

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.1 Bewertungsprozess: Stärken und Schwächen

In der vorausgegangenen Bestandsanalyse sind die Daten erarbeitet, die die zukünftige Entwicklung der Stadt Schnaittenbach beeinflussen, u. a. Planungen zur Raumordnung, Auswirkungen des demografischen Wandels, zur Sozialstruktur sowie der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung. Auf dieser Grundlage wird im Folgenden der strategische Planungsprozess eingeleitet.

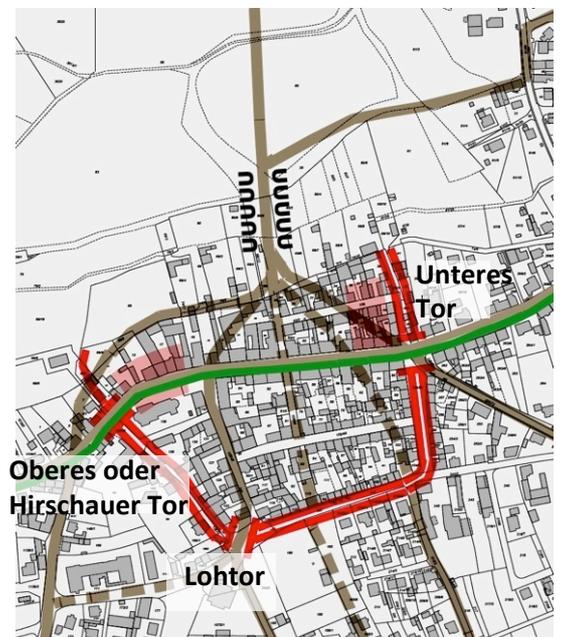
Abgeleitet aus der SWOT-Analyse folgt die Beschreibung des Zustands einzelner Betrachtungsräume. Zunächst sind für die Gesamtstadt die Stärken und Schwächen herausgestellt. In gleicher Weise folgen anschließend erkannte Vorzüge und Defizite für wesentliche Elemente der Stadtentwicklung und für einzelne fachliche Schwerpunkte.

Dargestellt und bewertet sind einzelne Strukturmerkmale des betrachteten Raums oder städtischer Funktionen. Die erkannten Chancen/Risiken bilden die Ausgangsbetrachtungen für danach zu entwickelnde Szenarien, Ziele und Perspektiven. Auf dieser Basis werden die Handlungsfelder definiert und gewichtet. Diese führen abschließend zu gebietsbezogenen Zielaussagen.

Im weiteren Prozess folgt die Zusammenführung der Handlungsfelder in die integrierten Handlungskonzepte mit der Auflistung der Maßnahmen.

Die vorgenommenen Bewertungen stellen für eine Nachnutzung auf den jetzigen Bergbauflächen die Sichtweise der Stadt für ihre Stadtentwicklung dar.

Die **SWOT-Analyse** (engl. Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)) ist ein Instrument der strategischen Planung. <http://de.wikipedia.org/wiki/SWOT-Analyse>



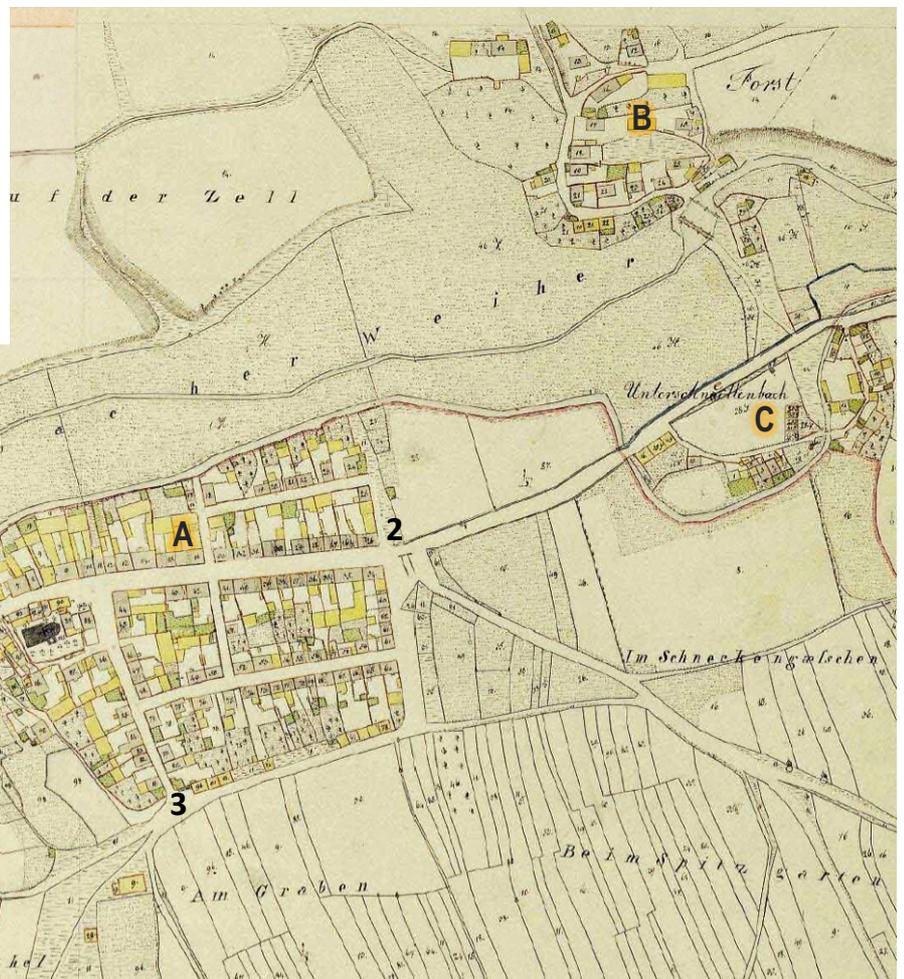
-  Stadtmauer mit drei Toren
-  verschiedene Trassenbündel der Bernsteinstraße (entstanden Bronzezeit ca. 1500 v. existieren bis ca. 1300 n. Chr.)
-  Die Furt der Bernsteinstraße
-  B 14, Vorläuferin der Goldenen Straße  
Goldene Straße, ab ca. 1150 n. Chr.

### 2.2 Stärke: Historische Altstadt

**Historische Kerne:** Die Karten zeigen die Entwicklung im Naturraum. Im Osten bestehen die dörflichen Kerne Unterschnaittenbach und Forst. Der Markort Schnaittenbach dominiert durch das markante Raster aus länglich geschlossenen Baublöcken mit Innenbereichen und durch aus Baufluchten gebildeten Straßenräumen. Diese Struktur bildet die Baugeschichte ab, die Band III, Oberpfalz, der Denkmäler

Ringmauer, die im Norden an den großen Weiher stieß. Drei Tore riegelten ursprünglich den Markt ab, das Obere oder Hirschauer Tor (1) im Westen, das Untere Tor im Osten (2) und das Lohtor (3) im Süden. Ein Großbrand 1817... hat aus der Zeit vor 1800 nur mehr wenig vom Baubestand übriggelassen. Das zweigeschossige am Torbogen mit der Jahrzahl 1797 bezeichnete Bürgerhaus Blumenstraße 6 dürfte das älteste

Schnaittenbach auf einer Karte von 1769



**Stadtkern**

A Schnaittenbach

**Dorfkerne**

B Forst

C

Unterschnaittenbach

Urkataster von 1840 mit der ersten Vermessung der Stadt aus dem Jahr 1835

in Bayern, wie folgt beschreibt: "Schnaittenbach ... wurde als "markt ze Snaytenbach" 1368 erstmals urkundlich erwähnt. Der Grundriß des früheren, am 23. Oktober 1954 zur Stadt erhobenen Markortes ist von auffallender Regelmäßigkeit. Die frühere, nur in geringen Resten erhaltene Marktbefestigung bestand aus einer

Wohnhaus des Ortes sein. Das heutige Erscheinungsbild der Häuser mit steilgeneigten, geschlossenen Satteldächern in überwiegend naturroter Biberschwanzdeckung geht auf den planmäßigen Wiederaufbau nach 1817 zurück, wobei die Baufluchten in der Haupt- und Blumenstraße wohl begradigt worden sind."

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.2 Stärke: Historische Altstadt

#### **Altstadt - heimatliche Identität und Kultur:**

Das Ensemble bestimmt der zentrale Kern mit den teils stattlichen Ackerbürgerhäusern an den Straßenfluchten, meist mit Tordurchfahrten zu den Nebengebäuden. Das Rathaus mit der Kirche St. Vitus ordnet sich am historischen Ortsrand im Westen ein. Dieses markante Ensemble bildet seit vielen Jahrhunderten den heimatlichen Identitäts- und kulturellen Schwerpunkt der Stadt Schnaittenbach. In der Tradition der öffentlichen Räume des Ortskerns stehen die Hauptstraße, der Kirchplatz mit der kleinen Lourdes-Kapelle und der sich trichterförmig aufgeweitete Georg-Landgraf-Platz. Die weiteren Straßen und Gassen zeugen vom früher weit mehr ausgeprägten Gemeinschaftsleben in

einer dichten und durchmischten Baustruktur.

Seit Beginn der Sanierung 2004 verfolgt die Stadt die Sicherung und Modernisierung des Kulturerbes und der Baudenkmale, um den besonderen Wert der stadträumlichen Qualität für zukünftige Generationen zu erhalten. Dabei wurden besonders um den Kirchplatz in jüngster Zeit hochwertige Anwesen aufwändig und qualitativ mit Vorderhäusern, Seitenflügel und Innenhöfen saniert. Detailgetreue Einzelheiten in der Fassadengestaltung und im Gebäudeinneren vermitteln den Stolz der früher im Besitz der Begründer des Kaolinabbaus gestandenen Anwesen. Sie setzen anstiftende und ermutigende Zeichen, den Wert der Altstadt zu verinnerlichen.

Altstadtensemble des historischen Stadtkerns



Weiter setzt die Stadt darauf, das Leben und Wohnen im Herzen der Stadt zu stärken und städtische Kommunikation zu entwickeln. Das soll vornehmlich durch den Ausbau der Nebenstraßen geschehen, um im Sinne attraktiver Stadtbildpflege einen Impuls zu setzen.

### 2.2 Stärke: Historische Altstadt

**Einzeldenkmäler und Ensemble:** Im Stadtkern häufen sich Baudenkmäler um den Kirchplatz, auf der Südseite der Hauptstraße, am Georg-Landgraf-Platz und die Scheunenreihe am Graben. Einzelheiten zu den Schutzobjekten konkretisiert die Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. In den Dorfkernen Forst und Unterschnaittenbach stehen

die Marienkapelle und ein Ackerbürgerhaus unter Schutz.

Ensembleschutz gilt für den umrandeten Kernbereich. Ensembles sind Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Art.1 Abs.3 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) deren Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist.



Baudenkmäler im Altstadt kern und in den ehemaligen Dorfkernen

Bodendenkmäler



**Bodendenkmäler:** Geschützt sind archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Schnaittenbach und untertägige Befunde des spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Eisenhammers "Unterschnaittenbach" sowie des zugehörigen Hammerschlosses.

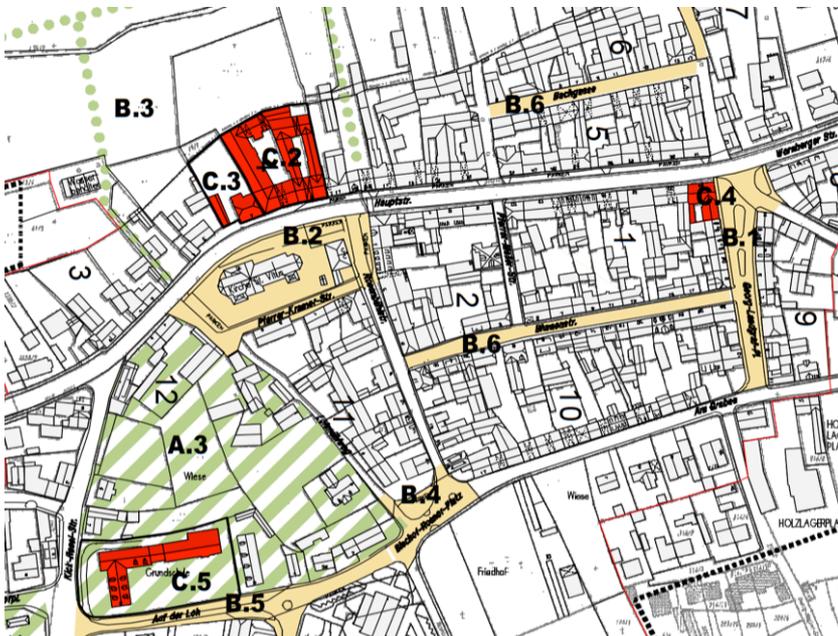
## 2. Gebietsbewertungen

### 2.2 Stärke: Historische Altstadt

**Altstadtsanierung:** Für Schnaittenbach erstellte im Jahr 2003 die Planungsgruppe Meiller, Dittmann+Partner (MDP) städtebauliche Voruntersuchungen (VU) nach § 141 BauGB. Auf dieser Basis erließ die Stadt 2004 eine Sanierungssatzung für das Altstadtgebiet.

Durch Sanierungsaktivitäten im historischen Bestand wurden einige private, aber auch

Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan VU 2003 Büro MDP



städtische Bauwerke als Einzelvorhaben im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes erneuert. Von den öffentlichen Gebäuden sind das Alte und Neue Rathaus, der Kulturstadl und der umschließende Innenhof zu nennen.

Weiter angestrebte Erneuerungsaktivitäten, teils realisiert, teils im Programm, zeigt der Maßnahmenplan aus der VU. Hervorzuheben

sind die Vorhaben C.2/C.3 Hauptstraße 7+9 (Rasel-/Rathanwesen) nördlich der Kirche. Sie besitzen erhebliche Bedeutung für die Stadtbildpflege und stärken mit attraktiven zeitgemäßen Nutzungen und Wohnungen die Funktionen der Innenstadt. Auch das modernisierte Ackerbürgerhaus C.4 an der Ecke Hauptstraße/Ecke Georg-Landgraf-Platz stützt die Sanierungserfolge zusammen mit der Neugestaltung des Platzes B.1. Diese Ordnungsmaßnahme löste die Erneuerung mehrerer Häuser aus. Die Nebenstraße Auf der Loh (B.5) soll 2016/17 ausgebaut werden.

C 5 kennzeichnet das ehemalige Schulhaus. Dort errichtete 2007 das PHÖNIX Seniorenzentrum Evergreen ein privates Heim zur vollstationären Pflege und Angeboten zur Kurzzeit-, Verhinderungs- und Urlaubspflege. Für an Demenz erkrankte Menschen steht ein offener, beschützender Bereich mit besonderer Fürsorge und gezielten Angeboten zur Verfügung. Insgesamt finden 85 Menschen in dieser besonderen Wohnform Platz. Die zentrale Lage bietet Vorteile für die Bewohner und stärkt die Altstadt.

Mit den genannten Maßnahmen erreichte die Stadt, städtebauliche Missstände zu beseitigen, sowie die Lebensqualität der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung nachhaltig aufzuwerten. Es bleibt aber nach wie vor deren Aufgabe, die Mitte der Stadt funktional, gestalterisch und identitätsstiftend aufzuwerten. Hierzu sollen die bereits im Programm genannten mit den neu im integrierten Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten Maßnahmen fortgeschrieben werden.

In die Untersuchungen 2003 noch eingebunden, fand auf dem westlich des Stadtkerns gelegenen Bahnhofsgeländes die Ansiedlung eines modernen Bürogebäudes mit zentral gelegenen Arbeitsplätzen statt. Ein Glücksfall für das Erreichen der Sanierungsziele.

### 2.2 Stärke: Historische Altstadt

Kleinbürgerhäuser  
Georg-Landgraf-Platz 6/8



A



B

Kath. Pfarrkirche St. Vitus  
Hauptstraße 2



C

Gartenhof Ackerbürger-  
haus Hauptstraße 5



Innenraum Ackerbürger-  
haus Hauptstraße 9



D



E

- A Ackerbürgerhaus Hauptstraße 5
- B Ackerbürgerhaus Hauptstraße 7 und 9, Raselanwesen
- C Herz der Altstadt: Kirche Sankt Vitus, Rathaus, Marktplatz/Kirchplatz
- D Bürgerfest auf dem Georg-Landgraf-Platz
- E Scheunenreihe Am Graben

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.3 Stärke: Wohnen im Landschaftsraum



Wohngebiete

**Wohnen:** Vor allem junge Familien nutzen bevorzugt Wohnlagen im Landschaftsraum. Die neueren Wohngebiete entwickeln sich rund um die Altstadt und die Dorfkerne. Die begehrtesten Lagen liegen nördlich der Altstadt mit leichter Hangneigung und Südorientierung. Die kurzen Entfernungen zum Bad und den Sportstätten unterstützen diese Wertschätzung. Die anderen Wohngebiete verzeichnen entweder günstigere Entfernungen zur Schule oder zu den Einrichtungen in die innere Stadt. Bei allen Gebieten fahren die Bewohner für Besorgungen meist mit dem PKW. Die Entfernungen sind zur Not für Fußgänger und Radfahrer noch zu bewältigen. Die vergleichsweise geringe städtebauliche Dichte und die Lage im Grünen bieten gute Voraussetzungen für generationen- und familiengerechtes Wohnen. Die am häufigsten vorkommenden Wohnformen bilden selbstgenutzte Einfamilienhäuser.

**Grün in der Stadt:** Als öffentliche Grünanlage können die Bewohner die gestaltete Grünfläche um das Vitusheim mit dem dortigen Spielplatz nutzen. Eine eigene Qualität bietet der „Kräuter-

garten“ im Innenhof des alten Rathauses. In geschützter Lage gedeihen in anmutendem Ambiente eines historischen Gartens vielfältige Blühgewächsen, Schmuckkräuter sowie bekannten Heil- und Gewürzpflanzen.

Erholungsgrün für aktive Sportausübung bieten Sportzentrum und Naturerlebnisbad an der Bad- und Jahnstraße. Der touristisch genutzte Campingplatz ergänzt diesen Bereich. Die in den Wohngebieten vorhandenen Spielplätze tragen gleichwohl zur aktiven Erholung bei. Einige Flächen entsprechen in der Gestaltung und Ausstattung nicht mehr heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen.

Grünflächen zur Luft- und Klimaverbesserung, besonders für die Altstadt und die angrenzenden Wohnlagen, dehnen sich als relativ geschlossenes Grünband in der Ehenbachaue aus und legen sich als landwirtschaftliche Flächen außen um die Siedlungsränder.

Der Friedhof ordnet sich am südlichen Rand der Altstadt ein.

### 2.3 Stärke: Wohnen im Landschaftsraum

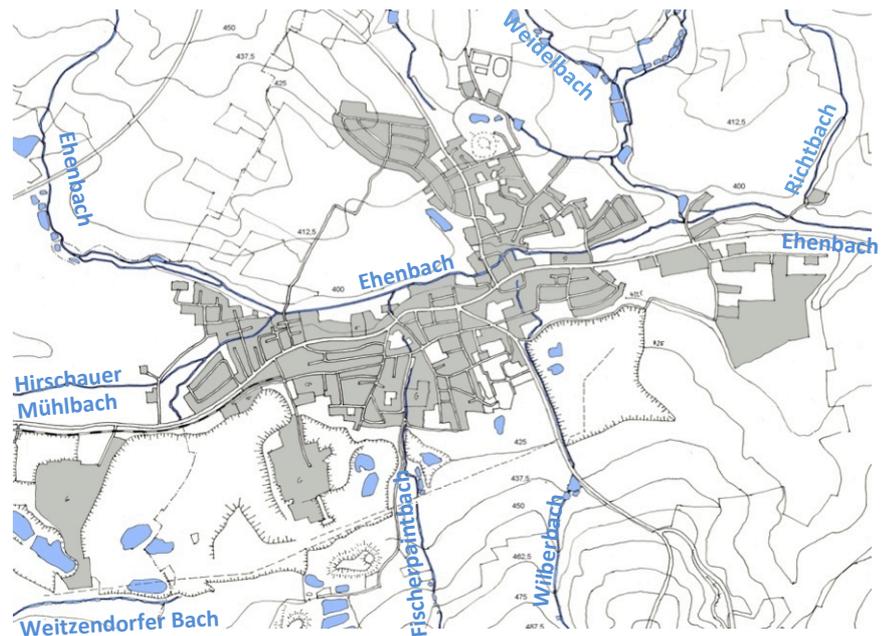


Ehenbachaue parallel zur Hauptstraße

**Gewässer in der Stadt:** Der Siedlungsraum weist eine reiche Gewässerlandschaft mit Bächen und Weihern auf. Am markantesten zu erleben ist die Landschaft im Talraum des Ehenbachs, der das gesamte Siedlungsgebiet durchfließt. In diesen münden von Norden fließende Gewässer und Weierketten aus den Tälern zwischen Hollberg, Zwerchberg und Streubühl ein. Die südlich zufließenden Bäche sind teils wegen Bergbau umgeleitet und bei der Hauptstraße verrohrt.

Es ist Ziel der Wasserwirtschaft, die in den 1920er- und 1930er-Jahren vorgenommenen Begradigungen des Ehenbachs u. a. aus ökologischen Gründen wieder aufzuwerten. So wurden im Osten von Schnaittenbach die geraden Uferlinien rekultiviert, um die monotonen, gleichförmigen Strömungsverhältnisse aufzuheben. Die gerade Linienführung wurde aufgebrochen und gezielt Grob- und Feinkies sowie Störsteine eingebaut. Die zusätzlich eingebrachten Wurzelstöcke und Baumstämme (Totholz) in die Uferböschung bieten den Fischen Unterstandsmöglichkeiten und Schutz.

Durch diese Maßnahmen wurde die Strömungsvielfalt insgesamt deutlich verbessert. Auch ist



Gewässer im Stadtgebiet

ein neuer Lebensraum mit Laichmöglichkeiten für strömungsliebende Fische, die Kieslaicher, entstanden. Diese erfolgte Rekultivierung wird sich zusammen mit der schon in mehreren Abschnitten verbesserte Gewässerstruktur am Ehenbach spürbar positiv auf die Fischfauna auswirken.

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.4 Stärke: Arbeitsplatz- und Freizeitangebote

**Günstige Standortkriterien für Gewerbe :** Die Verkehrsinfrastruktur ist eine der wichtigsten Standortfaktoren für die Ansiedlung von weiteren Unternehmen. Über die B14 ist ohne Ortsdurchfahrten die Stadt Schnaittenbach an die Autobahnen A6 und A93 und somit an ein Ost-West- und Nord-Süd-Kreuz angebunden.

Auch die Lage zwischen den Hochschulstädten Amberg und Weiden bietet Vorteile. Vor allem der regionale Arbeitsmarkt profitiert vom hoch qualifizierten Personal, das die Ostbayerische Technische Hochschule ausbildet. Sie bietet neben den klassischen Fakultäten Technik und Wirtschaft zukunftsorientierte Studiengänge wie Umwelttechnik, Patentingenieurwesen, Erneuerbare Energien, Kunststofftechnik u. a. m. an. Kooperationen, Initiativen und Netzwerke mit der örtlichen Wirtschaft dienen Firmen und Hochschule für Projekte angewandter Forschung gleichermaßen.

**Ansiedlungsaktivitäten:** Die Stadt bietet einen eigenen Internetauftritt an und informiert über verfügbare Gewerbeimmobilien einschließlich wichtiger Planungsdaten und die vorhandenen Erschließungsanlagen. Außerdem bietet das Portal Standort-Informationen-Bayern (SISBY) einen detaillierten Überblick über Standortfaktoren und Ansiedlungsmöglichkeiten. SISBY organisiert das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie und liefert von den IHKs zur Verfügung gestellte Daten an.

Außerdem trat Schnaittenbach Anfang 2016 dem Verein "das plus der Oberpfalz" ein. Dieses regionale Internetportal bietet eine Plattform und Messeangebote für Investoren auf der Suche nach Unternehmensstandorten.

**Freizeitgelände mit Naturerlebnisbad und Campingplatz:** Mit weitem Ausblick in den Landschaftsraum bis hin zum Monte Kaolino nutzen die Anlagen auch zusammen mit dem Sportzentrum gegenseitige Synergieeffekte.

Im Naturbad sorgen auf ökologische Weise 12.000 Sumpf- und Wasserpflanzen mit einem eigenen Reinigungsbecken für die einwandfreie Qualität des Wassers. Das Bad ist eingegliedert in weitläufige Liegewiesen mit Schatten spendenden Bäumen. In die 3.300 m<sup>2</sup> große Badelandschaft fügen sich ein Schwimmer-, Nichtschwimmer- und ein Kinderplanschbecken, eine 15 Meter lange Wellenrutsche und den Pritschelbach ein.



Naturbad



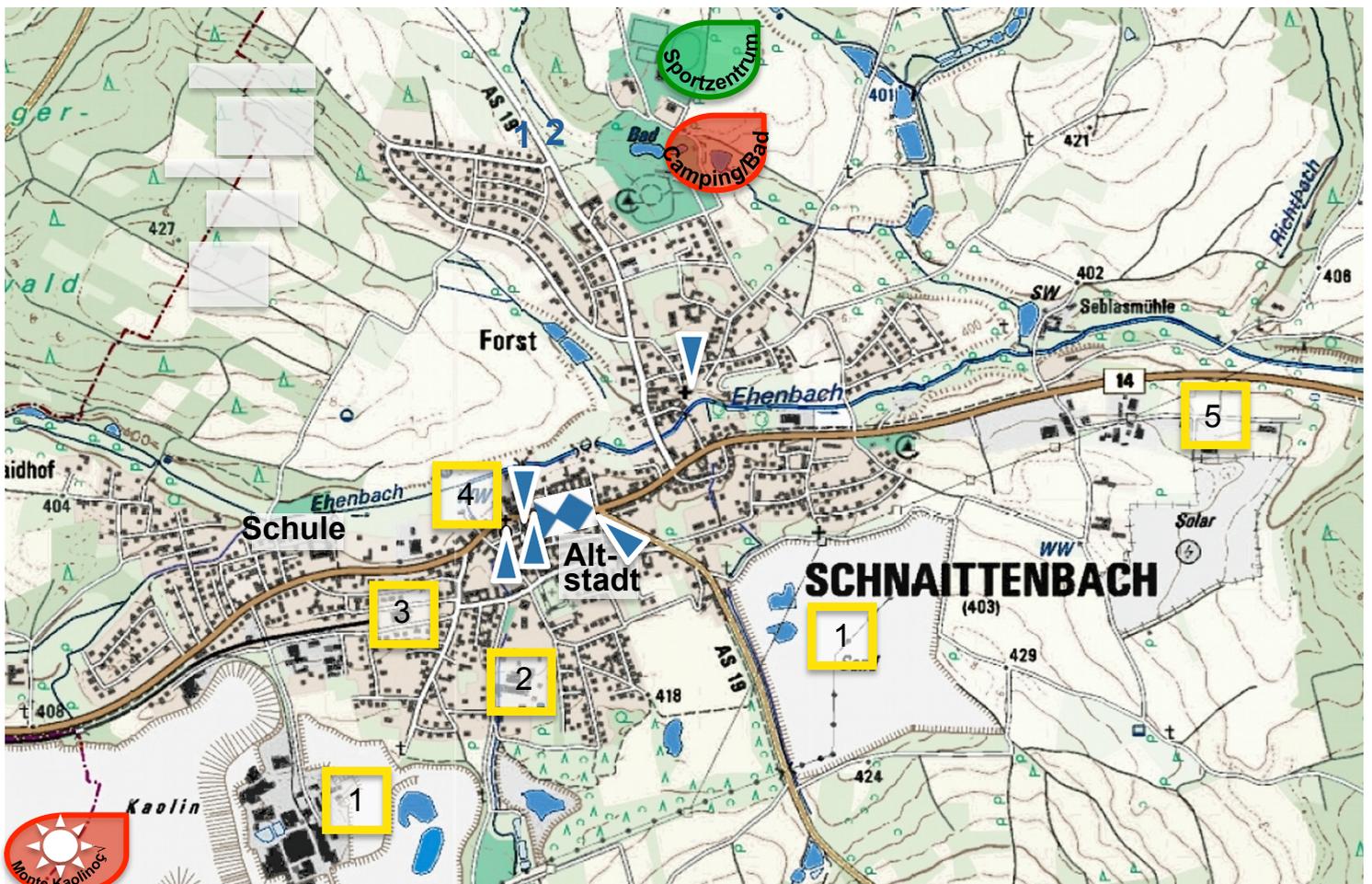
Campingplatz

Der auf Dauercamper orientierte Platz bietet auf 3 ha 150 Stellplätze, davon 130 für Dauer-

### 2.5 Stärken Indizes

camper in Flächen von 65 bis 100 m<sup>2</sup> Fläche und ein gut ausgestattetes Sanitärgebäude an. Gäste und Bürger können die Gaststätte mit großer Sonnenterrasse, einen Kinderspielplatz, die Tischtennisanlage, moderne Tennis- und Beach-Volleyballplätze sowie Zeltlagerplätze mit dazugehörigen Feuerstellen nutzen.

Eine weitere Attraktion für die Gäste ist der ca. 10 km entfernte Monte Kaolino. Diese 120 m hohe Landmarke entwickelte sich über die Jahre zu einem Freizeitpark. Dieser hält ein breites Angebot mit Sommerskifahren, Sandboarding, Hochseilgarten, Sommerrodelbahn, Adventure-Golf u. a .m Einrichtungen für qualifizierte Späßerlebnisse bereit.



- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | Waldgebiete  |  | Sportgebiet mit regionaler Bedeutung                         |
|  | Bachläufe und Weiher   |  | Industriestandorte global tätiger Unternehmen                |
|  | Bedeutendes Altstadtensemble, bedeutende Baudenkmäler                    |   | (1) Amberger Kaolinwerke Eduard Kick GmbH & Co. KG ,         |
|  | Tourismusebiet mit nationaler-/internationaler Bedeutung, Aussichtspunkt |   | (2) Kerb-Konus Gesellschaft Dr. Carl Eibes mbH & Co.KG,      |
|  |  |   | (3) MST Mineralien Schifffahrt Spedition und Transport GmbH, |
|  |  |   | (4) Nagler & Company,  |
|  |  |   | (5) Gewerbegebiet Scherhübel an der B 14                     |

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.6 Schwäche: Funktionserosionen Altstadt

**Funktionswandel Altstadt:** Die Altstadt gilt als „Wohnzimmer der Stadt“. Das Angebot der Gastwirtschaften und besonders der Freiraumgastronomie wird als nicht mehr zeitgemäß für Einheimische und Urlaubsgäste bewertet. Auch beim Einzelhandel zeichnet sich die beginnende Erosion durch leerstehende Läden ab. Die Ursachen für diese Entwicklungen sind vielfältig. Als unveränderbar gelten für den Handel die Konzentrationsprozesse und der Wandel im Käuferverhalten, beispielsweise der Internetverkauf. In der Summe zeichnen sich diese langsam verlaufenden Funktionsverluste im Erscheinungsbild ab. Dieser Strukturwandel verursacht Gebäudeleerstände und Unternutzung, Instandhaltungsmängel und erheblichen Modernisierungsbedarf. Leerstandstypen: ehemalige Ladengeschäfte, Handwerksbetriebe, und besonders ehemalige landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude, was die Tradition eines starken Ackerbürgertums begründet.

Leerstand oder untergenutzte Gebäude



Im Lageplan gegenüber sind die Nutzungen kartiert



Ortsdurchfahrt Hauptstraße von Ost nach West

Neben der oben beschriebenen Erosion verdrängen die Belastungen des Verkehrs in der Hauptstraße vorhandene Bewohner und Funktionen. Eine Entlastung ist geboten. Diese vorausgesetzt, lässt es zu, das Bild des öffentlichen Raumes zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Diese aufwertenden Veränderungen im bürgerlichen Bewusstsein und möglichen Impulsen aus dem Tourismus müssen unbedingt als Chance begriffen werden, die Funktionen besonders in den Erdgeschossen neu zu definieren. Zukünftig sollten Werte

aus dem Ambiente des Altstadtflairs und der Innenräume der Denkmäler stärker erkannt werden, um diese z. B. für kreativwirtschaftliche und künstlerische Nutzungsangebote bereitzuhalten. Es ist davon auszugehen, dass die verdrängten Nutzungen in ihrer Art nicht mehr zurückzuholen sind.

**Mängel im Ensemble und im örtlichen Gemeinwesen:** Das Ensemble Altstadt wird geprägt durch die dicht bebaute Stadt mit überwiegend geschlossenen Straßenräumen im Rastergrundriss mit Innenbereichen und einer homogenen Dachlandschaft. Stadtplätze sind der neu gestaltete Georg-Landgraf-Platz im Osten und der Kirchplatz im Westen. Bei letzterem und im Straßenraum der Hauptstraße ist über die Zeit durch die Verkehrsbelastungen die Bedeutung für die Stadtgemeinschaft zurückgegangen. Wie es um diese bestellt ist, lässt sich am öffentlichen Raum ablesen. Dessen Pflege ist gleichermaßen eine städtebauliche wie eine bürgerschaftliche Aufgabe.



...von West nach Ost

Die Hauptstraße vermittelt wenig Aufenthaltsqualität. Zum Verweilen gibt es keinen Anlass.

Wie in den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung 2003 dokumentiert, „...erscheint ein Großteil der Gebäude äußerlich gepflegt. Das Schnaittenbacher Wir-Gefühl erzeugt soziale Verpflichtung, sodass bauliche Mängel mit Anstrich oberflächlich übertüncht werden.“ Es besteht ein großer Modernisierungsbedarf. Der technische Standard stammt oft aus den 60er oder 70er Jahren.



### 2.6 Schwäche: Funktionserosionen Altstadt



Gebäude mit Nutzungen

- 1 Rathaus
- 2 Begegnungsraum
- 3 Kirche
- 4 Gastwirtschaft
- 5 Lebensmittel/ Obst/ Gemüse
- 6 Metzgerei
- 7 Gastwirtschaft
- 8 Sparkasse, ggf. Stützpunkt
- 9 Hotel/Gastwirtschaft
- 10 Spielwaren
- 11 Blumen
- 12 Gastwirtschaft
- 13 Bäckerei
- 14 Spiel- /Holzwaren
- 15 Bank
- 16 Zahnarzt-/Arztpraxis
- 17 Software Entwickler
- 18 Schreibwaren Postannahme

- Nutzungen**
- Mischnutzung
  - Wohnen
  - öffentl. Einrichtung
  - Nebengebäude
  - Garagen
  - Landwirtschaft Freifläche

**Unzureichende Wegeverflechtungen und Trennwirkung der B 14:** Die untenstehende Skizze zeigt Einzugskreise um die wesentlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Sports. Aufgrund der teils dezentralen Lage bestehen weite Verflechtungswege. Besonders zwischen den südlichen Wohnquartieren und den Sport- und Freizeitflächen sind diese stark ausgeprägt. Hinzu kommt die zu querende Bundesstraße. Besonders für Kinder und Jugendliche bestehen weite Entfernungen oder sie sind auf Elterntransport angewiesen.

Als sehr störend zeigen sich die verschlossenen Fußwege zur Ehenbachau an beiden Enden der Bachgasse. Den Bewohnern der Altstadt fehlt eine nahegelegene Freizeitfläche.

Eine bessere Anbindung der touristischen Einrichtungen an die Altstadt könnte dort neue Angebote schaffen und so ihre Funktionalität stärken.



- Einzugskreise**
- Einzugskreise
  - Sporteinrichtungen
  - Gemeinbedarf

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.7 Schwäche: Mängel im Hauptverkehrsraum

Schwerlastverkehr im Ortskern - Altstadt



**Mängel durch Verkehrsbelastung:** Hohes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt den gewachsenen Versorgungsbereich und erschwert die heutigen Ansprüche an ein Stadtzentrum mit Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit. Es verbesserte sich zwar mit dem Lückenschluss der parallel zur B 14 verlaufenden der A6 die Situation u. a. auch durch den reduzierten Schwerlastverkehr, es bleiben rein quantitativ jedoch hohe Werte. Dazu kommen die immer größer werdenden LKW's, wodurch Unsicherheiten besonders für Ältere und Jüngere beim Queren der Straße, beim Gehen an engen Stellen und beim Radfahren entstehen. Die weiter vorne genannten Erosionen und Funktionsverluste überwölben sich mit dem schleichenden Rückzug der Personen aus der „Stadtmitte“.

BAST (Bundesanst. für Straßenwesen) 2013 Dauerzählstelle Schnaittenbach		SBA (Straßenbauamt AM-SUL) 2010 Dauerzählstelle Haidhof	
DTV-Kfz	6.361 Kfz/24 h	DTV-Kfz	6.453 Kfz/24 h
DTV-SV	511 Kfz/24 h	DTV-SV	538 Kfz/24 h
SV Anteil	8%	SV Anteil	8%
mit Ziel- und Quellverkehr 10.000 KFZ tägl. geschätzt			

Zentralstelle für Informationssysteme (ZIS)  
Autobahndirektion Südbayern Zst.Nr 9279

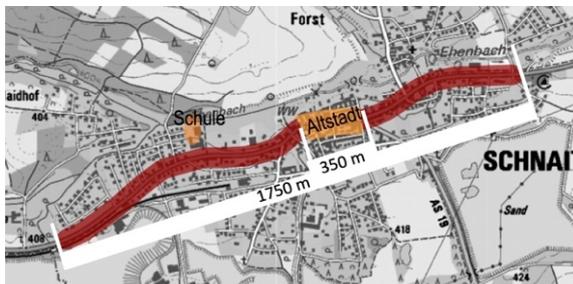
	Gesamt (0-24)		Tagesspitzenwerte		
	Kfz	Lkw-%	Tag-max	Datum	Tag
Januar 2015	5.591	6,7	7.347	16. Jan	FR
Oktober 2014	6.663	8,4	8.231	2. Okt	DO
Oktober 2006	7.776	10,0	9.255	27. Okt	FR

Lückenschluss A6 Anbindung an A 93 am 08.03.2009

**Mängel durch Lärmbelastung:** Lärm- und Abgasemissionen erschweren das Wohnen und Arbeiten. Um diese Belastungen zu bewerten und durch Maßnahmen zu mindern, stehen folgende Möglichkeiten bereit:

- Gesetzliche und technische Regelwerke für den Schallschutz.
- Verkehrsrechtliche Anordnungen wie Tempo- oder Tonnagenbeschränkungen sowie Nachtfahrverbot für LKW's.
- Veränderter Ausbau der Hauptstraße, z. B mit reduziertem Querschnitt und anderen geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen.

Ortsdurchfahrt mit dem Teilabschnitt Altstadt



Der den Belastungen ausgesetzte Bereich im Abschnitt der Altstadt bemisst 350 Meter.

**Ruhender Verkehr:** Trotz aller Kritik an der Parkierungssituation zum Erreichen des relativ eng gefassten Versorgungsbereichs in der Hauptstraße gegenüber dem Rathaus stehen rein quantitativ ausreichend Kurzparkplätze zur Verfügung. Langzeitparker können im Raster des Altstadtstraßennetzes Standplätze finden. Stellplätze besitzen Bewohner meist in den Blockinnenbereichen in umgenutzten Gebäuden oder Garagen.

### 2.7 Schwäche: Mängel im Hauptverkehrsraum

**Bewertung der Lärmbelastung:** Wie bei der Erfassung der Verkehrsbelastung durch Auswertung von allgemein verfügbaren Statistiken wird in gleicher Weise die Einschätzung des Lärms vorgenommen. Hierzu wird der Online-Rechner aus der städtebaulichen Lärmfibel des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg<sup>1)</sup> herangezogen. Genanntes Programm errechnet folgende Voreinschätzung der Pegelwerte:

Um diese errechneten Lärmpegelwerte für den Bürger bewertend einzuordnen, sind die zulässigen Obergrenzen aus den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) herangezogen. Dort sind für Mischgebiete, wie die Altstadt, für den Tag 69 dB(A), für die Nacht 59 dB(A).

DTV <sup>2)</sup>	Tempo 50 km/h	Tempo 30 km/h
6.360	Tag 74,8 dB(A) Nacht 67,3 dB(A)	Tag 72,1 dB(A) Nacht 64,8
10.000	Tag 76,8 dB(A) Nacht 69,4 dB(A)	

<sup>1)</sup> Lärmfibel Online-Hinweise für die Bauleitplanung, Hrsg. <http://www.mvi.baden-wuerttemberg.de/> St. 2013

<sup>2)</sup> Die Zählwerte sind den BAST-Ergebnissen 2013 und der Einschätzung des Straßenbauamts entnommen



**Barrierefreiheit:** Diese ist im öffentlichen Raum wenig ausgeprägt. Besonders am Kirchplatz wäre die Situation zu verbessern. Der Kräutergarten wird von vielen Rollatornutzern frequentiert, was u.a. barrierefreie Ziel- und Quellwege erfordert. Auch für Kinderwagen gilt ähnliches. Der Landkreis AS prognostiziert, dass der Anteil der Personen mit 60 Jahren von 22,4 % auf 37,1 % ansteigen wird.

#### Schwächen aus dem demografischen Wandel:

In der Bestandsanalyse ist die prognostizierte Zukunft für die Bevölkerungsentwicklung deutlich aufgezeigt (siehe s.11). Ohne Rückgang der Gesamtbevölkerung sind die prognostizierten Veränderungen in der Alterstruktur hier nochmals prägnant zusammengefasst:

	insg.	unter 18	18 – 65	65 und älter
2015	4 230	650	2 670	910
2028	4 210	610	2 330	1 260

## 2. Gebietsbewertungen

### 2.7 Schwäche: Mängel im Hauptverkehrsraum

**Stadtbild:** Auf der Bundesstraße aus Osten oder Westen einfahrend, erleben Ankommende bis zur Stadtmitte ein Stadtbild aus dem typischen Gemenge eines Mix aus Wohnhäusern mit eingefügten gewerblichen Flachbauten, befestigten Vorbereichen und kaum Vorgärten. Es fehlen Straßenbäume.

Die Fassaden in der Hauptstraße sind massiv gemauert mit Lochfassaden; teilweise mit betonten Fensterfaschen, Gesimsen und sonstigen Schmuckelementen. An nicht wenigen Fassaden zeigt sich Unterhaltsrückstand, besonders bei den un- oder untergenutzten Erdgeschossen fallen Mängel auf. Die Ackerbürgerhäuser besitzen meist noch die einstigen Durchfahrten. Einige wenige Häuser an der Haupt- und den Nebenstraße sind im Stil des jeweiligen Zeitgeistes umgebaut mit abweichenden Proportionen bei den Fassadenöffnungen.

Die südlich der Hauptstraße liegenden Quartiere weisen weit mehr ortstypische Gestaltungselemente auf, als die auf der gegenüber Nordseite. Im Bereich der Bachstraße existieren die meisten Brüche. Mit der „Gestaltungsfibel Schnaittenbach“ und dem kommunalen Förderprogramm unterstützt die Stadt Modernisierungsmaßnahmen mit Hinweisen auf einen illustrierten Gestaltungskatalog für einzelne Gebäudemerkmale.

Hauptstraße mit Umbau mit Fassade im Zeitgeist



#### Problemzonen

Unterhaltsrückstand



Leerfläche durch Abbruch



Brüche im Ensemble



Leerstand Landwirtschaft



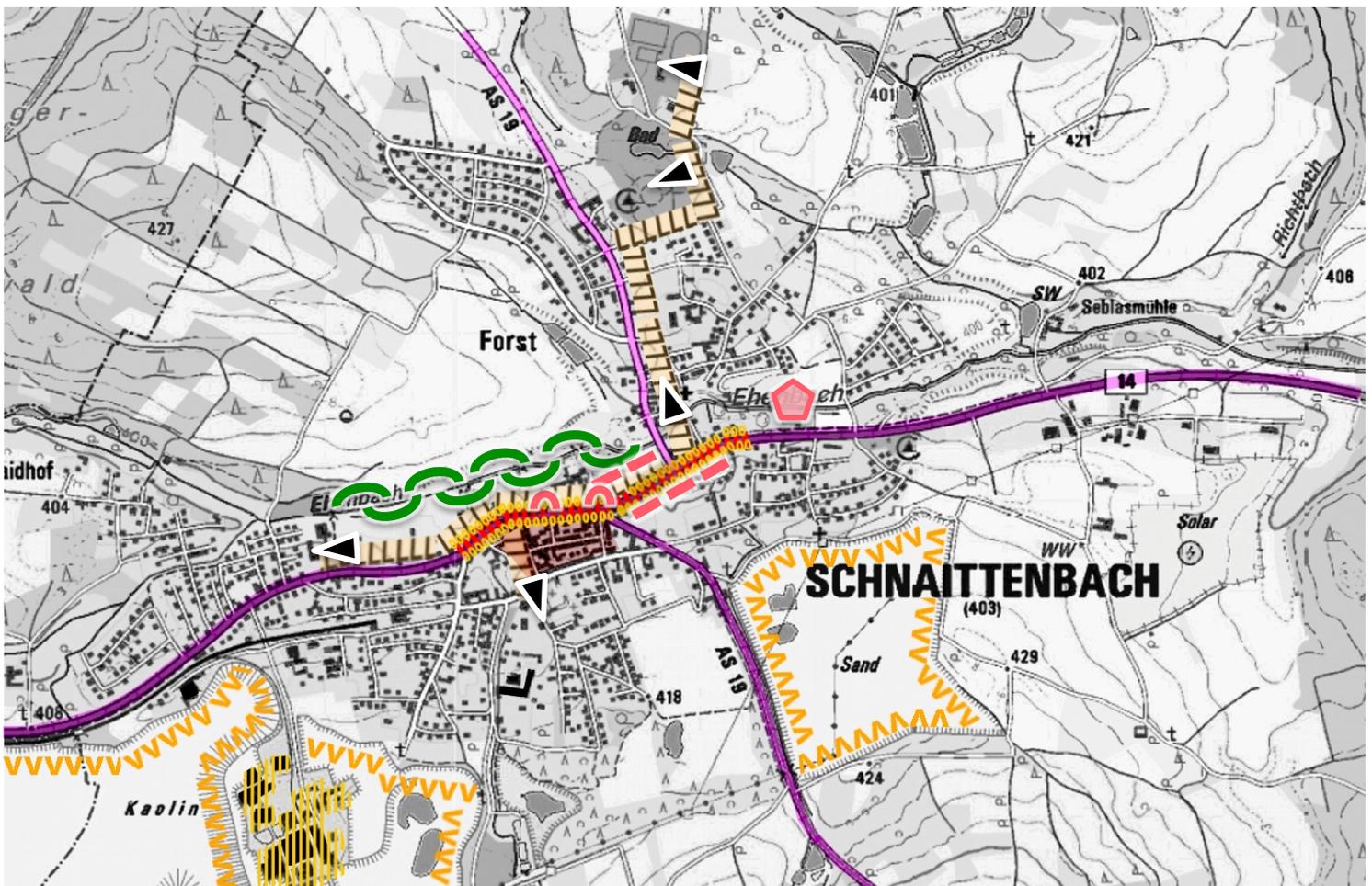
**Denkmaleigenschaft:** Am östlichen Stadteingang im Bereich des ehemaligen Ortskerns von Unterschnaittenbach, Wernberger Straße 25, fällt ein sehr desolates Anwesen auf. Dieses Ackerbürgerhaus, 1. Hälfte 19. Jh., erdgeschossiger Traufseitbau mit Nebengebäude verfällt zusehends. Eine Nutzung ist nicht in Sicht.

Ruinöser Leerstand von Baudenkmalern



### 2.4 Stärken Indizes

Die lokalisierte und grafisch umgesetzte Einordnung der vorher beschriebenen Schwächen im städtischen Gefüge zeigt die untenstehende Karte mit den einzelnen Indizes auf.



- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Klassifizierte Straßen                              |  | nicht integrierte Einzelhandelsstandorte   |
|  | Trennwirkung, Starke Belastung mit hohem LKW-Anteil |  | mangelnde Verflechtung Fußgänger/Radfahrer |
|  | blockierter Zugang zum Grünbereich Ehenbach         |  | mangelnde Gestaltung des Straßenraums      |
|  | Fehlender Radweg im Ortskern führt zu Unsicherheit  |  | Maßstabssprünge Stadtbild                  |
|  |   |  | Barriere im Landschaftsraum Kaolingrube    |