

INNENENTWICKLUNGSPLANUNG MARKT THALMÄSSING

**INNENENTWICKLUNGSPLANUNG
MARKT THALMÄSSING**

Erstellung eines Ortsentwicklungsplans mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung unter Einbeziehung einer Migrationsstudie und städtebaulicher Leuchtturmprojekte

ORTSENTWICKLUNGSPLAN MARKT THALMÄSSING

Wann ist eine Gemeinde attraktiv? Welche Angebote muss sie liefern, welche Sinneseindrücke vermitteln, damit sie als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Erholungssuche attraktiv ist?

Diese Fragen zu beantworten und Handlungsoptionen zu entwickeln, um den Markt Thalmässing im Sinne der Fragestellung weiter zu entwickeln, ist das Ziel des Ortsentwicklungsplans. Neben zwei geographischen Instituten, einem Stadtplanungsbüro und einem Architekturbüro wurde die Bevölkerung intensiv am Planungsprozess beteiligt.

AUSGANGSLAGE

Der Markt Thalmässing befindet sich an der südlichen Peripherie der Metropolregion Nürnberg und ist im Rahmen der Gebietsreform in den 1970er Jahren aus vormals 18 eigenständigen Gemeinden entstanden. Die Gemeinden, die zwar als überwiegend ehemals brandenburgisch-ansbachisches Gebiet fast alle eine gemeinsame Geschichte teilen, waren und sind aber nicht alle auf Thalmässing als ländlichem Zentralort fokussiert. Dies bedeutet, dass der Hauptort des Marktes Thalmässing bis heute von den Bürgerinnen und Bürgern unterschiedlich wahrgenommen und akzeptiert wird. Eine Stärkung der Gesamtgemeinde bedeutet daher auch eine Stärkung des Hauptortes Thalmässing.

Der Hauptort Thalmässing hat schleichend an Bedeutung verloren. Früher war Thalmässing ein lokales Zentrum, jahrhundertlang ein Ort vieler, regional bedeutender Märkte, ein Ort, an dem alle Bedürfnisse des täglichen Lebens gedeckt wurden. Es war ein Ort, an dem sich Menschen aus dem Umland getroffen und sich ausgetauscht haben.

Diese Tradition ist fast gänzlich verschwunden. Alles, was davon geblieben ist, sind jährlich vier stattfindende Märkte, einige wenige Einzelhandelsgeschäfte und die langsam verblassende Erinnerung.

Der Bedeutungsverlust spiegelt sich sowohl an Leerständen wider als auch am allseits beklagten fehlenden Leben auf dem Marktplatz, am langsamen aber steten Rückgang der Bevölkerung und an den abnehmenden Angeboten zur Daseinsvorsorge.

Der Markt Thalmässing muss für zukünftige Herausforderungen gewappnet sein. Er muss insbesondere dem demografischen Wandel, den geänderten Rahmenbedingungen im Bereich der Daseinsvorsorge und des Einzelhandels sowie der Abwanderung aus dem ländlichen Raum wirkungsvoll und nachhaltig begegnen.



Der Hauptort des Marktes Thalmässing liegt im Albrandbereich der Südlichen Frankenalb, im Talbereich der Thalach. Der Ort besteht aus drei Siedlungsbereichen.



Denkmalgeschützte, leerstehende Häuser im Ortszentrum



Leerstand in Marktplatznähe - die ehemalige Grundschule

- Das Zugehörigkeitsgefühl zum Markt Thalmässing erreicht speziell für die zugezogene Bevölkerung nur durchschnittliche Werte, die nicht wesentlich über dem Niveau der Angaben der fortgezogenen Bevölkerung liegen.
- Die Fortgezogenen urteilen im Rückblick sehr positiv und geben nahezu ausschließlich an, gerne in Thalmässing gewohnt zu haben.
- Fortgezogene Familien aus dem Markt Thalmässing beurteilen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf negativer als zugezogene Familien.
- Das Vorhandensein ansprechender Erholungsflächen und ausreichender Einkaufsmöglichkeiten wird von den fortgezogenen und zugezogenen Haushalten des Marktes Thalmässing am negativsten bewertet.
- Der Dorfcharakter und das Freizeitangebot des Marktes Thalmässing werden sowohl von zugezogenen als auch von fortgezogenen Haushalten als positiv beschrieben.
- Wesentliche Schwächen des Marktes Thalmässing sehen die zugezogenen und fortgezogenen Haushalte in der Verkehrsanbindung sowie dem „aussterbenden“ Ortskern.

Schlussfolgerungen aus den Umfragen zur Lebensqualität in Thalmässing

DER ORTSENTWICKLUNGSPLAN

Der Ortsentwicklungsplan zeigt Defizite und Stärken auf und formuliert Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Marktes Thalmässing. Die Planung besteht aus drei Teilen:

Teil 1 - Befragungen der Bevölkerung

Teil 2 - städtebauliche Bestandsaufnahme
Aufdeckung von Defiziten
Handlungsempfehlungen

Teil 3 - Ableitung konkreter Projektvorschläge (Leuchtturmprojekte)

Mit dieser breiten und ganzheitlichen Herangehensweise erhofft sich der Markt Thalmässing Erkenntnisse für seinen Einstieg in eine aktiv gestaltete Ortsentwicklung und für eine möglichst nachhaltige Innenentwicklung. Für letzteres sollen die aufbauenden Leuchtturmprojekte Impulsgeber sein.

Es wurden insgesamt 3 demoskopische Erhebungen durchgeführt:

1. Eine Wirtschaftsgeographische Studie mit Befragung der in den letzten 10 Jahren nach Thalmässing Gezogenen und von Thalmässing Verzogenen zu ihren Motiven für den Wohnortwechsel (iq-Projektgesellschaft, München)
2. Eine allgemeine Befragung der gesamten Bevölkerung zu Ihrer Zufriedenheit mit dem gemeindlichen Wohnumfeld (Markt Thalmässing)
3. Eine systematische Befragung aller Bürgerinnen und Bürger über 63 Jahre zu ihrer Wohn- und Lebenssituation und zur Erfragung ihrer Bedürfnisse, Erwartungen und Wünschen (SAGS, Augsburg)

Alle Befragungen lieferten Ergebnisse für den Ortsentwicklungsplan und für daraus entstehende Projekte.

Die wirtschaftsgeographische Studie (Befragung 1) untersuchte die Wanderungsbewegungen. Ein wichtiges Ergebnis ist, dass bei Entscheidungen über die Wohnortwahl der Markt Thalmässing vor allem mit den zentralen Orten Roth und Hilpoltstein konkurriert. Für Wegzüge waren - das ist eine positive Erkenntnis für Thalmässing - als primäre Gründe Änderungen in der privaten und beruflichen Lebenssituation ausschlaggebend. Ein als unzureichend gewertetes Wohnumfeld im Markt Thalmässing war hingegen nicht primär ausschlaggebend, wenn hier auch viele Defizite von den Wegzählern bemängelt wurden.

Die ergänzende Bürgerbefragung (Befragung 2) brachte weitere Erkenntnisse zu den von der Bevölkerung wahrgenommenen Defiziten. Defizite werden insbesondere in den Bereichen Ärzteversorgung, öffentlicher Personennahverkehr, Angebot an Arbeitsplätzen, Kinderspielplätzen (bezogen auf die Gesamtgemeinde) und in der Gestaltung des Marktplatzes,

den Parkmöglichkeiten im Zentrum und in den fehlenden Einkaufsmöglichkeiten bezogen auf den Hauptort gesehen.

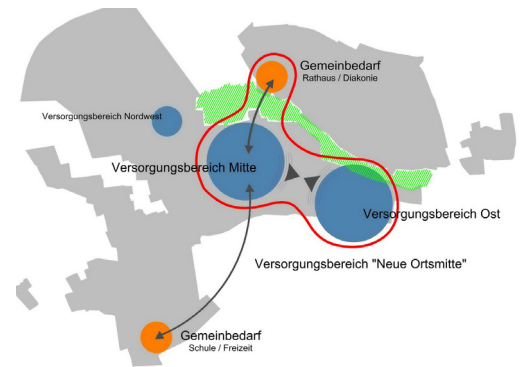
Die Befragungen 1 und 2 sind dabei auch in den vom Stadtplanungsbüro Projekt 4 erstellten Ortsentwicklungsplan eingeflossen. Die Befragung 3, die in Ergänzung zum geförderten Ortsentwicklungsplan veranlasst wurde, lag bei der Erstellung des Ortsentwicklungsplans der Projekt 4 noch nicht vor. Die Ergebnisse der Befragung 3 stützen die Handlungsempfehlungen des Planes, so dass hier keine Veranlassung mehr bestand, den Ortsentwicklungsplan noch abzuändern.

Projekt 4 analysierte unter Einziehung der Ergebnisse der Studie und der Bürgerbefragung die gesamte Gemeinde und erstellte aufgeschlüsselt nach Gemeindeteilen und Quartieren (Hauptort) einen Ortsentwicklungsplan. Es wurden viele Bereiche identifiziert, für die Handlungsbedarf besteht. Mit dem Ortsentwicklungsplan liegen nun umfassende Handlungsempfehlungen vor. Folgende Handlungsempfehlungen sind aus Sicht des Städtebaus hieraus für den Markt Thalmässing grundsätzlich relevant:

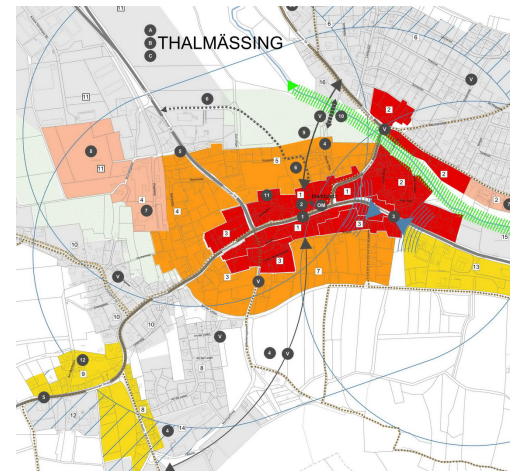
- Konzentration der Wohnbebauung auf den Kernort Thalmässing
- Kritische Überprüfung der Bauflächenpotentiale in den Randlagen des Marktes unter besonderer Berücksichtigung der zukünftigen Tragfähigkeit und Finanzierung der erforderlichen Infrastruktur
- Ausschöpfung von Entwicklungspotentialen im Ortskern 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 im Kernort durch Aufwertung des Thalachgrunds
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung an alten- und behindertengerechten Einrichtungen 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

Neben einer klaren Konzentration zukünftiger Geschäfts- und Versorgungsstrukturen auf den Ortskern in Verbindung mit dem angebotenen Versorgungszentrum Ost und unter Sicherung des Lebensmittelmarktes im Westen von Thalmässing, sollen die angrenzenden Wohnquartiere durch attraktive fußläufige Wegeverbindungen an den Ortskern angebunden werden. In diesem Kontext stehen auch die Gestaltung der zentralen Grünachse Thalachgrund und die Optimierung des gesamtgemeindlichen Fuß- und Radwegesystems.

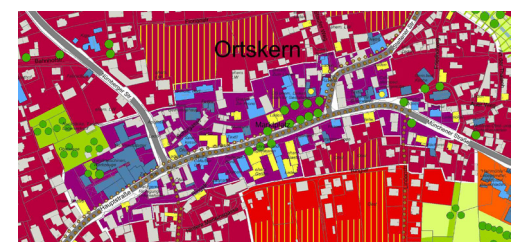
Im Planungskonzept wurde mit den zusammengefassten Schwerpunktgebieten der Versorgungsbereiche Mitte und Ost sowie des Gemeinbedarfsbereich an der Stettener Straße ein Handlungsgebiet gebildet, in dem eine eng aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung erfolgen soll.



wichtiger Aspekt der ganzheitlichen Ortsentwicklung: die Vernetzung der einzelnen Funktionsräume



Die Analyse ergab mehrere Teilbereiche mit signifikanten städtebaulichen Defiziten und daraus resultierendem Handlungsbedarf (in der Abbildung farbig hinterlegt).



Der Ortskern (Bild oben) und das Versorgungszentrum Ost sind für Fußgänger und Radfahrer nur unzureichend miteinander verbunden. Zudem fehlt dem Versorgungszentrum Ost eine ausgebaute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den nördlich gelegenen Siedlungsbereich.

Handlungsempfehlungen

Legende

Quartiere Schwerpunktsetzung

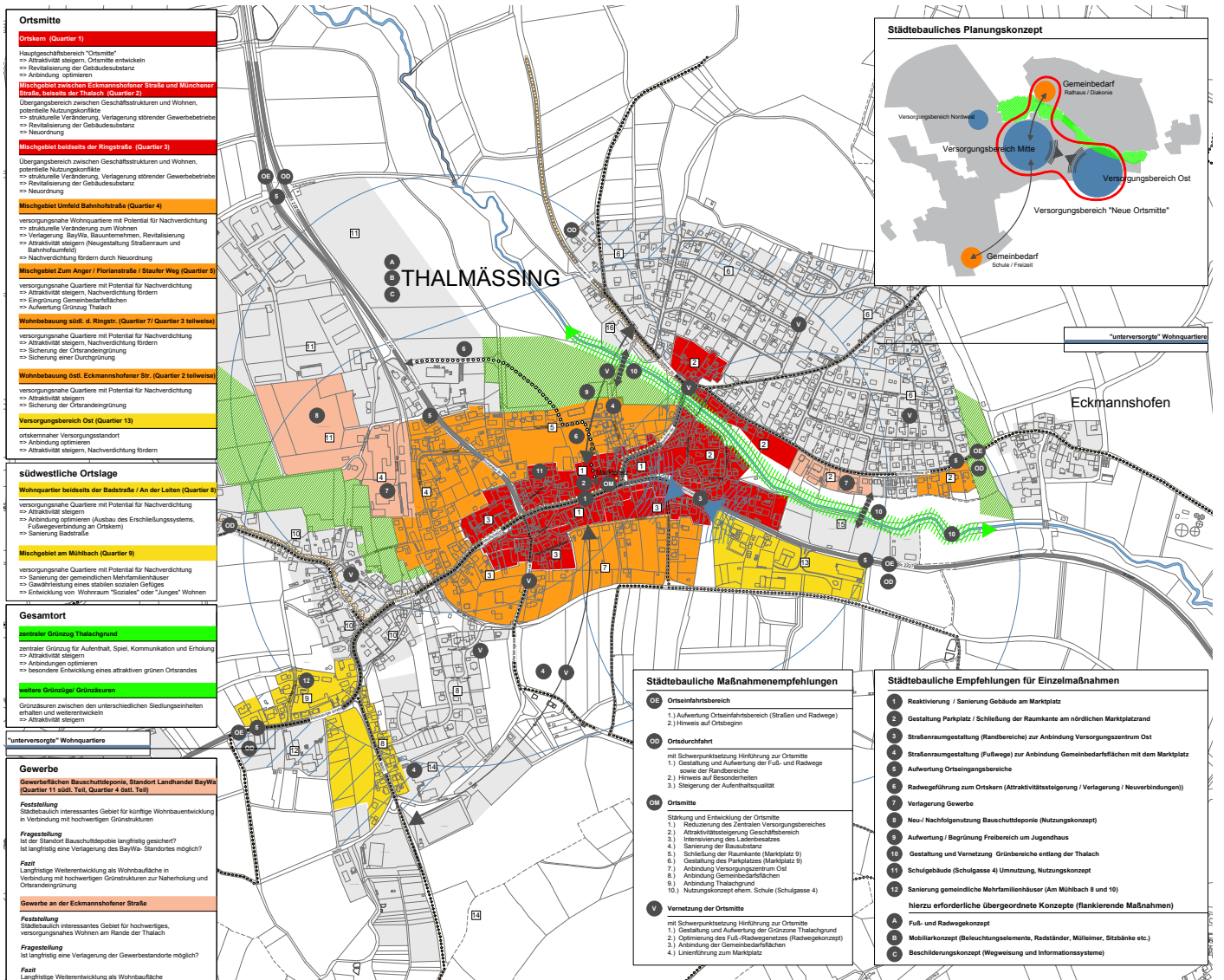
- Schwerpunktquartiere umfassende Maßnahmen zur Weiterentwicklung, Aufwertung und Stärkung
- Quartiere zur Aufwertung und Weiterentwicklung, Ergänzungsquartiere Wohnen im Ortskern
- Quartiere zur Weiterentwicklung
- Quartiere zur Diskussion für langfristige Nutzungsänderung
- Zentraler Grünzug Thalach, Entwicklung und Aufwertung für Aufenthalt, Spiel, Sport und Kommunikation
- weitere innerörtliche Grünzüge bzw. Grünzäsuren zwischen unterschiedlichen Siedlungseinheiten

Ein erhebliches Entwicklungspotential ist im Bereich der Geschäftsstrukturen entlang der Hauptstraße, der Münchener Straße und dem Marktplatz vorhanden.

Auffallend ist hier die hohe Quote an Leerständen. Insgesamt stehen alleine entlang dieser Achse 11 Gebäude (ehem. Gasthäuser, Ladengeschäfte und Wohngebäude) mit einer Grundfläche im Erdgeschoss von brutto ca. 2.250 m² leer. Hinzu kommt eine Baulücke am Marktplatz mit einer Grundfläche von ca. 360 m².

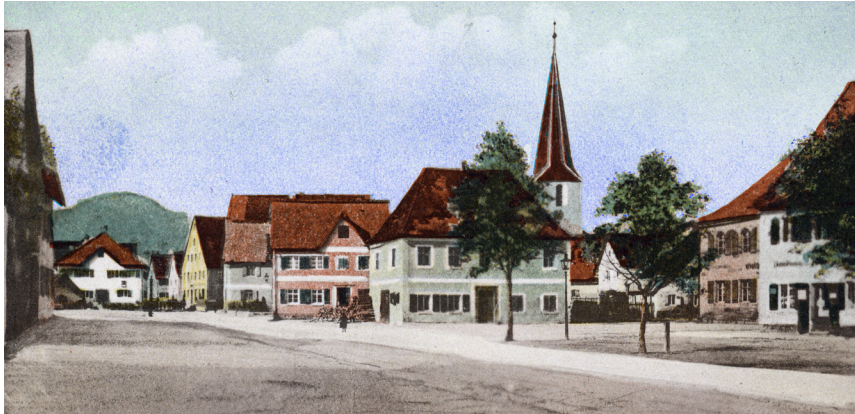
Unternutzungen oder „unpassende“ Erdgeschossnutzungen würden bei entsprechender langfristiger Auslagerung und neuer hochwertiger Nutzung im Erdgeschossbereich zusätzliches Entwicklungspotential für die Geschäftsstruktur im Ortskern ergeben.

Auch die südlich und nördlich an diese Geschäftsachse angrenzenden Quartiere weisen hohe Entwicklungspotentiale für eine Neuordnung und Nachverdichtung auf.



INNENENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT MARKTPLATZ

Der Marktplatz, gleichsam das Herz der Marktgemeinde, wird sowohl von der Bevölkerung als auch von den Stadtplanern als ein Bereich mit vordringlichem Handlungsbedarf gesehen.



der obere Marktplatz, links: um 1900, oben: 2014

Der Marktplatz wurde Mitte der 1990er Jahre vom renommierten Architekten Prof. Georg Küttinger aus München im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltet. Dabei wurde ihm die „Asphalt-Tristesse“ der frühen 1970er Jahre genommen. Zudem wurde eine konsequente Trennung von Straße und Platz umgesetzt. Mittlerweile ist auch diese Umgestaltung wieder in die Jahre gekommen und das Platzmobiliar in Teilen erneuerungsbedürftig. Zudem erscheint das kleinteilige Granitpflaster, das mobilitätseingeschränkten Bürgerinnen und Bürgern Probleme bereitet, nicht mehr zeitgemäß. Die Parkplatzsituation wurde in den Umfragen als unbefriedigend bezeichnet.



Blick auf den unteren Marktplatz, der auch als zentraler Busbahnhof dient. Deutlich erkennbar ist die architektonische Abgrenzung des Platzes durch Pflasterung und Baumreihe vom Straßenbereich.

Damals konnten wichtige Bestandteile, die dem Platz die nötige Zentralität gegeben hätten, nicht umgesetzt werden. Dazu zählt vor allem eine bessere Erschließung für Radfahrer und Fußgänger und eine optimierte Vernetzung mit den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen. So blieb die Umgestaltung leider unvollkommen.

Aus diesem Handlungsbedarf hat der Markt Thalmässing das städtebauliche Entwicklungsprojekt „Die Mitte der Heimat - städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Marktplatzes in Thalmässing“ aus der Taufe gehoben. Dem Platz soll seine mittlerweile fast verlorene, urbane Funktionalität wieder gegeben werden. Ziele sind die Revitalisierung des Platzes und seine Stärkung als Gemeindezentrum.



Straße und Platz sind durch einen breiten Streifen von Parkplätzen, Bäumen und Platzmobiliar voneinander getrennt.

Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Verlegung der Fernradwege, die bislang am Zentrum vorbeiführen, eine behutsame Umgestaltung des Marktplatzes, den Abbruch eines zentral auf dem Platz stehenden Gebäudes, die Beseitigung der Leerstände und die bauliche Neugestaltung und Öffnung der Rückräume.

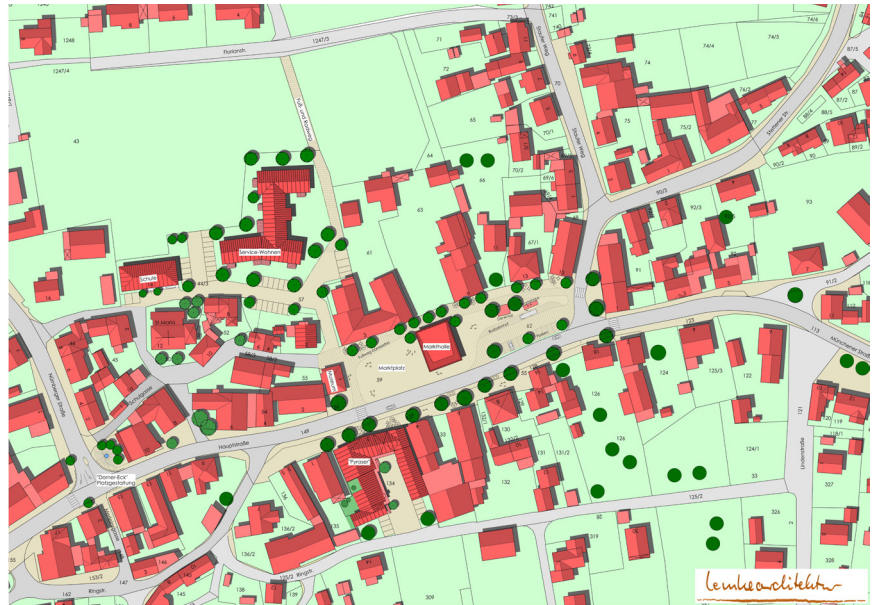
DIE LEUCHTTURMPROJEKTE

Die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte liegen in der Ortsmitte des Marktes Thalmässing. Dafür wurde ein Maßnahmenpaket mit Leuchtturmprojekten entwickelt, welches konkrete Lösungsvorschläge für die festgestellten Defizite aufzeigt. Zentraler Bezugspunkt aller Projekte ist der Marktplatz.



Belebung des Marktplatzes durch eine neue, öffentlich zugängliche Markthalle (inkl. barrierefreier Toilettenanlage)

rechts: Lageplan des Kernortes mit Leuchtturmprojekten



Die Leuchtturmprojekte sind:

- Neugestaltung des Marktplatzes
- Errichtung einer Markthalle
- Entwicklung eines Nutzungskonzepts für das leer stehende Gebäude „Marktplatz 2“
- Entwicklung der Grundstücke Schulgasse 2 und 14
- Neugestaltung des westlichen Abschlusses des Marktplatzbereichs durch Schaffung eines neuen kleinen Platzes und Entschärfung einer Kreuzung
- Schaffung des Naherholungsraumes Thalach-Aue

Das wichtigste Projekt ist die Neugestaltung des Marktplatzes und dessen unmittelbares Umfeld. Der Platz selbst soll dabei nur behutsam umgestaltet werden, um den veränderten Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

Das kleinteilige Granitpflaster, das mobilitätseingeschränkten Bürgerinnen und Bürgern Probleme bereitet, soll in Teilbereichen durch Platten ersetzt werden. Bauliche Umgestaltungen sollen überdies die Revitalisierung des von vielen als „öde und leer“ empfundenen Marktplatzes unterstützen. Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gehören u. a. die Errichtung einer Markthalle, die Änderung der Parksituation, die Öffnung des Marktplatzes und die Behebung von Leerständen.



Lageplan Quartier St. Marien

Unmittelbar an den Marktplatz grenzt das Quartier um St. Marien, einem profanierten und heute als kirchliches Gemeindezentrum genutztes Kirchengebäude. Dieses Quartier soll umfassend neu geordnet werden.

Dazu gehören u.a. die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem barrierearmen, senioren-gerechtem Mehrfamilienhaus, der Teilabbruch der ehemaligen Grundschule und die Umnutzung des sanierten (Rest-)Gebäudes als sinnvolle Ergänzung zum benachbarten Gemeindezentrum, etwa zur Aufnahme der öffentlichen Bücherei, von Beratungsräumen und Räumen für die Erwachsenenbildung. Zudem werden neue Verbindungsachsen von St. Marien und der Florianstraße zum Marktplatz geschaffen.

Darüber hinaus sollen zukünftig weitere Projekte entwickelt bzw. konkrete Maßnahmen abgeleitet werden. So soll ein umfassendes Verkehrswegekonzept erstellt werden, das alle Verkehrsströme vom motorisierten Verkehr bis hin zur Nahmobilität erfasst, analysiert und entsprechende Handlungsempfehlungen ableitet.

Ortsentwicklung benötigt nicht nur Akzeptanz, sondern auch die Bereitschaft der Bevölkerung, Veränderungen mit zu tragen und mit zu gestalten.

Der Markt Thalmässing versucht daher, die Bevölkerung für die Ortsentwicklung zu sensibilisieren und die Notwendigkeit städtebaulicher Maßnahmen zu kommunizieren. Ein Instrument hierzu sind die Leuchtturmprojekte, die den eher abstrakten Ortsentwicklungsplan mit Beispielen illustrieren. Ein anderes Instrument ist eine umfassende Informationspolitik des Marktes Thalmässing, indem alle relevanten Sachdaten öffentlich zugänglich gemacht werden. Der gesamte Prozess der Erstellung des Ortsentwicklungsplans und der Leuchtturmprojekte hat so einen breiten Diskurs in der Bevölkerung generiert.

FAZIT

Für ein ländliches Kleinzentrum wie Thalmässing ist die Antwort auf die eingangs gestellte Frage nach der Attraktivität eindeutig: Man sollte nicht versuchen, sich mit den Metropolen oder den städtischen Räumen messen zu wollen, sondern die ländliche Kultur und Struktur als Stärke sehen. Um eine Gemeinde attraktiv zu halten, ist aktives Gestalten wichtig. Und so muss das große Ziel, die Marktgemeinde attraktiv zu halten, auch ein herausragendes Handlungsfeld der Politik sein.

Ein Ort ist dann attraktiv, wenn er von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Wohn- und Arbeitsort positiv empfunden wird. Der Ortsentwicklungsplan liefert hier wertvolle Anregungen und Impulse für die kommenden Jahre.



Neugestaltung des Bereichs Nürnberg Straße Ecke Hauptstraße durch Abbruch eines leerstehenden Gebäudes (Verbesserung der Verkehrssituation und Schaffung eines Platzes)

IMPRESSUM

Auftraggeber
Markt Thalmässing

Zeitraum
2013 bis 2014

Planung
Wirtschaftsgeographische Studie: iq-Projektgesellschaft, München
Ortsentwicklungsplan: Projekt 4, Nürnberg
Leuchtturmprojekte: lemkearchitektur, Schwabach
Projektleitung & ergänzende Datenerhebung: Markt Thalmässing

Betreuung
Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 Städtebau

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

Kurzdokumentation 2016

