



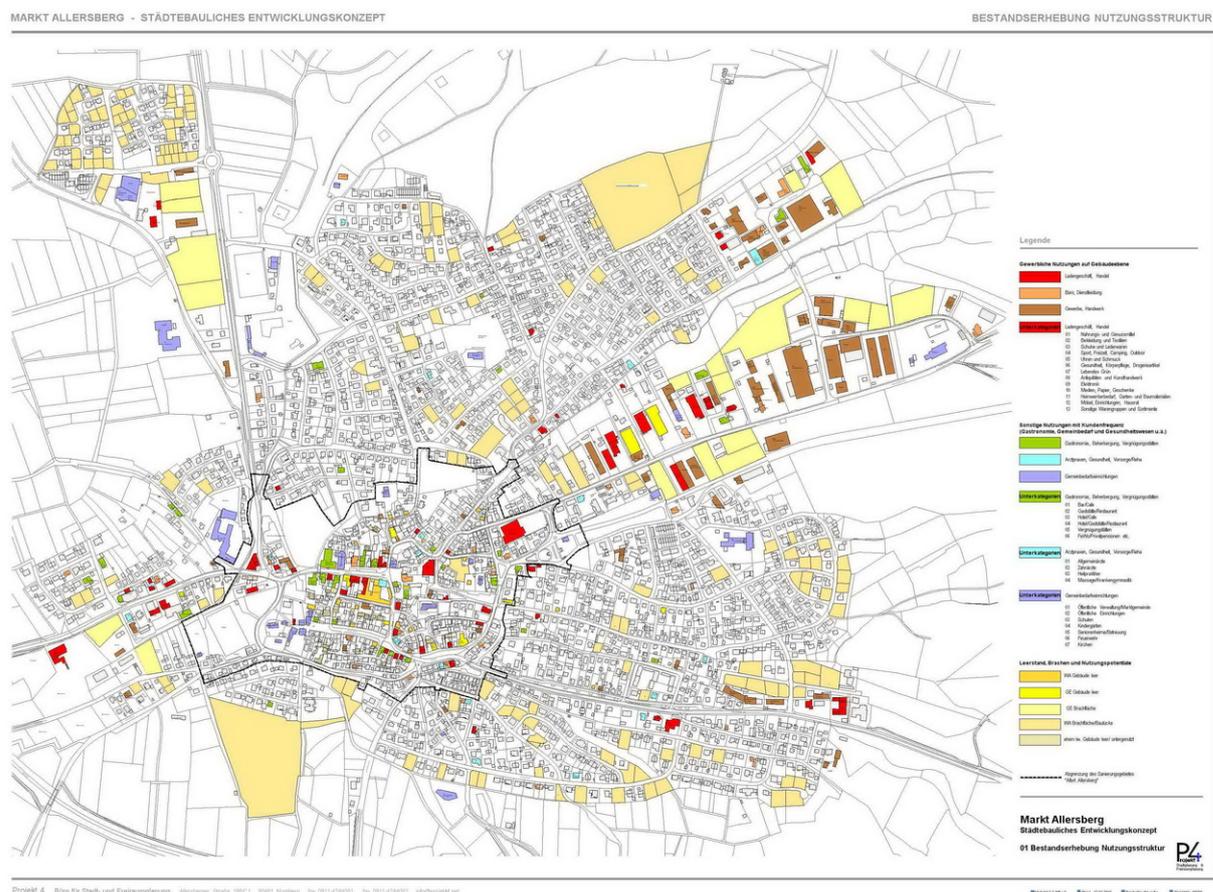
## Hinweise zu den Planblättern

Bestand, Analyse und Handlungsansätze für das städtebauliche Entwicklungskonzept wurden in 5 Planblättern dargestellt:

- Planblatt 1 Bestandserhebung Nutzungsstruktur
- Planblatt 2 Quartiersanalyse Gewerbe, Handel und Versorgung
- Planblatt 3 Quartiersanalyse Wohnquartiere
- Planblatt 4 Konfliktpotential, Handlungsbedarf und Entwicklungspotential
- Planblatt 5 Handlungsansätze und Empfehlungen

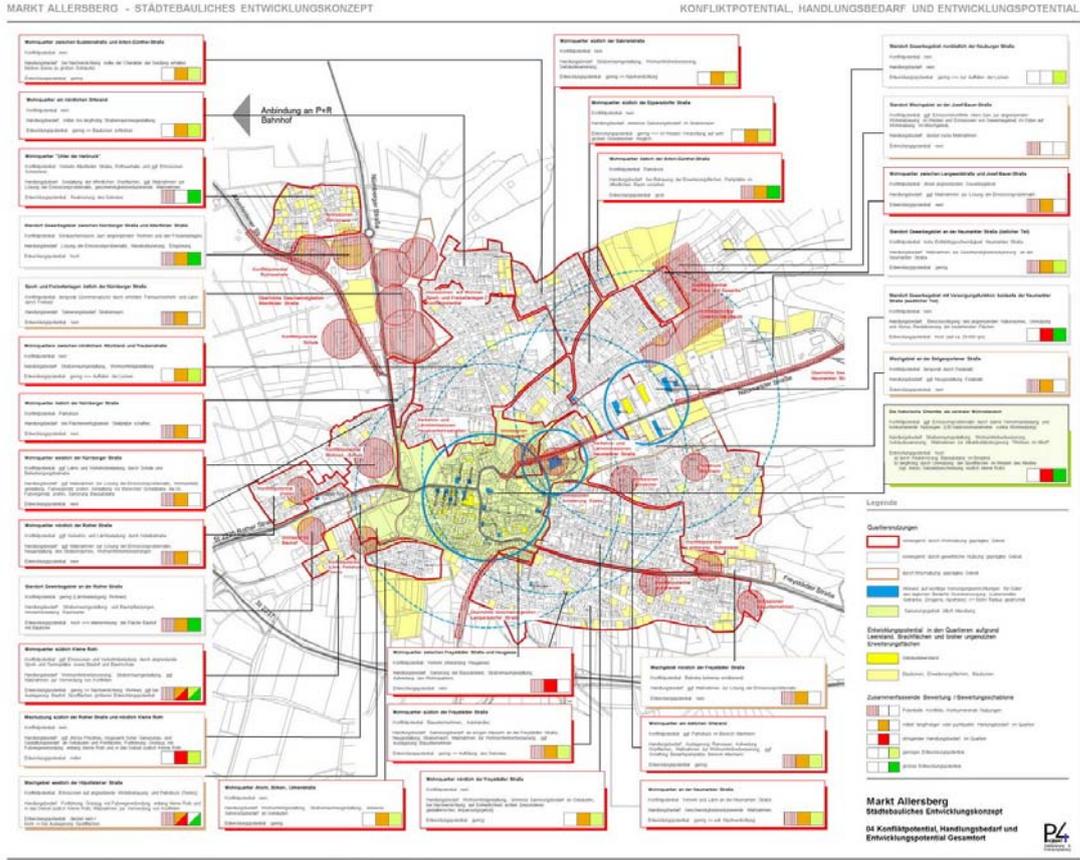
Die Pläne finden sich zur besseren Orientierung im Folgenden als Verkleinerung. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Originalpläne.

### Planblatt 1 Bestandserhebung Nutzungsstruktur

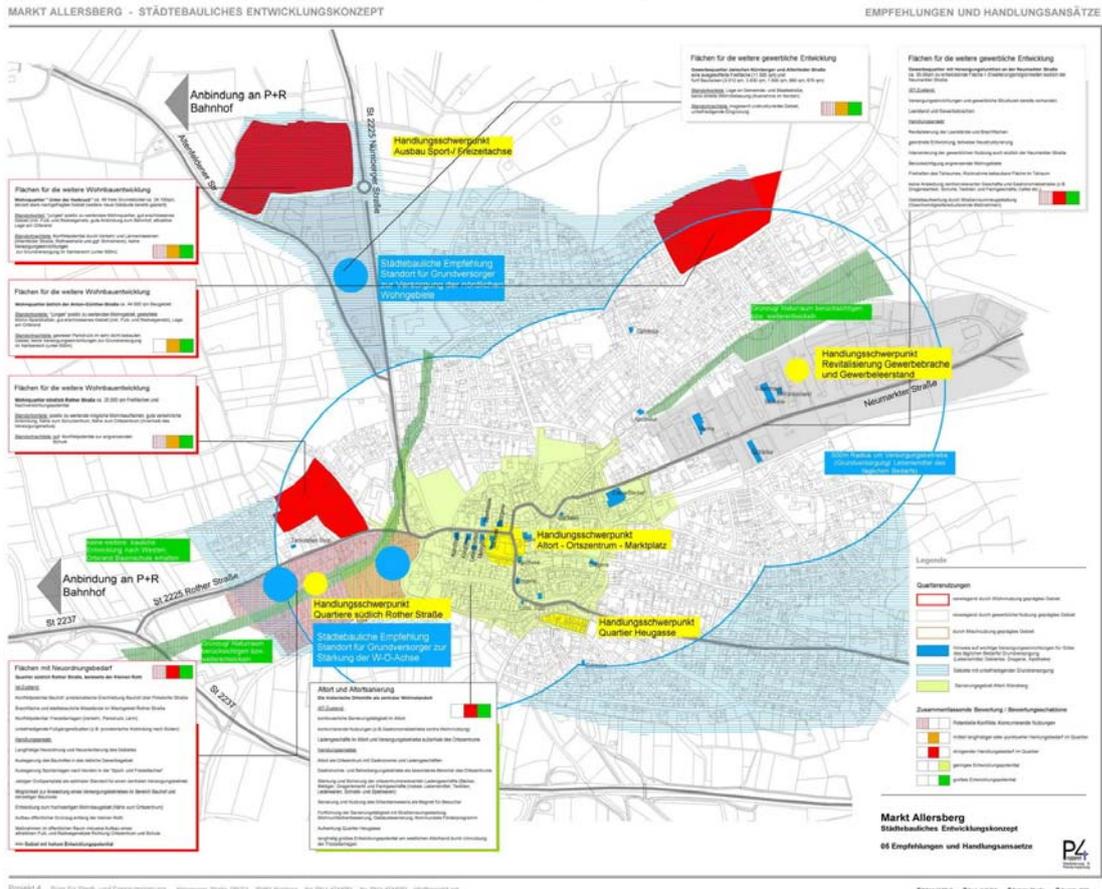




# Planblatt 4 Konfliktpotential, Handlungsbedarf und Entwicklungspotential



# Planblatt 5 Handlungsansätze und Empfehlungen



## **SEK – Städtebauliche Handlungsansätze und Empfehlungen**

### **1. Sanierungswürdigkeit, Ortsbild und Denkmalpflege**

---

Der historische Altort von Allersberg ist neben seiner Funktion als Ortskern mit entsprechendem Geschäfts- und Gastronomiebesatz auch auf Grund seiner Geschichte, dokumentiert durch die Gebäudesubstanz und Gebäudeanordnung, in hohem Maße ein Identifikationsträger für den Gesamtort, den es zu sichern und zu fördern gilt.

Die ehemaligen Befestigungsanlagen, heute noch präsent durch den Torturm am Westende des Vorderen Marktes, der historische Ortsgrundriss mit den beiden parallel zueinander verlaufenden Straßenmärkten Hinterer Markt und Vorderer Markt sowie die historisch-baulichen Dominanten wie alte und neue Pfarrkirche, Spital, Gilardihaus, Hecklhaus in Verbindung mit den i.d.R. zweigeschossigen Giebelhäusern aus dem 17. bis 19. Jahrhundert zeigen die geschichtliche Entwicklung von Allersberg auf. Vom Mittelpunkt einer Pfarrei, mit Markt- und Befestigungsrecht (1323), über den Beginn der Industrialisierung mit der Gründung von zwei Manufakturen (Drahtziehereien) ab dem Jahr 1689 bis zur heutigen Marktgemeinde am Rande des Ballungsraumes Nürnberg – Fürth – Erlangen und des Fränkischen Seenlandes sind alle Epochen der Siedlungsentwicklung im Altort deutlich ablesbar. Hierin begründet sich die Sanierungswürdigkeit des Altortes von Allersberg in hohem Maße.

Zur Sicherung dieses charakteristischen Ortsbildes 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 des Altortes als Ensemblebereich (Marktplatz) bzw. einzelner Gebäude als Einzeldenkmäler durch das Landesamt für Denkmalpflege gefasst wurden.

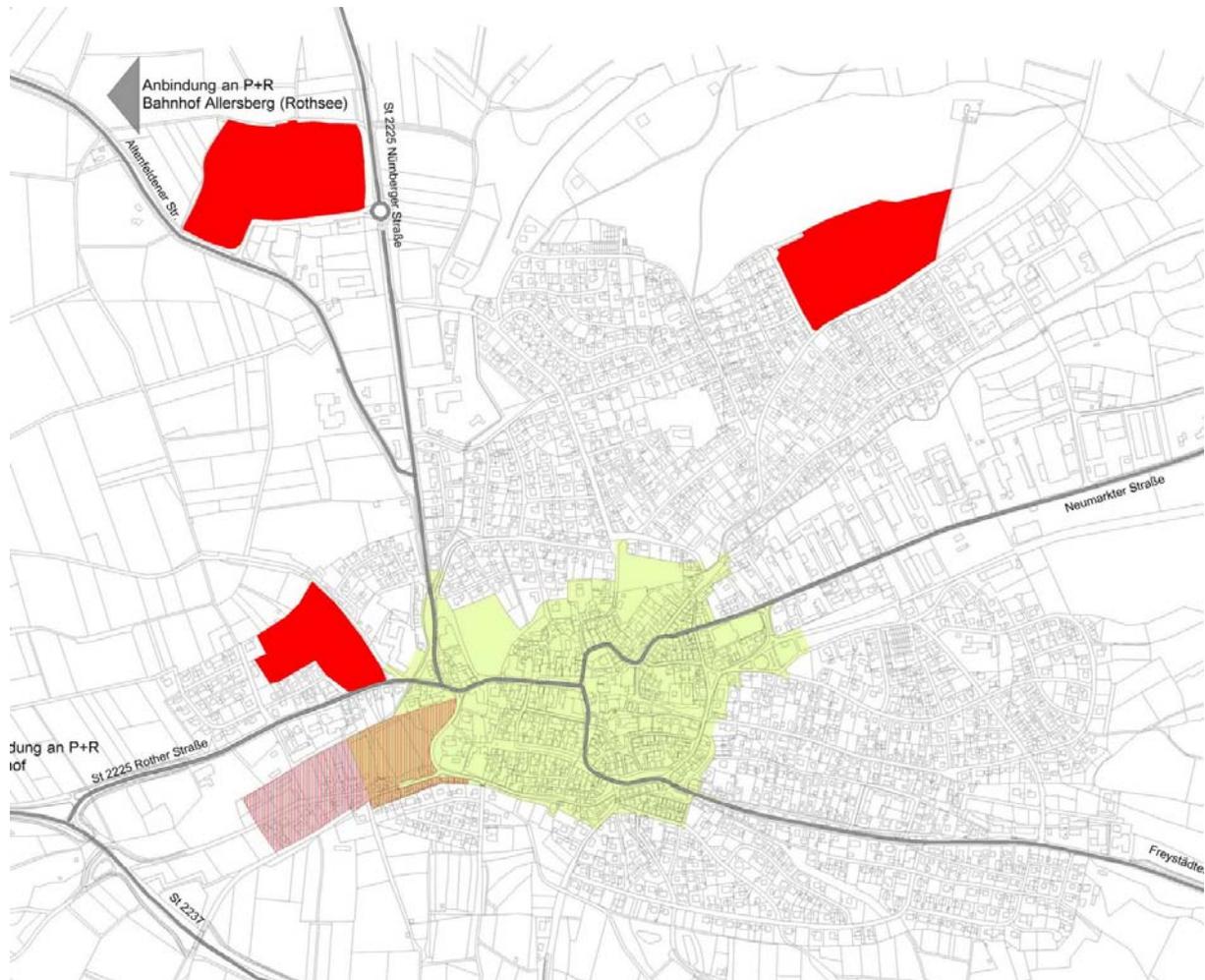
Neben der Sicherung des hohen Gestaltwertes und der historisch städtebaulichen und architektonischen Erlebnisqualität bedarf es aber auch Impulse zur weiteren Förderung des Altortes/Ortskerns als attraktives Versorgungszentrum, das durch seinen ausgewogenen und hochwertigen Geschäfts- und Gastronomiebesatz Touristen wie auch Allersberger zum Verweilen einlädt.

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.

# SEK – Städtebauliche Handlungsansätze und Empfehlungen

## 2. Wohnbauentwicklung

---



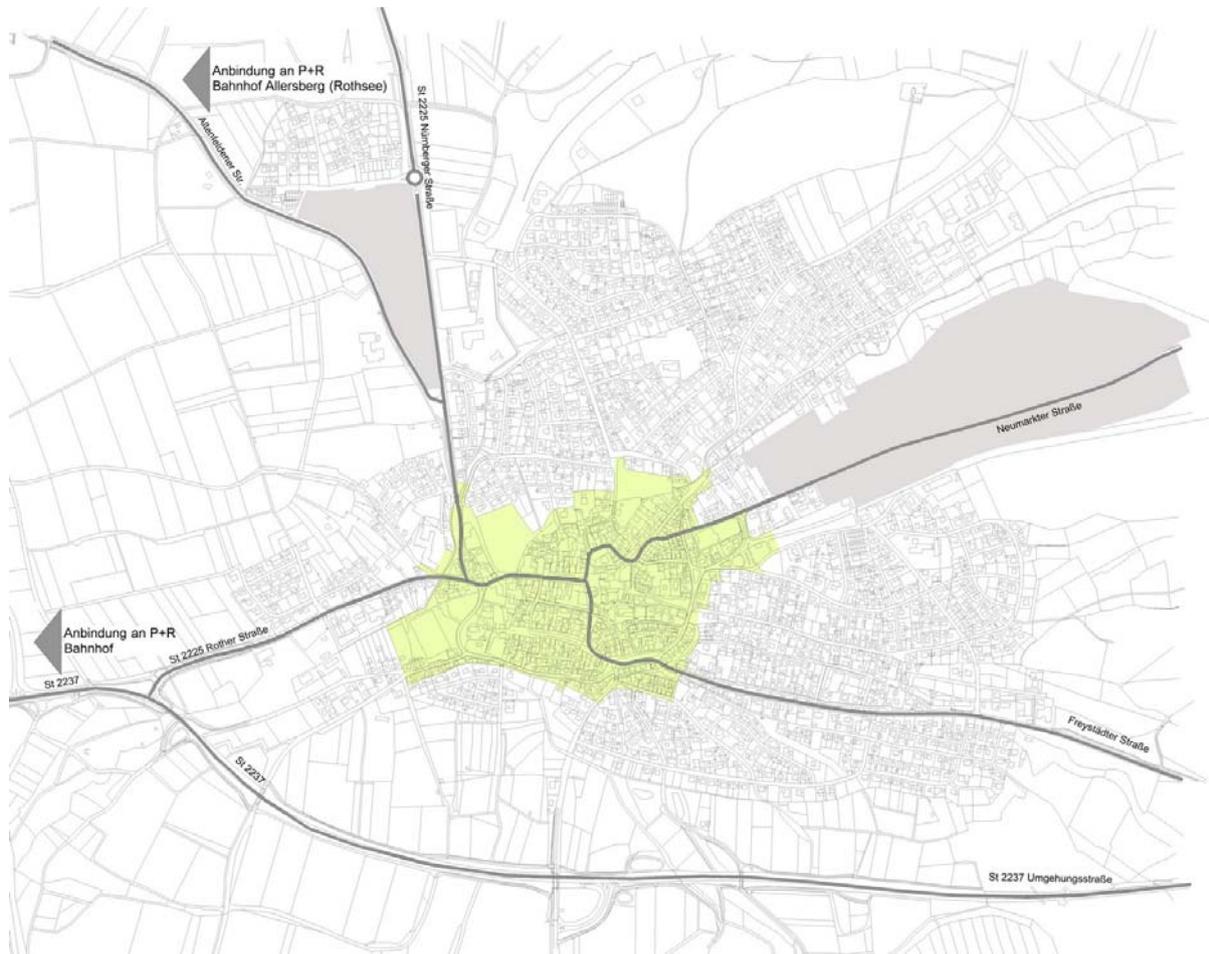
*Kurzfristig:* Auffüllung und Weiterentwicklung der Gebiete am nördlichen Ortsrand „Unter der Harbruck“ und „östlich der Anton-Günther Straße“

*Mittel- bis langfristig:* Nachverdichtung und Entwicklung des Gebietes nördlich der Rother Straße zwischen Sperlingstrasse und Schulstraße zur Ortsabrundung

*Mittel- bis langfristig:* Neustrukturierung des Gebietes südlich der Kleinen Roth mit Poldsdorfer Straße, Entwicklung des hochwertigen Wohnstandortes durch Auslagerung Bauhof und Sportanlagen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen im Bereich südlich der Rother Straße.

### 3. Gewerbliche Entwicklung

---



*Kurzfristig:* Auffüllung und teilweise Neuordnung des Gewerbegebietes zwischen Altenfeldener und Nürnberger Straße, jedoch keine weitere Ausdehnung an diesem Standort

*Kurz-, mittel- und langfristig:* Nutzung der bestehenden Freiflächen im Gewerbegebiet entlang der Neumarkter Straße, Revitalisierung der Gewerbebrachen, auch Auffüllung des Gebietes ggf. Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Südseite Neumarkter Straße

#### 4. Einzelhandelsentwicklung und Entwicklung Ortszentrum Altort

---

Im Rahmen eines **Entwicklungs- und Handlungskonzeptes**<sup>1</sup> unterstützt durch ein **Einzelhandelsgutachten**<sup>2</sup> wurde im Frühjahr 2001 durch den Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialgeographie der TU Dresden von Prof. Dr. Killisch eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Im Rahmen der Auswertung der Befragungsergebnisse wurde folgender Sachverhalt festgestellt: „Mit Abstand am schlechtesten wurde das Angebot des Einzelhandels bewertet, mit dem 66% der Befragten „unzufrieden“ sind.“<sup>3</sup>

##### **Folgende Situation wurde 2001/2002 festgestellt:**

- Allersberg weist ein für ein Unterzentrum typisches Angebotsspektrum mit einem Schwerpunkt bei Gütern des täglichen Bedarfs und durchaus nennenswerten Angeboten in Sortimentsbereichen mit Innenstadtrelevanz auf<sup>4</sup>.
- Es zeigt sich eine deutliche Konzentration des Einzelhandels an zwei Standorten: Zentrum (Marktplatz / Gilardistraße) und Neumarkter Straße
- Das Angebot im Zentrum ist vielfältiger, in der Neumarkter Straße bestehen große Einrichtungen mit einer geringen Breite im Sortimentsangebot.
- Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel (NuG)** ist die Konzentration der Märkte entlang der Neumarkter Straße deutlich. Weiter bestehen im Ortszentrum mehrere Standorte auf kleineren Flächen.
- Das Angebot im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege** verteilt sich in etwa gleichen Anteilen auf beide Standorte (im Zentrum eher Einzelanbieter (Apotheke), an der Neumarkter Straße innerhalb der Märkte).
- Das Angebot an **Einrichtungsbedarf, Elektrogeräte/Lampen** tendiert die Versorgung gegen Null. „Hier besteht vorrangiger Ansiedlungsbedarf“<sup>5</sup>.
- **Baumarkt- Sortimente** wie auch **Fahrräder** und **Pflanzen** werden an verschiedenen Standorten in Allersberg angeboten. Ein großer Anbieter an Baumarkt-Artikeln besteht nicht.
- Das Angebot an **Bekleidung** ist in der Summe als gut zu bezeichnen, jedoch wird dies durch einen Kleidermarkt in der Neumarkter Straße verursacht. Im Zentrum ist das Angebot vergleichsweise gering.
- Nur zwei Standorte im Zentrum bieten **Schuhe** an. Das Sortiment wird als gering eingestuft.
- Das Angebot im Bereich **Uhren/Schmuck/Leder** ist gering, dürfte aber auch wenig Potenzial haben, erweitert zu werden.
- **Bücher/Schreibwaren/Neue Medien** werden im Zentrum und außerhalb des Altortes angeboten.
- Ein nennenswertes Angebot im Bereich **Hausrat/Glas/Porzellan** ist in der Gemeinde nicht vorhanden. Hier besteht deutlich Ergänzungsbedarf.
- Im Sortimentsbereich **Unterhaltungselektronik** wären Ergänzungen wünschenswert.
- Der Bereich **Spiel/Sport/Hobby** ist gut vertreten mit einer räumlichen Konzentration auf das Zentrum.

---

<sup>1</sup> Marktgemeinde Allersberg, Entwicklungs- und Handlungskonzept, Sipos Architektur und Stadtplanung, Schwabach, TU Dresden, Lehrstuhl für allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie, Prof. Dr. W. Killisch, Planwerk, Nürnberg, November 2002

<sup>2</sup> Büro Planwerk, Nürnberg Nov. 2002

<sup>3</sup> Markt Allersberg, Entwicklungs- und Handlungskonzept, 11. 2002, S. 23

<sup>4</sup> Verkaufsfläche im Einzelhandel (11.2002) 8.908 m<sup>2</sup> davon über ein Drittel (3.250 m<sup>2</sup>) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) und somit bei den Gütern des täglichen Bedarfs

<sup>5</sup> Markt Allersberg, Entwicklungs- und Handlungskonzept, 11. 2002, S. 70

**Zusammenfassend wurde 2002 folgender Bedarf formuliert:**

Sortimente mit Entwicklungsbedarf	Einrichtungen, Elektrogeräte/Lampen,
Sortimente mit Ergänzungsbedarf	Schuhe, Uhren/Schmuck/Leder, Hausrat/Glas/Porzellan, Unterhaltungselektronik
Sortimente mit Bedarf zur qualitativen Verbesserung	Bekleidung
Sortimente ohne wesentliche Defizite	Nahrung und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Baumarkt-Sortimente, Bücher/Schreibwaren/Neue Medien, Spiel/Sport/Hobby

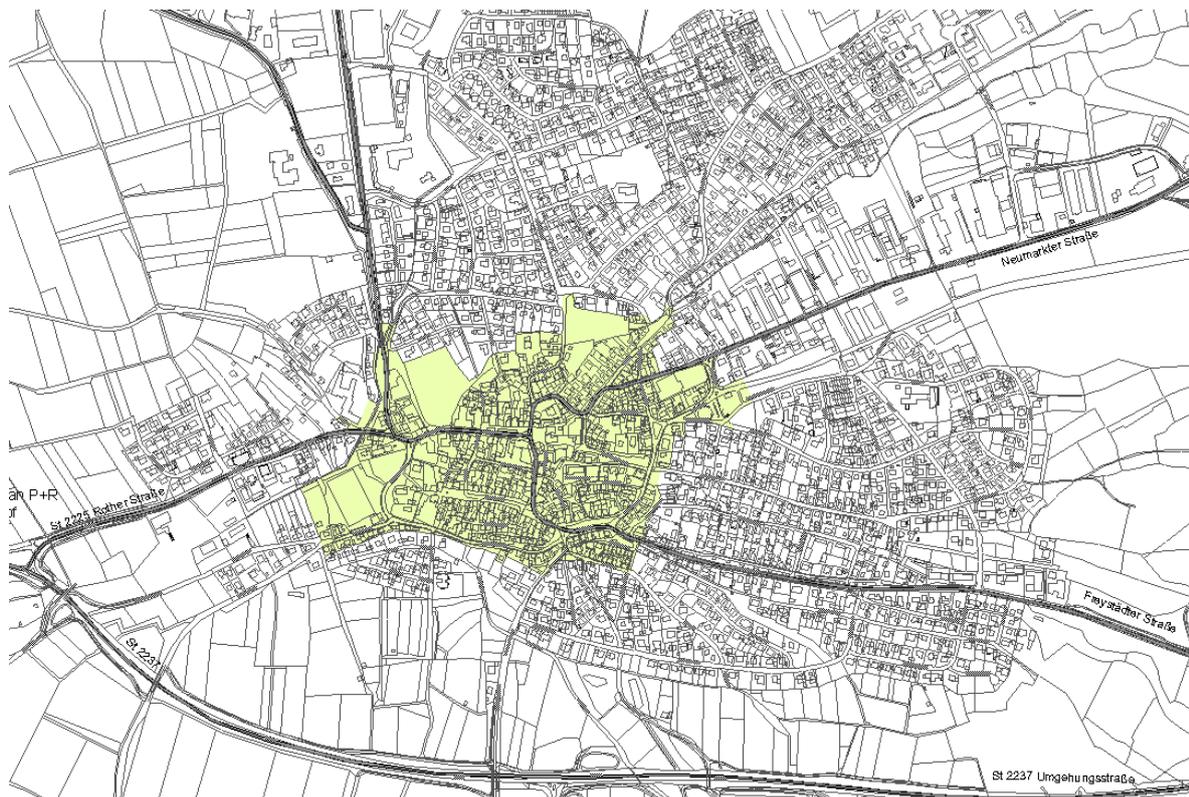
Im Rahmen der Bestandserhebungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept im Jahr 2009 wurden die Nutzungen auf Gebäudeebene aufgenommen und klassifiziert. Bezugnehmend auf die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens innerhalb des o.g. Entwicklungs- und Handlungskonzeptes können folgende Entwicklungen festgestellt werden<sup>6</sup>:

- Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel (NuG)** bestehen weiter eine Konzentration der Märkte entlang der Neumarkter Straße sowie mehrere kleine Standorte im Ortszentrum.
- Das Angebot im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege** verteilt sich weiterhin in etwa gleichen Anteilen auf beide Standorte (im Zentrum eher Einzelanbieter wie Apotheke, Drogerie und Schlecker, an der Neumarkter Straße innerhalb der Märkte).
- Das Angebot an **Einrichtungsbedarf, Elektrogeräte/Lampen** tendiert abgesehen von dem Küchenstudio Vinopal weiterhin gegen Null. Hier besteht weiterhin vorrangiger Ansiedlungsbedarf.
- **Baumarkt- Sortimente** wie auch **Fahrräder** und **Pflanzen** werden an verschiedenen Standorten in Allersberg angeboten. In der Neumarkter Straße besteht nun ein Baumarkt.
- Das Angebot an **Bekleidung** hat sich durch den Kleidermarkt NKD noch vergrößert. Neben dem KIK-Textilmarkt in der Neumarkter Straße, besteht aber nun durch den NKD- Textilmarkt in der Hecklstraße gemeinsam mit dem Textilhaus Werner eine höhere Gewichtung und größere Angebotspalette im Ortszentrum.
- Nur noch ein Standort (Sport Schöll) im Zentrum bietet **Schuhe** an. Das Sortiment wird weiter als gering eingestuft.
- Das Angebot im Bereich **Uhren/Schmuck/Leder** ist mit einem Anbieter (Schmuck/Uhren Kerling) nach wie vor gering, dürfte aber auch weiterhin wenig Potenzial haben, erweitert zu werden.
- **Bücher/Schreibwaren/Neue Medien** werden im Zentrum und außerhalb des Altortes angeboten.
- Ein nennenswertes Angebot im Bereich **Hausrat/Glas/Porzellan** ist auch 2009 nicht vorhanden. Hier besteht deutlich Ergänzungsbedarf.
- Im Sortimentsbereich **Unterhaltungselektronik** wären Ergänzungen nach wie vor wünschenswert.
- Der Bereich **Spiel/Sport/Hobby** ist auch 2009 gut vertreten mit einer räumlichen Konzentration auf das Zentrum.

**Zusammenfassend wird für 2010 folgender Bedarf formuliert:**

Sortimente mit Entwicklungsbedarf	Einrichtungen, Elektrogeräte/Lampen,
Sortimente mit Ergänzungsbedarf	Schuhe, Uhren/Schmuck/Leder, Hausrat/Glas/Porzellan, Unterhaltungselektronik
Sortimente mit Bedarf zur qualitativen Verbesserung	Bekleidung
Sortimente ohne wesentliche Defizite	Nahrung und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Baumarkt-Sortimente, Bücher/Schreibwaren/Neue Medien, Spiel/Sport/Hobby

<sup>6</sup> Auf die Karte 01 Bestandserhebung Nutzungsstruktur vom 20.10.2009 wird verwiesen



**Im Ortszentrum sind zu sichern, zu stärken und weiterzuentwickeln:**

**(1) Einrichtungen zur Grundversorgung**

Das Ortszentrum definiert sich einerseits als wichtiger Versorgungsschwerpunkt zur Deckung des täglichen Bedarfs (hierzu zählen insbesondere Bäckereien, Metzger, Obst- und Gemüse)

Der Drogeriemarkt als wichtige Einrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs besitzt zudem eine gewisse Magnetfunktion, die im Ortszentrum zu sichern ist.

**(2) Einrichtungen mit Magnetwirkung aufgrund einer gewissen Kundenfrequenz**

Als Einrichtungen mit Magnetfunktion zählen weiterhin öffentliche Einrichtungen, Banken und touristische Sehenswürdigkeiten.

**(3) Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe**

Einen Schwerpunkt bildet das Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe im Ortszentrum. Neuansiedlungen außerhalb des Ortszentrums sind dringend zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch für die Ansiedlung von Cafés und sonstigen Gastronomiebetrieben.

**(4) Fachgeschäfte**

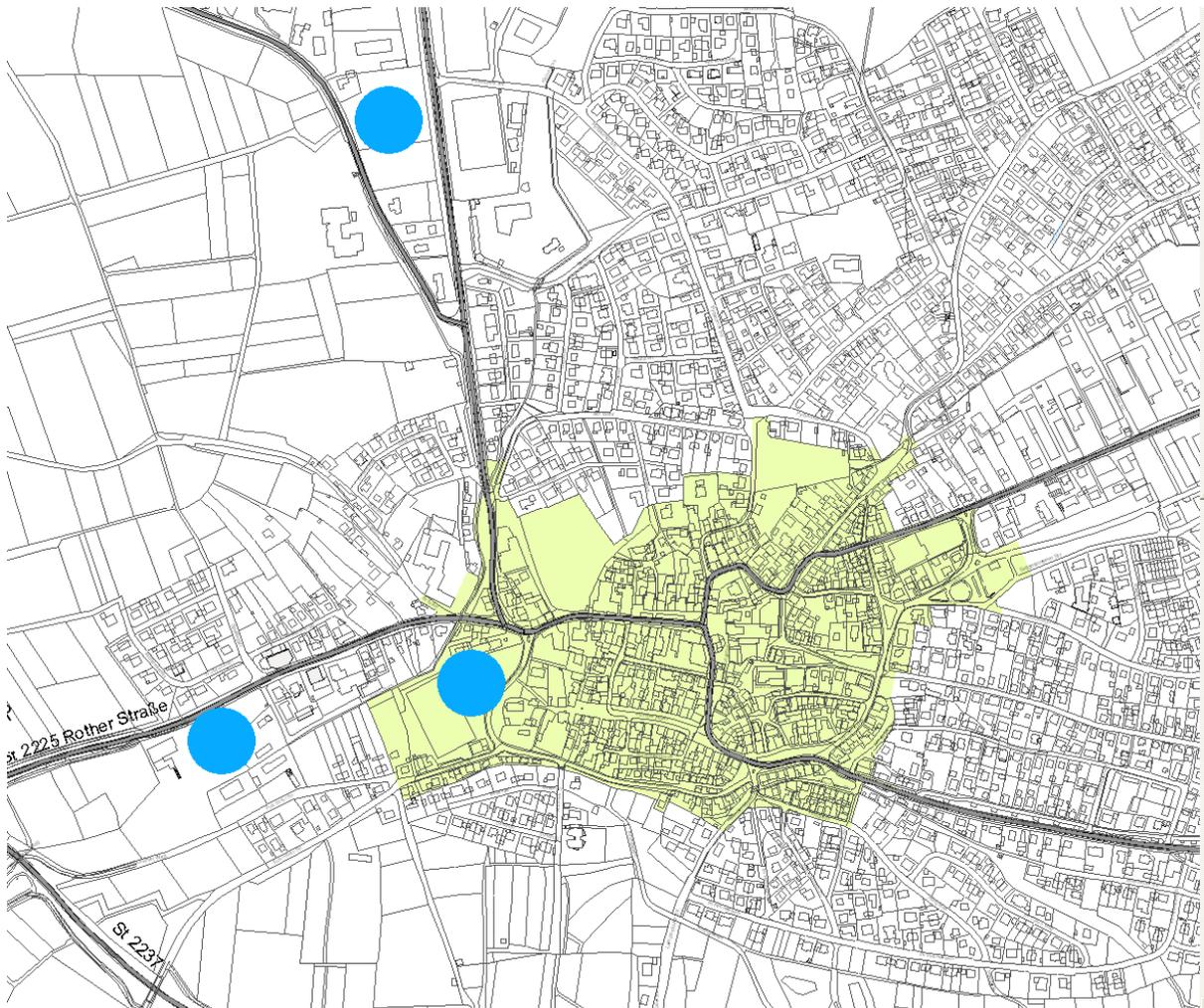
Insbesondere die Ansiedlung von Ladengeschäften mit Textilien, Lederwaren, Spiel- und Schreibwaren sind außerhalb des Ortszentrums zu vermeiden

**(5) Tagungseinrichtungen, Veranstaltungs- und Seminarräume**

Die derzeit geplante Nutzung des Gillardianwesens und insbesondere die Ansiedlung von Tagungs- und Veranstaltungsräumen sind gerade in Verbindung mit den Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben ein wichtiger Magnet.

## 5. Versorgungsbetriebe

---



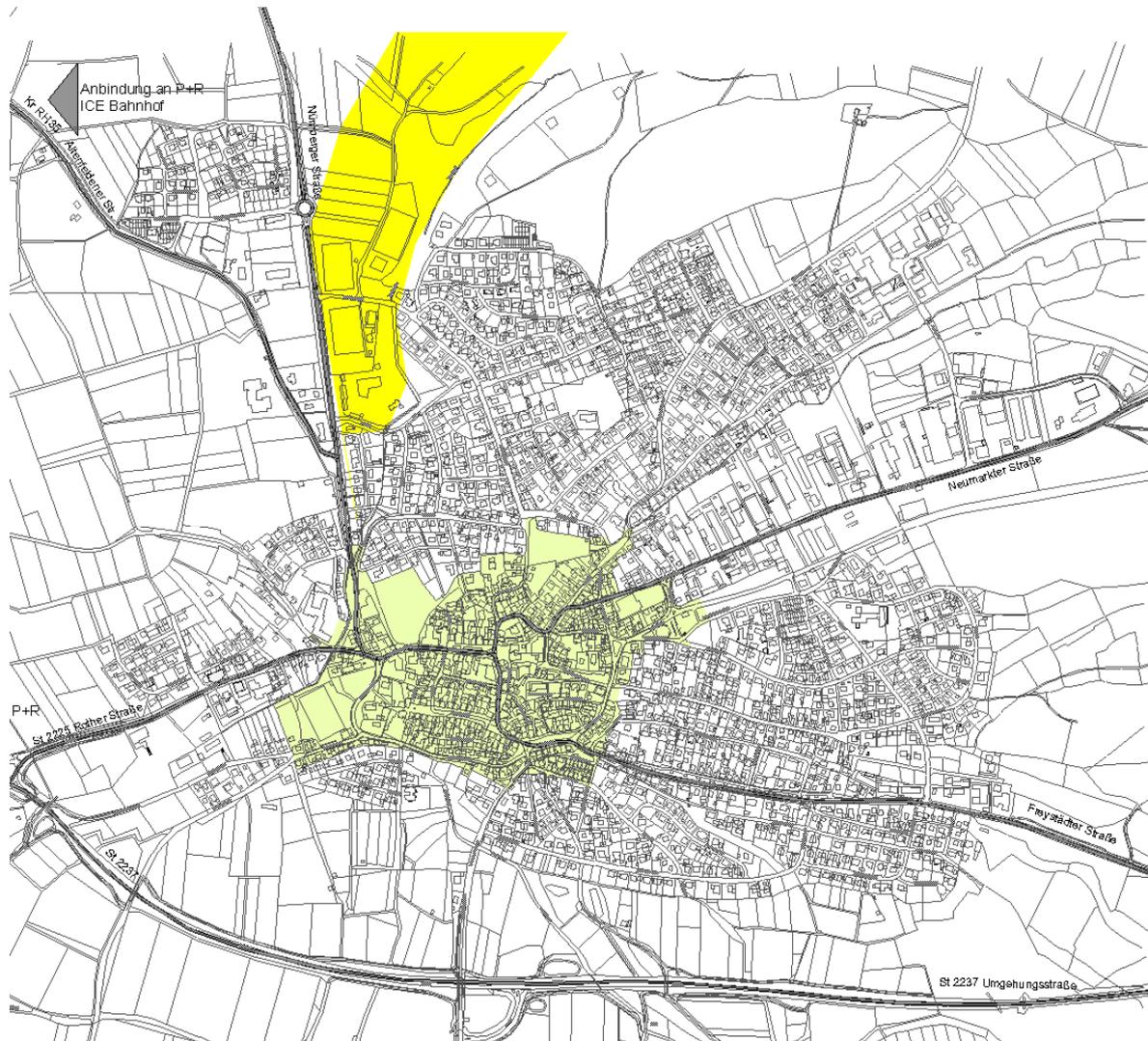
Zur Ansiedlung von Versorgungsbetrieben zur Deckung der täglichen Grundversorgung in den Wohngebieten mit einem Versorgungsradius unter 500m bieten sich drei integrierte Standorte an:

- (1) auf dem jetzigen Großparkplatz
- (2) im Gewerbegebiet zwischen Altenfeldener und Nürnberger Straße
- (3) an der Rother Straße Höhe Bauhof

Der aus städtebaulicher Sicht optimale Standort zur Ansiedlung eines zentralen Versorgungsbetriebes – als Pendant zur Edeka im Osten – liegt im Bereich des jetzigen Großparkplatzes am westlichen Eingang zum Altort. Dieser Standort steht derzeit nicht zur Verfügung, denn es bedarf hierfür nach einer Sportflächenaussiedlung einer Neuorientierung und Neustrukturierung des gesamten Bereiches zwischen Poldsdorfer und Rother Straße. Sollten zwischenzeitlich Ansiedlungsabsichten bestehen und gewünscht werden, so sind Standorte 2 und 3 auch kurzfristig realisierbar.

Außerhalb der derzeitigen Ortsränder liegende Standorte (beispielsweise westlich der Baumschule) sind als städtebaulich nicht integrierte Standorte zu werten und sind für die Ansiedlung nicht geeignet.

## 6. Sport- und Freizeiteinrichtungen



Die bereits vorhandene „Freizeitachse“ entlang der Nürnberger Straße sollte fortgeführt werden.

Eine Stärkung des Gebietes durch Bündelung aller Freizeitanlagen und durch Umlagerung vorhandener Standorte im Bereich Polsdorfer Straße ist anzustreben. Zudem werden damit Lärmemissionen gebündelt und in den Wohnstandorten vermieden.

## 7. Demographische Rahmendaten

---

Geburtenrückgang, Alterung und schrumpfende Bevölkerung 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 in Allersberg die aufgrund der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels verursachten innerörtlichen Gewerbebrachen und Leerstände im Einzelhandel die Problemschwerpunkte 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, in denen zukunftsweisend Maßnahmen ergriffen werden müssen.

### (1) Bevölkerungsentwicklung

Tabelle: Allgemeine Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsstand	Bayern	Mittel-franken	Landkreis Roth	Markt Allersberg <sup>7</sup>
Bevölkerung am 27.05.1970	10.479386	1.486.389	88.650	6.236
Bevölkerung am 25.05.1987	10.902.643	1.521.484	103.944	6.898
Bevölkerung am 31.12.1990				7.479
Bevölkerung am 31.12.1995				8.053
Bevölkerung am 31.12.2000	12.230.255	1.689.066	124.187	8.373
Bevölkerung am 31.12.2001				8.389
Bevölkerung am 31.12.2002				8.426
Bevölkerung am 31.12.2003				8.435
Bevölkerung am 31.12.2004				8.426
Bevölkerung am 31.12.2005	12.468.726	1.712.275	125.708	8.396
Bevölkerung am 31.12.2006				8.401
Bevölkerung am 31.12.2007	12.520.332	1.714.127	125.240	8.453
Bevölkerung am 31.12.2008				8.447

Der Markt Allersberg hatte zum 31. Dezember 2008 8.447 Einwohner (inkl. Ortsteile). Einen Zeitraum von 38 Jahren (1970-2008) betrachtet, hat Allersberg einen Bevölkerungszuwachs von 35,45%, wobei 2003 und 2007 das bisherige Maximum erreicht wurde und die Zahlen seitdem mit Ausnahme einer leichten Abnahme 2005 stabil sind. Ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Allersberg ist weniger die natürliche Bevölkerungsbewegung, die über einen Zeitraum von 2000 bis 2007 ausgeglichen ist<sup>8</sup>, als vielmehr die Wanderungsbilanz. Diese zeigt 2002 und 2007 Zuwanderungsgewinne, gefolgt von geringen Verlusten bzw. Stagnation in den übrigen Jahren. Im Zeitraum 1987-2008 hat die Bevölkerung zwar um 35,45 % zugenommen, die Tendenz weist jedoch seit 2002 zumindest auf eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung hin.

Die Bevölkerung hat sich in Allersberg von 2000 mit einem Bestand von 8.373 Einwohnern auf 8.453 Einwohner im Jahr 2007 entwickelt. Gemäß den Gemeindedaten zeigen die Veränderungen seit 2005 in Allersberg analog den Werten des Bezirkes von Mittelfranken und von Bayern und im Gegensatz zu den Werten im Landkreis eine tendenziell leicht positive Entwicklung an.

---

<sup>7</sup> Quelle: Markt Allersberg, 10.2009

<sup>8</sup> Seit 2000 beträgt das Saldo der nat. Bevölkerungsbewegung in der Summe einen Geburtenüberschuss von 6

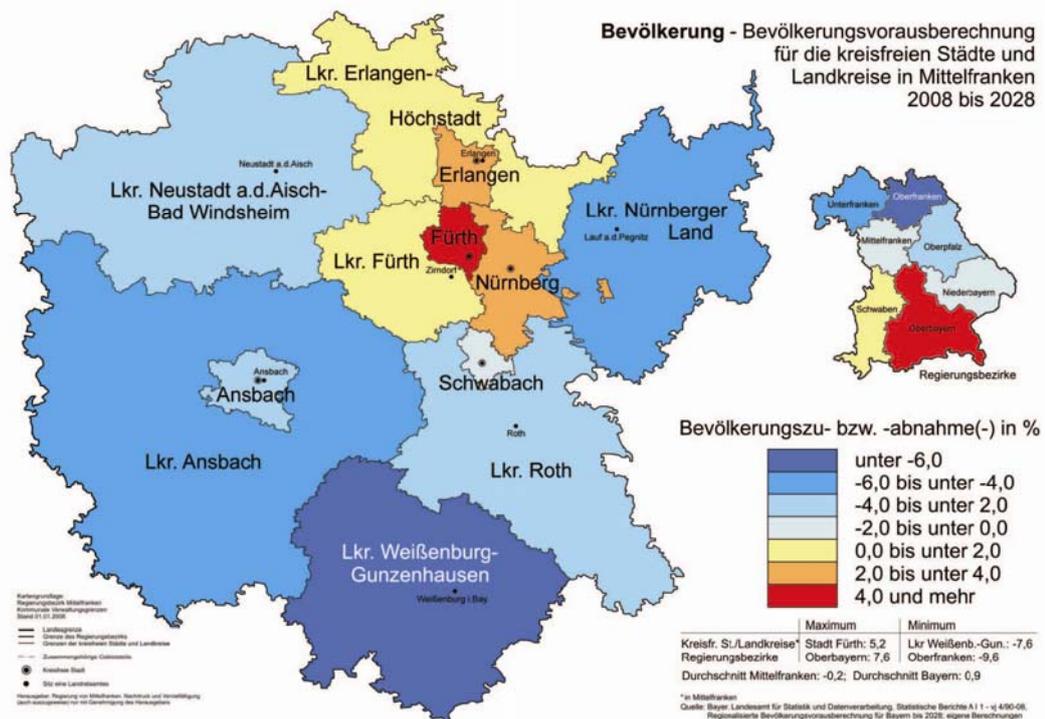
(2) Bevölkerungsprognose

Tabelle : Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung bis 2028

Gebiet	Bevölkerungsstand		
	2008	2028	Veränderung 2008 – 2028 in %
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 Tendenz fortgezeichnet. Für den Landkreis Roth wird zwischen 2008 und 2028 eine Bevölkerungsabnahme um 2,3% von 124.811 auf 122.000 Einwohnern erwartet<sup>9</sup>.

Bild: :Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung bis 2028<sup>10</sup>



Für den Markt Allersberg ist eine Bevölkerungsabnahme analog der Daten des Landkreises für die Prognosen und Handlungsempfehlungen einzustellen.

<sup>9</sup> Erläuterungen: Die Bevölkerungsvorausberechnung ist keine Statistik im Sinne der Erhebung von tatsächlichen Verhältnissen, sondern eine „Prognose unter bestimmten Annahmen“. Diese Prognose der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder basiert auf einem „Status-quo-Ansatz“, d.h. man nimmt an, dass die regionalen Besonderheiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen der vergangenen Jahre auch in Zukunft weiter bestehen werden. Dementsprechend sollten zukünftig für die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur maßgebliche Veränderungen in einer Fortschreibung der Prognosen Berücksichtigung finden.

<sup>10</sup> Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über <http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de> (Mittelfranken in Zahlen), Stand September 2009

### (3) Bevölkerungsbewegung

Tabelle: Bevölkerungsbewegungen in Allersberg<sup>11</sup>

Bevölkerungsstand zum 31.12.	Einwohner gesamt	natürliche Bev. bewegung	Wanderungs- bewegung	Bevölkerungsbewegung	
		Zu-/Abnahme seit Vorjahr	Zu-/Abnahme seit Vorjahr	Gesamtsaldo	Je 1000 Einwohner <sup>12</sup>
2008	8.447	0	-6	-6	-0,7
2007	8.453	-6	45	39	4,6
2006	8.414	-16	61	45	5,3
2005	8.369	0	-57	-57	-6,7
2004	8.426	16	-25	-9	-1,1
2003	8.435	-10	19	9	1,1
2002	8.426	-7	44	37	4,4
2001	8.389	37	-21	16	1,9
2000	8.373	-9		328	
1995	8.053	7		574	
1990	7.479	k.A.			

Die seit 2002 stagnierende Bilanz der Bevölkerungsbewegung basiert auf den geringen Werten der Wanderungsbilanz wie auch der natürlichen Bevölkerungsbewegung, die seit 2003 insgesamt einen Zuwachs von absolut 12 Einwohnern verzeichnet.

Da in dem Betrachtungszeitraum ausreichend Baulandkapazitäten für Wohnen und Gewerbe bereitgestellt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Stagnation in der Bevölkerungsbewegung insgesamt sich in der Arbeitsmarktentwicklung begründet.

### (4) Altersstruktur

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.

<sup>11</sup> Quelle: Markt Allersberg 10.2009

<sup>12</sup> Bezogen auf Bevölkerungsstand 31.12.2008

Tabelle: Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2007<sup>13</sup>

Gebiet	gesamt	Bevölkerung									
		davon waren ...Jahre alt									
		bis 6		7-18		19 bis 30		31 bis 65		ab 66	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Markt Allersberg	8.453	563	6,7	1.231	14,6	1.178	13,9	4.126	48,8	1.355	16,0

Tabelle: Bevölkerung nach Altersgruppen bezogen auf größere Raumeinheiten am 31.12.2007<sup>14</sup>

Gebiet	gesamt	Bevölkerung									
		davon waren ...Jahre alt									
		unter 6		6 bis unter 18		18 bis unter 30		30 bis unter 65		65 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Markt Allersberg	8.081	463	5,7	1.185	14,7	1.143	14,1	3.875	48,0	1.415	17,5
Landkreis Roth	125.240	6.367	5,1	17.802	14,2	16.384	13,1	61.426	49,0	23.261	18,6
Reg-Bez. Mittelfranken	1.714.123	87.686	5,1	210.567	12,3	246.109	14,4	833.341	48,6	336.420	19,6
Bayern	12.520.332	663.205	5,3	1.585.298	12,7	1.793.425	14,3	6.083.936	48,6	2.394.468	19,1

Eine Auswertung hinsichtlich der Verteilung der verschiedenen Altersgruppen in Allersberg im Vergleich mit größeren Raumeinheiten (Landkreis, Regierungsbezirk und Land Bayern) und unter Berücksichtigung der Angaben des Marktes Allersberg zeigt folgende Merkmale:

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

Besonders signifikant sind die stärker vertretenen Gruppen der 6 bis unter 30 Jährigen und die überdurchschnittlich niedrig vertretene Gruppe der Personen ab 65 Jahren. Gegenüber den größeren Raumeinheiten können diese Gruppen als Indikator für eine mittel- und langfristig anstehende geringere Alterungstendenz herangezogen werden<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Quelle: Quelle: Markt Allersberg, 10.2009

<sup>14</sup> Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gemeindedaten 2008

<sup>15</sup> Durch die etwas geringer vertretene Gruppe der 18 bis unter 30 Jährigen werden die geringer ausgeprägten Überalterungstendenzen jedoch abgeschwächt.

Tabelle: Vorausberechnung Durchschnittsalter 2008 bis 2028<sup>16</sup>

Gebiet	Durchschnittsalter in Jahren	
	2008	2028
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 den Landkreis Roth mit 47,0 Jahren ein um (zwischen 0,9 und 0,7 Jahren) höheres Durchschnittsalter als in den größeren Raumeinheiten. Auch der deutlichere Anstieg des Durchschnittsalters (um 4,7 Jahren) von 2008 bis 2028 im Vergleich zu den größeren Raumeinheiten (Differenz zwischen 3,1 und 3,7 Jahren) bestätigen so die anstehenden Überalterungstendenzen im Landkreis.

Die prognostizierten Überalterungstendenzen wirken sich erheblich auf die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis aus und sind bei den Prognosen und Empfehlungen der jeweiligen Handlungsfelder auch in Allersberg zu berücksichtigen.

<sup>16</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung über <http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de> (Mittelfranken in Zahlen), Stand September 2009

## **8. Demographischer Wandel und energetischer Erneuerungsbedarf**

---

Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die Auswirkungen der gegenwärtigen Finanzmarktkrise, sinkende Einnahmen bei steigenden Ausgaben, 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 Sanierungstatbestand 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 Jahre. Hier findet verstärkt der Generationenwechsel erst in den nächsten Jahren statt. Die derzeitigen 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, in 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 Pellets 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.