



INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

# Stadt Windischeschenbach

LANDKREIS NEUSTADT A.D. WALDNAAB

## Impressum

Herausgeber:  
Stadt Windischeschenbach  
Hauptstraße 34  
92670 Windischeschenbach  
1. Bürgermeister Karlheinz Budnik

## Konzeption und Layout:

iq-Projektgesellschaft  
Luisenstraße 37  
80333 München  
info@iq-projektgesellschaft.de  
www.iq-projektgesellschaft.de

rainer Heinz architektur+stadtplanung  
Nikolaistr. 10  
83022 Rosenheim  
info@heinz-architekt.de  
www.heinz-architekt.de

Bearbeitungsstand 21.05.2019

Copyright 2019:  
Architekt Rainer Heinz & iq- Projektgesellschaft

### Bildnachweis:

Die Luftbilder stammen aus: „www.oberpfalz-luftbild.de“

Alle weiteren Fotos und Abbildungen stammen (soweit nicht anders angegeben) von den Verfassern.

### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Windischeschenbach .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Anwendung des ISEK .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Bausteine des ISEK .....</b>	<b>9</b>
<b>2 Bestandsanalyse .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Überörtliche Betrachtung – Windischeschenbach und Region .....</b>	<b>9</b>
Lage und Raumstruktur .....	11
Erreichbarkeit .....	12
Interkommunale Kooperation .....	12
Demographie .....	13
Wirtschaft .....	17
Einzelhandel .....	18
Tourismus .....	22
<b>2.2 Örtliche Betrachtung – Hauptort Windischeschenbach und Neuhaus .....</b>	<b>24</b>
Nutzungsstruktur und Funktionale Zentren .....	24
Leerstand .....	25
Innenentwicklungspotenzial .....	26
Einzelhandel und weitere Dienstleistungen .....	27
Infrastruktur .....	28
Außendarstellung .....	29
<b>2.3 Innerörtliche Analyse – Städtebauliche Analyse Windischeschenbach .....</b>	<b>30</b>
Stadtentwicklung .....	30
Stadtbildentwicklung .....	32
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	35
Naturraum .....	36
Kulturraum .....	37
Gebäudezustand .....	38
Städtebauliche Qualitäten .....	40
Verkehr .....	42
Städtebauliche Mängel .....	44

## Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

<b>2.4 Bürgerbefragung Windischeschenbach</b> .....	46
Wohnen .....	47
Einzelhandel .....	48
Wohn- und Lebensqualität .....	50
Lebenssituation .....	51
Image und Perspektiven .....	52
Stadtbild und Stadtmitte .....	53
<b>3. SWOT Analyse</b> .....	54
<b>3.1 Stärken und Schwächen</b> .....	54
<b>3.2 Entwicklungen und Trends</b> .....	55
Digitalisierung .....	55
Verstädterung und Urbanisierung .....	56
Klimawandel .....	56
Demographischer Wandel .....	57
<b>3.3 Chancen und Risiken</b> .....	58
<b>3.4 Strategisches Fazit</b> .....	59
<b>4. Entwicklungsstrategie</b> .....	60
<b>Fachliches und räumliches Leitbild</b> .....	63
<b>Positionierung</b> .....	61
<b>Siedlungsstruktur</b> .....	63
<b>Stadtmitte</b> .....	66
<b>Bürgerschaft</b> .....	70
<b>Wirtschaft</b> .....	72
<b>Wirtschaft (Tourismus)</b> .....	73

## Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

<b>5. Handlungsprogramm</b> .....	75
5.1 Projektbündel A - Stadtumbau .....	77
5.2 Projektbündel B - Straßen und Plätze der Stadtmitte .....	75
5.3 Projektbündel C - Grünflächen Stadtmitte .....	88
5.4 Projektbündel D - Unterstützungsangebot Stadtmitte .....	91
5.5 Projektbündel E - Besuchsanlass Stadtmitte .....	93
5.6 Projektbündel F - Erreichbarkeit und Vernetzung .....	94
5.7 Projektbündel G - Touristische Infrastruktur .....	99
5.8 Projektbündel H - Touristische Angebotsentwicklung .....	101
5.9 Projektbündel I - Kooperative Standortentwicklung und Stadtmarketing .....	102
5.10 Projektbündel J - Überörtliche/interkommunale Kooperation .....	104
5.11 Projektbündel K - Sonstiger Handlungsbedarf .....	105
<b>6. Implementierung</b> .....	108

## ANHANG



## 1. Grundlagen

### 1.1 Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

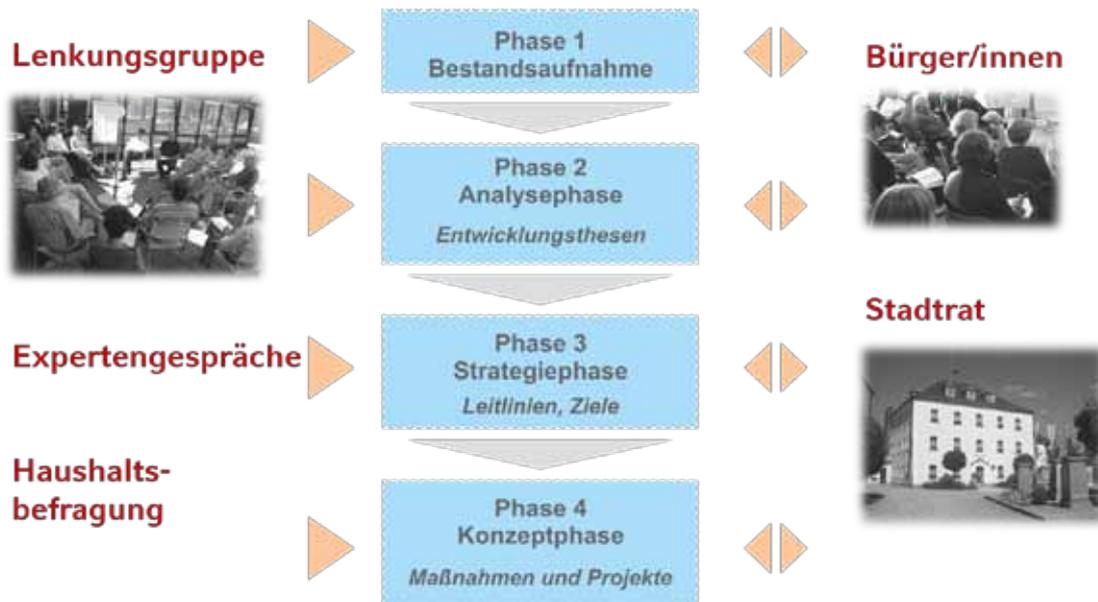
Wie alle Kommunen unterliegt auch die Stadt Windischeschenbach einem **ständigen Wandel**. Dieser zeigt sich sowohl überörtlich, in der Stellung und Funktion der Stadt **innerhalb der Region**, als auch **innerörtlich**, da auch innerhalb der Stadt die Flächen- nachfrage und die Nachfrage nach Gebäuden für die unterschiedlichen Nutzungen variieren. Negativ in Augenschein treten die **räumlichen Wirkungen des permanenten Nutzungswandels** dann, wenn sich keine Nachfolgenutzungen mehr finden, wodurch Leerstand auftritt und Investitionen in die Gebäude- substanz unterbleiben. Deutlich sichtbar wird eine derartige Entwicklung in der **Stadtmitte**, die in der Regel das **identitätsstiftende und funktionale Zentrum** einer Stadt darstellt. Den negativen Folgen des Nutzungswandels kann mit einer **stadtumbaubezo- genen Strategie** begegnet werden. Das **Zukunftsbild**, das hierfür gezeichnet wird, muss die Chancen einer veränderten Stadtentwicklung aufgreifen und den Gewinn an **Attraktivität und Lebensqualität** zeigen.

Stadtentwicklung insgesamt sowie die städtebauliche Entwicklung im Speziellen sind stets **langfristig** angelegte Entwicklungen. Gleichzeitig handelt sich um ein komplexes und thematisch stark vernetztes Aufga- benfeld, das nur unter einer fachübergreifenden und somit **integrierten Betrachtung** sinnvoll bearbeitet werden kann. Das Festlegen einer langfristig angeleg- ten Zielsetzung und eine fachlich integrierte Betrach- tungsweise entsprechen explizit dem Grundgedanken eines **integrierten städtebaulichen Entwicklungs- konzeptes (ISEK)**. Darin werden die einzelnen

Themen- und Handlungsfelder der Stadtentwicklung nicht mehr isoliert betrachtet, sondern **übergreifend bearbeitet und konzeptionell integriert**.

Ziel der Entwicklungsstrategie im ISEK Windische- schenbach ist es, einen **Stadtumbau- und Aufwer- tungsprozess** zu initiieren. Dies gelingt allerdings nur dann, wenn die **aktiv gestaltenden Akteure** der Stadt dauerhaft in den weiteren Stadtentwicklungsprozess einbezogen werden und die Kommune eine neue, stärker **gestaltende Rolle** in der Stadtentwicklung bzw. beim Stadtumbau einnimmt. Die Erstellung eines ISEK unterstützt die Entwicklung eines neuen Selbstverständnisses der Stadt Windischeschenbach und schafft einen Rahmen für die Einbindung weiter- er Akteure sowie der Bürgerinnen und Bürger in die Stadtentwicklung. So ist im ISEK ein weitreichender **Zukunftsentwurf** beschrieben, wofür die Frage be- antwortet wird, wie sich die Stadt Windischeschen- bach insgesamt sowie die Stadtmitte im Besonderen langfristig entwickeln und positionieren sollen. Die Beantwortung dieser Frage rückt eine **qualitative Aufwertung und die Initiierung von Investitionen in das ortsbildprägende und funktionale Zentrum der Stadt Windischeschenbach sowie die Aktivierung vorhandener Potenziale** in den Vordergrund.

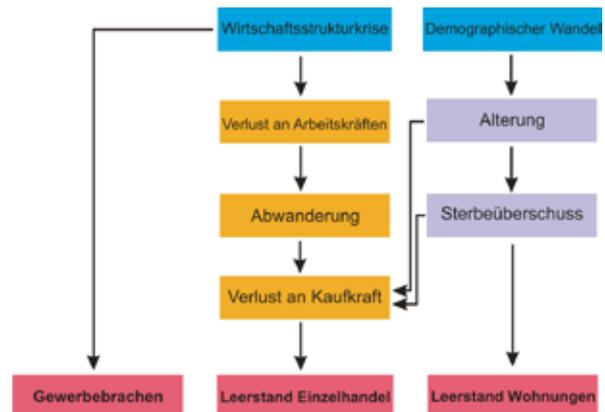
Der Zukunftsentwurf lässt sich allerdings nur er- reichen, wenn künftige Entscheidungen daraufhin ausgerichtet werden. Um dies zu erreichen, muss das Zukunftsbild bzw. das ISEK gemeinsam entwickelt, dokumentiert und dargestellt werden, damit es **allge- mein bekannt und dauerhaft präsent** ist.



Übersicht zum Ablauf des ISEK-Erarbeitungsprozesses

Voraussetzung für die Entwicklung eines Zukunftsbildes sind die Kenntnis der **Ausgangssituation** der Stadt und ihrer spezifischen **Stärken und Schwächen sowie der künftigen Chancen und Risiken**.

Erst im nächsten Schritt können dann Zielsetzungen definiert und - darauf aufbauend - zielkonforme Maßnahmen und schließlich Projekte festgelegt werden. Diese Anforderung an die Abfolge greift der **Erarbeitungsprozess** des ISEK auf. Als Ergebnis aus der Betrachtung der **Ausgangssituation** sowie der spezifischen **Stärken und Chancen** der Stadt Windischeschenbach wird eine **Gesamtkonzeption für die Stadtentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre entwickelt**. Dem integrierten Ansatz folgend werden dabei neben der städtebaulichen Situation auch die sozialen, demographischen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen betrachtet.

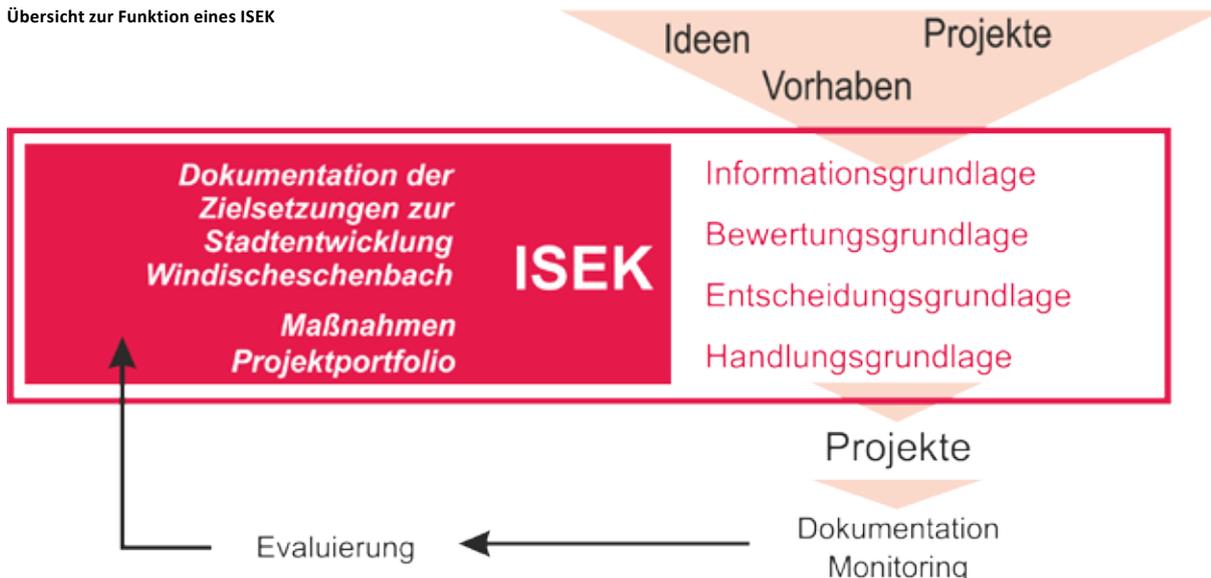


Wirkungszusammenhang der Transformationsprozesse

Das **räumliche und fachliche Leitbild** zeichnet ein Zukunftsbild zur Stadt und dient für kommunale Entscheidungsträger und Akteure als Handlungsgrundlage, um gemeinsam an der Umsetzung dieses Zukunftsentwurfes zu arbeiten. Dabei gilt es die kommunale Planungshoheit sowie kommunale Unterstützungsmaßnahmen auch zur **zielgerichteten Steuerung** privater Aktivitäten und Investitionen anzuwenden. Transparenz zu den Zielen der Stadtentwicklung und der Entwicklung der Stadtmitte sollen für **Planungssicherheit** (auch bei privaten Investoren) sorgen und Investitionen **zeitgerichtet lenken**. Zukünftig dient das ISEK somit als planerische Grundlage für eine **strategische Neuausrichtung** der Stadtentwicklung. Es definiert sowohl die **Ziele der Stadtentwicklung als auch eine Strategie aus zielgerichteten Maßnahmen und Projektbündeln**, die den **Aufwertungs- und Entwicklungsprozess** einleiten.



Übersicht zur Funktion eines ISEK



## 1.2 Die Anwendung des ISEK

### Informationsgrundlage

Mittels des ISEK kann die Stadt Windischeschenbach ihre **Ziele der Stadtentwicklung** festhalten und nach außen darstellen. Das **aktive Informieren** zu den Entwicklungsvorstellungen der Stadt sowie zu den damit verbundenen Investitionen der Kommune und der Städtebauförderung sind ganz entscheidende Bausteine, um auch auf Seiten der privaten Eigentümer und potenzieller Investoren für **Kenntnis** zu den geplanten Maßnahmen der Stadtentwicklung zu sorgen. Der geplante **Einsatz finanzieller Ressourcen der Kommune** zur Verbesserung der Standortqualität einzelner Areale innerhalb der Stadt Windischeschenbach kann dann auch frühzeitig private Investitionsentscheidungen beeinflussen. Zusammen mit den **finanziellen Anreizen für Investitionen** in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet werden günstige Rahmenbedingungen geschaffen, um die städtebaulich wertvollen Gebiete durch den Einsatz öffentlicher und privater Mittel zu **revitalisieren**.

Eine **Außendarstellung** zu den Entwicklungsvorstellungen der Kommune versetzt die Bürgerinnen und Bürger zudem in die Lage, sich mit der künftigen **Stadtentwicklung zu beschäftigen**. Neben der Veröffentlichung des ISEK ist es ein Ziel in der **Umsetzungsphase** des ISEK, einen dauerhaften **Kommunikationsprozess** und einen festen **Austausch** zwischen den unterschiedlichen Akteuren zum Thema Stadtentwicklung zu etablieren. Dies setzt eine **Aktivierung** der Bürgerinnen und Bürger für den Prozess der Stadtsanierung und für die Gestaltung des örtlichen Lebens voraus. Deshalb gilt es, die Themen „ISEK“ und „Stadtentwicklung“ **in die Öffentlichkeit zu brin-**

**gen**, alle Anlässe zur Berichterstattung aufzugreifen und Information gebündelt darzustellen. Zudem sind konkrete **Anlässe und Aktionen** zu schaffen, bei denen Themen der Stadtentwicklung Gegenstand sind.

### Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage

Mit der Dokumentation und der Veröffentlichung der **Zielsetzungen, Maßnahmen und Projekte zur strategischen Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklung und zur städtebaulichen Aufwertung** ist beabsichtigt, Investitionssicherheit auf Seiten der öffentlichen sowie der privaten Eigentümer und Investoren herzustellen. Hierfür ist grundlegend, **künftig alle Vorhaben**, die das kommunale Einverständnis oder planungsrechtliche Entscheidungen der Kommune erfordern, **vor dem Hintergrund der kommunalen Zielsetzungen** und damit vor dem Hintergrund der **im ISEK dokumentierten Zielsetzungen zu bewerten**. Dies erfordert eine entsprechende Präsenz der Inhalte des ISEK und ihre Anwendung als **Bewertungsmaßstab sowie als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage** im kommunalen Gremium. Bereits während des Erarbeitungsprozesses wurde dem ISEK eine hohe Präsenz bei der Bewertung unterschiedlicher Maßnahmen eingeräumt. Es erfüllt damit bereits die **Funktion als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage**, allerdings noch ohne Verbindlichkeit bzw. ohne formal festgelegtes Vorgehen. Eine formale Verankerung liegt erst vor, wenn zu den stadtentwicklungsrelevanten Vorhaben und Entscheidungen stets eine Bewertung des Sachverhaltes aus Sicht der Zielsetzungen des ISEK vorgenommen und dem **Stadtrat als Informationsgrundlage** vorgelegt wird.

### 1.3 Bausteine des ISEK

Stadtplanung und Stadtentwicklung unter Anwendung eines ISEK unterscheiden sich deutlich von einer Stadtplanung und Stadtentwicklung ohne ISEK. Deshalb ist nicht nur eine Weiterentwicklung der bisherigen **Strukturen**, sondern auch eine Änderung der bisherigen **Abläufe** erforderlich. Alle involvierten Akteure müssen die veränderten Abläufe und das veränderte **Selbstverständnis** der Kommune - als Trägerin der **kommunalen Planungshoheit sowie als Initiator und Koordinator von Themen und Projekten** - aufnehmen und verinnerlichen. Die Stadtentwicklung folgt künftig einem **ganzheitlichen** Ansatz und ist **kooperativ** (unter Federführung der Kommune) angelegt. Dieser **Wechsel im Rollenverständnis der Kommune**, in der fachlichen Haltung und in der Vorgehensweise setzt eine entsprechende Kenntnis der Funktion und der Anwendung des ISEK sowie der **Rollenverteilung** der einzelnen involvierten Akteure voraus. Hierfür werden zu Beginn dieser Broschüre die Grundlagen gelegt.

Der **zweite Baustein** des ISEK Windischeschenbach 2019 zeigt die Ergebnisse der **Bestandsanalyse**. Sie sind gegliedert nach den unterschiedlichen **räumlichen Analyseebenen** (überörtlich, örtlich und innerörtlich) sowie den unterschiedlichen **fachlichen Themen**. Die Darstellung zu jedem Thema ist bewusst knapp gehalten und auf Kernaussagen beschränkt, um diese Broschüre nicht zu überfrachten und handhabbar zu halten.

Die für die Stadtentwicklung wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse münden abschließend in ein **strategisches Fazit**. Dieser **dritte Baustein** des ISEK umreißt auf (über-) örtlicher Ebene die **Stärken und Schwächen** sowie - mit Blick in die aktuellen **Entwicklungen und Trends** - die **Chancen und Risiken** für die künftige Weiterentwicklung der Stadt Windischeschenbach. Innerörtlich werden die städtebaulich relevanten **Werte und Mängel** identifiziert. Dieses gemeinsam erarbeitete Bild zur Ausgangssituation und den künftigen Anforderungen ist Ausgangspunkt für die anschließende **Leitbildentwicklung**.

Das **Leitbild als vierter Baustein** beinhaltet die langfristigen **Entwicklungsvorstellungen** zur Stadt Windischeschenbach. Es ist als **übergeordnetes und übergreifendes Zielkonzept** angelegt, das der Steuerung der Stadtentwicklung dient und Referenz für die aktive Durchführung zielgerichteter Maßnahmen und Projekte ist. Die übergeordneten Ziele unterliegen in der Regel keinen situativen Änderungen und bleiben mittel- bis langfristig gültig. Sie bilden deshalb auch das **inhaltliche Gerüst für die weitere Stadtentwick-**

**lung** und sind entscheidend für die Anwendung des ISEK als **Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage** sowie für die Kommunikation der Ziele zur Stadtentwicklung nach außen. Das Leitbild ist ausdifferenziert als **räumliches und fachliches Leitbild** und schafft die Grundlage für ein strategisch angelegtes Handeln. Das Leitbild und seine Anwendung als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage ist Voraussetzung für die **Umsetzung tatsächlich zielkonformer Maßnahmen und Projekte**. So werden die übergeordneten Zielvorstellung im Leitbild für die Bewertung einzelner Maßnahmen und Projekte herangezogen, wodurch nicht-zielkonforme Maßnahmen identifiziert und ggf. verhindert werden können, da sie im schlimmsten Fall den Entwicklungszielen des ISEK entgegenstehen.

**Fünfter Baustein** des ISEK ist ein **Handlungsprogramm** aus konkreten Projekten, die aus den Zielsetzungen und Maßnahmen des Leitbildes abgeleitet sind. Die Projekte sind zu **thematischen Projektbündeln** zusammengefasst und als **Portfolio** zu interpretieren, mit dem auch **situativ auf neue Gelegenheiten oder Gegebenheiten reagiert werden kann**. Vor diesem Hintergrund ist kein starrer Zeitplan hinterlegt, sondern die Zeitschiene wird jährlich neu - im Zuge der Fortschreibung des ISEK und der Mitteleinreichung bei der Städtebauförderung - fixiert. Allerdings ist eine Einordnung der Projekte nach ihrer Wichtigkeit für den **städtebaulichen Sanierungs- und funktionalen Revitalisierungsprozess der Stadtmitte** vorgenommen, da dies die zentrale Anforderung und wesentlichste Aufgabe der künftigen Stadtentwicklung darstellt.

Mit der Anwendung des ISEK entstehen neue Aufgaben und Anforderungen, die einen **organisatorischen Wandel und neue koordinative Tätigkeiten** erfordern. Diese Inhalte greift der letzte, **sechste Baustein** (Implementierung) auf. Erst mit der Etablierung der darin beschriebenen **Strukturen und Abläufe** kann das ISEK als neues Instrument der Stadtentwicklungsplanung eine dauerhafte Wirkung in der Stadt Windischeschenbach entfalten.

## 2. Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse erfüllt zwei entscheidende Funktionen auf dem Weg zu einer strategischen Stadtentwicklungsplanung unter der Nutzung eines ISEK. Zum einen fördert sie die **Einsicht der Notwendigkeit von Veränderung**: Erkennt man die aktuelle Situation und den aktuellen Handlungsbedarf als Ergebnis der bisherigen Handlungsmuster an, so wird deutlich, dass sich ohne eine Veränderung dieser Handlungsmuster auch keine Änderungen der künftigen Situation erwarten lassen. Zum anderen schafft die Bestandsanalyse die inhaltliche **Basis für die Festlegung der zukünftigen Entwicklungsrichtung**. So gilt es bei der Erstellung des Zukunftsbildes sowohl die bisherigen Entwicklungen und ihre örtlichen Folgen zu thema-

tisieren als auch die für die Zukunft erkennbaren Entwicklungen und Trends sowie deren Folgen für die Stadtentwicklung bzw. deren Anforderungen an die künftige Stadtentwicklung.

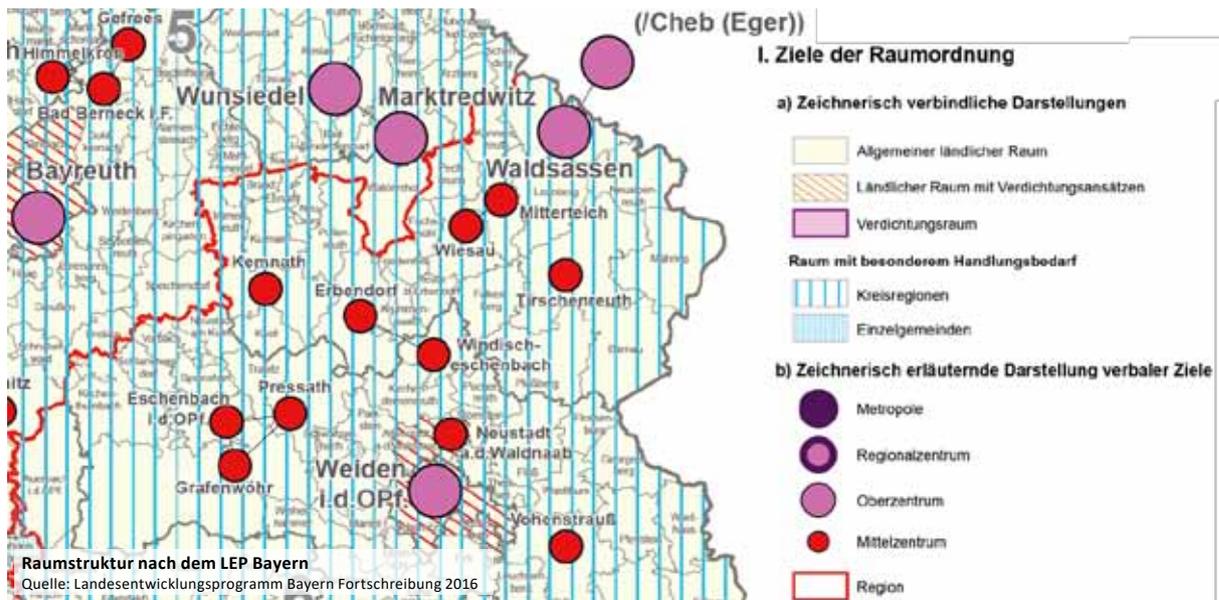
Die Bewertung der Ausgangslage erfordert damit bereits eine Beschäftigung mit bisherigen Veränderungen sowie mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden im Vorfeld nicht nur **aktuelle Schwächen und zukünftige Risiken** identifiziert, sondern auch **aktuelle Stärken und zukünftige Chancen**. Alle vier Kategorien (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) zusammen bieten Ansatzpunkte für Veränderungen und sind dementsprechend Grundlage für die Formulierung von Entwicklungszielen.

### 2.1 Überörtliche Betrachtung - Windischeschenbach und Region

Die großräumige Lage der Stadt Windischeschenbach und die Raumstruktur, in die sie eingebunden ist, prägen ihre **Standortqualität und ihre Wettbewerbssituation gegenüber anderen Kommunen** in der Region. Beide Aspekte beeinflussen die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich der Stadt künftig bieten. Beispielsweise bestimmt sich aus der Verteilung der Bevölkerungsschwerpunkte in der Region sowie der Ausstattung und Erreichbarkeit der unterschiedlichen Zentren bereits im Wesentlichen das **Einzugsgebiet** der Stadt und die **Tragfähigkeit** des örtlichen Angebotes, das sich an die Endverbraucher richtet. Auch die Fokussierung auf bestimmte Themen ist dem interkommunalen Wettbewerb ausgesetzt. Im Zuge der überörtlichen Betrachtung muss deshalb die Frage

beantwortet werden, **welche besondere Standortqualität die Stadt Windischeschenbach innerhalb der Region künftig entwickeln soll und mit welchen Themen sie sich im Wettbewerb mit den übrigen zentralen Orten positioniert**. Gleichzeitig schafft der Rückblick auf die bisherige Entwicklung und auf die Veränderung der unterschiedlichen Entwicklungsparameter ein Verständnis zur Notwendigkeit von Stadtbau in Windischeschenbach sowie zur Einschätzung der Wirkungszusammenhänge und der Entwicklungsrahmenbedingungen.





## Lage und Raumstruktur

Die Stadt Windischeschenbach liegt im strukturschwachen **ländlichen Raum** am östlichen Bereich des weiteren metropolitanen Verflechtungsraumes der Metropolregion Nürnberg. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Windischeschenbach Teil der Gruppe der „Besonders **strukturschwachen** Gemeinden“. Die Stadt ist Bestandteil des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab, bildet aber eine **Schnittstelle zum Landkreis Tirschenreuth**, an den das Stadtgebiet direkt angrenzt. Zentraler Versorgungsstandort der Region ist das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. und die Stadt **Windischeschenbach zählt zum Verflechtungsbereich dieses Oberzentrums**. Allerdings ist die Stadt Windischeschenbach funktional nicht mehr dem direkten Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. zuzuordnen, wodurch sie von der Siedlungsentwicklung des Oberzentrums nicht profitieren kann, sondern **Entzugseffekte** durch die zentralörtliche Orientierung der Bevölkerung auf die Stadt Weiden erleidet.

**Naturräumlich** befindet sich Windischeschenbach im Übergangsbereich zwischen „Vorderem Oberpfälzer Wald“ und der Naab-Wondreb-Senke. Die Höhen liegen zwischen 440m (Stadtplatz) und 552m (Ritzberg). So ist der südliche Bereich des Hauptortes dem naturräumlichen Untereinheit des „Nordwestlichen Oberpfälzer Waldes“ zuzuordnen, während der nördliche Teil des Hauptortes zur „Südwestlichen Senke“ zählt. Die Stadt liegt an der **Waldnaab**, die bei Windischeschenbach aus dem **Zusammenfluss** der von Nordwesten kommenden **Fichtelnaab** und der aus Richtung Nordosten kommenden **Tirschenreuther Waldnaab** entsteht. Die Areale entlang der Waldnaab sowie im nördlichen Stadtgebiet sind als **Landschafts-**

**schutzgebiete** (Fichtelnaabtal und Waldnaabtal) festgesetzt, östlich und nordwestlich der Stadt befinden sich **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**. Das gesamte Stadtgebiet gehört zum **Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald**.

Im **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord** ist die **Stadt Windischeschenbach** zusammen mit der **Stadt Erbendorf** aus dem Nachbarlandkreis Tirschenreuth als **gemeinsames landkreisüberschreitendes Mittelzentrum** eingestuft. Durch die Lage in zwei unterschiedlichen Landkreisen fehlt der Anforderung der „gemeinsamen Entwicklung als Mittelzentrum“ eine entsprechende Kooperationsstruktur, da selbst der regelmäßige Austausch, wie er zwischen Kommunen eines Landkreises üblich ist, zwischen Erbendorf und Windischeschenbach nicht stattfindet. Dies wäre aber gerade auf Grund der unterschiedlichen Zuständigkeiten - beispielsweise im Bereich Nahverkehr - wichtig, um die entsprechende Vernetzung über die Kreisgrenzen hinweg herzustellen, damit beide Städte als **gemeinsames Mittelzentrum agieren** können.

In ihrer Funktion als Mittelzentrum verfügt die Stadt über eine überörtlich relevante Ausstattung im Bereich der **Grundversorgung** (z. B. Einzelhandel, Grund- und Mittelschule, Ärzte). In regionalplanerischer Perspektive liegt die Stadt Windischeschenbach auf einer **überregionalen Entwicklungsachse** zwischen den Oberzentren Weiden i.d. OPf. und Marktredwitz/Wunsiedl. Sie zählt damit zu den Standorten, an denen sich die **Entwicklung von Wirtschaft, Verkehr und Siedlungen konzentrieren** soll. Der Nahbereich der Stadt Windischeschenbach umfasst lediglich das Stadtgebiet selbst, in dem sich die Bevölkerung auf den Hauptort und weitere 19 Ortsteile verteilt.

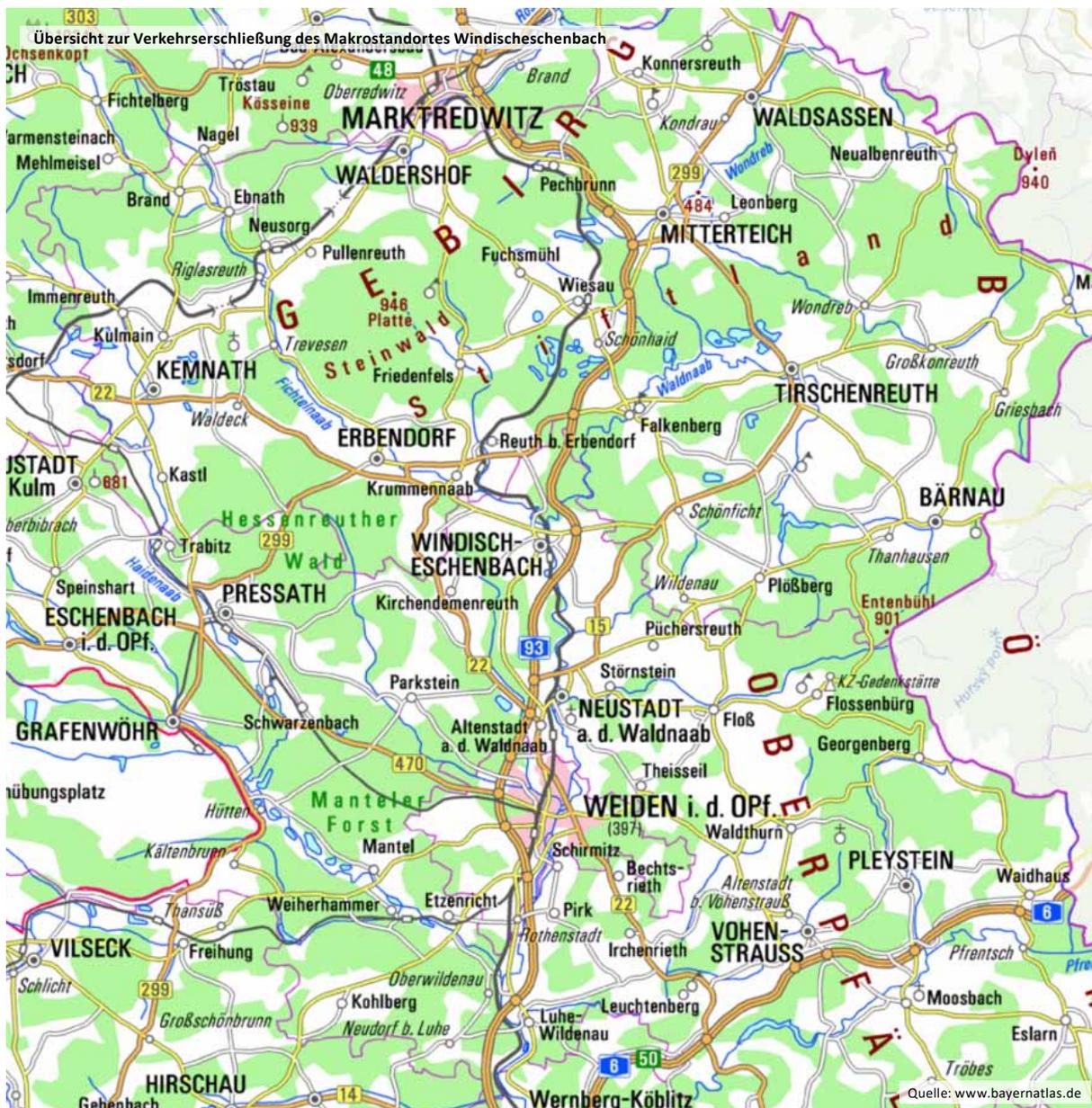
## Erreichbarkeit

Die direkte Lage an der **Autobahn A93** sowie der örtliche **Bahnanschluss** auf der Strecke Weiden i.d.Opf. - Marktredwitz verleihen der Stadt eine hohe Erreichbarkeit. Bei einer Fahrtzeit mit dem Pkw von 10 Minuten erschließt sich zwar erst ein Marktpotenzial von ca. 14.000 Einwohnern, **innerhalb einer Fahrtzeit von 20 Minuten wird aber das Oberzentrum Weiden erreicht und das Marktvolumen in diesem Gebiet vergrößert sich auf 145.000 Bewohner**. Innerhalb des Einzugsgebietes von 30 Minuten Pkw-Fahrtzeit liegt auch der Raum um Marktredwitz und innerhalb dieses Einzugsgebietes von 30 Minuten leben insgesamt ca. 288.000 Bewohner. Blickt man nicht auf das Einzugsgebiet der Stadt Windischeschenbach, sondern betrachtet umgekehrt, welche zentralen Orte höherer Stufe für die Bevölkerung der

Stadt unter welchem Zeitaufwand zu erreichen sind, so wird deutlich, dass die umliegenden zentralen Orte höherer Stufe schnell erreicht werden. Somit liegt nur ein **geringer Distanzwiderstand** für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des mittel und langfristigen Bedarf vor, was entsprechend **hohe Kaufkraftabflüsse** nach sich zieht.

## Interkommunale Kooperation

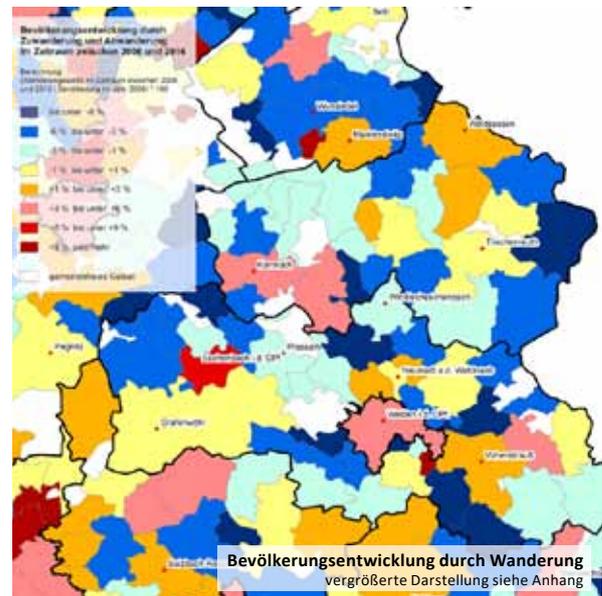
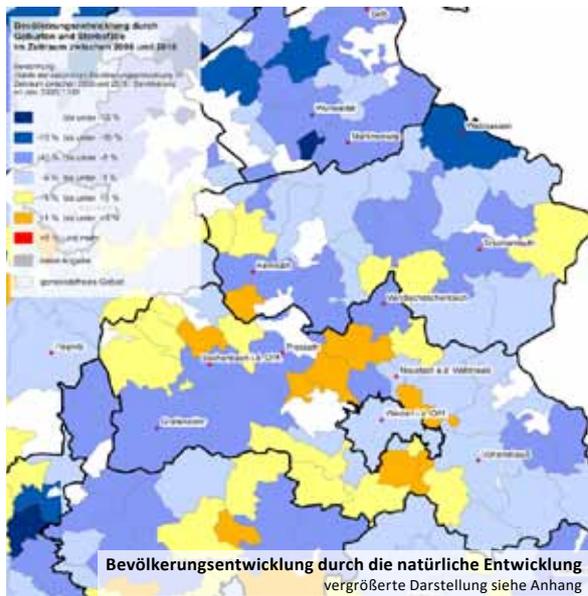
Über die Zugehörigkeit zum Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab hinaus ist die Stadt Windischeschenbach in **keinen** kleinräumigeren Kooperationsraum eingebunden. In Richtung Norden grenzt sie allerdings an die ILE Steinwald im Landkreis Tirschenreuth und weist auch touristische Anknüpfungspunkte bezüglich der ILE Stiftland auf.



## Demographie

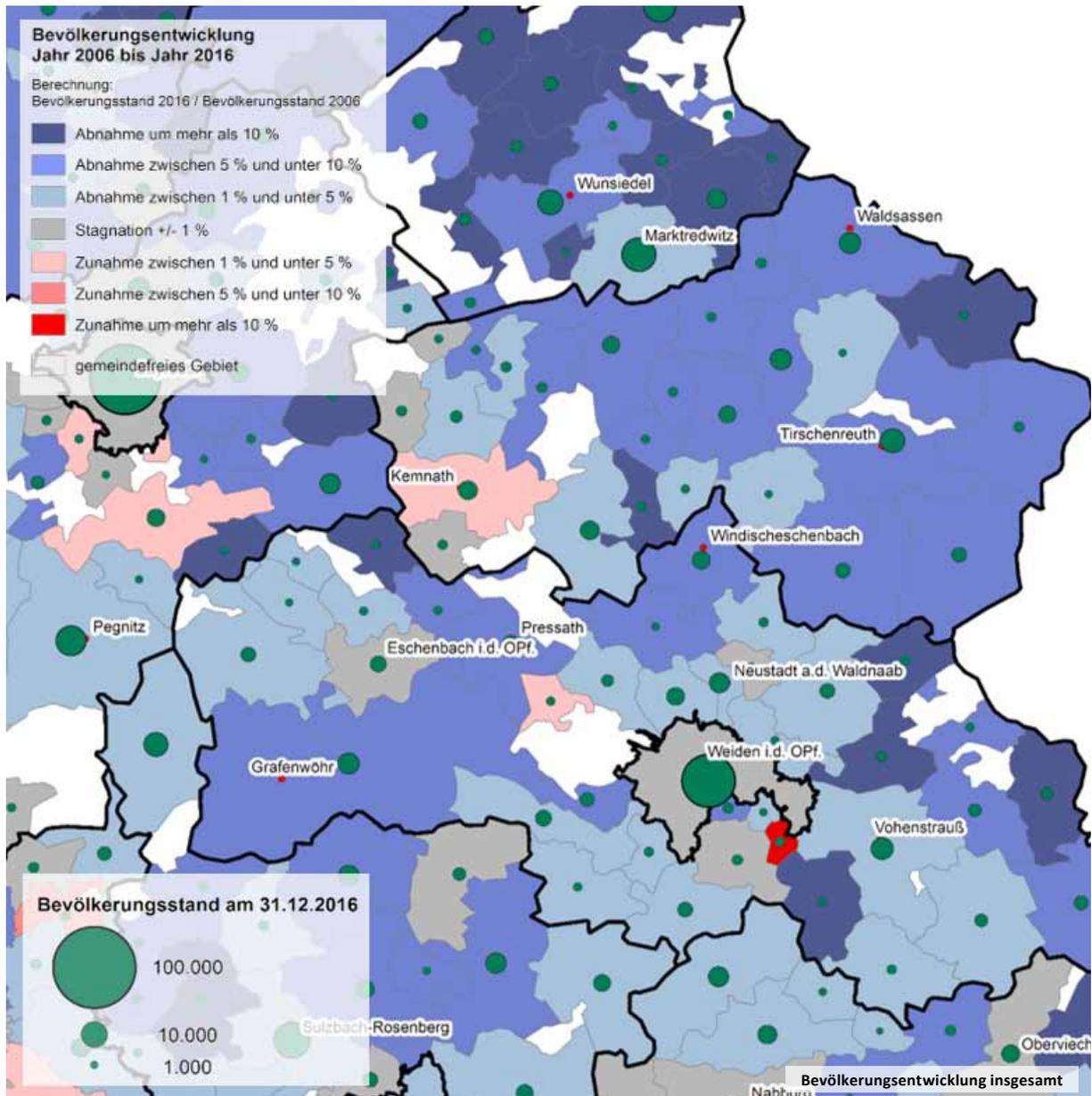
Der aktuelle **Bevölkerungsstand** und die **Altersstruktur** der Bevölkerung sind das Ergebnis der bisherigen **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** durch Geburten und Sterbefälle sowie der **Wanderungsbewegung** durch Zuzüge und Fortzüge. Für die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** lässt sich im Zeitraum der letzten zehn Jahre eine negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate feststellen, die im regionalen Vergleich sogar überdurchschnittlich negativ ausfällt (vgl. Abbildung). So sind in Windischeschenbach ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 5.489 Personen zum Jahresende 2006 in den zehn Jahren von 2007 bis einschließlich 2016 insgesamt 350 Personen mehr gestorben, als geboren wurden. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 6,3 % bezogen auf das Basisjahr 2006. Dementsprechend

ist die Entwicklung des Bevölkerungsstandes der Stadt Windischeschenbach bereits ohne die Berücksichtigung von Wanderungen **dauerhaft rückläufig**. Die Stadt verzeichnet in den letzten zehn Jahren aber auch in der **Bilanz aus Zuzügen und Fortzügen eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung**, die in absoluten Zahlen einen negativen Saldo von -139 Personen erreicht. Dabei verbessert sogar die Flüchtlingsthematik der Jahre 2015 und 2016 noch die Wanderungsbilanz. Blendet man diese Jahre aus und betrachtet den Zeitraum der zehn Jahre von 2005 bis 2014, so erreicht der negative Saldo eine absolute Größenordnung von -299 Personen und wirkt damit vergleichbar negativ wie die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf den Bevölkerungsstand ein. Allerdings **gilt dieser Befund nicht für alle Altersgruppen**.



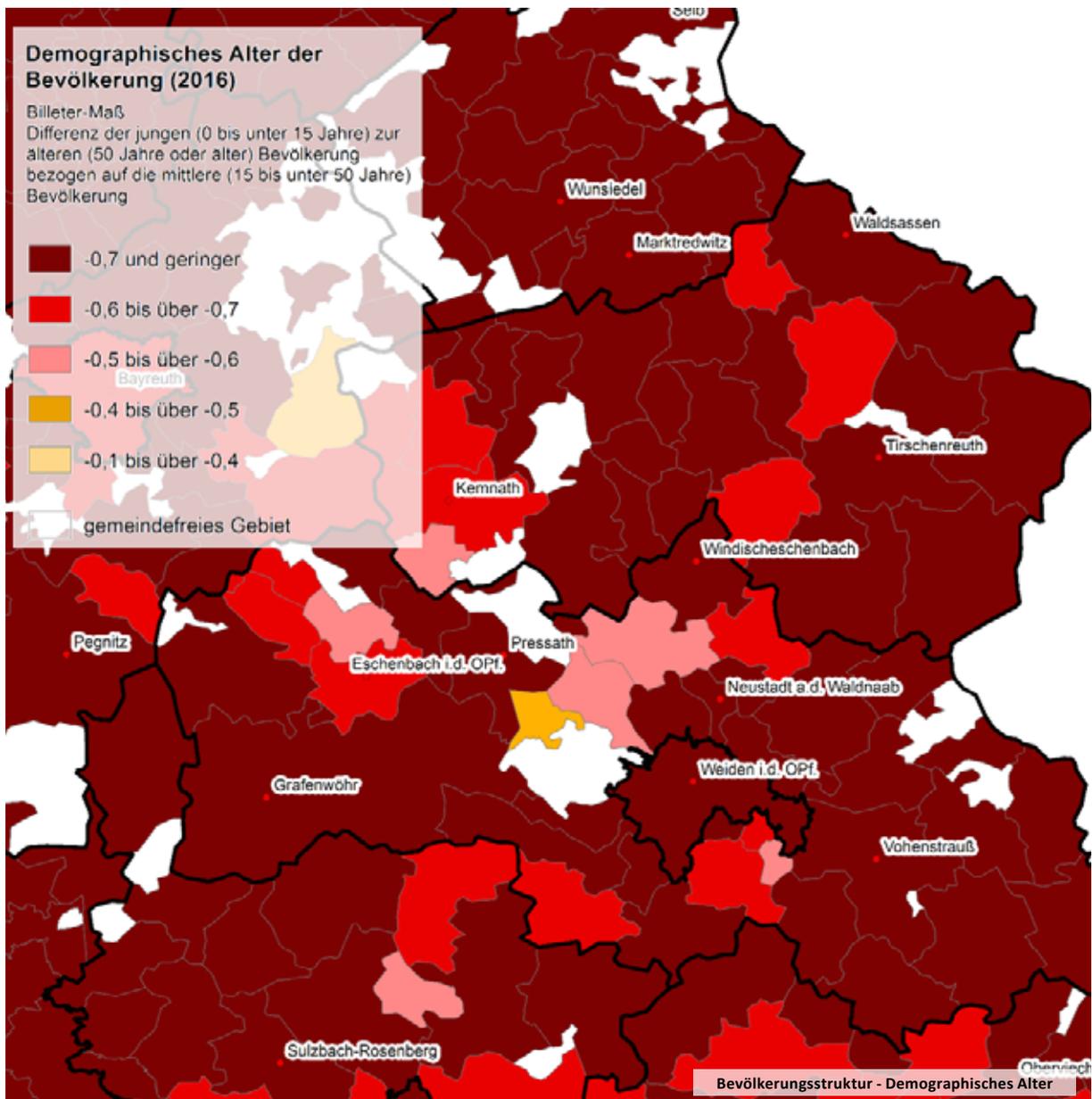
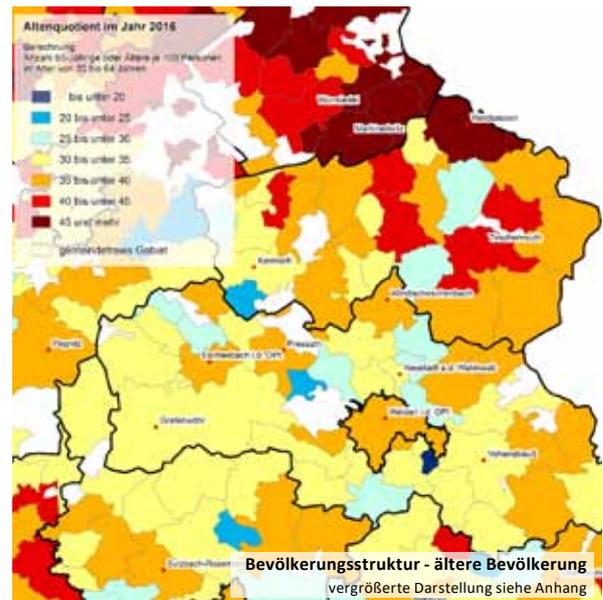
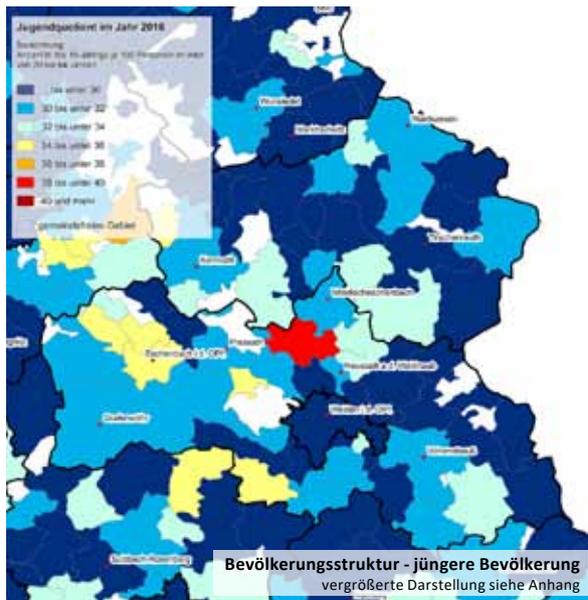
In den Jahren 2007 bis einschließlich 2014 verzeichnete die Stadt Windischeschenbach einen deutlichen **Wanderungsgewinn** in den Altersgruppen **unter 18 Jahren**, während in allen anderen Altersgruppen Wanderungsverluste auftreten. Am stärksten sind diese Verluste in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ausgeprägt, deren Anzahl in diesem Zeitraum aufgrund von Abwanderung um 129 Personen abnahm. Damit verliert Windischeschenbach nicht nur aktuell Einwohner, sondern **diese selektive Abwanderung junger Altersgruppen führt zu einem Verlust an Humankapital aber auch zu einem Verlust an zukünftigem Bevölkerungspotenzial, da diese Personengruppen die Stadt noch vor dem Einstieg ins Erwerbsleben und in die Familienphase verlassen**. Die selektive Abwanderung dieser jungen Altersklassen ist ein Anzeichen dafür, dass sich diese

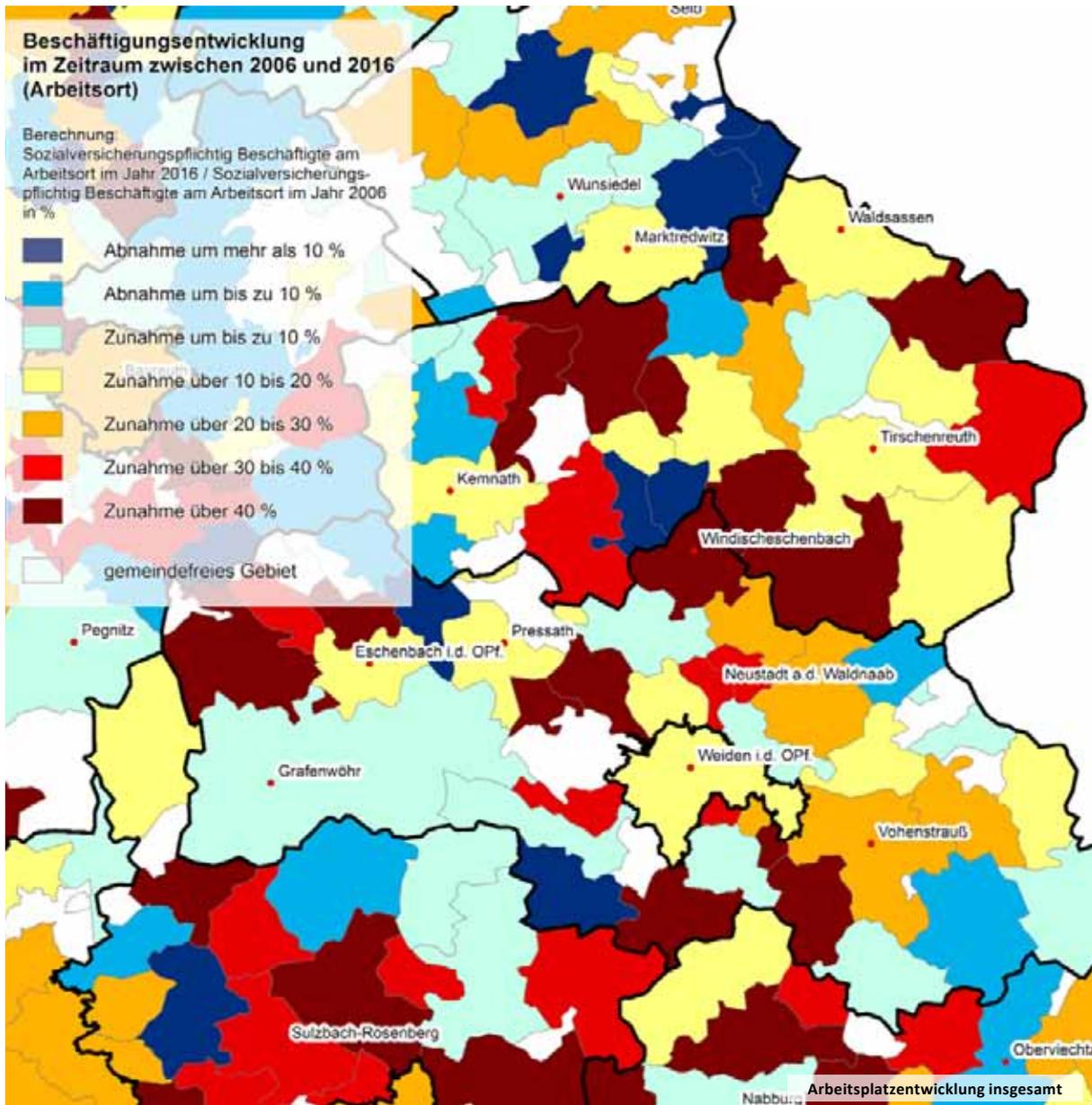
Zielgruppe nicht in Windischeschenbach niederlassen kann bzw. niederlassen möchte. Die **Ursachen** hierfür können sowohl in fehlendem Baugrund bzw. fehlender Eigenheimoptionen oder in einem unzureichenden Arbeitsplatzangebot liegen als auch an fehlenden Perspektiven, die diese Altersgruppe für sich persönlich und/oder beruflich in der Stadt Windischeschenbach und der Region sieht oder an einem gänzlich abweichenden Lebensentwurf. Ausgelöst durch eine rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung und den negativen Wanderungssaldo hat die **Bevölkerungszahl der Stadt Windischeschenbach im Zeitraum von 2007 bis 2017 um -8,5 % abgenommen**. Blendet man den Zeitraum erhöhter Zuzüge durch Flüchtlinge aus, so liegt dieser Wert im Zeitraum von 2004 bis 2014 sogar bei -11,2 %. Innerhalb des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab zählt Windische-



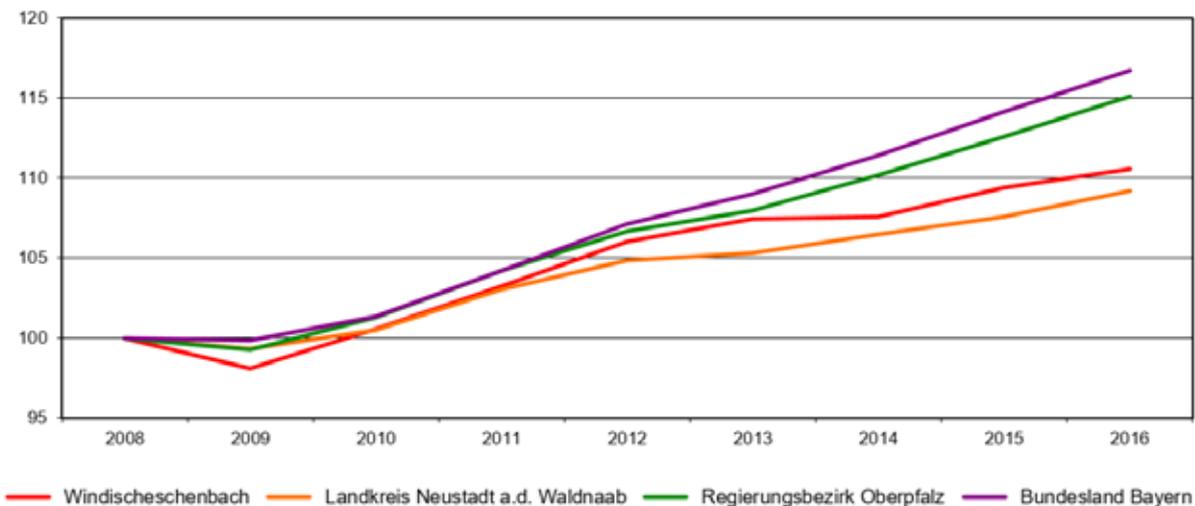
-schenbach damit zu den Kommunen mit überdurchschnittlichem Bevölkerungsrückgang. Im Vergleich zum Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab weist die Bevölkerung (Stand Jahresende 2016) in der Stadt Windischeschenbach eine ähnliche Altersstruktur auf. Lediglich die **Altersgruppe der über 65-Jährigen** ist in Windischeschenbach anteilig etwas stärker vertreten als im Landkreis. Der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung in der Stadt aber auch in der Region ist auch für die künftige Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend, da hierdurch die Geburtenzahl und damit die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie das Wanderungspotenzial bestimmt werden. Betrachtet man vor diesem Hintergrund den **Jugendquotienten**, so erreicht dieser mit 30,6 % einen durchschnittlichen Wert bezogen auf den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab (30,1 %) als Referenzgröße. Dagegen fällt der Altenquotient mit einem Wert

von 37,7% bereits überdurchschnittlich (Landkreis: 34,0 %) aus. Auch das **Billeter-Maß**, ein Indikator für das demographische Alter einer Bevölkerung, liegt in Windischeschenbach mit -0,84 noch unter dem Wert, der für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab errechnet wird (-0,78). Dies drückt aus, dass die **Bevölkerungszahl der über 50-Jährigen in Windischeschenbach über der Bevölkerungszahl der unter 15-Jährigen liegt und dieser Überschuss der älteren Bevölkerung 84 % der Bevölkerung im Alter von 15 bis 49 Jahren erreicht**. Als Folge davon fällt auch der Anteil der Erwerbspersonen in Windischeschenbach unterdurchschnittlich aus. Die **demographische Ausgangslage** in Windischeschenbach muss deshalb als insgesamt **schwierig** bezeichnet werden, da die Bevölkerungszahl rückläufig ist und die Bevölkerungsstruktur von **Überalterung** gekennzeichnet ist, was auch die künftige Bevölkerungsentwicklung prägt.





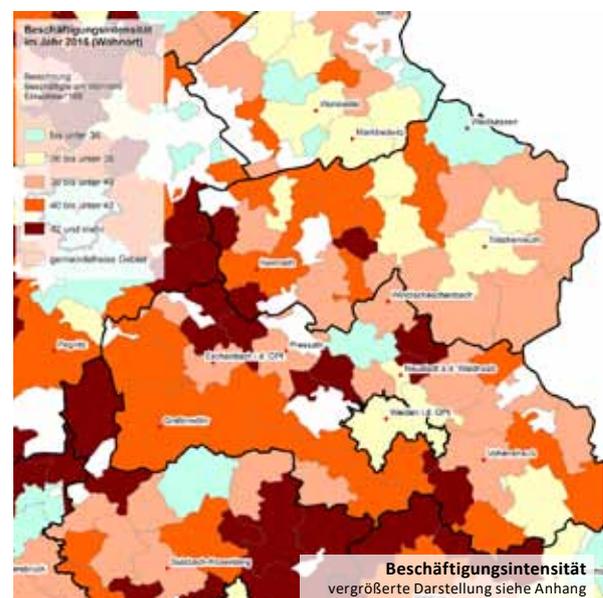
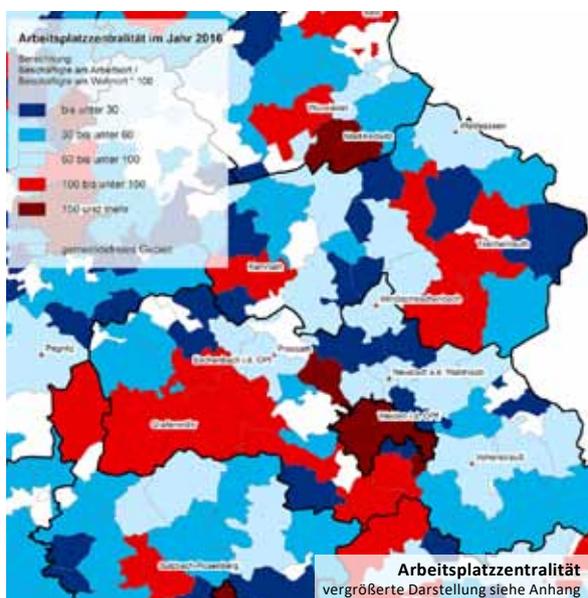
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort  
 Indexdarstellung (Wert für das Jahr 2008 = 100)



## Wirtschaft

Der Bestand an Arbeitsplätzen an einem Standort ist das Resultat unterschiedlicher Komponenten der Arbeitsplatzentwicklung. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. In den letzten zehn Jahren (2006 bis 2016) war die **Arbeitsplatzentwicklung** am Standort Windischeschenbach mit einem **Wachstum von 59 % weit überdurchschnittlich positiv**. Im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab hat sich die Arbeitsplätzezahl in diesem Zeitraum lediglich um 27 % erhöht. Auch bezogen auf die letzten fünf Jahre liegt die Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort Windischeschenbach mit 29,9 % Wachstum um 17,5 % über dem Landkreisdurchschnitt, der nur 12,2% erreicht. Diese **ausgesprochen positive Arbeitsplatzentwicklung** muss speziell in Windischeschenbach aber vor dem Hintergrund der industriegeschichtlichen Vergangenheit gesehen werden. So hatte die Stadt bereits in den 1970er Jahren allein in den drei Betrieben: Anna-Hütte (Bleikristall), Eschenbach-Porzellan und Wellpappe-Fabrik ca. 1.400 Beschäftigte. Dementsprechend erreicht der **heutige Beschäftigtenstand erst wieder ein Niveau, das bereits vor fast 50 Jahren in der Stadt vorhanden war** und ihr eine dominierende Arbeitsplatzzentralität, starken Zuzug und eine außergewöhnliche regionale Bedeutung als zentraler Ort verlieh. Diese Situation lässt sich trotz der ausgesprochen starken Arbeitsplatzentwicklung heute nicht mehr ausmachen. **Im regionalen Kontext ist Windischeschenbach kein Arbeitsplatzzentrum der Region mehr**. Die Arbeitsplatzzentralität liegt bei ca. 74 %. Dementsprechend stellt die Stadt Windi-

scheschenbach weniger Arbeitsplätze zur Verfügung als sie über Bürgerinnen und Bürger verfügt, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind. Folge ist ein vergleichsweise **höherer Auspendleranteil**, der vorwiegend auf das Arbeitsmarktzentrum Weiden i.d.OPf. ausgerichtet ist. **Der Verlust an Arbeitsplatzzentralität geht immer auch mit einem Verlust an Einzelhandelszentralität einher**, da die stärkere Arbeitsorientierung auf das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. auch mit einer stärkeren Einkaufsorientierung auf das Oberzentrum in Verbindung steht. Die Stadt verzeichnet einen negativen Pendlersaldo, der sich aber in den letzten Jahren mit der steigenden Anzahl an Arbeitsplätzen in der Stadt Windischeschenbach reduziert. Die positive Wirtschaftsentwicklung hat zur Folge, dass sich **neue Aufgabenstellungen** für die Kommune ergeben. Handlungsfeld der Stadt ist es nun nicht mehr nur, die örtliche Standortqualität für die etablierten Betriebe bedürfnisgerecht weiterzuentwickeln, sondern es gilt zudem der knapper werdenden Flächenverfügbarkeit des Gewerbebestandes an der Autobahn Rechnung zu tragen und eine regional abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung vorzunehmen. Gemeinsam mit den Kommunen des Landkreises bzw. der Region liegt eine besondere Aufgabe aber vor allem darin, Perspektiven für die junge Bevölkerung zu verdeutlichen und entsprechend positive Zukunftsbilder zu kreieren, **da sich der Arbeitsplatzmangel der Vergangenheit mittlerweile zu einem Arbeitskräftemangel gewandelt hat**. Dabei wird die Beschäftigungsintensität im Zuge des demographischen Wandels weiter abnehmen, was die Situation des Arbeitskräftemangels künftig noch weiter verschärft.



## Einzelhandel

Die räumlichen Strukturen im Einzelhandel einer Stadt oder Region sind zum einen Ausdruck der **planungsrechtlichen Steuerung** der möglichen Handelsentwicklung auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen (Landesplanung, kommunale Bauleitplanung) zum anderen sind sie **Ergebnis grundsätzlicher Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite im Einzelhandel**. Bei überörtlicher Betrachtung ist zunächst das **Marktgebiet** von wesentlicher Bedeutung, das als einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich die Dimensionierung von neuen Handelsentwicklungen in einer Kommune von Seiten der Landesplanung begrenzt. Der **einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich** für das Mittelzentrum Erbdorf-Windischeschenbach wird mit einer Einwohnerzahl von **32.286 Einwohnern** angegeben. Diese landesplanerisch bestimmte, „theoretische“ Größenordnung **reicht weit über das Marktvolumen hinaus**, das sich die Stadt Windischeschenbach für den örtlichen Einzelhandel tatsächlich als räumliches Marktgebiet erschließen kann. Bei der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf, das alleine ca. 42.500 Einwohner aufweist - wodurch dort bereits ohne Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland ein entsprechend umfangreiches Einzelhandelsangebot tragfähig ist - treten intensive Kaufkraftabflüsse aus Windischeschenbach nach Weiden i.d.OPf. auf. **Im regionalen Wettbewerb bleibt die Versorgungsfunktion der Stadt Windischeschenbach somit weitestgehend auf ein Grundversorgungsangebot im Bereich der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekerwaren und Blumen) beschränkt**. In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs dominiert das umfangreiche Angebot in Weiden die Wettbewerbssituation und unterbindet die Entstehung weiterer Wettbewerbsstandorte außerhalb des engeren Umgriffs des Oberzentrums Weiden i.d.OPf.

Für die weitere Entwicklung des Marktgebietes bzw. der Nachfrageseite insgesamt sind - bezogen auf das Grundversorgungsangebot - zwei Themenbereiche maßgeblich. Diese betreffen zum einen die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und damit das monetäre Volumen der Nachfrage und zum anderen die Veränderungen im Einkaufsverhalten und damit die räumliche Einkaufsorientierung der Bevölkerung.

- Für die Zukunft wird für die gesamten Konsumausgaben eher eine Stagnation prognostiziert, da die Realeinkommen weitestgehend stagnieren, mit dem Austritt aus dem Erwerbsleben in der Regel ein spürbares Absinken des zur Verfügung

stehenden Einkommens verbunden ist und zudem weiter steigende Aufwendungen für Gesundheit und Altersvorsorge aufgebracht werden müssen. Nachdem zudem in Bereichen wie Miete, Energie und Mobilität höhere Aufwendungen zu erwarten sind, wird der **Anteil des Einzelhandels** am privaten Verbrauch bzw. an den gesamten Konsumausgaben auch weiterhin eher von einem **Rückgang** gekennzeichnet sein. Damit ist verbunden, dass jede zusätzliche **Angebotsausweitung** die häufig schon stark angespannte Wettbewerbssituation weiter verschärfen wird und verstärkt **Verdrängungsmechanismen** in Gang setzen dürfte.

Im **Einkaufsverhalten** und in der **Einkaufsorientierung** der Bevölkerung lassen sich allgemeine Änderungen feststellen, die mit einer entsprechenden Angebotsentwicklung korrespondieren und damit auch raumrelevante Veränderungen zur Folge haben bzw. diese manifestieren. Hierzu zählen u.a.:

- Weiter starkes **Preisbewusstsein** und immer weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage.
- Zunehmendes **Anspruchsniveau** bei der Wahl des Einkaufsstandortes sowohl hinsichtlich Genuss und Inszenierung als auch hinsichtlich der Vielfalt des Warenangebotes und einem ansprechenden Preis-Leistungs-Verhältnis.
- Hohe Bedeutung des **Convenience-Gedankens** bzw. von Bequemlichkeit, Aufwandsminimierung und Effizienz (One-Stop-Shopping) speziell beim reinen **Versorgungseinkauf** von Gütern des kurzfristigen Bedarfs.
- Nutzung des **Online-Handels**: In Abhängigkeit von der nachgefragten Warengruppe und der Ortsgröße besteht eine unterschiedliche Intensität, mit der Kunden den Online-Handel nutzen.
- Nutzung der **Digitalisierung**: Im Kaufprozess ist eine Verschiebung der Produktauswahl an den Anfang auszumachen, weshalb die Anbietersauswahl für den Kauf diesen ersten Platz verliert.

Die Veränderungen auf der Nachfrageseite wirken sich sowohl auf den Marktanteil des Online-Handels im Vergleich zum stationären Handel aus, als auch auf den Marktanteil, den die einzelnen Betriebsformen innerhalb des stationären Handels erzielen. Die **Betriebsformenwahl** der Verbraucher beim Einkauf der unterschiedlichen Sortimente im stationären Handel ist dabei nicht nur treibende Kraft für die Entwicklung der unterschiedlichen Betriebsformen im Handel, sondern auch – als Folge davon – für die unterschiedliche Entwicklung der jeweiligen Einkaufsstandorte. Es profitieren diejenigen Standorte, die über einen entsprechenden Besitz mit Betriebsformen verfügen, die von Verbraucherseite bevorzugt werden.



Beispiel für einen modernen Marktauftritt eines Lebensmitteldiscounters

Die Verbraucher nutzen für den rein **versorgungsorientierten Grundeinkauf** bevorzugt die preisorientierten Discounter, während mit dem Einkauf in Supermärkten in stärkerem Maße auch qualitative Elemente wie Auswahl, Frische, Warenpräsentation, Ladenatmosphäre und Service verbunden werden. Beide Betriebsformen können aber anhand ihrer Dimensionierung und Strukturierung im Grundsatz als grund- und nahversorgungsorientiert bezeichnet werden. Die nonfood-Umsatzanteile liegen bei Lebensmitteldiscountern zwischen 10 und 13 %, bei Lebensmittelvollsortimentern bei ca. 8 % und bei Verbrauchermärkten bei ca. 20-30 % (vgl. Hahn Gruppe 2016 und GfK Consumer Panel Non Food 2015)

Eine Studie zur qualifizierten Nahversorgung in Deutschland (vgl. Krüger et al. 2013) kommt dementsprechend auch zu dem Ergebnis, dass Discounter gegenüber anderen Betriebsformen wesentlich häufiger für den **Ergänzungskauf** genutzt werden. Kauft ein Haushalt neben dem Haupteinkaufsort regelmäßig noch bei einem weiteren Lebensmittelmarkt ein, was für 53 % aller Haushalte gilt, so ist dieser zweite Einkaufsort in 55 % der Fälle ein Discounter. Gleichzeitig kaufen **Discounterkunden** auch deutlich häufiger (zu rd. 61 %) als Supermarktkunden (zu rd. 44 %) oder Kunden von Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern (ca. 49 %) **überhaupt noch bei einem weiteren Lebensmittelmarkt** ein (vgl. Krüger et al. 2013, 35).

Die Änderungen auf der Nachfrageseite werden meist durch die Angebotsseite induziert und anschließend weiter intensiviert. Das Wecken von Bedürfnissen, das Erkennen von Nachfragewünschen und eine dementsprechend nachfragegerechte Angebotsgestaltung sind eine der Grundlagen für eine wettbewerbsfähige Positionierung der Anbieter. Ihre daraus

resultierende **Standortpräferenz und Standortwahl besitzt aber auch Folgen für die Ortsentwicklung und bedingt häufig einen raum- und nutzungsstrukturellen Wandel.**

Sehr dynamisch entwickeln sich aktuell die **Nahversorgungszentren** und die **Fachmarktstandorte**, für die insgesamt ein starker **Revitalisierungsbedarf** auszumachen ist. Modernisierungen aber auch Neuentwicklungen verfolgen eine Neuausrichtung hin zu einer deutlich höheren baulichen Qualität sowie der Integration von shoppingcentertypischen Elementen, die für ein **höheres Maß an Aufenthaltsqualität** stehen.

Im Wettbewerb haben sich die Supermärkte durch eine Verbesserung des Leistungsangebotes (Trading up) besser positioniert. Aber auch Discounter - und hierbei insbesondere die Hybrid-Discounter - weiten ihr Sortiment zum Teil deutlichen aus. Der Bereich der Drogeriewaren und auch das Frischesortiment wurden ausgebaut und es wurden Bedientheken integriert. Bei Aldi, Lidl und Netto findet sich nun neben Fleisch, Obst und Gemüse sowie Backwaren auch frischer Fisch in den SB-Theken. Aldi hat darüber hinaus in den vergangenen Jahren immer mehr Markenartikel in sein Angebot aufgenommen und dadurch deutliche Umsatzzuwächse generieren können (vgl. LZ 5.5. 2017). **Dementsprechend verringert sich der Unterschied zwischen den beiden Betriebsformen LM-Supermarkt und LM-Discounter.** Insgesamt liegt der Schwerpunkt der LM-Hard- und LM-Soft-Discounter aber nach wie vor auf dem Trockensortiment und Waren des kurzfristigen Bedarfs, die durch einen hohen Warenumsatz gekennzeichnet sind.

Die Veränderungen im Leistungsangebot der Supermärkte und ihre Qualitätsstrategie gehen mit einem **weiter steigenden Verkaufsflächenbedarf** einher, wengleich als betriebswirtschaftlich notwendige Mindestgröße im Jahr 2017 wie auch schon im Jahr 2010 weiterhin mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Supermärkte und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für LM-Discounter angegeben wird (vgl. BStWMET, 2017). Die Flächenleistung (Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) stagniert dabei. Real bedeutet dies aber einen Rückgang der Flächenleistung, da allein Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke im Zeitraum von 2013 bis 2018 einer Teuerung von 10,1 % und alkoholische Getränke und Tabakwaren einer Teuerung von 14,9 % ausgesetzt waren (siehe Verbraucherpreise, Statistisches Bundesamt). Auf den **Wettbewerbsdruck** durch die gestiegene Sortimentsvielfalt der Discounter reagieren die Betreiber von Supermärkten mit einer **Vergrößerung der Verkaufsflächen**, auf denen sie ihr Waren und Serviceangebot ebenfalls ausweiten können. Trotzdem ist zu erwarten, dass der Wettbewerbsdruck durch die der Discounter weiter wachsen wird und die Angebotsüberschneidungen zunehmen werden (vgl. Hahn Gruppe 2016).

Zu den grundlegenden **Standortanforderungen** der gängigen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels und insbesondere der Betriebsform LM-Supermarkt zählen aus Sicht der Anbieter des Lebensmittelhandels folgende Kriterien:

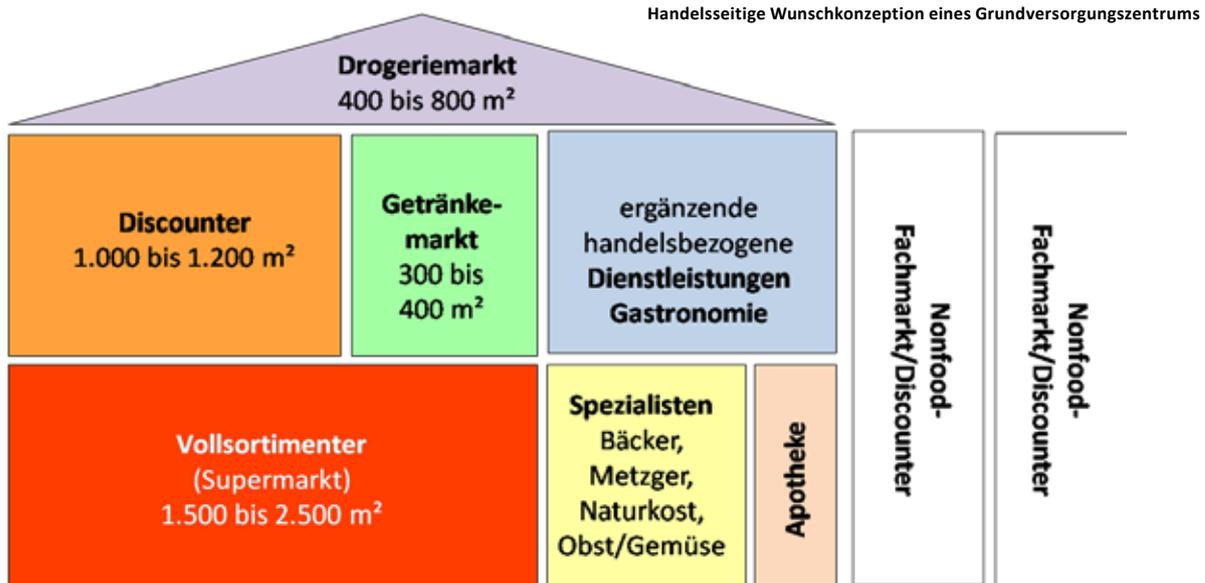
- wohnbereichsnahe Lage an Hauptverkehrs- und Ausfallstraßen oder Lage in Geschäfts- oder Einkaufs-/Fachmarktzentren sowie City- und Stadtteillagen,
- ausreichende Grundstücksgröße mit mindestens 4.500 m<sup>2</sup>, besser aber 6.000 - 10.000 m<sup>2</sup>,
- ausreichende Anzahl an Parkplätzen an Fahrstandorten (ca. 1 Stellplatz pro 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
- Verkaufsfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> (EDEKA Supermarkt; E-Center ab 2.500 m<sup>2</sup>) und 1.000 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> (REWE Supermarkt; REWE Center ab 3.000 m<sup>2</sup>).

Vor dem Hintergrund dieser **Standortanforderungen** ist seit mehreren Jahren ein **Rückzug von Lebensmittelmärkten aus den Wohngebieten und Ortsmitten der Klein- und Mittelstädte an den Ortsrand oder an Durchgangsstraßen** festzustellen. Gesellschaftliche Trends wie der demographische Wandel, mit einer verstärkten Alterung der Bevölkerung und einer Veränderung der Haushaltsgrößen hin zu mehr Single-Haushalten, die zunehmende Urbanisierung und die verstärkte Technisierung haben auch Auswirkungen

auf die Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Auch für den ländlichen Raum werden **neue Konzepte für die Versorgung der Bevölkerung** im Bereich des täglichen Bedarfs entworfen. Da kleinere Gemeinden meist uninteressante Standorte für große Handelsketten darstellen, werden hier vermehrt **Dorfläden** gegründet. Diese stellen die fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung sicher und werden vornehmlich durch von Bürgern getragene Genossenschaften betrieben und finanziert. Sichern die Dorfläden zumindest ein Mindestmaß an Versorgung im ländlichen Raum, **so fördert der Kundenwunsch nach einer One-Stop Grundversorgung aber weiterhin die Entwicklung von Nahversorgungszentren in einer Dimensionierung von 3.500 m<sup>2</sup> bis 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Flächenbedarf von ca. 10.000 m<sup>2</sup>**. Der Mix aus Handelsbetrieben unterschiedlicher nah- bzw. grundversorgungsrelevanter Branchen und Betriebsformen ermöglicht der Bevölkerung eine Deckung des kurzfristigen, periodischen Bedarfs an nur einem Standort (vgl. Abbildung). Die **frequenzgenerierende** Eigenschaft der Lebensmittelmärkte wirkt dabei zugleich **zentrengenerierend** und führt dazu, dass die **Verbundstandorte** häufig mit Fachmärkten des mittel- und langfristigen Bedarfs **angereichert** und damit **in ihrer Versorgungsfunktion weiter ausgebaut** werden (vgl. Abbildung). Für den einzelnen Betrieb eröffnet ein derartiger Verbundstandort ein vergrößertes Einzugsgebiet und damit die Chance auf ein erhöhtes Umsatzpotenzial.

Der Wandel auf der Nachfrage- und Angebotsseite im Einzelhandel führt zu einem intensiven Wettbewerb, der auf sämtlichen Kanälen – Großstadt gegen Kleinstadt, online gegen offline, Innenstadt gegen Peripherie etc. ausgetragen wird. Wollen Anbieter weiterhin Umsatzzuwächse erzielen, Marktanteile ausweiten oder neue Absatzgebiete besetzen, benötigen sie **entweder neue Konzepte oder neue Standorte oder aber beides zusammen**. Werden neue Einheiten bzw. Kapazitäten am Markt platziert, setzt nachfolgend der **wettbewerbliche Selektionsprozess** ein und die marktfähigen Angebote verdrängen die nachfrageseitig nicht mehr bevorzugten Angebote. Findet dieser wettbewerbliche Verdrängungswettbewerb nicht an einem Standort statt, sondern zwischen zwei Standorten bzw. Standorten des stationären Handels und dem Online-Handel, dann kann dies **zum Verlust der Funktionsfähigkeit bestehender Standorte führen**.

Kommunaler **Steuerungsbedarf** begründet sich in diesem Zusammenhang aus **städtebaulichen Erwägungen**, die im wettbewerblichen Marktgeschehen **auf Seiten der Anbieter keine Relevanz** besitzen und damit keine relevante Entscheidungskategorie sind.



Das **Landesentwicklungsprogramm** führt zum Thema „Lage von Einzelhandelsgroßprojekten in der Gemeinde“ aus: „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Die Problematik für die kommunale Einzelhandelsentwicklung liegt nun darin, dass für die **Attraktivität einer Kommune als Einkaufsstandort der Besatz mit modernen Lebensmittelmärkten eine wesentliche Rolle spielt**. Dementsprechend ist eine Kommune für den Erhalt ihrer Versorgungsfunktion bzw. der Anziehungskraft innerhalb des Marktgebietes von der Ansiedlung derartiger Betriebsformen abhängig. Sie trägt dadurch zur Sicherung ihrer Position als Handels- und Versorgungszentrum gegenüber alternativen Versorgungsstandorten bzw. Kommunen im Umland bei. Gerade wenn – vor dem Hintergrund eines insgesamt stagnierenden Nachfragevolumens – ein Ausbau des Angebotsumfanges und damit die Sicherung der Standortattraktivität insgesamt schwierig ist, wird den **wettbewerbsbedingten Standortpräferenzen der Anbieterseite entgegengekommen** und Planungsrecht für Standorte in auto-kundenorientierter und häufig nicht-integrierter bzw. nur teil-integrierter Lage geschaffen. **Ziel einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung muss es deshalb sein, frühzeitig die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstandorte zu schaffen oder - falls dies nicht möglich ist - für die Entwicklung integrierter**

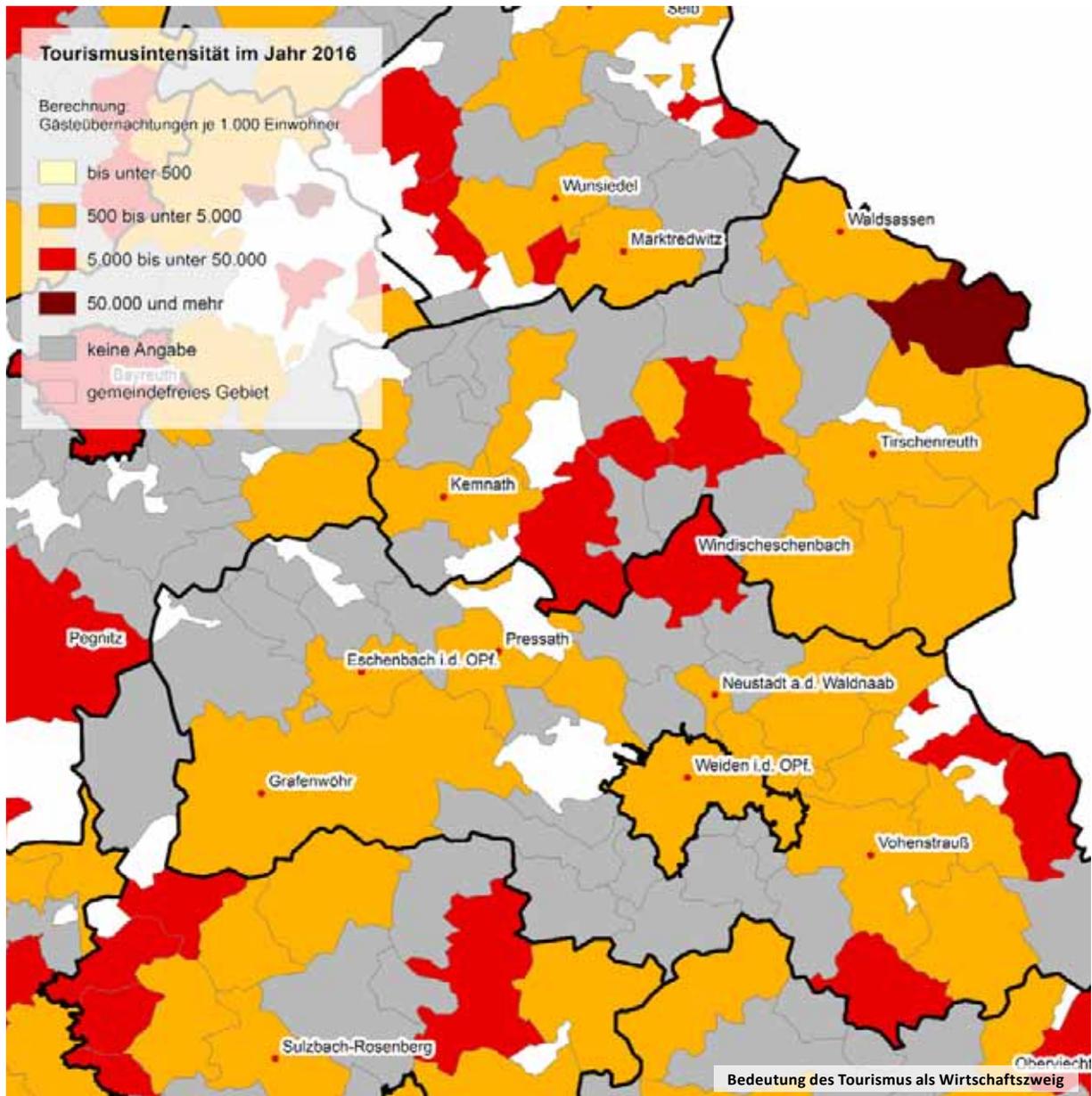
**Standorte** zu sorgen. Beides setzt ein **aktives Rollenverständnis und ein strategisches Vorgehen der Kommune** im Bereich der Einzelhandelsentwicklungsplanung voraus, was gerade in kleineren Kommunen die bisherige Investorenplanung ablösen müsste. Die Standortpräferenz der meisten Standortentwickler ist im ländlichen Raum in der Regel auf Standorte gerichtet, die gut erreichbar sind, eine ausreichende Flächenverfügbarkeit besitzen, gut einsehbar sind und geringe Standortkosten verursachen. Nachdem die Summe dieser Standortanforderungen häufig sehr gut in Gewerbegebieten außerhalb der gewachsenen, städtebaulich integrierten Lagen erfüllt ist, besteht meist eine **Diskrepanz zwischen dem einzelbetrieblich bzw. unternehmerisch bevorzugten Standort der Lebensmittelmärkte und den Standorten, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind**, um den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung gerecht zu werden.

Windischeschenbach verfügt mit dem Gewerbegebiet an der Autobahn durchaus über einen Standort, der mit Blick auf die Erschließung eines möglichst großen überörtlichen Einzugsgebietes für Lebensmittelmärkte interessant wäre. Ein entsprechendes „Negativbeispiel“ ist an der Autobahnausfahrt Wernberg-Köblitz sichtbar. In Windischeschenbach ist dagegen die Neuentwicklung eines Verbundstandortes mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt nicht im Gewerbegebiet an der Autobahn realisiert worden, sondern als integrierter Standort am Hauptort, der damit zwar überörtlich weniger stark wirkt, als ein nach Betriebstypen vollständiger Verbundstandort im Gewerbegebiet aber aus **Perspektive der städtebaulichen Entwicklung** sowie der örtlichen Wettbewerbs- und Versorgungssituation vorbildlich ist.

## Tourismus

Die Stadt Windischeschenbach ist Bestandteil der übergeordneten Tourismusregion Oberpfälzer Wald in Bayern sowie des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald und des Geoparks Bayern-Böhmen als weiterer Einheiten. Die übergeordneten Einheiten sind im Bereich des **Rad- und Wandertourismus** positioniert und auch Windischeschenbach liegt an **regionalen bzw. überregionalen touristischen Rad- und Wanderrouten**. Hierzu zählt allen voran der Goldsteig, der als zertifizierter Qualitätsweg „Wanderbares Deutschland“ überregional vermarktet wird, aber auch der Fichtelnaab-Radweg und der Waldnaabtal-Radweg, die entlang der beiden Flüsse verlaufen und zu den Haupttradwegen im Bayernnetz für Radler zählen. Die **Lage** an diesen touristischen Routen in einer attraktiven und schützenswerten

Landschaft sowie an der Glasstraße als kulturhistorischer Route begünstigt den Besuch von **Tagesgästen**, die aus der Region stammen oder die in der Region Urlaub machen. Stärkster **Anziehungsfaktor** für das Ausflugsziel Windischeschenbach sind aber die **örtlichen Attraktionen**, zu denen allen voran die zahlreichen Zoiglstuben zählen sowie das GEO-Zentrum mit Umweltstation an der Kontinentalen Tiefenbohrung aber auch die Burg Neuhaus mit dem darin untergebrachten Waldnaabtal Museum. Von besonderer Bedeutung für den Ausflugsverkehr ist der **Bahnhof**, da sich sowohl für den **Rad- und Wandertourismus** als auch für den **Zoigl-Tourismus** eine Anreise mit der Bahn anbietet und Windischeschenbach gleichzeitig ein sehr guter **Einstiegspunkt in das Naturschutzgebiet Waldnaabtal** und das Ausflugsziel Blockhütte ist.



Im **übernachtenden Tourismus** generiert die Stadt Übernachtungen aus mehreren Nachfragegruppen. Zu den **Rad- und Wandertouristen**, die Windischeschenbach als Etappenziel oder Ausgangspunkt nutzen werden an den Wochenenden vorwiegend Übernachtungen aus den **Besuchern der Zoigl-Stuben** generiert. Wochentags sind dagegen auch **Geschäftsreisende** mit Aktivitäten am Ort bzw. in der Region sowie **Durchreisende** auf der Autobahn, die in Windischeschenbach eine Übernachtung einlegen, die wesentlichen Nachfragegruppen.

Das **Beherbergungsangebot** hat sich in den letzten Jahren reduziert und umfasst derzeit neben einem zertifizierten Hotel mit 18 Zimmern, mehreren Gasthöfen und zahlreichen Ferienwohnungen das Seminarhaus Johannisthal der Diözese Regensburg mit 59 Zimmern sowie den Campingplatz Schweinmühle mit 130 Stellplätzen, die einen Großteil der fast 30.000 Übernachtungen in Windischeschenbach generieren.

Die Stadt selbst positioniert sich im Tourismus als „**Hauptstadt des Zoiglbiers**“ und verfügt neben den Zoiglstuben über zwei Kommunbrauhäuser (Ortsteil Neuhaus und Hauptort Windischeschenbach) in denen die Zoiglwirte den Zoigl vom Kommunbrauer herstellen. Die „Oberpfälzer Zoiglkultur“ ist im letzten Jahr in das „Bundesweite Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes“ aufgenommen worden und das Interesse am Zoigl sowie die **Besucherzahlen an den Zoiglterminen sind in den letzten Jahren stark angestiegen**. Um die historischen Kommunbrauhäuser und die damit verbundene Zoiglkultur zu schützen und zu erhalten hat die Schutz-Gemeinschaft „Echter Zoigl vom Kommunbrauer e. V.“ ein entsprechendes Markenzeichen eintragen lassen. Derzeit entsteht als weiterer Angebotsbaustein zum Thema Zoigl ein



Zoigl-Skulpturenweg, der die fünf traditionellen Zoiglbrauorte Eslarn, Neuhaus, Windischeschenbach, Falkenberg und Mitterteich - an denen jeweils eine Zoigl Skulptur errichtet wird - durch einen thematisierten Zoigl-Radweg verbinden wird. Ein weiteres, überörtlich initiiertes touristisches Zukunftsprojekt ist die Entwicklung eines Radwegekonzeptes, das unterschiedliche Erlebnisräume thematisiert, wobei durch Windischeschenbach die Rundwege „Zoigl und Karpfen“, „Wald“ und „Vulkan“ verlaufen werden. Damit wird Windischeschenbach als Einstiegs- und Knotenpunkt im Radwegenetz des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab gestärkt.



## 2.2 Örtliche Betrachtung - Windischeschenbach

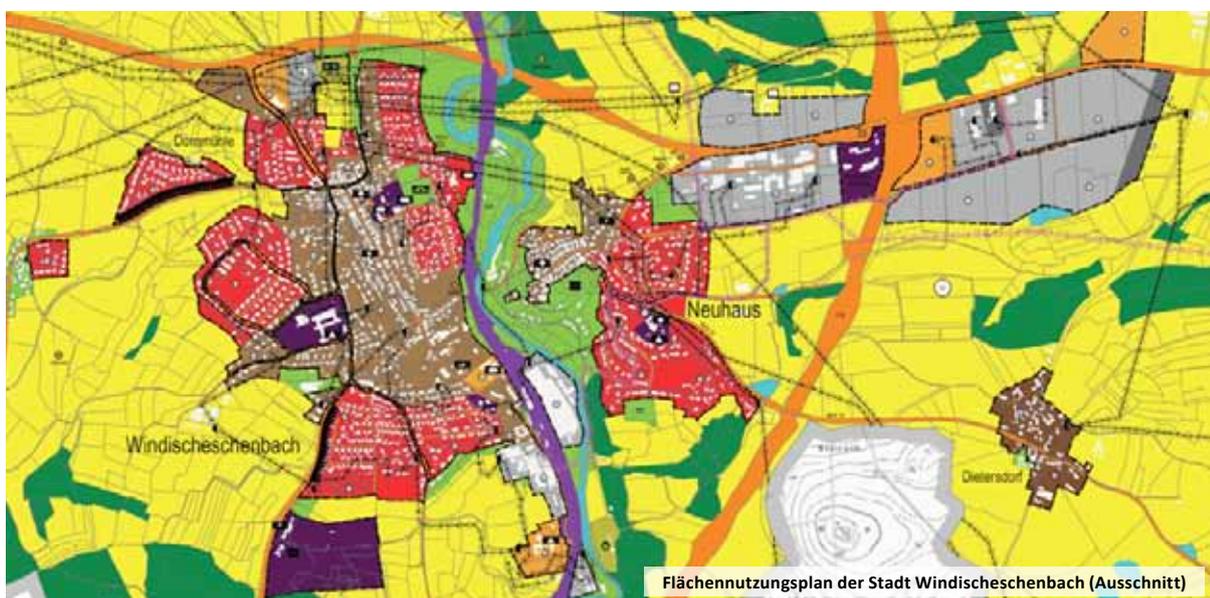
Bei der Analyse der örtlichen Situation ist die **räumliche Verteilung der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen** Gegenstand der Betrachtung. Der jeweilige Besatz bestimmt die funktionale Charakteristik einzelner Areale, die Frequentierung der einzelnen Standorte sowie den Austausch und die Mobilität zwischen den Standorten. Je nach Ausstattung und der räumlichen Organisation (Nutzungsmischung oder Nutzungstrennung) ergeben sich unterschiedliche Mobilitätsanforderungen vor Ort, um die Grunddaseinsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, sich Bilden, in Gemeinschaft leben, sich Erholen und sich Versorgen zu erfüllen. **Die Nutzungsverteilung und die Angebotscharakteristik einzelner Standortbereiche legen auch die künftigen Entwicklungsmöglich-**

**keiten des Standortsystems fest.** Sie bestimmen die wettbewerbliche Ausgangssituation für alle weiteren Nutzungen oder Angebote, die neu platziert werden sollen.

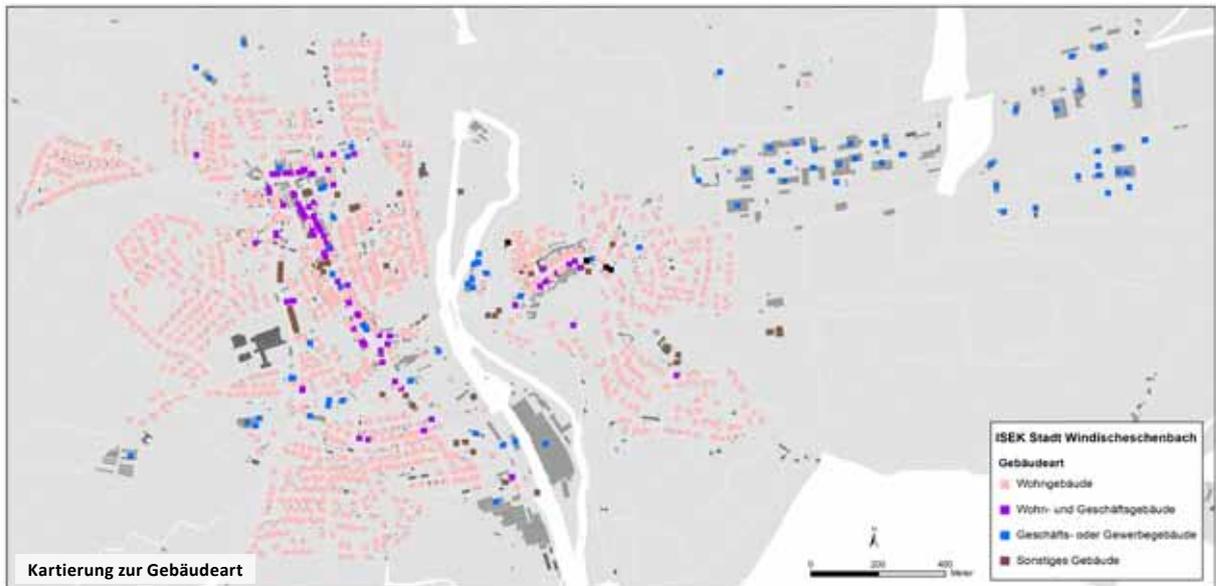
### Nutzungsverteilung

Charakteristisch für eine Stadtmitte ist der **Gebäudetyp Wohn- und Geschäftsgebäude**. Dieser Gebäudetyp ist eines der Kriterien, anhand derer eine Stadtmitte räumlich-funktional abgegrenzt werden kann, wengleich sich dieser Gebäudetyp auch außerhalb von Stadtmitten ausbildet und insbesondere entlang von Durchgangsstraßen oder anderer, stärker frequentierter Straßen in historisch gewachsenen Mischgebieten verstärkt vorzufinden ist. In der Stadtmitte tragen diese Gebäude traditionell neben der Wohnfunktion die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen. Auch in der Stadt Windischeschenbach ist die Mehrzahl dieser Nutzungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden vorzufinden. Den räumlichen Schwerpunkt dieser Nutzungen bildet am Hauptort Windischeschenbach die **Zone**

**ausgehend vom Stadtplatz nach Süden entlang der Hauptstraße bis zum - vor Ort als „Stachus“ bezeichneten - Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Angerpointstraße bzw. der Neuhauser Straße und dem Übergang in die Bahnhofstraße. Mit größeren Lücken taucht dieser Gebäudetyp auch weiter entlang der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof selbst auf. Ein weiteres Areal, das verstärkt diesen Gebäudetyp aufweist, ist der **Marktplatz im Ortsteil Neuhaus. Räumlicher Schwerpunkt innerhalb dieser Zone am Hauptort Windischeschenbach ist der Bereich vom Stadtplatz bis zum Rathaus.** Dieser Bereich ist der funktionale Kern der Stadt Windischeschenbach. An diesen Bereich sind die Wohngebiete am Hauptort in alle Richtungen wabenartig angelagert. Lediglich der Übergangsbereich zwischen Windischeschenbach**



Flächennutzungsplan der Stadt Windischeschenbach (Ausschnitt)



und Neuhaus sowie die Bereiche entlang der Waldnaab und der Bahnlinie sind ohne größere Wohngebiete. Insgesamt ist das Areal der Stadtmitte aber von Wohnnutzung umschlossen und bildet auch den Schwerpunkt des Siedlungskörpers. Reine Geschäfts- und Gewerbegebäude prägen nur den südlichen Bereich des Siedlungskörpers am Hauptort und sind darüber hinaus entlang der Waldnaab sowie in Zuordnung zu den Ausfallstraßen vereinzelt vorzufinden.

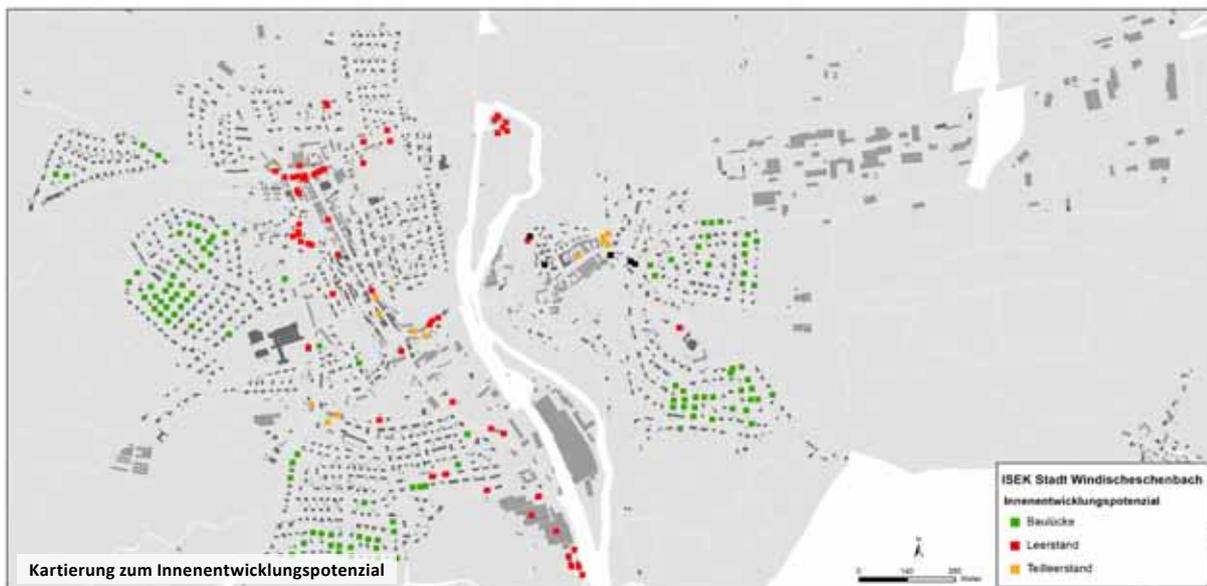
**Abgesetzt** von Siedlungskörper des Hauptortes sowie des Ortsteils Neuhaus finden sich reinen Gewerbegebäude als homogener Besatz dieses Gebäudetyps im **Gewerbegebiet an der Autobahn**. Spiegelt sich in der räumlichen Verteilung der Gebäudetypen bereits die **Nutzungsverteilung am Hauptort** wieder, so zeigt sich anhand der Leerstandssituation die **Vitalität** der Nutzungen in den unterschiedlichen Arealen.



## Leerstand

Der Leerstand von Gebäuden ist entweder Ausdruck dafür, dass die bestehende **Nutzung nicht mehr tragfähig** ist oder dafür, dass das Gebäude nicht mehr über eine zeitgemäße Ausstattung verfügt bzw. sich in einem so schlechten Zustand befindet, dass es nicht mehr nutzbar ist. Häufen sich Leerstände innerhalb eines Areals und bleiben sie über einen längeren Zeitraum bestehen, ist dies Ausdruck einer grundsätzlich veränderten Nachfragesituation und meist **Indiz für einen grundlegenden Strukturwandel oder Funktionsverlust**. Davon ist dann die Standortqualität des gesamten Areals negativ betroffen und das Areal verliert zunehmend die Standorteignung für eine Revitalisierung durch private Investitionen. Handelt es sich bei den von Leerstand betroffenen Gebieten um zentrale Bereiche der Stadt, leidet dar-

unter die Wohn- und Lebensqualität der Bürger sowie die Qualität der weichen Standortfaktoren und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt. **In Windischeschenbach erreicht der Leerstand und Teilleerstand von Wohn- und Geschäftsgebäuden in der Stadtmitte ein hohes Ausmaß**. Sowohl der Stadtplatz als auch der Bereich der Hauptstraße sind von zahlreichen Leerständen geprägt. Dies beeinflusst die Wahrnehmung der Standortqualität der gesamten Stadtmitte negativ und hemmt die - für eine Revitalisierung erforderlichen - Investitionen privater Akteure. Der Leerstand von Gewerbegebäuden am Hauptort betrifft insbesondere größere Einheiten am südlichen und nördlichen Ende des Siedlungskörpers an der Bahnlinie. Allerdings sind auch zahlreiche weitere Gewerbegebäude am Hauptort untergenutzt.



### Innenentwicklungspotenzial

Als Innenentwicklung wird die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen bezeichnet. Sie stellt - bei Vorhandensein entsprechender Innenflächen, die entwickelt werden können - die **Alternative zur Flächenneuanspruchnahme** dar. Vor dem Hintergrund, den Flächenverbrauch insgesamt zu begrenzen, aber auch um den Anforderungen des demographischen Wandels zu begegnen und **funktionsfähige Siedlungsstrukturen** auszubilden, kommt der Innenentwicklung nicht nur eine entscheidende Bedeutung zu, sondern sie soll gegenüber der Flächenneuanspruchnahme Vorrang haben. Flächentypen, die für eine Innenentwicklung in Frage kommen, umfassen im Wesentlichen Brachflächen (z. B. Industriebrachen, Konversionsbrachen, Infrastruktur- und Verkehrsbrachen, Gewerbebrachen,

Wohnbrachen, Gebäudeleerstand, leer stehende Althofstellen und Kultur- und Sozialbrachen), Baulücken (bebauungsfähige Freiflächen) sowie Nachverdichtungspotenziale auf Grundstücken, die bereits bebaut sind, jedoch über weitere Freiflächenpotenziale verfügen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde Leerstände und Baulücken aufgenommen. **Dabei wurden neben den 72 Leerständen und Teilerständen, die sich stärker auf den Ortskern konzentrieren, weitere 108 Baulücken identifiziert, die in Windischeschenbach ein umfangreiches Innenentwicklungspotenzial in den Wohngebieten darstellen.** Damit liegen für die Wohnnutzung Potenziale in unterschiedlichen Kategorien (Leerstand, Baulücke, Baugebiet) vor, die **bei rückläufiger Gesamtnachfrage im Wettbewerb zueinander stehen.**



## Einzelhandel und weitere Dienstleistungen

Der **Einzelhandelsbesatz** in Windischeschenbach hat zwar bezogen auf die **Anzahl der Betriebe den Schwerpunkt im Bereich der Stadtmitte** (Stadtplatz und Hauptstraße), allerdings finden sich **dort keine modernen Betriebsformen oder Filialisten**. Einige der inhabergeführten Betriebe in der Stadtmitte sind nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und werden mittelfristig aus dem Markt ausscheiden, weil sie am Standort Windischeschenbach nicht mehr tragfähig oder nicht mehr wettbewerbsfähig sind bzw. weil der/die Inhaber/in keine/n Nachfolger/in findet.

Die wesentlichen **Frequenzerzeuger** aus dem Bereich Einzelhandel sind in der Stadtmitte die Anbieter aus dem Bereich des kurzfristigen Bedarfs. In Windischeschenbach ist dies in erster Linie die Biobäckerei Forster, an die ein kleiner Lebensmittelmarkt angebunden ist und die **derzeit ein hervorgehobener Treffpunkt in der Windischeschenbacher Stadtmitte ist**. Weitere Anbieter in der Stadtmitte sind die Bäckerei Birler sowie die Metzgerei „Zum weißen Schwan“. Großflächige Lebensmittelmärkte, die in hohem Maße Frequenz generieren, sind ohne **Bezug zur Stadtmitte** platziert und befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich der Durchgangsstraße durch den Hauptort Windischeschenbach. Im Norden bilden der Lebensmittelsoftdiscounter Netto zusammen mit dem Drogeriemarkt Rossmann einen **Grundversorgungsstandort** aus, im südlichen Bereich ist der Vollsortimenter Edeka zusammen mit einem NKD-Markt platziert. Auf der Freifläche nördlich des Drogeriemarktes Rossmann besteht noch **ungenutztes Baurecht für einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**.

An den Standorten der Lebensmittelmärkte haben sich bisher keine weiteren Dienstleister angesiedelt. Diese Anbieter, die in größerem Maße gastronomische Betriebe umfassen und ergänzend dazu personenbezogene Dienstleistungen (z.B. Friseur), Banken und Dienstleistungen aus dem Gesundheitswesen (Praxen) sind vielmehr **im Bereich der Stadtmitte platziert und tragen noch die Bedeutung dieses Areals als Versorgungsbereich**. Ein weiterer Schwerpunkt von Anbietern aus dem Dienstleistungsbereich, der aber nahezu ausschließlich auf den gastronomischen Bereich (Zoiglstuben) zurückzuführen ist, befindet sich in der **Ortsmitte des Ortsteils Neuhaus**. Dort ist mit dem Gasthof Waldnaabtal auch der derzeit größte Beherbergungsbetrieb nach dem Seminarhaus Johannistal, das aber abseits, außerhalb des Siedlungskörpers des Hauptortes liegt, ansässig.

Besondere Bedeutung als **Veranstaltungsort** hat die Zoiglwirtschaft Schafferhof im Ortsteil Neuhaus, die über das gesamte Jahr Konzerte, Theater, Märkte und anderen Veranstaltungen durchführt und sich als überörtlich wahrnehmbarer **kultureller Treffpunkt** in räumlicher Nähe zur Burg Neuhaus sowie als Treffpunkt von Kulturschaffenden präsentiert.



Einzelhandel Stadtmitte



Neuansiedlung Drogeriemarkt

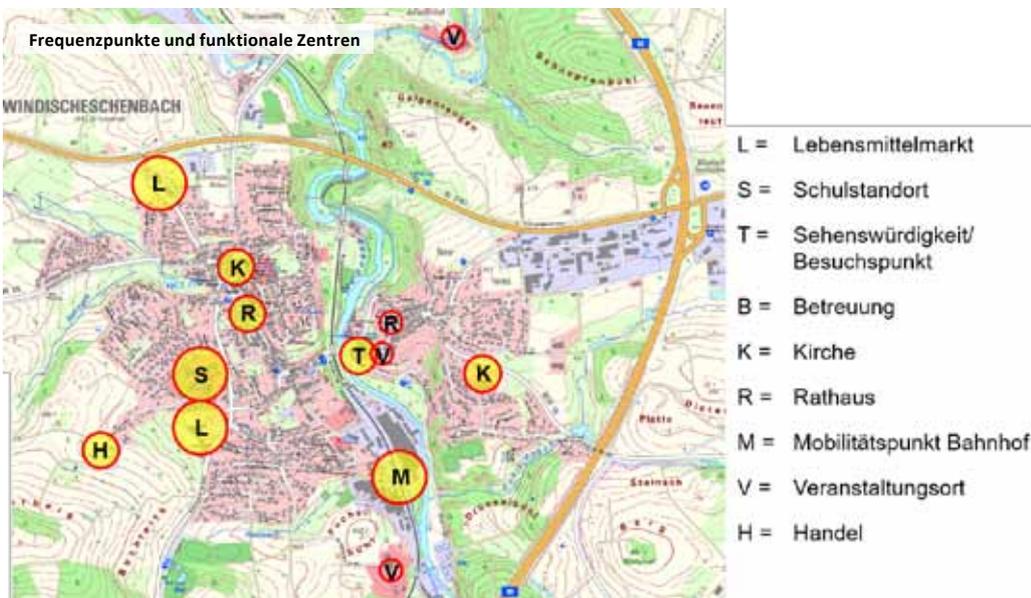


### Infrastruktur

Spezielle Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen bestimmen die funktionalen Schwerpunkte innerhalb des Siedlungskörpers und **generieren ebenfalls Frequenz**, die ggf. für die Frequentierung der Stadtmitte genutzt werden kann. Allerdings sind in Windischeschenbach lediglich die **traditionell in der Stadtmitte vorzufindenden Einrichtungen**, die Kirche und das Rathaus, Bestandteil der Stadtmitte. Dagegen sind die Einrichtungen der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur (Grundschule, Mittelschule, Kinderkrippe, Seniorenheim) deutlich **außerhalb der Stadtmitte platziert**. Gleiches gilt für die Sport und Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Freibad), die am Ortsrand angesiedelt sind.

Ohne direkten räumlichen Bezug zur Stadtmitte ist

auch der **Bahnhof Windischeschenbach**. So haben Bahnhöfe zwar grundsätzlich eine besondere Bedeutung als Bezugs- und Frequenzpunkt innerhalb einer Kommune und erreichen häufig eine zentrengenerierende Funktion. **In Windischeschenbach ist der Bahnhof heute allerdings ohne eine derartige, zentrengenerierende Bedeutung**. Hierfür ist zum einen die große Entfernung des Bahnhofs zur Stadtmitte verantwortlich, die keine direkten Kopplungsbeziehungen zulässt, zum anderen der desolate Zustand des Bahnhofsgebäudes sowie des Bahnhofsumfeldes und die räumlich-funktionale Schwäche der Bahnhofstraße als Anbindung. Nicht zuletzt hat aber vor allem der Niedergang der industriellen Betriebe im Umfeld des Bahnhofs dessen Frequentierung und Bedeutung stark reduziert.





Informationsstelle an der Stadtzufahrt

### Außendarstellung

In der eigenen Außendarstellung hat es eine Kommune selbst in der Hand, das **Bild von sich selbst zu zeichnen und darzustellen**, das von den eigenen wie auch den potenziellen Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen werden soll. Gleichzeitig können genau die Themen dargestellt werden, zu denen **Information über eigene Aktivitäten** transportiert werden sollen. Aber nicht nur über die dargestellten Inhalte wird ein Bild zur Stadt Windischeschenbach transportiert. Auch die **Gestaltung des Außenauftritts** in den Kommunikationsmedien und an den Informationspunkten erzeugt beim Betrachter eine Vorstellung zur Stadt Windischeschenbach und prägt so gleichermaßen das **Fremdimage** wie auch das **Eigenimage** bei den Bürgerinnen und Bürgern. Ein positives Image zu erzeugen ist die entscheidende

Anforderung dafür, das **Standortentscheidungen** zu Gunsten der Stadt ausfallen. In der Außendarstellung spricht die Stadt in erster Linie die touristische Nachfrage an und nutzt hierfür im jeweiligen Slogan die Themen „Lage“ und „Kultur“. So bezeichnet sie sich zum einen als „**Tor zum Waldnaabtal**“ und zum anderen als „**Hauptstadt des Zoiglbiere**“. Eine breiter aufgestellte Positionierung, die im „Markenkern“ weitere Attraktionen (Burg Neuhaus, KTB) mit einschließen könnte, liegt nicht vor. Zudem bleiben Themen wie die örtliche Wohn-, Lebens- und Standortqualität im Hintergrund. Eine **gezielte Positionierung und Gestaltung des Außenauftritts**, der die Stadt als aktiv und zukunftsgestaltend präsentiert und in der inhaltlichen Ausrichtung sowie der emotionalen Wirkung von den Städten im Umland abhebt, liegt nicht vor.



Selbstbild der Stadt Windischeschenbach



Landmarke: Bohrturm der KTB

## 2.3 Innerörtliche Analyse—Städtebauliche Analyse Windischeschenbach

### Stadtentwicklung

#### Geschichtliche Entwicklung vor dem Brand:

- 975 Erwähnung Pfarrei
- Territoriale Zugehörigkeit
- Links des Baches Waldsassen
- Rechts des Bachs Hofmark
- 1424 Ortsbezeichnung Windischeschenbach
- Mitte 16 Jh. Verfall Weiherschloss; Neubau Schloss
- 1553 Marktecht Hofmarksteil /Stadtswappen
- 1590 Gesamtverwaltung
- Ende 16:Jh. Errichtung Kirche St Emmeram
- 1621/1632 /1633
- Plünderung 30-jähriger Krieg
- 1634 Pest
- 1818 Gemeindebildung
- 1848 Stadtbrand



### Übersicht geschichtliche Entwicklung nach dem Brand:

Wiederaufbau des dörflichen Ortskerns, rigorose Neuorganisation des Stadtgrundrisses, städtisches Stadtbild mit klaren Baulinien

1848	Errichtung Kommunbrauhaus	1952	Stadterhebung / 1000 Jahr Feier
1848	Wiederaufbau Kirche	1972	Eingemeindung Neuhaus
1864	Eisenbahn	1983	Schließung Pappenfabrik
1873	Glasfabrik ab 1920 Kristallglasfabrik „Annahütte“	1987	Vorbereitende Untersuchung / Städtebauförderung
1873	Pappenfabrik	1994	1. Konkurs Bleikristallfabrik
1887	Fabrikantenvilla „Stützl“	1999	Ausweisung Gewerbegebiet an der Autobahn
1913	Porzellanfabrik	2003/	Konkurs Nachfolger
1930	Errichtung Evangelische Kirche	2009	Bleikristallfabrik
1933	Gründung Siedlungsgenossenschaft	2005	Schließung Porzellanfabrik



## Stadtentwicklung

### Entstehungszeit

Aus dem um 950 errichteten Urmeierhof der Bamberger Nordgaugrafen entwickelte sich der Landsassensitz „Eschenbach“. Neben der Hofstelle links des Baches entstanden die Hütten der Gutsbediensteten.

Auf der rechten Seite des Baches gründeten die Regensburger Mönche auf einem Hügel eine Pfarrstelle, die Keimzelle des heutigen Ortskerns. Die heutige Pfarrkirche St. Emmeram befindet sich noch hier.

Vor dem Stadtbrand 1848 war das Ortsgebiet durch die Topographie im Wesentlichen dreigeteilt. An der tiefsten Stelle (Neustädter Straße) befand sich der „Stock“, ungegliederte einstöckige Holzhäuser. Höher gelegen der Marktplatz und die Obere Hauptstraße. Auf dem Kirchberg lagerten sich um die Kirche die



Urkataster 1808



Kataster um 1950

Poststation und kleinere Hofstellen mit Fachwerkgebäuden an.

### Nach dem Brand 1848

Der Stadtbrand vernichtete nahezu den gesamten Gebäudebestand. Der Wiederaufbau erfolgte mit klaren städtebaulichen Strukturen ohne Rücksicht auf Bestand und Besitzverhältnisse - klare Baulinien und Raumkanten. Im 19. Jh. entwickelte sich das Dorf zum Markt.

### Industrialisierung

Mit dem Bau der Eisenbahn 1862-1864 setzte eine Industrialisierung und in der Folge ein wirtschaftlicher Aufschwung und Bevölkerungswachstum ein. Der Gründung der Glashütte, der Pappenfabrik und der Porzellanfabrik folgte die Ausweitung des Siedlungsgebiets, eine Erhöhung der Baudichte und die Gründung von Eigenheim- und Arbeitersiedlungen, Gründerzeitbauten, der Bau einer repräsentativen Fabrikantenvilla und einer Evangelischen Kirche. Die Stadtmitte entwickelte sich zur Geschäftsstraße zur Versorgung der Bewohner, der Arbeiter und des Umlandes.

### Nachkriegszeit und Deindustrialisierung

Die Nachkriegszeit brachte zunächst noch weiteren wirtschaftlichen Aufschwung und damit einhergehend eine Umgestaltung des Ortes im Hinblick auf die Motorisierung. Die Gebäudesubstanz wurde den „modernen“ Bedürfnissen angepasst. Dies führte zu den noch heute sichtbaren Maßstabsprüngen und gestalterischen Missständen.

Mit Aufnahme in die Städtebauförderung in den 1980-iger Jahren wurden einige Missstände behoben. Doch durch den gleichzeitig einsetzende Niedergang der Industrie nach der Wiedervereinigung wurde der Sanierungsprozess unterbrochen. Die Schließung der Fabriken - 2005 der letzten, der Porzellanfabrik - führte zu einem Strukturwandel. Gestalterisch betraf dies vor allem die Stadtmitte. Die Funktion als Arbeits- und Einkaufsstandort ist verloren gegangen. Geschäfte lassen sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Infolge entstanden Leerstände in der Innenstadt und Industriebrachen mit erheblicher Altlastenproblematik.

## Veränderung des Stadtbildes

anhand von 2 Beispielen, dem Stadtplatz und der Oberen Hauptstraße, die exemplarisch den Wandel

und den Maßstabsprung der Gründerzeit verdeutlichen.



Stadtplatz um 1910 /1930

Oberer Hauptstraße um 1910 / 2018

## Überlagerung Urkataster - Bestand heute

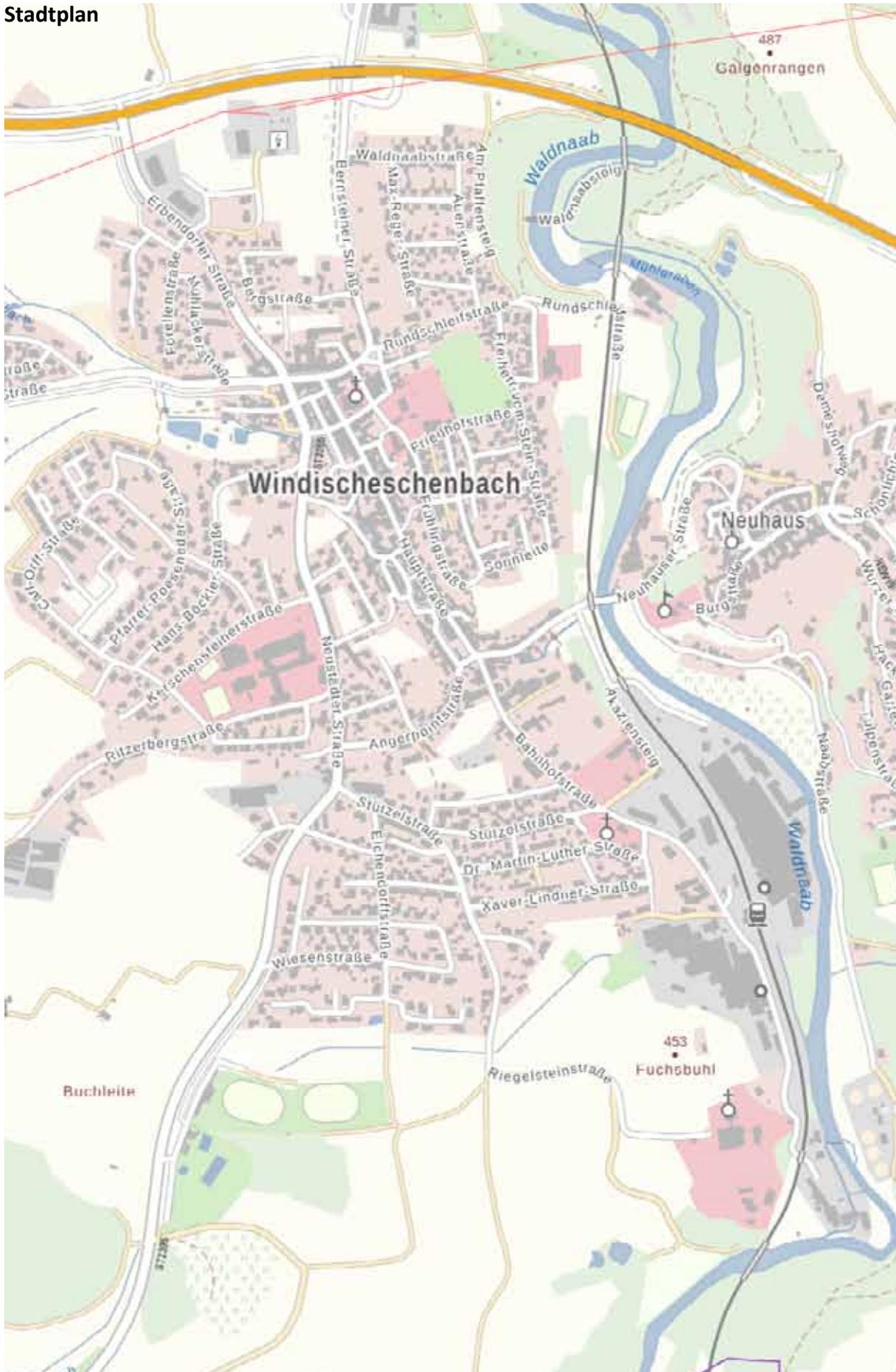
Aus der Überlagerung lässt sich die starke Veränderung nach dem Stadtbrand deutlich erkennen.

Der Siedlungskörper wurde in der Neuzeit deutlich ausgeweitet, während in Neuhaus Veränderung der Struktur weitgehend unterblieben.

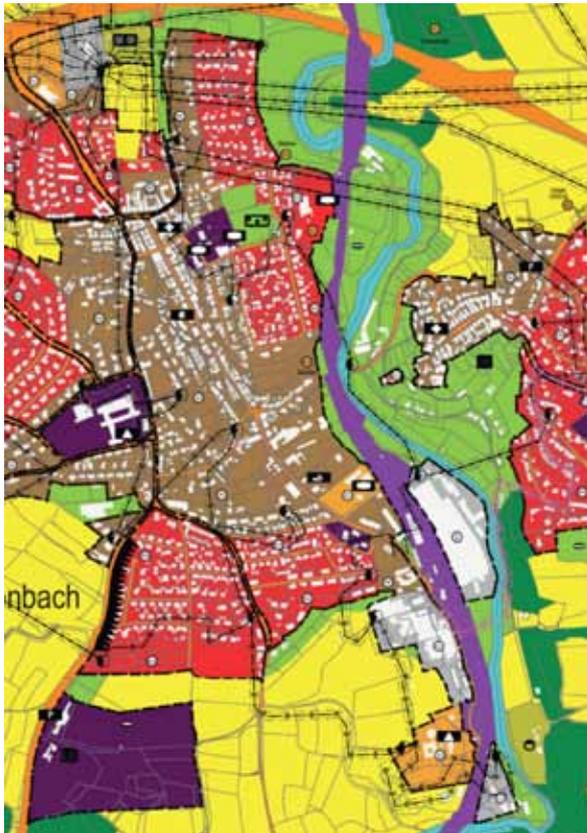
Die Bahnlinie mit ihrem mächtigen Damm trennt die Waldnaab sichtbar vom Siedlungskörper ab. Am „Stachus“ am südl. Ende der Hauptstraße wurde der Bach verlegt und die freien Flächen überbaut.



Stadtplan



## Flächennutzungsplan und Bebauungspläne



### Flächennutzungsplan Auszug Stand 2011

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Stadtmitte als Mischgebiet ausgewiesen, die Neubaugebiete als allgemeines Wohngebiet. In den Gewerbegebieten befinden sich die ehemaligen Industrieflächen. Die Schleiferei und der ehemalige Lebensmittelmarkt zwischen Neuhaus und Windischenschenbach liegen in den als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen.



### Übersicht Bebauungspläne

Die Siedlungsentwicklung in der Nachkriegszeit ist über Bebauungspläne geregelt. In der Stadtmitte selbst wurden weitgehend keine Bebauungspläne aufgestellt. Da Bebauungspläne weitestgehend zwischen 1970 und 1995 aufgestellt und/oder geändert wurden, sind diese hinsichtlich der geplanten Stadtentwicklung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Insbesondere die unmittelbar den Stadtkern bzw. ehemaligen Industrieflächen benachbarte Bereiche sind davon betroffen:

WE Mitte

WE Süd

## Naturraum



### ausgewiesene Biotopflächen:

Flachland, rot

Wald, braun



### FFH- und Naturschutzgebiete:

FFH, braun

Naturschutzgebiet, grün



### Geländeerelief

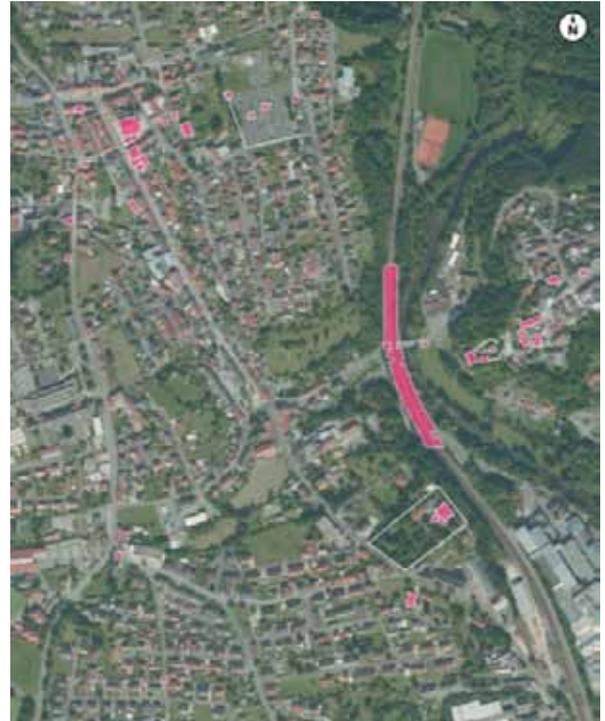


### Hochwasser HQ100 Flächen

**Kulturraum**



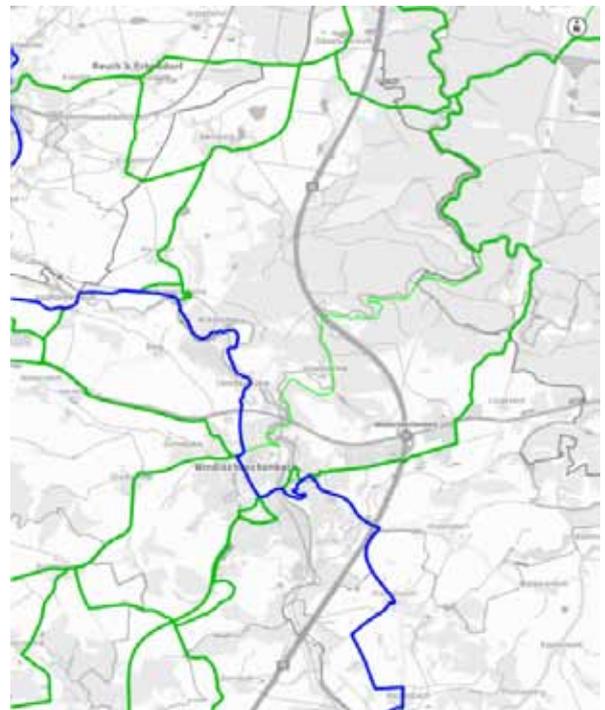
**Boden- und Baudenkmäler, Übersicht**



**Bau- und Bodendenkmäler im Stadtkern**



**Wanderwege**



**Radwege, grün**

**Bayernnetz für Radler, blau**





## Gebäudezustand

Im historischen Stadtkern besteht im Hinblick auf die Gebäudesubstanz und die Leerstände der größte Mangel im Siedlungsgebiet (rot oder braun, bzw. als schwarzer Punkt dargestellt).

Die Fassaden sind dem Augenschein nach zum großen Teil zwar gepflegt, aber nicht grundlegend saniert. Die Fassadengestaltung ist überwiegend unzureichend. Die Wohnqualität dürfte in den allermeisten Fällen nicht zeitgemäß sein. Eine genaue Beurteilung ist aufgrund der Erfassungsmöglichkeiten (äußerer Augenschein) nicht möglich.

Bedingt durch den Strukturwandel sind die Erdgeschoßzonen vielfach durch Leerstände wegen Geschäftsaufgabe geprägt. In der Stadtmitte häufen sich die Mängel in folgenden Bereichen:

- Am Stadtplatz mit dem Gebäudeblock des ehemaligen Hotel „Oberpfälzer Hof“,
- in der Neustädter Str. am Stadteingang und im weiteren Verlauf bis zur Stadelmanngasse,
- in der gesamten Hauptstraße,
- im rückwärtigen Quartier in der Dammstraße,
- an der Achse Neuhauser Straße- „Stachus“ –Angerpointstraße und
- um die Stadelmanngasse.

## Brachen

Die Industriebrache Bleikristallhütte am Bahnhof stellt eine besondere Herausforderung dar. Das Gelände ist herrenlos, baufällig und stark mit Altlasten belastet.

Die Pappfabrik südlich des Bahnhofs ist zwar baufällig, aber aufgrund der abgeschiedenen Lage städtebaulich eher unbedeutend.

In der Talau der Waldnaab befindet sich durch den Bahndamm getrennt vom Siedlungskörper die Industriebrache der aus der Frühindustrialisierung stammenden alten Schleiferei. Die dortigen Wohngebäude stehen leer, das historische Bauwerk ist verfallen.

Ebenfalls in der Aue liegt am Übergang nach Neuhaus außerhalb des Untersuchungsgebiets ein ehemaliger Lebensmittelmarkt mit rückwärtigen Gewerbeflächen, die erkennbar einer Aufwertung bedürfen bzw. an dieser für das Ortsbild prägnanten und bedeutenden Stelle rückgebaut werden sollten.



### Städtebauliche Qualitäten

In der Stadtmitte ist der orthogonale Grundriss das prägende Element. Die Pfarrkirche auf dem Hügel kontrastiert mit der überwiegend 2-geschoßigen Bebauung, die auf die Zeit nach dem Stadtbrand zurückgeht.

Topografisch liegt der Ortskern im Tal des Rumpelbachs der zur Waldnaab fließt.

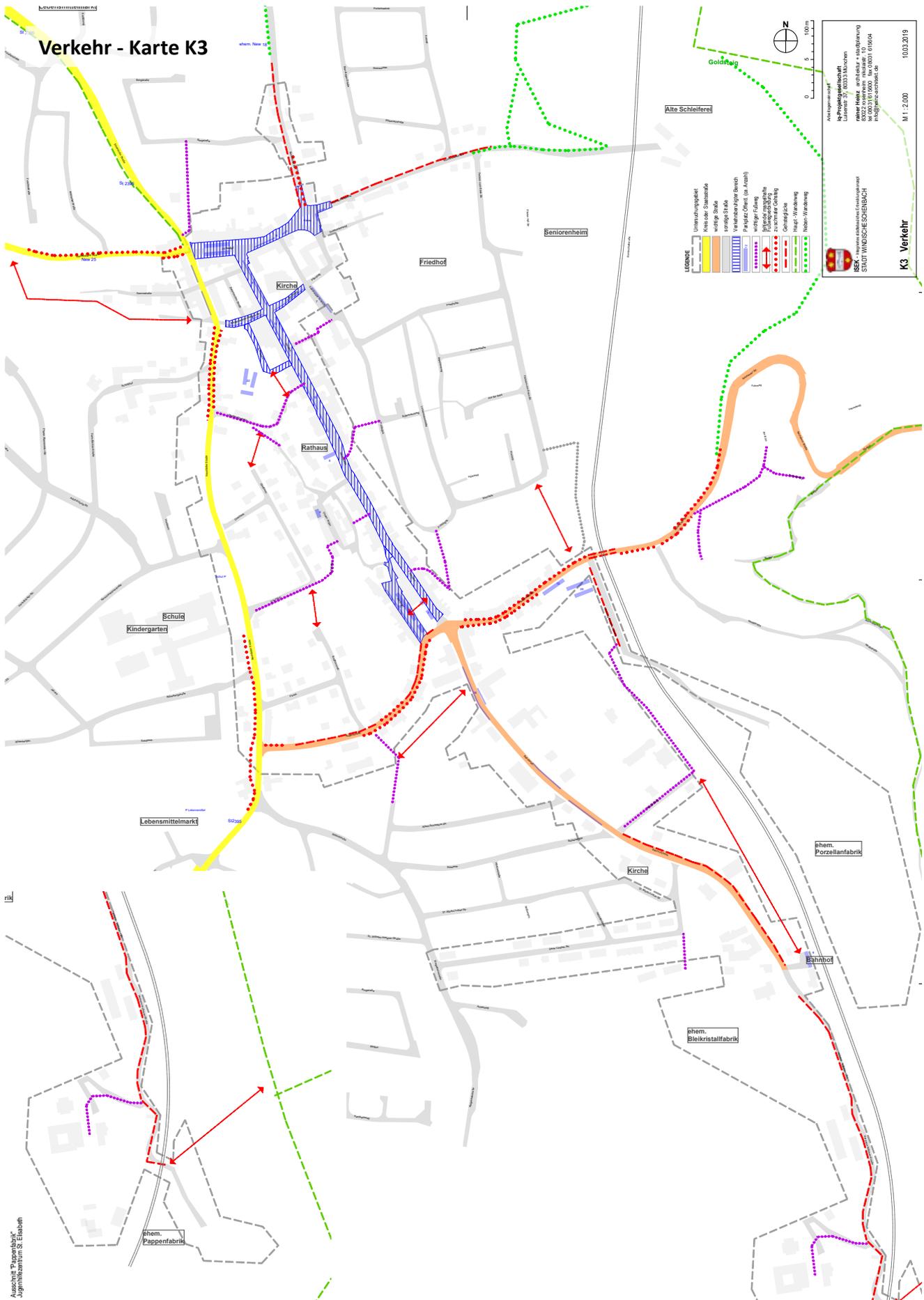


Die Bahngleise trennen die Stadtmitte vom Waldnaabtal und von Neuhaus. Der aufgeschüttete und unter Denkmalschutz stehende, markante Bahndamm ist ein raumbestimmendes Element.

Die Burg Neuhaus auf der anderen Seite der Waldnaab mit seinem Steilufer sind weitere Landmarken.

Die Hinterlassenschaften der Industrie sind durch die ausgedehnten Gebäude zwar nicht im Ort, aber für die Anreisenden mit der Bahn für den ersten Eindruck prägend. Die neugotische Fabrikantenvilla stellt eine weitere, derzeit versteckte Attraktion dar.







## Verkehr

### Straßen

Durch die Verlagerung der Staats- und Kreisstraße aus dem Stadtzentrum wurde mit Städtebauförderung eine Umgestaltung des Stadtplatzes und der Hauptstraße möglich. Die Sanierung begann 1989, wurde dann aber nicht in den hinteren Gassen weitergeführt. Die bisher sanierten Bereiche benötigen im Hinblick auf den Strukturwandel eine Anpassung der Möblierung und Parkierung, ausreichende Aufenthaltsbereiche fehlen. An sich ist jedoch die Gestaltung des Bodens qualitativ gut.

Die Staatstraße führt durch die Neustädter Straße. Die Flächenansprüche sind von den verkehrlichen Belangen geprägt, Aufenthaltsqualitäten und Fußgängerbelange sind mangelhaft.

Dies gilt ebenso für die ehemalige Kreisstraße Angerpoint Straße, hier sind vor allem die Gehwege sehr mangelhaft, am Stachus zerschneidet die Straße den räumlichen Zusammenhang. Um aus der Hauptstraße zur Angerpoint Straße zu kommen, muss der Fußgänger die Straßenseite wechseln.

### Gehwege

Die fußläufige Verbindung der Siedlungen zur Stadtmitte ist problematisch: die Gehwege sind oftmals sehr schmal und teilweise nur einseitig vorhanden, zudem sind sie an Engstellen oftmals unterbrochen.

Die Gehwege und Steige abseits der Straßen sind oft in einem schlechten Zustand.

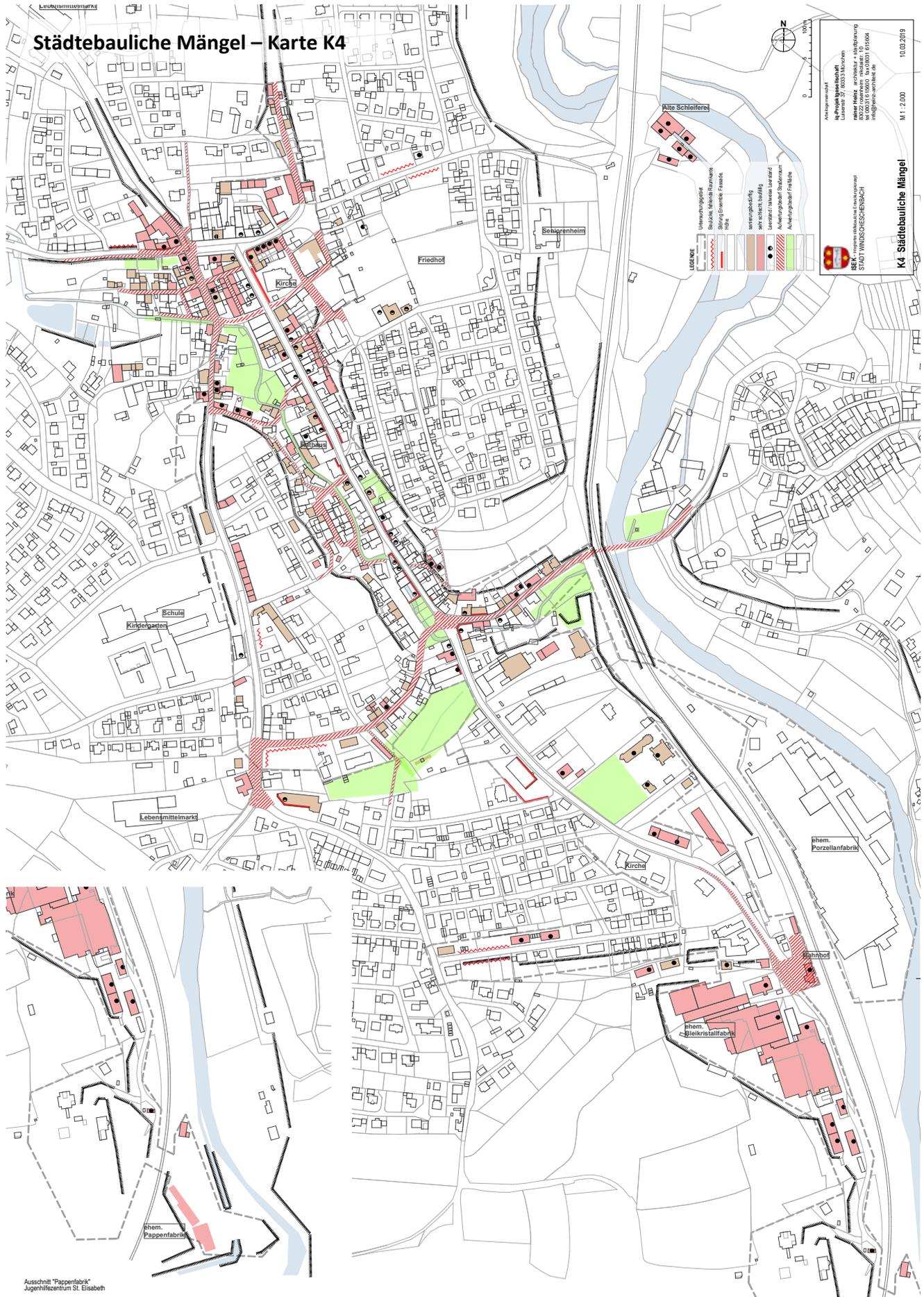
Weitere, neue fußläufige Verbindungen wären notwendig, um die Wohngebiete besser an die Stadtmitte anzubinden. Die Steige und Treppen haben dabei wegen der Topographie eine besondere Bedeutung.

Ein Gehweg zum Bahnhof ist zwar vorhanden, entspricht aber nicht dem Potential der Verkehrsanknüpfung der Stadtmitte an die Bahnlinie Hof—Weiden—Regensburg.

### Rad- und Wanderwege

Die Wanderwege werden nicht über Gehwege an die Stadtmitte angebunden, auf die Einstiege wird nur unzureichend hingewiesen. Der Einstieg im Norden ist steil und bedarf einer Verbesserung. Eine neue Brücke über die Waldnaab im Bereich südlich des Bahnhofs würde eine Lücke schließen.

Radwege sind im Ortskern nicht vorhanden.





## Städtebauliche Mängel

### Historischer Ortskern

Im Bereich des historischen Ortskerns befinden sich ein Mangelschwerpunkt. Es überlagern sich Mängel im Freiraum und in der Gebäudesubstanz. Die Gassen werden entweder stark vom Verkehr bedrängt (Neustädter Straße) oder sie zeichnen eine mangelhafte Aufenthaltsqualität aus, oder beides zugleich. Sie werden geprägt durch Verwahrlosung (zwischen den Stadeln, Dammstraße, Stadlmann Gasse) oder durch mangelhafte Gestaltung (Pfarrplatz, Bernsteiner Straße). Die Gebäude selbst weisen oft einen Sanierungs- und Modernisierungstau auf. Die auf den ersten Blick gestrichenen Fassaden haben dahinter oft weder sanierte, noch modernisierte Wohnräume. Die Gestaltung mit Baumarktprodukten wird überwiegend dem orts- und gebäudetypischen Charakter nicht gerecht.

Leerstände konzentrieren sich am Stadtplatz im ehemaligen Oberpfälzer Hof, aber auch oftmals in den Erdgeschoßzonen der Wohn- und Geschäftshäuser.

### Stachus

Durch den Abriss eines Gebäudes ist hier am Stadteingang eine Gebäudelücke und eine undefinierte Freifläche entstanden.

### Bachlauf und Grün

Die Grünflächen am Bachlauf werden als Restflächen behandelt, entweder als Parkplatz (Bräugasse, Neuhauser Straße) oder sind öffentlich nicht zugänglich. Der Bach selbst ist ungestaltet (Oberer Anger), bzw. verrohrt (Stachus, Neuhauser Straße). Der früher zugängliche Park der Stützel Villa ist verwahrlost.

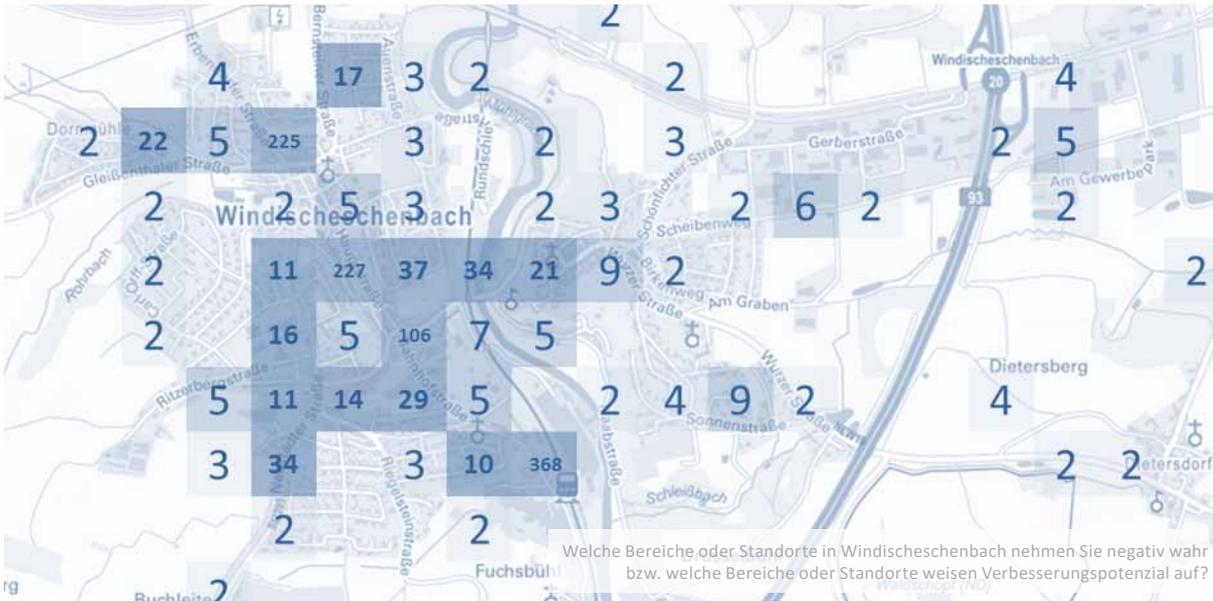
### Bahnhof

Der Bahnhofplatz ist ungestaltet und wird seiner Funktion als Ankunftsort nicht gerecht. Auch fehlen Parkplätze und eine Anbindung an das örtliche Busnetz.

### Industriebrachen

Die unmittelbar an den Bahnhof angrenzende Bleikristallhütte weist eine hohe Altlast auf, ist herrenlos und wegen Baufälligkeit gesperrt. Die alte Schleiferei im Norden jenseits der Bahn ist verfallen, die dazugehörigen Wohngebäude stehen leer. Die ehemalige Pappenfabrik im Süden liegt abgeschieden in einem Bogen der Waldnaab und ist sanierungsbedürftig. Der ehemalige Lebensmittelmarkt mit den dahinter liegenden Gewerbeflächen an der Schnittstelle Neuhaus / Waldnaabtal gegenüber dem Burgturm ist ein weiterer städtebaulicher Problempunkt.





## 2.4 Bürgerbefragung - Windischeschenbach

Grundgesamtheit der Bürgerbefragung in Windischeschenbach waren **alle 4.406 Bürgerinnen und Bürger der Stadt (inklusive der Ortsteile) im Alter ab 15 Jahren**. An eine Zufallsstichprobe von 1.200 Personen aus der Grundgesamtheit (Auswahlansatz 27 %) wurde der Fragebogen versendet und es konnte ein Rücklauf von 43 % erzielt werden. Gegenüber der Grundgesamtheit war die Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen im Rücklauf überrepräsentiert, ebenso die Altersgruppe der 65- bis 74-Jährigen. Dagegen war die Altersgruppe der 15 bis 24-Jährigen und die Altersgruppe der 35- bis 49-Jährigen unterrepräsentiert. Die Ergebnisse wurden deshalb so gewichtet, dass sie **repräsentativ hinsichtlich der altersstrukturellen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung der Stadt Windischeschenbach** sind.

### Fragebogen – Themenbereiche

- Haushalt und Wohngebiet
- Einkaufsverhalten und Einkaufsorientierung
- Lebensqualität in der Stadt Windischeschenbach
- Gesellschaftliche Einbindung und Beteiligung
- Städtebau
- Image und der Perspektiven
- Angaben zur Person



### Strukturvergleich Grundgesamtheit und Rücklauf

Altersgruppen	Grundgesamtheit		Rücklauf	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
15 bis 24	552	12,53	34	6,71
25 bis 34	595	13,50	61	12,03
35 bis 49	918	20,84	90	17,75
50 bis 64	1217	27,62	182	35,90
65 bis 74	493	11,19	78	15,38
75 und älter	631	14,32	62	12,23
gesamt	4406	100,00	507	100,00

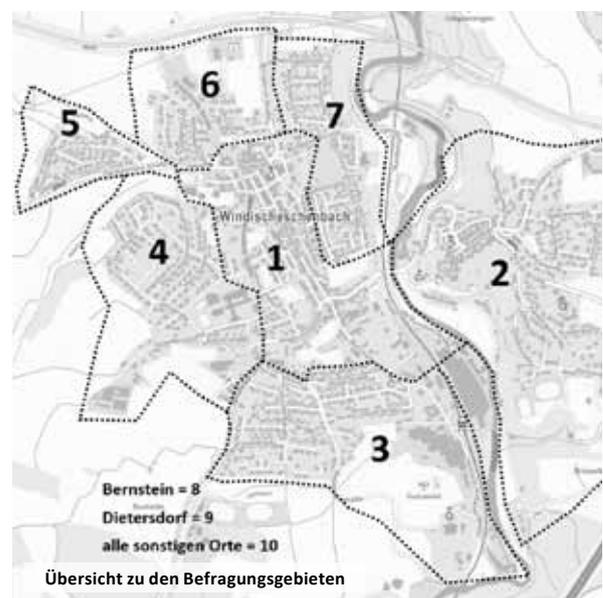
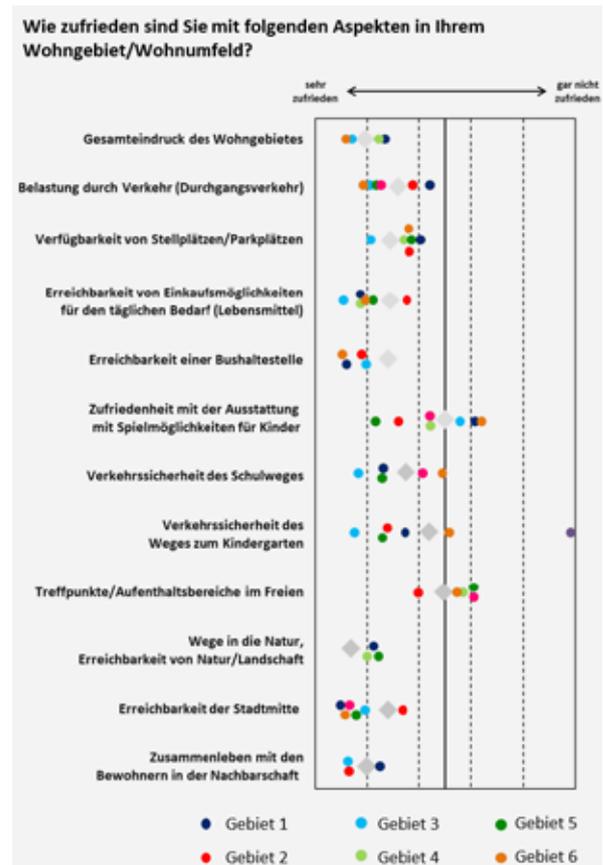
## Wohnen

Die Bewertung der aktuellen Wohnsituation sowie die Bewertung des Wohngebietes sind Indikatoren, die zum einen zeigen, welcher Handlungsdruck auf Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner vorliegt, zum anderen, welche Position die einzelnen Wohngebiete im Standortwettbewerb haben, wenn es um die Wohnstandortwahl geht. Dies hat - gerade bei einer rückläufigen Nachfragesituation bzw. einem Überangebot an Wohnraum - wesentliche Konsequenzen für die **Revitalisierungsfähigkeit** des jeweiligen Wohngebietes.

Die aktuelle Wohnsituation ist für drei Viertel der Windischeschenbacher Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der **Wohnungsgröße** passend. Allerdings bewerten auch 13,6 % der Befragten ihre Wohnung als zu groß, während lediglich 7,7 über eine eher zu kleine Wohnung verfügen. Was die Verfügbarkeit von **Stellplätzen** betrifft, so zeigt sich in allen Wohngebieten eine vergleichsweise entspannte Wahrnehmung der Situation, wobei aber zumindest rechnerisch (bei der Gegenüberstellung der Anzahl der privaten Stellplätze und der Anzahl der Pkw eines Haushaltes für den Ortsteil Neuhaus sowie für die Siedlungsgebiete Windischeschenbach Süd (westlich und östlich der Riegelsteinstraße), Windischeschenbach West mit Schlosshof und Hofzelch sowie im Gebiet Windischeschenbach Nord (nördlich Gleißenthaler Straße, Stadtplatz und Rundschleifstraße) bei einem höheren Anteil der befragten Haushalte festzustellen ist, dass die privaten Stellplätze nicht ausreichen, um den Pkw-Bestand aller Bewohnerinnen und Bewohner des Haushaltes aufzunehmen. Allerdings wird die Verfügbarkeit von Stellplätzen auch in diesen Gebieten nicht als negative Eigenschaft des Wohngebietes wahrgenommen.

Insgesamt bewerten die Bürgerinnen und Bürger den **Gesamteindruck** ihres Wohngebietes mit der Note „gut“. Allerdings gibt es sowohl nach Wohngebieten als auch nach Qualitätsaspekten deutliche Unterschiede. Am schlechtesten schneidet bei der Gesamtzufriedenheit mit dem Wohngebiet der Bereich der Stadtmitte (Gebiet 1) ab und auch der Bereich Windischeschenbach West (Gebiet 4) wird weniger gut bewertet. Am Hauptort mit Abstand den besten Wert erreicht das Wohngebiet Poppenäcker (Gebiet 5) sowie - wenn auch weniger ausgeprägt - der Bereich Windischeschenbach Süd mit Lindenwiesen (Gebiet 3). Themen, die von der Wohnbevölkerung der Stadtmitte vergleichsweise schlechter bewertet werden, betreffen zum einen verkehrliche Aspekte wie die Verkehrsbelastung und die Stellplatzverfügbarkeit, aber auch Aspekte des Wohnumfeldes wie

die Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder aber auch die Erreichbarkeit von Natur und Landschaft. Ein Thema aus dem Wohnumfeld, zu dem in allen Wohngebieten eine vergleichsweise geringe Zufriedenheit angegeben wird, betrifft „Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche im Freien“. Gerade der Standort der Stadtmitte sollte diese Qualität aber bieten und sich in diesem Punkt positiv absetzen.

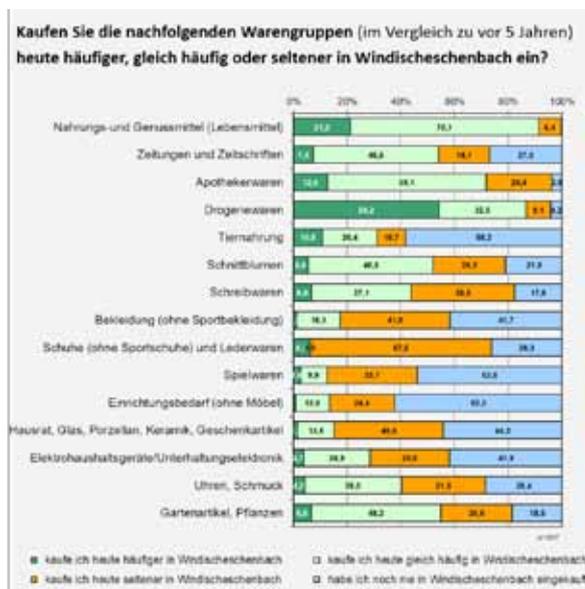
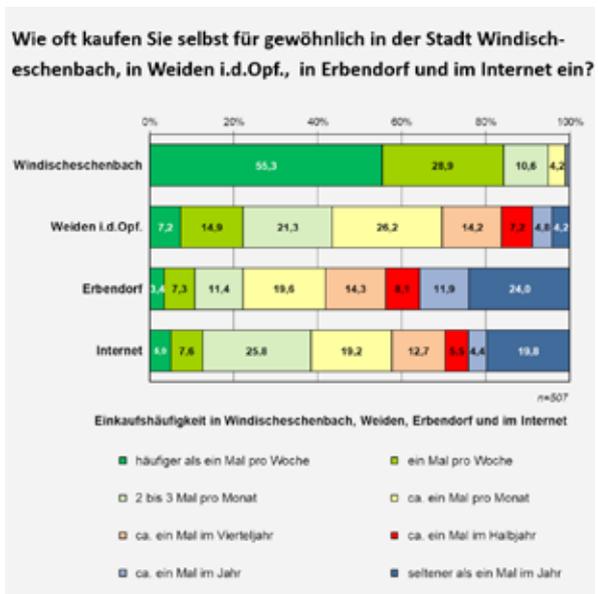


## Einzelhandel

Die frequenzgenerierende Eigenschaft der Lebensmittelmärkte wird beim Blick auf die örtliche Einkaufsstättenwahl deutlich. Bezogen auf ihren letzten Einkauf haben fast 83 % der Befragten den Standort des Vollsortimenters als Einkaufsstandort genannt. Insgesamt knapp 65 % nennen den Standort des Discounters und Drogeriemarktes als Einkaufsstandort. Damit liegt eine **ausgeprägte Mehrfachorientierung bei der Einkaufstätigkeit in Windischeschenbach** vor. Sie ergibt sich daraus, dass die Lebensmittelmärkte keine systemgleichen Anbieter sind, sondern als Vollsortimenter und Discounter eine unterschiedliche Versorgungsfunktion wahrnehmen. **Stark ausgeprägt sind somit die Kopplungsbeziehungen zwischen den Versorgungsstandorten außerhalb der Stadtmitte.** Dagegen nennt weniger als ein Drittel der Befragten die Stadtmitte als Einkaufsstandort. **Selbst wenn man den Zeitraum von zwei Wochen heranzieht, kaufen nur knapp 45 % der Befragten innerhalb dieses Zeitraums in der Stadtmitte ein.** Den Vollsortimenter suchen dagegen fast 90 % der Befragten auf und der Standort des Softdiscounters und des Drogeriemarktes wird von etwa drei Viertel der Befragten (74 %) aufgesucht.

Die **Kaufkraftbindung** der Windischeschenbacher Bevölkerung fällt erwartungsgemäß nur für die **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** hoch aus. In diesen Warengruppen verfügt die Stadt über eine Grundausstattung mit zeitgemäßen Anbietern, wengleich nicht alle Betriebstypen und Anbieter filialisierter Lebensmittelmärkte am Ort vorhanden sind. Abgesehen von Zielkäufen bei präferierten Anbietern, die nicht in Windischeschenbach vorhanden sind, sowie von Aspekten der Aufwandsminimierung beim Einkauf am Arbeitsplatz oder dem auf dem Weg dorthin, liegen keine nennenswerten Anlässe vor, Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs außerhalb der Stadt Windischeschenbach einzukaufen.

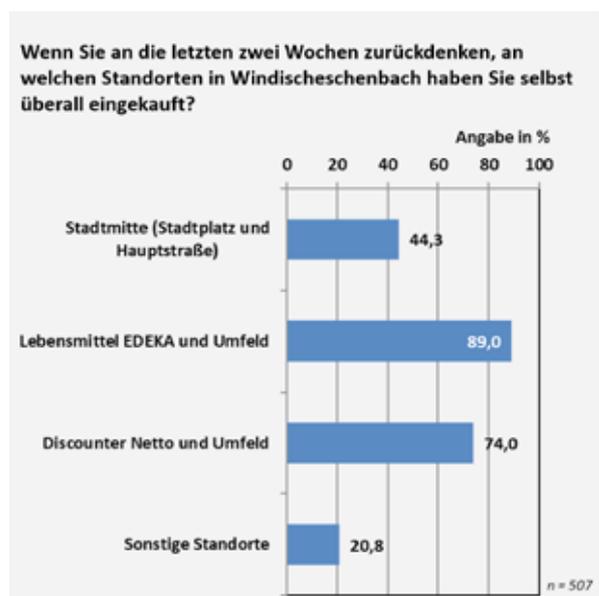
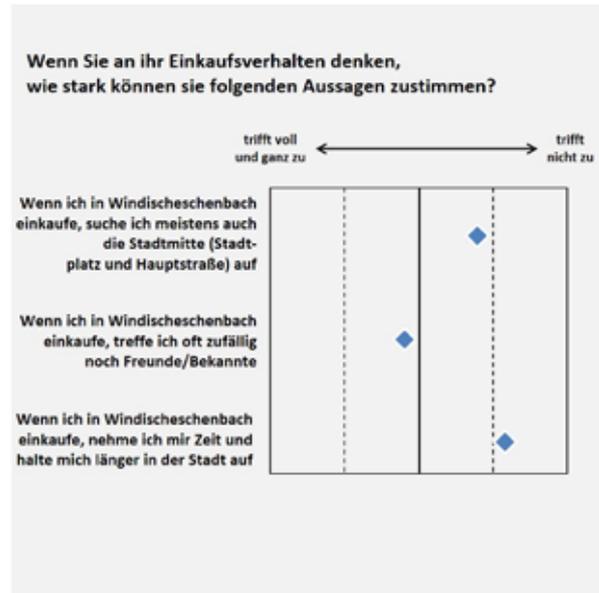
Dagegen zeigt sich bei den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs**, dass das nur spärlich vorhandene örtliche Angebot **kaum Kaufkraftpotenzials binden** kann. Entsprechende Ausstattungsdefizite zeigen sich über alle Sortimente. Bei den Warengruppen des **langfristigen Bedarfs** kann lediglich die örtliche Gärtnerei in höherem Maße Kaufkraft binden. Dagegen wird die häufig eingekaufte Warengruppe der Baumarktartikel vor Ort nicht durch ein Angebot abgedeckt. Der Blick auf die **Veränderung der Einkaufsorientierung** im Zeitraum der letzten fünf Jahre macht deutlich, dass die Kaufkraftbindung nur bei den Warengruppen Lebensmittel und Drogeriewaren aus dem Bereich des kurzfristigen Bedarfs zunimmt.



Für alle anderen Warengruppen zeigt sich dagegen eine Abnahme der Kaufkraftbindung. Dieses veränderte Einkaufsverhalten ist **Ausdruck von Angebotsdefiziten und einer insgesamt rückläufigen Tragfähigkeit.**

Versorgungsstandort der Windischeschenbacher Bevölkerung für Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs ist in erster Linie der Standort Weiden i.d.OPf. **70 % der Befragten sind mindestens ein Mal im Monat zum Einkaufen in Weiden i.d.OPf.** und etwas mehr als ein Drittel der Befragten gibt an, dass die Einkaufshäufigkeit in der Stadt Weiden i.d.OPf. in den letzten fünf Jahren zugenommen hat. Die Stadt Erbdorf suchen immerhin noch knapp 42 % der Windischeschenbacher Bürgerinnen und Bürger etwa ein mal pro Monat zum Einkaufen auf. Dabei fungiert Erbdorf aber nicht grundsätzlich als Wettbewerbsstandort zu Windischeschenbach oder Weiden i.d.OPf, sondern dieses Ergebnis ist konkret auf den Besitz der Stadt Erbdorf mit einem Baumarkt zurückzuführen. Insgesamt zeigt sich in Windischeschenbach beim Einkaufsverhalten der Bürgerinnen und Bürger ein Trend, der sich in vielen Städten dieser Bevölkerungszahl abzeichnet: **Lediglich in der Grundversorgung und damit beim reinen Versorgungseinkauf liegt eine so hohe Distanzempfindlichkeit der Kunden vor, dass diese Warengruppen bei zeitgemäßer Ausstattung mit einem Vollsortimenter und Discounter am Ort eingekauft werden.** Diese Einkaufstätigkeit geht dann auch nicht mit weiteren Kopplungsaktivitäten einher, sondern wird zeit- und aufwandsminimierend erledigt. Dementsprechend steht diese Einkaufsaktivität weder mit einem größeren Zeitbudget in Verbindung, noch wird sie mit einem Besuch der Stadtmitte kombiniert.

Außerhalb der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs könnte ein örtliches Angebot in allen anderen Warengruppen ebenfalls nur dann in höherem Maße Kaufkraft am Ort binden, wenn dieses Angebot vergleichbar zu dem wäre, was in den Oberzentren angeboten wird. Nachdem eine derartige Ausstattung aber weder in den Grundzentren noch in den Mittelzentren tragfähig ist, entwickeln sich die Kaufkraftbindung am Ort - aber auch bezogen auf umliegende Mittelzentren - rückläufig. Beschleunigung erfährt diese Entwicklung durch den Online-Handel, der weiter zunimmt und verstärkt Kaufkraft bindet. **Bereits heute bestellen 68,1 % der Befragten Bürgerinnen und Bürger aus Windischeschenbach Waren über das Internet.** Vor dem Hintergrund der Online-Verfügbarkeit aller Warengruppen nimmt die Toleranz gegenüber Angebotsdefiziten an realen Einkaufsstandorten weiter ab.



## Wohn- und Lebensqualität

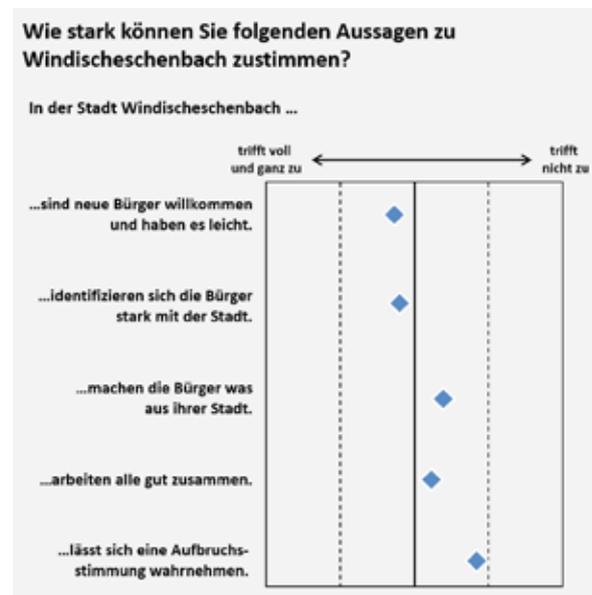
Ein möglichst hohes Maß an örtlicher Wohn- und Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen herzustellen, ist eine grundlegende Zielsetzung der Stadtentwicklung. Ansatzpunkte für eine Verbesserung können sich sowohl aus der Bewertung der Ausgangssituation ergeben oder sie können mit Blick auf künftige Anforderungen entstehen.

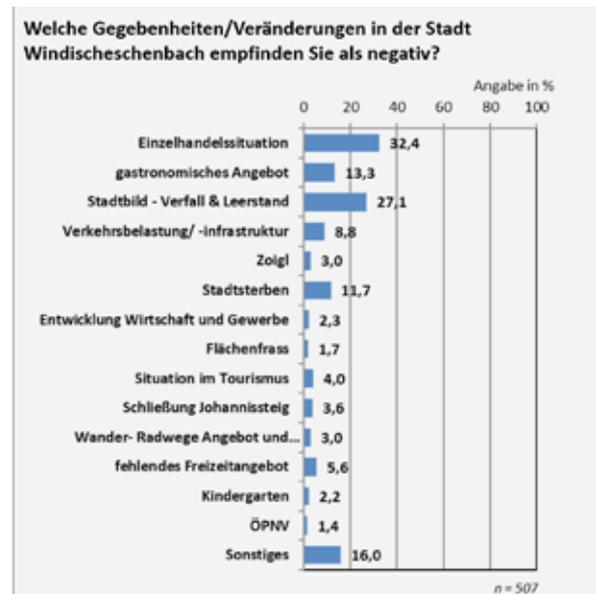
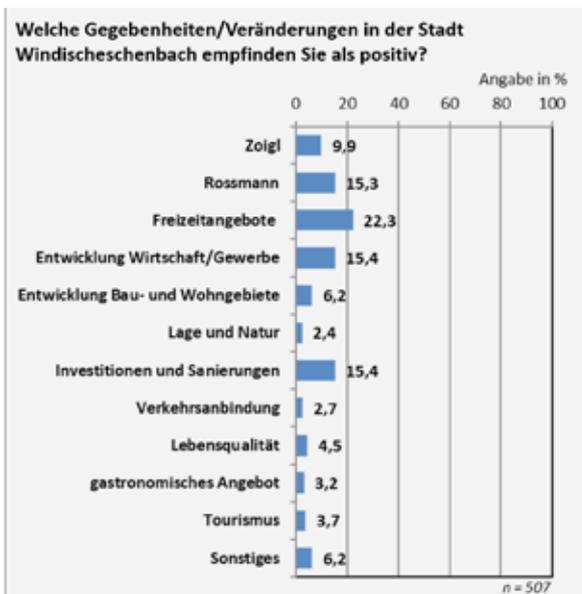
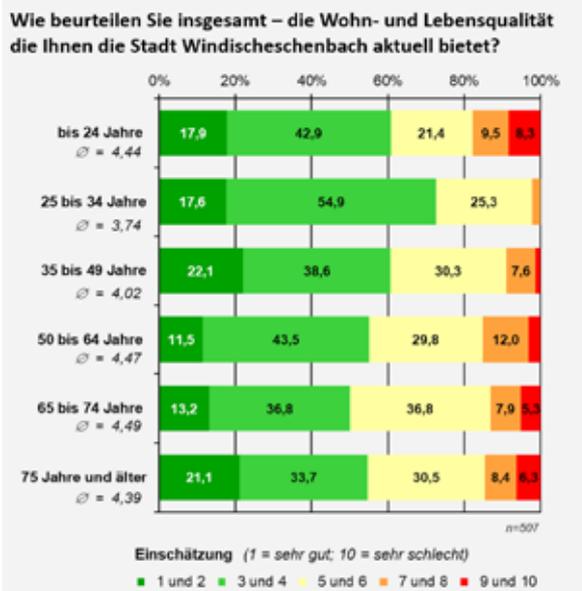
Die **Bewertung der Standortqualität der Stadt Windischeschenbach bzw. der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Windischeschenbach** durch die Bürgerinnen und Bürger offenbart weitreichende Verbesserungswünsche. In der Standortqualität hebt sich lediglich das Sport- und Freizeitangebot der Vereine positiv ab. Die Sport und Freizeitangebote außerhalb von Vereinen werden dagegen - wie die meisten anderen Ausstattungsmerkmale nur als „durchschnittlich“ eingestuft. Dies betrifft u.a. auch das Image und die Außenwirkung der Stadt sowie die touristische Attraktivität. Unterdurchschnittlich gut wird das gastronomische Angebot bewertet sowie die Ausstattung mit bzw. die Organisation und Einrichtung von Treffpunkten.

Die **fehlende Aufbruchsstimmung** wird auch deutlich, wenn die aktuelle Situation in Windischeschenbach eingeschätzt wird. Zusammen mit der unterdurchschnittlichen Bewertung der Aussage: „dass die Bürgerinnen und Bürger was aus der Stadt machen“, zeigt sich die fehlende Aktivierung der Bevölkerung und eine Außenwirkung, die in einem Standortentscheidungsprozess schwierig mit einer Entscheidung zu Gunsten der Stadt Windischeschenbach in Einklang zu bringen ist. Die **Bewertung der Wohn- und Lebensqualität** in der Stadt Windischeschenbach zeigt Unterschiede nach Altersgruppen. So geben die beste Bewertung die Personen der Altersgruppe 25 bis 34 Jahre ab. Dagegen bewerten Personen über 50 Jahren die Situation schlechter. Analysiert man die Bewertung zur **Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität** in den letzten fünf Jahren, so geben - abgesehen von der Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen - alle anderen Altersgruppen eine Bewertung ab, die im Durchschnitt eher eine weitere, leichte Verschlechterung ausdrückt. Veränderungen über die letzten Jahre, die von den Bewohnern als **negativ empfunden** werden, betreffen in erster Linie die Handelssituation mit dem Rückgang der Geschäfte in der Stadtmitte und dem **Verlust der Versorgungsfunktion sowie der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte insgesamt** zusammen mit dem deutlich sichtbaren Leerstand und Verfall von Gebäuden in der Stadtmitte. Darüber hinaus wird auch eine Verschlechterung im gastronomischen Angebot wahrgenommen.



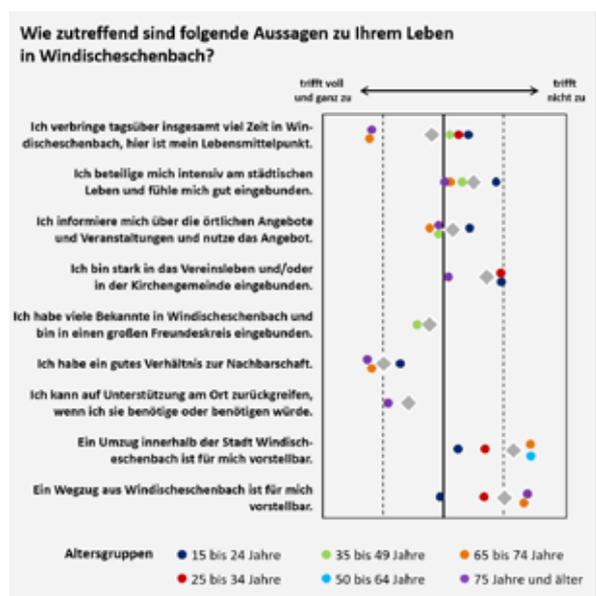
Als **positive wahrgenommene Entwicklungen** der vergangenen Jahre werden die Freizeitangebote und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt genannt, zusammen mit Stadtsanierungsmaßnahmen und der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes. Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger steht - gefragt nach **Ansatzpunkten für eine positive Weiterentwicklung** der Stadt - die Wiederherstellung der vergangenen Situation im Vordergrund. Neben der Wiederbelebung und Sanierung der Stadt sowie der Schaffung von Freizeitangeboten und Treffpunkten werden nachfrageabhängige Punkte, wie die Entwicklung von Handel, Gastronomie und Tourismus genannt. Stadtbau als Anforderung wird bisher nicht thematisiert.





### Lebenssituation

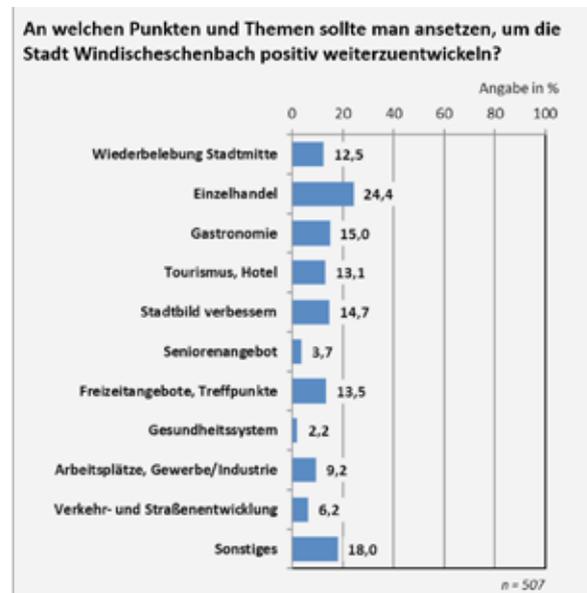
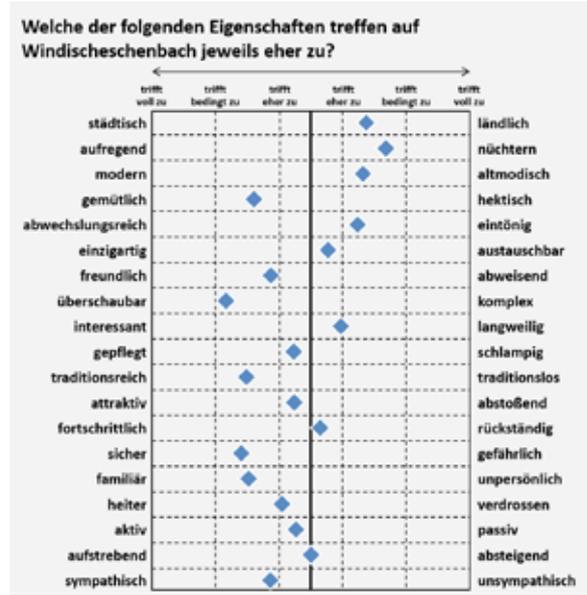
Die Befragungsergebnisse zur Lebenssituation belegen eine wesentliche **Folge des demographischen Wandels**. So verbringen die Personen der Altersgruppe über 65 Jahren tagsüber viel Zeit am Hauptort. Demgegenüber ist die Beteiligung und Einbindung in das städtische Leben oder die Vereine weniger stark ausgeprägt. Abseits dieser organisierten Freizeitangebote sind die familiäre Einbindung oder die außerfamiliäre soziale Einbindung und damit auch die Verfügbarkeit von Unterstützungsleistungen gerade für die Personengruppe der über 65-Jährigen stark ausgeprägt. Dementsprechend sind für diese Personengruppe sowohl der Umzugs- als auch ein Wegzug eine derzeit wenig vorstellbare Option.



### Image und Perspektiven

Bei allen Arten von **Standortentscheidungen** (Wohnstandort, Arbeitsort oder Geschäftsstandort) ist das grundlegende Image eines Standortes eine wichtige Einflussgröße. Es prägt das subjektive Bild zum Standort und die grundlegende Haltung im Sinne eines eher „hin zu“-Bildes oder eines eher „weg von“-Bildes. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die von den Befragten **besonders positiv** bewerteten Eigenschaften der Stadt Windischeschenbach, so zeigen sich die Eigenschaften „**überschaubar**“, „**traditionsreich**“, „**sicher**“ und „**familiär**“ als diejenigen, die **der Stadt stark zugesprochen werden** und deshalb authentisch kommuniziert werden können. Diese Nennungen betreffen vor allem statische Eigenschaften. Demgegenüber werden der Stadt Windischeschenbach Eigenschaften, die **Aktivität und Entwicklungsdynamik** ausdrücken, eher nicht zugesprochen. Insgesamt charakterisiert dieses Ergebnis die Stadt als geeigneten Wohnstandort, insbesondere für Familien, wobei aber bezüglich der Entwicklungsdynamik und der Erzeugung einer Aufbruchsstimmung verstärkt Handlungsbedarf besteht. Dies gilt insbesondere für die Altersgruppen über 50 Jahre. Diese zeigen bei der **Einschätzung der persönlichen Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität** in Windischeschenbach häufiger eine schlechtere Einschätzung als die 25 bis 49-Jährigen, gleichzeitig weisen aber gerade die über 64-Jährigen die stärkste **emotionale Verbundenheit** zur Stadt Windischeschenbach auf. Die insgesamt schlechteste Einschätzung ist für die junge Bevölkerung unter 25 Jahre festzustellen. Hier zeigt sich die Wahrnehmung einer fehlenden Entwicklungsdynamik am stärksten.

Grundsätzlich spricht die Bevölkerung aller Altersgruppen der Stadt Windischeschenbach **weitere Entwicklungsmöglichkeiten** zu. Dabei wird für die Zukunft vor allem Investitionen in das Stadtbild und in den Freizeitbereich zugestimmt. Bei der positiven Arbeitsplatzentwicklung, die die Stadt Windischeschenbach in den letzten Jahren zu verzeichnen hatte, ist diese Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren ein Ansatzpunkt, um auch die **Attraktivität der Stadt als Wohnstandort** für Familien weiterzuentwickeln. Hierfür sollten aber gerade auch die Eigenschaften Dynamik und Aktivität entwickelt werden. Aus der bisherigen und den anstehenden Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsplätze sowie Tourismus lassen sich die Eigenschaften Dynamik und Aktivität schon heute in der **Außendarstellung** bedienen.



### Stadtbild und Stadtmitte

Die Funktionsfähigkeit einer Stadtmitte lässt sich anhand von drei Aspekten beurteilen, in denen sich die Stadtmitte vom übrigen Siedlungskörper abheben sollte. So sollte die Stadtmitte eine **besondere gestaltungs-/wahrnehmungsbezogene Funktion** innehaben, was Bausteine wie Orientierung, Identität und Repräsentativität betrifft. Der zweite Aspekt thematisiert den Besatz mit Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie sowie allen Arten von kulturellen, sozialen oder administrativen Einrichtungen und beschreibt die **ausstattungsbezogene Funktion** der Stadtmitte. Dritter Aspekt ist die **nutzungsbezogene Funktion**. Hier wird die Qualität als Treffpunkt und Aufenthaltsort sowie der Umfang an ergänzenden Besuchsanslässen thematisiert.

**In Windischeschenbach erfüllt die Stadtmitte derzeit nahezu keine dieser Funktionen, die eine Stadtmitte kennzeichnen sollte.** Lediglich der Besatz mit besonderen Einrichtungen wie Kirche und Rathaus und die städtebauliche Struktur sind als Eigenschaf-

ten gegeben, um die Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte als repräsentatives und identitätsstiftendes Zentrum zu erfüllen. Allerdings verbindet die Bürgerschaft das Bild zur Stadt Windischeschenbach eher nicht mit der Stadtmitte. Dementsprechend **erfüllt sie aktuell nicht die Funktion als identitätsstiftender Standort**. Hierfür sind der KTB-Bohrturm und die Industriebauwerke (Porzellanwerk) die stärkeren Symbole. Auch grundsätzlich bietet die Stadtmitte nach Einschätzung der Bürgerinnen und Bürger derzeit kein positives Erscheinungsbild und kann somit auch nicht als Aushängeschild der Stadt fungieren. Eine nutzungsbezogene Funktion als Treffpunkt sowie als Standort mit Aufenthaltsbereichen, die zum Verweilen einladen, wird der Stadtmitte Windischeschenbach ebenfalls eher nicht zugesprochen. **Damit präsentiert sich die Stadtmitte sowohl hinsichtlich Besatz als auch hinsichtlich ihrer Frequentierung und Atmosphäre nicht als das multifunktionale und identitätsstiftende Zentrum der Stadt.**



## 3. SWOT Analyse

### 3.1 Stärken und Schwächen

#### Stärken

Stärken sind entwicklungsförderliche Standorteigenschaften, die als besondere Qualität der Stadt Windischeschenbach oder der Region aufgefasst werden können, da sie einen Standortvorteil im interkommunalen Wettbewerb bieten bzw. eine besondere Eignung für bestimmte Zielgruppen oder Entwicklungen darstellen.

Für die Stadt Windischeschenbach lassen sich folgende entwicklungsbezogenen Stärken ausmachen:

- Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit (Autobahn, Bahn) im interkommunalen Vergleich
- Gewerbegebiet an der Autobahn mit Flächenverfügbarkeit
- überdurchschnittliches Wachstum der Wirtschaft (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) als Grundlage für eine positive Bevölkerungsentwicklung und finanzielle Tragfähigkeit
- hervorgehobene Tourismusintensität
- Wohnstandortqualität aus den Komponenten Preisniveau, Zentralität (Grundversorgung/Daseinsvorsorge) und Erreichbarkeit
- vollständiger Einzelhandelsbesatz (Nahversorgung) und Grundausstattung der Daseinsvorsorge
- Naherholungsqualität durch die Lage an der Waldnaab und der Fichtelnaab
- Standort an touristischen Routen (Waldnaabtal- und Fichtelnaab-Radweg, Goldsteig)
- Zoigl als authentisches Ausstattungsmerkmal mit hoher externer Nachfrage
- KTB als Besuchspunkt und thematischer Anknüpfungspunkt zu Themen des Oberpfälzer Waldes und des Geoparks.
- Industrieergangenheit als thematisches Potenzial
- externe Impulse (Behörde und Ausbildungszentrum)

#### Schwächen

Schwächen sind entwicklungshemmende Standorteigenschaften, die als Standortdefizite einen Standortnachteil im interkommunalen Wettbewerb definieren bzw. ein Hemmnis für bestimmte Zielgruppen oder Entwicklungen darstellen.

Für die Stadt Windischeschenbach lassen sich folgende entwicklungsbezogenen Schwächen ausmachen:

- Entfernung zu Wachstumszentren
- Entzugseffekte durch das Oberzentrum Weiden i.d.OPf.
- Abnahme der Bevölkerungsanzahl und Alterung der Bevölkerung
- Größe des Marktgebietes und Entwicklung der Nachfrage im Marktgebiet bzw. der Tragfähigkeit
- Gewerbebestandort ohne Profilierung im Wettbewerb zu weiteren Standorten an der A93
- fehlende interkommunale bzw. regionale Entwicklungsstrategie und keine Übernahme einer thematischen bzw. funktionalen Bündelungsfunktion im überörtlichen Kontext
- unklare interkommunale Zugehörigkeit und wenig interkommunale Kooperation
- fehlende Positionierung im Außenauftritt
- Substanzverlust (Mängel der Wohnqualität: Spielplätze, Treffpunkte)
- mangelnde Funktionsfähigkeit der Stadtmitte und fehlende Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte
- Aufteilung der Bevölkerung auf mehrere Siedlungskerne und disperse Funktionsverteilung am Hauptort
- Image des Standortes (Identitäts-, Funktions- und Attraktivitätsverlust) bei der Wohnbevölkerung
- verhaltene Grundeinstellung der Bevölkerung zu den Entwicklungschancen
- Ausstattung mit Beherbergungsangebot
- mangelnde Qualität und Sichtbarkeit der weichen Standortfaktoren
- kein gemeinsames Agieren der Bürgerschaft als Verantwortungs- bzw. Gestaltungsgemeinschaft für eine kooperative Stadtentwicklung
- Zusammenhalt/dörfliche Sozialstruktur wenig sichtbar

### 3.2 Entwicklungen und Trends

Die Chancen, die sich künftig für die Stadt Windischeschenbach ergeben, und die Risiken, denen begegnet werden muss, sind abhängig von den übergeordneten Trends, denen sich die Kommune nicht entziehen kann. Diese allgemeinen Entwicklungen und Trends, die sich in den nächsten 20 Jahren zur Realität entwickeln, bestimmen den Erfolg von heute getroffenen Richtungsentscheidungen. Somit geht es für die Stadt Windischeschenbach nicht nur darum, die heute schon vorhandenen **entwicklungsrelevanten Stärken zu nutzen und Schwächen zu beseitigen**, die eine Nutzung der Stärken grundlegend hemmen, sondern auch darum, Entwicklungen und Trends aufzuspüren, um die sich daraus ergebenden Nachfrageveränderungen für die kommunale Entwicklung zu nutzen

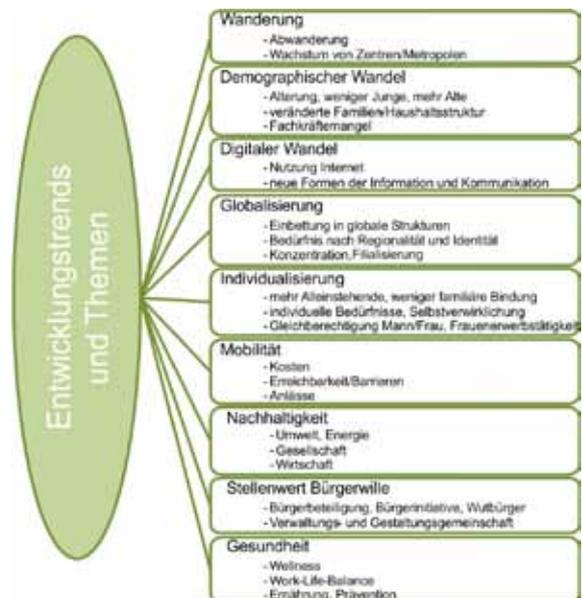
#### Digitalisierung

Die Digitalisierung drückt sich im Bereich der Raumentwicklung und Ortsplanung zum einen in der **Aus- und Aufrüstung der Kommunen und ihrer Infrastrukturen mit digitaler Technologie sowie in der digitalen Verknüpfung bisher getrennter Infrastrukturen** aus. Zum anderen umfasst sie aber auch die **Modernisierung kommunaler Entscheidungs-, Planungs- und Managementprozesse unter Einbezug von Bürgerinnen und Bürgern, privatwirtschaftlichem Kapital und der intensiven Nutzung digitaler Daten**. Beide Aspekte werden unter dem Schlagwort „Smart City“ geführt und haben das Ziel, mehr Effizienz zu schaffen, Ressourcen zu schonen und den Lebensstandard zu erhöhen.

Digitalisierung und der digitale Wandel beeinflussen die Entwicklung der Städte und Kommunen aber auch im Hinblick auf räumliche und gesellschaftliche Strukturen. Der **stationäre Einzelhandel leidet unter der Online-Konkurrenz, Privatwohnungen werden durch Online-Angebote zur Konkurrenz für Hotels und verknappen gleichzeitig Wohnraum bzw. sind eine Option für die Revitalisierung einer Wohnnutzung**. Aber digitale Technologien schaffen auch ganz neue Wege für intelligente Lösungen zu den besonderen Anforderungen im ländlichen Raum (Stichwort: Smart Country mit den Themen Bildung, Mobilität, Pflege, Energie und Versorgung) und bieten auch neue Optionen für die Flexibilisierung bisher standortabhängiger Nutzungen. Beispielsweise ermöglicht eine verstärkte Homeoffice-Tätigkeit der Beschäftigten neue Perspektiven für den ländlichen Raum als Arbeits- und Wohnort. Dies **verändert den bisherigen Aktionsraum der Bürgerinnen und Bürger**, was einerseits klimaschädliche Mobilität reduziert, an-

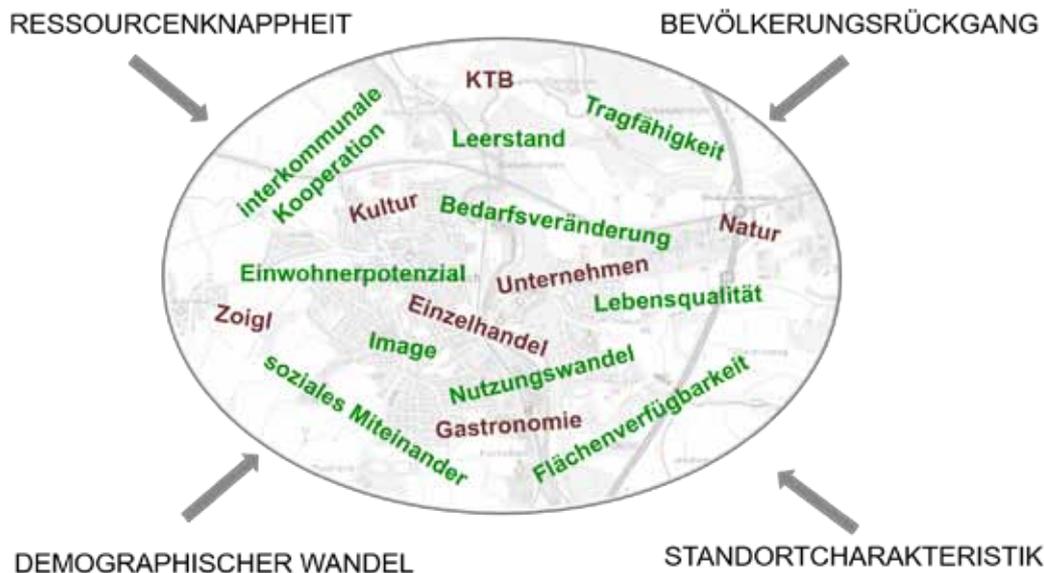
oder die daraus entstehenden Anforderungen zu bewältigen. **Gerade für eine strategische Raumentwicklung bleibt der Blick auf die Entwicklungen und Trends eine permanente Anforderung, der idealerweise in interkommunaler Kooperation nachgekommen wird.**

Ein gemeinsames Format - beispielsweise im Rahmen der ILE - das die Beschäftigung mit Zukunftsthemen und die Entwicklung des ländlichen Raumes regelmäßig (jährlich) thematisiert, könnte ein entsprechender Ansatz sein, sich aktiv und perspektivisch mit Themen der Raumentwicklung zu beschäftigen. Als die wichtigsten künftigen Einflüsse auf die Raumentwicklung lassen sich der demographische Wandel, die Digitalisierung und der Klimawandel ausmachen.



dererseits aber höhere Anforderungen an die örtliche Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur sowie an die soziale Infrastruktur stellt. Kommunen im ländlichen Raum sind aufgefordert, in **interkommunalen Verbänden die Chancen zu thematisieren**, die sich aus dem digitalen Wandel in allen Bereichen der sozio-ökonomischen Entwicklung der Kommunen ergeben.





### Verstädterung und Urbanisierung

Der Anteil der Bevölkerung, die in Städten lebt, steigt auch in Deutschland weiter an. Die Großstädte bzw. die zugehörigen Metropolregionen wie Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Hamburg oder Düsseldorf sind von einem starken Wachstum geprägt.

**Der ländliche Raum und auch kleinere Städte, liegen dagegen in der Nachfragegunst gerade der jüngeren Bevölkerung bei der Wohnstandortwahl zurück.** Die unterschiedliche Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort vor dem Hintergrund des persönlichen Lebensentwurfs drückt sich in entsprechenden Wanderungssalden gerade der jungen Bevölkerung aus.

Damit verbunden ist die Folge, dass sich das Humankapital immer stärker in den Großstädten bzw. in den Metropolregionen ansammelt, während die anderen Räume stärker unter Fachkräftemangel und

Überalterung leiden. Deshalb gilt es für ländliche Räume und deren Kommunen die Standortqualität für die junge Bevölkerung zu thematisieren und das örtliche Spektrum an Perspektiven weiterzuentwickeln sowie die **spezifischen Standortstärken bewusst als Gegenentwurf zum Leben in der Metropolregion aufzuzeigen.** Perspektiven für den ländlichen Raum ergeben sich dabei auch aus den Preissteigerungen für Wohnraum in den Metropolregionen. So bietet der ländliche Raum ein deutlich geringeres Mietpreinsniveau, was gerade für die nicht mehr arbeitende Bevölkerung ein Motiv zum Wohnstandortwechsel aus der Metropolregion (ggf. sogar zurück) in den ländlichen Raum sein kann. Dies gilt insbesondere für Personen, die ursprünglich aus dem ländlichen Raum stammen und damit einen Bezug dazu aufweisen.

### Klimawandel

Mit dem Begriff Klimawandel wird im Allgemeinen die anthropogen verursachte Veränderung des Klimas beschrieben. Diese Veränderung ist mit weitreichenden Folgen verbunden, die von der Zunahme der Wetterextreme, über den Meeresspiegelanstieg und die abnehmende Verfügbarkeit der Ressource Wasser, bis zu Veränderungen in Bereichen wie Gesundheit und Tourismus reichen. Vor diesem Hintergrund **gilt es für alle Kommunen, das Thema Klimaschutz aktiv anzugehen.** Hierfür ist eine entsprechende Entwicklungsstrategie auf zwei unterschiedlichen Ebenen zu definieren. Zum einen müssen **Maßnahmen zum Schutz des globalen Klimas** in der Ortsentwicklung umgesetzt werden. Zum anderen müssen **Strategien zur Anpassung an die nicht mehr vermeid-**

**baren Folgen des Klimawandels** entwickelt werden.

Für den ländlichen Raum können sich daraus durchaus Chancen ergeben. So taucht mittlerweile im Tourismus das Thema „Sommerfrische“ wieder auf und bietet etwas höher gelegenen Kommunen im Ländlichen Raum die Möglichkeit, ein Erholungsangebot für hitzestressierte Stadtbewohner zu entwickeln. Aber auch als Wohnstandort für Senioren erweisen sich beispielsweise die weniger hitzegefährdeten Räume im ländlichen Raum als vorteilhaft.

## Demographischer Wandel

Es gilt zu thematisieren, dass der demographische Wandel eine deutliche **altersstrukturelle Verschiebung im Bevölkerungsaufbau** verursacht. In vielen Kommunen wird ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum nicht durch eine gleichmäßige Zunahme der Bevölkerungszahl in allen Altersgruppen erreicht, sondern das gesamte Bevölkerungswachstum wird meist nur mehr von einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Altersgruppe der über 65-Jährigen getragen. Eine der wesentlichsten Wirkungen dieses altersstrukturellen Wandels der Bevölkerung liegt in einer **erhöhten örtlichen Präsenz** der Personen im Zuge des Eintritts in den Ruhestand. So sinkt mit einem wachsenden Bevölkerungsanteil im Rentenalter die berufsbezogene Mobilität und es erhöht sich der Anteil der Wohnbevölkerung, die nicht mehr auspendelt, sondern auch **tagsüber und ohne berufliche Verpflichtung am Ort** verweilt.

Der demographische Wandel wirkt sich aber auch ökonomisch aus. Mit dem Austritt aus dem Erwerbsleben ist in der Regel ein **Absinken des zur Verfügung stehenden Einkommens** verbunden. Damit reduziert der demographische Wandel die insgesamt zur Verfügung stehende Kaufkraft. Im Gegenzug **steigt der Bedarf an Freizeiteinrichtungen und Treffpunkten sowie an Betreuungseinrichtungen, Unterstützungsleistungen und an altersgerechtem Wohnraum** an.

Ausgehend vom Basisjahr 2017 prognostiziert das statistische Landesamt für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab bis zum Jahr 2037 einen **Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl** um -6,9 %. Allerdings ist diese Abnahme der Bevölkerungszahl von einer hohen **altersgruppenspezifischen Dynamik** gekennzeichnet. Während die Zahl der unter 18-Jährigen im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab bis zum Jahr 2037 um -10,9 % sinkt und die Anzahl der 18- bis unter 40-Jährigen sogar um -19,6 % sowie die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen um -21,6 % abnehmen wird, lässt sich für die Zahl der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, eine Zunahme um 38,6 % erwarten. Diese Personengruppe zeichnet sich nach dem **Renteneintritt** dadurch aus, dass sie mit Freizeit am Wohnort ansässig ist und nicht mehr an einen Arbeitsort pendelt. Gegenüber der heutigen Situation wird in der gesamten Region deshalb die Nachfrage nach Ausflugszielen und Freizeitmöglichkeiten für Senioren deutlich ansteigen. Gleichzeitig wird aber auch der **Betreuungsbedarf** deutlich zunehmen. Diesem erhöhten Betreuungsbedarf steht dann aber eine zahlenmäßig deutlich geringere „mittlere“ Bevölkerung im Alter zwischen 20 Jahren und unter 60 Jahren gegenüber.

Familien werden als Nachfragegruppe künftig quantitativ deutlich weniger werden, was gerade für eine klassische Familien-Ferienregion eine wesentliche Veränderung bedeutet. Dieser anstehende Strukturwandel im Altersaufbau der Bevölkerung hat Konsequenzen für den Bedarf an sozialer Infrastruktur. Dabei geht es allerdings nicht nur um Einrichtungen, die Unterstützungs- und Pflegeleistungen anbieten, sondern auch um die Einrichtung von Treffpunkten, Aufenthaltsräumen und Kommunikationsangeboten. Auch die Digitalisierung als weiterer Entwicklungstrend wird den Bedarf an realen Kommunikationsräumen weiter steigern.

Für die **Stadt Windischeschenbach** prognostiziert das Statistische Landesamt auf Basis des Jahres 2014 bis zum Jahr 2034 einen Bevölkerungsrückgang um -14,2 %. Auch hinter dieser Gesamtentwicklung verbirgt sich ein Rückgang der Zahl der unter 18-Jährigen um -23,5 % und auch die Anzahl der 18- bis unter 40-Jährigen wird um -20,9 % sowie die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen sogar um -29,2 % abnehmen. Dagegen wird die Zahl der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, um 25,1 % ansteigen. Auch wenn die Flüchtlingsthematik die Bevölkerungsprognose überholt hat, so bleibt die **Grundtendenz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung** in den Altersgruppen der bis 65-Jährigen und eine steigende Bevölkerungszahl in den Altersgruppen über 65 Jahren auch künftig prägend.

Allerdings zeigen sich bei weiterer Ausdifferenzierung nach Altersgruppen erneut Unterschiede: Während die Anzahl der 60- bis unter 75-Jährigen bis zum Jahr 2034 (Basisjahr 2014) um 26,2 % ansteigt, nimmt die Zahl der über 75-Jährigen in diesem Zeitraum lediglich um 3,7 % zu. Für die **Kinder und Jugendlichen** zeigt sich dagegen über alle Altersgruppen eine Bevölkerungsabnahme, die aber eine unterschiedliche Intensität aufweist. So wird für die unter 3-Jährigen eine Abnahme der Bevölkerungszahl um -25,7 % prognostiziert, dagegen erreicht der Rückgang der Bevölkerungszahl der 16- bis 19-Jährigen eine Größenordnung von 33,0 % bis zum Jahr 2034.

Diese Zunahme älterer Personen geht einher mit einer Zunahme von **betreuungsbedürftigen Personen**. So lässt sich unter Anwendung der heute gültigen Quoten in der Stadt Windischeschenbach eine Zunahme der Leistungsempfänger/innen aus der Pflegeversicherung um 25,7 % erwarten.

### 3.3 Chancen und Risiken

#### Chancen

Chancen thematisieren Optionen der künftigen Stadtentwicklung, die sich aus noch ungenutzten Potenzialen oder Veränderungen und Trends ergeben, die für eine Angebotsentwicklung erschlossen bzw. für die Stadtentwicklung genutzt werden können.

Für die Stadt Windischeschenbach lassen sich folgende Chancen für die künftige Stadtentwicklung ausmachen:

- Profilierung als ländlicher Wohnstandort mit dörflichen Sozialstrukturen, aber hoher Erreichbarkeit der umliegenden Oberzentren
- zunehmende Agglomerationsnachteile der Zentren und positives Image von Heimat und Heimatverbundenheit
- verstärktes Gesundheits- (Natur, Ernährung, Sport und Prävention, Work-Life-Balance) und Umweltbewusstsein (Energie, Klima)
- technischer Fortschritt (Informations- und Kommunikationstechnologie)
- verstärktes Regionalbewusstsein der Menschen
- Nachfragewandel im Zuge des demographischen Wandels mit neuen Bedarfen und stärkerer Präsenz der Bürger am Ort
- Nutzung der Lage an der Waldnaab und Entwicklung der Freiraum- und Wohnqualität
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität und Unterstützung des Funktionswandels der Stadtmitte
- Ausbau der touristischen Themen im Oberpfälzer Wald vor Ort
- Sicherung und Entwicklung der industriehistorischen Themen
- Entwicklung als Standort an touristischen Routen
- Überörtliche Vernetzung und Präsenz von Themen der regionalen Identität
- Synergien und Ressourcenbündelung durch interkommunal abgestimmte Raumentwicklung
- Aktivierung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung
- Nutzung des Potenzials aus dem Nachfragewandel im Zuge des demographischen Wandels: neue Bedarfe und veränderte Interessen
- Aktive Rolle der Stadt im Stadtumbau
- Nutzung der neuen Informations- und Kommunikationstechnologie

#### Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Entwicklung der Stadt Windischeschenbach im Sinne von negativen Ausgangs- und Rahmenbedingungen oder Trends, die möglichst vermieden werden sollen bzw. auf die durch entsprechende Anpassung reagiert werden muss.

Für die Stadt Windischeschenbach lassen sich folgende Risiken für die künftige Stadtentwicklung ausmachen:

- keine aktive Anpassung an den demographischen Wandel (Bevölkerungsrückgang, Tragfähigkeits- und Zentralitätsverlust, Alterung und Bedarfsgruppenverschiebung, abnehmende Wohnstandortqualität)
- keine aktive Anpassung an den gesellschaftlichen Wandel (Individualisierung, Wertewandel, Bedürfnisse der Wohnstandortqualität)
- Flächenengpass aber dennoch Flächenvergabe an wenig arbeitsplatzintensives Gewerbe (Logistik)
- unzureichende Sichtbarkeit im regionalen Wettbewerb (interkommunale Belange, Handlungsfelder und Rolle der Kommune)
- Anziehungs- und Attraktivitätsrückstand gegenüber den Nachbarkommunen
- Funktionsverlust und Identitätsverlust der Stadtmitte (Standortattraktivität)
- Persistenz bestehender Strukturen und Handlungsmuster mit ausbleibendem Stadtumbau trotz Funktionswandel
- Beibehaltung des bisherigen Rollenbildes der Kommune ohne Funktion als Initiator, Entwickler und Koordinator
- fehlende Strukturen zur Umsetzung übergeordneter Konzepte
- Identitäts- und Qualitätsverlust durch Überentwicklung beispielsweise Tourismus (Zoiglkultur)

### Leitsatz zur Stadtentwicklung Windischeschenbach

Windischeschenbach ist eine gut erreichbare, Oberpfälzer Kleinstadt mit besonderen kulturellen Traditionen, Werten und Themen (Zoigl – Zusammenhalt – Waldnaabtal).

Sie positioniert sich als traditionsreiche Kleinstadt in der die verbindliche und solidarische Lebensweise der Bevölkerung im ländlichen Raum spürbar und authentisch ist.

Die Stadt ist als aktiver Wohnstandort (Hier passiert etwas!) mit hoher Lebensqualität (Hier ist es schön!) sowie als attraktiver Besuchspunkt wahrnehmbar.

### Die Stadt Windischeschenbach ist ...

- ... kein Industriestandort mehr,
- ... in erster Linie Wohnstandort,
- ... eine typische Oberpfälzer Kleinstadt,
- ... geprägt von dörflichen Sozialstrukturen,
- ... offen, direkt und gesellig,
- ... ein Kleinzentrum mit lokaler Bedeutung,
- ... kulturell ganz speziell geprägt.

Neuhaus ist ein eigenständiger kultureller Baustein in der Stadt Windischeschenbach.

## 3.4 Strategisches Fazit

Die Stadt Windischeschenbach blickt auf eine Entwicklungsgeschichte zurück, in der sie eine deutliche **höhere Bevölkerungszahl sowie eine höhere Angebotsvielfalt und Zentralität** in der Region innehatte, als dies heute der Fall ist. Vielfach wird heute allein die wirtschaftliche Entwicklung mit dem Verlust der Arbeitsplätze in den drei größeren Unternehmen, der Wellpappenfabrik, der Bleikristallhütte und der Porzellanfabrik als ursächlich für die aktuelle Situation angesehen. Aber die Arbeitsplatzentwicklung alleine ist nicht ausreichend, um den **unumkehrbaren Bedeutungswandel** der Stadt zu erklären. So erreicht die rein quantitative Anzahl der Arbeitskräfte heute wieder einen ähnlichen Stand wie zur Blütezeit der Industrientwicklung in Windischeschenbach. Zusätzlich hat aber ein **Wandel zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft** stattgefunden und nicht nur das Tätigkeitsspektrum der Bevölkerung verändert, sondern auch die Lebensweise insgesamt. **So stehen - unabhängig von ihrer Leitökonomie - die kleineren und mittleren Städte unter einem hohen Wettbewerbsdruck.** Dies gilt insbesondere dann, wenn sie außerhalb des inneren Bereichs einer Metropolregion liegen. Der Zugang zu Bildungseinrichtungen, eine hohe Qualität des Kultur- und Freizeitangebotes sowie ein attraktives Stadtbild und eine aufgeschlossene und aktive Bürgerschaft sind die Kriterien, die eine stärkere Anziehungskraft auf junge und gut ausgebildete Arbeitskräfte entfachen.

Mit einem Rückgang der Bevölkerung der Stadt Windischeschenbach sowie der Bevölkerung in der Region ist ein **Nachfragerückgang** sowohl der örtlichen Nachfrage als auch der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet verbunden, was die Tragfähigkeit für Angebote

reduziert. Zusätzliche Nachfrage kann hierbei nur **extern rekrutiert** werden, wobei der Durchreiseverkehr auf der Autobahn sowie der Tourismus hierfür wichtige Ansatzpunkte sind. Für die ökonomische Entwicklung der Stadt sind bei der rückläufigen örtlichen Nachfrage vor allem auch überregionale **Absatzgebiete wichtig**, die erschlossen werden müssen. Hierfür ist interkommunale Kooperation wesentlich, wie sie beispielsweise in Form der Öko-Modellregion Steinwald praktiziert wird, um Aufmerksamkeit zu erzeugen und die **Metropolregionen als Absatzmärkte zu erschließen**. Gleichzeitig ist aber auch die örtliche Nachfrage zu stabilisieren und eine **Standort- und Lebensqualität vor Ort** zu entwickeln und anzubieten, die attraktiv für junge Bevölkerungsgruppen ist und eine positive Perspektive zeigt.

Die Aufgaben und Anforderungen, die sich bei den veränderten **demographischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen** für die Stadtentwicklung ergeben, sind vielfältig. Ihre Bewältigung dient stets der Zielsetzung, die Stadt sowohl für die aktuelle als auch für potenzielle Bevölkerung als attraktiven Wohnstandort zu gestalten. Dies erfordert neben der Beseitigung der städtebaulichen Mängel auch die **Anpassung der Einrichtungen und Angebote für das Leben vor Ort sowie die Initiierung und Koordination gesamtstädtischer Aktivitäten und der Eigeninitiative der Bevölkerung**. Schließlich gilt es für die ökonomische Weiterentwicklung der Stadt die **endogenen Potenziale mit Blick auf die veränderten Bedürfnisse der Nachfrageseite zu nutzen** und die örtlichen Stärken und Chancen zu aktivieren. Gleichzeitig sind aber auch **externe Impulse** zur Stabilisierung der ökonomischen Basis erforderlich.

## 4. Entwicklungsstrategie

### Fachliches und räumliches Leitbild

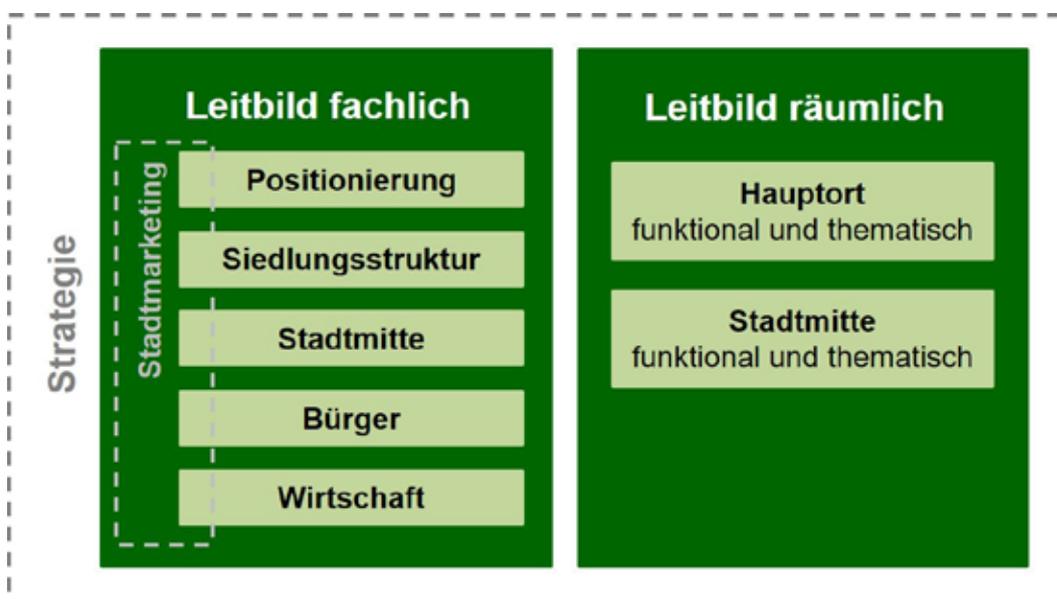
Die Leitbilder zur künftigen Entwicklung der Stadt Windischeschenbach definieren die grundsätzlich beabsichtigte **Entwicklungsrichtung** und formulieren hierfür jeweils einen **qualitativen Leitsatz**. Darauf aufbauend sind **Zielsetzungen** definiert, die über den Leitsatz und die grundsätzliche Entwicklungsrichtung hinaus angeben, welche **Funktionen und Qualitäten** im jeweiligen Themen- bzw. Handlungsfeld entwickelt werden sollen. Ziele kennzeichnen sich dabei dadurch, dass sie **messbar** und von der Stadt als handelndem Akteur **beeinflussbar** sein müssen. Die Ziele sollten zudem die Anforderung erfüllen, dass sie erreichbar sind, allerdings ist die Zeitspanne, bis zu der die jeweilige Zielsetzungen erreicht werden sollen, nicht angegeben. Dies hängt vom möglichen Ressourceneinsatz ab, der sich aber nicht im Voraus verbindlich festschreiben lässt. In jedem Fall aber beschreiben die Ziele dauerhaft die vorgesehene Entwicklungsrichtung und können deshalb stets als **Kriterien** herangezogen werden, anhand derer einzelne Maßnahmen und Projekte der Stadtentwicklung zu **bewerten** sind. Nur unter dieser Handhabung der Ziele lässt sich eine leitbildkonforme Stadtentwicklung gewährleisten.

Das **fachliche Leitbild** thematisiert zum einen die Standortqualität der Stadt Windischeschenbach in den Themenfeldern Positionierung in der Region, Siedlungsstruktur, Stadtmitte, Bürgerschaft und Wirtschaft. Zu diesen Themenfeldern sind **Ziele** definiert, die das Bild zum langfristigen Entwicklungsergebnis für die Stadt Windischeschenbach zeichnen, und es

sind **Maßnahmen** formuliert, die den **Handlungsrahmen für zielkonforme Aktivitäten** aufspannen.

Ausgangspunkt für alle räumlichen Aktivitäten der Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus sind die identifizierten städtebaulichen Werte und Mängel sowie die funktionsräumlichen Anforderungen der einzelnen Gebiete mit Revitalisierungsbedarf. Im **räumlichen Leitbild** wird deshalb der gebietsbezogene Handlungsbedarf mit den stadumbaubezogenen Entwicklungszielen verknüpft. Den Rahmen für alle künftigen räumlichen Entwicklungen bildet das funktionsräumliche Leitbild zur Stadtentwicklung, das aus zwei Teilen besteht. Übergeordnetes Element ist das **funktionsräumliche Leitbild für den Hauptort**. Es zeigt vereinfacht den Aufbau und die wesentlichen Strukturmerkmale der Stadt. Für den Ausschnitt der **Stadtmitte** liegt ein weiter ausdifferenziertes funktionsräumliches Leitbild vor, das die Anforderungen an die Entwicklung der Stadtmitte zeigt.

Die inhaltliche Strategie der künftigen Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbau muss mit einer dazu passenden **Organisationsstruktur** für die Umsetzung hinterlegt sein. So müssen Termine und ein Zeitbudget vorgesehen werden, um Themen der Stadtentwicklung mit den örtlichen Akteuren aufgreifen zu können. Zudem müssen die Akteure, die für die einzelnen Themen relevant sind, vernetzt und die Zusammenarbeit koordiniert werden. Beide Anforderungen sind mit neuen Aufgaben und Anforderungen verbunden und erfordern die Festlegung einer organisatorischen **Umsetzungsstruktur** zum ISEK.





### Ziele zur Positionierung

- In der Stadt- und Raumentwicklung sowie in den einzelnen Fachbereichen (Natur und Landschaft, Tourismus, Wirtschaft, Kultur) ist die Stadt überörtlich eingebunden und vernetzt.
- Die Bürger verbinden die Stadt mit besonderen Themen und Orten und vermitteln die Wertschätzung dieser Themen und Orte auch nach außen.
- Die Bürger verstehen sich als Gestaltungsgemeinschaft. Sie sind in die Stadt- und Angebotsentwicklung eingebunden und wirken mit.

### Identifikationsmerkmale stärken und einbinden

Die Stadt Windischeschenbach verfügt über eine Reihe von **Symbolen, Themen und Merkmalen**, die einen besonderen Wiedererkennungswert besitzen und die Identität der Stadt prägen. Hierzu zählen:

- **Themen:** Zoigkultur, Industriekultur
- **Orte:** Stadtmitte Windischeschenbach, Marktplatz Neuhaus, Waldnaabtal
- **Symbole:** Kommunbrauhäuser, Burg Neuhaus, Fabrikantenvilla, Industrie(denkmale), KTB-Standort

Die **Stärkung dieser Identifikationsmerkmale und ihre Nutzung für die Angebotsentwicklung** wird aktiv vorgenommen und sie werden inhaltlich vertieft und weiterentwickelt. Zudem werden sie in eine thematisch ausgerichtete **Außendarstellung** der Stadt eingebunden und im **öffentlichen Raum präsentiert**.

### Wohnstandortmarketing

Die Wohnstandortentscheidungen der jungen Bevölkerung zählen für Kommunen im strukturschwachen ländlichen Raum zu den stärksten **demographischen Risiken**. Gerade kleinere Städte und Gemeinden unterliegen im **Standortwettbewerb** häufig gegenüber den größeren Zentren. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Stadt Windischeschenbach bei allen Zielgruppen, **als attraktiver Wohnstandort in der Region wahrnehmbar** zu sein und als solcher Bevölkerung zu halten aber auch aus anderen Regionen (wieder) zu rekrutieren. Hierfür spricht die Stadt bei der Angebotsentwicklung und Außendarstellung - neben der eigenen Bevölkerung - künftig folgende **Zielgruppen** an:

- Junge Bevölkerung der Region vor der Familienphase.
- Bevölkerung, die in Windischeschenbach geboren wurde, aber weggezogen ist.
- Personen in den Oberzentren und Metropolregionen, die nach dem Erwerbsleben wieder in die Heimatregion zurückziehen könnten.

Für die Rekrutierung von Bevölkerung stellt die Stadt in ihrem Außenauftritt sowohl das örtliche Wohnraumangebot und besondere Wohnprojekte als auch **zielgruppenspezifische Informationen** zur besonderen Wohn- und Lebensqualität in der Stadt dar. Sie zeigt zum einen innovative Wohnformen und zum anderen, welche Lagegunst und Ausstattungsqualität (insbesondere Freizeitqualität) die Stadt Windischeschenbach besitzt und in welches **Zukunftsbild** investiert wird. Anhand von Beispielen thematisiert sie auch die **Chancen und Möglichkeiten**, die die Stadt, aber insbesondere auch die Stadtmitte als Wohnstandort für die unterschiedlichen Zielgruppen bietet.

## Außendarstellung zur Aktivierung der Bevölkerung und zur Imageentwicklung nach innen und außen

Eine wesentliche Komponente der Standortqualität einer Kommune als Wohnstandort ist die Funktionsfähigkeit der **Bürgerschaft als Gestaltungsgemeinschaft**, die nicht nur die Stadt dauerhaft aktiv weiterentwickelt, sondern auch Angebote und Aktivitäten selbst initiiert und entwickelt. Dieser weiche Standortfaktor des **bürgerschaftlichen Engagements** prägt das örtliche Lebensgefühl und die Wahrnehmung der Stadt von außen ganz entscheidend. Er ist aber von einem entsprechenden **Rollenverständnis** der Stadt sowie der Bürgerschaft abhängig. Diesem Rollenverständnis gilt es in der **Außendarstellung** zu den Themen „Stadtentwicklung“ sowie „Mitwirkung und Beteiligung“ gerecht zu werden. Deshalb informiert die Stadt nicht nur aktiv zum Thema Stadtentwick-

lung und zeigt das **positive Zukunftsbild**, sondern sie initiiert auch die **Beschäftigung mit gesamtstädtischen Themen und führt Aktivitäten durch**, in die sie die örtlichen Akteure und Bürger aktiv einbezieht. Diese gesamtstädtischen Aktivitäten und Themen stellt die Stadt in ihren Kommunikationsmedien nach außen dar. Gleichzeitig informiert sie die regionale Presse regelmäßig über die Themen, Projekte und Aktionen der Stadt. Durch das **aktive Setzen von Mitwirkungs- und Beteiligungsanlässen** wird die Bürgerschaft immer wieder dazu aufgefordert, sich zu engagieren und es kann eine Mitwirkungskultur entstehen. Ergänzend dazu wird eine **organisatorische Struktur** für Information und Kommunikation sowie für Mitwirkung und Beteiligung geschaffen.

## Treffpunkte für gemeinsame Aktivitäten einrichten

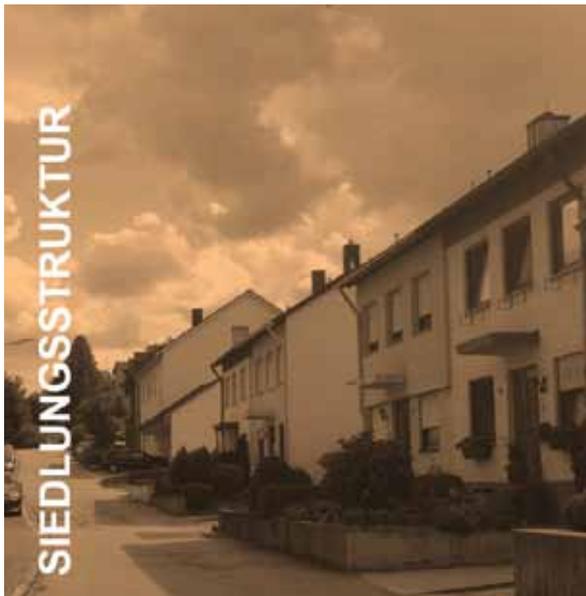
Eine **soziale Folge des demographischen Wandels** besteht darin, dass die Bevölkerung insgesamt altert und mit dem zunehmenden Durchschnittsalter auch die Anzahl der **Singlehaushalte** zunimmt. Damit nimmt die Anzahl der Personen zu, die nicht mehr in einem Haushaltsverbund bzw. in einem familiären Umfeld verankert sind. Auch die Einbindung in Vereinsstrukturen geht im Rahmen gesellschaftlicher **Individualisierungsprozesse** immer stärker zurück, was auch die Ergebnisse der Bürgerbefragung für Windischeschenbach gezeigt haben. Gleichzeitig hat die Bürgerbefragung aber ergeben, dass das **Bedürfnis nach sozialem Austausch und gemeinschaftlichen Aktivitäten** bestehen bleibt aber nun in anderer Form organisiert werden müsste. Damit steigt der **Bedarf an offenen Treffpunkten und frei zugängli-**

**chen Räumlichkeiten**, die für Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten genutzt werden können, ohne dass eine Bindung an einen Verein oder eine Konfession besteht. Eine Maßnahme der Stadt Windischeschenbach ist es, derartige **offene Treffpunkte** sowohl im Freien als auch Indoor zu schaffen. Diese sollen einen **festen Rahmen für gemeinschaftliche Aktivitäten** bieten, aber auch Orte darstellen, die allen Bevölkerungsgruppen offen stehen und dauerhaft als Treffpunkt genutzt sowie in **Eigeninitiative bespielt** werden können. Hierfür schafft die Stadt nicht nur neue, offene Treffpunkte, sondern initiiert dort auch Projekte für bürgerschaftliches Engagement sowie Angebote für ihre Bürgerinnen und Bürger. So werden neue **Kontaktmöglichkeiten** am Ort entwickelt und die **Kommunikation** wird gefördert.

## Aufbau von interkommunalen Netzwerken und Einbindung in Kooperationsräume

Der **Zugang zu Ressourcen** einerseits und die **Bündelung und Einsparung von Ressourcen** andererseits gelingen im interkommunalen Verbund deutlich besser, als dies durch eine Einzelkommune möglich ist. Mittels Kooperation können **Synergien genutzt** werden, Ressourcen können **auf die Realisierung gemeinsamer Lösungen hin gebündelt** werden und auch **Zukunftsthemen** können gemeinsam bearbeitet werden. Schließlich wird über die aktive Einbindung in übergreifende Kooperationsräume auch erst eine **überörtlich abgestimmte Raumentwicklung** möglich und eine **gemeinsame Angebotsentwicklung** leistbar. Ein Handlungsfeld für die Stadt Windischeschenbach ist es deshalb, in den **Kooperationsraum der ILE Steinwald** des Nachbarlandkreises Tirschenreuth ein-

gebunden zu sein und zudem die ebenfalls landkreisübergreifende Kooperation mit der **Stadt Erbdorf** zu forcieren, mit der die Stadt Windischeschenbach ein **gemeinsames Mittelzentrum** bildet. Hierbei könnten auch Umlandkommunen mit einbezogen werden und ein **gemeinsames Entwicklungskonzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleine Städte und Gemeinden“** erarbeitet werden. Neben der landkreisübergreifenden interkommunalen Kooperation soll auch die Einbindung in den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und die gemeinsame Raumentwicklung im Landkreis anhand eines laufend weiterentwickelten, landkreisbezogenen Entwicklungskonzeptes forciert werden.



### Ziele zur Siedlungsentwicklung

- **Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort und Innenentwicklung am Hauptort.**
- **Verringerung des Wohnungsleerstandes in der Stadtmitte und Minimierung des künftigen Leerstands(risikos) in den bestehenden Wohngebieten außerhalb der Stadtmitte.**
- **Erhalt eines kompakten Siedlungskörpers am Hauptort.**

### Innenentwicklung in der Bauleitplanung

Mit dem demographischen Wandels ist eine Abkehr vom bisherigen Handlungsmuster der Angebotsausweitung von Wohnbauflächen durch Neuausweisung geboten. Unter einer **rückläufigen Bevölkerungsentwicklung** muss es gelingen, die **verbliebene Nachfrage** nach Wohnbauflächen in die Stadtmitte und in die Bestandsgebiete zu **lenken**. Insbesondere die Stadtmitte als der identitätsstiftende Siedlungsbereich bedarf einer **Revitalisierung der sich wandelnden Nutzungen**, um zukunftsfähig zu bleiben. Die **Ausweitung weiterer Neubaugebiete** würde dagegen sowohl die monetäre, als auch die ästhetische **Abwärts spirale** weiter antreiben, der es entgegenzuwirken gilt. Eine Maßnahme der Stadt Windischeschenbach liegt darin, die **Bauleitplanung** an die Anforderungen des **Siedlungsumbaus** anzupassen und dieses Thema nach außen zu **kommunizieren**. Für eine aktive und konsequente **Lenkung der Siedlungsentwicklung** sowie für eine **Bewusstseinsbildung** zum Siedlungsumbau und der **Innenentwicklung** wird eine stadtumbaubezogene Handlungsstrategie mit folgenden Bausteinen implementiert:

- **Revitalisierungszone:** In diesem Bereich lautet die Handlungsstrategie „Aufwertung der Standortqualität für die beabsichtigte Nutzung“
- **punktuelle Revitalisierungsbedarf:** Nachnutzung oder Nutzungswandel eines Gebäudes oder Standortes in städtebaulich bedeutender Lage oder mit besonderer Funktion.
- **punktueller Rückbauoption:** Diese Objekte befinden sich in Bereichen ohne besondere Lagegunst für die bisherige oder eine andere Nutzung und könnten aufgegeben werden.

### Unterstützung der Innenentwicklung

Die Stadt bietet **Anreize**, um die Nachfrage insbesondere im Bereich Wohnen zielgruppenbezogen auf den jeweils geeigneten **Bestand bzw. die Bestandsgebiete** zu **lenken**. Hierfür **thematisiert** die Stadt nicht nur die **Innenentwicklung** und **vermarktet** gezielt die **bestehenden Wohngebiete**, sondern sie stellt auch **Transparenz zum verfügbaren Angebot** (Baulücken, Nachnutzung) her und spricht den **Wohnstandortentscheidungsprozess** in der Außendarstellung an und vollzieht ihn nach. Ergänzend dazu bietet die Stadt Anreize (insbesondere für Investitionen in die Stadtmitte) und baut **Hemmnisse** für Investitionen in bestehende Wohnbaugebiete ab. Neben der Bereitstellung von Information und Transparenz zur Bausubstanz und dem Objektwert unterstützt die Stadt hierfür die **Initiierung und Abwicklung des Übertragungsprozesses** auf Seiten des potenziellen Verkäufers und Käufers. Darüber hinaus zeigt sie modellhaft **Beispiele für die Revitalisierung von Bestandsobjekten**. Die Stadt agiert damit unter dem **Rollenverständnis eines Projektentwicklers**. Sie übernimmt die Aufgabe, die Machbarkeit neuer Nutzungen darzustellen und Investition vorzubereiten.

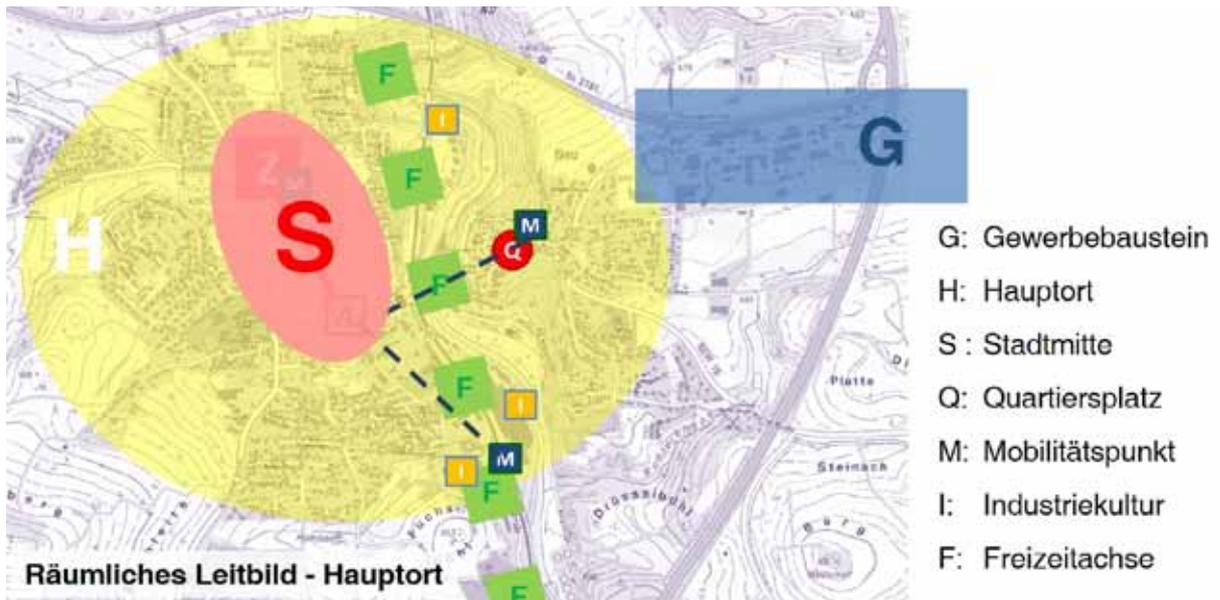
Innenentwicklung meint dabei aber nicht nur, Flächenreserven im Siedlungsbestand zu entwickeln. Auch die **Verbesserung der Freiraumversorgung und -nutzbarkeit** sowie die Entwicklung, **Vernetzung und qualitative Weiterentwicklung von Freiräumen** sind Gegenstand der Innenentwicklung. Dadurch lässt sich die Qualität des Wohnumfeldes verbessern und damit die **Wohn- und Lebensqualität im Siedlungsbestand erhöhen**, ohne dass hierfür neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

## Thematisierung der Innenentwicklung (Innenentwicklungsmarketing)

In Entscheidungsprozessen sind die Kenntnis von möglichen **Bewertungskriterien** einerseits sowie **positive Beispiele bzw. Rollenbilder** andererseits zwei wesentliche Parameter. Soll die Standortwahl zu Gunsten von Bestandsgebieten oder der Stadtmitte ausfallen, so gilt es zum einen die **Innenentwicklungsstandorte so aufzubereiten**, dass sie die, für die anvisierte Zielgruppe relevanten Standortkriterien erfüllen. Dabei geht es nicht alleine um das Wohnobjekt selbst, sondern um den gesamten Aktionsraum der Bewohner im Quartier. Hierzu zählen die Wohnumfeld- und Versorgungsqualität ebenso wie das Stadtbild und das Image des Wohngebietes. Zum anderen gilt es die **besonderen Werte und Qualitäten sowie Positivbeispiele darzustellen**, die zeigen, welche Wohnqualität in gewachsenen Wohngebieten

und vor allem in der Stadtmitte möglich ist. Beide Aspekte erfordern eine Thematisierung der Innenentwicklung in der Öffentlichkeit und eine **positive Außendarstellung zu diesem Thema**. Um das Ziel der Innenentwicklung zu erreichen, sieht die Stadt Windischeschenbach eine Außendarstellung und ein Informationsangebot zum Thema der Innenentwicklung vor, das **vorbildliche Sanierungen** (mit Beispielen aus Windischeschenbach und anderen Kommunen der Oberpfalz) zeigt und erläutert, Aspekte und Werte der örtlichen und regionalen **Baukultur** vermittelt und die **besondere Wohn- und Lebensqualität** darstellt, die mit Innenentwicklung für die Stadt insgesamt aber auch für die Bewohner von Bestandsgebieten sowie der Stadtmitte verbunden ist.





### Räumliches Leitbild zum Hauptort

Das räumliche Leitbild für den Hauptort gibt einen Überblick zur Verteilung der wesentlichen thematischen und siedlungsstrukturellen Bausteine, die im Rahmen der Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus **von besonderer Bedeutung sind und weiterentwickelt werden sollen**. Diese modellhafte Darstellung zeigt die **räumlich-funktionale Grundstruktur** und ist Grundlage für die räumlich differenzierte Weiterentwicklung der Stadt Windischeschenbach.

Die **Stadtmitte** wird als das **räumliche und funktionale Zentrum** der Stadt Windischeschenbach entwickelt. Sie ist räumlich-funktional in unterschiedliche Bereiche differenziert und wird **multifunktional** entwickelt. Dementsprechend ist die Stadtmitte sowohl **Aufenthaltsort, Treffpunkt, Wohnstandort sowie Versorgungs- und Dienstleistungsstandort**. Sie ist mit den beiden weiteren Mobilitätspunkten, dem Marktplatz im Ortsteil Neuhaus und dem Bahnhof in Windischeschenbach attraktiv (Rad- und Fußweg, ÖPNV) verknüpft.

Der **Marktplatz im Ortsteil Neuhaus**, der im Rahmen eines aktuellen Dorferneuerungsprozesses gestaltet wird, besitzt im Gegensatz zur Stadtmitte Windischeschenbach keine gesamtörtliche Funktion als Zentrum. Er steht damit nicht funktional gleichberechtigt neben der Stadtmitte Windischeschenbach im Sinne einer bipolaren Gesamtstruktur, sondern der Marktplatz in Neuhaus **versteht sich lediglich als Quartiersmitte für den Ortsteil Neuhaus**, ohne gesamtstädtische Bedeutung oder Repräsentanz.

Die **Wohnsiedlungsgebiete am Hauptort Windischeschenbach** bilden zusammen mit den Wohnsiedlungsgebiete im Ortsteil Neuhaus eine **funktionale**

**Einheit**, die siedlungsstrukturell als „Hauptort Windischeschenbach“ gesehen wird.

Die Siedlungsflächen am Hauptort Windischeschenbach werden von einer **naturräumlich bestimmten Achse entlang der Waldnaab** durchzogen, deren Freizeit- und Naherholungsfunktion entwickelt wird. Dadurch wird zum einen das naturräumliche Potenzial der Waldnaab genutzt und dieses Areal in das örtliche und überörtliche Freizeitwegesystem eingebunden. Zum anderen wird entlang dieser Achse punktuell Freizeitinfrastruktur platziert, um die **Naherholungsfunktion** dieses Bereichs zu stärken.

Angelagert an die Freizeit- und Naherholungssache sind in Windischeschenbach die baulichen Relikte der industriellen Vergangenheit, deren Standorte und Existenz als **historische industriekulturelle Bausteine** gesichert und sichtbar gemacht werden. Ziel ist es, das Thema **Industriekultur** als ein wesentliches **Entwicklungs- und Identitätsmerkmal** der Stadt im Gesamtzusammenhang zu zeigen und auch an künftige Generationen als **Bestandteil des Entwicklungspfad der Stadt** weiterzugeben.

Siedlungsstrukturell ohne Zusammenhang zum Hauptort ist das **Gewerbegebiet an der Autobahnanchlussstelle**. Es stellt Flächen in besonderer Lage zur Verfügung und ist ein wesentliches Entwicklungsbaustein für die Stadt. Funktional ist dieses Gewerbegebiet für Handwerks- und Industriebetriebe vorgesehen. Eine **funktionale Anreicherung mit Einzelhandel und Dienstleistung widerspricht den Zielsetzungen der Stadt und wird unterbunden**, da diese Nutzungen auf die Mischgebiete am Hauptort bzw. die Stadtmitte konzentriert werden sollen.



### Ziele zur Stadtmittle

- Die Stadtmittle ist (für einzelne Zielgruppen) ein bevorzugter Wohnstandort.
- Die Stadtmittle erfüllt die Nahversorgungsfunktion für ihre Wohnbevölkerung.
- Die Stadtmittle ist als gesamtstädtischer Treffpunkt entwickelt.
- Die Stadtmittle bietet eine besondere stadt-räumliche Aufenthaltsqualität.
- Die Stadtmittle ist als Bildungsstandort entwickelt.
- Die Stadtmittle ist mit dem Siedlungskörper und den Mobilitätspunkten verknüpft

### Entwicklung der Stadtmittle als Wohnstandort

Die **Wohnfunktion** ist gerade in der Stadtmittle von zahlreichen Leerständen geprägt, was Ausdruck fehlender Investitionsbereitschaft und Nachfrage ist. Dabei könnte die Stadtmittle von den Veränderungen durch den demographischen Wandel profitieren, ist sie doch ein **Wohnstandort, der den Bedürfnissen der wachsenden Zielgruppe der Senioren sowie der Singlehaushalte sehr gut gerecht wird aber auch für Familien ein identitätsstarker Wohnstandort sein kann**. Die besondere Standorteignung der Stadtmittle gilt es aufzugreifen und ihre Angebots- und Standortqualität zu verbessern, um einen **Revitalisierungsprozess anzustoßen**. Um die Stadtmittle als bevorzugten Wohnstandort für einzelne Zielgruppen wie Singles, junge Familien oder Senioren zu entwickeln, gilt es dort zielgruppenbezogene Angebote und Qualitäten herzustellen, die attraktiv für diese

### Versorgungsfunktion der Stadtmittle erhalten

Soll die Stadtmittle als Wohnquartier u.a. für Senioren entwickelt werden, ist ein **Besatz mit Grundversorgungsangeboten** - aus Bereichen wie Lebensmittel, Apothekerwaren, medizinische Dienstleistungen oder auch sonstige Dienstleistungen (z.B. Friseur) - eine wesentliche Grundvoraussetzung. Verfügte die Stadtmittle in der Vergangenheit über einen derartigen Besitz, so ist dieser über die letzten Jahre immer stärker ausgedünnt. Die Lebensmittelmärkte sind mittlerweile deutlich außerhalb der Stadtmittle platziert und prägen eigenständige Versorgungszentren. Mit dem Lebensmittelangebot in Verbindung mit der Biobäckerei Forster besitzt die Stadtmittle noch einen entscheidenden **Grundversorgungsbaustein**, der nicht nur als **Treffpunkt und Kommunikationsort im Sinne eines Quartierszentrums** dient, sondern

Nachfragegruppen sind. Hierfür müssen die Qualität der Wohngebäude verbessert und ein differenziertes Wohnraumangebot entwickelt werden, das Angebote wie Senioren-Wohnen, Single-Wohnen (Starter) aber auch junge Familien bedient und auch **konzeptionell neue Wege geht** (z.B. Beherbergung ähnlich dem Albergo Diffuso Konzept dezentral über die Stadtmittle verteilt). Neben der anforderungsgerechten Entwicklung des Wohnungsbestandes liegt der zweite Ansatzpunkt in der **Verbesserung der Wohnumfeldqualität bzw. des Quartiers**. Dies umfasst neben der **Gestaltung des öffentlichen Raumes** und der Herstellung einer besonderen **Repräsentativität und Aufenthaltsqualität** vor allem die Angebotsentwicklung im Bereich Freizeit und Naherholung durch die Schaffung entsprechender **Aufenthaltsbereiche und Betätigungsmöglichkeiten**.

in seiner Versorgungsfunktion auch die **Qualität der Stadtmittle als Wohnquartier** entscheidend prägt. Gleiches gilt für die gastronomischen Betriebe sowie die bis heute noch verbliebenen Dienstleister im Standortbereich der Stadtmittle. Um die Versorgungsfunktion der Stadtmittle zu erhalten, wird der verbliebene Bestand gesichert und unterstützt sowie keiner weiteren Konkurrenz außerhalb der Stadtmittle ausgesetzt. Gleichzeitig werden neue **Anziehungspunkte** in der Stadtmittle platziert, die dazu geeignet sind, **Besuchsanlässe** zu schaffen und so am Standort Stadtmittle **zusätzliche Frequenz** generieren. Schließlich wird auch die (fußläufige) Erreichbarkeit der weiteren örtlichen Versorgungsstandorte sichergestellt. Dies ergänzt die Versorgungsfunktion der Stadtmittle, was für deren Bewohner erforderlich ist.



Funktionen der Stadtmitte	gestalterisch/ wahrnehmungsbezogen	<b>Strukturierungs- funktion</b> Kompaktheit, Dichte, Wahrnehmbarkeit, räumliche Definition	<b>Identifikations- funktion</b> Besatz mit symbol- trächtigen Einrichtun- gen, Ensemble	<b>Orientierungs- funktion</b> Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte, räumlicher Bezugspunkt	<b>Repräsentations- funktion</b> Gestaltung, Zustand, Pflege
	nutzungsbezogen	<b>Aufenthalts- und Be- gegnungsfunktion</b> Möblierung, Auf- enthaltsbereiche, Aufenthaltsqualität, Veranstaltungen	<b>Kommunikations- und Informations- funktion</b> Besatz mit Gastrono- mie, Außengastro- nomie, Informations- punkt	<b>Wohnfunktion</b> Wohnraum, Wohn- formen, Ausstattung und Attraktivität als Wohnstandort	
	ausstattungsbezogen	<b>Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Servicefunktion</b> ortsgrößentypische Dienstleistungsein- richtungen, (halb-) öffentliche Einrich- tungen	<b>Versorgungsfunktion, Konsumfunktion</b> Einzelhandelseinrich- tungen, Gastronomie	<b>Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunk- tion</b> Freizeitinfrastruktur	<b>Informations- und Bildungsfunktion</b> informations- oder bildungsbezogene Ausstattung

### Stadtmitte als Treffpunkt entwickeln

Mit der Schaffung von zusätzlichen Treffpunkten und Besuchsanslässen werden für die Windischeschenbacher Stadtmitte die Standortvoraussetzungen dafür geschaffen, dass sie als Besuchspunkt und Aufenthaltsbereich für **Gäste** sowie als Treffpunkt für die **Bürgerinnen und Bürger der Stadt** und somit als **Ort des städtischen Lebens entwickelt und positioniert** werden kann. Ein Handlungsfeld für die Stadtmitte ist es, diese mit Besuchspunkten bzw. Besuchsanslässen anzureichern, um die **Aufenthaltsdauer der Besucher in der Stadtmitte zu steigern**, sowie die Präsenz der Stadtmitte als den **maßgeblichen Ort des städtischen Lebens und des Gemeinschaftslebens** zu erhöhen. Um der Stadtmitte wieder eine derartigen Bedeutung zu geben, werden differenzierte **Empfangs-, Verweil- und Treffpunkte** (z.B. Spielplatz,

Aufenthaltsbereiche, ...) gestaltet und geschaffen, die unterschiedliche Bedürfnisse bedienen. Ein **zweiter Baustein** umfasst die Entwicklung der Stadtmitte als **Veranstaltungsort**, was ebenfalls zur **Schaffung weiterer Besuchsanslässe** genutzt werden kann, sofern ein entsprechendes Veranstaltungsangebot (indoor wie outdoor) hinterlegt ist. Schließlich wird die Funktion der Stadtmitte als Treffpunkt auch durch die **Entwicklung als Ort für Gemeinschaftsleben und gemeinsame Aktivitäten** (ggf. auch über Generationen hinweg) getragen. Hierfür ist ein offener Treff erforderlich, der gestaltete und ggf. thematisch und/oder infrastrukturell angereicherte **Aktivitäts-, Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche** vorsieht, um so einen Rahmen zu bieten, den die Bürgerinnen und Bürger auch in Eigeninitiative füllen können.



### Stadträumliche Aufenthaltsqualität der Stadtmitte weiterentwickeln

Die Stadtmitte in Windischeschenbach soll derjenige Standort werden, der eine **besondere stadträumliche Aufenthaltsqualität** bietet. Dann erst kann sich die Stadtmitte auch wahrnehmungsbezogen als gesamtstädtisches Zentrum der Stadt Windischeschenbach etablieren. Vor dem Hintergrund dieser Anforderung wird eine stadträumliche Aufenthaltsqualität entwickelt, die die **vorhandenen Potenziale wie den Bachlauf und die Freiflächen aufgreift** und inhaltlich unter dem gemeinsamen **Leitthema Bach-Stadt-Landschaft bündelt** sowie zu einem attraktiven Angebotsbaustein anreicht und weiterentwickelt. Neben diesem neu zu entwickelnden Angebotsbaustein der Bach-Stadt-Landschaft gilt es auch die **laufende Stadtsanierung** von Straßen und Freiflächen sowie von Gebäuden und Fassaden fortzuführen und

dabei **Themen wie Beleuchtung und Bepflanzung aufzugreifen**, aber auch identifizierte **städtebauliche Mängel** (Leerstand, Kirchentreppe) zu beheben. Schließlich werden auch die vorhandenen Leerstände im Rahmen eines **aktiven Leerstandsmanagements** angegangen. Es werden optionale Nachfolgenutzungen aufgezeigt und deren **Machbarkeit** geprüft. Es werden **Zwischennutzungen** forciert und eine gestalterische Aufwertung der ungenutzten Schau-fenster im Bereich der Stadtmitte organisiert. Dies verbessert das **Erscheinungsbild** der Stadtmitte und führt zu einem höheren Maß an Repräsentativität. So kann die Stadtmitte als Standort ohne offensichtliche Standortdefizite wahrgenommen werden. Dies verbessert ihre **Wettbewerbs-situation** bei Standort-, Besuchs- oder Investitionsentscheidungen.

### Die Stadtmitte ist mit dem Siedlungskörper und den Mobilitätspunkten verknüpft

Soll die Stadtmitte als gesamtstädtisches Zentrum funktionsfähig sein, ist ihre **Erreichbarkeit** von entscheidender Bedeutung. Nur wenn sie vor Ort mit dem übrigen Siedlungskörper sowie mit den Mobilitätspunkten nach außen gut verknüpft ist, kann sie ihrer **Funktion als gesamtstädtisches Zentrum** gerecht werden. Dementsprechend werden das **Geh- und Fußwegenetz** aufgewertet und weiterentwickelt und bestehende Mobilitätsbarrieren abgebaut. Darüber hinaus wird die Wegeverbindung zwischen der **Stadtmitte und dem Bahnhof** - als dem Mobilitätspunkt nach außen - funktional und gestalterisch aufgewertet und eine **ÖPNV-Anbindung der Stadtmitte zum Bahnhof** hergestellt.

### Stadtmitte als Bildungsstandort

Lebenslanges Lernen ist eine Anforderung, die für die Windischeschenbacher Stadtmitte ebenfalls zum Besuchs-anlass entwickelt werden kann und so die Frequentierung der Stadtmitte steigert. Voraussetzung hierfür ist, dass die **Stadtmitte über ein bildungsbezogenes Angebot verfügt**. Dieses Angebot wird entwickelt und konsequent für die Schaffung von Besuchs-anlässen eingesetzt. Hierbei wird der schon **vorhandene bildungsbezogene Besatz weiterentwickelt** (Bibliothek) und mit entsprechenden Aufenthaltsbereichen bzw. -räumen flankiert, die allgemein genutzt werden können. Darüber hinaus wird die Stadtmitte für sich selbst zum **Bildungsstandort**, indem Angebote zur Beschäftigung mit stadthistorischen, stadtmittelbezogenen und örtlichen Themen entwickelt und in der Stadtmitte platziert werden.



### Stadtmitte

#### Z = Zentrum

- Wahrnehmbarkeit, Besuchsanlässe
- thematische und funktionale Dichte
- Treffpunkte, Aufenthaltsbereiche
- Verweilqualität
- M = Mobilitätspunkt

#### A = Auftakt Stadtmitte

- Wahrnehmbarkeit

#### ● = Freizeitfunktion

- Treffpunkte, Aufenthaltsbereiche
- Verweilqualität

#### W = Wohnfunktion

- Wohnumfeldqualität
- Wegeverbindungen

### Räumliches Leitbild

Das funktionsräumliche Leitbild für die Windischeschenbacher **Stadtmitte** greift die bestehende Grundstruktur auf und leitet hieraus die Zielvorstellung einer räumlich und funktional differenzierten Entwicklung der Stadtmitte ab. Im künftigen Stadtumbauprozess dient es als handlungsleitendes **Grundgerüst für Planungs- und Entscheidungsprozesse** und damit auch als Entwicklungsgrundlage.

Der Bereich des **Stadtplatzes** und die daran anschließenden Bereiche der Hauptstraße werden als **Stadtzentrum** entwickelt. Für die Funktion als Zentrum ist eine **hohe thematische und funktionale Dichte** erforderlich, die dadurch hergestellt wird, dass alle innenstadtrelevanten Nutzungen aus den unterschiedlichsten Bereichen (Gesundheit, Bildung, Versorgung, Gemeinschaftsleben, Kultur, ...) möglichst auf diesen Bereich der Stadtmitte konzentriert werden. Dies gilt auch für alle neuartigen Nutzungen mit Kunden- bzw. Publikumsverkehr, die **dementsprechend nicht außerhalb der Stadtmitte platziert werden dürfen**. Frequenzgenerierende Einrichtungen werden somit auf diesen Bereich der Stadtmitte konzentriert und Ansiedlungen derartiger Einrichtungen außerhalb der Stadtmitte werden unterbunden. Das Stadtzentrum ist der Teilbereich der Stadtmitte, der **Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche** bietet und über die örtlich **höchste Verweilqualität** verfügt. Das Stadtbild und die gestalterische Qualität erzeugen eine besondere Repräsentativität und Wahrnehmbarkeit dieses Bereichs der Stadtmitte als Zentrum und der Besatz mit besonderen Einrichtungen sorgt für wiederkehrende Besuchsanlässe.

Neben diesem Zentrum innerhalb der Stadtmitte fungiert der **Stachus** (Kreuzung Hauptstraße, Anger-

pointstraße, Bahnhofstraße und Neuhauser Straße) als **thematischer und gestalterischer Auftakt** zur Stadtmitte, ohne allerdings als Kristallisationspunkt für eine hervorgehobene funktionale Dichte zu dienen und als Zentrum entwickelt zu werden. Vielmehr soll der Stachus den Eingang in die Stadtmitte kennzeichnen und entsprechend wahrnehmbar machen. Er soll zum Eintritt in die Stadtmitte animieren sowie das gesamtstädtische Thema „Zoigl“ aufgreifen bzw. anreißern, zu dem dann aber erst im Zentrum der Stadtmitte ein zentraler Angebotsbaustein platziert wird. (siehe Projekt ZoiglKulturZentrum).

Um Besuchsanlässe in der Stadtmitte zu schaffen, aber auch um das Wohnumfeld sowie die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte zu verbessern, werden die **Freiflächen am Bachlauf und im Umfeld des Rumpelbachs unter dem Leitthema „Bach-Stadlandschaft“ zu einer Freizeit- und Naherholungsachse entwickelt**, die Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche bietet und eine hohe Verweilqualität besitzt. Dieses besondere Freiraumangebot in der Stadtmitte stärkt die Wohnumfeldqualität und damit die Attraktivität für eine Revitalisierung der Wohnfunktion.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Eignung der Stadtmitte für die Wohnfunktion - zu denen auch die Aufwertung der Wegeverbindungen in die angrenzenden Siedlungsgebiete zählen - dienen dazu, die Voraussetzungen zur Revitalisierung der Wohnfunktion im Bereich der Hauptstraße (zwischen Zentrum und dem Auftakt) sowie in den sich östlich und westlich anlagernden Bereichen zu verbessern. Die Wohnfunktion wird zusammen mit Dienstleistungen aus den unterschiedlichsten Bereichen dafür genutzt, um die aufgegebenen Nutzungen zu revitalisieren.



### Ziele zur Bürgerschaft

- Die Stadt verfügt über ein nach Betriebstypen vollständiges Grundversorgungsangebot und das Versorgungsangebot in den höherrangigen Zentren ist für alle Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar.
- Die Stadt bietet ein angebotsorientiertes/bedarfsgerechtes ÖPNV-Angebot.
- Das Wegenetz sowie die Mobilitätsinfrastruktur (insbesondere für die fußläufige Vernetzung) sind optimiert.
- Die IV-bezogenen Abstell- und Aufenthaltsbereiche sind bedürfnisgerecht ausgebaut.

### Grundversorgungsangebot sichern und Erreichbarkeit höherwertiger Versorgungsstandorte organisieren

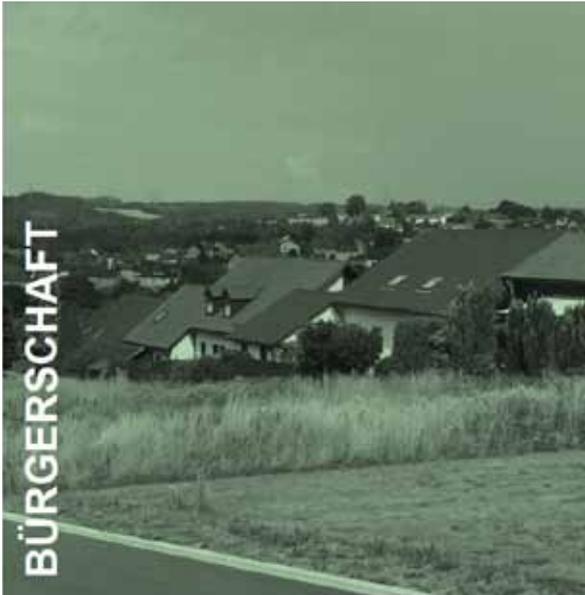
Als Mittelzentrum ist es für die Stadt Windischeschenbach unerlässlich, über ein vollständiges **Grundversorgungsangebot** bestehend aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Drogeriemarkt sowie aus Bäckereien und Metzgereien zu verfügen. Diese **Grundversorgungsausstattung** gilt es am Hauptort dauerhaft zu **sichern**, denn sie bestimmt ganz wesentlich die Wohnstandortattraktivität der Stadt. Deshalb wird den entsprechenden **marktseitigen Entwicklungsanforderungen der Lebensmittelketten** soweit nachgekommen, dass diese ihre Märkte zeitgemäß positionieren können und die Vollständigkeit des Lebensmittelangebotes gewahrt bleibt. Gleich-

zeitig muss aber auch stets die örtliche Wettbewerbssituation insgesamt austariert werden, denn die bestehende **räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte auf zwei Angebotsstandorte soll beibehalten** werden. Darüber hinaus wird die **Erreichbarkeit des Grundversorgungsangebotes** am Hauptort für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen in allen Ortsteile gewährleistet. Neben dieser, auf die Stadt Windischeschenbach ausgerichteten Mobilität, wird auch ein **überörtliches Mobilitätsangebot** bereitgestellt, um die Erreichbarkeit der Versorgungsstandorte mit **höherwertiger Versorgungsfunktion** (Stadt Weiden i.d.OPf.) für die wenig mobilen Bevölkerungsgruppen zu sichern.

### Mobilitätsinfrastruktur aufwerten

Ein attraktives ÖPNV-Angebot und eine zeitgemäße Mobilitätsinfrastruktur sind wesentliche Voraussetzungen dafür, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Die Stadt Windischeschenbach möchte ein **bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot** bieten und **optimiert** hierfür die **Mobilitätsinfrastruktur**. Als eine erste Maßnahme wertet die Stadt den **örtlichen Bahnhof und sein Umfeld als Mobilitätspunkt bedarfs- und funktionsgerecht auf** (Empfangs- und Informationsfunktion, Umstiegs- und Wartefunktion, Park and Ride). Sie verbessert dessen Anbindung an den **Ortsteil Neuhaus** sowie die Attraktivität der Anbindung in die **Stadtmitte**. Dabei wird auch eine **Busanbindung** des Bahnhofs zu den weiteren Mobilitätspunkten in Windischeschenbach

(Stadtmitte und Marktplatz Neuhaus) hergestellt. Neben der **Aufwertung des Bahnhofs als Mobilitätspunkt** umfasst ein zweites Maßnahmenbündel die **Weiterentwicklung der sonstigen örtlichen Wegeinfrastruktur** für den nicht-motorisierten Verkehr (Fuß-, Rad- und Wanderwege) aber auch der **begleitenden Infrastruktur** wie Rast- und Abstellmöglichkeiten, Informationsstellen und eine zeitgemäße Beschilderung. Ein drittes Maßnahmenpaket zielt auf den motorisierten Individualverkehr und beinhaltet den **Ausbau des allgemeinen Stellplatzangebotes insbesondere im Ortsteil Neuhaus** sowie der **Anwohnerstellplätze für die Stadtmitte und eine verbesserte Gestaltung der vorhandenen Stellplätze**.



### Ziele zur Bürgerschaft

- Die naturräumlichen Erholungs-/Erlebnispotenziale sind (thematisch authentisch) entwickelt und das örtliche Freizeit- und Erholungsangebot ist an den demographischen Wandel angepasst.
- Es werden „dörfliche“ Sozialstrukturen gepflegt.
- Offene Treffpunkte sowie gemeinsame Projekte und Initiativen schaffen Anlässe für Gemeinsamkeit.

### Freizeit- und Erholungsangebot weiterentwickeln

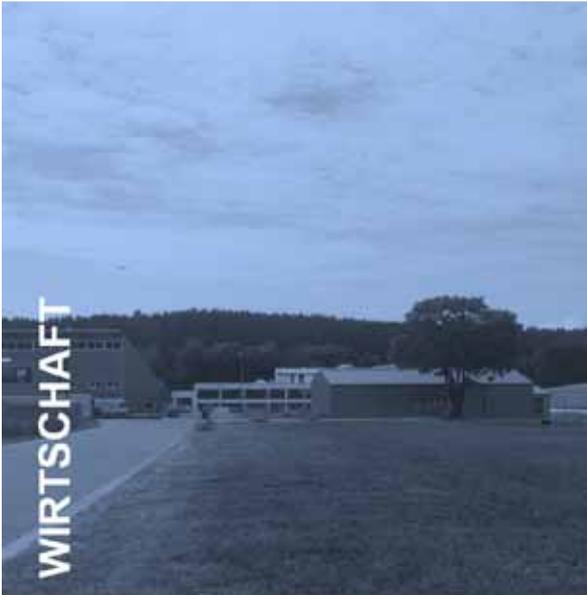
Die Freizeitqualität eines Standortes ist nicht nur ein **wesentlicher weicher Standortfaktor**, der die Wohnstandortattraktivität einer Stadt bestimmt, sondern er beeinflusst auch die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung am Ort ganz entscheidend. Nehmen mit dem demographischen Wandel diejenigen Bevölkerungsgruppen zahlenmäßig zu, die nach dem Renteneintritt mit viel Freizeit am Ort und in der Region leben, dann **steigt die Nachfrage nach Freizeitangeboten**. Um die naturräumlichen Erholungs- und Erlebnispotenziale der Stadt Windischeschenbach thematisch authentisch zu nutzen, wird die Freizeitfunktion, -ausstattung und -qualität des Waldnaabtales weiterentwickelt. Dazu werden zum einen die **Zugänglichkeit der Waldnaab** und zum anderen die **Verknüpfung mit dem Freizeitwegenetz**

(Rad- und Wanderwegenetz) verbessert. Gleichzeitig werden neue, den Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen und des demographischen Wandels entsprechende **Freizeit- und Erholungsangebote** geschaffen und hierfür die entsprechende **Freizeitinfrastruktur im Waldnaabtal** platziert. Dabei werden die örtlichen bzw. regionalen Kulturschaffenden sowie die Akteure aus dem Tourismus in die Infrastruktur- und Angebotsgestaltung einbezogen, damit ein tatsächlich authentisches Angebot entstehen kann, das die **identitätsstarken** Themen der Stadt aufgreift und transportiert.

### Gemeinschaftsleben weiterentwickeln und als Gestaltungsgemeinschaft agieren

Die Einbindung der Bürgerschaft in die Angebotsgestaltung zur **Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität** ist ein wesentlicher Baustein, um zu Aktivität und Engagement zu motivieren und um die Bürgerschaft als Gestaltungsgemeinschaft des örtlichen Lebens zu nutzen. Deshalb erweitert die Stadt die **Optionen zum Leben in Gemeinschaft um neue Einrichtungen, Angebote und Organisationsformen** (offener Treff, Bürgernetzwerk). Zur Motivation der Bürgerschaft zu Eigeninitiative sowie zu Mitwirkung und Beteiligung an der Stadt- und Angebotsentwicklung, bedarf es eines **übergeordneten Impulsgebers und Koordinators**. Dieser hat die Aufgabe, Leitthemen der Stadtentwicklung aufzubringen, zu organisieren und zu begleiten sowie gebündelt zu kommunizieren. Die Stadt greift diese Rolle des

Impulsgebers und Koordinators auf und schafft zum einen **projektbezogene Mitwirkungsmöglichkeiten** für ihre Bürgerschaft und initiiert **gemeinschaftliche Projekte und Aktionen**. Zum anderen betreibt die Stadt eine **Außendarstellung zum Thema „Mitwirkung und Beteiligung“**. Hierfür sammelt und bündelt sie die relevanten Informationen zu den Themen der Stadtentwicklung und kommuniziert diese über ihre bestehenden Kommunikationskanäle sowie in einem **eigenständigen Kommunikationsinstrument** (Broschüre). Zudem organisiert die Stadt einen **regelmäßigen Dialog** mit ihren Bürgerinnen und Bürgern zu Themen der Stadtentwicklung und ermittelt hierzu vorab die Ausgangssituation der örtlichen Wohn- und Lebensqualität aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger.



### Ziele im Bereich Wirtschaft

- **Der Transformationsprozess ist abgeschlossen und eine neue wirtschaftliche Basis ist entwickelt.**
- **Eine kooperative Standortentwicklung wird praktiziert.**

### Altlasten beseitigen und qualifizierte Ansiedlungspolitik betreiben

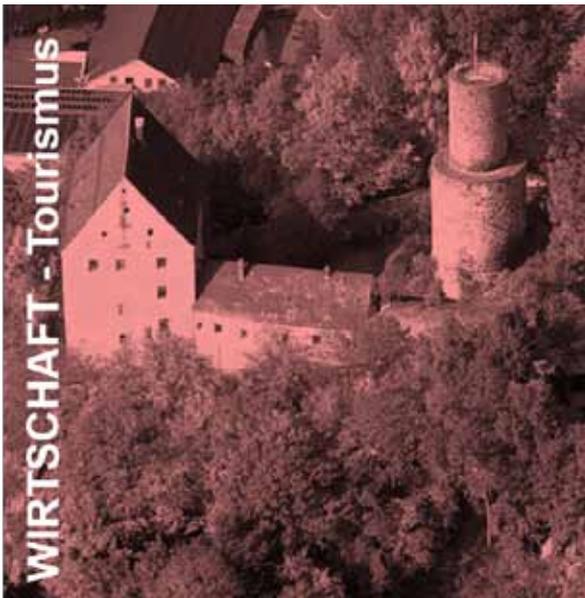
Die **Transformation** der örtlichen wirtschaftlichen Basis von der Glas- und Porzellanindustrie zu einem Gewerbestandort an der Autobahn ist schon seit längerem erfolgreich vollzogen. Dennoch sind im Ort die **baulichen Relikte der ehemaligen industriellen Basis** noch vorhanden und sichtbar, verfallen aber zusehends. Eine Handlungsanforderung der Stadt Windischeschenbach liegt darin, die Industriebrachen weitestgehend zu beseitigen und ggf. nur mehr **einzelne Zeugnisse der - oder Hinweise auf die - Industriegeschichte** sichtbar zu halten. Die Stadt Windischeschenbach kann die damit verbundenen Kosten allerdings nicht stemmen. Der erforderliche Rückbau der Industrieanlagen kann somit nur gelingen, wenn die **Rückbaukosten und die Kosten der Altlastenbeseitigung von anderer Stelle getragen werden**. Dann

kann im Rahmen des Stadtumbaus ein Rückbau der Industrieruine „Annahütte“ sowie eine Umnutzung oder Renaturierung dieser Flächen erfolgen. **Flächenrecycling** bzw. die Sicherung der mindergenutzten Gewerbeflächen in integrierter Lage als Reserveflächen sind eine Maßnahme der **Innenentwicklung**, die die Stadt aufgreift. Die Nutzung dieser Flächen kann wieder erforderlich werden, wenn im Gewerbegebiet an der Autobahn keine Gewerbeflächen mehr verfügbar sind und keine Erschließung neuer Flächen (interkommunales Gewerbegebiet) erfolgen kann. Die Lagegunst des Gewerbegebietes wird künftig zwar weiterhin für eine **Ansiedlungs- und Flächenentwicklungspolitik** genutzt, allerdings erfolgt die Flächenvergabe anhand von **Vergabekriterien**, die eine qualifizierte Ansiedlungspolitik sicherstellen.

### Thematisierung der Standortbedingungen und der Stadtentwicklung mit den Akteuren der örtlichen Wirtschaft

Auf Grund der - vom Siedlungskörper des Hauptortes abgesetzten - Lage des Gewerbegebietes an der Autobahn erzielt die örtliche **Wirtschaft nur eine geringe Wahrnehmbarkeit am Hauptort der Stadt Windischeschenbach**. Entgegen dieser geringen Sichtbarkeit ist die örtliche Wirtschaft ein **wesentlicher Gestaltungsfaktor** der künftigen Stadtentwicklung. So stellt die Wirtschaft einerseits **Anforderungen** an den Standort Windischeschenbach, die beispielsweise das Planungsrecht oder andere kommunale Regelungen betreffen aber auch alle weiteren harten und weichen Standortfaktoren. Andererseits ist die Wirtschaft aber auch selbst **Gestalter der Standortbedingungen** und sie prägt mit ihren Standortentscheidungen das **Bild der Stadt und die Funktionsfä-**

**higkeit einzelner Bereiche der Stadt**, insbesondere der Stadtmitte. Ziel der Stadt Windischeschenbach ist es, **mit den Akteuren der örtlichen Wirtschaft** eine kooperative Standortentwicklung zu betreiben, bei der die Interessenlagen zur Stadtentwicklung mit den Anforderungen an die Standortbedingungen in Einklang gebracht werden. Für diese kooperative Form der Standortentwicklung schafft die Stadt die **erforderlichen Strukturen**, um sich **regelmäßig in einem gemeinsamen Rahmen bzw. Format** mit den Akteuren der örtlichen Wirtschaft zu diesen Themen auszutauschen.



### Ziele im Bereich Tourismus

- Die Authentizität des touristischen Potenzials (Natur & Kultur) und die Angebotsqualität sind gesichert.
- Ein ausreichendes Beherbergungsangebot ist vorhanden und das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet ist erschlossen.
- Ein ausreichendes touristisches Angebot für den übernachtenden Tourismus ist entwickelt und wahrnehmbar.
- Die Stadt ist als Übernachtungs-, Ausflugs- und Etappenziel positioniert und sichtbar.

### Institutionalisierung der touristischen Angebotsentwicklung zur Sicherung der Authentizität und Qualität des touristischen Angebotes

Die derzeit stärkste touristische Anziehungskraft der Stadt Windischeschenbach geht von der **Zoigltradition bzw. der Zoiglkultur** aus. Der Zoigl-Ausschank verschafft der Stadt Windischeschenbach und dem Ortsteil Neuhaus gerade an den Wochenenden einen starken **Besucherandrang**, der die zahlreichen Zoigl-Stuben tragfähig hält. Die Angebotsentwicklung zum Thema Zoiglkultur als dem gesamtstädtisch derzeit stärksten touristischen Angebot ist vor Ort aber ebenso wie die gesamte touristische Angebotsentwicklung nicht mit einer entsprechenden **Kooperationsstruktur** hinterlegt, die gewährleistet, dass die Qualität und Authentizität des Angebotes gesichert und gerade die spezielle Zoiglkultur authentisch weitergeführt wird. Diesem Defizit wird durch eine

entsprechende **Institutionalisierung der touristischen Angebots- und Standortentwicklung** begegnet (Arbeitsgruppe Tourismus). Eine zentrale Aufgabe der institutionalisierten Form der Angebotsentwicklung liegt darin, **Aktivitäts- und Serviceketten** der unterschiedlichen Besuchergruppen (von der Ankunft über den Aufenthalt bis zur Abfahrt) zu dokumentieren und eine darauf bezogene Angebotsentwicklung mit entsprechender **Qualitätsstrategie** zu vereinbaren. Erst wenn die Angebotsentwicklung gemeinsam und aus der **Perspektive des Gastes** vorgenommen wird, lässt sich ein bedarfsgerechtes und den eigenen Qualitätskriterien entsprechendes Angebot schaffen, das dann unter dem Aspekt „Besuchsziel Windischeschenbach“ gemeinsam vermarktet werden kann.



## Angebotsentwicklung für den übernachtenden Tourismus

In der touristischen Angebotsentwicklung sind die Stadt Windischeschenbach bzw. ihre touristischen Akteure einer Vielzahl von Wettbewerbern ausgesetzt, die um die Freizeitgestaltung der potenziellen Gäste konkurrieren. Soll die Stadt Windischeschenbach als **Übernachtungsstandort** weiterentwickelt werden, gilt es eine klare Positionierung unter demjenigen Leitthema vorzunehmen, das die **Stärken der Stadt bündelt** und eine emotionale Gästeansprache ermöglicht. Dadurch ist die Stadt **im touristischen Markt wahrnehmbar** und es kann ein Besuchsbedürfnis erzeugt werden, das beispielsweise Rad- oder Wandertouristen die Stadt als Etappenziel wählen lässt. Mit der **Zoiglkultur** verfügt die Stadt über ein nachfrageseitig starkes Thema und die bisherige Positionierung als „Hauptstadt des Zoiglbiers“ unterstützt

dieses Thema. Daraus kann ein **Leitthema** für den Gesamtstandort Windischeschenbach geschaffen werden, was eine **gesamtstädtische Angebotsweiterentwicklung sowie eine gebündelte Vermarktung** unter diesem Leitthema ermöglicht. Bisher ist das Angebot ohne ein gesamtstädtisches Leitthema, das mehrere Angebotskomponenten bündelt. Zudem bleibt der Angebotsumfang zum Thema Zoiglkultur, hinter dem zurück, was bei der gegebenen Positionierung als „Hauptstadt des Zoiglbiers“ zu erwarten wäre. Für eine **Angebotsausweitung** werden die authentischen touristischen Themen (Zoigltradition und Zoiglkultur sowie Industriekultur) ausgebaut. Zudem werden die **Leitthemen des Oberpfälzer Waldes vor Ort weitergeführt** (insbesondere das Thema Geologie) und mit den geeigneten örtlichen Besuchspunkten verknüpft.

## Weiterentwicklung der Beherbergungsinfrastruktur und der Rekrutierungswege

Die **Beherbergungskapazität**, die die Stadt Windischeschenbach aufweisen kann, ist in den vergangenen Jahren gesunken. Auch wenn sich die Tragfähigkeit eines Beherbergungsbetriebes in Windischeschenbach nur durch einen **Mix aus unterschiedlichen Gästegruppen** (Durchreisende, Geschäftsreisende, Fahrrad- und Wandertouristen sowie Zoigl-Touristen) erreichen lässt, so fehlt derzeit Beherbergungskapazität bzw. ein entsprechendes **Stadthotel** in Windischeschenbach, das neben dem Gasthof Waldnaabtal (Ortsteil Neuhaus) ein Beherbergungsangebot für die touristische Weiterentwicklung der Stadt bieten kann. Gleichzeitig ist ein Stadthotel auch ein **wichtiger Baustein für die Revitalisierung dieser Funktion in der Stadtmitte** (Oberpfälzer Hof). Neben einem Stadthotel kann auch

eine entsprechende **Stellplatzinfrastruktur** geschaffen werden, die das weiter wachsende touristische Segment der **Wohnmobilisten** bedient. Betrachtet man die **Rekrutierungspfade** für touristische Nachfrage, so können neben den Bewohnern der Region (Tagesausflugsverkehr und übernachtender Tourismus) auch Urlauber im Einzugsgebiet sowie Gäste, die touristische Routen (Rad- und Wanderwege) nutzen, angesprochen werden. Hierfür soll die **Anbindung der Stadt an die angrenzenden touristischen Kooperationsgemeinschaften (Steinwald) aber auch die Einbindung in eine überörtliche Angebotsentwicklung** mit den Kommunen der Landkreise Neustadt a.d. Waldnaab sowie Tirschenreuth (insbesondere Falkenberg) verbessert und eine übergreifende Außenanbindung entwickelt werden.

## Produktentwicklung und Außendarstellung zum Thema Erreichbarkeit

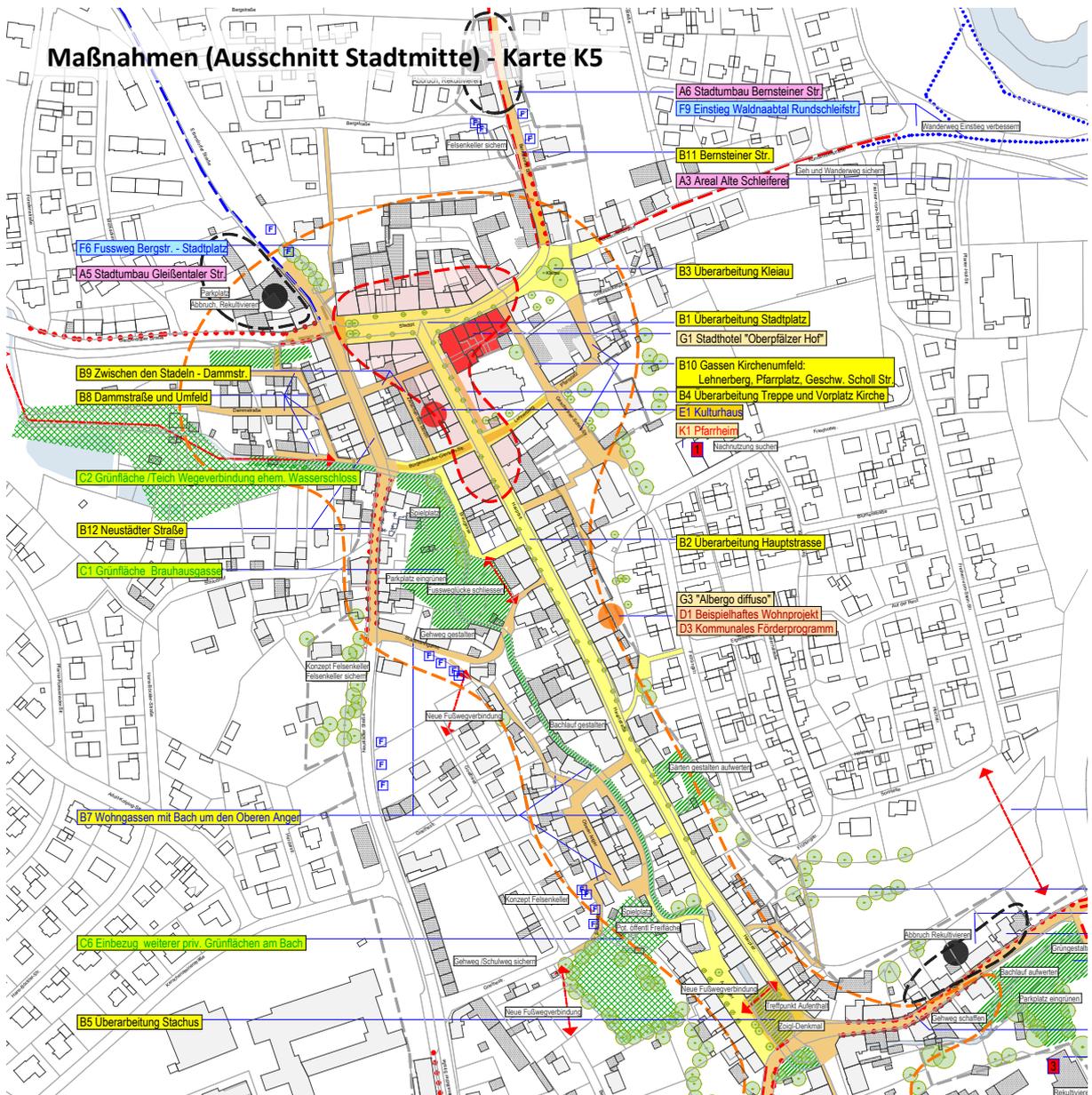
Mit dem Ziel, die Stadt Windischeschenbach als **Übernachtungs-, Ausflugs- und Etappenziel** zu positionieren, ist zunächst die Anforderung verbunden, das Thema „Erreichbarkeit“ in der örtlichen **Angebotsentwicklung und Außendarstellung** zu thematisieren. Dabei sind die Themen **Autobahn-anbindung, Zuganbindung und ÖPNV-Anbindung über die Landkreisgrenzen** hinweg sowie die Themen **Rad- und Wanderwegenbindung** hinsichtlich Vernetzungs- und Verbesserungsbedarf einerseits sowie hinsichtlich Außendarstellungs- und Rekrutierungspotenzial andererseits anzusprechen. So ist derzeit beispielsweise keine ÖPNV-Rückfahrt aus Falkenberg nach Windischeschenbach möglich, die aber Gäste nachfragen, die ausgehend von Windischeschenbach

durch das Waldnaabtal zur Blockhütte und weiter zur Burg Falkenberg wandern. Aber auch die **Frequenzpunkte Bahnhof oder Autobahnraststätte** werden derzeit noch nicht für Hinweise auf die Stadt Windischeschenbach und ihre Themen sowie ihre Eignung als Etappenziel (auch für den Durchreiseverkehr) genutzt.

## 5. Handlungsprogramm

Eine aktive Gestaltung der Weiterentwicklung der Stadt Windischeschenbach auf Grundlage des ISEK erfordert ein **aktives und agierendes Rollenverständnis** der Stadt Windischeschenbach, das der Umsetzung von Projekten bzw. der Angebots- und Standortentwicklung im Sinne der Entwicklungsziele dient. Zielgerichtete Projekte sind im nachfolgenden Handlungsprogramm zu verschiedenen thematischen **Projektbündeln** zusammengefasst. Diese bündeln jeweils verschiedene thematisch zusammengehörige Teilprojekte, die ein und demselben Entwicklungsthema dienen. Die **zeitliche Umsetzung** dieser Projekte ist zum einen von den **Ressourcen** abhängig, die der Stadt Windischeschenbach jährlich für die Stadtsanierung und -entwicklung zur Verfügung stehen. Zum

anderen sind die einzelnen Projektbündel mit **unterschiedlichen Prioritäten** hinterlegt, die sich aus den Entwicklungsvorstellungen der Kommune ergeben. Eine hohe Priorität besitzen diejenigen Projekte, die vergleichsweise kurzfristig angegangen werden müssen, weil **Handlungsdruck** vorliegt oder weil zunächst eine vorbereitende Planung die Voraussetzung für weitere Schritte ist. Ebenso Projekte, die erforderliche **Strukturen** schaffen oder Projekte, die ohne größeren Ressourcenaufwand durchgeführt werden können. Inhaltlich genießen die **Projekte Priorität, die zur Stadtsanierung und insbesondere zur Revitalisierung der Stadtmitte und der Verbesserung ihres Erscheinungsbildes** beitragen. Ebenso Projekte, die die Kooperation und Außendarstellung verbessern.





## 5.1 Projektbündel A - Stadtumbau

- Grundstückserwerbe
- Sanierung/Rückbau

### Projekt A1: Areal „Anna Hütte“

Die Bleikristallfabrik „Anna-Hütte“ stellte 1995 Konkursantrag und steht leer. Inzwischen ist das Areal herrenlos und ein Betretungsverbot wurde erlassen. Das Areal ist wegen der Produktion von Bleikristall vermutlich stark belastet. Ein Großteil der Gebäude ist baufällig, die Halle jedoch hat architektonischen Wert und städtebauliche Bedeutung. Die ehemaligen Betriebswohnungen und die Verwaltungsgebäude der Annahütte stehen leer und verfallen. Deren Bausubstanz ist nicht erhaltenswürdig.



#### Ziel

Das Areal wurde vom Freistaat rückgebaut und die Altlasten beseitigt. Die Gemeinde hat das Areal altlastenfrei erworben. Die Halle wurde als sichtbarer Rest der Industriekultur erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt, z.B. als Location, Kletterhalle, Museum, Lager, Gewächshaus etc. Das Areal ist als Grünfläche oder Wald renaturiert. Auf einem Teil des Geländes besteht ein P+R Parkplatz in unmittelbarer Nähe des Bahnhalts.

### Projekt A2: Wohngebäude Hermann-Hofbauer Straße (4a und 4b)

Die ehemaligen Betriebswohnungen der Annahütte stehen fast vollständig leer. Die Bausubstanz ist nicht erhaltenswürdig. Die Gebäude liegen hinter der ehem. Fabrik ohne eine vernünftige Erschließung.



#### Ziel

Das Areal wurde durch die Gemeinde erworben, die Gebäude sind abgebrochen und das Areal wurde als Grünfläche oder Wald renaturiert.

### Projekt A3: Areal Alte Schleiferei

Die ehemalige Alte Schleiferei ist verfallen, aber setzt als Ruine ein historisches Zeichen. Der Zugang zum Gelände ist teilweise gesperrt. Die dazugehörigen Wohngebäude stehen leer und sind baufällig. Diese haben keine architektonische oder städtebauliche Bedeutung. Das private Wasserkraftwerk und seine Anlagen sind in Betrieb. Die Lage im Tal ist idyllisch und könnte als Ergänzung des Freizeit- und Tourismusangebotes miteinbezogen sein.



#### Ziel:

Das Gelände wurde von der Gemeinde erworben. Die historischen Gebäudeteile, die an die Ursprünge der Industrialisierung erinnern, sind gesichert und weitestgehend als Industriedenkmal zugänglich. Die Wohngebäude sind abgebrochen und in die Auenlandschaft renaturiert. Der Ort ist Teil der Naherholung im Waldnaabtal.

### Projekt A4: Stadtumbau Neuhauser Straße

Die nördlich der Straße und am Stadtrand gelegenen Gebäude sind in schlechtem Bauzustand, teilweise baufällig und leerstehend. Das Wohnumfeld ist ungünstig, einerseits wird der Bereich nördlich durch den Hang bedrängt, andererseits gehen von der Straße Belastungen aus. Eine Aufwertung der Wohnqualität ist eher schwierig.



#### Ziel:

Das Areal ist von der Gemeinde erworben, die Gebäude wurden abgebrochen und die Bauflächen renaturiert. Der Ortseingang ist gestalterisch aufgewertet und die Fußwegverbindung nach Neuhaus verbessert. Das Areal ist wieder Teil der Hangkante. Eingebunden in diesen Freiraum kann hier auch ein Anwohnerparkplatz oder eine Quartiersgarage entstanden sein.

**Projekt A5: Stadtumbau Gleißenthaler Straße**

Der Gebäudekomplex am Eingang zum Stadtplatz ist in einem schlechten Bauzustand, der Wohnwert ist gering und stark verbesserungswürdig. Der visuelle Abschluss des Stadtplatzes leidet unter der schlechten Bausubstanz. Die Lage gegenüber der Stadtmitte wirkt eher isoliert.



**Ziel**

Das Areal wurde rückgebaut und in eine Grünfläche am Stadteingang umgestaltet. Es ist ein „grüner“ Stadteingang formuliert.

**Projekt A6: Stadtumbau Bernsteiner Straße**

Die westlich der Straße gelegenen Gebäude sind in schlechtem Bauzustand. Das Wohnumfeld ist ungünstig, da die Hangkante im Westen die Grundstücke bedrängt. Die Straße ist eng und eine fußläufige Erschließung der Gebäude schwierig.



**Ziel**

Das Areal wurde rückgebaut und als Grünfläche in Hanglage am Stadteingang umgestaltet.

### Projekt A7: Lagergelände Bahnhofstraße

Das ehemalige Lagerhaus steht weitgehend leer. Das Gebäude ist zwar markant, aber aufgrund der niedrigen Geschoßhöhen ist eine Umnutzung schwierig. Die Gestaltung der Freiflächen ist unbefriedigend. Die rückwärtigen Hofflächen sind unternutzt und ungestaltet.



### Ziel

Das weitgehend leerstehende Wohn- und Lagergebäude ist abgerissen, die Fläche ist als Reservefläche renaturiert und für zukünftige Stadtentwicklungsprojekte gesichert. Eine gewerbliche Nutzung ist derzeit kein Stadtentwicklungsziel. Die Wegeverbindungen vom Bahnhof über das Areal zur Stadtmitte und zum Akaziensteig (siehe auch F4) sind gesichert und erstellt.

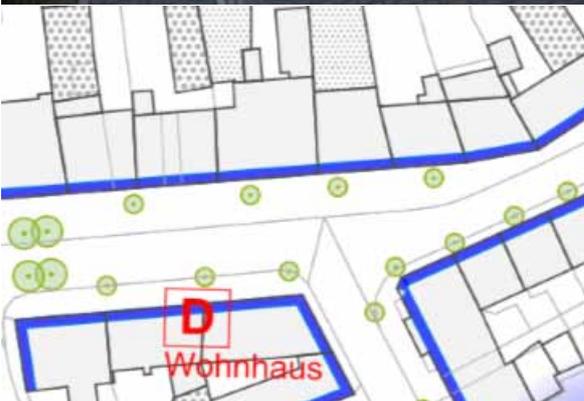
## 5.2 Projektbündel B - Straßen und Plätze der Stadtmitte

Die Projekte lassen sich in 2 Kategorien teilen:

- **Überarbeitung:** Bereiche, die bereits mit Städtebaufördermaßnahmen vor ca. 25 Jahren saniert wurden und nur teilweise Mängel aufweisen, die durch eine Überarbeitung beseitigt werden können.
- **Neugestaltung:** Bereiche, die bisher keine Sanierung und Neugestaltung erhalten haben und massive Mängel aufweisen

### Projekt B1: Stadtplatz

Die größte Platzfläche im Stadtgefüge hat eine mangelhafte Aufenthaltsqualität. Die beidseitig angeordneten Parkplätze bestimmen das Raumbild. Geh- und Aufenthaltsflächen sind trotz an sich ansprechender Gestaltung unzureichend. Die Bushaltestelle ist als Fremdkörper in den Raum gestellt und drängt sich in den Vordergrund. Die Bäume sind vom Habitus teilweise unbefriedigend, insbesondere am Platzzugang. Maßgebliche Gebäude stehen leer oder sind in schlechtem Zustand und /oder weisen Gestaltungsmängel auf.



#### Ziel

Die Hausvorbereiche, vor allem auf der sonnigen Nordseite, werden durch Reduzierung der Parkplätze ausgedehnt. Multifunktionale Bereiche entstehen, die durch Freisitze der Gastronomie belebt werden und für Feste geeignete Flächen anbieten. Die Möblierung ist im Hinblick auf die Ankunfts- und Aufenthaltsfunktion überdacht, neu geordnet und gestaltet. Der Stadtplatz ist wieder der zentrale Platz. Er ist zentraler Ankunfts- und Ausgangspunkt der Stadt.

### Projekt B2: Hauptstraße

Die Hauptstraße wurde vor ca. 25 Jahren als Geschäftsstraße neugestaltet, mit einer hohen Gewichtung des Fahrverkehrs. Aufenthaltsflächen fehlen. Inzwischen sind die noch notwendigen Parkplätze teilweise falsch positioniert. Die Möblierung, Bäume und Beleuchtung sind in die Jahre gekommen. Die Gebäudesubstanz weist große Mängel auf: Gestaltung, Modernisierungsgrad und Maßstabssprünge.



#### Ziel

Die Bedeutung für das Wohnumfeld ist gestärkt. Aufenthaltsflächen wurden durch Überarbeitung der Gestaltung geschaffen, insbesondere die Lage und Anzahl der Stellplätze sowie die Möblierung wurden angepasst.

**Projekt B3: Platz Kleiau**

Der Platz hat als Quartiersplatz eine wichtige Funktion für das Wohnumfeld. Die Möblierung ist allerdings unzureichend, sowohl in der Gestaltung als auch in der Anordnung. Die Flächen für den Fahrverkehr sind eher umfangreich. Teilweise grenzen ungenügend gestaltete Vorgärten und Hausvorbeereiche an die Platzfläche. Auch die Übergänge in die angrenzenden Wohngassen erfolgen teilweise unmotiviert und abrupt. Zwei Wanderwege verzweigen sich hier, daher fungiert der Platz auch als Zwischenstation zum Waldnaabtal.



**Ziel**

Die Aufenthaltsqualität als ruhiger Platz wurde gestärkt. Der kleine Quartiersplatz leitet zum Stadtplatz über. Für Wanderer ist es ein attraktiver Orientierungspunkt, der aus bzw. in die Stadt führt.

**Projekt B4: Treppe und Vorplatz Kirche**

Die Treppe ist ein wichtiges Bindeglied zwischen der Hauptstraße und der Pfarrkirche. Der Aufstieg prägt das Ortsbild. Der Rückversatz nach dem Krieg nahm der Treppe die Großzügigkeit. Die Ausführung in Sichtbeton, als sehr hohe Stützmauer, ist gestalterisch unbefriedigend. Der lange Treppenlauf wirkt ungegliedert, auf der Seite des Oberpfälzer Hofes wird dieser durch eine Einfahrt gestört. Der Gehweg zwischen den Längsparkplätzen und der Treppe wirkt bedrängt.



**Ziel**

Durch eine Neugestaltung der Treppe wird die Einbindung und eine Vermittlung zur Hauptstraße wieder hergestellt. Ein attraktiver Zugang zur Kirche ist wieder hergestellt. Das Kirchenumfeld, insbesondere der Anschluss und die Übergänge zum „Oberpfälzer Hof“, sind attraktiv gestaltet. Auf eine besser Verflechtung mit den Hofflächen zum Oberpfälzer Hof wurde geachtet.

**Projekt B5: Überarbeitung Stachus**

Durch einen Gebäudeabbruch vor Jahren entstand eine Brachfläche. Der hier bislang verrohrte Bach ist nicht gestaltet und ist ohne Zugang. Die Gestaltung der Hauptstraße reagiert nicht auf die sich hier manifestierte Situation. Die Kreuzung zur Neuhauser Str. betont den Verkehr. Es gibt keinen Gehweg direkt zum Am Anger. Der Zugang an der Bahnhofstraße zum Rumpelbach ist nicht attraktiv.



**Ziel**

Die Fläche ist zu einem attraktiven Auftakt für die Stadtmitte unter Einbezug der privaten Flächen aufgewertet. Ein Treffpunkt und eine grüne Aufenthaltsfläche integriert das Zoigl-Denkmal. Eine neue Fußgängerbrücke nahe der Brandwand verbindet Am Anger mit der Hauptstraße. Die Neuhauser Straße wird in die Gestaltung einbezogen und leitet in die Bahnhofstraße über.

**Projekt B6: Angerpointstraße**

Die Angerpointstraße wirkt zweigeteilt, der östliche Teil noch zur Altstadt zugehörig, der westliche eher zu den Neubaugebieten. Die Gehsteige sind unzureichend und teilweise unterbrochen, trotz der wichtigen Verbindung zu den Neubaugebieten. Während im unteren Teil die Gebäude sehr eng stehen, sind im oberen Teil Baulücken und es fehlen teilweise die Raumkanten. Die Verkehrsbelastung ist hoch.



**Ziel**

Die Flächen des MIV sind zugunsten der Gehsteige reduziert. Es ist zu prüfen, ob nicht durch einen Einbahnverkehr mehr Aufenthaltsqualität, insbesondere im unteren Teil, geschaffen werden kann. Das Wohnumfeld ist verbessert.

**Projekt B7: Wohngassen  
(mit Bachlauf um Oberen Anger)**

Es besteht ein an sich charmantes Gassengewirr in Zentrumslage, das derzeit leider wenig Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität bietet. Die Gassen sind größtenteils versiegelt, der Bachlauf verwahrlost und die Hausvorbereiche größtenteils ungestaltet. Gärten sind klein oder gar nicht vorhanden. Die Bausubstanz ist oft modernisierungs- und sanierungsbedürftig, teils bestehen Leerstände.



**Ziel**

Die Gassen sind als Wohngassen mit hoher Aufenthaltsqualität neugestaltet. Der Bachlauf ist Teil des Konzeptes Bach-Stadt-Landschaft. Die Attraktivierung des Wohnumfelds sowie beispielhafte Sanierungen (siehe Projekt D1) setzen Impulse für atmosphärisches Wohnen im historischen Stadtkern.

**Projekt B8: Dammstraße und Umfeld  
Projekt B9: Zwischen den Stadeln – Dammstraße**  
Analog Projekt P7

**Ziel**

analog Projekt P7



**Projekt B10: Gassen Kirchenumfeld**

Das Areal ist ein wichtiger Baustein für die Identifikation und Außenwirkung. Die Oberflächen in den Gassen um die Kirche sind unzureichend gestaltet und werden der Bedeutung für die Stadtmitte nicht gerecht. Darunter leidet auch die Aufenthalts- und somit auch die Wohnumfeldqualität.



**Ziel**

Die Gassen sind als Wohngassen neu gestaltet.

**Projekt B11: Bernsteiner Str.**

Die ehemalige Kreisstraße hat keine sicheren Gehwege, obwohl sich hier eine wichtige Verbindung zu den Siedlungen befindet. Auch ein Wanderweg wird über diese Straße geführt. Die Fahrbahn ist angesichts der geringen Belastung überproportional breit. Die Gebäudesubstanz ist größtenteils schlecht, der Wohnwert eher gering.



**Ziel**

Sichere Fußwege zur Stadtmitte wurden zu Lasten der Fahrbahnbreite erstellt, dies stärkt auch den Wanderweg. Die Gebäude im NW sind rückgebaut (s. Projekt A6).

**Projekt B12: Neustädter Straße**

Die Straße ist historisch und städtebaulich bedeutsam, der nördliche Teil ist streng orthogonal angelegt und ein prägnanter Stadtraum, der dann südlich in einen vorstädtischen Charakter übergeht. Sie ist als Staatstraße klassifiziert und mit inner- und überörtlichem Verkehr erheblich belastet. Die Gehwege sind schmal und zugunsten des Verkehrs teilweise unnötig reduziert, teilweise auch ausgesetzt. Es besteht keine Aufenthaltsqualität.



**Ziel**

Durch Verzicht von Parkplätzen wurde die Fahrbahn reduziert und die Hausvorbereiche sind verbreitert. Die Qualität des Aufenthalts, der fußläufigen Verbindung und des Wohnen ist verbessert. Durch die Gestaltung ist der historisch bedeutsame und markante Raum aufgewertet und gibt Impulse gegen den Verfall und den Leerstand.

**Projekt B13: Neuhauser Straße**

Die Neuhauser Str. ist - historisch und noch immer - eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Windischeschenbach, Waldnaabtal und Neuhaus. Sie ist auch eine wichtige fußläufige Anbindung. Zudem ist sie die einzige Zufahrt zur ehem. Porzellanfabrik. Sie bildet den Ortseingang von Neuhaus aus. Die Gehverbindung ist schlecht, die Gehsteige sind schmal und nicht sicher. Die Gebäudesubstanz ist wegen der Enge und der Verkehrsbelastung vernachlässigt. Die Parkplätze auf der Südseite am Ortseingang sind nicht in die Landschaft eingebunden, ebenso wie der Rumpelbach. Der Ortseingang ist nicht repräsentativ.



**Ziel**

Die Neugestaltung verbessert die fußläufige Anbindung. Die teilweise leerstehenden Gebäude im Norden wurden rückgebaut (s. Projekt A4). Der Ortseingang von Neuhaus aus ist aufgewertet, das Wohnumfeld gestärkt und die Wiese und der Rumpelbach landschaftlich eingebunden (s. Projekt C5).

### Projekt B14: Ortseingang Neustädter Straße

Am Ortseingang von Südwesten an der Staatsstraße nach Neustadt befindet sich ein Einzelhandelsmarkt. Gleichzeitig mündet hier die Stützel Straße, eine Haupteerschließungsstraße in das südliche Wohngebiet Richtung Anna-Hütte. Mangelhafte Gehwege und eine überbreite Fahrbahn kennzeichnen die Kreuzung. Ein Gasthaus steht leer, ein ehemaliger Discount-Markt, jetzt Metzgerei und Bäckerei ist gestalterisch mit seinen Parkplätzen nicht eingebunden.



### Ziel

Ein attraktiver Ortseingang empfängt die Besucher. Der Lebensmittelmarkt ist fußläufig gut angebunden. Die Kreuzung mit seinem unter Denkmalschutz stehenden Bildstock ist ein Aufenthaltsort im Übergang zur Siedlung und zur Landschaft.

### 5.3 Projektbündel C - Grünflächen Stadtmitte — Bauliche Projekte

#### Projekt C1: Grünfläche an der Braugasse mit Treffpunkt / Spielplatz

Die rückwärtigen Flächen an der Braugasse werden bislang als Parkplatz oder Lagerflächen genutzt. Die Braugasse selbst und der Bach ist saniert, es besteht aber Bedarf an Treffpunkten und grünen Aufenthaltsbereichen an dieser zentralen Stelle nahe der Stadtmitte, sowohl für Bewohner als auch für Besucher.



#### Ziel

Es entsteht ein grüner, attraktiver Freiraum unter Einbeziehung des Bachlaufs. Dieser bietet Treffpunkte für verschiedenen Nutzergruppen, insbesondere einen Spielplatz in der Stadtmitte und neben dem Kommunbrauhaus.

#### Projekt C2: Grünfläche/Teich und Wegeverbindung ehem. Wasserschloss

Die Lage des ehemaligen Wasserschlosses ist nicht mehr erkennbar, die Flächen jedoch noch weitgehend unbebaut. Sie sind nicht zugänglich. Der Bach ist verwahrlost, aber charmant. Ein sicherer Fußweg von den nordwestlichen Siedlungsgebieten zur Stadtmitte fehlt.



#### Ziel

Es entsteht eine fußläufige Verbindung über das Gelände des ehemaligen Wasserschlosses, dabei werden die Grünflächen und der Bachlauf einbezogen, ebenso die Dammstraße als Wohnquartier. An das Wasserschloss wird in geeigneter Form erinnert. Das Areal als Teil des Projekts Bach-Stadt-Landschaft verknüpft die Siedlungen mit der Stadtmitte.

**Projekt C3: Wiesen zwischen Bahnhof-, Anger point- und Stützelstraße**

Die Wiesen sind ungestaltete Restflächen zwischen den Siedlungsgebieten auf dem Hang und der Stadtmitte. Der kleine Bach ist kaum wahrnehmbar. Der bestehende Verbindungsweg für Fußgänger ist nur für Kundige auffindbar.



**Ziel**

Die Gehwege sind ausgebaut. Eine neue Verknüpfung vernetzt die Siedlungen abseits der Straßen mit der Stadtmitte. Die Grünzäsur ist eine Ergänzung des Themas Bach - Stadt - Landschaft.

**Projekt C4: Park Stützelvilla zugänglich machen und sanieren**

Der Park der ehemaligen Fabrikantenvilla ist nicht mehr zugänglich und verwildert. Das leerstehende, imposante, ortsbild- und geschichtsprägende Gebäude steht unter Denkmalschutz, ist aber kaum wahrnehmbar.



**Ziel**

Das Gebäude und der Park spielt in der Öffentlichkeit wieder die ihm zustehende Rolle. Der Park als ruhiger Rückzugsort ist wieder zugänglich und gepflegt.

**Projekt C5: Ortseingang Neuhauser Straße**

Die Grünfläche wird bislang als Restfläche aufgefasst. Der Bachlauf wirkt eher wie ein technischer Abwasserkanal. Parkplätze am Stadteingange prägen das Bild. Sie sind nicht eingegrünt. Der Grünzug ist durch den Bahndamm von der Waldnaab abgeschnitten.



**Ziel**

Der Stadteingang von Neuhaus zur Stadtmitte ist gestaltet, Parkplätze wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und eingegrünt. Die Freiflächen am Stadteingang sind Teil des Themas Bach-Stadt-Landschaft und vermitteln zwischen der Stadtmitte, der Waldnaab und dem Ortsteil Neuhaus.

**Projekt C6: Einbezug weiterer privater Grünflächen am Bach**

Einige unmittelbar neben dem Bach liegende, unbebaute Grundstücke sind öffentlich unzugänglich und nicht einsehbar. Teilweise ist die Gestaltung aufwertungsbedürftig.



**Ziel**

Bei Flächenverfügbarkeit werden diese als Ergänzung des Grünzugs Bach-Stadt-Landschaft einbezogen. Sie verbessern damit das Wohnumfeld der Innenstadtlagen und die Attraktivität der Stadtmitte.

## 5.4 Projektbündel D - Unterstützungsangebot Stadtmitte

Als Projektbündel D sind die Unterstützungsangebote zur Stadtmitte zusammengefasst, die dazu dienen, die **Stadtmitte als Investitionsstandort, Wohnstandort oder Besuchsbereich** weiterzuentwickeln und zur **Revitalisierung von Nutzungen** beizutragen. Voraussetzung für die aktive und dauerhafte Weiterentwicklung der Stadtmitte ist die Schaffung einer Verantwortlichkeit für den Stadtumbau im Sinne eines Stadtumbaumanagements. Die Einrichtung dieser Zuständigkeit ist eine grundlegende Voraussetzung für die Initiierung, Vorbereitung und Begleitung der Projekte des Stadtumbaus und damit für eine aktive und gezielte Revitalisierung der Stadtmitte. Erst mit einer Zuständigkeit bzw. Stelle, die stadtmittebezogene Themen oder Projekte verantwortlich entwickelt, die hierfür erforderlichen Inhalte und Akteure bündelt und die Aktivitäten koordiniert, lassen sich die unterschiedlichen Projekte des Stadtumbaus realisieren und der Stadtumbau kontinuierlich fortführen. Als Ansprechpartner für Eigentümer und ggf. Mietern können durch das Stadtumbaumanagement Entwicklungsoptionen und Fördermöglichkeiten thematisiert und Perspektiven aufgezeigt werden.

### Projekt D1: Beispielhaftes Wohnprojekt

Investitionsentscheidungen in den Wohnstandort Stadtmitte mangelt es häufig an attraktiven **Vergleichsobjekten**, die als **Motivation oder Vorbild** dienen könnten. Zudem mangelt es häufig an einem projektentwickelnden Akteur, der gemeinschaftliche oder Wohnformen innovative Wohnprojekte vorbereiten und koordinieren könnte. Ziel des Projektes „Beispielhaftes Wohnprojekt“ ist es deshalb, zunächst **Information zu Wohnprojekten in Ortskernen und Stadtmitten aufzubereiten und darzustellen**. Anschließend sollen die Bürgerinnen und Bürger an der Projektentwicklung für neue Wohnprojekte in der Stadtmitte beteiligt und die Machbarkeit dargestellt werden. Hierfür erstellt die Kommune - je nach Interessenlage und Objekteignung - ein Konzept für eine zielgruppenspezifische

Wohnform in der Stadtmitte wie beispielsweise „Betreutes Wohnen“, „Seniorenwohnen“ oder „Junge Familien“. Anschließend erwirbt die Kommune ein geeignetes Objekt und veräußert es - gemeinsam mit dem Konzept an einen privaten Investor oder führt selbst eine **beispielhafte Sanierung** durch, die auf die Bedürfnisse der anvisierten Zielgruppe zugeschnitten ist. Derzeit besteht kein attraktives Angebot in Windischeschenbach für die Zielgruppe der Senioren, die nicht mehr im eigenen Einfamilienhaus wohnen kann, aber den Ort nicht verlassen will. Ein entsprechendes Angebot, das als gemeinschaftlich organisierte Wohnform mit entsprechendem Wohnumfeld konzipiert ist, könnte hierzu Abhilfe schaffen. Gleiches gilt für die Zielgruppen der Singles und der Familien.



Beispielhaftes Wohnprojekt in der Stadtmitte

### Projekt D2: Stadtumbau

Das Projekt Stadtumbau verfolgt die Zielsetzung, den **Revitalisierungs- und Stadtumbauprozess aktiv zu steuern**. Es dient dazu, drohenden Leerstand bereits frühzeitig zu erkennen und in Revitalisierungsüberlegungen einzubeziehen aber auch dazu, Optionen der Innenentwicklung für bereits bestehenden Leerstand wahrzunehmen oder aufzuzeigen. Grundlage hierfür ist ein **strategisch angelegter Grunderwerb**, der dazu dient, neue Nutzungen oder Angebotsbausteine entsprechend dem räumlichen Entwicklungskonzept zu realisieren. Grundlage hierfür ist die Erfassung und Dokumentation von Innenentwicklungspotenzial, inklusive einer Dokumentation der Besitzverhältnisse und der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer sowie des Zustandes und der Eignung der leerstehenden oder der von Leerstand bedrohten Objekte. Sofern Leer-

stand auftritt, kann dieser in Kooperation mit den Eigentümern im **äußeren Erscheinungsbild** so gestaltet werden, dass das Standortumfeld möglichst wenig negativ beeinflusst wird. Hierfür können unter Kenntnis der Gegebenheiten im Standortumfeld Themen für eine Fassaden- bzw. Schaufenstergestaltung entwickelt oder örtliche Akteure für eine Zwischennutzung der Räume motiviert werden. Die **Leerstandsprävention und die Minderung der negativen Wirkungen von Leerstand** sind aber nur ein Teil des Aufgabenspektrums. Eine zweite Aufgabe liegt in der **Unterstützung der Revitalisierung von existierendem oder künftigem Leerstand**. Hierbei können Optionen aufgezeigt und koordiniert werden, die abseits des üblichen Spektrums liegen und ggf. auch gemeinschaftlich realisierbare Nutzungen (Baugruppe) einschließen.



Treffpunkt in der Stadtmitte

### Projekt D3: Gestaltungsfibel, Förderprogramm

Um private Investitionen in die Stadtmitte anzustoßen und zu unterstützen, legt die Stadt ein kommunales Förderprogramm innerhalb des Sanierungsgebietes auf, das ein **Fassadenprogramm** sowie ein **Geschäftsflächenprogramm** umfasst. Ziel ist es, die Attraktivität des öffentlichen Raumes bzw. des Stadtbildes zu steigern und eine Reaktivierung verfügbarer Geschäftsräume zu unterstützen. Zudem soll der Besatz der Stadtmitte in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung und Wohnen gestärkt werden. Auf der Grundlage eines **gestalterischen Gesamtkonzeptes** (Gestaltungsfibel) werden kleinere private Baumaßnahmen gefördert, die der gestalterischen Verbesserung von Fassaden, Eingangsbereichen und Dachflächen dienen und über reine Unterhaltsmaßnahmen hin-

reichen. Als weiterer Fördertatbestand könnte die Sicherung der historischen Felsenkeller aufgenommen werden. Zudem werden Baumaßnahmen gefördert, die der Beseitigung baulicher Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen dienen. Die Stadt legt hierfür im Vorfeld die Eckpunkte zum Förderprogramm durch eine Satzung fest. Hierzu zählen neben der organisatorischen Abwicklung weitere Inhalte wie die Zielsetzung und der Gegenstand der Förderung, der räumliche Geltungsbereich, die Höhe der Förderung, der Ablauf der Antragstellung und die Bewilligung. Ein separater Baustein dieses Projektes ist die Erstellung einer Gestaltungsfibel und die Zusammenfassung aller Informationen zum Förderprogramm in einer **Informationsbroschüre**, die der Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird.

## 5.5 Projektbündel E - Besuchsanlass Stadtmitte

Die Funktionsfähigkeit einer Stadtmitte als Zentrum definiert sich über die **Funktions- und Nutzungsdichte** und als Folge davon über eine **stärkere Frequentierung sowie die Wahrnehmung als Standort des öffentlichen Lebens** in der Stadt Windischeschenbach. Im Projektbündel „Besuchsanlass Stadtmitte“ sind alle Projekte zusammengefasst, die dazu beitragen, die **Multifunktionalität und funktionale Dichte der Stadtmitte zu erhöhen** sowie alle **Angebote und Maßnahmen, die Besuchsanlässe für die unterschiedlichen Nutzergruppen in der Stadtmitte** schaffen. Ziel ist es, alle diese Maßnahmen gezielt auf den räumlichen Ausschnitt des Zentrums der Stadtmitte zu bündeln, um dort eine entsprechende Anziehungskraft und Nutzung als **identitätstiftendes Zentrum** zu schaffen.

Das Schaffen dauerhafter oder temporärer Besuchsanlässe kann auf unterschiedliche Art erfolgen. So können zum einen **Flächen und Räume für unterschiedliche Veranstaltungen** vorgesehen werden, die dann entsprechend bespielt werden können. Zum anderen können Themen und Angebote bzw. Einrichtungen fest platziert werden, die einen **dauerhaften Besuchsanlass** schaffen.

### Projekt E1: Multifunktionales Kulturhaus

Ein Kristallisationspunkt in der Stadtmitte, der unterschiedliche Zielgruppen anspricht und damit aus unterschiedlichen Quellen Frequenz generiert, ist das Projekt „Multifunktionales Kulturhaus“. Es soll Bürgerinnen und Bürgern als **offener Treffpunkt und Standort für eine gemeinschaftliche Angebotsentwicklung dienen, Gemeinschafts- und Ausstellungsraum sowie Informations- und Präsentationszentrum der Stadt** für Besucher sein. Schließlich soll es auch als **Bildungs- und Beteiligungsort** fungieren und als **Veranstaltungsort** für kulturelle und soziale Angebote etabliert werden. Damit wird ein neuer Angebots- bzw. Nutzungsbaustein in der Stadtmitte realisiert, der einen bestehenden Leerstand wieder füllen kann. Idealerweise wird das Projekt in einem historisch wertvollen Leerstand realisiert, der vor-

bildlich saniert und dessen Sanierung auch entsprechend kommuniziert, dokumentiert und präsentiert wird. Im Einzelnen sollen folgende Angebotsbausteine in einem multifunktionalen Kulturhaus gebündelt werden:

- Zoigl-Informationszentrum
- Ausstellungsraum
- Informationsstelle für Bürger und Touristen
- Aufenthaltsbereiche (offener Treffpunkt)
- kommunale Bücherei
- Gastronomiebaustein
- Veranstaltungsräume/-fläche
- Verkaufsstelle für regionale Produkte

### Projekt E2: Kulturgut Zoigl

Das aktuell nachfragestärkste touristische Thema ist der Zoigl. Dieses Thema kann intensiver entwickelt und dargestellt werden sowie mit weiteren örtlichen und regionalen Themen verknüpft werden. Ziel ist es, Besuchsanlässe zu schaffen, die Besuchsdauer zu erhöhen sowie Wiederholungsbesuche zu motivieren. Im Projekt geht es zunächst darum, ein **Konzept für eine Außendarstellung in Form eines Zoigl-Informationszentrums** zu erstellen. Bei der daraus generierten touristischen Angebotsentwicklung können Verknüpfungen zu weiteren Themen wie Felsenkeller, Natur und Kultur aber auch Gesundheit oder Natürlichkeit hergestellt und Identifikationsmerkmale einbunden werden. Schließlich gilt es auch Qualitätskriterien einer Angebotsentwicklung zum Thema Zoiglkultur zu definieren und diese Qualität zu sichern.

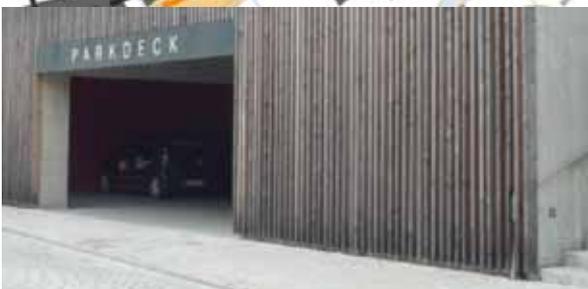
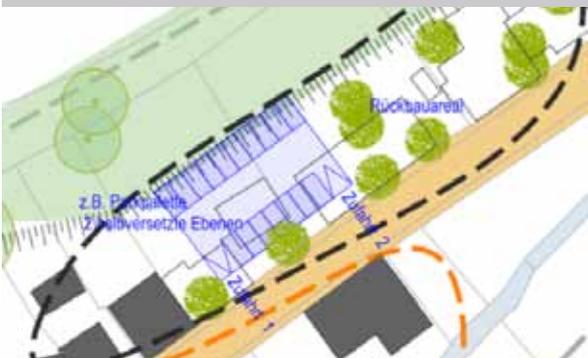
### Projekt E3: Veranstaltungskonzept

Neben den stationären Geschäften und Infrastruktureinrichtungen sind es Veranstaltungen und Aktionen von Handel und Gastronomie, der Stadt und ihrer Vereine sowie Veranstaltungen und Aktionen anderer Akteure, die den öffentlichen Raum der Stadtmitte nutzen können und so zusätzliche Frequenz für die Stadtmitte generieren. Das Projekt Veranstaltungsort Stadtmitte dient dazu, ein **Jahresprogramm für Veranstaltungen, Aktionen oder Aktionsreihen aus unterschiedlichen Bereichen zu entwickeln und abzustimmen**.

## 5.6 Projektbündel F - Erreichbarkeit und Vernetzung

### Projekt F1: Quartiersgarage Stadtmitte

Für die Bewohner der Stadtmitte sind ausreichend Stellplätze notwendig. Oftmals finden sie jedoch auf den beengten Grundstücken der Innenstadt keinen Platz, bzw. werden auf den Privatgrundstücken zu Lasten von Frei- und Aufenthaltsflächen geschaffen. Auch werden oftmals die öffentlichen Stellplätze der Hauptstraße belegt und damit anderen Nutzungen entzogen.



Beispiel Parkpalette

#### Ziel

Eine fußläufig nahe Quartiersgarage z.B. als zwei-stöckige, halbversetzte Parkpalette erhöht die Attraktivität des Wohnens in der Stadtmitte und gleicht den strukturellen Mangel von Anwohnerstellplätzen aus.

### Projekt F2: Bahnhof und Vorplatz

Der inzwischen im Besitz der Stadt befindliche Bahnhof steht schon länger leer und ist stark sanierungsbedürftig. Der ehem. Kiosk ist nicht mehr in Betrieb. Der Vorplatz ist ungestaltet und bietet nur 4-5 Stellplätze, P+R ist nicht vorhanden. Es gibt keine direkte Möglichkeit des Umstiegs auf den örtlichen ÖPNV.



#### Ziel

Der Bahnhof ist saniert und sein Vorfeld gestaltet. Der Bahnhof wird als Ankunftsort wahrgenommen und ist ein wichtiger Baustein der Verknüpfung des örtlichen und überörtlichen ÖPNVs. Der Bus hält direkt vor dem Bahnhof, auch P+R Stellplätze laden zum Umstieg auf die Bahn ein.

Der Bahnhof ist für Besucher ein repräsentativer Informations- und Orientierungspunkt, er ist ein „Schaukasten“ der Stadt.

Die Räume werden genutzt, um z.B. die Industriegeschichte zu bewahren oder darzustellen. Auch eine Nutzung als Werkstatt im Zusammenhang mit der industriellen Vergangenheit, für Vereine, aber auch für Dienstleister ohne Publikumsverkehr sind denkbar.

**Projekt F3: Verbesserung des Gehwegs in der Bahnhofstraße**

Die fußläufige Verbindung vom Bahnhof zur Stadtmitte ist trotz der Bedeutung des Zughaltepunktes wenig attraktiv und repräsentativ. Über weite Bereiche ist nur das Minimum vorhanden. Im unteren Teil zum Bahnhof selbst ist der Gehsteig nur einseitig angelegt. Die Fahrbahn ist im Hinblick auf den stattgefundenen Strukturwandel zu groß.



**Ziel**

Ein breiter, attraktiver und möglichst begrünter Gehweg leitet die Nutzer der Bahn und die Besucher der Stadt ins Zentrum.

**Projekt F4: Sanierung Akaziensteig/ Neuanlage Verlängerung Fußweg zum Bahnhof**

Der verwunschen hinter der Stöckelvilla gelegene Gehweg ist verwildert und schwer aufzufinden. Er war eine wichtige Verbindung von der Porzellanfabrik zum Bahnhof. Es gibt keinen nach Neuhaus weiterführenden Gehweg in der Winterling – Porzellan Straße. Auch in Richtung Bahnhof endet er am ehemaligen Lagerhaus.

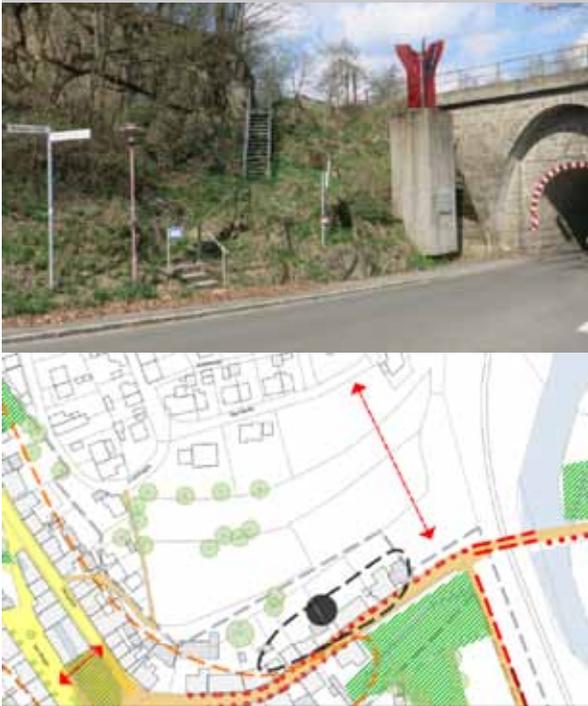


**Ziel**

Der Weg stellt alternativ zur Bahnhofstraße eine sichere und attraktive fußläufige Verbindung vom Bahnhof zum Waldnaabtal und weiter nach Neuhaus dar.

**Projekt F5: neuer Steig Neuhauser Straße –  
Sonnleite**

Der ehemalige Steig zwischen der Neuhauser Straße und der Siedlung oben auf dem Hügel ist aus Sicherheitsgründen (Bahnbetrieb) gesperrt.

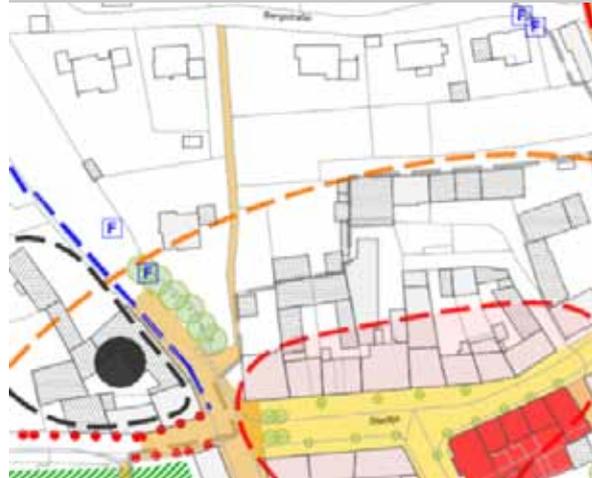


**Ziel**

Der Steig ist von den Bahnanlagen abgerückt wiederhergestellt. Idealerweise verbindet er die neue Quartiersgarage auch mit dem oberhalb gelegenen Wohngebiet. Zudem dient er zur Vernetzung der Wanderwege.

**Projekt F6: Sanierung Fußweg Bergstraße –  
Stadtplatz**

Der Fußweg, der eine wichtige Verbindung zum Stadtplatz darstellt, ist in sehr schlechtem Zustand.



**Ziel**

Der Weg ist wieder sicher benutzbar.

**Projekt F7: Sanierung Hanslsteig**

Der Steig zwischen der Hauptstraße, nahe dem Stachus ist sowohl vom Stadtplatz, aber auch von der Frühlingstraße aus schwer auffindbar. Er ist im oberen Teil weitgehend baufällig. Der reizvolle Steig hat eine mangelhafte Gestaltung.

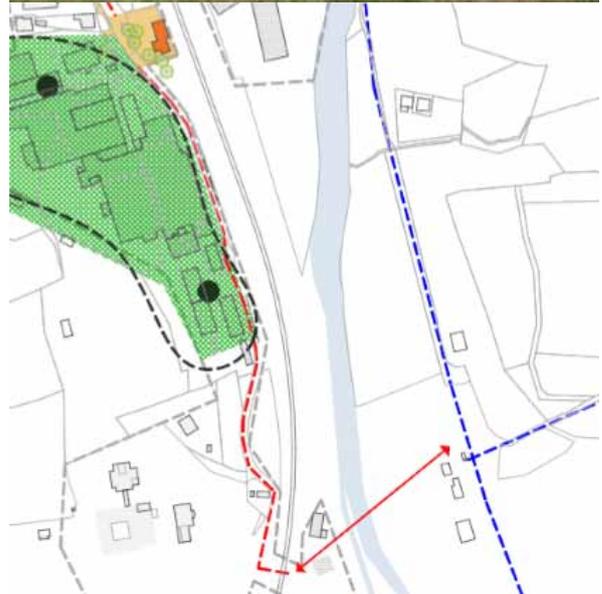


**Ziel**

Der Steig ist wiederhergestellt, gut auffindbar und eine attraktive Verbindung der oberhalb gelegenen Siedlung zum Stadtplatz.

**Projekt F8: neue Rad- und Fußgängerbrücke bei der Pappenfabrik**

Derzeit gibt es südlich des Bahnhofs keine Verbindung in das Naherholungsgebiet Waldnaab, keinen Anschluss zu den Wanderwegen und zur anderen Flussseite.



**Ziel**

Eine neue Brücke nach dem Bahntunnel Richtung ehem. Pappenfabrik stärkt die Naherholung und den sanften Wandertourismus. Der Gehweg in der Hermann-Hofbauer-Str. ist bis zum Bahnhof ausgebaut.

### Projekt F9: Einstieg Waldnaabtal über die Rundschleifstraße

Der Einstieg in den Goldsteig vom Stadtplatz führt zunächst über eine Erschließungsstraße ohne ausgewiesenen Gehweg. Der Weg ins Tal führt entweder flacher (aber nicht ausgewiesen) über die Straße zur historischen Schleiferei oder sehr steil über eine angelegte Abkürzung. Im Tal sind für den Wohnort wichtige Naherholungseinrichtungen platziert, eine Badestelle und ein Abenteuerplatz für Jugendliche. Auf die Alte Schleiferei jenseits eines Bahntunnels wird nicht hingewiesen.



#### Ziel

Der Wanderweg ist sicher begehbar, insbesondere die Abkürzung. Auf den alternativen, bequemen, weniger steilen Weg wird hingewiesen, ebenso auf die Alte Schleiferei.

## 5.7 Projektbündel G - Touristische Infrastruktur

Der Tourismus ist einer der Wirtschaftsbereiche, die externe Nachfrage für Anbieter in Windischeschenbach erschließen. So profitieren Einzelhandel und Gastronomie von den Ausgaben der Besucher der Stadt. Aber auch die Standortqualität der Stadt profitiert von Investitionen in das touristische Angebot, denn die Freizeitinfrastruktur kommt Besuchern wie Einheimischen gleichermaßen zu Gute. Zudem kann die - mit sinkenden Bevölkerungszahl einhergehende - rückläufige Tragfähigkeit von Angeboten in der Stadt Windischeschenbach zumindest teilweise durch die zusätzliche Nachfrage der Besucher ausgeglichen werden. Ist die Stadt als attraktiver Besuchspunkt entwickelt, wirkt dies positiv auf ihr Image und sie wird von ihren Besucher aus der Region auch als potenzieller Wohnstandort wahrnehmbar.

### Projekt G1: Stadthotel: Oberpfälzer Hof

Seit der Schließung des Oberpfälzer Hof reicht die Beherbergungskapazität in Windischeschenbach nicht aus, um die Nachfrage - insbesondere an den Wochenenden - abzudecken. Damit fehlt derzeit eine wichtige Standortvoraussetzung, nicht nur um das Thema Zoiglkultur weiterzuentwickeln, sondern auch um weitere Nachfragegruppen für die Stadt und insbesondere die Stadtmitte zu erschließen, die u.a. mit der Ansiedlung des Ausbildungs- und Trainingszentrums „Bayerischen Zentrums für besondere Einsatzlagen“ vorhanden sind. Die Veräußerung der Flächen des ehemaligen Oberpfälzer Hofes an einen privaten Investor zur **Neuerrichtung eines Stadthotels** ist dementsprechend sowohl aus touristischer Entwicklungsperspektive als auch hinsichtlich der Revitalisierung der Stadtmitte sehr zu begrüßen. Dabei bietet das Standortumfeld die Chance, dort ein bewusst identitätsstark konzipiertes Angebot zu entwickeln. Themen, die aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Perspektive an diesem Standort besondere Relevanz besitzen und bei der Revitalisierung als Stadthotel zu beachten sind, betreffen folgende Aspekte:

- Repräsentativität des Standortes mit direkter Nachbarschaft zur Kirche.
- Korrespondenz mit dem umliegenden öffentlichen Raum ohne Abwendung/Abschottung.
- Gliederung des Gebäudekörpers und Orientierung der Eingangssituation des Gebäudes.
- Gebäudehöhe und Maßstabsentwicklung im Vergleich zum Umfeld.
- Zuordnung ausreichender Stellplätze für die Hotelgäste.
- Haltung zur örtlichen/regionalen Baukultur.

### Projekt G2: Wohnmobilstellplatz

Der Bestand an Reisemobilen ist in Deutschland im Zeitraum 2010 bis 2016 um weitere 10,6 % angestiegen und die Wohnmobilsten sind eine steigende Nachfragegruppe. Von dieser Zielgruppe kann nur profitiert werden, wenn ein entsprechendes Stellplatzangebot in attraktiver Lage als Kurzreise- oder Touristikplatz vorhanden ist. Windischeschenbach bietet mit der Autobahnnähe, dem Thema Zoigl bzw. einem Zoiglzentrums sowie einem attraktiven Standortbereich an der Waldnaab geeignete Grundvoraussetzungen, um die Möglichkeit der Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes intensiver zu prüfen. Als Standort sollten dabei die Bereiche an der Waldnaab zwischen Windischeschenbach und Neuhaus sowohl nördlich als auch südlich der Neuhauser Straße geprüft werden. Sie liegen zentral aber ruhig und sind der Burg Neuhaus als touristischem Besuchspunkt zugeordnet.



### Projekt G3: Albergo diffuso

Das Albergo diffuso Konzept folgt der Idee, einen ganzen Ort - meist ein Dorf - zur Herberge zu machen und die üblichen Hotelleistungen zusätzlich zur Zimmervermietung - über das ganze Dorf verteilt zu bieten. Damit kann den Gästen der Flair eines historischen Dorfes und gleichzeitig der Service eines Hotels geboten werden. Der Grundgedanke, **Beherbergungsleistung dezentral zu organisieren**, könnte auch in Windischeschenbach aufgegriffen und übergeordnet koordiniert werden. Als reduzierte Variante könnte allein auch die Beherbergungskapazität und die Gastronomie über mehrere Objekte innerhalb der Stadtmitte verteilt aber zentral koordiniert werden. Das Projekt Albergo diffuso dient der Prüfung der Machbarkeit eines derart zentral organisierten aber räumlich dezentral umgesetzten Beherbergungsangebotes.

### Projekt G4: Freizeitinfrastruktur Waldnaabtal

Um die Stellung als Ausflugsziel in der Region zu stärken, entwickelt die Stadt Windischeschenbach einen Besuchspunkt für Tagesgäste. Hierfür soll ein **Freizeitangebot im Bereich der Freizeitachse Waldnaab installiert werden**, das Tagesbesucher gezielt aufsuchen und das Windischeschenbach als Einstiegspunkt in das Waldnaabtal sowie auch als Ausstiegspunkt aus dem Waldnaabtal positioniert. Die inhaltliche Ausrichtung ist dabei noch nicht festgelegt, thematisches Potenzial besteht aber insbesondere in den Bereichen Industriegeschichte, Erdgeschichte, Naturerlebnis, Gesundheit und Sinnsuche.



### Projekt G4: Informations- / Beschilderungssystem

Eine geordnete und auf die Kernthemen bzw. Aktivitäten gebündelte Information der Besucher der Stadt an den unterschiedlichen Empfangs-, Frequenz- und Informationspunkten (Autobahn, Bahnhof, Bushaltestellen, Zufahrten Straße, Eintrittspunkte Rad- und Wanderwege, Stadtplatz, Marktplatz) ist eine wesentliche Voraussetzung damit Besucher das Angebotspektrum erfassen und sich entsprechend orientieren können. Gleichzeitig fördert das Zeigen der speziellen Aktivitäten, die in Windischeschenbach möglich sind, die Aufenthaltsdauer am Ort aber auch die Tendenz für einen Wiederholungsbesuch. Ziel des Projektes Informations- und Beschilderungssystem ist es zum einen, ein **Konzept zu den aktivitätsbezogenen Leitthemen und Inhalten** zu erstellen, die als

Besuchsangebote an den **Empfangs- und Informationsstellen** der Stadt Windischeschenbach dargestellt werden und im Sinne eines **thematischen Besuchsprogramms** konzipiert sind. Bei der Ausarbeitung dieses Besuchsprogramms werden dann auch fehlende Verknüpfungen deutlich. Dies bietet die Chance, die touristische Angebotsqualität im Sinne der nachfrageseitigen Bedürfnisse zu verbessern. Zum anderen ist es Ziel des Projektes, anhand eines innerörtlichen Beschilderungssystems die Leitthemen im öffentlichen Raum sichtbar zu machen und Orientierung zu bieten. Dabei liegt die Anforderung sowohl darin, die Wegführung festzulegen als auch ein **Orientierungssystem** zu installieren.

## 5.8 Projektbündel H - Touristische Angebotsentwicklung

Das Projektbündel „Touristische Angebotsentwicklung“ greift gezielt die Funktion der Stadt als Besuchs- und Etappenziel auf und dient der **Entwicklung touristischer Produkte aus örtlich authentischen Themen**, die entsprechend aufbereitet, angereichert und dargestellt werden. Zielgruppe der Produkte sind Besucher der Region sowie Rad- und Wandertouristen, die die Oberpfalz bzw. den Steinwald oder den Oberpfälzer Wald in mehreren Etappen erleben wollen. Gleichzeitig richtet sich das Angebot aber auch an Tagesbesucher aus der Region. Für die Entwicklung der Themen zu Produkten müssen die unterschiedlichen touristischen Akteure zusammenwirken und es gilt **Verknüpfungen zu übergeordneten Themen mit weiteren Besuchspunkten in der Oberpfalz** herzustellen. Ziel ist es, sich als ein Standort unter mehreren in der Region darzustellen, die das betreffende Thema bedienen. Anforderungen im örtlichen Kontext, die es bei der Produktentwicklung zu berücksichtigen gilt, sind der Besuchsablauf von der Ankunft bis zur Abreise und die dabei auftretenden Bedürfnisse, die Wegeführung, der Bedarf an Informationsstationen sowie die besondere örtliche Anforderung, die Stadtmitte als Anlauf- und Besuchspunkt sowie als Aufenthaltsbereich zu implementieren. In der Außendarstellung der Stadt gilt es **die touristischen Angebote bzw. Produkte unter einer separaten Rubrik „Besuchsziel Windischeschenbach“** bzw. mit einem thematischen Flyer darzustellen.

### Projekt H1: Arbeitsgruppe Tourismus

Ein Angebot für den Tagestourismus im Sinne eines Produktes ist in Windischeschenbach bisher nicht definiert. Voraussetzung für die Entwicklung eines derartigen Angebotes ist die Schaffung einer Kooperationsstruktur, die die unterschiedlichen touristischen Akteure in Windischeschenbach für die Produktentwicklung sowie die touristische Standortentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene zusammenfasst. Diese Organisationsstruktur ist bisher nicht vorhanden. Ziel des Projektes ist die **Initiierung einer Arbeitsgruppe Tourismus**, die dazu dient, gemeinsam die Zielgruppen der Produktentwicklung zu bestimmen sowie die Leistungen und die Leistungsbestandteile festzulegen, die zum Produkt „Besuchsziel Windischeschenbach“ gehören. Darauf auf-

bauend können unterschiedliche thematische Ausrichtungen festgelegt werden. Inhaltlich geht es darum, Einzigartigkeiten zu entwickeln und zu zeigen, unterschiedliche Sinne anzusprechen, Emotionen hervorzurufen und Inhalte erlebnisorientiert zu präsentieren. In Windischeschenbach können dabei speziell die Themen Stadt- und Industriegeschichte sowie das Thema der Erdgeschichte sowie der Erholungssuche (Ruhe, Spiritualität) entwickelt werden. Idealerweise werden gerade die stadt- und industriegeschichtlichen Themen durch die Aufbereitung zu Geschichten im Rahmen eines „story telling“ mit dem Thema der Stadtmitte verbunden und zu einem thematischen Rundgang ausgebaut.

### Projekt H2: Historisches Windischeschenbach

Das Projekt „Historisches Windischeschenbach“ ist der Konzeption und Umsetzung der **stadt-, industrie- und kulturgeschichtlichen Themen sowie der Aufbereitung der entsprechenden Standorte gewidmet, so dass** ein attraktiver **thematischer Stadtrundgang** möglich wird, der mit historischen Bildern und Geschichten angereichert ist. Das Projekt dient dazu, ein Besuchserlebnis zu schaffen, für das die Inhalte zielgruppengerecht aufbereitet, zu einer Geschichte verbunden und mit unterschiedlichen Aufgaben und Aktivitäten hinterlegt werden. Begleitend wird eine **Broschüre** erstellt, die durch die Stadt führt, Sachverhalte erklärt, Aufgaben stellt und Aktivitäten einfordert. Im Sinne einer **Entdecker-tour** können dabei Markierungen und Stationen im öffentlichen Raum mit entsprechenden Suchaufgaben verbunden werden.

### Projekt H3: Erdgeschichte und Erholungssuche

Mit der kontinentalen Tiefenbohrung verfügt die Stadt Windischeschenbach über einen besonderen Anziehungspunkt, der auch im Rahmen des Geoparks als Besuchspunkt integriert ist, allerdings derzeit keine thematische Anknüpfung zur Stadt Windischeschenbach aufweist. Ziel des Projektes ist es, die Themen Erdgeschichte und Erholungssuche unter dem **Leitthema „Kraft aus der Natur“** zu verknüpfen und hierfür die Standorte KTB, Stadt Windischeschenbach und Waldnaabtal zu verbinden. Im ersten Schritt werden hierfür thematische Anknüpfungspunkte und geeignete Besuchspunkte (Schauplätze) identifiziert. Hieraus wird eine Route entwickelt, die vorhandene Besuchspunkte und neue Stationen zu einer thematisch hinterlegten und erholungsorientiert konzipierten Route verknüpft.

## 5.9 Projektbündel I - Kooperative Standortentwicklung und Stadtmarketing

Eine thematisch geordnete und auf die Kernthemen und Zielgruppen fokussierte Außendarstellung der Stadt Windischeschenbach ist Voraussetzung für eine verbesserte Wahrnehmbarkeit der Kommune und ihres Profils. Zentrale thematische Bausteine, die im Zuge eines Standortmarketings Windischeschenbach aufgegriffen und einheitlich nach außen dargestellt werden, sind:

- Stadtentwicklung, Wohn- und Lebensqualität,
- Industriekultur und Wirtschaftskraft,
- Zoiglkultur und Ausflugsziel,
- Wohnstandort Windischeschenbach und Wohnstandort Stadtmitte
- Zusammenleben und die Mitwirkungsmöglichkeiten

Eine Außendarstellung zu diesen Bausteinen erfordert vorab eine Vernetzung und Einbeziehung der wesentlichen Akteure in der Stadt Windischeschenbach, die für die Inhalte und für die Außendarstellung in den einzelnen Themen relevant sind sowie eine Zuordnung von Themen und Aufgabenfeldern zu den einzelnen Akteuren.

### Projekt I1: Arbeitsgruppe Stadtentwicklung und Stadtmarketing

Die Weiterentwicklung und Außendarstellung der Stadt beinhaltet eine Reihe von Themen, möglichen Projekten und ergänzenden Angeboten, die im **Dialog und in Kooperation von Stadt und unterschiedlichen örtlichen Akteuren initiiert, entwickelt und umgesetzt werden**. Eine derartige kooperative Standortentwicklung erfordert eine personelle Zuständigkeit und einen organisatorischen Rahmen, der einen regelmäßigen Austausch und die gemeinsame Bearbeitung von Themen ermöglicht. Das Projekt Stadtentwicklung und Stadtmarketing dient dazu, diesen organisatorischen Rahmen zu schaffen. Hierfür ist eine Arbeitsgruppe vorgesehen, in der die relevanten Akteure zusammenfasst sind. Inhaltlich koordinierende Stelle und Bindeglied könnte das Stadtumbaumanagement sein.

### Projekt I2: Profilierungsthemen

Das Projekt Profilierungsthemen bündelt die unterschiedlichsten Aktivitäten und Initiativen zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der örtlichen Standortqualität. Es fasst somit die Themen und Maßnahmen einer aktiven und kooperativen Standortentwicklung zusammen und schließt den gesamten Prozess von der Auswahl der Themen über die Entwicklung von Projekten und Aktivitäten bis zur Koordination ihrer Durchführung mit ein. Ziel ist es, eine anforderungsgerechte Entwicklung der Stadt anhand von **Zertifizierungsthemen bzw. mit Anbindung an Initiativen/Modellprogramme** zu erreichen. Beispiele hierfür sind Initiativen und Themen wie z.B. Slow Food, Fair Trade, Nachhaltigkeit, generationenfreundliche Kommune oder Marktplatz der Generationen.

### Projekt I3: Neukonzeption des Außenauftritts

Erst wenn die Standortvorteile der Stadt Windischeschenbach wahrnehmbar sind, kann die Stadt bei Standortentscheidungen der unterschiedlichen Akteure (z.B. Unternehmen, Bürger, Gäste) positiv ins Kalkül gezogen werden. Um die Wahrnehmbarkeit der Stadt und insbesondere der Stadtmitte als Wohn-, Besuchs- und Wirtschaftsstandort zu steigern, modernisiert die Stadt ihren Außenauftritt und konzipiert diesen neu. Themen sind:

- Positionierung und Identität
- Wohnquartier Stadtmitte (Identität, Qualität, Zielgruppen, Wohnformen und Wohnumfeld)
- Tourismus (Etappen- und Ausflugsziel)
- Wirtschaft (Lagegunst)
- Stadtentwicklung und Beteiligung

### Projekt I4: Standortentwicklung Wirtschaft

Die Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort beinhaltet Themen, die im Dialog und in Kooperation von Kommune und örtlicher Wirtschaft initiiert, entwickelt und umgesetzt werden müssen. Eine derartige kooperative Standortentwicklung erfordert einen regelmäßigen/festen Termin, an dem sich die Kommune mit den örtlichen Unternehmen zu einem **Standortdialog Stadt-Wirtschaft** trifft. Die Stadt Windischeschenbach informiert die örtlichen Unternehmen zum Standortdialog und bereitet das gemeinsame Treffen vor. In der regelmäßigen Zusammenkunft werden die Anforderungen und Anliegen der Unternehmen diskutiert sowie ggf. ein Handlungsprogramm zur Verbesserung der Standortqualität abgestimmt.

**Projekt I5: Beteiligung an der Stadtentwicklung**

Die Weiterentwicklung einer Stadt und ihrer Angebote ist vor dem Hintergrund sich stetig wandelnder Standortanforderungen und Bedürfnisse eine zentrale Aufgabenstellung. Eine zielgerichtete Entwicklung setzt hierbei nicht nur die Kenntnis der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Akteure voraus, sondern auch der **aktuellen Entwicklungstrends und Problemlösungsstrategien**.

Erst eine koordinierte Thematisierung der örtlichen Standortgegebenheiten vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Bedürfnisse sowie eine Darstellung aktueller Entwicklungen und Best-Practice-Beispielen aus anderen Kommunen ermöglicht die Identifikation von Handlungsbedarf und Handlungsoptionen. Der Stadt Windischeschenbach kommt bei diesem Prozess eine besondere **Initiierungs-, Koordinierungs- und Bündelungsfunktion** zu.

Zentraler Baustein des Projekts ist ein Informationsmedium zu Themen der Stadtentwicklung sowie ein Beteiligungsformat zu Themen der Stadtentwicklung. Hierfür erfolgt neben der Darstellung von aktuellen Entwicklungstrends in der Stadtentwicklung sowie der Entwicklungsabsichten der Stadt Windischeschenbach die regelmäßige Erhebung der aktuellen Standortqualität sowie der künftigen Standortanforderungen im Rahmen einer Bürgerbefragung. Ein Ergebnis aus der Bürgerbefragung sollte die **Identifikation eines Leitthemas für eine gesamtstädtische Initiative** sein, der man sich über einen längeren Zeitraum widmet. Die Aktivitäten zum Leitthema/Themenjahr können dann mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen umfassen. Gleichzeitig dienen sie der Vernetzung von Akteuren und sind Ausgangspunkt von gemeinschaftlichen Projekten oder ggf. auch eines Zertifizierungsprozesses. Darüber hinaus kann regelmäßig ein Bürgerwettbewerb ausgelobt werden, wobei der Stadtrat ein kleines Budget zur Umsetzung prämiierter Projekte bereitstellt. Ziel ist es, dass sich die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Windischeschenbach mit ihrer Stadt kreativ beschäftigen und an der Gestaltung des öffentlichen Lebens mitwirken.

**Projekt I6: Gestaltung des sozialen Lebens**

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft an der Gestaltung des örtlichen Lebens ist ein wichtiger Baustein zur Sicherung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität in Windischeschenbach sowie zur Festigung der Identifikation und Bindung der Bürger/innen an die Stadt. Mit dem Projekt „Gestaltung des sozialen Lebens“ wird ein **eigenes Format zur Mitwirkung an der Gestaltung des Alltagslebens eingerichtet**. Dabei ist die regelmäßige Durchführung einer **Bürgerbefragung** der Ausgangspunkt, bei der neben allgemeinen Themen der Wohn- und Lebensqualität auch immer spezielle Themen wie z.B. Gesundheit, Wohnen im Alter oder Unterstützungsbedarf sowie die Mitwirkungsbereitschaft abgefragt werden können. Die Ergebnisse werden dann auf einer Bürgerversammlung vorgestellt und diskutiert. Ziel ist es, Entwicklungsbedarfe zu identifizieren, zu denen unter Nutzung von bürgerschaftlichem Engagement ein entsprechendes Angebot geschaffen werden kann. Die Stadt **koordiniert hierbei die Identifikation von Themen und Akteuren sowie die Vernetzung der Akteure und unterstützt die Umsetzung gemeinschaftlicher Projekte**. Die Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger zu bürgerschaftlichem Engagement für die Gestaltung des sozialen Lebens erfordert eine separate Initiative und Zuständigkeit und die Begleitung der ehrenamtlich Tätigen. Mit der Einrichtung einer Informations- und Koordinierungsstelle (Zuständigkeit) für bürgerschaftliches Engagement könnte diese Aufgabe durch die Stadt wahrgenommen werden. Im Zuge interkommunaler Kooperation kann eine derartige Zuständigkeit auch mit einem insgesamt größeren Wirkungskreis eingerichtet werden, aber dem Aufbau lokaler Strukturen dienen.



## 5.10 Projektbündel J - Überörtliche und interkommunale Kooperation

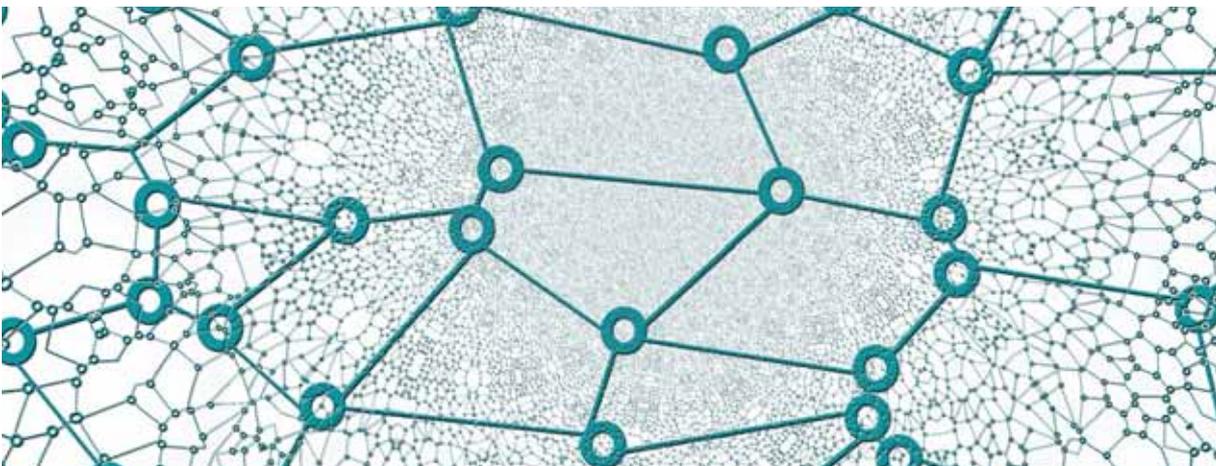
Interkommunale Kooperation ist gerade für Kleinstädte eine geeignete Strategie, um **Ressourcen zu erschließen, Lasten gemeinsam zu tragen und Synergien zu nutzen**. Einige Angebote - beispielsweise im Tourismus - müssen grundsätzlich überörtlich konzipiert werden, da dies einerseits erforderlich ist, um den Anforderungen gerecht zu werden, die die Nachfrageseite stellt und andererseits reicht der Angebotsumfang einer einzelnen Kommune in der Regel nicht dafür aus, um ein Angebot zu entwickeln und darzustellen, das im Gesamtmarkt wahrgenommen wird. **Voraussetzung für erfolgreiche interkommunale Kooperation ist zum einen der tatsächliche Kooperationswunsch der einzelnen Kommunen und die Einsicht in dessen Vorteilhaftigkeit sowie die Vereinbarung einer gemeinsamen Vorgehensweise und Zielsetzung**. Hierfür sind eine entsprechende Kooperationsstruktur und ein abgestimmtes Konzept die Grundlage. Die Stadt Windischeschenbach forciert die überörtliche, interkommunale Kooperation und bindet sich stärker in bestehende Kooperationsstrukturen bzw. formal definierte Kooperationsanforderungen ein und füllt diese mit Aktivitäten.

### Projekt J1: Gemeinsames Mittelzentrum Windischeschenbach-Erbendorf

Die Festlegung der Städte Windischeschenbach und Erbendorf als gemeinsames Mittelzentrum im Landesentwicklungsprogramm stellt die Anforderung an beide Kommunen, sich bei der weiteren **Raumentwicklung und der Ausübung zentralörtlicher Funktionen** abzustimmen. Nachdem beide Kommunen unterschiedlichen Landkreisen zugeordnet sind, ist hierfür eine **eigenständige Struktur** erforderlich. Ziel des Projektes „Mittelzentrum Windischeschenbach-Erbendorf“ ist es, regelmäßige Treffen zum Informationsaustausch über aktuelle Themen der Stadtentwicklung sowie über die zentralörtliche Entwicklung als gemeinsames Mittelzentrum zu installieren und im Zuge dessen auch eine gemeinsamen Entwicklungs- und Handlungsstrategie abzustimmen.

### Projekt J2: ILE Steinwald

Die ILE Steinwald hat sich als schlagkräftiger Verbund der Kommunen im westlichen Landkreis Tirschenreuth etabliert, der eine intensive und aktive interkommunale Kooperation pflegt und eine gemeinsame Raumentwicklung insbesondere im Tourismus betreibt. Ziel des Projektes ILE Steinwald ist es, auszuloten, ob eine **Beteiligung an der ILE Steinwald** möglich ist. Gerade mit Blick auf die touristische Entwicklung der Stadt Windischeschenbach ist eine Angebotsentwicklung in Kooperation mit dem Markt Falkenberg, der Mitglied der ILE Steinwald ist, sowie der weiteren Steinwald Kommunen sinnvoll. Die Stadt Windischeschenbach sieht sich als der **touristischen Region Steinwald zugehörig** und dementsprechend ist eine Einbindung in diesen Angebotsverbund geboten, den die ILE Steinwald repräsentiert.



## 5.11 Projektbündel K - Sonstiger Handlungsbedarf

### Projekt K1: Pfarrheim

Das kath. Pfarrheim liegt an der Schnittstelle zwischen Pfarrhof, Friedhof und der benachbarten Eigenheimsiedlung. Die Räume stehen teilweise leer. Die Nutzung als Kindergarten wurde aus Brandschutzgründen aufgegeben. Insbesondere der rückwärtige Anbau und das dahinterliegende Hausmeisterhaus bedürfen einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung, das Gesamtanwesen an sich eine der städtebaulichen Bedeutung adäquaten Nachnutzung.



#### Ziel

Das Haus wurde saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

### Projekt K2: Gewerbegebiet Neuhauser Straße

Das Gewerbegebiet liegt im Waldnaabtal an der Schnittstelle zwischen Neuhaus und Windischeschenbach. Entstanden ist es historisch aus einer Mühle. Die Parkplätze und das Gebäude des aufgegebenen Lebensmittelmarktes an der Straße stören massiv das Landschaftsbild, wie auch die sich dort noch befindliche Gewerbenutzung. Diese liegt verkehrstechnisch problematisch und ist nicht mehr zeitgemäß.



#### Ziel

Die Gewerbenutzung wurde weitgehend zurückgebaut und die landschaftlich störenden Gebäude abgerissen. Ein „grüner“ Empfangsort an der Waldnaab unterhalb der Burg ist entstanden und verbindet und lenkt die Touristen.

### Projekt K3: Veranstaltungsgebäude Bahnhofstraße

Der hinter der örtlichen Brauerei gelegene Veranstaltungsstadel war in der Vergangenheit bekannt für größere Veranstaltungen. Durch die rückwärtige Lage an der Hangkante hat der Saal keine touristische Bedeutung für Windischeschenbach. Der Bauzustand ist sanierungsbedürftig.



#### Ziel

Das Gebäude ist rückgebaut. Eine neue Bebauung ist derzeit nicht gewollt. Eine Grünfläche ist entstanden, ggfs. als eine innerörtliche Reservefläche.

### Projekt K4: Empfangspunkt Neuhaus Naabstraße

Das Gelände um die Gebäude unterhalb der Burg und den Schafferhof an der Naabstraße wären ein idealer alternativer touristischer Anknüpfungspunkt.



#### Ziel

Ein Empfangspunkt wurde für die von Süden kommenden Touristen (Rad, Wandern) geschaffen. Ein in die Landschaft eingebundener kleiner Parkplatz vermittelt zu den touristischen Angeboten im Tal und Neuhaus. Gegebenenfalls wurde auch ein Überlaufparkplatz oder ein Angebot für Wohnmobile landschaftlich eingebunden angelegt.

**Projekt K5: Gewerbegebäude Stützelstraße**

Der ehemalige Discount-Markt, jetzt Metzgerei und Bäckerei ist gestalterisch mit seinen Parkplätzen nicht in die Siedlungsstruktur eingebunden. Der Gebäudebestand, sowie die Lage am Rande des Wohngebiets ist problematisch und nicht mehr zukunftsfähig.

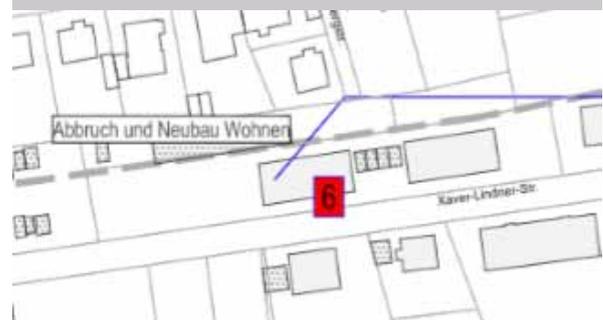


**Ziel**

Das Gebäude ist rückgebaut und rekultiviert oder wurde als Wohnbaufläche im Siedlungsverband umgenutzt.

**Projekt K6: Wohngebäude Xaver-Lindner-Straße**

Die ehemaligen Wohnhäuser für Industriearbeiter stehen leer. Der Zuschnitt der Wohnungsgrundrisse ist nicht mehr zeitgemäß, der Gebäudezustand schlecht.



**Ziel**

Die Gebäude sind abgebrochen und neue Wohngebäude sind errichtet.

## 6. Implementierung

Die umfassende Nutzung der Potenziale, die das informelle Planungsinstrument „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ für die Stadtentwicklungsplanung bereithält, erfordert gegenüber einer Stadtentwicklungsplanung ohne ISEK Veränderungen in Abläufen, Entscheidungsprozessen und Verhaltensweisen der involvierten Akteure sowie die Bewältigung zusätzlicher Aufgaben und Anforderungen, die durch die Anwendung des ISEK entstehen. Erst dann kann das Instrument ISEK seine bestimmungsgemäßen Funktionen ausüben, nämlich die aktive Steuerung der räumlichen und fachlichen Entwicklung der Stadt sowie die thematische Bündelung von Ressourcen und Akteuren in der Stadt. Dazu gilt es, den Schritt zur Nutzung eines ISEK bewusst zu vollziehen.

### Programm-Management

Mit der Nutzung eines ISEK sind Aufgaben und Anforderungen verbunden, die unter der Bezeichnung „Programm-Management“ zusammengefasst sind. Hierzu zählen die Außendarstellung zum ISEK sowie die Aktualisierung und Fortschreibung des ISEK, damit es aktuelle Handlungsgrundlage der Stadtentwicklungsplanung bleiben kann. Weitere Aufgaben sind ein Monitoring und die Bewertung aktueller Vorhaben aus Sicht der ISEK-Ziele und Inhalte. Grundvoraussetzung für die Nutzung und Anwendung des ISEK ist dessen Präsenz bei allen stadtentwicklungsbezogenen Entscheidungen und Handlungen. Deshalb ist es auch Aufgabe des Programm-Managements die Themen Stadtentwicklung und ISEK im Bewusstsein der Bevölkerung, sowie der örtlichen Akteure und Entscheidungsträger zu halten.

### Anwendung ISEK

Die Verinnerlichung der Inhalte des ISEK bei den Entscheidungsträgern und den, an der Stadtentwicklung beteiligten öffentlichen und privaten Akteure, ist eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des ISEK als **Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage**. Nachdem spätestens bei Entscheidungen im Stadtrat die entsprechende Bewertung oder Einordnung eines Vorhabens aus Sicht des ISEK erforderlich ist, sollte diese möglichst frühzeitig thematisiert werden. Die Präsenz und Berücksichtigung der ISEK-Inhalte in Informationsgesprächen und bei Entwicklungs- bzw. Entscheidungsprozessen wird sichergestellt, indem eine entsprechende **Einordnung und Bewertung** des jeweiligen Projektes oder Vorhabens vor dem Hintergrund der fachlichen Ziele und des räumlichen Leitbildes als verbindlich festgelegt werden.



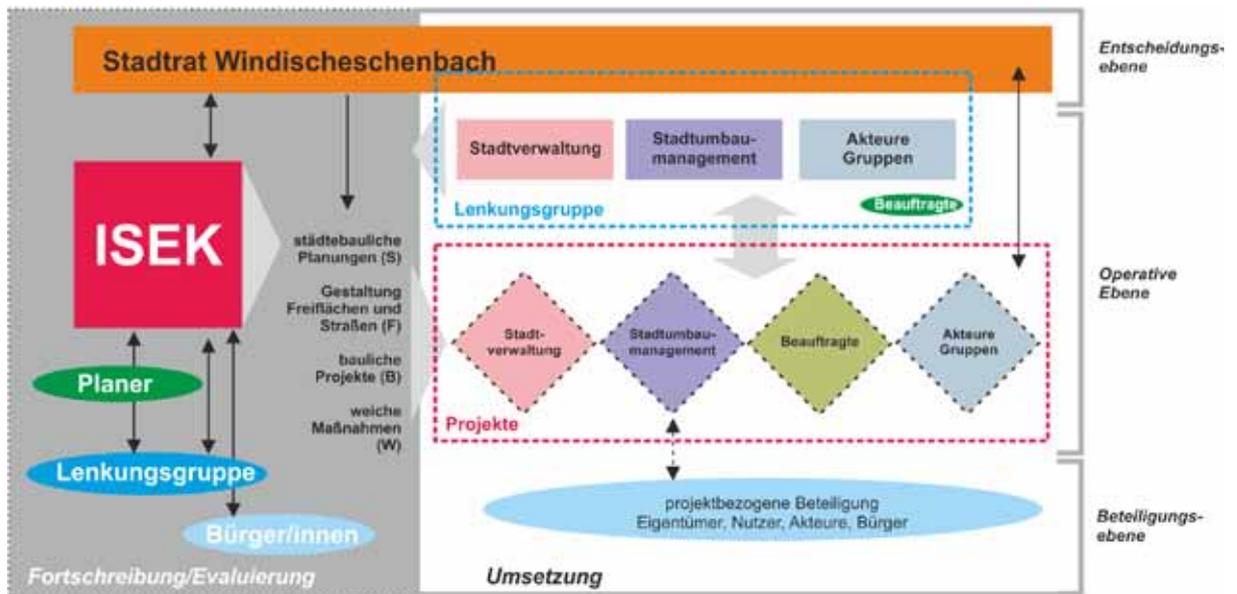
### Außendarstellung

Stadtentwicklung ist als gemeinsame Aufgabenstellung in der Stadt Windischeschenbach dann wahrnehmbar, wenn alle Maßnahmen und Projekte, die damit in Verbindung stehen, immer als ein Bestandteil dieses Themas verstanden und dargestellt werden. Hierfür wird in der Außendarstellung der Stadt das Thema nachhaltige Stadtentwicklung als Leitthema kommuniziert. Neben einem permanenten Informationsangebot werden auch projekt- bzw. anlassbezogene Informationen hinterlegt. Neben der Präsenz in den Kommunikationsmedien der Stadt werden auch Vorzeigeprojekte im öffentlichen Raum gekennzeichnet, um die allgemeine Sichtbarkeit des Themas zu erhöhen.

### Aktualisierung ISEK

Im Zuge der Aktualisierung des ISEK werden die durchgeführten Projekte rekapituliert, neue oder veränderte Anforderungen an die Stadtentwicklung identifiziert und die Bürgerschaft einbezogen. Vor der Aktualisierung des ISEK wird deshalb zunächst eine **Beteiligungsmaßnahme** durchgeführt, bei der zu Themen der Stadtentwicklung informiert wird und Handlungsbedarf aus Sicht der Bürger/innen aufgenommen wird. Anschließend werden folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Bewertung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
- Bewertung der durchgeführten Projekte, Abläufe und der Kooperation der Akteure
- Bewertung der Daten aus dem Monitoring und Identifizierung neuer Themen
- Überprüfung und ggf. Aktualisierung des ISEK



### Organisationsstruktur

Als neue Strukturkomponente wird die Lenkungsgruppe, die bereits im Erarbeitungsprozess des ISEK bestand, dauerhaft eingerichtet. Sie setzt sich wie bisher aus dem ersten Bürgermeister, Vertretern der Fraktionen, der Stadtverwaltung, Vertretern der örtlichen Akteure und Gruppen sowie allen Management-Funktionsträgern aus dem Bereich der Stadtentwicklung und des Stadtmarketing zusammen. Die **Lenkungsgruppe** dient der Institutionalisierung und Bündelung der Themen der Stadtentwicklung und des Stadtmarketing sowie der Koordination und der Vernetzung der involvierten Akteure und ihrer Aktivitäten. Aufgaben der Lenkungsgruppe sind:

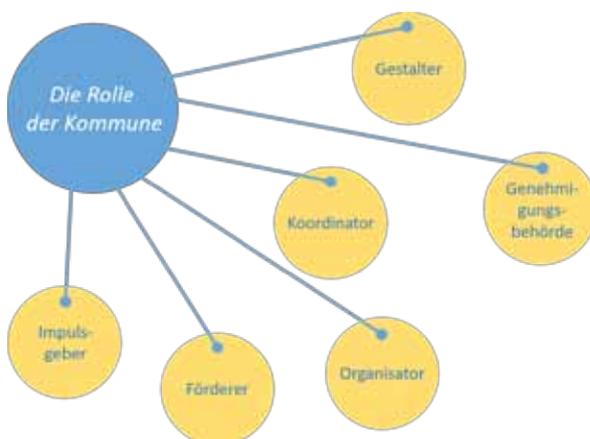
- Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und des Projektportfolios,
- Begleitung der Projektumsetzung.

### Ablauf der Umsetzung

Nach der Auswertung des Monitoring und der Bürgerbeteiligung beschließt der Stadtrat im Zuge der Aktualisierung des ISEK jeweils im Herbst eines Jahres diejenigen Projekte, die im Folgejahr durchgeführt werden sowie die Projekte, die perspektivisch in den nächsten drei Jahren anstehen. Je nach dem, um welche Art von Projekt es sich handelt, ist ein anderer Akteur mit der Initiierung des Projektes, der Öffentlichkeitsarbeit und der Umsetzung bzw. der Koordination der Umsetzung betraut. Städtebauliche Planungen, die Gestaltung von Freiflächen und Straßen sowie bauliche Projekte koordiniert die Stadtverwaltung. Weiche Maßnahmen werden entweder durch einen Management-Funktionsträger, die örtlichen Akteure oder beide gemeinsam koordiniert. Die Bürgerbeteiligung erfolgt projektbezogen.

### Monitoring

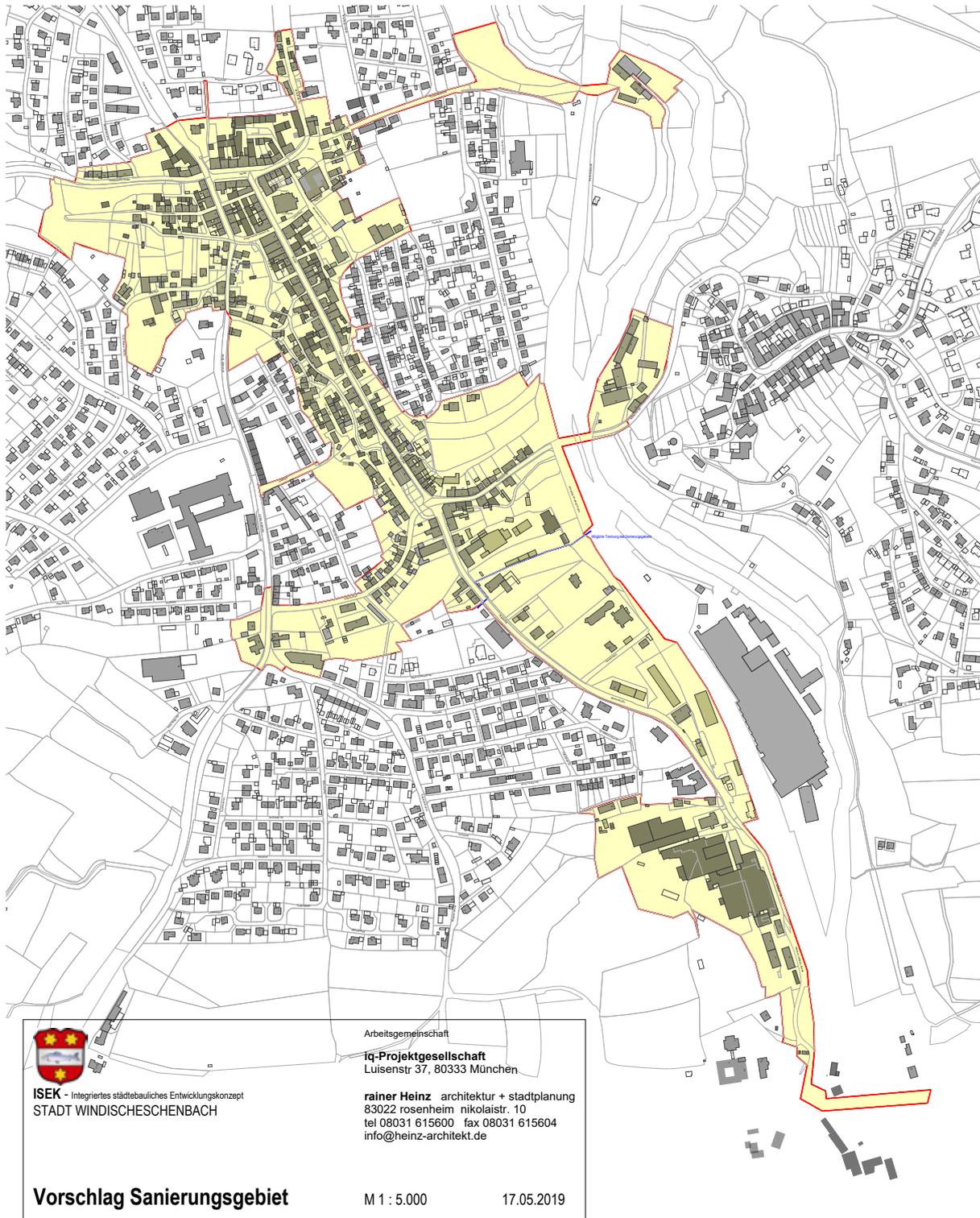
Ein Monitoring hat die Funktion, kontinuierlich Daten zu erfassen, anhand derer beurteilt werden kann, ob die Stadtentwicklung in Richtung der anvisierten Ziele verläuft. Mit der Einrichtung eines Flächen- und Leerstandsmanagements, bei dem auch die Veränderungen protokolliert werden, liegen derartige Daten zumindest für die Stadtmitte vor. Eine zusätzliche Komponente, die in das Monitoring aufgenommen wird, ist der perspektivische Anpassungsbedarf im Zuge des demographischen Wandels, der durch Veränderungen der Anspruchsgruppen und ihrer Bedürfnisse sowie neuer Entwicklungen und Themen entsteht. Hierfür werden in regelmäßigen Abständen die Konsequenzen aus der Bevölkerungsprognose thematisiert sowie die Relevanz von Trends und Zukunftsthemen für die Stadtentwicklung beurteilt.



### Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Für städtebauliche Sanierungen, die im Rahmen der Förderprogramme der Städtebauförderung erfolgen sollen, muss die Stadt Windischeschenbach den räumlichen Umgriff des Gebietes (Sanierungsgebiet) förmlich durch Beschluss festlegen (Sanierungssatzung), in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Abgrenzung dieses Gebietes ergibt sich zum einen aus den identifizierten

städtebaulichen Missständen sowie zum anderen aus den unterschiedlichen Maßnahmen und Projekten zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel sowie zur Nutzung der städtebaulichen Werte. Vor dem Hintergrund dieser Kriterien und einer zweckmäßigen Durchführbarkeit der Sanierung zeigt die nachfolgende Karte eine Empfehlung für die räumliche Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.



## **ANHANG**

**Projektbündel A Stadtumbau**

**Grundstückserwerbe, Rückbau/Sanierung**

- Projekt A1: Areal „Anna Hütte“
- Projekt A2: Wohngebäude Hermann-Hofbauer Straße  
(4a und 4b)
- Projekt A3: Areal Alte Schleiferei
- Projekt A4: Stadtumbau Neuhauser Straße
- Projekt A5: Stadtumbau Gleißenthaler Straße
- Projekt A6: Stadtumbau Bernsteiner Straße
- Projekt A7: Lagergelände Bahnhofstraße

**Projektbündel B Straßen und Plätze der Stadtmitte**

**Überarbeitung**

- Projekt B1: Stadtplatz
- Projekt B2: Hauptstraße
- Projekt B3: Platz Kleiaus
- Projekt B4: Treppe und Vorplatz Kirche
- Projekt B5: Überarbeitung Stachus

**Sanierung und Neugestaltung**

- Projekt B6: Angerpointstraße
- Projekt B7: Wohngassen (mit Bachlauf um Oberen Anger)
- Projekt B8: Dammstraße und Umfeld
- Projekt B9: Zwischen den Stadeln – Dammstraße
- Projekt B10: Gassen Kirchengumfeld
- Projekt B11: Bernsteiner Str.
- Projekt B12: Neustädter Str.
- Projekt B13: Neuhauser Str.
- Projekt B14: Ortseingang Neustädter Straße

**Projektbündel C Grünflächen Stadtmitte**

**Bauliche Projekte**

- Projekt C1: Grünfläche an der Braugasse mit Treffpunkt/Spielplatz
- Projekt C2: Grünfläche/Teich und Wegeverbindung  
ehem. Wasserschloss
- Projekt C3: Wiesen zwischen Bahnhofstr., Angerpointstr.  
und Stützelstr.
- Projekt C4: Park Stützelvilla zugänglich machen und sanieren
- Projekt C5: Ortseingang Neuhauser Straße
- Projekt C6: Einbezug weiterer privater Grünflächen am Bach

**Projektbündel D Unterstützungsangebot Stadtmitte**

- Projekt D1: Beispielhaftes Wohnprojekt
- Projekt D2: Stadtumbaumanagement
- Projekt D3: Kommunales Förderprogramm

	<b>Wichtigkeit</b>	<b>Dauer</b>	<b>Kosten</b>
Projekt A1: Areal „Anna Hütte“	*	**	840
Projekt A2: Wohngebäude Hermann-Hofbauer Straße (4a und 4b)	*	*	200
Projekt A3: Areal Alte Schleiferei	*	*	300
Projekt A4: Stadtumbau Neuhauser Straße	*	*	300
Projekt A5: Stadtumbau Gleißenthaler Straße	*	*	750
Projekt A6: Stadtumbau Bernsteiner Straße	*	*	100
Projekt A7: Lagergelände Bahnhofstraße	*	*	750
<b>Projektbündel B Straßen und Plätze der Stadtmitte</b>			
<b>Überarbeitung</b>			
Projekt B1: Stadtplatz	**	*	200
Projekt B2: Hauptstraße	*	**	530
Projekt B3: Platz Kleiaus	*	*	113
Projekt B4: Treppe und Vorplatz Kirche	*	*	300
Projekt B5: Überarbeitung Stachus	***	*	750
<b>Sanierung und Neugestaltung</b>			
Projekt B6: Angerpointstraße	*	*	480
Projekt B7: Wohngassen (mit Bachlauf um Oberen Anger)	**	*	750
Projekt B8: Dammstraße und Umfeld	***	*	262
Projekt B9: Zwischen den Stadeln – Dammstraße	**	*	105
Projekt B10: Gassen Kirchengumfeld	**	*	675
Projekt B11: Bernsteiner Str.	*	*	195
Projekt B12: Neustädter Str.	*	*	650
Projekt B13: Neuhauser Str.	*	*	475
Projekt B14: Ortseingang Neustädter Straße	*	*	394
<b>Projektbündel C Grünflächen Stadtmitte</b>			
<b>Bauliche Projekte</b>			
Projekt C1: Grünfläche an der Braugasse mit Treffpunkt/Spielplatz	***	*	300
Projekt C2: Grünfläche/Teich und Wegeverbindung ehem. Wasserschloss	*	*	225
Projekt C3: Wiesen zwischen Bahnhofstr., Angerpointstr. und Stützelstr.	*	*	263
Projekt C4: Park Stützelvilla zugänglich machen und sanieren	**	*	125
Projekt C5: Ortseingang Neuhauser Straße	*	*	290
Projekt C6: Einbezug weiterer privater Grünflächen am Bach	*	**	200
<b>Projektbündel D Unterstützungsangebot Stadtmitte</b>			
Projekt D1: Beispielhaftes Wohnprojekt	***	**	550
Projekt D2: Stadtumbaumanagement	**	***	150 (5 Jahre)
Projekt D3: Kommunales Förderprogramm	**	***	250 (5 Jahre)

**Projektbündel E Besuchs Anlass Stadtmitte**

Projekt E1: Multifunktionales Kulturhaus

Projekt E2: Kulturgut Zoigl

Projekt E3: Veranstaltungskonzept

**Projektbündel F: Erreichbarkeit und Vernetzung**

Projekt F1: Quartiersgarage Stadtmitte

Projekt F2: Bahnhof und Vorplatz

Projekt F3: Verbesserung Gehweg in der Bahnhofstr.

Projekt F4: Sanierung Akaziensteig/ Neuanlage  
Verlängerung Fußweg zum Bahnhof

Projekt F5: neuer Steig Neuhauserstr. – Sonnleite

Projekt F6: Sanierung Fußweg Bergstraße – Stadtplatz

Projekt F7: Sanierung Hanslsteig

**Anschluss Rad- und Wanderwege**

Projekt F8: neue Rad- und Fußgängerbrücke bei Pappenfabrik

Projekt F9: Einstieg Waldnaabtal Rundschleifstraße

**Projektbündel G: Touristische Infrastruktur****Beherbergungsinfrastruktur**

Projekt G1: Stadthotel: Oberpfälzer Hof

Projekt G2: Wohnmobilstellplatz

Projekt G3: Albergo diffuso

**Freizeitinfrastruktur**

Projekt G4: Informations- und Beschilderungssystem

Projekt G5: Freizeitinfrastruktur Waldnaabtal

**Projektbündel H: Touristische Angebotsentwicklung**

Projekt H1: Arbeitsgruppe Tourismus

Projekt H2: Historisches Windischeschenbach

Projekt H3: Erdgeschichte und Erholungssuche

**Projektbündel I: Kooperative Standortentwicklung  
und Stadtmarketing**

Projekt I1: Arbeitsgruppe Stadtentwicklung und Stadtmarketing

Projekt I2: Profilierungsthemen

Projekt I3: Neukonzeption des Außenauftritts

Projekt I4: Standortentwicklung Wirtschaft

Projekt I5: Beteiligung an der Stadtentwicklung

Projekt I6: Gestaltung des sozialen Lebens

**Projektbündel J: Überörtliche Kooperation**

Projekt J1: Mittelzentrum Windischeschenbach-Erbendorf

Projekt J2: ILE Steinwald

	Wichtigkeit	Dauer	Kosten
Projekt E1: Multifunktionales Kulturhaus	***	*	1420
Projekt E2: Kulturgut Zoigl	***	*	20
Projekt E3: Veranstaltungskonzept	*	***	3
<b>Projektbündel F: Erreichbarkeit und Vernetzung</b>			
Projekt F1: Quartiersgarage Stadtmitte	*	*	300
Projekt F2: Bahnhof und Vorplatz	***	*	375
Projekt F3: Verbesserung Gehweg in der Bahnhofstr.	*	*	150
Projekt F4: Sanierung Akaziensteig/ Neuanlage Verlängerung Fußweg zum Bahnhof	**	*	150
Projekt F5: neuer Steig Neuhauserstr. – Sonnleite	*	*	100
Projekt F6: Sanierung Fußweg Bergstraße – Stadtplatz	**	*	50
Projekt F7: Sanierung Hanslsteig	**	*	50
<b>Anschluss Rad- und Wanderwege</b>			
Projekt F8: neue Rad- und Fußgängerbrücke bei Pappenfabrik	*	*	400
Projekt F9: Einstieg Waldnaabtal Rundschleifstraße	**	*	100
<b>Projektbündel G: Touristische Infrastruktur</b>			
<b>Beherbergungsinfrastruktur</b>			
Projekt G1: Stadthotel: Oberpfälzer Hof	***	*	-
Projekt G2: Wohnmobilstellplatz	*	*	100
Projekt G3: Albergo diffuso	**	***	20
<b>Freizeitinfrastruktur</b>			
Projekt G4: Informations- und Beschilderungssystem	**	*	20
Projekt G5: Freizeitinfrastruktur Waldnaabtal	**	*	100
<b>Projektbündel H: Touristische Angebotsentwicklung</b>			
Projekt H1: Arbeitsgruppe Tourismus	***	***	15
Projekt H2: Historisches Windischeschenbach	**	*	25
Projekt H3: Erdgeschichte und Erholungssuche	**	*	25
<b>Projektbündel I: Kooperative Standortentwicklung und Stadtmarketing</b>			
Projekt I1: Arbeitsgruppe Stadtentwicklung und Stadtmarketing	***	***	15 (5 Jahre)
Projekt I2: Profilierungsthemen	*	***	15 (5 Jahre)
Projekt I3: Neukonzeption des Außenauftritts	***	*	20
Projekt I4: Standortentwicklung Wirtschaft	*	***	15 (5 Jahre)
Projekt I5: Beteiligung an der Stadtentwicklung	**	***	25 (5 Jahre)
Projekt I6: Gestaltung des sozialen Lebens	**	***	25 (5 Jahre)
<b>Projektbündel J: Überörtliche Kooperation</b>			
Projekt J1: Mittelzentrum Windischeschenbach-Erbendorf	*	***	15 (5 Jahre)
Projekt J2: ILE Steinwald	*	***	75 (5 Jahre)



