



ISEK
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Markt Thalmässing
Zusatzbericht zur Ortsentwicklungsplanung

Textstand 10.02.2016

© Projekt 4 Stadt und Freiraumplanung GbR

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Projekt 4 von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch Projekt 4.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Projekt 4 in Nürnberg.

1	Einführung	5
1.1	Problemstellung	5
1.2	Zielsetzung und Vorgehensweise	5
2	Grundlagenrecherche	7
2.1	Geschichtliche Entwicklung des Marktplatzes von Thalmässing	7
2.2	ISEK relevante Strukturdaten des Marktes Thalmässing	9
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose	9
2.2.2	Wirtschaftsgeographische Studie – Standort und Wanderungsmotive	9
2.2.3	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	10
2.2.4	Gastronomie	11
2.2.5	Touristisches Angebot in Thalmässing	11
2.3	Städtebaulich relevante Grundlagen	13
2.3.1	Relevanz der Ortsteile auf den Hauptort / Ortsteilanalyse	13
2.3.2	Siedlungsstrukturen in Thalmässing	15
2.3.3	Verkehrssituation in Thalmässing	16
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	18
3.1	Quartiersbeschreibung und Analyse in der Ortsentwicklungsplanung	18
3.1.1	Quartiersbeschreibung	18
3.1.2	Entwicklungspotential und Handlungsbedarf in den Quartieren	18
3.1.3	Tabellarische Übersicht zu Potential und Handlungsbedarf in den Quartieren	21
3.2	Ergänzende Untersuchungen für das ISEK	22
3.2.1	Ortsbild / Stadtgestalt	22
3.2.2	Verkehr und Freiflächen	28
3.3	Ergebnisse weiterer Fachdisziplinen	37
3.3.1	Energieleitplanung	37
4	Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen / Rahmenplanung / Neuordnungskonzept „St- Marien /Schulgasse“	38
4.1	Handlungsempfehlungen auf Grundlage der Ortsentwicklungsplanung	38
4.1.1	Grundsätzliche Handlungsempfehlungen auf Basis der demografischen Entwicklungsprognose im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung	38
4.1.2	Grundsätzliche Handlungsempfehlungen auf Grundlage des Städtebaulichen Planungskonzeptes	39
4.2	Handlungsempfehlungen auf Grundlage der Ergänzenden Untersuchungen und weiterer Fachdisziplinen	42
4.2.1	Ortsbild / Stadtgestalt	42
4.2.2	Freiflächen und Verkehr	44
4.2.3	Energieleitplanung	48
4.3	Rahmenplanung	49
4.4	Neuordnungskonzept / Quartiersanalyse „St Marien / Schulgasse“	54
4.4.1	Planungsvorgaben, bestehende Planungen	54
4.4.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	56
4.4.3	Neuordnungskonzepte	61
4.4.4	Städtebauliche Empfehlung / weitere Vorgehensweise	69

5	Maßnahmenplanung / Integriertes Handlungsprogramm	70
5.1	Ordnungsmaßnahmen	72
5.1.1	Öffentliche Ordnungsmaßnahmen	72
5.2	Baumaßnahmen	92
5.2.1	Öffentliche Baumaßnahmen	92
5.2.2	Private Baumaßnahmen	94
5.3	Sonstige Maßnahmen	95
5.3.1	Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme /Beratungsleistungen	95
5.3.2	weitere konzeptionelle Maßnahmen	96
5.3.3	Energetische Erneuerung	97
5.4	Kostenansätze	98
5.4.1	Ordnungsmaßnahmen	98
5.4.2	Öffentliche und private Baumaßnahmen	103
5.4.3	Sonstige Maßnahmen	104
5.4.4	Zusammenstellung der geschätzten Kosten	105
5.5	Zeitplanung & Prioritätenliste	106
6	Anlagen	107
6.1	Planblätter Ortsentwicklungsplanung	107
6.1.1	Ortsentwicklungsplanung Thalmässing, Karte 1 „Quartiersanalyse“	107
6.1.2	Ortsentwicklungsplanung Thalmässing, Karte 2 „Potentiale / Ansatzpunkte“	107
6.1.3	Ortsentwicklungsplanung Thalmässing, Karte 3 „Handlungsempfehlungen“	107
6.2	Planblätter Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	107
6.2.1	Themenkarte Stadtgestalt	107
6.2.2	Themenkarte Verkehr	107
6.2.3	Themenkarte Grün / Freiflächen	107
6.2.4	Rahmenplanung Marktplatz / Ortsdurchfahrten	107
6.2.5	Maßnahmenplanung	107
6.3	Planblätter Nutzungskonzept / Quartiersanalyse „St. Marien / Schulgasse“	107
6.3.1	Bestand Nutzung / Verkehr und Grün / Ortsgestalt	107
6.3.2	Bestandsanalyse Nutzung / Verkehr und Grün / Ortsgestalt	107
6.3.3	Nutzungskonzept 1	107
6.3.4	Nutzungskonzept 2	107
6.3.5	Nutzungskonzept 2a	107
6.3.6	Nutzungskonzept 3	107

1 Einführung

1.1 Problemstellung

In welche Richtung soll sich Thalmässing in den nächsten 10-20 Jahren entwickeln?

Gesellschaftliche Veränderungen mit sinkenden Einwohnerzahlen und einem steigenden Anteil älterer Personen wirken sich auf alle Funktionen der Marktgemeinde aus und werfen vielfältige Fragen auf:

- Wie sollen soziale und kulturelle Einrichtungen auf den Wandel reagieren?
- Brauchen wir neue Bauflächen oder verändern sich die Wohnbedürfnisse?
- Passt die Verkehrsinfrastruktur dauerhaft?
- Wie können Arbeitsplätze erhalten werden?
- Wie wollen und können wir uns in der Marktgemeinde versorgen?
- Welche Rolle spielt dabei der Marktplatz?
- Was kann der Einzelhandel dabei tun?
- Ist Tourismus ein Thema für Thalmässing?

Entsprechend gilt es die unterschiedlichen Anforderungen in den Bereichen Wohnen, Verkehr, Versorgung, Soziales, Kultur und Tourismus zu definieren und geeignete Maßnahmen und Projekte zu entwickeln, die den Markt Thalmässing als lebenswerte Marktgemeinde erhalten und im Konkurrenzkampf mit anderen Kommunen stärken.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll auf Grundlage der 2014 abgeschlossenen Ortsentwicklungsplanung als Gesamtkonzept die Leitlinien der künftigen Ortsentwicklung für die Themenblöcke Bevölkerungsentwicklung, Nutzungen, Freiraumentwicklung, Verkehr, Einzelhandel sowie Gastronomie und Tourismus definieren und als Grundlage des politischen Handelns dienen.

1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise

Auf Grundlage der 2014 abgeschlossenen **Ortsentwicklungsplanung** soll ein **gesamtörtliches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Leitbild** erarbeitet werden, das als verwaltungsinterne Richtlinie die Schwerpunkte der weiteren Ortsentwicklung von Thalmässing, konkretisiert und die Umsetzungsmöglichkeiten in einem Katalog von Handlungsempfehlungen aufzeigt. Auf dieser Grundlage sollen dann in einem Integrativen Handlungskonzept Schwerpunkte gebildet, Umsetzungsstrategien entwickelt und Maßnahmen formuliert werden.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept baut auf den Ergebnissen der Ortsentwicklungsplanung auf¹ und wird durch weitere Planungsinhalte ergänzt bzw. durch Feinuntersuchungen im Detail konkretisiert². Eine nochmalige Betrachtung der in der Ortsentwicklungsplanung bearbeiteten Planungsinhalte zur Demografie³ wie zu den bereits vorliegenden städtebaulichen Ergebnissen erfolgt nicht.

¹ Es wird in diesem Zusatzbericht auf die Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung verwiesen.

² Die Ergebnisse der in diesem Rahmen bearbeiteten Inhalte (Bestandsaufnahme, Bewertung und Handlungsempfehlungen/ vertiefenden Untersuchungen, Integration weiterer Fachplanungen werden ergänzend zur Ortsentwicklungsplanung in Planblättern (Detailplanungen) und einem kompakten Zusatzbericht dargestellt

³ Ein wesentlicher Bestandteil der Ortsentwicklungsplanung stellt hier neben den städtebaulichen Erhebungen die wissenschaftliche Untersuchung zur Demografie des Büros "iq-Projektgesellschaft", München dar, deren Bearbeitung parallel und in ständiger Reflexion mit den weiteren Planungsbeteiligten erfolgte. Die hier erlangten Ergebnisse sind vollständig verzahnt in die städtebauliche Entwicklung von Thalmässing eingegangen.

Es sollen insbesondere die Themenbereiche **Verkehr/Freiflächen** und **Stadtgestalt** betrachtet werden und die hier festgestellten Defizite und Potentiale ergänzend in die Gesamtbetrachtung einfließen. In diesem Zuge werden auch Ergebnisse der Fachplanung **Energieleitplanung**⁴ in das ISEK integriert⁵.

Weiter sollen durch ein **Neuordnungskonzept für den Umgriff St. Marien / Schulgasse** und durch **eine idealisierende Rahmenplanung (Gestaltungsplan) für den Bereich Marktplatz und der Ortsdurchfahrten** als Vorkonzeption zu einer zukünftigen Objektplanung bereits detaillierte Erkenntnisse gesammelt werden, die zur Formulierung bzw. zur Konkretisierung zukünftiger Handlungsansätze notwendig sind.

Die Erkenntnisse der Ortsentwicklungsplanung werden gemeinsam mit den im Rahmen des ISEK's gewonnenen neuen Ergebnissen in einem Katalog von Handlungskonzepten bzw. Zielformulierungen zusammengeführt, der als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der planungsrelevanten Behörden dienen kann. Nach Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung können dann die Handlungskonzepte und Ziele weiter konkretisiert werden.

Das endgültige Entwicklungskonzept (Integrative Handlungskonzept) soll ein konkretes Leitbild sowie eindeutige Zielrichtungen und Schwerpunkte der kommunalen Entwicklung von Thalmässing und soweit möglich auch entsprechende Umsetzungsstrategien liefern.

Ziel ist die Erarbeitung und gemeinsame Bestimmung der wichtigsten Handlungsbedarfe (Leitlinien) für die Ortsentwicklung als Masterplan sowie die Festlegung von Lösungsansätzen, die durch einzelne Maßnahmen in einem integrativen Handlungskonzept formuliert werden.

Die Ergebnisse der in diesem Rahmen bearbeiteten Inhalte (Bestandsaufnahme, Bewertung und Handlungsempfehlungen/ vertiefenden Untersuchungen, Integration weiterer Fachplanungen werden ergänzend zur Ortsentwicklungsplanung in Planblättern (Detailplanungen) und einem kompakten Zusatzbericht dargestellt. Weiter werden in einem Maßnahmenplan alle ermittelten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt und unter dem Thema „Handlungsempfehlungen / Maßnahmenplanung“) abschließend erläutert.

⁴ Beauftragt wurde das Institut für Energietechnik IFE GmbH an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden, Kaiser-Wilhelm-Ring-23, 92224 Amberg

⁵ Weitere Fachplanungen (z.B. zu den Themenbereichen Einzelhandel und Versorgung, Tourismus, Infrastruktur etc.) betrachtet und in das ISEK integriert werden sollen ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Die CIMA erstellt ein Einzelhandelsgutachten das eng mit dem ISEK korrespondiert.

2 Grundlagenrecherche

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept baut auf den Ergebnissen der Ortsentwicklungsplanung auf. Die für das ISEK relevanten Strukturdaten Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose, Standort- und Wanderungsmotive, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Gastronomie und Tourismus wurden bereits behandelt und werden in diesem Rahmen verkürzt dargestellt⁶.

Auch auf die bereits erarbeiteten städtebaulich relevanten Grundlagen zur Relevanz der Ortsteile in Bezug zum Hauptort und den Themenbereichen Siedlungsstruktur und überörtliche Verkehrssituation in Thalmässing als Hauptort wird hier verwiesen.

2.1 Geschichtliche Entwicklung des Marktplatzes von Thalmässing

„Die politische Gemeinde Markt Thalmässing besteht in der jetzigen Ausdehnung erst seit der Gebietsreform. Im Zuge der Gebietsreform wurden im Zeitraum zwischen 1971 und 1978 insgesamt 19 ehemals selbständige Gemeinden ganz oder teilweise eingegliedert.

Von den gut 5.100 Einwohnern der Gemeinde leben knapp 1.800 im Hauptort Thalmässing.

Thalmässing selbst wurde im Jahre 900 anlässlich eines Gütertausches zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Archäologische Funde deuten auf eine deutlich ältere Besiedelung hin.

Thalmässing ist erst seit 1806 ein Teil Bayerns. Zuvor war es kurz preußisch (von 1792 bis 1806) und mehrere Jahrhunderte lang im Herrschaftsbereich des Markgraftums Brandenburg-Ansbach.

Der jüdische Bevölkerungsanteil betrug im 19. Jahrhundert etwa 20%. Von der jüdischen Geschichte zeugen heute noch einige Bauwerke und ein alter Friedhof.

Thalmässing weist eine sehr untypische Siedlungsstruktur auf. Es besteht aus drei eigenständigen Siedlungskernen, die auch heute noch deutlich unterscheidbar sind. Diese Siedlungskerne haben sich entlang einer alten Fernstraßenverbindung um drei Kirchen gebildet. Während der historische obere Kern um St. Michael nahezu ausschließlich landwirtschaftlich geprägt war, waren der mittlere Kern um St. Marien von Landwirtschaft, Gastronomie und Handel und der untere Kern um St. Gotthard überwiegend von Handwerk und Kleingewerbe geprägt.

Thalmässing ist ein alter Marktort. Die erstmalige Verleihung des Marktrechts ist urkundlich nicht mehr nachweisbar. Urkundlich bestätigt wurde es im Jahre 1700. Märkte und Handel haben in Thalmässing eine lange Tradition. Die Funktion als Handels- und Versorgungszentrum für die umliegenden Ortschaften hat Thalmässing mittlerweile stark eingebüßt.

Das Sanierungsgebiet „Altort Thalmässing“ umfasst den mittleren und den unteren Siedlungskern vollständig. Der obere Siedlungskern ist nur im Randbereich zum mittleren Kern mit umfasst.

Der Marktplatz befindet sich im mittleren Kern südlich von St. Marien. Die umliegende Bebauung stammt überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Seine Größe weist auf die frühere Bedeutung als Handelsplatz hin. Wann er entstanden ist, lässt sich ohne weitergehende historische Untersuchung nicht genauer bestimmen. Im jetzigen Umgriff ist er vermutlich erst im 18. Jahrhundert entstanden. Darauf weisen seine Anlage und die Bebauung hin. Ziemlich sicher gab es jedoch Vorläufer, entweder an derselben Stelle oder näher an der ehem. Kirche St. Marien in einem heute überbauten Bereich. Der Platz hat im 20. Jahrhundert durch die Trennung des Straßenbereichs vom Platzbereich durch unterschiedliche Bodenbeläge, durch die Baumreihen und die trennenden Bauelemente seine größte Veränderung erfahren. Dadurch wurde der Platzbereich selber erheblich kleiner, die Häuser treten hinter die Bäume zurück und die Anwesen Marktplatz 5/7 wirken nun erst wie ein Sperrriegel und schaffen zwei Platzbereiche, die nunmehr als oberer und als unterer Marktplatz bezeichnet werden. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde der Marktplatz bis 1994 noch einmal tiefgreifend umgestaltet. Dabei wurde im Platzbereich der Asphalt mit einem kleinteiligen Pflaster ersetzt und das Platzmobiliar völlig erneuert. Diese Marktplatzgestaltung wirkt historisierend, orientiert sich aber nicht an historischen Befunden oder Vorbildern, so dass die derzeitige Platzgestaltung als ahistorisch zu bezeichnen ist.

⁶ Soweit verfügbar wurde aktuelles Datenmaterial verwendet. Änderungen in der Tendenz bzw. in den bereits zur Ortsentwicklungsplanung formulierten Aussagen bestehen nicht.



Ansicht Marktplatz von 1907

Marktplatz und Hauptstraße auf einer 1907 versandten Ansichtskarte. Der breite Verkehrsraum, der noch nicht in Fahrbahn und Platzbereich ausdifferenziert ist, ist deutlich zu sehen. Die Fahrbahn bildet optisch eine leichte Senke. Regenwasser floss von den Häusern weg und über die Fahrbahn ab. Die Bäume sind noch sehr jung, maximal 15 Jahre alt. Auf der Südseite ist noch keine Bepflanzung vorhanden. Diese historische Karte vermittelt – stellvertretend für alle weiteren historischen Aufnahmen – einen weiten und offenen Platz und damit ein Gestaltungskonzept, das sich deutlich von den Planungsideen der letzten Umgestaltungen unterscheidet⁷.

⁷ Markt Thalmässing, 02.2016

2.2 ISEK relevante Strukturdaten des Marktes Thalmässing

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

Geburtenrückgang, Alterung und schrumpfende Bevölkerung sind in den letzten Jahren zu Recht in das Zentrum der öffentlichen Diskussion gerückt. Neben den Folgen für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme stellen, die aufgrund der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels verursachten innerörtlichen Leerstände im Einzelhandel sowie die Sicherung und Optimierung der Wohnfunktion in den einzelnen Stadtquartieren Problemschwerpunkte dar, die im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes behandelt werden. Die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung hat das Ziel nach der Analyse und Beurteilung die Problembereiche darzustellen, in denen zukunftsweisend Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Bevölkerung in Thalmässing hat sich in den letzten 10 Jahren (von 2004 mit einem Bestand von 5.401 Einwohnern auf 5.172 Einwohner im Jahr 2013 deutlich negativ entwickelt. Im Januar 2016 liegt die Gesamtbevölkerungszahl des Marktes bei 5.393, so dass in diesem Zeitraum insgesamt eine Stagnation der Bevölkerungszahlen betrachtet werden kann⁸.

Im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung von 2009 bis 2029 wird für den Markt Thalmässing insgesamt eine negative Tendenz fortgezeichnet. Es wird zwischen 2009 und 2029 eine Bevölkerungsabnahme von insgesamt 5,4 % von 5.213 auf 4.930 Einwohnern erwartet⁹.

Fazit: Für den Markt Thalmässing ist eine Bevölkerungsabnahme für die Prognosen und Handlungsempfehlungen einzustellen.

2.2.2 Wirtschaftsgeographische Studie – Standort und Wandermotive

Ein wesentlicher Bestandteil der Ortsentwicklungsplanung stellt die wirtschaftsgeographische Studie der „iq-Projektgesellschaft“, München dar. Hier wurden im Wesentlichen die Standort- und Wandermotive der Bürger des Marktes Thalmässing untersucht.

Die Ergebnisse zu den Zu- und Abwandermotiven der Bürgerinnen und Bürger werden bei der Formulierung der Handlungsempfehlungen und der Maßnahmenplanung berücksichtigt. Die Inhalte decken sich mit den Ergebnissen der Analyse der städtebaulichen Bestandsaufnahmen. Widersprüche bestehen nicht.

⁸ Angaben der Gemeinde 02.2016

⁹ Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011
Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden - sie zeigen "nur", wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen, Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9ff dieses Profils hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die gemeindespezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde haben können, besser bekannt.

In Bezug zur städtebaulichen Entwicklung finden folgende Ergebnisse Berücksichtigung:

- Der allgemein positiv beurteilte **Dorfcharakter** von Thalmässing mit seinem **Freizeitangebot** und dem geschätzten **Umgang miteinander** sind Standortfaktoren, die in der Ortsentwicklung durch entsprechende Maßnahmen in der Ortslage zu sichern sind. Neben Ordnungsmaßnahmen und der Eingrünung des Ortsrandes sind hier auch Maßnahmen zur Entwicklung und Stabilisierung der Wohngebiete unter besonderer Berücksichtigung seines teilweise landwirtschaftlichen Ursprungs vorgesehen.
- Die eher schlecht beurteilte **Verkehrsanbindung** kann insofern berücksichtigt werden, dass zumindest in Thalmässing die Vernetzung optimiert werden soll. Weiter soll die Entwicklung eines engmaschigen Fuß- und Radwegesystems im gesamten Gemeindegebiet erfolgen. Hiermit erfolgt eine Verzahnung aller Ortslagen im Gemeindegebiet mit dem oftmals positiv beurteilten **Landschaftsraum**.
- Die Aktivierung des **Ortskerns** ist wesentlicher Bestandteil der Ortsentwicklungsplanung und wird durch entsprechende Maßnahmen wie Sanierung der Gebäudesubstanz, Verbesserung des Geschäftsumfeldes, Verzahnung der Versorgungsinfrastruktur etc. flankiert. In diesem Zusammenhang ist auch die Gastronomie als wesentlicher Frequenzbringer zu betrachten.
- Die **Versorgungsinfrastruktur** wird insgesamt gemischt betrachtet. Das Angebot an Versorgungseinrichtungen wird besonders in der Gruppe der Fortziehenden als eher positiv beurteilt. Dennoch werden die Einkaufsmöglichkeiten von ca. jedem vierten Befragten als ungenügend betrachtet. Die Optimierung der **Einkaufsmöglichkeiten** soll durch städtebauliche Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Marktplatzes, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, zur Verzahnung der einzelnen Versorgungsstandorte sowie die Sanierung bzw. Umnutzung / Zusammenlegung von Verkaufsflächen gestützt werden.
- Durch eine Verbesserung der **Freiflächensituation** sowie sicherer Fuß- und Radwegeverbindungen soll weiter das **Angebot für Jugendliche und Familien** optimiert und die Funktion Thalmässings als Wohnstandort optimiert werden. In diesem Rahmen ist auch die Spielplatzsituation zu betrachten.
- **Infrastrukturelle Mängel** in Bezug zu **Bildung / Gesundheit / Senioren** sollen durch städtebauliche Maßnahmen wie barrierefreier Ausbau des Freiraums, Entwicklung sicherer Schulwege etc. zumindest minimiert werden.

2.2.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Beschäftigte und Wirtschaft¹⁰

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort lag am 30. Juni 2013 bei 932 Personen. Verglichen mit 2008 haben die Beschäftigten in Thalmässing deutlich um 65 Beschäftigte (gut 6,9%) zugenommen. **Seit 2005 ist eine stetige Zunahme der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen.**

Von den insgesamt 932 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort waren 1,8 % dem Wirtschaftsbereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ zuzuordnen, die Mehrheit von 36,7 % arbeitete im „Produzierenden Gewerbe“. Die übrigen Beschäftigten verteilten sich zu 33,0 % auf den Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und zu 28,5% den „sonstigen Dienstleistungen“¹¹. **Wesentliche Veränderungen in den einzelnen Wirtschaftsbereichen waren in den letzten Jahren nicht zu verzeichnen.**

¹⁰ Statistik kommunal 2014, Mittelfranken in Zahlen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2015.

¹¹ Stand 30. Juni 2014, Quelle: Ebd.

Pendlersaldo

Den insgesamt 1.931 Beschäftigten am Wohnort standen im Jahr 2014 932 Beschäftigte am Arbeitsort gegenüber. Rechnerisch besteht somit ein Überschuss an Beschäftigten die aus dem Markt Thalmässing ausgependelt sind, um ihre Arbeitsstätte zu erreichen von 999 Personen. Über die Hälfte (51,7%) aller am Wohnort Beschäftigten pendeln aus. Der Pendlersaldo ist somit stark negativ. **Im Vergleich der Daten von 2010 (zur Ortsentwicklungsplanung) hat sich das negative Verhältnis zwischen Beschäftigte am Arbeitsort zu Beschäftigten am Wohnort nicht verändert.**

Die Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen wird somit auch weiterhin einen wesentlichen Punkt bei der Formulierung von Handlungsempfehlungen darstellen.

2.2.4 Gastronomie

- In zahlreichen Ortsteilen ist noch ein Gasthof vorhanden.
- Insgesamt fallen die 4 geschlossenen Gasthöfe besonders im Altortkern negativ auf.
- Trotz der Schließungen waren mit Blick auf Umfang und Vielfalt der gastronomischen Angebote im Frühjahr 2013 keine echten Angebotslücken zu erkennen. Ein asiatisches Restaurant und die Wiedereröffnung eines Cafés¹² und evtl. ein Eiscafé würden das Angebot noch bereichern.
- Der räumliche Angebotsschwerpunkt der gastronomischen Einrichtungen liegt ganz eindeutig im Ortskern um den Marktplatz. Die Betriebe am Marktplatz und der türkischen Imbiss an der Münchener Straße haben Freischankflächen mit entsprechender Außenbestuhlung. Fast alle Betriebe befinden sich in der Altstadt bzw. am Altstadtrand, was mit Blick auf die Gesamtattraktivität des innerstädtischen Raums positiv einzustufen ist.
- Die gastronomischen Angebote in der Altstadt sind auch touristisch relevant. Es besteht ein touristisches Mittagsangebot. Allerdings fehlt ein klassisches Café und eine Eisdiele bzw. der Straßenverkauf von Eistüten.
- Auch besteht ein punktueller Verbesserungsbedarf im Bereich des Erscheinungsbildes und der Öffnungszeiten.

2.2.5 Touristisches Angebot in Thalmässing

Die Lage von Thalmässing im Naturpark Altmühltal und am Fränkischen Seenland sowie „zahlreiche Angebote an Wanderwegen, Radwegen, Sehenswürdigkeiten, traditionellen Veranstaltungen und verschiedenste Gaststätten laden zum Besuch und auch zum längeren Verweilen ein“¹³.

Neben den vielen Sehenswürdigkeiten, dem Freibad, dem vor- und frühgeschichtlichen Museum sind besonders die Rad- und Wanderwege bzw. die Langlaufloipen erwähnenswert. Insgesamt bestehen im Gemeindegebiet über 170 km markierte Wanderwege, die in der Umgebungskarte des Naturpark Altmühltal verortet sind.

Weiter bestehen in den Wintermonaten durch das in 2013 neu erworbene Loipenspurgerät gute Möglichkeiten für den Skilanglauf. „Knapp 50 km klassisch gespurte Loipe, von Reichersdorf bis Ruppmannsburg und auf dem Reinwarzhofener Espan, stehen nun den Langläuferinnen und Langläufern zur Verfügung.“¹⁴

Die Nähe zur Autobahn, zu Nürnberg und zu Ingolstadt ist an sich für den Tourismus nicht unerheblich. Insgesamt spiegelt 2014 jedoch neben dem Angebot an privaten Ferienwohnungen die geringe und zurückgehende¹⁵ Anzahl der Beherbergungsbetriebe (auf 3), der Bettenzahl¹⁶ und die

¹² Das ehemalige Café Münchener Straße 5 ist mittlerweile aus Altersgründen endgültig geschlossen.

¹³ Quelle: Homepage des Marktes Thalmässing, 02.2013 hier: Grußwort des Bürgermeisters

¹⁴ Quelle: Homepage des Marktes Thalmässing, 02.2013

¹⁵ Rückgang von 2011 von 6 Betrieben auf 2014 von 3 Betrieben, Quelle: Statistik kommunal 2014, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2015

¹⁶ Rückgang von 2011 von 87 angebotenen Gästebetten auf 2014 mit angebotenen 60 Gästebetten, Quelle: Statistik kommunal 2014, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2015

stetig sinkende Zahl der Gästeübernachtungen¹⁷ von 2011 von 5.231 auf 2014 auf 4.322 die eher untergeordnete Bedeutung des Tourismus in Thalmässing wieder. In Markt Thalmässing befindet sich kein einziges größeres Hotel, das einen Bus von Touristen beherbergen könnte.

Die Vergleichszahlen zeigen über die Jahre sinkende Zahl an Betrieben und sinkende Bettenzahlen und Gästeübernachtungen bei gleichbleibender Verweildauer von durchschnittlich gut 2 Tagen.

Die Formulierung von Handlungsansätzen im gesamten Gemeindegebiet von Thalmässing zur Steigerung der Übernachtungszahlen und Auslastungsquoten ist das vordringliche Ziel bei der Optimierung der touristischen Infrastruktur und den weiteren touristischen Rahmenbedingungen.

¹⁷ Rückgang von 2011 mit 5.231 auf 2014 mit 4.322 Gästeübernachtungen, Quelle: Ebd.

2.3 Städtebaulich relevante Grundlagen

2.3.1 Relevanz der Ortsteile auf den Hauptort / Ortsteilanalyse

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept soll als Gesamtkonzept die Leitlinien der künftigen Entwicklung für den Markt Thalmässing definieren und als Grundlage des politischen Handelns dienen.

Hierzu bedarf es einer gesamtörtlichen Betrachtung. So wurden im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung alle Ortsteile in einer Kurzbewertung hinsichtlich ihrer Flächenreserven und ihrer gesamtörtlichen Relevanz analysiert. Die Relevanz bezieht sich hierbei vor allem darauf, inwiefern in den einzelnen Ortsteilen Gegebenheiten vorherrschen bzw. Entwicklungen stattfinden, die einer Stärkung des Kernortes Thalmässing entgegenwirken.



Ausgehend von der Fragestellung, inwiefern in den Ortsteilen Gegebenheiten vorherrschen bzw. Entwicklungen stattfinden, die einer Stärkung des Hauptortes Thalmässing entgegenwirken kann **eine gesamtstädtische Relevanz einzelner Ortsteile derzeit nicht festgestellt** werden. Lediglich die Aspekte zur weiteren Wohnbauentwicklung und Grundversorgung sind zu berücksichtigen.

Somit ergab sich keine Notwendigkeit weitere Ortsteile in das weiteres Verfahren des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit einzubinden.

Vielmehr soll diese Kurzbewertung auch als Grundlage für die Entwicklung der Ortsteile bzw. für künftige Bauleitplanungsverfahren dienen.

Bewertungsmatrix (Zusammenfassung der nachfolgenden Ortsteilblätter)

Welche Einrichtungen befinden sich in den einzelnen Ortsteilen? Wie sieht die künftige Entwicklung der Ortsteile aus?	Gastronomiebetrieb	Übernachtungsangebot	touristische Ziel/ Wander- routenpunkt	Gemeinbedarfseinrichtung	Gewerbe/ Dienstleistung/ Handwerk	Grundversorgung	Entwicklung weitgehend abgeschlossen; be- schränkte Eigen-/Innenentwicklung/	Weiterentwicklung Wohnstandort	Einwohner Stand Ende 2012	
Alfershausen	X	X		X	X			X	402	
Appenstetten							X		12	Häusergruppe
Aue	X			X			X		130	
Bergmühle							X		2	Einzelhof
Dixenhausen			X		X		X		91	
Eckmannshofen	X				X		X		46	
Eysölden	X	X	X	X	X	X		X	815	
Feinschluck							X		10	Häusergruppe
Gebersdorf				X			X		60	
Göllersreuth							X		34	
Graßhöfe							X		12	Häusergruppe
Hagenich			X				X		70	
Heimmühle					X		X		4	Einzelhof
Hundszell							X		8	Häusergruppe
Kammühle							X		1	Einzelhof
Kätzelmühle					X		X		2	Einzelhof
Kleinhöbing	X	X			X		X		109	
Kochsmühle							X		2	Einzelhof
Kolbenhof			X				X		13	Häusergruppe
Landersdorf	X	X	X	X			X		102	
Lohen				X	X		X		98	
Neumühle					X		X		9	Häusergruppe
Offenbau	X	X		X	X	X		X	384	
Ohlangen	X	X	X	X			X		72	
Pyras	X		X	X	X		X		218	
Rabenreuth			X		X		X		39	
Reichersdorf	X	X		X			X		53	
Reinwarzhofen	X	X	X				X		109	
Ruppmannsburg	X	X	X	X	X		X		130	
Schwimbach	X		X	X			X		107	
Stauf	X	X	X				X		102	
Steindl			X		X		X		86	
Stetten				X	X		X		62	
Tiefenbach	X			X	X		X		71	
Waizenhofen		X		X	X		X		110	
Ziegelhütte					X		X		0	Einzelhof
Zinkelmühle					X		X		6	Einzelhof

2.3.2 Siedlungsstrukturen in Thalmässing

Altort Typ I Ortskern mit Geschäftsbereich und Versorgungsstrukturen und Altort Typ II Gebiete am Rande des Ortskerns mit vorwiegend gemischten Nutzungen

Der Ortskern ist gekennzeichnet durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungen sowie Gastronomie besonders in den Erdgeschossbereichen. In den Obergeschossen wie in den rückwärtigen Lagen am Rande des Ortskerns nimmt die Wohnnutzung zu.

Folgende Charakteristika sind kennzeichnend:

- Quartiere mit Mischgebietsnutzung im Ortskern, entlang des Altortes und der Hauptverkehrsstraßen.
- Gemengelagen teilweise mit Nutzungskonflikten (Lärm, Verkehr) zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung.
- Der Straßenraum weist besonders in den rückwärtigen Lagen in vielen Bereichen gestalterische und bauliche, teilweise auch verkehrstechnische Mängel (unübersichtliche Zufahrten, überdimensionierte Kreuzungsbereiche) auf.
- Im Ortskern befinden sich teilweise Grundstücke mit starker Überbauung mit starker Versiegelung. Hier werden die Freiflächen vorwiegend als Zufahrts-, Liefer- und Flächen für Garagen und Stellplätze genutzt. In den Freiflächen am Rande des Ortskernes finden sich vermehrt Gartenflächen.
- I.d.R. hohes Entwicklungspotential durch Neuordnungsmaßnahmen.

Typ III vorwiegend durch Wohnen geprägte Gebiete, Wohnquartiere

- Wohnnutzung quartiersabhängig i.d.R. von den 60er/70er Jahren bis heute.
- Überbauung i.d.R. bis zu einer GRZ von 0,4 (40% des jeweiligen Grundstücks), größtenteils Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten mit verhältnismäßig großem Freiflächenanteil und einem hohen Anteil unbebauter Flächen (Baulücken).
- Der Straßenraum weist in Wohnquartieren älteren Datums gestalterische und bauliche, teilweise auch verkehrstechnische Mängel auf
- Die Wohnquartiere besitzen i.d.R. einen großen Grünflächenanteil und einen geringen Versiegelungsgrad.
- Insgesamt besteht hier ein hohes Entwicklungspotential durch noch freie Bauflächen.

Typ IV gemischte Bauflächen mit landwirtschaftlicher Prägung

- Quartiere mit Mischgebietsnutzung, Schwerpunkt Landwirtschaft bzw. noch sichtbarer ehem. landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit Wohnen am Rande des Ortskerns.
- Gemengelagen möglicherweise mit Nutzungskonflikten (Lärm, Verkehr, Geruch) zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft.

Typ V Gewerbegebietsnutzung

- Nutzung bis zu einer GRZ von 0,8 bzw. 1,0
- starke bis vollständige Überbauung der einzelnen Grundstücke im Quartier mit starker Versiegelung, Freiflächen vorwiegend in Form von Zufahrts- und Anlieferungsbereichen
- Verhältnismäßig große Anteile unbebauter Flächen (Baulücken) und Gewerbebrachen in einzelnen Quartieren sowie im FNP bereitgestellte Erweiterungsflächen zum Ortsrand
- teilweise hohes Entwicklungspotential durch Neuordnungsmaßnahmen

Typ VI Sondernutzung, zusammenhängende Versorgungsstrukturen, zusammenhängende öffentliche Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen, Freizeiteinrichtungen

2.3.3 Verkehrssituation in Thalmässing

Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz

Thalmässing ist über die ST 2227 (Anschlussstelle Greding, ca. 12km) und die St 2225 (Anschlussstelle Hilpoltstein Süd, ca. 11km) an die Autobahn A 9 München Berlin gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ortslage Thalmässing selbst wird über die Ortseinfahrten Nürnberger Straße (St 2225), Weißenburger Straße, Münchener Straße (St 2227) und Stettener Straße angebunden.

Die Anbindung des Ortskerns erfolgt über die Hauptstraße, in die alle o.g. Straßen münden. Der innere Bereich mit Geschäftsbesatz wird somit durch die Achse Hauptstraße und in seiner Verlängerung nach Osten (Münchener Straße) erschlossen.

Die restliche Erschließung der Altortes sowie der angrenzenden Wohnquartiere erfolgt durch ein System von Gassen und Anliegerstraßen, die zusammen mit dem Fuß und Radwegen entlang des Thalachgrunds und in den Wohnquartieren auch für den Fußgänger ein attraktives Netz bieten.

Aussagen zum baulichen, funktionale und gestalterischen Zustand des jeweiligen Straßenraums werden im Rahmen der jeweiligen Bewertung der einzelnen Quartiere geäußert.

Ruhender Verkehr in Thalmässing

Innerhalb des Kernortes reduzieren sich die verkehrlichen Probleme auf die Problematik von teilweise überhöhten Geschwindigkeiten. In diesem Zusammenhang wird auf die baulichen Maßnahmen (Engstelle) des Marktes am Ortseingang der Stettener Straße verwiesen. Probleme des Stellplatzangebotes waren nicht erkennbar. Einen guten Beitrag stellt der große, verkehrsgünstig gelegene Parkplatz an der Münchener Straße sowie das Stellplatzangebot auf dem Marktplatz und entlang der Hauptstraße dar.

Deutlich schwieriger ist es, eine Übersicht über die vorhandenen privaten Stellplätze zu erhalten. Jedoch kann zusammenfassend festgehalten werden, dass bezüglich der privaten Stellplätze offensichtlich keine wesentlichen Defizite bestehen. Charakteristischerweise werden in dicht bebauten Altorten, bzw. am Altortrand private Freiflächen soweit sie von der Erschließung aus erreichbar sind überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Beispielhaft seien hier Friedhofweg und Auer Weg genannt. Insgesamt besteht in den rückwärtigen Lagen so viel Flächenpotential, dass eine Häufung von privaten Stellplatzanlagen sich nicht negativ auf das Stadtbild auswirkt.

Fußläufige Erschließung und Radverkehr in Thalmässing

Die Voraussetzungen für den Fußgänger und Radfahrer sind durch die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung im Altort sowie das Vorhandensein eines ausgeprägten Wegesystems in den Wohnquartieren und entlang der Thalach mit seinen kurzen Wegen als attraktiv zu bewerten. Die Attraktivität der kurzen Wege wird aber durch die eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund von Belagsschäden, schlechter Begehrbarkeit sowie schlechter Beleuchtung (Entstehen von „Angst-Räumen“) stark beeinträchtigt. Weiter wird als großes Manko empfunden, dass die Radwegeführung relativ unsystematisch und mehr „historisch gewachsen“ als vernetzt geplant ist. In Thalmässing führen Wege am Zentrum vorbei, anstelle am Marktplatz sternförmig zusammenzulaufen.

Das Fuß- und Radwegesystem innerhalb der Ortslage von Thalmässing mit seinen kurzen Verbindungen stellt attraktive Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemeindeweiten Radwegekonzeptes zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Ortskern von Thalmässing dar.



Das Fußwege- und Gassensystem ist Grundlage für die kurzen fußläufigen Wege in Thalmässing

ÖPNV- Anbindung¹⁸

Thalmässing ist mit 2 Linien (Frankenbus, DB-Bahn; VGN) mehrmals täglich von Montag bis Samstag an das bestehende ÖPNV Netz angebunden:

- Linie 596 Hilpoltstein – Pyras – Thalmässing - Reichersdorf
- Linie 611 Greding – Thalmässing – Hilpoltstein – Roth

An Sonn- und Feiertagen verkehrt ein Anrufsammeltaxi (AST) zwischen Hilpoltstein und Thalmässing. „Der beim vorletzten Fahrplanwechsel ausgedünnte Fahrplan wird nachgebessert, um die im letzten Jahr entstandenen Lücken wieder zu schließen. Ab 11.12.2011 wird daher zur Abdeckung der Lücken an Werktagen ein Linienbedarfstaxi (LBT) angeboten. Dies betrifft die Linien 596 und 611 zwischen Thalmässing und Hilpoltstein. An Sonn- und Feiertagen wird ein Anrufsammeltaxi (AST) eingerichtet, um an diesen Tagen einen Öffentlichen Personennahverkehr zum Bahnhof Hilpoltstein und zurück anbieten zu können. Die Fahrpläne dieser beiden Linien sowie die Bedingungen zur Nutzung des AST sind auf unserer Homepage abrufbar und liegen im Rathaus zur Mitnahme bereit“.

Über die Linie 611 ist Thalmässing an den DB- Bahnhof in Hilpoltstein und die Regionalbahn (R6) an den Schienenverkehr angebunden.

In der Ortslage gibt es mit den Haltestellen Altersheim, Nürnberger Straße und Marktplatz (Linie 611) und Marktplatz, Nürnberger Straße, Ohlanger Straße jeweils drei Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr. Für Schulbusse besteht ein weiterer Haltepunkt auf dem Parkplatz an der Badstraße, direkt bei der Grund- und Hauptschule.

¹⁸ Homepage des Marktes Thalmässing, 05.2013

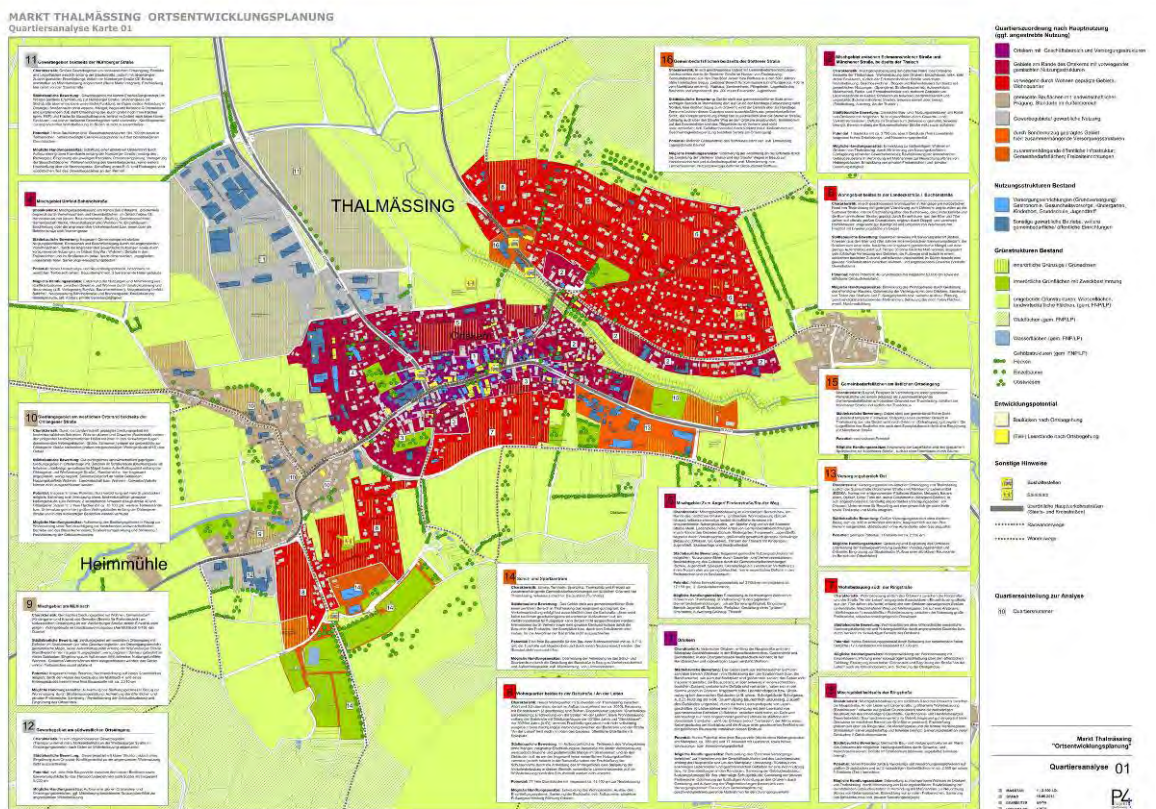
3 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Quartiersbeschreibung und Analyse in der Ortsentwicklungsplanung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Ortsentwicklungsplanung wurden alle Quartiere durch Ortsbegehungen unter dem Aspekt eines städtebaulichen Neuregelungsbedarfs betrachtet und bezogen auf ihre städtebaulichen Mängel, ihren Handlungsbedarf und ihr Entwicklungspotential analysiert.

3.1.1 Quartiersbeschreibung

Planblatt 1 Quartiersanalyse



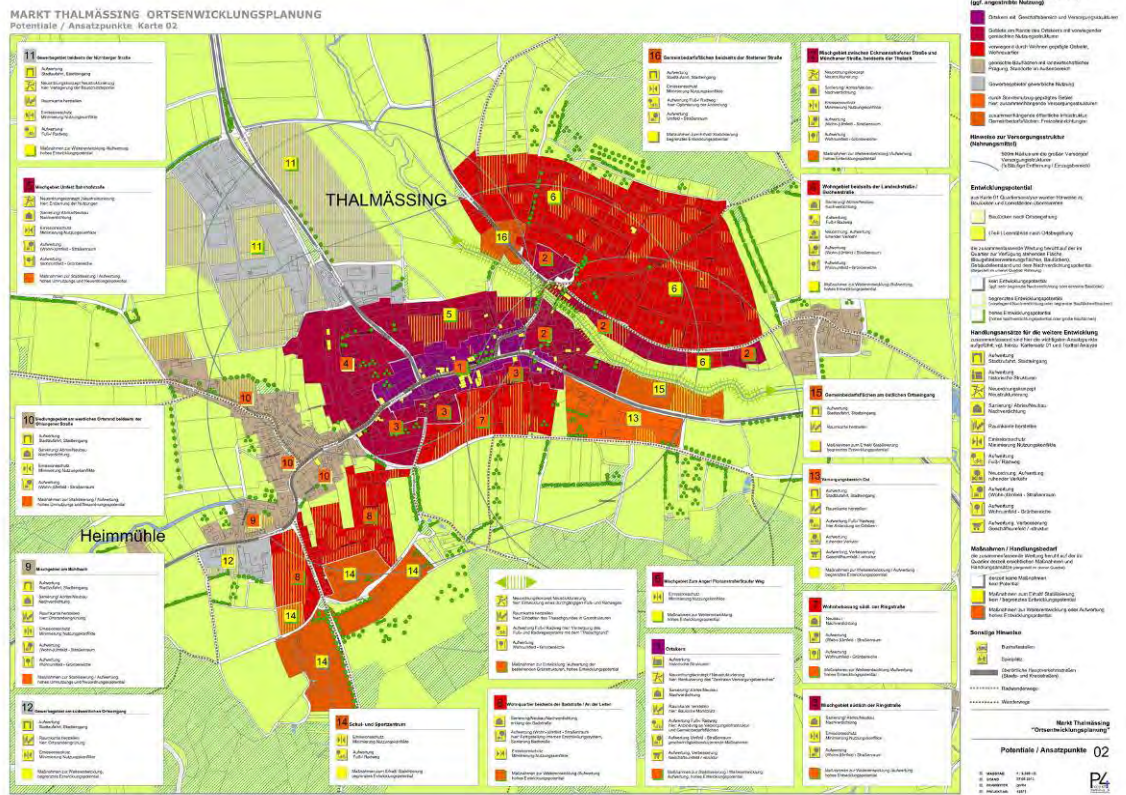
3.1.2 Entwicklungspotential und Handlungsbedarf in den Quartieren

Im Planblatt 1 Bestandsanalyse wurde unter Pkt. „Entwicklungspotential“ die gemäß Bestandserhebung (offensichtlich erkennbar und frei zugänglich) vorgefundenen Baulücken, Brachen und Leerstände, sowie die gemäß FNP ausgewiesenen Baugebietserweiterungsflächen beschrieben und im Plan selbst dargestellt. Karte 02 Potentiale / Ansatzpunkte übernimmt diese Flächenkartierung und stellt eine zusammenfassende Bewertung für die jeweiligen Quartiere dar. Hierbei wird unterschieden nach hohem, begrenztem und (nahezu) keinem Entwicklungspotential.

In Planblatt 2 werden die Ergebnisse zusammenfassend nach den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (Hauptnutzung im Quartier) dargestellt und anhand von Piktogrammen mögliche Handlungsansätze und aus städtebaulicher Sicht vorgeschlagen und gewichtet.

Es wurden keine Quartiere ermittelt, in denen keine Maßnahmen ersichtlich bzw. erforderlich waren.

Planblatt 2 Potentiale / Ansatzpunkte



Maßnahmen zum Erhalt und /oder zur Stabilisierung des Gebietes bzw. durch Vermeidung von Nutzungskonflikten zu den angrenzenden Bereichen sind in einer Vielzahl der Quartiere festzustellen. Dies liegt bereits darin begründet, dass es sich meist um Quartiere handelt, die bereits mehrere Jahrzehnte bestehen und entsprechend ist ein gewisser Handlungsbedarf vorwiegend im Bereich des öffentlichen Raumes festzustellen¹⁹. Somit sind in diesen Quartieren langfristig Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität festzustellen. Dies geht meist Hand in Hand mit einem kontinuierlichen Sanierungstatbestand an den Baustrukturen. Diese wurden in dieser Untersuchung, sofern es sich nicht um auffällige Häufungen und besonders dringenden Sanierungstatbestand handelt nicht weiter erfasst. Somit handelt es sich i.d.R. nicht um vordringliche Maßnahmen, sondern es werden sukzessive Maßnahmen zum Substanzerhalt und damit auch zum Aufrechterhalten der Attraktivität der Quartiere empfohlen.

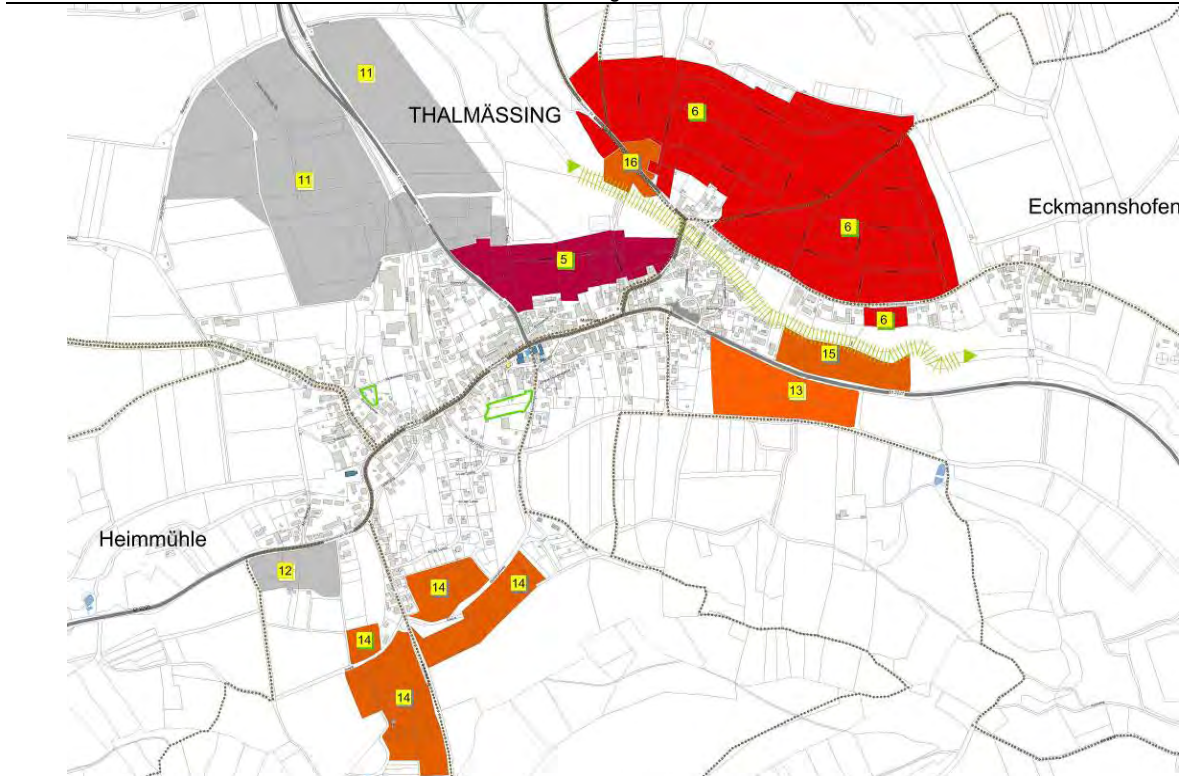
In der Kategorie „**Maßnahmen zur Weiterentwicklung und / oder Aufwertung des Quartiers erforderlich**“ handelt es sich einerseits um Quartiere, wo aus städtebaulicher Sicht zwingend Handlungsbedarf geboten ist. Es handelt sich hierbei um Quartiere die den Siedlungskern ausmachen: Der Ortskern mit gemischten Nutzungsstrukturen und Geschäftsstrukturen entlang der Hauptachse Hauptstraße – Marktplatz – Münchener Straße, seine Randbereiche sowie die Mischgebiete mit landwirtschaftlicher Prägung und entsprechendem Konfliktpotential. In diesen Quartieren bedarf es meist umfassender und unterschiedlicher Maßnahmen, um langfristig lebendige und möglichst konfliktfrei funktionierende Quartiere zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dabei gilt es besonders die Zentrumsfunktionen des Ortskerns und seiner Aufgabe als Identifikationsträger im Ortsgefüge zu stärken. Neben diesen Ortskernquartieren werden zwei Wohnquartiere zur Wei-

¹⁹ Schadhafte Oberflächen, aber auch Straßenräume ohne Aufenthaltsqualität und unbefriedigende Fuß- und Radwegeverbindungen sind hier zu nennen.

terentwicklung empfohlen. Dabei handelt es sich um Quartiere mit großen Potentialflächen deren Entwicklung derzeit erfolgt bzw. zu empfehlen ist.

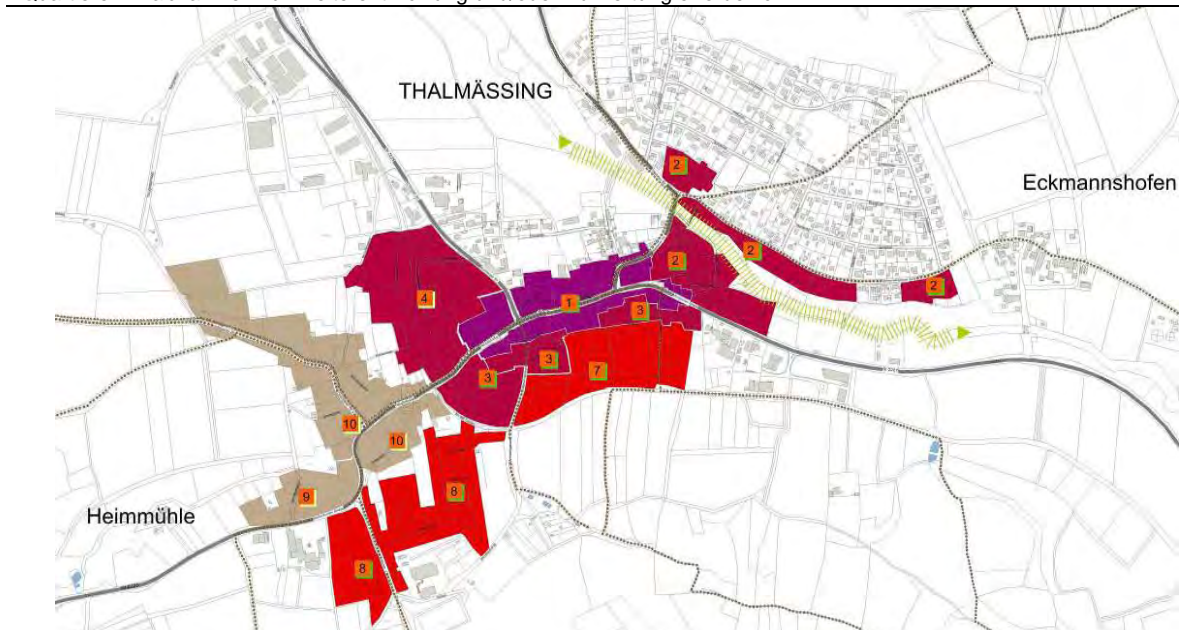
Auszug aus Planblatt 2:

Quartiere – Maßnahmen zum Erhalt und/oder zur Stabilisierung des Gebietes erforderlich



Auszug aus Planblatt 2:

Quartiere – Maßnahmen zur Weiterentwicklung und/oder Aufwertung erforderlich



3.1.3 Tabellarische Übersicht zu Potential und Handlungsbedarf in den Quartieren

	Aufwertung Stadtfahrt, Stadteingang	Aufwertung historische Strukturen	Neuordnungskonzept, Neu- strukturierung	Sanierung/Abriss/Neubau Nachverdichtung	Raumkante herstellen	Emissionsschutz Minimierung Nutzungskon- flikte	Aufwertung Fuß-/ Radweg	Neuordnung/ Aufwertung ruhender Verkehr	Aufwertung (wohn-)Umfeld - Straßenraum	Aufwertung Wohnumfeld - Grünbereiche	Aufwertung, Verbesserung Geschäftsumfeld/ -struktur

„Ortskern“

Quartier 1		X	X	X	X		X		X	X	X
------------	--	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---

Gebiete am Rande des Ortskerns

Quartier 2			X	X		X				X	
Quartier 3				X		X			X		X
Quartier 4			X	X		X			X	X	
Quartier 5						X					

Vorwiegend durch Wohnen geprägte Gebiete

Quartier 6				X			X	X	X	X	
Quartier 7				X					X	X	
Quartier 8				X		X			X		X

Gemischte Bauflächen mit landwirtschaftlicher Prägung

Quartier 9	X			X	X	X			X	X	
Quartier 10	X			X		X			X		

Gewerbegebiete

Quartier 11	X		X		X	X	X				
Quartier 12	X				X	X					

„Versorgungszentrum Ost“

Quartier 13	X				X		X	X			X
-------------	---	--	--	--	---	--	---	---	--	--	---

„Gemeinbedarfsflächen“

Quartier 14						X	X				
Quartier 15	X				X						
Quartier 16	X					X	X		X		

3.2 Ergänzende Untersuchungen für das ISEK

Aufbauend auf die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse des Hauptortes im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes werden hier Ergänzende Untersuchungen zu den Themenblöcken Stadtgestalt und Verkehr/Freiflächen erarbeitet. Die Ergebnisse fließen dann in die Gesamtbetrachtung (Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen / Rahmenplanung) mit ein.

3.2.1 Ortsbild / Stadtgestalt

Aufbauend auf eine Bestandserhebung werden die wesentlichen positiven Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsdefizite in einer Karte (Detailkarte Baugestaltung) gebäudebezogen für den Bereich des Sanierungsgebietes „Altort Thalmässing“ dargestellt²⁰.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden dann Handlungsempfehlungen bzw. gestalterische Maßnahmen formuliert und in die Gesamtplanung ISEK integriert.

Einzeldenkmäler²¹

Im Folgenden sind alle im Sanierungsgebiet liegenden Baudenkmäler gemäß der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt. In den relevanten Karten wurden alle in der Liste aufgeführten Einzeldenkmäler mit <D> gekennzeichnet.

D-5-76-148-2

Hauptstraße 28a. Scheune, erdgeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau mit Satteldach, verm. 18. Jh.

D-5-76-148-5

Friedhofsweg 2. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, im Kern 18. Jh.

D-5-76-148-6

Hauptstraße 6. Gasthof, zweigeschossiger, giebelständiger Putzbau mit Satteldach und rückwärtigem Korbbogenportal, im Kern 18. Jh., Sonnenuhr bez. 1826, zweigeschossiger Traufseitflügel mit Satteldach, bez. 1841.

D-5-76-148-7

Hauptstraße 18. Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, verputztem Fachwerkgiebel und Aufzugsdächlein, 18. Jh.

D-5-76-148-8

Hauptstraße 32. Türgewände, Holz, 1. Viertel 19. Jh.

D-5-76-148-9

Hauptstraße 36. Wohnhaushaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, Türgewände bez. 1827

D-5-76-148-10

Hauptstraße 37. Wohnhaushaus, dreigeschossiger Putzbau mit Walmdach und spätbarocken Gliederungsformen, 2. Hälfte 18 Jh.

D-5-76-148-11

Hauptstraße 49. Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, 18. Jh.

D-5-76-148-13

Marktplatz 1. Ehem. Rathaus, jetzt Museum, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach und Dreiecksgiebel, klassizistisch, bez. 1828.

D-5-76-148-14

Marktplatz 2. Gasthaus, zwei zweigeschossige Giebelbauten mit Satteldach und traufseitigem Verbindungstrakt, östlicher Bau mit Erker, westlicher Bau bez. 1724 und 1870, Verbindungstrakt nach 1825.

D-5-76-148-15

Marktplatz 3. Gasthaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, Dreiecksgiebel und Hofdurchfahrt, bez. 1865.

²⁰ Diese Leistungen wurden im Rahmen des kommunalen Förderprogramms erbracht. Auf die Inhalte des kommunalen Förderprogrammes wird verwiesen.

²¹ Teil 1: Verfahrensstand „nachqualifiziert“ (Stand 2.02.2014):

D-5-76-148-16

Marktplatz 9. Gasthaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und spätbarockem Portal, 2. Hälfte 18. Jh. Gasthaus,

D-5-76-148-17

Marktplatz 13. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Putzgliederung und flachem Mittelrisalit mit Volutengiebel, neubarock, bez. 1894.

D-5-76-148-18

Münchener Straße 7. Pfarrhof; Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, Eckrustika und Aufzugsgaube, barock, bez. 1730; ehem. Pfarrscheune, erdgeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, einseitig mit Krüppelwalm, 18. Jh.; Hofeinfahrt, zwei Torpfeiler und verputzte Hofmauer, 18. Jh.

D-5-76-148-20

Münchener Straße 9. Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Gotthard, Saalbau mit Mansardwalmdach und Rustikagliederung, Fassadenturm mit geschweiftem Helmdach und Laterne, segmenttonnengewölbtes Langhaus mit eingezogenem Altarhaus in Form einer Segmentkonche mit Kuppelwölbung, im Markgrafenstil, von Wilhelm von Zocha, 1721; mit Ausstattung; Friedhofseinfriedung, verputzte Steinmauer an der Südseite und Pfeilgitterzaun mit je zwei Torpfeilern an der Nord- und Westseite, gleichzeitig.

D-5-76-148-23

Nürnberger Straße 9. Bauernhaus, erdgeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel und einseitiger Aufstockung mit Walmdach, 18. Jh., bez. 1921.

D-5-76-148-24

Schulgasse 10. Ehem. jüdische Schule, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 18. Jh.

D-5-76-148-25

Schulgasse 12. Evang.-Luth. Kirche St. Marien, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach und Ostturm mit Spitzhelm, Turm gotisch, wohl 14. Jh., Aufstockung 17. Jh., Langhaus um 1784, Chorumbau um 1896, Umbau zu Gemeindebibliothek und Kirche um 1980; mit Ausstattung.

D-5-76-148-107

Kriegerdenkmal Marktplatz. Kriegerdenkmal, Denkmalanlage für die Kriege seit 1866, ruhende Löwenfigur auf rechteckigem Steinblock auf Kalksteinsockel, von Gottfried Häußlein, 1907 eingeweiht.

Bodendenkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich folgende Bodendenkmäler im Sanierungsgebiet:

D-5-6933-0350

„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Kirche St. Marien.“

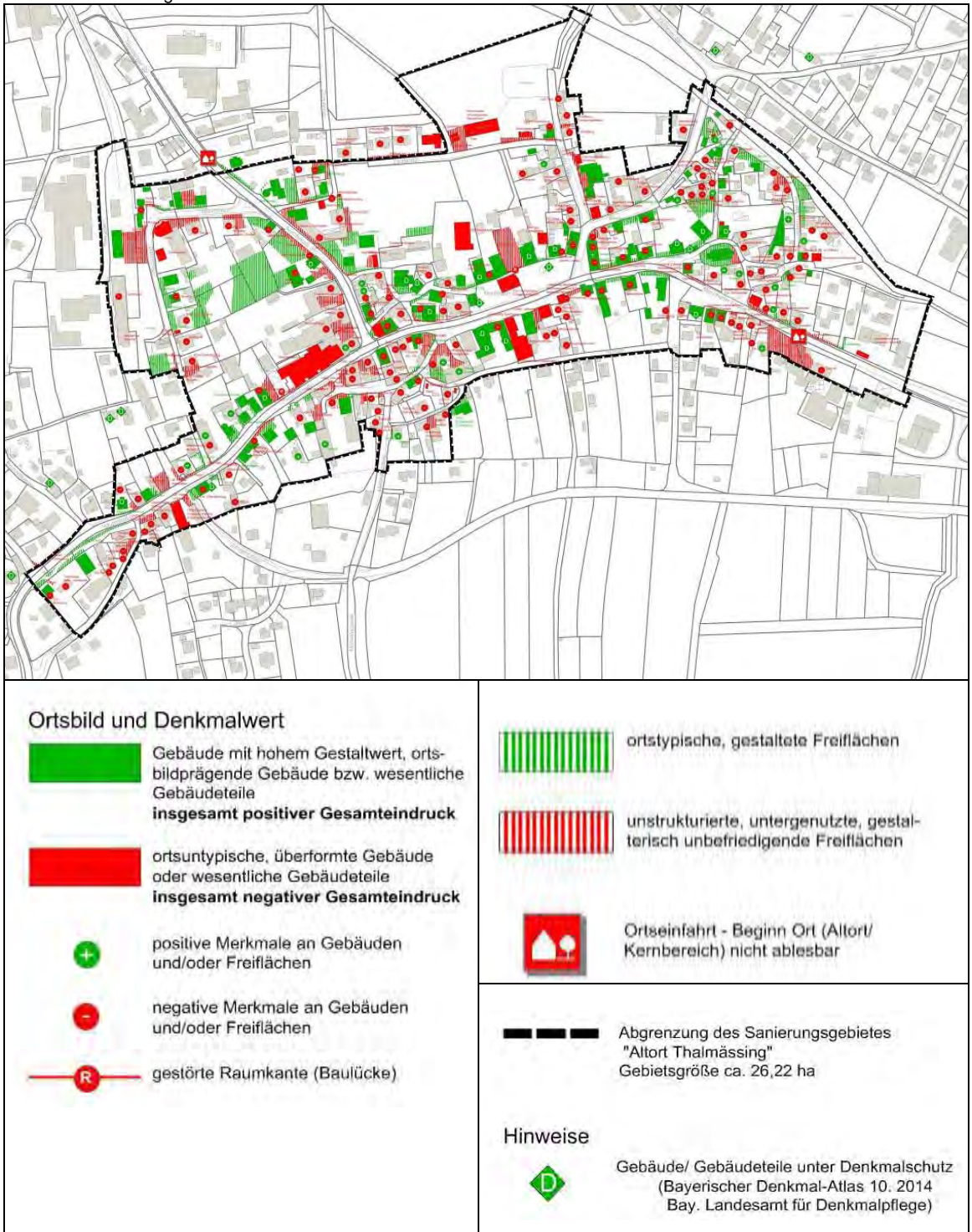
D-5-6933-0351

„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Gotthard“.

D-5-6933-0351

„Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitliche ehem. Synagoge von Thalmässing.“

Themenkarte Stadtgestalt



Gestaltung der Baukörper

Bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Herausarbeitung charakteristischer und ortstypischer Gestaltungsmerkmale liegt das Hauptaugenmerk auf dem historischen Ortskern.

Typische und untypische Gestaltungselemente

Im Untersuchungsgebiet sind verputzte Fassaden (feinkörnige Putzarten) am häufigsten anzutreffen. Erfreulicherweise handelt es sich fast ausschließlich um regionaltypische Fein- und Glattputze, „moderne“ Strukturputze und unpassende, d.h. zu grelle oder leuchtende Fassadenfarben sind kaum zu finden.



Verputzte Fassaden sind zahlenmäßig am häufigsten anzutreffen.

Als weitere Elemente sind dann unverputzte Sandstein- und Klinkergebäude zu nennen. Wenn auch nicht so häufig wie Putzbauten, besitzen diese Baukörper aufgrund ihrer sehr massiven Wirkung eine hohe Bedeutung und sind als ortstypisch zu bezeichnen. Im Bereich der historischen Fassadenelemente muss noch auf Fachwerk hingewiesen werden, das häufig als Unterkonstruktion, seltener als Sichtfachwerk und dann meist nur an Teilbereichen der Fassaden oder an Nebengebäuden vorzufinden ist.



Sandsteinhäuser und Klinkermauerwerk sowie Sichtfachwerk als ortsbildprägende Elemente.

Abschließend muss noch auf die „modernen“ Fassadenverkleidungen hingewiesen werden, die im Regelfall eher negativ im historischen Kontext zu beurteilen sind. Ehemals als „Wetterschutz“ angebracht, sind sie heute meist schadhaft und schaden zudem häufig den dahinterliegenden Fassaden. Eindeutig negativ zu werten sind Materialien wie Eternit, Blech, keramische Fliesen und Kunststoffplatten, die zum „Schutz“ der Gebäude an Wetterseiten oder im Sockelbereich verwendet wurden. Aber auch Natursteinverblendungen, v.a. wenn sie aus polierten Materialien (z.B. Granitplatten) hergestellt wurden entsprechen wie auch unverputzte Fassaden nicht dem historischen Ortsbild.





Ortsuntypische Fassadenverkleidungen

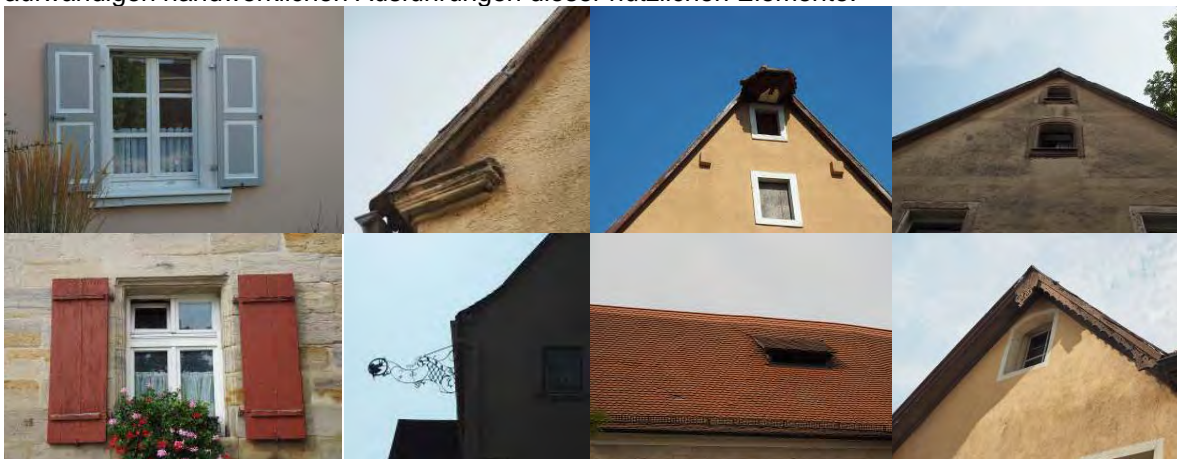
Aber auch massivere Veränderungen in Form neuer Anbauten, zurückspringender Fassaden, Balkonvorbauten, großer Dachüberstände und ortsfremder Fassadengestaltung (stark strukturierte "moderne" Putzarten, flächiger Fassadenverkleidungen mit Fliesen, Kunststoff und Eternit) und besonders Blechgaragen tragen zur erheblichen negativen Veränderung des Ortsbildes bei.



Blechgaragen

Historische Details

Besonders wichtig für ein intaktes Ortsbild und v.a. für die „Besonderheit“ eines Ortsbildes sind die vielen kleinen historischen Baudetails. Hierzu zählen die baugeschichtlichen Gebäudedetails wie z.B. Gesimse, Gurtbänder, Ortgang- und Traufausbildung aber auch Türen, Tore, Fensterrahmen, Fensterläden und Fensterbänke. Sie zeugen heute noch von den früheren Anforderungen an Gebäudedetails (z.B. Licht- und Wetterschutz) und zeigen zudem auch einfach die liebevollen und aufwändigen handwerklichen Ausführungen dieser nützlichen Elemente.



Historische Baudetails und Dekorelemente in Thalmässing



Historische Türen und Tore (bzw. nach historischen Vorbildern wiederhergestellt)

Die ständige Nutzung, die veränderten Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen, Modernisierung und moderne Ansprüche an Wohn- und Geschäftsräume tragen häufig zum Verlust historischer Gestaltungselemente bei. Besonders betroffen sind von dieser Tendenz leicht veränderbare und austauschbare Bauteile: Neue Kunststofffenster mit "praktischen" ungeteilten Glasflächen, Rollos statt Klappläden, „pflegeleichte“ Fensterbänke, moderne "sichere" Haustüren aus Metall und Kunststoff sowie eine neue „witterungsbeständig“ Dacheindeckung aus Betonziegel, Wellplastik und ähnliche Materialien oder wetterfeste Einfriedungen tragen zum Verlust eines besonderen ortstypischen historischen Ortsbildes bei. **In Thalmässing sind noch zahlreiche dieser historischen Details erhalten geblieben, was den besonderen Charme des Gebietes ausmacht und als positiv zu bewerten ist²².**

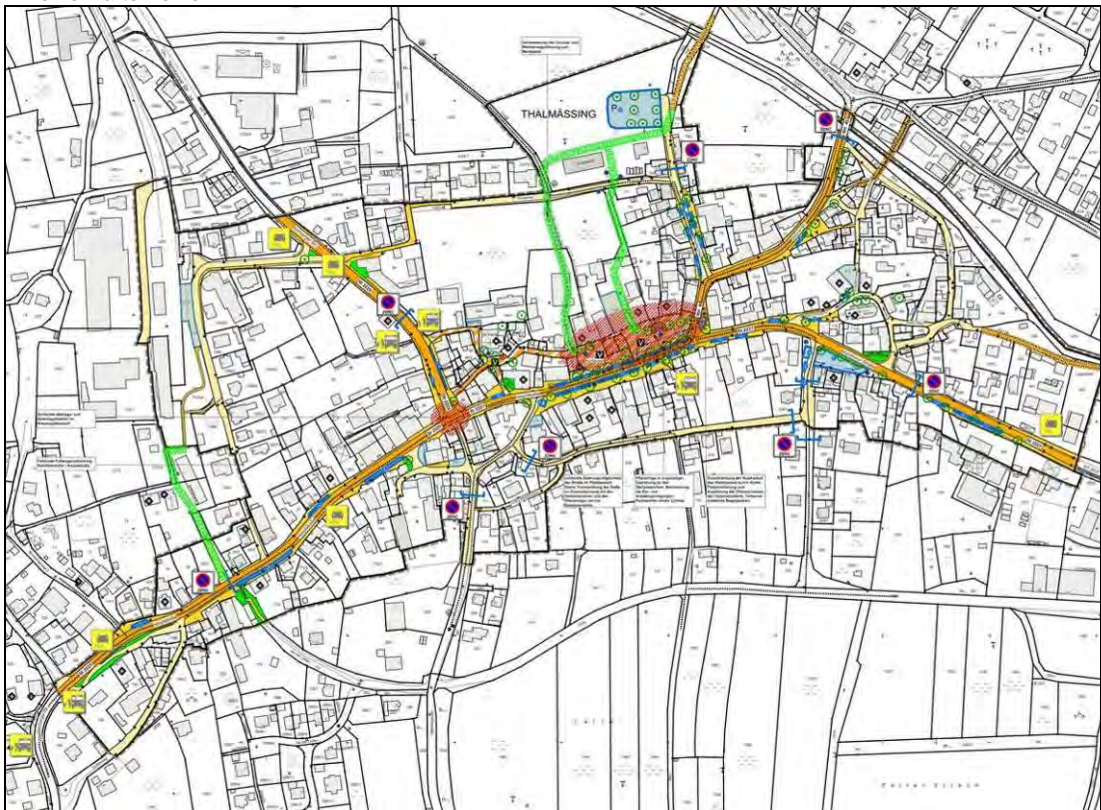


Historische Einfriedungen (bzw. nach historischen Vorbildern wiederhergestellt)

²² Jedoch finden sich auch zahlreiche „kleine“ ortsuntypische Elemente, die sich aber auf die Gestaltung des Gebäudes immer negativ auswirken und daher für das Ortsbild negativ zu werten sind.

3.2.2 Verkehr und Freiflächen

Themenkarte Verkehr



Straßenkategorien		Sonstiges	
	Klassifizierte Straßen mit überörtlicher Verkehrsfunktion (Staats-(ST) oder Kreisstraßen (RH) zugleich innerörtliche Hauptverbindungen		Grundstückszufahrt/ Zufahrtsbereiche
	St 2227 Staatsstraße		teilweise überhöhte Fahrgeschwindigkeiten
	RH 40 Kreisstraße		Bushaltestelle
	Anwohnerstraße (Straße mit überwiegender Erschließungsfunktion der Grundstücke)		Problem- oder Konfliktbereiche mit textlichen Erläuterung
	Gehweg / Fußgängerbereich / öffentlich zugängliche Vorbereiche		Trennwirkung
	wichtige Fußwegeverbindungen		Standorte mit behindernd abgestellten Kraftfahrzeugen
	fehlende, unzureichend ausbaute örtliche Fußwegeverbindungen		Freiräume
	verkehrsberuhigte Bereiche		Sitzbank
	Verlauf örtlicher oder überörtlich bedeutsamer Wander- oder Radwegeverbindungen		Verkehrsgrün
	Jakobsweg		Freiraumelemente/ Mobiliar
	öffentliche Stellplätze im Straßenraum		i = Infotafel
	Stellplatzanzahl, insbs. bei Längsparkern nur Zirka-Werte		B = Brunnenstandort
	in den öffentlichen Raum wirkende, private Stellplätze / z.B. Kundenstellplätze		K = Kunst-/ Skulpturenstandort
	Beginn der Halteverbotszone		F = Festbaumstandort
	Halteverbotszone		R = Recyclingstation
	Zusatzschild Parkscheibe benutzen, Parkdauer bis 2 Stunden		G = Gartenabfallsammelstelle
	Zusatzschild Regelung gilt Montag bis Freitag zwischen 8 und 18 Uhr		i = Infotafel

Ergänzend zu den Inhalten des Ortsentwicklungskonzeptes sollen für die Ortslage von Thalmässing die Verkehrsflächen (Straßenraum, Platzflächen, Fuß- und Radwege) und Freiflächen bezogen auf Funktionalität und Aufenthaltsqualität sowie ihre Vernetzung betrachtet werden. Als Ergebnis werden die Defizite in einer Mängelkarte (Detailkarte Verkehr und Freiflächen) dargestellt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden dann Handlungsansätze bzw. Maßnahmen formuliert und in die Gesamtplanung ISEK integriert.

Zur besseren Verdeutlichung des Sachverhaltes wird eine idealisierende Darstellung in Form eines Gestaltungsplanes (analog einer gestalterischen Rahmenplanung) im Maßstab 1:1.000 für die Ortsdurchgangsstraßen und den Marktplatz als Vorstufe (Vorkonzept) einer künftigen Objektplanung erstellt.

Straßenzustand

Im Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen ein mittlerer bis guter Straßenzustand abzulesen. Der Marktplatz, Teile der Münchener Straße, der Friedenstraße und der Schulstraße/Quartier St. Marien wurden in jüngerer Vergangenheit neu gestaltet und sind in einem guten Zustand. Die Fahrbahnbereiche der klassifizierten Straßen (Nürnberger-, Haupt-, Münchener- und Stettener Straße) weisen überwiegend einen baulich guten Zustand auf. Lediglich die Seitenbereiche sind in ihrem Zustand als schlecht zu beschreiben. Hier sind die Seitenbereiche der Hauptstraße und die Gehwegbereiche auf der Nordseite der Münchener Straße (östlicher Straßenabschnitt) zu nennen.



sanierte Schulgasse



Staufer Weg



Marktplatz



Münchener Str. Einmündung St. Gotthardskirche



Florianstraße



Auer Weg

Die Anwohnerstraßen im Untersuchungsgebiet weisen teilweise technische Mängel in unterschiedlichen Ausprägungen auf (Ausbesserungen, Pfützenbildung, Setzungen und Risse im Belag). Als überwiegend schlecht zeigt sich der Straßenzustand im Auer Weg, der Straße Zum Anger sowie in Teilen der Bahnhofstraße.

Straßenraum: Funktion und Gestaltung

Die Ortsdurchfahrt im Bereich der Staatsstraßen und der Kreisstraße sind mit beidseitigen Gehwegen und breitem Fahrbahnquerschnitt klar nach den Verkehrsarten gegliedert und auf die Bedürfnisse einer übergeordneten Verbindungsstraße abgestimmt. Durch den guten Ausbauzustand der geradlinigen Linienführung und den breiten Fahrstreifen waren hier häufig deutlich überhöhte Geschwindigkeiten ablesbar. Im Bereich des Marktplatzes ist durch die St 2227 eine deutliche Trennwirkung zwischen den beiden Platzseiten feststellbar. Die „Querung des Marktplatzes“ wird durch die straßenparallel angeordneten Stellplätze mit den nicht übergehbaren Pflanzscheiben zusätzlich verstärkt.



Hauptstraße Blick auf Marktplatz



Ortseingang Münchener Straße (St 2227)



Marktplatz



Kreuzungsbereich St 2225/ St 2227

Der Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Nürnberger Straße (St 2225/ St 2227) weist auf Grund der beengten Situation vor allem beim Abbiegen größerer Lkw sowie hinsichtlich der Querung durch Fußgänger Defizite auf.



Parken am Straßenrand



Parkplatz Staufer Weg

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet sind in großem Umfang öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Kraftfahrzeuge werden bei Bedarf zusätzlich am Straßenrand geparkt. Auf den Privatgrundstücken steht daneben Platz für die Unterbringung der Privat Pkws zur Verfügung. Probleme mit ruhendem Verkehr waren bezüglich der zahlenmäßig vorhandenen Parkplätze im Rahmen der Bestandsaufnahme in Thalmässing nicht abzulesen. Jedoch wurde festgestellt, dass die Breite der Parallelparkstände am und um den Marktplatz teilweise sehr schmal gewählt wurde, sodass im Zusammenhang mit dem zunehmenden Aufkommen breiterer Kfz (SUV) die abgestellten Fahrzeuge teilweise in die Gehwegs- bzw.- Fahrbahnbereich hineinragen. Die beengte Situation wird durch die hohen Granitbaumscheiben unmittelbar neben den Stellplatzflächen noch verstärkt.

Fuß- und Radwegesituation

Durch das Gemeindegebiet von Thalmässing verlaufen attraktive, gut angenommene örtliche, regionale und überregionale Rad- und Wanderwege (Jakobsweg, Archäologischer Wanderweg, D-Weg, Grenzwanderweg, Keltenschanzenweg, Spaßwanderweg, Kulturwanderweg, Frankenweg, Gredl Radweg, Albrandweg, Radrundwanderweg). Die innerhalb der Ortslage verlaufenden Rad- und Wanderwege sind gut beschildert und tragen zur Belebung des Marktplatzes bei.



Radwegebeschilderung
(blau-weiße Beschilderung)



Fußweg Zentrum-Rathaus

Eine Besonderheit stellt das örtliche Fußwegenetz dar. Der Ort verfügt, neben den entlang der Hauptstraßen vorhandenen Gehwegen, über attraktive, kurze, teilweise unabhängig von den Straßen geführte Verbindungen, die einen besonderen Charme aufweisen und eine besondere Qualität für die Thalmässinger Bürger darstellen und die umliegenden Neubaugebiete auf kurzem Weg mit dem Kern verbinden. Insbesondere die Wege über die Thalach zum Rathaus sowie zum Friedhof und den nordöstlichen Baugebieten besitzen wichtige Funktionen als Verbindungswege zum Ortskern und dem Versorgungsbereich Ost an der Münchener Straße. Die südlich gelegenen Baugebiete sind über die Merleinsgasse und dem Weg „An der Leiten“ mit dem Kern fußläufig verbunden.

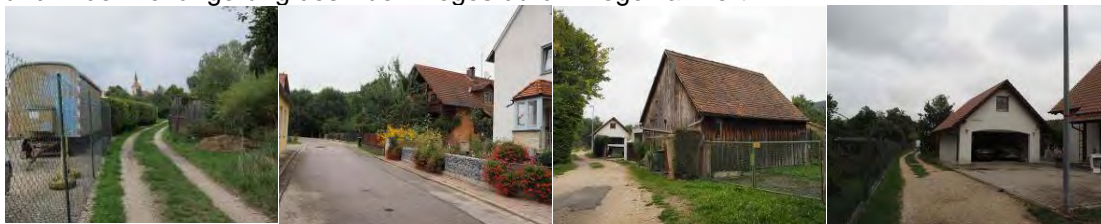
Freiflächen: Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität und Versiegelung

Der öffentliche Freiraum stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die Altortsanierung dar. Verfügbarkeit und Qualität von Grün- und Freiflächen im Ortsgefüge sind entscheidend für den Gesamteindruck und die Lebensqualität eines Ortes. Zu den Freiflächen gehören die umgebende Landschaft, die öffentlichen Freiräume wie Grünflächen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen, aber auch Freiräume des Straßen-, Rad- und Gehwegenetzes. Wichtigste Kriterien sind hierbei die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Freiflächen und deren Aufenthaltsqualität. Private Grünflächen sind zwar nicht für die Allgemeinheit nutzbar, sind aber in Abhängigkeit zu ihrer Sichtbarkeit trotzdem ein wichtiges Element im Ortsbild. Darüber hinaus tragen sie positiv zum innerörtlichen Kleinklima bei.

Öffentliche Grünflächen

Die Versorgung mit öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen kann für den Ortskern von Thalmässing rein quantitativ schon aufgrund des hohen privaten Grünanteils als gut bezeichnet werden. Am Fränkischen Seenland gelegen bieten sich rund um Thalmässing zahlreiche Gelegenheiten der Naherholung und verschiedene Freizeitaktivitäten. Durch diese Lage ist der Ort von großen Grünflächen umgeben, die in kurzer Zeit zu erreichen sind und somit neben dem Umfeld um das Jugendhaus mit Skateranlage und Volleyballfeld weitere öffentliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet ersetzen.

Der Ortskern von Thalmässing ist Ausgangspunkt wie auch Haltepunkt mehrerer Wanderwege²³. Leider wird der Verlauf der Thalach nur im Nordosten des Ortes entlang der Straße An der Thalach und in der Verlängerung des Auer Weges durch Wege flankiert.

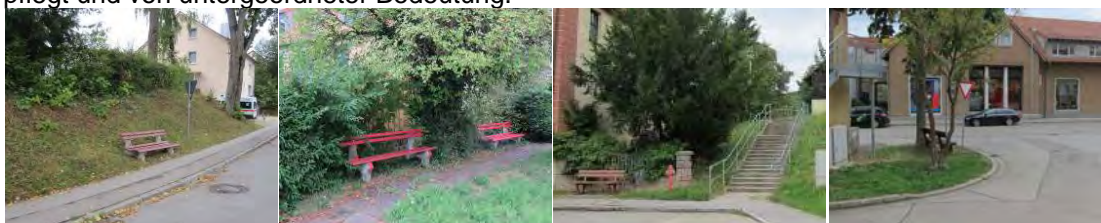


Wegeverlauf entlang der Thalach



Grünfläche am Jugendhaus

Neben dem Umfeld um das Jugendhaus sind im Ortskern von Thalmässing noch untergeordnete kleine öffentliche Grünflächen entlang der Hauptverkehrswege vorhanden. Diese sind meist ungepflegt und von untergeordneter Bedeutung.



Grünflächen entlang der Verkehrswege

²³ Auf die Homepage des Marktes Thalmässing wird verwiesen.




Themenkarte Freiflächen






Freiflächen Bestand

	Private Hof- und Zufahrtsflächen
	Private Grün- und Aufenthaltsbereiche
	Öffentliche Grünflächen
	Landwirtschaftliche Flächen
	Straßenraum inkl. Gehwege Platzraum, Stellplatzflächen

Grün Bestand

	vorhandener Baumbestand
	vorhandene Hecken / Strauchgruppen
	zusammenhängende Grünstrukturen

Freiflächen Bewertung

	funktional / gestalterisch positiv
	funktional / gestalterisch negativ
	funktional / gestalterisch in Ordnung

Die Karte Freiflächen/ Grünstrukturen zeigt deutlich die gute Durchgrünung des Gebietes durch private Freiflächen. Sie zeigt aber auch bereits auf den ersten Blick einen höheren Versiegelungsgrad im Ortskern. Hier sind sehr weniger Grünflächen vorhanden und der Großteil der privaten Höfe ist weitgehend versiegelt. Hier besteht Entwicklungspotential.

Straßen- und Platzräume

Zu den Freiflächen zählen natürlich auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und kleineren Platzräume. Besonders auf den bereits sanierten Marktplatz und die Straßenrandbereiche an der Hauptstraße, die Aufweitung an der Münchener Straße, der gestaltete Bereich im Umfeld der Schulgasse und der verkehrsberuhigte Bereich Staufer Weg wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.



Marktplatz



Straßenrandbereiche Hauptstraße, Aufweitung Münchener Straße

Der zentrale Bereich mit Marktplatz, Hauptstraße und Aufweitung an der Münchener Straße, der die Ortsmitte und das Ortsbild entscheidend prägt, ist durch Natursteinpflaster, Grünflächen, Brunnen, Sitzbänke und Baumpflanzungen hochwertig gestaltet. Insgesamt besteht hier ein „auf den ersten Blick“ attraktiver Freiraum, der in seiner Funktionalität durch Maßnahmen im Detail wie z.B. Optimierung der Stellplatzbereiche, Verlagerung der Bushaltestelle auf dem Marktplatz, Optimierung der Brunnenstandorte etc. noch verbessert werden könnte.²⁴ In diesem Zuge sollte auch über Lage und Umfeldgestaltung des Kriegerdenkmals am Marktplatz und des jüdischen Denkmals an der Ringstraße diskutiert werden.



Brunnenstandorte

²⁴ Auf die Rahmenplanung und die Aussagen zum Verkehr wird verwiesen.



Kriegerdenkmal, jüdisches Denkmal

Auch das gestaltete Quartier Schulgasse mit Kirchem Umfeld, Kindertagesstätte, landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden und Wohngebäuden besitzt durch seine Natursteinbeläge, grünen Randbereiche und Baumpflanzungen eine hohe Aufenthaltsqualität. Durch Optimierung der Erreichbarkeit und des Stellplatzmanagements kann dieser Bereich noch verbessert werden²⁵.



Quartier Schulgasse

Der insgesamt hohe gestalterische Wert für das Ortsbild, aber auch die Aufenthaltsqualität der bereits sanierten Bereiche zeigt sich gerade im Vergleich mit den sonstigen, noch nicht sanierten Straßenräumen. Hier steht die verkehrliche Nutzung im Vordergrund, die Grüngliederung fehlt und eine Aufenthaltsqualität in diesen öffentlichen Bereichen ist nicht gegeben.

Private Freiflächen

Der Zustand, die Gestaltung und Nutzbarkeit von privaten Freiflächen sind sowohl für die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Ortsbild insgesamt von hoher Bedeutung. Da sich die privaten Grundstücke sowohl im Maß der Überbauung, der Versiegelung als auch der Nutzung unterschiedlich darstellen, ist auch die Gestaltung dieser Bereiche sehr unterschiedlich.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und der Luftbilder zeigt bei den zentralen Bereichen des Ortes entlang der Hauptstraße und den ortskernnahen Teilbereichen der Münchener- und Nürnberger Straße eher kleinere begrünte, unversiegelte Freiflächen in den Innenbereichen. Die vorhandenen Flächen werden hier größtenteils zum Parken bzw. als Lagerflächen / Wirtschaftshöfe genutzt und sind dementsprechend stark versiegelt. Bei den versiegelten Flächen findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Belagsmaterialien: von Asphalt, über Betonplatten, -pflaster bis hin zu Betonflächen. Auch sie weisen z.T. starke gestalterische Mängel und/ oder einen schlechten baulichen Zustand auf. Gestalterisch hochwertige Materialien wie Naturstein und ökologisch sinnvolle versickerungsfähige Beläge waren in diesen Bereichen nicht vorzufinden.

²⁵ Auf die Quartiersanalyse für diesen Bereich und die Aussagen zum Verkehr wird verwiesen.

Neben den ökologischen Nachteilen kommen für das Ortsbild auch gestalterische Aspekte zum Tragen. In Thalmässing gibt es aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung große Hofanlagen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, und daher im Gegenzug auch sehr stark auf den öffentlichen Raum wirken. Diese Hofräume sind mit gestalterisch unbefriedigenden Materialien meist von Gebäudekante bis Gebäudekante versiegelt, auch wenn die heutige Nutzung diese Versiegelung nicht unbedingt erforderlich macht. Vielmehr wären aufgrund der hohen Wohnnutzung ein adäquater Grünbereich und eine hochwertige Gestaltung zur Aufwertung des direkten Wohnumfeldes anzuraten.

In mehreren Bereichen sind durchaus noch die ehemaligen dörflichen Grünstrukturen zu finden wie beispielsweise ein großer Hofbaum, Spaliergehölze und Nutzbeete sowie Pflanzflächen („Bauerngärten“). Diese Strukturen sollten erhalten bzw. wieder aufgenommen werden, da sie wesentlich zum hochwertigen Ortsbild beitragen und zum traditionellen Hofraum gehören.



Dörflich geprägte Grünstrukturen in Thalmässing

Besonders zu den Rändern bzw. in größeren Innenbereichen von Thalmässing besteht dagegen ein hoher Anteil an Grundstücken mit Gartenflächen in unterschiedlicher Ausgestaltung. Schön gestaltete Gärten und Vorgärten sowie alter wertvoller Baumbestand und Obstwiesen lassen gestalterisch und ökologisch wertvolle Freiflächen entstehen. Vor allem an der Ringstraße, An der Thalach und in den rückwärtigen Lagen der Nürnberger- und Bahnhofstraße befinden sich große private Grünflächen von hoher Qualität.



Obstwiesen und alter Baumbestand

3.3 Ergebnisse weiterer Fachdisziplinen

3.3.1 Energieleitplanung

erfolgt durch IfE, Amberg

4 Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen / Rahmenplanung / Neuordnungskonzept „St- Marien /Schulgasse“

4.1 Handlungsempfehlungen auf Grundlage der Ortsentwicklungsplanung

4.1.1 Grundsätzliche Handlungsempfehlungen auf Basis der demografischen Entwicklungsprognose im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung

Für den Markt Thalmässing wird im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2029 des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung²⁶ eine Bevölkerungsabnahme von gut 280 Einwohnern (insgesamt 5,4%) von 5.213 auf ca. 4.930 Einwohner erwartet. Auch die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung²⁷ geht von einer Bevölkerungsabnahme 2009 bis 2030 von 2,9% (von 150 Einwohnern) aus und bestätigt somit zumindest die Tendenz.

Da die Bevölkerungsvorausberechnungen als Modellrechnungen ausschließlich die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben, stellen sie keine exakte Vorhersagen dar, sondern zeigen die Entwicklung auf, wie sich unter der bestehenden Situation, also aus heutiger Sicht, plausiblen Annahmen, entwickeln würde. Die städtebauliche Situation bzw. die Überwindung der städtebaulichen Defizite stellt einen Teil der Rahmenbedingungen zur Minimierung der Bevölkerungsabnahme bzw. der Umkehrung in ein zukünftiges Wachstum dar²⁸.

Folgende Handlungsempfehlungen werden aus Sicht des Städtebaus hieraus für den Markt Thalmässing grundsätzlich empfohlen:

- Konzentration der Wohnbebauung auf den Kernort Thalmässing
- Kritische Überprüfung der Bauflächenpotentiale in den Randlagen des Marktes unter besonderer Berücksichtigung der zukünftigen Tragfähigkeit und Finanzierung der erforderlichen Infrastruktur
- Ausschöpfung von Entwicklungspotentialen im Ortskern und seinen Randbereichen durch Baulückenschließung, Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand
- Verbesserung der Wohnumfeldsituation in Thalmässing durch die weitere Gestaltung von Straßen und Plätzen sowie optimierte Fuß- und Radwegeverbindungen zur Attraktivitätssteigerung
- Verbesserung der Freiraumsituation in der Kernstadt durch Aufwertung des Thalachgrunds
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung an alten- und behindertengerechten Einrichtungen vorzugsweise im Ortskern von Thalmässing
- Alten- und behindertengerechte Stadtgestaltung zur Sicherung der Mobilität (Barrierefreiheit) im Kernort
- Bereitstellung von Wohnungen/ Wohngebäude für alle Einwohnergruppen (neben Familien und Senioren auch Schaffung von billigem Wohnraum für Azubis, junge Ehepaare etc.)
- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur

²⁶ Demografiespiegel, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011

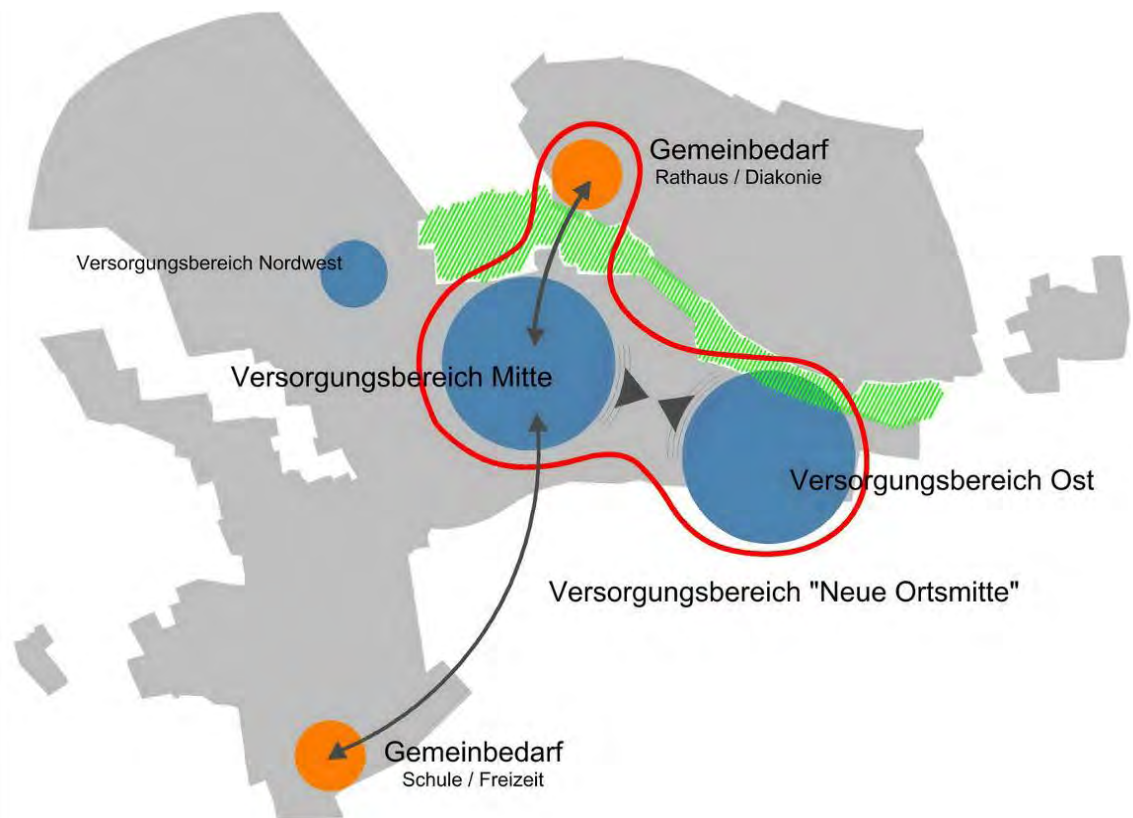
²⁷ Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung, August 2015

²⁸ Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die gemeindespezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde haben können, besser bekannt.

4.1.2 Grundsätzliche Handlungsempfehlungen auf Grundlage des Städtebaulichen Planungskonzeptes

Als grundsätzliches städtebauliches Planungskonzept besteht die Überlegung die Kunden-/ Besucherfrequenz im Ortskern zu steigern. Neben einer klaren Konzentration zukünftiger Geschäfts- und Versorgungsstrukturen auf den Ortskern in Verbindung mit dem angebundenen Versorgungszentrum Ost und unter Sicherung des Lebensmittelmarktes im Westen von Thalmässing, sollen durch attraktive Wegeverbindungen die Gebiete mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie auch die angrenzenden Wohnquartiere ebenfalls an den Ortskern, fußläufig optimiert, angebunden werden. In diesem Kontext stehen auch die Gestaltung der zentralen Grünachse Thalachgrund und die Optimierung des gesamtgemeindlichen Fuß- und Radwegesystems.

Ausschnitt Planblatt 3 städtebauliches Planungskonzept



Die Handlungsempfehlungen wurden für die für die nach städtebaulichen Kriterien wichtigsten Quartiere – unterschieden nach Schwerpunktgebiete, Ergänzungsgebiete, sonstige Gebiete zur Weiterentwicklung und Flächen mit Optionen für eine langfristige Nutzungsänderung – für eine künftige Entwicklung des Marktes Thalmässing zusammengestellt. Weiter werden in diesem Rahmen Aussagen zur Entwicklung der wichtigsten Grünachsen gemacht.

Die in der Ortsentwicklungsplanung dargestellten Handlungsempfehlungen werden in der Maßnahmenplanung vollinhaltlich übernommen²⁹.

²⁹ Auf die Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung wird verwiesen. Diese liegt dem ISEK als Anlage bei.

Zur Vernetzung der Ortsmitte mit Schwerpunktsetzung Hinführung zur Ortsmitte

- Gestaltung und Aufwertung der Grünzone Thalachgrund
- Optimierung des Fuß-/Radwegenetzes (Radwegekonzept)
- Anbindung der Gemeinbedarfsflächen
- Linienführung zum Marktplatz

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 15.10.2013 wurden folgende **städtebauliche Empfehlungen für Einzelmaßnahmen als Ergebnis der Ortsentwicklungsplanung** vorgestellt:

- Reaktivierung / Sanierung Marktplatz
- Gestaltung Parkplatz / Schließung der Raumkante am nördlichen Marktplatzrand
- Straßenraumgestaltung (Randbereiche) zur Anbindung Versorgungszentrum Ost
- Straßenraumgestaltung (Fußwege) zur Anbindung Gemeinbedarfsflächen mit dem Marktplatz
- Aufwertung Ortseingangsbereiche
- Radwegeführung zum Ortskern (Attraktivitätssteigerung/ Verlagerung/ Neuverbindungen)
- Verlagerung Gewerbe
- Neu-/ Nachfolgenutzung Bauschuttdeponie (Nutzungskonzept)
- Aufwertung/ Begrünung Freibereich Jugendhaus
- Gestaltung und Vernetzung Grünbereiche entlang der Thalach
- Schulgebäude (Schulgasse4) Umnutzung, Nutzungskonzept
- Sanierung der gemeindlichen Mehrfamilienhäuser (Am Mühlbach 8 und 10)

Zur Durchführung der o.g. Maßnahmen sind folgende übergeordnete Konzepte als flankierende Maßnahmen sinnvoll / erforderlich

- Fuß- und Radwegekonzept
- Mobiliarkonzept (Beleuchtungselemente, Radständer, Mülleimer, Sitzbänke etc.)
- Beschilderungskonzept (Wegweisung und Informationssysteme)

Eine Konkretisierung einzelner Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Maßnahmenplanung auf Grundlage der vorliegenden Ortsentwicklungsplanung.

4.2 Handlungsempfehlungen auf Grundlage der Ergänzenden Untersuchungen und weiterer Fachdisziplinen

4.2.1 Ortsbild / Stadtgestalt

Erhalt der historischen Grundrisse & Raumkanten

Der Ortskern von Thalmässing besitzt insbesondere durch seine Gebäudesubstanz entlang des Marktplatzes, der Hauptstraße und Münchener Straße, sowie um die Kirchen St. Gotthard und St. Marien, den steilen Biberschwanz gedeckten Satteldächern einen hohen Gestaltungswert. Besonders die großen Hofanlagen, die Straßenrandbebauung, die stattlichen Haupt- und Nebengebäude und die in weiten Bereichen anzutreffende homogene Baustruktur prägen den Altort.

Die historische Bausubstanz und die historischen Baustrukturen besitzen einen hohen städtebaulichen Wert und sind Identifikationsträger für das gesamte Ortsgefüge. Wichtiger Bestandteil für die Ortsstruktur sind ebenfalls Grundstückszuschnitte und Raumkanten. Historische Gebäudestellungen, die Ausrichtung der Gebäude und die Beziehung der Gebäude zueinander bilden die Grundlage für städtebaulich wirksame Straßen- und Platzräume, die es zu sichern gilt. Dem Erhalt der Baustruktur und der weiteren Aufwertung des Ortsbildes sollte neben einer Intensivierung der Gebäudesubstanz höchste Priorität eingeräumt werden.

- Sicherung der historischen Baustrukturen mit der geschlossenen Randbebauung besonders in den Bereichen des Marktplatzes, der Hauptstraße, der südlichen Nürnberger Straße und der Münchener sowie im Gassensystem des Quartiers Schulgasse und Auer Weg.
- Sicherung der bestehenden Raumkanten um ein „Zurückweichen der Gebäude“, das aufgrund der Einzelhausbebauung meist möglich wäre, zu verhindern.
- Erhalt der ortsbildprägenden Anwesen, neben den Kirchen, Pfarrhäusern, Gasthöfen insbesondere die historische Randbebauung entlang des Marktes und der Hauptachsen im Altortbereich sowie die landwirtschaftlich geprägte historische Bebauung im gesamten Altortbereich.
- Wiederherstellung der wichtigen Raumkanten An nördlichen Marktplatzrand durch Wiederbebauung oder gestalterische Elemente wie Bäume, Mauern, Toranlagen, adäquater Einzäunung.
- Betonung und Verdeutlichung der Eingänge und Zufahrten in den Altort / Ortskern.

Neugestaltung von Straßen- & Platzräumen

Nicht nur der Erhalt von Straßen- und Platzräumen innerhalb des Ortsgefüges, sondern vielmehr die Nutzung und das Erlebarmachen von Freiräumen ist wichtiges Anliegen der Gemeindeentwicklungsplanung zur Aktivierung des Ortskerns. Neben dem Marktplatz wurden bereits einige Straßenabschnitte (Quartier Schulgasse, Bereich zur Kirche St. Gotthard) sowie die platzartigen Aufweitungen an der Münchener Straße bereits als Einzelmaßnahmen saniert und tragen wesentlich zum positiven Erscheinungsbild des Ortes bei.

Bei diesen ersten Sanierungsmaßnahmen galt es vorrangig die Bereiche neu zu gestalten, deren baulicher Zustand eine Sanierung zwingend nötig machte bzw. auf deren Blick die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit gerichtet ist wie beispielsweise der Marktplatzbereich. Nun aber sind auch andere Kriterien wie problematische Verkehrsverhältnisse (durch zu hohe Geschwindigkeiten in den Ortsdurchfahrten), eine nicht zufriedenstellende Stellplatzsituation im Marktplatzbereich und die hohe Leerstandsquote in der Ortsmitte Grund im Ortskern auch in den bereits sanierten Bereichen zumindest in Teilbereichen über eine Neuordnung und Umgestaltung zu diskutieren.

Bestehende Defizite in der Aufenthalts- und Wohnqualität in den Randbereichen des Ortskerns geht oft gepaart mit einem schlechten baulichen oder gestalterischen Zustand der einzelnen Straßenabschnitte oder Randbereiche. Mit Ausnahme des Staufer Weg besteht hier erhöhter Bedarf einer Neugestaltung.

Langfristig sollen so alle (noch nicht sanierten) Straßenräume im Altort von Thalmässing mit baulichen, gestalterischen und/oder funktionalen Mängeln unter städtebaulichen Gesichtspunkten neu gestaltet werden. Neben den verkehrlichen Aspekten des fließenden und ruhenden Verkehrs sollen auch weiter durch die Neugestaltung der Randbereiche der Ortsdurchfahrten durch die Gestaltung kleiner Straßenaufweitungen bzw. Randbereiche die Erlebbarkeit und die Kommunikation im Vordergrund stehen. Die Ordnung der Bushaltestellen, Brunnen und Denkmäler und Freischankflächen, die Möblierung mit Sitzbänken, Fahrradständern, Beleuchtung und Begrünung sowie die weitere Anlage kleiner Grün- und Pflanzflächen sind hier von hoher Bedeutung. Die bisherige Sanierungstätigkeit des Marktes Thalmässing in den sanierten Straßen- und Platzräumen sowie im Wegesystem entlang des Röttenbachs zeigt hierzu vielfältige Handlungsansätze.

Neben der Verbesserung der Verkehrssicherheit in den Ortsdurchfahrten und der Aufenthaltsqualität insbesondere am Marktplatz und der Verbindung zum Versorgungszentrum Ost soll auch in den Randbereichen für die Bewohner durch die sog. Wohnumfeldverbesserung die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. In diesem Zusammenhang ist auch das bestehende innerörtliche Kfz-unabhängige Fuß- und Radwegenetz weiter zu gestalten (hier Zu- und Übergänge an der Thalach, Wegeverbindung Schulzentrum – Marktplatz) und durch ergänzende Wege (hier insbesondere Fuß- und Radweg von der Nürnberger Straße (Ortseingang zum Marktplatz) zu entwickeln.

Eine besondere Rolle bei der Neugestaltung der Straßen- und Platzbereiche kommt den Übergangsbereichen zwischen öffentlichem Raum und privaten Freiflächen zu. Die Gestaltung privater Vorflächen, Zufahrtsbereiche und Stellplätze, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und die entsprechend zum Gesamtbild des Straßenraumes beitragen, sollten im Zuge von Neugestaltungsmaßnahmen mit berücksichtigt werden. Neben den Gestaltungsmerkmalen der Gebäude und Flächen (Zufahrten, Hofräume und Gärten) sind die Einfriedungen (Stützmauern, Mauern, Zäune), Toranlagen und Treppenanlagen mit Geländern als Abgrenzung vom privaten zum öffentlichen Raum als besonders ortsbildprägend einzuordnen.

Die Bemühungen um die Verbesserung der Lebensqualität älterer und behinderter Menschen erstreckt sich auch auf die Förderung deren Mobilität im öffentlichen Raum. Deshalb sind auch deren Belange bei der Neugestaltung von Wegen, Straßen und Plätzen zu beachten. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zum Teil gegensätzlichen Interessen von Gehbehinderten, Rollstuhlfahrern, Sehbehinderten, Blinden, Hörgeschädigten und Gehörlosen sind neben den wirtschaftlichen, städtebaulichen und sonstigen Prämissen besonders zu berücksichtigen.

- Punktuelle Umgestaltung des Marktplatzes zur Intensivierung der Ortsmitte unter den Aspekten Aufenthalt und Kommunikation, Verbesserung der Nahversorgung sowie einer attraktiven Fußläufigkeit.
- Verzahnung des Marktplatzes mit dem Versorgungszentrum Ost, dem Rathaus und dem Schulzentrum durch Neugestaltung der Wege bzw. der Randbereiche entlang der Verkehrsachsen unter Berücksichtigung bereits sanierter Bereiche.
- Neugestaltung der weiteren Verkehrsräume mit baulichen, gestalterischen und/oder funktionalen Mängeln besonders unter den Aspekten Aufenthalt und Kommunikation, Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung, Verbesserung der Mobilität von älteren und behinderten Menschen sowie einer attraktiven Fußläufigkeit.
- Aufwertung aller „Altorteingänge“.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Gestaltung / Verlagerung der Brunnen und Denkmäler und durch entsprechende Begrünung und Möblierung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sowie der bestehenden Freischankflächen.
- Aufwertung der öffentlich wirksamen privaten Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen – insbesondere entlang der Ortsdurchfahrten - durch Entsiegelung, Baumpflanzungen und einer entsprechenden Begrünung.

4.2.2 Freiflächen und Verkehr

Freiflächen und Grundstücksnutzung

Neben den baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten sind auch im Rahmen der Sanierungstätigkeit im Altort die ökologischen Belange ein wichtiger Bestandteil bei der Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünstrukturen.

Wie die Bestandsanalyse gezeigt hat gehen gestalterische Mängel bei den Freiflächen fast immer einher mit ökologischen Missständen. So finden sich völlig versiegelte private Hofflächen, die neben gestalterischen Mängeln eine wünschenswerte und notwendige Versickerung des Regenwassers verhindern. Gleiches gilt aber auch für Teile des öffentlichen Straßenraumes. Die insgesamt hohe Versiegelung im Altortkern (besonders in den Hofstrukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen) und einigen Gewerbeflächen wirkt sich nicht nur gestalterisch negativ aus, sondern beeinträchtigt die Wohnumfeldqualität und das Kleinklima.

- Entwicklung von Freiflächen durch Flächenentsiegelung in den Hofbereichen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen.
- Entwicklung von Grünstrukturen durch Entsiegelung entlang des noch nicht sanierten Straßenraumes.
- Qualitative Verbesserung vorhandener Freiflächen durch Behebung ökologischer und gestalterischer Missstände.
- Besondere Beachtung des Freiflächenpotentials und der Freiflächengestaltung bei Neustrukturierung und Neubebauung im Altortbereich (nördlicher Marktplatzbereich, Freiflächen südlich der Florianstraße, Obstwiesen in den Innenbereichen und rückwärtigen Lagen).

Öffentliche Freiflächen und öffentlich wirksame Freiflächen

Am nördlichen Rand des Altortes bestehen mit der Uferzone der Thalach und den Grünflächen um das Jugendhaus größere öffentliche bzw. öffentlich wirksame Freiflächen. Neben einer mangelhaften Zuwegung zum Bachlauf bestehen im Umfeld des Jugendhauses noch Verbesserungsmöglichkeiten in der Gestaltung. Es könnte die Anlage eines Weges entlang des Thalachgrundes sowie durch die Pflanzung von Bäumen und Anlage von kleinen Grünflächen im Bereich des Jugendhauses hochwertige Freiflächen geschaffen werden.

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden öffentlichen Grünflächen.
- Entwicklung eines bachbegleitenden Weges entlang der Thalach sowie eine Aufwertung der Freifläche um das Jugendhaus [unter Einbeziehung des Seniorenheimes und des betreuten Wohnens an der Stettener Straße](#).³⁰
- Bei der Neugestaltung der Grünflächen im öffentlichen Raum – insbesondere kleinere Pflanzflächen vor den Gebäuden - sollte eine Beteiligung der Bewohner am Planungs- und Bauprozess erfolgen. So kann eine gewisse Identifikation und Bereitschaft zur Erhaltung und Pflege der Freiflächen erreicht werden.

Private Freiflächen

Die den Gebäuden zugeordneten, zum Straßenraum geöffneten Hofflächen der (oftmals landwirtschaftlich geprägten) Anwesen, sind in Thalmässing oft in hohem Maße versiegelt und sollten wo möglich, entsiegelt und gestaltet werden.

Neben vorhanden positiv zu wertenden Gärten, weisen jedoch einige private Gärten Mängel auf: Ziergärten mit regional untypischen Pflanzungen oder monotone Rasenflächen wirken sich negativ auf das Ortsbild und die Grünstruktur aus. Eine Verwendung heimischer und standortgerechter Vegetation trägt zur Attraktivität des Ortsbildes bei und stellt außerdem eine ökologische Aufwertung dar.

³⁰ [gegenüberliegende Uferseite der Thalach](#).

Auch die Gestaltung der Einfriedungen ist häufig gestalterisch negativ zu werten. Wünschenswert sind, falls eine Einfriedung überhaupt notwendig ist, einfache Lattenzäune oder Eisenstabzäune und bei massiveren Einfriedungen verputzte Mauern oder Sandsteinmauern.

Neben den öffentlich wirksamen Hofflächen besitzen aber auch kleinere Vorflächen und Zufahrtsbereiche eine Bedeutung für das dörfliche Bild. Eine auf den Straßenraum abgestimmte Zufahrtsgestaltung (Belagswahl) sowie kleinste Grünflächen vor den Gebäuden, ein grüner Mauerfuß und eine Fassadenbegrünung tragen zur gestalterischen Aufwertung einzelner Anwesen bei und können den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität steigern. Die bisherige Sanierungstätigkeit des Marktes Thalmässing zeigt diese positive Wirkung in den bereits sanierten Bereichen im Quartier Schulgasse oder im Bereich an der Kirche St. Gotthard.

Bei der Gestaltung privater Freiräume und Grundstücksnutzung sind folgende Planungsgrundsätze zu beachten:

- Erhöhung und Begrünung des unversiegelten Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.
- Gestaltung der Vorflächen und Zufahrtsbereiche in Abstimmung mit der Straßenraumgestaltung zur Verbesserung des Ortsbildes.
- Sicherung bestehender Grünflächen und Gestaltung nach regionaltypischen und ökologischen Gesichtspunkten (z.B. Erhalt von Hofbäumen und Spaliergehölzen).
- Aufwertung wichtiger Gebäude durch eine entsprechende Freiraumgestaltung.
- Fassadenbegrünung in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen.

Verkehr & Straßenraum

Verkehr ist das zentrale Thema im öffentlichen Raum Die Gestaltung orientiert sich häufig einseitig an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Ansprüche des Verkehrs sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen und es bedarf der genauen Abwägung welche Nutzungsansprüche und v.a. welche Flächenansprüche tatsächlich erforderlich und für eine Gewerbe- oder Geschäftsnutzung bzw. für die dort wohnenden Menschen sinnvoll sind. Besonders durch die bereits sanierten Bereiche haben sich die Ansprüche an den fließenden und ruhenden Verkehr entlang des Marktplatzes und des näheren Umfeldes zugunsten einer Verbesserten Wohn- und Aufenthaltsqualität und Steigerung der Identität des Altortes verändert.

Der Markt Thalmässing hat aus diesem Grunde bereits für die untergeordneten Straße und Platzräume ein Konzept zur Gestaltung des Altortes entwickelt und in den bereits sanierten Bereichen umgesetzt. Neben den Ansprüchen der Geschäfts- und gastronomischen Nutzungen wurden hier auch die Bedürfnisse der wohnenden Bürger berücksichtigt.

Bei der Gestaltung der noch nicht sanierten Verkehrsflächen sind folgende Planungsgrundsätze zu beachten:

- die Aufenthalts- und die Wohnqualität des öffentlichen Raums zu verbessern,
- die Charakteristika der Straßenräume zu verdeutlichen,
- Funktion und Gestalt der Straßen wieder zu einer Einheit zu bringen,
- ortsgestalterische Mängel im öffentlichen Raum zu beheben,
- neue Ortsbildqualitäten zu schaffen und
- Straßen und Plätze situationsgerecht zu begrünen.

Fahrbahnbreiten & Verkehrsflächen

Die wichtigsten Einflussfaktoren sind, welche Art von Verkehr und welche Verkehrsbelastungen tatsächlich vorhanden sind. Wenn es die Verkehrsbelastung erlaubt, sollte grundsätzlich über Mischverkehrsflächen, d.h. über den Verzicht auf harte Trennungen durch Bürgersteige (z.B. in reinen Anwohnerstraßen), und eine Aufgliederung in Fußgänger und Fahrbereiche nachgedacht werden.

Im Bereich der Ortsdurchfahrt (St 2225, 2227 und RH 40) sind aufgrund der Verkehrsbelastung des Platzbedarfs für den Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen und der Widmung der Straßen die Gestaltungsmöglichkeiten eher begrenzt.

Entsprechend der RASt 06³¹ sind Straßenbreiten von 6,35m für einen Begegnungsverkehr von Lkw/ Lkw erforderlich³². In Anwohnerstraßen ist grundsätzlich von dem Begegnungsfall Pkw/ Pkw auszugehen. Hier erscheint ein Fahrbahnquerschnitt von 5,00m ausreichend bei dem auch eine Begegnung von Pkw/ Lkw bei verminderter Geschwindigkeit möglich ist.

Fuß- und Radwege

In erhöhten Gefahrenbereichen, z.B. bei Engstellen oder in unüberschaubaren oder schlecht einsehbaren Bereichen sollten besondere Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger (z.B. Einengung der Fahrspur, Flachbord/Hochbord und Poller) getroffen werden. Dem Fußgänger sollten für Gehwegbereiche in der Regel 1,50m bis 2,00m zur Verfügung stehen.

Besonderes Augenmerk ist auf Schulwege und die Sicherheit der Kinder ist zu legen. In Thalmässing kommt dem innerörtlichen, oftmals von Fahrverkehr unabhängig geführten Fußwegenetz besondere Bedeutung zu. Hierbei sollte nicht nur die Sanierung und Gestaltung vorhandener Verbindungen berücksichtigt werden, sondern vielmehr gilt es zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht weitere kurze und sichere Verbindungen – abseits der Verkehrsstraßen – neu anzulegen. Alle Wegeverbindungen, die ein Wohnquartier bzw. Quartiere mit überwiegender Wohnnutzung erschließen, tragen zur Attraktivität bei. Das Prinzip der „kurzen Wege“ trägt wesentlich dazu bei, Besorgungen im Ortskern oder am Marktplatz zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Beispielhaft sind hier die Durchgänge im Bereich Stauerweg, Friedhofsweg sowie im Osten die Verbindung von dem Wohngebiet nördlich der Eckmannsdorfer Straße mit dem „Versorgungszentrum Ost“ von Bedeutung, die es gilt auszubauen und zu verbessern.

Für die Anlage neuer bzw. Optimierung bestehender Wegeverbindungen sind daneben die Verbesserung der Anbindung des Schulzentrums an den Ortskern, die Aufwertung der Verbindungen der Kirche St. Gotthard mit dem Friedhof mit Sanierung des Friedhofstegs, der Verbindung Marktplatzes mit dem „Versorgungszentrum Ost“ und dem Rathaus (Stauer Weg) von Bedeutung.

Weiter sind Übergänge über die die Hauptstraße, den Marktplatz sowie die Nürnberger Straße, insbesondere im Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit zu gestalten.

Grundsätzlich gilt es, vorhandene Wegführungen zu sichern und in einem guten baulichen Zustand zu halten bzw. neu zu gestalten sowie neue Ergänzungen zu schaffen. Kurze fußläufige Verbindungen, eine adäquate Oberflächengestaltung und eine ausreichende Beleuchtung sind ausschlaggebend für die Attraktivität und Annahme solcher Wege. Die Verbesserung der Wegstrukturen soll in einem ganzheitlichen Ansatz erfolgen. Im Fokus stehen daher nicht nur alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) sondern auch deren Veranlassung, am Verkehr teilzunehmen (Freizeit, Arbeitswege, Versorgungsgänge/-fahrten etc.).

Neben den innergemeindlichen Wegeverbindungen gilt es auch die überörtlichen Rad- und Wanderwegeverbindungen zu optimieren und auf attraktivem Wege mit dem Marktplatz zu verbinden.

Die Fernradwege, die bislang am Marktplatz vorbei laufen, sollen über den Marktplatz verlegt werden. Dies betrifft v. a. die Radwegverbindung Greding – Thalmässing – Hilpoltstein (z. B. Gredl-Radweg).³³

³¹ Entnommen aus: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

³² Bei beengten Situationen sind bei verminderter Geschwindigkeit (unter 40km/h) hierfür 5,90m ausreichend.

³³ „Die Gesamtmaßnahme reicht dabei weit über das Sanierungsgebiet und über die Städtebauförderung hinaus. Außerhalb des Sanierungsgebiets sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Verlegung der Streckenführung im Bereich der Eckmannshofener und Stettener Straße über Fl.-Nrn. 587/1, 588/12, 1520, 1519/1 Gemarkung Thalmässing und 285/0 Gemarkung Hagenich über die Thalachwiesenbrücke. Weiterführung im Sanierungsgebiet über den Auer Weg zum Marktplatz. Anbindung Landeck-Siedlung-Ost an Versorgungszentrum Ost und neues Feuerwehrhaus“, Markt Thalmässing 24.11.2015

- Erhalt, Sanierung und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen.
- Erweiterung des Fußwegenetzes im Altort
- Neugestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche, Altorteingänge und unübersichtliche Bereiche/ Engstellen unter dem Aspekt Verkehrssicherheit für Fußgänger.

Oberflächengestaltung & Beläge

Grundsätzlich gilt es bei Neugestaltungen im Straßenraum die städtebauliche Situation, die verkehrliche Nutzung, die Befahrbarkeit sowie die fußgänger- und radfahrgerechte Gestaltung zu berücksichtigen. Da die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern in erster Linie von der Verlangsamung des Autoverkehrs abhängt, gilt es Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu ergreifen. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die dadurch erzielte Geschwindigkeitsreduzierung steigern einerseits die Sicherheit und mildern andererseits die Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche. Materialwechsel an Übergängen, knappe Fahrbahnabmessungen und Einengung des Lichtraumprofils signalisieren dem Autofahrer "Geschwindigkeit reduzieren". Asphalt sichert grundsätzlich die geringst mögliche Lärmentwicklung, wird jedoch gestalterischen und denkmalpflegerischen Aspekten im historischen Ortsgefüge nicht immer gerecht.

Die Materialauswahl ist in Thalmässing durch die bereits durchgeführte Sanierung einiger Straßengebiete im Grundsatz vorgegeben (z.B. Gestaltung mit Natursteinmaterialien wie am Marktplatz und dem Altstadtquartier St. Marien für bedeutsame Bereiche und begrünte Seitenbereiche mit hochwertiges Betonpflaster und Granitrinnen in Verbindung mit Asphaltfahrsuren für Bereiche mit Erschließungscharakter) und sollte beibehalten werden. Die Gestaltung untergeordneten Verkehrsflächen wie Anliegerstraße, Fußwege und Seitenbereiche sollten ebenfalls in dieses Gestaltungsschema integriert werden.

- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und Minimierung der Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche.
- Weiterführung des Materialkonzeptes zur gestalterischen Aufwertung.

Innerörtliche Stellplätze und Parkplatzflächen

Im Altort von Thalmässing ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen und dem insgesamt hohen Freiflächenanteil die Unterbringung der privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück möglich. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum sowie auf den beiden Großparkplätzen in ausreichendem Maße vorhanden. Eine teilweise Verlagerung bzw. Optimierung der Anordnung und Ausgestaltung der Parkplätze im unmittelbaren Marktplatzbereich könnte zu dessen besserer Nutzbarkeit und Reduzierung der Trennwirkung zwischen den beiden Marktplatzseiten beitragen.

- Bei der Neugestaltung von Straßen im Untersuchungsgebiet ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen – evtl. mit Anwohnerregelungen - zu berücksichtigen.
- Im Rahmen weiterer Sanierungsmaßnahmen sollte, wie in den sanierten Straßen, bestehende Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen und Begrünung aufgewertet und gegliedert werden.

4.2.3 Energieleitplanung

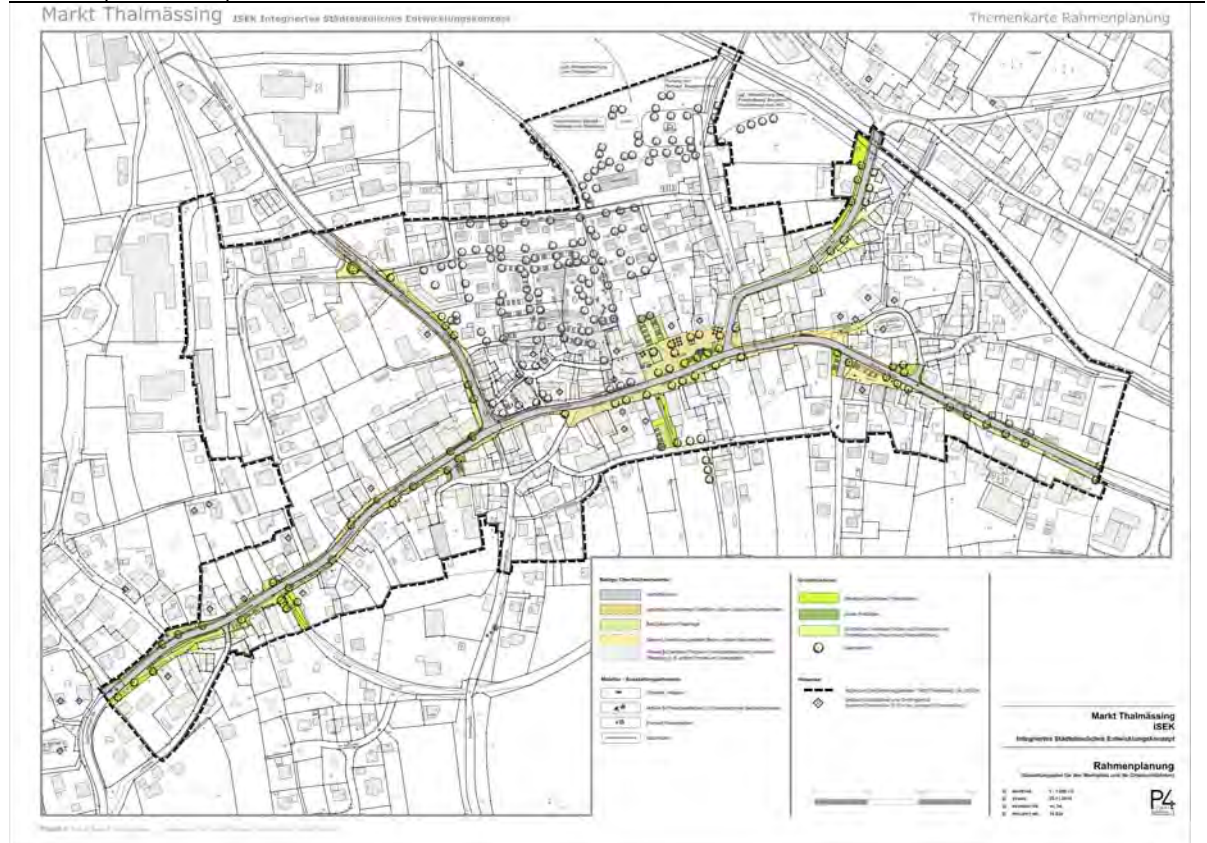
Für den Markt Thalmässing.....

[IfE Amberg](#)

4.3 Rahmenplanung

In der Ortsentwicklungsplanung und den im Rahmen des ISEK's erfolgten ergänzenden Untersuchungen zu den Themen Ortsbild / Stadtgestalt sowie Freiraum und Verkehr wurden allgemeine Zielsetzungen formuliert, die zu einer gesamtheitlichen Entwicklung und Sanierung des Ortskernes (Altort) von Thalmässing führen. Diese Zielsetzung wird idealisierend in einem Gestaltungsplan für den Bereich Marktplatz und der Ortsdurchfahrten als Vorkonzeption³⁴ zu einer zukünftigen Objektplanung umgesetzt. Die Rahmenplanung besitzt nicht den Anspruch auf konkrete Umsetzung, zeigt aber eine Art ersten planerischen Entwurf und belegt die Realisierbarkeit.

Rahmenplan Gesamtplan

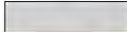

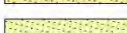

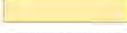


³⁴ Der Gesamtplan liegt als Anlage bei



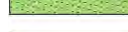

Rahmenplan Ausschnitt Marktplatz






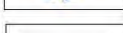
Beläge/ Oberflächenmaterial

-  Asphaltfahrbahn
-  gestalterisch hochwertige Oberfläche - Beton und/oder Natursteinpflaster
-  Betonpflaster mit Rasenfuge
-  Bestand - bereits neu gestaltet (Beton- und/oder Natursteinpflaster)
-  Hinweis auf zentralen Platzraum - hervorgehoben durch variierende Pflasterung (z.B. andere Formate und Verlegearten)



Grünstrukturen

-  öffentliche Grünflächen, Pflanzflächen (
-  private Freiflächen
-  Grünflächen/ unbebaute Flächen auf Grundstücken mit Empfehlungen zur Neuordnung/ Nachverdichtung
-  Baumstandort

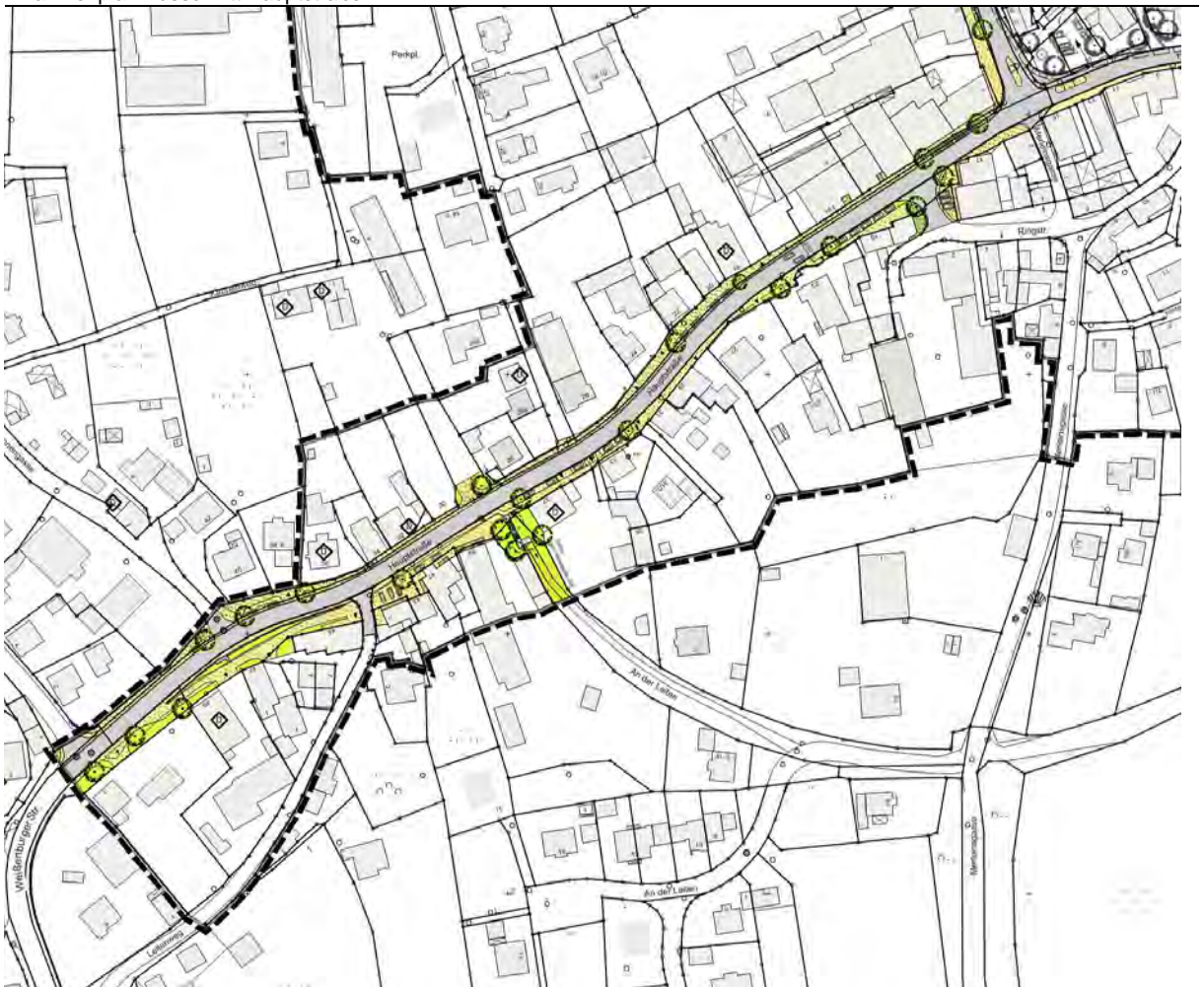
Möbiliar - Ausstattungselemente

-  Sitzbänke, Holzdeck
-  Möbiliar für Freischankflächen, z.B. Sonnenschirme, Biertischgarituren
-  Brunnen/ Wasserbecken
-  Stützmauern

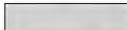




Hinweise

-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altort Thalmässing" ca. 26,22 ha
-  Gebäude/ Gebäudeteile unter Denkmalschutz (Bayerischer Denkmal-Atlas 10. 2014 Bay. Landesamt für Denkmalpflege)





Rahmenplan Ausschnitt Hauptstraße







Beläge/ Oberflächenmaterial

	Asphaltfahrbahn
	gestalterisch hochwertige Oberfläche - Beton und/oder Natursteinpflaster
	Betonpflaster mit Rasenfuge
	Bestand - bereits neu gestaltet (Beton- und/oder Natursteinpflaster)
	Hinweis auf zentralen Platzraum - hervorgehoben durch variierende Pflasterung (z.B. andere Formate und Verlegearten)



Grünstrukturen

	öffentliche Grünflächen, Pflanzflächen (
	private Freiflächen
	Grünflächen/ unbebaute Flächen auf Grundstücken mit Empfehlungen zur Neuordnung/ Nachverdichtung
	Baumstandort

Mobiliar - Ausstattungselemente

	Sitzbänke, Holzdeck
	Mobiliar für Freischankflächen, z.B. Sonnenschirme, Bierstischgarituren
	Brunnen/ Wasserbecken
	Stützmauern

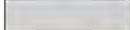

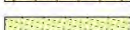


Hinweise

	Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altort Thalmässing" ca. 26,22 ha
	Gebäude/ Gebäudeteile unter Denkmalschutz (Bayerischer Denkmal-Atlas 10. 2014 Bay. Landesamt für Denkmalpflege)





Rahmenplan Ausschnitt Nürnberger Straße







Beläge/ Oberflächenmaterial

-  Asphaltfahrbahn
-  gestalterisch hochwertige Oberfläche - Beton und/oder Natursteinpflaster
-  Betonpflaster mit Rasenfuge
-  Bestand - bereits neu gestaltet (Beton- und/oder Natursteinpflaster)
-  Hinweis auf zentralen Platzraum - hervorgehoben durch variierende Pflasterung (z.B. andere Formate und Verlegearten)



Grünstrukturen

-  öffentliche Grünflächen, Pflanzflächen (
-  private Freiflächen
-  Grünflächen/ unbebaute Flächen auf Grundstücken mit Empfehlungen zur Neuordnung/ Nachverdichtung
-  Baumstandort

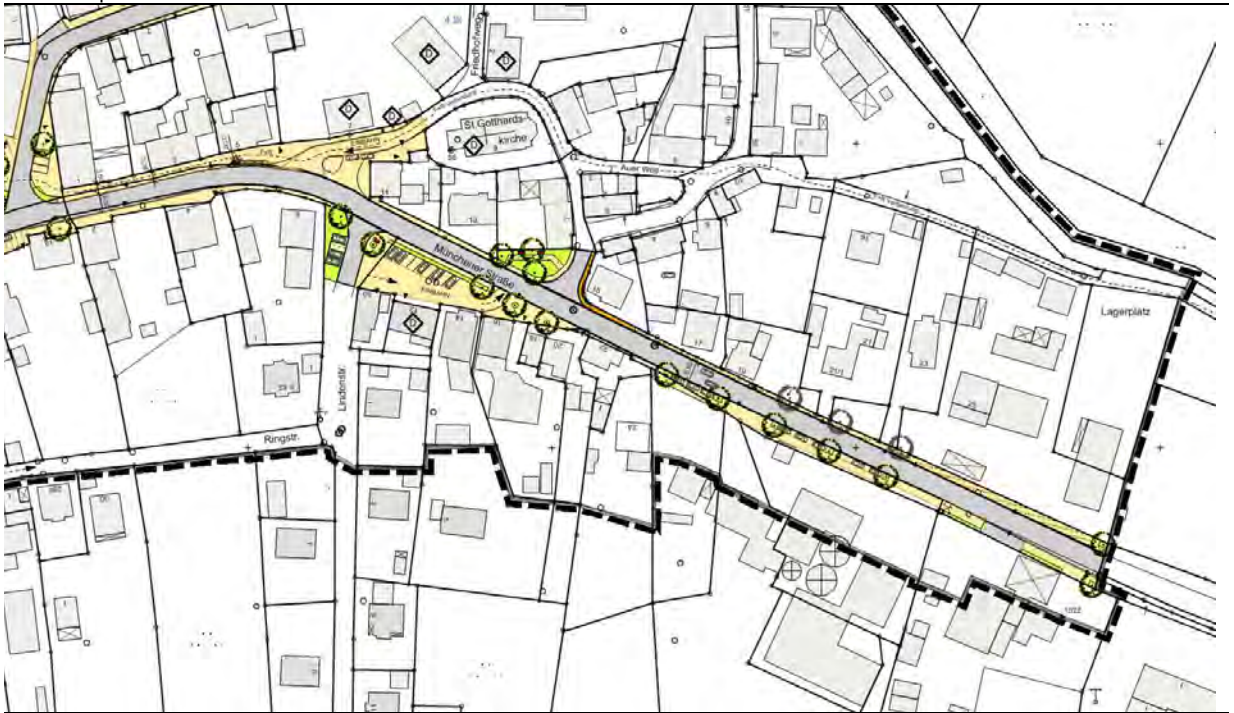
Mobiliar - Ausstattungselemente

-  Sitzbänke, Holzdeck
-  Mobiliar für Freischankflächen, z.B. Sonnenschirme, Biertischgarnituren
-  Brunnen/ Wasserbecken
-  Stützmauern

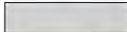

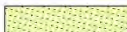


Hinweise

-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altort Thalmässing" ca. 26,22 ha
-  Gebäude/ Gebäudeteile unter Denkmalschutz (Bayerischer Denkmal-Atlas 10. 2014 Bay. Landesamt für Denkmalpflege)



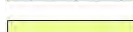

Rahmenplan Ausschnitt Münchener Straße







Beläge/ Oberflächenmaterial

	Asphaltfahrbahn
	gestalterisch hochwertige Oberfläche - Beton und/oder Natursteinpflaster
	Betonpflaster mit Rasenfuge
	Bestand - bereits neu gestaltet (Beton- und/oder Natursteinpflaster)
	Hinweis auf zentralen Platzraum - hervorgehoben durch variierende Pflasterung (z.B. andere Formate und Verlegearten)



Grünstrukturen

	öffentliche Grünflächen, Pflanzflächen (
	private Freiflächen
	Grünflächen/ unbebaute Flächen auf Grundstücken mit Empfehlungen zur Neuordnung/ Nachverdichtung
	Baumstandort

Mobiliar - Ausstattungselemente

	Sitzbänke, Holzdeck
	Mobiliar für Freischankflächen, z.B. Sonnenschirme, Bierischgarnituren
	Brunnen/ Wasserbecken
	Stützmauern

Hinweise

	Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altort Thalmässing" ca. 26,22 ha
	Gebäude/ Gebäudeteile unter Denkmalschutz (Bayerischer Denkmal-Atlas 10. 2014 Bay. Landesamt für Denkmalpflege)

4.4 Neuordnungskonzept / Quartiersanalyse „St Marien / Schulgasse“

Analog der Rahmenplanung soll ein Neuordnungskonzept/ Quartiersanalyse für den Bereich „St Marien / Schulgasse“ als Verfeinerung der bestehenden Bebauungsvarianten konkrete Erkenntnisse zur Umsetzung liefern.

4.4.1 Planungsvorgaben, bestehende Planungen

Die Ausarbeitung des Neuordnungskonzeptes erfolgt auf Grundlage des im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung entwickelten Leuchtturmprojektes „Alte Schule“³⁵, der Weiterentwicklung zu einem möglichen kirchlich-kommunalen Gemeindezentrums³⁶ sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Klausurtagung des Marktgemeinderates vom April 2015³⁷

Leuchtturmprojekt „Alte Schule“



³⁵ Lemke Architektur, Schwabach 2013

³⁶ Nutzungskonzept St. Marien & Alte Schule, Markt Thalmässing, Oktober 2015

³⁷ Klausurtagung Städtebau, 18./19.04.2015, Abschlussbericht, Markt Thalmässing April 2015

Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Sanierung Alte Schule und St. Marien und Entwicklung aufeinander abgestimmter Nutzungskonzepte gemäß der Ergebnisse zur Entwicklung eines kirchlich-kommunalen Gemeindezentrums³⁸.
- Neunutzung Anwesen Schulgasse 2 für Service-Wohnen und ggf. einer barrierefreien Arztpraxis bzw. ggf. Tagespflege
- Neugestaltung der Verkehrswege und der Anbindungen
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Nürnberger Straße – Hauptstraße
- Nahwärmeversorgung prüfen und ggf. entwickeln

³⁸ Alte Schule:

In der Alten Schule könnte im Obergeschoss die Bücherei untergebracht werden. Dies ist räumlich gut möglich. Im Bestand sind ca. 10.500 Bücher vorhanden, davon ca. 6.000 Bücher für Kinder und Jugendliche. Eine Erweiterung des Buchbestands auf 12.000 Bände ist einzuplanen. Folgender Platzbedarf kann daher angenommen werden: Je 1.000 Medien Erwachsenenliteratur ist mit 12,6m² und je 1.000 Medien Kinderliteratur mit 15,83m² zu rechnen. Grob geschätzt kann daher von einer Fläche für den Bücherbestand von mindestens 150m² ausgegangen werden. Folgende weiteren Anforderungen wurden im Vorentwurf berücksichtigt: Leseecke für Kinder/Jugendliche; Kleinkinder (ab 2 Jahren), Sitzplätze für Kinder, Computerplatz für Kinder, Sitzplätze für Erwachsene (Leseecke); ebenso Computerplatz für Recherche, möglichst offene Räume (evtl. Trennung von Kinder-/Jugend & Erwachsenenbereich), zusätzlicher Raum, der auch einmal von einer halben Schulklasse genutzt werden kann („Mehrfachnutzung eines Raumes auch außerhalb der Bücherei“), Verwaltungsbüro (offen) mit Computerplatz, Schränken; Küchenzeile (für Kaffeemäseautomat etc.), Lagerräumlichkeiten für ausgesonderte Bücher, Bücherspenden etc. Die Hauptzielgruppe der Bücherei sind Kinder und Jugendliche. Die weitere Nutzung findet v. a. im Erdgeschoss statt. Folgendes ist möglich: mind. 1 (günstigenfalls jedoch 2) Beratungszimmer (Schuldnerberatung, Familienberatung etc.), multifunktionaler Raum, der für Kurse und andere Veranstaltungen der vhs, für Ausstellungen etc. genutzt werden kann (eine gemeinsame Nutzung mit Bücherei wäre möglich), u. a. folgende dienende Räume: barrierefreie WC-Anlage, Technik-/Übergaberaum, Putzraum, Küche, Garderobe, Stuhllager, Eine-Welt-Laden

Aus den bisherigen Überlegungen ist ersichtlich, dass die diese Nutzungen in den Räumlichkeiten der Alte Schule gut untergebracht werden können.

St. Marien

Auch in St. Marien ist eine duale Nutzung kirchlich und öffentlich-kommunal möglich. Diese Dualität ist Voraussetzung für einen kommunalen Baukostenzuschuss.

Nutzung des oberen Saals, Veranstaltungen und standesamtliche Trauungen; ggf. auch Sitzungen des Marktrats.

Anforderungen: Aufzug (kein Treppenlift), technische Anlagen für Anschluss Computer und Beamer, ggf. Lautsprechersystem; ggf. WLAN-Möglichkeit; bei Sitzungen des Marktrats: Möglichkeit, Internet zu nutzen, Möglichkeit zur Versorgung der Besucher mit Getränken und Imbiss im Obergeschoss, gut erreichbares Stuhl- und Tischlager zur kurzfristigen Änderung der Möblierung, flexible Beleuchtungsanlage, zweiter Rettungsweg (z. B. über Turm), mobile Bühne

Nutzung des Erdgeschosses: Nutzung für Kirchenverwaltung (Büros), voraussichtlich keine öffentliche Nutzung. Ggf. wäre jedoch auch ein multifunktionelles Beratungszimmer möglich.

Freiflächengestaltung / Abbruch Anbau St. Marien

Es sollte seitens des Gebäudeeigentümers ein Rückbau des Anbaus an St. Marien geprüft werden. Aus Sicht der Verwaltung des Marktes Thalmässing sprechen die folgenden Argumente für einen Rückbau: Aufwertung des Bereich zwischen St. Marien und Alter Schule durch Schaffung eines Platzes zwischen den Baukörpern, z. B. für kleinere Veranstaltungen, zum Verweilen, ggf. auch für Freischankfläche eines möglichen Büchereicafés, Freistellung des Baukörpers von St. Marien und damit auch architektonische Betonung seines sakralen Charakters, weil der Platz der jetzt hinter St. Marien liegt, in seiner Nutzung wesentlich mehr Bedeutung erlangen wird, als der Platz vor St. Marien mit dem Exulanten-Denkmal. Zudem ist der Anbau nur in der westlichen Ansicht als Schauseite angelegt. Die nördliche Ansicht wirkt mit dem Kamin und dem hoch geschleppten Pultdach wenig attraktiv – er hat sehr deutlich „Hinterhofcharakter“, Hauptzugang für Alte Schule und Zugang für St. Marien und lägen gegenüber, Schaffung der barrierefreien Zugänge St. Marien / Alte Schule über diesen Platz (Vorteil auch für Bring- und Holverkehr)

Heizung

Im Zuge der Planungen sollte geprüft werden, ob nicht ein Nahwärmenetz Alte Schule, St. Marien und andere Gebäude (z. B. das geplante Service-Wohnen) mit Wärme versorgen kann. Zu einem möglichen Nahwärmenetz wird 2015/16 eine Studie erstellt.

4.4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

Im Rahmen der Quartiersstudie wurde die städtebauliche Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse des ISEK ergänzt.

Quartiersstudie St. Marien Schulgasse hier: Luftbild mit Abgrenzung



Die bestehenden Verhältnisse zu den Themen Nutzung / Nutzungskonflikte / Leerstände und Dachflächen werden zusätzlich zu den bereits erhobenen Ergebnissen für das Gesamtgebiet des ISEKs (Verkehr / Stadtgestalt / Freiflächen / Grün) in einer Bestandskarte (1:1.000) zusammenfassend dargestellt.



Leerstand Anwesen Schulgasse 2 (Fl.-Nr. 57)

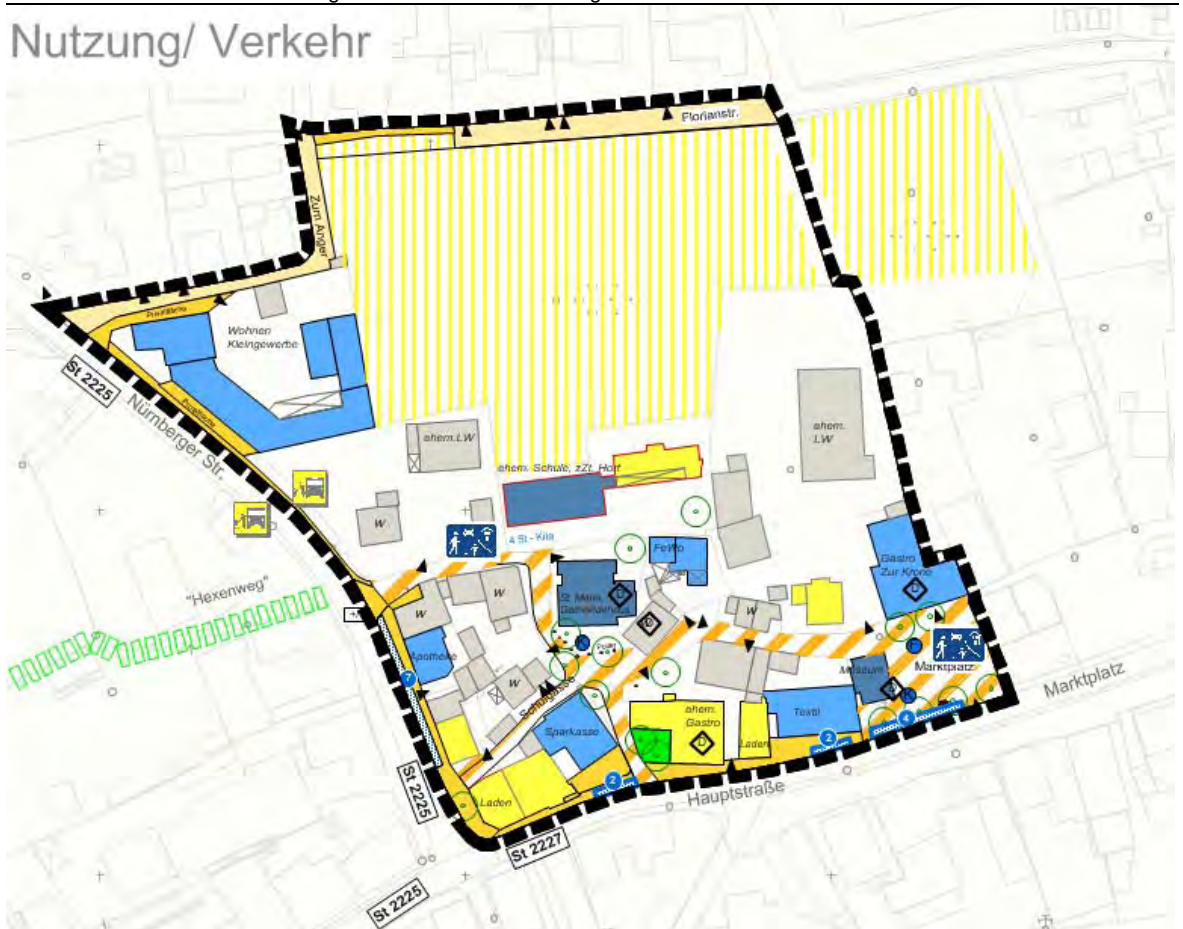


Leerstand Anwesen Hauptstraße 4

Weiter werden durch die zusätzliche Analyse des Bestandes Nutzung /Verkehr und Grün/ Ortsgestalt mögliche Neuordnungsansätze aufgezeigt und in den jeweiligen Quartiersstudien zusammenfassend formuliert.

Quartiersstudie St. Marien Schulgasse hier: Bestand Nutzung / Verkehr

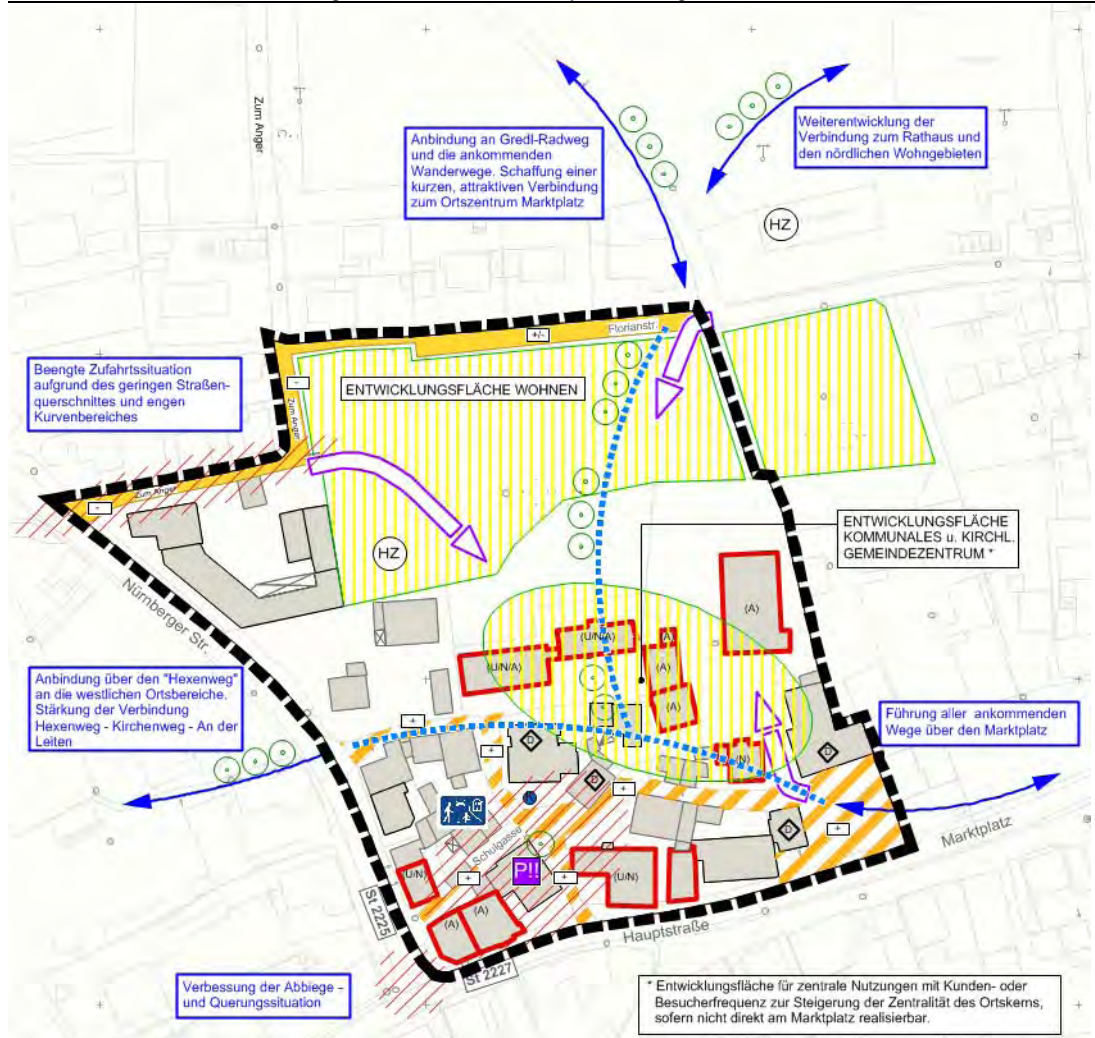
Nutzung/ Verkehr



	Hauptgebäude mit Wohnnutzung		fehlende oder unzureichend ausgebaut örtliche Fußwegeverbindungen
	öffentliche Nutzung mit Kunden-/ Besucherverkehr mit Angabe		öffentliche Stellplätze im Straßenraum mit Anzahl
	gewerbliche Nutzung mit Kunden-/ Besucherverkehr mit Angabe		in den öffentlichen Raum wirkende, private Stellplätze / z.B. Kundenstellplätze
	Leerstand		Grundstückszufahrt/ Zufahrtsbereiche
	Staatsstraße		Verkehrsrün
	Anwohnerstraße (Straße mit überwiegender Erschließungsfunktion der Grundstücke)		Kunst-/ Skulpturenstandort (K); Festbaumstandort (F)
	Gehweg/ Fußgängerbereich / halböffentliche Vorbereiche		Standorte mit behindernd abgestellten Kraftfahrzeugen
	verkehrsberuhigte Bereiche		Bushaltestelle

Auffallend sind hier die vielen Leerstände entlang der Hauptstraße / Nürnberger Straße und das Entwicklungspotential im Norden des Quartiers in Verbindung mit dem insgesamt hohen Anteil an gewerblicher und öffentlicher Nutzung. Durch die Lage mitten im Ortskern in Verbindung mit dem hohen Entwicklungspotential auf den Freiflächen wie im Baubestand und einer relativ „konfliktresistenten“ gemischten Nutzung im Quartier, ist dieser Bereich prädestiniert für besucherintensive öffentlich Nutzungen bzw. Sondernutzungen wie Ärztehaus und/oder Seniorenwohnen.

Quartiersstudie St. Marien Schulgasse hier: Bestandsanalyse Nutzung / Verkehr*



	Gebäude zur Umutzung (U), Neunutzung (N), zum Abbruch (A)		verkehrsberuhigter Bereich (schrittgeschwindigkeit, Parken nur innerhalb gekennzeichneten Flächen)
	Gebäude oder Gebäudeteile unter Denkmalschutz.		überwiegend guter Straßenzustand
	ortsgestalterische Defizite durch fehlende Eingrünung, Begrünung		überwiegend schlechter Straßenzustand (Setzungen, Risse, starke Ausbesserungen, fehlende oder schadhafte Randeinfassungen)
	wichtige, den öffentlichen Raum prägende Einzelgehölze		Problembereiche - hier: Bereich mit erhöhtem Parkdruck
	unbebaute, innerörtliche Freifläche		Erschließungsansatz für den Fahrverkehr
	Baulandpotential, Entwicklungsfläche		fehlende Wegeverbindungen im Quartier
	Grünvernetzung Ortskern - Thalachgrund		Vorschläge zur Ergänzung oder Weiterentwicklung des bestehenden Wegesystems außerhalb des Quartiers
	potentieller Standort einer Heizzentrale für ein neues Nahwärmenetz		

Die derzeitige Erschließung erfolgt räumlich begrenzt über unterschiedliche Anbindungen mit geringen Kapazitäten, ausgehend von der Hauptstraße, der Nürnberger Straße und dem Marktplatz. Die gesamte Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet und ist nicht geeignet verkehrintensivere Nutzungen anzubinden. Zusätzliche Anbindungen sowie zusätzliche Kfz-Stellplätze sind notwendig.



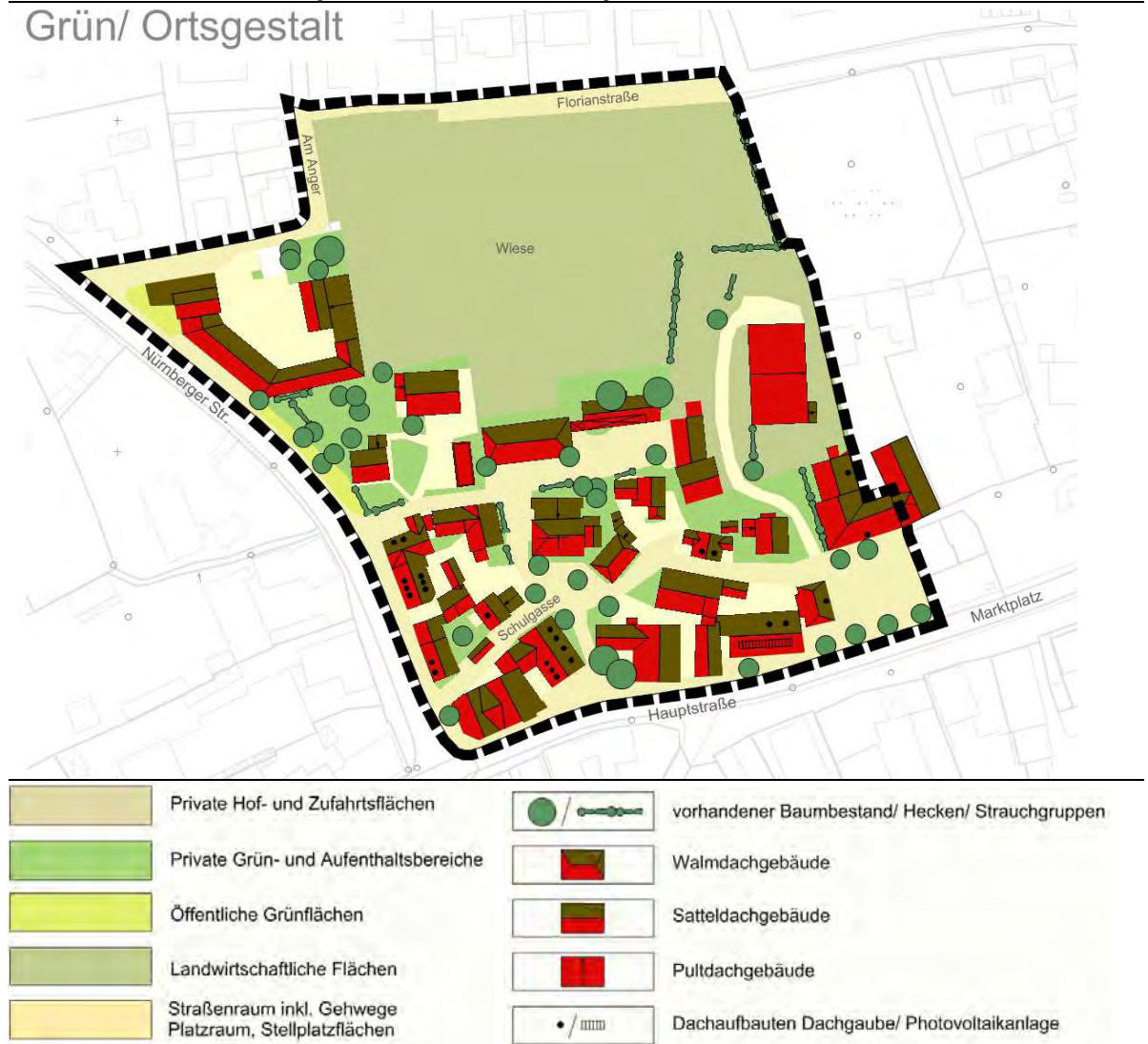
Zufahrtbereich „Am Anger“



Zufahrtbereich „Schulgasse“

Quartiersstudie St. Marien Schulgasse hier: Bestand Grün / Ortsgestalt

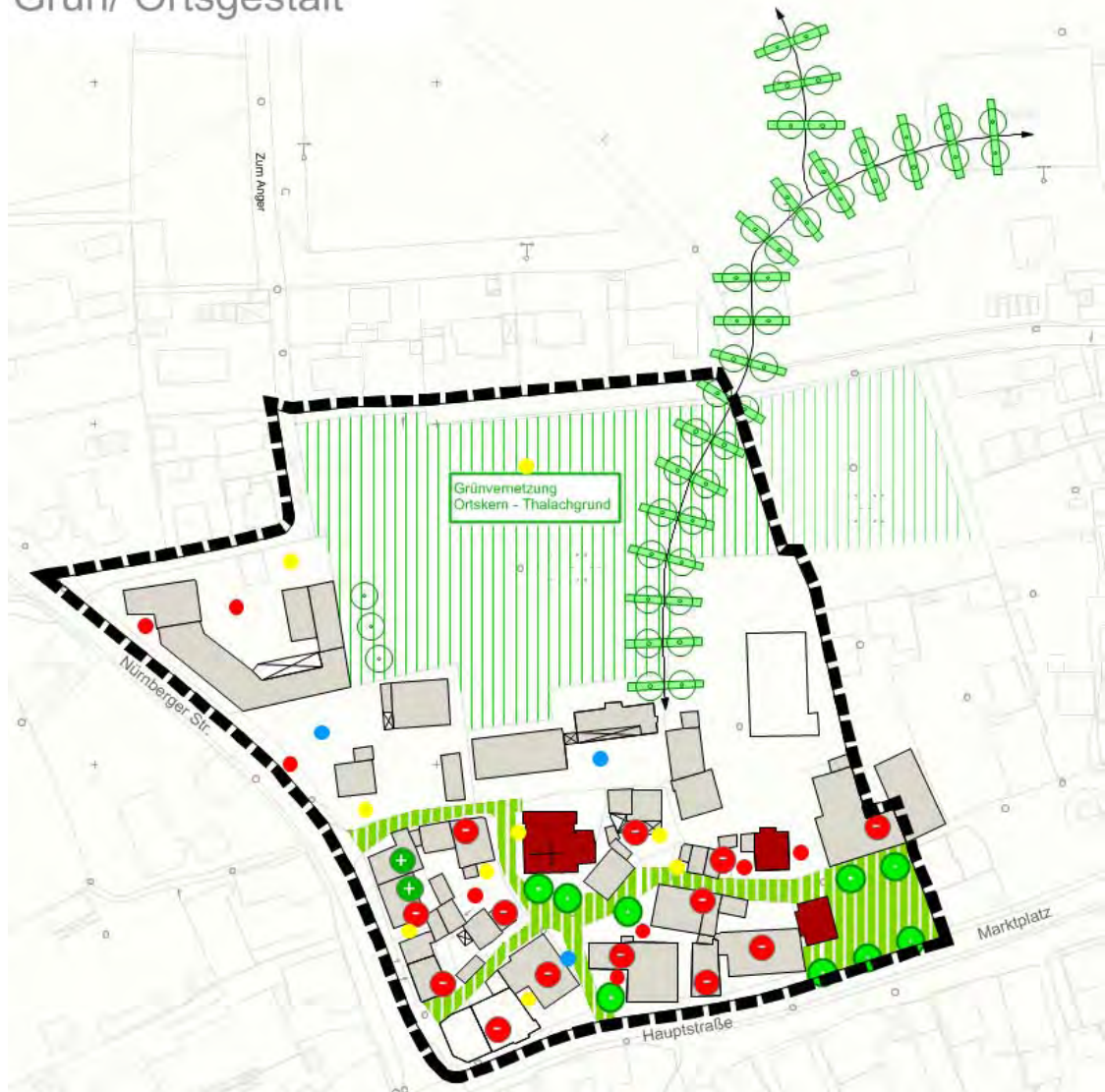
Grün/ Ortsgestalt



Weiter ist das Quartier geprägt durch Gebäude mit eher steilen Satteldächern sowie dominante Walmdachgebäude (Kirche St. Marien, Pfarrhaus, alte Schule). Bei einer Neubebauung sind diese Dachformen zu berücksichtigen. Die bestehende Bausubstanz ist insgesamt durch Gärten und Baumbestand gut eingegrünt. Übermäßig versiegelte Flächen finden sich nicht. Bei einer Weiterentwicklung des Quartiers ist ein hoher unversiegelter Grünflächenanteil einzuplanen.

Quartiersstudie St. Marien Schulgasse hier: Bestandsanalyse Grün / Ortsgestalt

Grün/ Ortsgestalt



	positive Merkmale an Gebäuden und/oder Freiflächen		Baulandpotential, Entwicklungsfläche
	negative Merkmale an Gebäuden und/oder Freiflächen		Grünvernetzung Ortskern - Thalachgrund
	hochwertig gestaltete Bereiche		Freiflächen funktional / gestalterisch positiv
	wichtige, den öffentlichen Raum prägende Einzelgehölze		Freiflächen funktional / gestalterisch negativ
	unbebaute, innerörtliche Freifläche		Freiflächenfunktional / gestalterisch in Ordnung

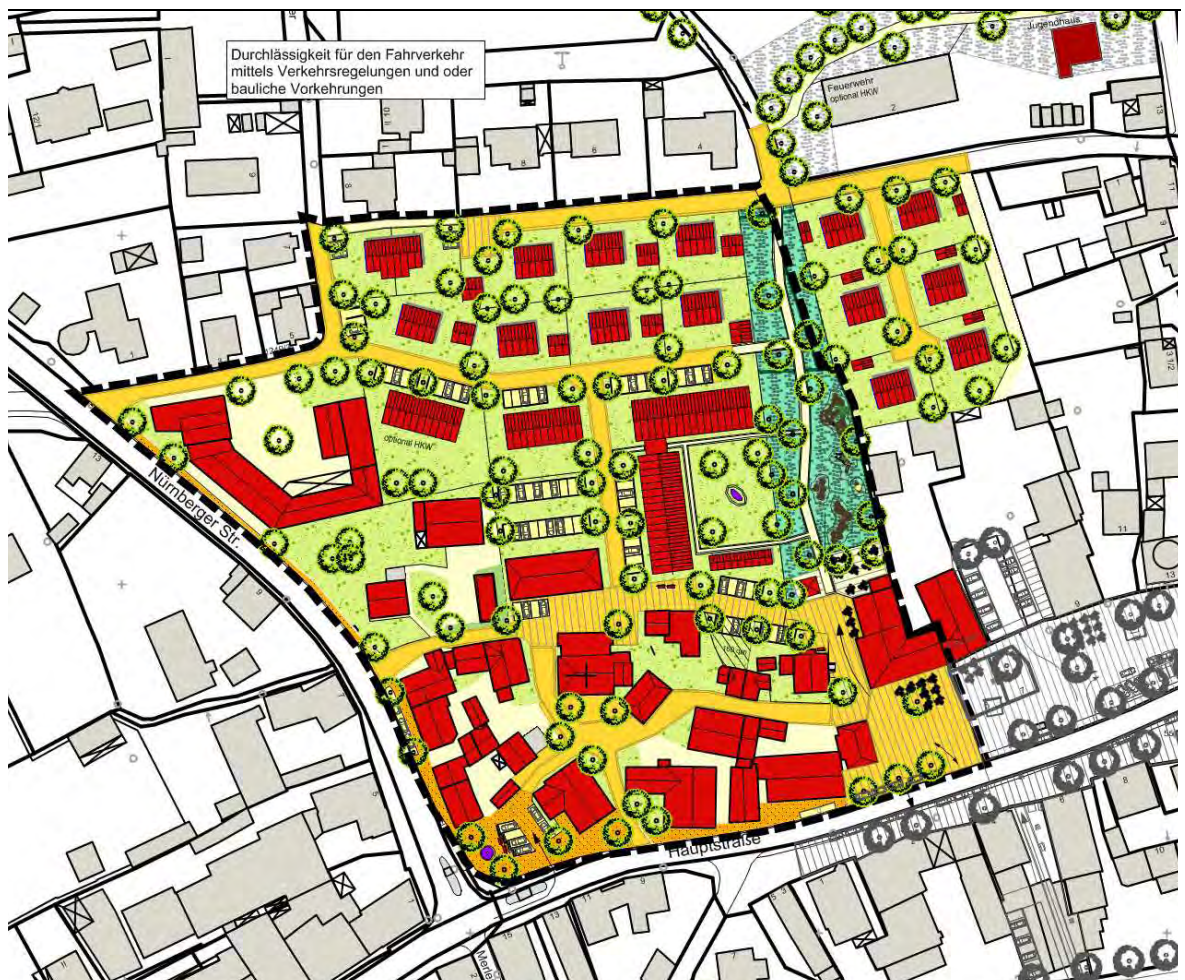
4.4.3 Neuordnungskonzepte

Im Planungsteil erfolgt die Erstellung eines strukturellen Neuordnungskonzeptes (Verfeinerung Einbindung der vorliegenden Variante Büro Lemke in den Gesamtumgriff für das Quartier mit Darstellung und unter Berücksichtigung von:

- Baustruktur
- Nutzungen
- Potentielle Bauflächen zur weiteren Entwicklung
- Freiflächenaufteilung, Darstellung der Stellplätze
- Straßen, Wegeverbindungen, Anbindung nach Außen
- Potentieller Standort Hackschnitzelheizung

Insgesamt wurden 3 unterschiedlichen Varianten (in Abhängigkeit zur jeweiligen Erschließungs- und Bebauungssituation) erstellt³⁹. Die Darstellung der Nutzungskonzepte erfolgt in Plänen (Maßstab 1:1.000) mit textlichen Erläuterungen auf den Plänen sowie einem kurzen Erläuterungstext (Darstellung der Ergebnisse der Bestandsanalyse, Beschreibung des Neuordnungskonzeptes) als Zusammenfassung⁴⁰.

Neuordnungskonzept Alternative 1



³⁹ für Variante 2 wurde zusätzlich eine weitere Erschließungsoption entwickelt (Var. 2.a)

⁴⁰ in den ISEK-Bericht integriert.

Nutzung/ Bebauung:

- Ausbildung eines Gemeindezentrums mit barrierefreiem Servicewohnen mit enger Verzahnung mit dem Marktplatz.
- Gebäude Schulgasse 2 mit frequenzbringender Nutzung als Verbindungsglied zum Marktplatz (z.B. Arzt mit Tagespflege).
- Schaffung eines attraktiven Spielplatzes und Bewegungsgeräten für alle Altersklassen zur Belebung der Ortsmitte in Verbindung mit der neuen Grünachse.
- Standort öffentliches WC-Gebäude im Bereich Grünachse.
- Servicewohnen mit großem Hofbereich zum Grünzug hin orientiert.
- Nutzung der alten Schule durch Gemeinde für Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Gemeindebibliothek ggf. Weiterentwicklung unter Einbeziehung von St. Marien zu einem kirchlich/ kommunalen Gemeindezentrum (multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Bühnen- und Multimediatechnik für Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte, Firmenjubiläen, Tagungen, größere Privatfeiern, VHS, Bürgerbüro, Beratungsbüros, zentrales Pfarrbüro, Eine Welt Laden, etc.).
(--> Bei kommunalen Nutzungen gilt es zuerst zu prüfen, ob die Nutzung nicht auch direkt am Marktplatz untergebracht werden kann.)
- Mögliche Standorte für Heizzentrale (HKW) für ein Nahwärmenetz im Bereich alte Schule oder bei/ im Gebäude Florianstraße 2 (Feuerwehr).
- Schaffung von Baugrundstücken für 7 Einfamilienhäuser, 2 Doppelhaushälften sowie 2 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser im Gebiet auf Flur Nr. 43. Zuzüglich Bebauungsvorschlag für den angrenzende Flurstücksteil mit 6 Einfamilienhäusern.

Erschließung:

- Abbruch des Gebäudebestands auf Flur Nr. 57 und Schaffung einer zusätzlichen Verbindung zwischen Marktplatz und alter Schule.
- Ausbau und Verbindung der Straße Am Anger mit der Schulgasse. Durchlässigkeit für Verkehr mittels Verkehrsregelungen (z.B. Einbahnstraße) oder baulichen Vorkehrungen (Einbauten, Poller etc.) steuerbar.
- Schaffung einer Wendemöglichkeit an der Florianstraße.
- Erschließung der Stellplätze für das Gemeindezentrum und das Servicewohnen vorzugsweise von Norden über die Florianstraße.
- Direkte Führung der ankommenden Rad- und Wanderwege über eine kreuzungsfreie Verbindung innerhalb einer Grünachse zum Marktplatz.
- Anbindungsmöglichkeit der örtlichen Wegeverbindungen zum Rathaus und zu den nördlichen Baugebieten über die neue Grünverbindung.

Neuordnungskonzept Alternative 2



Nutzung/ Bebauung:

- Ausbildung eines Gemeindezentrums mit barrierefreiem Servicewohnen mit enger Verzahnung mit dem Marktplatz.
- Gebäude Schulgasse 2 mit frequenzbringender Nutzung als Verbindungsglied zum Marktplatz (z.B. Arzt mit Tagespflege).
- Schaffung eines attraktiven Spielplatzes und Bewegungsgeräten für alle Altersklassen zur Belebung der Ortsmitte in Verbindung mit der neuen Grünachse.
- Standort öffentliches WC-Gebäude im Bereich Grünachse.
- Servicewohnen mit Hofbereichen zum Grünzug sowie zur Straße hin orientiert.
- Nutzung der alten Schule durch Gemeinde für Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Gemeindebibliothek ggf. Weiterentwicklung unter Einbeziehung von St. Marien zu einem kirchlich/ kommunalen Gemeindezentrum (multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Bühnen- und Multimediatechnik für Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte, Firmenjubiläen, Tagungen, größere Privatfeiern, VHS, Bürgerbüro, Beratungsbüros, zentrales Pfarrbüro, Eine-Welt Laden, etc.).

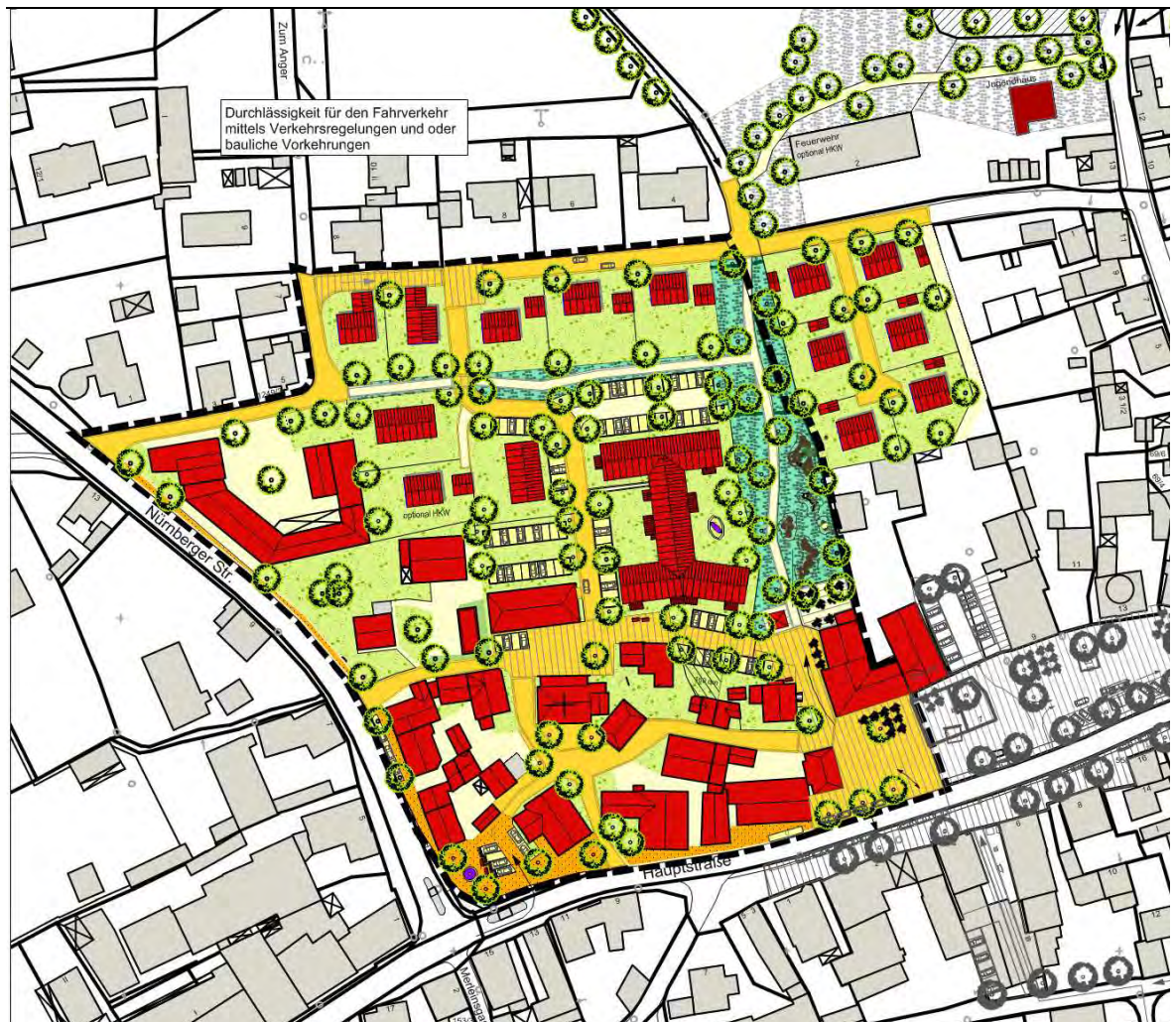
(--> Bei kommunalen Nutzungen gilt es zuerst zu prüfen, ob die Nutzung nicht auch direkt am Marktplatz untergebracht werden kann.)

- Mögliche Standorte für Heizzentrale (HKW) für ein Nahwärmenetz westl. der alten Schule (Scheune) oder bei/ im Gebäude Florianstraße 2 (Feuerwehr).
- Schaffung von Baugrundstücken für 6 Einfamilienhäuser sowie 2 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser oder eines eigenständigen Ärztehauses nördlich der alten Schule oder integriert in den Baukörper Servicewohnen. Zuzüglich Bebauungsvorschlag für den angrenzende Flurstücksteil mit 6 Einfamilienhäusern.

Erschließung:

- Abbruch des Gebäudebestands auf Flur Nr. 57 und Schaffung einer zusätzlichen Verbindung zwischen Marktplatz und alter Schule.
- Ausbau und Verbindung der Straße Am Anger.
- Haupteerschließung des Gemeindezentrums von Norden über die Florianstraße. Durchlässigkeit für Verkehr mittels Verkehrsregelungen (z.B. Einbahnstraße) oder baulichen Vorkehrungen (Einbauten, Poller etc.) steuerbar.
- Direkte Führung der ankommenden Rad- und Wanderwege über eine kreuzungsfreie Verbindung innerhalb einer Grünachse zum Marktplatz.
- Anbindungsmöglichkeit der örtlichen Wegeverbindungen zum Rathaus und zu den nördlichen Baugebieten über die neue Grünverbindung.

Neuordnungskonzept Alternative 2a



Nutzung/ Bebauung:

- Ausbildung eines Gemeindezentrums mit barrierefreiem Servicewohnen mit enger Verzahnung mit dem Marktplatz.
- Gebäude Schulgasse 2 mit frequenzbringender Nutzung als Verbindungsglied zum Marktplatz (z.B. Arzt mit Tagespflege).
- Schaffung eines attraktiven Spielplatzes und Bewegungsgeräten für alle Altersklassen zur Belebung der Ortsmitte in Verbindung mit der neuen Grünachse.
- Standort öffentliches WC-Gebäude im Bereich Grünachse.
- Servicewohnen mit Hofbereichen zum Grünzug sowie zur Straße hin orientiert.
- Nutzung der alten Schule durch Gemeinde für Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Gemeindebibliothek ggf. Weiterentwicklung unter Einbeziehung von St. Marien zu einem kirchlich/ kommunalen Gemeindezentrum (multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Bühnen- und Multimediatechnik für Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte, Firmenjubiläen, Tagungen, größere Privatfeiern, VHS, Bürgerbüro, Beratungsbüros, zentrales Pfarrbüro, Eine-Welt Laden, etc.).

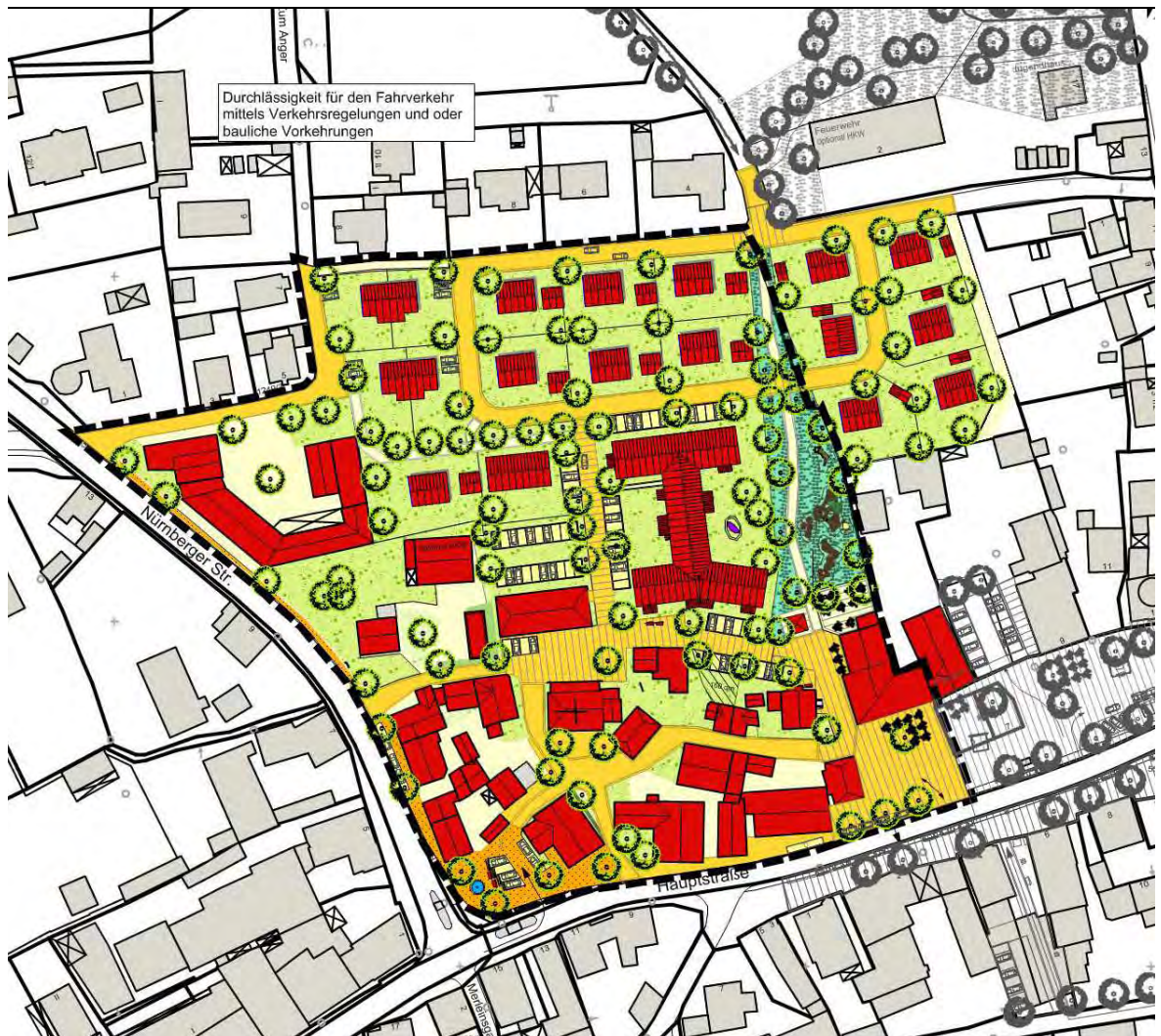
(--> Bei kommunalen Nutzungen gilt es zuerst zu prüfen, ob die Nutzung nicht auch direkt am Marktplatz untergebracht werden kann.)

- Mögliche Standorte für Heizzentrale (HKW) für ein Nahwärmenetz westl. der alten Schule oder bei/ im Gebäude Florianstraße 2 (Feuerwehr).
- Schaffung von Baugrundstücken für 6 Einfamilienhäuser sowie 2 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser oder eines eigenständigen Ärztehauses nördlich der alten Schule oder integriert in den Baukörper Servicewohnen. Zuzüglich Bebauungsvorschlag für den angrenzende Flurstücksteil mit 6 Einfamilienhäusern.

Erschließung:

- Abbruch des Gebäudebestands auf Flur Nr. 57 und Schaffung einer zusätzlichen Verbindung zwischen Marktplatz und alter Schule.
- Ausbau und Verbindung der Straße Am Anger, Verbindung mit der Florianstraße und dem Gemeindezentrum.
- Haupterschließung des Gemeindezentrums von Norden über die Florianstraße. Durchlässigkeit für Verkehr mittels Verkehrsregelungen (z.B. Einbahnstraße) oder baulichen Vorkehrungen (Einbauten, Poller etc.) steuerbar. Einbahnregelung für Verbindungsstück der Straße am Anger und der Florianstraße
- Direkte Führung der ankommenden Rad- und Wanderwege über eine kreuzungsfreie Verbindung innerhalb einer Grünachse zum Marktplatz.
- Anbindungsmöglichkeit der örtlichen Wegeverbindungen zum Rathaus und zu den nördlichen Baugebieten über die neue Grünverbindung.
- Schaffung einer Ost-West Grünverbindung zur Straße Am Anger mit Querung der Erschließungsstraße.

Neuordnungskonzept Alternative 3



Nutzung/ Bebauung:

- Ausbildung eines Gemeindezentrums mit barrierefreiem Servicewohnen mit enger Verzahnung mit dem Marktplatz.
- Gebäude Schulgasse 2 mit frequenzbringender Nutzung als Verbindungsglied zum Marktplatz (z.B. Arzt mit Tagespflege).
- Schaffung eines attraktiven Spielplatzes und Bewegungsgeräten für alle Altersklassen zur Belebung der Ortsmitte in Verbindung mit der neuen Grünachse.
- Standort öffentliches WC-Gebäude im Bereich Grünachse.
- Servicewohnen mit Hofbereichen zum Grünzug und der Straße hin orientiert.
- Nutzung der alten Schule durch Gemeinde für Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Gemeindebibliothek ggf. Weiterentwicklung unter Einbeziehung von St. Marien zu einem kirchlich/ kommunalen Gemeindezentrum (multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Bühnen- und Multimediatechnik für Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte, Firmenjubiläen, Tagungen, größere Privatfeiern, VHS, Bürgerbüro, Beratungsbüros, zentrales Pfarrbüro, Eine-Welt Laden, etc.).

(--> Bei kommunalen Nutzungen gilt es zuerst zu prüfen, ob die Nutzung nicht auch direkt am Marktplatz untergebracht werden kann.)

- Mögliche Standorte für Heizzentrale (HKW) für ein Nahwärmenetz westl. der alte Schule (Scheune) oder bei/ im Gebäude Florianstraße 2 (Feuerwehr).
- Schaffung von Baugrundstücken für 7 Einfamilienhäuser, 4 Doppelhaushälften sowie 1 Grundstück für ein Mehrfamilienhäuser im Gebiet auf Flur Nr. 43. Bebauung des angrenzenden Flurstückteils mit 6 Einfamilienhäusern.

Erschließung:

- Abbruch des Gebäudebestands auf Flur Nr. 57 und Schaffung einer zusätzlichen Verbindung zwischen Marktplatz und alter Schule.
- Ausbau und Verbindung der Straße Am Anger.
- Ausbau der Florianstraße zur Ringschließung des Quartiers von Norden.
- Erschließung der Stellplätze für das Gemeindezentrum und das Servicewohnen über die Ringstraße. Durchlässigkeit für Verkehr Richtung Gemeindezentrum mittels Verkehrsregelungen (z.B. Einbahnstraße) oder baulichen Vorkehrungen (Einbauten, Poller etc.) steuerbar.
- Direkte Führung der ankommenden Rad- und Wanderwege über eine Verbindung in einer Grünachse zum Marktplatz mit Querung der Ringstraße.
- Anbindungsmöglichkeit der örtlichen Wegeverbindungen zum Rathaus und zu den nördlichen Baugebieten über die neue Grünverbindung.

4.4.4 Städtebauliche Empfehlung / weitere Vorgehensweise

Die 3 Planungsalternativen⁴¹ wurden den Planungsbeteiligten des Marktes Thalmässing (Bürgermeister, Verwaltung) erläutert.



Alle Planungsalternativen sind umsetzbar.

Aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht wird die Erschließungsalternative 2 (2a) empfohlen.

Diese Alternative weist hinsichtlich Erschließung und Regelung des Verkehrs die größte Flexibilität auf.

Daneben besteht neben der für den örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radverkehr in allen Alternativen dargestellten Nord-Süd-Grünverbindung zum Marktplatz eine weitere Verbindung vom Kfz-Verkehr abgekoppelte Verbindung von Westen nach Osten.

Inwieweit eine Kfz-Verbindung zwischen Florianstraße und der Straße „Zum Anger“ (Variante 2a) sinnvoll bzw. möglich ist, wird sich im Verlauf der weiteren Planung zeigen.

Nach Freigabe durch die Verwaltung wird der Marktgemeinderat, der Landkreis (Kreisbaumeister)⁴² und der Zuschussgeber (Regierung von Mittelfranken)⁴³ über die Planungen und die weitere Vorgehensweise informiert.

⁴¹ Alternative 2 besitzt eine zusätzliche Variante (2a)

⁴² Ist am 26.11.2015 erfolgt; der Kreisbaumeister befürwortet die geplante Quartiersentwicklung.

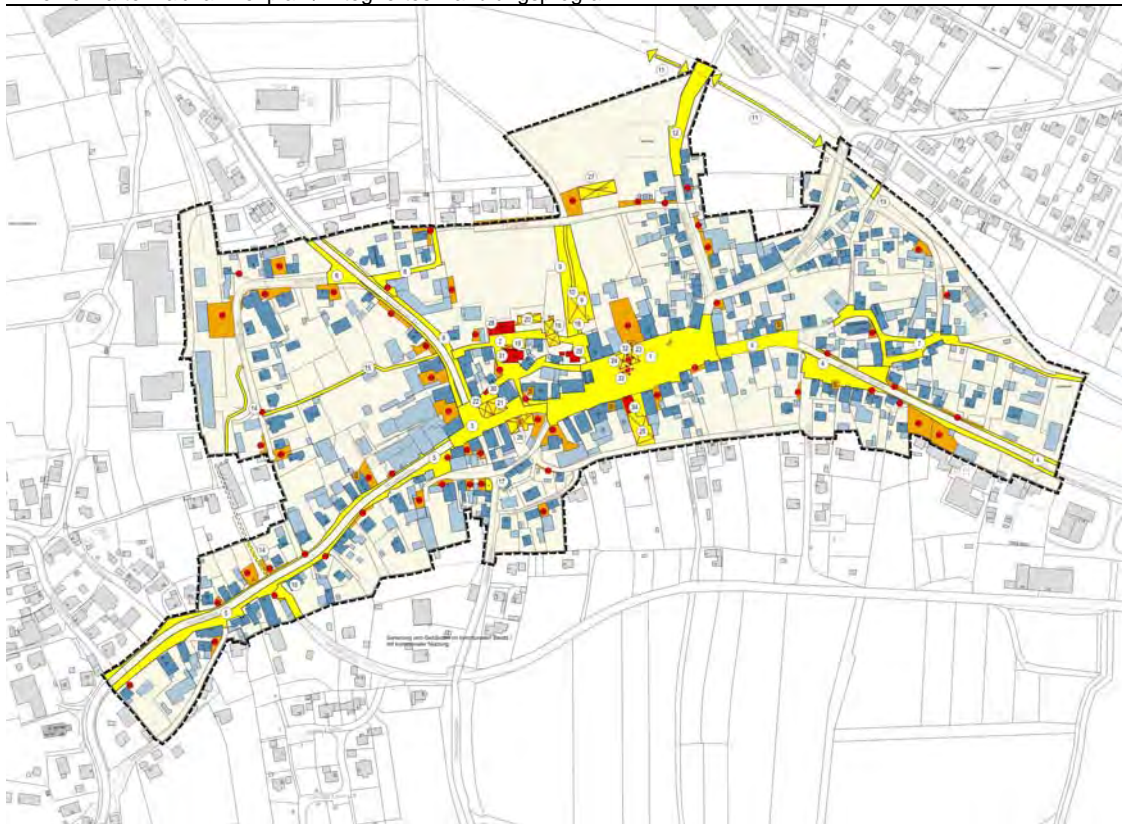
⁴³ Die Information erfolgte am 11.02.2015.

5 Maßnahmenplanung / Integriertes Handlungsprogramm

In den vorangegangenen Kapiteln wurden allgemeine Zielsetzungen formuliert und in Form von Handlungs-/ Maßnahmenempfehlungen, idealisierenden Darstellungen und Neuordnungsansätzen textlich und graphisch erläutert.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gemeindeentwicklungsplanung und einer Bürgerbefragung in 2013 sowie einer Eigentümerbefragung und der Klausurtagung des Marktgemeinderates⁴⁴ in 2015 werden nun Maßnahmen formuliert, in einem Katalog von Maßnahmenüberlegungen und Handlungskonzepten als Integriertes Handlungsprogramm in Anlehnung an die Klausurtagung mit dem Projekttitel „**Marathon**“ (**Ma**ßnahmen zur **Re**vitalisierung und **A**ktivierung des **Th**almässinger **O**rtskerns) zusammengeführt und in einem zusammenfassenden Maßnahmenplan dargestellt.

Themenkarte Maßnahmenplan / Integriertes Handlungsprogramm



Öffentliche Baumaßnahmen

Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz / mit kommunaler Nutzung

26	Sanierung Anwesen Schulgasse 14
29	Sanierung Anwesen Schulgasse 2
30	Sanierung Nebengebäude Schulgasse 1
31	Sanierung Anwesen Schulgasse 12 (St. Marien)

Neubau von Gebäuden im kommunalen Besitz

32	Neubau einer barrierefreien Toilettenanlage (alternativ: Integration im Bestand)
35	Neubau (Förderung) eines Cafes am Marktplatz (all. Integration im Bestand)

Erwerb und Sanierung von Gebäuden für eine kommunale Nutzung

38	Nachnutzung Anwesen Marktplatz 4 (Sanierung und Gestaltung Umfeld hier: Wegeverbindung Parkplätze)
----	--

⁴⁴ Klausurtagung des Marktgemeinderats Thalmässing zum Erneuerungskonzept für den Altort Thalmässing und zum Spielplatzkonzept, 18./19. April 2015, Abschlussbericht.

Ordnungsmaßnahmen

Neu- Umgestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche

1	Umgestaltung Marktplatz
2	Gestaltung Gemeindezentrum (Umfeld Alte Schule / St. Marien) Platzgestaltung und Gestaltung der Zuwegungen
3	Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße, (Gestaltung Dömer Eck)
4	Aufwertung Randbereiche Münchener Straße / Anlage eines Radweges zum Marktplatz
5	Neugestaltung Hauptstraße (Seitenbereiche und Stützmauer)
6	Aufwertung Randbereiche Nürnberger Straße
7	Aufwertung Auer Weg
8	Aufwertung Straßenraum "Zum Anger"
9	Grunderwerb und Anlage Mehrgenerationenspielplatz im Ortskern / (Zentraler Großspielplatz)
10	Entwicklung Radweg von der Nürnberger Straße über Florianstraße zum Marktplatz
11	Grunderwerb und Bau Fuß- und Radweg an der Thalach
12	Neugestaltung der Anbindung Rathaus - Marktplatz (inkl. Brücke Staufer Weg)
13	Neugestaltung Friedhofsteg (Brücke)
14	Neugestaltung Fußweg Bahnhofstraße - Hauptstraße inkl. Grunderwerb
15	Entwicklung Fußweg "Hexenweg" (inkl. Grunderwerb)
16	Optimierung Radweg "An der Leitlen" durch den Bau einer Fahrradrampe an der Treppenanlage der ehem. Gredlbrücke
17	Gestaltung Gedenkstätte ehem. Synagoge

Gebäudeabbrüche

18	Abbruch Nebengebäude Schulgasse 2
19	Abbruch Nebengebäude (Anbau) St. Marien
20	Abbruch Anbau Alte Schule
21	Erwerb und Abbruch Anwesen Hauptstraße 10
22	Erwerb und Abbruch Anwesen Hauptstraße 12
23	Erwerb und Abbruch Anwesen Marktplatz 7
24	Abbruch Anwesen Marktplatz 5
25	Abbruch Rückgebäude Anwesen Hauptstraße 4 (ehem. Markt)
26	Abbruch Anwesen Hauptstraße 9 und 11
27	Abbruch Anwesen Florianstraße 2 (ehem. Feuerwehr)

Private Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Bau- und Ordnungsmaßnahmen

⊗	Sanierungsbedarf in privaten Freiflächen zur Verbesserung der allg. Wohn- und Arbeitsbedingungen (Gestalterische Aufwertung, Begrünung, Einheitliche Gestaltung zum öffentlichen Raum, Entsiegelung, Einfriedungen)
S	Gebäude für Sanierungsgutachten, Nutzungskonzept empfohlen
⊗	Empfehlung Gebäudeabbruch

Hinweise / Rahmendaten

	Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altort Thalmässing" Gebietsgröße ca. 26,22 ha
	Hauptgebäude im Sanierungsgebiet
	Nebengebäude im Sanierungsgebiet

	Grundstücke im Sanierungsgebiet
	Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes

Hinweise Denkmalschutz

⬇	Gebäude/ Gebäudeteile unter Denkmalschutz (Bayerischer Denkmal-Atlas 10. 2014 Bay. Landesamt für Denkmalpflege)
---	---

Weiter werden neben einer Übersicht der einzelnen Maßnahmen / Kostenansätze (soweit vorhanden bzw. möglich), eine Wertigkeit der Maßnahmen untereinander (Priorisierung) sowie Aussagen zum weiteren Procedere einzelner Maßnahmen bzw. zu Fördermöglichkeiten formuliert.

Das endgültige⁴⁵ Entwicklungskonzept soll ein konkretes Leitbild sowie eindeutige Zielrichtungen und Schwerpunkte der kommunalen Entwicklung von Thalmässing und soweit möglich auch entsprechende Umsetzungsstrategien liefern.

⁴⁵ Dieser Katalog dient als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der planungsrelevanten Behörden. Nach Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung können dann die Handlungskonzepte und Ziele weiter konkretisiert werden.

5.1 Ordnungsmaßnahmen

5.1.1 Öffentliche Ordnungsmaßnahmen

Erneuerung und Neu- bzw. Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes sind ein wichtiger Ansatzpunkt für die Revitalisierung und Aktivierung des Ortskerns von Thalmässing.

Besonders

- die Umgestaltung des Marktplatzes zur Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Förderung der Belebung
- die Neugestaltung der Verkehrswege im Quartier St. Marien
- die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Nürnberger Straße / Hauptstraße
- und die Optimierung der Rad- und Fußwegestrukturen

wurden bereits als wesentlichen Maßnahmen durch den Marktgemeinderat benannt.

Die Gestaltung des Straßen- und Platzraums sowie die Gestaltung der Ortseingänge prägt die ganzheitliche Sanierung des Ortskerns von Thalmässing in hohem Maße. Denn ein einheitliches Stadtbild auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die Neu- und Umgestaltung des gesamten Straßenraumes ist prägend für den Charakter eines Ortes⁴⁶. Weiter ermöglicht die Zuständigkeit der Kommune für den öffentlichen Raum⁴⁷ eine schnelle Vorgehensweise und Realisierung von Erneuerungsmaßnahmen.

Auch der Abriss störender Baukörper bzw. die Verlagerung störender Nutzungen wird in diesem Rahmen dargestellt.

Freiflächen im öffentlichen Raum prägen einen Ort und stellen neben einer verbesserten Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich des Marktplatzes und entlang der Hauptverbindungen zur Aktivierung des Ortskerns einen wichtigen Teil besonders für das Wohnumfeld der Bewohner dar. Die Wohnumfeldverbesserung steigert die Standortqualität und regt die angrenzenden Bewohner zur Eigeninitiative an. Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gelten als "Motor" für private Sanierungsmaßnahmen. Auch Randbereiche in Privatbesitz, die öffentlich genutzt werden oder stark öffentliche Wirksamkeit haben und der Neugestaltung bedürfen, werden hier als Ordnungsmaßnahmen aufgeführt.

Private Maßnahmen zur Hofgestaltung und Entkernung von Innenbereichen werden als Empfehlungen aufgeführt, da es sich hier um Privatbesitz handelt.

Zur besseren Übersichtlichkeit wird eine Auflistung nach Themenbereichen vorangestellt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass nachfolgende Auflistung der vorgeschlagenen Ordnungsmaßnahmen noch keine zeitliche Abfolge und Prioritätenliste darstellt. Die zeitliche Konkretisierung erfolgt im Kapitel Zeitplanung und Prioritätenliste.⁴⁸

⁴⁶ Auf die bereits durchgeführten Ordnungsmaßnahmen in Thalmässing wird verwiesen.

⁴⁷ Der Straßenkörper (Fahrspur) der Nürnberger Straße, Hauptstraße, Münchener Straße und Stettener Straße befinden sich als Staatsstraßen bzw. als Kreisstraßen nicht in Gemeindebesitz.

⁴⁸ Die fortlaufende Nummerierung der Maßnahmen wurde zur leichteren Darstellbarkeit im Maßnahmenplan gewählt.

Auflistung der vorgeschlagenen öffentlichen Ordnungsmaßnahmen:

Neu- Umgestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche

1. Umgestaltung Marktplatz

2. Gestaltung Gemeindezentrum (Umfeld Alte Schule / St. Marien) Platzgestaltung und Gestaltung der Zuwegungen

3. Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße (Gestaltung Dorner Eck)

4. Aufwertung der Randbereiche Münchener Straße / Anlage eines Radweges zum Marktplatz

5. Neugestaltung Hauptstraße (Seitenbereiche und Stützmauer)

6. Aufwertung Randbereiche Nürnberger Straße

7. Aufwertung Auer Weg

8. Aufwertung Straßenraum „Zum Anger“(Verbreiterung auf 4,5 m)

9. Grunderwerb und Anlage Mehrgenerationenspielplatz im Ortskern (Zentraler Großspielplatz)

10. Entwicklung Radweg von der Nürnberger Straße über Florianstraße zum Marktplatz

11. Grunderwerb und Bau Fuß- und Radweg an der Thalach⁴⁹

12. Neugestaltung der Anbindung Rathaus – Marktplatz (Brücke Staufer Weg)

13. Neugestaltung Friedhofsteg (Brücke)

14. Neugestaltung Fußweg Bahnhofstraße – Hauptstraße inkl. Grunderwerb

15. Entwicklung Fußweg Hexenweg (inkl. Grunderwerb)

16. Optimierung Radweg An der Leiten durch Bau einer Fahrradrampe an der Treppenanlage ehem. Gredlbrücke⁵⁰

17. Gestaltung Gedenkstätte ehem. Synagoge

Gebäudeabbrüche

18. Abbruch Nebengebäude Schulgasse 2

19. Abbruch Nebengebäude St. Marien

20. Abbruch Anbau alte Schule

21. Erwerb und Abbruch Hauptstraße 10⁵¹

22. Erwerb und Abbruch Hauptstraße 12⁵²

23. Erwerb und Abbruch Anwesen Marktplatz 7

24. Abbruch Anwesen Marktplatz 5

25. Abbruch Rückgebäude Marktplatz 4 (ehem. Markt)

26. Abbruch Anwesen Hauptstraße 9 und 11

27. Abbruch Anwesen Florianstraße 2 (ehem. Feuerwehr)

⁴⁹ Grundlage: Konzept kleiner und großer Rundweg, Ermisch & Partner, Roth 2015

⁵⁰ Grundlage: Radwegkonzept des Landkreises Roth, 2015

⁵¹ In Verbindung mit der Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße / Gestaltung „Dorner Eck“

⁵² In Verbindung mit der Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße / Gestaltung „Dorner Eck“

Beschreibung der vorgeschlagenen öffentlichen Ordnungsmaßnahmen

Neu- Umgestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche:

1. Umgestaltung Marktplatz

Fläche ca. 7.100 m²



Der Marktplatz stellt gemeinsam mit dem südlichen Randbereich der Hauptstraße, als Staatsstraße in Trägerschaft des Staatlichen Bauamtes⁵³, die historische Mitte sowie das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens von Thalmässing dar. Trotz einer insgesamt aufwändigen Gestaltung dieser Bereiche in Naturstein finden sich hier verstärkt Leerstände. Insgesamt wird der Ortskern von Thalmässing seiner Funktion als zentraler Bereich und Ortsmittelpunkt nicht gerecht.

Durch den behutsamen Eingriff in die Randbereiche und den Marktplatz⁵⁴ sowie durch eine Verzahnung dieser Flächen miteinander durch Aufhebung der Hauptstraße als „trennendes Band“ soll eine Ortsmitte entwickelt werden, der neben einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und Begehrbarkeit auch verbesserte Möglichkeiten für den Einzelhandel und die Gastronomie schafft, ohne die Marktfunktionen bzw. die Stellplatzkapazitäten einzuschränken.

Die Fahrspurbreite sollte in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger auf ein Mindestmaß zugunsten der Seitenbereiche reduziert werden.

Neben dem Austausch des Pflasters⁵⁵, der Umgestaltung der Baumscheiben⁵⁶, der Gestaltung der Stellplätze und Verbesserung der Begehrbarkeit des Platzes bzw. Querung der Ortsdurchfahrt auch unter dem Aspekt einer Verbesserung der Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Nutzer, sollen insbesondere durch Neuordnung der bestehenden platzräumlichen Funktionen und der Erschließung⁵⁷ sowie durch Abbruchmaßnahmen unter größtmöglicher Berücksichtigung des Baumbestandes der Ortskern aktiviert⁵⁸ und gestärkt werden.

⁵³Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

⁵⁴ Die Fahrspur der Staatsstraße wird nicht überplant. Es werden deshalb 75% der Fläche in Ansatz gebracht.

⁵⁵ „Langfristig ist das komplette Pflaster auszutauschen. Das Pflaster ist teilweise schadhaf...“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

⁵⁶ „Die Bäume sind durch die hohen Graniteinfassungen mit ihrem Wurzelbereich über dem Straßenniveau. Die Bäume laufen ständig Gefahr zu dehydrieren, weil das Wasser von den zu hoch liegenden Baumscheiben wegfließt und nicht den Bäumen zufließt. Die Bäume sind daher auch in einem nur ausreichenden Gesamtzustand“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

⁵⁷ Ein erster Ansatz wurde bereits in der Rahmenplanung dargestellt.

⁵⁸ „Dem Marktplatz fehlt nach der Schließung des Keller-Marktes eine gewisse Grundfrequenz. Er wirkt daher oft wie ausgestorben. Dies schreckt auch potentielle Betreiber eines Cafés ab. Ziel muss mit allen Maßnahmen sein, mehr Leute dauerhaft auf den Marktplatz zu bringen“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

2. Gestaltung Gemeindezentrum (Umfeld Alte Schule / St. Marien) Platzgestaltung und Gestaltung der Zuwegungen



Fläche ca. 2.525m²

Die Schulgasse und ihre Abzweige haben neben der Erschließungsfunktion der angrenzenden Bebauung eine wesentliche Bedeutung für die fuß- und radläufige Anbindung des neu zu entwickelnden Gemeindezentrums⁵⁹ mit Gemeindehaus, Bücherei, ärztlicher Versorgung und Seniorenwohnen an den Altort insgesamt wie auch an die angrenzenden Wohnbereiche.

Entsprechend dem Verkehrsaufkommen und seiner Randnutzung, die mit Ausnahme der beabsichtigten o.g. Einrichtungen (Alte Schule, Kirche St. Marien) und einiger Nebenge-

bäude überwiegend aus Wohnen besteht, wurde bereits eine hochwertige Gestaltung in Naturstein zur Wohnumfeldverbesserung und Wohnwertsteigerung ausgeführt, die für den Bereich des Gemeindezentrums zwischen der Alten Schule und der Kirche (ehem. Schulhof / Betonpflaster) optimiert und durch eine Anbindung nach Norden weiterentwickelt werden soll⁶⁰. Hierzu wurde eine Quartiersanalyse erstellt, deren Ergebnisse bei einer Realisierung berücksichtigt werden.

Die zur Entwicklung des Gemeindezentrums beabsichtigten Abbruchmaßnahmen der Anbauten an die Alte Schule und an die Kirche St. Marien werden gesondert betrachtet. Inwieweit eine Nahversorgung mit Wärmeenergie (z.B. durch eine Hackschnitzelanlage) möglich ist wird im Rahmen der Energieleitplanung geklärt.

⁵⁹ Beschluss der Marktgemeinderates vom 11.08.2015:

„St. Marien und die Alte Schule werden – vorbehaltlich der Verhältnismäßigkeit der Mittel – zu einem kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrum ausgebaut. Der Markt Thalmässing beteiligt sich finanziell an der Sanierung von St. Marien, sofern St. Marien auch für nichtkirchliche öffentliche Zwecke zur Verfügung steht. Die finanzielle Beteiligung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung entsprechender Mittel der Städtebauförderung und unter dem Vorbehalt eines tragfähigen Nutzungskonzeptes“...Die Gestaltung des Platzbereiches zwischen St. Marien und der Alten Schule, ist Teil der Gesamtmaßnahme „Ausbau eines kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrums“

⁶⁰ Da bereits weite Teile der Gesamtfläche dieser Maßnahme gestaltet sind werden hier 50% der Fläche für eine Neugestaltung in Ansatz gebracht.

3. Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße (Gestaltung Dorner Eck)⁶¹



Fläche ca. 2.290m²

Der Einmündungsbereich Nürnberger Straße in die Hauptstraße stellt eine unübersichtliche Gefahrenstelle besonders für größere Lkw⁶² dar. Weiter ist der Zugangsbereich in die Schulgasse wie auch die Zufahrt zur Sparkasse problematisch. Insgesamt weist der gesamte Kreuzungsbereich gestalterische und funktionale Defizite auf.

Mit dem Abriss der Anwesen Hauptstraße 10 und 12 werden Flächen zur Verbesserung der Verkehrlichen Situation und zur Neuordnung der Parksituation in diesem Bereich geschaffen.

Durch die Anlage von 2 Fußgängerinseln als Querungshilfe im Straßenraum, die Anlage von Parkplätzen und Gestaltung des Platzraums mit Grünflächen, Sitzmöglichkeiten sowie der Aufwertung der weiteren Randbereiche entlang dieser Kreuzung wird neben der Verkehrssicherheit auch die Aufenthaltsqualität, die Erschließungs- und Parkraumsituation verbessert und der Ortskern gestalterisch und funktional aufgewertet.

Neben einer Fahrspur aus Asphalt⁶³ sollten die Gehweg und der Platzbereich Richtung Marktplatz in Naturstein (analog dem Material im Altort) und entlang der Hauptstraße in einem hochwertigen Betonstein ausgeführt werden. Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

⁶¹ „Geplant ist der Umbau der Kreuzung im Rahmen des Förderprogramms „Sonderbaulast“ des Staatlichen Bauamts für 2017“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

⁶² Für größere Lkw sind die bestehenden Kurvenradien nicht ausreichend.

⁶³ Die Fahrsprungbreite sollte in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger im Kreuzungsbereich St 2225 / St 2227 auf ein Mindestmaß zugunsten der Seitenbereiche reduziert werden. Die Fahrspur der Staatsstraße wird nicht überplant. Es werden deshalb 1.000m² von 2.290m² Gesamtfläche für eine Umgestaltung in Ansatz gebracht.

4. Aufwertung Randbereiche Münchener Straße / Anlage eines Radweges zum Markt- platz

Fläche ca. 3.860m²



Die Münchener Straße als Staatsstraße⁶⁴ und Ortsdurchfahrt nach Osten ist im östlichen Bereich in seiner Gestaltung ausschließlich auf den fließenden Verkehr abgestimmt und wird seiner Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und der Versorgungsinfrastruktur am östlichen Ortseingang für Fußgänger und Radfahrer nur bedingt gerecht.

Durch eine Aufwertung von Teilen⁶⁵ der Seitenbereiche in Verbindung mit von Straßenbäumen als Allee und Grünflächen gegliederten Längsparkplätzen soll eine Verzahnung zwischen den Versorgungszentrum am östlichen Ortseingang und dem Marktplatz erzielt werden.

Analog den bereits gestalteten Randbereichen sollen auch hier Seitenbereiche entwickelt, die zum Verweilen einladen und so insgesamt eine Steigerung der Aufenthaltsqualität bewirken. In diesem Zuge sind besonders eine Neugestaltung der Grünfläche am Zugangsbereich zum Auer Weg und eine Optimierung im Detail in der bereits gestalteten platzartigen Aufweitung am Südrand der Ortsdurchfahrt, östlich der Lindenstraße zu behandeln.

Die Gehwegbereiche könnten wie bereits in Teilbereichen erfolgt in Betonstein ausgeführt werden. Privatzufahrten und insbesondere Einfriedungen sollten in das Gestaltungsprinzip integriert werden. Wie in den bereits gestalteten Bereichen sollte auch hier ein Ausbau im Trennprinzip (deutlich voneinander abgegrenzte Bereiche für den fließenden Verkehr und die Fußgänger, getrennt) erfolgen.

Um der Zielsetzung des Marktes Thalmässing möglichst durchgängiger Radwegeverbindungen von allen Richtungen zum Marktplatz gerecht zu werden wird die geplante Radwegeverbindung vom Auer Weg über die Münchener Straße zum Marktplatz in diese Maßnahme integriert. Hierzu sind der Bau eines kombinierten Fuß und Radweges und die geringfügige Verlagerung der Fahrspur nach Süden sowie das Auflassen mehrerer Stellplätze notwendig. Die Absprache der Maßnahme mit dem Staatlichen Bauamt⁶⁶ ist zwingend erforderlich.

⁶⁴ Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

⁶⁵ Da bereits Teile der Gesamtfläche dieser Maßnahme gestaltet sind werden hier 50% der Fläche für eine Neugestaltung in Ansatz gebracht.

⁶⁶ Eine Information bzw. eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgte bisher nicht.

5. Neugestaltung Hauptstraße (Seitenbereiche und Stützmauer)

Fläche ca. 3.920 m²



Die Hauptstraße als Staatsstraße⁶⁷ und Ortsdurchfahrt nach Westen ist in seiner Gestaltung ausschließlich auf den fließenden Verkehr abgestimmt. Die Gehwegbereiche sind asphaltiert und in einem schlechten baulichen und gestalterischen Zustand. Die hier bestehen Randbereiche und Aufweitungen weisen durchweg keine Aufenthaltsqualität auf.

Die Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und der hier angrenzenden Wohnbebauung bzw. der Schule ist für Fußgänger und Radfahrer als mangelhaft zu werten.

Durch die größtmögliche Erweiterung der Seitenbereiche⁶⁸ und eine Aufwertung der Seitenbereiche durch Betonpflaster, kleinen Grünflächen und Sitzgelegenheiten in Verbindung mit von Straßenbäumen und Grünflächen gegliederten Längsparkplätzen soll eine attraktive Verbindung erzielt werden.

Die Gehwegbereiche könnten in Betonstein ausgeführt werden. Privatzufahrten sollten in das Gestaltungsprinzip integriert werden. Wie in den bereits gestalteten Bereichen sollte auch hier ein Ausbau im Trennprinzip (deutlich voneinander abgegrenzte Bereiche für den fließenden Verkehr und die Fußgänger, getrennt) erfolgen. Auch der oberhalb der Stützmauer geführte Straßenast wird durch eine Ausführung in Betonstein in die Gesamtmaßnahme integriert.

Weiter besteht neben den Stützmauern an der nördlichen Straßenseite⁶⁹ im westlichen Bereich am südlichen Fahrbahnrand eine Stützmauer, die der Erschließung der höhergelegenen Randbebauung Hauptstraße 45, 47 und 49 dient. Die Mauer weist starke bauliche Mängel auf und ist zu sanieren bzw. zu erneuern⁷⁰.

Inwieweit der Mauersanierung bzw. Erneuerung in diesem Rahmen erfolgen kann ist in Detail zu prüfen⁷¹.

⁶⁷ Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

6. Aufwertung Randbereiche Nürnberger Straße



Fläche ca. 2.050m²

Auch die Nürnberger Straße besitzt als Ortsdurchfahrt nach Nordwesten und als Staatsstraße⁷² eine hohe Funktion für den Durchgangsverkehr. Dieser verkehrliche Aspekt zeigt sich auch in den Seitenbereichen wieder. Diese sind teilweise sehr begrenzt und in ihrer Gestaltung mangelhaft.

Eine sichere und attraktive Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und der Versorgungsinfrastruktur am Ortsrand ist für Fußgänger und Radfahrer hier nicht gegeben.

Durch die größtmögliche Erweiterung der Seitenbereiche⁷³ und eine Verbreiterung der Gehwege insbesondere entlang des öffentlich wirksamen Grünbereiches am östlichen

Rand (u.a. durch Rücknahme der Grünflächen und Neuplanung bzw. Sanierung der Stützmauern⁷⁴) kann die Verbindungsfunktion verbessert werden ohne die Fahrspur in diesem Bereich zu reduzieren.

Die Gehwegbereiche könnten in Betonstein ausgeführt werden. Privatzufahrten sollten in das Gestaltungsprinzip integriert werden. Wie in den bereits gestalteten Bereichen sollte auch hier ein Ausbau im Trennprinzip (deutlich voneinander abgegrenzte Bereiche für den fließenden Verkehr und die Fußgänger, getrennt) erfolgen.

⁶⁸ Die Fahrsprungbreite sollte in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger auf ein Mindestmaß zugunsten der Seitenbereiche reduziert werden.

⁶⁹ Die Stützmauern liegen unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen zu den Privatgrundstücken.

⁷⁰ „Ggf. könnte der unterhalb geführte Gehweg, der ohnehin nur sehr wenig frequentiert wird, aufgelöst werden, z.B. zugunsten von Straßenbegleitgrün oder einer geänderten Straßenführung“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

⁷¹ Hierzu sind genauere Prüfungen und Kostenermittlungen notwendig.

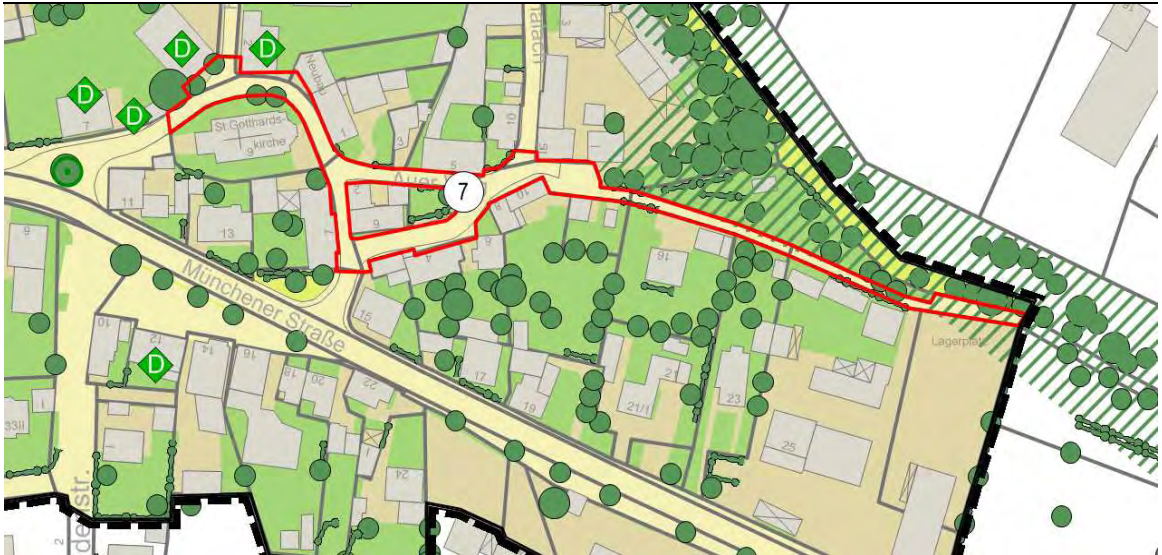
⁷² Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

⁷³ Die Fahrsprungbreite sollte in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger auf ein Mindestmaß zugunsten der Seitenbereiche reduziert werden. Hier Vorschlag Reduzierung um 1m auf 6,50m (Bus/Bus) / Klärung mit dem Staatlichen Bauamt erforderlich. Bisher ist noch keine Abstimmung erfolgt

⁷⁴ Die Stützmauern auf beiden Straßenseiten wurden im Zuge des Ausbaus der Staatsstraße in den 1970er Jahren als Betonmauern errichtet. Die Stützmauer auf Höhe Grundstück Fl.-Nr. 44 (Schulgasse 16) „befindet sich von der Kante Grundstück Zum Anger 2 bis zur Einmündung des nördlichen Astes der Schulgasse auf der gemeindlichen Verkehrsfläche Fl.-Nr. 44/1, ebenso wie ein Teil der zum Hausgrundstück Schulgasse 16 zugeordneten Grünfläche oberhalb der Mauerkrone. Auf der gegenüber liegenden westlichen Straßenseite befindet sich die Stützmauer unmittelbar an der Grundstücksgrenze und/oder bereits knapp auf den angrenzenden Privatgrundstücken. Hierzu kann eine nähere Aussage nur nach Feststellung der Grenzpunkte vor Ort erfolgen“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

7. Aufwertung Auer Weg

Fläche ca. 1.900 m²



Der Auer Weg mit seinem Verbindungsast nach Osten entlang der Thalach besitzt neben der Erschließungsfunktion der angrenzenden Bebauung eine wichtige Funktion in der fußläufigen Erschließung der nördlichen Wohnbaugebiete an die Versorgungsstrukturen im Osten von Thalmässing. Weiter könnte hier die Bedeutung für die fuß- und radläufige Anbindung Thalmässings an das überörtliche Fuß- und Radwegesystem nach Westen und an den Altort durch einem Ausbau gesteigert werden⁷⁵.

Entsprechend dem Verkehrsaufkommen und seiner Randnutzung, die mit Ausnahme einiger Nebengebäude mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung, ausschließlich aus Wohnen besteht, sollte eine Gestaltung zur Wohnumfeldverbesserung und Wohnwertsteigerung eingeplant werden.

Der teilweise sehr beengte Straßenraum soll als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnspielstraße) durchgängig niveaugleich ausgeführt werden, wobei durch eine Pflasterung der Fahrspur und der privaten Zufahrten im Umfeld der Kirche St. Gotthard in Naturstein und ansonsten der Straßenraum bzw. die Wegeverbindung entlang der Thalach in hochwertigem Betonpflaster gestalterisch aufgewertet wird. Weiter sollten die platzartigen Aufweitungen zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität ebenfalls gestaltet werden.

Insgesamt wären hier eine einheitliche Oberflächengestaltung von Vorbereichen oder Zufahrten, die Anlage von Straßenbäumen, die Beseitigung von Zäunen bzw. einheitliche Einfriedungen weitere wünschenswerte Maßnahmen. Die Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Eigentümer ist dementsprechend dringend erforderlich.

⁷⁵ „Der wichtigere Sanierungsabschnitt ist der Grünweg (Ostast), über den die überörtlichen Radwege führen sollen und der Spielplatz, Versorgungszentrum-Ost und Landeck-Siedlung Ost im örtlichen Radwegeverkehr anbindet“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015.

8. Aufwertung Straßenraum „Zum Anger“



Fläche ca. 700m²

Die Straße „Zum Anger“ hat neben seiner Funktion als Anwohnerstraße für die einzelnen Wohngrundstücke eine wesentliche Bedeutung für die interne fuß- und radläufige Anbindung der nördlichen Wohnbebauung an den Altort. Entsprechend dem Verkehrsaufkommen und seiner Randnutzung, die ausschließlich aus Wohnen besteht, sollte eine Gestaltung zur Wohnumfeldverbesserung und Wohnwertsteigerung eingeplant werden.

Der sehr beengte Straßenraum soll als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnspielstraße) durchgängig niveaugleich ausgeführt werden, wobei durch eine Pflasterung der Fahrspur und der privaten Zufahrten in hochwertigem Betonpflaster aufgewertet wird.

Zur besseren Erschließbarkeit bzw. zur Anlage von Stellplatzflächen wären der Grunderwerb eines Randstreifens an der südlichen Seite und ein Abriss der hier bestehenden Nebengebäude Seite notwendig⁷⁶. Weiter könnten durch Verlegung der Stützmauer an der Nürnberger Straße⁷⁷ hier ggf. Haltebuchten zum Kurzzeitparken geschaffen werden, um den ungeordneten Hol- und Bringverkehr zum bzw. vom Kindergarten einzudämmen.

Um den Charakter einer Wohnstraße zu sichern und in größtmöglichem Maße auf die Bedürfnisse des Wohnumfeldes eingehen zu können ist die Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Eigentümer erforderlich. Insbesondere wäre hier die Neuordnung und Gestaltung des öffentlichkeitswirksamen Vorbereiches Anwesen Zum Anger 2 entlang der Erschließungsstraße und im Eingangsbereich⁷⁸ (an der Nürnberger Straße) sinnvoll, aber auch eine einheitliche Oberflächengestaltung von Vorbereichen oder Zufahrten der weiteren Anwesen, die Anlage von Straßenbäumen, die Beseitigung von Zäunen bzw. einheitliche Einfriedungen wären wünschenswerte Maßnahmen.

⁷⁶ Entsprechende Planungsvarianten bestehen bereits.

⁷⁷ Die Stützmauer im Einmündungsbereich Zum Anger befindet sich auf der gemeindlichen Verkehrsfläche Fl.-Nr. 44/1, ebenso wie ein Teil der zum Hausgrundstück zugeordneten Grünfläche oberhalb der Mauerkrone

⁷⁸ die öffentliche wirksame Grünfläche im Eingangsbereich zur Nürnberger Straße und die hier bestehenden Stützmauern müssten saniert und gestaltet, bzw. die Situation vollständig neu geordnet werden.

9. Grunderwerb und Anlage Mehrgenerationenspielplatz im Ortskern (Zentraler Großspielplatz)



Fläche ca. 2.060m²

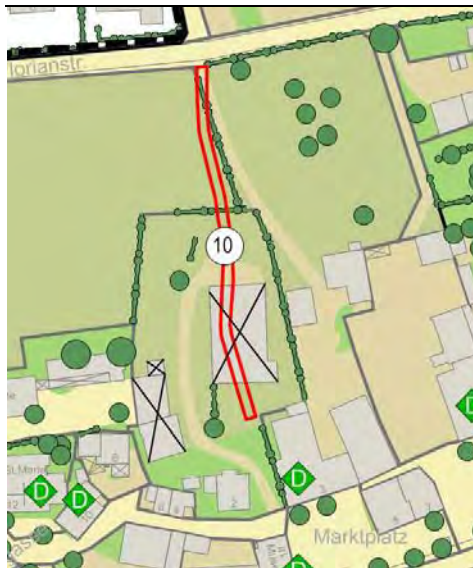
Die von Norden nach Thalmässing führenden Rad- und Wanderwege⁷⁹ sollen durch eine geänderte Wegeführung unmittelbar auf den Marktplatz führen.

Im rückwärtigen Bereich der nördlichen Marktplatzkante soll zur Aktivierung des Ortskerns eine attraktive Grünfläche mit einem Spielplatz für Jung und Alt eingeplant werden⁸⁰.

Durch eine hochwertigen Grüngestaltung mit Sitzgelegenheiten und hochwertigen Spielgeräten für alle Altersgruppen soll eine Attraktion für Besucher sowie eine Aufwertung des Nahbereiches für die Bewohner von Thalmässing entwickelt werden.

Auf die Ergebnisse der Quartiersanalyse sowie die Fortführung der Planungsgrundsätze des Spielplatzkonzeptes des Marktes sind zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind notwendige Abrissarbeiten von Nebengebäuden der Erwerb von Teilflächen in die Maßnahme zu integrieren.

10. Entwicklung Radweg von der Nürnberger Straße über Florianstraße zum Marktplatz



Fläche ca. 500m²

Die von Norden nach Thalmässing führenden Rad- und Wanderwege⁸¹ sollen durch eine geänderte Wegeführung unmittelbar auf den Marktplatz führen.

Durch den Erwerb entsprechender Flächen⁸² und in einer hochwertigen Gestaltung, ausgeführt z.B. durch eine Pflasterung mit hochwertigem Betonpflaster, eingefasst durch Naturstein und flankiert von gestalteten Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten, sollte hier ein Lückenschluss erfolgen.

In diesem Zusammenhang sind die vorgenannte Anlage eines Spielplatzes und die notwendigen Abrissarbeiten von Nebengebäuden zu berücksichtigen⁸³.

⁷⁹ u. A. der Jakobsweg und der Gredl-Radweg

⁸⁰ „Das Grundstück wurde bereits erworben; die Zwischenfinanzierung wird gefördert“, Markt Thalmässing, 11.2015

⁸¹ u. A. der Jakobsweg und der Gredl-Radweg

⁸² Hier ist ggf. weniger Grunderwerb erforderlich. Es wird mit dem Erwerb von Teilflächen aus Fl.-Nr. 43 und/oder 61 von ca. 170m², gesamt ca. 10.000 € gerechnet. Eine Teilfläche wurde bereits erworben (Fl.-Nr. 57). In Anlehnung an Aktenvermerk, Markt Thalmässing, 24.11.2015.

⁸³ zumindest die Planungsphase sollte für die Maßnahmen gemeinsam erfolgen.

11 Grunderwerb und Bau Fuß- und Radweg an der Thalach

Fläche ca.m²



Der Thalachgrund als zentrale Grünachse von Thalmässing ist weder für Besucher noch für die Bewohner von Thalmässing nachvollziehbar bzw. nutzbar.

Zum Erleben des Grünzuges sollen ausgehend von den bestehenden Wegen und Straßenverbindungen weitere Fuß- und Radwege entlang der Thalach geschaffen werden, die neben einer besseren fußläufigen Vernetzung der Ortslage die Erlebbarkeit des Naturraums durch Erlebnisplattformen, Wasserzugängen etc. gemeinsam mit einem zentralen Spielplatzbereich verstärken und so die Attraktivität der Ortsmitte von Thalmässing steigern. Hierzu wurden bereits im Rahmen des Spielplatzkonzeptes des Marktes Thalmässing Überlegungen und Planungsansätze formuliert⁸⁴, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Insbesondere die Anlage von Rundwegen in unterschiedlicher Ausgestaltung sollten in die Gesamtplanung integriert werden.

Naturerlebnis Thalachaue“

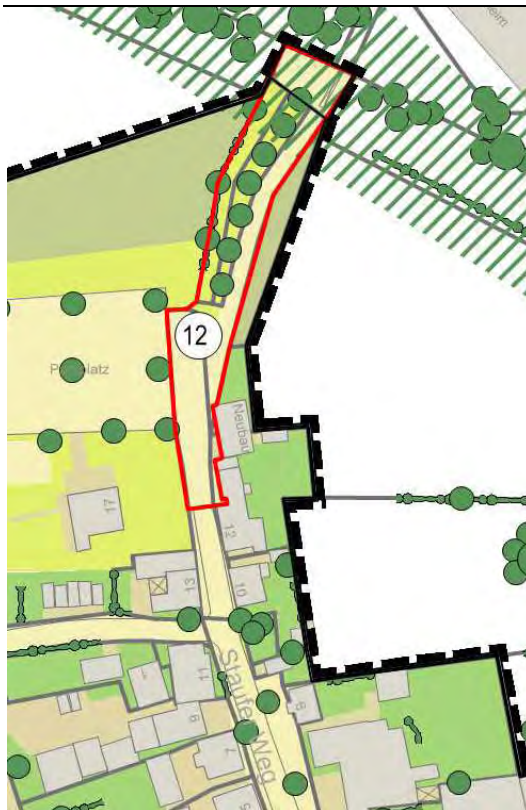


Durch den Erwerb entsprechender Flächen und eine Ausgestaltung teilweise unbefestigt bzw. analog der weiter geplanten Wegeverbindungen z.B. in einer Pflasterung mit hochwertigem Betonpflaster, eingefasst durch Naturstein sollten attraktive Wegebezüge geschaffen werden.

⁸⁴ Büro Ermisch & Partner, Roth, Februar 2015

12. Neugestaltung der Anbindung Rathaus – Marktplatz (inkl. Brücke Stauer Weg)

Fläche ca. 1.550m²



Die Fußwegeverbindung zwischen dem Marktplatz und dem Rathaus stellt eine wichtige Verbindung im gesamtörtlichen Fuß- und Radwegenetz dar. Der südliche Bereich des Stauer Weges ist bereits ausgebaut. Der nördliche Bereich ist als Fußweg in Betonstein gestaltet. Die Brücke über die Thalach weist hier bauliche Defizite auf und muss erneuert⁸⁵ werden. Weiter könnte durch eine verbesserte Randgestaltung die Attraktivität dieser Wegeverbindung verbessert werden.

Inwieweit die bestehende Wegeverbindung in ein gesamtes Gestaltungskonzept mit entsprechender Beleuchtung, Möblierung und Belagswahl integriert werden kann ist zu klären.

13. Neugestaltung Friedhofsteg (Brücke)

Fläche ca. 70m²



Auch die Wegeverbindung zum Friedhof in Verlängerung des Friedhofsweges sollte durch Erneuerung des Friedhofsteges und der Gestaltung der Zuwegung analog des Ausbaus der weiteren Wege in Thalmässing gestaltet werden.

⁸⁵ „Die Brücke ist zu schmal; der komplette Überbau ist daher zu ersetzen. Ob das Tragwerk ausreichend ist, wäre in der Planung noch zu klären“, Markt Thalmässing, 24.11.2014

14. Neugestaltung Fußweg Bahnhofstraße – Hauptstraße inkl. Grunderwerb

Fläche ca. 255m² / 530m²



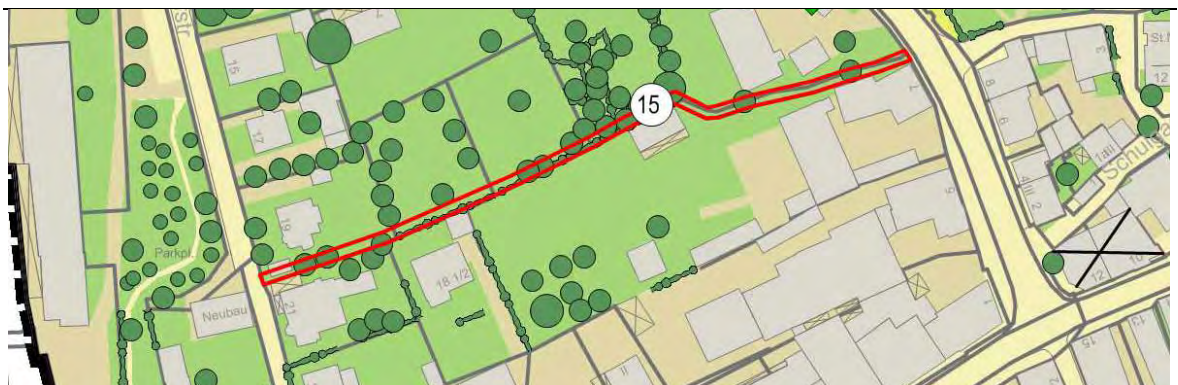
Die Fußwegeverbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Hauptstraße erfolgt im Süden über das Grundstück der Kirche St. Peter und Paul und im nördlichen Bereich über einen mangelhaft ausgebauten und befestigten Trampelpfad zum ehem. Bahnhof.

Durch den (evtl. notwendigen) Erwerb entsprechender Flächen⁸⁶ und einer Gestaltung des nördlichen Bereiches analog der Gestaltungsrichtlinien des Wegesystems in Thalmässing in einer Pflasterung mit hochwertigem Betonpflaster, (möglicherweise) eingefasst durch Naturstein und flankiert von gestalteten Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten und entsprechende Beleuchtung sollte hier der Lückenschluss im Fuß- und Radwegenetz von Thalmässing erfolgen.

Inwieweit diese Wegeverbindung aufgrund der Topographie und der bestehenden Situation auf dem Kirchengrundstück barrierefrei zu gestalten ist und inwieweit eine zusätzliche Verbindung über den ehem. Gleiskörper der Gredlbahn nach Süden erfolgen sollte, ist im weiteren Verlauf der Planung bzw. im Rahmen der konkreten Objektplanung zu klären.

15 Entwicklung Fußweg „Hexenweg“ (inkl. Grunderwerb)

Fläche ca. 570m²



„Der Hexenweg ist als Fußweg gewidmet. Er läuft zu etwa $\frac{3}{4}$ seiner Länge nicht ausgemarkt über Privatgrund. Er ist eine sehr alte Wegverbindung zwischen der Nürnberger Straße (und letztlich dem Marktplatz) und der Bahnhofstraße. In der Bevölkerung besteht der Wunsch, diese Wegverbindung zu erhalten (abgefragt in der Bürgerversammlung am 15.10.2015)“.

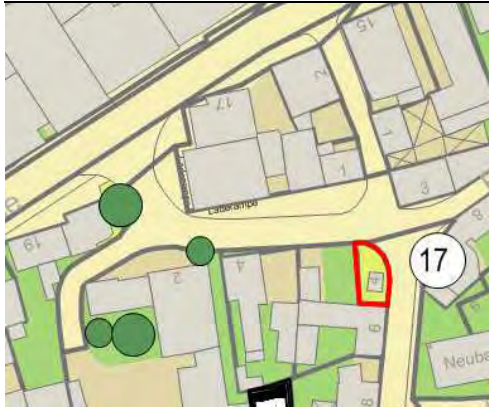
Durch den Erwerb entsprechender Flächen⁸⁷ und einer Gestaltung analog der Gestaltungsrichtlinien des Wegesystems in Thalmässing in einer Pflasterung mit hochwertigem Betonpflaster, (möglicherweise) eingefasst durch Naturstein und flankiert von gestalteten Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten und entsprechende Beleuchtung sollte hier durch die Anlage eines 2,5m bis 3m breiten Fußweges der Lückenschluss erfolgen.

⁸⁶ Der exakte Flächenbedarf wird im Rahmen der Objektplanung ermittelt.

⁸⁷ Der exakte Flächenbedarf wird im Rahmen der Objektplanung ermittelt.

17. Gestaltung Gedenkstätte ehem. Synagoge

Fläche ca. 40m²

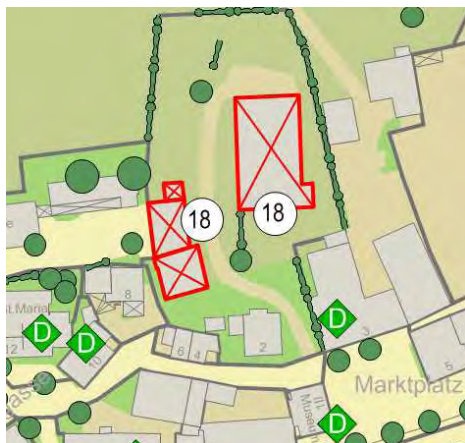


Das Umfeld des Gedenksteins für die 1856/57 erbaute und 1972 abgebrochene Synagoge wird seiner Bedeutung nicht gerecht. Durch die Gestaltung des Nahbereichs der Gedenkstätte und der Abgrenzung zu den angrenzenden Freiflächen bzw. zum Trafohäuschen z.B. durch eine Hecke bzw. möglicherweise auch eine Erweiterung des Umfeldes durch die Gestaltung des Kreuzungsbereiches der Merleinsgasse / Ringstraße kann dieser Bereich seiner Bedeutung gemäß hervorgehoben werden.

Gebäudeabbrüche

18. Abbruch Nebengebäude Schulgasse 2

Abriss: 4 Gebäude,
Grundfläche ca. 900m²



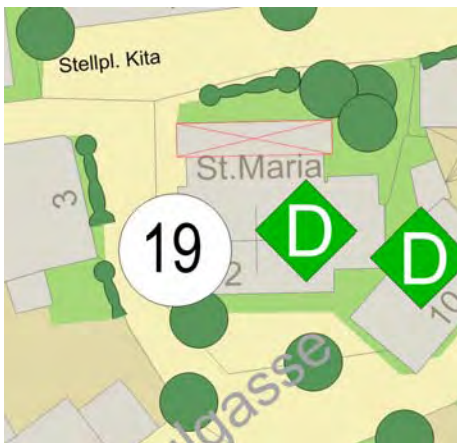
Die landwirtschaftlichen Nebengebäude stehen wie auch das Hauptgebäude Anwesen Schulgasse 2 leer und besitzen derzeit keine Funktion. Durch den Abriss der Nebengebäude besteht die Möglichkeit neben einer Neubebauung auch ortskernnahe Freiflächen zu entwickeln, die neben Erschließungsfunktionen u.a. Platz für Spiel- und Freischankflächen bieten.

Auf die Ergebnisse der Quartiersstudie St. Marien / Schulgasse wird verwiesen. Hier werden neben der Errichtung einer Wohnanlage für Seniorenwohnen, einer Aktivierung des Hauptgebäudes Schulgasse 2 (z.B. für die medizinische Versorgung), auch attraktive Freiflächen, Freischankbereiche, Stellplätze sowie eine öffentliche WC-Anlage bereitgestellt.

Die dargestellte Gesamtmaßnahme stellt eine Planung dar, die teilweise auch Privatflächen einbezieht, die jedoch stark öffentlich wirksam sind. Dementsprechend steht die gesamte Entwicklung dieses Bereiches in hohem öffentlichem Interesse.

19. Abbruch Nebengebäude (Anbau) St. Marien

1 Anbau (Kirchenbesitz)



Im Rahmen der Neuordnung des Bereiches Schulgasse soll durch den Abriss des Nebengebäudes „Alte Schule“ und des Anbaus an die ehemalige Kirche St. Marien ein Gemeindezentrum entwickelt werden das kirchliche und kommunale Versorgungsfunktionen beinhaltet⁸⁸. „Die Alte Schule und St. Marien könnten ein gemeinsames öffentliches und kirchliches Gemeindezentrum mit Bücherei, multifunktionalem Saal, Beratungsbüro(s) und dem zentrale Pfarrbüro werden.

Die nördliche Traufseite von St. Marien (jetzt Rückansicht) könnte den südlichen Abschluss einer öffentlichen Platz- und Wendeanlage zwischen Alter Schule und St. Marien bilden. Hierzu ist jedoch ein Abbruch des Anbaus St. Marien notwendig. Nach Wegnahme dieses Bauteils könnte

der Raum zwischen St. Marien und Alter Schule zu einer Freiluftbegegnungsstätte und einer Wegeverbindung zum Marktplatz ausgebaut werden“.⁸⁹

⁸⁸ Beschluss der Marktgemeinderates vom 11.08.2015:

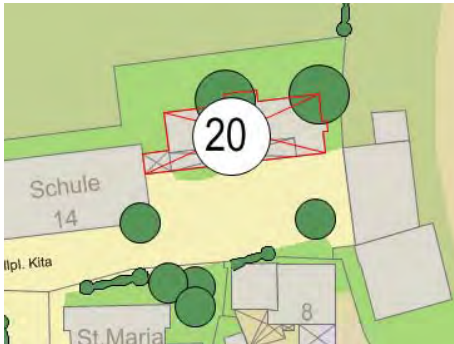
„St. Marien und die Alte Schule werden – vorbehaltlich der Verhältnismäßigkeit der Mittel – zu einem kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrum ausgebaut. Der Markt Thalmässing beteiligt sich finanziell an der Sanierung von St. Marien, sofern St. Marien auch für nichtkirchliche öffentliche Zwecke zur Verfügung steht. Die finanzielle Beteiligung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung entsprechender Mittel der Städtebauförderung und unter dem Vorbehalt eines tragfähigen Nutzungskonzeptes“....

Der Abbruch des o.g. Nebengebäudes ist Teil der Gesamtmaßnahme „Ausbau eines kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrums“

⁸⁹ Vorüberlegungen Nutzungskonzept St. Marien und Alte Schule, Markt Thalmässing 10.2015

20. Abbruch Anbau Alte Schule

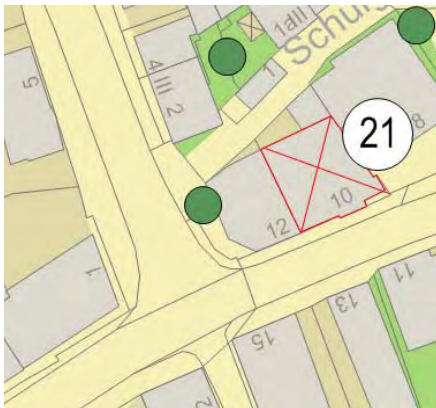
1 Anbau



Auch der östliche Anbau der Alten Schule aus dem Jahr 1961 soll zu Gunsten der Errichtung einer Wohnanlage für Seniorenwohnen mit entsprechenden Frei- und Parkplatzflächen sowie zu Gunsten der Entwicklung des vorgenannten kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrums abgebrochen werden.

21. Erwerb und Abbruch Anwesen Hauptstraße 10

1 Gebäude, Grundstücksfläche 270 m²



Der Einmündungsbereich Nürnberger Straße in die Hauptstraße stellt eine unübersichtliche Gefahrenstelle dar. Weiter ist der Zugangsbereich in die Schulgasse wie auch die Zufahrt zur Sparkasse problematisch. Mit dem Erwerb und dem Abriss des Anwesens Hauptstraße 10 wird gemeinsam mit dem Abriss des Anwesens Hauptstraße 12 eine Fläche zur Verbesserung der verkehrlichen Situation und zur Neuordnung der Parksituation in diesem Bereich geschaffen.

Durch die Anlage von Parkplätzen und die Gestaltung des Platzraums mit Grünflächen und Sitzmöglichkeiten wird die Aufenthaltsqualität und die Erschließungs- und Parkraumsituation verbessert und der Ortskern gestalterisch und funktional aufgewertet.

22. Erwerb und Abbruch Anwesen Hauptstraße 12

1 Gebäude, Grundstücksfläche 194 m²

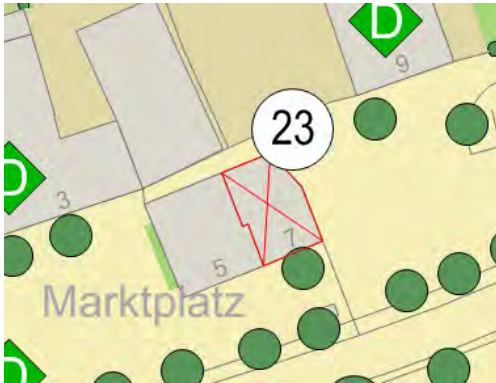


Das Anwesen Hauptstraße 12 wird analog dem Erwerb und dem Abruch des Anwesens Hauptstraße 10 behandelt, da nur gemeinsam eine Fläche zur Verbesserung der verkehrlichen Situation und zur Neuordnung der Parksituation in diesem Bereich geschaffen werden kann⁹⁰.

⁹⁰ evtl. Bündelung der Maßnahmen

23. Erwerb und Abbruch Anwesen Marktplatz 7

1 Gebäude, Grundfläche 132m²

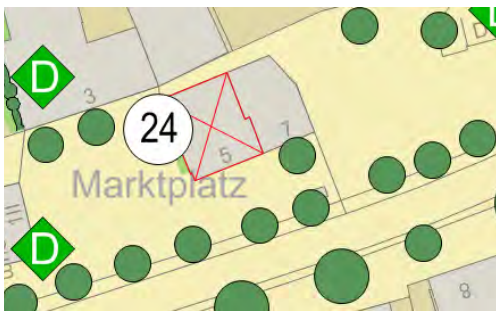


Das Anwesen Marktplatz 7 soll erworben und gemeinsam mit dem sich in Gemeindebesitz befindenden Anwesen Marktplatz 5 zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Platzraums abgebrochen werden.

Beide Gebäude sind in einem mangelhaften baulichen und gestalterischen Zustand und gliedern durch ihre Lage den Marktplatz in 2 Teilbereiche, die besonders während der Markttage zu problematischen Situationen führen. Durch den Abriss und die hochwertige Gestaltung dieser Flächen könnte der Marktplatz in seiner Funktion und Gestalt deutlich aufgewertet werden.

24. Abbruch Anwesen Marktplatz 5

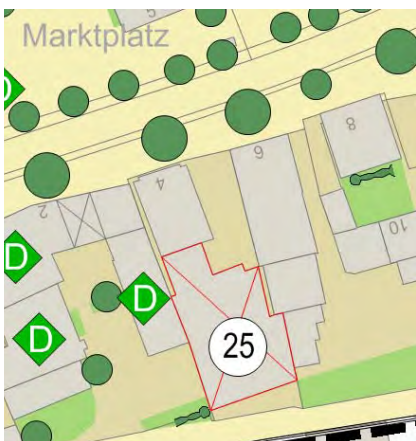
1 Gebäude, Grundfläche 175 m²



Analog der Maßnahme Abbruch Marktplatz 7 soll auch das sich in Gemeindebesitz befindende Anwesen Marktplatz 5 zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Platzraums abgebrochen werden.

25. Abbruch Rückgebäude Anwesen Marktplatz 4 (ehem. Markt)

1 Gebäude, Grundfläche 510 m²



Das ehemals als Supermarkt genutzte rückwärtige eingeschossige Gebäude des Anwesens Marktplatz 4 stellt aufgrund seiner Anlieferungszone in der Ringstraße zumindest betreffend der Ortsgestalt einen städtebaulichen Missstand dar.

Durch Abbruch des Rückgebäudes und der Anlage einer öffentlich nutzbaren Durchwegung⁹¹ zwischen Marktplatz und Ringstraße in Verbindung mit einer Neubebauung bzw. der Anlage eines Parkplatzes, wird dieser Standort im Kern des Altortes aufgewertet und trägt zu Belebung bei, da so die nach Süden und Südosten verlaufenden überörtlichen Fuß- und Radwege so direkt auf den Marktplatz führen.

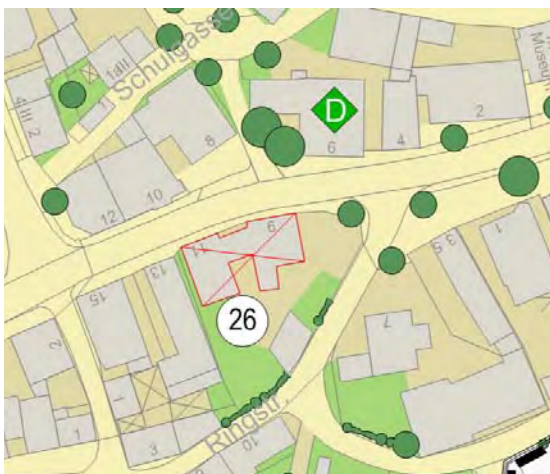
Die dargestellte Maßnahme stellt eine Planung für eine Privatfläche dar, die jedoch stark öffentlich wirksam ist. Dem-

entsprechend stehen zumindest der Abriss des Gebäudes und die Anlage einer Wegeverbindung in hohem öffentlichem Interesse.

⁹¹ Der Erwerb des Anwesens, die Sanierung des Hauptgebäudes und die Umgestaltung des Gebäudeumfeldes erfolgt in der Baumaßnahme Nr. 34

26. Abbruch Anwesen Hauptstraße 9 und 11

2 Gebäude , Grundfläche 315 m²



Die ehemals gastronomisch / gewerblich genutzten Gebäude am westlichen Marktplatzrand sind durch einen Verbindungsbau miteinander verbunden und werden als Einheit betrachtet.

Alle Gebäudeteile stehen leer und sind in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Fassade weist gestalterische Defizite auf und stellt so städtebaulichen Missstand dar. Demgegenüber stellt die markante Fassade des Anwesens Hauptstraße 9 zusammen mit Walmdach und Zwerchgiebel eine für Thalmässing typische Besonderheit dar.

Durch den Abbruch der Baukörper und einer Neubebauung unter Berücksichtigung der Orts-

gestalt und einer möglichen Erweiterung des Randbereiches zur Hauptstraße kann der Eingangsbereich zum Marktplatz und damit der gesamte Ortskern aufgewertet werden und trägt so zu einer Belebung des Altortes bei.

Die dargestellte Maßnahme stellt eine Planung für eine Privatfläche dar, die jedoch stark öffentlich wirksam ist. Dementsprechend steht zumindest der Abriss der Gebäude in hohem öffentlichem Interesse. Zur Sicherung der städtebaulich wichtigen Raumkante an der Hauptstraße sollte ein Abriss jedoch nur bei anschließender Neubebauung, die den Straßenraum nach Süden fasst, erfolgen.

27. Abbruch Anwesen Florianstraße 2 (ehem. Feuerwehr)

1 Gebäude, Grundfläche 505m²



Die Feuerwehr wird verlagert und das bestehende sich auf das Ortsbild negativ auswirkende Hallengebäude an der Florianstraße wird nicht mehr benötigt⁹².

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität wie zur Aufwertung des nördlichen Ortsrandes des Altortes von Thalmässing sollten durch den Abbruch des Hallengebäudes eine Neuorientierung dieses Bereiches hin zum Wohnen und eine Verbesserung des Ortsbildes⁹³ erfolgen.

Alternativ wäre auf dieser Fläche auch die Nahwärmeversorgung dieses Bereichs durch den Bau einer Nahwärmezentrale auf diesem Standort möglich.

⁹² „Das bestehende Gebäude besteht eigentlich aus zwei Gebäuden: das Feuerwehrhaus (westlicher Teil, erbaut Anfang der 1970er Jahre) und den Bauhof (östlicher Teil, erbaut, Anfang der 1980er Jahre). Mit der Verlagerung der Feuerwehr in das neue Gebäude in die Münchener Straße wird der leer werdende Teil vom Bauhof genutzt. Es ist jedoch beabsichtigt, den Bauhof ebenfalls komplett an einen anderen Standort zu verlagern, weil der Standort in der Florianstraße sehr ungünstig ist. Der gesamte Baukörper ist in einem eher schlechten baulichen Zustand“. Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

⁹³ Ein Abbruch ist bereits wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den fremd wirkenden Baukörper (z. B. besonders gravierend Ortseinfahrt von Richtung Stetten kommend) empfehlenswert.

5.2 Baumaßnahmen

Neben den Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen bilden die privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen das Fundament zur Aufwertung und zur Sicherung der Identität des Ortskerns von Thalmässing. Nur durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz kann langfristig der Wohn- und Geschäftsstandort des Sanierungsgebietes „Altort Thalmässing“ gesichert und seiner historischen Bedeutung gemäß aufgewertet werden.

Die Instandsetzung bzw. die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz durch Beseitigung baulich-konstruktiver und/oder gestalterischer Mängel unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsansprüche und des Artenschutzes⁹⁴ stellt das klassische Instrument zur Aktivierung des Ortskerns, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Aufwertung des Ortsbildes im Rahmen der Städtebauförderung dar.

5.2.1 Öffentliche Baumaßnahmen

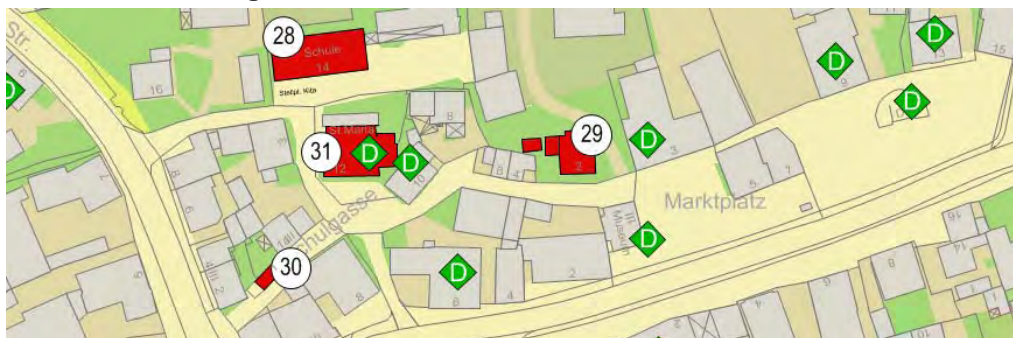
Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz / mit kommunaler Nutzung

Im Ortskern befinden sich derzeit mit der ehemaligen Schule (Schulgasse 14) und den Anwesen Schulgasse 2 und Marktplatz 5 Gebäude in kommunalen Besitz, die im Rahmen der Ortsentwicklung saniert, umgenutzt bzw. abgebrochen werden sollen.

Gemeinsam mit dem Anwesen Schulgasse 12 (Kirche St. Marien) soll die ehemalige Schule zu einem kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrum ausgebaut werden⁹⁵. Da eine öffentliche Nutzung verankert wird, wird diese Maßnahme als öffentliche Baumaßnahme eingestuft.

Das Anwesen Marktplatz 1 (Museum) wurde bereits saniert und befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

28- 31 Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz / mit kommunaler Nutzung



- 28. Sanierung Anwesen Schulgasse 14
hier Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept zum Gemeindezentrum / Umbau
- 29. Sanierung Anwesen Schulgasse 2
hier Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept / Umbau
- 30. Sanierung Nebengebäude Schulgasse 1⁹⁶
- 31. Sanierung Anwesen Schulgasse 12 (ehem. Kirche St. Marien)
hier Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept zum Gemeindezentrum / Umbau

⁹⁴ Gerade bei Altbausaniierungen muss auf den Artenschutz besonders eingegangen werden, da hier zum Teil hoch bedrohte und gesetzlich geschützte Tierarten vorkommen und erheblich beeinträchtigt oder getötet werden können.

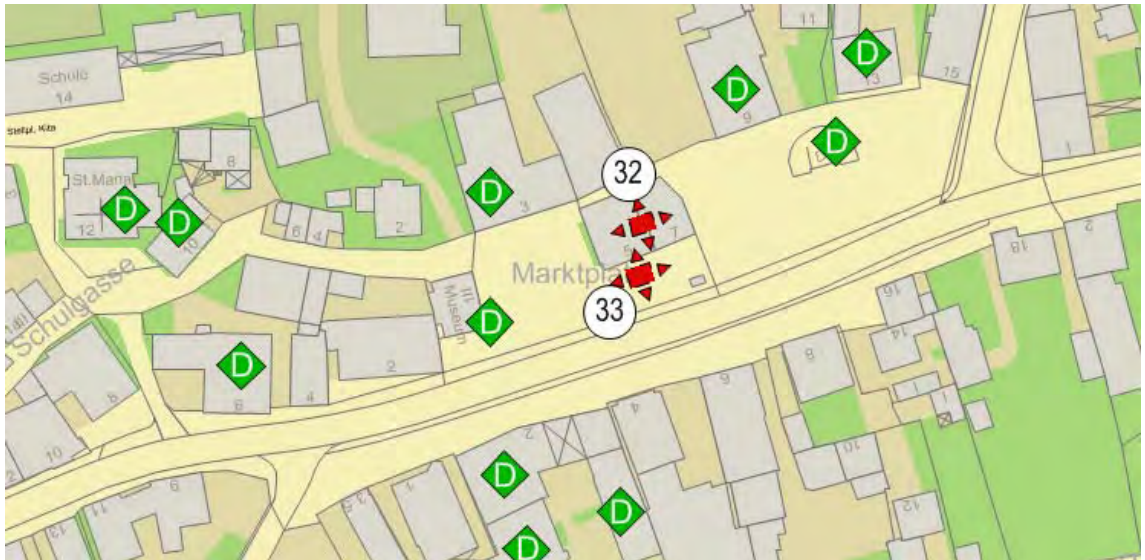
⁹⁵ „St. Marien und die Alte Schule werden – vorbehaltlich der Verhältnismäßigkeit der Mittel – zu einem kirchlich-öffentlichen Gemeindezentrum ausgebaut. Der Markt Thalmässing beteiligt sich finanziell an der Sanierung von St. Marien, sofern St. Marien auch für nichtkirchliche öffentliche Zwecke zur Verfügung steht. Die finanzielle Beteiligung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung entsprechender Mittel der Städtebauförderung und unter Vorbehalt eines tragfähigen Nutzungskonzeptes“. Beschluss des Marktgemeinderates Thalmässing in seiner Sitzung vom 11.08.2015.

⁹⁶ „Bei dem Gebäude Schulgasse 1 handelt es sich um ein Nebengebäude das bereits bei der Urkatasteraufnahme (Mitte des 19. Jahrhunderts) als gemeindliches Gebäude aufgeführt ist, und bis Anfang der 1970er Jahre als Feuerwehrgerätehaus genutzt wurde. Es war bekannt als „Feuerleiterhaus“. Das historische Schild am Eingangstor wurde im Sommer 2015 von Dieben abmontiert und mitgenommen. Das Gebäude ist derzeit als Garage vermietet“. Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015.

Neubau von Gebäuden im kommunalen Besitz

Weiter sollten durch den Neubau eines Cafes am Marktplatz wie einer öffentlichen Toilettenanlage die Attraktivität im Ortskern gesteigert werden. Alternativ wäre auch eine Integration dieser Nutzungen im Bestand denkbar.

32- 33 Neubau von Gebäuden im kommunalen Besitz



32. Neubau einer barrierefreien Toilettenanlage (alternativ Integration im Bestand)

33. Neubau eines Cafes am Marktplatz (alternativ Integration im Bestand)

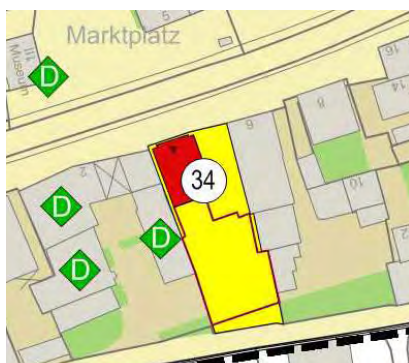
„Der Markt Thalmässing will nicht als Bauherr oder Investor tätig werden. Vorstellbar ist ein Baukostenzuschuss mit Förderung der unrentierlichen Kosten. Dies wäre vergleichbar dem Programm zur An- und Umsiedlung von Gewerbe und Einzelhandel.“⁹⁷

Der Bau einer barrierefreien Toilettenanlage und eines Cafes / Kiosks auf dem Marktplatz bzw. unmittelbar angrenzend als Neubau bzw. in den Bestand integriert, sowie deren Lage wird im Rahmen der Objektplanung für den Marktplatzbereich konkretisiert.

Erwerb und Sanierung von Gebäuden für eine kommunale Nutzung

34 Nachnutzung Anwesen Marktplatz 4

1 Gebäude, Grundstücksfläche 1.000m²



Das Grundstück mit Gebäudebestand könnte vom Markt Thalmässing erworben und entwickelt werden. Neben dem Abbruch des Rückgebäudes (Maßnahme 25) könnte das Gebäude saniert und mit kommunal gestützten Nutzungsentgelten als Markthalle, Regionaltheke etc. zur Nutzung angeboten werden.

Weiter könnte eine Wegverbindung von der Ringstraße zum Marktplatz sowie rückwärtige Stellplätze geschaffen werden

⁹⁷ Aktenvermerk, Markt Thalmässing 24.11.2015

5.2.2 Private Baumaßnahmen

Private Baumaßnahmen (Sanierung, Neuordnung, Abriss)

Für private Sanierungsmaßnahmen können nur Empfehlungen ausgesprochen werden. Grundsätzlich sind alle Gebäude im Sanierungsgebiet mit baulich gestalterischen Mängeln sanierungswürdig. Hier besteht die Möglichkeit von Förderungen für umfassende Gebäudesanierungen mit Kostenerstattungsbetrag bzw. von Fördermöglichkeiten für die Erstellung von Modernisierungsgutachten.

Grundsätzlich sind bei allen Baumaßnahmen die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und die entsprechenden Fachdienststellen zu beteiligen.

Zur Aktivierung des Ortskerns wird die Sanierung der Anwesen Marktplatz 2 und 4, Hauptstraße 6, 9/11⁹⁸, 18 und Münchener Straße 5 sowie die Sanierung (alt. Abriss und Neubebauung) des Anwesens Münchener Straße 12 als Maßnahmen zur besseren Ausschöpfung des vorhandenen Nutzungspotentials bei sparsamer Inanspruchnahme von Freiflächen empfohlen. Ferner sollte zur Schließung des Marktplatzes die Baulücke zwischen den Anwesen Marktplatz 3 und 9 zumindest durch eine Mauer angedeutet werden.

Weiter werden die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Florianstraße für eine Neubebauung bzw. zur Entwicklung einer Grünachse empfohlen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle aufgeführten Bereiche und die vorgeschlagenen Objektsanierungen zum jetzigen Zeitpunkt nur Vorschläge darstellen. Es wurden noch keine Rückkopplung bzw. konkrete Absprache mit den betroffenen Besitzern und/oder Investoren vorgenommen.

Wichtige private Baumaßnahmen zur Aktivierung des Ortskerns⁹⁹



Sanierung Anwesen Marktplatz 2 (Hauptgebäude)
hier Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept

Sanierung Anwesen Hauptstraße 6
hier: Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept

Abriss und Neuordnung Anwesen Hauptstraße 9 und 11
hier: Nutzungskonzept, alternativ Sanierung und Modernisierungsgutachten

Sanierung Anwesen Hauptstraße 18
hier: Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept

Sanierung Anwesen Münchener Straße 5
hier: Nutzungskonzept / Modernisierungsgutachten

Abriss und Neuordnung Anwesen Münchener Straße 12
hier: Nutzungskonzept, alternativ Sanierung und Modernisierungsgutachten

⁹⁸ falls die Baukörper nicht abgerissen werden

⁹⁹ nicht abgeschlossen

5.3 Sonstige Maßnahmen

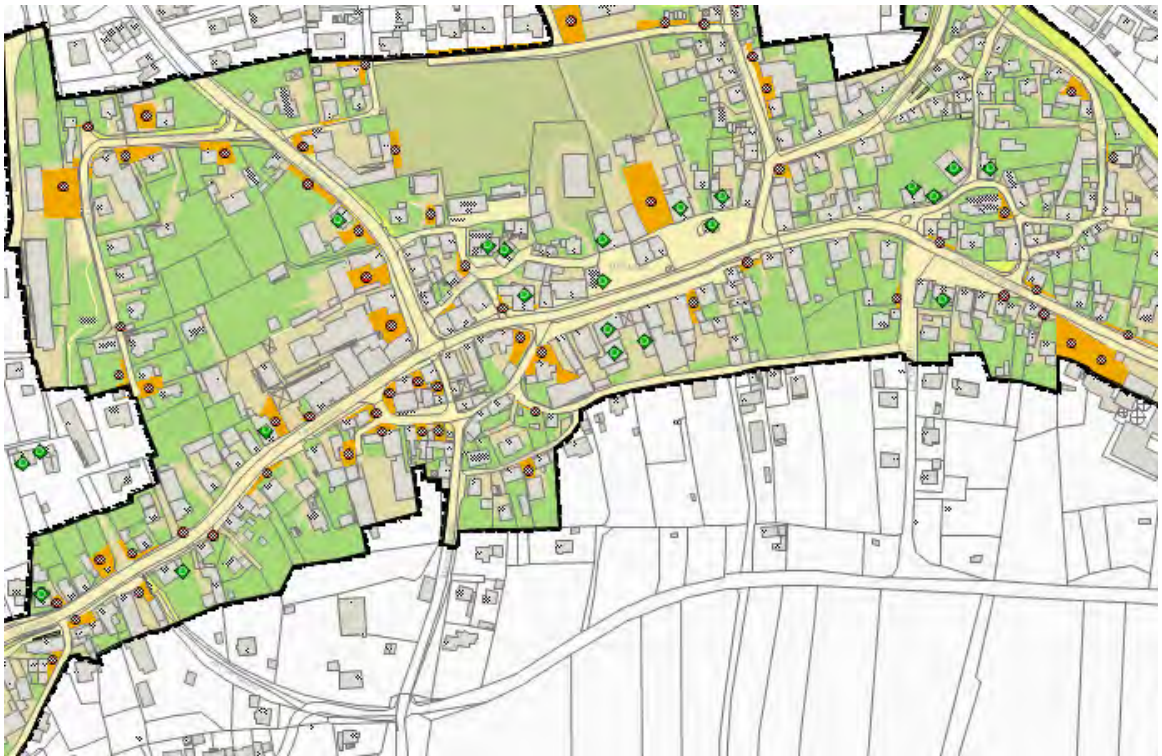
5.3.1 Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme /Beratungsleistungen

Eine intensive und den gesamten Sanierungszeitraum begleitende Öffentlichkeitsarbeit ist für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung ein notwendiges Kriterium. Neben konstant durchzuführenden Mitteilungen an die Bevölkerung über Faltsblätter, Presse, Bürgerrunden und Einzelgespräche besteht die Möglichkeit Ziele und Ergebnisse der Gesamtsanierung zu veröffentlichen. So wird z. B. die gestalterischen Richtlinien zur Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes als "Baufibel" (bebilderte Broschüre) den Bürgern als Handbuch für die Gestaltung ihrer Gebäude dienen.

Durch die Aufstellung sog. Gestaltungsrichtlinien ergibt sich zwar für die Kommune kein rechtmäßiger Anspruch auf Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach den gewünschten Kriterien. Es wird jedoch ein Instrument angewendet, dass das Bewusstsein der Öffentlichkeit in hohem Maße schärft.

Eine Kombination von Gestaltungsrichtlinien und einer sog. Anreizförderung im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen¹⁰⁰ zeigen sich als gute Basis für eine Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen im Sinne des historischen Ortsbildes.

Wichtige Maßnahmen an privaten (öffentlich einsehbaren) Freiflächen¹⁰¹



Der Markt Thalmässing beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung ein Förderprogramm für die Gestaltung von Fassaden und öffentlich einsehbare Hofbereiche aufzustellen. Zweck des Programms ist die Erhaltung und Entwicklung eines lebendigen Ortskerns mit Identität. Die Richtlinien zum Fassaden- und Gestaltungsprogramm zeigen geeignete Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter besondere Be-

¹⁰⁰ Fassadenprogramm

¹⁰¹ nicht abgeschlossen

rücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Belange. Die Richtlinien der Förderung können in o.g. Broschüre mit dargelegt werden. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen im Rahmen der Städtebauförderung. Die Höhe der Bezuschussungen ist noch nicht geklärt.

Der Markt Thalmässing beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung folgende Förderprogramme anbieten:

- kostenlose gestalterische Sanierungs- Bauberatung
- Förderungen für Fassaden- und Hofgestaltungsmaßnahmen

5.3.2 weitere konzeptionelle Maßnahmen

Inwieweit weitere konzeptionelle Maßnahmen (wie z.B. Beschilderungskonzept, Lichtkonzept, Mobiliarkonzept etc.) für Thalmässing notwendig bzw. sinnvoll sind wird im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu klären sein.

5.3.3 Energetische Erneuerung

Beratungen und Förderprogramme zur energetischen Erneuerung sind wichtige Instrumente, um Bestandsgebäude zu sanieren. So liegt es in der Verantwortung der Gemeinden kommunale Strategien zur nachhaltigen Erneuerung des Bestands zu entwickeln.

Aus diesem Grunde wurde vom Markt Thalmässing das Büro mit einer beauftragt.

Mögliche Ansatzpunkte hierfür sind:

Ergebnisse der energetischen Erneuerung:

-

Um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen abzuschätzen, werden im Folgenden eine Kostenschätzung der vorgeschlagenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie eine Prioritätenliste dargelegt.

5.4 Kostenansätze

Grundlage der ermittelten Kostenansätze sind neben den nachfolgenden eigenen Mischpreiskalkulationen Daten aus „Die Mitte der Heimat – Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing“¹⁰² und die mit Amtsblatt des Landkreises Roth Nr. 15 vom 23.10.2015 festgesetzten „Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2014.“

5.4.1 Ordnungsmaßnahmen

Mischpreiskalkulation

Für eine erste überschlägige Kostenschätzung der einzelnen Ordnungsmaßnahmen wurden unterschiedliche Qualitäten der Ausgestaltung festgesetzt, die jeweilige Fläche ermittelt und ein Mischpreis (ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten) pro m² in Ansatz gebracht.

Mischpreis ¹⁰³	Kosten pro m ²	Qualität der Ausgestaltung als Grundlage zur Festsetzung eines Basismischpreises
Straßenräume		
M 1	€190	Ausbaustandard: Asphaltfahrspur, Granitrinnen, Pflasterung der Seitenbereiche mit Betonpflaster und Anlage der Stellplätze in Rasenfugenpflaster, gegliedert durch Straßenbäume sowie kleine Grünflächen in den Seitenbereichen
M 2	€170	Ausbaustandard: Asphaltfahrspur, Granitrinnen in Verbindung mit „grünen Seitenbereichen“ Schotterrasen, und Anlage der Stellplätze in Rasenfugenpflaster, gegliedert durch Straßenbäume
M 3	€220	hochwertige Gestaltung und vollflächige Pflasterung in Betonpflaster mit Granitrinnen für Straßenbereiche und Randzonen
M 4	€250	hochwertige Gestaltung und vollflächige Pflasterung in Naturstein mit Granitrinnen in Verbindung mit gestalteten Grünflächen und hochwertigem Mobiliar
M 5	€300	hochwertige Gestaltung Natursteinplatten im Austausch
Freiflächen / Wege		
M 6	€80	Wassergebundener Fuß- und Radweg und gestalteten grünen Seitenbereichen
M 7	€150	Fuß- und Radweg in Betonpflaster und Granitbänderung
M 8	€100	Fuß- und Radweg in Asphalt mit gestalteten grünen Seitenbereichen außerhalb der Ortslage
M 9	€60	Gestaltete Grünfläche

¹⁰² Konzept vom 28.11.2013, fortgeschrieben 2014

¹⁰³ In Zusammenarbeit mit dem Markt Thalmässing, 11.2015

Zusammenstellung der geschätzten Kosten ohne Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten¹⁰⁴

Neugestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche¹⁰⁵

Nr.	Ordnungsmaßnahmen: Neugestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche	Fläche in m ²	Ausgestaltungsart	Mischpreis €/m ²	Überschlägige Kosten in € ¹⁰⁶
1.	Umgestaltung Marktplatz ¹⁰⁷	5.500 (ca.75% ¹⁰⁸)			1.450.000 ^{109,-}
		4.000	M4	250,-	1.000.000,-
		1.500	M5	300,-	450.000,-
2.	Gestaltung Gemeindezentrum (Umfeld Alte Schule / St. Marien) Platzgestaltung und Gestaltung der Zuwegungen	1.260 (50%)			345.000,- ¹¹⁰
		660	M4	250,-	165.000,-
		600	M5	300,-	180.000,-
3.	Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße (Gestaltung Dorner Eck) ¹¹¹	1.000 (in Ansatz)			226.000 ^{112,-}
		600	M4	250,-	150.000,-
		400	M1	190,-	76.000,-
4.	Aufwertung Randbereiche Münchener Straße / Anlage eines Radweges zum Marktplatz	1.350 (50% ¹¹³)			534.900,- ¹¹⁴
		60	M9	60,-	3.600,-
		1.290	M3	220,-	283.800,-
		500 ¹¹⁵	M2	170,-	85.000,-
5.	Neugestaltung Hauptstraße (Seitenbereiche und Stützmauer)	3.920			1.003.400,-
		350	M9	60,-	21.000,-
		3.670	M3	220,-	807.400,-
			Stützmauer	pauschal	175.000,-
Zwischensumme					3.559.300,-

¹⁰⁴ Die hier ermittelten Kosten sind ohne Mehrwertsteuer und Baunebenkosten. Es wird darauf hingewiesen, dass „bei den Kostenansätzen zu beachten ist, dass (für die Gemeinde) es immer die Bruttokosten sind, die haushaltsrechtlich relevant sind. Der Markt Thalmässing ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Im weiteren Verfahren (Bedarfsmitteilung, Bildung Haushaltsansätze) werden daher Bruttokosten verwendet.

¹⁰⁵ Die dargestellten Summen sind mit erheblichen Unschärfen behaftet und werden daher dem Planungsfortschritt entsprechend angepasst.

¹⁰⁶ In Abstimmung mit dem Markt Thalmässing, Stand 11.2015

¹⁰⁷ inkl. Schließung Baulücke am Marktplatz 9

¹⁰⁸ Gesamtfläche der Maßnahme ca. 7.100m²

¹⁰⁹ in Anlehnung an: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.1 MKZ 1, Markt Thalmässing, 10.2014

¹¹⁰ gem. Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.5 MKZ 2

¹¹¹ Gesamtfläche der Maßnahme 2.290m²

¹¹² gem. 3.7 MKZ 3

¹¹³ Gesamtfläche der Seitenbereiche ca. 2.700m²

¹¹⁴ gem. Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.9 MKZ 11 675.000,-

¹¹⁵ Anlage Fuß- und Radweg hier: Verlagerung Fahrspur

¹¹⁶ Anlage Fuß- und Radweg hier: Gestaltung der Seitenbereiche

Maßnahmenplanung /
Integriertes Handlungsprogramm

Zwischensumme		3.559.300,-		
6. Neugestaltung Randbereiche Nürnberger Straße	2.050			475.000,-
	350	M9	60,-	21.000,-
	1.700	M3	220,-	374.000,-
		Stützmauer	pauschal	80.000,-
7. Aufwertung Auer Weg	1.900			407.200,- ¹¹⁷
	640	M4	250,-	160.000,-
	660	M3	220,-	145.200,-
	600	M2	170,-	102.000,-
8. Aufwertung Straßenraum „Zum Anger“ (Verbreiterung auf 4,5m)	700			174.000,-
	100	M9	60,-	6.000,-
	600	M2	170,-	102.000,-
		Stützmauer	pauschal	60.000,-
		Grunderwerb		6.000,-
9. Grunderwerb und Anlage Mehrgenerationensspielplatz im Ortskern (zentraler Großspielplatz)	2.060			651.000,-
	2.060	M9	60,-	123.000,-
	710	Grunderwerb		28.000,- ¹¹⁸
		Spielplatz	pauschal	500.000,-
10. Entwicklung Radweg von der Nürnberger Straße über Florianstraße zum Marktplatz	500			85.000,-
	500	M7	150,-	75.000,- ¹¹⁹
	250	Grunderwerb	pauschal	10.000,- ¹²⁰
11. Grunderwerb und Bau Fuß und Radweg an der Thalach ¹²¹	4.550			415.000,-
	2.550 ¹²²	M8	100,-	255.000,-
	2.000 ¹²³	M6	80,-	160.000,-
	7.647	Grunderwerb ¹²⁴		ohne Ansatz
12. Neugestaltung der Anbindung Rathaus – Marktplatz (Brücke Stauer Weg)	1.550			263.000,- ¹²⁵
	550	M9	60,-	33.000,-
	1.000	M2	170,-	170.000,-
	Brücke	pauschal	60.000,-	
Zwischensumme		6.029.500,-		

¹¹⁷: 3.10 MKZ 2 und MKZ 9 Teilbereich Eckmannshofener Straße – Marktplatz ca. 135.000,-) in Maßnahme integriert

¹¹⁸ Das Grundstück Fl.-Nr. 57 (Schulgasse 2) wurde bereits erworben; die Zwischenfinanzierung wird gefördert, Markt Thalmässing, 10.2014. Hier ohne Ansatz. Darüber hinaus ist der Erwerb von Teilflächen aus Fl.-Nr. 43 und/oder 61, ca. 500m² für insgesamt ca. 28.000 € erforderlich.

¹¹⁹ in Anlehnung an: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.10 MKZ 2 und MKZ 9, Markt Thalmässing, 10.2014

¹²⁰ in Anlehnung an: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 2.2 MKZ 2, Markt Thalmässing, 10.2014

¹²¹ Grundlage: Kleiner und großer Rundweg, Ermisch & Partner, Roth 2015

¹²² Teilstrecke befestigter Weg (850 lfm a 3,0 m)

¹²³ Teilstrecke unbefestigter Weg (800 lfm a 2,5 m)

¹²⁴ Erwerb Fl.-Nr. 737 zu 7.647 m² - noch ohne Ansatz (hierzu Konzept Ermisch & Partner und ISEK), aus Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹²⁵ gem. Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.8 MKZ 4 150.000,-

Maßnahmenplanung /
Integriertes Handlungsprogramm

Zwischensumme				6.029.500,-
13. Neugestaltung Friedhofsteg (Brücke)	70			71.900,-
	70	M2 Brücke	170,- pauschal	11.900,- 60.000,-
14. Neugestaltung Fußweg Bahnhofstraße – Hauptstraße inkl. Grunderwerb	530			99.500,-
	255	M7	150,-	38.250,-
	275	M7 (Kirche.) Grunderwerb	150,-	41.250,- 20.000,-
15. Entwicklung Fußweg „Hexenweg“ (inkl. Grunderwerb)	570			110.500,-
	570	M7	150,-	85.500,-
	400 ca. ¾	Grunderwerb	pauschal	25.000,-
16. Optimierung Radweg An der Leiten durch Bau einer Fahrradrampe an der Treppenanlage ehem. Gredlbrücke ¹²⁶	340			
		Neubau Treppe und/oder Rampenanlage inkl. Grunderwerb und Gestal- tung	pauschal	ohne Ansatz ¹²⁷
17. Gestaltung Gedenkstätte Synagoge	40			10.000,-
	40	M4	250,-	10.000,-
Summe Neugestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche				6.249.500,-

¹²⁶ Grundlage: Radwegekonzept des Landkreises Roth, 2015

¹²⁷ Die Ermittlung eines Kostenansatzes ist bisher nicht möglich, da die Maßnahme noch nicht abgestimmt wurde. „Hier ist die mögliche bauliche Umsetzung noch völlig unklar. Die Idee hinter der Rampe ist, einen Radwegering um Thalmässing zu ziehen (siehe Radwegekonzept). Da diese Maßnahme aber nicht isoliert steht, sondern ggf. auch Auswirkungen in anderen Bereichen hat, sollte hier noch von einem Kostenansatz abgesehen werden“. Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

Erwerb und Gebäudeabbruch

Für die Berechnung von Grundstücksankaufspreisen wurden die mit Amtsblatt des Landkreises Roth Nr. 15 vom 23.10.2015 festgesetzten „Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2014“ zugrunde gelegt.¹²⁸

18. Abbruch Nebengebäude Schulgasse 2	Gebäudeabbruch	pauschal	70.000,- ¹²⁹
19. Abbruch Nebengebäude St. Marien	Gebäudeabbruch	pauschal	25.000,-
20. Abbruch Anbau Alte Schule	Gebäudeabbruch	pauschal	60.000,- ¹³⁰
21. Erwerb und Abbruch Hauptstraße 10 ¹³¹			105.000,-
	<i>Grunderwerb pauschal</i>	<i>65.000,-¹³²</i>	
	<i>Gebäudeabbruch pauschal</i>	<i>40.000,-¹³³</i>	
22. Erwerb und Abbruch Hauptstraße 12 ¹³⁴			105.000,-
	<i>Grunderwerb pauschal</i>	<i>65.000,-¹³⁵</i>	
	<i>Gebäudeabbruch pauschal</i>	<i>40.000,-¹³⁶</i>	
23. Erwerb und Abbruch Marktplatz 7			55.000,-
	<i>Grunderwerb pauschal</i>	<i>30.000,-¹³⁷</i>	
	<i>Gebäudeabbruch pauschal</i>	<i>25.000¹³⁸</i>	
24. Abbruch Anwesen Marktplatz 5	Gebäudeabbruch	pauschal	25.000,- ¹³⁹
25. Abbruch Rückgebäude Hauptstraße 4 (ehem. Markt)	Gebäudeabbruch	pauschal	40.000,-
26. Abbruch Anwesen Hauptstraße 9 und 11	Gebäudeabbruch	pauschal	40.000,-
27. Abbruch Anwesen Florianstraße 2 (ehem. Feuerwehr)	Gebäudeabbruch	pauschal	40.000,-
Summe Erwerb und Gebäudeabbruch¹⁴⁰			565.000,-
Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen			6.814.500,-

¹²⁸ Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹²⁹ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.3 MKZ 2 Markt Thalmässing, 10.2014

¹³⁰ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.4 MKZ 2 Markt Thalmässing, 10.2014

¹³¹ Gemeinsamer Erwerb der Grundstücke Fl.-Nr. 48 und 48/1 (gesamt: 464 m²) für Maßnahme 21 und 22. Eine Trennung der bisher zusammengefassten Positionen wird hier vorgenommen. Der Erwerb wird jeweils mit 50% in Ansatz gebracht.

¹³² € 130.000,- zu 50% sofern das derzeit in Erstellung befindliche Wertgutachten keine anderen Verkehrswerte ermittelt.

¹³³ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.6 MKZ 3 Markt Thalmässing, 10.2014

¹³⁴ Gemeinsamer Erwerb der Grundstücke Fl.-Nr. 48 und 48/1 (gesamt: 464 m²) für Maßnahme 21 und 22. Eine Trennung der bisher zusammengefassten Positionen wird hier vorgenommen. Der Erwerb wird jeweils mit 50% in Ansatz gebracht.

¹³⁵ € 130.000,- zu 50% sofern das derzeit in Erstellung befindliche Wertgutachten keine anderen Verkehrswerte ermittelt.

¹³⁶ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.6 MKZ 3 Markt Thalmässing, 10.2014

¹³⁷ Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹³⁸ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.2 MKZ 1 Markt Thalmässing, 10.2014

¹³⁹ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 3.2 MKZ 1 Markt Thalmässing, 10.2014

¹⁴⁰ Grob geschätzte Kostenansätze ohne Berücksichtigung möglicher besonderer Umstände

5.4.2 Öffentliche und private Baumaßnahmen

Im Rahmen des Integrierten Handlungsprogramms werden folgende öffentliche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Ansatz gebracht:

Nr. Öffentliche Baumaßnahmen		Überschlägige Kosten in € ¹⁴¹
28. Sanierung Anwesen Schulgasse 14 <i>inkl. Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept zum Gemein- dezentrum</i>	pauschal	950.000,- ^{142,-}
29. Sanierung Anwesen Schulgasse 2 <i>inkl. Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept / Umbau (bar- rierefrei)</i>	pauschal	150.000,- ¹⁴³
30. Sanierung Nebengebäude Schulgasse 1 <i>inkl. Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept / Umbau (bar- rierefrei)</i>	pauschal	25.000,-
31. Sanierung Anwesen Schulgasse 12 (St. Marien) <i>inkl. Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept zum Gemein- dezentrum, hier: Baukostenzuschuss¹⁴⁴</i>	pauschal	250.000,- ¹⁴⁵
32. Neubau einer barrierefreien Toilettenanlage <i>(alternativ Integration im Bestand)</i>	pauschal	150.000,- ¹⁴⁶
33. Neubau eines Cafes am Marktplatz <i>(alternativ Integration im Bestand)</i>	Baukosten- zuschuss ¹⁴⁷	<i>ohne Ansatz</i>
34. Erwerb und Sanierung (Nachnutzung) Anwesen Marktplatz 4 <i>inkl. Modernisierungsgutachten / Nutzungskonzept / Umbau (barrierefrei). Gestaltung der Freiflächen (Wegeführung / Parkplät- ze)</i>	Erwerb Sanierung Gestaltung Umfeld ¹⁴⁹	950.000,- 350.000,- ¹⁴⁸ 500.000,- 100.000,-
Summe öffentlicher Baumaßnahmen¹⁵⁰		2.475.000,-

¹⁴¹ in Abstimmung mit dem Markt Thalmässing, 11.2015

¹⁴² aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 4 MKZ 2 Markt Thalmässing, 10.2014

¹⁴³ in Anlehnung an: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 5.1 MKZ 2 Markt Thalmässing, 10.2014

¹⁴⁴ „Der Markt Thalmässing wird hier einen Baukostenzuschuss leisten. Mit diesem Baukostenzuschuss will sich der Markt Thalmässing im Anteil der kommunalen Nutzung an der Gesamtnutzung beteiligen. Diese Beteiligung wird (wahrscheinlich notariell) vertraglich vereinbart. Die Kosten für die Sanierung von St. Marien stehen noch nicht fest, da noch keine entsprechende Planung vorliegt. Die Kosten dürften aber nicht unerheblich sein, da alleine die Behebung der statischen Mängel mit 450.000 € geschätzt ist. Weitere Kosten fallen durch den barrierefreien Umbau des Gemeindegemeinschaftsraums und den Einbau von Verwaltungsräumen im Erdgeschoss an. Die Gesamtkosten dürften daher bei etwa 1 Mio. € liegen“. Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹⁴⁵ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 5.6 MKZ 12 Markt Thalmässing, 10.2014

¹⁴⁶ selbstreinigende, vollautomatische Anlage, umbaut

¹⁴⁷ Der Markt Thalmässing will nicht als Bauherr oder Investor tätig werden. Vorstellbar ist ein Baukostenzuschuss mit Förderung der unrentierlichen Kosten. Dies wäre vergleichbar dem Programm zur An- und Umsiedlung von Gewerbe und Einzelhandel. Die Höhe des Zuschusses ist im Einzelfall zu klären

¹⁴⁸ Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹⁴⁹ 365m² Betonpflaster (M3) a €220,- und 315m² Grünflächen (M9) a € 60,- insges. netto ca. € 100.000,-

¹⁵⁰ Grob geschätzte Kostenansätze ohne Berücksichtigung möglicher besonderer Umstände

Weiter werden für private aber öffentlich wirksame Anwesen Kosten für Sanierungsgutachten eingeplant¹⁵¹:

Private Baumaßnahmen hier: Sanierungs- / Modernisierungsgutachten, Nutzungskonzepte	Überschlägige Kosten in € ¹⁵²
Sanierungsgutachten Anwesen Marktplatz 2	50.000 ¹⁵³ ,-
Sanierungsgutachten / Nutzungskonzept ehem. Markt Marktplatz 4	25.000,-
Sanierungsgutachten Anwesen Hauptstraße 6	12.500,-
Sanierungsgutachten Anwesen Hauptstraße 18	12.500,-
Sanierungsgutachten Anwesen Münchener Straße 5	12.500,-
Sanierungsgutachten Anwesen Hauptstraße 9 und 11 (als Alternative zu Abriss und Neuordnung)	12.500,-
Sanierungsgutachten Anwesen Münchener Straße 12 (als Alternative zu Abriss und Neuordnung)	12.500,-
Summe privater Baumaßnahmen¹⁵⁴	140.000,-

Für private Ordnungsmaßnahmen wurden keine Mischpreise in Ansatz gebracht, da Art und Umfang der Sanierungen bzw. deren Realisierbarkeit derzeit nicht abschätzbar sind. Lediglich die Kosten, die jährlich in Form von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms ausgeschüttet werden können, werden bei der Zusammenstellung der geschätzten Kosten mit erfasst.

5.4.3 Sonstige Maßnahmen

Im Rahmen des Integrierten Handlungsprogramms werden folgende Förderprogramme und Beratungsleistungen in Ansatz gebracht:

Nr. Sonstige Maßnahmen		Überschlägige Kosten in € ¹⁵⁵
Fassadenprogramm (kommunales Förderprogramm) ¹⁵⁶	pauschal	90.000,-
Programm zur An-Umsiedlung von Gewerbe und Einzelhandel ¹⁵⁷	pauschal	50.000,-
Sonstiges: Sanierungsberatung für potentielle Projekte ¹⁵⁸	pauschal	40.000,-
Energetische Erneuerung		<i>hier ohne Ansatz</i>
Summe sonstige Maßnahmen		180.000,-

¹⁵¹ Pauschalbeträge basierend auf Erfahrungswerten

¹⁵² in Abstimmung mit dem Markt Thalmässing, 11.2015

¹⁵³ aus: „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 5.2 MKZ 5 Markt Thalmässing, 10.2014

¹⁵⁴ Grob geschätzte Kostenansätze ohne Berücksichtigung möglicher besonderer Umstände

¹⁵⁵ in Abstimmung mit dem Markt Thalmässing, 11.2015 bzw. auf Basis : „Die Mitte der Heimat“, Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing, hier: 5.3 MKZ 6, 5.5 MKZ 8, und 6 Sonstiges Markt Thalmässing, 10.2014

¹⁵⁶ „Bezuschussung privater Baumaßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien; hier ist momentan eine jährliche Förder-summe von 25.000 Euro vorgesehen.“, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹⁵⁷ „Programm zur An- und Umsiedlung von Gewerbe und Einzelhandel: Förderung der nichtrentierlichen Kosten – hier noch Vorbehalt der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der CIMA; Förderrichtlinien werden noch ausgearbeitet, Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

¹⁵⁸ Bauberatung für private Bauherren (inkl. Beratung zum Fassadenprogramm), Aktenvermerk Markt Thalmässing, 24.11.2015

5.4.4 Zusammenstellung der geschätzten Kosten

Gesamtsumme Ordnungsmaßnahmen	gesamt	6.814.500,-
Gesamtsumme öffentl. Baumaßnahmen	gesamt	2.475.000,-
Gesamtsumme priv. Baumaßnahmen	gesamt	140.000,-
Gesamtsumme sonstige Maßnahmen	gesamt	180.000,-
Gesamtsumme netto		9.609.500,-

Die überschlägige Kostenschätzung ergab ein Volumen von rund € 9.6 Mio. (ohne MwSt.) und somit **Bruttokosten (inkl. MwSt.¹⁵⁹) von rund € 11,42 Mio.¹⁶⁰**

¹⁵⁹ derzeit 19%

¹⁶⁰ Bei den Kostenansätzen ist zu beachten, dass es immer die Bruttokosten sind, die haushaltsrechtlich relevant sind. Der Markt Thalmässing ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Im weiteren Verfahren (Bedarfsmitteilung, Bildung Haushaltsansätze) werden daher Bruttokosten verwendet.

5.5 Zeitplanung & Prioritätenliste

Als Empfehlung soll hier eine vorläufige Prioritätenliste auf Grundlage der Klausurtagung des Gemeinderates Thalmässing¹⁶¹ zusammengestellt werden, die eine Rangfolge für die ersten Maßnahmen beinhaltet.

Selbstverständlich bedarf diese Prioritätenliste von Jahr zu Jahr der Anpassung an den gemeindlichen Haushalt und die Gegebenheiten vor Ort. Die Konkretisierung erfolgt somit jedes Jahr neu im Rahmen des Jahresantrages zur Städtebauförderung.

Prioritätenempfehlung	Überschlägige Kosten in €(netto)
1 Erwerb und Abbruch Hauptstraße 10	
1 Erwerb und Abbruch Hauptstraße 12	
1. Neugestaltung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße (Gestaltung Dorner Eck)	
2. Umgestaltung Marktplatz ¹⁶²	
2. Abbruch Anwesen Marktplatz 5	
2. Erwerb und Abbruch Anwesen Marktplatz 7	
2. Neubau einer barrierefreien Toilettenanlage <i>(alternativ Integration im Bestand)</i>	
2. Neubau eines Cafes am Marktplatz <i>(alternativ Integration im Bestand) hier: Baukostenzuschuss</i>	
3. Abbruch Nebengebäude St. Marien	
3. Abbruch Anbau alte Schule	
3. Abbruch Nebengebäude Schulgasse 2	
3. Sanierung Anwesen Schulgasse 14	
3. Sanierung Anwesen Schulgasse 2	
3. Sanierung Anwesen Schulgasse 12 (St. Marien)	
3. Gestaltung Gemeindezentrum (Umfeld Alte Schule / St. Marien) Platzgestaltung und Gestaltung der Zuwegungen Gestaltung Gemeindezentrum	
4 Grunderwerb und Anlage Mehrgenerationenspielplatz im Ortskern / (Zentraler Großspielplatz)	
4. Entwicklung Radweg von der Nürnberger Straße über Florianstraße zum Marktplatz	
5. Neugestaltung der Anbindung Rathaus – Marktplatz (Brücke Stauer Weg)	
6. Abbruch Anwesen Florianstraße 2 (ehem. Feuerwehr)	

¹⁶¹ Klausurtagung des Gemeinderats Thalmässing zum Erneuerungskonzept für den Altort Thalmässing und zum Spielplatzkonzept, Abschlussbericht 18./19. April 2015

¹⁶² inkl. Schließung Baulücke am Marktplatz 9

6 Anlagen

6.1 Planblätter Ortsentwicklungsplanung

6.1.1 Ortsentwicklungsplanung Thalmässing, Karte 1 „Quartiersanalyse“

6.1.2 Ortsentwicklungsplanung Thalmässing, Karte 2 „Potentiale / Ansatzpunkte“

6.1.3 Ortsentwicklungsplanung Thalmässing, Karte 3 „Handlungsempfehlungen“

6.2 Planblätter Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

6.2.1 Themenkarte Stadtgestalt

6.2.2 Themenkarte Verkehr

6.2.3 Themenkarte Grün / Freiflächen

6.2.4 Rahmenplanung Marktplatz / Ortsdurchfahrten

6.2.5 Maßnahmenplanung

6.3 Planblätter Nutzungskonzept / Quartiersanalyse „St. Marien / Schulgasse“

6.3.1 Bestand Nutzung / Verkehr und Grün / Ortsgestalt

6.3.2 Bestandsanalyse Nutzung / Verkehr und Grün / Ortsgestalt

6.3.3 Nutzungskonzept 1

6.3.4 Nutzungskonzept 2

6.3.5 Nutzungskonzept 2a

6.3.6 Nutzungskonzept 3