

Gemeinden Heroldsbach / Hausen

Interkommunales, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm Klei-
nere Städte und Gemeinden mit Mitteln des Bundes und des
Freistaats Bayern gefördert.



AUFTRAGGEBER:



Gemeinde Heroldsbach

vertreten durch

1. Bürgermeister Herr Benedikt Graf von Bentzel



Gemeinde Hausen

vertreten durch

1. Bürgermeister Herr Bernd Ruppert

VERFASSER:



RSP Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24, 95448 Bayreuth



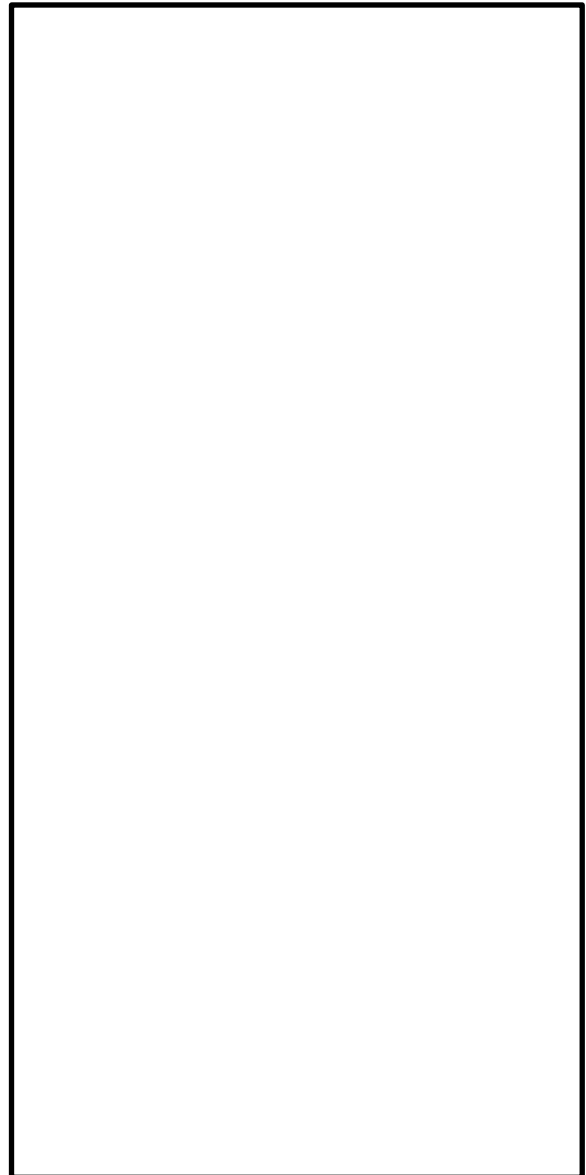
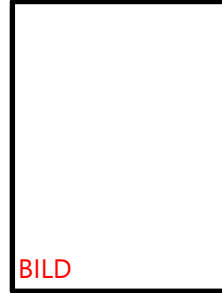
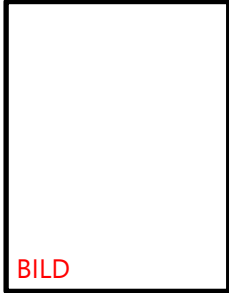
GEO-PLAN Bayreuth
Am Mühlgraben 10, 95445 Bayreuth

mit fachlicher Beratung der



OBERMEYER Planen + Beraten GmbH
Hansastr. 40, 80686 München

Grußworte der Ersten Bürgermeister



Ergebnisbericht, Teil 1

– Textteil –

Inhalt

1. Anlass, Zielorientierung, Prozessablauf	10
1.1 Planungsauftrag und Interkommunaler Ansatz	10
1.2 Heroldsbach / Hausen, eine Bilanz des bisher Erreichten	11
1.3 Planungs- und Partizipationsprozess	15
1.4 Chronologischer Ablauf des Planungs- und Beteiligungsprozesses	20
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	21
2.1 Lage und räumliche Einordnung	21
2.2 Geschichte	22
2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben	24
2.3.1 Regionalplan Oberfranken West.....	24
2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	25
2.3.3 Bebauungspläne.....	26
2.3.4 Denkmalschutz.....	29
3. Bestandsauswertung / Stärken- und Schwächenanalyse	31
3.1 Städtebau.....	31
3.1.1 Befragungsergebnis zum städtebaulichen Umfeld	33
3.1.2 Heroldsbach und Hausen im Siedlungsraum	34
3.2 Wohnen und Ortsstruktur	35
3.2.1 Wohnen	35
3.2.2 Ortsstruktur	35
3.2.3 Historische Entwicklung	38
3.2.4 Öffentlicher Raum / Verkehrsflächen.....	39
3.2.5 Ortskern Hausen.....	39
3.2.6 Erweiterungsgebiete Hausen	39
3.2.7 Bebauungs- und Parzellenstruktur	40
3.2.8 Gebäudetypen.....	42
3.2.9 Nutzung	43
3.3 Naturraum und Landschaft.....	44
3.4 Verkehr, Straßen und Wege	45
3.4.1 Fließender Verkehr, Überregionale Anbindung.....	45

3.4.2 ÖPNV	46
3.4.3 Ruhender Verkehr	46
3.4.4 Fuß- / Radverkehr	47
3.5 Bevölkerung und Demographie	48
3.5.1 Bevölkerungsentwicklung	48
3.5.2 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	53
3.6 Soziale Infrastruktur, Jugend und Senioren	55
3.6.1 Einrichtungen der Kinderbetreuung	55
3.6.2 Allgemeinbildende Schulen	56
3.6.3 Angebote für Kinder und Jugendliche	57
3.6.4 Medizinische Versorgung	59
3.6.5 Angebote für Senioren	60
3.7 Wirtschaft und Beschäftigung	61
3.7.1 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche	62
3.7.2 Pendler	64
3.8 Einzelhandel und Nahversorgung	66
3.8.1 Grundlagen der Einzelhandelserhebung	66
3.8.2 Einzelhandelsbestand	66
3.8.3 Räumliche Struktur des Einzelhandels	68
3.8.4 Regionale Wettbewerbssituation	70
3.8.5 Einzelhandelsnachfrage	71
3.8.6 Tragfähige Verkaufsflächen	74
3.8.7 Nahversorgung in den Ortsteilen	75
3.9 Freizeit und Naherholung	77
3.9.1 Vereine	77
3.9.2 Naherholungsmöglichkeiten und Veranstaltungen	77
3.9.3 Gastronomie	78
4. Ortsteilsteckbriefe	79
4.1 Gemeinde Hausen	80
4.1.1 Hausen	80
4.1.2 Wimmelbach	81
4.2 Gemeinde Heroldsbach	82
4.2.1 Heroldsbach	82
4.2.2 Poppendorf	83
4.2.3 Oesdorf	84
4.2.4 Thurn	85
5. Leitbilder, Entwicklungsziele und Projekte	86
5.1 Übergeordnetes Leitbild	86
5.2 Städtebau	87

5.3 Wohnen und Ortsstruktur	87
5.4 Infrastruktur	88
5.5 Einkaufen und Versorgen	88
5.6 Generationen – Familien und Kinder; Jugend Senioren.....	89
5.7 Freizeit und Naherholung	89
5.8 Verkehr; Straßen und Wege	90
5.9 Interkommunale Kooperation	90
6. Entwicklungskonzepte / Rahmenpläne.....	91
6.1 Handlungsfeld Ortsstruktur / Siedlungsentwicklung.....	92
6.1.1 Ortsstruktur	92
6.1.2 Siedlungsentwicklung	92
6.1.3 Ortsgestalt	95
6.1.4 Kommunales Förderprogramm	96
6.1.5 Gestaltungsfibel.....	96
6.1.6 Baubegleitende Beratung	96
6.1.7 „Haus des Jahres“	96
6.1.8 Leerstands-beseitigung / -prävention.....	97
6.1.9 Leerstands-offensive.....	97
6.2 Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld.....	98
6.2.1 Innenentwicklung.....	98
6.2.2 Organisationsmöglichkeiten der Innenentwicklung.....	99
6.2.3 Wie kann die Veräußerung weiter attraktiv gestaltet werden?	99
6.2.4 Barrierefreiheit	99
6.2.5 Wohnen im Ortskern	100
6.2.6 Förderung des Erwerbs privaten Wohneigentums in den Ortskernen.....	100
6.2.7 Fachübergreifende Beratung privater Eigentümer.....	100
6.2.8 Angebotsplanungen und Sanierungskonzepte	101
6.3 Handlungsfeld Infrastruktur	101
6.3.1 Sanierung des Sport- und Gemeindezentrums Hausen.....	101
6.3.2 Ausbau der KITA-Plätze.....	102
6.3.3 Hochwasserfreilegung	103
6.3.4 Energiekonzept.....	103
6.4 Handlungsfeld Verkehr	104
6.4.1 Fuß- Radwege	104
6.4.2 Ruhender Verkehr.....	106
6.4.3 Fließender Verkehr / Verkehrsberuhigung	108
6.5 Handlungsfeld Einkaufen und Versorgen	110

6.6 Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Jugend, Familien, Senioren.....	112
6.6.1 Ältere Generation.....	112
6.6.2 Jugend.....	113
6.6.3 Schaffung von Treffpunkten.....	114
6.6.4 Kultur.....	114
6.7 Handlungsfeld Freizeit, Naherholung und Tourismus.....	115
6.7.1 Naturbezogene Wellnessangebote.....	115
6.7.2 Rad- und Wandertourismus.....	115
6.7.3 Rundwanderwege.....	116
6.7.4 Schulsportgelände.....	116
6.7.5 Umbau des Sportheims zum Vereinsheim.....	117
6.7.6 Zusammenspiel von Vereinen und Gemeinde.....	118
6.7.7 Aufwertung der Weiherkette mit Sanierung des alten Bahnhofs.....	119
6.8 Handlungsfeld Interkommunale Kooperation.....	121
6.8.1 Win-Win-Strategie.....	121
6.8.2 Interkommunaler Gemeindeentwicklungsausschuss.....	121
6.8.3 Bau einer interkommunalen Skate- und Bikeanlage.....	121
6.8.4 Interkommunales Spielplatzkonzept.....	122
6.8.5 Sanierung und Reaktivierung von Bierkellern.....	123
6.9 Handlungsfeld Ortsteile.....	124
6.9.1 Umgehungsstraßen.....	124
6.9.2 Integration lokaler Initiativen.....	124
7. Maßnahmen.....	126
7.1 Erläuterungen zu den tabellarisch erfassten Maßnahmen.....	126
7.2 Priorisierung.....	126
7.3 Impulsprojekte.....	127
7.4 Maßnahmenübersichten.....	129
7.5 Maßnahmenpläne.....	130
8. Entwicklungsstrategie.....	131
8.1 Organisation des Umsetzungsprozesses.....	131
8.2 Vorschlag zur Festlegung von Ortsumbaugebieten / Ortsentwicklungsgebieten / Arrondierungen / Sanierungsgebieten.....	133

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Behandlungsvorschläge TöB

Pläne

- Bestand- und Auswertung
- Entwicklungskonzepte
- Maßnahmenpläne

Maßnahmentabellen

1. Anlass, Zielorientierung, Prozessablauf

1.1 Planungsauftrag und Interkommunaler Ansatz

Die bereits gut aufgestellten Orte Heroldsbach und Hausen mit ihren Teilorten haben neben noch anstehenden Pflichtaufgaben vielfältigen Handlungsbedarf bei Ortsgestalt, Brachen- und Leerstandsmanagement sowie der hohen Nachfrage nach erschwinglichem Bauland bei begrenztem Flächenangebot.

Im November 2017 beschlossen daher die Gemeinderäte, die Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH und GEO-PLAN (beide aus Bayreuth) mit der Erstellung eines interkommunalen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Gemeinden Heroldsbach und Hausen zu beauftragen.

Beide Gemeinden wollen mit einem interkommunal ausgerichteten ISEK (i-ISEK) eine gemeinsame zukunftsweisende Entwicklungsstrategie implementieren, die nicht nur auf den planerischen Kompetenzen der beauftragten Fachbüros beruht, sondern sich auch durch eine intensive Beteiligung der Bürgerschaft auszeichnet.

Das ISEK stellt für die Gemeinden Heroldsbach und Hausen wissenschaftlich-fachliche Analysen, ein Entwicklungsleitbild sowie priorisierte Umsetzungsprojekte bereit. Großer Wert wurde auf die Einbindung der Bevölkerung sowie der Gewerbetreibenden gelegt, um örtlich angepasste, konsensfähige, von möglichst vielen Bürgern getragene, verstandene und damit auch umsetzbare Ergebnisse zu erzielen.

Der interkommunale Ansatz spielt im vorliegenden ISEK eine wesentliche Rolle. Durch die unmittelbare räumliche Nähe zueinander, die verbindenden Landschaftselemente der Weiherketten sowie sich ergänzende Versorgungsstrukturen und -organisationen sind die beiden Gemeinden Heroldsbach und Hausen für eine Zusammenarbeit bei der Gemeindeentwicklung prädestiniert.

Auf diese Weise können mögliche Synergien herausgearbeitet und ineffektive bzw. unnötige Doppelstrukturen vermieden werden.

Anstehende Planungen und Realisierungen wurden auf der Grundlage einer fundierten Gesamtschau und unter eingehender Berücksichtigung gesellschaftlicher Veränderungen bewertet.

Die zu betrachtenden Felder reichen von der Reaktivierung von Brachen und Leerständen, dem Verkehr, der Wirtschaft über Arbeiten und Wohnen, Wohnumfeld, Barrierefreiheit bis zur Bildung, Freizeitgestaltung, Naherholung, Kultur, zum Infrastrukturumbau, demographischen Wandel und zur Hochwasserfreilegung.

Die notwendige Komplexitätsreduktion und bedarfsgerechte Herangehensweise sind zielgruppenorientiert und interdisziplinär angelegt gewesen.

Da z.B. die Erreichbarkeit und Akzeptanz einer Einrichtung neben dem gesellschaftlichen Aspekt auch immer ein Thema der baulichen und räumlichen Wirkung ist, ist zu deren nachhaltiger Verbesserung oder Neuorientierung immer ein ganzheitlicher Ansatz angezeigt.

Jedes Handeln wirkt stets in mehrere zu betrachtende Bereiche hinein.

Die Gemeinden Heroldsbach und Hausen wollen dem demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel vor Ort planvoll und vorrausschauend begegnen.

1.2 Heroldsbach / Hausen, eine Bilanz des bisher Erreichten

Bei der bisherigen, konsequenten Umsetzung sinnvoller Ortsentwicklungspolitik haben beide Gemeinden mit Blick auf gesellschaftliche Veränderungen (z.B. Auswirkungen des demographischen Wandels, zunehmenden Internethandels, der steigenden Bewohnerzahlen etc.) die Weichen grundsätzlich richtig gestellt.

Um auch zukünftig die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung verantwortlich zu steuern, sind die bisherigen Maßnahmen teilweise zu überdenken oder zu konkretisieren bzw. sind die bisherigen Planungsansätze, -grundlagen und -strategien zu aktualisieren.

Nachfolgend sind exemplarisch einige wichtige Sanierungsergebnisse vorgestellt.

1. Neugestaltung des Dorfplatzes Heroldsbach

bereits umgesetzt



Neugestaltung der Dorfplatzes Heroldsbach, Quelle: RSP

2. Infosystem zu Wasserschöpfrädern in Hausen und Nachbau an der Regnitz

größtenteils umgesetzt



Infotafel, Quelle: RSP

3. Sanierung historischer Bausubstanz in den Gemeinden

Daueraufgabe



Beispiele Hausen, Quelle: RSP



Generalsanierung Kuratenhaus Heroldsbach Umbau zum Bürgerhaus inkl. Integration der heimatkundlichen Sammlung

Bayern
Gemeinde Heroldsbach

vertreten durch 1. Bürgermeister E. Böhner

Projektleiter
RSP Heroldsbach

Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407
E-Mail: general@rsp.de

Bayern
Die Bayern
Stadtbauverwaltung in Oberfranken

OBERFRANKEN
STIFTUNG

Städtische Bauverwaltung
Kaiserstraße 1
91044 Heroldsbach
Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407

Städtische Bauverwaltung
Langengraben 10/11 - 13
91044 Heroldsbach
Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407

Städtische Bauverwaltung
Aulstraße 12
91044 Heroldsbach
Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407

Städtische Bauverwaltung
Landschaft + Design
Aulstraße 12
91044 Heroldsbach
Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407

Städtische Bauverwaltung
Heroldsbach
91044 Heroldsbach
Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407

Städtische Bauverwaltung
Heroldsbach
91044 Heroldsbach
Tel.: 091 80 1200-1
Fax: 091 80 1407

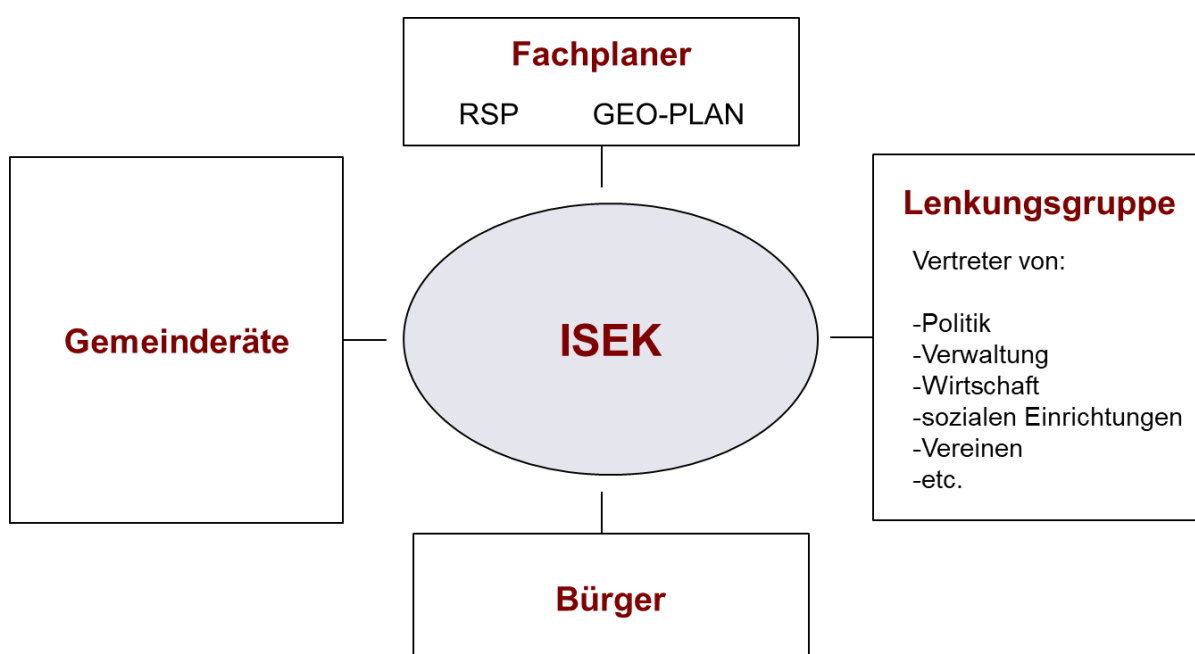


Beispiele Heroldsbach, Quelle: RSP

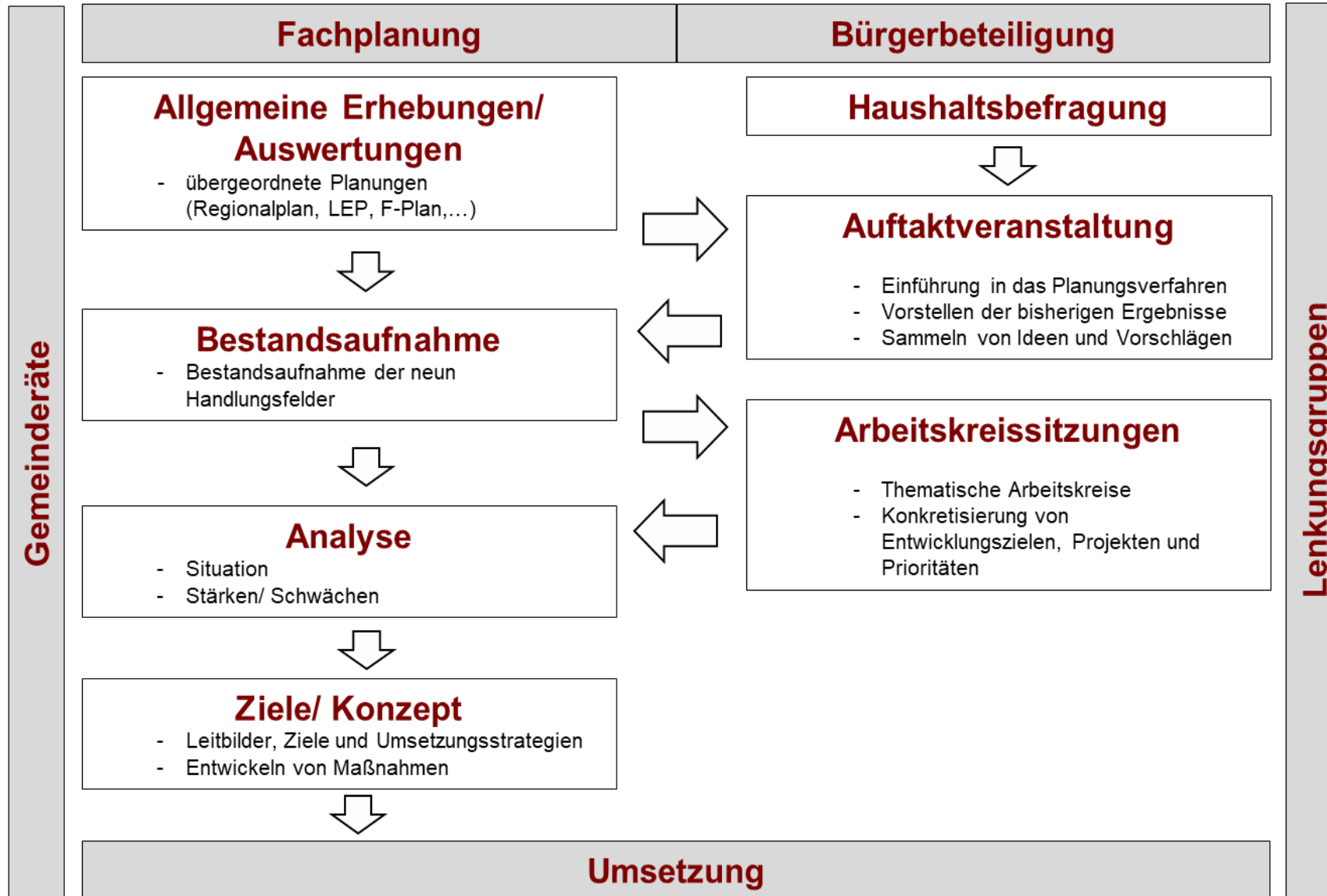
1.3 Planungs- und Partizipationsprozess

Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts gründet auf dem Dialog der Bürger und örtlichen Akteure mit den Fachplanern und der Verwaltung. In diesem iterativen Prozess wird die Binnensicht der Bürger und der lokalen Akteure mit der Außensicht der Fachplaner verschnitten und in ein objektives Gesamtbild der Stadt, ihrer Probleme aber auch ihrer Chancen überführt.

Zur inhaltlichen Vorbereitung und Steuerung des Prozesses wurden die Zwischenergebnisse stets von der eigens gegründeten Lenkungsgruppe kritisch begleitet und die Entscheidungen in den politischen Gremien vorbereitet.



Beteiligte am ISEK, Quelle: GEO-PLAN



Erläuterungen zum Verfahrensgang, Quelle: GEO-PLAN

Zielorientierte Bestandsaufnahme und Analyse der für die Stadtentwicklung relevanten Handlungsfelder

- Städtebau
- Wohnen und Ortsstruktur
- Naturraum
- Verkehr, Straßen und Wege
- Bevölkerung und Demographie
- Soziale Infrastruktur, Jugend, Familie, Senioren
- Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung
- Einzelhandel und Nahversorgung
- Freizeit und Naherholung

Integrierte Leitbilddiskussion

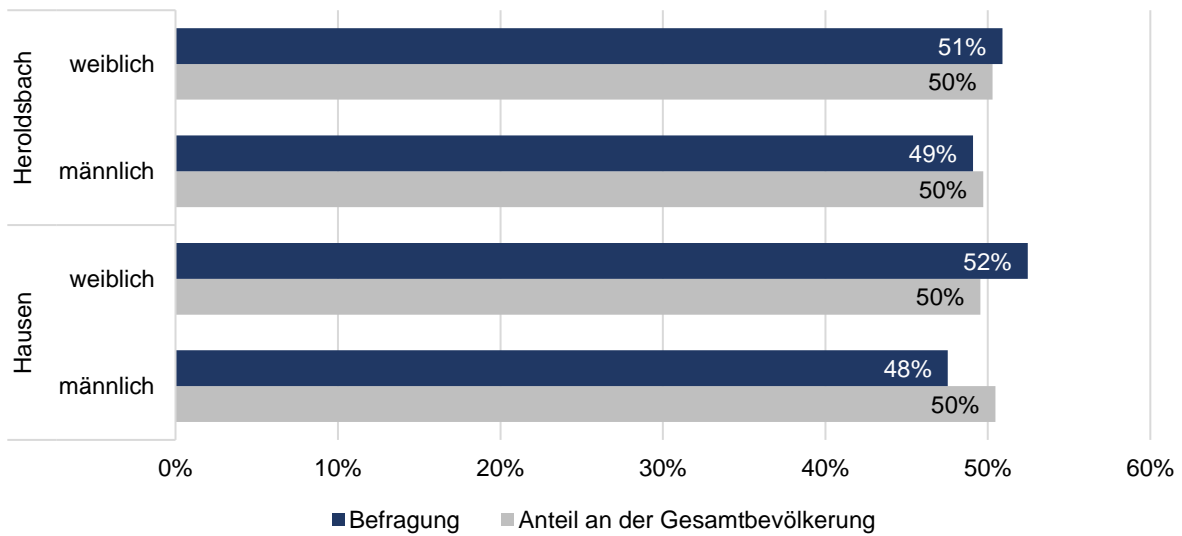
Durch ergebnisoffene Diskussionen mit den beteiligten Akteuren werden Ziele formuliert, die nicht nur Chancen einer strategischen Stadtentwicklung skizzieren, sondern gleichzeitig auf ihre Realisierbarkeit geprüft sind. Das Leitbild wird mit thematischen, zukunftsorientierten Handlungsansätzen untermauert.

Konzept und Projekte

Ergebnis des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist ein Maßnahmenkatalog, der nicht nur Projekte formuliert, sondern für diese auch den Raumbezug, Akteure, den Zeithorizont und ggf. Fördermöglichkeiten benennt.

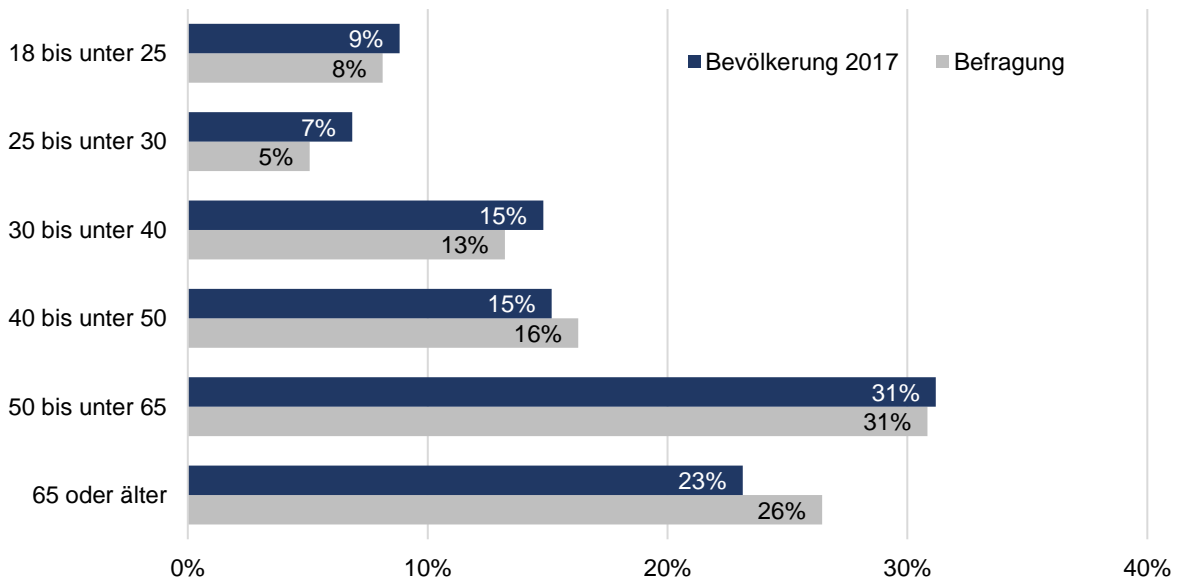
Haushaltsbefragung

Nach einem Zufallsverfahren wurden 800 Haushalte in Hausen und 800 Haushalte in Heroldsbach ausgewählt und um die Beantwortung eines Fragebogens gebeten. Die Befragung wurde auf Personen ab 18 Jahren begrenzt. In Hausen konnte mit 314 ausgefüllten Fragebögen eine sehr hohe Rücklaufquote von 39% erzielt werden. Die Rücklaufquote konnte in Heroldsbach mit 43% und somit 342 ausgefüllten Fragebögen sogar noch übertroffen werden. Damit liegen Daten zu zumindest 820 Personen (einschließlich Familienangehörigen) bzw. zu rund 26% der Bevölkerung in Hausen sowie 940 Personen (einschließlich Familienangehörigen) bzw. zu rund 22% der Bevölkerung in Heroldsbach über deren Einkaufsverhalten und Einschätzungen vor. In den folgenden Auswertungen beziehen sich die Prozentergebnisse stets auf die Zahl der tatsächlich Antwortenden, die Kategorie „keine Angabe“ bleibt unberücksichtigt. Der Rücklauf der Fragebögen bildet die tatsächliche Bevölkerungsverteilung hinsichtlich der Wohnorte weitestgehend ab. Geschlechterspezifisch ist der Anteil der Befragten in Hausen sowie in Heroldsbach annähernd ausgeglichen.

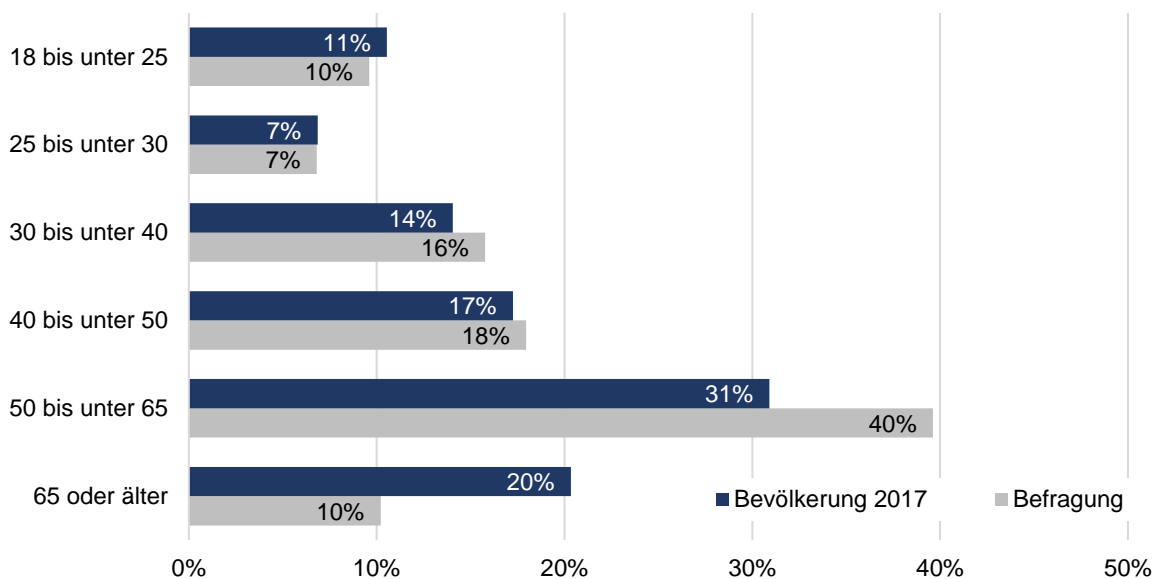


Geschlechterverteilung in der Gesamtbevölkerung und unter den Befragten, Quelle: GEO-PLAN

In der Befragung ist es weitgehend gelungen, die Altersstruktur der Hausener und Heroldsbacher Bevölkerung abzubilden. Mit 31% bzw. 40% der Gesamtbeteiligung stellt die größte Bevölkerungsgruppe (Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen) auch den höchsten Anteil an der Befragung dar, gleichzeitig ist sie in Heroldsbach leicht überproportional vertreten.



Altersstruktur der Befragten und Einwohner von Hausen (ab 18 Jahren), Quelle: GEO-PLAN



Altersstruktur der Befragten und Einwohner von Heroldsbach (ab 18 Jahren), Quelle: GEO-PLAN

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe besteht aus den Bürgermeistern, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen sowie den Gemeindeverwaltungen. Wichtig ist die intensive Einbindung der Lenkungsgruppe in den laufenden I-SEK-Prozess, um Inhalte und Themenstellungen laufend rückzukoppeln und den Ablauf der Konzeptarbeit sowie den Beteiligungsprozess zu strukturieren.

Beteiligungsprozess

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung des ISEK liegt in einem transparenten Planungsprozess sowie der Identifikation der Bevölkerung und der Akteure mit den formulierten Zielen und Projekten. Ein breit angelegtes Beteiligungskonzept bietet den Planern die Chance, hinter die Kulissen der Entwicklungen beider Gemeinden zu schauen. Im Gespräch mit lokalen Akteuren können aktuelle Entwicklungen erfasst werden, noch bevor sie sich in Statistiken oder anderen Datengrundlagen wiederfinden. Umgekehrt erhalten die Bürger eine unvoreingenommene Einschätzung der Situation sowie der Risiken und Chancen aus Sicht der Planer. Dieses „Gegenstromprinzip“ stellt das Entwicklungskonzept somit einerseits auf eine deutlich breitere Datengrundlage und schafft andererseits durch transparente Planungsprozesse eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung.

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung sowie zweier Ortsspaziergänge wurden von den Bürgern themenfeld- bzw. ortsbezogene Stärken und Schwächen der Gemeinden skizziert und entsprechende Handlungsbedarfe definiert.

Anschließend wurden im Rahmen von Arbeitskreissitzungen in den Gemeinden Projektideen entwickelt und Umsetzungsmöglichkeiten erörtert. Auf dieser Grundlage wurden in der Lenkungsgruppe insgesamt 58 Projekte für das ISEK ausgearbeitet und priorisiert.

1.4 Chronologischer Ablauf des Planungs- und Beteiligungsprozesses

Haushaltsbefragung	Ende Februar bis 05.03.2018
Begehungen / Erhebungen	Frühjahr 2018
Auftaktveranstaltung	14.05.2018
Ortsspaziergänge / Teilortbereisung Hausen	30.06.2018
Ortsspaziergänge / Teilortbereisung Heroldsbach	14.07.2018
1. Sitzung der Lenkungsgruppe	01.08.2018
Arbeitskreise Heroldsbach	20.09.2018
Arbeitskreise Hausen	26.09.2018
2. Sitzung der Lenkungsgruppe Heroldsbach	16.01.2019
2. Sitzung der Lenkungsgruppe Hausen	30.01.2019
Fachliche Einbindung der Verkehrsplaner	07.02.2019
Fachlicher Austausch mit FNP- / LEP-Planern Hausen	07.02.2019
Zwischenbericht / Abstimmung mit Regierung von Oberfranken	03.06.2019
Gemeinsame Sitzung der Gemeinderäte in Hausen	04.06.2019
Gemeinsame Besprechung der Behandlung der TöB-Hinweise	16.09.2019
Herausarbeitung der Aufgabenstellung für die Verkehrsuntersuchung Hausen	16.01.2020
Ergänzungsmodul „Innen statt Außen“ (Bearbeitung GEO-PLAN)	2020
Integration des Ergänzungsmoduls in den Ergebnisbericht	Januar 2021
Abstimmung Konzept zur Innenentwicklung Heroldsbach (Bearbeiter Topos team, PLANWERK Stadtentwicklung)	Februar 2021

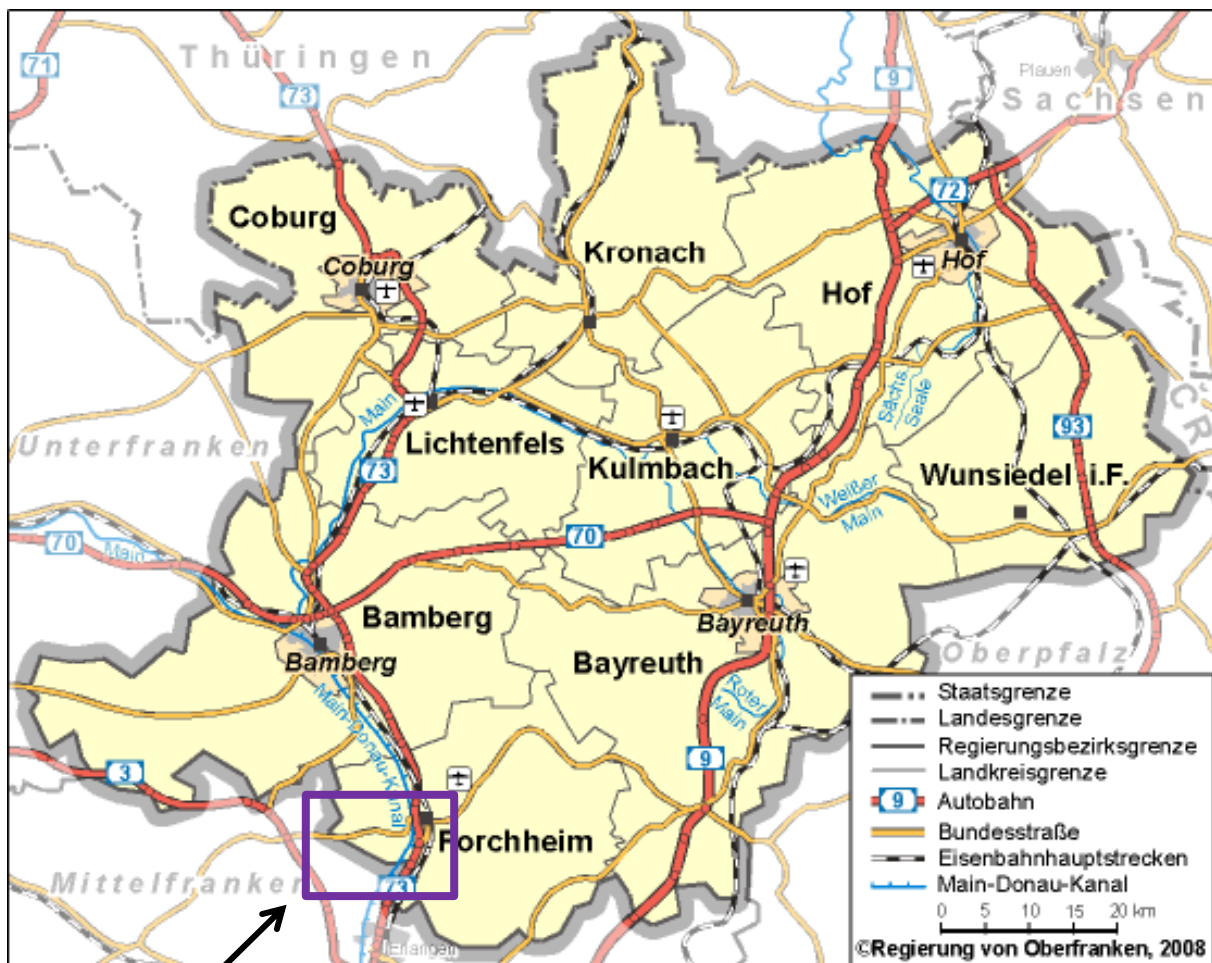
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für das interkommunale, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurden die übergeordneten Planungen nach Kriterien, Informationen und Hinweisen ausgewertet, die für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Orte bedeutsam sein können. Die Informationen, Hinweise und weiteren wesentlichen Randbedingungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form dargestellt.

2.1 Lage und räumliche Einordnung

Lage in der Region

Heroldsbach und Hausen gehören zum Landkreis Forchheim in Oberfranken und liegen nur wenige Kilometer westlich der Kreisstadt an der Bezirksgrenze zu Mittelfranken zwischen den Naturräumen Naturpark Steigerwald und Veldensteiner Forst.



Heroldsbach / Hausen

Übersichtskarte Oberfranken, Quelle: Regierung Oberfranken

Beide Gemeinden liegen an oder in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B470. Die Autobahn A73 ist über die Auffahrten „Forchheim Süd“ und „Baiersdorf Nord“ innerhalb von drei bis vier Kilometern zu erreichen.

Heroldsbach und Hausen sind nicht direkt an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Forchheimer Ortsteil Kersbach. Von hier aus bestehen u.a. S-Bahn-Anschlüsse nach Bamberg und Nürnberg. Diese beiden Bahnhöfe sind an den überregionalen Fernverkehr angebunden.

Das benachbarte Oberzentrum Forchheim ist mit dem Pkw von Heroldsbach nach 8km bzw. 14 Minuten Fahrtzeit und von Hausen nach 6,5km und rund zwölf Minuten Fahrtzeit erreichbar. Durch die ÖPNV-Linien 206 und 216 sind beide Gemeinden an Forchheim angebunden.

2.2 Geschichte

Heroldsbach

- um 750 Bereits vor der ersten urkundlichen Erwähnung ist die Geschichte Heroldsbachs mit dem Forchheimer Königshof verbunden.

- 1007 wird Heroldsbach als „Herigoldsbach“ dann erstmals urkundlich erwähnt. Der Ort gehört zum Königshof Forchheim und wird von Heinrich II. dem Bistum Bamberg geschenkt.

- 1422 wird der heutige Ortsteil Thurn erwähnt. Dieser wird bis heute vom Adelsgut Thurn geprägt, das unter dem jetzigen Besitzer zu einem Erlebnispark umgebaut wurde.

- 1478-1849 besaßen die Freiherren von Löffelholz das Heroldsbacher Schloss.

- 1803 kam Heroldsbach zu Bayern.

- 1892 Die Hirtentalbachbahn führt durch Heroldsbach und unterhält dort einen Haltepunkt.

- 01.04.1971 schließen sich die Gemeinden Heroldsbach und Thurn zusammen.

- 01.05.1971 kommt Oesdorf zur Gemeinde.

- 1984 der Personenverkehr auf der Hirtentalbachbahn wird eingestellt und 1998 auch der Güterverkehr, um dann 2005 die Bahnstrecke aufzuheben.

- 1998 wird die Gedenkstätte eingeweiht.

- 18.-20.Jhd. Heroldsbach ist durch die reisenden „Krenweiber“ in ganz Bayern bekannt. Wirtschaftlich nehmen die noch heute etwa 100 Teiche eine wichtige Stellung ein.

Heute ist Heroldsbach durch seine Chöre, die Gedenkstätte, den Erlebnispark und als attraktiver Wohnstandort mit überragender Vereinskultur und herausragenden Betreuungs- und Mobilitätsangeboten für Senioren („Wir für Uns“ e.G.) sehr begehrt.

Hausen

- 01.11.1007 wird Hausen erstmals urkundlich erwähnt.
- 1468 Errichtung der Kirche von der Patrizierfamilie Haller von Hallerstein aus Nürnberg.
- 1538 wurde im sogenannten Forchheimer Rezess das „Kondominat“ der Reichsstadt Nürnberg einerseits und dem Fürstentum Bamberg andererseits einschließlich der Regeln der Herrschaft festgelegt.
- 1806-1810 war Hausen Französisch und kam
- 1810 zum Königreich Bayern.
- 1857 kommt Hausen zum Landkreis Forchheim.
- 01.01.1972 wird die selbstständige Gemeinde Wimmelbach eingemeindet.
- 70er Jahre Der Main-Donau-Kanal mit einer Schleuse bei Hausen wird gebaut.

Das ehemals, teilweise bis heute, reine Bauerndorf ist im historischen Ortskern noch sehr deutlich ablesbar. Voraussetzung für die ertragreiche Bewirtschaftung der Böden waren unter anderem die Wassertschöpfträder an der Regnitz.



Wasserschöpftrad, Quelle: RSP

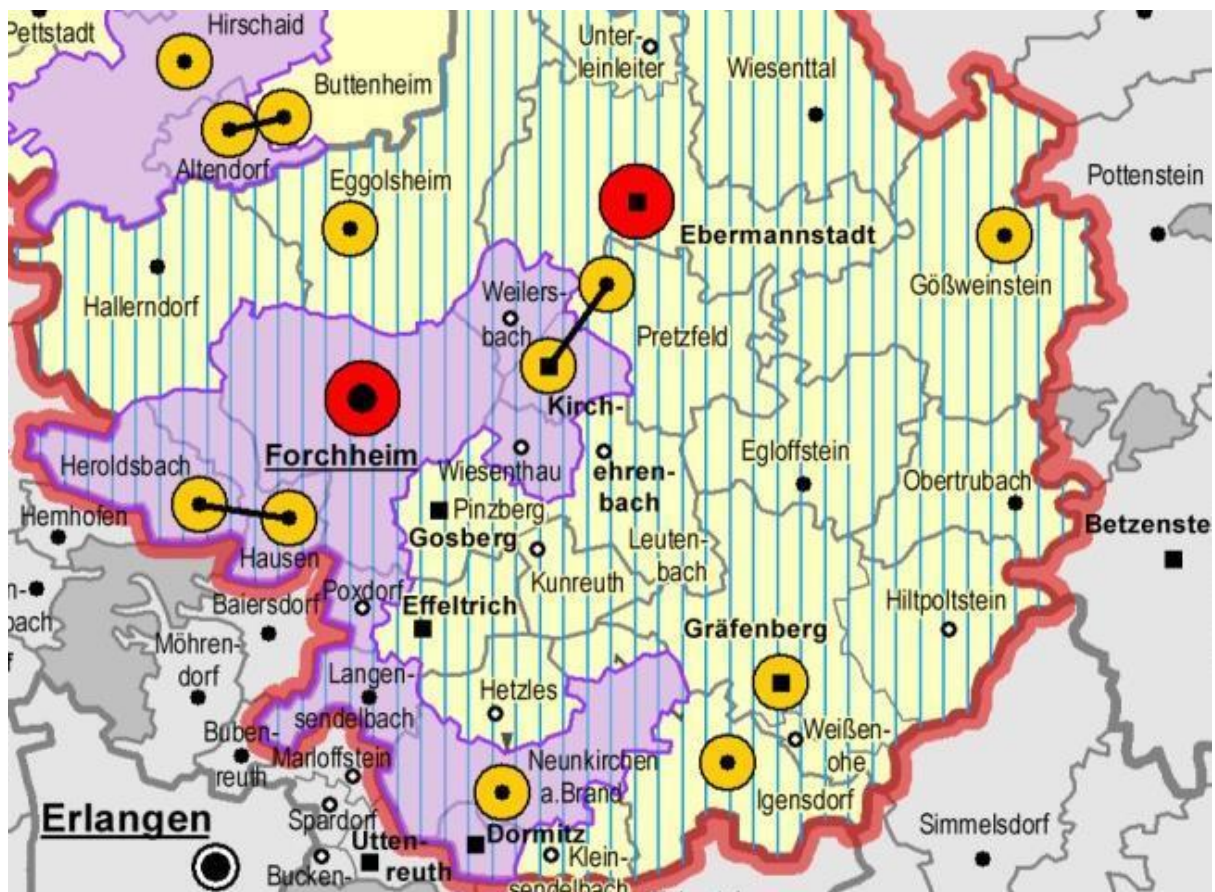
Aktuell hat es sich durch die nahen Industriestandorte in Forchheim, Erlangen und Nürnberg sowie die gute Anbindung mit der S-Bahn (S1; Kersbach) und die A73 zu einem Pendlerwohnort entwickelt.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Laut Landesentwicklungsprogramm liegen die Gemeinden Heroldsbach und Hausen in einem Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf. Solche Teilräume sind vorrangig zu entwickeln in Bezug auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die Ausweisung von räumlichen Förderschwerpunkten und damit einhergehenden Maßnahmen sowie die Verteilung von Finanzmitteln.



2.3.1 Regionalplan Oberfranken West

Im Regionalplan Oberfranken-West sind die Orte als verbundene Grundzentren eingestuft. Sie liegen – entsprechend der Karte Raumstruktur des Regionalplans Oberfranken-West – im Verdichtungsraum des mittelfränkischen Zentrums Nürnberg / Erlangen / Fürth unweit des Mittelzentrums Forchheim.






Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Grundzentrum
-  Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Allgemeiner Ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (mit Ministerrats-Beschluss vom 05.08.2014)
-  Regionsgrenze

Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Mitgliedsgemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft (VG)
- Große Kreisstadt
- ⊙ Kreisfreie Stadt
- Gemeinde mit VG-Sitz
- Große Kreisstadt mit VG-Sitz

Regionalplan Oberfranken-West, Quelle: Regierung von Oberfranken

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Heroldsbach

Die Gemeinde Heroldsbach verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1986, der mit 6 Änderungsverfahren bis ins Jahr 2020 fortgeschrieben wurde.

Die umfangreichsten Änderungen / Fortschreibungen des Flächennutzungsplans erfuhr dieser mit der 3. und 5. Änderung in den Jahren 2001 bzw. 2016.

2001 wurden große Erweiterungen und Arrondierungen in Heroldsbach und insbesondere in Oesdorf ausgewiesen, wohingegen im Jahre 2016 neben Arrondierungen in allen Teilorten, insbesondere Thurn mit weiteren Mischflächen größere Bauflächen ausweist.

Hausen

Die Gemeinde Hausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung mit Neuaufstellung des Landschaftsplans mit dem Stand: 10.07.2006.

Die Bauflächen des Kernorts und entlang der klassifizierten Straßen sind als „gemischte Bauflächen“, die übrige Wohnbebauung als „Wohnbauflächen“ dargestellt mit Ausnahme der Änderungsflächen „H35“ (Baugebiet „HOSCHET“), die in den 60er Jahren als reines Wohngebiet festgesetzt wurden.

Als Grenze der möglichen Siedlungsentwicklung wurde nach Norden eine Begrenzung parallel zur ehemaligen Trasse der Hirtenbachtalbahn (heute Geh- und Radweg) eingeführt.

Im FNP ist noch eine seinerzeitige Trasse der Kreisstraße FO13 neu vorgetragen, die zwischenzeitlich durch Beschluss der Gemeinde in der dargestellten Form nicht weiterverfolgt werden soll.

Für Wimmelbach gelten die obigen Aussagen entsprechend. Die Ortskerne von Wimmelbach und Oberwimmelbach sind als gemischte Bauflächen dargestellt wie auch die gesamte Bebauung entlang der B470.

Zwischen Oberwimmelbach und Wimmelbach sind die Flächen gemäß Planeintrag von Bebauung freizuhalten. Bauliche Entwicklungen sind lediglich in begrenztem Umfang in den Teilorten vorgesehen.

Zurzeit wird der Flächennutzungsplan überarbeitet und aktualisiert.

Mit der Gemeinde ist der Planentwurf vom 22.07.2020 (Verfasser: Vogelsang / Klebe) abgestimmt. Das Baulandpotential wird im Wesentlichen in Ober- und Unterwimmelbach gesehen, wo in der Summe etwa 6,9 ha Bauland ausgewiesen sind.

Im Kernort Hausen beschränken sich die Neuausweisungen von Wohnbauland auf die Flächen am westlichen Ortsrand nördlich und südlich des Baugebietes „Lohe V“. Mit zwei weiteren Maßnahmen nördlich der Forchheimer Straße und an der Industriestraße sollen künftig in Hausen, neben denn Innenentwicklungspotentialen ca. 2,15 ha Wohnbauflächen vorgehalten werden.

2.3.3 Bebauungspläne

Heroldsbach

Bebauungsplan „Am Hopfengarten“, Oesdorf
- teilweise umgesetzt

Bebauungsplan „Am Friedhof“
- bis auf wenige Parzellen umgesetzt

Bebauungsplan „Heroldsbach Nord“
- Im vorliegenden Plan sind für die weitere Erschließung der östlich (mittels „Einhang“) und westlich angrenzenden Flächen bereits die notwendigen Trassen vorgesehen.



B-Plan „Heroldsbach Nord“, Quelle: Gemeinde

**Bebauungspläne „Heroldsbach Nord II“
und „Heroldsbach Nord-Hagenau“**

- die Pläne sind größtenteils bzw. zum Teil umgesetzt. Nur wenige Parzellen sind noch unbebaut.

Bebauungsplan „Heroldsbach-Ost“

- In diesem B-Plan von 1984 sind zwei spätere Erweiterungen nach Nordosten angedeutet, die heute bereits teilweise realisiert sind.

Bebauungsplan „Heroldsbach-West“ (Am Friedhof)

- Mit nur sehr wenigen Ausnahmen ist die Fläche bereits seit längerem bebaut.

Bebauungsplan „In der Hub“

- Auch hier sind noch einige (wenige) Bauplätze nicht bebaut.

Bebauungsplan „Kummertsreuth“

- Entsprechend der hohen Nachfrage hat dieses Baugebiet nach Norden und Westen bereits einige Erweiterungen erfahren.

Bebauungsplan „Kummertsreuth II“

- siehe oben

Bebauungsplan „Löffelholzweg/Wiesengang“

- Auch südlich des Ortes werden weitere integrierte Flächen erschlossen.

Bebauungsplan „Oberheroldsbach“

- Einige Grundstücke sind noch zu bebauen (Eigentumsfrage).

Bebauungsplan „Steigäcker“

- Das Gebiet ist bebaut, sieht jedoch im Südosten eine Freihaltefläche für weitere Erschließung vor.



B-Plan „Steinacker“, Quelle: Gemeinde

Hausen

Bebauungsplan „Lohe 5“

- aktuell in Umsetzung

Bebauungsplan „Am Wöhrgarten“

- wird zurzeit wegen eines Bürgerentscheids nicht umgesetzt

Bebauungsplan „Stichstraße/Poststraße II“

- Entwicklung einer kleinen Fläche nordöstlich der Bundesstraße



Lage B-Plan Stichstraße/ Poststraße, Quelle: Gemeinde Hausen

Bebauungsplan „Lachweihergraben“

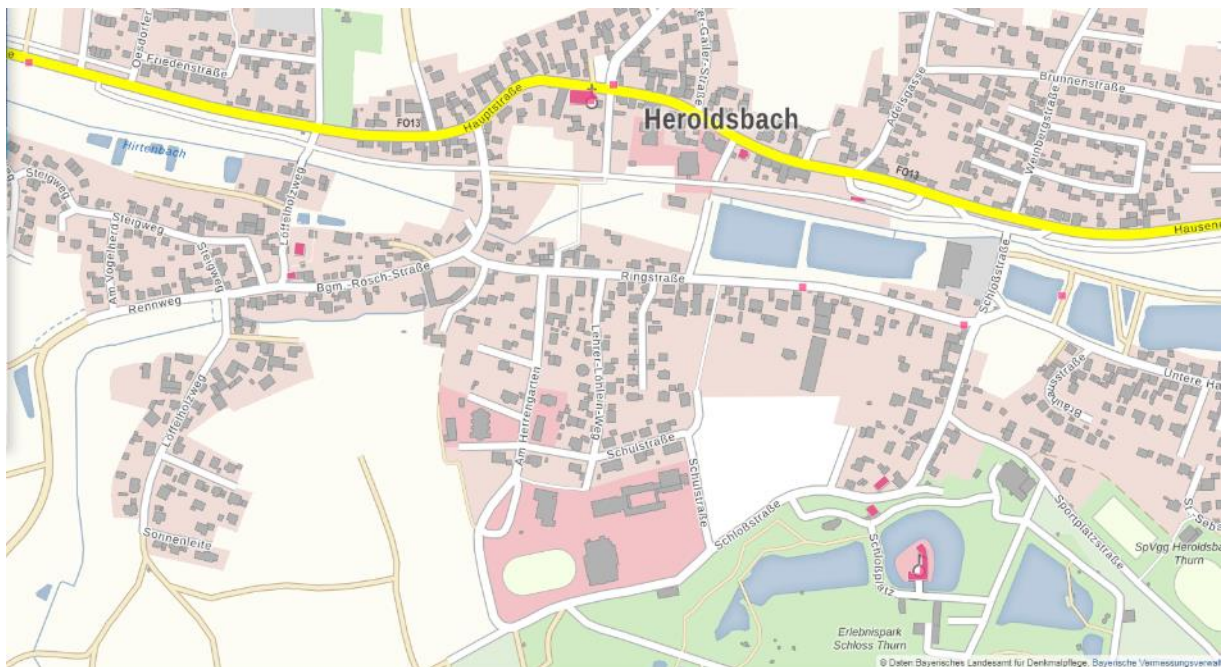
- Zum Teil umgesetzt

2.3.4 Denkmalschutz

Heroldsbach

Im historischen Kern gut nachvollziehbar sind neben

- einigen Bildstöcken
- die neoromanisch neu errichtete katholische Pfarrkirche St. Michael mit ihrem Turm aus der Zeit um 1438,
- das ehemalige Kuratenhaus von 1916,
- die ehemalige Empfangs- und Güterhalle des Bahnhofs Heroldsbach,
- das Wohnstallhaus Schloßstraße 18, das Bauernhaus Schloßplatz 4 und natürlich
- das Wasserschloss (ehem. mittelalterliche Wasserburg) sowie am
- Löffelholzweg 5 ein Nebengebäude (Ökonomiehof) zum weiteren Schloss und
- das ehemalige Schloss der von Varchtel, dann der Freiherren von Löffelholz, heute Forsthaus aus dem 16.-18. Jhd. denkmalgeschützt.



Denkmale Heroldsbach, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Hausen

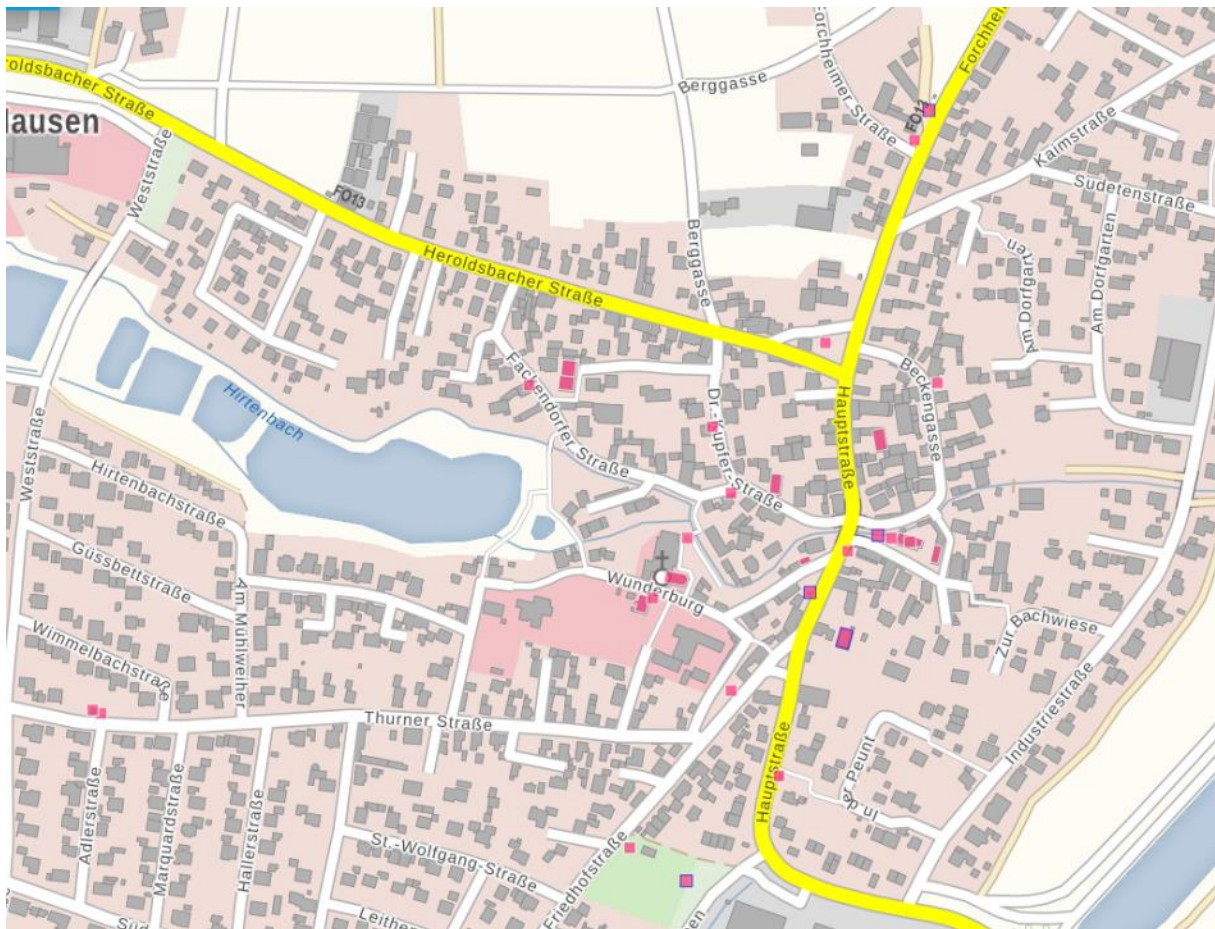
In Hausen konzentrieren sich erwartungsgemäß die Baudenkmale, außer der Kreuzigungsgruppe und Bildstöcke, auf den engeren Ortskern.

Hier wäre auch zunächst die Katholische Pfarrkirche St. Wolfgang von 1468 mit späteren Ausbauten zu nennen.

Gegenüber steht das Pfarrhaus aus dem Jahre 1800, dessen Zufahrtspfeiler, datiert 1760/70, ebenfalls denkmalgeschützt sind.

Weitere, profane Bauten die in die Denkmalliste aufgenommen sind:

- Bauernhaus Dr.-Kupfer-Straße 4, bez. 1836
- Bauernhof, Bauerngasse 1, aus dem 19. Jhd. mit älterer Scheune, Hofeinfriedung (18. Jhd.), Hofkruzifix, Marienstatue und umgebauter Scheune
- Scheune, Hauptstraße 5, Fachwerk mit Satteldach 18. / 19. Jhd.
- Ehemaliges fürstbischöfliches Forsthaus, bez. 1775 mit seitlich angefügter Scheune



Denkmale Hausen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Bestandsauswertung / Stärken- und Schwächenanalyse

3.1 Städtebau

Diese Herausforderungen an die Politik bis hin zu den örtlichen Gremien stellen die bisherigen Aufgaben an Komplexität bei weitem in den Schatten. Um daher dem Strukturwandel mit intelligenten Strategien und den notwendigen Rahmenbedingungen zu begegnen, ist im Ortsentwicklungskonzept ein offener, transparenter und auf „Mittun“ angelegter Prozess in den Ortschaften angeregt worden und seitens der Bevölkerung mit reger Beteiligung durchgeführt worden.

Die bestimmenden Elemente der Ortsgestalt der Hauptorte und ihrer Ortsteile sind so unterschiedlich wie die Topografie ihrer Lage.

Hausen liegt mit seinem Ortskern noch im Regnitztal und entwickelte sich erst in der jüngeren Vergangenheit mit Siedlungsflächen in Richtung des leicht ansteigenden Hirtenbachtals.

Die übrigen Orte der interkommunalen Zusammenarbeit (Heroldsbach mit Teilorten) einschließlich des Teilortes Wimmelbach der Gemeinde Hausen siedelten sich entlang der Verkehrswege im Tal und vornehmlich an den Hängen oberhalb der wertvollen Talgründe mit ihrer lange Zeit bestimmenden Teichwirtschaft an.

Diese Entwicklung entsprach auch der unterschiedlichen Nutzung des Wassers: Teichwirtschaft westlich von Hausen, Hausen selbst Nutzung der Wasserkraft über Wasserräder.

Diese Strukturen haben sich bis heute erhalten, was mit Ausnahme von Hausen eine weitere Entwicklung an den Hängen zu beiden Seiten der Täler und der Seitentäler zur Folge hatte und so zu einer deutlich anderen Kulisse führte. Die baulichen Erweiterungsgebiete können von fast allen Stellen im Ort wahrgenommen werden und bestimmen so das Ortsbild im Aufriss stets mit.



Heroldsbach, Quelle: RSP

Dagegen ist die historische Kulisse im Ortskern von Hausen noch sehr homogen erlebbar.



Ortskern Hausen, Quelle: RSP

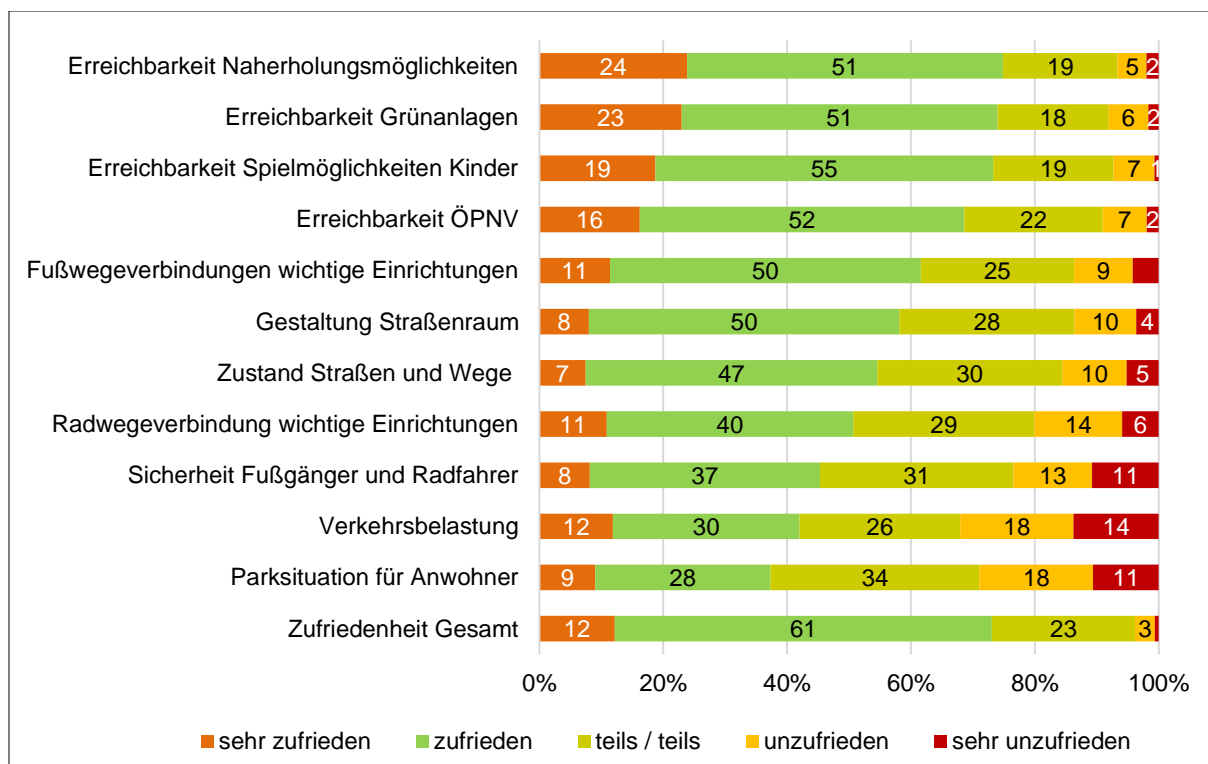
Mit wenigen Ausnahmen und Blickrichtungen ist dies in den übrigen Orten kaum, am ehesten noch in der Ringstraße von Heroldsbach und in Oesdorf zu spüren.

Den Ortskernen der beiden Hauptorte und den ehemals, bis 1970 eigenständigen Teilorten Oesdorf, Poppendorf, Thurn und Wimmelbach gilt das Hauptaugenmerk der zukünftigen Entwicklung als Identifikationsort und von alters her dem Zentrum des Wohnens, der Landwirtschaft, des Handelns, des Handwerks, der Dienstleistungen, der Beherbergung und Gastronomie, der Bildung und Kultur sowie der weltlichen und klerikalen Vertretungen.

Hier sollen auch in der Zukunft die wesentlichen Orte für Gemeinschaft und Aufenthalt bestehen und gestaltet werden.

3.1.1 Befragungsergebnis zum städtebaulichen Umfeld

In den Ergebnissen der Befragung zu Gestalt, Funktion, Nutzbarkeit und Qualität des öffentlichen Raumes zeigt sich ein überwiegend positives Bild.



Zufriedenheit mit dem öffentlichen Raum, Quelle: GEO-PLAN

Im Ergebnis zeigen die Bürgerbeteiligung und die Erhebungsdaten eine hohe Zufriedenheit und Zukunftsfähigkeit der Gemeinden in der Region.

Zur Einschätzung noch vorhandener Funktionsschwächen und daraus abzuleitender Entwicklungsziele lassen sich wesentliche Stärken und Schwächen wie folgt beschreiben:

3.1.2 Heroldsbach und Hausen im Siedlungsraum

Waren die Anforderungen an die Stadtplanung in der Vergangenheit vorrangig auf die stetig wachsenden Siedlungseinheiten gerichtet, so beschäftigt sich die moderne Stadt(entwicklungs-)planung zunehmend mit Folgen der demographischen Entwicklung, dem partiellen Schrumpfen der Bevölkerungszahl, dem Erhalt der Möglichkeiten zur Teilhabe, geänderten Mobilitätsanforderungen und der Frage verträglicher sozialer Gefüge eines Gemeinwesens.

Entgegen der oben zitierten, überwiegenden Entwicklung der Schrumpfung und Überalterung ganzer Landesteile findet in Heroldsbach und Hausen eine, wenn auch moderate, jedoch deutlich wahrnehmbare, entgegengesetzte Entwicklung statt.

In der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts haben sich die Bevölkerungszahlen der beiden Gemeinden etwa verdoppelt, nachdem bereits vor 1950 eine deutliche kriegsbedingte Zunahme der Bevölkerung (durch Flüchtlinge) zu verzeichnen war.

Zum Teil lag die weitere Zunahme in den Eingemeindungen und Zusammenschlüssen der beginnenden 70er Jahre begründet. Insbesondere jedoch an der steigenden Attraktivität der Orte im Nahbereich der prosperierenden Industrien um Nürnberg / Erlangen, Forchheim und auch Bamberg. In diesem Zuge wurden große, neue Wohngebiete um die Ortskerne erschlossen.

Stärken / Potenziale

- + Lage in der Metropolregion Nürnberg mit guter Verkehrsanbindung; auch nach Forchheim und Bamberg
- + Regnitztal, die historischen Weiherketten mit den nahegelegenen landschafts- und naturräumlichen Attraktionen
- + Unterzentren im Kreis Forchheim mit hohem Versorgungsstandard für Gemeinden und Nahbereich
- + Verkehrsgünstige Lage in der Region
- + Hohe Wohnzufriedenheit der Bevölkerung
- + Attraktiver Schulstandort
- + Gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- + Positives Bürgerengagement, vielfältige Vereinslandschaft
- + Kulturelle und freizeitorientierte Angebote (wie z.B. Gebetsstätte, überregional bekannter Freizeitpark etc.)
- + Ärztliche Versorgung

Schwächen / Probleme

- Anbindung an die Bezirkshauptstadt (ÖPNV)
- Anbindung der Teilorte
- Noch fehlende Umgehungen im Zuge der B470
- Wenig vernetzte Initiativen
- Vernetzung der Schulen und Nutzung des Potenzials für die Gemeinden
- Vernetzung / Vermarktung der Kulturangebote
- Treffpunkt / Infrastruktur für freies bürgerschaftliches Engagement (Poppendorf)
- Übernachtungsmöglichkeiten (Kapazität zur Aufnahme von z.B. Busreisenden)
- Fehlender Baugrund für Familien
- Angebote für Jugendliche verbesserungsbedürftig (Treffpunkte, Partizipation)
- Angebote für die ältere Generation noch nicht ausreichend bekannt
- Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung noch optimierbar

3.2 Wohnen und Ortsstruktur

3.2.1 Wohnen

In den Wohnsiedlungen prägen vorrangig Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, in geringerem Umfang auch Mehrfamilienwohnhäuser das Erscheinungsbild.

Hauptsächlich entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Mischnutzungen aus Dienstleistung, Gewerbe, Handwerk und Wohnen etabliert.

Stärken/ Potenziale

- + Nutzungsverteilung
- + Überwiegend attraktive, ruhige Wohnlagen
- + Ausreichend Potenzial für Nachverdichtungen
- + Kurze Wege zu Nahversorgungseinrichtungen
- + hohes Naherholungspotenzial im unmittelbaren Wohnumfeld

Schwächen/ Probleme

- teilweise schlechte Erreichbarkeit der Teilorte (ÖPNV)
- Lücken im sonst durchgängigen, attraktiven Fuß- und Radwegesystem (Belagswechsel, Weg zum „Pilatus“-Gelände, Anbindung S-Bahn-Haltestelle Kersbach etc.)

3.2.2 Ortsstruktur

Eine weitere Ausdehnung der Wohn-/ Mischflächen ist aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung nur begrenzt sinnvoll. Die Chance liegt hierbei in der Innenentwicklung und Aktivierung ungenutzter Geschossflächen, nicht bebauter Grundstücke und Brachflächen.

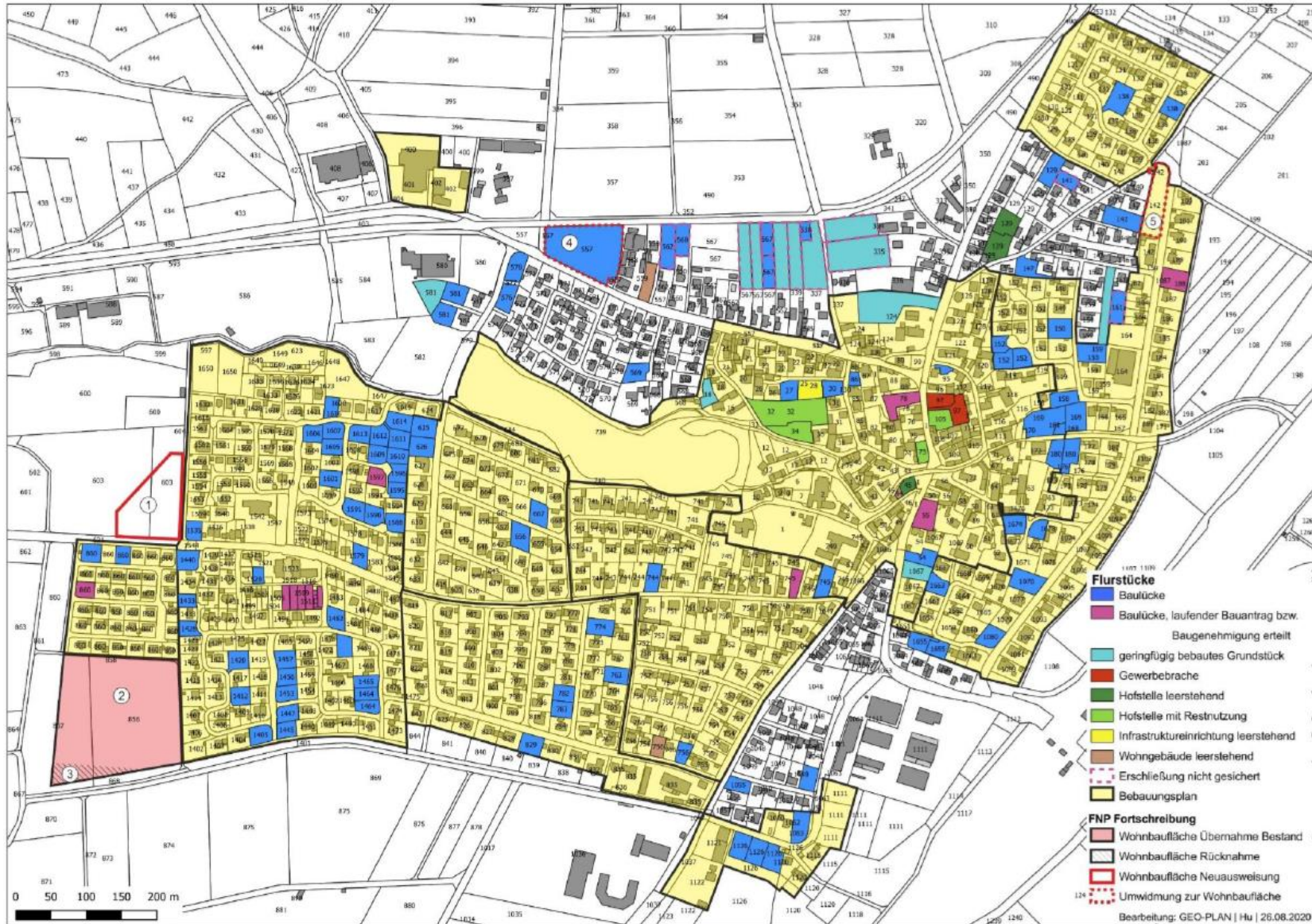
Dem großen Bedarf an Wohnbauflächen in den Gemeinden steht eine große Zahl erschlossener bzw. leicht erschließbarer innerörtlicher Flächen gegenüber (Stand Ende 2020)

- Heroldsbach ca. 160 Flurstücke mit einer Fläche von ca. 12,3 ha,
- Hausen ca. 100 Flurstücke mit einer Fläche von ca. 8,6 ha.

Hierzu führt das Ergänzungsmodul „Innen statt außen“ für die Gemeinde Hausen als Fazit aus:

In Hausen besteht ein für Wohnen entwicklungsfähiges Flächenpotential von 8,58 ha, davon 7,42 ha in der Summe der 89 Baulücken. Das entspricht mit rd. 23m² pro Einwohner einem für ländliche Gemeinden üblichen Wert (BBSR 2012). Allerdings hat die Gemeinde Hausens mangels Besitz an Bauflächen nahezu keine unmittelbaren Einwirkungsmöglichkeiten auf die Entwicklung des Flächenpotentials.

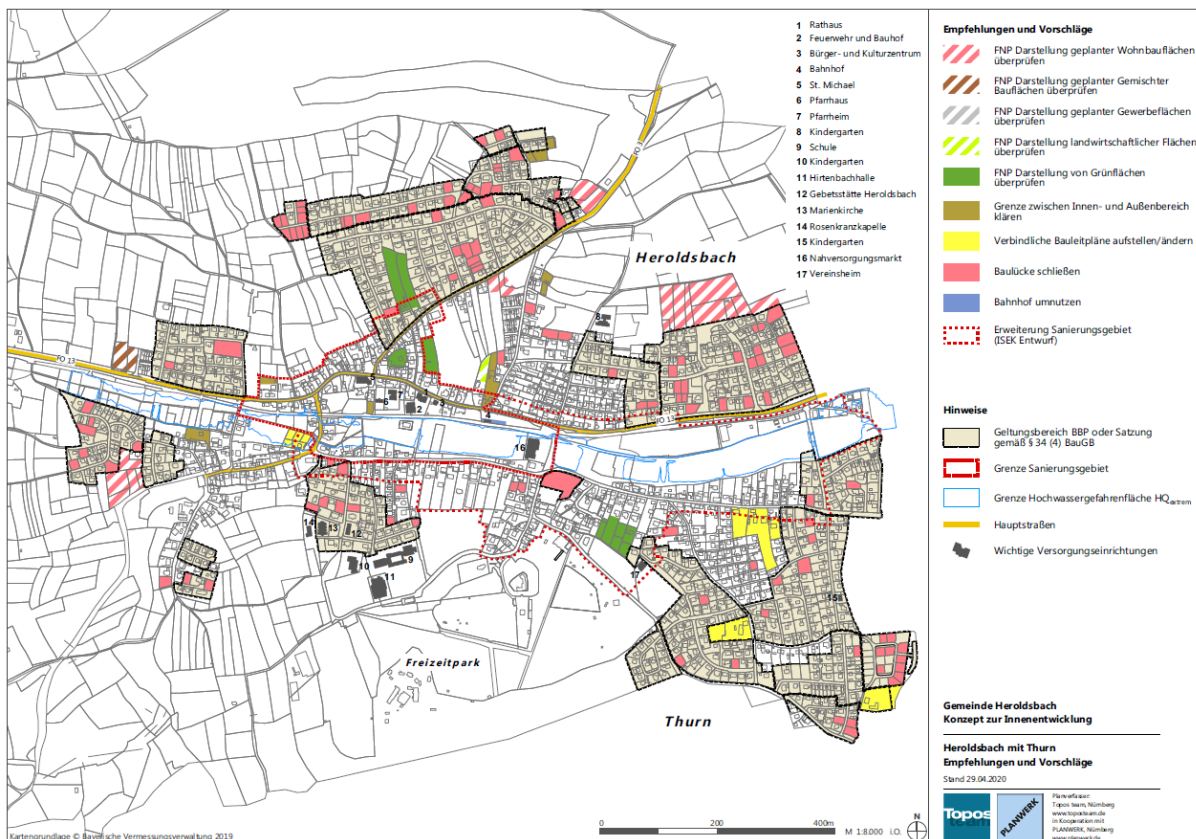
Angesichts der demographischen Entwicklungen kann so eine die Ressourcen schonende und Infrastruktur optimierende Entwicklung sichergestellt werden.



Innenentwicklungspotenziale Hausen, Quelle: Ergänzungsmodul „INNEN STATT AUSSEN“, GEO-PLAN

Für Heroldsbach führt das parallel zum ISEK durchgeführte Gutachten zur Innenentwicklung aus:

Den auffälligsten Potentialtyp stellen „Klassische Baulücken“ dar, die im gesamten Gemeindegebiet zu finden sind. Verhältnismäßig viele Baulücken liegen in den jüngeren Siedlungsgebieten Heroldsbach-Nord „In der Hagenau“, Heroldsbach-Ost „In der Hub“ sowie in Oesdorf „Im Förstergarten“.



Innenentwicklungspotenziale Heroldsbach, Quelle: Topos team; PLANWERK

Die obigen Karten geben einen Überblick über die in den Kernorten vorhandenen, geeigneten Flächen für die Wohnbebauung bzw. Gewerbe bzw. Mischnutzungen (Ortszentren).

Stärken/ Potenziale

- + homogenes Siedlungsbild, Orte der kurzen Wege
- + Hausen: attraktiver Ortskern mit historischen Gebäuden
- + differenzierte Gebäudetypologien (Ortskern / Siedlungserweiterungen) ergeben ein vielschichtiges Wohnungsangebot
- + Konversionsflächen bieten Entwicklungschancen (ehem. Bahnhöfe)
- + Nähe zu den umgebenden Naturräumen

Schwächen/ Probleme

- zahlreiche Brachen, Leerstände und mindergenutzte Bereiche in Wohngebieten und an wichtigen Standorten (ehem. Feuerwehr, Krone, Gebäude entlang der Hauptstraße in Hausen und ehem. Bahnhof in Heroldsbach)
- Effektive Infrastrukturnutzung (Wirtschaftlichkeit) ist nicht gegeben

Angesichts der hohen Zahl der Potenzialflächen innerorts haben sich daher, nach Rücksprache mit der Regierung von Oberfranken, beide Gemeinden entschlossen, eine Erfassung des feststellbaren Bedarfs und der gegenüberstehenden Potenzialflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht durchführen zu lassen.

Hierzu ist für die Gemeinde Heroldsbach der Auftrag bereits erteilt, für die Gemeinde Hausen sind Angebote eingeholt worden.

3.2.3 Historische Entwicklung



Detailauszug Historische Karte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2.4 Öffentlicher Raum / Verkehrsflächen

Ortsauftakt aus Richtung Regnitztal

Die Erschließung der Gemeinden von Osten ist nach Auflösen der Bahnlinie nur noch auf Straßen (B470 und über die Schleuse Hausen) für den MIV, Taxi oder Bus sowie für den Fuß-/ Radverkehr (von Osten über die Franz-Josef-Strass-Straße; in Tallängsachse von Burk bzw. Möhrendorf her) möglich.

Mit der Neutrassierung der B470 sind Hausen / Heroldsbach / Poppendorf nun alternativ auch vom neuen Kreisel beim Pilatus-Gelände erreichbar.

An dieser Trasse haben sich folgerichtig die Einzelhandelsnutzungen am hochfrequentierten Knoten (Kreisel) angesiedelt und bilden nun die weniger einladende Kulisse der Annäherung an die Gemeinden. Damit hat sich die Belastung der Ortsdurchfahrt Hausen von der Hauptstraße in die Forchheimer Straße verlagert.

Die bisherige Zufahrt von der St2244 über die Schleuse ist hingegen mit dem, von der Brücke erhabenen Blick auf den historischen Ortskern mit Kirche St. Wolfgang der weitaus attraktivere Zugang nach Hausen und zum Hirtenbachtal.

3.2.5 Ortskern Hausen

Das Straßennetz wird wesentlich bestimmt durch die Hauptstraße / Heroldsbacher Straße (FO13) und die Forchheimer Straße (St2244).

Auch historisch stellten diese Verkehrsadern die Anbindungen des konzentrisch um den Übergang über den Hirtenbach im Tal angelegten Dorfes Hausen dar.

Diese Verkehrsräume sind im Ortskern noch heute deutlich abzulesen. Der zunehmende Verkehr der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts führte dann zu einigen partiellen Aufweitungen der Verkehrsflächen mittels Gebäudeabbrüchen (z.B. Einmündung Heroldsbacher Straße in die Hauptstraße).

3.2.6 Erweiterungsgebiete Hausen

Zum Ende des letzten Jahrhunderts hin nahm die Bevölkerung stetig zu, während die Anzahl der Landwirte kontinuierlich abnahm. Folgerichtig wurden um den Ortskern entlang der bestehenden Erschließungstrassen Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese Entwicklung hält bis heute bei nur leicht abnehmender Nachfrage an und stellt die Gemeinde vor die Aufgabe, einen wichtigen Abwägungsprozess zur weiteren baulichen Entwicklung jetzt durchzuführen.

Mit dem ISEK und der intensiven Einbindung der Bürgerschaft sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann der Gemeinde eine Handreichung für städtebaulich noch vertretbare Arrondierungen und infrastrukturell zu versorgende Bereiche angeboten werden.

Die bisherigen Erweiterungen haben eine deutliche Expansion in südwestliche Richtung und eine leichte Asymmetrie in Bezug auf den Ortsmittelpunkt bewirkt.

Zukünftig ist daher anzustreben, den nördlichen Bereich hinsichtlich möglicher Entwicklungen näher zu untersuchen (Konfliktpunkt ist dort die sehr ertragreiche Qualität der Böden) bei einer besser darzustellenden Erschließung.

Auf diesem Punkt wird im Kapitel Einzelhandel und Verwaltung noch näher eingegangen.

An der Trasse der 380kV-Leitungen hat Richtung Heroldsbach die bauliche Entwicklung zwischenzeitlich eine bauordnungsrechtliche Grenze der Ausdehnungsmöglichkeit erreicht.

Die bauliche Zäsur zwischen den Gemeinden Heroldsbach und Hausen ist aus stadtplanerischer Sicht ein sehr angemessenes Gliederungselement und ist durch Ergänzung der vorhandenen Vegetationsflächen zu einer ortsnahen, interkommunalen Naherholungs- und Treffpunktfläche ideal aufzuwerten.

Im Teilort Wimmelbach stehen der Gemeinde noch einige Flächen (nördlich der B470) für mögliche bauliche Entwicklungen zur Verfügung.

Im Süden ist wegen der geplanten Umgehung die Entwicklung kaum möglich.

3.2.7 Bebauungs- und Parzellenstruktur

Im Gegensatz zu den bebauten Ortskernen mit (besonders in Hausen) kleinteiliger Grundstücksstruktur, hoher Baudichte und älterer Bausubstanz sind in den neuen Siedlungsgebieten in der Regel Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit moderneren Grundrisszuschnitten, großzügigen Garten- und Freibereichen und in der jüngeren Zeit auch ausreichenden KFZ-Abstellmöglichkeiten entstanden.

Auch wenn in den Altorten der Wohnungsbestand teilweise renoviert und modernisiert wurde, haben die Wohnungen häufig nicht den Standard der Wohnungen in den Siedlungsgebieten erreicht. Die Wohnungen in den Gebäuden sind – wegen der dort typischen Mischnutzung mit Dienstleistung, Einzelhandel und Handwerk im Erdgeschoss und darüber liegender Wohnnutzung – meist in den Obergeschossen gelegen und damit für die weniger mobilen Bewohner schlechter zu erreichen.

Durch den Rückgang der Landwirtschaft werden die rückwärtigen, teils großvolumigen Nebengebäude meist nur als Lagerräume / KFZ-Stellplätze (unter-)genutzt bzw. stehen leer. Diese Unternutzung hat dazu geführt, dass der erforderliche Bauunterhalt teilweise unterblieben ist bzw. in Zukunft voraussichtlich noch weiter unterbleiben wird.

Im Ortskern beider Gemeinden sind Geschäfts- und Büroaufgaben festzustellen. Die anschließende Neuvermietung / Nachnutzung gestaltet sich teilweise schwierig, sodass sich längerfristige Leerstände ergeben.

Besonders auffällig für die Orte ist das völlige Fehlen von größeren, höheren Gebäudeeinheiten, sodass die bedeutenden Bauwerke (Kirche etc.) nach wie vor die Silhouette positiv bestimmen.

Heroldsbach

Heroldsbach, gebildet aus den Ortsteilen Unter- und Oberheroldsbach (nördlich bzw. südlich des „Hirtenweyers“) sowie Thurn mit dem Schloss Thurn, ist bereits in der Mitte des 19. Jhd. ein differenziertes Siedlungsgebilde.

Schloss Thurn mit Schloßstraße und angrenzender kleinteiliger Bebauung, ähnlich Unterheroldsbach mit kleinen Anwesen entlang der Hauptstraße mit der umgebenden, zugehörigen Feldflur heben sich von den anderen Bereichen deutlich ab.

So ist die Siedlungseinheit Oberheroldsbach geprägt von zerstreut liegenden kleinen Hofeinheiten im Gegensatz zu der weierbegleitenden Bebauung an Ring- und Untere Hauptstraße mit regelmäßiger, Nord-Süd gerichteter Struktur von schmalen, langen Grundstücken im Anschluss an die Hofstelle und einheitlicher giebelständiger, eingeschossiger Bebauung mit sehr steilem Satteldach.

Die späteren baulichen Entwicklungen fanden dann, unter weitgehendem Erhalt der oben erwähnten Strukturen, in Heroldsbach vornehmlich entlang der Kreisstraßen und in Thurn nach Südosten statt. Dadurch ist geographisch für die drei Siedlungseinheiten eine neue Mitte im Bereich zwischen heutigem

Rathaus und ehemaligem Bahnhof auszumachen, was mit der dortigen Konzentration von Geschäften und Dienstleistern einhergeht.



Luftbild Heroldsbach, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Hausen

Hausen ist ackerbürgerlich geprägt und im Kern heute noch ablesbar an den ursprünglich meist landwirtschaftlich bzw. handwerklich genutzten Anwesen mit Hauptgebäuden entlang der konzentrisch um eine Mitte (Bereich des heutigen Museums) verlaufenden Hauptgassen und rückwärtigen Nebengebäude.

Das Untersuchungsgebiet ist heute geprägt von unterschiedlichsten Nutzungen und dementsprechend unterschiedlichen baulichen Strukturen.

Klar hebt sich immer noch der Siedlungskern von der übrigen bebauten Ortslage ab.

Die baulichen Erweiterungen mit einheitlicher Struktur von Siedlungshäusern in den Ende 30er (nach Westen) und den 50er Jahren (nach Nord-Osten und Süden) sind heute die Ein- und Zweifamilienhaus-Bereiche im Südwesten des Ortskernes mit orthogonalem Erschließungssystem, deutlich von den obigen Bereichen differenziert, im Grundriss des Ortes erkennbar.



Luftbild Hausen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2.8 Gebäudetypen

Bauten wie Kirche, Pfarrhaus, Kindergarten, Schloss etc. prägen nach wie vor die Orte.

Hausen

Das im Kern noch in seiner bäuerlichen Grundstruktur als Haufendorf erkennbare Hausen mit giebelständigen Hauptgebäuden, anschließendem Remisentrakt und vornehmlich quer dazu stehenden, großen, rückwärtigen Scheunen ist durch einen von Hofgärten gebildeten Grünbereich angenehm zu den Erweiterungen begrenzt und der Ort so effektiv, jedoch sensibel gegliedert.

An diesen Bereich schließen sich jüngere Erweiterungen aus kleinen Siedlungshäusern entlang der Heroldsbacher Straße bis zu den orthogonalen Erschließungen mit noch einheitlichen Firstrichtungen der Satteldachgebäude hin zu den jüngsten Erweiterungen im Westen und Nordosten mit freieren Formen der Erschließung und der Gebäudegestaltung an.

Einheitlich ist in allen Bereichen die zurückhaltende Höhenentwicklung mit überwiegend zwei bis maximal drei Vollgeschossen.

Heroldsbach / Thurn

In der Nachbargemeinde entwickelten sich die Orte Unter und Oberheroldsbach als typisches Straßendorf nördlich und südlich des Hirtenweiher. Mit dem heutigen Teilort Thurn besteht schon immer eine ablesbare Siedlungseinheit.

Nach dem zweiten Weltkrieg nahm Heroldsbach eine rasante Entwicklung der Wohnbauflächen, die an den Ortsrändern und entlang der Kreisstraßen sich durch deren Baustruktur aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich von den Ortskernteilen mit überwiegend ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen unterscheiden.

Die in offener Bauweise errichteten Gebäude der Erweiterungen sind mit II+D Geschossen ebenso wie die Gebäude der historischen Ortskerne in der Höhenentwicklung sehr zurückhaltend. Ebenso sind verdichtete Bauformen kaum anzutreffen.

3.2.9 Nutzung

Die Hauptgebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken, als Läden, Büros oder von Handwerksbetrieben genutzt. Diese Mischnutzung nimmt Ort auswärts ab, sodass dort die Hauptgebäude im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt werden.

Entwicklungsgeschichtlich determiniert sind die Lage der vorhandenen und ehemaligen Gasthöfe entlang der Hauptstraßen und die Häufung von Wohn-/ Geschäftshäusern.

Gleichzeitig stellen diese Nutzungen für die Betreiber heute die größten Probleme dar.

Fehlendes Personal, rückläufiger Umsatz bei wenigen vorhandenen Stellplätzen (es gibt zu viele verkehrsgünstiger gelegene Alternativen), geänderte Kundenansprüche, die mit den möglichen Budgets für Renovierungen etc. nicht bestritten werden können, führen insbesondere im Ortskern zu Leerständen.

Der Teufelskreis aus nicht mehr unterhaltenen, leerstehenden Gebäuden, das Einüben des mobilen Pendlerlebens bereits im Kindesalter (weiterführende Schulen, Ausbildung) und die veränderte Struktur der Orte hin zu Schlaf-, Freizeit- und Pendlerorten macht den Ortskern zunehmend unattraktiv mit erheblichen Folgen für das Ortsbild.

Die Antwort der Wirtschaft auf die sich verändernden Strukturen geschieht deutlich schneller als die Revitalisierung oder Umnutzung vorhandener, alter Substanz. Es werden an den Ortszufahrtsstraßen die Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche mit großen Parkierungsflächen konzentriert, die von den Pendlern täglich passiert werden müssen. Damit ist das Reaktivieren der innerörtlichen Leerstände für diese Nutzungen zusätzlich unattraktiv und verhindert so die ein oder andere Eigentümerinitiative zur Sanierung.

Für die Nutzung der Gebäude im Ortskern ergeben sich daher neue Anforderungen, die die Gemeinden Heroldsbach und Hausen bisher und zukünftig mit intelligenten Maßnahmen angehen.

3.3 Naturraum und Landschaft

Eine strukturreiche Landschaft umschließt den Siedlungsraum der beiden Gemeinden und gliedert im Hauptort die Wohn- und Gewerbebereiche so, dass stets eine gut erreichbare Naherholungsfläche in der Nähe zu finden ist.

Die Siedlungsentwicklung ist weitgehend auf die topographischen und geomorphologischen Gegebenheiten abgestimmt.

Stärken/ Potenziale

- + Nähe zur den umgebenden Naturparks
- + Lage in einer strukturreichen Kulturlandschaft
- + hohes Naherholungspotenzial im Ort (Weiherketten) und unmittelbaren Umfeld

Schwächen/ Probleme

- verbesserungsfähige Verknüpfung der landschaftsräumlichen Elemente durch ein attraktives Fuß- und Radwegesystem
- Die für die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung wichtigen, vorhandenen, kommunalen Pläne, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie Hochwasserfreilegung sind in vielen Punkten noch aufeinander abzustimmen.

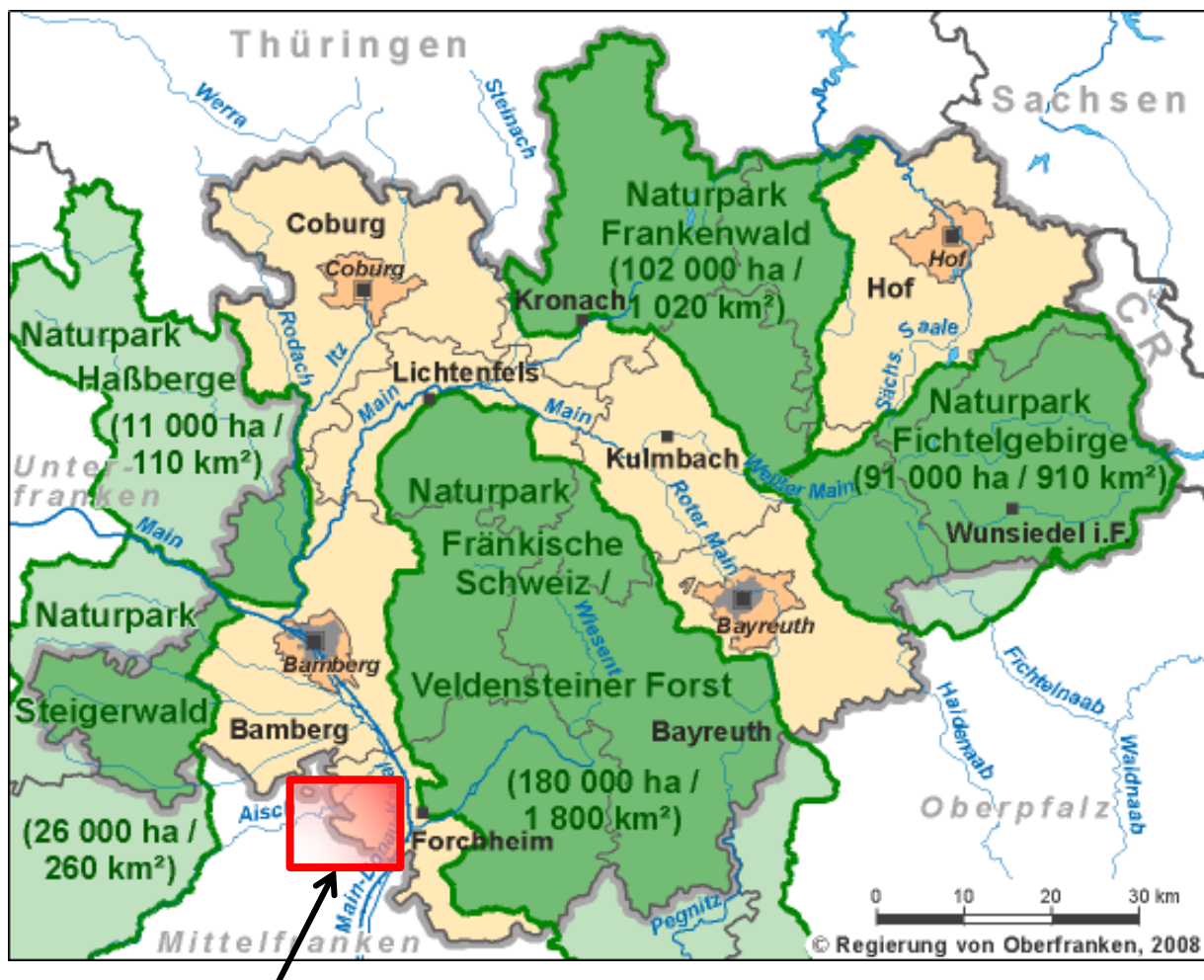
Heroldsbach und Hausen liegen zwischen den Naturparks Steigerwald und Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst in unmittelbarer Nähe zum Regnitztal.

Die Lage in den beiden parallel, Richtung Regnitztal verlaufenden Tälern des Hirtenbaches und des von Nordwesten hinzukommenden Zusammenflusses von Regnitz, Tiefenwaldgraben, Vogelherdbach und Wimmelbach, sind mit ihren Weiherketten landschaftsprägendes Kleinod.

Gleichzeitig führen die topographischen Gegebenheiten bei der zunehmenden Versiegelung von Flächen zu Problemen für den Abfluss bei Starkregenereignissen. Diese hatten in der näheren Vergangenheit zugenommen.

Die Gemeinden haben daher die Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen in Auftrag gegeben. Erste Ergebnisse liegen bereits vor.

Die Region ist durch ihre guten Rad- und Wanderwege sowie als Naherholungsgebiet und Wohnstandort außerhalb, jedoch bei zumutbarer Erreichbarkeit der Ballungszentren sehr beliebt.



Naturparke Oberfranken, Quelle: Regierung Oberfranken

3.4 Verkehr, Straßen und Wege

3.4.1 Fließender Verkehr, Überregionale Anbindung

Heroldsbach und noch attraktiver Hausen sind an das überörtliche und damit überregionale Verkehrsnetz ideal angebunden. In unmittelbarer Nähe verlaufen in der Regnitz-Talachse gleich mehrere Verkehrsadern (BAB A73, Main-Donau-Kanal).

Für Pendler besonders wichtig ist die Anbindung an den Schienenverkehr bei Kersbach.

In Bamberg und Nürnberg sind dann die Anschlüsse an den IC- und ICE-Verkehr möglich.

Über die A73 und die A70 ist der Norden angebunden ebenso wie mit der Einschränkung der Stauanfälligkeit der Süden über A3 und die weiteren Bundesautobahnen.

Nürnberg mit Flughafen und den Bundesautobahn-Kreuzen von A3, A6 und A9 ist in 25-30km Entfernung gelegen.

Nach Westen ist in ca. 10-15km Entfernung über die B470 die A3 mit Anschluss an die A7 und A81 bei Würzburg zu erreichen.

Die Erholungsräume sind in unmittelbarer Nähe und östlich über die B470 gut erreichbar ebenso wie die Kreisstadt Forchheim.

3.4.2 ÖPNV

Mit dem öffentlichen Personen(nah)verkehr sind alle Ortsteile erreichbar.

Zwar wurde der Betrieb der Hirtenbachtal-Bahn eingestellt, dennoch sind die bisher angebundenen Orte (Hausen, Heroldsbach, Poppendorf) mit den Buslinien 206 und 216 im 30-Min.-Takt (werktags) erreichbar und haben in Forchheim Zugang nach Erlangen und Nürnberg bzw. (Linie 216) Zustiegsmöglichkeit zur S-Bahn beim S-Bahn-Halt Kersbach.

Wimmelbach wird von der Linie 216, Thurn, Poppendorf sowie Oesdorf werden von der Linie 206 stündlich bedient.

Alle Bushaltestellen werden schrittweise barrierefrei ausgebaut und in den Gemeindebereichen an den Haltestellen Buswartehäuschen errichtet.

Die Konfliktstelle Oesdorf wird durch eine in Umsetzung befindliche Buswendeschleife (Ein- und Aussteigen abseits der B470) entschärft.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Hausen

Alle neueren, wichtigen, hoch frequentierten Einzelhandels- und öffentlichen Infrastrukturbereiche sind mit ausreichend Stellplätzen im Umfeld ausgestattet.

Problematisch bleibt der Ortskern mit Heroldsbacher, Forchheimer und Hauptstraße im Bereich der verbliebenen Einzelhändler.

Der Nutzungskonflikt öffentlicher Straßenraum vs. Anwohnerparken ist in der Forchheimer Straße am deutlichsten spürbar.

Offensichtlich werden die vorhandenen, privaten Hofflächen oft anderweitig genutzt und das kurzfristige Parken auf den Privatflächen gemieden.

Heroldsbach

Wie der Nachbarort Hausen sind Engpässe und Konflikte bei öffentlichen Stellplätzen deutlich auf den Ortskern begrenzt.

Im Umfeld von Rathaus / Sparkasse ist mit dem Angebot im rückwärtigen Bereich (vor der Feuerwehr) eine Teilentlastung für die Kurzzeitstellplätze vor dem Gebäude geschaffen.

Konflikträchtiger ist die Situation entlang der Hauptstraße zwischen ehem. Bahnhof und Rathaus wegen der hier möglichen Geschwindigkeiten des fließenden Verkehrs (Linienführung und fehlende „optische Bremsen“).

Das Fehlen von Stellplätzen ist überwiegend von temporärer Art, wenn großer Andrang bei der Gebetsstätte oder am Sportplatz aufgrund einer größeren Veranstaltung stattfindet.

3.4.4 Fuß- / Radverkehr

In den überwiegend von Anliegerstraßen, teils als Mischflächen gestaltet, erschlossenen Wohnbereichen der Orte ist bei gegenseitiger Rücksichtnahme das Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Verkehrsarten eher gering.

Die festgestellten und bemängelten Situationen im Zuge von Fuß-/ Radwegen beziehen sich schwerpunktmäßig auf deren Dimensionen in den Ortskernen und Schlüssigkeit der Führung und Durchgängigkeit bzw. das gänzliche Fehlen sicherer, eigener Trassen.

Die unter dem allgemeinen Begriff „Barrierefreiheit“ subsummierbaren Defizite werden erkennbar noch durch solche verstärkt, die bei der Erschließung einiger Gebäude (z.B. Kirche Hausen) festzustellen sind.

Hausen

Mit der Nutzung der ehem. Bahntrasse als Fuß-/ Radweg ist die Umgehung der hochbelasteten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen möglich, jedoch unter Inkaufnahme von ggf. weiteren Wegen.

Es verbleiben für diese Verbindung jedoch zwei gravierend Schwachstellen:

- Querung der Heroldsbacher Straße
- Belagsgestaltung und Führung im Umfeld des „Pilatus-Geländes“

Im Bereich der Naherholung und von attraktiven Wegebeziehungen ist das Fehlen der Durchgängigkeit entlang dem Hirtenbach und Mühlweiher (hier: Eigentumsverhältnisse) sowie zur Ortsmitte entlang der Keller zu konstatieren.

Angemessene Gehwegbreiten sind insbesondere an der Hauptstraße nicht vorhanden.

Besonders schwerwiegend für die Akzeptanz des ÖPNV und die Nutzungssicherheit für junge Menschen ist der nicht vorhandene Fuß-/ Radweganschluss nach Kersbach zur dortigen Bahnhaltestelle.

Die Führung eines solchen sicheren Weges über die Schleuse mit Weiterführung nach Kersbach kann auch die örtliche Attraktion „Wasserschöpfrad“ fremdenverkehrswirksam besser anbinden.

Heroldsbach

Auch Heroldsbach hat mit der Umnutzung der ehemaligen Bahntrasse einen attraktiv geführten Fuß-/ Radweg in Tallängsachse.

Mit mehreren Verbindungen zur Hauptstraße und Ringstraße ist so eine sichere Verbindung vorhanden. Konfliktpunkte im Zuge dieser Achse abseits des MV (motorisierter Verkehr) ist die Querung der Schloßstraße mit dem durch viele Einmündungen unübersichtlichen Kreuzungsbereich.

Defizite an sicheren Verbindungen für Fuß-/ Radwege sind in Heroldsbach fast ausschließlich in Nord-Süd-Richtung, also quer zur Tallängsachse.

Dies ist bedingt durch die Topografie (Steigungen) und die auch für den MV sehr beengten Straßenräume.

Besonders problematisch ist dies für Wege zu Schule und Sportplatz.

Interkommunal

Für beide Gemeinden könnte ein durchgängiger Weg mit attraktiven Verweilbereichen entlang der Weierkette sehr zur Qualitätssteigerung der Naherholung und der Fremdenverkehrsangebote beitragen.

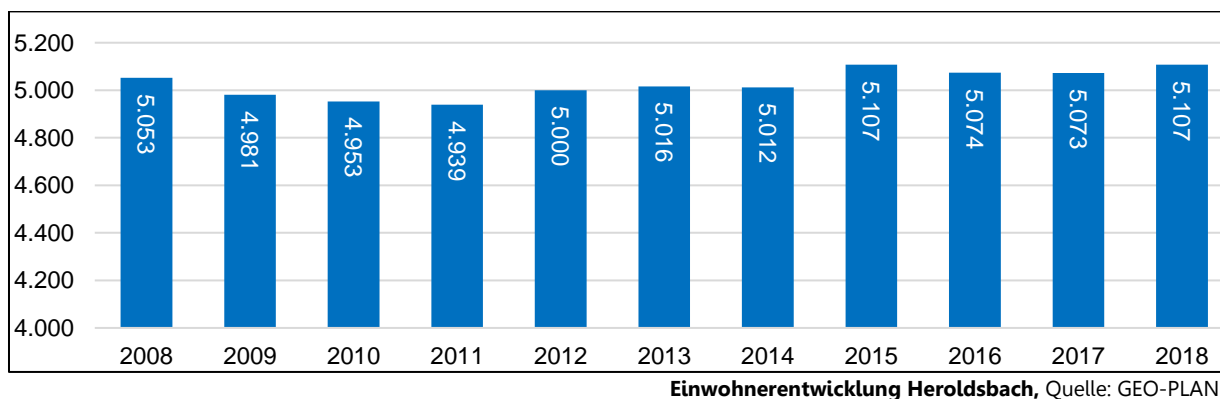
3.5 Bevölkerung und Demographie

3.5.1 Bevölkerungsentwicklung

In den beiden Gemeinden Heroldsbach und Hausen ist eine stabile Bevölkerungsentwicklung über die vergangenen zehn Jahre zu beobachten.

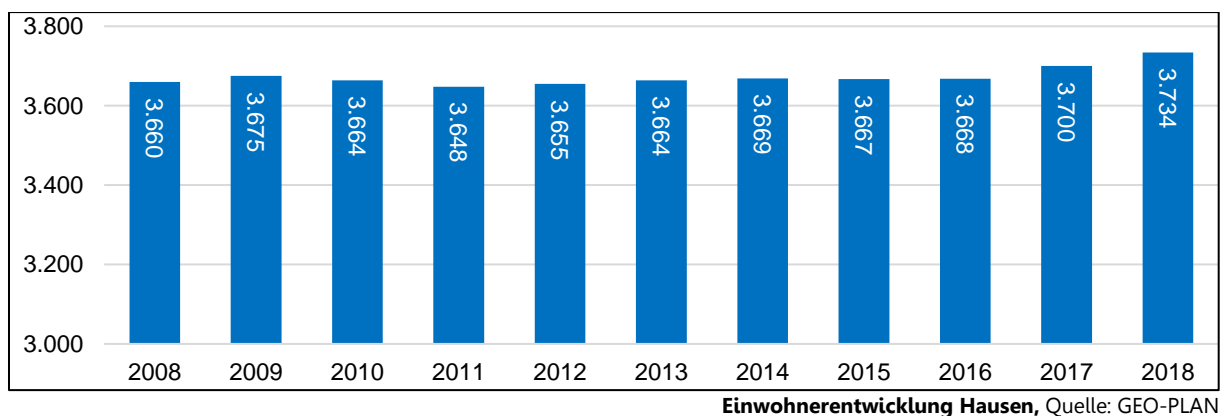
Heroldsbach

Am 31.12.2017 hatte Heroldsbach 5.073 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 15,6km² (325 EW / km²). Heroldsbach weist in den letzten zehn Berichtsjahren eine konstante, nur minimal schwankende Bevölkerungsentwicklung auf (+20 Einwohner; 0,4%). Voraussichtlich wird sich die Entwicklung zukünftig so fortsetzen: Die Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen von einer gleichbleibenden Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2034 aus.



Hausen

Am 31.12.2017 hatte Hausen 3.700 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 13,5km² (271EW / km²). Hausen weist in den letzten zehn Berichtsjahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf mit einem leichten Gewinn von 40 Einwohnern (+1,1%). Dieser Sachverhalt betrifft den Ortsteil Wimmelbach ebenso wie den Hauptort Hausen. Die Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen von einer leicht positiven Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2028 aus (für Gemeinden unter 5.000 Einwohnern wird bis 2028 vorausberechnet, für Gemeinden über 5.000 Einwohner bis 2034).

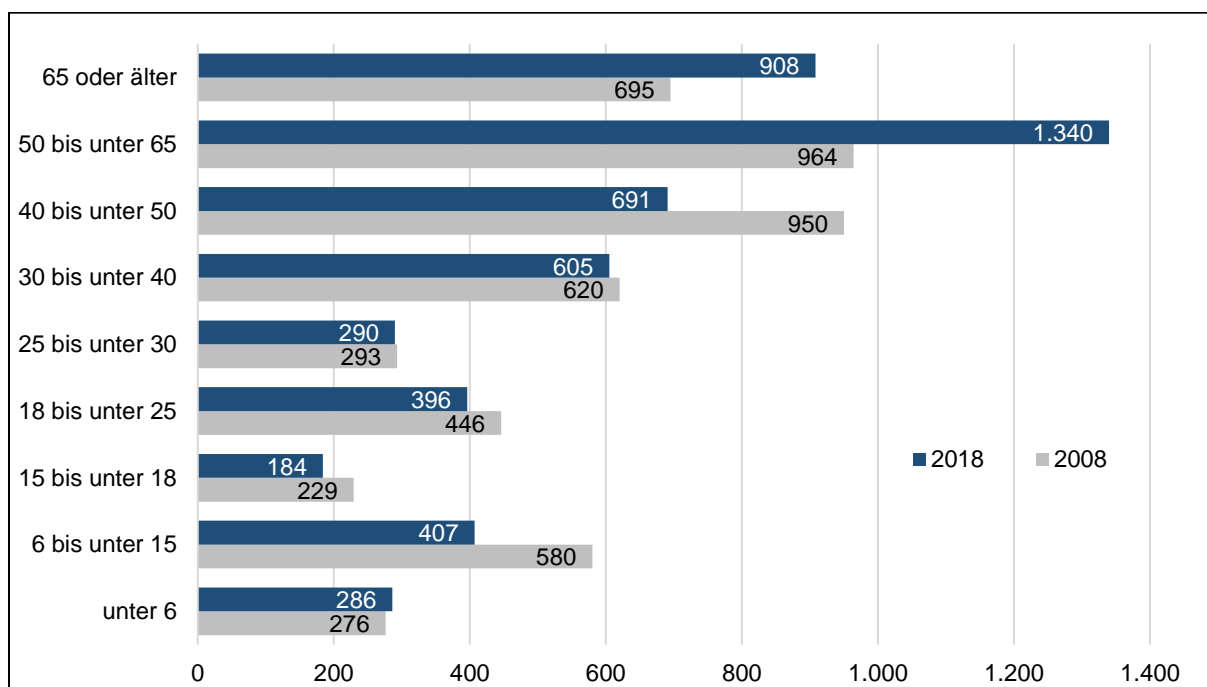


Entwicklung der Altersstruktur

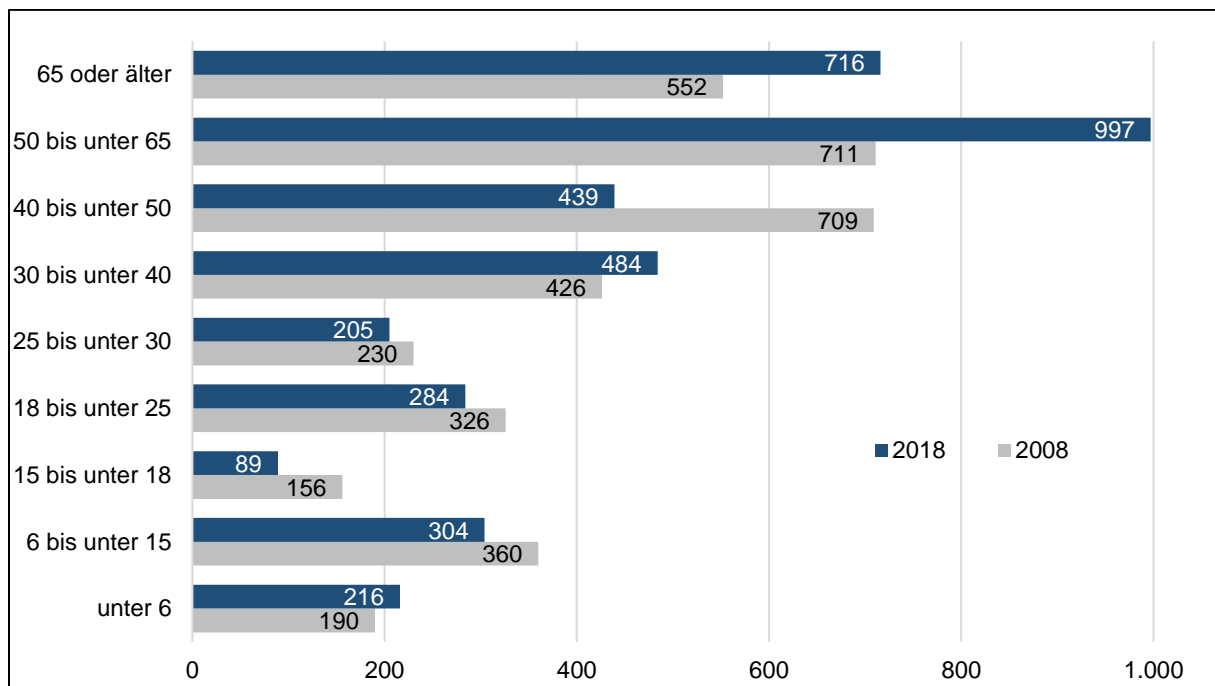
Das Durchschnittsalter der Heroldsbacher Bevölkerung lag nach der amtlichen Statistik 2018 bei 43,5 Jahren, das der Hausener Bevölkerung bei 44,1. Damit liegen beide Gemeinden etwa im Bereich des Altersdurchschnitts des Landkreises Forchheim (44,3 Jahre) und unter dem des Regierungsbezirks Oberfranken (45,4 Jahre). Zwischen 2008 und 2018 stieg der Altersdurchschnitt in beiden Gemeinden deutlich an (Heroldsbach: +4,1 Jahre, Hausen: +3,7 Jahre).

Das "Altern" der Bevölkerung wird bei der Betrachtung der Anteile nach Altersgruppen über einen längeren Zeitraum deutlich:

In Heroldsbach schrumpften zwischen 2008 und 2018 die Anteile junger und mittlerer Altersgruppen (bis unter 50 Jahre) von insgesamt 67% auf 56%, in Hausen von 65% auf 54%. Die der höheren Altersgruppen (50 Jahre und älter) wuchsen somit von 33% auf 44% (Heroldsbach) bzw. 35% auf 46% an (Hausen). In den letzten Jahren hat es allerdings eine Zunahme bei den Geburten gegeben, in beiden Gemeinden gab es 2018 mehr unter 6-Jährige als 2008.



Entwicklung der Altersstruktur in Heroldsbach (2008-18), Quelle: GEO-PLAN



Entwicklung der Altersstruktur in Hausen (2008-18), Quelle: GEO-PLAN

Die Auswertung der gemeindlichen Einwohnermeldestatistik lässt die räumliche Ausprägung der demographischen Alterung erkennen und gibt Hinweise auf das sogenannte Leerstandsrisiko. Darunter werden die Wohngebäude verstanden, deren Bewohner 70 Jahre oder älter sind. Hier ist für die kommenden Jahre eine erhöhte Fluktuation, ggf. eine Zunahme tatsächlicher Leerstände, sehr wahrscheinlich, aber auch mit einem erheblichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsstau in den betroffenen Wohngebäuden zu rechnen. Für davon betroffene Quartiere gilt es, Konzepte für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung zu entwerfen.

Das betrifft in Heroldsbach vor allem die Wohngebiete:

- Altortkern (Hauptstraße, Wimmelbacher Straße)
- Wohngebiete um die Brunnenstraße und in der Hub
- Wohngebiet um die Oesdorfer Straße, Klingenstraße und Friedenstraße
- Ortsteil Thurn

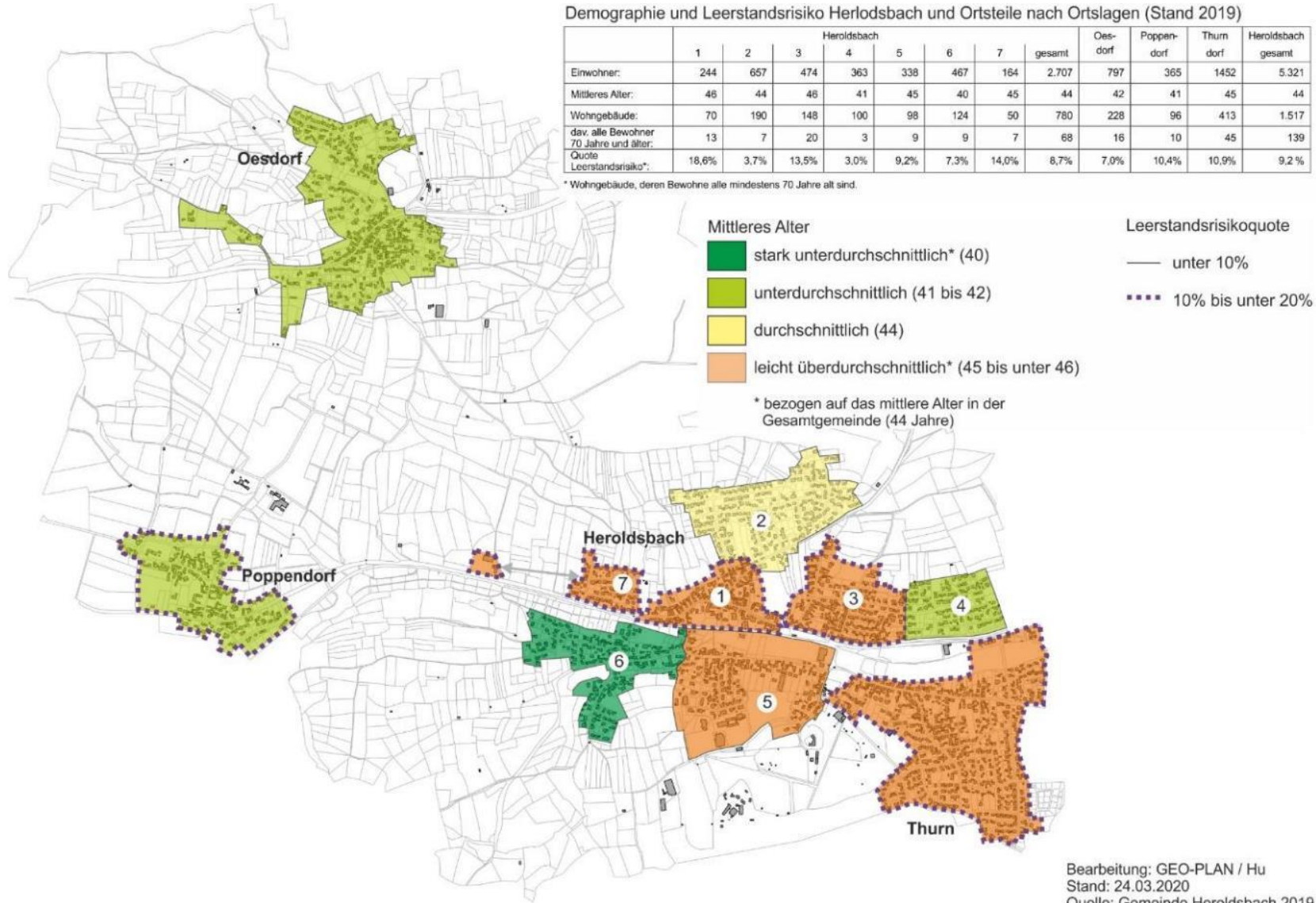
In Hausen sind insbesondere folgende Baugebiete betroffen:

- Mühlweiher Äcker Nord
- Südring
- Heroldsbacher Straße
- Mühlweiher Äcker
- Industriestraße

Demographie und Leerstandsrisiko Heroldsbach und Ortsteile nach Ortslagen (Stand 2019)

	Heroldsbach							Oesdorf	Poppendorf	Thurndorf	Heroldsbach gesamt	
	1	2	3	4	5	6	7	gesamt	797	365	1452	5.321
Einwohner:	244	657	474	363	338	467	164	2.707				
Mittleres Alter:	46	44	46	41	45	40	45	44	42	41	45	44
Wohngebäude:	70	190	148	100	98	124	50	780	228	96	413	1.517
dav. alle Bewohner 70 Jahre und älter:	13	7	20	3	9	9	7	68	16	10	45	139
Quote Leerstandsrisiko*:	18,6%	3,7%	13,5%	3,0%	9,2%	7,3%	14,0%	8,7%	7,0%	10,4%	10,9%	9,2%

* Wohngebäude, deren Bewohne alle mindestens 70 Jahre alt sind.

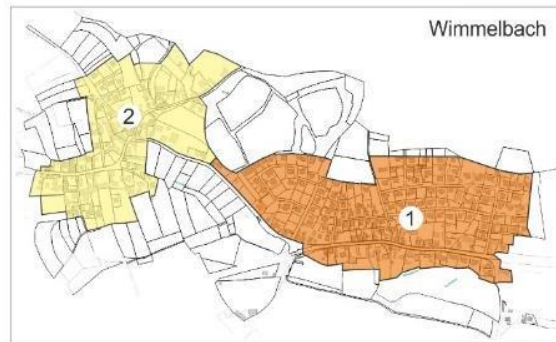


Demographie und Leerstandsrisiko Heroldsbach 2019, Quelle: GEO-PLAN

Demographie und Leerstandsrisiko in Hausen nach Ortsteilen und Ortslagen (Stand 2019)

	Hausen												ges.	Wimmelbach			Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		1	2	ges.	
Einwohner	180	366	292	169	320	410	171	155	248	618	84	15	3.028	537	237	774	3.802
mittleres Alter	42	48	44	45	46	46	43	49	46	39	28	38	44	46	44	45	44
Wohngebäude	49	110	71	51	87	118	47	50	68	178	28	4	861	161	67	228	1.089
dav. alle Bewohner 70 Jahre und älter	3	18	5	2	10	26	3	13	12	6	---	---	98	15	5	20	118
Quote Leerstandsrisiko*	6,1%	16,4%	7,0%	3,9%	11,5%	22,0%	6,4%	26,0%	17,6%	3,4%	---	---	11,4%	9,3%	7,5%	8,8%	10,8%

* Wohngebäude, deren Bewohne alle mindestens 70 Jahre alt sind.



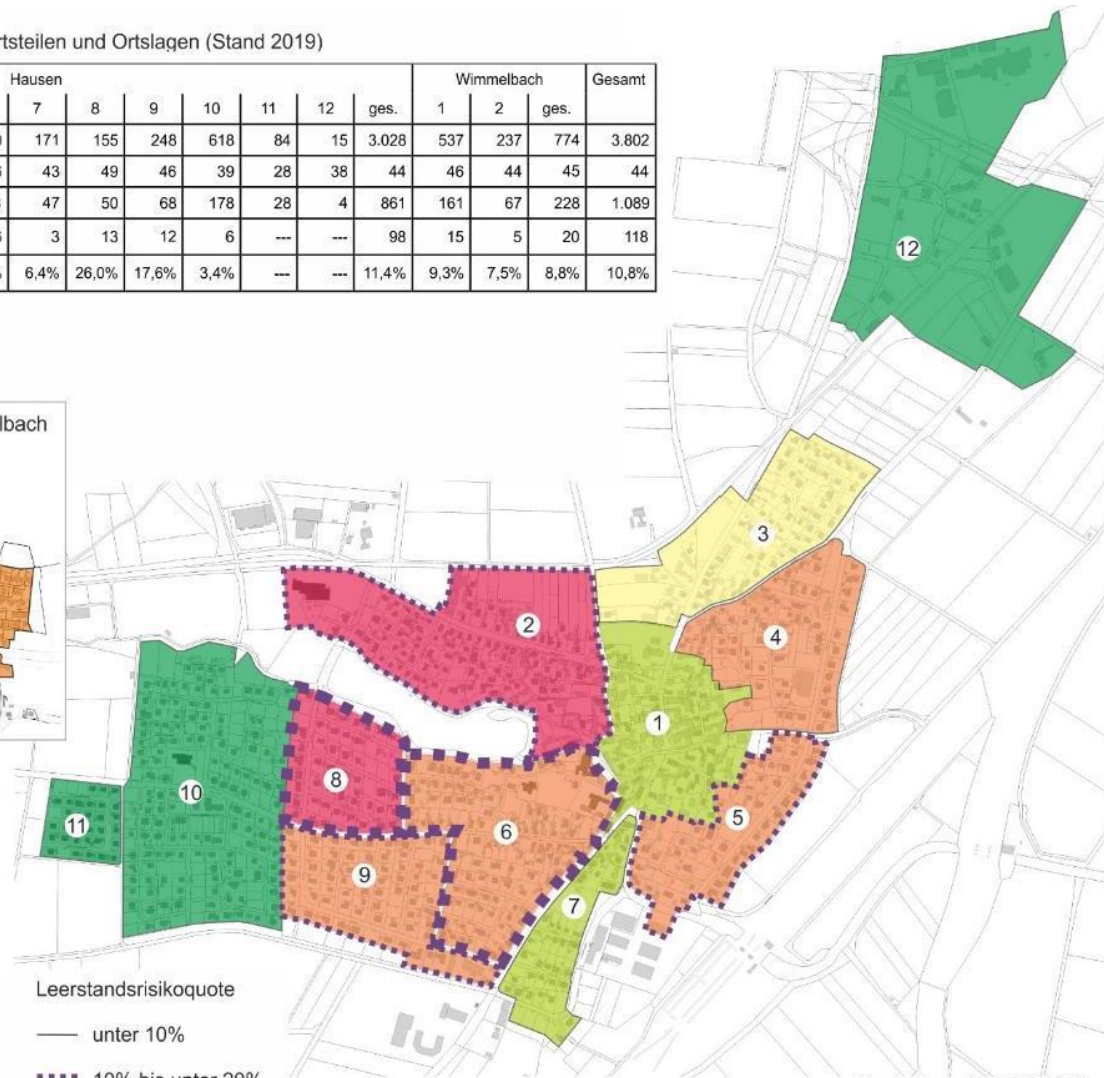
Mittleres Alter

- stark unterdurchschnittlich* (28 bis 39)
- unterdurchschnittlich (42 bis 43)
- durchschnittlich (44)
- leicht überdurchschnittlich* (45 bis 46)
- stark überdurchschnittlich* (48 bis 49)

* bezogen auf das mittlere Alter in der Gesamtgemeinde (44 Jahre)

Leerstandsrisikoquote

- unter 10%
- ⋯ 10% bis unter 20%
- 20% bis unter 30%

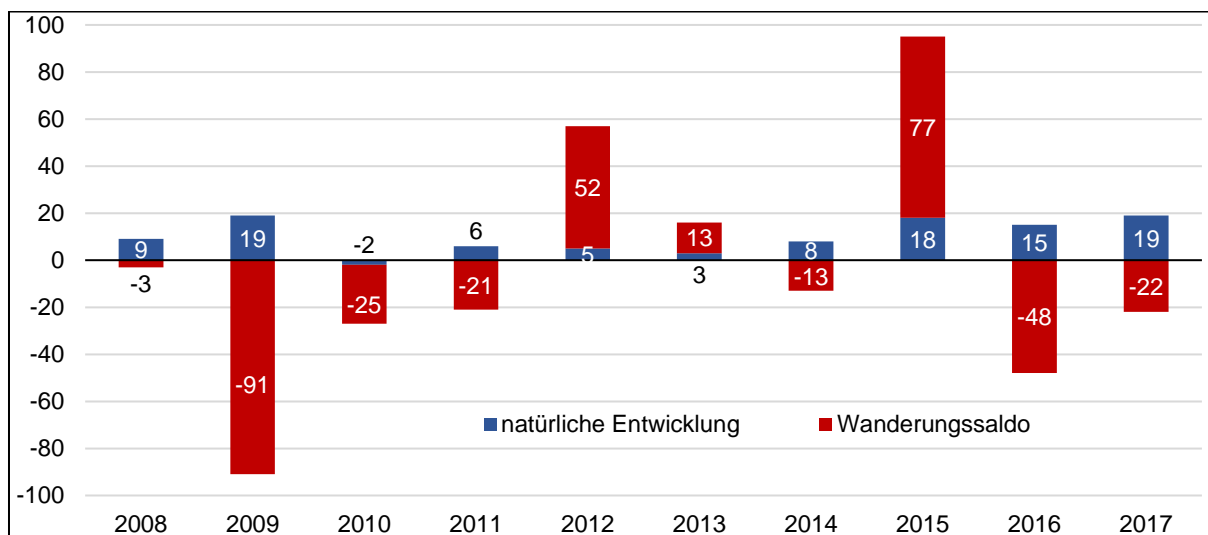


Bearbeitung: GEO-PLAN / Hu
Stand: 25.03.2020
Quelle: Gemeinde Hausen 2019

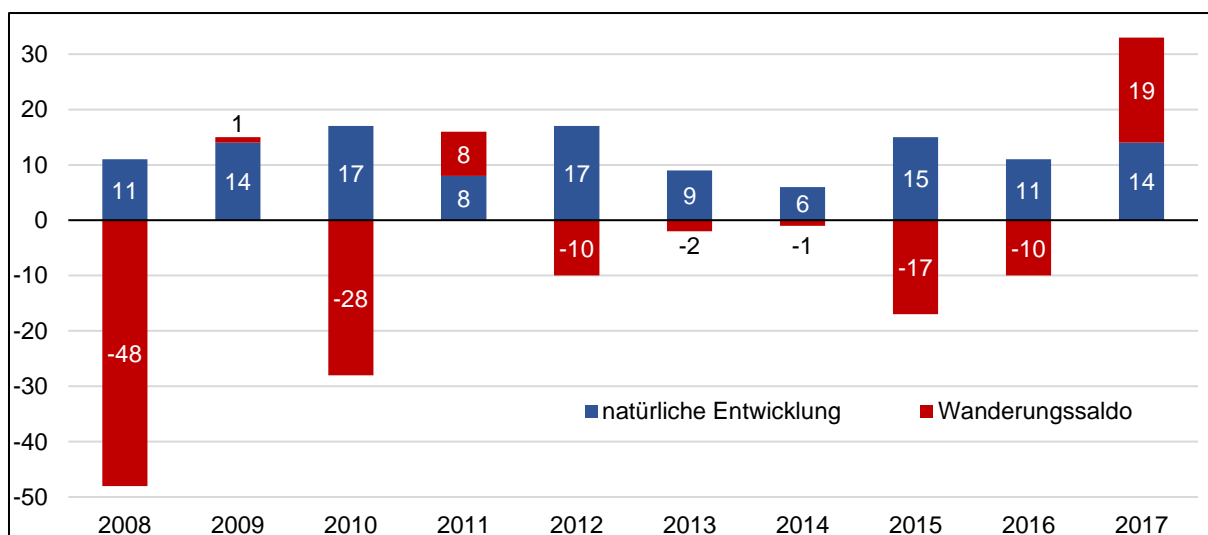
Demographie und Leerstandsrisiko Hausen 2019, Quelle: GEO-PLAN

3.5.2 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Das natürliche Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) war zwischen 2008 und 2017 sowohl in Heroldsbach (insgesamt +100) als auch in Hausen (insgesamt +122) durchgehend positiv. Demgegenüber steht eine negative Wanderungsbilanz in beiden Gemeinden im genannten Berichtszeitraum (Heroldsbach: -81 / Hausen: -88). Aufgrund der starken Schwankungen von Jahr zu Jahr lässt sich kein eindeutiger Trend ablesen

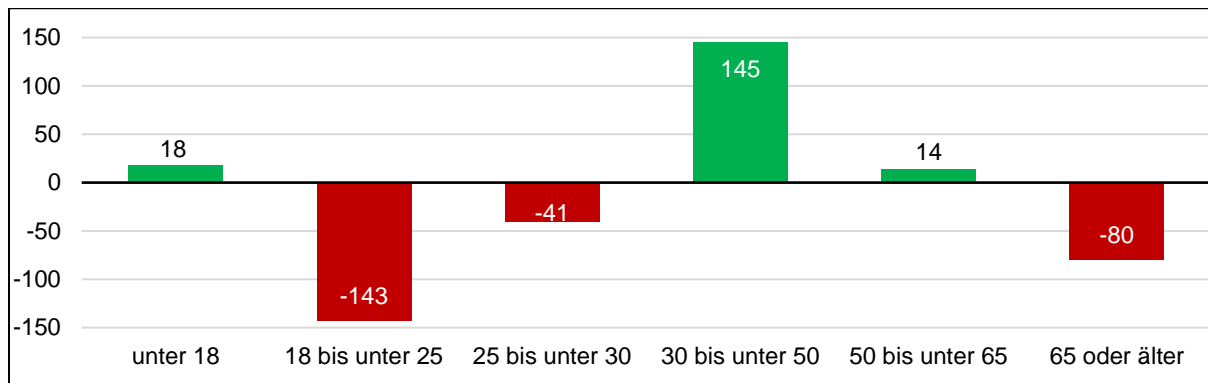
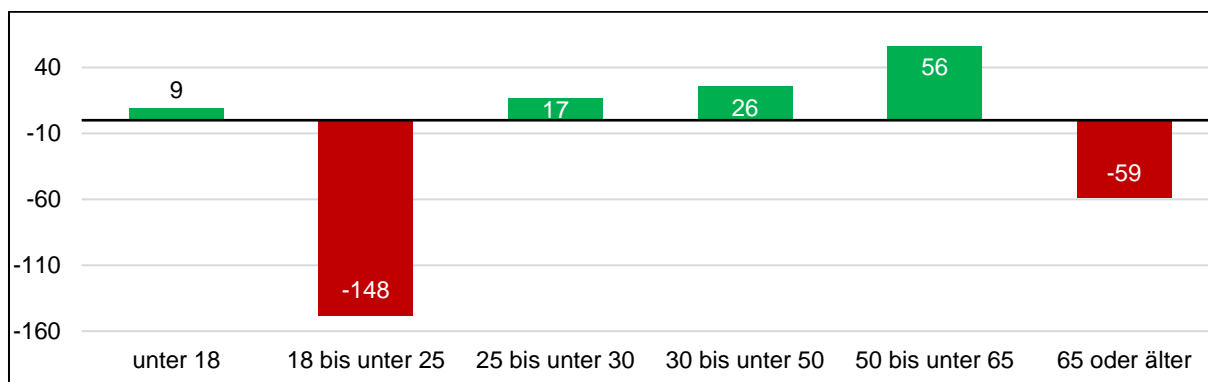


Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Heroldsbach (2008-17), Quelle: GEO-PLAN



Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Hausen (2008-17), Quelle: GEO-PLAN

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen, so zeigt sich in beiden Gemeinden zwischen 2008 und 2017 eine positive Bilanz bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30 bis unter 65-Jährigen. Dies belegt, dass Heroldsbach und Hausen von Familien als attraktive Wohnstandorte wahrgenommen werden. Die Wanderungsverluste der 18 bis unter 25-Jährigen sind durch die Verlagerung des Wohnortes während Berufsausbildung und Berufsanfang zu erklären. Die deutlichen Verluste bei den über 65-Jährigen deuten auf einen Verbesserungsbedarf der Gemeinden Heroldsbach und Hausen als attraktiven Wohnstandort für Senioren hin.


Wanderungssaldo nach Altersgruppen Heroldsbach (2008-17), Quelle: GEP-PLAN

Wanderungssaldo nach Altersgruppen Hausen (2008-17), Quelle: GEO-PLAN

Wie die allermeisten Gemeinden Deutschlands sind auch Heroldsbach und Hausen vom demographischen Wandel betroffen. Trotz einer stabilen Bevölkerungsentwicklung werden sich beide Gemeinden mit Folgen wie z.B. zunehmenden Leerstandsrisiken in Wohngebieten auseinandersetzen müssen. Besonders Hausen zeigt nahezu flächenhaft eine hohe Alterung der Wohnbevölkerung und leerstandsgefährdete Wohngebäude.

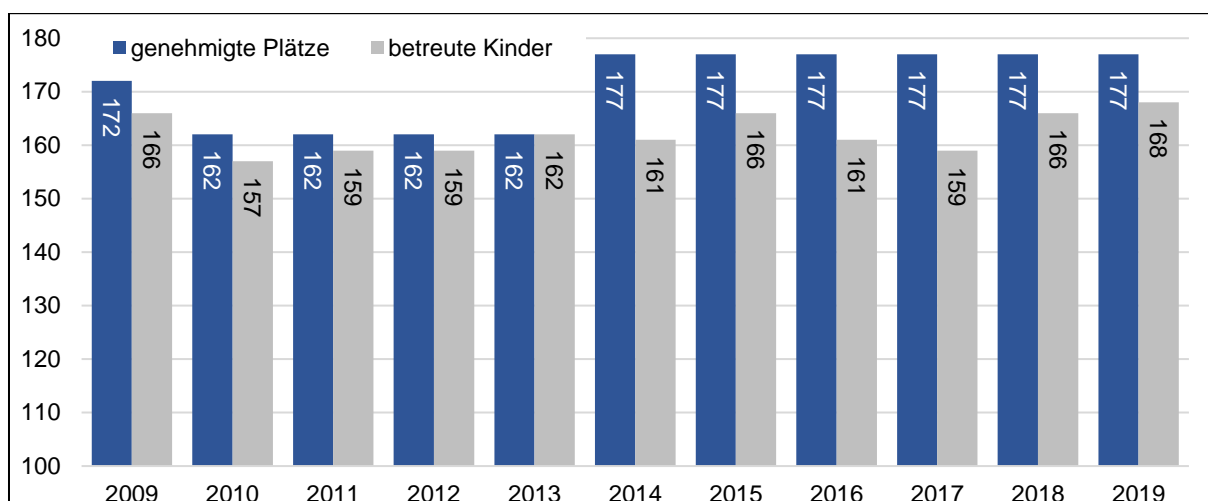
Heroldsbach und Hausen sollten daran arbeiten, möglichst vielen alten Menschen ein Verbleiben am Wohnort zu ermöglichen.

3.6 Soziale Infrastruktur, Jugend und Senioren

3.6.1 Einrichtungen der Kinderbetreuung

Heroldsbach

Zwischen 2008 und 2018 stieg die Zahl der unter 6-Jährigen leicht an. Dementsprechend wurden ab 2014 auch die Betreuungskapazitäten ausgebaut. Seit 2014 gibt es 177 genehmigte Plätze, die Zahl der betreuten Kinder lag in den letzten Jahren stets um 160.

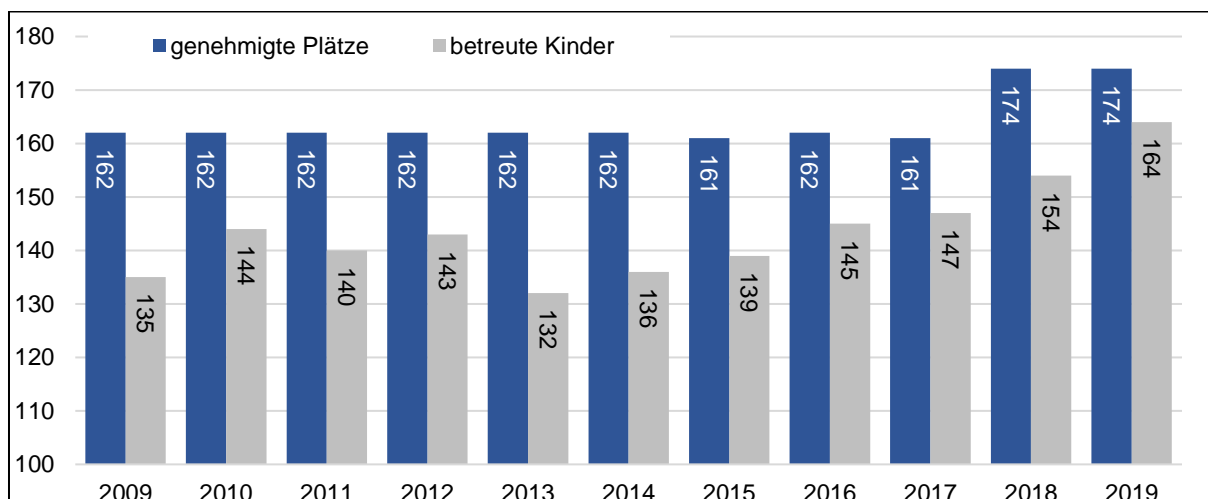


Genehmigte Plätze und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen (2009-19) Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN

Die Einrichtungen sind im Einzelnen: Großtagespflege „Rappelkiste“, Kinderhaus St. Josef, Kinderhaus St. Michael.

Hausen

In Hausen wurde die Anzahl an genehmigten Plätzen von 2017 auf 2018 von 161 auf 174 erhöht und ist seitdem stabil. Die Anzahl betreuter Kinder stieg im Berichtszeitraum zwischen 2009 und 2019 um knapp 21% (+29) an. Dies ist eine logische Folge aus dem Anstieg der Gesamtzahl der unter 6-Jährigen um 14% (+26) im gleichen Zeitraum.



Genehmigte Plätze und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen (2009-19) Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Die Einrichtungen sind im Einzelnen: Kindertageseinrichtung Lohe, Kindergarten St. Wolfgang Hausen, Kindergarten St. Laurentius Wimmelbach, Waldkindergarten Hausen.

Die Zahl der tatsächlich verfügbaren Plätze ergibt sich nicht allein aus der Bilanz der genehmigten Plätze und der betreuten Kinder. Es werden dabei Gewichtungsfaktoren (BayKiBiG) angewandt, mit deren Hilfe dem erhöhten Betreuungsaufwand für integrative Betreuungsaufgaben sowie für die Betreuung von Kindern bestimmter Altersgruppen entsprochen werden soll. Bei der Aufnahme von Migrantenkindern oder Kindern mit Behinderung wird der Personalschlüssel angepasst, bei unter drei Jahre alten Kindern wird hingegen die Platzzahl reduziert. Im Ergebnis kann dies zur Folge haben, dass Plätze, die tatsächlich vorhanden sind, nicht belegt werden können.

3.6.2 Allgemeinbildende Schulen

In Heroldsbach besteht eine Grund- und Mittelschule, Hausen ist Standort einer Grundschule. Die nächsten weiterführenden Schulen (Realschule, Gymnasium und Berufsschule) befinden sich in jeweils rund 6km Entfernung in Forchheim.

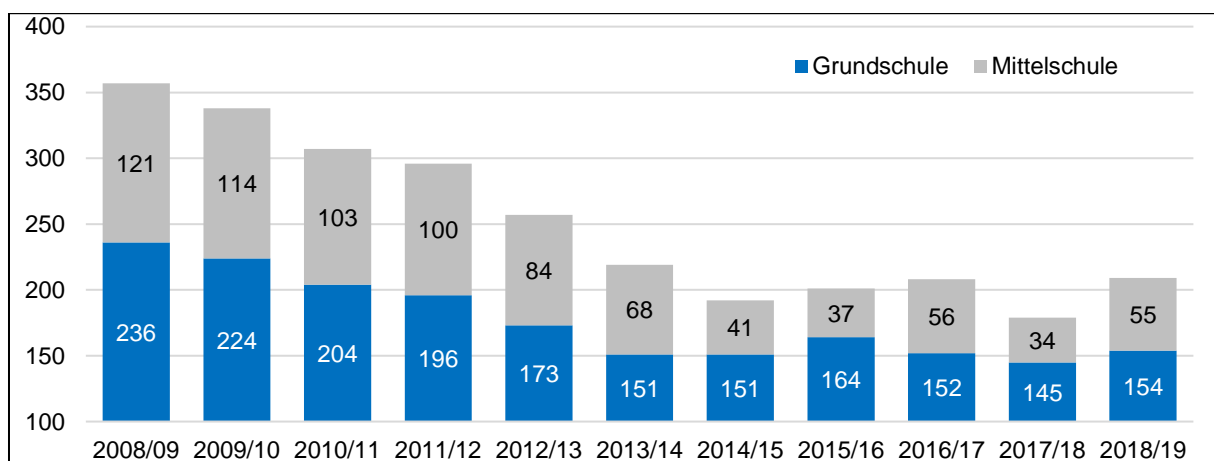
Heroldsbach

Seit dem Schuljahr 2008 / 09 ist die Gesamtschülerzahl in Heroldsbach bis zum Schuljahr 2018 / 19 stark gesunken (-41%). Besonders stark fiel der Verlust bei der Mittelschule aus (-55%), während im entsprechenden Zeitraum die Anzahl der Grundschüler ebenfalls deutlich sank (-35%).

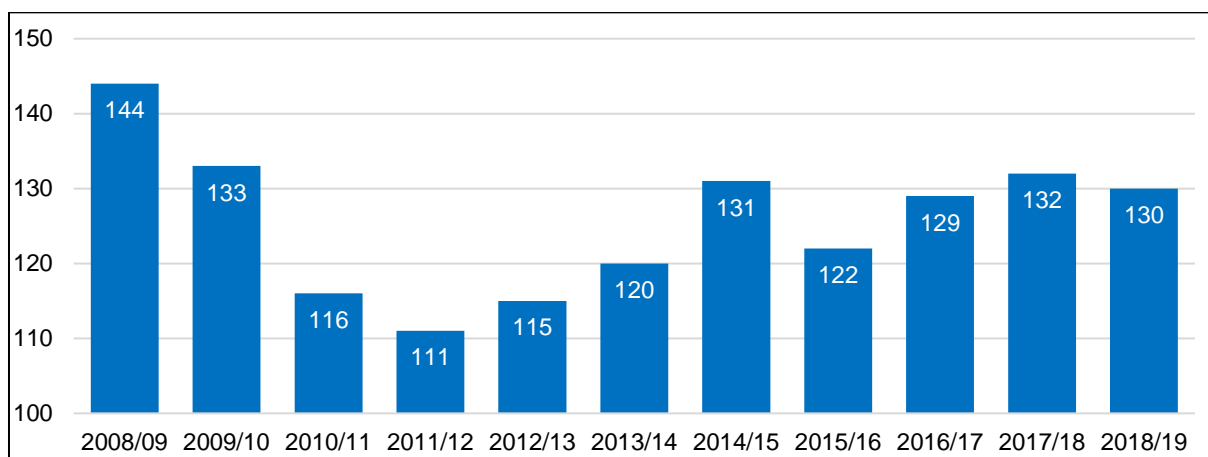
Hausen

Im gleichen Berichtszeitraum sank auch die Schülerzahl in der Grundschule von Hausen, die Verluste fielen hier gemäßiger aus (-10%). Seit dem Berichtsjahr 2011 / 12 entwickeln sich die Schülerzahlen zwar schwankend, jedoch insgesamt eher positiv.

Da sich die Schülerzahlen stetig verändern, sind genaue Prognosen bezogen auf die Schulen in Heroldsbach und Hausen schwierig zu treffen. Aufgrund der gegenwärtig wieder steigenden Geburtenraten ist in den kommenden Jahren ein positiver Trend bei der Anzahl der Grundschulkinder zu erwarten. Der insgesamt positive Trend dürfte auch entsprechenden Einfluss auf die Mittelschule Heroldsbach haben.



Schülerzahlen nach Schularten Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN



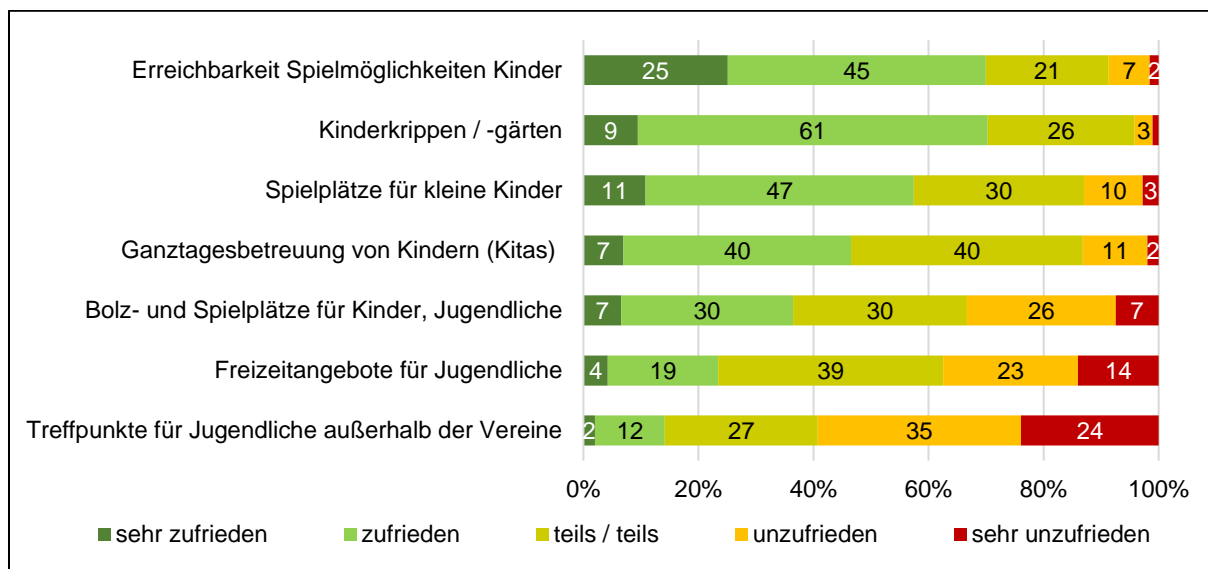
Schülerzahlen Grundschule Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Angebote für Kinder und Jugendliche

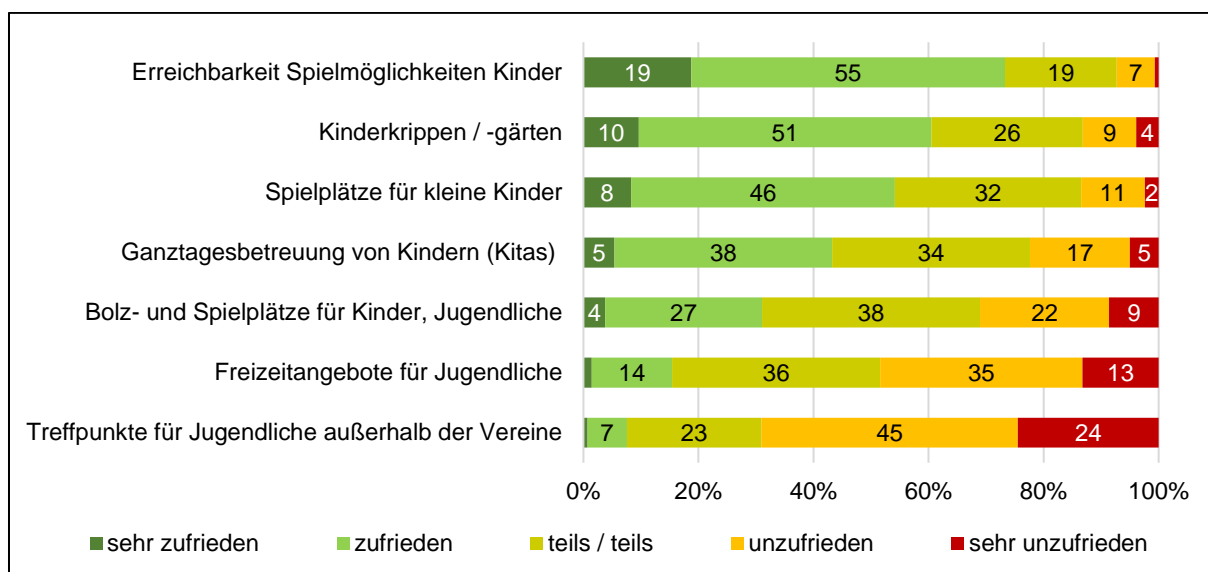
Heroldsbach und Hausen beschäftigen einen gemeinsamen Jugendpfleger, der regelmäßig in den Jugendbüros der beiden Gemeinden anzutreffen ist. Zudem gibt es ein gemeinsames Ferienprogramm. Für die Gemeinde Heroldsbach wurde Anfang 2019 ein kommunales Spielplatzkonzept erstellt. Eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Gestaltung von Spielplätzen wird empfohlen.

3.6.3 Angebote für Kinder und Jugendliche

Die Haushaltsbefragung zeigt, dass mit den bestehenden Angeboten für Kinder und Jugendliche in beiden Gemeinden nur teilweise Zufriedenheit herrscht. Während mit dem Angebot und den Betreuungsmöglichkeiten für Kinder noch weitgehend Zufriedenheit herrscht, werden die Freizeit- und Treffmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche außerhalb von Vereinsaktivitäten eher kritisch gesehen. Dabei ist anzumerken, dass einige in Planung befindliche Projekte (v.a. die gemeinsame Bike- und Skateanlage) die gegenwärtige Situation erheblich verbessern würden.



Zufriedenheit mit Angeboten für Kinder und Jugendliche in Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN



Zufriedenheit mit Angeboten für Kinder und Jugendliche in Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Insgesamt zeigen sich in Heroldsbach und Hausen gut aufgestellte Betreuungsangebote für Kinder, wobei weiterhin ein kontinuierlicher, bedarfsgerechter Ausbau der Kitaplätze empfohlen wird. Den größten Nachholbedarf gibt es bei Treffpunkten und vereinsunabhängigen Aktivitätsmöglichkeiten für Jugendliche. In interkommunaler Zusammenarbeit sollten entsprechende, bereits geplante Maßnahmen (Bike- und Skateanlage) zügig umgesetzt werden. Bei der Gestaltung von Spielplätzen wird die Erweiterung des Heroldsbacher Spielplatzkonzepts auf Hausen empfohlen.

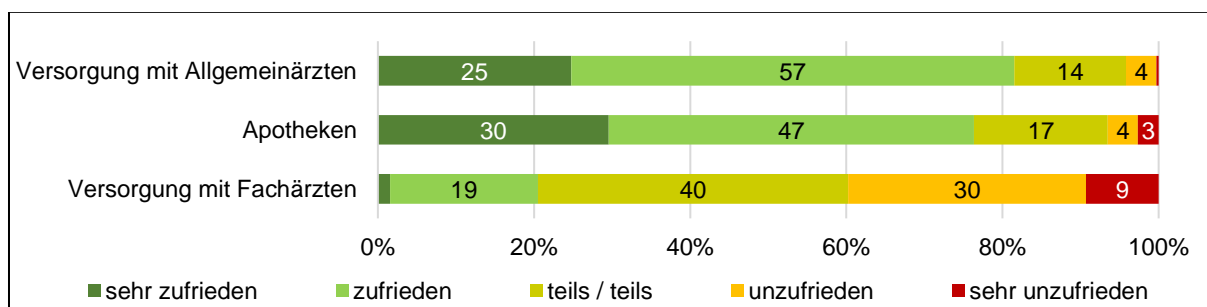
3.6.4 Medizinische Versorgung

Den Bürgern von Heroldsbach stehen drei allgemeinmedizinische Praxen zur Verfügung, den Bürgern in Hausen eine. Außer jeweils zwei Zahnarztpraxen und zwei Psychologen in Heroldsbach sind an den Orten keine weiteren medizinischen Fachbereiche verfügbar. Ein breites medizinisches Angebot ist in Forchheim zu finden.

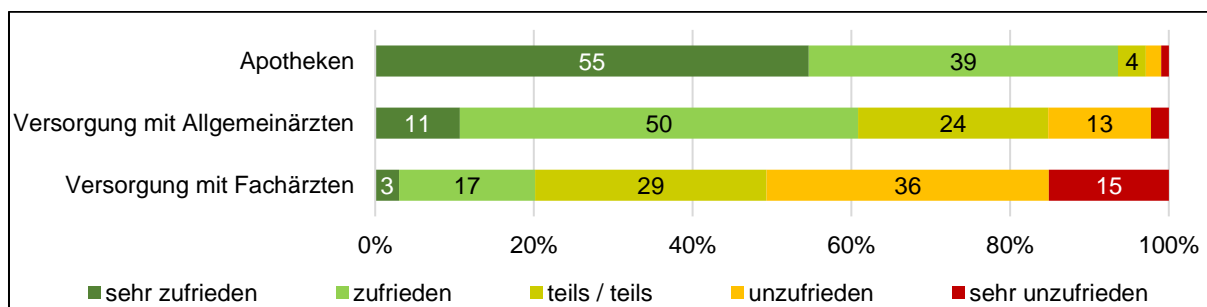
Fachbereich	Heroldsbach	Hausen
Allgemeinmedizin	3	1
Zahnheilkunde	2	2
Psychiatrie	2	
Veterinärmedizin	1	
weitere medizinische Einrichtungen		
Apotheke	1	1
Krankengymnastik / Physiotherapie	1	1
Heilpraktiker	2	1
Logopädie	1	

Medizinische Angebote in Heroldsbach und Hausen (2018), Quelle: GEO-PLAN

Die Haushaltsbefragung zeigt für Hausen eine hohe, für Heroldsbach eine sehr hohe Zufriedenheit mit dem Versorgungsgrad an allgemeinmedizinischen Praxen. Auch die Erreichbarkeit der Apotheken wird sehr positiv bewertet. Mit der Versorgung an Facharztpraxen zeigt sich die Bevölkerung hingegen wenig zufrieden.



Zufriedenheit medizinisches Angebot Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN



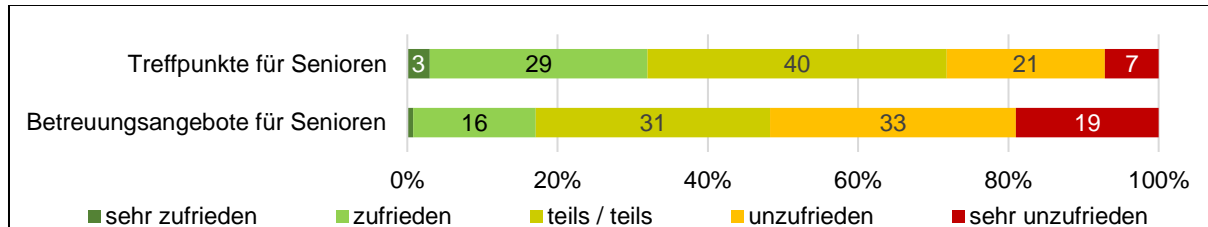
Zufriedenheit medizinisches Angebot Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Die medizinische Versorgung in Heroldsbach und Hausen ist aktuell gut ausgebaut. Die geringe Ausprägung bezüglich der fachärztlichen Angebote ist in Gemeinden vergleichbarer Größe üblich und schlicht dem Fehlen der in Kleinstädten und kleineren Gemeinden kaum zu erwartenden, vollumfänglichen medizinischen Versorgung geschuldet. Um die Versorgung für die Zukunft zu sichern und idealerweise dem Wunsch der Bevölkerung entsprechend weiter auszubauen, werden die Chancen auf Erfolg durch eine Zusammenarbeit beider Gemeinden vergrößert.

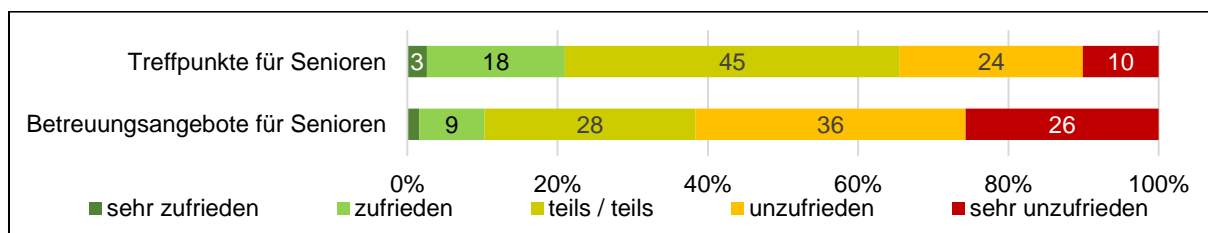
3.6.5 Angebote für Senioren

Sowohl in Heroldsbach als auch in Hausen gibt es keine Einrichtungen für ältere Menschen. Die 2011 gegründete Genossenschaft „Wir für uns e.G.“ kümmert sich in Heroldsbach und Hausen um alltägliche Aufgaben, die insbesondere alleinstehende Senioren nicht mehr bewältigen können. Die Haushaltsbefragung zeigt allerdings, dass die Angebote der Genossenschaft bisher in der Bevölkerung nur wenig bekannt sind. Gleichzeitig ist aber ein erheblicher Teil der Befragten unzufrieden mit den bestehenden Betreuungsangeboten für Senioren.

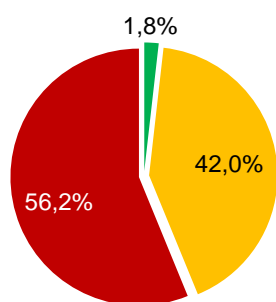
In Heroldsbach ist eine Seniorenbeauftragte tätig. Auf den Internetseiten werden zudem etliche Veranstaltungen für Senioren beworben, die u.a. von den Seniorenclubs „Aktiv-Kreis Senioren Heroldsbach“ und dem „Seniorenclub Oesdorf“ organisiert werden. Dennoch sind auch hier nur rund 32% mit den gegebenen Treffpunkten für Senioren wenigstens zufrieden.



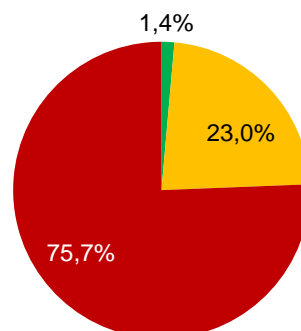
Zufriedenheit Angebote für Senioren Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN



Zufriedenheit Angebote für Senioren Hausen, Quelle: GEO-PLAN



Heroldsbach



Hausen

- habe bereits Angebote genutzt
- bekannt, aber noch nicht genutzt
- Angebote sind nicht bekannt

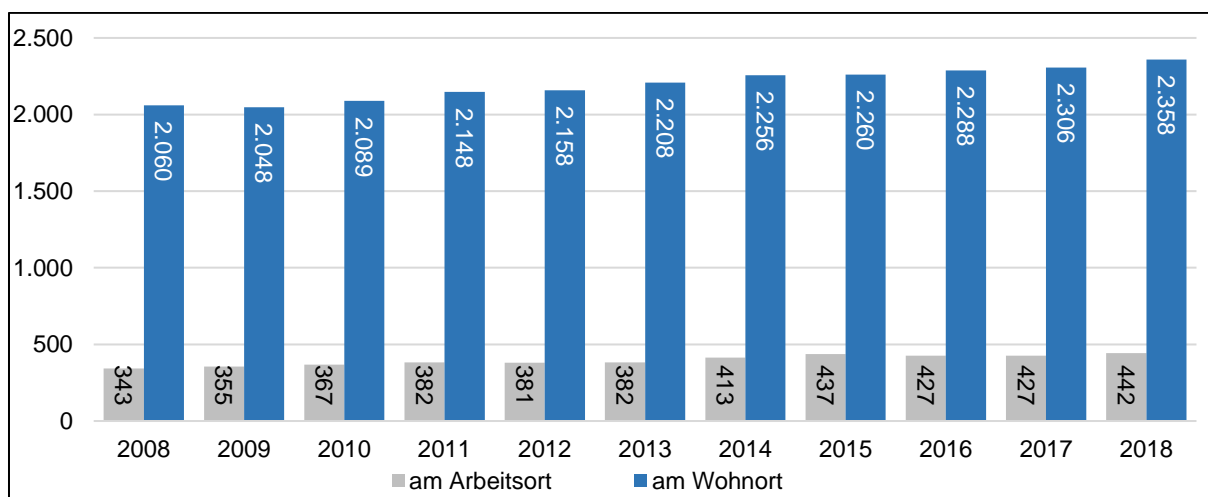
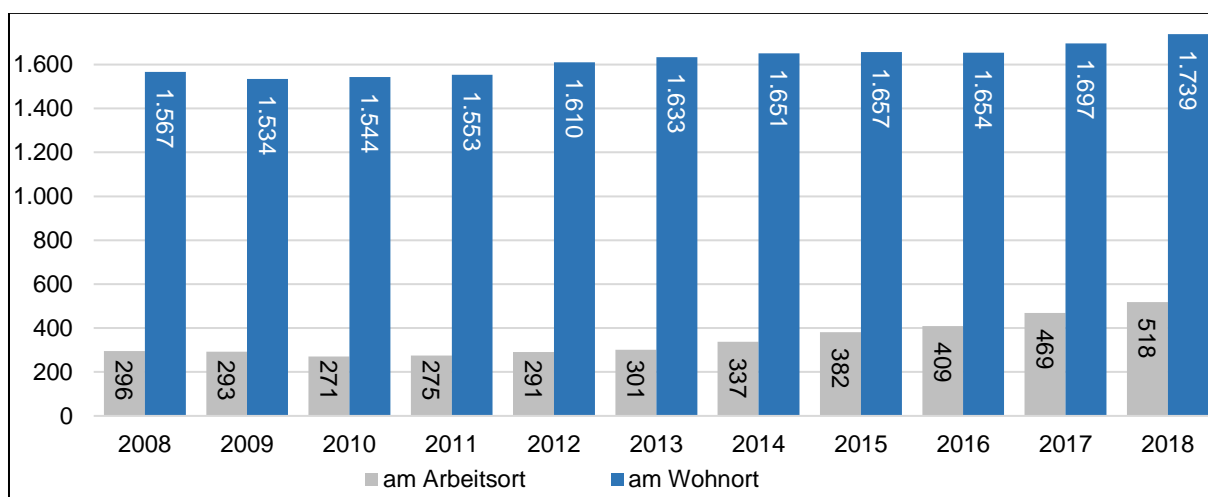
Nutzung und Bekanntheit „Wir für uns e.G.“, Quelle: GEO-PLAN

Die Befragung zeigt, dass die geringe Zufriedenheit mit Angeboten in den Bereichen Haushaltshilfe und Freizeit für Senioren u.a. auf mangelnde Bekanntheit dieser Angebote zurückzuführen ist (u.a. „Wir für uns e.G.“). Seniorenheime und weitere spezifische Wohnangebote fehlen in beiden Gemeinden gänzlich. Um ihre Potenziale als Wohnstandorte für Senioren künftig effektiver zu nutzen, sollten sich Heroldsbach und Hausen in interkommunaler Zusammenarbeit um die Schaffung entsprechender Angebote bemühen.

3.7 Wirtschaft und Beschäftigung

Im Jahr 2018 bestanden in Heroldsbach 2.358 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse, in Hausen waren es 1.739. Seit 2008 entspricht dies einer Steigerung von 14% in Heroldsbach und 11% in Hausen. Damit liegen beide Gemeinden im positiven Trend des Landkreises Forchheim im beschriebenen Zeitraum (+32,0%), bleiben aber unter dessen sehr hoher Dynamik.

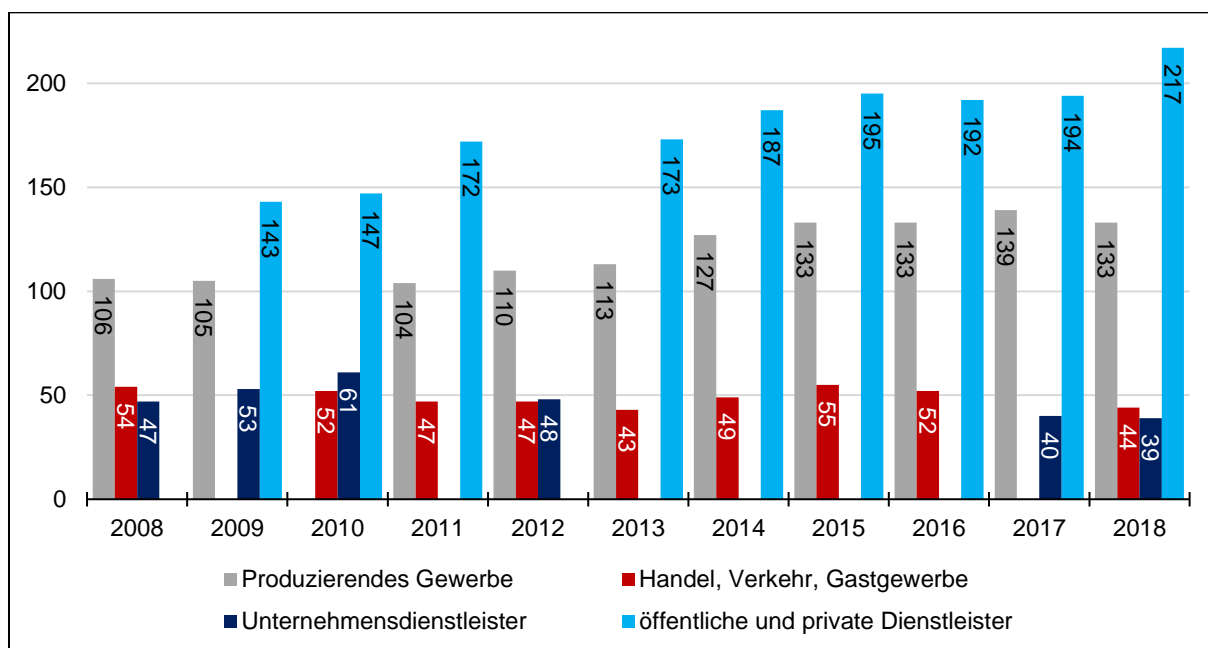
Ein kontinuierlicher Anstieg zeigt sich im Zeitraum zwischen 2008 und 2018 auch bei den Beschäftigten am Wohnort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig angestellten Heroldsbacher Bürger stieg um 29%, die der Hausener Bürger sogar um 75%.


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Heroldsbach (Arbeits- und Wohnort), Quelle: GEO-PLAN

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Hausen (Arbeits- und Wohnort), Quelle: GEO-PLAN

3.7.1 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche

Heroldsbach

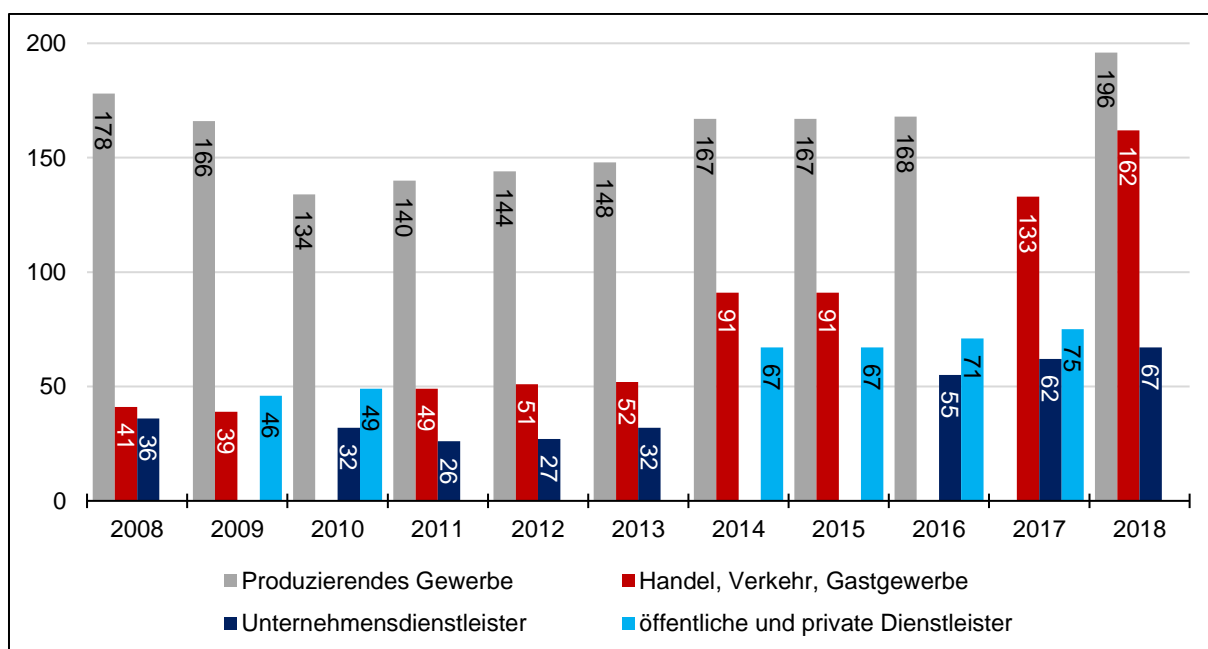
In Heroldsbach arbeiteten im Jahr 2018 217 sozialversicherungspflichtige Personen im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Mit einem Anteil von 49% stehen in diesem Wirtschaftsbereich die meisten Arbeitsplätze in Heroldsbach zur Verfügung. Insgesamt ist die Statistik der Wirtschaftsbereiche für den Berichtszeitraum zwischen 2008 und 2018 lückenhaft, sodass genaue Aussagen zur Entwicklung im Einzelnen nicht möglich sind. Dennoch zeigt sich für den genannten Zeitraum sowohl beim produzierenden Gewerbe als auch bei den öffentlichen und privaten Dienstleistern ein positiver Trend, während die Anzahl der Arbeitsplätze in Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie bei den Unternehmensdienstleistern auf einem geringen Niveau stagniert oder sogar rückläufig ist.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN

Hausen

Über den gesamten Verlauf zwischen 2008 und 2018 stellt in Hausen das produzierende Gewerbe die meisten Arbeitsplätze (2018: 38%). Ab 2008 sank (mutmaßlich wegen der weltweiten Wirtschaftskrise) die Anzahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und stabilisierte sich erst in jüngster Zeit wieder mit einem Höhepunkt für das letzte Berichtsjahr 2018. Einen starken Anstieg erfuhren auch die Arbeitsplatzzahlen in Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Wie in Heroldsbach ist auch in Hausen die Statistik über den untersuchten Zeitraum für die Wirtschaftsbereiche lückenhaft, sodass genauere Aussagen nur schwer getroffen werden können.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Hausen, Quelle: GEO-PLAN

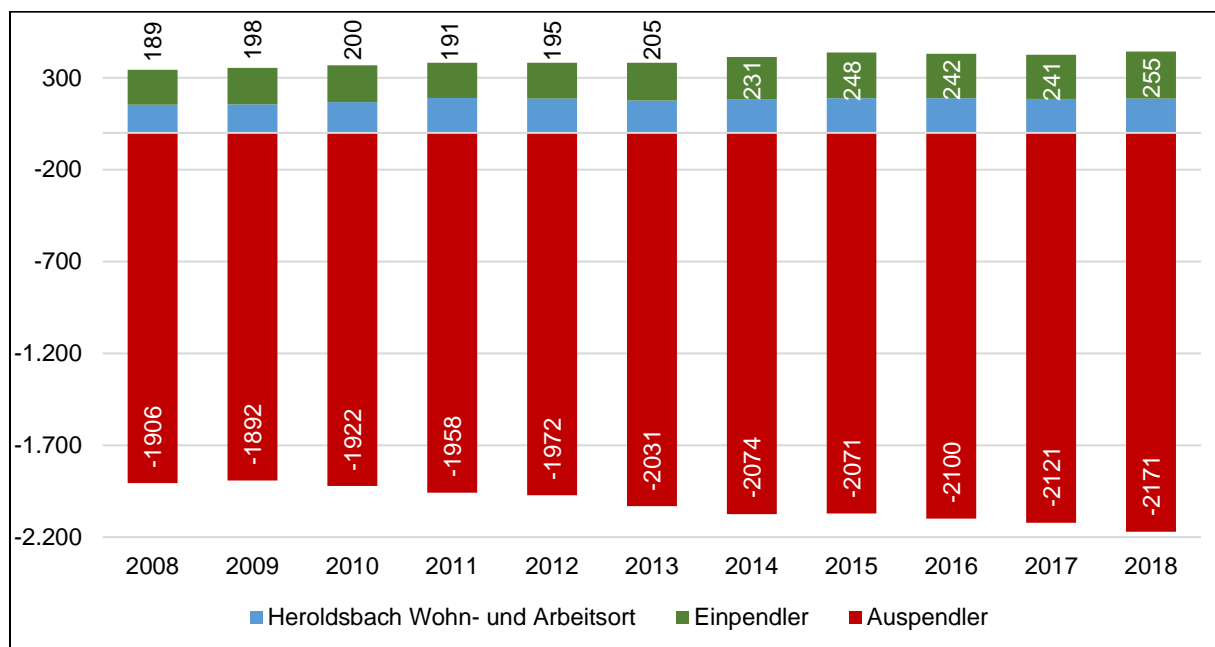
3.7.2 Pendler

Die Anzahl der Einpendler nach Heroldsbach stieg zwischen 2008 und 2018 um 35%, in Hausen sogar um 77%. Die Zahl derjenigen, die sowohl in Heroldsbach wohnen als auch arbeiten, stieg von 154 auf 187 (+21%) und in Hausen von 71 auf 117 (+65%). Beides sind Folgen des bereits beschriebenen Anstiegs der Beschäftigtenzahlen in beiden Gemeinden im gleichen Zeitraum.

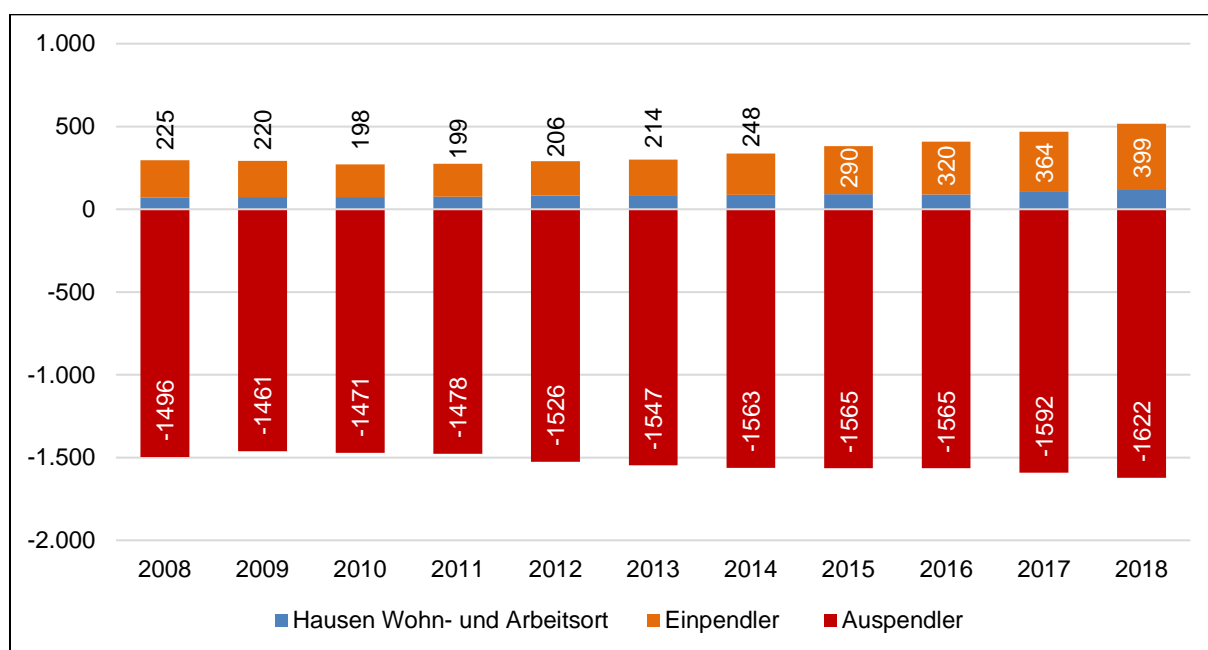
Gleichzeitig weisen die Gemeinden Heroldsbach und Hausen erhebliche Auspendlerüberschüsse auf. In Heroldsbach hat sich die Anzahl der Auspendler in den letzten zehn Berichtsjahren um 14% erhöht, in Hausen waren es 8%. Trotz gestiegener Zahlen an Einpendlern und am Wohnort arbeitender Personen stieg der Auspendlerüberschuss im gleichen Zeitraum um 12% in Heroldsbach, in Hausen waren es 4%.

Das größer werdende Angebot an Arbeitsplätzen am Ort bedingt auch einen kontinuierlichen Anstieg der Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro Einwohner im erwerbsfähigen Alter multipliziert mit 1.000) in beiden Gemeinden. Im Jahr 2018 lag der Wert bei rund 126 (+18 seit 2008) in Heroldsbach und rund 207 (+91 seit 2008) in Hausen. Trotz Erhöhung der Arbeitsplatzdichte in den letzten Jahren sind die Werte in beiden Gemeinden eher niedrig.

Damit zeigt sich einerseits, dass von den in den letzten Jahren gestiegenen Arbeitsplatzzahlen in Heroldsbach und Hausen sowohl Menschen mit Wohnsitz außerhalb der Gemeinden als auch Einwohner profitieren, andererseits dass die eigene Bevölkerung mehrheitlich im Umland arbeitet. Dieses ohnehin schon übliche Muster für Gemeinden und Städte dieser Größenordnung wird durch die Nähe zum Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen noch erheblich verstärkt.



Am Wohnort Arbeitende und Pendler in Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN



Am Wohnort Arbeitende und Pendler in Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Einen kontinuierlichen Anstieg erfährt in diesem Zuge auch die Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro Einwohner im erwerbsfähigen Alter multipliziert mit 1.000) in beiden Gemeinden. Im Jahr 2018 lag der Wert bei rund 126 (+18 seit 2008) in Heroldsbach und rund 207 (+91 seit 2008) in Hausen. Trotz einer Erhöhung der Arbeitsplatzdichte in den letzten Jahren sind die Werte in beiden Gemeinden niedrig.

Insgesamt zeigen sich die Gemeinden Heroldsbach und Hausen als sich positiv entwickelnde Wirtschaftsstandorte, jedoch von einem Niveau ausgehend. Beide Gemeinden haben vor allem eine ausgeprägte Wohnattraktivität und -funktion für Arbeitnehmer der umliegenden dominierenden Wirtschaftsstandorte Forchheim, Herzogenaurach und den Ballungsraum Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Die Attraktivität als Wohnstandort für im Umland arbeitende Personen zu erhalten, auszubauen und gleichzeitig nach Heroldsbach und Hausen einpendelnde Arbeitnehmer als eigene Wohnbevölkerung zu gewinnen, sind für beide Gemeinden zukünftige Entwicklungsaufgaben.

3.8 Einzelhandel und Nahversorgung

3.8.1 Grundlagen der Einzelhandelserhebung

Bestandsaufnahme

Im November 2017 wurde der stationäre Einzelhandel in Heroldsbach und Hausen vollständig erhoben. Die folgenden Darstellungen zum Einzelhandel gründen auf dieser einzelbetrieblichen Bestandsaufnahme. Sie umfasst den Fach- und den filialisierten Einzelhandel, Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Kunden zugänglichen Verkaufsflächen sowie Gärtnereien, Bau- und Heimwerkermärkte (ohne Baustoffhandel). Erfasst wurden die Verkaufsflächen, differenziert nach Sortimenten, Lage und Typ der Betriebe sowie qualitativen Merkmalen, wie z.B. Öffnungszeiten.

Verkaufsflächen

Die Flächenangaben betreffen die reinen Verkaufsflächen. Hierzu gehören alle Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden und damit dem Verkauf bzw. der Förderung des Kaufabschlusses dienen. Dies umfasst auch die Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände, Gangflächen und Treppen in Verkaufsräumen, Kassenvorräume, Windfänge und sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Büro- und Personalräume, reine Lagerflächen sowie Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt, zählen nicht zu den Verkaufsflächen.

3.8.2 Einzelhandelsbestand

Im November 2017 wurden in Heroldsbach zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.705 m² und in Hausen 20 Betriebe mit zusammen 5.735 m² Verkaufsfläche erhoben.

Das entspricht in der Summe einer Verkaufsfläche von 7.440 m² bzw. von 0,85 m² pro Einwohner. Dieser eher niedrige Wert drückt die vorrangige Grundversorgungsfunktion der Gemeinden aus. Mit 1,6 m² Verkaufsfläche pro Einwohner ist Hausen der eindeutige Versorgungsschwerpunkt (Heroldsbach 2010: 0,3 m²).

Um die Bewertung der Angebotssituation zu vereinfachen, werden Sortimente ähnlicher oder sich ergänzender Funktionalität zu Warengruppen geordnet (siehe folgende Tabelle).

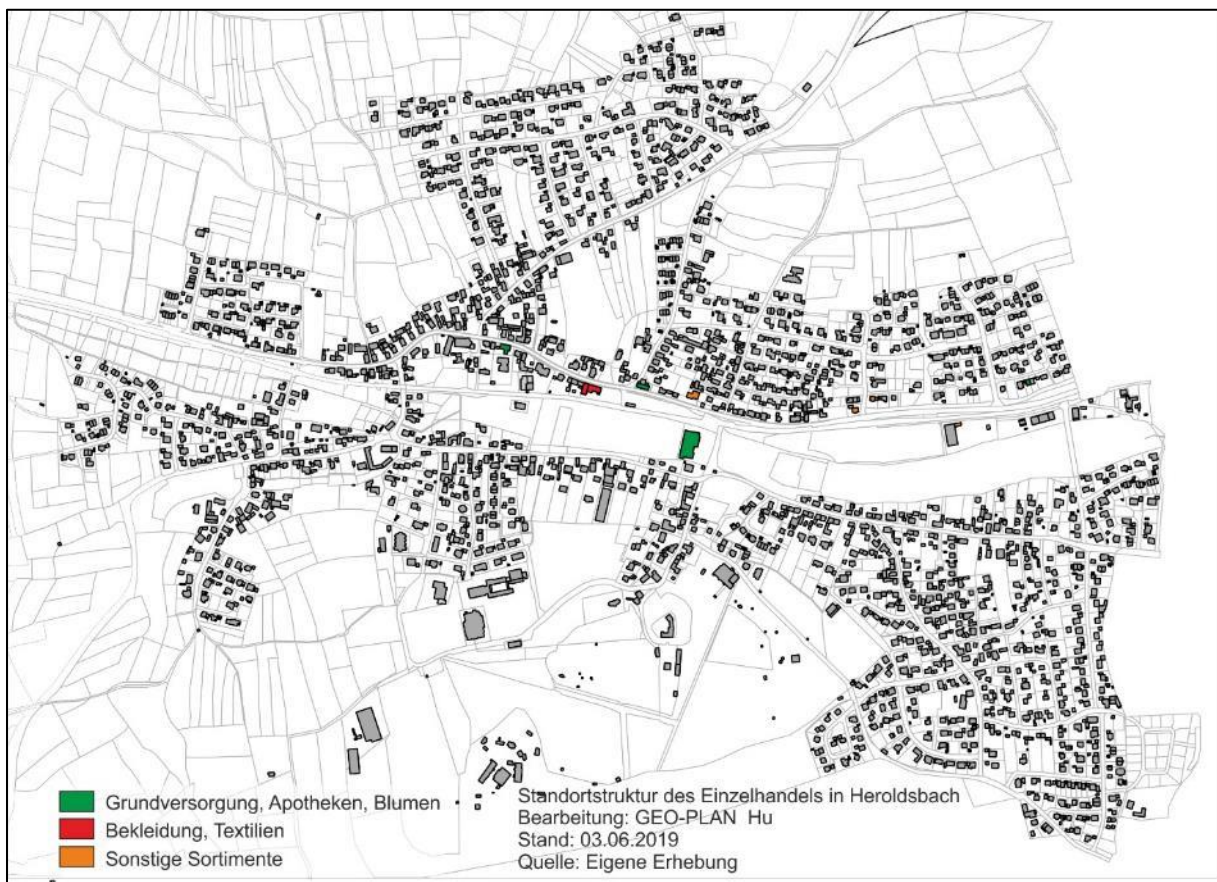
Verkaufsfläche in m ²			
Warengruppen	Heroldsbach	Hausen	Gesamt
Grundversorgung			
Nahrungsmittel, Reformhauswaren	860	3.495	4.355
Körper- und Gesundheitspflege	90	780	850
Blumen	30	140	170
Gesamt	980	4.415	5.395
Persönliche Ausstattung			
Bekleidung, Wäsche, Kinderbedarf	600	475	1.075
Schuhe, Lederwaren	0	0	0
Uhren, Schmuck	0	0	0
Gesamt	600	475	1.075
Freizeitbedarf			
Sport, Camping	0	0	0
Spielwaren	0	15	15
Fahrräder	0	0	0
Musikalien	0	0	0
Gesamt	0	15	15
Medien, Technologie			
Bücher, Schreibwaren	50	225	275
Foto, Optik, Akustik	0	10	10
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	5	5
Gesamt	50	240	290
Wohnen			
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	0	250	250
Raumausstattung, Heimtextilien	20	10	30
Möbel, Küchen	0	0	0
Gesamt	20	260	280
Baumarktspezifische- und sonstige Sortimente			
Bau-, Heimwerkerbedarf	20	105	125
Sonstige Sortimente	35	225	260
Gesamt	55	330	385
Einzelhandel insgesamt	1.705	5.735	7.440

Aktive Verkaufsfläche und Betriebe in Heroldsbach und Hausen 2017, Quelle: GEO-PLAN

3.8.3 Räumliche Struktur des Einzelhandels

Heroldsbach

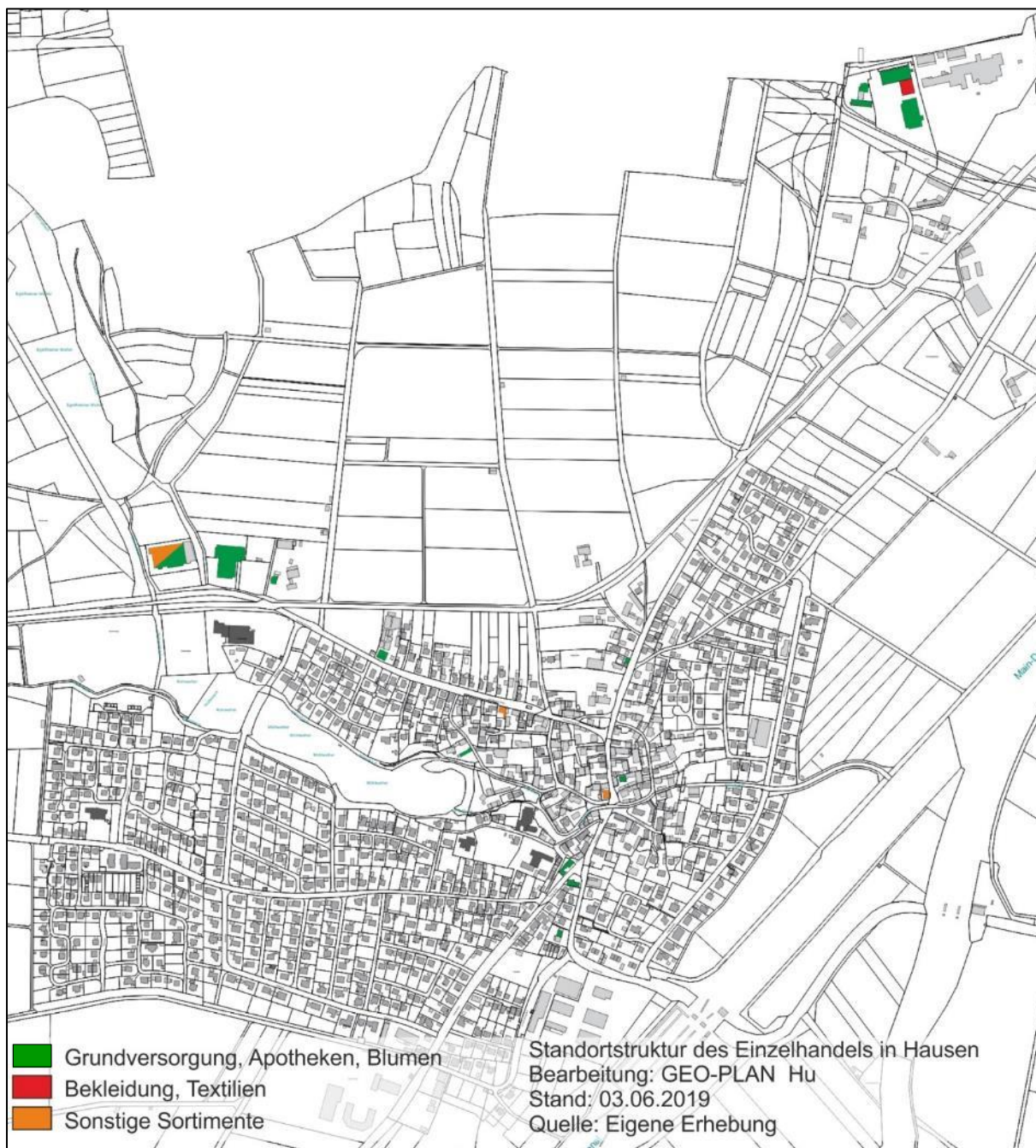
Entlang der Ortsdurchfahrten besteht ein kleinteiliges Einzelhandelsangebot, vorwiegend geprägt durch Lebensmittelhandwerk sowie ein Textilkaufhaus. In zentraler Innerortslage ist ein Netto-Markt mit angegliederter Bäckerei angesiedelt. Die Einzelhandelsbetriebe sind über kurze Distanzen für große Teile der Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar. In den Ortssteilen besteht kein Angebot. Das Grundversorgungsangebot richtet sich ausschließlich auf Heroldsbach, eine überörtliche Funktion besteht nicht.



Standortstruktur des Einzelhandels in Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN

Hausen

Entlang den Ortsdurchfahrten (Heroldsbacher Straße, Forchheimer Straße, Hauptstraße) ist kleinteiliger Einzelhandel angesiedelt. An der Heroldsbacher Straße am nordwestlichen Ende besteht ein Einkaufszentrum mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche, dessen flächengrößte Betriebe eine Norma-Filiale, ein Tedi-Markt sowie ein Getränkemarkt sind. Unmittelbar benachbart liegt ein Edeka-Markt mit ebenfalls rund 1.600 m² Verkaufsfläche. Ein weiterer Einkaufsschwerpunkt hat sich im Gewerbegebiet Pilatus-Campus an der B470 entwickelt. Anbieter sind ein Müller-Markt, Lidl, Takko sowie eine Apotheke und ein Brot-haus mit zusammen rund 2.000 m² Verkaufsfläche. Dieser Standort ist trotz seiner überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimente rein auf Autokunden orientiert.



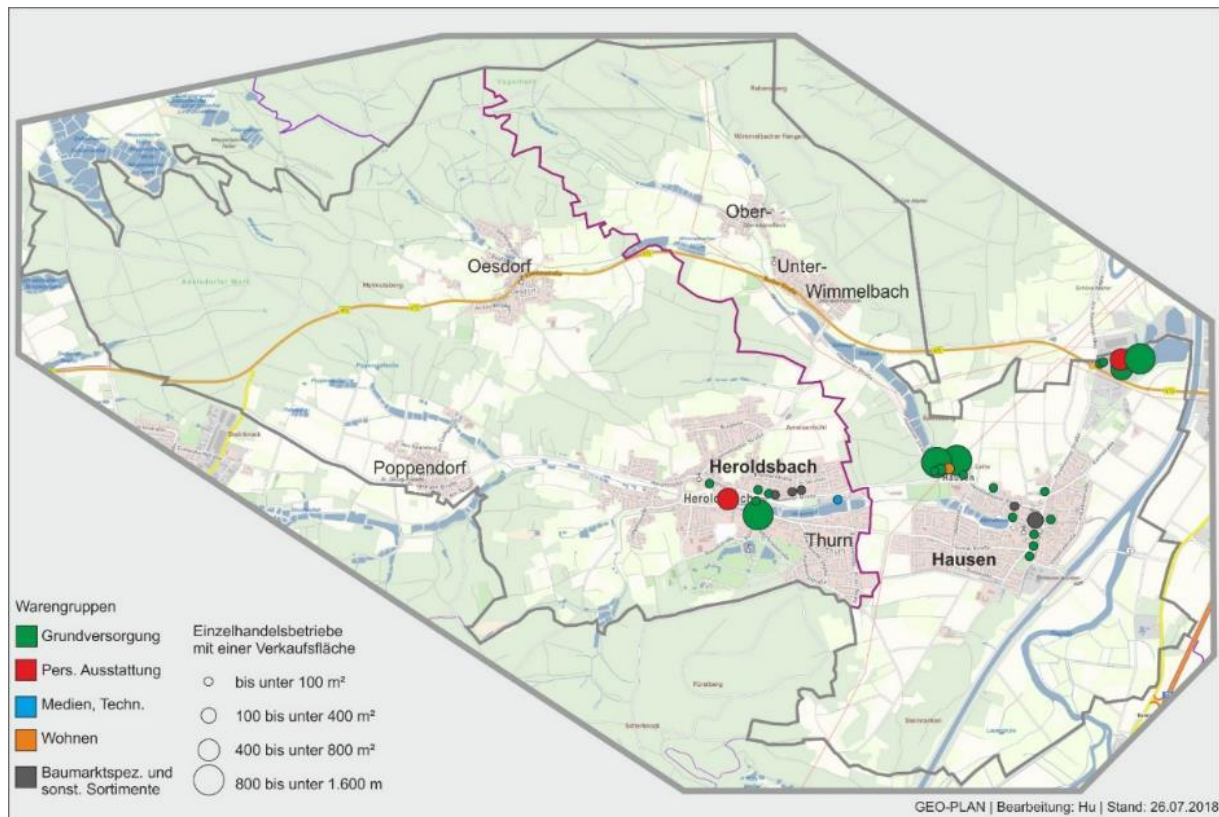
Standortstruktur des Einzelhandels in Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Fazit

In den Ortsmitten beider Gemeinden spielt der Einzelhandel eine zwar wichtige, dennoch aber nur schwach entwickelte Funktion und ist auf Einzelstandorte bzw. Streulagen verteilt. Mit Ausnahme des Bekleidungskaufhauses in Heroldsbach bestehen keine überörtlich wirksamen Angebote. In keiner Gemeinde wirkt der Einzelhandel zentrenbildend.

Die wohnortnahen Grundversorgungsangebote richten sich auf die eigene Bevölkerung, ohne überörtlichen Bezug. Mit der Einzelhandelsentwicklung des Pilatus-Campus hat sich zudem ein wesentlicher Teil

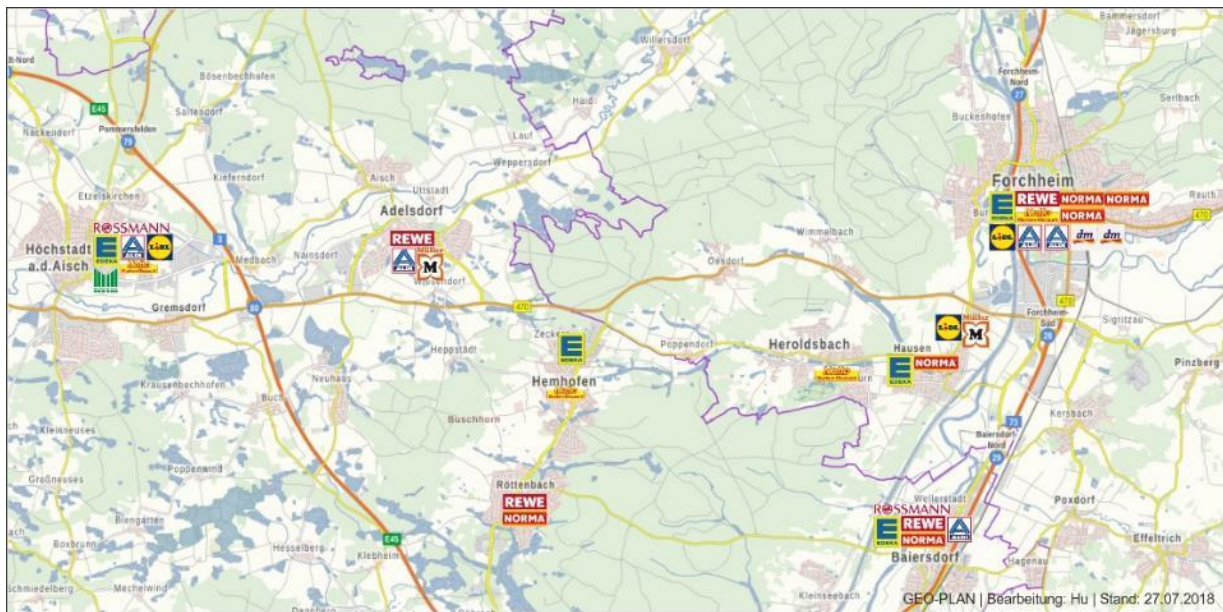
des Grundversorgungsangebotes weg von den Wohngebieten entwickelt und zielt rein auf Autokunden und in wesentlichem Maße auch auf die überörtliche Nachfrage.



Standortstruktur des Einzelhandels in Heroldsbach und Hausen, Quelle: GEO-PLAN

3.8.4 Regionale Wettbewerbssituation

An der B470 liegen Heroldsbach und Hausen zwischen Standorten mit vergleichsweise stark entwickeltem Grundversorgungsangebot. Das sind im Osten die Stadt Forchheim mit einer umfassend ausgebauten Angebotsstruktur und im Westen die Stadt Höchstadt a.d. Aisch, die mit dem Kaufland zudem über einen sonst im regionalen Umfeld nicht vorhandenen Anbieter ausgestattet ist. Adelsdorf strahlt mit Aldi und Müller deutlich über den eigenen Standort aus. Die dazwischen liegenden Gemeinden Hemhofen und Heroldsbach halten ein Grundangebot für die eigene Bevölkerung vor. Das gleiche trifft auf die in der Ortslage Hausen angesiedelten Lebensmittelmärkte zu. Allerdings nutzt Hausen die Lagegunst des Gewerbegebietes Pilatus-Campus am Schnittpunkt der B470 und der FO13 und richtet sich mit den dort angesiedelten Märkten auch an die überörtliche Nachfrage.



Regionale Wettbewerbssituation 2018, Quelle: GEO-PLAN

Dieses regionale Wettbewerbsgefüge definiert maßgeblich die Entwicklungschancen für den Einzelhandel in Heroldsbach und Hausen. Zwar haben beide Gemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion die Aufgabe, für die eigene Bevölkerung eine angemessene Grundversorgung herzustellen. Der dichte Besatz an Lebensmittel- und Drogeriemärkten im regionalen Umfeld sowie die Nähe zur Stadt Forchheim beschränken jedoch das Marktpotenzial in Heroldsbach und Hausen auf die lokale Nachfrage.

3.8.5 Einzelhandelsnachfrage

Den nachfolgenden Kennzahlen und darauf aufbauenden Berechnungen liegen neben eigenen Erhebungsdaten der durchschnittliche Pro-Kopf-Verbrauch und die durchschnittlichen Raumleistungen im Einzelhandel (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017; BBE) sowie die Einwohnerzahlen des Jahres 2016 zugrunde.

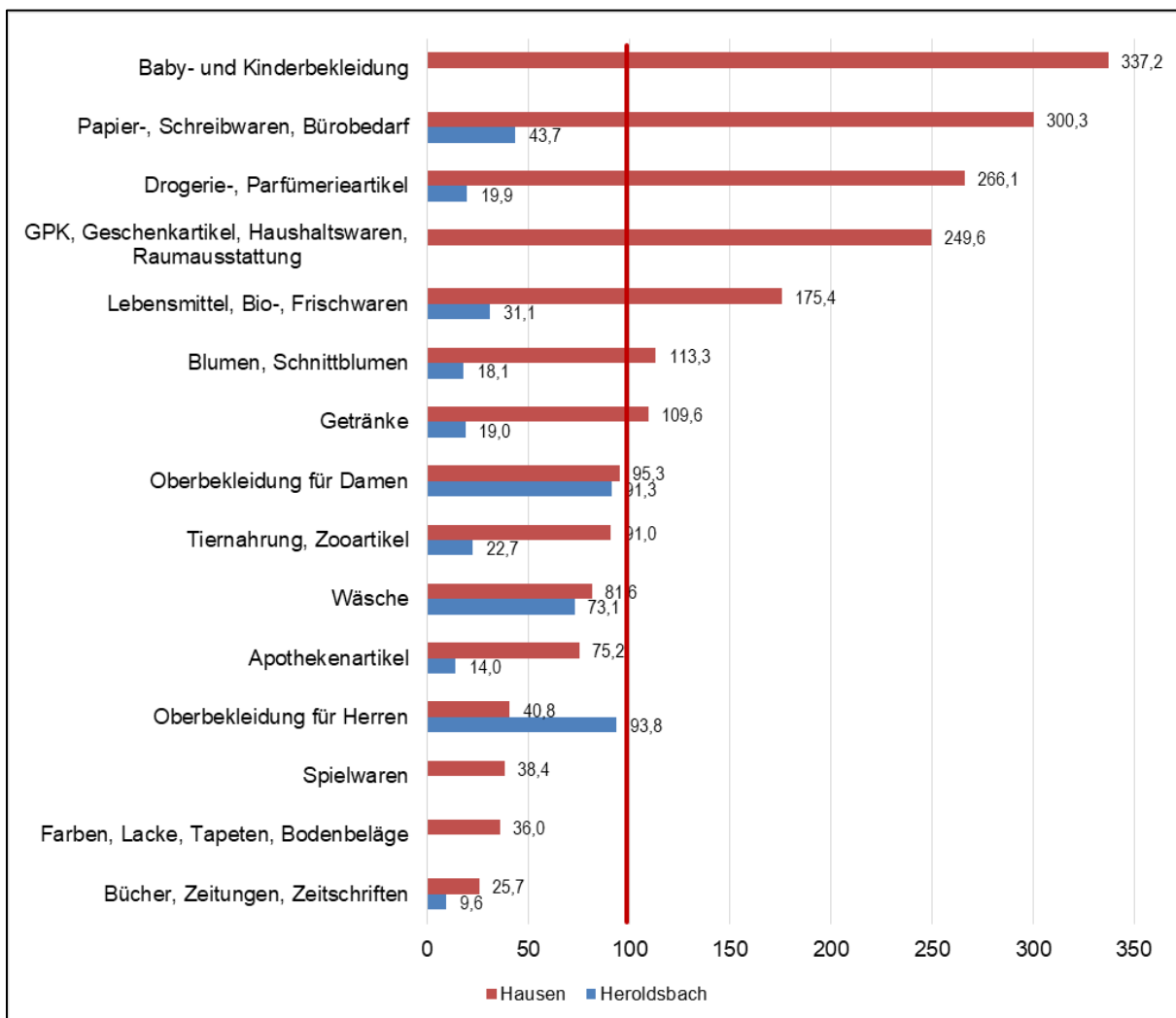
Umsatzpotenzial, Zentralität und Bindungsquote

Der **Kaufkraftindex** bezeichnet das Kaufkraftniveau einer Gebietseinheit im Vergleich zum Bundesmittel. Für Heroldsbach wird der Kaufkraftindex im Jahr 2018 mit 106,7 (GfK) und für Hausen mit 110,2 angegeben. Er liegt somit jeweils deutlich über dem Bundesmittel (100). Für den Einzelhandel hat das ein deutlich überdurchschnittliches Umsatzpotenzial im Marktgebiet zur Folge.

Das **lokale einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial** wird anhand des lokalen Kaufkraftindex, der Einwohnerzahl sowie der Ausgaben für den Einzelhandel pro Einwohner berechnet. Sie betragen für Heroldsbach rund 35,9 Mio. € und für Hausen rund 26,8 Mio. €. Abzüglich der online getätigten Konsumausgaben (Pure-Player) verbleiben für den stationären Einzelhandel aus der Nachfrage in Heroldsbach 33,3 Mio. € und in Hausen 24,9 Mio. € lokales Umsatzpotenzial.

Auf der Grundlage sortimentsweise erhobener Verkaufsflächen sowie branchenüblicher Raumleistungen des stationären Einzelhandels ergibt sich für den Einzelhandel in Heroldsbach ein **Sollumsatz** in Höhe von rund 6,9 Mio. € und in Hausen von rund 24,7 Mio. €.

Die **Einzelhandelszentralität** sagt aus, in welchem Umfang es einem Standort gelingen sollte, externe Kaufkraft an sich zu binden. Sie wird als Quotient aus dem vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatz und der lokalen Kaufkraft für den Einzelhandel berechnet. Werte über 100 zeigen den Zufluss externer Kaufkraft (es wird mehr Kaufkraft gebunden, als am Ort vorhanden ist), Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an. Marktforschungsunternehmen berechnen die Zentralität i.d.R. auf Grundlage der Umsatzsteuerstatistik sowie der regionalisierten Kaufkraft vor Ort. Der Berechnung dieser Untersuchung liegen die sortimentspezifischen Raumleistungen des Einzelhandels, die vor Ort erhobenen Verkaufsflächen sowie die durch die Haushaltsbefragung (2018) berechneten Bindungsquoten lokaler Kaufkraft zugrunde. Damit wird die Zentralität im Detail an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsansätze weichen die Zentralitätswerte mitunter voneinander ab. Die GfK berechnet für Heroldsbach einen Zentralitätswert von 25,6, für Hausen von 94,6. Diese Untersuchung kommt für Heroldsbach zu einer **Einzelhandelszentralität** von 20,6 und für Hausen von 96,9.

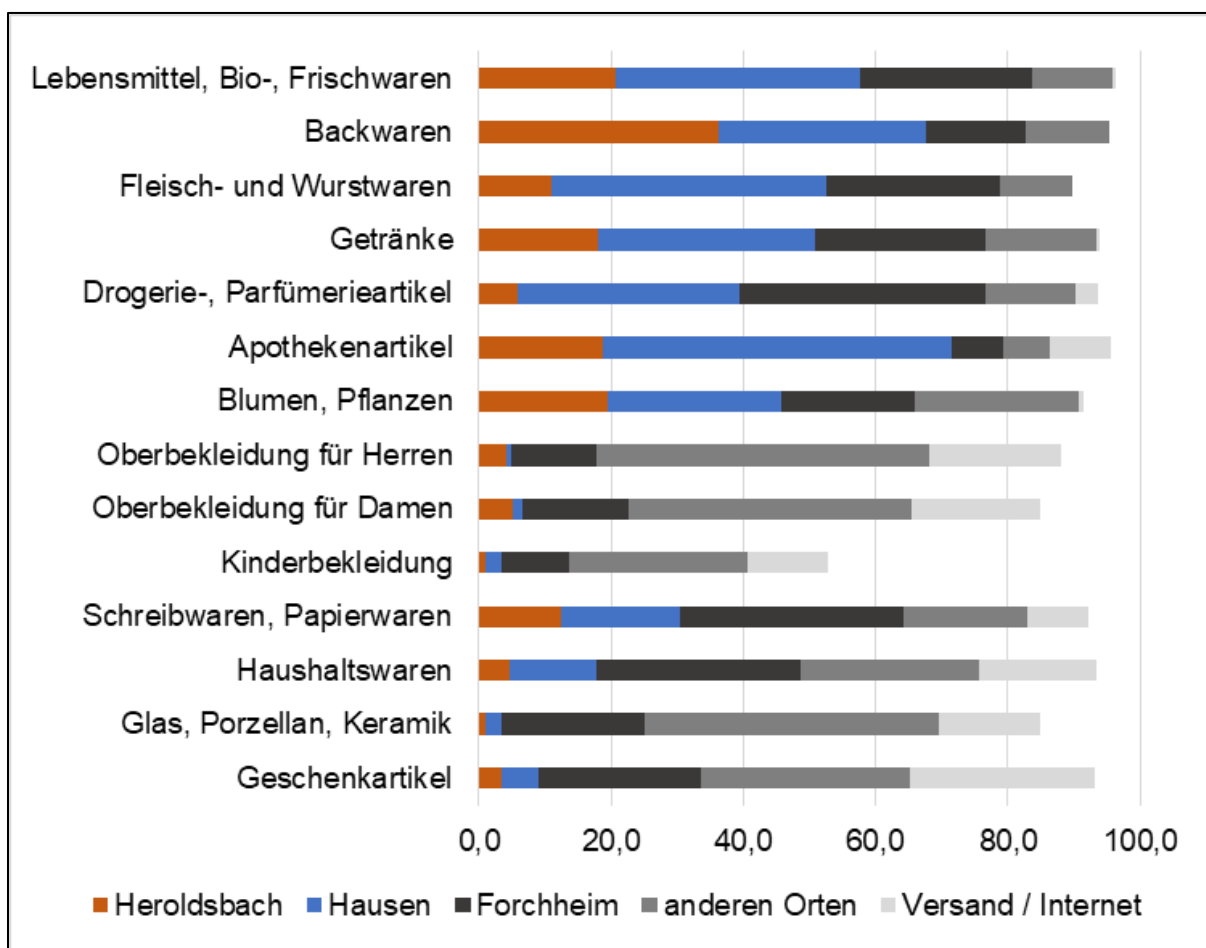


Einzelhandelszentralität nach Sortimenten 2018, Quelle: GEO-PLAN

Vor allem durch das Einzelhandelsangebot am Pilatus-Campus lenkt Hausen überörtliche Nachfrage auf sich (Sortimente mit Zentralitätswerten >100). Entsprechend niedrig sind die Bindungsquoten lokalen Umsatzpotenzials in Heroldsbach. Wesentlich dabei sind vor allem die Sortimente der Grundversorgung. Bei Backwaren wird mit 36% die höchste Bindungsquote erreicht. Bei Lebensmitteln (21%), Getränken (18%) sowie bei Fleisch- und Wurstwaren (11%) liegen die Quoten weit darunter.

Diese niedrigen Bindungsquoten in Heroldsbach sind zu einem großen Teil auf das Angebot in Hausen rückführbar. 37% der Heroldsbacher Kaufkraft für Lebensmittel fließt nach Hausen. Bei Getränken sind es 33%, bei Fleisch- und Wurstwaren 42% und bei Backwaren immerhin noch 31%.

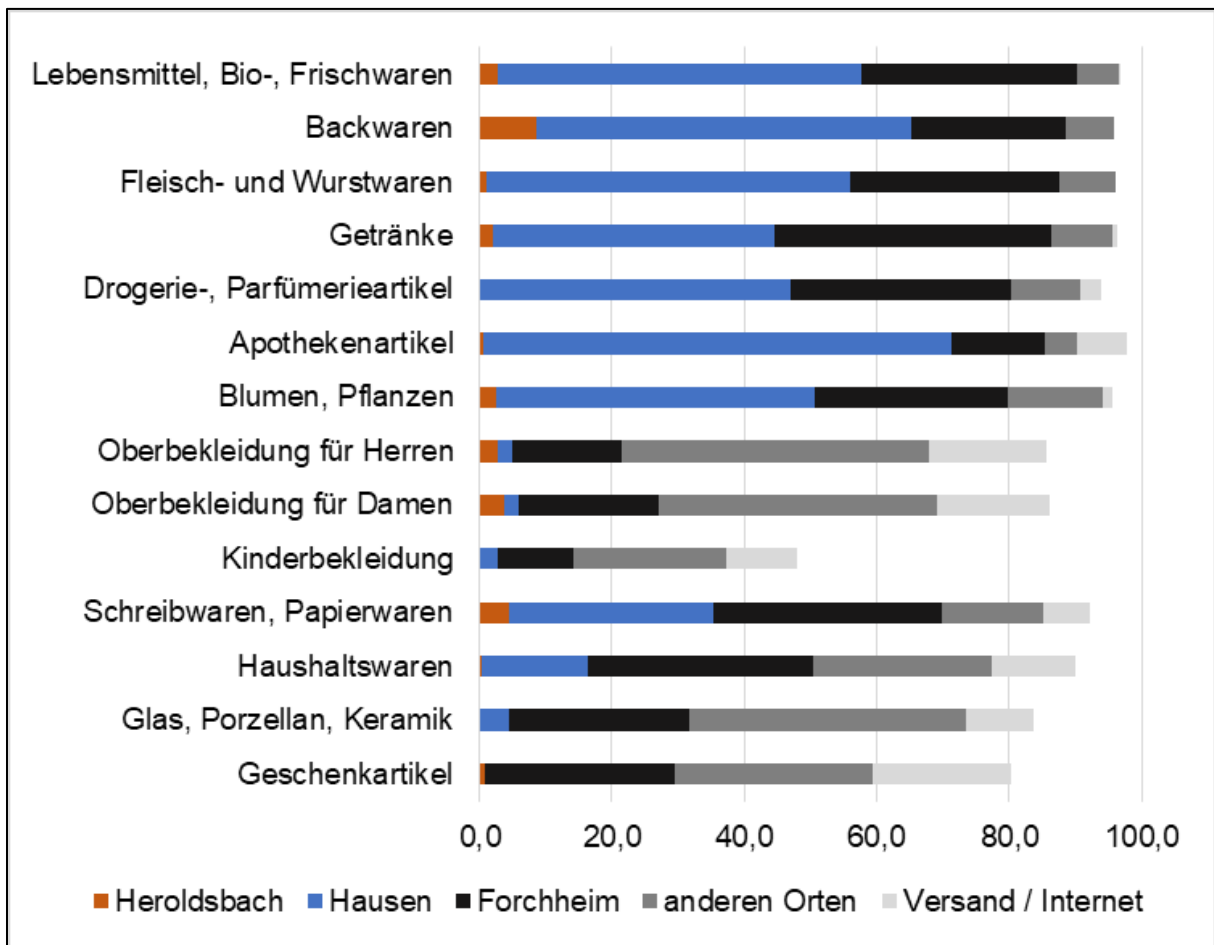
Die Hausener Bevölkerung versorgt sich bei Nahrungs- und Genussmitteln i.d.R. überwiegend vor Ort (Lebensmittel 55%, Getränke 42%, Backwaren 56%, Fleisch- und Wurstwaren 55%).



Heroldsbach – Bindungsquoten nach Sortimenten 2018, Quelle: GEO-PLAN

Vor allem bei den Sortimenten des persönlichen Bedarfs orientiert sich die Bevölkerung beider Gemeinden nach Nürnberg, Erlangen und Bamberg, zu einem geringeren Anteil auch nach Forchheim.

Im gemeinsamen Grundzentrum übernimmt Hausen weitestgehend die Grundversorgungsfunktion. Die deutlich einwohnerstärkere Gemeinde Heroldsbach bietet ihrer Bevölkerung nur ein eng begrenztes und für die Ortsgröße geringes Grundangebot.



Hausen – Bindungsquoten nach Sortimenten 2018, Quelle: GEO-PLAN

3.8.6 Tragfähige Verkaufsflächen

Landesplanerischer Wille ist es, dass als Grundzentrum eingestufte Gemeinden für die Bevölkerung ihres Nahbereiches ein angemessenes Angebot mit Waren des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit herstellen.

Ausgehend vom Einzelhandelsbestand wird daher im Folgenden geprüft, ob hinsichtlich der Gemeindegrößen sowie der lokalen Versorgungsfunktion eine angemessene Ausstattung besteht oder ob „Versorgungsdefizite“ bzw. Ausbauspielräume erkannt werden. Diese Prüfung berücksichtigt auch den Sachverhalt, dass Hausen und Heroldsbach als gemeinsames Grundzentrum einen gemeinsamen Versorgungsauftrag für ihre Bevölkerung zu erfüllen haben.

Die Prüfung erfolgt auf Grundlage der sortimentsüblichen Ausgaben pro Person und Jahr, der regionalisierten Kaufkraft pro Einwohner sowie der branchentypischen Raumleistungen. Die Raumleistungen für Lebensmittel, Bio- und Frischwaren wurden auf Grundlage der in Heroldsbach und Hausen erhobenen Lebensmittelmärkte und deren jeweiliger Umsätze pro m² Verkaufsfläche berechnet. Die Prüfung dient der Bewertung der gegenwärtigen Situation und kann keine Beurteilung im Einzelfall ersetzen. Sie lässt jedoch eine Einordnung der gegenwärtigen Verkaufsfächenausstattung und eine Abschätzung möglicher Entwicklungspotenziale zu.

Danach überschreitet der Angebotsbestand bei Lebensmitteln und Getränken in **Hausen** die lokale Nachfrage um rund 1.500 m² Verkaufsfläche sowie bei Drogeriewaren um rund 490 m². Das Hausener Grundversorgungsangebot richtet sich somit in hohem Maße an die überörtliche Nachfrage.

Heroldsbach ist bei Lebensmitteln und Getränken hinsichtlich seiner Einwohnerzahl deutlich unterdurchschnittlich ausgestattet. Nur bezogen auf Heroldsbach wäre Potenzial für weitere rund 1.700 m² Verkaufsfläche. Auch wenn das nur ein Orientierungswert ist, so zeigt er dennoch grundsätzlich Ansiedlungsspielraum für einen markt- bzw. zeitgemäßen Lebensmittel-Vollversorger auf. Von der Heroldsbacher Bevölkerung wird besonders eine Metzgerei vermisst.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen ergibt sich in der **Summe beider Gemeinden** für Lebensmittel ein ausgewogenes Angebot. Bei Getränken bestünde noch Ausbauspielraum (rund 370 m²), der jedoch von der geplanten Ansiedlung eines Getränkemarktes am Pilatus-Campus (390 m²) ausgeschöpft wird. Die Berechnungen gehen bereits von einer Bindungsquote von 80% des lokalen Umsatzpotenzials aus. Die Haushaltsbefragung ergab deutlich geringere Werte. D.h. auch bei einem weiteren Angebotsausbau wird kaum zusätzliche Kaufkraft an den Standort gebunden werden können, zumal das entsprechende Angebot im regionalen Umfeld stark ausgebaut ist. In der Summe müssen Heroldsbach und Hausen als gemeinsam wirksamer Versorgungsstandort begriffen werden. Ein weiterer, großflächiger Angebotsausbau an den Siedlungsrändern würde die Gefahr bergen, die zentral gelegenen Versorgungsstandorte in Heroldsbach und Hausen zu gefährden.

Verkaufsfläche		Lebensmittel, Bio-, Frischwaren	Getränke	Drogerie-, Parfümerieartikel	Blumen, Schnittblumen
Bestand	Hausen	2.700	800	700	140
	Heroldsbach	680	190	70	30
	Summe	3.380	990	770	170
Tragfähig	Hausen	1.400	580	210	100
	Heroldsbach	1.800	780	280	130
	Summe	3.200	1.360	390	230
VF „frei“		---	370	---	---

Sortimente mit Ausbauspielraum (Flächen gerundet) 2018, Quelle: GEO-PLAN

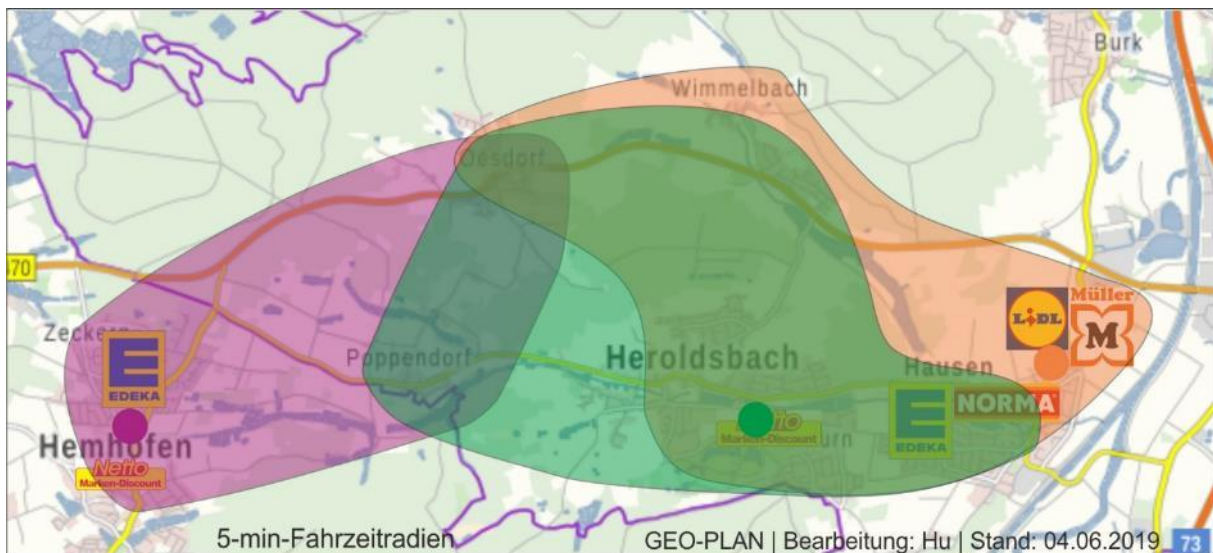
3.8.7 Nahversorgung in den Ortsteilen

Ein wesentlicher Aspekt des Entwicklungskonzeptes Einzelhandel für Heroldsbach und Hausen ist es, die Chancen für den Aufbau einer ortsteilnahen Grundversorgung zu prüfen. Für kleinere Ortschaften im ländlichen Raum, die hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl weit unter der Ansiedlungsschwelle von Lebensmittelmärkten liegen, sind sog. Dorfläden eine Chance, bestehende Angebotslücken zu schließen. Dorfläden entstehen i.d.R. aus dem Engagement der Bürgerschaft heraus und übernehmen parallel zu ihrer Versorgungsfunktion die zumindest gleichgewichtige Funktion als sozialer Treffpunkt. Ihnen ist daher vielfach ein „Dorfcafé“ angegliedert, mithin werden auch weitere Dienstleistungen (z.B.

Postdienstleistungen) angeboten. Dorfläden sind in erheblichem Maße auf ehrenamtliches Engagement angewiesen, ohne das die Kostenstrukturen kaum zu tragen wären.

Für Dorfläden gibt es keine pauschale „Erfolgskriterien“. Zu unterschiedlich sind die örtlichen und regionalen Gegebenheiten, die Distanzen zu Einkaufsalternativen etc. Als grobe Richtwerte für eine erste Einschätzung der Erfolgsaussichten können die Einwohnerzahl, die Distanz zu anderen Einkaufsmöglichkeiten, die Lage an frequentierten Standorten, die auch externe Kundschaft ansprechen können, sowie die Motivation der örtlichen Bevölkerung herangezogen werden.

Dorfläden in unterschiedlichster Größe und Rechtsform gibt es bereits ab geringen Einwohnerzahlen, als unterste Schwelle werden gemeinhin 500 Einwohner angenommen. Die Distanz zu Einkaufsalternativen sollte zumindest sechs bis zehn Fahrminuten mit dem Kfz betragen. Gemessen an der Einwohnerzahl erreichen sowohl Oesdorf als auch Wimmelbach das „Einstiegskriterium“. Allerdings ist von Oesdorf innerhalb von fünf Minuten und von Wimmelbach innerhalb von vier Minuten eine Einkaufsalternative erreichbar (Hemhofen, Heroldsbach, Hausen).



5-Minuten Fahrzeitradien um Hemhofen, Heroldsbach und Hausen, Quelle: GEO-PLAN

Eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung kann vor allem für Oesdorf dann ein neutrales Betriebsergebnis II darstellen, wenn alle Oesdorfer Haushalte konsequent mindestens 15% ihres Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Drogeriewaren in dem Dorfladen decken würden. Zudem sollte durch persönliche Einlagen (etwa 300€ pro Haushalt) die Anfangsinvestition für Ladenausstattung und Warenerstbeschaffung gedeckt werden. Die Haushaltsbefragung zeigte für Oesdorf schon den Wunsch der Bevölkerung nach einem örtlichen Versorgungsangebot auf. Die Wimmelbacher Bevölkerung äußerte keinen Bedarf an einer solchen Einrichtung.

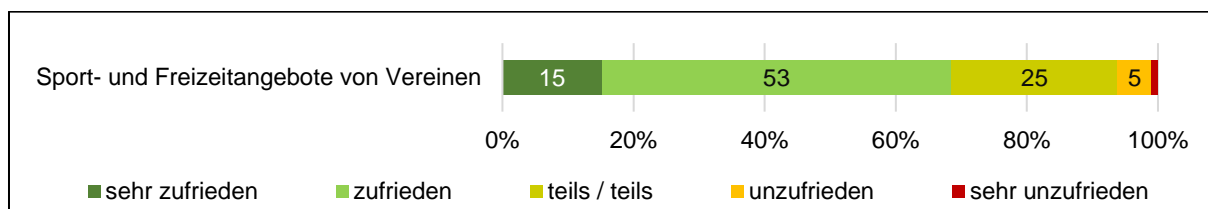
Ob es gelingen kann, in Oesdorf einen dauerhaft tragfähigen Dorfladen zu etablieren, kann nur durch eine weiterführende Machbarkeitsuntersuchung und in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung geklärt werden. Grundsätzlich jedoch wird die rasche Erreichbarkeit großer Lebensmittelmärkte im nahen Umfeld die Erfolgschancen limitieren.

3.9 Freizeit und Naherholung

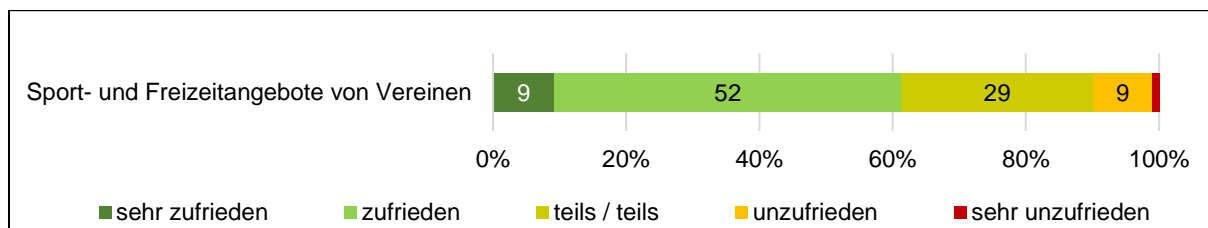
3.9.1 Vereine

Das Vereinsregister in Heroldsbach weist 51 Vereine und Verbände auf, das in Hausen 33. Die Haushaltsbefragung zeigt, dass in beiden Gemeinden rund zwei Drittel der Befragten wenigstens zufrieden mit dem entsprechenden Angebot sind. Im Beteiligungsprozess und dem Gespräch mit der Bevölkerung wurde auf differente Mitgliederentwicklung der Vereine hingewiesen. Während „moderne“ Vereine (u.a. Sportvereine) eine stabile Entwicklung der Mitgliederzahlen vorweisen, verlieren traditionsreiche, bestimmte Brauchtümer pflegende Vereine an Mitgliedern.

Ein generelles, vereinsübergreifendes Problem ist die seit längerem abnehmende Bereitschaft, innerhalb von Vereinen Ehrenämter zu übernehmen.



Zufriedenheit Sport- und Freizeitangebote von Vereinen in Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN

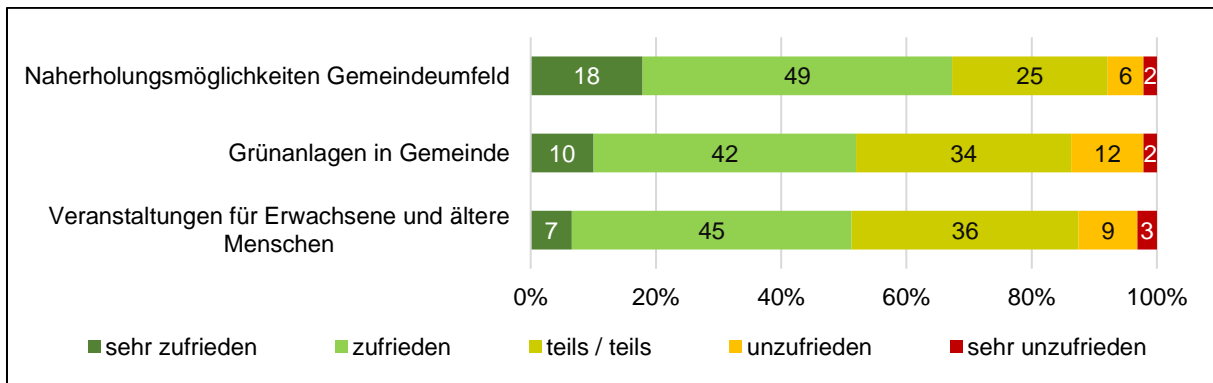
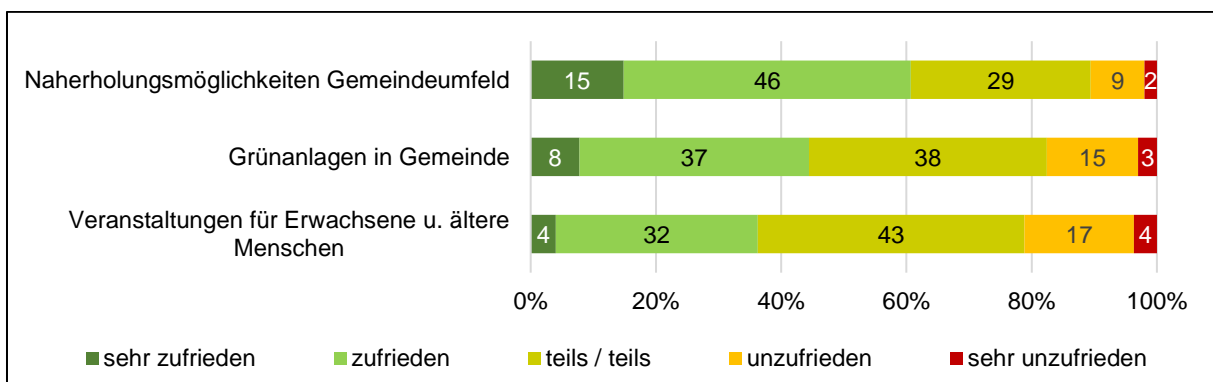


Zufriedenheit Sport- und Freizeitangebote von Vereinen in Hausen, Quelle: GEO-PLAN

3.9.2 Naherholungsmöglichkeiten und Veranstaltungen

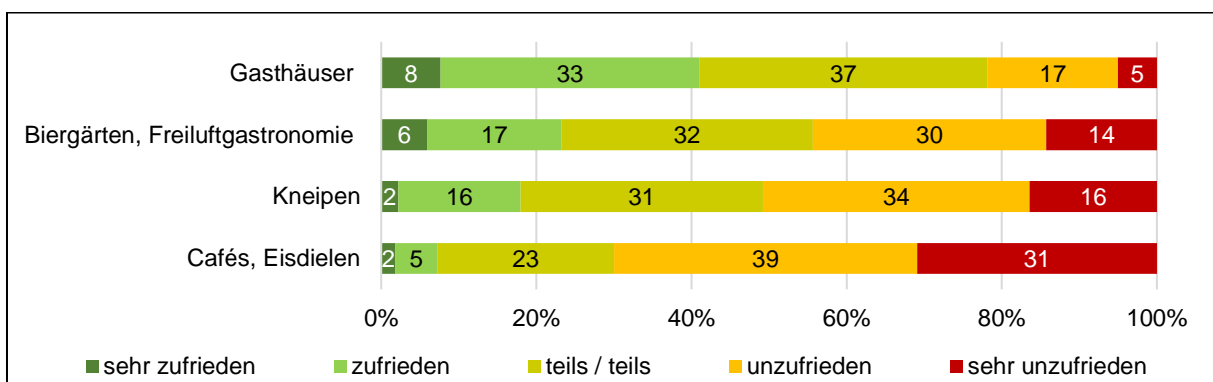
Die Naherholungsmöglichkeiten werden in Heroldsbach und Hausen weitgehend positiv bewertet. Das naturräumliche Angebot mit viel Wald, guter Freizeitwegeinfrastruktur und die fast unmittelbare Nähe zur Fränkischen Schweiz mit all ihren Freizeitmöglichkeiten wird von den Bewohnern mehrheitlich geschätzt. Mit den Grünanlagen in den Gemeindegebieten sind hingegen in Heroldsbach nur knapp über die Hälfte der Befragten zufrieden. In Hausen sind es sogar nur 45%. Mit der beide Gemeinden verbindenden Weierkette existiert ein vielversprechendes und bisher nicht ausreichend genutztes Potenzial zur Anlage von Freizeit- und Grünflächen.

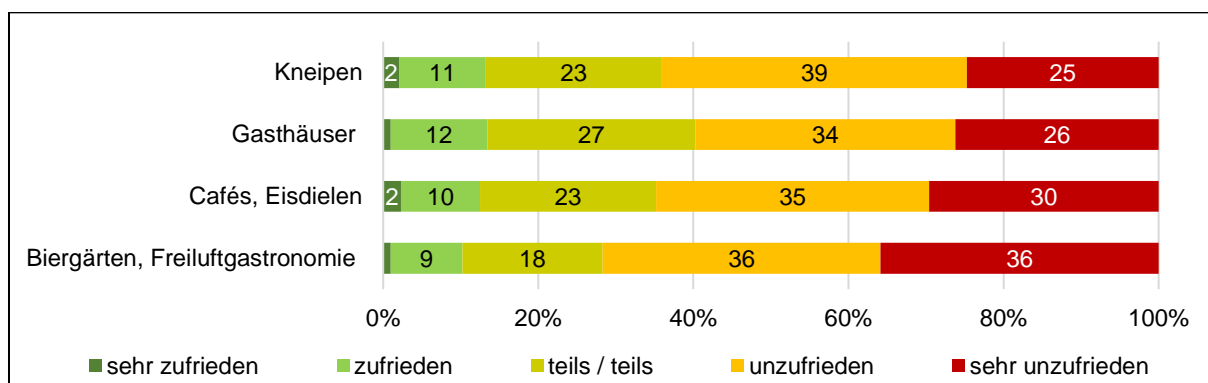
Über das gesamte Jahr hinweg finden in Heroldsbach und Hausen Veranstaltungen statt, von denen jedoch nur wenige überörtliche oder gar überregionale Charaktere aufweisen. Diese Tatsache dürfte auch die eher geringe Zufriedenheit mit den gebotenen Veranstaltungen vor allem in Hausen erklären.


Zufriedenheit Naherholungsmöglichkeiten und Veranstaltungen Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN

Zufriedenheit Naherholungsmöglichkeiten und Veranstaltungen Hausen, Quelle: GEO-PLAN

3.9.3 Gastronomie

Einen erheblichen Mangel sehen die Befragten fast im gesamten Gastronomiebereich. Halbwegs zufrieden zeigen sich die Befragten mit dem Angebot an Speisegaststätten. Die schlechten Bewertungen in den anderen Kategorien sind vor allem auf das dünne quantitative Angebot zurückzuführen.


Zufriedenheit Gastronomie Heroldsbach, Quelle: GEO-PLAN




Zufriedenheit Gastronomie Hausen, Quelle: GEO-PLAN


Die Einbettung in einen zur Naherholungszwecken gut geeigneten Naturraum ist für die Gemeinden Heroldsbach und Hausen ein Gunstfaktor als Wohnstandort. Erhebliches, jedoch bisher zu wenig genutztes Potenzial als innerörtlicher Naherholungsraum bietet die Weiherkette, die besonders bei der Entwicklung von Freizeitinfrastruktur berücksichtigt werden sollte. Im Idealfall bieten sich hier auch Ansatzpunkte zur Diversifizierung und Erweiterung des Veranstaltungsangebotes und der Gastronomie.


4. Ortsteilsteckbriefe


Auf den folgenden Karteikarten sind die wesentlichen Merkmale der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Heroldsbach und Hausen übersichtlich und fortschreibungsfähig zusammengestellt:

<p>4.1 Gemeinde Hausen</p> <p>4.1.1 Hausen</p>																																																																																	
<p>Kurzbeschreibung des Ortes:</p> <p>Der Hauptort Hausen liegt westlich des Main-Donau-Kanals und grenzt unmittelbar an diesen an. Der Ort ist vor allem durch seine stark ausgebildete Wohnfunktion geprägt, das Ortsbild wird von ehem. landwirtschaftlichen Anwesen, Mühl- und Rohrweiher wesentlich bestimmt.</p> <p>Erhaltene dörfliche Struktur mit ablesbarem historischem Ortskern.</p> <p>Mit dem Gewerbegebiet Pilatus-Campus im Nordosten der Gemeinde verfügt Hausen über ein Versorgungszentrum sowohl für die eigene Bevölkerung und die Gemeinde Heroldsbach als auch Teile der Stadt Forchheim.</p>	<p>Ergebnisse Haushaltsbefragung und Ortsbegehung:</p> <p>Vordringliche Ansatzpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrssicherheit • Parksituation für Anwohner • Verkehrsberuhigung • Leerstands-beseitigung • Gestaltung Ortsmittelpunkt • Kulturhaus „Krone“ • partiell fehlende Gehwege • Erweiterung KiGa • durchgängiges sicheres Radwegnetz 	<table border="1"> <tr> <td>Zustand Straßen und Wege</td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gestaltung Straßenraum</td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erreichbarkeit Grünanlagen</td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten</td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder</td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sicherheit Fußgänger und Radfahrer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fußwegeverbindungen Einrichtungen</td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Radwegeverbindung Einrichtungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkehrsbelastung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parksituation für Anwohner</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erreichbarkeit ÖPNV</td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zufriedenheit Gesamt</td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>sehr zufrieden</td> <td>zufrieden</td> <td>teils / teils</td> <td>unzufrieden</td> <td>sehr unzufrieden</td> </tr> </table>		Zustand Straßen und Wege		•				Gestaltung Straßenraum			•			Erreichbarkeit Grünanlagen		•				Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten		•				Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder		•				Sicherheit Fußgänger und Radfahrer				•		Fußwegeverbindungen Einrichtungen			•			Radwegeverbindung Einrichtungen				•		Verkehrsbelastung				•		Parksituation für Anwohner				•		Erreichbarkeit ÖPNV		•				Zufriedenheit Gesamt		•					sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden
Zustand Straßen und Wege		•																																																																															
Gestaltung Straßenraum			•																																																																														
Erreichbarkeit Grünanlagen		•																																																																															
Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten		•																																																																															
Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder		•																																																																															
Sicherheit Fußgänger und Radfahrer				•																																																																													
Fußwegeverbindungen Einrichtungen			•																																																																														
Radwegeverbindung Einrichtungen				•																																																																													
Verkehrsbelastung				•																																																																													
Parksituation für Anwohner				•																																																																													
Erreichbarkeit ÖPNV		•																																																																															
Zufriedenheit Gesamt		•																																																																															
	sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden																																																																												
<p>DEMOGRAPHIE</p>		<p>WOHNEN</p>																																																																															
<p>Einwohner: 3.028</p> <p>Mittleres Alter: 44 Jahre</p>		<p>Bewohnte Wohngebäude, gesamt: 861</p> <p>davon mit Leerstandsrisiko*: 98</p>																																																																															
		<p>* Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Bewohner alle 70 Jahre oder älter sind</p>																																																																															

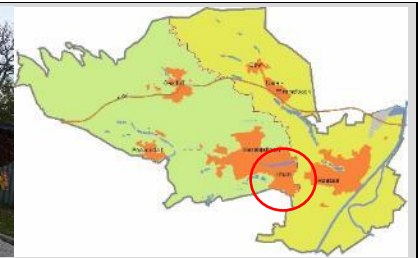
<p>4.1 Gemeinde Hausen</p> <p>4.1.2 Wimmelbach</p>																																																																																	
<p>Kurzbeschreibung des Ortes:</p> <p>Der Hausener Ortsteil Wimmelbach liegt nordwestlich des Hauptortes Hausen und besteht aus Ober- und Unterwimmelbach.</p> <p>Das Straßendorf ist durch die Bundesstraße B470 geprägt. Diese führt direkt durch den Altort mit sehr hohem Verkehrsaufkommen.</p> <p>Oberwimmelbach liegt abseits, etwas nördlich der B470 und ist damit weniger betroffen vom Verkehrsgeschehen.</p> <p>Oberwimmelbach ist landwirtschaftlich geprägt und weist eine weniger gerichtete Siedlungsstruktur auf.</p>		<p>Ergebnisse Haushaltsbefragung und Ortsbegehung:</p> <p>Vordringliche Ansatzpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrssicherheit • Fußwegeverbindung • Erreichbarkeit ÖPNV • Parksituation für Anwohner • Nutzungskonzept ehem. KiGa • Gefahrenpunkt Bushaltestelle • Kein durchgängiger Radweg bis Hausen • Einmündungsbereich Kirchenstraße in B470 <table border="1" data-bbox="1326 480 2038 1066"> <tr><td>Zustand Straßen und Wege</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Gestaltung Straßenraum</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Grünanlagen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sicherheit Fußgänger und Radfahrer</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Fußwegeverbindungen Einrichtungen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Radwegeverbindungen Einrichtungen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Verkehrsbelastung</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Parksituation für Anwohner</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit ÖPNV</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Zufriedenheit Gesamt</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>sehr zufrieden</td><td>zufrieden</td><td>teils / teils</td><td>unzufrieden</td><td>sehr unzufrieden</td></tr> </table>		Zustand Straßen und Wege						Gestaltung Straßenraum						Erreichbarkeit Grünanlagen						Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten						Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder						Sicherheit Fußgänger und Radfahrer						Fußwegeverbindungen Einrichtungen						Radwegeverbindungen Einrichtungen						Verkehrsbelastung						Parksituation für Anwohner						Erreichbarkeit ÖPNV						Zufriedenheit Gesamt							sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden
Zustand Straßen und Wege																																																																																	
Gestaltung Straßenraum																																																																																	
Erreichbarkeit Grünanlagen																																																																																	
Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten																																																																																	
Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder																																																																																	
Sicherheit Fußgänger und Radfahrer																																																																																	
Fußwegeverbindungen Einrichtungen																																																																																	
Radwegeverbindungen Einrichtungen																																																																																	
Verkehrsbelastung																																																																																	
Parksituation für Anwohner																																																																																	
Erreichbarkeit ÖPNV																																																																																	
Zufriedenheit Gesamt																																																																																	
	sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden																																																																												
<p>DEMOGRAPHIE</p>		<p>WOHNEN</p>																																																																															
<p>Einwohner: 774</p> <p>Mittleres Alter: 45 Jahre</p>		<p>Bewohnte Wohngebäude, gesamt: 228</p> <p>davon mit Leerstandsrisiko*: 20</p> <p>* Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Bewohner alle 70 Jahre oder älter sind</p>																																																																															

<p>4.2 Gemeinde Heroldsbach</p> <p>4.2.1 Heroldsbach</p>																																																																																
<p>Kurzbeschreibung des Ortes:</p> <p>Der Hauptort Heroldsbach liegt westlich der Gemeinde Hausen. Das Ortsbild ist wesentlich geprägt von der sich zu beiden Seiten entlang der Weiherkette entwickelnden Bebauung und der Erweiterungen an der südlichen und nördlichen Hanglage.</p> <p>Heroldsbach, Unterheroldsbach und Thurn sind zwischenzeitlich baulich miteinander verschmolzen.</p> <p>Die vorhandene Grundversorgung durch einen Lebensmittelladen und einige dem Lebensmittelhandwerk zuzuordnende Betriebe decken den täglichen Bedarf der eigenen Bevölkerung.</p>	<p>Ergebnisse Haushaltsbefragung und Ortsbegehung:</p> <p>Vordringliche Ansatzpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parksituation für Anwohner • Ortskerngestaltung • Engstelle Wimmelbacher Straße • Engstelle Schloßstraße • Barrierefreiheit • Einmündung Schloßstraße Hauptstraße • Aufwertung der Weiherkette als Aufenthaltsbereich • Sanierung Sportheim 	<table border="1"> <tr><td>Zustand Straßen und Wege</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Gestaltung Straßenraum</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Grünanlagen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sicherheit Fußgänger und Radfahrer</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Fußwegeverbindungen Einrichtungen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Radwegeverbindung Einrichtungen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Verkehrsbelastung</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Parksituation für Anwohner</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit ÖPNV</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Zufriedenheit Gesamt</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>sehr zufrieden</td><td>zufrieden</td><td>teils / teils</td><td>unzufrieden</td><td>sehr unzufrieden</td></tr> </table>	Zustand Straßen und Wege						Gestaltung Straßenraum						Erreichbarkeit Grünanlagen						Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten						Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder						Sicherheit Fußgänger und Radfahrer						Fußwegeverbindungen Einrichtungen						Radwegeverbindung Einrichtungen						Verkehrsbelastung						Parksituation für Anwohner						Erreichbarkeit ÖPNV						Zufriedenheit Gesamt							sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden
Zustand Straßen und Wege																																																																																
Gestaltung Straßenraum																																																																																
Erreichbarkeit Grünanlagen																																																																																
Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten																																																																																
Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder																																																																																
Sicherheit Fußgänger und Radfahrer																																																																																
Fußwegeverbindungen Einrichtungen																																																																																
Radwegeverbindung Einrichtungen																																																																																
Verkehrsbelastung																																																																																
Parksituation für Anwohner																																																																																
Erreichbarkeit ÖPNV																																																																																
Zufriedenheit Gesamt																																																																																
	sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden																																																																											
<p>DEMOGRAPHIE (Stand 2019)</p>		<p>WOHNEN (Stand 2019)</p>																																																																														
<p>Einwohner: 2.707</p> <p>Mittleres Alter: 44 Jahre</p>		<p>Bewohnte Wohngebäude, gesamt: 780</p> <p>davon mit Leerstandsrisiko*: 68</p>	<p>* Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Bewohner alle 70 Jahre oder älter sind</p>																																																																													

<p>4.2 Gemeinde Heroldsbach</p> <p>4.2.2 Poppendorf</p>																																																														
<p>Kurzbeschreibung des Ortes:</p> <p>Poppendorf ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Heroldsbach. Er grenzt unmittelbar an die Gemeinde Hemhofen und liegt westlich des Hauptortes. Das Hauptdorf Poppendorf und seine unmittelbare Umgebung sind von der Landwirtschaft geprägt. Der Ortsteil liegt zwischen den südlichen und nördlichen Verzweigungen der von Heroldsbach kommenden Weierkette.</p> <p>Eine eigene Grundversorgung sowie Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen bestehen nicht.</p>	<p>Ergebnisse Haushaltsbefragung und Ortsbegehung:</p> <p>Vordringliche Ansatzpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf Bushaltestelle I? • Kein durchgängiger Gehweg Richtung Norden • Bushaltestelle II, an Kreisstraße, ohne ausreichende Aufstellfläche • Lage Querungspunkt Kreisstraße prüfen • Gestaltung Bolzplatz 	<table border="1"> <tr><td>Zustand Straßen und Wege</td><td>▲</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Gestaltung Straßenraum</td><td></td><td>▲</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Grünanlagen</td><td>▲</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten</td><td></td><td>▲</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder</td><td>▲</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sicherheit Fußgänger und Radfahrer</td><td></td><td>▲</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Fußwegeverbindungen Einrichtungen</td><td></td><td>▲</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Radwegeverbindungen Einrichtungen</td><td>▲</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Verkehrsbelastung</td><td></td><td>▲</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Parksituation für Anwohner</td><td>▲</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit ÖPNV</td><td></td><td>▲</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Zufriedenheit Gesamt</td><td>▲</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> <p style="text-align: center;">sehr zufrieden zufrieden teils / teils unzufrieden sehr unzufrieden</p>	Zustand Straßen und Wege	▲				Gestaltung Straßenraum		▲			Erreichbarkeit Grünanlagen	▲				Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten		▲			Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder	▲				Sicherheit Fußgänger und Radfahrer		▲			Fußwegeverbindungen Einrichtungen		▲			Radwegeverbindungen Einrichtungen	▲				Verkehrsbelastung		▲			Parksituation für Anwohner	▲				Erreichbarkeit ÖPNV		▲			Zufriedenheit Gesamt	▲			
Zustand Straßen und Wege	▲																																																													
Gestaltung Straßenraum		▲																																																												
Erreichbarkeit Grünanlagen	▲																																																													
Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten		▲																																																												
Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder	▲																																																													
Sicherheit Fußgänger und Radfahrer		▲																																																												
Fußwegeverbindungen Einrichtungen		▲																																																												
Radwegeverbindungen Einrichtungen	▲																																																													
Verkehrsbelastung		▲																																																												
Parksituation für Anwohner	▲																																																													
Erreichbarkeit ÖPNV		▲																																																												
Zufriedenheit Gesamt	▲																																																													
<p>DEMOGRAPHIE</p>		<p>WOHNEN</p>																																																												
<p>Einwohner: 365</p> <p>Mittleres Alter: 41 Jahre</p>	<p>Bewohnte Wohngebäude, gesamt: 96</p> <p>davon mit Leerstandsrisiko*: 10</p> <p>* Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Bewohner alle 70 Jahre oder älter sind</p>																																																													

<p>4.2 Gemeinde Heroldsbach</p> <p>4.2.3 Oesdorf</p>																																																																																
<p>Kurzbeschreibung des Ortes:</p> <p>Der Ortsteil Oesdorf liegt nördlich des Hauptortes Heroldsbach. Er wird von der Bundesstraße B470 durchschnitten. Unmittelbar angrenzend erstreckt sich im Norden ein weitläufiges Waldgebiet. Mit den Neubaugebieten im Süden und Norden des Ortsteils weist der ansonsten von der Landwirtschaft geprägte Ort Strukturen suburbaner Wohnsiedlungen auf.</p> <p>Eine eigene Grundversorgung sowie Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen bestehen nicht.</p>	<p>Ergebnisse Haushaltsbefragung und Ortsbegehung:</p> <p>Vordringliche Ansatzpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrssicherheit • Lage der Bushaltestelle • Erweiterung der FFW nötig • Gestaltung Ortseingänge 	<table border="1"> <tr><td>Zustand Straßen und Wege</td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Gestaltung Straßenraum</td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Grünanlagen</td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten</td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder</td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sicherheit Fußgänger und Radfahrer</td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Fußwegeverbindungen Einrichtungen</td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Radwegeverbindung Einrichtungen</td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Verkehrsbelastung</td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td></tr> <tr><td>Parksituation für Anwohner</td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Erreichbarkeit ÖPNV</td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Zufriedenheit Gesamt</td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>sehr zufrieden</td><td>zufrieden</td><td>teils / teils</td><td>unzufrieden</td><td>sehr unzufrieden</td></tr> </table>	Zustand Straßen und Wege		■				Gestaltung Straßenraum		■				Erreichbarkeit Grünanlagen	■					Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten		■				Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder	■					Sicherheit Fußgänger und Radfahrer			■			Fußwegeverbindungen Einrichtungen			■			Radwegeverbindung Einrichtungen			■			Verkehrsbelastung				■		Parksituation für Anwohner			■			Erreichbarkeit ÖPNV		■				Zufriedenheit Gesamt		■					sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden
Zustand Straßen und Wege		■																																																																														
Gestaltung Straßenraum		■																																																																														
Erreichbarkeit Grünanlagen	■																																																																															
Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten		■																																																																														
Erreichbarkeit Spielmöglichkeiten Kinder	■																																																																															
Sicherheit Fußgänger und Radfahrer			■																																																																													
Fußwegeverbindungen Einrichtungen			■																																																																													
Radwegeverbindung Einrichtungen			■																																																																													
Verkehrsbelastung				■																																																																												
Parksituation für Anwohner			■																																																																													
Erreichbarkeit ÖPNV		■																																																																														
Zufriedenheit Gesamt		■																																																																														
	sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	unzufrieden	sehr unzufrieden																																																																											
<p>DEMOGRAPHIE</p>		<p>WOHNEN</p>																																																																														
<p>Einwohner:</p> <p>Mittleres Alter:</p>	<p>797</p> <p>42 Jahre</p>	<p>Bewohnte Wohngebäude, gesamt:</p> <p>davon mit Leerstandsrisiko*:</p>	<p>228</p> <p>16</p>																																																																													
		<p>* Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Bewohner alle 70 Jahre oder älter sind</p>																																																																														

4.2 Gemeinde Heroldsbach
4.2.4 Thurn



Kurzbeschreibung des Ortes:

Der Ortsteil Thurn liegt im Südosten des Hauptortes. Beide Siedlungen sind miteinander verwachsen. Das Ortsbild ist mit Ausnahme der Unteren Hauptstraße ausschließlich von Wohngebieten geprägt.

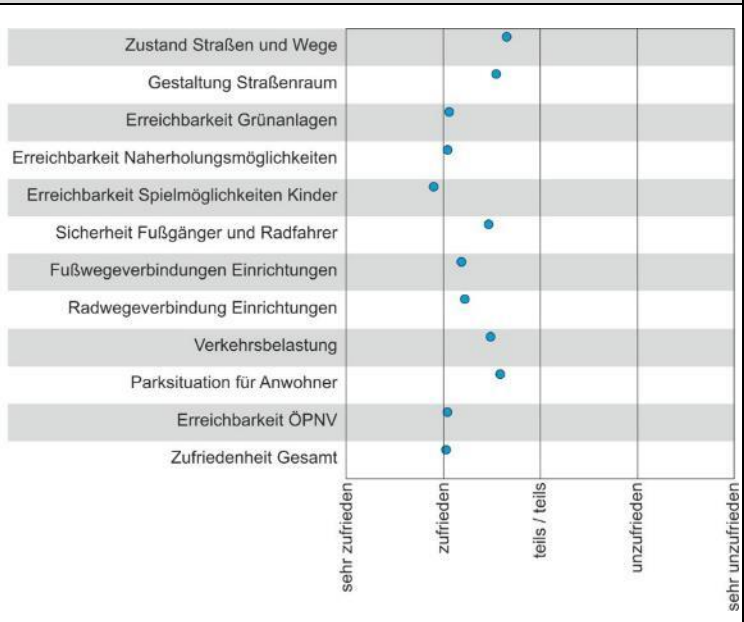
Die örtlichen Sportplätze mit Sportheim liegen im Ortsbereich Thurn

Von überregionaler Bedeutung ist der Erlebnispark Schloss Thurn, der als touristische Hauptattraktion der Gegend jedes Jahr zahlreiche Touristen anzieht.

Ergebnisse Haushaltsbefragung und Ortsbegehung:

Vordringliche Ansatzpunkte:

- Zustand von Straßen / Wegen
- Parkierung im Sportbereich noch nicht gelöst



DEMOGRAPHIE

Einwohner:	1.452
Mittleres Alter:	45 Jahre

WOHNEN

Bewohnte Wohngebäude, gesamt:	413
davon mit Leerstandsrisiko*:	45

* Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Bewohner alle 70 Jahre oder älter sind

5. Leitbilder, Entwicklungsziele und Projekte

5.1 Übergeordnetes Leitbild

Die Gemeinden Hausen und Heroldsbach positionieren sich in einem gewerblich und urban geprägten regionalen Umfeld als Wohnstandorte mit einer ausnehmend hohen Standortattraktivität und Lebensqualität. Diese Qualitäten gründen auf der Nähe zu den Städten Forchheim, Erlangen, Bamberg und Nürnberg, die oberzentrale Versorgungs-, Bildungs- und Kulturangebote in guter Erreichbarkeit bieten. Die Förderung des Nahverkehrs, dessen gute Vernetzung mit weiterführenden Verkehrsmitteln sowie sichere Bushaltestellen in allen Ortsteilen sind daher von essenzieller Bedeutung.

Hausen und Heroldsbach entwickeln sich in diesem Kontext als Orte, denen es durch eine behutsame Siedlungsentwicklung und eine qualitative Baukultur gelingt, ihren dörflichen Charakter zu bewahren und in die Zukunft zu führen. Mit der innerörtlichen Weierkette verfügen sie über ein herausragendes wohnortnahes und für alle Altersgruppen zu Fuß gut erreichbares Naherholungsangebot mit hoher Erlebnisqualität.

Der soziale Zusammenhalt in den Gemeinden wird in besonderem Maße durch ein lebendiges Vereinswesen getragen, das durch gemeindliches Handeln gefördert und unterstützt wird. Ein qualitatives und bedarfsgerecht ausgebauten Angebot in der Kinderbetreuung und differenzierte Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen machen Heroldsbach und Hausen für Menschen aller Generationen zu einem lebenswerten Standort. Die sich durch moderne Unterrichtsformen auszeichnende Schule in einem ansprechend gestalteten Umfeld ist für junge Familien mit Kindern ein weiterer wesentlicher Anlass, Hausen oder Heroldsbach als Wohnort zu wählen.

Hausen und Heroldsbach verstehen sich als funktional kooperierende Gemeinden, die jede für sich ihre Identität erhalten und weiterentwickeln. Die Zusammenarbeit wird durch regelmäßig tagende Kooperationsgremien gewährleistet. Wichtige Aspekte gemeinsamen Handelns sind die Versorgung, Siedlungsentwicklung, Infrastrukturplanung, Verkehrsplanung sowie der Hochwasserschutz. Beide Gemeinden arbeiten vertrauensvoll zusammen, wodurch es gelingt, auch das Vertrauen der Bevölkerung in die Räte und deren interkommunale Zusammenarbeit zu gewinnen.

5.2 Städtebau

Ziele:

- ✓ Klare Ablesbarkeit der beiden Siedlungseinheiten Hausen und Heroldsbach und der jeweiligen Siedlungserweiterungen durch z.B. Grünzäsuren oder Gemeinschaftsanlagen

Leitsatz:

Die differenzierte Weiterentwicklung der beiden unterschiedlichen Ortskerne – Hausen: konzentrisch angelegte Dorfsiedlung, Heroldsbach / Thurn: überwiegend lineares Straßendorf – sichert die unverwechselbare Wiedererkennung der Orte.

- Gestalterische Umsetzung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Orte im öffentlichen Raum; merkantil orientierte Ortskerne mit angrenzenden Mischnutzungen und Flächen zum Verweilen und für den ruhenden Verkehr
- Durchgrünte Wohnbereiche, Straßen mit hoher Aufenthaltsqualität und offener Bebauung

5.3 Wohnen und Ortsstruktur

Ziele:

- ✓ Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes für alle Zielgruppen
- ✓ Bewahrung und Entwicklung des dörflichen Charakters

Leitsatz:

Die hohe Qualität der Wohnstandorte Heroldsbach und Hausen sichert den Gemeinden eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

- Erschwingliche Bauplätze für junge Familien
- Vorrang der Innenentwicklung
- Intensives Bemühen um die Aktivierung bereits ausgewiesenen und erschlossenen Baulands
- Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden
- Private Investitionen durch kommunale Anreize, z.B. im Rahmen der Städtebauförderung
- Moderates Wachstum durch Innenentwicklung

5.4 Infrastruktur

Ziele:

- ✓ Anpassung von Infrastruktur und Siedlungsentwicklung
- ✓ Vorsorge vor klimatisch bedingten Sondersituationen

Leitsatz:

Optimierung des Infrastrukturaufwands und der Leistungsfähigkeit der leitungsgebundenen Infrastruktur

- Koordinierte Entwicklung von Infrastruktur und Siedlung
- Erhöhung der Siedlungsdichte (Innenentwicklung)
- Vermeidung von Flächenversiegelungen und damit verbundenem beschleunigten Oberflächenabfluss
- Prüfung einer interkommunalen Hochwasserschutzplanung

5.5 Einkaufen und Versorgen

Ziele:

- ✓ Erhalt bzw. Herstellung einer wohnortnahen Grundversorgung

Leitsatz:

Förderung der Lebensqualität in den Gemeinden, vor allem für Menschen mit eingeschränkter Mobilität; Erhalt und Ausbau der Funktionalität der Ortskerne als wichtiges Element der Standortattraktivität

- Erhalt der bestehenden wohnortnahen Versorgungsstrukturen
- Förderung innerörtlicher Versorgungsstandorte durch eine entsprechende Umfeldgestaltung
- Maßvolle und bedarfsgerechte Einzelhandelsentwicklung an städtebaulich und funktional integrierten Standorten
- Vermeidung weiteren Einzelhandelsausbaus in Gewerbegebieten ohne funktionalen Bezug zu Wohngebieten

5.6 Generationen – Familien und Kinder; Jugend Senioren

Ziele:

- ✓ Vielfältige, qualitativ hochwertige Freizeitangebote für Jung und Alt
- ✓ Optimale Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten
- ✓ Familienfreundlich
- ✓ Seniorengerecht

Leitsatz:

Umfassende Angebote für alle Generationen sorgen für eine hohe Lebensqualität.

- Interkommunal abgestimmte Herstellung und Pflege von Spiel- und Sportangeboten für Kinder / Jugendliche
- Herstellung von Begegnungsstätten, Treffpunkten und Bewegungsangeboten für Menschen jeden Alters
- Förderung von Sport- und Vereinswesen durch Herstellung vereinsübergreifend nutzbarer Sport- und Begegnungsstätten
- Modernisierung des Schulstandorts
- Ausbau des Angebots an Kitaplätzen
- Etablierung umfassender, hochwertiger Pflegeangebote für Senioren
- Generationenübergreifendes Beratungs- und Betreuungsangebot durch die Kommunen

5.7 Freizeit und Naherholung

Ziele:

- ✓ Sicherung und Förderung der Attraktivität als naturnaher Wohnstandort in einem urban geprägten regionalen Umfeld

Leitsatz:

Ausbau der innerörtlichen naturbezogenen Naherholungspotenziale und enge Verzahnung mit dem umgebenden Naturraum

- Vernetzung der Teichlandschaft Hausen – Heroldsbach als gemeinsamen innerörtlichen Naherholungsraum, z.B. durch eine durchgängige, gewässernahe Wegeverbindung
- Erschließung der Teich- bzw. Gewässerlandschaft als innerörtlichen Raum für Spaziergang, Aufenthalt und Kommunikation mit hohem Naturbezug, z.B. durch ansprechende und möblierte Rundwege
- Herstellung und Sicherung eines qualitativ hochwertigen Radwegenetzes im gesamten Gemeindegebiet

5.8 Verkehr; Straßen und Wege

Ziele:

- ✓ Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- ✓ Geordnete Parkraumsituation
- ✓ Barrierefreiheit

Leitsatz:

Förderung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer

- Ausbau, Lückenschluss und Verbesserung von Radwegen
- Barrierefreier Ausbau von Fußwegen
- Beseitigung von Gefahrenstellen für Fußgänger, Rad- und Autofahrer
- Punktuelle Verbesserung des ruhenden Verkehrs
- Punktuelle Verbesserung der Verkehrssicherheit an Bushaltestellen

Hausen

- Ordnung des innerörtlichen ruhenden Verkehrs

Heroldsbach

- Steigerung der Verkehrssicherheit im Umfeld der Hausener Straße und der Schloßstraße

5.9 Interkommunale Kooperation

Ziele:

- ✓ Bündelung von Stärken
- ✓ Vermeidung von unnötigen Doppelstrukturen
- ✓ Etablierung einer effektiven Zusammenarbeit

Leitsatz:

Heroldsbach und Hausen profitieren von einer effektiven Zusammenarbeit bei der Bewältigung kommunaler Aufgaben.

- Regelmäßig tagender Ausschuss für interkommunale Angelegenheiten
- Intensivierung der Zusammenarbeit
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklungsplanung
- Abstimmung der Hochwasserschutzplanung

6. Entwicklungskonzepte / Rahmenpläne

Die Gemeinden Heroldsbach und Hausen wurden wegen ihrer regionalen Bedeutung für die Wohnraumentwicklung, des anhaltenden Drucks auf Erweiterungen und der städtebaulichen Besonderheiten sowie der denkmalpflegerisch bedeutsamen Einzeldenkmale in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Damit erhielten die Gemeinden nach einem umfassenden Partizipationsprozess und der fachlichen Begleitung der Planungsbüros die Gelegenheit, die weitere Entwicklung in Szenarien auf den Prüfstand zu stellen und die für die Gemeinden zielführenden Maßnahmen zu einer nachhaltigen Gesamtagenda zusammenzuführen.

Besonders die Wertschätzung des historischen Erbes und das Wachhalten des Bewusstseins, dass die charakteristischen Ortsbilder und deren Einbettung in die Landschaft Chance sowie Verpflichtung gleichermaßen sind, sind wichtige Voraussetzungen für die Akzeptanz und das Gelingen des weiteren Ortsentwicklungsprozesses.

Um die Bedeutung des städtebaulichen Ensembles bei den Bürgern weiter fest zu verankern, bleibt die umfassende Informationsvermittlung zum Thema „Ortsbild – Baukultur“ erforderlich. Insbesondere der Wert und das Potenzial, aber auch die damit verbundenen Verpflichtungen zu Erhalt und zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung dieses Erbes sollen ins Bewusstsein gerückt werden.

In der Vergangenheit wurde mit Städtebauförderungsmitteln die Umfeldgestaltung öffentlicher und privater Flächen und Gebäude unterstützt.

Damit konnten Maßnahmen und Projekte mit einer gemeinsamen Zielsetzung durch öffentlichen sowie privaten Mitteleinsatz realisiert werden.

Zukünftig wird die Agenda des Handlungsfeldes Ortsgestalt zu deren Erhalt und Weiterentwicklung um weitere Schwerpunkte zu ergänzen sein.

Neben der Pflege des Ortsbildes wird es inhaltlich sehr um eine nachhaltige Nutzungsmöglichkeit der Freiflächen und Immobilien des Ortskerns gehen.

Der Partizipationsprozess hat zudem sehr deutlich gemacht, dass der Erhalt des Ortsbildes mit der Identifizierung mit dem Ort und dessen Aufenthaltsqualität einhergeht.

6.1 Handlungsfeld Ortsstruktur / Siedlungsentwicklung

6.1.1 Ortsstruktur

Die Ortskerne und dort speziell die Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen besitzen aus städtebaulicher Sicht oberste Priorität für die Ortsentwicklung. Hier war von alters her das Zentrum, hier soll es auch zukünftig sein. Gerade im Hinblick auf die Größe der Orte ist daher darauf zu achten, dass sich hier auch wesentliche Einrichtungen konzentrieren.

Nur so können die Ortskerne den in den letzten Jahrzehnten zu verzeichnenden Verlust durch Rückgang des Besatzes mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten sowie Beherbergungsangeboten mit moderatem Funktionswandel überwinden.

6.1.2 Siedlungsentwicklung

Gemeinde Heroldsbach



Ansicht von Südosten, Quelle: RSP

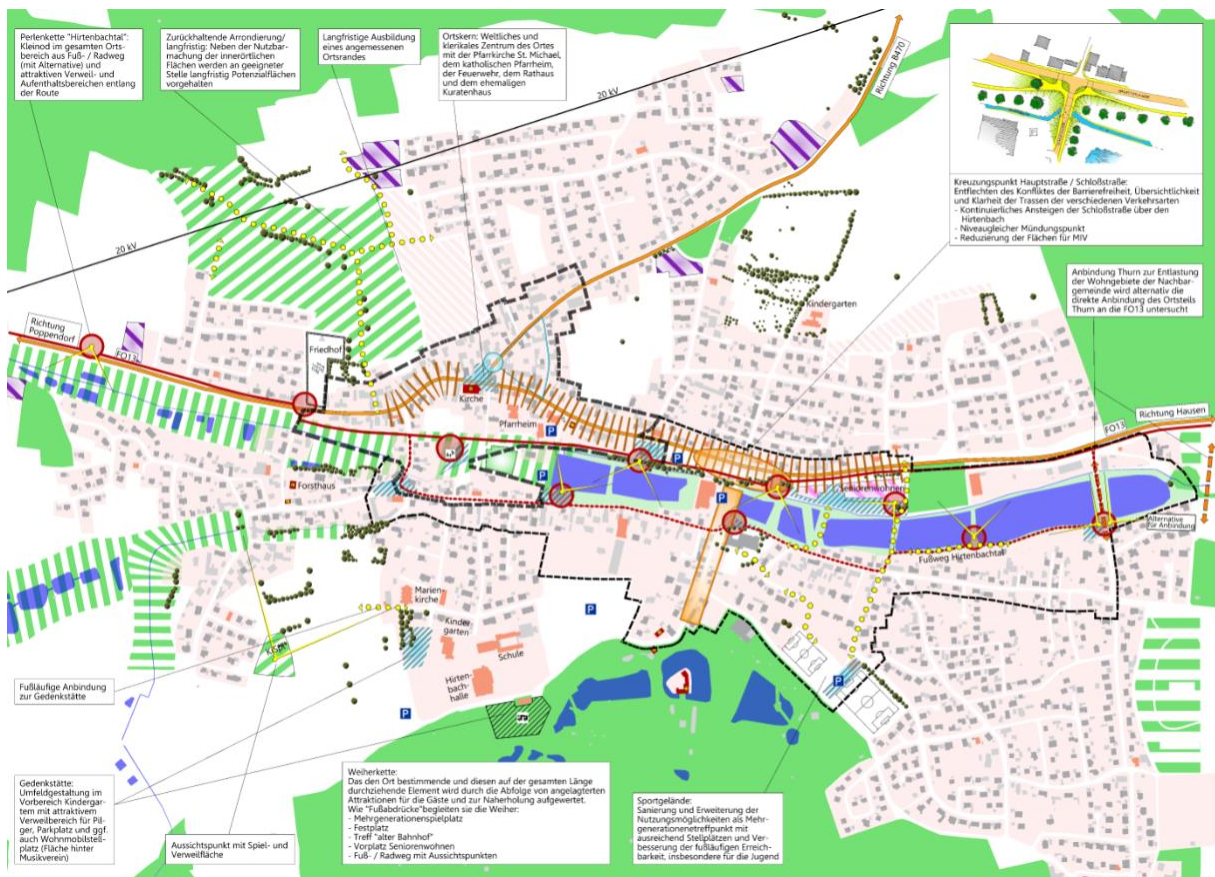
Das in der Vergangenheit durch die Erweiterungen, Eingemeindungen und baulichen Entwicklungen der Infrastruktureinrichtungen (Schule, Versammlungshalle, Sportanlagen etc.) etwas aus der „geometrisch Mitte“ des Ortes geratene Zentrum soll zur Vermeidung von Zersiedelung mit den vorgeschlagenen Entwicklungsgebieten erreicht werden.

So wird mit kleineren Teilflächen im Westen und westlich von Schule und Kindergarten eine moderate, teilweise erschlossene Arrondierung entsprechend der Verfügbarkeit (Privatgrund) vorgeschlagen. In gleicher Weise könnte östlich des Kindergartens St. Josef eine zurückhaltende weitere Erschließung, deutlich unterhalb der Hangkante (Naherholungsbereich) die bauliche Entwicklung in diesem Bereich gestalterisch vertretbar abrunden.

Drei kleinere Brachen bzw. Restflächen an der Wimmelbacher Straße und nördlich der Hauptstraße können mit deutlich zurückhaltender offener und intensiv durchgrünter Bebauung helfen, innerörtlich als Reserveflächen eine weitere Außenentwicklung abzufedern.

Bei anhaltend sehr hoher Nachfrage wären die Flächen nordwestlich des Dorfplatzes zu untersuchen, ob hinsichtlich der vorhandenen Infrastruktur (Erschließung, Betreuungseinrichtungen, Einzelhandel etc.) eine Erweiterung bzw. die Dimension von baulichen Erweiterungen möglich ist.

Unter Berücksichtigung einer deutlichen Grünzäsur entlang der vorhandenen Wege und einer Integration eines Dienstleistungsbereiches im Zentrum des Quartiers könnten hier ökologisch orientierte Wohnbereiche (z.B. Rigolensystem für Oberflächenwasserrückhalt, reduzierte Verkehrswegeversiegelung, Mehrgenerationen-Wohnmodelle etc.) entstehen.



Rahmenplan Heroldsbach, Quelle: RSP

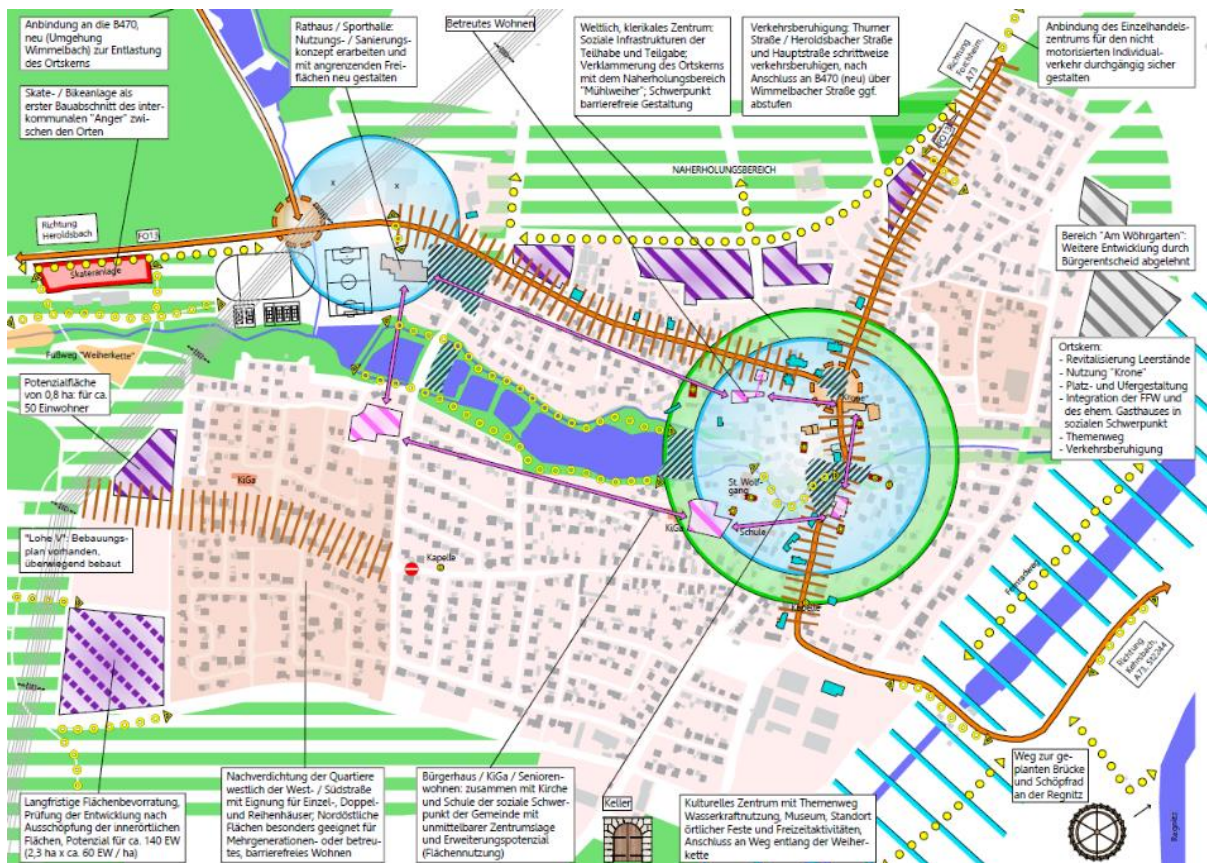
Gemeinde Hausen



Ansicht von Südwesten, Quelle: RSP

Der immer noch deutlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen auch bei der Gemeinde Hausen soll mit einer Doppelstrategie begegnet werden.

So ist zum einen im Kapitel „Wohnen und Wohnumfeld“ dargelegt, die innerörtlich vorhandenen, erschlossenen und brach liegenden Flächen zu aktivieren, zum anderen im Strukturplan eine moderate Ortsarrondierung dargestellt.



Rahmenplan Hausen, Quelle: RSP

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist in der vorhandenen Struktur noch deutlich ablesbar und soll hinsichtlich der diese bestimmenden Elemente sensibel herausgearbeitet und gefestigt werden.

Im historischen Ortskern ist daher neben dem Erhalt bestehender Gebäude deren Sanierung, Wieder- oder Umnutzung, ggf. auch der Ersatz angeregt, die Nutzungsvielfalt und die Konzentration des örtlichen Einzelhandels in diesem Bereich zu erhalten.

Die markante, den historischen Ortskern umschließende, Grünstruktur ist zu erhalten und zu ergänzen bzw. wo möglich wiederherzustellen.

Mit den vorgeschlagenen, zurückhaltenden Erweiterungen zur Ortsabrundung ist der Tatsache Rechnung getragen, dass hier ausschließlich Flächen vorgeschlagen werden, die nach Rückbau der Bahn eine angemessene Erschließung erfahren können.

Die als langfristig entwickelbar dargestellten Bereiche nördlich der ehem. Bahnlinie sind wegen der Qualität der Böden und eines bereits integrierten Bewässerungssystems vorerst nicht im Fokus von Entwicklungsflächen.

Da Hausen auch Richtung Regnitz bzw. Kanal Entwicklungsgrenzen gesetzt sind, sind die örtlichen Aktivitäten daher schwerpunktmäßig auf die Entwicklung der vorhandenen Grundstücke innerorts zu legen. Mit den Handreichungen zur Demographie in den einzelnen Quartieren ist darüber hinaus bereits ein zusätzlicher Anhaltspunkt für künftige Entwicklungen gegeben (Umzug in eine kleinere Einheit, wenn das große Einfamilienhaus zu versorgen, inkl. Garten, zu beschwerlich wird).

Die Zielrichtung für Hausen kann daher lauten, im Ortsbereich angemessene, barrierefreie, betreute oder ambulant betreubare Einheiten vorzuhalten, die umzugswilligen, betagten Mitbürgern bei Aufrechterhaltung des sozialen Umfeldes die Entscheidung leicht machen.

Die potenziellen Flächen für entsprechende ortskernnahe Einrichtungen sind dargestellt.

6.1.3 Ortsgestalt

Das bereits ausgeprägte Bewusstsein der Bürger um den Wert dieses Erbes soll weiterhin gestärkt werden. Die Thematik „Ortsbild – Baukultur“ ist vielschichtig und auf verschiedenen Ebenen zu erläutern:

Die Bedeutung und der Wert des städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ensembles kann den Anliegern im Rahmen öffentlicher Veranstaltungsreihen mit Vorträgen und Diskussionen durch externe Fachleute nähergebracht und verdeutlicht werden.

Dabei sollte auch das Thema neuen Bauens in historischer Umgebung vertieft werden.

Zusätzlich muss das Thema „Ortsbild – Baukultur“ bei der Jugend beginnend angegangen werden und im Rahmen von Projekten in der Schule behandelt werden.

Mit der Projektarbeit werden über die Schüler gleichzeitig auch die Familien erreicht und ein breiter Diskurs in der Bevölkerung angeregt.

Beispielhafte Projekte im öffentlichen Bereich (in Hausen z.B. die Sanierung der „KRONE“) werden als offene Baustelle geführt und die Bewohner zu besonderen Abschnitten der Sanierung gezielt eingeladen. Die ausführenden Firmen werden neben fachlicher Eignung auch hinsichtlich der Arbeitsausführung und der Fähigkeit, die Abläufe darzustellen, z.B. auf regionalen Handwerkermessen gefunden und ein zeitlicher und personeller Mehraufwand bei der Ausführung entschädigt (Abstimmung der Ausschreibungsnotwendigkeit und Vergabeart zuvor mit dem Fördergeber klären).

6.1.4 Kommunales Förderprogramm

Die Gemeinden verfügen bisher noch über kein Kommunales Förderprogramm, mit dem Erhalt und Sicherung der typischen Gebäude unterstützt werden.

Bisherige Förderungen zielten sehr monokausal auf die gestalterische und funktionale Verbesserung der Gebäudehülle und des Umfeldes.

Im Benehmen mit der Regierung sollte ein Programm implementiert werden, das für erkannte Problemstellungen kreativ Lösungen unterstützt, wie z.B. die Erschließung (Torsteuerungen wegen enger Gassen, barrierefreie Zugänge etc.).

Vorgeschlagen wird, in Abstimmung mit der Förderstelle bei der Regierung von Oberfranken, die Aufteilung der Fördersummen flexibler zu gestalten.

6.1.5 Gestaltungsfibel

Eine der Ebenen beinhaltet die Fortschreibung der Gestaltungssatzung Hausen und das Erstellen von Gestaltungsfibeln. Diese Art der Vermittlung der vorhandenen und möglichen Qualitäten ist der Satzung vorzuziehen, da die rechtliche Ebene der Bindungswirkung verlassen und der Weg der Überzeugung beschritten werden kann.

Aspekte wie Barrierefreiheit, Sonnenenergienutzung, Nahwärme etc. sollten ebenso Thema sein wie der Umbau ungenutzter Gebäudeteile zu Wohnzwecken und die Reduzierung von Wohnflächen durch gute Grundrisslösungen für eine Teilung in bedarfsgerechte kleinere Einheiten.

Da die Fibel Eigentümern und Bauwilligen als Orientierung dienen soll, sollte sie dementsprechend vermarktet werden.

6.1.6 Baubegleitende Beratung

Zur Reduktion möglichen Konfliktpotenzials zwischen den unterschiedlichen Sichtweisen bei Bauvorhaben im historischen Kontext sollten die Gemeinden einen externen Moderator (Mediator) hinzuziehen, der zwischen vermeintlich unvereinbaren Standpunkten vermittelt.

Idealerweise handelt es sich um eine Persönlichkeit, die mit Fachkompetenz und Kreativität die Situation einer „Win-Win-Lösung“ zuführt.

6.1.7 „Haus des Jahres“

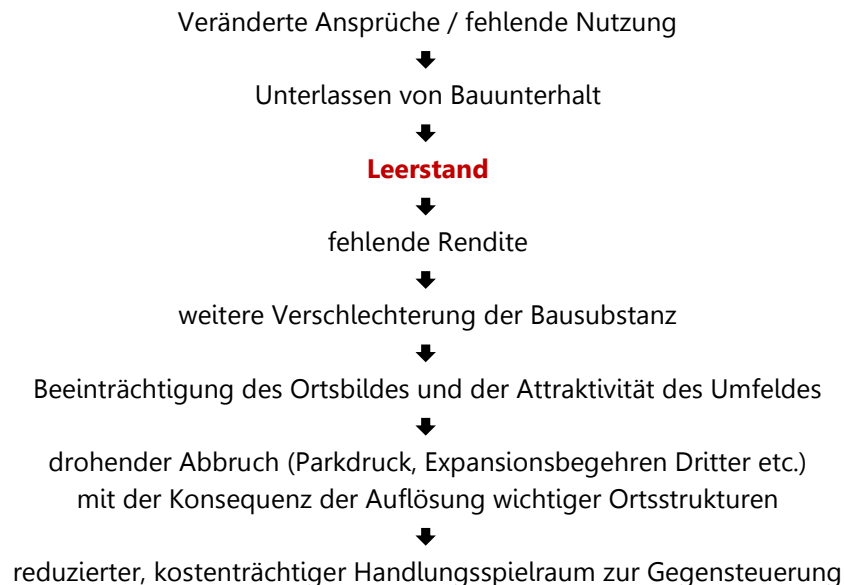
Mit einer Gestaltungskommission kann in regelmäßigen Abständen ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt werden, bei dem beispielhafte Bauvorhaben sowohl im Altort als auch in den Erweiterungsbieten ausgezeichnet werden.

Die Preisträger werden veröffentlicht und die prämierten Gebäude erhalten eine Tafel mit der Würdigung der eingesetzten Jury.

6.1.8 Leerstands-beseitigung / -prävention

Die hohe Konzentration der Leerstände in den engeren Untersuchungsbereichen resultiert neben Geschäftsaufgaben aus den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten, den verlärmten Hauptverkehrsstraßen, fehlenden Stellplätzen im Nahbereich und auch unterlassenen Bauunterhalt.

Es gibt auch in Heroldsbach und Hausen eine, bei Leerstand vielerorts zu beobachtende, Negativ-Spirale:



Diese gilt es, zu durchbrechen und geeignete Maßnahmen dagegen zu setzen.

Wesentlicher Handlungsansatz ist die Beseitigung bestehender bzw. Vermeidung zukünftiger Leerstände.

6.1.9 Leerstandsoffensive

Zur Wahrung des historischen Erbes ist es wichtig, langfristigen Gebäudeleerstand zu vermeiden bzw. die Beseitigung der Leerstände sofort offensiv anzugehen.

Voraussetzung für die Beseitigung von Leerständen bzw. für die Leerstandsprävention ist es, das Wohnungsangebot im Ortskern „marktfähig“ zu machen und vor allem in Ergänzung zum Wohnungsangebot in den Siedlungsgebieten aufzustellen.

Dabei sollen Eigentümer bei der Erarbeitung von

- Wohnungsgrundrissen,
- Gebäudeenergetik,
- Familienfreundlichkeit,
- Barrierefreiheit/ barrierearme Ausbildung und bei der
- Ausstattung der Außenwohnbereiche

unterstützt werden.

Folgende Maßnahmen / Handlungsansätze werden vorgeschlagen:

Soweit die jeweiligen Eigentümer nicht selbst an einer Sanierung interessiert sind, sollten die Gemeinden aktiv den Eigentümern Hilfe bei der Vermarktung / Suche nach neuen Nutzungen / Käufern anbieten. Die Installierung eines Immobilienportals bietet beispielsweise die Möglichkeit der Vermarktung. Im Immobilienportal sollte – über die Bestandsdarstellung hinaus – auch bereits auf die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und evtl. Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten hingewiesen werden. Anhand beispielhaft angeführter Sanierungskonzepte können die Potenziale der Immobilie verdeutlicht und damit die Vermarktung erleichtert werden.

In der kleinteiligen Grundstücks- und Baustruktur der Ortskerne sind die von Einzelhandel und Dienstleistung häufig nachgefragten, größeren, zusammenhängenden Verkaufs- und Geschäftsflächen meist nicht möglich.

Weitere Hinweise zum Vorgehen, zu Erfassung und zum Monitoring sind in dem Ergänzungsmodul „INNEN STATT AUSSEN“ der GEO-PLAN (für Hausen) sowie für Heroldsbach im Gutachten Innenentwicklung des Topos team / PLANWERK ausführlich dargestellt.

6.2 Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld

6.2.1 Innenentwicklung

(Siehe auch Ergänzungsmodul „INNEN STATT AUSSEN“ der GEO-PLAN)

Vorgaben

„Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“

- *Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig nutzen; Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale zur Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen – LEP (Z) 3.2*
- *Die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen – LEP (G) 3.1*
- *Aufzeigen innerstädtischer Revitalisierungs- und Nutzungspotenziale, Entwicklung nachhaltiger Maßnahmen, Anstoß von Initiativen*
- *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Einschlägige Vorgaben im Regionalplan Oberfranken-West, Karte „Raumstruktur“ / „Naturräumliche Gliederung“

- *Verbundene zentrale Grundzentren im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Forchheim mit besonderem Handlungsbedarf*
- *Naturräumliche Lage im Mittelfränkischen Becken“*

6.2.2 Organisationsmöglichkeiten der Innenentwicklung

Um das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnflächen befriedigen zu können, muss das Potenzial vorhandener Wohnbauflächen gehoben werden. Dazu müssen den Grundstückseigentümern Anreize geboten werden, sich von den bisher bevorzugten Flächen zu trennen. Neben einer aktiven Ansprache der Eigentümer durch die Verwaltung ist zusätzlich ein finanzieller Anreiz hilfreich.

Da die Kommunen ohnehin an den Erschließungskosten der Grundstücke beteiligt sind, ohne dass eine Bebauung erfolgte und daraus entsprechende örtliche Rückflüsse der Ausgaben generiert werden könnten, könnte ein Teil dieses Erschließungsaufwandes als „Veräußerungsprämie“ ausgelobt werden. Damit könnten die Kommunen sich weitere Erschließungskosten bei der Ausweisung neuer Baugebiete ersparen, die höher liegen würden als die vorgeschlagene „Veräußerungsprämie“. Gewinner wären damit sowohl der Grundstücksveräußerer, der zusätzlich zum Verkaufserlös eine Prämie erhält, als auch die Gemeinde, die sich neue Erschließungskosten erspart.

6.2.3 Wie kann die Veräußerung weiter attraktiv gestaltet werden?

Eine mögliche Vorgehensweise könnte sein, den Eigentümern für den Verkaufserlös ihrer Anwesen die Beteiligung bzw. die Anlage in besser rentierlichen örtlichen (oder auch regionalen) Immobilienwerten anzubieten. Dazu könnte ein Immobilienfonds (in Form eines Bürgerfonds bzw. in Form von Bürgergenossenschaften) aufgelegt werden, an dem sich die Eigentümer mit dem Verkaufserlös ihrer Grundstücke / Anwesen beteiligen können und der in Immobilien in Heroldsbach / Hausen oder in der Region (evtl. im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden) investiert. Mit dem Fondsvermögen könnten z.B. Gebäude im Ortskern saniert und vermietet werden und / oder senioren gerechte und barrierefreie Wohnungen neu errichtet werden. Die Anteilseigner könnten außerdem bei einer Anmietung dieser Wohnungen bevorzugt werden.

Insgesamt ergeben sich so für Anteilseigner mehrere Vorteile, nämlich sichere Rendite im Gegensatz zum Risiko bei unbebauten Grundstücken und Bevorzugung bei Vermietung (z.B. bei Veränderung des Wohnbedarfs im Alter).

6.2.4 Barrierefreiheit

In vielen Anwesen der Ortskerne, aber auch in zeitlich zusammenhängend erstellten Siedlungsbereichen leben viele ältere Mitbürger, die auch im Alter gerne weiter in ihren Wohnungen und dem gewohnten

Umfeld leben möchten. Um die oft geäußerte Meinung zu widerlegen, dass barrierefreies Wohnen in den Bestandsgebäuden nicht möglich sei, wird vorgeschlagen in einem Bestandsgebäude exemplarisch eine barrierefreie Wohnung zu errichten.

Der Bauherr kann dabei entweder ein privater Bauherr sein, der die Wohnung evtl. mit Städtebaufördermitteln (Kostenerstattung nach 15.3 StBauFR) umbaut und saniert, alternativ könnte auch die Kommune als Bauherr auftreten. Durch entsprechende Vereinbarung mit dem Nutzer / Mieter sollte sichergestellt werden, dass die Wohnung auch von interessierten Bauherren / Grundstückseigentümern besichtigt werden kann.

6.2.5 Wohnen im Ortskern

Die vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen zur Entwicklung der Innenorte sind Teil einer integrierten Aufwertungsstrategie, die sowohl funktionale als auch städtebaulich-räumliche Aspekte umfasst. Die Ortskerne werden dabei nicht isoliert, sondern gemeinsam mit den angrenzenden Bereichen und den übrigen Handlungsschwerpunkten betrachtet, mit denen eine dichte und attraktive Vernetzung erreicht werden muss. Durch eine stärkere Inszenierung sowie bauliche und gestalterische Maßnahmen sollen die Ortskerne zu vielseitigen und lebendigen Kultur-, Freizeit-, Tourismus- und Einzelhandelszentren ausgebaut werden.

- Angebotsplanungen
- Konsequentes Umsetzen von Vorkaufsrechten für Neuordnungsmaßnahmen
- Nutzungswettbewerbe
- Fortschreiben der Gestaltungssatzung mit Gestaltungsfibel

6.2.6 Förderung des Erwerbs privaten Wohneigentums in den Ortskernen

Zusätzlich und ergänzend zum Kommunalen Förderprogramm, mit dem die gestalterische Verbesserung der Anwesen gefördert wird, wird vorgeschlagen, ein Förderprogramm aufzulegen, mit dem der Erwerb von Anwesen bzw. Wohneigentum im Ortskern gefördert wird.

Damit sollen Kaufinteressenten angeregt werden, vorrangig dort zu investieren und zu sanieren. Die Förderhöhe sollte dabei gedeckelt werden und kann nach der Zahl der Kinder gestaffelt werden. Außerdem sollte die Förderung an eine Frist gekoppelt werden, innerhalb dieser das erworbene Anwesen bzw. Wohneigentum – soweit eine Sanierung erforderlich ist – saniert wird.

6.2.7 Fachübergreifende Beratung privater Eigentümer

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Anforderungen, die sich aus der Anwendung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ergeben, stehen sich teilweise entgegen. Konflikte bei der Umsetzung der EnEV sind daher durchaus möglich.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde auch diskutiert, wie Verbesserungen an der Gebäudehülle und der Einsatz von erneuerbaren Energien mit denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen in Einklang gebracht werden können.

Generelle Aussagen zur Konfliktlösung sind nicht möglich, vielmehr sind Lösungsmöglichkeiten im Einzelfall für jedes Anwesen oder beim Einsatz von erneuerbaren Energien auch im Verbund mit anderen Anwesen zu entwickeln.

Ergänzend zu den o.a. Aspekten sollen in diesen Beratungen nicht nur denkmalpflegerisch-energetische Aspekte, sondern auch Verbesserungen der Grundrisstruktur und einer barrierefreien Ausbildung der Gebäude aufgezeigt werden einschließlich der entsprechenden Fördermöglichkeiten (Städtebaufördermittel, Denkmalpflegemittel, KfW-Mittel) bzw. der nach Einkommensteuergesetz (EStG) möglichen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten.

Wegen der o.a. Komplexität soll die Beratung fachübergreifend erfolgen, nämlich gemeinsam durch: Denkmalpfleger, Architekt / Stadtplaner und Bauphysiker/ Energieberater

6.2.8 Angebotsplanungen und Sanierungskonzepte

Noch weitergehend sollte in Erwägung gezogen werden, bei komplexeren Aufgabenstellungen, z.B. für bereits länger leerstehender, städtebaulich wichtiger Anwesen, Sanierungs- und Modernisierungsgutachten als Angebotsplanung in Auftrag zu geben. Mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln und finanzieller Beteiligung der Stadt sollen so den Eigentümern Nutzungsmöglichkeiten für diese Anwesen exemplarisch – evtl. auch in Alternativen – aufgezeigt werden. Die Realisierbarkeit sollte zudem über ein Finanzierungskonzept geprüft werden.

Vorrangig können diese Sanierungskonzepte bei Anwesen zum Einsatz kommen, bei denen z.B. durch Leerstand besondere negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung oder den Ortskern als Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt zu erwarten sind oder bei denen ein Leerstand bereits länger anhält und eine neue Nutzung nicht in Sicht ist. Mit der Kombination und Bündelung solcher Maßnahmen entsteht ein Impulspaket für Investitionen, mit dem Eigentümer angeregt werden, ihre Anwesen so zu sanieren, dass sie attraktiv für eigengenutztes Wohnen werden bzw. am Wohnungsmarkt in Konkurrenz mit anderen Wohnquartieren bestehen können.

6.3 Handlungsfeld Infrastruktur

6.3.1 Sanierung des Sport- und Gemeindezentrums Hausen

Für die Gemeinde Hausen wird aktuell ein Nahwärmekonzept auf Grundlage der Erhebung und Kartierung der Energienutzung erstellt.

Das Sport- und Gemeindezentrum in Hausen ist sanierungsbedürftig (veraltete Sanitärräume, undichtes Dach etc.). Im Zusammenhang mit einer Sanierung des Gebäudes ist auch dessen Umfeld zu berücksichtigen. Hier besteht ebenfalls ein Neugestaltungsbedarf.

Laut Gemeinderatsbeschluss sollen Teile des Gebäudes saniert werden. Die Sporthalle wird abgerissen und neu gebaut.

Mittlerweile wurde bereits ein Ingenieurbüro mit der Sanierung des Sport- und Gemeindezentrums beauftragt.



Sport- und Gemeindezentrum Hausen, Quelle: GEO-PLAN

6.3.2 Ausbau der KITA-Plätze

Der Kindergarten in Hausen ist aktuell so ausgelastet, dass Familien bereits auf Nachbargemeinden ausweichen müssen. Ein kontinuierlicher Ausbau der Plätze und auch der Einrichtungen ist geplant.

Der Bau einer Kindertageseinrichtung mit einer Kita- und zwei Kindergartengruppen in Wimmelbach wurde bereits beschlossen. Das neue Gebäude soll östlich der Kirche St. Laurentius entstehen; Baubeginn ist 2020. Auch für den Hauptort Hausen sind entsprechende Pläne vorhanden.



Kindertagesstätte St. Wolfgang in Hausen, Quelle: GEO-PLAN

6.3.3 Hochwasserfreilegung

Die Notwendigkeit des Hochwasserschutzes haben noch einmal die Pegelstände bei dem Starkregenereignis im Juli 2018 deutlich vor Augen geführt.

Zwei Problembereiche sind dabei evident geworden. Zum einen die betroffenen Hanglagen durch den dort vorhandenen Versiegelungsgrad auch der privaten Flächen, zum anderen die Tallage, bedingt durch den geringen Rückhalt in den Hanglagen und den großen Einzugsbereich.

Heroldsbach

Das derzeit vorliegende Konzept zum Hochwasserschutz Hirtenbach sieht Maßnahmen vor, die für den Bereich der Ortslage Heroldsbach (von Mündung Ringstraße in Hauptstraße bis zur Schloßstraße) Hochwasserfreiheit vorsehen. Grundlage der Berechnung ist ein sog. hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100).

Dazu ist zur Pufferung des Wasserabflusses je ein Damm als Querriegel im Tal – einer ortsauswärts Richtung Poppendorf und ein weiterer nahe der Mündung des von Süden kommenden Taleinschnitts unterhalb des Löffelholzweges – vorgesehen.

Hausen

Mit den Maßnahmen zur Hochwasserfreiheit in Heroldsbach ist eine wesentliche Quelle der Hochwasserbelastung für den Ortskern von Hausen gebannt. Nach Durchführung der Maßnahmen am Hirtenbach verbleiben noch die Hochwasserereignisse aus dem Wimmelbachtal.

Laut WWA Kronach wird für Hausen derzeit ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet (Stand: Juli 2019).

6.3.4 Energiekonzept

Für die Gemeinde Hausen wird aktuell ein Nahwärmekonzept auf Grundlage der Erhebung und Kartierung der Energienutzung erstellt.

Die Antworten auf die Frage der Energienutzung in der Zukunft hat durch die geplante neue Gesetzeslage (kein Einbau von Öl-Heizungsanlagen mehr nach 2016) eine ganz besondere Brisanz erhalten, da in Heroldsbach und Hausen Gas nicht verlegt ist.

6.4 Handlungsfeld Verkehr

6.4.1 Fuß- und Radwege

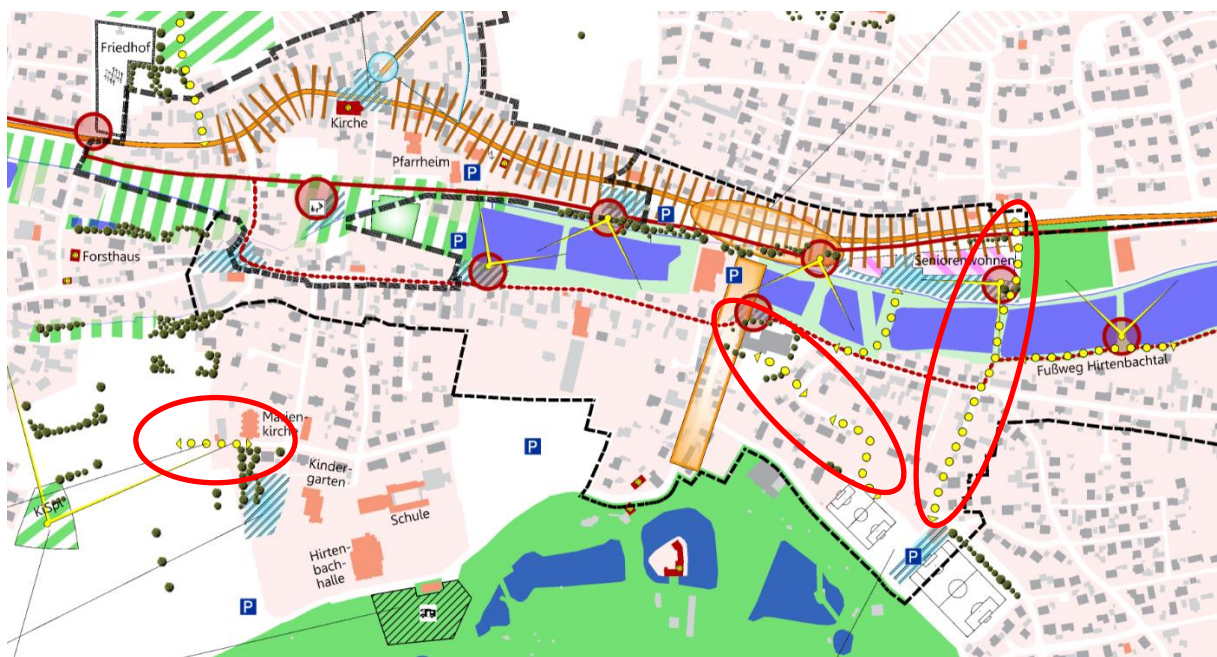
Heroldsbach

Auf der ehemaligen Bahntrasse ist Heroldsbach sehr komfortabel an den örtlichen Einzelhandel und den der Nachbargemeinde Hausen angebunden.

Zur Verbesserung und Aufwertung der Trasse ist die Querung der Schloßstraße im Zuge der Deckensanierung der Hauptstraße durch Neuordnung des Knotens vorgeschlagen (siehe Entwurf Verkehrskonzept Büro Obermeyer).

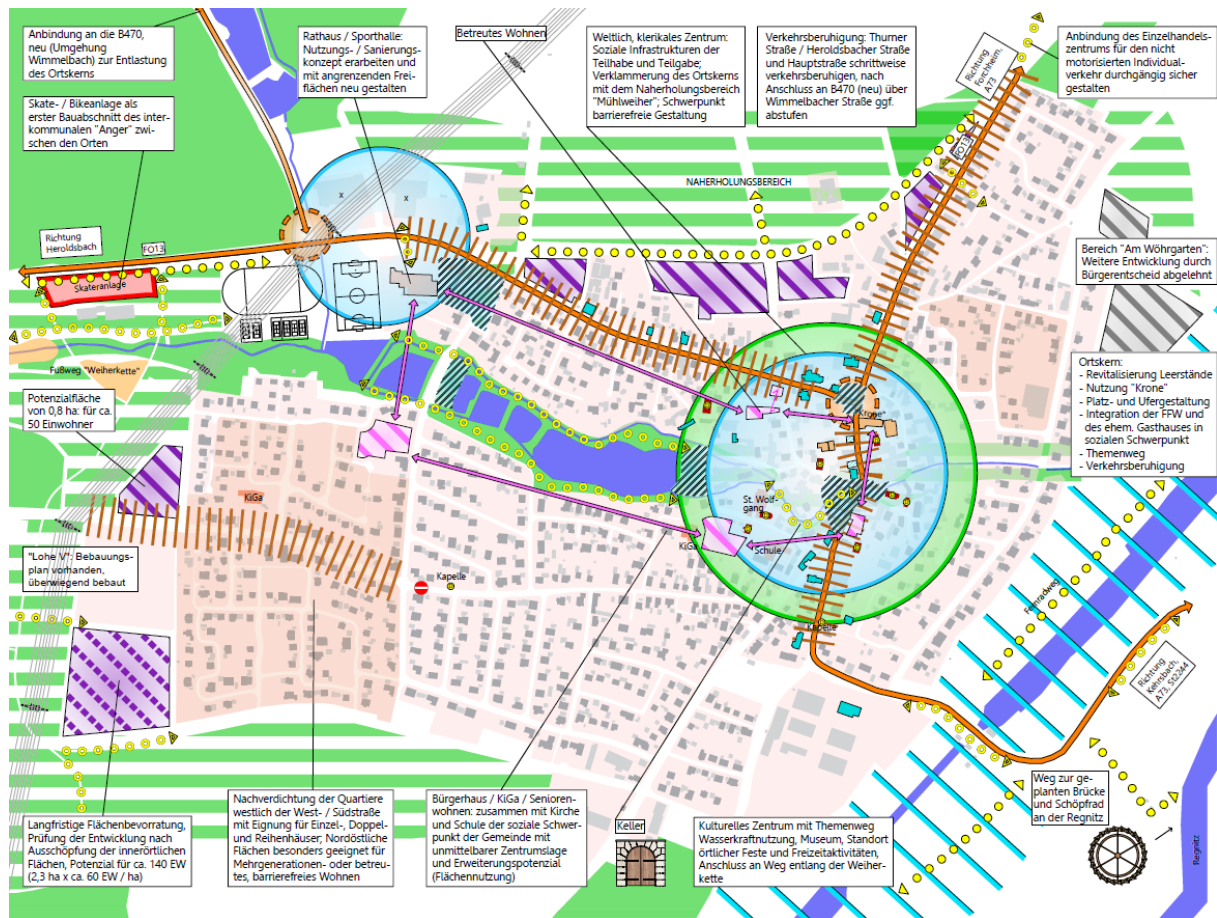
Daneben sollen insbesondere für Kinder und Jugendliche die Anbindungen an bestehende Wege und deren Verknüpfung verbessert werden:

- Lückenschluss bauliche Erweiterungen / Gedenkstätte / KIGA / Schule
- Anbindung Sportgelände
- Anbindung an ehemalige Bahntrasse



Ausschnitt Rahmenplan Heroldsbach, Quelle: RSP

Hausen



Rahmenplan Hausen, Quelle: RSP

Das bestehende Netz aus Fuß- und Radwegen in Hausen liegt hauptsächlich an oder auf den vorhandenen Straßen, die mit Ausnahme der Kreisstraßen geschwindigkeitsbeschränkt oder bereits verkehrsberuhigt sind.

In Hausen sind jedoch dringend wichtige Lückenschlüsse durchzuführen und Gefahrenstellen durch Verlagerung bzw. Neutrassierung zu beseitigen.

So ist im Zuge der ehemaligen Bahnstrecke die Querung der Heroldsbacher Straße im Bereich Rathaus / Einzelhandel / FFW für den Fuß- und Radverkehr durch geeignete Umbauten (ggf. mit Querungshilfe) sicher herzustellen.

Im weiteren Verlauf des Weges Richtung Osten (Einzelhandel Pilatus Gelände) ist die FO 13 ein weiteres Mal zu queren und auch hier die Lesbarkeit und Hilfe zur Querung neu zu gestalten sowie im folgenden Abschnitt der MIV vom Fuß-Radverkehr auf eine eigene Trasse zu verlegen.

Ein weiterer für die Anbindung an den ÖPNV wichtiger Fuß-/ Radweg ist der nach Kersbach.

In Teilbereichen fehlt ein solcher gänzlich und zwingt die schwächsten Verkehrsteilnehmer auf die Fahrbahn.

Seit längerer Zeit liegen bei der Gemeinde Hausen Planungen für einen separaten Regnitz-Übergang (Brücke) in Verlängerung der Zuwegung zum Wasserschöpftrad vor.

Hierzu müsste in diesem Zuge und wegen des Straßenseitenwechsels des Weges parallel des Kanals die Querung des Kanals verbreitert werden.

Die innerörtlichen Attraktions- und Naherholungsbereiche sollen schrittweise durch Anlage von Fußwegen unterhalb der Kirche am Wasser (Mühleninformationsweg) und weiter durchgängig um die Weiher aufgewertet werden.

Fehlende und zu schmale Gehwege entlang der Hauptstraßen sollen durch zukünftige Verringerungen der Fahrbahnbreiten im Zuge von Verkehrsberuhigungen hergestellt werden.

Kurzfristig kann die Situation in der Hauptstraße durch Versetzen der Mauer bei Anwesen Hauptstraße 15 (Grunderwerb durch Kommune) deutlich verbessert werden.

6.4.2 Ruhender Verkehr

Heroldsbach

- Parken an der Hauptstraße

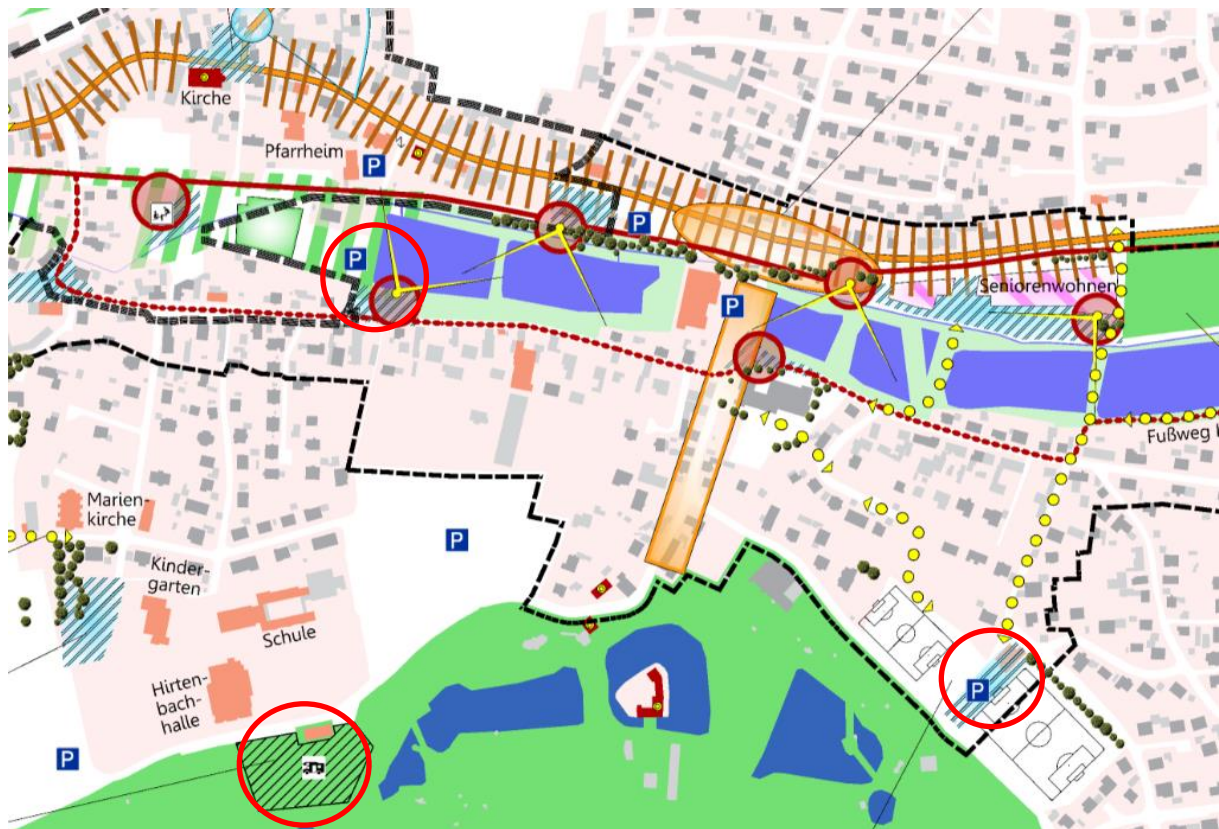
Im Zuge der Deckensanierung der Kreisstraße (Hauptstraße) wird vorgeschlagen, die gemeindlichen Seitenbereiche in die Überlegungen einzubeziehen und als Gesamtmaßnahme mit alternierend angelegten Parkbuchten sowie ergänzender Begrünung verkehrsberuhigt zu gestalten.

- Angebotsvergrößerung Bereich Sportanlagen

Heroldsbach hat für die Sanierung und Nutzungserweiterung des Sportheims eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, da neben den Vereinsnutzungen auch weitere Angebote für Jugend-, Familien- und Seniorenarbeit geschaffen werden sollen. In diesem Zusammenhang sind für den ruhenden Verkehr die Flächen für den zusätzlichen Bedarf zu berücksichtigen.

- Wohn-Mobil-Stellplätze hinter Musikvereinsheim

An attraktiver Stelle, in unmittelbarer Nähe zu Freizeitpark und Gebetsstätte, können hier die vorhandenen Flächen für Übernachtungsgäste mit eigenem Reisemobil angeboten werden. Mit Erweiterung des Sängervereinsheims für Infrastrukturen ist eine schrittweise Erhöhung des Komforts des Platzes bedarfsgerecht möglich.



Ausschnitt Rahmenplan Heroldsbach, Quelle: RSP

- Entlastung des Ortskerns durch temporäre Nutzung (Stoßzeiten, Veranstaltungen) des neuen Festplatzes unterhalb des Rathauses

Hausen

Die lediglich im Zuge der Hauptstraßen und im Ortskern temporär angespannte Situation für den ruhenden Verkehr ist signifikant zu entschärfen durch „Parkdisziplin“ der Anwohner (Nutzung der vorhandenen Stellplätze auf Privatgrund auch für kürzere Zeit) und die perspektivische Verkehrsberuhigung durch Verlagerung der FO13 (Anbindung an B470 über Wimmelbacher Straße).

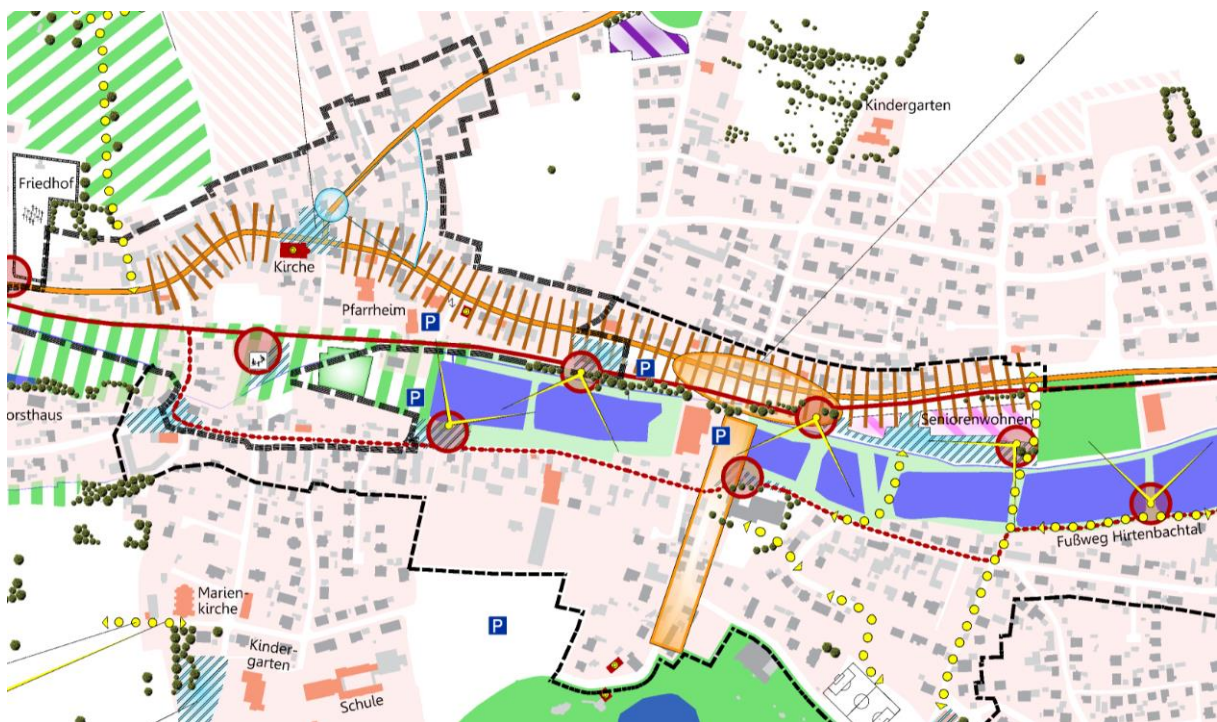
Im Ortskern ist mit der zeitnah geplanten Machbarkeitsstudie zum Bereich „KRONE“ mit Umfeld auch die Möglichkeit weiterer Entlastung durch Stellplatzausweisung gegeben.

6.4.3 Fließender Verkehr / Verkehrsberuhigung

Heroldsbach

Die Entwicklung des innerörtlichen Verkehrsgeschehens auf der Hauptstraße und dessen Beruhigung mit einer deutlichen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen / Ansatzpunkten:

- Integrierte Planung (Kreisstraße und gemeindliche Nebenflächen) zur Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr und Begrünung
- Punktuelle Umgestaltungsmaßnahmen im Verlauf der Ortsdurchfahrt
 - o am Dorfplatz,
 - o vor dem Rathaus,
 - o im Mündungsbereich der Schloßstraße,
 - o im Bereich des ehem. Bahnhofs und
 - o am Ortseingang mit ergänzender Begrünung und belaglicher Differenzierung der Flächen.
- Abstimmung einer verkehrsrechtlich differenzierten Festlegung der zulässigen Geschwindigkeiten im Verlauf der Ortsdurchfahrt mit dem Baulastträger und dem Ziel, den Geschäftsbereich Heroldsbach auch auf diesem Weg zu signalisieren



Ausschnitt Rahmenplan Heroldsbach, Quelle: RSP

Für Heroldsbach ist ebenso wie für Hausen eine weitergehende Erhebung und Bewertung von verkehrlichen Verbesserungspotenzialen vorgesehen, teilweise bereits beauftragt bzw. durchgeführt.

Mit dem Angebot für das interkommunale, integrierte Stadtentwicklungskonzept war die Option von vertieften Verkehrsuntersuchungen angeboten worden für den Fall, dass die Erhebungen und Bedarfe aus dem Beteiligungsprozess dies für zielführend erachten.

Im Falle von Heroldsbach hatte daher die Obermeyer Beratungs- und Planungsgesellschaft den Bereich Einmündung Schloßstraße in die Hauptstraße hinsichtlich Fuß- und Radwegsicherheit, der Barrierefreiheit und der Übersichtlichkeit bereits in Alternativen untersucht und vorgestellt.

Der Fußgängerverkehr Schloßstraße ist ein weiterer Untersuchungsgegenstand, der derzeit (coronabedingt) zurückgestellt ist.

Hausen

Auch die Gemeinde Hausen hatte auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchungen die Agenda der verkehrlichen Untersuchungen zusammengestellt und das erweiterte Angebot bereits erhalten.

Durch die Coronapandemie verändertes Mobilitätsverhalten machte auch hier die Verschiebung der Studie notwendig.

Untersuchungsgegenstand ist im Wesentlichen, auf der Grundlage aktualisierter Verkehrserhebungen einschließlich Befragung, die Verknüpfung zwischen Heroldsbacher Straße und Umgehung Wimmelbach mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung im Zuge der FO13 durch Hausen.

6.5 Handlungsfeld Einkaufen und Versorgen

Heroldsbach und Hausen sind als gemeinsamer Versorgungsstandort für ihre Bevölkerung zu verstehen. Ein tragfähiger Ausbauspielraum besteht nicht mehr. Vielmehr würde ein weiterer Ausbau drohen, wohnortnahe Versorgungsstrukturen zu gefährden. Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Heroldsbach und Hausen sollte daher vorrangig der Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung sein. Angesichts des inzwischen erreichten Ausbaustandes bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie angesichts der entsprechenden Angebote in den unmittelbaren Gemeinden erfordert dies den Verzicht auf einen weiteren Angebotsausbau jenseits fußläufig erreichbarer Distanzen zu den Wohngebieten der beiden Gemeinden.

Entwicklungsempfehlung

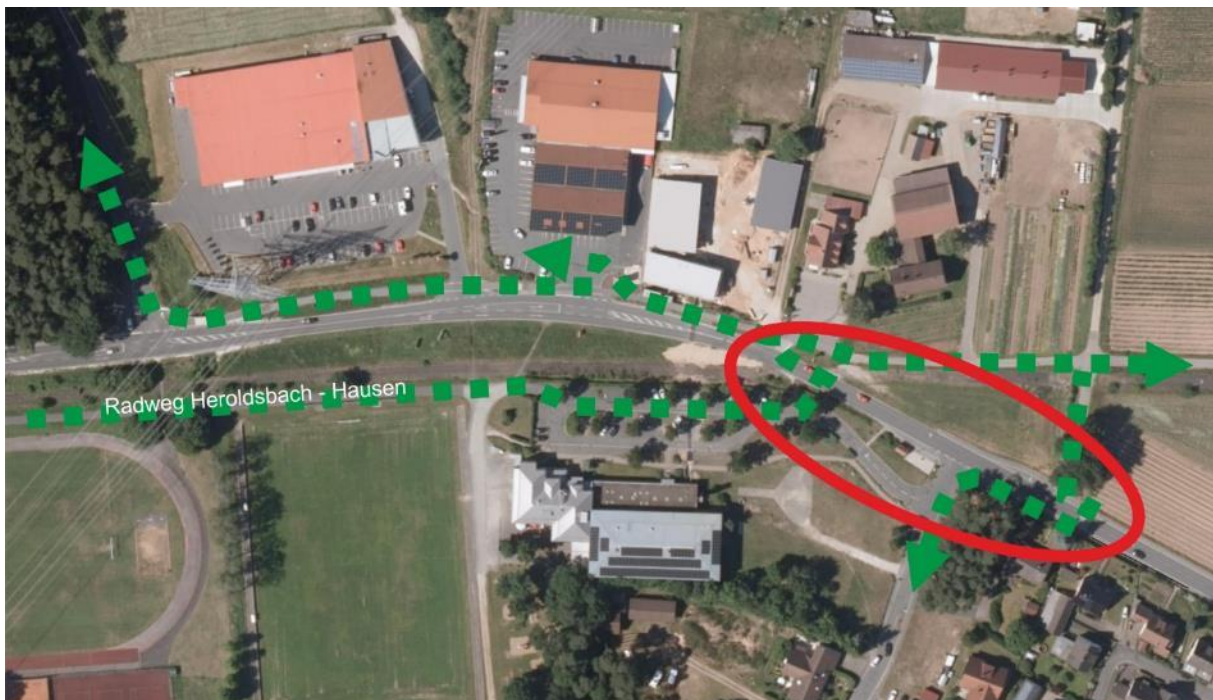
Die in beiden Gemeinden wohnortnah bestehenden Nahversorgungsstandorte sollten durch eine bessere Vernetzung mit den umgebenden Wohngebieten – vor allem für Fußgänger und Radfahrer – in ihrer Nahversorgungsfunktion gestärkt und gefördert werden.

- Das betrifft in Heroldsbach insbesondere die Anbindung des Netto-Marktes an die nördlich der Hausener Straße liegenden Wohngebiete. Neben der komplexen Wegeführung für Kfz-, Rad- und Fußverkehr ist hier noch ein erheblicher Höhengsprung zu überwinden. Die an der Ortsdurchfahrt bestehende und ampelgeregelte Fußgängerüberquerung ist nur über Treppen und somit nicht barrierefrei zu erreichen. Hier sollte das aktuelle in Erstellung befindliche Verkehrsgutachten Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.



Netto-Markt Heroldsbach – Anbindung an nördliche Siedlungsgebiete, Quelle: GEO-PLAN

- Das Fachmarkzentrum Hausen liegt – an sich fußläufig gut erreichbar – an der Heroldsbacher Straße. Allerdings ist die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer wenig übersichtlich bzw. unregelmäßig. Sie erfordert Umwege und führt deshalb zu „Spontanlösungen“, wie das die Trittpfade durch das Straßenbegleitgrün offensichtlich machen. Das Fachmarkzentrum ist zwar durch einen Fuß- und Radweg an die nördliche Ortslage Hausen angebunden, allerdings erschließt dieser Radweg nur einen kleinen Teil der Hausener Wohngebiete. Die südlich der Heroldsbacher Straße liegenden Wohngebiete sind wiederum durch eine mit einem Zebrastreifen markierte Überquerung an diesen Fuß- und Radweg angebunden. Dieser Zebrastreifen vermittelt aber gerade für Radfahrer eine gefährliche Scheinsicherheit, denn er räumt ausschließlich Fußgängern einen (häufig missachteten) Vorrang ein. Will ein Radfahrer diese Vorrangfunktion nutzen, muss er absteigen und das Rad schieben. Aus diesem Grund wird angeregt, auf der Heroldsbacher Straße eine bauliche Überquerungshilfe einzurichten, die für Fußgänger und Radfahrer die Überquerung einfacher und sicherer macht. Mit einer derartigen Überquerungshilfe könnte das Fachmarkzentrum zudem sicherer an den Radweg Heroldsbach – Hausen angebunden und damit die überörtliche Vernetzung gefördert werden.



Fachmarkzentrum Hausen – Wegeführung Fuß- und Radverkehr, Quelle: GEO-PLAN

Für die Gemeindeteile in Poppendorf und Thurn (Heroldsbach) sowie Wimmelbach (Hausen) kann weder ein Bedarf noch eine Tragfähigkeit zum Aufbau lokaler Versorgungsstrukturen nachgewiesen werden. Soweit die Bevölkerung in Oesdorf deutlich den Wunsch nach einer lokalen Versorgung formuliert, sollten durch eine Machbarkeitsuntersuchung die Chancen eines Dorfladens geklärt werden. Zwar würde die Einwohnerzahl grundsätzlich knapp den Schwellenwert für einen Dorfladen erreichen, die Nähe zu anderen Einkaufsmöglichkeiten lässt dessen Erfolgsaussichten jedoch kritisch bewerten.

6.6 Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Jugend, Familien, Senioren

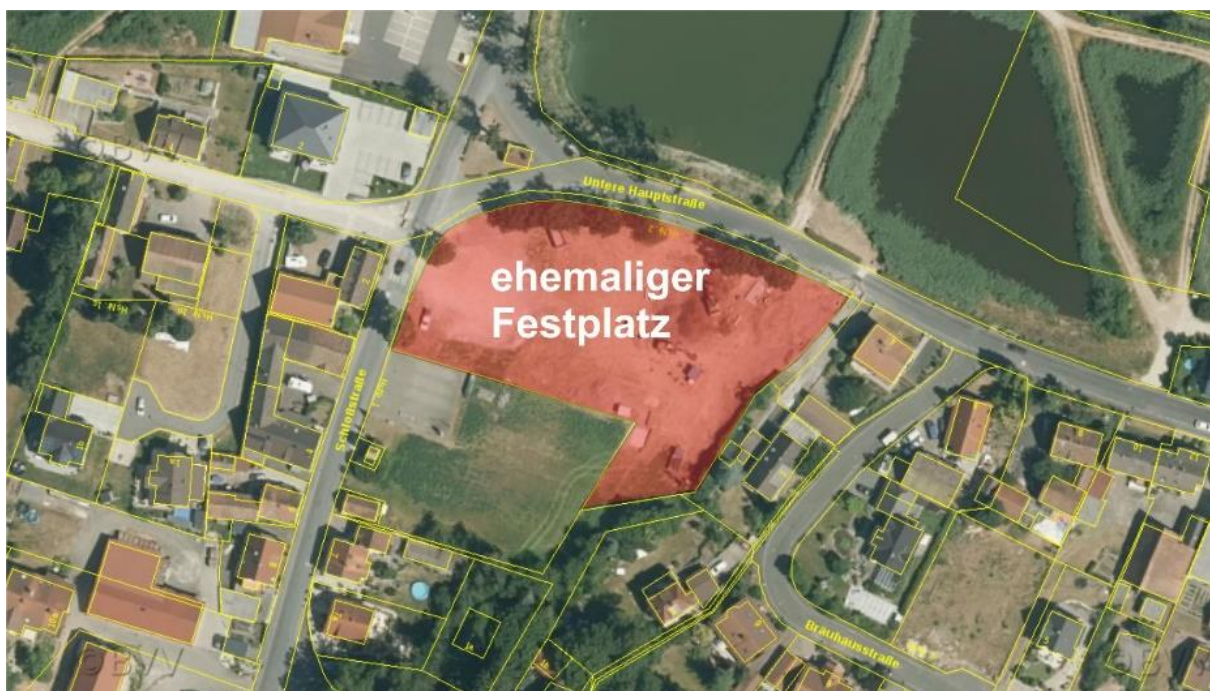
6.6.1 Ältere Generation

Wohn- und Pflegeangebote für Senioren

Das Angebot an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen in Heroldsbach ist aktuell nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken. Zukünftig wird hier Abhilfe durch den aktuellen Bau des Wohn- und Dienstleistungszentrums mit 28 barrierefreien und altersgerechten Wohnungen auf dem alten Festplatz in der Unteren Hauptstraße 2 geschaffen (geplante Fertigstellung Frühjahr 2021). Durch eine Bezuschussung des Freistaates Bayern können 25 dieser Wohnungen zu günstigen Mietpreisen angeboten werden.

Dringend benötigt wird in Heroldsbach ein Angebot an Tagespflegeplätzen. Nach Fertigstellung des Dienstleistungszentrums wird die Diakonie Bamberg-Forchheim eine Tagespflege mit bis zu 25 Plätzen anbieten.

Trotz der aktuellen Baumaßnahmen und des in naher Zukunft erwartbaren Angebots für Senioren wird der Gemeinde Heroldsbach empfohlen, die Nachfrage weiterhin im Auge zu behalten und das Angebot rechtzeitig entsprechend zu erweitern. Ein „klassisches“ Pflegeheim fehlt bisher am Ort.



Wohn-, Pflege- und Dienstleistungsbereich, Quelle: GEO-PLAN

Treffpunkt für Senioren

In Wimmelbach soll ein Treffpunkt für Senioren etabliert werden. Aktuell stehen keine Räumlichkeiten zur Einrichtung eines Seniorentreffs in dem Ortsteil zur Verfügung. Die Suche nach passenden Räumlichkeiten und der Ausstattung des Treffpunkts soll in Kooperation mit den Senioren vor Ort und der Seniorenbeauftragten geschehen.

Alltagserleichterungen für Senioren

In Heroldsbach und Hausen sind Angebote zur Alltagserleichterung von Senioren vorhanden. Vor allem die „Wir für Uns eG“ unterstützt ältere Menschen im Alltag und in schwierigen Situationen. Die Bürgerbefragung im Rahmen des ISEK zeigte jedoch einen geringen Bekanntheitsgrad der Gesellschaft (knapp die Hälfte in Heroldsbach und nur ein Viertel in Hausen).

Um mehr und vor allem auch die richtigen Menschen zu erreichen, soll der Bekanntheitsgrad der Gesellschaft in der Bevölkerung erhöht werden. Die Gemeinden Heroldsbach und Hausen sind aufgefordert, Marketingmaßnahmen für die eG zu unterstützen, auf diese Weise die Bekanntheit zu erhöhen und zusätzlich neue Mitglieder und Unterstützer für die Genossenschaft zu generieren.

6.6.2 Jugend

Stärkung des Schulstandorts

Die Gemeinde Heroldsbach hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Schulstandort zu stärken, indem die Grund- und Mittelschule stetig modernisiert wird. Dies betrifft sowohl eine zukunftsfähige schulische Ausstattung, v.a. hinsichtlich der Digitalisierung, als auch regelmäßige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude und auf dem Gelände.

Die stetige Weiterentwicklung der Schule ist als eine Daueraufgabe zu sehen, die entscheidend für die Attraktivität von Heroldsbach und auch Hausen als familienfreundliche Wohnstandorte ist.



Schule, Quelle: GEO-PLAN

Kinderbetreuung / Ferienangebote

In den Ferien gibt es seitens der Kindertagesstätten kein Betreuungsangebot. Um eine Betreuung auch zu Ferienzeiten zu ermöglichen, werden ergänzend zum Ferienprogramm der Gemeinden Heroldsbach und Hausen weitere Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Einrichten eines umfassenden Ferienbetreuungsangebotes für Kindergarten- und Schulkinder sowie damit verbunden ein Ausbau der Kapazitäten von Kinderbetreuungseinrichtungen
2. Stärkung und Unterstützung von Eigeninitiative der Bürger (z.B. Angebot für kostenlose Raumnutzung)
3. Aktivierung rüstiger Senioren
4. Nutzung der vorhandenen Vereinsstrukturen; für diese bietet sich so auch eine Möglichkeit der Nachwuchsgewinnung

Freizeitangebote für Jugendliche

Die Jugendlichen in Heroldsbach vermissen ungebundene Freizeitangebote und -möglichkeiten. Vorgeschlagen wird daher die Einrichtung eines freien Jugendtreffs. Dabei sollen die Belange und Wünsche der Zielgruppe unbedingt gehört und in die Planungen einbezogen werden, beispielsweise durch die Organisation eines Jugendworkshops.

Das Projekt ist in Zusammenhang mit dem Projekt F-He3 zu sehen. Beim Umbau zum neuen Vereinsheim besteht die Möglichkeit, auch einen Jugendtreff einzurichten.

6.6.3 Schaffung von Treffpunkten

Im Ort fehlt es an Ausgehmöglichkeiten (vor allem abends) für Jugendliche und junge Erwachsene. Die Gemeinde Hausen unterstützt die Bemühungen der entsprechenden Interessensgruppen bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten, auch in Zusammenarbeit mit dem Jugendpfleger für Heroldsbach und Hausen.

Eine Anlaufstelle für bürgerschaftliches Engagement sollte nicht nur zentral in Form eines Mehrgenerationentreffs geschaffen werden, sondern es könnten (tlw. bestehende) Räumlichkeiten in Ortsteilen zur Unterstützung des örtlichen Zusammenhalts geöffnet und unterstützt werden.

6.6.4 Kultur

„Haus der Gewässernutzung / Weierlandschaft“

- Einblick in den Umgang; die Nutzung des Wassers in Informationsabenden, Ausstellungen, Führungen
- Weiterentwicklung der Infotafeln Hausen und Ergänzung

Themenvorschläge

- Wasserwege, Schifffahrt
- Treideln
- Fischzucht, Fischwinterung
- Schleusen
- Kanalbau
- Wasserkraftnutzung
- Wasserschöpfräder
- Mühlen
- Wassersport
- etc.

6.7 Handlungsfeld Freizeit, Naherholung und Tourismus

Gerade in der aktuell schwierigen Situation der Einschränkungen der Reisemöglichkeiten werden nach Fachmeinungen die Attraktivitäten der näheren Umgebung intensiv wahrgenommen und auch verstärkt genutzt.

So wird weiterhin prognostiziert, dass die Umlandbereiche der Ballungszentren in Zukunft wesentlich deutlicher als Wohnstandorte nachgefragt werden, wenn sie die Voraussetzungen

- der Grundversorgung in akzeptabler Entfernung,
- der angemessenen Miete bei ausreichend großem Zuschnitt der Wohnungen,
- des angemessenen Kaufpreises von Eigentum und der Angebote der Belastungsminderung für z.B. junge Familien (Studierendenappartements einplanen, Ferienwohnungen vorhalten, die zentral vermarktet werden, einschließlich Pflege und Abrechnungs-Service)
- Gartenflächen,
- gut erreichbare Naherholungsflächen,
- schnelle Medienzugänge (Homeoffice),
- attraktive Vereinskultur,
- Freizeitangebote
- etc.

aufweisen können.

Dem Tourismus kommt eine noch unterschätzte wirtschaftliche Bedeutung zu. Die im Bereich des Tourismus identitätsprägenden Landschaftselemente wie Steigerwald und Regnitztal stellen die Grundlage der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf den Rad-, Wander- und Bootswandertourismus dar. Die Nähe zum UNESCO-Welterbe der Bamberger Altstadt, die Fränkische Schweiz mit Schlössern und Burgen sowie die Nähe zum Großraum Nürnberg – Erlangen – Fürth sind Potenziale für Städte- und Kulturtourismus.

Das touristische Marketing innerhalb der Balance aus sanftem Tourismus und Aktivtourismus ist zu optimieren, die Qualifizierung der touristischen Akteure (Hotelbetreiber, Privatvermieter Gastronomen etc.), Betriebe (Hotels, Gaststätten etc.) und Einrichtungen (Rad- und Wanderwege etc.) ist an den Anforderungen der Zielgruppen auszurichten.

6.7.1 Naturbezogene Wellnessangebote

Durch ein Kneippgelände oder andere naturbezogene Wellnessangebote könnte die Attraktivität des Geländes entlang der Weiherkette weiter gesteigert werden.

6.7.2 Rad- und Wandertourismus

Das Natur- und Landschaftserlebnis ist dabei wesentlicher Bestandteil des Tourismus. Sowohl für den natur- und landschaftsbezogenen Tourismus als auch für die Naherholung (Zielgruppe sind hier insbesondere die Bewohner und die Gäste aus den umgebenden Oberzentren) sind die Wander-, Bootswander- und Radwander-Bedingungen optimal zu gestalten.

Dazu gehören die Wegegestaltung und -pflege, ein zielgruppenorientierter Ausbau des Wegesystems, das Angebot aktueller Karten und die Ausrichtung der Anbieter z.B. aus Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel auf die speziellen Bedürfnisse der Gäste.

Der Fahrrad-Tourismus greift immer mehr auf ein weniger sportlich als erlebnisorientiertes Klientel über. Diese Gruppe aus Familien und Senioren bevorzugt gut ausgebaute Radwege und erwartet ebenso wie die sportlich orientierten Rennradler und Mountainbiker ein radfahrerfreundliches Infrastruktur- und Serviceangebot und heute standardmäßig Lade- und Verleihstationen.

6.7.3 Rundwanderwege

Um den Freizeitwert der Umgebung um Heroldsbach weiter zu erhöhen, sollen auf Wunsch der Bevölkerung mehr lokale Rundwanderwege ausgewiesen und beschildert werden.

Empfohlen werden:

- Interkommunale Zusammenarbeit zwischen Heroldsbach und Hausen bei der Neuausweisung und möglichen Verbindung von Wanderwegen
- Ausweisung von themenbezogenen Wanderwegen (u.a. ein gemeinsamer historischer Rundwanderweg)

Das Wanderwegenetz „Kulturerlebnis Fränkische Schweiz“ führt durch Heroldsbach und Hausen.



Beschilderung Kulturerlebnis, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

6.7.4 Schulsportgelände

Zur Ergänzung von Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche ist die Öffnung des im freien liegenden Schulsportgeländes der Grund- und Mittelschule Heroldsbach auch außerhalb des Unterrichts geplant.

Im Vorfeld müssen (versicherungs-)rechtliche Belange geklärt werden. Eine von der Gemeinde ausgearbeitete und rechtlich belastbare Benutzungsordnung ist vor der Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit unbedingt nötig.

6.7.5 Umbau des Sportheims zum Vereinsheim

Das Sportheim der SpVgg / DJK Heroldsbach Thurn e.V. soll zu einem Haus der Vereine umgebaut werden. Hierzu hat der Sportverein bereits ein Konzeptpapier erstellt und im Oktober 2017 dem Gemeinderat Heroldsbach vorgestellt. Das Konzept beschreibt die Ist-Situation der Sportstätten (Gebäude und Sportplätze) und zeigt den notwendigen Handlungsbedarf sowie mögliche Lösungsansätze (Vorschläge) in einem vereins- und generationenübergreifenden Gesamtkonzept auf.

Im Vordergrund stehen die Sanierung des Gebäudes (inkl. Technik), die Sanierung der Duschen und Umkleidekabinen und vor allem die Schaffung von zusätzlichen Übungsräumen im Erdgeschoss. Durch die Erweiterung der Übungsräume wird die bisherige Hallensituation (Hirtenbachhalle und Schulturnhalle) entlastet und das bisherige Sportangebot kann aufgrund ständig steigender Nachfrage erweitert werden.

Um eine angemessene und wirtschaftliche Auslastung des Gebäudes zu erreichen, soll das Gebäude nach der Sanierung mehreren Vereinen und Gruppierungen der Gemeinde zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Entsprechendes Interesse von Vereinen aus Heroldsbach wurde bereits bekundet (u.a. Fosanochtsverein Heroldsbacher Narren e.V. und Theatergruppe Heroldsbach e.V.).

Daher wurden der Gemeinde folgende konkrete Schritte angeboten:

1. Kauf des Gebäudes mit anteiliger Grundstücksfläche durch die Gemeinde
2. Sanierung des Gebäudes durch die Gemeinde
3. Nutzung des Gebäudes als Vereinsheim (vereins- und generationenübergreifend)

Ein Arbeitskreis zur Ausarbeitung von Detailplanungen auf Grundlage des vom Sportverein geschriebenen Konzepts ist bereits eingerichtet.

Konkret müssen folgende Punkte geklärt werden:

- Modalitäten für den Verkauf des Gebäudes an die Gemeinde
- Nutzungsbedingungen für die verschiedenen Vereine
- Nutzungsaufteilungen zwischen Vereinen und Gemeinde

Neben der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes für die Heroldsbacher Vereine soll das Gebäude auch als Treffpunkt für die Bevölkerung der Gemeinde dienen und ist somit Bestandteil eines vielfältigen Auf- und Ausbaus von Treffpunkten zur Erhöhung der Lebensqualität in Heroldsbach und Hausen.

Konkret sollen bei der Sanierung des Gebäudes folgende Treffmöglichkeiten berücksichtigt werden:

- Verpachtung eines Gebäudeteils zur gastronomischen Nutzung
- Aufbau eines Jugendtreffs
- Räumlichkeiten für weitere Nutzungsmöglichkeiten (Nachmittagsveranstaltungen für Senioren)

Weiteres Vorgehen:

- Ausarbeitung eines detaillierten Konzepts im Arbeitskreis Vereinsheim

Mögliche Projektakteure, Projektpartner:

- SpVgg / DJK Heroldsbach Thurn e.V.
- Gemeinde Heroldsbach
- Arbeitskreis Vereinsheim
- Städtebauförderung



Gelände des Sportvereins inkl. zu sanierendes Gebäude, Quelle: GEO-PLAN

6.7.6 Zusammenspiel von Vereinen und Gemeinde

Um die Zusammenarbeit der Vereine in Heroldsbach zu fördern und das Miteinander zwischen Gemeinde und Vereinen zu verbessern, wird ein regelmäßig (etwa einmal im Jahr) stattfindender „Vereinsstammtisch“ vorgeschlagen.

Ziel sind der Austausch und die Entwicklung von Ideen hinsichtlich Möglichkeiten der Zusammenarbeit und der lösungsorientierten Diskussion von Problemen innerhalb der Vereine.

6.7.7 Aufwertung der Weiherkette mit Sanierung des alten Bahnhofs

Die Weiherkette in Heroldsbach und Hausen ist eine naturräumliche Besonderheit, die ein großes Potenzial für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten bereithält. Bisher wird dieses Potenzial jedoch nicht ausgeschöpft.

Mit dem alten Bahnhof Heroldsbach befindet sich ein gegenwärtig leerstehendes Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den Weihern (nördlich der Thurner Weiher). Im Zuge einer Aufwertung hinsichtlich Naherholungsmöglichkeiten der Weiherkette soll das Gebäude renoviert und anschließend gastronomisch (z.B. als Café am Radweg) genutzt werden.

Die Weiherkette ist das verbindende Element einer perlenkettenartigen Anlage von Treffpunkten, Aufenthaltsorten und Aktionsflächen. Das reicht von der hier beschriebenen Aufwertung der innerörtlichen Weiherlandschaften als Orte der Naherholung und der Inwertsetzung des ehemaligen Bahnhofs über die generationenübergreifende und multifunktionale Ausrichtung des Sportheims der SpVgg / DJK Heroldsbach / Thurn (F-He3) bis hin zum Bau einer Skate- und Bikeanlage (Z6) für die Jugend.

Die Weiher sind in Privatbesitz. Der Besitzer ist bereit, die Weiherkette an die Gemeinde Heroldsbach zu verpachten.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Ausweisung eines Spazierwegs um die Weiherkette
- Ausweisung eines Weihers als Badeweiher im Sommer und als Eisweiher im Winter
- Aufbau eines öffentlichen WCs z.B. im alten Bahnhof
- Gastronomie z.B. im alten Bahnhof (dieser ist aktuell an den Trachtenverein vermietet)

Mögliche Konfliktlinien zwischen verschiedenen Nutzergruppen (u.a. Badegäste, Fußgänger und Radfahrer) müssen im Rahmen des Projekts berücksichtigt werden.

Weiteres Vorgehen:

- Klärung des möglichen Pachtverhältnisses zwischen Gemeinde und Grafen
- Erstellung eines Nutzungskonzepts für die Weiherkette und den alten Bahnhof

Mögliche Projektakteure, Projektpartner:

- Graf von Bentzel (1. Bürgermeister)
- Gemeinden Heroldsbach und Hausen
- Städtebauförderung



Alter Bahnhof Heroldsbach, Quelle: RSP



Weiherkette, Quelle: GEO-PLAN

6.8 Handlungsfeld Interkommunale Kooperation

6.8.1 Win-Win-Strategie

Den beteiligten Gemeinden bietet sich für die Entflechtung einiger Konfliktpunkte und der Vertiefung der Zusammenarbeit die Verwirklichung der Maßnahmen mit einem Win-Win-Effekt an.

Hausen stellt die Flächen für den interkommunalen, gemeinschaftlich neugestalteten und genutzten „ANGERBEREICH“ auf der eigenen Gemarkung zur Verfügung.

Thurn wird im Gegenzug auf Heroldsbacher Gemarkung an die FO 13 angeschlossen zur Entlastung der Thurner Straße, die in Zukunft vornehmlich dem Fuß- und Radverkehr zum gemeinsamen „Spiel- und Freizeit-Campus“ zur Verfügung stehen soll.

Zur nachhaltigen Entlastung der FO 13 im Zuge der Ortsdurchfahrt Hausen arbeiten Heroldsbach und Hausen bei der Planung der Verbindung der Heroldsbacher Straße an die Trasse der Umgehung Wimmelbach zusammen.

Die Studie zur Sanierung des Sportheims Heroldsbach zeigt, dass auch eine Integration der örtlichen Theatergruppe in den Nutzerkreis geplant ist.

Hier bietet sich als interkommunales Projekt ebenfalls eine Zusammenarbeit mit Win-Win-Effekt an. Dies kann dergestalt geschehen, dass sich die Theatergruppen beider Gemeinden zusammenschließen und bei der Sanierung der „KRONE“ in Hausen mit einem deutlich höheren Budget eine professionellere Ausstattung installieren.

6.8.2 Interkommunaler Gemeindeentwicklungsausschuss

Die Gemeinden Heroldsbach und Hausen wollen zukünftig und auch nach Fertigstellung des ISEK effektiv zusammenarbeiten. So stehen u.a. viele Umsetzungsprojekte aus dem ISEK an, die einer interkommunalen Zusammenarbeit bedürfen.

Daher wird die Bildung eines interkommunalen Entwicklungsausschusses empfohlen (i. GEA). Aufgaben des Gremiums sind u.a.:

- Kontinuierliches Vorantreiben der umzusetzenden interkommunalen Maßnahmen
- Optimierung der Förderkulisse für die einzelnen Projekte
- Interkommunaler Erfahrungsaustausch

Aufgrund ihrer Erfahrungen aus dem ISEK-Planungsprozess erscheint die Teilnahme von Mitgliedern aus den gemeindlichen Lenkungsgruppen am i. GEA sinnvoll.

6.8.3 Bau einer interkommunalen Skate- und Bikeanlage

Im Bürgerbeteiligungsverfahren wurde der Bau einer gemeinsamen Skate- und Bikeanlage als herausragendes Projekt von großer Bedeutung für die interkommunale Zusammenarbeit der beiden Gemeinden Heroldsbach und Hausen eingestuft.

Es wurden bereits zwei projektbezogene Bürgerveranstaltungen abgehalten, bei denen vor allem die Belange und Vorschläge der Zielgruppe (Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene) gehört und aufgegriffen wurden. Als Standort ist ein Grundstück auf Hausener Gemeindegebiet vorgesehen. Dieses liegt an der Grenze zwischen Heroldsbach und Hausen, was den interkommunalen Charakter des Projekts unterstreicht. Die Fläche ist direkt an den Radweg entlang der FO13 zwischen Heroldsbach und Hausen angebunden. Zudem hat ein namhafter Fahrradhersteller aus der Region angeboten, den Bau finanziell zu unterstützen.

Damit hat das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt bereits Umsetzungsreife hinsichtlich Feinplanung der zu bauenden Sportanlagen erlangt. Dementsprechend groß ist das Interesse der Gemeinden Heroldsbach und Hausen, deren Bürger und Sponsoren auf einen möglichst zeitnahen Maßnahmenbeginn abzielen.



Geplante Skate- und Bikeanlage an der Gemeindegrenze zwischen Heroldsbach und Hausen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung mit Ergänzungen GEO-PLAN

6.8.4 Interkommunales Spielplatzkonzept

Das bereits für Heroldsbach ausgearbeitete Spielplatzkonzept sollte auf Hausen erweitert werden. Auch in Hausen sollte wie in Heroldsbach die Bevölkerung bzw. vor allem die Kinder einbezogen und befragt werden. Um das Angebot möglichst vielfältig zu gestalten und unnötige Doppelstrukturen zu vermeiden, sollten Planungen hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen und neuen Spielgeräten zwischen den Gemeinden abgestimmt werden. Zu berücksichtigen sind u.a. die geplante Skate- und Bikeanlage sowie der Mehrgenerationenspielplatz im Zentrum von Heroldsbach.



Spielplatzkonzept Heroldsbach, Quelle: Gemeinde Heroldsbach

6.8.5 Sanierung und Reaktivierung von Bierkellern

In den Gemeindegebieten Heroldsbach und Hausen befinden sich aufgegebene Bierkeller, die teilweise ein hohes Freizeitpotenzial aufweisen. Die Keller sollen geprüft, von den Gemeinden gekauft und ggf. zu Freizeit Zwecken reaktiviert werden.

Die betroffenen Bierkeller in Hausen sind:

- Keller am Hirtenbach unterhalb des Pfarrsaals
- Keller zwischen Hauptstraße und Vorstand-Zenk-Weg
- Brunnenrangenkeller

Der betroffene Bierkeller in Heroldsbach ist:

- Felsenkeller Oesdorf

6.9 Handlungsfeld Ortsteile

6.9.1 Umgehungsstraßen

Im Dringlichkeitsplan für den Straßenbau ist die Umgehung der Ortsteile Oesdorf und Wimmelbach enthalten.

Die Lage der Umgehung Wimmelbach ist unter der Berücksichtigung der Topographie und der bestehenden Bebauung wohl nur im Süden des Ortes darstellbar.

In diesem Fall ist die Anbindung über die bestehende Trasse der Wimmelbacher Straße vom Einzelhandelsbereich gegenüber dem Rathaus Hausen bis zur Umgehung Wimmelbach (B470, neu) durch Ertüchtigung der Tonnagezulassung am wirtschaftlichsten möglich.

6.9.2 Integration lokaler Initiativen

Der Erfolg der Umsetzung von Maßnahmen ist nicht ausschließlich an die Finanzkraft oder den Willen der politischen Gremien gebunden, sondern vielmehr an die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner und örtlicher Initiativen.

Diese aufzugreifen ist daher Indiz für das Geschick der kommunalen Akteure und Verantwortlichen, den angestrebten Prozess nachhaltig umzusetzen.

Beispielhaft sollen daher hier zwei bekannte und bereits diskutierte Initiativen angeführt werden.

In Poppendorf haben sich Bürger zusammengeschlossen, um der örtlichen Jugend eine angemessene Freizeit- und Sportanlage zu schaffen. Diese überwiegend in Eigenleistung hergestellten Einrichtungen, die auch von der örtlichen Feuerwehr genutzt werden können, sollen im Rahmen der Maßnahme unterstützt und idealerweise in das vorgeschlagene interkommunale Spielplatz und Freizeitkonzept integriert werden.

Eine weitere Initiative, deren Projekt ebenfalls in dieses Konzept idealerweise integrierbar ist, könnte zur Fortführung der „nächsten Generation übergeben“ werden.



Keller Oesdorf, Quelle: RSP



Keller Oesdorf, Eingang, Quelle: RSP

Angesprochen ist hier die Initiative um den Keller in Oesdorf. Der seinerzeitige, besonders intensive, integrative Aspekt der Aktivitäten entstand aus der Einsicht, die Freizeitgestaltung selbstbestimmt in die Hand zu nehmen.

Der entstandene Treffpunkt, der auch gern von Gästen angenommen wurde und für zünftige Feste bekannt war, ist nun sehr sanierungsbedürftig, wegen Sicherheitsanforderungen nachzubessern und der Staffelstab an die heutige Jugend weiterzugeben.

Die Kommune kann dies befördern, indem hier die Angst vor zu großen Investitionen z.B. durch Bereitstellung von Materialien genommen wird.

7. Maßnahmen

7.1 Erläuterungen zu den tabellarisch erfassten Maßnahmen

In den folgenden tabellarischen Übersichten (7.4 Maßnahmenübersichten) sind die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen inklusive ihrer Priorität (siehe auch Kapitel 7.2) sowie einer Einordnung in einen Kostengrobrahmen zusammengestellt.

Dabei bezeichnet die „Ziffer“ der ersten Spalte Themenfeld und Maßnahme dieses Themenfeldes, z.B.:

„J 3“ = Jugend, Familien, Senioren; 3. Maßnahme

Die Darstellung der Kosten ist in Abhängigkeit vom endgültigen Maßnahmenumfang und vom Ausführungszeitpunkt her derzeit noch sehr ungenau zu schätzen. Daher sind für die Quantifizierung die folgenden Stufen eingeführt und in der Spalte „KOSTEN“ vorgetragen:

- + Maßnahme mit geringem Kostenaufwand realisierbar
- + + Maßnahme mit mittlerem Kostenaufwand realisierbar
- + + + Maßnahme nur mit erheblichem Kostenaufwand realisierbar
(ggf. auf mehrere Haushaltsjahre aufteilen)

Die im Anhang beigefügten Maßnahmenpläne zeigen die im Ortsgrundriss „verortbaren“ Maßnahmen nach Themenfeldern entsprechend der folgenden Tabellen.

7.2 Priorisierung

Die im Rahmen des ISEK definierten Projektideen zeigen eine Vielzahl von Handlungsansätzen auf, die für die zukünftige Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Das Spektrum reicht dabei von kurzfristig realisierbaren Projekten bis zu langfristigen Umbauprozessen und umfasst sowohl baulich-räumliche als auch organisatorische Maßnahmen. Ihre Durchführung und Finanzierung obliegen keinesfalls nur der Stadt, sondern müssen auf mehrere ‚Schultern‘ verteilt werden.

Eine Vielzahl privater Akteure, die zum Teil schon im Rahmen der Expertenrunden integriert wurden, muss aktiviert und in den Prozess einbezogen werden. Die Stadt selbst wird in vielen Fällen nur als Initiatorin, Steuerin und Moderatorin auftreten, wobei auch diese Aufgaben ein hohes Maß an personellem und organisatorischem Aufwand erfordern.

Insgesamt müssen die kommunalen Aktivitäten angesichts knapper werdender Finanzen und begrenzter personeller Kapazitäten auf Projekte mit hoher Dringlichkeit oder Anstoßfunktion konzentriert werden. Die Aufgabe bestand also darin, die vorgeschlagenen Maßnahmen einer realistischen Priorisierung zu unterziehen und besonders wichtige Schlüsselprojekte abzuleiten.

Dies passierte auf der Grundlage von Kriterien, die eine differenzierte Bewertung ermöglichen sollen:

- Wirkung auf mehrere Handlungsfelder
- potenzielle Außenwirkung
- potenzielle Impulsfunktion für den weiteren Entwicklungsprozess

- Handlungsbedarf aufgrund von Defiziten und Missständen
- Schnittstellen und Synergien zu vorhandenen Prozessen und Aktivitäten
- besondere Dringlichkeit
- kurzfristig erforderliche vorbereitende Maßnahmen
- potenzielle Förderfähigkeit
- kurzfristige Realisierbarkeit
- Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Vorkaufsrecht, Baurecht etc.)

7.3 Impulsprojekte

Sofort

Hausen

Sanierung des ehemaligen Gasthauses „KRONE“



Ehemaliges Gasthaus „KRONE“, Quelle: RSP

Das ehemalige und aktuell leerstehende Gasthaus Krone ist im Eigentum der Gemeinde Hausen und soll zu einem Vereins- und Bürgerhaus umfunktioniert werden.

Zur Erhaltung der Krone wurde ein Arbeitskreis gegründet, in dessen Rahmen 2013 ein Nutzungskonzept ausgearbeitet wurde. Im selben Jahr wurde außerdem der Verein „Krone-Hausen“ gegründet.

Mittlerweile liegt ein weitreichendes Sanierungskonzept vor. Auf Grundlage dieses Konzepts wurde die Sanierung des Gebäudes im November 2018 in das Städtebauförderprogramm „Innen statt Außen“

aufgenommen. Für die Kirchweih 2019 wurden Teile des Gebäudes durch den Verein „Krone Hausen e.V.“ renoviert.

Künftig soll das Hauptgebäude als Vereinsheim und Haus der Bürger genutzt werden. Die Räumlichkeiten bieten Platz für Tanz-, Theater-, und Gesangsveranstaltungen aller Art.

Heroldsbach

- Knoten Schloßstraße / Hauptstraße (FO 13)
- Festplatz

Kurz- bis mittelfristig

Hausen

- Ehemalige FFW mit Umfeld

Heroldsbach

- Sportheim, Sanierung und Erweiterung zum Mehrgenerationentreff

7.4 Maßnahmenübersichten

11 Blätter

Maßnahmenübersichten

(Anlagen)

Heroldsbach

Ortsstruktur, Ortsgestalt
Nutzung, Funktion, Klimawandel
Verkehr
Jugend Familien, Senioren
Freizeit Naherholung

Hausen

Ortsstruktur, Bauen und Wohnen
Nutzung, Funktion
Verkehr, Straßen und Wege
Jugend, Familien, Senioren
Freizeit Naherholung

Heroldsbach / Hausen

Interkommunale Zusammenarbeit

7.5 Maßnahmenpläne

In der Anlage sind die Maßnahmenpläne in Originalgröße beigefügt.

Die Kodierung der einzelnen Maßnahmen korrespondiert mit denen der Tabellen im vorhergehenden Abschnitt und verdeutlicht die Lage der angestrebten Entwicklungsmaßnahme im Ortsgrundriss.



Beispiel Maßnahmenplan (verkleinert) mit Kennzeichnung der Maßnahmen, Quelle: RSP

8. Entwicklungsstrategie

8.1 Organisation des Umsetzungsprozesses

Die Komplexität des Entwicklungsprozesses macht eigene, teilweise neue Organisationsstrukturen erforderlich, die den unterschiedlichen Akteurskonstellationen, Finanzierungsmodellen und Umsetzungsstrategien gerecht werden.

Ziel ist die Schaffung neuer, ehrenamtlicher, genossenschaftlicher Strukturen, die die vorhandenen und die der Verwaltung ergänzen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Aktivierung und Einbeziehung privater Akteure und der eindeutigen Umsetzungsorientierung.

Der Entwicklungsprozess kann durch die Weiterführung der Lenkungsgruppe koordiniert und zusammengeführt werden.

Die Besetzung der Lenkungsgruppe kann dabei flexibel zwischen den Beteiligten und den jeweiligen Themenfeldern abgestimmt werden.

Die Geschäftsführung kann zunächst durch externe Dienstleister (Citymanagement) oder durch die gemeinsame Bestimmung eines bevollmächtigten Vertreters der Stadt übernommen werden.

In Bezug auf die finanzielle Förderung von Projekten muss eine enge Abstimmung zwischen der Lenkungsgruppe und dem Fördermittelgeber erfolgen.

Zur inhaltlichen und terminlichen Vorbereitung der einzelnen Projekte wird die Einsetzung von regelmäßig tagenden Projektgruppen empfohlen, denen jeweils ein thematischer Schwerpunkt zugeordnet ist. Die Besetzung der Gruppe sollte abhängig vom jeweiligen Thema erfolgen und sowohl Vertreter des Stadtrats und der Verwaltung als auch private Akteure berücksichtigen. Neben den regulären Teilnehmern können je nach Tagesordnung weitere Experten hinzugeladen werden. Die Projektgruppen untereinander werden inhaltlich und personell Schnittmengen aufweisen.

Die Aufgabe der Projektgruppen ist es unter anderem, weitere Projektvorschläge zu formulieren und zu prüfen, weiterführende teilträumliche Planungen und Untersuchungen vorzubereiten und zusätzlichen Handlungsbedarf herauszuarbeiten. Darüber hinaus sollen die Gruppen politische Beschlüsse vorbereiten. Im Einzelnen wird die Gründung folgender Projektgruppen empfohlen:

- Projektgruppe-Ortskern
Themen:
Veranstaltungen, Leerstandsmanagement,
Neubauprojekte, Verkehrsberuhigung,
Gestaltung des öffentlichen Raumes
Naherholungsbereich Weiher / Regnitz etc.

- Projektgruppe Wohnen

Themen:

Mehrgenerationenwohnen, Bürgertreff, Neubauprojekte,
Wohnen im Alter, junge Familien etc.

- Projektgruppe Kultur / Vereine / Vernetzung

Themen:

Neue Attraktionen, Anschluss an
überregionales Rad-, Wandernetz, „Haus des Wassers“ etc.

- Projektgruppe Mobilität

Themen:

Barrieren-Kataster

Zur weiteren Bearbeitung sind im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage von Kartierungen, Begehungen und der Ergebnisse der öffentlichen Veranstaltungen teilräumliche Vertiefungsbereiche identifiziert. Diese Teilbereiche bilden funktionale oder auch stadträumliche jeweils zusammenhängende Vertiefungsbereiche.

Sie sind grundlegend für die räumlichen Schwerpunkte des Handlungskonzeptes.

Die im nachfolgenden Handlungskonzept und seinen Übersichten aufgelisteten Einzelmaßnahmen und Projekte sind in der Maßnahmenübersicht dargestellt.

Zum Teil sind hier auch Maßnahmen enthalten, die nicht im Rahmen der Städtebauförderung zuschussfähig sind.

Als Aktivitäten bleiben sie jedoch Teil der Agenda der Gemeinden.

Für die Planungsräume und ihre Projekte sind dann beispielweise teilräumliche integrierte Konzepte oder Machbarkeitsstudien zu erarbeiten.

Wettbewerbs-, Investorenverfahren oder Werkstätten bieten sich zur weiteren Vorgehensweise an, wie es auch die positiven Erfahrungen im bisherigen Prozess gezeigt haben.

8.2 Vorschlag zur Festlegung von Ortsumbaugebieten / Ortsentwicklungsgebieten / Arrondierungen / Sanierungsgebieten

Die Strategie zur Umsetzung der formulierten Ziele und Projekte muss sowohl räumlich als auch qualitativ differenziert werden.

Unterschiedliche Probleme, Aufgaben und Konstellationen der Akteure in den räumlichen Schwerpunkten machen einen jeweils spezifischen Handlungsansatz erforderlich.

Um eine zügige und einheitliche Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen zu ermöglichen, schlägt das ISEK die Festlegung von folgenden Umbau- und Erhaltungsgebieten vor:

- Festlegung von örtlichen Sanierungsgebieten
- Umbaugebiet ehemaliges „Jugendhaus“
- Umbaugebiet ehemaliger „Bahnhof Heroldsbach“
- Erhaltungsgebiet „historischer Ortskern Hausen mit Grünring“
- Entwicklungsgebiete „KRONE“ und ehem. Feuerwehrgelände, Hausen
- Entwicklungsgebiet „ANGER“ als interkommunale Park-, Freizeit- und Sportflächen

(jeweils mit Umgriff)

Um drohenden Funktionsverlusten der Ortskerne entgegenzuwirken, Brachflächen und absehbare Leerstände wieder einer Nutzung zuzuführen sowie eine verbesserte Anbindung / Umgehung zur nachfolgenden Verkehrsberuhigung, eine Aufwertung des ehemaligen Bahnhofsumfeldes und die Nutzung brach gefallener Flächen und Leerstände zu gewährleisten, werden die oben angeführten „Stadtumbau- bzw. Stadterhaltungsgebiete“ vorgeschlagen.

Anlagen

- Maßnahmenübersichten
- Haushaltsbefragung
- Pläne