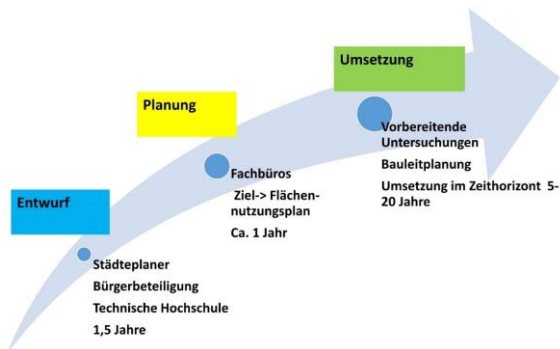




ORTSENTWICKLUNGSPROZESS BUBENREUTH 4.0
MIT INTEGRIERTEM STÄDTEBAULICHEM
ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
GEMEINDE BUBENREUTH

ORTSENTWICKLUNGSPROZESS BUBENREUTH 4.o MIT ISEK GEMEINDE BUBENREUTH

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als Rahmenplanung für die weitere Ortsentwicklung vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- Hohe aber unterschiedliche Erwartungshaltung unterschiedlicher Bevölkerungskreise (Bewohner, Grundeigentümer etc.) an die Ortsentwicklung, die zu Stagnation und gescheiterten Planungsvorhaben führte;
- Problematische demographische Entwicklung mit Überalterungstendenz;
- Innerörtliche Disparitäten zwischen den beiden Ortsteilen Nord und Süd sowie erschwerte Rahmenbedingungen für die Entwicklung u.a. aufgrund räumlicher Zäsuren und Lärmbelastung;
- Sanierungs- und Neuordnungsbedarf im historischen Ortskern des Altortes (Ortsteil Nord) und in der Geigenbauersiedlung im Ortsteil (Ortsteil Süd)
- Entwicklungsschwerpunkte auf Energieeinsparung und Ressourcenschutz (Wärme, Mobilität, Strom), Daseinsvorsorge und Infrastruktursicherung (Altenheim, Hochwasserschutz, Lärmschutz, Sport etc.)
- Von der Bürgerinitiative EWB initiiert und zusammen mit Gemeinderat und Gemeindeverwaltung gemeinsam getragener und durchgeführter Beteiligungs- und Planungsprozess B 4.o (Bottom-up-Ansatz)

und



Ortsansichten:

Traditionsgaststätte Mörsbergei mit Biergarten/ ehem. Produktionsstätte der traditionsreichen Instrumentenbaufirma Höfner/ Entwicklungsfläche Posteläcker in der Mitte Bubenreuths mit dem im Bau befindlichen Lärmschutzwall

DIE GEMEINDE BUBENREUTH

Die Gemeinde Bubenreuth liegt in direkter Nachbarschaft zur Hochtechnologie- und Universitätsstadt Erlangen im Landkreis Erlangen-Höchstadt, somit auch in der Planungsregion Nürnberg (7) im Regierungsbezirk Mittelfranken. Bubenreuth befindet sich direkt an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg-Erlangen-Bamberg-Landesgrenze zu Thüringen und verfügt über S-Bahn-Haltestelle sowie Autobahnanschlüsse. Der Ort ist ein bevorzugter Wohnstandort im Übergangsbereich zwischen dem Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und der attraktiven ländlichen Umgebung.

Bubenreuth war zunächst dafür bekannt, in der Zeit der Demagogen-Verfolgung Erlanger Burschschafter „aufgenommen“ zu haben („Bubenruthia“, später „Burschenschaft der Bubenreuther“). Seit 1914 gehört die Traditionsgastwirtschaft „Mörsbergei“ der Burschenschaft und noch heute feiern Bürger und Studenten gemeinsam die Kirchweih im Ort.

Bubenreuth besteht aus zwei relativ gleichgewichtigen, aber unterschiedlich geprägten Ortsteilen. Dem nördlich gelegenen, ursprünglich bäuerlich geprägten „Altort“ sowie der südlich gelegenen sogenannten „Geigenbauersiedlung“, beide mit Siedlungserweiterungen. Letztere entstand ab 1949 durch die Ansiedlung der nach dem Zweiten Weltkrieg aus Schönbach im Sudetenland vertriebenen Einwohner, die überwiegend Streich- und Zupfinstrumentenbauer waren.

In den Jahren bis 1957 wurde eine Wohnsiedlung auf der Grundlage einer Gesamtplanung in fünf Bauabschnitten mit rund 500 Wohnungen errichtet. In der Folge entwickelte sich Bubenreuth zum Zentrum der nordbayerischen Musikinstrumentenfabrikation (Höfner, Framus, Klira etc.), die sich trotz zunehmender Konkurrenz aus Fernost bis gegen Ende der 80er Jahre halten konnte. Die Einwohnerzahl stieg von 695 im Jahre 1949 in mehreren Schritten auf heute gut 4.500. Aufgrund des relativ kleinen Gemeindegebiets von 4,13 km² fehlt es Bubenreuth vor allem an Entwicklungsflächen an der Peripherie. Die Verkehrsstränge im Westen führen darüber hinaus zu Restriktionen durch Lärm, Zäsur und erschwerte Erschließung. Die Entwicklungsfähigkeit zentral gelegener Flächen ist dadurch eingeschränkt.

DIE ENTWICKLUNGSSTADIEN BUBENREUTHS

Bubenreuth 1.0. Zum ersten Mal im Jahre 1243 erwähnt, bleibt Bubenreuth bis zum Ende des 2. Weltkrieges ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf, das die Schwelle von 500 Einwohnern nie überschritt.

Bubenreuth 2.0 zeichnete sich durch die wegweisende Ansiedlung von rund 2.500 aus dem Sudetenland vertriebenen Schönbacher Geigenbauer in den Jahren 1948 bis zum Ende der 50iger Jahre aus. Mit diesem Zuzug entwickelte sich eine prosperierende Musikinstrumentenindustrie, die zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen hat, so dass mehr Arbeitskräfte nach Bubenreuth ein- als auspendelten.

Bubenreuth 3.0 ist durch zwei gegenläufige Tendenzen gekennzeichnet. Zum einen ein stetiger, sich mehr und mehr verstärkender Rückgang des Instrumentenbaus, der nicht durch Einnahmen aus anderen Gewerben und deren Zuwachs kompensiert werden konnte. Zum anderen wuchs der Wohnungsanteil mit dem Wachsen von Großunternehmen sowie der Universität und den Kliniken in der Nachbarstadt Erlangen und darüber hinaus in der Metropolregion. So pendelte sich die Bevölkerungsgröße in den 1970iger Jahren auf knapp unter 4100 Einwohner ein. Erst ab etwa 1993 kommt es mit der Realisierung des Baugebiets „Bräuningshofer Wegäcker“ wieder zu nennenswerten Zuzügen. Im Jahr 2001 erreicht die Einwohnerzahl mit 4.620 ihren bisherigen absoluten Höhepunkt und geht seitdem aufgrund von fehlenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (keine Neubaugebiete für junge Familien, problematische bzw. unzureichende Nachverdichtung bzw. Innentwicklung) bei gleichzeitigem Trend zur Überalterung der Bevölkerung beständig zurück.

Bubenreuth 4.0. Das Projekt B 4.0 hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung die Zukunftsperspektive Bubenreuths zu erarbeiten, in unterschiedlichen Entwurfsszenarien zu diskutieren, in eine fundierte Planung zu überführen und mit Hilfe einer konsensorientierten Bauleitplanung umzusetzen.



ANLASS FÜR B 4.O ISEK

Verschiedene, die Entwicklung hemmende Restriktionen und ein fehlender gesellschaftlicher Konsens über die weitere Ortsentwicklung im Hinblick insbesondere auf Siedlungsflächen und Bevölkerungswachstum führten zu einem Entwicklungsstau und mündeten in zwei erfolgreiche Bürgerbegehren. Eines, im Jahr 2010 führte zur Verhinderung eines interkommunalen Gewerbegebiets, ein weiteres, 2014 zu einer neu auszurichtenden, von damals kurzfristigen politischen Zielsetzung abweichenden Siedlungsentwicklung. In der Folge setzte ein breit getragener Umdenkungsprozess in vielerlei Hinsicht ein.

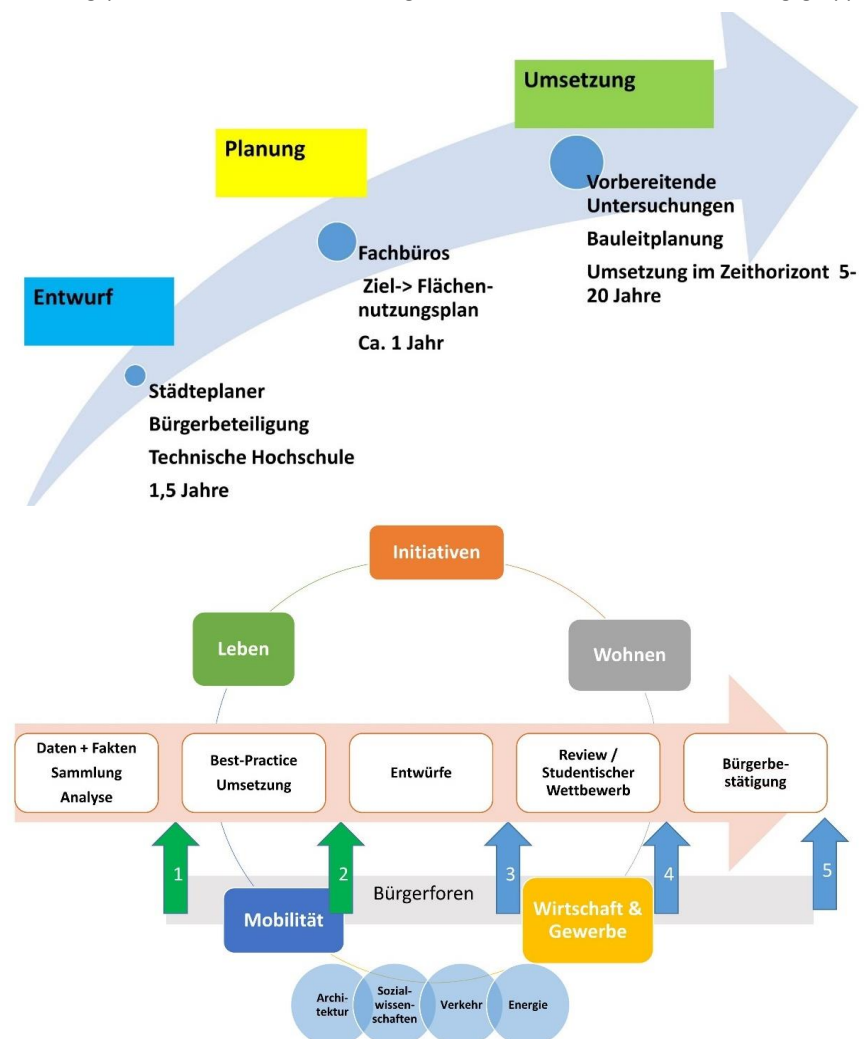
Schon 2013 wurde deshalb von der Bürgerinitiative „Energiewende Bubenreuth“ unter modellhafter Einbindung der „Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm“ der Bürgerbeteiligungsprozess „Projekt Bubenreuth 4.o“ in Gang gesetzt. In dessen weiterem Verlauf beantragte die Gemeinde Bubenreuth im Dez. 2014 die finanzielle Förderung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) beim Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Wegen des besonderen Vorgehens und der Einbindung der Hochschule wurde das ISEK über das Programm „Zuschüsse des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen“ gefördert. Das Vorgehen wurde eng mit der Regierung von Mittelfranken bzw. der Obersten Baubehörde abgestimmt. Mit der Koordinierung und Durchführung wurde das Planungsbüro Meyer-Schwab-Heckelsmüller, Altdorf beauftragt.

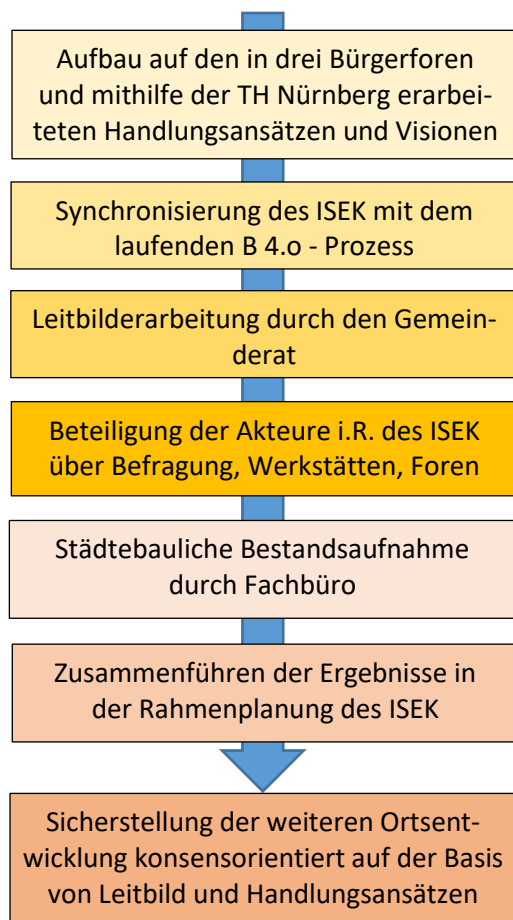
Fotos links: In Planungsphase gescheiterte Bebauung des geplanten Wohngebiets Rothweiher; Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bubenreuth 4.o-Prozesses über Foren, Gemeinderatsklausur 2014; Graphiken unten: Vorausschauende Darstellungen des Ortsentwicklungsprozesses B 4.o durch die Energiewende Bubenreuth, Ortsentwicklungsgruppe

MODELLHAFTES VORGEHEN

Angestoßen durch die Initiative „Energiewende Bubenreuth“ (EWB), die später als Arbeitskreis des Gemeinderats definiert wurde, mit ihren Arbeitsgruppen Energieeinsparung und Datenerhebung, Energiewandlung und -beschaffung sowie Ortsentwicklung kam es ab 2013 zu einem beispielhaften Zusammenwirken von Gemeinderat und Gemeindeverwaltung, der Initiative EWB sowie der TH Nürnberg mit den Fakultäten Architektur, Sozialwissenschaften, Energie und Verkehr und weiteren Partnern.

Der Prozess sah von Anfang an modellhaft ein hohes Maß an Bürgermitwirkung vor und band die Fakultäten der TH Nürnberg mit dem Ziel der Erarbeitung von Fachthemen sowie der Visualisierung von architektonischen bzw. planerischen Lösungen mit ein. Der Beteiligungsprozess erfolgte über bislang 5 Bürgerforen. In den ersten beiden wurden auf der Basis einer Bestandsaufnahme und visualisierter Lösungsansätze der Studenten Handlungsansätze gemeinsam erarbeitet. In den folgenden Foren wurden die wichtigsten Entwicklungsthemen durch die Akteure u.a. über „Planungsentwürfe der Bürger“ konkretisiert.





GRUNDLEGENDE ANALYSE UND RAHMENPLANUNG

Bereits im Rahmen der drei von der „Initiative EWB“ zusammen mit der Gemeindeverwaltung durchgeführten Bürgerforen sowie in den Strategieklausuren des Gemeinderats wurden Themenfelder und Maßnahmenswerpunkte formuliert und in Form von Graphiken und Mindmaps zusammengestellt. (siehe. <http://www.ew-bubenreuth.de/html/ortsentwicklung.html>)

Der Arbeitskreis des Gemeinderats baute bezüglich des Leitbilds auf den vier Themenfeldern „Leben“, „Wohnen“, „Wirtschaft & Gewerbe“ sowie „Mobilität“ aus den Bürgerforen auf. Darüber hinaus formulierte er zehn operative Handlungsfelder. Durch die Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen einerseits bzw. von Chancen und Risiken andererseits wurden die Haupthemmnisse und Entwicklungspotentiale im Rahmen einer SWOT-Analyse zusammenfassend analysiert und über acht Rahmenpläne herausgestellt. Nachfolgend (siehe auch S. 8) sind die acht Rahmenpläne schematisch dargestellt.

ROLLE DES ISEK

Das ISEK versteht sich als systematisierender Prozess und mittelfristige Rahmenplanung zur Sicherung und Ausgestaltung der weiteren Ortsentwicklung, die durch alle relevanten Akteure vor Ort (Bürger, Institutionen, Betriebe, Multiplikatoren, „Energiewende Bubenreuth“ etc.) sowie durch Gemeinderat und -verwaltung maßgeblich gestaltet wurde.

Zunächst erfolgte die nicht immer ganz leichte „Synchronisierung“ des ISEK mit dem laufenden Bubenreuth 4.0-Prozess. Auf der Grundlage der Vorarbeiten aus drei Bürgerforen, des vom Gemeinderat erarbeiteten Leitbildes sowie verschiedener Beteiligungsschritte wurden wichtige Entwicklungsthemen im Ort nach und nach konkretisiert. Dies erfolgte u.a. auf der Basis der Befragung der Haushalte und Gewerbebetriebe, der Konkretisierung von Handlungsfeldern sowie von gemeinsam erarbeiteten Planungsansätzen für „Wohnen auf den Posteläckern“ sowie der „Gewerbeentwicklung Hoffeld“ im Rahmen zweier Bürger-Werkstätte, eines Multiplikatoren-Workshops und mehrere Gemeinderatsseminare.

Das eingeschaltete Planungsbüro analysierte und bewertete die Ausgangssituation sowie potentielle Handlungsoptionen und unterstützte Bürgermeister und Gemeindeverwaltung bei der Koordinierung des Prozesses. Nach Vorliegen der Äußerungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde die vorliegende Planung abschließend mit Gemeinderat und Gemeindeverwaltung abgestimmt und über einen Billigungsbeschluss des Gemeinderats als wichtige Orientierungshilfe für die Ortsentwicklung „legitimiert“.

STÄRKEN / Strengths

- Lagegünstig im Ballungsraum in der Nachbarschaft zu Erlangen und entlang der Entwicklungsachse Nürnberg-Bamberg
- Historische Wurzeln und gelebte Tradition
- Reges politisches und Vereinsleben
- Hohe Lebensqualität durch gleichzeitige Stadt- und Naturnähe
- Naherholungsgebiete in direkter Nachbarschaft
- Hochwertiges Gewerbe
- Insgesamt gute Versorgung mit Einzelhandel, Ärzten, Apotheken, Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten, Hort, Mittagbetreuung), Jugendmusikstätte
- Gute Verkehrsanbindung über ÖPNV und MIV
- Nahezu kein Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radverkehr wegen Lagegünstig gut
- Sehr gute Sicherheitslage (weit unterdurchschnittliche Kriminalität)
- Sehr gute Notfallmedizinische Versorgung

- Durch den B 4.0-ISEK-Prozess strukturiert Bubenreuth seine Entwicklungsmöglichkeiten neu
- Entwicklungspotential für innovatives Gewerbe (z.B. IT- bzw. Mediacampus) aufgrund der Nähe zur Hochtechnologie- und Universitätsstadt Erlangen
- Ausbau bestehender Handwerksunternehmen durch Innovation
- Entwicklungspotential für Flächen der Innenentwicklung, Flächentausch
- Radverkehr entwicklungsfähig
- Solarnutzung ausbaufähig
- Kulturelle Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund von Ortsgeschichte, Instrumentenbauertradition, Vertriebenenschicksal bzw. Integrationsleistung (Bubenreuth, Tradition der Studentenverbindung der Bubenreuther etc.)

SCHWÄCHEN / Weaknesses

- Stagnierende Einwohnerzahl und aktueller Trend zur Überalterung der Bevölkerung
- Geringe Ortsgröße, Flächenrestriktionen
- geringe Nachverdichtungspotentiale
- In Bubenreuth aufgewachsene junge Leute verlassen Bubenreuth wegen fehlenden Wohnraums
- Sanierungs- und Neuordnungsbedarf
- Stagnation bei der Ortsentwicklung
- Erschwerte Rahmenbedingungen aufgrund räumlicher Zäsuren und Lärmbelastung durch Verkehrsachsen im Westen (BAB/DB-Strecke)
- Innerörtliche Disparitäten bezüglich S-Bahn-anbindung und Einzelhandelsversorgung zwischen Ortsteil Nord (gut) und Süd (verbesserungsbedürftig)
- Spannungsfeld zwischen ruhigem „Dorfleben“ und der Ausschöpfung der Entwicklungspotentiale im Ballungsraum
- Kaum aktivierbare Gewerbeflächen
- ungünstige Struktur der kaum ausreichenden Kommalfinanzen

- Divergierende Interessen von Kommunalpolitik, verschiedenen Bevölkerungskreisen und von Grundstückseigentümern in Bezug auf die Ortsentwicklung
- Erfordernis der parallelen Entwicklung mehrerer Handlungsschwerpunkte (Posteläcker, Altenheimneubau, Sportzentrum, und Hauptstraße 7 etc.) bei beschränkten kommunalen Ressourcen
- Durch Abwanderung von Betrieben und Überalterung der Bevölkerung besteht die Gefahr, dass Bubenreuth zur Schlafstadt verkommt, bedeutungslos wird und seine Selbständigkeit verliert

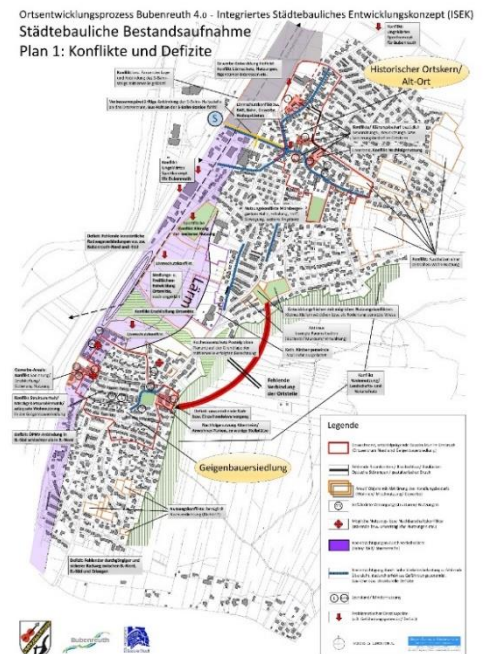
CHANCEN / Opportunities

RISIKEN / Threats

BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Plan 1: Konflikte und Defizite

- Gewerbeflächenmangel für Umsiedlung aus Bestand und Neuansiedlung
- BAB- und Bahnlärm im Konflikt mit Wohnen auf innerörtlichen Flächen
- Fehlende Leistungsfähigkeit innerörtlicher Straßen im Hinblick auf die zukünftige Ortsentwicklung, problematische Erschließungsstruktur
- Wenig ausgeprägte Verbindungen zwischen den Ortsteilen ...



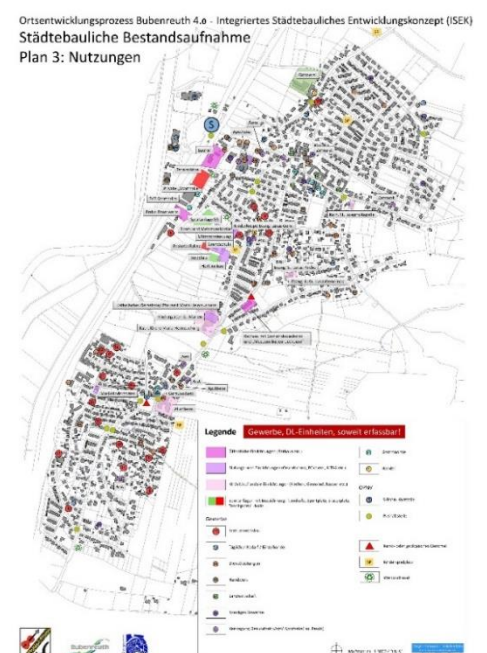
Plan 2: Potentiale

- Historische Wurzeln und gelebte u.a. Instrumentenbauer-Tradition
- Lagegunst mit Nähe zur Wissenschaftsstadt Erlangen
- Gute überörtliche Verkehrsanbindung über ÖPNV und MIV
- Hohe Lebensqualität durch gleichzeitige Stadt- und Naturnähe
- Insgesamt gute Versorgung durch EH, DL, Soziale u. kulturelle Infrastruktur
- Entwicklungspotential bei potentiellen innerörtlichen Neubaulflächen, Nachverdichtung und ggf. durch Flächentausch ...



Plan 3: Nutzungen

- Differenzierte, historisch gewachsene Nutzungsstruktur
- Zum großen Teil funktionierende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und noch vorhandenen Instrumentenbauerbetrieben
- Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikte bei einzelnen Betrieben in traditionellen Mischgebieten der Geigenbauersiedlung
- Leerstände u. Mindernutzungen bei ehemaligen Gewerbearealen und Ladengeschäften der Geigenbauersiedlung, durch Strukturwandel bedingt ...



BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

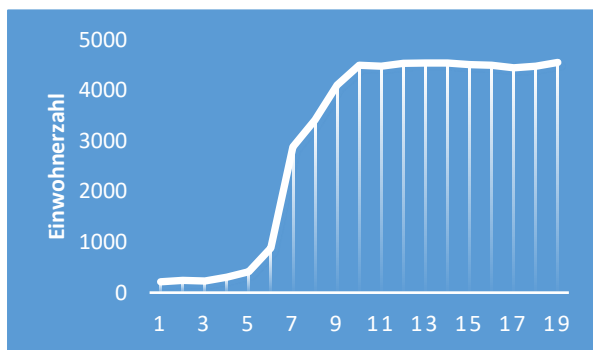
Plan 4: Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Gute soziale, kirchliche und kulturelle Infrastruktur
- Optimierungsbedarf bei Sportstätten (Neuordnung, Neubau bzw. San.) etc.
- Vorhandene Versammlungsräume mit ergänzendem Vernetzungsbedarf
- Verbesserungsbedarf bei Angeboten für Jugendliche durch verbesserte Öffentlichkeitsarbeit und Bereitstellung von Räumen ...



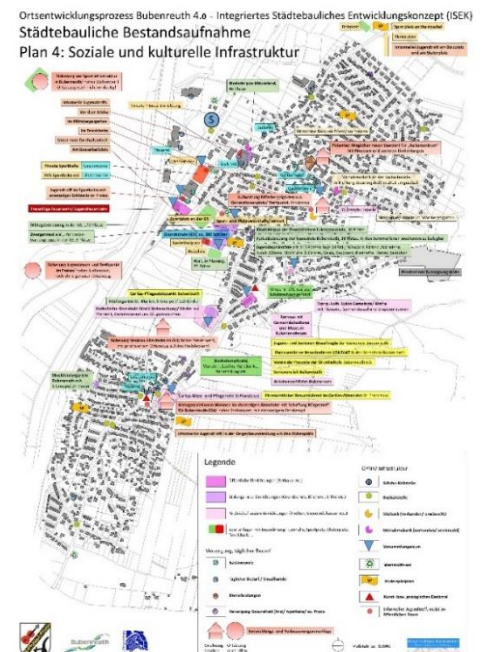
Plan 41: Demographische Entwicklung/ Altersstruktur

- Stagnierende Einwohnerzahl und aktueller Trend zur Überalterung
- Positive Entwicklung bei der Bevölkerungsgruppe der unter 6-Jährigen sowie der unter 15-Jährigen
- In Bubenreuth aufgewachsene junge Leute verlassen dennoch Bubenreuth wegen aktuell fehlenden Wohnraums bzw. aufgrund bislang fehlender Wohnbauflächen ...

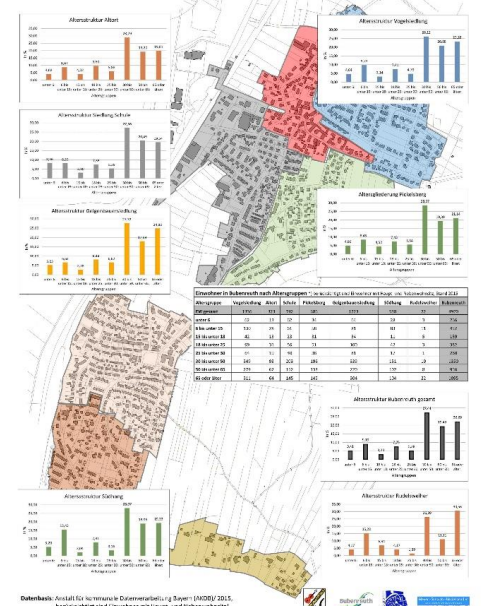


Plan 5: Verkehr

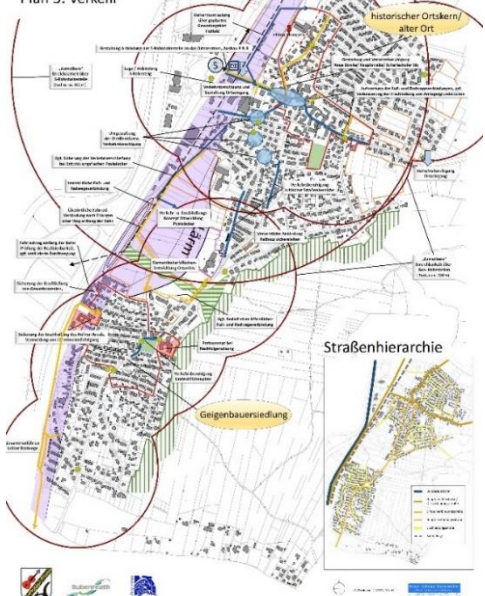
- Gute Verkehrsanbindung über ÖPNV und MIV
- Fuß- und Radverkehr wegen Lagegünstigkeit gut aber auch entwicklungsfähig
- Erschwerte Rahmenbedingungen aufgrund räumlicher Zäsuren und Lärmbelastung durch Verkehrsachsen im Westen (BAB/DB-Strecke)
- Sehr gute Verkehrsanbindung des Altortes über S-Bahn, Bus und übergeordnetes Straßennetz, südlicher Ortsteil mit Defiziten, Verbesserungsbedarf bezüglich der Verknüpfung der Verkehrsträger v.a. an der S-Bahnstation ...



Ortsentwicklungsprozess Bubenreuth 4.0 - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Altersstruktur Bubenreuth nach Teilräumen und Gesamtort 2015



Ortsentwicklungsprozess Bubenreuth 4.0 - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Städtebauliche Bestandsaufnahme Plan 5: Verkehr



ENTWICKLUNGSSTRATEGIE FÜR BUBENREUTH

Die weitere Entwicklung setzt zunächst an den beiden relativ gleichgewichtigen Ortszentren Bubenreuth-Nord (besonders geprägt durch den Altort) und Bubenreuth-Süd (besonders geprägt durch die Geigenbauersiedlung) an. In beiden Ortszentren besteht Handlungsbedarf in Bezug auf den Umgang mit vorhandener Ortsstruktur und Bausubstanz, der in den nächsten ca. 5 bis 20 Jahren schrittweise bewältigt werden sollte. Darüber hinaus sind – trotz der räumlichen Nähe der beiden Ortsteile – verbindende Funktionen ungenügend ausgeprägt bzw. räumliche Disparitäten in Bezug auf die Ortsteile vorhanden (S-Bahn-Anbindung, Einzelhandelsversorgung etc.) und für die Bevölkerung spürbar. Aufgrund der aktuell ungünstigen demographischen Faktoren (Stagnation der Bevölkerung, Überalterung etc.) besteht vorrangig die Notwendigkeit der Sicherung der Infrastruktur im Ort (Schulen, soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen, technische Infrastruktur etc.), insbesondere auch im Hinblick auf die anvisierte zukünftige Entwicklung. Auf der Basis der Voten aus Bürgerentscheid und Bürgerbeteiligung sowie aufgrund politischer Entscheidungen wird dabei folgende Strategie präferiert:

- Weiterentwicklung (Aufwertung, Sanierung und Neuordnung) der beiden Ortszentren im historischen Ortskern des Altortes (Nord) sowie in der Geigenbauersiedlung (Süd);
- Vorrangige Entwicklung der Stein- und Posteläcker (Schwerpunkt Wohnen und Infrastruktur) sowie des Hoffeldes (Schwerpunkt Gewerbe). Siedlungserweiterungen in der Ortsmitte sind primär unter dem Gesichtspunkt des „Zusammenwachsens“ beider Ortsteile zu sehen, ohne deren jeweils eigenes Gepräge zu verlieren.
- Angehen der Entwicklung in den unten genannten räumlichen und inhaltlichen Schwerpunktgebieten.

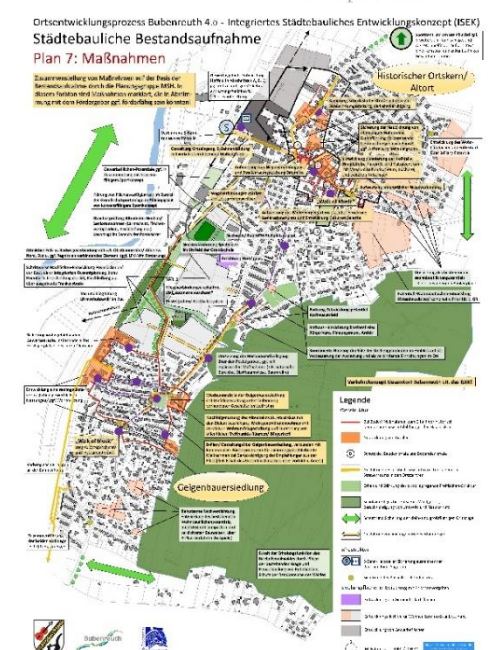
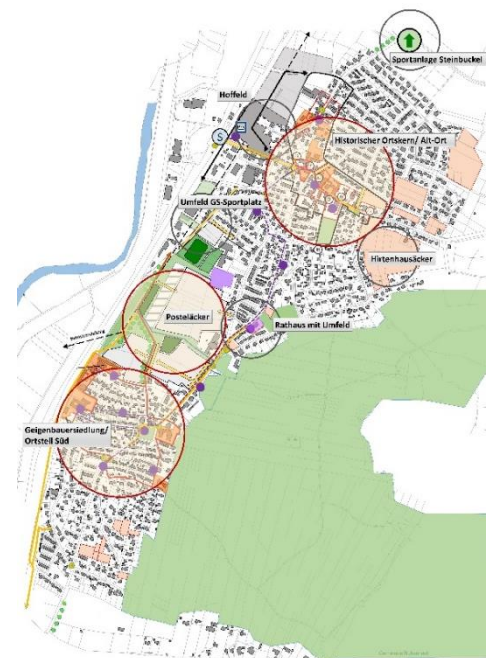
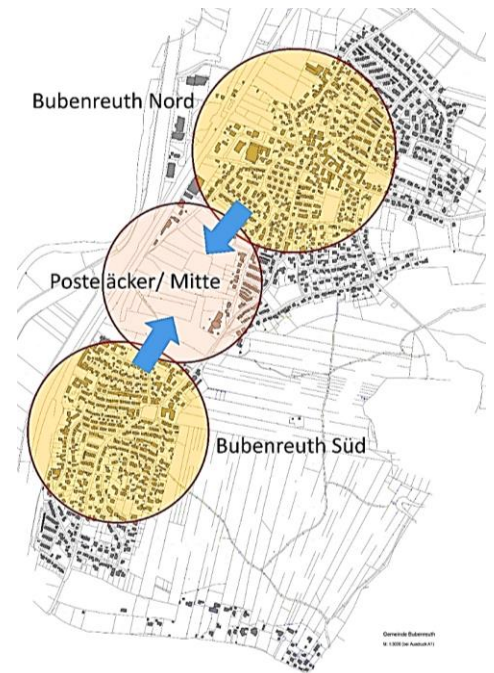
Laut SWOT-Analyse kann bei verbesserten Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass die hohe Lebensqualität in Bubenreuth und ein bereits ansässiges IT -Unternehmen weitere innovative Unternehmen anlocken. Es kann in der Folge neuer Wohnraum für neue Beschäftigte geschaffen werden. Die Überalterung wird gestoppt und die Bedeutung von Bubenreuth wird steigen. Es steigen die Steuereinnahmen, so dass auch die Infrastruktur verbessert werden kann.

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

- Altort/ Bubenreuth-Nord
- Geigenbauersiedlung/ Bubenreuth-Süd
- Posteläcker/ Mitte
- Hoffeld
- Umfeld nördliche Frankenstraße
- Rathaus-Umfeld
- Steinbuckel (Sport)
- Hirtenhausäcker

INHALTLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

- Wohnen und Gewerbe
- Infrastruktursicherung und -Entwicklung
 - Altenheimneubau
 - Lärmschutz
 - Hochwasserschutz
 - Sportinfrastruktur/ -zentrum
 - „Kulturzentrum“ mit Museum Bubenreuth etc.
- Mobilität und Verkehr
- Energie



Ortsentwicklungsprozess Bubenreuth 4.0 - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Plan 6: Entwicklungskonzept

Bubenreuth Nord: Ortskern Altort und Umfeld

Strukturerhalt/ Revitalisierung/ Belebung des historischen Ortskerns u.a. durch behutsame Neuordnung und Sanierung;
Neuordnung Hauptstr. 7 mit Umfeld: „Kulturzentrum“ mit Museum und anderen Einrichtungen/ Erschließung/ gestaltetem Umfeld etc.;
Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung im Ort und an den Ortseingängen, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten etc.;
Sportzentrum am Steinbuckel auf der Basis einer konsens- und zukunftsfähigen Konzeption als eine Option der Sportentwicklung;
Hoffeld: Ansiedlung hochwertigen und wohngebietsverträglichen Gewerbes, Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort;

Bubenreuth Mitte/ Posteläcker:

Integriertes Gesamtkonzept mit dem Ziel der schrittweisen Entwicklung der Posteläcker, Berücksichtigung die Ortsteile verbindender sozialer u. gestalterischer Elemente, Umsetzung von Lärm-, Hochwasserschutz, Regenrückhalt, Schaffung Aufenthaltsflächen und Erhalt naturnaher Flächen etc.;
Neuordnung Sportinfrastruktur, ggf. mit der Option des teilw. Rückbaus der zentral gelegenen Sportflächen an der Grundschule, ggf. Umnutzung von Tennisanlage und Sportheim;
Neubau Seniorenwohnen St. Franziskus bevorzugt auf den Posteläckern;

Posteläcker

Rathaus mit Umfeld

Rathaus mit Umfeld

Rathaus am Standort sichern und entwickeln: Einrichtung barrierefreies Bürgerbüro, Archiv und ggf. „Planungsraum“
Schrittweise Entwicklung des Potentials des Umfeldes: Wohnen etc.;
Auslastung und Vernetzung der vorhandenen Infrastruktur: u.a. Versammlungsräume der Kirchgemeinden in der Ortsmitte;

Bubenreuth Süd: Geigenbauersiedlung mit Südhang

Struktursicherung Geigenbauersiedlung z.B. über Bebauungs-Plan/ Gestaltungs-fibel verbunden mit kommunalem Förderprogramm für sanierungsabschließende Maßnahmen bei Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Gestaltungs-fibel (Ziel: Erhalt des Ensemblecharakters über Vorbild- u. Anreizfunktion)
Nachfolgenutzung Altenheim St. Franziskus: Mehrgenerationen-/Studenten-wohnen möglichst mit Bürgertreff/ Versammlungsraumangebot für den Ortsteil Süd (Ziel: Intensivierung des Ortslebens);
Aufwertung und Verkehrsberuhigung Eichenplatz mit Platz- und Straßenraumgestaltung, Einrichtung Wochenmarkt
Stärkung der Nahversorgung um den Eichenplatz;
Sicherung der Gewerbestandorte: Erschließung, Erweiterung, Umzug und Umnutzung, Lösungssuche vor dem Hintergrund der Mischgebietsproblematik;
Sanierung/ Nutzungsintensivierung Höfner-Areal und ggf. weiterer Areale, Sicherung der Erschließung abgestimmt mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft

Grundsätzliche Entwicklungsprämissen:

Gleichgewichtige Entwicklung der beiden Ortsteile Nord und Süd, ergänzt um die schrittweise Entwicklung im Bereich der Posteläcker, auf der Basis des polyzentralen Konzeptes.
Revitalisierung und Sanierung der beiden Ortsteile: Maßnahmenswerpunkte im Ortskern Bubenreuth-Nord und ggf. später in der Geigenbauersiedlung durch Bündelung von kommunalen, privaten und öffentlichen (Förder-) Mitteln, Aufnahme in Städtebauförderungsprogramm (Programm Soziale Stadt) etc.
Öffentlicher Raum: Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Entschärfung von Engstellen und Gefahrenpunkten bzw. Straßeneinmündungen, Umsetzung von Fuß- und Radwegen, ergänzende gestalterische Maßnahmen im Ortszentrum, Ausbau der Barrierefreiheit, Schaffung und Sicherung von Bewegungsmöglichkeiten und Treffpunkten im öffentlichen Raum (innerörtliche Freiräume, Bänke, Mehrgenerationenplatz etc.).
Identität des Ortes und Kultur: Stärkung der örtlichen Einrichtungen und Vereine. Sicherung, Weiterentwicklung und koordinierte Bereitstellung der Versammlungsstätten. Schaffung eines Identifikationsortes für beide Ortsteile mit Innen- und Außenwirkung durch Umsetzung eines „Kulturzentrums“ mit „Museum Bubenreuth“, kombiniert mit weiteren Einrichtungen und multifunktionalem Treffpunkt/ Raum, möglichst im Objekt Hauptstr. 7. Identitätsstiftende inhaltliche Verbindung beider Ortsteile durch Umsetzung des „Weges für Ortsgeschichte und Instrumentenbau bzw. Walk of Music“ mit Anbindung an das „Kulturzentrum“ und die S-Bahn-Haltestelle.
Infrastruktursicherung: Sicherung und Entwicklung der schulischen, sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur. Schwerpunktsetzung auf Jugend und Senioren (Netzwerkbildung, Verbesserung Öffentlichkeitsarbeit, integrative Projekte, bauliche Maßnahmen Gebäude und öffentlicher Raum). Im Einzelnen geht es v.a. um den Altenheim-Neubau mit sinnvoller Umnutzung des Bestandsgebäudes, möglichst in Richtung Mehrgenerationenwohnen mit Bürgertreff für den Ortsteil Süd sowie das Sportzentrum für Bubenreuth unter Einbeziehung der Standorte Steinbuckel, GS-Sportplatz sowie Altstandorte Sportheim und Tennisanlage (Prüfung auf Eignung ggf. Ausschluss).
Intensivierung Wohnen unter folgenden Aspekten: Nachverdichtung im Bestand, Wohnen auf Entwicklungsflächen, passiver Lärmschutz, neue Wohnformen, Gemeinschaftsprojekte, Konversion von Gewerbeobjekten, Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des demographischen Wandels.
Gewerbeentwicklung: Schrittweise Umsetzung des Gewerbestandorts Hoffeld sowie ggf. weiterer Potentiale, wie z.B. interkommunale Gewerbegebiet mit Möhrendorf, „Gewerbehof Posteläcker“.
Umwelt und Energie: Hoher Stellenwert von Umwelt- und Naturschutz, Schutz von Regnitzau, umgebender Landschaft, Übergänge in die Landschaft sowie der Randbereiche des Bischofsmeilwaldes. Energieeinsparung, Einsatz regenerativer Energien, Ressourcenschutz mit Umsetzung entsprechender Projekte und Maßnahmen u.a. auf der Basis des Energienutzungsplans.
Mobilität und Verkehr: Priorisierung umweltschonender Mobilitätskonzepte (Fuß- und Radfahrverkehr, E-Mobilität etc.) auf der Basis eines Verkehrskonzepts für den gesamten Ort. Sicherung der Mobilität und Verbesserung der Erreichbarkeit von Bubenreuth-Süd mit dem ÖPNV (Bus) sowie des Gesamtortes in den Abendstunden und am Wochenende.
Freizeit und Naherholung: Sicherung der Erholungsfunktion des Bischofsmeilwaldes, insbesondere durch Pflege der bestehenden Wege, Neuaufstellung von Ruhebänken, Bereitstellung und Sicherung von Angeboten für Freizeit und Naherholung wie Kinderspielflächen, Bewegungs- und Treffmöglichkeiten im öffentlichen Raum ergänzt durch inhaltliche Angebote wie z.B. „Walk of Music“.
Weiterhin hoher Stellenwert der Bürger- bzw. Akteursbeteiligung in Bubenreuth!



Maßstab: ca. 1:3000 / DIN A1



HANDLUNGSBEDARF HISTORISCHER ORTSKERN IM ALTORT

Im Altort sind es v.a. die nur noch zum Teil landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit historischen Gebäuden entlang von Haupt- und Scherleshofer Straße, deren ortsbildprägende Struktur, Bausubstanz und zukünftige Nutzung über Sanierungen bzw. Neuordnung gesichert werden sollten. Zwischenzeitlich wurde das Anwesen Hauptstr. 7 von der Gemeinde erworben und soll in ein „Kulturzentrum“ mit integrativem Bürgertreff, Museum, Veranstaltungsräumen etc. überführt werden sowie teilweise auch dem „sozialen Wohnen“ dienen. Eng damit verknüpft ist die Neuordnung und Gestaltung einer „verbindenden Gasse“, die auch das Objekt und benachbarte Anwesen erschließt. Darüber hinaus sind Straßenräume zu sanieren sowie Gefahrenstellen entlang von Haupt- und Scherleshofer Straße zu entschärfen, die durch Engstellen und einmündende Straßen bedingt sind. Zusätzlich ist eine attraktive Verbindung zwischen Ortskern und S-Bahn-Halt sicherzustellen. Nächste planerische Schritte sind die Durchführung „Vorbereitender Untersuchungen“ nach Baugesetzbuch sowie ggf. die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets „Historischer Ortskern des Altortes Bubenreuth“.



HANDLUNGSBEDARF GEIGENBAUERSIEDLUNG

Die Geigenbauersiedlung, die in den Jahren 1949 bis 1957 in fünf Bauabschnitten mit ca. 500 Wohnungen errichtet wurde, besitzt aufgrund der Struktur der Gesamtanlage „Ensemblecharakter“ und sollte deshalb in ihrer räumlichen Einheit und besonderen städtebaulichen Struktur möglichst erhalten werden. Bezogen auf die Bausubstanz handelt es sich dabei um schnell errichtete 50er Jahre Bauten mit, gemessen an heutigen Anforderungen, beengten Wohnverhältnissen. Herausragende Einzelbaudenkmäler sind deshalb nicht vorhanden. Darüber hinaus wurden vielfältige Überformungen in Form von Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern, Nebengebäuden und Zufahrten vorgenommen. Der weitere Umgang mit dem geschichtsträchtigen Gebiet im Hinblick auf Bodenordnung, Sanierung, Gestaltung des privaten und öffentlichen Raumes und Planungsrecht sollte über „Vorbereitende Untersuchungen“ nach Baugesetzbuch weiter konkretisiert werden. Auf der Grundlage des B 4.o-ISEK-Prozesses werden folgende Aspekte als relevant erachtet: Die am Rande der Siedlung oder entlang des Werkstättenwegs situierten Gewerbeareale sollten, soweit sie mindergenutzt bzw. leerstehend sind, saniert bzw.



wohngebietsverträglich genutzt werden. Aufgrund erkennbarer Tendenzen der zunehmenden Umnutzung von bestehenden Gewerbebetrieben wegen Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Nachbarschaftskonflikten, sollte im Rahmen einer Überarbeitung des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung als Mischgebiet (MI) aufgegeben und durch die Darstellung als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) ersetzt werden, um dem schon erfolgten und sich fortsetzenden Strukturwandel Rechnung zu tragen und Nutzungsänderungen in Richtung „Wohnen“ zu erleichtern und nicht weiter zu behindern.

Die Nachfolgenutzung des mittlerweile geltenden Anforderungen nicht mehr entsprechenden Altenheims „St. Franziskus“, welches durch den Träger Joseph-Stiftung an anderer Stelle im Ort neu errichtet werden soll, ist zu sichern. Für den zentral gelegenen Standort in der Nähe des Eichenplatzes, der mittels Bus erreichbar ist und Einkaufsmöglichkeiten aufweist, bietet sich als sinnvolle Nachfolgenutzung eine Mehrgenerationen-Wohnanlage mit unterschiedlich großen Wohneinheiten ggf. auch für Studenten an. Aufgrund der im Vergleich zum Altort schlechteren Ausstattung des südlichen Ortsteils mit Versammlungsräumen ist dringend zu empfehlen, dort auch einen Bürgertreff bereitzustellen. Darüber hinaus ist das Parken im Umfeld des Eichenplatzes in Zusammenhang mit der Umnutzung und Sanierung des Objekts neu zu ordnen.

Die infrastrukturelle Ausstattung des südlichen Ortsteils bezüglich Einzelhandel und Dienstleistungen, insbesondere im Umfeld des Eichenplatzes, sollte in Zukunft verbessert werden. Sollten weitere Geschäfte schließen, könnte z.B. ein Wochenmarkt etabliert werden, für den ein Standort im Zusammenhang mit der Nachfolgenutzung des Altenheims bzw. der Umgestaltung des Eichenplatzes gefunden werden könnte. Wichtig wäre für den südlichen Ortsteil zudem eine Erweiterung des Bustaktes in den Abendstunden und am Wochenende. Die Verkehrssituation in der Birkenallee am Eichenplatz könnte durch bauliche Maßnahmen im Zuge einer späteren Umgestaltung verbessert werden. Die Entwicklung und Errichtung des vom Verein Bubenreutheum vorgeschlagene Weges zu Ortsgeschichte und Instrumentenbau „Walk of Music“ (Arbeitstitel des Vereins Bubenreutheum), der vor allem auch die Geigenbauersiedlung tangiert, ist vor dem Hintergrund der Bewahrung der Ortsgeschichte und -identität empfehlenswert.



GEWERBEGEBIETSENTWICKLUNG HOFFELD

In Bubenreuth sind derzeit keine entwicklungsfähigen Gewerbeflächen u.a. für umsiedlungswillige Bestandsbetriebe, die aus problematischen Mischgebietslagen im Ort (Geigenbauersiedlung) wegziehen bzw. ihr Betriebsgelände erweitern möchten, mehr vorhanden. Darüber hinaus gibt es Zielvorstellungen, innovative Betriebe aus dem IT-, Dienstleistungs- bzw. Medienbereich anzusiedeln, um damit u.a. vorhandene Ansätze zu stärken. Außerdem sollen als Folge des S-Bahn-Ausbaus zusätzliche „Park & Ride“- bzw. Fahrradabstell-Plätze in diesem Bereich untergebracht werden. Der Gemeinderat von Bubenreuth hat deshalb im Jahr 2014 beschlossen, für ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit einer Größe von ca. 5,0 ha in der Nähe der S-Bahn-Station, zwischen der Bahnlinie und dem Altort, ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festzusetzen.

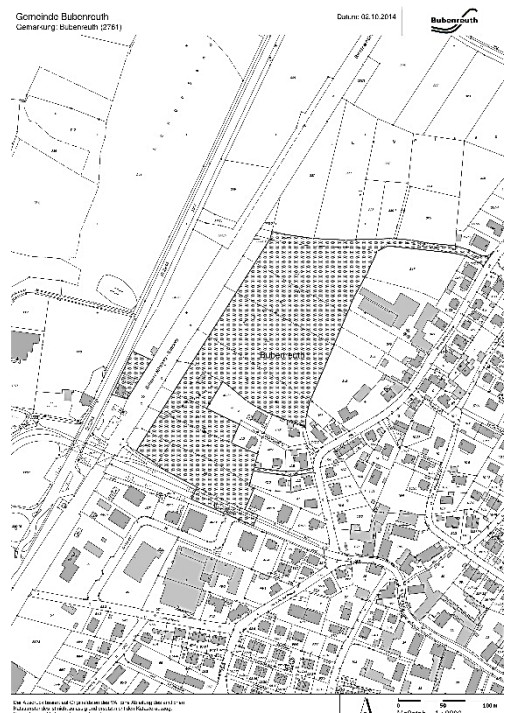
Die angestrebte Entwicklung folgt dabei nicht nur den Ergebnissen des Bürgerentscheids von 2015, welcher die weitere Gewerbeentwicklung in diesem Ortsbereich ausdrücklich vorsieht, sondern auch dem geltenden Flächennutzungsplan, der das Hoffeld als letzte verfügbare (rein) gewerbliche Fläche darstellt. Im Bereich der sogenannten „Posteläcker“ sind lediglich gemischte Bauflächen vorgesehen.

Das Hoffeld soll aktuell in zwei Abschnitten als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im jeweiligen förmlichen Aufstellungsverfahren gem. BauGB befindet sich derzeit schon der Bebauungsplan „Hoffeld-Süd“. Das Verfahren „Hoffeld-Nord“ wurde noch nicht eingeleitet. Da die gemeindlichen Planungsabsichten für das „Hoffeld-Süd“ nur zeitlich begrenzt mit der geltenden Veränderungssperre vor einem zuwiderlaufenden privaten Bauvorhaben geschützt werden können, muss das Verfahren Hoffeld-Süd bis zum Ablauf der bis 04.10.2017 noch zu verlängernden Veränderungssperre abgeschlossen werden. Eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht ohne weiteres möglich, wäre rechtlich angreifbar und muss deshalb vermieden werden.

Schon während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wird ein sich ggf. anschließendes Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke vorbereitet. Die Dauer dieses möglicherweise erforderlichen weiteren bauplanungsrechtlichen Verfahrens hängt maßgeblich vom Grad der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer ab.

Je nachdem ob weitere gewerbliche Flächen benötigt werden, soll das Verfahren „Hoffeld-Nord“ eingeleitet werden. Die mögliche und angestrebte Durchbindung der Erschließungsstraße im Hoffeld von der Neuen Straße bis an den nördlichen Ortsrand zur Gemeindeverbindungsstraße nach Igelsdorf bleibt daher vorläufig noch eine Zukunftsvision.

Verfahrensabweichungen könnten sich vor allem aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen von Gemeinde und Grundstückseignern ergeben. Während eine eindeutige Beschlusslage des Gemeinderats mit dem Ziel der Umsetzung eines Gewerbegebiets vorliegt, streben nahezu alle Grundstückseigentümer aus Gründen einer lukrativeren Vermarktung an, ihre Flächen als Mischgebiet oder – noch lieber – als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Gegen ein Wohn- und selbst gegen ein Mischgebiet sprechen jedoch die Lärmbelastung durch Bahn, Autobahn und Staatsstraße. Aktuell wird u.a. auch auf Wunsch der Grundeigentümer eine weitere, differenzierte Lärmschutzuntersuchung durchgeführt, mit der nicht nur Immissionen, sondern auch die vom Gebiet erzeugten Emissionen untersucht und gegebenenfalls Lärmkontingente festgelegt werden. Das Planungsvorhaben wurde innerhalb des B 4.0-Prozesses ausgiebig diskutiert und stellt gemäß dem ISEK-Bericht ein wichtiges Element einer ausgewogenen Entwicklung Bubenreuths dar. Weitere Information siehe unter: <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,103>



WOHNGEBIETSENTWICKLUNG POSTELÄCKER

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Bürger- und Ratsbegehrens am 25.05.2014, der Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie der im Rahmen der Bürgerbeteiligung des Bubenreuth B 4.o-ISEK-Prozesses vollzogenen intensiven Diskussion und Konkretisierung der Zielvorstellungen wurden die Ergebnisse in den abschließenden Bericht eingebracht. Das in Arbeitsgemeinschaft von der Gemeindeverwaltung und der Ortsentwicklungsgruppe erstellte Berichtsheft dokumentiert den „Planungsstand Posteläcker“ zum Stand 01.06.2016 und kann unter dem Link <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,103> eingesehen werden.

Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung haben sich parallel dazu intensiv mit den Vorschlägen aus den Bürgerforen und -werkstätten in mehreren Gemeinderatssitzungen und Klausuren in 2013, 2014 und zuletzt am 28.11.2015 auseinandergesetzt, Fachgutachten eingeholt und notwendige Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Als Folge der im o.g. Statusbericht sowie unter 3.3 im ISEK-Bericht beschriebenen „Herleitung der Entwicklungsstrategie“ für ganz Bubenreuth durch den Gemeinderat wurde für das ca. 15 ha große Gebiet ein Entwicklungsrahmen festgelegt. Gemäß dem in der Gemeinderatssitzung im Dezember 2016 priorisierten Szenario 2 mit dem Titel „Zusammenwachsen“ soll sich das zwischen den Ortsteilen Bubenreuth-Nord, Altort und Bubenreuth-Süd, Geigenbauersiedlung, gelegene Gebiet in der Ortsmitte der Gemeinde wie folgt entwickeln:

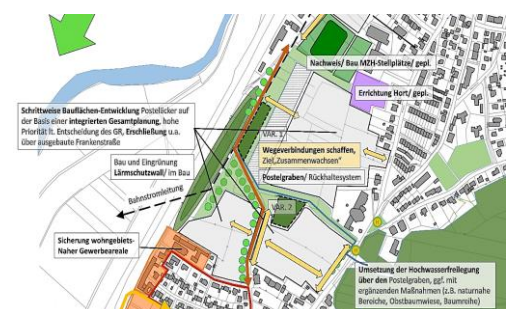
- Voraussichtlich abschnittsweise Entwicklung der Posteläcker/ Mitte mit dem Ziel, eine „natürliche“ Ergänzung der beiden Ortsteile Nord/ Alter Ort und Süd/ Geigenbauersiedlung zu ermöglichen;
- Auf absehbare Zeit keine Bildung eines neuen Zentrums auf den Posteläckern, sondern ausdrückliche Stärkung der bestehenden Ortskerne (polyzentrale statt monozentraler Entwicklung);
- Zusätzliche Stärkung der Verbindungswirkung über Infrastrukturmaßnahmen (Fuß- und Radwege, Grünflächen, Busverkehr etc.).

Das Szenario „Zusammenwachsen“ bedeutet deshalb insbesondere:

- Blockweise Wohnbauland- und gegebenenfalls Mischgebiets- und Gewerbeentwicklung einschließlich einer Nahversorgungsfunktion auf den Posteläckern (aufeinanderfolgende Entwicklung mehrerer größerer in sich geschlossener Bereiche);
- Neubau einer größeren Anlage für verschiedene Formen des Seniorenwohnens;
- Keine Verlagerung des Rathauses und sonstiger öffentlicher Einrichtungen auf die Posteläcker.

Basis der weiteren Vorgehensweise ist der Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2015, in dem er sich zum Szenario 2 des „Zusammenwachsen“ bekennt. Der Gemeinderat ist sich folgender Rahmenbedingungen des Gebiets Posteläcker bewusst: „Restriktionen“ (Lärm der benachbarten Verkehrswege, schwierige Anbindung an leistungsfähige Straßen, Hochspannungsleitung der Bahn), erforderlichen Koordination mit dem Hochwasserschutzkonzept und mit großer Wahrscheinlichkeit Erfordernis der Überplanung in seiner ganzen Größe mit nur einem Bebauungsplan, falls das Bauerwartungsland nicht von der Gemeinde „zwischen erworben“ wird. Dies wird einen längeren Zeitraum - ausgegangen wird von fünf bis zehn Jahren - in Anspruch nehmen.

Der Verwaltung wird deshalb aufgegeben, die oben genannten Restriktionen der Posteläcker für die weiteren Planungen vertiefend untersuchen zu lassen und die Bürgerschaft nicht nur gemäß den gesetzlichen Erfordernissen, sondern weiterhin modellhaft so gut wie möglich in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.



WEITERE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

ENERGIEEINSPARUNG

Maßgeblich initiiert mit dem durch Gemeinderatsbeschluss am 18.10.2011 eingesetzten Arbeitskreis „Energiewende Bubenreuth“ erfolgte ein schrittweises Umdenken in Bubenreuth hin zu einem bewussten und sparsamen Umgang mit Energie. Der Gemeinderat legte sich in der gleichen Sitzung per Beschluss folgende Leitvorstellung zugrunde: „Die Gemeinde Bubenreuth strebt an, eine energieautarke Kommune zu werden und schließt sich damit dem Beispiel anderer Kommunen an“. Im ISEK (Ziele-Maßnahmen-Übersicht) wurden hierzu folgende Zielformulierungen getroffen:

- Der Umbau der Energieversorgung auf erneuerbare Energien ist eine Investition in die Zukunft. Bei Neubauten und Sanierungen gemeindlicher Liegenschaften wird die Gemeinde Bubenreuth ihrer Vorbildfunktion nachkommen und Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz umsetzen (Energieleitlinien).
- Die Gemeinde Bubenreuth übt eine wichtige Vorbildfunktion im Hinblick auf die Energieeinsparung und -effizienz aus und fördert die Beratung ihrer Bürger und Gewerbebetriebe.
- Bürger und Gewerbetreibende sollen über finanzielle Anreize bzw. Fördermöglichkeiten informiert und zu Energieeinsparmaßnahmen, energetischer Sanierung sowie den Ausbau erneuerbarer Energien motiviert werden. Auf unterschiedliche Bauformen und das Ortsbild soll Rücksicht genommen werden.
- Bezüglich einer nachhaltigen Beschaffung sollten Lebenszykluskosten von Produkten berücksichtigt werden.

Mittlerweile wird begleitend ein Energienutzungsplan erstellt, dessen Maßnahmenempfehlungen in die zukünftige Entwicklungsplanung mit einfließt.

INFRASTRUKTURSICHERUNG UND –ENTWICKLUNG

Die Herausforderungen an die Infrastruktursicherung in Bubenreuth sind groß. Aufgrund von Sachzwängen und bestätigt durch den in der Befragung geäußerten Bürgerwillen, stehen mehrere Infrastrukturaufgaben parallel an. Zunächst ist der **Lärmschutz entlang von Bahnstrecke** und mittelbar auch Autobahn zu verbessern. Während die Bahn aufgrund des viergleisigen Streckenausbaus, welcher der Gemeinde Bubenreuth und ihren Bürgern ohnehin eine Reihe von Sperrungen während der Bauzeit abverlangt, eine 3,5 Meter hohe Lärmschutzwand auf der Westflanke baut, entschied sich die Gemeinde vor dem Hintergrund anvisierter Entwicklungsmaßnahmen in der Ortsmitte, einen zusätzlichen, neun Meter hohen Lärmschutzwall zu bauen. Daneben stehen umfangreiche **Hochwasserschutzmaßnahmen** im Gemeindegebiet an, die in mehreren Schritten umgesetzt werden. Sie betreffen sowohl den nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets als auch die Entwicklungsflächen auf den Posteläckern.

Die **soziale und kulturelle Infrastruktur** betreffend sind zunächst sowohl der neue Standort des bestehenden **Altenheims** zu sichern als auch eine adäquate Nachfolgenutzung des Altstandortes in zentraler Lage zu gewährleisten. Darüber hinaus stehen Entscheidungen zur zukünftigen Ausrichtung der **Sportinfrastruktur** bzw. ggf. der Errichtung eines Sportzentrums an, um das Sportangebot langfristig zu sichern. Dies betrifft bzw. tangiert mehrere Standorte im Ort und zieht ggf. weitere Nachfolgeentscheidungen bzgl. der Ortsentwicklung nach sich. Als weitere Maßnahme steht die **Sicherung der historischen Hofstelle, Hauptstraße 7** an, mit dem Ziel der **Umwandlung in ein Kulturzentrum** mit Instrumentenbaumuseum, Bücherei, künstlerischen und interkulturellen Angeboten.



Zusammenfassend ergeben sich – neben den inhaltlichen Themen – folgende strukturellen Ansatzpunkte für den weiteren B 4.o-Prozess:

- Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde (teilweise umgesetzt);
- regelmäßige Strategieklausuren des Gemeinderats;
- Erhalt des hohen Standards an Bürgerbeteiligung bzw. Rückkopplung an die Akteure vor Ort, z.B. über bewährte Bürgerforen, Multiplikatoren-Workshops oder Arbeitskreise;
- konsequente Arbeit im Rahmen der Städtebauförderung, aktuell i. R. des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“, Bündelung von Fördermitteln und lokalen Ressourcen;
- Optimierung des Arbeitsprozesses über Zeitpläne zum B 4.0-Prozess, zu Planungsvorhaben (Hoffeld, Posteläcker, mögliches Sanierungsgebiet historischer Ortskern etc.) und Einzelmaßnahmen;
- gemeinsames Verfassen von Zwischenberichten zu Planungsständen (z.B. Hoffeld, Posteläcker, Hauptstr. 7) durch Verwaltung und Arbeitskreis EWB/AG Ortsentwicklung mit dem Ziel der Informationen der Bevölkerung und zur Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat;
- Bei Bedarf Einbeziehen von Hochschulen, angedacht ist z.B. ein studentischer Wettbewerb für den Bereich der Posteläcker.

Abschließend betrachtet hat sich der seit 2013 laufende B 4.o-Prozess für die Gemeinde Bubenreuth vor dem Hintergrund der geschilderten Umstände eines – kurz gesagt – offenkundigen „Entwicklungsstaus“ als sehr fruchtbar erwiesen. Er mündete zwischenzeitlich in das ISEK mit operationalisierten Zielen und konkreten Maßnahmen.

Viele lokale Akteure brachten sich in den Prozess in vielfältigen Formen engagiert mit ein. Der Diskussionsprozess verlief dabei nicht immer nur spannungsfrei und forderte der 4500-Einwohner-Gemeinde Bubenreuth einen beachtlichen finanziellen und personellen Aufwand ab.

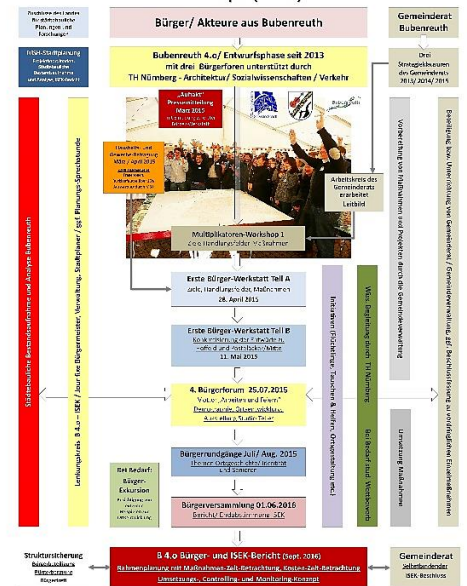
Die Zusammenarbeit mit den Hochschulen erfolgte in Form von Bestandsaufnahmen durch Studentengruppen, gestalterischen Arbeiten (Entwürfe zu inhaltlichen Themen und räumlichen Standorten), thematische und persönliche Inputs anlässlich von Bürgerforen bzw. Bürgerwerkstätten, Durchführung von Bügerrundgängen und Semesterarbeiten. Wohl wegen der gegenüber der Gemeinde unterschiedlichen, auf Semester bezogenen Arbeitsrhythmen war die Zusammenarbeit nicht immer einfach, brachte jedoch wichtige Impulse in Bezug auf die weitere Ortsentwicklung v.a. durch die Visualisierung von „unbelasteten“ Entwicklungsmöglichkeiten und Visionen.

Die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ mit Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung eröffnet der Gemeinde Bubenreuth einen erweiterten Spielraum in Bezug auf die zukünftige Entwicklung, v. a. innerhalb der bestehenden Ortszentren.

Gleichwohl wird der gesamte Aufwand für die Entwicklung der Bestandsgebiete Altort und Geigenbauersiedlung sowie für die Neubaugebiete Hoffeld und Posteläcker sehr hoch sein und für eine Gemeinde dieser Größenordnung eine große finanzielle und personelle Herausforderung darstellen, auch wenn sie sich vermutlich über einen längeren Zeitraum von bis zu 20 Jahren erstrecken wird.

Das durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr geförderte „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ leistet dazu einen wichtigen Beitrag.

Bubenreuth 4.0
mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungs-
Konzept (ISEK)

[illegible]

IMPRESSUM

Gemeinde Bubenreuth

Zeitraum

01.2015 bis 10.2016

Impulsgeber und Unterstützer:

Arbeitskreis des Gemeinderats „Energiewende Bubenreuth“ mit seinen Arbeitsgruppen

Beteiligte Hochschulen:

Technische Hochschule Georg Simon Ohm Nürnberg, Fakultäten Architektur, Bauingenieurwesen, Energietechnik und Sozialwissenschaften, Akademie der bildenden Künste Nürnberg, Klasse/ Studio Jürgen Teller

Planung und Koordination B 4.o-ISEK-Prozess/ Berichtsfassung ISEK:

Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller Gbr. Altdorf

Büro für räumliche und soziale Planung

Betreuung:

Regierung von Mittelfranken

Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung:

Oberste Baubehörde im

Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2016