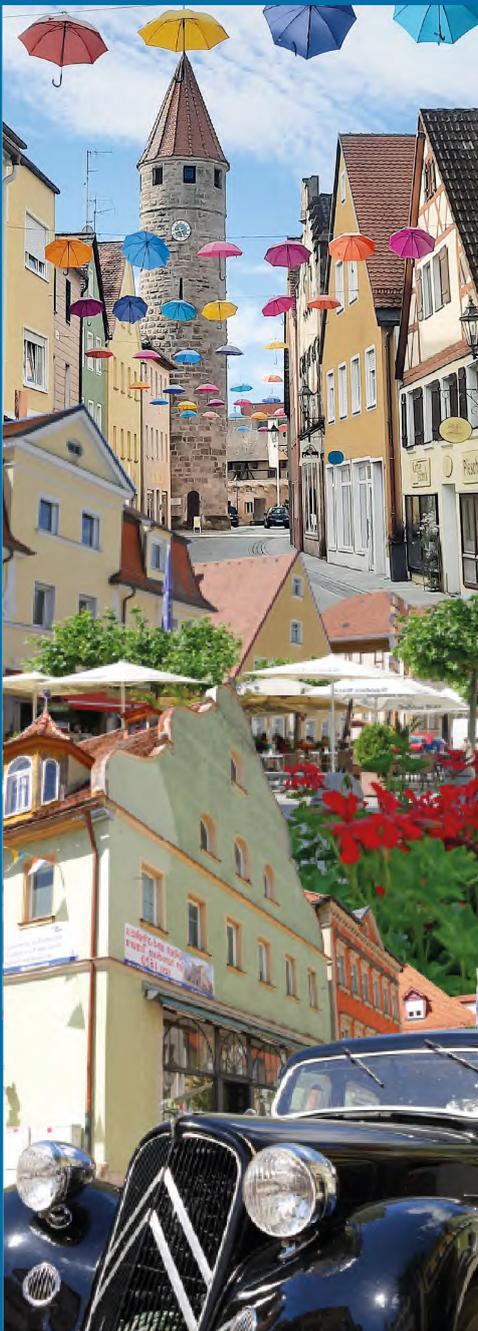


Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

2023

Evaluierung und Fortschreibung



STADT GUNZENHAUSEN

Stadt Gunzenhausen

**Evaluierung und Fortschreibung
des Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzepts (ISEK)**

Nürnberg/Gunzenhausen, Januar 2023



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Gunzenhausen
Marktplatz 23
91710 Gunzenhausen

KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr.- Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
www.planwerk.de

Dr.-Ing. Tobias Preising, Stadtplaner BayAK, Regionalplaner SRL
Katja Eichinger, M.Sc. Stadt- und Regionalforschung
Sarah Scherpinski, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München

DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Erhebungen

GRAPHIKEN UND BILDER

PLANWERK (sofern nicht anders angegeben)

FÖRDERUNG DURCH





Inhalt

1.	Einführung	2
1.1	Anlass und Zielsetzung	2
1.2	Vorgehensweise und Ablauf	3
2.	Begleitender Beteiligungsprozess	6
2.1	Rückblick ISEK 2011	6
2.2	Öffentlicher Ortsspaziergang	6
2.3	Online-Befragung der Öffentlichkeit	7
2.4	Workshop	9
2.5	Nicht-öffentliche Ratsklausur	10
3.	Grundlagen	12
3.1	Lage, Größe und Flächenverteilung	12
3.2	Naturräumliche Lage, Regionaler Grünzug, Naturschutz	12
3.3	Geschichte und Siedlungsentwicklung	15
3.3.1.	Geschichte der Stadt Gunzenhausen	15
3.3.2.	Siedlungsentwicklung	16
3.4	Ortsteile der Gesamtstadt Gunzenhausen	17
3.5	Übergeordnete räumliche Planungen	18
3.6	Weitere Fachplanungen	18
3.7	Bauleitplanung	19
3.7.1.	Flächennutzungsplan	19
3.7.2.	Bebauungspläne	19
3.8	Maßnahmen der Städtebauförderung	22
3.8.1.	Sofortmaßnahmen	22
3.8.2.	Planungskonzepte, Stadtentwicklung	24
3.8.3.	Bauliche Maßnahmen	26
3.8.4.	Verbesserung der Infrastruktur	27
4.	Bestandsanalyse	34
4.1	Städtebauliche Analyse	34
4.1.1.	Siedlungs- und Baustrukturen	34
4.1.2.	Landschaftsstrukturen, Stadtgrün und Freiflächen	34
4.2	Stadtklima und (erneuerbare) Energie	36
4.2.1.	(Erneuerbare) Energie	36
4.3	Verkehr	37
4.3.1.	Überörtliche Anbindung	37
4.3.2.	Fließender Kfz-Verkehr	38

4.3.3.	Ruhender Kfz-Verkehr	40
4.3.4.	Öffentlicher Personennahverkehr	42
4.3.5.	Radverkehr	42
4.3.6.	Fußverkehr und Barrierefreiheit	45
4.4	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	46
4.4.1.	Einwohnerstand und Bevölkerungsentwicklung	46
4.4.2.	Wanderung	47
4.4.3.	Bevölkerungsprognose	47
4.4.4.	Sozial- und Altersstruktur, demographischer Wandel	48
4.5	Wohnen	50
4.6	Medizinische Versorgung und Pflege	52
4.7	Bildung, Soziales und Kultur	53
4.7.1.	Bildung und Betreuung	53
4.7.2.	Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien	54
4.7.3.	Angebote für Senior*innen	55
4.7.4.	Freizeit- und Sportangebote	55
4.7.5.	Kulturelle Angebote	56
4.8	Tourismus und Naherholung	57
4.9	Wirtschaft	61
4.9.1.	Beschäftigungsstruktur und -entwicklung	61
4.9.2.	Pendler*innen	62
4.9.3.	Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	63
4.10	Stärken und Schwächen-Analyse	67
5.	Ziele und Maßnahmen	72
5.1	Ziele der ISEK-Fortschreibung	72
5.1.1.	Handlungsfeld 1: Mobilität	73
5.1.2.	Handlungsfeld 2: Soziales	74
5.1.3.	Handlungsfeld 3: Nachhaltigkeit und Klimaschutz	74
5.1.4.	Handlungsfeld 4: Tourismus und Wirtschaft	75
5.1.5.	Querschnittsthemen/Leitthemen	75
5.2	Maßnahmen	75
6.	Sanierungsgebiete	82
6.1	Darstellung der Sanierungsgebiete (Projekt 4)	82
6.2	Städtebauliche Maßnahmen der ISEK-Fortschreibung	86
6.3	Aktualisierung der Sanierungsgebiete	87
7.	Anhang	91

Abbildungen

Abb. 1: Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	2
Abb. 2: Zeitlicher Ablauf der Beteiligungsformen zur ISEK-Evaluierung und Fortschreibung.....	3
Abb. 3: Übersicht Ortsspaziergang in der Stadt Gunzenhausen (Juli 2022).....	6
Abb. 4: Ortsspaziergang Innenstadt.....	7
Abb. 5: Ortsspaziergang Ausklang.....	7
Abb. 6: Online-Befragung: Imageprofil der Stadt Gunzenhausen	8
Abb. 7: Online-Befragung: Innenstadt	8
Abb. 8: Bewertung der bereits umgesetzten Maßnahmen des ISEK 2011	9
Abb. 9: Ausfüllen der Projektsteckbriefe mit neuen Ideen für Gunzenhausen	9
Abb. 10: Bewertete Projektideen und ihre Verortung in Gunzenhausen	10
Abb. 11: Assoziationen der Ratsmitglieder zum Profil der Stadt Gunzenhausen.....	10
Abb. 12: Ausschnitt Regionalplan Westmittelfranken.....	12
Abb. 13: Hochwasserschutzgebiete Stadt Gunzenhausen.....	13
Abb. 14: Schutzgebiete um Gunzenhausen.....	14
Abb. 15: Gunzenhausen nach Bomberangriffen 16.04.1945.....	15
Abb. 16: Gunzenhausen 1856.....	16
Abb. 17: Gunzenhausen 1940.....	16
Abb. 18: Ortsteile von Gunzenhausen.....	17
Abb. 19: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Gunzenhausen	20
Abb. 20: Parkleitsystem Gunzenhausen	22
Abb. 21: Maßnahmen aus dem ISEK 2012 und ihr aktueller Umsetzungsstand.....	23
Abb. 22: Übersichtstafeln	23
Abb. 23: Wasserfontäne im Altmühlsee	23
Abb. 24: Bewertung der Sofortmaßnahmen durch die Workshopteilnehmer*innen	24
Abb. 25: Fahrradboxen am Marktplatz.....	24
Abb. 27: Bewertung der Planung durch die Workshopteilnehmer*innen.....	25
Abb. 26: Eisbahn am Marktplatz (links) und Kulturherbst Gunzenhausen (rechts).....	25
Abb. 28: Verweilzone an der Seepromenade.....	26
Abb. 29: Bahnhofsgebäude mit Buchhandlung.....	26
Abb. 30: Foyer des Rathauses.....	26
Abb. 31: Bewertung der baulichen Maßnahmen durch die Workshopteilnehmer*innen	27
Abb. 32: Realschule auch für Jungen.....	27
Abb. 33: Bewertung der strukturellen Änderungen durch die Workshopteilnehmer*innen.....	28
Abb. 34: Grün- und Freiräume in Gunzenhausen.....	35
Abb. 35: Anteile der erneuerbaren Energieerzeugung.....	36
Abb. 36: Energieleitplan Gunzenhausen, Standortbewertung für FPV-Anlagen	37

Abb. 37: Straßennetz Gunzenhausen	38
Abb. 38: Gesamt- und Durchgangsverkehr (Pkw/24 h)	39
Abb. 39: Gesamt- und Durchgangsverkehr (Lkw/24 h)	39
Abb. 40: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Autoverkehr	40
Abb. 41: Parkraumbewirtschaftung.....	41
Abb. 42: Ausschnitt aus dem Nahverkehrsplan für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.....	42
Abb. 43: Mobilität am Marktplatz.....	42
Abb. 44: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim ÖPNV	43
Abb. 45: Rad- und Wanderwege Gunzenhausen.....	44
Abb. 46: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Radverkehr.....	44
Abb. 47: Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Fußverkehr.....	45
Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung Gunzenhausens von 1990 bis 2021 in Prozent.....	46
Abb. 49: Jährliche Bevölkerungsveränderung in der Stadt Gunzenhausen 2000 bis 2021.....	47
Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung LK Weißenburg-Gunzenhausen, Veränderung 2033 ggü. 2019.....	47
Abb. 51: Entwicklung der vier Altersgruppen in der Stadt Gunzenhausen und im Landkreis.....	48
Abb. 52: Altersstruktur 2021 in der Stadt Gunzenhausen.....	48
Abb. 53: Bevölkerungspyramide der Stadt Gunzenhausen 2019 mit Prognose für 2039.....	49
Abb. 54: Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung in der Stadt Gunzenhausen.....	50
Abb. 55: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße.....	50
Abb. 56: Entwicklung der Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Stadt Gunzenhausen.....	51
Abb. 57: Medizinische Versorgung nach KVB-Bedarfsplanung, Stand 31.01.2023	52
Abb. 58: Kindertageseinrichtungen in Gunzenhausen, Stand Mai 2022	53
Abb. 59: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen.....	54
Abb. 60: Berufliche Schulen, Klassenstärken im Schuljahr 2020/2021	54
Abb. 61: Pumptrack-Anlage in Gunzenhausen.....	55
Abb. 62: Waldbad am Limes (am Burgstallwald).....	56
Abb. 63: Programmauszug aus dem Online-Angebot.....	56
Abb. 64: Durchschnittlich angebotene Gästebetten und Bettenauslastung, 2008 bis 2021	57
Abb. 65: Durchschnittliche Verweildauer in Nächten pro Gast 2008 bis 2021.....	58
Abb. 66: Pinnwand zum Thema Tourismus beim Bürgerbeteiligungsworkshop in Gunzenhausen	59
Abb. 67: Relevanz des Tourismus in Gunzenhausen.....	59
Abb. 68: Potentielle Entwicklungswünsche für den Tourismus in Gunzenhausen	60
Abb. 69: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, 2009 bis 2021	61
Abb. 70: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen, 2009 bis 2021	62
Abb. 71: Ein- und Auspendelnde in der Stadt Gunzenhausen 2009 bis 2021	63
Abb. 72: Wochenmarkt auf dem Gunzenhäuser Marktplatz	63
Abb. 73: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt von Gunzenhausen	64

Abb. 74: Städtebauliches Strukturkonzept mit Versorgungsstandorten.....	65
Abb. 75: Dienstleistungsangebote in der Innenstadt	65
Abb. 76: Café am Marktplatz	66
Abb. 78: Übersicht über die gestalteten Zeitungsseiten des „Gunzenhäuser Zukunftsblättle“	72
Abb. 77: Gemeinsame Diskussion der Stadträt:innen.....	72
Abb. 79: Präsentation des „Zukunftsblättle“	74
Abb. 80: Sammlung von Aufgaben für den Stadtrat.....	74
Abb. 81: Maßnahmenkarte mit den verortbaren Maßnahmen des ISEK Gunzenhausen.....	76
Abb. 82: Übersicht über die derzeitigen neun Sanierungsgebiete.....	82
Abb. 83: Zusammenfassende Bewertung der Sanierungsgebiete durch Projekt 4.....	86
Abb. 84: Darstellung der städtebaulichen Maßnahmen im fortzuschreibenden Sanierungsgebiet.....	88





Einführung

1. Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Gunzenhausen, Mittelzentrum in der Metropolregion Nürnberg und Zentrum des Fränkischen Seenlands, entwickelt sich stetig weiter. Für die Bewältigung verschiedenster Aufgaben stehen der Stadt Gunzenhausen - wie allen Gemeinden - jedoch nur begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen zur Verfügung. Zielgerichtetes Handeln der öffentlichen Hand unter intensiver Einbeziehung privater Akteure ist daher von grundlegender Bedeutung. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Gunzenhausen im Jahr 2011 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) verabschiedet. Dieses zeigt Handlungsfelder und -empfehlungen für nachhaltige und wirksame, lokal abgestimmte Lösungsansätze zur Bewältigung städtebaulicher, funktionaler und sozialräumlicher Herausforderungen auf. In den vergangenen 10 Jahren wurde an den einzelnen Handlungsempfehlungen mit unterschiedlicher Intensität gearbeitet und es konnten zahlreiche Maßnahmen umgesetzt bzw. angegangen werden.

Seit der Erstellung des ISEK im Jahr 2011 hat sich allgemein (z.B. ein neues Landesentwicklungsprogramm, Fortschritte in der Digitalisierung) aber auch speziell in der Stadt Gunzenhausen Vieles getan. Es erscheint ein angemessener Zeitraum für einen kritischen Blick zurück und voraus:

- Wurde bzw. wird das Richtige getan?
- Greifen die Maßnahmen des ISEK 2011?
- Wie läuft die Umsetzung?
- Welche Wirkung und Ergebnisse wurden erzielt?
- Mit welchem Aufwand wurden die Ergebnisse erzielt?
- Wie haben sich die Rahmenbedingungen verändert?
- Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie?

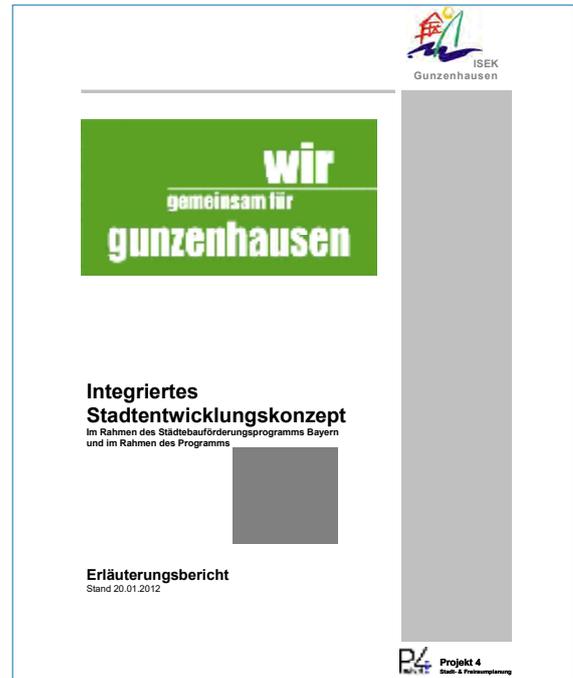


Abb. 1: Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Quelle: Stadt Gunzenhausen 2012

Vor diesem Hintergrund wird im Jahr 2022 das ISEK aus dem Jahr 2011 im nachfolgend dargestellten Umgang evaluiert und fortgeschrieben:

- Evaluation des ISEK 2011: Soll-Ist-Vergleich
- Analyse der Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen - Wie haben sich diese seit 2011 verändert? Wie stellen sich diese heute dar?
- Erarbeitung neuer Handlungsempfehlungen

Folgende Themenfelder sind besonders betrachtet worden:

- Verkehr - unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt
- Zukünftige Entwicklung der Innenstadt u.a. unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes
- Tourismus und seine Bedeutung für die Innenstadt

1.2 Vorgehensweise und Ablauf

Das ISEK baut auf vorhandenen Planungsgrundlagen auf, etwa Flächennutzungsplan, Verkehrskonzepte, Zentrenkonzept, Einzelhandelsentwicklungskonzept. Noch gültige Aussagen wurden übernommen. Die bisher geltenden Ziele und Vorhaben der Innenstadtentwicklung wurden evaluiert. Eigene Bestandsaufnahmen und -analysen wurden gesamtstädtisch und für die Innenstadt durchgeführt. Dazu wurden auch die Ergebnisse der Prüfung und Aktualisierung der Sanierungsgebiete des Büros Projekt 4 herangezogen.

Auf Basis der durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse formulierte das Planungsteam Ziele für die (Innen-)Stadtentwicklung und leitete daraus Maßnahmenvorschläge ab.

Ergebnisse aus verschiedenen Formaten der Bürgerbeteiligung (öffentlicher Ortsspaziergang, Online-Befragung, Workshop) und einer Ratsklausur wurden auf ISEK-Relevanz geprüft und zu großen Teilen in die Fortschreibung des ISEKs mit aufgenommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, aber auch die Priorisierung dieser Maßnahmen durch das Planerteam erfordern den nötigen

politischen Rückhalt des Stadtrats und sollten in diesem regelmäßig diskutiert werden, damit das ISEK auch tatsächlich seine Wirkung als Planungsgrundlage für die nächsten Jahre erfährt. Zulässig und gewünscht ist, dass das Entwicklungskonzept samt der zugehörigen Maßnahmen laufend fortgeschrieben wird, neue Situationen und Entwicklungen erfordern dies.

Mit Datum vom 23.01.2023 beschließt der Stadtrat die vorliegende Fassung und insbesondere die Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als planerisches Leitkonzept für die Stadt Gunzenhausen.

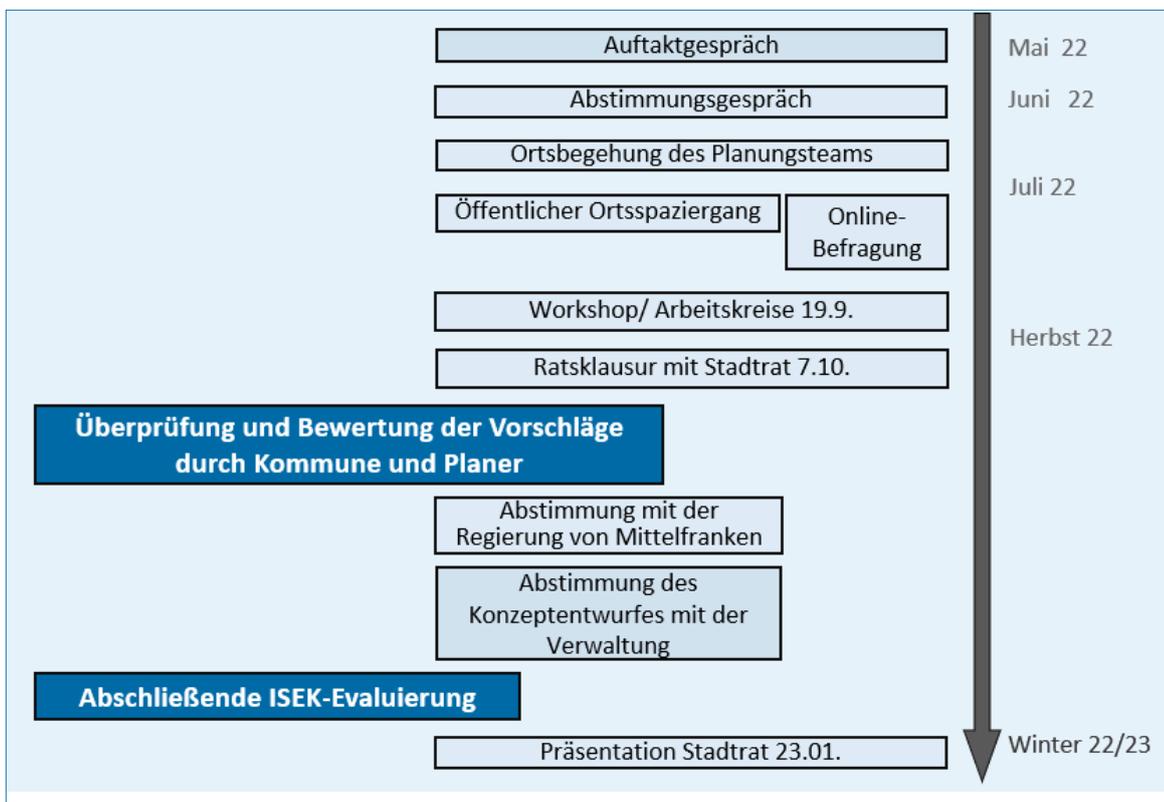


Abb. 2: Zeitlicher Ablauf der Beteiligungsformen zur ISEK-Evaluierung und Fortschreibung





Begleitender Beteiligungsprozess

2. Begleitender Beteiligungsprozess

Im Zuge der Fortschreibung des ISEK ist ein umfangreicher Beteiligungsprozess umgesetzt worden, der im Folgenden erläutert wird. Im Sinne einer integrierten Planung fließen die Erkenntnisse der vorangegangenen Partizipationsprozesse ebenfalls in die Erarbeitung der Evaluierung und Fortschreibung des ISEK ein.

2.1 Rückblick ISEK 2011

Die Erarbeitung des ISEK 2011 wurde durch ein strukturiertes Prozess- und Beteiligungsmanagement begleitet. Es fand eine intensive Öffentlichkeitsarbeit über eine Lenkungsgruppe und verschiedene Arbeitskreise statt. Über die Auftaktveranstaltung wurde zur prozessbegleitenden Mitarbeit in Arbeitskreisen zu verschiedenen Themen aufgerufen. In diesem Rahmen konnten Bedürfnisse und Anregungen mitaufgenommen und in die Gesamtdiskussion mit eingebracht werden. Somit fand eine breite Öffentlichkeits- und Akteursbeteiligung statt.

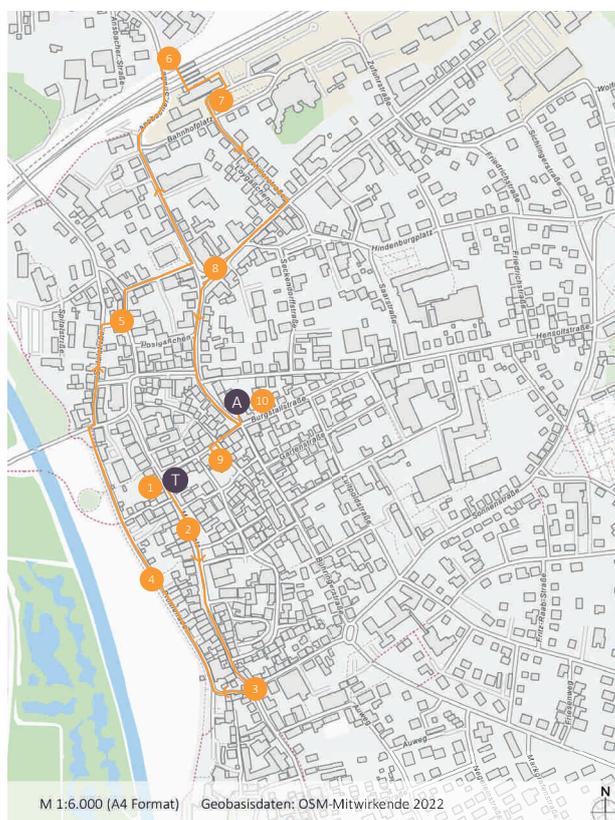
Folgende vier Arbeitskreise wurden gebildet und sollten über die ISEK-Erstellung hinaus Bestand haben:

- AK 1 Wohnen und Leben in Gunzenhausen
- AK 2 Arbeit und Bildung
- AK 3 Gunzenhausen für Besucher
- AK 4 Nördlicher Stadteingang mit Schlunghof

Im Nachfolgenden werden die Beteiligungsbausteine der Fortschreibung geschildert. Die genannten Arbeitsgruppen konnten jedoch nicht reaktiviert werden.

2.2 Öffentlicher Ortsspaziergang

Der Ortsspaziergang fand am Freitag, den 08. Juli 2022, in der Stadt Gunzenhausen statt. Neben dem ersten Bürgermeister Herr Fitz, Vertreter*innen der Verwaltung und dem Planungsteam haben zahlreiche Bürger*innen am Ortsspaziergang teilgenommen. Die Route führte entlang des Marktplatzes über die Altmühlpromenade bis hin zum



ISEK-Evaluierung Gunzenhausen

Ortsspaziergang im Hauptort

Route (2.900 m)

08. Juli 2022
17:00- 19:00Uhr

T Treffpunkt Rathaus

A Ausklang ab
19:00 Uhr im
Haus des Gastes

- 1- Rathaus
Beispiel für umgesetzte Maßnahme aus ISEK (Umbau Rathaus)
- 2- Marktplatz
Weiterentwicklung und Aufenthaltsqualität- Was fehlt?
- 3- Sonnenstr./Weißburger Str.
Kreuzungssituation, Verkehr- Wie kann der Radverkehr besser mitgedacht werden?
- 4- Altmühlpromenade
Wichtige Fußgänger-/Radverbindung, Renaturierung der Altmühl- Welche Nutzungen oder Aufenthaltsqualitäten sind gewünscht? Wie kann die Altmühl erlebbarer werden?
- 5- Spitalstraße/Osianderstraße
Neugestaltung Straßenraum, Sanierungszustand Gebäude
- 6- Bahnstufunterführung (Ansbacher Str.)
Ortseingänge (Einfallstraßen) - Wie ist die Gestaltung?
- 7- Bahnhof
Umgestaltung Bahnhofgebäude, Vorplatz - Welche Nutzungen sind gewünscht? Wie ist die Ausstattung mit Radabstellanlagen, Parksituation o.ä.?
- 8- Haus Silo
Umwandlung zum Landesamt für Schule- Welche Nutzungen kann das Areal künftig beherbergen?
- 9- Touristeninformation
Verweis auf Beschilderung und Neugestaltung/Verlagerung - Wie wird der Tourismus wahrgenommen? Was ist gut, was fehlt?
- 10- Ausklang
Verortung von Stärken, Schwächen & Ausblick

Abb. 3: Übersicht Ortsspaziergang in der Stadt Gunzenhausen (Juli 2022)



Abb. 4: Ortsspaziergang Innenstadt



Abb. 5: Ortsspaziergang Ausklang

Bahnhof entlang des Haus Silos und endete mit einer Diskussionsrunde zu Stärken und Schwächen im Haus des Gastes. Während des Ortsspaziergangs wurde über bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem ISEK 2011, z.B. der Umbau des Rathaus sowie entlang der Altmühlpromenade und über neue Entwicklungen, z.B. am Bahnhof und Haus Silo, gesprochen. Somit konnten gezielt Gegebenheiten und Themenfelder aus dem vorangegangenen ISEK diskutiert und auf neue Themen hingewiesen werden. Weiterführende Informationen sind der Dokumentation im Anhang zu entnehmen.

2.3 Online-Befragung der Öffentlichkeit

Die Bürgerinnen und Bürger hatten im Juli 2022 die Möglichkeit ihre Eindrücke und Einschätzungen zu vielfältigen Bereichen der Stadt Gunzenhausen darzustellen und zu bewerten. Zudem diente die Befragung einem Blick in die Vergangenheit, um zu überprüfen, was sich aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger in den letzten 10 Jahren positiv wie auch negativ verändert hat.

Die Laufzeit der Online-Befragung betrug rund einen Monat. Insgesamt haben 71 Personen unterschiedlichen Alters und Geschlechts an der Befragung teilgenommen. Die befragten Personen leben mehrheitlich gerne in Gunzenhausen und schätzen die Nähe zu den Seen und das Miteinander in der Stadt. Negativ werden die Autos im Stadtraum wahrgenommen sowie die z.T. verbesserungsbedürftige vorhandene Infrastruktur, z.B. für den Radverkehr. Mit Blick auf die umgesetzten Maßnahmen aus dem ISEK 2011 wurden folgende Aussagen als zutreffend bzw. eher zutreffend beantwortet:

- Das Parkleitsystem ist übersichtlich.
- Die Info-Stelen in der Innenstadt enthalten interessante Informationen.
- Die Umgestaltung der Altmühlpromenade ist gelungen.
- Die Stadt Gunzenhausen hat ein positives Image.

Die Aussage „Die Stadteingänge sind ansprechend gestaltet“ wurde als weder noch bzw. eher nicht zutreffend bewertet.

Für die Teilnehmenden ist der Tourismus (sehr) wichtig für die Stadt Gunzenhausen und wird eher bzw. überwiegend positiv wahrgenommen. Auch künftig soll sich der Tourismus entwickeln, insbesondere im Bereich des Übernachtungstourismus. Weitere Themen für die Zukunft werden vorrangig bei der Schaffung von neuem Wohnraum, Beseitigung von Leerständen sowie Ansiedlung neuer Betriebe gesehen. Auch Klimaschutz und -anpassung sollen künftig stärker eine Rolle spielen.

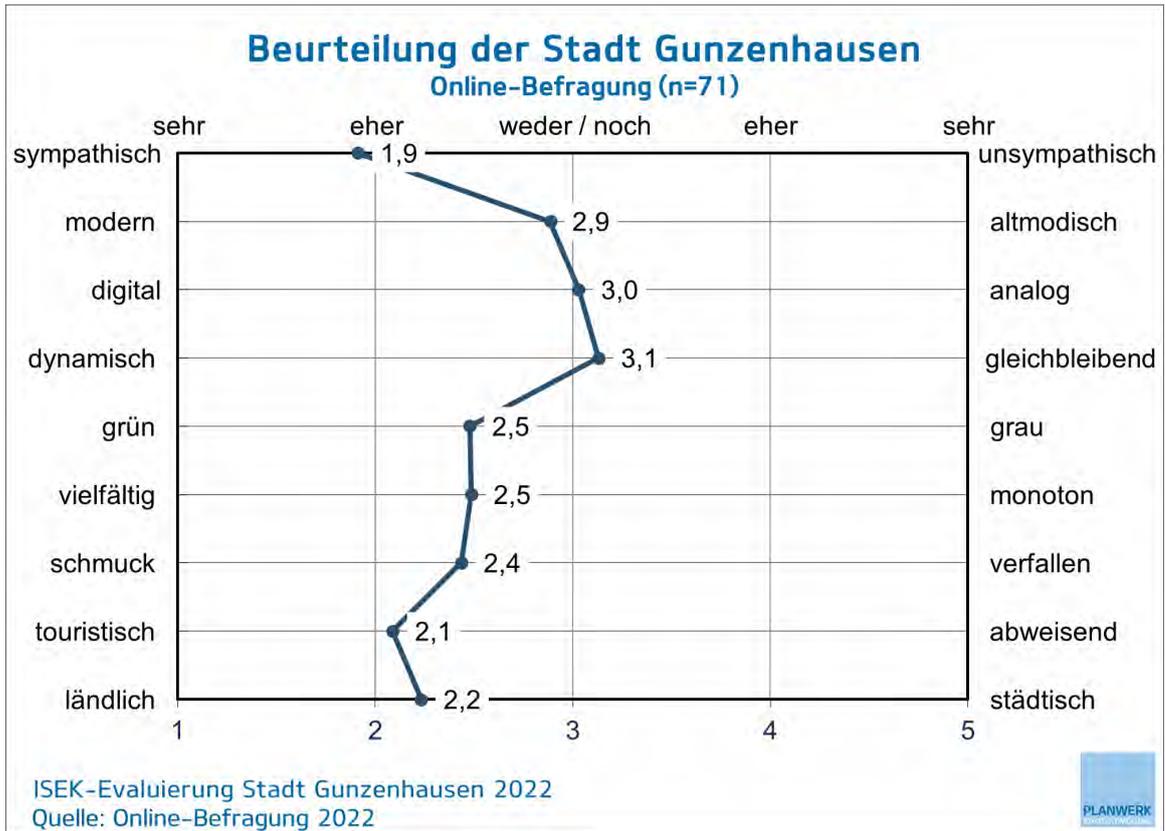


Abb. 6: Online-Befragung: Imageprofil der Stadt Gunzenhausen



Abb. 7: Online-Befragung: Innenstadt

2.4 Workshop

Der Workshop „Entwicklungsziele für die Stadt Gunzenhausen“ fand am Montag, den 19. September statt. Insgesamt haben 41 Personen (inklusive Stadtverwaltung und Planer*innen) Inhalte zu verschiedenen Themen erarbeitet. Ziel war einerseits die Bewertung der im Rahmen des ISEK 2011 umgesetzten Projekte und andererseits die Überarbeitung der Zielformulierungen für die Fortschreibung. Außerdem wurden neue Projektideen gesammelt.



Abb. 8: Bewertung der bereits umgesetzten Maßnahmen des ISEK 2011

Nach einer Einführung in den ISEK-Prozess und der Vorstellung der bisherigen Ergebnisse, hatten die anwesenden Bürger*innen die Möglichkeit, mittels Klebepunkten auf einer Skala bereits umgesetzte bzw. begonnene Projekte aus dem vorangegangenen ISEK zu bewerten. Es wurde deutlich, dass viele der Projekte mit sehr gut bis gut bewertet werden, darunter bspw. die Wasserfontäne im Altmühlsee, das Programm zu Fassaden und Freischankflächen oder die Veranstaltungsreihe auf dem Marktplatz. Weniger bis gar nicht gefallen hingegen bspw. das Verkehrskonzept oder der aktuelle Zustand des Postgäßchen (weitere Ergebnisse s. Anhang).

Um die bisherigen Ziele des ISEK auf Aktualität und Korrektheit zu prüfen, wurden diese von den Planer*innen in vier neue Handlungsfelder (HF) (Soziales, Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Mobilität, Tourismus und Wirtschaft) sortiert. In einer offenen Arbeitsphase wurden diese diskutiert und um Anmerkungen ergänzt (ausführliche Ergebnisse s. Anhang).

Im HF Nachhaltigkeit und Klimaschutz wurde als neues Ziel die Begrünung des Stadtraums von Gunzenhausen oder die Etablierung blauer Infrastruktur angeregt. Ein neuer Fokus soll außerdem auf das Thema Energie gelegt werden. Das Thema Sauberkeit bleibt weiterhin aktuell.

Das HF Tourismus wurde besonders ausführlich diskutiert. Zentrale Erkenntnisse daraus sind u.a., dass die Tourismusstrategie Gunzenhausens an aktuelle Bedarfe angepasst und weiterentwickelt werden und auch das Halten und die Neugewinnung von Fachkräften in Zukunft stärker fokussiert werden müssen.

Eine kontroverse Diskussion fand zum HF Verkehr statt. Hier scheiden sich vor allem beim Thema Parkplätze und für den MIV geöffnetem Marktplatz die Geister. Einigkeit herrschte eher bei dem weiterhin aktuellen Ziel des Ausbaus der nachhaltigen Mobilität und insbesondere beim Ausbau der Radinfrastruktur, wo auch Synergien zu dem HF Tourismus gesehen werden können.

Weniger Aufmerksamkeit hat das HF Soziales erfahren, was aber auch daran liegt, dass die meisten Ziele des ISEK 2011 weiterhin aktuell bleiben und nur kleinere Anpassungen notwendig sind. Bspw. sollen öffentliche Bewegungsangebote für alle Generationen qualifiziert werden.

Im Rahmen der letzten Methode des Abends wurden die Anwesenden gebeten, sich konkrete Projektideen mithilfe von Projektsteckbriefen auszudenken, bzw. in der vorherigen Diskussion entstandene Überlegungen zu konkretisieren.



Abb. 9: Ausfüllen der Projektsteckbriefe mit neuen Ideen für Gunzenhausen



Abb. 10: Bewertete Projektideen und ihre Verortung in Gunzenhausen

Diese Projekte wurden dann auf einer Karte möglichst akkurat verortet und von den Anwesenden mittels Klebepunkten bewertet. Besonders hoch bewertet wurde bspw. die Projektidee Patenschaften für Tiere (z.B. Störche) und Sauberkeit des öffentlichen Raums oder eine stadtweite Machbarkeitsstudie zu PV-Anlagen und Beratung zur Anschaffung (Sammlung der Projektideen s. Anhang).

2.5 Nicht-öffentliche Ratsklausur

Neben den öffentlichen Beteiligungsformaten wurde auch der Stadtrat in die Fortschreibung des ISEK miteinbezogen. Dazu fand eine nicht-öffentliche Klausur zu den bisherigen Ergebnissen des ISEK-Prozesses und der Priorisierung der Ziele für die städtebauliche Entwicklung von Gunzenhausen statt. Außerdem wurde überlegt, an welchen Themen jede*r einzelne Stadtrat*in ab sofort anknüpfen kann.

Ergebnisse der Klausurtagung finden sich maßgeblich im Ziel- und Maßnahmenkapitel wieder, da diese den wesentlichen inhaltlichen Fokus darstellten.



Abb. 11: Assoziationen der Ratsmitglieder zum Profil der Stadt Gunzenhausen



Grundlagen

3. Grundlagen

3.1 Lage, Größe und Flächenverteilung

Die Stadt Gunzenhausen liegt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken und zählt mit ihren 16.979 Einwohner*innen (31.03.2022) laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu den größeren Kleinstädten. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 82,72 km² und besteht aus dem Kernort Gunzenhausen und 14 weiteren Ortsteilen.

Die Stadt gilt als Zentrum des Fränkischen Seenlands und liegt südöstlich am Altmühlsee in direkter Nähe zum Naturpark Altmühltal. Durch die Stadt fließt die Altmühl. Südlich und östlich der Umgebung Gunzenhausens erheben sich die Höhenzüge der südlichen Frankenalb.

Über die Bundesstraßen B 466 und B 13 sowie die rd. 22 km nördlich gelegene Anschlussstelle ‚Ansbach‘ der Bundesautobahn A 6 ist die Stadt Gunzenhausen an das nationale Fernstraßennetz

gut angebunden. Im Schienenverkehr besteht über die zweigleisige Hauptstrecke Treuchtlingen-Würzburg sowie die eingleisige Strecke nach Pleinfeld ebenfalls eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere aus dem Großraum Nürnberg.

16,2 Prozent des knapp 83 km² großen Stadtgebiets machen Siedlungs- und Verkehrsflächen aus, 74,2 Prozent Vegetation (v.a. Landwirtschafts- und Waldflächen) und 5,6 Prozent Gewässer.

3.2 Naturräumliche Lage, Regionaler Grünzug, Naturschutz

Das Grundgerüst der Regionalen Grünzüge um Gunzenhausen im Regionalplan (RP) der Region Westmittelfranken bilden die Grünzüge um den Altmühlsee und die sich um die Stadt verzweigenden Fließgewässer. Neben einer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung. In den regionalen Grünzügen sollen Maßnahmen vermieden werden, welche deren Wirksamkeit beeinträchtigen. Dies wären insbesondere

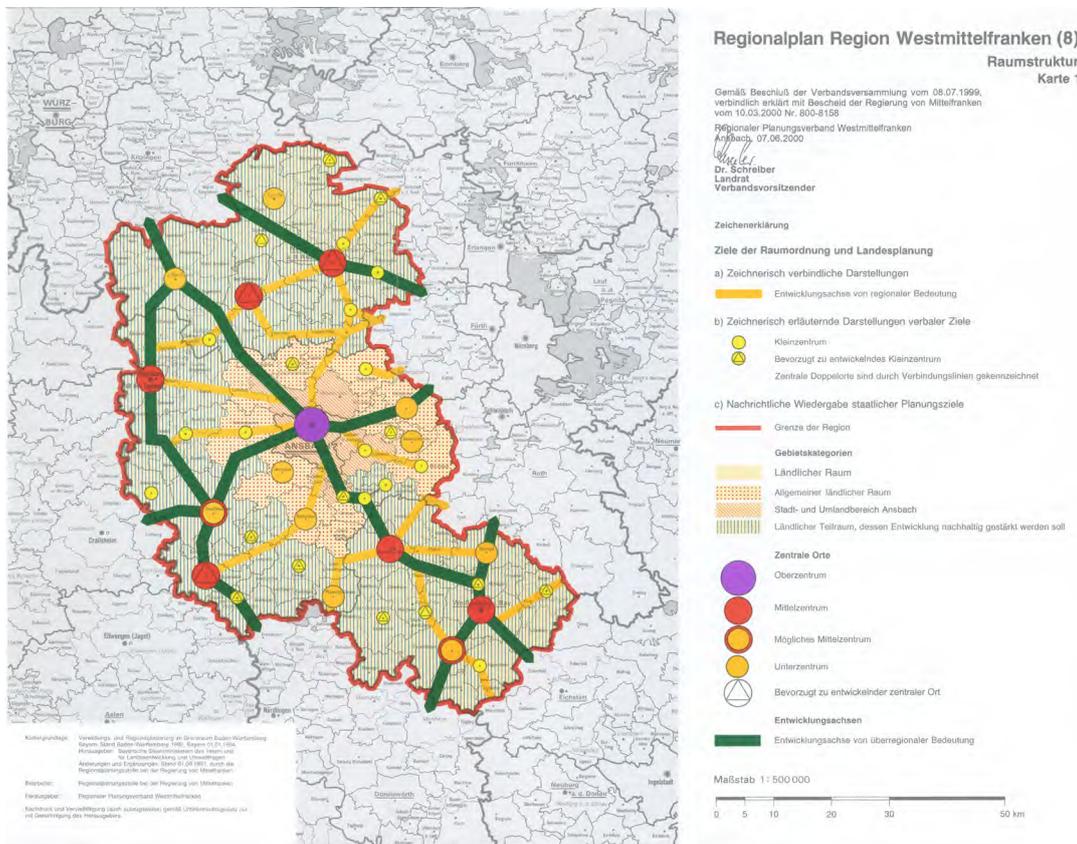


Abb. 12: Ausschnitt Regionalplan Westmittelfranken
Quelle: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken 2000

Siedlungsentwicklungen mit abriegelndem Charakter sowie trennend wirkende Verkehrsbauten u.ä. (RP 2019, Freiraumstruktur).

Das Siedlungsgebiet Reutberg und der Ortsteil Oberasbach werden durch einen im Regionalplan festgelegten Trenngrün-Streifen getrennt. Ein Zusammenwachsen soll dadurch ausgeschlossen werden.

Die als Trenngrün gekennzeichneten Bereiche sollen laut den Festsetzungen im Regionalplan freigehalten werden, weil sie wichtige Freiraumfunktionen erfüllen und weil hier der große Siedlungsdruck dazu führen könnte, dass die bebauten Flächen zusammenfließen. Diese Bereiche sind zur Gliederung der Siedlungslandschaft erhalten und zu ihrer wirtschaftlichen Bestellung in der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht zu beeinträchtigen. (RP 2019, Freiraumstruktur).

Zudem sind entlang der Altmühl und des Altmühlsees Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Das Stadtgebiet von Gunzenhausen ist hiervon teilweise direkt betroffen. Die Stadt liegt an der Grenze der Schutzgebiete, die

jegliche Nutzungen ausschließen, die mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Davon betroffen ist v.a. der Westen des Hauptorts und die Ortsteile Schlungenhof, Aha und Unterasbach (siehe Abbildung 13: Hochwasserschutzgebiete Stadt Gunzenhausen).

Gebiete, die als Wasserschutzgebiet, Biotop, Naturschutzgebiet oder FFH-Gebiet gekennzeichnet sind, weisen einen besonderen ökologischen Wert und Erholungswert auf. Sie werden nach Bay-NatSchG durch Rechtsverordnungen der obersten Naturschutzbehörden festgesetzt.

Diese sollen unter anderem zur Verbesserung der Luftqualität, Steigerung der Aufnahmekapazität der Wälder und zur Lenkung des Erholungsverkehrs beitragen. Der Altmühlsee ist im RP als Erholungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Besonderen Schutzstatus genießen die FFH-Gebiete westlich und südlich des Hauptorts. Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die

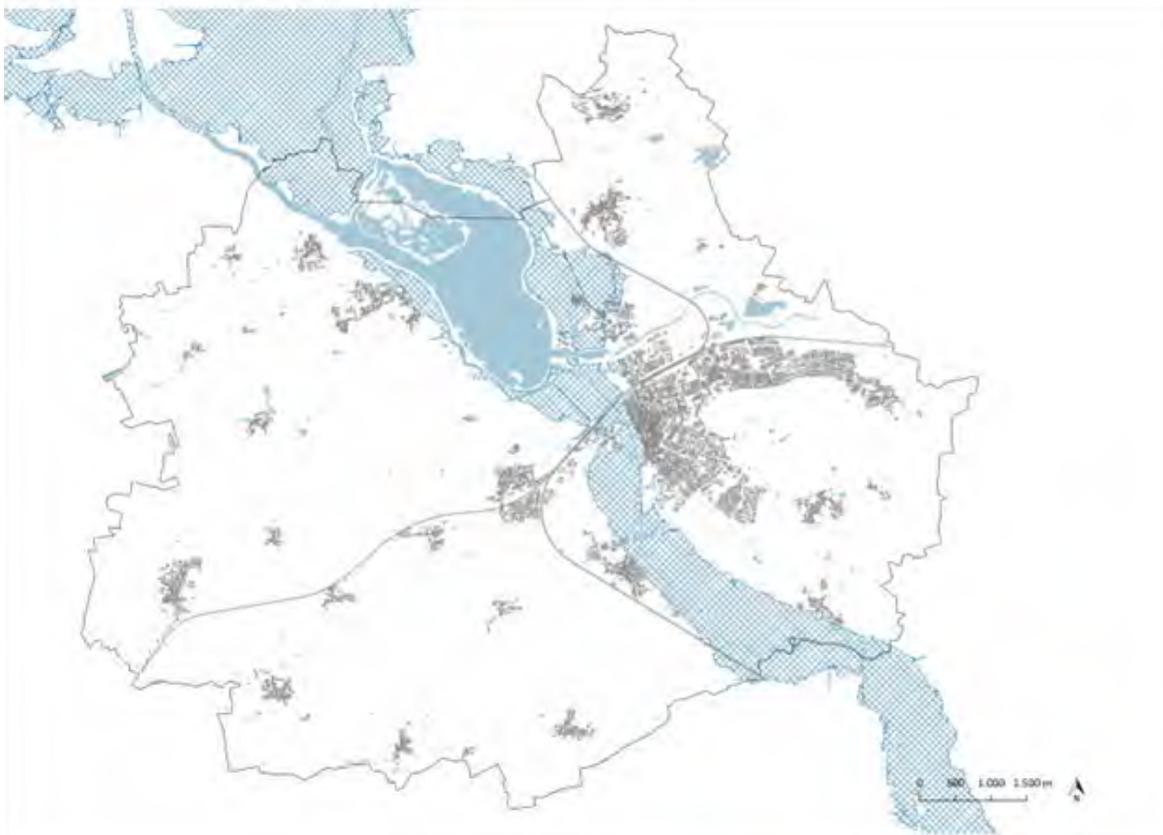


Abb. 13: Hochwasserschutzgebiete Stadt Gunzenhausen
Quelle: Stadt Gunzenhausen 2022

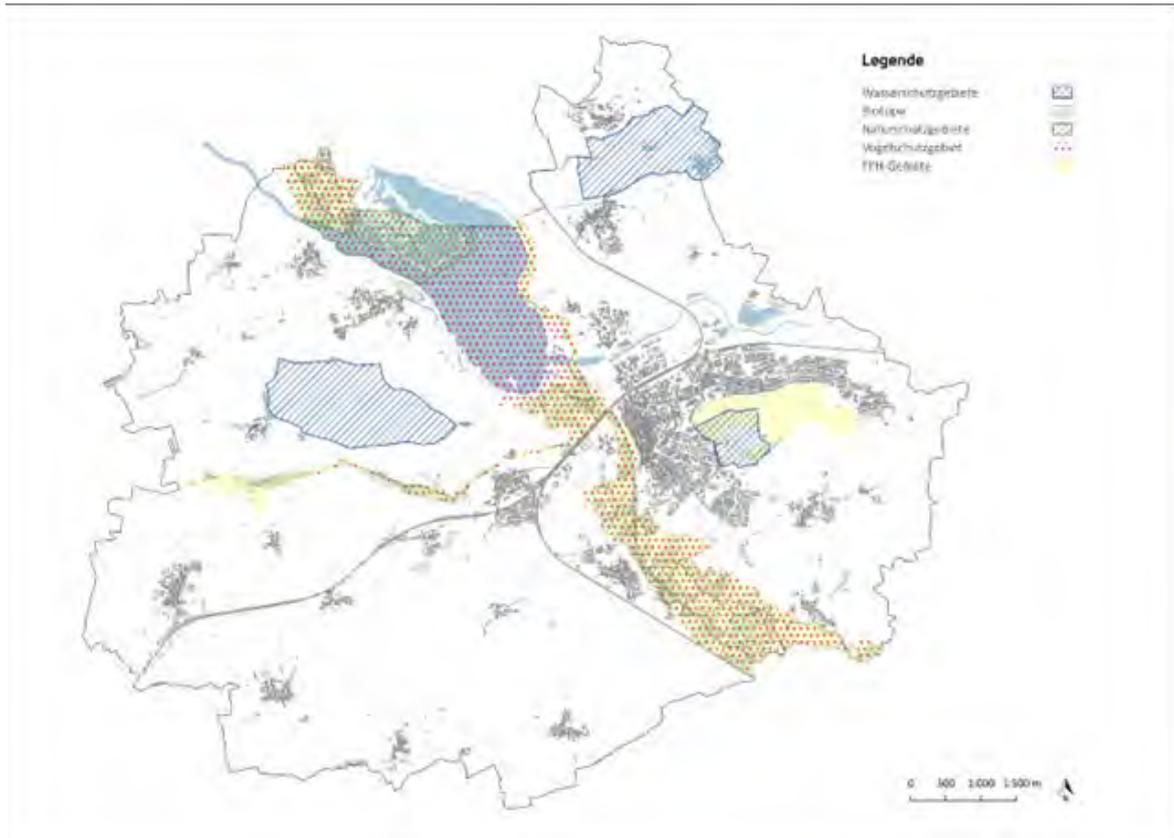


Abb. 14: Schutzgebiete um Gunzenhausen
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022

europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen (siehe Abbildung 14: Schutzgebiete um Gunzenhausen).

Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist aufgrund der hohen Bedeutung der die Stadt Gunzenhausen umgebenden Landschaftsräume ein besonderes Gewicht zu geben:

Das Gebiet der Gesamtstadt Gunzenhausen birgt somit wertvolle Naturräume und Biotope, die geschützt werden sollen. Die Nutzung dieser Gebiete ist dadurch eingeschränkt. Gleichzeitig stellen diese Räume Potenziale für Naherholung und einen umweltfreundlichen und rücksichtsvollen Tourismus und Fremdenverkehr dar. Sie bieten somit einer großen Zahl von Erwerbstätigen des Kur-, Erholungs- und Fremdenverkehrsgewerbes Erwerbsmöglichkeiten.

3.3 Geschichte und Siedlungsentwicklung

3.3.1. Geschichte der Stadt Gunzenhausen

Die Stadt Gunzenhausen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Die Stadt liegt heute am markanten Altmühlsee, der in den 1980er Jahren künstlich angelegt wurde. Die Geschichte der Stadt reicht bis ins Mittelalter zurück. Es folgt ein Einblick in die Stadtgeschichte.

823 fand die erste urkundliche Erwähnung statt. Anlass war der Abtritt des Klosters Gunzinhuisir an das Reichskloster Ellwangen durch den Kaiser Ludwig der Fromme.

1270 wurde Gunzenhausen das Stadtrecht verliehen. In den folgenden Jahrhunderten kommt es zur Errichtung verschiedener ortsbildprägender Bauten, die bis heute erhalten sind, wie zum Beispiel dem Blasturm, dem Färberturm und der evangelisch-lutherischen Stadtkirche St. Mariä Virginis. Die Stadt befand sich ab 1368 bis 1806 unter der Herrschaft der Hohenzollern. Diese endete für Gunzenhausen 1806 mit dem Anschluss an das Königreich Bayern.

Im 19. Jahrhundert begann der Aufbau des Bahnnetzes und 1849 erfolgte die Integration Gunzenhausens in dieses.

1924 zelebrierte Gunzenhausen sein 1.100-jähriges Bestehen.

Noch bevor und explizit während des Beginns der großflächigen Ausbreitung des nationalsozialistischen Gedankenguts in Deutschland tat sich Gunzenhausen im Hinblick auf die Auslebung des Antisemitismus ab 1919 besonders hervor. Diskriminierungen und Einschüchterungen gegenüber Jüdinnen und Juden fanden statt und gipfelten in der Ausübung physischer Gewalt bis hin zum Mord an ihnen. Mit dem ‚Blutigen Palmsonntag‘ ereignete sich im März 1934 in Gunzenhausen einer der ersten Pogrome gegen Jüdinnen und Juden im Deutschen Reich. Gunzenhausen war während des Zweiten Weltkrieges mit den Eisenwerken Loos (U-Boot-Minen-Bau) eine Stätte der Kriegsrüstung. Außerdem waren die Gleisanlagen wichtig für den kriegsbezogenen Gütertransport. Deshalb kam es 1945 zu mehreren Luftangriffen auf den Raum Gunzenhausen. Der auswirkungs-

reichste ereignete sich durch die Alliierten am 16.04.1945 (siehe Abbildung 15: Gunzenhausen nach Bomberangriffen 16.04.1945).



Abb. 15: Gunzenhausen nach Bomberangriffen 16.04.1945
Quelle: nordbayern.de (2015)

Im Nachgang des Zweiten Weltkrieges kümmerte sich die Stadt Gunzenhausen nicht nur um ihren eigenen Wiederaufbau und die Neuansiedlung verschiedener Industriebetriebe, sondern auch Naturschutzthemen fanden Beachtung. Dies führte 1969 zur Gründung des ‚Naturpark Altmühltal‘.

1972 kam es im Rahmen der Gemeindegebietsreform zum Zusammenschluss der beiden Kreise Gunzenhausen und Weißenburg sowie der kreisfreien Stadt Weißenburg zum Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Insgesamt wurden 14, bis dahin, politisch selbstständige Gemeinden angeschlossen.

1985 begann die Anstauung der Altmühl, was im Ergebnis zum heutigen Altmühlsee im Westen Gunzenhausens führten. Dieser ist über den Altmühlüberleiter mit dem Brombachsee verbunden und dient dem Wasserregulierungssystem, um Wasser aus dem Donaeinzugsgebiet in das wasserärmere Regnitz-Main-Gebiet zu führen. 2000 wurde der ‚Große Brombachsee‘ eingeweiht.

2010 bildete sich in Folge eines ausgeschriebenen Bürgerwettbewerbs für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen eine neue Eigenmarke heraus, die die Bezeichnung „**altmühlfranken – der starke Süden**“ trägt.

2023 ist geplant über das gesamte Jahr das 1.200-jährige Jubiläum Gunzenhausens zu feiern.

3.3.2. Siedlungsentwicklung

Ein zentrales Moment für die Entwicklung Gunzenhausens bildet die Verleihung des Stadtrechts 1270.

In den 1830er und 40er Jahren war Gunzenhausen eine Gemeinde mit circa 300 Gebäuden, die direkt am Flusslauf der Altmühl lag. Mit dem Anschluss Gunzenhausens an das Eisenbahnnetz der Bayerischen Nord-Süd-Bahn 1846/49 (Pleinfeld-Gunzenhausen-Cronheim-Nördlingen) begann die Industrialisierung. Als Anstoß einer längerfristigen, gesellschaftlich einschneidenden Entwicklung folgte der Industrialisierung ein Anstieg der Bevölkerung, verbunden mit einer Vergrößerung des Stadtgebiets. 1869 wurde der Bahnnetzanschluss ein weiteres Mal erweitert,

durch den Bau der Bahnstrecke München-Ingolstadt-Treuchtlingen-Gunzenhausen. Ein stetiges Bevölkerungswachstum veranlasste, dass ab etwa 1910 bis 1960 eine nördliche und östliche Siedlungsausdehnung stattfand. Im Osten reichte sie schließlich bis an die Hensoltzhöhe (heute, Schloßbuck) heran. Im Norden wird sie durch die Bahnschienen begrenzt. Von etwa 1960 bis in die Gegenwart (2022) verdichtete sich die Bebauung im Norden und reicht teilweise bis über die Bahnschienen in Richtung des Gemeindeteils Schlungenhof hinaus, wird aber mittlerweile wiederum durch die Bundesstraße 466 begrenzt. Ein Industriegebiet bildete sich im Norden heraus. Am Standort sind zum Teil weltweit agierende Unternehmen tätig, wie u.a. die Bosch Industriekessel GmbH, die Hetzner Online GmbH, Verpa Folie, Sanmina-SCI, Heizomat, die Schaeffler Technologies AG & Co. KG oder die RF Plast GmbH. Des Weiteren dehnte sich Gunzenhausen im Osten bis Frickefeld aus, sodass dieses schließlich eingemeindet wurde. Durch die südliche Ausdehnung reichte Gunzenhausen schließlich bis an den Gemeindeteil Weinberg heran.

2017 wurde in Gunzenhausen das Bayerische Landesamt für Schule angesiedelt. Im Endausbauzustand sollte die Behörde 150 bis 200 Arbeitsplätze bieten.



Abb. 16: Gunzenhausen 1856
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Lizenz CC BY-ND 3.0 DE, keine Bearbeitung (1860) – BayernAtlas



Abb. 17: Gunzenhausen 1940
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Lizenz CC BY-ND 3.0 DE, keine Bearbeitung (1938) – BayernAtlas

3.4 Ortsteile der Gesamtstadt Gunzenhausen

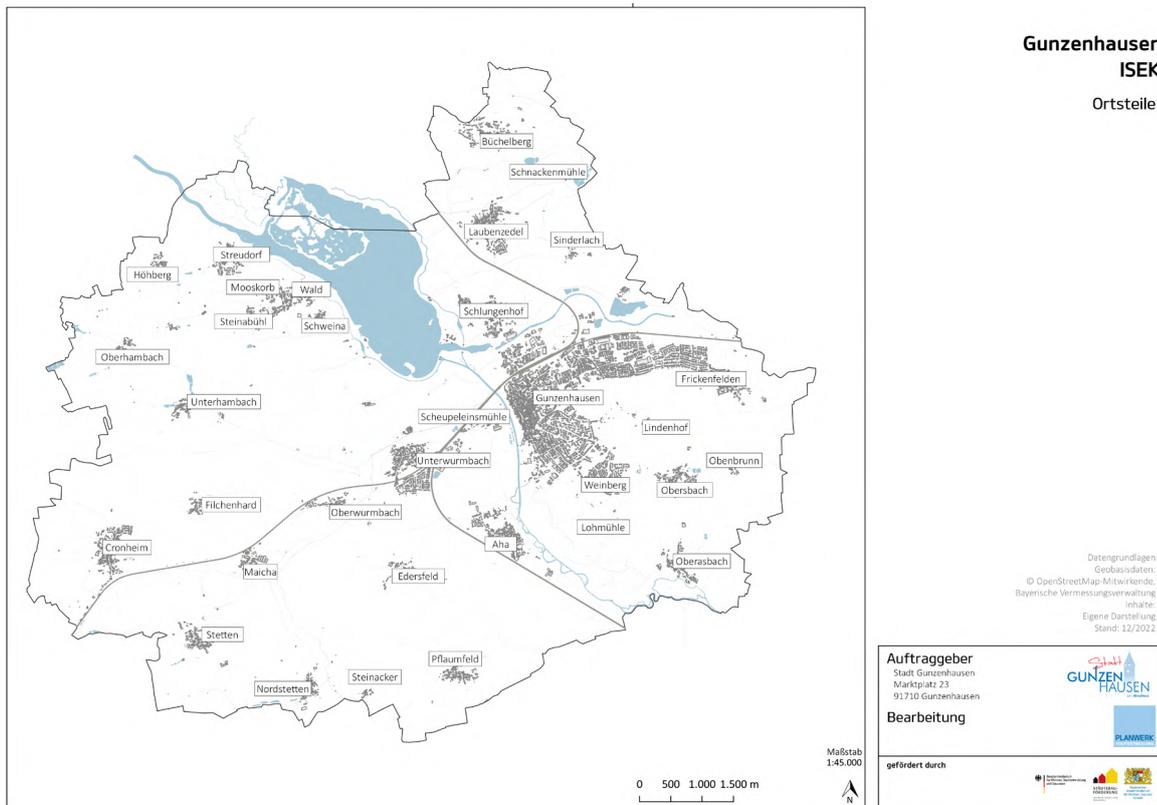


Abb. 18: Ortsteile von Gunzenhausen

Neben dem Hauptort Gunzenhausen verzeichnet die Stadt 14 Ortsteile. Diese wurden insbesondere im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK; Allianz Fränkisches Seenland-Hahnenkamm) betrachtet. Maßnahmen in den Ortsteilen sind nicht durch die Städtebauförderung förderfähig, allerdings spielen Entwicklungen in Ortsteilen mit Auswirkung auf die Gesamt- oder Innenstadt auch im ISEK eine Rolle.

Ortsteile der Stadt Gunzenhausen:

- Aha mit Edersfeld
- Büchelberg
- Cronheim mit Filchenhard
- Frickenfelden
- Laubenzedel mit Sinderlach und Schnackemühle
- Nordstetten
- Oberasbach mit Oberbrunn
- Pflaumfeld mit Steinacker
- Schlungenhof
- Stetten mit Maicha
- Stredorf mit Höhberg und Oberhambach
- Unterasbach
- Unterwurbach mit Oberwurbach
- Wald mit Mooskorb, Schweina, Steinabühl und Unterhambach

3.5 Übergeordnete räumliche Planungen Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist ein fachübergreifendes Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für räumliche Ordnung und Entwicklung. Gemäß LEP 2020 ist der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingeordnet und soll damit besonders gefördert werden. Ziel ist die Förderung und Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse durch die Stärkung ländlicher Gemeinden und ihrer Dörfer als zukunftsfähige, attraktive und vitale Lebensräume.

Die Stadt liegt südlich der Europäischen Metropolregion Nürnberg. Das nächstgelegene Oberzentrum (rd. 30 km entfernt) ist die mittel-fränkische Bezirkshauptstadt Ansbach. Die Stadt Gunzenhausen ist ein Mittelzentrum für den gehobenen periodischen Bedarf. Der Einzelhandels-spezifische Verflechtungsbereich, also der Einzugsbereich, der Stadt Gunzenhausen wird mit 48.480 Einwohner*innen bemessen.

Regionalplan Region Westmittelfranken

Die Planungsregion Westmittelfranken (8) besteht aus den Landkreisen Ansbach, Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim und Weißenburg-Gunzenhausen.

Neben der Festlegung der unteren zentralörtlichen Strukturen und wichtiger überörtlicher Verbindungsachsen werden im Regionalplan wesentliche naturschutzfachliche Festlegungen getroffen. Diese sind, sofern sie das Stadtgebiet Gunzenhausen betreffen, bereits im Kapitel 3.2 zur naturräumlichen Lage ausführlich beschrieben.

3.6 Weitere Fachplanungen

Gunzenhausen kann eine Reihe von vorangegangenen Fachplanungen und Fachkonzepten vorweisen. Seit der ISEK-Erstellung sind verschiedene Fachplanungen entstanden.

Verkehrsentwicklung

Integriertes Verkehrskonzept mit Parkraumkonzept (2015): Es fand eine umfassende Neubewertung der Verkehrssituation im Stadtgebiet statt, es wurden Möglichkeiten zur Optimierung

und Stärkung der Infrastruktur für den nicht-motorisierten (Tourismus-)Verkehr aufgezeigt, es wurden Vorschläge zur Optimierung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses an Brennpunkten erarbeitet, eine Verbesserung der Verkehrsführung im motorisierten Individualverkehr zur Lenkung des überörtlichen Durchgangsverkehrs aus der Ortsdurchfahrt auf die bestehende B 13-Ostumfahrung wurde aufgezeigt und Vorschläge zur allgemeinen Entlastung der Kernstadt vom nicht ortsbezogenen Verkehr erbracht.

Parkleitsystem (2018): Zur Lenkung des Parkverhaltens innerhalb des Stadtgebiets wurde ein Parkleitsystem entwickelt.

Konzeption der Radwegführung in der Weißenburger Straße (2021): Die Machbarkeitsstudie untersucht verschiedene Möglichkeiten die Verkehrsführung im Bereich Weißenburger Straße zu verbessern.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Dezember 2018 wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gunzenhausen von der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH als Aktualisierung des Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 erstellt.

Für das Konzept wurden die folgenden Situationen analysiert: Raumordnerische und sozio-ökonomische Rahmenbedingungen, Bestand von Einzelhandel und Versorgung, Markt und Umsatzpotentiale, Stärken und Schwächen der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Des Weiteren wurden Einzelhändler*innen sowie Passant*innen befragt, eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellt und Konzepte für Standort, Zentren, Branchen, Nahversorgung und Maßnahmen erstellt.

Energieleitplan

In einer Standortanalyse aus dem Jahr 2022 werden Möglichkeiten der Einrichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen überprüft. Außerdem werden ein Ausbaukorridor und Qualitätskriterien festgelegt.

3.7 Bauleitplanung

3.7.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gunzenhausen stammt aus dem Jahr 2003 und wurde über Änderungsverfahren in Teilen immer wieder angepasst (siehe Abbildung 19: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Gunzenhausen).

Maßgebliche Flächenanteile des Gemeindegebietes nehmen landwirtschaftliche Flächen ein. Diese enthalten mehrere Waldgebiete, vor allem im Süden und Westen. Im Norden befindet sich der Großteil des Altmühlsees im Gemeindegebiet.

Von Nord nach Südost entlang der Altmühl ziehen sich verschiedene Schutzgebiete, die bereits unter 3.2 ausführlich dargestellt wurden. Östlich der Altmühl und von drei Seiten von der Stadt Gunzenhausen umschlossen, befindet sich das Erholungs- und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ‚Burgstallwald bei Gunzenhausen‘.

Die vorgesehenen Flächennutzungen des Hauptortes bestehen maßgeblich aus Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M) und gewerblichen Bauflächen (G). Letztere befinden sich vor allem im Norden des Stadtgebiets nördlich des Bahnhofs sowie entlang der Industriestraße, der Weinstraße, der Scheupleinsmühle und westlich der Weißenburgerstraße. Auch die Ortsteile Aha, Unterwurmbach und Schlungenhof weisen größere Gewerbeflächen auf. Der Ortskern der Stadt Gunzenhausen ist als Mischgebiet ausgewiesen, so dass dort eine vielfältige Flächennutzung möglich ist. Die Standorte des Klinikums, der Seniorenresidenz sowie weiterer öffentlicher Einrichtungen sind dementsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Bei den Sonderbauflächen (S) handelt es sich hauptsächlich um Camping- und Wohnmobilstellplätze.

Für die Ortsränder ist teilweise eine Abgrenzung durch Eingrünung vorgesehen. An einem Teil der Ortsränder sind bereits die äußersten Grenzen der zulässigen Ortsentwicklung erreicht.

Die umliegenden Ortsteile der Stadt Gunzenhausen verteilen sich relativ gleichmäßig im Stadtgebiet und sind in der Regel als Mischgebiete und Wohngebiete ausgewiesen.

Über das ganze Gemeindegebiet verteilt sind immer wieder Bau- und Bodendenkmale zu finden, die bei einer weiteren Entwicklung zu berücksichtigen sind. Besonders zu erwähnen sind die Bodendenkmäler des raetischen Limes und der Marktplatz, der zwischen Oettinger Straße und Sonnenstraße als Ensemble klassifiziert ist.

3.7.2. Bebauungspläne

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei enthalten die Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die überwiegende Zahl der qualifizierten und einfachen Bebauungspläne der Stadt Gunzenhausen dient der Schaffung von Wohnbauland sowie der Ansiedlung von Gewerbegebieten. Im Folgenden werden schwerpunktmäßig für die Kernstadt die neuen Bebauungspläne aufgeführt. Seit der ISEK-Fertigstellung im Jahr 2012 erfolgten zahlreiche Änderungen und Neuaufstellungen.

- Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Süd, Teilbaugelände II‘ Teilbereich Mährlein, Gärtnerei (2011)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Interkommunaler Windpark Stetten/Obermögersheim‘ (Sondergebiet Wind) (2011)
- Bebauungsplan ‚Frickenfelden IV‘ (allgemeines Wohngebiet) (2012)
- Änderung des Bebauungsplanes ‚SÜD. Teilbaugelände IIIa‘ (allgemeines Wohngebiet) (2012)
- Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Freiflächen-Photovoltaikanlage Cronheim Bahn‘ (2012)
- Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Freiflächen-Photovoltaikanlage Gewerbegebiet Nord‘ (Sondergebiet Photovoltaikanlage; Auftraggeberin Stadwerke Gunzenhausen) (2012)
- Nördlich der Bahnlinie Nördlingen-Pleinfeld wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Freiflächen-Photovoltaikanlage Cronheim Bahn‘ ergänzt und so eine größere Fläche für Photovoltaikanlagen geschaffen. (2013)
- Teilaufhebung des Sanierungsbebauungsplanes III/2 ‚Nördliche Altstadt‘ und Neuaufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ‚Sonstiges



ZEICHENERKLÄRUNG ART DER BODENNUTZUNG gem. § 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2)1 BauGB
i. V. mit §§ 1–11 BauNVO)

Best.	Gepl.	
		Wohnbauflächen (§ 1(1)1 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1(1)2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1(1)3 BauNVO)
		Sonderbauflächen (§ 1(1)4 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und für
Wald (§ 5(2)9 u. (4) BauGB)

	Siedlungsflächen im ländlichen Bestand
	Flächen für die Landwirtschaft
	Landwirtschaftliche Hofstelle im Aussenbereich
	Flächen für Wald

	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Sportanlagen
	Grünfläche als Gemeinbedarf

	Grünflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf

Abb. 19: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Gunzenhausen
Quelle: FNP Stadt Gunzenhausen

- Sondergebiet Wohnen für Menschen mit Behinderungen und Tagesstätte für tagesstrukturierende Maßnahmen' (2013)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Gesamtüberarbeitung mit Erweiterung des Geltungsbereichs, Sondergebiet ‚Kino‘; Ludwig-Erhard-Straße (2013)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Neubau eines Wohnhauses und einer Tagesstätte in Gunzenhausen‘ (Sondergebiet; Vorhabenträgerin: Diakonie Neuendettelsau) (2013)
 - An der Nürnberger Straße wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert und so ein Betriebsgebäude für ein Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, sowie Einzelhandelsgeschäfts – Autoteile- und Kfz-Zubehör ermöglicht. (2014)
 - Der Bebauungsplan Büchelberg (allgemeines Wohngebiet) wurde zum zweiten Mal geändert. (2014)
 - Änderung des Bebauungsplans ‚Streudorf-Süd‘ (allgemeines Wohngebiet)(2014)
 - Bebauungsplan ‚Am Schießwasen, Teilbaugebiet Süd‘ (Mischgebiet) (2014)
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Erweiterung des BayWa-Bau- und Gartenmarktes in der Weißenburger Straße 110‘ (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) (2014)
 - Entwicklungssatzung Frickenfelden (2014)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Textilfachgeschäft sowie eigenständig betriebener Drogeriemarkt‘ (Sondergebiet) (2014)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag für ein Sonstiges Sondergebiet ‚Elektro- und Elektronikmarkt‘ (2014)
 - Änderung des Bebauungsplans ‚Nürnberger Straße I‘ durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel Nürnberger Straße‘ (2015)
 - Bebauungsplan (nördliche Teilflächen) ‚Maicha Nord‘ (Mischgebiet) (2015)
 - Teilaufhebung des Bebauungsplanes ‚Nürnberger Straße 1‘ (Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel Nürnberger Straße‘ (2015)
 - Aufhebung des Bebauungsplans ‚Sanierungsgebiet III/1 Osianderstraße/Postgäßchen‘ (2016)
 - Änderung des Bebauungsplanes ‚Laubenzedel – Spröllweg‘ zur Änderung der Art der baulichen Nutzung von ‚Kinderspielplatz‘ in ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und ‚Grünfläche‘ (2016)
 - Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Frickenfelden ‚Sonnenwiese‘ (2017)
 - Bebauungsplan ‚Stetten-Nord‘ (zoniertes Dorfgebiet) (2017)
 - Der Bebauungsplan ‚Süd, Teilbaugebiet IIIa‘ wurde zum 3. Mal geändert. Im sonstigen Sondergebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie Wohnen, integriertes Wohnen oder soziale Zwecke möglich. (2018)
 - Zwischen der Bahnlinie Gunzenhausen-Pleinfeld und der Industriestraße entstand der Bebauungsplan ‚Neubau eines Verbrauchermarktes – Edeka Markt‘. (2018)
 - Änderung des Bebauungsplanes ‚Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I‘ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Abfallwirtschaftszentrum‘ mit integriertem Grünordnungsplan (2021)
 - Änderung des Bebauungsplans ‚Frickenfelden I‘ durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans ‚Sondergebiet großflächiger Einzelhandel‘ (2018)
 - Ausweisung eines Gewerbegebiets mit integriertem Grünordnungsplan, Bebauungsplan ‚Am Großen Wasen II‘ (2018)
 - Änderung des Bebauungsplans ‚Süd, Teilbaugebiet II‘, Albert-Schweitzer-Straße/Limesstraße (Allgemeines Wohngebiet) (2018)
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ‚Elektro- und Elektronikfachmarkt (Bahnhofstraße), zur Nutzung als Elektrofachmarkt‘ (2018)
 - Änderung der Bebauungspläne ‚Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V‘ durch Aufstellung Bebauungsplan ‚Sonnenstraße‘ mit integriertem Grünordnungsplan (urbanes Gebiet) (2019)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag ‚Ferienresort Büchelberg‘ (Sondergebiet) (2019)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan sonstiges Sondergebiet ‚landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse‘ (2019)
 - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht ‚Östliche Nürnberger Straße‘ (allgemeines Wohngebiet) (2020)
 - Bebauungsplan ‚Nördlich der Industriestraße‘ mit Ausschluss zentrenrelevanter Einzel-

handelsnutzungen (2021)

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ‚Kindergarten Frickenfelden‘ (allgemeines Wohngebiet) (2021)
- Bebauungsplan Sondergebiet ‚Erholung an der Unteren Heid‘ mit integriertem Grünordnungsplan (2021)
- Bebauungsplan ‚Schlungenhof Mitte‘ (2021)
- Änderung des Bebauungsplanes ‚Gunzenhausen Süd – Teilbaugebiet‘ (Allgemeines Wohngebiet) (2021)
- Änderung des Bebauungsplanes Gunzenhausen ‚Wald I‘ Steinabühl (Allgemeines Wohngebiet) (2021)
- Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet ‚Verwaltung‘ Ecke Nürnberger Straße Bahnhofstraße (2022)

3.8 Maßnahmen der Städtebauförderung

In der vorherigen ISEK-Förderperiode wurden mit Hilfe der Städtebauförderung zahlreiche Projekte umgesetzt. Sie werden in die vier Kategorien Sofortmaßnahmen, Planung(skonzepte), bauliche Maßnahmen sowie Verbesserungen der Infrastruktur eingeteilt. Bei dem Workshop zur Bürgerbeteiligung konnten die anwesenden Personen bewerten, wie zufrieden sie jeweils mit den Umsetzungen sind, bzw. ob der Effekt auf Gunzenhausen positiv ist. Das daraus resultierende Stimmungsbild wird nachfolgend knapp dargestellt, nachdem die Projekte beschrieben wurden.

3.8.1. Sofortmaßnahmen

An den Ortseingängen der Stadt Gunzenhausen wurden Begrüßungstafeln aufgestellt. Die Workshopteilnehmer*innen sind mit dieser Maßnahme zufrieden.



Abb. 20: Parkleitsystem Gunzenhausen

Das neu eingeführte Parkleitsystem führt Autofahrer*innen mit Schildern durch die Stadt und erleichtert es Gästen einen geeigneten Parkplatz zu finden. Die Umsetzung gefällt den Workshopteilnehmer*innen gut bis sehr gut (siehe Abbildung 20: Parkleitsystem Gunzenhausen).

An zentralen Stellen des Stadtgebiets wurden Übersichtstafeln installiert (siehe Abbildung 22: Übersichtstafeln). Sie zeigen wichtige Standorte in Gunzenhausen. Auch die Übersichtstafeln finden Anklang bei den Gunzenhäuser*innen.

Auch die Gewerbegebiete haben eine Beschilderung erhalten. Neben einem Plan des jeweiligen Gebiets enthalten die Tafeln auch Informationen zu den dort ansässigen Firmen. Die Gewerbegebietsbeschilderung gefällt den Workshopteilnehmer*innen gut bis sehr gut.

Maßnahmen der Städtebauförderung (ISEK 2012)	
Sofortmaßnahmen	Strukturelle Änderungen
Beschilderungskonzept	Breitband
Spielplatz Frankenmuther Straße	Professionelles Citymanagement
Aufwertung Stadteingänge und Zugänge Marktplatz	Verwaltung/Rathaus
Neubürger und Existenzgründer	Bauliche Maßnahmen
Parkscheibe statt Gebühr als Test	A. Öffentliche Räume
Wasserfontäne Altmühlsee	Seepromenade
Planung	Altmühlpromenade
Masterplan Spielplätze	Spitalstraße
Imagebildung Gunzenhausen als Marke	Bahnhofplatz, Bahnhofstraße
Gestaltungssatzung	B. Gebäude
Verkehrskonzept einschl. Radfahrer und ÖPNV	Bahnhofsareal
Masterplan Kultur	Rathaus
Grünkonzept	Museum
Vernetzung der Generationen und Kulturen	
Geschichte (Limes, Museum) erlebbar machen	
Beleuchtungskonzept	
Einzelhandels- und Zentrenkonzept	
	Legende
	umgesetzt
	teilweise umgesetzt/in Umsetzung/in Planung
	wird nicht umgesetzt

Abb. 21: Maßnahmen aus dem ISEK 2012 und ihr aktueller Umsetzungsstand
Quelle: ISEK Gunzenhausen, Stand 2012

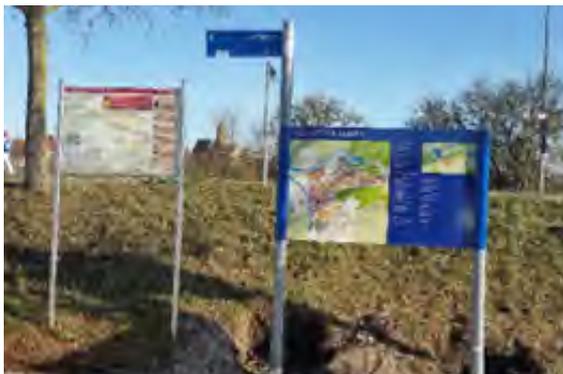


Abb. 22: Übersichtstafeln

An drei Orten mit viel Fußgängerverkehr wurden digitale Infostelen aufgestellt. Am nördlichen Eingang der Innenstadt bei der Bäckerei Schmidt, vor der Tourist Information und im Süden an der Sparkasse können seit dem flexibel Informationen geteilt und von Interessierten betrachtet werden. Die Infostelen überzeugen nicht so sehr, wie das Beschilderungskonzept, werden aber als positiv bewertet.

Zu den Sofortmaßnahmen des ISEK 2012 gehört auch die Sanierung der Spielplätze Frankenmuther Straße und Theodor-Heuss-Straße. Die meisten der Workshop-Gäste sind mit den Ergebnissen zufrieden.



Abb. 23: Wasserfontäne im Altmühlsee

Im Altmühlsee wurde eine große Wasserfontäne installiert (siehe Abbildung 23: Wasserfontäne im Altmühlsee). Schon von weitem sichtbar ist sie ein weiteres Highlight beim Seebesuch. Die Gunzenhäuser bewerten die Maßnahme mit ‚sehr gut‘.

Für die Neubürger*innen der Stadt wurde ein Begrüßungspaket geschnürt. Um sie in Gunzenhausen Willkommen zu heißen, finden bspw. regelmäßig Neubürger*innenradltouren mit dem Bürgermeister statt. Das Konzept wurde von den Workshopteilnehmer*innen mit ‚mittel‘ bewertet.



Abb. 24: Bewertung der Sofortmaßnahmen durch die Workshopteilnehmer*innen

3.8.2. Planungskonzepte, Stadtentwicklung

2018 wurde ein Fonds zur Aufwertung von Fassaden und Freif(schank)lächen aufgelegt. Über das kommunale Förderprogramm ‚Innenstadt Attraktiv‘ können über Mittel der Städtebauförderung und der Stadt Gunzenhausen Gebäude und deren Umfeld aufgewertet und den historischen Baustrukturen der Stadt angepasst werden. Das Programm wurde mit gut bis sehr gut bewertet.

Im Jahr 2022 wurden im Rahmen des Beleuchtungskonzepts nun auch in den Ortsteilen die Straßenbeleuchtung auf aktuelle LED-Standards umgerüstet. Mit dem Ergebnis sind die Gunzenhäuser zufrieden.

Seit dem Jahr 2018 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leitlinie für alle Entscheidungen rund um Einzelhandel, Nahversorgung, Sortimente, Standorte etc. in Gunzenhausen. Die Workshopteilnehmenden bewerten das Konzept als gut bis sehr gut.

Im Jahr 2015 löste ein neues Verkehrskonzept das aus 1991 ab. Das Konzept verfolgt einen integrierten Ansatz und beinhaltet außerdem ein Parkraumkonzept. Die Bewertung der Teilnehmenden

am Bürger*innenworkshop fällt sehr unterschiedlich aus. Zwei Drittel schätzen die Verbesserungen für Gunzenhausen durch das Verkehrskonzept als neutral bis sehr schlecht ein. Ein Drittel empfindet das Konzept als gut bis sehr gut umgesetzt.

Aus dem Konzept heraus erfolgte eine Weiterentwicklung der Fahrradinfrastruktur. Es wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, bspw. wurden am Marktplatz abschließbare Fahrradboxen installiert (siehe Abbildung 25: Fahrradboxen am



Abb. 25: Fahrradboxen am Marktplatz

Marktplatz). Die Einschätzung der Bewohnerschaft Gunzenhausens nimmt das gesamte Spektrum von sehr zufrieden bis sehr unzufrieden ein.

Aus dem ISEK 2012 ging auch die Idee einer regelmäßigen Bespielung des Marktplatzes mit Veranstaltungen hervor. Es entwickelten sich verschiedene Highlights, wie die Samstagskonzerte in den Sommermonaten, der KulturHerbst oder die Eisbahn (siehe Abbildung 26: Eisbahn am Marktplatz). Die Workshopteilnehmenden sind mit dieser Entwicklung zufrieden bis sehr zufrieden.



Abb. 26: Eisbahn am Marktplatz (links) und Kulturherbst Gunzenhausen (rechts)

Im Rahmen des ISEK 2012 wurde eine bessere Vernetzung der Generationen und Kulturen angestrebt. Die Bewertung der Umsetzung fällt sehr unterschiedlich aus, tendiert zu eher unzufrieden.

Die Stadt Gunzenhausen hat ihre digitalen Werbemedien ausgebaut und verbessert. Auch damit sind die Teilnehmer*innen des Workshops zufrieden.

Ein weiteres Ziel des ISEK 2012 war es, Gunzenhausen als Marke zu etablieren. Dazu wurden mehrere Projekte zur Imagebildung durchgeführt. Die Besucher*innen der Beteiligungsveranstaltung bewerteten die Maßnahme als gut bis sehr gut gelungen.

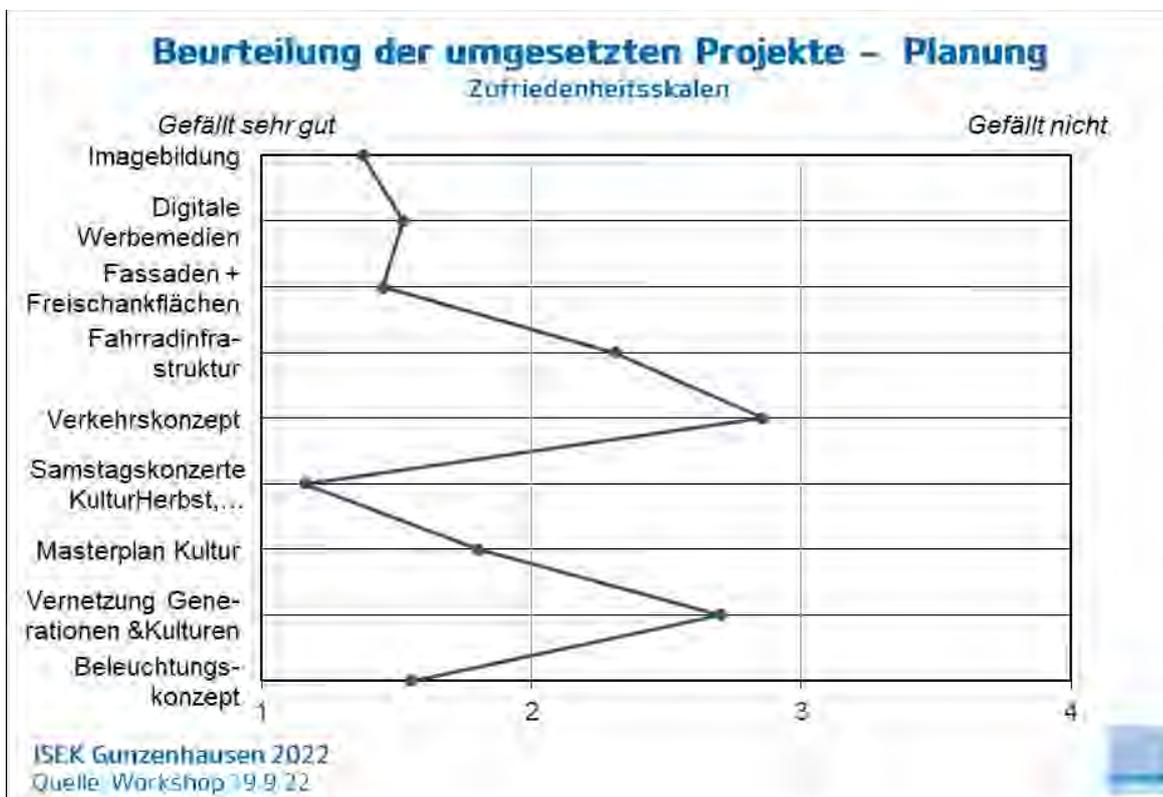


Abb. 27: Bewertung der Planung durch die Workshopteilnehmer*innen

3.8.3. Bauliche Maßnahmen

Im Rahmen des ISEKs wurden auch bauliche Maßnahmen erarbeitet, um Gunzenhausen aufzuwerten.

Die Seepromenade wurde mit mehreren Maßnahmen attraktiver gestaltet. Eine Verweilzone wurde errichtet, energiesparende Beleuchtung installiert und die Beschilderung aktualisiert. Erweitert werden soll dies durch eine ‚Kunstmeile‘. Die Workshopteilnehmer*innen sind zufrieden mit der bisherigen Umsetzung.

Auch die Altmühlpromenade wurde neugestaltet. Dafür wurden Teile des Flusses am westlichen Stadtrand renaturiert (siehe „Abbildung 34: Verweilzone an der Seepromenade“). Die beteiligten Bürger*innen sind damit sehr zufrieden.

In der Spitalstraße wurde bereits mit einer baulichen Aufwertung begonnen, diese ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Die befragten Gunzenhäuser*innen sind mit dem bisherigen Zustand unzufrieden bis sehr unzufrieden.

Ein zentrales Ziel der Stadt ist die Aufwertung des Bahnhofareals. Es entstand bereits ein Konzept für den Bahnhofplatz und die Bahnhofstraße. Die Umsetzung folgt noch. Auch das mittlerweile erworbene Bahnhofsgebäude soll weiterentwickelt werden. Ein Architekturbüro übernimmt die Sanierungsplanung. Mit der Entwicklung sind die Gunzenhäuser*innen zufrieden.

Die Sanierung des Rathauses ist bereits abgeschlossen. Das Gebäude wurde nicht nur modernisiert, sondern auch behindertengerecht umgestaltet. Die Teilnehmer*innen des Workshops sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden.



Abb. 28: Verweilzone an der Seepromenade



Abb. 29: Bahnhofsgebäude mit Buchhandlung



Abb. 30: Foyer des Rathauses

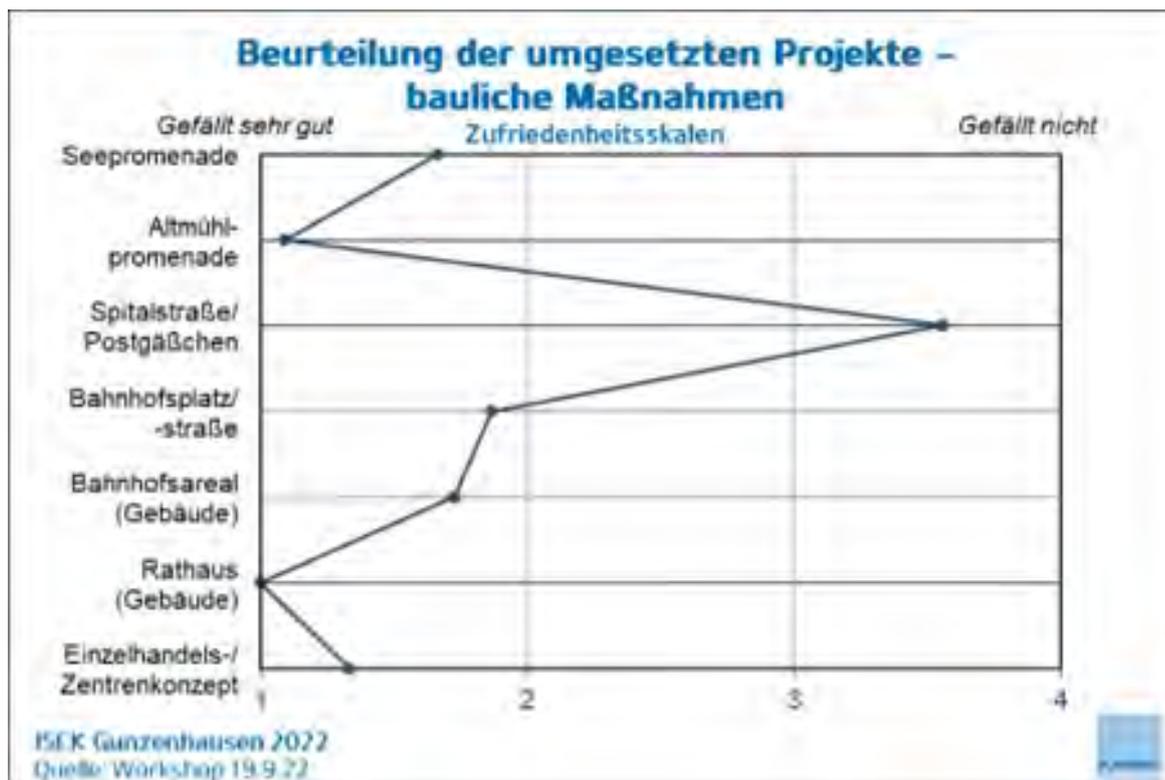


Abb. 31: Bewertung der baulichen Maßnahmen durch die Workshopteilnehmer*innen

3.8.4. Verbesserung der Infrastruktur

Im Rahmen des ISEK 2012 wurden auch infrastrukturelle Änderungen fokussiert. Drei Schwerpunkte haben sich hierbei ergeben.

Der Breitbandausbau ist in vollem Gange. Der Umsetzung stehen die Workshopteilnehmenden neutral bis etwas zufrieden gegenüber.

Im Jahr 2013 wurde ein Citymanagement eingerichtet. Zu den Hauptaufgaben gehört das Stadtmarketing, wofür das Citymanagement 2020 den Stadtmarketingpreis des Bayerischen Wirtschaftsministers bekommen hat. Die Gunzenhäuser*innen sind mit dem Management sehr zufrieden.

In Gunzenhausen ist es nun auch für Jungen möglich einen Realschulabschluss zu erlangen. Die Realschule Hensoltshöhe wird von rd. 300 Schüler*innen besucht (siehe Abbildung 32: Realschule auch für Jungen). Mit dieser Entwicklung sind die Befragten sehr zufrieden (siehe Abbildung 31: Bewertung der strukturellen Änderungen durch die Workshopteilnehmer*innen).



Abb. 32: Realschule auch für Jungen
Quelle: Realschule Hensoltshöhe

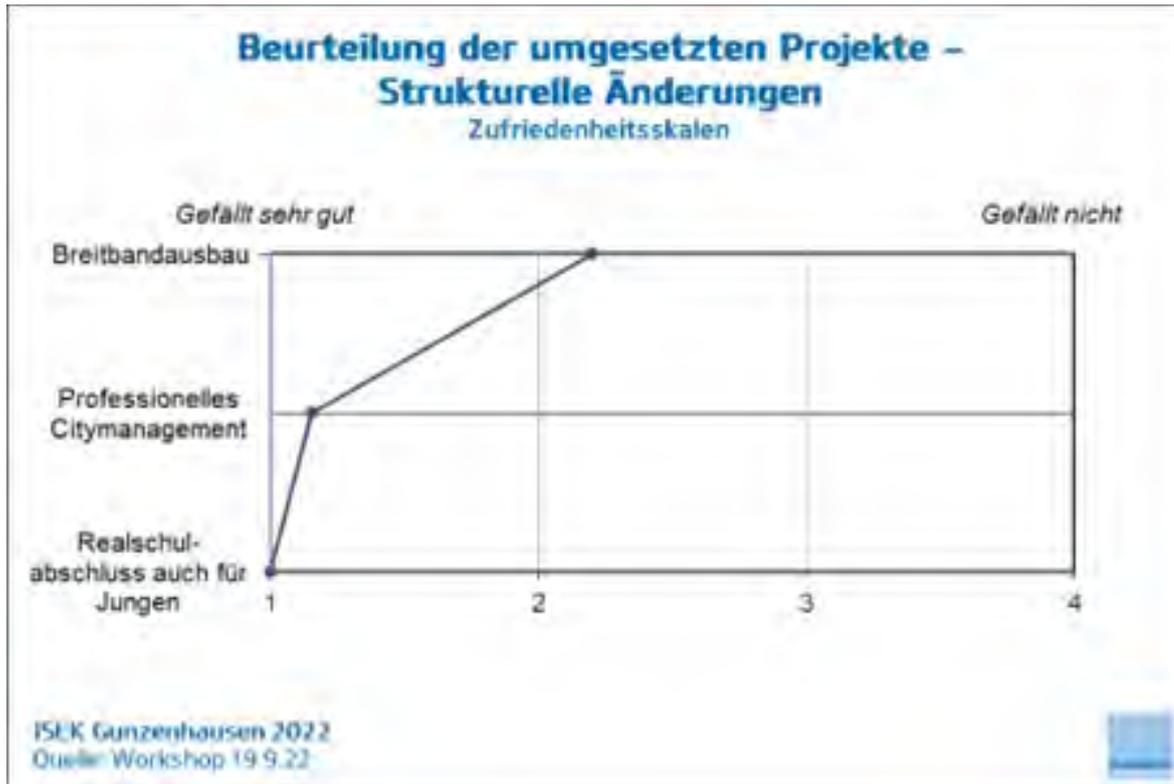
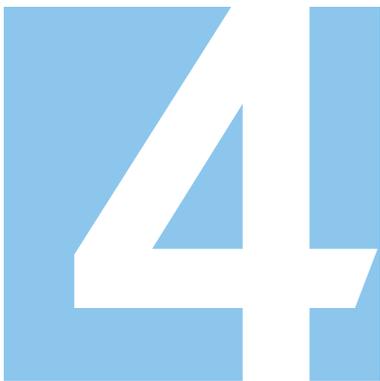


Abb. 33: Bewertung der strukturellen Änderungen durch die Workshopteilnehmer*innen



Bestandsanalyse

4. Bestandsanalyse

4.1 Städtebauliche Analyse

Das ISEK fokussiert sich auf den inneren Bereich des Hauptortes Gunzenhausen, die Ortsteile werden lediglich, wo nötig, grob miteinbezogen. Drei räumliche Ebenen können unterschieden werden: die Gesamtstadt, der Hauptort und die Innenstadt. Normalerweise gehen mit der Erstellung eines ISEK Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB einher. Das führt zu einer tieferen Betrachtungsschärfe möglicher städtebaulicher und funktioneller Mängel. Da diese nicht im Umfang der Fortschreibung des ISEK enthalten waren, beschränkt sich die städtebauliche Analyse auf wesentliche Aussagen über Gunzenhausen.

4.1.1. Siedlungs- und Baustrukturen

Hinsichtlich der bebauten Fläche des Altstadtkerns gab es in den letzten 100 Jahren kaum Veränderungen. Zentral für Gunzenhausen war damals wie heute der parallel zur Altmühl verlaufende Marktplatz und die Stadtkirche St. Marien. Bei vielen Gebäuden entlang dieser Achse handelt es sich um historische Bauwerke. Das verdeutlicht, dass es in diesem Bereich kaum zu Umgestaltungen kam. Die Stadt breitete sich immer weiter Richtung Westen aus, vor allem im Bereich zwischen Bahnlinie und Burgstallwald. Ansonsten sind die heute gegebenen Siedlungsstrukturen als „historisch gewachsen“ anzusehen, die im Laufe der Zeit immer weiter nachverdichtet wurden. Auch die nördlich (SIII, Q3, SVIII) und südlich (SVII) gelegenen Sanierungsgebiete sind von dieser Entwicklung betroffen.

Der Bereich der Altstadt zwischen Promenade und Bühlingerstraße mit ihren Kirchen, Rathaus und Marktplatz ist aufgrund der baulichen Verdichtung urban geprägt und stellt die heutige Gunzenhäuser Innenstadt dar. Kennzeichen dieser Baustruktur sind insbesondere

- ein hoher Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Grundstücke
- eine überwiegend geschlossene Bauweise bzw. Grenzbebauung
- Straßenrandbebauung
- Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen

Eine verdichtete Baustruktur erstreckt sich auch über die innenstadtnahen Abschnitte, wobei die Gebäude hier in der Regel nur der Wohnnutzung dienen. Das Stadtgebiet wird immer wieder durch Großbauten, wie Bildungs- oder medizinische Einrichtungen, aufgelockert.

Unabhängig vom baulichen Charakter einer Stadt wird diese auch maßgeblich vom Zustand der vorhandenen nicht überbauten Grün- und Freiflächen geprägt. Eine Erhebung der Freiflächen im Jahr 2010 zeigte, dass die meisten innerörtlichen Grünflächen im Nordosten des Burgstallwalds liegen bzw. am Föhrenweg nordöstlich des Bayerischen Landesamtes für Schule. Abgesehen von diesen größeren Flächen ist der Hauptort kaum mit öffentlichen Grünflächen ausgestattet. Deshalb ist die Altmühlpromenade wichtiger innenstadtnaher Grün- und Naherholungsraum. Wie die Abbildung ‚Grün- und Freiräume in Gunzenhausen‘ zeigt, weisen einige Bereiche eine Ortsrandeingrünung auf. Vor allem im Bereich Altstadt und in den Gewerbegebieten liegen hohe Versiegelungsgrade vor.

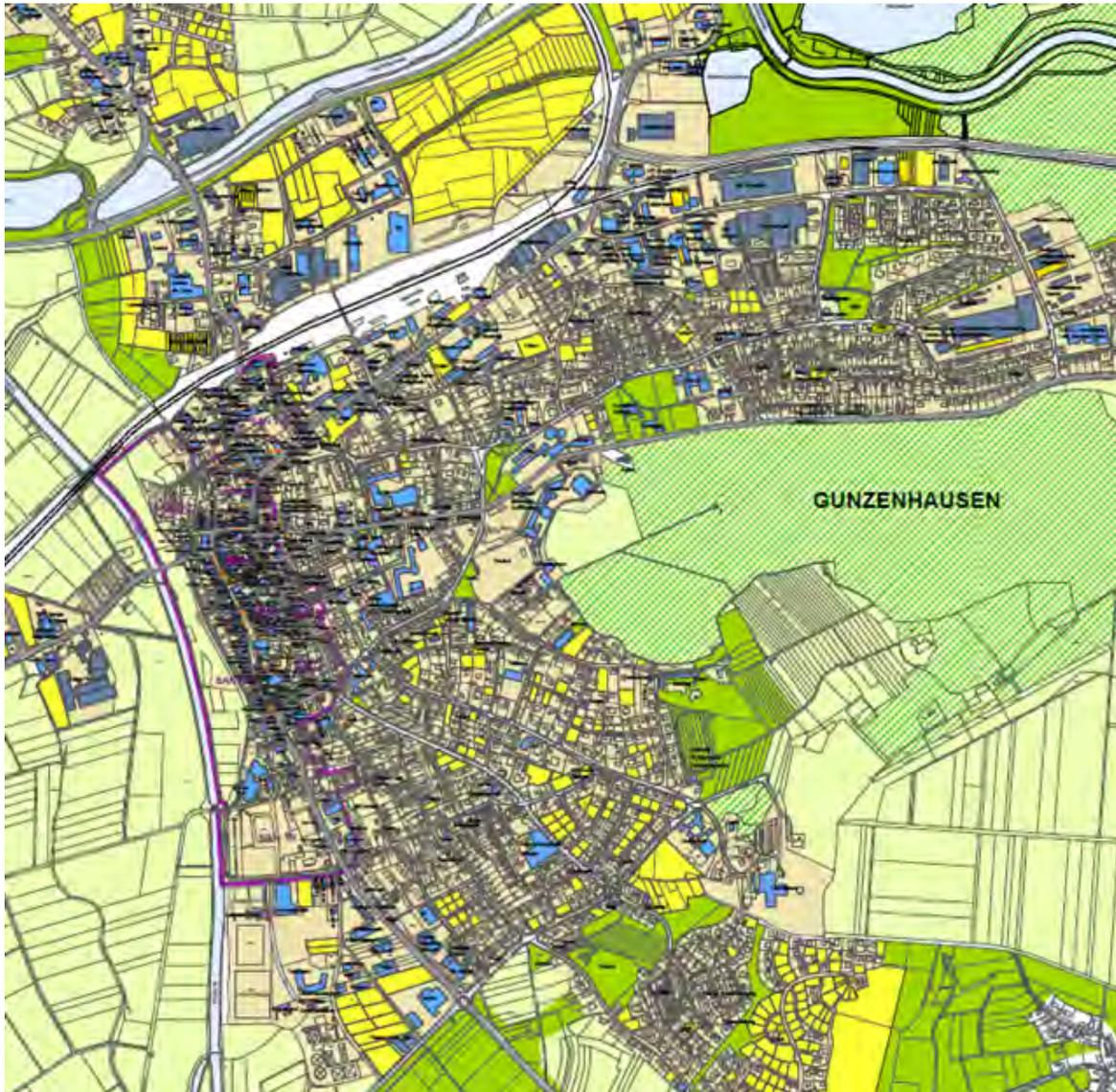
Die Auswertung von Luftbildern zeigt, dass Gunzenhausen vor allem in Bereichen mit lockerer Bebauung dennoch einiges Stadtgrün aufweist. Das Stadtbild wird nicht nur von öffentlichen Räumen, sondern auch von einsehbaren, privaten Gärten, Vorzonen und Hofräumen geprägt. Vor allem die privaten Gärten entlang der Altmühlpromenade wirken sich auf die Wahrnehmung dieses hochfrequentierten Erholungsraums aus.

4.1.2. Landschaftsstrukturen, Stadtgrün und Freiflächen

Die Stadt Gunzenhausen liegt in einer signifikanten topografischen Lage. Sie schmiegt sich von Norden und Osten an den Burgstallwald an.

Der Erhalt und die Ausweitung von Grünzügen auch mit überregionaler Bedeutung spielt eine wesentliche Rolle, da sie zum einen als Frisch- und Kaltluftschneisen dienen, den Erhalt der Artenvielfalt fördern und Biodiversitätsräume verknüpfen.

Die Stadt Gunzenhausen wird von verschiedenen Strukturen der blauen und grünen Infrastruktur eingerahmt. Im Nordosten befindet sich der Gräfensteinberger Wald und das Stadtgebiet umschließt den Burgstallwald von drei Seiten.



Grün-/ Freiflächen

- innerörtliche Grünflächen, Ortsrandeingrünungen, gem. FNP festgesetzte Grünflächen
- Waldflächen
- angrenzender Naturraum (vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen)
- Wasserflächen

Abb. 34: Grün- und Freiräume in Gunzenhausen

Quelle: Projekt 4 (2010): Bestandsaufnahme Nutzungsstrukturen. ISEK 2012 Gunzenhausen (Kartenausschnitt)

Es ist zum einen wesentlich, regionale Grünzüge zu erhalten und gleichzeitig den Anteil des Stadtgrüns zu erhöhen, um Arten und Lebensräume zu schützen. Zudem schaffen Grünflächen innerhalb des Stadtgebiets Vernetzungen von Freiräumen und binden langfristig CO₂ und verbessern das Stadtklima. Durch qualitativ und grün ge-

staltete private Freiflächen können zusätzliche Grünoasen geschaffen werden, die zur weiteren CO₂-Bindung beitragen. Bisher finden diese Aspekte nur wenig Anwendung in Gunzenhausen. Bei zukünftigen Planungen und Maßnahmen sind sie jedoch verstärkt zu beachten, um auch die besondere naturräumliche Lage zu wahren und

mit dem historischen Baucharakter der Stadt zu verknüpfen. Die Stadt Gunzenhausen hat kein Grünkonzept. Größere Grünflächen, wie Sport-, Freizeitanlagen oder Friedhöfe, liegen meist im Siedlungsrandbereich. Luftbilder der Stadt zeigen, dass vor allem im Innenstadtbereich kaum Stadtgrün vorhanden ist. Prägende Grünzüge sind die beiden Waldflächen.

4.2 Stadtklima und (erneuerbare) Energie

Im Oktober 2022 wurden die wichtigsten Klimaziele auf der Weltklimakonferenz cop27 noch einmal bestätigt. Schon 2015 wurde in Paris von der Staatengemeinschaft ein Abkommen beschlossen, das bindende Regelungen enthält, um die globale Erwärmung deutlich unter zwei Grad Celsius gegenüber vorindustriellen Werten zu halten. Darüber hinaus sollen Anstrengungen unternommen werden, die den Temperaturanstieg sogar auf 1,5 Grad begrenzen. Dazu wurde beschlossen, dass alle Staaten dazu verpflichtet werden, einen angemessenen Beitrag zum internationalen Klimaschutz zu leisten. Auf nationaler Ebene hat die Bundesregierung 2010 mit dem Energiekonzept Ziele für den Klimaschutz festgelegt. Die Treibhausgasemissionen sollen, jeweils gegenüber dem Basisjahr 1990, bis 2020 um mindestens 40 Prozent, bis 2030 um mindestens 55 Prozent bis 2040 um mindestens 70 Prozent und bis 2050 um 80-95 Prozent gemindert werden.

In allen zukünftigen Handlungen, welche auf dem Feld der Energiegewinnung, des Energieverbrauchs sowie der Klimaanpassung stattfinden, müssen hierfür die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt berücksichtigt werden.

Gerade Städte wirken massiv durch ihre dichte Siedlungsstruktur und hohen Versiegelungsgrad negativ auf Umwelt und Klima ein. Deshalb wird den Kommunen eine wichtige Funktion bei der Zielerreichung zugeteilt. Diese sollen als Vorbild für die Bürger*innen die Energiewende vorantreiben und die völkerrechtlichen Verpflichtungen regional umsetzen.

Im Folgenden wird hierzu genauer auf die Situation in Gunzenhausen und die sich ergebenden Anforderungen eingegangen.

4.2.1. (Erneuerbare) Energie

Laut Energieatlas Bayern beträgt der Stromverbrauch im Stadtbereich Gunzenhausen (Endenergieverbrauch) theoretisch für private Haushalte, verarbeitendes Gewerbe und sonstige Verbraucher 136.116 MWh/a. Davon werden derzeit 55.000 MWh/a regenerativ erzeugt, dies entspricht einem Wert von 40,4%. Das Kreisdiagramm zeigt die Arten der regenerativen Stromerzeugung.

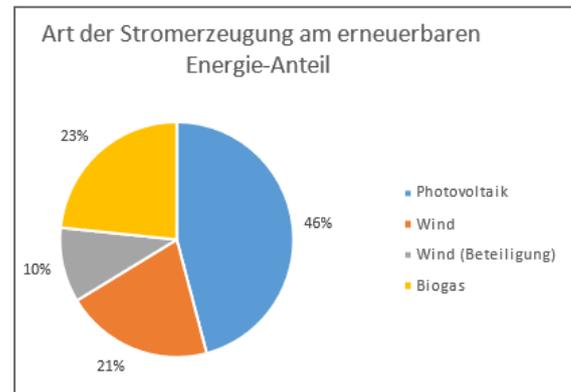


Abb. 35: Anteile der erneuerbaren Energieerzeugung
Quelle: Stadt Gunzenhausen 2022: Energieleitplan, S. 29

Schafft Gunzenhausen es die Energieeffizienz zu steigern und gleichzeitig den Energiebedarf zu senken, so wird der Umstieg auf erneuerbare Energien wesentlich erleichtert und insgesamt können Treibhausgase reduziert werden. Wichtig ist dabei eine langfristig und nachhaltig angelegte Energiepolitik, bei der die Kommune ihre Vorbildfunktion wahrnimmt und Sanierungsmaßnahmen und energetische Umrüstungen am eigenen Gebäudebestand vornimmt. Zusätzlich kann sie durch die Erschließung lokaler Energieressourcen zur Umrüstung der Energieversorgung auf regenerative, klimaneutrale Energiequellen beitragen und diese kommunal steuern. Die Stadt Gunzenhausen strebt durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik auf ca. 70 ha einen 100% Energieausgleich bis 2030 an. Die ‚Abbildung 36: Energieleitplan Gunzenhausen, Standortbewertung für FPV-Anlagen‘ zeigt die hierfür geeigneten Flächen.

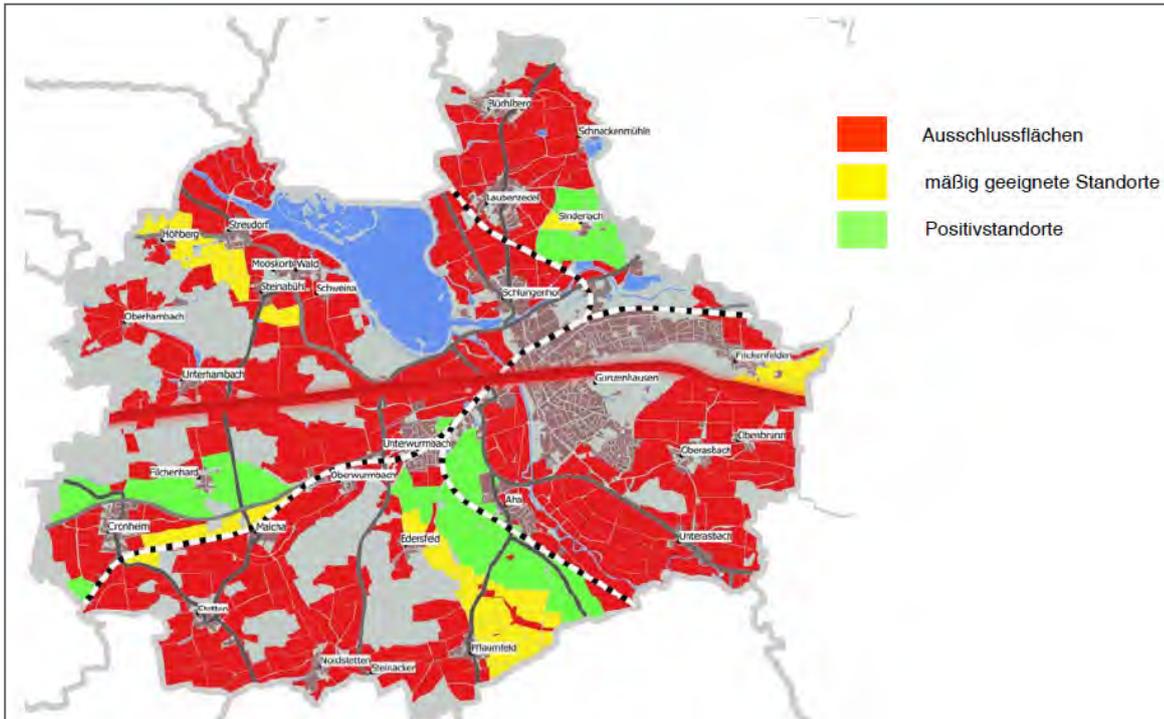


Abb. 36: Energieleitplan Gunzenhausen, Standortbewertung für FPV-Anlagen
Quelle: Stadt Gunzenhausen 2022: Energieleitplan. Erläuterungsbericht, S. 25

4.3 Verkehr

In vielen Städten Deutschlands konkurrieren Bewohner*innen, Besucher*innen und Verkehrsteilnehmer*innen in vielfältiger Weise mit ihren Ansprüchen um Verkehrs- und Parkraum, Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit und nicht zuletzt um Lebens- und Einkaufsqualität.

Auch in Gunzenhausen konkurrieren diese Akteure miteinander. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sollen auch im Teilbereich Verkehr Schwerpunkte in Richtung nachhaltiger Mobilität, gesteigerter Einkaufs-, Lebens- und Wohnqualität gesetzt werden.

4.3.1. Überörtliche Anbindung

Das Stadtzentrum von Gunzenhausen wird von zwei Bundesstraßen dominiert. Die B 466 verbindet Oettingen i.Bay. im Süd-Westen und Schwabach im Nord-Osten, während die B 13 Weißenburg Süd-Osten und Ansbach im Nord-Westen verbindet. Des Weiteren sind umliegende Orte über mehrere Staatsstraßen angebunden, dazu gehören bspw. Bechhofen (St 2222), Wassertrüdingen (St 2219), Markt Berolzheim (St 2230) und Pleinfeld (St 2222).

Über die eben genannten Bundes- und Staatsstraßen sind die Autobahnen A 9 und A 6 im Norden und Osten von Gunzenhausen zu erreichen. Die Stadt ist über diese an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Gunzenhausen profitiert einerseits von der verkehrstechnisch günstigen Lage (Schnittstelle der B 466 und B 13), andererseits führt dies auch zu einem erheblichen (und belastenden) Durchgangsverkehr.

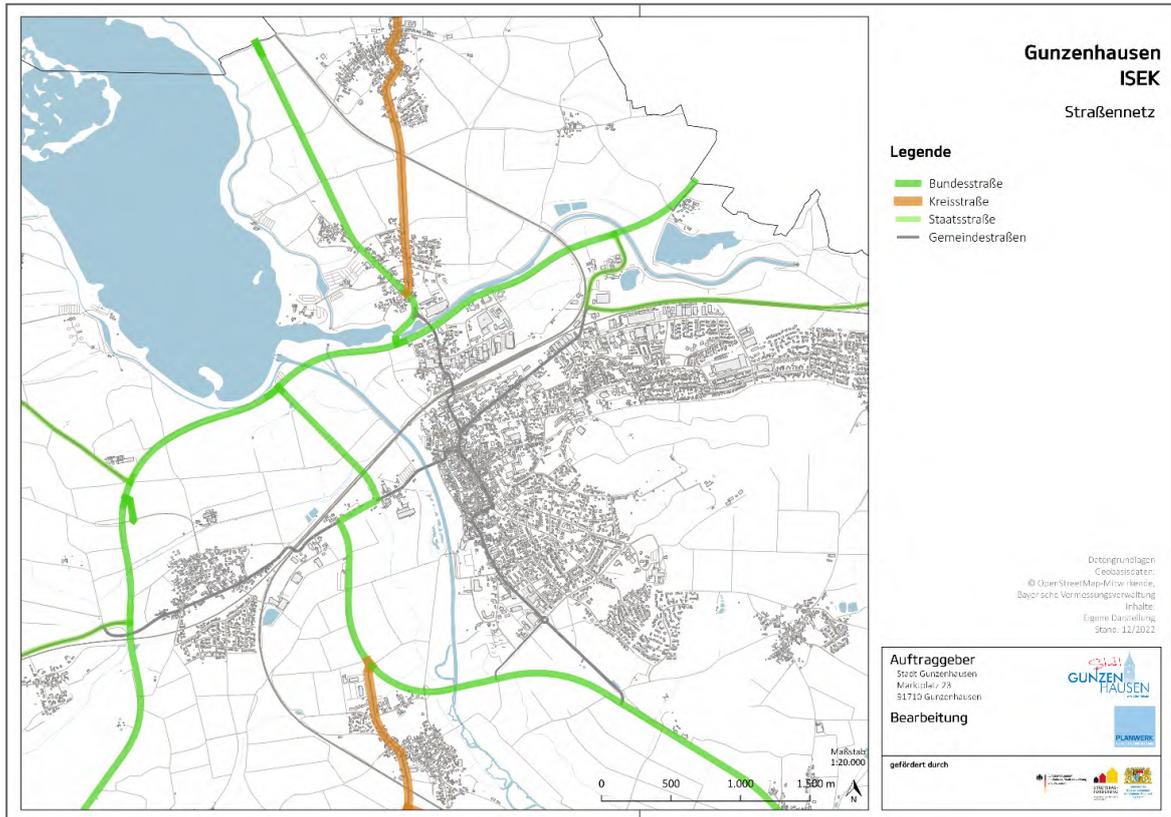


Abb. 37: Straßennetz Gunzenhausen

Quelle: BayernAtlas. Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

4.3.2. Fließender Kfz-Verkehr

Die Stadt Gunzenhausen ist gut an das Straßennetz angebunden. Auf Höhe der Stadt Gunzenhausen sind auf der B 13 täglich um die 6.200 Kfz (Höhe Schlungenhof) bzw. 10.800 Kfz unterwegs (Kfz-Gesamtverkehr (Kfz/24h)). Die B 466 wird täglich von rd. 12.600 Kfz befahren. Die Kreisstraßen um Gunzenhausen werden von rd. 1.500 Kfz genutzt.

Aus der Verkehrszählung 2015 gehen Daten zum fließenden Verkehr durch Gunzenhausen hervor. In ‚Gesamt- und Durchgangsverkehr (Pkw/24 h)‘ sind die Verkehrsbelastungen des Bestands für den Pkw dargestellt (Pkw / 24 h). Der jeweils anteilige Durchgangsverkehr ist orange dargestellt und mit einem „D“ gekennzeichnet. Das Gesamtverkehrsaufkommen ist „lila“ dargestellt und mit einem „G“ gekennzeichnet. Die größten Verkehrsbelastungen in Gunzenhausen sind in der Nord-Süd-Relation („Bahnhofstraße“ / „Bühringerstraße“ / „Sonnenstraße“ / „Weißburger Straße“) mit ca. 9.800 Pkw / 24 h („Bühringerstraße“). Die West-Ost-Relation („Nürnberger Straße“) ist mit ca. 9.700 Pkw / 24 h belastet.

In ‚Gesamt- und Durchgangsverkehr (Lkw/24 h)‘ sind die Verkehrsbelastungen des Bestands für die Lkw dargestellt (Lkw / 24 h). Auch hier ist der anteilige Durchgangsverkehr orange dargestellt und mit einem „D“ gekennzeichnet und das Gesamtverkehrsaufkommen (Lkw / 24 h) „lila“ und mit einem „G“ gekennzeichnet.

Im Stadtgebiet von Gunzenhausen wird die Verkehrsbelastung des Lkw-Verkehrsaufkommens der Umgehungstraße und im Stadtgebiet dargestellt. In der Durchfahrtsstraße durch Gunzenhausen wurde kein Durchgangsverkehr registriert. In der Realität ist vermutlich etwas Durchgangsverkehr in Gunzenhausen vorhanden, jedoch kann dies nicht anhand der Verkehrsbefragung wiedergegeben werden, da die Befragungsergebnisse keinen Lkw-Durchgangsverkehr durch Gunzenhausen ergeben haben.

Die zukünftigen Verkehrsbelastungen, errechnet aus den Verkehrszählungen und den Verkehrsbefragungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose, entsprechen den

heutigen (leichte Abnahme um 3 % bis 2025)
(s.a. Integriertes Verkehrskonzept Gunzenhausen
2015, S.51).

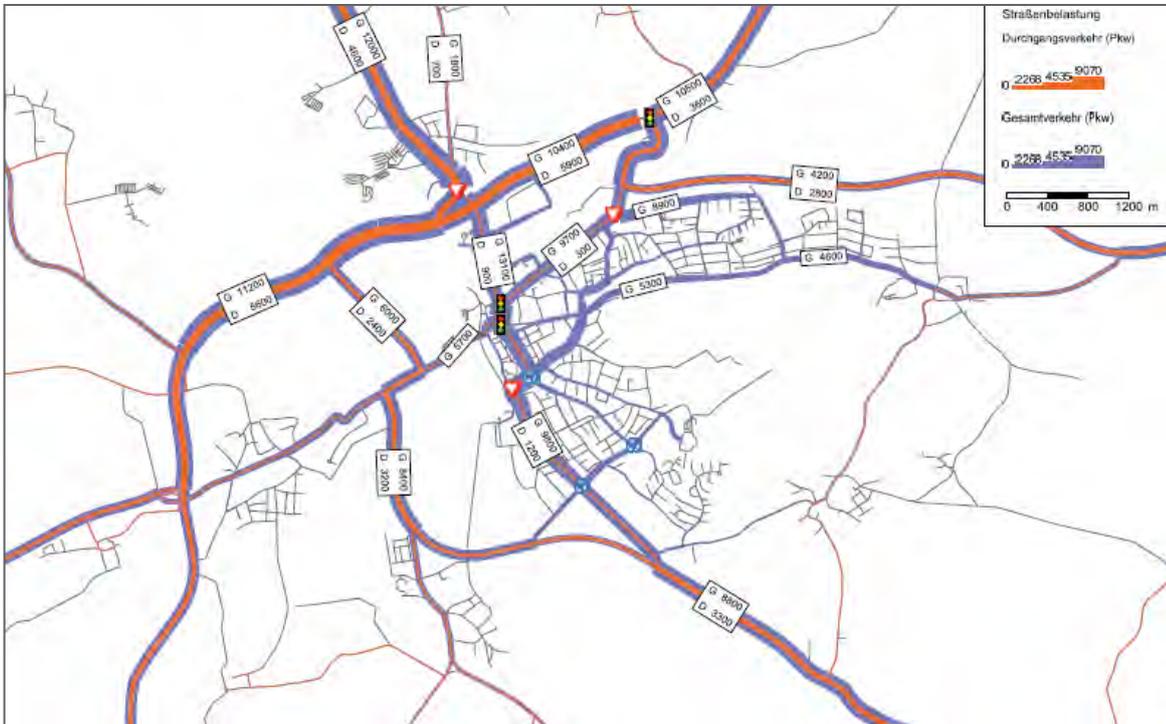


Abb. 38: Gesamt- und Durchgangsverkehr (Pkw/24 h)
Quelle: BrennerPlan GmbH 2015: Integriertes Verkehrskonzept, Anl. 7.1.1

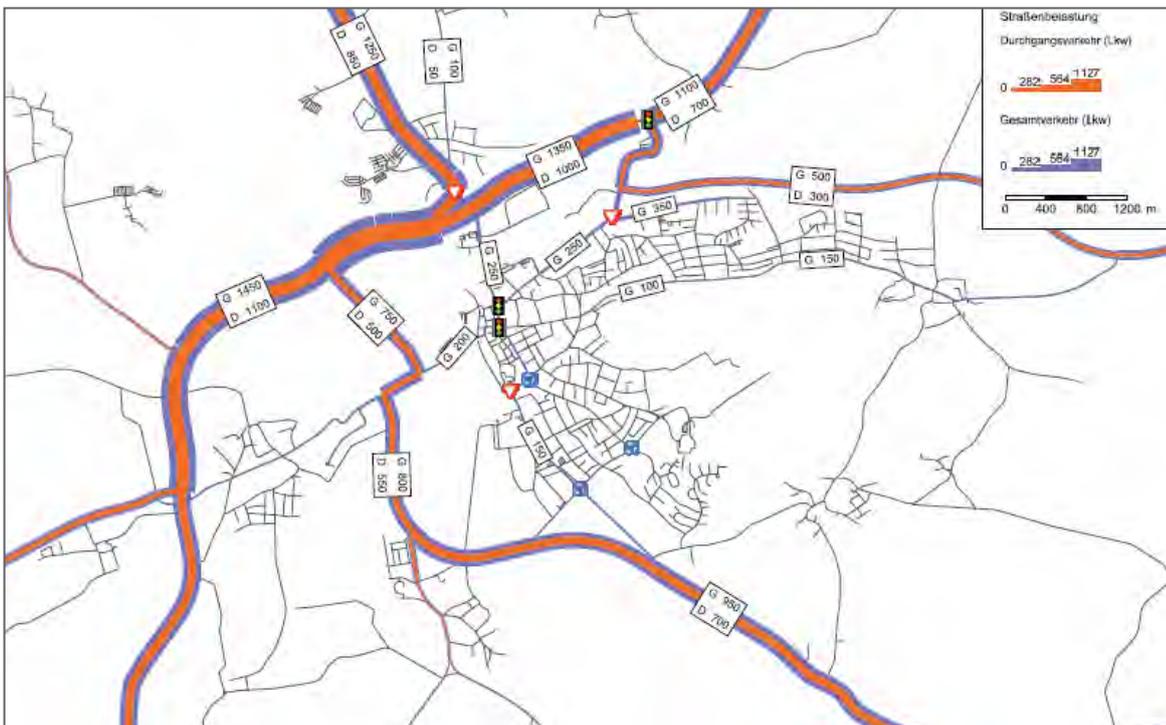


Abb. 39: Gesamt- und Durchgangsverkehr (Lkw/24 h)
Quelle: BrennerPlan GmbH 2015: Integriertes Verkehrskonzept, Anl. 7.1.2

4.3.3. Ruhender Kfz-Verkehr

Der ruhende Verkehr nimmt in der Stadt Gunzenhausen einen großen Stellenwert ein, und nimmt dementsprechend auch in der Innenstadt viel Platz in Anspruch.

Die Stellplätze der Innenstadt befinden sich entlang der Straßen und werden durch eine Tiefgarage ergänzt. Die Parkdauer ist dabei meist auf zwei Stunden begrenzt und kostenpflichtig, abgesehen von der Tiefgarage am Hafnermarkt (bis 30 min kostenfrei). Außerhalb des Zentrums gibt es weitere straßenbegleitende Parkbuchten, welche häufig kostenlos sind und ein Parken über zwei Stunden erlauben. Im Süden und Westen der Innenstadt gibt es größere, kostenlose Parkplätze (Spitalstraße, Oettinger Straße, Am Schießwäsen (Stadthalle)) (siehe Abbildung 41: Parkraumbewirtschaftung).

Die Parkraumerhebung im Rahmen des integrierten Verkehrskonzepts Gunzenhausens 2015 hat ergeben, dass je nach Jahreszeit und Wochentag unterschiedlich viele Stellplätze im Stadtzentrum zur Verfügung stehen. Im Sommer gibt es ca. 69 Stellplätze, da ein Teil der Parkbuchten wegen der

Außenbestuhlung der Gastronomie entfällt, im Winter sind es 81 Stellplätze. An Markttagen entfallen außerdem ca. 40 Stellplätze am Marktplatz.

Da im Bereich um den Marktplatz alle Parkflächen auf Kurzzeitparken (1h) beschränkt sind, entsteht ein hohes Parksuchaufkommen. Oft wird nur für einen kurzen Einkauf angehalten, was die Marktplatzumgebung mit Verkehr belastet. Es ist außerdem zu beobachten, dass die Verkehrsregelung Spielstraße nicht eingehalten wird und es zahlreiche Geschwindigkeitsüberschreitungen gibt. Ein Kritikpunkt aus der Online-Befragung ist, dass es zu viele Autos in der Stadt gibt. Dies deckt sich mit den Beobachtungen im Bereich Marktplatz.

Die hohe Auslastung der Parkplätze am Bahnhof bis zur Mittagszeit lassen darauf schließen, dass diese von Park & Ride-Nutzer*innen belegt werden. Insgesamt sind ausreichend freie Stellplätze im Stadtzentrum vorhanden. Die stichprobenartige Erhebungen im Rahmen des integrierten Verkehrskonzepts zeigten keine Überauslastung im Stadtzentrum. Einige Flächen sind zwar periodisch stark ausgelastet, jedoch gibt es in der Umgebung



Abb. 40: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Autoverkehr

weitere weniger ausgelastete Parkmöglichkeiten. In der Online-Befragung im Rahmen der ISEK Evaluierung und Fortschreibung geben zudem 59% der Befragten an, dass das neue Parksystem der Stadt übersichtlich ist. Nichtsdestotrotz geben rd.

ein Drittel der Befragten an, dass es beim Parkplatzangebot in Gunzenhausen Verbesserungsbedarf gibt (siehe Abbildung 40: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Autoverkehr).



Abb. 41: Parkraumbewirtschaftung

Quelle: Integriertes Verkehrskonzept Gunzenhausen 2015, BrennerPlan GmbH

4.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Gunzenhausen ist Teil des VGN. Das Kunden-center der Mobilitäts- und Verkehrs-GmbH Gunzenhausen (MVG) hat ihren Sitz am Markt-platz. Sie bietet Ticketkauf, Beratung, Tarif- und Fahrplanauskunft, bearbeitet bestimmte Abo-Anträge und verwaltet Fundsachen.

Gunzenhausen ist durch die Regionalbahn R 62 an Pleinfeld und R 80 an Treuchtlingen, Ansbach, Würzburg, Steinach und Marktbreit angebunden. Nürnberg ist über einen Umstieg in Ansbach oder Pleinfeld erreichbar.

Neben dem Schienenverkehr gibt es in Gunzenhausen 12 verschiedene Buslinien, die die Stadt mit den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden verbinden (siehe Abbildung zum Liniennetz – Ausschnitt aus dem Nahverkehrsplan für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen). In der Stadt fährt auch ein Anrufsammeltaxi nach Bedarf.

Nicht nur in der Online-Befragung (siehe Abbildung), sondern auch in den weiteren Beteiligungsformaten wurde immer wieder der Verbesserungsbedarf des ÖPNVs angesprochen. Die

Gunzenhäuser*innen wünschen sich v.a. eine direkte Verbindung nach Nürnberg und den Ausbau des Busnetzes.

4.3.5. Radverkehr

Radfahren nimmt einen hohen Stellenwert in Gunzenhausen ein. Die Stadt Gunzenhausen ist seit 2018 als fahrradfreundliche Kommune durch den AGFK-Bayern zertifiziert. Seitdem wird weiter daran gearbeitet, das Radfahren zu verbessern.



Abb. 43: Mobilität am Marktplatz

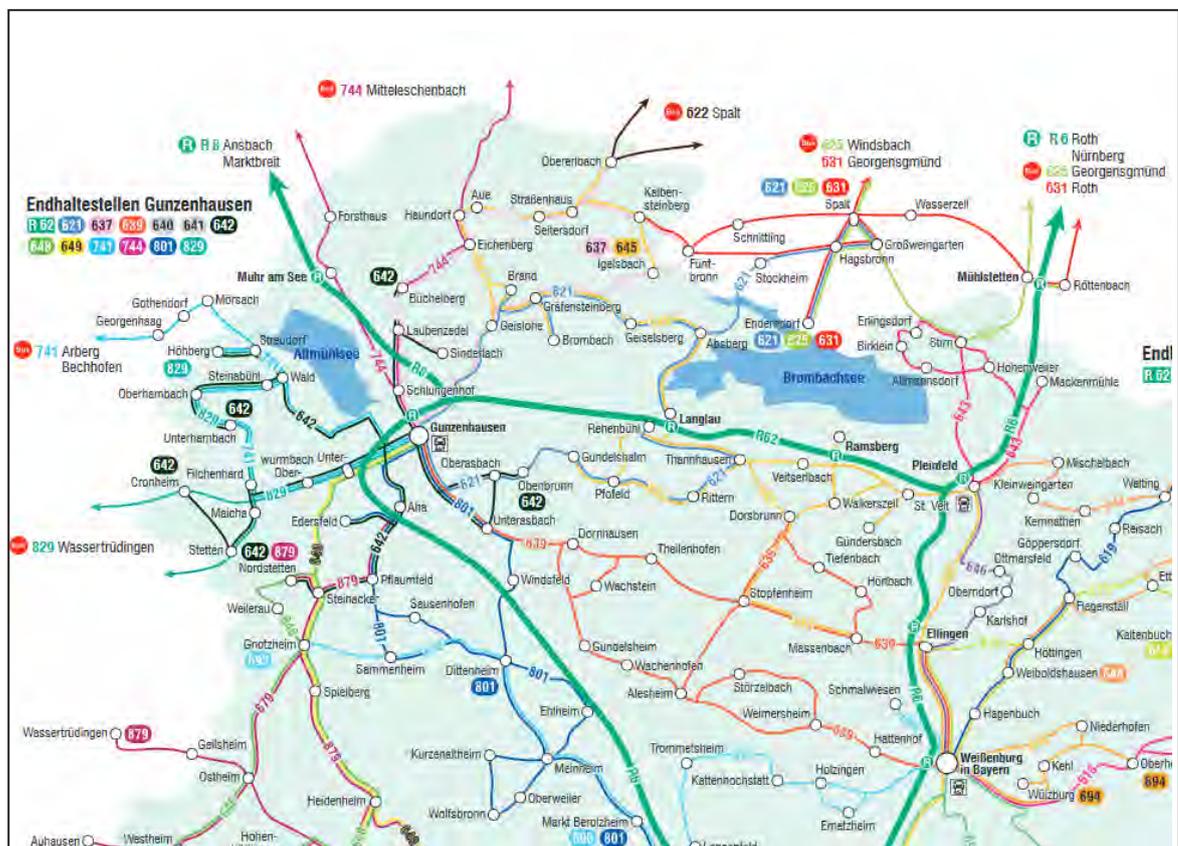


Abb. 42: Ausschnitt aus dem Nahverkehrsplan für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
Quelle: Verkehrsbund Großraum Nürnberg (2019).

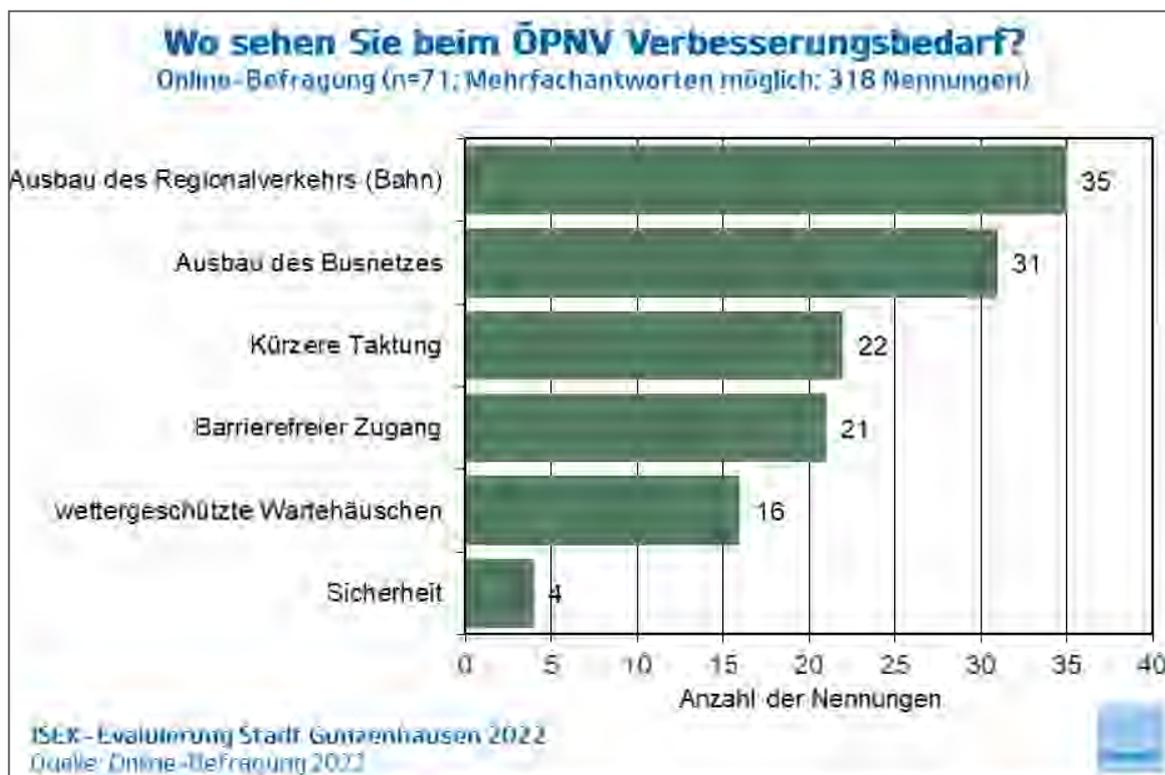


Abb. 44: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim ÖPNV

Bspw. wurden die Radwege von der Innenstadt zum Surfzentrum Altmühlsee und zum Stadtteil Aha mit moderner Beleuchtung ausgestattet oder neben einfachen Abstellanlagen gibt es auch Fahrradboxen. Daneben gibt es ein Förderprogramm zur Finanzierung von Lastenfahrrädern u.ä. oder die Möglichkeit, Lastenräder oder ein Spezialfahrrad für Menschen mit Behinderung auszuleihen.

Auch in Freizeit und Tourismus spielt die Radinfrastruktur eine große Rolle. Es haben sich bereits einige Bett+Bike Übernachtungsanbieter:innen etabliert. Für Experimentierfreudige gibt es eine Pumptrakanlage. In Gunzenhausen kreuzen sich mehrere wichtige Fernradwanderwege, wie der Deutsch Limes Radweg, der Fränkische Wasser Radweg oder der Altmühltal-Radweg. Diese werden ergänzt durch weitere Radwege (siehe Abbildung 45: Rad- und Wanderwege Gunzenhausen).

Beim ADFC-Fahrradklimatest 2020 hat Gunzenhausen mit einer Gesamtnote von 3,3 abgeschnitten. Bei 101 teilnehmenden Kommunen entspricht das dem dritten Platz in Bayern. Besonders geschätzt wird, dass die Ortsmitte gut erreicht wird, viele Einbahnstraßen in beide Richtungen

befahrbar sind und dass Menschen jeden Alters in Gunzenhausen mit dem Rad unterwegs sind. Negativ bewertet wurde die Unterordnung des Radverkehrs unter den Autoverkehr. Vor allem Sicherheitsaspekte bei geteilter Fahrbahn oder die Breite der Radwege wurde bemängelt.

Die Online-Befragung 2022 im Rahmen des ISEK zeigt, dass sich an dem Empfinden kaum etwas geändert hat. Die Gunzenhäuser wünschen sich eine stärkere Trennung vom Autoverkehr, den Ausbau des Radwegenetzes und mehr Abstellanlagen (z.B. an Altmühlpromenade) (siehe Abbildung 46: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Radverkehr).

Der für das integrierte Verkehrskonzept 2015 erhobene Modal Split zeigt, dass 16 % aller Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Vor allem Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren und Senior*innen legen viele Strecken mit dem Rad zurück. Deshalb sollten Gefahrenstellen im Stadtgebiet, wie im Bereich Sonnenstraße/Weißenburger Straße, schnellstmöglich beseitigt werden.

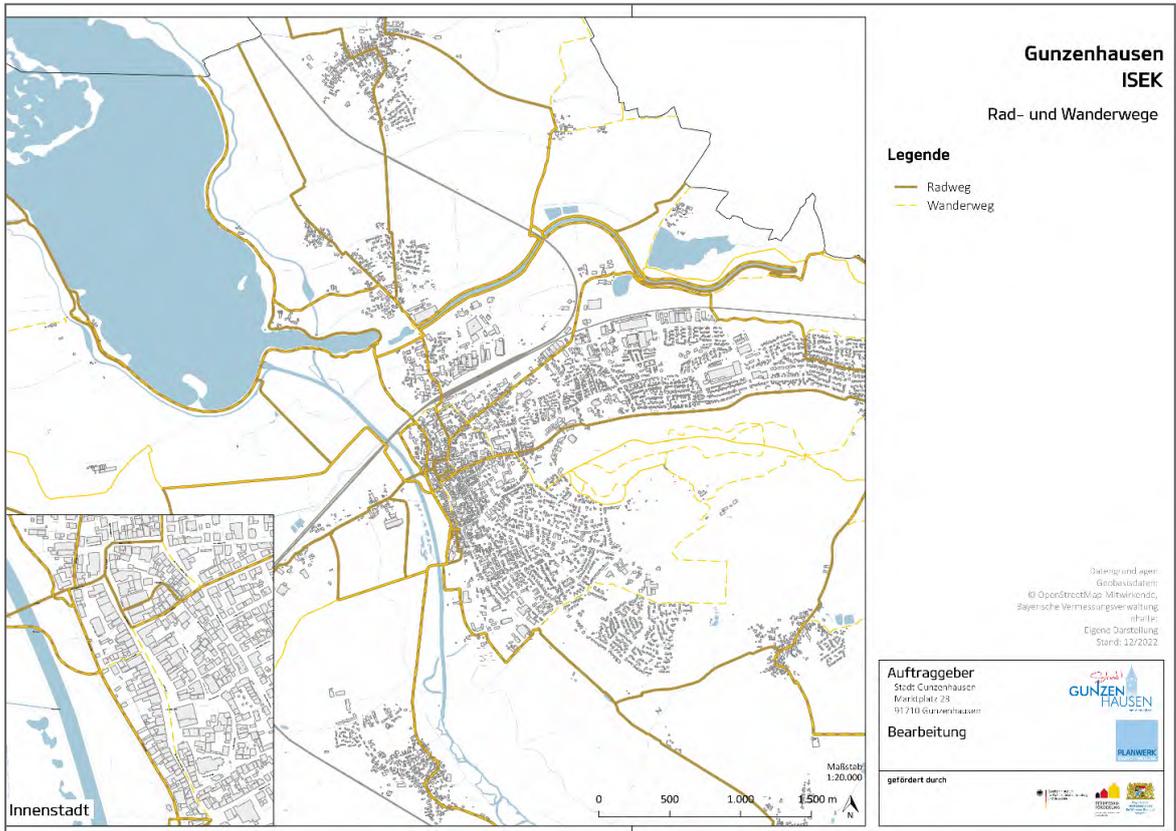


Abb. 45: Rad- und Wanderwege Gunzenhausen



Abb. 46: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Radverkehr

4.3.6. Fußverkehr und Barrierefreiheit

In Gunzenhausen gibt es mehrere Bewegungsachsen, die für den Fußgängerverkehr und eine Weiterentwicklung besonders interessant sind. Dazu gehört der Weg vom Bahnhof zur Innenstadt, die Verbindung zwischen Innenstadt und Altmühlpromenade und der Bereich um den Marktplatz. Bei ersterem wird die Bahnstrecke als städtebauliche Barriere wahrgenommen und die Wegeführung ist funktional, bietet allerdings keine hohe Aufenthaltsqualität. Die Zugänglichkeit der Innenstadt von der Altmühlpromenade aus und andersherum ist über drei Routen möglich. Gebäude trennen diese beiden Räume ansonsten voneinander. Diese Trennung wird jedoch auch geschätzt, da die Altmühlpromenade dadurch ein relativ ruhiger Ort ist. Der Marktplatz wird durch den MIV belebt, es besteht ein Kompromiss zwischen MIV und Fußgänger*innen. Der Bereich Kreuzung Marktplatz/Hafnermarkt ist dagegen für Fußgänger*innen weniger attraktiv, da der MIV an dieser Stelle dominant ist. Im Stadtgebiet gibt es weitere Stellen, die für den Fußverkehr verbesserungswürdig sind. Prominentes Beispiel ist der Konflikt zwischen Fußgänger*innen und Radfahrenden im Bereich Sonnenstraße/Weißenburger Straße. Das integrierte Verkehrs-

konzept ist auf den MIV als Verkehrsteilnehmer fokussiert, weshalb keine konkrete Analyse der Fußgänger-Situation vorliegt. Der dafür erhobene Modal Split zeigt, dass 14% der Wege des Binnenverkehrs zu Fuß zurückgelegt werden.

Die Online-Befragung im Rahmen der ISEK-Fortschreibung gibt allerdings Aufschluss, dass v.a. beim Thema Barrierefreiheit nachgebessert werden muss. Dabei spielen auch der Zustand und Breite der Gehwege eine Rolle (siehe Abbildung 47: Angaben in der Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Fußverkehr). Beispielsweise sind auch Teile der Altmühlpromenade mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen teils schwer zu bewältigen, da es sich um einen Schotterweg handelt.

In den letzten Jahren gab es schon eine Vielzahl an Verbesserungen im Stadtraum zur Barrierefreiheit. Beispielsweise wurden Bussteige barrierefrei umgebaut, die Stadthalle und das Rathaus wurden so saniert, dass sie nun barrierefrei sind. Auf der Website der Stadt kann man Orte mit mangelnder Barrierefreiheit direkt an die Stadtverwaltung melden.



Abb. 47: Online-Befragung zum Verbesserungsbedarf beim Fußverkehr

Fazit Verkehr

Das Themenfeld Verkehr wird seit einiger Zeit in Gunzenhausen emotional diskutiert. Die Stadt Gunzenhausen profitiert einerseits von der verkehrstechnisch günstigen Lage, andererseits führt dies auch zu einem erheblichen und belastenden Durchgangsverkehr. In den letzten Jahren hat sich das Verkehrsaufkommen kaum verändert. Immer wieder kommt es zu Konfliktsituationen im Straßenraum. Der ruhende Kfz-Verkehr ist in der Innenstadt v.a. durch straßenbegleitende Parkbuchten präsent. Diese sind periodisch stark ausgelastet. Der ÖPNV ist trotz Bahnanbindung, diverser Buslinien und Anrufsammeltaxi weiterhin ausbaufähig. V.a. die Erweiterung des Regionalverkehrs der Bahn und des Busnetzes würde zu einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV in Gunzenhausen führen. In den letzten Jahren hat die Stadt Gunzenhausen viel getan, um fahrradfreundlicher zu werden. Nichtsdestotrotz sollte dieses Engagement fortgeführt werden. Die Sicherheit beim Radfahren wird weiterhin im Vordergrund stehen. Dazu gehört die Trennung des Rad- vom Autoverkehr, der Ausbau des Radwegenetzes und der Radinfrastruktur. In Gunzenhausen werden viele Wege zu Fuß zurückgelegt. Für viele Fußgänger:innen ist die Barrierefreiheit ausschlaggebend, um sich im Alltag in der Stadt bewegen zu können. Dazu wurden in den letzten Jahren bereits Verbesserungen erwirkt. Um Mobilität aller Gunzenhäuser*innen im Stadtgebiet zu gewährleisten, gibt es noch viele Ansatzpunkte.

4.4 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

4.4.1. Einwohnerstand und Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1990 und 2021 hat sich die Einwohner*innenzahl Gunzenhausens von rd. 16.028 um 5% auf rd. 16.860 Einwohner*innen (EW) erhöht. Besonders in den frühen 90er Jahren und ab 2013 sind Phasen eines Bevölkerungsanstiegs zu erkennen (s. Abb.). Im überörtlichen Vergleich weist die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Gunzenhausen eine ähnliche Dynamik wie der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen im Durchschnitt auf.

Insgesamt ist der natürliche Bevölkerungssaldo in Gunzenhausen im Zeitraum 2000 bis 2021 negativ, d.h. die Zahl der Sterbefälle pro Jahr ist höher als die der Geburten. In den Jahren 2011 bis 2013 haben die Sterbefälle die Geburten stark übertraffen, inzwischen hat sich der Saldo der Geburten und Sterbefälle wieder auf dem vorherigen Niveau eingependelt und schwankt um die -70.

Die Bevölkerungsentwicklung resultiert vor allem aus der Zahl von Zu- und Fortzügen. Auffällig in der Bevölkerungsentwicklung ist vor allem in den Jahren 2014 und 2021 die hohe Zahl an Zuzügen, welche hauptsächlich für die positive Bevölkerungsveränderung in Gunzenhausen verantwortlich ist (im Jahr 2014 positiver Wanderungssaldo von rd. 241 Personen; 2021: 259).



Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung Gunzenhausens von 1990 bis 2021 in Prozent



Abb. 49: Jährliche Bevölkerungsveränderung in der Stadt Gunzenhausen 2000 bis 2021

4.4.2. Wanderung

Im Gegensatz zu den natürlichen Veränderungen der Bevölkerung bewirken Wanderungsbewegungen in der Stadt Gunzenhausen einen Zuwachs der Bewohnerschaft. Vor allem in den letzten zehn Jahren vergrößerte sich der Wanderungssaldo: Die Zuzüge nahmen zu und pendeln seither um die 1.000 Zuziehenden pro Jahr. Die Fortzüge steigen zwar auch leicht an, bleiben aber unter dem Niveau der Zuzüge.

4.4.3. Bevölkerungsprognose

Die Karte aus dem Demographiespiegel für Bayern basiert auf der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung des bayerischen Landesamtes für Statistik (bLfS) und gibt einen Überblick der Bevölkerungsveränderungen der Kommunen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Laut dieser ist bis 2033 die Bevölkerungsveränderung in Gunzenhausen (s. Markierung) wie die der meisten anderen Kommunen des Landkreises stagnierend (Bevölkerungsentwicklung -2,5 bis 2,5%).

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen

Veränderung 2033 gegenüber 2019
in Prozent

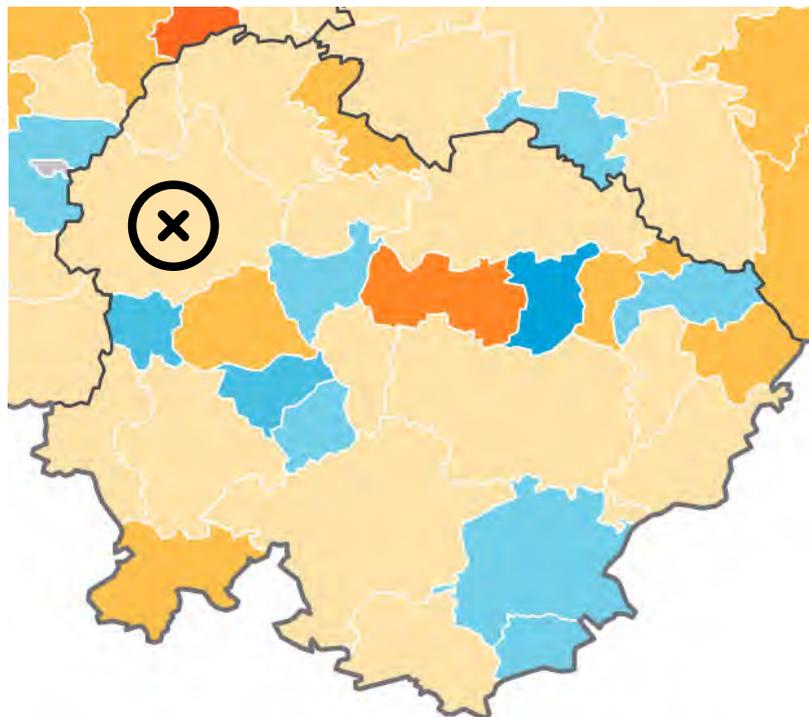


Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung LK Weißenburg-Gunzenhausen, Veränderung 2033 ggü. 2019
Quelle: Demographiespiegel für Bayern, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, S. 4

4.4.4. Sozial- und Altersstruktur, demographischer Wandel

Neben der Betrachtung der gesamten Bevölkerungsentwicklung liefert die Zusammensetzung der Einwohner*innen wichtige Hinweise für zukünftige Planungen. So können durch einen Blick auf die Entwicklung der Altersgruppen Bedarfe hinsichtlich Einrichtungen und Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen abgeleitet werden.

Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter liegt 2021 für die Stadt Gunzenhausen mit 58,8% (9.922) leicht unter dem bayernweiten (62,3%) und landkreisweiten Durchschnitt (60,5%). Laut der Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter auch in Zukunft immer weiter abfallen und daraufhin ab 2033 stagnieren. Somit werden auch die Arbeitskräfte mit Blick in die Zukunft weniger.

Der Anteil der Senior*innen (Personen mit 65 Jahren und älter) in der Stadt Gunzenhausen liegt mit 24,6% leicht über dem bayerischen Durchschnitt von 20,9%. In Zukunft wird der Anteil der Personen in dieser Bevölkerungsgruppe stark ansteigen (2039: 30,6%). Dies bringt zudem eine steigende Zahl an Hochbetagten und Pflegebedürftigen mit sich.

Die Altersklasse der unter 18-Jährigen verzeichnet den geringsten Anteil mit rund 16,6%. Dieser entspricht dem bayern- und landkreisweiten Durchschnitt von 16,7 bzw. 17%. Bis 2039 wird die Zahl der jungen Personen um rd. 3,6% steigen.

Auch in Gunzenhausen ist der demografische Wandel sichtbar. Dies drückt sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten insbesondere in gestiegenen Zahlen an Senior*innen aus: Die Zahl der Personen in der Altersklasse 65+ stieg in den letzten 30 Jahren um 28% an. Ein dynamischer Zuwachs ist seit etwa 20 Jahren zu erkennen. Wird das Durchschnittsalter der Bewohner*innen Gunzenhausens betrachtet, so liegt dieses aktuell leicht über 46 Jahre, wird jedoch bis 2039 auf knapp unter 48 Jahre ansteigen.

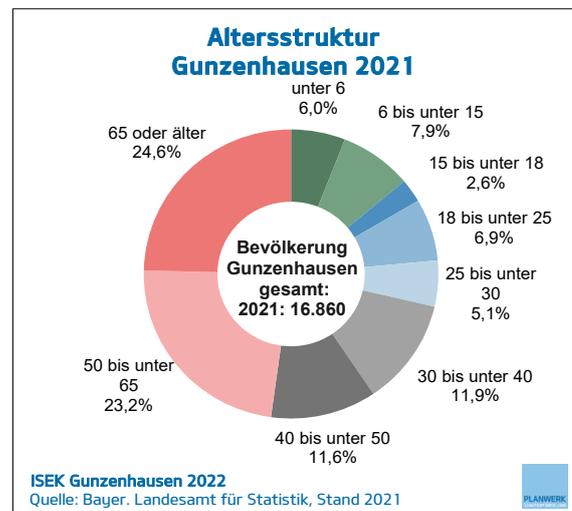


Abb. 52: Altersstruktur 2021 in der Stadt Gunzenhausen

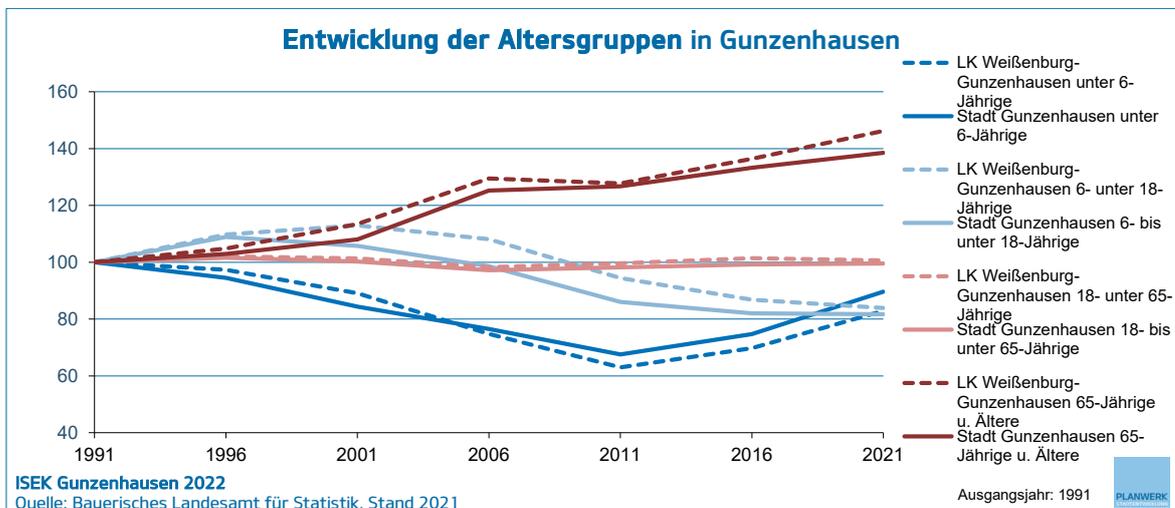


Abb. 51: Entwicklung der vier Altersgruppen in der Stadt Gunzenhausen und im Landkreis

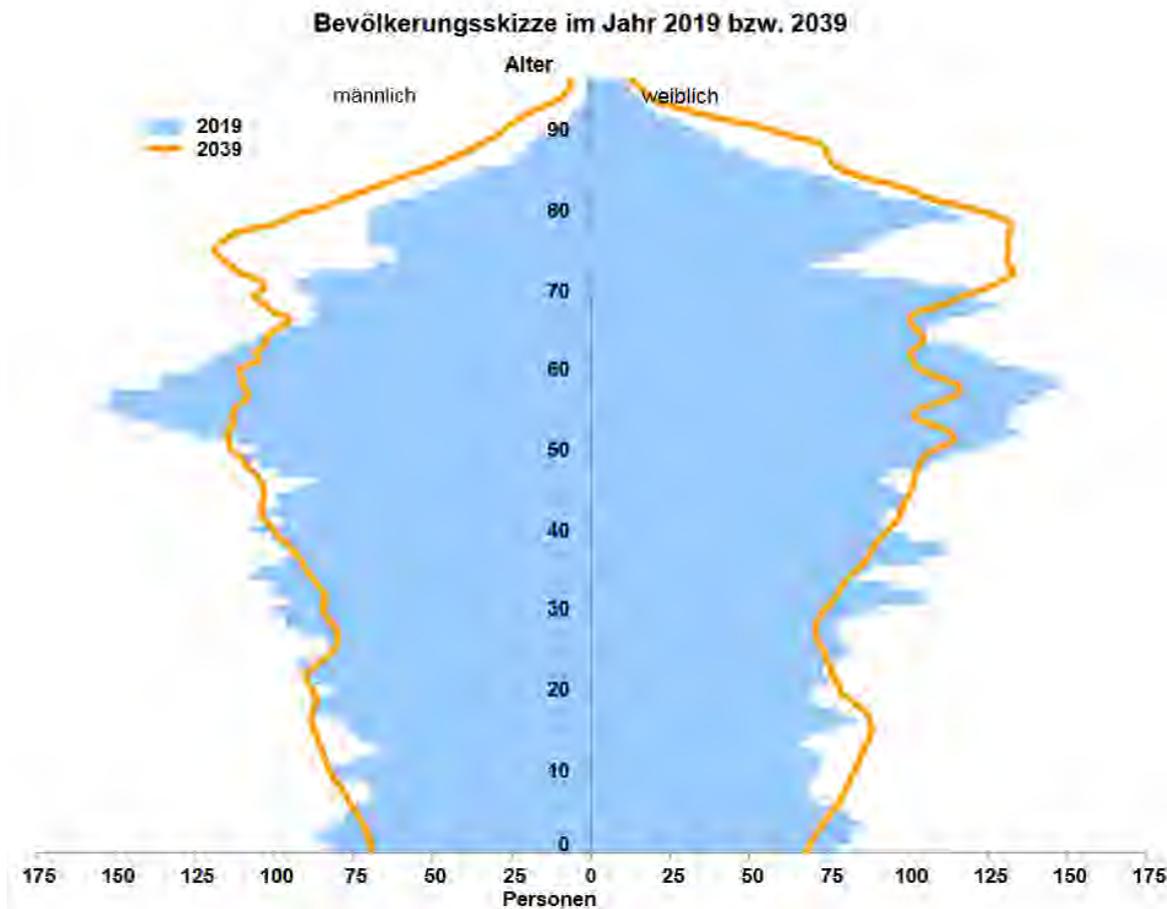


Abb. 53: Bevölkerungspyramide der Stadt Gunzenhausen 2019 mit Prognose für 2039
Quelle: Demographiespiegel für Bayern, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, S. 6

Aufgrund des Altersaufbaus der Bevölkerung mit starken ‚Spitzen‘ der geburtenstarken Jahrgänge um 1965 und etwas geringeren ‚Spitzen‘ um 1985 ist es nicht verwunderlich, dass auch wieder – eine weitere Generation später – die Geburten ab ca. 2000 bzw. 2015 ansteigen. Die Geburtenrate hat sich in den vergangenen Jahrzehnten nur wenig verändert – entscheidend für die Geburtenzahl ist die Zahl an Frauen im gebärfähigen Alter.

Fazit Bevölkerung Gunzenhausen

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gunzenhausen wird einerseits von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und andererseits von Wanderungsbewegungen bestimmt. Erstere ist mit wenigen Ausnahmen in den letzten 20 Jahren negativ, d.h. es gibt mehr Sterbefälle als Geburten. Letztere führt andererseits durch den positiven Wanderungssaldo zu einem leichten Anstieg der Einwohner*innenzahlen.

Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass sich dieser Trend auch weiterhin bis 2035 fortsetzen wird. Ab dann werden die Bevölkerungszahlen voraussichtlich bei 170.000 EW stagnieren. Dieser Trend entspricht dem der meisten Kommunen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Vorausberechnung der Alterszusammensetzung der Gunzenhäuser*innen zeigt außerdem, dass der Anteil der Älteren zukünftig zunehmen wird. Dies entspricht der Entwicklung Bayerns. Die Zahl der Erwerbstätigen wird zunächst abfallen und dann stagnieren. Die Altersklasse der unter 18-Jährigen wird leicht anwachsen.

Die vergangenen und prognostizierten Entwicklungen geben Hinweise auf zukünftige Bedarfe. Die Stadt wird sich zukünftig v.a. mit Generationengerechtigkeit, Angeboten für Senior*innen und der Gewinnung von Arbeitskräften auseinandersetzen müssen.

4.5 Wohnen

Die Abbildung zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung verdeutlicht die starke bauliche Entwicklung der Stadt Gunzenhausen. In den letzten 30 Jahren stieg die Anzahl der Wohnungen um rd. 37 %. Die Bevölkerungszahl wuchs hingegen nur um rd. 5 %. Damit folgt die Stadt dem allgemeinen deutschen Trend hin zu weniger Personen pro Haushalt und einer größeren Wohnfläche pro Kopf. 1990 lebten in Gunzenhausen durchschnittlich noch 2,6 Personen in einem Haushalt, heute sind es zwei (Stand 2021). Betrug die durchschnittliche Wohnfläche 1990 noch rd. 38 m², so sind es heute bereits rd. 50 m².

2021 gibt es in der Gesamtstadt Gunzenhausen insgesamt 8.386 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Jahr 2005 brachen die Baufertigstellungen massiv ein, seitdem schwanken diese deutlich unter dem vorherigen Niveau. Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen seit 1990 ist auffällig, dass ab 2005 deutlich weniger Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen fertiggestellt wurden. In den Jahren 2017, 2019 und 2020 wurden wieder mehr Wohngebäude fertiggestellt – auch mit drei oder mehr Wohnungen.

Seit 2012 wurden 185 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Diese Werte wurden zuletzt in der starken Bauphase der 1990er und

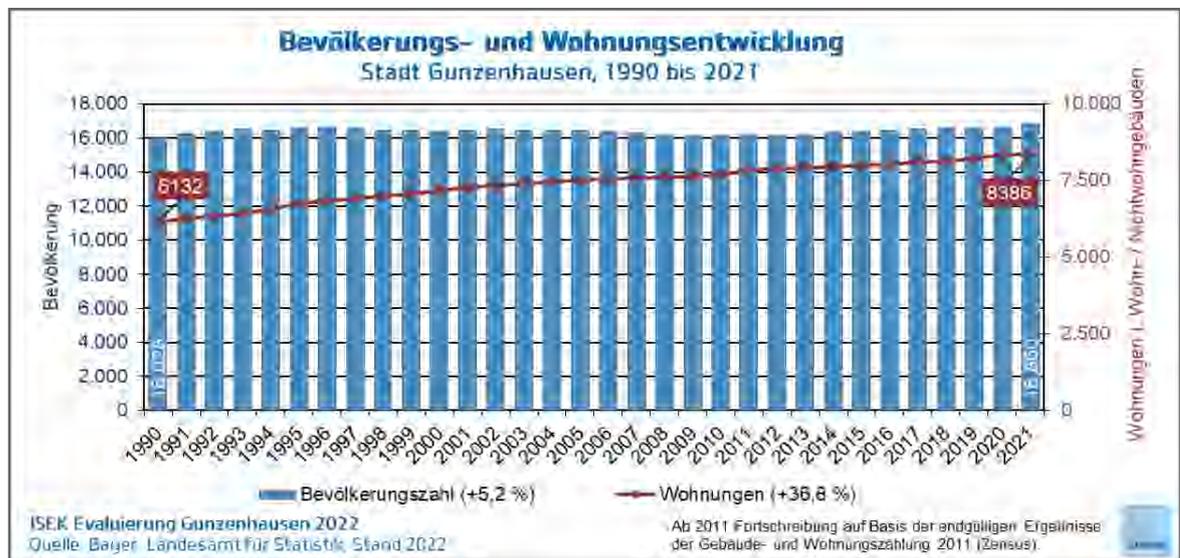


Abb. 54: Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung in der Stadt Gunzenhausen



Abb. 55: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße

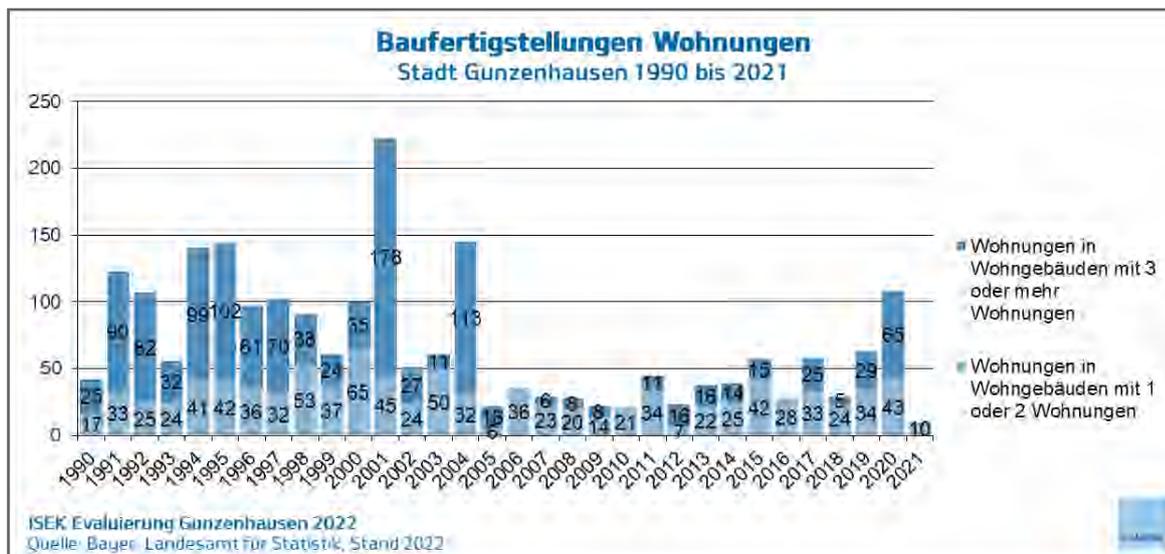


Abb. 56: Entwicklung der Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Stadt Gunzenhausen

frühen 2000er Jahre erreicht, in denen allein 1995 102 oder 2001 178 Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen errichtet wurden.

In der Betrachtung der Wohnungsgrößen nach Zahl der Räume zeigt sich, dass in Gunzenhausen im Vergleich zum Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen einerseits anteilig weniger Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen – also in der Regel Einfamilienhäuser – vorhanden sind, andererseits aber auch mehr Wohnungen mit bis zu 4 Räumen, was auch Geschosswohnungen entspricht. Die meisten Wohnungen in Gunzenhausen haben vier Räume.

In Gunzenhausen gibt es einige wenige Gebiete für aktuelle Bauvorhaben. Beispielsweise wurde der Bebauungsplan ‚Süd, Teilbaugebiet II‘ 2017 geändert, wodurch neue Bauflächen im Bereich Albert-Schweitzer-Straße/Frauenknechtstraße geschaffen wurden, die bereits zum Teil bebaut sind.

An der Frankenmuther Straße/Dr.-Heinrich-Marzell-Straße entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans ‚Süd, Teilbaugebiet IIIa‘ integrierte Wohnangebote.

Der Bebauungsplan ‚Reutberg III‘ (Satzungsbeschlussstand 24.11.2022) im Süden des Stadtgebiets ermöglicht den Neubau einer Vielzahl an Einfamilien- und Doppelhäusern auf der Grünen Wiese. Das Gebiet war bereits teilweise als Wohnbaufläche im FNP vorgehalten worden, bzw. wurde dieser geändert.

Im 4 ha großen Gebiet ‚Urbane Mitte‘ entsteht eine Wohnanlage zwischen Weißenburger Straße und Auweg (Nachverdichtung).

Daneben gibt es weitere punktuelle Weiterentwicklungen im Stadtgebiet, die eine Nachverdichtung mit Wohnraum ermöglichen.

Die **Online-Beteiligung** im Rahmen des ISEK-Prozesses enthielt unter anderen eine Frage zu wichtigen Themen für die zukünftige Entwicklung von Gunzenhausen. Die Option ‚Schaffung von neuem Wohnraum‘ erhielt dabei zusammen mit ‚Beseitigung von Leerständen‘ die meiste Zustimmung. Das zeigt, dass die Versorgung mit adäquatem Wohnraum für viele Bürger*innen aktuell und auch in den nächsten Jahren relevant ist und die aktuelle Situation noch verbessert werden kann.

Fazit Wohnen

In den letzten 30 Jahren entwickelte sich die Wohnungssituation in Gunzenhausen wie in vielen deutschen Städten: Nicht nur auf Grund von Zuzügen wurde mehr Wohnraum benötigt, sondern auch wegen der Entwicklung der Wohnformen hin zu kleinen Personenhaushalten und gleichzeitig dem Wunsch nach mehr Wohnraum pro Person. Bis zum Jahr 2039 wird kein Bevölkerungswachstum für die Stadt Gunzenhausen prognostiziert (s.a. Kap. 4.4.1). Jedoch werden der Anteil an unter 18- sowie über 65-Jährigen weiter zunehmen. Dies ist bei der Weiterentwicklung der Wohnungssituation zu beachten.

4.6 Medizinische Versorgung und Pflege

Der Planungsbereich Gunzenhausen (Stand Januar 2023) ist Standort von 23,25 Hausärzt*innen (entspricht 26 Personen). Damit ist die Sollzahl laut KVB-Bedarfsplanung von 20,73 mehr als erfüllt (112,17%). Der Planungsbereich ist für weitere Niederlassungen gesperrt. Daraus folgt, dass aktuell laut KVB Bedarfsplan kein Mangel an medizinischer Versorgung im Bereich Allgemeinmedizin vorliegt. Werden jedoch das Alter der Hausärzt*innen und die bevorstehenden Renteneintritte betrachtet, ergibt sich ein anderes Bild. Sieben der 26 Ärzt*innen sind bereits über 60 Jahre alt. Das Durchschnittsalter liegt bei rd. 56 Jahren. Es müssen also schon jetzt Wege gefunden werden, die die Nachfolgen in den kommenden Jahren sichern.

In weiteren Bereichen der medizinischen Versorgung geht aus dem Bedarfsplan der KVB keine Unterversorgung hervor. Jedoch droht diese im Bereich Dermatologie. Der Bereich Kinder- und Jugendmedizin könnte mit 1,5 offenen Niederlassungsmöglichkeiten bald ebenfalls als ‚drohende Unterversorgung‘ eingestuft werden. Auch in der Neurologie liegt der Versorgungsgrad unter 100 Prozent (s. Abb. 57).

Die vielfältige medizinische Versorgung ist auch auf Gunzenhausen als Standort für das Krankenhaus zurückzuführen. Im Jahr 2002 haben sich das Kreiskrankenhaus Gunzenhausen und das Städtische Krankenhaus Weißenburg zu einem Kommunalunternehmen, dem Klinikum Altmühlfranken, zusammengeschlossen. Träger ist der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Jährlich werden ca. 36.000 Patient*innen von rd.

1.000Mitarbeiter*innen behandelt. In Gunzenhausen verorten sich folgende Schwerpunkte: die Kardiologie und Innere Medizin, die Orthopädie, Unfall-,Hand- und Wirbelsäulenchirurgie, die Geriatrie sowie die Anästhesie und Intensivmedizin mit Brustschmerz-, Endoprothetik-, Schlaganfall- und Traumazentrum sowie dem Zentrum Herzinfarktnetzwerk. Der Fachbereich HNO ist eine Belegabteilung.

In sechs Apotheken können sich Gunzenhäuser Bürger*innen aus dem gesamten Gemeindegebiet mit Medikamenten und weiteren medizinischen Utensilien versorgen. Auffällig ist, dass fünf Standorte in der Innenstadt nahe beieinander liegen und sich eine Apotheke im Nordosten der Stadt befindet. Im Süden gibt es keine Apotheke.

Bei der Bedarfsplanung der KVB werden Planungsregionen zugrunde gelegt und für diese die Niederlassungsmöglichkeiten berechnet. Problematisch ist bei dieser Betrachtung, dass Ärzt*innen, die räumlich weit von Gunzenhausen entfernt sind, der Versorgung der Gunzenhäuser*innen zugerechnet werden. Stimmen aus den Beteiligungsformaten sind also ernst zu nehmen.

Das medizinische Versorgungsangebot wird in der im Rahmen der ISEK-Fortschreibung durchgeführten Online-Befragung von 62 % der Befragten als sehr bis eher gut eingeschätzt. Nichtsdestotrotz werden weitere (Fach-)Arztpraxen vermisst. Allen voran wird die Versorgung mit Kinderärzt*innen und Frauenärzt*innen von den Gunzenhäuser*innen als besonders verbesserungsdürftig eingeschätzt.

Bereich der medizinischen Versorgung	Gesamtzahl Ärzt*innen	Zahl der Niederlassungsmöglichkeiten bis zur Sperrung	Versorgungsgrad
Planungsbereich Stadt Gunzenhausen			
Allgemeinmedizin	23,25	0	112,17% keine Unterversorgung
Planungsbereich LK Weißenburg-Gunzenhausen			
Frauenmedizin	8	0,5	107,19% keine Unterversorgung
Psychotherapie	19,5	0	116,46% keine Unterversorgung
Augenmedizin	5,5	0,5	108,65% keine Unterversorgung
Chirurgie & Orthopädie	8	0	120,03% keine Unterversorgung
Dermatologie	2	1	81,27% drohende Unterversorgung
Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde	5	0	160,95% keine Unterversorgung
Neurologie	4	1	91,22% keine Unterversorgung
Urologie	4	0	175,07% keine Unterversorgung
Kinder- & Jugendmedizin	5	1,5	87,57% keine Unterversorgung

Abb. 57: Medizinische Versorgung nach KVB-Bedarfsplanung, Stand 31.01.2023

4.7 Bildung, Soziales und Kultur

Einrichtungen für Bildung, Gemeinschaft und Soziales spielen eine wichtige Rolle für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Lebensqualität in Gunzenhausen – für die bereits ansässige Bevölkerung, aber auch für neu Zuziehende und den Austausch beider Gruppen bzw. die Integration der Neubürger*innen, die aufgrund des weiter absehbaren leichten Bevölkerungswachstums der Stadt von Bedeutung ist. Die Einrichtungen für Bildung, Gemeinschaft und Soziales erhöhen die Attraktivität Gunzenhausens als Wohn- und Arbeitsstadt.

Ein Großteil dieser Einrichtungen befindet sich im Hauptort, auf diese wird im Folgenden eingegangen.

4.7.1. Bildung und Betreuung

In Gunzenhausen sind verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorhanden.

Kinderbetreuung

Im Hauptort gibt es aktuell sieben verschiedene Kindertageseinrichtungen, die Kleinkindern (132), Kindergartenkindern (395) und Schulkindern (75) Betreuungsplätze bieten. Die Betreuungseinrichtungen sind über das gesamte Stadtgebiet verstreut und bilden so einen großen Einzugsbereich. In den Ortsteilen wird das Angebot durch sechs weitere Einrichtungen ergänzt. In diesen finden 24 Krippenkinder und 207 Kindergartenkinder Platz. Bei den genannten Zahlen sind vorübergehend genehmigte Überhangplätze bereits mit-

einberechnet. Vor allem im Bereich der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze, kann der Wegfall zu einem verknüpften Angebot führen.

Für die zukünftig steigende Anzahl an Kindern in Gunzenhausen (s.a. Kap. 3.7.2) sind drei Kindertageseinrichtungen in Planung. Dabei handelt es sich um zwei Neubauten von Lebenshilfe und BRK (Frickenfelden) sowie einen Neu- bzw. Umbau des Advent-Wohlfahrtswerk. Bis 2024 entstehen insgesamt 36 Krippenplätze, 132 neue Kindergartenplätze und 25 Hortplätze. Mit inbegriffen sind integrative Plätze.

Schulen

Im Hauptort Gunzenhausen gibt es zwei Grundschulen und eine Mittelschule. Im Schuljahr 2021/2022 besuchten 855 Kinder diese Schulen. Im Ortsteil Gnotzheim gibt es eine weitere Grundschule mit zum genannten Zeitpunkt 46 Schüler*innen. In Gunzenhausen gibt es weitere weiterführende Schulen: die private Realschule Hensoltshöhe der Stiftung Hensoltshöhe gGmbH, die Wirtschaftsschule als Teil des staatlichen beruflichen Schulzentrums Gunzenhausen sowie das Simon-Marius Gymnasium (s. Tab. Allg. bild. Schulen).

Das staatliche berufliche Schulzentrum Gunzenhausen beherbergt außerdem eine Berufsschule und eine Meisterschule (Fachschule für das Schreinerhandwerk). Daneben gibt es die Fachakademie für Sozialpädagogik der Stiftung Hensoltshöhe gGmbH.

Kindertageseinrichtung	Plätze laut Betriebserlaubnis (inkl. vorüberg. genehmigten Pl.)			
	Adresse	KiGa	Krippe	Hort
Katholische Kindertagesstätte	Nürnbergerstr. 27	100	15	
Evang. Haus für Kinder farbenfroh	Theodor-Heuss-Str. 3	54	12	24
Familienzentrum Sonnenhof	Lindleinswasenstr. 28	105	17	51
KiFaZ Wilhelm-Löhe	Föhrenweg 2	106	36	
Lebenshilfe Altmühlfranken	Im Hollerfeld 1	30	20	
Großtagespflege 'Die kleinen Strolche'	Bühringerstr. 13		16	
Großtagespflege 'Kinderwiese'	Nürnberger Str. 32		16	
Kernstadt gesamt		395	132	75
Ortsteile gesamt		207	24	0
Kernstadt und Stadtteile gesamt		602	156	75
evtl. wegfallende Überhangplätze		41	5	7

Abb. 58: Kindertageseinrichtungen in Gunzenhausen, Stand Mai 2022

Schulen Hauptort	Adresse	Anzahl Klassen	Anzahl Kinder	Kinder pro Klasse (Durchschn.)
Grundschule Süd	Theodor-Heuss-Str. 1	10	226	23,0
Stephani-Grundschule	Hindenburgplatz 2	12	265	22,1
Stephani-Mittelschule	Hindenburgplatz 2	18	364	20,5
Realschule Hensoltshöhe*	Linleinswasenstr. 32	13	318	24,5
Staatl. Berufl. Schulzentrum GZH*				
Wirtschaftsschule	Bismarckstr. 24	12	236	19,7
Simon-Marius Gymnasium*	Simon-Marius Str. 3	22	684	31,1
Gesamt		87	2093	24,1

Abb. 59: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen
Klassenstärken im Schuljahr 2021/2022 bzw. *2020/2021

Berufliche Schulen Hauptort	Adresse	Anzahl Klassen	Anzahl Kinder
Staatl. Berufl. Schulzentrum GZH Berufsschule	Bismarckstr. 24	47	844
Staatl. Berufl. Schulzentrum GZH Meisterschule	Bismarckstr. 24	1	18
Fachakademie für Sozialpädagogik	Linleinswasenstr. 30	6	124
Gesamt		54	986

Abb. 60: Berufliche Schulen, Klassenstärken im Schuljahr 2020/2021

In Gunzenhausen gibt es weitere Bildungseinrichtungen. Die Volkshochschule Gunzenhausen bietet ein breites Angebot an Kursen zu den Themen Gesellschaft – Politik – Umwelt, Beruf – Karriere – IT, Grundbildung, Sprachen, Gesundheit – Fitness – Ernährung, Kultur – Gestalten, junge vhs, Aktiv im Alter, vhs unterwegs – Studienreisen, vhs online sowie Integrationskurs – Deutsch-Prüfung B1. In der Nürnberger Straße 32 befindet sich das vhs-Bildungszentrum.

Die Stadt- und Schulbücherei (Luitpoldstr. 13) ist ein kultureller Treffpunkt in Gunzenhausen. Sie bietet zahlreiche Veranstaltungen und hat regulär an fünf Tagen die Woche geöffnet und ermöglicht auch Samstagvormittag das Stöbern in ca. 60.000 Medien. Zu den Bildungspartnern gehören Kindergärten und Schulen.

4.7.2. Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien

In Gunzenhausen ist die Stadtjugendpflege (Rathausstr. 10) und das Kommunale Jugendzentrum Gunzenhausen Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche und Familien.

Die Stadtjugendpflege ist eine pädagogische, präventive Einrichtung der Jugendarbeit, die planende, initiiierende, koordinierende und unterstützende Tätigkeiten im Gesamtfeld der Jugendarbeit einer Stadt übernimmt. Sie ist somit eine

zentrale, fachliche Anlaufstation für Fragen und Aufgaben der Jugendarbeit in der Stadt. Das Jugendbüro sieht sich in der Pflicht, Bedingungen zu unterstützen, zu fördern, zu schaffen und zu pflegen, in denen Jugendarbeit in vielfältigen Formen und unter optimalen Bedingungen möglich ist. Ein Jugendpfleger setzt diese Ziele um. Im ‚Bandhaus‘ gibt es Proberäume für Bands.

Das Netzwerk JUGENDarbeit Gunzenhausen (gegründet 2011) besteht aus ortsansässigen und regionalen Akteuren, die miteinander in Austausch stehen und jährlich ein Programm mit Veranstaltungen, Kursen und Informationen für Kinder und Jugendliche zusammenstellen.

Daneben gibt es zahlreiche Vereine und Verbände, die Kinder, Jugendliche und deren Eltern fördern und Freizeitmöglichkeiten anbieten.

Treffpunkte für Jugendliche sind:

- Bolzplatz, Streetball, Beachvolleyball (Föhrenweg)
- JUZ (Spitalstr. 8)
- Jugendbüro (Rathausstr. 10)
- Erlebnis-Spielplatz (Theodor-Heuss-Str.)
- Hartplatz Grundschule Süd Theod.-H.-Str. 2)
- Bandhaus GUN (Am Sportplatz)
- SkaterGUN, Pump-Track (Am Sportplatz 11)
- dirt bike park (Weißenburger Str.)
- Altmühlsee

4.7.3. Angebote für Senior*innen

Für die ambulante Versorgung von Pflegebedürftigen gibt es mehrere Pflegedienste. Neben den Wohn- und Pflegeangeboten für Senior*innen (s. Kap. 4.6) gibt es in Gunzenhausen weitere (Hilfs-)Angebote, die auf Senior*innen ausgerichtet sind. Beispielsweise bietet das Diakonische Werk Weißenburg-Gunzenhausen e.V., Diakoneo oder die Außenstelle Gunzenhausen der Caritas Sozialberatung an. Des Weiteren informieren und vermitteln geschulte, ehrenamtliche Seniorenberater*innen bei Fragen rund ums Älterwerden weiter.

Daneben gibt es einen Seniorenbeirat (seit 2003), der ein Gremium der Meinungsbildung und des Erfahrungsaustausches auf sozialem, kulturellem, wirtschaftlichem und gesellschaftspolitischem Gebiet ist. Er trägt Anregungen, Anfragen, Empfehlungen und Stellungnahmen zu seniorenrelevanten Fragen an Stadtrat und Stadtverwaltung heran und bewirkt so, dass vor allem Probleme örtlicher Bezogenheit gelöst werden. Der Seniorenbeirat bietet außerdem Sprechstunden an.

Auch Unternehmen setzen sich für Senior*innen ein, bereits 17 Betriebe haben ihre Toilette im Rahmen von ‚Nette Toilette‘ kostenlos für Passant*innen und Besucher*innen geöffnet. Senior*innenfreundliche Unternehmen können zudem vom Seniorenbeirat mit dem Siegel ‚Stark für Senioren‘ ausgezeichnet werden.

Die Nachbarschaftshilfe Gunzenhausen unterstützt im Alltag, in schwierigen Situationen und Notfällen.

Es gibt diverse Vereine, die Angebote speziell für Senior*innen anbieten, wie bspw. den BRSV Gunzenhausen mit verschiedenen Bewegungs- und Sportprogrammen, dem Reit- und Fahrverein Gunzenhausen e.V. mit Senior*innenreitstunden oder der VHS Gunzenhausen. In Bewegung kommen kann man auch am senior*innenfreundlichen Bewegungsparcours neben dem Burkhard-von-Seckendorff-Heim.

Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet u.a. das BRK Kreisverband Südfranken (verschiedene Angebote für ältere Menschen, gemeinsame Freizeitgestaltung im Seniorenclub, Seniorenreisen

etc.), der Bürgernetzverein Gunzenhausen (Computer- und Internetkurse für Anfänger und Fortgeschrittene) oder ver.di Region Mittelfranken (Seniorengruppe Altmühltal-Treuchtlingen-Weißenburg-Gunzenhausen; Veranstaltungen zu aktuellen Themen, Ausflüge). Kirchliche Träger bieten eine Vielzahl weiterer Freizeitangebote oder auch Möglichkeiten der ehrenamtlichen Betätigung.

Es gibt verschiedene städtische Veranstaltungen, wie den ‚Seniorenfasching‘, Tanznachmittage oder Theater- und Musikprogramm.

4.7.4. Freizeit- und Sportangebote

Die Stadt Gunzenhausen bietet ihren Bewohner*innen eine Vielzahl an abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten. Das hängt sicher auch mit dem Outdoor- und Kulturtourismus zusammen, der die Region prägt (s. Kap. 4.8). Die Gunzenhäuser*innen profitieren von den gut ausgebauten Freizeit- und Sportstrukturen.

Die verschiedenen (offenen) Sportplätze, das Freibad und das Hallenbad und Vereine sind wichtige Orte für Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten. In Gunzenhausen gibt es 77 eingetragene Vereine. Es ist davon auszugehen, dass es eine Vielzahl weiterer Vereine, Initiativen und Gruppen gibt, die nicht beim Amtsgericht Ansbach gemeldet sind.

Die Stadt Gunzenhausen am Altmühlsee ist Ausgangspunkt für verschiedene Bewegungsmöglichkeiten, wie Angeln, Baden, Bootfahren, Fahrradfahren, Minigolf, Pumptrack, Segeln, Segwayfahren, Surfen und Wandern.



Abb. 61: Pumptrack-Anlage in Gunzenhausen
Quelle: Stadt Gunzenhausen



Abb. 62: Waldbad am Limes (am Burgstallwald)
Quelle: Stadt Gunzenhausen

In Gunzenhausen gibt es neben öffentlichen Spielplätzen (rd. 27 Stück (mit OT)) und Sportplätzen auch kostenpflichtige (indoor) Plätze (z.B. JOLA). Im Bereich Wellness und Gesundheit gibt es verschiedene Anbieter von Fitness-, Gesundheits- und Erholungsdienstleistungen (z.B. Saunadorf im Juramare, Fitness Land GmbH).

In der Stadt Gunzenhausen gibt es das Freizeitbad juramare (Bahnhofplatz 16) und als Freibad das Waldbad am Limes (Leonhardsruhstr. 46). Im Westen der Kernstadt gibt es außerdem das mehr auf Wellness ausgelegte Club Vital im Parkhotel Altmühltal, das auch nicht-Hotelgäste nutzen können.

4.7.5. Kulturelle Angebote

Das ganze Jahr über stehen in Gunzenhausen vielfältige Veranstaltungen und Events auf dem Programm. Feste und Feiern von der traditionellen fränkischen Kirchweih bis zum Festival am Seeufer, Märkte, Ausstellungen und Führungen, die ihre Teilnehmer zu Fuß oder per Rad die Geschichte und Natur der Gegend näherbringen sowie abwechslungsreiches Kulturprogramm in der 2019 neu eröffneten Stadthalle.

Wiederkehrende Feste sind bspw. ‚See in Flammen‘, Altmühlsee-Festival, Gunzenhäuser Kirchweih oder der Altmühlseelauf.

Auf Stadtführungen kann die Stadtgeschichte Gunzenhausens kennengelernt werden. Interessante Themen kommen aus der Zeit der Ritter, Markgrafen, Römer etc. und führen entlang des Limes, durch die Altstadt oder zu den Biotopen

35. Sommerkonzerte im Markgräflichen Hofgarten ab 15.06.2022

Genießen Sie den Sommer - im schönsten Biergarten von Gunzenhausen!

Wir freuen uns nach zwei Jahren „sommerkonzertlose“ Zeit, dass unsere tollen Sommerkonzerte im Gunzenhäuser Falkengarten - dem Markgräflichen Hofgarten - in diesem Jahr wieder stattfinden können.

Die Konzertreihe erfreut sich traditionell am Mittwoch von Mitte Juni bis Mitte August sehr großer Beliebtheit.

Alle Termine im Überblick:

- Mi 15.06. Jugendkapelle Gunzenhausen
- Mi 22.06. **ABGESAGT:** Walder Dorfmusik
- Mi 29.06. FearBeer
- Mi 06.07. Blaskapelle Dittenheim
- Mi 13.07. Wirtshausmusikanten
- Mi 20.07. Wormer Musikanten
- Mi 27.07. Gunzenhäuser Blous'n
- Mi 03.08. Apolonia
- Mi 10.08. Holm & Co
- Mi 17.08. Sharks



Abb. 63: Programmauszug aus dem Online-Angebot
Quelle: www.gunzenhausen.info

am Altmühlsee. Aktuell gibt es eine Führung zum unter der Stadt gelegenen Hilfskrankenhaus in Gunzenhausen.

Auch musikalisch bietet Gunzenhausen Bürger*innen einerseits die Möglichkeit in Chor, Musikverein, Musikschule o.ä. selbst aktiv zu werden und andererseits Musik auf (über) regional bekannten Veranstaltungen zu genießen (z.B. Sommerkonzerte im Falkengarten, Samstagskonzerte auf dem Marktplatz (Sommer-/Herbstmonate), Gunzenhäuser Konzertreihe). Theaterveranstaltungen gibt es in der Reihe ‚Theaterspielzeit‘, in der Komödie oder für Kinder. Im Sommer werden auf der kleinKUNSTbühne (Falkengarten) verschiedene künstlerische und musikalische Darbietungen geboten. Gunzenhausen besitzt neben vielen geschichtsträchtigen Orten (Blasturm, Färberturm, Kirchen, Fachwerkhäuser, Limes, Denkmäler, Gärten, u.v.m.) auch Museen zu unterschiedlichen Themen.

- Archäologisches Museum
- Museum Schloss Cronheim (OT)
- Fossilien- und Steindruck-Museum
- Erlebniswege durch den Burgstallwald

Fazit Bildung, Soziales und Kultur

Gunzenhausen ist mit mehreren Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, weiterführenden Schulen und beruflichen Schulen ausgestattet. Vor allem die Kindergärten stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Für die zukünftig steigende Anzahl an (jüngeren) Kindern sind weitere Betreuungsmöglichkeiten geplant.

Kinder, Jugendliche und Familien haben mit Stadtjugendpflege und dem Kommunalen Jugendzentrum Gunzenhausen zwei wichtige Anlaufstellen. Weitere Akteure aus diesem Bereich sind im Netzwerk JUGENDarbeit vernetzt.

Für Senior*innen gibt es verschiedene Wohn- und Pflegeangebote. Der Seniorenbeirat setzt sich für Belange der älteren Generation ein. Daneben gibt es eine Vielzahl an Akteuren, die Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen speziell für Senior*innen anbieten.

Auf Grund der touristischen Ausrichtung Gunzenhausens gibt es viele Freizeit- und Sportangebote in den Bereichen Wasser und See, Outdoorbewegung und Kulturveranstaltungen. Viele dieser Angebote konzentrieren sich auf die Schön-Wetter-Periode, wodurch in der kälteren Jahreszeit die Auswahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten abnimmt. Auch das kulturelle Angebot ist teilweise vom Tourismus geprägt. Neben wiederkehrenden, größeren und kleineren Veranstaltungen gibt es mit den Museen und der modernen Stadthalle dauerhafte Kultur(veranstaltungs)orte.

4.8 Tourismus und Naherholung

Die beiden vergangenen Jahre 2020 und 2021 waren durch die Coronaentwicklung geprägt und es gab starke touristische Einschränkungen. Im Anschluss an diese herausfordernde Zeit lässt sich mutmaßen, dass die nächsten Jahre verheißungsvoller für den Tourismus in Gunzenhausen sein werden. Das Ende der Coronapandemie kann somit als Chance begriffen werden. Bewährtes kann wieder aufgegriffen und neue, kreative Ansätze können ausprobiert werden, um den Gunzenhäuser Tourismus weiterzuentwickeln.

Als relativ konstante Vorkrisensituation lässt sich von 2008 bis 2019 konstatieren, dass Gunzenhausen etwa ein Drittel aller Gästeankünfte des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen auf sich vereinen konnte.

Dabei steigerte Gunzenhausen von 2012 bis 2018 kontinuierlich seine Gästeankünfte, von 73.354 auf 81.513 Gäste. 2019 begann die Ankunftsanzahl jedoch leicht zu sinken und der coronabedingte Rückgang ab 2020 wurde mit einem Einbruch um circa 31 % deutlich. Diese negative Entwicklung setzte sich 2021 fort. Dementsprechend betrug die absolut verbleibende Zahl 54.185 Gäste.

Es lässt sich beobachten, dass die Gästeankünfte in Herbergsbetrieben mit 10 oder mehr Betten und Campingplätzen mit 10 oder mehr Stellplätzen im Winter ca. einem Drittel der Sommerempfänge entsprechen. Coronabedingt brach, gegenüber dem Vorjahr 2018/19, das Winter-



Abb. 64: Durchschnittlich angebotene Gästebetten und Bettenauslastung, 2008 bis 2021



Abb. 65: Durchschnittliche Verweildauer in Nächten pro Gast 2008 bis 2021

geschäft 2019/20 um 36 % und das im Winterhalbjahr 2020/21 um 82 % ein. Das heißt in konkreten Zahlen für 2018/19 20.179 Ankommende, für 2019/20 12.871 und für 2020/21 3.580. Im Winter 2021/22 erholte sich die Ankunftsanzahl wieder auf 15.020 Personen, damit erreichte sie allerdings noch nicht wieder das Vorkrisenniveau.

In Gunzenhausen lag die durchschnittliche Bettenauslastung im Betrachtungszeitraums ab 2008 immer über dem durchschnittlichen Wert des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Im Jahr 2021 entsprach dies 40,5 % seitens Gunzenhausens im Gegensatz zu 31,5 % auf Seite des Landkreises. Dies deutet daraufhin, dass Gunzenhausen im Vergleich zum Landkreis eine überdurchschnittliche Kosten-Effizienz der vorgehaltenen Betten erreichen konnte.

Die durchschnittliche Verweildauer in Nächten in Gunzenhausen konnte von 2012 mit 3,5 Nächten auf 4,3 Nächte 2021 gesteigert werden. Eine deutlich zu benennende Stärke Gunzenhausens ist die längerfristig bindende Attraktivität auf Gäste. Die Betrachtung der durchschnittlichen Verweildauer in Nächten pro Gast deutet daraufhin, dass eher ein mittel bis langer Urlaub, im Gegensatz zu Formen des Kurzurlaubs, von Besuchenden nachgefragt wird. Daher kann es für zukünftige Planungen sinnvoll sein, den Ausbau von längerfristigen und eventuell miteinander verknüpften touristischen Angeboten mitzudenken und Angebote speziell für diese Zielgruppen zu schaffen.

Für den Raum Gunzenhausen hat der Altmühlsee mit seinen drei Seezentren Schlungenhof, Wald und Muhr eine zentrale Bedeutung für die Naherholungsfunktion. Neben verschiedenen Wassersportarten kann weiteren Bewegungssportarten, z.B. durch das gut ausgebaute Radwegenetz um Gunzenhausen herum, nachgegangen werden. Der regionale Anschluss durch weiterführende Fernwanderradwege ist gegeben. Viele weitere Freizeitaktivitätsangebote sind in der Region Gunzenhausen erlebbar. Dazu zählen unter anderem Wandern auf diversen Wanderrouten (inklusive des 12 km Uferrundwegs um den Altmühlsee/Limeswanderweg), Schifffrundfahrten, naturkundliche Führungen (bspw. über die ‚Vogelinsel‘), Segwayfahren, Rikschafahren, Baden, Surfen, Segeln, Kiten, Kanufahren, Bootfahren, Stand Up Paddling, Angeln und Veranstaltungen (z.B. des ‚Kultursommers‘).

Um bessere Anbindungen in der Region zu schaffen und Freizeitaktivitäten erleichtert wahrnehmen zu können, stehen diverse (Bus-)Freizeitlinien zur Verfügung. Zwei Beispiele dieser Linien sind der sogenannte ‚Altmühlsee – Express‘ und ‚Kleiner Brombachsee – Express‘, die vom 01.05. bis zum 01.11. nutzbar sind. Sie sollen beide Seen verkehrlich anbinden, um den zum Teil nur eingeschränkt verkehrenden ÖPNV des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) aufzuwerten. Dabei umfährt Linie 689 ‚Altmühlsee – Express‘ den Altmühlsee und steuert alle drei Seezentren an. Drei tägliche Abfahrten sowie die Fahrradmitnahme sind möglich.

Trotz des Aufbaus einer großen Angebotsvielfalt in Gunzenhausen ist ersichtlich, dass weitere Anpassungsmaßnahmen noch ausstehend sind.

Eine aktuelle Herausforderung, für die noch keine konkrete Lösung ersichtlich ist, ist die alljährliche Blaualgenbelastung des Altmühlsees. Eine abnehmende Wasserqualität stellt als erstes eine Bedrohung für die Flora und Fauna (insbesondere die Vogelinsel) dar, belastet im zweiten Schritt jedoch auch den See-Tourismus. Ein Fortschritt im Bereich des Altmühlsees ist die im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzte Maßnahme der Wasserfontäne, die sehr positiv von den Besucher*innen wahrgenommen wird. Außerdem wird die Umgestaltung und Renaturierung der Altmühlauen begrüßt.

Die von PLANWERK im Rahmen der ISEK-Fortschreibung durchgeführte Online-Befragung (nicht repräsentativ) behandelt unter anderem das Thema Tourismus in Gunzenhausen. Die Teilnehmenden wurden bspw. nach der Wichtigkeit des Tourismus in Gunzenhausen gefragt. 80 % (sehr wichtig 50 %, wichtig 30 %) der befragten



Abb. 67: Relevanz des Tourismus in Gunzenhausen

sprechen ihm eine mindestens wichtige Rolle zu. 14 % (unwichtig 6 %, sehr unwichtig 8 %) sehen seine Funktion als unwichtig bis sehr unwichtig an. Dies zeigt, dass die Bevölkerung dem Tourismus als öffentliches Thema eine hohe Relevanz zuweist.

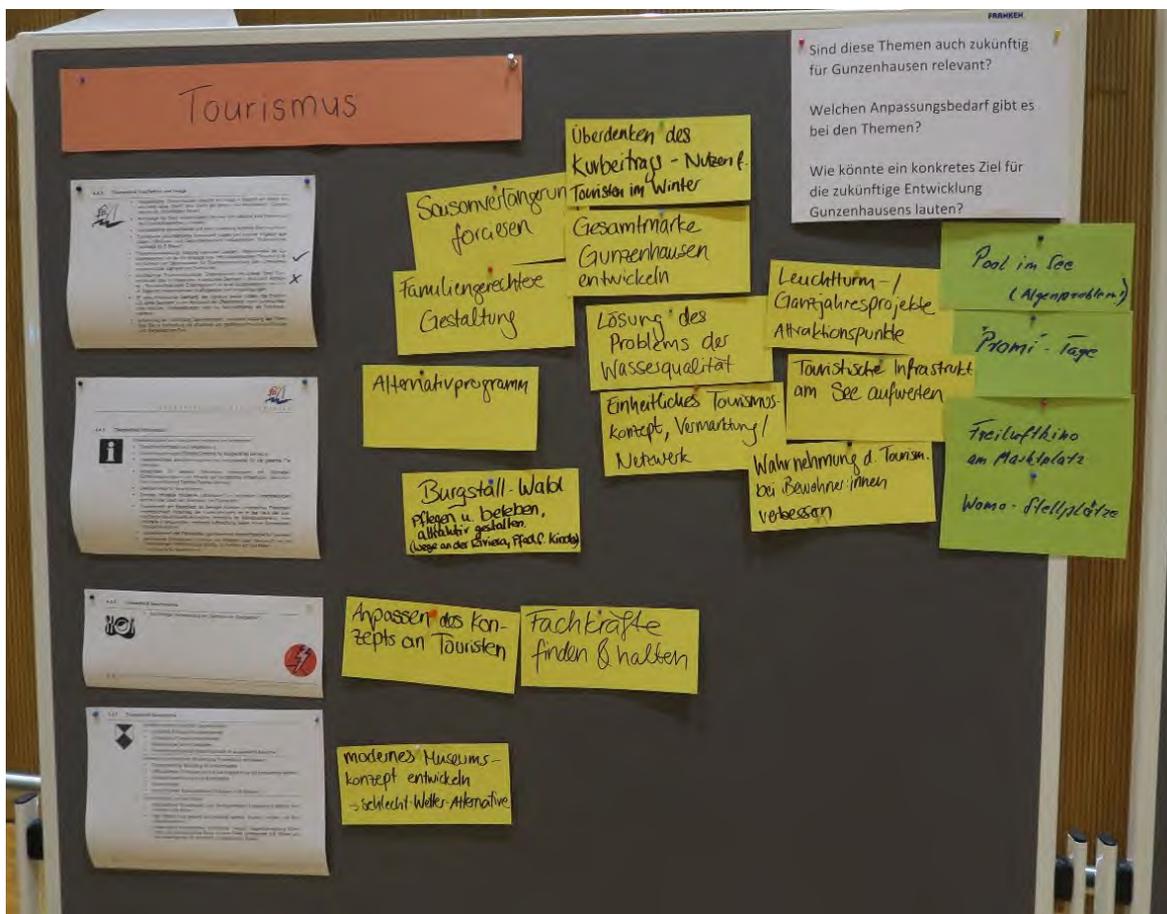


Abb. 66: Pinwand zum Thema Tourismus beim Bürgerbeteiligungsworkshop in Gunzenhausen

Gleichzeitig wird ersichtlich, dass in dieser nicht verallgemeinerbaren Online-Befragung die Auswirkungen auf Gunzenhausen von 70 % (überwiegend positiv 25 %, eher positiv 45 %) in positiver Weise bewertet werden. Währenddessen 21 % (überwiegend negativ 13 %, eher negativ 8 %) eher die negativen Konsequenzen wahrnehmen.

Die nicht repräsentative Online-Befragung ermittelte weiterführend die Wünsche von Teilen der Bevölkerung für die zukünftige Entwicklung des Tourismus in Gunzenhausen. Die Wünsche waren, dass der Tourismus insgesamt wachsen (leicht 42 %, deutlich 16 %) soll, 22 % sprachen sich für ein Halten des bisherigen Niveaus aus. Kritische Stimmen wünschen sich, dass die Tourismuszahlen sinken (leicht 3 %, deutlich 14 %).

Dem Übernachtungstourismus soll eine noch stärkere Rolle als bisher zukommen. 52 % (deutlich 20 %, leicht 32 %) befürworteten ein Wachsen, für 21 % reichte der aktuelle Stand aus und 24 % (leicht 13 %, deutlich 11 %) begrüßten einen Rückgang des übernachtungstouristischen Aufkommens.

Den Tagestourismus betreffend würden 34 % (leicht 23 %, deutlich 11 %) ein Wachsen unterstützen, 38 % möchten das bestehende Maß beibehalten und 25 % (leicht 11 %, deutlich 14 %) würden einen Rückgang als positiv ansehen.

Weitere Aspekte der Online-Befragung verdeutlichen, dass 85 % der Befragten eine Funktion des Tourismus in Gunzenhausen darin sehen, das Ansehen und die Bekanntheit Gunzenhausens zu steigern.

Eine weitere Fragestellung betraf die Wahrnehmung, ob der Profit aus dem Tourismusgeschäft allen zugutekommt. Dem stimmten 59 % (voll 20 %, eher 39 %) zu, 8 % verhielten sich neutral und 33 % (eher nicht 19 %, gar nicht 14 %) haben nicht das Empfinden, dass alle in Gunzenhausen vom Tourismus profitieren.

Fazit Tourismus und Naherholung

Zusammenfassend zum Tourismus in Gunzenhausen ist zu beachten, dass dem Altmühlsee als Anziehungspunkt für tourismusgewerbliche Aktivitäten weiterhin Aufmerksamkeit geschenkt wird. Daneben gibt es viele weitere Angebote,

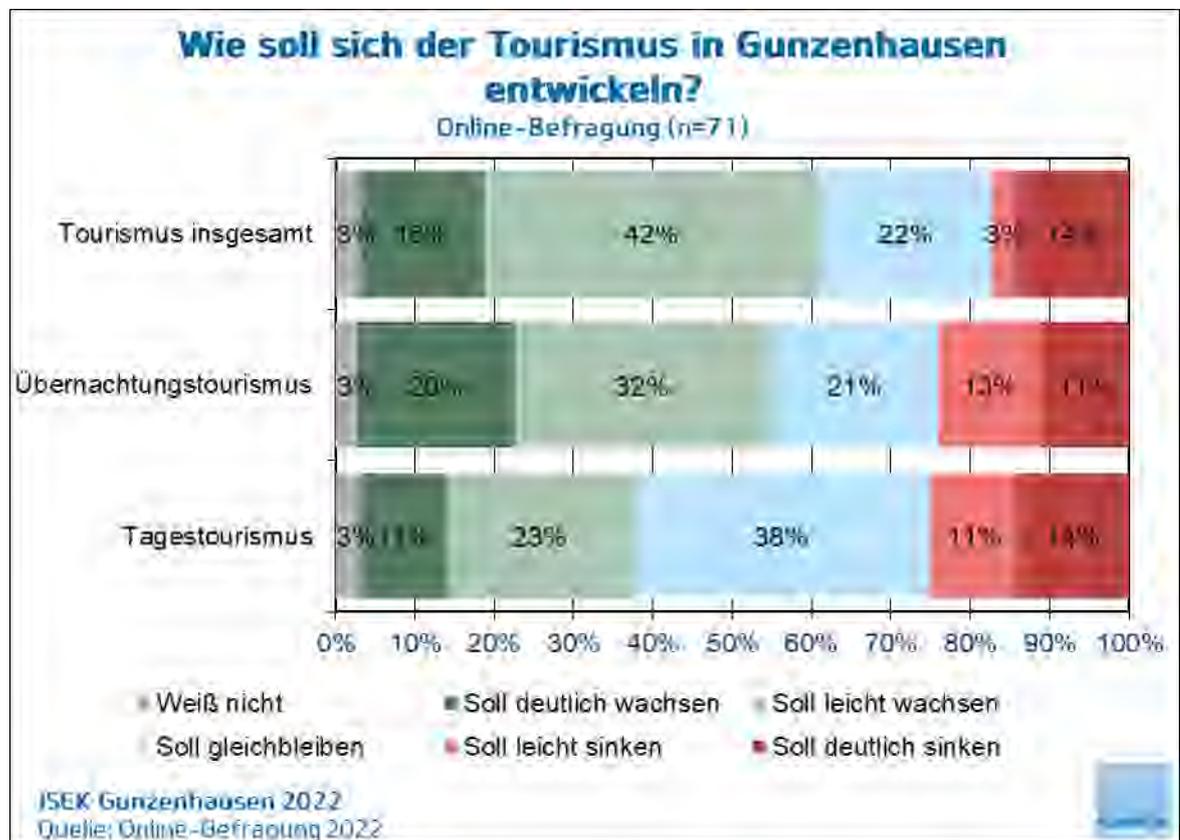


Abb. 68: Potentielle Entwicklungswünsche für den Tourismus in Gunzenhausen

die Tourist*innen in die Stadt locken. Weiterentwicklungsmöglichkeiten liegen hier in ganzjährigen Angeboten und Highlights, die die jeweilige Saison verlängern.

Die Steigerung der durchschnittlichen Verweildauer stellt eine beachtliche Leistung dar. Um an diesen Trend anknüpfen zu können sind bspw. die Ausweitung des ÖPNV-Angebots und weiterer touristischer Infrastrukturen zur Festigung der Entwicklung sinnvoll. Gleichzeitig gilt es für weitere den Tourismus betreffende Ausweitungsbemühungen die Bevölkerung ausreichend zu informieren, zu beteiligen und so im Planungs-/Umsetzungsprozess mitzunehmen. Denn die durchgeführte Online-Umfrage deutet daraufhin, dass ein Viertel der Befragten eine Ausweitung nicht vorbehaltlos begrüßen würde. Außerdem sollte auf die Wahrnehmung von einem Drittel der Befragten eingegangen werden, die nicht das Gefühl haben, dass der Erlös aus dem touristischen Geschäft allen in Gunzenhausen zuteilwird. Um zu zeigen, dass dieser Eindruck ernstgenommen wird, sollte mehr Transparenz geschaffen werden. Bspw. können die Ausbalancierung zwischen positiven und negativen Aspekten des touristischen Betriebs öffentlich dargestellt und abgewogen werden. Um diese negativen Wahrnehmungen nicht noch weiter zu bestärken, sondern eventuell produktiv aufzulösen, braucht es Öffentlichkeit. Dadurch könnte potentieller Widerstand verhindert und zum gegenseitigen Verständnis beitragen werden.

4.9 Wirtschaft

4.9.1. Beschäftigungsstruktur und -entwicklung

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen belegen, dass in den letzten Jahren etliche neue Arbeitsplätze in der Stadt Gunzenhausen entstanden sind. In den Jahren 2019 bis 2021 konnte die Stadt Gunzenhausen trotz Pandemie-bedingter Einschränkungen Beschäftigte über dem Niveau des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen halten.

Allein in der Stadt Gunzenhausen nahm zwischen 2009 und 2021 die Zahl der Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) um rd. 1.850 zu. Die Zahl stieg in diesen 12 Jahren von 6.945 auf 8.798. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg auch in Relation zur Einwohner*innenzahl insgesamt wie auch zur Zahl der Einwohner:innen im erwerbsfähigen Alter. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich um angestellte Mitarbeitende handelt. Hinzu kommen weitere nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Die Arbeitsplatzdichte in der Gesamtstadt Gunzenhausen (849 Beschäftigte pro 1.000 EW im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren) ist im Vergleich zu der des Bundeslands Bayern (678) und der des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen (542) deutlich höher.



Abb. 69: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, 2009 bis 2021



Abb. 70: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen, 2009 bis 2021

3.416 der insgesamt etwa 8.798 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sind im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe tätig, das entspricht rd. 39 % der Arbeitsplätze (Stand 2021). Das gleicht dem landkreisweiten Durchschnitt (40 %). Dieser Wert ist auf die vielfältigen Betriebe in Gunzenhausen zurückzuführen und zeigt, dass der Sektor eine sehr wichtige Rolle für Gunzenhausen spielt. Das kontinuierliche Wachstum der Branche hatte 2018 seinen Höhepunkt und ist seit 2020 stabil.

2021 sind 2.574 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister tätig, das ist mehr als ein Viertel (29 %) aller Beschäftigten in Gunzenhausen und bzgl. der Quote ähnlich wie im gesamten Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Einbruch der Beschäftigungszahlen in diesem Sektor in den Jahren 2014 bis 2016 erholte sich seit 2017 deutlich und ist seitdem auf den zuvor genannten Höchstwert gestiegen. Der Dienstleistungsbereich zeigt im regionalen Vergleich noch Nachholbedarf (Weißenburg, Roth, Ansbach, Schwabach)(vgl. Einzelhandel- und Zentrenkonzept Gunzenhausen 2018).

Die Zahl der Beschäftigten im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg von 2009 bis 2021 leicht aber konstant an. 1.682 der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gunzenhausen sind in diesem Bereich tätig (rd. 19 %). Dieser Sektor hat eine Größenordnung erreicht, die an größere Städte in der Region heranreicht.

Auch die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Bereich Unternehmensdienstleister veränderte sich über die Jahre 2009 bis 2021 nur gering. Etwa 12 % der Beschäftigten in Gunzenhausen (1.085 Beschäftigte) sind 2021 im Bereich Unternehmensdienstleister beschäftigt. Dies sind ca. 3 % mehr als im landkreisweiten Durchschnitt in diesem Sektor.

Im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei stieg die Anzahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten 12 Jahren von 35 auf 41 Personen. Damit liegt die Stadt Gunzenhausen leicht unter dem Anteil des Landkreises (0,5 %; 0,7 %).

4.9.2. Pendler*innen

Die Zahl der BerufseinpenderInnen nach Gunzenhausen (5.513) übersteigt im Jahr 2021 die Zahl der Berufsauspendelnden aus Gunzenhausen (3.517) um rd. 2.000 Personen. Von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Gunzenhausen wohnen, pendeln rd. 52 % aus. Von den Beschäftigten, die in der Stadt Gunzenhausen arbeiten, pendeln rd. 63 % ein.

Der Vergleich zeigt, dass in die Stadt Gunzenhausen fast so viele Personen über Gemeindegrenzen hinweg einpendeln wie in den gesamten Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (soz.vers. pfl. Beschäftigte am Arbeitsort). Der Anteil der Auspendelnden mit rd. 52 % verglichen mit rd. 71 % (Lk) sehr viel niedriger ausfällt. Beide Werte



Abb. 71: Ein- und Auspendelnde in der Stadt Gunzenhausen 2009 bis 2021

steigen in den letzten 12 Jahren leicht an. Das weist auf eine weiterhin zunehmende Mobilität der Bewohnenden des Landkreises hin. In diesem Zusammenhang können Pendlerrouten und Verkehrsaufkommen betrachtet und Möglichkeiten, den Pendelverkehr zu reduzieren bedacht werden (z.B. Schaffen von Coworking Spaces, Verbesserung der Internetverbindung).

Laut dem Breitbandatlas besitzen rd. 94 % der Haushalte in der Stadt Gunzenhausen eine Breitbandverfügbarkeit mit der Geschwindigkeit von 50 Mbit/s. Rd. 89 % der Haushalte in Gunzenhausen besitzen darüber hinaus eine Breitband-Internetverfügbarkeit mit der Geschwindigkeit von 100 Mbit/s, rd. 79 % 200 Mbit/s und rd. 72 % 1000 Mbit/s. Damit sind die Bedingungen deutlich besser als durchschnittlich im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Kartendarstellung des Breitbandatlas bietet dazu einen guten Überblick. Diese ist abrufbar unter: <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html;jsessionid=E60C5CE77A8223A69CDFB7BA6552631E>.

Je nach Berufsgruppe und abhängig davon, welche Datenmengen bewegt werden sollen, ist für das Arbeiten im Homeoffice eine Breitbandverfügbarkeit von mind. 50 Mbit/s empfehlenswert. Für Büros und Einrichtungen, in denen mehrere Personen am Computer arbeiten, bieten sich mind. 100 Mbit/s an.

4.9.3. Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Im Dezember 2018 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gunzenhausen fertiggestellt (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH). Es hat das Zentrenkonzept ‚Zentrenorientierte Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Gunzenhausen‘ aus dem Jahr 2009 aktualisiert. Die makrostandortseitigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandelsstandort Gunzenhausen werden als günstig eingestuft. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen 2017 gab es in Gunzenhausen eine gute Versorgungslage, so werden auch die kleineren Nachbarkommunen mitversorgt. Gunzenhausen erfüllt seine Rolle als Mittelzentrum.

Einzelhandel

Der Einzelhandel von Gunzenhausen verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 54.100 m² (Stand 2017). Rd. 23 % davon entfallen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Weitere Akkumulationen finden sich in den Gewerbegebieten Nord und Süd. Die Gesamtverkaufsfläche wuchs besonders zwischen 2008 und 2017 stark an (+16 %), was auf Erweiterungen und Neuan siedlung (BayWa und G&B) zurückzuführen ist. In der Innenstadt wuchs die Gesamtverkaufsfläche nur um 10 % (Zuber-Haus). Des Weiteren sinkt die Anzahl der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe kontinuierlich.

Die Innenstadt von Gunzenhausen bildet einen Zentralen Versorgungsbereich. Dieser umfasst in etwa den Bereich zwischen Bahnhof (Norden), der Bahnhofs- und Bühringerstraße (Osten), der Sonnenstraße (Süden) und der Altmühl-



Abb. 72: Wochenmarkt auf dem Gunzenhäuser Marktplatz

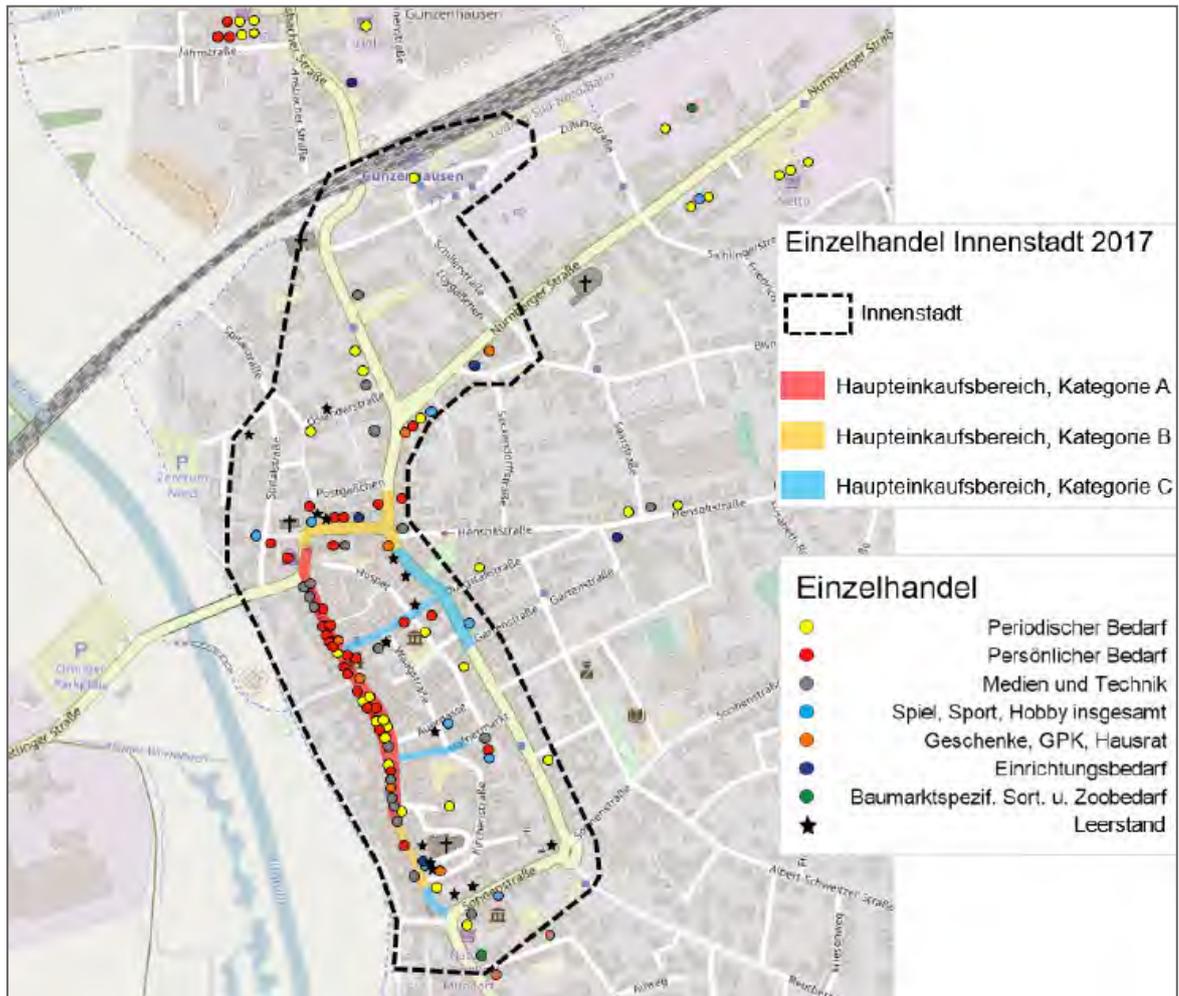


Abb. 73: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt von Gunzenhausen
Quelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gunzenhausen, S. 151

promenade bzw. Spitalstraße (Westen). Dort herrscht ein hoher Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit historisch gewachsenen Versorgungsstrukturen und großer Nutzungsvielfalt. Der Versorgungsbereich ist an den ÖPNV angebunden und bedient einen fußläufigen Einzugsbereich.

In **A-Lage** (Marktplatz) finden sich die maßgeblichen Leitsortimente aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck und Geschenke/Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Dekoration. Einzelhandelsangebote des periodischen Bedarfsbereichs umfassen ein breites Spektrum. Vorhanden sind unter anderem Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Reformhaus etc. Daneben gibt es einen Wochenmarkt. Des Weiteren gibt es in A-Lage Anbieter aus dem Bereichen Medien und Technik. Durch die verschiedenen Sortimente

und die zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomieangebote liegt ein attraktiver Angebotsmix vor. Die Zufriedenheit mit der Versorgung mit Lebensmitteln und Einzelhandel allgemein zeigt auch die Online-Befragung im Rahmen dieses ISEKs (Befragungsjahr 2022).

Die Gerberstraße, der südliche Abschnitt der Bahnhofstraße und der nördliche Abschnitt der Weißenburger Straße sind die **B-Lagen**. Dort gibt es überwiegend kleinteilige Anbieter und teilweise einen bunten Branchenmix.

Zu den **C-Lagen** zählen die Rathausstraße, der südliche Abschnitt der Weißenburgerstraße, der westliche Abschnitt des Hafnermarktes, der nördliche Abschnitt der Bühlingerstraße und der Dr.-

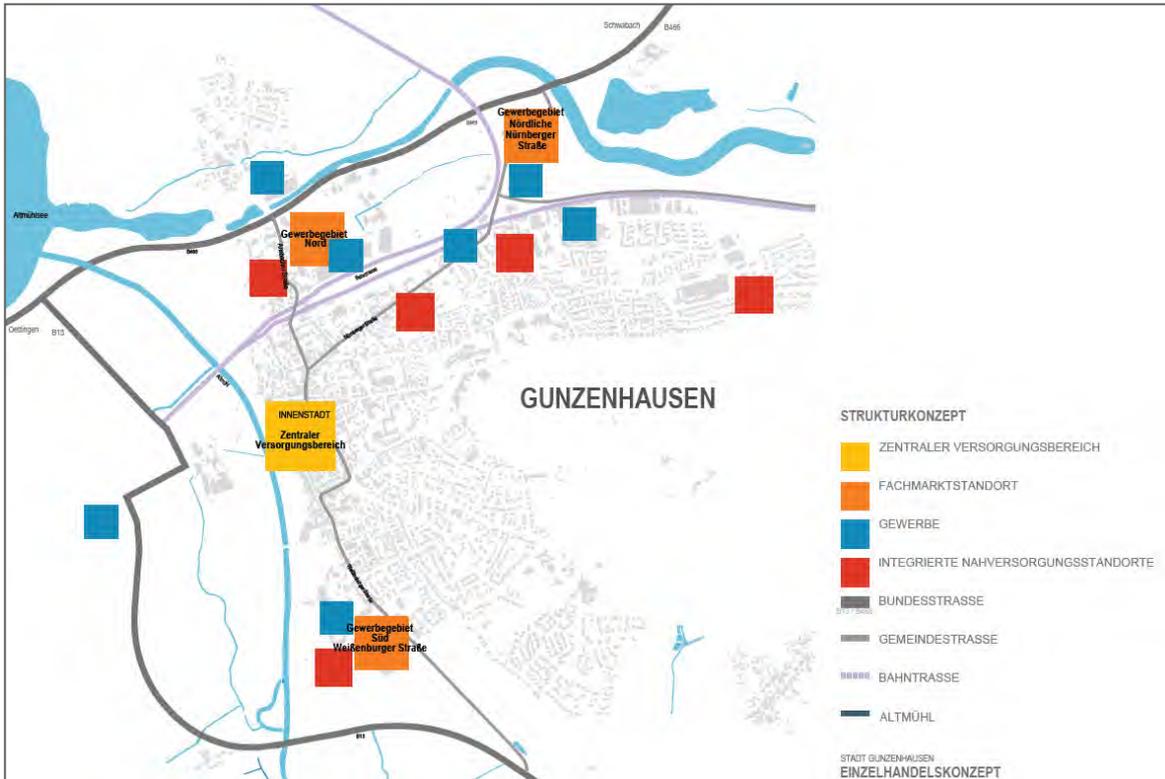


Abb. 74: Städtebauliches Strukturkonzept mit Versorgungsstandorten
Quelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gunzenhausen, S. 137

Martin-Luther-Platz. Der Einzelhandelsbesatz ist dort punktuell und kleinteilig vorhanden, daneben gibt es einige Dienstleistungsangebote.

Vor allem im Bereich der C-Lagen fällt punktueller Leerstand von Ladenlokalen auf. In den B-, C- und Streulagen belief sich die Leerstandsquote auf rd. 9 % (Stand Erhebung 2017). Außerhalb der beschriebenen Einzelhandelslagen gibt es weitere Anbieter inner- und außerhalb der Gunzenhäuser Innenstadt. Vor allem das Gewerbegebiet Süd und Nord sowie die Ansbacherstraße (Umfeld Kaufland). Nürnberger Straße und der westliche Abschnitt der Industriestraße sind als weitere Nahversorgungsschwerpunkte zu nennen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Verteilung von Verkaufsflächen und Warengruppen in Gunzenhausen zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem restlichen Stadtgebiet gut ausbalanciert ist. Die aktuelle Situation mit der Innenstadt als Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante (Leit-)Sortimente sollte erhalten und eine Zunahme zentrenrelevanter (Leit-)Sortimente im Außenbereich durch Bauleitplanung verhindert werden.

Dienstleistung

Neben dem Einzelhandel spielen auch Dienstleistungsangebote eine wichtige Rolle in der Gunzenhäuser Innenstadt. Im Zentralen Versorgungsbereich wurden 2018 147 Dienstleistungsangebote erhoben, wobei es sich bei 41 davon um Gastronomiebetriebe handelte. Wie die Abbildung zu den Dienstleistungsbetrieben

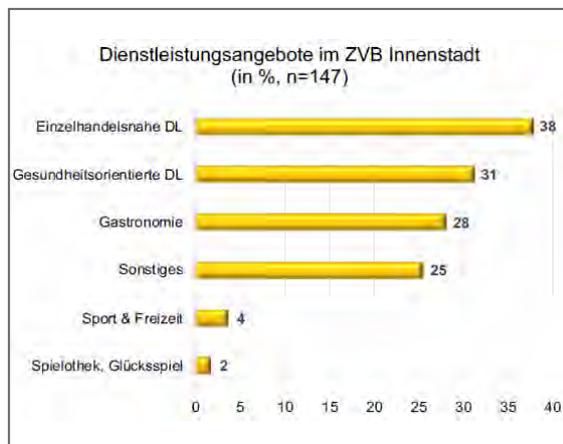


Abb. 75: Dienstleistungsangebote in der Innenstadt
Quelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gunzenhausen, S. 22

zeigt, liegt ein vielseitiger Angebotsmix vor, der den Einzelhandelsbesatz gut ergänzt und weitere Besucher*innen in die Innenstadt lockt.

Gastronomie

Das gastronomische Angebot, vor allem im Innenstadtbereich, kann zu dessen Attraktivität beitragen. In Gunzenhausen konzentriert sich der



Abb. 76: *Café am Marktplatz*
Quelle: Stadt Gunzenhausen

Großteil der Gastronomie auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und vor allem die Altstadt. Es gibt vielfältige gastronomische Betriebe und keine Angebotslücken. Die Lage und Auswahl an verschiedenen Angeboten wertet die Gunzenhäuser Innenstadt auf. Die Gastronomiebetriebe sind auch für den Tourismus wichtig. Besucher*innen werden durch die attraktiven Angebote von den verschiedenen Freizeitrouten und -möglichkeiten in die Innenstadt gelockt und zum Verweilen eingeladen. Elementar ist das Erscheinungsbild der Gastronomiebetriebe und das Vermeiden von Leerständen. Hier besteht teilweise Verbesserungsbedarf. Mit dem kommunalen Förderprogramm ‚Innenstadt Attraktiv‘ und der ‚Förderung von gastronomischer Außenbestuhlung inkl. Sonnenschirme und Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des ISEK-Projektfonds der Stadt Gunzenhausen‘ wurden bereits zwei wichtige Schritte getan.

Fazit Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung ist in den im Rahmen des ISEKs betrachteten Bereichen als positiv einzustufen.

In den letzten Jahren stiegen sowohl die Zahlen der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch die am Wohnort. Die Arbeitsplatzdichte ist in Gunzenhausen deutlich höher als im bayerischen Durchschnitt. Bei der Betrachtung der Wirtschaftsbereiche fällt auf, dass der Dienstleistungsbereich im regionalen Vergleich etwas unterentwickelt ist, wogegen das produzierende Gewerbe stärker vertreten ist.

Nach Gunzenhausen pendeln mehr Menschen ein als aus. In diesem Zusammenhang ist auch die Versorgung mit Internetzugängen von höherer Qualität wichtig, da so Pendelverkehr verringert werden kann. Das wäre der Verkehrssituation und dem Umwelt- wie Klimaschutz zuträglich. Im Vergleich zum Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist die Breitband-Internetverfügbarkeit gut. Andererseits kann Pendelverkehr den Einzelhandelsstandort mit Versorgungsfunktion stärken.

Im Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie wird Gunzenhausen seiner Rolle als Mittelzentrum gerecht. Die Menschen aus Stadt und Umgebung können sich an verschiedenen Standorten in Gunzenhausen versorgen und finden ein diverses Angebot vor. Vor allem der Innenstadt- und Altstadt-Bereich ist für Bewohner*innen und Tourist*innen gleichermaßen attraktiv. An diese guten Voraussetzungen kann angeknüpft werden, um den Stand zu erhalten und weitere Verbesserungen herbeizuführen.

4.10 Stärken und Schwächen-Analyse

Auf Grundlage der Bestandsanalysen werden nun die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Stadt Gunzenhausen dargestellt. Diese sog. SWOT-Analyse ist ein wesentlicher Bestandteil des ISEK und stellt die Basis für die darauffolgende Erarbeitung von Maßnahmen dar.

Die Bezeichnung SWOT setzt sich aus den englischen Begriffen Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) zusammen.

Die SWOT Analyse stellt eine Erweiterung der einfachen Pro- und Kontra-Liste dar und dient der Positionsbestimmung und Strategieentwicklung in der strategischen Planung. Mit dieser Analyse sollen Schlüsselfunktionen identifiziert werden, die für das Erreichen eines bestimmten Ziels wichtig sind und in vier Kategorien eingeordnet werden.

Stärken und Schwächen stellen Eigenschaften des betrachteten Systems dar, können als interne Faktoren bezeichnet und von Akteuren beeinflusst werden. Chancen und Risiken sind externe Faktoren (Umweltfaktoren) und weitgehend exogen, vorgegeben und von Akteuren nicht direkt beeinflussbar. Diese gilt es zu beobachten, um ggf. mit Strategieanpassungen zu reagieren. Durch das Einbeziehen von internen und externen Faktoren sollen ganzheitliche Strategien und Alternativen entwickelt werden.

Aufgrund von Erkenntnissen aus eigenen Erhebungen bzw. Eindrücken einer Begehung und durch Bürger*innen und Expert*innen im Rahmen der Online-Beteiligung, dem öffentlichen Ortsspaziergang, dem Workshop und der Ratsklausur konnten für Gunzenhausen folgende Stärken / Chancen und Schwächen / Risiken identifiziert werden:

Mobilität	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadteigene Verkehrsgesellschaft Mobilität und Verkehrs GmbH (MVG) ▪ Zahlreiche Buslinien und Anrufsammeltaxi ▪ Viele Freizeitradwege vorhanden ▪ Viele Orte sind mit dem Rad bereits gut erreichbar ▪ Die Stadt Gunzenhausen bewirbt Radfahren aktiv ▪ Funktionierendes Nebeneinander von Verkehrsteilnehmer*innen auf dem Marktplatz ▪ Verkehrs- und Parkkonzept für motorisierten Verkehr vorhanden ▪ Gut funktionierendes Parkleitsystem ▪ Stellplätze in der gesamten Innenstadt verteilt ▪ Keine volle Auslastung der Stellplätze/Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uneinigkeit bei der Weiterentwicklung der Verkehrssituation in best. Stadträumen ▪ Konflikte zwischen Radfahrenden und Autofahrenden ▪ Auf manchen Strecken kein sicheres Radfahren möglich ▪ Vielzahl an Fußwegen ist nicht barrierefrei bzw. erwecken Unsicherheitsgefühl bei Nutzer*innen ▪ Teils hohe Verkehrsbelastung ▪ Keine direkte Zugverbindung nach Nürnberg ▪ ÖPNV-Netz und Taktung der Buslinien könnte verbessert werden ▪ Barrierefreiheit im ÖPNV ▪ Einige Haltestellen haben keinen oder unzureichenden Wetterschutz ▪ Mitnahme v. Fahrrädern im ÖPNV schwierig
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Anbindung zum Straßenverkehrsnetz ▪ Ausbau des Regionalverkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starke Fixierung auf MIV im Stadtzentrum ▪ Weitere Zunahme des Pendelverkehrs

Soziales (und Wohnen)	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsangebots über die letzten 30 Jahre ▪ Mehrzahl der Wohnungen haben mehr als 2 Räume ▪ Ausbau von Breitband-Internet ▪ Verschiedene Weiterbildungsmöglichkeiten (Fachakademie, vhs, etc.) ▪ Aktives Netzwerk der Kinder- und Jugendarbeit ▪ Diverse, attraktive outdoor Treffpunkte für Jugendliche ▪ Diverse (Freizeit- wie Hilfs-)Angebote für Senior*innen sowie Vertretung durch Seniorenbeirat ▪ Abwechslungsreiche Kultur-, Freizeit- und Sportangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeiten zur Stadtentwicklung nach Bedarfen der Altersgruppe der Älteren ▪ Wohnungsangebot muss weiter ausgebaut und an Ansprüche der Bewohner*innengruppen angepasst werden (v.a. Familien und Senior*innen) ▪ Hohe Flächenversiegelung wegen viel Flächeninanspruchnahme durch Wohngebäude mit nur ein bis zwei Wohnungen ▪ Teils veraltete Internet-Auftritte und Informationen im Bereich Kinder und Jugend ▪ Teilweise fehlen Freizeitmöglichkeiten für kaltes/schlechtes Wetter (auch f. Tourismus) ▪ Unwirksame Strategien, Arbeitskräfte im sozialen Bereich zu gewinnen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altersgruppe der unter 18-Jährigen wird weiterhin leicht zunehmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altersgruppe der Älteren wird zunehmen ▪ Altersgruppe der Berufstätigen wird abnehmen; Arbeitskräftemangel wird sich verstärken ▪ Wohnfläche pro Kopf wird weiter zunehmen

Nachhaltigkeit und Klimaschutz	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturräumlich und lokalklimatisch hochwertige Lage ▪ Diverse Flora und Fauna sowie klimatisch wertvolle Freiflächen durch verschiedene Schutzgebiete ▪ Energieleitplan vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaum öffentliche Grünflächen/ unversiegelte Freiflächen im verdichteten Stadtraum vorhanden ▪ Kein Klima(schutz)konzept ▪ Energieleitplan betrachtet ausschließlich Freiflächenphotovoltaik (Freiflächen-PV) ▪ Keine ausreichend wirksamen Möglichkeiten zur Energieeinsparung vorhanden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwei große, direkt an den Stadtraum angrenzende Waldgebiete ▪ Altmühl und Altmühlsee als Hotspot der Biodiversität und Resilienzfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Negativer Einfluss des Klimawandels auf Naturräume und Biodiversität ▪ Nutzungskonkurrenz im Naturraum zwischen Tourismus und Energieerzeugung (Freiflächen-PV, Windkraft)

Tourismus und Wirtschaft	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viele historische Gebäude und Bau- denkmäler verleihen der Innenstadt be- sonderen Charme ▪ Beständige Weiterentwicklung der touristi- schen Infrastruktur am See ▪ Einheitliches Tourismuskonzept / syn- ergetische Vermarktung & Netzwerke ▪ Steigerung der durchschnittlichen Verweil- dauer ▪ Viele Ideen zur Weiterentwicklung vor- handen ▪ Vielfältiges Angebot von Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ▪ Gunzenhausen wird seiner Rolle als Mittel- zentrum im Bereich Versorgung gerecht ▪ Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor- handen ▪ Aktuell gute Verteilung des Einzelhandels zwischen Innenstadt und Außenbereich ▪ Förderprogramme zur Aufwertung der Innenstadt vorhanden ▪ Zunahme der innerstädtischen Verkaufs- fläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leuchtturm-/Ganzjahresprojekte/Schlecht- Wetter-Alternativen, Highlights fehlen ▪ Unzureichende Transparenz der durch den Tourismus generierten Geldströme ▪ Rückgang der Vielfalt der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe (in Nebenlagen) ▪ Mitunter Leerstände im Bereich Einzel- handel, Dienstleistung und Gastronomie vorhanden ▪ Attraktivität und Ästhetik einzelner astrono- mischer Betriebe ▪ Zielgruppe Familien wird nicht stark genug forciert ▪ Gärten, die von der Altmühlpromenade aus einsichtig sind, werden zum Teil als Rück- seite der Stadt betrachtet / wahrgenommen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positive Auswirkungen des Tourismus für Gunzenhäuser sind besser darstellbar; ein Dialog mit kritischen Bürger*innen ist mög- lich ▪ Saisonverlängerung ist möglich ▪ Die Marke Gunzenhausen hat das Potential noch gestärkt zu werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schlechte Wasserqualität des Altmühlsees ▪ Verschärfen des Fachkräftemangels ins- besondere in der Gastronomie / Be- herbergungsgewerbe ▪ Konkurrenz durch online-Handel auf (inner- städtischen) Einzelhandel

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Stadt Gunzenhausen nicht zuletzt durch die Aktivitäten in Folge der ISEK-Erstellung gut aufgestellt ist. Die naturräumlich gegebenen Stärken wie Chancen gilt es nun, weiterhin gewinnbringend für die Stadtentwicklung zu nutzen.

Eventuelle Schwächen sind perspektivisch abzubauen, Risiken durch aktives Handeln zu minimieren. Hierfür soll das vorliegende Konzept einen Leitfaden bieten.





Ziele und Maßnahmen

5. Ziele und Maßnahmen

5.1 Ziele der ISEK-Fortschreibung

Im Folgenden werden die Ziele und Maßnahmen-vorschläge für die Fortschreibung des ISEKs der Stadt Gunzenhausen aufgeführt und erläutert.

Sowohl die Ziele als auch die Maßnahmen sind den entsprechenden Handlungsfeldern zugeordnet. Dabei können die Ziele und Maßnahmen nur ein Handlungsfeld oder aber, im Sinne ihrer gegenseitigen Vernetzung, auch mehrere Handlungsfelder umfassen.

Die Maßnahmen verstehen sich als Fortentwicklung und Ergänzung der Ziele des ISEK von 2011, die als Ergebnis der Evaluation in ihrer Gesamtheit weiterhin als gültig angesehen werden können. Insofern sind vor allem die städtebaulichen und baulichen Sanierungsmaßnahmen weiterhin zu verfolgen.

Die Ziele wurden auf Basis der Analysen und Öffentlichkeitsbeteiligung vom Planungsteam ausgearbeitet und im Rahmen der Ratsklausur am 07.10.2022 intensiv mit den Mitgliedern des Stadtrats diskutiert und priorisiert. Für die Bewertung der aus dem bisherigen Beteiligungsprozess und Expertenanalyse entstandenen Ziele



Abb. 77: Gemeinsame Diskussion der Stadträt:innen

wurden diese nach den Themenfeldern ‚Soziales‘, ‚Nachhaltigkeit & Klimaschutz‘, ‚Mobilität‘ und ‚Tourismus & Wirtschaft‘ sortiert an Pinnwänden aufgehängt. Mit Klebepunkten konnten die Ziele in den Kategorien ‚wichtig‘, ‚weniger wichtig‘ und ‚kann ich so nicht unterstützen‘ bewertet werden.

Die Bewertung fiel dabei recht unterschiedlich aus. Die Themenfelder aus dem Handlungsfeld ‚Soziales‘ wurden hoch bis mittel priorisiert. Die Ziele aus den Handlungsfeldern ‚Nachhaltigkeit & Klimaschutz‘ und ‚Mobilität‘ wurden durchweg als wichtig bewertet. Im Handlungsfeld ‚Tourismus & Wirtschaft‘ gingen die Ansichten teils auseinander.



Abb. 78: Übersicht über die gestalteten Zeitungssseiten des „Gunzenhäuser Zukunftsblätter“

So wurden die Ziele aus den Themenfeldern ‚Kultur‘ und ‚Öffentlicher Raum‘ von der Mehrzahl der Teilnehmenden als eher niedrig priorisiert. Auch das Themenfeld ‚Tourismus & Image‘ wurde als mittel bewertet, wogegen die Ziele in Bezug auf den ‚Einzelhandel‘ hohe Zustimmung erhielten. Es wurde außerdem angeregt, dieses Handlungsfeld durch ein weiteres Ziel, bezogen auf die gesamte Wirtschaft Gunzenhausens, zu ergänzen.

Zum Abschluss der Klausur wurden die Erfolge des ISEK quasi „vorweg genommen“ und gemeinsam eine Ausgabe des ‚Gunzenhäuser Zukunftsblättle‘ gestaltet. Dieses erscheint am 7. Oktober 2030 und berichtet von Errungenschaften der Stadtentwicklung. Nach Handlungsfeldern geordnet wurde diskutiert und die Zeitung gestaltet.

Weitere Ergebnisse der Klausurtagung können dem Anhang entnommen werden.

Nachfolgend werden die im ISEK-Prozess erarbeiteten Ziele in Form von Handlungsfeldern erläutert.

5.1.1. Handlungsfeld 1: Mobilität

Themenfeld Verkehr

- Alle Bevölkerungsgruppen sind mobil und auch ländliche Ortsteile profitieren von nachhaltigen und alternativen Mobilitätsformen. Innerstädtische Verkehrsflächen haben eine hohe Grün- und Aufenthaltsqualität und Parkplätze nehmen nur noch da, wo es unverzichtbar ist, wertvollen Stadtraum ein.
- Negative Beeinträchtigungen durch Verkehr werden minimiert und es herrscht eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmenden.

Themenfeld Radfahren

- Eine qualitativ hochwertige Radinfrastruktur ermöglicht eine alltägliche wie auch touristische Nutzung. Sie endet nicht an Verwaltungsgrenzen, sondern vernetzt die Highlights der Region, Wohn-, Arbeits- und Erholungsorte.



5.1.2. Handlungsfeld 2: Soziales

Themenfeld Integration

- Das Aushängeschild der Stadt Gunzenhausen ist die Integration aller Bevölkerungsgruppen in die Gesellschaft. Angebote und Stadtraum sind barrierefrei, alle Generationen und Kulturen können am Gemeinschaftsleben teilhaben und werden gefördert und finden attraktive, konsumfreie Treffpunkte.
- Die Verwaltung zeigt sich bürgernah und bindet die Bevölkerung bei Entscheidungen mit ein. Alle Teile der Bevölkerung haben Zugang zu modernen Infrastrukturen, auch die Orts-teile haben Breitbandinternet.

Themenfeld Spiel und Sport

- In Gunzenhausen gibt es qualitativ hochwertige, abwechslungsreiche, alle Altersgruppen ansprechende und öffentliche Spiel-, Sport- und Bewegungsmöglichkeiten. Die naturnahen Bewegungsräume sind miteinander verbunden und sicher erreichbar.

Themenfeld Bildung

- In Gunzenhausen gibt es vielfältige, hochwertige Bildungsmöglichkeiten – auch lebenslanges Lernen ist möglich.

5.1.3. Handlungsfeld 3: Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Themenfeld Natur und Klima

- Der vielfältige Naturraum ist der Markenkern von Gunzenhausen. Vorhandene und neue Freiräume werden unter Berücksichtigung von grüner und blauer Infrastruktur entwickelt, sind reich an Biodiversität und an den Klimawandel angepasst. Das Bewusstsein für diese Werte wird erhöht.

Themenfeld Energie

- Gunzenhausen ist auf dem Weg in ein post-fossiles Zeitalter. Wo möglich werden CO₂-Emissionen reduziert und die Nutzung und Erzeugung regionaler, regenerativer Energien ausgebaut.

Themenfeld Stadtentwicklung

- Die Stadt Gunzenhausen ist Wohn- und Lebensort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Alle können sich hier sicher und wohl fühlen und finden geeigneten Wohnraum und moderne wie auch nachhaltige Wohnformen.
- Bauliche Missstände und Sanierungen werden gezielt angegangen und Quartiere unter Einbezug der Bevölkerung weiterentwickelt.
- Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung.



Abb. 79: Präsentation des „Zukunftsblättle“



Abb. 80: Sammlung von Aufgaben für den Stadtrat

5.1.4. Handlungsfeld 4: Tourismus und Wirtschaft

Themenfeld Ganzheitliche Wirtschafts-entwicklung

- Gunzenhausen ist ein attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten. Die Stadt weist durch die ganzheitlich betrachtete wirtschaftliche Entwicklung gute Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Wirtschaften auf. Es gibt Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender Unternehmen und zur Neuansiedlung.

Themenfeld Einzelhandel

- Eine lebendige, vielfältige und gut erreichbare Innenstadt ist der Kern der Versorgung in Gunzenhausen. Regionale Wertschöpfungsketten sollen gestärkt werden.
- Eine ergänzende Daseinsvorsorge ist in den Wohnquartieren mit kurzen Wegen verfügbar.

Themenfeld Tourismus und Image

- Die touristischen Angebote in Gunzenhausen werden zeitgemäß und zielgruppenorientiert weiterentwickelt sowie ganzjährig ausgebaut. Tourismus versteht sich dabei als gemeinsame Aufgabe in regionaler Zusammenarbeit unter Einbezug der einheimischen Bevölkerung.
- Gunzenhausen ist attraktiv für Gäste, Neubürger*innen und Existenzgründer*innen und hilft diesen in Gunzenhausen anzukommen und sich gewinnbringend für ihre Stadt einzubringen.

Themenfeld Kultur

- Flexible Veranstaltungsflächen und -räume für unterschiedliche Veranstaltungsformate schaffen neue Möglichkeiten für Künstler und Künstlerinnen – damit werden auch neue Zielgruppen für Kunst und Kultur erschlossen.
- Das historische und kulturelle Erbe von Gunzenhausen ist für alle sichtbar und erlebbar.

Themenfeld öffentlichen Raum

- Kunst und Kultur sind im öffentlichen Raum in vielfältiger Form erlebbar.
- Beleuchtung öffentlicher Räume in Gunzenhausen erfolgt bewusst und sparsam – wo nötig gestalterisch hochwertig, wo verzichtbar in reduzierter Form.

5.1.5. Querschnittsthemen/Leitthemen

- Gunzenhausen stärkt die Barrierefreiheit für Menschen mit jeglicher Einschränkung;
- Ein Angebots-/Veranstaltungsmarketing unterstützt und koordiniert die unterschiedlichen Anbieter. Informationen sind für alle gut und einfach erhältlich
- Das Citymanagement ist wichtiger Ansprechpartner und Koordination aller Belange der Innenstadt.

5.2 Maßnahmen

Zur Erreichung der Ziele ist ein umfangreiches Handlungsprogramm aus verschiedenen Maßnahmen erarbeitet worden. Im Folgenden werden die erarbeiteten Maßnahmen in einer Gesamtübersicht dargestellt. Alle Maßnahmen sind den entsprechenden Handlungsfeldern zugeordnet. Für die meisten Maßnahmenvorschläge treffen auch andere Handlungsfelder zu. Diese sind ebenfalls gekennzeichnet.

Zudem werden die Maßnahmen in ihrer Priorität differenziert und eine Kostenschätzung abgegeben. Der Kostenumfang einzelner Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilmensetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.). Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Stadt als Orientierung dienen sollen:

- hoch > 500.000 €
- mittel 100.000 – 500.000 €
- gering < 100.000 €

Zur Deckung der entstehenden Kosten werden mögliche Förderprogramme genannt. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass möglicherweise zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den kommenden Jahren hinzukommen oder auslaufen können.

Eine verbindliche Förderzusage liegt immer im Ermessen der jeweiligen Fördermittelgeber.

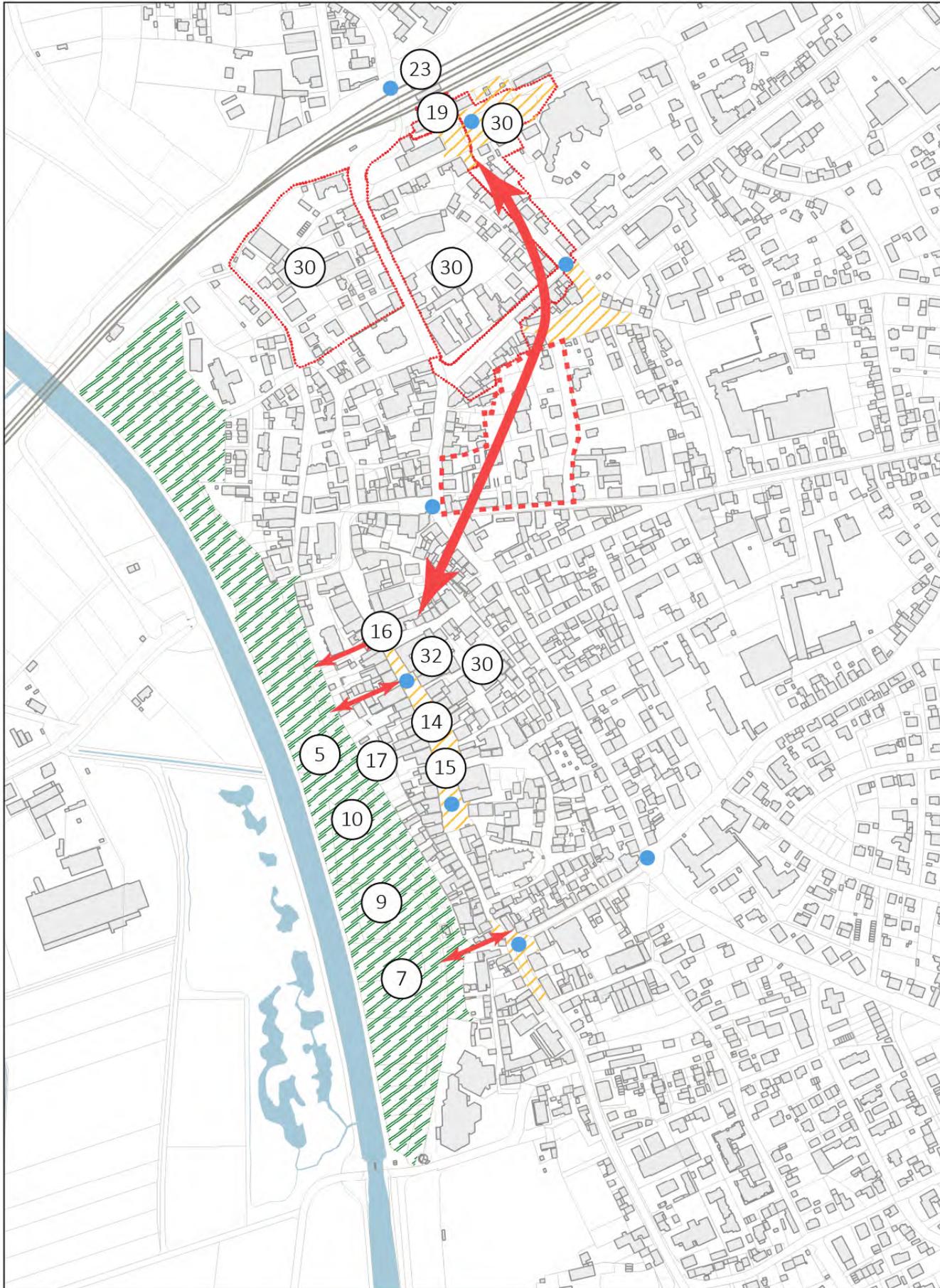


Abb. 81: Maßnahmenkarte mit den verortbaren Maßnahmen des ISEK Gunzenhausen

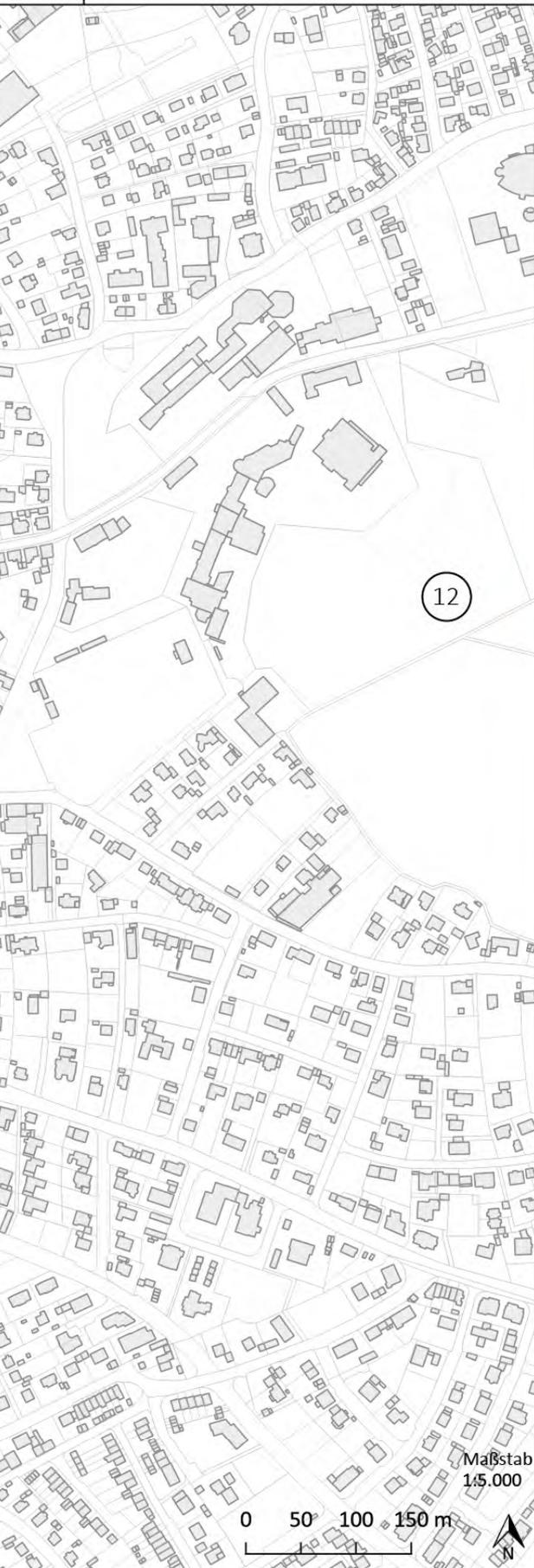
Gunzenhausen

Fortschreibung ISEK

ergänzende Maßnahmen

Legende

-  Nr. Maßnahmen (vgl. Liste)
-  urbane Gestaltungsbereiche
-  landschaftliche Gestaltungsbereiche
-  städtebauliche Neuordnung, Entwicklung
-  Abgrenzung SG VIII, Q3 + Q8
-  innerörtliche Verknüpfungen
-  Fokuspunkte für Verkehrskonzept



Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© OpenStreetMap-Mitwirkende,
Bayerische Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 01/2023

Auftraggeber

Stadt Gunzenhausen
Marktplatz 23
91710 Gunzenhausen



Bearbeitung



gefördert durch



Nummer	Maßnahme	Handlungsfeldziel	Priorität	Kosten-schätzung	Mögliche Förderung
1	Funktionen der Quartiere aufrecht erhalten Ergänzende Daseinsvorsorge in den Wohnquartieren und Möglichkeiten des sozialen Miteinanders erhalten	Mobilität	mittel	--	--
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
2	Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2018) kann Gunzenhausen auf aktuelle Entwicklungstrends reagieren	Mobilität	mittel	gering	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
3	Familienfreundliche Wohngebiete Aufwertung/ Verschönerung von Bolz- und Spielplätzen für alle Altersgruppen, bspw. in der Industriestraße	Mobilität	mittel	gering	Spielplatzprogramm, StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
4	Schaffung Wohnraum für Fachkräfte Um Fachkräfte für die Stadt Gunzenhausen zu gewinnen, muss bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen werden	Mobilität	hoch	hoch	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
5	Inklusiver/integrativer Spielplatz an der Altmühlpromenade Spielgeräte zugeschnitten auf verschiedene Einschränkungen und Behinderungen	Mobilität	mittel	gering	Spielplatzprogramm, StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
6	Veranstaltungsräume Für Kleinkunst und zur privaten Miete	Mobilität	mittel	hoch	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
7	Fortsetzung der Seepromenade Weiterer Ausbau der Seepromenade als Verweilort für Urlauber*innen und Jugendliche	Mobilität	mittel	hoch	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
8	Attraktivität des Altmühlsees Entwicklung einer Strategie gegen Blaualgen und für Gänsemanagement als Modellprojekt	Mobilität	mittel	mittel	StMUV Bayern
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
9	Altmühlauen Aufwertung der Aufenthaltsmöglichkeiten mit bspw. Beachvolleyballplatz, Tischtennis und Gastronomie	Mobilität	mittel	mittel	--
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
10	Café Altmühlauen Verweilort für Spazierende und Begegnungsstätte für alle Generationen, ggf. Zugänglichkeit zu Gastronomie	Mobilität	mittel	--	--
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
11	Fotomotiv Gunzenhausen Fotoaccessoire an versch. Standorten (z.B. Altmühlsee; gleichzeitig Werbung für GZH)	Mobilität	mittel	gering	--
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			

12	Highlight im Burgstallwald schaffen Z.B. Baumwipfelpfad, Römerweg, Holzermelbahn o.ä.	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	mittel	--	LEADER
13	Kultur und Stadtgeschichte vermitteln z.B. Stadtrallye (Stadtspaziergang) mit Stationen und Rätseln. Aufwertung der Museumsinfrastruktur	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	mittel	gering	StBauF, StMWK
14	Märkte-Konzept Entwicklung neuer Markt-Ideen. Z.B. ehemaligen Bauernmarkt weiterentwickeln wieder aufleben lassen. Regionalmarkt	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	gering	LEADER, ILE-Kooperation
15	Begehrter Brunnen am Marktplatz Kinder können unter Wasserfontänen spielen, blaue Infrastruktur wirkt sich positiv auf den Stadtraum aus	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	mittel	mittel	StBauF
16	Innenstadt als Begegnungsort Marktplatz als Punkt für Begegnung – Einkaufen – Erleben. Lebendige Innenstadt weiterentwickeln.	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	--	--
17	Öffnung der Innenstadt zur Altmühl Stärkung der Wegeverbindung zwischen Altmühl und Marktplatz. Aufwertung der "rückseitigen" Bebauung und Grundstücke zur Altmühlpromenade	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	mittel	hoch	StBauF, Fassadenprogramm
18	Geschwindigkeitsreduzierung Verkehr Geschwindigkeitsreduzierung im Stadtgebiet und Kompromiss der Verkehrsströme auf dem Marktplatz; Umlenkung des Lkw-Verkehrs	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	gering	--
19	Mobilitätszentrum Bahnhof Entwicklung des Bahnhofs und Verbesserung der Fußwegeverbindungen zu relevanten Orten der Innenstadt	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	hoch	StBauF
20	Quartiersbezogene Mobilitätsstationen U. a. Carsharing, Lastenradsharing mit zusätzlicher Sharing-Station für Gebrauchsgegenstände wie Werkzeug o. ä.	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	mittel	BMDV
21	Mobilitätskonzept Neues Mobilitätskonzept für alle Mobilitätsformen, Fokus auf Umweltverbund, Vernetzung von E-Lade-Infrastruktur und Erneuerbaren Energien	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	gering	StBauF, BMDV
22	Erweiterung ÖPNV Möglichkeit mit dem ÖPNV zum Sport zu fahren (Wanderparkplatz, Sportplatz, etc.); Rufbus etablieren	Mobilität Soziales Nachh. & Klimas. Tourism. & Wirts.	hoch	mittel	Landkreis

23	Direktverbindung nach Nürnberg (Bahn) Die Verbindung Gunzenhausen - Nürnberg ist für Gunzenhausen sehr wichtig, durch eine Direktverbindung steigt die Attraktivität	Mobilität	hoch	--	--
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
24	Barrierefreiheitskonzept Barrierefreier Stadtraum und Einrichtungen, um allen Teilhabe am Leben in Gunzenhausen zu ermöglichen	Mobilität	mittel	gering	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
25	Radverkehrsinfrastruktur Ortsteile mit Radwegen anbinden. Weitere Maßnahmen wie z.B. Verlegung Radlerbox an die Altmühlau (auf Höhe Durchstich zum Marktplatz). Radverkehrskonzept	Mobilität	mittel	hoch	StBauF, BMDV
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
26	PV-Anlagen auf allen Dächern Dazu Beratung zu Fördermöglichkeiten für Bürger*innen anbieten; Einbezug der Stadtwerke	Mobilität	mittel	gering	KFW, StMUV Bayern
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
27	Stadt Begrünung Im gesamten Stadtgebiet. Programm zur Aufwertung von Grünflächen, Fassaden, Straßenräumen. Stadtgrünkonzept erstellen	Mobilität	hoch	hoch	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
28	Arbeitskreis Nachhaltigkeit und Klimaschutz Gründung eines Arbeitskreises, der Maßnahmen und Ziele für die Gunzenhäuser Stadtentwicklung entwickelt. Klimaschutzkonzept erstellen	Mobilität	hoch	gering	PtJ
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
29	Reaktivierung der ISEK-Arbeitskreise Reaktivierung der AKs zu Wohnen und Leben; Arbeit und Bildung sowie Gunzenhausen für Besucher*innen	Mobilität	hoch	gering	--
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
30	Fortschreibung der verb. Untersuchungen Für förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete ist eine VU nötig (§§ 140ff BauGB): Festlegung SG Kernstadt I und SG VIII mit Q3 und Q8	Mobilität	hoch	gering	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
31	Leerstandsmanagement Reaktivierung und Nachnutzung von Leerständen (Innenentwicklung) durch den Ausbau eines Leerstandsmanagements	Mobilität	mittel	gering	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			
32	Fortführung des Citymanagements, Kommunales Förderprogramm Fortführung des Citymanagements und des kommunalen Förderprogramms "Innenstadt Aktiv", Erweiterung um die Aspekte Barrierefreiheit, Klimaschutz und Nachhaltigkeit	Mobilität	hoch	mittel	StBauF
		Soziales			
		Nachh. & Klimas.			
		Tourism. & Wirts.			



Sanierungsgebiete

6. Sanierungsgebiete

6.1 Darstellung der Sanierungsgebiete (Projekt 4)

Die Stadt Gunzenhausen hat neun Sanierungsgebiete (SG) festgesetzt (s. Abb. 82). Die Sanierungsgebiete I-VII verlieren zum 31.12.2022 ihre Gültigkeit. Das Büro Projekt 4 hat die Prüfung und Wertung der Sanierungsgebiete übernommen. Zentral war dabei in welcher Form sich städtebauliche Missstände zeigen und welche Sanierungsbedarfe es gibt. Betrachtet wurden außerdem Baulücken und andere Flächenpotentiale, um das Entwicklungspotential festzustellen. Die einzelnen Gebiete wurden bewertet und eine Empfehlung zur Aktualisierung ausgesprochen. Die zentralen Erkenntnisse werden nachfolgend erläutert¹. Dabei wird jeweils auf die Gebietscharakteristik, die Sanierungsbedarfe und Entwicklungspotentiale sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Quartiers eingegangen. In der Karte mit der Bewertung der SG sind die wichtigsten Ergebnisse auf einer Karte dargestellt.

- SG I: Altstadtzentrum Marktplatz mit Rathaus
- SG II: Nördlicher Altstadtzentrum zwischen Marktplatz, Gerberstraße und Rathausstraße
- SG III-1: Nordwestliche Altstadt – Baublock zwischen Osianderstr. & Postgässchen
- SG III-2: Nordwestliche Altstadt mit Spitalstraße und Osianderstraße
- SG IV: Westlicher Altstadttrand mit Altmühlau
- SG V: Südöstliche Altstadt
- SG VI: Östlicher Altstadttrand
- SG VII: Quartier Weißenburger Straße und Zum Schießwasen
- SG VIII: Nordöstlicher Altstadttrand mit Bahnhof

¹ Die nachfolgenden Ausführungen zu den Sanierungsgebieten entstammen dem Bericht des Büros Projekt 4 und wurden nachrichtlich in das ISEK übernommen. Eine ergänzende Empfehlung zu den Ausführungen aus Sicht des ISEK-Teams erfolgt am Ende des Kapitels.

Altstadtkern SG I und II

Die Gebiete I und II entsprechen dem Altstadtkern und weisen einen hohen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz und gemeinbedarfliche Einrichtungen auf. In SG I gibt es geringen, in SG II teilweise Leerstand. Es gibt viele historische Gebäude, in SG II mit baulichen und gestalterischen Mängeln, in SG I treten diese teilweise auf. Der Straßenraum ist weitgehend (SG I) und weitestgehend (SG II) saniert. Es gibt jedoch Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit (z.B. Ladeneingänge). Der Rathaushof wird derzeit saniert. In beiden SG gibt es ein insgesamt geringes Entwicklungspotential.

Durch die historische Bausubstanz besteht ein permanenter Sanierungsbedarf im SG I. Auch bereits sanierte Gebäude weisen Sanierungsbedarf auf. In den Innenbereichen besteht teilweise Erneuerungsbedarf. Insgesamt liegt ein geringes Entwicklungspotential vor, aber zur Sicherung der

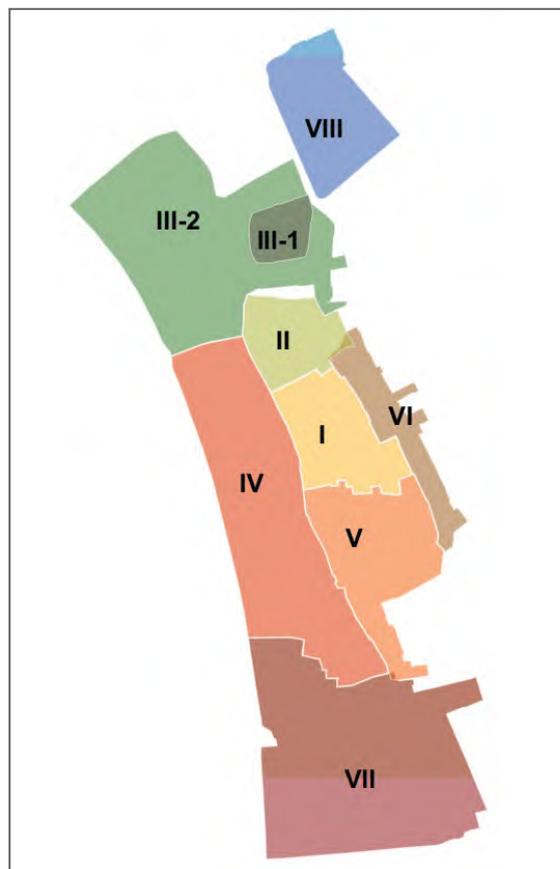


Abb. 82: Übersicht über die derzeitigen neun Sanierungsgebiete
Quelle: Projekt 4, Karte Beurteilung Altstadtquartiere und Sanierungsgebiete, Stand 2022

Bausubstanz und Gewährleistung der Funktion „Altstadtkern“ ist eine weitergehende Sanierungstätigkeit notwendig.

In SG II besteht durch die historische Bausubstanz ein permanenter baulicher und gestalterischer Sanierungsbedarf im Quartier. Der vorhandene Leerstand weist weiterhin auf funktionale Defizite hin. In den Innenbereichen (Hospet) besteht teilweise Erneuerungsbedarf (Parken und Erschließung). Insgesamt ist nur ein geringes Entwicklungspotential vorhanden, aber zur Sicherung der Bausubstanz und Gewährleistung der Funktion ‚Altstadtkern‘ ist eine weitgehende Sanierungstätigkeit notwendig.

Empfehlung SG I

Das Büro Projekt 4 empfiehlt den vollflächigen Beibehalt des SG I zur Sicherung der Bausubstanz und weiterer Gewährleistung der bestehenden Funktionen. Dabei sollte die Barrierefreiheit besonders berücksichtigt werden.

Empfehlung SG II

Das Büro Projekt 4 schlägt ebenfalls den vollflächigen Beibehalt des SG II vor. Dadurch soll die historische Bausubstanz erhalten und die Leerstände revitalisiert bzw. die bestehenden Funktionen im Altstadtkern gewährleistet werden. Auch hier sollte die Barrierefreiheit besonders berücksichtigt werden.

Südöstliche Altstadt SG V

Bei dem SG V handelt es sich um das südöstliche Altstadtquartier mit Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz an der Weißenburger- und Sonnenstraße und hohem Wohnanteil im Innenbereich um den Kirchenplatz. Viele Gebäude weisen bauliche und gestalterische Mängel auf. Die Straßensanierungen in der Quartiersmitte stammen aus den 80er Jahren, wodurch die Oberflächengestaltung nicht mehr stimmig ist. Das SG V hat Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit. Das Gebiet wirkt teilweise untergenutzt und ‚absteigend‘.

Durch die ältere (historische) Bausubstanz mit einem insgesamt schlechten Bauzustand sowie Mängel im Straßenraum besteht ein baulicher und gestalterischer Sanierungsbedarf im Quartier. Die hohe Leerstandsquote weist vollflächig auf funktionale Defizite hin. In den Leerstandscluster (Bereich Altmühlbote, Weißenburger Straße 31/35)

besteht dringender Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf. Die Baulücke Sonnenstr. 10 wird bebaut. Insgesamt liegt ein hohes Entwicklungspotential durch eine Nutzungsintensivierung zur Sicherung der Funktionen „Wohnen und Arbeiten“ in bzw. am Rande der Altstadt vor. Weitergehende Sanierungstätigkeit sind vollflächig notwendig.

Empfehlung SG V

Das Büro Projekt 4 empfiehlt den Beibehalt des Sanierungsgebietes SG V zum Erhalt der historischen Bausubstanz, zur Revitalisierung der Leerstände und zur Sicherung wie Entwicklung der bestehenden Funktionen am Rande des Altstadtkerns. Eine geordnete und strukturierte Neuordnung in den Brachflächen wie auch Leerstandscluster soll gewährleistet werden. Aufgrund der geplanten Neubebauung des Eckgrundstückes Sonnenstraße Nr. 10 und des rückwärtigen Bereiches Weißenburger Str. 35 wird in diesen Bereichen eine Rücknahme des Sanierungsgebietes empfohlen.

Altstadtrand SG IV und VI

SG IV ist durch die weitgehend geschlossene Bebauungszeile mit hohem Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz entlang des Marktplatzes und der Weißenburger Straße mit nach Westen angrenzender rückwärtigen Bebauung bzw. Freiflächen zur gestalteten Altmühlau geprägt. Ein Großteil der Bebauung ist historisch, dieser Gebäude weisen teilweise bauliche und gestalterische Mängel auf. Der Straßenraum ist weitestgehend saniert. Das Quartier stellt das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rückgrat der Altstadt dar und prägt mit der Altmühlau den westlichen Altstadtrand.

Im SG VI, am Altstadtrand beidseits der Bühringer Straße und östlich der Brunnenstraße, dient die Bebauung überwiegend der Wohnnutzung. An der Bausubstanz liegen vollflächige bauliche und gestalterische Mängel vor. In der Bühringer Straße Bauliche gibt es gestalterische und funktionale Defizite. Das Quartier wirkt insgesamt ‚absteigend‘.

Für das SG VI wurden verschiedene Sanierungsbedarfe aber auch Entwicklungspotentiale erhoben. Durch die historische Bausubstanz besteht ein permanenter baulicher und gestalterischer

Sanierungsbedarf im Quartier. Der Leerstand weist auf funktionale Defizite im südlichen Bereich hin. In den rückwärtigen Bereichen zur Altmühlaue besteht teilweise Erneuerungsbedarf. Insgesamt gibt es in den rückwärtigen Lagen und im südlichen Bereich ein höheres Entwicklungspotential. Zur Sicherung der Bausubstanz und Gewährleistung der Funktion ‚Altstadtkern‘ ist eine weitere Sanierungstätigkeit notwendig.

Auch im SG VI liegt durch die historische oder ältere Bausubstanz ein permanenter baulicher und gestalterischer Sanierungsbedarf im Quartier vor. Die Bühringer Straße weist ebenfalls Sanierungsbedarf auf. Das hohe Verkehrsaufkommen in Bezug zur Randnutzung Wohnen zeigt entlang der Bühringer Straße einen Nutzungskonflikt und eine mangelnde Wohnqualität. Die hier vorliegenden Gebäudeleerstände und Mängel an den Gebäuden bestätigen die funktionalen Defizite. Zur Sicherung der Bausubstanz und Gewährleistung der Funktion ‚Wohnen am Rande der Altstadt‘ ist eine weitergehende Sanierungstätigkeit notwendig.

Empfehlung SG IV

Das SG IV sollte im Bereich der Baustrukturen beibehalten werden. Damit wird der Erhalt der historischen Bausubstanz, die Revitalisierung der Leerstände bzw. die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Funktionen am Altstadtrand und insbesondere im südlichen Bereich des SG angestrebt. Die bebaute Raumkante zur Altmühl sollte gestaltet werden. Evtl. kann eine Rücknahme des Sanierungsgebietes im Bereich um den westlichen Uferbereich der Altmühl (Neubauung/Parkplatz) erfolgen.

Empfehlung SG VI

Das SG VI sollte vollflächig beibehalten werden. So sollen die Bausubstanz erhalten, die Leerstände revitalisiert bzw. die bestehenden Funktionen am Altstadtrand gewährleistet werden.

Altstadtrand SG VII

Das SG VII weist eine kleinteilige teilweise unstrukturierte Bebauung entlang der Weißenburger Straße auf. Daneben existiert ein gestalteter Bereich an der Altmühlaue mit Stadthalle, Hotel, Museum und Vorbereich (Isle-Platz). Nach Süden grenzen große Freiflächen, wie Parkplatz, Fest-

platz etc. an. Das Umfeld Stadthalle / Hotel / Altmühlaue weist keine wesentlichen Mängel auf. Im Bereich der kleinteiligen Baustrukturen finden sich bauliche, funktionale und gestalterische Defizite an Gebäuden und im Straßenraum. Die Parkplatzflächen und der Festplatz sind teilweise unstrukturiert sowie wenig begrünt und eingegrünt.

Die kleinteilige Bebauung an der Weißenburger Straße weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Große Teile der Freibereiche sind unstrukturiert und mangelhaft begrünt und eingegrünt. Insgesamt besteht ein hohes Entwicklungspotential in den Freibereichen und ein Bedarf an Neuordnung in den Bereichen mit kleinteiliger Baustruktur. Hier ist eine weitergehende Sanierungstätigkeit notwendig. Nach der Generalsanierung und Erweiterung der Stadthalle sind die Neugestaltung des direkten Umfeldes mit einer Platzgestaltung und Ausbau bzw. Aufwertung des Parkplatzbereiches als südlicher Altstadtparkplatz geplant.

Empfehlung SG VII

Das SG VII sollte im Bereich der kleinteiligen Baustrukturen und im Umfeld Festplatz zur Gewährleistung einer geordneten und strukturierten Ortsentwicklung bestehen bleiben. Eine Neuordnung der Gemengelage zwischen Zum Schießwasen und Weißenburger Straße und die Aufwertung des Ortseinganges sollte angestrebt werden. Das SG kann um den Uferbereich der Altmühl im Westen und der rückwärtigen Neubebauung an der Austraße (östl. der Weißenburger Straße) zurückgenommen werden.

Nördlicher Altstadtrand SG III-1 und -2

Das Quartier am nördlichen Altstadtrand besitzt als Verbindungsbereich, mit bspw. dem von Norden in die Altstadt führenden Rad- und Fußweg und Großparkplatz, und Eingang in den Ortskern (über die Bahnhofstraße) neben dem Wohnen einen hohen Geschäftsbesatz v.a. im südlichen und östlichen Bereich. Dieser ist den Hauptstraßen zugeordnet. Es finden sich vollflächig bauliche, funktionale und gestalterische Defizite an den Gebäuden, unattraktive und ungeordnete Freiflächen sowie gestalterische und funktionale Mängel im Straßenraum.

Das Gebiet ist vollflächig geprägt von baulichem, gestalterischem und funktionalem Sanierungsbedarf an den älteren Gebäuden, an Freiflächen

und im Straßenraum. In den Innenbereichen und rückwärtigen Lagen besteht Entwicklungspotential. Das Gebiet wirkt ‚abfallend‘. Eine weitergehende Sanierungstätigkeit ist zur Aufwertung des Gebietes und zur Gewährleistung der bestehenden Nutzungen notwendig.

Empfehlung SG III-1 und -2

Das SG III-2 sollte zur Entwicklung der Bausubstanz und Revitalisierung der Leerstände bzw. Gewährleistung der bestehenden Funktionen beibehalten werden. Zur Entwicklung und Aufwertung der Randbebauung der Bahnhofstraße wird die Integration von SG III-1 in SG III-2 empfohlen. Zudem kann ggf. eine Rücknahme des Sanierungsgebietes im Bereich der Neubebauung und des Parkplatzes, östl. Uferbereich der Altmühl, erfolgen.

Nördlicher Altstadtrand Q3

Bei dem Quartier Q3 handelt es sich um ein Mischgebiet zwischen Bahntrasse und der südlich angrenzenden Altstadt zwischen Bahnhofstraße und Spitalstraße. Die hier angrenzende Bebauung weist bauliche, funktionale und gestalterische Defizite an den Gebäuden sowie gestalterische und funktionale Mängel im Straßenraum und an den Freiflächen auf. Im Innenbereich finden sich verdichtete Neubaustrukturen, wie Reihenhäuser und Doppelhäuser. Es handelt sich um kein in sich geschlossenes Quartier, sondern eher um eine ‚Restfläche‘ zwischen SG III und SG VIII als Gemengelage mit zwei Nutzungsschwerpunkten. Einerseits im Westen zur Spitalstraße verstärkt Wohnen und andererseits gewerbliche bzw. gemischte Nutzungen nach Norden zur Bahn und im Bereich Bahnhofstraße.

An den älteren Gebäuden, überwiegend entlang der Spitalstraße, in den Freiflächen und im Straßenraum besteht ein baulicher, gestalterischer und funktionaler Sanierungsbedarf. In den gewerblich genutzten Lagen gibt es möglicherweise Entwicklungspotential. Das Gebiet wirkt zumindest im Ortseingang Spitalstraße ‚abfallend‘.

Empfehlung Q3

Die Fläche sollte in die Sanierungstätigkeit der Stadt Gunzenhausen zur einheitlichen Aufwertung des Gebietes Q3 in Bezug zu den angrenzenden Sanierungsgebieten integriert werden. Das dient

auch zur Entwicklung einer einheitlicher Förderstruktur und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Nördlicher Altstadtrand SG VIII

Beim SG VIII handelt es sich um ein gründerzeitliches Wohnquartier mit Technikkaufhaus, Parkplatzflächen und innenliegenden (ehem.) Gewerbeflächen als Verbindungsbereich zwischen Bahnhof und Altstadt. Es finden sich vollflächig bauliche, funktionale und gestalterische Defizite an den Gebäuden, unattraktive und ungeordnete Freiflächen sowie gestalterische und funktionale Mängel in Teilen des Straßenraumes. Des Weiteren wird der Bahnhof und sein Umfeld seiner Funktion als Stadteingang nicht gerecht.

Baulücken / Flächenpotential:

5 Anwesen stehen leer. Eine Unternutzung im südlichen Sanierungsgebiet wird vermutet. Insgesamt besteht besonders im südlichen Bereich des Quartiers ein hohes Flächenpotential zur Neuordnung bzw. Nutzungsintensivierung.

Es liegt vollflächig ein baulicher, gestalterischer und funktionaler Sanierungsbedarf an den älteren Gebäuden, Freiflächen und in Teilen des Straßenraumes vor. In den Innenbereichen und in bzw. an mehreren Anwesen besteht Entwicklungspotential. Eine weitergehende Sanierungstätigkeit ist zur Entwicklung des Gebietes im südlichen Bereich und zur Gewährleistung der bestehenden Nutzungen notwendig. Nach Erwerb des Bahnhofes ist eine Gebäudesanierung und neue Nutzung geplant. Diese besteht in einem Mobilitätszentrum, einer Buchhandlung und einer Bäckerei oder einem Café. Ein barrierefreier Ausbau des Bahnhofes, des Fahrradparkhaus und des Carsharing Angebot sind Teil des Neugestaltungskonzeptes. Langfristig ist zudem die Neugestaltung des Busbahnhofes geplant.

Empfehlung SG VIII

Das SG VIII sollte zur Sicherung der gründerzeitlichen Baustrukturen (bes. entlang der Schillerstraße) und Entwicklung der Bausubstanz bzw. Revitalisierung der Leerstände bzw. Gewährleistung der bestehenden Funktionen, insbesondere im südlichen Bereich, bestehen bleiben. Zur Aufwertung des Bahnhofplatzes und der Verbindung Bahnhof – Altstadt sollte die Randbebauung entlang der Schillerstraße und der Nürnberger Stra-

ße beidseitig zur Entwicklung einer einheitlichen Aufwertung des Gebietes sowie das Bahnhofsgebäude mit Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof zur Aufwertung des Stadteingangs um den Bahnhof in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Bereich Altmühlau

Der Bereich Altmühlau überschneidet sich mit den SG III-2, IV und VII. In diesem Abschnitt der Altmühlauen fanden umfangreiche Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes statt. Weitere Maßnahmen, wie Renaturierungsmaßnahmen und eine ökologische Umgestaltung der Mittleren Altmühl durch das wasserwirtschaftsamt Ansbach, sind geplant.

Empfehlung Bereich Altmühlau

Es wird zu einer Prüfung geraten, inwieweit die Altmühlau der Förderkulisse der Städtebauförderung unterliegt. Falls hier keine Förderung erfolgen kann, wird die Herausnahme der Flächen westlich des Damms empfohlen. Maßnahmen östlich des Damms zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Altstadtzuges, wie beispielsweise der geplante Skulpturenweg, sind von der Rücknahme des Sanierungsgebietes nicht betroffen. Diese Bereiche sind weiterhin Teil der Sanierungsgebiete.

6.2 Städtebauliche Maßnahmen der ISEK-Fortschreibung

Zentrales Ergebnis des ISEK bzw. der vorliegenden Fortschreibung sind die Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der städtebaulichen und stadtfunktionalen Qualität des Betrachtungsgebiets. Diese wurden für Gunzenhausen als Gesamtstadt (Hauptsiedlungsgebiet) bereits in den Kapiteln 5.1 und 5.2 im Kontext der vier Handlungsfelder erläutert. In diesem Kapitel werden die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen noch einmal separat prägnant für die bestehenden bzw. durch das Büro Projekt 4 vorgeschlagenen Sanierungsgebiete der Innenstadt zusammengefasst und (wenn möglich) verortet.

Grundsätzlich hat die Analyse der Sanierungstätigkeit ergeben, dass die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen aus dem ISEK 2011 weiterhin Bestand haben sollen und durch neue Maßnahmen ergänzt werden. Um die Attraktivität Gunzenhausens zu erhalten, ist die Fortführung

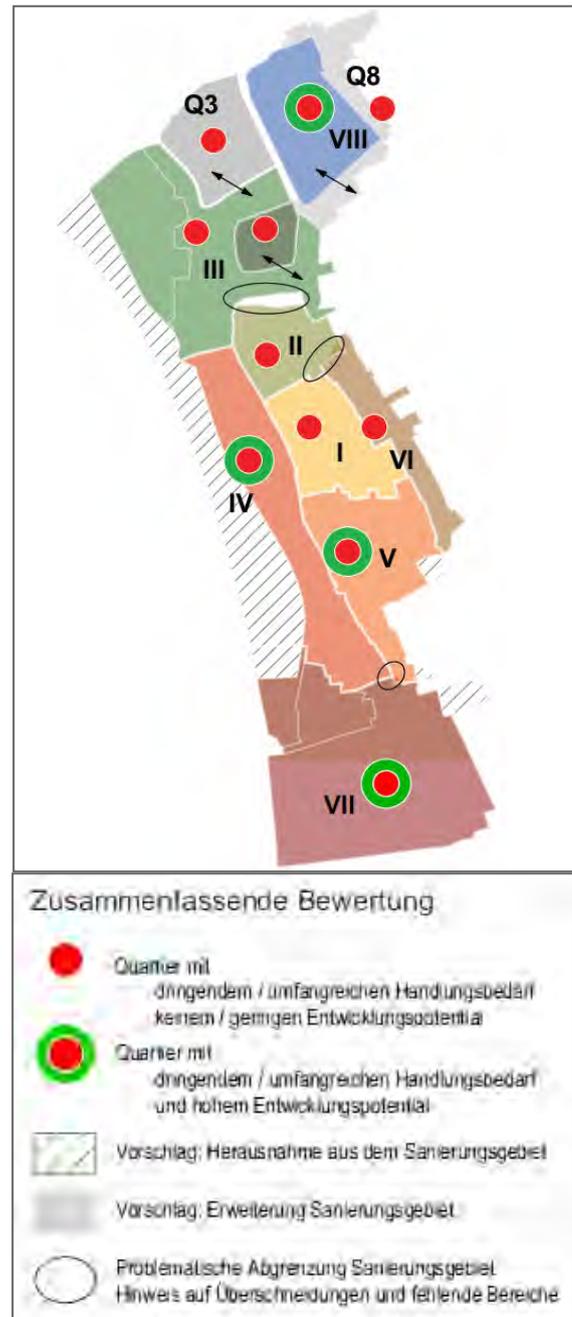


Abb. 83: Zusammenfassende Bewertung der Sanierungsgebiete durch Projekt 4

der städtebaulichen und baulichen Sanierung unerlässlich. Die Gunzenhäuser Innenstadt ist ein wichtiger Entwicklungsbaustein – nicht nur für die Bewohner*innen, sondern auch für Tourist*innen. Die Anziehungskraft der Radachse Brombachsee und die Umgebung der Stadt sind als ergänzende Faktoren zu werten.

Die meisten der erarbeiteten Ziele für die Entwicklung Gunzenhausens in den nächsten rund 10 bis 15 Jahren enthalten Aussagen zur städte-

baulichen Entwicklung (s. Kap. 5.1). Sie tragen zu einem Stadtraum bei, der inklusiv, sicher, klimaangepasst, umweltfreundlich mobil, von hoher Aufenthaltsqualität, die Gesundheit fördernd, modernen Wohnraum für alle Bedürfnisse bietend u.v.m. ist.

Die unten gelisteten städtebaulichen Maßnahmen dienen der städtebaulichen Weiterentwicklung Gunzenhausens und sind als ergänzende Ziele der weiteren Sanierungstätigkeit zu verstehen. Die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Feststellung städtebaulicher Werte und Mängel war nicht Gegenstand des Bearbeitungsauftrags (vgl. Maßnahme 30). Die in der Fortschreibung genannten Ziele werden durch zwei Maßnahmen des ISEK 2011 ergänzt (A1, A2), die vorrangig weiter zu verfolgen sind. Verortbare Maßnahmen werden in einer Karte dargestellt (s. Abb. 84). Eine beschreibende Erläuterung der Maßnahmen ist in Kap. 5.2 unter der jeweils unten genannten, fortlaufenden Nummerierung zu finden.

- 1 Funktionen der Quartiere aufrecht erhalten | nicht verortet
- 5 Inklusiver Spielplatz an der Altmühlseepromenade
- 6 Veranstaltungsräume
- 10 Café Altmühl
- 11 Fotomotiv am Altmühlsee
- 15 Wassersensibler Stadtumbau (Begehbare Wasserelemente, Versickerung, Trinkbrunnen)
- 16 Innenstadt als Begegnungsort
- 17 Öffnung der Innenstadt zur Altmühl
- 18 Neuordnung fließender, ruhender Verkehr, Radverkehr, Geschwindigkeitsreduzierung
- 19 Mobilitätszentrum Bahnhof
- 20 Quartiersbezogene Mobilitätsstationen
- 24 Barrierefreiheit und Funktionssicherung
- 25 Radverkehrsinfrastruktur
- 26 PV-Anlagen auf allen Dächern | nicht verortet
- 27 Stadt Begrünung | nicht verortet

- A1 Beleuchtungskonzept (Marktplatz)
- A2 Aufwertung Zugänge Marktplatz

6.3 Aktualisierung der Sanierungsgebiete

Als weiteres Vorgehen wird empfohlen die 2022 auslaufenden SG I bis VII in dem neuen SG Kernstadt I zusammenzufassen. Dazu kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB ohne besondere sanierungsrechtliche Vorschriften § 153 bis § 156 BauGB angewendet werden. Insbesondere kann auf eine Abschöpfung des Wertzuwachs und Sanierungsvermerke im Gundbuch verzichtet werden.

Das im Jahr 2008 ausgewiesene SG VIII kann derzeit noch nicht abgeschlossen werden, da noch eine Wertermittlung erforderlich wird. Nach dieser sollte es neu festgesetzt werden. Die Quartiere Q 3 und Q 8 sollen in die Neufestsetzung einbezogen werden. Die genauen Abgrenzungen können dem Plan ‚Beurteilung Altstadtquartiere und Sanierungsgebiete‘ im Anhang entnommen werden.

Aus Sicht der ISEK-Ersteller (PLANWERK) ist die Reduktion und Zusammenfassung der Sanierungsgebiete zu begrüßen. Gleichzeitig sollte eine Überführung in das vereinfachte Sanierungsverfahren geprüft werden. Eine differenzierte Evaluation und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen ist spätestens nach Ablauf der üblichen Frist von 15 Jahren zu empfehlen.

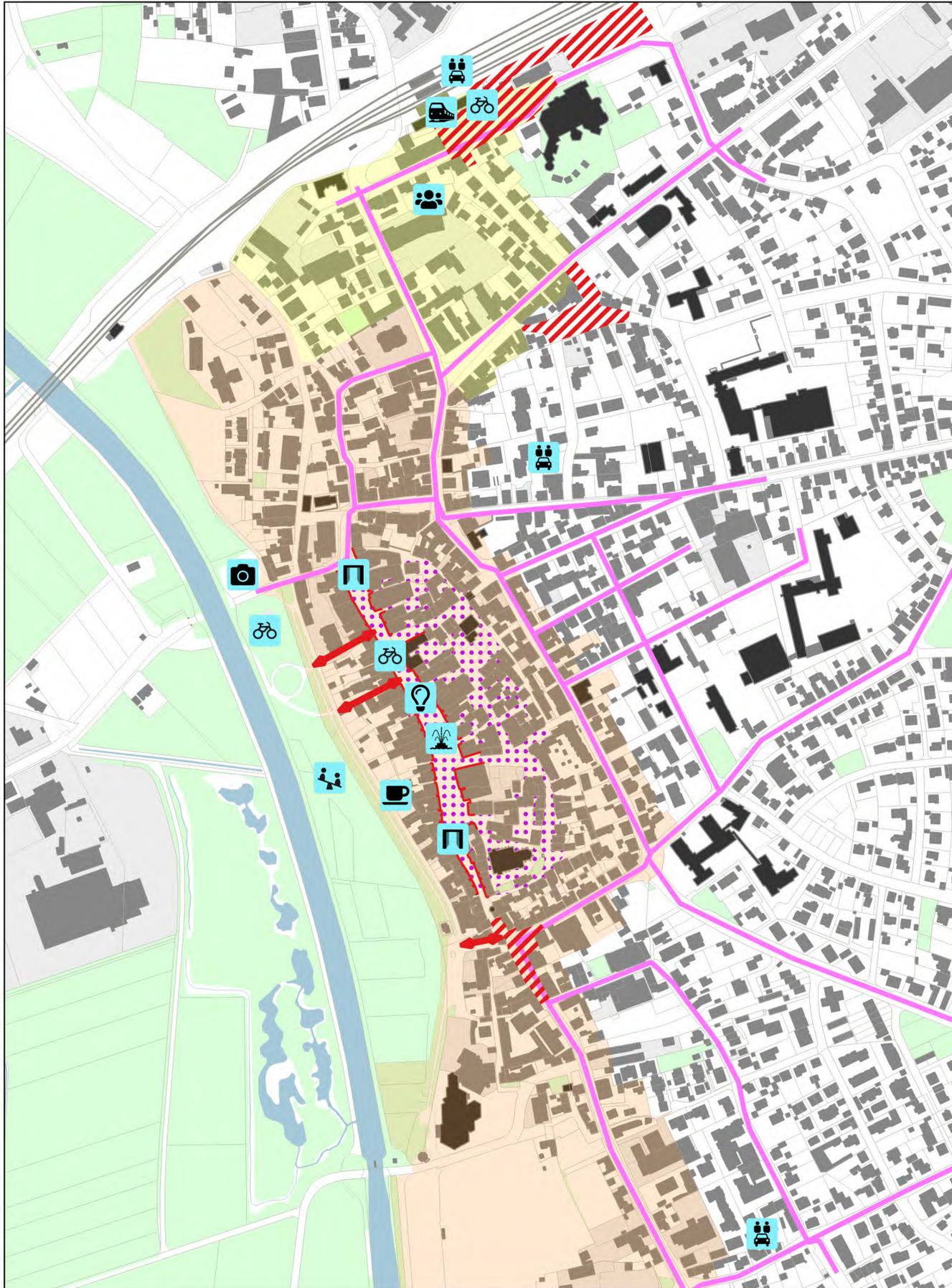


Abb. 84: Darstellung der städtebaulichen Maßnahmen im fortzuschreibenden Sanierungsgebiet

Gunzenhausen ISEK

Städtebauliche Maßnahmen



Legende

-  Empfohlenes Sanierungsgebiet SAN VIII
-  Empfohlenes Sanierungsgebiet Kernstadt I
-  Innenstadt als Begegnungsort
-  Platzgestaltung und öffentlicher Freiraum
-  Öffnung der Innenstadt zur Altmühl
-  Barrierefreiheit und Funktionssicherung
-  Neuordnung des Verkehrs
-  Weitere städtebauliche Maßnahmen (s. Auflistung Kap. 5.2 ISEK 2023)

Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© OpenStreetMap-Mitwirkende,
Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 1/2023

Auftraggeber

Stadt Gunzenhausen
Marktplatz 23
91710 Gunzenhausen



Bearbeitung



gefördert durch







Anhang

- Dokumentation Ortsspaziergang
- Dokumentation Online-Befragung
- Dokumentation Bürger-Workshop
- Dokumentation nicht-öffentliche Ratsklausur
- Gunzenhäuser Zukunftsblättle
- Karte Beurteilung Altstadtquartiere und Sanierungsgebiete
- Karte Maßnahmenplan