

Stadt Aub

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub



Inhaltsverzeichnis

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

- 1. Analyse**
- 0 Einführung**
- 1.1 Lage und Rolle in der Region**
 - Landesentwicklungsplanung
 - Verkehrsanbindung
 - Geografische Lage
 - Rolle in der Region
- 1.2 Stadt und Siedlungsstruktur**
- 1.3. Stadtökologie - Aussagen zu Natur und Landschaft**
 - Naturräumliche und landschaftliche Gegebenheiten
 - Wertvolle Landschafts- und Freiräume
- 1.4 Historische Entwicklung**
- 1.5 Wirtschaft**
 - Pendlerbewegungen und Beschäftigungszahlen
 - Zukunftsprognose
 - Fazit
- 1.6 Bevölkerung**
 - Großflächige Betrachtung
 - Bevölkerungsentwicklung Stadt Aub
 - Bevölkerungsprognose
 - Altersstruktur
 - Fazit
- 1.7 Tourismus und Gastronomie**
 - Rad- und Wanderwege
 - Kultur
 - Fremdenverkehr
 - Fazit
- 1.8 Energie**
 - Grundlagen
 - Zeitschiene

Ausgangssituation
Einsparpotentiale
Zusammenfassung Maßnahmenkonzept

1.9 Qualitäten und Potentiale

Stadtstruktur und Gebäudequalität
Öffentlicher Raum und Freiflächen
Handel, Dienstleistung und Gastronomie
Tourismus und Kultur
Verkehr und Wegeverbindungen
Anhang: Denkmalliste Aub

1.10 Nutzungskonflikte und Mängel

Stadtstruktur und Gebäudequalität
Öffentlicher Raum und Freiflächen
Verkehr und Wegeverbindungen

2.1 Ziele und Maßnahmen

Übergeordnete Ziele

Handlungsfelder

Sanierungsschwerpunkt Altstadt
Entwicklungsgebiet Hemmersheimer Straße / Uffenheimer Straße
Nutzungskonzept altes Krankenhaus (ehemaliges Seniorenwohnheim Gollachtal)
Stärkung Grüngürtel und Wegeverbindungen
Neues Seniorenzentrum
Fließender Verkehr und ruhender Verkehr / Entlastungsparkplatz Altstadt
Marketingmaßnahmen
Aktivierungsstrategie Baulücken

2.2 Tabelle Maßnahmenliste – Übersicht

2.3 Sanierungsgebiet

2.4 Chronologie

Impressum

Pläne:

- Qualitäten und Potentiale 1:1000
- Nutzungskonflikte und Mängel 1:1000
- Analyse Baulandentwicklung 1:2000
- Handlungsfelder 1:2000
- Rahmenplan Ziele und Maßnahmen 1:1000
- Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet 1:1000

Anlagen

- 3 x Bulletin (Begleitende Text-Veröffentlichungen zur Bürgerbeteiligung)
März 2015, August 2015, Oktober 2016
- Nutzungskonzept Aktivierung Quartier Etzelstraße

0 Einführung

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Die kleine Stadt Aub liegt in reizvoller und fruchtbarer Lage auf der Gauhochfläche zwischen Main und Tauber.

Der nächste größere Ort ist Ochsenfurt in ca. 15 km Entfernung. Dadurch besitzt Aub eine hohe Zentralität für die umliegenden Dörfer. Diese Bedeutung einer Landstadt mit lebendigem Marktplatz, Händlern, Gasthäusern und medizinischer Versorgung hat sich Aub über die letzten Jahrhunderte bis heute bewahrt. Entgegen dem Trend im ländlichen Raum ist die Einzelhandelsstruktur und Gastronomie-Infrastruktur sehr reichhaltig. Dazu kommt ein reges kulturelles Leben durch viele Vereine, die sich mit ihren Mitgliedern aktiv an der Gestaltung des Lebens der Bürgerinnen und Bürger von Aub beteiligen und die Stadt bei Touristen und Gästen aus der Region beliebt machen: Jahreszeitliche Feste auf dem Marktplatz, Konzerte, Theater- und Opernaufführungen, Freiluftkino, Ritterspektakel und Kabarettveranstaltungen zeigen ein breites Spektrum an kulturellen Veranstaltungen. Das hervorragende bürgerliche Engagement im ehrenamtlichen Bereich zeigt sich bei der Leitung des „Fränkischen Spitalmuseums Aub“, der Pflege des Kräutergartens, der Erstellung eines Sakralraumes im Seniorenzentrum oder der umfassenden Erneuerung des Freibades. Außerdem besitzt Aub wichtige, öffentliche Einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten oder das neue Seniorenwohnheim. Die reizvollen öffentlichen Grün- und Freiräume mit einem attraktiven Fußwegenetz entlang der Gollach und der Stadtmauer erhöhen die alltägliche Lebensqualität.

Die kleine Stadt Aub ist eine lebendige Landstadt. Die städtebauliche Grundstruktur entspricht bis heute der Darstellung im Urkataster: Eine dichte, steinerne geschlossene Altstadt mit wichtigen Denkmälern wird von einer Stadtmauer umgeben. Davor, am Brückenkopf über die Gollach, liegt eine kleine Vorstadt an der Kreuzung von historischen Handelsstraßen; dieser Bereich ist historisch, strukturell und funktional eng mit der Altstadt verknüpft: Er endet im Westen am alten Krankenhaus und im Osten an der Lämmermühle.

Daran angrenzend hat sich im 20. Jahrhundert ein kleines Wohngebiet entwickelt, am Südhang mit Blick über die historische Altstadt.

Nutzungskonflikte und Mängel treten in erster Linie als Leerstände in Verbindung mit Sanierungsbedarf auf, insbesondere in Bereichen mit hoher baulicher Dichte und verkehrlicher Belastung. Dabei ist insbesondere der Durchgangsverkehr von Schwerlasttransporten in der Hauptstraße ein Missstand.

In Hinblick auf die Zukunft muss es darum gehen, die beschriebenen Qualitäten zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. In der Altstadt bedeutet dies die Fortsetzung der Altbausanierung und der Bauberatungen, um die Stadt als Wohnort lebendig zu halten. Insbesondere der vorhandene Leerstand von teilweise hochwertigen Denkmälern in zentraler Lage muss aktiv belebt werden. Dies kann durch flankierende Maßnahmen in der Vermarktung, Testentwürfe und Bauberatung

sowie die Beratung zu Steuer- und förderrechtlichen Instrumenten noch gezielter umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation, der großen Zahl an Flüchtlingen in Deutschland ist Aub ein positives Beispiel für ein konfliktfreies Miteinander und die gelungene Integration von Familien. Seit 35 Jahren besteht im Renaissanceschloss eine Asylbewerberunterkunft mit bis zu 150 Bewohnerinnen und Bewohnern, gegenüber rund 1500 Einwohnern im gesamten Stadtgebiet. Aufgrund dieser positiven Erfahrungen ist Aub ein gutes Beispiel für die Eingliederung von ehemaligen Flüchtlingsfamilien aus dem Schloss zu Bürgern der Stadt. Diese Erfahrung kann auch für die Belegung einiger Leerstände im Altort als Modell dienen.



Der Marktplatz bildet das lebendige Zentrum der kleinen Landstadt Aub

1.1 Lage und Rolle in der Region

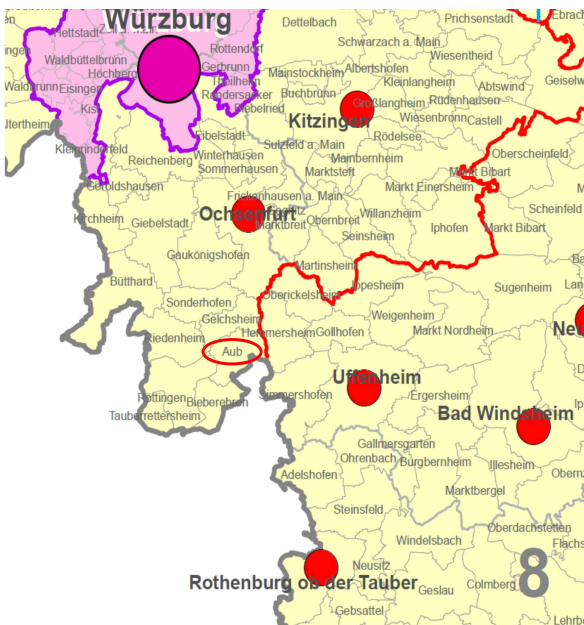
ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Die Stadt Aub liegt im Süden des Landkreises Würzburg im Regierungsbezirk Unterfranken, unmittelbar an der Grenze zum Main-Tauber-Kreis in Baden-Württemberg und ist mit ca. 1500 Einwohnern die kleinste Stadt im Landkreis. Die Einwohner verteilen sich auf den Altort Aub und die weiteren Stadtteile Baldersheim und Burgerroth. Das Stadtgebiet erstreckt sich über ca. 17,5 km². Würzburg im Norden ist ca. 30 km entfernt; im Süden sind es bis Rothenburg ob der Tauber ca. 28 km und nach Ansbach im Südosten ca. 54 km; Richtung Westen finden sich Kleinstädte wie Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim oder Künzelsau in 30-40km Entfernung. Der Großraum um Nürnberg im Osten liegt in ca. 70km Entfernung; die Großräume Rhein-Main, um Mannheim und Heidelberg sowie um Stuttgart liegen alle in ca. 150km Entfernung.

Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsprogramm der Bayerischen Staatsregierung liegt Aub am südöstlichen Rand der Region 2 (Würzburg) unmittelbar an der Grenze zu Region 8 (Westmittelfranken) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die nächsten Mittelzentren sind Ochsenfurt im Norden, Uffenheim im Osten und Rothenburg ob der Tauber im Süden. Das nächste Oberzentrum ist Würzburg mit seinem umliegenden Verdichtungsraum.

Im eigenen Internetauftritt bezeichnet sich Aub als „vitales Kleinzentrum im Landkreis Würzburg“.



Aub (roter Ring) in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern

Verkehrsanbindung

Aub liegt heute abseits von überregionalen Straßenverbindungen; diese waren jedoch ursprünglich für die Stadtgründung mitentscheidend. Bundesstraßen führen nicht durch Aub, aber die Autobahnanbindung an die A7 ist relativ günstig in ca. 10km Entfernung.

Aub hat zwar noch eine Bahnhofsstraße aber keinen Bahnanschluss mehr. Die Strecke der Gaubahn führte auf ca. 36km Länge von 1907 bis 1992 (bis 1974 im Personenverkehr) von Ochsenfurt nach Weikersheim und verband den Main mit der Tauber. Der Bahnhof Aub-Baldersheim lag am Ostrand des gleichnamigen Stadtteils, ca. 1km westlich der Gollachbrücke entlang der Bahnhofstraße. Auf der ehemaligen Trasse der Gaubahn verläuft heute in weiten Teilen der Gaubahn-Radwanderweg.

Busse und Rufbusse verbinden heute Aub mit dem nächsten Regionalbahnhof in Ochsenfurt.

Geografische Lage

Aub liegt am südlichen Rand der mainfränkischen Platte in der sanften Hügellandschaft des Ochsenfurter und Gollachgaus. Die Altstadt erstreckt sich am Südhang des Gollachtals bis zum Ufer des gleichnamigen Flusses. Das Gebiet des Altortes erstreckt sich über Höhenlagen von 270m üNN. bis ca. 310m üNN., die zugehörigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen liegen auf den Hochebenen um Aub. Die Auenlandschaft im Flusstal eignet sich besonders für Gemüseanbau und Streuobstwiesen und wird in weiten Teilen auch so genutzt. Im geschützten Kleinklima des Flusstals wurde früher an den Hängen Weinbau betrieben, vorhandene terrassierte Flächen mit Bruchsteinmauern erinnern noch heute daran.

Aufgrund seines warmen und windarmen Klimas im Zusammenspiel mit günstigen Bodenverhältnissen zählt der Ochsenfurter- und Gollachgau zu den fruchtbarsten Landschaften in Süddeutschland.

Der Abbau von örtlichen Gesteinen als Baumaterial wird bis heute betrieben und hat in Aub Tradition bis zurück ins Mittelalter, was sich an historischen Gebäuden im Ort ablesen lässt. Sandstein, Muschelkalk als Natursteine aber auch Lößlehm zur Ziegelherstellung und zur Auskleidung von Gefachen wurden in der Gegend um Aub abgebaut.



Die Altstadt von Aub erstreckt sich über den südlichen Gollachhang, an den höchsten Stellen stehen das Schloss und die Kirchen.

Rolle in der Region

Aub ist ein bedeutendes Kleinzentrum für die Stadtteile und umliegenden Gemeinden. Rund um den Marktplatz befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte mit einem für die Ortsgröße überraschend breit aufgestelltem Angebot. Verschiedene Handwerksbetriebe, Nahversorger und ein Fachgeschäft für Haushaltswaren, Werkzeuge und landwirtschaftliches Gerät liegen alle in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt. Außerdem bieten mehrere Gaststätten im Altort Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten für Einheimische und Besucher der Stadt.

Aub war lange Zeit als Markttort eine bedeutende Stadt. In Wiederbelebung dieser Tradition findet in Aub regelmäßig ein großer Frühjahrsmarkt sowie ein Weihnachtsmarkt statt. Dies in Verbindung mit weiteren kulturellen Veranstaltungen beschert Aub einen überregional guten Ruf.

Hierbei ist insbesondere das überdurchschnittliche Engagement der Bürger in örtlichen Vereinen hervorzuheben, worauf auch die Einrichtung der Spitalbühne zurückgeht. Dort finden in den Sommermonaten regelmäßig unterschiedliche kulturelle Veranstaltungen wie Theater, Konzerte oder Filmvorführungen statt.



Aub liegt abseits von großen Ballungszentren inmitten schwach besiedelter Bereiche
Frankens und Baden-Württembergs

1.2 Stadt und Siedlungsstruktur

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Die historische Kreuzungspunkt von zwei überregionalen Fernstraßen, die geschützte Lage an einem Bogen der Gollach sowie das Zusammenspiel von günstigen klimatischen Verhältnissen und fruchtbaren Böden waren die Auslöser der Stadtgründung im Mittelalter.

Als durch die Erlangung des Stadtrechts die Anlage von Stadtmauern möglich war, konnte der Fluss in die Befestigungsgräben einbezogen werden. Außerdem diente der Fluss als Grundlage für Hygiene und Ernährung sowie zur Ansiedlung von Mühlen und Gewerbe wie Gerberei oder Brauerei.

Die mittelalterliche Stadtbefestigung ist heute noch weitgehend erhalten und umrahmt die Altstadt. Am nördlichen und südlichen Rand des ringförmigen Mauerverlaufs befanden sich die ehemaligen Stadttore. Das nördliche Spitaltor, unmittelbar hinter der Gollachbrücke wurde im 19. Jahrhundert abgerissen, das südliche Tor im Torturm oberhalb der Etzelstraße stellt heute neben den Türmen der Kirchen ein weithin sichtbares Wahrzeichen Aubs dar.

Wie bei mittelalterlichen Stadtgründungen üblich orientiert sich das Straßensystem mit möglichst geringen Steigungen an den Höhenlinien.

Drei hangparallele Straßenzüge bilden das Grundgerüst der Erschließung. Deren interne Verbindung erfolgt durch schmale, quergestellte und steile Gassen. Die mittlere Hauptachse ist durch das freistehende Rathaus in zwei räumliche Bereiche geteilt: Den Marktplatz und die Harbachstraße.

Eine der beiden Fernstraßen, die für die Gründung und den Wohlstand Aubs maßgeblich war, verlief entlang der Gollach am nördlichen Stadttor außerhalb des Stadtgefüges im Bereich der heutigen Bahnhofstraße, des Gartenwegs und der Lämmermühle. In der Brückenkopfsituation mit dem Stadtzollhaus und dem Gasthof „Zum weißen Schwan“ kreuzten sich die beiden Handelswege. Auf heutige Ablesbarkeit und Würdigung dieses wichtigen stadtstrukturellen Elements wird im Kapitel 1.3 Historische Entwicklung ausführlich eingegangen.

Die andere Fernstraße durchquerte die Stadt über die Hauptstraße, die Hauptachse am Marktplatz und die Etzelstraße. Der Marktplatz bildete mit giebelständigen, repräsentativen Gebäuden den räumlich zentralen Ort und Mittelpunkt des bürgerlichen Lebens mit Rathaus, Markt und Gasthäusern. Entlang der Hauptachse am rückwärtigen Teil des Rathauses im Haarbach sind die Grundstücke langgestreckt und die Gebäude ebenfalls giebelständig und relativ groß. Hier war der Schwerpunkt von Handwerk und ackerbürgerlichen Höfen. Im Bereich der Mühlstraße an der nördlichen Stadtmauer sind die Parzellen und Gebäudestrukturen klein und verdichtet: In diesem hochwassergefährdeten Bereich lebten ärmere Bevölkerungsschichten. Ähnliche Strukturen finden sich auch im ehemaligen Judenviertel um die Neuertstraße im westlichen Teil des Altortes.

Eine Besonderheit im Stadtgefüge bilden die Pfarrkirche mit den umliegenden Bereichen, die auf

die Anlage des ehemaligen Benediktinerklosters St. Burkhard an dieser Stelle zurückgehen und als eine der ersten Siedlungszellen der Stadt gilt.

An der höchsten Stelle der Stadt liegt in beherrschender Lage das Schloss. Es ist der Nachfolgebau der Burganlage Veste Aub und markiert den südwestlichen Rand der Stadtbefestigung.

Die mittelalterliche Stadtstruktur mit allen charakteristischen, stadtbildprägenden Bauten ist bis heute erhalten. Außerdem ist entlang der ehemaligen Fernstraße nach Osten die Situation mit Ackerbürgergärten entlang der Gollach und der durchgehenden historischen Natursteinstützmauer bis zur Lämmermühle über Jahrhunderte unverändert. Die Lämmermühle gilt neben dem Kloster St. Burkhard als zweite Siedlungszelle Aubs.



Historische Bruchsteinmauer entlang der ehemaligen Fernhandelsstraße zwischen dem Brückenkopf an der Gollachbrücke und der Lämmermühle

Die Bereiche außerhalb der Altstadt wurden im 19. und 20. Jahrhundert systematisch besiedelt. Zunächst folgt die Bebauung außerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung im 19. Jahrhundert der ehemaligen Fernstraßen im Gollachtal nach Westen. Hier waren in einer Brückenkopfsituation bereits das barocke Gebäude des Gasthofs und das Stadtzollhaus vorhanden.

Für die weitere Entwicklung ab 1907 war auch die Anlage des Bahnhofs außerhalb der Stadt wichtig, die Verbindung bekam als Bahnhofstraße repräsentativen Charakter. Auch das ehemalige Kreiskrankenhaus (zuletzt als Seniorenwohnheim genutzt und derzeit leer stehend) wurde hier errichtet und bestimmt bis heute die Stadteingangssituation.

Eine systematisch angelegte Wohnsiedlung entsteht im 20. Jahrhundert am Hang im westlichen Anschluss an die Stadtbefestigung, wobei der ehemalige Stadtgraben als Grüngürtel und „Pufferzone“ mit überwiegend Nutzgärten erhalten bleibt. Eine weniger systematisch angelegte, gestreute Besiedlung des 20. Jahrhunderts erfolgt am Hang im östlichen Anschluss an den Stadtgraben und entlang der Uffenheimer Straße nach Süden. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind hier auch Handwerk und Gewerbe vorhanden.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wird schließlich auch der Nordhang des Gollachtals gegenüber der Altstadt mit nahezu ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern besiedelt. Im Flächennutzungsplan ist eine weitere Ausdehnung dieses Wohngebietes „am Silberberg“ nördlich der Gollach nach Norden und Nordwesten dargestellt, während im Süden der Stadt Reserveflächen für Gewerbe vorgesehen sind. Das neue Seniorenzentrum mit 49 Plätzen wurde gerade am südwestlichen Stadtrand errichtet.

Nach Westen und Osten sind die Entwicklungsgrenzen für den Altort bereits erreicht, da die Besiedlung bis unmittelbar an einen Waldbestand im Westen und die naturnahen und überschwemmungsgefährdeten Gollachauen im Osten und Nordwesten reicht. Der Bebauungsplan „am Angersberg“ von 1999 sieht eine Wohnbebauung auf derzeitigen Waldbestand vor und ist deshalb bis heute nicht umgesetzt.

Eine Fortsetzung der Wohnbebauung im Nordwesten ist derzeit nicht möglich, da Emissionen des Schotterwerks und Steinbruchs dem entgegenstehen. Der Bebauungsplan „an der Heerstraße“ von 1989 kam wegen der Nähe nicht zum Satzungsbeschluss.

Es gibt in Aub ein großes Potential an attraktiven leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden in der Altstadt, die durch Sanierungskonzepte mit Freiraumbezug auch hervorragend zur Nutzung durch Familien geeignet sind. Derzeit sind rund 36 Leer- oder Teilleerstände im Altort vorhanden.

Zur Deckung der Nachfrage nach Bauland gibt es innerhalb erschlossener Siedlungen erschlossene Bauplätze die ohne Vorbereitung bebaubar sind.

Außerdem erschlossene Bauplätze die derzeit nicht zum Verkauf stehen oder zurzeit als Lagerplatz oder Garten genutzt sind. Hinzu kommen Parzellen die derzeit aufgrund von Immissionsbeeinträchtigungen nicht bebaubar sind, aber gegebenenfalls langfristig zur Verfügung stehen.

1.3 Stadtökologie - Aussagen zu Natur und Landschaft

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Naturräumliche und landschaftliche Gegebenheiten

Die unterfränkische Stadt Aub liegt im Übergangsbereich zwischen Tauberland und Ochsenfurter- / Gollachgau in einer Höhenlage 300,00 bis 310,00 mÜNN. Die umgebende Landschaft ist eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft. Durch das Stadtgebiet verläuft der Kleinfluß Gollach (Gewässer zweiter Ordnung).

Typisch für die Ochsenfurter- und Gollachgau sind die wellig bewegten Hochflächen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist das Gebiet bis auf kleine Waldparzellen in den Randbereichen fast waldfrei. Die intensive Ackernutzung ist vorherrschend.

Die Hochfläche ist durch die Gollach, einem Zufluss der Tauber zertalt und fällt als Einzugsgebiet der Tauber von Westen nach Osten ab; sie zählt zum Tauberland. Die Gollach fließt von Aub bis Bieberehren in einem 100-300m breiten Tal, das auf beiden Seiten von mäßig steilen Muschelkalkhängen begleitet ist. Die Gollach ist ein leicht bis streckenweise stark mäandrierender Kleinfluss, mäßig verbaut, abschnittsweise begradigt und befestigt, aber naturnah bewachsen. Nordwestlich der Siedlungsfläche von Aub wird Oberer Muschelkalk abgebaut.

Durch die Gollach im Norden des Stadtgebiets zieht die Kulturlandschaft bis in die Stadt. Die Siedlung reicht unmittelbar bis an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Gollach. Im Westen und Süden der Stadt, an der Stadtmauer liegen bis heute, an historischer Stelle prägende Nutzgärten und ehemalige Streuobstwiesen. Der östlich verlaufende Gartenweg wird im Norden und Süden von historischen Wirtschaftsstrukturen / Gärten begleitet. Diese führen bis zur Lämmermühle. Bezeichnend für den Charakter der Siedlung und den begleitenden Grünstrukturen sind die bestehenden Stützmauern aus Kalkstein, welche die Topographie sichern. Die Grünfläche um das Altstadtgebiet ist bis auf kleine Abschnitte zusammenhängend. Die Altstadt ist durch die Grünzone deutlich ablesbar und dient als Zäsur zur Stadterweiterung. Innerhalb des Mauerrings sind nur wenige zusammenhängende Grünräume vorhanden.



Der östlich verlaufende Gartenweg (im Verlauf der historischen Fernstraße) wird im Norden und Süden von historischen Wirtschaftsstrukturen / Gärten begleitet.

Wertvolle Landschafts- und Freiräume

Im Süden, Osten und Norden auf den Hochflächen um Aub befindet sich das NATURA 2000 Gebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“. Es ist Bundesweit das größte Brutgebiet der Wiesenweihe, Dichtezentrum der Rohrweihe und wichtiges Nahrungshabitat für Rot- und Schwarzmilan. Außerdem ist es ein Schwerpunktlebensraum von gefährdeten Ackervögeln wie Feldlerche, Graumammer, Kiebitz und Schafstelze.

Der Verlauf der Gollach ist durchgängig als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Das LSG "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder" führt auch durch das Stadtgebiet von Aub.

Zu den zahlreich amtlich kartierten Biotopen im Stadtgebiet gehören wasserbegleitende Gehölze, Gehölz- und Altgrasstrukturen und Hecken. Der Wechsel der unterschiedlichen Biototypen gestaltet das Stadtbild abwechslungsreich und ist auch ein wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Stadtgebiet sind aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes die Stadtpfarrkirche mit der Mausohrkolonie von großer Bedeutung. Im nördlichen Abschluss der Altstadt, ist die Gollach, mit ihrem weitgehend naturnahen Verlauf mit begleitenden Gehölzsaum sowie das Vorkommen von Bachforelle und Äsche von großer Bedeutung.



Der Verlauf der Gollach ist durchgängig als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. und führt direkt neben der historischen Stadtbefestigung durch das Stadtgebiet von Aub



Prägende Landschafts- und Freiräume

1.4 Historische Entwicklung

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Archäologische Funde lassen auf eine reiche prähistorische Vergangenheit der Gegend des Gollachgaus bereits in der Jungsteinzeit um ca. 2000 v.Chr. schließen. Der alte Gauweg, der bei Aub die Gollach querte, bestand schon zur Römerzeit und der Fund eines großen Legionslagers in Marktbreit lässt darauf schließen, dass der Ochsenfurter Gau zeitweise zum römischen Hinterland gehörte.

Die Stadt Aub entwickelt sich aus zwei Siedlungskernen: Im Jahr 803 wird erstmals die Siedlung „Lemmerheim“ erwähnt, deren Namen sich in der heutigen Lämmermühle wiederfindet, die auch Teil und gegebenenfalls sogar Kernstück der frühen Siedlung war.

Ein weiterer Siedlungskern der Ortschaft war ein kleines Benediktinerkloster „Probstei Unser Lieben Frauen Münster und Kloster in der Au“, das um 1000 durch das Würzburger Kloster St. Burkard als Außenposten gegründet wurde. Es befand sich im Bereich des heutigen katholischen Pfarrhauses und der Kirchstiege und ist namensgebend für Aub. Als die Würzburger Abtei 1464 in ein Ritterstift umgewandelt wurde, wurde die Auber Propstei aufgelöst.

1009 wird die Baldersheimer Gegend dem zwei Jahre vorher gegründeten Bistum Bamberg als Lehen übertragen. Verbindungen nach Bamberg finden sich noch heute über die heilige Kunigunde, die als Frau Kaiser Heinrich II in Bamberg lebte und dort bis heute als Stadtheilige verehrt wird. Die Kunigundenkapelle nahe dem Auber Ortsteil Burgerroth zeugt von dieser Verbindung. Außerdem führt der Fernwanderweg „Kunigundenweg“ von Aub nach Bamberg. Es handelt sich dabei um eine Verbindung von den Besitzungen im Gollachgau zum Bamberger Kloster Michaelsberg. Er soll bereits früher als Pilgerweg genutzt worden sein und wird heute unter anderem von Jakobspilgern begangen.

1136 ist der spätromanische Kirchenbau der Auber Münsterkirche nachgewiesen; ein früherer Vorgängerbau ist wahrscheinlich. Der Kirchenbau war größer als die heutige Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, da die mittelalterliche Münsterkirche in der Zeit des Fürstbischofs Julius Echter abgerissen und durch eine neue, lichte Hallenkirche in den Jahren 1610-15 ersetzt wurde. Am Kirchplatz östlich des Chores ist der Grundriss des größeren mittelalterlichen Münsters in der Pflasterung dargestellt. Weitere Veränderungen der Kirche erfolgten um 1750 und beim Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg, da die Kirche durch Beschuss zu großen Teilen zerstört war.

1151 wurde erstmals die Handelsroute Venedig – Romantische Straße – Skandinavien erwähnt, die auf dem Abschnitt Rothenburg - Würzburg auch durch Aub zurückgelegt werden konnte. Eine weitere wichtige Verbindung führte von Nürnberg, Windsheim über Aub in die Messe- und Reichsstadt Frankfurt weiter in Richtung Niederrhein und die Niederlande.

Die Lage Aubs an wichtigen Fernstraßen, die nicht nur Handlungsreisenden, sondern auch kriegerischen Bewegungen dienten, findet sich auch im Straßennamen Heerstraße am nördlichen Stadtausgang.

Neben der geschützten Lage am gekrümmten Flusslauf der Gollach war auch die Lage am Kreuzungspunkt zweier überregionaler Fernstraßen Grund für die Wahl des Siedlungsstandortes. Der Kreuzungspunkt und weitere Verlauf lässt sich auch noch heute gut erkennen:

Unmittelbar nordwestlich vor der Gollachbrücke liegen in einer brückenkopfartigen Situation die Gebäude des Stadtzollhauses und eines historischen Gasthofes direkt an der Kreuzung. Im weiteren Verlauf nach Osten, in der Verbindung von der Gollachbrücke zur Lämmermühle, lässt sich am Gartenweg der Verlauf einer der Fernstraßen entlang einer historischen Bruchsteinmauer nachvollziehen.

Herr Dr. Gunzelmann, Oberkonservator am Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) stellt hierzu bereits mit Schreiben vom 18.10.1999 fest: *„Eine Ausweitung des Sanierungsgebietes der Stadt Aub in den Bereich nordwestlich der Gollachbrücke kann aus städtebaulich denkmalpflegerischer Sicht befürwortet werden. Dieses Gebiet war wohl schon seit dem Mittelalter bebaut, jedenfalls ist die Bebauung bereits auf dem Uraufnahmeblatt von 1827 dokumentiert (siehe Anlage). Die Fläche ist stadthistorisch äußerst bedeutsam, denn hier vor der Gollachbrücke kreuzten sich die beiden überregionalen Altstraßen, denen Aub schließlich seine Existenz als kleinstädtischer Zentralort verdankt. In dieser Brückenkopfsituation finden sich mit dem ehemaligen Zollhaus (Bahnhofstraße 1) und dem Gasthof Weißer Schwan (Bahnhofstraße 2) charakteristische Baudenkmäler.*

Eine Einbeziehung dieser Situation in das Sanierungsgebiet, obwohl außerhalb des Ensembles Aub gelegen, erscheint uns daher als folgerichtig.“

Ergänzend hierzu schreibt Herr Haas, Konservator am Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Schreiben vom 02.04.2015: *„...Es bestehen Überlegungen, insbesondere die nördliche Vorstadt von der ehem. Lämmermühle im Osten, die als Keimzelle der Stadtentwicklung gilt, bis zum Altenwohnheim, das im 19. Jh. ursprünglich als Krankenhaus errichtet wurde, auszuweiten. Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine solche Entwicklung sehr begrüßt.(...) Von besonderer Bedeutung ist auch das Umfeld entlang des Gartenwegs bis zur Lämmermühle, die einen Mühlgraben zur Wasserversorgung besitzt. Hier liegen die historischen Stadtgärten außerhalb der Stadtmauer und die Grundstücke reichen teilweise über die Gollach. Zum Gartenweg sind sie mit Bruchsteinmauern begrenzt und werden durch einfache Pforten erschlossen.*

Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine langfristige städtebauliche Sanierungsplanung des beschriebenen Bereichs begrüßt, da u.a. das großflächige Gewerbe südlich der Bahnhofsstraße (Fl.Nr. 302) auf lange Sicht ausgelagert werden sollte. Auch die weitere Entwicklung des ehem. Krankenhauses als Eingangssituation in den Ort ist aus städtebaulicher Sicht intensiv zu begleiten. Hier sollte der Neubau mit einer Fuge vom Bestand deutlich getrennt werden, um einen maßstabsgerechte Gliederung des Objekts zu befördern.“



Die Lämmermühle mit historischer Gollachbrücke ist einer der Siedlungskerne Aub,

1325 verlieh Ludwig der Bayer an seine Gefolgsleute Ludwig und Godfried III. von Hohenlohe-Braunegg das Marktrecht für Aub. So konnten Märkte stattfinden, die in Aub neben der Versorgung der umliegenden Ortschaften und der Handelsreisenden eine besondere Bedeutung hatten und bis in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts sehr häufig stattfanden. Aub war über Jahrhunderte wirtschaftlich weitgehend abhängig von den Reisenden zwischen den größeren Städten an deren Verbindungsstraßen und Verkehrsknoten es lag. Als im späten 18. Jahrhundert die Fernstraße von Nürnberg nach Würzburg verlegt wurde, verlor Aub an Bedeutung und ein wirtschaftlicher Niedergang setzte ein. Auch die Märkte wurden damals deutlich eingeschränkt, erfreuen sich heute aber durch moderne Neubelebung wieder großer Beliebtheit.

Unter dem Eindruck der Pest wurde 1355 das Pfründner-Spital gestiftet. Wie in mittelalterlichen Städten üblich, befand es sich als caritativ-soziale Einrichtung am Stadtrand an einer Fernstraße, um für Pilger erreichbar zu sein und Kranke wegen Ansteckungsgefahr möglichst abseits der Siedlungsschwerpunkte zu verwahren. Auch die Lage am Wasser ist aus hygienischen Gründen typisch. Dabei stellt das Spital einen eigenen Bautyp in Verbindung von Profan- mit Sakralbau dar. Heute befindet sich hier das Fränkische Spitalmuseum.

1404 wurde Aub vom Markt zur Stadt erhoben und erhielt das Recht Stadtmauern und Gräben anzulegen; 1436 war die Stadtmauer mit ca. 15 Türmen und zwei Stadttoren fertig gestellt.

Politische Entwicklungen und Erbfolgen ergaben, dass das Stadtgebiet damals in drei Hoheitsgebiete der lokalen Adelsgeschlechter aufgeteilt wurde: das Rosenbergsche Viertel, das Weinsbergsche Habteil und das Truchseesviertel. Bei einem Gang durch Aub konnte man so binnen kurzer Zeit drei mal das Herrschaftsgebiet wechseln.

1482 - 89 wurde das erste Rathaus, zunächst einstöckig, gebaut und nach dem 30jährigen Krieg aufgestockt und schrittweise ergänzt und umgebaut. Hier befanden sich ursprünglich neben der Ratstube auch Funktionen der Gerichtsbarkeit, eine Schranne (Markthalle) sowie die Stadtwaage.

Das Auber Schloss ist Nachfolgebau der Veste Aub, die erstmals 1369 erwähnt wird. Sie war im 15. Jahrhundert Burg der Truchsesse von Baldersheim. Als ab 1603 ein großer Teil der Stadt in den Besitz des Hochstifts Würzburg kam, wurde das Schloss bischöflicher Amtssitz. Nach einer Erweiterung 1595 - 1620 durch Fürstbischof Julius Echter diente es den Würzburger Fürstbischöfen meistens als Jagdschloss oder es wurde als Unterkunft durchreisender Adelige genutzt. Außerdem wurde das Schloss Sitz des Amtsmannes und Amtsgerichts Aub, das erst 1952 aufgelöst wurde.

Insbesondere durch die Funktion der Fernstraßen als Heerstraße wurde Aub immer wieder gebrandschatzt und geplündert: Im 14. Jahrhundert durch die Rothenburger Nachbarn; in den Raubritterkriegen und Bauernkriegen des 16. Jahrhunderts; mehrmals im 30jährigen Krieg und auch im pfälzischen Erbfolgekrieg des 17. Jahrhunderts.

Von 1668 bis 1805 kam Aub in Besitz des Deutschen Ordens. Es gab in Aub schon seit dem hohen Mittelalter eine jüdische Gemeinde, die ohne Unterbrechungen bis ins 20. Jahrhundert hinein bestanden hatte. Deren Alte Synagoge war dem Deutschen Orden zu nah an der katholischen Kirche und es wurde auf dessen Veranlassung am Ende der Neuertgasse 1743 die kleinere, sogenannte Neue Synagoge errichtet. Im Bereich um die Neuertgasse war auch das jüdische Viertel; den jüdischen Bürgern Aubs war es bis in 19. Jahrhundert nicht erlaubt außerhalb des Bereichs Grundbesitz zu erwerben. Dementsprechend waren die Parzellen mehrfach geteilt, die baulichen Strukturen kleinteilig und verdichtet. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts waren die jüdischen Bürger Aubs zunehmend in das städtische Leben integriert und bekleideten wichtige Ämter und Funktionen im öffentlichen Leben. Bis zum Beginn des ersten Weltkriegs wird von einer Blütezeit der jüdischen Gemeinde gesprochen. Durch Pogrome, Verfolgung, Vertreibung und Ermordung der jüdischen Mitbürger in der Zeit des Nationalsozialismus wurde schließlich auch in Aub das jüdische Leben beendet.

Gegenwärtig bestehen Vorbereitungen für Planungen das leerstehende Gebäude der Neuen Synagoge zu sanieren und das Andenken an die Jüdische Gemeinde dort entsprechend zu würdigen.

Nach der Säkularisation wurde Aub als einstiges Amt des Hochstiftes Würzburg im Jahre 1805 zunächst dem Erzherzog Ferdinand von Toskana überlassen und fiel im Jahr 1814 an das von Napoleon geschaffene Königreich Bayern unter Maximilian I.

Im Zuge der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die Selbstverwaltung. Franken wurde 1837 in die Regierungsbezirke Ober-, Mittel- und Unterfranken gegliedert.

Von 1907 bis 1974 (im Personenverkehr, bis 1992 im Güterverkehr) verkehrte die Gaubahn als Eisenbahnverbindung zwischen Main und Tauber. Der Bahnhof Aub-Baldersheim lag im Westen Aubs am östlichen Ortsrand des damaligen eigenständigen Nachbarortes. Die Hauptverbindung

fürhte entlang der ehemaligen Fernstraße nach Osten und heißt heute noch Bahnhofstraße. Der Straße kam damit eine neue, repräsentative Bedeutung zu: hier wurden größere Stadthäuser sowie ein Krankenhaus in der Formensprache des Jugendstil errichtet. Das im Kern historische, noch vorhandene Gebäude des späteren Kreiskrankenhauses wurde nach mehreren An- und Umbauten zuletzt als Seniorenwohnheim genutzt und steht derzeit leer. Es stellt einen städtebaulich wichtigen Baukörper dar und markiert den westlichen Stadteingang Aubs im Gollachtal.

In den letzten Kriegstagen des Zweiten Weltkriegs bildet die „Gollachline“ eine Front, die den Vormarsch der Amerikaner fast zwei Wochen aufhält. In dem Bereich finden immer wieder Kampfhandlungen statt und auch Aub wird beschossen. Neben den zivilen Opfern und gefallenen Soldaten sind dabei auch Zerstörungen der historischen Altstadt zu beklagen. Insbesondere der Bereich unterhalb des Schlosses wird zerstört und die Stadtpfarrkirche brennt völlig aus.

Strukturwandel in der Landwirtschaft und gesellschaftliche Entwicklungen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts führen zu einem Verlust an Zentralität und einer Schwächung der Funktion der Altstadt. Durch Neubauten in Siedlungsgebieten stagniert die Bevölkerungszahl im Altort und Handel, Handwerk und Gastronomie verlieren an Bedeutung. Dies führte über Jahrzehnte zu stetig zunehmenden Leerständen, einer Vernachlässigung und Unternutzung der Gebäude denen erhöhter Sanierungsbedarf und Verfall folgten. Erst 1985 (?) wurde mit der ersten Sanierungsuntersuchung begonnen.

1976 und 1978 wurden die bis dahin selbständigen Gemeinden Burgerroth und Baldersheim in die Stadt Aub eingegliedert.



Historische Postkarte aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Stadtbild entspricht weitgehend der Situation der Uraufnahme von 1826. Heute ist der Bereich außerhalb der Stadtbefestigung überwiegend bebaut. In der Altstadt gibt es nach Zerstörungen am Ende des 2. Weltkriegs Veränderungen im Viertel unterhalb des Schlosses, außerdem wurde die Haube des Kirchturms der Pfarrkirche nach dem Wiederaufbau anders gestaltet.



Aub in der Uraufnahme von 1826:

Es zeigt sich, dass sich die Stadtentwicklung bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts ausschließlich innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer vollzogen hat. Die Strukturen der Altstadt entsprechen weitgehend dem heutigen Erscheinungsbild, die weitläufigen Wohnsiedlungen sind noch nicht vorhanden. Im Nordosten sind die Ackerbürgergärten am Gartenweg entlang der Gollach bis zur Lämmersmühle zu erkennen. Diese Situation entlang der historischen Fernstraße ist heute aus denkmalpflegerischer Sicht besonders zu beachten. Außerdem erkennt man die brückenkopfartige Situation nordwestlich der Gollachbrücke mit dem Zollhaus und dem historischen Gasthof. Sie bilden den ersten Baustein für die bauliche Entwicklung entlang der ehemaligen Fernstraße nach Westen, die später als städtische Straße die Verbindung zum Krankenhaus weiter über die Herrgottsmühle (Bildrand links unten) zum Bahnhof bildet.

Quellen:

- Menth Georg: Stadt Aub, Baldersheim, Burgerroth; Wolfratshausen, 1988
- Both, Hempe, Lindo: Aub – eine Stadt als Denkmal; Abschlussarbeit des Aufbaustudiums Denkmalpflege an der Otto-Friedrich Universität Bamberg, 2000
- Internetauftritt der Stadt Aub, <http://www.aub.de> – hier insbesondere die „Auber Geschichtsblätter“
- Wikipedia: <https://de.wikipedia.org/wiki/Aub>

1.5 Wirtschaft

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Die ökonomische Wertschöpfung in der Stadt Aub findet überwiegend im sekundären Sektor statt, gefolgt von Dienstleistungen¹.

Industriebetriebe mit extensivem Flächenbedarf wie die G&H GmbH Rothschenk, Schotterwerk Manger GmbH & Co. KG oder Lieblein Baustoffe GmbH haben sich im Industriegebiet zwischen dem Kernort Aub und dem Stadtteil Baldersheim angesiedelt.

Kleinere Handwerksbetriebe, darunter ein Steinmetzbetrieb, eine Spenglerei, drei Schreinereien, zwei Bäckereien, eine Eisenbiegerei, zwei Malerbetriebe, zwei Autowerkstätten und zwei Bauunternehmen befinden sich dagegen im Kernort.

Die vorhandenen Dienstleistungen im Zentrum Aubs sind diversifiziert und beinhalten Angebote aus dem Bank-, IT- und Versicherungswesen, dem Textilbereich sowie dem Handwerk.

Zusätzlich gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs im Lebensmittel- und Non-Food-Bereich.

Pendlerbewegungen und Beschäftigungszahlen

Der Pendlersaldo in Aub unterliegt geringen Schwankungen, ist aber stets deutlich negativ (vgl. Abb. 1). Aub ist also vor allem ein Wohnstandort und weniger ein Wirtschaftsstandort. Dies ist bei Kommunen im Umland von Oberzentren häufig der Fall, da deren Zentralität ein erhöhtes Arbeitsplatzangebot mit sich bringt². Einen Großteil der Auspendler zieht es dabei ins etwa 14 km entfernte Ochsenfurt, bzw. ins etwa 33 km entfernte Würzburg (vgl. Abb. 2)³.

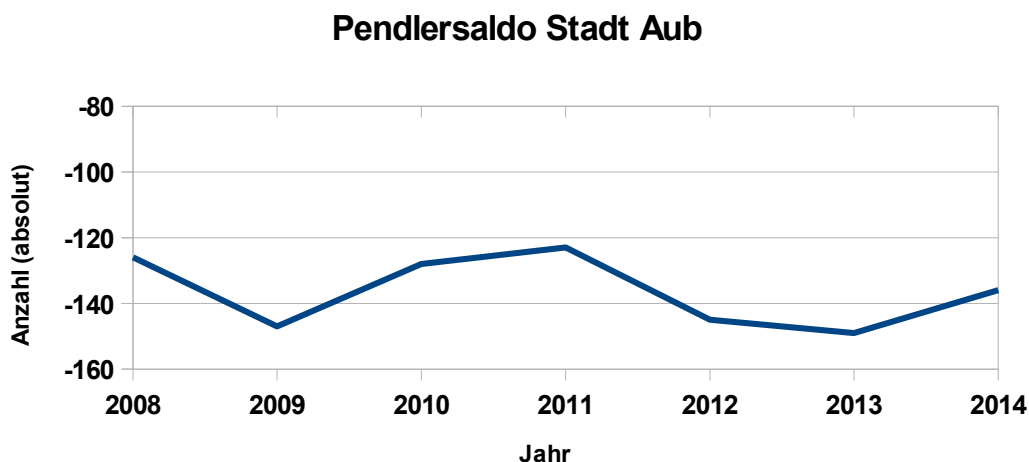


Abb. 1: Pendlersaldo der Stadt Aub. Die negativen Zahlen indizieren, dass mehr Menschen zur Arbeit außerhalb Aubs

1 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015.

2 Quelle: IHK München und Oberbayern 2015: Thematische Karte der Berufspendler.

3 Quelle: Pendleratlas Mainfranken 2015: Mobilität in der Arbeitswelt (IHK Würzburg-Schweinfurt).

pendeln. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015. Eigene Darstellung.

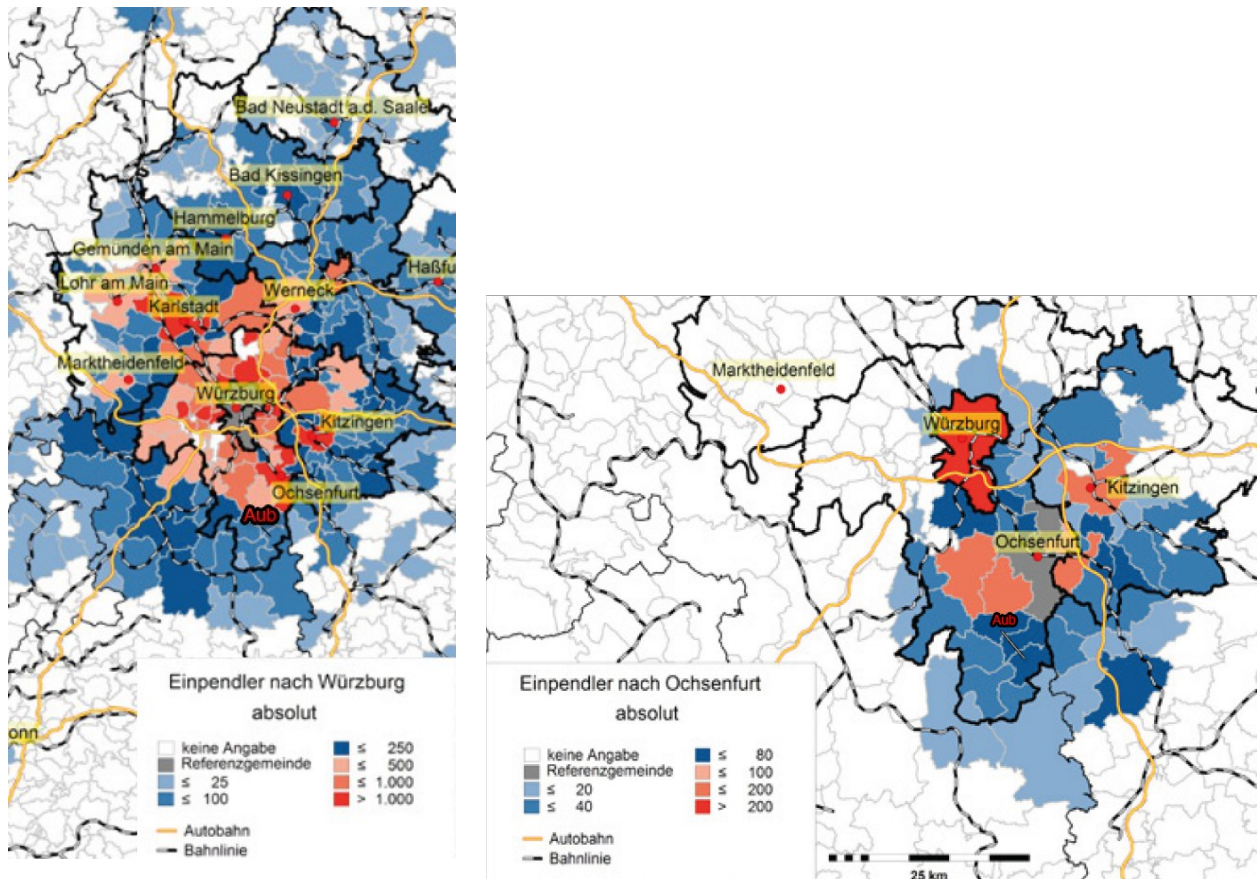


Abb. 2: Einpendler nach Würzburg und Ochsenfurt in absoluten Zahlen. Kartengrundlage: Pendleratlas Mainfranken 2015: Mobilität in der Arbeitswelt (IHK Würzburg-Schweinfurt), Abbildung modifiziert.

Die Stadt Aub ist dem Landkreis Würzburg angehörig, der durchweg niedrige Arbeitslosenzahlen vorweist. So zeigt ein Vergleich der Arbeitslosenquote mit dem Regierungsbezirk Oberfranken und Bayern, dass der Landkreis Würzburg unter den Durchschnittswerten der genannten administrativen Grenzen liegt⁴ (vgl. Abb. 3).

Arbeitslosenquote 2014

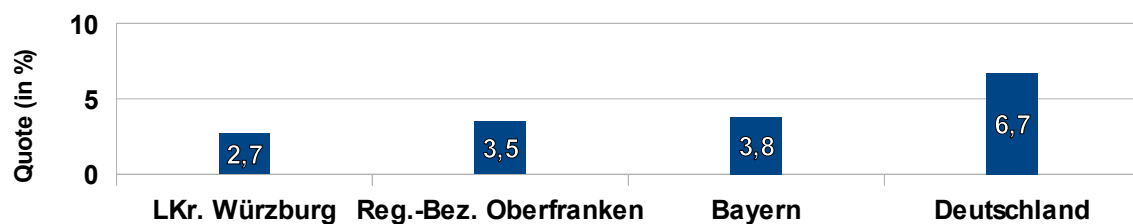


Abb. 3: Vergleich der Arbeitslosenquote im LKr. Würzburg, Reg.-Bez. Oberfranken, Bayern und Deutschland. Datengrundlage: Stadt Aub; Bayerisches Landesamt für Statistik 2015. Eigene Darstellung.

4 Für die Stadt Aub konnten keine Zahlen zur Arbeitslosenquote ermittelt werden.

Zukunftsprognose

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Bayern wird sich vor dem Hintergrund der demographischen Schrumpfung regional weiter ausdifferenzieren. Grundsätzlich wird es zukünftig weniger Personen im erwerbsfähigen Alter geben. Parallel hierzu verlieren Regionen, deren Bevölkerungszahl rückläufig ist, an Attraktivität für Unternehmen als auch für qualifizierte Arbeitskräfte.

Regionen, die eine dynamische Wirtschaftsstruktur aufweisen, sind meistens weniger von demographischer Schrumpfung betroffen. Hierzu zählen zum Beispiel der Großraum München, Ingolstadt, Regensburg und in moderater Weise auch Würzburg. Auffällig ist, dass die Bruttowertschöpfung insbesondere im direkten Umland stärker als in den Großstädten gewachsen ist. Diese Entwicklung ist auf Suburbanisierungsprozesse der Ökonomie zurück zu führen, die seit mehreren Jahren zu beobachten sind.

Die Stadt Aub liegt im Verflechtungsbereich von Würzburg und kann daher möglicherweise in Zukunft von anhaltenden Suburbanisierungsprozessen profitieren.

Problematisch ist die Situation im ÖPNV: Es bestehen 9 Direktverbindungen mit dem Bus ins etwa 15 km entfernte Mittelzentrum Ochsenfurt, deren Fahrzeit im Schnitt 30 Minuten beträgt. Zum 33 km entfernten Oberzentrum Würzburg existiert keine Verbindung, die weniger als eine Stunde Fahrzeit beträgt und keine Umstiege beinhaltet. Die Umstiege erfolgen entweder in Ochsenfurt, wo Anschluss an die Regionalbahn nach Würzburg besteht, oder durch Rufbusse, die nach Giebelstadt, Lenzenbrunn oder Gelchsheim fahren und hier den nächsten Busanschluss in Richtung Würzburg gewährleisten.

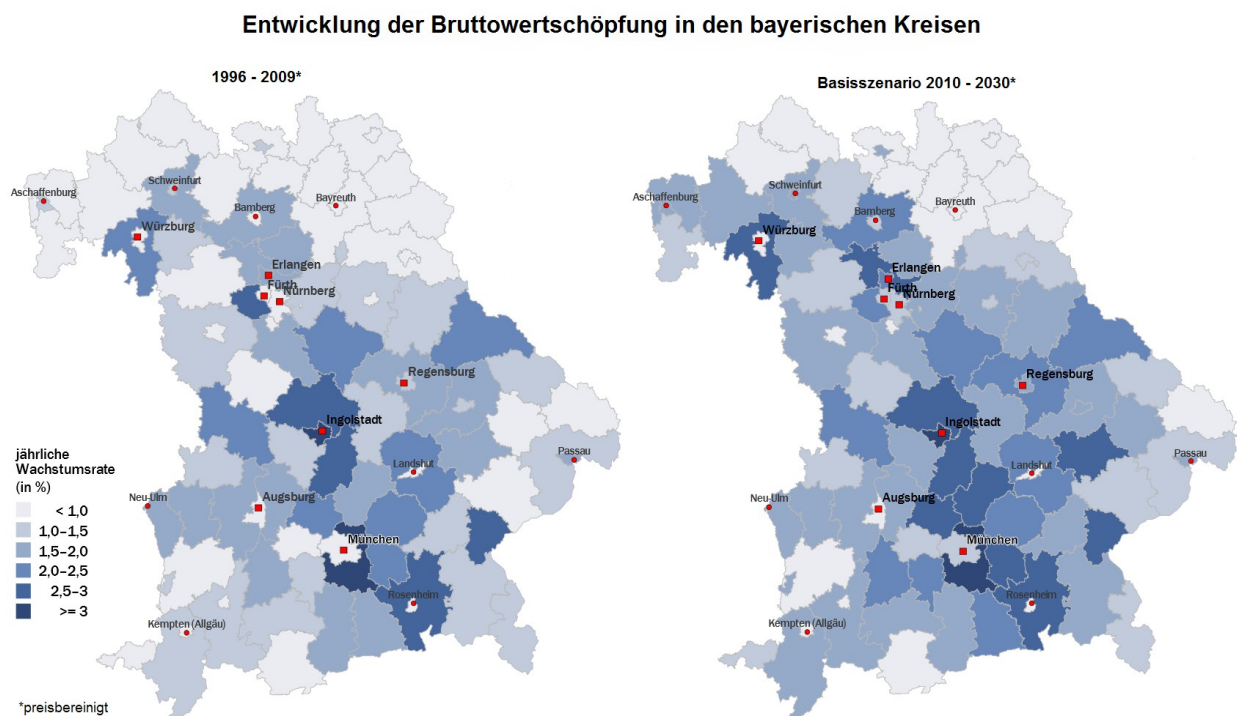


Abb. 3: Entwicklung der Bruttowertschöpfung in den bayerischen Kreisen zwischen 1996 - 2009 sowie in der Prognose 2010 - 2030. Bearbeitet nach: Hamburgisches WeltWirtschafts Institut (HWWI) 2013: Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland.

Fazit

Die Stadt Aub weist ökonomische Charakteristika auf, die typisch für kleinere Kommunen im Verflechtungsbereich sind: Der negative Pendlersaldo spiegelt die Pendelverflechtungen mit Würzburg, bzw. Ochsenfurt wider. Parallel befinden sich im Gemeindegebiet Unternehmen und Dienstleister, die einerseits Arbeitsplätze vor Ort sichern und sich andererseits positiv auf die Kommunalfinanzen auswirken. Aufgrund der relativ weiten Entfernung von Würzburg und der peripheren Lage profitiert Aub weniger von Suburbanisierungsprozessen als Umlandgemeinden mit besseren geographischen Rahmenbedingungen wie etwa die Nähe zu Autobahnanschlussstellen oder Bundesstraßen.

Die Prognose für den Landkreis Würzburg geht von einem soliden Wachstum aus, was nicht zuletzt durch die nur geringe Bevölkerungsabnahme bedingt ist. Gleichzeitig werden qualifizierte Arbeitskräfte, eine gute Verkehrsinfrastruktur, aber auch weiche Standortfaktoren im Umland von Unternehmen geschätzt und zunehmend wichtiger. Die ÖPNV-Situation in Aub weist Defizite auf, die einen Handlungsbedarf erfordern.

1.6 Bevölkerung

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Großflächige Betrachtung

Die Stadt Aub liegt im Bereich einer Region, die nach der Prognose des BBSR zukünftig durch eine demographische Stagnation bzw. einen leichten Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird. Im westlichen und südöstlichen Bereich wird die Bevölkerung dabei vermutlich etwas stärker abnehmen als im Norden und Osten. Lediglich die knapp 70km östlich gelegene Kernregion um Nürnberg stellt einen Wachstumspol dar (vgl. Abb. 1).

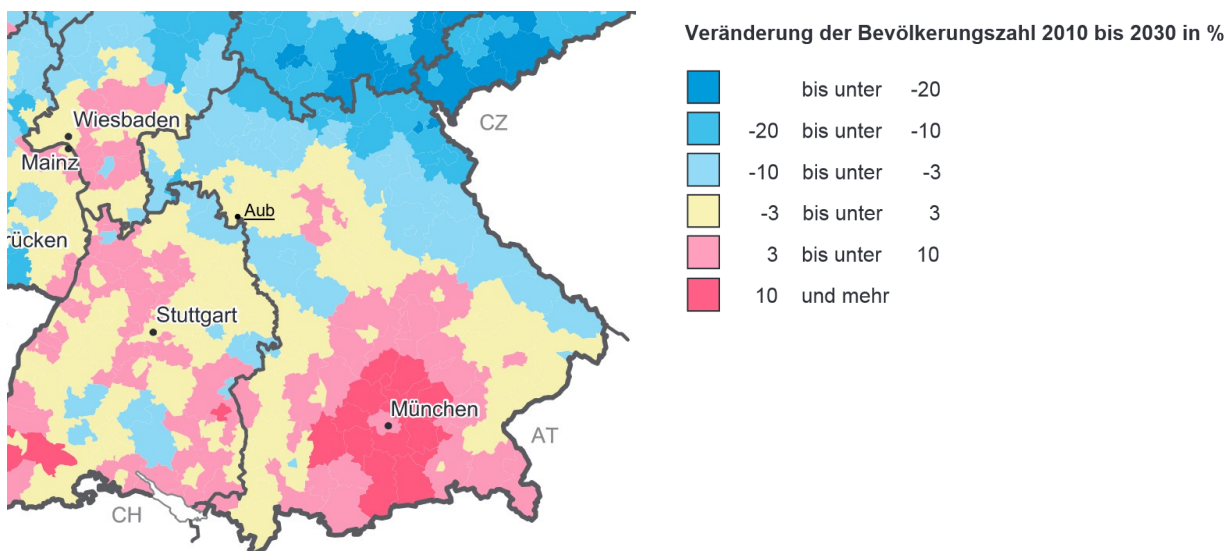


Abb. 1: Veränderung der Bevölkerungszahl 2010 bis 2030 in %. Quelle: BBSR Bonn 2012.

Auch auf Bezirksebene spiegelt sich diese Entwicklung wider. Die Stadt Aub liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, grenzt aber direkt an die Regierungsbezirke Mittelfranken sowie Stuttgart in Baden-Württemberg. Während im Regierungsbezirk Unterfranken eine demographische Schrumpfung von -5,2% zwischen 2012 und 2032 und im Regierungsbezirk Stuttgart ein Rückgang von -1,3% (im Zeitraum von 2005 bis 2025) erwartet wird, kann lediglich der östlich von Aub gelegene Regierungsbezirk Mittelfranken Zuwächse von 1,9% erwarten (im Zeitraum 2012 bis 2032). Dieses Wachstum konzentriert sich jedoch ausschließlich auf die Nürnberger Kernregion, so dass die Bevölkerung in dem von Aub angehörigen Landkreis Würzburg als auch in den angrenzenden Landkreisen abnehmen wird. Innerhalb des Regierungsbezirkes Unterfranken werden sämtliche Landkreise zukünftig an Bevölkerung verlieren, wobei der Landkreis Würzburg, dem Aub angehört, mit -1,9% nach der Prognose den geringsten Bevölkerungsverlust verzeichnen soll (vgl. Abb. 2).

Insgesamt sind die Stadt Aub und die Region also von einer demographischen Schrumpfung betroffen, die jedoch im Vergleich zu anderen Regionen weniger stark voran schreitet.

Veränderung des Bevölkerungsstandes 2032 zu 2012

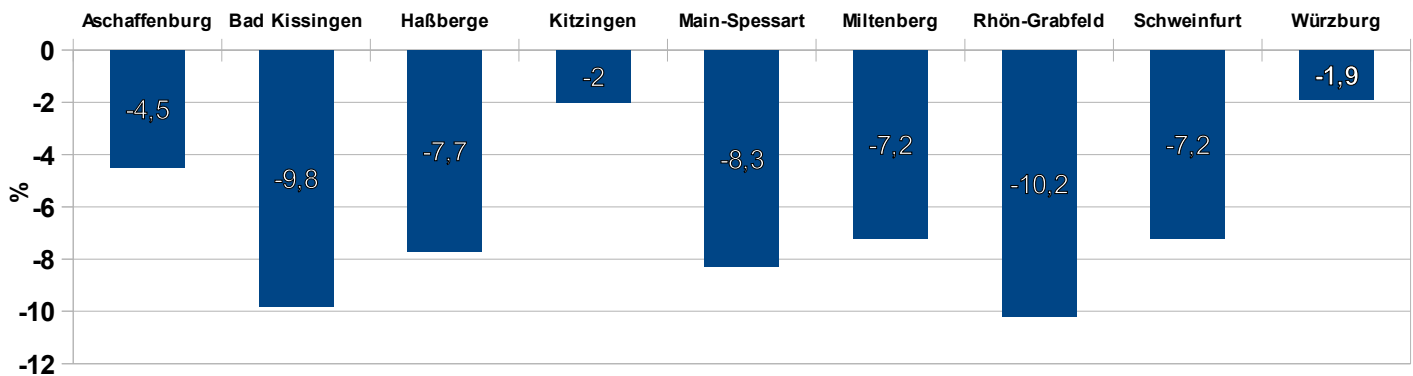


Abb. 2: Veränderung des Bevölkerungsstandes in den Landkreisen des Regierungsbezirkes Unterfranken. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015; eigene Darstellung.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Aub

Die Bevölkerung in Aub hatte im Jahr 1950 ihren Höchststand mit 2359 Einwohnern und ist seitdem um gute 35% auf 1.538 Einwohner im Jahr 2013 geschrumpft (vgl. Abb. 3). Zwischen den Jahren 2003 und 2008 hat die Bevölkerungszahl leicht abgenommen, seit 2009 ist jedoch eine Stagnation festzustellen.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Aub

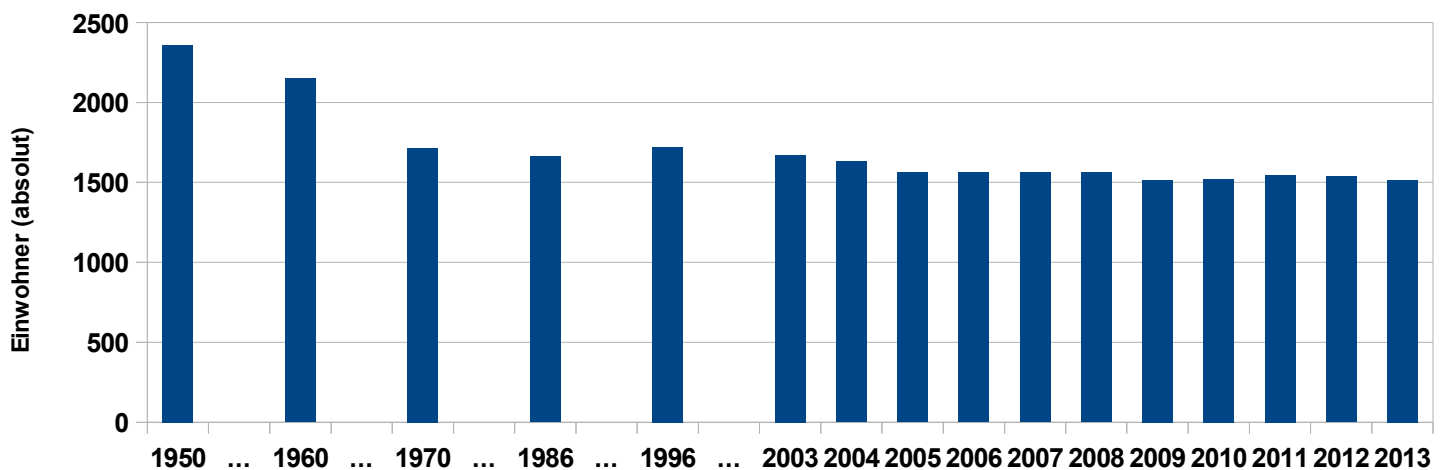


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aub von 2003 bis 2013. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für

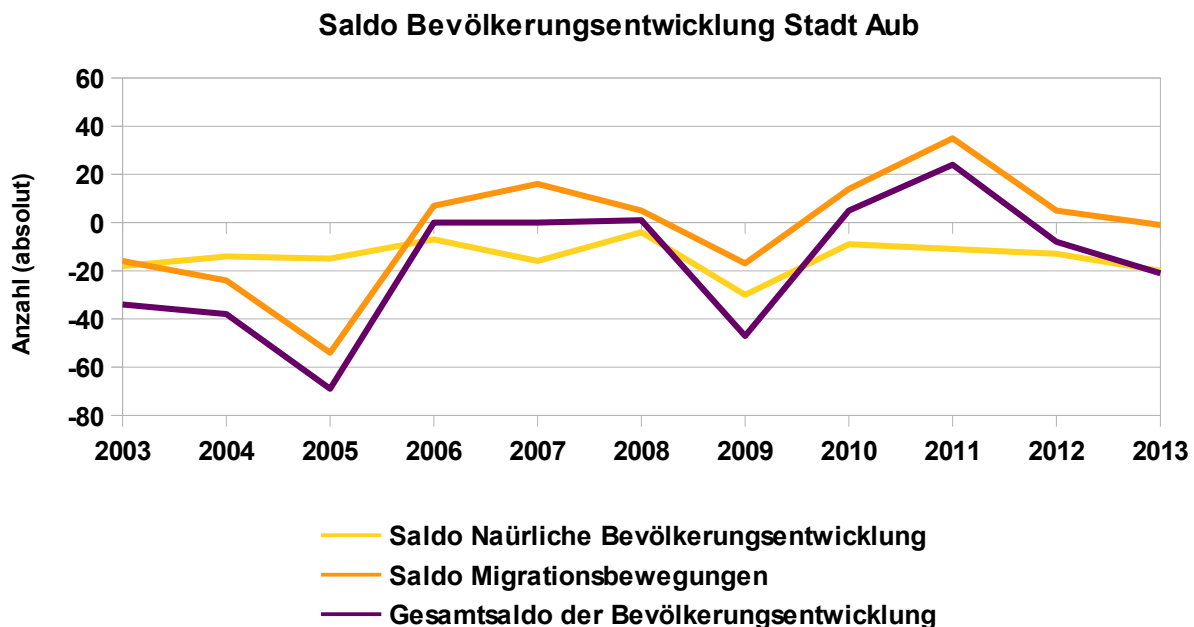


Abb. 4: Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015; eigene Darstellung.

Die Abbildung 4 zeigt die Salden aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis der Geburten zu Sterbefällen) sowie den Migrationsbewegungen (Verhältnis von Zuzügen und Fortzügen), die zusammen die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen.

Dabei zeigt sich, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung im betrachteten Zeitraum dauerhaft negativ ist, d.h. in Aub ist die Anzahl der Geburten stets niedriger als die Anzahl an Sterbefällen. Das Verhältnis zwischen den Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenzen ändert sich über die Jahre. So gab es von 2006 bis 2008 vermehrt Zuzüge, in den Jahren 2004, 2005 und 2009 aber mehr Fortzüge.

Ein Teil der Migrationsbewegungen geht dabei auf die schwankenden Bewohnerzahlen eines Asylantenheims zurück, die in die Statistik der Migrationsbewegungen voll einfließen. Das Asylantenheim befindet sich im Schloss Aub, das sich innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung befindet und etwa 80 bis 150 Asylbewerber als Unterkunft dient.

Die Stadt Aub konnte in den Jahren 2006 bis 2008 sowie 2010 bis 2012 vermehrt Zuzüge verzeichnen, die den Bevölkerungsrückgang gebremst, aber nicht aufgehalten haben. Insgesamt nimmt die absolute Anzahl der Bevölkerung über die Jahre ab.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose wird in drei unterschiedlichen Szenarien betrachtet. Die erste Variante geht von der bisherigen Bevölkerungsentwicklung aus, was bedeutet, dass Aub bis 2021 um 2,5% an Bevölkerung verlieren wird. In der zweiten Variante verzeichnet Aub ein Wachstum von etwa 1,5%, das durch Zuzüge generiert wird. In Variante drei wird ein verminderter Zuzug zugrunde gelegt, der zu einem Bevölkerungsrückgang um 5,7% bis zum Jahr 2021 führt. Nicht berücksichtigt sind Schwankungen in der Fertilitätsrate. Dies bedeutet, dass selbst bei einem erhöhten Zuzug die Bevölkerungszahl nicht weiter steigen wird und die Bevölkerung bei konstanten Trends zwischen 2013 und 2021 um etwa 2,4% abnehmen wird.

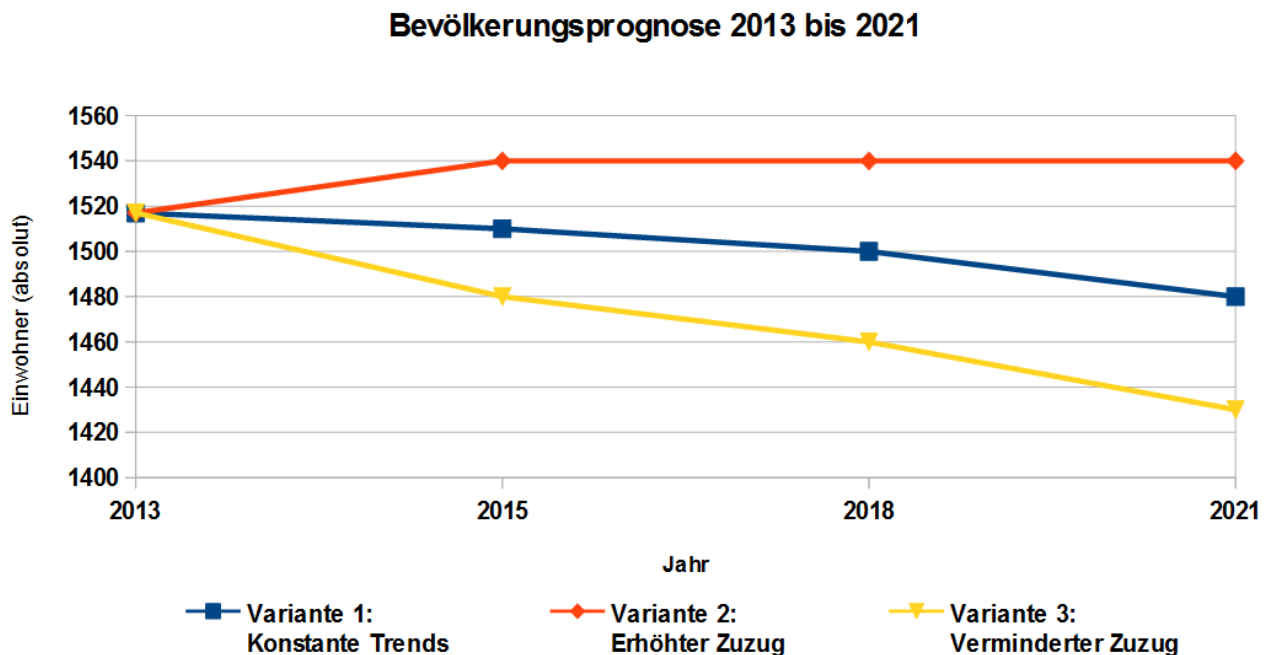


Abb. 5: Bevölkerungsprognose für die Stadt Aub von 2009 bis 2021. Quelle: Beiträge zur Statistik Bayerns: Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik 2015); eigene Darstellung.

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Aub hat sich zwischen 2003 und 2013 in ihrer Zusammensetzung leicht verändert. Auffällig ist, dass der Anteil der über 65 Jährigen von knapp 19% auf 21% zugenommen hat, während der Anteil der unter 18-Jährigen von ca. 21% auf etwa 18% gefallen ist. Die höchste Zunahme verzeichnete mit 7% die Gruppe der 50 bis unter 65 Jährigen, während die Anteile der 6 bis unter 15 Jährigen sowie der 15 bis unter 18 Jährigen gleich geblieben sind.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Gruppe der über 50 Jährigen um fast 10% zugenommen, während die Gruppe der unter 40 Jährigen um 7% abgenommen hat.

Das Durchschnittsalter ist von 41,1 Jahre (2003) auf 42,7 Jahre (2011) gestiegen, was den Werten auf Ebene der Regierungsbezirkes Unterfranken (42,7 Jahre) und Bayerns (42,1 Jahre) entspricht.

Diese Entwicklung folgt dem gesamtdeutschen Trend, der durch eine schrumpfende Bevölkerung bei gleichzeitiger Alterung der Gesellschaft gekennzeichnet ist.

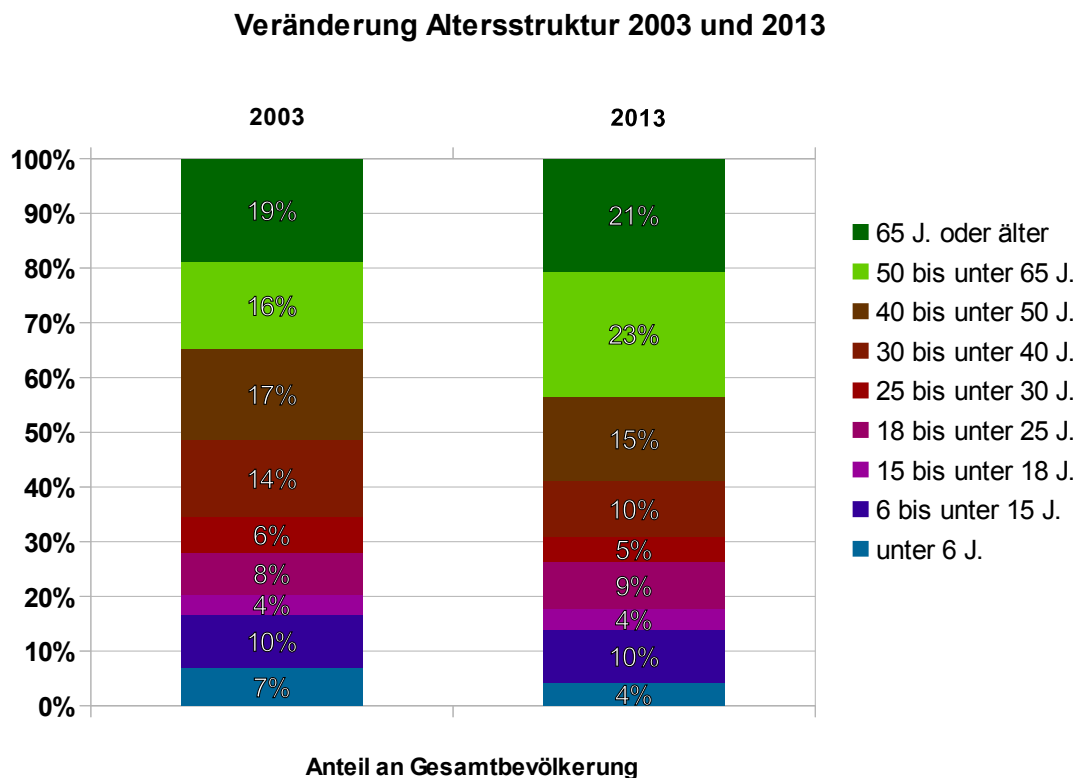


Abb. 6: Veränderung der Altersstruktur der Stadt Aub zwischen 2003 und 2013. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015; eigene Darstellung.

Fazit

Die Stadt Aub liegt in einer Region, für die in den kommenden Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

Die Stadt Aub selbst weist eine Bevölkerungsentwicklung auf, die typisch für viele Kommunen in Bayern bzw. Deutschland ist. So liegt die Zahl der Geburten in dem betrachteten Zeitraum permanent unter der Zahl der Sterbefälle, was zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung führt. Zugleich gibt es insgesamt mehr Fortzüge als Zuzüge, die somit zum weiteren Bevölkerungsrückgang in Aub führen. Die Migrationsbewegungen sind aber auch zum Teil auf die schwankenden Bewohnerzahlen des Asylantenheims zurückzuführen, die einen Teil der Fortzüge erklären können. Die gestiegene Attraktivität Aubs durch städtebauliche Sanierungsprogramme vermag dazu beitragen, dass die Bevölkerungszahl seit 2009 stagniert. Die Altersstruktur zeigt Veränderungen auf, die typisch für die demographische Entwicklung in Deutschland ist. So nimmt die Anzahl der älteren Bevölkerung stetig zu, während einzelne jüngere Altersgruppen anteilig an der Gesamtbevölkerung abnehmen. Insbesondere die Altersgruppen der 6 bis unter 25 Jährigen weisen jedoch im betrachteten Zeitraum stabile Werte auf, die einen positiven Einfluss auf die Altersstruktur nehmen.

Für die Zukunft sollten bereits jetzt Strategien gefunden werden, wie die Stadt Aub einer alternden

und schrumpfenden Bevölkerung begegnen kann ohne die Bedürfnisse der jüngeren Menschen und der Erwerbsbevölkerung zu vernachlässigen.

Aub kann dabei durch seine Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Würzburg von den funktionalen Abhängigkeiten und anhaltenden Suburbanisierungsprozessen profitieren.

1.7 Tourismus und Gastronomie

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Die Stadt Aub ist Mitglied im Tourismusverband „Franken“ und im Tourismusverband „Liebliches Taubertal“, der es sich zum Ziel gesetzt hat, mit einem nachhaltigen und umweltschonenden Konzept die Region touristisch zu erschließen. Neben den kulturellen und kulinarischen Besonderheiten führen zahlreiche Wander- bzw. Radwegenetze durch das Einzugsgebiet der Tauber und des Mains.

Rad- und Wanderwege

In Aub besteht Anschluss an den Ostring des Main-Tauber-Fränkischen Rad-Achters, dessen Radwegenetz sich durch die Region zieht und historische Orte miteinander verbindet. Die ehemalige, nun asphaltierte Trasse der "Gaubahn" wurde speziell für Radfahrer umgewidmet. Sie bildet das Bindeglied zwischen dem Radwegenetz des Tauber- und Maintals und führt durch Aub. Für Wanderer gibt es ein gesondertes Wanderwegenetz. Durch Aub führt die "Via Romea", ein historischer Pilgerweg des Abtes Albert von Stade nach Rom. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, den Fränkisch-Schwäbischen Jakobsweg zu wandern sowie den Kunigundenweg, der in Aub beginnt und nach Bamberg führt. Kulturhistorisch interessierte Wanderer können entlang des archäologischen Wanderpfades unter anderem Hügelgräber und andere Relikte entdecken.

Kultur

Im Gebäudekomplex des ehemaligen Auber Landspitals befindet sich ein Museum, das die Tradition und Idee dieser mittelalterlichen Einrichtung sowie das Leben der Pfründner genannten Bewohner dem Besucher näher bringt. Neben dem Museum wurde durch bürgerschaftliches Engagement die Spitalbühne errichtet, auf der im Jahr mehrere Kino- und Theatervorstellungen sowie Kabarett- und Musikveranstaltungen abgehalten werden; auch Führungen durch die Altstadt starten von hier aus.

Viele kulturelle Angebote werden vom Verein "ars musica" organisiert, der 2006 beim Wettbewerb "Respekt! Kultur!" des Bayerischen Rundfunks zur beliebtesten Kulturinitiative Bayerns gewählt wurde und das außergewöhnlich aktive Kulturleben in Aub widerspiegelt, dessen Vielseitigkeit mit weiteren Vereinen wie dem "Fasnachtsverein Narrhutia Aub" oder dem "Fränkischen Heimatverein Aub" bestätigt wird.

Neben der Altstadt samt der teils erhaltenen Befestigungsanlage und dem Spital ist das im Südwesten gelegene Renaissance-Schloss ein weiteres stadthistorisches Zeugnis der Stadt Aub. Im Schlossgarten findet mit dem Ritterspektakel eine der herausragendsten jährlichen Veranstaltungen statt, die bis zu 2.500 Besucher anzieht. Der mittelalterliche Ritter-Wettkampf wird durch ein kulinarisches Angebot ergänzt, zusätzlich werden handwerkliche Waren angeboten.

Über das Jahr verteilt werden in Aub gut besuchte Märkte abgehalten. Der Frühlingsmarkt im März sowie der Weihnachtsmarkt im Dezember mit etwa 1.100 Besuchern bilden neben der Kirchweih im August als Höhepunkt der Veranstaltungen ein abwechslungsreiches Programm sowohl für die Einwohner als auch für Touristen und Bewohner der Region. Weitere Anziehungspunkte finden sich in Umland von Aub, so die Ruine der Reichelsburg oder die romanische Kunigundenkapelle aus dem 13. Jahrhundert. Beide sind über Wanderwege erreichbar.



Im Bereich um den Spitalgarten befinden sich die kulturellen Einrichtungen des Spitalmuseums sowie die Spitalbühne

Fremdenverkehr

In Aub sind mit den Gasthöfen "Zum Goldenen Lamm" sowie "Zum weißen Roß" Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden, die sich um den Marktplatz konzentrieren. Es werden zwei Ferienwohnungen als alternative Übernachtungsmöglichkeit angeboten. Im Jahr 2014 verzeichnete Aub mit knapp 11.000 Gästeübernachtungen die bislang höchste Zahl (vgl. Abb. 1 auf der nächsten Seite). Ebenso war in diesem Jahr die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 5,1 Tagen die bislang längste (der Durchschnitt in Bayern liegt bei 2,6 Tagen)⁵. An gastronomischen Einrichtungen besteht ein gutes, überwiegend traditionelles Angebot: Neben den Gasthöfen "Zum Goldenen Lamm" sowie "Zum weißen Roß" am Marktplatz gibt es noch die Gartenwirtschaft und Speisegaststätte am Turm. Außerdem bieten die Bäckerei-Konditorei Schedel sowie die Bäckerei Aulbach Cafebetrieb.

5 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015.

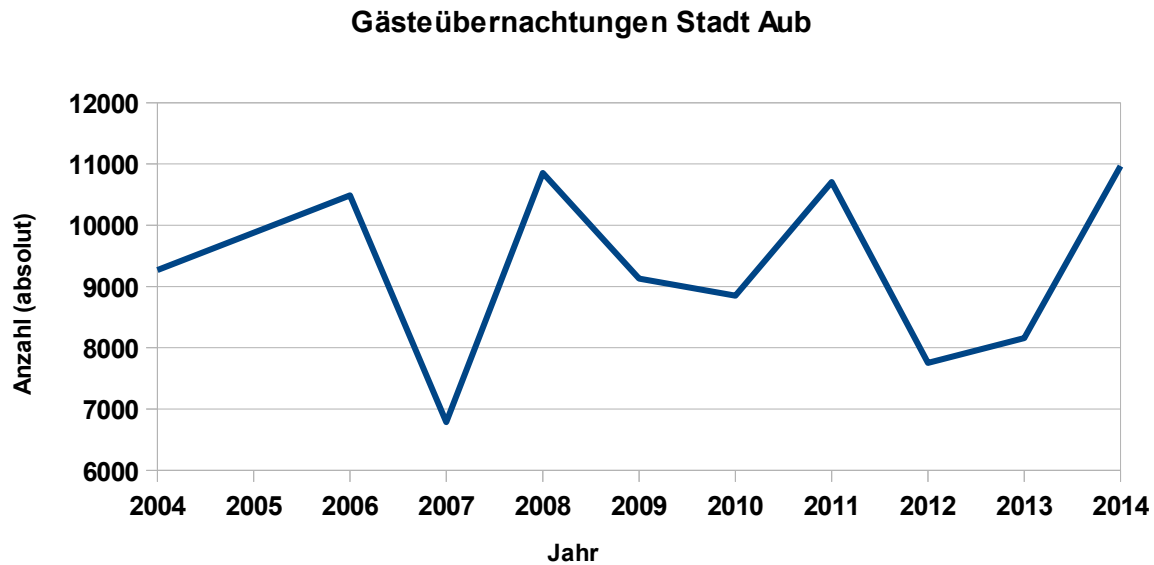


Abb. 1: Gästeübernachtungen in Aub seit 2004. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015; eigene Darstellung. Wert für 2005 interpoliert, da nicht vorhanden.

Fazit

Die Stadt Aub weist ein auffallend hohes Kulturangebot auf. Für die Bewohner als auch für Touristen gibt es eine Vielzahl von Angeboten, die Bezug auf die Geschichte der mittelalterlichen Stadt nehmen. Zusätzlich wird mit der Spitalbühne Raum gegeben für Film-, Theater- und Musikaufführungen. Die Natur- und Kulturlandschaft wird durch zahlreiche Wander- und Radwege touristisch inwertgesetzt. Die Zahlen des Fremdenverkehrs zeigen eine positive Entwicklung. Aub liegt nicht an den Routen der großen Touristenströme, sondern an hochattraktiven kleinen und im Angebot vielfältigen Routen, die bei den Individualtouristen zu großer Akzeptanz und regionalem Interesse führen. In der Gastronomie bestehen vielseitige, qualitätsvolle und regional orientierte Angebote.

1.8 Energie

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Zusammenfassung des Energiekonzepts von 2013/2014,
Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH

Grundlagen

Die Stadt Aub möchte durch ein ganzheitliches Energiekonzept mit gutem Beispiel vorangehen und ihren Beitrag zur Energiewende leisten. Deshalb wurde durch Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH 2013/2014 ein Energiekonzept erstellt und durch das Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken gefördert. Es soll Potentiale für erneuerbare Energien aufzeigen und Maßnahmen zur Umsetzung initiieren.

Ein Energiekonzept fokussiert primär auf energetische Aspekte bei der gesamten Erzeugung und Nutzung aller Energieformen. Es dient den Kommunen als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für die kommunale Energieversorgung. Schwerpunkte sind hierbei die Themen Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Mit dem Energiekonzept soll das komplexe Thema Energiewende neutral und umfassend auf das gesamte Gemeindegebiet strukturiert und durchdacht werden. Grundlagen für die Entwicklung der Energieversorgung einer Kommune und erste Handlungsschritte werden mittels des Energiekonzeptes formuliert. Wesentlicher Bestandteil und Grundlage des Energiekonzeptes sind die Beschreibung der Ausgangssituation und der Handlungsmöglichkeiten. Darauf aufbauend erfolgt die Erstellung eines gemeinschaftlichen Entwurfs, welcher die Akteure sowie Maßnahmen bindet und koordiniert. Von zentraler Bedeutung hierbei ist die Bürgerbeteiligung und Aktivierung von möglichen Akteuren, da die Energiewende nur durch die größtmögliche Akzeptanz der Bürger gelingen kann. Durch das gemeinsame Erarbeiten der Ideen und Maßnahmen werden Möglichkeiten in einer Kommune offengelegt. Dabei sollen in Kooperation mit den Akteuren strukturierte und klar formulierte Ziele bzw. Zwischenziele erarbeitet werden, welche schließlich ein überprüfbares Vorgehen ermöglichen.

Zeitschiene

Das Projekt startet im November 2013 mit interner Abstimmung und Datensammlung. Im Februar und März 2014 folgt eine Fragebogenaktion verbunden mit einer Bürgerversammlung als Auftaktveranstaltung und der Bildung eines Arbeitskreises. Parallel finden diverse Informations- und Beteiligungsveranstaltungen statt und begleitend erfolgt die Bestandserhebung und Formulierung von Zielen und Maßnahmen durch die Fachplaner. Es folgt eine Konzeptentwicklung und Erstellung einer Umsetzungs- und Maßnahmenliste. Mit der Abgabe der Projektdokumentation und Vorstellung der Ergebnisse endet im September 2014 die Erstellungsphase des Energiekonzepts.

Ausgangssituation

Mit umfangreichen Grundlagendaten wird eine Bestandserhebung durchgeführt, die zusammenfassend feststellt, dass sich die gesamten Energieverbräuche der Stadt Aub (2011) folgendermaßen zusammensetzen:

- Stromverbrauch: 6,37 GWh
(davon 0,15 GWh für kommunale Liegenschaften und Straßenbeleuchtung)
- Wärmeverbrauch (nicht-leitungsgebunden): 20,24 GWh
- Verkehr: 16,30 GW
- Gesamt: 42,90 GWh ~ 28 MWh/EW

Einsparpotentiale

Mögliche Einsparpotentiale des Energieverbrauchs hinsichtlich Strom, Wärme und Verkehr werden im einzelnen genau untersucht; es ergeben sich zusammenfassend folgende Potentiale:

Solar-Dach: Strom	Das Potenzial von 6,7 GWh Strom pro Jahr ist zu fast 40% ausgeschöpft. Dennoch bleibt ein Ausbaupotenzial von über 4 GWh.
Solar-Dach: Wärme	Erfahrungsgemäß erweisen sich mindestens 70% aller Gebäude mit mindestens 5m ² Eignungsfläche für die Solarthermienutzung als lohnend. Das große Potenzial von 6,5 GWh Wärme pro Jahr ist erst zu unter 5% ausgeschöpft.
Solar-Freifläche	Laut Energiekonzept für den Landkreis Würzburg stehen Freiflächen zur solaren Stromproduktion von 2,87 GWh pro Jahr im gesamten Stadtgebiet von Aub zur Verfügung.
Biomasse	Das Potenzial zur Energieerzeugung aus Biomasse ist in Aub bereits zu 66% ausgeschöpft. Das Zusatzpotenzial beträgt 3,81 GWh pro Jahr.
Geothermie	Beim Neubau von Einfamilienhäusern gilt es zu prüfen, ob geothermische Energie für die Heizung verwendet werden kann. Das Potenzial liegt hier bei 7,86 GWh pro Jahr.
Wind	Aktuell sind im gesamten Stadtgebiet von Aub keine weiteren Flächen für Windenergie vorgesehen. Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Bedenken kein umsetzbares Potenzial für die Windenergie. Kleinwindräder als Alternative gilt es im Einzelfall zu prüfen.

Wasser	Wegen der für die Wasserkraft geltenden ökologischen Einschränkungen besteht kein neues Potenzial für Wasserkraft.
Abwärme	In Aub sind keine relevanten Abwärmeproduzenten vorhanden.
Abwasser	Das Abwasserpotenzial (Nutzung der Abwärme durch Wärmerückgewinnungsanlagen) könnte im Zuge von Straßensanierungsmaßnahmen der Dorferneuerung in Baldersheim erhoben werden. Es ist dann zu prüfen, welche Maßnahmen konkret umsetzbar sind.
Energieeffizienz Haushaltsgeräte	Durch den Austausch von ineffizienten Haushaltsgeräten ist es möglich den Strombedarf um bis zu 370 MWh pro Jahr zu verringern.
Energieeffizienz Straßenbeleuchtung	Durch die Umrüstung der örtlichen Straßenbeleuchtung (200 Lampen von NAV auf LED) können beispielsweise 16.000 kWh Strom pro Jahr gespart werden.
Raumwärmebedarf	Bei einer Sanierungsquote von 2% können 115,6 MWh Wärme pro Jahr eingespart werden. Dies entspricht ungefähr dem durchschnittlichen Jahreswärmeverbrauch von 4 unsanierten Einfamilienhäusern.
Kraftstoff	Mit der Reduktion des Kraftstoffverbrauchs um 2 Liter für die Hälfte der Autos in Aub können 160.000 Liter Kraftstoff und 408 t CO ₂ eingespart werden.

Zusammenfassung Maßnahmenkonzept

Hinsichtlich einer Umsetzung wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der sich in die drei übergeordneten Gruppen gliedert:

- **A) Energieeffizienz und Energieeinsparung**
- **B) Nachhaltige Energieproduktion**
- **C) Information und Kommunikation**

A) Energieeffizienz und Energieeinsparung:

1. Modernisierung der Straßenbeleuchtung (LED)

Ziel:

- Reduktion des Stromverbrauchs sowie der CO₂-Emission durch eine energieeffizientere Straßenbeleuchtung (optimal LED).
- Mittelfristige Kostenersparnis durch reduzierten Stromverbrauch
- Beitrag zum kommunalen Klimaschutz

2. Sammelbestellung für Vor-Ort-Energieberatung

Ziel:

- Mengenrabatt durch gleichzeitige Anforderung mehrerer Energieberatungen vor Ort durch die Gebäudeeigentümer

3. Elektromobilität

Ziel:

- Die schrittweise Einführung der Elektromobilität im Gemeindegebiet soll ein weiterer Baustein der Energiewende sein. Um die Akzeptanz und Bekanntheit dieser noch eher ungenutzten Technologie in der Bevölkerung zu erreichen, sollen in einem ersten Schritt Ladeeinheiten für Auto und Fahrrad sowie Ausleihmöglichkeiten für E-Bikes geschaffen werden.

4. Anreizprogramm LED

Ziel:

- Nutzung neuer Beleuchtungstechnik
- Stromeinsparung
- CO₂ - Minderung

B) Nachhaltige Energieproduktion:

5. Nahwärmeversorgung prüfen

Ziel:

- Dezentrale und unabhängige Wärmeversorgung
- Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien
- CO₂-Minderung durch Wegfallen fossiler Kraftstoffe
- Wertschöpfung in der Region

6. Best-Practice-Beispiel Insellösung Nahwärmenetz Baldersheim

Ziel:

- Das Beispielprojekt rund um den Kirchplatz mit sechs Abnehmern soll als Informationsplattform und Motivation für andere interessierte Bürger - vor allem in Baldersheim - etabliert werden. Ziel ist es über diese Transparenz den Bau von Insellösungen für Nahwärmeversorgungen über gemeinsame Hackschnitzelheizungen mit Nahwärmenetz an anderen Stellen anzustoßen.

7. PV-Anlagen und Solarthermieranlagen auf privaten Dächern

Ziel:

- Ausbau der solaren Nutzung von Dachflächen (kumulativ) und somit des Anteils an erneuerbaren Energien

C) Information und Kommunikation:

9. Information zu Energiespeichermöglichkeiten Solarthermie/ Wärmespeicher und Stromspeicher Ziel:

- Die gezielte Informationsstreuung dient der Bewusstseinsbildung der Bürger und unterstützt damit langfristig die Energiewende.

11. Energiebildung an Schulen und Kindergärten Ziel:

- Kindern und Jugendlichen bereits in der Schule und in den Kindergärten die Relevanz und Wichtigkeit des Klimaschutzes näher bringen, um ein nachhaltiges Fundament in Bezug auf die zukünftige Berücksichtigung des Klimaschutzes zu schaffen

12. Infoabende organisieren energetische Gebäudesanierung/ LED Ziel:

- Die gezielte Informationsstreuung zum Energie sparen, zur Energieeffizienz, zu Fördermitteln, usw. dient der Bewusstseinsbildung der Bürger und unterstützt damit langfristig die Energiewende.

13. Besichtigung Hackschnitzelanlage Ziel:

- Im Rahmen der Dorferneuerung war in Baldersheim der Wunsch nach einer Versorgung mit Nahwärme entstanden. Für einen gezielten Erfahrungsaustausch soll deshalb ein nahe gelegenes umgesetztes Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung besichtigt werden.

Für sämtliche Maßnahmen werden in dem nach 13 Unterpunkten gegliederten Maßnahmenkatalog neben der Formulierung der oben aufgeführten Ziele auch eine ausführlichen Beschreibung, die erforderlichen Arbeitsschritte, die Zuständigkeiten, Zielgruppen, beteiligte Akteure, eine Aussicht auf das Energieeinsparpotential, Aufwand, Zeithorizont sowie Fördermöglichkeiten genannt.

1.9 Qualitäten und Potentiale

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Stadtstruktur und Gebäudequalität

Die prägnante Stadtsilhouette am ansteigenden Südhang über der Gollach mit dem hohen Turm des Oberen Tores, den Türmen der Kirchen und den Wehrtürmen der historischen Stadtbefestigung stellt eine besondere Qualität dar.

Die historische Stadtbefestigung ist weitgehend erhalten und durch den vorgelagerten Grünzug im ehemaligen Stadtgraben gut erlebbar. Er ist in ein Fußwegenetz eingebunden, das einen abwechslungsreichen und malerischen Rundweg um die Altstadt ermöglicht.

Innerhalb der Befestigung ist die Dichte an Einzeldenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden sehr hoch, alle wichtigen Gebäude, die das Bild einer typischen mittelalterlichen Stadt prägen, sind vorhanden:

Die Stadtpfarrkirche, das Schloss, das Rathaus als Mittelpunkt bürgerlichen Lebens, das Spital sowie der Marktplatz mit zahlreichen repräsentativen Bürgerhäusern und Gasthäusern. Daneben lassen sich die Handwerkerviertel, die Wohnbereiche der Armen und Tagelöhner sowie das ehemalige Judenviertel stadtstrukturell gut ablesen.

Der Bereich der Altstadt mit dem angrenzenden Schlossgarten und der evangelischen Kirche sowie der angrenzende Grünzug des Stadtgrabens entlang der Stadtbefestigung genießen folgerichtig als Ensemble „Altstadt Aub“ besonderen Schutz. Entsprechend ist dieser Bereich vor übermäßigen verkehrlichen Belastungen weitestgehend zu schützen.

Im unmittelbaren Umfeld des Altortes liegen die denkmalgeschützten Bereiche des christlichen und jüdischen Friedhofs. In der Stadt Aub gibt es insgesamt 124 Baudenkmale wobei sich der allergrößte Teil im Bereich der Altstadt oder dem direkten Umfeld befindet.

Nördlich der Gollach verläuft der Gartenweg, der dem Verlauf eines für die Stadtgründung Aubs maßgeblichen Fernhandelswegs folgt. Wichtige Gebäude wie der barocke Gasthof „Zum weißen Schwan“, das alte Stadtzollhaus an der Gollachbrücke sowie die Lämmermühle flankieren die alte Handelsstraße. Ihr Verlauf wird außerdem durch mehrere Bildstöcke sowie eine historische Kalkbruchsteinmauer begleitet. Eine weitere Qualität dieser Städtebaulichen Situation ist das Vorhandensein heute großteils noch bewirtschafteter Ackerbürgergärten im Verlauf des Gollachufers bis zur Lämmermühle, die dort bereits im Urkataster von 1826 verzeichnet sind, aber deutlich älter sein dürften.

Das Gebäude des zuletzt als Seniorenwohnheim genutzten ehemaligen Krankenhauses liegt ebenfalls am ehemaligen Fernhandelsweg und steht derzeit leer. Es bietet das Potential großflächiger Nutzungen für Gewerbe oder im sozialmedizinischen Sektor. Der zweiteilige Gebäudekomplex bildet den städtebaulich markanten Stadteingang an der Bahnhofsstraße und setzt sich aus einem Neubau der 1960er Jahre und einem Gebäude aus den 1870er Jahren zusammen.



Der Marktplatz bildet einen besonders qualitätvollen Bereich mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden, attraktiven Freiflächen und lebendigem Treiben in Handel, Dienstleistungen und Gastronomie

Die Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts sind sehr gepflegt und keine auffälligen Leerstände vorhanden. Für den Neubau von Einfamilienhäusern stehen innerhalb der bestehenden Siedlungen kurzfristig 16 Parzellen auf ca. 13.000m² und mittel- bzw. langfristig ca. 14 Parzellen auf 16.000m² in attraktiver Lage zur Verfügung. Einer rückläufig prognostizierten Bevölkerungsentwicklung stehen kurzfristig 16 Parzellen auf ca. 13.000m² zur Verfügung. Hinzu kommen als mittel- bzw. langfristige Reserven ca. 14 Parzellen auf 16.000m².

Ein besonders großes Potential stellt eine Aktivierung der Leerstände und untergenutzten Gebäude in der Altstadt als Wohnstandort, auch für Familien, dar. Dabei ist es wichtig, das Potential auszuschöpfen den historischen Gebäuden auch attraktive Freiflächen zuzuordnen, was durch Rückbau und Grundstückszusammenlegungen gelingen kann.

Zeitgemäße Marketingmaßnahmen stellen ein gutes Instrument dar, um auf die Fördermöglichkeiten bei der Sanierung von bestehenden Gebäuden aufmerksam zu machen, die vielfältigen baulichen und gestalterischen Möglichkeiten einer Sanierung aufzuzeigen und auch neue Bewohner für die Altstadt Aubs zu gewinnen. Durch exemplarische Nutzungskonzepte können sanierungsbedürftige Gebäude und Leerstände als Potentiale vermarktet werden. Bei geschicktem Einsatz von Zuschüssen und steuerlicher Abschreibung kann die Sanierung eines bestehenden Gebäudes deutlich wirtschaftlicher als ein Neubau sein.



Beispiel für eines der vorbildlich sanierten historischen Bürger-Häuser in Aub

Hervorzuhebende Bereiche für die Innenentwicklung in der Altstadt sind hierbei:

- In der oberen (südlichen) Etzelstraße kann durch geschickte Zusammenlegungen und gegebenenfalls Rückbau vor allem von Nebengebäuden, insbesondere Wohnen mit Freiraumbezug für Familien verwirklicht werden. Gleiches gilt für mehrere Bereiche in der Mühlstraße. Hier gibt es bereits vorbildliche Umsetzungsbeispiele für solche Konzepte.
- Die Einzeldenkmale Etzelstraße 1, Marktplatz 19 und 25 stehen zur Sanierung für „Liebhaber“ als wertvolle historische Gebäude an. Insbesondere das mit dem Renaissancegiebel aus dem Stadtbild herausragende Gebäude Marktplatz 19 kann als repräsentatives Stadtpalais hergerichtet werden. Zielgruppen zur Durchführung eines solchen Vorhabens können durch Marketingmaßnahmen wohl vorwiegend in Großstädten erreicht werden.
- Die Gebäude der alten und neuen Synagoge haben das Potential mit einem sensiblen Nutzungskonzept auch die historische Bedeutung widerzuspiegeln. Für die neue Synagoge läuft hierzu bereits der Planungsprozess hinsichtlich einer musealen Erweiterung des Spitalmuseums.

- Das Gebäude Kirchplatz 4 wird derzeit bereits von Vereinen genutzt, hat aber einen schlechten baulichen Zustand. Es hat das Potential zu einem attraktiven Bürgerhaus für Gruppen, Vereine und kleinere Veranstaltungen aktiviert zu werden, wie es im Zuge der Bürgerbeteiligung angeregt wurde.
- Eine größere zusammenhängende Fläche mit dem Potential für Neuordnung und bauliche Entwicklung im Zusammenhang befindet sich in unmittelbarer östlicher Altstadt Nähe im Dreieck zwischen Uffenheimer und Hemmersheimer Straße.

Das Schloss in Aub wird seit mehr als 35 Jahren als Übergangwohnheim für Asylbewerber genutzt. Hier leben ca. 90 Flüchtlinge aus aller Welt. Das Zusammenleben mit den Bewohnern der Stadt und des Heimes verläuft seit Jahren konfliktfrei. Es gibt Beispiele gelungener Integration von Flüchtlingen die ehemals im Schloss unterkamen und heute mit Familie in Aub leben.



Hochwertige Details am Gebäude Marktplatz 19, eines der wichtigsten Bürgerhäuser in Aub. Hier besteht das Potential einer anspruchsvollen Denkmalsanierung.

Öffentlicher Raum und Freiflächen

Viele der Straßen und Plätze Aubs sind in den letzten Jahren qualitativvoll erneuert und gestaltet worden. Dabei ist insbesondere der Marktplatz als belebter Stadtraum mit einer außergewöhnlich schönen Anlage um den erhöhten Brunnen und die Mariensäule hervorzuheben. Aber auch „Ruheoasen“ wie die kleine Parkanlage am Kirchplatz, die Anlage um die Freiluftbühne und der Kräutergarten im Spitalhof oder Orte am Harbach haben hohe stadträumliche Qualitäten. Einige Stadtstraßen wie Mühlstraße, Neuertstraße, Judengasse oder Mangsteig haben noch das Potential bauliche und gestalterische Aufwertung zu erfahren.

Die park- und hainartig angelegten Bereiche um den Befestigungsring im Stadtgraben bilden zusammen mit den dort vorhandenen Nutzgärten einen hochwertigen Grünraum und optische Schutz- und Pufferzone für den mittelalterlichen Befestigungsring. Eingebettete Fußwege, Bänke und integrierte Spielanlagen laden zu Aufenthalt und zum Spazieren ein. Über diverse Schlupflöcher in der Stadtbefestigung ist das innerstädtische Fußwegenetz über den Grünzug und die Sportanlagen in der Peunt im Südwesten, sowie über Gollachauen und Ackerbürgergärten im Nordosten auf durchgrüneten Wegeverbindungen direkt mit der offenen Kulturlandschaft im Flusstal und den Wäldern an den Hängen des Gollachtals verbunden. Auch die Friedhöfe sowie die Freianlagen des neuen Seniorenzentrums sind in diesen Grünzug integriert und dessen Bewohnern ist die Möglichkeit gegeben ihre tägliche Spaziergänge oder auch Wege zum Nahversorgungsmarkt auf Fußwegen in Parkanlagen zu verrichten. Darüber hinaus bildet dieses Wegenetz auch die Verknüpfung mit wichtigen und beliebten Fernwanderwegen wie dem Kunigundenweg.

Die große, derzeit überwiegend als Weide genutzte Wiese des Schlossgartens hat noch Aufwertungspotential, um beispielsweise durch die Anlage von Gärten und eine Fußwegeverbindung in dieses spannungsreiche System von Grünräumen eingebunden zu werden.



Die park- und hainartig angelegten Bereiche um den Befestigungsring im Stadtgraben bilden zusammen mit den dort vorhandenen Nutzgärten einen hochwertigen Grünraum und optische Schutz- und Pufferzone für den mittelalterlichen Befestigungsring.

Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Aub kann im positivsten Sinne als lebendige kleine Landstadt bezeichnet werden:

Für eine Stadt in der Größenordnung Aubs wirkt der zentrale Bereich um den Marktplatz sehr belebt und das Spektrum an Einzelhandel ist überraschen breit gefächert. Das Vorhandensein von zwei handwerklichen Bäckereien mit regionalem Spezialitätenangebot ist besonders erwähnenswert.

Außerdem gibt es im zentralen Bereich Dienstleistungen aus dem Bank-, IT- und Versicherungswesen sowie einen Friseursalon, ein Fotostudio, einen Zahnarzt und eine Fahrschule. Ein Lebensmittelmarkt mit benachbartem Getränkemarkt befinden sich außerhalb der Altstadt, sind jedoch fußläufig gut zu erreichen. Drei Gaststätten und zwei Cafés bieten unterschiedliche gastronomische Angebote an überwiegend regionaler Küche, außerdem haben zwei der Gasthöfe Übernachtungsmöglichkeiten.

Aub ist medizinisch und mit sozialen Diensten sehr gut ausgestattet: Es gibt Zahnärzte, Allgemeinärzte, Physiotherapie, Krankengymnastik und Massage sowie eine Apotheke. Außerdem wird von der Caritas eine Sozialstation betrieben.

Im ländlich geprägten Raum des Ochsenfurter Gaus ist für die Kunden des Einzelhandels und der kleineren Betriebe das private Auto ein wichtiges Verkehrsmittel, die Einrichtungen des Einzelhandels, der Dienstleistungen und der medizinischen Versorgung in der Altstadt sollten jedoch nicht nur mit dem PKW sondern auch auf kurzen Fußwegen weiterhin erreichbar sein. Ein Potential zur Entlastung des Parksuchverkehrs für die Innenstadt bietet der neu errichtete Parkplatz neben dem Neubau des Seniorenzentrums.

Das neue Seniorenzentrum am südlichen Ortsrand wurde in Nachfolge des Seniorenheims Gollachtal in der Bahnhofstraße vor kurzem eröffnet. Es bietet eine zeitgemäße Ausstattung und attraktiven Außenanlagen in guter Anbindung an den Altort. Den Bürgerinnen und Bürgern, die mit Aub sehr verbunden sind, ist so auch im Alter und Fall einer Pflegebedürftigkeit die Möglichkeit gegeben in der Nähe ihrer Angehörigen im Heimatort bleiben zu können.

Tourismus und Kultur (Siehe auch 1.6 Tourismus und Gastronomie)

Fernwanderwege und Radwanderwege sowie ein regionales Wanderwegenetz sind im Gollachtal und der Umgebung von Aub vorhanden und führen auch in und durch die Stadt. Die Pfarrkirche ist Station am Jakobsweg.

Während die malerische Altstadt insbesondere Individualtouristen anzieht sind kulturelle Veranstaltungen in Aub oft ein Publikumsmagnet. Die alte Tradition als Markort ist heute durch regelmäßig abgehaltene Themenmärkte wieder belebt. Außerdem bietet die Spitalbühne ein vielfältiges Programm an Theater- und Filmvorführungen, das auf das hohe Maß an Engagement in der Bevölkerung zurückgeht. Der Gemeinschaftssinn ist in Aub sehr ausgeprägt; die Vereine haben in den letzten Jahren durch ehrenamtliche Arbeit vieles bewegt und erreicht. Das fröhliche und gemeinschaftliche Wesen der Auber zeigt sich auch darin, dass Aub eine regionale Faschingshochburg ist, wobei der Umzug durch die Altstadt am Faschingsdienstag den jährlichen Höhepunkt darstellt.

Die Zahlen des Fremdenverkehrs zeigen eine positive Entwicklung insbesondere hinsichtlich Individualtourismus und Veranstaltungen auf der Spitalbühne ziehen Besucher aus der gesamten Region an. Hier besteht das Potential am neu errichteten Entlastungsparkplatz am Seniorenzentrum ein Stellplatzangebot außerhalb des historischen Ortszentrums anzubieten.

Verkehr und Wegeverbindungen

Durch die Lage abseits von übergeordneten Fernstraßen ist Aub vom Durchgangsverkehr wenig beeinträchtigt. Vorhandener Verkehr konzentriert sich in erster Linie auf die Hauptstraße und die Etzelstraße. In der Hauptstraße stellt allerdings der Schwerlastverkehr aus dem Steinbruch eine große Belastung dar. Die Nebenstraßen im Altort haben einen verkehrsberuhigten Charakter, Fußgänger und Autofahrer teilen sich in der Regel den Straßenraum gleichberechtigt. Für die gesamte Innenstadt ist die Ausweisung einer Tempo 30-Zone beschlossen und die Umsetzung zur Zeit im Verfahren.

Für die Einzelhändler und Bürger Aubs ist es wichtig den Marktplatz mit dem Auto erreichen zu können und hier die Kurzzeitparkplätze zu erhalten. Ein Potential zur Entlastung für die Innenstadt bietet die Nutzung der Freifläche neben dem Neubau des Seniorenzentrums als Entlastungsparkplatz.

Die Gassen der Altstadt sind über den umgebenden Grünzug und ein attraktives Fußwegenetz mit der umgebenden Landschaft, den Wohngebieten und übergeordneten Einrichtungen außerhalb des Altorts verbunden. Hier besteht das Potential durch kleine Lückenschlüsse, wie im Bereich der neu zu errichtenden Gollachbrücke vorgesehen, die Attraktivität zu steigern. Die betrifft auch die historische Wegeverbindung zur Lämmermühle auf dem Gartenweg, die sich durch eine Stärkung des Rückwegs über den Lamm-Gottes-Weg zu einem reizvollen Rundweg verbinden lässt. Das Flurstück 1491/3 ist im Besitz der Stadt und hat gemäß eines Bürgervorschlags das Potential große Teile der Wohngebiete im nördlichen Stadtgebiet an das Fußwegenetz anzubinden ohne die stark befahrene Ochsenfurter Straße passieren zu müssen.

Aub war bis in die 1970er Jahre mit einem Bahnhof im Ortsteil Baldersheim an das öffentliche Schienennetz angebunden. Heute verkehren Busse des Nahverkehr Würzburg-Mainfranken NVM mit ca. 11 Fahrtenpaaren pro Tag von und nach Aub. Von Ochsenfurt nach Aub bestehen Busverbindungen von ca. 10h bis 22h, in Gegenrichtung ist Ochsenfurt als nächster Bahnanschluss von ca. 6h bis 22h mit dem Bus erreichbar. Die Fahrzeit beträgt nach Ochsenfurt mit dem Bus ca. 35 min. Damit ist es auch weniger mobilen Menschen möglich unabhängig zu reisen.



Bereich einer attraktiven Fußwegeverbindung nördlich der Stadtbefestigung



Der jüdische Friedhof bildet einen wichtigen Bereich der Grünstrukturen am ehemaligen Stadtgraben. Im Hintergrund sind historische Ackerbürgergärten mit Bruchsteinmauern zu erkennen. Die Bebauung am Nordhang des Gollachtals stammt aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.



Anhang Qualitäten und Potentiale:

Denkmalliste Aub, Stand 25.09.2015 (download Bayerischer Denkmal-Atlas, BLfD)

Die Denkmalliste ist nicht nach Ortsteilen sondern alphabetisch gegliedert und für die Gesamtstadt erstellt. Die Bau- und Bodendenkmale in den Ortsteilen wurden in der hier wiedergegebenen Liste entfernt.

Baudenkmale

E-6-79-114-1 Ensemble Altstadt Aub.

Das Ensemble umfasst die mittelalterliche Stadt innerhalb ihres Mauerrings des 15. Jh. mit Einschluss des Grabenbereichs und des im Süden vor der Befestigung liegenden, ummauerten Schlossgartens. Eine Benediktinerpropstei an Stelle der heutigen Pfarrkirche dürfte die Urzelle der 1136 erstmals genannten Siedlung sein. Im Anschluss an die hohenlohische Burg ist der stadtmäßige Ausbau des Ortes, obwohl ihm erst 1404 Stadtrecht verliehen wurde, in das 13./14. Jh. anzusetzen. Aub liegt am Südhang über der Gollach. Die Hanglage bedingt eine weitgehend höhenlinienparallel orientierte Struktur, in die die Führung der Fernstraßen allerdings nicht integriert ist: das dem Flusslauf folgend gestreckt-rechteckige, ummauerte Stadtgebiet erscheint in der Längsachse durch eine Abfolge zweier Platzstraßen bestimmt, die das freistehende Rathaus voneinander trennt (Marktplatz, Harbachstraße); diesem etwa die mittlere Hanghöhe einnehmenden Hauptzug sind jeweils nach Norden, tiefer liegend (Mühlstraße), und nach Süden, in erhöhter Lage (Johann-Böhm-Straße, Hoffahrtstraße) Parallelgassen zugeordnet. Steile Quergassen vermitteln zwischen diesen drei Parallelstraßen. Der Hauptstraßenzug fällt nicht mit der Durchgangsstraße zusammen, die Stadt besitzt an ihren Schmalseiten keine Tore; die Gollachuferstraße verläuft auf der anderen Flussseite an der Stadt vorbei; die die Stadt durchziehende Fernstraße ist quengerichtet, sie erklimmt den Hang aus dem Tal heraus nach Südosten; vom ehem. Spitalort steigt sie an der über einer Stützmauer erhöht liegenden Pfarrkirche vorbei bis zum Westende des Marktplatzes als Hauptstraße, steil auf; hier biegt sie in den Marktplatz ein, den sie sozusagen als Ruhestation durchquert; vor dem Rathaus schlägt sie wieder die Querrichtung ein und erreicht über die steile Etzelstraße das Obere Tor. - Der Hauptzug Marktplatz, Harbachstraße besitzt geschlossene Giebelhausreihung mit zum Teil, besonders am Marktplatz, stattlichen Bauten des 16.-18. Jh. Beide Platzstraßen sind auf Grund ihrer Breite und der Hanglage in zwei Ebenen aufgebaut: die Harbachstraße ist ihrer ganzen Länge nach durch eine mittlere Stützmauer geteilt; auf dem Marktplatz bildet der mittlere Bereich mit Brunnen und Marienstatue einen erhöhten Podest. Die flußseitige Nebengasse (Mühlstraße) besitzt kleinteiligere Bebauung, ebenfalls in geschlossener Giebelreihung; wie der Straßenname nahelegt, waren hier Handwerker ansässig; die bergseitige Nebengasse war bis zu einem Brand 1841 die Scheunengasse; ihre jetzige Bebauung geht noch teilweise auf den Wiederaufbau des mittleren 19. Jh. zurück. Monumentale Schwerpunkte sind die etwa in der Mitte der Stadt über terrassierten Fundamenten liegende, vom Marktplatz durch eine Häuserzeile getrennte Pfarrkirche; das die südliche Ecke und gleichzeitig den höchsten Punkt des Stadtgebiets beherrschende, seit 1521 würzburgische Amtsschloss; das am Gollachübergang liegende Spital sowie das den Marktplatz nach Osten abschließende Rathaus.

D-6-79-114-76 Am Judengraben. Judenfriedhof, sog. neuer Judenfriedhof, ummauerte Anlage, errichtet nach Vollbelegung des alten jüdischen Friedhofes, der seit ca. 1630 in unmittelbarer Nähe bestand und in den 1920er Jahren eingeebnet wurde, mit translozierten Grabmälern des alten

Friedhofes in der westlichen Mauer, diese teilweise ins 17. Jh. zurückreichend, sowie mit Grabmälern des 19. und frühen 20. Jh. und einem Kriegerdenkmal für die Gefallenen jüdischen Bürger im Ersten Weltkrieg, um 1920, Neuanlage wohl 1. Hälfte 19. Jh.; Umfassungsmauer, Bruchsteinmauerwerk, 1923.
nachqualifiziert

D-6-79-114-3 Bahnhofstraße 1. Ehem. Zollhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, Nordseite mit brandenburgischem Wappen, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-4 Bahnhofstraße 2; Bahnhofstraße 4. Gasthof, sog. "Weißer Schwan", zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, Kolossalpilastern und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.; angebauter Flügel.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-5 Bahnhofstraße 12. Bildstock, Postamente mit Voluten, darauf Stele mit Giebeldreieck und Kreuzbekrönung, rundbogiges Relief mit der Flucht nach Ägypten, Sandstein, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-6 Etzelstraße 1. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach in Ecklage, mit profilierten Fensterrahmen, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-7 Etzelstraße 2. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-8 Etzelstraße 3. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-9 Etzelstraße 4. Wohngebäude, dreigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-10 Etzelstraße 8. Wohngebäude, zweigeschossiger Hausteinmauerwerksbau mit Krüppelwalmdach, Kalkstein, mittleres 19. Jh.; Stadtmauer, verbaut, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-11 Etzelstraße 11. Wohngebäude, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit verputztem, auskragenden Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-12 Etzelstraße 13. Wohngebäude, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau, mit verputztem, auskragenden Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-14 Etzelstraße 19. Torturm, früher sog. "Oberer Turm", bzw. "Zentturm", rechteckiger Massivbau aus Bruchstein mit Eckquaderung, um 1613 neu errichtet, nach Teileinsturz 1841 Neuerrichtung des Obergeschosses mit Zinnen und östlicher zweigeschossiger Anbau mit Lisenengliederung und Walmdach, 1852.
nachqualifiziert

D-6-79-114-80 Gelchsheimer Weg. Bildstock, achteckiger Sockel und Pfeiler, Aufsatz mit Reliefs der 14. Nothelfer und der Muttergottes, mit Kreuz bekrönt, neugotisch, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-135 Gollach. Bogenbrücke, über die Gollach, Bruchsteinmauerwerk, um 1800.
nachqualifiziert

D-6-79-114-15 Harbachstraße 11. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoss verputztes Fachwerk, Giebel fachwerksichtig, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-17 Harbachstraße 14; Hoffahrtgasse 14. Wohngebäude (Doppelhaus), zweigeschossiger, verputzter Krüppelwalmdachbau, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-19 Harbachstraße 19. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, mit Fachwerkobergeschoss und Hauswappen über der Türe, Eckpfosten bez. 1619.
nachqualifiziert

D-6-79-114-2 Hauptstraße 1; Johannes-Böhm-Straße 5; Johannes-Böhm-Straße 7; Nähe Johannes-Böhm-Straße; Nähe Neuertgasse; Mühlstraße 35; Nähe Mühlstraße; Harbachstraße 22. Stadtbefestigung, fast vollständig erhaltener geschossener Mauerring, Bruchsteinmauerwerk, im Norden mit natürlichem Wehrgraben der Gollach, am stärksten an der Westflanke im Bereich des Schlosses befestigt, hier ehem. mit Zwingeranlage mit zweiter Mauer befestigt, davon nur noch einige Turmstümpfe erhalten, ehem. Mauerhöhe 11 m, Dicke 1, 50m, errichtet zwischen 1404 und 1436; mit ehem. wohl 15 Türmen, heute noch 11 Türme (inklusive des Bergfrieds am Schloss und einigen Halbschalentürmen) erhalten, ehem. meist mit Fachwerkobergeschoss, dieses oft im 19. Jh. eingelegt, zumeist Rundtürme, die wenigen rechteckigen Türme mit gleichzeitiger Wohn- und Wachnutzung; Stadtturm, sog. "Hirtenturm" oder "Badturm", quadratischer Bruchsteinmauerwerksbau mit Fachwerkobergeschoss und Satteldach, gleichzeitig; Stadtturm, Rundturm bei Mühlstraße 19, Bruchsteinmauerwerk, mit städtischem Pachtschweinestall, gleichzeitig; Stadtturm, sog. "Rimbachturm", Rundturm aus Bruchsteinmauerwerk, gleichzeitig; ehem. Folter- und Gefängnisturm, sog. "Geyerschlossturm", Rundturm aus Bruchsteinmauerwerk, gleichzeitig; Stadtturm, Rundturm aus Bruchsteinmauerwerk, modern verbaut, gleichzeitig; Stadtturm, Rundturm aus Bruchsteinmauerwerk, gleichzeitig; Halbrundturm, mit dem ehem. Schloss verbaut, verputztes Bruchsteinmauerwerk, gleichzeitig; von den ehem. zwei Stadttoren nur das südliche sog. "Obere Tor" erhalten, vgl. hierzu auch Etzelstraße 19.
nachqualifiziert

D-6-79-114-22 Hauptstraße 1. Ehem. Burg der Truchsesse zu Baldersheim, dann

fürstbischöfliches Schloss und Amtshaus, ältester Teil der zentrale, dreigeschossige Treppengiebelbau mit Satteldach, 1456-1474, durch eine Schildmauer mit dem runden Bergfried, sog. "Hexenturm", aus Bruchsteinmauerwerk verbunden, dieser vor 1430, die ehem. Burg unter Fürstbischof Julius Echter um den Nord- und Ostflügel erweitert, diese als zweigeschossige Massivbauten mit Schweifgiebeln der Renaissance, Nordflügel mit hohem Sockel, 1595-1626, südlich an den Bergfried angrenzend Reste des ehem. Amtbaus, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Walmdach, ab 1624; mit Ausstattung; außerhalb der Stadtbefestigung ummauerter Schlossgarten, 1. Viertel 17. Jh.; Stadtmauer mit Rundturm, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-24 Hauptstraße 2 a. Hoftor, des ehem. zum Schloss gehörigen Zehnthof, sog. "Viehhof", Rundbogentor mit leichter Profilierung, im Kern 17. Jh., modern überformt.
nachqualifiziert

D-6-79-114-25 Hauptstraße 9. Ehem. Amtssitz der Rosenberg, später des Deutschen Ritterordens, dann Gasthaus "Goldener Löwe", zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, bez. 1568, mit Pietàfigur, wohl 2. Hälfte 18. Jh., Gebäude nach Kriegsschäden weitgehend erneuert, 1948.
nachqualifiziert

D-6-79-114-29 Hauptstraße 17. Wohngebäude, dreigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1. Viertel 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-28 Hauptstraße 19. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1677.
nachqualifiziert

D-6-79-114-30 Hauptstraße 21. Wohngebäude, im Kern ehem. Synagoge, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern vor 1745, Ende 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-32 Hauptstraße 25. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-33 Hauptstraße 27. Ehem. Pfarrhaus des Spitals, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit profilierten Fensterrahmen, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-154 Hauptstraße 29. Ehem. Pförtnerhaus des Spitals, eingeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach und Sandsteingliederung, 1863/64.
nachqualifiziert

D-6-79-114-34 Hauptstraße 31; Hauptstraße 33. Ehem. Spital "Hl. Geist" mit Spitalkirche, Gründung von Gottfried II. von Hohenlohe-Brauneck, 1355, langgezogene Baugruppe wohl aus ehem. getrennten Gebäuden zusammengewachsen, mit östlicher Spitalkirche "Hl. Geist", Saalbau

mit eingezogenem Chor und Dachreiter, Chor im Kern mittelalterlich, tiefgreifender Langhaus Um- bzw. Neubau unter Julius Echter, um 1595-1604, erneuter Umbau 1862-1864, westlich daran anschließendes Spitalgebäude, zweigeschossiger, massiver Satteldachbau über irregulärem Grundriss, mit zweigeschossigem Walmdachanbau, im Kern 14. Jh., unter Julius Echter tiefgreifend erneuert, bez. 1595; mit Ausstattung; ehem. Scheune, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 16./ 17. Jh.; im rückwärtigen Grundstück Stadtmauer, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-39 Johannes-Böhm-Straße 2. Wohngebäude, zweigeschossiger Massivbau aus Kalkbruchstein mit Hausteingliederung und Schopfwalm, in Ecklage, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-41 Johannes-Böhm-Straße 7. Ehem. Zehnthaus, heute Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.; an der rückwärtigen Grundstücksgrenze Stadtmauer, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-86 Kirchgasse 2. Ehem. Gemeindeverwaltung, zweigeschossiger Satteldachbau mit nördlichem Krüppelwalm, mit Fachwerkobergeschoss und massivem Südgiebel sowie Freitreppe, spätes 18./frühes 19. Jh.; Reste der Einfriedung, gleichzeitig.
nachqualifiziert

D-6-79-114-87 Kirchgasse 2. Kreuzschlepper, Figur des kreuztragenden Heilands mit Schächer, über gebauchtem Postament mit Kelchrelief, auf Tischsockel mit Inschriftenkartusche, Sandstein, von Georg Dettelbacher, bze. 1706.
nachqualifiziert

D-6-79-114-88 Kirchgasse 3. Pfarrhaus, zweigeschossiger, massiver Halbwalmdachbau über hohem Sockel mit Ecklisenen, frühes 19. Jh.; Einfriedung, gleichzeitig.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-89 Kirchgasse 4; Kirchgasse 6. Kath. Pfarrkirche St. Georg, Chorturmkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und Chorturm mit Spitzhelm, 1609-16, Turm bez. 1609, Langhausumgestaltung, 1901; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, an der Nordseite noch mit Schießscharten bewehrt, Bruchsteinmauerwerk, mittelalterlich, mit jüngerem Pfeilerportal, wohl 17./18. Jh.; Ölbergkapelle, mit Sandsteingruppen um 1500, in neugotischem Gehäuse, 1901; Beinhäuschen, kleiner Massivbau mit Satteldach, nach 1825, mit eingemauertem Bildstockkopf mit den "Fünf Wunden Christi", Sandstein, wohl 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-42 Kirchplatz 2. Kath. Stadtpfarrkirche Mariae Himmelfahrt, bis 1464 Benediktinerprobstei von St. Burkard in Würzburg, dreischiffige Hallenkirche mit westlichem Vorbau, eingezogenem Chor und Chorflankenturm mit Pyramidendach, der Westbau um 1275-1280, das Übrige 1615, Langhaus zunächst 1752 einschiffig umgestaltet, nach Kriegszerstörung 1951 als dreischiffige Halle erneuert; mit Ausstattung.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-43 Kirchsteige 1. Wohngebäude, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1597.
nachqualifiziert

D-6-79-114-44 Kirchsteige 2. Pfarrhaus, L-förmiger, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldächern, Nordflügel über hohem Sockel, Mitte 17. Jh.; Garteneinfriedung mit Hoftor, Bruchsteinmauerwerk, bez. 1665.
nachqualifiziert

D-6-79-114-26 Kirchsteige 3. Ehem. Zollhaus, dann Lateinschule, heute Wohngebäude, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-134 Lämmermühle 1. Ehem. Mühle, sog. Lämmermühle, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Schopfwalmdach, um 1800; Nebengebäude.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-59 Marktplatz. Marktbrunnen, achteckiges, profiliertes Brunnenbecken mit mittiger Brunnensäule mit Kugelbekrönung, Sandstein, 1737.
nachqualifiziert

D-6-79-114-60 Marktplatz. Mariensäule, Figur der Muttergottes mit Jesukind (Kopie), auf Pfeiler über Tischsockel, Originalskulptur im Rathaus, Sandstein, von Leopold Kurzhammer, 1732.
nachqualifiziert

D-6-79-114-45 Marktplatz 1. Rathaus, dreigeschossiger Massivbau mit Fachwerkobergeschoss und erneuerter Freitreppe, östlicher Teil zweigeschossig mit Fachwerkgiebel, mit Satteldächern und westlichem Dachreiter mit Glockendach, im Kern spätgotisch, 1482- 1489, vor 1671 aufgestockt und weitreichend erneuert, weitere Veränderungen, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-46 Marktplatz 2. Gasthaus "Weißes Roß", zweigeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau, mit schmiedeeisernem Wirtshausausleger, 2. Viertel 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-47 Marktplatz 3. Gasthaus "Zum Hirschen", zweigeschossiger, verputzter Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, Ende 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-48 Marktplatz 5. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau, Obergeschoss mit geohrten Fensterrahmen, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-49 Marktplatz 6. Gasthof "Goldenes Lamm", zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau, Torbogen bez. 1493, im Kern 17. Jh, um 1800 überformt, ehem. steiles Giebeldach im 20. Jh. durch Mansardwalmdach ersetzt.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-50 Marktplatz 8. Ehem. Wohngebäude, seit dem 18. Jh. Apotheke, sog. "Schwanenapotheke", zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1568.
nachqualifiziert

D-6-79-114-51 Marktplatz 11. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, mit Wappenstein der Truchsesse von Baldersheim des Vorgängerbaus, dieses bez. 1569, 16./ 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-52 Marktplatz 12. Wohngebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, mit Rosenberger-Wappen, bez. 1568.
nachqualifiziert

D-6-79-114-53 Marktplatz 15. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau, Obergeschoss mit geohrten Fensterrahmen, Hausmadonna des 17. Jh., diese erst 1948 angebracht, sowie Wappenstein bez. 17., 1. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-54 Marktplatz 18. Wohngebäude, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-55 Marktplatz 19. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit reichem Volutengiebel und profiliertem Sitznischenportal mit Wappenstein der Renaissance, bez. 1616, im Kern 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-56 Marktplatz 20. Wohngebäude, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-57 Marktplatz 22. Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit westlichem, traufständigen Anbau, mit Fachwerkobergeschossen, sowie geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-58 Marktplatz 25. Wohngebäude, zweigeschossiger Kalkbruchsteinbau mit Satteldach und Sandsteingliederung, mit Freitreppe, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-62 Mühlstraße 16. Wohngebäude, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss und profilierten Sandsteingewänden im Erdgeschoss, sowie mit Wappen des Fürstbischofs Julius Echter, bez. 1581, Erdgeschoss im 18. Jh. überformt.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-64 Mühlstraße 19. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, Giebel fachwerksichtig, 17./18. Jh.; rückwärtiges Grundstück mit Stadtmauer, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-66 Mühlstraße 33. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, Anfang 19. Jh., nördlicher Teil nach 1826 verändert; Stadtmauer, verbaut, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-35 Nähe Gollach. St. Nepomuk-Statue, Figur des Hl. Johannes Nepomuk, Sandstein, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-77 Nähe Lamm-Gottes-Weg. Prozessionsaltar, altarähnlicher Aufbau mit Lamm-Gottes- Relief flankiert von Putten, und Relief mit dem Herz Jesu als Bekrönung, auf breitgelagertem Tischsockel, Sandstein, bez. 1729.
nachqualifiziert

D-6-79-114-73 Nähe Uffenheimer Straße. Kriegerdenkmal, für die Gefallenen von 1870/71, Tuffsteinpylon mit Eisernem-Kreuz-Relief und Helmaufsatz, um 1900.
nachqualifiziert

D-6-79-114-67 Neuertgasse 10. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Frackdachbau mit Halbwalmen und Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-141 Neuertgasse 12. Ehem. Synagoge, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1744, 1938 beschädigt, danach Umbau zu Wohnhaus.
Nachqualifiziert

D-6-79-114-68 Ochsenfurter Straße 1. Wohngebäude, zweigeschossiger Massivbau aus Kalkbruchstein mit Walmdach und Freitrepppe, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-69 Ochsenfurter Straße 1. Bildstock, Abguss, Reliefaufsatz mit Kreuzigungsgruppe und Stifterfamilie, auf Pfeiler über Postament, Gusstein, bez. 1628, 20. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-70 Ochsenfurter Straße 14. Bildstock, Abguss eines nicht mehr erhaltenen Bildstock von 1727, Reliefaufsatz mit Darstellung einer "Himmelfahrt Mariens", auf Pfeiler, 20 Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-71 Rothenburger Straße 1. Bildstock, baldachinbekrönter Reliefaufsatz mit Kreuzigungsszene, auf achtkantigem Pfeiler über Postament, Sandstein, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-74 Uffenheimer Straße. Bildstock, Reliefaufsatz mit Kreuzigungsgruppe und Kreuzbekrönung, darunter Inschriftenblock, auf Pfeiler über erneuertem Sockel, bez. 1616.
nachqualifiziert

D-6-79-114-72 Uffenheimer Straße 2. Friedhof, ummauerte Anlage im nördlichen Kernbereich um 1805, mit südlicher Friedhofserweiterung, 2. Hälfte des 19. Jh., mit erhaltenen Grabdenkmälern des späten 19./ frühen 20. Jh.; Friedhofskreuz, Kruzifix auf Postament, Kreuz und Sockel erneuert, Sandstein, 18. Jh.; Friedhofskapelle, kleiner Saalbau mit Satteldach und Glockendachreiter, spätes 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-114-75 Waldmannshöfer Straße 2. Evang.--Luth. Pfarrkirche, sog. Dreifaltigkeitskirche, Chorturmkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Chorturm mit Zwiebelhaube, barockisierend, von Otto Schulz, 1922-26; Einfriedung, gleichzeitig.
Nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmale im Bereich Stadt Aub ohne Ortsteile: 71

Aub Bodendenkmale

D-6-6426-0005 Benediktinerkloster und Siedlung des 12./13. Jahrhunderts sowie archäologische Befunde im Bereich der in Teilen hochmittelalterlichen, neuzeitlichen Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt von Aub.
nachqualifiziert

D-6-6426-0046 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung in Aub.
nachqualifiziert

D-6-6426-0077 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Aub.
nachqualifiziert

D-6-6426-0078 Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen ehem. Schlosses in Aub mit mittelalterlichem Vorgängerbau.
nachqualifiziert

D-6-6426-0079 Archäologische Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Spitalkirche Hl. Geist von Aub mit spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Vorgängerbauten.
nachqualifiziert

D-6-6426-0080 Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen ehem. alten Synagoge von Aub.
nachqualifiziert

D-6-6426-0081 Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen ehem. neuen Synagoge von Aub.
nachqualifiziert

D-6-6426-0082 Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen jüdischen Friedhofs von Aub.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmale im Bereich Stadt Aub ohne Ortsteile: 8

1.10 Nutzungskonflikte und Mängel

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Stadtstruktur und Gebäudequalität

Eines der größten Potentiale in Aub ist gleichzeitig der auffälligste Mangel: Im Bereich der Altstadt gibt es Bereiche mit hohem Sanierungsbedarf in Verbindung mit Leerstand, Teilleerstand oder drohendem Leerstand. Dieser konzentriert sich vor allem dort wo hohe bauliche Dichte und Verkehrsbelastung zusammentreffen. Einige Gebäude erscheinen vordergründig gepflegt, befinden sich jedoch insgesamt in modernisierungsbedürftiger Verfassung.

Problematisch ist auch der Zustand einiger Nebengebäude und ortsbildprägender Scheunen, da landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen verloren gegangen und die Gebäude weitgehend untergenutzt sind.

Bei vielen vernachlässigten Gebäuden haben die Eigentümer wenig Interesse an einer Initiative zur Sanierung. Außerdem sind die Preisvorstellungen der Eigentümer in einigen Fällen nicht marktgerecht.

Aufgrund der hohen Qualität des Ensembles Altstadt Aub kann es jedoch auch über Marketing und begleitende Beratung möglich sein diese Gebäude an neue Bewohner zu vermitteln und einer Sanierung zuzuführen.



Sanierungsbedarf mit Leerstand an der Etzelstraße

Einen besonderen Leerstand stellt das alte Seniorenzentrum im ehemaligen Kreiskrankenhaus dar. Für das umzugsbedingt erst vor kurzem frei gewordene Gebäude gibt es noch kein umfassendes Nutzungskonzept.

Der Wunsch nach Bauplätzen auf der „grünen Wiese“ ist insbesondere im ländlichen Raum weit verbreitet. Für weitere Baulandausweisungen sind in Aub jedoch Grenzen erreicht. Im Westen und Osten reicht die bestehende Bebauung bereits bis an die landschaftlich wertvollen Gollachauen und Wälder. Im Süden markieren überwiegend gewerbliche Nutzungen und der Solitär des neu errichteten Seniorenzentrums die Stadtgrenze, außerdem liegt die Stadt- und bayerische Landesgrenze nur wenige hundert Meter vor der südlichen Stadtkante.

Im Nordwesten stehen Emissionen des Schotterwerks und Steinbruchs im Konflikt mit weiteren Baulandausweisungen, der Bebauungsplan „an der Heerstraße“ von 1989 kam daher nicht zum Satzungsbeschluss.

Einzig im Nordosten ist eine weitere Ausdehnung von Wohngebieten am sogenannten „Silberberg“ möglich und im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier steht eine Erschließung jedoch im Konflikt mit Flächenverbrauch im Außenbereich und negativen Folgen für die Innenentwicklung. Einer rückläufig prognostizierten Bevölkerungsentwicklung stehen kurzfristig 16 Parzellen auf ca. 13.000m² zu Verfügung. Für diese Grundstücke besteht jedoch seitens der Besitzer keine Verkaufsbereitschaft. Hinzu kommen als mittel- bzw. langfristige Reserven ca. 14 Parzellen auf 16.000m², angrenzend an das Baugebiet im Nordosten.



Gestalterische Mängel im Bereich von Toren und Nebengebäuden

Öffentlicher Raum und Freiflächen

Viele Wege und Gassen in der Altstadt Aubs sind in den letzten Jahrzehnten gestalterisch aufgewertet und mit neuen Belägen versehen worden. Im Bereich der Mühlstraße, Neuertgasse Judengasse und Mangsteig gibt es noch gestalterische und teilweise auch bauliche Mängel. Eine Barrierefreiheit ist hier sowie an verschiedenen anderen Stellen des Altortes nicht gegeben, aufgrund der Topografie aber auch schwer umsetzbar.

Im Fußwegenetz um die Stadtbefestigung gibt es Bereiche mit wassergebundenen Decken, die leicht aufweichen und insbesondere bei Nässe schwer zu begehen sind. Einige der kleinen Gollachbrücken im Fußwegenetz haben Sanierungsbedarf und müssen hinsichtlich Verkehrssicherheit verbessert werden. Im Bereich östlich der Stadtmauer sind die Wege teilweise schadhaft und unansehnlich.

Im öffentlichen Raum ist der Bereich des Schotterparkplatzes und angrenzenden Spielplatzes westlich des Schlosses unansehnlich und ungepflegt.

In den verdichteten Blockinnenbereichen gibt es viele versiegelte und mangelhaft gestaltete Flächen auf privaten Grundstücken.

Einige der historischen Ackerbürgergärten entlang der Gollach werden offensichtlich nicht mehr bewirtschaftet und sind überwuchert. Eine Aufwuchs von Pioniergehölzen findet bereits statt, wobei hier die Entstehung von Baumhecken oder Wald aus denkmalpflegerischer Sicht nicht wünschenswert ist.



Sehr hoher Sanierungsbedarf sowie bauliche und gestalterische Mängel im Bereich der südöstlichen Stadtbefestigung

Verkehr und Wegeverbindungen

Der Verlauf der Hauptstraße ist stark durch den Schwerlastverkehr des Schotterwerks belastet. Insbesondere im Gegenverkehr von LKWs kommt es häufig zu Stauungen und komplizierten und gefährlichen Ausweichmanövern. Außerdem sind hier die Gehwege besonders schmal und ein Kindergarten direkter Anlieger. Die Anlage einer Umgehungsstraße scheint unrealistisch, da die Trasse aufgrund der naturräumlichen Situation durch vorhandenen Wald und die naturnahen und überschwemmungsgefährdeten Gollachauen führen müsste.

Drei bereits eingeleitete Schritte zur Entschärfung der Konfliktsituation sind der Neubau der Gollachbrücke mit Beseitigung der Engstelle am Chor der Spitalkirche, die Einführung von Tempo 30 im gesamten Gebiet des Altortes innerhalb der Stadtbefestigung sowie der Bau eines Entlastungsparkplatzes für die Altstadt.

Auch die Etzelstraße ist verkehrlich belastet. Hier führt insbesondere die Enge der Bebauung und unangepasstes Fahrverhalten auf der relativ steilen Straße zu Immissionen von Lärm und Staub.

Das rege Geschäftsleben am Marktplatz bringt eine großen Nachfrage an überwiegend Kurzzeitparkplätzen mit sich. Infolge des durch den PKW-Verkehr entstehenden Parkraumbedarfs ist eine Belastung des Ortszentrums um den Marktplatz zu verzeichnen. Es besteht der Missstand, dass zeitweise auch auf nicht ausgewiesenen Parkflächen geparkt wird. Außerdem haben die Anwohner des Altorts aufgrund der dichten historischen Stadtstruktur häufig keine Garagen und nicht ausreichend Stellplätze auf ihren Grundstücken. Im ländlich geprägten Raum ist für die Kunden und Mitarbeiter des Einzelhandels und der kleineren Betriebe sowie die Bewohner der Altstadt das private Auto jedoch ein wichtiges Verkehrsmittel.



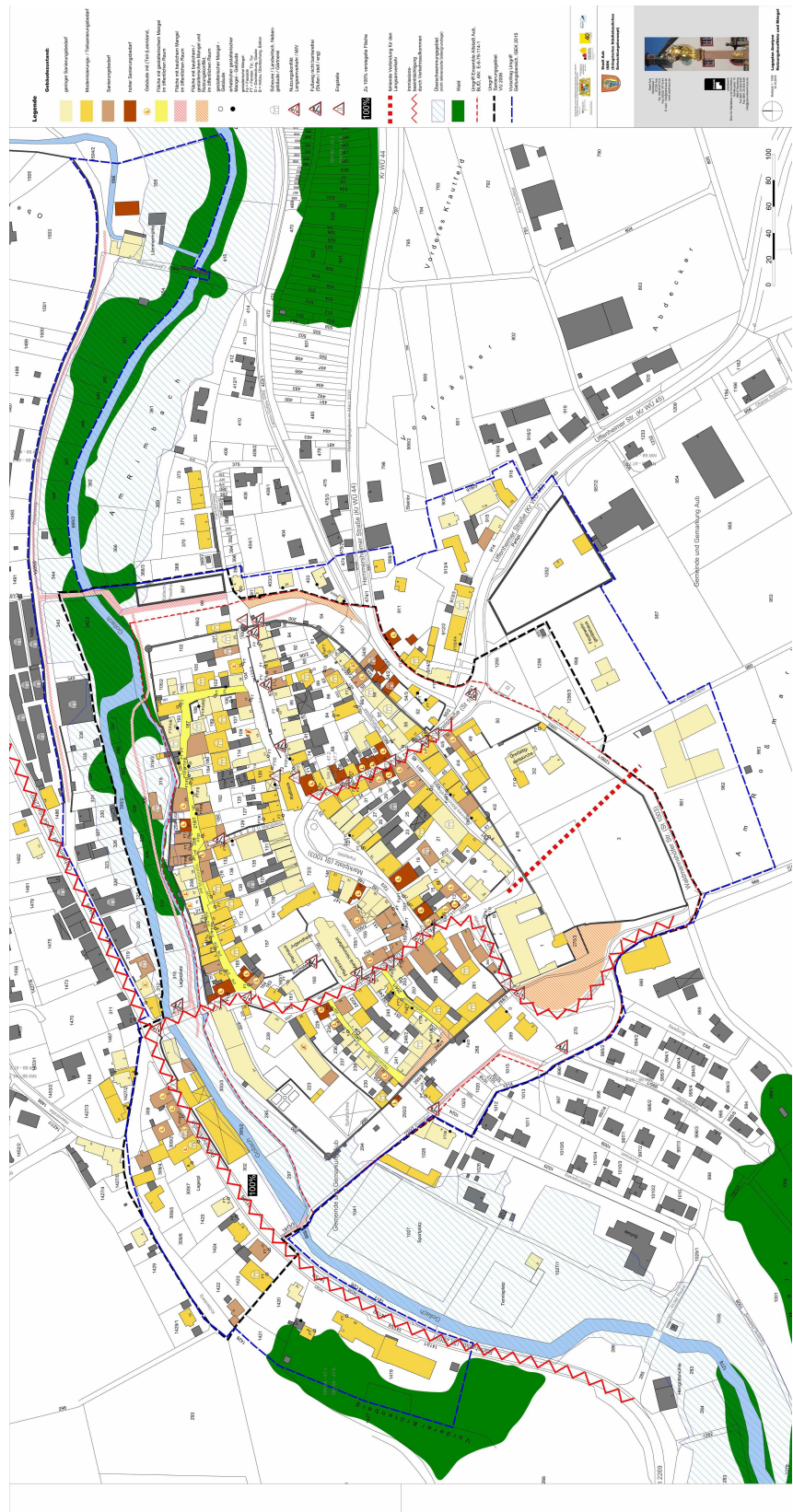
Mängel bei Belägen und Barrierefreiheit

Hinsichtlich der Fußwegeverbindungen werden mangelnde Beläge und teilweise mangelnde Barrierefreiheit bereits weiter oben angesprochen. Hinzu kommen gefährliche Kreuzungen der Hauptverkehrsstraßen. Insbesondere im Kreuzungsbereich vor dem oberen Tor ist die Querung schwierig und vor dem Hintergrund der Neuansiedlung des Seniorenzentrum für dessen Bewohner eine wichtige Wegeverbindung in den Ortskern. Ähnliches gilt für die Wegebeziehungen über die Hauptstraße im Bereich der Pfarrkirche, hier ist auch der Kindergarten Anlieger.

In der ÖPNV – Anbindung gibt es zwar ca. 11 Bus-Fahrtenpaare pro Werktag zwischen Aub und Ochsenfurt, die erste Verbindung nach Aub ist jedoch erst um ca. 10h.

Die Fahrtzeit ins ca. 15km entfernte Ochsenfurt dauert mit dem Bus ca. 35 min und kann mit einer PKW-Fahrtzeit von ca. 10-15min schwer konkurrieren. Da alle Verbindungen über Ochsenfurt führen, dauert beispielsweise eine Fahrt ins etwas nähere und ähnlich große Uffenheim mit Bus und Bahn schon ca. 1h. Auch nach Würzburg beträgt die Fahrzeit mit Bus und Bahn insgesamt ca. 1h. In den Abendstunden und am Wochenende erfolgen die Verbindungen über einen Rufbus und müssen 60min vorher angemeldet werden, was kurzentschlossene oder flexible Fahrten erschwert.

Wie häufig an Ländergrenzen sind die Verbindungen des ÖPNV in Orte des unmittelbar angrenzenden Baden-Württemberg besonders umständlich.



Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel (Verkleinerung)

2.1 Ziele und Maßnahmen

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Übergeordnete Ziele

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Stadt Aub leiten sich folgende **übergeordnete Ziele** ab :

- Lebendige Landstadt (Marke Aub)
mit guter Versorgung und hohem Bürgersinn pflegen und entwickeln
- Auf Weiterentwicklung (Wohnstandort) Altstadt konzentrieren
- Bevölkerungsstruktur verjüngen
- Angebote für den Kultur-Tourismus erweitern
- Ortsbild pflegen und entwickeln (charakteristisches Bild verfolgen)
- Siedlung im Bestand entwickeln (max. Ortsabrundungen)

In der inhaltlichen Betrachtung verbinden sich diese Ziele mit räumlichen Handlungsfeldern. Im Kapitel Ziele und Maßnahmen werden die Umsetzungsbausteine nach diesen Handlungsfeldern gegliedert und zur Vorbereitung künftiger Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsgebiete dargestellt. Auf diese Weise werden auch die Wechselwirkungen und Vernetzungen zwischen den Zielen und Maßnahmen ablesbar gemacht.



Übersicht der wichtigsten Handlungsfelder

Zusammenfassung Handlungsfelder:

- Sanierungsschwerpunkt Altstadt: 1, 2, 8
- Entwicklungsgebiet Hemmersheimer Straße / Uffenheimer Straße: 5
- Nutzungskonzept altes Krankenhaus (ehemaliges Seniorenwohnheim Gollachtal): 3
- Stärkung Grüngürtel und Wegeverbindungen: 6, 7
- Neues Seniorenzentrum: 4, 6
- Fließender Verkehr und ruhender Verkehr / Entlastungsparkplatz Altstadt: integriert in 1-7,10
- Marketingmaßnahmen (Marke Aub, Revitalisierung wertvoller Altsubstanz, Leerstands-beseitigung, Einzelhandel, Kultur, Tourismus): integriert in 1-10
- Aktivierungsstrategie Baulücken: 9

Sanierungsschwerpunkt Altstadt

Sanierungsschwerpunkte finden sich in der Altstadt Aub in drei unterschiedlichen Ausprägungen in folgenden Bereichen:

- **Etzelstraße**
- **Westlicher Marktplatz** und im Verlauf der **Hauptstraße** bis zur Gollachbrücke
- Einzelobjekte mit Bedeutung für öffentliche Nutzungen und herausragende Einzeldenkmale

Im südlichen Abschnitt der **Etzelstraße** gibt sowohl auf der westlichen als auch östlichen Straßenseite eine Reihe von benachbarten Gebäuden mit Leerständen bzw. Teilleerständen und teilweise erheblichen Sanierungsbedarf. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohngebäude die als Einzeldenkmale gelistet sind beziehungsweise ortsbildprägenden Charakter haben. Teilweise ist die Denkmaleigenschaft aufgrund durchgeführter starker Überformungen fraglich und sollte überprüft werden.

In diesem Bereich ist es das Ziel, die Leerstände und untergenutzten Gebäude als Wohnstandort auch für Familien zu aktivieren. Dabei ist es wichtig den historischen Gebäuden attraktive Freiflächen zuzuordnen, was in Einzelfällen auch durch Rückbau, insbesondere von Nebengebäuden und Grundstückszusammenlegungen gelingen kann.



Sanierungsschwerpunkt Etzelstraße

Im Bereich des **westlichen Marktplatzes** im weiteren Verlauf über die Hauptstraße bis zur Gollachbrücke gilt ähnliches wie in der Etzelstraße. Hier kommen zu den Wohnleerständen auch Leerstände von Läden und Gewerbeeinheiten hinzu. Außerdem gibt es in dem Bereich Gebäude mit Sanierungsbedarf, die teilweise noch genutzt bzw. bewohnt sind.

Neben der Gebäudesanierung ist es auch wichtig ein attraktives Umfeld zu schaffen. Flankierend sind im Bereich der Etzelstraße und Hauptstraße auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -reduzierung bzw. Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger notwendig. Ziel ist es die Immissionen durch Lärm und Staub sowie Gefahren bei Querungen zu reduzieren.

Als erste Schritte wurde bereits die Einrichtung einer Tempo 30-Zone für den gesamten Altort innerhalb der Stadtbefestigung beschlossen und ist derzeit in der Genehmigungsphase. Außerdem stehen durch den Bau des neuen Parkplatzes beim Seniorenzentrum Stellplätze für Besucher und Kunden der Altstadt zur Verfügung, wodurch der Bereich um den Marktplatz entlastet werden kann.



Einzelobjekt mit Sanierungsbedarf am westlichen Marktplatz

Einzelobjekte mit besonderer Bedeutung und herausragende Einzeldenkmale finden sich auch in den oben beschriebenen Bereichen, haben jedoch hinsichtlich öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten und Infrastruktur eine besondere Rolle.

Während die meisten sanierungsbedürftigen und leerstehenden Gebäude in Aub für den Ort typische Bürgerhäuser mit ortsbildprägendem Charakter oder Denkmaleigenschaft sind, ragt das Einzeldenkmal Marktplatz 19, sowohl aufgrund seiner Größe als auch der Qualität der Renaissancefassade mit Volutengiebel und aufwändigem Portal, heraus. Zu einer umfassenden Sanierung bedarf es hier eines sehr engagierten Bauherrn der möglicherweise als Auswärtiger über Marketingmaßnahmen auf das Objekt aufmerksam wird.



Herausragendes Einzeldenkmal Marktplatz 19:
Renaissancesfassade mit Volutengiebel

Das Gebäude Schulplatz 4 wird derzeit als Übungs- Lager und Versammlungsraum von Vereinen

genutzt. In dem stadtbildprägenden, stattlichen Gebäude wäre, in Ergänzung zu bestehenden Einrichtungen des reichen kulturellen Lebens in Aub die Einrichtung eines Bürgerhauses als lebendiger Treffpunkt für Vereine und andere Gruppen möglich. Dies wurde auch im Zuge der Bürgerbeteiligung bereits als Wunsch geäußert.



Das Gebäude Schulplatz 4 kann künftig als Haus der Vereine genutzt werden

Die Gebäude der alten und neuen Synagoge haben hohen bzw. sehr hohen Sanierungsbedarf. Bei einer Sanierung und Neubelebung sollte die historische Bedeutung eine angemessene Würdigung erfahren. Hier bieten sich öffentliche Nutzungen, gegebenenfalls eine Einbeziehung in das Museumskonzept des Spitalmuseums an.

Im rückwärtigen Teil des Spitalgebäudes ist derzeit die Caritas Sozialstation St. Kunigund ansässig, gegenüber eine Arztpraxis. Zur Stärkung der Altstadt ist die Lage von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im zentralen Bereich zu begrüßen. Auch im Sinne der historischen medizinischen Nutzung als Spitalgebäude wäre die Fortführung wünschenswert.

Auch für die aufwändig angelegten Bereiche im Spitalhof ist es wichtig eine Belebung durch Besucherverkehr und Nutzung zu bewahren.



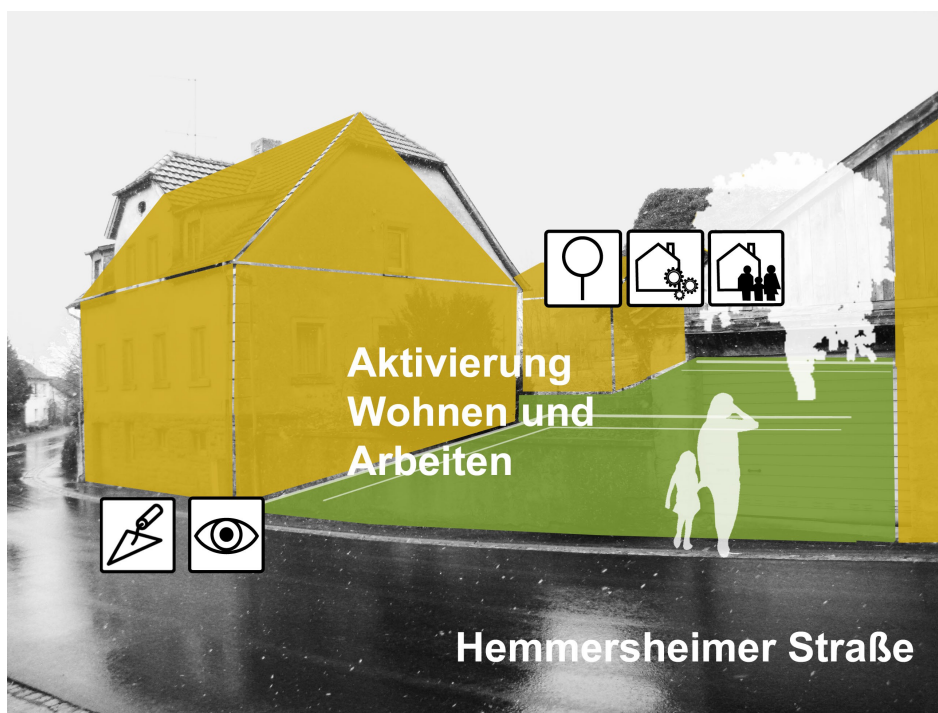
Das Gebäude der Alten Synagoge hat sehr hohen Sanierungsbedarf und braucht ein angemessenes Nutzungskonzept

In Aub stehen drei große historische Gasthäuser leer: Der Gasthof „Goldener Löwe“ (Hauptstraße 9 – ggf. nur Teilleerstand Gaststube), der Gasthof „Zum schwarzen Adler“ (Hauptstraße 14) und gegenüber der Gollachbrücke, außerhalb der Stadtbefestigung das barocke Gebäude des Gasthofs „Zum weißen Schwan“ mit Anbauten und Nebengebäuden (Bahnhofstraße 2-4). Aufgrund der großräumigen Strukturen der Gasthäuser bietet es sich hier besonders an Nutzungskonzepte hinsichtlich moderner Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften für bestimmte Nutzergruppen zu entwickeln bzw. auch die Wiederbelebung der Gastronomie.

Entwicklungsgebiet Hemmersheimer Straße / Uffenheimer Straße

Entwicklungen mit der Möglichkeit auch Neubauten zu errichten, sollen sich am Sanierungsschwerpunkt Altstadt orientieren und vorzugsweise auf Flächen in deren unmittelbarer Umgebung beschränken. Hierzu bietet sich eine Fläche von ca. 3600m² im Dreieck zwischen Uffenheimer Straße und Hemmersheimer Straße an: Der Bereich ist heute weitgehend gärtnerisch angelegt und wenig bebaut. Vorhandene, teilweise leerstehende, sanierungsbedürftige Gebäude sind aus dem 20. Jahrhundert und für die städtebauliche Struktur und das Stadtbild nicht prägend. Hier ist eine städtebauliche Neuordnung mit Neubauten gut vorstellbar. Das Gebiet ist als Gesamtes neu zu entwickeln.

Der Bereich des Bauernhofes am Angersberg südwestlich des Schlosses außerhalb der Stadtmauer könnte nach Funktionsverlust langfristig auch neu geordnet oder mit neuem Nutzungskonzept saniert werden.



Im Dreieck zwischen Uffenheimer Straße und Hemmersheimer Straße: Hier ist eine städtebauliche Neuordnung, auch mit Neubauten gut vorstellbar. Das Gebiet ist als Gesamtes neu zu entwickeln.

Nutzungskonzept altes Krankenhaus (ehemaliges Seniorenwohnheim Gollachtal)

Das Gebäude des ehemaligen Seniorenwohnheims stellt einen städtebaulich wichtigen markanten Baukörper am westlichen Stadteingang Aubs dar.

Das im Kern historische Gebäude eines Krankenhauses wurde nach mehreren An- und Umbauten zuletzt als Seniorenwohnheim genutzt und steht derzeit leer. Ein neues Seniorenzentrum am südlichen Ortsrand wurde in seiner Nachfolge vor kurzem eröffnet.

Das Gebäude wurde im März 2015 durch den Restaurator Wolfgang Baude untersucht und die unterschiedlichen Bauphasen analysiert (siehe Wolfgang Baude: Südwestliche Stadtrandbebauung der Stadt Aub der Gebäude des Altenpflegeheimes Gollachtal; Kurzbefund / Erkenntnisse zum Gebäudebestand; Ochsenfurt, März 2015)

Außerdem stellt Christof Haas, Konservator am Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Schreiben vom 02.04.2015 fest: „...Auch die weitere Entwicklung des ehem. Krankenhauses als Eingangssituation in den Ort ist aus städtebaulicher Sicht intensiv zu begleiten. Hier sollte der Neubau mit einer Fuge vom Bestand deutlich getrennt werden, um einen maßstabsgerechte Gliederung des Objekts zu befördern.“

Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind:

- Wohnen (auch besondere Wohnformen)
- Teilweiser Rückbau unter Erhalt des historischen östlichen Gebäudeteils
- Gewerbe / Verwaltung (z.B. für Steinbruch)



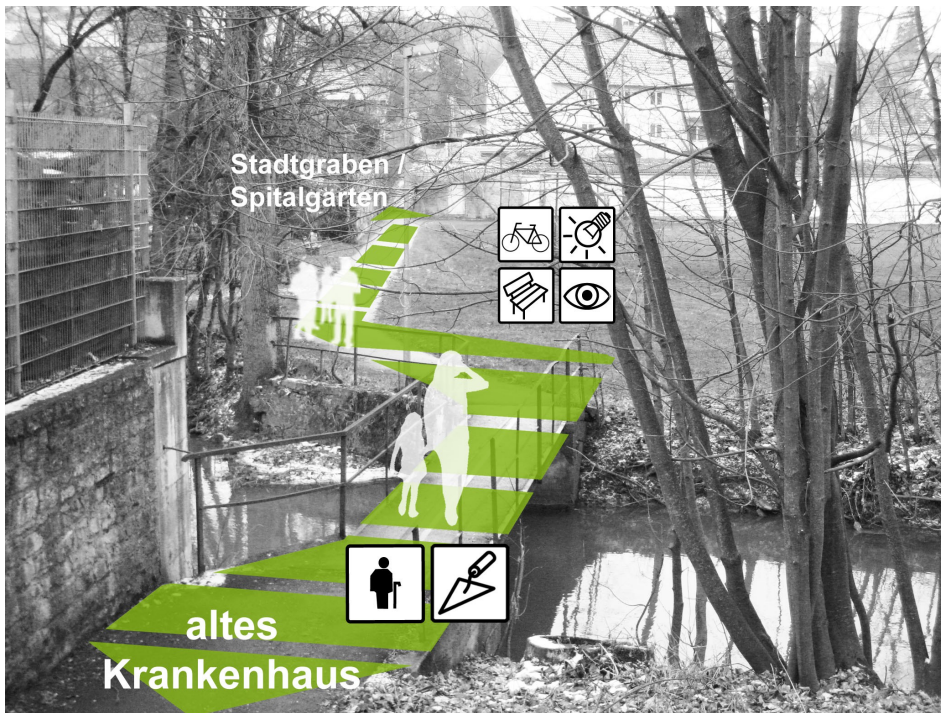
Das alte Krankenhaus wurde zuletzt als Seniorenwohnheim genutzt und steht derzeit leer.

Stärkung Grüngürtel und Wegeverbindungen

Die mittelalterliche Altstadt Aubs ist nahezu vollständig von einer historischen Stadtmauer mit zahlreichen Wehrtürmen umgeben. Der Bereich des Ensemble Altstadt Aub umfasst auch den Bereich des ehemaligen Stadtgrabens vor der Stadtmauer als Pufferzone. Dieser Bereich ist heute weitgehend als attraktiver Grünzug ausgebildet und mit einem Fußwegenetz zur Umrundung der Stadt versehen.

Folgende Bereiche des **Grünzugs** weisen Störungen auf und sollen gestärkt werden:

- Der Grünzug am südöstlichen Rand des Innenstadtrings ist zwischen Harbachweg und Hemmersheimer Straße stark überwuchert, der begleitende Weg ist schadhaft. Hier sind gärtnerische Pflegemaßnahmen und eine Sanierung des Wegebels erforderlich.
- Im weiteren Verlauf der Hemmersheimer Straße nach Südwesten ist der Bereich vor der Stadtmauer mit zahlreichen Schuppen, Garagen, Scheunen und einem kleinen bäuerlichen Anwesen verbaut. Die Gebäude sind teilweise eingestürzt oder in sehr schlechten baulichen Zustand. Die dort vorhandenen Garagen sind hinsichtlich Gestaltung und städtebaulicher Positionierung als Missstand zu betrachten.
Eine komplette Neuordnung des Bereichs soll zur Stärkung des pufferbildenden Grünzugs um die Stadtmauer beitragen. Durchgänge in der Mauer können, wie bei angrenzenden Grundstücken bereits vorhanden, Zugänge zu Privatgärten der rückwärtigen Gebäude innerhalb der Stadtbefestigung werden. Für die dort vorhandenen Gebäude würde dies zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung führen und kann somit deren Sanierung anregen.
- Im nördlich der Altstadt liegenden, von der Gollach und einem Mühlbach flankierten Abschnitt sind die Beläge der Fußwege in der hainartigen Parkanlage an einigen Stellen schadhaft und insbesondere bei Nässe schwer zu begehen. Außerdem haben die kleinen Fußgängerbrücken Sanierungsbedarf; die Geländer entsprechen nicht heutigen Sicherheitsstandards. Der Fußweg unter der Gollachbrücke am ehemaligen Spitaltor ist unattraktiv und die Durchgangshöhe sehr niedrig. In diesem Bereich ist auch eine umgestaltete, als Lagerplatz genutzte Fläche als Missstand zu betrachten.
- Westlich der Stadtmauer wird der Grüngürtel hauptsächlich durch Nutzgärten bestimmt. Auch hier verläuft eine flankierende Fußwegeverbindung deren Oberflächen Sanierungsbedarf haben. Durch einen Verzug des Gefälles können hier die vorhandenen Stufen ausgeglichen und die Barrierefreiheit verbessert werden. Außerdem ist es wichtig die Fußwegeanbindung an das alte Krankenhaus (ehemaliges Seniorenwohnheim) über den vorhandenen Steg und im weiteren Verlauf die Bahnhofstraße zu stärken.



Stärkung der Fußwegeanbindung des alten Krankenhauses zum Fußwegenetz am Stadtgraben und über den Spitalgarten zur Stadtmitte

- Die große, derzeit überwiegend als Weide genutzte Wiese des Schlossgartens kann aufgewertet und besser zugänglich gemacht werden. Hier ist ein geeigneterer Standort für den Spielplatz als direkt an der stark befahrenen Straße „Am Angersberg“. Er wird dort heute wenig genutzt und wirkt ungepflegt.
Außerdem würde hier eine Wegeverbindung zur Johannes-Böhm-Straße mit einem „Schlupfloch“ in der Stadtmauer insbesondere für die Bewohner des neuen Seniorenzentrums eine ruhige, direkte und begrünte Fußwegeverbindung in Richtung Marktplatz schaffen. Derzeit führt diese Verbindung über die relativ stark befahrene Etzelstraße ohne baulichen Gehweg oder teilweise entlang der verkehrlich belasteten Hauptstraße.
Es besteht im weitläufigen Schlossgarten außerdem die Möglichkeit Nutzgärten anzulegen, deren Nutzung und Pflege auch ein Angebot an interessierte Bewohner der Asyleinrichtung im Schloss sein kann und dazu beitragen sich in der Fremde heimischer zu fühlen.



Der Parkplatz und die Freiflächen um das Schloss haben Aufwertungsbedarf

Eine weitere wichtige **Fußwegeverbindung** zeichnet die Lage an einer **historischen, überregionalen Fernstraße** nach, deren Verlauf auch Grund für die Wahl des Siedlungsstandortes Aubs war. Der Verlauf lässt sich auch noch heute gut in der Verbindung vom nördlichen Brückenkopf der Gollachbrücke zur Lämmermühle (Gartenweg) entlang der historischen Böschungsmauer nachvollziehen. Herr Dr. Gunzelmann, Oberkonservator am Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und Herr Haas, Konservator am Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) würdigen die denkmalpflegerische Bedeutung für die städtebauliche Sanierungsplanung in diesem Bereich ausführlich (siehe 1.3. Historische Entwicklung).

- Die vorgeschlagene Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Osten dient vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums:
Neben der historischen Bruchsteinmauer hat auch die historische Brücke an der Lämmermühle Sicherungs- und Sanierungsbedarf. Eine Fortsetzung und Stärkung der Wegverbindung nach Süden zum Lamm-Gottes-Weg und weiter am jüdischen Friedhof entlang zum östlichen Altstadteingang kann eine spannungsvolle Rundwegeverbindung vervollständigen und damit zur Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort und für Besucher beitragen.
- Die historischen Ackerbürgergärten im Verlauf dieser Verbindung sind bereits im Urkataster verzeichnet, aber wohl deutlich älter. Auch ihre Bedeutung wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD gewürdigt (siehe 1.2 Historische Entwicklung). Heute sind einige der Gärten nicht mehr bewirtschaftet und drohen zu überwuchern. Gerade ältere Menschen können oft die Bewirtschaftung nicht mehr leisten, während jüngere Bewohner, insbesondere im verdichteten Altort oder Bewohner von Mehrfamilienhäusern einen Freiraumbezug vermissen. Diese Gärten können im Zuge von

Managementmaßnahmen zur Erstellung eines Leerstandskatasters erfasst und eine Vermittlung durch Verpachtung oder Verkauf an interessierte Bürger organisiert werden.

Durch Anlage einer neuen **Fußwegeverbindung** soll das **Siedlungsgebiet Weinbergsäcker** mit dem Gollachtal und dem Stadtkern verbunden werden. Der Weg kann auf einem Streifen angelegt werden, der sich bereits im städtischen Besitz befindet und vom Gartenweg zur Quagliastraße reicht. Insbesondere als sicherer Schulweg abseits befahrener Straßen ist die Verbindung sinnvoll.

Im **Fußwegenetz des Altortes** sollen Schäden und Barrieren beseitigt sowie gestalterische Aufwertungen durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Mangsteig, Mühlstraße, Neuertgasse und Judengasse.

Neues Seniorenzentrum

Das **neue Seniorenzentrum** liegt direkt am Grüngürtel um die Altstadt und bietet seinen Bewohnern kurze Wege zum Marktplatz und zum Nahversorger an der Uffenheimer Straße. Seine Anlagen sind in den Grüngürtel eingebunden und dienen als Ausgangspunkt für Spaziergänge und verknüpfen den Standort mit der Altstadt und dem Rundweg. Auch der **Entlastungsparkplatz** liegt im Bereich der Freianlagen des neuen Seniorenzentrums. Aufgrund der kurzen Wege dient er auch den Besuchern der Altstadt und der kulturellen Veranstaltungen auf der Spitalbühne oder auf der Schlosswiese.

Diese Parkmöglichkeit muss insbesondere für Besucher gut ausgeschildert sein um die kurzen und attraktiven Fußwegeverbindungen zum Marktplatz oder um die historische Stadtbefestigung zu stärken.

Fließender Verkehr und ruhender Verkehr / Entlastungsparkplatz Altstadt

Der Verlauf der Hauptstraße ist stark durch den Schwerlastverkehr des Schotterwerks belastet. Straßenbegleitende Fußwege sind sehr schmal und in der ebenfalls relativ hoch frequentierten Etzelstraße baulich nicht vorhanden. Insbesondere bei Querungen der Hauptstraße, der Etzelstraße vor dem Oberen Tor sowie der Bahnhofsstraße gibt es Gefahrenstellen. Neben der bereits auf den Weg gebrachten Tempo 30-Zone in der gesamten Altstadt sollen auch bauliche Verbesserungen durch Neugestaltung der Verkehrsflächen und Verbreiterungsmöglichkeiten geprüft werden. Eine weitere Möglichkeit zur Entlastung der Hauptstraße kann in einem Dialog mit dem Schotterwerkbetreiber liegen, je nach Fahrtziel großräumigere Umfahrungen der Transporte zu organisieren.

Außerdem können der Neubau der **Gollachbrücke** mit Beseitigung der Engstelle am Chor der Spitalkirche sowie der Bau des Entlastungsparkplatzes am neuen Seniorenzentrum zur Entschärfung der Konfliktsituationen in der Altstadt beitragen.

Zur Sicherung des Einzelhandels soll der Marktplatz mit dem Auto erreichbar bleiben und die Kurzparkplätze dort erhalten bleiben. Eine Verbesserung des Parkraumangebots für die Altstadt bietet hier der neue **Entlastungsparkplatz** neben dem Neubau des Seniorenzentrums. Er kann Gästen, Bewohnern und Gewerbetreibenden in der Altstadt dienen und dazu beitragen Kurzzeitparkplätze für Kunden des Einzelhandels freizuhalten.

Im Zuge des ISEK wurde die Entlastung der Altstadt durch diesen Parkplatzes untersucht.

Zur Lebendigkeit der kleinen Stadt trägt der Einzelhandel einen wichtigen Teil bei. Im ländlich geprägten Raum das Ochsenfurter Gaus ist für die Kunden des Einzelhandels und der kleineren Betriebe das private Auto ein wichtiges Verkehrsmittel.

Infolge des durch den PKW-Verkehr entstehenden Parkraumbedarfs ist jedoch eine Überlastung des dicht bebauten Ortszentrums zu verzeichnen. Es besteht der Missstand, dass zeitweise auch auf nicht ausgewiesenen Parkflächen geparkt wird.

Aufgrund dieser Problematik wurde von der Stadt Aub eine Analyse über den Bedarf an Entlastungsparkplätzen in Auftrag gegeben, welche im Jahr 2014 vom Büro Lieberberger & Schwarz erstellt wurde¹. Diese Untersuchung enthält eine genaue Auflistung der vorhandenen privaten und öffentlichen Stellplätze sowie des Stellplatzbedarfs der Bewohner und der einzelnen Läden und Betriebe. Durch detaillierte Untersuchung und Berechnungen wird ein Bedarf von zusätzlichen Stellplätzen für die Altstadt ermittelt.

Deshalb wurde mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes ein **Entlastungsparkplatz** in der Südlichen Vorstadt angelegt und über eine attraktive Fußwegeverbindung mit der Altstadt und dem Marktplatz verknüpft. Dort sind 66 öffentliche Stellplätze inklusive zweier Behindertenparkplätze entstanden. Im Folgenden wurde untersucht, wie viele in der Altstadt vorhandene Stellplätze durch diese städtebauliche Maßnahme ersetzt werden können.

Die folgende Berechnung wurde auf Grundlage der „Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (kurz EAR) und der Zahlen aus der Analyse von Lieberberger & Schwarz erstellt. Für den Fall von Aub gelten näherungsweise die Angaben aus Tabelle D-6 der EAR: „Spezifische Kenngrößen des Parkverhaltens für stadtkernnahe Altbaugelände“.

Öffentliche Stellplätze:

- laut Berechnung von 2014 werden 102 öffentliche Stellplätze benötigt
- in der Altstadt stehen 113 öffentliche Stellplätze zur Verfügung
- demnach besteht ein rechnerisches Überangebot von 11 öffentlichen Stellplätzen

Private Stellplätze:

- zum Zeitpunkt der Bedarfserhebung werden für 245 private Fahrzeuge von Anwohnern und Betriebsinhabern Stellplätze benötigt
- für diese stehen 116 private Stellplätze zur Verfügung
- demnach fehlen rechnerisch 129 private Stellplätze

Aufgrund des Mangels an privaten Stellplätzen innerhalb der Altstadt parken die Anwohner bisher auf den öffentlichen Stellplätzen. Der Mangel verlagert sich also von den privaten auf die öffentlichen Stellplätze und blockiert dadurch Stellplätze für Kunden der Einzelhändler, Dienstleister und Gewerbebetriebe sowie Gäste der Stadt.

Es wurde deshalb untersucht, wie viele öffentliche Stellplätze in der Altstadt durch Anwohner belegt werden und welcher Bedarf an Entlastungsparkplätzen entsteht.

Durch die regelmäßige PKW-Nutzung besteht eine gewisse Wechselrate. Es werden nicht für alle 129 privaten Fahrzeuge gleichzeitig Stellplätze benötigt. Laut den EAR, Tabelle D-6: „Spezifische Kenngrößen des Parkverhaltens für stadtkernnahe Altbaugelände“ variiert die Parkraumbelastung je nach „Nutzer“ und Tageszeit.

Die Anwohner nehmen mittags weniger Parkraum in Anspruch als nachts. Bei den Kunden des Einzelhandels dagegen liegt das Maximum in der Mittagszeit und am frühen Nachmittag

- Für die Anwohner ergibt sich hiernach im Durchschnitt eine tägliche Parkraumbelastung von 49,33%
- demnach werden 64 (129 rechnerisch fehlende Stellplätze $\times 0,4933 = 63,64$ fehlende Stellplätze) zusätzliche Stellplätze für Anwohner und Betriebsinhaber benötigt

Der Mangel an 64 öffentlichen Parkplätzen kann durch den Entlastungsparkplatz in der südlichen Vorstadt ausgeglichen werden (64+2 neue Stellplätze) und die Altstadt wird in ihrer Funktion gestärkt.

Die überzähligen 11 öffentlichen Stellplätze (s.o.) in der Altstadt können zurückgebaut werden. Dadurch ergeben sich neue Spielräume in der Platz- und Straßenraumgestaltung und es kann eine funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums erreicht werden. Für die Rücknahme von ausgewiesenen Stellplätzen werden die Etzelstraße und die angrenzende Johannes-Böhm-Straße vorgeschlagen.

Im **ÖPNV** ist die Ausweitung der Busverbindungen wünschenswert, um auch vormittags besser nach Aub zu kommen. Eine attraktive Verbindung des ÖPNV regt zu dessen vermehrter Nutzung an, um langfristig auch abends und am Wochenende einen festen, getakteten Linienverkehr zu sichern und auch darüber die Attraktivität Aubs als Wohnstandort zu erhöhen.

Der Neubau der **Gollachbrücke** schafft die Gelegenheit auch die übergeordneten städtebaulichen Ziele zu verfolgen und am nördlichen Stadteingang städtebauliche Missstände zu beseitigen. Durch die Lage und Breite der neuen Brücke und einen Grundstücksankauf am Brückenkopf kann stadtheits ein durchgängiger Anschluss an das Fußwegenetz hergestellt und die gefährlichen Engstellen am Chor der Spitalkirche beseitigt werden. Zukünftig verläuft auf der östlichen Brückenseite ein durchgängiger, weitgehend mindestens 1,50 m breiter Gehweg. Die Altstadt wird danach besser mit den Fußwegen, dem Rundweg und der nördlichen Vorstadt vernetzt. Flankierend tragen die Gestaltung der Brückenköpfe, Geländer, Anschlüsse an das bestehende Fußwegenetz sowie eine verbesserte Beleuchtung zur Aufwertung dieses wichtigen Stadteingangs zum Altstadtensemble Aub bei. Aufgrund der prominenten und baugeschichtlich wertvollen Situation werden hier erhöhte Anforderungen an die Gestaltungsqualität der Baumaßnahmen gestellt.

Folgende **Leitsätze** fassen Maßnahmen zur Reduzierung der verkehrlichen Belastung der Altstadt von Aub zusammen:

- **Am Rand der Altstadt sollen attraktive Angebote zum Parken mit kurzen Wegen in die Altstadt angeboten und beschildert werden.**
- **Zum Erhalt und der Stärkung des Einzelhandels in der Altstadt sollen im Bereich um den Marktplatz weiterhin Kurzzeitparkplätze für Kunden erhalten bleiben.**
- **Der Durchgangsverkehr soll durch organisatorische und bauliche Maßnahmen reduziert und verlangsamt werden.**
- **Eine weitere Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Angebote des ÖPNV ist wichtig.**
- **Das Fußwegenetz soll gestärkt werden, um die alternativen Verbindungen und kurzen Wege attraktiver zu machen.**

Marketingmaßnahmen (Marke Aub, Einzelhandel, Kultur, Tourismus)

Ebenso wie Unternehmen stehen auch Regionen und Städte im Wettbewerb um Touristen und Besucher, um Investoren und auch um Einwohner.

Daher ist auch für Städte und Regionen ein konsequentes Markenprofil die Basis für erfolgreiche Kommunikation

Zur Aktivierung der wertvollen Altstadtsubstanz kann die Entwicklung einer Marke „Stadt Aub“ im Sinne eines Corporate Designs für das Erscheinungsbild wesentlich beitragen. Auch das bestehende Logo kann modifiziert oder neu konzipiert werden.

Teil 1:

Konzept zur Markenbildung „Stadt Aub“ zur Aktivierung der wertvollen Altstadtsubstanz:

- Konzept zur Markenbildung „Stadt Aub“
- Erstellung eines Erscheinungsbildes (Corporate Design)
- Erstellen einer Homepage zum Thema Leerstandsmanagement (CMS)

Teil 2:

Konzeption einer Imagebroschüre (Stadtmarketing)

Die Imagebroschüre soll die wesentlichen Themenbereiche zielgruppengerecht darstellen:

- Tourismus / Destination
- Bürgerinnen und Bürger
- Handel / Gewerbe
- Investoren
- Immobilien / Wohnen
- Kultur

Aktivierungsstrategie Baulücken

Der Wunsch nach Bauplätzen „auf der grünen Wiese“ zum Bau von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ist insbesondere im ländlichen Raum nach wie vor weit verbreitet. Wie bereits im Kapitel „1.2 Stadt und Siedlungsstruktur“ angesprochen sollten aufgrund eines zu erwartenden weiteren Bevölkerungsrückgangs zunächst vorhandene, erschlossene Bauplätze bebaut und Leerstände aktiviert werden.

Folgt man dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ so gibt es in Aub ein großes Potential an attraktiven, leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden in der Altstadt, die durch Sanierungskonzepte mit Freiraumbezug auch hervorragend zur Wohnnutzung durch Familien geeignet sind.

Außerdem gibt es erschlossene Bauplätze die gerade verkauft und in kürze bebaut werden können sowie zusätzliche freie Bauplätze auf erschlossenen Flächen die ohne Vorbereitung bebaubar sind:

- In der Altstadt sind derzeit rund 36 Leer- oder Teilleerstände vorhanden
- Erschlossene Bauplätze, die gerade verkauft und in Kürze bebaut werden können, sind auf 5 Parzellen mit ca. 3.900m² vorhanden

- Zusätzliche freie Bauplätze auf erschlossenen Flächen, die ohne Vorbereitung bebaubar wären sind auf 11 Parzellen mit insgesamt ca. 9.200m² vorhanden
- Erschlossene Bauplätze, die derzeit nicht zum Verkauf stehen gibt es auf 3 Parzellen mit insgesamt ca. 4.300m²
- Zur Zeit als Lagerplatz oder Garten genutzt sind 6 mögliche Bauplätze auf 4.400m²
- 5 Parzellen auf 7.100m² sind aufgrund von Immissionsbeeinträchtigungen nicht bebaubar, stehen aber gegebenenfalls langfristig zur Verfügung

Auf Grundlage dieser Flächen- und Gebäudepotentiale wurde eine Strategie zur Wohnflächenentwicklung erarbeitet. Durch ein dreistufiges Konzept soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen ein differenziertes Angebot gegenüber gestellt werden:

- Fortsetzung der erfolgreichen Altstadtsanierung
- Aktivierung Baulücken durch persönliche Ansprache
- Moderate Neuausweisung als Ortsabrundung (ca. 8-10 Baurechte)

Ziel ist es die Altersstruktur in Aub weiter lebendig zu halten und jungen Familien attraktive und unterschiedliche Angebote für das Wohnen in Aub zu machen.

2.2 Maßnahmentabelle - Übersicht

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

In die Maßnahmenliste wurden überwiegend Maßnahmen aufgenommen, die nicht nur ein übergeordnetes Ziel erfüllen, sondern in ihren positiven Auswirkungen mehreren Zielen folgen. **Die dafür eingesetzten Haushaltsmittel haben dadurch einen höheren Wirkungsgrad.**

++ dringend/kurzfristig; **++** dringend; **+** wichtig/mittelfristig; **o** wünschenswert/langfristig

Nr.	Maßnahme	Priorität
1. Stadtgrundriss und Stadtbild		
1.1	Ausweisung Sanierungsgebiet mit neuer Abgrenzung: Erweiterung um die historisch bedeutenden Flächen entlang der alten Handelsstraße im Bereich des Gollachbrückenkopfes; im Westen bis zum ehemaligen Seniorenwohnheim, im Osten bis zur Lämmermühle, inklusive der historischen Ackerbürgergärten an der Gollach	++
1.2	Grünzug: Stärkung des grünen Charakters des ehemaligen Stadtgrabens um die mittelalterliche Stadtbefestigung; Stärkung durchgehende Fußwegeverbindung (siehe auch: 2.2 und 2.3)	++
2.1. Öffentliche Räume		
2.1.1	Neuertgasse, Judengasse, Mühlstraße, Mangsteig: Gliederung, Aufwertung Straßenraum; Beseitigung von Schäden; Barrierefreiheit schaffen wo möglich	++
2.1.2	Hauptstraße, Etzelstraße: Verbreiterung Gehweg; Beseitigung Engstellen für Fußgänger; Verbesserung der Quermöglichkeiten; Neugestaltung Verkehrsflächen	++
2.2. Grün- und Freiflächen		
2.2.1	Gartenweg: Sanierung / Sicherung historische Stützmauer	++
2.2.2	Flächen vor der südlichen Stadtmauer im Bereich Hemmersheimer Straße (Flurstücke 54/2, 54/3, 54/6, 54/8):	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
	Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang und zugunsten einer Stärkung des Grünzugs um die befestigte Altstadt; gegebenenfalls als Privatgärten zu den rückwärtigen Anwesen in der Hoffahrtgasse	
2.2.3	Ackerbürgergärten an der Gollach: Aktivierung brachliegender Gärten durch Managementmaßnahmen	+
2.2.4	Grünzug vor südöstlicher Stadtmauer von Harbachweg bis Hemmersheimer Straße: gärtnerische Maßnahmen in überwucherten Bereichen	+
2.2.5	Fläche zwischen Schlossgartenmauer und Straße Am Angersberg: Entwicklung und Aufwertung der Grünräume und des Parkplatzes	+
2.2.6	Schlossgarten: Anbindung an das Wegenetz (siehe auch 2.3.5) Verbindung Johannes-Böhm-Straße zu Parkanlage Am Roßmarkt; Anlage von Nutzgärten	+
2.2.7	Parkplatz und Grünanlage Ecke Etzelstraße / Waldmannshöfer Straße vor der Dreifaltigkeitskirche: Entwicklung und Aufwertung der Grünräume und des Parkplatzes	+
2.2.8	Privater Lagerplatz an der Gollachbrücke: Entwicklung und Aufwertung als Grünraum. Einbezug in die umgebende Parkanlage im Rahmen der Brückenbaumaßnahme	++
2.3. Wegenetz		
2.3.1	Historische Brücke an der Lämmermühle: Sanierung / Sicherung	++
2.3.2	Fußgängerbrücken über die Gollach und Mühlgraben: Sanierung / Sicherung	++
2.3.3	Fußwegenetz im Bereich nördlicher Stadtgraben / Gollachufer: Instandsetzung der wassergebundenen Decken	++
2.3.4	Fußwegeverbindung vom alten Seniorenwohnheim zum westlichen Stadtgraben bis zur Hauptstraße: Stärkung und Aufwertung; Instandsetzung der Beläge und Schaffung Barrierefreiheit wo möglich	+
2.3.5	Rundweg Altstadt – Lämmermühle über Gartenweg und Lamm-Gottes-Weg: Stärkung und Aufwertung; Ertüchtigung der Beläge und Schaffung Barrierefreiheit wo möglich	++
2.3.6	Gartenweg zu Quagliastraße: Anlage neue Fußwegeverbindung in die Wohngebiete Weinbergsäcker auf stadteigenem Grundstück	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
3. Öffentliche Einrichtungen		
3.1	Ehemaliges Krankenhaus (Altes Seniorenwohnheim) in der Bahnhofstraße: Erstellung Nutzungskonzept Sanierung / Rückbau / Ergänzung	++
3.2	Spitalhof: Erhalt der Arztpraxis in der Altstadt	++
3.3	Herausragendes Einzelgebäude Alte Synagoge (Hauptstraße 21): Sicherung; Erstellung Nutzungskonzept; Beseitigung Leerstand; Sanierung, möglichst der historischen Bedeutung angemessen z.B. Einbeziehung in Museumskonzept Spitalmuseum	++
3.4	Herausragendes Einzelgebäude Neue Synagoge (Neuertgasse 12): Beseitigung Leerstand; Umsetzung Nutzungskonzept; Sanierung, möglichst der historischen Bedeutung angemessen z.B. Einbeziehung in Museumskonzept Spitalmuseum	++
3.5	Herausragendes Einzelgebäude Schulplatz 4: Sanierung; Attraktivitätssteigerung; Nutzung als Bürgerhaus für Vereine, Gruppen, kulturelle Veranstaltungen etc.	+
4. Wohnen		
4.1	Bereich Etzelstraße 11, 13, 15: Beseitigung Leerstand; Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung und teilweise Rückbau (Nebengebäude). Ziel ist u.a. Wohnnutzung (für Familien) mit Freiraumbezug	++
4.2	Bereich Etzelstraße 4,6 und Johannes Böhm-Straße 2,4: Beseitigung Leerstand; Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung und teilweise Rückbau (Nebengebäude). Ziel ist u.a. Wohnnutzung (für Familien) mit Freiraumbezug	++
4.3	Bereich Marktplatz 25, Hauptstraße 6,8: Beseitigung Leerstand; Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung und teilweise Rückbau (Nebengebäude). Ziel ist u.a. Wohnnutzung (für Familien) mit Freiraumbezug. Der leerstehende Laden kann für Einzelhandel aktiviert werden.	++
4.4	Herausragendes Einzelgebäude Marktplatz 19 (Renaissancesfassade): Beseitigung Leerstand; Aufwändige Sanierung notwendig; Nutzungsmöglichkeiten Wohnen, Dienstleistung, Verwaltung; Vermittlung ggf. über Marketingmaßnahmen	++
4.5	Marktplatz 16: Beseitigung Leerstand; Sanierung und teilweise Rückbau	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
	(Nebengebäude). Ziel ist u.a. Wohnnutzung (für Familien) mit Freiraumbezug	
4.6	Herausragendes Einzelgebäude Gasthaus „Zum schwarzen Adler“ (Hauptstraße 14): Beseitigung Leerstand; Nutzungskonzept Wohnen ggf. besondere Wohnformen	+
4.7	Herausragendes Einzelgebäude Gasthof „Zum weißen Schwan“ mit Anbauten und Nebengebäuden (Bahnhofstraße 2-4): Beseitigung Leerstand; Nutzungskonzept u.a. Wohnen ggf. besondere Wohnformen	+
4.8	„Dreieck“ zwischen Hemmersheimer Straße 2,4 und Uffenheimer Straße 7 (Flur 911, 913/3, 913/4): Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung oder / und Rückbau; Ziel ist u.a. Wohnnutzung / Mischnutzung	++
4.9	Weitere (teil-)leerstehende und/oder sanierungsbedürftige Bürgerhäuser überwiegend in der Hauptstraße, Mühlstraße und Etzelstraße: Sanierung; Beseitigung Leerstand; Ziel ist u.a. Wohnnutzung; leerstehende Läden sollen möglichst wieder für Einzelhandel aktiviert werden.	++
4.10	Weitere (teil-)leerstehende und/oder sanierungsbedürftige Scheunen, Werkstattgebäude etc.: Erhalt, wenn die Gebäude stadtbildprägend sind; Sanierung; Beseitigung Leerstand; Ziel ist Nutzungskonzept Wohnnutzung oder nicht störende gewerbliche Nutzung. Rückbau und Ersatzneubau in Einzelfällen	+
4.11	Aktivierung Baulücken: Durch Managementmaßnahmen und persönliche Ansprache; Dreistufiges Maßnahmenkonzept	++
5. Handel / Gewerbe / Dienstleistung		
5.1	Leerstehende Ladenlokale in der Altstadt: Aktivierung möglichst wieder für Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung; Managementmaßnahmen zur Vermittlung und ggf. Zwischennutzungen für Soziales; Kunst, Kultur etc.	++
5.2	Bahnhofstraße 1: Lagerflächen des Baustoffhändlers verlegen; Aufwertung und ggf. Bebauung des innerstädtischen Bereichs	o
6. Verkehr		

Nr.	Maßnahme	Priorität
6.1	Einrichtung Tempo-30-Zone in der gesamten Altstadt (bereits in Genehmigungsphase)	++
6.2	Querungshilfe o.Ä. im Bereich Hauptstraße	+
6.3	Querungshilfe o.Ä. im Bereich Kreuzung vor Torturm	+
6.4	Nach Bau Entlastungsparkplatz: Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im Altstadtbereich; Vorschlag Etzelstraße: gestalterische und funktionale Aufwertung des frei werdenden öffentlichen Raums	+
6.5	Aufwertung, Stärkung, Lückenschlüsse und Sanierung Fußwegenetz (siehe auch 2.3)	++
6.6	Verbesserung der Anbindung durch den ÖPNV, insbesondere morgens und abends; fester Linienverkehr anstelle Rufbus bei entsprechender Nachfrage wünschenswert	+
6.7	Angebote für Radfahrer / Radwanderer mit Abstellmöglichkeiten, Ladestationen E-Bike etc. schaffen (in Bearbeitung)	++
6.8	Reduzierung des Schwerlastverkehrs in der Hauptstraße durch teilweise weiträumige Umfahrungen; Dialog mit Betreiber des Schotterwerks	+
7. Tourismus		
7.1	Marketingkonzept; Marke Stadt Aub als „lebendige Landstadt“	++
7.2	Leitsystem durch Beschilderung; auch hinsichtlich Parkmöglichkeiten außerhalb der Altstadt, insbes. Entlastungsparkplatz am Seniorenzentrum	+

2.3 Sanierungsgebiet

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

Die Untersuchungen im ISEK wurden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Anpassung des Sanierungsgebietes „Altstadt Aub“ vom 16.11.1998 (zuletzt geändert am 10.07.2007 und 03.02.2015). Dieses begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss des Stadtrates.

Bei dem Beschluss über die Sanierungsgebietssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten (s. § 142 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des ISEK wird die neue Abgrenzung für das Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist durch die im ISEK beschriebenen neuen Entwicklungen sowie die stadtgeschichtlichen, stadtstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet.

Satzung

der Stadt Aub über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt (städtebauliches Erneuerungsgebiet) vom Tag.Monat.2016

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) erlässt die Stadt Aub folgende Satzung:

§ 1 - Festlegung des Sanierungsgebietes

Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet weist städtebauliche Missstände auf. Dieses Gebiet soll durch die im Bericht des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) dargestellten städtebaulichen Sanierungsziele wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Im gesamten Sanierungsgebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB in unterschiedlicher Schwere vor. Viele Gebäude zeigen Mängel, einige befinden sich in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand. Die Belastungen durch den Schwerlast- und Durchgangsverkehr sind teilweise hoch und auch der ruhende Verkehr ist teilweise nicht klar geordnet.

Das etwa 24 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet (Erneuerungsgebiet) festgelegt. Das Gebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 abgegrenzten Fläche. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 - Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 - Genehmigungspflichten

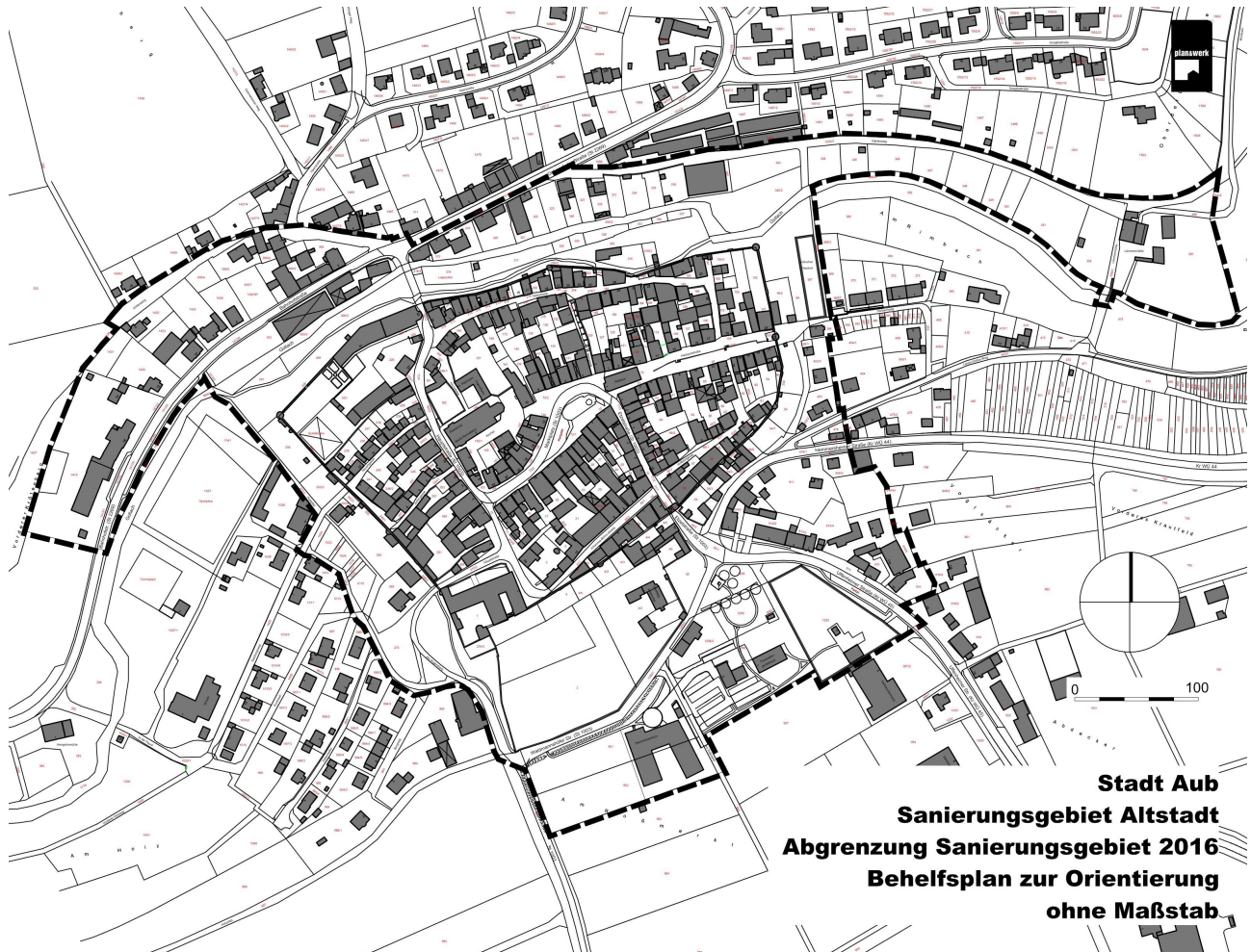
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

Im Bereich des Sanierungsgebietes besteht Ensembleschutz sowie mehrere Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Veränderungen innerhalb des Ensembles und an Baudenkmälern bedürfen nach Art. 6 DSchG der Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Aub (Art. 11 und 15 DSchG).

§ 4 - Inkraft-Treten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich gemäß § 143 Abs. 1 BauGB.

Vorschlag Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes:



2.4 Chronologie

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Aub

08.10. 2014	Stadtratsbeschluss zur Beauftragung von plan&werk mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)
26.03.2015	Bürgerversammlung zur Vorstellung des Planungsbüros plan&werk und Einführung in das Thema ISEK sowie Zwischenpräsentation der Analysephase des ISEK im Gasthaus Weißes Roß
03.08.2015	Öffentliche Stadtratssitzung mit Vorstellung erster Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen zur Erstellung eines Rahmenplanes im Rathaus
04.04. 2016	Öffentliche Stadtratssitzung mit Vorstellung der Handlungsfelder sowie eines Rahmenplanes mit Zielen und Maßnahmen im Rathaus
27.04. - 27.05.2016	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
21.06.2016	Bürgerversammlung zur Vorstellung des Abschlussberichts zum ISEK mit abschließender Diskussion
September 2016	Stadtratsbeschluss zur Billigung des Abschlussberichts und Festlegung eines Sanierungsgebietes



Handlungsfelder und Maßnahmen als Arbeitsergebnis der Bürgerbeteiligung (Ausschnitt)

ISEK Stadt Aub - Redaktionell überarbeitete Fassung vom 29.11.2017

Impressum

Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung:

**Regierung von Unterfranken
Sachgebiet Städtebau
Peterplatz 9
97070 Würzburg**

www.regierung.unterfranken.bayern.de

Auftraggeber:

**Stadt Aub
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Robert Melber
Marktplatz 1
97239 Aub**

Telefon: +49 (0)9335 9710 0

www.stadt-aub.de

Auftragnehmer:

**plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Franz Ullrich
Regierungsbaumeister, Architekt, Stadtplaner**

Schillerplatz 10
96047 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 20 850 840

www.planundwerk-bsa.de