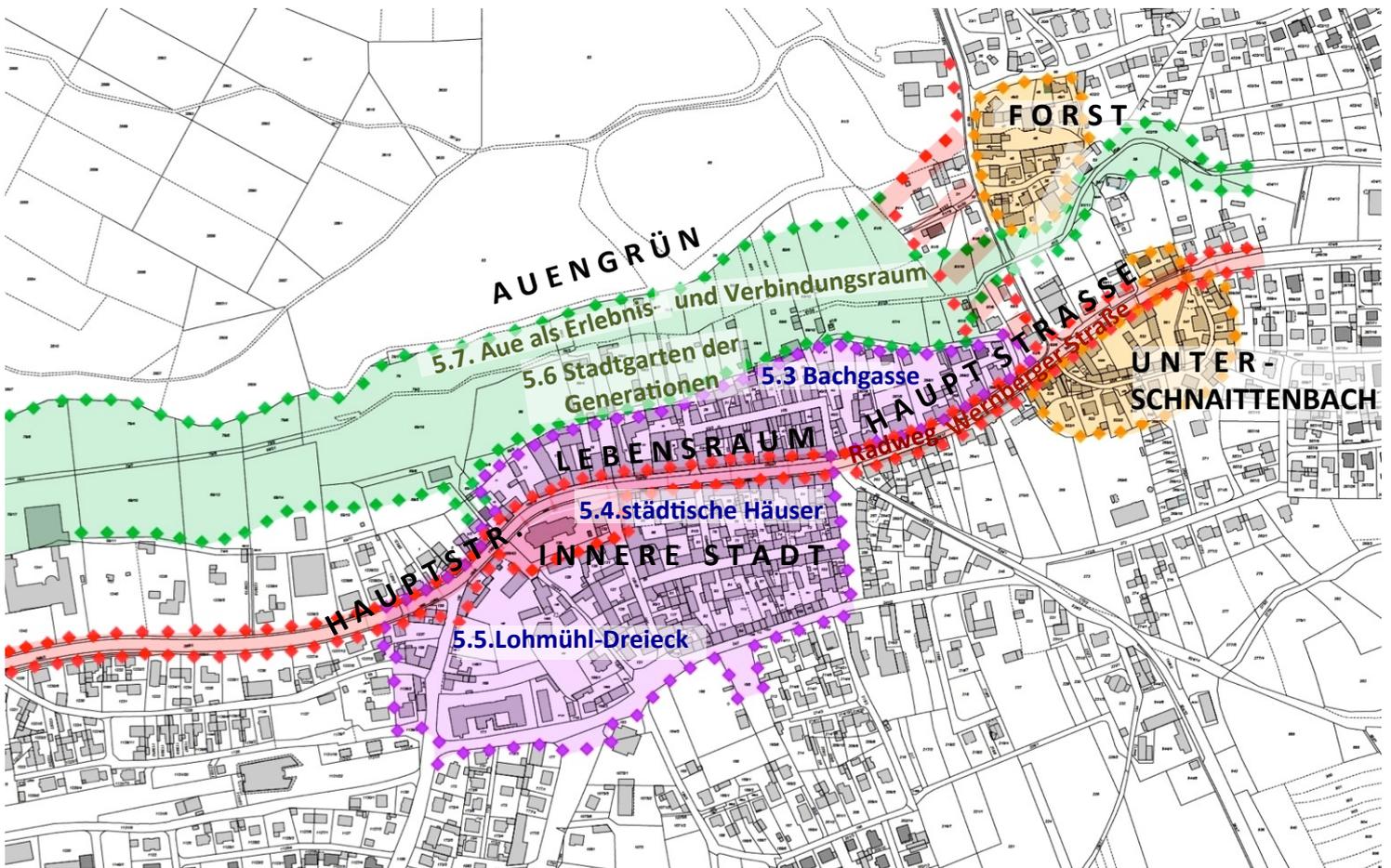


5. Integriertes Handlungskonzept

5.1 Einengungen auf gebietsbezogene Zielaussagen

Integrative Handlungsempfehlungen: Hier werden die erarbeiteten Zielvorstellungen und Perspektiven der einzelnen Handlungsfelder Wohnen und Wohnumfeld, Wirtschaft und Reaktivierung sowie Tourismus überlagert und auf die die unten abgebildeten Teilbereiche eingengt. Die weitere Vorgehensweise konkretisiert im Folgenden diese Veränderungsgebiete. In jedem dieser Schwerpunkträume

wird eine Gebietsbewertung vorgenommen, die Struktur analysiert und danach Grundsatzfestlegungen für Rahmenpläne getroffen. Je nach Bearbeitungstiefe steht am Ende ein Rahmenplan/Rahmenkonzept mit darauf Bezugnehmender Maßnahmentabelle. Die Schwerpunkte sind Innere Stadt, Auengrün, Lebensraum Hauptstraße sowie die dörflichen Kerne Forst und Unterschnaittenbach.

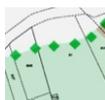


Schwerpunkte des integrierten Handlungskonzepts



INNERE STADT

Altstadtstabilisierung durch Wohnnutzung



AUENGRÜN

Öffnen und Qualifizieren des Naturraums Auengrün



LEBENSRAUM HAUPTSTRASSE

Altstadtaufwertung Reduzieren der Belastungen
Qualifizierung des Lebensraums Hauptstraße mit Radwegen



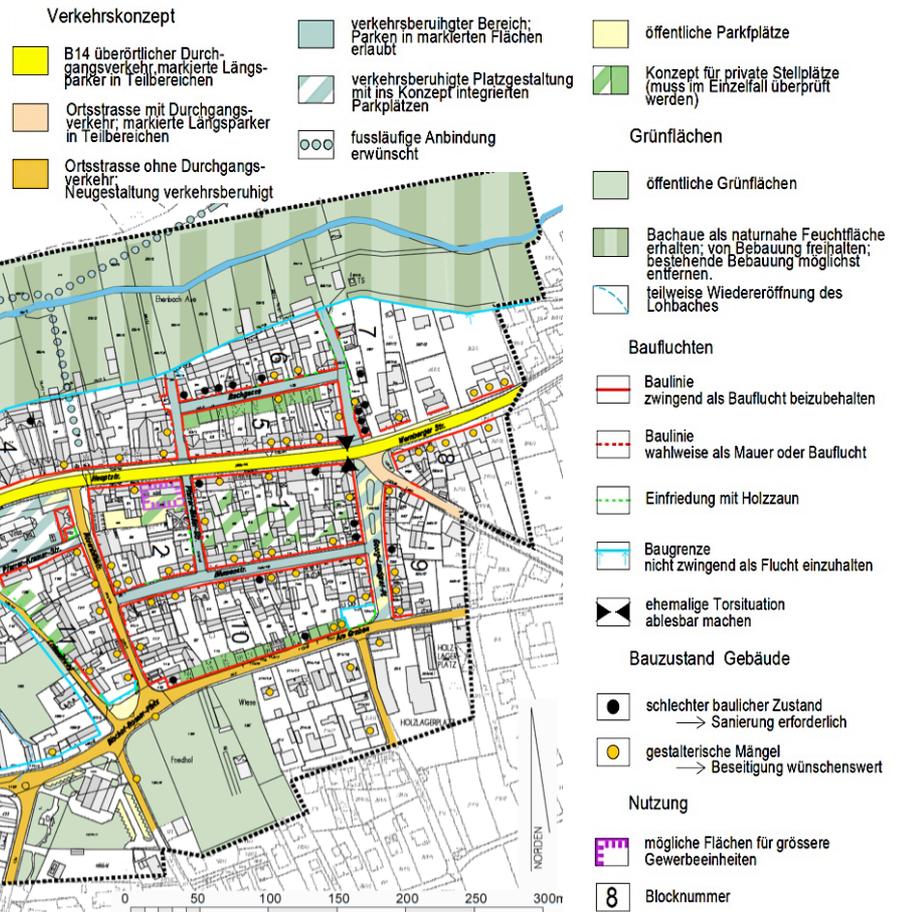
ALTKERNE

Bewertung der beiden Gebiete für die Stadtentwicklung

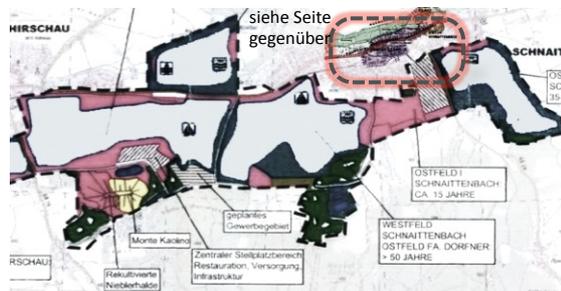
5.1 Einengungen auf gebietsbezogene Zielaussagen

Bezug zum Rahmenplan 2003: Die grundsätzlichen Aussagen dieses Rahmenplanes aus den vorbereitenden Untersuchungen behalten weiterhin Gültigkeit. Einige der Maßnahmen sind realisiert und besitzen in den meisten Fällen noch Gültigkeit. Die jetzt erarbeiteten integrierten Handlungsempfehlungen sind als Fortschreibung für den Bereich des Sanierungsgebiets zu werten.

Rahmenplan 2003 - Grundlage Sanierungssatzung 2004



Bezug zum Nachnutzungskonzept Rekultivierung der Bergbauflächen: Die größten Brachflächen im Stadtgebiet bilden die noch nicht rekultivierten Areale aus dem Kaolinabbau. Nach dem Berggesetz besteht die Verpflichtung, diese Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Für die Abbaufirmen besteht die Pflicht, das Nachfolgenutzungskonzept (NNK) alle fünf Jahre abgestimmt mit den Trägern öffentlicher Belange fortzuschreiben.



Flächenvergleich:
Schwerpunkte des integrierten Handlungskonzepts mit Flächenumgriff Nachfolgenutzungskonzept (NNK)

5. integriertes Handlungskonzept

5.2 Innere Stadt

Leitbild – Altstadtstabilisierung durch Stärken der Nutzungen:

Der in der Bestandsanalyse festgestellte Prozess einer zwar langsamen aber stetig stattfindenden Erosion bei den einzelnen Nutzungen in der Altstadt ist als Befund sehr ernst zu nehmen und muss zukünftig das integrative entwicklungsplanerische Handeln bestimmen. Das bedeutet, dass ein Stärken der Funktionen, wie u. a. Daseinsvorsorge, Arbeiten und Tourismus, auch immer zusammen mit deren Mehrwert für die Stärkung der Altstadt begriffen werden muss.

Wohnen - Altstadt und Altstadtumfeld: Entsprechend den Entwicklungsszenarien mit Zielen und Perspektiven für das Wohnen (S. 44) sollen im Kern der Stadt Wohnhäuser neu gebaut und Geschäftshäusern, wie seit Beginn der Altstadtsanierung, weiter qualifiziert werden. Dazu gehört auch, einen höheren Anteil Wohnungen in Altstadtnähe zu platzieren, um auf barrierearmen und umwegfreien Wegen zwischen Altstadt und Wohngebieten mehr Fußgänger und Radfahrer als „Frequenzbringer“, aber auch zu deren Teilhabe an der Versorgung, zu erhalten.

Besonders für den prognostizierten wachsenden Anteil älterer Bürger mit eingeschränktem Bewegungsraum gewinnt dieser Lagewert Bedeutung. Dahingehend ist der neue Wohnungsbau auszurichten. Auf den in der Abbildung dargestellten Flächen in der und um die Altstadt sollen weiterhin verstärkt Wohnungen modernisiert werden.

Bei Modernisierungen ist bei den Grundrissentwicklungen darauf Wert zu legen, mög-

lichst altersgerechte und barrierefreie Wohnungen zu entwerfen. Bei neuen Gebäuden sind neue Wohnformen zu konzipieren, die unterschiedliche Wohnkonzepte für das Wohnen im Alter oder für mehrere Generationen nebeneinander fördern.

Die außerdem dargestellten Entwicklungsbereiche sind als Flächen für Wohnfolgeeinrichtungen für die Naherholung besonders für Ältere auszubauen. Die dicht an die Altstadt heranreichende Ehenbachauweitung erweist sich hier als vorteilhaft.



Lebensraum Hauptstraße Ausbau Gestaltung, Lärminderung



Modernisierungsmaßnahmen im Bestand kontinuierlich zeitgemäße Nutzungen fördern



Entwicklungsbereich selbstgenutztes junges Wohnen



Entwicklungsbereich längerfristige Ergänzungsflächen zur Stärkung der Zentralität



Entwicklungsbereich Stadtgarten der Generationen



Fuß- und Radweg Erholungsorientiert im Auengrün



Fuß- und Radweg Abkürzung zu Wohn-, Sport- und Erholungsbereichen



Leitbildplan - Altstadtstabilisierung

5. integriertes Handlungskonzept

5.2 Innere Stadt

Leitbild: Innenentwicklung durch attraktive und sichere Verflechtung der Infrastruktur:

Wegenetze wirken integrativ, verflechtend und bündelnd. Sie bestimmen die Erreichbarkeit, da Nutzer Zeit-, Entfernungs- und Sicherheitsvorteile bei der Wegewahl kalkulieren. Den traditionellen Knoten bildet der Kern der Altstadt. Er bildet quasi als Rückgrat die Voraussetzungen zum Entstehen der Kommunikations- und Aufenthaltsqualität.

In Schnaittenbach litt diese Selbstverständlichkeit eines städtischen „Mittelpunkts“ durch den anwachsenden Verkehr, besonders vor der Autobahnöffnung, sodass dieses Defizit dringend reduziert werden muss. Ohne Funktionsstärkung in einem ansprechenden Stadtraum werden hier keine Verbesserungen zu erzielen sein.

Die in der jüngeren Vergangenheit entstanden Bildungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen entstanden teils außerhalb des Kerns, teils am Stadtrand. Es veränderte sich die Verkehrsmittelwahl. Wegen der weiten Wege für Kinder und Jugendliche sind elterliche Bring- und Holfahrten nicht zu vermeiden. Ausreichend qualifizierte Fuß- und Radwege sind so gut wie nicht vorhanden. Daher ist es eine drängende Aufgabe, neue Wege in einem attraktiveren Umfeld und möglichst direkt ohne Umwege zu schaffen.

In nebenstehender Abbildung sind die anzustrebenden Wegeverbindungen aufgezeigt, die als einzelne Maßnahmen weiter konkretisiert werden.

Leitbild – Innerstädtisches Erholungsgrün und Vernetzungen:

Entlang des Ehenbachs nördlich des Altstadt-kerns besteht ein wertvoller Naturraum mit wechselnden Qualitäten. In Wiesenflächen mit großen Laubbäumen sind unansehnliche Brach- und Nebennutzflächen ehemals gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebe eingestreut. Dieser einst offene Auenbereich wurde in den Jahren kleinteilig parzelliert und an private Eigentümer verkauft, meist in der Zuordnung zu den vorhandenen Stammgrundstücken und nur von dort aus meist durch Gebäudezufahrten zu erreichen.

Einem Aufwerten dieser vorhandenen innerstädtischen Grünflächen und Brachen kommt nicht nur ökologische Bedeutung zu, sondern das komplementäre Ziel zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt muss zukünftig oben auf der Agenda stehen. Wichtig ist daher die öffentliche Freigabe, eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie ein Ausbau für die Naherholung. Anzustreben ist ein attraktives Angebot für die Generationen und für Touristen. Sie nimmt im neuen Wegenetz als Trittstein zwischen den vorhandenen Einrichtungen eine wichtige Stelle ein und soll überdies die Altstadt stärken. Der vorhandene sehr frequentierte und in erster Linie von Älteren genutzte Kräutergarten muss gestärkt und in eine erweiterte Neunutzung eingebunden werden.

Bei der Neugestaltung des offenen Freiraums ist zu berücksichtigen, dass hier einst ein nicht mehr vorhandener Mühlbach die Altstadt-kante definierte.

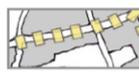
5.2 Innere Stadt



Leitbildplan: Innenentwicklung - Verflechtung – innerstädtisches Erholungsgrün



Verbesserte und sichere Erreichbarkeit des Versorgungsbereichs Hauptstraße



attraktiver und sicherer Weg für Jugendliche, Kinder und Touristen zw. 1, 2 und 3



attraktiver und sicherer Weg im Auenbereich mit Erholungsfunktion



Abkürzung im Landschaftsraum zwischen 1, 2 und 3

5. integriertes Handlungskonzept

5.2 Innere Stadt

Das Sanierungsgebiet "Ortskern Schnaittenbach" umfasst im Wesentlichen den Kern der Stadt und ist im Norden vom Ehenbach, im Osten vom Georg-Landgraf-Platz und der Bachgasse begrenzt, wobei angrenzende Parzellen an die Bachgasse bzw. Georg-Landgraf-Platz mit einbezogen sind.

Beim kommunalen Förderprogramm der Stadt zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung bei Altbauten nach einem Immobilienerwerb (Kommunales Förderprogramm Innenstadtbelebung) umfasst das Fördergebiet das Sanierungsgebiet zzgl. der Gebäude entlang der B14 (erste Häuserzeile) innerhalb des Ortsbereichs. Das Programm wurde am 12.12.2013 durch Beschluss des Stadtrats fortgeschrieben.



Aktuelle Fördergebiete und -programme: Mit Beginn im Herbst 2000 befassen sich Verwaltung, Stadtrat und Bürgerschaft mit der Sanierung der Altstadt. Vorbereitende Untersuchungen mit der Durchführung von Beteiligungsverfahren, erarbeitete Fach- und Rahmenpläne sowie Maßnahmen- und Kostenzusammenstellungen, erhielten mit Beschluss des Stadtrats im Dezember 2003 mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung "Ortskern Schnaittenbach" am 25.03.2004 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB eine rechtliche Basis. Wesentliche Ziele sind u.a. städtebauliche Missstände zu beseitigen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und den Stadtkern zur Erfüllung seiner ihm obliegenden Aufgaben zu stärken. Um besonders die historische Besonderheit Schnaittenbachs zu erhalten, erneuern und fortentwickeln sowie die

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, beschloss außerdem der Stadtrat, ein Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Altstadtsanierung, das durch eine Gestaltungsfibel im Dezember 2004 ergänzt wurde. Das Förderprogramm wird durch den Stadtrat fortgeschrieben und aktuellen Entwicklungen angepasst, zuletzt am 12.12.2013.

In den letzten Jahren bewirkten der demografische Wandel und Strukturveränderungen, dass die bewährten Instrumente zur städtebaulichen Erneuerung schwieriger anzuwenden sind. Immer häufiger sind Eigentümer aus verschiedenen Gründen nicht in der Lage, sich physisch, mental oder finanziell den Anforde-

5.2 Innere Stadt

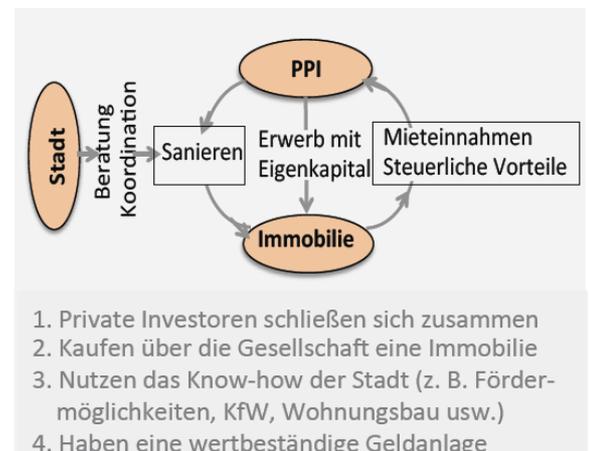
rungen umfassender Modernisierung zu stellen.

Neue Fördermodelle ergänzen die klassische Eigentümerförderung: Aus dem Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ der Obersten Baubehörde, das u. a. neue Instrumente zur Stärkung der Ortsmitten entwickelt und erprobt, dokumentiert ein Artikel¹⁾ in der Zeitschrift „bau intern (Dez. 2011)“ neue Fördermodelle. Die dort beschriebenen Referenzfälle zeigen jeweils ortsspezifische Organisationsstrukturen. Eine Übertragung auf die Situation und die Bedingungen in der Stadt Schnaittenbach wäre ein Denkmodell, um zusammen mit örtlichen Akteuren eine Grundlage für neuartige Investitionsanreize mit privatem Kapital einzusetzen.

Nebenstehend ist ein veröffentlichtes Beispiel dokumentiert. „PPI - Public - Private - Invest“ ist ein öffentlich-privates Immobilienmanagement. Nach Wunsch der Stadt werden weitgehend mit Kapital privater Investoren leerstehende bzw.

1) Autoren: Klaus Martin Hesse, Martin Karsten, Armin Keller, Ingo Schötz

sanierungsbedürftige Gebäude im historischen Zentrum erworben, saniert und wieder einer Nutzung zugeführt (siehe Schema). Die Gesellschafter profitieren. Neben der Kapitalverzinsung werden ortsbildprägende Gebäude im Stadtkern aufgewertet. D, h., nicht nur die eigene Investition, sondern auch die Innenstadt als Wohn- und Lebensmittelpunkt wird in Wert gesetzt.



Maßnahmentabelle 5.2

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|--|-----------------|--------|------|---------|
| | | kurz | mittel | lang | |
| 5.2.1 | Fördermodell „Schnaittenbach“ für private Investitionsbeteiligungen erarbeiten. Als Prototyp bietet sich das Grundstück mit den städtischen Häusern an (Maßnahme S. 70 ff). | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5. integriertes Handlungskonzept

5.3 Bereich Bachgasse

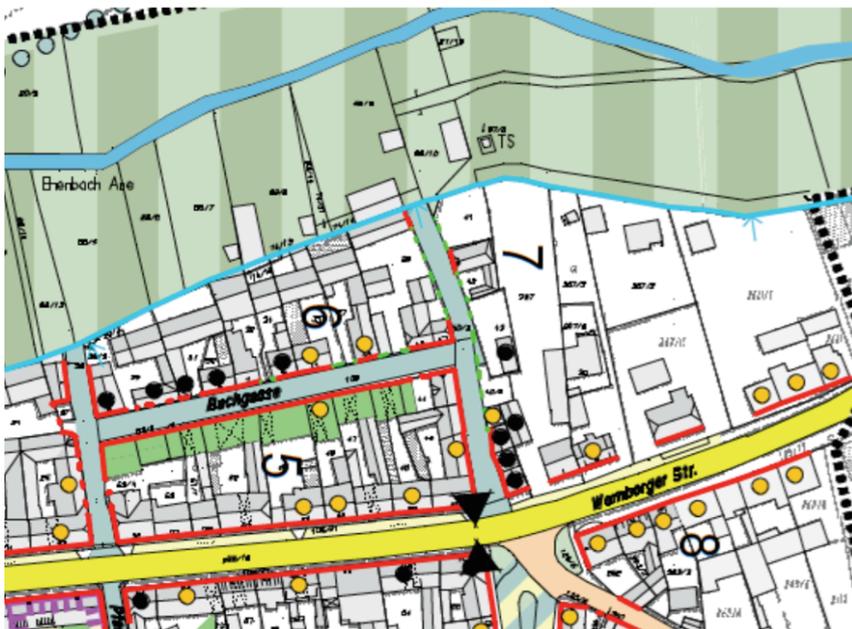


um 1835



um 1890

Besiedlungsgeschichte: Die nebenstehenden Katasterkartenausschnitte zeigen sehr deutlich die städtebauliche Entstehung. Während die Ehenbachau bis 1890 keine Bebauung aufweist, die Blöcke 5 und 6 nahezu unverändert sind, beginnt im Block 7 die Bebauung mit drei Anwesen. Bis heute ist in diesem Block östlich des Altstadt-kerns, wie der Rahmenplan zeigt, wenig Bebauung hinzugekommen.



Rahmenplan und Mängel
vorbereitende Untersuchungen 2003

-  Baulinie
zwingend als Bauflucht einzuhalten
-  Baulinie
wahlweise als Mauer oder Bauflucht
-  Einfriedung mit Holzzaun
-  verkehrsberuhigter Bereich Parken in
markierten Flächen erlaubt
-  Konzept für private Stellplätze (muss im
Einzelfall überprüft werden)
-  schlechter baulicher Zustand
>> Sanierung erforderlich
gestalterische Mängel
-  >> Beseitigung wünschenswert

Gebietsbewertung: Im Rahmenplan 2003 sind in der Bachgasse bei der Mängeldarstellung deutlich über die Hälfte der Hauptgebäude mit schlechtem baulichen Zustand bewertet. Auch gestalterische Mängel sind im Plan eingetragen. Der bauliche Zustand der Nebengebäude ist nicht kartiert, dürfte nicht besser sein. Die Baudichte und -struktur ist in den Blöcken 5 und 6 als geschlossene, dichte und um Innenhöfe gruppierte Bebauung gekennzeichnet.

Im Block 7 herrscht dagegen offene Bebauung mit geringer Baudichte vor.

Weiterhin stellt der Rahmenplan bereits 2003 vorgeschlagene Maßnahmen dar, wie den verkehrsberuhigten Ausbau der Bachgasse und eine im Einzelfall zu überprüfende Zone für private Stellplätze in den Stadelgebäuden auf der Südseite der Bachgasse. Außerdem sind Baufluchten definiert.

5.3 Bereich Bachgasse

Die Bewertungen des Rahmenplans ergänzt mit der aktuellen Strukturanalyse aus nebenstehendem Plan und den dort festgestellten Stärken und Schwächen, bildet die Basis für die weiteren Handlungsempfehlungen.

Das analysierte Gebiet kennzeichnen erschlossene und unbebaute Flächen sowie solche mit einem hohen Anteil leerstehender oder untergenutzter Bausubstanz. Vor dem Hintergrund der Empfehlung, Wohnungsbau speziell für junge Familien in der Altstadt zu fördern, sind hier gute Voraussetzungen gegeben. Hinzu kommt, dass der geplante Ausbau der Bachgasse realistischer erscheint, wenn in diesem Erschließungsabschnitt Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Zusätzlich ließen sich die Mängel im Stadtbild beheben und Netzanbindungen für die geplanten Fuß- und Radwege im Bereich des Ehenbachs herstellen.

Neuordnungsziele: Aus den genannten Stärken hergeleitet sind in der untenstehenden Abbildung die Empfehlungen weiter konkretisiert und als Flächenumgriffe dargestellt. Weiterhin wird die mögliche Wohnqualität durch die günstige Lage zur vorgeschlagenen öffentlichen Grünfläche um die Ehenbachau deutlich.

Strukturanalyse

-  (+) relativ unbebaute erschlossene Fläche
-  (-) mangelhafter Ausbau Bachgasse
-  (-) ehemalige landwirtschaftliche Gebäude leerstehend,
-  (-) hoher Anteil schlechter Bausubstanz
-  (-) teils unansehnliches Stadtbild
-  (-) kein Durchlass zur Ehenbachau



Neuordnungsziele

-  selbstgenutztes Wohneigentum innerhalb der Altstadt auf den knapp vorhandenen und geeigneten Flächen fördern
-  Wohnqualität nahe der Ehenbachau nutzen
- 1** möglicher Standort für familiengerechte Neubauten
- 2** Mischung aus Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen

5. integriertes Handlungskonzept

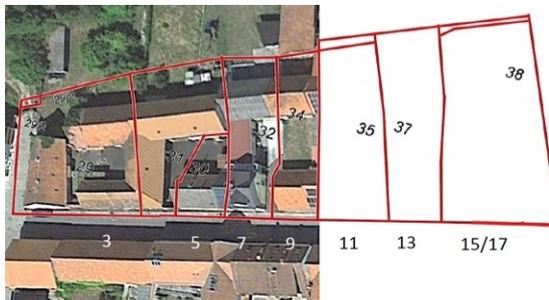
5.3 Bereich Bachgasse

Grundsätze für einen Rahmenplan: Um die beschriebenen Neuordnungsziele auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen, sind die vorgefundenen und bewerteten Strukturen weiter untersucht.

Auf beiden Seiten abgebildet sind Luftbildauschnitte mit rot eingetragenen Grundstücksgrenzen auf der Nordseite der Bachgasse.

Hier im Focus betrachtet ist der westliche Abschnitt. Die Gebäude der Hausnummern 3, 5 und 9 vermitteln einen leerstehenden/untergenutzten Eindruck. Dazwischen steht das neue Wohnhaus Nr. 7. Die qualitative Einschätzung der Freiflächen und Nebengebäude gleicht denen der Wohnhäuser.

Das Eckhaus Bachgasse 3 strahlt mit seinem unansehnlichen äußeren Erscheinungsbild negativ auf die gesamte Bachgasse aus. Das einstige Baudenkmal aus der 1. Hälfte des 19.

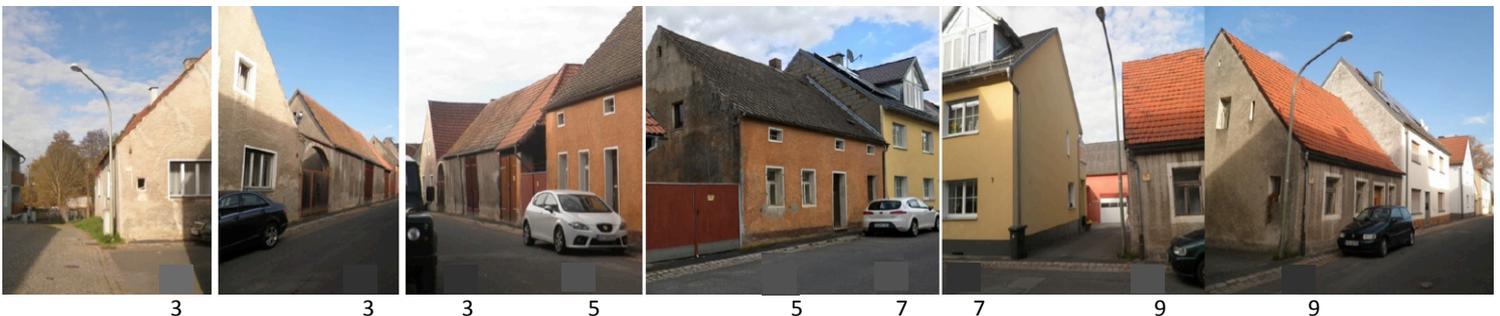


Bachgasse 3
Nische mit Heiligenfigur



Luftbild mit Grundstücksgrenzen

Bachgasse Hausnummern 3 bis 9



5.3 Bereich Bachgasse

Jahrhunderts formt die Ecke im Ortsbild durch die Stellung des Ackerbürgerhauses mit der korbogige Hofeinfahrt. Im Rahmenplan sollte diese städtebauliche Form beachtet werden.

Hier im Focus der östliche Abschnitt. Die Gebäude der Hausnummern 11 bis 17 wurden in den zurückliegenden Jahren teils erheblich erneuert. Besonders die Fassaden aber auch die Dächer weisen Elemente auf, die nicht der Altstadttypologie entsprechen.

Erneuert sind überwiegend auch die Freiflächen und Nebengebäude. Teilweise sind auf den Dächern Photovoltaikelemente montiert.

Der zur Ehenbachauwe hinführende Abschnitt der Bachgasse ist nicht adäquat befestigt und endet am Privatgrundstück.



Luftbild mit Grundstücksgrenzen

Bachgasse
Hausnummern 11-17



5. integriertes Handlungskonzept

5.3 Bereich Bachgasse

Der senkrecht zur Hauptstraße verlaufende Bereich der Bachgasse am östlichen Ende der Altstadt zeigt ein Ortsbild, das differenzierter kaum sein kann. Dachformen, Höhenentwicklungen, Fassaden, keinen Stadtraumbildende Gebäudestellungen sowie schlechte Bau- und Freiraumqualität prägen das Bild.

Die Altstadtsanierung sollte hier dringend und rasch auf eine Stadtbildverbesserung und das Stärken der Wohnfunktion hinwirken. Entsprechende Maßnahmen zur Bodenordnung mit Abbrüchen sind zu ergreifen und zu fördern, damit die neue Bebauung zum Erreichen der Neuordnungsziele möglich wird.



A



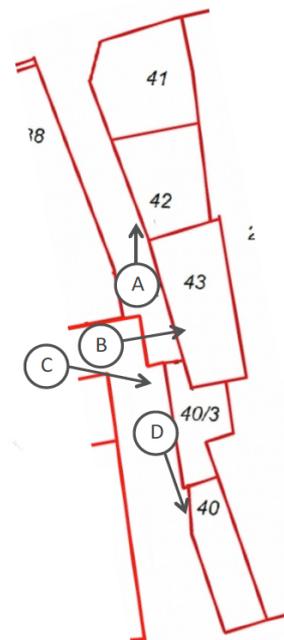
B



C



D



5.3 Bereich Bachgasse

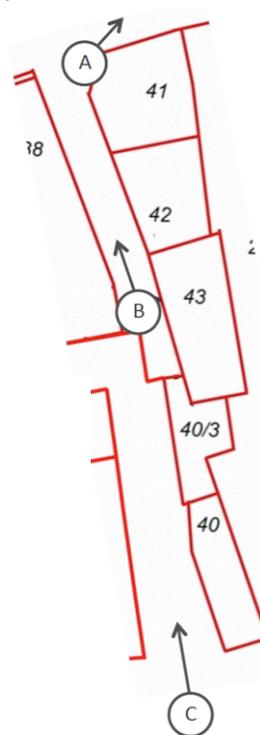
Auch der im Sanierungsrahmenplan 2003 vorgeschlagene verkehrsberuhigte Ausbau der Bachgasse ist in diesem Zusammenhang zu sehen und möglichst zeitgleich mit der Bebauung zu realisieren. Eine Wegeanbindung für das auszubauende Netz für Fußgänger und Radfahrer sollte dieser Ausbau enthalten.



A



B



C

5. integriertes Handlungskonzept

5.3 Bereich Bachgasse

Rahmenplan: Zwei unterschiedliche Gebiete sind konzipiert. Im Bereich 1 finden zwei Doppelhaushäfen und zwei Einzelhäuser Platz. Jedes Haus umgibt ein Garten und erhält eine Garage. Bei dem zu modernisierenden Bau- denkmals fügt sich ein Grundstückstreifen an. Aus zwei ehemaligen Grundstücken entstehen 5 neue Bauparzellen.

Im Bereich 2 gruppiert das Konzept vier neue Einzelhäuser um das bestehende Walmdachhaus. Die der grünen Wiese adäquate Typologie ordnet jedem Grundstück einen Garten und eine Garage zu.

Auf der nächsten Seite stellen Skizzen die neue Bodenordnung und die Abbrüche dar.

Rahmenplan Bachgasse



1 Gebietsbezeichnung

 Grundstücke mit technisch erneuerter Bestandssubstanz zur Bachgasse; teils mit untypischen Gestaltungselementen

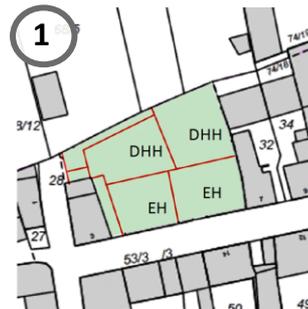
 Flächen für selbstgenutztes Wohneigentum vergleichbar mit Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese

5.3 Bereich Bachgasse



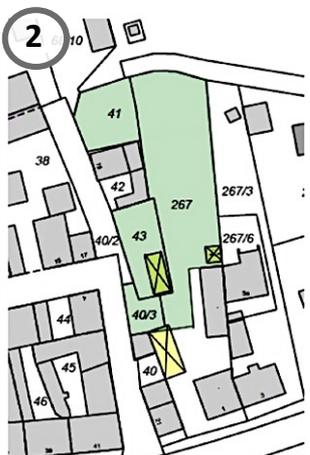
1 Abbrüche

ehemalige landwirtschaftliche Gebäude
ggf. bestehendes Wohngebäude Bachstraße 3 modernisieren



1 Bodenordnung 1 420 m²

Grundstücke und Zufahrten für
2 Einzelhäuser
2 Doppelhaushälften mit Garagen



2 Abbrüche

ehemalige landwirtschaftliche Gebäude



2 Bodenordnung 1 880 m²

Grundstücke und Zufahrten für
4 Einzelhäuser auf ca.
450-500 m²
mit Garagen

Maßnahmentabelle 5.3

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|---|-----------------|---------|------|---------|
| | | kurz | mitte I | lang | |
| 5.3.1 | Machbarkeitsstudie mit vorbereitender Einschätzung zum Grunderwerb, städtebaulichem Rahmenplan und Vorschlägen zu Gebäudegrundrissen. Studie zur Modernisierung des Baudenkmals. | | | | P |
| 5.3.2 | Bebauungsplan u. a. als Grundlage für Maßnahmen zur Bodenordnung und Abbruchförderung | | | | Ö |
| 5.3.3 | Neuordnungsbörse Bachgasse: Beratungsstelle zur Akquirierung Bauwilliger und Unterstützung zur Projektvorbereitung | | | | P |
| 5.3.4 | Aktualisierung des Ausbaus der Bachgasse: Bereits als Teil der Maßnahme B 6 „verkehrsberuhigter Ausbau der Nebenstraßen im Ortskern“ in der Sanierungssatzung 2004 enthalten | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5. integriertes Handlungskonzept

5.4 Bereich städtische Häuser

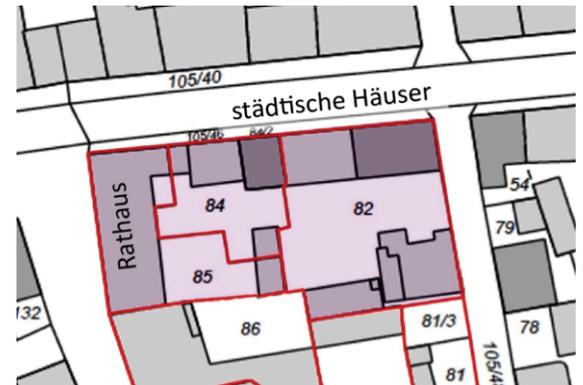
Ausgangssituation: Untenstehendes Luftbild zeigt den erst in den letzten Jahren erneuerten Rathausinnenhof. Drei Grundstücke im Besitz der Stadt fügen sich zu der großzügigen Einheit zusammen. Neu entstand eine gepflasterte Oberfläche und die Satteldachremise für vier PKW. Weitere Stellplätze stehen städtischen Bediensteten und Besuchern zur Verfügung. Das vorhandene Nebengebäude nimmt vier

Stellplätze auf. Entlang der Hauptstraße besitzt die Stadt 3 Wohnhäuser. in der südwestlichen Ecke steht ein weiteres Gebäude, der ehemalige Kindergarten, der nach aufgelassener Nutzung jetzt das Trachtlerheim beherbergt.

Mehrere Laubbäume unterstützen die Freiflächengestaltung.

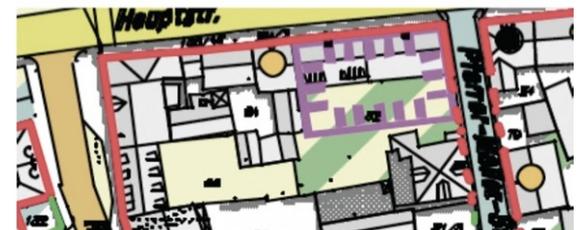


- A Rathaus
- B Kulturscheune
- C Städtische Wohnhäuser
- D Trachtlerheim
- E Stellplatzremise mit 4 Stp
- F Garagen mit 4 Stp



Der Rahmenplan aus der vorbereitenden Untersuchung 2003 stellt auf dem Grundstück der städtischen Häuser eine Fläche für größere Gewerbeeinheiten dar. Die aktuell an der Hauptstraße vorhandenen Wohnhäuser befinden sich in einem schadhafte Bauzustand mit wohntechnischen und energetischen Mängeln. Schallschutz ist nicht vorhanden.

Rahmenplan 2003



-  Konzept für private Stellplätze (muss im Einzelfall überprüft werden)
-  schlechter baulicher Zustand
>> Sanierung erforderlich
-  gestalterische Mängel
>> Beseitigung wünschenswert
-  mögliche Fläche für größere Gewerbeeinheiten

5.4 Bereich städtische Häuser

Gebietsbewertung: Die Häuser, angrenzend an Rathaus und Kulturstadl, orientieren sich mit ihrer Nordseite zur lärmbelasteten Hauptstraße, mit ihrer Südseite zum neu gestalteten ruhigeren Innenhof. Die eigentlich attraktivste Lage im Altstadtkern zeigt in der Erdgeschosszone ein tristes Erscheinungsbild. Auch der kleine Laden, der zuletzt längere Zeit leer stand, verliert sich in der Unansehnlichkeit.

Substanzbewertung: Gemessen an zeitgemäßen Standards im Wohnungsbau und der belasteten Lage, besitzen die Häuser keine Wertigkeit. Auch für das Stadtbild leisten die Fassaden keinen Beitrag, da der Bezug der Fünfziger-Jahre-Häuser zum gestalterischen Kontext der historischen Gebäude fehlt. Innenausbau, Heizung, Haustechnik sowie Fenster und Dächer weisen Mängel auf.



Städtische Häuser an der Hauptstraße 4, 6, und 8



Südfassaden der städtischen Häuser



Trachtlerheim



Treppenhaus Nr. 6

5. integriertes Handlungskonzept

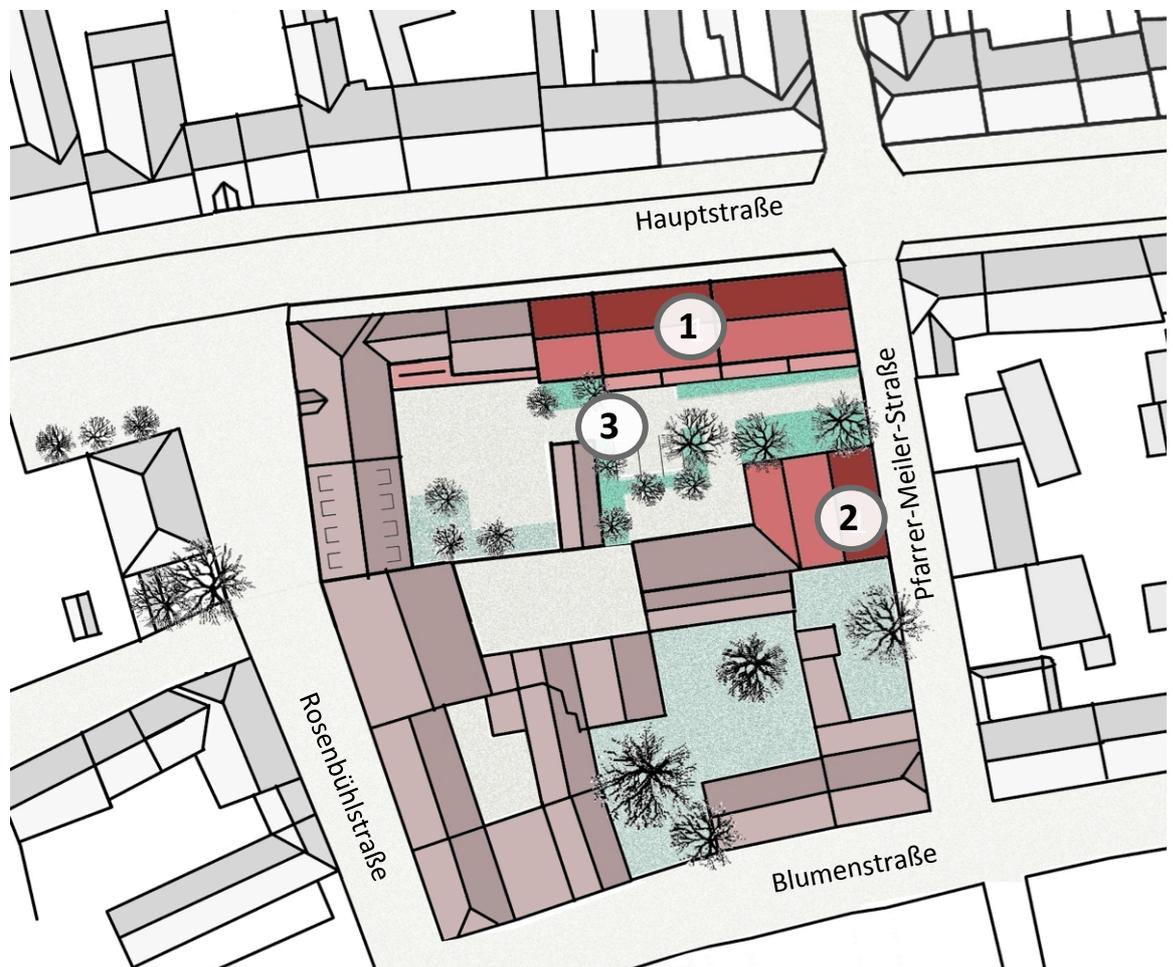
5.4 Bereich städtische Häuser

Rahmenplan und Grundsätze für die weiteren Planungen: Angesichts der Lagequalität wird ein rasches Handeln empfohlen, um die Mängel im Stadtbild und der Bausubstanz zu beheben und ein weiteres Zeichen für die erfolgreiche Altstadtsanierung zu setzen.

Es können attraktive Kleinwohnungen entstehen, bevorzugt für alleinstehende Personen,

denen eine Wohnung mit Betreuung und ggf. mit barrierefreiem Aufenthalt mitten im Altstadtzentrum die Teilhabe am öffentlichen Leben erleichtern würden.

Außerdem wäre ein Stadtladen (analog dem Dorfladen) mit regionalen Produkten und mit möglicher ehrenamtlicher Unterstützung auch als Kommunikationsort denkbar.



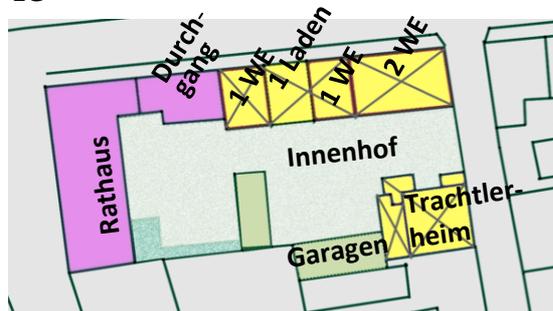
Rahmenplan städtische Häuser

- ① Neuer Wohnungsbau mit „Stadtladen“ an der Stelle der abzubrechenden städtischen Häuser
- ② Neubau mit Stellplätzen im Erdgeschoss und darüber ein Vereinsheim oder ähnliche Einrichtung an der Stelle des Trachtlerheims
- ③ Anpassungsneuordnung im östlichen Teil des Innenhofs

5.4 Bereich städtische Häuser

Nutzungen Bestand: Untenstehend abgebildet sind die bestehenden Nutzungen auf den städtischen Grundstücken. Zum Abbruch vorgeschlagen werden neun Wohnungen, ein Laden sowie das Trachtlerheim. Die Fläche könnte an einen privaten Investor verkauft werden. Die Erschließung mit Fahrrechten regeln entsprechende Eintragungen in das Grundbuch.

Bestand EG



Abbrüche:
9 Wohnungen / 1 Laden
Trachtlerheim

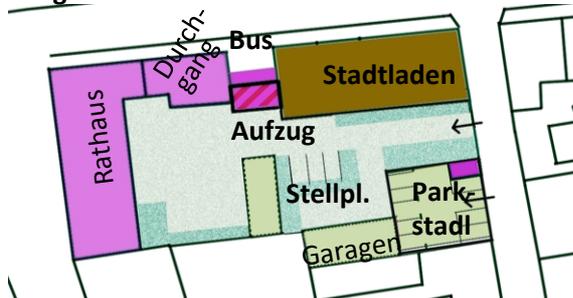
1. OG



Geplante Nutzungen: Vorgeschlagen wird ein Realisierungswettbewerb, der möglichst viele Ideen für die abgebildeten Nutzungseinheiten liefert.

Die Nutzungsvorschläge im Einzelnen sind nebenstehend weiter ausgearbeitet.

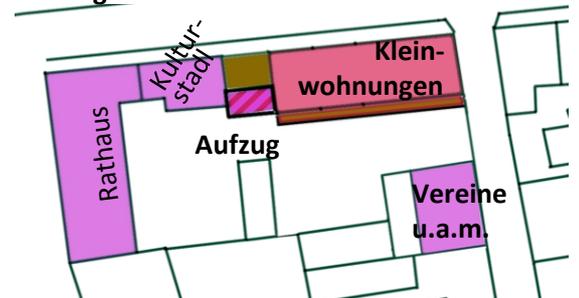
Planung Erdgeschoss



DG



1. Obergeschoss



5. integriertes Handlungskonzept

5.4 Bereich städtische Häuser

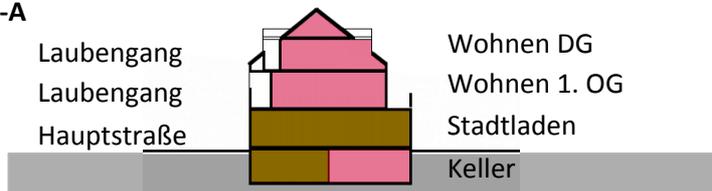
Erdgeschoss



Programm Erdgeschoss:

1. Stadtladen ca. 400 m² BGF (analog Dorfladen)
2. barrierefreier Eingang mit Aufzug zum Rathaus und Kulturstadl
3. Bushaltestelle in der Gebäudenische
4. drei Stellplätze
5. im EG des neuen Stadlgebäudes acht Stellplätze für die neuen Nutzer
6. Treppenhaus Vereinsheim

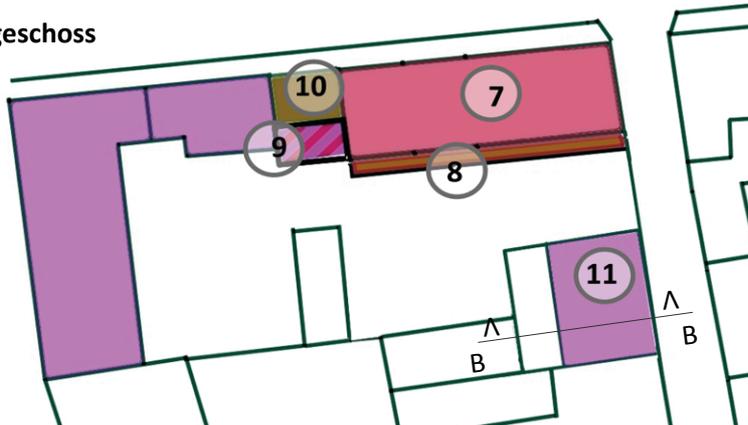
Schnitt A-A



Bestand:

- a Rathaus
- b Kulturstadl
- c Innenhof
- d vier überdachte Stellplätze
- e vier Garagen

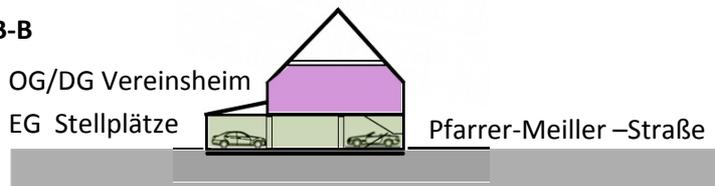
1. Obergeschoss



Programm 1. Obergeschoss/Dachgeschoss:

7. Kleinwohnungen mit barrierefreier Laubengangerschließung
8. Wohnterrassen über Stadtladen
9. Aufzug mit Anbindungsweg zum Kulturstadl und zum Rathaus
10. Nebenraum Stadtladen
11. Vereinsheim

Schnitt B-B



Programm: Dachgeschoss:

Kleinwohnungen ggf. mit barrierefreier Laubengangerschließung

5.4 Bereich städtische Häuser

Maßnahmentabelle 5.4

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|---|-----------------|------------|------|---------|
| | | kurz | mitte l | lang | |
| 5.4.1 | Machbarkeitsstudie mit dem Ziel einer Entscheidung zum Umgriff der Veräußerungsfläche und zur Sicherung der gemeinsamen Erschließung. | | | | Ö |
| 5.4.2 | Erarbeiten eines Raumprogramms/Vorplanung/Investorensuche. Integration vertraglicher Regelungen für die barrierefreie Anbindung des Rathauses. Klären der Nutzungen im Neubau Parkstadl und vertragliche Klärung Bauherr/Betreiber | | | | ÖIP |
| 5.4.3 | Ordnungsmaßnahmen Bereich städtische Häuser/Trachtlerheim Gebäudeabbrüche Neuordnen der Grundstücke und Grundrechte Umsetzen der Bewohner | | | | Ö |
| 5.4.4 | Ordnungsmaßnahme Freiflächenanpassung. Anpassen und Erstellen der Oberflächen zur gestalterischen Vereinheitlichung mit dem bereits hergestellten Innenhofflächen. | | | | Ö |

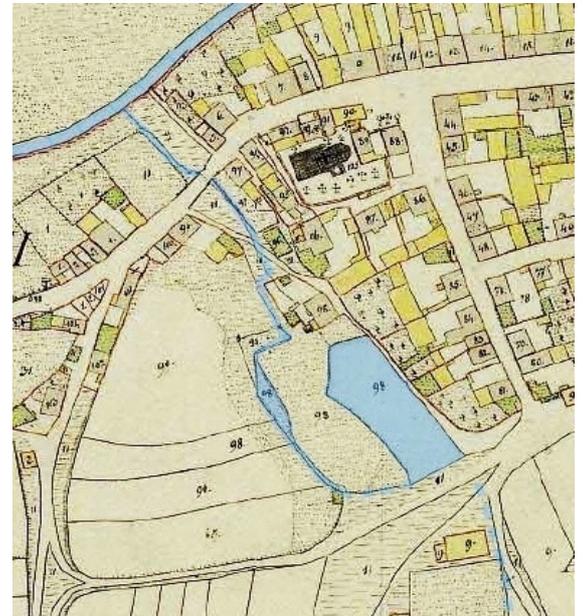
Ö = öffentlich, P = privat

5. integriertes Handlungskonzept

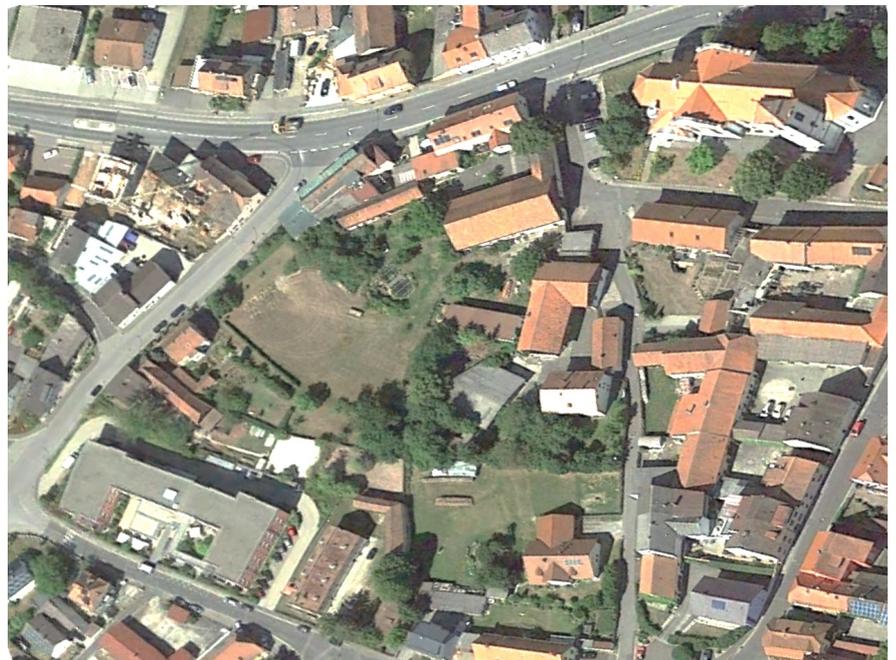
5.5 Lohmühl-Dreieck

Ausgangssituation: Früher bildeten der Lohmühlgraben und ein Weiher einen Teil der westlichen Stadtbefestigung und formten somit den Rand des historischen Siedlungskörpers. Von Bebauung frei gebliebene Grünflächen kennzeichnen heute noch diesen Bereich. Die Wasserflächen sind verschwunden und zum größten Teil ist auch der Lohgraben verrohrt.

Ausschnitt:
Historische Karte von
1840



Luftbild:
„Lohmühl-Dreieck“ -
die Fläche zwischen der
Kirche und dem Senioren-
heim



5.5 Lohmühl-Dreieck

Rahmenplan: Die abgebildete Planung zeigt die Alternative 1, die in der vorbereitenden Untersuchung als Maßnahme A3 (Vorbereitung) aufgeführt ist. Das beabsichtigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist noch nicht auf den Weg gebracht. Die Öffnung des Lohmühlbachs innerhalb einer Grünfläche mit be-

gleitenden Wegen gilt nach wie vor als Planungsziel. Die eingezeichneten größeren Einzelhandelsflächen mit darauf ausgerichteten Stellplätzen sind dagegen aktuell nicht im Fokus der Stadtentwicklung. Die erarbeiteten Konzepte stellen mehr eine längerfristige Orientierung dar, da der erforderliche Grunderwerb offen ist.

„Lohmühl-Dreieck“-
Entwurf des Büros MDP
Meiller, Dittmann+Partner
Ortskernsanierung
Schnaittenbach,
Städtebauliches Entwick-
lungskonzept Block 12
Variante 1/2005



Maßnahmentabelle 5.5

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|--|-----------------|-----------|------|---------|
| | | kurz | mitte | lang | |
| 5.5.1 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan in den Darstellungen an den Rahmenplan der Sanierungssatzung von VU 2004 anpassen. | | | | Ö |
| 5.5.2 | Bachoffenlegung im Gewässerentwicklungskonzept der Wasserwirtschaft mit den Planungen der Stadt per Vereinbarungen realisieren (in Abwandlung bereits Maßnahme B5 aus VU 2004). | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

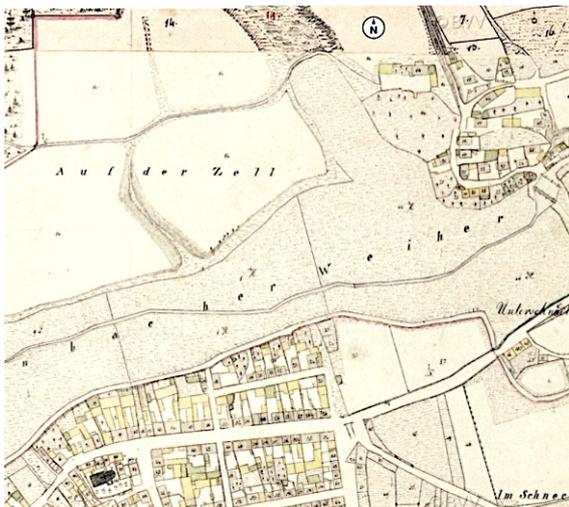
5. integriertes Handlungskonzept

5.6 Stadtgarten der Generationen

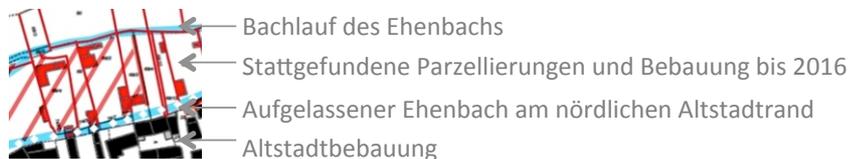
Besiedlungsgeschichte: Die historische Karte von 1865 bildet sehr deutlich den Offenraum der Aue ab, in dem der Bachlauf des Ehenbachs fließt, an den die enge Altstadt und das ovale geformte Dorf Forst angrenzen. Weiter zu erkennen ist der Mühlbach, der entlang des nördlichen Altstadtrandes verläuft und danach nach Unterschnaittenbach umschwenkt. Im Auenbereich sind drei Grundstücke vorhanden.

Heute existiert der Mühlgraben als Wasserlauf nicht mehr. Weiher sind eingeebnet. Einst große Grundbesitze sind in kleine Parzellen aufgeteilt. Nördlich der Altstadt entstanden Gebäude, in denen teils ehemals gewerbliche und aktuell freizeitorientierte Nutzung vorherrschen. Zugebaut sind die Flächen an der Wernberger Straße, der Ortsstraße Kindlaser Weg und die Häuser um den Dorfkern Forst.

Das einstige Orts- und Landschaftsbild prägten der offene Auenbereich mit klarer Altstadtkante und der Sichtmarke Kirchturm.



Historische Karte von 1865



5.6 Stadtgarten der Generationen

Gebietsbewertung: Untenstehendes Luftbild zeigt die im Rahmenplan 2003 getroffenen Aussagen. Planungsziele sind der Erhalt und Freimachung der Bachaue sowie erwünschte fußläufige Anbindungen. Zur Fortschreibung

und weiteren Konkretisierung dieser Planungsziele im ISEK werden die nachfolgenden Rahmenkonzepte bzw. -pläne mit Maßnahmevorschlägen vorgestellt.

Rahmenplan 2003 überlagert mit Luftbild



störende Gebäude in der Bachaue



Bachaue als naturnahe Feuchtfläche erhalten, von Bebauung freihalten und bestehende Bebauung möglichst entfernen



fußläufige Anbindung erwünscht



Grenze Sanierungsgebiet

5. integriertes Handlungskonzept

5.6 Stadtgarten der Generationen

Ausgangssituation für die Rahmenplanung:
Eine aufgelassene Gewerbefläche mit teils leerstehenden Gebäuden, aufgebrochenen Ober-

flächenbefestigungen, Mauerresten und Speermüll zeigt diese unansehnliche Situation. Der Ehenbach ist kanalisiert.



5.6 Stadtgarten der Generationen

Bestandsqualität : Den im Innenhof des alten Rathauses angelegten Kräutergarten erreicht man durch einen Durchgang von der Hauptstraße. Innen öffnet sich die vorne bereits ausführlich beschriebene Grünanlage.

Ihre Erweiterung und Neuordnung als Aufgabe und die dafür erforderlichen Flächen zeigt untenstehende Skizze mit Handlungsvorschlägen.



Neuordnungsziele Stadtgarten der Generationen

Geselligkeit im
Kräutergarten



1

attraktiven Begegnungsraum des vorhandenen Kräutergartens als innerstädtische Grünfläche stärken



2

Neuordnung im Bereich mit leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden in teils unansehnlichen Freiflächen. Diese Kernfläche besitzt das beste Potenzial für einen Stadtgarten. Weitere Flächen und entsprechende Gestaltung schaffen den Park der Generationen.



3

Wiesenflächen mit wertvollem Baumbestand lassen eine Erweiterung in beide Richtungen zu.



Kräutergarten

5. integriertes Handlungskonzept

5.6 Stadtgarten der Generationen

Neuordnungsziele: Zusätzlich zum angelegten Grundstückstreifen des Kräutergartens besitzt die Stadt über die gesamte Breite des Ehenbachbereichs noch weitere Grundstücke. Mit dem Ziel des Ausbaus eines Stadtgartens zum Park der Generationen ist dieser Vorteil zu nutzen, um einen Flächenerwerb in Gang zu setzen, der einen schrittweisen Ausbau zulässt. Die untenstehenden Abbildungen zeigen die

Möglichkeiten für westlich und östlich anzufügende Flächen. Rechtzeitig sollte die Planung und Einbindung aller Generationen erfolgen. Auch der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes sowie die Rekultivierung des Ehenbaches ist in die Konzeptentwicklung zu integrieren. Da die Ausdehnung des Stadtparks nördlich des Bachlaufs nicht erforderlich erscheint, wäre Flächentausch eine Option.

Rahmenkonzept
Ausbau zum Stadtgarten mit schrittweisem Grunderwerb

Grundbesitz der Stadt als Basis für den Stadtgarten sichern
Im Bereich des jetzigen Kräutergartens den Fortbestand finanziell absichern



weitere Flächen
-- (1) westlich und
-- (2) östlich
des städtischen Streifens erwerben
Planung des Stadtgartens als Park der Generationen



möglichst noch die Fläche
-- (3) westlich erwerben
in die Rekultivierung des Ehenbaches einbinden
Fläche nördlich des Ehenbaches ggf. für Flächentausch verwenden



Referenzobjekt Waldsassen: Dort ist eine Begegnungsstätte für die Generationen entstanden. Ein klares Zeichen, dass der Wohnort hervorragende Spielmöglichkeiten und Erholungsräume für Jung und Alt, Kinder, Jugendliche und Erwachsene verschiedener Altersstufen anbietet.

5.6 Stadtgarten der Generationen

Maßnahmentabelle 5.6

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|---|-----------------|------------|------|---------|
| | | kurz | mitte l | lang | |
| 5.6.1 | Nutzungsfestlegung für die städtischen Grundstücke als Grünfläche (Satzung Kräutergarten) im Vorgriff zum Ausbau Stadtgartens der Generationen. | | | | P |
| 5.6.2 | Grunderwerb der östlich und westlich an den geplanten Stadtgartens der Generationen angrenzenden Flächen (im Rahmenkonzept als Fläche 1 und 2 gekennzeichnet). | | | | Ö |
| 5.6.3 | Planung des Stadtgartens als Begegnungsstätte der Generationen. Gegebenenfalls einen eingeschränkten Ideenwettbewerb durchführen. | | | | Ö |
| 5.6.4 | Weitere Grunderwerbe zur Vervollständigung der Stadtgartenfläche (möglichst die Fläche 3) mit Anschluss an die Bachgasse für einen weiteren Zugang. | | | | Ö |
| 5.6.5 | Tauschbörse: Ein Vorrats-Grundstückspool zum Tausch für Grunderwerbe im Bereich der Ehenbachau soll die Realisierung der Maßnahmen „Stadtgarten der Generationen, Renaturierung Ehenbach und Ausbau des städtischen Fuß- und Radwegenetzes“ erleichtern. Eine Organisationsstruktur mit dem Wasserwirtschaftsamt wird empfohlen. | | | | Ö |

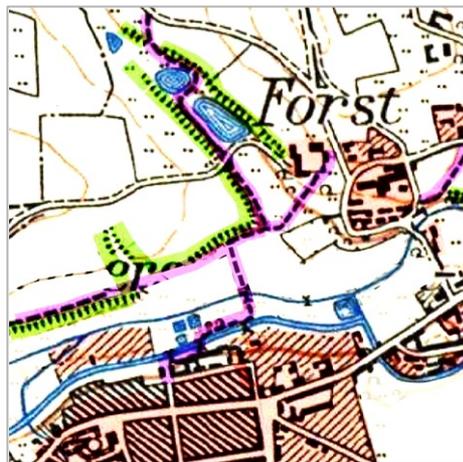
Ö = öffentlich, P = privat

5. integriertes Handlungskonzept

5.7 Aue als Erlebnis- und Verbindungsraum

Ausgangssituation und Bewertung: Die Interpretation der Grundkarte von 1950 zeigt, dass im Auenbereich Fußwege existierten. Kurze Wege zwischen der Bachgasse, den Weihern auf der Zell und die Ortslage Forst waren im Landschaftsraum besonders für Kinder auch zur Freizeitgestaltung vorhanden. Dagegen ist auf der Karte von 1998 zu sehen - die öffentliche Zugänglichkeit besteht nicht

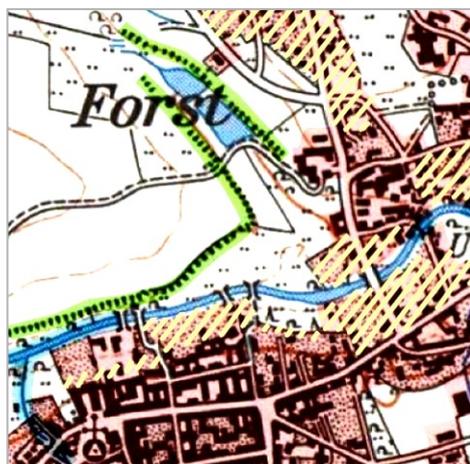
mehr. Umwege entlang der Fahrstraße müssen gegangen werden und der Wunsch zum sog. „Elterntaxi“ wird verständlich. Aber nicht nur der Verlust der kurzen Wege wird beklagt, sondern durch das Einzäunen des Auenbereichs stehen Flächen für spontane und unkonventionelle Freizeitaktivitäten nicht mehr zur Verfügung. Auch die Attraktivität des Landschaftsraums lässt sich nicht mehr erleben.



1950



die violette Linie kennzeichnet die 1950 existierenden Fußwege mit der Anbindung an die Bachgasse mit der Erreichbarkeit der Aue sowie anderer Ziele nördlich des Stadtkerns



1998

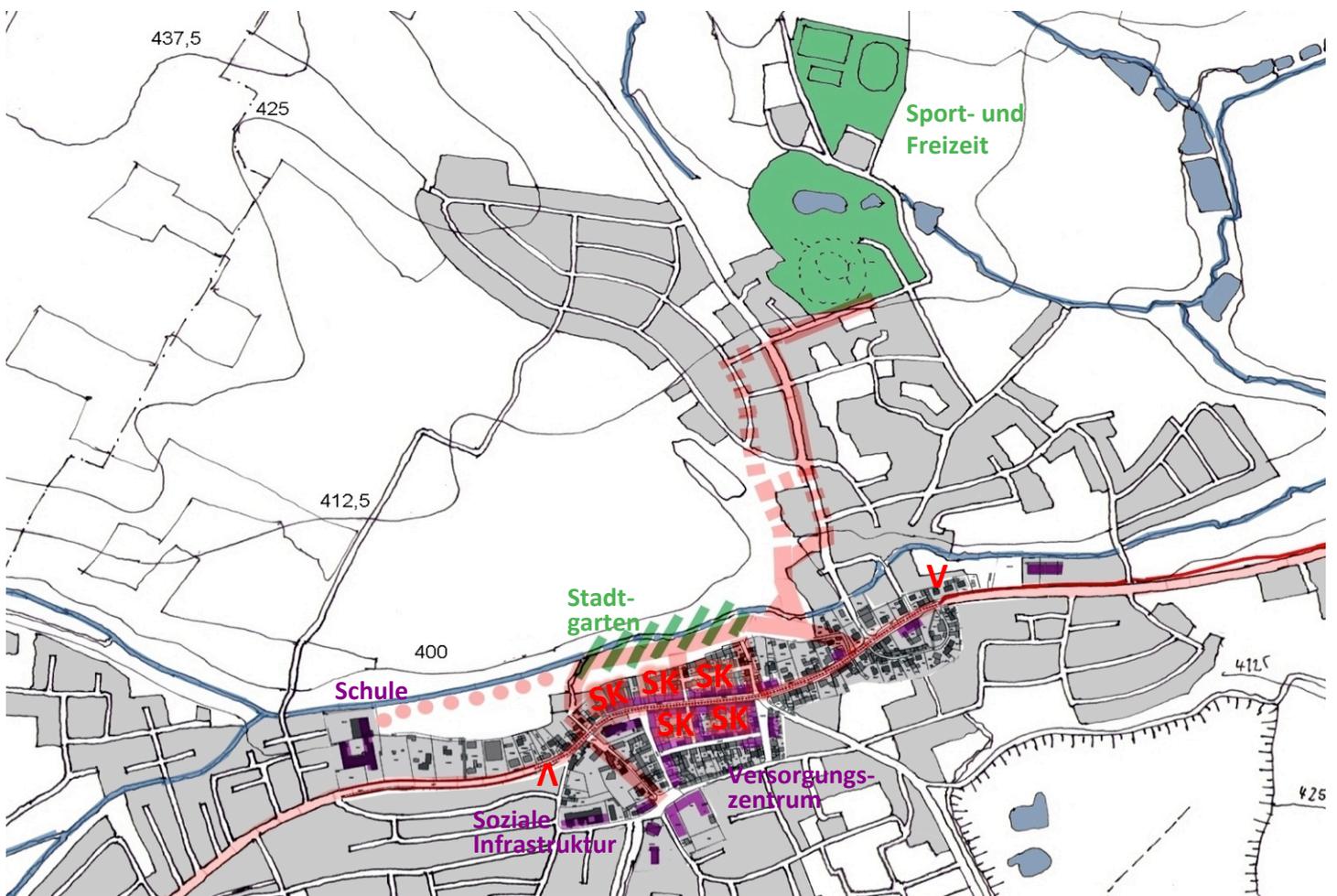


Schraffiert dargestellt sind die im Auenbereich zwischen 1950 und 1998 zugebauten Flächen. Fußgänger können den Landschaftsraum nicht mehr erreichen und müssen Umwege in Kauf nehmen.

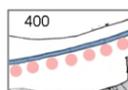
5.7 Aue als Erlebnis- und Verbindungsraum

Neuordnungsziele: Um die Erreichbarkeit der am stärksten frequentierten Nutzungsschwerpunkte sicherer und attraktiver besonders für Jugendliche und Kinder zu gestalten, wird dringend empfohlen, in Anlehnung an die einst vorhandenen Verbindungen neue Wege wieder herzustellen. Diese sind im Querschnitt und Ausbau für Fußgänger und Radfahrer auszubauen.

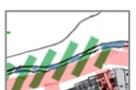
Die neue Netzqualität bedient besonders die Personengruppen ohne Auto. Fahrten zur Freizeit, Sport und Schule für die Jüngeren, Spaziergänge in der Natur für die Älteren, aber auch für Touristen, die attraktiver die Altstadt erreichen können. Im Bereich der Hauptstraße verläuft ein Netzabschnitt parallel zum Ehenbach, an dem die Einrichtungen der Daseinsvorsorge liegen.



Rad- und Fußweg
Ziel + Quelle Versorgungszentrum
Stadtkern



Radweg
Ziel + Quelle
Schule/Ehenbachaue



Rad- und Fußweg
Ziel + Quelle Stadtgarten



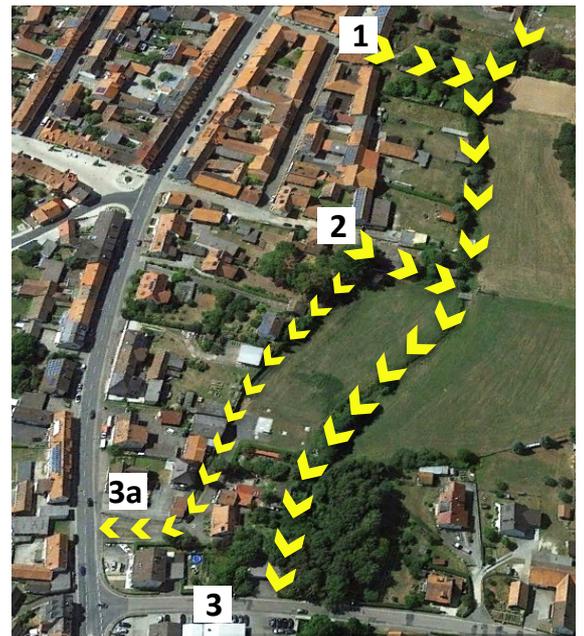
Rad-/weg (mit Varianten)
Ziel- und Quelle; Freizeit | Sport |
Stadtkern | Schule

5. integriertes Handlungskonzept

5.7 Ehenbachaue als Erlebnis- und Verbindungsraum



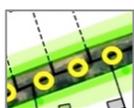
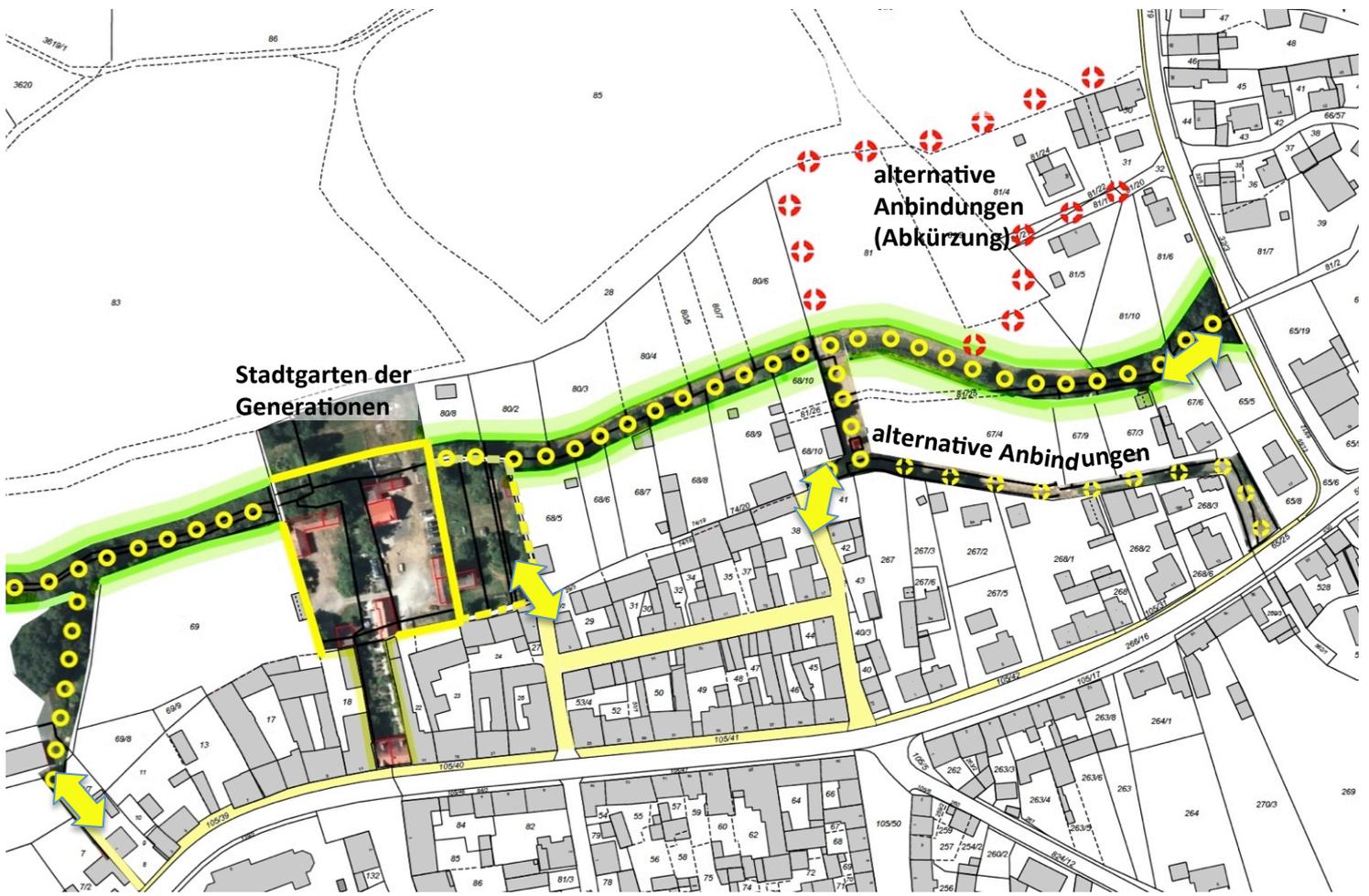
Neuordnung - Anschlussstellen: Wichtig ist es, die ehemaligen Verknüpfungspunkte des Fuß- und Radwegnetzes mit den vorhandenen Gehwegen/Straßen herzustellen. Es sind dies die Bachgasse (1+2) und alternativ der Kindlaser Weg (3) oder die Wernberger Straße (3a). Die Bilder zeigen die eingezäunten möglichen Anschlusspunkte Bachgasse bzw. die noch zu untersuchende Stelle an der Brücke Kindlaser Weg.



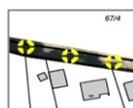
5.7 Ehenbachaue als Erlebnis- und Verbindungsraum

Rahmenkonzept: Den zentralen Schwerpunkt des Erlebnis- und Verbindungsraums Ehenbachaue bildet der Stadtgarten der Generationen. Dieser neue Magnet für Jung und Alt bündelt die Aktivitäten und Kontakte. Dorthin führen die Landschaftswege, die für Spaziergänger oder Radfahrer schon Teil des Freizeit-erlebnisses darstellen. Während Im Auenbereich ein bachlaufbeglei-

tender Weg zusammen mit der Renaturierung den Aufgabenschwerpunkt bildet, muss für die Anbindung Campingplatz/Naturbad/Sportplätze eine Wegeföhrung gefunden werden. Im Bereich der Anbindung an die Kindlaser Straße wäre eine gute Linienföhrung im Landschaftsraum maßgebend. Aber auch weiter zu den genannten Einrichtungen ließen sich Verbesserungen im Straßenquerschnitt erzielen.



Rad- und Fußwegausbau im Zuge der Rekultivierung des Ehenbachs mit Uferstreifen koordinieren



Alternative Anbindungen an die Hauptstraße für den begleitenden Weg am Ehenbach



Alternative Anbindungen zur Anbindung der Freizeit-/Sporteinrichtungen im Landschaftsraum prüfen



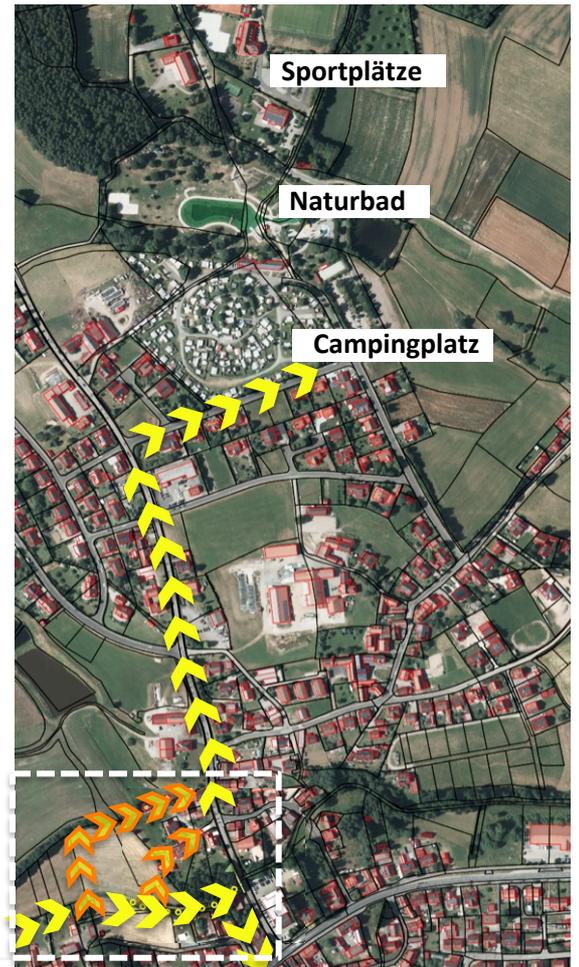
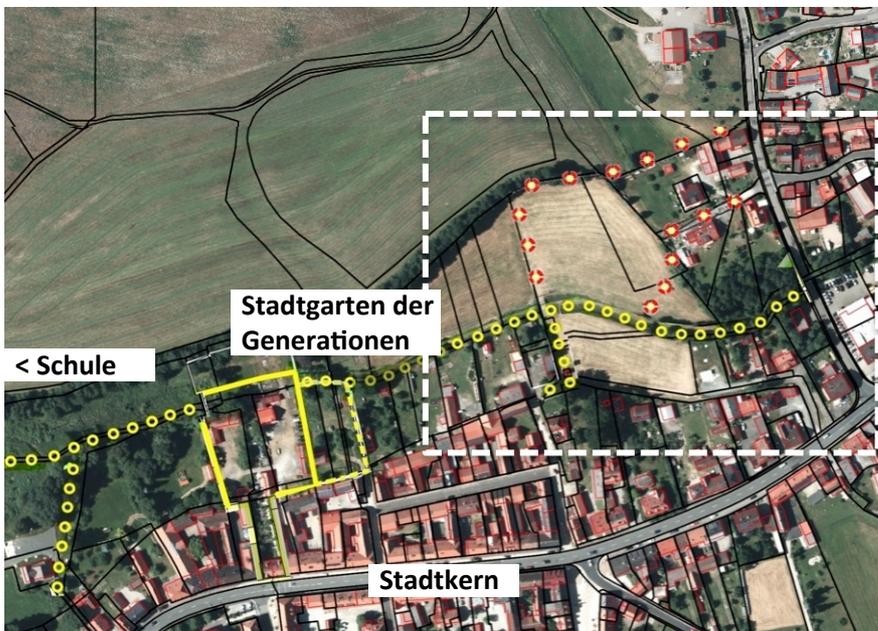
Verknüpfungen zur Hauptstraße

5. integriertes Handlungskonzept

5.7 Ehenbachau als Erlebnis- und Verbindungsraum

Rahmenkonzept – Variantenuntersuchung

Abkürzung: Um die Anbindung Campingplatz/ Naturbad/Sportplätze attraktiver zu gestalten, sollte die sog. Abkürzung als Variante untersucht werden. Besonders die touristische Ausprägung würde davon profitieren. Diese eher langfristige Überlegung ist im Zusammenhang mit einer funktionalen Bedeutungsaufwertung des Geschäftsbereichs Hauptstraße zu sehen.



Maßnahmentabelle 5.7

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|---|-----------------|------------|------|---------|
| | | kurz | mitte l | lang | |
| 5.7.1 | Grunderwerbe für die Tauschbörse siehe unter Pkt. 5.5.5. | | | | Ö |
| 5.7.2 | Machbarkeitsuntersuchung zur Verwirklichung einer Anbindungen des Fuß- und Radwegs an die Bachgasse und den Kind-laser Weg mit Varianten und den Schwerpunkten des möglichen Grunderwerbs. | | | | Ö |
| 5.7.3 | Planungen Fuß- und Radwegs auf der Grundlage der vorge-nannten Machbarkeitsuntersuchung. Eine gemeinsame Maß-nahme mit der Rekultivierung der Bachau ist anzustreben. | | | | |
| 5.7.4 | Herstellung der gemeinsamen Maßnahmen 5.7.3 | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5.8 koordinierte Freiflächen- und Gewässergestaltung mit der staatlichen Wasserwirtschaft

Gewässerentwicklungskonzept: Schon seit längerer Zeit setzt das Wasserwirtschaftsamt geplante Maßnahmen um. Im Bereich des Abschnitts auf Höhe der Altstadt stehen weitere Konkretisierungen an. Es ist zu empfehlen, die gewässerbaulichen und die städtebaulichen Planungen sowie den Grunderwerb durch die beiden Maßnahmenträger zu koordinieren. Im Überschwemmungsbereich sind Wegepla-

nungen auf diese Situation auszurichten. Geeignete Lösungsmöglichkeiten lassen sich z. B. durch ein entsprechend ausgerichtetes Hochwassermanagement finden. Doppelförderungen sind nicht möglich. Hierauf ist von vornherein zu achten. Auch für die im Stadtgebiet verrohrten Bachläufe, z. B. dem Lohmühlbach, besteht das Ziel der Offenlegung. Auch hier ist Koordination der Maßnahmen zu empfehlen.



- Hauptgewässer (Abschnittsnummer)
- Nebengewässer
- M-4 Pufferstreifen anlegen; beiderseits
- 10 m Streifen keine Nutzung
- Ⓝ Info: Durchlass

- 72-1 Gewässerprofil naturnah umgestalten
- Bach gestalterisch aufwerten
- Rückbau Querbauwerk
-

Maßnahmentabelle 5.8

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|---|-----------------|------------|------|---------|
| | | kurz | mitte I | lang | |
| 5.8.1 | Abschluss eine Vereinbarung zur Kostenteilung für die Planungen des Wasserwirtschaftsamts und der Stadt für die Maßnahmen 5.6, 5.7 und 5.8 | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5. integriertes Handlungskonzept

5.9 Lebensader Hauptstraße

Ausgangssituation KFZ - Verkehr: Die Fakten der Verkehrs- und Lärmbelastung sowie sonstige Mängel sind in Abschnitt Pkt. 2 Gebietsbewertung (S. 40 ff) beschrieben.

Die Belastungen im Bereich der Hauptstraße sind zwar mit dem Lückenschluss der Autobahn A 6 mit Anbindung an die A 93 etwas gesunken, dennoch müssen die Überforde-

straßen als Ordnungsmaßnahmen zum Ausbau eingetragen, die zum Teil auch bereits realisiert sind.

Für die Hauptstraße selbst formuliert die VU als Planungsziele Folgendes: Die "Lebensader" Schnaittenbachs ist derzeit fast ausschließlich "Verkehrsader". Es wird vorgeschlagen, die jetzt 8,5 m breite Fahrbahn im 15 m breiten Straßenraum auf 7,0 m Ausbauquerschnitt zu reduzieren und die gewonnene Fläche für den Aufenthalt von Fußgängern bzw. für einen Radweg umzubauen.

Der bereits vorgeschlagene Umbau im Straßenraum muss aktuell mit konkreten Handlungsanweisungen ausgestattet und mit Maßnahmen belegt werden.

Grundlagenermittlung: Voraussetzung für die weiteren Vorbereitungen sind detaillierte vermessungstechnische Arbeiten. Benötigt werden u.a. die Breiten zwischen den Häuserfronten und andere Einzelheiten wie Ein- und Durchfahrten, Eingänge, Höhenmaße, Anschlüsse der Ortsstraßen und Fassadenabwicklungen. Es wird empfohlen, zusätzlich zum oberirdischen Bestand auch die vorhandenen Anlagen für die Ver- und Entsorgung im Straßenprofil vermessungstechnisch mit zu erfassen.

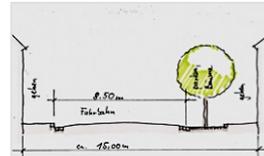


Maßnahmenplan aus den vorbereitenden Untersuchungen 2003, Büro MDP
rungen für das Wohnen und Arbeiten sowie die Versorgung im Bereich der Hauptstraße als wahrscheinlich wichtigste Verbesserungsaufgabe in der Zukunft gesehen werden.

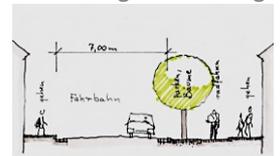
Bereits im nebenstehend abgebildeten Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet „Ortskern Schnaittenbach“ sind mehrere Altstadt-

Querschnitte Hauptstraße Plan VU 2003

Bestand



Vorschlag mit Radweg



5.9 Lebensader Hauptstraße

Neuordnungsziele: Um Belastungen durch den KFZ-Verkehr zu reduzieren, stehen im Wesentlichen folgende Optionen zur Verfügung:

a) Verkehrsrechtliche Anordnung von Geschwindigkeitsbeschränkungen oder von Verboten für die Einfahrt in Nachtstunden bzw. eine zugelassene Gewichtsbegrenzung.

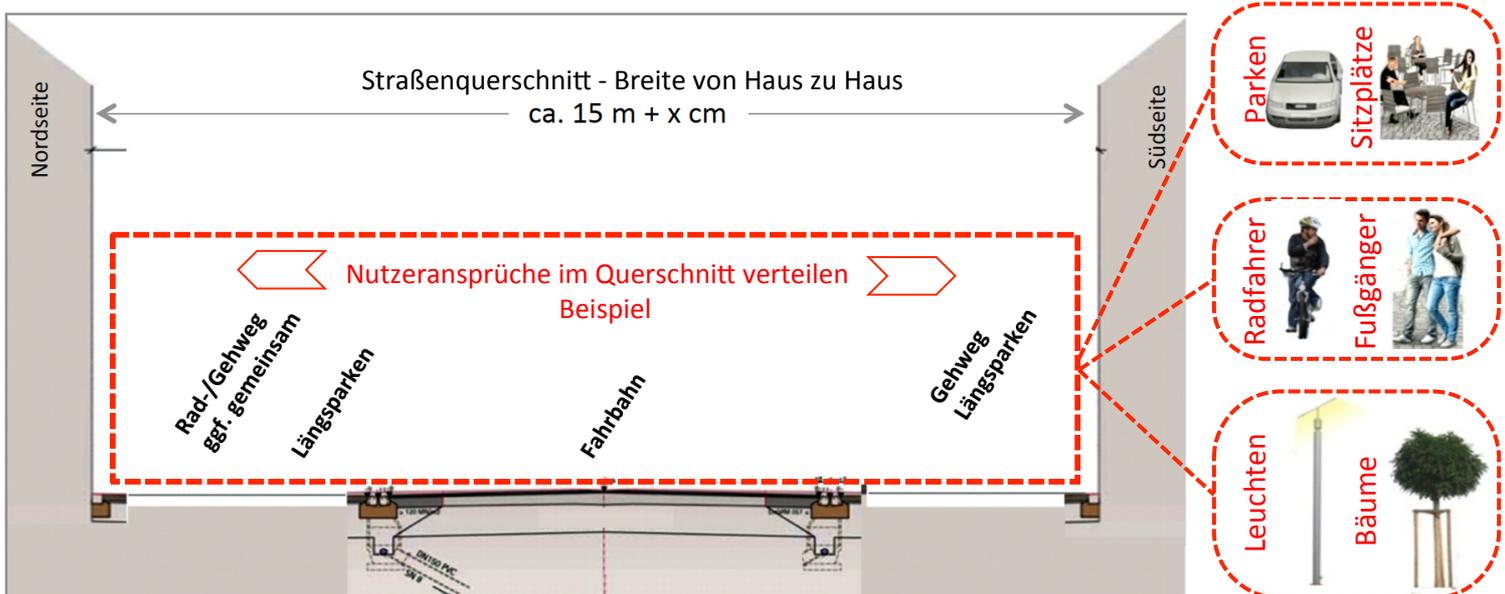
b) Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen mit psychologischer Wirkung.

zu **a)** Vereinfacht gesagt, gilt bei Bundesstraßen in Ortsdurchfahrten grundsätzlich Tempo 50. Für das Anordnen abweichender Festlegungen oder anderer Verbote ist die untere Verkehrsbehörde im Landratsamt AS zuständig.

zu **b)** Um aus der überbreiten Ortsdurchfahrt die Neigung zu schnellem Fahren herauszunehmen, bieten sich mehrere geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen an.

- Reduzieren des Straßenquerschnitts
- Straßenraumgestaltung, die hohe Aufenthaltsqualität signalisiert. Autofahrer erkennen die Gleichwertigkeit der anderen Verkehrsteilnehmer.
- optische Besonderheiten, wie Bäume, Leuchten, eingebundene Plätze oder fiktive Stadttore.

Neubestimmung Straßenquerschnitt: Dieser muss zwischen den bestehenden Häuserfronten unter Beachtung der nebenstehenden Nutzeransprüche erfolgen. Voraussetzungen sind exakte Vermessungsdaten u. a. mit der Lage von Zufahrten und anderen Elementen.



5. integriertes Handlungskonzept

5.9 Lebensader Hauptstraße

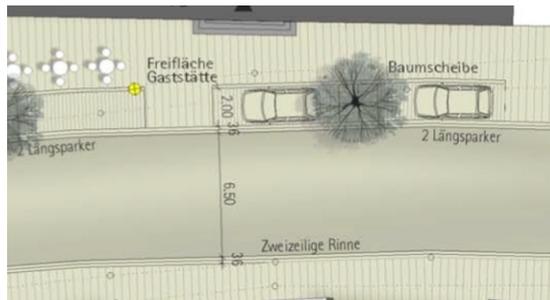
Ortsdurchfahrt Schnaittenbach zwischen Rosenbühlstraße und Beginn Wernberger Straße



Erarbeiten eines Verkehrskonzepts: Im Abschnitt Pkt. 2 Gebietsbewertung S. 40 ff sind Belastungen aus allgemeinen technischen Orientierungstabellen quantifiziert. Hieraus entnommene Werte übersteigen die zulässigen Lärmbelastungen bei Tag und Nacht. Die KFZ-Zählungen belegen hohe Werte und LKW-Anteile. Die Fahrbahnbreite mit 8,5 m Querschnitt lässt schnelle Fahrweise zu.

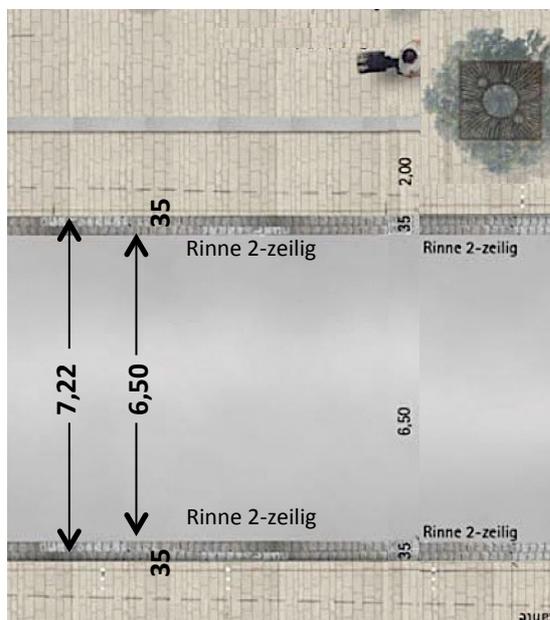
Auf der Grundlage von Zählungen im Straßenraum sind Planungsempfehlungen mit Bemessungsbreiten unter Beachtung technischer Regelwerke für den Flächenbedarf der einzelnen Verkehrsteilnehmer mit Vorschlägen zum Aufteilen im Straßenquerschnitt zu erarbeiten. Das heißt, wie breit sind minimale und maximale Ausbaureiten für den KFZ-Verkehr, Radfahrer, Fußgänger und Parkplätze; sind Mischverkehre möglich und kurze Abschnitte mit abweichenden Abmessungen.

Querschnitte der B 14 im Bereich der Ortsdurchfahrt Wernberg-Köbliz



Die Zählungen sollen ferner dazu dienen, ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, das u. a. verschiedene Maßnahmen mit Varianten zur Lärmreduzierung anbietet.

Querschnitte der B 14 im Bereich der Ortsdurchfahrt Wernberg-Köbliz im Detail



Erarbeiten einer Aufgabenstellung für einen Realisierungswettbewerb: Mit dem Ziel, für den Ausbau der Hauptstraße die besten Ergebnisse für die Verkehrserschließung aller Verkehrsteilnehmer im Zusammenspiel mit der Gestaltung und dem Lärmschutz zu erreichen, ist ein Wettbewerb auszuloben. Verpflichtend ist hierbei die Bildung von Planungsgemeinschaften aus Verkehrsplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten. Die Mitwirkung von Lichtplanern wird empfohlen.

Beim Erarbeiten der Aufgabenstellung sind die Belange der Stadt Schnaittenbach und dem Staatlichen Bauamt zu berücksichtigen.

5.9 Lebensader Hauptstraße



links: Beleuchtung der Altstadt durchfahrt in Wernberg-Köblitz
rechts: Gestaltung der Fußwege



links: Aufenthaltsbereich
rechts: Fußweg und Längsparkplätze in Wernberg-Köblitz

Referenzprojekt Wernberg-Köblitz: Dort entstand ca. 12 km entfernt an derselben Bundesstraße B 14 eine Ortsdurchfahrt, deren erreichte Qualität als Musterbeispiel für Schnaitenbach gelten kann. Hervorzuheben ist eine bedarfsgerechte Verschmälerung der Fahrbahn, eingepasste Stellplätze sowie eine barrierefreie Oberfläche. Es entstand ein großzügiger zusammenhängender identifikationsstiftender Stadtraum für Jung und Alt. Licht als Gestaltungselement in der Nürnberger Straße trägt zur Sicherheit und zur Attraktivität besonders in den Wintermonaten bei.

5. integriertes Handlungskonzept

5.9 Lebensader Hauptstraße

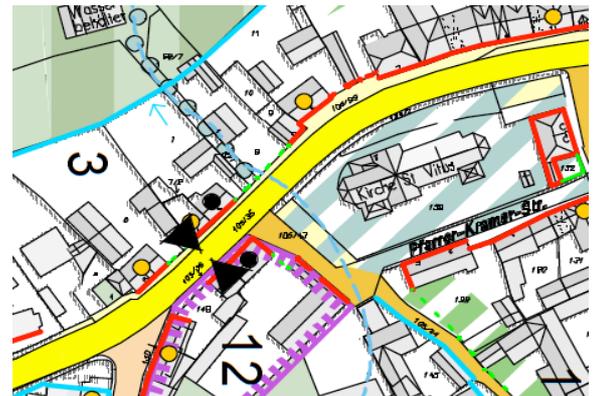
„**Lebensraum Hauptstraße**“: Dieses Wettbewerbsthema fordert eine besonders integrierte Aktion. Kenntnisse der Verkehrsplaner, Schalltechniker, gestalterische Feinfühligkeit sind gefragt, um eine Ideallösung mit geschwindigkeitsdämpfenden Elementen, Querschnittsreduzierungen in der Fahrbahn und mit selbstständigen oder kombinierten Flächen für Fußgänger und Radfahrer zu finden, in denen kleine Aufenthaltsbereiche, Bäume aber auch Parkplätze integriert sind.

Nachstehende Einzelheiten werden in diesem Zusammenhang vorgeschlagen.

Geschwindigkeitsdämpfende Elemente: Treffpunkte entstehen in historischen Stadtkernen in erster Linie auf öffentlichen Flächen, die allen Bürgerinnen und Bürgern gemeinsam gehören. Ein kommunikationsstiftender Markt-/Kirchplatz, bequeme und sichere Wege in der „Lebensader“ signalisieren Autofahrern „Rücksicht“, sie durchfahren einen öffentlichen Lebensraum. Bereits die VU 2003 schlägt als Neuordnungsziel und als konkrete Maßnahme den niveaugleichen Ausbau des Kirchplatzes vor. Hieran ist festzuhalten und diese Maßnahme im Realisierungswettbewerb als vorgezogenen Teilabschnitt hervorzuheben.

Der ebenso 2003 unterbreitete Vorschlag, die früheren Standorte der Stadttore durch architektonische Akzente anzuzeigen und so den Befestigungsring des Ortskerns ablesbar zu machen, ist nicht nur aus der Sicht der Stadtbildpflege zu begrüßen, sondern auch für die Geschwindigkeitsdämpfung entfaltet ein solches Signal Wirkung.

Ausschnitt städtebaulicher Rahmenplan Vorbereitende Untersuchungen 2003, Büro MDP



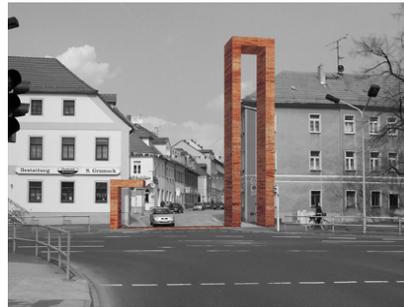
-  ehemalige Torsituation sichtbar machen
-  verkehrsberuhigte Platzgestaltung mit ins Konzept integrierten Parkplätzen



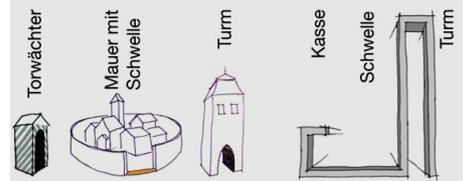
Die Stützmauer und die Baumreihe versperren den Blick auf den geplanten Markt-/Kirchplatz. Nachteilig wirkt das erhöhte Podest vor der Kirche

5.9 Lebensader Hauptstraße

Neu interpretierte Stadttore erfordern stadtgestalterische Sensibilität. Auch diese Aufgabe sollte im Gestaltungswettbewerb entsprechende Beachtung finden. Die abgebildeten Beispiele weisen auf Varianten hin, die für jede Stadt differenziert zu betrachten sind.



Referenzprojekt Großenhain:
Neuinterpretation eines Stadtors

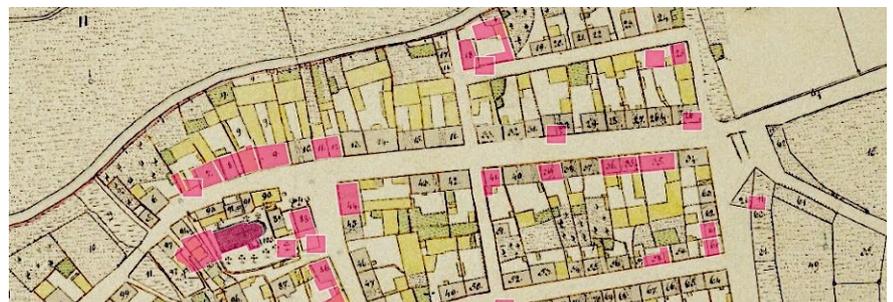


Referenzprojekt Hahnbach Oberes Markttor
1975 wegen Baufälligkeit abgebrochen
1990 unter „Berücksichtigung der Erfordernisse des Straßenverkehrs“ neu gebaut.

Barrierefreiheit: Im Landkreis Amberg-Sulzbach soll – so die Prognose – der Anteil der Personen mit 60 Jahren und mehr von 22,4 % auf 37,1 % ansteigen. Damit die Teilhabe aller Personen, Ältere, Kinder im Kinderwagen und Behinderte u. a. m., am öffentlichen Leben gewährleistet ist, sind die Planungsgrundlagen gemäß DIN 18024-1 “Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege; öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze“ zu beachten.



Bauliche Erbe: Es ist ein unersetzlicher Wert. Einzeldenkmale und Stadtensembles tragen zur heimatlichen Identität bei. Erschütterungen und aufspritzendes Wasser an die Fassaden durch Schwerlastverkehr mit hoher Geschwindigkeit gefährden dieses Kulturgut.



Baudenkmäler im Bereich der Hauptstraße

Ensemblewirkung: Die im Wettbewerb entworfenen Gestaltungsprinzipien sollen auch für den weiteren Ausbau der bereits als Ordnungsmaßnahmen festgelegten Ortstraßen gesehen werden.



Ensemble Schnaittenbach

5. integriertes Handlungskonzept

5.9 Lebensader Hauptstraße

Maßnahmentabelle 5.9

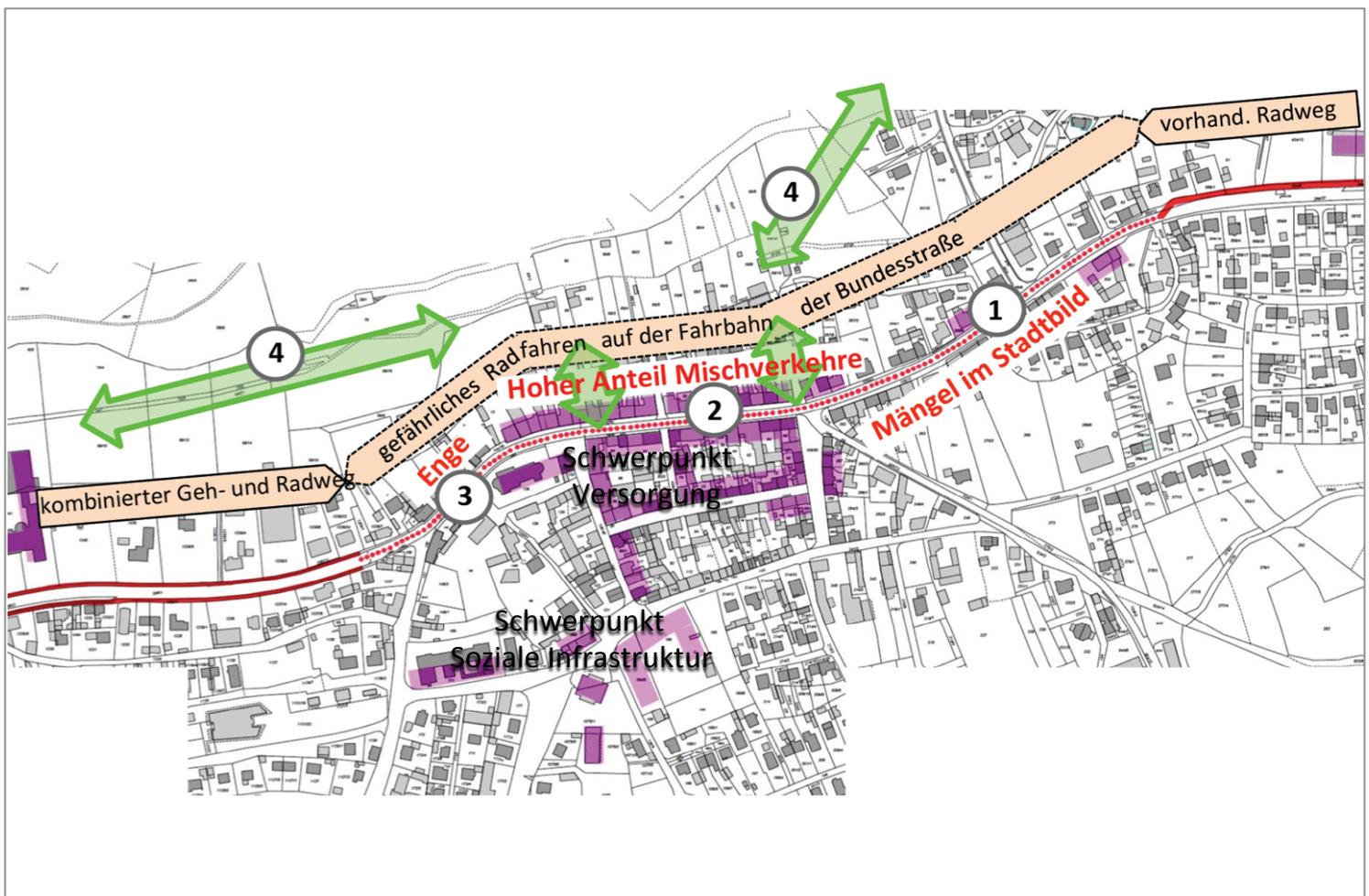
| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|-------|---|-----------------|------------|------|---------|
| | | kurz | mitte I | lang | |
| 5.9.1 | Vergabe von Vermessungsarbeiten an ein entsprechendes Fachbüro. Zu erarbeiten sind Bestandspläne im Straßenprofil mit Breiten-, Längen und Höhenmaßen für Einbauten, Durchfahrten, Hauseingängen, Ver- und Entsorgungstechnik u. a. m. Eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt ist zu empfehlen. | | | | Ö |
| 5.9.2 | Vergabe von Planungsleistungen zum Überprüfen der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme im Straßenraum und Klären der Bedingung, die der Straßenausbau mit sich bringt. Zeit- und Kostenpläne sind erforderlich. Nur Anteil Städtebauförderung. | | | | Ö |
| 5.9.3 | Erarbeiten eines Verkehrskonzepts: Ermitteln der Verkehrs- und Lärmbelastungen. Vorschlägen zur deren Reduzierung im Straßenraum und angrenzenden Wohnhäusern. Planungsempfehlungen für die Bemessungsbreiten der einzelnen Verkehrsteilnehmer mit Vorschlägen zum Aufteilen im Straßenquerschnitt. Kooperation mit dem Staatlichen Bauamt ist erforderlich. | | | | Ö |
| 5.9.4 | Ausloben eines Realisierungswettbewerbs: Erarbeiten der Aufgabenstellung die den Grundsätzen des Verkehrskonzept und den dort gegebenen Empfehlungen folgt. Erwartet werden Gestaltungsvorschläge für den Straßenraum, Materialverwendung, Baumpflanzungen, Beleuchtung, Barrierefreiheit und Gestaltungselemente, die den Autofahrern „Aufenthaltsbereich“ signalisieren und geschwindigkeitsdämpfend wirken. | | | | Ö |
| 5.9.5 | Planung Hauptstraße in Abstimmung Stadt und Staatliches Bauamt. | | | | Ö |
| 5.9.6 | Realisierung Hauptstraße in Abstimmung Stadt und Staatliches Bauamt. | | | | Ö |
| 5.9.7 | Planung des Kirchplatzes als vorgezogene Maßnahme. Abstimmung Stadt und Staatliches Bauamt. | | | | Ö |
| 5.9.8 | Realisierung des Kirchplatzes als vorgezogene Maßnahme. Abstimmung Stadt und Staatliches Bauamt. | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5.10 Fuß- und Radwege - Netz und Wernberger Straße

Ausgangssituation: Radwege führen entlang der Bundesstraße von Westen (Hirschau) und von Osten kommend bis in die bebaute Stadtfläche, enden jedoch vor der Altstadt. So ist der zentrale Versorgungsbereich wegen einer fehlenden Fläche für die Radfahrer bei hoher LKW-Verkehrsbelastung gefährlich. Besonders Kinder, Jugendliche und Ältere sind betroffen.

Neuordnungsziele: Der Ausbau des Radwegesetzes im Stadtkern soll im Ergebnis ein umwegfreieres Erreichen der Einrichtungen, höhere Sicherheit und damit gesteigerte Attraktivität bewirken. Gleichzeitig mit dem Radwegeausbau entlang der Hauptstraße sind gut funktionierende Verknüpfungen mit dem Freizeitweg in der Ehenbachau herzustellen. Verbesserungen im Stadtbild sind anzustreben.



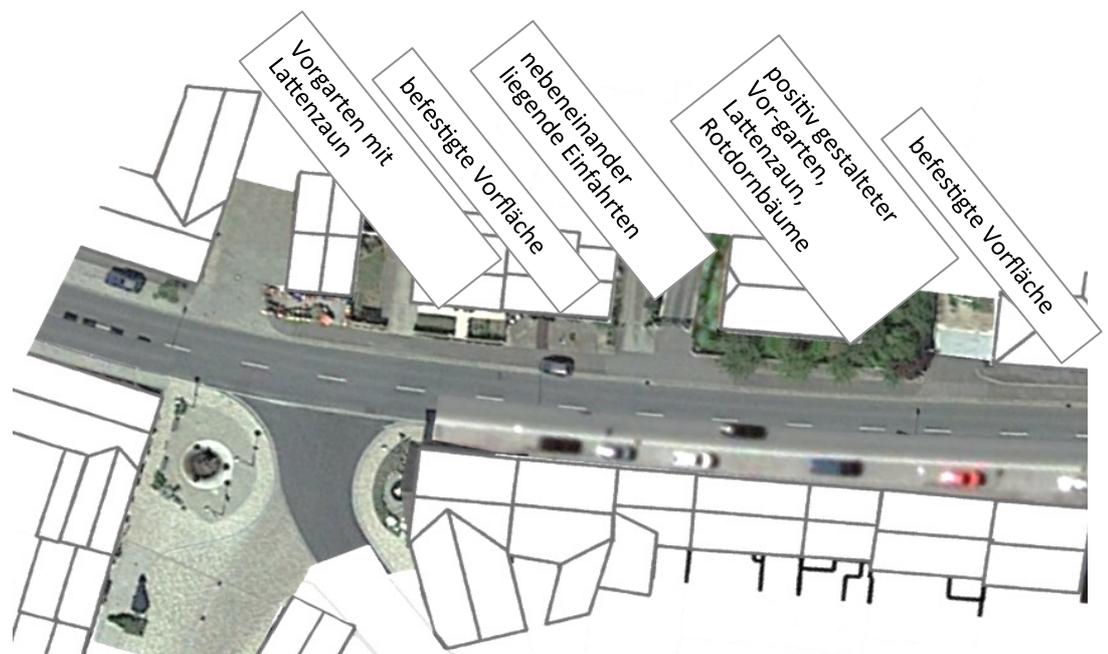
- 1 Vorgärten/-bereiche als Stadteingang aufwerten
- 2 bei der Festlegung des Querschnitts Radfahrer-, Fußgänger- und ruhenden Verkehr mit den Erfordernissen des KFZ-Verkehrs für alle Beteiligte in Einklang bringen
- 3 Radweg des westlichen Stadteingangs wegen des beengten Straßenraums als Teil der Aufgabenstellung im Realisierungswettbewerb Gestaltung Hauptstraße hervorheben
- 4 Freizeit – Sport - Bildung - zentraler Versorgungsbereich miteinander verknüpfen

5. integriertes Handlungskonzept

5.10 Fuß- und Radwege - Netz und Wernberger Straße

Negativer Stadteingang von Osten: Die Bildleisten mit Kommentaren im Luftbild zeigen die Problemzone. Deutlich wird die fehlende Ordnung und das gestalterische Durcheinander. Ein kurzer Abschnitt mit Rotdorn-

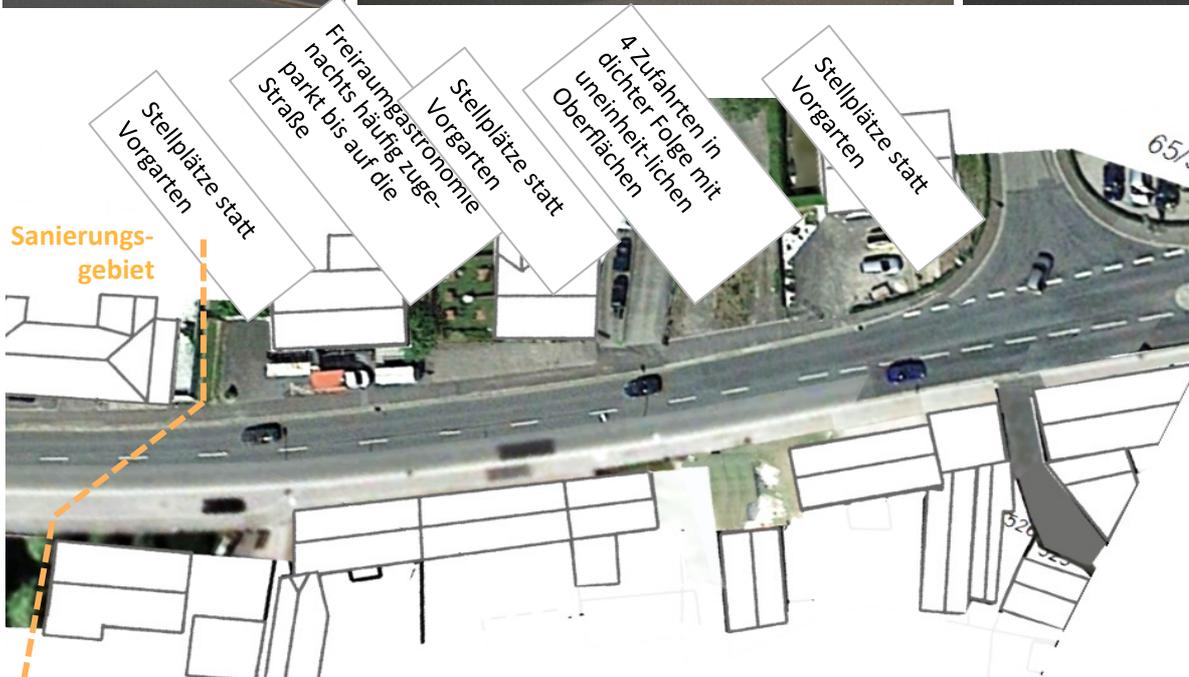
bäumen dürfte noch dem ursprünglichen Charakter entsprechen. Die meist begrünten Vorgärten wurden im Lauf der Zeit befestigt und Bäume gefällt. Unterschiedlichste Ein- und Vorbauten bewirken kleinteiliges Wirrwarr.



5.10 Fuß- und Radwege - Netz und Wernberger Straße

Erschließungswege zu den Bauvorhaben in zweiter Reihe sorgen für störende Lücken. Diese Einfahrten und die abgestellten Autos auf den Asphaltflächen verwischen den Verlauf des öffentlichen Gehwegs.

In den Nachtstunden führen die undefinierten Flächen dazu, dass wild durcheinander Autos abgestellt werden.



5. integriertes Handlungskonzept

5.10 Fuß- und Radwege - Netz und Wernberger Straße

Weiter östlich des Kindlaser Wegs in Richtung Nettomarkt wird dringend der Ausbau des Radwegs entlang der B 14 vorbei an den beiden nebenstehenden Baudenkmalern Wernberger Straße 25 erforderlich. Dort ist die Fläche sehr eng, weswegen der bestehende Radweg, der von außerhalb des Stadtgebiets hier endet. Eine

Abwägung der Belange des Denkmalschutzes und der Verkehrssicherheit muss erfolgen.



Wernberger Straße 25

Wernberger Straße zwischen Einmündung Kindlaser Weg und Nettomarkt



Maßnahmentabelle 5.10

| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|--------|---|-----------------|-------|------|---------|
| | | kurz | mitte | lang | |
| 5.10.1 | Vergabe von Vermessungsleistungen analog der Maßnahme 5.4.1 für den Abschnitt außerhalb des Sanierungsgebiets. | | | | Ö |
| 5.10.2 | Abwägungsentscheidung zwischen Denkmalschutz für Gebäude Wernberger Straße 25a und der Sicherheit für Radfahrer. | | | | ÖIP |
| 5.10.3 | Planung des Fuß- und Radwegs an der Wernberger Straße nach der Durchführung des Realisierungswettbewerbs Gestaltung Hauptstraße. | | | | Ö |
| 5.10.4 | Realisierung des Fuß- und Radwegs an der Wernberger Straße | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5.11 Ruhender Verkehr

Ruhender Verkehr: In den vorbereitenden Untersuchungen 2003 sind hierzu im Erläuterungstext, im städtebaulichen Rahmenplan und im Verkehrskonzept Festlegungen getroffen. Seither sind keine Entwicklungen eingetreten, die aus Beteiligungsverfahren oder aus fachlicher Sicht im ISEK grundsätzlich veränderte Ziele erfordern. Die in der VU beschriebene Situation in Bezug auf das Parkplatzangebot ist im folgenden Text kurzgefasst wiedergegeben.

Öffentliche Parkplätze: Sie sind „... in unmittelbarer Nähe zu Läden und Betrieben bei einem Ort in der Größenordnung von Schnaitenbach lebensnotwendig. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten sollten bei Umgestaltungen im Wesentlichen erhalten bleiben. Um die öffentlichen Parkplätze den Geschäftskunden freizuhalten, sollten Dauerparker soweit als möglich anderweitig untergebracht werden“. Konkret genannt sind Rathaushof, Vitusheim und Georg-Landgraf-Platz. Es wird empfohlen, in der Hauptstraße die vorhandene Zahl der Parkplätze bei Neugestaltung der Hauptstraße als Orientierungsgröße für die Planung festzuschreiben.

Private Stellplätze: Sie sind „... grundsätzlich auf den Grundstücksflächen auszuweisen. Dabei soll aber versucht werden, zumindest einen Teil der Höfe als ruhige Wohnhöfe zu nutzen. Dieses Ziel lässt sich am besten in den Blöcken 5 und 10 verwirklichen, da hier die rückwärtigen Nebengebäude durch Straßen erschlossen und somit im Erdgeschoss für private Stellplätze genutzt werden können. In den übrigen



Entlastungsparkplatz im Umfeld der Versorgungseinrichtungen

Blöcken muss im Einzelfall individuell geprüft werden, wie dieser Interessenkonflikt gelöst werden kann.“

Zentraler Entlastungsparkplatz: Obwohl für das alltägliche Parken im öffentlichen Raum aktuell kein weiterer Bedarf gesehen wird, ist das Stärken des Altstadt-kerns für bürgerliche Aktivitäten auch im Sinne der Identifikation mit ihrem Heimatort ein städtebauliches Oberziel.

Als Perspektive bietet sich ein verfügbares Grundstück östlich des Friedhofs für das Anlegen eines großzügigen Parkplatzes an. Mit diesem Angebot in ca. 300 m Entfernung vom Altstadt-kern lassen sich Perspektiven für zukünftige Entwicklungen offenhalten und z. B. temporäre Großereignisse wie Feierlichkeiten der Stadt

Maßnahmentabelle 5.11

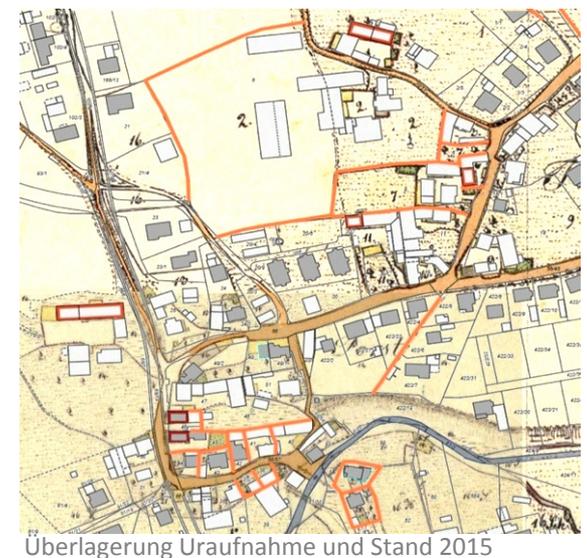
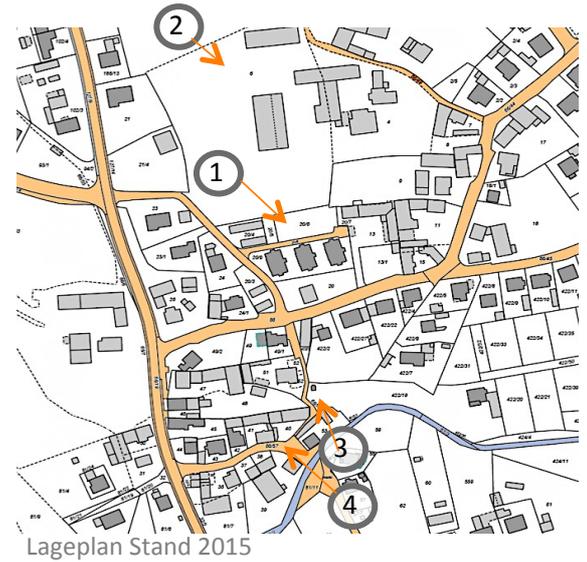
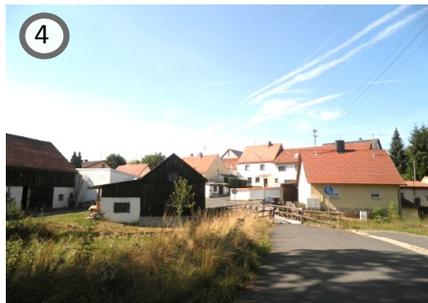
| Nr. | Maßnahmen | Umsetzungsfrist | | | Akteure |
|--------|---|-----------------|------------|------|---------|
| | | kurz | mitte I | lang | |
| 5.11.1 | Grunderwerb und Planung des Parkplatzes auf dem Grundstück F1StNr. 195 östlich des Friedhofs | | | | Ö |

Ö = öffentlich, P = privat

5. Integriertes Handlungskonzept

5.12 Ortskern Forst

Innerhalb des kreisförmigen historischen Dorfkerns wurden sukzessiv zeitgemäße Einfamilienhäuser errichtet, deren Form sich an den Bestandsstrukturen orientierten. An das nordöstlich gelegene Gebiet mit den einst landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen fügten sich rundherum neue Einfamilien- und Geschosswohnhäuser an. Mit Abstand zur Bebauung existiert ein neuzeitlich ausgerichteter landwirtschaftlicher Betrieb.



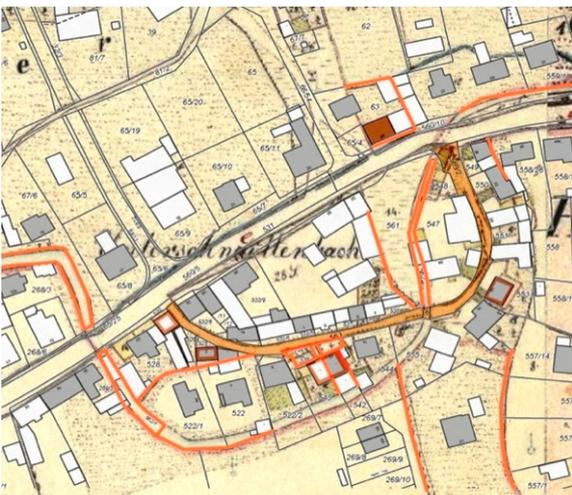
-  unveränderte Grundstücksgrenzen
-  unveränderte öffentliche Straße

5.13 Unterschnaittenbach

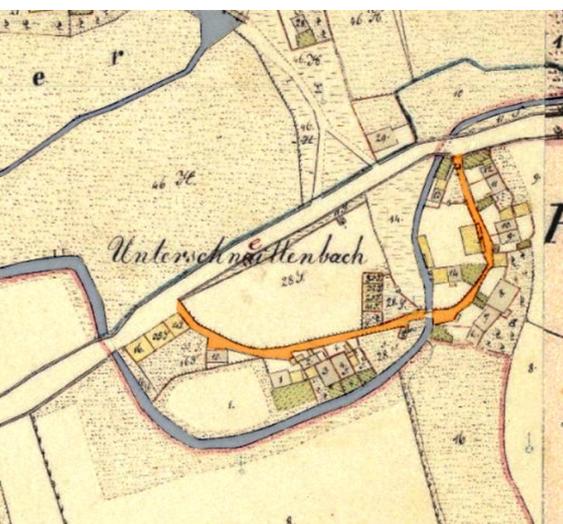
Den besonderen Charakter des Wohngebiets prägen Abschnitte mit relativ dicht bebauter geschlossener oder offener Bauweise, Alt- und Neubauten, umgenutzte landwirtschaftliche Gebäude und Anbauten. Diese individuelle Gestaltung und die abgeschlossen wirkende Einheit könnte der Grund dafür sein, dass diese Besonderheiten als positive Nachbarschaftseinheit für individuelle Lebens- und Wohnformen wahrgenommen wird.



Lageplan Stand 2015



Überlagerung Uraufnahme und Stand 2015



Uraufnahme 1808-1864

Fazit für Maßnahmen Handlungskonzept 5.13 - Historische Kerne Unterschnaittenbach-Forst:

Es liegen in beiden Gebieten weder erhebliche städtebauliche Funktionsverluste noch städtebauliche Missstände vor, die wesentlich zu verbessern oder umzugestalten wären und daher die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts erfordern. Der teils offen und teils verrohrt geführte Wilberbach ist als Maßnahme im Gewässerentwicklungskonzept eingetragen.

-  unveränderte Grundstücksgrenzen
-  unveränderte öffentliche Straße
-  Baudenkmal Ackerbürgerhaus, Wernberger S. 25