

Planungsanlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen Nordhalben

Die Marktgemeinde Nordhalben liegt im Naturpark Frankenwald im Nordosten des Landkreises Kronach. Die derzeit rund 1.640 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 16 Ortsteile und Weiler, wobei die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung im Hauptort wohnt.

Naturräumlich ist Nordhalben durch den Frankenwald mit seiner hohen Reliefenergie und die direkt an das Gemeindegebiet angrenzende, auch touristisch attraktive Ködeltalsperre geprägt. Darin liegt auch für die einheimische Bevölkerung eine hohe Freizeit- und Naherholungsqualität im Wohnumfeld begründet.

Die Grundversorgung der Bevölkerung wird vor Ort hauptsächlich durch den auf eine Bürgerinitiative zurückgehenden Nordwald-Markt nördlich des Ortskerns sowie einige weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe entlang der Ortsdurchfahrt sichergestellt. Dies trägt dazu bei, eine gewisse Frequenz im Ortskern aufrechtzuerhalten. Auch die wichtigsten Bildungseinrichtungen (Kindergarten / Grundschule) sind am Ort vorhanden, wohingegen der Bereich der sozialen Infrastruktur (v.a. Seniorenbetreuung) Ausbaubedarfe erkennen lässt.

Bezüglich der Funktion der „Dorfgemeinschaft“ sind vor allem von der Bürgerschaft initiierte Projekte wie die Einrichtung des Künstlerhauses oder der Kunstsommer bemerkenswert. Solche Projekte zeigen, dass auch unter schwierigen Voraussetzungen mit bürgerschaftlichem Engagement Erfolge zu erzielen sind und tragen zum Zusammenhalt in der Bevölkerung und zum Erhalt der örtlichen Identität bei.

Die gewerbliche Struktur ist durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt, die insgesamt etwa 210 Arbeitsplätze am Ort vorhalten (2018). Auffällig ist der starke Rückgang innerhalb der vergangenen zehn Jahre (-60%), der auf Betriebsschließungen zurückzuführen ist und damit auch das Ortsbild des Hauptortes in Form von größerflächigen Gewerbebrachen prägt. Wie im ländlichen Raum üblich, ist die Marktgemeinde von einem deutlichen Auspendlerüberschuss geprägt.

Bestimmendes und auch die Entwicklungsperspektiven der Marktgemeinde Nordhalben maßgeblich beeinflussendes Thema ist jedoch die Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundenen, teils weitreichenden Auswirkungen. Alleine in den letzten zehn Jahren ging die Einwohnerzahl von Nordhalben von 1.911 im Jahr 2009 um ca. 14% auf 1.637 im Jahr 2019 zurück. Damit einher ging im gleichen Zeitraum ein Anstieg des Durchschnittsalters von 46,5 auf 50,1 Jahre, bei entsprechender Veränderung der Altersstruktur. Das in einzelnen Jahren zwar positive, zumeist jedoch negative Wanderungssaldo kann die durchgängig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht abschwächen.

Unmittelbares und augenfälliges Hauptproblem ist in diesem Zusammenhang die stetige Zunahme leerstehender sowie vom kurz- bis mittelfristigen Leerstand bedrohter Wohngebäude und damit städtebaulicher Missstände in teils prominenter städtebaulicher Lage. Seit Aufnahme des örtlichen Leerstandsmanagements im Jahr 2016 nahm die Anzahl der Leerstände im Ortskern (Untersuchungsgebiet der VU) um rd. 30% von 67 auf 87 Gebäude (Stand: November 2019) zu.

Der Ortskern ist geprägt von stattlichen Gebäuden entlang der Kronacher und Lobensteiner Straße. Bemerkenswert ist hier das Ensemble von Sandsteingebäuden. Auch die traditionelle Schieferdeckung ist im Ortskern noch anzutreffen. Ein negativer Aspekt ist der hohe Versiegelungsgrad im Ortskern.

Während entlang der beiden Hauptstraßen versucht werden sollte, die Sichtachsen und Häuserzeilen soweit wie möglich zu erhalten, kann der Rückbau vor allem in den angrenzenden Seitenstraßen ein wichtiges Mittel darstellen, um „Luft“ in die oft mit Nebengebäuden verdichteten Quartiere, zu bringen. Mehr Grün bzw. Flächenentsiegelung ist auch an den beiden Hauptstraßen wichtig, um die Attraktivität des öffentlichen Raumes und damit die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Aufgrund des hohen Aufkommens an LKW-Verkehr auf der Ortsdurchfahrt sind Maßnahmen zu erarbeiten, um den Schwerlastverkehr auf die vorhandene, aber derzeit nicht ausgebaute Umgehungsstraße zu bringen.

Die angedeuteten städtebaulichen Problemlagen wurden bzw. werden bereits durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Förderinitiative Nordostbayern angegangen, die zu einer Revitalisierung des Ortskernes beitragen.

Die Marktgemeinde Nordhalben will vor dem Hintergrund der beschriebenen Situation mit einer Vorbereitenden Städtebaulichen Untersuchung für den Ortskern prüfen, inwieweit Nordhalben durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet werden kann und hat dafür die Planergemeinschaft Kuchenreuther Architekten / Stadtplaner, Marktredwitz und GEO-PLAN, Bayreuth beauftragt. Optionen zur Entwicklung des Bearbeitungsgebietes sind dabei zu prüfen und mögliche künftige Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung zu erörtern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen vorwiegend den skizzierten Entwicklungen entgegenwirken und zur Stabilisierung der Gemeinde, z.B. durch Aufwertung des öffentlichen Raumes, Auflockerung der baulichen Struktur, Beseitigung oder Revitalisierung von Leerständen, beitragen.

Folgerungen für die künftige Gemeindeentwicklung

Bei der Erarbeitung von Projekten der künftigen Gemeindeentwicklung ergeben sich durch die beschriebene Situation besondere Rahmenbedingungen. Über die rein städtebauliche Betrachtung hinaus, setzt vor allem die Tatsache, dass bezüglich der Einwohnerentwicklung bestenfalls eine Stabilisierung das gemeindliche Ziel sein kann in Verbindung mit der sich verschärfenden Leerstandssituation ein enges Korsett, dass die vorhandenen Förderinstrumente und üblichen Herangehensweisen an ihre Grenzen bringt.

Bereits jetzt nimmt das Thema Rückbau im gemeindlichen Handeln breiten Raum ein. Vor allem in Zusammenhang mit der mangelhaften Freiflächen- und Grünsituation im Ortskern sollte dieser planerisch als Chance begriffen werden, um auch bei rückläufiger Einwohnerentwicklung die Wohnqualität in Nordhalben zu fördern. Rückbau und qualitative Entwicklung in kommunaler Verantwortung sind jedoch kostenintensive Themenbereiche, die mit der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune nur sehr schwer zu vereinbaren sind. Alleine der aktuell anstehende Investitionsbedarf, weitgehend im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben, von über 18 Mio. € (Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung, Straßensanierungen, Sanierung Nordwaldhalle, sonstige städtebauliche Projekte) lässt der Marktgemeinde kaum Handlungsspielraum, der jedoch angesichts der beschriebenen Entwicklungen dringend nötig wäre.

Die aktuell verfügbaren Förderkulissen (inkl. der Förderoffensive Nordostbayern) werden durch die Kommune zwar intensiv genutzt, die Gemeinde stößt dabei jedoch, aufgrund des üblichen kommunalen Eigenanteils regelmäßig an ihre finanziellen Grenzen. Auch die teils langen Zeiträume bis zur Ausreichung bewilligter Mittel schränken die Handlungsfähigkeit ein.

Erschwerend kommt die für die Bearbeitung der zahlreichen Projekte zu geringe Personaldecke der Kommunalverwaltung hinzu.

Ziel der Marktgemeinde muss es sein, den Prozess einer „qualitätsvollen Schrumpfung“ einzuleiten.

Ein Rückbau von Leerständen darf nicht von vornherein negativ bewertet werden. Man muss die Gebäude im Einzelnen betrachten. Gerade in den Innerortslagen hat im Laufe der Zeit eine Nachverdichtung stattgefunden und sich so eine räumliche Enge entwickelt. Durch das Wegnehmen einzelner Gebäude können wieder attraktive Parzellen geschaffen werden, die Lebensqualität im Ortskern schaffen, da die privaten Freibereiche und die öffentliche Durchgrünung Licht, Luft und Sonne in den Ort bringen. Gerade auch die topografisch steilen Lagen sind äußerst schwierig zu erschließen, wonach die Abwanderung auf die „Grüne Wiese“ hier den scheinbar leichteren Weg eingeschlagen hat. Hier kann das Wegnehmen von Gebäuden neue Freibereiche im Ort sowie neue Blickachsen in die Landschaft schaffen.

Großer Wert ist jedoch auf den Erhalt der historisch prägenden Ortsstruktur zu legen. Die prägenden Straßen und deren Gebäude müssen unbedingt mit ihren Kanten und Raumabschlüssen erhalten bleiben.

Um diese Maßnahmen zur Wiederbelebung des Altortes durchzuführen, müssen neue Planungs- und Förderinstrumente angewendet werden. Die Marktgemeinde als Treuhänder des Leerstands muss in die Möglichkeit versetzt werden, ihre eigene Entwicklung steuern zu können. Dazu gehört der unbegrenzte Erwerb von Leerständen und die Möglichkeit zu deren Sanierung. Ein Weiterverkauf an den privaten Bauherren muss mit entsprechenden Sanierungsvereinbarungen und Förderanreizen einhergehen. Der gesamte Prozess kann Elemente einer innerörtlichen Flurbereinigung, eines freiwilligen Landtauschs als auch eines Umzugs-Managements von Eigentümern mit sich bringen. Es braucht hierbei neue, kreative Instrumente zum Umgang mit den vielfältigen Auswirkungen der demographischen Entwicklung, die einfach und schnell angewendet werden können und die in Verbindung mit einer zur Seite gestellten Beratung und Unterstützung durch Experten die nötige Qualität erwarten lassen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Fall der Marktgemeinde Nordhalben städtebauliche Maßnahmen alleine bzw. die im Rahmen aktueller Förderprogramme verfügbaren Instrumente nicht ausreichen werden, um die nötigen, weitreichenden Entwicklungsimpulse auszulösen.

Nach Ansicht der Planer sollten daher, aufbauend auf den Vorbereitenden Untersuchungen, interdisziplinäre konzeptionelle Überlegungen angestellt werden, wie den ausgeprägten, strukturellen Problemstellungen und Herausforderungen dieser kleinen Kommune im strukturschwachen ländlichen Raum begegnet werden kann. Nordhalben steht dabei zwar im Mittelpunkt der Betrachtung, sollte jedoch im Sinne eines größer angelegten „Modellprojektes der qualitätsvollen Schrumpfung“ verstanden werden, um eine Zukunftsvision für die stetig wachsende Zahl schrumpfender Kommunen im ländlichen Raum zu entwickeln.