VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Markt Wernberg-Köblitz

Ortsteil Unterköblitz



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Markt Wernberg-Köblitz

Ortsteil Unterköblitz

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER / KOORDINATION UND ORGANISATION
Markt Wernberg-Köblitz
Nürnberger Straße 124
92533 Wernberg-Köblitz
09604 9211–0
info@wernberg-koeblitz.de

BEARBEITUNG
UmbauStadt PartGmbB
Cranachstraße 12
99423 Weimar
03643 – 808432
kontakt@umbaustadt.de

Stand: Juni 2022

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

INHALTSVERZEICHNIS

		SEITE
	Vorwort 1. Bürgermeister Konrad Kiener	7
1	**Einleitung**	**9**
1.1	Anlass	10
1.2	Aufgabenstellung	10
2	**Rechtliche Grundlagen**	**15**
2.1	Vorliegende Planungen und Konzepte	16
3	**Bestandsanalyse**	**21**
3.1	Siedlungsentwicklung und räumlich-funktionale Verflechtungen	22
3.2	Öffentlicher Raum und Ortsbild	30
3.3	Bevölkerung, soziale Infrastruktur und Lebensumfeld	36
3.4	Wohnen	42
3.5	Wirtschaft und Beschäftigung	50
3.6	Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit	56
3.7	Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT)	62
4	**Sanierungskonzept**	**69**
4.1	Sanierungsziele und Leitbild	70
4.2	Handlungsfelder und Handlungsräume	72
4.3	Rahmenplan	74
4.4	Maßnahmen und Projekte	76
4.5	Sanierungsgebiet „Unterköblitz"	94
5	**Organisation, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit**	**99**
5.1	Eigentümer*innenbefragung Mai 2021	100
5.2	Ortsteilspaziergang Juli 2021	116
5.3	Öffentliche Marktrat-Sitzung November 2021	120
5.4	Bürger*inneninformation Februar 2022	122
5.5	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	124

VORWORT



Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Unterköblitzer,

unsere Ortsteile haben sich in den letzten Jahrzehnten individuell entwickelt. Unterköblitz hat dabei mittlerweile die größte Einwohnerzahl im Markt Wernberg-Köblitz zu verzeichnen. Prägend war und ist hier vor allem die Flachglas Wernberg GmbH, die aus den Vorgängerfirmen entstanden ist. Geschichtlich gibt es dazu noch viele weitere Aspekte. Räumlich lässt sich das Untersuchungsgebiet in verschiedene Bereiche und Zentren gliedern. Dennoch haben die Jahre auch Spuren in der Infrastruktur hinterlassen.

Der Marktrat will die Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Unterköblitz nutzen, die sich durch die Städtebauförderung ergeben. Voraussetzung dafür ist eine Voruntersuchung, die durch das Büro UmbaStadt aus Weimar erarbeitet wurde.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Oberpfälzer Waldes bietet Unterköblitz eine hohe Lebensqualität. Mit den sicherlich wertvollen und konstruktiven Anregungen aus der Voruntersuchung, kann sich Unterköblitz punktuell weiterentwickeln.

Danke darf ich allen sagen, die sich in irgendeiner Form in die Ergebnisse der nun vorliegenden Voruntersuchung eingebracht haben: Allen Bürgerinnen und Bürgern, die mit ihrer Teilnahme und ihren Anregungen die verschiedenen Beteiligungsformate mit Leben erfüllt haben. Frau Lenger und Herrn Dr. Wieler vom Büro UmbauStadt für die fachkundige Begleitung und Erstellung der Untersuchung. Zu guter Letzt bei unserer Verwaltung, die den Prozess begleitet hat.

Ich bin mir sicher: Unterköblitz macht sich mit gezielten Maßnahmen fit für die Zukunft, mit viel Elan und auch Eigeninitiative.

Es grüßt Sie herzlichst

Konrad Kiener
Erster Bürgermeister

EINLEITUNG

1

1.1 ANLASS

Unterköblitz als Teil des Markts Wernberg-Köblitz hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vom landwirtschaftlichen Gebiet zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Die strukturellen und funktionalen Gegebenheiten sind im Ortsbild klar abzulesen. Mit der Flachglas Wernberg GmbH besitzt der Ortsteil einen bedeutenden Industrie- und Arbeitsstandort, der sich auch dominant im Raum präsentiert und die zentrale Nord-Süd-Achse prägt. Ausgehend von der Industriestätte haben sich die angrenzenden Wohngebiete über die Jahre, vor allem nach Westen, ausgebreitet. Das soziale Zentrum mit wichtigen Funktionen des alltäglichen und gesellschaftlichen Lebens liegt im nordöstlichen Teil von Unterköblitz. Hinsichtlich der innerörtlichen Erreichbarkeit ist die Barrierewirkung der Bahnlinie (Nord-Süd) deutlich spürbar.

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden als Instrument herangezogen, um die Notwendigkeit von Sanierungen im öffentlichen Raum und an privaten Gebäuden in Unterköblitz festzustellen bzw. beurteilen zu können. Dabei werden die funktionalen, strukturellen, städtebaulichen und sozialen Zusammenhänge und Verhältnisse im Ortsteil beleuchtet und untersucht.

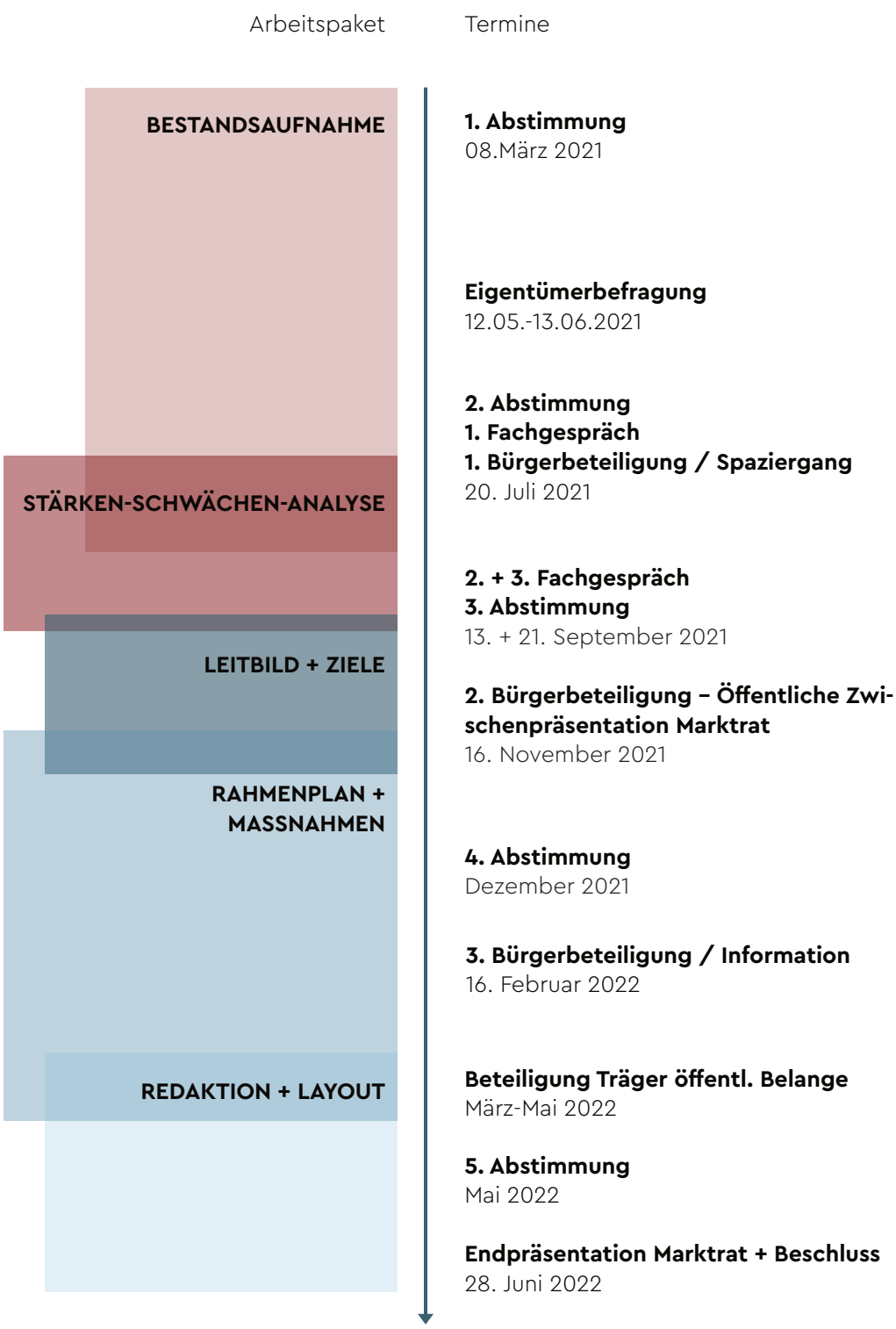
Zudem geben aktuelle und zukünftige Planungsaufgaben in Unterköblitz Anlass, das Gebiet auf potenzielle Herausforderungen und Entwicklungschancen zu prüfen. Der Handlungsbedarf wird im öffentlichen und privaten Bereich ermittelt, so dass ggf. sowohl private als auch kommunale Aufwertungsmaßnahmen öffentlich gefördert werden.

1.2 AUFGABENSTELLUNG

Der Erstellungsprozess der VU beginnt mit einer Analyse und Bewertung des aktuellen Zustands im Quartier. Diese Bestandsaufnahme basiert zum einen auf bereits vorliegenden Konzepten und Datengrundlagen, zum anderen auf der aktuellen städtebaulichen Situation. Missstände und Probleme werden aufgenommen, mögliche Entwicklungen prognostiziert. Mit der Festsetzung von Zielen entsteht für das Quartier ein Leitbild und mehrere Handlungsfelder, die die Entwicklung für die kommenden Jahre vorgeben. Daraus kristallisieren sich Projekte und Maßnahmen, die in weiterer Folge die Umsetzungsschritte konkret definieren und quantifizieren. Der Rahmenplan bringt die Maßnahmen im Überblick und zeigt auch Schwerpunkte der Ortsteilentwicklung.

Neben der Bestandsanalyse und -bewertung (Stärken-Schwächen-Analyse) und dem kontinuierlichen Dialog mit der Verwaltung wird die Bewohnerschaft des Quartiers den gesamten Prozess begleiten. Dies umfasst alle Schritte von der Analyse über die Konzeption bis hin zu den konkreten Maßnahmen. Zwei öffentliche Bürgerveranstaltungen und eine Eigentümerbefragung bilden die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerschaft im Prozess. Die öffentlichen Aufgabenträger werden um Abgabe einer Stellungnahme zu den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen gebeten. Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Der Zeitstrahl stellt den Ablauf und das Zusammenspiel der beteiligten Akteure vereinfacht dar.



Untersuchungsgebiet

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500





Luftbild

© Bayerische Vermessungsverwaltung – BayernAtlas, 2021

M 1 : 7500

RECHTLICHE GRUNDLAGEN



2.1 VORLIEGENDE PLANUNGEN UND KONZEPTE

Regionalplan
Die grundlegenden Vorgaben für die Raumplanung und Regionalentwicklung im Landkreis Schwandorf geben das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der daraus abgeleitete Regionalplan Oberpfalz-Nord vor. Der Markt Wernberg-Köblitz als Teil des Landkreises Schwandorf ist dem Regionalplan Oberpfalz-Nord zugeordnet, welcher zusätzlich auch die Landkreise Amberg-Sulzbach, Neustadt a. d. Waldnaab sowie Tirschenreuth sowie die kreisfreien Städte Amberg und Weiden i. d. Oberpfalz abbildet.

Wernberg-Köblitz ist Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Wernberg-Köblitz – Pfreimd – Nabburg., das die Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellt. Der Markt wird weiter als „ländlicher Teilraum" definiert.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan stellt das zentrale formale Planungsinstrument dar und ist seit 20.04.2010 in Kraft (3. Änderung 2016). Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, Entwicklungen vorzubereiten und zu lenken. Er bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Im Plan sind die unterschiedlichen Zonen und Gebiete deutlich erkennbar.
Die Gewerbe- und Industrieflächen im Kern von Unterköblitz bilden einen zentralen Nord-Süd-Strang, der im Osten und Westen von Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf begrenzt werden. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets gibt es nahe des Natur- und Landschaftsraums der Naab weitere Gewerbeflächen. Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich geschlossen im westlichen Ortsteilbereich.

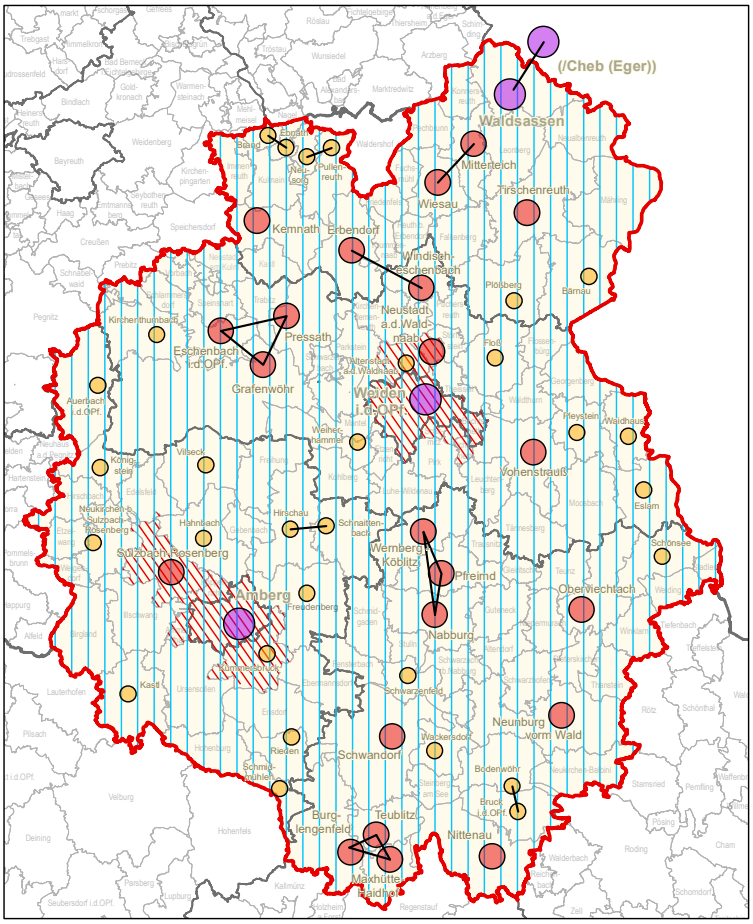
Bebauungspläne
Im Untersuchungsgebiet liegen vier Bebauungspläne vor. Diese treffen baurechtliche Festlegungen für die entsprechenden Gebiete im Hinblick auf die Art und Weise der möglichen Bebauung und die Nutzung der betroffenen Flächen. Im weiteren Verlauf von Planungen für konkrete Maßnahmen sind diese Festlegungen im Einzelnen zu berücksichtigen.

- → „B14 – Rabenbühl"
- → „Hintere Ringstraße"
- → „Sondergebiet Sport und Kultur Pfarrer-Schreyer Straße" (Mehrfachsporthalle)
- → Gewerbegebiet „An der Bahn"

Abb. 1 | Regionalplan Region Oberpfalz-Nord
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, online

Abb. 2 | Flächennutzungsplan Markt Wernberg-Köblitz
Wernberg-Köblitz, 2010

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) Karte 1 Raumstruktur



Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

Grundzentrum

zentrale Mehrfachlorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

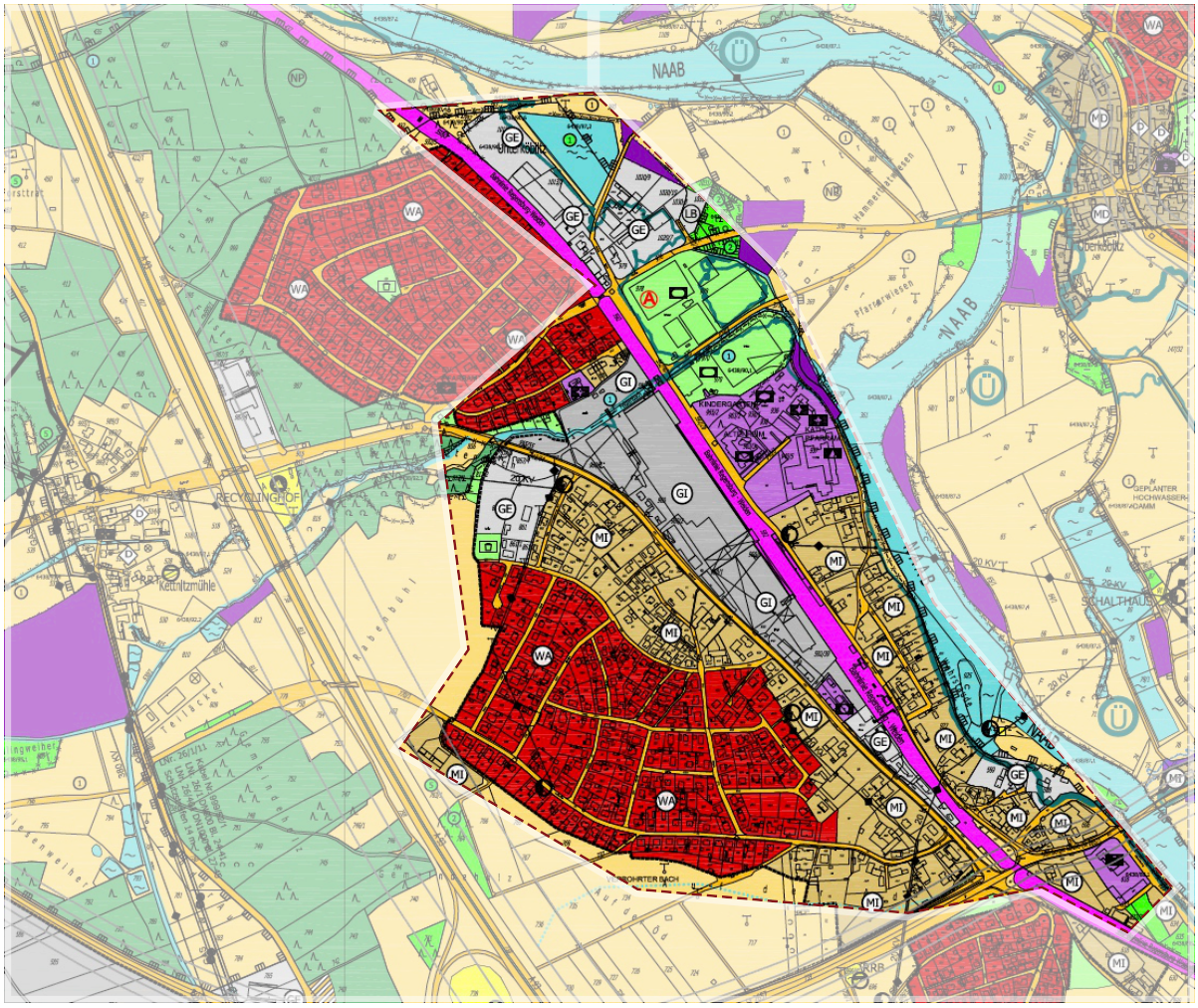
Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Oberzentrum

Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
Bearbeitung: Technisches Büro, Sg.24, Regierung der Oberpfalz



Bebauungspläne und ISEK-Maßnahmen

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



Städtebauliches Entwicklungskonzept 2030 (2012) + Fortschreibung (2018)

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) 2030,
Martin Gebhard Architekt und Stadtplaner (2012)

Das städtebauliche Entwicklungskonzept 2030 definiert wichtige Herausforderungen und Entwicklungsschritte für die gesamte Marktgemeinde. Die Leitziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge sind auf die gesamtheitliche Entwicklung des Marktgebiets ausgelegt, zeigen jedoch auch wichtige Orte und Plätze in Unterköblitz, die eine städtebauliche Auseinandersetzung verlangen. Darunter fällt die Nürnberger Straße, die sich nicht mehr als zentrale und funktional ansprechende Achse etablieren kann. Mit der Absiedelung des Rathauses wird zudem dem Bereich im Zentrum von Unterköblitz eine wichtige öffentliche Funktion und Nutzung verloren gehen. Die öffentlichen Funktionen sind somit ausschließlich im Nordosten von Unterköblitz zu finden, das im ISEK auch als „Kulturelles und sportliches Zentrum" definiert worden ist. Die Idee eines Brückenschlags bzw. eine weitere Verbindung zwischen den Ortsteilen Wernberg und Unterköblitz bzw. Oberköblitz und Unterköblitz über den Fluss- und Naturraum wird vorerst nicht weiterverfolgt. Dennoch ist die Verbindung der Ortsteile ein übergeordnetes Ziel. Die erfassten Baulücken und Potentialflächen im Bereich des Wohnens sind im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung klar definiert und dargestellt und zum Teil bereits entwickelt worden.

Städtebauliches Entwicklungskonzept 2030 – Fortschreibung,
Martin Gebhard Architekt und Stadtplaner (2018)

Mit der Fortschreibung des SEK von 2018, die speziell die Leerstandspotenziale im Marktgebiet betrachtet, wurde die (ehem.) Sporthalle des TSV Detag Wernberg als städtebaulicher Missstand und Entwicklungspotential benannt. Im Umgang mit der Immobilie werden zwei Varianten vorgeschlagen: eine umfassende Sanierung mit Umbau oder der Abbruch mit erweiterten Außensportanlagen. Hervorgehoben wurde auch der wichtige Grünzug nördlich des TSV-Sportareals. Die Naabauen sind gemäß SEK von 2018 als grünes Zentrum besonders wertvoll und schützenswert.

Einzelhandels- und Entwicklungskonzept (2012)

Einzelhandels- und Entwicklungskonzept,
Prof. Dr. Reiner Anselstetter (2012)

Das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept für Wernberg-Köblitz beschreibt die Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandorte im Marktgebiet. In Unterköblitz beschränken sich die Standorte auf das Lebensmittelsortiment sowie wenige andere Fachgeschäfte. Das Gewerbe- und Industriegebiet West ist für das Quartier ein weiterer und wichtiger Anlaufpunkt für Güter des alltäglichen Bedarfs. Im Zuge einer Bürgerbefragung wurden zudem Faktoren wie Erreichbarkeit, Bedarf, Angebot und Qualität erhoben. Für den zukünftigen Bedarf kann laut dem Einzelhandelskonzept Wernberg-Köblitz seiner Versorgungsfunktion gerecht werden. Die Leitlinien setzen auf eine Sicherung und Stabilisierung der zentralen Grund- und Nahversorgung, die besonders in Unterköblitz mit dem zentralen Lebensmittelmarkt und den ansäßigen Bäckern und dem Metzger vorhanden sind. Gesamtstädtisch definiert das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept weitere Strategie- und Handlungsfelder, die über den Einzelhandel hinausragen. Die gesellschaftlich-sozialen und wirtschaftlichen Strategiefelder thematisieren unter anderem die Bereiche „Generationen und Familien", „Kultur und Freizeit", „Tourismus und Gastronomie" und „Handel und Logistik".

BESTANDSANALYSE

3

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND RÄUMLICH-FUNKTIONALE VERFLECHTUNGEN

INHALTE

Historische und städtebauliche Entwicklung

Räumlich-funktionale Verflechtungen

Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet – Rückblick, Gegenwart und Ausblick

Die Entwicklung in Unterköblitz begann mit dem Ausbau der Bahnlinie und der Ansiedelung der noch heute bestehenden Industrie. Diese Faktoren sind von jeher prägend für den Ortsteil. Auch wenn sich mit der Gebietsreform die Kommune vergrößert und verändert hat, bleibt Unterköblitz ein intaktes Quartier mit wichtigen Funktionen des alltäglichen und gesellschaftlichen Lebens. Neue Dynamiken und Vorhaben im Wohnungsbau sowie bei öffentlichen Einrichtungen werden den Ortsteil langfristig stärken.

Historische und städtebauliche Entwicklung

Der Ortsteil Unterköblitz war anfangs als Haufendorf zwischen den Verkehrswegen und der Naab organisiert. Bis Ende des 19. Jh. erfuhr der Ort punktuelle und gestreute Erweiterungen entlang weiterer Wegerouten. Mit dem Bau der Bahnstrecke, die im 1863 eröffnet wurde und heute als „Naabtalbahn" die Nord-Süd-Achse zwischen Hof und Regensburg bildet, gewinnt der Ort an Bedeutung. Mit der Ansiedelung der Industrie kurz vor dem 2. Weltkrieg wird der landwirtschaftliche Siedlungscharakter des Ortsteils in den Hintergrund gedrängt. Die SIGLA-Werke, heute als „Flachglas Wernberg" bekannt, gründeten sich im Jahr 1938 und prägen heute mehr denn je das Ortsbild von Unterköblitz. Die fortlaufende Industrialisierung, besonders nach den Kriegsjahren bringt nicht nur weitere Gewerbebetriebe in den Ort, sondern forciert auch den Wohnbau in unmittelbarer Nähe der Werke. Der Bevölkerungszuwachs ist außerdem Folge der Zufluchtsuchenden nach 1945. Die Siedlungsentwicklung in den Nachkriegsjahren und darüber hinaus ist daher besonders durch Einfamilienhausstrukturen, der in der Industrie arbeitenden Bevölkerung, geprägt. Die baulichen Erweiterungen dehnen sich voranging westlich der Bahnlinie aus, die Hof- und Dorfstrukturen im Osten und Süden verdichten sich zunehmend.

1974 vereinigen sich der Markt Wernberg und die Gemeinde Oberköblitz zum Markt Wernberg-Köblitz.

Geschichte Wernberg-Köblitz, online Wernberg-köblitz.de

BayernAtlas / Geoportal der Bayerischen Vermessungsverwaltung, online geoportal.bayern.de

Abb. 3 | Historische Karten Wernberg-Köblitz
Jahre 1850, 1890, 1937, 1967, 1985, 1993 und 2008
BayernAtlas, online
Bayerische Vermessungsverwaltung

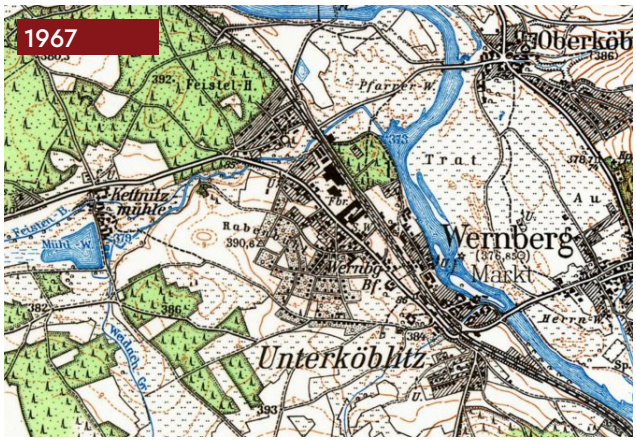
Räumlich-funktionale Verflechtungen

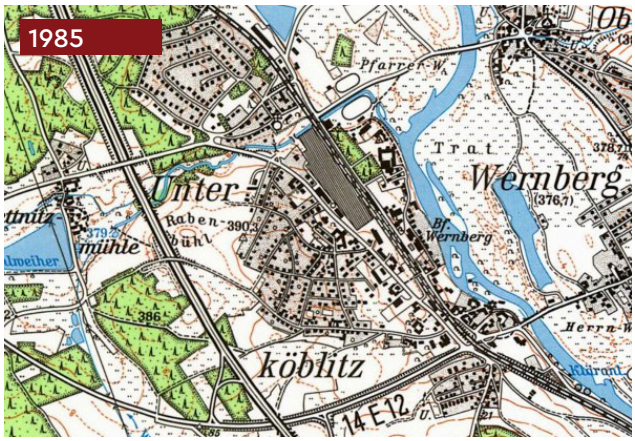
Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in unterschiedliche Funktionsräume, die größtenteils homogen aufgebaut und gestaltet sind. Nur wenige Abschnitte weisen eine funktionale Mischung auf, das wiederum auf die historische Entwicklung zurückzuführen ist. Deutlich zu er-

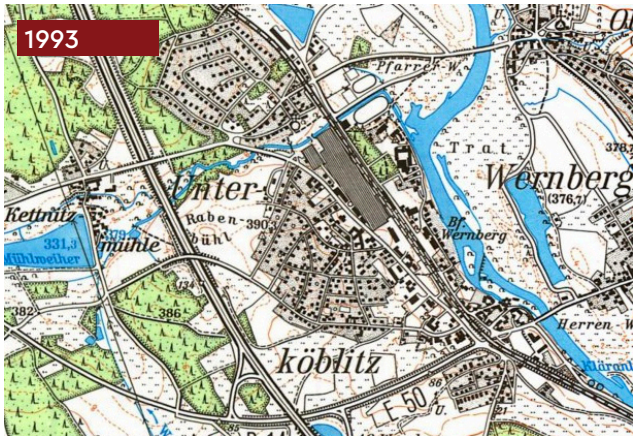

Sandstauden
Unterköblitz

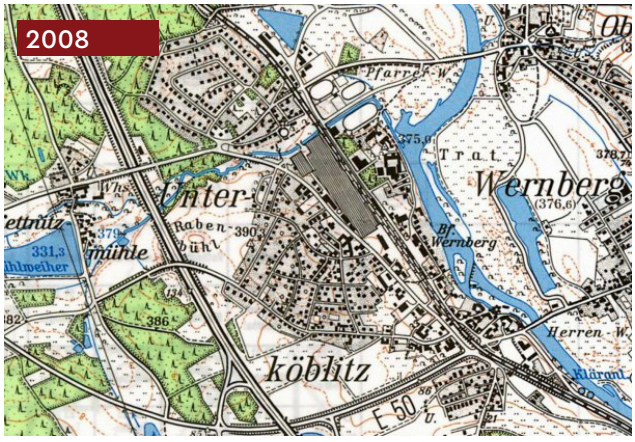

1890
Köblitz-Wernb
Bhf.
Wernberg
(375)


1937
Trat
S.Wk.
Rabenbühl
Wernbe
(376,85⊙)
Wernbg. Bhf.
Unterköblitz
393
384


1967
Oberköb
Feistel-H.
Pfarrer-W.
Trat
Kettnitz mühle
Wernberg
(376,85⊙)
Markt
Wernbg. Bf.
Unterköblitz
393

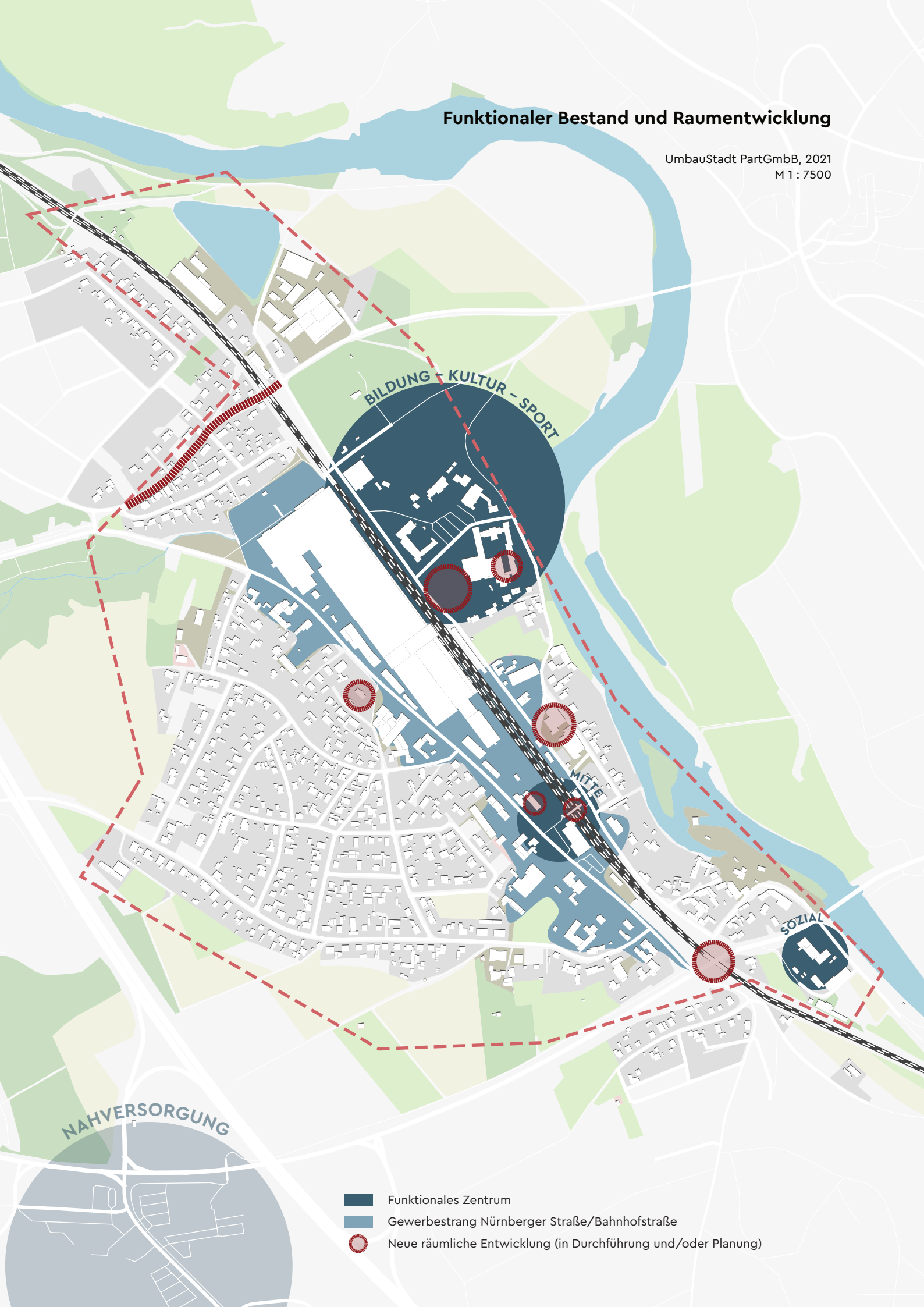

1985
Pfarrer-W.
Trat
Unter-
Wernberg
(376,7)
Raben-
mühle
Bf. Wernberg
köblitz
14 E 12


1993
Pfarrer-W.
Trat
Unter-
Wernberg
(376,7)
Kettnitz
mühle
Raben-
Bf. Wernberg
köblitz
E 50


2008
Pfarrer-W.
Trat
Unter-
Wernberg
(376,6)
mühle
Raben-
Bf. Wernberg
köblitz
E 50

Funktionaler Bestand und Raumentwicklung

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



kennen ist hier die Raumachse entlang der Nürnburger Straße. Im nordöstlichen Bereich durch die Wernberg Flachglas AG begrenzt zeigt sich der unmittelbare Straßen- und angrenzende Siedlungsraum durchmischt.

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets gibt es kaum städtebauliche herausstechende Missstände. Das Gebiet zeigt sich als größtenteils homogenes Einfamilienhaus-Wohnviertel mit vereinzelten gewerblichen oder sozialen Infrastrukturen (Gärtnerei, Arzt, Apotheke, Töpferei, Poststelle). Punktuell sind sanierungsbedürftige Baustrukturen festzustellen, dennoch ist von einem durchaus gepflegten Ortsbild zu sprechen. Die infrastrukturellen Einrichtungen bilden ein wichtiges Nahversorgungsangebot für das Quartier. Langfristig gilt es diese zu sichern (vgl. Einzelhandelskonzept, 2012), auch aufgrund ihrer Erreichbarkeit für Personen- und Einwohnergruppen, die nur eingeschränkt mobil sind. Bei wenigen Einrichtungen ist ein Fortbestand bereits fraglich. Eine langfristige Weiterführung kleinerer Geschäfte ist aufgrund familiärer Herausforderungen derzeit unklar.

Das soziale, kulturelle und sportliche Zentrum befindet sich im nordöstlichen Teil des Quartiers und liegt zwischen Naabaue und den Bahnanlagen. Mit einem Kindergarten, einer Grund- und Mittelschule, einer Senioren- und Pflegeeinrichtung und der kath. Kirche St. Josef ist ein umfassendes soziales und gesellschaftliches Umfeld geschaffen. Die ev.-luth. Kirchengemeinde befindet sich zudem unweit in der Böhmerwaldstraße.
Die davon nördlich liegenden sportlichen Einrichtungen und Nutzungen runden die funktionale Zusammensetzung des Umfelds ab.
Mit der geplanten Mehrfachsporthalle (s. Bebauungspläne S. 18) wird das Angebot zusätzlich ergänzt.
Während dieses kulturelle und sportliche Zentrum in sich alle notwendigen Funktionen und Angebote für das Quartier schafft, ist die Erreichbarkeit als nur mäßig zu bewerten. Auch hier bilden das Industriegebiet und die Bahnanlagen eine starke Barriere, die eine zunehmende Verflechtung mit den anderen Gebieten im Quartier kaum zulassen.

Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet – Rückblick, Gegenwart und Ausblick
Nahe des Bahnhofs wird es zu neuen städtebaulichen Entwicklungen kommen. An der **Bahnhofstraße 36 / Ecke Pfarrer-Schreyer-Straße** sollen vier neue Geschosswohnbauten entstehen. Das Projekt („Sperl") sieht unterschiedliche Gebäudehöhen und Grundrisse vor. Mit neuen Wohneinheiten gelingt es so, verdichtetes Wohnen in Bahnhofsnähe zu schaffen. Das kann besonders für Pendler attraktiv sein. Derzeit läuft das Bebauungsplanaufstellungsverfahren (Stand 2021).

Die **Unterführung/Bahnbrücke an der Nürnberger Straße** soll im Zuge der Elektrifizierung saniert werden. Die **Kreuzung Nürnberger Straße/B14** selbst gestaltet sich besonders für den Fuß- und Radverkehr problematisch. Die Wegeführung ist mangelhaft und die Durchfahrt besonders für Radfahrer zu eng. Eine getrennte Benutzung von Fuß- und Radverkehr ist nicht möglich. Angedacht wird eine zusätzliche und von der Fahrbahn getrennte Bahnunterquerung, so dass die beiden Fuß- und Radwegübergänge westlich und östlich der Bahn-

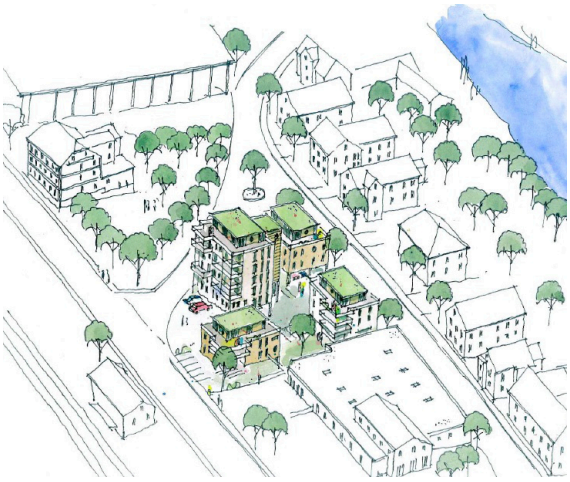
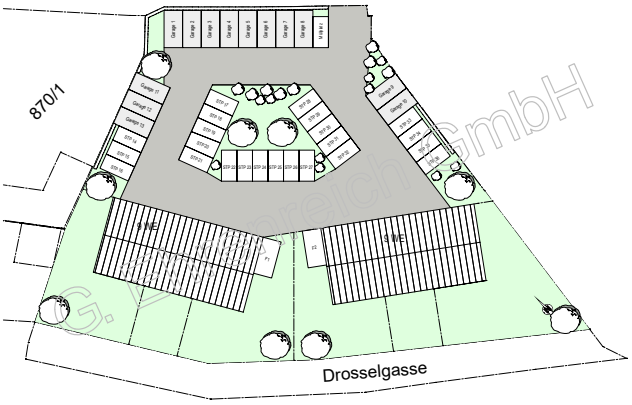




Abb. 4 | links oben: Entwurf Sperl
Bahnhofstraße 36/Pfarrer-Schreyer-Straße
Architekturbüro Klaus Thanner

Abb. 5 | rechts oben:
Mehrfachsporthalle Ansicht
Architektur- und Ingenieurbüro
Wolfgang Schultes

Abb. 6 | Neubau Mehrfamilienhäuser
Nürnberger Straße 147
G. Ehrenreich Bauunternehmen GmbH



trasse direkt miteinander verbunden sind. Ein sichereres Vorankommen könne so gewährleistet werden. Weiter sind die Möglichkeiten zur Regelung und Gestaltung der Stadteingangssituation zu prüfen. Das Straßenbauamt ist in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Neben der Schule bzw. Mehrzweckhalle ist der Neubau einer **Mehrfachsporthalle** geplant. Das Projekt ist bereits weit fortgeschritten, die Ausführungsplanung wird derzeit vorbereitet. Man erhofft sich bei der Finalisierung noch abschließende gestalterische Aufwertungen.

Bauliche Veränderungen sind auch an der **Grund- und Mittelschule Wernberg-Köblitz** geplant. Bis Anfang 2022 wird der sogenannte C-Bau zu einer offenen Ganztagesschule umgebaut und die Kleinsporthalle saniert und zu einem Bewegungsraum umgebaut. Derzeit sind keine Klassen der Mittelschule untergebracht, lediglich die Grundschulklassen 1–4 mit jeweils zwei Klassen je Jahrgang. Zwei Klassenräume stünden für Mittelschulklassen nach wie vor zur Verfügung.

Die Umgestaltung des **Kirchplatzes** ist eine ergänzende und empfohlene Maßnahme aus dem SEK 2012. Eine Neugestaltung des zentralen Platzes ist sinnvoll, da dieser derzeit stark von seiner Funktion als PKW-Parkplatz geprägt ist.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) 2030, Vertiefung, S. 101ff
Martin Gebhard Architekt und Stadtplaner (2012)

Mögliche Veränderungen bei der **Flachglas AG** sind vorerst zurück gestellt worden. Es stand im Raum den Produktions- und Verwaltungsstandort der Flachglas AG an einen anderen Ort zu verlegen.

Am Standort **Nürnberger Straße 147** liegt eine Bauvoranfrage für zwei Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohneinheiten vor. Das Projekt befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird in der Verwaltung geprüft.

Die **Verlegung des Rathauses** ist ein Thema für den gesamten Ort. Der neue Standort wird zwischen Vohenstraußer Straße, Regensburger Straße und dem Kellerweg im Ortsteil Wernberg liegen. Ein Wettbewerb wird derzeit vorbereitet. Das Areal soll unterschiedliche Nutzungen und Funktionen unterbringen. Neben Gebäuden der öffentlichen Nutzung, Park- und Freiräumen werden auch Wohngebäude errichtet werden.
Das jetzige Gebäude wurde vormals als Wohnhaus genutzt. Eine Büro- oder Wohnnutzung kann in weiterer Folge wieder angedacht werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Bestandsgebäude und seinem Umfeld wird auch bei den Überlegungen zur Bahnhofsbrücke eine Rolle spielen.

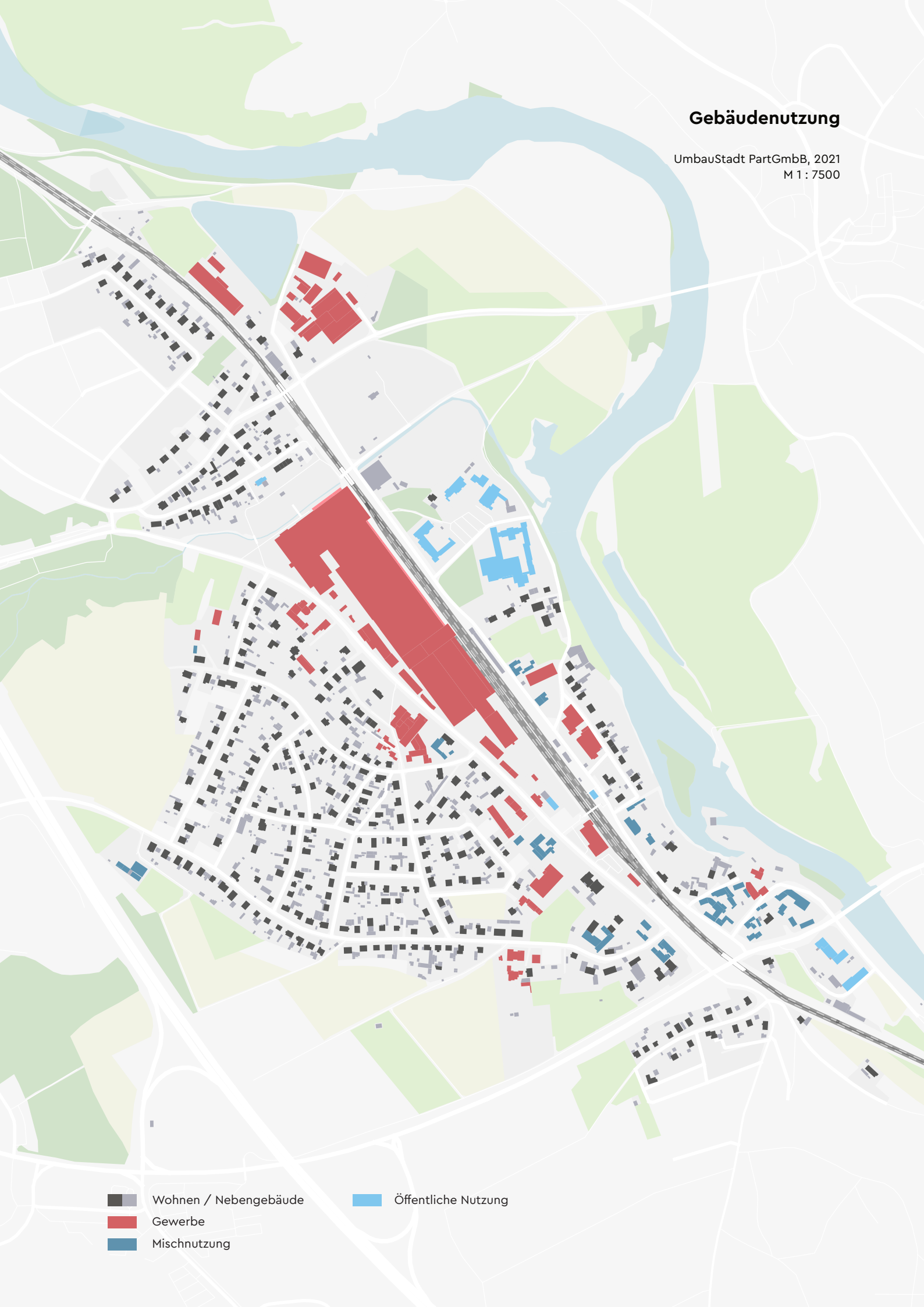
Der vorhandene **Bahnübergang** für Fußgänger und Radfahrer (nicht barrierefrei) **zwischen Bahnhof und Rathaus** ist stark sanierungsbedürftig und daher auch Bestandteil der Planungen der Bahnstreckenelektrifizierung. Der Bahnübergang soll erneuert und bestenfalls barrierefrei gestaltet werden. Eine verträgliche und ansprechende städtebauliche Lösung ist hier gefragt, besonders aufgrund der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem östlichen und westlichen Bereich von Unterköblitz. Die VU wird diesbezüglich einen Vorschlag liefern.

Das zukünftige Sanierungsgebiet wird auch auf seine Optionen zur Innenentwicklung beurteilt werden. Dies ist umso mehr sinnvoll, als dass die Marktgemeinde ebenfalls neues Bauland, z.B. an der Birkenstraße oder auch am Fischberg ausweisen möchte, dies derzeit aber an immissionsrechtlichen Vorgaben scheitert.


Flächennutzung
UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500
Wohnen
Gewerbe
Mischnutzung
Sport-/Freizeitfläche
Landwirtschaft
Grünland / Landschaft
Wald
Gewässer

Gebäudenutzung

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



3.2 ÖFFENTLICHER RAUM UND ORTSBILD

INHALTE

Grünflächen, Naturraum und Umwelt

Öffentliche, halböffentliche und private Freiräume

Stadtmöblierung, Beschilderung

Klimaschutz und Klimawandelanpassung im öffentlichen Stadtraum

Die Sicherung der naturräumlichen Qualitäten ist für die gesamte Kommune ein wichtiges Thema, das auch in Unterköblitz zu tragen kommt. Die öffentlichen Räume und Plätze im Quartier weisen als Kontrast zum üppigen Natur- und Landschaftsraum nur wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf, wenn auch das Wohnumfeld in den Siedlungsgebieten zugleich ein positives Erscheinungsbild hinterlässt. Die möglichen Gestaltungspotenziale im öffentlichen Raum können dem Ortsbild neue Akzente verleihen, auch um den kleinräumigen Klimaschutzzielen gerecht zu werden.

Grünflächen, Naturraum und Umwelt
Wernberg-Köblitz ist seit jeher eng mit der Landschaft und dem umliegenden Naturraum verbunden. Die Kommune ist Teil des Naturparks Oberpfälzer Wald und besitzt mit den Landschaftsschutzgebieten große Gebiete an schützenswerten Flächen innerhalb der kommunalen Grenzen. Mit der Naab als Fluß- und Aulandschaft besitzt Wernberg außerdem einen wertvollen Natur- und Lebensraum für Flora und Fauna.

Die landschaftlichen Qualitäten waren und sind heute teilweise noch Lebensgrundlage, vielmehr werden sie aber auch als Erholungsraum genutzt. So ist die landwirtschaftliche Flächennutzung in Unterköblitz im vergangenen Jahrhundert deutlich zurückgegangen und nur noch vereinzelt im Untersuchungsbereich vorzufinden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen gibt es entlang der Bereichsgrenze im Westen und Südwesten, sowie zu kleinen Teilen nördlich des Industriegebiets zwischen Siedlungsrand und Naab und südwestlich zwischen Bahntrasse und Freiwilliger Feuerwehr.

Die Naabaue ist vorrangig auch als großzügige landschaftliche Pause zwischen den gebauten Ortsteilen zu verstehen und dient als unmittelbar vorhandenes und erreichbares Naherholungsgebiet für die Bevölkerung. Die bestehende Wegeführung erlaubt einen einfachen Zugang im nördlichen Bereich des Naturraums und ist für Freizeit und Sport ausreichend erschlossen. Der westliche und direkt an die Siedlung angrenzende Uferbereich zwischen dem Sportzentrum und der Brücke Nürnberger Straße ist nicht öffentlich zugänglich.

Einige weitläufige aber auch kleinere Bereiche im Untersuchungsgebiet sind bedeutende Lebensbereiche für die Pflanzen- und Tierwelt.

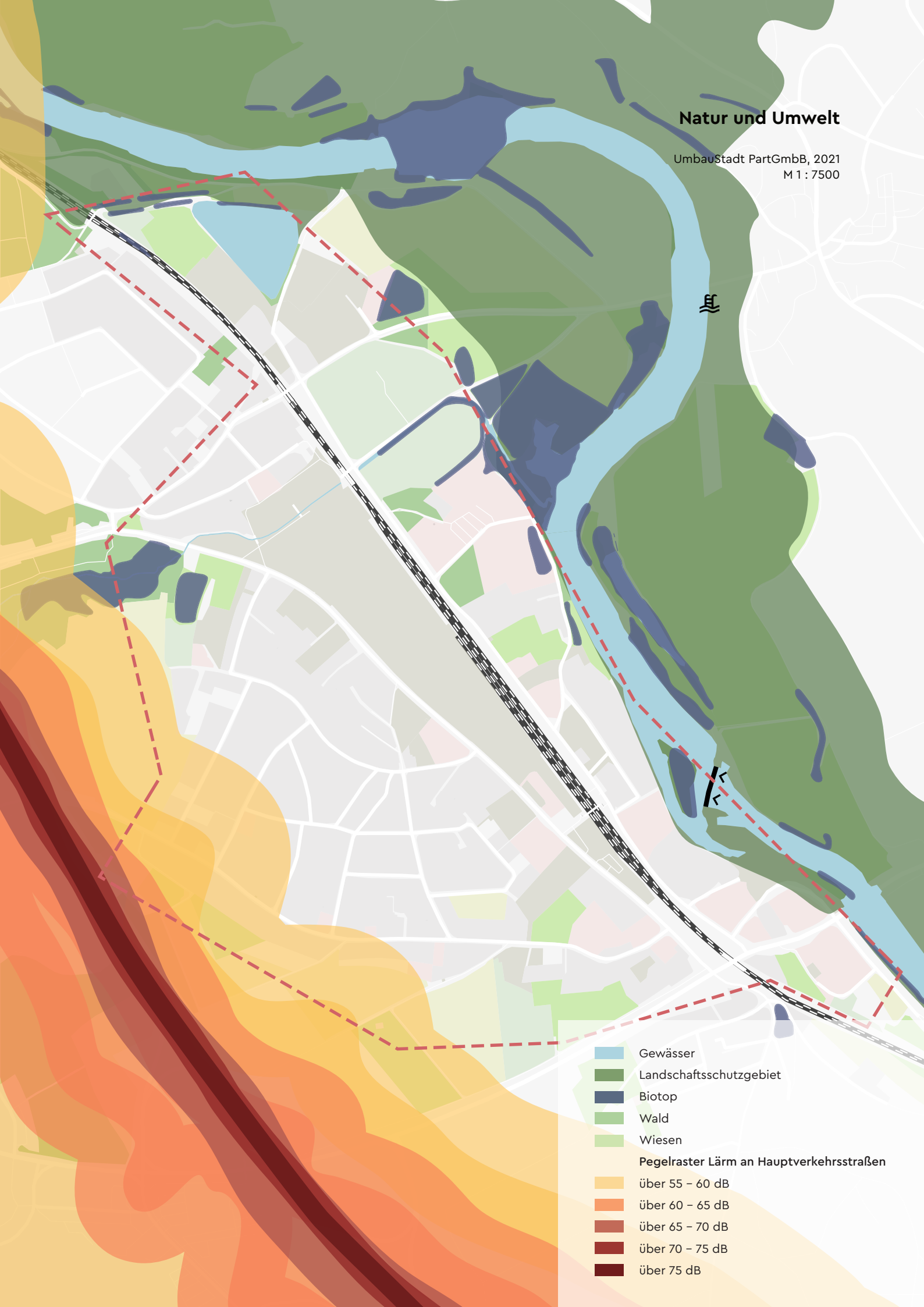

Natur und Umwelt
UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500
Gewässer
Landschaftsschutzgebiet
Biotop
Wald
Wiesen
Pegelraster Lärm an Hauptverkehrsstraßen
über 55 – 60 dB
über 60 – 65 dB
über 65 – 70 dB
über 70 – 75 dB
über 75 dB





Abb. 9 | Natur- und Landschaftsraum Naabaue

Abb. 10 | Feistenbach, Ecke Bahnhofstraße/Brückenstraße

BayernAtlas/Geoportal der Bayerischen Vermessungsverwaltung, online geoportal.bayern.de

Diese sind als Biotope gekennzeichnet und befinden sich vermehrt im Umfeld der Naabaue bzw. vereinzelt auch bei anderen kleineren (Fließ-) Gewässern wie dem Feistenbach. Hierbei handelt es sich um Gehölze, Hecken, artenreiches Extensivgrünland, Nasswiesen und Hochstaudenfluren. Die Pflanzen- und Gartenflächen der Gärtnerei Schwager im Westen werden im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt als ökologisch bedeutsame Flächen geführt.

Das Bearbeitungsgebiet ist zudem von anderen Umwelteinwirkungen wie z.B. Hochwasser betroffen. Zwar liegen die weiten und großzügigen Überschwemmungsgebiete östlich von Unterköblitz, im nördlichen Teil am Sportgelände sowie Teile der gewerblich genutzten Flächen liegen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Die Naabterrasse des Westufers schafft als leicht erhöhtes Plateau einen natürlichen Schutz.

Durch die Nähe zur Autobahn (A93) ist die Lärmbelastung besonders im westlichen Siedlungsgebiet erhöht. Die Lärmschutzwände entlang der Autobahn und „Grindling" an der Fahrbahndecke dämpfen die Geräuschkulisse zwar ab, die Aufzeichnungen und Pegelmessungen des Bayerischen Landesamt für Umwelt zeigen allerdings für die Bereiche nächst der Autobahn Lärmbelastungen von bis zu 65dB(A). Weiter östlich nimmt der Pegel immer zu weiter ab.

Öffentliche, halböffentliche und private Freiräume

Die städtebauliche Zusammensetzung des Quartiers zeigt größtenteils eine klare Funktionstrennung. Die Nürnberger Straße und Bahnhofstraße als Hauptverkehrsstraßen sowie deren unmittelbares Umfeld und Anliegerbereiche sind die wenigen Gebiete in Unterköblitz, die von einer Mischnutzung geprägt sind. Das macht sie unter anderem auch zu wichtigen öffentlichen Räumen, da hier unterschiedliche Nutzungen, Funktionen und Abläufe aufeinander treffen.

Die Nürnberger Straße zeigt sich in vielen Teilen (noch) als gewerblicher und kommerzieller Ort. Frühere und aktuell bewirtschaftete Gewerbestandorte, und besonders deren Vorbereiche, sind großzügig und offen gestaltet bzw. für einen regen Kunden- und Lieferverkehr ausgestattet. Diese Öffnungen lassen den Straßenzug unverhältnismäßig breit wirken. Die weiten Ausbuchtungen an den Straßenrändern sind zwar nicht gänzlich öffentlich zugänglich, dennoch entsteht anhand fehlender Achsen und Kanten (baulicher oder freiraumplanerischer Natur) ein willkürliches und ungeordnetes Raumbild. Eine geschlossene Raumkante ist nur entlang der Flachglas Wernberg GmbH und aufgrund der dort befindlichen Arealbegrenzung festzustellen.

Während der Ortseingang Nürnberger Straße im Süden durch Baumreihen und Böschungen gestaltet ist, beginnt im weiteren Verlauf eine mangelhafte Gestaltung der straßenbegleitenden Zonen. Nordwärts, beginnend auf Höhe Ringstraße, werden an beiden Straßenrändern zusätzlich Parkierungsflächen und -buchten für den Handel bzw. für die Beschäftigten der Flachglas Wernberg GmbH bereit gestellt, welche die Gestaltungsmöglichkeiten einschränken.

Die Bahnhofstraße stellt ein ähnliches Bild wie die Nürnberger Straße dar, auch wenn dort eine geringere Anzahl an gewerblichen Standorten vorzufinden ist. Die straßenbegleitende Gestaltung durch unterschiedliche Raumelemente (z.B. Bebauung, Bepflanzung) ist besonders zwischen Naabweg und Bahnhofstraße 42 mangelhaft. Die westlich geführte Raumkante ist durch die Schienenanlagen und Begrenzungen zum Bahnareal definiert, wobei auch hier eine offene Wahrnehmung und freie Sicht auf das darüber hinaus liegende Flachglas Wernberg-Areal festzustellen ist.

Das Areal rund um das Rathaus, dem EDEKA-Markt und dem Übergang zum Bahnhof bietet mit seinen Funktionen ein zentrums-ähnliches Umfeld, dennoch ist die freiräumliche Gestaltung nur bedingt attraktiv gestaltet und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Der Bahnhof, und sein Umfeld auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse, ist aufgrund der räumlichen Situation verhältnismäßig eingeengt zwischen den Gleisanlagen und der Bahnhofstraße platziert. Nördlich, südlich und gegenüber des Bahnhofgebäudes sind Parkplätze und Fahrradabstellanlagen angesiedelt. Einzelne Bepflanzungen runden das Umfeld gestalterisch ab.

Der Kirchplatz mit seinen umfangreichen Funktionen im Umfeld (Kindergarten, Grund-/Mittelschule, Seniorenpflegeheim und Kirchengemeinde und zukünftig Mehrfachsporthalle) ist der zentrale Platz des Quartiers. Der Platz wird als Parkplatz genutzt und ist von Baumbepflanzungen gesäumt. Bereits das SEK (2012) hat aufgrund der Zentralität inmitten der sozialen und sportlichen Institutionen eine Neugestaltung empfohlen, zumal der Platz gänzlich für den ruhenden Verkehr genutzt wird.

Abb. 7 | Straßenschnitt und Einbuchtungen entlang der Nürnberger Straße

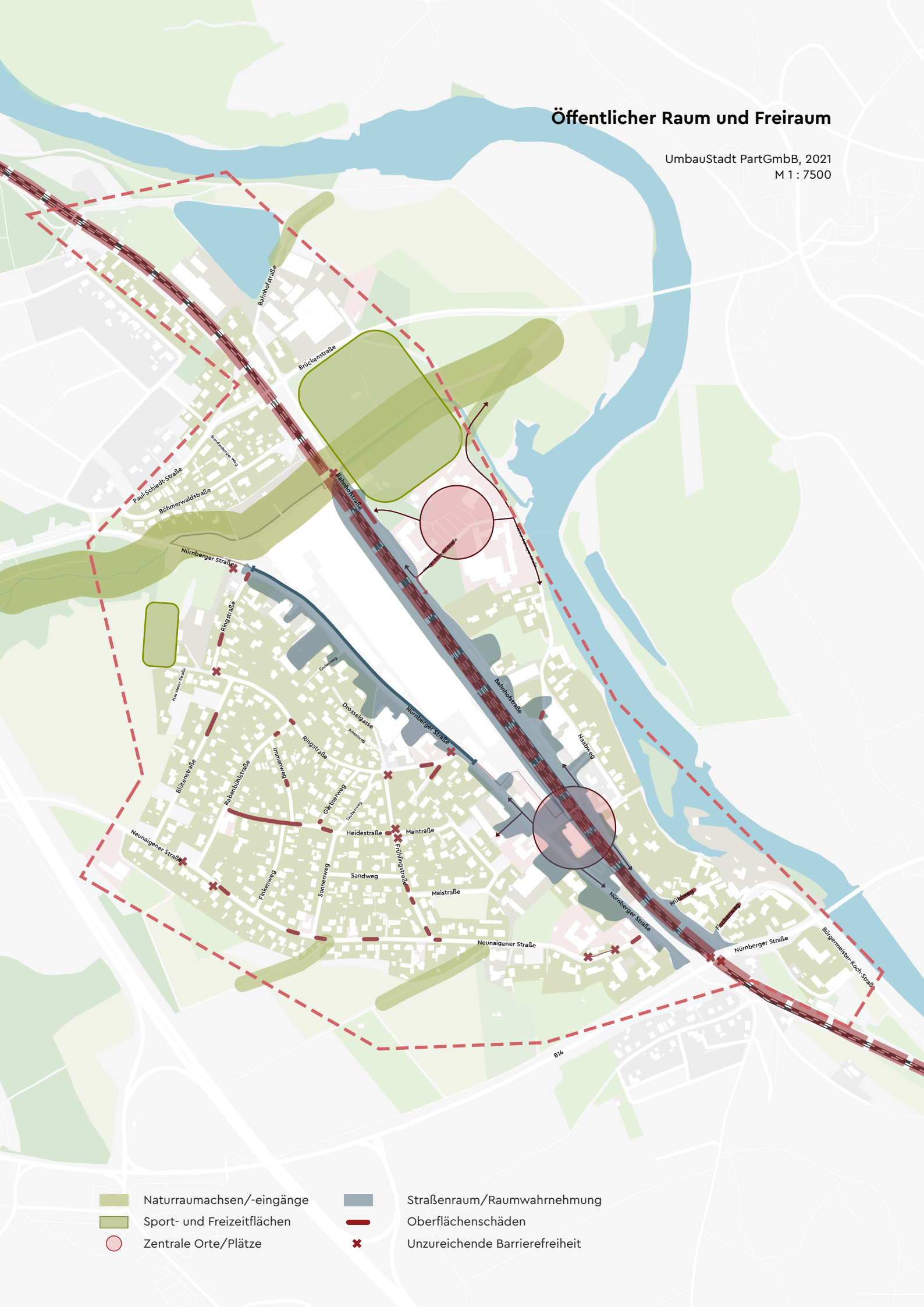
Abb. 8 | Kirchplatz





Öffentlicher Raum und Freiraum

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



Naturraumachsen/-eingänge
Sport- und Freizeitflächen
Zentrale Orte/Plätze
Straßenraum/Raumwahrnehmung
Oberflächenschäden
Unzureichende Barrierefreiheit

Das Wohnumfeld in den Siedlungsgebieten macht weitgehend einen ordentlichen und angemessen gestalteten Eindruck. Die Wegebeziehungen und Straßenverläufe entsprechen jenen von Wohnstraßen, die teilweise (einseitig) Gehsteige aufweisen, eine geringe Durchfahrtsgeschwindigkeit verlangen und wo oftmals an den Seiten auch geparkt wird. Die Oberflächen der Straßen sind vielerorts stark beschädigt (z.B. Neuaigener Straße, Mühlweg), an mehreren Stellen wurde kürzlich eine Sanierung vorgenommen (z.B. Rabenbühlstraße/Blütenstraße). Fußwegebeziehungen innerhalb der Wohnquartiere sind etabliert. Eine weitreichende, attraktive und barrierefreie Wegevernetzung für gesamt Unterköblitz bleibt aber ein wichtiges und entscheidendes Thema für die Entwicklung.

Stadtmöblierung und Beschilderung

Stadtmöblierung wie Sitzbänke sind nur selten an den öffentlichen Plätzen zu finden. Vor dem Rathaus an der Nürnberger Straße, vereinzelt an den Bushaltestellen bzw. am Bahnhof, am Spielplatz am Ende der Max-Meier-Straße und am Grünstreifen an der Ecke Nürnberger Straße/B14 sind Sitzbänke vorhanden. Andere Elemente zur Ortsbildgestaltung gibt es kaum. Der Obst- und Gartenbauverein hat an der Kreuzung Nürnberger Straße/Bahnhofstraße einen Stein gesetzt.

Die Beschilderung für die Verkehrsteilnehmer ist ausreichend, zumal sich viele Anlaufpunkte und Orte an den Hauptverkehrsstraßen sammeln. Im gesamten Quartier gibt es zudem noch weitere Wegweiser, die auf wichtige Orte in Unterköblitz oder darüber hinaus aufmerksam machen. Diese sind am Bahnhof, an der Ecke Bahnhofstraße/Nürnberger Straße, an der Kreuzung Nürnberger Straße/B14, an der Ecke Neuaigener Straße, an der Kreuzung Ringstraße und vereinzelt auch im Wohngebiet westlich der Nürnberger Straße zu finden. Am Rathaus bzw. im unmittelbaren Umfeld gibt es zudem mehrere große Anschlag- und Informationstafeln.

Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Stadtraum

Belange zu Klimaschutz und Klimaanpassung sind bisher in der Planung und Entwicklung im öffentlichen Raum nur zu geringem Maße angewendet worden. Besonders die Entsiegelung und Beschattung sollen zukünftig eine stärkere Rolle bei Planungen und Veränderungen im öffentlichen Raum einnehmen. Die Straßenzüge Nürnberger Straße und Bahnhofstraße mit ihren Rand- und Anliegerbereichen stellen den höchsten Betrachtungs- und Veränderungsbedarf dar. Eine strukturgebende Begrünung, die zusätzlich auch ein attraktives und strukturiertes Raumbild schafft, kann dabei ein erster Schritt sein.

3.3 BEVÖLKERUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND LEBENSUMFELD

INHALTE

Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Versorgungsinfrastruktur

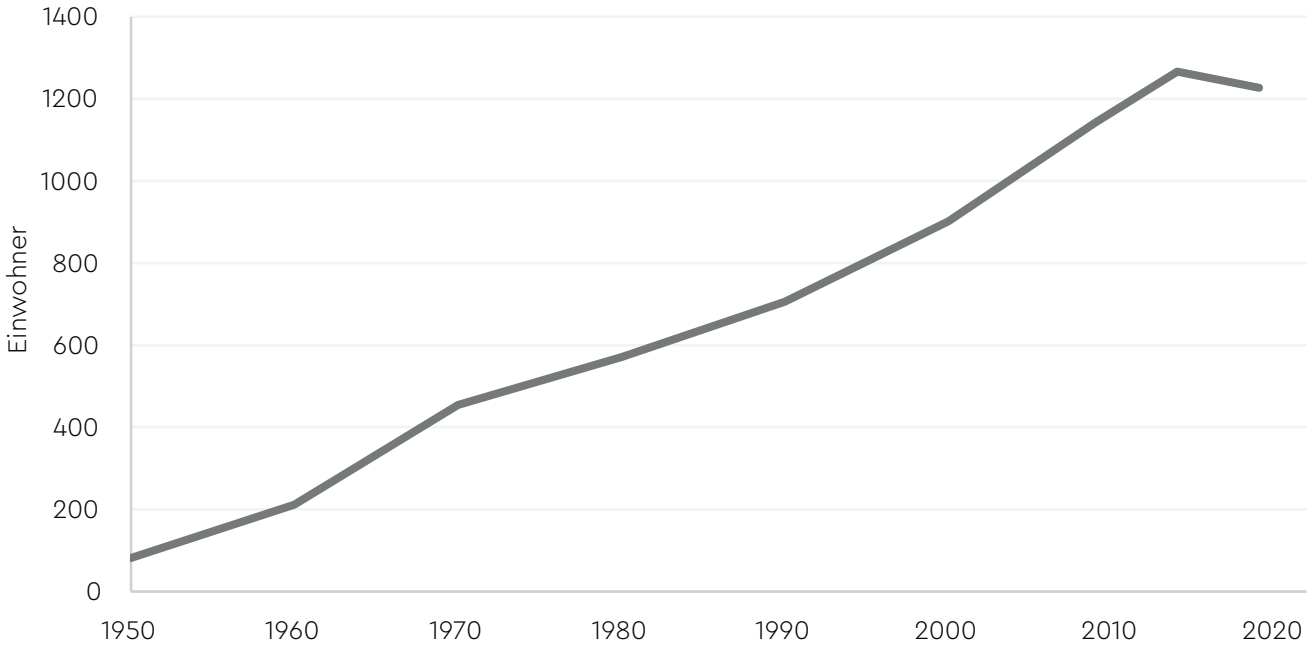
Freizeit- und Erholungsangebote, Kultur und Tourismus

Die Bevölkerungsentwicklung von Unterköblitz zeigt sich stabil mit einer leicht rückläufigen Tendenz. Trotzdem bleibt das Quartier ein beliebter Wohnstandort in der Gemeinde, zumal dieser ein vielseitiges Angebot an sozialen und gesellschaftlichen Infrastrukturen sowie Nahversorgungseinrichtungen bereitstellt. Eine Überalterung der Gesellschaft ist auch in Unterköblitz festzustellen. Die Ortsplanung und lokalen Akteure werden auf die gesellschaftlichen Veränderungen kontinuierlich reagieren müssen, um ein attraktives und ansprechendes Wohnumfeld und Versorgungsnetz aufrecht erhalten zu können.

Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

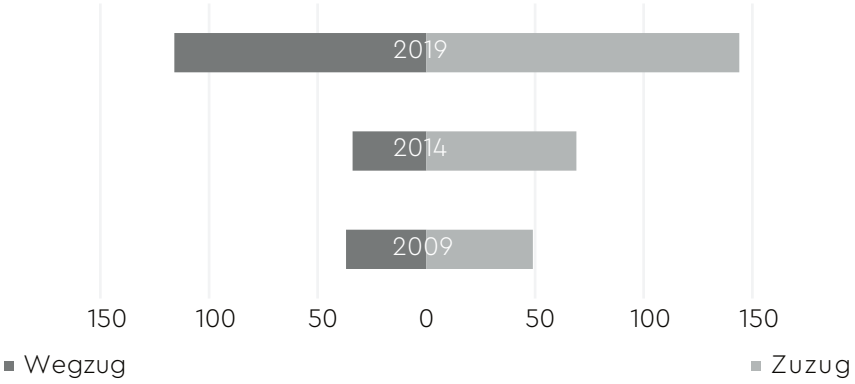
Seit Mitte der 2010er Jahre zeigt sich in der Kommune Wernberg-Köblitz die Entwicklung einer stagnierenden oder rückläufigen Tendenz der Bevölkerungszahlen. So auch im VU-Gebiet Unterköblitz. Deutlich wird ein „Knick", also rückläufige Zahlen, in der Bevölkerungsentwicklung seit 2015.

Abb. 11 | Statistik Kommunal Wernberg-Köblitz, Einwohnerstatistik Bevölkerungsentwicklung VU-Gebiet, 2021



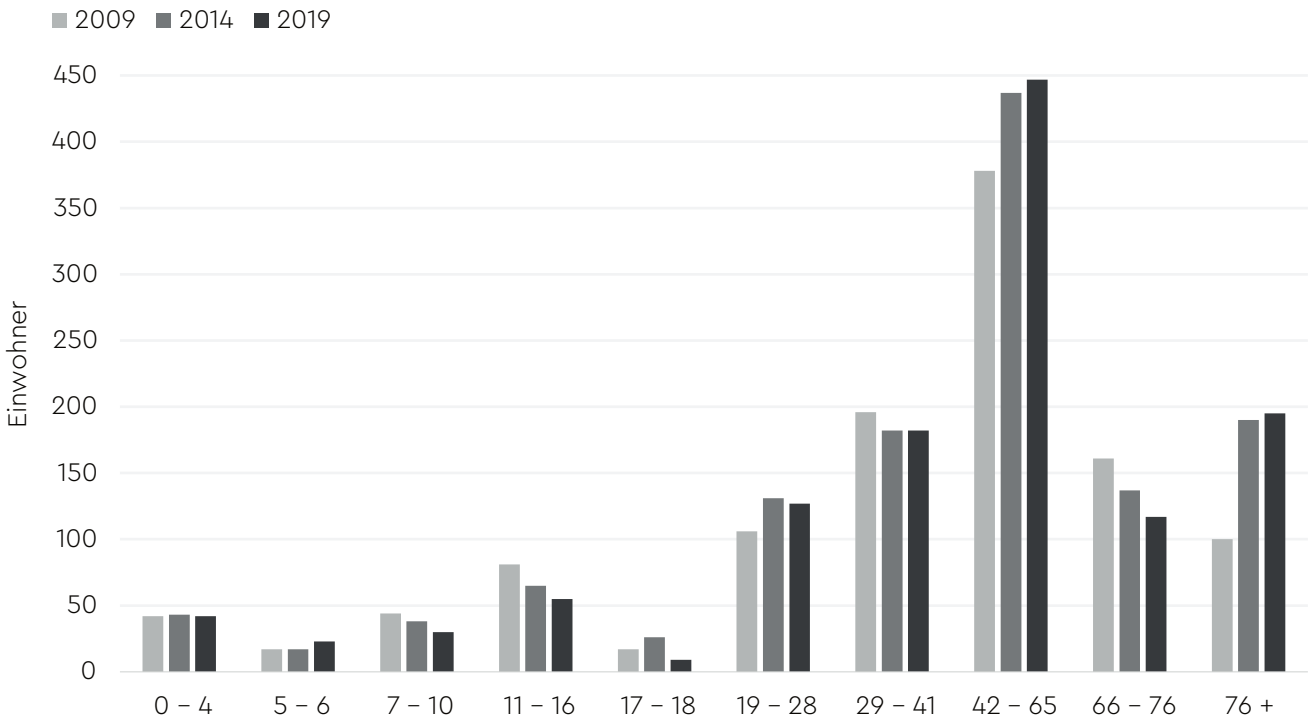
Die Wanderungssaldi in Unterköblitz sind seit 2009 stets positiv. Dennoch lässt sich neben einem Anstieg an Zugezogenen auch ein beträchtlicher Anstieg an Wegzügen feststellen. Die Grundlagendaten der Wanderungen differenzieren in diesem Fall nicht nach Altersklassen, dennoch zeichnet sich in Kombination mit der Entwicklung der Altersklassen (siehe Abb. 13) und der landkreisweiten Tendenz der Abwanderung junger Menschen eine Entwicklung ab, die bedeutende Auswirkungen durch die Abwanderungstendenzen der jüngeren Bevölkerung (Jugend) auf die zukünftige Siedlungsentwicklung in Unterköblitz haben können.

Abb. 12 | Statistik Kommunal Wernberg-Köblitz, Einwohnerstatistik Wanderungen VU-Gebiet, 2021



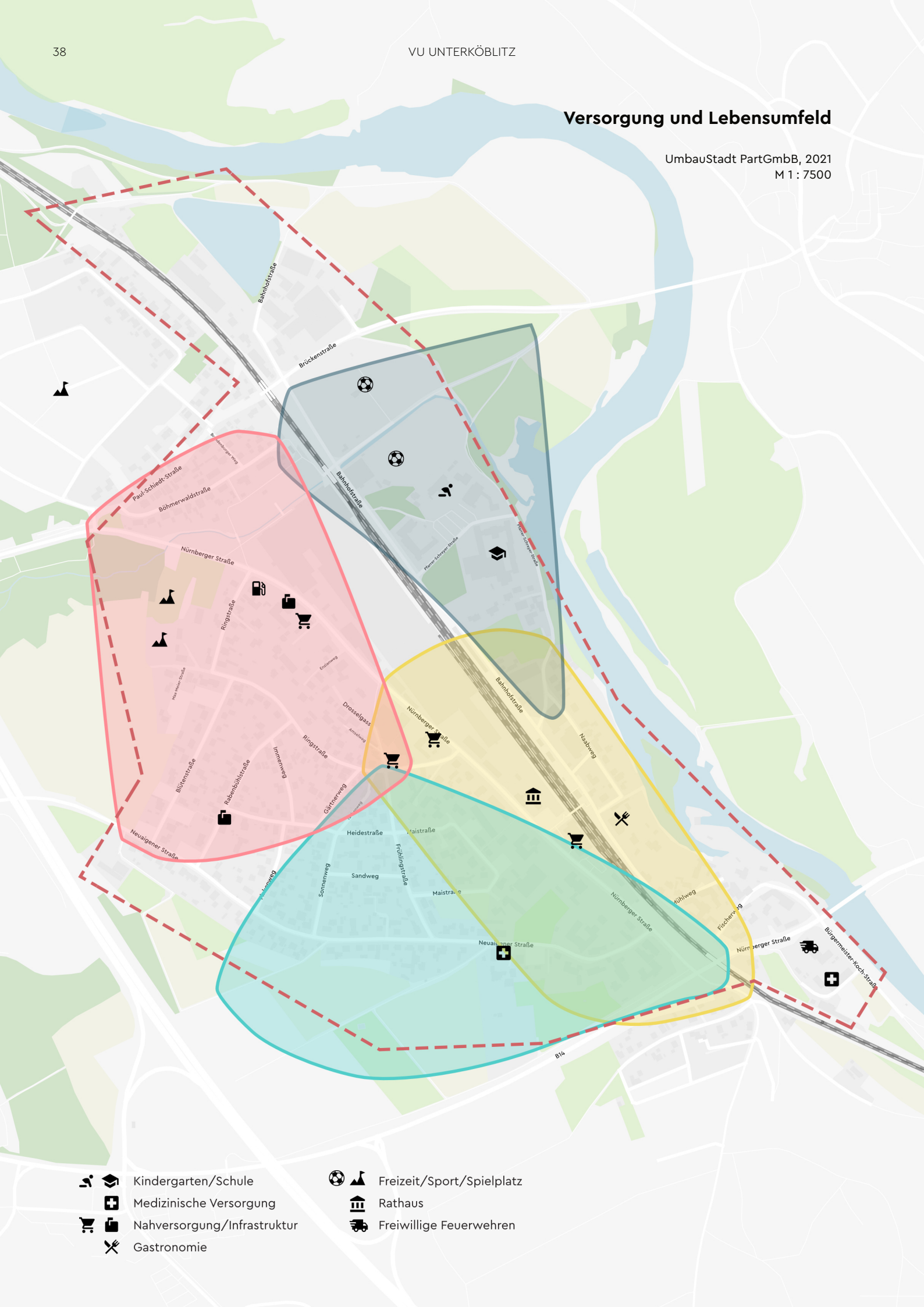
Die Altersstruktur der Bevölkerung in Unterköblitz entspricht der allgemeinen Tendenz einer zunehmenden Überalterung in der Gesellschaft. Diese Entwicklungstendenzen haben insbesondere Effekte auf die Wohnungsinfrastruktur und das soziale Umfeld.

Abb. 13 | Statistik Kommunal Wernberg-Köblitz, Einwohnerstatistik nach Altersgruppen VU-Gebiet, 2021



Versorgung und Lebensumfeld

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



Kindergarten/Schule
Medizinische Versorgung
Nahversorgung/Infrastruktur
Gastronomie
Freizeit/Sport/Spielplatz
Rathaus
Freiwillige Feuerwehren

Versorgungsinfrastruktur

Die Qualität des Wohn- und Lebensumfelds wird vor allem durch die vorhandenen Infrastrukturen im Quartier bestimmt. Unterköblitz besitzt mit dem Kindergarten, der Grund- und Mittelschule, dem Senioren- und Pflegeheim und der Kirchengemeinde St. Josef ein Grundangebot, das die Gesamtkommune und vor allem dem Quartier zu gute kommen. Die kompakte Ansiedelung der Einrichtungen am nordöstlichen Rand von Unterköblitz

Die Infrastrukturen des alltäglichen Bedarfs im Bereich der Grundversorgung nehmen sukzessiv ab. Der EDEKA-Markt an der Nürnberger Straße ist letzter zentraler Anlaufpunkt für Lebensmittel und für das Umfeld von hoher Bedeutung. Kleinere Läden oder Spezialmärkte/Ladenhandwerk (z.B. Bäckerei) waren in der Vergangenheit punktuell entlang der Nürnberger Straße zu finden. Derzeit wird im Bereich Lebensmittel neben der großen EDEKA-Filiale nur noch eine Metzgerei an der Hauptverkehrsstraße und ein Getränkemarkt in der Ringstraße betrieben. Somit nimmt das Quartier eine schwache Position als Einzelhandelsstandort ein, zumal es neben einer Gärtnerei und einer Töpferei (mit Poststelle) keine weiteren Einzelhandelsangebote in Unterköblitz gibt. Weitere Anlaufstellen des alltäglichen Bedarfs, Lebensmittelmärkte und Verbrauchermärkte anderer Sortimentsgruppen/ Fachmärkte sind konzentriert im Gewerbepark an der Autobahn niedergelassen oder vereinzelt im Ortsteil Wernberg zu finden.

Die nebenstehende Karte stellt die Infrastrukturversorgung der Daseinseinrichtungen dar. Es wird ersichtlich, welche Siedlungsbereiche mit Nahversorger, medizinischer Versorgung (Ärzte und Apotheken), Bildungs- und Erziehungseinrichtungen (Schule und Kindergarten) und Spiel- und Sportflächen tendenziell unterversorgt sind. Dabei wurde ein Einzugsbereich von 10 Minuten Fußweg gewählt.

Abb. 14 | Erreichbarkeit Infrastrukturen in Wernberg Köblitz

	Anzahl	Ø Minuten zu Fuß	Ø Minuten mit dem Fahrrad
Schule	1	12	8
Kindergarten	1	9	5
Supermarkt	3	10	6
Rathaus/Bürgeramt	1	14	10
Gaststätte	3	8	4
Spielplatz	2	7	3
Poststelle	2	5	2

Die medizinische Versorgung ist für die Gemeinde sichergestellt, dennoch könnte es in Zukunft aufgrund von Nachfolge- oder Nachbesetzungsproblemen zu Engpässen kommen. Die Gemeinde Wernberg-Köblitz stellt gemeinsam mit Nabburg und Pfreimd ein Mittelzentrum dar. Derzeit gibt es Überlegungen, ob ein medizinisches Versorgungszentrum (mit Apotheke) in Wernberg-Köblitz denkbar wäre.

Abb. 15 | EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Nürnberger Straße

Abb. 16 | Versorgung vor Ort









Abb. 17 | TSV Detag Wernberg Sporthalle in der Bahnhofstraße

Abb. 18 | TSV Detag Wernberg Sport- und Trainingsplätze

Abb. 19 | Kulturforum Wernberg-Köblitz e.V., kulturforum-wernberg-koeblitz.de, 2021

Abb. 20 | Theaterverein Wernberg-Köblitz, theaterverein-wernberg-koeblitz.de, 2021



Freizeit- und Erholungsangebote, Kultur und Tourismus

Die Naherholungs- und Freizeitangebote im Quartier sind geprägt vom umliegenden Natur- und Landschaftsraum. Die Naabaue ist hier wesentlicher Anlaufpunkt zum Aufenthalt, fürs Spazieren, Radfahren und auch für Wassersport (Kanu). Letzteres ist mitunter auch regional und touristisch bedeutsam, zumal mehrere Besucherinnen und Besucher Wernberg-Köblitz als Einstieg- und Ausstiegstelle ansteuern.

Des weiteren gibt es in Wernberg-Köblitz ein aktives Vereinsleben. Mit dem TSV Detag ist einer der größten Breitensportvereine der Region in Unterköblitz ansäßig. Die Sportinfrastrukturen reichen von einer Sporthalle, mehrere Fußball- und Trainingsplätze bis zu Tennisplätzen. Die Einrichtungen befinden sich konzentriert an der Bahnhofstraße nördlich des Kirchplatzes. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes des/der Vereinsheims/Sporthalle ist eine Nutzung nur noch eingeschränkt möglich. Ein Mehrzweckhallen-Neubau wird neben dem Schulgebäude derzeit umgesetzt und kann zukünftig einige Sportangebote und Trainingsräume bereitstellen. Wie man mit dem Gebäude, welches an den TSV Detag verpachtet ist (Grundstück im Firmenbesitz), weiter verfahren wird, ist derzeit noch unklar, da eine Sanierung einen hohe Investitionen mit sich trägt.

Die Wohnsiedlungen in Unterköblitz sind durchwegs mit ausreichend bis viel privatem Grün ausgestattet. Kinderspielplätze sind außer an der Schule / am Kindergarten noch am nördlichen Rand des Siedlungsrasters an der Max-Meier-Straße und außerhalb des Untersuchungsraums in der Jägerstraße (Feistelholz Spielplatz) zu finden. Das Angebot für Kinder und Jugendliche ist um einen Dirt-Bike-Park an der Max-Meier-Straße/Nürnberger Straße 2021 erweitert worden.

Das Kulturangebot in Wernberg-Köblitz wird von unterschiedlichen Einrichtungen und Vereinen getragen. Mit dem Kulturforum Wernberg-Köblitz und dem Theaterverein Wernberg-Köblitz (seit 1988) besitzt die Kommune zwei Vereinigungen, die wiederkehrend Veranstaltungen und Aufführungen durchführen (z.B. Vernissagen, Konzerte, Lesungen, „Wirtshaustheater" im Gasthof Zehenbartl). Weitere kulturelle und gesellschaftliche Akteure sind die örtlichen Kirchengemeinden, der Orts- und Kreisheimatpfleger und die Bildungseinrichtungen.



3.4 WOHNEN

INHALTE

Flächennutzung und Wohntypologien

Gebäudebewertung

Miet- und Kaufpreistrends

Bodenrichtwerte

Wohnqualitäten

Nachverdichtungspotenziale

In Unterköblitz lässt es sich gut wohnen. Längst ist der Ortsteil nicht mehr nur eine Werkssiedlung, sondern als gartenreicher Wohnstandort in Naturnähe und mit bester Verkehrsanbindung in der Region beliebt. Dennoch sind die Faktoren für eine Wohnzufriedenheit näher zu betrachten. Dazu gehören – im Kontext des Gesamtortes – die Nahversorgungsmöglichkeiten, wie auch die Anbindung an Freizeitmöglichkeiten. Am Bauzustand der Wohnhäuser lässt sich ablesen, wie sehr die Unterköblitzer mit ihrem Ortsteil zufrieden sind oder was in Zukunft zu sanieren oder zu ergänzen ist. Denn auch hier sind neue Anforderungen im Wohnen absehbar, ob bei der Senioren- oder bei der Familiengerechtigkeit.

Flächennutzung und Wohntypologien

Der Gebietscharakter von Unterköblitz ist eindeutig der eines Wohngebietes, das sich westlich der dominanten Werksanlagen der Flachglas-Fabrik (früher SIGLA) entwickelt hat. Im Bestand dominieren flächenmäßig Industrie- und Gewerbenutzungen, wobei die Wohnnutzung primär durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Auffällig ist der hohe Anteil an Grünland, Wasser- und Waldflächen, die den Ortsteil umgeben. Unterköblitz ist ein naturnaher und durchgrünter Ortsteil mit einer hohen Wohnqualität.

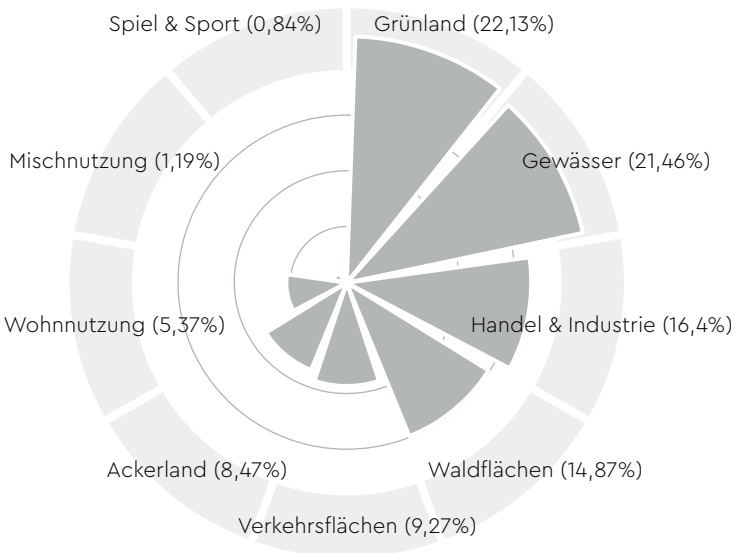
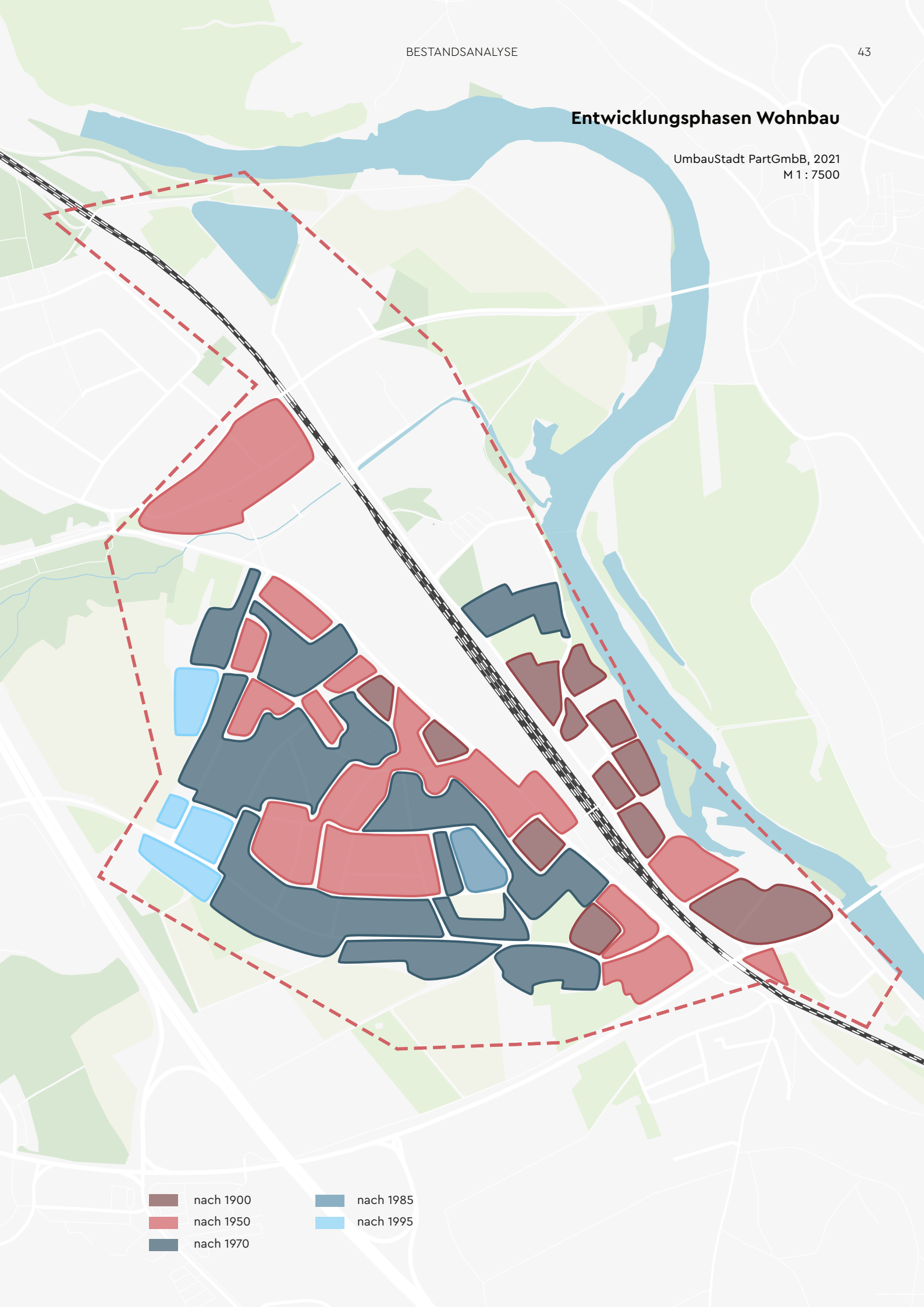


Abb. 21 | Anteile der Flächennutzungen in Wernberg Köblitz (nach FNP) , 2021

Entwicklungsphasen Wohnbau

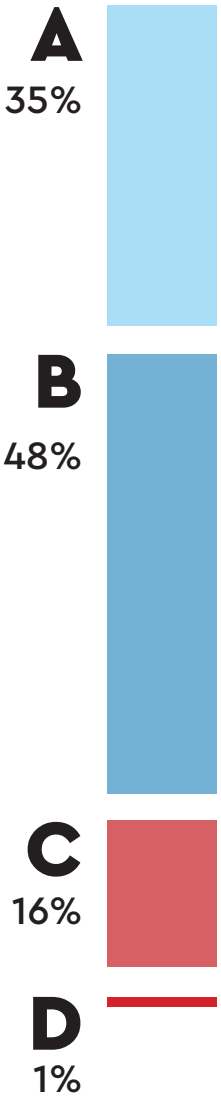
UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



In Unterköblitz dominiert als Bautyp und Wohnform eindeutig das Einfamilienhaus mit Gartenanschluss, manchmal auch Zweifamilienhäuser – sehr vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser. Dies ist eine Schlüsselqualität, die ein individuelles Wohnen nach eigenen Vorstellungen ermöglicht. Der Zusammenhang der Gärten mit der umgebenden Landschaft ergibt ein Lebensumfeld, das als naturnah bezeichnet werden kann.

Begonnen hat die jüngere Siedlungsgeschichte des Wohnens als Werkssiedlung der Glasfabrik westlich der Nürnberger Straße. So bot sich bis Anfang der 1960er Jahre eher ein Bild einzelner „Siedlungszellen" (s. Plan Entwicklungsphasen Wohnbau). Nach 1960 begann sich ein größerer Ortszusammenhang in Unterköblitz abzuzeichnen, d.h. der Ortsteil wurde zunehmend als kompaktes Siedlungsgebiet wahrgenommen, an der Nürnberger Straße kamen Gasthäuser und Geschäfte dazu. Die jüngste Abrundung des Siedlungsbildes erfuhr Unterköblitz zuletzt an seinem westlichen Rand.

Abb. 24 | Gebäudebewertung, eigene Erhebung, 2021



Gebäudebewertung

Die Vorbereitende Untersuchung betrachtet den Bauzustand im Betrachtungsbereich. Der Zustand der Wohngebäude ist gut und nur selten von Leerstand und Vernachlässigung geprägt. Gemäß dem Alter der Wohnhäuser kann man eine Bausubstanz voraussetzen, die gerade bei den Gebäuden bis ca. 1980 (also vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977) noch minimale Anforderungen der Energieeffizienz erfüllte. In Bezug auf Fenster und Heizungsanlagen hat man zwischenzeitlich fast flächendeckend nachgerüstet. Der Großteil der Wohnhäuser hat intakte und gepflegte Dächer und Fassaden.

Dennoch gibt es bei der Beurteilung einen großen Anteil der Kategorie B, d.h. Gebäude in guten Zustand, jedoch mit absehbarem Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten 10–15 Jahre. Das betrifft meist eine mögliche energetische Ertüchtigung der Fassade oder auch der Kellerdecken und Dächer. Ebenfalls sind teilweise großflächig versiegelte, d.h. geteerte Flächen auf Privatgrundstücken ein Gestaltungsfeld der Zukunft. Hier kann neben der ästhetischen Option eine offenere Oberfläche Regenwasser besser binden und Hitzestau vermeiden.

A – Sehr guter Zustand – 35%

B – Guter Zustand – 48%
Sanierung einzelner Elemente (Fenster, Dach, Fassade) innerhalb der kommenden 10 Jahre wahrscheinlich.

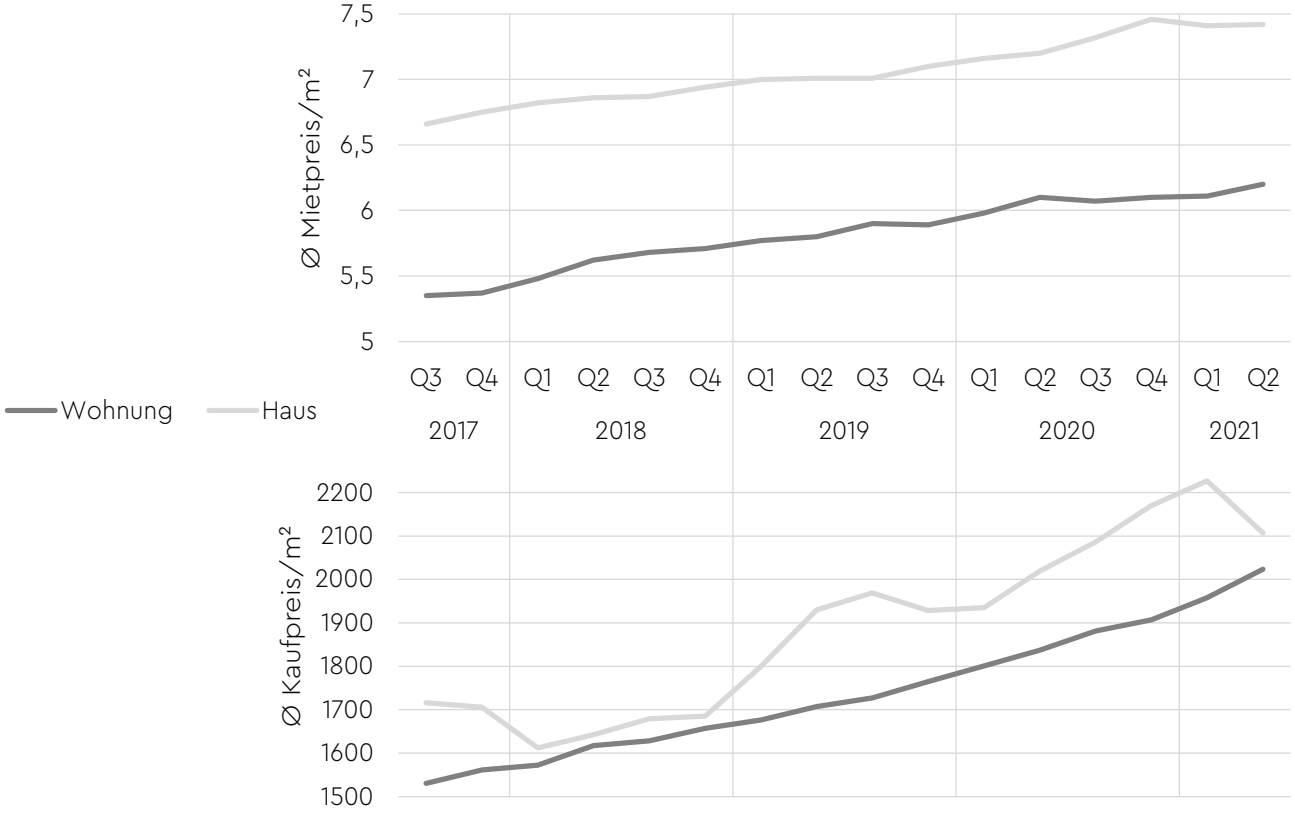
C – Befriedigender Zustand – 16%
Sichtbarer Sanierungsbedarf an Fassade, Dach oder Fenstern, bzw. im privaten Außenbereich

D – Gebäude mit sichtbaren Mängeln – 1%
Unterlassene Sanierungsaktivität ist an mehreren Gebäudeelementen sichtbar.

Miet- und Kaufpreistrends

Im Folgenden ist die Auswertung einer stichprobenartigen Analyse beim Online-Immobilienanbieter Scout24 dargestellt, die am 23.06.2021 durchgeführt wurde.

Abb. 22 | Preisentwicklung Miet- und Kaufpreise, 2017–2021
immobilienscout24.de



Preisentwicklung Wernberg Köblitz, Immobilienscout24.de, 2021

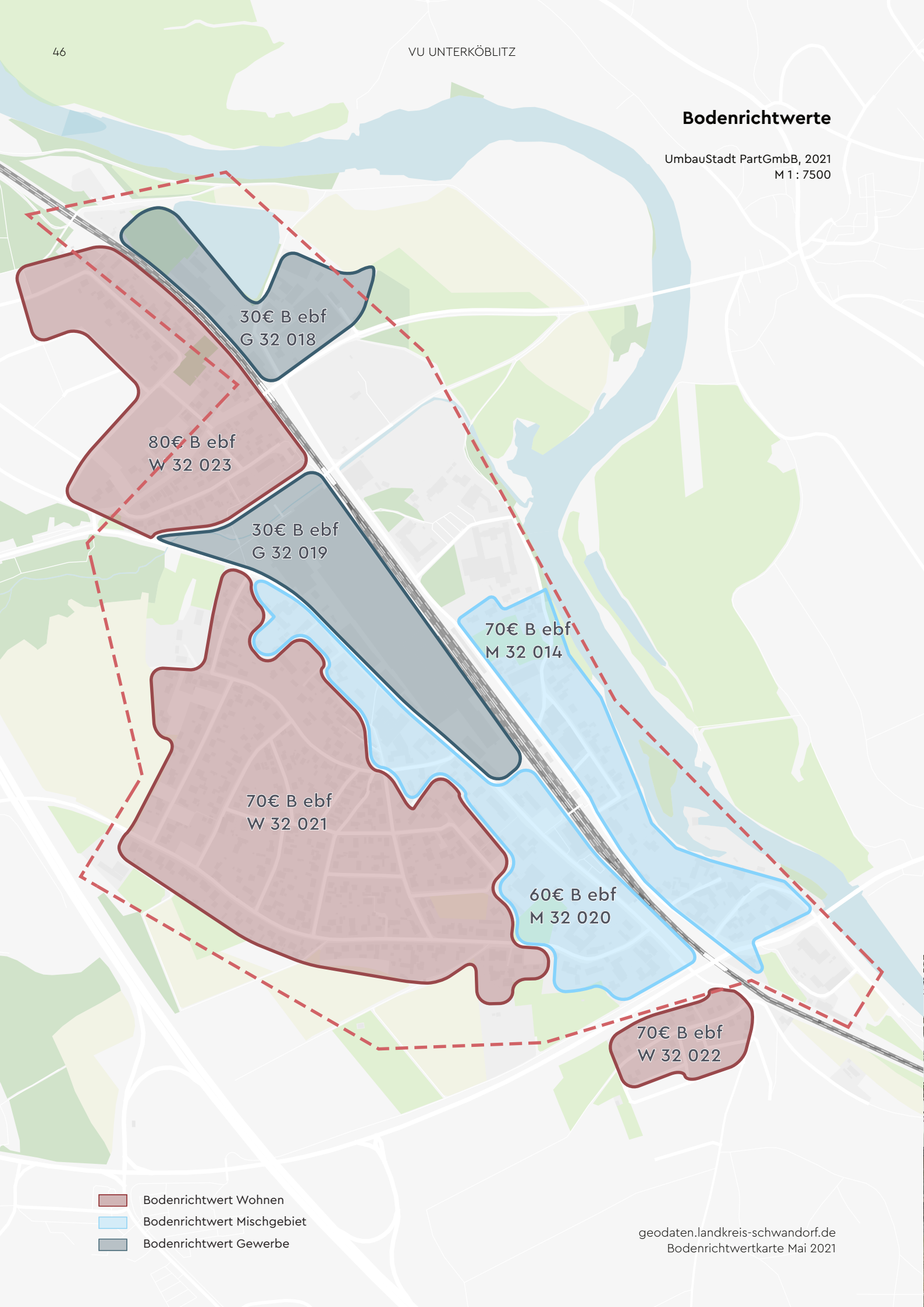
Der durchschnittliche Immobilienpreis für Häuser zur Miete ist seit Q3 2017 um insgesamt 11% gestiegen. Der durchschnittliche Immobilienpreis für Häuser zum Kauf ist seit Q3 2017 um insgesamt 23% gestiegen. Der durchschnittliche Immobilienpreis für Wohnungen zur Miete ist seit Q3 2017 um insgesamt 16% gestiegen. Der durchschnittliche Immobilienpreis für Wohnungen zum Kauf ist seit Q3 2017 um insgesamt 32% gestiegen.

Abb. 23 | Kauf- und Mietpreistrends, Immobilienscout24.de, 2021

	Kaufpreis II. Quartal 2021	Trend des Kaufpreises	Mietpreis II. Quartal 2021	Trend des Mietpreises
Wohnung in Wernberg-Köblitz	2.023,00 €/m²	+3,3 %	6,20 €/m²	+1,5 %
Haus in Wernberg-Köblitz	2.107,00 €/m²	-5,4 %	7,42 €/m²	+0,1 %
Wohnung im Lkr. Schwandorf	2.203,00 €/m²	+3,3 %	6,74 €/m²	+1,5 %
Haus im Lkr. Schwandorf	2.342,00 €/m²	+5,1 %	6,95 €/m²	+0,1 %

Bodenrichtwerte

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



geodaten.landkreis-schwandorf.de
Bodenrichtwertkarte Mai 2021

geodaten.landkreis-schwandorf.de
2021

Bodenrichtwerte
Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte in Unterköblitz liegen im Vergleich zu den landkreisweiten Bodenrichtwerten (Landkreis Schwandorf) im Durchschnitt.

Wohnwünsche und Wohnqualitäten
Da der Markt Wernberg-Köblitz bisher über keine eigene Wohnwunscherhebung verfügt, müssen hier die wichtigsten, aktuellen Nachfragetrends aus den Wohnwunscherhebungen vergleichbarer Kommunen mit den Besonderheiten und Gebietscharakteristiken von Unterköblitz abgestimmt werden.

Standortbezogene Vorzüge:
- → gute Erreichbarkeit des Wohnortes
- → ruhige Lage, stabiles soziales Umfeld
- → grünes und wasserbezogenes Umfeld
- → gute und gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten

Wohnungsbezogene Vorzüge:
- → helle, gut besonnte Räume
- → großzügiger Garten, Balkon oder Terrasse
- → seniorengerechter (barrierefreier) Ausbau
- → große Küche und geräumiges Bad
- → ausreichende Abstellmöglichkeiten
- → Stellplatz

Neben den aufgezählten Wünschen an die Qualität der Wohnung, spielt auf die „bezahlbare Miete" oder der „finanzierbare Kaufpreis" eine entscheidende Rolle, wobei bei Eigenheimen der „Wiederverkaufswert" eine wichtige Rolle spielt.

Abb. 25 | Wohnbebauung Bahnhofstraße

Abb. 26 | Wohnbebauung Maistraße





Markt Wernberg-Köblitz, 2021

Nachverdichtungspotentiale

Um die Flächen des VU-Gebiets, welche bereits als Bauland gewidmet aber nicht bebaut sind, zu erfassen, wurde auf das Baulückenkataster der Kommune Wernberg-Köblitz zurückgegriffen. So wurden die Daten händisch mit Orthofotos/Luftbildern abgeglichen und die Nachverdichtungspotentiale, also die gewidmeten und freien Planungsflächen der Baulandreserven, markiert. Die Potentiale für freistehende Einfamilienhäuser als auch für dichtere Wohnformen konzentrieren sich hauptsächlich in der Wohnsiedlung, die an das Flachglasareal grenzt. Mehrere – auch kleinere – freie Grundstücke können identifiziert werden. Sie sind jetzt schon grundsätzlich willkommene „grüne Pausen" im Siedlungsbild. Abgestimmt auf einen Freiflächenbedarf im Quartier kann hier nachverdichtet werden. So ist eine Entwicklung in Unterköblitz möglich, die ohne Neuausweisung und -erschließung von Grünland zusätzliches Bauland mobilisieren kann.

Abb. 27 | Wohnsiedlung Rotenbühlstraße

Abb. 28 | Wohnbebauung Neuaigener Straße/Ringstraße

Abb. 29 | Nachverdichtungspotential Maistraße

Abb. 30 | Nachverdichtungspotential Neuaigener Straße



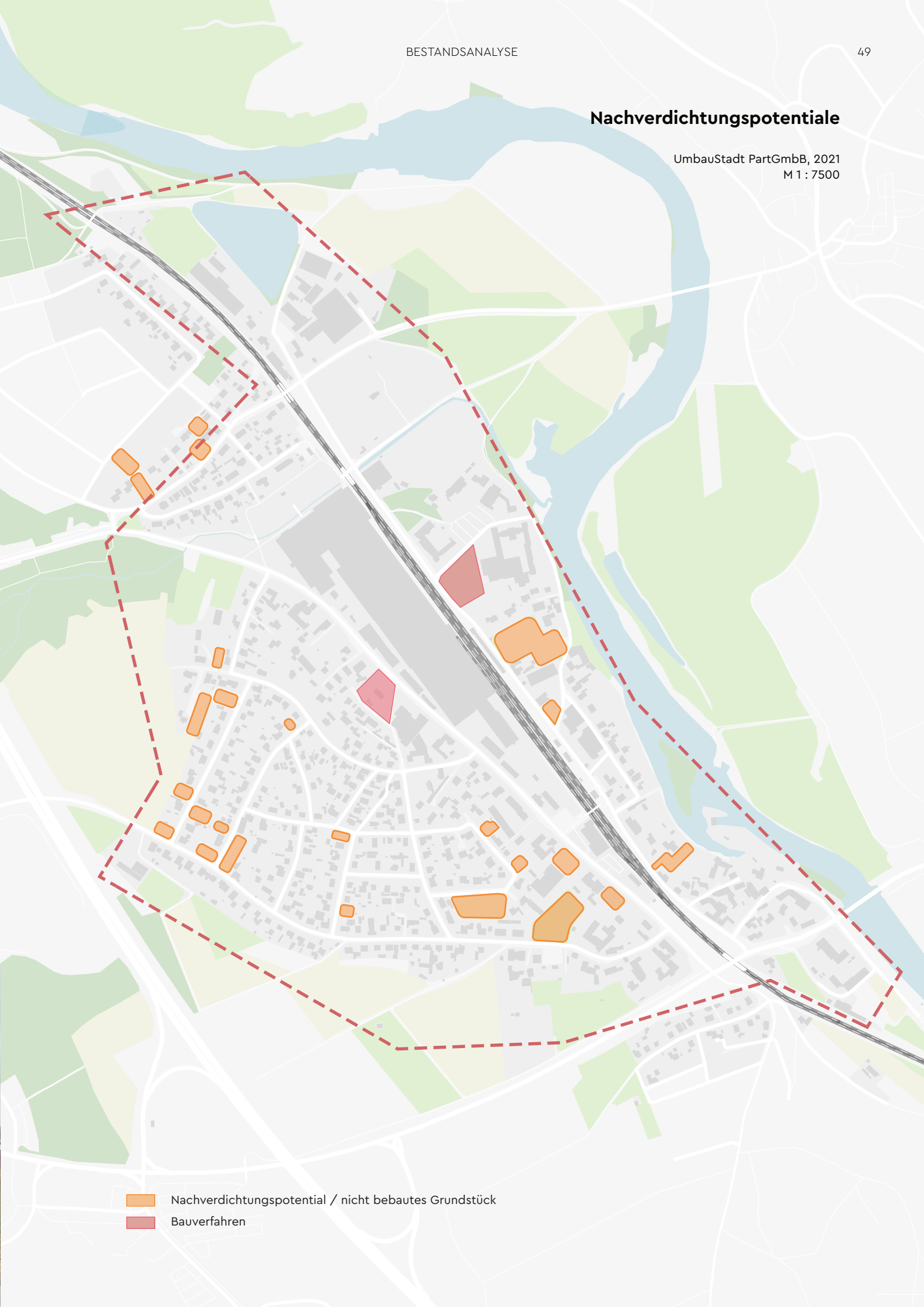






Nachverdichtungspotentiale

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



3.5 WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

INHALTE

Wirtschaftsstruktur – Sektoren, Branchen und Entwicklung

Standortfaktoren, Arbeitsplätze und Pendlerströme

Flachglas Wernberg GmbH

Beginnend mit der Glasindustrie in den 1930er Jahren und den infrastrukturellen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte hat sich Wernberg-Köblitz zu einem attraktiven Industrie- und Wirtschaftsstandort geformt. Die Unternehmen im Ort sind wichtige Arbeitgeber in der Region. In Unterköblitz ist die Flachglas Wernberg GmbH weiterhin dominant im Raum und auch im Alltag der Bewohnerschaft spürbar. Die kleinteiligen Geschäftstätigkeiten an der Nürnberger Straße verschwinden zunehmend, was sich auch negativ auf die Versorgungs-infrastruktur und die Wohnqualität des Quartiers auswirken wird.

Wirtschaftsstruktur – Sektoren und Branchen

Gemäß der Wirtschaftssektoren hat sich Unterköblitz weg von einer Agrargesellschaft und Industriegesellschaft, hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft und Wissens- und Informationsgesellschaft entwickelt. Neben dem Primärsektor (bodenintensive Produktion), Sekundärsektor (kapitalintensive Produktion) und Tertiärsektor (arbeitsintensive Produktion) wird ein Quartärsektor (informationsintensive Produktion) abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist eine Folge der Heterogenität des Dienstleistungssektors.

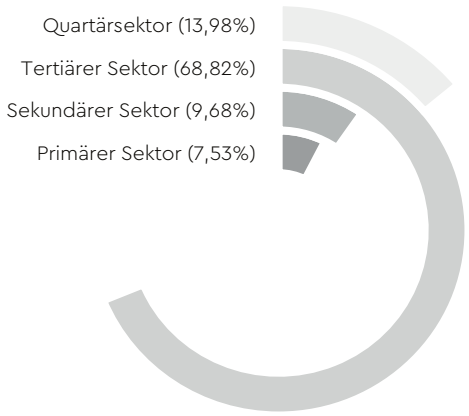
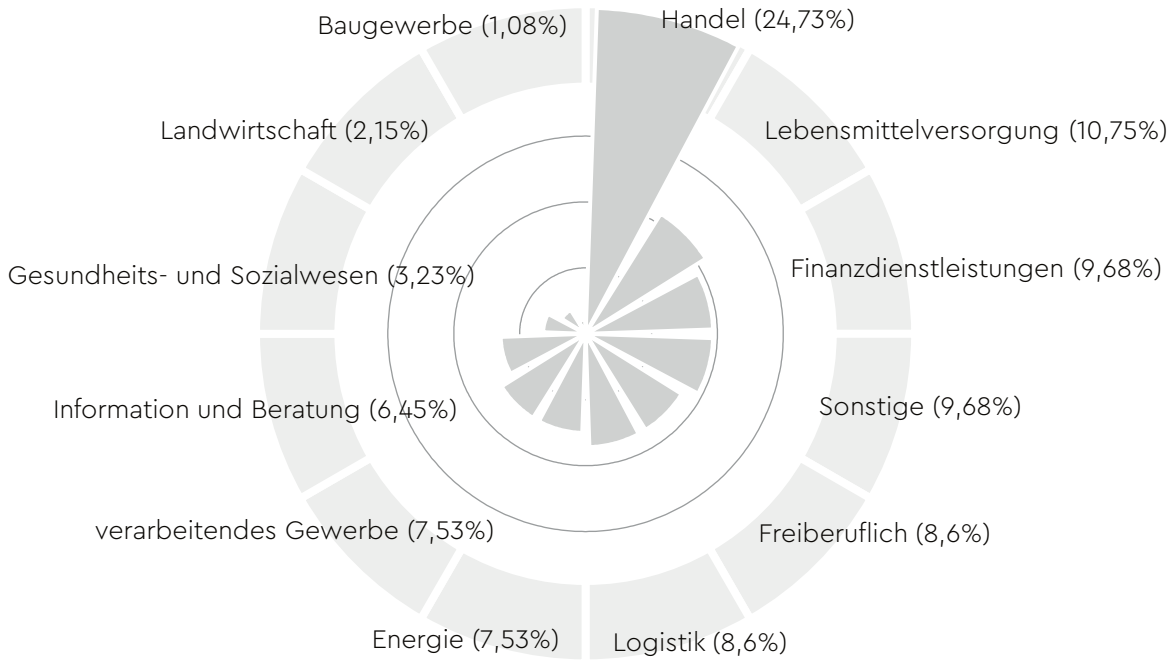


Abb. 31 | Wirtschaftssektoren Wernberg-Köblitz, 2021

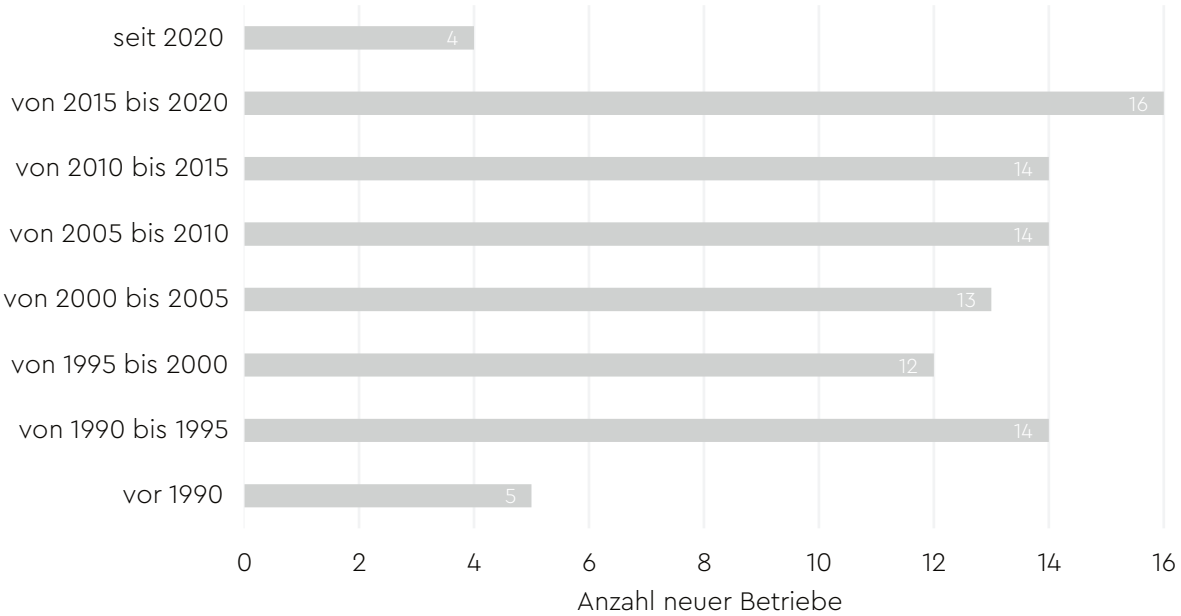
Die Verteilung der Branchen gibt einen Überblick, wie die Wirtschaft in Unterköblitz strukturiert ist und welche Branchen überwiegen und somit den Ort in vielerlei Hinsicht prägen. Die Branchen Handel und Lebensmittelversorgung sind dabei am stärksten vertreten.

Abb. 32 | Wirtschaftsbranchen Wernberg-Köblitz, 2021



Der zeitliche Verlauf der absoluten Anzahl der Betriebsgründungen in Unterköblitz zeigt, dass sich ein positiver Trend abzeichnet. Die Anzahl neu gegründeter Betriebe ist zwar Mitte der 90er Jahre leicht zurückgegangen, jedoch seitdem stets gestiegen. Wie die aktuelle Entwicklung der Betriebsgründungen im VU-Gebiet sich durch die Covid-19-bedingten Wirtschaftskrise darstellt, kann aufgrund nicht vorhandener Daten, nur bedingt bzw. nicht aufgezeigt werden.

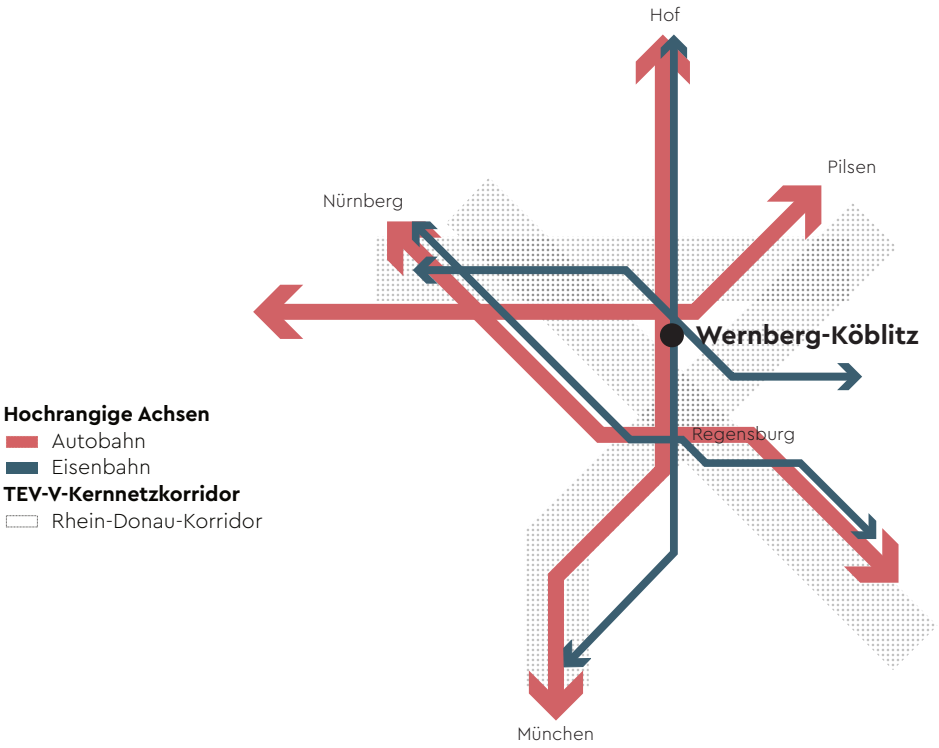
Abb. 33 | Betriebsgründungen Unterköblitz, 2021



Standortfaktoren, Arbeitsplätze und Pendlerverflechtungen

Wernberg-Köblitz kann durch die räumliche Lage und Nähe zu hochrangigen Verkehrsinfrastrukturen sehr gute Standort- und Rahmenbedingungen vorweisen. Somit ist die Kommune besonders im Wirtschaftlichen Sektor attraktiv. Die beheimateten Unternehmen sind für die Bewohnerinnen und Bewohner aus der Gemeinde und aus dem regionalen Umfeld wichtige Arbeitgeber. Mit den wirtschaftlichen und Standortvorteilen steigt somit auch die Attraktivität von Wernberg-Köblitz als Wohnstandort, das sich in einer stetigen Wohnraumnachfrage äußert.

Abb. 34 | Verkehrsinfrastrukturachsen Landkreis Schwandorf



Statistischer Auswertungen zufolge sind mehr als ein Drittel der beschäftigten Arbeitnehmer in Wernberg-Köblitz im Handel, Verkehr und Gastgewerbe (43%) und ein weiteres Drittel im produzierenden Gewerbe (32%) tätig. Die restlichen Beschäftigten arbeiten als öffentliche, private (7%) oder Unternehmens-Dienstleister (18%). Die Arbeitslosenzahlen sind nach stärkerem Anstieg zwischen 2014 und 2016 in den vergangenen Jahren wieder rückläufig (2018: 1%). Besonders in der Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen ist ein sichtbarer Rückgang seit 2016 erkennbar (absolute Zahlen – 2016: 16, 2018: 7).

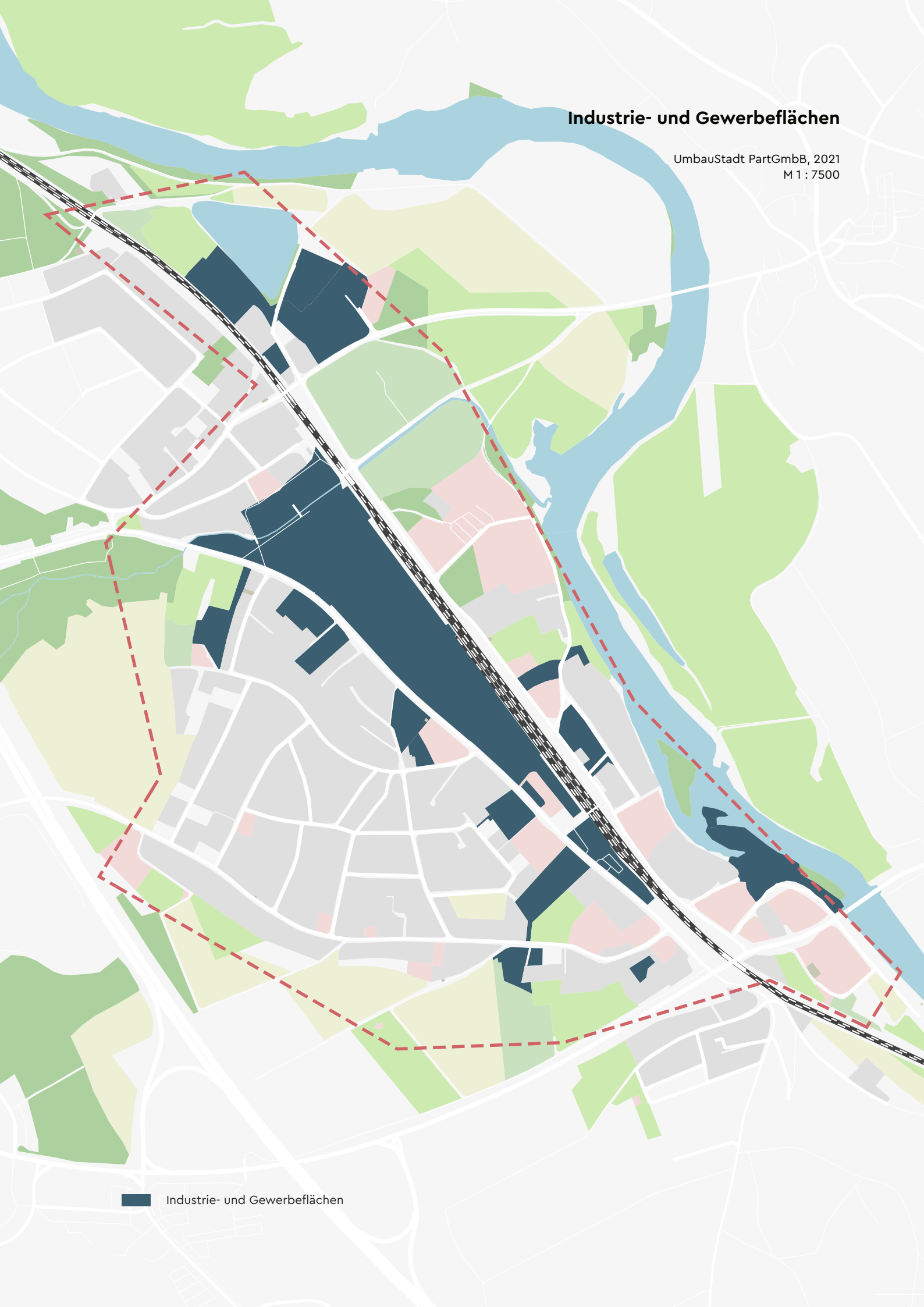
Statistik Kommunal Wernberg-Köblitz, 2020

Während der Landkreis Schwandorf ein negatives Pendlersaldo aufweist (mehr Auspendler als Einpendler) gehört Wernberg-Köblitz zu den Einpendlergemeinden. Der Produktionsstandort der Flachglas Wernberg GmbH in Unterköblitz, das Logistikzentrum von Conrad Electronics und die mittelständischen Unternehmen tragen hier sicherlich einen Großteil dazu bei.

Agentur für Arbeit, 2020
Pendleratlas, online, 2021

Industrie- und Gewerbeflächen

UmbauStadt PartGmbB, 2021
M 1 : 7500



Flachglas Wernberg GmbH
Die Flachglas Wernberg GmbH ist einer der europäischen Marktführer in der Veredelung von Glas. Das mittelständische Unternehmen fertigt Funktionsgläser und Spezialverglasungen für Gebäude und Fahrzeuge an.

Flachglas.de, online, 2021

Ende des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts setzte in der damals entlegenen Oberpfalz der Strukturwandel in der Glasindustrie ein. Die Glashütten, die auf die holzreichen Wälder Ostbayerns zur Gewinnung von Brennstoffen und Pottasche angewiesen waren, suchten nun die Nähe zur Eisenbahn und hochrangigen Infrastruktur, um günstiger Rohstoffe beschaffen und produziertes Glas absetzen zu können.

coris.eu/ClusterMenü/Glas/tabid/428/Default.aspx
online, 2021

Mit dem 2. Weltkrieg kamen Heimatvertriebene und Geflüchtete, welche die Glasindustrie auch in Unterköblitz mit aufbauten und damit zum Strukturwandel des Ortes beitrugen. Durch den wirtschaftlichen Aufschwung (DETAG, SIGLA, Flachglas) bedingte Bevölkerungswachstum entstand die Notwendigkeit, das Siedlungsgebiet und die gesellschaftlichen Anlaufstellen zu erweitern (z.B. Bau der Erlöserkirche um 1952). In den Folgejahren ist das Ortsumfeld Unterköblitz immer weiter gewachsen. Die Wohnareale an der Flanke des Industriegebiets haben sich als Einfamilienhausgebiete flächenmäßig ausgedehnt, das Rathaus und das Gemeindezentrum sind am Bahnhof entstanden. Die Schule und der Kindergarten haben sich im Nordosten angesiedelt. Ein gutes und nachbarschaftliches Zusammenleben konnte in Unterköblitz durch das Aktivsein traditioneller Träger der Gemeinwesenarbeit wie zum Beispiel der Kirchen und Gemeindezentren unterstützt werden. In Verbindung zur Flachglas Wernberg GmbH steht auch der 1956 gegründete TSV Detag Sportverein und die dazugehörige TSV-Halle an der Bahnhofstraße.

total-lokal.de/pdf/92533.pdf.
online, 2021

Die Flachglas Wernberg GmbH war somit für Unterköblitz das Initialkapital für die bisherige Ortsteilentwicklung. Das SEK beschreibt die „Flachglas" als nach wie vor für viele Bürger aber auch im Ortsbild Mittelpunkt des Lebens und sei untrennbar mit dem Ort verbunden. Auch in Zukunft wird die Flachglas Wernberg GmbH das Quartier weiter prägen. Die Überlegungen den Produktionsstandort bzw. Teile davon aus Unterköblitz abzuziehen sind aufgrund nicht geeigneter Voraussetzungen in Weiherhammer nicht weiterverfolgt worden. Vielmehr werden interne Abläufe optimiert und Anpassungen bei Brandschutz, Lärmemission und im energetischen Bestand durchgeführt. Angesichts der großen Anzahl an Lieferverkehren die zum und vom Standort kommen, ist besonders das unmittelbare Umfeld emissionsbedingt beeinträchtigt. Eine Standortoptimierung kann daher auch verbesserte Lösungen im Bereich Logistik liefern.

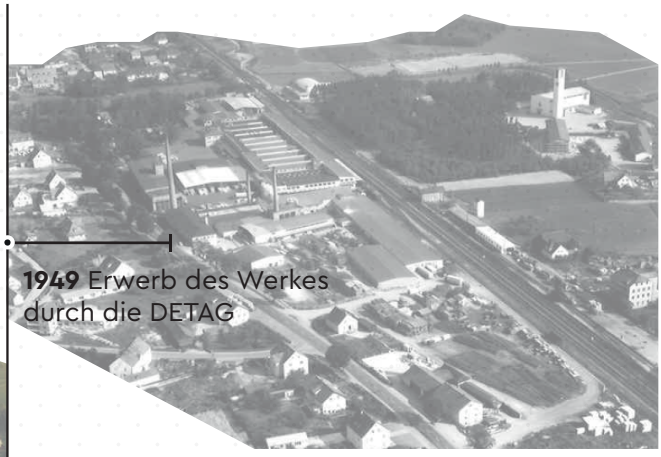
Wernberg-Köblitz 2030,
Entwicklungskonzept Leerstand-Potentiale, S 7f.

Abb. 35 | links: Flachglas Wernberg GmbH, Zeitleiste, flachglas.de, 2021

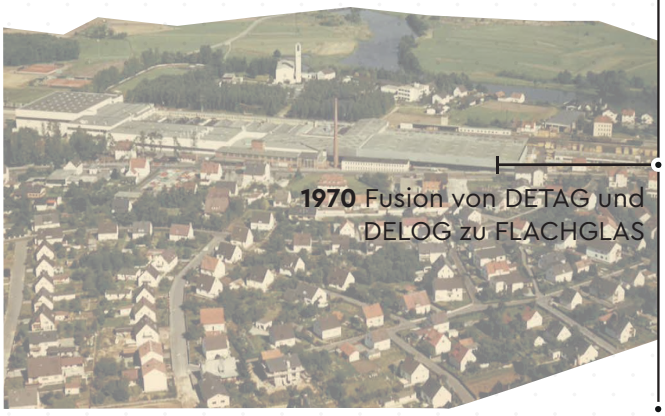


1938 Gründung eines Zweigwerks der Sicherheitsglas SIGLA GmbH in Unterköblitz

1946 Das Werk wird von der Deutschen Tafelglas AG (DETAG) gepachtet



1949 Erwerb des Werkes durch die DETAG



1970 Fusion von DETAG und DELOG zu FLACHGLAS

1980 Übernahme der Aktienmehrheiten durch Pikington plc.



1999 Herauslösung des Werkes aus dem Pilkington-Konzern und Verselbständigung zur FLACHGLAS Wernberg GmbH

1999 Gründung des Mitarbeiter Beteiligungsmodells

Die Besonderheit des Mitarbeiter-Beteiligungsmodells ist, dass die Mitarbeiter-Beteiligungs-GmbH 51% des Unternehmenskapitals der Flachglas Gruppe hält.



seit 2005 Expansion durch Erwerb & Fusion

3.6 MOBILITÄT, VERKEHR UND BARRIEREFREIHEIT

INHALTE

Verkehrsinfrastrukturelle Einbettung und Erschließung innerhalb der Kommune

Motorisierter Individualverkehr (MIV), Stellplatzversorgung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Fuß- und Radverkehr, Wegebeziehungen im Ortsteil und in der Kommune

Barrierefreiheit

Alternative Mobilitätsformen, Mobilität der Zukunft

Der Ortsteil Unterköblitz zeichnet sich hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsanbindung durch einen besonders guten Anschluss ans hochrangige Straßennetz aus, aber auch eine direkte Erschließung durch das Bahnnetz ist gegeben. Darüber hinausgehend erscheint im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere die lokale Mobilität in Unterköblitz als wichtiger Baustein in der künftigen räumlichen Entwicklung. Verbesserte Wegeverbindungen, erhöhte Wegequalität und Barrierefreiheit sowie neue Mobilitätsangebote können zentrale Entwicklungsziele für die Zukunft sein.

Verkehrsinfrastrukturelle Einbettung und Erschließung innerhalb der Kommune

Wernberg-Köblitz wird durch zwei hochrangige Straßenverbindungen und eine überregional bedeutende Bahnstrecke erschlossen und weist damit eine vergleichsweise sehr gute verkehrinfrastrukturelle Anbindung und Einbettung auf. Über die Autobahn A 93 können die nahegelegenen Nachbarkommunen im Naabtal sowie die Städte entlang der Achse Hof – Regensburg erreicht werden, darüber hinaus auch die Zentralräume Regensburg und München. Die Autobahn A 6, deren letztes Teilstück in Bereich Wernberg-Köblitz erst im Jahr 2008 eröffnet wurde, verläuft als Ost-West-Verbindung zwischen den Zentralräumen Mannheim/Heidelberg und Nürnberg einerseits sowie (inklusive der tschechischen Autobahn-Fortsetzung) Pilsen und Prag andererseits. Wernberg-Köblitz zeichnet sich damit insbesondere auch durch die gut ausgebaute Straßenverbindung nach Tschechien aus – ein Umstand der vor allem für die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch für die engere kulturelle und gesellschaftliche Verflechtung der grenznahen Räume beider Länder von Bedeutung ist. Von Wernberg-Köblitz aus können die beiden Autobahnen über zwei Anschlussstellen (siehe Abb. 36) erreicht werden, wobei sich die Anschlussstelle Wernberg-Köblitz an der A 93 in unmittelbarer Nähe zum gegenständlichen VU-Gebiet in Unterköblitz befindet. Über die Bahnstrecke Hof – Weiden – Schwandorf – Regensburg ist Wernberg-Köblitz an das Bahnnetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Betreiberin der Regionalbahnlinien auf der Strecke ist aktuell die Oberpfalzbahn. Die Elektrifizierung der Strecke ist in Planung, womit sich mittelfristig eine zusätzliche Aufwertung und Betriebsoptimierung ergeben wird.

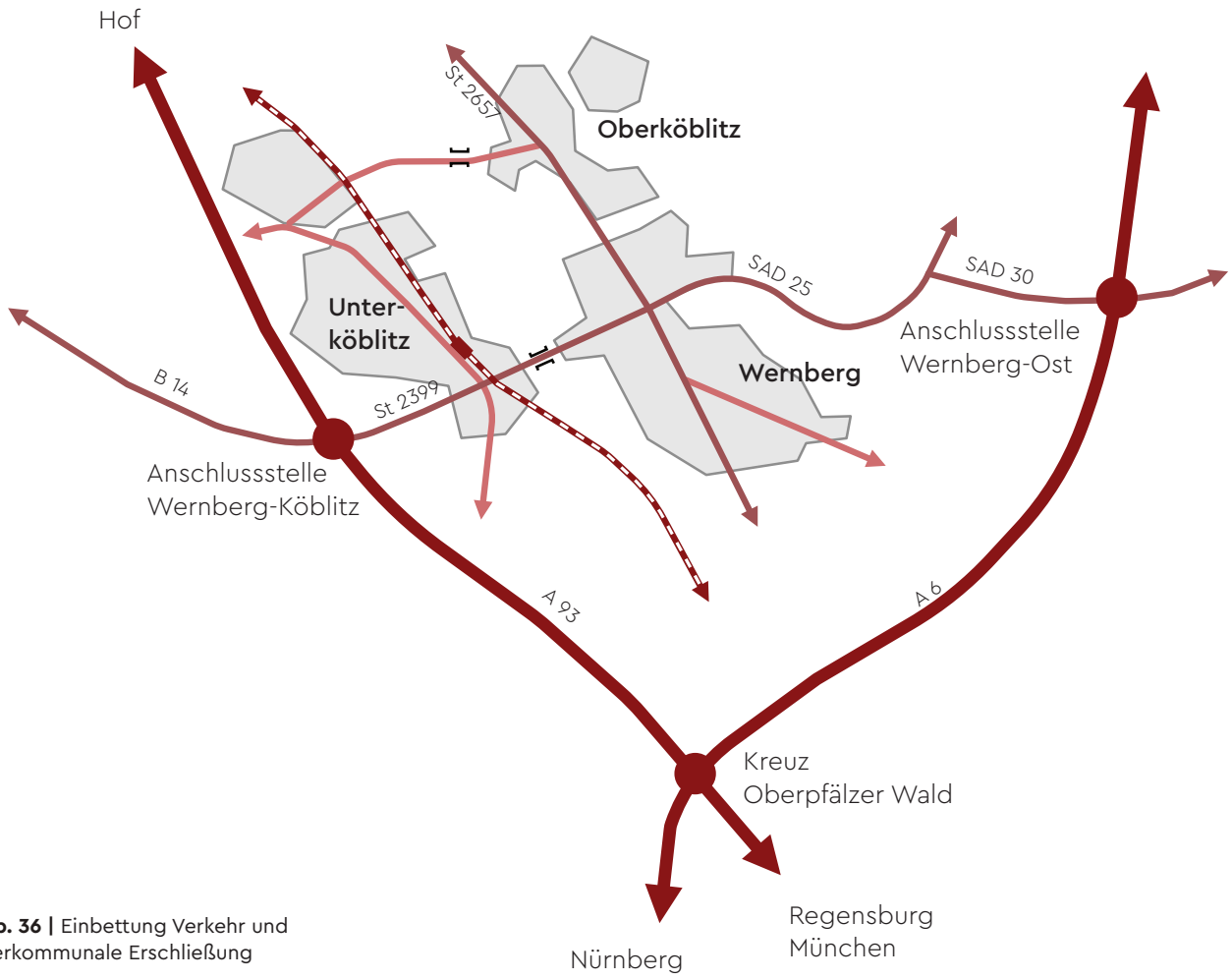


Abb. 36 | Einbettung Verkehr und interkommunale Erschließung

Innerhalb der Kommune sind die Ortsteile Wernberg, Oberköblitz und Unterköblitz über mehrere Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen miteinander verbunden. Durch den Umstand, dass sich etliche Zentrums- und Versorgungsfunktionen im Ortsteil Wernberg befinden, ist für Unterköblitz insbesondere die Straßenverbindung über die Nürnberger Straße und B14 von großer Bedeutung hinsichtlich der Erschließung und Verbindung innerhalb der Kommune. Der Großteil des lokalen Straßenverkehrs verteilt sich einerseits auf diese Ost-West-Verbindung sowie andererseits auf die St 2657 als Nord-Süd-Verbindung zwischen Wernberg und Oberköblitz (siehe Abb. 36). Eine besondere Lagegunst wird dem gegenständlichen Untersuchungsgebiet in Unterköblitz zweifelsohne hinsichtlich der direkten Lage am Bahnhof von Wernberg-Köblitz zuteil. Dieser Vorteil hinsichtlich der lokalen Mobilität und kurzer Wege zum Bahnhof hebt Unterköblitz gegenüber den anderen Ortsteilen hervor und stellt eine optimale Ausgangsbasis für die nachhaltige Weiterentwicklung der lokalen Mobilität dar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie bereits zuvor beschrieben, zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch seine attraktive Anbindung an das Bahnnetz aus. Der Bahnhof Wernberg stellt sowohl für die einzelnen Ortsteile des Marktes, als auch für viele der benachbarten Kommunen den nächstgelegenen Anschluss ans Bahnnetz dar. Er wird im Stundentakt von einer Regionalbahnlinie zwischen Regensburg und Marktredwitz bedient. Der Bahnhof bildet zudem mit zwei lokalen Buslinien einen kleinen ÖPNV-Knoten für den Raum um Wernberg-Köblitz. Zum einen ist hierbei die Bus-

linie 123 zu nennen, die auf der Relation Kötschdorf – Wernberg-Köblitz – Nabburg verkehrt sowie die Linie 126, welche die Orte Maierhof, Neunaigen und Saltendorf an Wernberg-Köblitz und Nabburg anbindet. Die gute Anbindung besteht zwar in Nord-Süd-Richtung, allerdings nicht in Ost-West-Richtung.

Als lokales ÖPNV-Angebot kommt zudem noch der Anrufbus „BAXI" hinzu, der vom Landkreis Schwandorf ab dem Jahr 2019 als ergänzendes Verkehrsmittel eingerichtet wurde. Das VU-Gebiet Unterköblitz befindet sich im Abdeckungsbereich der BAXI-Linie 8401 Trausnitz – Wernberg-Köblitz – Pfreimd. In Unterköblitz befinden sich 5 potenzielle Zustiegsstellen ins BAXI, die bei vorheriger telefonischer Anmeldung bedient werden. Das lokale ÖPNV-Angebot kann somit insgesamt als vielschichtig und mit einer guten räumlichen Abdeckung ausgestattet bezeichnet werden, wenngleich trotzdem auch in Zukunft weitere Verbesserungen sinnvoll und als notwendig abzeichnen können.

Motorisierter Individualverkehr (MIV), Stellplatzversorgung

Das Straßennetz im VU-Gebiet lässt sich in Hauptverkehrsstraßen/ Hauptsammelstraßen (dunkelrot in Plan „Mobilität" markiert), Sammelstraßen (rot markiert) und Anliegerstraßen (hellrot markiert) gliedern. Die Hauptlast des Verkehrs trägt die Nürnberger Straße, hier verläuft vor allem der Verkehr zwischen dem Marktzentrum in Wernberg und der Autobahn-Anschlussstelle sowie der marktinterne Verkehr zwischen den Ortsteilen. Dementsprechend ist auf dieser Straßenachse besonders auf Lärmemissionen sowie Verkehrssicherheit zu achten. Zweite Achse ist die Bahnhofstraße westlich der Bahnlinie, die den Teilbereich zwischen Bahntrasse und Naabauen erschließt. In den umliegenden Anliegerstraßen sind Maßnahmen zur notwendigen Straßensanierungen und zur Gewährleistung der Verkehrsberuhigung wichtige Themen für die Zukunft, so etwa auch die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche („Spielstraßen"), die das unmittelbare Wohnumfeld positiv beeinflussen können.

Das Stellplatzangebot im VU-Gebiet besteht im Wesentlichen aus mehreren größeren Stellplatzanlagen, die sich einerseits am Bahnhof, andererseits im Bereich des Flachglas-Betriebsgeländes sowie im Bereich Schule/Kirche/Hallenbad befinden. Die Parkraumbewirtschaftung ist aktuell an den einzelnen Standorten unterschiedlich geregelt. Dementsprechend ergibt sich eine verschiedenartige Nutzbarkeit der Stellplätze. Im unmittelbaren Bereich des Bahnhofes ist das Parken nur für Bahnkunden vorgesehen, ohne zeitliche Beschränkung. Im Bereich Schule/Kirche/Hallenbad gibt es keine Parkraumüberwachung und keine Beschränkungen. Die Nutzung der Stellplätze am Flachglas-Gelände sind für Betriebsangehörige vorgesehen. Weiter gibt es Stellplatzangebote entlang der Bahnhofstraße, nördlich des Bahnhofs sowie gegenüberliegend des TSV-Geländes. Für den Fall einer künftig zunehmenden Anspannung der Stellplatzsituation wären neue Regelungen für die Parkraumbewirtschaftung eine mögliche Option. Für die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen bei Bauprojekten hat der Markt Wernberg-Köblitz im Jahr 2020 darüber hinaus eine neue Stellplatzverordnung beschlossen.

Mobilität und Verkehr

UmbauStadt PartGmbB, 2021

M 1 : 7500



Hauptverkehrsachse

Wohnstraße

Fuß-/ Radverbindungen

Bahn

Bahnüberführung /-unterführung

P Parkplatz

P* Parkplatz mit Berechtigung

Kreuzungsbereich

Fuß- und Radverkehr, Wegebeziehungen
Durch den Umstand, dass das VU-Gebiet direkt am Bahnhof liegt, erscheint es für die Zukunft sinnvoll, in Hinblick auf eine nachhaltige Mobilität den ÖPNV und den Fuß- und Radverkehr stärker in Einklang miteinander zu sehen. Viele kurze Wege im Ortsteil Unterköblitz können ideal zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Hinsichtlich der Wegebeziehungen im VU-Gebiet ist auf die räumliche Barrierewirkung der Bahntrasse sowie des Betriebsgeländes der Flachglas-Wernberg GmbH zu achten. Vor allem für den Fuß- und Radverkehr sind optimal nutzbare, attraktiv gestaltete Querungsmöglichkeiten zu schaffen. Aktuell sind Querungen an den beiden Straßenverbindungen im nördlichen und südlichen Teil des VU-Gebietes möglich, zudem gibt es den Fuß- und Radweg im Bereich Feistenbach sowie den Bahnsteg auf Höhe des Bahnhofes. Die Unterführung an der Nürnberger Straße in Richtung Wernberg ist aufgrund der engen Wegeführung nur bedingt nutzbar. Der Weg ist für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, die Wegbreite von weniger als einem Meter lässt ein konfliktfreies Vorankommen nur selten zu, zumal der schmale Weg für Rollstühle, Kinderwägen oder Rollatoren nicht ausreichend ist. Der Bahnsteg als zentraler Querungspunkt ist derzeit nicht barrierefrei und somit auch für den Radverkehr oder beeinträchtige Personen keine optimale Option. Die Wegeführung am Feistenbach wird häufig als Schulweg genutzt. Die Ecksituation unterhalb der Bahntrasse stellt sich aber aufgrund der Sichteinschränkungen als Konfliktpunkt dar.

Die täglichen Wege der lokalen Bevölkerung, die über den Ortsteil Unterköblitz hinaus gehen, etwa nach Wernberg und Oberköblitz, werden hingegen zu Fuß kaum zurückgelegt. Das Fahrrad kann hier als ein ideales Verkehrsmittel für diese Distanzen dienen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein künftiger Ausbau von Radwegen bzw. die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer gerade für diese Wege, entlang der Hauptachsen (Nürnberger Straße, Bahnhofstraße) und zu den wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen (Nahversorgung, Bildung, öffentliches Leben) sinnvoll. Langfristig könnte so eine attraktive „Ring-Radroute" zwischen allen Ortsteilen der Marktgemeinde entstehen und schnelle sowie möglichst gefahrlose Verbindungen für den Radverkehr ermöglichen.

Barrierefreiheit
Das Thema Barrierefreiheit spielt hinsichtlich der lokalen Mobilität im VU-Gebiet vor allem beim Bahnübergang am Bahnhof eine zentrale Rolle. Die bestehenden baulichen Gegebenheiten bieten aktuell keine Barrierefreiheit (siehe Abb. 39). Künftig ist jedoch die Realisierung eines neuen Bahnübergangs geplant. Das Projekt erscheint essenziell für die Verbesserung der Wegebeziehungen im Ortsteil. Mit einem attraktiv gestalteten Bahnübergang können zudem die beiden Seiten des Ortsteiles Unterköblitz funktional näher zusammenrücken. Neben dem Projekt der neuen Bahnüberführung ist darüber hinaus auch bei der anstehenden Modernisierung des Bahnhofes auf bauliche Barrierefreiheit zu achten.

Alternative Mobilitätsformen, Mobilität der Zukunft
Die Hinwirkung auf eine nachhaltige Mobilitätswende, die aktiv von der lokalen Bevölkerung getragen und mitgestaltet wird, ist

zweifelsohne ein wichtiges Entwicklungsziel für die Zukunft. Insbesondere der Bahnhof Wernberg kann künftig eine noch wichtigere Rolle im Mobilitätsalltag der Menschen spielen und zum multimodalen Mobilitätsknoten ausgebaut werden. Dies bedeutet vor allem, das Bahnhofsumfeld so zu gestalten, dass für die Wege vom und zum Bahnhof ein optimaler Umstieg auf klimafreundliche Verkehrsmittel möglich ist. Konkret stehen damit etwa folgende Ziele und Maßnahmen in Verbindung:

- → Attraktive Radinfrastruktur im Bahnhofsumfeld (etwa ausreichend Stellplätze, E-Ladestationen, eventuell Leihräder)
- → Kurze Wege beim Umstieg zwischen Bahn und Bus
- → E-Ladestationen für PKWs und Car Sharing-Angebote am Bahnhof
- → eventuell zusätzliche Leihangebote für E-Scooter und ähnliche Verkehrsmittel
- → Schaffung von attraktiven Mitfahrmöglichkeiten vom und zum Bahnhof (etwa über eine „Mitfahrbank" vor dem Bahnhof)

Abb. 37 | Fuß- und Radwegsituation am Feistenbach

Abb. 38 | Bahnunterführung Nürnberger Straße

Abb. 39 | Bahnhof Wernberg mit Bahnsteg in Richtung Nürnberger Straße

Abb. 40 | Nicht gewährleistete Barrierefreiheit an den Aufgängen des Bahnstegs











3.7 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND RÄUMLICH-FUNKTIONELLE VERFLECHTUNGEN	Kompaktes Siedlungsraster Vorhandenes soziales und gesellschaftliches Zentrum mit wichtiger Grundversorgung Geringer Leerstand im Bereich Wohnen und Gewerbe	Bahntrasse und Industriegelände als starke räumliche Trennung vereinzelte Baulücken Wenig ortsbildprägende Bauwerke, Industriebauten als hochbauliche Besonderheiten Schlechte Verknüpfungen und Wegeverbindungen in Richtung Naabauen vom Westen kommend
ÖFFENTLICHER RAUM UND ORTSBILD	Nähe zu großen und wichtigen Landschafts- und Naturräumen Kirchplatz und Umfeld als wichtiger und zentraler Anlaufpunkt für Bewohnerschaft	Wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, speziell Nürnberger Straße, Bahnhofstraße und Kirchenvorplatz Fehlende Gestaltungselemente, Stadtmobiliar und Verweilmöglichkeiten, besonders entlang der Straßenzüge und Platzsituationen im Wohnquartier Bahntrasse mit massiver Grenzwirkung Fehlende Grünverbindungen zwischen Frei- und Naturräumen Beschränkte Zugänge zur Naabaue

CHANCEN	RISIKEN
Festigung soziales/kulturelles/sportliches Zentrum	Schleppende Sanierungstätigkeiten
Neue urbane Wohnformen	Verlust von zentralen Funktionen oder gewerblichen/ industriellen Nutzungen Angeboten an der Nürnberger Straße
Potenziale zur Freiraumnutzung im vorhandenen Siedlungsraster	
Schaffung eines neuen Ortsbildes im Zuge von Umbauarbeiten im Umfeld von Rathaus und Bahnhof	
Aufwertungsmaßnahmen an zentralen Plätzen und im öffentlichen Raum für unterschiedliche Nutzer und Altersgruppen	Unattraktive öffentliche Orte und Straßenzüge bleiben bestehen
Mehr Grün im öffentlichen Raum zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (Straßen -/Platzgestaltung, Kleinklima)	Gestalterische Mängel im öffentlichen Raum werden als Defizit nicht erkannt und verändert
Freundliches und strukturiertes Ortsbild entlang der Nürnberger Straße und Bahnhofstraße	Neue oder veränderte Angebote treffen die Erwartungen diverser Generation nicht.

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
BEVÖLKERUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND LEBENSUMFELD	Bildungsangebote und soziale Infrastruktur vorhanden Ausreichende Grundversorgung bei Gütern des alltäglichen Bedarfs Lebendiges Vereinsleben Nähe zu Naturräumen	Rückgang der Wohnbevölkerung Deutliche Überalterungstendenzen Geringe Ausstattung mit wohnungsnaher Infrastruktur, besonders an den Randzonen Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte im öffentlichen Raum, besonders für junge Menschen
WOHNEN	Guter Sanierungsstand Gepflegtes Wohnumfeld Geringer Wohnungsleerstand Kaum Baulücken und Brachflächen	Begrenztes Wohnangebot (qualitativ und quantitativ) Absehbarer Sanierungsbedarf (energetische Ertüchtigung) bei Baujahr bis 1980 Erscheinungsbild einzelner Gebäude Wohnumfeld stellenweise ohne freiräumliche Qualität
WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG	Flachglas Wernberg GmbH als bedeutender Industriebetrieb und Arbeitgeber im Quartier	Rückgang der Kaufkraft durch Einwohnerverlust Verkaufsflächendominanz des Gewerbegebiets abseits der Siedlung (Kfz-orientierte Einkaufslage)

CHANCEN	RISIKEN
Quartiersentwicklungen auf Brachflächen und erschlossenen Leergrundstücken	negative Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel
Anwachsen der Wohnbevölkerung (junge Familien) bei Bereitstellung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Verstärkte Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen
Altengerechter Umbau von Wohnungen mit Fokus auf die Altersgruppe 65+	Verlust wichtiger Nahversorgungsangebote
Profilierung der Nürnbergerstraße/Bahnhofsumfeld als Aufenthalts- und Einkaufsort gegenüber Kfz-orientierte Einkaufslagen	Verlust wichtiger Freizeitangebote/Vereinsstrukturen
Innenentwicklung auf Potentialflächen	Wohnungsdefizit
Anhaltende Wohnraumnachfrage	Sanierungstau als Gefahr für kommendes Jahrzehnt
Gefragte Sonderwohnformen (Senioren, Singles) als Herausforderung für Angebot	Steigende Überalterung der Bewohnerschaft
Anpassung im Bestand an demographische Situation (Seniorengerechtigkeit)	Unternutzung des Wohnbaubestands
Neue Impulse in der Nahversorgung und bei wohnungsnahen Infrastrukturen	Weiterer Verlust von wohnungsnahen Infrastrukturen (Nahversorgung, medizinische Einrichtungen, etc.)

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
MOBILITÄT, VERKEHR UND BARRIEREFREIHEIT	Laufende Sanierungstätigkeiten im Straßenraum Gute regionale und überregionale Anbindung durch Bahnhof, Autobahnanschluss BAXI als neues und ergänzendes ÖPNV-Angebot	Straßensanierungsmaßnahmen vielerorts noch notwendig, z.B. Neuaigener Straße Fehlende Schutzwege für Fußgänger/Radfahrer, z.B. entlang der Nürnberger Straße Mehrere Konfliktsituationen zwischen motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr (Flächenkonkurrenz, Barrierefreiheit) keine bauliche Barrierefreiheit am zentralen Bahnsteg Hohe Anzahl an Industrie- und Lieferverkehren an der Nürnberger Straße

CHANCEN	RISIKEN
Ausbau des Radverkehrsnetzes und der Radinfrastrukturen, z.B. Wege, Angebotsstreifen, Abstellanlagen, Ladestationen	Verabsäumung wichtiger Ertüchtigungen im Straßenraum
Optimierung und Aufwertung wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers und an Schlüsselstellen	Einseitiger Modal Split zugunsten des motorisierten Individualverkehr
Bauliche Ertüchtigungen im Bestand im Sinne der Barrierefreiheit (Gehsteige, Absenkungen)	Verstärkung der räumlichen Barriere bei nicht-barrierenfreien Ausbau des zentralen Bahnstegs
Neue Schutzwege entlang der Hauptverkehrsachsen	
Aufwertung kommunaler Radwege und überregionaler Radrouten	

SANIERUNGSKONZEPT

4

4.1 SANIERUNGSZIELE UND LEITBILD

Für eine Ortsentwicklung, die langfristig denkt und wirkt, müssen sowohl die Qualitäten als auch die Schwachstellen benannt werden. Sie bilden das Fundament , auf denen man das Leitbild für eine Quartiersentwicklung aufbauen kann. In Hinblick auf die bisherig getätigten Schritte und Entwicklungsmaßnahmen muss folglich die Frage gestellt werden, was für Unterköblitz in Zukunft geschaffen und verändert werden soll. Ausgehend von den bereits vorhandenen Qualitäten und Standards des Quartiers, müssen klare Ziele formuliert werden.

Aus den planerischen Rahmenbedingungen sowie aus den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und den hierbei festgestellten städtebaulichen Missständen ergeben sich für das VU-Gebiet Unterköblitz mehrere Zielsetzungen. Mit dem SEK und den dort vorgeschlagenen Entwicklungen für das Quartier Unterköblitz hat der Markt Wernberg-Köblitz bereits eine Grundlage und Zielsetzungen zur kommunalen Entwicklung vorliegen. Einzelne dieser bereits erfassten Maßnahmen finden in den Vorbereitenden Untersuchungen, teilweise mit neuen Erkenntnissen und als Fortsetzung, erneut Platz. So werden notwendige Schritte aus dem SEK fortgesetzt und mit aktuellen Herausforderungen verknüpft.

Abb. 41 | Blick auf das Untersuchungsgebiet



SANIERUNGSZIELE

Nachhaltige Anpassung an den demografischen Wandel
Die Anforderungen des demografischen Wandels zeigen sich in unterschiedlichen Themenfeldern und werden vor allem im Bereich des Wohnens, der Nahversorgung und bei sozialen Infrastrukturen langfristig Veränderungen und Anpassungen mit sich bringen.

Erhalt der lokalen Wohnqualitäten
Die Wohnzufriedenheit und die Qualitäten des Wohnumfelds in Unterköblitz sind hoch. Mit laufenden Sanierungstätigkeiten und dem Erhalt der lokalen Vorzüge bleibt der Wohnstandort weiterhin attraktiv. Notwendige Entwicklungen zur bedarfsgerechten Anpassung (z.B. altengerechter, barrierefreier Ausbau, energetische Ertüchtigungen) werden dabei wesentlicher Gegenstand sein.

Verträgliche und attraktive Nachverdichtung und Innenentwicklung
Eine verträgliche Innenentwicklung und Nachverdichtung gelingt mit der Anpassung und Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen, die nicht zu Lasten der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität erfolgen sollte. Neue Impulse liefern bauliche Ergänzungen und flächensparende Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienwohngebäuden.

Erhalt und Stärkung der quartierseigenen Funktionen und Angebote
Der Erhalt und die Stärkung der Einrichtungen aus Nahversorgung und Daseinsvorsorge sind für die Bewohnerinnen und Bewohner von gravierender Bedeutung aber auch für die Lebendigkeit von Unterköblitz entscheidend. Die bestehenden Angebote sind zu sichern. Sie sind Teil der Infrastruktur für den Gesamtort und prägen das soziale Leben im Quartier und in der Kommune.

Gestaltung und Weiterentwicklung prägender Straßen und Freiräume
Die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten an Plätzen und Straßen sowie die Beseitigung von Gefahrenstellen in den Verkehrsräumen werden das Vorankommen im Quartier positiv beeinflussen und die Wege im Alltag aufwerten. Zentrale Orte wie der Kirchplatz, der Bahnhof und auch wichtige Verkehrsachsen erhalten mit neuen Gestaltungselementen ein verändertes Gesicht und schaffen eine nutzerfreundliche Umgebung.

Stärkung der innerörtlichen Verbindungen und Erreichbarkeiten
Die räumliche Trennung der Ortsteile in Wernberg-Köblitz bringt Distanzen mit sich. Auch innerhalb des Quartiers gibt es mit der Bahntrasse eine Barriere die an nur wenigen Stellen überwunden werden kann. Die Sicherstellung und Entwicklung attraktiver, barrierefreier Verbindungen und Wege kann die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsformen unterstützen. So sind auch die wichtigen Anlaufstellen in Unterköblitz und darüber hinaus für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbar.

Erhalt und behutsame Integration von Natur- und Landschaftsräumen
Als Aufenthalts- und Freizeitraum geschätzt, ist die Naab und das umliegende Auengebiet wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna. Die Qualitäten der Flusslandschaft sollen erhalten bleiben und können im Sinne einer Grünraumvernetzung im Quartier stärker sichtbar gemacht werden.

4.2 HANDLUNGSFELDER UND HANDLUNGSRÄUME

Den Handlungsfeldern liegt der Anspruch einer nachhaltigen Ortsentwicklung zugrunde, die langfristige Verbesserungen bringt und sich an aktuelle und zukünftige Entwicklungen anpasst. In Unterköblitz stehen Veränderungen an, die punktuell und raumwirksam das Umfeld beeinflussen und prägen werden. Die benannten Handlungsfelder bieten die Chance, die Inhalte und Ansätze der Ortsentwicklung gleichermaßen und aufeinander abgestimmt voran zu bringen. Die räumliche Präzisierung liefert Handlungsräume, die in ihrer Vielschichtigkeit weiter gedacht und entwickelt werden sollen.

Die Entwicklung von Unterköblitz kann in drei Handlungsrichtungen weiter gedacht werden. Diese Hauptrichtungen zeigen bereits die wesentlichen Maßnahmengruppen.

→ KOMPAKT UND VIELFÄLTIG

Unterköblitz ist ein durchgehend besiedeltes Quartier, das über viel private Freiflächen verfügt. Es sind im Siedlungszusammenhang immer noch erschlossene Potenzialflächen vorhanden. Auch zeigen manche bebauten Grundstücke Möglichkeiten für Zu-, Auf- und Anbauten. In seinem Charakter als Wohngebiet – vornehmlich mit Einfamilienhäusern – kann zusätzlicher Wohnraum im Sinn einer Innenentwicklung geschaffen werden. Als Ortsteil ist Unterköblitz lebendig und soll über ein ausreichendes Maß an Infrastruktur verfügen (soziale Angebote, Nahversorgung, Dienstleistungen).

→ Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sind Sanierungen, bauliche und funktionale Veränderungen (u.a. Wohnungsbaubestand, Mehrfachsporthalle, Abbruch/Sanierung TSV Halle, gesicherter EDEKA-Standort)

→ VERNETZT UND NACHHALTIG

Die Vitalität eines Quartiers lässt sich an der grundsätzlichen Beweglichkeit seiner Bewohnerschaft ermessen. Diese Beweglichkeit äußert sich in der Art und Weise, wie einfach und sicher Wege zurückgelegt werden können oder wie Mobilität aller Alters- und Bevölkerungsgrup-



Abb. 42 | Die Anfänge des Ortsteils an der Naab

pen möglich ist. Daraus erwächst eine Vernetztheit, die den Zusammenhalt, die Identifizierung mit dem Ortsteil unterstützt – eine Qualität, die in Unterköblitz auch weiterhin zu stärken ist. Dass auch eine digitale Vernetztheit diese Identität unterstützt, sollte nicht vergessen werden und entsprechend technisch unterstützt werden.

Die Entwicklung des Verkehrs ist in diesem Handlungsfeld eine Schlüsselaufgabe. So sind die Flächenansprüche für den motorisierten, d.h. den fahrenden und den ruhenden Verkehr, zu prüfen und abzuwägen mit den wachsenden Flächenansprüchen für das Zu-Fuß-Gehen und das Radfahren.

→ Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sind Wegeführungen für Fußgänger, Straßensanierungen, ggf. neue Verkehrsregelung, Ertüchtigung des Bahnhofs samt Umfeld, Bahnunterführungen, Schutzwege und Radfahrwege.

→ LEBENSWERT UND ATTRAKTIV

Die dritte Handlungsrichtung erfasst Unterköblitz mit seinen Naturräumen, seinen Straßen und Plätzen und seinen öffentlichen Angeboten. Sie alle entscheiden über die unmittelbar spürbare Lebensqualität im Ortsteil. Die naturnahe Lage zwischen landwirtschaftlichem Gebiet und dem Naab-Uferbereich bietet einen ökologischen Wert und zahlreiche Freizeitoptionen. Im Quartier sind Grünbereiche hauptsächlich privat. Gleichwohl werden öffentliche Angebote auf Freiflächen (Spiel, Sport) angenommen und tragen zur Lebensqualität bei.

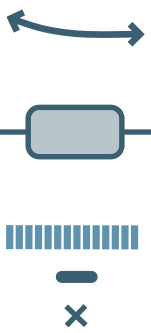
Die sozialen Angebote und Bildungsmöglichkeiten sind in Unterköblitz ein großes Plus und sollten ihre fußläufig erreichbare Qualität für möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer geltend machen. Gerade die Nähe der Angebote macht Unterköblitz lebenswert und kann den Ortsteil attraktiv für neue Bewohner machen.

→ Maßnahmen in diesem Handlungsfeld betreffen alle Formen des öffentlichen Raums, Grünflächen, Naturbereiche – ihre Bewahrung oder Neueinrichtung. Im Kontext mit den sozialen Angeboten um Schule und Kirche ist die Aufwertung des öffentlichen Raums zusätzlich wichtig.

4.3 RAHMENPLAN

Die Ideen, fachspezifischen Aussagen und Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess werden mit den bereits vorhandenen Planungen und Konzepten verknüpft. Das Rahmenkonzept denkt Entwicklungspotentiale weiter und verortet sie im Raum. Der Rahmenplan blickt im Detail auf das Quartier und definiert Fokusgebiete. Hier werden die Standorte künftiger und möglicher Projekte benannt und begründet.

LEGENDE



Vorrangiger Verkehrswege und Anbindungen an weitere Ortsteile

Kreuzungsbereiche/Schnittstellen mit wichtigen Wegeverbindungen zwischen den Quartieren

Straßensanierung und Straßenraumgestaltung

Punktuelle Mängelbeseitigung Straßenoberflächen

Punktuelle Mängelbeseitigung Barrierefreiheit

Gestaltung des Ortsbildes (Straßen und Vorbereiche) und Verbesserung der Nutzbarkeit (Rad- und Fußverkehr) an den Hauptverkehrsachsen

Planungsachse Bahntrasse im Zuge der Elektrifizierung

Fokusgebiete und Räume funktionaler Verflechtungen

Ortsmitte / Rathaus, EDEKA-Markt, Bahnsteg, Bahnhof und Naabzugang

Soziales Zentrum / Schule, Mehrfachsporthalle, Kirchplatz, Bürgerpark und TSV-Detag Turnhalle

Potenzial Innenentwicklung und Nachverdichtung

Erhalt wichtiger Verbindungen und Zugänge zum Natur- und Landschaftsraum

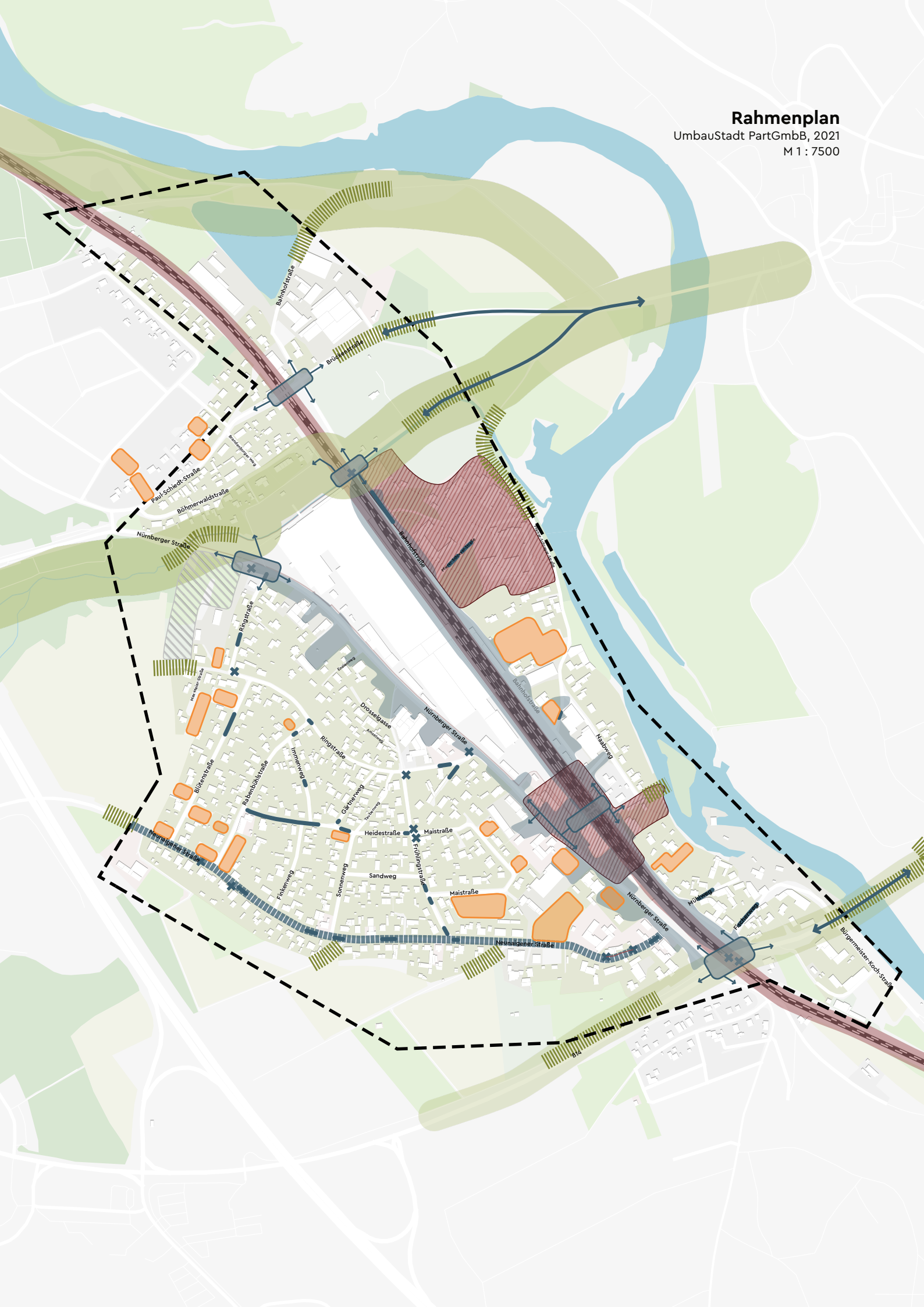
Zu erhaltende Grünraum/Naturraum-Achse

Freizeitraum Jugend, Sport und Spiel

Rahmenplan

UmbauStadt PartGmbB, 2021

M 1 : 7500



4.4 MASSNAHMEN UND PROJEKTE

INHALTE

Maßnahmen und Projekte

Fokusgebiete

Die Projekte und Maßnahmen lassen sich in den drei Handlungsfeldern einordnen. Sie folgen den Sanierungszielen und zeigen die nächsten Schritte in der Entwicklungsplanung. Mit der Definition der Akteure gelingt die gezielte Ansprache der möglichen Partner und Beteiligten. Aussagen zu den Kosten lassen eine Priorisierung zu, die alle Maßnahmen in einen zeitlichen Zusammenhang setzt.

KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1 Sanierung privater Immobilien, privater Umfeldbereich
2 Sanierungsberatung für Eigentümer
3 Zukunft Rathaus
4 TSV-Detag Sporthalle
5 EDEKA-Markt Unterköblitz
6 Betreutes Wohnen / Seniorenwohnen
7 Gestaltungsleitfaden / Nachverdichtung

VERNETZT + NACHHALTIG

8 Sanierung und Gestaltung Neunaigener Straße
9 Bahnsteg neu
10 Bahnunterführung Nürnberger Straße
11a Nürnberger Straße – Straßengestaltung
11b Nürnberger Straße – Radstreifen
11c Nürnberger Straße – Schutzwege
11d Nürnberger Straße – Parkkoordinierung LKW
12a Bahnhofstraße – Straßengestaltung
12b Bahnhofstraße – Radstreifen
12c Bahnhofstraße – Schutzweg

LEBENSWERT + ATTRAKTIV

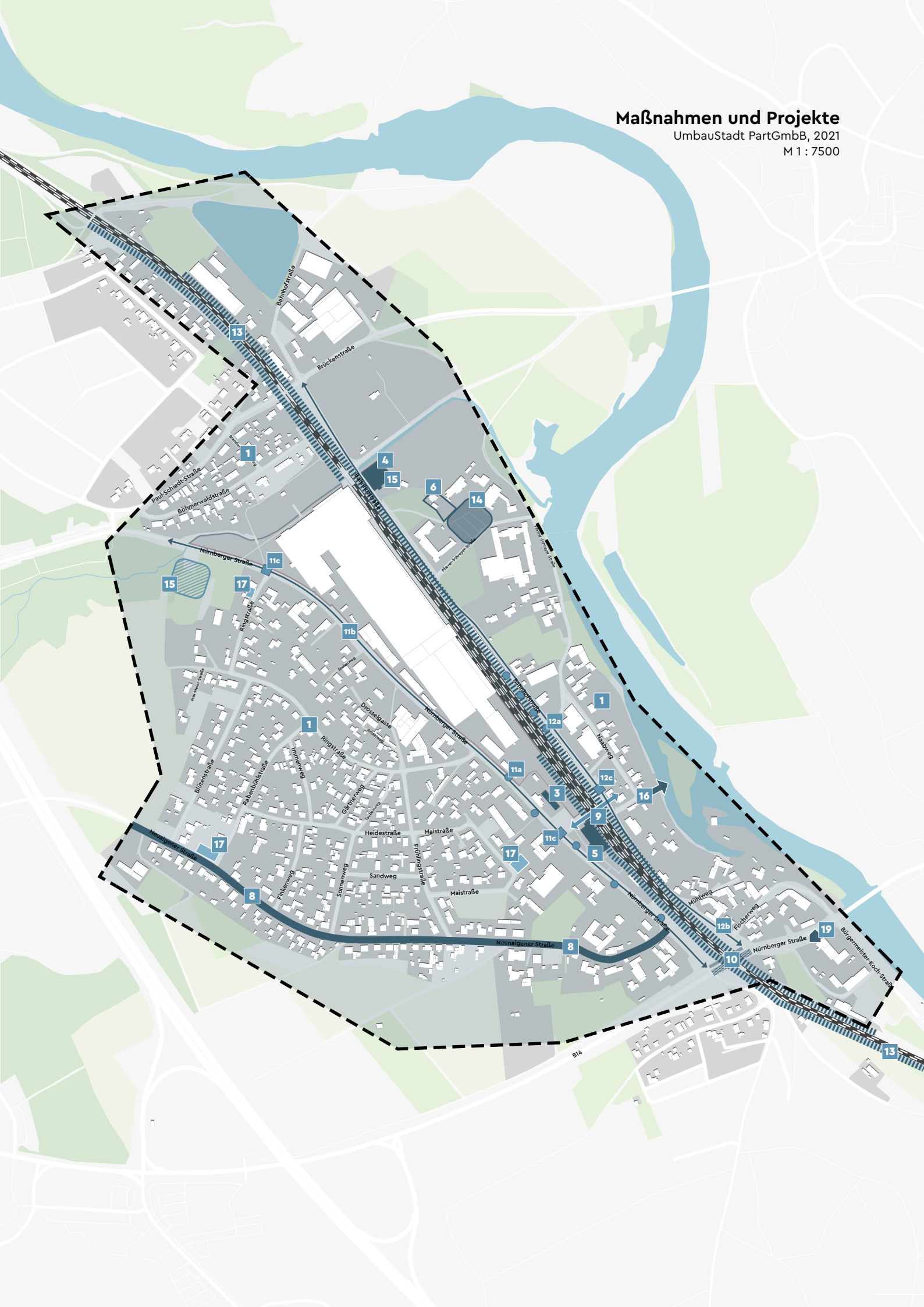
13 Lärmschutz Bahntrasse
14 Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz
15 Skatepark Nürnberger Straße
16 Naabzugang / Steg
17 „Pocketparks“
18 Radinfrastruktur
19 Schutzhäuschen Radverkehr

Die angegebenen Kosten und Aufwendungen sind aktuelle Einschätzungen lt. BKI und entsprechen den derzeitigen Marktwerten. Die Angaben können je nach Art, Ausführung und Zeitraum variieren. Die Angaben sind als Orientierungswert und immer als Gesamtaufwendung zu sehen, wobei sich in manchen Fällen mehrere Träger und Akteure an den Kosten beteiligen werden.

Maßnahmen und Projekte

UmbauStadt PartGmbB, 2021

M 1 : 7500



KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Private, Markt Wernberg-Köblitz, Sanierungsberater/in

ZEITHORIZONT
langfristig

KOSTEN
projektbezogen

PRIORITÄT
**

SANIERUNG PRIVATER IMMOBILIEN UND UMFELDBEREICHE

Der Sanierungsstand in Unterköblitz ist zufriedenstellend, macht jedoch in den nächsten 5–10 Jahren Sanierungsnotwendigkeiten an Fassade, Dach und Haustechnik absehbar. Dabei ist auch die Gestaltung von Vorbereichen und dem Umfeld von Gebäuden für das Ortsbild wichtig (siehe auch MN 7 Gestaltungsleitfaden). Zur Sanierung privater Gebäude muss eine Aktivierung durch die Verwaltung, bestehend aus Information und Beratung, wirksam werden.

Die demografische Entwicklung und die Tendenzen zur Überalterung der Gesellschaft legen den altersgerechten und barrierefreien Umbau im Wohnbestand auch in Unterköblitz nahe. Auch hier kann die Kommune Formate wie den „Wohnungstausch" oder Generationenwohnen thematisieren und forcieren.

Um dem schleichenden Sanierungsbedarf zu begegnen, werden im Sanierungsgebiet steuerliche Erleichterungen wirksam.





KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	**2**	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Private, Markt Wernberg-Köblitz, Sanierungsberater/in

ZEITHORIZONT
langfristig

KOSTEN
25.000 € / Jahr

PRIORITÄT
**

SANIERUNGSBERATUNG

Eine unabhängige, fachliche Beratung kann die Ziele und Anforderungen in einem künftigen Sanierungsgebiet gezielt vermitteln. Bei Anfragen von Eigentümern wird diese Dienstleistung bei einem/r externen beratenden Planer/in abgerufen. Dabei werden Sanierungs- oder Umbauabsichten besprochen und planerisch unterstützt.

Die Sanierungsberatung kann u.a. auch die Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern zu Baulandmobilisierung unterstützen oder bei allgemeinen ortsplanerischen Fragestellungen unterstützen.





KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, private Investoren

ZEITHORIZONT
mittelfristig

KOSTEN
projektbezogen

PRIORITÄT
**

ZUKUNFT RATHAUS

Die kommunale Immobilie Nürnberger Str. 124, die heute noch das Rathaus beherbergt, wird nach dem geplanten Umzug der Verwaltung in den Ortsteil Wernberg als Immobilie weiter genutzt. Das Gebäude ist grundsaniert, liegt sehr zentral (Bahnhof, Nahversorgung) und könnte wieder als Wohnhaus genutzt werden oder auch andere zentrale Funktionen übernehmen. Auch kann über eine Tagesgastronomie im Erdgeschoss nachgedacht werden. Bei einer Neunutzung sind die vorhandene Verkehrslärmbelastung von Straße und Bahn zu beachten und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Standort soll sich freiräumlich mit der Neugestaltung des weiteren Bahnhofsumfeldes zu einem Quartiersplatz verbinden.





KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
TSV-Detag, Planer/in

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
Wertgutachten 40.000 €, ggf. Rückbau 150.000 €, Umkleide/Gastro neu 1.620 €/m² bei 250m² ca. 400.000 €

PRIORITÄT
***

TSV-DETAG SPORTHALLE

Der Betrieb der alten TSV-Halle ist aufgrund von Brandschutzvorlagen und Sanierungsrückständen derzeit nur eingeschränkt möglich. Ein Wertgutachten soll Klarheit über den Gebäudebestand und die möglichen Nutzungsszenarien der Liegenschaft liefern. Ein Neubau am geplanten Standort an der Pfarrer-Schreyer-Straße kann die Aktivitäten wieder aufnehmen. Dann könnte am Altstandort der Sporthalle über eine städtebauliche Neuentwicklung mit Bebauung und Freiraumgestaltung nachgedacht werden.

Am Standort des Sportplatzes sollte jedoch ein reduziertes Gebäude für Umkleiden etc. vorgesehen werden, das ggf. auch mit einer Gastronomie/Vereinsheim verbunden sein kann.





KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
EDEKA-Konzern und Betreiber, Markt Wernberg-Köblitz

ZEITHORIZONT
langfristig

KOSTEN
projektbezogen

PRIORITÄT
***

EDEKA-MARKT UNTERKÖBLITZ

Der Fortbestand des EDEKA-Marktes oder eines anderen Versorgers ist für den tägl. Bedarf im Quartier von besonderer Bedeutung. Eine Lebensmittel-Nahversorgung ist an dieser Stelle an der Nürnberger Straße (Bahnhofsnähe, fußläufige Erreichbarkeit) entscheidend für Unterköblitz.

Empfohlen wird die Integration des Marktes in eine Umfeldgestaltung am Bahnhof (barrierefreie Bahnüberführung) und dem ehem. Rathaus. So könnte auch der Standort des Einzelhandels noch besser integriert und an weitere zentrale Funktionen (Ärzte, Café usw.) gekoppelt sein.





KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	2	3	4
5	**6**	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Soziale Träger

ZEITHORIZONT
langfristig

KOSTEN
Seniorenwohnungen, hoher Standard 1.530€/m² BGF

PRIORITÄT
*

BETREUTES WOHNEN/ SENIORENWOHNEN

Im Umfeld der bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtung „Am Sand" kann weiteres betreutes Wohnen oder Seniorenwohnen sinnvoll sein. In der Nähe des Pfarrzentrums und mit Hinblick auf eine zukünftige barrierefreie Erreichbarkeit über eine neue Bahnbrücke ist dieses Umfeld sinnvoll. Auch benachbarte Grundstücke in privater Hand können für eine Entwicklung ins Auge gefasst werden.

Die Nähe zum Seniorenheim wäre auch hinsichtlich des verfügbaren Personals vorteilhaft. Überlegungen zu oder Gespräche mit möglichen Investoren oder Betreibern können die Möglichkeiten konkretisieren.





KOMPAKT + VIELFÄLTIG

1	2	3	4
5	6	**7**	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Planer/in

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
30.000 €

PRIORITÄT
*

GESTALTUNGSLEITFADEN

Ein Gestaltungsleitfaden kann für Unterköblitz aber auch für die gesamte Marktgemeinde eine gute Handreichung für private Eigentümerinnen und Eigentümer werden. Hier werden gute Beispiele und Planungsempfehlungen für Sanierungen und Umbauten gemacht. Vor allem jedoch werden die zu bewahrenden Eigenschaften und baukulturellen Elemente der bestehenden Bebauung thematisiert, um ein Gefühl für das gewachsene Ortsbild zu stärken.

Die Gestaltungsfibel kann für Eigentümerinnen und Eigentümer schließlich auch einen Fahrplan bis zur erfolgreichen Anerkennung einer förderfähigen Maßnahme aufzeigen.

In jedem Fall sollte eine Gestaltungsfibel nicht Einschränkungen und Verbote verlautbaren, sondern die gebaute Identität von Wernberg-Köblitz illustrieren und einen empfehlenden Charakter haben.





VERNETZT + NACHHALTIG

1	2	3	4
5	6	7	**8**
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Planer/in

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
Konzept- und Objektplanung 50.000 €, Preis Ausbau inkl. Kanal ca. 1400€/lfm, bei Gesamtlänge inkl. Bepflanzung und Möblierung (950m) ca. 1,4 Mio €

PRIORITÄT
***

SANIERUNG UND GESTALTUNG NEUNAIGENER STRASSE

Im Wohnquartier westlich der Bahntrasse werden bereits Überlegungen zu Straßen- und Kanalsanierungsmaßnahmen vorbereitet. Die Neunaigener Straße soll dabei im gesamten Verlauf erneuert und gestaltet werden. Die Oberflächengestaltung und Verkehrsregelung kann sich an anderen in Ort gebauten Straßen (z.B. Marktplatz, Nürnberger Str., Weidener Straße) orientieren. Auch die Gestaltung in Wernberg (Marktplatz) kann in Bezug auf Stadtmöblierung und Beleuchtung im Sinn eines einheitlichen Ortsbildes berücksichtigt werden.

Die Neunaigner Straße wird als übergeordnete Straße in Unterköblitz beschrieben, die sowohl den Verkehr zur Nürnberger Straße sammelt, als auch die B14 im Westen sowie die St 2399 nach Neunaigen und Kemnath andient. Dementsprechend sind hier Verkehrsfluss und Anliegerwünsche für einen Lebensraum miteinander abzuwägen. Die Straße kann mit Bäumen und kleinen Grünbereichen eine gestalterische Gliederung bekommen. Eine Konzept- und Objektplanung wäre hier der nächste Schritt.





VERNETZT + NACHHALTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Deutsche Bahn

ZEITHORIZONT
Mittel-/langfristig

KOSTEN
Wettbewerb 100.000 €
Planung und Umsetzung 2,5 Mio. €

PRIORITÄT
***

BAHNSTEG NEU

Unterköblitz ist durch die Bahnlinie und den Standort der Flachglas Wernberg GmbH in zwei Teile getrennt. Diese Trennung ist das Ergebnis der Ortsteilgeschichte. Der Bahnsteg nimmt dabei eine wesentliche Rolle ein, zumal es sich dabei um eine primäre Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Quartiersteilen handelt, die gemäß der heutigen Standards barrierefrei zu gestalten ist. Die hohe Frequenz an Personen die den Bahnhof und die sozialen Einrichtungen bzw. die Anlaufstellen auf der westlichen Seite ansteuern unterstreicht die Bedeutung des Bahnübergangs.
Es ist geplant, dass sich auch die Qualitäten des Bahnhofs und dessen Umfeld verbessern, dazu gehören die Fahrradinfrastruktur und das Parkraumangebot, die Aufenthaltsbereiche sowie die Wegenetzverbindung in die umliegenden Quartiersteile, besonders aber jene zum sozialen Zentrum im nördlichen Bereich. Eine barrierefreie und einladende Bahnüberquerung wird den städtebaulichen Missstand beseitigen und den sozialen Zusammenhalt sowie die Mobilität in Unterköblitz wesentlich verbessern.





VERNETZT + NACHHALTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Staatliches Straßenbauamt, Deutsche Bahn

ZEITHORIZONT
Mittel-/langfristig

KOSTEN
Studie und Planung 50.000,
Umsetzung 4,5 Mio. €

PRIORITÄT
***

BAHNUNTERFÜHRUNG NÜRNBERGER STRASSE

Das Nadelöhr an der Kreuzung B16/Nürnberger Straße lässt derzeit kein sicheres Vorankommen für Fußgänger oder Radfahrer zu. Die Möglichkeit, einen zweiten, kleineren und separaten Tunnel unter der Bahntrasse für den Fuß- und Radverkehr zu verwirklichen, soll geprüft werden.

Die Notwendigkeit dieses Lückenschlusses ist gegeben, zumal diese gesamtörtlich eine wichtige Radwegeverbindung darstellt und

- → Unterköblitz an den Ortsteil Wernberg und dessen zentrale Funktionen anschließt,
- → den Arbeitsweg vieler Wernberger und Unterköblitzer zum Industriegebiet erschließt, und
- → die Einkaufsmöglichkeiten im Industriegebiet für die Wernberger und insbesondere die Unterköblitzer direkt erschließt.





VERNETZT + NACHHALTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Betriebe und Geschäftstreibende

ZEITHORIZONT
Kurz-/mittelfristig

KOSTEN
a) Baumbepflanzung 2.500 €/Stück

b) Angebotsstreifen Bodenmarkierung 150–200 €/lfm

c) Schutzweg Bodenmarkierung 150–200 €/lfm

d) Beschilderung 1.500 €

PRIORITÄT
**

NÜRNBERGER STRASSE

Die Nürnberger Straße ist die Hauptachse in Unterköblitz. Seit ihrer Rückstufung als ehemalige Bundesstraße B14 und einer Verkehrsentlastung durch eine neue Führung der B14 ist die Chance gegeben, den Straßenraum zu gestalten. Dazu wird vorgeschlagen:

a. Straßenraumgestaltung, d.h. Grün- und Baumbepflanzung (fortlaufend zur bestehenden) sowie private und halböffentliche Vorbereiche und Parkplatzflächen gestalten,
b. Radstreifen/Angebotsstreifen auf beiden Seiten,
c. Schutzwege (Fußgängerüberwege) zum Weidachgraben und auf der Höhe des Rathauses, und
d. transparente Verkehrsregelung und Parkkoordinierung für LKWs in den angrenzenden Wohngebieten

Die Nürnberger Straße war auch immer ein Ort für Einzelhandel. Dieser sollte hier gestärkt und unterstützt werden.
Leergrundstücke an der Nürnberger Straße sollen eine Entwicklungsmöglichkeit bekommen, um das Ortsbild zu komplettieren (Innenentwicklung).

Auf den Vorbereichen zur Flachglas GmbH kann ebenfalls die Chance zur Gestaltung genutzt werden.









VERNETZT + NACHHALTIG

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Deutsche Bahn (a)

ZEITHORIZONT
Kurz-/mittelfristig

KOSTEN
a) Baumbepflanzung 2.500 €/Stück

b) Angebotsstreifen Bodenmarkierung 150–200 €/lfm

c) Schutzweg Bodenmarkierung 150–200€/lfm

PRIORITÄT
**

BAHNHOFSTRASSE

Die Bahnhofstraße ist eine zweite wichtige Nord-Süd-Achse in Unterköblitz. Sie führt vom alten Dorf Unterköblitz am Bahnhof mit Bahnübergang bis zum sozialen Zentrum im Norden. An ihr ist einiges an Entwicklung absehbar, wie z.B. der geplante Neubau der Mehrfachsporthalle oder auch mehrgeschossiger Wohnungsbau.

a. Die Straße ist gemäß dem sichtbaren Sanierungsbedarf im Belag neu zu gestalten, dazu gehört die Integration von Grün (Bäumen, Grünbereiche). Insbesondere ist die Grenze zur Bahnterrasse aus der Verwahrlosung zu führen.

b. Die Wegeführung für den Radverkehr ist auf der Bahnhofsstraße sichtbar zu machen, ggf. durch einen Angebotsstreifen, zumal die Strecke Teil des überregionalen Naabtal-Radweges ist.

c. Mit einem weiteren Schutzweg für den Fuß- und Radverkehr im Bahnhofsumfeld gelingt ein sicheres Weiterkommen in Richtung soziales Zentrum und der Naabaue.











LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Deutsche Bahn

ZEITHORIZONT
Mittel-/langfristig

KOSTEN
Projektbezogen, 1.200 €/m²
(Orientierungswert)

PRIORITÄT
**

LÄRMSCHUTZ BAHNTRASSE

Einhergehend mit der geplanten Elektrifizierung der Bahnlinie und einer erhöhten Frequenz im Personen- und Güterzugverkehr sind die notwendigen und von Seiten der Bahn vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen frühzeitig mitzudenken.

Da die Bahnlinie westlich der Bahnhofstraße verläuft und nochmals weiter westlich die Flachglas Wernberg GmbH angesiedelt ist, wird durch den Lärmschutz ein erstmaliger Schutz auch zum Flachglasgelände hin erfolgen.

Über das Grundmaß der technischen Funktion hinausgehend sollen diese Lärmschutzwände, sowie die Durchgänge ansprechend und den benachbarten Quartieren gemäß gestaltet werden. Dazu sind gemäß einer Gestaltungsplanung, z.B. Holz-, Glas- und Begrünungsakzente zu setzen.

Angesichts der Erfordernisse ist wird ein frühzeitiger Dialog mit dem Planungsträger Deutsche Bahn empfohlen.





LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, soziale Träger

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
Platzgestaltung (ca. 1.800 m²) 372 €/m²
Integration Umfeld Mehrfachsporthalle (ca. 5.000 m²) 195–372 €/m²
Bürgerpark 24 €/m²
Sitzgelegenheiten 1.600 €/Stück

PRIORITÄT
**

NEUORDNUNG UND GESTALTUNG KIRCHPLATZ

Der Kirchplatz soll in weiterer Zukunft an Aufenthaltsqualität gewinnen. Er ist aktuell hauptsächlich als Parkplatz genutzt, ist jedoch in seiner zentralen Funktion zwischen mehreren sozialen Institutionen und Freizeitangeboten freiräumlich besser nutzbar. Es wird vorgeschlagen, den Bereich zur Kirche hin teilweise von parkenden PKWs zu befreien, Möglichkeiten zum Sitzen und ggf. auch eine Gestaltung mit Wasser zu ermöglichen.

Eine erweitere Grünachse zwischen dem TSV-Gelände und der neuen Mehrfachsporthalle soll mit den Bausteinen „Bürgerpark“ und den Außenanlagen zur neuen Sporthalle in der gesamtheitlichen Platzgestaltung einen zusammenhängenden Natur- und Freizeitbereich schaffen.

Möglicherweise kann hier auch ein Programm wie das Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ den thematischen Förderrahmen liefern.







LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	**15**	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Jugendgruppen

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
500€/m²

PRIORITÄT
**

SKATEPARK NÜRNBERGER STRASSE

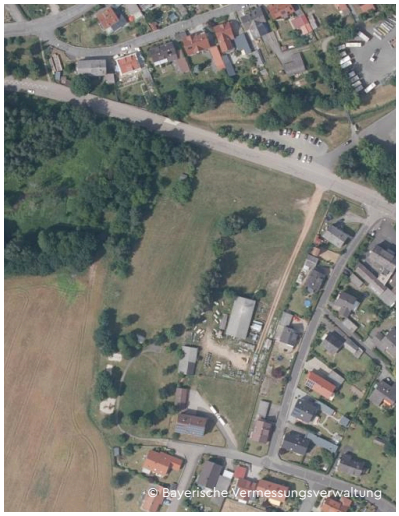
Ergänzend zum aktuell im Aufbau befindlichen Dirtbike-Park neben dem vorhandenen Spielplatz kann z.B. in dessen Nachbarschaft zusätzlich eine Trainingsmöglichkeit für Skater geschaffen werden. Dieses Angebot wird von Jugendlichen in Unterköblitz nachgefragt.

Wichtig ist, dass ein solcher Jugendtreffpunkt ins Quartier eingebunden ist und nicht an den Rand gedrängt wird. Für die Überlegungen und Einrichtung sind lokale Träger, bestenfalls auch die Jugendlichen selbst zu gewinnen.

Um ein gutes Miteinander zu gewährleisten, ist ein Schallschutzkonzept mit erforderlicher Schallabschirmung in Richtung der Wohnnachbarschaft zu erstellen.

Am Standort Nürnberger Straße sind aufgrund von vorhandenen Biotopen Ausgleichsflächen zu schaffen. Möglicherweise kommt auch ein anderer Standort auf einem kommunalen Grundstück in Frage, z.B. an der alten TSV-Halle.





LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	**16**
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Wasserwirtschaftsamt

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
Steganlage ca. 50m² und Weg 506 €/m²

PRIORITÄT
*

NAABZUGANG / STEG

In der Verlängerung des Naabwegs kann ein Zugang zur Naab geschaffen werden. Im Gegensatz zu den bereits vorhandenen Anlegestellen für Bootstouristen, von denen sich einige auf Wernberg-Köblitzer Gemeindegebiet befinden, wäre hier die Möglichkeit gegeben, einen Aussichtspunkt mit Sitzmöglichkeit und Anleger für Bootsfahrende anzubieten. Der Standort ist günstig, als dass in unmittelbarer Bahnhofsnähe hier Bootstouren beginnen können, z.B. in Kombination mit Bootsanbietern. Zudem ist das einzige Unterköblitzer Gasthaus Sperl unmittelbar daneben.

Abgestimmt auf die Gegebenheiten des vorhandenen Uferbiotops kann hier ein neuer und behutsamer Anschluss an die Naablandschaft entstehen.





LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz, Bürgerschaft

ZEITHORIZONT
kurzfristig

KOSTEN
Quartierspark
75 €/m²
8.000 € (ca. 100 m²)

PRIORITÄT
*

„POCKETPARKS“

Die Wohnquartiere in Unterköblitz zeigen eine hohe Lebensqualität, dennoch können fehlende Aufenthaltsräume und Treffpunkte im öffentlichen Raum sinnvoll sein. Besonders freie Jugendtreffpunkte können das Angebot im Siedlungsbereich ergänzen.

Die Wiesengrundstücke bei den Trafo-Stationen könnten als kleine Miniparks oder „Pocketparks“ dienen.

Ebenso können neu gewonnene Flächen durch die Gestaltung der Neunaigener oder Bahnhofsstraße als Aufenthaltsbereiche mit Bänken, Brunnen etc. genutzt werden.
Eine freiräumliche Objektplanung soll diese berücksichtigen.





LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz

ZEITHORIZONT
Kurz-/mittelfristig

KOSTEN
Je nach Ausführung
Ohne Überdachung
200–400€/Stellplatz
Mit Überdachung
500–600€/Stellplatz
Ladestation/-schrank
10.000€ (4 Ladekabel)

PRIORITÄT
**

RADINFRASTRUKTUR

Ausgehend von einer weiter steigenden Attraktivität des Radfahrens kann auch Unterköblitz zu einer verbesserten Radinfrastruktur beitragen. Dies kann der Mobilität im gesamten Gemeindegebiet (die auf die Verbindung von verstreuten Ortsteilen angewiesen ist) verbessern. Neben den vorgeschlagenen Radstreifen auf der Nürnberger Straße und der Bahnhofstraße ist die Infrastruktur wichtig, welche die Attraktivität des Radfahrens (und den Umstieg aufs Rad für kurze Wege unter 5 km) steigert. Dazu gehören:

- → sichere, ggf. auch überdachte Abstellanlagen an Kirchplatz und im Bahnhofsumfeld. Am Bahnhof, auch in Verbindung mit überregionalen Radrouten, und
- → Ladeinfrastruktur für E-Bikes in Bahnhofsnähe (Nähe des Gasthaus „Sperl“) und an der Naabbrücke (s. MN 19)







LEBENSWERT + ATTRAKTIV

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	

AKTEURE
Markt Wernberg-Köblitz

ZEITHORIZONT
mittelfristig

KOSTEN
Häuschen nach Aufwand/Planung, Reparaturstation 2.000 €
Ladestation/-schrank 10.000€ (4 Ladekabel)

PRIORITÄT
*

SCHUTZHÄUSCHEN RADVERKEHR

Immer mehr Radtouristen kommen an Wernberg-Köblitz vorbei. Als Angebot für Radwanderer kann ein Schutzhäuschen als Regenunterstand und als Einladungsgeste dienen. Am Beginn der Nürnberger Straße, am westlichen Brückenkopf der Naabbrücke nahe der Feuerwehren könnte ein solches Schutzhäuschen platziert sein.

Aufgabe neben dem Wetterschutz könnte auch sein, über den Ort und seine Umgebung zu informieren, ein Trinkwasserbrunnen und eine Reparaturstation könnten hier eingerichtet werden, ebenso eine Lademöglichkeit für E-Bikes. Bei der Gestaltung und Umsetzung könnte sich die Flachglas Wernberg GmbH als Partner einbringen.



MASSNAHMENTABELLE

NR.	MASSNAHME	AKTEURE	ZEITHORIZONT	KOSTEN	PRIORITÄT
KOMPAKT + VIELFÄLTIG					
1	Sanierung privater Immobilien und Umfeld	Private, Markt Wernberg-Köblitz, Sanierungsberater/in	langfristig	projektbezogen	**
2	Sanierungsberatung	Private, Markt Wernberg-Köblitz, Sanierungsberater/in	langfristig	25.000 € / Jahr	**
3	Zukunft Rathaus	Markt Wernberg-Köblitz	mittelfristig	projektbezogen	**
4	TSV-Detag Sporthalle	TSV-Detag, Planer/in	kurzfristig	Wertgutachten 40.000 €, ggf. Rückbau 150.000 €, Umkleide/Gastro neu 1.620€/m², bei 250m² ca. 400.000 €	***
5	EDEKA-Markt Unterköblitz	EDEKA-Konzern und Betreiber, Markt Wernberg-Köblitz	langfristig	projektbezogen	***
6	Betreutes Wohnen / Seniorenwohnen	Markt Wernberg-Köblitz, Soziale Träger	langfristig	Seniorenwohnungen, hoher Standard 1.530€/m² BGF	*
7	Gestaltungsleitfaden	Markt Wernberg-Köblitz, Planer/in	kurzfristig	30.000 €	*

NR.	MASSNAHME	AKTEURE	ZEITHORIZONT	KOSTEN	PRIORITÄT
VERNETZT + NACHHALTIG					
8	Straßensanierung und Gestaltung Neunaigener Straße	Markt Wernberg-Köblitz, Planer/in	kurzfristig	Konzept- und Objektplanung 50.000 €, Preis Ausbau inkl. Kanal ca. 1400€/lfm, bei Gesamtlänge inkl. Bepflanzung und Möblierung (950m) ca. 1,4 Mio €	***
9	Bahnsteg neu	Markt Wernberg-Köblitz, Deutsche Bahn	Mittel-/ langfristig	Wettbewerb 100.000 € Planung und Umsetzung 2,5 Mio. €	***
10	Bahnunterführung Nünberger Straße	Markt Wernberg-Köblitz, Staatliches Straßenbauamt, Deutsche Bahn	Mittel-/ langfristig	Studie und Planung 50.000 € Umsetzung 4,5 Mio. €	***
11a	Nürnberger Straße – Straßengestaltung	Markt Wernberg-Köblitz, Betriebe und Geschäftstreibende	mittelfristig	Baumbepflanzung 2.500 €/ Stück	**
11b	Nürnberger Straße – Radstreifen	Markt Wernberg-Köblitz	kurzfristig	Angebotsstreifen Bodenmarkierung 150–200 €/lfm	**
11c	Nürnberger Straße – Schutzwege	Markt Wernberg-Köblitz	kurzfristig	Schutzweg Bodenmarkierung 150–200 €/lfm	**
11d	Nürnberger Straße – Parkkoordinierung LKW	Markt Wernberg-Köblitz, Betriebe und Geschäftstreibende	kurzfristig	Beschilderung 1.500 €	*
12a	Bahnhofstraße – Straßengestaltung	Markt Wernberg-Köblitz, Deutsche Bahn	mittelfristig	Baumbepflanzung 2.500 €/ Stück	**
12b	Bahnhofstraße – Radstreifen	Markt Wernberg-Köblitz	kurzfristig	Angebotsstreifen Bodenmarkierung 150–200 €/lfm	**
LEBENSWERT + ATTRAKTIV					
13	Lärmschutz Bahntrasse	Markt Wernberg- Köblitz, Deutsche Bahn	Mittel-/ langfristig	Projektbezogen, 1.200 €/m²	*
14	Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz	Markt Wernberg- Köblitz, soziale Träger	kurzfristig	Platzgestaltung (ca. 1.800m²) 670.000€ (bei 372 €/m²) Integration Mehrfachsporthalle (ca. 5.000 m²) 195–372 €/m² Bürgerpark 24 €/m² Sitzgelegenheiten 1.600 €/Stück	**
15	Skatepark Nürnberger Straße	Markt Wernberg- Köblitz, Jugendgruppen	kurzfristig	500€/m²	**
16	Naabzugang / Steg	Markt Wernberg- Köblitz, Wasserwirtschaftsamt	kurzfristig	Steganlage (ca. 50m²) und Weg 506 €/m²	*
17	Pocketparks	Markt Wernberg- Köblitz, Bürgerschaft	kurzfristig	Quartierspark 75 €/m², 8.000 € (bei ca. 100 m²)	*
18	Radinfrastruktur	Markt Wernberg- Köblitz	Kurz-/mittelfristig	Je nach Ausführung Ohne Überdachung 200–400€/Stellplatz Mit Überdachung 500–600€/Stellplatz Ladestation/-schrank 10.000€ (4 Ladekabel)	**
19	Schutzhäuschen Radverkehr	Markt Wernberg- Köblitz	mittelfristig	Häuschen 7.500 €, Reparaturstation 2.000 €, Ladestation/-schrank 10.000 € (4 Ladekabel)	*

FOKUSGEBIET 1 / ORTSTEILMITTE

Ein Planungsteam aus Nürnberg wurde damit beauftragt, die Planungsvarianten, notwendigen Maßnahmen, Umsetzungsschritte und finanziellen Möglichkeiten nochmals genauer zu beleuchten. Ergebnis war, dass mit einer Kreuzungsvereinbarung (inkl. Kosten) Klarheit über die Positionen und Aufwendungen der DB und der Gemeinde geschaffen werden kann. Durch die Regierung wird die Sache geprüft.

Um eine räumlich geeignete und barrierefreie Gestaltung zu gewährleisten, sehen die Ideen zum Bahnsteg einen erweiterten Bereich vor, der einen Abschnitt des Flachglas Wernberg-Geländes miteinbezieht (ca. 420m²), das derzeit als Abstellfläche genutzt wird. Mit der Position der Rampe entlang der Bahngleise kann eine Platzsituation entstehen, die sich zur Nürnberger Straße hin öffnet und einer neuen Ortsteilmitte gerecht wird.

Das **Bahnhofsumfeld** soll in Zukunft eine Aufwertung erfahren, zumal sich hier im unmittelbaren Umkreis mehrere Entwicklungen abzeichnen:

Die Bahninfrastruktur wird im Zuge der Elektrifizierung Veränderungen mit sich bringen (Ausweichgleis Güterverkehr, Bahnsteige, Bahnsteg, Höhe der Oberleitungen usw.). Es ist anzustreben, dass sich auch die Qualitäten des Bahnhofs und dessen Umfeld verbessern, dazu gehören die **Fahrradinfrastruktur** und das **Parkraumangebot**, die **Aufenthaltsbereiche** sowie die **Wegenetzverbindung** in die umliegenden Quartiersteile, besonders aber jene zum sozialen Zentrum im nördlichen Bereich.

Der **Bahnsteg** nimmt dabei eine wesentliche Rolle ein, zumal es sich dabei um eine primäre Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Quartiersteilen handelt, die gemäß der heutigen Standards **barrierefrei** zu gestalten ist. Die hohe Frequenz an Personen die den Bahnhof bzw. die Überquerung ansteuern unterstreicht die Bedeutung des Übergangs.

Der Fortbestand des **EDEKA-Marktes** an der Nürnberger Straße ist für das Quartier von besonderer Bedeutung. Die Anzeichen stehen für einen mittelfristigen Rückzug von EDEKA an diesem Standort (keine Erweiterungsmöglichkeiten, bessere Lage an der B14 bevorzugt). Im Zuge der VU wurden für den Standort und seine Sicherung als Nahversorger Überlegungen angestoßen. Daher wird der Lebensmittelmarkt als Teil des Bahnhofsumfeld in die Entwicklung eingeschlossen. Eine Neuvermietung des Geschäftslokals ist möglich, könnte jedoch Geschäfte anziehen, die keine Lebensmittel-Nahversorgung mehr anbieten. Im Falle einer Entwicklung zum langfristigen Leerstand, ist ein Abbruch mit Neuentwicklung anzuraten, der einen Nutzungsmix (z.B. Einzelhandel/Dienstleistung oder Büros mit Wohnen) bereitstellt. Bestenfalls orientiert sich ein Neubau zur neu-konzipierten Ortsteilmitte.

Das benachbarte **Rathaus** könnte nach der Absiedelung in den Ortsteil Wernberg wieder als Wohnhaus genutzt werden oder auch andere zentrale Funktionen für den Stadtteil übernehmen. Auch kann über eine Tagesgastronomie im Erdgeschoss nachgedacht werden.

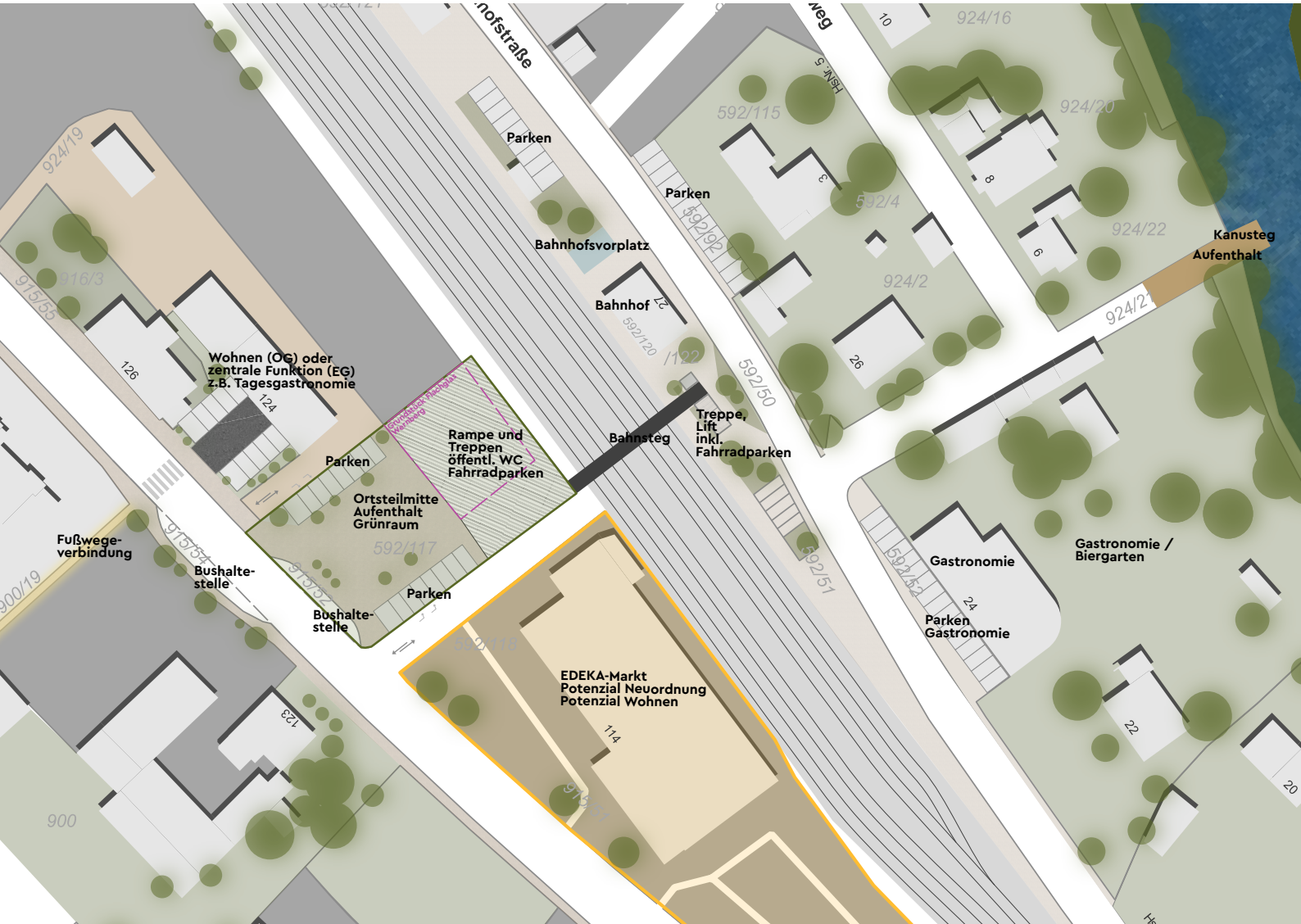
An der östlichen Seite der Bahntrasse, am Naabweg (Flurstück 924/21), wird mit einer zurückhaltenden **Steganlage** ein weiterer Zugang zum Flusslauf und Augebiet geschaffen, der für Bootsfahrende oder Kanu-Nutzerinnen und -Nutzer zentral erreichbar ist. Mit weiteren Möblierungen, wie z.B. einer Sitzbank, bildet der Steg einen kleinen aber attraktiven Aufenthaltsort für Besucherinnen und Besucher aber auch für Anwohnerinnen und Anwohner. Die angrenzende Gastwirtschaft und Pension Sperl ergänzt das gastronomisches Angebot in der Ortteilmitte und im unmittelbaren Umfeld . Eine mögliche Anknüpfung bzw. Wegeverbindung zwischen dem bestehenden Gastgarten und der Steganlage kann mit den Betreiberinnen und Betreibern kommuniziert und weiterentwickelt werden.

Abbildungen rechts:

Abb. 43 | Fokusgebiet Ortsteilmitte

Abb. 44 | Verbesserungsmaßnahmen und empfohlene Entwicklungsschritte Fokusgebiet Ortsteilmitte




Parken
Bahnhofsvorplatz
Bahnhof
Wohnen (OG) oder
zentrale Funktion (EG)
z.B. Tagesgastronomie
Parken
Rampe und
Treppen
öffentl. WC
Fahrradparken
Ortsteilmitte
Aufenthalt
Grünraum
Bahnsteg
Treppe,
Lift
inkl.
Fahrradparken
Fußwege-
verbindung
Bushalte-
stelle
Bushalte-
stelle
Parken
EDEKA-Markt
Potenzial Neuordnung
Potenzial Wohnen
Parken
Parken
Gastronomie
Gastronomie /
Biergarten
Parken
Gastronomie
Kanusteg
Aufenthalt
924/16
924/20
924/22
924/19
924/2
592/115
592/4
592/92
592/120
592/50
592/51
592/52
592/117
916/3
915/55
915/54
915/53
915/57
900/19
900
126
124
123
122
114
26
24
22
20
10
8
6
3
2

FOKUSGEBIET 2 / SOZIALES ZENTRUM

Der **Kirchplatz** soll in weiterer Zukunft an **Aufenthaltsqualität** gewinnen. Der Bring- und Holverkehr durch den Kindergarten und der Schule, sowie Besucherinnen und Besucher des Pflegeheims und der Kirche St. Josef lassen den Kirchplatz heute weniger als Aufenthaltsort, sondern mehr als Verkehrsfläche wirken.

Eine neue **Oberflächengestaltung** kann den Raum und die Verkehrsorganisation neu gliedern, besonders hinsichtlich der Entwicklungen zur Mehrfachsporthalle, die als Baustein in die Gestaltung integriert werden sollen. Empfehlenswert ist eine verkleinerte Parkfläche im Zentrum des Platzes, die nach Bedarf, z.B. bei Veranstaltungen oder Messen, auf das derzeitige Maß erweitert werden kann. Eine **durchgehende Begrünung**, ausgehend vom Bestand, soll über den Platz hinaus ein grünes Netz bilden, das wiederum die zentralen Fußwegeverbindungen stärkt und wichtige räumliche Verflechtungen hervorhebt. Ein **Bürgerpark** kann das Angebot ergänzen. Zusätzlich werden Möblierungen und weitere Gestaltungselemente dem Platz ein neues und attraktives Gesicht verleihen, der auch zum Aufenthalt einlädt.

Zur zukünftigen Minimierung des Konfliktpotenzials in Bezug auf Lärmentwicklungen aus Gewerbe, Verkehr sowie Sport und Freizeit sind bei der Planung und Entwicklung besonders die Schallschutzbelange zu beachten.

Der Fortbestand des angrenzenden Wohngebäudes (Bahnhofstraße 68) im Hintergrund des Kindergartens ist fraglich und steht möglicherweise der Gemeinde zum Kauf zur Verfügung. Hinsichtlich der Konzentration wichtiger sozialer Einrichtungen am Kirchplatz, könnte an diesem Ort eine weitere Einrichtung, z.B. mehrere **Seniorenwohnungen** oder **betreutes Wohnen**, angesiedelt werden. Die Nähe zum Seniorenheim wäre auch hinsichtlich des verfügbaren Personals vorteilhaft. Überlegungen zu oder Gespräche mit möglichen Investoren oder Betreibern können die Möglichkeiten konkretisieren. Die bestehenden und neuen Strukturen können den Ort zusätzlich beleben.

Der Bauprozess zur **Mehrfachsporthalle** soll 2022 gestartet werden. Derzeit werden die letzten Genehmigungen vorbereitet und eingeholt. Der Marktrat entscheidet zudem noch über die finalen Kosten- und Finanzierungspläne.

Der Betrieb der alten **TSV-Halle** ist aufgrund von Brandschutzvorlagen und Sanierungsrückständen derzeit nur eingeschränkt möglich. Ein Wertgutachten wird hier Klarheit über den Gebäudebestand und die möglichen Nutzungsszenarien der Liegenschaft liefern. Der TSV ist jedoch gewillt, ein reduziertes Gebäude für Umkleiden etc. am Standort zu halten (im Neubau), dass ggf. auch mit einer Gastronomie verbunden sein kann.

Abbildungen rechts:

Abb. 45 | Fokusgebiet Soziales Zentrum

Abb. 46 | Verbesserungsmaßnahmen und empfohlene Entwicklungsschritte Fokusgebiet Soziales Zentrum




Seniorenwohnen
938/1
Bürgerpark
Aufenthalt
Stadtmöblierung
Wasser
Kirche
Pfarrheim
Kirchvorplatz
temporäres
Parken
Eingang Schule
reguläres
Parken
Senioren- und
Pflegeheim
963/3
963/4
940/3
Fahrradständer
940/5
Grund- und Mittelschule
Mehrfachsporthalle
Parken
Sporthalle
940/4
940/2
937/2
937/5
936/2
935

4.5 SANIERUNGSGEBIET „UNTERKÖBLITZ“

INHALTE

Abgrenzung

Begründung

Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsgebiet ist ein in einer Gemeinde festgelegtes Gebiet, in dem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Es schafft Möglichkeiten für Privateigentümerinnen und -eigentümer bei der Sanierung von Immobilien und unterstützt die öffentliche Hand bei der Weiterentwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums. Dabei handelt es sich um die zweckmäßige Beseitigung und Verbesserung städtebaulicher Mängel und funktioneller Schwächen. Fördergebiete werden insbesondere dann angewendet, wenn in zentralen Ortsteilen oder Wohngebieten Entwicklungsbedarf besteht.

In Unterköblitz ist ein Großteil der Bebauungen derzeit in gutem oder zufriedenstellendem Zustand. Dennoch ist von Sanierungsaktivitäten in den kommenden Jahren auszugehen, zumal sich einzeln bereits potenzielle Instandsetzungsnotwendigkeiten abzeichnen. Im öffentlichen Raum gibt es mehrfach Schlüsselbereiche, die im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen verbessert und entschärft werden müssen. Das Sanierungsgebiet und die Möglichkeiten weitreichender Erneuerungsmaßnahmen wird einer Verschlechterung der städtebaulichen und freiräumlichen Situation in Unterköblitz entgegenwirken und stellt sicher, dass zukünftigen Förderansprüchen im Ortsteil Folge geleistet werden kann.

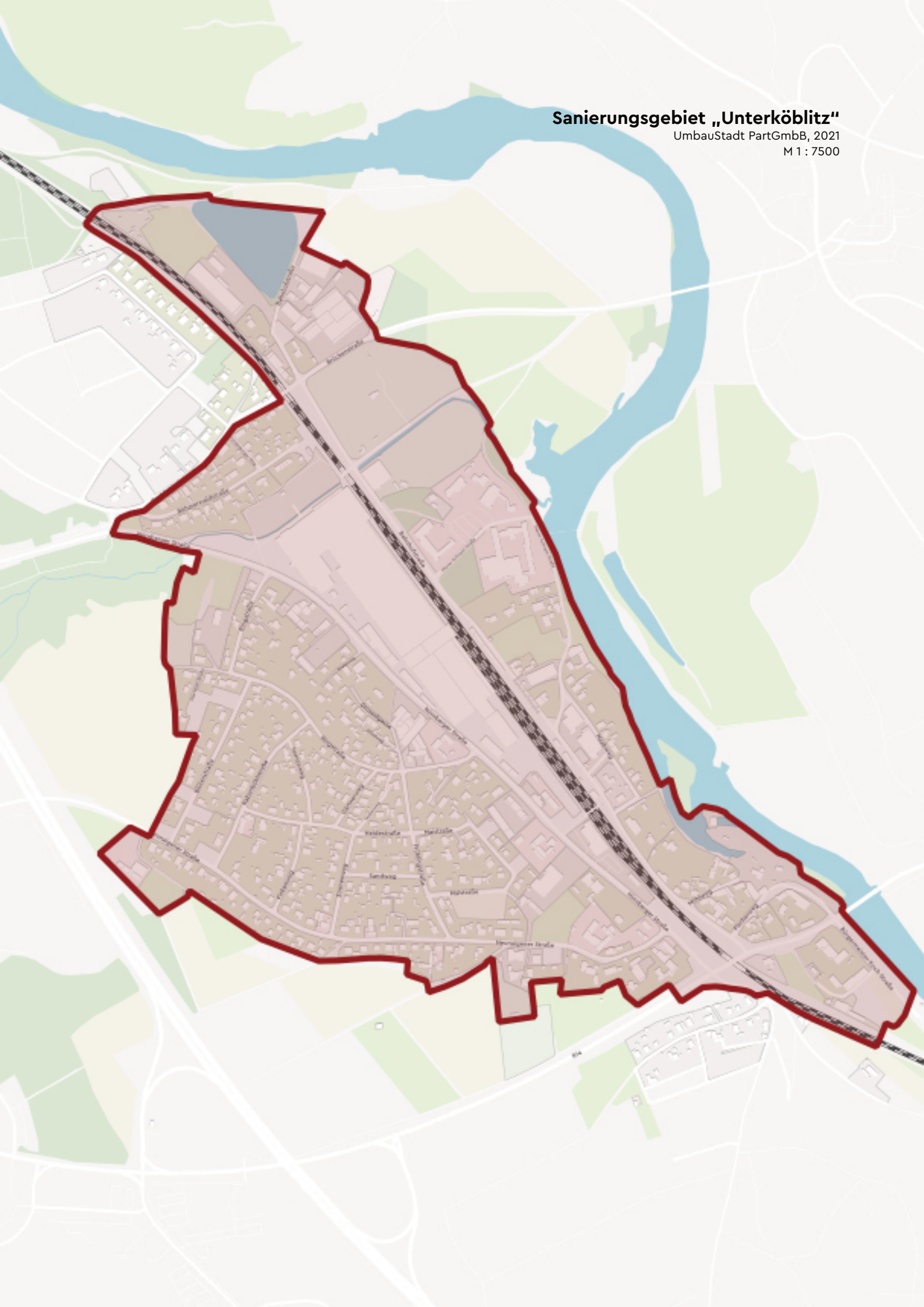
Abgrenzung

Entsprechend der derzeitigen Fördersituation wird vorgeschlagen, für einen abgegrenzten Bereich des VU-Gebiets Mittel der Städtebauförderung zu mobilisieren und ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festzulegen. Der Satzungsbereich wird den Bereich zwischen Nürnberger Straße, Ringstraße, Blütenstraße, Neunaigener Straße, B14, Bürgermeister-Koch-Straße, dem Naabufer, dem Weidachgraben, Brückenstraße, Bahnhofstraße und Paul-Schiedt-Straße (siehe S. 95) umfassen. Das Sanierungsgebiet erlaubt die in der VU analysierten und festgestellten städtebaulichen Missstände zu verbessern und zu beheben. Der Satzungsbereich für das Sanierungsgebiet umfasst ca. 87,6 ha und kann die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet Unterköblitz" erhalten.

Sanierungsgebiet „Unterköblitz“

UmbauStadt PartGmbB, 2021

M 1 : 7500



Begründung

Hinsichtlich der historischen Entwicklung hat sich der Ortsteil zu einem locker besiedelten Wohn- und Mischgebiet mit einzelnen funktionalen Schwerpunkten entwickelt. Die geschwächten Einzelhandels- und Gewerbestrukturen zusammen mit dem noch dort befindlichen Rathaus entlang der Nürnberger Straße und dem Bahnhof bilden ein zentral-dörfliches Umfeld, wobei der nach wie vor dominante Verkehrsfluss und die Flächen und Produktionshallen der Flachglas Wernberg GmbH raumgreifende Faktoren sind. Gestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen sollen diesen Raum zusammen mit den umliegenden Funktionen und Anlaufpunkten zu einem leicht zugänglich und attraktiven Ortsmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität formen.

Mit dem sozialen Zentrum um die Kirche St. Josef hat sich der Markt eine funktionale Mitte geschaffen, wo sich wichtige Einrichtungen für die Gesamtgemeinde befinden. Die umliegenden Freizeit- und Sportflächen ergänzen das Angebot und lassen ein Zentrum entstehen, das mit dem Kirchplatz auch einen bedeutenden und inmitten liegenden öffentlichen Platz beherbergt. Die aktuellen Verkehrsführungen und Nutzungen mindern allerdings die Aufenthaltsqualitäten dieses Ortes. Mit den empfohlenen Maßnahmen kann der Kirchplatz zu einem attraktiven, lebendigen und flexiblen Aufenthaltsbereich werden. Im Zuge einer Inwertsetzung und Umgestaltung soll sich der Platz zu einem zentralen Raum für die Gemeinde entwickeln.

Diese Schritte können dem Ortsbild eine neu gewonnene Identität geben und erhöhen die (Wohn-) Standortqualitäten für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen. Die Veränderung stärkt auch die Entwicklungs- und Nutzungschancen für die Zukunft.

Der Markt Wernberg-Köblitz und auch private Eigentümerinnen und Eigentümer können somit vielfältige Projektansätze weiter verfolgen. Für die unterschiedlichen Aufgaben ist eine genaue Abstimmung über die richtige Förderstrategie mit der Regierung der Oberpfalz die Voraussetzung. Auch sind möglicherweise andere Förderquellen (Klimaschutz, Barrierefreiheit, Digitalisierung) mobilisierbar.

Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahmen sollen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Erhaltung bzw. Verbesserung des Bestandes steht bei der Sanierung des Ortsteils im Vordergrund und eine erhebliche Gebietsumgestaltung ist nicht vorgesehen. Die geplanten Umgestaltungen im öffentlichen Raum sind gestalterischer Natur, so ist der Markt Wernberg-Köblitz auch ohne wesentliche Grundstückszukäufe handlungsfähig. Maßnahmen im Bereich Verkehr und Erschließung behandeln vorranging Straßensanierungen, kleinteilige Verbesserungen an den Hauptverkehrsachsen sowie Erneuerungen an den Querungspunkten entlang der Bahntrasse. Maßnahmen an Gebäuden beziehen sich größtenteils auf Sanierungsvorhaben privater Immobilien. Modernisierungen sollen vor allem auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind auf Grund der allgemeinen Bodenpreisstruktur nicht zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §152–165 a BauGB ist daher ausgeschlossen. Ausgleichsbeiträge der Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen können nicht erhoben werden.

Die in der Tabelle auf S. 88/89 dargestellten überschlägigen Gesamtkosten sowie die Zuweisung von Verantwortlichen, Akteuren und möglichen Fachpartnern dienen der Orientierung in Bezug auf Realisierungsmöglichkeiten und erste Aufwandsabschätzungen bei den anstehenden Prozessen und der Projektumsetzung. Die Verwaltung kann ggf. durch einen Sanierungsberater/Quartiermanager unterstützt werden, der einzelfallbezogen Anfragen beurteilt. Wichtig ist, dass die Verwaltung als Ansprechpartner handlungsfähig ist und über genügend Kapazitäten bei der Betreuung des Sanierungsgebietes verfügt.

Genehmigungsvorbehalte

Die Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) bezieht sich auf Maßnahmen der baulichen Änderung, Errichtung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes, die Beseitigung baulicher Anlagen oder eine wertsteigernde Veränderung von Gebäuden. Sie bezieht sich auf alle Vorhaben – insbesondere auch auf solche, die nach geltendem Baurecht generell zulässig wären, lägen Sie nicht im Sanierungsgebiet. Von dieser Genehmigungspflicht ausgeschlossen sind Vorhaben, die bereits zuvor genehmigt wurden.

Abb. 47 | Sanierungsgebiet Unterköblitz



ORGANISATION, BETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



5.1 EIGENTÜMER*INNEN-BEFRAGUNG MAI 2021

INHALTE

Ergebnisse der Befragung

Die Begehungen und Auswertungen im Zuge der Grundlagenanalyse und Bestandserhebungen geben bereits ein deutliches Bild ab, wie es um den Zustand des Ortsteils bestimmt ist. Dennoch bedarf es an lokalem Wissen, um den Ort gänzlich verstehen zu können. Im Zuge einer EigentümerInnenbefragung wurden gezielt Fragen zu Gebäuden, Sanierungs- und Erneuerungsabsichten und zu potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier gestellt.

Eigentümer*Innenbefragung Juni/Juli 2021
Die Eigentümer*innenbefragung wurde in Form eines Fragebogens durchgeführt. Im Zeitraum von 12.05.- 13.06.2021 wurden die EigentümerInnen im Abgrenzungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen aufgefordert, ihre Kennwerte und Absichten zur eigenen Immobilie sowie Hinweise und Empfehlungen für die Entwicklung des Quartiers zu formulieren. Der Fragebogen war online sowie analog als adressierter Brief verfügbar. Der Markt Wernberg-Köblitz hat 576 Anschreiben versendet, davon wurden 88 ausgefüllt zurückgesendet und 56 online gültig ausgefüllt. Das ergibt mit insg. 144 Antwortbögen eine Rücklaufquote von 25,0%.

Eigentumsverhältnisse
Die Fragen zu den Eigentumsverhältnissen gibt einen generellen Überblick über Immobilien in Unterköblitz. Dabei wurden die Wohnweisen, der Wohnort, die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und die Dauer des Eigentums der eigenen Immobilie erhoben.
Die Mehrheit der befragten EigentümerInnen wohnen im Ort, nur wenige sind aus einem anderen Ortsteil oder anderen Gemeinde/Stadt. Dabei ist ein Großteil der Bürgerschaft EigentümerIn eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses und besitzt diese Immobilie länger als 5 Jahre.

Gebäude und Bestandssituation
Die Antworten zur Bestandssituation und den Wohnweisen zeichnen ein klares Bild: Der Gebäudebestand weist ein fortgeschrittenes Alter auf. So sind die meisten Wohngebäude noch vor den 1980er Jahren erbaut worden, wobei davon mehr als die Hälfte noch vor 1960 errich-

Ich bin Eigentümer

eines Ein-/Zweifamilienhauses	eines Mehrfamilienhauses	einer Gewerbeimmobilie
114	12	4
einer Wohnung	eines Garten-/Baugrundstücks	
2	6	

Dauer des Eigentums der Immobilie

0 bis unter 5 Jahre	**5 bis unter 15 Jahre**	länger als 15 Jahre
15	**96**	27

Nutzen Sie selbst ihre Immobilie in Unterköblitz?

Ich nutze die Immobilie selbst	Nein, ich wohne woanders	Ja, woanders in Unterköblitz
96	10	19
Wohne woanders in Wernberg	Nutze und vermiete Teile	
5	8	

Eigentumsverhältnisse

alleiniger Eigentümer	nicht alleiniger Eigentümer
133	5

Alter des Gebäudebestands

vor 1950	**1950 bis 1960**	1960 bis 1970
9	**57**	31
1970 bis 1980	1980 bis 1990	1990 bis 2000
16	7	4
2000 bis 2010	2010 bis 2020	nach 2020
4	3	6

Jahr der Gebäudemodernisierung

vor 1990	1990 bis 2000	**2000 bis 2010**
8	13	**23**
2010 bis 2020	nach 2020	
22	1	

tet wurde. Demgegenüber lässt sich feststellen, dass zwar verstärkt seit den 2000er Jahren Gebäudesanierungen durchgeführt werden, jedoch ein Großteil des Bestandes sanierungsbedürftig zu sein scheint. Entsprechend des hohen Anteils an Einfamilienhäusern, wohnen Unterköblitzer zum großen Teil durchschnittlich auf 120 bis 200m^2.

Entsprechend der Siedlungstypologie ist der Anteil der Wohnnutzung besonders hoch. Auf die Frage, ob die KFZ-Stellplatzanzahl am Grundstück ausreichend sei, wurde die Antwort fast immer bejaht.

Die Ausstattung der Gebäude hinsichtlich der Art der Beheizung und der Art des Brennstoffs und der Wärmequelle, lässt darauf schließen, dass ein Sanierungspotential mit „sauberen Energieträgern" besteht.

Perspektive

Ein 5-Jahres-Ausblick zeigt, dass ein Großteil der Befragten die bestehende Nutzung beibehalten will. Dabei sind zwar 42% überzeugt, keine Sanierung durchführen zu wollen, aber 44% gewillt, Modernisierungen an der eigenen Immobilie durchzuführen. Die größten Hemmnisse, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, scheinen in der wenig attraktiven Förderung und der generell zu hohen Kosten zu liegen.

Unterstützungs- und Beratungsbedarf haben die meisten zu Fragen der Fördermittelakquirierung und der Energienutzung.

Abb. 48 | Unterköblitz



Größe der Wohnfläche

unter 50m²	50 bis 70m²	70 bis 120m²
1	1	24
120 bis 200m²	200 bis 250m²	mehr als 250m²
64	14	14

Anzahl der Wohneinheiten

eine Wohneinheit	**zwei Wohneinheiten**	drei Wohneinheiten
41	**52**	8
vier Wohneinheiten	fünf Wohneinheiten	sechs Wohneinheiten
2	1	1

Art der Gebäudenutzung

Wohnen	Gewerbe und Einzelhandel	Büro
126	7	4

KFZ-Stellplätze

ein Stellplatz	**zwei Stellplätze**	drei Stellplätze
14	**50**	23
vier oder mehr Stellplätze	**Ja, die Anzahl ist ausreichend**	Nein, bitte mehr Stellplätze
36	**119**	13

Art der Beheizung

Fern-, Blockheizung	**Zentralheizung**	Mehrraumöfen
2	**117**	21

Art des Brennstoffs und der Wärmequelle

Gas	Heizöl	Kohle
64	44	1
Strom	Pellets	Sonnenenergie/Wärmepumpe
12	13	15

5 Jahres Ausblick über die Nutzung der Immobilie

bestehende Nutzung erhalten	weiterhin vermieten	selbst einziehen
114	20	2
Verkauf anstreben	Den Kindern überlassen	Nutzung ändern
4	18	1
Abriss und Neubebauung	Unsicher	Sonstiges
1	2	4

In welchem Bereich wäre eine Unterstützung hilfreich?

Beratung über Fördermittel	Kooperation mit Nachbarn	Beratung in Energiefragen
38	6	31
Beratung altersgerechter Bau	Architektonische Beratung	Beratung zur Gartengestaltung
16	9	14
Beratung zum Wohnungsmarkt	Immobilienverwaltung	**Keine Unterstützung notwendig**
17	7	**60**

Hemmnisse einer Sanierung/Modernisierung

	trifft zu	trifft nicht zu	weiß nicht
Modernisierung war/ist nicht nötig	42%	44%	14%
Keine attraktiven Förderungen	43%	28%	29%
Förderung nicht erhalten	4%	87%	10%
Fehlendes Eigenkapital	30%	60%	10%
Generell zu hohe Kosten	52%	33%	15%
Zu hoher Zeitaufwand	30%	56%	14%
Mieter wollen keine Modernisierung	11%	73%	17%
Investitionen sind unrentabel	23%	64%	13%
Objekt soll verkauft werden	7%	85%	8%
Nachbarimmobilien stören	7%	87%	6%
Ich bin zu alt für Investitionen	19%	67%	13%
Keine Einigung mit Miteigentümern	4%	89%	7%
Modernisierung ist zu kompliziert	14%	68%	18%

Entwicklungen in Unterköblitz
Die Menschen in Unterköblitz nehmen gerne und aktiv am Gemeindeleben und dessen Gestaltung teil. Entwicklungsschwerpunkte liegen vor allem in der Verbesserung der Versorgungsinfrastrukturen und dem Ausbau des Radwegenetzes. Entwickelnder Schutz soll besonders für die öffentlichen Grün- und Freiflächen, als auch für das Ortsbild bestehen. Die Anbindung an umliegende Stadtteile hat in Zukunft den geringsten Stellenwert für die Bevölkerung in Unterköblitz.

Abschließend wurde die Möglichkeit geboten, in eigenen Worten Einschätzungen, Probleme, Hinweise und Lösungsansätze zu Unterköblitz zu formulieren, die folgend wiedergegeben werden.

Was sollte sich im direkten Umfeld ändern?

- → Kanal ist bei Starkregen häufig überlastet
- → Ich wohne direkt an der Nürnberger Straße. Dort herrscht leider Industriegebietsflair durch die geparkten LKW's. Besonders stören mich diese nachts und am Wochenende. Sie behindern den Verkehrsfluss und machen Lärm (z.B. wenn nachts Motoren laufen gelassen werden um den LKW zwecks Übernachtung zu heizen). Manche LKW's stehen hier regelmäßig, sie missbrauchen die Straße als generellen Stellplatz. Morgens ab halb 6 heizen Flachglasangestellte regelrecht zum und vom Firmengelände bei uns vorbei. Auch das ist ein enormer Lärmfaktor. Hier sollte geblitzt werden. Eventuell wären auch dauerhafte bauliche Veränderungen zur Verkehrsberuhigung möglich.
- → An der Nürnberger Straße fände ich ein LKW-Parkverbot für Nachts und am Wochenende nötig. Die verursachen viel Lärm.
- → Der Bahnübergang sollte barrierefrei werden. Und zwar nicht mit einem Aufzug. In Weiden z.B. gibt es so schöne Lösungen mit einem weiten, geschwungenen Auslauf. Überall in der Siedlung parken LKW's. In der Bahnhofstraße, Nürnberger Str., Neunaigener Str. und sogar in der Maistraße stehen LKW's. Und damit meine ich nicht kurzfristig, sondern dauerhaft. Dadurch entsteht oft viel Lärm, beim Rangieren und auch beim Heizen. Die Neunaigener Str. ist im vorderen Bereich sehr kaputt, sie sollte bald saniert werden.
- → Hier passt alles.
- → Ein Baumarkt wäre wichtig.
- → Die Straßen befinden sich in einem schlechten Zustand.
- → Lärmschutzwände der Bahn
- → Lärmschutzwand bahnseitig
- → Lärmbelästigung durch Deutsche Bahn
- → Sanierung der Asphaltdecken in der Siedlung. Diese sind mittlerweile sehr renovierungsbedürftig.
- → Die Einfriedung der Bundesbahnlinie entlang der Bahnhofstraße erneuern. Die roten Ketten sind hässlich
- → Straßenbelag erneuern in unserer Straße, die übrigens Neunaigener Straße heißt, nicht Neuaigener Straße. Energiesparende UND

insektenfreundliche Straßenbeleuchtung. Auf den Grundstücken, zumindest zur Straße hin, keine Schottergärten zulassen. Das Trafohaus gegenüber der Nr. 63 dem LBV für Nistmöglichkeiten oder Fledermäuse zur Verfügung stellen, falls nicht mehr gebraucht. Der Unsitte des "auf der Straße parkens" entgegenwirken, da grundsätzlich genügend Stellplätze auf Grundstücken vorhanden sind. Das "Hundeklo" zwischen Nr. 63 und Nr. 65 als Blühstreifen sinnvoll anlegen.

- → Erneuerung des Gehsteigs und der Bahnhofsmauerung entlang der Bahnhofstraße (sieht sehr verkommen und gealtert aus!) – Klare Abtrennung zur Bahngleise (Optisch, aufwertender Schutzzaun) – Modernisierung der Einfahrt zum Mühlweg
- → Parkplätze
- → Neuaigener Straße gehört neu asphaltiert und nicht nur ausgebessert. Gehsteigbreite zum Gehen, für Kinderwägen, Rollatoren, Rollstühle etc.
- → Modernisierung bzw. Pflege des Gehsteigs in der Bahnhofstraße von Kreuzung bis Bahnhof, sehr veraltet und viel Unkraut das keiner pflegt! – richtige Absperrung zu den Bahnhofsgleisen und keine Kette!! – Erneuerung der Einfahrt in den Mühlweg – Lärmschutz zu den Bahnhofsgleisen
- → Sanierung der Neunaigener Straße – Gehsteige tieferlegen für Rollatoren und Kinderwagen
- → Sanierung der Neunaigener Straße – Gehsteige tieferlegen für Rollatoren und Kinderwagen – Stabiler Zaun und mehr Sauberkeit im "Baywa-Steigerl" (Hundekot, Flaschen, Müll)
- → Die Straßenbeleuchtung sollte geändert werden
- → Sanierung der Neunaigener Straße
- → Löcher schließen
- → Straßennetz und Kanal überaltet
- → Parkplatzsituation in meiner Straße
- → Sanierung/Erneuerung des Straßenbelags
- → Straßendecke erneuern
- → Straßenbelagverbesserung, Glasfaseranschluß
- → Beseitigung der Schlaglöcher
- → Die Straßen sollten mal erneuert werden
- → Lärmschutz bei Elektrifizierung; ggf. LED Beleuchtung; Erneuerung diverser Straßen mit Kanal
- → Die Straßen, sowie Kanalisation sind aus den 60igern und ziemlich marode
- → Lücken schließen von fehlenden Gehwegen
- → Bin zufrieden
- → Industriegebiet, gut bezahlbare Arbeitsplätze vor allem für Frauen, Betriebe mit Hauptsitz vor Ort
- → Mehr Sitzgelegenheiten
- → Ich bin glücklich über die Erneuerung der Paul-Schiedt-Straße

- → Sanierung der Straßen und Kanäle, barrierefrei gestalten
- → Schlaglöcher in der Straße
- → Straßenbelag erneuern, mehr allgemeine Grünflächen
- → Schauen Sie sich den Neunaignerstraße-Belag an, dann erkennen Sie die Forderung selbst!
- → Straßenschäden
- → in unserer Straße ist eine schlechte Internetverbindung
- → Nutzung von Baugrundstücken als Agrargrünfläche
- → Straßen-Kanal-Sanierung
- → Erneuerung von Gehsteig und Straßenbelag
- → Sanierung der Straße
- → Post LKW fährt zu schnell in der Straße Zone 30
- → Neuaignerstraße muss dringend gemacht werden, miserabler Zustand; leerstehende Wohnungen sollten vermietet werden
- → Mehr Straßengrün, Stromleitungen (Freileitungen) Nürnbergerstr. Abbauen, Einbuchtungen Nürnbergerstr. schöner gestalten
- → Die Straßenverhältnisse im erschreckend schlechten Zustand
- → Nichts
- → Straßensanierung des Schulweges/Kirchweg
- → Dauernd bellender Hund in der Nachbarschaft
- → Bürgersteige zurückbauen, denn er ist ein Hindernis für Senioren. Die Mutter mit dem Kinderwagen fährt auf der Straße.
- → Reinigung der Grünanlagen
- → Verbesserung des Straßenbelags, Einsatz der Kehrmaschine
- → ist alles in Ordnung
- → Elektrifizierung d. Bahnstrecke
- → Siedlungstraßen im sehr schlechten Zustand
- → Ringstraße und Neunaignerstraße sollten saniert werden, Rücksicht auf gefährdete Tierarten bei Planungen
- → Weniger LKW-Verkehr, Gummiauffahrrampe bei abgesenktem Bordstein zur Einfahrt in Seitenstraße Nürnbergerstr., Lärmschutz zu Firma und Bahnlinie
- → Absperrung der Busparkeinbuchtung um besseren Einblick in die Nürnbergerstraße zu erhalten, da diese oftmals sehr schwierig wegen geparkter Autos der Flachglas ist
- → Trotz Zone 30 wird zu schnell gefahren, Straßenzustand desolat
- → Eine Sanierung der sehr in die Jahre gekommenen Neunaignerstraße wäre dringend notwendig. Seit Jahren werden nur Löcher geflickt. Riesige Schlaglöcher und extrem verschmutzte Fahrbahn.

Was schätzen Sie an Unterköblitz?

- → Gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Eisenbahn) Trotzdem ruhige Wohngegend. Große Arbeitgeber direkt vor der Haustür.
- → Es ist alles da, was man zur täglichen Versorgung braucht und auch fußläufig zu erreichen. Die Infrastruktur und die Anbindung an Zug und Autobahn sind sehr gut, trotzdem ist man schnell im Grünen/im Wald. Ich mag unsere Siedlung und die Umgebung. Ich wohne sehr gerne hier
- → Die gute Infrastruktur.
- → Alles was man braucht ist nah da und auch im Industriegebiet ist man schnell.
- → Gute Anbindung an die Autobahn, den Bahnhof, viele Geschäfte des täglichen Bedarfs und den Kindergarten und die Schule. Trotzdem ist es ländlich und man ist schnell im Grünen. Das Hallenbad ist auch toll.
- → Die gute Infrastruktur. Anbindung an die Bahn und die Autobahn. Kindergarten, Schule, Hallenbad und Geschäfte des täglichen Bedarfs – alles vorhanden und in kurzen Wegen zu erreichen.
- → Alles
- → Einkaufsmöglichkeiten
- → Die relativ ruhige Wohnlage. Die gute Verkehrs-Infrastruktur (Autobahn/Bahnhof).
- → Alles vorhanden was man braucht
- → Nähe zur Natur
- → Eine kleine Marktgemeinde mit guter Infrastruktur.
- → Den ländlichen Charakter und die städtischen Strukturen. Gute Nahversorgung mit Geschäften, Ärzten, Gaststätten, Sportmöglichkeiten etc. und trotzdem keine Überbelastung mit Lärm und Schmutz.
- → Toller Ortsteil mit viel Potzenial – Gute Industrie – Gute Anbindung zu Geschäften des täglichen Gebrauchs – Ortsnah zum Feuerwehrhaus als ehrenamtlicher Feuerwehrangehöriger – Bietet viel Platz für ein neues Baugebiet (evtl. Fischberg)
- → E Center in der Nähe, viele Parkmöglichkeiten, Versorgung für den täglichen Bedarf, Schule, Kindergarten sowie Ärzte direkt vor Ort vorhanden und zu Fuß erreichbar. Gute Infrastruktur mit Bahnhof und Autobahn.
- → Gute Industrie (Flachglas) – schnelle Autobahnanbindung – Gute Einkaufsmöglichkeiten – Nähe zum Feuerwehrhaus als ehrenamtlicher Feuerwehrmann – perfekte Bahnhofsanbindung – Erlebnisgastromie – Potenzial für neue Baugebiete (z.B. Fischberg)
- → die ruhige Lage – die noch bestehende Nahversorgung mit Arzt, Lebensmittel, Apotheke – Nähe zu Bahnhof, Kirche, Schule, Kindergarten, Rathaus – kurze Fußwege durch "Steigerler" und Bahnsteg
- → die kurzen Wege ins Grüne – die noch bestehende Nahversorgung mit Arzt, Lebensmittel, Apotheke – Nähe zu Bahnhof, Kirche, Schu-

le, Kindergarten, Rathaus – kurze Fußwege durch "Steigerler" & Bahnsteg

- → gute Verkehrsanbindung, viele Geschäfte zu allgemeinen Versorgung, viele Ärzte, Bahnanbindung
- → Zentrale Lage, Ortsanbindung, die Gemeinschaft
- → Die schöne Lage und Infrastruktur.
- → Anbindung an Schule und Kita
- → Bau der Halle für alle Veranstaltungen
- → Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß, per Rad zu erreichen, Bahnanschluß, gute Freizeiteinrichtungen, sehr guter Internetanschluß
- → Rathaus und Postfiliale
- → wunderbare Lage in der Oberpfalz, sehr gut angebunden
- → relativ junger Ort
- → sehr hohe Lebensqualität, Verkehrsanbindung, Nahversorgung
- → Infrastruktur (Geschäfte, Zug, Autobahn)
- → sämtliche Geschäfte und Ärzte vor Ort
- → Lebensqualität, gut erreichbare Geschäfte
- → grüne ruhige Siedlung; fußläufig erreichbar, Anbindung zur Natur, Sportstätten, Schule, Kindergarten, Kirche
- → Nette Nachbarn, Ruhe, Gute Luft
- → Rathaus und Postfiliale sind in Unterköblitz
- → ruhige Lage
- → gute allgemeine Versorgung, ländlicher Charakter
- → den Frieden unter Nachbarn und dass in unserer Gemeinde die nötigsten Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden und erreichbar sind
- → Zufriedene Nachbarn, kein Streit, keine Spieß-Bürger
- → Infrastruktur: Bahnhof, Neukauf, Kindergarten
- → Bürgermeister und Gemeinde-Mitglieder
- → Die Leute vertragen sich gut
- → Der Ortsteil ist immer sauber und es gibt alle wichtigen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs
- → Autobahnanschluß, Vielzahl der Geschäfte, zentrale Lage des EDEKA
- → gute Anbindung/Nähe zu Lebensmittelgeschäften, gute Anbindung an Autobahn
- → ruhige Wohnlage
- → ruhige, angenehme, überschaubare Wohngegend mit viel Grün- und Freiflächen
- → Das wir einen fähigen Bürgermeister haben!
- → Bahnhof, Bäcker, Metzger, Edeka, Schule, Kindergarten
- → Das die Schule in der Nähe ist

- → Gute Infrastruktur in allen Bereichen des öffentl. Lebens
- → Es gibt schöne Spazierwege
- → Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Bahnverbindung, Hallenbad
- → Gute Einkaufsmöglichkeit, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- → Einkaufsmöglichkeit, gute Lage
- → top Lage, Einkaufsmöglichkeiten
- → ruhige Wohngegend
- → Anbindung zur Autobahn, Schule, Kita, Seniorenheim fußläufig zu erreichen. Nähe zu Industriegebiet, Einkaufsmöglichkeiten
- → gute Verkehrsanbindung, barrierefreiheit
- → Gute Anbindung an Bahn und Autobahn, Großmärkte
- → Die Lage und Ruhe
- → Verkehrsanbindung, Arzt und Apotheke, EDEKA
- → Alles für das tägliche Leben in Nahbereich verfügbar
- → Plätze zum Verweilen eingerichtet, die Nahversorgung zu Fuß erreichbar.
- → Zentrale Lage, ebene Fläche, Verkehrsanbindung
- → gute Verkehrsanbindung, gute Einkaufsmöglichkeiten
- → Die schönen ruhigen Siedlungen, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt
- → ländliches Leben
- → Nichts
- → Verkehrsanbindung Autobahn, Nachbarn
- → Anbindung an die Autobahn
- → Bin zufrieden
- → Anbindung A93, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten
- → Gute Einkaufsmöglichkeiten, Pfarrei, KITA, Schule und Sportstätten an einem Ort, familienfreundliche Kommune
- → Die nahezu vorhandenen Einrichtungen von Geschäften, Ärzten, Verkehrsanbindung sowie kurze Wege für Erholungszwecke
- → die relativ ruhige Lage
- → Daß man vieles zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann
- → Gute Verkehrsanbindung mit Auto & Zug, Schwimmbad, Rathaus vor Ort, viele Geschäfte für den täglichen Bedarf
- → Ruhige, zentrale Wohngegend. Leider in den letzten Jahren vernachlässigt worden.
- → Bisher ruhige Lage, ABER geplante Bahnsanierung!!!

Was stört Sie an Unterköblitz?

- → Schlechter Erhaltungsstand vieler Straßen, der Wasserleitungen und des Kanalnetzes.
- → nichts, ausser den LKW's in der Nürnberger Straße, siehe Frage 18
- → Parkende LKW's
- → Verkehrsrowdies (schnelles Fahren in bestimmten Straßen) und die LKW-Parkerei im ganzen Ortsteil. Ich habe etwas Bedenken, wegen der Elektrifizierung der Bahnstrecke. Manche Güterzüge sind nachts recht laut.
- → Lärm und Behinderungen durch parkende LKW's am Wochenende und vorallem Nachts.
- → Nix
- → Kein Sparkassenautomat mehr!!!
- → Fehlender Lärmschutz vor Zugverkehr
- → Allgemein die Verbringung von Grünabfällen gegen Gebühr. Im LK Amberg-Sulzbach sowie der Stadt Amberg ist dies für alle Bürger kostenlos in dem Wertstoffhöfen bzw. in bereitgestellten Containern möglich. Hier besteht seitens des LK Schwandorf erheblicher Nachbesserungsbedarf. Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet an der A93 gerade für ältere Menschen verbessern. Zu weite Wege für nicht mehr mobile Senioren.
- → Schandfleck altes Baywagelände und die alten Lagerhäuser in der Bahnhofstraße
- → Bau der neuen 3-fach Turnhalle – Jugendtreff am B-Platz
- → Unzureichender Lärmschutz zu den Bahngleisen – Bahnunterführung – verkommenes Bahnhofsgelände das nicht gepflegt wird
- → Bahnhof Bahnübergang muß erneuert werden
- → keine Bank mit persönlichem Kontakt mehr in Unterköblitz
- → ehemalige Baywa ist Schrottplatz, kein Zentrum, Oberköblitzer Friedhofszufahrt eine Zumutung, wenn man sich die Wernberger Renovierung anschaut. Leichenhaus hätte bei der Renovierung größer (mit Eingang) gestaltet werden können, damit Platz für die Angehörigen gewesen wäre.
- → Oberköblitzer Friedhofszufahrt ist gegenüber der renovierten Wernberger Zufahrt eine Katastrophe, kein Zentrum, ehemalige Baywa und die Nürnberger Straße ist immer noch kein schöner Anblick.
- → Alte Bahnunterführungen
- → Verlust von Bäumen und Büschen, z.B. am Bach im Flachglasgelände – "Ruine" der TSV-Turnhalle – Bahnhofstraße mit Leerständen und verfallenen Gebäuden – schmaler Gehsteig an der Bahnunterführung, auf der anderen Seite "rumpeliger" Gehsteig
- → Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen fehlen. Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche fehlen (Jugendtreff, Kino, Disco, Skateboard-Park,)

- → Schlechten Straßen in Unterköblitz Abschaffung des Geldautomaten Baufälliger Bahnhof (Modernisierung)
- → Wasserkosten
- → Erhöhte Randsteine, teilweise ungepflegte Grünanlagen
- → Schlechter Zustand der Straßen
- → Straßenbeläge in nahezu allen Ortsteilen
- → Firmen innerhalb des Ortes
- → kein Baumarkt, schlechte Straßen
- → Straßenzustände, enge Bahnunterführung, Jugendtreff "Rathausplatz"
- → Böser Nachbar
- → Überall liegt Hundekot, vor allem an freien ü. privaten Grundstücken. Es fehlen die Tafeln BBV als Hinweis für Hundehalter
- → zu großzügige Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen
- → das gewachsene Ortsbild von Unterköblitz ist sehr nüchtern und wenig einladend und ansprechend
- → Verbindung Nürnbergerstraße/Bahnhofstraße. Keine Gehsteige an den Unterführungen
- → Kein zentraler Platz für Maibaum und Treffpunkt Jugend
- → Die Schließung der Branchen und Geschäfte, gute Arbeitsplätze besonders für Frauen schaffen
- → Baulücken-Bauplätze für Bauwillige
- → Der Zustand der Neunaignerstr. ist eine Zumutung für Anwohner
- → Teure Wasser- und Abwassergebühren
- → Neubau der Mehrzweckhalle (zu kostspielig)
- → zu wenig Geschäfte, keine Restaurants, Flachglas-Ortsbild, Bahnhofsareal und Leerstände
- → Abzug jeglicher Infrastruktur macht es zur reinen Schlafstadt
- → Das in Zeiten von akuter Geldprobleme an einem Turnhallenneubau festgehalten wird und Bestehendes verrottet
- → Lärm von der Detag (Gebläse), Hundebesitzer die ihre Tüten nicht benutzen
- → das wir keine Bankschalter mehr haben! Lärmbelästigung
- → Scherben durch Jugendtreff nähe Tennisplatz
- → fehlende Serviceleistungen z.B. Bank
- → eigentlich nichts
- → teilweise schlechte Straßen "Neunaignerstr."
- → dass das Rathaus nach Wernberg soll – für Senioren wird nicht genug getan (z.B. Geldautomat kommt weg), ungenutzte Bauplätze (da privat), Leerstände (Wohnungen)
- → Bahnsteig (uralt), Bahnbrücke (verkehrsgefährdend; sieht als Einfahrtstor in unseren Ort unattraktiv aus), Mißstand Detag-Halle, ungenutzte Gebäude Bahnhofstraße (Lagergebäude)

- → Straßen und Reinigung sowie Straßenbeleuchtung
- → Nichts
- → Bahnüberführung B14 zu eng für Fahrrad
- → Die Straßen müssen grüner werden. Autobahnlärm, übertriebene Gülleausbringung direkt an der Siedlung (2–3xim Jahr auf 1 Feld), das Unkraut wird so hochdosiert gespritzt sodass die Gehwegränder alle braun sind!
- → Breitbandausbau könnte besser sein, fehlendes Angebot an Geschäften und Gastwirtschaften im Innenraum
- → übergroßer Baumbestand, ungepflegte Straßen
- → Lärmemission Autobahnbelag
- → Fehlender Baumarkt, fehlendes Modegeschäft, abgeschaffter Bankautomat, schlechte Straßenbeläge, endgültiger Abbau der Dachständer alter Stromleitungen, marode Wasserleitungen
- → Der Abbau des Geldautomaten, wenig vorhandene Radwege
- → die Zustände mancher Straßenabschnitte
- → Großer Anteil an Industrie bei wenig Flächen für Erholung
- → Schade für ältere Unterköblitzer – kein Bankautomat mehr – bald keine Apotheke mehr – hoffentlich bleibt uns E-Neukauf noch lange erhalten sonst ist Unterköblitz ausgestorben.
- → tlw. schlechter Straßenbelag, Jugendtreff fehlt

Was würden Sie am Stadtquartier Unterköblitz verändern?

- → Strassenraum, Treffpunkte
- → Mehr Begrünung finde ich generell immer gut. Die Neunaigener Str. ist schon sehr schlecht und sollte bald saniert werden.
- → Passt alles.
- → Ja, mehr Grün wäre schön. Und Verkehrsberuhigung würde auch in einigen Bereichen nicht schaden.
- → Verkehrsberuhigung evtl. durch Fahrbahnverengung durch Grünflächen? Attraktive Bepflanzung.
- → Mehr Grün ist immer gut.
- → Bäche schöne Wanderwege
- → Treffpunkte
- → Bahnhofstraße und Nürnberger Straße attraktiver gestalten.
- → mehr Begrünung und Modernisierung – neues Baugebiet – bessere Gehsteige – Modernisierung Bahnhofsgelände
- → Freileitungen erdverkabeln – auf der Nürnberger sowie Bahnhofstraße wird oft zu schnell gefahren, eventuell ist hier eine optische Veränderung der geraden Straßenverläufe möglich um das Rasen einzugrenzen .-Verschönerung der Bahnhofstraße auf der Bahnstreckenseite – Spielplatz neu gestalten – versuchen Geschäfte auch in Unterköblitz anzusiedeln, nicht nur im Industriegebiet.

- → Treffpunkt für Jugendliche
- → Mehr Pflege des Gehsteigs der Bahnseite – Lärmschutz entlang den Bahngleisen
- → viele naturnahe Grünflächen erhalten und schaffen – sinnvolle Nutzung oder Abriss der TSV-Turnhalle – Einfahrverbot für Eltern von Schulkindern auf dem Schulparkplatz, evtl. eine Haltezone am "Wäldchen" ausweisen, um die Kinder aussteigen zu lassen – Car-Sharing-Angebot, z.B. am Rathaus – Ladesäulen bei Edeka, am Bahnhof, am Kirchplatz – durchgängiger Radweg von Naabbrücke bis zum Industriegebiet West II – Grünordnung o.ä. um Schottergärten zu verbieten – gerne auch eine verkehrsberuhigte Zone mit Mischnutzung durch Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer im Bereich der 30er-Zone zwischen Nürnberger und Neunaigener Str. – unbedingt den Bahnhofsteg erhalten, notfalls auch nicht-barrierefrei
- → ein Kaffee, oder eine Sitzmöglichkeit zur Zusammenkunft gibt es in Unterköblitz nicht
- → Sanierung Sportplatz
- → Jugend, Familientreff
- → Schandfleck Bahnhofstraße und alte Baywa
- → alles ok
- → Bolzplatz für die Jugend
- → Spielplatz, Jugendtreff, Bistro/Café
- → einseitiges Parken in z.B. Böhmerwaldstraße einführen
- → Sanierung/Erneuerung des Straßenbelags
- → neue Sporthalle
- → mehr E-Ladestationen, Glasfaseranschluß
- → Straßenbelag, Erhalt des Bahnübergangs
- → Half Pipe oder Bikepark für Kinder wäre toll
- → Leerstand TSV Halle beseitigen, Erhalt der Fußgängerverbindung über Bahn, Autobahnlärm verringern, Bahnlärm verringern
- → Jugendtreff, Spielplatz, Bistro/Kaffee
- → Mehr Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung (Grillplatz, Badeweiher)
- → Als Privatmann kann man so nicht planen. Da muß man auch mal praktisch denken und nicht nur perfekt sonst reicht das Geld nicht. Siehe öffentliche Verschuldung. Die Ausgaben sollten im Finanzrahmen bleiben und nicht, weil es "notwendig" ist, oder weil keine Kontrolle/Kostensanktionierung erfolgt, immer nachträglich vervielfältigt werden.
- → Ein erfahrener Ortsplaner könnte vielleicht sinnvolle gute Vorschläge und Ideen einbringen, um den Ort Unterköblitz etwas attraktiver und reizvoller zu gestalten
- → Bahnsteg muss erhalten bleiben, Ersatz durch Unterführung, Barrierefrei, kleine Geschäfte erhalten und fördern

- → Zentraler Platz in Nähe Paul-Schiedt-Straße z.B. die Grünfläche neu gestalten für TSV oder Sitzgelegenheiten
- → Verbote für Gärten mit Steinen!
- → auf dem Rathaus- und E-Kauf-Gelände ein kleines Einkaufszentrum schaffen, Bahnsteg erhalten und barrierefrei gestalten
- → Straßensanierungen, barrierefrei, Bahnsteg muss bestehen bleiben
- → Parkanlage, Restaurant, kleiner Kräutergarten oÄ (von z.B. Privatpersonen gestaltet)
- → Sanierung Neunaignerstraße
- → Turnhalle auf TSV Gelände, Treffpunkt für unsere Jugendlichen
- → Treffpunkt Tennisplatz-Pavilion abschaffen, da ständig verschmutzt
- → Sanierung der Neunaignerstraße, Engstelle Bahnunterführung
- → Nutzungsänderung des ehemaligen Baywa-Geländes
- → viel Grün-Blumenflächen
- → Bauzwang auf privaten Grundstücken, mehr grüne statt steinige Gärten
- → Jugendtreff bei Feuerwehrhaus, Geschäfte erhalten und stärken
- → Beleuchtung auf LED umplanen, Spielplätze umplanen
- → Vernünftiger Zugang (behindertengerecht) zum Bahnhof
- → Erhalt des Bahnübergangs, Bau eines Tunnels am Bahnhof
- → Nutzung von Leerstand, Sanierung von Schandflecken z.B. alte Baywa oder Schärtl in Nürnbergerstr.
- → Sitzbänke zum Verweilen am Straßenrand aufstellen, Nieschen für moderne Kunst aus Holz, Stein, Glas usw. in der Siedlung einrichten. Die Neunaignerstr. sollte eine Straße werden für die Bewohner zum Treffen und Verweilen einlädt und nicht nur als Durchgangsstraße gilt. Auf den Feldern hinter der Siedlung zu der Autobahn sollte mehr Naturschutz betrieben werden und nicht so eine intensive Bodenbewirtung. Es gab mal eine Zeit wo Blumenstreifen und Sonnenblumen am Rand vom Feld gesäht wurden für die Insekten! Das ist vorbei, war aber sehr schön!
- → Glasfaserkabel
- → Parkverbot in den kleinen Wohnstraßen
- → Nichts
- → zentraler Treffpunkt "Kleiner Marktplatz", mehr Grün in den Straßen, Parksituation der Flachglas-Mitarbeiter, Ampelregelung im Kreuzungsbereich
- → Extrem schlechte Straßenverhältnisse
- → Das Bahnhofsareal ist ein Schandfleck.
- → Barrierefreiheit auf den Straßen

5.2 ORTSTEILSPAZIERGANG JULI 2021

INHALTE

Erkenntnisse aus dem Spaziergang am 20. Juli 2021

Das Wissen aus der Bürgerschaft ist für die räumliche Planung von besonderer Bedeutung. Gemeinsam mit dem Planungsteam und den Vertretern aus dem Rathaus und der Verwaltung wurden bei einer Begehung unterschiedliche Orte in Unterköblitz angesteuert, unter die Lupe genommen und Ideen für Entwicklungen geschmiedet. Zusammenfassend ist zu erkennen, dass es mehrere Stellen mit Entwicklungspotenzial gibt, die auch in der Bevölkerung stark diskutiert werden. Von den vorbereitenden Untersuchungen erwartet man sich, dass Lösungen gezeigt werden sowie Veränderungen und Aufwertungsmaßnahmen ins Rollen kommen.

Aufgrund der Corona-Beschränkungen und Pandemielage hat man sich dazu entschieden, den Bürgerauftakt im Zuge eines Spaziergangs durchzuführen.

Der Spaziergang am 20. Juli 2021 im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen dient als weiteres Beteiligungsformat im Prozess um die Entwicklung von Unterköblitz. Die Bürgerschaft wurde dazu aufgerufen, mit den Planerinnen und Planern gemeinsam durch das Quartier zu spazieren, um aktuelle Themen zu diskutieren und Orte zu besuchen, die für die Entwicklungsplanung neu gedacht werden können. Es waren zehn Teilnehmerinnen und Teilnehmer anwesend. Begleitet wurde der Spaziergang von Herrn Bürgermeister Konrad Kiener und Herrn Wolfgang Geitner (Bauverwaltung).

Der Rundgang begann an der **Nürnberger Straße**. Der Straßenzug, die naheliegende Bahnlinie und die Flachglas Wernberg GmbH sind räumliche Dominanten im unmittelbaren Umfeld. Die Nürnberger Straße war in der Vergangenheit ein wichtiger Verbindungsweg zwischen Unterköblitz und den umliegenden Kommunen. Mit der Ansiedelung vieler Gewerbetreibender war der Ort ein lebendiger Raum. In jüngerer Vergangenheit zogen sich die Betriebe zunehmend zurück, bewirtschaftete Geschäftslokale gibt es nur mehr wenige. Die Betreiber der Metzgerei geben an, dass auch sie den Laden aufgeben werden, da die Auflagen zum Weiterbestehen zu hoch sind und eine familiäre Weiterführung nicht in Frage kommen wird. Das Verkaufslokal war auch wie ein kleiner Treffpunkt, wo man ins Reden gekommen ist, wenn man sich dort getroffen hat. Aktuell beliefert die Metzgerei noch Stammkunden in der Gegend (besonders zu den Feier- und Festtagen).

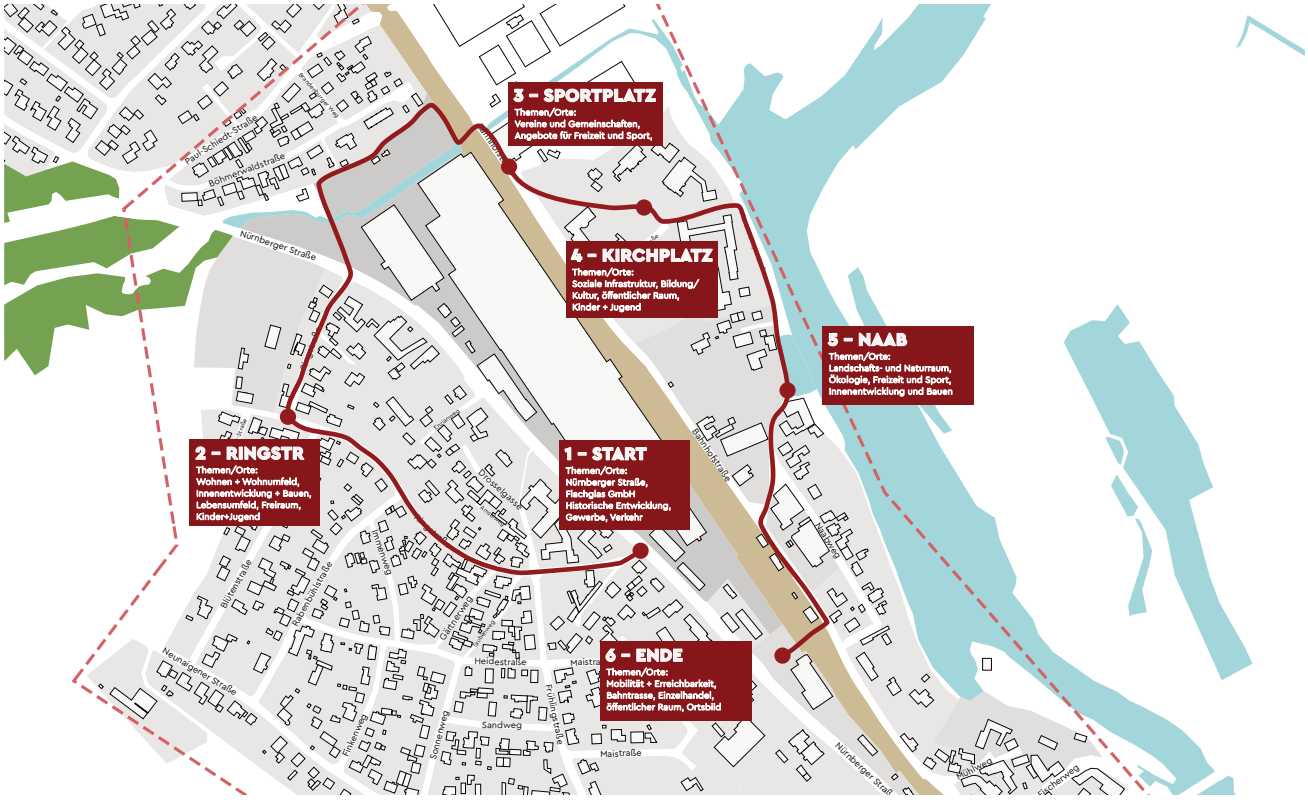


Abb. 49 | Route des Ortsteilspaziergangs, eigene Darstellung

Das Planungsteam stellt auch die Aufenthaltsqualitäten entlang des Straßenzugs zur Diskussion. Die Bewohnerinnen und Bewohner bekräftigen, dass der Straßenraum trist, wenig einladend und unattraktiv aussieht. Zudem gibt es aus verkehrstechnischer Sicht einige Sicherheits- und Qualitätsmankos wie fehlende Übergänge, ungepflegte Straßenrandabschnitte oder nicht behindertengerechte/barrierefreie Bordsteinsituationen. Mit dem Güterverkehr zur und von der Flachglas Wernberg GmbH ist man zudem hohen Lärmemissionen ausgesetzt.

Auch in den **Wohnstraßen** gibt es vielerorts schwierige Situationen, besonders der schlechte Zustand der Straßenoberflächen und die Bordsteinabschlüsse werden kritisiert. Zur Gestaltung und Verkehrsordnung wünscht man sich teilweise neuen Belag, klare Bodenmarkierungen und wo möglich, verkehrsberuhigte Bereiche. Unlängst wurde die Paul-Schiedt-Straße saniert, wobei hier keine bauliche Trennung des Kfz- und Fußverkehrs vorgenommen wurde, sondern anhand von unterschiedlichen Belagsflächen ein gemeinsamer Verkehrsraum und somit eine erhöhte Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer geschaffen wurde. Die neue Variante wird diskutiert, wobei man sich bei den straßenseitigen Parkbuchten und den damit eingehenden Konflikt mit dem Fußverkehr nicht einig ist. Festgehalten wird, dass die vorhandenen Gehsteige zumindest so ausgebaut gehören, dass ein Vorankommen mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator möglich sein muss.

An der **Ringstraße**, inmitten des Wohnquartiers, werden die Qualitäten des Wohnumfelds deutlich sichtbar. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer berichten von guten Nachbarschaftsverhältnissen, dem ruhigen Umfeld und dem vielen privaten Grün. Gemeinsame Aufenthaltsorte oder Quartiers-Treffpunkte im unmittelbaren Umfeld gibt es nicht, werden aber auch nicht nachgefragt. Die Distanzen zu wichtigen Einrichtungen sind schaffbar, auch wenn die Wege in den vergangenen Jahren aufgrund der Angebotsverhältnisse weiter geworden sind (Le-

bensmittel, Bank, etc.). Die Bedeutung des noch vorhandenen Lebensmittelmarkts an der Nürnberger Straße wird dabei verstärkt betont.

Über den **Feistenbach** wird der Rundgang fortgesetzt. Auch hier sind wieder mehrere Mängel im Wegenetz erkennbar. An der Kreuzung Ringstraße/Nürnberger Straße fehlt es an einem Schutzweg. Die Bürgerschaft erklärt, dass es an dieser Stelle in der Vergangenheit eine Ampel gegeben hat. Es wird überlegt, wie man die Stelle entschärfen könnte (z.B. durch Zebrastreifen, Fahrbahnteilung, o.Ä.), zumal der Weg in Richtung Schule und Sportplatz häufig von Kindern und Jugendlichen genutzt wird.



Abb. 50 | Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer an der Ringstraße



Abb. 51 | Fußweg entlang des Feistenbachs zwischen Nürnberger Straße und Bahnhofstraße



Abb. 52 | Engstelle am Feistenbachweg

Der Rad- und Fußweg ist einer der wichtigsten Verbindungen der an die andere Seite der Bahntrasse führt. Allgemein wird der Weg als attraktiv wahrgenommen, dennoch fehlt es stellenweise an Beleuchtungskörpern, so dass er als potentieller Angstraum deklariert wird. Der angrenzende Zaun mit Maschendrahtelementen entlang des Flachglas-Geländes ist ebenso nicht ansprechend gestaltet und wird für manche als gefährlich eingeschätzt (Stacheldraht auf Augenhöhe bei Radfahrern).

Der nächste Stopp an den **Sportplätzen** thematisiert das gesellschaftliche Leben, das Vereinsleben in Unterköblitz und die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Orte. Die Vereinssporthalle des TSV ist stark sanierungsbedürftig und die Zukunft um das Gebäude ist unsicher. Für den TSV, stärkster Breitensportverein in der näheren Umgebung mit ca. 800 Mitgliedern, ist es auch in gewisser Weise eine Zukunftsfrage. Der Neubau der Sporthalle am Kirchplatz neben der Schule wird Kurse und Angebote des TSV unterbringen können. Ob die alte TSV-Halle abgebrochen werden muss oder eine Sanierung möglich ist, kann nur ein Gutachten liefern. Bei einem Abbruch sieht man die Möglichkeit, zumindest neue Umkleiden für den angrenzenden Fußballplatz zu schaffen. Ein Vereinscafé kann das Angebot ergänzen.

Der **Kirchplatz** wird von mehreren Bildungs- und Sozialeinrichtungen gefasst: Kindergarten, Schule, Senioren- und Pflegeheim und die kath. Kirche St. Josef mit Pfarrheim, Pfarrhof und Kirche. Genutzt wird er zur Gänze als Verkehrs- und Parkraum. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer berichten, dass auch hier in den Stoßzeiten der Bring- und Holverkehr dominant wahrnehmbar ist. An der Baumreihe/Verkehrsinsel ist

ein „informeller" Raucherbereich der Eltern entstanden. Man ist sich einig, dass der Platz mehr sein kann, als nur ein Parkplatz. Man wünscht sich hier mehr Begrünung oder auch Sitzmöglichkeiten, so dass das Umfeld einladender wird. Hinsichtlich des geplanten Sporthallenbaus, aber auch wegen der jetzt schon vorhandenen Nutzungen der umliegenden Gebäude und Einrichtungen, werden die vorhandenen Stellflächen allerdings benötigt, daher sollen eigentlich keine Stellplätze bei einer Neugestaltung wegfallen. Die bestehenden Fahrradabstellanlagen werden erneuert. Eventuell könnten wegfallende Parkplätze im Bereich der TSV Halle entstehen.

Entlang des Naabufers werden die Belange des Natur- und Landschaftsraum diskutiert. Die Bewohner nutzen die Naabauen vorwiegend als Erholungs- und Freizeitraum. Die Erreichbarkeit und der Zugang werden als gut eingeschätzt und es wird die Möglichkeit in den Raum gestellt, die Uferlandschaften weiter begehbar zu machen. Das SEK hat einen Brückenschlag vorgeschlagen, um Unterköblitz und Wernberg miteinander zu verbinden. Es wird festgehalten, dass die Naabaue auch deshalb so prachtvoll ist, weil sie wenig erschlossen und als Biotop kartiert ist. Eine weitere Erschließung sollte daher aus Gründen des Naturschutzes nur untergeordnet stattfinden. Bei einem Brückenbau muss man auch mit mehr Inanspruchnahme und Verschmutzung rechnen. Der Zugang für den Tourismus (Kanufahrer) ist allerdings mangelhaft, hier gibt es Verbesserungsbedarf. Ein Einstieg für Kanufahrer als Steg in der Nähe vom Bahnhof wäre ideal. Somit wäre eine gute öffentliche Anbindung gewährleistet und nebenan gibt es auch gastronomisches Angebot. Die Bauverwaltung wird die Eigentumsverhältnisse am Uferbereich prüfen, während das Planungsteam Vorschläge zu einer verträglichen Inszenierung liefern kann.

Der Bahnanschluss wird sehr geschätzt und auch genutzt, das **Bahnhofsumfeld** hingegen zeigt einige Mängel auf. Auch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nehmen es als Schandfleck anstatt eines Ankunftsorts wahr. Mit der Elektrifizierung und dem Neubau des Bahnstegs stehen umfassende Erneuerungen und Änderungen für das Areal an, die Anlass geben, das gesamte Umfeld neu zu denken. Man ist sich einig, dass der neue Bahnsteg barrierefrei werden muss, zumal er einer der wenigen Verbindungen über die Bahntrasse ist. Das Umfeld soll außerdem ausreichend Park- und Abstellflächen für den Kfz und Fahrrad-Verkehr bereitstellen. Weitere Sitzmöglichkeiten und Begrünungsmaßnahmen können das Umfeld gestalterisch abrunden.

Abb. 53 | Kirchplatz

Abb. 54 | Pfarrer-Schreyer-Straße

Abb. 55 | Naabufer entlang Pfarrer-Schreyer-Straße







5.3 ÖFFENTLICHE MARKTRAT-SITZUNG NOVEMBER 2021

INHALTE

Zusammenfassung Marktrat-Sitzung 16. November 2021

Auch eine Gemeinderatssitzung kann Teil der Bürgerbeteiligung sein, wenn es eine öffentliche Sitzung ist, die entsprechend vorbereitet ein Gesamtbild der Vorbereitenden Untersuchungen gibt und die in ihren Inhalten öffentlich gemacht wird. In Unterköblitz bot dieser Termin – nach dem Ortsteilspaziergang im Sommer 2021 – die zweite Möglichkeit, den Grund, den Arbeitsfortschritt und die Zwischenergebnisse des VU-Prozesses öffentlich zu diskutieren.

Als Teil der Öffentlichkeitsarbeit und der Bürgerbeteiligung wurde das SEK in einer öffentlichen Marktratsitzung am 16. November 2021 vorgestellt. Dabei wurde nicht nur die VU in ihrer Zielsetzung, sondern auch mögliche Teilbereiche der Entwicklung sowie erste Maßnahmenvorschläge vorgestellt. Zusätzlich war ein Vertreter der Regierung der Oberpfalz anwesend, um die allgemeine Einbettung eines Sanierungsgebietes in die Förderoptionen im Freistaat zu erläutern.

Im Sinn der Öffentlichkeit, welche diese Marktratssitzung als öffentliche Sitzung braucht, erschien ein ausführlicher Bericht in der Tagespresse; „Der neue Tag / onetz" zur öffentlichen Marktrat-Sitzung am 16. November 2021.

Besonders die Rolle der Flachglas Wernberg GmbH als Rückgrat von Unterköblitz wurde in der Sitzung besprochen. Insbesondere die Rolle der Fabrik als gewerblicher Motor, aber auch als Identitätsstifter für Unterköblitz wurde angesprochen.

FREITAG, 19. NOVEMBER 2021 Landkreis Schwandorf 13

Unterköblitz soll schöner werden

Unterköblitz ist ein intaktes Viertel mit wichtigen Funktionen des alltäglichen und gesellschaftlichen Lebens. Was man trotzdem verbessern kann, das untersuchen seit einigen Monaten Stadtplaner. Sie haben schon Vorschläge.

Wernberg-Köblitz. (td) Experten des Planungsbüros „Stadt Umbau" haben analysiert, was sich in Unterköblitz zwischen Neunaigener Straße, Nürnberger Straße, Bahnhofstraße und Naab verbessern lässt. Nach Abschluss der Untersuchungen wird dann entschieden, ob die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich ist. In diesem Gebiet können dann sowohl private als auch kommunale Aufwertungsmaßnahmen gefördert werden.

Um das Thema zu erörtern, hatte Bürgermeister Konrad Kiener zur Sitzung des Marktrates am Dienstag Ulrich Wieler vom Büro „Umbau Stadt" aus Weimar eingeladen. Der promovierte Architekt versicherte den Räten eingangs, den größten Teil des Weges hin zu einem Sanierungsgebiet sei man schon gegangen. Er erinnerte in diesem Zusammenhang an Befragungen, Bürgerbeteiligung und Fachgespräche. „Im ersten Quartal 2022 wollen wir fertig sein," kündigte Wiehler an.

Bahnhof baulich aufwerten

Zur Beschreibung des avisierten Sanierungsgebiets links und rechts der Bahnlinie haben die Planer den Ausdruck „gartenreicher Wohnstandort in Naturnähe mit Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten" geprägt. Natürlich ist da auch das große Flachglas-Industrieareal und der Bahnhof, der auf jeden Fall eine bauliche Aufwertung vertragen kann – ganz abgesehen von dem absolut nicht barrierefreien Steg über die Gleise, der einzigen fußläufigen Verbindung von Nürnberger und Bahnhofstraße.

Wie Ulrich Wieler berichtete, haben die Stadtplaner auch schon mit den Flachglas-Verantwortlichen Gespräche geführt, wie man das Firmenumfeld gestalten könnte, „damit Unterköblitz nicht nur der Hinterhof der Fabrik ist". Im übrigen sei es zumindest aus seiner Sicht „ein Glück, dass die Fabrik in Unterköblitz bleibt".

„Das Kernprojekt muss aber sein, dass die Überführung barrierefrei wird," gab Wiehler als Richtung vor. Die Kommune müsse dabei Druck machen, wünschte er sich. Bei den Privatleuten, also den Hausbesitzern, sieht er hingegen nicht so viel Handlungsbedarf. 83 Prozent der Häuser im Untersuchungsgebiet seien „gut" bis „sehr gut" in Schuss, weitere 16 Prozent erhielten das Siegel „befriedigend". So bleibt lediglich ein Prozent der Häuser mit „sichtbaren Mängeln" übrig. Laut einer Eigentümerbefragung, bei der von 576 Angeschriebenen 25 Prozent den unfangreichen Fragebogen beantwortet haben „gibt es keine dramatischen Unmutbekundungen". Eher ging es um die Sanierung von Straßenbelägen und den Wunsch nach mehr Straßengrün.

Weniger Geschäfte

Der Sanierungsstand in Unterköblitz ist laut Wiehler also zufriedenstellend, mache jedoch in den nächsten fünf bis zehn Jahren Sanierungsnotwendigkeiten an Fassade, Dach und Haustechnik absehbar. Dabei sei auch die Gestaltung von Vorbereichen und dem Umfeld von Gebäuden für das Ortsbild wichtig. Als gravierenderes Problem haben die Planer erkannt, dass die kleinteiligen Geschäftstätigkeiten an der Nürnberger Straße zunehmend verschwinden, was sich negativ auf die Versorgungsinfrastruktur und die Wohnqualität des Quartiers auswirken werde.

Als nächste Schritte sind jetzt vorgesehen, dass sogenannte „Fokusgebiete" festgelegt werden – eines rund um den Bahnhof, eines weiter hinten rund um Kirche und Schule – und dass das künftige Sanierungsgebiet abgegrenzt wird. Gedacht ist auch an eine nochmalige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Am Ende steht dann die Schlusspräsentation im Marktrat und ein Satzungsbeschluss über das Sanierungsgebiet.

Lobend äußerte sich Sebastian Bezold, der für Wernberg-Köblitz zuständige Gebietsreferent der Regierung der Oberpfalz. „Man merkt, in Wernberg-Köblitz soll etwas vorwärts gehen", versicherte er bei der Marktratssitzung. Er wusste auch, „dass sich die Unterköblitzer immer etwas abgehängt vorkommen" und nicht nur mit Blick auf die positive Entwicklung in Wernberg meinten, „gefühlt passiert immer woanders etwas".

Auch Bezold wandte sich dem Thema Flachglas zu: „Wäre sie abgewandert, hätte man ein riesen Areal gehabt, das alle überfordert hätte." Um einmal nicht doch noch davon überrascht zu werden, sollte man sich planerisch jetzt schon auf eine mögliche Abwanderung vorbereiten, empfahl er den Marktträten abschließend.



Das Untersuchungsgebiet Unterköblitz in einer Grafik: Rechts schlängelt sich die Naab, links daneben das Bahngleis. Die weiße Fläche in der Mitte ist die Firma Flachglas. Grafik: Oberpfalz-Medien/Quelle: Maps4News



Bild: Dobler

„Man merkt, in Wernberg-Köblitz soll etwas vorwärts gehen."

Sebastian Bezold, Regierung der Oberpfalz



Architekt Ulrich Wieler vom Büro „Umbau Stadt" aus Weimar (links) und Sachbearbeiter Sebastian Bezold von der Regierung der Oberpfalz informierten bei der Sitzung des Wernberg-Köblitzer Marktrates. Bild: Dobler

HINTERGRUND

Vorbereitende Untersuchungen

- Der Markt führt gemeinsam mit dem Planungsbüro „Umbau Stadt" vorbereitende Untersuchungen für Unterköblitz durch.
- So soll der Handlungsbedarf in diesem Bereich sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich ermittelt werden.
- Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen wird entschieden, ob die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nötig ist.
- In einem förmlich festgelegten Gebiet können dann verschiedenste Maßnahmen gefördert, beziehungsweise unter bestimmten Voraussetzungen erhöhte Steuerabschreibung in Anspruch genommen werden.

Abb. 56 | Zeitungsartikel aus „Der neue Tag / onetz" zur öffentlichen Marktrat-Sitzung am 16.11.2021, 18./19.11.2021, Quelle: onetz.de

5.4 BÜRGER*INNENINFORMATION FEBRUAR 2022

INHALTE

Zusammenfassung Bürgerinformations-Veranstaltung, online 16. Februar 2022

Die Ergebnisse und Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen werden, bevor es in den Marktrat geht, der Bürgerschaft zur Diskussion gestellt. Schließlich werden die Projekte das Lebens- und Wohnumfeld der Bewohnerinnen und Bewohner beeinflussen.
Die Informationsveranstaltung gab zudem auch die Möglichkeit, den Arbeitsprozess Revue passieren zu lassen.

Mit der Bürgerinformationsveranstaltung am 16. Februar 2022 um 18.00 Uhr wurde der Beteiligungsprozess für die Unterköblitzer Bürgerschaft abgeschlossen. Die Online-Veranstaltung mit rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zeigte in Form einer Präsentation den Arbeitsprozess, die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung und schließlich die Ergebnisse der Untersuchungen. Dabei wurden die Ziele und Handlungsfelder für die kommenden Jahre vorgestellt, die in weiterer Folge in Maßnahmen und Projekte münden. Mit der Zuweisung konkreter Kennwerte wie zuständige Akteurinnen und Akteure, Zeitraum, Kosten und Priorität, lassen sich alle Maßnahmen in den Entwicklungszeitraum von etwa 15 Jahren einordnen. Neben der Verwaltung, die sich um Verbesserungen im öffentlichen Raum bemühen wird, ist auch den Eigentümerinnen und Eigentümer auf freiwilliger Basis die Möglichkeit geboten, mit notwendigen Sanierungstätigkeiten einen Beitrag zur Entwicklung und zum verbesserten Ortsbild zu leisten sowie entsprechende Steuervergünstigungen zu erhalten.

Die abschließende Gesprächsrunde zeigte ein positives Stimmungsbild zu den geplanten Projekten und Entwicklungen in Unterköblitz. Es wurden keine kritischen Anmerkungen geäußert.

Abb. 57 | rechts: Blick auf den Ortsteil



5.6 BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

INHALTE

Zusammenschau der Rückmeldungen aus der TöB-Beteiligung

28. März – 2. Mai 2022

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die geplante Ortsentwicklung und die Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Interessenvertretern abgestimmt, die direkt mit der Entwicklung in Berührung kommen. Auch Nachbarkommunen werden eingeladen, die Entwicklung wahrzunehmen und zu kommentieren.

Träger	Rück-meldung	Anmerkungen	Weitergabe bzw. Verwendung in der VU	Empfehlung für den Marktrat
Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Monika Segerer	26.04.22	keine Einwände mit Hinweis auf: den landesplanerischen Grundsatz gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 8.4.2 (Schutz und Erhalt heimischer Bau- und Kulturdenkmäler; Entwicklung unter Wahrung der denkmalwürdigen und ortsbildprägenden Baukultur); die teilweise Lage des Untersuchungsgebiets im regionalen Grünzug "Talraum der Naab von der südlichen Regionsgrenze bis nördlich Oberwildenau", dessen wichtige Freiraumfunktion und dessen Erhalt gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP6) B I 4.1; die irreführenden Aussagen und Ausführungen zum Mittelzentrum und dessen Aufgaben auf S. 14 der Berichtsdokumentation.	Mitteilung an den Markt Anpassung der Ausführungen zu den Erläuterungen des Regionalplans, S. 16, gemäß der aktuellen Plangrundlage 29. Fortschreibung des Regionalplans Oberpfalz-Nord	Kenntnisnahme und Zustimmung
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 – Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz Denise Kara	22.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 1.5 – Tiefbauverwaltung Paul Witt	14.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Landratsamt Schwandorf Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung Christian Meyer	11.05.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung

Träger	Rück-meldung	Anmerkungen	Weitergabe bzw. Verwendung in der VU	Empfehlung für den Marktrat
"Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.1 – Immissionsschutz und Abfallrecht Kathrin Prause"	21.04.22	keine Einwände mit Hinweis auf: die ehemalige Deponie (geführt unter der Nummer 376 00 030) unter den Flurstücken 976, 978, 1020/7, 1020/12, 1031; und die damit verbundene und noch nicht abgeschlossene Gefährdungsabschätzung. Bei einer Durchführung von Baumaßnahmen ist ein Abschluss der Abschätzung notwendig. Der Abschluss wäre dann vom Bauträger und Beteiligung der staatlichen Abfallbehörde des Landratsamts zu betreiben. Bei weiteren Schritten zu Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind das Wasserwirtschaftsamt Weiden und die zuständige Umweltingenieurin Frau Lukas beim Landratsamt Schwandorf zu beteiligen.	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Landratsamt Schwandorf Team 610 – Bodenschutz Eleonore Reger	27.04.22	keine Einwände mit Hinweis auf: die im Untersuchungsbereich liegenden Altlasten(verdachts)flächen mit den Flurstücknummern 978 und 712/4. Im Fall von Baumaßnahmen ist die visuell verunreinigte Bausubstanz zu untersuchen und abfallrechtlich zu behandeln.	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 34 Sebastian Bezold	06.05.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Hochbau Straßenbau Martin Paulus	29.04.22	keine Einwände mit Hinweis auf: die frühzeitige Abstimmung und Beteiligung zu den genannten Konfliktpunkten und verbesserungswürdigen Kreuzungsbereichen bzw. hinsichtlich der Möglichkeit einer separaten Bahnunterquerung für den Fuß- und Radverkehr.	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingrid Weinig	12.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Wasserwirtschaftsamt Weiden Abteilung 4 Manuel Schlegl	04.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung

Träger	Rück-meldung	Anmerkungen	Weitergabe bzw. Verwendung in der VU	Empfehlung für den Marktrat
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz und Abfallrecht Maria Lukas	03.05.22	keine Einwände mit Hinweis auf: die anhaltenden Nachbarschaftskonflikte zwischen Wohngebiet und gewerbliche Betriebe zu gewerblichen Lärmeinwirkungen; die erhöhte Verkehrslärmbelastung durch die Bahntrasse Regensburg-Hof, die Autobahn A93, die Bundesstraße B14 und die Nürnberger Straße; die zukünftige Minimierung des vonhandenen Konfliktspotenzials in Bezug auf Gewerbe-, Verkehrs-, sowie Sport- und Freizeitlärmentwicklungen auf bestehende und geplante schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen; den Erhalt des Mischgebietscharakters bei geplanten Nachverdichtungen in angrenzenden Arealen zu Betrieben, um weitere Beschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen zu verhindern; die Schallschutzbelange bei den geplanten Nachverdichtungsprojekten (Bahnhofstraße 36, Nürnberger Straße 143 und Seniorenwohnen/betreutes Wohnen Bahnhofstraße 62) in Bezug auf Gewerbe-, Verkehrs- und ggf. Sportanlagenlärmentwicklung und die damit verbundene und erlässliche fachgutachterliche Ermittlung und Bewertung duch eine nach §29b BImSchG bekanntgegebene Sachverständigenstelle und darauf aufbauend eine Ausarbeitung und Umsetzung eines angemessenen Schallschutzkonzeptes; die gewerblichen Lärmeinwirkungen am Rathaus und die dadurch nicht geeignete Folgenutzung Wohnen, auch hinsichtlich der wirkenden bauplanungsrechtlicher Flächennutzung (gewerbliche und industrielle Baufläche); einen angemessenen Schallschutz zur Wohnnachbarschaft am vorhandenen Dirt-Bike-Park mit der Ergänzung durch eine Skate-Anlage. Die Erstellung eine Schallschutzkonzeptes druch eien §29b BImSchG-Sachverständigenstelle ist notwendig. den frühzeitigen Diskurs zum Lärmschutzes an der Bahntrasse mit dem Planungsträger Bahn, um ein auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung angepasstes und optimales Schallschutzkonzept abzustimmen.	Mitteilung an den Markt Ergänzung der Ausführungen zum Fokusgebiet 2 / Soziales Zentrum, S. 92, zu den notwendigen Ermittlungen und Untersuchungen in Bezug auf Gewerbe-, Verkehrs- und ggf. Sportanlagenlärmentwicklung bei Nachverdichtungsprojekten im Teilraum Ergänzung der Ausführungen zu MN 15 Skatepark Nürnberger Straße, S. 86, zum notwendigen Schallschutzs-konzept und erforderlichen Schallabschirmung in Richtung der Wohnnachbarschaft. Ergänzung der Ausführungen zu MN 13 Lärmschutz Bahntrasse, S. 85, zum frühzeitigen Dialog mit dem Planungsträger Deutsche Bahn und ein optimiertes Schallschutzkonzept angesichts der angestrebten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld.	Kenntnisnahme und Zustimmung

Träger	Rück-meldung	Anmerkungen	Weitergabe bzw. Verwendung in der VU	Empfehlung für den Marktrat
Bayerisches Landesamt für Umwelt Jürgen Gruber	13.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bodendenkmalpflege Dr. Christoph Steinmann	28.03.22	keine Einwände mit Hinweis auf: mögliche Bodendenkmäler bei konkreten Planungen oder Bodeneingriffe sowie die damit verbundene Meldepflicht und Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz Conny Franz	28.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord Michael Kreißl	14.04.22	keine Einwände mit Hinweis auf: die Grundsätze der Raumordnung und regionalplanerischen Festlegungen (B II 2.1, B II 2.2, A 4.2.1, B VI 1.3, B IX 5.1); die derzeit laufende 29. Änderung des Regionalplans und die damit verbundenen Aktualisierungen (Entfall Festlegung Entwicklungsachsen und Kooperationsräumen, Definition Grundzentrum/Mittelzentrum lt. LEP).	Mitteilung an den Markt Anpassung der Ausführungen zu den Erläuterungen des Regionalplans, S. 16, gemäß der aktuellen Plangrundlage 29. Fortschreibung des Regionalplans Oberpfalz-Nord	Kenntnisnahme und Zustimmung
IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim Markus Huber	02.05.22	keine Einwände mit Hinweis auf: mögliche Beeinträchtigung im Einzelfall zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortskern durch Verkehrsfluss oder Lärm (Kapitel 3.2); den Erhalt bestehender Gewerbeflächen im Sinne einer Mulitfunktionalität; eine laufende Beteligung der Flachglas Wernberg GmbH bei zukünftigen Planungen und Abstimmungen hinsichtlich Straßenausbau, Ausbau der Infrastruktur, Reduzierung von Lärmemissionen etc.	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz Christian Stachel	29.04.22	keine Einwände mit Hinweis auf: eine frühzeitige Beteiligung betroffener Betriebsinhaber bei laufenden Planungen und Entwicklungen; die Bedeutung von Handwerksbetrieben als Teil der Siedlungs- und Lebensstruktur einer Gemeinde sowie deren Anforderungen an den Raum (Städtebauliche Entwicklung/Nachverdichtung/Innenentwicklung, Versorgung/Nahversorgung, Verkehr/Mobilität/Parken/ÖPNV).	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung
Gemeinde Pfreimd 1. Bürgermeister Richard Tischler	06.04.22	keine Einwände	Mitteilung an den Markt	Kenntnisnahme und Zustimmung