

## 1.1 Planungsanlass und Ziel



Wappen Marktgemeinde Nordhalben

**Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen "VU Nordhalben"**

Die Marktgemeinde Nordhalben liegt im Naturpark Frankenwald im Nordosten des Landkreises Kronach. Die derzeit rund 1.640 Einwohner (2019) 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. Die wichtigsten Bildungseinrichtungen (Kindergarten / Grundschule) sind am Ort bereits 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, 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.

Quelle: BayernAtlas

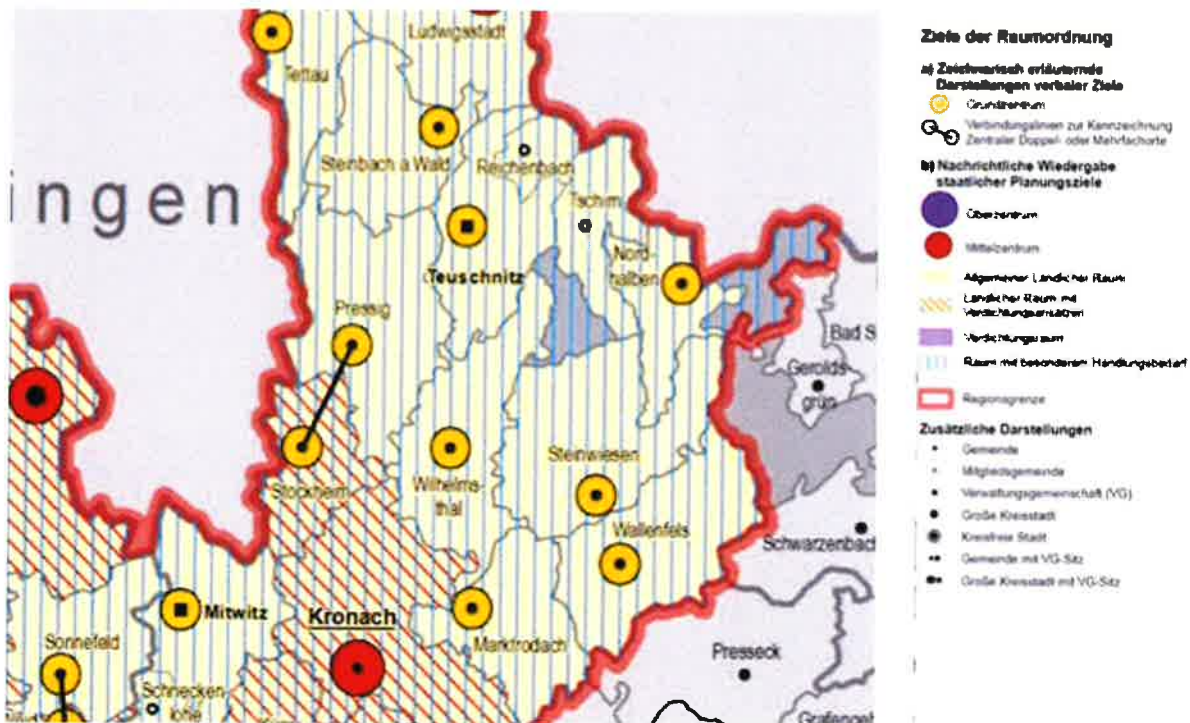




## 2.3 Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP) – Regionalplan

Nach dem Regionalplan Oberfranken-West (Planungsregion 4) ist Nordhalben im System der Zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft. Das LEP Bayern 2018 ordnet Nordhalben dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können. Im Netz der zentralen Orte liegt Nordhalben zwischen den Mittelzentren Kronach, Naila und Ludwigsstadt, wobei Kronach landesplanerisch dem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet wird, die beiden letzteren jeweils dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Quelle: LEP Bayern, 2013



Laut Regionalplan haben Grundzentren die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen (Grund)Bedarfs der Bevölkerung in ihren Verflechtungsbereichen (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen. Der entsprechende Nahbereich umfasst im Fall von Nordhalben das eigene Gemeindegebiet.

Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Oberfranken-West (4)

Die Gemeinde Nordhalben soll in ihrem Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere sollen dabei angestrebt werden:

- die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

## 2.7 Status-Quo-Analyse- Strukturen und Entwicklungen

Zur Einordnung der allgemeinen soziodemographischen Entwicklung des Marktes Nordhalben erfolgt nachfolgend eine knappe Strukturanalyse für die Bereiche Demographie, Bildung und Soziale Infrastruktur sowie Wirtschaft.

### 2.7.1 Demographie

#### Bevölkerungsentwicklung

Der Markt Nordhalben hatte am 30.06.2019 insgesamt 1.637 Einwohner. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 75 Einwohnern pro Quadratkilometer (Landkreis Kronach: 103 EW / km<sup>2</sup>). Die Bevölkerungsentwicklung verlief zwischen 2009 und 2019 konstant negativ. Im genannten Zeitraum verlor Nordhalben 274 Einwohner, was einer Abnahme um 14,3% entspricht.

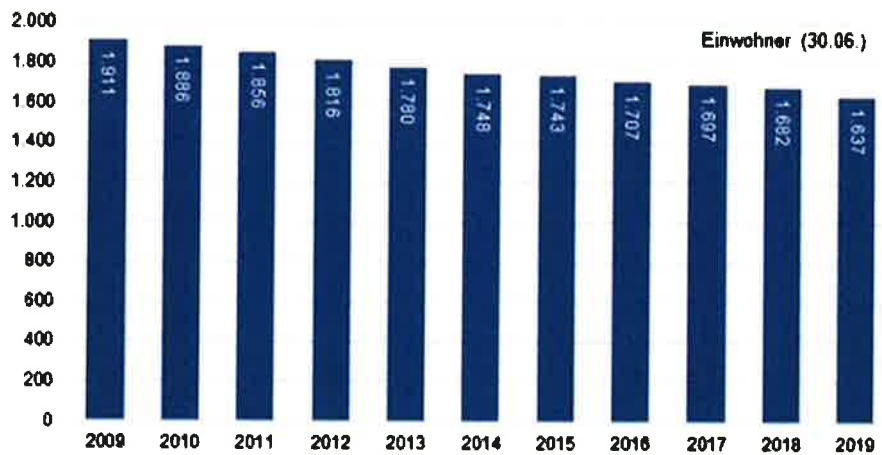


Abb.: Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2019

Quelle: Markt Nordhalben, 2019

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang ergibt sich aus der durchgängig negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie aus dem in den meisten Berichtsjahren negativen Wanderungssaldo (Zu- und Fortzüge). Ausnahmen bilden die Jahre 2010, 2015 und 2017 in denen Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren. Die negativen natürlichen Bevölkerungssalden konnten dadurch jedoch nicht ausgeglichen werden.

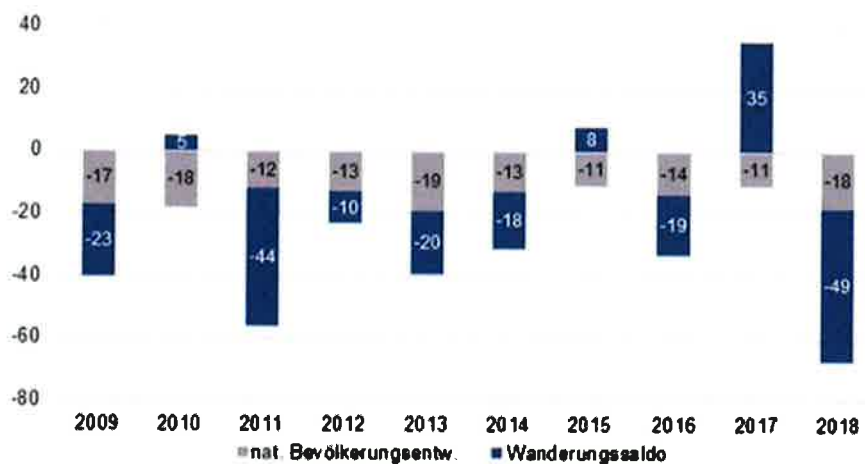


Abb: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2018

Quelle: BayLStat, 2020

Betrachtet man die Summe der Zu- und Abwanderung nach Altersgruppen im Zeitraum von 2009 bis 2017, ist diese insgesamt negativ (-86 Personen). Unterschieden nach Altersgruppen sind jedoch die Wanderungsgewinne bei Personen in der Familiengründungsphase (30 bis 50 Jahre) und dementsprechend auch bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren positiv hervorzuheben. Hingegen weisen die Gruppen der „Bildungswanderer“ (18 bis unter 25) – Wegzug für Ausbildung oder Studium; ein übliches Bild in ländlich geprägten Regionen – und vor allem die der Senioren (65 oder älter) eine starke Abwanderungstendenz auf. Letzteres ist wahrscheinlich auf das bisherige Fehlen spezifischer Wohnangebote für ältere Menschen vor Ort zurückzuführen.

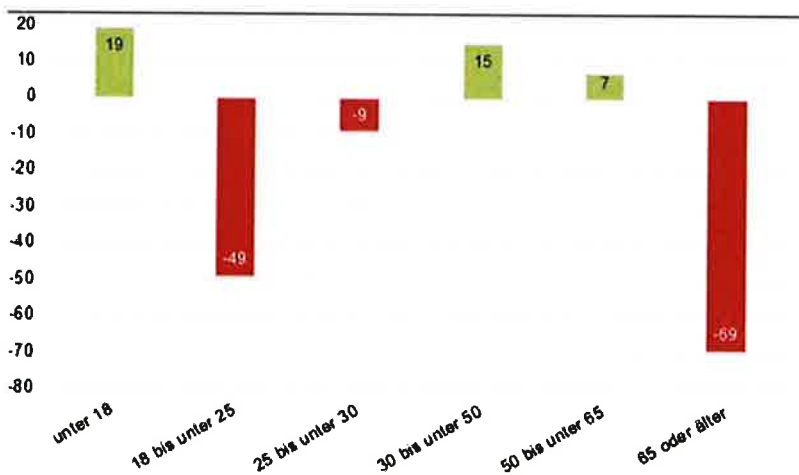
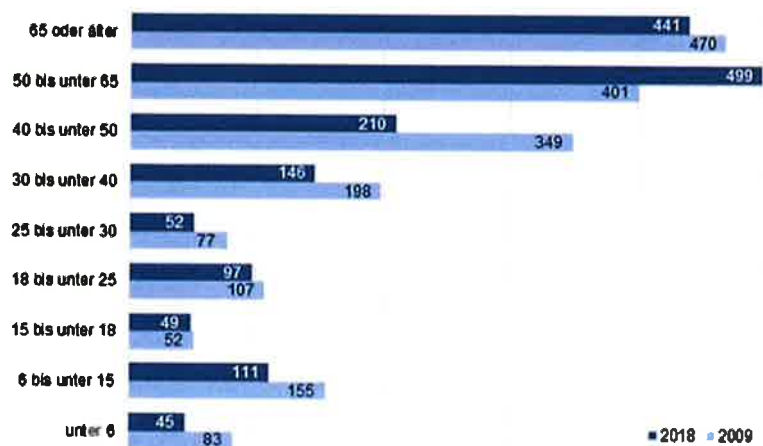


Abb.: Wanderungsbilanz nach Altersgruppen; Summe der Jahre 2009 bis 2017  
Quelle: BayLStat, 2020

### Entwicklung der Altersstruktur

Ein Vergleich zwischen den Jahren 2009 und 2018 zeigt, dass die Nordhalbener Bevölkerung nicht nur abnimmt sondern auch merklich älter wird. Waren es 2009 noch 46% Einwohner über 50 Jahren, stieg deren Anteil 2018 bereits auf 57%. Die Anteile von Kindern und Jugendlichen (unter 18) sowie von jungen Erwachsenen (18 bis unter 25) nehmen in der Summe zwar nicht so stark ab (-2,9% bzw. +0,1%), jedoch sind die Anteile der erwachsenen Altersgruppen von 25 bis 50 Jahren teils erheblich gesunken. Dementsprechend stieg das Durchschnittsalter von 46,5 Jahren (2009) auf 50,1 Jahre (2018) an. Der Altenquotient lag in Nordhalben im Jahr 2018 bei 45,2, hingegen der Jugendquotient lediglich bei niedrigen 23,9 (Vergleich zum Jahr 2009: 42,5 bzw. 28,6).

Abb.: Altersstruktur im Vergleich zwischen 2009 und 2018  
 Quelle: BayLStat, 2020



### Demographisch bedingtes Leerstandsrisiko

Im November 2019 wurden in Nordhalben 669 Gebäude bewohnt, was bei 1.637 Einwohnern einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen / Wohngebäude entspricht. Der beschriebene Einwohnerrückgang der vergangenen zehn Jahre kann dementsprechend rechnerisch (bei durchschnittlicher Belegung) dem Leerfallen von ca. 109 Wohngebäuden gleichgesetzt werden.

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet der VU liegen im Rahmen des Leerstandsmanagements seit dem Jahr 2016 konkrete Zahlen bezüglich der tatsächlich bestehenden Leerstände vor. Standen zum Zeitpunkt der ersten Erhebung 2016 insgesamt 67 Wohngebäude im VU-Gebiet leer, so stieg deren Anzahl bis zum Jahr 2019 (Stand 11.2019) auf 87 an. Trotz des zwischenzeitlichen Verkaufs bzw. der Reaktivierung von 37 Gebäuden im Lauf der drei Jahre entspricht dies einer Steigerung um 30%.

Darüber hinaus lässt die Auswertung der gemeindlichen Einwohnermeldestatistik die räumliche Ausprägung der demographischen Alterung erkennen und gibt Hinweise auf das sog. Leerstandsrisiko. Darunter werden die Wohngebäude verstanden, deren Bewohner (aktuell) alle 70 Jahre oder älter sind. Hier ist für die kommenden Jahre von einer erhöhten Fluktuation, wahrscheinlich einer Zunahme tatsächlicher Leerstände sowie von einem erheblichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsstau in den betroffenen Wohngebäuden zu ausgehen. Das betrifft im Untersuchungsgebiet der VU Nordhalben die Bereiche:

- Fichteraweg (10 Wohngebäude)
- Gartenstraße (6)
- Amlichstraße (5)
- Bahnhofstraße (2)

## 2.7.2 Bildung und soziale Infrastruktur

### Betreuungseinrichtungen für Kinder

In Nordhalben gibt es mit dem katholischen Kindergarten eine zweigruppige Einrichtung der Kindertagesbetreuung. Im Jahr 2019 waren 50 genehmigte Plätze verfügbar, mit einer Auslastung von 80% (40 Kinder). Im Vergleich zu 2009 nahm die Zahl der betreuten Kinder um 20% ab, pendelte sich in den letzten Jahren jedoch in etwa auf dem derzeitigen Niveau ein. Aufgrund der geringen absoluten Kinderzahl sind gesicherte Aussagen zur Entwicklung der Kinderbetreuung kaum möglich. Bezüglich der Auslastung erscheinen beim reinen Blick auf die verfügbaren Zahlen die vorhandenen Betreuungsplätze ausreichend, um auch auf kurzfristige Schwankungen in der Nachfrage angemessen reagieren zu können.

Die Zahl der tatsächlich verfügbaren Plätze ergibt sich nicht alleine aus der Bilanz der genehmigten Plätze und der betreuten Kinder. Es werden auch Gewichtungsfaktoren (BayKiBiG) angewandt, mit deren Hilfe dem erhöhten Betreuungsaufwand für integrative Betreuungsaufgaben sowie für die Betreuung von Kindern bestimmter Altersgruppen entsprochen werden soll. Bei der Aufnahme von Migrantenkindern oder Kindern mit Behinderung wird der Personalschlüssel angepasst, bei unter drei Jahre alten Kindern wird hingegen die Platzzahl reduziert. Im Ergebnis kann das zur Folge haben, dass Plätze, die tatsächlich vorhanden sind, nicht belegt werden können.

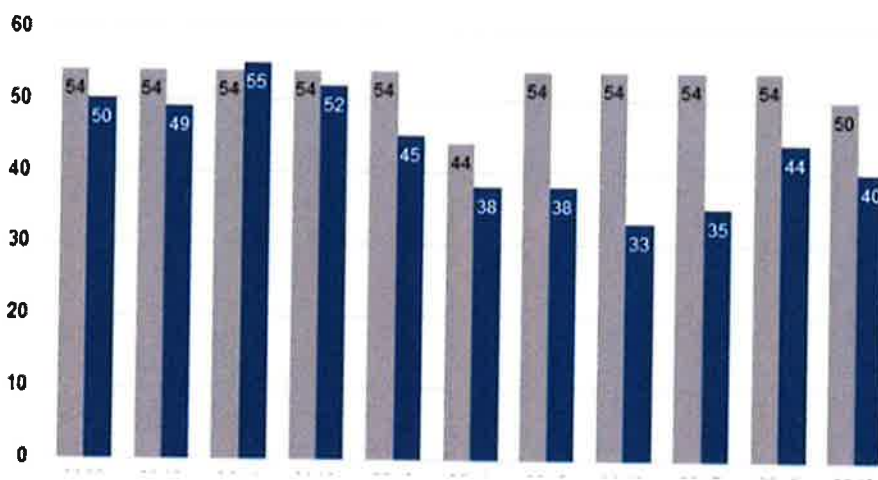


Abb.: genehmigte Plätze und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen 2009 bis 2019  
Quelle: BayLStat, 2020



## Schulen

In Nordhalben existiert mit der Grundschule eine allgemeinbildende Schule. Die Schülerzahlen sind seit dem Schuljahr 2009/10 rückläufig (-16 Schüler / -26%). Trotz der sehr kleinen Schulgröße ist das Grundschulangebot am Ort ein wichtiger Standortfaktor für die Kommune, um Familien mit Kindern nach Möglichkeit zu halten bzw. zum Zuzug zu bringen. Die Schule wurde in den Jahren 2010-13 generalsaniert und energetisch modernisiert. Der Standort gilt als gesichert. Für die Älteren Jahrgangsstufen bestand bisher der Schulverband Rodachtal mit den Nachbarkommunen Steinwiesen und Wallenfels, der sich jedoch aufgrund mangelnder Schülerzahlen auflösen wird. Sonstige weiterführende Schulen, z.B. Realschulen, Gymnasien, sind in der Kreisstadt Kronach ansässig.

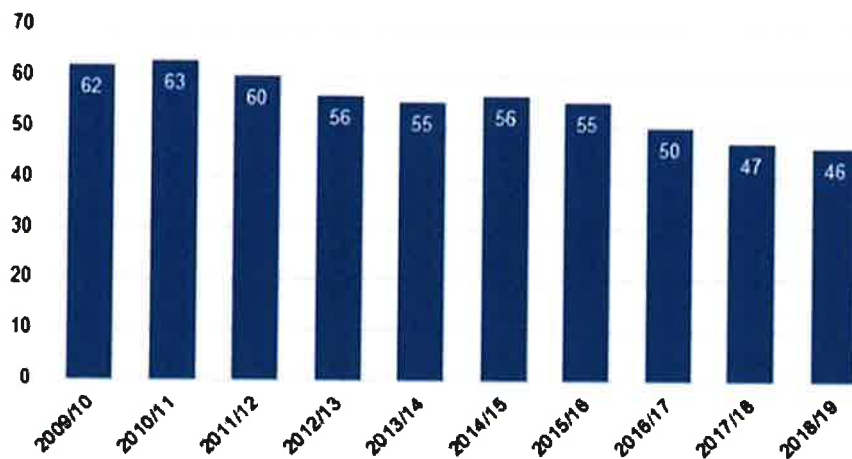


Abb.: Entwicklung der Schülerzahlen (Grundschule) in den Schuljahren 2009/10 bis 2018/19  
Quelle: BayLStat, 2020

## Angebote für ältere Menschen

In Nordhalben selbst existieren derzeit keine ambulanten Pflegedienstleister ebenso wie keine seniorenspezifischen Wohn- bzw. Pflegeeinrichtungen. Entsprechende ausdifferenzierte Angebote sind in den umliegenden größeren Kommunen und in Kronach zu finden.

## Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung wird in Nordhalben durch zwei Allgemeinpraxen sowie eine Apotheke und eine Physiotherapiepraxis gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus und verschiedene Fachärzte befinden sich in Kronach.

Bisher konnte für die bestehenden Arztpraxen keine Nachfolgeregelung gefunden werden.

### 2.7.3 Wirtschaft

#### Arbeiten

In Nordhalben bestanden im Jahr 2018 insgesamt 214 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Im Zeitraum von 2009 bis 2013 war deren Zahl aufgrund von Schließungen örtlicher Betriebe stark rückläufig und hat sich seit 2013 auf gleichbleibendem Niveau eingependelt. Im Vergleich zum Jahr 2009 ist ein Verlust von knapp 300 Arbeitsplätzen (-57%) in der Gemeinde zu beklagen. Die Anzahl der Arbeitnehmer mit Wohnort in Nordhalben ist im betrachteten Zeitraum mit leichten Schwankungen in etwa gleichgeblieben (-25 / -4%).

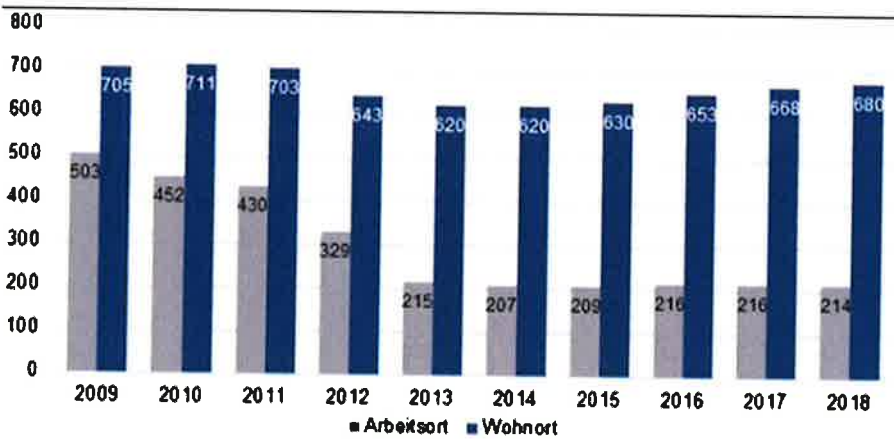
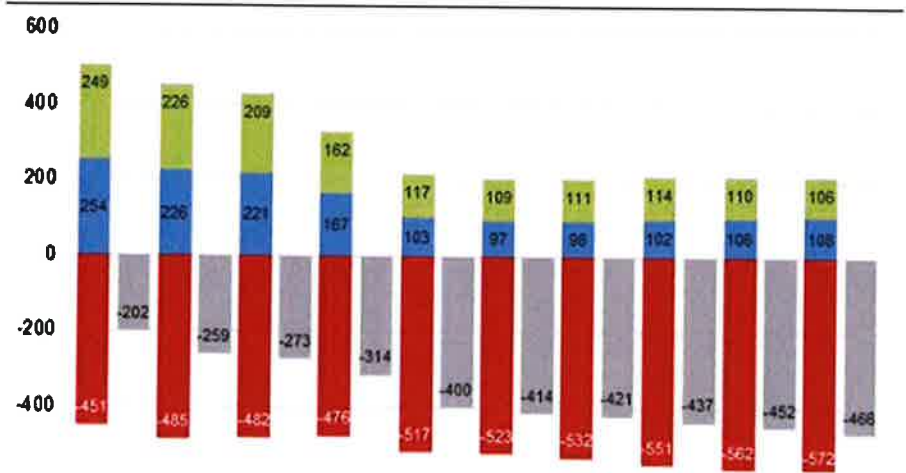


Abb.: Beschäftigte am Arbeitsort / Wohnort 2009 bis 2018

Quelle: BayLAsStat, 2020

Die Zahl derer, die sowohl in Nordhalben leben als auch arbeiten (Wohnort = Arbeitsort) sank seit 2009, entsprechend der Entwicklung der örtlichen Arbeitsplätze, um ca. 57% (-146 Beschäftigte). Ein Rückgang der am Wohnort arbeitenden bei weitgehend konstanter Zahl der Beschäftigten am Wohnort hat zunehmende Auspendlerbewegungen zur Folge. Dementsprechend stiegen die Auspendlerzahlen im beschriebenen Zeitraum von 451 um rd. 27% auf 572 an. Bei ebenfalls durch den Wegfall der Arbeitsplätze bedingt abnehmender, in den letzten Jahren jedoch relativ konstanter Einpendlerzahl vergrößerte sich in Konsequenz auch das negative Pendlersaldo – eine durchaus übliche Gegebenheit im ländlichen Raum – im Lauf der vergangenen zehn Jahre stetig; im Vergleich zu 2009 um rd. 130%.

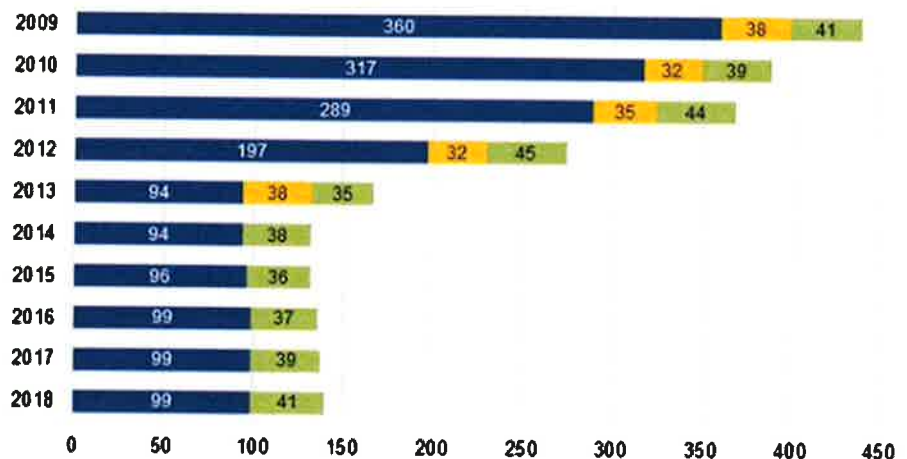
Abb.: Entwicklung der Ein- und Auspendler von 2009 bis 2018  
 Quelle: BayLStat, 2020



### Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur in Nordhalben ist von kleinen Unternehmen des Handwerks und produzierenden Gewerbes geprägt. Dieses stellt nach wie vor den größten Anteil an Arbeitsplätzen, unterlag jedoch in den vergangenen zehn Jahren auch den größten negativen Entwicklungen, mit einem deutlichen Rückgang um 73%, der auf die Schließung einzelner Betriebe zurückzuführen ist und damit auch das Ortsbild des Hauptortes in Form von größerflächigen Gewerbebrachen prägt. Der Wirtschaftsbereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen entwickelt sich weitgehend stagnativ. Zu Handel, Verkehr und Gastgewerbe liegen aufgrund zu geringer Zahlen und damit nicht mehr zu gewährleistender Anonymität seit dem Jahr 2014 keine Zahlen mehr in der offiziellen Statistik vor.

Abb.: Entwicklung der Wirtschaftsbereiche von 2009 bis 2018  
 Quelle: BayLStat, 2020



## **Grundversorgung**

Die Lobensteiner- und Kronacherstraße waren bis Mitte der neunziger Jahre der zentrale Standort eines vielfältigen Angebotes von Einzelhandelsbetrieben. Eine Vielzahl an gastronomischen und handwerklichen Betrieben, auch in den Nebenstraßen, war ebenfalls vorhanden. Von diesem einst umfänglichen Angebot ist im Ortskern von Nordhalben bis heute nur noch ein Bruchteil übrig geblieben. Die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung wird aktuell hauptsächlich durch den auf eine, nach der Schließung des ehemals ortsansässigen Supermarktes entstandene, Bürgerinitiative zurückgehenden Nordwald-Markt nördlich des Ortskerns sowie einige weitere kleine Einzelhandelsbetriebe, vorwiegend entlang der Ortsdurchfahrt, sichergestellt (u.a. Apotheke, Bankfiliale, Bäckerei, Getränkehandel). Ergänzend kommen einzelne personenbezogene Dienstleister, z.B. Friseur, dazu. Dies trägt in Summe dazu bei, eine gewisse Frequenz im Ortskern aufrechtzuerhalten, wenngleich die Qualität der örtlichen Grundversorgung durch verschiedene Betriebsschließungen im Ortskern merklich geschmälert wurde. So haben allein in den vergangenen fünf Jahren eine Bankfiliale (Raiffeisenbank), eine Metzgereifiliale, eine Bäckereifiliale, eine Lotto-Aannahmestelle, ein Tabak- und Schreibwarenladen sowie ein Blumenladen geschlossen. Nicht wenige leere Schaufenster und Gebäude entlang der beiden Hauptstraßen zeugen von dem einst reichhaltigen geschäftlichen Leben im Ortskern.

Durch die Neueröffnung eines Blumenladens konnte zumindest ein Leerstand wiederbelebt werden. Der Versuch, mit einem Automatengeschäft („Honigtankstelle“) einen weiteren Leerstand zu beleben, scheiterte. Ebenso die bisherigen Bemühungen, einen Nachfolgebetrieb für den Leerstand der Metzgereifiliale in der Kronacherstraße zu finden. Auch das Betonwerk Hertel, das Güter und Dienstleistungen für Bau und Sanierung anbot, hat vor kurzem seinen Betrieb eingestellt. Hier gibt es aktuell die Bestrebung durch einen Investor, ein Seniorenheim auf dem Hertel-Areal zu errichten.

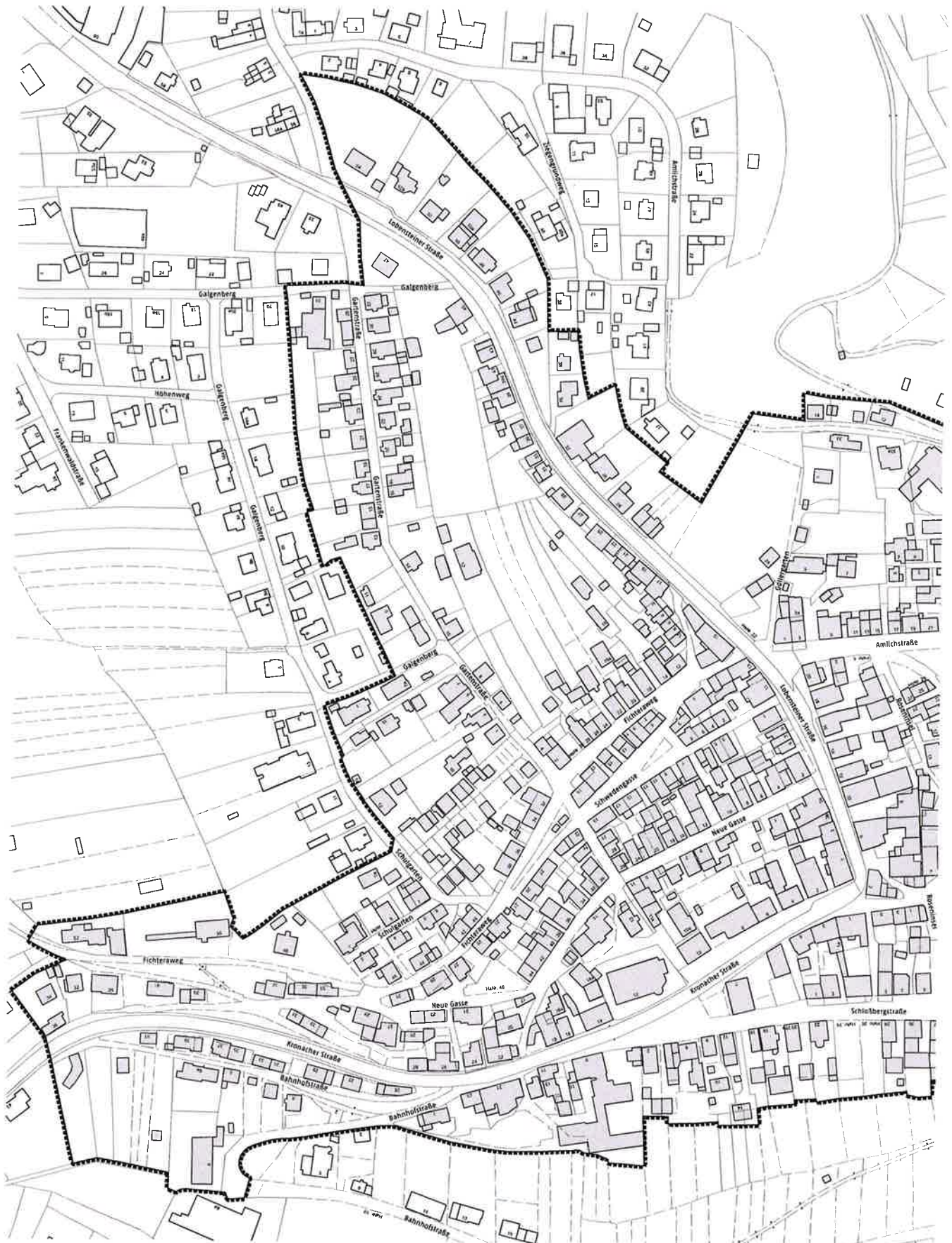
## **Tourismus und Naherholung**

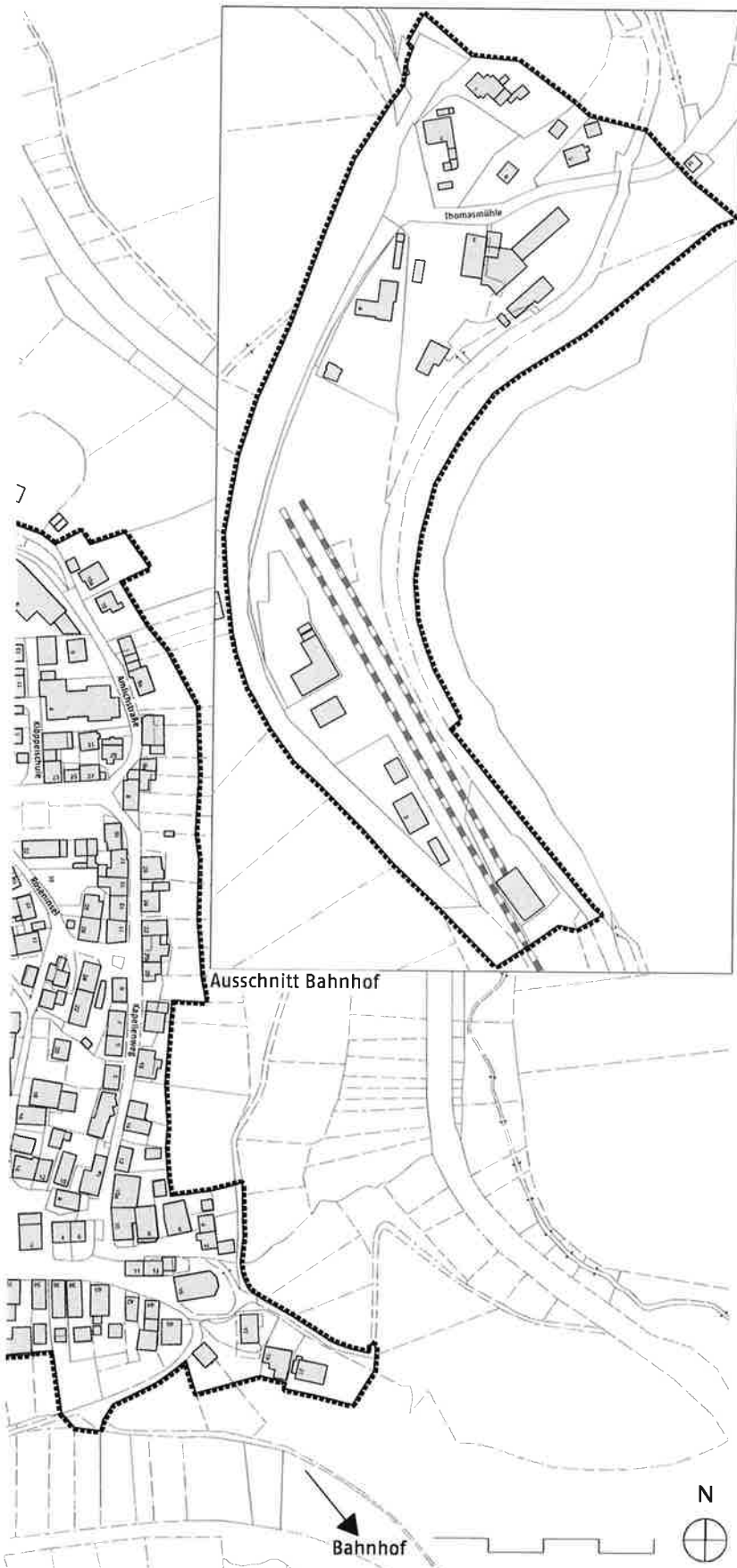
Der attraktive Naturraum des Frankenwaldes und die touristisch interessante und direkt an das Gemeindegebiet angrenzende Ködeltalsperre begründen eine hohe Freizeit- und Naherholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und auch ein durchaus nennenswertes touristisches Potenzial. Wie in vergleichbaren ländlichen Mittelgebirgsregionen häufig, ist die touristische Angebotsstruktur der Region, wie auch in Nordhalben selbst, von einer ausgesprochenen Kleinteiligkeit geprägt. Die thematische Ausrichtung des regionalen Tourismus konzentriert sich im Wesentlichen auf das Thema Wandern, ergänzt um Angebote im Radbereich und andere (einzelne) naturbezogene Aktivitäten.

Im Ortskern existiert ein Hotel mit Restaurant, sowie eine Privatpension. Darüber hinaus stellt die Gemeindehomepage acht Ferienwohnungsvermieter und einen Wohnmobilstellplatz im direkten Umfeld des Naturerlebnisbades dar. Gästeübernachtungszahlen weist die offizielle Statistik aufgrund der zu geringen Zahl an lokalen (gewerblichen) Anbietern nicht aus. Das gastronomische Angebot umfasst in der Hauptsache einige traditionell anmutende Gasthäuser und ein Bäckerei-Café im Ortskern sowie eine Badgaststätte beim Naturerlebnisbad.






## 3.1 Untersuchungsgebiet





Lageplan

-  Umfragebereich
-  Gebäude
-  Bahngleise

Das zu betrachtende Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Nordhalben zuzüglich der ältesten Ortsentwicklung nach Norden. Durch die steilen Hanglagen nach Osten und Süden bildet die Topografie die natürliche Ortsgrenze. Im Osten sind dies die Amlichstraße und der Kapellenweg. Nach Süden sind die Schlossbergstraße und die Kronacher Straße in deren westlichem Verlauf zu nennen. Nach Nordwesten schließen Fichteraweg, Schulgarten und Gartenstraße ab. Im Norden ist es die Lobensteiner Straße, die vom Ortskern bis hin zur Einmündung Galgenberg betrachtet wird.

Zusätzlich zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist ein weiteres Areal im Umfeld des alten Bahnhofs zu nennen.

Die beiden Untersuchungsgebiete weisen ca. folgende Flächen auf:

Ortskern: 21,78 ha

Areal Bahnhof: 4,12 ha

Kronacher Straße im Südwesten







Nördlicher Ortseingang Lobensteiner Straße



Bahnhofsareal





Entstanden ist Nordhalben an einem Südhang in der charakteristischen Hügellandschaft des Frankenwaldes mit seinen steilen Talfurchen. Die Hügel auf der Hochebene schützen vor kalten nordwestlichen Winden. Die Ortsgrenze wird durch die steilen Hänge nach Osten und Süden definiert. Zum einen wird der Ort durch seine Hanglage schon von weitem sichtbar, zum anderen beherbergt diese Hanglage jedoch große Schwierigkeiten bzgl. der Nutzbarmachung der einzelnen Parzellen. Die besten Lagen mit dem wenigsten Gefälle waren den wohlhabenderen Nutzern wie der Öffentlichkeit, den Kaufleuten und den reichen Landwirten vorbehalten, die Steillagen blieben für die ärmeren Teile der Bevölkerung übrig.

Um die derzeitigen Gebäudezustände und Nutzungen zu erkennen und zu bewerten muss man sich mit der Topografie, der ursprünglichen Siedlungsentwicklung und der Gebäudetypologie beschäftigen. Es lassen sich folgende Quartiere mit den dazugehörigen Gebäudearten ablesen.

Als zentraler Bereich ist der ehemalige Marktplatz in der Kronacher Straße auszumachen. Hier befinden sich alle öffentlichen Einrichtungen wie der von weitem sichtbare Kirchturm als zentrierendes Element, das Rathaus, das ehemalige Amtshaus der Bamberger Fürstbischöfe, Gaststätten und Herbergen als freistehende herrschaftliche Einzelhäuser. In der Kartierung ist zu erkennen, dass in der Ortsmitte derzeit nach wie vor die zentralen Einrichtungen wie Kirche, Marktgemeinde, Gaststätten, Dienstleitung und Einzelhandel anzutreffen sind. Anzu merken ist, dass Nordhalben als eine der ersten Gemeinden in Nordbayern einen „Dorfladen“ mit bürgerlichem Engagement entwickelt hat, um so dem Strukturwandel im Einzelhandel zu begegnen und die Grundversorgung im Ort sicherzustellen. Dieser befindet sich nördlich des Ortskerns und ist damit gut erreichbar.

Marktplatz



Weiterführend in der Lobensteiner Straße lassen sich ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen erkennen. Diese bestehen aus einem herrschaftlichen Wohnhaus und sich in der Hofanlage anschließenden Scheunenbereich, welche zusammen die charakteristische Hakenhofstruktur bilden. Leider fiel die Landwirtschaft auch dem Strukturwandel zum Opfer und so werden die Gebäude nicht mehr wie ursprünglich genutzt, der Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude ist durch die Nicht- oder Unternutzung stark gefährdet.



Lobensteiner Straße  
Bereich Ortsmitte



Lobensteiner Straße  
Bereich nördlicher Ortseingang

Im Bereich der Schlossbergstraße zeigen sich meist bäuerliche Strukturen, die im Rhythmus der Parzellen aufgereiht ein harmonisches Ensemble bilden. Der Bereich um die Marienkapelle ist mit kleineren Strukturen, den Häusern der ehemaligen Tagelöhner, umstellt.

Schlossbergstraße



Parzellen der Schlossbergstraße





Schwedengasse, Neue Gasse und Fichteraweg werden durch kleinere bis Kleinstanwesen geprägt. Die Siedlungsstruktur lässt eine planmäßige dichte, blockähnliche Entwicklung erkennen. Das Quartier beherbergt ehemalige Anwesen von ärmeren Bauern und ortsbildprägende Scheunen. Die steilen Hanglagen und die kleinen Parzellenzuschnitte machen eine weitere Entwicklung der Baustruktur schwierig.



Fichteraweg – Schwedengasse



Fichteraweg



Tagelöhner wie sie im Frankenwald weit verbreitet waren siedelten sich im Bereich der Roseninsel, Amlichstraße und Kapellenweg an. Oft stehen diese Häuser an Hangkanten, sind auf sogenannten „Restgrundstücken“ errichtet worden. Sie weisen weder weitere Nebengebäude wie Scheunen oder eine eigene Hofstelle auf. Diese Bereiche sind vorrangig dem Wohnen zugeordnet und erscheinen derzeit in einem sehr heterogenen Erscheinungsbild, je nach Sanierungszustand. In den Ausführungen zum Stadtumbaumanagement von Nordhalben vom Architekturbüro Linß und Pecher von 2016 lässt sich der dramatische Zustand des Leerstands innerhalb des Ortskerns deutlich ablesen. So erkennt man, dass die historischen Quartiere der „Ärmeren Bauern“ und „Tagelöhner“ insbesondere in den Steillagen und an den Restgrundstücken und in Randlagen nicht mehr attraktiv sind, um die Gebäudesubstanz zu sanieren und weiterzuentwickeln. Erkennbar ist auch die Gefahr, dass zusammenhängende Bebauungen und Ensembles durch unkontrollierbaren Rückbau den räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ortschaft verlieren.

Roseninsel



Scheunen



Gartenstraße



Wenn man Nordhalben von oben im Luftbild betrachtet, so spielt die Dachlandschaft mit den dunklen Satteldächern eine prägende Rolle im Gesamterscheinungsbild. Auch in der Fernwirkung erscheint der Stadtbaukörper homogen mit der regionalen materiellen Dacheindeckung in Naturschiefer, dem prägenden Baustoff im Frankenwald. An Dachformen lassen sich wiederum die vorher beschriebenen, verschiedenen Quartiersformen ablesen, das Walmdach, welches den reicheren Anwesen zuzuschreiben ist, die wohlhabenden Bauernhöfe mit langen Satteldächern und den abgewalmten Giebeln zur Straße, um ein herrschaftliches Erscheinungsbild nachzuahmen und dann schließlich die Satteldächer welche die historische Baustruktur der landwirtschaftlichen Anwesen, der Scheunen und der Häuser der Tagelöhner bestimmt. Neue Bauformen bringen Dächer mit nicht historisch begründeten Dachneigungen mit sich. Ebenso sind nicht ortstypische Flachdächer bei Nebengebäuden mit einer wachsenden Zahl anzutreffen.

Die Firstrichtung der Dächer ist von Quartier zu Quartier verschieden, folgt aber der jeweils vorherrschenden Gebäudestellung, Walmdächer am Marktplatz und der Lobensteiner Straße, Giebelständigkeit in der Schlossbergstraße, der Neuen Gasse und der Schwedengasse. In der Amlichstraße und dem Kappelenweg herrscht die Traufständigkeit vor, was auch aus der Topografie zu begründen ist, indem die Gebäude parallel zum Hang verlaufen.

Dachlandschaft Marktgemeinde Nordhalben

Quelle: Marktgemeinde Nordhalben







Naturschiefer



neuzeitliches Nebengebäude  
mit Pulldach



Baukörper



Kronacher Straße 12  
Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus



Schlossbergstraße 6  
ehemaliges Gefängnis





Kronacher Straße 7  
ehem. Amtshaus



Kronacher Straße 8  
Forstamt



Lobensteinerstr. 15  
ehem. „Gasthof Fetthans“



Die Baualterskarte folgt ganz klar dem historischen Plan des Urkatasters. Hier ist gut zu erkennen, dass sich Gebäude und Straßenzüge fast identisch erhalten haben. Die Identität des Kernortes ist nicht durch eine bauliche Entwicklung überformt worden und er hat seine Grundzüge im Stadtraum bewahrt. In den nicht gut zu bewirtschaftenden Lagen sind die alten Strukturen fast komplett erhalten, jedoch auch mit beträchtlichem Leerstand und Sanierungsbedarf. Neuzzeitliche Baukörper sind ebenso zu erkennen, teils sind dort die Grundzüge des Baukörpers, der Gebäudestellung und der Materialien nicht beachtet worden.

Herrschaftliche Anwesen in Sandstein im Bereich Lobensteinerstraße und Marktplatz



Herrschaftliche landwirtschaftliche Anwesen, Sockel in Sandstein, Obergeschosse verschiefert, im Bereich der Lobensteinerstraße





landwirtschaftliche Anwesen mit regionalem Schiefer im Bereich Fichteraweg



Arbeiterhäuser im Bereich östliche Schlossbergstraße



Scheunenviertel im Bereich Schulgarten

Prägend für den Ort ist die Haupteerschließung durch die Staatsstraße St 2207 welche die Verbindung nach Süden zur B 173 darstellt. In der Ortsmitte mündet diese Straße von Westen kommend in die Kronacher Straße und verläuft weiter nach Norden in die Lobensteiner Straße. Somit kann nicht der gesamte Durchgangsverkehr über die östlich verlaufende Ortsumgehung der St 2198 geführt werden und es kommt nach wie vor an Engstellen zu Belastungen im Ortskern durch Schwerlastverkehr. Die weiteren Straßen können als Innerortsverbindungsstraßen betrachtet werden, wobei hier zu unterscheiden ist, dass es einige historische Wegverbindungen gibt, die vormals den Fuhrwerken vorbehalten waren. Hier sind teilweise enorme Steigungen vorzufinden.

Der ruhende Verkehr hat separat ausgewiesene Parkplätze lediglich im Bereich des Marktplatzes, der Lobensteiner Straße sowie in der Amlichstraße in der Nähe zur Klöppelschule. Im weiteren Verlauf der Straßen sind wenig oder gar keine Kennzeichnung von öffentlichen Parkierungsflächen vorhanden.

Ein separates Fußwegenetz im Ortskern besteht nicht, es werden die vorhandenen homogenen Wegeverbindungen gleichsam fußläufig benutzt. Zu erwähnen sind jedoch die vielen fußläufigen Anschlüsse hinaus in die weiteren Ortsteile oder in die Landschaft.

Der Bahnhof wurde 1995 geschlossen. Damit besteht keine Bahnanbindung mehr an den Ort. Der ÖPNV weist eine Bushaltestelle in der Ortsmitte in der Lobensteiner Straße aus.

hoher Versiegelungsgrad Bereich Kriegerdenkmal bei der Schlossbergstraße



enge Straßenführung Bereich Fichteraweg







Engstelle Ortsmitte  
Kronacher Straße - Lobensteinerstraße



Fußwege Bereich Kronacherstraße



steile Topographie Bereich Gartenstraße

Nordhalben ist durch seine Steillage an den Hangkanten mit einem Grüngürtel im Osten und Süden umgeben. Darin befinden sich vorrangig im Osten große Gehölzstrukturen, während die südliche Kante zusammenhängende Wiesenflächen mit eingestreutem Baumbestand auszeichnen. Innerhalb der Ortschaft ist wenig bis fast gar kein Grün im öffentlichen Raum anzutreffen. Den Ort zeichnet ein hoher Versiegelungsgrad mit Asphalt aus. Die einzigen Gestaltungen die zu finden sind, sind im Bereich der beiden Kirchen, des Friedhofs und des Forstamts anzutreffen.

Ebenso sind die privaten Vorbereiche von einem heterogenen und eher versiegelten Erscheinungsbild geprägt, insbesondere in der Ortsmitte. Private Freibereiche sind in Teilbereichen durch Wiesen, Zier- und Obstgärten vorhanden, ebenso sind noch historische Zaunstrukturen zu finden. Lediglich die Steillagen im Gelände weisen einen hohen Grünanteil aus, womit die unterschiedlichen Ebenen der Bebauung wiederum durch die Freibereiche verbunden werden.

Nach Süden und Osten zeigt der Ort durch die Steillagen eine klare Kante zur Landschaft, nach Nord- Westen geht er eher homogen in das angrenzende Siedlungsgebiet über. Lediglich ein größerer zusammenhängender Freibereich zwischen Galgenberg und Lobensteiner Straße ist zu erkennen.

natürliche grüne Kante im Bereich der Steilhänge  
Quelle: LEP Bayern, 2013







Begrünung Hangkante nach Abbruch Gebäude



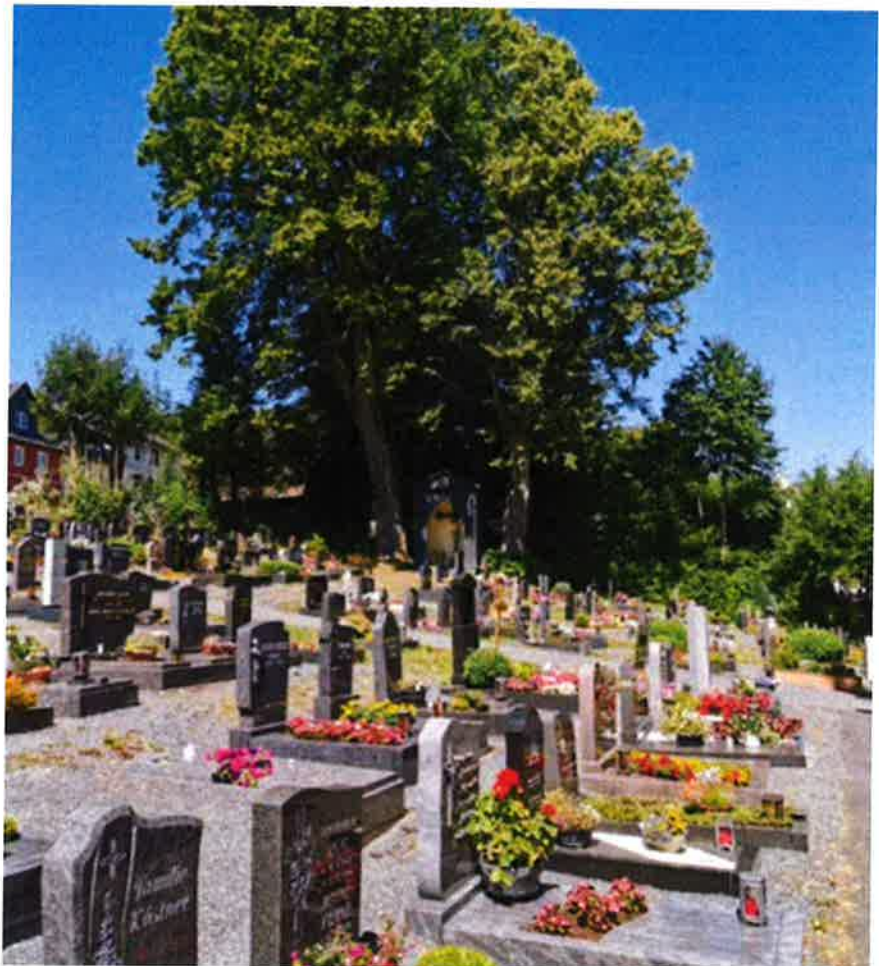
grüne Hangkanten



Fernblicke in die Landschaft



Friedhof





Wenn man Nordhalben bezüglich der Missstände betrachtet, fallen einerseits der hohe Versiegelungsgrad, der Sanierungsstau oder die nicht detailgerechten Sanierungen, andererseits der hohe Leerstand ins Auge. Dies alles gilt es zu differenzieren und im Detail zu betrachten. Die bestehende Staatsstraße St 2207 ist immer noch bestimmendes Element innerhalb des Ortskerns von Nordhalben. Der Schwerlastverkehr beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität, bringt Lärm und Gefahren mit sich. Es fehlen entsprechende Querungshilfen für Fußgänger.

Der Straßenraum ist allgemein in die Jahre gekommen und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Fast alle Flächen sind großflächig mit Asphalt belegt. Die Wasserführung erfolgt mit Gehsteigkanten aus Betonstein. Hier würde man sich eine Prüfung der Straßenbreiten auf das optimale Maß wünschen, um Fahrbahnbreiten zu verringern, Fußgänger und PKW Stellplätze zu organisieren und um eine notwendige Entsiegelung durchzuführen.

Ebenso erscheinen die Plätze wenig einladend durch die hohe Versiegelung, die Materialwahl und das geringe Angebot sich hier aufhalten zu können. Vieles ist hier natürlich aus praktischen Gründen erfolgt, sei es die Pflege der Oberflächen als auch das Schneeräumen im Winter, um innerorts Lagerflächen für die Schneemassen zu haben. Bäume im öffentlichen Raum sind bis auf den Bereich der Schlossbergstraße wenig anzutreffen.

Der Übergang zu den Gebäuden zeigt sich ebenso pflegeleicht wie pflegebedürftig, mit größtenteils Asphaltflächen. Nur in wenigen Bereichen sind Ansätze mit Grünstreifen am Haus zu finden. Der harmonische Übergang in einer Schichtabfolge von Straße zu Gebäude ist nicht vorhanden. Ebenso verhält es sich mit dem privaten Grün innerhalb der Ortsmitte. Die Grundstücke sind klein und meistens mit Nebengebäuden oder Lagerflächen bereits maximal ausgenutzt. Gepflegte Vorbereiche, private Gärten mit regionaltypischen Zäunen sowie Baumbestand sind nur vereinzelt anzutreffen.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist auch sehr heterogen. Zum einen gibt es einige gelungene Sanierungen insbesondere der öffentlichen Hand, zum anderen zaghafte Ansätze von Sanierungen. Hier wurden oftmals die regionalen Bauformen und Materialien nicht berücksichtigt, was leider eher zu einem Nebeneinander als zu einem Miteinander in der Ortsentwicklung geführt hat. Andere Baukörpergrößen, andere Dachformen, neuzeitliche Materialien und grelle Farben beeinträchtigen das Ortsbild.

Dem gegenüber stehen Häuser, die eher in ihrem Bestand konserviert sind, keine Veränderung aber auch keine Sanierung erfahren haben. Viele davon sind leerstehend. Die Ursache dazu liegt zumeist in der Haustypologie. Die Bereiche Schwedengasse / Fichteraweg sind mit der Typologie der „armen Bauernhäuser“ belegt, der Bereich Roseninsel und Kapellenweg mit der Typologie der „Arbeiter- und Tagelöhnerhäuser“. Diese Grundstücke sind von schmalen Zuschnitten und daher unattraktiv für eine Weiterentwicklung. Hier hat eine Abwanderung stattgefunden und die Familien sind auf die attraktiveren neuen Baugebiete in Nordhalben ausgewichen. Hier ist ein klassischer „Donut-Effekt“ passiert. Der Verlust der Gebäudestruktur in diesen Bereichen ist bereits im Gange, der andere Bereich befindet sich stark in einem „Downtrading“ Prozess mangels umfassender Investitionen.

Im Bereich der Lobensteiner Straße sind jedoch auch Leerstände in den herrschaftlichen Anwesen zu verzeichnen. Diese sind trotz der Attraktivität der Grundstücke und Gebäude auf fehlende Wirtschaftskraft und Investoren zurückzuführen.

Für eine vertiefende Betrachtung des Gebäudezustandes und des Leerstands bilden die Ausführungen von Linß und Pecher eine sehr gute Grundlage.  
(3.3 Leerstandskarte Linß und Pecher (2016))

Vom Verfall bedrohte Bausubstanz



Das Gesamterscheinungsbild von Nordhalben, auf der Hangkante gelegen, mit der wunderbaren Fernwirkung und dem Bild des kompakten, historischen Ortskerns mit der Kirche im Mittelpunkt und dem Siedlungskörper mit den dunkel gedeckten Satteldächern ist die größte städtebauliche Qualität. Diese Qualität gilt es zu erhalten und zu steigern.

Der Stadtgrundriss hat sich bis in die Jetztzeit erhalten und ist klar ablesbar. Die Straßen, Wege und Plätze definieren gute Stadträume und tragen zur Identitätsbildung für die zentralen Bereiche wie den Marktplatz, die Lobensteiner Straße und den Schlossbergweg bei. Die wichtigen und erhaltenswerten Strukturen finden sich bereits im Urkatasterauszug. Deshalb sind auch die Quartiere in der zweiten Reihe zu beachten, wie Neue Gasse, Schwedengasse und Fichteraweg sowie die Bereiche Amlichstraße, Roseninsel und Kapellenweg. Hier zeigt die städtebauliche Anordnung giebelständige und traufständige Strukturen, die teils entlang der Topografie ausgerichtet sind und gute Stadträume bilden.

Wichtige Bausteine innerhalb der Gesamtbetrachtung der Baukörper sind die Denkmäler. Sie geben die Gestaltung vor, sei es bzgl. der Bauformen als auch der Materialien. So ist eine Abfolge der Bautypologie erkennbar. Vorrangig stehen die herrschaftlichen Häuser, teils in Sandstein errichtet, mit Walmdächern ins Auge. Gefolgt wird dieser Bautypus von den reicheren landwirtschaftlichen Anwesen, die insbesondere in der Lobensteiner Straße liegen und mit Walmdächern als Hofanlage ausgerichtet sind. Hauptsächlich sind diese Gebäude im Erdgeschoss massiv und ab dem Obergeschoss verschiefert ausgeführt, mit zusätzlich dunkel gedeckten Satteldächern. Der heimische Naturschiefer als regionaler Baustoff aus der Umgebung ist hierbei in bedeutender Weise als ortsbild- und landschaftsbildprägend zu betrachten.

Ortseingang Bahnhofstraße





Die Gebäude der „Ärmeren Bauern“ und der „Tagelöhner“ in zweiter Reihe haben beengte Grundstückszuschnitte. Hervorzuheben ist auch die hohe Anzahl an Scheunen im Ortskern. Diese zeugen noch von der landwirtschaftlichen Tätigkeit der Bauern, im Bereich des Galgenbergs gibt es sogar ein kleines bezauberndes Scheunenviertel, welches aller Wahrscheinlichkeit nach aus der Praxis heraus entstanden ist, die Hanglage innerorts zu umgehen und die nördlichen Flächen einfacher bewirtschaften zu können. Dies alles sind wunderbare Strukturen, die die Identität des Ortes ebenso zeigen wie die herrschaftlichen Gebäude am Marktplatz und sind aus diesem Grund zu bewahren.

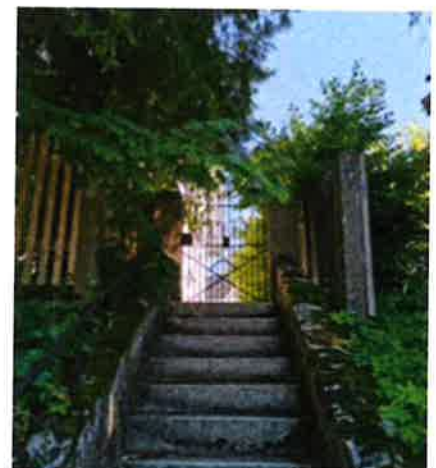
Durch den hohen Leerstand in diesen Quartieren ergibt sich die Möglichkeit, unter Bewahrung der wichtigen Raumkanten den kleinteiligen Strukturen zugunsten von Grundstückszusammenlegungen und Teilabbrüchen Entwicklungsperspektiven zu geben.

Insgesamt war die Marktgemeinde sehr dicht besiedelt, was auf die enge Ortsgemeinschaft schließen lässt, die gerade während der Wintermonate im schroffen Klima des Frankenwalds von Vorteil war. In der heutigen Zeit sind diese „Überlebensmaßnahmen“ in der Dorfgemeinschaft rein bautechnisch nicht mehr notwendig und so gibt es die Chance, die Enge der Quartiere zu Gunsten von neu zu schaffenden Freibereichen attraktiver zu gestalten. Privates Grün, öffentliches Grün, Blicke in die Landschaft und Anbindung in die Natur sind Elemente, die entwickelt werden können, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen im Ort zu verbessern.

Vorbildlich gestaltete Eingänge



Freibereich mit Aufenthaltsqualität





Ortsbildprägende Gebäude und Mauern





Scheunen

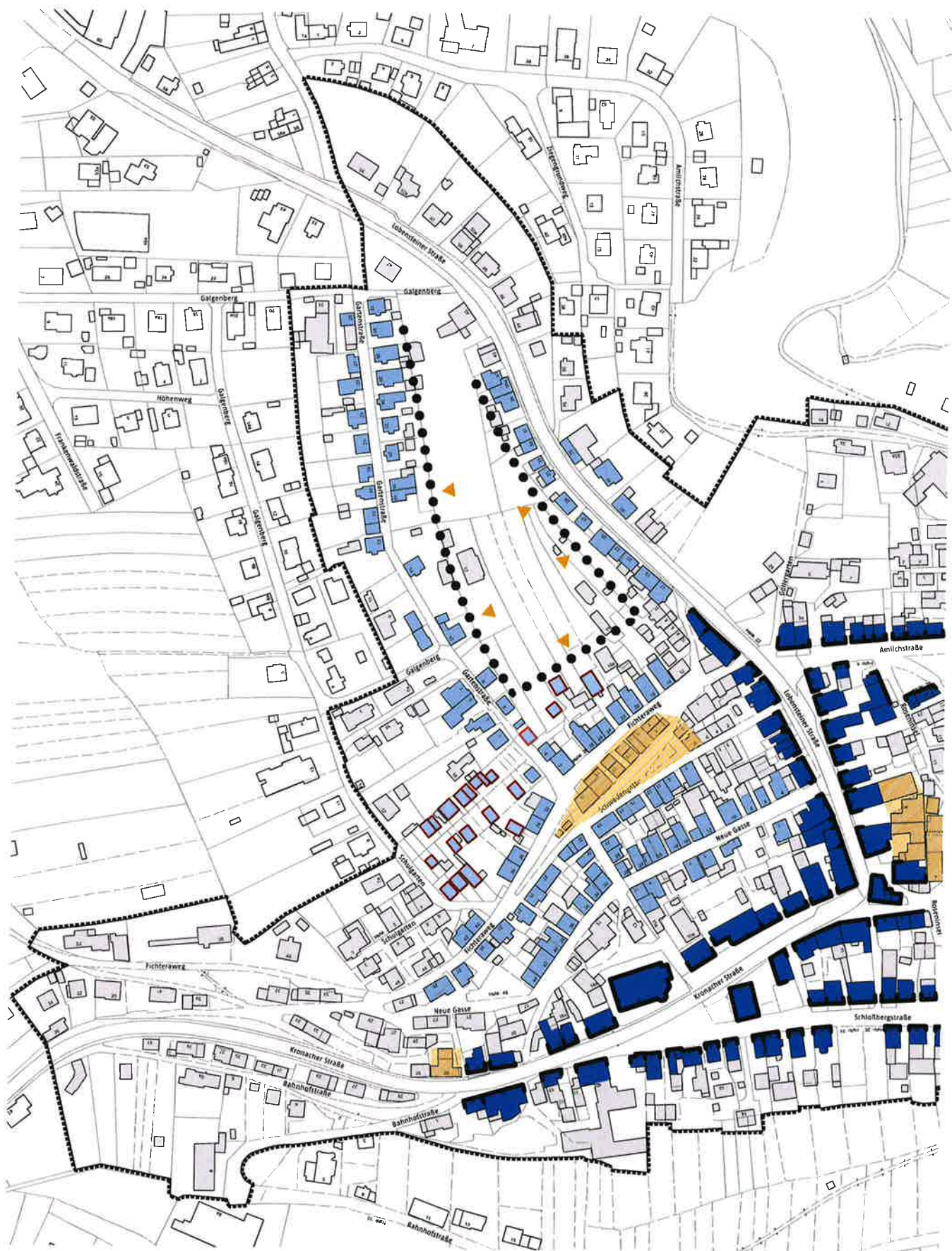


liebevoll gestaltete Freiflächen





### 4.3 Ziele Neuordnung - Ortsbild



Oberste Priorität hat die Erhaltung des identitätsstiftenden Ortsbildes. Dies ist mit den Raumkanten, die bereits im Urkataster zu finden sind vorgegeben. An diesen Stellen darf es nicht zu baulichen Verlusten und dadurch zum Verlust von stadträumlichen Qualitäten kommen. Diese Raumkanten sind zu pflegen und zu bewahren. In den Quartieren in zweiter Reihe besteht die Möglichkeit, die Enge unter Bewahrung der städtebaulichen Leitlinien aufzulockern, zugunsten von öffentlichen und privaten Freiräumen.

Den Ortskern lebendig zu erhalten ist generell eine bedeutsame Aufgabe. Die Innenentwicklung ist daher als zentrales Thema zu betrachten.

Im Stadtumbaumanagement des Büros Linß und Pecher wird ständig die Bevölkerungsstruktur beobachtet und aktiv reagiert, um einem Überalterungs- und Abwanderungsprozess entgegenzuwirken. Die Gemeinde stellt in diesem Fall das Bindeglied zwischen Gebäudeleerstand und potenziellen neuen Nutzern dar. Um diese Schlüsselrolle wahrnehmen zu können, müssen neue Wege in der Förderung gegangen werden.

Themen wie Familienfreundlichkeit, barrierefreies Wohnen, Energie aber auch Baugestaltung sind bei der Entwicklung zu beachten. Das baukulturelle Erbe des Ortes ist unbedingt zu erhalten und zu bewahren. Vorbildliche Raumbildungen, Baukörperstellungen und Unverwechselbarkeit der einzelnen Gebäudeteile sowie die Beachtung der regionaltypischen Bauelemente der Region des Frankenwaldes mit Baukörper, Dachneigung und Materialien, insbesondere dem dunklen Naturschiefer, haben einen hohen gestalterischen Wert.

Ziel ist es eine sogenannte „Übersummenwirkung“ in der Baugestaltung zu erreichen. Dazu braucht es die Entwicklung und Schärfung des Bewusstseins der Bevölkerung für diese Elemente, aber auch die Bereitschaft an der Entwicklung des Ortes gemeinschaftlich und nicht in gesteigerter Individualität mitzuwirken, nach dem Motto:

„Ich baue nicht nur ein Haus,  
sondern wir gestalten gemeinsam unseren Ort.“

Gerade die Sanierung der historischen Bausubstanz, der Denkmäler und der ortsbildprägenden Gebäude nach Gesichtspunkten einer ortsgerechten, regionaltypischen Gestaltung lässt die Marktgemeinde in einem einheitlichen Bild erscheinen. Damit wird ein „Geborgenheitsgefühl“ für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen. Hier ist natürlich eine Unterstützung des Bauherrn durch die Städtebauförderung in jeglicher Hinsicht erforderlich.





Quelle: Marktgemeinde Nordhalben

Das Thema des zu beschränkenden Schwerlastverkehrs wurde bereits mit der Ortsumgehung angegangen. Nach wie vor bleibt jedoch der Ortskern mit der Durchgangsstraße St 2207 belastet. Hier sollte zusammen mit den Behörden ein Weg gefunden werden, um diese Straße auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, um Engstellen beim Hotel Post aktiv anzugehen und dabei Fahrverkehr und Fußgänger gleichermaßen zu berücksichtigen. Entsprechende Querungshilfen sind zu entwickeln und die Anlage von entsprechenden Bushaltestellen sollte erfolgen, um den ÖPNV einzubinden.

Eine Abstufung der übergeordneten Verbindung in der Bedeutung der Straßenräume sollte erfolgen. Kernelement ist der Marktplatz, der identitätsstiftend wirken und neue Aufenthaltsqualitäten schaffen muss. Weiter sind die Kronacher Straße und die Lobensteiner Straße im Bereich der Durchgangsstraße St 2207 zu nennen. Diese haben die Funktion, die öffentlichen Einrichtungen, den Einzelhandel und die Dienstleister erreichbar zu machen. Danach hat die Amlichstraße im Bereich der Roseninsel das Potenzial, eine Platzwirkung zu entfalten. Ebenso ist es die Schlossbergstraße wert, ortsbildgerecht wieder herausgearbeitet zu werden. Prägend ist die wunderbare Reihung der giebelständigen Bauerngehöfte sowie die begleitende Baumreihe und der städtebauliche Abschluss im Westen mit dem ehemaligen Amtshaus der Bamberger Fürstbischöfe sowie der Marienkapelle im Osten. Im Bereich der Schwedengasse und der Roseninsel werden weitere Freibereiche durch Abbruch von Gebäuden entstehen. Hier ist großes Augenmerk darauf zu legen, dass diese neuen Freiflächen in ein Gesamtkonzept eingebunden werden und kein Flickenteppich entsteht. Der öffentliche Straßenraum kann hier nachrangig vom fließenden Verkehr weniger versiegelt und ländlicher gestaltet werden.

Generell ist innerorts der Ausbau eines Fußgängerwegenetzes anzustreben. Dies erhöht die Durchlässigkeit im Gebiet und ermuntert dazu, den PKW auch einmal stehen zu lassen, um manchen kurzen Weg zu Fuß zu gehen. Es stärkt auch in gestalterischer Hinsicht die Entwicklung der Freianlagen durch die Anlage von Fußwegen, von Geländestufen als auch von Zäunen und Heckenstrukturen als Abschirmung von privaten Freiflächen. Mit der Anlage von Aufenthaltsmöglichkeiten mit schattenspendenden Bäumen und Ruhebänken mit Blick in die Landschaft können zusätzliche Qualitäten innerorts entstehen.

Die beste Strategie, um diese Maßnahmen im öffentlichen Raum anzugehen, ist ein Stadtbodenkonzept zu entwickeln. Hier werden die verschiedenen Straßenquerschnitte festgelegt unter Berücksichtigung der notwendigen Fahrbahnbreiten und der Funktionalitäten wie Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger. Dabei werden Materialien definiert und Ausstattungsgegenstände wie das Stadtmobiliar gewählt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich ein „roter Faden“ durch die weitere Stadtsanierung ziehen kann.

Zusätzlich sollen auch die Themen der Infrastruktur mit angesprochen werden. Gegebenenfalls kann im Zusammenhang mit der Durchführung von Städtebaufördermaßnahmen sowohl ein weiterer Ausbau des Nahwärmenetzes gelingen als auch die notwendige Erneuerung von Sparten wie Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation (Breitbandausbau).

Ein wichtiges gestalterisches Element ist die Beleuchtung im öffentlichen Raum. Hier ist LED-Technik einzusetzen. Damit kann Energie gespart, Sicherheit geschaffen werden und zugleich der Ort im neuen Licht erstrahlen. Licht bietet enorme gestalterische Möglichkeiten. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Licht zum SEHEN: Beleuchtung Straßen, Plätze,
- Licht zum HINSEHEN: Illumination Einzelobjekte
- Licht zum ANSEHEN: Stadtmarketing, Fernwirkung





## 4.5 Ziele Neuordnung - Grün- und Freiflächen





Generell fällt in Nordhalben der hohe Versiegelungsgrad auf. Dem ist mit geeigneten Maßnahmen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich zu begegnen. Im öffentlichen Bereich ist die vorhandene Einbindung an den Steilhängen, die klare Ausbildung des Ortsrands zu erhalten und zu schützen. An einigen Stellen kann eine behutsame Ergänzung der Bepflanzung erfolgen.

Die beiden Ortseingänge sowohl im westlichen Bereich der Lobensteiner Straße, Einmündung Bahnhofstraße als auch im nördlichen Bereich der Lobensteiner Straße, Bereich Amlichstraße sollen besser herausgearbeitet werden, um das Gefühl in den Ortskern einzufahren stärker zu vermitteln. Dies kann mit Belagswechsel, Fahrbahnteilern oder Baumstellungen erfolgen.

Im öffentlichen Raum ist der Einsatz von Grünstrukturen weiter zu entwickeln. Die bestehenden Baumreihen an der Schlossbergstraße haben Vorbildcharakter und müssen erhalten und weiter gepflegt werden. Auch der Bereich der Amlichstraße, Bereich Roseninsel kann zu einem baumüberstellten Dach ausgebildet werden. Warum nicht Rosen in der Roseninsel anpflanzen? Auch soll zusammen mit dem Stadtbodenkonzept überlegt werden, welche Bäume wo im öffentlichen Raum zum Einsatz kommen können.

Eine große Herausforderung, aber auch ein großes Entwicklungspotenzial in Richtung Gestaltung der Freiflächen stellen die leerstehenden Gebäude dar. Hier darf und soll kein unkontrollierbarer Rückbau erfolgen. Hier muss individuell und gleichzeitig gezielt beachtet werden, an welchen Stellen ein Gebäude abgebrochen werden kann und welche Auswirkungen dies auf die Freiflächengestaltung haben kann. Es müssen übergeordnete Qualitäten entstehen: Freiraumgestaltung, Bewahrung der Raumkanten und Entwicklung von Fußwegenetzen. Die Maßnahmen dazu, nach Abbruch von Gebäuden: die Stellung von Bäumen, vorzugsweise Obstbäume, als Wahrung der Raumkanten sowie die Errichtung von Zäunen und Hecken als Abgrenzung des privaten Freibereichs. Gelegentlich können öffentliche Freiflächen entstehen, bei denen abgewägt werden muss, ob diese als Plätze oder nur als naturnahe Freiflächen gestaltet werden.

Ein gutes Beispiel stellt das kleine Scheunenviertel dar, welches noch von den ursprünglichen Nutzungen in Nordhalben erzählen kann. Lediglich in einer Wiesenfläche gelegen, ohne große Befestigung der Oberflächen mit dazwischengelegenen Obstgehölzen ist dies ein wunderbarer Anblick innerhalb der Ortschaft und hat dadurch Vorbildcharakter.

Zu erwähnen ist noch die im nördlichen Bereich, zwischen Lobensteiner Straße und Gartenstraße gelegene, innerörtliche Freifläche. Diese könnte durch eine fußläufige Durchwegung als innerörtlicher Grünzug aktiviert werden und somit das Erlebnis der Grünflächen steigern. Ebenso wäre zu prüfen, ob ggf. das Thema Wasser im Bereich Roseninsel zur Schlossbergstraße im Freibereich reaktiviert werden kann, indem der verrohrte Bachlauf wieder geöffnet wird.

Insgesamt gesehen ist es das große Thema der Entwicklung der Grün- und Freiflächen, die Gestaltung der Übergänge von der Ortsmitte zur Landschaft und von der öffentlichen zur privaten Freifläche welche die Attraktivität des Ortes steigern kann. Wenn es gelingt, diese sozialräumliche Gliederung differenziert, interessant und ortsbildgerecht umzusetzen, wird der gesamte Ort gewinnen. Es gilt, ein Bewusstsein in der Bevölkerung dazu aufzubauen und ein entsprechendes Beratungsangebot zur Seite zu stellen.











### Rahmenplan

- Abgrenzung des Umkreisungsgebietes
- Bestehende Bebauung
- Mögliche nachträglich erbaubare Gebäude
- Ortsbürgermeister-Gebäude
- Dienstleistungsgebäude
- Abwärtsebene-Gebäude
- Abwärtsebene-Gebäude
- Stützgebäude/Verwaltung
- neue Bebauung
- mögliche zu Lagernde Gebäude
- mögliche Grünräume
- Freizeitanlagen
- Bereich vorhandener Bäume
- Bereich zu pflanzen
- anzureichende Baumarten
- Skulpturen
- Grünfläche
- mögliche Platzbereiche
- mögliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche

## Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan gibt Auskunft darüber, wie sich Nordhalben in Zukunft entwickeln soll. Er gibt die Rahmenbedingungen vor, die zur „Jetzt-Zeit“ erkannt und aufgestellt werden. Aufgabe ist es, diese Entwicklungsziele über den fortlaufenden Prozess ständig mit zu beobachten, zu überprüfen und bei Bedarf projektorientiert zu reagieren, ohne dabei die Gesamtordnung aus dem Blick zu verlieren. Generell sollen in Nordhalben die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und verbessert werden. Dazu ist es notwendig, die Aspekte der verschiedenen aufgeführten Themen zu beachten und umzusetzen. Erst durch den Dialog und das Abwägen der Betrachtungsbereiche von Ortsentwicklung, Sozialem, Baugestaltung, Grüngestaltung und dem Ort in der Landschaft kann ein großes Ganzes entstehen, nach dem Motto „das Ganze ist mehr als die Summe der einzelnen Teile“. Somit wird eine gesteigerte Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen. Manche Dinge müssen erst von außen wiederentdeckt werden, um die Bewohner auf die Besonderheiten des eigenen Ortes hinzuweisen. Andererseits können die Botschafter der Region Defizite in anderen Regionen aufzeigen und dadurch die Vorzüge des Frankenwaldes herausstellen. Erst wenn sich Identität und Selbstbewusstsein für einen Ort entwickeln, erst dann ist der Ort auf dem richtigen Weg zur Weiterentwicklung in die Zukunft. Um dies zu erreichen, müssen all die kleinen Schritte getan werden, um die Qualität nachhaltig steigern zu können. Ebenso kann ein Blick über den Tellerrand und die Abwendung vom Kirchturmdenken in der Region viel Positives bewirken.



### 1. Entwicklung

Die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass es sich bei diesem Standort nicht um eine expandierende Gemeinde handelt. Stattdessen ist als Entwicklungsziel das Leitbild der „Qualitätsvollen Schrumpfung“ zu sehen. Weniger und kleiner zu werden muss per se nichts Schlechtes bedeuten. Bei diesem Prozess sind jedoch die Qualitäten unbedingt zu sichern. Deshalb muss die Gemeinde auch in die Position versetzt werden, ihren Veränderungsprozess aktiv zu gestalten und nicht passiv zu begleiten. Über ein Flächenmanagement muss es der Gemeinde gelingen, ihre Ziele der Ortsentwicklung steuern zu können und sich nicht dem freien Markt auszuliefern, der derzeit mit einem „Downtrading“ Prozess verbunden ist. Ggf. müssen hier auch neue Instrumente der Förderung entwickelt werden, um auch Strukturen wie eine Treuhänderschaft, eine Entwicklungsgesellschaft für Nordhalben zur Seite zu stellen.



### 2. Soziale Aktivitäten

Nordhalben muss es gelingen, die gesellschaftlichen Mittelpunkte des Ortes zu besetzen und weiterzuentwickeln. Der Bereich des Rathauses als Versorgungsstruktur, die Gasthöfe als gesellschaftliche und kulturelle Mittelpunkte, das Künstlerhaus, der Nordwaldmarkt, das geplante Filmmuseum, all das sind zukunftsweisende Projekte, die den Ort voranbringen werden. Einhergehend mit der Pflege der kirchlichen Gemeinde und der Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten kann hier eine gute Infrastruktur bewahrt und weiterentwickelt werden.

### 3. Baugestaltung

Die Belange einer guten und vorbildlichen Baugestaltung tragen wesentlich zu einem attraktiven Ortsbild bei. Es gilt, die historische Baustruktur mit den Hofanlagen, aber auch mit den Arbeiterhäusern zu erhalten. Hierbei sind die traditionellen Baudetails zu beachten. Die Umsetzung ist mit professioneller Beratung durchzuführen, um den Sanierungserfolg zu gewährleisten. Wenn Gebäude nicht zu halten sind, dann können hier auch qualitätsvolle Ersatzbauten entstehen. Bei dem Mittel des Abbruchs in städtebaulich vertretbaren Lagen der zweiten Reihe muss die entstehende Freifläche harmonisch in das Ortsbild eingebunden werden und darf nicht zum städtebaulichen Missstand führen.



### 4. Grün- und Freiraumgestaltung

Im öffentlichen Raum ist vor allem die ortsgerechte Gestaltung mit anzuwenden. Gerade die innerörtlichen Straßen und Wegenetze sind individuell mit Sorgfalt und angemessen auf den Ort mit entsprechenden Materialien umzusetzen. Ein Ausbau des Fußwegenetzes sowie eine Steigerung der Wegeverbindungen im Ort lassen zusätzliche Qualitäten erreichen. Entstehende Freibereiche durch Abbrüche sind harmonisch in das Gesamtensemble zu integrieren. Grünstrukturen sind im Bestand zu erhalten sowie im Dialog mit den Gebäuden zu einer Symbiose zu entwickeln.



### 5. Ort in der Landschaft

Die Einbindung des Ortes in die Landschaft ist ein zentrales Anliegen, da sie die Attraktivität sowohl für Besucher als auch Bewohner steigert. Die süd-östlichen Bereiche an der Hangkante sind vorbildlich und sind zu pflegen und zu erhalten. Hierbei wären Maßnahmen, die die Verbindung der Freibereiche nach Norden steigern, wünschenswert. Die Verbindung und Vernetzung des Ortes mit der Landschaft birgt natürlich auch ein großes Potenzial zur Steigerung der Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität von Nordhalben.

