

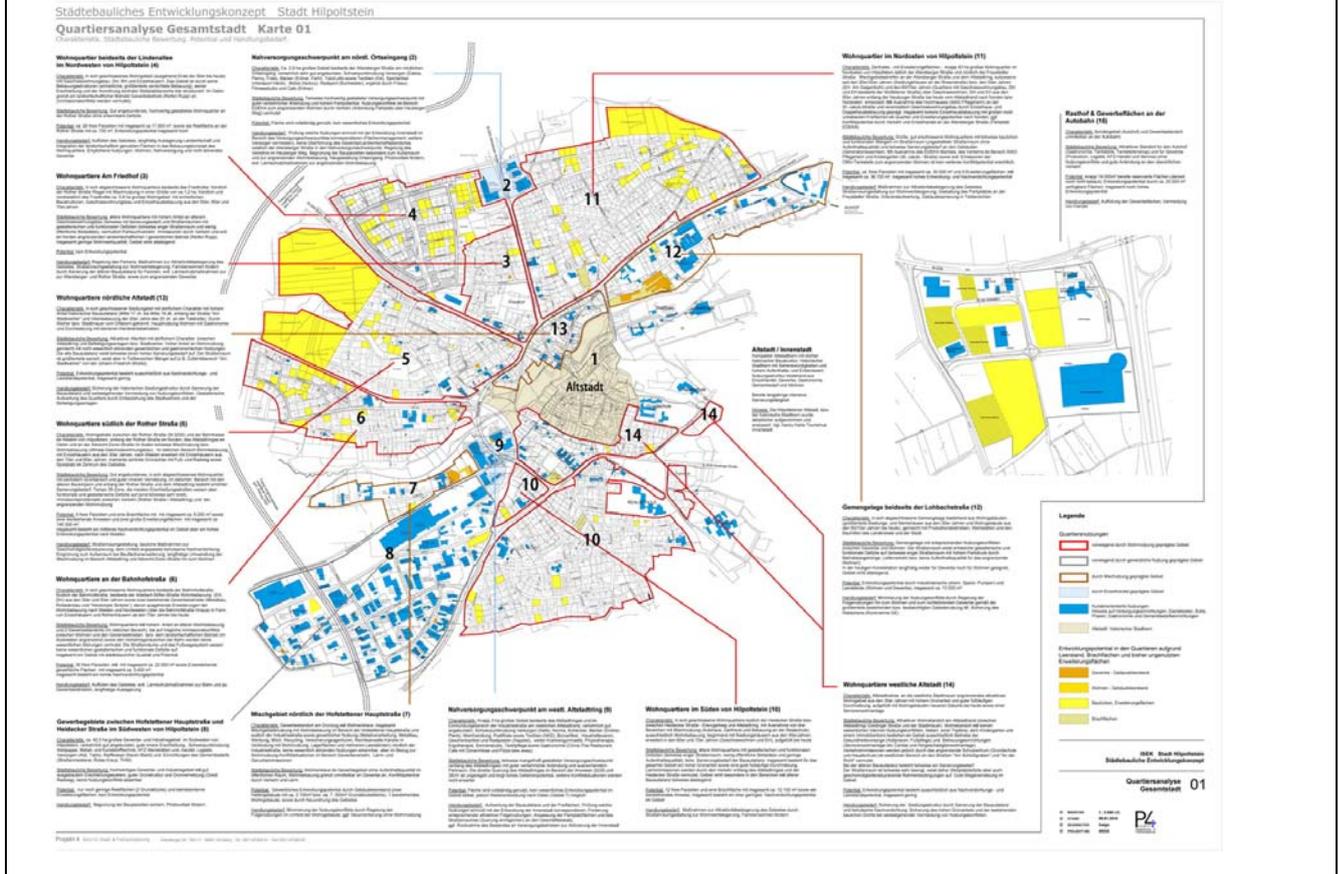
Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Hilpoltstein



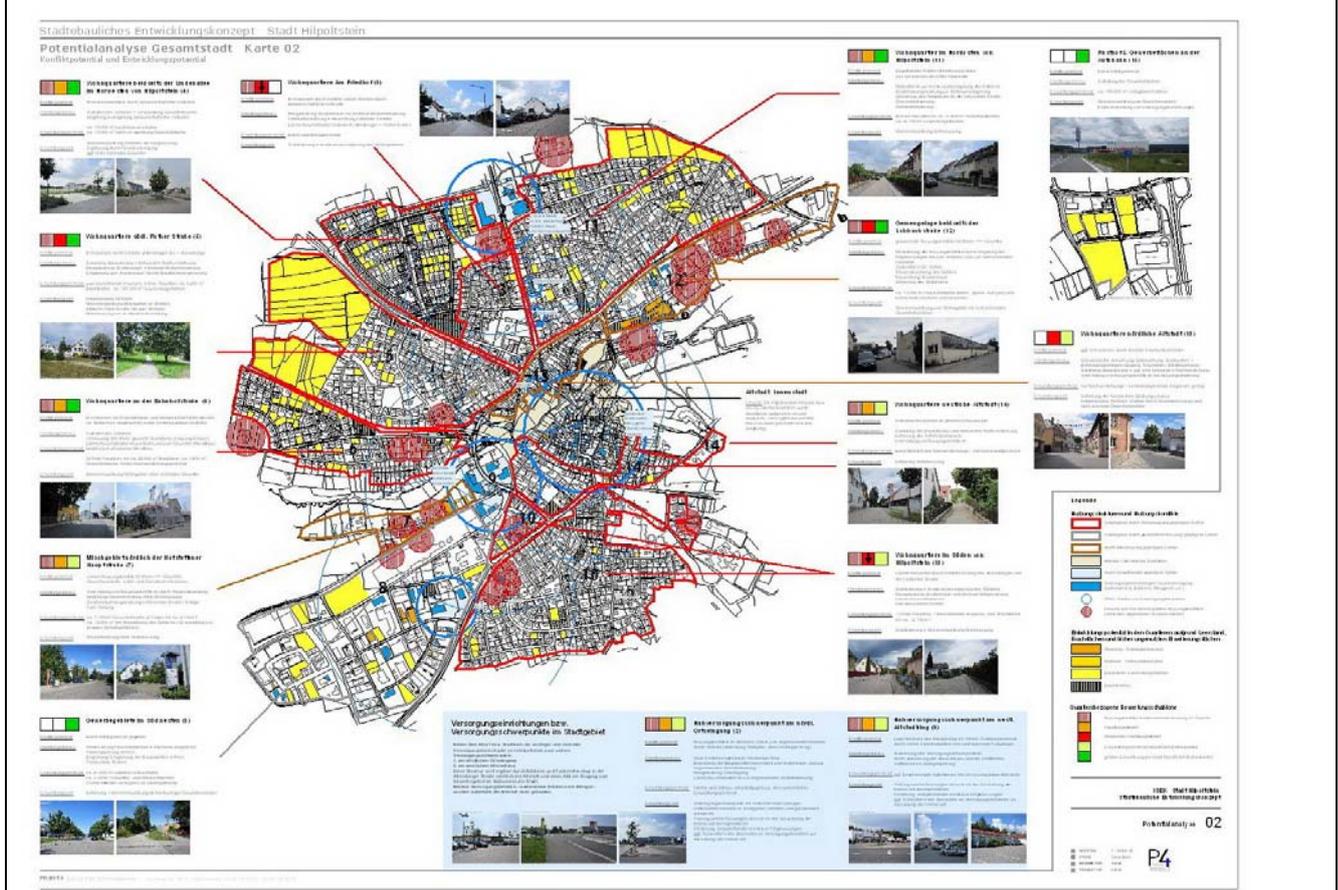
**Textliche Ausführungen zu den
Handlungsansätzen und Empfehlungen
des städtebaulichen Entwicklungskonzepts**

Stand 11.08.2010

Planblatt 01 Quartiersanalyse Gesamtstadt

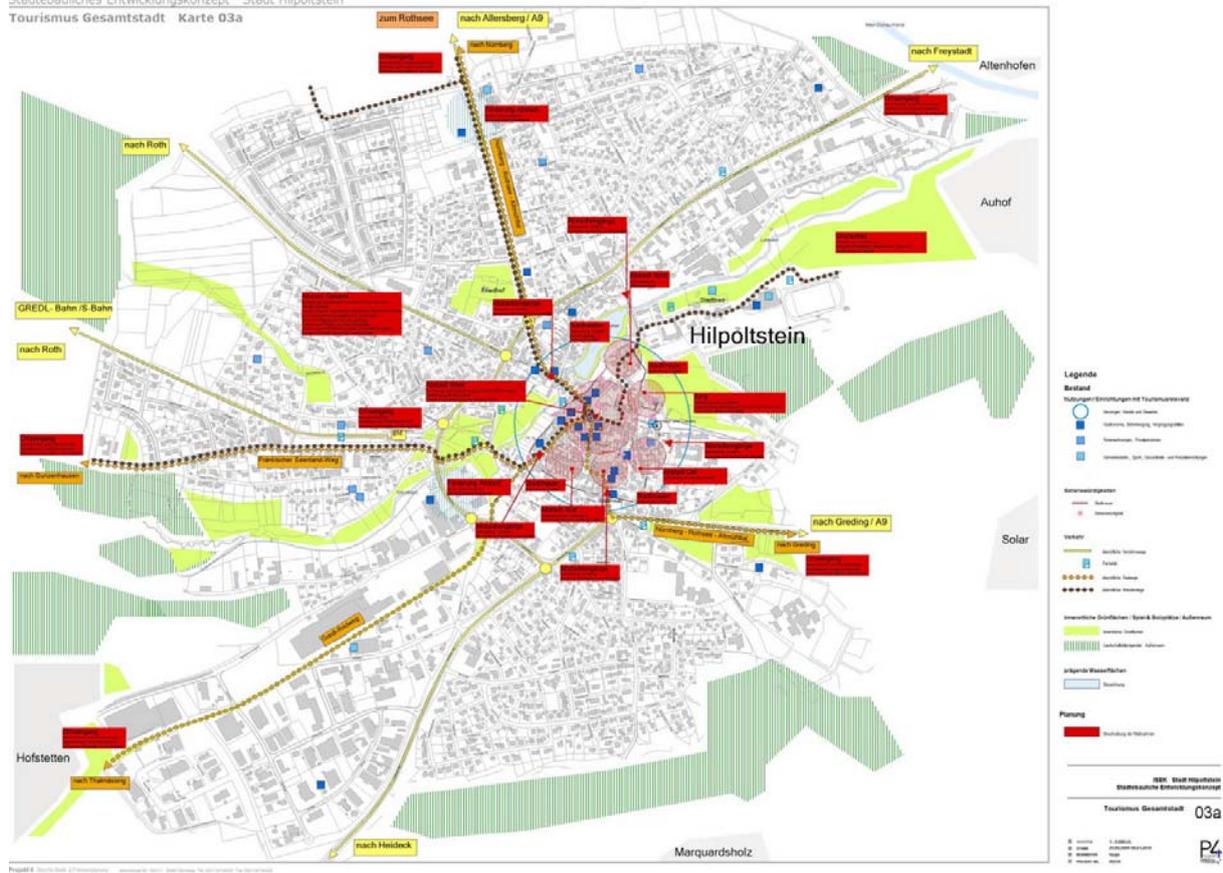


Planblatt 02 Konflikt- und Entwicklungspotential



Planblatt 03a Tourismus Gesamtstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Hilpoltstein
 Tourismus Gesamtstadt Karte 03a



Planblatt 03b Tourismus Innenstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Hilpoltstein
 Tourismus Innenstadt Karte 03b

Gastronomie



Empfehlungen Altstadt

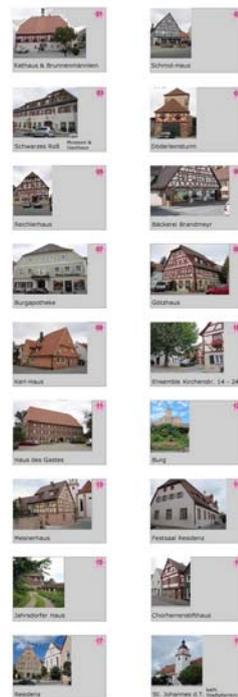
- Altstadt Nord: Aufwertung als Wohnstandort
- Stadtmauer: Aufwertung des Umfeldes
- Altstadt Ost: Aufwertung als Wohnstandort
- Berg: Aufwertung des Umfeldes, Anbindung an Altstadt und Außenraum verbessern
- Altstadtsüdliche: Aufwertung Umfeld, Hinweise auf Sehenswürdigkeiten
- Altstadt Süd: Aufwertung des Umfeldes, Sicherung des Geschäftsbereiches
- Altstadt West: Sicherung und Entwicklung des Geschäftsbereiches, Aufwertung der Residenz, Erhalt und Entwicklung der Gastronomie



Empfehlungen Gesamtstadt

- A: Ortsanläufe und Bahnhöfe: Anknüpf Rad- und Wanderwege, Hinweise auf Gastronomie und Sehenswürdigkeiten in der Altstadt
- B: Stadtwälder: Verbesserung Stadtbild zur Altstadt
- C: Förderung Altstadt: keine Gastronomie in den Versorgungskernen außerhalb der Altstadt
- D: Grünachsen: Aufwertung Grünflächen, Integration Stadtbild, Stadtwälder, Bahnhof, Hinführung zur Altstadt

Sehenswürdigkeiten



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG UND STÄDTEBAULICHE EMPFEHLUNGEN

1. Demographische Entwicklung

Geburtenrückgang, steigendes Durchschnittsalter und oftmals schrumpfende Bevölkerung¹ sind in den letzten Jahren zu Recht in das Zentrum der öffentlichen Diskussion gerückt. Neben den Folgen für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme stellen auch in Hilpoltstein die aufgrund der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels verursachten innerörtlichen Gewerbebrachen (z.B. an der Lohbachstraße) und die Leerstände im Einzelhandel in der Altstadt die Problem- Schwerpunkte dar, die im Rahmen der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption behandelt werden.

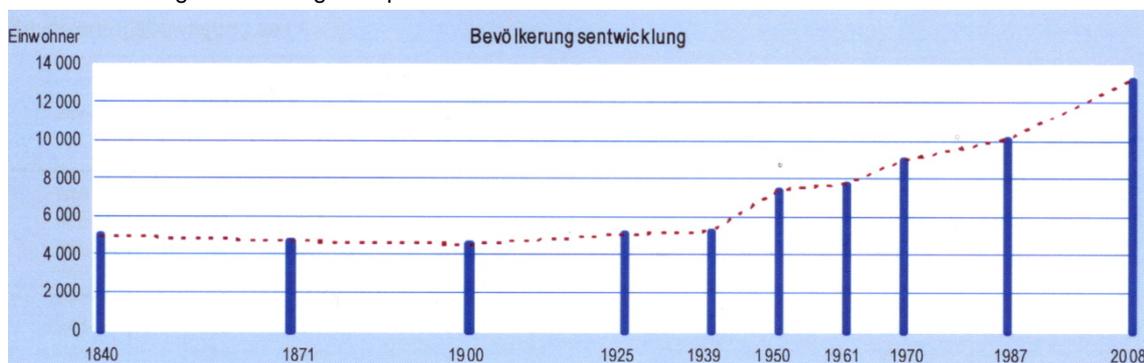
Die Untersuchung der demografischen Rahmendaten hat das Ziel nach der Analyse und Beurteilung der vorhersehbaren demografischen Entwicklung die Problembereiche aufzuzeigen, die zukunftsweisend berücksichtigt werden müssen.

(1) Bevölkerungsentwicklung²

Tabelle: Allgemeine Bevölkerungsentwicklung

| Bevölkerungsstand | Bayern | Mittelfranken | Landkreis Roth | Stadt Hilpoltstein |
|---------------------------|------------|---------------|----------------|---------------------|
| Bevölkerung am 27.05.1970 | 10.479386 | 1.486.389 | 88.650 | 9.002 |
| Bevölkerung am 25.05.1987 | 10.902.643 | 1.521.484 | 103.944 | 10.127 |
| Bevölkerung am 31.12.2000 | 12.230.255 | 1.689.066 | 124.187 | 12.571 |
| Bevölkerung am 31.12.2005 | 12.468.726 | 1.712.275 | 125.708 | 13.175 |
| Bevölkerung am 31.12.2007 | 12.520.332 | 1.714.127 | 125.240 | 13.217 |
| Bevölkerung am 31.12.2009 | 12.510.331 | 1.710.145 | 124.329 | 13.206 ³ |

Bild: :Bevölkerungsentwicklung in Hilpoltstein⁴



¹ einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen

Die Stadt Hilpoltstein (inkl. Ortsteile) hatte zum 31. Dezember 2009 13.206 Einwohner.

Einen Zeitraum von 39 Jahren (1970-2009) betrachtet, hat Hilpoltstein einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs von 46,7% (4.204 Einwohner) zu verzeichnen, wobei 2009 das bisherige Maximum erreicht wurde. Ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren weniger die natürliche Bevölkerungsbewegung, die ab 2005 eine schwach negative Bilanz aufweist, als vielmehr die positive Wanderungsbilanz. Diese zeigt

¹ In Hilpoltstein wird ein Bevölkerungswachstum prognostiziert.

² Statistik kommunal 2009, Mittelfranken in Zahlen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

³ Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Quartale (hier viertes Quartal, Stichtag zum Quartalsende)

⁴ Statistik kommunal 2009, Mittelfranken in Zahlen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

kontinuierlich Wanderungsgewinne, wobei die Zunahme in den letzten Jahren mit 2007 von 11 Einwohnern und 2008 von 12 Einwohnern deutlich geringer ausgefallen ist als in den Vorjahren.

Die Bevölkerung in Hilpoltstein hat sich auch im letzten Jahrzehnt (von 2000 mit einem Bestand von 12.571 Einwohnern auf 13.206 Einwohner im Jahr 2009) im Gegensatz zum Landkreis und zum Bezirk deutlich positiv entwickelt. Gemäß den Gemeindedaten zeigen die Veränderungen seit 2005 im Landkreis Roth wie auch im Bezirk Mittelfranken eine tendenziell fallende Entwicklung auf. Die Stadt Hilpoltstein zeichnet sich somit entgegen dem Trend der nächst größeren Raumeinheiten nach wie vor durch eine durchweg positive Bevölkerungsentwicklung aus.

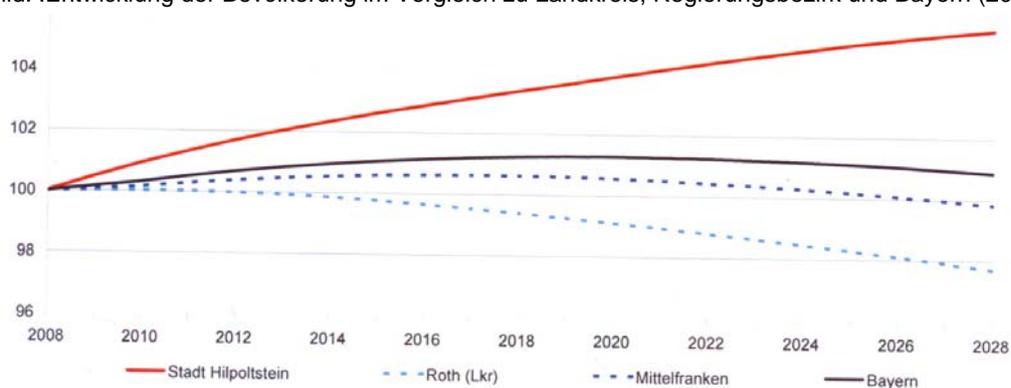
(2) Bevölkerungsprognose

Tabelle : Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung bis 2028

| Gebiet | Bevölkerungsstand | | |
|---------------------------------|-------------------|------------|------------------------------|
| | 2008 | 2028 | Veränderung 2008 – 2028 in % |
| Stadt Hilpoltstein ⁵ | 13.226 | 13.960 | 5,55 |
| Landkreis Roth | 124.811 | 122.000 | -2,3 |
| Industrieregion Mittelfranken | 1.299.016 | 1.315.300 | 1,3 |
| Reg.-Bez. Mittelfranken | 1.712.405 | 1.709.400 | -0,2 |
| Bayern | 12.519.728 | 12.628.500 | 0,9 |

Im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung von 2008 bis 2028 wird diese positive Tendenz für die Stadt Hilpoltstein fortgezeichnet. Es wird zwischen 2008 und 2028 eine Bevölkerungszunahme von 5,55 % von 13.226 auf 13.960 Einwohnern erwartet⁶. Hiermit trägt die Stadt Hilpoltstein wesentlich zu einer angenommenen stabilen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis bei.

Bild: :Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (2008 = 100%)⁷

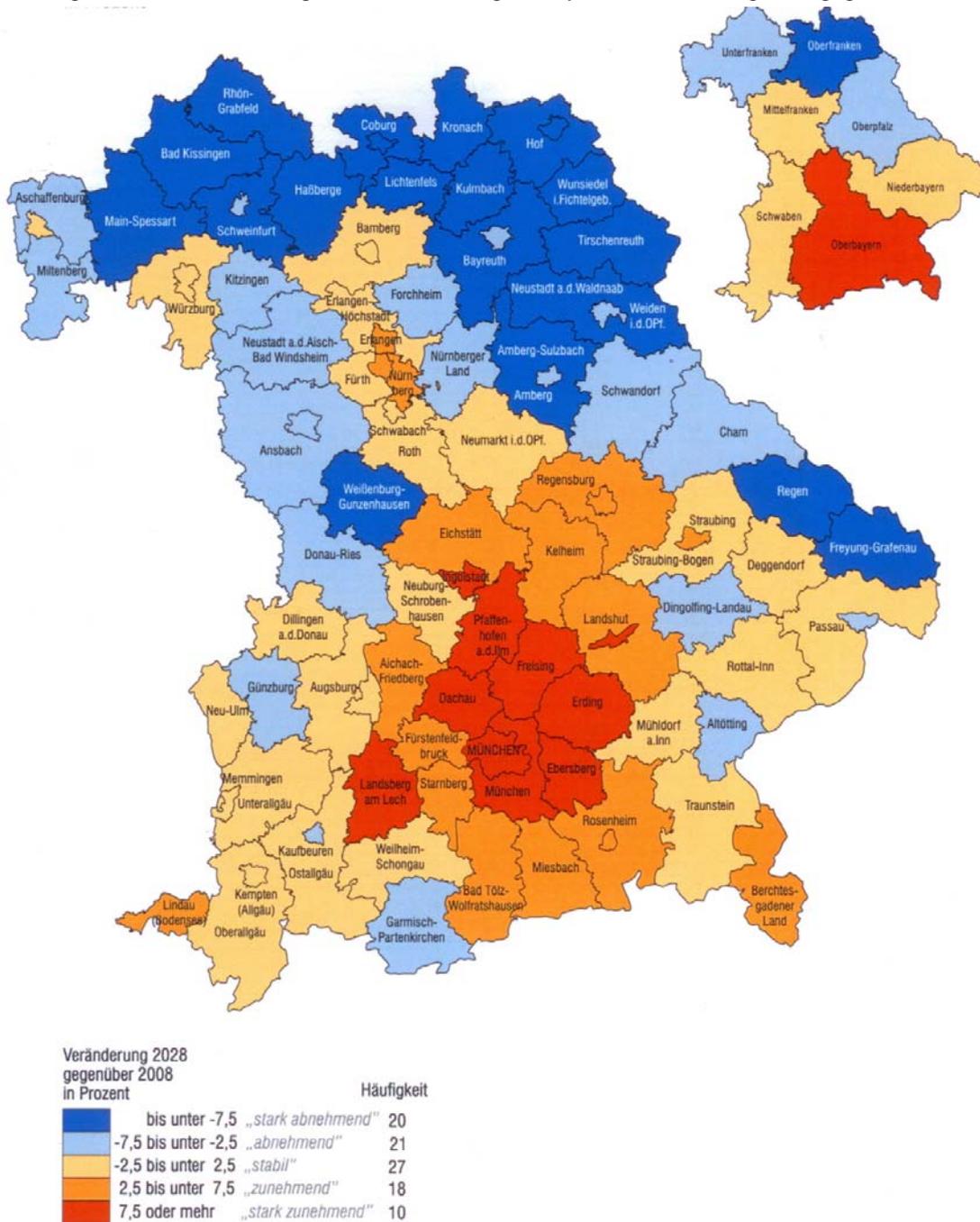


⁵ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

⁶ Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden - sie zeigen "nur", wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen, Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9 dieses Profils hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die gemeindespezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde haben können, besser bekannt.

⁷ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

Bild: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern – Veränderung 2028 gegenüber 2008⁸



Für die Stadt Hilpoltstein ist eine Bevölkerungszunahme im Gegensatz zu den negativen Entwicklungstendenzen größerer Raumeinheiten für die Prognosen und Handlungsempfehlungen einzustellen.

⁸ Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

(3) Altersstruktur, Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen

Durch Analyse der Altersgruppen werden Inhalte aufgezeigt, die für zukünftige Veränderungen der Altersstruktur und den daraus resultierenden Entwicklungen des sozialen Gefüges relevant sein könnten. Aus dem Vergleich dieser Ergebnisse, der weiteren Strukturdaten und den Erkenntnissen aus den Bestandserhebungen und bestehender Planungen ergeben sich möglicherweise im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Konsequenzen für die einzelnen Handlungsfelder bzw. weitere Ansätze für Handlungsempfehlungen.

Tabelle: Altersstruktur in Hilpoltstein am 31.12.2008⁹

| | Stadt Hilpoltstein | | | Lkr. Roth | Mittelfranken | Land Bayern |
|-----------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| | absolut | <i>in %</i> | <i>in %</i> | <i>in %</i> | <i>in %</i> | <i>in %</i> |
| unter 6 | 702 | 5,3 | 5,3 | 5,0 | 5,1 | 5,2 |
| 6 bis unter 15 | 1.440 | 10,9 | | | | |
| 15 bis unter 18 | 571 | 2,3 | 13,2 | 13,8 | 12,0 | 12,4 |
| 18 bis unter 25 | 1.115 | 8,4 | | | | |
| 25 bis unter 30 | 750 | 5,7 | 14,1 | 13,2 | 14,5 | 14,5 |
| 30 bis unter 40 | 1.798 | 13,6 | | | | |
| 40 bis unter 50 | 2.544 | 19,2 | | | | |
| 50 bis unter 65 | 2.200 | 16,6 | 49,4 | 49,0 | 48,5 | 48,5 |
| über 65 | 2.106 | 15,0 | 15,0 | 19,0 | 19,9 | 19,1 |
| | 23.266 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Eine Auswertung hinsichtlich der Verteilung der verschiedenen Altersgruppen in Hilpoltstein im Vergleich mit größeren Raumeinheiten (Landkreis, Regierungsbezirk und Land Bayern) zeigt folgende Merkmale:

- Die Gruppe der unter 6 Jährigen ist in Hilpoltstein leicht überrepräsentiert.
- Die Gruppe der 6 bis unter 18 Jährigen ist in Hilpoltstein wie auch im Landkreis gegenüber den größeren Raumeinheiten Bezirk Mittelfranken und Bayern überrepräsentiert.
- Die Gruppe der 18 bis unter 30 Jährigen liegt in Hilpoltstein leicht unter dem Durchschnitt der größeren Raumeinheiten Bezirk Mittelfranken und Bayern
- Die Gruppe der 30 bis unter 65 Jährigen ist in Hilpoltstein leicht überrepräsentiert
- Die Gruppe der über 65 Jährigen ist in Hilpoltstein deutlich unterrepräsentiert.

Besonders signifikant sind die etwas stärker vertretene Gruppen der 6 bis unter 18 Jährigen und die deutlich niedriger vertretene Gruppe der Personen über 65 Jahren. Gegenüber den größeren Raumeinheiten können diese Gruppen als Indikator für eine mittel- und langfristig anstehende geringere Alterungstendenz herangezogen werden¹⁰.

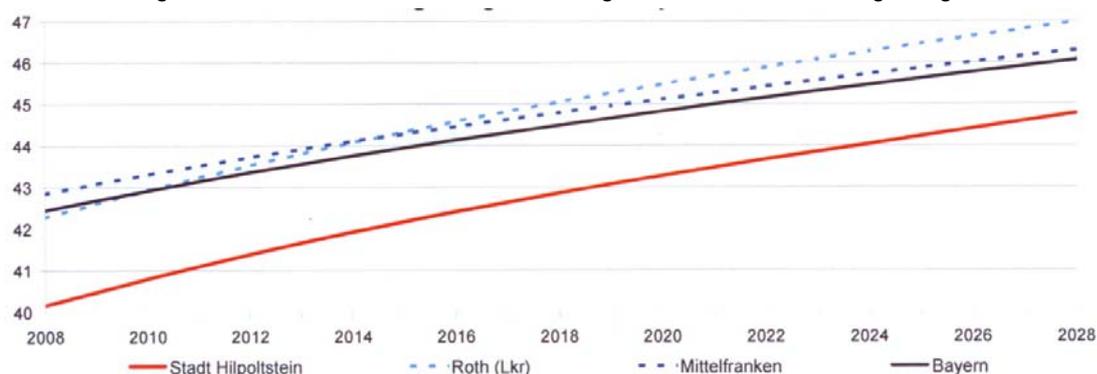
⁹ Statistik kommunal 2009, Mittelfranken in Zahlen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für die Stadt Hilpoltstein und Statistische Berichte A I 3-1 j 2008; eigene Berechnungen aus Mittelfranken in Zahlen

¹⁰ Durch die etwas geringer vertretene Gruppe der 18 bis unter 30 Jährigen werden die geringer ausgeprägten Überalterungstendenzen jedoch abgeschwächt.

Tabelle: Demografische Indikatoren Stadt Hilpoltstein¹¹

| Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2008 in Prozent | | |
|---|-------|------|
| Insgesamt | 5,5 | |
| unter 18-Jährige | -13,0 | |
| 18- unter 40-Jährige | -4,9 | |
| 40- unter 65-Jährige | -5,1 | |
| 65-Jährige oder Ältere | 48,5 | |
| Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2008 für Kinder und Jugendliche in Prozent | | |
| unter 3-Jährige | -4,4 | |
| 3- unter 6-Jährige | 9,8 | |
| 6- unter 10-Jährige | -5,8 | |
| 10- unter 16-Jährige | -22,9 | |
| 16- unter 19-Jährige | -24,8 | |
| Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2008 für Ältere in Prozent | | |
| 60- unter 75-Jährige | 64,2 | |
| 75-Jährige oder Ältere | 53,3 | |
| Weitere Indikatoren | | |
| Durchschnittsalter in Jahren | 2008 | 40,2 |
| | 2028 | 44,8 |
| Jugendquotient:: Anzahl 0 bis 19-Jähriger je 100 Personen im Alter 20 bis 64 Jahre | 2008 | 38,3 |
| | 2028 | 32,1 |
| Altenquotient: Anzahl 65-Jähriger oder Älterer je 100 Personen im Alter 20 bis 64 Jahre | 2008 | 26,2 |
| | 2028 | 38,1 |
| Gesamtquotient:: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter | 2008 | 64,5 |
| | 2028 | 70,2 |
| Billetter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung | 2008 | -0,3 |
| | 2028 | -0,7 |

Bild: :Entwicklung des Durchschnittsalters bis 2028 im Vergleich zum Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern¹²



¹¹ Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

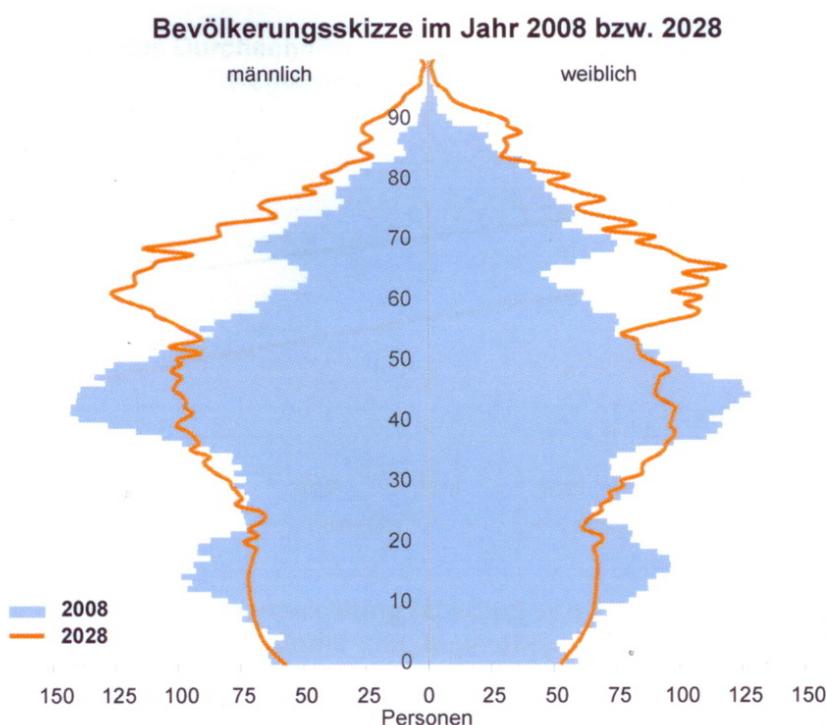
¹² Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

Tabelle: Vorausberechnung Durchschnittsalter 2008 bis 2028¹³

| Gebiet | Durchschnittsalter in Jahren | |
|---------------------------|------------------------------|------|
| | 2008 | 2028 |
| Stadt Hilpoltstein | 40,2 | 44,8 |
| Landkreis Roth | 42,3 | 47,0 |
| Industrieregion Mfr. (R7) | 43,0 | 46,1 |
| Reg.-Bez. Mittelfranken | 42,8 | 46,3 |
| Bayern | 42,4 | 46,1 |

Die Vorausberechnungen des Durchschnittsalters für 2028 prognostizieren für die Stadt Hilpoltstein mit 44,8 Jahren ein um 1,3 bis 2,2 Jahren geringeres Durchschnittsalter als in den größeren Raumeinheiten. Bezogen auf die allgemeine Entwicklung des Durchschnittsalter bestehen in Hilpoltstein keine wesentlichen Überalterungstendenzen, jedoch ist der deutlichere Anstieg des Durchschnittsalters in Hilpoltstein wie im Landkreis (von 2008 bis 2028 um 4,6 bzw. 4,7 Jahren) im Vergleich zu den größeren Raumeinheiten (Differenz zwischen 3,1 und 3,7 Jahren) zu berücksichtigen.

Bild: :Bevölkerungsskizze im Jahr 2008 bzw. 2028¹⁴



So wird für 2028 in Bezug zu 2008 ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen um knapp 50% (1.024 EW) von 2.106 auf 3.130 Einwohner und eine Abnahme der Gruppe der unter 18-Jährigen um ca. 13,0% (353 EW) von 2.713 auf 2.360 Einwohner prognostiziert.

Diese Entwicklungen sind bei der zukünftigen Stadtentwicklung in Hilpoltstein zu berücksichtigen.

¹³ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über <http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de> (Mittelfranken in Zahlen), Stand September 2009

¹⁴ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

Bild: Veränderung der Bevölkerung 2028 gegenüber 2008 nach Altersgruppen in %¹⁵

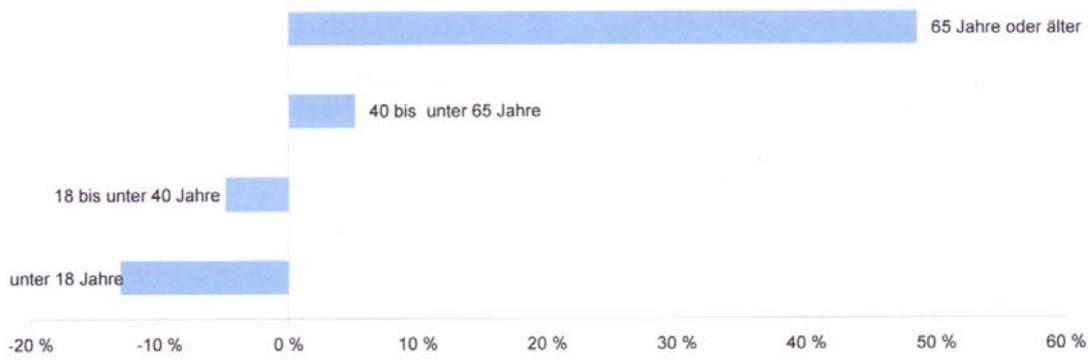


Bild: Bevölkerungsentwicklung (absolut) von 2008 bis 2028: Kinder und Jugendliche¹⁶

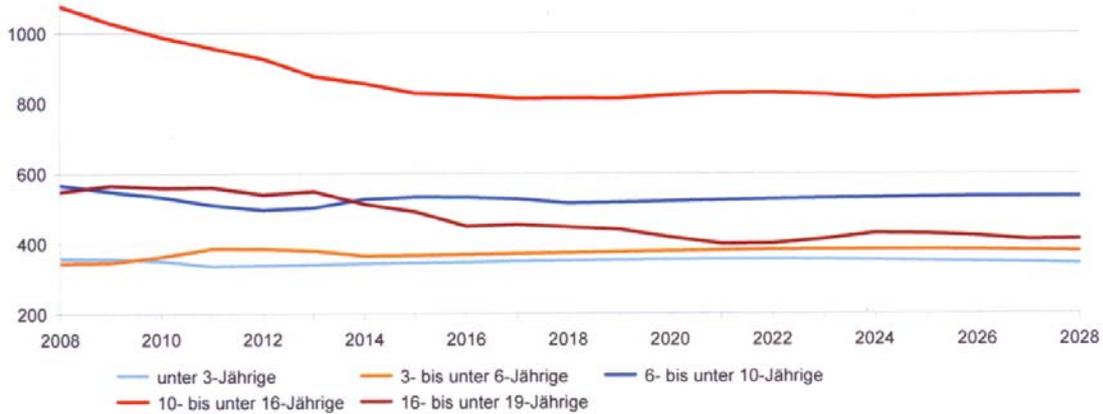
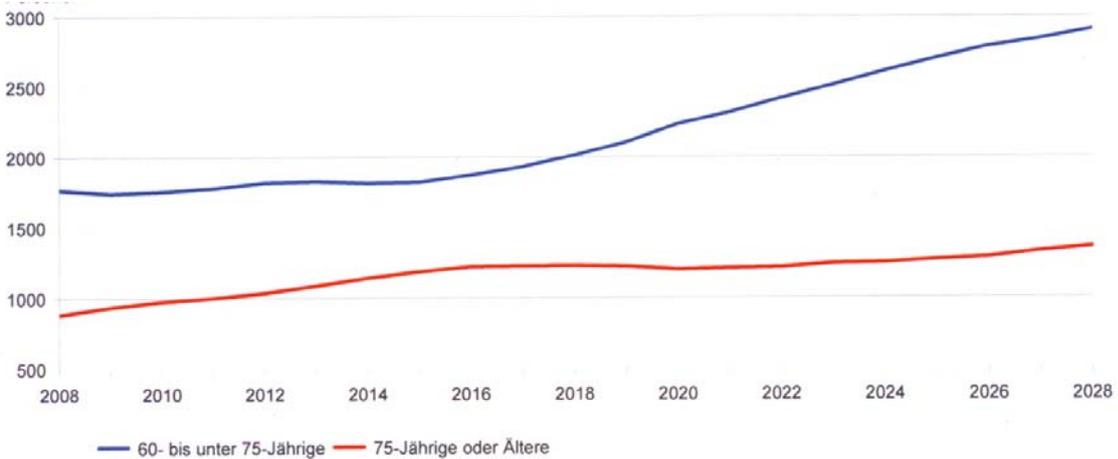


Bild: Bevölkerungsentwicklung (absolut) von 2008 bis 2028: Ältere¹⁷



¹⁵ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Stadt Hilpoltstein, Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2010

¹⁶ Ebd.

¹⁷ Ebd.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Seiten des Seniorenbeirates folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Berücksichtigung von altersgerechten Wohnformen und der Tagespflege in der Stadtentwicklung, besonders unter dem Aspekt einer Zunahme der Demenzerkrankungen.
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen in der Umgebung von Pflegeheimen, bevorzugt in der Kernstadt.
- Optimierung der Fußwege auf Barrierefreiheit (besonders bei Fußgängerübergängen an den Hauptausfallstraßen).
- Sicherung und Verbesserung der ärztlichen (besonders der fachärztlichen) Versorgung durch Verbesserung des Angebotes und verbesserte Erreichbarkeit – siehe Problemzonenkatalog vom 24.03.2009).
- Seniorengerechte (barrierefreie, Rollator gerechte, mit Ruhebänken bestandene) Gestaltung des Fußwegesystems.
- Verbesserung der Nahversorgung im Bereich Freystädter Straße / Lohbachstraße.
- Berücksichtigung des ÖPNV bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. bei der Standortfrage öffentlicher Einrichtungen.

Für die zukünftige Jugendarbeit wurden folgende Schwerpunkte formuliert:

Kurzfristig:

- Schaffung von geeigneten Büros für die Jugendreferenten mit entsprechender Infrastruktur.

Mittelfristig:

- Schaffung von zusätzlichen Räumlichkeiten in der ehem. Mädchenschule in der Kirchenstraße für kreative Beschäftigungen.
- Umgestaltung des Vorbereiches (Parkplatz) des Jugendtreffs (z.B. mit Tischtennisplatte, Basketballkorb, Grillecke, Ruhebereich).
- Verbesserung der personellen Ausstattung (Schaffung einer Stelle für einen Schulsozialarbeiter für die zukünftige Mittelschule).
- Bereitstellung von Übungsräumen für Jugendbands.

Langfristig:

- Aufwertung des Freibades durch den Bau eines Sprungturmes und Sprungbeckens.
- Bereitstellung von jugendgerechten Freizeitmöglichkeiten (Basketballplätze, Treffpunkte) auch in den großen Ortsteilen (Meckenhausen und Hofstetten).
- Vernetzung aller Einrichtungen durch ein verbessertes Radwegenetz.
- Verbesserung der Nachtanbindung des ÖPNV-Anschlusses nach Roth (S-Bahn nach Nürnberg).
- Verbesserung der gastronomischen Infrastruktur z.B. durch die Bereitstellung von Bowlingbahnen.
- Ansiedlung eines Klettergartens/Hochseilgartens im Gebiet von Hilpoltstein bzw. am Rothsee.

2. Demographischer Wandel und energetischer Erneuerungsbedarf

Die Auswirkungen des demographischen Wandels, hohe Energiekosten und die aus dem Klimawandel resultierenden Probleme erfordern ein zielgerichtetes Handeln in den bestehenden Siedlungsgebieten. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie die vorhandenen Baulücken und Brachen bieten gute Ansatzpunkte für eine nachhaltige Innenentwicklung. Es gilt die Bestandsgebiete als attraktive Wohnstandorte zu stabilisieren oder zurück zu gewinnen.

Die Siedlungsgebiete der 20er/30er Jahre befinden sich bereits im Umbruch. Ein höherer Sanierungsbedarf an den Wohngebäuden, meist verbunden mit attraktiven Freiflächen, schafft bereits seit Jahren einen positiven Ausgangspunkt – kleine Wohngebäude auf größeren Gartengrundstücken, relativ günstige Grundstückspreise -, der von jungen Familien wahrgenommen wird. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen, Anbauten oder Neubauten auf diesen städtebaulich integrierten Standorten finden sich vermehrt. Durch die vielen bereits sanierten Anwesen sind in diesen Quartieren die flächenhaft auftretenden Sanierungstatbestände trotz des hohen Baualters der Gebäudesubstanz oftmals wesentlich geringer als vermutet.

Problematischer sind die Gebäudebestände in den Wohnquartieren der 60er/70er und der 80er Jahre. Hier findet verstärkt der Generationenwechsel derzeit bzw. erst in den nächsten Jahren statt. Die Eigentümer stufen den Wert ihrer Gebäude oft unrealistisch hoch ein. Es handelt sich meist um relativ große Gebäude, die aber heutigen Wohnstandards hinsichtlich Grundriss und Sanitärausstattungen nicht mehr entsprechen und zudem häufig hinsichtlich dem energetischem Verbrauch nicht mehr akzeptabel sind.

Beratungen und Förderprogramme zur energetischen Erneuerung sind wichtige Instrumente, um diese Bestandsgebäude langfristig zu sanieren und diese Wohngebiete zu reaktivieren. Daneben stellen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung – z.B. attraktive öffentliche Freiflächen, Straßenräume mit Aufenthaltsqualität, ein öffentliches Stellplatzangebot, Spielplätze und soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet – das Handlungsfeld dar, wo die Kommune für die Bestandssicherung der Gebiete ansetzen kann.

Der demographische Wandel und die hohen Energiekosten führen dazu, dass gerade die wohnortnahe Versorgung ein immer wichtigeres Thema wird. So gilt es einerseits die Ortszentren zu stabilisieren und als attraktiven Versorgungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität auszubauen und andererseits Versorgungsbetriebe in den Wohngebieten anzusiedeln oder zu erhalten, damit kurze Wege und damit auch eine möglichst lange Selbstversorgung bis ins hohe Alter gewährleistet wird.

So liegt es in der Verantwortung der Gemeinden kommunale Strategien zur nachhaltigen Erneuerung des Bestands zu entwickeln. **Mögliche Ansatzpunkte** bzw. Potentiale hierfür sind:

(1) Städtebauliche Entwicklung von Bestandsgebieten

Neuordnung, Stabilisierung und Qualifizierung von gewachsenen Quartieren, Maßnahmen im Wohnumfeld zur Verbesserung von Lagequalität und Wohnatmosphäre, Sicherung und Anpassung der Grundversorgung in den Quartieren

(2) Aufwertung des Wohnungsbestands

Aufwertung des Wohnungsbestands durch bauliche Anpassungen und energetische Sanierung der Gebäude, nachhaltige energetische Erneuerung von bestimmten Quartieren durch Errichtung von Blockheizkraftwerken

(3) Umnutzung und Aktivierung von Bestandsgebäuden

Umnutzung und Revitalisierung von Büro- und Gewerbebauten sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstellen, Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude zur Sicherung bestehender Wohnquartiere

(4) Flächenrecycling in integrierten Lagen

Aufwertung und Stabilisierung von Bestandsgebieten durch bauliche Ergänzung und Baulückenschließungen, Umstrukturierung von Gewerbebrachen und Infrastrukturflächen, Konzepte für Nachverdichtungsmöglichkeiten um die Ausweisung von neuen Baugebieten zu vermeiden. Hierzu gibt die BayBo in der neuen Fassung vom August 2007 im § 6 Abs. 7 den Gemeinden die Möglichkeit Abstandsflächen per Satzung zu minimieren.

(5) Sanierung und Reaktivierung ortsbildprägender Gebäude

Stärkung der lokalen Identität durch Aufwertung der historischen Gebäudesubstanz, Neues Bauen in historischer Umgebung

(6) Beratung und Förderung

Beratungsangebote zur energetischen Erneuerung, kommunale Förderung innovativer Wohnprojekte und Bauvorhaben, Förderung von energetischen Erneuerungsmaßnahmen

Wichtig, im Verbindung mit sinnvollen energiesparenden Maßnahmen und Erneuerungen, ist die sinnvolle Kombination von den unterschiedlichen Ansatzpunkten. Es ist darauf zu achten, dass in den bezeichneten Quartieren geprüft wird, ob z. B. im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung (Erneuerung des Straßenraumes) auch gleichzeitig eine energetische Aufwertung (Bau eines Blockheizkraftwerkes) umgesetzt werden kann.

Zusätzlich zu den Ansatzpunkten in den Bestandsgebieten sollten für die Ausweisung von neuen Wohnbau- oder Gewerbegebieten spezielle energetische Anforderungen gestellt werden. Dazu gehören für die Bauweise z. B. Standards wie Niedrigenergie - oder Passivhäuser. Im Bereich der Energieversorgung können in solchen Gebieten Ressourcen - und umweltschonende Heiz- und Elektroanlagen umgesetzt werden. Durch die Einrichtung eines mit Pellet betriebenen Blockheizkraftwerkes kann z. B. sowohl Heizenergie als auch Strom gewonnen werden. Bei größeren Dachflächen kann auch der Bau von Photovoltaik - und Solaranlagen festgesetzt werden.

3. Wohnbauentwicklung

Grundsätzlich sollen neben der Altstadt alle Wohnquartiere in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Neben der Aufwertung öffentlicher Freiräume und Ortsränder sollen besonders durch eine Verbesserung der Vernetzung mit Fuß- und Radwegen die Wohnquartiere und Ortsteile attraktiv an die Kernstadt angebunden werden.

Kurzfristig:

- Auffüllung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbauflächen in Hilpoltstein, insbesondere im Nordosten (nördlich der Freystädter Straße), im Nordwesten (beidseits der Lindenallee) und im Westen (an der Bahnhofstraße und südlich der Rother Straße).
- Nach Möglichkeit Brachflächen zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität zwischennutzen.

Mittel- bis langfristig:

- Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden und Westen.
- Neustrukturierung des Gebietes beidseits der Lohbachstraße zum Wohnen in Verbindung mit nichtstörendem Gewerbe.
- Neustrukturierung des Gebietes nördlich der Hofstettener Hauptstraße ohne Wohnnutzung.
- Verbesserung der Nahversorgung in den Wohngebieten.
- Verbesserung der Anbindung des Wohnquartiers Lohbachstraße - Freystädter Straße durch eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke an das Freibad/Stadthalle.
- Flächenerwerb und Anlage eines Grünzuges mit einem attraktiven Fußweg entlang des Lohbaches zwischen Stadtweiher und Auhof (Weiterführung des Grünzuges Lohbach - Gänsbach) zur Verbesserung der Wohnqualität und Vernetzung der Wohnquartiere.

4. Gewerbliche Entwicklung

Die gewerbliche Entwicklung von Hilpoltstein findet neben den Gewerbeflächen an der Autobahn größtenteils im Südwesten von Hilpoltstein statt. Hier befindet sich südlich der Hofstettener Hauptstraße das zentrale, hochwertig gestaltete und gut durchgrünte Gewerbegebiet der Stadt Hilpoltstein. Die Gewerbeflächen sind fast vollständig belegt. Kapazitäten bestehen kaum.

Neben der Sicherung und Entwicklung der Gewerbegebiete sollten in den festgesetzten Gewerbeflächen keine weiteren Versorgungsbetriebe angesiedelt werden.

Kurzfristig:

- Auffüllung/Erweiterung des Gewerbegebietes an der Autobahn.
- Erweiterung des Gewerbegebietes am Kränzleinsberg.

Kurz-, mittel- und langfristig:

- Sicherung der hohen funktionalen und gestalterischen Qualität des Gewerbegebietes südlich der Hofstettener Hauptstraße.
- Neuorientierung des Mischgebietes nördlich der Hofstettener Hauptstraße ohne Wohnnutzung, Neugestaltung des Verkehrsraums (Radweg nach Hofstetten).
- Neustrukturierung des Mischgebietes entlang der Lohbachstraße zum Wohngebiet mit nichtstörenden Gewerbebetrieben (Minimierung der Nutzungskonflikte durch Regelung der Folgenutzungen bzw. Rücknahme von Gewerbeflächen).

5. Versorgungsbereiche

Neben der Altstadt als zentraler Versorgungskern in Hilpoltstein bestehen am nördlichen Ortseingang (Allersberger Straße) und am westlichen Altstadttring zwei Nahversorgungsschwerpunkte, die es zu sichern gilt. Die entlang der Heidecker Straße befindlichen Versorgungseinrichtungen sollten nicht weiter ergänzt werden.

Zur Deckung der täglichen Grundversorgung in den nordöstlichen Wohngebieten wäre ein Versorger an der Freystädter Straße oder der Lohbachstraße sowie Nahversorgungseinrichtungen (Backwaren, Zeitungen, Metzger oder Imbisse) in den Wohngebieten oder den Randbereichen wünschenswert.

Altstadt: Sicherung und Weiterentwicklung als zentraler Versorgungsbereich von Hilpoltstein

- Erhalt der Einrichtungen zur Grundversorgung (Versorgungsschwerpunkt zur Deckung des täglichen Bedarfs mit Bäckereien, Metzger, Obst- und Gemüse).
- Erhalt von Versorgungseinrichtungen mit Magnetfunktion wie z.B. Drogeriemarkt.
- Erhalt von Einrichtungen mit Magnetwirkung aufgrund einer gewissen Kundenfrequenz (z.B. öffentliche/kommunale Einrichtungen, Banken, Museen und weiter touristische Sehenswürdigkeiten).
- Erhalt und Entwicklung der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Neuansiedlungen außerhalb des Ortszentrums sind dringend zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch für die Ansiedlung von Cafés und sonstigen Gastronomiebetrieben.
- Erhalt und Entwicklung von Fachgeschäften: Insbesondere Ladengeschäfte mit Textilien, Schuhe und Lederwaren, Spiel- und Schreibwaren, Uhren und Schmuck, Sanitätsartikel sowie Optiker sind außerhalb des Ortszentrums zu vermeiden.
- Erhalt und Entwicklung von Veranstaltungs- und Seminarräumen: Neben den Räumlichkeiten im Haus des Gastes und der Residenz stellen die Veranstaltungsräume der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe einen wichtigen Magneten zur Belebung der Altstadt dar.
- Weitere Verbesserung der Barrierefreiheit in der Altstadt.
- Bei Sanierungsmaßnahmen die Option der Zusammenlegung von kleineren Geschäftsflächen zu größeren Verkaufsflächen berücksichtigen.

Nahversorgungsschwerpunkt am nördlichen Ortseingang (Allersberger Straße): Sicherung als Versorgungsschwerpunkt unter besonderer Berücksichtigung der Altstadt

- Erhalt des Vollsortimenters.
- Gestalterische Aufwertung des Versorgungsknotens auch unter dem Aspekt der Ortseingangssituation.
- Förderung von Nutzungen, die mit der Innenstadt korrespondieren (aber auch evtl. Rücknahme von Einrichtungen).
- Konfliktminimierung zur angrenzenden Wohnnutzung.
- Weitere Verbesserung der Barrierefreiheit und der Querungsmöglichkeiten.

Nahversorgungsschwerpunkt am westlichen Altstadttring: Sicherung als Versorgungsschwerpunkt unter besonderer Berücksichtigung der Altstadt

- Aufwertung der Bausubstanz und der Freiflächen (Umnutzung der Industriebrache).
- Verbesserung der gesamten Verkehrssituation, der Fußgängerquerung und der Barrierefreiheit.
- Verbesserung der Anbindung an die Altstadt für Fußgänger- und Radfahrer.
- Förderung von Nutzungen, die mit der Innenstadt korrespondieren bzw. aufgrund der Verkaufsfläche in der Innenstadt nicht realisierbar sind (z.B. Schuhdiscounter, großes Bekleidungsgeschäft, evtl. aber auch Rücknahme von Versorgungsbetrieben).

6. Stadtbild und Denkmalpflege

Die historische Altstadt von Hilpoltstein ist neben seiner Funktion als Wohnstandort, Versorgungszentrum mit entsprechendem Geschäfts- und Gastronomiebesatz auch auf Grund seiner Geschichte Identifikationsträger für Hilpoltstein. Die Burg mit Schloßbuck stellt das Wahrzeichen der Stadt dar. Die Stadtmauer, der Döderleinsturm, der Hof- und Getreidekasten, die Kirche, das Rathaus und viele weitere sanierte Gebäude bilden zusammen mit dem historischen Grundriss ein ganz besonderes Stadtensemble. Die intensive langjährige Sanierungstätigkeit spiegelt sich in einem gepflegten Stadtbild. Diese Sanierungstätigkeit setzt sich kontinuierlich fort und setzt derzeit einen weiteren Sanierungsschwerpunkt durch die umfangreiche Sanierungstätigkeit an der Residenz.

Zur Sicherung dieses charakteristischen Stadtbildes mit seiner historischen Bausubstanz sind besondere Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Gestaltung notwendig, die mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes und den hieraus resultierenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen bzw. Förderprogramme durch die Städtebauförderung sowie durch die Fixierung der Altstadt als Ensemblebereich bzw. einzelner Gebäude als Einzeldenkmäler durch das Landesamt für Denkmalpflege gefasst wurden.

Durch die Verzahnung aller städtebaulichen und wirtschaftlichen Komponenten sollen die hier formulierten Handlungsansätze und Empfehlungen neben dem Erhalt des hohen historischen Gestaltwertes auch zur Entwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskerns, der seiner Funktion als Teil der Versorgungsinfrastruktur von Allersberg und als gastronomischer Mittelpunkt gerecht wird, beitragen.

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des historischen Stadtbildes (Stadtbildpflege) werden folgende Handlungsansätze formuliert:

- Sicherung des hochwertigen historischen Stadtbildes als Identifikationspunkt von Hilpoltstein
- Fortführung Sanierungstätigkeit unter denkmalpflegerischen Belangen
- Die Sichtbarkeit der Burg als Wahrzeichen der Stadt verbessern (evtl. durch Rodungen).
- Aufwertung der Residenz als Dominante in der Altstadt
- Aufwertung der Altstadteingänge.
- Aufwertung des Schloßbucks und des Fußweges „Am Schloßbuck“ zur Burg.
- Aufwertung des Umfeldes Stadtmauer, Burg und Stadtweiher (z.B. durch Beleuchtung, Bänke und /oder naturnahe Gestaltung).
- Aufwertung von (einsehbaren/öffentlich wirksamen) Innenbereichen (Hinterhöfe).
- Entwicklung einer möglichst einheitlichen und wieder erkennbaren Beschilderung von interessanten Sehenswürdigkeiten und Rundwegen durch die Altstadt.
- Weiterentwicklung der Grünstrukturen (nach Möglichkeit auch Brachflächen zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität zwischennutzen).

7. Tourismus

Mit der historischen Bausubstanz, den bereits sanierten Bereichen der Altstadt, dem Geschäftsbesatz, den vorhandenen Gastronomiebetrieben und der Anbindung an den Rothsee und das Fränkische Seenland bestehen gute Voraussetzungen, damit die Stadt Hilpoltstein für Besucher auch weiterhin attraktiv erscheint. Gerade die Kombination von historischen Stadtstrukturen und kulturellen Veranstaltungen (Sonderausstellungen, Konzerte etc.) in Verbindung mit attraktiven Einkaufsbereichen und einem reichhaltigen Angebot an gastronomischen Einrichtungen wirken sich als Anziehungspunkt für Tagesbesucher aus.

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des touristischen Angebotes werden folgende Handlungsansätze formuliert:

- Im Rahmen von Neugestaltungsmaßnahmen sollte auch auf die Nutzungsansprüche von Besuchern Rücksicht genommen werden.
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes durch Maßnahmen wie z.B. attraktiv gestaltete Flächen für Außenbestuhlungen.
- Die Planung eines Wellness- und /oder Tagungshotels am Rothsee und/oder in der Altstadt fördern.
- Erhalt und Entwicklung der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe (Neuansiedlungen an den Zufahrtbereichen zur Altstadt, d.h. außerhalb des Ortszentrums sind dringend zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch für die Ansiedlung von Cafés und sonstigen Gastronomiebetrieben).
- Gestaltung der Ortseingänge und der Eingänge an den Rad- und Wanderwegen bzw. am Bahnhof) mit Hinweisen auf Gastronomie/Hotels und Sehenswürdigkeiten in der Altstadt.
- Sicherung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegsystems in die Altstadt und in den Außenraum (Ausbau weiterer Radwege, Anlage von Ruhebänken und Picknickmöglichkeiten, Gestaltung der Grünbereiche)
- Die Anbindung an den Rothsee verbessern.
- Entwicklung einer zeitgemäßen (Außen-)Darstellung der Stadt (Internetauftritt) unter Berücksichtigung der aktuellen elektronischen Informationsmöglichkeiten (z.B. in Google Earth, Geocaching, GPS, Audioguide, Aufstellen von Infoterminals im Stadtgebiet).
- Veranstaltungen ergänzen (Stadtteifflohmärkte, Stadtmauerfest).
- Hilpoltstein als Sportstadt stärker betonen (z.B. durch Veranstaltungen und Vereine Triathlon, TT, bzw. durch Kooperationen mit den Bädern in der Umgebung).