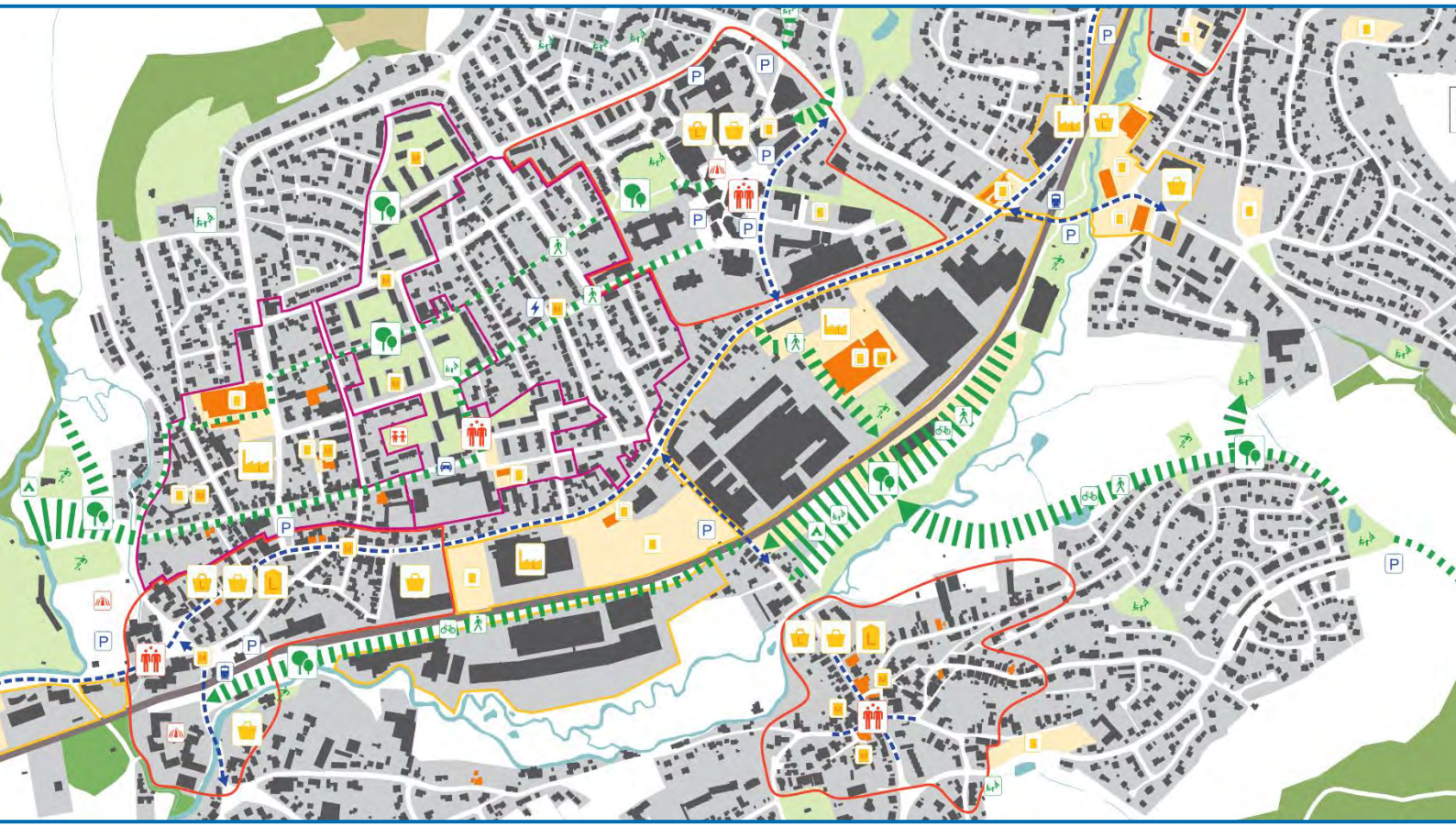


INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

mit Integriertem Handlungskonzept für die Soziale Stadt

Stadt Rödental

STADT RÖDENTAL

STADT RÖDENTAL

BAURCONSULT ARCHITEKTEN INGENIEURE BAURCONSULT.COM

Stadt Rödental

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
mit Integriertem Handlungskonzept für die Soziale Stadt

Bericht vom 19.03.2018

Auftraggeber:

Stadt Rödental
Bürgerplatz 1
96472 Rödental
+49 9563 960

Auftragnehmer:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
+49 9521 696 0

Bearbeiter:

Claudia Roschlau
Maren Wirth
Markus Schlichting

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“
mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bund-Länder-Programm Soziale Stadt

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Anlass, Zielsetzung und Vorgehensweise 7
1.1. Anlass, Zielsetzung und Vorgehensweise 8

2. Allgemeine Grundlagen 11
2.1. Lage im Raum 12
2.2. Vorgaben Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan 13
2.3. Bisherige Fachplanungen und städtebauliche Konzepte 17

3. Thematische Bestandsanalyse 21
3.1. Untersuchungsraum 22
3.2. Wohn- und Siedlungsentwicklung 25
3.2.1. Leitlinien: Wohn- und Siedlungsentwicklung 32
3.3. Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung 33
3.3.1. Gewerbe 34
3.3.2. Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie 36
3.3.3. Leitlinien: Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung 43
3.4. Leerstand, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale 44
3.4.1. Leitlinien: Leerstände, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale 49
3.5. Demografie und Sozialstruktur 50
3.5.1. Bevölkerungsstruktur – Rödental Gesamt 50
3.5.2. Bevölkerungsstruktur – Vertieftes Untersuchungsgebiet 56
3.5.3. Leitlinien: Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur 58
3.6. Versorgende und soziale Infrastruktur 60
3.6.1. Leitlinien: Versorgende und soziale Infrastruktur 67
3.7. Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums 68
3.7.1. Leitlinien: Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums 71
3.8. Grün- und Erholungsräume, landschaftsräumliche Einbindung 72
3.8.1. Leitlinien: Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums 74
3.9. Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit 75
3.9.1. Leitlinien: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit 81
3.10. Energie / Energieversorgung und Elektromobilität / Digitale Infrastruktur 82
3.10.1. Leitlinien: Energie / Energieversorgung und Elektromobilität 83
3.11. Quartier Schlesierstraße – vertiefende Untersuchung der sozialen Verhältnisse 84

4. Integriertes Stärken-Schwächen Profil 94
4.1. Integriertes Stärken-Schwächen Profil – Gesamtstadt 95
4.2. Integriertes Stärken-Schwächen Profil – Vertiefter Untersuchungsraum 102

5. Integriertes Handlungskonzept 107
5.1. Beteiligungsprozess 108
5.2. Leitlinien, Ziele - Ergebnis der Bürgerbeteiligung 110
5.3. Rahmenplanung 126
5.4. Handlungsräume und Projekte, Maßnahmen mit Prioritätenliste 127
5.5. Finanzierungsübersicht/Fördermöglichkeiten 160

6. Umsetzungsstrategien und Erfolgskontrolle 167
6.1. Umsetzungsstrategien und Erfolgskontrolle 168

7. Abbildungsverzeichnis 176
7.1. Abbildungsverzeichnis 177

Anhang 1: Bau- und Bodendenkmäler

Anhang 2: Leerstände, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale

Anhang 3: Dokumentation der Beteiligung

Plan 1: Potenziale und Defizite - Gesamtstadt

Plan 2: Potenziale und Defizite - Vertiefter Untersuchungsraum

Plan 3: Rahmenplan zum Vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden, Oeslau

Plan 4: Maßnahmenplan zum Vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden, Oeslau

Plan 5: Räumliche Umsetzungsschwerpunkte und Impulsprojekte

1. Anlass, Zielsetzung und Vorgehensweise

1.1. Anlass, Zielsetzung und Vorgehensweise

Die Stadt Rödental hat auf Grund Ihrer bisherigen Entwicklungen und den sich zukünftig stellenden Herausforderungen der Stadtentwicklung beschlossen, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeiten zu lassen.

Hierfür wurde im November 2015 BAURCONSULT Architekten und Ingenieure beauftragt.

Nach ersten Startgesprächen mit der Stadtverwaltung und der Regierung von Oberfranken Anfang 2016 erfolgte eine umfassende Beteiligung von örtlichen und überörtlichen Akteuren in Form von Experteninterviews im April 2016 sowie einer ersten Sitzung der Lenkungsgruppe am 4. Mai 2016.

Eröffnet mit einer Auftaktveranstaltung am 24. Mai 2016, begann im Frühsommer eine ebenso umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Form von Workshops/ Planungsspaziergängen.

Hierbei standen folgende Themen, deren Priorisierung in der Auftaktveranstaltung durch die Öffentlichkeit erfolgte, im Zentrum der Diskussion:

- Wohnen – Einzelhandel – Gewerbe – Entwicklung von Leerstand und Brachflächen
- Qualität des öffentlichen Raumes (Plätze und Freiflächen, Aufenthalt) für Jung und Alt
- Mobilität und Verkehr
- Energiewende in Rödental
- Soziale Infrastruktur und Integration/Sport und Freizeit/Kultur und Bildung

Die zahlreichen Ergebnisse aus den Beteiligungen wurden inhaltlich mit in der thematischen Bestandsanalyse des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aufgenommen und in die sich daraus entwickelnde Rahmenplanung integriert.

Dieser Zwischenstand wurde zwischenzeitlich intensiv mit der Stadtverwaltung, einzelnen Akteuren sowie der Regierung von Oberfranken abgestimmt und vom Stadtrat in seiner Sitzung am 31.07.2017 diskutiert und als Entwurf gebilligt.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1. Lage im Raum

Die Stadt Rödental liegt im oberfränkischen Landkreis Coburg, ca. sechs Kilometer nordöstlich der kreisfreien Stadt Coburg. Rödental erstreckt sich über eine Fläche von 49,96 km². Die Stadt liegt in den Ausläufern des Thüringer Waldes und wird somit bereits durch einen deutlich wahrnehmbaren Mittelgebirgscharakter (306-506 m ü. NN) geprägt.

Abbildung 1 zeigt die Lage Rödentals innerhalb Bayerns sowie dessen verkehrsräumliche Anbindung. Hierbei wird deutlich, dass die Stadt Rödental überregional sowie regional gut angebunden ist. Man erreicht vom Stadtzentrum die A 73, welche Richtung Suhl bzw. Bamberg verläuft und via Bundesstraßen die Städte Eisfeld, Neustadt bei Coburg, Sonneberg, Kronach, Bamberg, Lichtenfels, Hofheim in Unterfranken, Hildburghausen und Suhl (im Uhrzeigersinn).

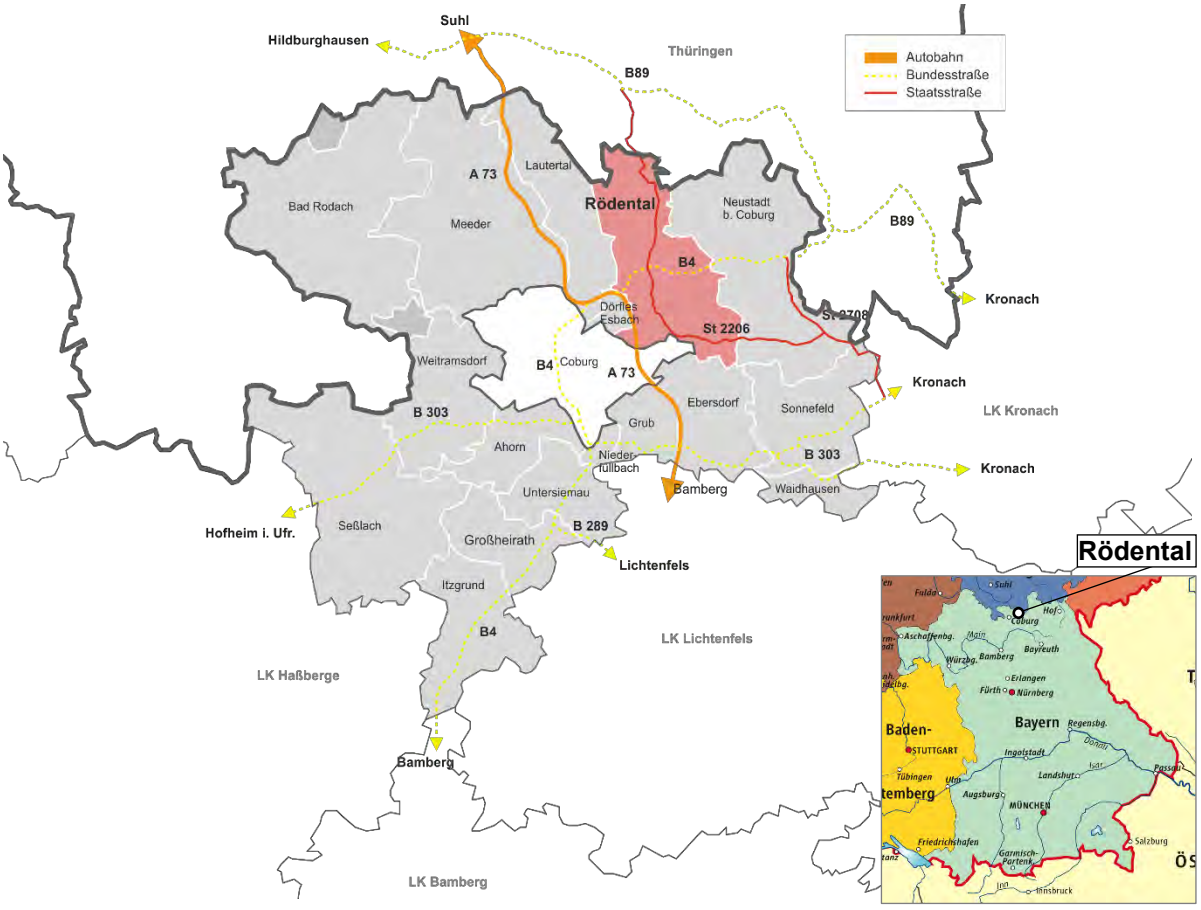


Abbildung 1: Lage Rödentals innerhalb Bayerns und Verkehrsräumliche Anbindung Rödentals innerhalb des Landkreises Coburg (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Hagar66 2010 und kgberger 2007)

2.2. Vorgaben Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Inkrafttreten am 1. September 2013, sieht in allen Landesteilen gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen vor. Darin werden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festgehalten. Aufgabe ist es vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben. Bei der Umsetzung dieser Leitziele zählt nicht zuletzt die Städtebauförderung zu den strukturpolitisch besonders bedeutsamen und wirksamen Instrumenten.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Stadt Rödental als Mittelzentrum gelegen im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sowie im Raum mit besonderem Handlungsbedarf aus. Darin über die allgemein für die Entwicklung Bayerns gültigen raumordnerischen, infrastrukturellen, siedlungsstrukturellen, naturschutzfachlichen und sozialen bzw. kulturellen Leitlinien hinaus konkretisierende Handlungsziele für Rödental werden nicht getroffen.

Das Landesentwicklungsprogramm befindet sich momentan in Teilfortschreibung. Der Ministerrat hat am 12.07.2016 den Entwurf der Teilfortschreibung zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Teilfortschreibung umfasst folgende Punkte, die Rödental wie folgt betreffen:

- **Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Systems** → Diese Änderung betrifft Rödental nicht,
- **Erweiterung des Raums mit besonderem Handlungsbedarf** → Diese Änderung betrifft Rödental nicht
- **Erleichterungen beim Anbindegebot** → Durch die schon bisher festgeschriebene Verpflichtung der Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete bereits bestehende Siedlungseinheiten soll die Entstehung neuer Siedlungskerne verhindert werden. Auf Grund historisch gewachsener Strukturen oder den von einem Vorhaben ausgehenden Wirkungen wie Lärm oder Verkehr ist eine Anbindung neuer Siedlungsflächen aber nicht in allen Fällen möglich. Die Zulässigkeit angemessene Ausnahmen soll um drei neue Ausnahmetatbestände ergänzt werden (Gewerbe- und Industriegebiete an Autobahnanschlussstellen, Anschlussstellen von vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straßen und Gleisanschlüssen sowie für interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete und für überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlagen oder dem Tourismus dienende Einrichtungen)
- **Bevölkerungsverträglicher Ausbau des Stromnetzes** → Planungen/Maßnahmen zum Neubau/Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen sollen energiewirtschaftlich tragfähig unter besonderer Berücksichtigung der Wohnumfeldqualität der betroffenen Bevölkerung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen (z.B. für Bau-, Gewerbe- und Erholungsgebiete) und der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Beim Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen sollen erneute Überspannungen von Siedlungsgebieten ausgeschlossen werden.

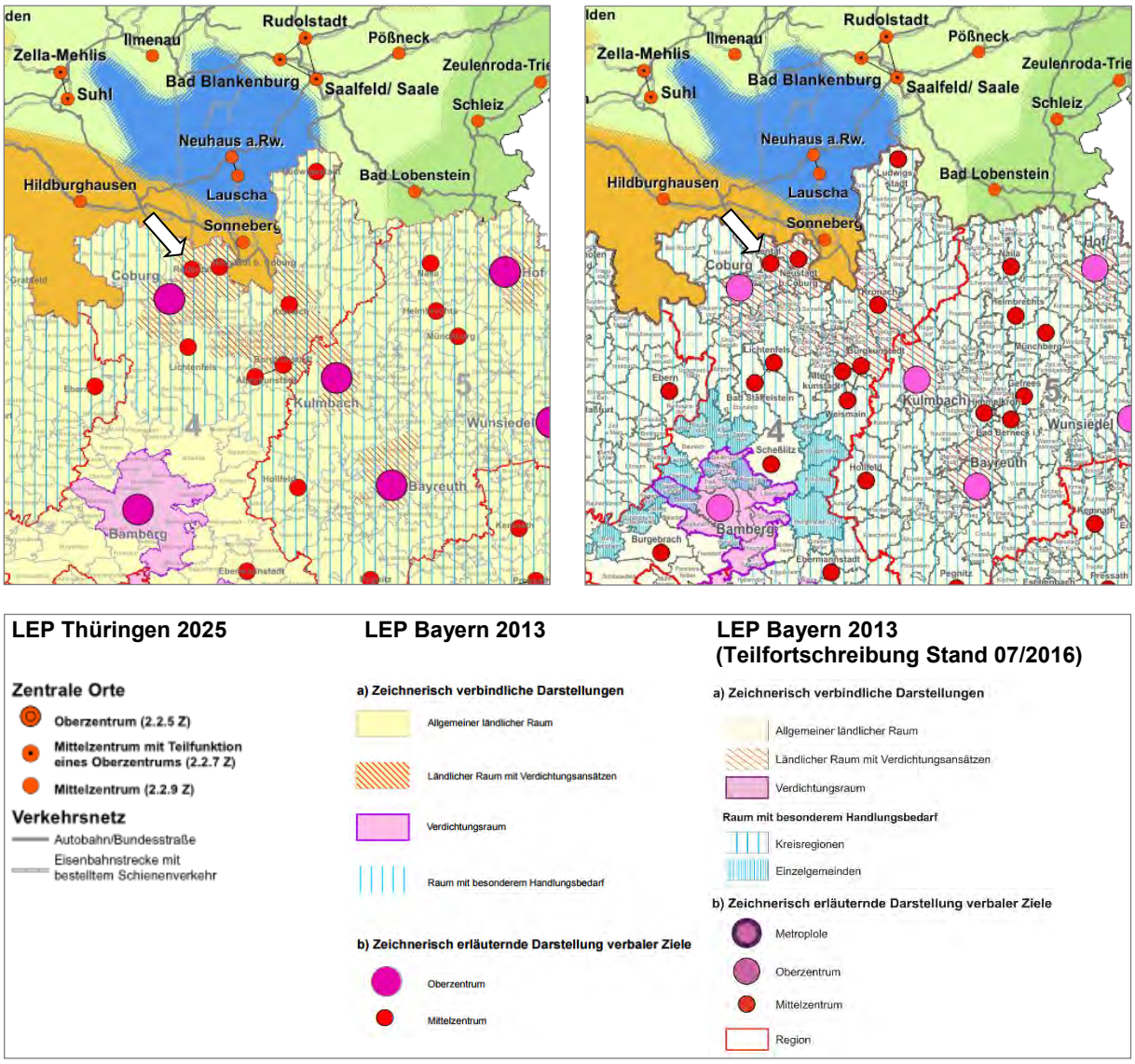


Abbildung 2: LEP Bayern 2013 (l.), LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung Stand 07/2016) (r.) und LEP Thüringen 2025 (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: TMBLV 2013, StMWIVT 2013, StMFLH 2016).

Rödental gehört zur Planungsregion Oberfranken West. Im dazugehörigen Regionalplan wird Rödental wie im Landesentwicklungsprogramm Bayern vorgeben, als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen (Abb. 2 und 3). Das nächstgelegenen Oberzentrum bildet die benachbarte Stadt Coburg. Weiterhin ist Rödental von verschiedenen Mittelzentren, u.a. Lichtenfels und Neustadt bei Coburg auf bayerischer Seite und auf Thüringer Seite Sonneberg, Hildburghausen und Lauscha/Neuhaus a. Rennweg umgeben (siehe Abbildung 2). Rödental ist aber nicht nur von Mittelzentren, sondern auch von Grundzentren, mit jeweils eigenständigen Nahbereichen umgeben (Abb. 3). Die Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Rödentals wird dabei maßgeblich durch diese regionale Konzentration von Mittel- und Oberzentren geprägt.

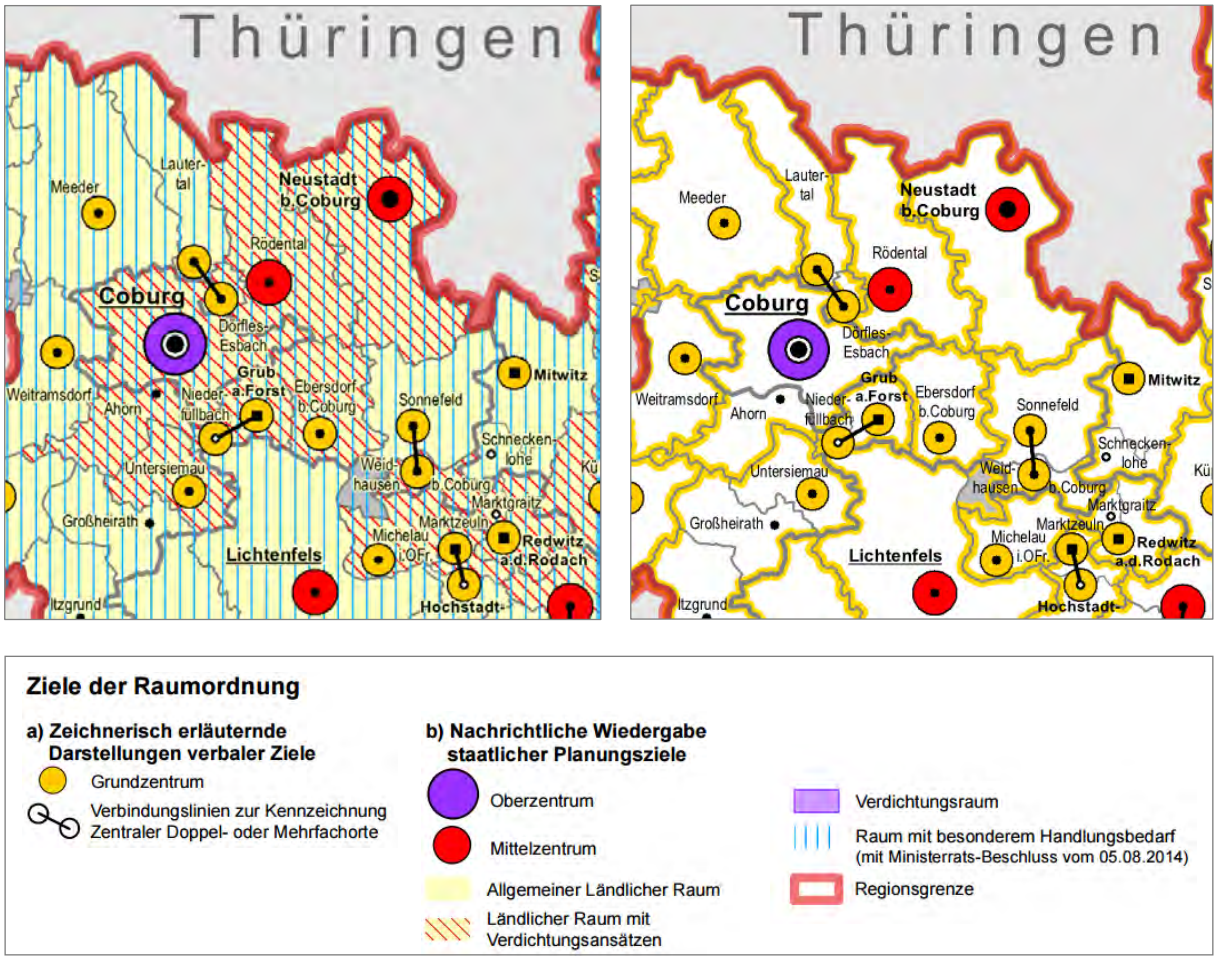


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Oberfranken West – Raumstruktur (l.), Nahbereiche (r.) (Quelle: ROFR 2015).

Ebenso wie der sich in Teilfortschreibung befindlich Landesentwicklungsplan, befindet sich auch der Regionalplan Oberfranken West aktuell in Überarbeitung und Neugliederung. Darin wurden erst die Kapitel Verkehr und Windkraft bereits aktualisiert. Aufgrund des z.T. hohen Alters der übrigen noch nicht überarbeiteten Kapitel lassen sich neben den allgemeinen Vorgaben nur bedingt konkrete aktuelle Entwicklungsziele und -gebote für die Stadtentwicklung in Rödental entnehmen.

Folgende konkrete Ziele werden im Regionalplan innerhalb der aktuell überarbeiteten Kapitel für die Stadt Rödental festgesetzt:

<u>Kapitel Verkehr (Stand 2011)</u>

- Die verkehrliche Verbindung im Grenzbereich zu Thüringen, Sachsen und der Tschechischen Republik ist zu stärken und zu verbessern. (1.1.4 G)
- Ausbau des ÖPNV im Stadt- und Umlandbereich von Coburg sowie der Nahverkehr zu den benachbarten Regionen. (1.2.1 Z)

- Der Schienenpersonennahverkehr soll u.a. auf der Strecke Bamberg-Lichtenfels-Coburg-Neustadt b. Coburg-Sonneberg als regionsweites Rückgrat des ÖPNV weiter gestärkt werden. Zwischen dem Mittelzentrum Sonneberg (Thüringen), dem Mittelzentrum Neustadt b. Coburg und dem Oberzentrum Coburg soll ein intensiver Schienenpersonenverkehr als regelmäßiger und verdichteter Taktverkehr betrieben werden. (1.2.3 Z)
- Es ist anzustreben, das übrige ÖPNV Angebot in den Mittelbereichen und Nahverkehrsräumen auf das Angebot im Schienenersatzverkehr abzustimmen und auf eine Verknüpfung mit dem Individualverkehr (P+R) hinzuwirken. (1.2.3 G)

Kapitel Windkraft (Stand 2014)

Innerhalb des Gemeindegebiet Rödentals sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen ausgewiesenen.

Rohstoffgeologie

- Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist mit Stellungnahme vom 07.09.2017 darauf hin, dass sich südwestlich von Einberg ein Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen findet (VR SS1 Sandstein) und nördlich von Theißenstein das Vorbehaltsgebiet VB SS 5 Sandstein. Es handelt sich hierbei um Mürbsandsteine des Oberen Keupers, die vorwiegend für die Sandgewinnung genutzt wurden. Selbst wenn hier heute kein Abbau stattfindet, dienen die hier noch vorhandenen Restpotenziale der mittel- bis langfristigen Rohstoffsicherung. Des Weiteren wird durch das Bayerische Landesamt für Umwelt darauf hingewiesen, dass auf diesen Gebieten und ihrer näheren Umgebung ein uneingeschränkter Bodenschatzabbau auch in Zukunft gewährleistet sein muss.

2.3. Bisherige Fachplanungen und städtebauliche Konzepte

In der Vergangenheit wurden bereits städtebauliche und einzelhandelsspezifische Entwicklungskonzepte für den zentralen Bereich Rödentals verfasst. Hierbei besonders hervorzuheben sind der „Rahmenplan zentraler Bereich“ mit Einzelhandelskonzept und städtebaulichem Entwicklungskonzept (Planwerk und Strunz, 2004) und das „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ (GFK Geo Marketing, 2009).

Der „Rahmenplan zentraler Bereich“ (Planwerk und Strunz) aus dem Jahr 2004 umfasst den in den 1970er Jahren geschaffenen Ortskern zwischen Mönchröden und Oeslau. Anhand von Gewerbetreibenden-, Haushalts- und Passantenbefragungen sowie einzelhandelsrelevanten Kartierungen wurden im Einzelhandelskonzept die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes „neuer Ortskern“ ermittelt. Zusammenfassend wurden darauf aufbauend folgenden Handlungsempfehlungen gegeben:

- **Entwicklung des integrierten Standortes „Zentraler Bereich Rödental“ durch Einzelhandel.** Dementsprechend sollten: neue Verkaufsflächen auf das Zentrum konzentriert werden, Einzelhandel aus den Streulagen in das Zentrum umgesiedelt werden, Dienstleistungen weiter ausgebaut werden, die Rolle der Gastronomie gestärkt werden sowie Kulturangebote und ein entsprechendes Stadtmarketing stärker forciert werden.
- **Entwicklung im Gewerbegebiet Oeslau-West**: Ziele für die Entwicklung des Gewerbegebiets soll sein: eine gezielte Spezialisierung des Sortiments in Abstimmung mit dem „Zentralen Bereich“ bei Neuansiedlungen sowie die Vereinbarung einer Aufgabenteilung mit dem Ziel eines gegenseitigen Ergänzens.
- **Brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen** sollten nicht für die Einzelhandelsentwicklungen genutzt werden.

Parallel dazu wurden in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den „neuen Ortskern“ die Nutzungsstruktur, deren Einbindung in die städtebauliche Struktur sowie die fußläufige Erreichbarkeit untersucht. Dabei wird zwar die äußere Verkehrsanbindung sowie die bestehende Nahversorgung als gut charakterisiert, aber gleichzeitig darauf verwiesen das der Einzelhandelsstandort des „neuen Ortskerns“ gefährdet ist, wenn die vorhandenen Potenziale künftig nicht weiterentwickelt und gestärkt werden. Entsprechend wurden zusammenfassend folgende Ziele gefasst:

- **Ansiedlung von attraktiven Nutzungen** mit Magnetfunktionen zur Stärkung des Zentrumsbereiches (u.a. Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur)
- **Konzentration von** verstreutem **Einzelhandel** der innerstädtischen Randlagen im Zentrum
- Entwicklung eines Bahnhaltepunktes „Mönchröden Mitte“ mit P+R und Dienstleistungen durch Umnutzung von Leerstand und Brachflächen
- **Städtebauliche Verknüpfungen** (baulich und fußläufig) innerhalb des Zentrums, als auch in die angrenzenden Quartiere und Entwicklungsschwerpunkte stärken und ausbauen.
- **Entwicklungsschwerpunkte:** Rathausstraße, Am Gries, Kreuzung Rathausstraße/Oeslauer Straße, Achse Tankstelle/OBI-Gelände/Röden, Bahnhaltepunkt Mönchröden Mitte

2009 wurde durch die GFK Geo Marketing eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2004 unter den Titel „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ erstellt. Als Untersuchungsraum wurde die Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau ausgewählt. Darin wurden anhand einer Bestandskartierung sowie einer Stärken-Schwächen-Analyse die Entwicklungspotenziale des örtlichen Einzelhandels erfasst und Leitlinien für eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung („Rödentaler Liste“) erarbeitet. Ebenso wurden die Themen Gastronomie und Tourismus behandelt.

- Als allgemeine Ziele wurden die Sicherstellung der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- die Entwicklung des Ortszentrums zu einem Ort der Begegnung und des Handels
- die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung,
- die Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung nur in bereits entsprechend städtebaulich geprägten Bereichen,
- sowie einem Verzicht auf die Entwicklung weiterer einzelhandelsgeprägter Gewerbegebiete, außer zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung formuliert.

Weiterhin wurden spezifische Empfehlungen für folgende Einzelhandelsbereiche gegeben:

- Die städtebaulichen Handlungsempfehlungen für das **Stadtzentrum Rödental** aus dem SEK 2004 wurden weitestgehend zurückgenommen bzw. als nicht mehr zu realisieren beurteilt. Im Gegenzug wurden die Förderung einer zusätzlichen kleinteiligen Einzelhandelsbesatzung (u.a. Bücher, Schreibwaren, Metzger) sowie die Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums primär durch Veranstaltungen (Wochenmarkt, Bürgerfest, Weihnachtsmarkt, Vereinsfeste) als Entwicklungsziele festgesetzt.
- Das bereit stark zentrenrelevante Sortiment im **Gewerbegebiet Oeslau-West** soll künftig nur noch maßvoll im Rahmen bereits bestehender Planungen und dem Verzicht von Neuansiedlung zentrenrelevanter Kernsortimente abgerundet werden. Die Erweiterung bestehender Einzelhändler ist kritisch zu überprüfen. Durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes können positive Auswirkungen auf den bestehenden Branchenmix erwartet werden.
- Durch die **Entwicklung der Fachmarktzentren AMIRA und Anna-Park** sind voraussichtlich keine schlechten Auswirkungen (untereinander, zum bestehenden Gewerbegebiet Oeslau-West sowie dem Stadtzentrum) zu erwarten.
- Der **Einzelhandelsstandort Oeslauer Straße** benötigt eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten des Straßenraums (breitere Gehwege, zusätzliche Parkplätze, Schaufenstergestaltung, einladende und barrierefreie Zugänge zu den Geschäften). Die Entwicklung des Fachmarktzentrums Anna-Park kann als Magnetbetrieb zu einer insgesamt positiven Entwicklung des Standortes Oeslauer Straße beitragen. Hierbei wird zu einer Verlagerung des in Bahnhofnähe gelegenen Teeguts in das Fachmarkzentrum Anna-Park geraten.

Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der o.g. bestehenden Konzepte aus den Jahren 2004 und 2009 wurden in der weiteren Ausarbeitung des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach Ihrer Aktualität überprüft und entsprechend bei der Erstellung der Leitlinien berücksichtigt.

3. Thematische Bestandsanalyse

3.1. Untersuchungsraum

Die Siedlungsstruktur der Stadt Rödental konzentriert sich vor allem entlang der beiden Flussläufe Itz, welcher von Norden nach Süden verläuft, sowie dem Flusslauf der Röden, welcher das Stadtgebiet von Osten nach Westen durchquert (Abb. 4).

Anhand der Siedlungsstruktur Rödentals lassen sich lassen sich sowohl ein Verdichtungsraum bestehend aus den drei Stadtteilen Einberg, Mönchröden und Oeslau als auch ein ländlich geprägtes Umland mit eher kleinteiligen dörflichen Siedlungsstrukturen bestehend aus 13 Stadtteilen definieren. Diese ehemals eigenständigen Ortschaften sind im Süden Blumenrod, Kipfendorf, Rothenhof, Spittelstein und Waldsachsen sowie im Norden Fischbach, Fornbach, Mittelberg, Oberwohlsbach, Schönstädt, Unterwohlsbach, Waltersdorf und Weißenbrunn vorm Wald. Bereits 1971 gehörten Rothenhof, Kipfendorf und Unterwohlsbach zu den sechs Gründungsgemeinden Rödentals. Am 01. Mai 1978 war der Eingemeindungsprozess abgeschlossen und Rödental in seiner heutigen Ausdehnung vollständig. Im September 1988 wurde Rödental zur Stadt erhoben.

Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt gleichzeitig die oben beschriebene Einteilung schematisch auf und hebt den zentralen Siedlungsbereich der Stadt Rödental mit den dazugehörigen Stadtteilzentren hervor. Dieser bildet den vertieften Untersuchungsraum der vorliegenden Untersuchung.

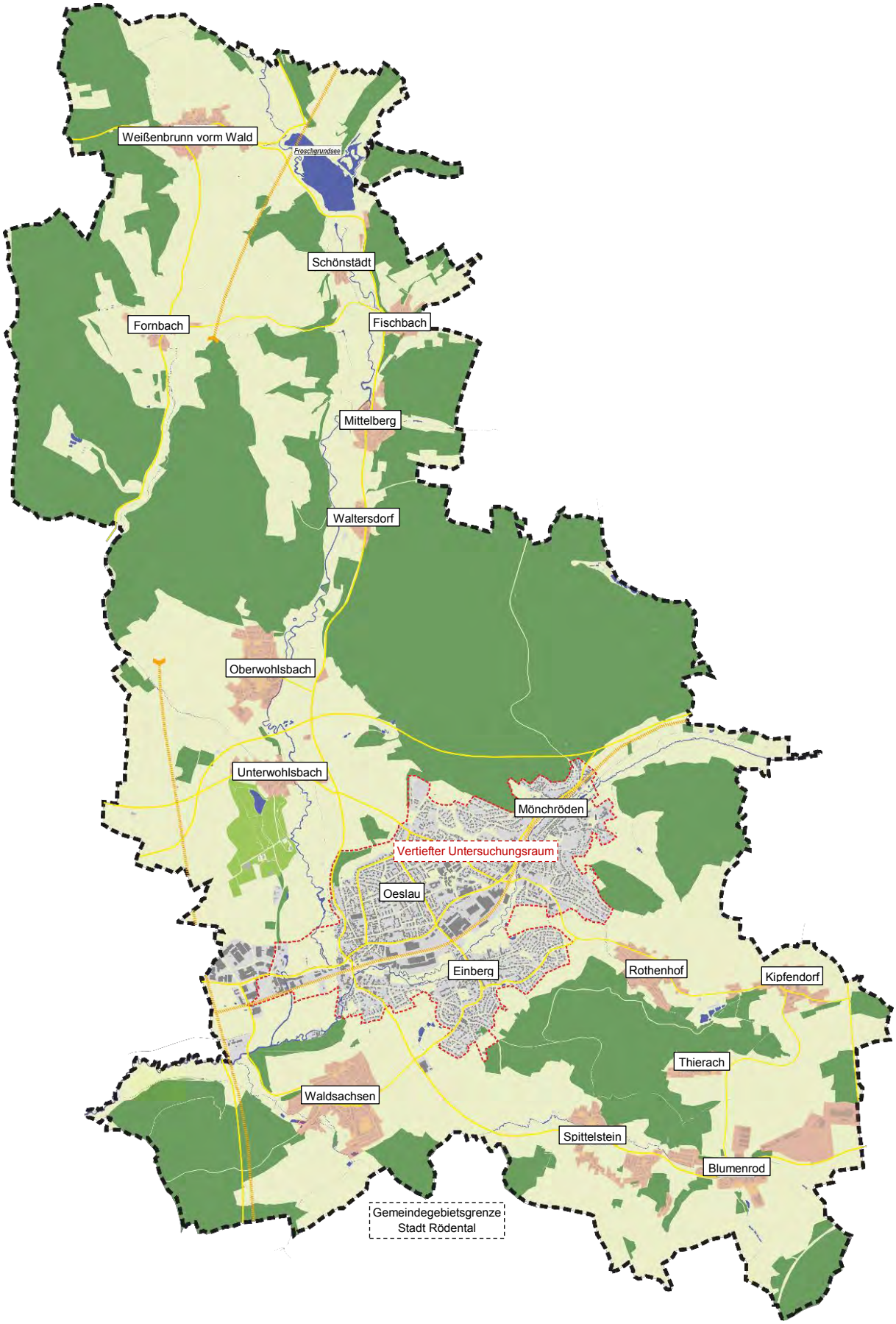


Abbildung 4: Die Siedlungsstruktur Rödentals mit vertieften Untersuchungsraum (rot umgrenzt, grau hinterlegt)

Die Einbindung der dörflichen Siedlungsstrukturen in die umgebende Kulturlandschaft wird überwiegend durch weitrechende Waldbestände, landwirtschaftliche Flächen sowie weiträumige Ausweisungen von Natur- und Landschaftsrelevanten Schutzzonen geprägt. Die Bevölkerungsdichte der Stadt Rödental spiegelt dieses Verhältnis ebenso wider, wie die Erhebung der Flächennutzung. Mit 13.075 Einwohnern betrug die Bevölkerungsdichte in Rödental im Jahr 2014 262 Einwohner pro km² (zum Vergleich: Bayern 180 EW/km², Oberfranken 146 EW/km², Landkreis Coburg 147 EW/km², Stadt Coburg 854 EW/km², Neustadt b. Coburg 247 EW/Km²). Parallel dazu beträgt die Siedlungsfläche lediglich 16,7% des gesamten Gemeindegebiets, während die Wald- und Landwirtschaftsflächen 80,2 % ausmachen.

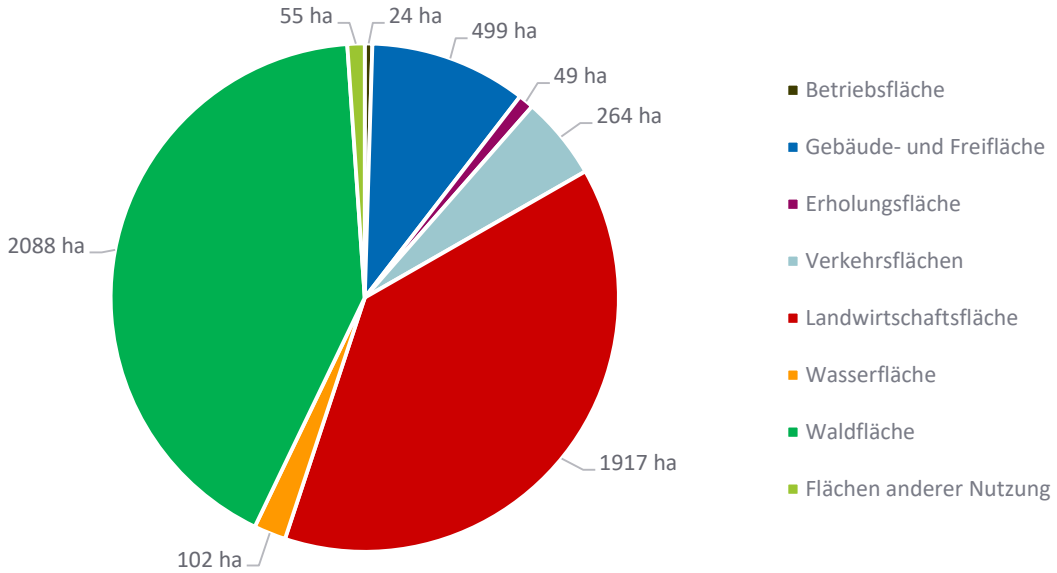


Abbildung 5: Flächenerhebung der Stadt Rödental
(Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: LfStat 2016)

3.2. Wohn- und Siedlungsentwicklung

Rödental verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, der die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung bildet.

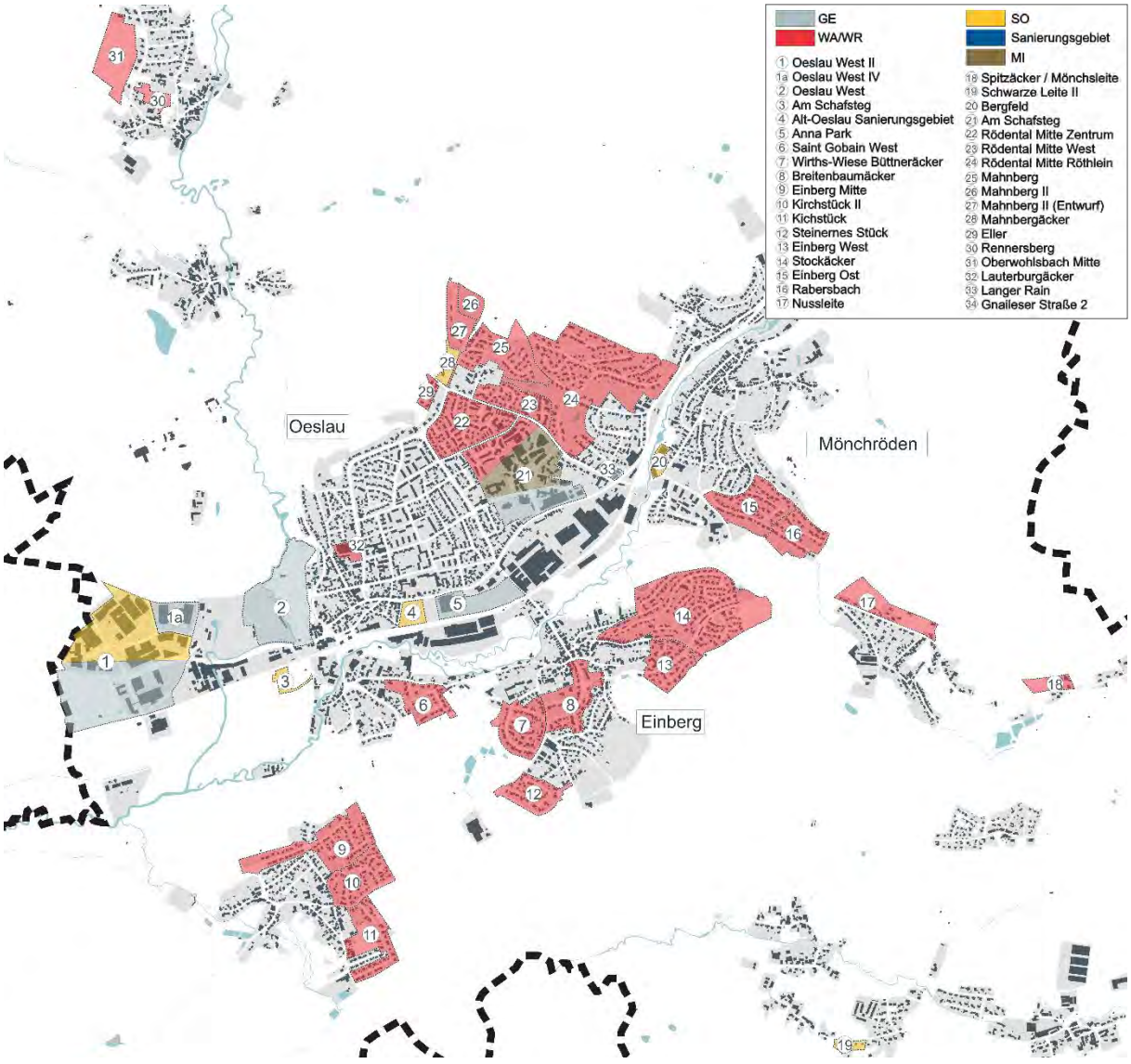


Abbildung 6: Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne der Stadt Rödental (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Rödental)

Die Abbildung 6 zeigt die Geltungsbereiche der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne mit der jeweiligen Art der Nutzung sowie den Umriss eines bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass sich die Siedlungsentwicklung auf den zentralen „Verdichtungsraum“ (Einberg, Mönchröden und Oeslau) konzentriert, gefolgt von Waldsachsen sowie bestehenden Planungen in Oberwohlsbach und Rothenhof.

Der Vertiefte Untersuchungsbereich setzt sich als zentral gelegener und vorwiegend städtisch geprägter Verdichtungsraum aus den ehemals eigenständigen, historisch aber städtebaulich zusammengewachsenen Gemeinden Einberg, Mönchröden und Oeslau zusammen. Sie stellen drei der sechs Gründungsgemeinden des 1971 im Zuge der bayerischen Gemeindegebietsreform administrativ zusammengeschlossenen Rödentals dar. 1973 wurde in Folge dessen ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Gestaltung eines neuen gemeinsamen Zentrums durchgeführt, der ab 1975 mit dem Bebauungsplan Rödental-Mitte umgesetzt worden ist.

Abbildung 7: Rathaus am Bürgerplatz

Entsprechend lassen sich auch heute noch neben dem „neuen“ Stadtzentrum am Bürgerplatz die einzelnen kleinteilig strukturierten und funktional durchmischten „historischen“ Ortskerne Oeslaus, Einbergs und Mönchrödens erkennen. Diese erfüllen für die Bewohner, neben ihrer Funktion als Wohn- und Arbeitsort, auch als Stadtteilzentren noch immer eine wichtige Nahversorgungsfunktion mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Trotz der sich innerhalb der letzten Jahre stabilisierten Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 3.5) ist festzustellen, dass diese an Attraktivität verlieren. Durch Verlust wichtiger Funktionen, der bis auf wenige Ausnahmen, geringen Aufenthaltsqualitäten und wenig belebten Platzsituationen ist ein zunehmender Leerstand zu beobachten.

Abbildung 8: Stadtteilzentrum Einberg

Abbildung 9: Stadtteilzentrum Mönchröden - alt (l.o.) und neu (r.o.); Stadtteilzentrum Oeslau (u.)

Ein charakteristisches Merkmal des zentralen „Verdichtungsraumes“ Oeslau, Mönchröden und Einberg bildet das Gewerbe- und Industrieband entlang der Tallage der beiden Flüsse Röden und Itz. Dies hat sich im Zuge der Industriellen Entwicklung Rödentals als Standort der Porzellan- bzw. Keramik- sowie Puppen- und Spielwarenindustrie historisch herausgebildet und ist schlussendlich mit den umgebenden Stadtteilen Einberg, Mönchröden und Oeslau zusammengewachsen. Dabei bildet das Band zusammen mit den Flüssen Röden und Itz sowie den Verkehrsinfrastrukturen der Haupterschließungsstraße (Coburger Straße / Oeslauer Straße / Mönchrödener Straße) und der Eisenbahntrasse, sowohl eine verbindende Nahstelle, als auch eine städtebauliche Barriere zwischen den ehemals eigenständigen Stadtteilen.

Abbildung 10: Betriebe am Gewerbeband Rödental - Friedenstab Plastik GmbH (l.), Zapf Gebäude (r.)

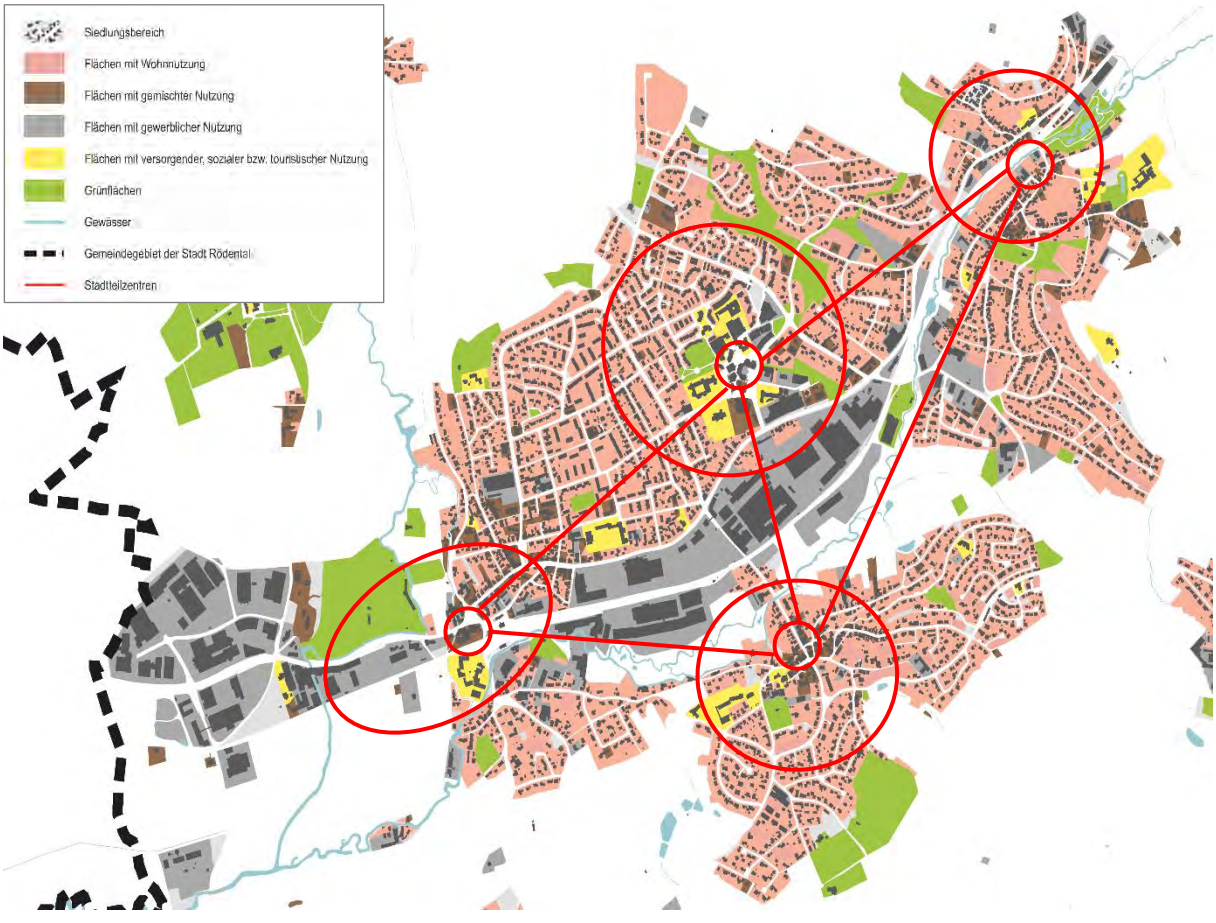


Abbildung 11: Stadtteilzentren mit Darstellung der Gewerbestrukturen und der Wohngebiete

Die übrigen um die „Neue Mitte“ und den Stadtteilzentren sowie den durchmischten historischen Ortslagen verorteten Bereiche werden vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung sowie einer kontinuierlichen Zuwanderung wurden in der Vergangenheit entsprechend großflächig neue Wohngebiete erschlossen. Dabei lässt sich sowohl in Nähe der „Neuen Mitte“ als auch in Nähe zu den Stadtteilzentren eine gemischte Nutzungs- und Wohnstruktur erkennen, die mit zunehmender Entfernung zu den Zentren abnimmt. Die Nutzungs- und Wohnstruktur gliedern sich dort primär in Baugebiete mit Ein- und Zweifamilienhausstrukturen.
Ähnlich verhält es sich mit dem Geschoßwohnungsbau der großen vor Ort aktiven Wohnungsbaugesellschaften (WBG Landkreis Coburg, KEWOG mbH aus Tirschenreuth, GBW Franken mbH aus Würzburg). Dieser findet sich in Nähe des Stadtzentrums in eine gemischte Wohnstruktur eingebettet. Östlich des Stadtzentrums hingegen findet sich ein großes Wohnquartier mit überwiegend in Zeilenbauweise errichteten Geschosswohnungsbau der regionalen Wohnungsbaugesellschaft WBG (Abb. 13).

Abbildung 12: Zeilenwohnungsbau der WBG - Pommernweg (l.); Einfamilienhausbebauung – Gothaer Straße (r.)

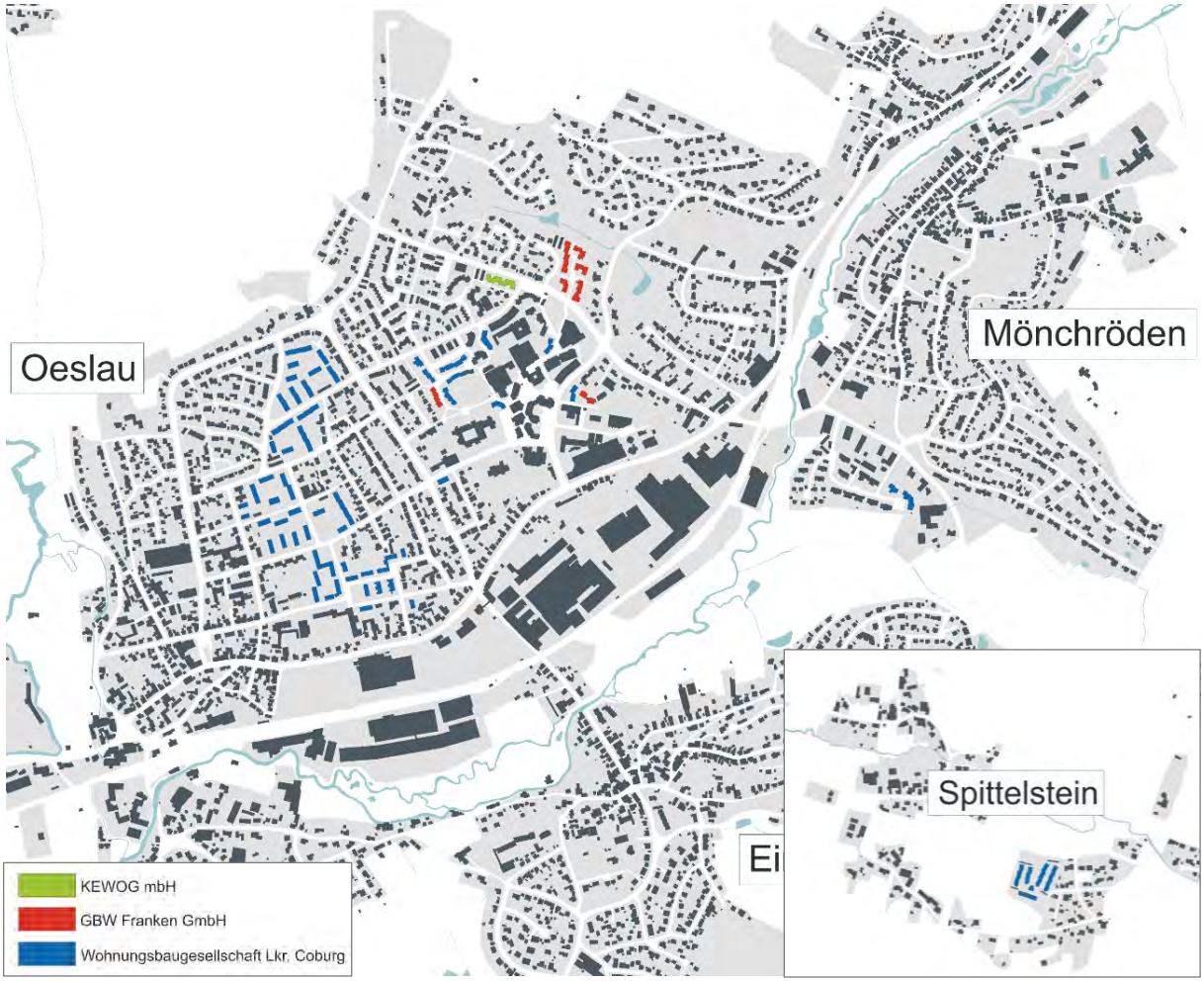


Abbildung 13: Immobilienbestand der Wohnungsbaugesellschaften in Rödental

Grundsätzlich ist dabei hinsichtlich der Wohnungsstruktur festzustellen, dass die Zahl der Einfamilienhäuser bei weitem überwiegt. Anhand Abbildung 14 ist die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dargestellt, wobei deutlich wird, dass die Anzahl der Einfamilienhäuser durchweg überwiegt, seit 2011 aber nahezu stagniert in seiner Entwicklung. Die Anzahl der Wohngebäude mit zwei Wohnungen dagegen nimmt ab, während die Anzahl derjenigen mit drei oder mehr Wohnungen leicht ansteigt.

Die Dominanz der Einfamilienhäuser ist auch anhand der Anzahl der Räume in den jeweiligen Wohnungen zu erkennen. So haben bspw. rund 20,5% der Wohnungen sieben oder mehr Räume, während lediglich 1,1% einen Raum und 9,5% zwei Räume besitzen, wie Abbildung 15 zeigt. Die durchschnittliche Anzahl der Räume je Wohnung liegt bei 5 (Bayern: 4,6 – Oberfranken: 4,9 – Landkreis Coburg: 5,2 – Stadt Coburg: 4,3). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 102,3m² (Bayern: 97,2m² – Oberfranken: 99,4m² – Landkreis Coburg: 106,2m² – Stadt Coburg: 86,8m²). Auch dies verdeutlicht die Dominanz der Einfamilienhäuser.

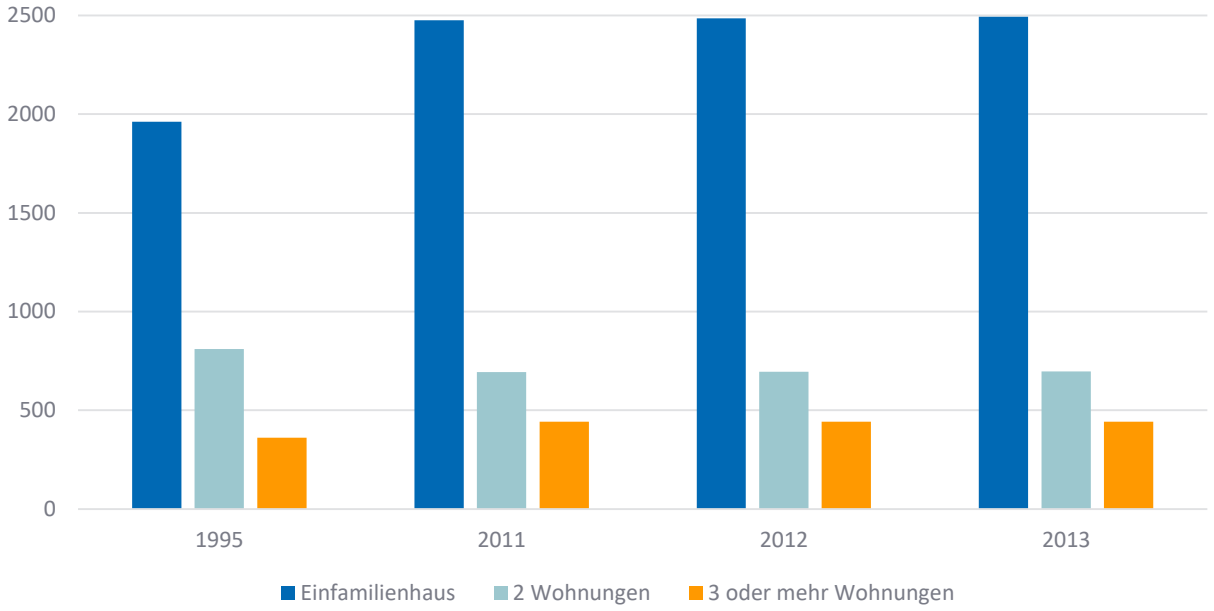


Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016).

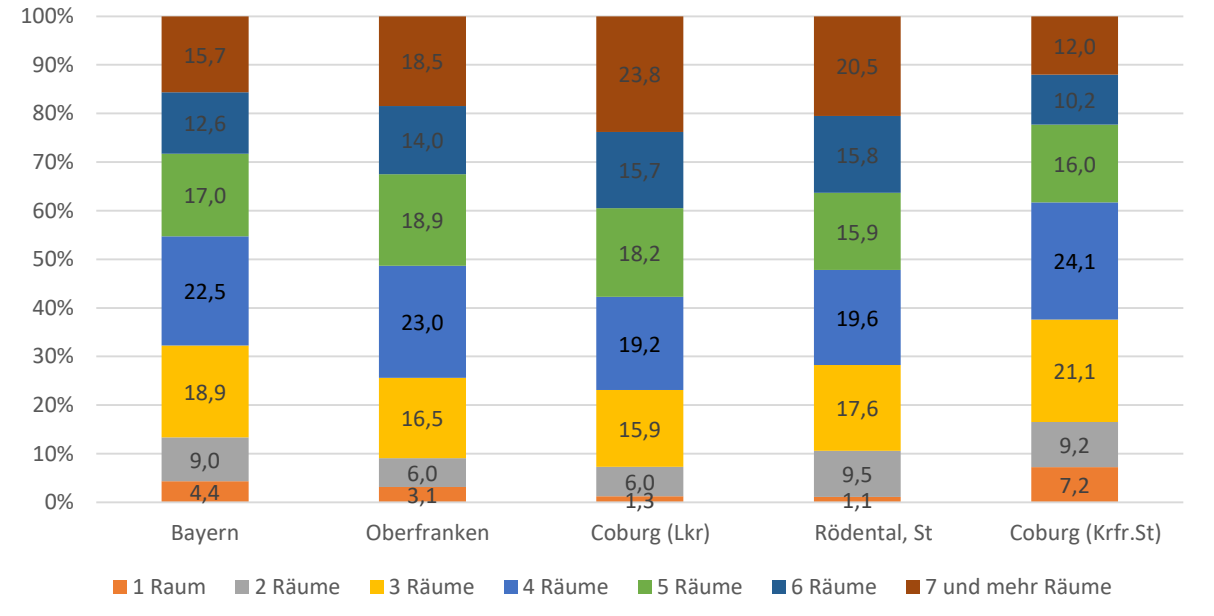


Abbildung 15: Anzahl der Räume je Wohneinheit
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016).

3.2.1. Leitlinien: Wohn- und Siedlungsentwicklung

→ **Konsequente Verfolgung einer qualitativen Innenentwicklung** durch Vermarktung oder Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Baulücken.

→ **Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren** in Ihrer Funktion als öffentlicher Aufenthaltsraum und Schwerpunkt der wohnortnahen Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie für die umliegenden Wohnquartiere.

→ **Anpassung der Wohnungsstruktur** an die sich abzeichnende demographische Entwicklung sowie die Weiterentwicklung der hierfür notwendigen sozialen Infrastrukturen.

→ **Berücksichtigung der Anforderungen einer alternden Bevölkerung** bei der Sanierung und Gestaltung von Wohnraum sowie der Gestaltung von Freiräumen, Verkehrs- und Aufenthaltsflächen.

→ **Berücksichtigung junger Menschen bzw. Familien** bei zukünftigen Wohnbauprojekten durch die Bereitstellung von attraktiven und kostengünstigem Wohnraums sowie wohnortnahen Freiraumqualitäten.

3.3. Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung

Die Gewerbliche Entwicklung Rödental wird durch eine lange Tradition in der Porzellan- und Keramik- bzw. Puppen- und Spielwarenindustrie geprägt. Die Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen konzentrieren sich dabei vorwiegend auf die zentralen Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau. In den dörflich geprägten äußeren Stadtteilen (Blumenrod, Fischbach, Fornbach, Kipfendorf, Mittelberg, Oberwohlsbach, Rothenhof, Schönstädt, Spittelstein, Unterwohlsbach, Waldsachsen, Waltersdorf und Weißenbrunn vorm Wald) finden sich neben kleinteilig und punktuell gelagerten Gewerbestandorten überwiegend landwirtschaftlich Betriebsstrukturen. Lediglich das Gewerbegebiet Blumenrod an der Gemeindegebietsgrenze zu Neustadt b. Coburg bildet die einzige größere zusammenhängende Gewerbeverdichtung abseits des vertieften Untersuchungsbereiches.

Einzelhandelsstrukturen für die tägliche Nahversorgung sind in den dörflichen Stadtteilen lediglich äußerst bedingt durch einige kleinere landwirtschaftliche Direktvermarkter vertreten. Die Nahversorgung erfolgt demnach vorwiegend über den vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau.

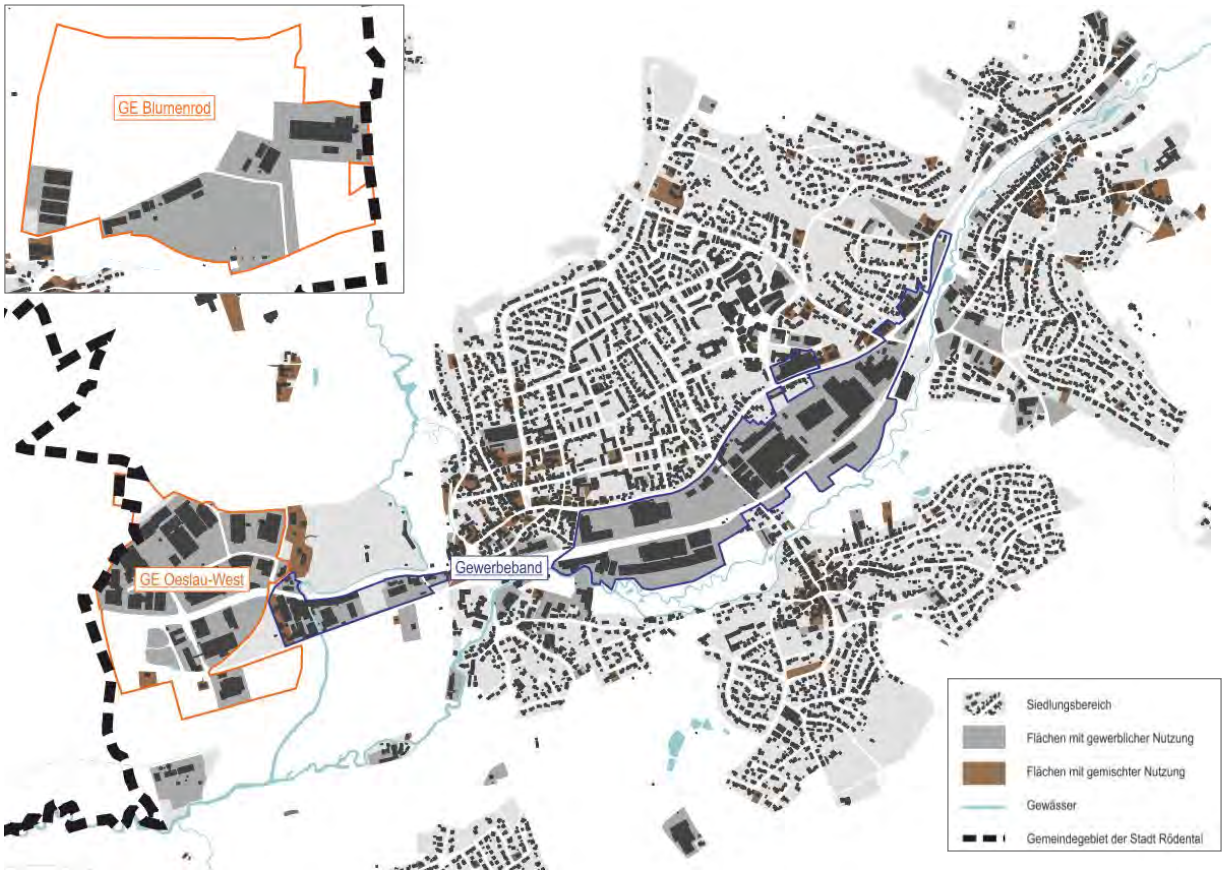


Abbildung 16: Gewerbeflächen und gemischte Nutzung im vertieften Untersuchungsraum und in den Gewerbegebieten Oeslau-West (Stadtteil Oeslau) und Blumenrod (Stadtteil Blumenrod)

3.3.1. Gewerbe

Der Gewerbestandort im vertieften Untersuchungsraum (Einberg, Mönchröden und Oeslau) wird primär durch das Gewerbeband entlang der Tallagen der Flüsse Röden und Itz geprägt. Das im Zuge der Industriellen Entwicklung, der Gründung der Annawerke sowie der Porzellanfabrik W. Goebel und deren Expansion entlang der Bahnstrecke Coburg-Sonneberg gewachsene Band erstreck sich heute zwischen der Bahnstrecke und der alten Stadtstraße (Coburger Straße / Oeslauer Straße / Mönchrödener Straße) als weitläufiges Gewerbe- und Industriegebiet. Das Band stellt dabei sowohl eine verbindende Nahtstelle, als auch eine städtebauliche Barriere zwischen den ehemals eigenständigen Stadtteilen Oeslau, Einberg und Mönchröden dar. Durch den Rückgang der Industrie finden sich heute entlang des Gewerbebandes Leerstände und Brachflächen. Ein Teil dieser Leerstände befindet sich in Zwischennutzung (v.a. Lagernutzung). Darüber hinaus stellen diese Flächen wichtige Erweiterungs-, Neuansiedlungs- bzw. Konversionspotenziale dar, die es langfristig gesehen neuzuordnen und einer funktionell bzw. gestalterisch adäquaten städtebaulichen Nachverdichtung zuzuführen gilt.

Weitere größere und kleinere Gewerbekonzentrationen im vertieften Untersuchungsraum sowie in den äußeren Stadtteilen finden sich lediglich in gewachsener Streulage zumeist eingebettet in die umgebende Wohn- und Mischbebauung. Entsprechend stehen diesen zumeist keine bzw. lediglich bedingte Erweiterungspotenziale am Betriebsstandort zur Verfügung. Großflächige Gewerbestandorte im Außenbereich mit vorhandenen Flächenpotenzialen bilden die Gewerbegebiete Oeslau-West und Blumenrod.

Anhand der Arbeitsmarktstatistik ist ein deutlicher Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu erkennen (Abb. 17). Dies betrifft vor allem die für Rödental traditionellen Wirtschaftszweige der Porzellan- und Keramik- bzw. Spielwaren- und Puppenindustrie. Synchron zum Beschäftigungsrückgang hat sich die Pendlerstatistik der Stadt Rödental entwickelt. Die Zahl der Auspendler nimmt zu, während die Zahl der Einpendler abnimmt (Abb. 18).

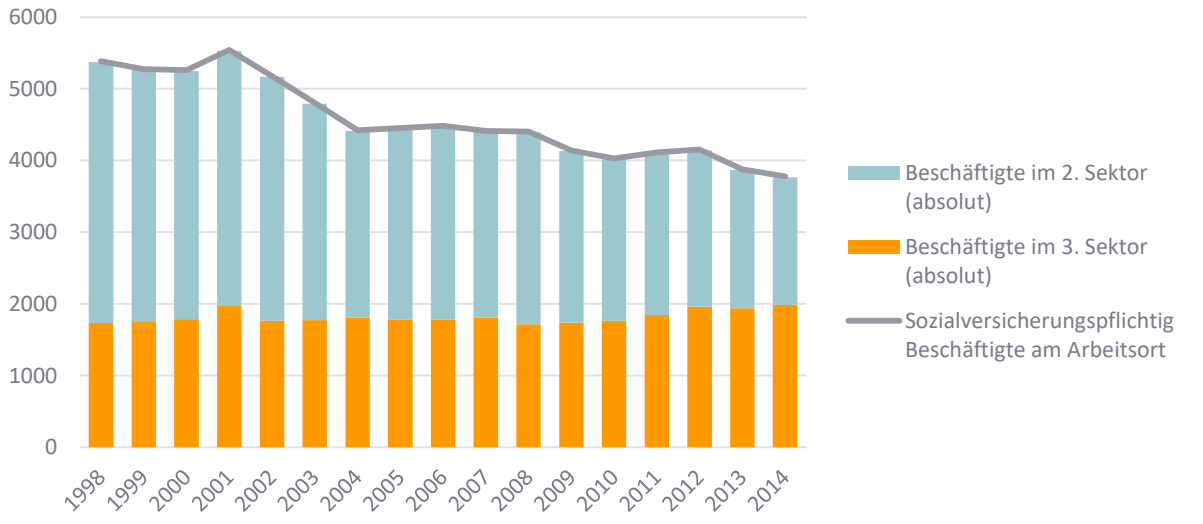


Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016).

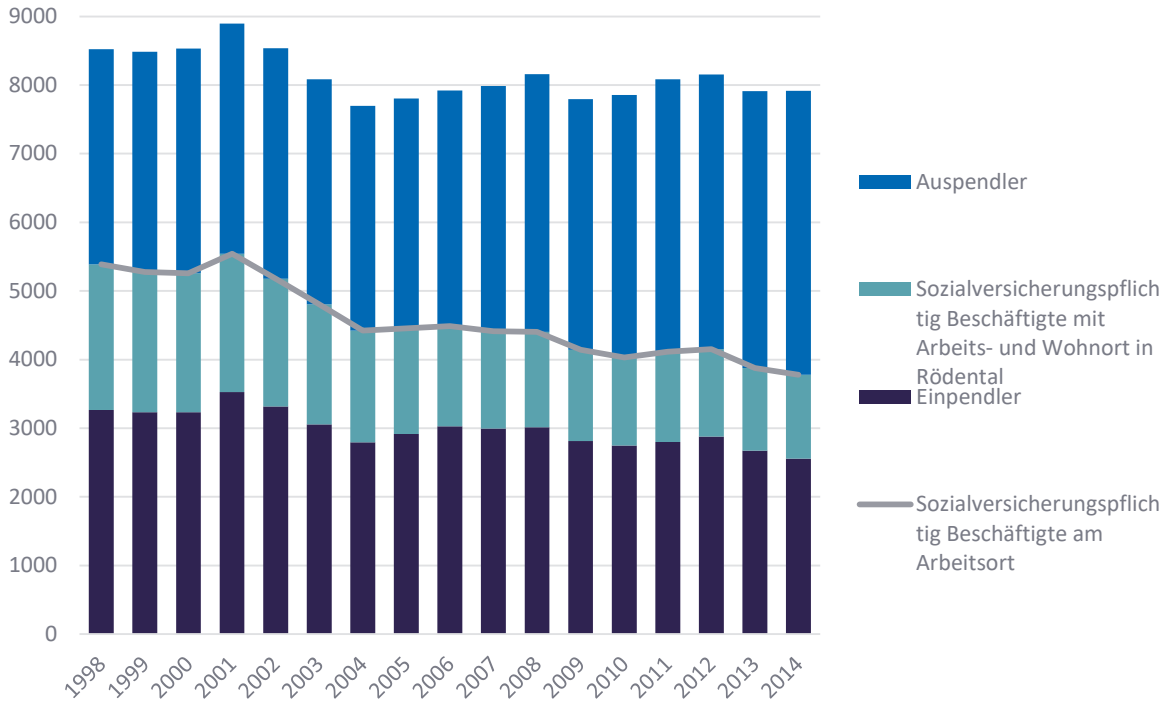


Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Pendlerbewegung (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016).

3.3.2. Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im vertieften Untersuchungsraum (Einberg, Mönchröden Oeslau) sind durch vorwiegend kleinteilige Ladengeschäfte und Dienstleister in den gewachsenen Stadtteilzentren; größere Supermarkt-, Lebensmitteldiscounter- und Fachmarktstandorte (u.a. EDEKA, LIDL, TEGUT, Möbel Hofmann, Fachmarktzentrum Annapark) im mittelbaren Umfeld der Stadtteilzentren sowie großflächige Einzelhandels- und Fachmarktkonzentrationen im Gewerbegebiet Oeslau-West. Räumlich und funktional lassen sich demnach folgende sechs Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkte charakterisieren:

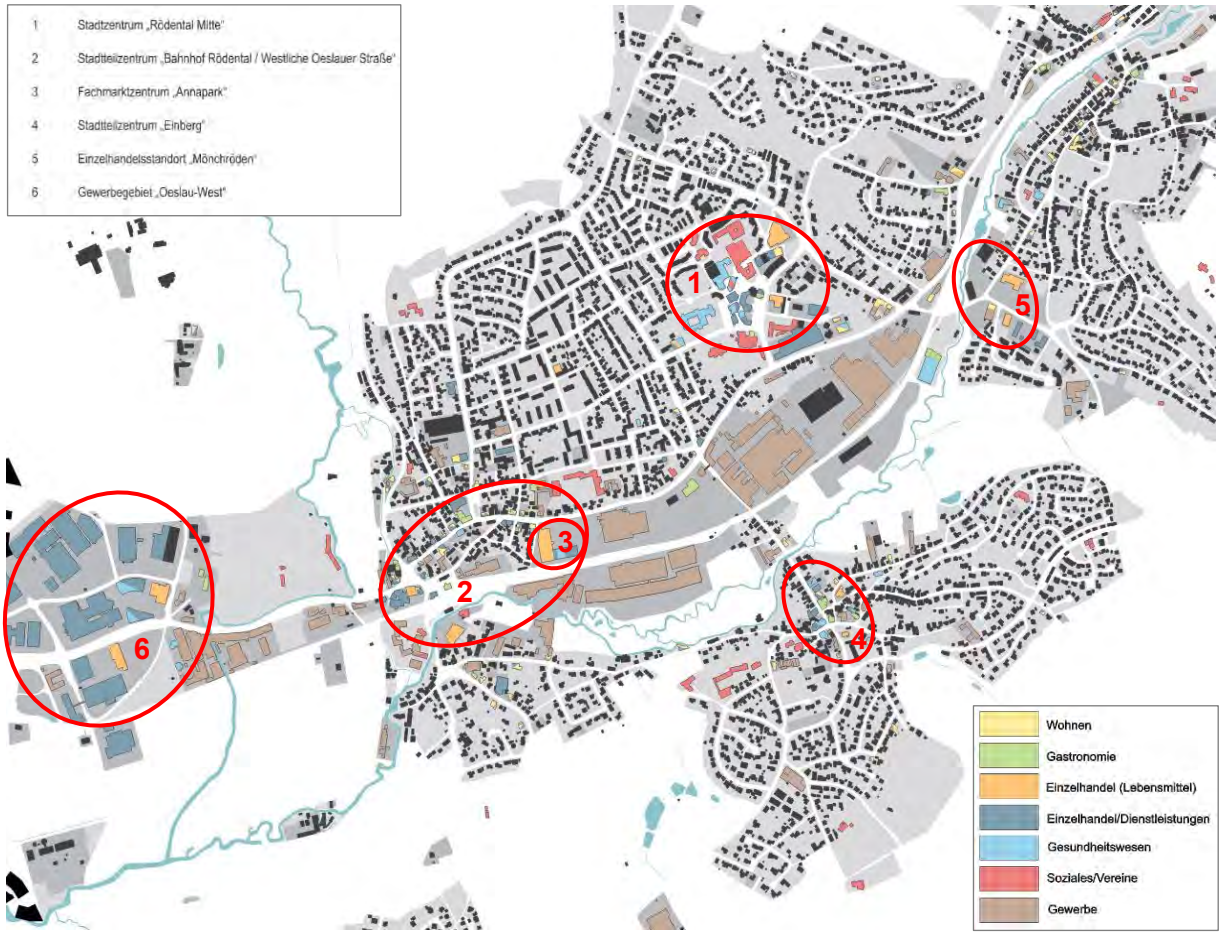


Abbildung 19: Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkte im vertieften Untersuchungsraum

1. Stadtzentrum „Rödental Mitte“

Neben den beiden Lebensmittelmärkten EDEKA und NORMA, finden sich im näheren Umfeld des Bürgerplatzes räumlich verstreut überwiegende kleinere Ladengeschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Pharmazie, Lebensmittel, Genussmittel/Zeitschriften) sowie Angebote des nicht-täglichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Optik).

Im Bereich der Dienstleistungen finden sich vorwiegend gesundheits- und zentrenrelevante Dienstleister (u.a. Banken, Post, Gesundheitswesen, Körperpflege, Verwaltung, AWO). Lediglich eine Spielothek nördlich des Bürgerplatzes steht hierzu im Kontrast.

Das Angebot an Gastronomie ist neben einem Café, einem Restaurant und einer Gaststätte als vergleichsweise gering ausgeprägt zu bewerten.

Abbildung 20: Bürgerplatz

Abbildung 21: Einzelhandel und Dienstleistungen rund um den Bürgerplatz

2. Stadtteilzentrum „Bahnhof Rödental / Westliche Oeslauer Straße“

Südlich des Bahnhofs befindet sich ein TEGUT Lebensmittelmarkt. Die westliche Oeslauer Straße und das Bahnhofsumfeld werden vorwiegend durch kleine Ladengeschäfte mit einem insgesamt breiten Angebotsspektrum geprägt, vor allem im Bereich des nicht täglichen Bedarfs (u.a. Blumen, Buchhandel, Schmuck, Einrichtung, Elektronik, Haushaltswaren, Geschenkartikel). Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs bilden dabei eher die Ausnahme (u.a. Lebensmittel, Pharmazie).

Im Bereich der Dienstleistungen finden sich ebenso überwiegend kleinteilig strukturierte Anbieter (u.a. Versicherung, Steuerberatung, Reisecenter, Körperpflege, Gesundheit, KFZ,).

Das Angebot an Gastronomie ist als vergleichsweise umfangreich zu bewerten (u.a. Cafés, Imbisse, Restaurants).

Weiterhin finden sich im nördlich daran anschließenden Wohngebiet in Streulage weitere kleinere (u.a. Bekleidung, Schuhe, Lebensmittel) und mittlere Einzelhändler (u.a. Getränke, Baumarkt) sowie unterschiedliche Dienstleister (u.a. Immobilien, Körperpflege, Handwerk, Fotografie)

Abbildung 22: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie im Bereich der westlichen Oeslauer Straße

3. Fachmarktzentrum „Annapark“

Das sich momentan im Neubau befindliche Fachmarktzentrum „Annapark“ (u.a. REWE, Bekleidung, Drogerie, Apotheke, Friseur) schließt als Vollsortimenter unmittelbar an den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Bereich der westlichen Oeslauer Straße an.

Abbildung 23: Fachmarkzentrum „Annapark“

4. Stadtteilzentrum „Einberg“

Zur täglichen Nahversorgung finden sich lediglich ein Café mit Bäckerei sowie ein Tante-Emma-Laden. Im Bereich des nicht-täglichen Bedarfs finden sich Einzelhändler der Branchen Blumenhandel, Genussmittel/Zeitschriften sowie Post/Geschenkartikel.

Im Bereich der Dienstleistungen finden sich ebenso überwiegend kleine Anbieter (u.a. Körperpflege, Gesundheit).

Das Angebot an Gastronomie ist neben einem Café und einer Gaststätte als vergleichsweise gering ausgeprägt zu bewerten.

Abbildung 24: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie im Stadtteilzentrum Einberg

5. Einzelhandelsstandort Mönchröden

Der Einzelhandelsstandort Mönchröden wird im Süden durch den Standort des Vollsortimenters LIDL sowie einem separaten Imbiss mit Bäcker und Fleischer geprägt. Der ehemals ebenfalls ansässige REWE ist auf den Standort „Fachmarktzentrum Annapark“ umgezogen. Die entsprechenden Verkaufsflächen stehen momentan leer. Darüber hinaus finden sich nördlich davon entlang der traditionellen Geschäftslagen Mönchrödener Straße und Rothinestraße in Streulage weitere kleine Dienstleister (v.a. Gesundheit) und Gastronomen.

Abbildung 25: Einzelhandelsstandort Mönchröden

6. Gewerbegebiet Oeslau-West

Das Gewerbegebiet Oeslau-West bildet im Anschluss an die Bundesautobahn A9 einen Einzelhandelsschwerpunkt, mit regionaler bzw. überregionaler Ausstrahlung. Der Standort wird primär durch großflächige Fachmärkte im Bereich Bekleidung, Schuhe, Einrichtung und Garten geprägt. Weiterhin finden sich zwei kleinere Standorte mit Lebensmitteldiscountern (u.a. ALDI, NORMA) und kleineren Fachmärkten (u.a. Schuhe, Bekleidung, Gesundheit).

Abbildung 26: Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Oeslau-West

Nach Charakterisierung der sechs Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorte des vertieften Untersuchungsbereiches erscheint eine weiterführende Vertiefung notwendig um die Bedeutung der Standorte für die Stadtentwicklung Rödentals hervorzuheben. Im Hinblick auf den Neubau des Fachmarktzentrums „Annapark“ (Vollsortimenter) und der damit verbundenen Verlagerung des Ankermieters REWE vom Einzelhandelsstandort „Mönchröden“ in das neue Fachmarktzentrum, sind dabei vor allem die aktuelle Einzelhandelsentwicklung sowie die Rahmenbedingungen der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkte zu diskutieren.

Die kleinteiligen Geschäftslagen der Stadtteilzentren zeigen dahingehend deutliche Defizite in der Wahrnehmung durch die Bevölkerung sowie in Ihrer stadträumliche Attraktivität aus. So ist gerade die Passantenfrequentierung im Bereich der Stadtteilzentren Einberg und der westlichen Oeslauer Straße als gering zu bewerten. Gründe hierfür liegen u.a. in folgenden Punkten:

- hohes Verkehrsaufkommen
- fehlende bzw. unzureichend ausgebaute Querungsmöglichkeiten
- fehlende bzw. unzureichend ausgebaute Aufenthaltsqualitäten
- unzeitgemäße Innen- und Außendarstellung der Ladengeschäfte (Schaufenster, Werbeanlagen, Größe der Verkaufsflächen, Barrierefreier Zugang etc.)
- wachsender Leerstand
- fehlende Anziehungspunkte im Stadtteilzentrum Einberg

Als Risikobereich ist dabei vor allem der Generationswechsel bzw. die Fortführung kleiner, Inhabergeführter Geschäfte zu sehen, gerade dann wenn Ladengeschäft und Wohnung des Inhabers im selben Gebäude liegen.

Der Bürgerplatz und die Geschäftslage der Ladengeschäfte im Stadtzentrum weist eine ähnliche Problemlage auf. Zwar herrscht hier aufgrund der Konzentration öffentlicher, sozialer und gesundheitsorientierter Einrichtungen ein deutlich höheres Passantenaufkommen, dieses beschränkt sich aber vor allem auf Durchgangsverkehr. Gründe hierfür liegen u.a. in folgenden Punkten:

- unzureichende Aufenthaltsqualitäten
- fehlende Anziehungspunkte
- unzeitgemäße Innen- und Außendarstellung der Ladengeschäfte (Schaufenster, Werbeanlagen, Verkaufsflächen etc.)
- wachsender Leerstand

Dennoch sind gerade diese kleinteiligen Stadtteilzentren für eine Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich, insbesondere im Hinblick auf eine zunehmend alternde Bevölkerung.

Neben den kleinteiligen Geschäftslagen der Stadtteilzentren verfügt Rödental auch über fünf größere Standorte für Supermärkte und Lebensmitteldiscounter: EDEKA und NORMA im Stadtzentrum „Rödental Mitte“, TEGUT am „Bahnhof Rödental“, das neue Fachmarktzentrum „Annapark“ (REWE), LIDL am Einzelhandelsstandort „Mönchröden“ sowie ALDI Süd und NORMA im Gewerbegebiet „Oeslau-West“.

Auffällig ist dabei die Nähe zu den Stadtteilzentren „Rödental Mitte“ und „Westliche Oeslauer Straße“. So können die kleinen Ladengeschäfte durch die Nähe und das damit verbundene Kundenaufkommen der Supermärkte profitieren. Entsprechend stellt die Verlagerung des REWE an einen verkehrlich sehr gut gelegenen Standort, zum einen eine Chance für die Entwicklung der westlichen Oeslauer Straße und damit der Sicherung der dort befindlichen Ladengeschäfte, Dienstleister und Gastronomen dar, führt aber wiederum auch zu einer Verschärfung der Konkurrenzsituation zwischen den bestehen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Vor allem die älteren, für die zentrennahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Geschäfte, EDEKA und NORMA am Bürgerplatz sowie TEGUT am Bahnhof, weisen demgegenüber einen deutlich sichtbaren Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstand auf. Eine stärkere Verschiebung der Kundenströme bzw. gar Geschäftsaufgaben durch die neue Konkurrenzsituation wirken sich gleichfalls negativ auf die Stadtteilzentren und die dort ansässigen kleinteiligen Ladengeschäfte aus.

Aber auch für die Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts der westlichen Oeslauer Straße bestehen nicht nur Chancen durch die Magnetwirkung des neue Fachmarktzentrums. Das umfangreiche Sortiment (REWE, Apotheke, Drogerie, Friseur, Textil) kann in Konkurrenz zu den umliegenden Ladengeschäften mit gleichen bzw. ähnlichen Sortiment treten. Weiter stellt die Umlenkung bishe-

riger Verkehrsströme, hervorgerufen durch das Fachmarktzentrum, und die damit verbundene Verkehrszunahme im Bereich der westlichen Oeslauer Straße ein Defizit für die Attraktivität der Geschäftslage an der westlichen Oeslauer Straße dar.

Entsprechend der sich oben skizzierten verändernden Konkurrenz- und Versorgungssituation auf dem Einzelhandelsmarkt Rödentals ist notwendig die bestehenden Nahversorgungsschwerpunkte zu sichern und im Einklang mit dem neuen Fachmarktzentrum zu stärken. Hierzu sind folgende Handlungspunkte erforderlich:

- Erarbeitung einer Einzelhandelskonzeption
- stadträumliche Attraktivierung der Stadtteilzentren
- Modernisierung- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude-, bzw. Geschäftsbestand
- inhaltlich und funktionale Profilierung der Stadtteilzentren im Einklang mit den umgebenden großflächigen Einzelhändlern
- aktives Management zur Beteiligung/Koordinierung der Geschäfts- und Immobilieneigentümer sowie Einführung eines aktiven Leerstandsmanagements

Für das Gewerbegebiet Oeslau-West bestehen momentan keine direkten Defizite oder Risiken. Hier gilt es lediglich, zur Stärkung der bereits vorhandenen regionalen bzw. überregionalen Bedeutung des Standortes, bestehende interne Synergien weiter zu entwickeln. Erweiterungen bestehender Betriebe und Neuansiedlungen sind darauf auszurichten. Dabei sollte sowohl ein Ausbau zentrenrelevanter Sortimentierung sowie die Schaffung neuer konkurrierender Versorgungsstandorte ausgeschlossen werden.

3.3.3. Leitlinien: Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung

→ **Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren** in Ihrer Funktion als öffentlicher Aufenthaltsraum und Schwerpunkt der wohnortnahen Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie.

→ **Konsequente Verfolgung einer qualitativen Innenentwicklung** durch Vermarktung oder Umnutzung von gewerblichen Leerständen.

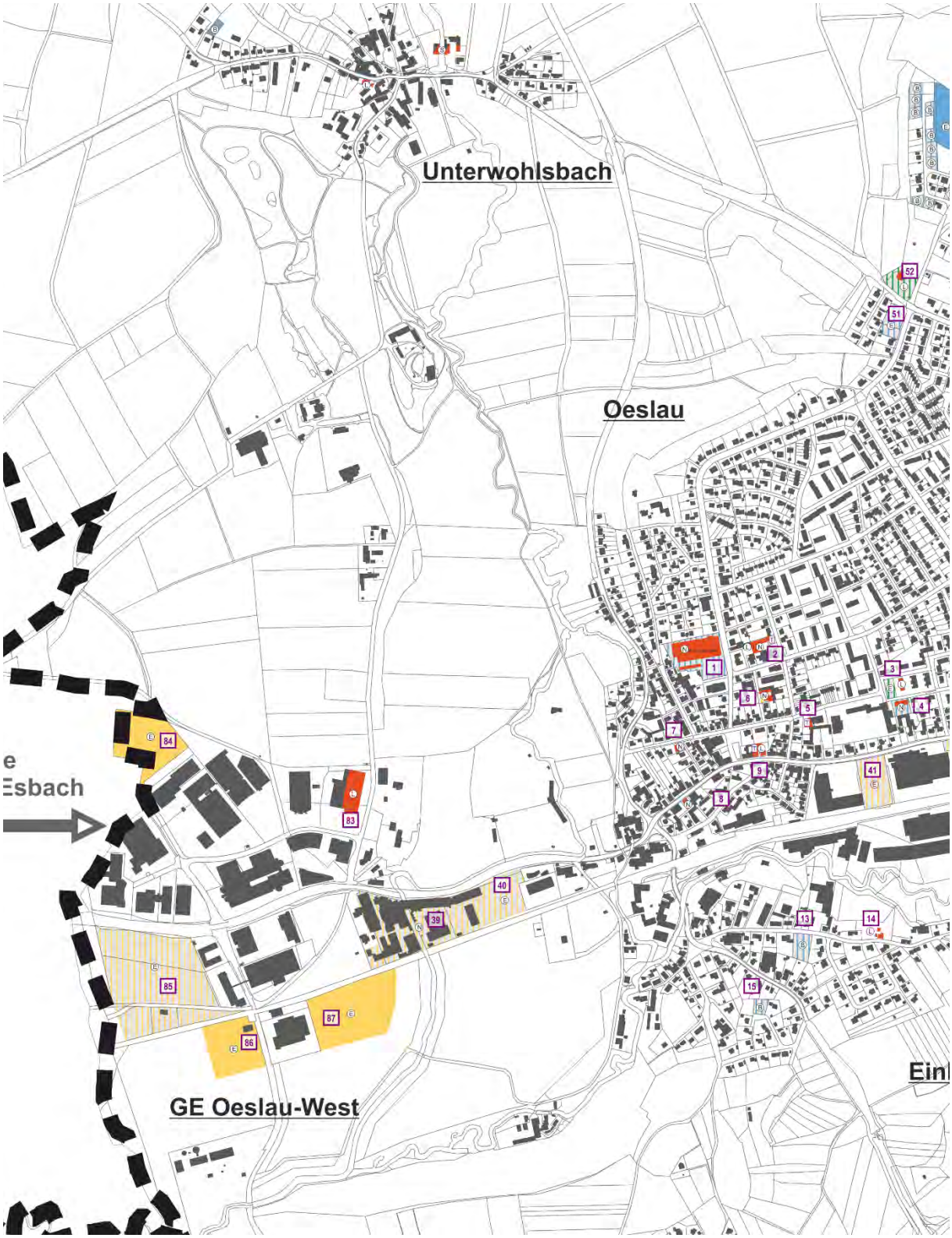
→ **Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich nicht wiedernutzbarer Leerstände** im Gewerbebestand.

→ **Neuordnung des Gewerbebandes und punktuell vorliegender Gemengelagen** unter Berücksichtigung und Sicherung der bestehenden Unternehmen und dessen Einbindung in die gesamtstädtische Struktur.

→ **Erhalt, Nutzung und Ausbau der infrastrukturellen und räumlichen Standortvorteile** zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätze. Hierzu ist auf den Erhalt der bestehenden Unternehmen sowie deren langfristigen Ausbau und der Neuansiedlung weiterer Betriebe hinzuarbeiten. Dafür notwendige Erweiterungs- bzw. Verlagerungsflächen sind ausreichend bereitzuhalten. Dabei ist auf den Ausbau und die Schaffung gemeinsamer Synergien, nicht nur lokal, sondern auch regional in Bezug auf die oberzentrennahe Lage Rödentals, zu achten.

→ **Schaffung neuer endogener Wirtschaftspotenziale** durch die Förderung von Gründern in Existenzgründungsinitiativen und kommunalen Unterstützungsangebote für Kleinstfirmen. Weiterer Ausbau der eigenen kommunalen integrierten Sozial- und Wirtschaftspolitik, durch die Förderung und Vermittlung von besonderen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen. Hier stehen die Wirtschaftsförderung des Landkreises Coburg und die neu gegründete Initiative Zukunft.Coburg.Digital mit ihrer Expertise im Bereich der Existenzgründerbetreuung als mögliche Ansprechpartner zur Verfügung ist

3.4. Leerstand, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale



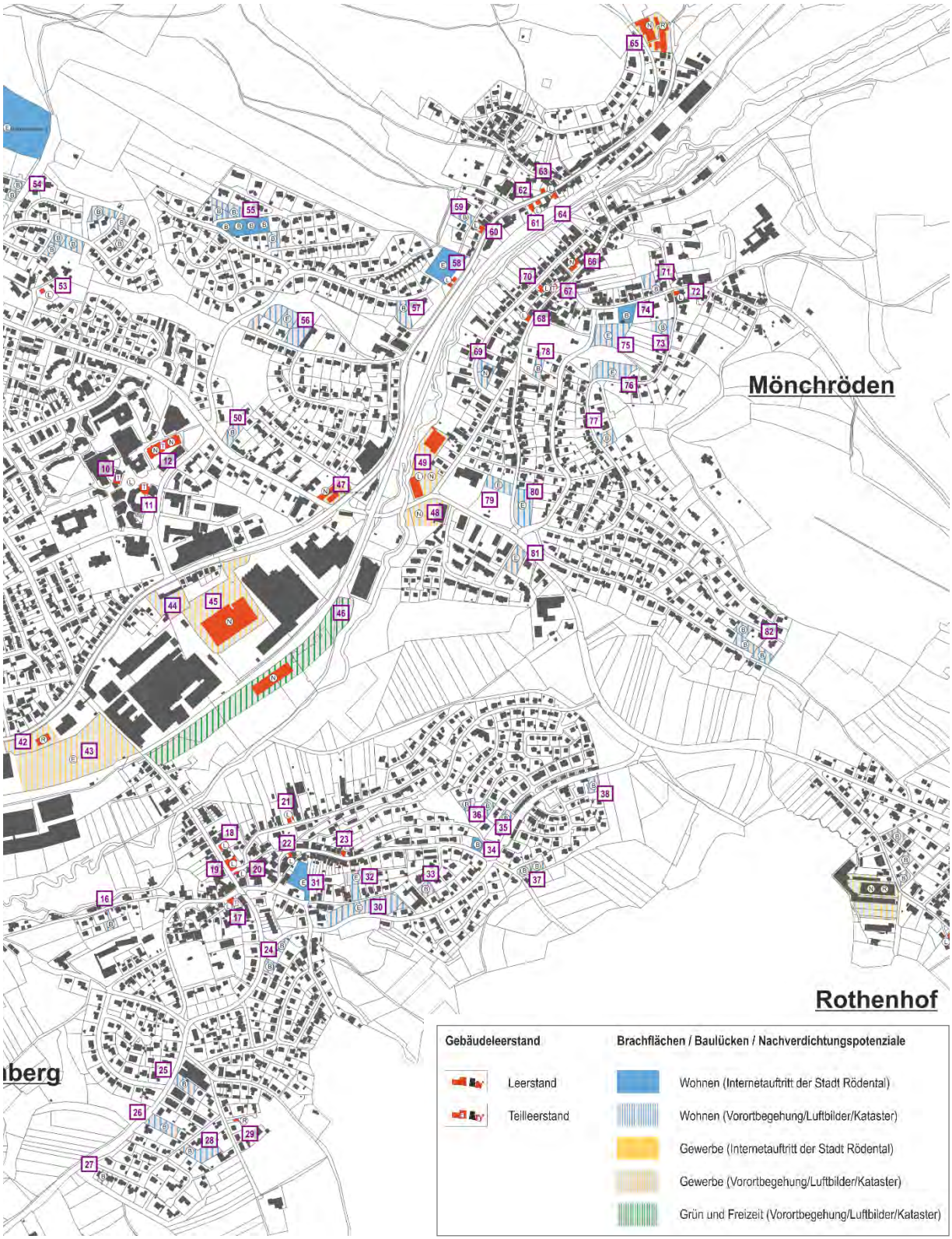


Abbildung 27: Gebäudeleerstand, Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale

Die räumliche Verteilung der Leerstände, Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale wird durch sechs unterschiedliche Formen geprägt:

1. Kleinteilige Geschäfts- und Wohnleerstände
2. Geschäftsleerstände im Umfeld des Bürgerplatzes
3. Großflächige Gewerbeleerstände und Gewerbebrachflächen
4. erschlossene Bauparzellen und bestehende Baulücken
5. Geschoßwohnungsbau der Wohnungsbaugesellschaften
6. Leerstand, Brachflächen Nachverdichtungspotenziale innerhalb der äußeren Stadtteile

Diese lassen sich wie folgt charakterisieren:

1. Kleinteilige Geschäfts- und Wohnleerstände innerhalb gewachsener nutzungsgemischter Siedlungsbereiche (u.a. Oeslau - Westliche Oeslauer Straße, Oeslau - Quartier nördlich der Martin-Luther Straße, Einberg - Stadtteilzentrum, Mönchröden - Nördliche Mönchrödener Straße, Mönchröden - Rothinestraße)

Abbildung 28: Ehemalige Buchhandlung in Mönchröden - Rothinestraße (l.); Ehemalige Gaststätte im Stadtteilzentrum von Einberg (l.)

Durch den stetig wachsenden Funktionsverlust der historischen Ortszentren (Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen etc.) ist ein zunehmender Geschäfts- und Wohnleerstand im Bereich der gewachsenen nutzungsgemischten Siedlungsbereiche zu beobachten. Dies betrifft vorwiegend die traditionellen erdgeschossigen Ladengeschäfte. Zum Teil wurden diese bereits zu Wohnzwecken umgenutzt, wenn gleich auch ihre ursprüngliche gewerbliche Nutzung noch deutlich wahrnehmbar im Straßenraum an den Gebäudefassaden abzulesen ist.

Während dieser Funktionsverlust und die damit einhergehende Leerstandsentwicklung in der historischen Ortslage Mönchrödens bereits fast vollständig abgeschlossen ist, weisen die historischen Stadtteilzentren Oeslaus und Einbergs noch traditionelle Geschäftslagen auf. Aber auch diese sind sichtbar durch einen wachsenden Leerstand betroffen.

2. Geschäftsleerstände im Umfeld des Bürgerplatzes

Abbildung 29: Leerstand am (l.) und im näheren Umfeld (r.) des Bürgerplatzes

Der Bürgerplatz und die daran angrenzende Fußgängerzone wurde mit der Gründung Rödentals und der damit verbundenen Schaffung einer neuen gemeinsamen Mitte seit Mitte der 1970er Jahre realisiert. Hier finden sich heute lediglich zwei kleine erdgeschossige Ladenleerstände.

In unmittelbarer Nachbarschaft zwischen Bürgerplatz und dem örtlichen Nahversorgungsschwerpunkt EDEKA findet sich darüber hinaus ein Geschäftshaus, das mittlerweile einen hohen Leerstand vorweist. Lediglich ein Friseur, ein Kleidungs-/Textilgeschäft sowie eine Casino sind hierin noch vorzufinden, ehemalige größere Mieter (u.a. Deichmann, TEDI) wurden mit dem Ausbau von Fachmarktstandorten in das Gewerbegebiet Oeslau-West verlagert.

3. Großflächige Gewerbeleerstände und Gewerbebrachflächen entlang des Gewerbebandes sowie Nachverdichtungspotenziale im Gewerbegebiet Oeslau-West

Abbildung 30: Leerstand ehemaliger OBI (l.); Brachfläche an der Röden (r.)

Die Betriebe der traditionellen Industriezweige prägen innerhalb des Rödental durchziehenden Gewerbebandes dominant die städtebauliche Struktur Rödentals. Die durch den Rückgang von Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor resultierenden Leerstände und Brachflächen spiegeln sich demnach deutlich innerhalb der städtebaulichen Struktur wieder. Ein Teil der davon betroffenen Betriebsanlagen wird heute noch in Teilbereichen betrieblich bzw. für Lagerzwecke genutzt. Diese Leerstände und Brachflächen gilt es langfristig gesehen wiederzubeleben oder neuzuordnen und einer funktional/gestalterisch adäquaten städtebaulichen Nachverdichtung zuzuführen.

4. erschlossene Bauparzellen und bestehende Baulücken mit Nachverdichtungspotenzial innerhalb bestehender Ortslagen

Abbildung 31: Baulücken an der Lindenstraße (l.) und der Rothinestraße (r.)

Innerhalb der bestehenden und erschlossenen Ortslagen der Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau finden sich noch vielfältige ungenutzte Baulandreserven, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Dies betrifft vorwiegend Baulücken und bereits erschlossene Bauparzellen innerhalb bestehender Baugebiete.

5. Geschoßwohnungsbau der Wohnungsbaugesellschaften

Abbildung 32: Gebäudeleerstand Sandleite 17 (l.), Brachfläche Sudetenstraße 2 (r.)

In den Geschoßwohnungsbaubeständen der großen Wohnungsbaugesellschaften, WBG Landkreis Coburg, GBW Gruppe Würzburg, KEWOG Tirschenreuth) findet sich nach Auskunft der Gesellschaften

kein (WBG, KEWOG) bzw. ein lediglich geringer (WBG 4,37%) sanierungs- bzw. abrissplanungsbedingter Leerstand. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Schlesierstraße eine abrissbedingte Brachfläche der WBG

6. Leerstand, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale innerhalb der äußeren Stadtteile

In den äußeren Stadtteilen finden sich Leerstände vorwiegend innerhalb der historisch gewachsenen dörflich geprägten Ortslagen. Vor allem der klein strukturierte Stadtteil Schönstädt weist dabei ein im Vergleich zu seiner bebauten Fläche hohen Leerstand auf. Weiterhin zeigen sich in den Stadtteilen Kipfendorf, Oberwohlsbach und Waldsachsen deutliche innerörtliche Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulücken und freien Bauparzellen sowie bereits ausgewiesenen Bebauungsplänen und zur Wohnnutzung vermarkteten Freiflächen. Im Gewerbegebiet Blumenrod wird großflächig Gewerbebauland vermarktet.

Für eine weitergehende Beschreibung der Leerstandes, Brachflächen sowie Nachverdichtungspotenziale bezüglich ihres Zustandes und ihrer Verwertbarkeit wird auf die Leerstandskartierung des vertieften Untersuchungsbereichs im Anhang 2 verwiesen. Darüber hinaus wird diesbezüglich auf das parallel durch das Planungsbüro „Projektgruppe Stadt + Entwicklung“ zu erstellende Klimaschutzkonzept für die Stadt Rödental verwiesen. Dort wird eine vertiefende Charakterisierung der Leerstände, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale vorgenommen sowie darauf aufbauend entsprechende Handlungs- und Finanzierungsmöglichkeiten erörtert.

3.4.1. Leitlinien: Leerstände, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale

- → **Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren** in Ihrer Funktion als öffentlicher Aufenthaltsraum und Schwerpunkt der wohnortnahen Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie.

- → **Konsequente Verfolgung einer Innenentwicklung** durch Vermarktung oder Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Baulücken.

- → **Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich nicht wiedernutzbarer Leerstände** im Wohn- und Gewerbebestand.

- → **Revitalisierung und Neuordnung des Gewerbebandes und punktuell vorliegender Gemengelagen** unter Berücksichtigung und Sicherung der bestehenden Unternehmen und dessen Einbindung in die gesamtstädtische Struktur.

3.5. Demografie und Sozialstruktur

3.5.1. Bevölkerungsstruktur – Rödental Gesamt

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt Rödental zeigt tendenziell eine Abnahme vom Jahr 2001 bis 2015. Insgesamt nahm die Bevölkerung in dem Zeitraum von 2001 bis 2015 um 6,6 % und um 924 Einwohner ab. Von 2001 bis 2013 ist die Bevölkerungszahl um 6,7 % gesunken (in absoluten Zahlen um 943 Einwohner). Von 2013 bis 2014 stieg diese wieder leicht um 0,2 % an (in absoluten Zahlen um 37 Einwohner) um dann bis 2015 wieder um 0,1% zu sinken (in absoluten Zahlen um 18 Einwohner)[1]. Anhand Abbildung 33 ist die Bevölkerungsentwicklung dargestellt.

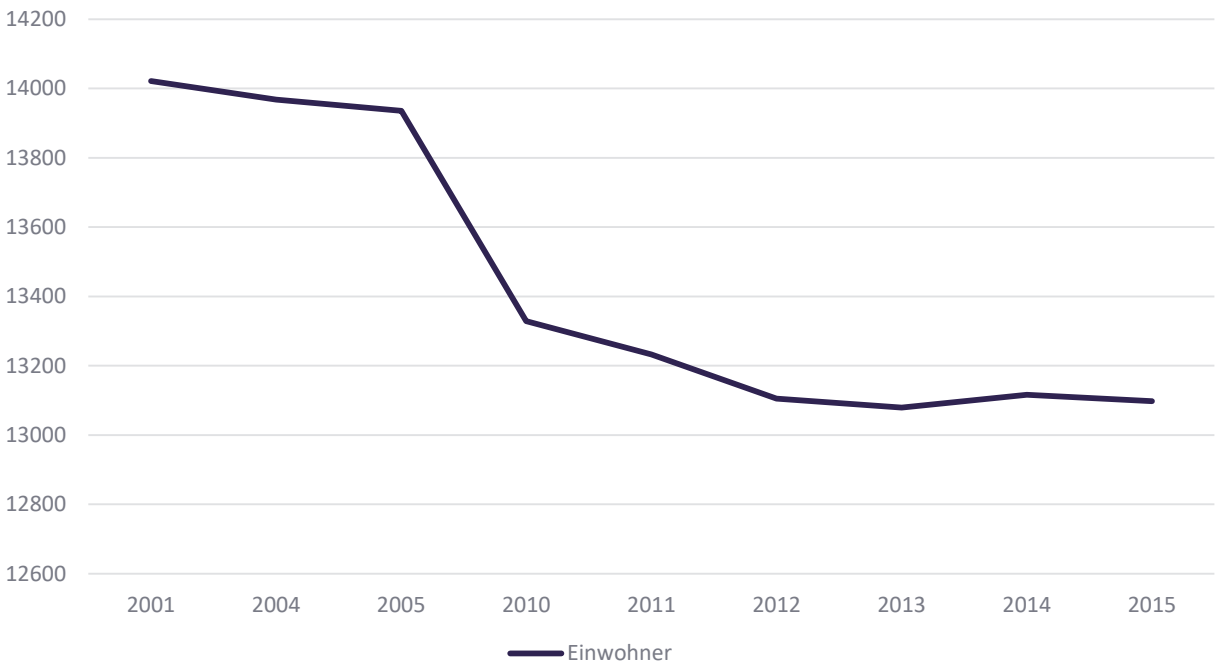


Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016)

Um die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in einen übergeordneten Kontext zu stellen, wurden ergänzend die Bevölkerungsentwicklungen des Landkreises Coburg, des Regierungsbezirks Oberfranken und des Freistaates Bayern betrachtet. Hierbei zeigt sich, dass bis auf dem Freistaat Bayern allgemein eine negative Bevölkerungsentwicklung in Oberfranken, Lkr. Coburg und Rödental zu beobachten ist. Anhand Abbildung 34 ist dies deutlich zu erkennen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt Rödental seit 2000 etwa 5,8 % der Einwohner verloren hat, der Landkreis Coburg 6,1 %, der Regierungsbezirk 4,8 %. Bayern dagegen hat eine Zunahme der Bevölkerung um 5 % zu verzeichnen. Dadurch zeigt sich, dass nicht nur in der Stadt Rödental, sondern im gesamten Regierungsbezirk Oberfranken die Einwohnerzahl zunehmend sinkt.

[1] 2001 entspricht 100%

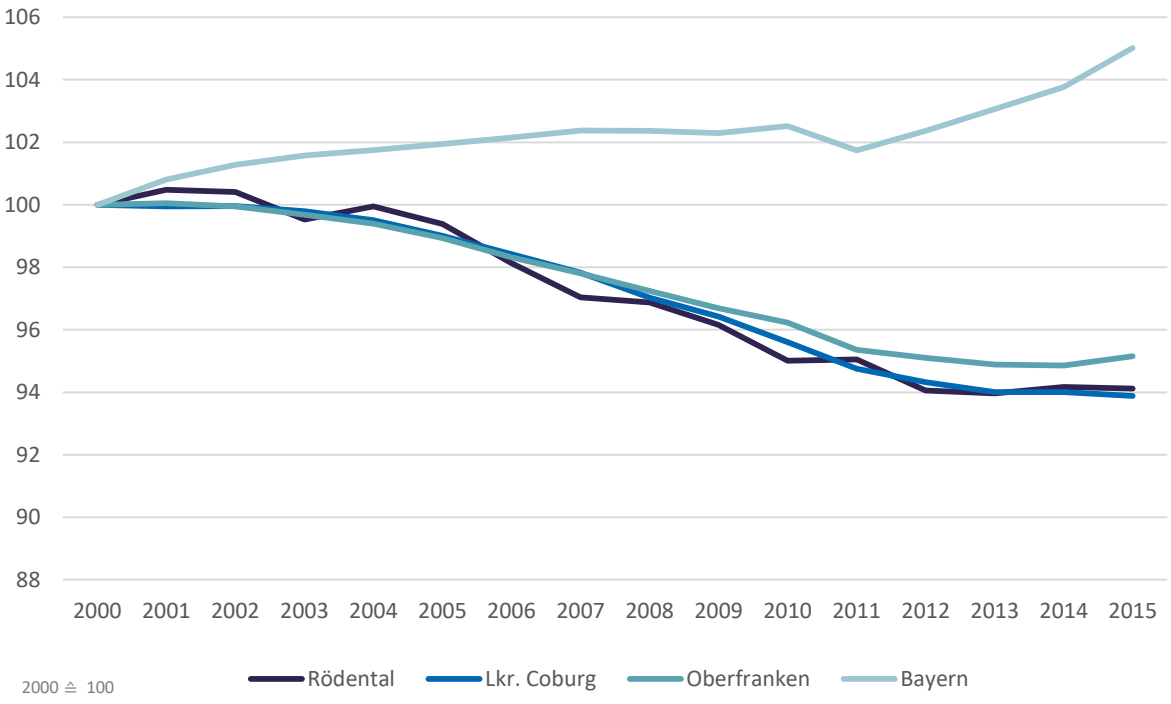


Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental im Vergleich mit dem Landkreis Coburg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und dem Freistaat Bayern (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2017)

Neben der Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist es zwingend notwendig, die Bevölkerungsprognosen für eine allumfassende Bewertung der Situation heranzuziehen. Anhand Abbildung 35 ist die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Rödental im Vergleich mit dem Landkreis Coburg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und dem Freistaat Bayern zu erkennen. Hierbei wird deutlich, dass der Freistaats Bayern allgemein eine positive Entwicklung verzeichnet, während der Stadt Rödental, dem Landkreis Coburg und dem Regierungsbezirk Oberfranken eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird. Für die Bevölkerung der Stadt Rödental ist eine Abnahme um 7 %, für den Landkreis Coburg eine Abnahme von 6,4 % und im Regierungsbezirk Oberfranken eine Abnahme um 5,4% prognostiziert, während im Freistaat Bayern eine Zunahme von 2,6 % erwartet wird. Auch hierbei ist deutlich zu erkennen, dass Rödental hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung am schlechtesten abschneidet, sich dennoch aber im allgemeinen Entwicklungstrend des Regierungsbezirks Oberfranken befindet. Demnach knüpft die Bevölkerungsprognose fast nahtlos an den bisherigen Verlauf der Bevölkerungsentwicklung an.

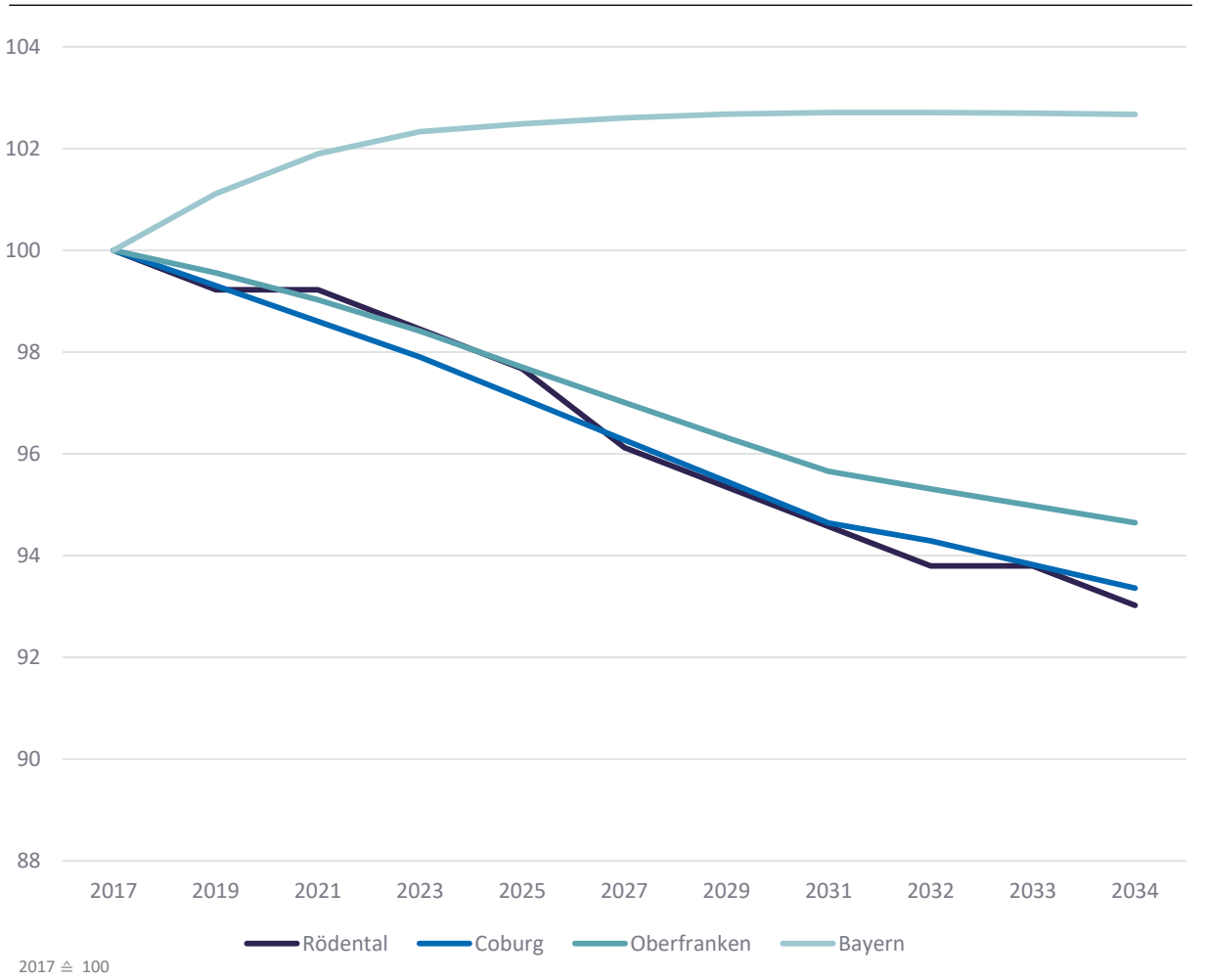


Abbildung 35: Bevölkerungsprognosse der Stadt Rödental im Vergleich mit dem Landkreis Coburg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und dem Freistaat Bayern (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016)

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung ist es zwingend notwendig, die Altersstruktur ergänzend zu betrachten. Gerade in Zeiten des demographischen Wandels ist die Analyse der Altersstruktur der Bevölkerung unverzichtbar. Die Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Rödental stellt sich wie folgt dar (Abb. 36):

Seit 1990 ist die Gruppe der unter 6-jährigen um 317 Personen, die der 6 bis unter 15-jährigen um 143 Personen, die der 18 bis unter 25-jährigen um 385 Personen, die der 25 bis unter 30-jährigen um 412 Personen und die der 30 bis unter 40-jährigen um 612 Personen gesunken. Die Altersgruppen der 15 bis unter 18-jährigen sind um 37 Personen, die der 40 bis unter 50-jährigen um 420 Personen , die der 50 bis unter 65-jährigen um 983 Personen und die 65-jährigen und älteren um 926 Personen gestiegen. Hierin zeigen sich deutlich die Folgen der Alterung der Gesellschaft: so verlieren die jüngeren Altersgruppen zunehmend Personen, während die Altersgruppen der über 40-jährigen starken Zuwachs zu verzeichnen haben.

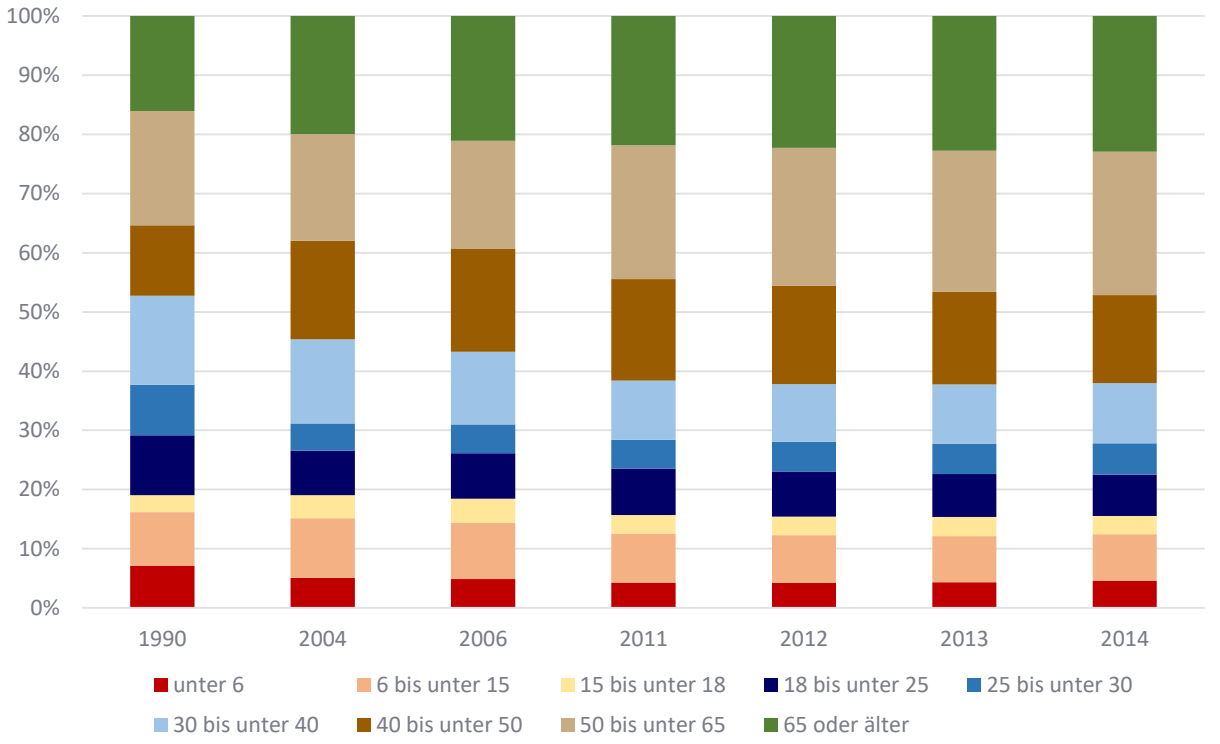


Abbildung 36: Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Rödental
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016)

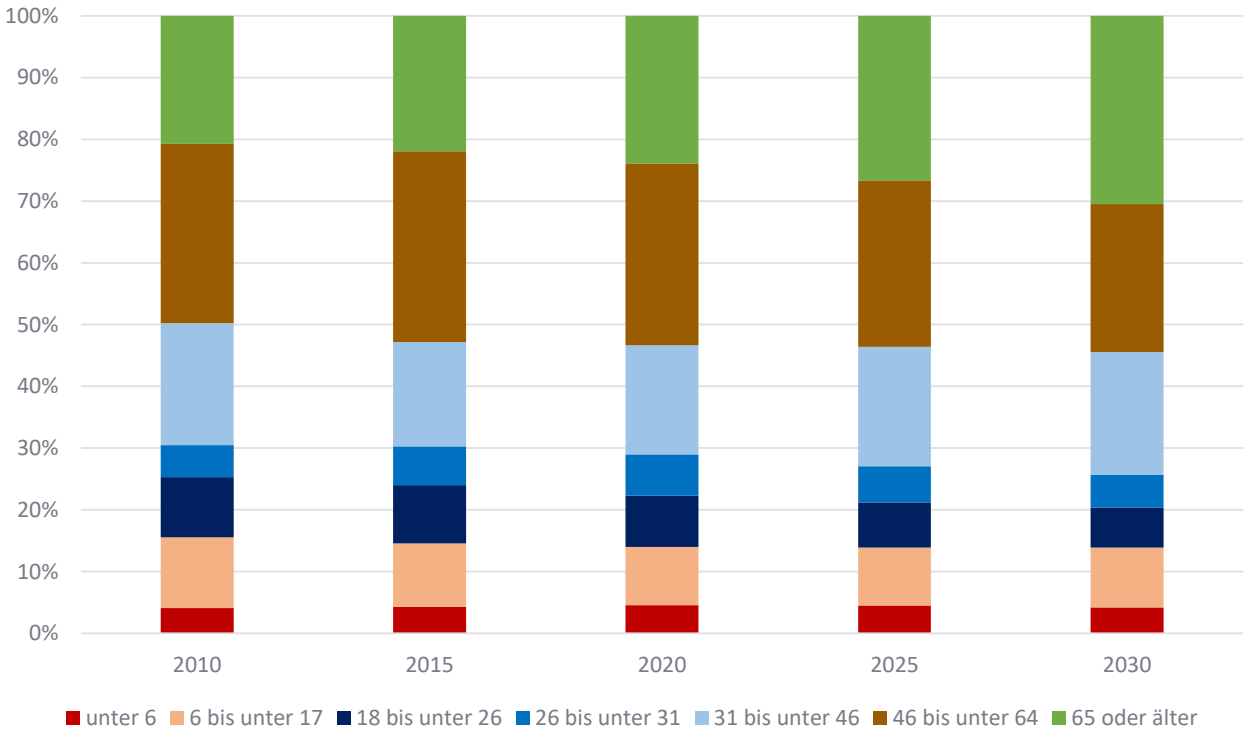


Abbildung 37: Altersstrukturprognose der Stadt Rödental
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016)

Ergänzend zur Entwicklung der Altersstruktur wird die Prognose dieser anhand Abbildung 37 betrachtet. Hierbei wird deutlich, dass die Prognose die Entwicklung weiterführt: die Altersgruppen der 46-jährigen und älteren nimmt zukünftig mehr als 50% der Bevölkerung ein. Die Gruppe der unter 31-jährigen stellen dagegen lediglich noch ein Drittel dar.

Der Ausländeranteil des Landkreises Coburg hat seit 2004 abgenommen: lag dieser 2004 bei 3,9%, sank er um 0,2% auf 3,7% im Jahr 2014 (Quelle: bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, letzter Abruf: 21.01.2016). Der Ausländeranteil der Stadt Rödental lag im Jahr 2015 bei 4,25%. Dieser ist somit geringfügig höher als der des Landkreises Coburg. Im Jahr 2015 lebten zudem 1400 Menschen mit Migrationshintergrund, vermehrt Spätaussiedler aus den Ländern Rumänien, Polen und der ehemaligen UdSSR (Russland, Kasachstan, Ukraine) in Rödental. Derzeit sind ferner 86 Flüchtlinge in der Stadt Rödental gemeldet (Quelle: Stadt Rödental).

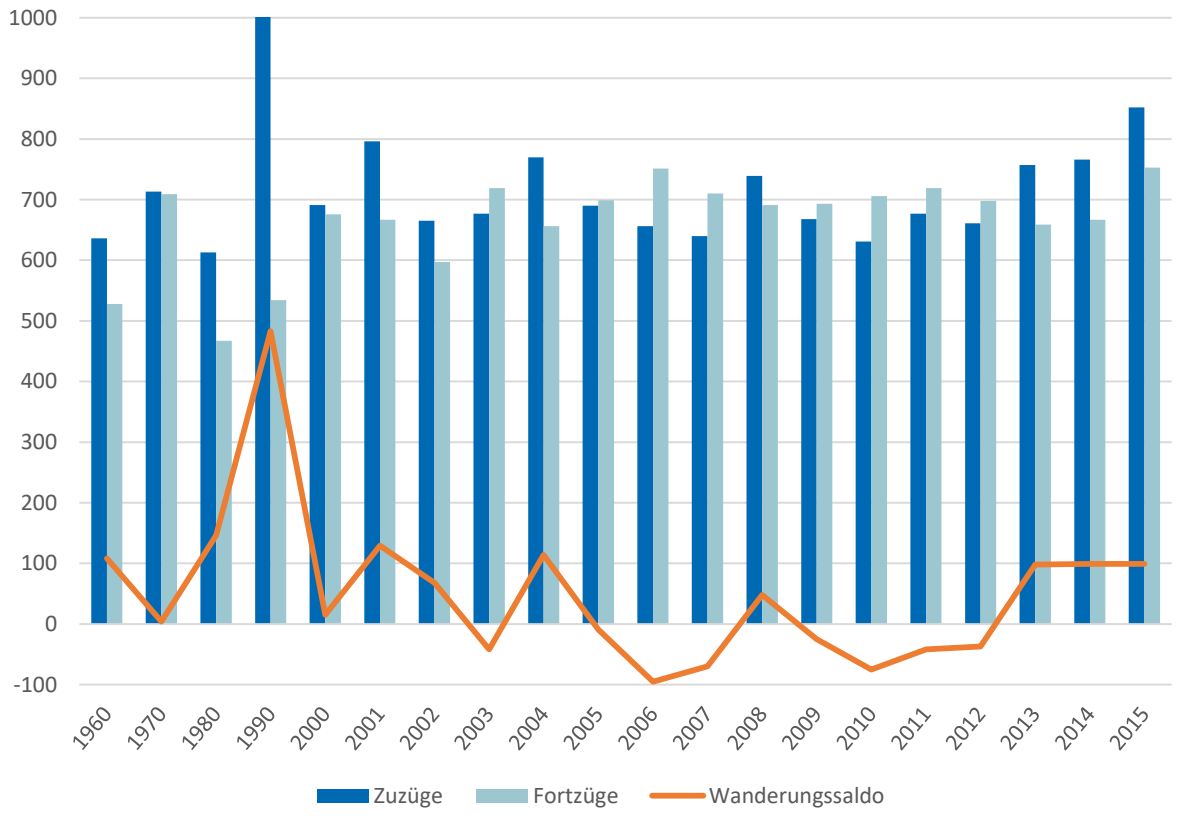


Abbildung 38: Wanderungsbewegung der Stadt Rödental
(Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2017)

Die Wanderungsbewegung der Stadt Rödental zeigt eine durchgängig sehr unstete Entwicklung. Von 1970 bis 1990 ist eine Steigerung des Wanderungssaldo zu beobachten. Diese erreichte 1990 mit der Herstellung der Einheit Deutschlands einen Hochpunkt. Bis 2000 sank das Wanderungssaldo dann wieder. Seitdem pendelt das Wanderungssaldo stetig zwischen positiv und negativ. Abbildung 38 zeigt diese Entwicklung.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental hingegen stellt sich wesentlich eindeutiger dar. So sterben seit 1970 mehr Einwohner als geboren werden. Anhand Abbildung 39 ist dies dargestellt.

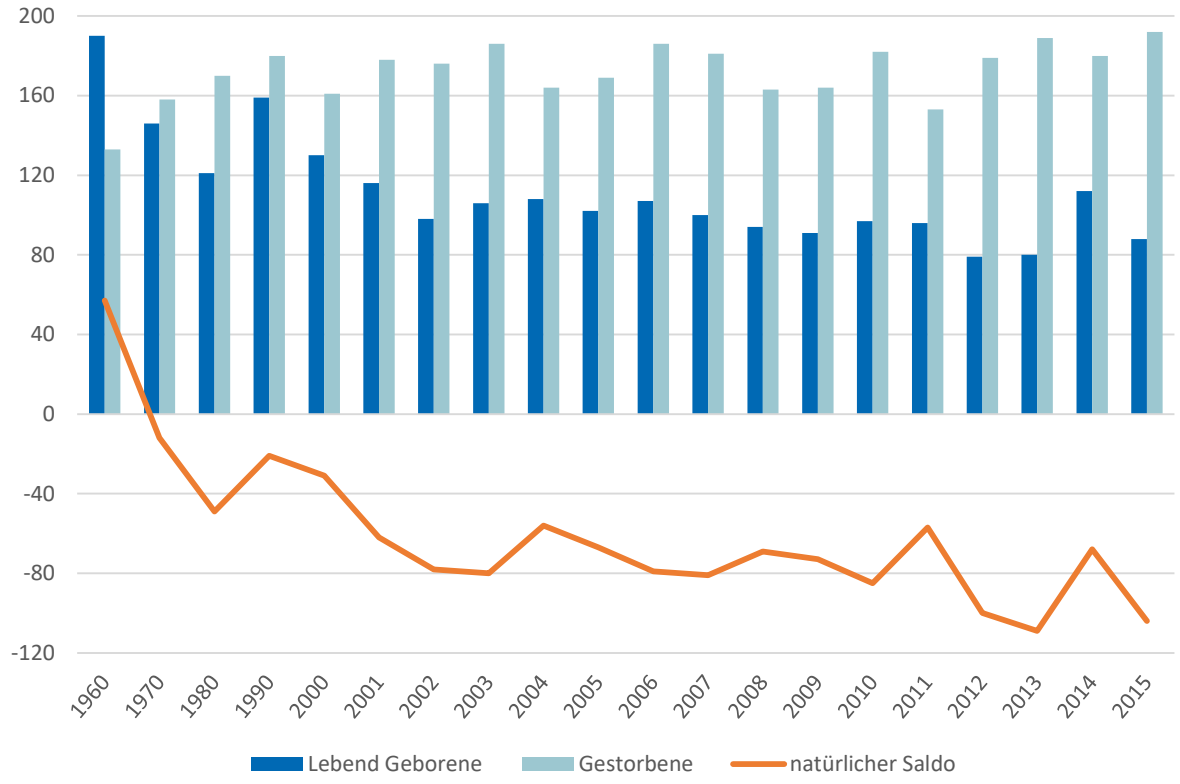


Abbildung 39: Natürliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Rödental (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2017)

3.5.2. Bevölkerungsstruktur – Vertieftes Untersuchungsgebiet

Da sich das vertiefte Untersuchungsgebiet auf die Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau bezieht, werden diese drei Stadtteile hinsichtlich ihrer Entwicklung nochmals gesondert betrachtet. Der Anteil der Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau an der gesamten Bevölkerung der Stadt Rödental betrug 2000 75,4% und 2015 74,01%. Die Bevölkerungsentwicklung des vertiefenden Untersuchungsgebietes Einberg, Mönchröden und Oeslau verläuft nahezu synchron zu der der gesamten Stadt Rödental. Generell ist die Bevölkerungsentwicklung des vertiefenden Untersuchungsgebietes etwas geringer als die des gesamten Stadtgebietes Rödental. Von 2001 bis 2015 sinkt die Bevölkerung des vertiefenden Untersuchungsgebietes um 7,3 %, die der gesamten Stadt Rödental um 6%. Anhand dessen ist zu identifizieren, dass die übrigen Stadtteile an Bevölkerung gewinnen, wie Abbildung 40 darstellt.

Ergänzend zur Bevölkerungsentwicklung wird auch dort die Prognose herangezogen. Anhand Abbildung 41 ist deutlich zu erkennen, dass das vertiefende Untersuchungsgebiet hinsichtlich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 um 13 % zunimmt, dann aber zum Jahr 2025 wieder abnimmt. Insgesamt ist hier aber eine Zunahme von 10,2 % prognostiziert, was entgegen der vergangenen Entwicklung ist. Die Prognose des gesamten Stadtgebiets Rödental ist hier schlechter zu bewerten. So ist die Bevölkerung bis zum Jahr 2025 durchweg rückläufig und es ist eine Abnahme von 13,8% prognostiziert. Dies schließt an die vergangene Bevölkerungsentwicklung an und führt diese gewissermaßen weiter.

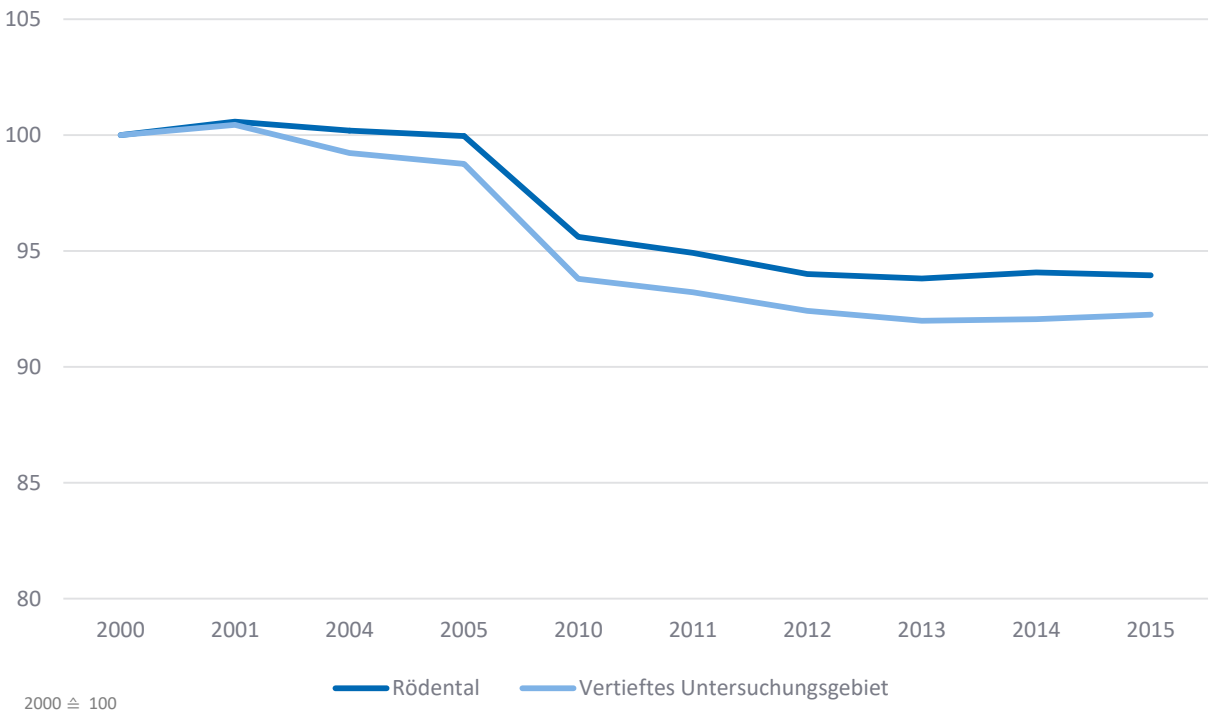


Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental und des vertiefenden Untersuchungsgebietes (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Rödental)

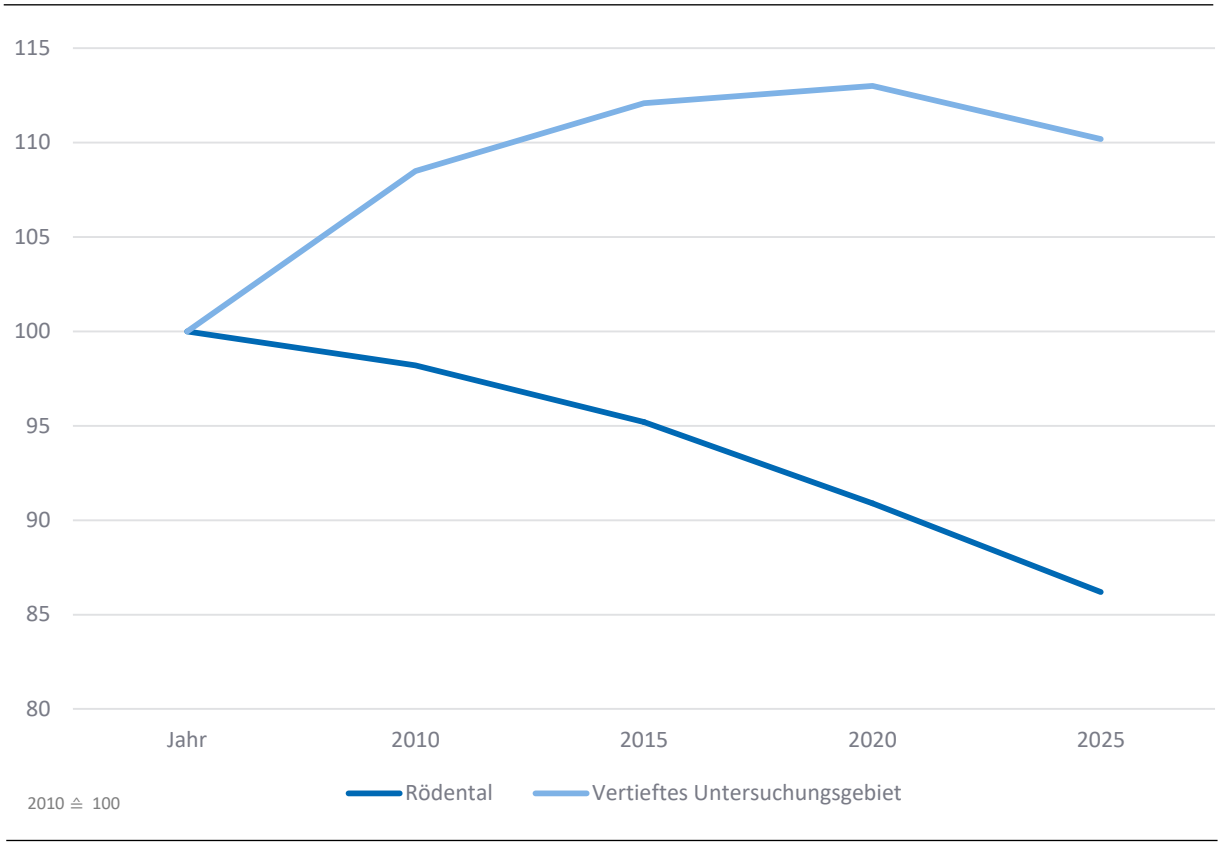


Abbildung 41: Bevölkerungsprognose der Stadt Rödental und des vertiefenden Untersuchungsgebietes (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Rödental)

Die Altersstruktur für das vertiefende Untersuchungsgebiet stellt sich ähnlich der der gesamten Stadt Rödental dar. Die Altersgruppen der über 46-jährigen sollen zukünftig zunehmen, während die übrigen Altersgruppen an Personen verlieren. Auch hier wird demzufolge die Alterung der Bevölkerung infolge des demographischen Wandels spürbar sein. Anhand Abbildung 42 ist diese Prognose nochmals dargestellt.

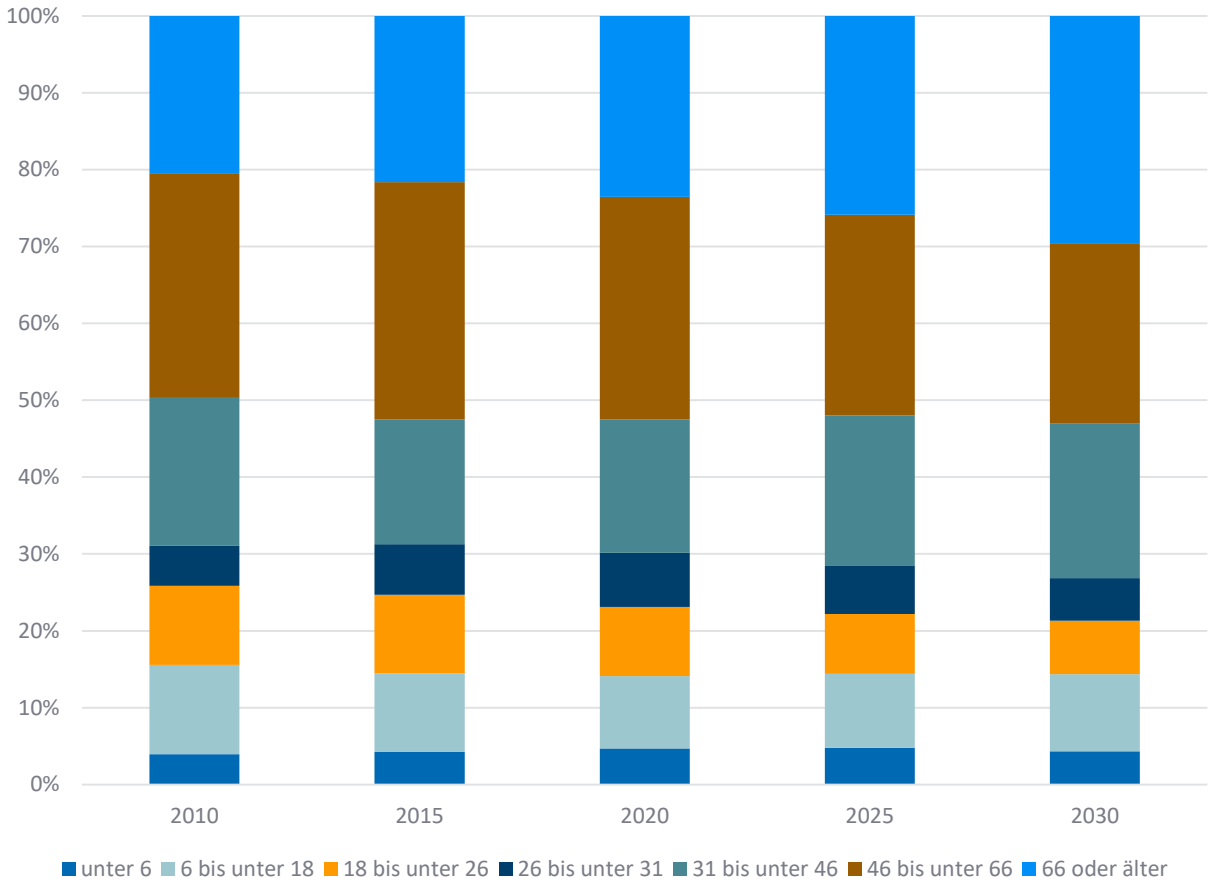


Abbildung 42: Altersstrukturprognose des vertiefenden Untersuchungsgebietes (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Rödental)

3.5.3. Leitlinien: Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur

→ **Anpassung der Wohnungsstruktur** an die sich abzeichnende demographische Entwicklung sowie die Weiterentwicklung der hierfür notwendigen sozialen Infrastrukturen.

→ **Berücksichtigung der Anforderungen einer alternden Bevölkerung** bei der Sanierung und Gestaltung von Wohnraum sowie der Gestaltung von Freiräumen, Verkehrs- und Aufenthaltsflächen.

→ **Berücksichtigung junger Menschen bzw. Familien** bei zukünftigen Wohnbauprojekten durch die Bereitstellung von attraktiven und kostengünstigem Wohnraums sowie wohnortnahen Freiraumqualitäten.

→ **Bei Umbauten, Nachverdichtungsmaßnahmen sowie Neuordnungsvorhaben innerhalb von Wohngebieten** sind auch Nutzungspotenziale für versorgende und soziale Infrastruktur zu berücksichtigen

3.6. Versorgende und soziale Infrastruktur

Die Ausgestaltung der Lebensqualität Rödentals wird maßgeblich durch das Spektrum an versorgenden Infrastrukturen, sozialen Einrichtungen und Angeboten zur Ausgestaltung der Freizeit mitbestimmt. Folgend skizziert eine Übersicht die Verteilung der sozialen (gelb), gesundheitsvorsorgenden (blau) und freizeitorientierten (grün) Angebote und Infrastrukturen im Bereich des vertieften Untersuchungsraums:

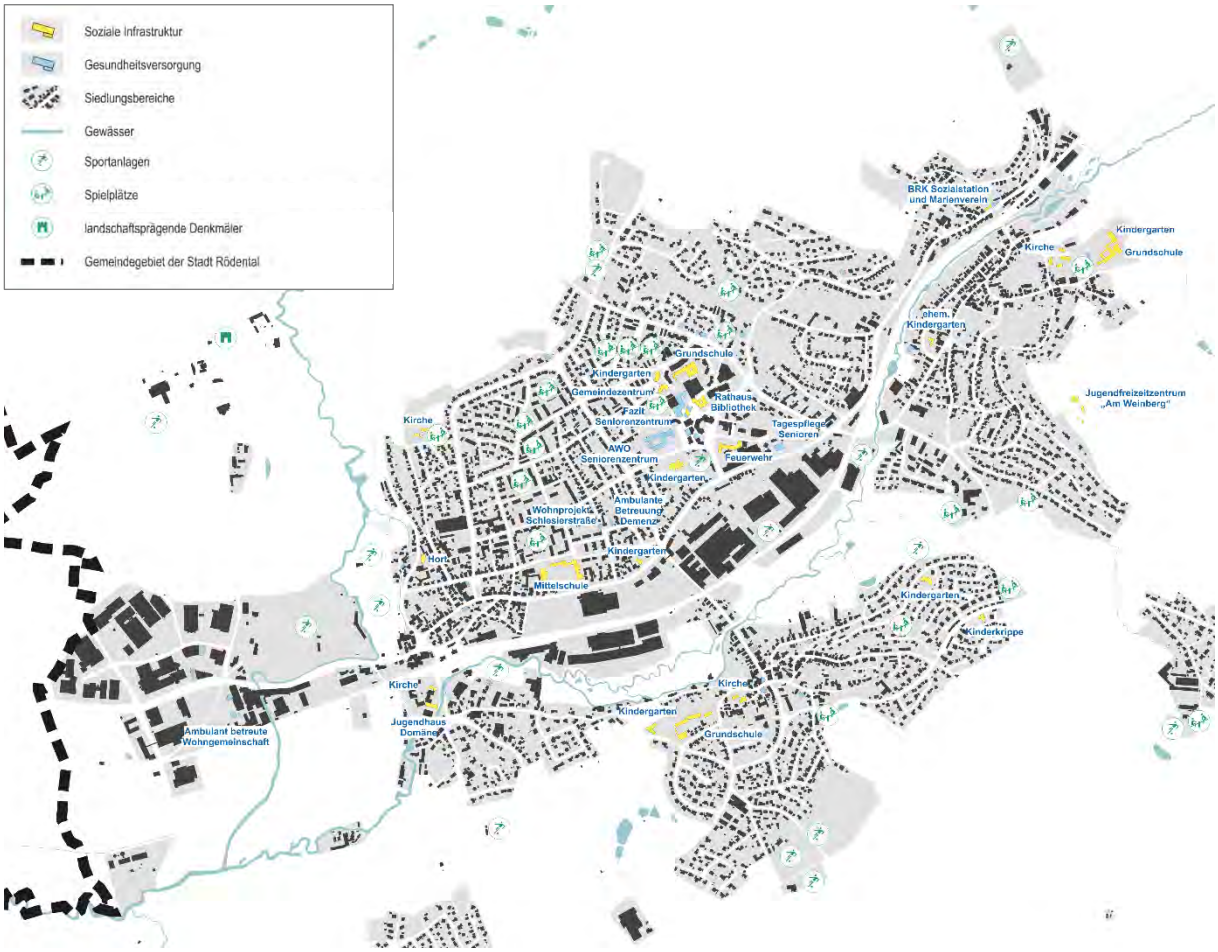


Abbildung 43: Versorgende und Soziale Infrastruktur im vertieften Untersuchungsraum

Schulen und Kindertagesstätten

Die Stadt Rödental verfügt für die Betreuung von Vorschulkindern über sieben Kindergärten/-krippen. Drei davon im Stadtteil Oeslau/Rödental-Mitte, zwei in Einberg und ein Kindergarten in Mönchröden. Ein integrativer Kindergarten befindet sich im Stadtteil Oberwohlsbach. Für den Kindergarten Fritz-Anke im Stadtteil Oeslau bestehen aktuell konkrete Überlegungen zur Standortverlegung im Zuge eines geplanten Neubaus. Im Jahr 2016 haben 522 Kinder einen Platz in einer der Kindertagesstätten erhalten. Im Hinblick auf die Zahl der angebotenen Kindertagesstättenplätze (619 Plätze) entspricht dies einer Belegungsquote von rd. 84 %. Damit liegt Rödental im Durchschnitt des LK Coburg (84 %). Im Vergleich zur Stadt Coburg (96 %), dem Regierungsbezirk Oberfranken (91 %) und dem Freistaat Bayern (89,5

%) fällt die Belegungsquote aber geringer aus. Setzt man dagegen die Zahl der betreuten Kinder in Relation zur Gesamtzahl der relevanten Altersgruppe der Kinder unter 6 Jahren ergeben sich folgende Werte: Rödental 84 %, LK Coburg 79 %, Stadt Coburg 85 %, Regierungsbezirk Unterfranken 85 %, Bayern 78 %. Die Zahl der betreuten Kinder ist dabei, wie Abbildung 44 aufzeigt, über die letzten Jahre stabil geblieben.

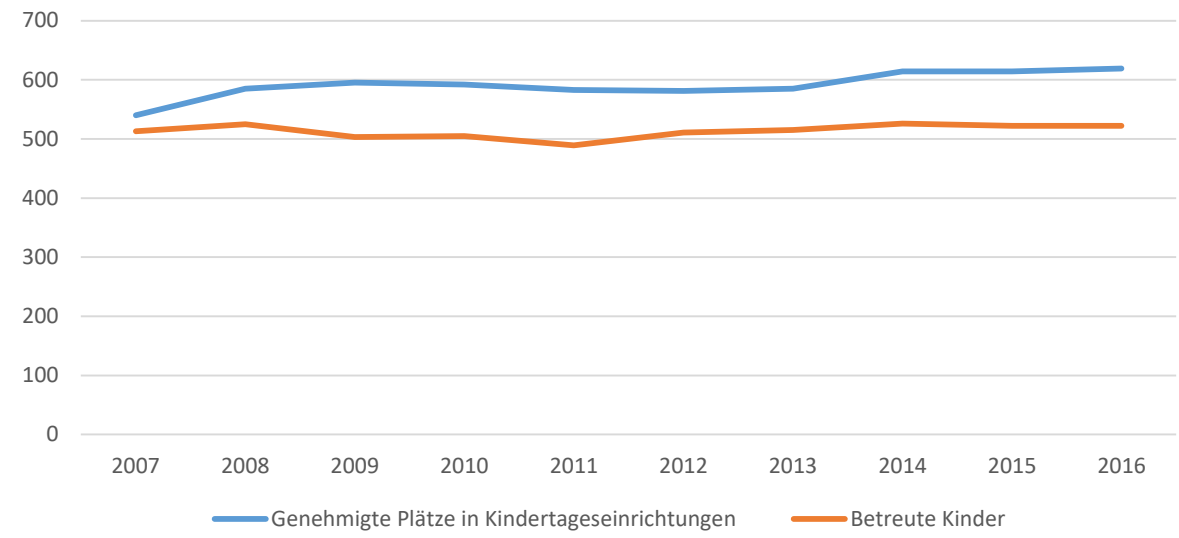


Abbildung 44: Zahl der in Kindertageseinrichtungen betreuten Kinder und Zahl der genehmigten Plätze (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2017)

Weiterhin verfügt die Stadt Rödental über drei Grundschulen, die GS Rödental-Mönchröden in der Schulstraße 36, die GS Rödental-Mitte in der Mecklenburger Straße 12 und die GS Rödental-Einberg Glockenberg 22, sowie über eine Mittelschule in der Martin-Luther-Straße 42-46. Lediglich weiterführende Schulen finden sich erst in den Nachbarstädten Coburg und Neustadt b. Coburg.

Insgesamt verfügte Rödental im Schuljahr 2014/15 somit über 31 Klassen mit Insgesamt 584 Schülern. Parallel zur rückläufigen Einwohnerzahl sowie der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft (Demografischer Wandel) spiegelt sich die Bevölkerungsentwicklung demnach auch in den stetigen Rückgang der Schüler- und Klassenzahlen der letzten Jahre wieder. Im Schuljahr 2004/05 wurden demnach noch 907 Schüler (-35,6 %) in 41 Klassen (-24,4 %) unterrichtet (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik 2016).

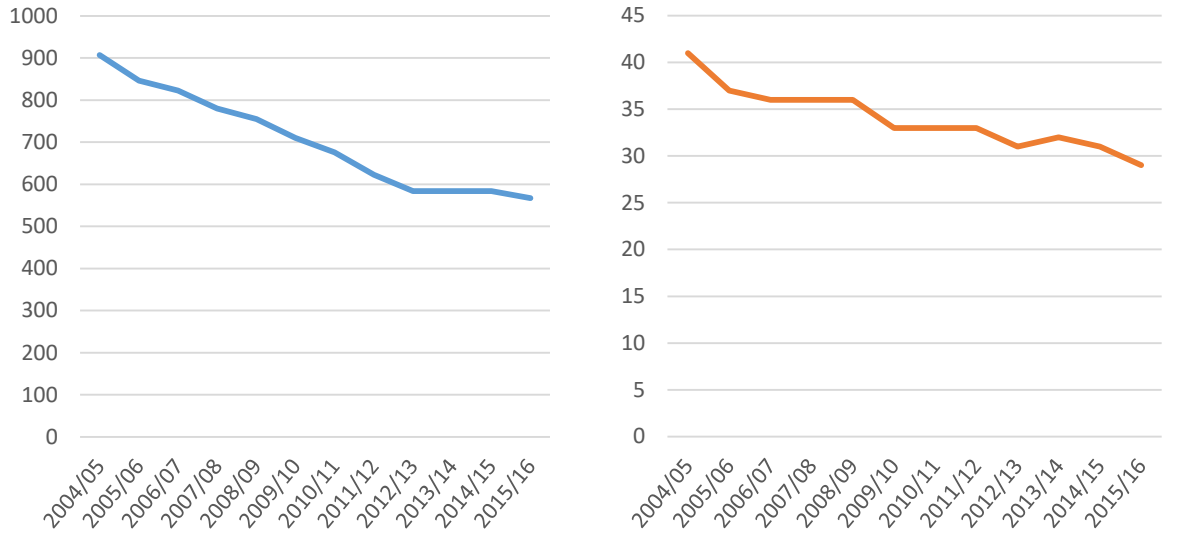


Abbildung 45: Entwicklung der Schülerzahlen (l.), Entwicklung der Zahl an Schulklassen (r.) (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2017)

Gemäß der vorliegender Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Zahl der Schüler prognostisch gesehen künftig weiter sinken wird. Damit verbunden werden sowohl die Klassenzahlen, als auch die durchschnittliche Klassengrößen sinken. Überzählige Raumkapazitäten innerhalb der einzelnen Schulen werden künftig steigen und zu steigenden Unterhaltskosten je unterrichteten Schüler führen. Entsprechend müssen künftig die Bewirtschaftungskosten zugunsten der notwendigen Ausgaben zur Sicherung bzw. Steigerung der Bildungsqualität reduziert werden.

Hierzu wurde 2013, im Zuge des „Aktionsprogramms regionale Daseinsvorsorge“ (MORO - Modellvorhaben der Raumordnung) eine Prognose zur Entwicklung der Schullandschaft (Grund- und Mittelschulen) für den Landkreis Coburg aufgestellt. Darin wurden für die Entwicklung der drei Grundschulen und die der Mittelschule folgende Informationen und Prognosen erfasst:

	GS Rödental-Mitte	GS Einberg	GS Mönchröden	MS Rödental
Schulsprengel	- 55 % der EW Mönchrödens - 98,8 % der EW Oeslaus	- Einberg, Blumenrod, Spittelstein und Waldsachsen	- 45 % der EW Mönchrödens - Fischbach, Fornbach, Kipfendorf, Thierach, Mittelberg, Oberwohlsbach, Rothenhof, Schönstädt, Unterwohlsbach, Waltersdorf und Weißenbrunn vorm Wald	- Stadt Rödental (Gesamt)
Zahl der Klassenräume (2012)	15	12	8	18
Zahl der Klassen (2012)	8	8	5	9
Zahl der Schüler (2012/2013)	168	154	91	171
Anteil der Schüler an den örtlichen Einwohnern im Schulalter	97 %	93 %	86 %	-
Prognose zur Schüleranzahl (2012 – 2030)	-9,8 %	-21 %	-9 %	-2,1 %
Prognose zur Klassenanzahl (2012 – 2030)	gleichbleibend	-1 Klasse	-1 Klasse	-2 Klasse
Prognose zur Ø Klassengröße (2012 – 2030)	21 Schüler (2012) 19 Schüler (2030)	19 Schüler (2012) 17 Schüler (2030)	18 Schüler (2012) 23 Schüler (2020) 20 Schüler (2030)	Klasse 5 - 6: 16 Schüler (2012) 17 Schüler (2030) Klasse 7 - 9: 18 Schüler (2012) 28 Schüler (2020) 27 Schüler (2030)

Abbildung 46: Prognose zur Entwicklung der Grund- und Mittelschulen 2012-2030 (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage MORO 2013)

Die Mittelschule Rödental weist eine im Vergleich zu anderen Mittelschulen im Landkreis Coburg relativ stabile Entwicklung der Schülerzahlen auf. Diese Entwicklung erklärt sich gemäß der MORO-Prognose allerdings weniger aus der Bevölkerungsprognose als viel mehr aus den Annahmen, die der Abschätzung der Prognose zu Grunde liegen. Demnach lag die Übergangsquote der letzten Jahre deutlich unter den Durchschnittswerten des Schulverbundes und bekam der Fortschreibung anteilsmäßig mehr Schüler zugewiesen als sie derzeit hat. Inwiefern sich die Übergangsquote der Mittelschule Rödental den Durchschnittswerten anpasst und die damit verbundene Entwicklung der Schülerzahlen in etwa der Abschätzung von -2,1 % (Abb. 46) entspricht oder ob die Schülerzahl in Rödental stärker sinken werden, konnte gemäß MORO zum Zeitpunkt der Prognose noch nicht abgeschätzt werden.

Basierend auf den geführten Experteninterviews lassen sich darüber hinaus folgende Informationen zur weiterführenden Bewertung zusammenfassen:

Mittelschule Rödental:

Die Mittelschule ist „wegweisend“ was Inklusion sowie Integration anbelangt. Es werden Asylbewerber in sog. Übergangsklassen sowie durch Sprachpaten integriert, sowie Einzelinklusionen durchgeführt. Ruheräume und Sozialpädagogen sind vorhanden. Da es sich um eine Ganztagsschule handelt, wird dringend ein Raum zum gemeinsamen Mittagessen benötigt. Hierzu soll im Zuge der Sanierung und des Neubaus 2017 ein großer Versammlungsraum errichtet, der neben der Funktion als Mensa auch für Schulversammlungen fungiert.

Es finden vielfältige soziale Vernetzungen z.B. mit dem AWO Treff (Schüler erklären Senioren die Handhabung des Smartphones) oder Ausstellungen organisiert von Asylbewerbern im evangelischen Gemeindezentrum statt. In der Sporthalle findet regelmäßig eine „hauseigene“ Ausbildungsbörse statt. Eine Berufseinstiegsbegleitung wird zur Verfügung gestellt.

Grundschule Rödental-Mitte:

Die Schule wurde 1994 errichtet, dadurch stellt sie sich als modernes Gebäude mit heller Aula und gestalteten Freiflächen dar. Die Schule nimmt derzeit an dem Pilotprojekt offene Ganztagsschule teil. Nach 16.00 Uhr ist darüber hinaus noch eine Betreuung bis 17.30 Uhr möglich. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnell und sicher gelegene fußläufige Erreichbarkeit der Schulsportangebote von Goebelhalle und städtischem Hallenbad.

Grundschule Rödental-Mönchröden:

Die Schule hat schon einige punktuelle Sanierungen (Austausch von Fenstern) erfahren. Eine Betreuung von 15 Uhr bis 17 Uhr wird ermöglicht. Die Schule hat einen Förderverein zur Organisation verschiedener Initiativen wie z.B. Kulturaktionstage, Projektzirkus u.v.m. gegründet.

Grundschule Rödental-Einberg:

Der bauliche Zustand der Schule ist schon in „die Jahre gekommen“. Die Schule stellt einen Kinderhort zur Betreuung nach Schulschluss bereit. Auf die teils sehr hohe Geschwindigkeit der Fahrzeuge entlang des Eingangs zum Kindergarten wurde verwiesen, ebenso auf die Haltestelle in Waldsachsen, welche für den Schulbus nicht verkehrsgünstig gelegen ist.

Jugendarbeit

Über die bestehenden schulischen und vorschulischen Betreuungsangebote hinaus bieten der katholische Schülerhort St. Hedwig (Oeslau) sowie das Jugendhaus Domäne (Oeslau) und die selbstverwalteten Jugendtreffs Orbis (Unterwohlsbach) und Dezibel (Weißenbrunn vorm Wald) außerschulische Betreuungs-, Freizeit- und Ferienangebote für Kinder und Jugendliche an.

Die Jugendarbeit wird primär durch die Stadt Rödental organisiert und finanziert. Hierfür zuständig ist ein fest angestellter Sozialpädagoge, der als Ansprechpartner für Kinder und Jugendliche einerseits und der Stadt Rödental andererseits die Jugendpflege organisiert. Dessen Aufgabenbereiche umfassen die offene Arbeit im Jugendhaus, die Planung und Durchführung von Ferienprogrammen, Soziale Gruppen- und Einzelarbeit mit Jugendlichen, die Individuelle Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie die Arbeit mit Gruppen in besonderen Problemlagen, die Unterstützung von Vereinen und Verbänden in Fragen der Jugendarbeit und Streetworking. Dabei ist das Ziel der Jugendpflege in Rödental junge Menschen in ihrer Entwicklung fördern und zu eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeiten erziehen. Zusammen mit einem 13-köpfigen Jugendparlament, welches im Frühjahr 2015 seine Arbeit aufgenommen hat soll dadurch besser auf die Bedürfnisse und Wünsche von Kindern- und Jugendlichen eingegangen werden.

Senioreneinrichtungen

Die Stadt engagiert sich in der Seniorenarbeit um aktiv den Herausforderungen einer alternden Gesellschaft zu entgegnen. Hierzu wurde nach der Kommunalwahl 2002 das Amt des Seniorenbeauftragten in Leben gerufen.

Dessen Arbeit begann 2003 mit der Erarbeitung eines seniorenpolitischen Konzepts für Rödental. Dabei wurden u.a. Themen wie „strategische Bänke“ zur besseren Mobilität der Senioren und „Stolperfallen im Zentrum“ behandelt. Die mehrfach ausgezeichnete Rödentaler Seniorenarbeit erhielt 2008 den Bayerischen Sozialpreis. Eine dieser Auszeichnungen ermöglichte im Rahmen des Modellprogramms „Innovative Altenhilfekonzepte" den Aufbau des Seniorenwohnkonzepts „innovatives Wohnen im Alter“ in der Schlesierstraße das bauliche und soziale Faktoren miteinander verbindet. In gemeinsamer Zusammenarbeit haben die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, soziale Träger und die Stadt Rödental das Seniorenwohnprojekt „Wohnen in allen Lebensphasen (WAL) - Quartier Schlesierstraße" realisiert. Die Einrichtung eines Seniorenbüros als zentrale Anlaufstelle für die Organisation und Vermittlung von Beratungs-, Betreuungs-, und Pflegeangeboten soll das Älterwerden erleichtern und die Selbstständigkeit der Senioren wahren. Inklusion und Ehrenamt spielen dabei eine essentielle Rolle. Parallel dazu baut die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg ihr Angebot an altersgerechten Wohnungen im Bereich der Schlesierstraße aus. Ein ergänzendes Angebot der täglichen Nahversorgung mit den wesentlichen Gütern und Dienstleistungen fehlt den Senioren noch in fußläufigen Reichweite.

Eine weitere wichtige Anlaufstelle ist das Mehrgenerationenhaus der AWO am Bürgerplatz, dass Beratungs-, Freizeit- und Versorgungsangebote bereitstellt. Der integrierte Treff für Alt und Jung wird von über 10.000 Teilnehmern pro Jahr besucht.

Mit diesen Maßnahmen soll versucht werden eine soziale Infrastruktur aufzubauen bei der sich Nachbarn und Bürger gegenseitig unterstützen. So wurde in Zusammenarbeit mit ehrenamtliche Bürgern (meist jüngere Senioren) u.a. ein Fitnessstudio für Senioren realisiert sowie das Projekt „präventive Hausbesuche“ zur Betreuung alleinlebender Hochbetagter und chronisch Kranker Senioren ins Leben gerufen. Ein weiteres Angebot bieten die häuslichen Helfer, die Senioren Fahrdienste und häusliche Hilfe anbieten.

Gesundheitsversorgung

Rödental bietet ein verzweigtes und gerade im vertieften Untersuchungsraum Einberg-Mönchröden-Oeslau umfassend ausgebautes Angebot an gesundheitlicher, ambulanter und stationärer Versorgung sowie geistlicher Seelsorge. Vor Ort wird über die letzten Jahre aber auch ein Rückgang der niedergelassenen Ärzte deutlich. In den äußeren Stadtteilen finden sich nur punktuell vereinzelte Angebote im Bereich des Gesundheitswesens.

Krankenhäuser finden sich in den Nachbarstädten Coburg und Neustadt b. Coburg

Freizeit und Vereinsstruktur

Zur Freizeitgestaltung und der sportlichen Betätigung finden sich in Rödental 16 Sportvereine mit unterschiedlichen Angeboten (u.a. Fußball, Handball, Leichtathletik, Kegeln, Reiten, Schießen, Tischtennis oder Basketball) sowie zahlreiche Spiel- und Bolzplätze, eine Skateanlage („Eller“) und ein Hallenbad. Insgesamt sind in Rödental 90 Vereine tätig, mit jeweils unterschiedlichen Alters-, Interessen- und Zielgruppen.

3.6.1. Leitlinien: Versorgende und soziale Infrastruktur

→ Der **steigende Anteil an Senioren an der Bevölkerung Rödentals** führt zu einem wachsenden Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen, medizinischen Angeboten sowie spezifisch auf diese Altersgruppe ausgerichtete Möglichkeiten der Freizeitgestaltung

→ Der Demografische Wandel sowie die bestehende Bevölkerungsentwicklung können langfristig zu einer **Verringerung der Auslastung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen** führen. Trotz alledem sollte primär im vertieften Untersuchungsraum das bestehende Netz aus wohnortnahen Betreuungs- und Schuleinrichtung erhalten werden. Hierin besteht eine Chance zur qualitativen Verbesserung des bestehenden Angebotes somit zur Stärkung des Familienstandortes Rödental.

→ **Innerhalb der Wohnquartiere ist eine möglichst wohnortnahe Versorgung bzw. deren ausreichende ÖPNV Anbindung** mit sozialen oder öffentlichen Einrichtungen sowie die Verfügbarkeit versorgender Infrastrukturen aller Art (Gesundheit, Lebensmittel, etc.) sicherzustellen.

3.7. Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums

Die Stadt Rödental verfügt über einen weitläufig vorhandenen, aber sehr unterschiedlich ausgebauten öffentlich nutzbaren Raum. Hierbei lässt sich der öffentliche Raum Rödentals in drei grundlegende Formen einteilen, die jeweils eine unterschiedliche Funktionen sowie eine räumlich spezifisch Verteilung erkennen lassen:

1. Verkehrsräume
2. Stadtteilzentren
3. Freiräume in Quartieren sowie öffentliche Parkanlagen und Grünzüge

Der öffentliche Raum muss gleichberechtigt für alle zugänglich und nutzbar sein. Zusammen erfüllt er neben den bereitgestellten Aufenthaltsqualitäten für unterschiedliche Nutzergruppen (o.ä. Kinder, Senioren, Jugendliche) auch eine wesentliche alltägliche Verbindungsfunktion, sowohl in sozialer Hinsicht zwischen den unterschiedlichen Nutzern, als auch infrastrukturell zwischen unterschiedlichen privaten und öffentlichen Nutzungen – sowohl kleinräumig im Quartier, als auch großräumig über Quartiersgrenzen hinweg.

Dabei ist im Hinblick auf den demografischen Wandel wichtig, die Qualität und Leistungsfähigkeit des Öffentlichen Raums – zum einen mit Bezug auf eine umfassende Barrierefreiheit für eine älterwerdende Gesellschaft und zum anderen mit Bezug auf eine moderne Ausstattung für ein familienfreundliches Umfeld – zu berücksichtigen. Dabei ist für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen u.a. auf den Leitfaden „Die barrierefreie Gemeinde“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr hinzuweisen.

1. Verkehrsräume:

Punktuelle sind die Verkehrsräume im vertieften Untersuchungsgebiet ausreichend bis gut barrierefrei bzw. gestalterisch ansprechend ausgebaut. Dennoch sind gerade innerhalb älterer Wohnquartiere und im Bereich der Stadtteilzentren sowie entlang der großen städtischen Verbindungsstraßen (o.ä. Gnailer Straße, Coburger Straße, Oeslauer Straße, Mönchrödener Straße) die Fußwege in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zwar meist ausreichend bis gut ausgestattet, aber in Ihrer Breite, ihrer optischen Unterscheidbarkeit (o.ä. Oberflächenmaterialien, Aufmerksamkeitsfelder und Leitstreifen), Verweilplätzen sowie der Querungssituation zumeist noch unzureichend ausgebaut. Gerade für ältere Bürger, die in Ihrer Bewegung eingeschränkt sind und/oder auf Gehhilfen angewiesen sind, aber auch Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwagen, stellt diese Situation eine deutliche Barriere innerhalb des öffentlichen Raums dar.

Abbildung 47: Mönchröden – Rothinestraße (l.o.); Einberg – Glockenstraße (r.o.); Mönchröden – Mönchrödener Straße (l.u.); Oeslau – Leipziger Straße (r.u.)

Innerhalb der äußeren Stadtteile fehlt es nicht selten ganz an Fußwegen. Ansonsten gelten auch hier dieselben Defizite wie innerhalb des vertieften Untersuchungsraums. Lediglich in Kipfendorf, Fornbach und Weißenbrunn vorm Wald wurden im Rahmen der Dorferneuerung Teilbereiche bereits barrierefrei ausgestaltet.

Abbildung 48: Rothenhof (l.); Kipfendorf (r.)

2. Stadtteilzentren:

Der öffentliche Raum innerhalb der Stadtteilzentren wird nach Angaben der Bürger zumeist lediglich als Durchgangsort betrachtet. Dies wurde vor allem im Zuge des Planungsspazierganges am Bürgerplatz deutlich. So lässt sich am Bürgerplatz beobachten, dass der öffentliche Raum im Zuge von besonderen Veranstaltungen und der damit verbundenen temporären Möblierung angenommen und umfangreich genutzt wird. In seiner alltäglichen Nutzung aber aufgrund fehlender Anzugspunkte einerseits (u.a. Geschäfte, Gastronomie) und in seinen gebotenen Aufenthaltsmöglichkeiten und -qualitäten andererseits (u.a. Möblierung, Sonnenschutz, Gestaltung) nur wenig durch die Bürger angenommen wird.
Ähnliches gilt für die Stadtteilzentren in Einberg, Mönchröden und Oeslau. Wobei hier noch deutlicher das Fehlen einer ansprechenden Aufenthaltsqualität zu beobachten ist. Hinzu kommt eine erhebliche verkehrliche Belastung, die die Aufenthaltsfunktion sowie die fußläufige Bewegung innerhalb des öffentlichen Raums und damit auch die Nutzung der umliegenden gewerblichen und gastronomischen Angebote einschränkt.

Abbildung 49: Bürgerplatz (l.o.); Stadtteilzentrum Einberg (r.o); Stadtteilzentrum Westl. Oeslauer Straße (l.u.); Einzelhandlesstandort Mönchröden (r.u.)

3. Freiflächen in Quartieren sowie öffentliche Parkanlagen und Grünzüge:

Der öffentliche Raum Rödentals wird durch eine Vielzahl an Grün- und Freiräumen geprägt. Der Bürgerpark sowie der Stadtpark am Mahnberg bilden hierbei die wichtigsten öffentlichen Grünanlagen. Diese bereichern nicht nur die Wohnqualität der einzelnen anliegenden Quartiere, sondern weisen auch eine wichtige Verbindungs- und Aufenthaltsfunktion vor. In Teilen sind diese qualitativ bereits sehr hochwertig ausgestattet (o.ä. Stadtpark am Mahnberg) sowie in Teil qualitativ (o.ä. laufenden Pflege, Ausstattung, Nutzbarkeit) nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechend ausgebaut (o.ä. Bürgerpark, Freiräume und Quartiersplätze in den Wohnquartieren).
Die Vernetzung dieser Grün- und Freiflächen auf städtischer Ebene sowie in Anbindung an Grünzüge und Wanderwege im Außenbereich ist bereits in Teilräumen hergestellt, aber insgesamt noch weiter auszubauen. Die einzelnen Anlagen sind dabei weitestgehend barrierefrei ausgestattet, ihre Verbindungen hingegen nur bedingt.

Abbildung 50: Stadtpark am Mahnberg (l.); Adam-von-Pernau-Weg (r.)

3.7.1. Leitlinien: Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums

→ **Aktivierung bzw. Stärkung der Aufenthaltsfunktion der Stadtteilzentren** durch eine attraktive Freiraumgestaltung und Initiierung von Anziehungspunkten, sodass die zentralen Bereiche als diese wahrgenommen und genutzt werden.

→ **Sanierung und Ausbau von Freiflächen und öffentlichen Parkanlagen** auf Quartiersebene sowie deren gesamtstädtische Vernetzung und deren Anbindung an Grünzüge und Wanderwege im Außenbereich

→ **Ausbau und Anpassung der verkehrsräume und fußläufigen Verbindungsachsen** an die sich abzeichnende demographische Entwicklung durch die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung von Wegeverbindungen, Querungshilfen und Aufenthaltsbereichen

3.8. Grün- und Erholungsräume, landschaftsräumliche Einbindung

Rödental liegt an den südlichen Ausläufern des Thüringer Waldes und weist topografisch somit bereits einen Mittelgebirgscharakter auf. Das Siedlungsgebiet der Stadtteile erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Flussläufe Itz und Röden. Dabei wird der Landschaftsraum durch umfangreiche Waldbestände sowie natur- und landschaftsbezogene Schutzausweisungen geprägt.

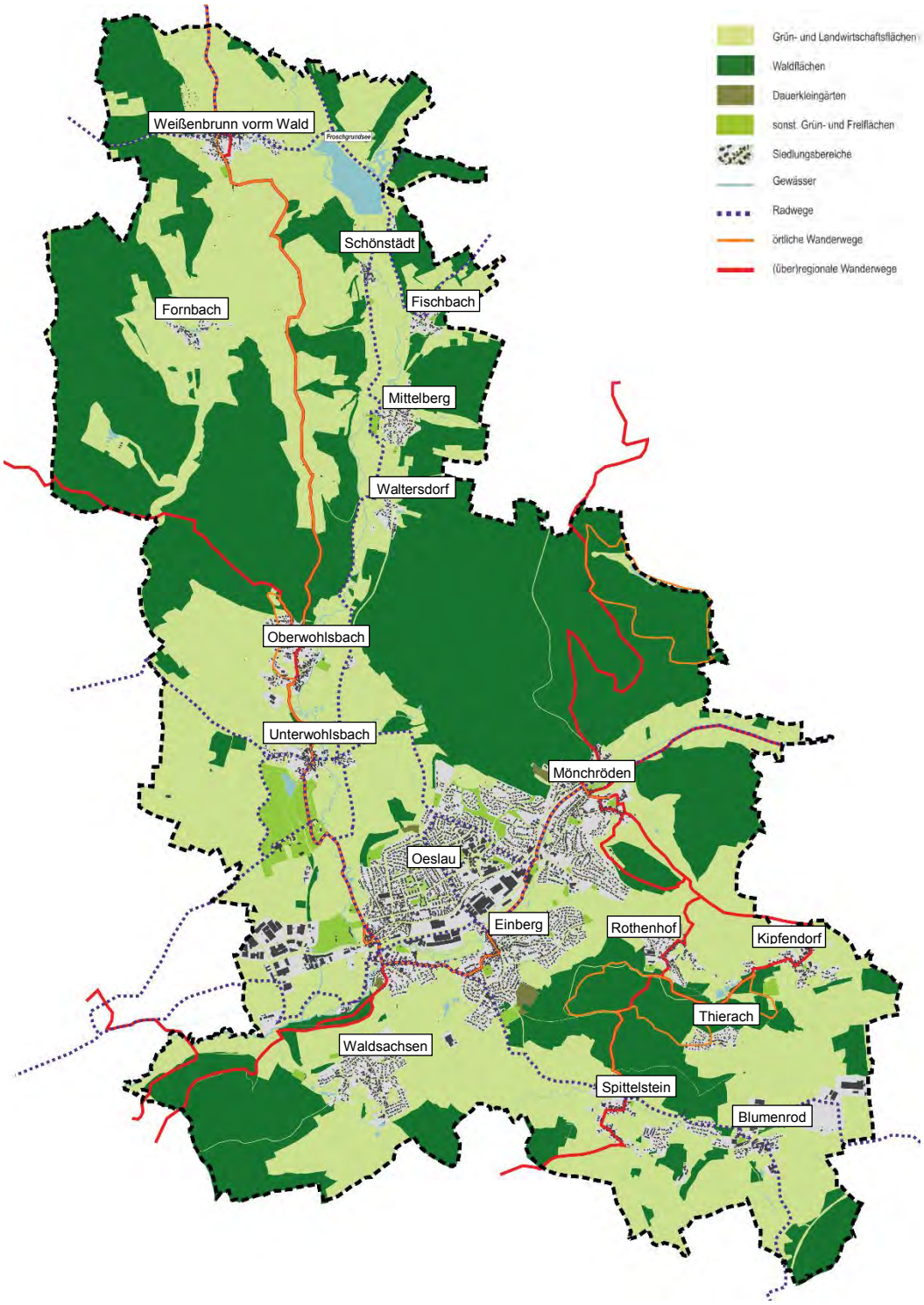


Abbildung 51: Landschaftsräumliche Gliederung Rödentals und Rad-/Wanderwegenetz

Das weitreichend ausgebaute Rad- (38 km) und Wanderwegenetz (24 km) erschließt fast das gesamte Stadtgebiet Rödentals. Lediglich der Stadtteil Fornbach ist nicht an das Rad-/Wanderwegenetz angeschlossen. Weiterhin sind die Stadtteile Kipfendorf, Rothenhof und Thierach zwar über Wanderwege, aber nicht über Radwege an das Wegenetz angeschlossen.

Neben den kleinteilig in den Landschaftsraum eingebundenen Stadteilen lassen sich, im Hinblick auf die touristische Vermarktung und Nutzung als örtlicher Naherholungsfaktor, vom Rad-/Wanderwegenetz aus u.a. der Froschgrundsee, der Birkertsbach, die Burgruine Lauterburg mit angeschlossenen Naturlehrpfad, das Heinrich-Schaumberger-Museum, die Einberger Schweiz sowie der Mönchrödener Forst erkunden. Darüber hinaus stellt der Landschaftspark Rosenau im Hinblick auf Tourismus und Naherholung einen besonders wertvollen Ort dar, der durch seine landschaftliche Gestaltung, dem Schloss Rosenau, einer Orangerie, dem europäischen Glasmuseum und einer Reitanlage, einen besonderen Mehrwert für die Stadt Rödental bietet.

Rödental engagiert sich zudem im Frühjahr 2015 gegründeten Tourismusverein „Coburg. Rennsteig – grenzenlos fränkisch“. Hierzu gehören neben Rödental weitere Städte und Gemeinden des Landkreis Coburg, des Landkreis Sonneberg in Thüringen sowie der grenzüberschreitenden Initiative Rodachtal. Erste Arbeitskreistreffen sind bereits angelaufen.

Weiterhin bieten der Zeltplatz Sauloch, das Jugendfreizeitzentrum „Am Weinberg“ sowie die Pfadfinderhäuser Mittelberg und Fornbach Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendgruppen.

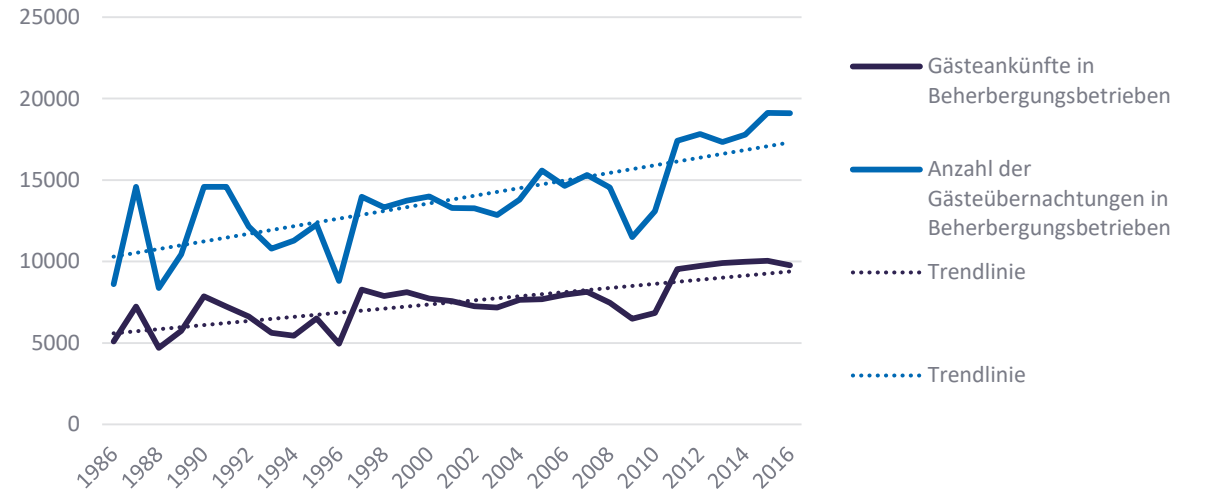


Abbildung 52: Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben
(Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2017)

Hinsichtlich der Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben wird deutlich, dass die Trendlinie sowohl für Gästeankünfte, als auch für die Anzahl der Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben gestiegen ist. Die Anzahl beider Variablen durchläuft zwar von 1986-2014 einige Schwankungen, dennoch ist ein allgemeiner Anstieg und damit verbunden auch ein gewisses Potential zu erkennen.

Somit lassen sich die insgesamt vorhanden touristischen Potenziale sowie die bereits genutzten Angebote als gut bis sehr gut charakterisieren, deren begleitende touristischen Strukturen (Gastronomie und Gastgewerbe) sowie deren infrastrukturelle, thematische und räumliche Verknüpfung sind aber noch als ausbaufähig zu beurteilen.

Weiterhin problematisch für die Angebotsvielfalt ist der wachsende Leerstand in den Stadtteilzentren, der nicht nur die Attraktivität des Stadtbildes beeinflusst und somit auch die Wahrnehmung Rödentals durch Touristen und Reisende, sondern auch direkt die Vielfalt der gastronomischen Angebote betrifft. So ist vor allem bei traditionellen Gasthäusern innerhalb der Stadtteilzentren nicht nur ein zunehmender Leerstand und sondern auch ein deutlicher Sanierungsrückstand bei städtebaulich wichtigen Immobilien zu erkennen.

3.8.1. Leitlinien: Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums

→ **Ausbau des Gesamtstädtischen Rad- und Wanderwegenetzes** und dessen gezielte Anbindung an die Stadtteile und der dortigen Angebote von Gastronomie, Beherbergung und Tourismus

→ **Konsequenter Ausbau bereits genutzten sowie noch ungenutzter touristischen Potenziale** und dessen stärkere infrastrukturelle, thematische und räumliche Verknüpfung miteinander

→ **Qualitätssicherung und zukunftsgerichtete Aufwertung alter Strukturen in Gastgewerbe und Gastronomie** unter besonderer Berücksichtigung der Stadtteilzentren sowie der Nachnutzung von leerstehenden städtebaulichen „Schlüsselimmobilien“

3.9. Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit

Außere Anbindung

Die Stadt Rödental ist sowohl über Autobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, als auch über öffentlichen Personennahverkehr (Regionalbahn der Deutschen Bahn; Stadtbus der Stadt Rödental) regional und überregional angebunden.

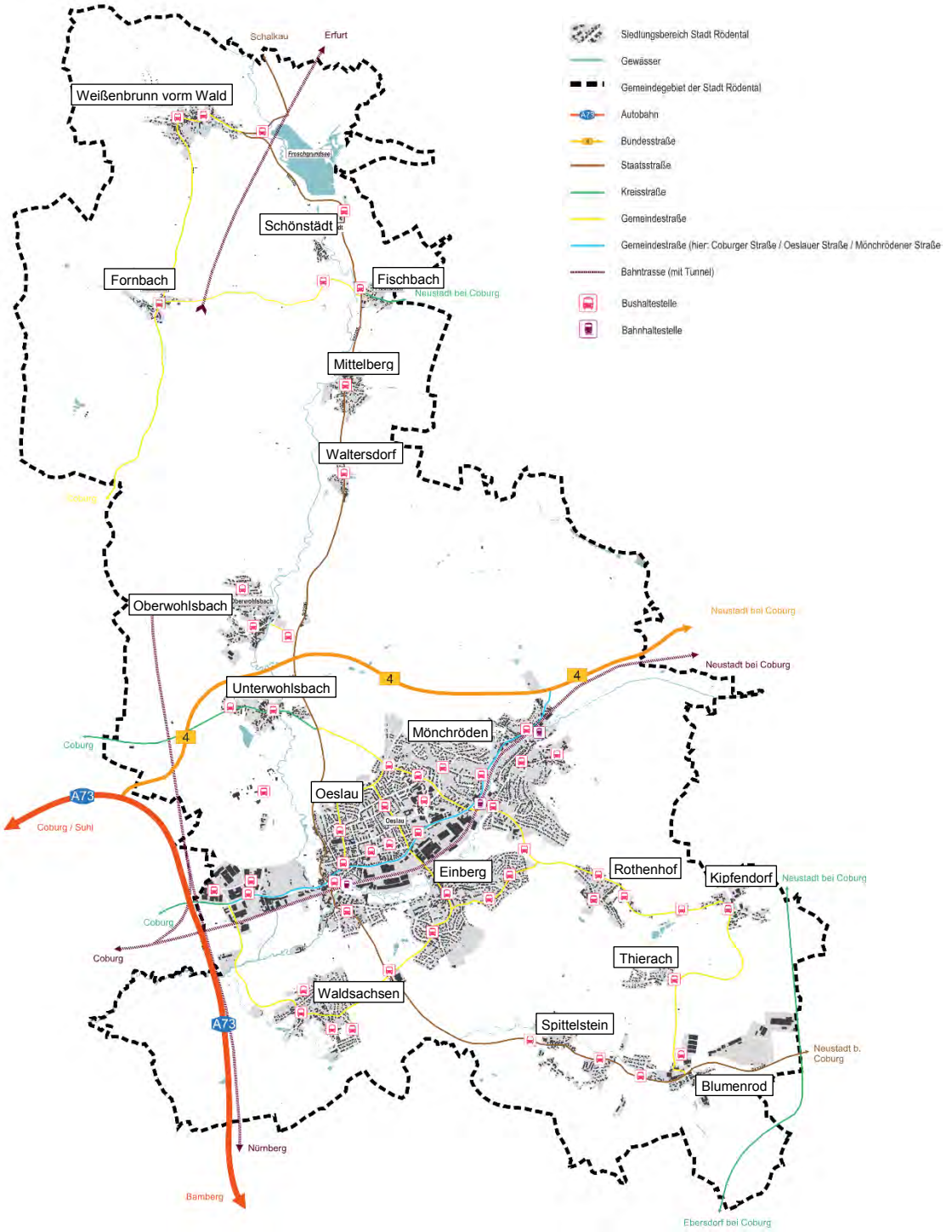


Abbildung 53: Verkehrsräumliche Anbindung der Stadt Rödental

Die Stadt verfügt über eine überregionale Anbindung durch die A73, die Rödental im Südwesten tangiert. Über die A73 erreicht man Erfurt im Norden (121 km, ca. 1,5 Stunden) und Nürnberg im Süden (114 km, ca. 1,5 Stunden). Über die B4 wird Rödental an Neustadt bei Coburg im Osten (10 km, ca. 0,25 Stunden) und Coburg im Westen (11 km, ca. 0,25 Stunden) angebunden. Über die Staatsstraße St2206 erreicht man Eisfeld (22 km, ca. 0,5 Stunden) und Sonnenberg (17 km, 0,3 Stunden) im Norden und Kronach im Südwesten (35 km, ca. 0,6 Stunden). Die einzelnen Stadtteile sind über die Staatsstraße St2206 miteinander und mit dem vertiefenden Untersuchungsgebiet verbunden. Lediglich die Stadtteile Fornbach im Norden und Thierach, Kipfendorf und Rothenhof im Süden verfügen über keine direkte Anbindung an die St2206. Die verkehrsräumliche Erschließung innerhalb der äußeren Stadtteile beschränkt sich zumeist auf wenige Straßen, die die jeweiligen Wohngebiete erschließen und an die Hauptstraße anbinden. So profitieren die am nächsten am vertiefenden Untersuchungsgebiet gelegenen Stadtteile (u.a. Unterwohlsbach, Oberwohlsbach oder Waldsachsen) von dem Autobahnanschluss zur A73, während die weiter südlich und nördlich dessen gelegenen Stadtteile (u.a. Schönstädt, Fischbach oder Weißenbrunn vorm Wald) eine längere Anfahrt zur A73 vorweisen.

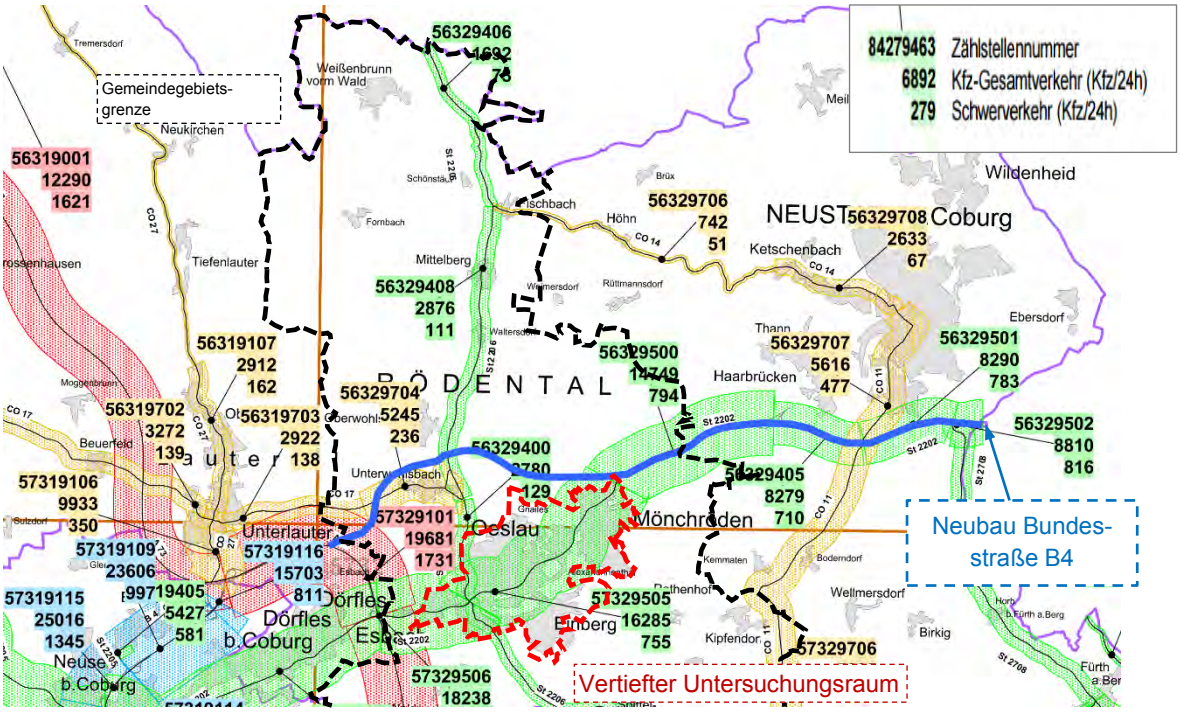


Abbildung 54: Verkehrsmengenkarte 2010, Landkreis Coburg (Quelle: OBB 2016)

Innere Anbindung

Die drei Stadtteilzentren (Oeslau – Bürgerplatz, Einberg – Kirche und Mönchröden – Kloster) sind nur wenige Kilometer voneinander entfernt. So braucht man mit dem Auto von Oeslau nach Einberg (1,1km) drei Minuten, zu Fuß 12 Minuten, von Einberg nach Mönchröden (1,9km) mit dem Auto sechs Minuten und zu Fuß 23 Minuten und von Mönchröden ins Zentrum (2,6km) mit dem Auto sechs Minuten und zu Fuß 21 Minuten. Möchte man jedoch von dem südlichsten gelegenen Stadtteil Blumenrod in den nördlichsten gelegenen Stadtteil Weißenbrunn vorm Wald (13,3km) ist dies zu Fuß in 3 Stunden und mit dem Auto in 17 Minuten zu schaffen. Innerhalb des vertiefenden Untersuchungsgebietes sind die wesentlichen Einrichtungen fußläufig erreichbar, wobei man für weitere Distanzen auf den motorisierten Verkehr angewiesen ist, sei es in Form von öffentlichem Personennahverkehr oder dem eigenen PKW.

Die Erschließung des vertieften Untersuchungsbereiches für den motorisierten Verkehr geschieht dabei primär über die Stadtverbindungsstraße, die entlang der Bahntrasse und dem Fluss Röden verläuft. Sie setzt sich aus der Coburger-, der Oeslauer und der Mönchrödener Straße zusammen und war bis zum Neubau der Ortsumfahrung noch als Staatstraße St2202 ausgewiesen. Betrachtet man dazu die Verkehrsmengenkarte von 2010 konzentrierte sich das höchste Verkehrsaufkommen entlang dieser Stadtverbindungsstraße (zum Erhebungszeitpunkt noch Staatsstraße St2202). Hier wurden innerhalb von 24 Stunden 16.285 PKW und 653 Schwerlastwagen gemessen, während Richtung Norden auf der St2206 insgesamt lediglich 2876 PKW und 111 Schwerlastwagen die Zählstelle in Mittelberg passierten. Das ist weniger als ein Fünftel dessen, was an der Oeslauer Straße an Verkehr gezählt wurde. Das erhöhte Verkehrsaufkommen entlang der (ehemaligen) St2202 lässt sich auf die Lage Rödentals zwischen den Städten Coburg, Neustadt b. Coburg und dem thüringischen Sonneberg zurückführen. Richtung Süden auf der St2206 passierten insgesamt lediglich 2117 PKW und 160 Schwerlastwagen die Zählstelle in Blumenrod.

Zwischenzeitlich wurde zwischen 2007 und 2011 eine 5,4 km lange Ortsumgehung, als Teil der Bundesstraße B4 errichtet. Sie wurde als Kraftfahrstraße und somit Mautpflichtig für Schwerlastwagen ausgebaut. Sie schließt westlich von Rödental an der A73 an, kreuzt nördlich von Unterwohlsbach die St2206 und verläuft von dort aus nördlich der Stadtteile Oeslau und Mönchröden in Richtung Neustadt b. Coburg. Die gleichzeitig mit der Errichtung der B4 zu einer Gemeindestraße herabgestufte St2202 schließt am östlichen Stadtrand des Stadtteils Mönchröden an die B4 an. Sie führt im Westen ebenso auf die Autobahn A73.

Im Rahmen einer Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamtes wurde 2015 u.a. das Verkehrsaufkommen entlang der Ortsumgehung ermittelt. Vom Autobahnanschluss Neustadt b. Coburg (A73) bis zur St2206 bei Oberwohlsbach wurden innerhalb von 24 Stunden 15.093 KFZ gemessen, davon waren 869 Schwerlastwagen. Davon weiterführend bis zur Abfahrt Mönchröden wurden auf der Ortsumgehung 13.180 KFZ gemessen, davon waren 798 Schwerlastwagen. Der Verkehr entlang der St2206 hat sich nur geringfügig verändert. So wurden zwischen dem Kreisverkehr Oberwohlsbach und der O-

eslauer Straße 2.379 KFZ in einem Zeitraum von 24 Stunden, davon waren 96 Schwerlastwagen. Weiterführend wurden zwischen der Oeslauer Straße und dem Kreisstraße CO11 bei Blumenrod 2.697 KFZ ermittelt, davon 134 Schwerlastwagen.

Entsprechend sollte sich das innerstädtische Verkehrsaufkommen mittlerweile reduziert haben. Hierzu liegen aber keine aktualisierten Verkehrsmessungsdaten vor. Basierend auf Beobachtungen von Bürgern aber wird unter Hinweis auf die Mautpflicht beanstandet, dass insbesondere der Schwerlastwagenverkehr weiterhin den Weg durch den vertieften Untersuchungsbereich findet. Eine Zählung der Stadt aus dem Jahr 2014 spiegelt dies wieder. So wurden ca. 200 Lkw-Bewegungen täglich auf der Ortsdurchfahrt registriert. Entsprechend wirkt die Stadtverbindungsstraße sowohl verkehrlich als wichtige Verbindungsachse, als auch stadträumlich als trennendes Element.

Darüber hinaus liegt eine aktuelle Verkehrszählung der Stadt Rödental vom April 2017 vor. Gemessen wurde im Bereich der Tankstelle an der Coburger Straße 3. Dabei wurden täglich 18.767 KFZ ermittelt, davon 1.326 LKW. Demnach tritt auf dem Streckenabschnitt zwischen Autobahnanschluss Rödental und Oeslauer Straße (Lindenplatz) ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Im Zuge des Ausbaus der Ortsumgehung wurde die Coburger Straße von einer Staatsstraße in eine gemeindeeigene Straße herabgestuft und der Stadt Rödental übergeben. Trotz Errichtung der Ortsumgehung hat sich der innerörtliche Verkehr demnach mittlerweile noch gesteigert. Für die Stadt Rödental weist der Streckenabschnitt zwischen Autobahnanschluss Rödental und Oeslauer Straße (Lindenplatz) im Hinblick auf die Verkehrsstärke demnach eher den Charakter einer Kreis- bzw. Staatsstraße auf.

ÖPNV

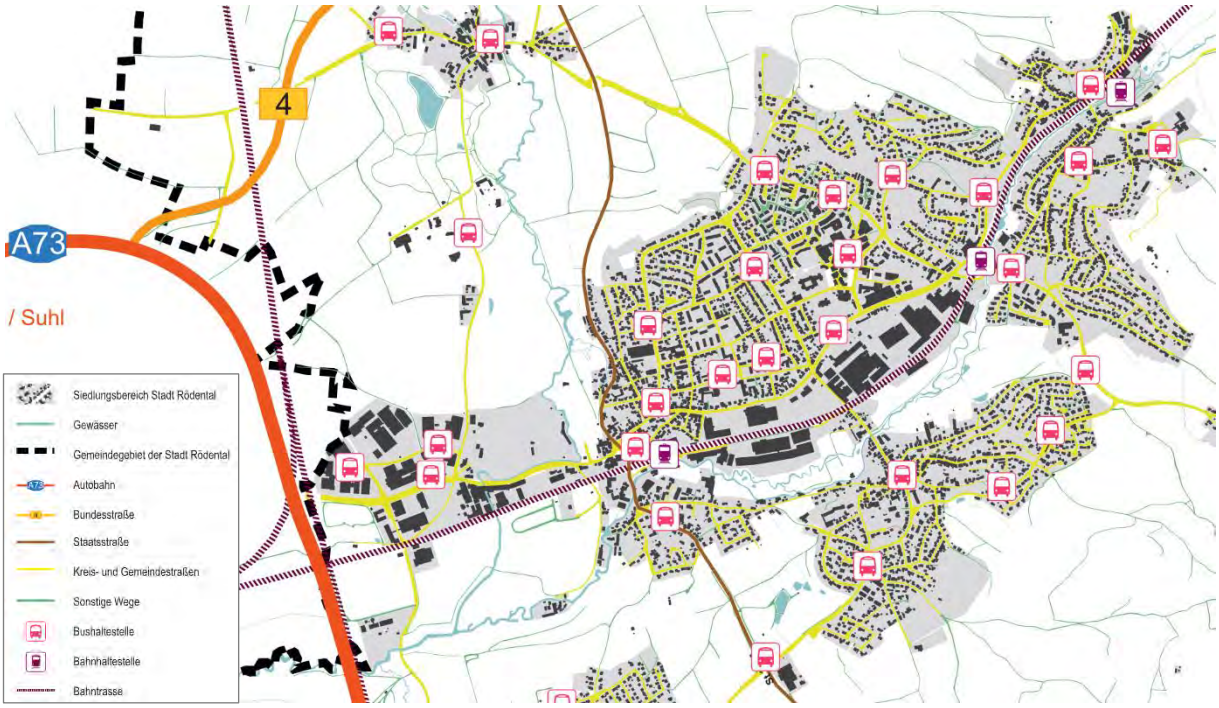


Abbildung 55: Vertiefendes Untersuchungsgebiet (Oeslau, Mönchröden und Einberg)

Die Stadt Rödental verfügt über einen Bahnhof sowie zwei weitere Bahnhaltepunkte, über welche die Stadt Coburg (0,25 Stunden) und Neustadt bei Coburg (0,1 Stunden) zweimal stündlich an Werktagen und einmal stündlich an Samstagen und Sonntagen erreicht werden können. Überdies ist die Stadt Rödental auch mit dem überregionalen Bahnhof in Coburg und somit zum Fernverkehr angebunden. Der Stadtbus fährt mehrmals täglich ab dem Bahnhof Oeslau, dem Rathaus und ab Einberg in die einzelnen Stadtteile.
Betrachtet man das vertiefende Untersuchungsgebiet hinsichtlich der verkehrsräumlichen Anbindung so ist deutlich zu erkennen, dass diese überregional gut ausgebaut ist. Der Stadtbus fährt mehrmals täglich ab dem Bahnhof Oeslau, dem Rathaus und ab Einberg in die einzelnen Stadtteile. Hierbei ist festzuhalten, dass jeder Stadtteil über mindestens eine Bushaltestelle mit dem Kernbereich angebunden ist, welche auch fußläufig gut zu erreichen sind. Dies wurde geprüft, indem ein Radius von 400 Metern um die jeweilige Bushaltestelle gelegt wurde. Der Radius von 400 Metern, basiert auf der „Leitlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern“[2] und entspricht einen Fußweg von ca. fünf bis sieben Minuten. Anhand Abb. 56 ist hierbei festzuhalten, dass nahezu das gesamte Stadtgebiet Rödental – bezogen auf die besiedelten Gebiete – in fünf bis sieben Minuten eine Bushaltestelle erreichen kann.

Während die äußeren Stadtteile dabei gut über das Busnetz an dem vertieften Untersuchungsbereich angebunden sind, ist für eine Busverbindung zwischen den äußeren Stadtteilen im Norden und Süden ein Umstieg im vertieften Untersuchungsbereich notwendig. Gerade im Hinblick auf die älterwerdende Bevölkerung sind die Fahrpläne und Umsteigezeiten dabei z.T. nicht optimal aufeinander abgestimmt.

Ruhender Verkehr

Neben dem fließenden ist auch der ruhende Verkehr – insbesondere die öffentliche Parksituation entscheidend für die Entwicklung in Rödental. Durch die erhöhte Dichte an Gewerbebetrieben im Westen der Stadt sind im Bereich des Gewerbegebietes Oeslau West eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung. Weiterhin findet sich entlang der Stadtstraße (Coburger Straße, Oeslauer Straße, Mönchrödener Straße) im Bereich der Verkehrsknoten und Bahnhaltestellen, ebenso punktuell konzentriert eine hohe Zahl an Stellplätzen, z.T. als P+R mit direktem ÖPNV-Anschluss ausgebaut.

Hinsichtlich der sonstigen Parkplätze ist anhand der Abbildung 57 erkennbar, dass im vertiefenden Untersuchungsraum – sowohl in Form von straßenbegleitenden, als auch separaten Parkflächen – ausreichend öffentlich nutzbare Stellplätze vorhanden sind. Allein um das Zentrum am Bürgerplatz sind über 200 Parkplätze vorhanden, 145 davon in Form von Tiefgaragen und nochmals 116 vom dort ansässigen Einzelhandel. Hier kann man durchaus von einem Überangebot an Parkplätzen sprechen. Bei der Ortsbegehung wurde dies anhand vieler leerstehender Parkplätze sehr deutlich.

[2] http://www.demografie-leitfaden-bayern.de/fileadmin/user_upload/demografie-leitfaden/dokumente/LEITLINIE98.pdf (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie)

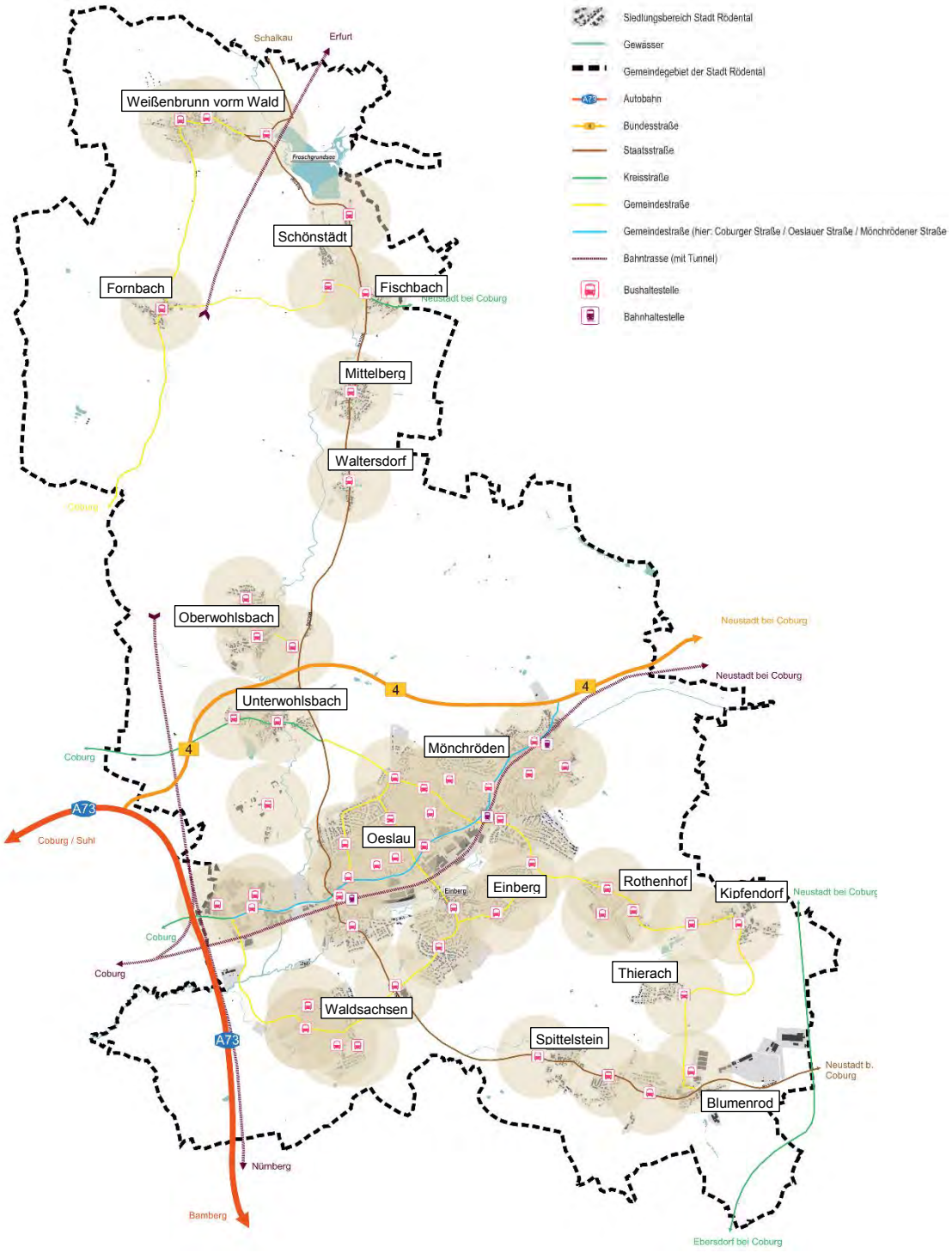


Abbildung 56: Erreichbarkeit der Bushaltestellen, Radius von 400 Metern

Abbildung 57: Ruhender Verkehr der Stadt Rödental

3.9.1. Leitlinien: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit

→ **Ausbau und Anpassung der Verkehrsverbindung** zwischen den Stadtteilen unter Berücksichtigung des vertieften Untersuchungsbereiches in seinen Aufgaben zur Versorgung der umliegenden Stadtteile

→ **Anpassung und Weiterentwicklung der Stadtverbindungsstraße** zu einer gleichzeitig den verkehrlichen Anforderungen des motorisierten Verkehrs gerecht werdenden Verbindungsachse, als auch eine fußläufig erlebbare und die Stadtteile verbindende Struktur.

→ **Sicherung des ÖPNV-Angebotes und Anpassung an die demografische Entwicklung**

3.10. Energie / Energieversorgung und Elektromobilität / Digitale Infrastruktur

Die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung der Abwässer gehören zu den grundlegenden Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge. Der Aufgabenbereich der Strom- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung wird in Rödental durch die „Stadtwerke Rödental“ betrieben.

Die Stadtentwicklung wird dabei in ihren Möglichkeiten maßgeblich durch den Ausbau und die Effizienz dieser technischen Infrastrukturen beeinflusst. Gerade in Verbindung mit dem anhaltenden demografischen Wandel, dem Rückgang der Einwohnerzahlen sowie dem strukturellen Wandel im Bereich Gewerbe, Industrie und Arbeitsmarkt ergeben sich darin komplexe Problemstellungen, die sich z.T. bereits heute konkret andeuten, sich aber langfristig noch verstärken werden. Um die Stadt innerhalb dieser Rahmenbedingungen langfristig attraktiv und wirtschaftlich auszugestalten gilt es daher auch die Versorgung Rödentals anzupassen und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln.

Hierbei stellen der Klimaschutz und die Energiewende und damit das Leitbild der „energieeffizienten Stadt“ ein allgemeines Entwicklungsziel dar. Darin nehmen die Minderung des CO_2-Ausstoßes, der verstärkte Ausbau erneuerbarer Energien und die Initiierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung eine grundlegende Rolle ein. Aber auch die Steigerung der Energieeffizienz, Elektromobilität und die intelligente Integration aller Maßnahmen in das bestehende System sind wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Anpassung.

Diese Anpassung bedeutet auf der einen Seite zwar kurzfristig Investitionen, führt aber langfristig zur stärkeren Unabhängigkeit von importieren herkömmlichen endlichen Energieträgern (Kohle, Gas, Öl, Uran) und damit auch von endogenen Einflüssen und den allgegenwärtigen Krisen und Schwankungen des Weltmarktes. Eine zukunftssichere, stabile und wirtschaftlich adäquat finanzierbare Energieversorgung, die lokale wie auch regionale Bestandteile miteinander vernetzt, bildet dabei für die Stadt Rödental nicht nur eine unabdingbare Notwendigkeit, sondern stellt nicht zuletzt auch einen bedeutenden wirtschaftlichen Standortvorteil dar.

Doch nicht nur traditionelle Bereich wie die Energieversorgung, sondern auch die Digitalisierung nimmt einen zunehmend stärkeren Einfluss auf Gesellschaft und Wirtschaft und wird somit zugleich Innovationsmotor. Die Digitalisierung bildet dabei nicht nur einen immer wichtiger werdenden Standortfaktor für Unternehmen, sondern beeinflusst fortschreitend auch den persönlichen Alltag der Menschen. Schnell und überall erreichbar zu sein, bildet dabei die Grundlage der dieser Entwicklung. Aus diesem Grund ist eine zukunftssichere Breitbandversorgung am Standort als wesentliche Grundvoraussetzung für Wirtschaft, Leben und Arbeiten zu gewährleisten. Um für Bestandsunternehmen, aber auch für Neuansiedlungen attraktiv zu bleiben, ist dabei die flächendeckende Breitbandversorgung kontinuierlich voranzutreiben.

Öffentlich zugängliche WLAN-Hotspots können zusätzlich die Aufenthaltsqualität und -dauer in den Stadtteilzentren erhöhen. Damit können gezielt auch eine jüngere Zielgruppe angesprochen werden, die die Stadtteilzentren wieder mit Leben füllen können.

Weiterführend sind Smarthome und Smartcity essentielle Schlagworte zur Modernisierung im Gebäudebestand, der verkehrlichen Entwicklung, aber auch der zukünftigen Stadtentwicklung insgesamt. Die wesentliche Grundlage hierfür bildet der Ausbau der digitalen Infrastruktur.

Die Stadt Rödental muss hierzu zusammen mit den Stadtwerken als Vorreiter der Energiewende und der Digitalisierung auftreten und dabei öffentliche Einrichtungen, die örtlichen Unternehmen sowie die Rödentaler Bürger in die Stadtentwicklung mit einbeziehen.

Ein Impuls darin diese Vorreiterrolle anzunehmen und offen für jedermann erkennbar zu kommunizieren, wurde mit der Eröffnung der neuen Räume der Stadtwerke am Bürgerplatz realisiert. Dabei wurden Leerstände reduziert sowie ein neuer offener Anlaufpunkt für Kunden in zentraler Lage geschaffen.

3.10.1. Leitlinien: Energie / Energieversorgung und Elektromobilität

- → **Stadt und Stadtwerke als Vorreiter der Energiewende**, für einen stärkeren Ausbau erneuerbarer Energien, die Steigerung der Energieeffizienz, der Initiierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie einer intelligenten Integration der Maßnahmen in das bestehende Netz
- → **Einbeziehung von Bürger, soz. Einrichtungen und Unternehmen in die Energiewende**
- → **Energetisches Stadtteilquartier** Heimkehrersiedlung
- → **Ausbau der digitalen Infrastrukturen, flächendeckende Breitbandversorgung**

3.11. Quartier Schlesierstraße – vertiefende Untersuchung der sozialen Verhältnisse

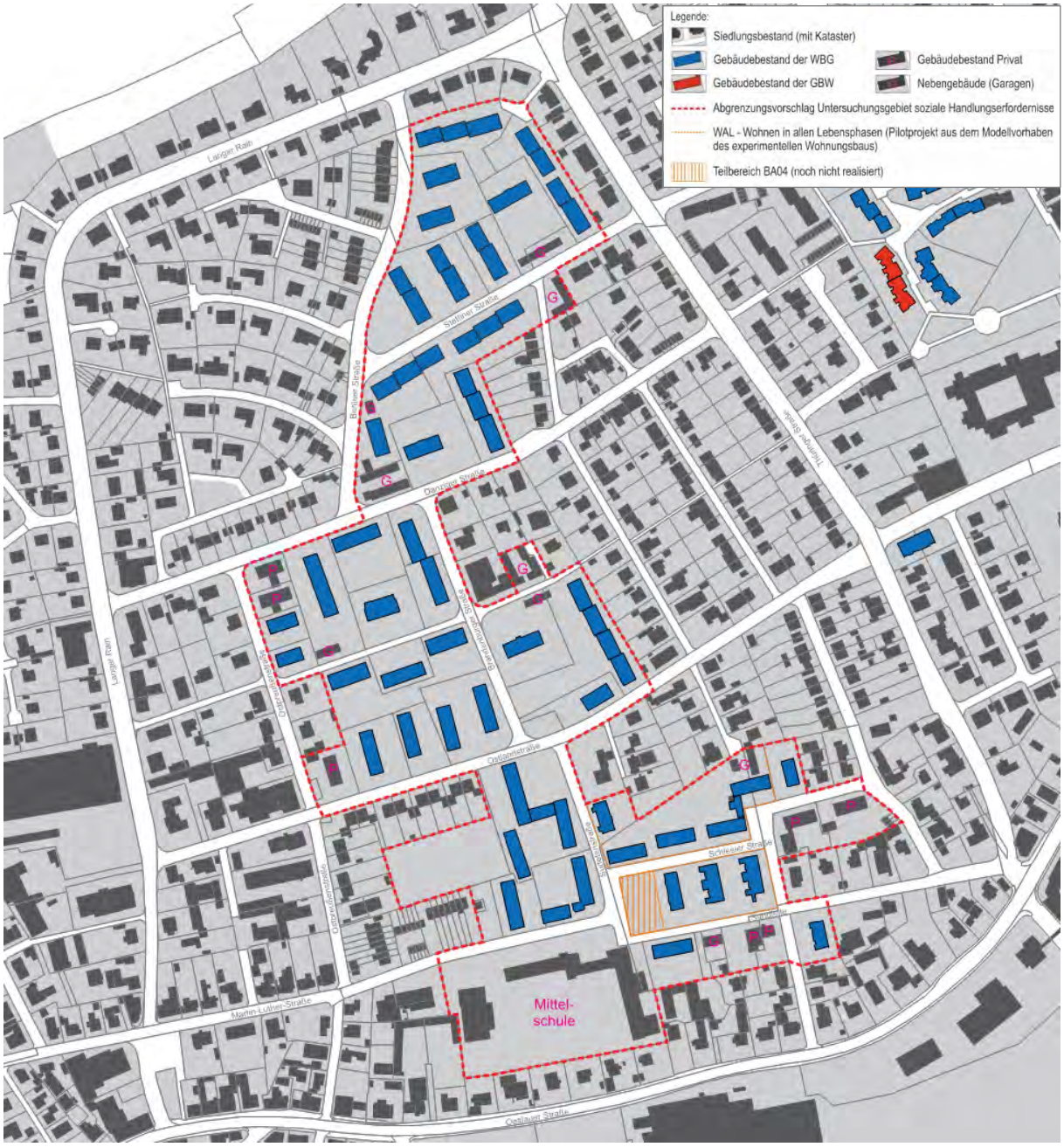


Abbildung 58: Räumlicher Vertiefungsschwerpunkt Quartier Schlesierstraße

Zur näheren Charakterisierung der sozialen und demografischen Situation im räumlichen Vertiefungsschwerpunkt „Quartier Schlesierstraße“ lassen sich nur bedingt statistische Quellen heranziehen, da diese in den meisten Fällen keine Auskunft auf Quartiersebene geben. Dennoch lässt sich eine grundlegende Aussagen treffen.

So umfasst der räumliche Vertiefungsschwerpunkt fast ausschließlich den Geschoßwohnungsbau der der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH (nachfolgend WBG), dem größten Vermieter auf dem Rödentaler Wohnungsmarkt. Gleichzeitig beherbergt das Quartier den Großteil der Rödentaler Wohnungen der WBG. So kann anhand der Mieterstatistiken ein gesamtstädtischer Vergleich für das Quartier vorgenommen werden. Demnach verfügt das Quartier über einen höheren Altersdurchschnitt (Abb. 54) als die Gesamtstadt. Die Herrichtung eines barrierefreies Wohnumfeldes sowie eine barrierefreie Gestaltung der Wohngrundrissen einerseits, als auch ein für junge Erwachsene und Kinder attraktives Wohnumfeld andererseits, bilden demnach die zwei wesentlichen Eckpfeiler für das Quartier im nachhaltigen Umgang mit dem demografischen Wandel.

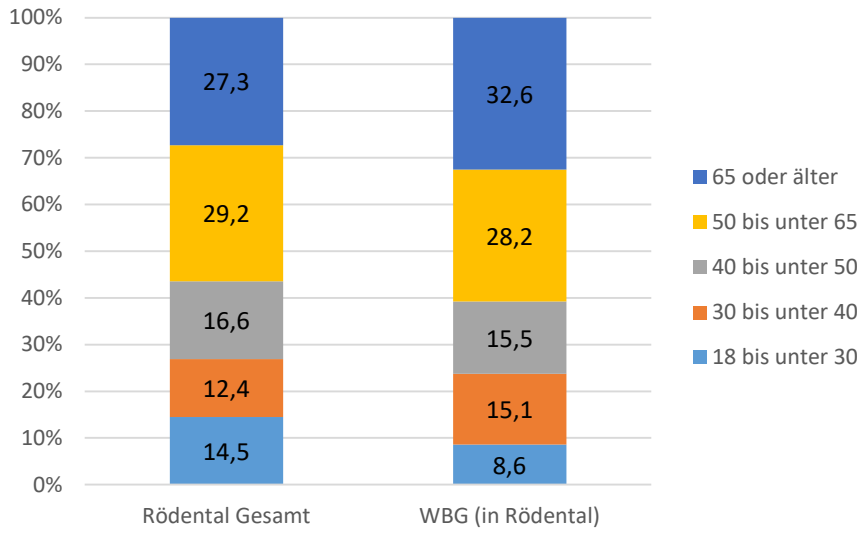


Abbildung 59: Altersgruppen der über 18 Jährigen, Rödental gesamt (l.), Mieter WBG Landkreis Coburg in Rödental (r.). Die die Zahl der unter 18 Jährigen wurde zur besseren Vergleichbarkeit der Daten herausgenommen (fehlende Angaben der unter 18 Jährigen seitens der WBG) (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage LfStat 2016 und WBG 2016)

Die WBG schätzt den Anteil Ihrer Mieter mit Migrationshintergrund auf ca. 19% ein.

Aufgrund der im Geschoßwohnungsbau im städtischen Durchschnitt vergleichsweise günstigen bis durchschnittlichen Mieten, sowie Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau ist von einer eher heterogenen Durchmischung der ökonomischen Verhältnisse innerhalb der Bewohnerschaft, zwischen gering und durchschnittlich verdienenden Haushalten auszugehen.

Der Geschoßwohnungsbau ist überwiegend im 2-3 geschossigen Baustil der 1950er Jahre gehalten. Dazwischen finden sich ein 6-geschossiges sowie drei 8-geschossige Hochhäuser (mit Aufzug) der 1960er Jahre. Der Geschosswohnungsbau spiegelt die einfache, funktionale und wirtschaftliche Bauweise der Nachkriegszeit wider. Entsprechend bietet dieser technisch und funktional nicht die heutigen Neubaustandards. Das Fassadenbild weist dabei auf einen heterogenen Sanierungsstand hin. Notwendige technische, energetische und bauliche Sanierungsmaßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die heutigen Anforderungen wurden z.T. bereits durchgeführt müssen künftig aber noch weitergeführt werden. Vor allem die alternde Gesellschaft birgt darin umfangreiche neue Anforderungen

an eine Altersgerechte Ausgestaltung von Wohnungen. Hierzu hat die WBG bereits in Form eines Modellvorhabens umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Schlesierstraße durchgeführt.

Abbildung 60: Wohnumfeld im Gebäudebestand der WBG im Quartier Schlesierstraße

Das Modellvorhaben der Obersten bayerischen Baubehörde „Wohnen in allen Lebensphasen (WAL) - Quartier Schlesierstraße" behandelte die Sanierung und den Umbau einer bestehenden Wohnsiedlung unter den Aspekten einer barrierefreien Erschließung der Gebäude und Freiflächen und der Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse einer alternden Bewohnerschaft. Zusätzlich wurden Angebote für betreutes Wohnen sowie ein Seniorenbüro eingerichtet, dass als zentrale Anlaufstelle für die Organisation und Vermittlung von Ehrenamt, Tätigkeiten, Beratungs-, Betreuungs-, und Pflegeangeboten das Älterwerden erleichtern und die Selbstständigkeit der Senioren wahren soll. Realisiert wurde das Projekt in Zusammenarbeit von WBG, sozialen Trägern und der Stadt Rödental um die Verbindung der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte von Grund auf herzustellen und nachhaltig in ihrem Bestehen zu sichern. Das Modellvorhaben steht somit für eine benutzerorientierte Sanierung und Modernisierung, mit Beispielcharakter für das gesamte Quartier sowie die Gesamtstadt. Gerade im Hinblick auf

die Entwicklung des Gesamtquartiers Schlesierstraße gilt es das dabei erlangte Wissen, die geknüpften Netzwerke und die geschaffenen baulichen und sozialen Strukturen einzubinden.

Der bisher letzte Bauabschnitt war mit den Abbruch des Gebäudes Sudetenstraße 2a/2b und damit dem Versetzen der städtebaulichen Raumkanten verbunden. Die Brachfläche wurde bereits wieder als temporäre Grünfläche angelegt. Für eine künftige Nachnutzung könnte die Fläche in die Gestaltung eines Aufenthaltsbereiches für die Anwohner einbezogen werden. Ebenso könnte ein Teilbereich zur ganzheitlichen Neugestaltung des Schulumfeldes der Mittelschule Rödental-Oeslau genutzt werden.

Abbildung 61: Sanierungsmaßnahmen in der Schlesierstraße - „Wohnen in allen Lebenslagen“

Ein weiteres charakteristisches Merkmal des Quartiers Schlesierstraße ist die weitläufige Dimensionierung der umgebenden Grün- und Aufenthaltsflächen. Fußwege erschließen die großflächigen, überwiegend halböffentlichen Grünräume und die darauf umfangreich verteilten kleinteiligen Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Der Freiraum weist somit in seinem Umfang ein grundlegendes Potenzial für attraktive Weiterentwicklung des Wohnumfeldes und die Wahrnehmung des Wohnstandortes für Alt und Jung auf. Doch sowohl der Zustand der internen Fußwegeverbindungen, als auch der Zustand der Spiel- und Aufenthaltsflächen und dem darauf zu findenden Mobiliar zeigen deutliche Defizite in Gestaltung, Barrierefreiheit und Nutzbarkeit auf.

Abbildung 62: Wohnumfeld im Freiraumbestand der WBG im Quartier Schlesierstraße

Defizite im Wohnumfeld finden sich aber auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Gestaltung der Parkraumsituation. Der ruhende Verkehr dominiert den Straßenraum, sowohl in Form von straßenbegleitenden Parkplätzen, als auch Garagenkomplexen. Entsprechend zeigen sich auch hier Ordnungs- und Gestaltungspotenziale des Wohnumfeldes.

Eine Aufwertung bzw. Modernisierung des Wohnumfeldes stellt somit einen grundlegenden Handlungsbedarf in der Entwicklung des Quartiers Schlesierstraße dar. Davon sind im Hinblick auf die Weiterentwicklung des öffentlichen Raums vier spezifische Bereiche von hervorzuhebendem Interesse. Die Grünflächen an der Ecke Brandenburger Straße / Ostlandstraße (I), der Spielplatz nördlich der Mittelschule (II), das Schulumfeld der Mittelschule (III) und die Brachfläche Sudetenstraße 2a/2b (IV). Diese vier in Ihrer Charakteristik unterschiedlichen Flächen, stellen aufgrund Ihrer Lage, Größe und bestehenden Nutzung, für die Entwicklung des Quartiers wichtige Handlungsschwerpunkte dar. Diese lassen sich wie folgt charakterisieren:

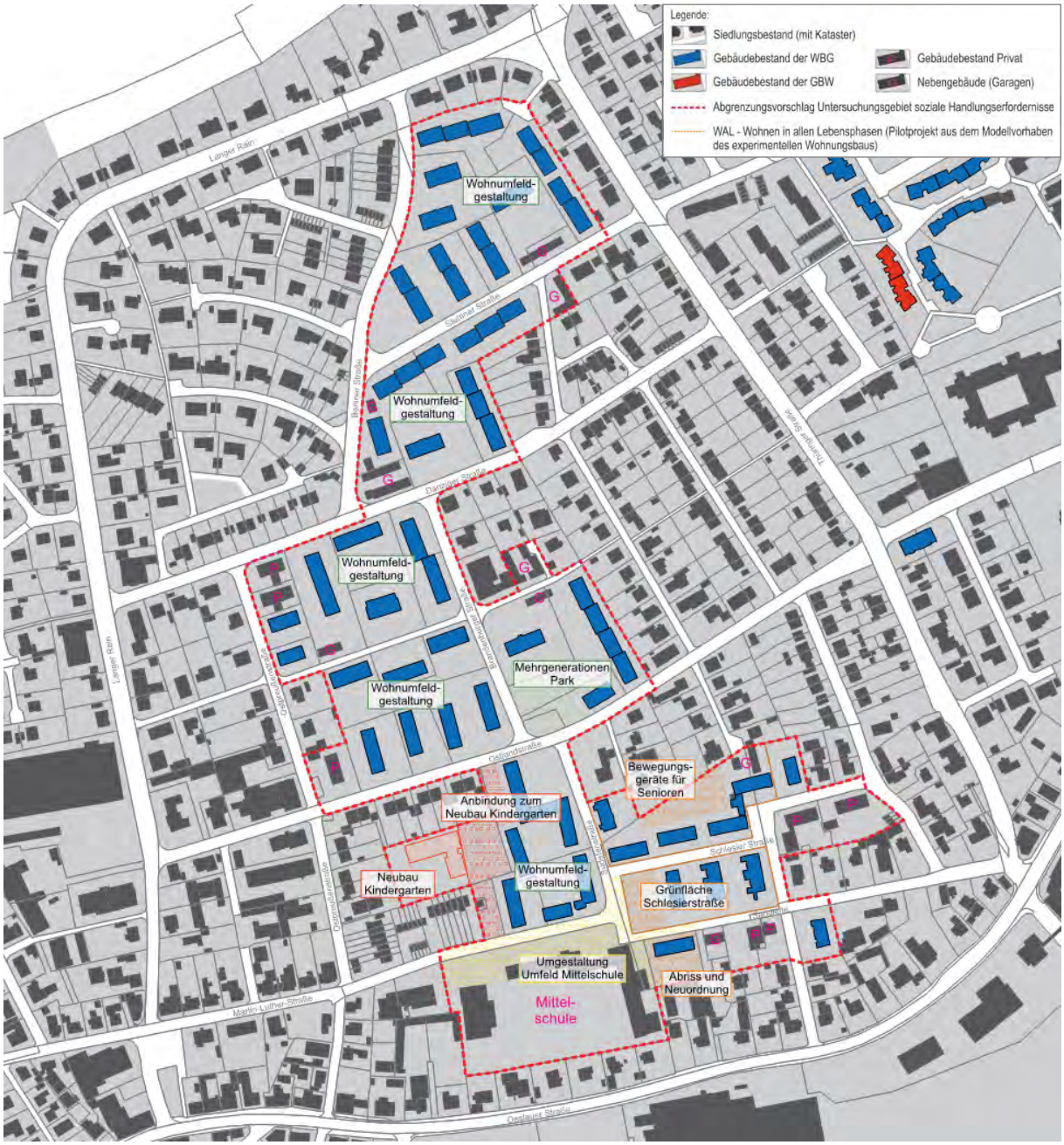


Abbildung 63: Räumlicher Vertiefungsschwerpunkt Quartier Schlesierstraße mit Handlungsschwerpunkten

I. Grünfläche Ecke Brandenburger Straße / Ostlandstraße:

Das Quartier verfügt über eine Vielzahl an kleineren Spielplätzen und Aufenthaltsflächen, deren Zustand und Ausstattung aber überwiegend als mangelhaft einzustufen ist. Sie befinden sich vorwiegend im Besitz der WBG. Neben einer allgemein notwendigen Aufwertung der Wohnumfeldgestaltung von Grün- und Aufenthaltsflächen, ist es somit auch notwendig die bestehenden Spielflächen qualitativ den heutigen Anforderungen entsprechend anzupassen. Doch nicht zuletzt im Hinblick auf den demografischen Wandel und das Überangebot an bestehenden Spielplätzen im Quartier wird es wirtschaftlich notwendig sein diese zu bündeln, um die mit einer Aufwertung verbundenen Kosten langfristig finanziell tragen zu können.

Ein möglicher Standort für solch eine Bündelung bildet die große und gut einsehbare Grünfläche an der Ecke Brandenburger Straße und Ostlandstraße. Darauf befindet sich heute bereits ein kleiner als öffentlicher Platz mit Denkmal und Bänken ausgestatteter Bereich. Der Stadt Rödental gehört hiervon bereits ein Teil der Fläche, der übrige Teil der Grünfläche befindet sich im Besitz der WBG.

Abbildung 64: Grünfläche Ecke Brandenburger Straße / Ostlandstraße

II. Spielplatz nördl. der Mittelschule:

Der Spielplatz auf der Grünfläche nördlich der Mittelschule weist deutliche Ausstattungsdefizite auf. Für eine Bündelung der Spielplätze würde er sogar eine größere Fläche wie die Grünfläche „Ecke Brandenburger Straße / Ostlandstraße“ bereitstellen. Dem gegenüber steht aber die eingeschlossene und uneinsichtige Lage. Anwohner und Bürger charakterisieren diese Fläche demnach eher als „dunkle Ecke“, die als Rückzugsort älterer Jugendlichen dient, als das sie als attraktive Aufenthaltsfläche für Familien, Senioren und Kinder geeignet wäre.

Entsprechend bestehen aktuell Überlegungen seitens der Stadt die Fläche umzunutzen. Demnach soll der bisher an der Oeslauer Straße gelegenen Fritz-Anke-Kindergartens in Form eines Neubaus hierin verlegt werden. Dabei wird es notwendig sein die beiden bestehenden Zuwegungen und das sich daran anschließende Umfeld gestalterisch attraktiv zu gestalten sowie in Einklang mit der umgebenden Wohnnutzung und der zu erwartenden steigenden verkehrlichen Belastung zu entwickeln.

Abbildung 65: Spielplatz nördlich der Mittelschule:

III. Schulumfeld Mittelschule Rödental-Oeslau:

Das Schulumfeld Der Mittelschule wird durch einen verkehrsberuhigten Bereich geprägt, der mittels zwei gestalterisch wenig attraktiven Verengungen des Straßenraumes westlich und östlich des Schulgebäudes erzeugt wird. Darin prägen Schulbushalte und Parkplätze den Straßenraum. Gegenüber der Schule findet sich weiterhin ein Friseurgeschäft.

Zur Schulzeit, vor allem zu Unterrichtsbeginn und Unterrichtsschluss, wirken die Straßeneinengungen in Verbindung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen als Flaschenhals. Im Hinblick auf die bestehenden Pläne den Fritz-Anke-Kindergarten auf die Grünfläche nördl. der Mittelschule zu verlegen, wäre bei Umsetzung mit steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Verengungen grenzen darüber hinaus das Schulumfeld auch in seiner räumlichen Wahrnehmung vom umliegenden Quartier ab.

Entsprechend erscheint eine Neugestaltung des Schulumfeldes wünschenswert, die die verkehrliche Situation aufwertet sowie die städtebauliche Einbindung des Schulumfeldes in das bestehende Quartier verbessert.

Abbildung 66: Schulumfeld Mittelschule Rödental-Oeslau

IV. Brachfläche Sudetenstraße:

Der 4. Bauabschnitt des Projektes „Wohnen in allen Lebenslagen – Quartier Schlesierstraße“ umfasste den Rückbau des Mehrfamilienhauses Sudetenstraße 2a/2b. Damit verbunden wurde die bestehende Raumkante versetzt, sodass sich nun im Kreuzungsbereich zum Schulumfeld der angrenzenden Martin-Luther-Straße ein Platzbereich herausgebildet hat. Die Brachfläche ist zwischenzeitlich wieder als temporäre Grünfläche angelegt.

Südlich davon steht ein Mehrfamilienhaus der WBG leer (Sandleite 17a/17b). Auch für dieses Gebäude ist ein Rückbau zu erwarten. Kurz- bis mittelfristig erscheint ein Ersatzneubau auf beiden Flächen unwahrscheinlich. Dennoch sollte langfristig, vordringlich im Bereich der Sandleite, zu einer neuen baulichen Verwertung hingeführt werden.

Die Brachfläche im Bereich der Sudetenstraße bietet sich hingegen dazu an, einer ganzheitlichen Neugestaltung des Schulumfeldes der Mittelschule Rödental-Oeslau zugeführt zu werden. Zum einen um eine verkehrliche Entflechtung vor der Schule zu ermöglichen. Zum anderen um eine kleinräumige Aufenthaltsfunktion für die Anwohner, der Mehrfamilienhäuser der Schlesierstraße, und der nach Schulschluss auf den Schulbus wartenden Schüler herzustellen.

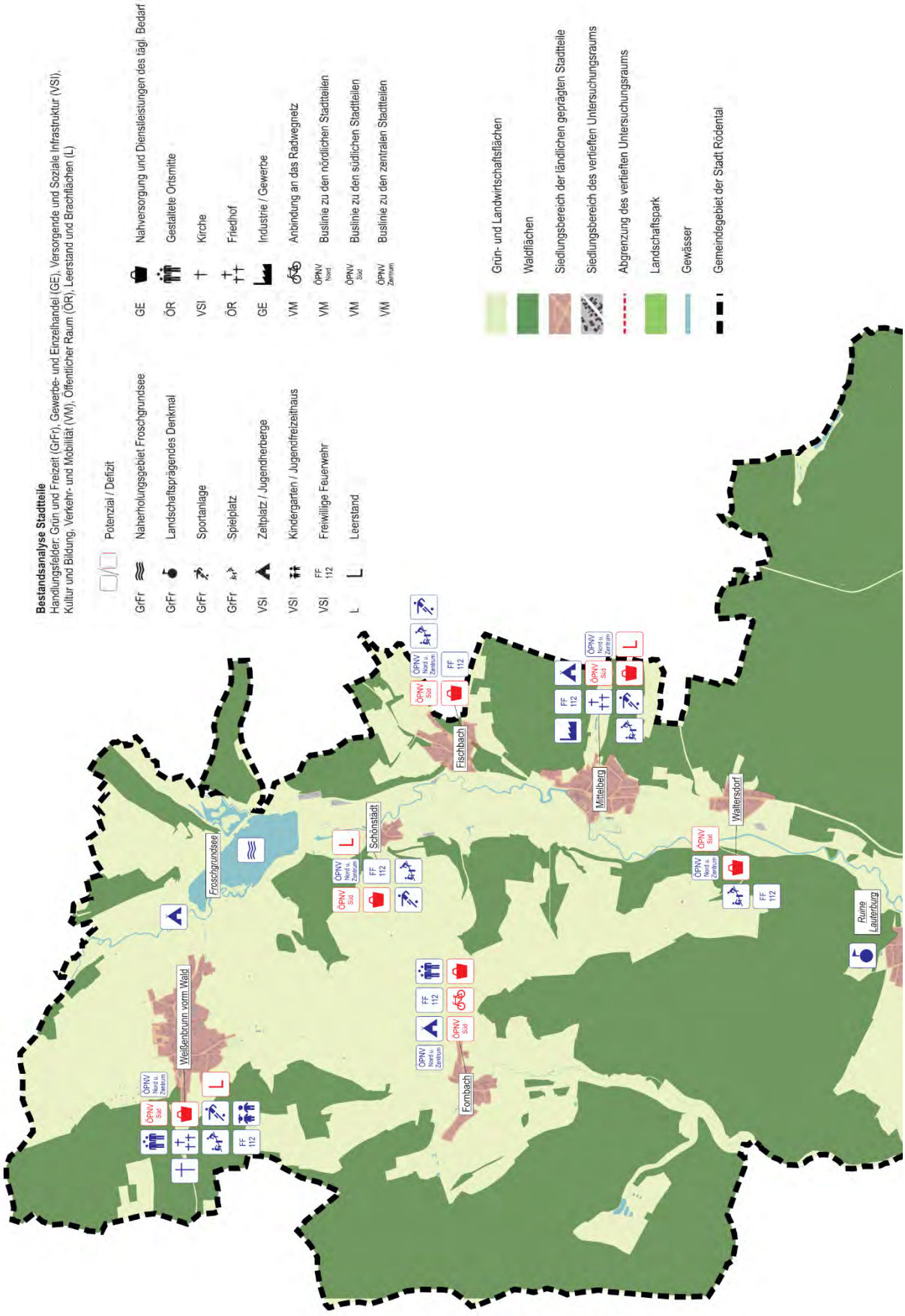
Abbildung 67: Leerstand Sandleite (l.), Brachfläche Sudetenstraße (r.)

4. Integriertes Stärken-Schwächen Profil

4.1. Integriertes Stärken-Schwächen Profil – Gesamtstadt

Aus der vorangehenden Untersuchung der Stadt Rödental und der Bestandsaufnahme der unterschiedlichen thematischen Handlungsfelder, ergeben sich auffällige Defizite sowie ausgeprägte Potenziale. Diese wurden unter Beteiligung der Rödentaler Bürger erarbeitet, diskutiert und charakterisiert.

Während im Hinblick auf die Aufgabenstellung des ISEK hierbei ein vertiefter räumlicher sowie thematischer Blick auf den Untersuchungsbereich, d.h. die Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau, geworfen wurde, wurden die Potenziale und Defizite der nördlich und südlich daran anschließenden äußeren Stadtteile lediglich abstrahierend erfasst. Entsprechend lassen sich die Potenziale und Defizite der äußeren Stadtteile wie folgt auf den nachfolgenden Seiten zusammenfassen:


Bestandsanalyse Stadtteile
Handlungsfelder: Grün und Freizeit (GrFr), Gewerbe- und Einzelhandel (GE), Versorgende und Soziale Infrastruktur (VSI), Kultur und Bildung, Verkehr- und Mobilität (VM), Öffentlicher Raum (ÖR), Leerstand und Brachflächen (L)
Potenzial / Defizit
GrFr Naherholungsgebiet Froschgrundsee
GrFr Landschaftsprägendes Denkmal
GrFr Sportanlage
GrFr Spielplatz
VSI Zeltplatz / Jugendherberge
VSI Kindergarten / Jugendfreizeithaus
VSI Freiwillige Feuerwehr
L Leerstand
GE Nahversorgung und Dienstleistungen des tägl. Bedarf
ÖR Gestaltete Ortsmitte
VSI Kirche
ÖR Friedhof
GE Industrie / Gewerbe
VM Anbindung an das Radwegnetz
VM ÖPNV Nord Buslinie zu den nördlichen Stadtteilen
VM ÖPNV Süd Buslinie zu den südlichen Stadtteilen
VM ÖPNV Zentrum Buslinie zu den zentralen Stadtteilen
Grün- und Landwirtschaftsflächen
Waldflächen
Siedlungsbereich der ländlichen geprägten Stadtteile
Siedlungsbereich des vertieften Untersuchungsraums
Abgrenzung des vertieften Untersuchungsraums
Landschaftspark
Gewässer
Gemeindegebiet der Stadt Rödental
Weißenbrunn vorm Wald
Froschgrundsee
Schönstadt
Fischbach
Mittelberg
Waltersdorf
Formbach
Ruine Lauterburg
ÖPNV Nord u. Zentrum
ÖPNV Süd
FF 112

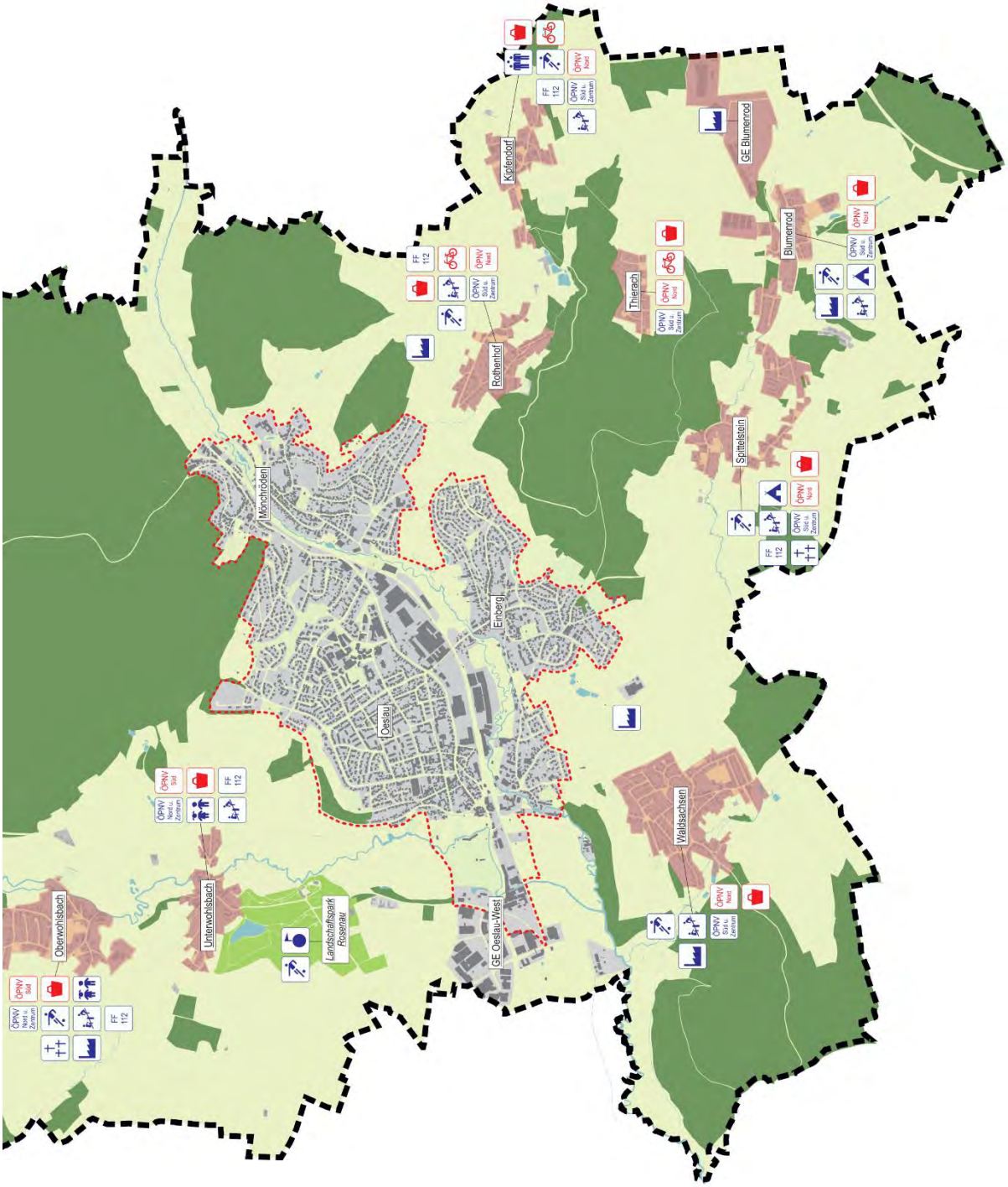


Abbildung 68: Potenziale und Defizite

	Potenziale	Defizite
Blumenrod	+ Spiel- und Bolzplatz + Zeltplatz „Sauloch“ + Industrie / Gewerbe + GE Blumenrod + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Fischbach	+ Spiel- und Bolzplatz + Freiwillige Feuerwehr + Bereitschaftsstelle BRK + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Fornbach	+ Freiwillige Feuerwehr + Pfadfinderhaus und Zeltplatz + Gestaltete Ortsmitte + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen - Radwegeverbindung - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Kipfendorf	+ Spielplatz + Sportplatz + Gestaltete Ortsmitte + Freiwillige Feuerwehr + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen - Radwegeverbindung - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Mittelberg	+ Spielplatz + Sportplatz + Pfadfinderhaus „Alte Schule“ + Freiwillige Feuerwehr + Industrie / Gewerbe + Friedhof + ÖPNV Verbindung zwischen den nördlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

	Potenziale	Defizite
Oberwohlsbach	+ Spielplatz + Sportplatz + Burgruine Lauterburg + Kindergarten + Freiwillige Feuerwehr + Industrie / Gewerbe + Friedhof + ÖPNV Verbindung zwischen den nördlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Rothenhof	+ Spielplatz + Sportplatz + Freiwillige Feuerwehr + Industrie / Gewerbe + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen - Radwegeverbindung - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs - Industrie / Gewerbe (ehem. Möbelfabrik Rolando)
Schönstädt	+ Spiel- und Bolzplatz + Freiwillige Feuerwehr + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs - erhöhter Leerstand
Spittelstein	+ Spiel- und Bolzplatz + Zeltplatz „Sauloch“ + Freiwillige Feuerwehr + Friedhof + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

	Potenziale	Defizite
Thierach	+ ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen - Radwegeverbindung - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Unterwohlsbach	+ Spielplatz + Landschaftspark Rosenau + Jugendhaus „Orbis“ + Freiwillige Feuerwehr + ÖPNV Verbindung zwischen den nördlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Waldsachsen	+ Spielplatz + Sportplatz + Industrie / Gewerbe + ÖPNV Verbindung zwischen den südlichen und zu den zentralen Stadtteilen	- ÖPNV Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen - Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Waltersdorf	+ Spielplatz + Freiwillige Feuerwehr + ÖPNV Verbindung zwischen den nördlichen und zu den zentralen Stadtteilen	• ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen • Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Weißenbrunn vorm Wald	+ Spiel- und Bolzplatz + Gestaltete Ortsmitte + Jugendhaus „Dezibel“ + Freiwillige Feuerwehr + Kirche + Friedhof + ÖPNV Verbindung zwischen den nördlichen und zu den zentralen Stadtteilen + Naherholungsgebiet Froschgrundsee	• ÖPNV Verbindung zu den südlichen Stadtteilen • Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

4.2. Integriertes Stärken-Schwächen Profil – Vertiefter Untersuchungsraum

Abbildung 69: Potenziale und Defizite - Vertiefter Unterersuchungsbereich

Während der vertiefte Untersuchungsbereich (Einberg, Mönchröden, Oeslau) vor allem Potenziale innerhalb der Frei- und Grünflächen sowie der Versorgenden Infrastrukturen aufweist, finden sich Defizite primär entlang des innerstädtischen Gewerbebandes und den Stadtteilzentren. Im Detail lassen sich dabei die Potenziale und Defizite des vertieften Untersuchungsbereiches wie folgt zusammenfassen:

Potenziale

+ Parkanlagen und innerörtliche Grünzüge (u.a. Bürgerpark, Stadtpark, Rosenau, Röden, Itz)
+ Viele Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
+ Breites Angebot an vorsorgenden sozialen Infrastrukturen im Umfeld des Bürgerplatzes (u.a. AWO-Treff, Seniorenzentren, Schule, Kindergarten)
+ breites Angebot an vorsorgenden sozialen Infrastrukturen innerhalb der Stadtteile (u.a. Jugendzentrum Domäne, Schulen, Seniorenbüro Schlesierstraße, Kindergärten)
+ Gut ausgebaute örtliche Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
+ Drei Bahnhaltestellen mit Busanbindung und ausgebauten P+R Angebot bzw. großflächigen benachbarten Parkplätzen (P+R Potenziale)
+ Großzügige Freiflächen u. Grünanlagen im Geschosswohnbauquartier der Wohnungsbaugesellschaften
+ Ein Festplatz zwischen Wohnquartier, Naherholungsangeboten und Sportplatz mit Parkplatz, Busanbindung und weiteren Flächenpotenzialen zum Ausbau der Naherholung
+ Anbindung an Autobahn A9

Defizite

- Der Bürgerplatz wird von den Bürgern als „Durchgangsort“ wahrgenommen und genutzt
  - wenig Belebung (gering frequentiert, Durchgangsort, überwiegend ältere Einwohner frequentieren den Platz)
  - Platzgestaltung ist nicht zum Verweilen geeignet (fehlende Sitzmöglichkeiten, fehlendes Grün, wenig Gestaltung, kein Schatten im Sommer)
  - wenig Anziehungspunkte (Veranstaltungen, Nutzungen, Geschäfte und Gastronomie)
  - wachsender Geschäftsleerstand
- Parkraumsituation im Stadtzentrum
  - hohe Zahl an öffentlichen Parkplätzen und Stellplätzen in Parkhäusern
  - fehlendes Parkraumkonzept und darauf abgestimmtes Parkleitsystem
  - Parkhaus ´Bürgerplatz` mit anliegenden Geschäftshaus → städtebaulicher Neuordnungsbedarf
- Geschäftshaus am Parkhaus ´Bürgerplatz`
  - Teilleerstand, unattraktive Lage für Geschäfte, städtebaulich unattraktiv → städtebaulicher Neuordnungsbedarf
- Parkraumsituation in den Stadtteilen
  - hohe Zahl an öffentlichen und privaten Parkplätzen

    - fehlendes Parkraumkonzept und darauf abgestimmtes Parkleitsystem
    - z.T. schlechter Zustand der Parkplätze, stadträumlich unattraktive Einbindung und Gestaltung
- Kreuzungsbereiche der Stadtteilzentren und Verbindungsachse ´Stadtstraße`
    - Hohes Verkehrsaufkommen und Dominanz des motorisierten Individualverkehrs
    - nur punktuell bzw. nicht ausreichend ausgebaute Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
    - fehlende Berücksichtigung des Radverkehrs
    - schlechte städtebauliche Ausgestaltung der ´Stadtstraße` sowie der Verbindungsachsen ´Stadtstraße` – Stadtteilzentren (funktioniert überwiegend als städtebauliche Barriere, die Verbindungsachsen wirken nur bedingt als verbindende Nahtstelle)
- Häufung von Geschäftsleerständen im Bereich der Stadtteilzentren
- prägnante Leerstände und Brachflächen im Bereich des Gewerbebandes
- prägnante Gewerbebauten im Bereich des Gewerbebandes mit Teilleerstand bzw. Zwischennutzung
- Fachmarktzentren mit Wirkung auf bestehende Einzelhandelsstrukturen
- Prägende Nutzung der Domäne durch den Bauhof
- Grünanlagen innerhalb der Wohnquartiere (Zustand von Spielplätzen und Freizeitanlagen)
- Schlechte verkehrliche Anbindung bzw. Beschilderung des touristisch wertvollen Landschaftsparks Rosenau am Gewerbegebiet Oeslau-West
- Brachfläche und Leerstand im Quartier Schlesierstraße (ehem. H.Nr. 2a, 2b) und Sandleite (H.Nr. 17a, 17b)

5. Integriertes Handlungskonzept

5.1. Beteiligungsprozess

Die Ziele und Leitlinien sowie die Handlungsräume und Projekte wurden in enger Abstimmung in einem intensiven Bürgerbeteiligungsprozess mit den Rödentaler Bürger entwickelt. Begleitet wurde und wird das Beteiligungskonzept von einer Lenkungsrunde, welche sich aus 20 Schlüsselakteuren der Stadt zusammensetzt.

Am 24.05.2016 fand die öffentliche Auftaktveranstaltung statt, in der die Bürgerinnen und Bürgern über den zeitlichen und thematischen Ablauf zur Erarbeitung des ISEK informiert wurden. Die Bürgerinnen und Bürger wurden eingeladen sich daran intensiv zu beteiligen und eigene Ideen und Wünsche einzubringen. Anhand vorformulierter Handlungsfelder konnten die Bürgerinnen und Bürger dann eigenständig Potenziale und Defizite, Wünsche und Ideen formulieren und gemeinsam diskutieren. Anhand der thematischen Priorisierung der Bürgerinnen und Bürger wurden daraufhin die Schwerpunkte und Inhalte der folgenden Beteiligungsveranstaltungen festgesetzt.

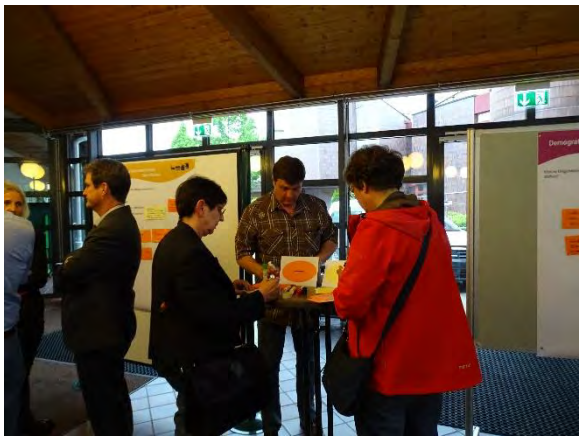


Abbildung 70: Auftaktveranstaltung

Auf den Ergebnissen der Auftaktveranstaltung wurden fünf weitere Workshops bzw. Planungsspaziergänge durchgeführt. Darin wurden anhand thematischen Schwerpunkte Potenziale und Defizite verortet und inhaltlich charakterisiert und der damit verbundene Handlungsbedarf diskutiert. Im Ergebnis haben die Bürgerinnen und Bürger Entwicklungsziele erarbeitet.

Weiterhin wurden 13 Akteure in Form von Experteninterviews befragt.

Zur Dokumentation des Beteiligungsprozesses wird auf die Anlagen im Anhang verwiesen.

Abbildung 71: Beiligung der Rödentaler Bürger

5.2. Leitlinien, Ziele - Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Basierend auf den Untersuchungen vor Ort sowie der umfassenden Beteiligung der Bürger, wurden im Zuge der Bestandsanalyse bereits allgemeine Entwicklungsleitlinien zu dem unterschiedlichen Themenfeldern erarbeitet, die folgend noch einmal gebündelt dargestellt werden:

Wohn- und Siedlungsentwicklung

→ **Konsequente Verfolgung einer qualitativen Innenentwicklung** durch Vermarktung oder Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Baulücken.

→ **Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren** in Ihrer Funktion als öffentlicher Aufenthaltsraum und Schwerpunkt der wohnortnahen Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie für die umliegenden Wohnquartiere.

→ **Anpassung der Wohnungsstruktur** an die sich abzeichnende demographische Entwicklung sowie die Weiterentwicklung der hierfür notwendigen sozialen Infrastrukturen.

→ **Berücksichtigung der Anforderungen einer alternden Bevölkerung** bei der Sanierung und Gestaltung von Wohnraum sowie der Gestaltung von Freiräumen, Verkehrs- und Aufenthaltsflächen.

→ **Berücksichtigung junger Menschen bzw. Familien** bei zukünftigen Wohnbauprojekten durch die Bereitstellung von attraktiven und kostengünstigem Wohnraums sowie wohnortnahen Freiraumqualitäten.

Gewerbe-, Leerstands- und Brachflächenentwicklung

→ **Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren** in Ihrer Funktion als öffentlicher Aufenthaltsraum und Schwerpunkt der wohnortnahen Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie.

→ **Konsequente Verfolgung einer Innenentwicklung** durch Vermarktung oder Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Baulücken.

→ **Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich nicht wiedernutzbarer Leerstände** im Wohn- und Gewerbebestand.

→ **Neuordnung des Gewerbebandes und punktuell vorliegender Gemengelagen** unter Berücksichtigung und Sicherung der bestehenden Unternehmen und dessen Einbindung in die gesamtstädtische Struktur.

→ **Erhalt, Nutzung und Ausbau der infrastrukturellen und räumlichen Standortvorteile** zur Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze. Hierzu ist auf den Erhalt der bestehenden Unternehmen sowie einem langfristigen Ausbau dieser Betriebe und der Neuansiedlung weiterer Betriebe hinzuarbeiten. Die dafür notwendigen Erweiterungs- bzw. Verlagerungsflächen sind ausreichend bereitzuhalten. Dabei ist vor allem auf den Ausbau und die Schaffung gemeinsamer Synergien - nicht nur lokal, sondern auch regional im Hinblick auf die oberzentrennahe Lage Rödentals - zu achten.

→ **Schaffung neuer endogener Wirtschaftspotenziale** durch die Förderung von Gründern in Existenzgründungsinitiativen und kommunalen Unterstützungsangebote für Kleinstfirmen. Weiterer Ausbau der eigenen kommunalen integrierten Sozial- und Wirtschaftspolitik, durch die Förderung und Vermittlung von besonderen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Einzelhandel und Stadtteilzentren

→ stadträumliche **Attraktivierung der Stadtteilzentren**

→ **Modernisierung- und Sanierungsmaßnahmen** im Gebäude-, Geschäftsbestand

→ **inhaltlich und funktionale Profilierung der Stadtteilzentren** im Einklang mit den umgebenden großflächigen Einzelhändlern

→ **aktives Management zur Beteiligung/Koordinierung** der Geschäfts- und Immobilieneigentümer sowie Einführung eines aktiven Leerstandsmanagements

Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur

→ **Anpassung der Wohnungsstruktur** an die sich abzeichnende demograpfische Entwicklung sowie die Weiterentwicklung der hierfür notwendigen sozialen Infrastrukturen.

→ **Berücksichtigung der Anforderungen einer alternden Bevölkerung** bei der Sanierung und Gestaltung von Wohnraum sowie der Gestaltung von Freiräumen, Verkehrs- und Aufenthaltsflächen.

→ **Berücksichtigung junger Menschen bzw. Familien** bei zukünftigen Wohnbauprojekten durch die Bereitstellung von attraktiven und kostengünstigem Wohnraums sowie wohnortnahen Freiraumqualitäten.

→ **Bei Umbauten, Nachverdichtungsmaßnahmen sowie Neuordnungsvorhaben innerhalb von Wohngebieten** sind auch Nutzungspotenziale für versorgende und soziale Infrastruktur zu berücksichtigen

Versorgende und soziale Infrastruktur

→ Der **steigende Anteil an Senioren an der Bevölkerung Rödentals** führt zu einem wachsenden Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen, medizinischen Angeboten sowie spezifisch auf diese Altersgruppe ausgerichtete Möglichkeiten der Freizeitgestaltung

→ Der Demografische Wandel sowie die bestehende Bevölkerungsentwicklung können langfristig zu einer **Verringerung der Auslastung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen** führen. Trotz alledem sollte primär im vertieften Untersuchungsraum das bestehende Netz aus wohnortnahen Betreuungs- und Schuleinrichtung erhalten werden. Hierin besteht eine Chance zur qualitativen Verbesserung des bestehenden Angebotes somit zur Stärkung des Familienstandortes Rödental.

→ **Innerhalb der Wohnquartiere ist eine möglichst wohnortnahe Versorgung bzw. deren ausreichende ÖPNV Anbindung** mit sozialen oder öffentlichen Einrichtungen sowie die Verfügbarkeit versorgender Infrastrukturen aller Art (Gesundheit, Lebensmittel, etc.) sicherzustellen.

Qualität und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raums

→ **Aktivierung bzw. Stärkung der Aufenthaltsfunktion der Stadtteilzentren** durch eine attraktive Freiraumgestaltung und Initiierung von Anziehungspunkten, sodass die zentralen Bereiche als diese wahrgenommen und genutzt werden.

→ **Sanierung und Ausbau von Freiflächen und öffentlichen Parkanlagen** auf Quartiersebene sowie deren gesamtstädtische Vernetzung und deren Anbindung an Grünzüge und Wanderwege im Außenbereich

→ **Ausbau und Anpassung der verkehrsräume und fußläufigen Verbindungsachsen** an die sich abzeichnende demographische Entwicklung durch die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung von Wegeverbindungen, Querungshilfen und Aufenthaltsbereichen

Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit

→ **Ausbau und Anpassung der Verkehrsverbindung** zwischen den Stadtteilen unter Berücksichtigung des vertieften Untersuchungsbereiches in seinen Aufgaben zur Versorgung der umliegenden Stadtteile

→ **Anpassung und Weiterentwicklung der Stadtverbindungsstraße** zu einer gleichzeitig den verkehrlichen Anforderungen des motorisierten Verkehrs gerecht werdenden Verbindungsachse, als auch eine fußläufig erlebbare und die Stadtteile verbindende Struktur.

→ **Sicherung des ÖPNV-Angebotes und Anpassung an die demografische Entwicklung**

Energie / Energieversorgung und Elektromobilität

→ **Stadt und Stadtwerke als Vorreiter der Energiewende in Rödental**, für einen stärkeren Ausbau erneuerbarer Energien, die Steigerung der Energieeffizienz, der Initiierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie einer intelligenten Integration der Maßnahmen in das bestehende Netz

→ **Einbeziehung von Bürger, sozialen Einrichtungen und Unternehmen in die Energiewende**

→ **Energetisches Stadtteilquartier** Heimkehrersiedlung

→ **Ausbau der digitalen Infrastrukturen, flächendeckende Breitbandversorgung**

Aufbauend auf den zusammen mit den Bürgern definierten und erörterten Potenziale und Defizite sowie den für die Stadtentwicklung Rödentals erarbeiteten Leitlinien wurden räumliche und thematische Schwerpunkte definiert aus denen sich die folgenden zusammenfassenden Handlungsfelder ableiten:

Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

Ein besonderes Augenmerkt in der Entwicklung Rödentals muss auf die entlang der Flüsse Röden und Itz verlaufenden „Stadtstraße“ (Coburger Straße, Oeslauer Straße, Mönchrödener Straße) sowie die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke Coburg-Sonneberg gelegt werden. Als Hauptverkehrsader Rödentals wirkt sie sowohl verkehrlich als wichtige Verbindungsachse, als auch gleichfalls stadträumlich als trennendes Element.

Die Reduzierung dieser Trennung, im Einklang mit der verkehrlichen Bedeutung der Hauptverkehrsachse, stellt einen grundlegenden Faktor für die Stärkung und Stabilisierung der Stadtteilzentren (**Handlungsfeld Entwicklung der Stadtteilzentren**) sowie die Neuordnung und Entwicklung des Gewerbebandes (**Handlungsfeld Entwicklung des Gewerbebandes**) dar. Hierfür wichtige Leitlinien sind:

- → Ausbau und Anpassung der Stadtstraße als „verbindendes Element“ zwischen den Stadtteilen
- → Anpassung und Weiterentwicklung der Stadtstraße zu einer gleichzeitig den verkehrlichen Anforderungen des motorisierten Verkehrs gerecht werdenden Verbindungsachse, als auch eine fußläufig erlebbare, die Stadtteilzentren einbeziehende und verbindende Struktur.
- → Sicherung des ÖPNV-Angebotes und Anpassung an die demografische Entwicklung sowie dessen Berücksichtigung in den Maßnahmen Rödentals zur Anpassung an die Energiewende (u.a. Elektromobilität).

Eine bessere Vernetzung der Stadtteilzentren ist wesentlich für deren stärkere Frequentierung und damit auch für die Belebung der dortigen Geschäftslagen. Hierzu gilt es die Stadtteilzentren besser in Szene zu setzen bzw. wieder verstärkt ins Bewusstsein der Bewohner, aber auch Touristen und auswärtigen Besuchern zu holen. Entsprechend muss die Stadtstraße, in ihrer Funktion als den Verkehr verteilendende Hauptverkehrsachse, verstärkt zu einem „verbindenden Element“ zwischen den Stadtteilzentren und Wohnquartieren ausgebaut werden. Hierzu sind eine bessere Beschilderung, ein Ausbau der Kreuzungsbereiche und die Schaffung zusätzlicher fußläufiger Querungshilfen entlang der Stadtstraße notwendig. Weiterhin sollten die von der Stadtstraße aus in die Stadtteilzentren führenden Verbindungsstraßen, dort wo es städtebaulich möglich ist, in Ihrer Erlebbarkeit und Verteilungsfunktion aufgewertet werden (u.a. Beschilderung, Gestaltung des Straßenraums).

Im Hinblick auf die Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren (**Handlungsfeld Entwicklung der Stadtteilzentren**) sind die Straßenräume entlang der Stadtstraße für den fußläufigen Verkehr, in Teil-

bereichen, attraktiver zu gestalten. Hierzu sind Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, weitere Querungshilfen auszubauen sowie barrierearmut/-freiheit zu fördern und gleichzeitig die angrenzenden Geschäfte und Nutzungen besser für Passanten erlebbar in den öffentlichen Raum einzubeziehen.

Das hohe Verkehrsaufkommen der Stadtstraße ist künftig besser zu verteilen bzw. zu entzerren. Die Erhaltung und Stärkung der Stadtteilzentren in ihrer Nahversorgungsfunktion ist hierzu ebenso notwendig wie verstärkte Auslagerung des reinen Durchgangverkehrs auf die Umgehungsstraße.

Weiterhin ist das bestehende ÖPNV-Angebote zu erhalten sowie im Hinblick auf die Bedürfnisse der Energiewende (Leitbild einer energieeffizienten Stadt) und des demografischen Wandels langfristig weiterzuentwickeln. Dies ist sowohl für den vertieften Untersuchungsbereich, wie auch dessen Vernetzung mit den kleineren äußeren Stadtteilen wesentlich.

Das alles muss gleichfalls auch im Einklang mit den Erfordernissen einer qualitativen wirtschaftlichen Entwicklung entlang des Rödentaler Gewerbebandes erfolgen und den damit verbundenen Infrastrukturellen Anforderungen.

Handlungsfeld Grünzüge, Aufenthaltsräume und Freiraumgestaltung

Rödental liegt eingebettet in den südlichen Ausläufern des Thüringer Waldes und weist topografisch somit bereits einen wahrnehmbaren Mittelgebirgscharakter auf. Das Siedlungsgebiet der Stadtteile erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Flussläufe Itz und Röden und ist Landschaftsräumlich von umfangreichen Waldbestände umgeben. Diese Natur- und Landschaftsräumlichen Qualitäten sind nicht nur wichtige touristisch Standortfaktoren, sondern tragen auch erheblich zur Wohn- und Lebensqualität Rödentals sowie der Qualität der Verbindungs- und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raumes bei. Diese Qualitäten und Potenziale gilt es intensiv in den Stadtentwicklungsprozess mit einzubeziehen. Hierfür wichtige Leitlinien sind:

- → Sanierung und Ausbau von Freiflächen und öffentlichen Parkanlagen auf Quartiersebene
- → Nutzung der Neuordnungspotenziale im Gewerbeband zur Erschließung und den Ausbau bestehender, bisher aber nur bedingt nutzbarer innerstädtischer Grünraumpotenziale (u.a. Röden und Itz)
- → Ausbau der gesamtstädtische Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie deren Anbindung an Grünzüge bzw. Rad-/Wanderwege im Außenbereich
- → Ausbau des gesamtstädtischen Rad-/Wanderwegenetzes und dessen gezielte Anbindung an die Stadtteile und der dortigen Angebote von Gastronomie, Beherbergung und Tourismus
- → Konsequenter Ausbau bereits genutzten sowie noch ungenutzter touristischen Potenziale und dessen stärkere infrastrukturelle, thematische und räumliche Verknüpfung miteinander

Rödental verfügt sowohl gesamträumlich, als auch innerhalb des vertieften Untersuchungsbereiches über einen quantitativ gut ausgebauten Grün- und Freiraumbestand. In Teilen sind diese qualitativ bereits sehr hochwertig gestaltet und in ihrer Möblierung und Nutzbarkeit gut ausgestattet (u.a. Stadtpark am Mahnberg). Andere Bereiche zeigen wiederum deutliche Potenziale und stellen wichtige Nutzungsräume dar, weisen aber Defizite in Ausstattung, Nutzbarkeit und Grünpflege auf, sodass sie nicht mehr ausreichend den heutigen Ansprüchen entsprechen (u.a. Bürgerpark, Freiräume und Plätze in den Wohnquartieren). Diese gilt es wieder aufzuwerten und an die sich verändernden Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungsgruppen anzupassen (u.a. Kinder- und Familien, Senioren, Jugendliche).

Die Vernetzung dieser Grün- und Freiflächen auf städtischer Ebene sowie in Anbindung an Grünzüge und Wanderwege im Außenbereich ist bereits in Teilräumen hergestellt, ist aber insgesamt noch weiter auszubauen. Dabei sollten bereits bestehende stadträumliche Grünachsen, aber auch attraktive punktuellen Strukturen aufgegriffen und verstärkt miteinander vernetzt werden. Damit soll nicht nur eine lokale Aufwertung von Freiflächen sondern auch eine quartiersübergreifende Aufwertung des öffentlichen Raums sowie des Wohnumfeldes ermöglicht werden.

Hierbei sind auch die sich aus einer Neuordnung von brachgefallenen und leerstehenden Arealen im Bereich des Gewerbebandes ergebenden Potenziale zu nutzen (u.a. Röden und Itz).

Die verkehrlichen Belange von Fußgängern und Radfahrern sind bei der Vernetzung der Grün- und Freiräume zu berücksichtigen. Wichtige fußläufige Verbindungsachsen müssen weiter ausgebaut werden. Dabei ist unter Beachtung des demografischen Wandels weitestgehend auf eine möglichst barrierefreie bzw. mindestens barrierearme Ausgestaltung zu achten. Regionale Rad- und Wanderwege müssen im Hinblick auf Naherholung und Tourismus gezielter in die Stadtteile eingebunden werden um Synergien und Entwicklungspotenziale zu gewinnen.

Touristisch sind außerdem die noch unzureichend genutzten touristischen Potenziale, gleichwohl aber auch die bereits genutzten Potenziale, auszubauen sowie thematisch, räumlich und infrastrukturell stärker miteinander zu vernetzten.

Handlungsfeld Entwicklung des Gewerbebandes

Die Stadträumliche Struktur Rödentals wird durch ein auffälliges Gewerbeband geprägt. Das weitläufige Gewerbeband erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten zwischen dem Flüssen Röden und Itz, der Bahntrasse Coburg-Sonneberg und der Stadtstraße (Coburger Straße, Oeslauer Straße, Mönchrödener Straße).

Die durch den Rückgang von Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor resultierenden Leerstände und Brachflächen spiegeln sich dadurch städtebaulich prominent und deutlich wahrnehmbar innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen Rödentals wider. Ein Teil der davon betroffenen Betriebsanlagen wird heute noch in Teilbereichen betrieblich bzw. für Lagerzwecke genutzt. Ziel im Umgang damit muss die Modernisierung und qualitative Weiterentwicklung des Rödentaler Gewerbebandes sein.

Entsprechend gilt es einerseits die Leerstände, Brachflächen und Zwischennutzungen langfristig einer qualitativen Nachnutzung zuzuführen und damit verbunden den städtebaulich prägenden Gebäudebestand baulich zu sanieren. Andererseits gilt es Teilbereiche neuzuordnen und einer funktionell bzw. gestalterisch adäquaten städtebaulichen Nachverdichtung zuzuführen. Dabei ist sowohl auf die notwendigen Standortbedingungen und Erfordernisse zur Sicherung der verbliebenen vitalen Betriebe zu achten (Erweiterungsmöglichkeiten und qualitativ synergieschaffende Neuansiedlungen), als auch auf eine attraktive nichtindustrielle Nachnutzung zu berücksichtigen (Konversion). Ferner gilt es dabei auch die städtebauliche Barriere, die das Gewerbeband für die Vernetzung der Stadtteile Einberg, Mönchröden und Oeslau darstellt zu reduzieren. Hierfür wichtige Leitlinien sind:

- → Neuordnung des Gewerbebandes unter Berücksichtigung und Sicherung der bestehenden vitalen Unternehmen sowie die bessere Vernetzung des Gewerbebandes innerhalb der gesamtstädtischen Struktur.
- → Eine gewerbliche und industrielle Nachnutzung von Leerständen soll möglichst qualitativ geschehen (Art der gewerblichen Nutzung, städtebauliche Einbindung) und Synergien für Stadt, Einwohner und Betriebe schaffen.
- → Konsequente Verfolgung einer qualifizierten Innenentwicklung, durch die der Flächenneuausweisung bevorzugte Vermarktung/Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Brachflächen.
- → Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich nicht wiedernutzbarer Leerstände.

Der Umgang mit dem im und entlang des Gewerbebandes bestehenden Handlungserfordernisse (Leerstand, Brachflächen, Verkehrsbelastung, Vernetzung der Stadtteile, Schaffung von Grünräumen) erfordert eine integrierte und umfassende Neuordnung des Gewerbebandes. Hierzu konnten bereits in der Bestandanalyse die wesentlichen Handlungserfordernisse definiert werden. Die Neuordnung ist zwar

übergeordnet im Kontext des gesamten Gewerbeband zu kommunizieren und zu planen, dennoch aber konzentriert auf bestimmte Handlungsräume jeweils einzeln durchzuführen.

Dabei sind sowohl die Standortinteressen der dort ansässigen Betriebe, das öffentliche Interesse zum Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen und attraktiven wirtschaftlichen Standortbedingungen sowie das öffentliche Interesse zur Behebung der vorliegenden städtebaulichen Missstände zu berücksichtigen. Hierzu ist ein umfassender und zu verstetigender Kommunikations-, Koordinierungs- und Entwicklungsprozess einzuleiten. Den Grundstein bietet die Einrichtung eines moderierenden und vermittelnden Leerstandmanagements sowie eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Rödental und der Wirtschaftsförderung des Landkreises Coburg.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage der Gewerbebandes sollte im Hinblick auf die gewerbliche bzw. industrielle Nachnutzung von Leerständen und Brachflächen die Qualität der Betriebe vor deren Quantität entscheiden. Selbiges gilt für Konversionsmaßnahmen und die damit verbundene nichtgewerbliche Umnutzung.

Weiterhin bieten sich in diesem Vorgehen auch Potenziale für die punktuell im vertieften Untersuchungsraum sowie in den äußeren Stadtteilen anzutreffenden größeren und kleineren Gewerbekonzentrationen. Diese befinden sich meist in gewachsenen Streulage, eingebettet in die umgebende Wohn- und Mischbebauung und haben entsprechend keine bzw. lediglich geringe Erweiterungspotenziale am Betriebsstandort zur Verfügung. Auch stellt sich eine gewerbliche Nachnutzung von dort vororteten Leerständen, aufgrund gestiegener immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zumeist als ungünstig dar.

Zur Stärkung dieser Maßnahmen sind konsequent die Bemühungen zur Innenentwicklung zu verstärken. Die Vermarktung bzw. Umnutzung von Leerständen, die Nachverdichtung von Brachflächen sowie die städtebauliche Neuordnung von Gemengelagen ist dabei einer Flächenneuausweisung möglichst vorzuziehen. Wobei aber auch hier das Gebot Qualität vor Quantität gilt. Demnach sollte die innerörtlichen Grundstücke nicht der erstbesten, sondern die für das jeweilige Areal (unter Beachtung der Quartiers- und gesamtstädtischen Entwicklung) möglichst besten Nutzung zugeführt werden. Hierzu sind z.T. Aufwertungsmaßnahmen im städtebaulichen Umfeld der Flächen notwendig um Investoren anzuziehen, die bereit sind entsprechende qualitative Entwicklungen umzusetzen. Andere Nutzungen sollten entweder an anderer Stelle im Innenbereich realisiert werden oder in Abwägung mit dem Ziel der Stärkung des Innenbereiches möglichst in Abrundung zur bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen.

Handlungsfeld Entwicklung der Stadtteilzentren

Der vertiefte Untersuchungsraum stellt einen städtisch geprägten Verdichtungsraum dar, der sich aus den ehemals eigenständigen, historisch aber städtebaulich zusammengewachsenen Gemeinden Einberg, Mönchröden und Oeslau zusammensetzt. Entsprechend lassen sich auch heute noch, neben dem „neuen“ Stadtzentrum am Bürgerplatz die einzelnen kleinteilig urban strukturierten und funktional durchmischten historischen Ortskerne Oeslaus, Einbergs und Mönchrödens erkennen. Diese erfüllen für die Bewohner, neben ihrer Funktion als Wohn- und Arbeitsort, auch als Stadtteilzentren noch immer eine wichtige Nahversorgungsfunktion mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

Diese urbanen Qualitäten sind grundlegend für eine lebendige und vitale Stadt. Sie gilt es auch künftig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Dennoch ist festzustellen, dass die Stadtteilzentren trotz der sich innerhalb der letzten Jahre stabilisierten Bevölkerungsentwicklung zunehmend an Attraktivität verloren haben. Dies zeigt sich u.a. im zunehmenden Leerstand, der Passantenfrequentierung, der geringen Aufenthaltsqualitäten und der oft unzeitgemäßen Innen- und Außendarstellung traditioneller Ladengeschäfte. Unter Beachtung dieser Defizite ist es demnach wichtig die Entwicklung der Stadtteilzentren kurz- und mittelfristig zu stabilisieren und langfristig zu stärken. Hierfür wichtige Leitlinien sind:

- → Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren in Ihrer Funktion als urbane Wohn-, Arbeits-, Aufenthalts- und Versorgungsbereiche. Ein fortschreitender Funktionsverlust durch Nutzungsaufgaben, Geschäftsverlegungen und wachsender Leerstände in Folge konkurrierender Standortausweisungen muss verhindert werden.

- → Konsequente Verfolgung einer qualifizierten Innenentwicklung, durch die der Flächenneuausweisung bevorzugte Vermarktung/Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Brachflächen. Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich nicht wiedernutzbarer Leerstände im Wohn- und Gewerbebestand.

- → Attraktivierung, Aktivierung und Aufwertung von Straßenraum und Aufenthaltsfunktion zur Stärkung der bewussten Wahrnehmung der zentralen Bereiche in Ihrer Funktion und Bedeutung.

- → Inhaltlich und funktionale Profilierung der Stadtteilzentren im Einklang mit den umgebenden großflächigen Einzelhändlern sowie untereinander. Dabei Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie. Erhalt und Stärkung bestehender bzw. Initiierung neuen Anziehungspunkte.

- → Qualitätssicherung und zukunftsgerichtete Aufwertung alter Strukturen in Gastgewerbe und der Gastronomie zur Schaffung qualitativer Anziehungspunkte.

Die Stabilisierung und langfristige Stärkung der Stadtteilzentren des vertieften Untersuchungsbereiches, einschließlich des Stadtzentrums am Bürgerplatz erfordert eine integrierte und umfassende Herange-

hensweise. Sie dürfen dabei nicht inselhaft, sondern müssen immer in Ihrer Wechselwirkung untereinander sowie mit den anderen Strukturen der Stadt betrachtet werden. So bilden Sie für die Vitalität der umliegenden Quartiere wichtige urbane Arbeits-, Aufenthalts- und Versorgungsbereiche und können somit auch Entwicklungsimpulse dorthin aussenden. Neuausweisungen von Baugebieten und gewerblichen Nahversorgungsstandorten, wie u.a. die Fachmarktzentren AMIRA und Annapark, sind demnach in enger Abwägung mit den Zielen einer qualifizierten Entwicklung der Stadtteilzentren abzustimmen. Ein in Folge konkurrierender Standortausweisungen weiter anhaltender Funktionsverlust durch Nutzungsaufgaben, Geschäftsverlegungen und wachsender Leerständen muss verhindert werden.

Hierfür ist konsequent die Verfolgung einer qualifizierten Innenentwicklung anzustreben. Leerstände sind möglichst zeitnah zu vermarkten bzw. durch Um- und Zwischennutzung, oder wenn es wirtschaftliche und städtebauliche Gründe verlangen, durch Abriss und Ersatzneubau wiederzubeleben. Diese Maßnahmen sind der Flächenneuausweisung möglichst vorzuziehen. Wobei hier aber das Gebot Qualität vor Quantität gilt. Demnach sollten die innerörtlichen Grundstücke in bester Lage nicht der erstbesten, sondern die für das Stadtteilzentrum (unter Beachtung der angrenzenden Quartiere und der gesamtstädtischen Entwicklung) möglichst besten Nutzung zugeführt werden. Andere Nutzungen sollten entweder an anderer Stelle im Innenbereich realisiert werden oder in Abwägung mit dem Ziel der Stärkung des Innenbereiches möglichst in Abrundung zur bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen.

Zur Stabilisierung und Stärkung müssen darüber hinaus der bestehende private Gebäudebestand sowie der darin eingerahmte öffentliche Raum in seiner Gestaltung, Attraktivität und Wahrnehmung die Funktion und Bedeutung der Stadtteilzentren gestalterisch, funktional sowie auch in Form urbanen Aufenthaltsqualitäten verstärkt widerspiegeln. Hierin besteht ein umfassender Handlungsbedarf. Hierzu ist eine attraktive Gestaltung von Freiräumen, Verkehrsflächen und Fassaden anzustreben sowie der Ausbau und die Anpassung von Verkehrsräumen an die demographische Entwicklung durch eine barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung von Wegeverbindungen, Querungshilfen und Aufenthaltsbereichen zu verstärken.

Die bestehenden Nahversorgungsschwerpunkte sind zu sichern und im Einklang mit dem neuen Fachmarktzentrum „Annapark“ zu stärken. Dahingehend ist eine inhaltliche und funktionale Profilierung der Stadtteilzentren in gegenseitiger Ergänzung mit den umgebenden großen Einzelhändlern (Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) notwendig. Die Geschäftssituation, vor allem der kleinteiligen Ladengeschäfte, Gastronomen und Dienstleister, ist zu stärken. Bei der Behebung von Leerständen sind vor allem neue qualitative Anziehungspunkte notwendig, die Passanten und Kunden anziehen und somit Synergien für die umliegenden Geschäfte schaffen. Darüber hinaus müssen die bestehenden kleinteiligen Ladengeschäfte langfristig modernisiert und den sich verändernden Kunden- und Marktbedingungen angepasst werden. Weiter sind die bereits erfolgreich profilierten publikumswirksamen Veranstaltungsformate am Bürgerplatz bzw. in der Domäne Oeslau auszubauen und zu erweitern.

Hierfür bedarf es im Wesentlichen die selbstständige Initiative von Geschäftstreibenden und Vereinen. Dazu ist eine Verstärkung und Verstetigung derer Zusammenarbeit und deren gezielte Bündelung in

der Umsetzung von Maßnahmen und Zielen notwendig. Den Grundstein hierfür bietet die Einrichtung eines moderierenden und aktivierenden Leerstands- und Zentrenmanagements.

Urbane Dichte und die Bündelung zentrenrelevanter Nutzungen sowie deren Durchmischung mit ansprechenden öffentlichen Räumen und attraktiven innerstädtischen Wohnraum sind als Leitbild der Entwicklung der Stadtteilzentren zu betrachten

Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Neben den gemischten Verdichtungsbereichen der Stadtteilzentren finden sich auch in den anderen Quartieren des vertieften Untersuchungsbereiches Handlungsbedarfe. Meist spiegeln sich diese im Sanierungs- und Modernisierungsbedarf privater Wohnimmobilien, aber auch punktuell verstreut in Leerständen und sonstigen Nachverdichtungspotenzialen wieder. Weiter bieten sich Möglichkeiten zur besseren fußläufigen Vernetzung zwischen den Stadtteilzentren und der Aufwertung quartiersbezogener Platz- und Grünflächen. Einen grundlegenden Faktor für beide Bereiche stellt dabei die Anpassung der Wohnquartiere und des Wohnungsbestandes an die sich abzeichnende demographische Entwicklung dar. Hierfür wichtige allgemeine Leitlinien sind:

→ Anpassung der Wohnungsstruktur an die sich abzeichnende demografische Entwicklung

→ Berücksichtigung der Anforderungen einer alternden Bevölkerung bei der Sanierung und Gestaltung von Wohnraum sowie der Gestaltung von Freiräumen, Verkehrs- und Aufenthaltsflächen.

→ Berücksichtigung junger Menschen bzw. Familien bei zukünftigen Wohnbauprojekten durch die Bereitstellung von attraktiven und bezahlbaren Wohnraums sowie wohnortnahen Freiraumqualitäten.

→ Attraktivierung des Wohnumfeldes und Beseitigung von Leerstände, Rückbau von unzeitgemäßen Gemengelagen, Maßnahmen zur Nachverdichtung, Aufwertung und barrierefreie Gestaltung quartiersbezogener Platz- und Grünflächen

→ Bei Umbauten, Nachverdichtungsmaßnahmen sowie Neuordnungsvorhaben innerhalb von Wohngebieten sind auch Nutzungspotenziale für versorgende und soziale Infrastruktur in Abstimmung mit der Entwicklung der Stadtteilzentren zu berücksichtigen

Darauf aufbauend zeigen momentan drei Quartiere in ihrer Struktur und Beschaffenheit eine besondere Konzentration von Handlungsbedarfen. Zum einen das sich zwischen der Thüringer Straße und dem Langen Rain verortete und durch Geschoßwohnungsbau der regionalen Wohnungsbaugesellschaft WBG geprägte Wohnquartier der 1950er und 1960er Jahre („Quartier Schlesierstraße“). Weiterhin das östlich daran anschließende Einfamilienhausquartier „Heimkehrersiedlung“ der 1950er Jahre im weiteren Umfeld der „Heimkehrerstraße“ sowie das westlich davon gelegene Quartier im Umfeld des „Langer Rain“.

Das Einfamilienhausquartier „Heimkehrersiedlung“ wird vorwiegend durch Gebäudebestand der 1950er gebildet. Im Hinblick auf die alternde Gesellschaft und den damit verbundenen Generationenwechsel der Eigentümer ist ein Sanierungsbedarf zur langfristigen Aufrechterhaltung der Wohnattraktivität des Quartiers erkennbar (v.a. Energetische Sanierung). Hierbei gilt es private Eigentümer sowie örtliche Bauträger in einen gemeinsamen Sanierungsprozess einzubinden.

Das Quartier „Langer Rain“, nördlich der Martin-Luther-Straße, zeichnet sich durch eine gewachsene Gemengelage aus. Wohnen und Gewerbe bilden eine gemischte Bebauungsstruktur. Auffällig sind dabei sowohl eine starke Ausprägung von Wohn- und Gewerbebebauung in zweiter Reihe, als auch Leerständen innerhalb ehemals gewerblich genutzter Immobilien. Beispielhaft und städtebaulich markant für diese Gemengelage stellt das leerstehende Fabrikgelände der „Rödental Living Glass“ dar, für das zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK ein Bebauungsplan zur wohnungswirtschaftlich orientierten Neuordnung erstellt wird.

Dementsprechend gilt es allgemein in allen Quartieren Rödentals, besonders vordringlich aber am Beispiel des Quartiers „Langer Rain“ nicht mehr zeitgemäße Gemengelagen aus Wohnen und Gewerbe zu entflechten. Hierzu sind der Rückbau und die Neuordnung von Gemengelagen, unter Berücksichtigung der noch bestehenden Betriebe anzustreben. Weiterhin sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im zu erhaltenden Bestand sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld notwendig.

Im Quartiere „Heimkehrersiedlung“, gilt es den Generationenwechsel auf dem Wohnungsmarkt durch Sanierung und Modernisierung aktiv zu begleiten. Weiterhin sind Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld notwendig. Hierbei gilt es insgesamt sowohl private Eigentümer als auch örtliche Bauträger in einen gemeinsamen Prozess einzubinden.

Das Quartier „Schlesier Straße“ ist aufgrund des, im Vergleich zur Gesamtstadt, höheren Altersdurchschnittes im Geschoßwohnungsbau sowie einem besonders hohen Anteil an Mietwohnungen in seiner Attraktivität aber auch Stabilität als Wohnquartier von der Bevölkerungsentwicklung und den sich mit dem demografischen Wandels ändernden Wohnbedürfnissen abhängig.

So setzt der demografische Wandel neue Anforderungen an das Wohnen im Alter und der Bereitstellung begleitender sozialer und versorgender Infrastrukturen bzw. deren Erreichbarkeit. Gleichzeitig nimmt im Hinblick auf den allgemein prognostizierten sinkende Anteil von Kindern und jungen Familien an der Rödentaler Bevölkerung gleichfalls die Notwendigkeit nach familiengerechten, attraktiven aber dennoch bezahlbaren Mietwohnraum, als alternative zum Ausbau neuer Wohnbaugebiete zu.

Entsprechend ist eine zielgruppenorientiere Sanierung- und Modernisierung im Gebäudebestand notwendig. Die bestehenden hochwertigen Potenziale im Wohnumfeld sind aufzugreifen und entsprechend wirtschaftlich und zukunftsfähig auszugestalten. Beispielhaft hierfür steht das Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen (WAL) - Quartier Schlesierstraße", welches in diesem Umfang zwar nicht für das gesamte Quartier wirtschaftlich umgesetzt werden kann, aber in seiner Qualität und Impulswirkung ein

perspektivisches Leitbild für die gesamte Entwicklung des Quartiers darstellt. Hieran gilt es anzusetzen um künftig möglichen Leerstandrisiken aktiv entgegenzuwirken.

Die bestehende Brachfläche im Bereich der Sudetenstraße sowie dem geplanten Rückbau eines Mehrfamilienhauses der WBG in der Sandleite sind möglichst zügig in eine konkrete Zwischen- bzw. Nachnutzung zu überführen, um einen städtebaulichen Missstand an prominenter Stelle im Umfeld der Mittelschule vorzubeugen. Dabei sind die notwendige Umgestaltung des Schulumfeldes und die bestehenden Planungen zur Verlegung des Kindergartens einzubeziehen.

5.3. Rahmenplanung

Aufbauend auf der Bestandsanalyse wurden die in Kapitel 4 dargestellten Potenzialen und Defiziten sowie die in Kapitel 5.2 erarbeiteten Handlungsleitlinien als Grundlage der weiteren räumlichen und Umsetzungsbezogenen Planung zu einem Rahmenplan weiterverarbeitet (siehe hierzu auch Abb. 74, S. 128):

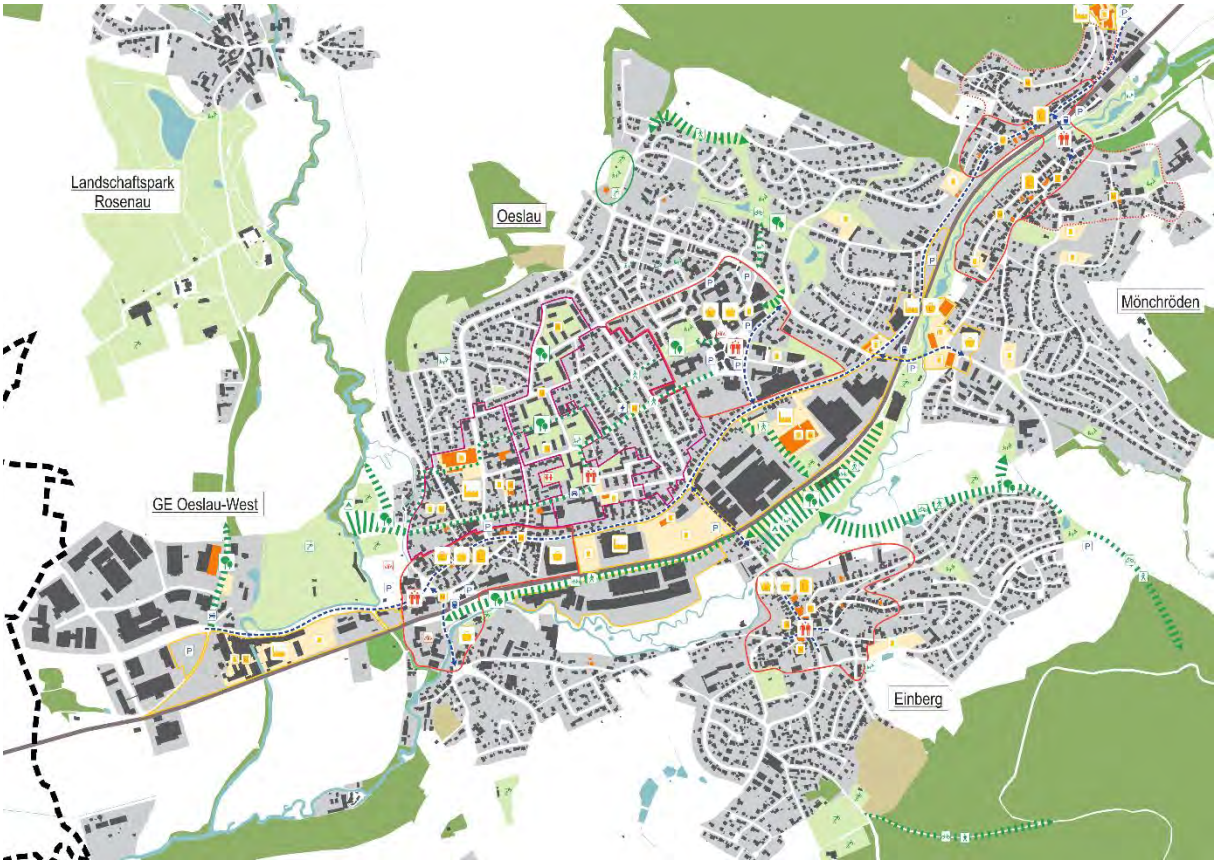


Abbildung 72: Rahmenplan zum vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau

5.4. Handlungsräume und Projekte, Maßnahmen mit Prioritätenliste

Die Kapitel 5.2 dargestellten Handlungsleitlinien definieren Zielstellungen die es zur künftigen Entwicklung Rödentals zu beachten und in weiteren Planungen umzusetzten sind. Die darauf basierenden räumlichen Darstellungen des Rahmenplans in Kapitel 5.3 bilden die hierzu entsprechend zu beachtenden Handlungräume ab. Darauf basierend wurden Projekte definiert, die den Umgang mit Defiziten, aber auch die Aktivierung der vorliegenden Potenziale Rechnung tragen sollen, um somit weitere Entwicklungsimpulse für die Stadtentwicklung Rödentals generieren sollen. Für die Umsetzung dieser Impulsprojekte wurden jeweils einzelne Maßnahmen definiert, die zusammen in der folgenden Übersicht dargestellt sind (siehe hierzu auch Abb. 75, S. 130):

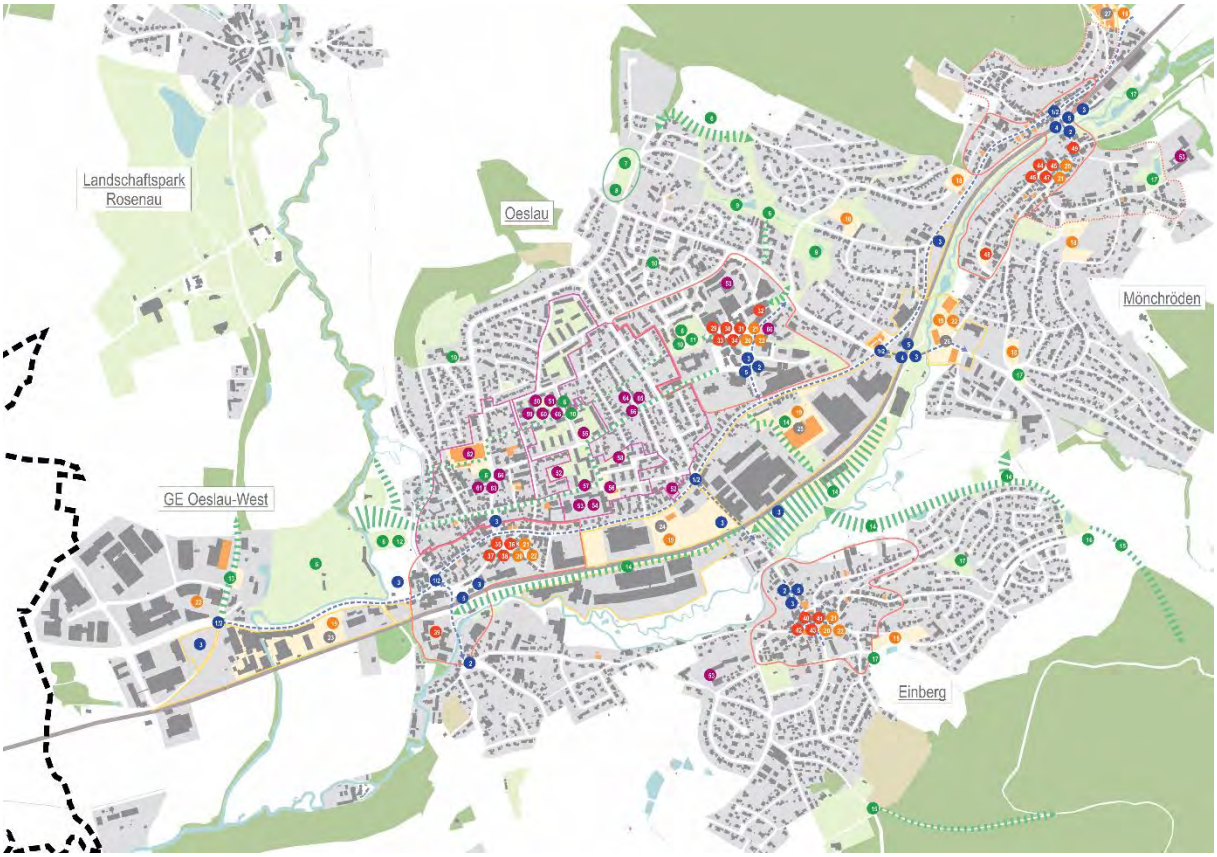


Abbildung 73: Maßnahmenplan zum vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau

Legende:
Siedlungsgebiet
Gebäudebestand
Gewässer
Bahntrasse
Grün- und Freizeitflächen
Wald- und Gehölzflächen
Dauerkleingärten
Räumlicher Vertiefungsschwerpunkt Quartier Schlesierstraße
Handlungsraum - Quartierentwicklung (Langer Rain, Schlesier Str., Heimkehrerstr.)
Grün- und Freiflächen
Ausbau und Entwicklung - Grünzügen und Freiräumen
Aufwertung/Ausbau - öffentl. Raum, Grünräume und Wohnumfeld
Aufwertung/Ausbau - fußläufige Verbindungsachsen
Aufwertung/Ausbau - Radfahrverbindungsachsen
Aufwertung/Ausbau - Sport- und Freizeiteinrichtungen
Aufwertung/Ausbau - Spielplätze
Aufwertung/Ausbau - Campingangebot
Landschaftspark Rosenau
Oeslau
GE Oeslau-West

Abbildung 74: Rahmenplan zum vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau

Siedlungsgebiet
Gebäudebestand
Gewässer
Bahntrasse
Grün- und Freizeitflächen
Wald- und Gehölzflächen
Dauerkleingärten
Handlungsräume
Handlungsraum - Stabilisierung und Stärkung der Stadtteilzentren
Entwicklung der verbindenden Knotenpunkte zwischen den Stadtteilzentren
Handlungsraum - Nachverdichtung und Neuordnung entlang des Gewerbebandes
Städtebaulich prägnante Brachflächen und Nachverdichtungs-/Neuordnungspotenziale
Städtebaulich prägnante Leerstände
Handlungsraum - Räumlicher Vertiefungsschwerpunkt Quartier Schlesierstraße
Ausbau und Entwicklung - Grünzügen und Freiräumen
Entwicklungsachse - Stadtstraße
Maßnahmen
Maßnahmen mit Nummer - Verkehr und Mobilität
Maßnahmen mit Nummer - Grünzüge und Freiraumachsen
Maßnahmen mit Nummer - Innenentwicklung
Maßnahmen mit Nummer - Entwicklung des Gewerbebandes
Maßnahmen mit Nummer - Entwicklung der Stadtteilzentren
Maßnahmen mit Nummer - Quartiersentwicklung
Landschaftspark Rosenau
Oeslau
GE Oeslau-West

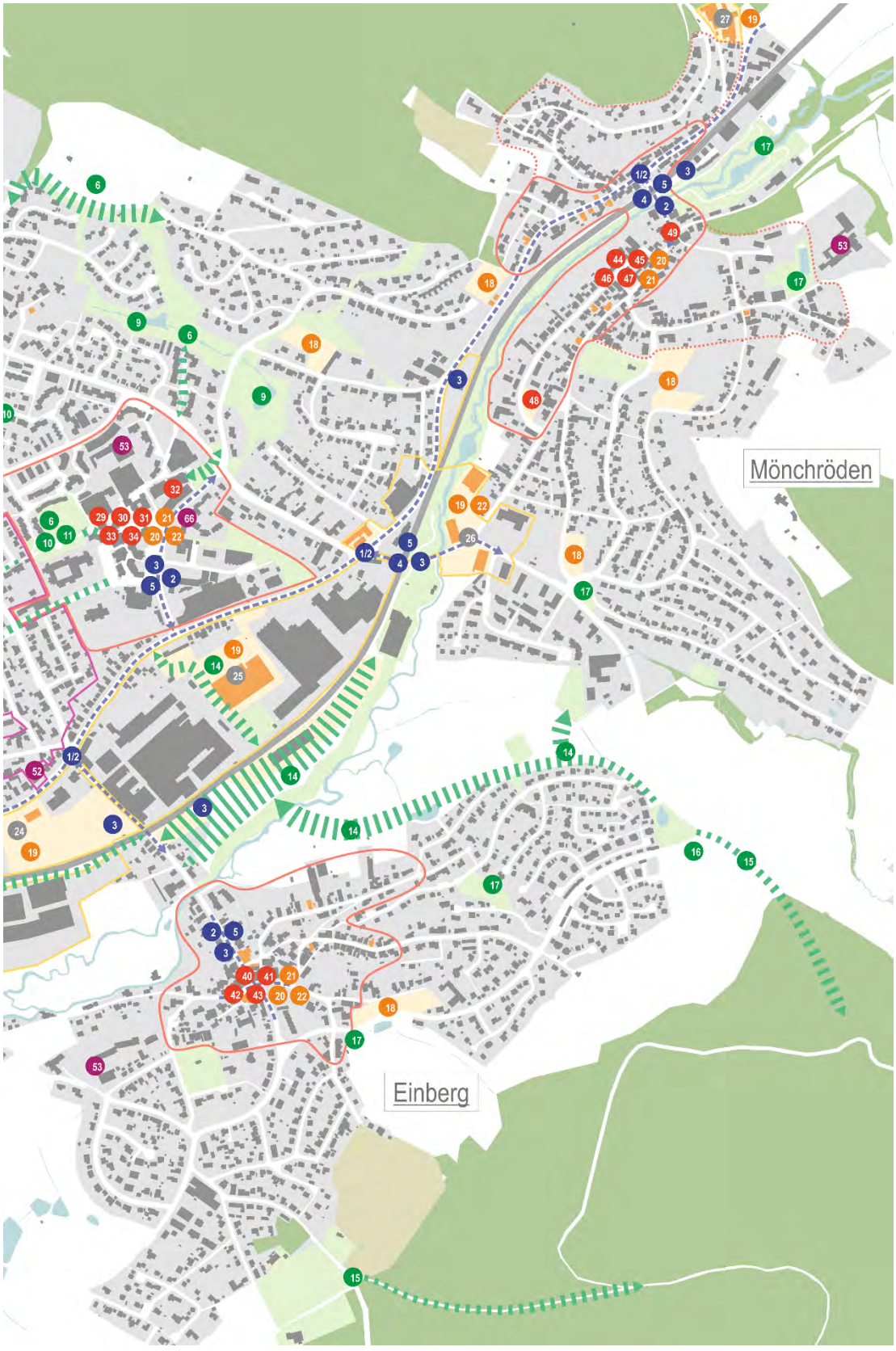


Abbildung 75: Maßnahmenplan zum vertieften Untersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau

Handlungsfeld		**Projektziel**
Verkehr und Mobilität	Stadtstraße (Coburger Straße, Oeslauer Straße, Mönchrödener Straße)	Ausbau und Anpassung der Stadtstraße zu einem „verbindenden Element“ zwischen den Stadtteilen.
Verkehr und Mobilität	Parkraumsituation Gesamtstadt	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Parkraumkonzeptes
Verkehr und Mobilität	ÖPNV	Weiterentwicklung des ÖPNV

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
1	Überprüfung des hohen Verkehrsaufkommens durch eine Verkehrszählung entlang der Stadtstraße	kurzfristig
2	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung der Stadtstraße, einschließlich derer Anbindung an die Stadtteilzentren → Ziel: Umleitung des reinen Durchgangsverkehrs auf die Ortsumgehung; bessere Vernetzung der Stadtteile; Initiierung von Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung; Aufwertung und Gliederung des Straßenraums unter besonderen Berücksichtigung einer guten, möglichst barrierefreien fußläufigen Vernetzung und der Stärkung von Aufenthaltsqualitäten.	mittelfristig
3	Erarbeitung einer Parkraumkonzeption zur Neuordnung, dem Rückbau überflüssiger bzw. der Aufwertung wichtiger bestehender öffentlicher und privater Parkplatzflächen, sowie deren bessere Vernetzung untereinander.	mittelfristig
4	Sicherung und Weiterentwicklung der Bahnhaltestellen Rödental Mitte und Mönchröden unter der Berücksichtigung angrenzenden Parkplatzflächen und Neuordnungspotenzialen	langfristig
5	Abstimmung der ÖPNV-Taktung (Bus und Bahn) unter Berücksichtigung an die demografische Entwicklung. Weiterentwicklung und Ausbau von Mobilitätsangebote unter Berücksichtigung der Energiewende und der alternden Bevölkerung (u.a. Elektromobilität, Sharing-Angebote)	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Grünzüge und Freiraumachsen	Grüne Achse Nord	Ausbau und Weiterentwicklung der bestehenden „Grün Achse Nord“ vom Mahnberg über den Bürgerpark bis zum Sport- und Freizeitbereich an der Itz

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
6	Ausbau der Verknüpfung der bestehenden Parkanlagen und Freiflächen zwischen Mahnberg, Stadtpark, Bürgerpark, Quartier Schlesier Straße, Quartier Langer Rain und dem Sport- und Freizeitareal an der Itz	langfristig
7	Weiterentwicklung des Spielplatz Eller für unterschiedliche Altersgruppen unter Einbeziehung der bereits erarbeiteten Wünsche des Jugendparlamentes	kurzfristig
8	Wiedereröffnung und Herrichtung der Minigolfanlage, Eigentümergespräch und Investorenakquisition	kurzfristig
9	Möblierung der Aufenthaltsbereiche im Stadtpark	kurzfristig
10	Sanierung und Ausbau von Freiflächen und öffentlichen Parkanlagen auf Quartiersebene	mittelfristig
11	Freiraumkonzept zur Aufwertung von Gestaltung und generationsübergreifenden Nutzbarkeit des Bürgerparks entsprechend der Wünsche der Bürgerbeteiligung	kurzfristig
12	Freiraumkonzept zur Weiterentwicklung des Areals östlich der Itz als Naherholungs-, Sport- und Veranstaltungsbereich (Sanierung und Ausbau des Sportzentrums, Stadtstrand, Grillplatz, Camping, Festplatz, Wanderparkplatz für Landschaftspark Rosenau)	mittelfristig
13	Bessere Beschilderung und freiraumplanerische Einbindung des südl. Zufahrtsbereiches zum Landschaftspark Rosenau im GE Oeslau-West	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Grünzüge und Freiraumachsen	Grüne Achse Süd	Ausbau und Weiterentwicklung der bestehenden „Grünen Achse Süd“ entlang der Röden

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
14	Ideenwettbewerb (Freizeit, Naherholung und Tourismus) zur Aufwertung, Ausbau und Verknüpfung der bestehenden Grünachsen, mit Realisierungskonzept für den Bereich Alexandrinenthal - „Feldbahn“ - Bahnhalt Mönchröden - OBI	kurzfristig
15	Anschluss Einbergs an das Wanderwegenetz im Einberger Wald unter Nutzung vorhandener Wege und dem Ausbau der Beschilderung in den Bereichen Spielplatz Rothenhofer Straße und Sportplatz VfB Einberg	kurzfristig
16	Herrichtung eines Wanderparkplatzes in Einberg im Bereich Spielplatz Rothenhofer Straße	mittelfristig
17	Sanierung und Ausbau von Freiflächen und öffentlichen Parkanlagen auf Quartiersebene	mittelfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Innenentwicklung	Innenentwicklung	Stärkung der Innenentwicklung durch Förder-programme sowie der gezielten Beteiligung von nicht städtischen Akteuren

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
18	Konsequente Verfolgung einer qualitativen Innenentwicklung durch die der Flächenausweisung bevorzuge Vermarktung/Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Brachflächen. Abriss und Neuordnung nicht mehr zeitgemäß bzw. wirtschaftlich nicht wiedernutzbarer Leerstände.	kurzfristig
19	Einrichtung eines Leerstandmanagements zur Koordinierung, Vermarktung und Vermittlung von Flächenpotenzialen und leerstehenden Gebäuden.	kurzfristig
20	Beauftragung eines planungs- und umsetzungsbegleitenden Managements zur Koordinierung und Umsetzung der Handlungsfelder und Maßnahmen des ISEK	kurzfristig
21	Einrichtung eines kommunalen Förderprogrammes zur Sanierung der Gebäude im Bereich der Stadtteilzentren, der Quartiere sowie entlang der Stadtstraße (Stadtbild + Anpassung der Wohnungsstruktur an die sich abzeichnende demographische Entwicklung und die sich damit verändernden Wohnbedürfnisse)	kurzfristig
22	Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes zur Abstimmung und Koordinierung einer für die Stadt Rödental nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung, unter Beachtung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Entwicklung des Gewerbebandes	Revitalisierung / Neuordnung des Gewerbeband im Bereich des ehem. Goebelwerkes	Neuordnung des Gewerbebandes unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe, deren künftige Entwicklungsabsichten, der Möglichkeit nichtgewerblicher Nachnutzungen, den Naherholungspotenzialen von Röden und Itz sowie der Vernetzung der Stadtteile
	Revitalisierung des Gewerbeband im Bereich des ehem. Annawerkes / Saint Cobain	
	Revitalisierung / Neuordnung des Gewerbeband im Bereich des ehem. OBI-Baumarktes	
	Revitalisierung / Neuordnung des Gewerbeband im Kreuzungsbereich Stadtstraße/Bahnhaltestelle Rödental Mitte	
	Revitalisierung / Neuordnung des Gewerbeband im Bereich des ehem. DATOX Gebäudes	

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
23	Erarbeitung einer Revitalisierungsstrategie in Zusammenarbeit mit Goebel und den anderen betroffenen ansässigen Firmen und Eigentümern	mittelfristig
24	Erarbeitung einer Nachnutzungsstrategie zur qualitativen gewerblichen bzw. industriellen Reorganisation der brachgefallenen Fläche einschließlich des leerstehenden Industriegebäudes in Zusammenarbeit mit Saint-Cobain. Dabei Berücksichtigung einer straßenräumlichen Aufwertung (Maßnahme Nr. 2) entlang der Verkehrsverbindungsachse „Stadtstraße – Einberg“	kurzfristig
25	Erstellung eins Leistungsbildes zur Investorenakquisition eine qualitativ gewerbliche Nachnutzung der Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung eines möglichen Anschlusses an die Grünachse Süd (Maßnahme Nr. 14).	kurz- bis mittelfristig
26	Erarbeitung eines Neuordnungskonzeptes unter Berücksichtigung der Verlagerung des Nahversorgers REWE, dem Abriss des ehem. Götz-Gebäudes, der Firmenzentrale von Zapf Creation AG sowie der Neuordnung der (ehem.) Werkstätten Mönchrödener Str. 18 und Brückenstr. 12. Der Nahversorgungsstandort LIDL ist zu sichern. Hierbei ist ein möglicher Anschluss an die Grünachse Süd zu berücksichtigen (Maßnahme Nr. 14).	kurz- bis mittelfristig
27	Gewerbliche bzw. Nichtgewerbliche Nachnutzung des Grundstückes. Hierzu Durchführung einer Investorenakquisition.	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Entwicklung der Stadtteilzentren	Stadtteilzentren	Inhaltlich und funktionale Profilierung der Stadtteilzentren
Entwicklung der Stadtteilzentren	Stadtzentrum Rödental Mitte	Sicherung, Stabilisierung und Stärkung des Stadtzentrums Rödental Mitte, in seinen Funktionen als urbaner Wohn-, Arbeits-, Aufenthalts- und Versorgungsbereich.

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
28	Klare inhaltlich und funktionale Profilierung der Stadtteilzentren. Dabei Konzentration auf eine urbane Profilierung anhand der Themen Versorgung, Aufenthalt, Tourismus, Senioren, Bildung. Koordinierung und Umsetzung durch ein Umsetzungsmanagements in Zusammenarbeit mit Eigentümern, Geschäftstreibenden und der Stadt	kurzfristig
29	Förderung der Zusammenarbeit zwischen Stadtrat, Verwaltung, Immobilieneigentümern und Geschäftsinhabern sowie die Mobilisierung privater Bauträger jeweils durch die Arbeit eines Umsetzungsmanagements Gemeinsame inhaltliche und funktionale Profilierung des Stadtzentrums im Einklang mit den umgebenden Versorgungsstandorten und Stadtteilzentren.	kurzfristig
30	Reduzierung des Geschäftsleerstandes und Nachnutzung durch qualitative Anziehungspunkte die zu einer Stärkung des Zentrums und der Belebung des öffentlichen Raums beitragen	kurzfristig
31	Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude- und Geschäftsbestand zur langfristigen Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des Standortes	kurzfristig
32	Erstellung einer Machbarkeitsstudie „Geschäftshaus und Parkdeck - Rathausstraße 7“ für Rückbau und Neuordnung, unter Berücksichtigung einer Modernisierung des benachbarten EDEKA-Marktes und der Aufwertung/Belebung des Bürgerplatzes	kurzfristig
33	Freiraumkonzept zur Aufwertung von Gestaltung und generationsübergreifenden Nutzbarkeit des Bürgerplatzes unter Einbeziehung der angrenzenden Platzbereiche und der Einbindung in die Grünachse „Nord“ entsprechend der Wünsche der Bürgerbeteiligung	mittelfristig
34	Aufbauend auf den bereits erfolgreichen jährlichen Veranstaltungsreihen Initiierung weiterer Veranstaltungen im des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der Domäne Oeslau sowie dem Festplatz an der Itz	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Entwicklung der Stadtteilzentren	Stadtteilzentrum „Westl. Oeslauer Str. und Bahnhof Rödental“	Sicherung, Stabilisierung und Stärkung des Stadtteilzentrums, in seinen Funktionen als urbaner Wohn-, Arbeits-, Aufenthalts- und Versorgungsbereich.

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
35	Förderung der Zusammenarbeit zwischen Stadtrat, Verwaltung, Immobilieneigentümern und Geschäftsinhabern sowie die Mobilisierung privater Bauträger jeweils durch die Arbeit eines Umsetzungsmanagements Ein fortschreitender Funktionsverlust durch Nutzungsaufgaben und Geschäftsverlegungen in Folge konkurrierender Standortausweisungen muss verhindert werden. Stärkere inhaltliche und funktionale Profilierung des Stadtteilzentrums im Einklang mit den umgebenden Versorgungsstandorten und Stadtteilzentren. Entwicklung der westlichen Oeslauer Straße zu einem fußläufig erlebbaren und gewerblich genutzten Verbindungsglied zwischen dem Bahnhof Rödental und den Nahversorgungsstandorten TEGUT und „Annapark“.	kurzfristig
36	Reduzierung des Geschäftsleerstandes und Nachnutzung durch qualitative Anziehungspunkte die zu einer Stärkung des Zentrums und der Belebung des öffentlichen Raums beitragen	kurzfristig
37	Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude- und Geschäftsbestand zur langfristigen Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des Standortes Hierzu Initiierung einer Kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine)	kurzfristig
38	Im Hinblick auf die Maßnahme Nr. 2: Schaffung eines auch für Fußgänger attraktiven Straßenraums und der Reduzierung des reinen Durchgangsverkehrs (zwischen Coburg und Neustadt b. Coburg).	mittelfristig
39	Ausbau der Nutzung der Domäne Oeslau für Veranstaltungen und Gastronomie unter Berücksichtigung der Weiternutzung durch den Bauhof, Ausbau des Angebotes für ältere Jugendliche im Jugendtreff	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Entwicklung der Stadtteilzentren	Stadtteilzentrum Einberg	Sicherung, Stabilisierung und Stärkung des Stadtteilzentrums, in seinen Funktionen als Wohn-, Arbeits-, Aufenthalts- und Versorgungsbereich.

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
40	Förderung der Zusammenarbeit zwischen Stadtrat, Verwaltung, Immobilieneigentümern und Geschäftsinhabern sowie die Mobilisierung privater Bauträger jeweils durch die Arbeit eines Umsetzungsmanagements Ein fortschreitender Funktionsverlust durch Nutzungsaufgaben und Geschäftsverlegungen in Folge konkurrierender Standortausweisungen muss verhindert werden. Stärkere inhaltliche und funktionale Profilierung des Stadtteilzentrums im Einklang mit den umgebenden Versorgungsstandorten und Stadtteilzentren.	kurzfristig
41	Reduzierung des Geschäftsleerstandes und Nachnutzung durch qualitative Anziehungspunkte die zu einer Stärkung des Zentrums und der Belebung des öffentlichen Raums beitragen	kurzfristig
42	Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude- und Geschäftsbestand zur langfristigen Stabilisierung und Stärkung des Standortes Hierzu Initiierung einer Kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine)	kurzfristig
43	Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Einberger Str. / Glockenstraße / Rothenhofer Straße; Schaffung eines auch für Fußgänger attraktiven Straßenraums	mittelfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Entwicklung der Stadt-teilzentren	Historisches Ortszentrum Mönchröden	Stabilisierung und Stärkung des historischen Ortsmitte und der ehemaligen kleinteiligen Ge-schäftslagen.

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
44	Förderung der Zusammenarbeit zwischen Stadtrat, Verwaltung, Immobilieneigentümern und Geschäftsinhabern sowie die Mobilisierung privater Bauträger jeweils durch die Arbeit eines Umsetzungsmanagements Ein fortschreitender Funktionsverlust durch Nutzungsaufgaben und Geschäftsverlegungen in Folge konkurrierender Standortausweisungen muss verhindert werden. Stärkere inhaltliche und funktionale Profilierung des Stadtteilzentrums im Einklang mit den umgebenden Versorgungsstandorten und Stadtteilzentren.	kurzfristig
45	Reduzierung des kleinteiligen Geschäftsleerstandes. Dabei Konzentration auf Wohnnutzung und der Attraktivierung des Wohnstandort. Bestehende Neuordnungspotenziale sind möglichst im Einklang mit den Erfordernissen des demografischen Wandels auszugestalten.	kurzfristig
46	Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand zur langfristigen Stabilisierung und Stärkung des Standortes Hierzu Initiierung einer Kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine)	kurzfristig
47	Im Hinblick auf die Maßnahme Nr. 2: Schaffung eines auch für Fußgänger attraktiven Straßenraums und der Reduzierung des reinen Durchgangsverkehrs (zwischen Coburg und Neustadt b. Coburg) im Bereich der Mönchrödener Straße	mittelfristig
48	Investorenakquisition zur Nachnutzung bzw. Neuordnung des ehem. AWO-Kindergartens (Lange Wiesen 43)	kurzfristig
49	Machbarkeitsstudie zur Herrichtung einer öffentlichen Platzsituation im bereich des historischen Ortszentrum Mönchrödens (zwischen Bahnhof und Klosterschenke) als Kreuzungspunkt von ÖPNV, Gastronomie, Rad-/Wanderwegen, sowie dem Kloster Mönchröden und der Grundschule Rödental-Mönchröden	mittelfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Quartiersentwicklung	Quartier Schlesierstraße	Sanierung und Zukunftsfähige Anpassung des Geschosswohnungsbauquartiers der 1950er Jahre Stärkere Verknüpfung von Wohnen, sozialen Angeboten und der Freiraumgestaltung im Wohnungsbestand der WBG Landkreis Coburg

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
50	Sanierung und Modernisierung im Gebäudebestand der WBG (Stadtbild + Anpassung der Wohnungsstruktur an die sich abzeichnende demographische Entwicklung)	kurz- bis mittelfristig
51	Freiraumkonzept zur Wohnumfeldgestaltung im Bereich des Geschoßwohnungsbaus	kurzfristig
52	Verlegung und Neubau Kindergarten in den Bereich nördlich der Mittelschule. Nachnutzung / Neuordnung im Bereich des bisherigen Kindergartens	mittelfristig
53	Erarbeitung eines Schulkonzeptes – Bedarfsanalyse Schulen und Kindergarten	kurzfristig
54	Errichtung einer modernen Ökoheizzentrale in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Rödental, den Stadtwerken Rödental und der Mittelschule Rödental, soll auf dem Gelände der Mittelschule eine Ökoheizzentrale entstehen.	kurz- bis mittelfristig
55	Quantitative Reduzierung und qualitative Bündelung der Spielplätze im Quartier, hierfür Herrichtung eines Mehrgenerationenplatzes auf der Grünfläche Ecke Brandenburger Straße / Ostlandstraße unter Einbeziehung in einen Rahmenplan zur Umgestaltung des Schulumfeldes (Maßnahme Nr. 58) sowie der Wohnumfeldgestaltung (Maßnahme Nr. 52)	kurzfristig
56	Abriss und Neuordnung des leerstehenden Mehrfamilienhauses Sandleite 17a/17b und dauerhafte Herrichtung einer Grünfläche auf der Brachfläche Sudetenstraße 2a/2b unter Einbeziehung in einen Rahmenplan zur Umgestaltung des Schulumfeldes (Maßnahme Nr. 58)	kurzfristig
57	Rahmenplan zur Aufwertung und Gestaltung des Schulumfeldes unter Einbeziehung und Verknüpfung des Neubaus Kindergarten, der Rückbauflächen Sandleite und Sudentenstraße sowie der Schaffung eines neuen Mehrgenerationenplatzes	kurzfristig
58	Ergänzung der Aufenthalts-/ und Grünfläche Schlesierstraße um Bewegungsgeräte für Senioren	kurzfristig
59	Einrichtung eines Quartiers- bzw. Umsetzungsmanagements	kurzfristig
60	Streetworking durch die Jugendhilfe im Quartier	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Quartiersentwicklung	Quartier Langer Rain	Neuordnung der nicht mehr zeitgemäßen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
61	Rückbau und Neuordnung von nicht mehr zeitgemäßen Gemengelagen. Sanierung und Modernisierung im zu erhaltenden Bestand Hierzu Erstellung eines Rahmenplans zur detaillierten Bestandsaufnahme und der Vorbereitung eines Neuordnungskonzeptes	kurz- bis mittelfristig kurzfristig
62	Rückbau und Neuordnung des Fabrikgeländes der „Rödental Living Glass“	kurzfristig
63	Erkennung und Aktivierung der Bereitschaft von privaten Eigentümern zur Sanierung (u.a. Bürgerbefragung, Beispielskizzen für Sanierungspotenziale im Bestand) Mobilisierung von privaten Bauträgern für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Hierzu Initiierung eines Umsetzungsmanagements und einer Kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine)	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Quartiersentwicklung	Quartier Heimkehrersiedlung	Sanierung und Zukunftsfähige Anpassung des Einfamilienhausquartiers der 1950er Jahre

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
64	Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand zur langfristigen Stabilisierung und Stärkung des Standortes	kurz- bis mittelfristig
65	Erkennung und Aktivierung der Bereitschaft von privaten Eigentümern zur Sanierung (u.a. Bürgerbefragung, Beispielskizzen für Sanierungspotenziale im Bestand) Mobilisierung von privaten Bauträgern für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Hierzu Initiierung eines Umsetzungsmanagements und einer Kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine)	kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Quartiersentwicklung	Soziale Stadt „Rödental Mitte“	Soziale Stadt „Rödental-Mitte“

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
66	Initiierung einer Gebiets- und Förderkulisse „Rödental-Mitte“ für das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Der Bereich der Sozialen Stadt „Rödental Mitte“ umfasst vier thematisch und räumlich zusammenhängende, inhaltlich in Ihren Handlungsschwerpunkten aber spezifisch zu behandelnden Quartiere. 1. Stadtzentrum Rödental Mitte 2. Heimkehrersiedlung 3. Quartier Schlesierstraße 4. Quartier Langer Rain Erarbeitung eines umsetzungsorientierten Rahmenplans zur Vorbereitung der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.	kurzfristig kurzfristig

Handlungsfeld		**Projekt**
Entwicklung des ländlichen Raums	Stabilisierung und Stärkung der ländlich geprägten Ortsteile	Stabilisierung und Stärkung der ländlich geprägten Ortsteile

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Priorität
67	Abstimmung der ÖPNV-Taktung (Bus und Bahn) unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Weiterentwicklung und Ausbau von Mobilitätsangeboten unter Berücksichtigung der Energiewende und der alternden Bevölkerung (u.a. Elektromobilität, Sharing-Angebote)	kurz- bis mittelfristig
68	Ausbau des Gesamtstädtischen Rad- und Wanderwegenetzes und dessen gezielte Anbindung an die Stadtteile und der dortigen Angebote von Gastronomie, Beherbergung und Tourismus	mittel- bis langfristig
69	Aktivierung und Ausbau touristischer Potenziale und deren infrastrukturelle, thematische und räumliche Verknüpfung miteinander. Dabei besondere Berücksichtigung alter Strukturen in Gastgewerbe und der Gastronomie sowie der Nachnutzung von leerstehenden städtebaulichen „Schlüsselimmobilien“	mittelfristig
70	Impulsprojekte zur Initiierung einer Vertiefung der ländlichen Entwicklung: - Schönstädt - Vertiefende Untersuchung zur Vorbereitung der Durchführung einer (einfachen) Dorferneuerung - Weißenbrunn vorm Wald - Sanierung und Revitalisierung des städtebaulich prägenden Gasthauses „Weißen Roß“	 kurzfristig kurzfristig

5.5. Finanzierungsübersicht/Fördermöglichkeiten

Eine wesentliche Chance des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) besteht in der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten im Rahmen der Städtebauförderung. Gemäß dem Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr liegt das Ziel der Städtebauförderung in der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen sowie der Umwelt in Stadt und Land. Die darin durchzuführenden Maßnahmen sind keine isolierten Einzelvorhaben, sondern umfassende städtebauliche Maßnahmen für ein definiertes Gebiet.

Weiterhin stellt das ISEK auch eine Arbeitsgrundlage für vertiefende Untersuchungen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung für die ländlich geprägten Ortsteile Rödentals dar.

Aufgrund des integrierten Planungsansatzes und der vielfältigen inhaltlichen bzw. räumlichen Handlungsfelder besteht ein breites Spektrum von Maßnahmen, dass in seiner Umsetzung gleichfalls ein breites Spektrum von Fördermitteln bedarf. Im folgenden Kapitel werden zusammenfassend lediglich einige wesentliche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten erläutert, die nach Beschluss des ISEK durch die Stadt Rödental erfolgen können. Darüber hinaus können die im ISEK formulierten Ziele und Maßnahmen auch mit eigenen Mitteln, der Aktivierung privater Investitionen sowie weiterer Förderangebote von Freistaat, Bund und EU zu verfolgen.

Entsprechend werden im nachfolgenden die am vordringlichsten zu entwickelnden Bereiche definiert sowie der mögliche primär begleitende Instrumenteneinsatz der Städtebauförderung und dessen grundsätzliche Koordinierung mit kommunalen und privaten Mitteln erörtert.

Dabei lassen sich zusammenfassend vier inhaltliche bzw. räumliche Schwerpunkte fassen auf die sich der Einsatz von Fördermitteln, kommunalen Eigenmitteln und privaten Investitionen vordringlich konzentrieren sollte. Sie lassen sich in folgender Reihenfolge priorisieren:

Priorität 1		Initiierung der „Sozialen Stadt - Rödental Mitte“
Priorität 2		Erhalt und Stärkung der Stadtteilzentren
Priorität 2		Entwicklung innerstädtischer Grün- und Freiraumachsen
Priorität 3		Stabilisierung und Stärkung der ländlich geprägten Ortsteile

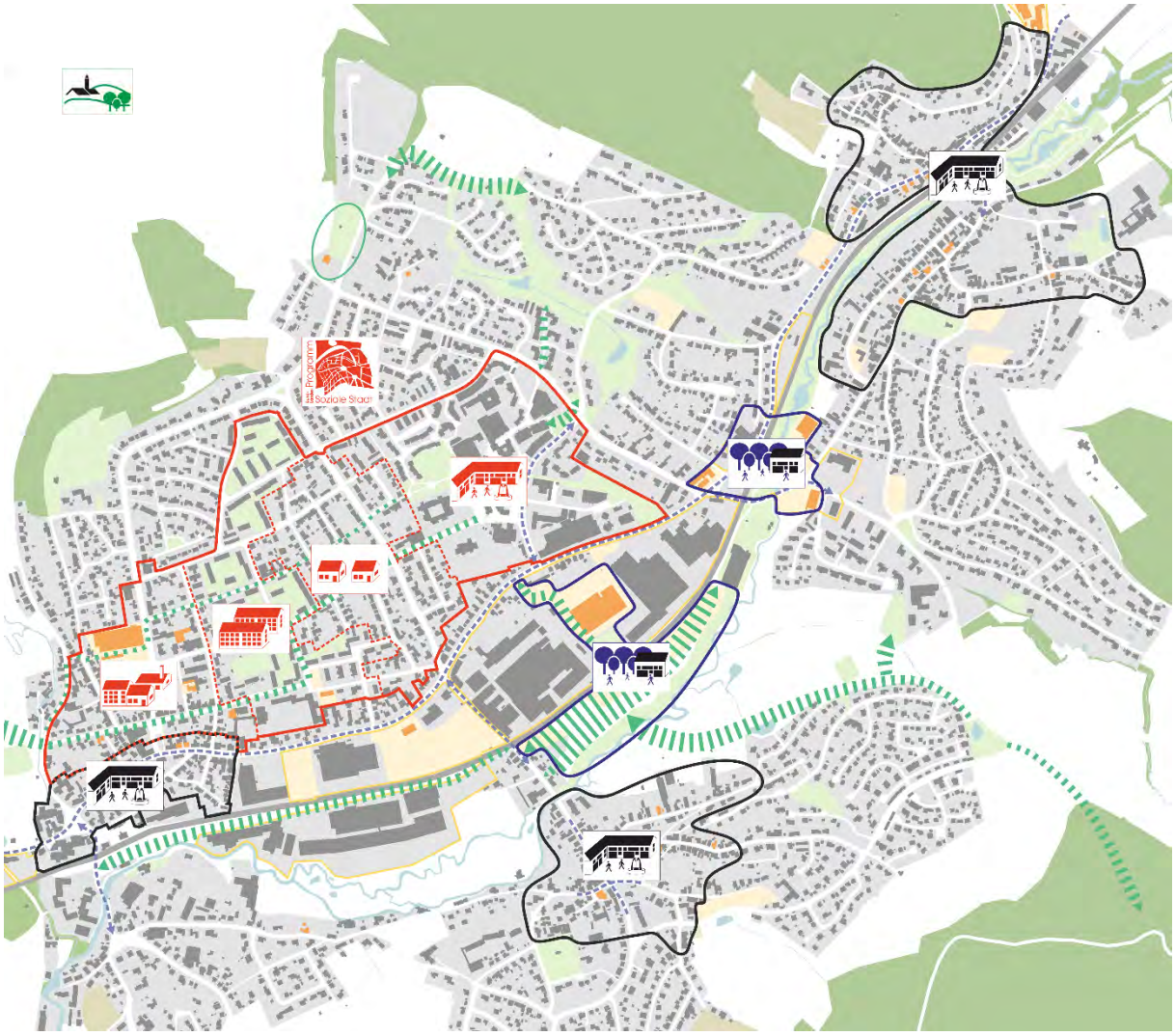


Abbildung 76: Finanzierungs- und Förderschwerpunkte zur Umsetzung der Maßnahmen

Soziale Stadt – Rödental Mitte

Die Förderung durch das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt nimmt ein besonderes Augenmerk als wesentliche Finanzierungsgrundlage in diesem ISEK ein. Dabei ist es notwendig ein genaues Programmgebiet zu definieren, dass die Grundlage für weiterführende Planungen, der Umsetzung von Maßnahmen und damit den gezielten Einsatz von Fördermitteln darstellt. Hierfür wird folgender Bereich vorgeschlagen:

Abbildung 77: Vorschlag für die Förder- und Gebietskulisse Soziale Stadt „Rödental Mitte“

Der Bereich der Sozialen Stadt „Rödental Mitte“ umfasst vier thematisch und räumlich zusammenhängende, inhaltlich in Ihren Handlungsschwerpunkten aber spezifisch zu behandelnden Quartiere.

1. Stadtzentrum Rödental Mitte
2. Heimkehrersiedlung
3. Quartier Schlesierstraße
4. Quartier Langer Rain

Diese Quartiere erfordern eine Anpassung der Wohn- und Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung der Bevölkerung um:

- Sichtbare Impulse zum Umgang mit diesen Herausforderungen zu setzen,
- damit zum Aufbau und der Weiterentwicklung bürgerschaftlichen Potenzialen anzustoßen,
- und die aktuelle Lebenssituation der Bewohner zu verbessern und
- somit frühzeitig negative Trends in der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung Entgegenzuwirken.

Die „Soziale Stadt“ bietet hierfür einen programmatischen und finanziellen Ansatz.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

Darüber hinaus gilt es diesen finanziellen Ansatz der „Sozialen Stadt“ sowohl im Bereich der Sozialen Stadt selbst, als auch darüber hinaus in den Stadtteilzentren zu ergänzen. Seitens der Stadt Rödental müssen dafür selbstständig Anreize vordringlich für private Grundstücks- und Immobilieneigentümer geschaffen werden. Ein eigenes Kommunales Förderprogramm stellt einen wichtigen Impulsgeber zur Aktivierung privaten Handelns dar. Dies kann investiv oder durch unterstützende Leistungen wie Beratungsangebote, bzw. deren Vermittlung in Form von Beratungsgutscheinen geschehen.

Ergänzend dazu existieren diverse kleinere Förderprogramme die vor allem auf indirekte Förderung kleiner und privater Einzelprojekte zielen, so u.a. Programme zur energetischen Modernisierung, der Denkmalpflege, des Wohnungsbaus. Auf diese Förderungen gilt es private Grundstücks- und Immobilieneigentümer aufmerksam zu machen und in Ihrer Beantragung zu unterstützen.

Eine wesentliche Rolle nimmt hierin ein umsetzungsorientiertes Management ein, das als neutraler Vermittler zwischen Stadt, Öffentlichkeit und Privaten Akteuren fungiert und dabei die Ziele des ISEK verfolgend die Verwaltung in der Entwicklung der Stadt unterstützt. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass ein Umsetzungsmanagement ggf. aus Mitteln der Städtebauförderung, v.a. in Verbindung mit dem Gebiet „Soziale Stadt – Rödental Mitte“ finanziert und umgesetzt werden kann. Hierzu ist in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken ein entsprechendes Leistungsprofil zu erarbeiten und eine darauf aufbauende Stellenausschreibung zu erstellen. Mittel aus der KfW-Förderung zur Quartierssanierung sowie kommunale Eigenmittel können diesbezüglich als ergänzende bzw. alternative Finanzierungsoptionen angesetzt werden.

Finanzierungsmöglichkeiten für die ländlichen Ortsteile

Zur finanziellen Förderung der Handlungsbedürfnisse der ländlich geprägten Ortsteile ist vordringlich auf die unterschiedlichen durch das Amt für ländliche Entwicklung verwalteten Programme und Mittel hinzuweisen. Dabei bildet das ISEK eine Basis für die weitere Vertiefung zur Entwicklung der ländlich

geprägten Ortsteile. Darauf aufbauend sind spezifische Untersuchungen notwendig um entsprechende Mittel zur Förderung im ländlichen Raum zu beantragen.

Als klassische Möglichkeit der Förderung besteht die Dorferneuerung, sowohl in ihrer einfachen als auch ihrer umfassenden Variante. Dabei wurde seitens des Amtes für ländliche Entwicklung Oberfranken darauf hingewiesen, dass die Ortsteile die bereits in den letzten 10 Jahren eine Dorferneuerung durchgeführt haben, aktuell nicht noch einmal berücksichtigt werden können. Förderfähig sind vorwiegend öffentliche Maßnahmen, aber auch das private Umfeld dieser Maßnahmen.

Weiterhin besteht bei der Dorferneuerung in Verbindung mit Mitteln des ELER die Möglichkeit kleinere Maßnahmen schnell und flexibel zu beantragen. Hierfür können zweimal im Jahr entsprechende Anträge gestellt werden. Die beantragten Maßnahmen werden dabei bewertet und entsprechend in Relation zu anderen Maßnahmen (anderer Kommunen) gefördert oder abgelehnt. Träger der Maßnahmen sind die Kommunen. Planungsleistungen sind hierbei nicht förderfähig.

Die Förderung umfasst lokale Basisdienstleistungen. Hier kann u.a. die Herrichtung von Dorfgemeinschaftshäusern und Dorfläden gefördert werden. Weiter können kleine Dorferneuerungsmaßnahmen wie Dorfplätze und Gehwege sowie landwirtschaftlicher Wegebau, Wirtschafts-/Rad- und Wanderwege gefördert werden. Größere Rad- und Wanderwegemaßnahmen sollen in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden angestrebt werden.

Eine Förderung von Abrissarbeiten ist nur dann möglich, wenn das Objekt im öffentlichen Eigentum ist. Gleichzeitig muss ein Nachnutzungskonzept vorgelegt werden sowie in eine den Ortsteil umfassende Handlungsstrategie eingebunden sein. Eine Grundlage hierfür bildet u.a. eine einfache Dorferneuerung.

Parallel zu diesen Fördermöglichkeiten sollte die Stadt Rödental ebenso wie oben bereits für die Kernstadt beschrieben Anreize für private Grundstücks- und Immobilieneigentümer durch ein eigenes Kommunales Förderprogramm schaffen um privates Handeln zu aktivieren. Es gilt auch hier die privaten Grundstücks- und Immobilieneigentümer ergänzend auf diverse kleinere Förderprogramme aufmerksam zu machen die oft eine indirekte Förderung kleiner und privater Einzelprojekte anvisiert.

Zur Begleitung der Entwicklung der ländlichen Ortsteile ist dabei ebenso wie im städtisch geprägten Kernbereich Einberg, Oeslau und Mönchröden ein Umsetzungsmanagement als sinnvoll und zielführend zu werten. Ob aber ein Umsetzungsmanagement für den städtisch geprägten Kernbereich finanziert durch Städtebaufördermittel in den ländlich geprägten Ortsteilen agieren kann ist mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Eine Finanzierung des Managements für die ländlichen Ortsteile könnte aber alternativ über eine ILE-Region geschehen. Hierfür sind aber die Kooperation und der Zusammenschluss mit Nachbargemeinden notwendig.

Aus dieser Art der interkommunalen Zusammenarbeit, v.a. in einem ILE-Prozess, bieten sich darüber hinaus aber noch weiterführende Synergien und Anreize an, die in einem alleinigen Vorgehen der Stadt nicht möglich wären.

Darüber hinaus ist Rödental Teil der LEADER-Region Coburger Land. Auch hier bieten sich Möglichkeiten zur Förderung- und Vernetzung von Maßnahmen für die ländlichen Ortsteile.

6. Umsetzungsstrategien und Erfolgskontrolle

6.1. Umsetzungsstrategien und Erfolgskontrolle

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist als strategischer Handlungsleitfaden zu verstehen. Ein ISEK ist dabei über einen längeren Zeitraum umzusetzen. Dies macht es notwendig auf künftig möglicherweise verändernde Rahmenbedingungen, sowohl auf Maßnahmenebene als auch auf Gesamtebene, reagieren zu können. Um als Instrument der Stadtentwicklung dabei strategisch Wirkung erzielen zu können müssen sich eine begleitete Umsetzungs- und Verstetigungsphase an die Erarbeitung des ISEK anschließen. Dies erfolgt auf drei Ebenen:

1. Verstetigung des durch das ISEK angestoßenen Entwicklungsprozesses
2. Umsetzung des Konzeptes auf Maßnahmenebene
3. Monitoring und Evaluierung

1. Verstetigung

Zu Beginn des ISEK-Prozesses wurde eine Lenkungsgruppe aus wichtigen sozialen, wirtschaftlichen, administrativen und politischen Schlüsselakteuren gebildet, die die Erstellung des Konzeptes begleitet haben. Diese Lenkungsgruppe sollte auch die Umsetzung des ISEK begleiten und lenken. Hierfür erscheint es sinnvoll das Gremium innerhalb eines regelmäßigen Rahmens (z.B. aller drei bis vier Monate) zu verstetigen und um Mitglieder zu erweitern. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung gehören zu dessen Aufgabe innerhalb der Verstetigungsphase u.a.:

- Koordination des Gesamtprozesses (Qualitätssicherung; Unterstützung und Kommentierung des Prozesses; Entscheidung in Konfliktfällen; Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für Stadtrat und Verwaltung)
- Prozessmanagement (Zeitplanung; Koordination von Aktivitäten; Monitoring/Evaluation)
- Priorisierung von Maßnahmen für die Förderung
- Unterstützung bei Entwicklung und Umsetzung von konkreten Maßnahmen
- Teilnahme und Mitwirkung bei öffentlichen Veranstaltungen
- Monitoring/Evaluation der durchgeführten Maßnahmen

Zur Unterstützung von Lenkungsgruppe und Stadtverwaltung bei der Umsetzung des ISEK sollte eine fachliche neutrale Verfahrensbegleitung initiiert und in Anspruch genommen werden. Hierzu bietet sich ein umsetzungsorientiertes Management an, dass

- die Lenkungsgruppe und die Stadtverwaltung bei der Umsetzung des ISEK unterstütz,
- Moderationsaufgaben wahrnimmt,
- Akteure und Bürger aktiviert und für eine Beteiligung an der Umsetzung des ISEK koordiniert,
- passende Förderprogramme für Maßnahmen erkundet und vorschlägt und unterstützend bei Förderanträgen mitwirkt,
- die Vorbereitung und Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen unterstützt und
- bei Monitoring/Evaluation mitwirkt.

Demnach soll das Umsetzungsmanagement als „Motor“ des weiteren Kooperations- und Umsetzungsprozesses fungieren.

Weiterhin erscheint es zielführend und für den Umsetzungserfolg wichtig, die Öffentlichkeit in einem regelmäßigen Rahmen über den Umsetzungsstand des ISEK zu informieren. Hierfür können 1- bis 2-mal im Jahr zentrale Informationsveranstaltungen durchgeführt werden, um

- über den Stand der Umsetzung des ISEK zu berichten,
- abgeschlossene Maßnahmen zu präsentieren,
- den Arbeitsstand aktueller Aktivitäten erörtern,
- Austausch und Vernetzung zwischen bestehenden Aktivitäten anregen und
- die Arbeit von Lenkungsgruppe und Umsetzungsmanagement zu präsentieren sowie Möglichkeiten und Schnittstellen der Beteiligung interessierter Bürger aufzeigen und Ideen zu weitere Maßnahmen entwickeln.

Darüber hinaus eigenen sich einzelne konkrete Maßnahmen für die Ausrichtung von Workshops, Veranstaltungen und Befragungen zur vertiefender Beteiligung der Öffentlichkeit.

In jedem Fall muss angestrebt werden, das bestehende Engagement der Bürgerinnen und Bürger zu stärken und in die Verstetigung und Umsetzung des ISEK Prozesses einzubinden.

2. Umsetzung

Im Kapitel 5.4 wurde eine umfassende Liste mit Handlungsfeldern und Maßnahmen dargelegt. Diese stellen Vorschläge und erste qualifizierte Ideen dar. Daraus wurden folgende sechs Impulsprojekte für den Vertieften Untersuchungsbereich Einberg-Mönchröden-Oeslau definiert deren Impulse die Umsetzung des ISEK anstoßen sollen:

1.0 Initiierung einer Gebiets- und Förderkulisse „Rödental-Mitte“ für das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Stufenweise Erarbeitung eines Umsetzungsorientierten Rahmenplans zur Vorbereitung der Umsetzung von Maßnahmen (Maßnahmennummer 66)

1.1 Quantitative Reduzierung und qualitative Bündelung der Spielplätze im Quartier Schlesierstraße, hierfür Herrichtung eines Mehrgenerationenplatzes auf der Grünfläche Ecke Brandenburger Straße / Ostlandstraße unter Einbeziehung einer Umgestaltung des Schulumfeldes sowie einer Wohnumfeldgestaltung (Maßnahme Nr. 55)

1.2 Freiraumkonzept zur Aufwertung von Gestaltung und generationsübergreifender Nutzbarkeit des Bürgerparks entsprechend der Wünsche der Bürgerbeteiligung (Maßnahme Nr. 11) und dessen Umsetzung

1.3 Erstellung einer Machbarkeitsstudie „Geschäftshaus und Parkdeck - Rathausstraße 7“ für Rückbau und Neuordnung, unter Berücksichtigung einer Modernisierung des benachbarten EDEKA-Marktes und der Aufwertung/Belebung des Bürgerplatzes (Maßnahme Nr. 33)

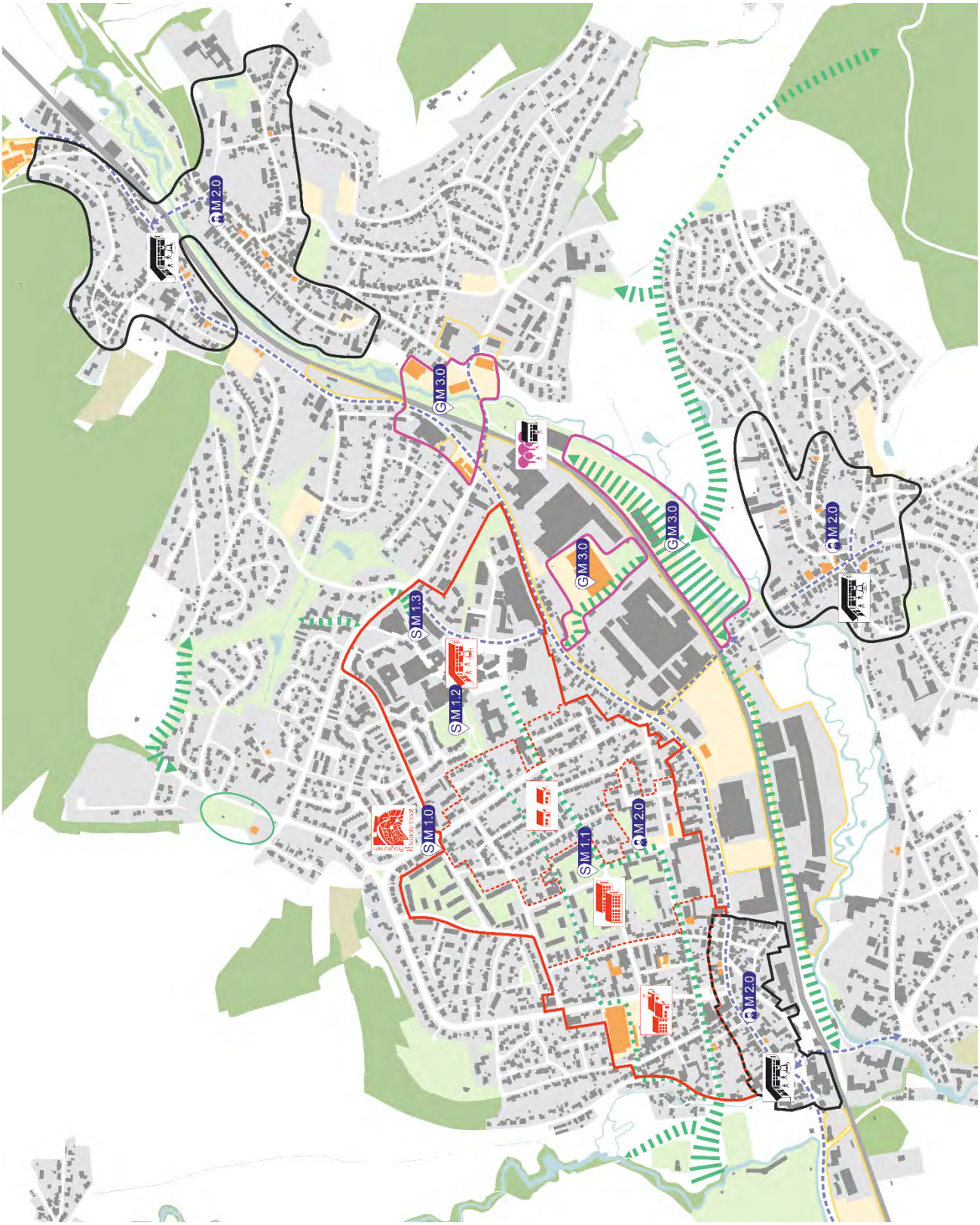


Abbildung 78: Räumliche Umsetzungsschwerpunkte und Impulsprojekte

2.0 Beauftragung eines planungs- und umsetzungsbegleitenden Managements zur Koordinierung und Umsetzung der Handlungsfelder und Maßnahmen des ISEK (Maßnahme Nr. 20)

3.0 Ideenwettbewerb (Freizeit, Naherholung und Tourismus) zur Aufwertung, Ausbau und Verknüpfung der bestehenden Grünachsen, mit Realisierungskonzept für den Bereich Alexandrinenthal - „Feldbahn“ - Bahnhalt Mönchröden - OBI (Maßnahme Nr. 14)

Weiterhin wurden folgende zwei Impulsprojekte zum Anstoß einer künftigen Stabilisierung und Stärkung der ländlich geprägten Ortsteile definiert:

4.0 Schönstädt - Vertiefende Untersuchung zur Vorbereitung der Durchführung einer (einfachen) Dorferneuerung

5.0 Weißenbrunn vorm Wald - Sanierung und Revitalisierung des städtebaulich prägenden Gasthauses „Weißen Roß“

Sowohl die Impulsprojekte als auch die anderen Maßnahmen gilt es in der Umsetzungsphase zu priorisieren, fördermittelantragsreif weiterzuentwickeln und deren Umsetzung einzuleiten. Sollten sich Schwierigkeiten bei der Umsetzung einzelner Projekte ergeben, können diese auch angepasst oder zunächst zurückgestellt werden. Im Gegenzug können andere Projekte vorgezogen werden.

Darüber hinaus sollten aus den Erfahrungen der Umsetzung der Maßnahmen (2) und der Verstetigung des Entwicklungsprozesses (1) weitere zusätzliche Ideen und Maßnahmen mit Impulsgebenden Charakter entwickelt werden.

3. Monitoring und Evaluation

Bei dem Konzept von Monitoring und Evaluation handelt es sich allgemein formuliert um ein Instrument, zur Anpassung der aktuellen und zukünftigen Steuerung einer Entwicklung um dadurch bestimmte Resultate zu erzielen bzw. in Ihrer endgültigen Ausführung noch zu verbessern.

Monitoring steht dabei für die systematischen Erfassung, Beobachtung und/oder Überwachung einer Entwicklung mittels eines Beobachtungssystems und vorher definierter Indikatoren. Dies ergänzend dient Evaluation der zurückblickenden Bewertung und der darauf basierenden vorausschauenden Steuerung einer Entwicklung. Durch beide Systeme kombiniert lässt sich eine Entwicklung im Bedarfsfall steuernd anpassen und optimieren, wenn dieser nicht die gewünschte Richtung geht bzw. nicht die gewünschten Ergebnisse wirkt.

Für die Stadtentwicklung haben Monitoring und Evaluierung somit eine wichtige strategische Funktion als Beobachtungs-, Begleit-, Steuerungs- und Frühwarninstrument und sind somit einen vorausschauenden und präventiven Charakter. Demnach sind Monitoring und Evaluierung sowohl auf Maßnahmen- als auch auf Prozessebene notwendiger Bestandteil einer fachgerechten Umsetzung und Fortschreibung des ISEK.

Auf Prozessebene sind begleitend zur Durchführung des ISEK in regelmäßigen Abständen allgemein die Zielsetzungen, Handlungsfelder sowie deren Umsetzung zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Daraus lassen sich wesentliche Erkenntnisse zum Optimierungsbedarf und Qualitätssicherung in der Umsetzung des ISEK, der Entwicklung und Priorisierung weiterer Maßnahmen sowie deren konkrete Ausgestaltung und erfolgreiche Finanzierung gewinnen. Hierzu wird vorgeschlagen in Form einer kommunalen Selbstevaluation alle zwei Jahre zusammen mit der Lenkungsgruppe zu prüfen, inwieweit die Ziele erreicht wurden sind. Darüber hinaus kann in größeren Abständen (4-5 Jahre) auch eine externe Evaluation als zielführend erachtet werden.

Auf Maßnahmenebene ist der Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen zu überprüfen. Es sind sowohl der Fortschritt der Maßnahmen und Projekte, deren finanzieller Aufwand und Umsetzungserfolg, als auch deren Beitrag zum ISEK zu überprüfen. Dies ermöglicht eine bessere Umsetzung und Förderung weiterer Maßnahmen und Projekte, durch einen effektiveren Einsatz von Geldern und die verbesserte Akquise von öffentlichen Fördermitteln und privaten Investitionen.

Hierfür existieren vielfältige erprobte Monitoring- und Evaluationssysteme auf die Kommunen zurückgreifen können.

Als Datengrundlage zur Anwendung und Auswertung solch eines Monitoring- und Evaluationssystems wird unter Bezug auf die im Kapitel drei durchgeführte thematische Bestandsanalyse und die daraus entwickelten Leitlinien die fortlaufende Erhebung u.a. folgender Strukturdaten empfohlen:

Wohn- und Siedlungsentwicklung	
Indikator	**Charakterisierung**
Wohngebäude/Wohnungen	Anzahl, Art und Größe
Wohnungsmarkt	Eigentumsquote, Flächenverbrauch des Wohnens, Entwicklung der Wohnungsnachfrage, Entwicklung der Grundstücks-, Miet- und und Immobilienpreise
Gebäude- und Wohnungsleerstand	Anzahl, Standorte, Eigentümersituation, Nachnutzungs- bzw. Wiedernutzungsmöglichkeiten
Baulücken	Anzahl, Standorte, Eigentümersituation, Nachnutzungs- bzw. Wiedernutzungsmöglichkeiten
sanierungsbedürftige Gebäude	Anzahl, Standorte, Nutzung, Eigentümersituation, Art und Umfang notwendigen Sanierungen
Abriss-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Anzahl, Standorte, Nutzung, Eigentümersituation, Art und Umfang der durchgeführten Sanierungen und Investitionen
Baufertigstellungen und Genehmigungen	Anzahl, Standorte, Nutzung, Eigentümersituation, Art und Umfang des Bauvorhabens

Demografie- und Sozialstruktur	
Indikator	**Charakterisierung**
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungszahl, Zu- und Fortzüge, Geburten- und Sterberate, Altersstruktur; jeweils möglichst auch auf Stadtteilebene
Bevölkerungsprognose	Bevölkerungszahl, Zu- und Fortzüge, Geburten- und Sterberate, Altersstruktur; jeweils möglichst auch auf Stadtteilebene
Entwicklung der Sozial- und Haushaltsstruktur	Arbeitslosenquote, Beschäftigungsquote, Anzahl der Sozialhilfeempfänger, Altersstruktur, Ausländeranteil, jeweils möglichst auch auf Stadtteilebene

Gewerbe- und Einzelhandel	
Indikator	**Charakterisierung**
Einzelhändlern, Dienstleistern und gewerblichen Betrieben (Bestand)	Anzahl, Standort, Einzugsbereich, Art und Größe, Verkaufsfläche und Jahresumsatz der Einzelhändler,
Einzelhändlern, Dienstleistern und gewerblichen Betrieben (Entwicklung)	Betriebsaufgaben, Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Existenzgründungen und Investorenanfragen, Grundstückspreise, Mietpreise, Immobilienpreise
Arbeitsmarkt	Arbeitslosenquote, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Ein- und Auspendler, Entwicklung der Beschäftigung im 2. und 3. Wirtschaftssektor
Gebäude- und Geschäftsleerstand	Anzahl, Standorte, Eigentümersituation, Nachnutzungs- bzw. Wiedernutzungsmöglichkeiten
Baulücken	Anzahl, Standorte, Eigentümersituation, Nachnutzungs- bzw. Wiedernutzungsmöglichkeiten
sanierungsbedürftige Gebäude	Anzahl, Standorte, Nutzung, Eigentümersituation, Art und Umfang notwendigen Sanierungen
Abriss-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Anzahl, Standorte, Nutzung, Eigentümersituation, Art und Umfang der durchgeführten Sanierungen und Investitionen
Baufertigstellungen und Genehmigungen	Anzahl, Standorte, Nutzung, Eigentümersituation, Art und Umfang des Bauvorhabens
Tourismus	Gäste und Übernachtungen, Beherbergungsbetriebe

Versorgende und Soziale Infrastrukturen	
Indikator	**Charakterisierung**
öffentliche Einrichtungen	Anzahl, Standorte, Größe, Nutzerzahlen, Unterhaltskosten
Schulen	Anzahl, Standorte, Raumbelegung, Schülerzahlen, Klassengröße
Kindergärten	Anzahl, Standorte, Raumbelegung, Kinderzahlen, Gruppengröße
Soziale Betreuungsangebote	Anzahl, Standorte, Größe, Nutzerzahlen
Gesundheitsversorgung	Anzahl, Standorte, Fachrichtungen
Freizeit und Vereinsstruktur	Anzahl, Standorte, Art, Größe, Nutzerzahlen

Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeit	
Indikator	**Charakterisierung**
ÖPNV	Nutzerzahlen, Haltestellen, Fahrpläne, Unterhaltskosten
Verkehrsaufkommen	Verkehrsaufkommen entlang der Hauptdurchgangsachsen, Anteil des Schwerlastverkehrs

7. Abbildungsverzeichnis

7.1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 (S.12):
Lage Rödentals innerhalb Bayerns und Verkehrsräumliche Anbindung Rödentals innerhalb des Landkreises Coburg
Eigene Darstellung auf Grundlage von - Hagar66 (2010): „Lagekarte von Landkreis Coburg in Bayern, Deutschland". Abgerufen am 21.11.2016 von https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Municipalities_in_CO.svg und kgberger (2007): „Karte der Bundesrepublik Deutschland 2007". Abgerufen am 21.11.2016 von https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:BRD.png

Abbildung 2 (S.14):
LEP Bayern 2013, LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung Stand 07/2016) und LEP Thüringen 2025
Eigene Darstellung auf Grundlage von - TMBLV (2013): „LEP Thüringen 2025". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.thueringen.de/th9/tmil/landesentwicklung/rolp/lep2025/index.aspx und StMWIVT (2013): „LEP Bayern 2013". Abgerufen am 21.11.2016 von http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ und StMFLH (2016): „Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern". Abgerufen am 21.11.2016 von http://www.landesentwicklung-bayern.de/anhoerung-teilfortschreibung-lep/

Abbildung 3 (S.15):
Auszug Regionalplan Oberfranken West – Raumstruktur, Nahbereiche
Regionaler Planungsverband Oberfranken West (2015): „Karte 1 Raumstruktur". Abgerufen am 21.11.2016 von http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten und Regionaler Planungsverband Oberfranken West (2015): „Begründungskarte 1 Nahbereiche". Abgerufen am 21.11.2016 von http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten

Abbildung 4 (S.23):
Die Siedlungsstruktur Rödentals mit vertieften Untersuchungsraum
Eigene Darstellung

Abbildung 5 (S.24):
Flächenerhebung der Stadt Rödental
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 6 (S.25):
Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne der Stadt Rödental
Eigene Darstellung auf Datengrundlage der Stadt Rödental

Abbildung 7 (S.26):
Eigene Aufnahme

Abbildung 8 (S.26):
Eigene Aufnahme

Abbildung 9 (S.27):
Eigene Aufnahme

Abbildung 10 (S.28):
Eigene Aufnahme

Abbildung 11 (S.28):
Stadtteilzentren mit Darstellung der Gewerbestrukturen und der Wohngebiete
Eigene Darstellung

Abbildung 12 (S.29):
Eigene Aufnahme

Abbildung 13 (S.30):
Immobilienbestand der Wohnungsbaugesellschaften in Rödental
Eigene Darstellung

Abbildung 14 (S.31):
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 15 (S.31):
Anzahl der Räume je Wohneinheit
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 16 (S.33):
Gewerbeflächen und gemischte Nutzung im vertieften Untersuchungsraum und in den Gewerbegebieten Oeslau-West (Stadtteil Oeslau) und Blumenrod (Stadtteil Blumenrod)
Eigene Darstellung

Abbildung 17 (S.34):
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 18 (S.35):
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Pendlerbewegung
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 19 (S.36):
Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkte im vertieften Untersuchungsraum
Eigene Darstellung

Abbildung 20 (S.37):
Eigene Aufnahme

Abbildung 21 (S.37):
Eigene Aufnahme

Abbildung 22 (S.38):
Eigene Aufnahme

Abbildung 23 (S.38):
Eigene Aufnahme

Abbildung 24 (S.39):
Eigene Aufnahme

Abbildung 25 (S.39):
Eigene Aufnahme

Abbildung 26 (S.40):
Eigene Aufnahme

Abbildung 27 (S.44-45):
Gebäudeleerstand, Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale
Eigene Darstellung

Abbildung 28 (S.46):
Eigene Aufnahme

Abbildung 29 (S.47):
Eigene Aufnahme

Abbildung 30 (S.47):
Eigene Aufnahme

Abbildung 31 (S.48):
Eigene Aufnahme

Abbildung 32 (S.48):
Eigene Aufnahme

Abbildung 33 (S.50):
Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 34 (S.51):
Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental im Vergleich mit dem Landkreis Coburg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und dem Freistaat Bayern
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2017): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 09.05.2017 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 35 (S.52):
Bevölkerungsprognose der Stadt Rödental im Vergleich mit dem Landkreis Coburg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und dem Freistaat Bayern
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 36 (S.53):
Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Rödental
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 37 (S.53):
Altersstrukturprognose der Stadt Rödental
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 38 (S.54):
Wanderungsbewegung Stadt der Rödental
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2017): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 09.05.2017 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 39 (S.55):
Natürliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Rödental
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2017): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 09.05.2017 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 40 (S.56):
Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödental und des vertiefenden Untersuchungsgebietes
Eigene Darstellung auf Datengrundlage der Stadt Rödental

Abbildung 41 (S.57):
Bevölkerungsprognosse der Stadt Rödental und des vertiefenden Untersuchungsgebietes
Eigene Darstellung auf Datengrundlage der Stadt Rödental

Abbildung 42 (S.58):
Altersstrukturprognose des vertiefenden Untersuchungsgebietes
Eigene Darstellung auf Datengrundlage der Stadt Rödental

Abbildung 43 (S.60):
Versorgende und Soziale Infrastruktur im vertieften Untersuchungsraum
Eigene Darstellung

Abbildung 44 (S.61):
Zahl der in Kindertageseinrichtungen betreuten Kinder und Zahl der genehmigten Plätze
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2017): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 09.05.2017 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 45 (S.62):
Entwicklung der Schülerzahlen, Entwicklung der Zahl an Schulklassen
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2017): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 09.05.2017 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 46 (S.63):
Prognose zur Entwicklung der Grund- und Mittelschulen 2012-2030
Eigene Darstellung auf Grundlage von - MORO (2013): „Modellvorhaben der Raumordnung. Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge. Grundschulen und Mittelschulen im Landkreis Coburg".

Abbildung 47 (S.69):
Eigene Aufnahme

Abbildung 48 (S.69):
Eigene Aufnahme

Abbildung 49 (S.70):
Eigene Aufnahme

Abbildung 50 (S.71):
Eigene Aufnahme

Abbildung 51 (S.72):
Landschaftsräumliche Gliederung Rödentals und Rad-/Wanderwegenetz
Eigene Aufnahme

Abbildung 52 (S.73):
Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2017): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 09.05.2017 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

Abbildung 53 (S.75):
Verkehrsräumliche Anbindung der Stadt Rödental
Eigene Darstellung

Abbildung 54 (S.76):
Verkehrsmengenkarte 2010, Landkreis Coburg
OBB (2016): „Verkehrsmengenkarte 2010, Landkreis Coburg". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/kennwerteundkarten.aspx

Abbildung 55 (S.78):
Vertiefendes Untersuchungsgebiet (Oeslau, Mönchröden und Einberg)
Eigene Darstellung

Abbildung 56 (S.80):
Erreichbarkeit der Bushaltestellen, Radius von 400 Meter
Eigene Darstellung

Abbildung 57 (S.81):
Ruhender Verkehr der Stadt Rödental
Eigene Darstellung

Abbildung 58 (S.84):
Räumlicher Vertiefungsschwerpunkt Quartier Schlesierstraße
Eigene Darstellung

Abbildung 59 (S.85):
Altersgruppen der über 18 Jährigen, Rödental gesamt, Mieter WBG Landkreis Coburg
Eigene Darstellung auf Grundlage von - LfStat (2016): „GENESIS-Online Datenbank". Abgerufen am 21.11.2016 von https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online und Angaben der Wohnungsbaugesellschaft Landkreis Coburg

Abbildung 60 (S.86):
Eigene Aufnahme

Abbildung 61 (S.87):
Eigene Aufnahme

Abbildung 62 (S.88):
Eigene Aufnahme

Abbildung 63 (S.89):
Räumlicher Vertiefungsschwerpunkt Quartier Schlesierstraße mit Handlungsschwerpunkten
Eigene Darstellung

Abbildung 64 (S.90):
Eigene Aufnahme

Abbildung 65 (S.91):
Eigene Aufnahme

Abbildung 66 (S.92):
Eigene Aufnahme

Abbildung 67 (S.93):
Eigene Aufnahme

Abbildung 68 (S.96-97):
Potenziale und Defizite
Eigene Darstellung

Abbildung 69 (S.102-103):
Potenziale und Defizite - Vertiefter Unterersuchungsbereich
Eigene Darstellung

Abbildung 70 (S.108):
Eigene Aufnahme

Abbildung 71 (S.109):
Eigene Aufnahme

Abbildung 72 (S.126):
Rahmenplan zum vertieften Unterersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau
Eigene Darstellung

Abbildung 73 (S.127):
Maßnahmenplan zum vertieften Unterersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau
Eigene Darstellung

Abbildung 74 (S.128-129):
Rahmenplan zum vertieften Unterersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau
Eigene Darstellung

Abbildung 75 (S.130-131):
Maßnahmenplan zum vertieften Unterersuchungsraum Einberg, Mönchröden und Oeslau
Eigene Darstellung

Abbildung 76 (S.161):
Finanzierungs- und Förderschwerpunkte zur Umsetzung der Maßnahmen
Eigene Darstellung

Abbildung 77 (S.162):
Vorschlag für die Förder- und Gebietskulisse Soziale Stadt „Rödental Mitte“
Eigene Darstellung

Abbildung 78 (S.170):
Räumliche Umsetzungsschwerpunkte und Impulsprojekte
Eigene Darstellung