

## 3. Entwicklungsszenarien | Ziele und Perspektiven

### 3.1 Wohnen

**Wohnen:** Der demografische Wandel verändert die Voraussetzungen und Bedingungen an die Gebäude- und Freiraumstrukturen.

Bei einem wachsenden Anteil älterer und hochbetagter Menschen sind zwangsläufig veränderte Wohnsituationen die Folge. Erhöhter Flächenbedarf in den Wohnungen, Barrierefreiheit, differenzierte Betreuungsformen und zentrale Lage sind anzustrebende Qualitätskriterien.

Als gedanklicher Hintergrund steht fest, dass pflegebedürftige Menschen entsprechend ihren Wünschen möglichst lange zu Hause betreut werden können. Dazu bietet der in Schnaittenbach festgestellte hohe Anteil von Einfamilienhäusern, häufig mit „Wohnraumreserven“ gute Voraussetzungen für Anpassungsänderungen. Sind jedoch diese Voraussetzungen nicht gegeben, müssen Situationen geschaffen werden, die außerhalb der Familie älteren Menschen ein möglichst langes, gesundes und selbstbestimmtes Leben mit Teilhabe am sozialen Leben ermöglichen und somit auch bürgerschaftliches Engagement stärken.

Als förderliche Bedingungen gelten altersgerechter Wohnraum und gute Erreichbarkeit zu Einrichtungen u. a. für die infrastrukturelle Daseinsvorsorge und die Gesundheitspflege. Auch externen Diensten und Hilfen, wie ambulante Versorgung sowie familiäre und soziale Netzwerken, kommt eine zentrale Lage zugute.

Für die Absicherung der stationären Pflege bietet die vorhandene Einrichtung der Alten-

pflege durch die Lage in der Altstadt gute Bedingungen. Flächen für weitere Ergänzungen und zur Qualitätssicherung sind im städtebaulichen Umfeld der Altstadt zu finden.

In den Wohnbereichen und deren Freiräumen sowie im zentralen öffentlichen Raum sind barrierefreie und bedarfsgerechte Mobilitätslösungen verpflichtend für neue und zu modernisierende Vorhaben.

Für junge Familien bieten die vorhandenen meist kinderfreundlichen Einfamilienhausgebiete günstige Wohnbedingungen. Die Bestandsanalyse zeigt, dass ausreichend neue Wohnbauflächen in Bebauungsplänen ausgewiesen sind. Diese Baurechtsreserven können bei Bedarf mit Unterstützung der Stadt mobilisiert werden.

**Altstadtsanierung:** Im Sinne der Nachhaltigkeit, aber im Wesentlichen auch zum Stadtbild- und Funktionserhalt der Altstadt, sind qualitativ und strukturell begründete Leerstände oder untergenutzten Gebäude wieder „in Wert“ zu setzen. Die Rückführung zu zeitgemäßen Nutzungen erfordern Mängelbeseitigungen bei Gebäudesubstanz und Grundrissen, Barriere- und Schwellenfreiheit, gut begehbare Treppen u. a. m. als anzustrebenden Standard.

Bezogen auf den Städtebau sind für die Altstadt die Planungsziele dahingehend auszurichten, dass ein angenehmes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität möglichst ohne Lärmbelastung entsteht.

### 3.2 Arbeiten und Rekultivierung

Ergänzend zu den hergebrachten Strukturen, die bisher die Sanierungsaktivitäten auslösten, sollten neue Management-Formen erprobt und angewandt werden. Schon jetzt werden mit Hilfe der AOVE und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach Leerstände gezielt registriert und kartografisch visualisiert (siehe Seite 23).

Unterstützend könnte die Stadt mit gutem Beispielen vorangehen und die städtischen Häuser östlich des Rathauses mit zeitgemäßen Wohnungen für Ältere errichten und Baurecht für private Neubaumaßnahmen in Einfamilienhäusern in der Altstadt schaffen. So soll erreicht werden, die politischen Entscheidungsträger zu unterstützen und ein breit angelegtes Bewusstsein für das Revitalisieren der innerörtlichen Potenziale zu schaffen.

**Beteiligung der Bürger stärken:** Allgemein ist bei der Stadtsanierung und -entwicklung mehr Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement zu beobachten. Die begonnene bürgerliche Beteiligung am Stadtbauprozess ist zu nutzen, um die Identifikation mit und die Bindung der Bevölkerung an ihre Stadt Schnaittenbach zu erhöhen und, was leider bisher nur gering passierte, auch junge Leute zu erreichen. Daher sollte auch die Möglichkeit genutzt werden, individuelle Wohnungen und kreativwirtschaftliche Ladeneinheiten bei Modernisierungsvorhaben mit entsprechenden Grundrissen zu konzipieren.

**Arbeiten:** Wie bereits bei den herausgestellten Stärken (Seite 32) beschrieben, etabliert sich die Lage zwischen den Hochschulstädten Amberg und Weiden zum Standortvorteil. Daneben besitzt das endogene Potenzial wegen seiner zeitgemäßen Branchenorientierung gute Stabilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Diese positiven Impulse und Anknüpfungspunkte im Bereich der gewerblichen Wirtschaft unterstützt die Stadt mit geeigneten Mitteln.

Mit Bedenken behaftet ist hingegen der ausgeprägte Bestand von Arbeitsplätzen im Bereich Bergbau. Es wird den Wirtschaftsvertretern empfohlen, die Endlichkeit der Vorkommen präsent wahrzunehmen und sich damit auseinanderzusetzen, wie die Arbeitsplätze kompensiert werden können.

#### **Verhältnis: Rekultivierung - Bergbauindustrie**

Die Bergbau betreibenden Firmen sind verpflichtet, das erarbeitete Nachfolgenutzungskonzept im Turnus von ca. 5 Jahren weiterzuentwickeln und anzupassen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in den Bearbeitungsprozess eingebunden.

Die Städte Schnaittenbach und Hirschau sollten diese Plattform nutzen, um ihre Entwicklungsvorstellungen mit einzubringen. Diskutiert werden sollte nicht nur die bisher von den Bergbauunternehmen nach Stilllegung beabsichtigte Flutung, sondern es sollte auch daran gedacht werden, im Zuge von Rückbau und Rekultivierung auch Nachfolgearbeitsplätze und Tourismus gleichermaßen zu beachten. Eine von Wirtschaft und Politik getragene Förderung wäre hierzu wichtig.

## 3. Entwicklungsszenarien | Ziele und Perspektiven

### 3.3 Einzelhandel

Für den Nahversorgungsbereich des Doppelstand-orts Schnaittenbach/Hirschau liegt ein Einzelhandelskonzept in der Fassung 04.09.2013 vor. Von Bedeutung für den Handel und Tourismus der Stadt Schnaittenbach sind die hier auszugsweise wiedergegebenen Grundlagen und Empfehlungen.

**Ziele und Leitlinien:** Auf der Grundlage der beschriebenen Rahmenbedingungen aus der Bestandsanalyse „ Pkt 1.6 Einzelhandelsentwicklung“ (siehe S. 15) kann die Stadt hier nur gering steuernd eingreifen: Ziele sind

- Wohnungsnahe Grundversorgung und ausgewogene Versorgungsstrukturen sichern
- Gute Gestaltung und Sicherheit im Bereich der Hauptstraße herbeiführen
- Unterstützung bei Ansiedlungen ergänzender Handelssortimente
- Unterstützung Kooperationen Handel und Gewerbe

**Anforderungen aus der Bürgerbeteiligung:**

- Stabilisieren vorhandener Nahversorger
- Ergänzen fehlender Handelsangebote
- Beseitigen ggf. Reaktivieren von Leerständen
- Fördern des regionalen Handels und ggf. Selbsterzeuger

**Spezifische einzelhandelsnahe Verbesserungspotenziale:** Möglichkeiten nutzen, den Handel und die Gastronomie zu stabilisieren, die Besucherfrequenz zu erhöhen und den Stadtraum sichtbar zu beleben: Ansätze bieten

- Gute Mischung Handel/Gastronomie
- Ergänzungsangebote z. B. Bäckerei und Tagescafé, Metzgerei und Imbiss
- Angebote für ältere Menschen
- Behindertengerechte/ barrierefreie Ausstattungen
- Dauerparkplatz am Friedhof z. B für temporäre Ereignisse für die Gastronomie
- Bessere Verbindung Sportbereich/Bad/ Campingplatz zur Innenstadt
- Gestaltung Platz vor Rathaus für multifunktionale Nutzung (Märkte, Veranstaltungen)

**Leitlinien Einzelhandelskonzept:**

Diese Anforderungen lassen sich für Schnaittenbach zu folgenden vier Leitlinien zusammenfassen:

- Sicherung und Stabilisierung zentrale Grund- / Nahversorgung
- Reduzierung Sortimentsdefizite und Kaufkraftabflüsse
- Entwicklung Bestandsimmobilien und Standortoptimierung
- Nutzen Potenziale durch Kooperation Handel, Gastronomie, Tourismus

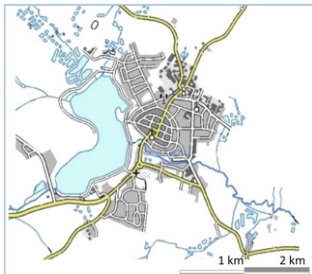
**Sicherung und Stabilisierung zentrale Grund- / Nahversorgung :**

Das für den Nahversorgungsbereich des Doppelstandorts Schnaittenbach/Hirschau arbeitete Einzelhandelskonzept hat gezeigt, dass die Grundversorgung in Schnaittenbach ausreichend vorhanden ist. Diese gilt es, besonders für die Versorgungslagen, die zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen sind, zu sichern und zu stabilisieren. Auch die qualitativ unterschiedlichen Nahversorgungsmöglichkeiten sind zu beachten, z. B. im Bereich der Kleinanbieter des Handwerkshandels kann sich erfahrungsgemäß die Angebotssituation rasch ändern.

Im zentralen innerörtlichen Bereich wäre eine Sortimentsanreicherung zwar wünschenswert, sie ist aber nur sehr bedingt möglich.

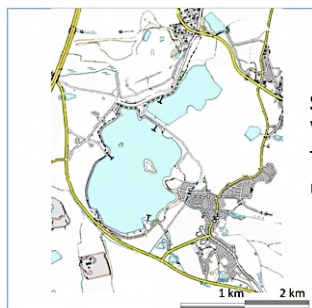
Vorrangig sollten leestehende Gebäude für weitere Ergänzungen im Dienstleistungsbereich aktiviert werden. Auch in Verbindung mit neuem Wohnungsbau in der Innenstadt wäre ein „Stadtladen“ -z.B. Bio-Fachmarkt - denkbar, der auch auf kleineren Verkaufsfläche ein qualifiziertes Sortiment des täglichen Bedarfs anbieten kann.

### 3.3 Tourismus und Rekultivierung



**Weißenstadt, Ofr. Fichtelg.**  
Entfernung 95 km

Maßnahmenbeginn See 1974  
Wintersport Langlauf - Alpin  
Wandern im Fichtelgebirge  
Kurhotel - 126 Zimmer -  
Erweiterung im Bau  
Altstadt - historisches Stadtbild



**Steinberg I Opf. Seenland**

Entf. 49 km, Beg. 80er Jahre  
Rekultivierung Braunkohleabb.

**Steinberger See:**  
Wasserskiflirt, Surfen, Segeln,  
Tauchen, Badestrände, Jugend-  
und Familienfreizeitparks

**Murner See u.a.m.** Camping-  
platz, Segeln, Badestrände,  
Amphitheater, Kartbahn,  
Golfplatz in Ödengrub,



**Kaolinrevier Hirschau - Schnaittenbach**

**Exkurs – Flutung als Nachfolgenutzung:** Seit mehreren Jahren steht die Herstellung einer Wasserfläche im Raum. Den Hintergrund dieser Überlegungen bestimmte wahrscheinlich mehr die günstige Möglichkeit zum Auffüllen der Ab-baugruben als der Gedanke eines touristischen Ausbaus durch die Bergbaubetreiber.

Das Herstellen einer Wasserfläche in Verbindung mit Freizeit- und Erholungsangeboten gilt als ernsthafte Alternative. Insoweit ist analysiert und bewertet, wie das Weiterverfolgen einer solchen neuen Funktion als touristisches Angebot im regionalen Raum zu bewerten ist. Daher sind im regionalen Bereich gelegene Referenzbeispiele anschließend verglichen.

Obenstehender Vergleich zeigt deutlich, dass in weniger oder bis zu einer Stunde Fahrzeit drei adäquate „Seenländer“ als Mitbewerber mit langem Entwicklungsvorlauf existieren.

#### **Perspektiven für die Tourismusedwicklung:**

Das im gemeinsamen Unterzentrum verfügbare Freizeit- und Erholungsgebiet um den Monte Kaolino sollte in das perspektivische Denken der Stadt Schnaittenbach in Bezug auf die Tourismusedwicklung weiter ausgeprägt werden.

Die im Stadtgebiet Schnaittenbach vorhandenen Übernachtungsangebote mit einem gut ausgebauten Hotel und attraktivem Campingplatz inmitten von Bad-, Freizeit- und Sportangeboten, bilden eine spezifische Basis.

Insoweit wäre eine zielorientierte Planung zu empfehlen, die an die vorhandenen Stärken des Freizeitangebots um den Monte Kaolino andockt. Gegebenenfalls lassen sich ergänzende Trendarten finden, die in den bizzaren Landschaften nahe der Gruben zu Abenteuern, z. B. mit Quadfahrten oder Tieren, inspirieren könnten.

Ergänzend zu diesen zentralen Thema kann eine Wasserfläche ein interessanter Baustein sein.

Ausgehend von genannten Segmenten müsste eine erweiterte Angebotsgestaltung in Schnaittenbach aufgebaut werden:

- naturgebundener Erholungsurlaub mit den Aktivitäten Radfahren, Wandern, Trendsport
- Gesundheits- und Genussurlaub mit authentischen stadt- und regionaltypischen Themen und Angeboten
- Angebotsvernetzung und akquirieren von Besucherereignissen
- weitere Positionierung der Stadt als Naherholungsziel für Tagesgäste
- Stärken des Campingtourismus
- Integration der Vereine in die Tourismusförderung
- Attraktive Angebote in der Gastronomie und Freiraumgastronomie mit dem „Ambiente Altstadtflair“
- thematische Potenziale der Stadt, wie Bergbautradition Kaolin oder Steingutherstellung besser in Wert setzen

#### **Angebot Camping Schnaittenbach**

- Ebener Rundplatz
- asphaltierte Fahrstraße
  - Platzgröße: 3 ha
  - Stellplätze: 150, davon 130 Dauercamper
  - Stellplatzgröße: 65 - 100 qm
  - Sanitärausstattung: 8 Duschen, 20 Waschbecken
  - Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülbecken
  - Kinderspielplatz
  - Naturerlebnisbad, beheiztes Kinderplanschbecken
  - Beachvolleyballfeld, Tischtennis
  - Gaststätte