

Integriertes Stadtumbaukonzept Tirschenreuth



Kurzfassung

Integriertes Stadtumbaukonzept Tirschenreuth



Projektbearbeitung

Prof. Dr. Jürgen Schmude (iq-Projektgesellschaft)

Dr. Robert Leiner (iq-Projektgesellschaft)

Dr. Thomas Hüttner (iq-Projektgesellschaft)

Dipl.-Ing. Peter Brückner (Brückner & Brückner)

Dipl.-Ing. Christian Brückner (Brückner & Brückner)

Kurzfassung

Kontakt

iq-Projektgesellschaft

Prof. Dr. Jürgen Schmude

Universität Regensburg

93040 Regensburg

Tel.: 0941 / 943-3620

Fax.: 0941 / 943-4951

Internet: www.iq-projektgesellschaft.de

E-Mail: info@iq-projektgesellschaft.de

Brückner & Brückner

Architekten BDA / BDB

Franz-Böhm-Gasse 2

95643 Tirschenreuth

Tel.: 09631 / 7015-0

Inhaltsübersicht

	1	Stadt Tirschenreuth Mittelzentrum mit Erneuerungsbedarf	4
	2	Grundlagen der Stadtentwicklung	6
	3	Ausgangslage der Stadt Tirschenreuth Stärken – Schwächen	8
	4	Strategisches Rahmenkonzept	14
	5	Stadtumbaukonzept	30
	6	Impulsprojekte	36

Stadt Tirschenreuth

Mittelzentrum mit Erneuerungsbedarf

4

1

Die Stadt Tirschenreuth steht vor der verantwortungsvollen Aufgabe, die wirtschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Leitlinien für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt in einem Stadtumbaukonzept neu zu definieren.

Die anstehende Aufgabe der Erneuerung besteht darin – zusammen mit einer inhaltlichen Weiterentwicklung der Stadtplanung und flankierenden thematischen Maßnahmen – städtebauliche Missstände zu beseitigen und städtische Räume aufzuwerten, um der Stadt Tirschenreuth und ihrer Bevölkerung tragfähige Perspektiven für die Zukunft zu geben.

Die Rahmenbedingungen haben sich verändert.

Wandel und Erneuerung müssen

aktiv gestaltet werden!

Städte sind als dynamische Siedlungsform – ausgelöst durch sich wandelnde Rahmenbedingungen – einem ständigen Wandel unterworfen. Dieser auch als Strukturwandel bezeichnete Effekt findet seinen Niederschlag sowohl funktional (bezüglich der Stellung/Funktion einer Stadt innerhalb ihres Umlandes) als auch räumlich (bezüglich der Verteilung unterschiedlicher Nutzungsformen innerhalb einer Stadt).

Treibende Kräfte des permanenten Strukturwandels sind unter anderem die sich wandelnden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demographie und Wirtschaft. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den hohen Arbeitsplatzverlusten infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels sowie den demographischen Veränderungen zu, die sich in einem Rückgang der Bevölkerungsanzahl und einer zunehmenden Alterung der ansässigen Bevölkerung äußern.

Auch in der Stadt Tirschenreuth haben der wirtschaftliche Strukturwandel (Insolvenzen und Arbeitsplatzabbau) und der demographische Wandel (Bevölkerungsrückgang und Alterung) in der Vergangenheit bereits siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Auswirkungen nach sich gezogen. Diese zeigen sich beispielsweise in funktionalen Schwächen (abnehmende Versorgungszentralität) und städtebaulichen Defiziten (Leerstände und Brachen).

Gerade unter den offensichtlichen städtebaulichen Auswirkungen leiden mittlerweile u.a. das Stadtbild und die Standortqualität der Stadt Tirschenreuth. Der durch Schrumpfung verursachte Wandel bedroht aber nicht nur die Lebens- und Funktionsfähigkeit der Stadt Tirschenreuth selbst, sondern auch ihre Funktion als Mittelzentrum, die mit einem entsprechenden Versorgungsauftrag für das ländlich geprägte Umland verbunden ist.

Waren die treibenden Kräfte der Stadtentwicklung in der Vergangenheit insgesamt noch durch Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung bestimmt, basiert der derzeitige Strukturwandel in der Stadt und Region Tirschenreuth auf den „neuen“ Rahmenbedingungen einer stagnativen oder gar rückläufigen Entwicklung in den Bereichen Wirtschaft und Bevölkerung. Diese gegenüber der Vergangenheit veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung markieren eine völlig neue Ausgangslage der Stadtplanung, die in der Stadt Tirschenreuth als Stadtumbauplanung aufgefasst werden muss.

An die Stelle des bisher notwendigen planerischen Ordnungsbedarfs für eine wachsende und sich räumlich ausdehnende Stadt Tirschenreuth treten nun ökonomische, infrastrukturelle, soziale und siedlungsstrukturelle bzw. städtebauliche Probleme, die u.a. von Leerständen bei Wohnungen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe, rückläufigen Mietpreisen und städtischen Funktionsverlusten geprägt sind. Ohne entsprechende Anpassungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden diese Problemlagen auch die weitere Stadtentwicklung bestimmen und in städtebaulicher und siedlungsstruktureller Hinsicht „Brüche“ verursachen, die durch Brachflächen oder durch eine räumliche Häufung von Leerständen entstehen.

Damit sich derartige negative Folgeerscheinungen des wirtschaftlichen und demographischen Wandels nicht weiter verstärken bzw. ausbreiten und die Perspektiven der Stadt Tirschenreuth dauerhaft beeinträchtigen, gilt es die mit den neuen Rahmenbedingungen verbundenen Herausforderungen aktiv anzugehen und den unumgänglichen Erneuerungsbedarf im Rahmen einer Stadtplanung aufzugreifen, die als Stadtumbau aufzufassen und auch so zu bezeichnen ist.

Für die Stadt Tirschenreuth liegen die neuen Anforderungen an einen zukunftsbeständigen Stadtumbau dementsprechend zunächst vor allem darin, den Paradigmenwechsel von „gesteuertem Wachstum“ auf „qualitative Erneuerung“ zu kommunizieren, zu verinnerlichen und vor allem aktiv zu gestalten, um die sich daraus ebenso ergebenden Chancen der Erneuerung wahrzunehmen.

Neben dem Vollzug eines derartigen Bewusstseinswandels, müssen die bisherigen städtischen Planungen auf ihre Zukunftsfähigkeit hin überprüft und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Dies betrifft nicht nur Aspekte des räumlichen Umbaus wie beispielsweise Fragen zu Wohnbauflächen, sondern auch eine inhaltliche Neuausrichtung beispielsweise bei Fragen zur Daseinsvorsorge, zur wirtschaftlichen Entwicklung oder zur Bestandserhaltung und Zukunftssicherung der Innenstadt.

Prinzip der Persistenz (Beharrung)

Das aktuelle räumliche, organisatorische und funktionale Gefüge der Standortregion Tirschenreuth sowie auch der Stadt Tirschenreuth sind nicht kurzfristig entstanden, sondern Folge eines historischen Entwicklungsprozesses. Ein Wandel der stadt- und regionalspezifischen räumlichen, organisatorischen und funktionalen Strukturen ist ebenfalls nicht kurzfristig möglich, sondern die gegebenen Strukturen prägen als persistente Rahmenbedingungen auch die künftigen Entwicklungsoptionen der Stadt Tirschenreuth.

Vor diesem Hintergrund gilt es vor der Formulierung einer Zukunftsstrategie, die eine langfristige Konsolidierung und Aufwertung des Standortes Tirschenreuth zum Ziel hat, zunächst eine Bestandsanalyse der räumlichen Strukturen und Gegebenheiten sowie relevanter überörtlicher Zusammenhänge vorzunehmen. Erst daraus lässt sich ein strategisches Fazit ziehen, das Grundlage für die Formulierung einer Strategie bezüglich der künftigen Entwicklung ist.

6



2

Grundlagen der Stadtentwicklung

Standortwettbewerb und endogenes Potenzial

Die Gestaltung der räumlichen Ordnung der Wirtschaft und damit auch die Positionierung und Funktion einer Stadt wie Tirschenreuth basieren in einem marktwirtschaftlichen System auf Entscheidungen und Handlungen aller wirtschaftlichen Akteure. Dazu zählen nicht nur die Wirtschaftsunternehmen (produzierende und dienstleistende Betriebe), sondern auch die privaten Haushalte (Einzelpersonen, Lebensgemeinschaften/Ehepaare, Familien) und die öffentlichen Institutionen.

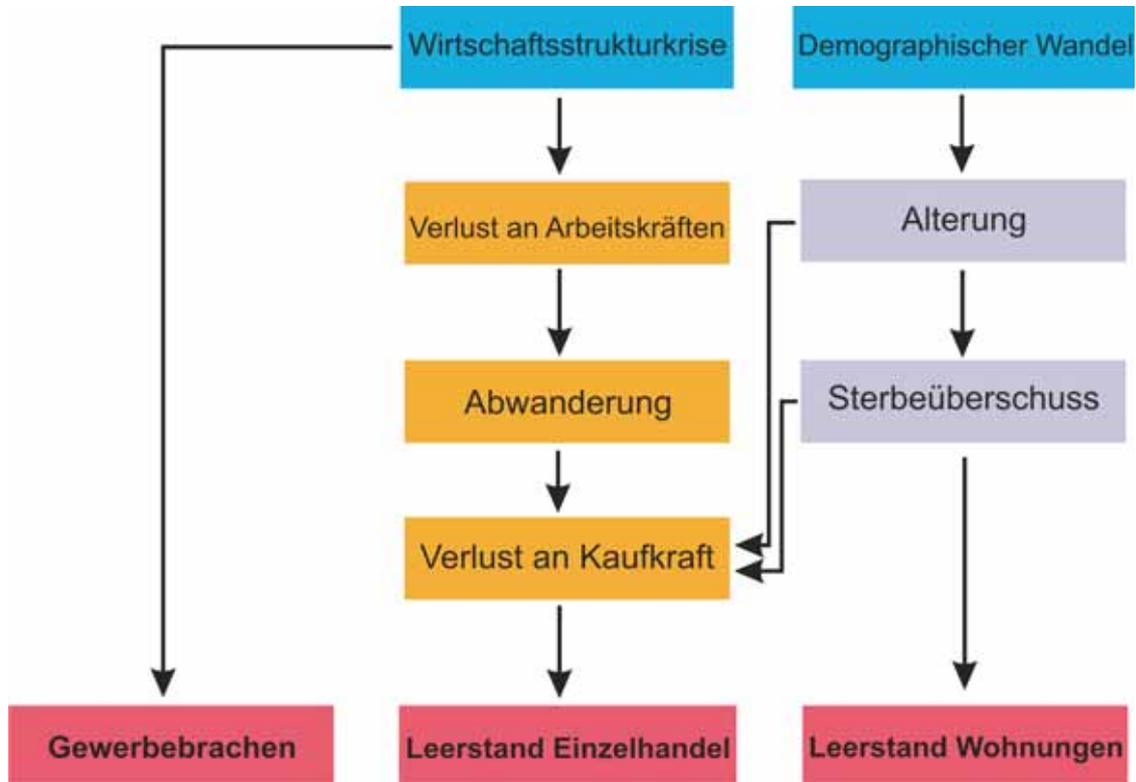
Die Akteure dieser drei Gruppen wählen für ihre unterschiedlichen Aktivitäten die jeweiligen Standorte im Wesentlichen danach aus, welche Eignung und Effizienz diese für die beabsichtigte Nutzung erwarten lassen. Dementsprechend stehen einzelne Städte und Wirtschaftsräume mit ihrem jeweiligen Potenzial, Angebot und der Qualität dieses Angebotes zueinander im Standortwettbewerb.

Die Ausprägung ihrer harten und weichen Standortfaktoren ist maßgeblich dafür, welche Anziehungskraft die einzelnen Standorte jeweils ausüben und welches Entwicklungspotenzial sich ihnen bietet.

Dem Standortwettbewerb sind die einzelnen Kommunen und Wirtschaftsräume in einem marktwirtschaftlichen System zwangsweise ausgesetzt. Sie können sich im Wettbewerb allerdings dadurch Vorteile gegenüber ihren Konkurrenten verschaffen, wenn sie eine auf ihre spezifischen Stärken und ihr endogenes Potenzial ausgerichtete Standortentwicklung vor dem Hintergrund der Bedürfnisse der anvisierten Zielgruppen betreiben. Zielgruppen sind in diesem Zusammenhang sowohl ansässige und externe Unternehmen sowie Unternehmensgründungen als auch die städtische Bevölkerung, die Umlandbevölkerung sowie Besucher.

Wechselwirkung zwischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 1: Auswirkungen der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung



Zwischen der Bevölkerungs- und der Wirtschaftsentwicklung einer Region bzw. Stadt bestehen erhebliche Wechselwirkungen. Blickt man zunächst auf die Wirtschaftsentwicklung, so sind Städte und Regionen, die wirtschaftlich stagnieren oder sich rückläufig entwickeln, nur mehr unzureichend in der Lage, qualifizierte Bewohner langfristig an sich zu binden. Insbesondere junge und gut ausgebildete Bewohner verlassen ihren Geburtsort bzw. ihre Herkunftsregion, wenn berufliche Perspektiven und damit die Möglichkeit zum Aufbau einer Existenzgrundlage fehlen. Da es sich bei diesen Personen um die zukünftige Elterngeneration handelt, sinken in der Folge die Geburtenzahlen in der Herkunftsregion.

In der Summe führen beide Prozesse (Abwanderung und Geburtenrückgang) in den betroffenen Gebieten zu einer rückläufigen Bevölkerungszahl und einer strukturellen Verschiebung, die als Überalterung bezeichnet wird.

Die demographischen Veränderungen beeinflussen ihrerseits aber auch die wirtschaftliche Entwicklung. Eine sinkende Einwohnerzahl bedeutet auch weniger Kaufkraft und damit ein rückläufiges Marktpotenzial, was vor allem lokal und regional ausgerichtete Wirtschaftsbereiche wie Einzelhandel, Handwerk und Gastronomie stark betrifft. Dies kann in der Folge zu einer wirtschaftlichen Abwärtsspirale führen mit den bereits beschriebenen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung.

Langfristig besteht die Gefahr, dass sowohl das Standortpotenzial der Region und der Stadt als auch das Standortimage dauerhaft leiden. Dementsprechend muss es für betroffene Kommunen darum gehen, eine den eigenen Möglichkeiten angepasste Strategie zu entwickeln, um die Auswirkungen der beschriebenen Prozesse abzumildern und auch nachfolgenden Generationen eine Perspektive zur Existenzsicherung in ihrer Heimat zu bieten.

Ausgangslage der Stadt Tirschenreuth



Stärken



Schwächen

8

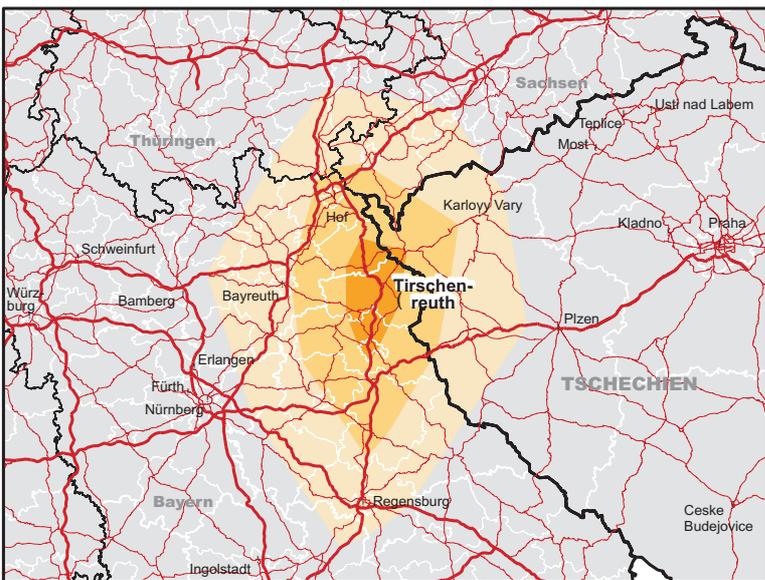
3

Aus der Analyse zum Makrostandort Tirschenreuth (Stadt Tirschenreuth in Bayern und der Oberpfalz) sowie zum Mikrostandort Tirschenreuth (bauliche Strukturen und Nutzungen innerhalb der Stadt Tirschenreuth) wurden in unterschiedlichen Themenbereichen derzeitige Stärken und Schwächen der Stadt Tirschenreuth identifiziert.

Raumstruktur

- +**
 - Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und entsprechender Besatz mit zentralörtlichen Einrichtungen
 - Versorgungsverhalten der Umlandbevölkerung ist traditionell auf die Stadt Tirschenreuth ausgerichtet
- - ertragsarme Böden
 - räumliche Randlage im strukturschwachen, ländlichen Raum abseits von Entwicklungsachsen
 - geringe Bevölkerungsdichte, geringes Marktpotenzial und vergleichsweise geringes Marktvolumen im Einzugsgebiet
 - konkurrierende zentrale Orte im Einzugsgebiet und Konkurrenzstandorte in Tschechien
 - sehr geringe Bevölkerungsdichte auf tschechischer Seite
 - ungünstige regionale und überregionale Erreichbarkeit
 - lagebedingte Standortnachteile im regionalen und überregionalen Kontext mit begrenzten Entwicklungschancen

Abbildung 2: Einzugsgebiet der Stadt Tirschenreuth



(Tirschenreuth

Straßen

— Bundesautobahn (BRD)

— Bundesstraße (BRD)

▭ Staatsgrenze

▭ Bundeslandgrenze (BRD)

Isochronen

30 Minuten

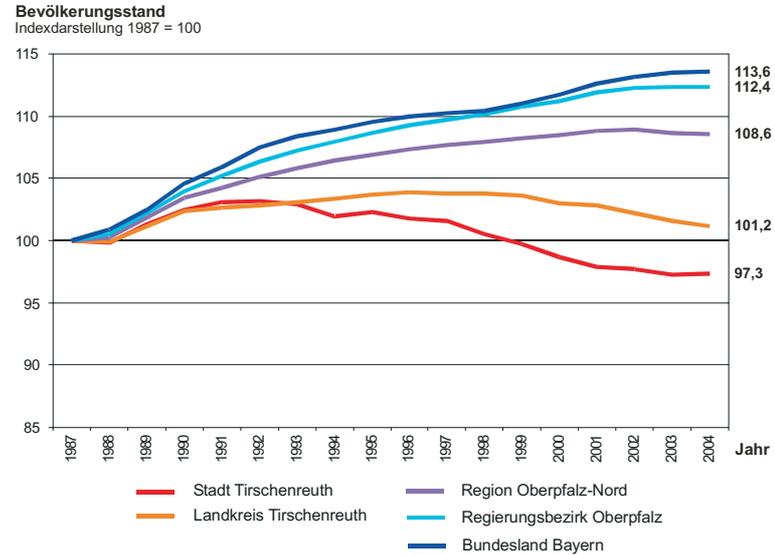
60 Minuten

90 Minuten

0 12,5 25 50 km

Bevölkerung und Wohnen

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungsstandes



- +**
 - intakte Wohngebiete und weitgehend homogene Altersstruktur in den Stadtteilen
 - keine räumlich konzentrierte Ausdünnung der Bevölkerung zu erwarten
 - geringer Ausländeranteil und geringer Anteil an Empfängern von Sozialleistungen
 - günstige Geschlechterverteilung bei den 18- bis 30-Jährigen
 - stabile Anzahl an Haushalten

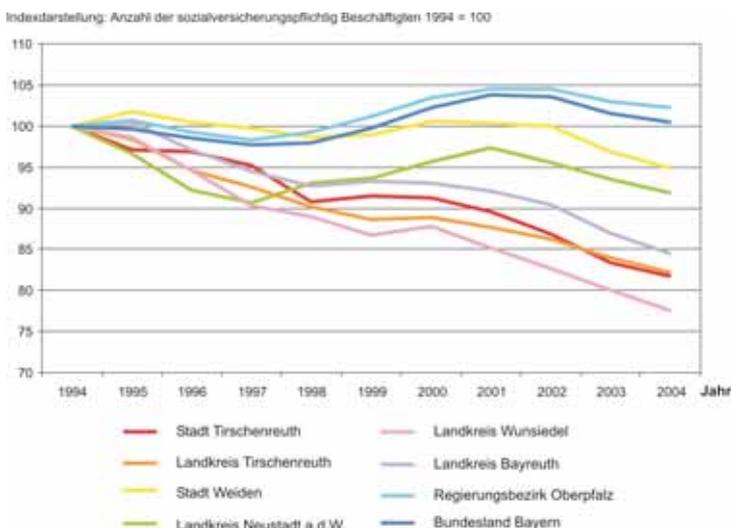
- - unterdurchschnittlich Bevölkerungsentwicklung der Stadt Tirschenreuth im regionalen und überregionalen Kontext
 - rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung und ausgeglichenes Wanderungssaldo führen zu einem insgesamt rückläufigen Bevölkerungsstand der Stadt Tirschenreuth
 - überdurchschnittliche Überalterung und weiter zunehmende Überalterung
 - rückläufiger Besatz in allen Altersgruppen unter 50 Jahren und zunehmender Besatz der Altersgruppen über 50 Jahren
 - Bevölkerungsverlust in der Altstadt
 - Wohnraumüberhang und Wohnungsleerstand sowie strukturell veränderter Wohnungsbedarf
 - Gefahr einer perforierten Stadt

Wirtschaft

- +**
 - Teichwirtschaft und Forstwirtschaft als regionale Schwerpunkte
 - hoher Besatz mit Behörden und Verwaltungseinrichtungen und hoher Anteil von Angestellten im öffentlichen Dienst an allen Erwerbstätigen
 - Besatz mit Bildungs- und Berufsbildungseinrichtungen
 - Gründerzentrum Waldsassen
 - Metropolregion Nürnberg
- - Verlust der wirtschaftlichen Basis mit starker Abhängigkeit von Transferleistungen
 - wenige überregional tätige industrielle Leistungsträger
 - unterdurchschnittliche Entwicklung bei der Anzahl und der Leistungskraft umsatzsteuerpflichtiger Unternehmen
 - Dienstleistungsunternehmen sind keine tragende Säule der Wirtschaftskraft
 - unterdurchschnittliches Gründungsgeschehen (Gewerbeanmeldungen und Gewerbesteuerbesoldung)
 - wirtschaftliche Perspektiven sind von Zukunftsrisiken geprägt
 - Überangebot an Gewerbeflächen in Stadt und Region
 - geringe Arbeitsplatzzentralität
 - Rückgang der Erwerbspersonen (-6 %)
 - Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (-16,6 %)
 - überdurchschnittliches Niveau der Arbeitslosigkeit

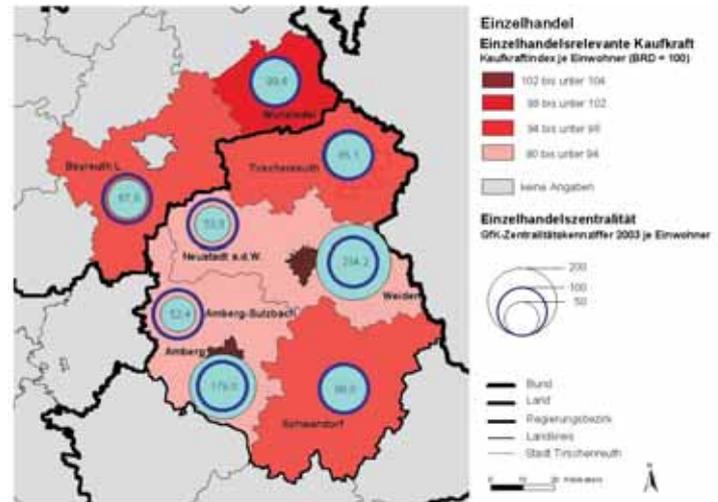
10

Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Einzelhandel und Dienstleistungen

Abbildung 5: Kennziffern zum Einzelhandel

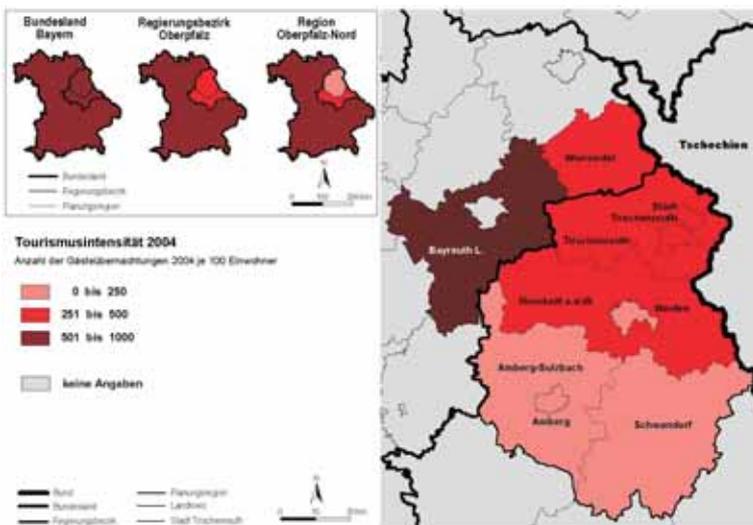


- +**
 - Versorgungsfunktion für das Umland
 - starker Besatz der Innenstadt mit Einzelhandel und Dienstleistungen
 - überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung insbesondere im Bereich Lebensmittel
 - räumlich sinnvolle Anordnung der Versorgungsstandorte
 - Multifunktionalität des Einkaufsstandortes
Innenstadt wird durch den Besatz mit Dienstleistungsunternehmen gestärkt
- - leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung
 - unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet, etwas höheres Niveau in der Stadt Tirschenreuth
 - vereinzelte Angebotsdefizite (Unterhaltungselektronik, Eisenwaren/Hausrat)
 - Konkurrenzsituation der Standorte Innenstadt – Bahnhofstraße
 - unzureichende Erlebnisbereicherung durch die Schaufenstergestaltung
 - zu geringe Aufenthaltsqualität der Innenstadt für den Erlebniseinkauf
 - unabgestimmte Öffnungszeiten insbesondere in der Innenstadt
 - veraltete Ladeneinrichtung in 20 % der Geschäfte
 - Unzufriedenheit der Einzelhändler mit den Standortbedingungen der Innenstadt
 - schwierige Wettbewerbssituation und Ertragslage, betriebliche Anpassungshandlungen bleiben häufig aus

Tourismus, Freizeit und Sport

- ➕ Potenzial für naturbezogenen Gesundheits- und Erholungsurlaub
- Naturpark Steinwald, Oberpfälzer Wald und Sibyllenbad
- Naturschutzgroßprojekt Waldnaabaue
- thematisches Potenzial Natur und Kultur (Geologie, Waldnaabaue, Teiche, Fisch, Porzellan, Tuchmacherei, Kaolin)
- lokale und regionale Produkte

Abbildung 6: Tourismusintensität

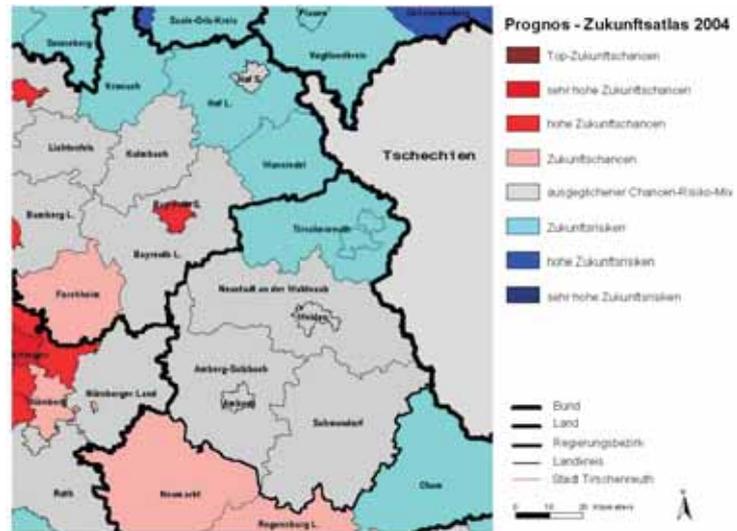


- ➖ geringe Tourismusintensität und keine eigenständige Destination
- qualitativ unzureichendes Beherbergungsangebot mit geringer Auslastung
- bisher kaum Naherholungsangebot und Naherholungsfunktion für die Umlandbevölkerung
- Defizite im „Landschaftserleben“
- wenig Nachfragenvolumen im Einzugsgebiet
- hohe Saisonalität

Abbildung 7: Bevölkerungsprognosen

Altersgruppe	Variante Abnahme um -1,0%			Variante Abnahme um -4,3%		
	Jahr 2005 Anzahl	Jahr 2020 Anzahl	Veränderung zu 2005 in %	Jahr 2005 Anzahl	Jahr 2020 Anzahl	Veränderung zu 2005 in %
unter 3 Jahren	229	234	+2,18	229	227	-0,87
3 bis unter 6	225	242	+7,56	225	235	+4,44
6 bis unter 15	920	764	-16,96	920	742	-19,35
15 bis unter 18	383	246	-35,77	383	239	-37,60
18 bis unter 25	826	616	-25,42	826	599	-27,48
25 bis unter 30	547	518	-5,30	547	503	-8,04
30 bis unter 40	1.355	1.163	-14,17	1.355	1.130	-16,61
40 bis unter 50	1.671	1.184	-29,14	1.671	1.150	-31,18
50 bis unter 65	1.769	2.518	+42,34	1.769	2.446	+38,27
65 bis unter 75	1.129	1.206	+6,82	1.129	1.172	+3,81
75 und älter	969	1.246	+28,59	969	1.211	+24,97
insgesamt	10.023	9.937	-0,86	10.023	9.654	-3,68

Abbildung 8: Wirtschaftliche Zukunftschancen

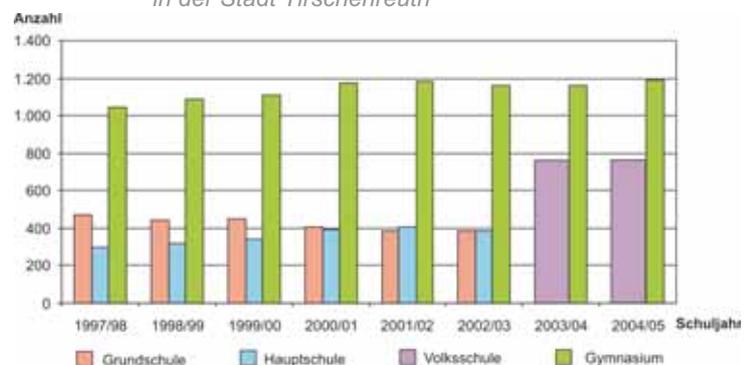


Soziale und kulturelle Infrastruktur

- ➕ bedarfsgerechte Ausstattung mit Heimen der Altenhilfe und ambulanten Pflegediensten
- ausreichendes Kinderbetreuungsangebot
- stabile Auslastung von Hauptschule und Gymnasium
- Besatz mit weiteren Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen
- Jugendaustausch mit Tschechien
- Besatz mit Freizeiteinrichtungen und kulturellen Einrichtungen

- ➖ Überkapazitäten bei den Kindergartenplätzen
- geringer Eigenorganisationsgrad der Senioren
- rückläufige Schülerzahlen der Hauptschule
- Defizite im Angebot der offenen Jugendarbeit und bei jugendgerechter Gastronomie
- kein fester Jugendtreff (Jugendräume) und kein Jugendprogramm (Freizeitführer)

Abbildung 9: Entwicklung der Schülerzahlen an den Schulen in der Stadt Tirschenreuth



Flächennutzung

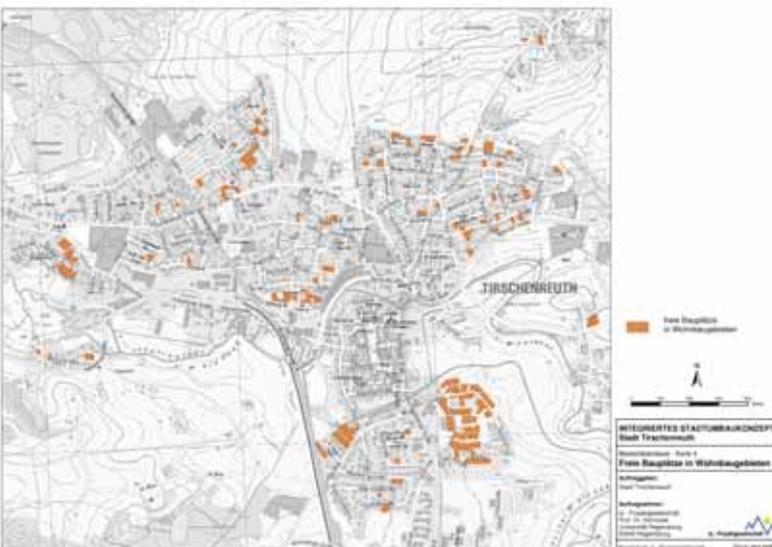
- +** kompakte Stadtstruktur mit weitgehend stimmiger Anordnung der Nutzungsarten
- veränderte Standortqualitäten im Gewerbegebiet im Bereich des Bahnhofes
- Flächennutzungsplanung ist auf Wachstum ausgerichtet
- Überangebot an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen
- fehlende Anbindung des Gewerbegebietes Rothenbürger Straße und des Wohngebietes Lohnsitz
- Baulücken in bestehenden Wohngebieten

Gebäudebestand

12

- +** Ein- und Mehrfamilienhäuser dominieren die Wohngebiete, kaum Geschosswohnungsbau
- weitgehend intakte Gebäudesubstanz außerhalb der Altstadt
- Leerstände insbesondere im Bereich der Innenstadt
- leerstehende Gebäude in zentralen Lagen
- äußeres Gesamterscheinungsbild der Gebäude in der Innenstadt vermindert die Aufenthaltsqualität

Abbildung 10: Freie Bauplätze in Wohngebieten

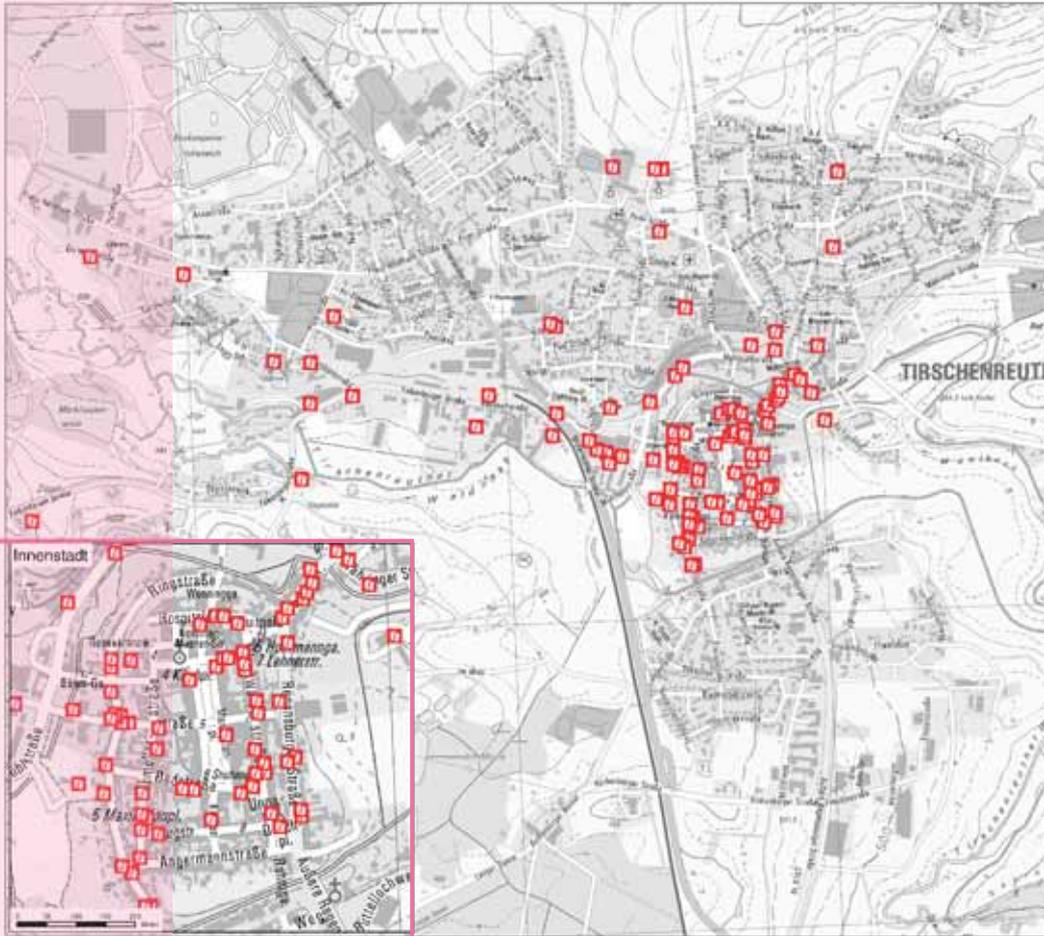


Verkehr

- +** hervorragende innerstädtische ÖPNV-Erschließung
- ausreichender Parkraum im Bereich der Versorgungszentren und der Innenstadt
- starke Verkehrsbelastung der innerstädtischen Durchgangsstraßen
- unattraktive Erschließungsstraßen der Wohngebiete
- neuralgische Kreuzungspunkte
- hohe wechselseitige Beeinflussung der Verkehrsarten im Bereich des Maximilianplatzes
- teilweise Wohnstraßen mit geringer Aufenthaltsqualität
- kein durchgängiges Rad- und Fußwegesystem zur Aufnahme der zuführenden Wege und zur Vernetzung stark frequentierter Zielpunkte

Innenstadt und Marktplatz

- +** Multifunktionalität der Innenstadt wird durch thematisch unterschiedlichen Besatz gestärkt
- Marktplatz ist geeigneter öffentlicher Raum zur Revitalisierung städtischer Funktionen und Multifunktionalität
- Marktplatz besitzt Potenzial als Zentrum städtischen Lebens und als regionaler Anziehungspunkt
- städtebauliche Probleme und funktionale Defizite
- zahlreiche Leerstände im Altstadtbereich
- Verlust der Wohnfunktion
- geringe Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher
- Einbußen bei der Standortqualität für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Defizite im Nutzungspotenzial als Treffpunkt, Kommunikations- und Veranstaltungsort
- geringe identitätsstiftende Wirkung und regionale Anziehungskraft
- hohe wechselseitige Beeinflussung der Verkehrsarten im Bereich des Maximilianplatzes
- starker Sanierungsbedarf des Marktplatzes
- weiterer Sanierungsbedarf in der Innenstadt



Gebäudenutzung

4 Leerstand



0 100 200 300 400 Meter

**INTEGRIERTES STADTUMBAUKONZEPT
Stadt Tirschenreuth**

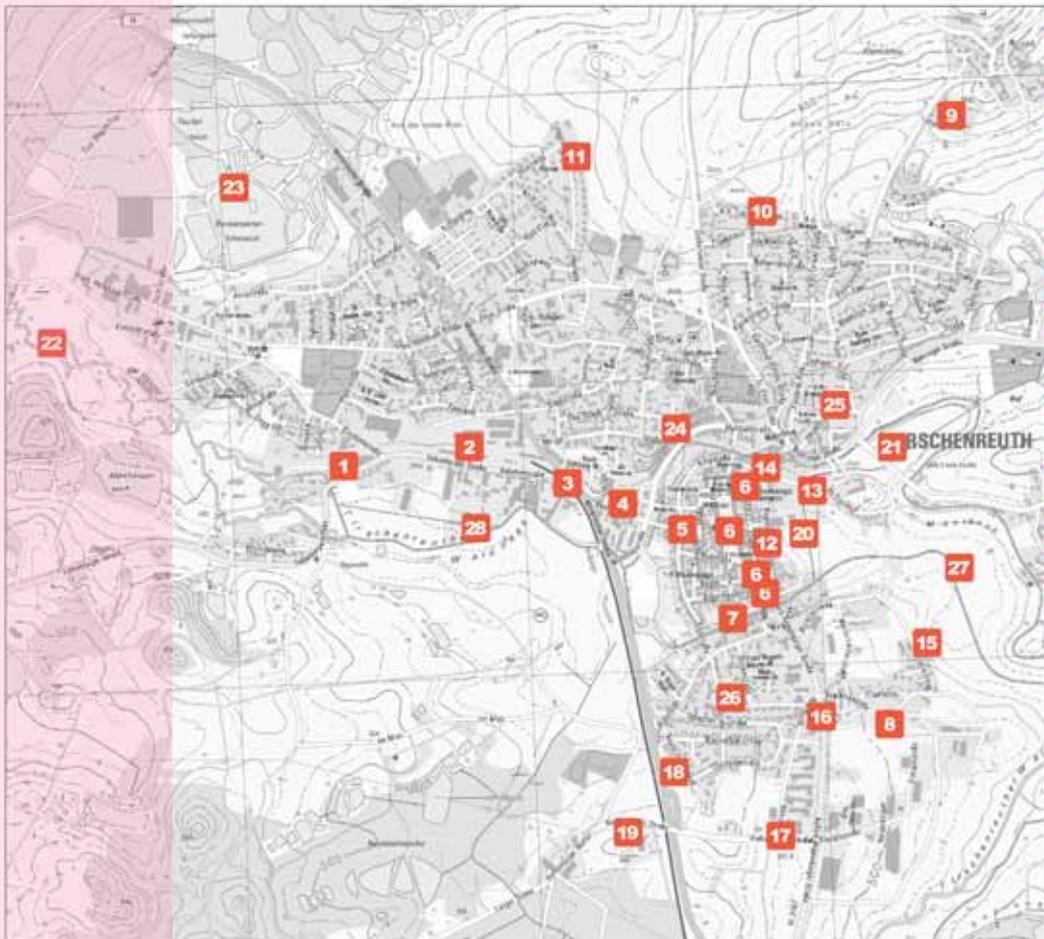
Bestandsanalyse - Karte 10a
Leerstandssituation

Auftraggeber:
Stadt Tirschenreuth

Auftragnehmer:
iq - Projektgesellschaft
Prof. Dr. Schumde
Universität Regensburg
93040 Regensburg



Bearbeitung iq - Projektgesellschaft Stand: April 2008



- 1 unregelmäßiger Gebäudebestand
- 2 Blockflächige Bahnhofszone
- 3 mehrfache Kreuzungspunkte
- 4 unregelmäßige Gebäudebestände
- 5 funktionale und städtebauliche Defizite mit Barrierewirkung
- 6 funktionale und städtebauliche Defizite mit Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität
- 7 ständige Veränderung in Gewissen- und Grünflächen
- 8 ständige Pufferzone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet
- 9 städtische Entwicklung außerhalb der Kernstadt
- 10 Gestaltung des Ortsrandes
- 11 Gestaltung des Ortsrandes
- 12 Verkehrsbelastung und beeinträchtigte Wohnqualität
- 13 Gewerbeblöcke
- 14 Verkehrsbelastung und beeinträchtigte Wohnqualität, ständige Veränderung in Gewissen- und Grünflächen
- 15 Gestaltung Ortsrand
- 16 Empfangssituation und Gestaltung des Straßennetzes
- 17 Gestaltung Ortsrand
- 18 Gestaltung Ortsrand
- 19 städtische Entwicklung außerhalb der Kernstadt
- 20 ungenutztes Potenzial für Freizeit und Erholung
- 21 ungenutztes Potenzial für Freizeit und Erholung
- 22 Empfangssituation und Ausgangspunkt zum Projekt Wohnmobilstelle
- 23 Empfangssituation und Ausgangspunkt zum Projekt Wohnmobilstelle
- 24 qualitative Defizite der Grünanlage
- 25 Nutzungskonflikt Wohnen - Gewerbe
- 26 Nutzungskonflikt Wohnen - Gewerbe
- 27 Neustrukturierungsbedarf Flurstück und Ufer
- 28 ungenutztes Potenzial für Freizeit und Erholung
- 29



0 100 200 300 400 Meter

**INTEGRIERTES STADTUMBAUKONZEPT
Stadt Tirschenreuth**

Bestandsanalyse - Karte 2b
Städtebauliche Aspekte

Auftraggeber:
Stadt Tirschenreuth

Auftragnehmer:
iq - Projektgesellschaft
Prof. Dr. Schumde
Universität Regensburg
93040 Regensburg



Bearbeitung iq - Projektgesellschaft Stand: April 2008

Strategisches Rahmenkonzept zum Stadtumbau

- Leitbild zum Stadtumbau
- Grundsätze des Stadtumbaus
- Leitlinien zum Umsetzungsprozess
- Thematische Strategie
- Flächenbezogene Strategie

14

4

Das strategische Rahmenkonzept zum Stadtumbau in der Stadt Tirschenreuth benennt die wesentlichen thematischen und flächenbezogenen Eckpunkte und Ziele des Stadtsanierungsprozesses. Die Aufgabe dieses integrierten Konzeptes ist es, Ziele der Stadtsanierung zu benennen, die Grundlage zur anschließenden Einbettung aller weiteren Maßnahmen und Projekte sind. Dadurch werden eine Bündelung finanzieller Mittel, die Schaffung von Synergieeffekten und die Umsetzung zielkonformer Maßnahmen erreicht und es werden kontraproduktive Planungen und Vorhaben vermieden, die den Einsatz finanzieller Mittel für den Stadtumbau konterkarieren würden. Mit diesen sowohl fachübergreifend angelegten als auch räumlich strukturierten Aussagen wird eine Sanierungsstrategie für die Stadt Tirschenreuth vorgeschlagen, die dem demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung trägt und Antworten auf die Frage gibt, wie sich die Stadt trotz ihrer Probleme sinnvoll weiterentwickeln kann.

Leitbild zum Stadtumbau

Mit dem sanierungsbezogenen Leitbild der Stadt Tirschenreuth wird die zukünftige Aufgabe im Rahmen des Stadtumbaus zusammenfassend beschrieben.

„Eine Industriestadt mit Tradition erneuert sich von innen heraus zum regionalen Anziehungspunkt und schafft Aufenthaltsqualität für ihre Besucher und Lebensqualität für ihre Bürger“

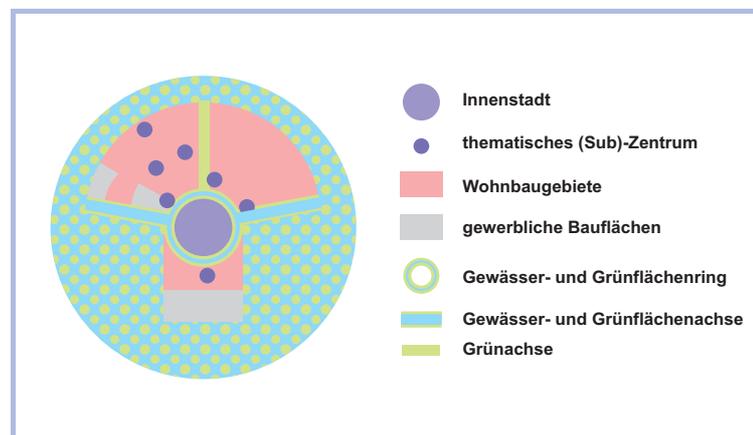
Im Verb „erneuern“ kommt zum Ausdruck, dass Stadtumbau bei allen relevanten Akteuren in der Stadt Tirschenreuth sowie in der Bürgerschaft als aktiv anzugehende Sanierungsaufgabe zu positionieren ist, mit der Wandel und Modernisierung eingeleitet werden. Wandel und Modernisierung sind erforderlich, um im regionalen Wettbewerb um Bürger, Besucher, Unternehmen, Behörden, Institutionen und sonstige zentralörtliche Einrichtungen zu bestehen, bei dem die Stadt Tirschenreuth mit den weiteren zentralen Orten im Einzugsgebiet konkurriert. Eine erfolgreiche Bewältigung der Sanierungsaufgabe setzt eine entsprechende Bewusstseinsbildung bei Bürgern und Akteuren der Stadt Tirschenreuth zur Notwendigkeit des Sanierungsprozesses voraus und muss von einer entsprechenden Veränderungsbereitschaft innerhalb der Stadt getragen werden.

Die Formulierung „von innen heraus“ weist darauf hin, dass im Zuge der Sanierungsaufgabe endogene Potenziale im Sinne von eigenen Stärken und Qualitäten genutzt werden müssen, da die Stadt Tirschenreuth als regionales Zentrum im ländlichen und strukturschwachen Raum nicht entscheidend von den Wachstumsimpulsen eines anderen überregionalen Zentrums profitieren kann. Die Einbindung in das metropolitane Netz der Metropolregion Nürnberg bietet zwar Vorteile bei der Reichweite des Außenmarketings, dennoch ist die Sanierungsaufgabe primär nur von innen heraus durch die Entwicklung und Nutzung von Qualitäten und die Inwertsetzung bestehender aber ungenutzter Potenziale zu bewältigen.

Ein zweiter Aspekt der Aussage „von innen heraus“ betrifft die Nutzung bestehender organisatorischer Strukturen in der Stadt und ihre Aktivierung für den Sanierungsprozess. Es gilt, eine Organisationsstruktur zum Stadtumbauprozess zu definieren, die einerseits das Ehrenamt entlastet und andererseits möglichst viele Akteure in die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten einbindet.

Inhaltlicher Ansatzpunkt der Sanierungsaufgabe ist eine qualitative Aufwertung, die gleichermaßen für Besucher und Bürger der Stadt spürbar ist. Ziel ist es, die Stadt Tirschenreuth für diese beiden Zielgruppen als regionalen Anziehungspunkt zu positionieren, wobei an dem bestehenden Besatz mit zentralörtlichen Einrichtungen als einer besonderen Stärke angeknüpft wird.

Abbildung 11: Stadtstruktur der Stadt Tirschenreuth



Grundsätze des Stadtumbaus

Die Grundsätze des Stadtumbaus beschreiben die für einen erfolgreichen Sanierungsprozess der Stadt Tirschenreuth notwendige grundlegende Haltung aller beteiligten Akteure gegenüber den vorliegenden Problemlagen, die zur Aufnahme der Stadt Tirschenreuth ins Förderprogramm Stadtumbau West führten und gegenüber den mit diesem speziellen Förderprogramm verbundenen Anforderungen, die zwingend eine Verknüpfung von Stadtsanierung und Aufwertung vorsehen. Dabei gilt es, die Grundsätze sowohl als Neuausrichtung in der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung zu verinnerlichen als auch diese nach außen zu kommunizieren. Dies betrifft insbesondere die Anerkennung der Tatsache, dass sanierungsbezogener Handlungsbedarf in unterschiedlichsten Bereichen vorliegt.

Im Zuge des Sanierungsprozesses geht es nicht nur darum, die Stadt Tirschenreuth langfristig funktionsfähig und attraktiv zu erhalten, sondern auch um eine strategische Neuausrichtung, die einem weiteren Zentralitäts- und Bedeutungsverlust im regionalen Wettbewerb entgegenwirkt. Gleichzeitig muss Einigkeit darüber bestehen, dass die vorliegenden Probleme sich auch auf Grund eines veränderten Bedarfs und einer insgesamt geringeren Nachfrage ergeben haben und dementsprechend nicht mehr durch zukünftiges Wachstum zu lösen sind. Vielmehr ist als Ziel aller Maßnahmen eine Stabilisierung und Konsolidierung der Stadt Tirschenreuth durch qualitative Aufwertung zu definieren und das Erreichen dieser Stabilisierungs- und Konsolidierungsziele als Erfolg zu werten.

Sanierung wird als Aufgabe aller Akteure anerkannt und nach außen kommuniziert

Die Anerkennung der Sanierungsaufgabe als gemeinsam zu bewältigendes Problem ist Grundvoraussetzung für die Aktivierung und Beteiligung der städtischen und ggf. regionalen Akteure sowie für die Bündelung der personellen, zeitlichen und finanziellen Ressourcen.

Der Fokus richtet sich dabei in nahezu allen Themenbereichen darauf, regionale Potenziale und Qualitäten zu identifizieren und für die Stadt Tirschenreuth nutzbar zu machen. Hierfür ist es notwendig, die Stadt Tirschenreuth bei authentischen thematischen Inhalten einzubinden und an regionale Anziehungspunkte anzubinden.

Besondere Bedeutung kommt hierbei zudem einer langfristig angelegten interkommunalen Kooperation zu, innerhalb der die von ähnlichen Problemlagen gekennzeichneten Kommunen ihre Potenziale bündeln und ihre Positionierung im Wettbewerb sowie ihre sanierungsbezogenen Maßnahmen abstimmen und gegenseitig anerkennen.

Interkommunale Abhängigkeit akzeptieren und im Zuge des Sanierungsprozesses positiv nutzen

Der zweite Grundsatz thematisiert den Hintergrund der Sanierungsaufgabe und richtet dabei den Fokus sowohl nach innen als auch nach außen.

Beim Blick nach innen gilt es, zunächst die Herstellung regionaler Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Tirschenreuth als Oberziel anzuerkennen.

Die Erkenntnis der Abhängigkeit der Stadt Tirschenreuth von regionalwirtschaftlichen Entwicklungen und die Definition der Stadt als „Produkt“, dessen Qualitäten über das Bestehen am Markt entscheiden, ist Grundlage zur Herstellung von Veränderungsbereitschaft und -willen. Aus dieser Perspektive ist es notwendig, als „Stadt Tirschenreuth“ ein Profil auszubilden, das die wesentlichen Funktionen und Stärken im regionalen Kontext beschreibt, die zukünftig primär weiterentwickelt werden sollen. Damit wird aber auch nach innen die Grundlage zur Stärkung der lokalen Identität der Bürger und Akteure der Stadt geschaffen.

Ein zweiter Aspekt betrifft die Nutzung von Potenzialen und Qualitäten der gesamten Standortregion, auch im grenzüberschreitenden Kontext.

Weg von der Einzelmaßnahme hin zum strategischen Ziel und weiter zum Maßnahmenbündel

Der dritte Grundsatz betrifft die Anwendung des integrierten Stadtumbaukonzeptes innerhalb des Sanierungsprozesses. Er unterstreicht die Anerkennung des Stadtumbaukonzeptes und seine Funktion als Referenzsystem bei der Bewertung aller künftigen Maßnahmen im Bereich städtischer Planung.

Der Erfolg des Sanierungsprozesses hängt entscheidend vom Ineinandergreifen städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen und weiterführender Maßnahmen in den einzelnen Themenfeldern ab. Erst die Benennung strategischer Ziele des Sanierungsprozesses schafft die Voraussetzung dafür, dass unterschiedliche Maßnahmen – vor dem Hintergrund dieser strategischen Ziele – bewertet werden können. Dabei gilt es, auf der einen Seite zielgerichtete Maßnahmen auszuwählen, auf die hin die Verwendung finanzieller Mittel gebündelt erfolgt. Auf der anderen Seite müssen der Zielsetzung entgegen laufende Maßnahmen und Projekte korrigiert bzw. aufgegeben werden.

Leitlinien zum Umsetzungsprozess

Die Leitlinien zum Sanierungsprozess sind grundlegende Zielvorstellungen, zu denen Einigkeit unter den beteiligten Akteuren herzustellen ist. Alle künftigen Maßnahmen und Projekte sind zunächst vor dem Hintergrund dieser Leitlinien zu bewerten.

Innere Angebotsvernetzung, Anbindung an regionale Potenziale und interkommunale Kooperation

Bei der Gestaltung eines attraktiven Produktes „Stadt Tirschenreuth“ für unterschiedliche Zielgruppen und in verschiedenen Themenfeldern auf Basis der vorhandenen Potenziale stehen zwei Strategien im Vordergrund. Zum einen sind, durch die Vernetzung der Potenziale unterschiedlicher Themenfelder, umfassende Leistungspakete zusammenzustellen, die eine höhere Anziehungskraft für die anvisierte Zielgruppe erreichen. Zum anderen muss eine Anbindung der Stadt Tirschenreuth an regionale Potenziale erfolgen, um von deren Anziehungskraft zu profitieren. Dabei kommt auch einer gemeinsamen, überörtlich angelegten und interkommunal abgestimmten Angebotsgestaltung besondere Relevanz zu.

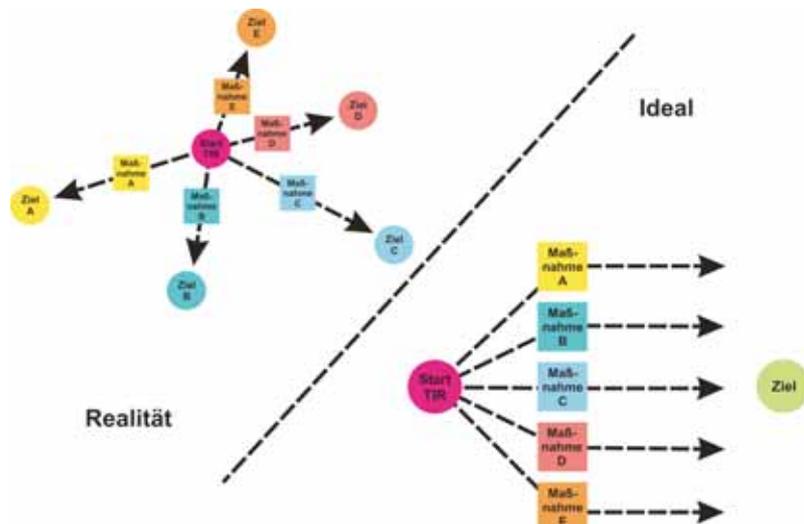
Profilierung und Positionierung nach außen als Gesamtstadt

In der Außendarstellung der Stadt Tirschenreuth sind die spezifischen Stärken der Stadt unter einem gemeinsamen Motto zu vereinen und in Kernbotschaften zu fassen, die ihre Zielgruppe erreichen. Es ist zu definieren, in welchem Bereich die Stadt Tirschenreuth Wettbewerbsvorteile gegenüber konkurrierenden Standorten besitzt und diese sind zu stärken.



Positionierung innerhalb von Prozess- und Aktivitätsketten

Die Strategie der Angebotsgestaltung besteht darin, sich als Standort für die gewerbliche Wirtschaft innerhalb von Prozessketten dort zu positionieren, wo die Stadt Tirschenreuth spezifische Vorteile besitzt. Damit scheidet beispielsweise Unternehmen aus, die zwingend einen Standort direkt an der Autobahn benötigen, während unternehmerorientierte Dienstleistungen stärker in den Fokus rücken. Zur stärkeren Ausschöpfung des Besucherpotenzials der Region gilt es, deren Aktivitäten zu identifizieren und Angebote in der Stadt Tirschenreuth zu entwickeln, die innerhalb von Aktivitätsketten positioniert werden können.



Thematische Strategie

- Raumstruktur
- Bevölkerung und Wohnen
- Gewerbliche Wirtschaft
- Einzelhandel
- Tourismus, Freizeit und Sport
- Senioren
- Bildung und Kultur
- Jugend
- Städtebau - Stadtgestalt
- Städtebau - Verkehr

Raumstruktur

Positive Ansatzpunkte für die Stadt Tirschenreuth ergeben sich trotz raumstruktureller Nachteile aus ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und der derzeit noch bestehenden Ausrichtung der Umlandbevölkerung auf die Stadt Tirschenreuth als dem regionalem Zentrum. Hierzu trägt insbesondere der Besatz mit zentralörtlichen Einrichtungen im Verwaltungs-, Bildungs- und Weiterbildungsbereich sowie im sozialen Bereich bei. Auch die Grenzlage bietet insgesamt Potenzial in unterschiedlichen Themenbereichen, das im Zuge des Stadumbaus genutzt werden kann.

Positionierung nach innen und außen als regionales Versorgungszentrum

Erschließung der Potenziale, die sich aus der Grenzlage zu Tschechien in den Bereichen Tourismus, Wirtschaft, Infrastruktur und Marktgebiet ergeben

Stärkung der Kaufkraftbindung der Bevölkerung im Marktgebiet an die Stadt Tirschenreuth

Aktivierung endogener Potenziale durch Kooperation mit regionalen Akteuren und gemeinsame Angebotsgestaltung

Bevölkerung und Wohnen

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Tirschenreuth wird in Zukunft von den beiden Entwicklungen „Rückgang der absoluten Bevölkerungszahl“ und „Verschiebung der Altersstruktur“ in Richtung einer deutlichen Alterung der Bevölkerung geprägt sein. Damit ergeben sich neue Anforderungen an die Art und Ausstattung des Wohnraumangebotes. Derzeit ist die Situation in der Stadt Tirschenreuth von einem Wohnungsüberhang geprägt, der sich in einem zunehmenden Wohnungsleerstand ausdrückt.

Innerhalb der Stadt Tirschenreuth konzentriert sich der Wohnungsleerstand deutlich auf den Altstadtbereich, während die Wohngebiete außerhalb der Altstadt weitestgehend intakt und nahezu frei von Leerständen sind. Allerdings hat sich der Bevölkerungsstand der Stadt Tirschenreuth im Vergleich zum Landkreis Tirschenreuth in der Vergangenheit nur unterdurchschnittlich entwickelt, was ihrer Stellung als regionalem Zentrum nicht gerecht wird.

Anpassung der Flächennutzungsplanung an den veränderten Bedarf mit Priorität der Innenentwicklung

Positionierung der Stadt Tirschenreuth als attraktiver Wohnstandort mit Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur für unterschiedliche Nutzergruppen

Bedarfsorientierter Ausbau altengerechter Wohnungen und Wohnformen

Herstellung von Wohnqualität im Altstadtbereich

Aufwertung des Wohnumfeldes in den Wohngebieten außerhalb der Altstadt

Regionale/interkommunale Kooperation zur weiteren Entwicklung des Angebots an Wohnbauflächen

Gewerbliche Wirtschaft

Positive Anknüpfungspunkte im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bestehen in Form der ansässigen Bildungs- und Berufsbildungseinrichtungen sowie des Gründerzentrums in Waldsassen. Daneben kann auch die Grenzlage zu Tschechien für einzelne Branchen ein Standortvorteil der Stadt Tirschenreuth sein und die Einbindung in die Metropolregion Nürnberg eröffnet bessere Vermarktungschancen im Zuge einer überregionalen Positionierung der Stadt.

Restriktive Flächenpolitik

Positionierung der Stadt Tirschenreuth anhand ihrer Standorteignung

Aktivierung des „endogenen Potenzials“

Bewusstseinsbildung zum Thema „endogenes Potenzial“

Einzelhandel

Der Einzelhandel in der Stadt Tirschenreuth steht sowohl in Konkurrenz zu Standorten in umliegenden zentralen Orten innerhalb des eigenen Marktgebietes als auch – auf Grund der Mobilität und des hohen Pendleranteils – zu den Angeboten in den weiter entfernten Oberzentren.

Dennoch erfüllt die Stadt Tirschenreuth eine wesentliche Versorgungsfunktion für ihr Umland und kann durch eine entsprechend konkurrenzfähige Angebotsgestaltung wesentliche Kaufkraftanteile binden. Gerade der innerstädtische Einzelhandel wird aber durch Defizite in der Multifunktionalität und Standortqualität des Marktplatzes und einer unzureichenden Ausschöpfung des Kopplungspotenzials gehemmt.

Positionierung als Versorgungszentrum der Region

Multifunktionale Standortentwicklung der Innenstadt

Stärkung der Innenstadt als Zentrum der Stadt

Definition von Leistungspaketen der Innenstadt

Tourismus, Freizeit und Sport

Wesentliches Potenzial mit überregionaler Bedeutung stellen die Naturparke Steinwald und Oberpfälzer Wald dar, wobei im Osten der Stadt Tirschenreuth das Gebiet der Naturparke unterbrochen ist. Die Region eignet sich für naturgebundenen Erholungsurlaub mit den Aktivitäten Radfahren und Wandern und bedient speziell das Segment des Familientourismus sowie den Gesundheitsurlaub auf Grund der Nähe zu Neualbenreuth und den Bäderstandorten auf tschechischer Seite.

Die authentischen thematischen Potenziale der Stadt Tirschenreuth selbst, die natur- und kulturbezogene Themen wie Geologie, Waldnaab- und Teiche, Fisch, Porzellan, Tuchmacherei und Kaolin umfassen, sind bisher kaum in Wert gesetzt und nicht in eine entsprechende Angebotsgestaltung integriert. Nicht nur für den Tagesausflugsverkehr, sondern auch für die Bürger der Stadt Tirschenreuth sind Defizite bei der Zugänglichkeit der Landschaft sowie bei der infrastrukturellen Ausstattung für das „Landschaftserleben“ auszumachen.

Positionierung der Stadt als Naherholungsziel für primäre und sekundäre Tagesgäste

Aufbereitung der authentischen stadt- und regionaltypischen Themen mit strategisch platzierter Infrastruktur

Angebotsvernetzung entlang von Aktivitätsketten und Schaffung von Besuchs- anlässen

Zielgruppenspezifische Angebotsgestaltung in Beherbergung und Gastronomie

Integration der Vereine in den Sanierungsprozess

Senioren

Nachdem unter den Senioren eine sehr starke Bindung ans Eigenheim besteht und ein hoher Anteil der Pflegeleistung auf die häusliche Pflege innerhalb der Familie entfällt, dienen die Heime der Altenhilfe nahezu ausschließlich der stationären Pflege und es herrscht nur eine geringe Nachfrage nach Angeboten für betreutes Wohnen. In den nächsten Jahren wird die Anzahl der Senioren allerdings weiter zunehmen, wobei insbesondere die Altersgruppe der über 75-Jährigen einen deutlichen Zuwachs erfahren wird. Dies schafft nicht nur weitere Nachfrage nach entsprechenden Betreuungsangeboten, sondern liefert auch zusätzliches Potenzial für die Initiierung von Seniorengruppen, wobei der Eigenorganisationsgrad der Senioren bisher sehr gering ist.

Positionierung der Stadt vor dem Hintergrund eines zunehmenden Seniorenanteils und Vernetzung der unterschiedlichen Anbieter von Pflegedienstleistungen

Verbesserung der Standortqualität für „aktive“ Senioren

Jugend

Im Bereich der Jugendarbeit leisten die bestehenden Vereine einen entscheidenden Beitrag, aber es mangelt an Angeboten der offenen Jugendarbeit. Ein Jugendtreff mit eigenen Räumlichkeiten sowie ein Jugendprogramm im Sinne eines Freizeitführers sind nicht vorhanden.

Vernetzung der Einrichtungen der Jugendarbeit

Mitwirkung der Jugendlichen im Themenfeld Stadtsanierung

Aufwertung der Freizeitanlagen und offenes Jugendprogramm

Bildung und Kultur

Im Kinderbetreuungs- und Bildungsbereich ist im Landkreis Tirschenreuth ein nachfragegerechtes Angebot vorhanden. Überkapazitäten zeigen sich im Bereich der Kindergartenplätze, für die in der Stadt Tirschenreuth ansässigen Schulen sind dagegen mittelfristig keine Auslastungsdefizite zu erwarten.

Kulturelle Angebote und Aktivitäten sind in der Stadt vorhanden, die analog zur Situation im Bereich der Vereine in den Sanierungsprozess eingebunden werden können.

Nutzung des kulturellen Potenzials im Sanierungsprozess

Koordination der kulturellen Veranstaltungen und Vernetzung mit flankierenden Angeboten

Anpassung der Betreuungsangebote an den künftigen Bedarf

Städtebau - Stadtgestalt

Die Anordnung der unterschiedlichen Flächennutzungen in der Stadt Tirschenreuth weist abgesehen von kleineren Positionierungsmängeln der gewerblichen Flächennutzung eine stimmige Anordnung auf. Räumlicher und funktionaler Kern der Stadt Tirschenreuth ist die Altstadt, die zu großen Teilen von einem Gürtel aus Gewässer- und Grünflächen umgeben ist. Nach Norden und Nordosten sowie nach Süden schließen überwiegend intakte Wohnbauflächen an. Der sich westlich und nordwestlich anschließende Bereich ist stärker mit Gewerbeflächen durchsetzt und im äußersten Süden der Stadt Tirschenreuth liegt der Schwerpunkt der gewerblichen Flächennutzung.

Neben dem kompletten Altstadtbereich finden sich Mischbauflächen überwiegend entlang der Hauptverkehrswege sowie als Puffer zwischen Gewerbeflächen und Wohngebieten. Von Südwesten und Südosten reichen die Freiflächen entlang der Tirschenreuther Waldnaab bis an den Stadtkern heran.

Als städtebaulich kritische Aspekte vor dem Hintergrund der künftigen Entwicklung sind zahlreiche Leerstände im Bereich der Altstadt, die von einer funktionalen Schwäche zeugen, und ein Wohn- und Gewerbeflächenüberhang auszumachen. Auch innerhalb der bisher intakten Wohngebiete drohen langfristig punktuelle Leerstände, die zu einer Perforierung der Wohngebiete führen können. Weitere aktuelle städtebauliche Problempunkte sind das gesamte Bahnhofsareal sowie die Gewerbebrache Lang.

Ziel der städtebaulichen Strategie ist die qualitative Aufwertung der Stadt Tirschenreuth zur Herstellung von Lebens- und Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen der Stadt in einem Maß, das im regionalen Wettbewerb bestehen kann.

Oberste Priorität der Innenentwicklung und Revitalisierung von Brachflächen.

Aufwertung der Altstadt/Innenstadt

Räumliche Grundstruktur der Stadt Tirschenreuth als Orientierungsrahmen.

Seniorenge-rechte Stadtgestaltung

Städtebau - Verkehr

Die Stadt Tirschenreuth besitzt durch den Stadtbus Tursolino eine hervorragende innerstädtische ÖPNV-Erschließung, die insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu erhalten ist.

Mit dem Großparkplatz am westlichen Altstadt-rand stehen Langzeitparkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung und die Verlagerung des Busbahnhofs auf den Großparkplatz erhöht die soziale Kontrolle in diesem Bereich. Ein Parkplatzmangel ist für den östlichen Altstadtbereich bei stärker frequentierten Nutzungen im Bereich Dammstraße und Regensburger Straße auszumachen.

Die derzeit starke Verkehrsbelastung in den Straßen Äußere Regensburger Straße, Regensburger Straße und Dammstraße wird mit dem Bau der Umgehungsstraße Ost, der voraussichtlich ab dem Jahr 2012 beginnen wird, deutlich zurückgehen und die Standortqualität dieses Bereichs – auch für eine ausgeprägte Wohnnutzung – deutlich erhöhen. Die in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt Tirschenreuth verlaufende Bundesstraße hat eine stark trennende Wirkung und besitzt neuralgische Kreuzungspunkte mit den querenden Verbindungsstraßen in Richtung Altstadt.

Defizite sind zudem im Rad- und Fußwegenetz auszumachen. Dies betrifft sowohl die Anbindung stark frequentierter Einrichtungen und der Innenstadt als auch die Zuführung der auf die Stadt zulaufenden Verbindungen aus dem Umland und ihre Weiterführung in die Innenstadt.

Konzeption eines Rad- und Fußwegenetzes

Verbesserung der Innenstadtanbindung

Flächenbezogene Strategie

Anhand einer Typisierung der einzelnen Flächen der Stadt Tirschenreuth nach ihrem Umbaubedarf wird die flächenbezogene Rahmenstrategie festgelegt.

Präventionsflächen

Bei den Präventionsflächen handelt es sich um Gebiete, deren aktuelle Nutzung durch funktionale, strukturelle oder räumliche Qualitäten gekennzeichnet ist und die erhalten werden soll. Die städtebauliche Strategie für diese Flächen umfasst die Aktivitäten „schützen“ und „erhalten“. Hierfür können präventive Maßnahmen zur Sicherung der Standortqualität oder der Bausubstanz notwendig sein.

Sanierungs- und Modernisierungsflächen

Sanierungs- und Modernisierungsflächen sind Areale, auf denen die aktuelle Nutzung nur mehr eingeschränkt möglich ist und für die funktionale oder strukturelle Defizite festzustellen sind. Die Strategie im Rahmen des Sanierungsprozesses umfasst die „Stärkung der bestehenden Nutzung“ und ggf. auch einen „teilweisen Nutzungswandel“ durch Aufwertungsmaßnahmen, die auch bauliche Eingriffe umfassen.

Umnutzungsflächen

Auf Umnutzungsflächen ist die bestehende oder geplante Nutzung von funktionalen oder räumlichen Schwächen geprägt. Diese Flächen eignen sich auf Grund ihrer Standortqualität besser für eine alternative Nutzungsart. Die Strategie im Rahmen des Stadtumbauprozesses umfasst „Maßnahmen zur Ermöglichung einer neuen Nutzungsart“.

Reserveflächen

Als Reserveflächen sind im Flächennutzungsplan vorgehaltene, aber noch unerschlossene Flächen in räumlich geeigneter Lage gekennzeichnet. Die Strategie im Stadtumbauprozess bezüglich der Reserveflächen umfasst den „langfristigen Verzicht auf eine Erschließung“, wobei zudem auch die Art der späteren Nutzung noch offen bleiben sollte. Vor diesem Hintergrund können diese Flächen ggf. auch aus dem Flächennutzungsplan genommen werden.

Umbauflächen

Auf Umbauflächen sind ausgeprägte funktionale, strukturelle oder räumliche Defizite vorhanden, die eine Nutzungsänderung gegenüber der bestehenden Nutzung vorteilhaft erscheinen lassen und Potenzial für die gesamtstädtische Entwicklung bieten. Die Strategie im Rahmen des Stadtsanierungsprozesses lautet „durch Umbau aufwerten“.

Optionsflächen

Auf Optionsflächen ist derzeit eine intakte Nutzung vorhanden, die Flächen sind aber von funktionalen, strukturellen oder räumlichen Defiziten gekennzeichnet. Durch eine entsprechende Umnutzung im Rahmen des Sanierungsprozesses könnten Fehlentwicklungen korrigiert werden. Eine veränderte Nutzung liefert dabei auch Potenzial für eine positive gesamtstädtische Entwicklung. Um dieses Aufwertungspotenzial zu sichern, lautet die Strategie für diese Flächen „beobachten und bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung umnutzen“.

Renaturierungsflächen

Als Renaturierungsflächen sind brachgefallene oder noch nicht bebaute Flächen gekennzeichnet, die für die bestehende Nutzungsart ausgeprägte funktionale, strukturelle oder räumliche Defizite aufweisen, sich aber ins Grün- und Freiflächensystem eingliedern lassen. Die Strategie für die Renaturierungsflächen im Stadtumbauprozess lautet dementsprechend „Rückbau bzw. Eingliederung ins Grün- bzw. Freiflächensystem“.

Grünflächen, Freiflächen und Flächen für Freizeitnutzung

Die Strategie zu den Grün- und Freiflächen zielt auf eine Aufwertung des Stadtbildes und der umgebenden Quartiere, insbesondere der Wohn- und Mischgebiete. Flankierend zur Aufwertung gilt es, thematische Inhalte – beispielsweise zu den Themen Geologie, Stadtgeschichte oder Fisch- und Teichwirtschaft – mit den größeren Grün- und Freiflächen zu verbinden, sofern dies sinnvoll möglich ist.

Neben kleinteiligen Reparaturen einzelner innerstädtischer Grün- und Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung ist eine gesamtstädtische Strategie für die den Altstadtrand umgebenden Grünflächen sowie für den Bereich der Tirschenreuther Waldnaab notwendig, die eine Nutzung dieser Areale als Freizeit- und Erholungsraum ermöglicht. Um das Potenzial, das mit der Aufwertung der Flächen am Altstadtrand und im Bereich der Tirschenreuther Waldnaab verbunden ist, auch auszuschöpfen und touristisch in Wert zu setzen, muss zum einen ihre attraktive Anbindung an den bebauten Stadtkörper bzw. die Altstadt sichergestellt werden und zum anderen müssen thematische Inhalte aufbereitet und Erholungsinfrastruktur implementiert werden, die das Potenzial erlebbar machen. Zudem gilt es, weitere ergänzende Projekte wie beispielsweise eine Teicherlebniswelt strategisch günstig zu platzieren, um eine möglichst enge Verbindung zur Altstadt herzustellen und eine entsprechende Lenkung der Besucherströme zu unterstützen.

Die entsprechende Flächenstrategie für die einzelnen Grün- und Freiflächen ist in Karte 30 (Strategie Grünflächen, Freiflächen und Freizeitflächen) dargestellt.

Die unbebauten Flächen um die Stadt Tirschenreuth sind größtenteils als Präventionsfläche (Landschaft) eingestuft. Hier gilt es, bei vorhandenen thematischen Inhalten, die beispielsweise den Themenbereich Geologie betreffen, an geeigneten Standorten Erholungsinfrastruktur (Informations- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Beschilderung) einzubauen sowie bestehende Erholungsinfrastruktur aufzuwerten. Dies betrifft insbesondere auch die Aufwertung der Freizeitinfrastruktur in den Bereichen Rothenbürger Weiher und Saurer Teich.

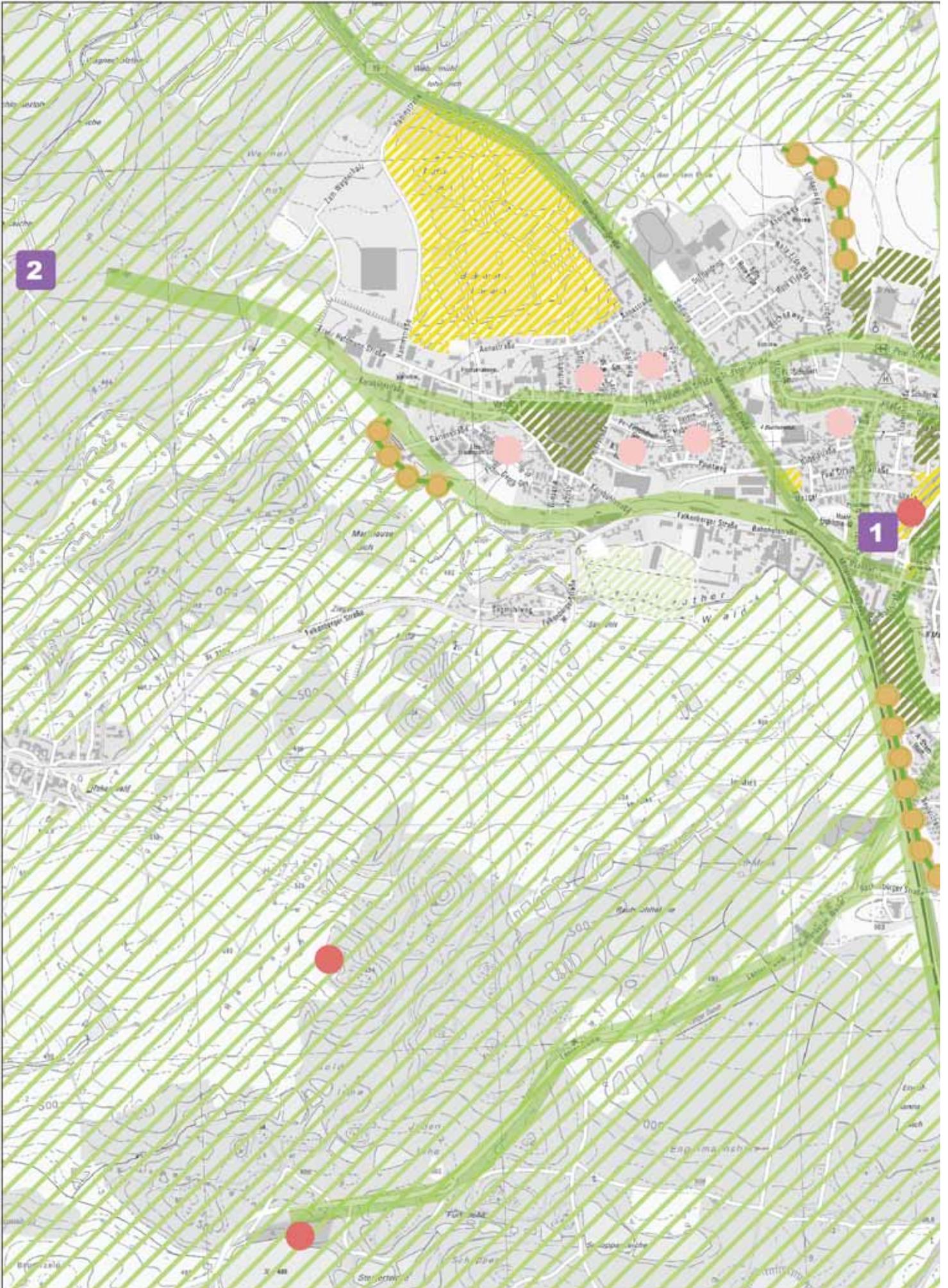
Daneben ist im Bereich des Naturschutzprojektes Waldnaabaue auf wirtschafts- und kulturhistorische Themen der Stadt Tirschenreuth hinzuweisen, um Besucher verstärkt auf die Stadt Tirschenreuth als ergänzenden Besuchspunkt aufmerksam zu machen.

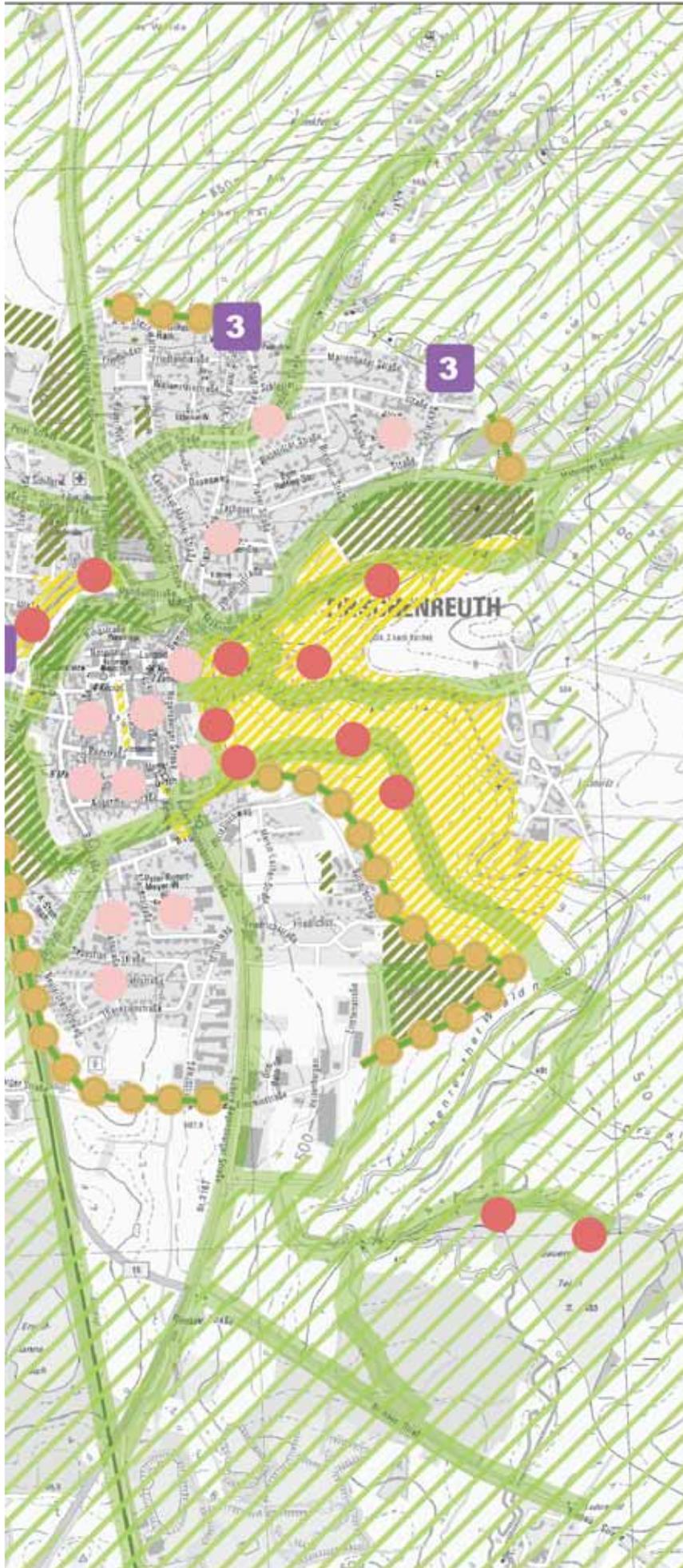
Innerhalb der Stadt Tirschenreuth sind den Grün- und Freiflächen auch die Freizeitanlagen zugeordnet, die ebenfalls als Präventionsflächen eingestuft sind.

Ein größeres zusammenhängendes Areal im Nordwesten der Stadt, das auch als Naherholungsraum für die sich anschließenden Wohngebiete dienen kann, ist als Sanierungsfläche eingeordnet. Höhere Priorität besitzt allerdings die Sanierungsfläche im Anschluss an die östliche Altstadt, für die eine Renaturierung der Tirschenreuther Waldnaab sowie die Herstellung eines Stadtteichs Ost vorgesehen sind. Gerade in diesem Bereich mit enger Anbindung an die Altstadt ist ein Einbau von Freizeit- und Erholungsinfrastruktur vorzusehen, der die Anlage „erlebbar“ macht. Kleinere Areale städtischer Grünanlagen, die als Sanierungsfläche definiert sind, betreffen die Mühlbühlanlage, die mit dem Thema Geologie verknüpft werden kann einschließlich einer Nachnutzung des alten Casinos sowie die Flächen im Bereich Vorholzplatz, St.-Peter-Straße /Ecke Mitterteicher Straße, Bahnhofstraße/Ecke Mühlbühlstraße, Lengenfelder Weg/Ecke Äußere Regensburger Straße, Deschplatz, Unnapplatz und Marktplatz.

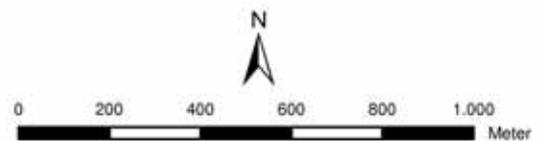
Als Umnutzungsflächen sind die noch unbebauten Flächen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes an der Falkenberger Straße definiert, die in Verbindung mit der Tirschenreuther Waldnaab zu sehen sind und im räumlichen Umgriff eines möglichen unteren Stadtteichs liegen.

Zentrale Strategie im Bereich der Wegeverbindungen ist die Herstellung eines geschlossenen Altstadtrundweges, der zu Themen der Stadtgeschichte informiert und Erschließungsfunktion für die Altstadt im Bereich des Fuß- und Radweges erfüllt. Weitere Punkte betreffen die Anbindung zentraler Einrichtungen an ein Fuß- und Radwegesystem, die Anbindung der Naherholungseinrichtungen, die Gestaltung der Übergänge aus den Wohngebieten in die freie Landschaft sowie die Weiterführung der auf die Stadt treffenden Rad- und Wanderwege bis zur Altstadt mit einer entsprechenden Gestaltung der Empfangssituation am Stadtrand und der Beschilderung bis zur Innenstadt.





-  Präventionsfläche Landschaft
-  Präventionsfläche städtische Grün- und Freiflächen sowie Freizeitflächen/-anlagen
-  Sanierungsfläche
-  Umnutzungsfläche
-  Verbindung herstellen/verbessern
-  Ränder definieren/gestalten
-  Wohnumfeld verbessern (Markierung nicht lagertreu)
-  Einbau Freizeit-/Erholungsinfrastruktur (Markierung nicht lagertreu)
-  1 Einbindung "altes Casino"
-  2 Verbindung zum Projekt Waldnaabaue
-  3 Wege in die Landschaft definieren



INTEGRIERTES STADTUMBAUKONZEPT Stadt Tirschenreuth

Stadtumbaukonzept - Karte 30
**Strategie Grünflächen, Freiflächen und
Freizeitflächen**

Auftraggeber:
Stadt Tirschenreuth

Auftragnehmer:
iq - Projektgesellschaft
Prof. Dr. Schmude
Universität Regensburg
93040 Regensburg



Bearbeitung: iq - Projektgesellschaft

Stand: Juli 2006

Wohnbauflächen

Strategisches Ziel für die Wohnbauflächen ist der Erhalt kompakter Wohngebiete, wobei die augenblickliche Situation mit intakten Wohngebieten ohne Brachflächen bzw. leerstehendem Geschosswohnungsbau keine großflächigen Umbaumaßnahmen erfordert. Vielmehr gilt es, im Sinne einer präventiven Strategie die Wohnqualität aufzuwerten, was sowohl die Verbesserung des Wohnumfeldes (Wegenetz, Sitzbereiche, Spielplätze, Grün- und Freiflächen, Straßenraum, ÖPNV-Erschließung) als auch die Erschließung für sich wandelnde Nutzergruppen (Singlehaushalte, Senioren) betrifft. Zudem sind die Übergänge zur Landschaft zu definieren. Die entsprechende Flächenstrategie für die Wohnbauflächen ist in Karte 28 (Strategie Bauflächen) dargestellt.

Vor dem Hintergrund eines geringen Problemdrucks sind die bestehenden Wohnbauflächen als Präventionsflächen definiert. Grundlage für den Erhalt kompakter Wohngebiete ist eine restriktive Flächenpolitik, die von einer Neuausweisung und der Erschließungen von bereits geplanten Wohnbauflächen absieht. Dementsprechend sind alle im Flächennutzungsplan enthaltenen und noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen als Reserveflächen ohne Entwicklungsbedarf definiert, die beim derzeitigen Stand der Bevölkerungsentwicklung nicht aktiviert werden dürfen, um nicht die Nachnutzung bestehenden Wohnraums und die Revitalisierung der Leerstände sowie das Auffüllen noch freier Bauplätze zu gefährden. Die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen östlich des Ortsteils Lohnsitz weisen zudem langfristig – mit dem Bau der Umgehungsstraße Ost – eine höhere Standortgunst als Reserveflächen im Bereich Gewerbe auf.

Gewerbeflächen

Die Strategie für die Gewerbe- und Industrieflächen hat das Ziel einer Konzentration auf Kernzonen in geeigneter, im Stadtgefüge integrierter Lage sowie langfristig einer Aufhebung räumlicher oder funktionaler Missstände.

Grundvoraussetzung ist eine restriktive Flächenpolitik, die keine Neuausweisungen von Gewerbeflächen vorsieht, sondern eine Konzentration auf die bereits erschlossenen, noch unbebauten Flächen umfasst. Bei weniger geeigneten Gewerbeflächen, die aktuell noch genutzt werden, ist die Option auf einen langfristigen Nutzungswandel bei einer Aufgabe von Gewerbe- oder Industriebetrieben oder einer beabsichtigten Verlagerungen zu sichern. Nicht mehr genutzte gewerbliche Brachflächen in ungeeigneter Lage sind einem Nutzungswandel zuzuführen. Die entsprechende Flächenstrategie für die einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen ist in Karte 28 (Strategie Bauflächen) dargestellt.

Gewerbliche und industrielle Kernzonen, die als Präventionsfläche definiert sind, befinden sich im Nordwesten sowie im Süden der Stadt Tirschenreuth. Sie haben höchste Priorität bei Neuan siedelungen. Als Optionsflächen sind die Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs und entlang der Falkenberger Straße eingestuft, für die langfristig ein Nutzungswandel in Richtung Mischgebiet vorzusehen ist. Kleinere Areale innerhalb der Stadt, für die optional ein Nutzungswandel möglich wäre, der zur Entflechtung von störenden Gewerbebetrieben und benachbarter Wohnfunktion führen würde, betreffen das Areal „Milchhof“ und die gewerbliche Nutzung im Bereich des Friedhofs.

Als Renaturierungsfläche ist das ehemalige Lang-Areal vorgesehen, das in Verbindung mit dem Stadtteich Ost und dem geschlossenen Altstadtrundweg ins Grün- und Freiflächensystem eingegliedert werden kann.

Nachdem im Flächennutzungsplan das ehemalige Hutschenreuther-Gelände noch als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist diese Fläche als Umnutzungsfläche gekennzeichnet. Neben der Aktualisierung der Nutzung für großflächigen Einzelhandel ist der westliche Bereich für Mischnutzung vorzusehen.

Gemischt genutzte Flächen

Das strategische Ziel für die Mischgebiete konzentriert sich auf den Erhalt einer kompakten und multifunktionalen Altstadt. Dies ist mit einer Steigerung der Attraktivität der Altstadt für unterschiedliche Nutzergruppen und der Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie der Sanierung maroder Bausubstanz verbunden. Diese – innerhalb der Altstadt durchzuführenden Aufwertungsmaßnahmen – müssen flankiert werden von einer Aufwertung der altstadtnahen Bereiche, von der Gestaltung der Übergänge von der Altstadt zur umgebenden Bebauung sowie von der Vernetzung der Altstadt mit den Grün- und Freiflächen durch entsprechende Wegeverbindungen. Neben dieser altstadtbezogenen Strategie gilt es, geeignete Areale außerhalb der Altstadt ebenfalls einer Mischnutzung zuzuführen. Die entsprechende Flächenstrategie für die einzelnen Mischgebiete ist in Karte 28 (Strategie Bauflächen) dargestellt.

Vor dem Hintergrund der zentralen Bedeutung der Altstadt im gesamten Stadtgefüge und ihrer derzeitigen Funktionsschwäche ist dieses Areal als Modernisierungsfläche gekennzeichnet. Der Bereich Dammstraße und Regensburger Straße in Richtung Osten ist als Umbaufläche definiert und wird mit der Realisierung der Flächenstrategie für den Grün- und Freiflächenbereich sowie mit dem Bau der Umgehungsstraße Ost eine deutliche Aufwertung als Wohngebiet erfahren. Entsprechend ist ein Nutzungswandel in Richtung Wohngebiet sinnvoll und eine Anbindung der Altstadt an den Stadtteich Ost durch eine Auflockerung der Bebauung herzustellen.

Optionsflächen im Bereich der Mischgebiete betreffen die Areale im Bereich der Florianstraße, der Metzgerstraße und im Büttellochweg, sofern sie die dominierende Wohnnutzung stören. Die als Pufferzonen zwischen Gewerbe- und Wohngebieten sowie der Bundesstraße und den angrenzenden Wohngebieten fungierenden Mischgebiete sind als Präventionsflächen definiert.

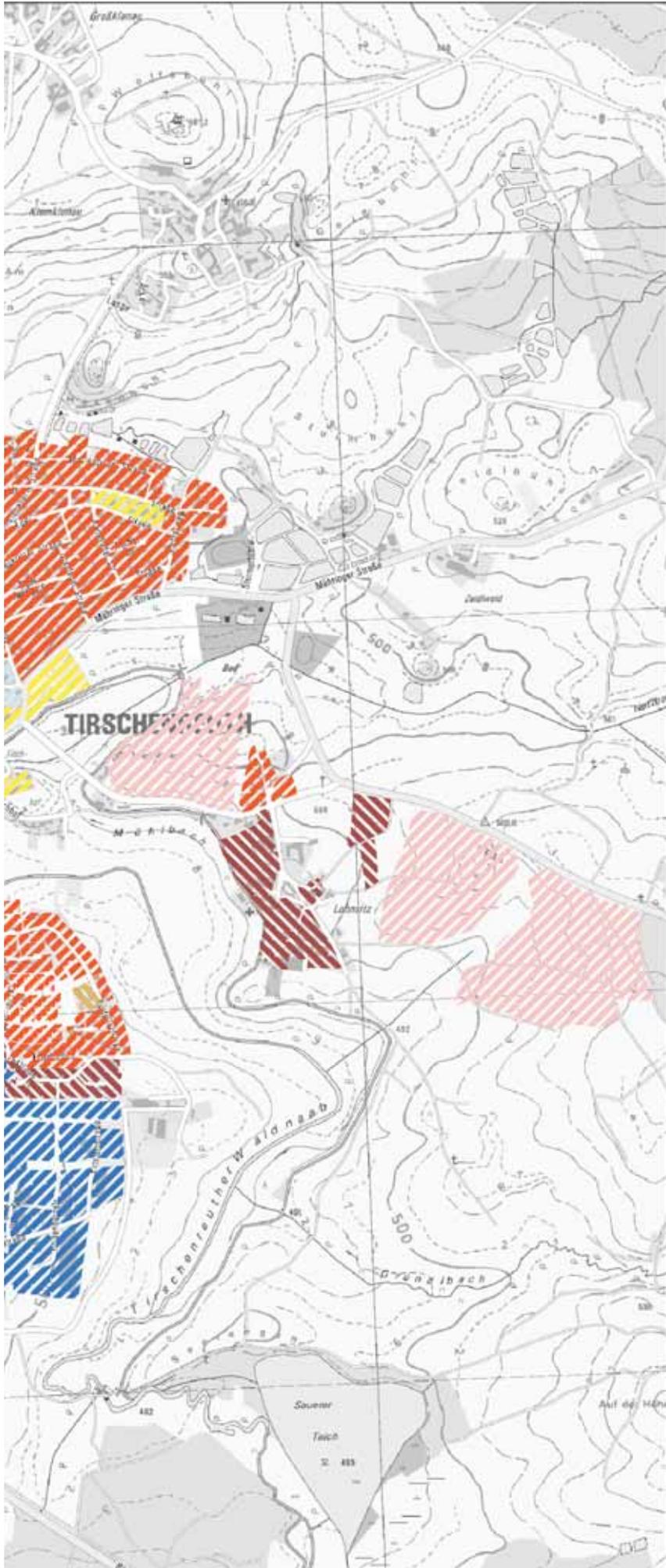


Sondergebiete

Im Bereich der Sondergebiete sind die Standorte für großflächigen Einzelhandel sowie Flächen für öffentliche Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen von Verwaltung und Kirche als Präventionsflächen definiert. Gerade die Standorte für großflächigen Einzelhandel sind günstig platziert und sollten im Bestand gesichert werden. Geeignete Standorte, die ggf. eine weitere Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem, großflächigem Einzelhandel aufnehmen könnten, befinden sich im Bereich entlang der Falkenberger Straße sowie dem Bahnhofsareal.

Das Bahnhofsareal ist für eine Mischnutzung vorzusehen und stellt die Umbaufläche mit dem aktuell höchsten Problemdruck dar. Dementsprechend gilt es, alle geplanten Neuansiedlungen zunächst auf ihre Eignung für das Bahnhofsareal hin zu prüfen und der Revitalisierung dieses Areals höchste Priorität einzuräumen.

Die entsprechende Flächenstrategie für die Sondergebiete ist in Karte 28 (Strategie Bauflächen) dargestellt.



Gewerbegebiete

-  Präventionsfläche
-  Umnutzungsfläche
-  Optionsfläche
-  Renaturierungsfläche

Mischgebiete

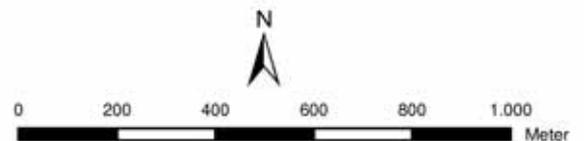
-  Präventionsfläche
-  Modernisierungsfläche
-  Optionsfläche
-  Umbaufläche

Sondergebiete

-  Präventionsfläche
-  Reservefläche
-  Einzelhandel (großflächig)
-  Umbaufläche

Wohngebiete

-  Präventionsfläche
-  Reservefläche



INTEGRIERTES STADTUMBAUKONZEPT Stadt Tirschenreuth

Stadtumbaukonzept - Karte 28

Strategie Bauflächen

Auftraggeber:

Stadt Tirschenreuth

Auftragnehmer:

iq - Projektgesellschaft
Prof. Dr. Schmude
Universität Regensburg
93040 Regensburg



Bearbeitung: iq - Projektgesellschaft

Stand: Juli 2006

Stadtumbaukonzept

Aus der flächenbezogenen Strategie des strategischen Rahmenkonzeptes sind anhand des Umbaubedarfs und des Aufwertungspotenzials sowie anhand ihrer strategischen Bedeutung im städtischen Gefüge Schlüssel-, Schwerpunkt- und Ergänzungsgebiete als räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus abgeleitet worden. Darüber hinaus wurden punktuelle Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung definiert (vgl. Karte 29 - Stadtumbaukonzept).

● Schlüsselgebiete

● Schwerpunktgebiete

○ Ergänzungsgebiete

● punktuelle Maßnahmen

Die flächenbezogene Strategie wird im Rahmen des strategischen Rahmenkonzeptes zum Stadtumbau ergänzt durch das Aufzeigen von punktuellen städtebaulichen Problemlagen, die im Sanierungsprozess behandelt werden müssen. Diese neuralgischen Punkte sind in der Karte 29 (Stadtumbaukonzept) dargestellt.

Sie betreffen den Leerstand oder den baulichen Zustand von einzelnen Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung sowie die Aufwertung der Platzgestaltung im Altstadtbereich. Weitere Problempunkte umfassen die Empfangssituation und Wegebeziehungen sowie die Kreuzungssituation an wesentlichen innerstädtischen Verbindungsstraßen.

Folgende punktuelle Maßnahmen sind ergänzend zu den im Anschluss detailliert beschriebenen Impulsprojekten zur Beseitigung dieser Problemlagen notwendig:

- Verbesserung der Platzgestaltung (Deschplatz, Unnaplatz, Luitpoldplatz)
- Aktivierung zentraler Leerstände
- Aufwertung der Stadtzugänge (Straßen, Rad- und Fußwege)
- Entschärfung der Kreuzungspunkte im Zuge einer konzeptionellen Neuordnung städtischer Rad- und Fußwege

Schlüsselgebiete

Als funktional und räumlich besonders prägende Elemente der Stadtstruktur der Stadt Tirschenreuth besitzen die drei Schlüsselgebiete eine entscheidende Funktion für den gesamten Stadtbau. Die Aufwertung dieser Gebiete muss vorrangig angegangen werden, da sie einerseits den stärksten Aufwertungs-/Umbaubedarf besitzen und andererseits auch das höchste Aufwertungspotenzial. Aus der Aufwertung dieser Gebiete lassen sich Wirkungen erwarten, die nicht nur einzelnen Grundsätzen und Leitlinien des Stadtbaus in Tirschenreuth gerecht werden, sondern auch eine erhebliche Verbesserung der gesamtstädtischen Situation nach sich ziehen.

Aufwertungsmaßnahmen in den Schlüsselgebieten sind intensiv vernetzt mit thematischen Impulsprojekten und sie sind Grundlage weiterer Impulsprojekte sowie des gesamten Umbauprozesses.

Schlüsselgebiet Innenstadt und Marktplatz

Die Innenstadt der Stadt Tirschenreuth und insbesondere der Marktplatz sind das städtebaulich und funktional wertvollste Gebiet im gesamtstädtischen Gefüge der Stadt Tirschenreuth. Allerdings zeigen sich in diesem Teilraum auch die Folgen der sich wandelnden Rahmenbedingungen am deutlichsten. So ist für die Stadt Tirschenreuth festzustellen, dass die zentralen Bereiche der Stadt am stärksten von städtebaulichen Problemen und funktionalen Defiziten betroffen sind. Dementsprechend gilt es, die dringend notwendigen Aufwertungsmaßnahmen im Zentrum mit der höchsten Priorität durchzuführen und umgehend damit zu beginnen. Neben baulichen und gestalterischen Mängeln, die am Standort Marktplatz offenkundig sind, ist dessen Funktion als Zentrum städtischen Lebens erheblich beeinträchtigt. Folgen dieser Entwicklung sind zahlreiche Leerstände im Altstadtbereich, ein Verlust der Wohnfunktion, eine geringe Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher am Marktplatz, Einbußen bei der Standortqualität für Einzelhandel und Dienstleistungen, Defizite im Nutzungspotenzial als Treffpunkt, Kommunikations- und Veranstaltungsort sowie eine geringe identitätsstiftende Wirkung und regionale Anziehungskraft.

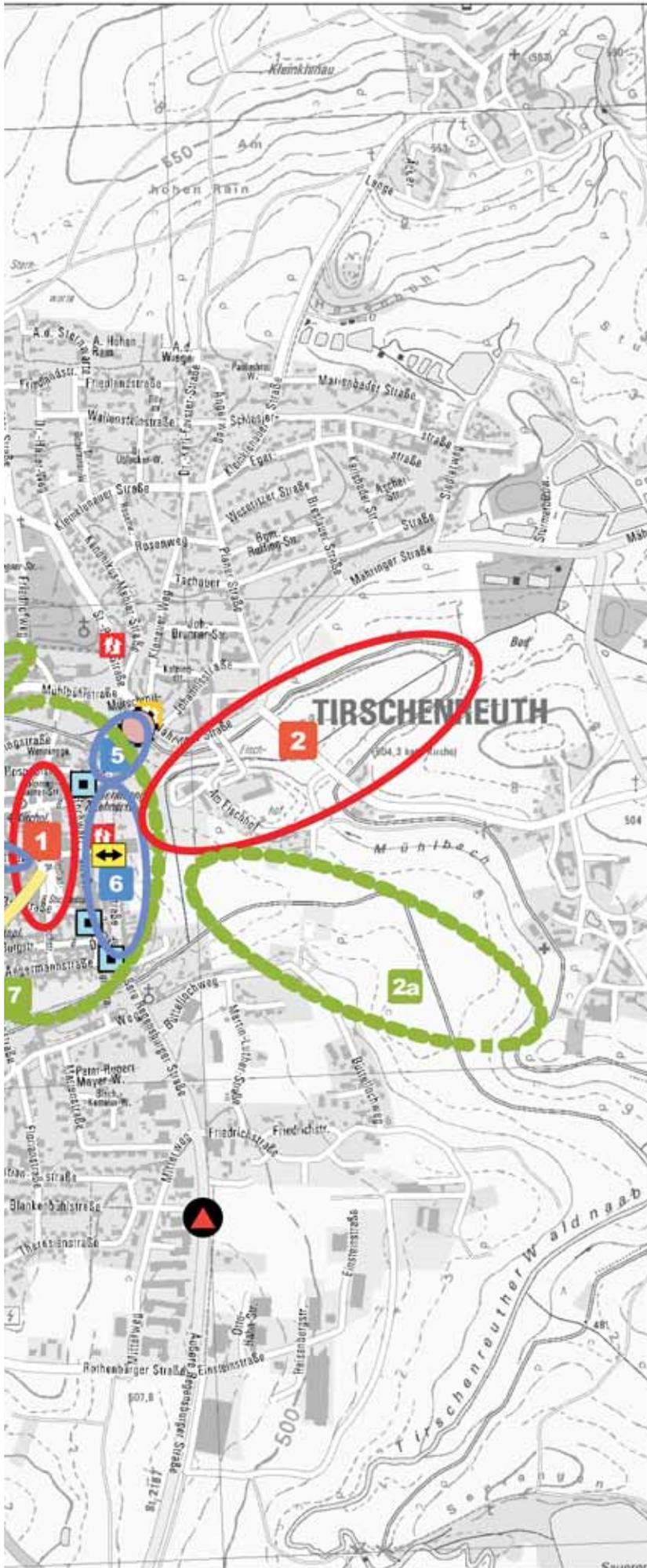
Dabei besitzt insbesondere der Marktplatz auf Grund seiner räumlichen Dimension und historischen Bedeutung ein hohes Potenzial zur Revitalisierung städtischer Funktionen und könnte bei entsprechender Gestaltung zum Kristallisationspunkt städtischen Lebens sowie zur besonderen Attraktion der Stadt Tirschenreuth werden. Die Sanierung und qualitative Aufwertung des Marktplatzes stärkt und belebt die vorhandenen Funktionen, verbessert die Standortbedingungen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und schafft die Grundlage für neue Synergien und wirtschaftliche Aktivitäten.

Gerade städtebauliche Aufwertung als Grundlage wirtschaftlicher Perspektiven wird den Zielen des Stadtbaus in besonderem Maße gerecht. Die gesamte Altstadt weist vor dem Hintergrund einer weiter alternden Bevölkerung zudem eine hervorragende Eignung als Wohnstandort mit hoher Dichte zentraler Einrichtungen auf. Zur Nutzung dieses Potenzials im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung müssen Gebäude und Wohnungen saniert, Innenhöfe gestaltet und das Wohnumfeld verbessert werden, damit die Altstadt als Wohnstandort konkurrenzfähig wird.

Schlüsselgebiet Areal Stadtteich Ost

Das zweite Schlüsselgebiet im Stadtbau umfasst den östlichen Anschluss an die Altstadt. Dieser Teilraum besitzt lagebedingt eine zentrale Bedeutung als Frei- und Erholungsfläche, die für Bewohner der Innenstadt sehr gut erreichbar ist. Diese Freiflächen reichen bis an den Altstadtrand heran und sind innerhalb des städtischen Gefüges funktional günstig zu weiteren Freizeit- und Erholungseinrichtungen der Stadt Tirschenreuth platziert. Mit der Gewerbebrache Lang befindet sich allerdings ein städtebauliches Problemgebiet in diesem Bereich, für das eine Lösung gefunden werden muss.

Ansatzpunkte in diesem Teilraum, die im Rahmen des Stadtbaus zur Aufwertung der Stadt Tirschenreuth beitragen, eröffnet ein Rückgriff auf die funktionale, räumliche und strukturelle Bedeutung, die dieses Areal auf Grund der Historie als Stadtteich und damit als besonders prägendes Element für den Stadtraum und die Identität der Stadt Tirschenreuth besaß. Im Zuge einer Wiederherstellung dieser historisch begründeten und damit prägenden Stadtstruktur lassen sich qualitative Aufwertung und Rückbau sinnvoll miteinander kombinieren.



Schlüsselgebiete für den Stadtumbau

- 1** Innenstadt und Marktplatz
- 2** Areal Stadtteich Ost
- 3** Areal Bahnhof

Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau

- 4** Bahnhofstraße
- 5** Dammstraße
- 6** Regensburger Straße

Ergänzungsgebiete für den Stadtumbau

- 2a** Renaturierung Waldnaab
- 7** Altstadtrundweg
- 8** Revitalisierung der Mühlbühnanlage

punktuellen Maßnahmen

- Revitalisierung bedeutender Leerstände
- Verbesserung der Platzgestaltung
- Verbesserung des Gebäudezustandes
- Verbesserung der Empfangssituation
- Verlagerung Busbahnhof
- Herstellung Wegeverbindung
- Verbesserung der Verkehrssituation



**INTEGRIERTES STADTUMBAUKONZEPT
Stadt Tirschenreuth**

Stadtumbaukonzept - Karte 29

Stadtumbaukonzept

Auftraggeber:
Stadt Tirschenreuth

Auftragnehmer:
iq - Projektgesellschaft
Prof. Dr. Schmude
Universität Regensburg
93040 Regensburg



Bearbeitung: iq - Projektgesellschaft

Stand: Juli 2006

Schwerpunktgebiete

Die Eingliederung dieses Areals in das städtische Grün- und Freiflächensystem trägt zur Wohnumfeldverbesserung im östlichen Altstadtbereich bei, stärkt das innenstadtnahe Erholungsflächenangebot und kann sinnvoll mit den Themen Stadtgeschichte, Teich und Fisch verbunden werden. Eine entsprechende Gestaltung und freizeitbezogene Ausstattung dieses Areals dient zudem der Verbesserung der Wohnqualität für Senioren und Familien und wird damit auch weiteren Grundsätzen und Leitlinien des Stadtumbaus gerecht.

Schlüsselgebiet Areal Bahnhof



Innerhalb der geschlossenen Bebauung der Stadt Tirschenreuth stellt der ehemalige Bahnhof zusammen mit den weitläufigen Bahnanlagen die größte Brachfläche dar. In einem integriert angelegten Umbaukonzept kommt es darauf an, dieses Areal räumlich und funktional sinnvoll in das städtische Gefüge einzugliedern. Entscheidende Bedeutung kommt dabei den veränderten Standortqualitäten zu, die mit dem Verlust der Schienenanbindung einhergehen. Auf Grund der exponierten Lage an der Bundesstraße ist dieses Areal hervorragend erreichbar und städtebaulich als Fortführung der Achse über die Bahnhofstraße zum Marktplatz sowie als räumlicher Bezugspunkt zahlreicher Sichtachsen von besonderer Bedeutung.

Strategische Bedeutung für die Gesamtstadt Tirschenreuth kommt dieser Brachfläche insofern zu, als Nachfolgenutzungen immer vor dem Hintergrund einer Vermeidung zusätzlicher Flächenangebote bei bereits vorhandenen Überkapazitäten gesehen werden müssen. Insofern sind Entwicklungen im Bereich Einzelhandel nur mit deutlichen Einschränkungen möglich, um bestehende Versorgungsstandorte und insbesondere die Innenstadt nicht zu schwächen. Andererseits ist dieses Areal auf Grund seiner guten Erreichbarkeit und der Lage im städtischen Gefüge mit Bezug zur Altstadt und zu den Wohngebieten im westlichen und nördlichen Bereich der Kernstadt sowie als Verbindung zwischen Altstadt und Naturschutzgroßprojekt Waldnaabaue prädestiniert für zentrale oder zentralörtliche Einrichtungen. Gerade diese verbindende Funktion gilt es durch einen Abbau der Barrierewirkung der Bundesstraße und durch eine Verbesserung der Straßen- und Wegebeziehungen zu stärken.

Als räumliche Schwerpunktgebiete des mittel- und langfristigen Stadtumbaus sind drei Straßenzüge definiert, die sich im Randbereich der Altstadt befinden. In diesen Teilräumen sind deutliche funktionale und strukturelle Mängel vorhanden, die zusammen mit städtebaulichen Missständen beseitigt werden müssen.

Der Aufwertungs- und Neuordnungsbedarf sowie ein angestrebter Nutzungswandel in diesen Gebieten erfordert eine mittel- bis langfristig angelegten Planungsprozess auf der Basis von teilräumlichen Entwicklungskonzepten, die in einem integrierten Planungsprozess unter frühzeitiger Einbindung der Eigentümer und Bürger zu erstellen sind.

Schwerpunktgebiet Bahnhofstraße



Die Bahnhofstraße ist gekennzeichnet von einer Reihe unter- und ungenutzter Gebäude, die ihre Verbindungsfunktion zwischen Innenstadt und TEO deutlich beeinträchtigen. Eine bauliche und gestalterische Sanierung des Straßenraumes und der Bebauung trägt zu einer deutlichen Verbesserung der Nutzungsqualität für Radfahrer und Fußgänger sowie zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Atmosphäre in dieser Straße bei. Im Sinne einer integrierten Strategie ist der Besatz dieser Straße mit Einzelhandel und Dienstleistung zu stärken, um eine attraktive Verbindung der Versorgungsstandorte Innenstadt und TEO zu schaffen.

Schwerpunktgebiet Dammstraße



Die Dammstraße und die sie umgebende Bebauung sind von zahlreichen städtebaulichen Missständen geprägt. Nachdem die Dammstraße zudem eine stadträumliche Barrierewirkung für einen geschlossenen Altstadttrundweg besitzt, gilt es diesen Teilraum städtebaulich aufzuwerten und neu zu ordnen sowie Wegebeziehungen zur Innenstadt und eine Fortführung des Altstadttrundweges herzustellen.

Die strategische Nutzungsausrichtung dieses Bereichs sollte eine Stärkung der Wohnfunktion einschließen.

Nachdem die Eignung der Dammstraße als Wohngebiet entscheidend von der Realisierung der Umgehungsstraße und des Projektes Stadtteich Ost abhängig ist, können Aufwertungsmaßnahmen erst mittel- bis langfristig erfolgen. Der Planungsprozess sollte aber frühzeitig gestartet werden, um die Eigentümer und Bewohner von Anfang an zu beteiligen.

Schwerpunktgebiet Regensburger Straße



In der Regensburger Straße ist eine Funktionsschwäche auszumachen, die zunehmend von der gewerblichen Nutzung weggeführt hat. Dieser Straßenzug besitzt auf Grund seiner Lage im städtischen Gefüge eine entscheidende Position für den Zugang vom Innenstadt- bzw. Altstadtbereich zu den Frei- und Erholungsflächen, die im Zuge des Projektes Stadtteich Ost entstehen. Nach einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs und der Realisierung des Stadtteiches Ost wird die Wohnqualität in dieser Straße zudem deutlich ansteigen.

Im Sinne eines Nutzungswandels gilt es diesen Straßenzug neu zu ordnen und dabei einen sanften Übergang zwischen geschlossener Bebauung und den angrenzenden Freiflächen zu schaffen. Wegebeziehungen in die Innenstadt sind herzustellen, bestehende gewerbliche Nutzung ist sinnvoll einzubinden und eine rückwärtige Erschließung entlang der Ostseite mit Einbindung in einen Altstadtrundweg ist vorzunehmen.

Ergänzungsgebiete

Ergänzungsgebiete für den Stadtumbau kennzeichnen Teilräume, deren qualitative Defizite durch Aufwertungsmaßnahmen beseitigt werden können und die als unbebaute Gebiete die städtebauliche Situation nicht in dem Maße belasten, wie es bei den Schwerpunktgebieten und insbesondere bei den Schlüsselgebieten der Fall ist. Dennoch werden Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen auch in diesen Teilräumen der Zielsetzung des Stadtumbaus gerecht, da sie zu einer qualitativen Verbesserung der Stadt als Wohnstandort beitragen.

Ergänzungsgebiet Mühlbühlanlage



Unter den Ergänzungsgebieten für den Stadtumbau besitzt die Mühlbühlanlage die höchste Priorität. Im derzeitigen Zustand ist diese innerstädtische Grünfläche für Erholungszwecke kaum mehr geeignet. Auf Grund der topographischen Situation bildet sie aber ein städtebaulich bedeutendes Areal in der Stadtstruktur und sie ist ein prägendes Element der Stadt Tirschenreuth. Zudem besitzt sie als Geländekante eine ganz spezielle Eignung im Bereich der Freizeit- und Erholungsnutzung, die unter anderem für Kinder und Jugendliche aber auch für Besucher der Stadt interessant ist.

Ergänzungsgebiet Altstadtring



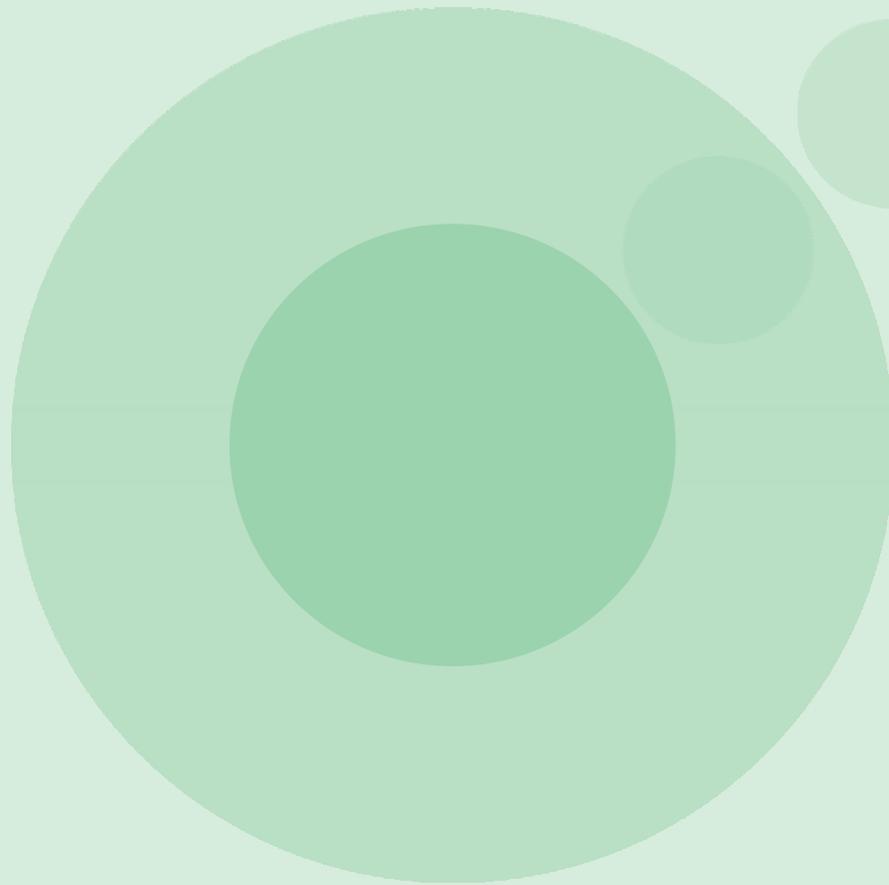
Der Randbereich der Tirschenreuther Altstadt stellt auf Grund der topographischen Situation, der aktuellen Nutzung und der historischen Bezüge eine Zäsur zu den umliegenden Gebieten dar und weist eine besondere Eignung für einen Erschließungsweg um die Altstadt auf. Im westlichen Bereich der Altstadt ist ein derartiger Weg bereits realisiert. Ein Ringschluss, der die innerstädtischen Wegebeziehungen und insbesondere die Anbindung der Wohngebiete im Süden und Nordosten der Stadt verbessern würde, steht aber noch aus.

Ergänzungsgebiet Altstadtring



Das Ergänzungsgebiet Waldnaab bildet den Anschluss an den Stadtteich Ost und stellt ein geeignetes Flächenpotenzial für Erholungszwecke dar. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteich Ost und dem Wohngebiet Büttelochweg ist dieses Areal für eine extensive Erholungsnutzung vorzusehen und kann im Zuge einer Renaturierung der Waldnaab gestaltet werden.

Impulsprojekte



A Grundlegende Impulsprojekte

B Räumliche Impulsprojekte

C Thematische Impulsprojekte

A1

Kommunales Flächen- und Gebäudeinformationssystem

Der Aufbau und die Pflege eines kommunalen Gebäude- und Flächeninformationssystems stellt eine grundlegende Notwendigkeit dar, um den Stadtumbauprozess in der Stadt Tirschenreuth langfristig zu gestalten. Nachdem eine kleinteilige Eigentümerstruktur im Stadtgebiet vorliegt und viele Flächen im strategischen Rahmenkonzept zum Stadtumbau als „Optionsflächen“ bezeichnet sind, benötigt die Stadt aktuelle Informationen zu den Eigentumsverhältnissen, der augenblicklichen Nutzungs- und Leerstandssituation sowie zu den künftigen Absichten der jeweiligen Eigentümer. Erst aus der Kenntnis dieser Eigenschaften lassen sich der grundlegende Handlungsspielraum und auch der planerische Gestaltungsspielraum in den Gebieten ableiten, die als Umbau-, Modernisierungs- oder Optionsflächen gekennzeichnet sind.

Mit der Kenntnis der Investitions-, Verkaufs- oder Tauschbereitschaft der Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in den vom Stadtumbau betroffenen Gebieten kann die Stadt Tirschenreuth eine aktive Rolle beim Management und der räumlichen Steuerung des langfristigen Stadtumbauprozesses wahrnehmen.

Die damit insgesamt einhergehende Erhöhung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt in Tirschenreuth kann bei entsprechender Informationspolitik zudem zur Aktivierung von Investitionen bzw. zur Mobilisierung brach liegender Gebäude und Flächen beitragen. Dies betrifft auch die insgesamt hohe Anzahl noch freier Bauplätze in der Stadt Tirschenreuth. Ein entsprechendes Informationssystem dient dabei zur Klärung des aktuell verfügbaren Bestandes noch freier Grundstücke, die im Rahmen einer gemeinsamen Vermarktung angeboten werden können.

Schließlich lässt sich aus dem Informationssystem auch laufend das verfügbare Potenzial für die Innenentwicklung dokumentieren, was unter anderem als Argumentationsgrundlage zum Verzicht auf die Neuausweisung von Baugebieten im Außen- und Randbereich der Stadt Tirschenreuth bzw. in den Ortsteilen dient. Darüber hinaus können Veränderungen im Zuge des Stadtumbauprozesses in einem derartigen Informationssystem aufgenommen werden. Dies dient der Dokumentation und dem Controlling im Stadtumbauprozess.



A2

Aufbau einer Beteiligungskultur und -struktur

Die Entwicklung der finanziellen und personellen Ressourcen in der Stadt Tirschenreuth führt zusammen mit dem Wandel der Bevölkerungsstruktur und den damit einhergehenden veränderten Anforderungen längerfristig betrachtet zwangsläufig weg von einer „angebotsorientierten“ hin zu einer stärker „ermöglichungsbezogenen“ Stadtentwicklungspolitik, die in deutlich stärkerem Maße auf Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement angewiesen ist. Dabei positioniert sich die Stadt weniger als Akteur, der Angebote für einzelne Bevölkerungsgruppen entwickelt und vorhält, sondern sie baut ganz gezielt auf bürgerschaftliches Engagement, das sie ermöglicht, unterstützt und einfordert.

Nachdem der demographische Wandel dazu führt, dass ein immer höherer Anteil der Bevölkerung nicht mehr ins aktive Erwerbsleben eingebunden ist, sollten gerade die Fähigkeiten und Potenziale der Senioren, aber auch die der übrigen Bevölkerungsgruppen für die Stadt Tirschenreuth im Rahmen des Stadtumbauprozesses und der Stadtentwicklung erschlossen und genutzt werden.

Eine Steigerung des bürgerschaftlichen Engagements und die Beteiligung unterschiedlicher Gruppen am Stadtumbauprozess nutzt nicht nur vorhandene Potenziale zur Gestaltung eines attraktiven Angebots, sondern erhöht auch die Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt Tirschenreuth, was speziell auch bei der jungen Bevölkerung die Bindung an die Stadt Tirschenreuth erhöht.





A3

Stadtumbaubüro

Damit im gesamten Stadtumbauprozess – speziell bei der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten – qualifizierte Ergebnisse erreicht und Synergieeffekte genutzt werden, kommt es wesentlich auf eine zielgerichtete Zusammenarbeit zwischen der Stadt Tirschenreuth, einzelnen Vereinen, engagierten Bürgern und Geschäftsleuten sowie sonstigen leistungsfähigen Akteuren aus der Stadt Tirschenreuth an.

Aufgabe eines Stadtumbaubüros ist es – gemeinsam mit einer Lenkungsgruppe – die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft zu koordinieren, unterschiedliche Interessengruppen und Akteure zusammenzuführen und Netzwerke im Rahmen einzelner Projekte aufzubauen.

Fallbezogen wird dem Stadtumbaubüro auch das Projektmanagement einzelner Impulsprojekte übertragen und es leistet fachliche Beratung und Hilfestellung bei der Entwicklung und Durchführung der Impulsprojekte.

B1

Marktplatz Tirschenreuth

Die qualitative und funktionale Aufwertung des Marktplatzes und die damit einhergehende Entwicklung städtebaulicher Qualitäten im innerstädtischen Kern der Stadt Tirschenreuth stellt das zentrale Impulsprojekt im Schlüsselgebiet Innenstadt und im Stadtumbau der Stadt Tirschenreuth dar, das die langfristige Zukunftsfähigkeit der Stadt wesentlich prägt.

Entscheidender Ansatzpunkt des Stadtumbaus in Tirschenreuth ist die Aufwertung der Stadt von innen heraus mit deutlicher Priorität auf einer Stärkung der Altstadt. Funktionaler Kern ist dabei der Marktplatz, dessen qualitative Aufwertung nicht nur die Revitalisierung innerstädtischer Funktionen nach sich zieht, sondern bei entsprechender baulicher und gestalterischer Qualität auch eine Stärkung der Multifunktionalität, der Anziehungskraft und der Standortattraktivität der Innenstadt bewirkt.

Die Herstellung hochwertiger Aufenthaltsqualität und die Schaffung einer Veranstaltungsfläche sind entscheidende Grundvoraussetzungen, um den Marktplatz als lokalen Identifikationspunkt zu stärken sowie als regionalen Attraktivitäts- und Anziehungspunkt zu positionieren.

Weiterführendes Ziel ist es, den Marktplatz nicht nur als räumliches Zentrum der Stadt Tirschenreuth aufzuwerten, sondern auch als Zentrum des städtischen Lebens zu nutzen. Entsprechend sind flankierend zur baulichen und gestalterischen Aufwertung des Marktplatzes Maßnahmen zur Marktplatzbelebung zu ergreifen und Qualitätsstandards für die unterschiedlichen Nutzergruppen zu definieren.



B2

Standortoptimierung „Versorgungszentrum Innenstadt“

Wesentliche innerstädtische Einkaufslagen der Stadt Tirschenreuth sind der Marktplatz sowie die Bahnhofstraße als Verbindung zum TEO.

Nachdem der Einzelhandelsbesatz am Marktplatz bereits Leerstände aufweist und auch die Verbindungsachse zwischen Marktplatz und TEO (Bahnhofstraße) von größeren Lücken geprägt ist, gilt es das in der Stadt vorhandene Potenzial auf eine Kernzone zu konzentrieren.

Dadurch lassen sich die beiden zentralen innerstädtischen Einkaufslagen der Stadt Tirschenreuth attraktiv verknüpfen, was die Gesamtattraktivität erhöht und beide Standorte stärkt. Die einheitliche Wahrnehmung beider Standorte als ein Versorgungsstandort bei der Bevölkerung und bei Besuchern der Stadt wird gefördert und die Barrierewirkung der Verbindungsstraße zwischen den beiden Standorten wird abgebaut.

Die Kommunikation der Leitfunktion „Einzelhandel“ im Bereich des Marktplatzes und entlang der Bahnhofstraße bis zum TEO dokumentiert dabei die Zielsetzung der Stadt Tirschenreuth, in diesem Bereich Ressourcen zur Entwicklung der Versorgungsfunktion zu bündeln und dient einer künftigen Standortlenkung.

Unter Zuhilfenahme des Flächen- und Gebäudedinformationssystems (Impulsprojekt A1) können dabei gezielt Handlungsoptionen zur Einzelhandelsnutzung von Gebäuden (Umbaumöglichkeit, Zusammenlegung von Gebäuden oder Grundstücken) aufgegriffen werden.



Neben der reinen Standortlenkung kann vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Objekte auch eine gezielte Entwicklung des Branchen-Mix und damit der Versorgungsfunktion des Versorgungszentrums Innenstadt erfolgen.

B3

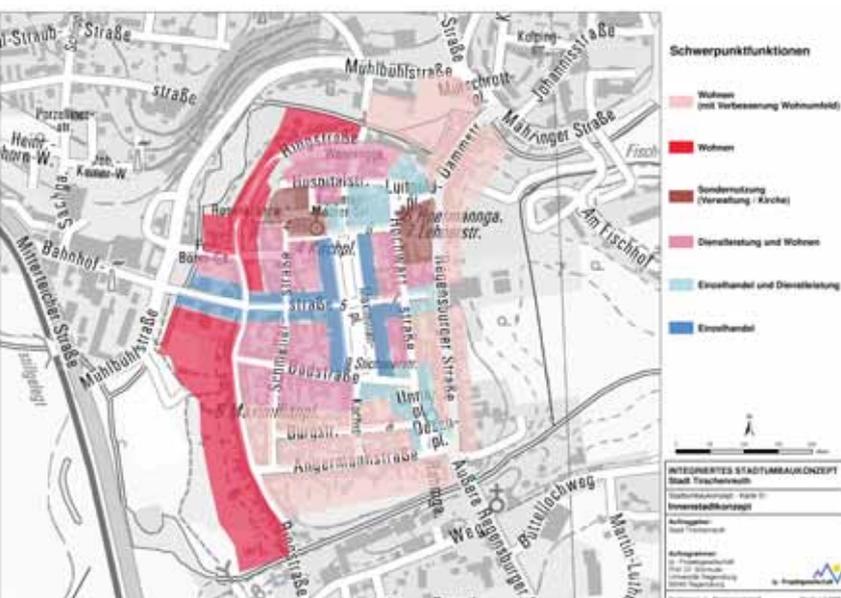
Wohnen in der Innenstadt

Die Altstadt der Stadt Tirschenreuth ist bereits durch eine Reihe von Leerständen geprägt und weist Funktionsschwächen auf, die einen starken Modernisierungsbedarf nach sich ziehen.

Für die Entwicklung einer multifunktionalen Innenstadt ist neben der Versorgungs-, Kommunikations- und Freizeitfunktion insbesondere die Wohnfunktion eine relevante Größe, die es innerhalb der Altstadt zu stärken gilt. Ziel ist es, einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und dadurch Wohnbevölkerung in der Innenstadt zu halten. Dies stärkt die für Innenstädte lebensnotwendige Multifunktionalität, wirkt einer weiteren städtebaulichen Aushöhlung durch eine zukunftsfähige Bestandssanierung entgegen und sichert dem Einzelhandel ein direktes Nachfragepotenzial.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in der Stadt Tirschenreuth (Überalterung) gilt es im Zuge des Impulsprojektes „Wohnen in der Innenstadt“ vor allem die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Menschen zu unterstützen, da gerade für diese Zielgruppe die Innenstadt einen hoch attraktiven Standort mit kurzen Wegen zu relevanten Einrichtungen darstellt.

Ergänzend sollte im Rahmen der baulichen Aufwertung auch der Einsatz erneuerbarer Energien gezielt gefördert werden.





B4

Funktionswandel und Revitalisierung der Dammstraße

Die Dammstraße ist nicht nur von einer aktuell vergleichsweise starken Leerstandsproblematik geprägt, sondern sie erfüllt auch eine entscheidende Funktion als teilträumliches Element für den Zugang zur Innenstadt und bezüglich eines geschlossenen Rundweges um die Altstadt.

Im Rahmen einer städtebaulichen Aufwertung der Dammstraße ist auf einen Nutzungswandel hin zu einer Stärkung der Wohnfunktion hinzuwirken. Zudem sind die Wegebeziehungen zur Innenstadt und die Weiterführung des Altstadt Rundweges auf die östliche Seite der Dammstraße und der Regensburger Straße zu realisieren.

B5

Funktionswandel und Revitalisierung Regensburger Straße

Die derzeit von einer ausgewiesenen Mischnutzung geprägte Regensburger Straße soll langfristig einen Nutzungswandel hin zur Funktion „Wohnen“ erfahren.

Ganz entscheidende Voraussetzungen hierfür sind die Realisierung der Projekte „Stadtteich Ost“ sowie „Altstadtrundweg“ auf der östlichen Seite der Regensburger Straße. Beide Projekte tragen zur deutlichen Verbesserung des Wohnumfeldes für Bewohner in der Regensburger Straße bei.

Ergänzend ist die Durchlässigkeit der Regensburger Straße in Richtung Innenstadt/Marktplatz zu verbessern und es sind entsprechende Wegebeziehungen herzustellen.



B6

Bahnlinie und Bahnhofsgelände

Das ehemalige Bahngelände stellt derzeit das größte zusammenhängende Brachflächenareal in der Stadt Tirschenreuth dar. Ziel der Stadtumbaumaßnahmen ist die Aktivierung dieser zentral gelegenen Brachfläche.

Mit dem Verlust des Bahnanschlusses hat sich die Standorteignung dieses Areals deutlich verändert, wobei zukünftig eine Mischnutzung anzustreben ist, die zudem Einschränkungen unterliegt. Insbesondere eine Einzelhandelsnutzung ist planungsrechtlich auf Sortimente außerhalb der Nahversorgung und auf nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beschränken. Damit werden die bestehenden drei zentralen Versorgungsstandorte an den Standorten Mitterteicher Straße, Bahnhofstraße/Marktplatz und Äußere Regensburger Straße gestärkt und künftige Ansiedlungsvorhaben können in diese Bereiche gelenkt werden.

Neben der Nutzungsoption „Einzelhandel“ im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (auch großflächig) eignet sich das Areal für die Nutzungen Dienstleistung, Handwerk, Freizeit und Gesundheit. Zudem bietet das Areal Bahnhofstraße ein Flächenpotenzial für die Verlagerung von Unternehmen /Einrichtungen, die derzeit auf Optionsflächen angesiedelt sind.



B7

Stadtteich Ost

Das Impulsprojekt Stadtteich Ost stellt eine entscheidende Grundvoraussetzung zur Erhöhung der Wohnqualität und zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Bereich Dammstraße und Regensburger Straße dar. Hierbei sollte speziell die Standortattraktivität für Familien durch den Einbau von Freizeitinfrastruktur (Spielplätze) erhöht werden.

Das Projekt dient aber zunächst der Beseitigung einer gewerblichen Brachfläche und städtebaulichen Fehlentwicklung, die das ehemalige Lang-Areal umfasst. Mit der Nachnutzung als altstadtnahes Naherholungsgebiet wird das Angebot an Grün- und Erholungsflächen gestärkt und das Areal kann über die Naherholungsfunktion für die Bürger der Stadt Tirschenreuth auch zur Aktivierung des Tourismus dienen, sofern die thematischen Kernkompetenzen der Stadt im Tourismus (Teich und Fisch) entsprechend berücksichtigt werden.

Ergänzend sollten ein westlicher Altstadtrundweg, der auch Erschließungsfunktion für den Standort Grundschule besitzt, integriert und Parkplätze für Besucher vorgesehen werden.

Im Zusammenhang mit der Anlage des Stadtteiches Ost kann weiterführend auch eine Renaturierung der Waldnaab erfolgen, wobei auch dieses Areal für die Naherholung nutzbar gemacht werden sollte.

B8

Altstadtrundweg

- Verbesserung der innerstädtischen Erschließung und Wegeverbindungen
- Aufwertung der Zugänge zur Innenstadt
- Besatz des Altstadtrundweges mit stadthistorischen Themen und Ausbau als touristisches Angebot (Stadtgeschichtlicher Spaziergang)
- Besatz des Altstadtrundweges mit floristischen /floralen Attraktionen (Blumenbeete, Duftgarten, ... - Motto „Tirschenreuth blüht auf“)
- Gestaltung thematischer Spielplätze
- Gestalterische Aufwertung und Weiterentwicklung als Feierabendweg für die Bürger

B9

Revitalisierung der Mühlbühlanlage

- Sanierung und gestalterische Aufwertung der Grünanlage
- Aufbau als thematisiertes (Geologie) touristisches Angebot
- Einbau von zielgruppenspezifischer Freizeitinfrastruktur (Kinder und Senioren)
- Einbeziehung des Leerstandes „altes Kasino“



C1

Offensive „Familiengerechtes Tirschenreuth“

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in der Stadt und im Landkreis Tirschenreuth gilt es, sich deutlich als Mittelzentrum mit entsprechenden zentralörtlichen Einrichtungen zu positionieren, das eine besondere Attraktivität als Wohnstandort für Familien besitzt. Hierdurch lässt sich eine gezielte Vermarktung der Wohngebiete erreichen und die Bevölkerungsentwicklung zumindest etwas stabilisieren.

Die zur Verfügung stehenden Ressourcen der Stadt sollten unter anderem auf das Ziel „familiengerechtes Tirschenreuth“ hin gebündelt werden. Hierzu muss sowohl das familienfreundliche Angebot der Stadt einer kritischen Bestandsaufnahme unterzogen werden als auch die Familienfreundlichkeit durch alle relevanten Akteure aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

Auf Basis einer Marketingstrategie, die unterschiedliche Kommunikationsmedien einschließt, sollte eine direkte Ansprache der Zielgruppe in der Stadt Tirschenreuth und in ihrem Einzugsbereich erfolgen.

C2

Offensive „Seniorenrechtliches Tirschenreuth“

Die Offensive „seniorenrechtliches Tirschenreuth“ zielt auf die Verbesserung der Lebensqualität für die in Zukunft zahlenmäßig umfangreichste Bevölkerungsgruppe in der Stadt Tirschenreuth und auf die aktive Vermarktung als Wohnstandort für Senioren, wobei insbesondere der Wohnstandort Innenstadt im Vordergrund steht.



Gerade als Mittelzentrum verfügt die Stadt Tirschenreuth über ein umfangreiches Angebot an Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen, die Senioren fallbezogen benötigen und die für sie in räumlicher Nähe zum Wohnstandort Innenstadt erreichbar sind. Diese Vorteile gilt es weiterzuentwickeln und nach außen im Rahmen einer direkten Ansprache von Senioren entsprechend darzustellen und zu vermarkten.

Analog zur Offensive „familiengerechtes Tirschenreuth“ müssen auch die zur Verfügung stehenden Ressourcen der Stadt entsprechend dem Ziel „seniorenrechtliches Tirschenreuth“ gebündelt werden. Dabei ist das seniorenrechtliche Angebot der Stadt einer kritischen Bestandsaufnahme zu unterziehen und der Leitgedanke der Seniorenfreundlichkeit durch alle relevanten Akteure aufzugreifen und weiterzuentwickeln.

C3

Einkaufszentrum Innenstadt



Ziel des Impulsprojektes „Einkaufszentrum Innenstadt“ ist die Stärkung des Einkaufs- und Versorgungsstandortes Innenstadt durch Initiierung einer Marke mit:

- verstärkter Kooperation der relevanten Akteure,
- gemeinsamer Angebots- und Standortentwicklung,
- gemeinsamer Kommunikation und Werbung,
- und der Schaffung von Besuchsanlässen durch gemeinsame Veranstaltungen ansässiger Einzelhändler bzw. gastronomischer Betriebe.

Die Innenstadt positioniert sich dabei anhand des Kristallisationspunktes „Marktplatz“ als zentraler Veranstaltungs- und Einkaufsstandort, der ein hochwertiges Angebot vorhält und eine angenehme Einkaufsatmosphäre bietet. Zudem werden durch - von Handel und Gastronomie gemeinsam getragene Veranstaltungen - Besuchsanlässe geschaffen, die zur Belebung des Marktplatzes und zu seiner Vermarktung beitragen.

C4

Veranstaltungszentrum Marktplatz

Mit der Sanierung des Marktplatzes steht der Stadt Tirschenreuth ein hochwertiger Bereich in der Innenstadt zur Verfügung, der als das funktionale Zentrum der Stadt positioniert und mit Leben gefüllt werden kann. Ziel des Impulsprojektes „Veranstaltungszentrum Marktplatz“ ist deshalb ein kontinuierliches Veranstaltungsangebot, das in der Zeit von April bis Oktober mindestens eine Veranstaltung pro Woche am Marktplatz vorsieht.

Besuchsanlässe zu unterschiedlichen Themen führen dabei zur Belebung der Innenstadt, fördern die Identifikation der Bürger mit dem Stadtzentrum und lenken Kunden (Bürger und Besucher) und damit Kaufkraft in die Innenstadt.



C5

Seniorentreff

Ziel des Impulsprojektes Seniorentreff ist die Verbesserung der Standortqualität der Stadt Tirschenreuth für „aktive“ Senioren. Hierbei werden parallel zum bestehenden Angebot der organisierten Seniorenarbeit Selbsthilfeaktivitäten und bürgerschaftliches Engagement innerhalb der Gruppe der Senioren gezielt unterstützt und das gesamte Spektrum der Angebote für Senioren wird koordiniert.



C6

Servicezentrum – Betreutes Wohnen zuhause

Das Impulsprojekt „Servicezentrum - Betreutes Wohnen zuhause“ dient der Verknüpfung von Pflegedienstleistungen gewerblicher, privater und gemeinnütziger Anbieter. Zudem sollten flankierende Hilfsangebote integriert werden, die durch gemeinnützige/ehrenamtliche oder private Anbieter erbracht werden. Insgesamt wird damit die Lebensqualität von Senioren in der Stadt Tirschenreuth verbessert, was dem Ziel der „seniorenrechten Stadt“ dauerhaft gerecht wird.

Kern des Impulsprojektes ist der Aufbau eines Betreuungs- und Pflegenetzwerkes, das die Angebote der unterschiedlichen Leistungsanbieter bündelt und koordiniert. Eine Koordinierungsstelle bildet dabei einerseits den Ansprechpartner für die Nachfrageseite und koordiniert andererseits auch den Aufbau von Unterstützungsstrukturen für pflegende Angehörige und begleitende Hilfsangebote.





C7

Netzwerk Jugendarbeit

Das Impulsprojekt „Netzwerk Jugendarbeit“ dient einem verbesserten Informationsfluss und einer weiterreichenden Abstimmung und Koordination aller Einrichtungen und Vereine, die mit Jugendlichen und/oder Kindern arbeiten bzw. Angebote für Jugendliche in der Stadt Tirschenreuth bereitstellen.

Ziel ist es, den Erfahrungsaustausch auf Seiten der Anbieter zu fördern, das bestehende Angebot für die Jugendlichen gebündelt und transparent darzustellen und die Beteiligung der Jugendlichen zu fördern.

C8

Zukunftswerkstatt Jugend

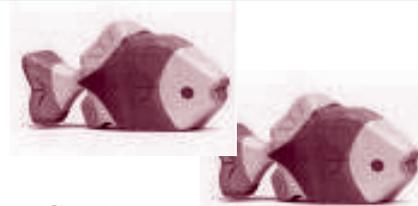
Ziel des Impulsprojektes „Zukunftswerkstatt Jugend“ ist es, mit interessierten und zu eigenem Engagement bereiten Jugendlichen der Stadt Tirschenreuth Möglichkeiten einer stärkeren Beteiligung an der Stadtentwicklung zu erarbeiten und den Bedarf sowie Realisierungsmöglichkeiten eines offenen Jugendtreffs zu erarbeiten.

Ziel ist es, das bürgerschaftliche Engagement der Jugendlichen zu fördern und damit auch deren Bindung an die Stadt Tirschenreuth zu erhöhen.



C9

Zielgruppenspezifische Produktentwicklung „Teich und Fisch“



Entsprechend der Forderung nach einer stärkeren Positionierung der Stadt Tirschenreuth als Tagesausflugsziel ist es das Bestreben des Impulsprojektes „zielgruppenspezifische Produktentwicklung Teich und Fisch“, ein Tagesausflugsprogramm speziell für Familien mit Kindern zu schaffen, das eine Vernetzung der Stadt mit dem Naturschutzgroßprojekt Waldnaabaue ermöglicht.

Ziel ist es, beispielhaft eine Angebotsvernetzung mit dem Umland sowie eine Anbindung der Stadt Tirschenreuth an regionale Potenziale vorzunehmen, was auch für andere Zielgruppen und andere thematische Bereiche (Geologie) möglich wäre.

C10

Ausflugsziel Stadt Tirschenreuth



Ziel des Impulsprojektes "Ausflugsziel Stadt Tirschenreuth" ist die Stärkung des Segments Tagesausflugsverkehr durch eine thematische und zielgruppenspezifische Ordnung und Bündelung der vorhandenen Angebote in der Stadt Tirschenreuth sowie die Anbindung an regionale Potenziale. In einem hochwertigen Begleitheft (Ausflugsbroschüre) werden die authentischen Themen der Stadt aufbereitet und zu Besuchsbausteinen zusammengefasst.

Dadurch entsteht ein Besuchsprogramm, das zum einen zielgruppenspezifisch aufbereitet ist und zum anderen die unterschiedlichen thematischen Bereiche, für die in der Stadt ein dauerhaftes Angebot besteht, gebündelt in einem Kommunikationsmedium darstellt. Dieses dient in einer umfangreicheren Version als „Reiseführer“ und in einer schmäleren Version als Marketinginstrument, das zur Auslage an regionalen Attraktivitätspunkten sowie zur Ansprache touristisch relevanter Einrichtungen und Unternehmen eingesetzt werden kann.

Inhaltlich können unter anderem die Themen Teich und Fisch, Altstadtwandern zur Stadtgeschichte, Marktplatz und Einkaufen, Handwerkskunst, Geologie und Gastronomie aufgegriffen werden, sofern hierzu in der Stadt ein selbständig durchführbares Besuchsprogramm gestaltet wird.

C11

Standortentwicklung Altstadt

Ziel des Impulsprojektes „Standortentwicklung Altstadt“ ist die Aktivierung von Leerständen innerhalb der Altstadt durch Existenzgründungen im Bereich von Handel und Dienstleistung.

Grundgedanke ist dabei, dass die aktuelle Leerstandssituation nicht mehr durch die Ansiedlung bereits bestehender Unternehmen oder deren Filialen zu beseitigen ist. Im Sinne einer aktiven Standortentwicklung der Altstadt sollten deshalb verstärkt Existenzgründer angesprochen werden. Neben einer allgemeinen Sensibilisierung zum Thema Existenzgründung gilt es dabei speziell in der Altstadt Tirschenreuth Marktpotenziale aufzuzeigen (Lücken im Branchen-Mix) und die Altstadt als attraktiven Standort für Existenzgründungen zu positionieren und zu vermarkten.



C12

Berufliche Orientierung

Ziel des Impulsprojektes „Berufliche Orientierung“ ist die Herstellung von Transparenz beim Lehrstellen- und Ausbildungsangebot in der Region und die Demonstration der Qualitäten der Stadt/Region als Arbeitsstandort.



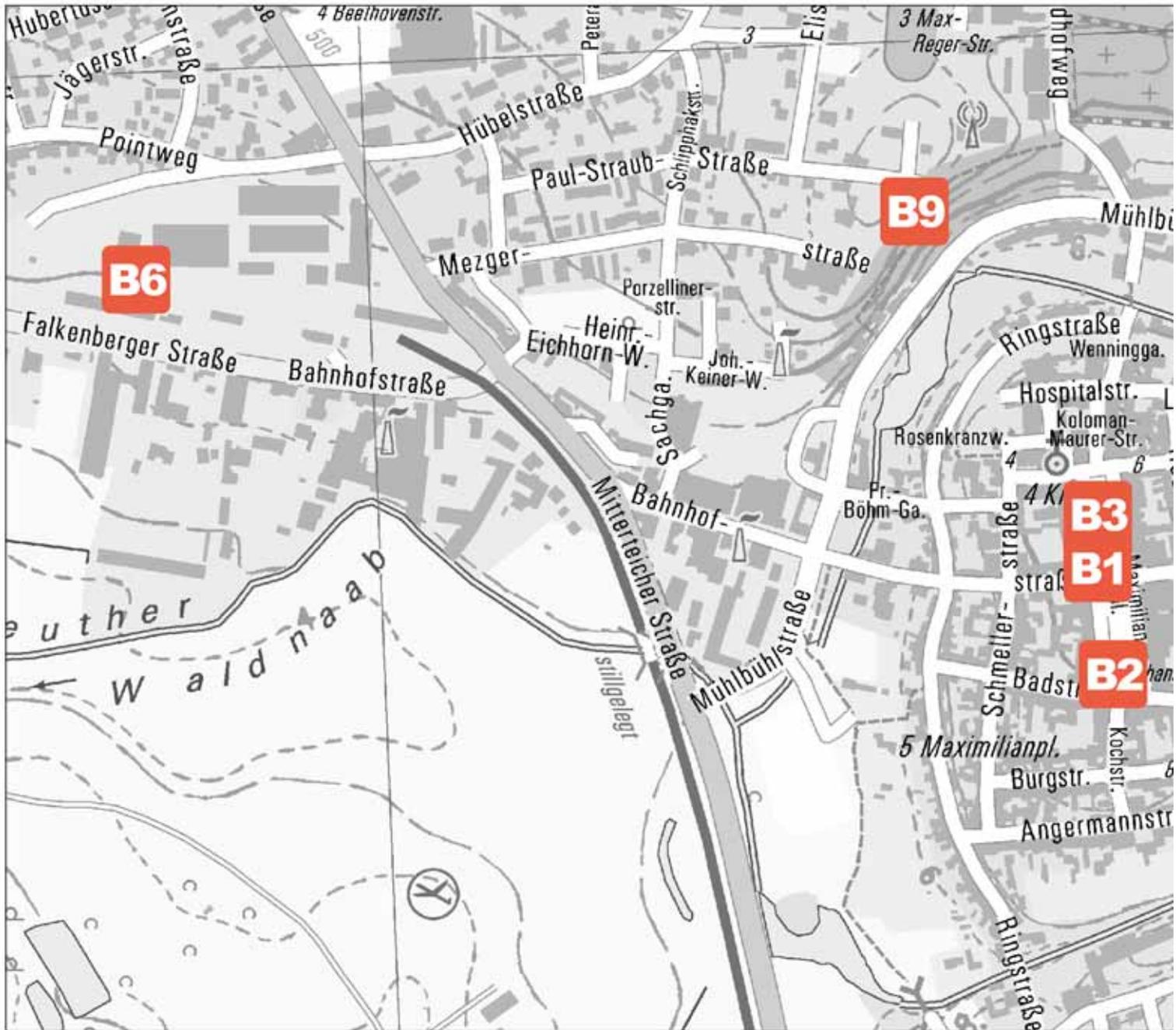
Dabei ist eine Projektdurchführung anzustreben, die nicht ausschließlich die Stadt Tirschenreuth, sondern Arbeitgeber, Bildungseinrichtungen und Kommunen der Standortregion einschließt.

C13

Kompetenzverbund „Seniorengerechtes Wohnen“

Ziel des Projektes Kompetenzverbund „Seniorengerechtes Wohnen“ ist die Bündelung der örtlichen und regional vorhandenen Kompetenzen auf einzelbetrieblicher Ebene im Handwerk. Es soll damit eine gemeinsame Angebotsgestaltung, die handwerkliche Dienstleistungen und Lösungen für seniorengerechtes Wohnen aus einer Hand anbietet, erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des notwendigen Potenzials ist dieses Impulsprojekt von der Stadt Tirschenreuth und dem Landkreis Tirschenreuth bzw. der Standortregion im Verbund durchzuführen.

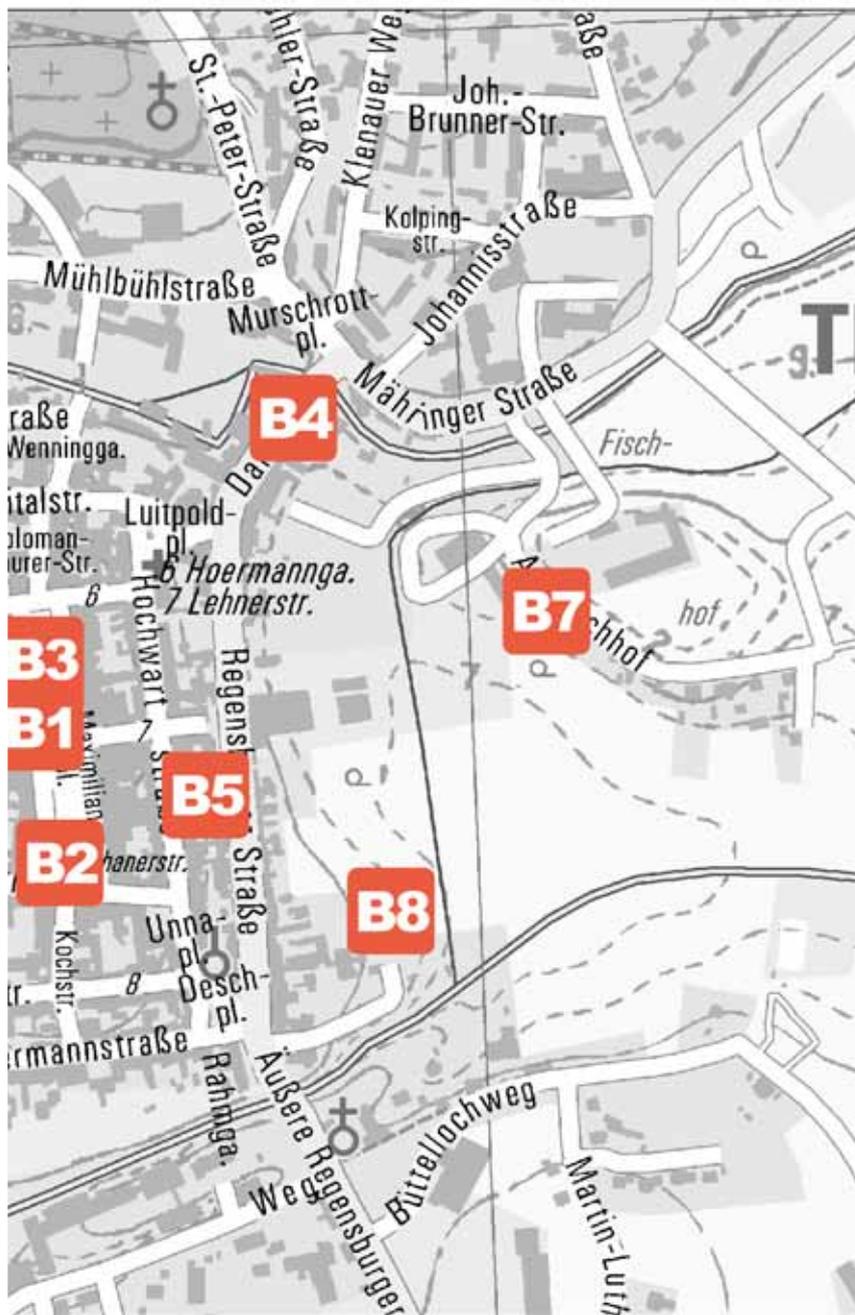


Grundlegende Impulsprojekte

- A1** Kommunales Flächen- und Gebäudeinformationssystem
- A2** Aufbau einer Beteiligungskultur und -struktur
- A3** Stadtumbaubüro

Thematische Impulsprojekte

- C1** Offensive "Familiengerechtes Tirschenreuth"
- C2** Offensive "Seniorengerechtes Tirschenreuth"
- C3** Einkaufszentrum Innenstadt
- C4** Veranstaltungszentrum Marktplatz
- C5** Seniorentreff
- C6** Servicezentrum - Wohnen zuhause
- C7** Netzwerk Jugendarbeit
- C8** Zukunftswerkstatt Jugend
- C9** Zielgruppenspezifische Produktentwicklung
- C10** Ausflugsziel Tirschenreuth



Räumliche Impulsprojekte

- B1** Marktplatz Tirschenreuth
- B2** Standortoptimierung
"Versorgungszentrum Innenstadt"
- B3** Wohnen in der Innenstadt
- B4** Funktionswandel und Revitalisierung
der Dammstraße
- B5** Funktionswandel und Revitalisierung
Regensburger Straße
- B6** Bahnlinie und
Bahnhofsgelände
- B7** Stadtteich Ost
- B8** Altstadtrundweg
- B9** Revitalisierung Mühlbühlanlage

zentrum - Betreutes
Wohnen zuhause

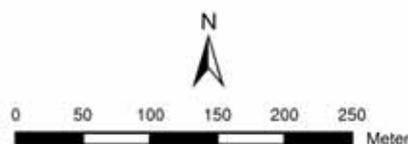
- C11** Standortentwicklung
Altstadt
- C12** Berufliche Orientierung
- C13** Kompetenzverbund
"Seniorengerechtes Wohnen"

Markt
arbeit

Arbeitswerkstatt

Umwelt- und
sozialspezifische
Stadtentwicklung "Teich und Fisch"

Ziel Tirschenreuth



INTEGRIERTES STADTUMBAUKONZEPT Stadt Tirschenreuth

Stadtumbaukonzept - Karte 32

Impulsprojekte

Auftraggeber:
Stadt Tirschenreuth

Auftragnehmer:
iq - Projektgesellschaft
Prof. Dr. Schmude
Universität Regensburg
93040 Regensburg



Bearbeitung: iq - Projektgesellschaft

Stand: Juli 2006

