

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
OBERASBACH

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT OBERASBACH

Strategien zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Stadtumlandbereich einer Metropole
Expertenrunden zu den Themen Demografie, Verkehr, Flächenressourcen, Energie
intensive Öffentlichkeitsbeteiligung

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT OBERASBACH

Die Stadt Oberasbach hat 2009/10 ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt, um zukunftsfähige Ziele und Strategien für eine positive Stadtentwicklung zu erarbeiten. Besonderheiten und Qualitäten der Stadt sowie künftige Herausforderungen wurden in der Gesamtheit aufgenommen, Ziele und Schlüsselprojekte erarbeitet.

Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes stellt der Umgang mit suburbanen Strukturen und flächigen Einfamilienhausgebieten mit geringer Dichte dar. Folgende Themen wurden bei der Bearbeitung besonders berücksichtigt:

- Demographische Entwicklung
- Flächenressourcen
- Kosten
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Zentrums- und Quartiersbildung

In Arbeitstreffen von Vertretern verschiedener Bevölkerungsgruppen, aktiver Gruppen und Politik wurden unter fachlicher Leitung Rahmendaten erarbeitet. Die bestehende Situation wurde analysiert und bewertet, Einwirkungsmöglichkeiten aufgezeigt und verbindliche Ziele zur Stadtentwicklung formuliert.

Die aus den Zielen abgeleiteten Schlüsselprojekte wurden einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Hierbei handelt es sich um Projektbausteine mit verschiedenen Einzelmaßnahmen, die durch die räumliche und zeitliche Bündelung eine große Hebelwirkung und damit eine effiziente Herangehensweise erwarten lassen. Mit der Umsetzung erster Schlüsselprojekte wurde bereits begonnen.

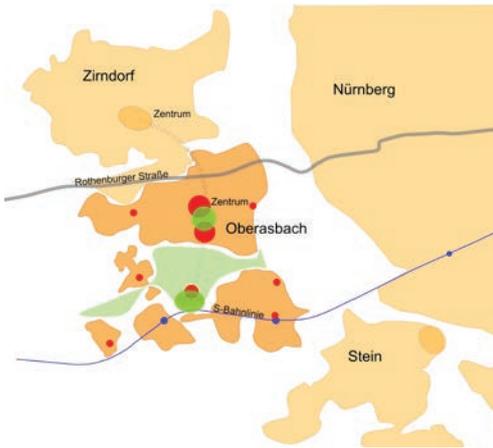
Das Stadtentwicklungskonzept ist als Handbuch konzipiert. Neben den Zielen und Herangehensweisen enthält es fachliche Grundlagen. Ziele und Abwägungen sind transparent und nachvollziehbar dargestellt. Für die Verwaltung und den Stadtrat stellt das Stadtentwicklungskonzept eine Entscheidungshilfe in Einzelfragen dar.

Ändern sich grundlegende Rahmenbedingungen in der Stadt oder innerhalb der Gesellschaft, müssen die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes unter Umständen neu abgewogen werden. Eine regelmäßige Überprüfung der Ziele entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen ist notwendig.

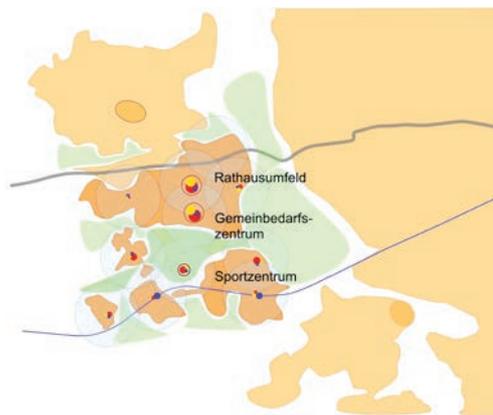
Die vorliegende Kurzfassung zeigt die Bandbreite der Themen und beschreibt Ausgangssituation, Entwicklungschancen und Herangehensweisen in den jeweiligen Bereichen.



Luftbild Oberasbach



Lage der Stadt in der Metropolregion



Prägung der Stadt durch drei zentrale Bereiche



Stärkung der Stadtstruktur durch Ergänzung und Vernetzung der vorhandenen Zentren und klare Ausbildung des „grünen Randes“

1. STADTBILD, SIEDLUNGSSTRUKTUR UND IDENTITÄT

Oberasbach – Von der Schlafstadt an der Ausfallstraße zur ‚Besten Lage‘ im Grünen

1.1 AUSGANGSLAGE

Oberasbach ist eine Stadt mit 17.600 Einwohnern in direkter Nachbarschaft zur Metropole Nürnberg. Eine starke Ausrichtung auf die Nachbarkommunen Stein und Zirndorf sowie auf die angrenzende Stadt Nürnberg besteht für die Bereiche Arbeit, Einkaufen und Kultur. Die Vernetzung in der Region spielt eine wichtige Rolle für die Stadt. Über die stark befahrene Bundesstraße (Rothenburger Straße) im Norden sowie über die S-Bahnlinie im Süden ist Oberasbach gut an Nürnberg angebunden. Der motorisierte Individualverkehr nimmt dennoch sowohl für Pendler, als auch im Binnenverkehr eine dominante Rolle ein.

Die heutige Siedlungsstruktur setzt sich aus mehreren separaten Ortsteilen zusammen. Die Stadt ist dezentral aufgebaut. Die Siedlungsflächen, überwiegend Einfamilienhausgebiete mit vergleichsweise geringer Einwohnerdichte, entstanden vor allem nach dem zweiten Weltkrieg um die historischen Dorfkern. Durch das starke Wachstum entstanden Siedlungsbereiche ohne klare Ausbildung von Zentren, Rändern und Übergängen (Zersiedlung).

Das heutige Stadtzentrum wurde in den 1980-er Jahren zwischen den besiedelten Bereichen „auf der grünen Wiese“ errichtet. Trotz seiner Funktion und Ausgestaltung als zentrale Mitte fehlen Bezüge zu den umgebenden Siedlungsbereichen. Im Vergleich zu Städten mit historisch gewachsenen Stadtzentren sind Markanz und Identität wenig ausgebildet.

Der dezentrale Stadtaufbau birgt jedoch auch große Potentiale. Oberasbach verfügt über lange innere Stadtränder entlang einer weitflächigen „grünen Mitte“ (Asbachgrund). Die meisten Wohnsiedlungen liegen damit in unmittelbarer Nähe zu Grünräumen, wodurch die Wohnqualität in vielen Quartieren der Stadt sehr hoch ist.

1.2 ENTWICKLUNGSSCHANCEN

- Positionierung der Stadt in der Region als attraktiver, großstadtnaher Wohnstandort
- Herausarbeiten der vorhandenen Qualitäten wie ausreichend Naherholungsflächen, gutes Wohnumfeld, familien- und seniorenefreundliche Infrastruktur, ruhige Wohnlagen
- Stärkung der zentralen Bereiche der Stadt durch Ergänzung der Nutzungsangebote und räumliche Aufwertung der Bereiche zu Identifikationsorten der Stadt
- Ausbildung bzw. Stärkung von lebendigen Quartieren mit eigenen Ortsteilzentren
- Verknüpfung der Ortsteile über ein Fuß- und Radwegenetz mit direkter Wegeführung (Verbesserung der Nahmobilität), Verbesserung und Ergänzung des ÖPNV-Systems

- Räumliche Gliederung der verschiedenen Ortsteile durch den Erhalt von Grünzügen und die Ausbildung von klaren Siedlungskanten / Dorfrändern
- Ausbildung eines zentralen Grünzuges (Stadtpromenade) als Verbindung zwischen den zentralen Orten der Stadt und als räumlich wahrnehmbares „Rückgrat der Stadt“

1.3 HERANGEHENSWEISE UND MASSNAHMEN

Die Ausbildung einer räumlich ablesbaren Stadtstruktur erfolgt auf verschiedenen Planungsebenen. Zur Ausbildung von klaren Siedlungskanten und eindeutig ablesbaren Ortsteilen wird es erforderlich, im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesene Flächen zurückzunehmen.

Die verschiedenen Ortskerne werden in Einzeluntersuchungen genauer betrachtet und planerisch überarbeitet. Für den dörflich geprägten Ortskern Oberasbach Altort besteht ein Rahmenplan, mit dem Ziel, den Charakter des Ortes zu erhalten. Eine studentische Seminararbeit beschäftigt sich mit den Entwicklungspotentialen des Gemeinbedarfszentrums.

Der Umbau der Stadt erfolgt schrittweise und entsprechend der baulichen Dringlichkeit. Private und öffentliche Einzelvorhaben müssen während der gesamten Umbauzeit auf die Gesamtziele der Stadt ausgerichtet werden. Da es sich um einen kontinuierlichen Umbauprozess handelt, ist ein Monitoring zur Überprüfung der Ziele im Kontext zu aktuellen Rahmenbedingungen sinnvoll.

Die Stadtpromenade verbindet die drei zentralen Bereiche (Rathausumfeld, Gemeinbedarfszentrum u. Sportzentrum)





Rathaus Oberasbach



Einkaufspassage im Rathausumfeld

2 ZENTRENBILDUNG

Zentrale Bereiche – Identitätssuche zwischen historischer Altstadt und Einkaufszentren an der Ausfallstraße

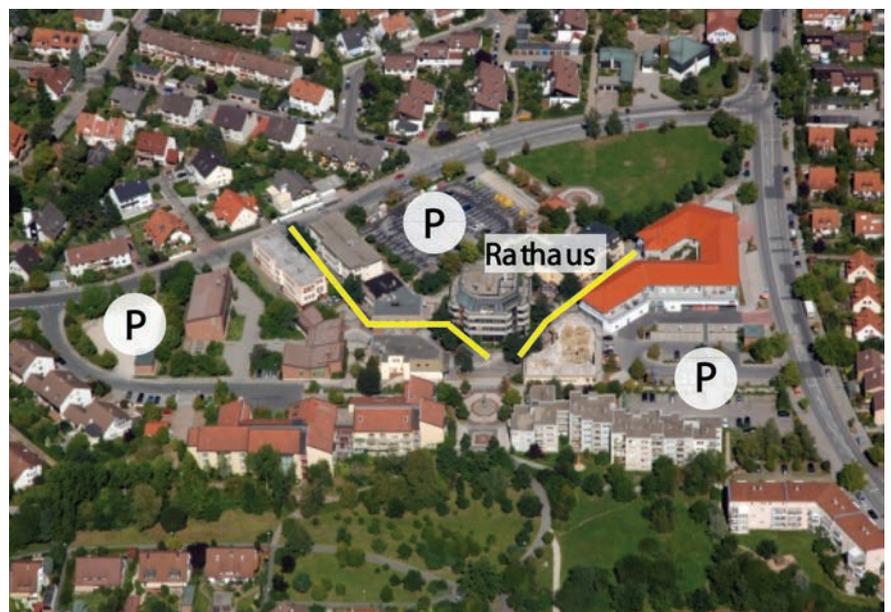
2.1 AUSGANGSLAGE

Die Einkaufslage des Stadtzentrums von Oberasbach steht in Konkurrenz zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich entlang der Rothenburger Straße (Zufahrtsstraße nach Nürnberg) angesiedelt haben sowie zu den historischen Innenstädten der Nachbarkommunen. Es besteht die Notwendigkeit, die Standortqualitäten des Zentrums von Oberasbach herauszuarbeiten.

Das Stadtzentrum entstand in den 1980er Jahren als neu geplante Mitte der Stadt. Das zentral gelegene Rathaus mit den umliegenden Ladenpassagen stellt ein Gebäudeensemble im Stil dieser Bauzeit dar. PKW-Stellplatzflächen liegen am Rand des Zentrums. Eine räumliche Verflechtung mit den angrenzenden Wohnsiedlungen ist wenig ausgebildet.

Die Ladenpassagen sind autofrei, die Läden ebenerdig und weitgehend barrierefrei zugänglich. Allerdings sind nur wenige der Gassen beidseitig mit Ladenfronten ausgebildet. Sie entsprechen nur bedingt den heutigen Ansprüchen an attraktive Einkaufsstandorte und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die kleinflächigen Läden im Umfeld des Rathauses werden ergänzt durch Dienstleistungen (Ärzte, Fahrschule, Post, Bank) und einen Supermarkt. Die Sortimente für den täglichen Bedarf sind im Rathausumfeld weitgehend abgedeckt.

Durch die Neuordnung der öffentlichen Flächen, die Ergänzung des Nutzungsspektrums (Gemeinbedarf, Angebot im Warenspektrum etc.) und eine gestalterische Aufwertung der Passagen kann das Stadtzentrum als Treffpunkt und hochwertige Einkaufslage für die Bewohner entwickelt werden. Vor Allem die Stärkung des seniorengerechten Einkaufens erscheint durch die auto- und barrefreien Passagen in übersichtlicher Größe sinnvoll.



Stadtzentrum Oberasbach mit Rathaus, Ladenpassagen (gelb), Parkplätzen und unbebauten Bereichen; angrenzend die Wohngebiete

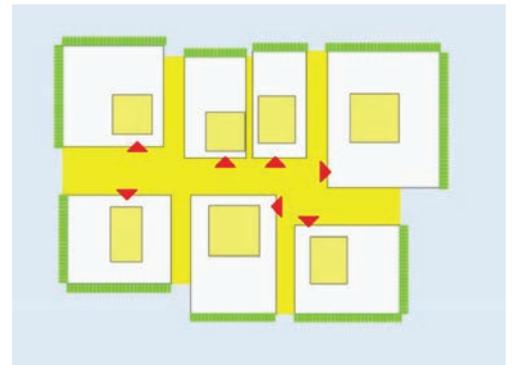
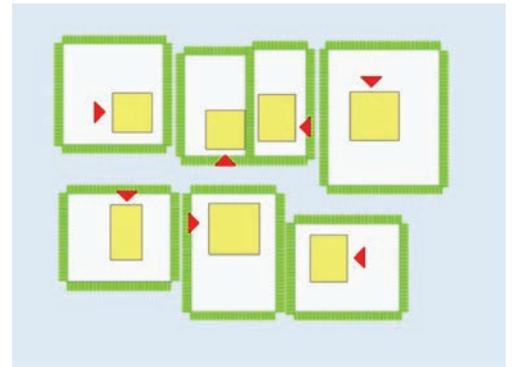
2.2 ENTWICKLUNGSCHANCEN

- Stärkung der spezifischen Qualitäten des Stadtzentrums in Bezug auf Angebot, Service, Gestalt und Identität
- Bündelung wichtiger städtischer Funktionen im Zentrum, Erhöhung der Nutzungsmischung und Nutzungsdichte durch Ergänzung der Einzelhandelslage mit Gemeinbedarfsangeboten, Dienstleistungen und sozialen Treffpunkten
- Ausbildung der Freiräume zu Orten der Begegnung, Schaffen von Aufenthaltsbereichen und Anziehungspunkten für Bürger und Besucher
- Stärkung markanter Blickpunkte und Blickachsen zur Verbesserung der Orientierung und Identität
- Ergänzen attraktiver Wegeverbindungen von den umliegenden Wohnquartieren zum Zentrum
- Nachverdichten der Wohngebiete im Umfeld des Zentrums mit kleinen, altengerechten Wohnungen sowie neuen Wohnformen

2.3 HERANGEHENSWEISE UND MASSNAHMEN

Zum Aufbau eines starken und lebendigen Stadtzentrums müssen die verschiedenen Akteure vor Ort vernetzt werden. Das Eigeninteresse der verschiedenen Interessengruppen sowie einzelner Akteure sollte für eine gemeinsame Anstrengung zur Aufwertung des Stadtzentrums genutzt werden. Da sich die Anliegen der Akteure unterscheiden, müssen die Planungs- und Beteiligungsverfahren der jeweiligen Aufgabenstellung und Zielsetzung angepasst werden (Kooperative Planungsverfahren z.B. auf Basis von Einzelgesprächen mit Grundstückseigentümern, Arbeitskreisen mit Einzelhändlern u.ä.). Ziel ist es, die Vorhaben Einzelner auf ein gemeinsames Ziel auszurichten. Die Formulierung dieses Ziels muss für die Umsetzung konkret genug sein, gleichzeitig jedoch Spielraum für sich ändernde Rahmenbedingungen lassen.

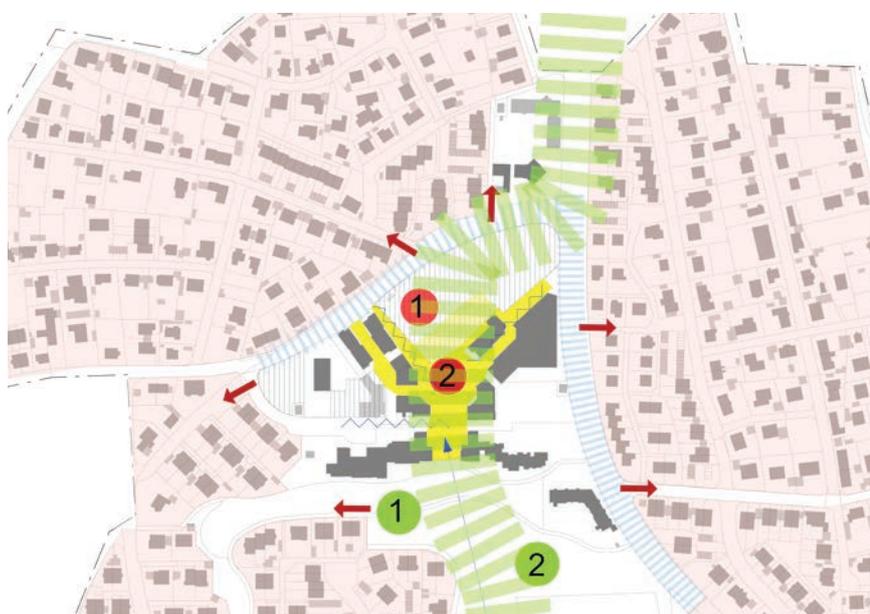
Aufgabe der Stadt ist vor allem die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Treffpunkte und soziale Anlaufstellen. Sie koordiniert den Planungsablauf und stimmt die einzelnen Interessen aufeinander ab.



Schematische Darstellung öffentlicher Einrichtungen in der Stadt

oben: Die Einrichtungen entstanden unabhängig voneinander, entwickelten sich vor allem introvertiert und grenzen sich zu den Nachbaranlagen ab. Eingänge und Ausrichtung der Gebäude orientieren sich in verschiedene Richtungen.

unten: Durch das Ausrichten der vorhandenen Nutzungen auf eine gemeinsame Mitte werden belebte Treffpunkte im öffentlichen Raum mit hoher Besucherfrequenz möglich.



Konzept zur Aufwertung des Rathausumfeldes



Luftbild Wohngebiet

3 FLÄCHENMANAGEMENT

Erhofftes Einwohnerwachstum durch Baulandausweisung oder Fitnessprogramm für bereits bebaute Flächen?

3.1 AUSGANGSLAGE

In Oberasbach sind große Potentiale zur Innenentwicklung vorhanden. Insbesondere in den Einfamilienhausgebieten der Nachkriegsjahre befinden sich viele große Grundstücke mit relativ kleinen Gebäuden. Hier ist zusätzliches Baurecht nach §34 BauGB vorhanden (sog. untergenutzte Grundstücke). Dieses Baurecht bietet heute Flächen für umgerechnet ca. 1.500 Einwohner (rechnerischer Wert). Ähnlich hohe Flächenpotentiale weisen die in Oberasbach vorhandenen Baulücken auf. Auf Baulücken wurden 23 ha Wohnbauflächen erhoben.

Neben der Betrachtung der o.g. Potentiale ist die demographische Entwicklung in vielen Wohnquartieren zu berücksichtigen. In einigen Siedlungen leben in 25% der Gebäude ausschließlich Bewohner über 70 Jahre. Viele dieser Häuser werden in den nächsten 10-20 Jahren frei und kommen zusätzlich „auf den Markt“.

Den bestehenden und zu erwartenden Baupotentialen stehen die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung entgegen. Trotz der räumlichen Nähe zur Metropole Nürnberg ist von leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen auszugehen. Neuausweisungen führten in Oberasbach in den vergangenen Jahren nicht zur Erhöhung der Einwohnerzahl.

Angesichts vieler freier Flächen und bislang ungenutztem Baurecht in den bestehenden Gebieten bei rückläufigen Bevölkerungszahlen stellt sich die Frage nach den Auswirkungen dieser Entwicklung und der Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Stadt. Bleibt der Generationswechsel in bestehenden älteren Siedlungen aus, so kommt es hier zu ‚Schrumpfungsprozessen‘ (abnehmende Bewohnerzahl). Eine Folge dieser Verringerung der Einwohnerdichte ist, dass wichtige Quartiersfunktionen wie Nahversorgung, Dienstleistungs- und ÖPNV-Angebote vor Ort nur schwer aufrecht erhalten werden können. Die Kosten für flächenbezogene Infrastruktursysteme pro Einwohner steigen.

Zudem hat die Kommune im Fall eines erheblichen Überangebots an Baupotentialen wenig Steuerungsmöglichkeiten zur gezielten Ansiedlung in bestimmten Bereichen (z.B. zentrumsnah zur Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren). Ein Überangebot an Bauflächen führt langfristig zu Wertverlusten für die Grundstücke.

Bei der Einschätzung der Baupotentiale ist zu berücksichtigen, dass innerhalb von 20 Jahren eine Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche von derzeit 43 qm auf 53 qm pro Person zu erwarten ist. Der durch die Steigerung der Wohnfläche bestehende Bedarf an Wohnraum bietet die Grundlage für eine gewisse Dynamik im Wohnungsmarkt. Diese Dynamik kann bei geschickter Steuerung zur Stärkung des Stadtaufbaus genutzt werden.

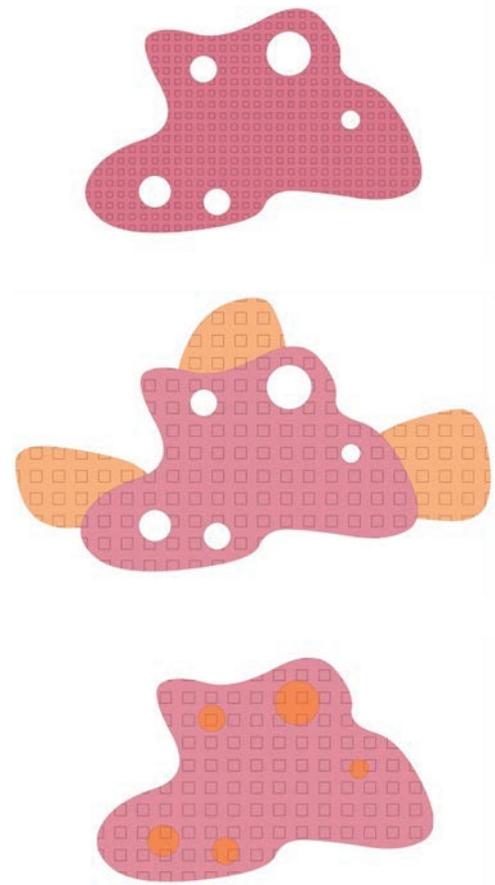
3.2 ENTWICKLUNGSCHANCEN

- Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren durch gezielte Ansiedlung von attraktiven Wohnungen in zentraler Lage
- Anpassung der Wohnformen/Wohnungsangebote an die sich wandelnde Gesellschaft im Rahmen von Nachverdichtung (kleine, barrierearme oder -freie Wohnungen, neue gemeinschaftliche Wohnformen)
- Stabilisierung bzw. Erhöhung der Bevölkerungsdichte im Quartier zum Erhalt der Infrastruktursysteme, des Handel etc.
- Stärkung der Stadtstruktur und Erhalt der landschaftlich geprägten Flächen und Naherholungsflächen gemäß dem Ziel 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'
- Einsparung von Infrastrukturkosten und Erhalt der Ressource Boden

3.3 HERANGEHENSWEISE

Ein erster Schritt zum Flächenmanagement war die Erhebung der Baupotentiale der Stadt sowohl im Umfang wie auch in der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet (Flächenkataster). In der Gegenüberstellung der Potentiale zur aktuellen Bevölkerungsprognose können Planungsziele wie sie im FNP formuliert wurden, kontrolliert und ggf. korrigiert werden. Das Stadtentwicklungskonzept schlägt vor, bestimmte Bauflächen aus dem FNP herauszunehmen bzw. Wohnbauflächen zu anderen Nutzungen (Bildung, Tourismus, o.ä.) umzuwidmen.

Durch die Förderung von Nachverdichtung in zentralen Stadtbereichen sollen städtebauliche Strukturen gestärkt werden. Durch den Abgleich der Baupotentiale mit den Zielen der Stadtentwicklung können konkrete Maßnahmen zur Aktivierung der Baupotentiale erarbeitet werden. Mittelfristig haben Strategien zum Flächenmanagement Erfolg, wenn sie im regionalen Kontext entwickelt werden. Die Abstimmung benachbarter Kommunen bei der Ausweisung von Wohnbauflächen ist ein wichtiger Baustein zur langfristigen Entwicklung der Region.



Schematische Darstellung zur Stadtentwicklung

oben: Ist-Zustand bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 43qm / Kopf und freien Baupotentialen im Stadtgebiet

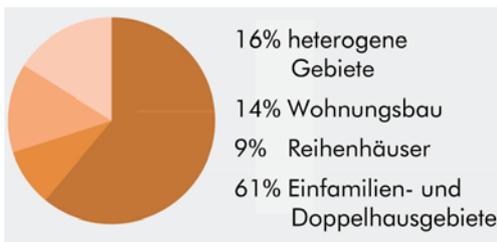
mitte: Neue Wohnflächen werden bei gleichbleibenden Bevölkerungszahlen und steigendem Wohnraumbedarf im Außenraum angeboten, die bebaute Fläche und damit die Kosten für Infrastruktur / Kopf steigen

unten: Neue Wohnflächen werden im Innenbereich angesiedelt, die bebaute Fläche und die Einwohnerzahl bleiben konstant

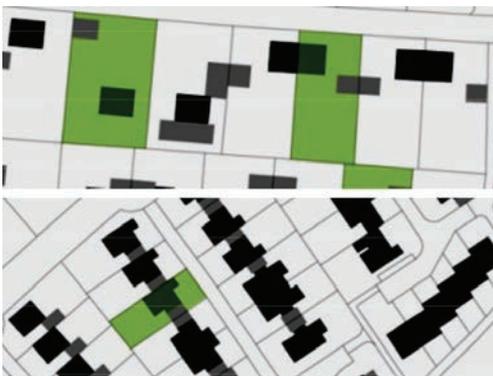
Erhebung der Baulücken im Stadtgebiet auf Grundlage der Flurkarte, Stand 2009



Schematische Darstellung der Bevölkerungsdichte bei Entstehung der Wohnquartiere (Abb. oben) und heute (Abb. unten)



Verteilung verschiedener Wohnformen in Oberasbach



Vergleich der Grundstücksgrößen von Wohngebieten: Einfamilienhausgebiet der 1960er Jahre: 850 – 1.300m² (Abb. oben), Neubaugebiet: 300 – 400 m² (Abb. unten)

4 EINFAMILIENHAUSGEBIETE IM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Einfamilienhausgebiete – Auslaufmodell oder anpassungsfähige Struktur für vielfältige Wohnbedürfnisse?

4.1 AUSGANGSLAGE

Zentrales Thema der Stadtentwicklung in Oberasbach ist der Umgang mit bestehenden Einfamilienhausgebieten der 1950er-1970er Jahre. Einfamilienhausgebiete dieser Zeit weisen auf Grund ihrer Struktur und der großen Grundstückszuschnitte eine geringe bauliche Dichte auf. In vielen Gebäuden wohnt noch die erste Generation. Häufig sind ganze Gebäude nur von einer oder zwei Personen belegt. Viele Quartiere weisen eine relativ homogene Altersstruktur auf, da die Einfamilien- und Doppelhäuser zeitgleich entstanden. Ein Generationenwechsel ist noch nicht vollzogen.

Neben der `Alterung` führt auch die zunehmende Tendenz zum Leben in Klein- oder Patchwork-familien, als Singles oder kinderlose Paare zu einem Anstieg der Wohnfläche/Kopf und somit zu einem Rückgang der Bevölkerung in Bestandsquartieren. Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen, deren Wirtschaftlichkeit von einer gewissen Frequenz abhängig ist, können sich in diesen „entdichteten“ Quartieren nicht mehr halten. Die Ausbildung eines rentablen ÖPNV-Netztes wird zunehmend schwierig.

Diese Entwicklung widerspricht den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung, die im fußläufigen Umfeld Versorgungseinheiten benötigt, um ihr Leben eigenständig zu organisieren. Mit der steigenden Mobilität der arbeitenden Bevölkerung nimmt die alltägliche Unterstützung innerhalb der Familie ab, da Eltern und Kinder häufig nicht mehr am gleichen Wohnort leben.

Bestimmte Aspekte hemmen eine Revitalisierung der Gebiete. In Oberasbach gibt es wenige barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage. Es fehlen damit attraktive Alternativen zum eigenen Haus. Viele alte Menschen fühlen sich ihrem Quartier verbunden und möchten die gewohnte Nachbarschaft nicht verlassen. Daneben ist der Auszug aus dem eigenen Haus mit einem hohen organisatorischen Aufwand verbunden (Entrümpelung, Umzug, etc.).

Hinzu kommen Hemmnisse beim Verkauf der Immobilie. Die Angebote von Einzelgebäuden im Bestand sind schwieriger zu finden, da sie nicht von Banken beworben werden. Häufig bestehen beim Verkäufer überhöhte Vorstellungen vom Verkehrswert der Immobilie. Die Alterssicherung baut auf überhöhten Annahmen zum Wert der Immobilie auf. Da energetische Standards und Grundrisse der Gebäude oft nicht zeitgemäß sind, wird mit dem Verkauf der Immobilie meist eine Komplettsanierung erforderlich. Der Wert der Immobilie errechnet sich mitunter allein aus dem Grundstückspreis. Da die Grundstücke größer sind als in Neubaugebieten, sind sie für junge Familien häufig zu teuer.

4.2 ENTWICKLUNGSCHANCEN

- Bestehende Wohnquartiere sind zentraler gelegen und verkehrlich besser angeschlossen als Neubaugebiete am Stadtrand. Zudem weisen sie oft einen attraktiven Grün- und Baumbestand auf.
- Teilweise existieren noch kleinere Versorgungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen im Quartier. Durch die gezielte Ausbildung und Stärkung von Quartiersmitten, die Bündelung von Nutzungen mit Kundenfrequenz (Synergien für Betreiber) und die Aufwertung der Freiflächen entstehen belebte Treffpunkte des öffentlichen Lebens.
- Gewachsene Nachbarschaften und Netzwerke fördern die informelle Hilfestellung in Alltagsproblemen.
- Größere Einzelgrundstücke eignen sich zum Bau kleiner Wohnanlagen. Mit der Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungsgrößen kann ein gemischter Altersaufbau im Quartier gefördert werden.
- Mit der Einführung quartiersbezogener Pflegekonzepte und dem Angebot barrierearmer Wohnungen wird ein eigenständiges Leben im Quartier für alte Menschen möglich.
- Die Modernisierung vorhandener Einrichtungen für Kinder führt zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes für Familien. Mitunter ist die Kombination von Einrichtungen für Kinder mit Treffpunkten für ältere Menschen möglich.

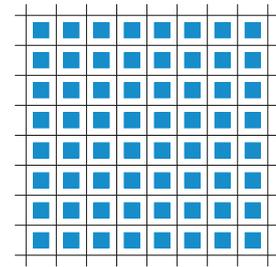
4.3 HERANGEHENSWEISE UND MASSNAHMEN

Die Anpassung der Wohnquartiere an eine älter werdende Gesellschaft und die Förderung des Generationenwechsels bedürfen der genauen Betrachtung der jeweiligen Chancen und Qualitäten eines Quartiers. Vorhandene Handelsstandorte, Gemeinbedarfseinrichtungen oder öffentliche Räume können Basis zur Ausbildung einer belebten Quartiersmitte sein. Serviceangebote wie Mittagstisch oder ambulante Pflegedienste können unter Umständen gut an bestehende Einrichtungen angelagert werden.

Für die Anpassung bzw. Ergänzung des vorhandenen Wohnraumes müssen die Handlungsspielräume auf privater Seite erhoben werden (Anfrage bei Eigentümern und Akteuren im Quartier zur Teilnahme, Suche nach zum Verkauf stehenden Grundstücken, Einbindung von aktiven Gruppen und Verbänden etc.). Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch fehlende Angebote zu ergänzen und ein generations-übergreifende, lebendige Nachbarschaft zu unterstützen. Mitunter ist eine städtebauliche Planung zur Steuerung einer angemessenen Nachverdichtung des Quartiers erforderlich.

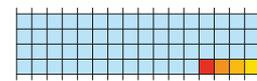
Den privaten Eigentümern sollten Hilfestellung und Beratung in sozialen, finanziellen, steuerrechtlichen und organisatorischen Fragen zur Verfügung gestellt werden. Langfristiges Ziel ist der Aufbau eines örtlichen Netzwerks mit Beratung z.B. zu Altersvorsorge, Erbrecht, Gebäudesanierung etc. Die Ansiedlung neuer Wohnformen kann durch Vernetzung von Anbietern und Käufern, durch Zusammenarbeit mit Banken und durch Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden. Steuerung und Koordination, sowie eine Kontrolle der einzelnen Abläufe sollte durch die Kommune oder durch eine der vor Ort ansässigen Sozialverbände erfolgen. So kann eine Neutralität und seriöse Beratung sichergestellt werden.

Einfamilienhausgebiet ohne Versorgungs- und Pflegebausteine räumlich getrennt zu Altenheim



Einfamilienhausgebiet

Für Menschen mit Einschränkungen in der Mobilität und für Pflegefälle entstehen aufgrund der Monostruktur der Gebiete Schwierigkeiten, sich eigenständig zu versorgen.

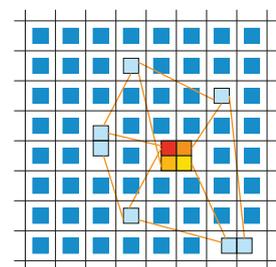


Altenheim

Vorteil eines Altenheimes ist eine gute Versorgung. Das Leben im Heim ist jedoch mit der Notwendigkeit verbunden, das gewohnte Umfeld, Freunde und Bekannte zu verlassen. Ein eigenständiges Leben ist oft nicht im gewünschten Maß möglich. Altenheime werden verstärkt zu Pflegeheimen, sie werden als „letzte Möglichkeit“ gesehen, wenn ein eigenständiges Leben nicht mehr möglich ist.



An den demographischen Wandel angepasstes Einfamilienhausgebiet (Umbau „Satellitenprinzip“)



Umstrukturierung der Einfamilienhausgebiet

Die Menschen können in ihrem Lebensumfeld bleiben, sie ziehen ggf. nur ein paar Häuser weiter. Die Versorgungsangebote eines Altenheims (Treffpunkt, Mittagstisch, Kiosk, Therapieangebote etc.) sind als kleineres Quartierszentrum für alle Generationen ausgebildet. Bestehende Gebäude werden umgebaut und vergrößert. Unterschiedliche Formen des Wohnens können in einem Quartier angeboten werden.



Übersicht der betrachteten Quartiere auf Grundlage der Flurkarte Stadt Oberasbach

5 INFRASTRUKTUR UND KOSTEN

Sanierung technischer Infrastrukturen – Ungeliebte Posten im Haushalt oder Chance zur Erhöhung der Wohnqualität in den Quartieren?

5.1 AUSGANGSLAGE

Die Instandhaltung und Erneuerung der technischen Infrastruktur stellt einen großen Anteil der kommunalen Haushalte dar. Ein Teil dieser Kosten, wie der Unterhalt der Verkehrsflächen, aber auch Straßenbeleuchtung und Kanalarbeiten sind abhängig von der Fläche bzw. den Entfernungen. Bei geringerer baulicher Dichte müssen die gleichen Kosten auf weniger Bewohner umgelegt werden, die Kosten pro Kopf steigen.

Der Vergleich unterschiedlicher Quartiere und Baustrukturen in Oberasbach zeigt, dass sich die Kosten (hier nur Unterhalt der Verkehrsflächen) in den bestehenden Gebieten je nach Struktur und Einwohnerdichte in erheblichem Maße unterscheiden. Diese reichen von 19,-Euro/Person und Jahr im Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau bis zu 68,-Euro/Person und Jahr im Dorfgebiet mit geringer Einwohnerdichte. Bei einer zunehmenden „Entdichtung“ (rückläufige Bewohnerzahlen) in den Gebieten steigen die Kosten je Einwohner. Bei prognostiziertem Anstieg der Wohnfläche pro Kopf ist eine bauliche Verdichtung der Wohngebiete erforderlich, wenn der Finanzaufwand der Kommune stabil gehalten werden soll.

In Oberasbach sind viele Siedlungen mit einem Mischkanal ausgestattet, der in weiten Teilen bereits seine Kapazitätsgrenze erreicht hat. Der Anstieg von Starkregenereignissen führt zu einer zunehmenden Belastung des Kanalsystems. Eine Verdichtung der Wohngebiete, die zu einer Zunahme der Oberflächenwasser führt (durch größere Dach- und Belagsflächen), erweist sich mit dem bestehenden System als schwierig. Ein Umbau des Kanalsystems ist für absehbare Zeit nicht realisierbar.

5.2 ENTWICKLUNGSSCHANCEN UND HERANGEHENSWEISE

Grundlage für Nachverdichtungen im Bestand ist ein neuer Umgang mit dem Oberflächenwasser. Hier können die Potentiale der Stadtstruktur genutzt werden. Dem zentral gelegene Bachlauf (Asbach) können Oberflächenwasser über offene Rinnen zugeführt werden. Der Umbau erfolgt schrittweise im Rahmen der erforderlichen Straßensanierung. Erst mit der Entlastung des Kanalsystems lässt sich eine Nachverdichtung in den einzelnen Quartieren umsetzen.

Der Erhalt der Bewohnerdichte in den vorhandenen Wohngebieten führt zu einer langfristigen Stabilisierung der Instandhaltungskosten von flächenbezogenen technischen Infrastruktureinrichtungen.

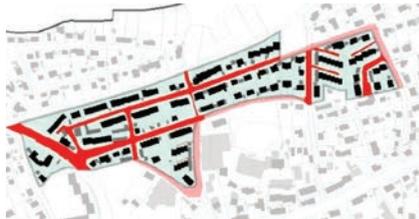
Im Zuge von Kanalsanierungen können Straßenräume zu attraktiveren Wohnstraßen umgestaltet und barrierefrei ausgebaut werden.



Wohnquartiere im Vergleich: Kosten zur Instandhaltung von Verkehrsflächen (Erhebung auf Grundlage der Flurkarte der Stadt)

Einfamilienhausquartier
(Quartier 43)

Wohnfläche/EW: 51,0 m²/EW
Verkehrsfläche/EW: 31,6 m²/EW
Kosten Verkehrsfläche/EW: 41,0 Euro/EW



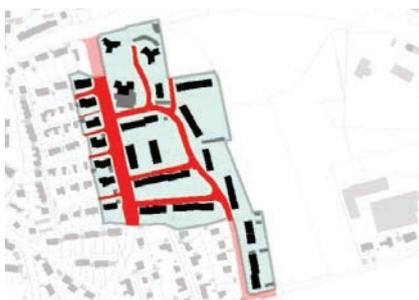
Reihenhausquartier
(Quartier 3)

Wohnfläche/EW: 46,5 m²/EW
Verkehrsfläche/EW: 23,9 m²/EW
Kosten Verkehrsfläche/EW: 31,1 Euro/EW



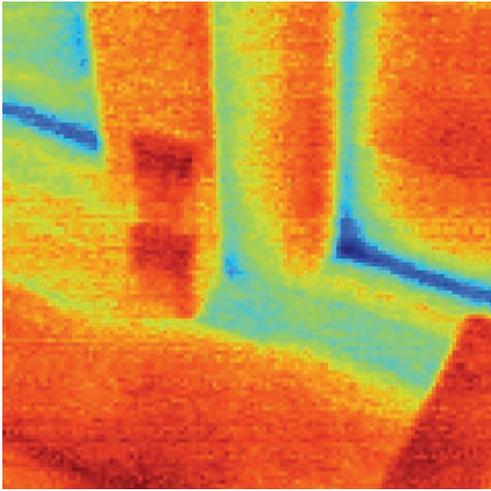
Alter Dorfkern
(Quartier 32)

Pot. Wohnfläche/EW: 149,1 m²/EW
Verkehrsfläche/EW: 53,2 m²/EW
Kosten Verkehrsfläche/EW: 68,0 Euro/EW



Geschosswohnungsbau
(Quartier 7)

Wohnfläche/EW: 41,5 m²/EW
Verkehrsfläche/EW: 15,0 m²/EW
Kosten Verkehrsfläche/EW: 19,4 Euro/EW



6 ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Einfamilienhausgebiete im Bestand - Kühlrippen der Stadt oder autarke Energieversorger?

6.1 AUSGANGSLAGE

Oberasbach hat einen hohen Anteil an Einfamilien- und Doppelhäusern, viele Siedlungen stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Einfamilienhausbebauung stellt mit ihrem Verhältnis von Oberfläche zu Volumen aus energetischer Sicht die ungünstigste Gebäudeform dar. Zudem sind die Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren oft schlecht gedämmt und haben zum Teil veraltete Heizungssysteme. Wegen der geringen baulichen Dichte rechnen sich zentrale Versorgungseinheiten kaum. Bei steigenden Energiekosten und schwindenden Rohstoffressourcen wird mittelfristig ein Umbau der Gebäudesubstanz erforderlich.

Ein Großteil der öffentlichen Gebäude in Oberasbach stammt aus den 1970er und 1980er Jahren. Eine energetische Sanierung wird für viele der Gebäude in den kommenden Jahren erforderlich.

6.2 ENTWICKLUNGSSCHANCEN UND HERANGEHENSWEISE

Hauptansatzpunkt der energetischen Sanierung in bestehenden Einfamilienhausgebieten liegt in der Dämmung der Gebäude, der Modernisierung der Heizanlagen, der Umstellung auf kostengünstigere bzw. regenerative Energieträger sowie im Einsatz von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen auf den Dächern. Schließen sich mehrere Eigentümer zusammen, werden u.U. auch gemeinschaftliche Systeme und Heizanlagen sinnvoll und wirtschaftlich tragfähig. Für Einfamilienhausgebiete in direkter Nähe zu großen städtischen Liegenschaften mit hohem Stromverbrauch oder zu Wohnungsbauten werden kleine Blockheizkraftwerke und Nahwärmenetze attraktiv.

Die Notwendigkeit der energetischen Sanierung stellt auch eine Entwicklungschance für den Wohnstandort dar. Viele Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre entsprechen mit ihren Grundrissen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Bei Generationswechsel in den Quartieren brechen viele neue Eigentümer den Gebäudebestand ab und ersetzen diesen durch einen Neubau. Wird das Gebäude energetisch saniert, wird häufig ein kompletter Umbau erwogen. Im Rahmen dieser baulichen Veränderungen ist eine Anpassung des Wohnungsangebotes in der Stadt an veränderte Wohnbedürfnisse der Bevölkerung möglich. Die Kommune kann diesen Prozess fördern, indem sie eine angemessene Nachverdichtung zulässt und damit jungen Familien ermöglicht, in bestehenden Quartieren angemessenen Wohnraum zu finden bzw. neue Wohnformen fördert, die es älteren Menschen ermöglicht, in gewohnter Nachbarschaft möglichst lang eigenständig zu leben.

Um ein geeignetes Konzept zu erarbeiten, bedarf es der Einbeziehung der privaten Immobilieneigentümer, der Energieunternehmen sowie der Stadtverwaltung. Gemeinsam mit Energieexperten können unterschiedliche Parameter geprüft und Lösungen für das jeweilige Quartier gefunden werden.

7 MOBILITÄT

Mit dem Auto zum Bäcker - Wie kann Mobilität in einer ‚Stadt der langen Wege‘ zukunftsfähig gestaltet werden?

7.1 AUSGANGSLAGE

Oberasbach ist stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Dies entspricht dem Aufbau der suburban geprägten Stadt. Die zentralen Orte sind räumlich in der gesamten Stadt verteilt. Die zu bewältigenden Distanzen und die Aktionsräume der Bewohner sind im Vergleich zu Kernstädten groß. Im Auto können Wegeketten zurückgelegt werden, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr zeitintensiv wären. Rad- und Fußwege liegen zum Teil entlang der Verkehrsstraßen und sind wenig attraktiv. Direkte Wegeverbindungen, die einen Vorteil des Radverkehrs gegenüber dem PKW schaffen, sind wenig vorhanden.

Größere Straßen in Oberasbach sind stark vom Durchfahrtsverkehr belastet. Pendler aus der Region nutzen die direkte Wegeverbindung durch Oberasbach, um in die Metropole zu gelangen. Vor allem die Rothenburger Straße, die auf Oberasbacher Stadtgebiet noch die Funktion einer innerörtlichen Handelslage einnimmt, ist stark vom Durchgangsverkehr belastet.

In den letzten Jahren ist ein weiterer Anstieg der Mobilität zu verzeichnen, vor allem im Freizeitverkehr. Die Zunahme des Verkehrs führt zu steigenden Belastungen für die Wohnstandorte. Mit dem Anstieg des Anteils an älteren Menschen wird der Aufbau neuer, vom eigenen Auto unabhängiger Mobilitätssysteme erforderlich. Gute ÖPNV-Verbindungen, fußläufige Wegeverbindungen bei kleinmaschigen Stadtstrukturen können auch von alten Menschen ohne eigenen PKW eigenständig genutzt werden.

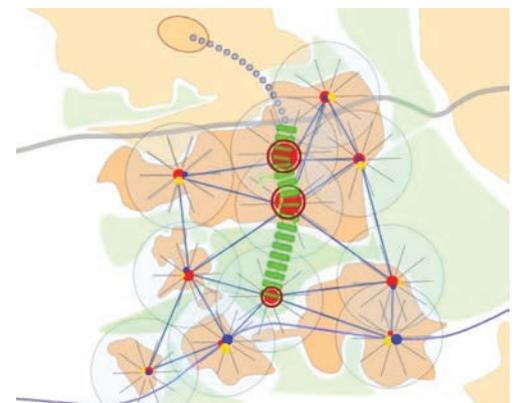
7.2 ENTWICKLUNGSCHANCEN UND HERANGEHENSWEISE

Die aus dem Durchgangsverkehr resultierende hohe PKW-Belastung kann nur in regionalen Planungen gesteuert werden. Die Baugebiete an Durchgangsstraßen müssen mittelfristig an die hohe Verkehrsbelastung angepasst werden. In innerörtlichen Straßen können geeignete Maßnahmen zu einer Verlangsamung der Geschwindigkeit und damit zu einer besseren Vereinbarkeit von Fahrverkehr und Wohn- bzw. Handelsnutzung führen.

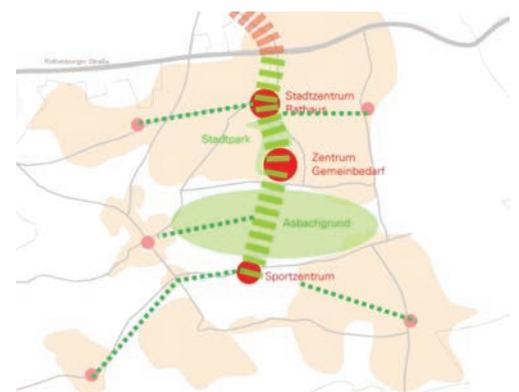
Durch die Ergänzung des Wegenetzes kann der Binnenverkehr in der Stadt mittelfristig zugunsten einer stärkeren Ausrichtung auf das Fahrrad reduziert werden. Änderungen im Straßenraum sollten auf die Belange von Fußgängern und Radfahrern ausgerichtet werden (Radständer, Bänke, breitere Gehwege etc.). Mit der Aufwertung der S-Bahn (abgestimmte Bustaktung, angenehme Haltestellen, gut ausgebautes P&R, B&R, Elektrofahrradstation etc.) wird die Anbindung an die Metropole über die Bahn gestärkt. Durch ergänzende Angebote wie Gemeinschaftsbus, Aufbau von Netzwerken für Fahrgemeinschaften o.ä. wird das bestehende Mobilitätsangebot ergänzt.



Bestehendes Straßennetz mit zentralen Bereichen



Durch die feinmaschige Vernetzung der zentralen Orte kann das Mobilitätsverhalten im Binnenverkehr zugunsten einer stärkeren Rad- und ÖPNV-Nutzung verlagert werden (schematische Darstellung).



Der Bau einer „Stadtpromenade“ als durchgängige Wegeverbindung und stadträumliche Achse stellt ein erstes Projekt in Oberasbach zur Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes dar.



Themenspektrum - Arbeitspapier



Klausurtagung mit dem Stadtrat

8 PLANUNGSPROZESS UND BÜRGERBETEILIGUNG IM UMBAU

Planen im Bestand – viel bunter als auf der ‚grünen Wiese‘

Bei der Planung in bestehenden Baugebieten trifft man auf verfestigte Strukturen, privates Eigentum, vielfältige Nutzungen, langjährige emotionale Bindungen, unterschiedliche Interessen und Zeithorizonte. Dies erfordert eine kooperative Planungskultur.

8.1 AUSGANGSLAGE

In Oberasbach stehen im Rahmen der Stadtentwicklung die Aufwertung und der Umbau bestehender Baugebiete im Vordergrund. Bei der Planung im Bestand sind Baustrukturen, Nutzungen und Eigentumsverhältnisse bereits definiert und müssen in neuen Konzepten berücksichtigt werden. Bei kleinteiligen Grundstückspartitionierungen mit vielen privaten Eigentümern müssen die jeweiligen Möglichkeiten und Wünsche der privaten Akteure zur Entwicklung der eigenen Fläche einbezogen werden. Die Stadtentwicklung ist auch von der zeitlichen Abfolge vieler privater Einzelmaßnahmen abhängig, die vorab nicht genau bestimmt werden können.

Vorhandene Stadträume sind durch jahrzehntelange Nutzung der gewohnte Lebensraum von Bewohnern und Besuchern. Sie wollen bei der Neukonzeption ihres persönlichen Umfelds einbezogen werden. Planungen im öffentlichen Raum ohne ausreichende Einbindung führen mitunter zu Ablehnung und zu Verzögerung oder Verhinderung der Projekte.

Um bei Berücksichtigung individueller Interessen gesamtstädtisch tragfähige Konzepte zu erarbeiten, bedarf es der laufenden Rückkopplung der Einzelinteressen mit den Entwicklungszielen der Gesamtstadt. Viele Themenstellungen sind komplex und bedürfen der Zusammenarbeit verschiedener Fachsparten im dauerhaften Austausch mit den Akteuren vor Ort.

8.2 ENTWICKLUNGSCHANCEN UND HERANGEHENSWEISE

Viele im Stadtentwicklungskonzept von Oberasbach erarbeitete Projekte sind nur im Zusammenspiel von privaten Akteuren und der öffentlichen Hand umzusetzen. Ausgangspunkt eines jeden Projektes ist das Zusammenbringen aller für die Aufgabenstellung relevanten Akteure. Grundlage der Arbeit ist ein gemeinsames Ziel, und die Erkenntnis, dass im gemeinsamen Handeln jeder Einzelne mehr Gewinn erzielen kann, als durch eine einzelne Maßnahme erreicht werden könnte. Die Durchführung von Einzelprojekten im Kontext übergeordneter, gemeinsam entwickelter Konzepte fördert den Gemeinschaftssinn der unterschiedlichen Akteure in der Stadt und öffnet den Blick für die Zusammenhänge der Gesamtstadt.

Um in Kommunen attraktive Lebensräume zu entwickeln, spielt die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort eine bedeutende Rolle. Durch Mitsprache, Mitgestaltung, Aneignung und Übernahme von Verantwortung steigt das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation mit der Stadt. Ziele der Stadtentwicklung müssen über lange Zeiträume verfolgt werden und brauchen eine breite Zustimmung durch Politik und Bevölkerung.

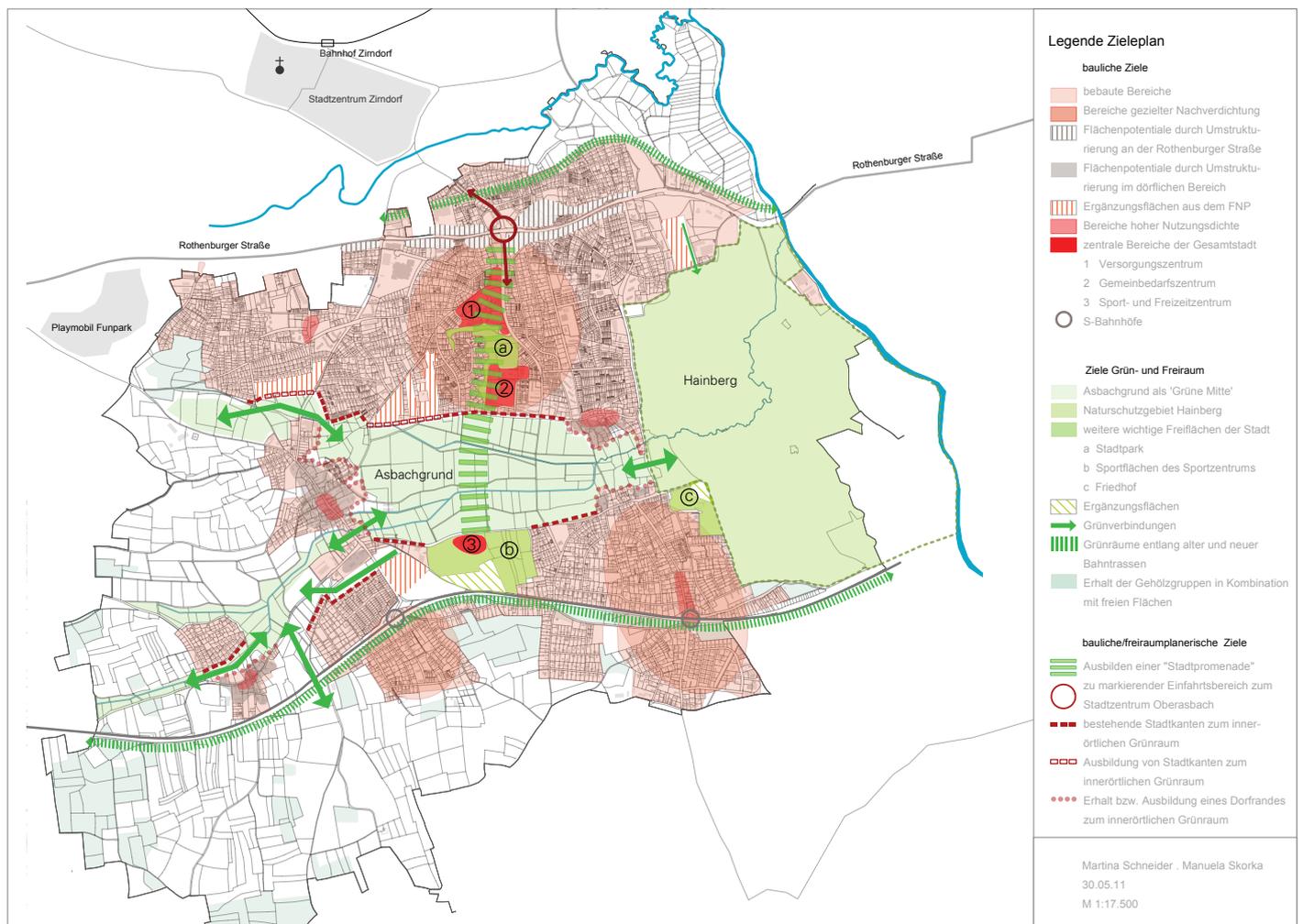
9 SCHLÜSSELPROJEKTE UND ZIELEPLAN

In Abstimmung mit den Arbeitskreisen, der Stadtverwaltung und dem Stadtrat wurde eine Liste mit 11 Schlüsselprojekten erarbeitet. Dabei handelt es sich vorrangig um Projekte, in welchen der Handlungsbedarf im Bereich der investiven Maßnahmen entsprechend der aktuellen Haushaltsplanung sehr hoch ist bzw. in welchen sich ein hoher Handlungsbedarf für die nächsten Jahre abzeichnet:

1. Stadtzentrum und Rathausumfeld, Aufwertung und Umbau
2. Wohngebiete im demographischen Wandel, Anpassung bestehender Einfamilienhausgebiete (Unterasbach, Rathausumfeld)
3. Gemeinbedarfszentrum an der Pestalozzistraße
4. Sportangebote in Oberasbach / Hans-Reif-Sportzentrum
5. Rothenburger Straße, Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
6. Dörfliche Bereiche, Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten
7. Stadtpromenade, Aufbau eines Fußgänger- und Radfahrernetzes
8. Asbachgrund, Entwicklung zur ‚Grünen Mitte‘
9. Sanierung der technischen Infrastruktur
10. Gemeinschaftsbus Oberasbach, Bereitstellen eines Kleinbusses
11. Außendarstellung von Oberasbach, Konzept zur Verbesserung

Die übergeordneten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele für Oberasbach wurden in einem Zieleplan definiert und dienen der Stadt als Entscheidungshilfe bei der zukünftigen Ortsentwicklung.

Stadtentwicklungskonzept - Zieleplan



IMPRESSUM

Auftraggeber
Stadt Oberasbach

Zeitraum
2009 bis 2010

Planung
Martina Schneider, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
Manuela Skorka, Architektin und Stadtplanerin, Neuried

Betreuung
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014