

## B VI Siedlungswesen

### 1 Siedlungsstruktur

- 1.1. (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten und in der Gemeinde Dormitz soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.
- 1.2 (Z) In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Im Wohnsiedlungswesen ist eine überorganische Entwicklung auch in anderen geeigneten Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche Bamberg sowie Nürnberg/Fürth/Erlangen möglich. *Dabei soll jedoch im Rahmen der Bauleitplanung jeweils ein Landschaftsplan aufgestellt werden, soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.\**
- 1.3 (Z) Im Verdichtungsraum Bamberg soll sich die Siedlungstätigkeit ausgehend vom Oberzentrum Bamberg entlang den Entwicklungsachsen und leistungsfähigen Verkehrswegen, insbesondere den schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs, sowie in den übrigen zentralen Orten vollziehen. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben.
- 1.4 (Z) In den ländlichen Teilräumen im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Nahbereich des Kleinzentrums Neunkirchen a. Brand soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig gestärkt werden.
- 1.5 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich Coburg soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem Oberzentrum Coburg und den übrigen Gemeinden erfolgen und, soweit erforderlich, über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
- 1.6 (Z) In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.
- 1.7 (Z) Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen-Abschnitte
- Bamberg-Viereth-Trunstadt- (Region Main-Rhön)
  - Strullendorf-Forchheim- (Industrieregion Mittelfranken)
  - Lichtenfels-Redwitz a. d. Rodach
  - Ebersdorf b. Coburg-Coburg-Rödental-Neustadt b. Coburg- (Sonneberg- Thüringen)
  - Redwitz a. d. Rodach-Kronach-Stockheim
- entgegengewirkt werden.
- 1.8 (Z) Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere im Verdichtungsraum Bamberg, in den Teilen der Region, die zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen gehören, ferner im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Stadt- und Umlandbereich Coburg

---

\* von der Verbindlichkeit ausgenommen

gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.

- 1.9 (Z) Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:

- Landschaftsschutzgebiete
- besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen
- die stadtnahen Wälder im Verdichtungsraum Bamberg und in den Nahbereichen Coburg, Forchheim, Kronach und Lichtenfels
- Hochwasserabflussbereiche und Wasserschutzzonen,
- Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern.

- 1.10 (Z) Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparks der Region in besonderem Maß auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden.

- 1.11 (Z) In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden. *Auch soll darauf hingewirkt werden, dass die Ortsteile von Mittelzentren und zentralen Orten höherer Stufe durch öffentliche Nahverkehrsmittel mit dem Siedlungskern verbunden werden.*\*

## 2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

- 2.1 (Z) Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region und in der Gemeinde Dormitz nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.

- 2.2 (Z) In den Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe soll die Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden.

- 2.3 (Z) In allen Teilen der Region soll auf eine weitere Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den ländlich strukturierten Gemeinden der Region auf eine Revitalisierung von leerstehender Wohnbausubstanz hingewirkt werden.

- 2.4 (Z) In allen Gemeinden der Region soll in der Bauleitplanung und bei Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung auf die Schaffung von Wohnungen für Alte und Behinderte, nach Möglichkeit in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der ambulanten Versorgung und zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, hingewirkt werden.

- 2.5 (Z) Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für

---

\* von der Verbindlichkeit ausgenommen

vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. *Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden.\**

- 2.6 (Z) In den Oberzentren Bamberg und Coburg sowie im Bereich des Main-Donau-Kanals sollen unter Berücksichtigung bestehender Umweltbelastungen die Standortvorteile für eine gewerbliche Siedlungstätigkeit verstärkt genutzt werden.
- 2.7 (Z) Im Norden der Region, vor allem im Oberzentrum Coburg, an geeigneten Standorten in den Mittelbereichen Coburg und Kronach sowie im Bereich des Entwicklungsachsen-Abschnitts Lichtenfels-Redwitz a .d. Rodach-Burgkunstadt/Altenkunstadt-(Region Oberfranken-Ost) sollen entsprechend dem konkreten Bedarf gewerbliche Siedlungsflächen zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes und insbesondere auch für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. In Ortslagen mit enger räumlicher Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten, insbesondere in den Mittelbereichen Coburg und Kronach, soll nach Möglichkeit auf eine Zusammenfassung der gewerblichen Nutzung hingewirkt werden.
- 2.8 (Z) Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Gemeinden die in Naturparks liegen, soll in besonderem Maße auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Fremdenverkehrs, der Erholung und der Wasserwirtschaft Rücksicht genommen werden.

### **3 Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung**

- 3.1 (Z) In allen Gemeinden der Region soll der Wohnwert verbessert werden; hierzu sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung verstärkt genutzt werden.
- 3.2 (Z) Zur Erhaltung der Altstädte der Oberzentren Bamberg und Coburg sollen die ihrer besonderen Bedeutung entsprechenden Maßnahmen vordringlich und umfassend durchgeführt werden.
- 3.3 (Z) Denkmalpflegerisch bedeutende Ortskerne sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt funktionsgerecht erhalten werden. Dabei kommt den Ortskernen der Oberzentren Bamberg und Coburg, der Mittelzentren Forchheim, Kronach und Lichtenfels einschließlich des Stadtteils Klosterlangheim, der Unterzentren Scheßlitz und Staffelstein sowie der Kleinzentren Baunach, Ebrach, Seßlach und Weismain regionalplanerisch besondere Bedeutung zu.

Auf charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen soll in allen Teilen der Region, insbesondere im Frankenwald, in der Fränkischen Schweiz und im Steigerwald Rücksicht genommen werden

Im Maintal soll die besondere Situation im Bereich der Baudenkmäler Vierzehnheiligen und Kloster Banz beachtet werden.

- 3.4 (Z) Die im Oberzentrum Bamberg und im Mittelbereich Coburg begonnenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen zügig durchgeführt werden.

---

\* von der Verbindlichkeit ausgenommen

## **4 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze**

- 4.1 (Z) Freizeitwohngelegenheiten sollen in der Regel nur innerhalb der bebauten Ortslage oder in Anbindung daran errichtet werden. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region sollen flächenintensive Großprojekte nicht errichtet werden. Bei der Errichtung von Campingplätzen sollen neben der Gewährleistung einer geordneten Ver- und Entsorgung an die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Anforderungen gestellt werden.
- 4.2 (Z) In den Fremdenverkehrsgebieten Frankenwald, Fränkische Schweiz, Oberes Maintal und Coburger Land, Haßberge und Steigerwald sollen vorwiegend nur solche Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze errichtet werden, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, soweit solche Vorhaben nicht zu einer Überlastung führen.
- 4.3 (Z) Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze, deren Stellplätze überwiegend dauergenutzt werden, sollen nur in Gebieten errichtet werden, die einen geringen Anteil besonders schützenswerter Landschaftsteile aufweisen und in denen der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.
- 4.4 (Z) Im Maintal unterhalb von Lichtenfels sollen keine weiteren Campingplätze errichtet werden, deren Stellplätze überwiegend dauergenutzt sind.
- 4.5 (Z) Bei bestehenden Campingplätzen, insbesondere im Maintal, soll auf eine Sanierung unzureichend erschlossener und ausgestatteter Anlagen sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis von wechselnder Belegung und Dauernutzung hingewirkt werden.