

Zu B VI Siedlungswesen

Zu 1 Siedlungsstruktur

Zu 1.1 Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Sie umfasst im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung den Bedarf ansässiger sowie neu anzusiedelnder Betriebe umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen.

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 wohnte gut die Hälfte der Einwohner der Region in Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern. Diese historisch bedingte weitgehende Dezentralisierung führt zu Problemen hinsichtlich der kostengünstigen Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen. Auch die Einrichtung tragfähiger öffentlicher Nahverkehrssysteme wird erschwert. Für die weitere Entwicklung der Region hat daher eine maßvolle Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten unter Berücksichtigung immer knapper werdender landwirtschaftlicher Nutzflächen besondere Bedeutung. Für eine weitere Siedlungstätigkeit sind insbesondere Siedlungseinheiten geeignet, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen. Die Konzentration soll nicht einseitig zugunsten zentraler Orte oder zulasten der landwirtschaftlichen Nutzflächen angestrebt werden, auch in nichtzentralen Orten ist eine organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Allerdings ist es erforderlich, der in den letzten Jahren festzustellenden Bevölkerungsumverteilung zugunsten nichtzentraler Orte entgegenzuwirken. Da hierbei auch die Baulandpreise eine Rolle spielen, bietet sich eine verstärkte Baulandbereitstellung - möglichst verbunden mit einer kommunalen Bodenbevorratungspolitik - in den zentralen Orten an, um Einfluss auf den Markt zu nehmen. Neben der Ausweisung neuer Baugebiete wird es im Interesse eines niedrigen Landverbrauchs und zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten zwischen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung unumgänglich sein, verstärkt auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und Siedlungslücken hinzuwirken. In den zentralen Orten und dabei insbesondere in Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung ist eine zügige Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen erforderlich. Die Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung wurden in der Verordnung über die Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung (Wohnungsgebieteverordnung - WoGeV) vom 17. Juli 1995 festgelegt. Nach § 1 dieser Verordnung sind Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zu den Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung zählen in der Region die Oberzentren Bamberg und Coburg, die Mittelzentren Forchheim, Kronach und Neustadt b. Coburg, das mögliche Mittelzentrum Rödental sowie die Gemeinde Dormitz.

Zu 1.2 Die überorganische Siedlungsentwicklung, die auch landwirtschaftliche Belange entsprechend Kapitel B III Land- und Forstwirtschaft des Regionalplans berücksichtigen muss, soll zur Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen. Eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Teilen der Region trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Gleichzeitig wird dadurch die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen in der Region erleichtert.

In den Stadt- und Umlandbereichen Bamberg und Nürnberg/Fürth/Erlangen, die innerhalb von Verdichtungsräumen liegen, ist der nachfragebedingte Druck auf den Wohnungsmarkt und damit der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen besonders hoch. Bei einer unregelmäßigen Ausweisung von Siedlungsflächen werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesen Bereichen weiter verringert. Die Voraussetzungen für eine Lösung des Siedlungsdrucks können letztlich nur die Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung schaffen. Deshalb sollten geeignete Gemeinden in diesen Stadt- und Umlandbereichen, also auch nichtzentrale Orte in diesen Räumen eine abgestimmte Wohnsiedlungsentwicklung vornehmen, die über eine organische Entwicklung hinausgeht. In diesem Sinne geeignete Gemeinden sind Gemeinden mit dringendem Wohnbedarf, wie z. B. die Gemeinde Dormitz und vor allem Gemeinden, die über eine hohe Anzahl von Gewerbebetrieben sowie eine gute Infrastrukturausstattung verfügen und an ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz angebunden sind. So könnten Pendlerströme auf den Straßen eingedämmt werden. Vor allem bei den innerhalb des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen liegenden Gemeinden der Region, die dem Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet sind, kommt der Abstimmung einer überorganischen Wohnsiedlungsentwicklung mit dem Ausbau des ÖPNV (z.B. Stadt-Umland-Bahn) besondere Bedeutung zu. Dies gilt auch für den Verdichtungsraum Bamberg. *Da in Gemeinden mit überorganischer Siedlungsentwicklung aufgrund der umfangreichen baulichen Entwicklung besonders nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind oder ausgeglichen werden müssen, sollte gerade in diesen Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung ein Landschaftsplan aufgestellt werden.*²¹

Zu 1.3 Im Verdichtungsraum Bamberg verlaufen Entwicklungsachsen von überregionaler und regionaler Bedeutung. Kristallisationspunkte der Siedlungstätigkeit sind neben dem Oberzentrum Bamberg insbesondere die zentralen Orte im Verdichtungsraum Bamberg. Dabei sollte allerdings die Siedlungsentwicklung an den Haltestellen der leistungsfähigen schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs (Erlangen-Forchheim-Bamberg-Lichtenfels, bzw. Bamberg-Haßfurt) besonders forciert werden. Hier bietet sich die Möglichkeit für eine stärkere Verdichtung der Siedlungsentwicklung. Dabei sollten für die Zuordnung der Siedlungsflächen zu den Haltestellen der Nahverkehrsmittel die von Fußgängern regelmäßig zu bewältigenden Entfernungen (750 m) angestrebt werden.

Die Erhaltung ausreichend großer Freiräume zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen im Verdichtungsraum Bamberg liegt im Interesse der Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft in diesen Bereichen. Die Freiräume sind darüber hinaus wegen ihrer vielfältigen ökologischen Wirkungen (z.B. als ökologische Ausgleichsflächen, zur Gewährleistung des Luftaustausches) und wegen ihrer Erholungswirkung für Tages- und Wochenenderholung nötig. Dabei sind vor allem die großen, zwischen den Entwicklungsachsen gelegenen Bannwaldgebiete wie Hauptsmoorwald, Michaelsberger Wald, Bruderwald sowie die Waldgebiete östlich und westlich von Kemmern von besonderer Bedeutung.

Zu 1.4 Die Siedlungsimpulse, welche vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen aus auf den südlichen Teil der Region ausgehen, sollten genutzt, jedoch in entsprechende Bahnen gelenkt werden. So sollte die verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit vor allem zur weiteren Entwicklung des Mittelzentrums Forchheim und der übrigen zentralen Orte der ländlichen Teilräume im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth/Erlangen sowie des Kleinzentrums Neunkirchen a. Brand genutzt werden. Insbesondere bietet sich eine Verdichtung der Siedlungsentwicklung in den Entwicklungsachsen an, in denen ein leistungsfähiger öffentlicher Personennahverkehr vorhanden oder geplant ist. So könnte

²¹ Zielteil von der Verbindlichkeit ausgenommen

eine enge Verbindung zwischen dem Ausbau des ÖPNV (z.B. Stadt-Umland-Bahn) und der Wohnsiedlungsentwicklung hergestellt werden.

Die erfolgreichen Bemühungen der Stadt Forchheim zur Mobilisierung von Bauland auch zugunsten Einheimischer sowie zur Nachverdichtung von bestehenden Baugebieten sollten auch in anderen Gemeinden Beachtung finden.

- Zu 1.5 Der Stadt- und Umlandbereich Coburg, der dem ländlichen Raum zugeordnet ist, hat eine besondere Funktion als Impulsgeber für den nordwestlichen Teil der Region und darüber hinaus für die südlichen Teilbereiche der Planungsgemeinschaft Südthüringen. Eine gute Versorgungsinfrastruktur bis hin zur Fachhochschule, die Verkehrsanbindung, Verdichtungsansätze, aber auch Flächen für Wohn-, gewerbliche und infrastrukturelle Zwecke sind Standortvorteile dieses Raumes, die zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum genutzt werden können. Dabei sind aber das Oberzentrum Coburg und seine Umlandgemeinden in besonderem Maße auf eine ausgewogene und abgestimmte Entwicklung angewiesen. Durch wechselseitige Ergänzung bzw. Entlastung der betroffenen Kommunen kann eine optimale Gesamtentwicklung dieses Raumes bewirkt, Fehlentwicklungen können vermieden werden. Dabei kommt einer sinnvollen, verkehrsgerechten Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten eine besondere Bedeutung zu.
- Zu 1.6 Die ländlichen Teilräume in den Mittelbereichen Coburg, Kronach und Lichtenfels, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sind geprägt durch eine weit gestreute Siedlungsstruktur, wobei es oftmals zu einer un gelenkten Splitterbebauung und zur Zersiedlung der Landschaft gekommen ist. Deshalb ist es gerade in diesen Teilen der Region nötig, die Baulandnachfrage auf die zentralen Orte sowie auf die Gemeinden an den Entwicklungsachsen zu lenken.
- Zu 1.7 Ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen sollen vor allem wegen ihrer nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, aber auch im Hinblick auf ein intaktes Wohnumfeld vermieden werden. In der Region besteht die Gefahr einer durchgehenden Besiedlung in erster Linie in den genannten Abschnitten der Entwicklungsachsen von überregionaler und regionaler Bedeutung, die in den Talräumen von Main, Regnitz, Itz, Haßlach, Röden und Rodach verlaufen.
- Zu 1.8 Gerade in den Verdichtungsräumen in der Region sowie im Stadt- und Umlandbereich Coburg, der im ländlichen Raum liegt, soll zur Schonung der knapper werdenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Landschaft auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Werden doch allenthalben in Bauleitplänen in erheblichem Umfang Bauflächen ausgewiesen, die dann wegen fehlender Verkaufsbereitschaft nicht genutzt werden können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen sollte deshalb verstärkt durch das Umlegungsverfahren eine zügigere Flächenbereitstellung und raschere Nutzung der Bauflächen herbeigeführt werden. Auch die Nutzung bestehender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.
- Auch eine angemessene Verdichtung der Wohnbebauung, insbesondere der bestehenden Bebauung, sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen können zur Reduzierung des Landverbrauchs und zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit beitragen. Allerdings sind dem Einsatz flächensparender Siedlungsformen oftmals durch das Ortsbild oder durch Belange der Landschaftspflege Grenzen gezogen.

- Zu 1.9 Die Freihaltung besonders schützenswerter Landschaftsteile einschließlich des Zugangs zu ihnen von einer Bebauung liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Eingriffe durch Siedlungsvorhaben können erhebliche Beeinträchtigungen, etwa der ökologischen Funktionsfähigkeit, der Wasserversorgung oder des Hochwasserschutzes nach sich ziehen. Aus den in Ziel LEP B II 1.7 genannten besonders schützenswerten Landschaftsteilen wurden die für die Region bedeutsamen ausgewählt; zusätzlich wurden Wasserschutzzonen und archäologisch bedeutsame Flächen aufgenommen.
- Die stadtnahen Wälder im Verdichtungsraum Bamberg sowie im Nahbereich Forchheim sind überwiegend zu Bannwald erklärt worden, so dass dem Schutz vor Bebauung besondere Bedeutung zukommt. Eine zunehmende Gefährdung durch Siedlungstätigkeit verzeichnen auch die stadtnahen Wälder in den Nahbereichen des Oberzentrums Coburg sowie der Mittelzentren Kronach und Lichtenfels.
- Zu 1.10 Siedlungstätigkeit führt in jedem Fall zu Auswirkungen auf den jeweiligen Standort. Eine Einflussnahme auf das Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ist fast immer gegeben, will man eine bauliche Entwicklung nicht völlig unterbinden. Es kommt daher darauf an, ungünstige Auswirkungen zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten. Dies gilt in besonderem Maße für die Naturparke, die einen hohen Anteil landschaftlicher Vorbehaltsgebiete umfassen. Da nicht beabsichtigt ist, den Umfang der Siedlungstätigkeit in den Naturparks auf weniger als eine organische Entwicklung zu beschränken, kommt dem qualitativen Moment erhöhte Bedeutung zu. Das bedeutet für die Siedlungstätigkeit in den Naturparks der Region besondere Sorgfalt bei der Standortwahl der Baugebiete, bei der Gestaltung der Bauausführung, bei der Erhaltung gewachsener Ortsränder sowie vermehrte Eingrünungsmaßnahmen.
- Zu 1.11 Der bedeutende Stellenwert der Verkehrsbeziehungen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz, Einkaufsgelegenheiten, Schulstätten sowie Standorten von Kultur- und Erholungseinrichtungen, aber auch die Kosten eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, machen eine noch engere Koordinierung mit der Siedlungsentwicklung als bisher nötig. Eine stärkere Verdichtung der Siedlungstätigkeit in der Nähe der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel ist geeignet, Verkehrswege zu verkürzen und Kosten im privaten wie im öffentlichen Bereich einzusparen, abgesehen von den offenkundigen ökologischen Vorteilen. *Eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs kann insbesondere in Mittelzentren und zentralen Orten höherer Stufe auch durch den Einsatz öffentlicher Nahverkehrsmittel zur Verknüpfung von Ortsteilen und Siedlungskern erreicht werden.*²²

Zu 2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

- Zu 2.1 Rein rechnerisch war die Wohnungsversorgung in der Region nach den Ergebnissen der Volkszählung 1987 (1.013 Wohnungen je 1.000 Haushalte) ausreichend. Allerdings wurden dabei auch Ferien- und Zweitwohnungen berücksichtigt sowie solche Wohnungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen. Darüber hinaus hat seit 1989 eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum eingesetzt, so dass in den zentralen Orten und hier insbesondere in den Gemeinden mit gefährdeter Wohnungsversorgung (vgl. Begründung zu Ziel B II 1.1), zu denen als einziger nichtzentraler Ort in der Region die Gemeinde Dormitz zählt, die Wohnungsversorgung verbessert werden muss.

Besonders stark von Wohnraumangel betroffen sind Familien mit mehreren Kindern, ältere Personen, ausländische Familien, Studierende und Behinderte. Für diese

²² Zielteil von der Verbindlichkeit ausgenommen

Personengruppen ist in der Region die Schaffung von Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen dringend erforderlich. Dies kann auch über eine verdichtete Bauweise erreicht werden, mit der außerdem der Verbrauch der knappen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden kann.

Zu 2.2 Die Bauleitplanung der Gemeinden ist gegenwärtig überwiegend auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eingerichtet.

Angesichts der erhöhten Wohnungsnachfrage seit der Wiedervereinigung Deutschlands sowie wegen der geburtenstarken Jahrgänge, die zunehmend auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten und wegen der Zunahme der Einpersonenhaushalte ist ein erheblicher Bedarf an Wohnungen, insbesondere an preisgünstigen Sozialwohnungen, festzustellen. Vor allem in den größeren zentralen Orten sollte diesem Problem durch entsprechende Untersuchungen und Ausweisung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau begegnet werden, um der Abwanderung mobiler junger Leute aufgrund des Fehlens geeigneter Wohnungen entgegenzuwirken. Besondere Bedeutung kommt auch dem Bau familiengerechter Wohnungen zu

Zu 2.3 Die vor 1949 errichteten Wohnungen (Altbauten) haben erhebliche Bedeutung für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung der Region mit Wohnraum. Daneben prägen gerade Altbauten wesentlich das unverwechselbare Erscheinungsbild einer Gemeinde. Obwohl zahlreiche dieser Altbauwohnungen modernisiert wurden, sind dennoch in allen Teilen der Region weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Da in ländlich strukturierten Gemeinden, insbesondere in den alten Ortskernen, Wohnbausubstanz oftmals schon leer steht, sollte der Revitalisierung dieser Gebäude nicht zuletzt auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen für eine Bebauung größeres Augenmerk geschenkt werden.

Zu 2.4 Besonders Alte und Behinderte sind oft nicht in der Lage, sich Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen zu beschaffen. Deshalb sollten gerade für diese Personengruppen Möglichkeiten der Bauleitplanung, aber auch der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung zur Verbesserung der Wohnraumbeschaffung genutzt werden. Eine gute Anbindung an Einrichtungen der ambulanten Versorgung sowie an die Haltestellen des ÖPNV ist für diese Art von Wohnungen von besonderem Stellenwert.

Zu 2.5 Zwar lässt das Prinzip der organischen Siedlungsentwicklung des LEP die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in allen Gemeinden zu. Da aber zentrale Orte unter den regionalplanerischen Funktionen auch die Arbeitsplatzfunktion wahrnehmen, sollten gewerbliche Siedlungsflächen bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere in solchen zentralen Orten die an Entwicklungsachsen liegen, vorgenommen werden. Da die Chancen für die Neuansiedlung von Betrieben künftig eher gering sein werden, sollten auch zur "Bestandspflege" bestehender Betriebe entsprechende Erweiterungsflächen in Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Belangen bereitgehalten werden.

Häufig treten Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung auf, wenn Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe heranrückt. Dadurch verschlechtern sich die Standortbedingungen für diese Betriebe. *Um die gewerblichen Standorte zu sichern, sollte im Rahmen der Bauleitplanung den Belangen der bestehenden Betriebe Rechnung getragen werden.*²³

Zu 2.6 Das Oberzentrum Bamberg ist mit ca. 17.000 Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe der größte Gewerbestandort und damit der bedeutendste örtliche Arbeitsmarkt in der Region. Das Oberzentrum Coburg ist mit ca. 11.000 Beschäftigten im verarbeitenden

²³ Zielteil von der Verbindlichkeit ausgenommen

Gewerbe der zweitgrößte Gewerbestandort der Region. Die günstige Lage beider Oberzentren an vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen bietet gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Siedlungstätigkeit.

Seit langem besteht jedoch in beiden Oberzentren ein Mangel an erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen. Die Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen entsprechend dem konkreten Bedarf für Auslagerungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen stellt daher ein Hauptproblem für die weitere Entwicklung des Oberzentrums Bamberg, des Oberzentrums Coburg und der Region dar,

Neben der Erschließung neuer Gewerbeflächen sollte auch die Wiederbelebung ehemaliger Industrieflächen sowie deren Nutzung angestrebt werden.

Der Abschnitt Bamberg-Forchheim-(Industrieregion Mittelfranken) der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zeichnet sich durch eine enge punktuelle Verdichtung der Wohn- und Arbeitsstätten sowie durch eine leistungsfähige, enger gebündelte Bandinfrastruktur aus. Er weist günstige Standortqualitäten für eine weitere gewerbliche Siedlungstätigkeit auf und wird bei Neuansiedlungen in der Region häufig bevorzugt, insbesondere von wasserstraßen- und bahnorientierten oder flächenintensiven Betrieben. Nach Fertigstellung der Schifffahrtsstraße bis zur Donau, des Frankenschnellweges sowie der Maintalautobahn hat sich die Standortgunst dieses Raumes auch aufgrund der Lage zu anderen Wirtschaftsräumen außerhalb der Region weiter verstärkt. Die damit gegebenen Entwicklungschancen für die gesamte Region können so vermehrt genutzt werden. Dabei sollten vor allem Betriebe angesiedelt werden, die besonders auf die Verkehrserschließung durch den Staatshafen Bamberg und den Kanal mit der Lände Forchheim sowie dem Hafen Eggolsheim oder auf eine kostengünstige Energieversorgung angewiesen sind. Der Flächenbedarf für gewerbliche Zwecke ist hier allerdings mit anderen Belangen abzuwägen, insbesondere hinsichtlich einer Verbesserung der Umwelt und des Naturhaushalts sowie der Landwirtschaft. Bestehende und neu hinzukommende Immissionen, die in Teilbereichen insbesondere durch die Grundstoffindustrie verursacht werden, erfordern im Einzelfall eine Abstimmung. Der unmittelbar östlich an den Talraum angrenzende Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst macht eine Beachtung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig. Außerdem ist eine sorgfältige Abwägung mit den landwirtschaftlichen Interessen erforderlich, da in diesem Raum günstige Erzeugungsbedingungen vorhanden sind.

Zu 2.7 Die Mittelbereiche Coburg, Kronach und Lichtenfels sind gekennzeichnet durch industriell stark durchsetzte Arbeitsmärkte mit traditionsreichen Branchenstrukturen. Das Oberzentrum Coburg ist mit ca. 11.000 Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe in der gewerblichen Wirtschaft der zweitgrößte Gewerbestandort der Region. Die Mittelbereiche Coburg und Lichtenfels sind durch starke Industrieorte vor allem im Bereich der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung geprägt. Im Mittelbereich Kronach müssen angesichts der Strukturschwäche im gewerblich-industriellen Bereich neue gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Entwicklungsachsen-Abschnitt Lichtenfels-Redwitz a.d. Rodach-Burgkunstadt/Altenkunstadt- (Region Oberfranken-Ost) bietet aufgrund der eng gebündelten Bandinfrastruktur und der Aneinanderreihung gewerblich-industriell geprägter zentraler Orte gute Voraussetzungen für eine verstärkte gewerbliche Siedlungstätigkeit.

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ist vor allem in den Mittelbereichen Coburg und Kronach durch eine starke Mischung verschiedener Nutzungsarten geprägt. Industrielle und gewerbliche Betriebsstandorte befinden sich häufig in enger räumlicher Nachbarschaft zur Wohnbebauung oder zu anderen immissionsempfindlichen Nutzungen. Um Betrieben in solchen Gemengelagen die

notwendige Planungs- und Investitionssicherheit zu geben und den Belangen, insbesondere der Wohnnutzung zu entsprechen, sollten für flächenintensive gewerbliche Nutzungen möglichst Ersatzflächen ausgewiesen werden. Durch zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiete wird die Gefahr der Unverträglichkeit mit anderen Nutzungen gemildert; Betriebsverlagerungen, die im Allgemeinen auch mit Erweiterungen verbunden sind, werden erleichtert.

- Zu 2.8 Die Verbindung von Naturschutz und Landschaftspflege mit den Belangen der Erholung ist ein wesentlicher Aspekt in den Naturparks. Bei einer notwendigen weiteren Entwicklung des gewerblichen Siedlungswesens in Gemeinden die in Naturparks liegen, die zugleich Fremdenverkehrsgebiete sind, muss daher besonders auf die Erhaltung der Attraktivität des Gebiets für Tourismus und Erholung Rücksicht genommen werden. Auch die Belange der Wasserwirtschaft sind künftig von zunehmender Bedeutung. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist daher eine Abstimmung der verschiedenartigen Belange besonders notwendig.

Zu 3 Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung

- Zu 3.1 Entsprechend LEP B II soll der Wohnwert in allen Gemeinden der Region verbessert werden. Im Oberzentrum Bamberg wurden Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs als wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtsanierung durchgeführt. Die Steigerung der Wohnqualität im Stadtkern sowie in den Randbereichen der Altstadt soll dazu beitragen die Abwanderung der Wohnbevölkerung in die Umlandgemeinden zu verringern. Im Oberzentrum Coburg können Wohnwertverbesserungen gleichfalls zur Verringerung der Stadt-Umland-Wanderungen beitragen. Dies gilt auch für die übrigen zentralen Orte in der Region, die insgesamt gesehen deutlich ungünstigere Wanderungssalden aufweisen als die nichtzentralen Orte.

Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität können auch in den nichtzentralen Orten der Region Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung leisten. Dies gilt insbesondere für Gemeinden im ländlichen Raum, wo Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Verbindung mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Arbeitsbedingungen und die Lebensqualität für die dortige Bevölkerung deutlich verbessern können.

- Zu 3.2 Das Oberzentrum Bamberg stellt aufgrund der Bedeutung seiner Altstadt als Gesamtensemble (Stadtdenkmal Bamberg) und einer Vielzahl bedeutender Einzelbaudenkmäler Aufgaben für die Sanierung, die schon wegen ihrer finanziellen Größenordnung nur im Zusammenwirken zwischen allen beteiligten Planungsträgern gelöst werden können. Mit der Aufnahme der Bamberger Altstadt in die UNESCO-Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt besteht eine besondere Verpflichtung zum weiteren Schutz ihres historischen Erscheinungsbildes.

Besonders erhaltenswert ist auch die Altstadt des Oberzentrums Coburg, die als herausragendes Ensemble bewahrt werden soll. Die Stadt Coburg unterstützt die Instandsetzung denkmalgeschützter Gebäude durch städtische Zuwendungen.

- Zu 3.3 Die Erhaltung historisch gewachsener Ortskerne und Stadtstrukturen hat wesentliche Bedeutung für die Identität der Region. Erhaltenswerte Stadt- und Ortskerne finden sich in allen Teilen der Region, die entsprechenden Ensembles sind in der Denkmalliste zusammengefasst. Ihnen kommt nicht nur unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten

besondere Bedeutung zu, gepflegte historische Ortsbilder sind als Anziehungspunkte des Fremdenverkehrs auch wesentliche wirtschaftliche Faktoren.

Aus regionalen und fremdenverkehrlichen Aspekten ist die Erhaltung der denkmalgeschützten Ortskerne besonders in den zentralen Orten Bamberg, Coburg, Forchheim, Kronach und Lichtenfels deswegen bedeutsam, weil sie als Ober- bzw. Mittelzentren am ehesten einem Funktionswandel mit nachteiligen Folgen für das denkmalgeschützte, überregional bedeutsame Ortsbild ausgesetzt sind. Abgeschwächt trifft dies auch auf die aufstrebenden Unterzentren Scheßlitz und Staffelstein sowie die Kleinzentren Baunach, Ebrach, Seßlach und Weismain zu, deren Ortskerne nicht nur eine örtlich, sondern regional bedeutsame, besonders erhaltenswerte Bausubstanz besitzen.

Beispielhaft stellt die Stadt Bamberg im Rahmen des "Bamberger Modells" seit Jahren Millionenbeträge als Zuschüsse an private Eigentümer zur Verfügung, um den Mehraufwand auszugleichen, der diesen bei der Sanierung ihrer denkmalgeschützten Häuser entsteht.

Vor allem in den kleineren Gemeinden des ländlichen Raumes haben sich als Folge einer geringeren Entwicklungsdynamik charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen erhalten. Der Bedarf an Bauflächen steht in solchen Gemeinden vielfach im Spannungsverhältnis zu den Erfordernissen der Ortsbildgestaltung. Um beiden Seiten gerecht zu werden kommt es vor allem darauf an, bei der Gestaltung neuer Baugebiete die charakteristischen Eigenarten des jeweiligen Ortes aufzugreifen und weiter zu entwickeln. Dabei muss darauf geachtet werden, dass nicht orts- oder strukturuntypische Nutzungen das gewachsene Ortsbild beeinträchtigen. In viel stärkerem Maße als bisher sollten zur Bewahrung charakteristischer Ortsbilder Gestaltungssatzungen erlassen werden. Auch sollte darauf geachtet werden, dass beim Ausbau der Verkehrsnetze die historisch gewachsenen Straßenräume als wichtige Kommunikationsbereiche in ihrer Form erhalten bleiben. Aus regionalplanerischer Sicht sind der Frankenwald, die Fränkische Schweiz und der Steigerwald hervorzuheben, da es sich um Fremdenverkehrsgebiete handelt, in denen ein ansprechendes Ortsbild mit unverwechselbarer Eigenart zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität beitragen kann.

Kloster Banz und Vierzehnheiligen sind hochrangige Baudenkmäler, die in optischer Beziehung zueinanderstehen. Bei der Siedlungstätigkeit, bei neuen Verkehrsprojekten (z.B. A 73) und bei gewerblichen Anlagen (z.B. Frachtzentrum) im Maintal soll deshalb darauf geachtet werden, dass diese Situation nicht stärker als unbedingt erforderlich beeinträchtigt wird.

Zu 3.4 Der Stadtrat Bamberg hat die Absicht beschlossen, für den Bereich nördlich der B 26 (zwischen Main-Donau-Kanal, dem Main und der BAB A 70) eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und die hierzu notwendigen Vorarbeiten durchzuführen. Die bereits laufenden Voruntersuchungen erstrecken sich auf ein Gelände von ca. 110 ha. Diesem Gebiet kommt für die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Bamberg für die Zukunft erhebliche Bedeutung zu.

Im Mittelbereich Coburg sind städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Rödental und Coburg anhängig.

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rödental wurde 1974 ein ca. 64 ha großer Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. 1994 hat die Stadt Rödental eine weitere städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Einberg-Ost" festgelegt. Die zügige Fortführung der Entwicklungsmaßnahmen ist wegen der zunehmenden Verdichtungstendenzen im

Raum nordöstlich des Oberzentrums Coburg für die weitere zentralörtliche Entwicklung des möglichen Mittelzentrums Rödental von besonderer Bedeutung.

Auch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Bertelsdorfer Höhe" im Oberzentrum Coburg, die auf 40 ha Bauflächen für 1.200 Wohnungen und für 5.000 Arbeitsplätze vorsieht, sollte zügig durchgeführt werden. Mit ihr kann die Stadt Coburg in kurzer Zeit erforderliche Wohnungen und Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Die im Interesse der Stadt liegende zügige Durchführung der Maßnahme entspannt den seit Jahren andauernden unerwünschten Veränderungsdruck im Innenstadtgebiet und die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum infolge der Wiedervereinigung. Die Entwicklungsmaßnahme bildet einen Ansatzpunkt für die künftige weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Coburg.

Zu 4 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze

Zu 4.1 Die Errichtung von Freizeitwohngelegenheiten innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran soll einer weiteren Zersiedlung der Landschaft sowie der Beeinträchtigung ihrer Erholungsfunktion entgegenwirken; außerdem soll dadurch die Schaffung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen möglichst vermieden werden.

Großprojekte mit mehr als 100 Wohneinheiten in nichtzentralen Orten entsprechen häufig nicht mehr der Tragfähigkeit des Standortes und belasten Natur, Landschaftsbild und Landwirtschaft in nicht hinnehmbarer Weise. Darüber hinaus können sie eine Gefährdung der traditionellen kleinen Fremdenverkehrsbetriebe in den Fremdenverkehrsgebieten darstellen und auch zu Immissionsschutzkonflikten mit der Landwirtschaft führen. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region, die im Wesentlichen den festgesetzten Naturparken entsprechen, sollen Großprojekte deshalb vermieden werden.

Lage und Umfang von Campingplätzen führen häufig zu starken Belastungen des Orts- und Landschaftsbildes. Dies gilt besonders für das Maintal unterhalb von Lichtenfels. Deshalb sollte versucht werden, Campingplätze besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Es muss außerdem sichergestellt werden, dass die Uferzonen von Gewässern für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit freigehalten bzw. ökologische Beeinträchtigungen der Uferbereiche vermieden werden. Eine geordnete Ver- und Entsorgung der Campingplätze muss gewährleistet sein.

Zu 4.2 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, sind ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebots der Fremdenverkehrsgebiete der Region. Deshalb muss der zunehmenden Tendenz entgegengewirkt werden, derartige Erholungseinrichtungen in Zweitwohnungen oder Dauerstellplätze umzuwandeln. Soweit die touristische Nutzung Voraussetzung für eine baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist, sollte diese in geeigneter Weise, z.B. durch Eintrag in das Grundbuch gesichert und eine hinreichende Überwachung gewährleistet werden.

Zu 4.2 Die gestiegene Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen, Zweithäuser, Wochenendhäuser) zielt überwiegend auf landschaftlich besonders attraktive Gebiete der Region. Dadurch wird aber oftmals der Erholungswert der Landschaft erheblich gemindert, Naturhaushalt und Landschaftsbild werden beeinträchtigt. Deshalb muss die Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen auf solche Gebiete in der Region gelenkt werden, in denen der Anteil besonders schützenswerter Landschaftsteile gering ist und in denen Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Errichtung derartiger Einrichtungen

nicht übermäßig beeinträchtigt werden. In der Region sind dies insbesondere die Gebiete, die außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturparks liegen.

Zu 4.4 Die stärkste Konzentration von Dauercampingplätzen in der Region besteht südlich von Lichtenfels, insbesondere als Folgenutzung der früheren Kiesgruben für wasserorientierte Freizeit und Erholung. Im Maintal befindet sich rund die Hälfte der ca. 30 Campingplätze der Region. Die Dauercampingplätze sind in unregelmäßiger räumlicher Streuung mittlerweile so fest im Maintal eingerichtet wie andernorts Feriendörfer. Es ist deshalb geboten, auf diesen attraktiven Landschaftsraum, dessen Naturhaushalt und Landschaftsbild bereits durch Sand- und Kiesabbau, das Siedlungswesen, die Verkehrswege und andere Bandinfrastruktureinrichtungen sowie durch vermehrte Erholungsnutzung stark beeinträchtigt sind, besonders Rücksicht zu nehmen. Vordringliches Anliegen der Regionalplanung ist die Freihaltung der noch unbeeinträchtigten Bereiche. Weitere Dauercampingplätze sollen somit in diesem Raum nicht in Betracht kommen. Darüber hinaus sollten bisher nicht genehmigte Wohnwagen-Abstellplätze, die das Landschaftsbild stark beeinträchtigen, im Sinne einer erwünschten Schwerpunktbildung aufgelassen werden. Nur so wäre eine nachhaltige Sanierung des Campingwesens in diesem Bereich zu erreichen.

Zu 4.5 Die Errichtung von Campingplätzen setzt eine Bauleitplanung voraus, in der die erforderliche Gliederung, Ausgestaltung und landschaftliche Einbindung geregelt werden. Für Campingplätze müssen nahezu die gleichen infrastrukturellen Grundeinrichtungen vorhanden sein wie für eine Wohnbebauung, insbesondere sind eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und ein Anschluss an eine kommunale Sammelkläranlage notwendig. Diese Forderungen werden noch nicht in allen Fällen erfüllt. Ebenso mangelt es oft an der Gliederung, Ausgestaltung und landschaftlichen Einbindung der Campingplätze. Eine Sanierung unzureichender Anlagen und Einrichtungen ist deshalb erforderlich. Aus landschaftspflegerischer Sicht sollten die bestehenden Campingplätze, welche oftmals nicht genehmigt sind, nur dann zur Sanierung vorgeschlagen werden, wenn sie an unbedenklicher Stelle errichtet wurden. Ansonsten sollten sie beseitigt bzw. an besser geeigneten Stellen neu errichtet werden.

Die Zahl der Wohnwagen-Camper mit Dauerstellplätzen steigt weiter. Die ursprünglich mobile Freizeitform wird durch die Umfunktionierung des Wohnwagens zum Wochenendhaus zunehmend immobil. Dies hat eine erheblich stärkere, nämlich ganzjährige Belastung des Landschaftsbildes und der Umwelt zur Folge. Ein zunehmend hoher Anteil der Wohnwagen wird gleich nach dem Kauf auf einem Campingplatz abgestellt. Die meisten Betreiber von Campingplätzen sind aus Rentabilitätsgründen an einem möglichst hohen Anteil von Dauercampers interessiert, so dass viele Plätze nur noch beschränkt oder überhaupt nicht mehr für Feriengäste oder Touristen zur Verfügung stehen. Campingplätze mit Dauerstellplätzen in Uferbereichen sind im Allgemeinen überhaupt nicht der Öffentlichkeit zugänglich; die Nachfrage von Durchreisenden nach Tagesstellplätzen kann oft nicht befriedigt werden. Im Hinblick auf die künftigen Impulse für den Fremdenverkehr insbesondere im Obermaingebiet sind daher ausreichend touristische Plätze erforderlich. Bei bestehenden Campingplätzen, vor allem im Maintal, sollte daher auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauercamping und touristischer Belegung hingewirkt werden.