



■ STADTENTWICKLUNG
■ STADTMARKETING
■ VERKEHR

Stadt Rödentel

Rahmenplan zentraler Bereich

Teil A -

- Strukturanalyse
- Beteiligungsverfahren
- Einzelhandelskonzept Gesamtstadt

Nürnberg, im Februar 2004

■ Claus Sperr, Dipl. Geogr.
■ Gunter Schramm, M.A.
■ Stadtplaner &
■ Geographen
■ Winzelbürgstraße 3
■ 90491 Nürnberg
■ Tel.: 0911-476404
■ Fax: 0911-471632
■ www.planwerk.de
■ kontakt@planwerk.de

Inhalt

1	Einführung	5
1.1	Beauftragung	5
1.2	Rahmenbedingungen und Ziele	5
1.3	Methoden	5
2	Strukturanalyse Stadt Rödental	7
2.1	Bevölkerung	7
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	7
2.1.2	Wanderung	8
2.1.3	Geburten und Sterbefälle	8
2.1.4	Altersstruktur, Anteile Kinder/Jugendliche und Senioren	9
2.2	Bestandsanalyse Wirtschaft	10
2.2.1	Produzierendes Gewerbe	10
2.2.2	Handel & Verkehr	11
2.2.3	Dienstleistungen	12
2.2.4	Gesamtbeschäftigtenentwicklung	13
2.3	Öffnungszeiten des Rödentaler Einzelhandels	14
2.3.1	Öffnungszeiten in der Stadt Rödental gesamt	14
2.3.2	Öffnungszeiten in den Ortsteilen	14
2.3.3	Öffnungszeiten im Gewerbegebiet Oeslau-West	15
2.3.4	Bewertung	16
3	Beteiligung / Befragungen / Gespräche	16
3.1	UnternehmerInnen	16
3.1.1	Entwicklungsabsichten der Unternehmen	16
3.1.2	Zukunftserwartungen der Unternehmen	17
3.2	Passantenbefragung, Struktur der Befragten	19
3.3	Haushaltsbefragung, Struktur der Befragten	21
3.4	Einkaufs- und Versorgungsorte der Rödentaler	23
3.4.1	Versorgung im Einzelhandel	23
3.4.2	Versorgung mit Dienstleistungen	24
3.5	Stärken und Schwächen Rödental, Wünsche und Ansichten der Befragten	24
3.5.1	Stärken Rödental	24
3.5.2	Schwächen Rödental	26
3.5.3	Vermisste Einrichtungen in Rödental (Befragungsergebnisse)	27
3.5.4	Wichtige Zukunftsaufgaben der Stadt Rödental (Befragungsergebnisse)	28
3.6	Zusammenfassende Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen	28
3.7	Ergebnisse aus den Arbeitskreisen	29

4	Einzelhandelskonzept	30
4.1	Standorte in Rödental	30
4.2	Einzelhandelsflächen in Rödental	32
4.3	Sortimente des Einzelhandels in Rödental	34
4.3.1	Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	34
4.3.2	Sortiment Gesundheits- und Körperpflege	35
4.3.3	Sortiment Einrichtungsbedarf	36
4.3.4	Sortiment Elektrogeräte und Leuchten	37
4.3.5	Sortiment Baumarktsortimente	38
4.3.6	Sortiment Bekleidung	39
4.3.7	Sortiment Schuhe, Lederwaren	40
4.3.8	Sortiment Uhren, Schmuck	41
4.3.9	Sortiment Bücher, Schreibwaren	42
4.3.10	Sortiment Hausrat, Glas, Porzellan	43
4.3.11	Sortiment Unterhaltungselektronik	44
4.3.12	Sortiment Spielwaren, Hobbys	45
4.3.13	Sortiment Foto, Optik	46
4.3.14	Sortiment Telekommunikation	47
4.3.15	Sortiment Informationstechnik	48
4.3.16	Sortiment Sport, Camping	49
4.3.17	Sortiment sonstiger Einzelhandel	50
4.3.18	Aktionsflächen	51
4.4	Leerstand	52
4.5	Kaufkraft und Kaufkraft-Flüsse in Rödental	53
4.6	Berechnung des Ansiedlungspotenzials	57
4.7	Grenzwerte der Landesentwicklung	58
4.7.1	Darstellung der Ziele der Landesentwicklungsplanung	58
4.7.2	Flächen nach den LEP-Abschöpfungsquoten	60
4.8	Versorgung in den Ortsteilen	60
5	Empfehlungen	62

Anhang: Protokolle der Arbeitskreissitzungen

1 Einführung

1.1 Beauftragung

Die Stadt Rödental hat die Planungsgruppe Strunz aus Bamberg und Büro PLANWERK STADTENTWICKLUNG beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan für den "zentralen Bereich" in Rödental zu erstellen. Der "zentrale Bereich" ist dabei der Bereich um das ab den 70er Jahren geschaffene neue Zentrum zwischen Oeslau und Mönchröden.

Der Rahmenplan als informeller Plan soll die Richtschnur der zukünftigen Entwicklung festlegen, aufbauend auf Erkenntnissen der heutigen Situation und auf zukunftsfähigen Ideen. Zentrale Frage der Untersuchungen ist, wie der zentrale Bereich gestärkt werden kann. Dabei war von Beginn an offensichtlich, dass dabei die Themen Einzelhandelsentwicklung und Fußläufigkeit (gute Erreichbarkeit für Nahversorgung) ganz wesentliche Rollen spielen. Aus diesem Grund wurde (für die Gesamtstadt) ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben.

Die Kooperation zwischen der Planungsgruppe Strunz und Büro PLANWERK ermöglicht es, ohne große Umwege und in enger Zusammenarbeit die ermittelten Grundlagen in einen Rahmenplan zu fassen.

Die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung als eine Grundlage des Rahmenplans deckt die realistischen Potenziale Rödental bei der Einzelhandelsentwicklung auf. Die ermittelten Werte sind als Orientierungsgrößen zu verstehen, die dem Stadtrat von Rödental eine wichtige Arbeits- und Entscheidungsgrundlage sein sollen.

1.2 Rahmenbedingungen und Ziele

Geplante Erweiterungen bestehender Einzelhandels-Einrichtungen in Rödental erfordern ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Schwerpunkt Einzelhandel. Mehrere integrierte Flächen scheinen sich für Erweiterungen zu eignen; die Standortqualitäten müssen mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in Einklang gebracht und überprüft werden. Aussagen des Einzelhandelskonzeptes wurden für die Gesamtstadt, also einschließlich Oeslau-West, ausgearbeitet; insbesondere war es Anlass und Ziel, den Bereich der städtebaulichen Rahmenplanung "zentraler Bereich" Rödental zu stärken. Dabei galt es zu prüfen, welche Bedeutung und welche Rolle der Einzelhandel heute und zukünftig dort spielt.

Das raumordnerische Entwicklungskonzept der GMA (Entwicklungssachse Sonneberg-Coburg) von 2001 und das Einzelhandelskonzept der GfK (Standortgutachten Fa. Dehner und Fa. Adler Oeslau-West) von 2001 wurden gesichtet; wichtige Kenntnisse aus diesen Gutachten wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

1.3 Methoden

Unverzichtbar für ein Einzelhandels-Entwicklungskonzept und einen städtebaulichen Rahmenplan ist die Kenntnis von "harten" Fakten zu Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe etc. Diese Informationen werden für gesamt Rödental erhoben. Daraus werden wirtschaftliche Potenziale ersichtlich sowie Stärken und Schwächen insgesamt. Auf der Basis gesicherter Erkenntnisse kann die Diskussion über weitere Entwicklungen und Vorhaben auf eine sachliche Basis gestellt werden.

Berücksichtigung finden auch die Aussagen des 2003 fortgeschriebenen Landesentwic-

klungsprogramms (LEP) zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Die bayerische Landesregierung hat darin bestimmte Kennwerte (Abschöpfungsquoten) festgelegt, die die Stadt Rödentäl bei einer Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel berücksichtigen muss.

Wichtig ist von Beginn der Untersuchungen und der Rahmenplanerstellung die Verknüpfung von städtebaulicher Planung und den wirtschaftlichen Untersuchungen, um eine integrierte Konzeption für Rödentäl entwickeln zu können.

Der vorliegende Teil A konzentriert sich auf das Einzelhandelskonzept; weitere Analysen zur Einschätzung der Rödentäler Situation sind hier ebenfalls eingearbeitet. Die Empfehlungen an die Rahmenplanung für den zentralen Bereich finden sich am Ende wieder; diese sind bereits mit der Planungsgruppe Strunz abgestimmt.

Folgende Vorgehensweise und Untersuchungsfelder fanden Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes:

Erhebung und Analyse

- Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Rödentäl. Bestandsaufnahme aller Betriebe am Ort nach Verkaufsfläche, Branche und Sortimenten. Bestandsaufnahme der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Einbindung vorhandener Gutachten
- Führen von Expertengesprächen (Schlüsselpersonengespräche) mit
 - dem Wirtschaftsförderer des Landkreises Coburg,
 - dem Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer zu Coburg,
 - dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr, Technologie, Abteilung Landesentwicklung, Ref. IX (Teilraumkonzepte, Regionalmanagement und grenzüberschreitende Zusammenarbeit), Projektgruppe Zukunft Oberfranken
- zur Ergänzung der Erkenntnisse aus der Einzelhandelserhebung und den vorhandenen Einzelhandelsgutachten.
- Einzelhandelsanalyse
 - Bestimmung des Kaufkraftpotentials, des Umsatzpotentials, der Kaufkraftabflüsse, der Kaufkraftzuflüsse. Dazu wurden die Gewohnheiten der Rödentäler Bevölkerung und der Einzelhandelskunden erfasst: Kundenbefragung des Einzelhandels: 353 Passanten wurden an den Haupteinkaufsstandorten befragt. Haushaltsbefragung Rödentäl: 190 Haushalte Rödentäls antworteten (Verteilung als Beilage in der örtlichen Zeitung, die quasi an alle Haushalte gelangt).

Die Vorgehensweise wurde unterstützt durch die Regierung von Oberfranken. Städtebauförderung heißt heute, mehr Kenntnisse im sozialen und ökonomischen Bereich zu berücksichtigen und auch neue Instrumente und Methoden zum Einsatz kommen zu lassen. Es geht mehr darum als in früheren Zeiten, die Interessen der ansässigen Akteure (Gewerbetreibende, Bewohner etc.) einzufangen und sie mit den gemeindlichen Vorhaben und Planungen sowie mit Verbänden, Behörden, Organisationen etc. abzustimmen.

Der gesamte Prozess der Wirtschaftsuntersuchung wurde begleitet vom neu gebildeten Arbeitskreis Zentraler Bereich Rödentäl, der sich aus Vertretern des Stadtrates, der Stadtverwaltung, der örtlichen Wirtschaft, der lokalen Agenda 21 zusammensetzt. Ein Vertreter der Regierung von Oberfranken nahm einmal an dem Arbeitskreis teil.

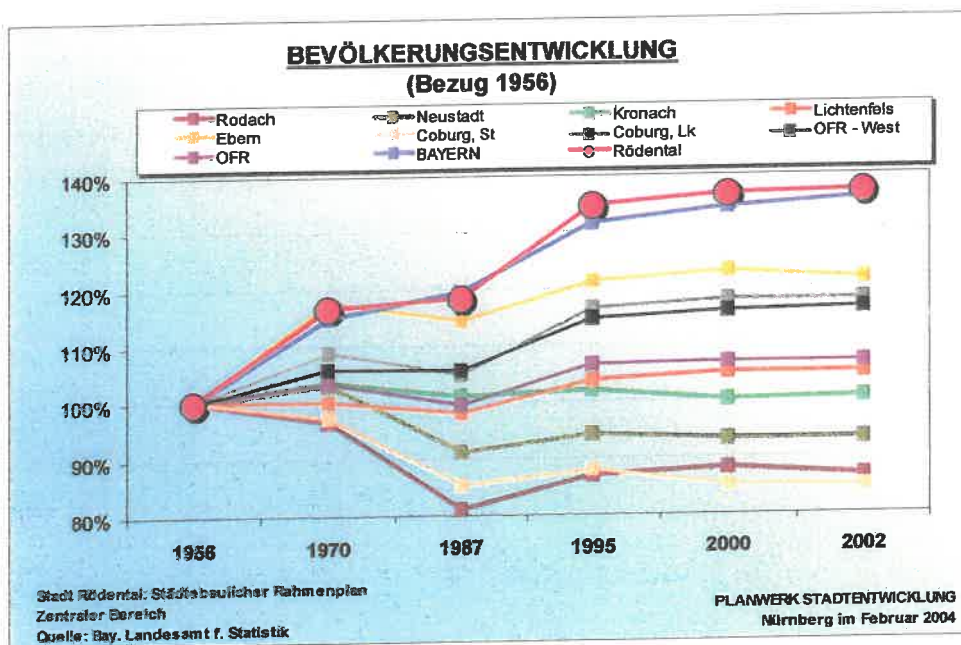
Die Erkenntnisse wurden zusammengetragen und verzahnt. Die Analyse erfolgt jedoch problemorientiert. Die Auswertung und Darstellung der Erkenntnisse wird knapp formuliert. Etliche Ergebnisse wurden bereits in den Informationen an den Arbeitskreis Wirtschaft sowie den Protokollen dokumentiert (vgl. Anlage), so dass der vorliegende Bericht nur die wichtigsten Kenntnisse zusammenfasst.

2 Strukturanalyse Stadt Rödental

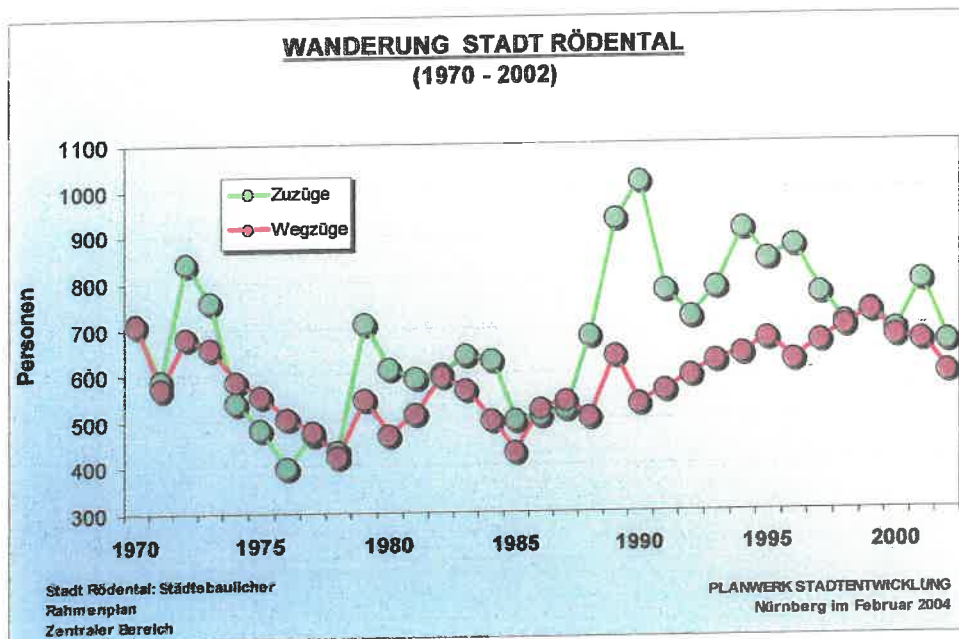
2.1 Bevölkerung

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Vergleich zu 1956 nahm die Bevölkerungszahl in Rödental deutlich zu. Lebten im Jahr 1956 noch 10.183 Personen in Rödental, so waren 2002 bereits 13.941 dort wohnhaft. Dies entspricht einem Anstieg von 37%. Damit weist Rödental im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden und Landkreisen einen deutlich stärkeren Einwohnerzuwachs auf und liegt mit dieser Entwicklung weit über der Entwicklung der Region Oberfranken-West und sogar noch über der gesamt-bayerischen Entwicklung.

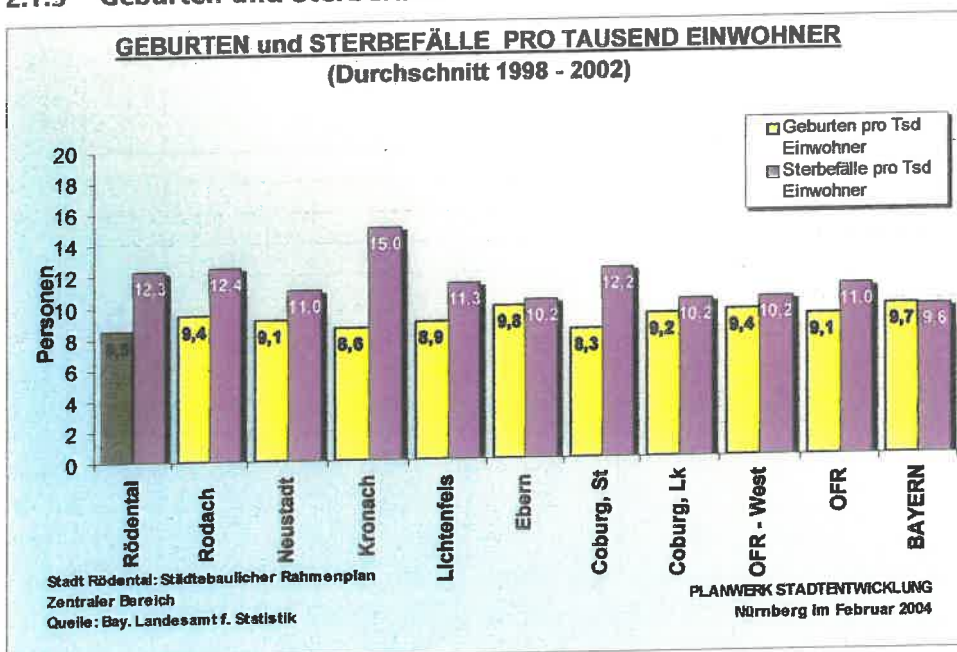


2.1.2 Wanderung



Starken Bevölkerungszuwachs erfuhr Rödentel durch die Wiedervereinigung Deutschlands. Dieser Trend ebte in den darauffolgenden Jahren wieder ab. Im Jahr 2000 registrierte man in Rödentel in etwa genauso viele Zu- wie Wegzüge. Seit 1970 ist der jährliche Wanderungssaldo meist positiv. In den 33 Jahren seit 1970 zogen insgesamt rd. 22.450 Personen nach Rödentel, während rd. 19.270 Personen aus Rödentel wegzogen; der positive Wanderungssaldo beträgt rd. 3.180 Personen. Im Durchschnitt seit 1970 ziehen pro Jahr 680 Personen nach Rödentel und 584 aus Rödentel; Saldo pro Jahr: +96 Personen.

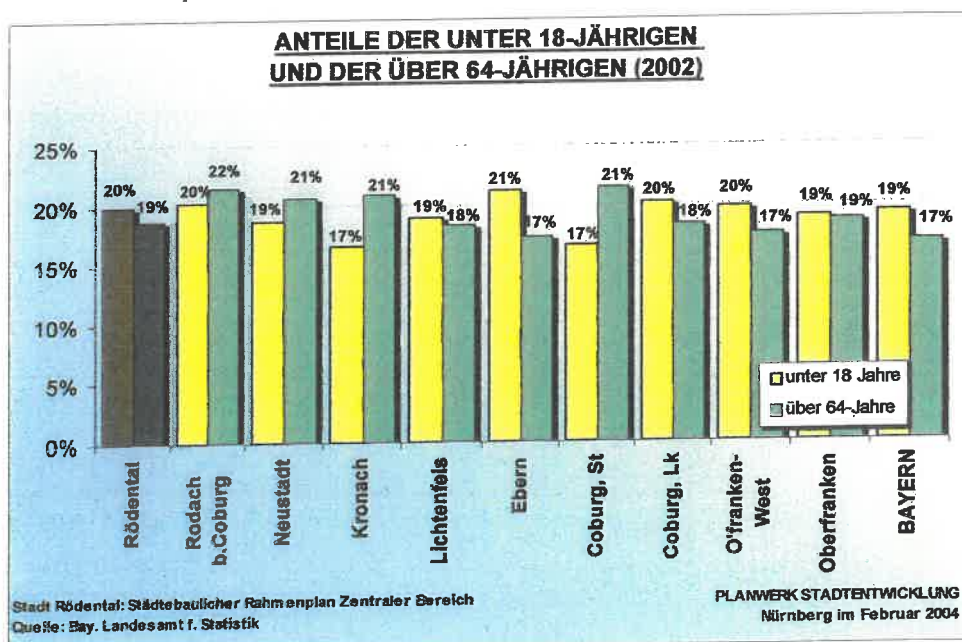
2.1.3 Geburten und Sterbefälle



Im Durchschnitt der 5-Jahres-Periode 1998 - 2002 starben in Rödental 12,3 Personen pro Tausend Einwohner. Bei den Geburten je Tausend Einwohner liegt Rödental bei 8,5. Die "Bilanz" liegt somit negativer als im Landkreis Coburg, der Region Oberfranken-West und in Bayern gesamt.

Zwischen 1970 und 2002 wurden in Rödental rd. 4.150 Kinder geboren und es starben rd. 5.460 Personen. Saldo: -1.320 Personen. Pro Jahr werden somit durchschnittlich 126 Rödentaler geboren, während 166 versterben; Saldo pro Jahr: -40 Personen. In nahezu allen Jahren liegt dieser natürliche Saldo im Negativen und dürfte sich aufgrund der Altersstruktur weiter erhöhen (weniger Geburten und mehr Sterbefälle).

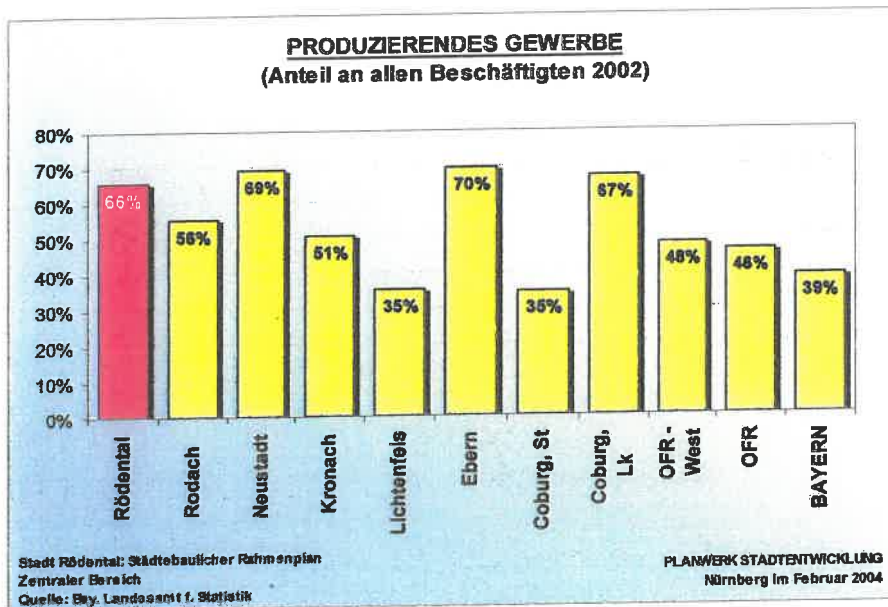
2.1.4 Altersstruktur, Anteile Kinder/Jugendliche und Senioren



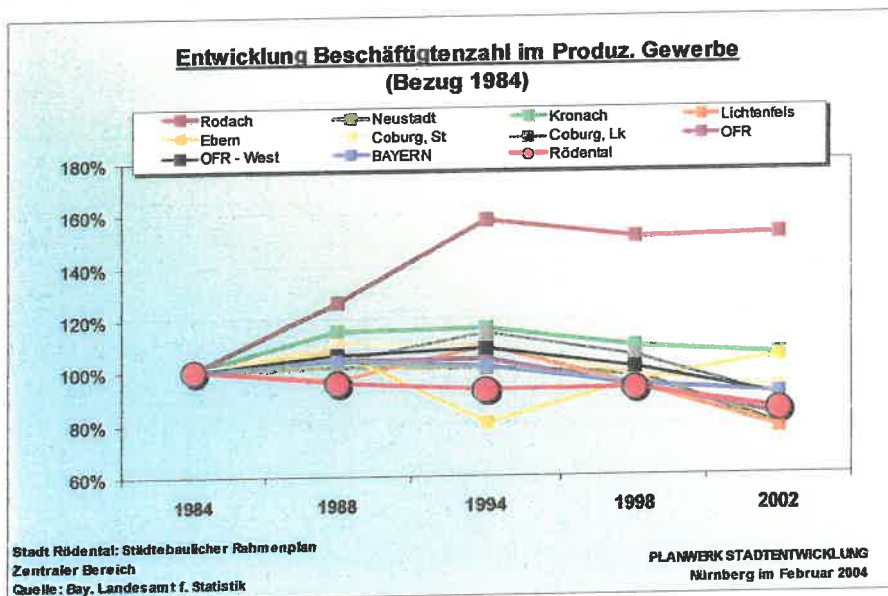
Im Jahr 2002 lagen die Anteile der unter 18-jährigen bei 20%, die der über 64-jährigen bei 19%. Damit unterscheidet sich die Größe in den beiden betrachteten Altersklassen nur gering von der in der Region Oberfranken-West und des Landkreises Coburg.

2.2 Bestandsanalyse Wirtschaft

2.2.1 Produzierendes Gewerbe



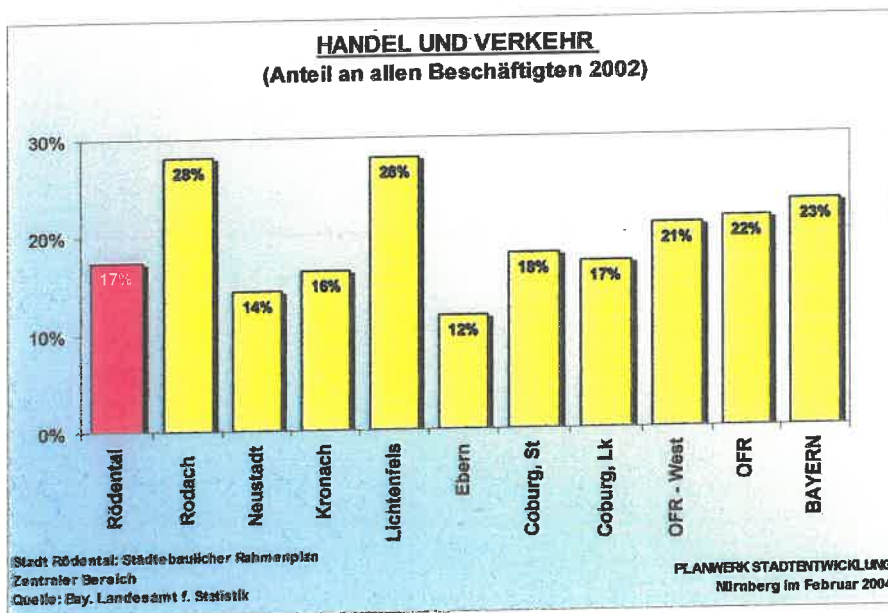
Die Arbeitsplätze in Rödentäl sind zu einem hohen Anteil industriell geprägt. Während 1984 noch rd. 4.030 der 4.770 Beschäftigten im produzierenden Gewerbe arbeiteten (84%), waren im Jahr 2002 immerhin noch rd. 3.400 der 5.180 Arbeitnehmer in der Industrie beschäftigt (66%). Damit liegt Rödentäl deutlich über dem bayerischen (39%) und oberfränkischen (46%) Durchschnitt. Im gesamten Landkreis Coburg ist aber dieser Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe mit 67% etwas höher als in Rödentäl. Mit diesen Zahlen wird deutlich, dass der Strukturwandel (vom verarbeitenden Gewerbe zu Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor) noch nicht weit fortgeschritten ist. Deutlich wird in nachfolgender Grafik, dass gerade im produzierenden Sektor (in der Grafik seit 1984 dargestellt) viele Arbeitsplätze weggefallen sind und die Gefahr weiteren Beschäftigtenabbaus als durchaus hoch zu betrachten ist.



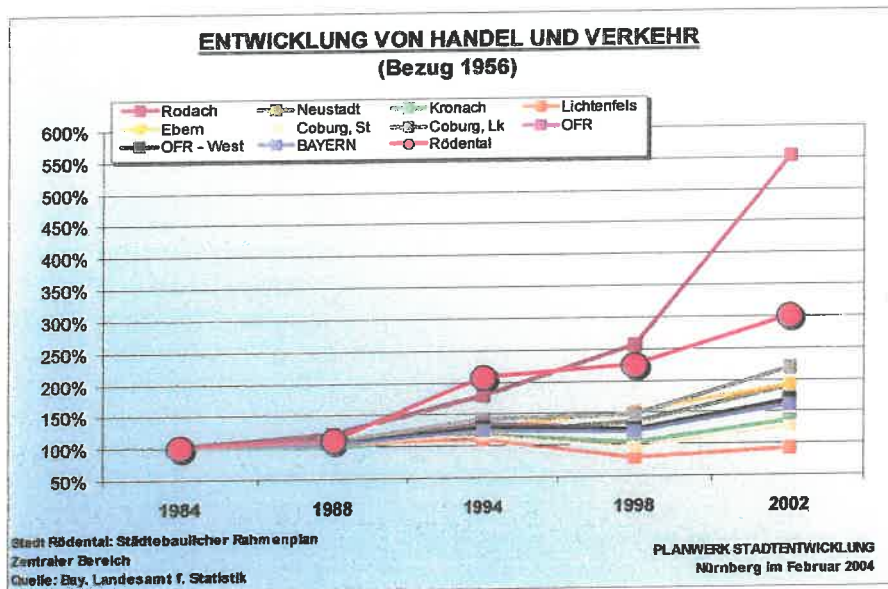
Diese, sowie die in diesem Kapitel folgenden Auswertungen stützen sich auf die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Folglich finden nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Berücksichtigung. Selbständige, geringfügig Beschäftigte sowie mitarbeitende Familienangehörige fehlen, machen aber durchschnittlich 15 - 25 % an den Gesamtbeschäftigten aus.

2.2.2 Handel & Verkehr

Das restliche Drittel der Beschäftigten ist in den Wirtschaftsbereichen Handel&Verkehr sowie im Dienstleistungsbereich tätig. Hierbei entfallen auf den Sektor Handel&Verkehr rd. 900 Arbeitsplätze, was einem Anteil an den Gesamtbeschäftigten von 17% entspricht.

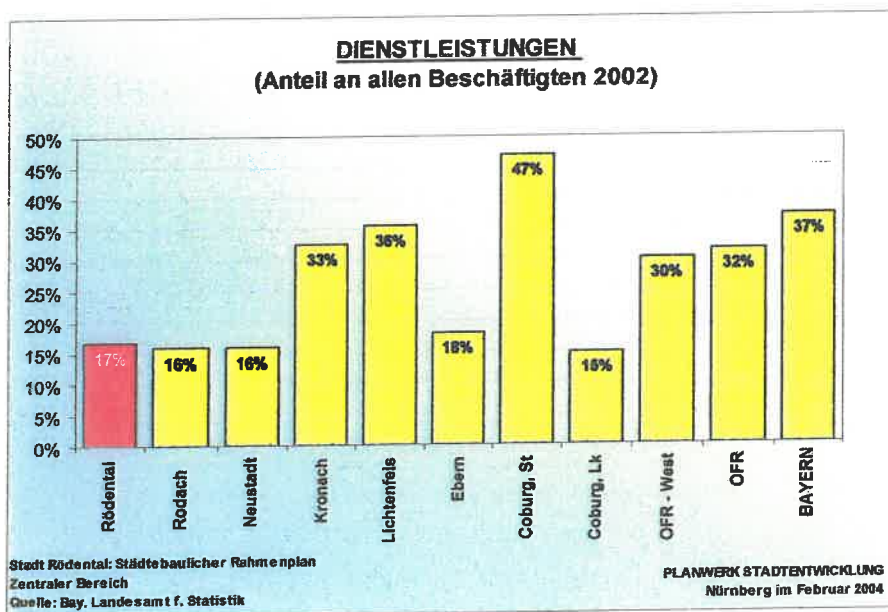


Dabei nahm die Anzahl im Vergleich zu 1984 um rd. 600 Arbeitsplätze zu. Damals waren nur 6% in Handel&Verkehr beschäftigt. Trotz dieses Anstiegs liegt Rödental noch unter den oberfränkischen (21%) und bayerischen (23%) Durchschnittswerten.

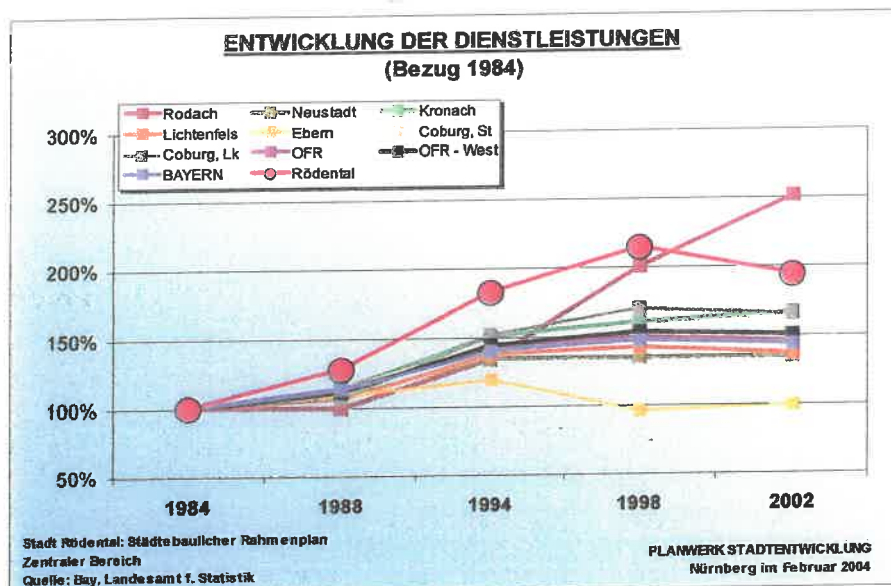


2.2.3 Dienstleistungen

Im Dienstleistungssektor arbeiteten in Rödental im Jahr 2002 865 Personen, die damit einen prozentualen Anteil der Gesamtbeschäftigten von 17% ausmachen. Der noch wenig fortgeschrittene Strukturwandel spiegelt sich in diesen Werten wider. Gerade in diesem Sektor sind in den letzten Jahren auch etliche Arbeitsplätze in Rödental weggefallen (2001: 1.030 Arbeitsplätze).

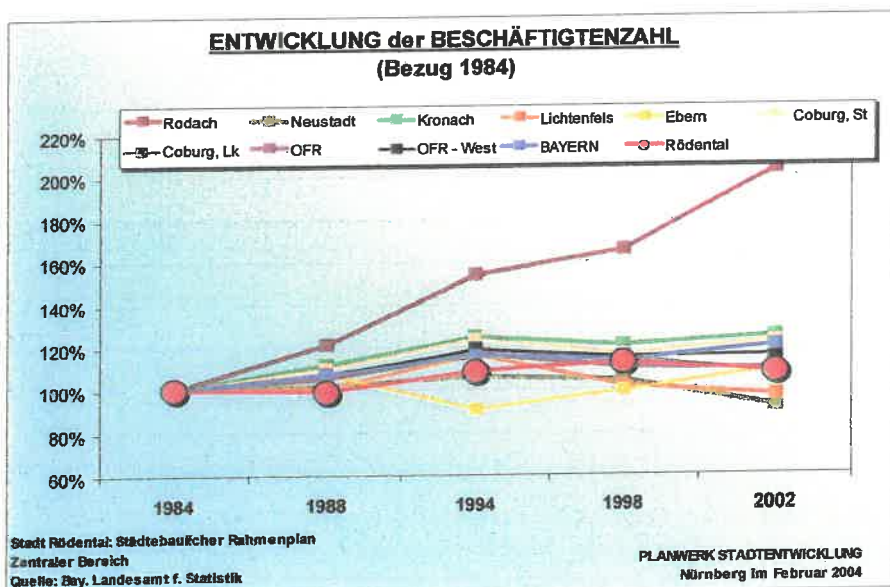


Im Entwicklungsverlauf dieser Wirtschaftsbranche bleibt festzuhalten, dass sich die Arbeitsplatzzahl gegenüber 1984 mehr als verdoppelt hat, was auch der Entwicklung der verhältnismäßigen Anteile an den Gesamtbeschäftigten entspricht. Die Entwicklung Rödental zeigt deutlich, dass die Stadt in der Ansiedlungspolitik sehr große Erfolge vorzuweisen hat.



2.2.4 Gesamtbeschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenentwicklung von Rödentäl weist bis 2001 eine leicht positive Tendenz auf. Gegenüber dem Jahr 1984 stieg die Zahl der Beschäftigten 2002 um 9% an. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Arbeitsplätzezuwachs um 380, von vorher rd. 4.800 auf rd. 5.180 im Jahr 2002. Im Vergleich wird deutlich, dass Rödentäl damit durchaus im bayerischen und nahe oberfränkischen Durchschnitt liegt. Lediglich die Stadt Rodach b. Coburg zeigt hier eine enorm positive Entwicklung.

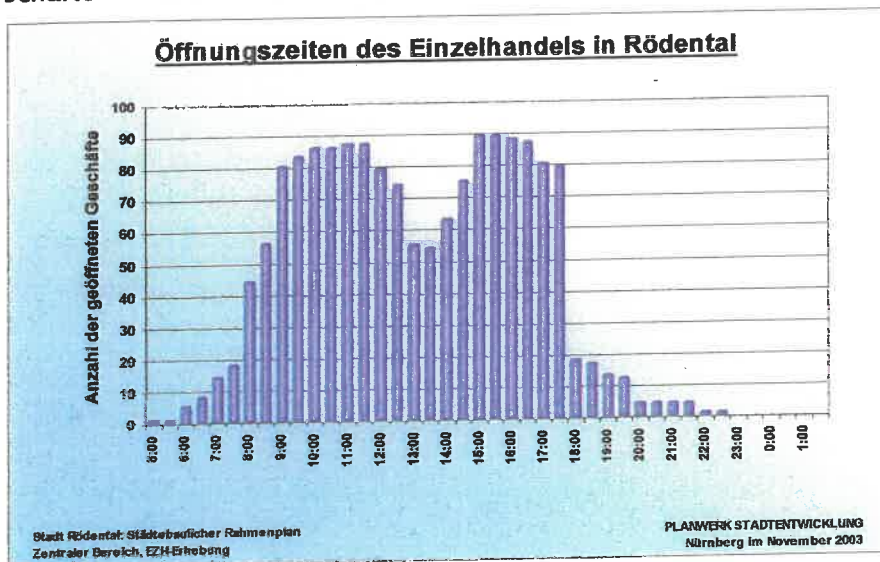


Auch in Zukunft werden die Bemühungen um neue Betriebe (verstärkt, wenn nicht ausschließlich) im Dienstleistungsbereich sowie um die Schaffung von optimalen Bedingungen für bestehende Betriebe sehr groß sein müssen, um die positive Entwicklung der letzten 20 Jahre fortzusetzen.

2.3 Öffnungszeiten des Rödentaler Einzelhandels

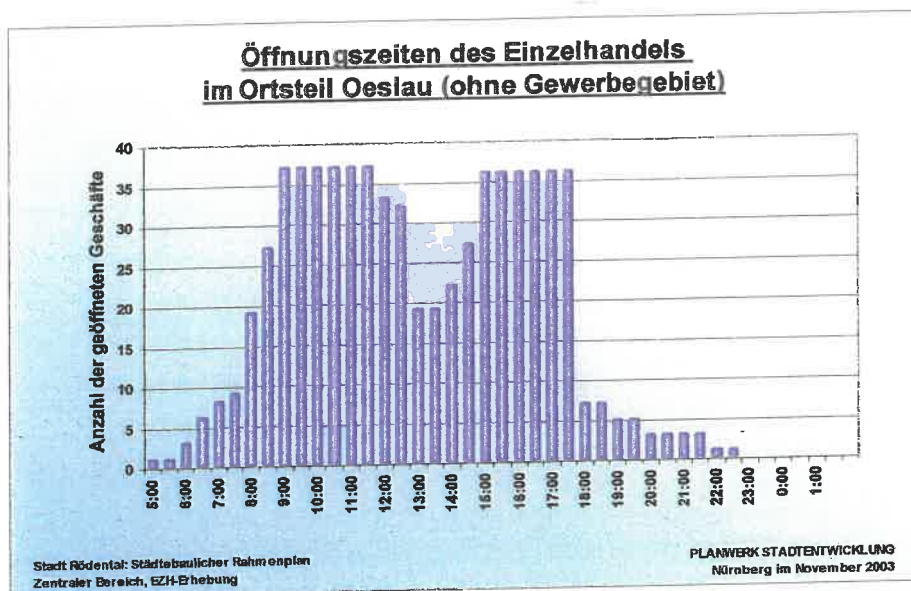
2.3.1 Öffnungszeiten in der Stadt Rödental gesamt

Im gesamten Einzelhandel der Stadt Rödental liegen die Kernöffnungszeiten bei 9.00 - 13.00 Uhr, sowie nachmittags 14.30 - 18.00 Uhr. Darüber hinaus haben einzelne Geschäfte auch über Mittag, bereits früher oder abends länger geöffnet. Deutlich mehr als die Hälfte (63 %) aller Geschäfte bieten ihren Kunden durchgehende Einkaufsmöglichkeiten. Die Grafik, basierend auf der Auswertung von 93 im Stadtgebiet ansässigen Einzelhändlern, bezieht sich auf die Öffnungszeiten eines Wochentags. 18 weitere Geschäfte besitzen variable Öffnungszeiten.

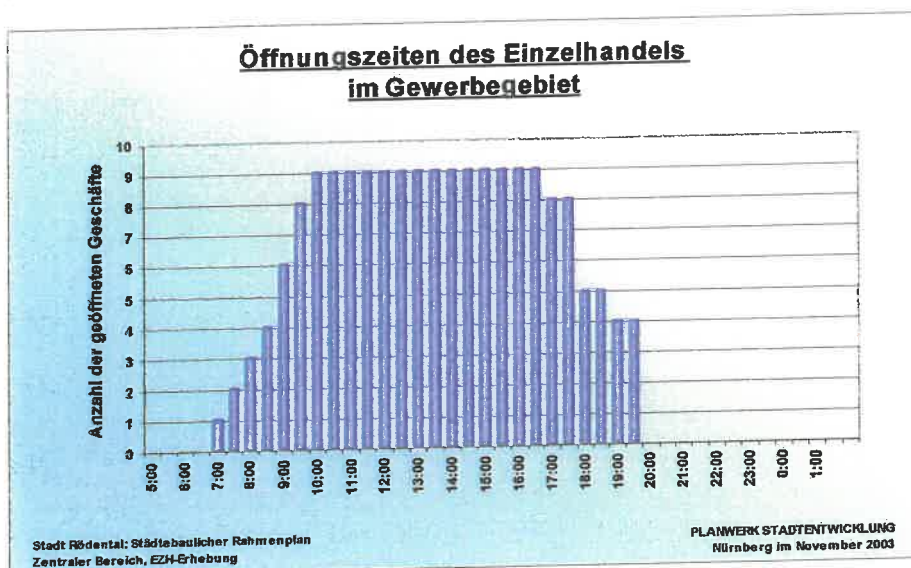


2.3.2 Öffnungszeiten in den Ortsteilen

In den Hauptortsteilen **Oeslau** (ohne Gewerbegebiet), **Einberg** und **Mönchröden** stellt sich die Situation ähnlich da. Die Kernöffnungszeiten liegen bei 8.30 - 13.00 Uhr und 14.30 - 18.00 Uhr. Im Ortsteil **Einberg** fällt der einheitliche Geschäftsschluss um 18.00 Uhr ins Auge. Der prozentuale Anteil der Einzelhändler, die durchgehend geöffnet haben, liegt mit 38 % deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Dies ist im Ortsteil **Mönchröden** genau umgekehrt. Hier liegt der Anteil der Geschäfte mit durchgehenden Öffnungszeiten mit 73 % über dem Wert der Gesamtstadt. Auch in den anderen, vom Hauptort weiter entfernt gelegenen **Ortsteilen** zeigt sich das gleiche Bild. Genauso wie im Ortsteil **Einberg** ist genereller Geschäftsschluss um 18.00 Uhr.



2.3.3 Öffnungszeiten im Gewerbegebiet Oeslau-West



Etwas anders liegt die Verteilung der Öffnungszeiten im Gewerbegebiet Oeslau-West. Hier öffnet das letzte der neun angesiedelten Geschäfte erst um 10.00 Uhr seine Pforten. Lediglich ein Drittel aller Läden hat bereits ab 8.00 Uhr geöffnet. Allerdings bieten alle Einzelhändler durchgehende Einkaufsmöglichkeiten, von denen knapp die Hälfte erst um 20.00 Uhr schließen.

2.3.4 Bewertung

Aus den oben genannten Ergebnissen wird deutlich, dass der Schwerpunkt des Einzelhandels eindeutig in den Ortsteilen Oeslau und Mönchröden liegt. Hier sind nicht nur die zahlenmäßig meisten Einzelhändler angesiedelt; diese bieten auch die längsten Öffnungszeiten. Vereinzelt ist auch in den übrigen Ortsteilen Einzelhandel vorhanden, aber dort ist um 18.00 Uhr einheitlicher Geschäftsschluss.

Das Gewerbegebiet, das verwaltungstechnisch z.T. an Oeslau und z.T. an Unterwohlsbach angegliedert ist, nimmt im Einzelhandel der Stadt Rödental eine gewisse Sonderstellung ein. Die relativ langen und durchgehenden Öffnungszeiten sind sicherlich ein kundenanziehender Faktor. Dies gilt im speziellen auch für auswärtige Kundschaft.

3 Beteiligung / Befragungen / Gespräche

Im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans wurden UnternehmerInnen in Rödental, BewohnerInnen von Rödental, PassantInnen in Rödental, Schlüsselpersonen von außerhalb Rödental sowie der Arbeitskreis Zentraler Bereich (Personen aus Politik, Verwaltung, lokaler Agenda 21 und Wirtschaft) in die laufenden Untersuchungen einbezogen.

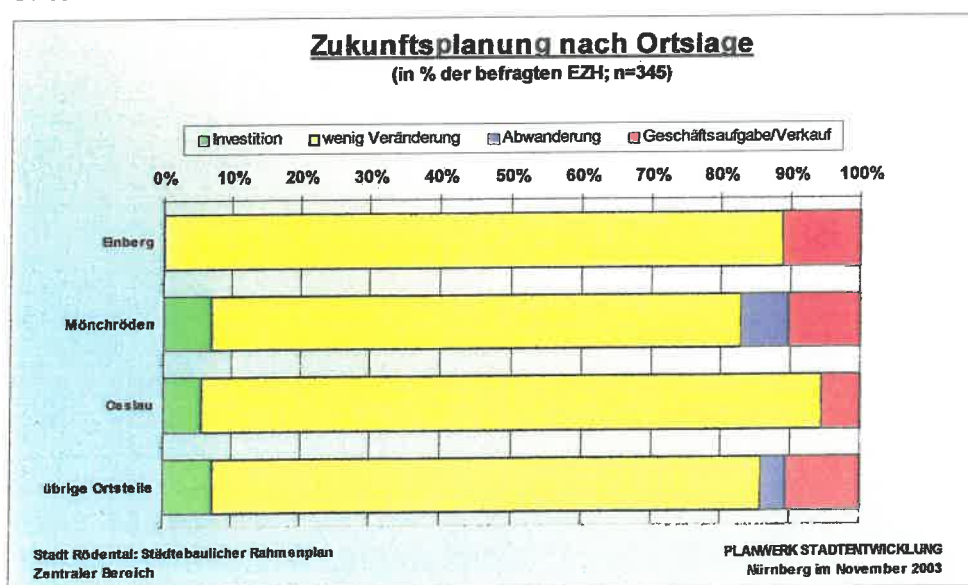
3.1 UnternehmerInnen

Die UnternehmerInnen wurden im Zuge der Bestandsaufnahme der Rödentaler Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auch kurz befragt.

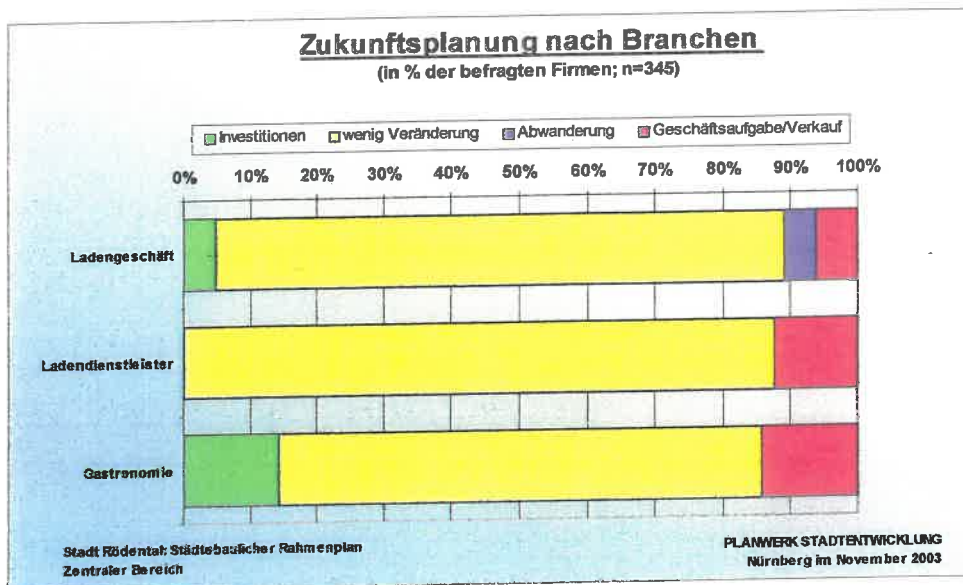
3.1.1 Entwicklungsabsichten der Unternehmen

Wie sieht die Rödentaler Geschäftswelt ihr zukünftiges Entwicklungspotenzial?
Im Rahmen der Erhebungen wurden die Meinungen der Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen dazu erfasst.

Für die kommenden Jahre erwarten 82 % aller auf die Frage antwortenden Unternehmer nur wenig Veränderung in ihrer Geschäftsentwicklung. Insgesamt 9 % haben vor ihr Geschäft in näherer Zukunft aufzugeben, während knapp 6 % neue Investitionen in ihrem Unternehmen vornehmen möchten.

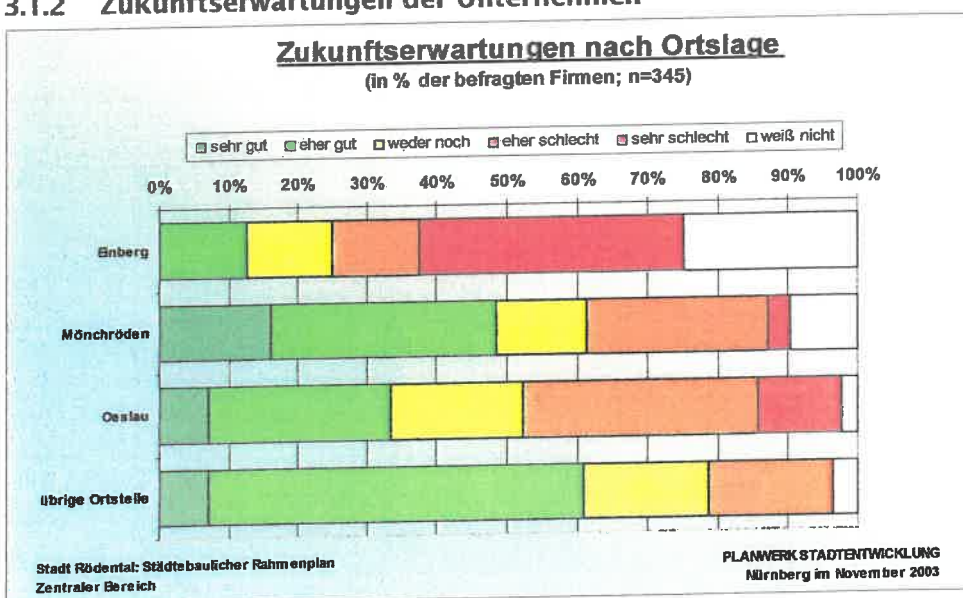


Die Zukunftsplanung der Unternehmen unterscheidet sich nicht grundlegend in den einzelnen Ortsteilen: die überwiegende Mehrheit beabsichtigt nur wenig Veränderung in der Unternehmensentwicklung. Rd. 10% der Betriebsinhaber planen eine Betriebsaufgabe. In Mönchröden werden in den nächsten Jahren etwa 8% der Betriebe abwandern, Zeichen einer wirtschaftlich wenig reizvollen Lage innerhalb des Stadtgebietes.

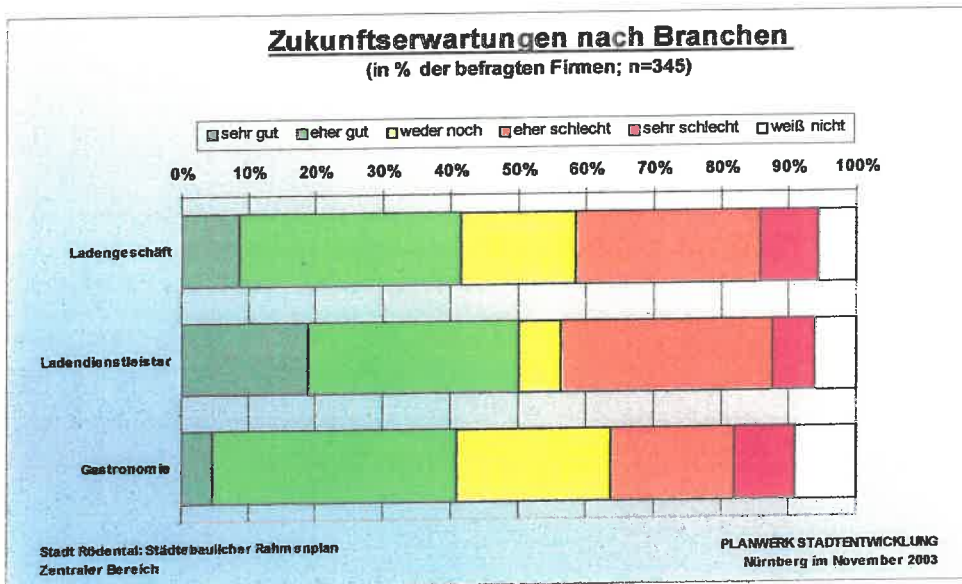


Unterschieden nach Branchen zeigen sich kleinere Unterschiede hinsichtlich Zukunftsplanungen: die Gastronomen werden zu einem geringen Anteil in ihren Betrieb investieren, während die Ladendienstleister nicht beabsichtigen. Allerdings sehen auch ebenso viele Gastronomen eine Schließung ihres Betriebes in absehbarer Zeit vor. Eine Interpretationsmöglichkeit dieser offensichtlichen Stagnation der betrachteten Branchen ist, dass nach der Wiedervereinigung 1990 große Investitionen getätigt wurden, die heute eine größere Modernisierung unnötig werden lassen. Dennoch geben die Befragungsergebnisse - die geringe Investitionsbereitschaft der Wirtschaft - in einer aufstrebenden Stadt wie Rödental zu denken.

3.1.2 Zukunftserwartungen der Unternehmen



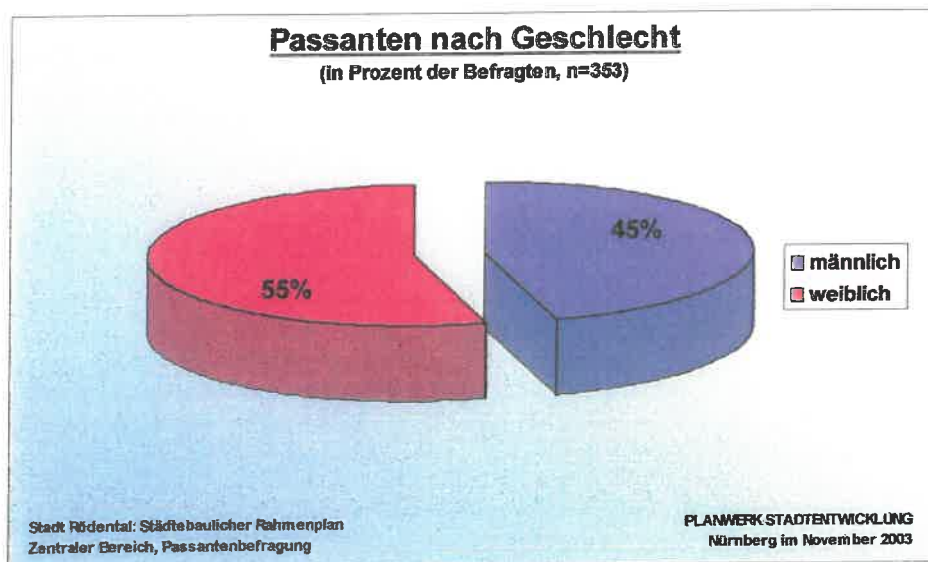
Auf die Frage nach den Zukunftserwartungen der Unternehmen wird deutlich, dass im Ortsteil Einberg die mit Abstand negativste Erwartungshaltung vorhanden ist. Hier erwartet die Hälfte, also 4 von 8 Betrieben eine Verschlechterung in der Zukunft. In allen anderen Ortsteilen sieht man dem Kommenden mit einer etwas positiveren Erwartungshaltung entgegen. Mönchrödens Unternehmer sind hierbei am positivsten gestimmt.



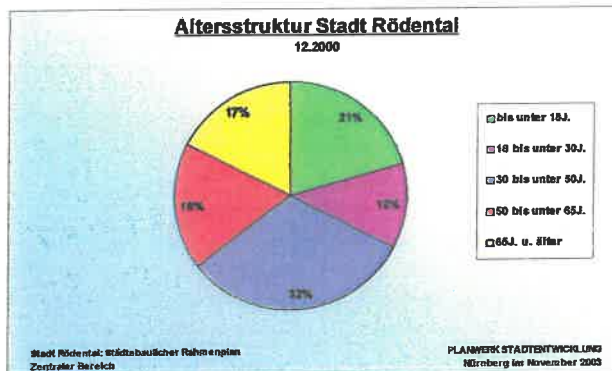
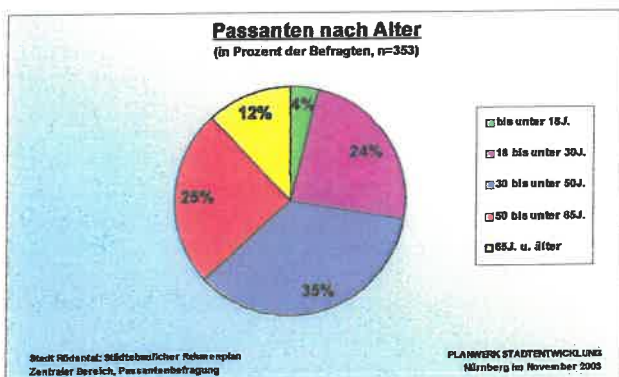
Im Vergleich der Branchen sind die Unterschiede hinsichtlich Zukunftserwartung nur gering. Insgesamt etwas weniger als die Hälfte gibt an, dass sie einen aufstrebenden Trend erwartet; etwa ein Drittel der Betriebe erwartet eine für sie schlechte Zukunft.

Differenzierte, aber in der Summe positiv gestimmte Zukunftserwartungen, kommen nun zusammen mit einer Investitionsbereitschaft, die gegen null geht. Interpretationsversuch: Die Betriebe der ausgewählten Branchen sind zu einem großen Anteil so modern und stabil, dass keine Investitionen notwendig sind.

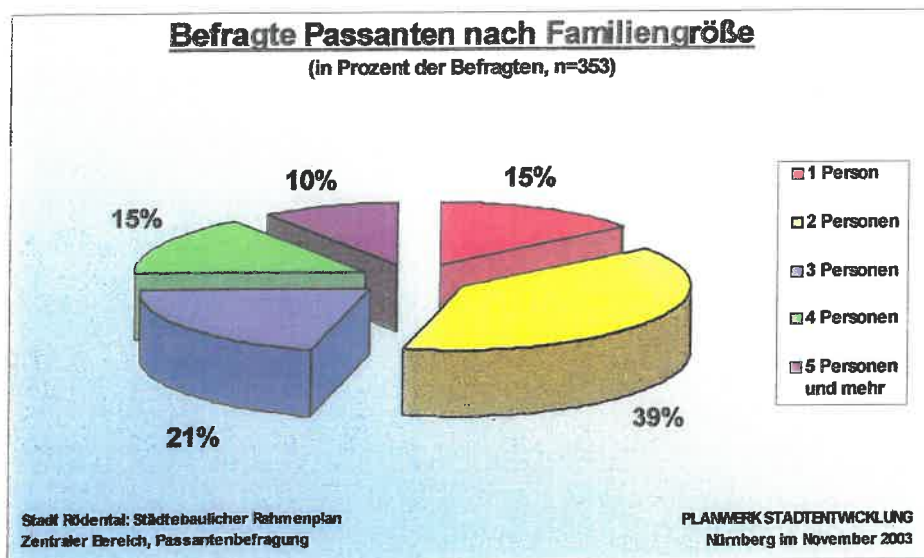
3.2 Passantenbefragung, Struktur der Befragten



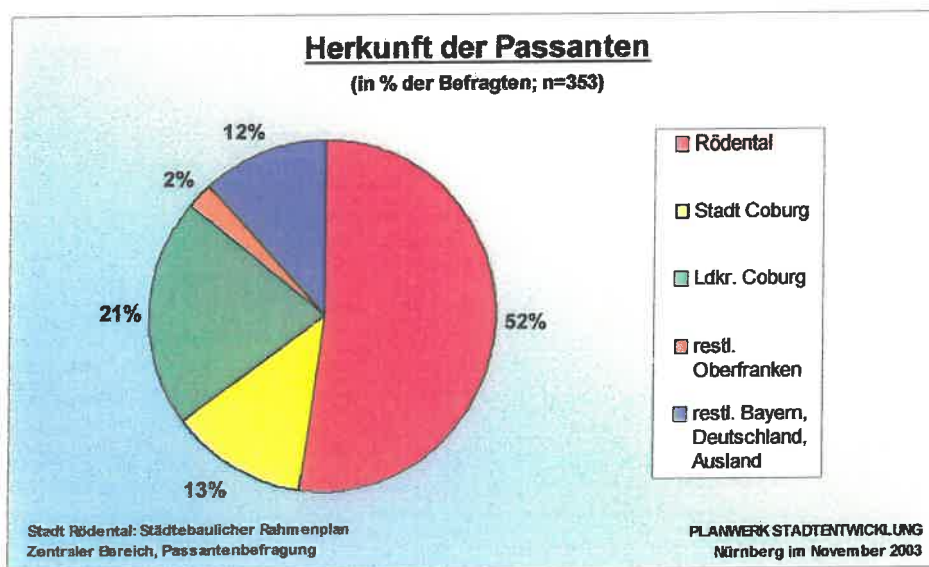
Bei den befragten Personen lag die Zahl der Frauen mit 55% etwas über der Gleichverteilung. Dieser Anteil entspricht in etwa der Situation der Kunden und Passanten in Rödentel.



Das Alter der befragten Personen unterscheidet sich von der Altersstruktur von Gesamt Rödentel; dieser Unterschied resultiert insbesondere aus der Tatsache, dass nur Passanten über 16 Jahren in die Befragung einbezogen wurden. Abzüglich Kinder und Hochbetagte ist eine Repräsentativität gewährleistet.



Mit der Passantenbefragung wurden alle Haushaltsgrößen erreicht.



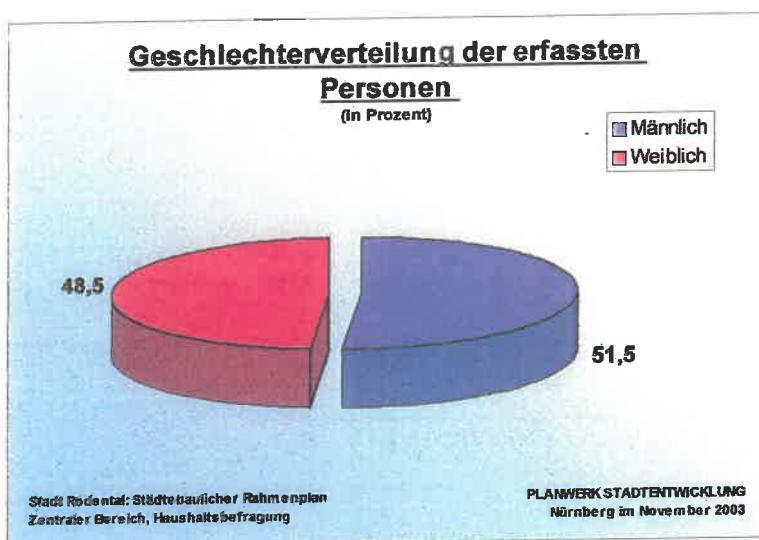
Die Befragung ergab, dass allein 52% der Kunden aus Rödentel kommen, 21% aus dem Landkreis Coburg (ohne Rödentel), 13% aus der Stadt Coburg. Die verbleibenden 14% kommen aus dem restlichen In- und Ausland (meist Sonneberg, Schalkau und Eisfeld).

Die beiden innerstädtischen Standorte mit Nahversorgungssortimenten werden zu rd. drei Viertel von Rödentälern aufgesucht, die Standorte Baumarkt und Gewerbegebiet Oeslau-West nur zu rd. ein Viertel. Es wird auch zukünftig wichtig sein, die Nahversorgung im zentralen Bereich Rödentals - insbesondere mit Sortimenten des täglichen und kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel) - aufrecht zu erhalten bzw. auszubauen.

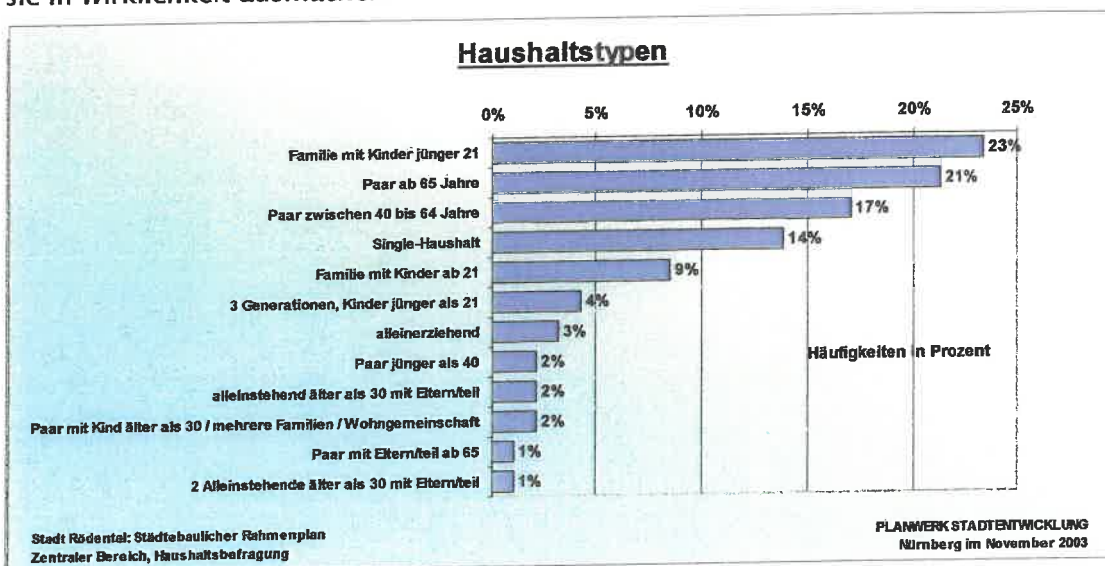
3.3 Haushaltsbefragung, Struktur der Befragten

Die Haushaltsbefragung bezog 190 Haushalte mit insgesamt 478 Personen in die Untersuchung mit ein (Rücklauf).

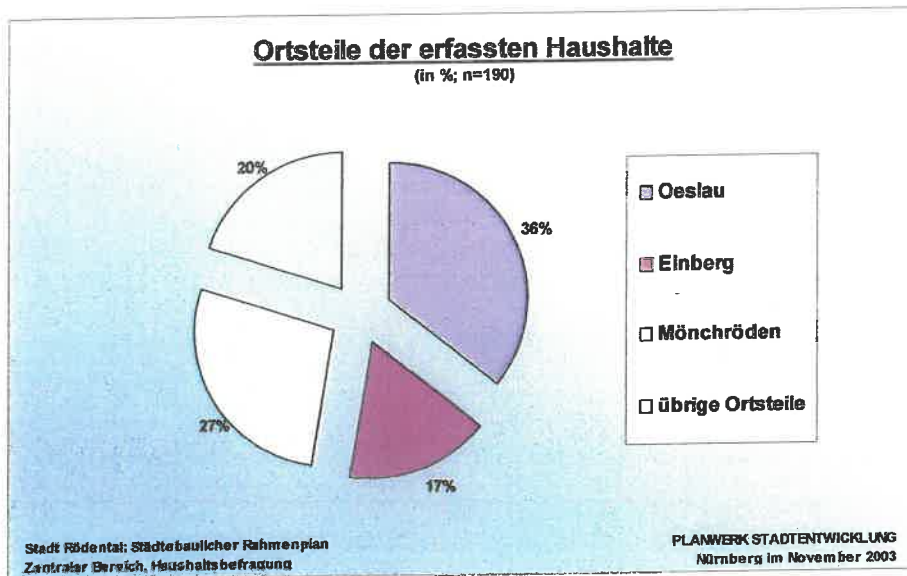
Bei den im Rahmen der Haushaltsbefragung erfassten Personen ist das Verhältnis zwischen Männern und Frauen relativ ausgeglichen, 51,5% der Befragten sind männlich, 48,5% weiblich. Damit wurde die Struktur der Bevölkerung in etwa abgebildet.



Bei der Alterstruktur überwiegt der Anteil der 30-49 jährigen mit 26%, dicht gefolgt von den 50-64 jährigen (24%) und den über 65 jährigen (23%). Die kleinste Gruppe mit nur 10% der erfassten Personen stellen die 18-29 jährigen. Damit repräsentiert die erfasste Verteilung ungefähr die Struktur der Rödentaler Gesamtbevölkerung. Allerdings sind die Anteile der erfassten 50-65 jährigen sowie der über 65 jährigen etwas stärker erfasst, als sie in Wirklichkeit ausmachen.



Die Struktur der befragten Haushalte ist in obenstehender Grafik dargestellt. Haushalte mit Paaren ab 40 Jahren machen 38% aus, während Familien mit jungen Kindern 23% aufweisen.

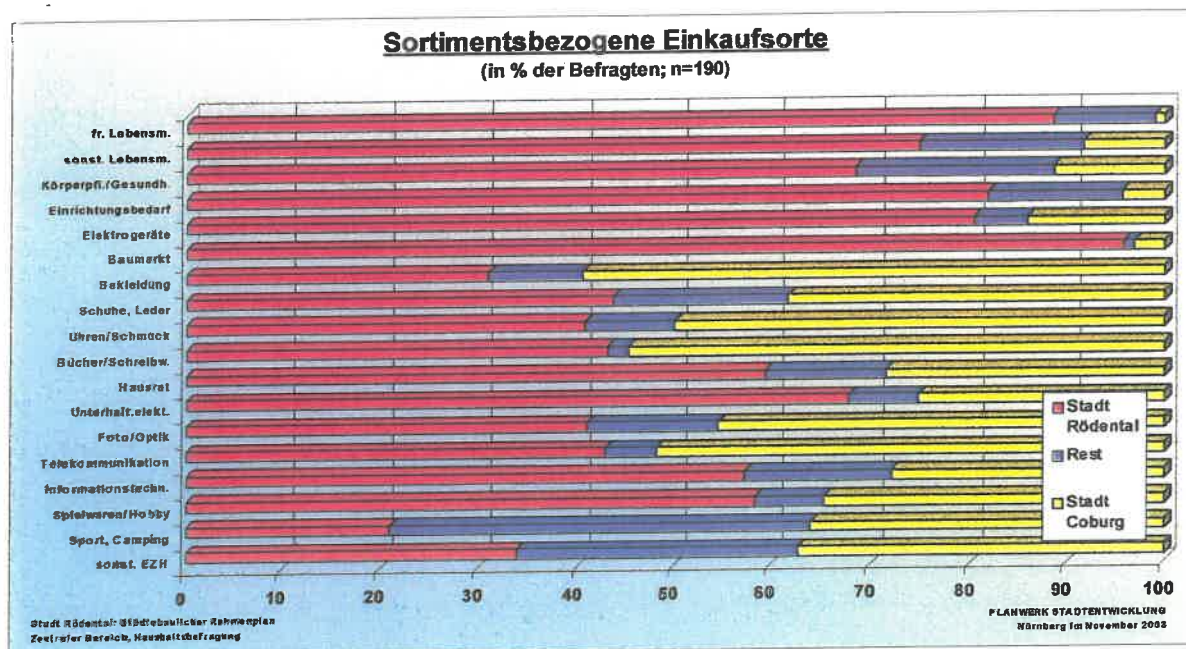


Von den befragten Haushalten wohnen 80% in den zentrumsnahen Ortsteilen Oeslau, Mönchröden und Einberg, wobei allein Oeslau mit 36% den Schwerpunkt der Befragten stellt. Die verbleibenden 20% verteilen sich relativ gleichmäßig auf die vom Zentrum weiter entfernten übrigen 15 Ortsteile. Damit konnte in etwa die reale Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile widerspiegelt werden (Oeslau rd. 3.680 Personen = 26% der Gesamtbevölkerung von rd. 14.000 Personen, Einberg rd. 2.310 Pers. = 17%, Mönchröden rd. 4.540 Pers. = 32%; übrige Ortsteile rd. 3.480 Pers. = 25%).

3.4 Einkaufs- und Versorgungsorte der Rödentaler

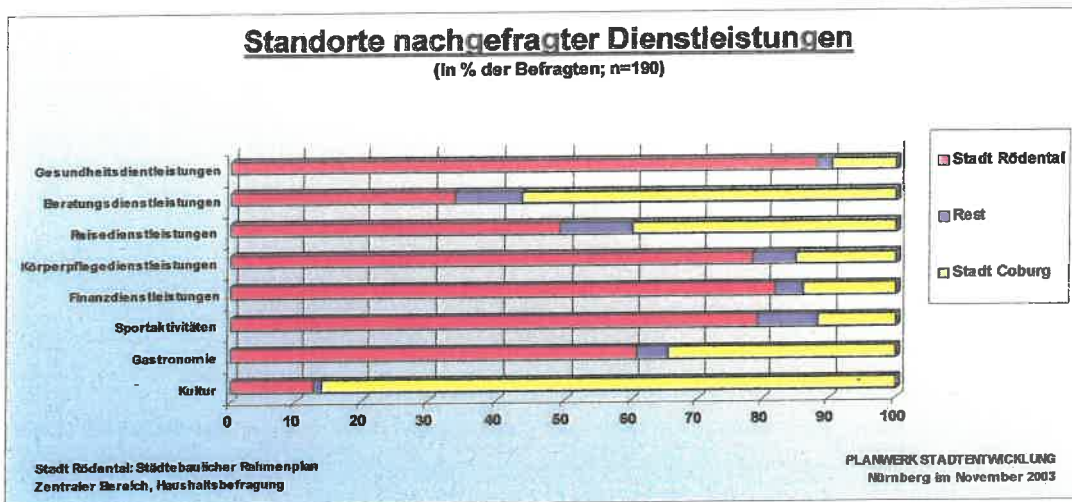
3.4.1 Versorgung im Einzelhandel

Die nachstehende Grafik zeigt das Einkaufsverhalten der Haushalte in Rödental differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen. In mehr als der Hälfte der aufgeführten Sortimentsrubriken liegt Rödental als Einkaufsstandort deutlich über 50%. Neben dem hohen Anteil der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (frische und sonstige Lebensmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege), fällt vor allem der Wert für baumarktspezifische Produkte (96%) ins Auge. Danach liegen die Anteile der Sortimente an Einrichtungsbedarf (82%) und die an Elektrogeräten (80%). Die hohe Anziehungskraft Rödentals resultiert hauptsächlich aus dem Gewerbegebiet Oeslau-West, in dem Geschäfte mit oben genannten Sortimenten angesiedelt sind. Die Sortimentsbereiche Sport/Camping (21%), Beklei-



dung (31%), sowie Uhren/Schmuck und Foto/Optik (jeweils 41%) werden von den Rödentalern dagegen nur zu einem niedrigeren Anteil in Rödental selbst nachgefragt, hier fließt Kaufkraft an Coburg und andere Nachbarorte ab.

3.4.2 Versorgung mit Dienstleistungen

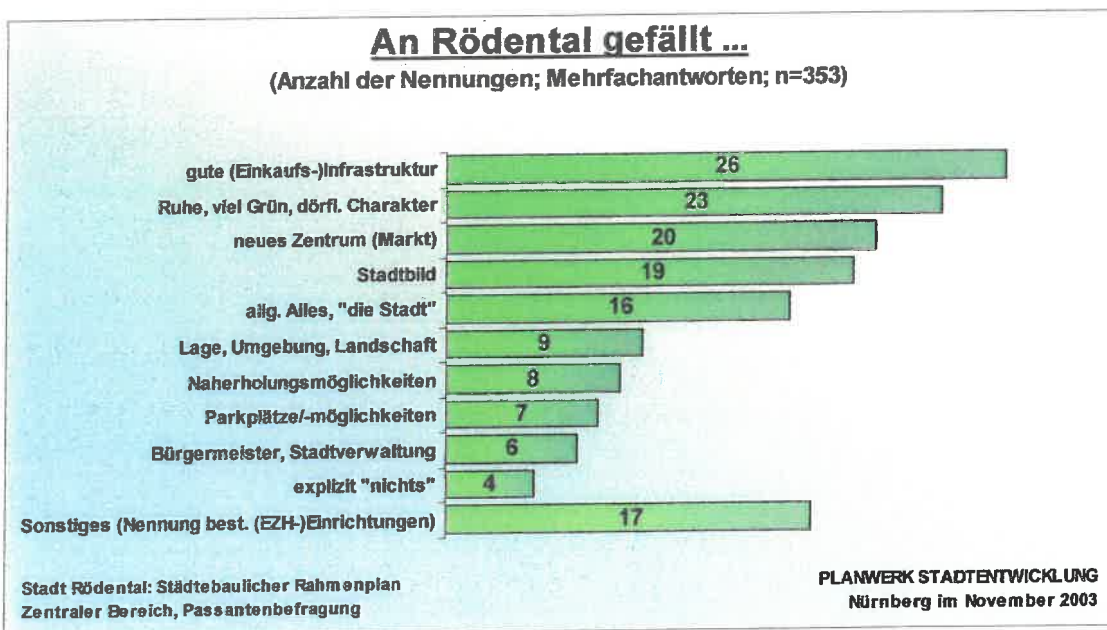


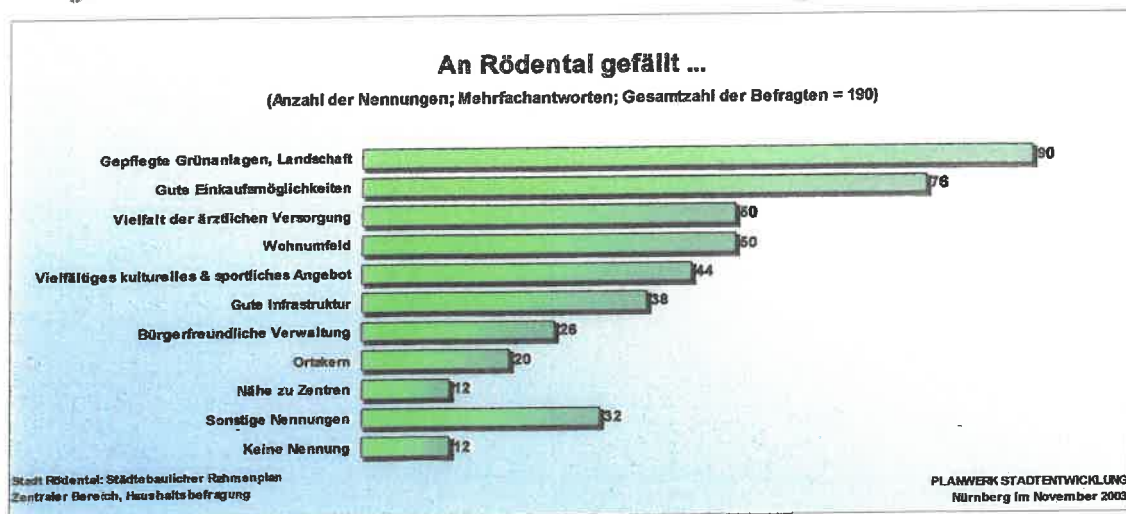
Bei der Versorgung mit Dienstleistungen zeigt sich ein ähnliches Bild. Viele der aufgeführten Bereiche werden direkt in Rödental nachgefragt. Lediglich im Kulturbereich (13%) und bei den Beratungsdienstleistungen (34%) sind deutliche Defizite zu verzeichnen, die aber in Anbetracht der Größe Rödental den üblichen Werten entsprechen. Bei den Reisedienstleistungen wird noch die Hälfte (49%) des Gesamtbedarfs in Rödental nachgefragt.

3.5 Stärken und Schwächen Rödental, Wünsche und Ansichten der Befragten

Die Passanten- und Haushaltsbefragung ermittelte auch die Stärken und Mängel Rödental.

3.5.1 Stärken Rödental





Den Passanten gefallen die guten Einkaufsmöglichkeiten, die Ruhe/ das Grün/ der dörfliche Charakter, das neue Zentrum (Markt), das Stadtbild.

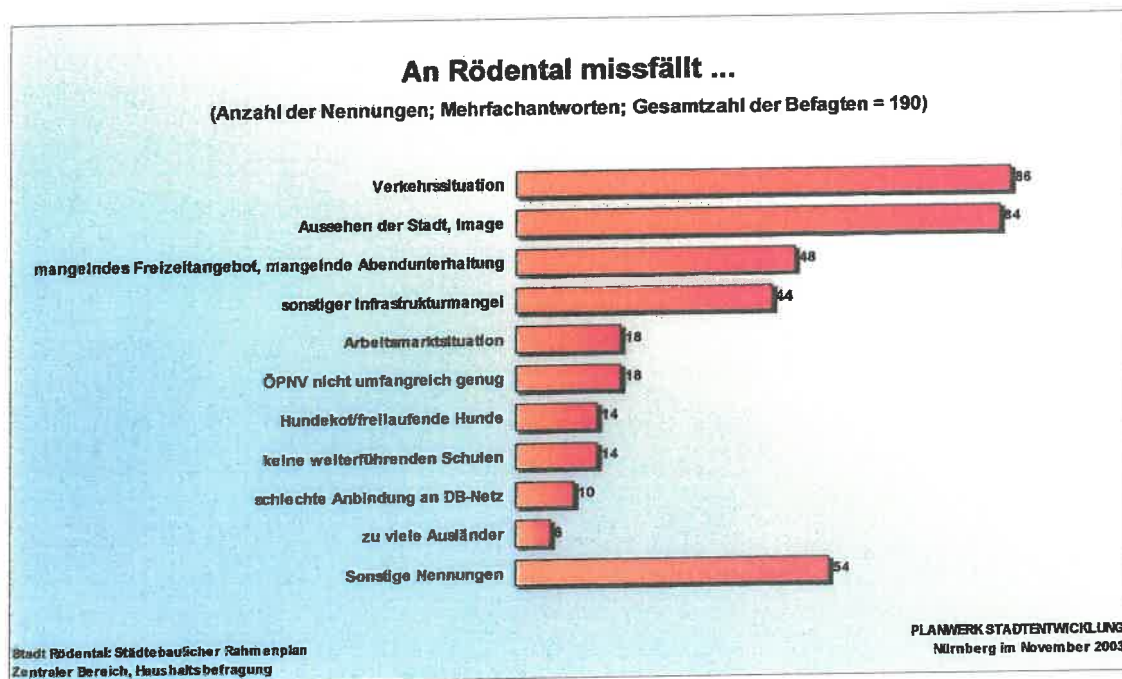
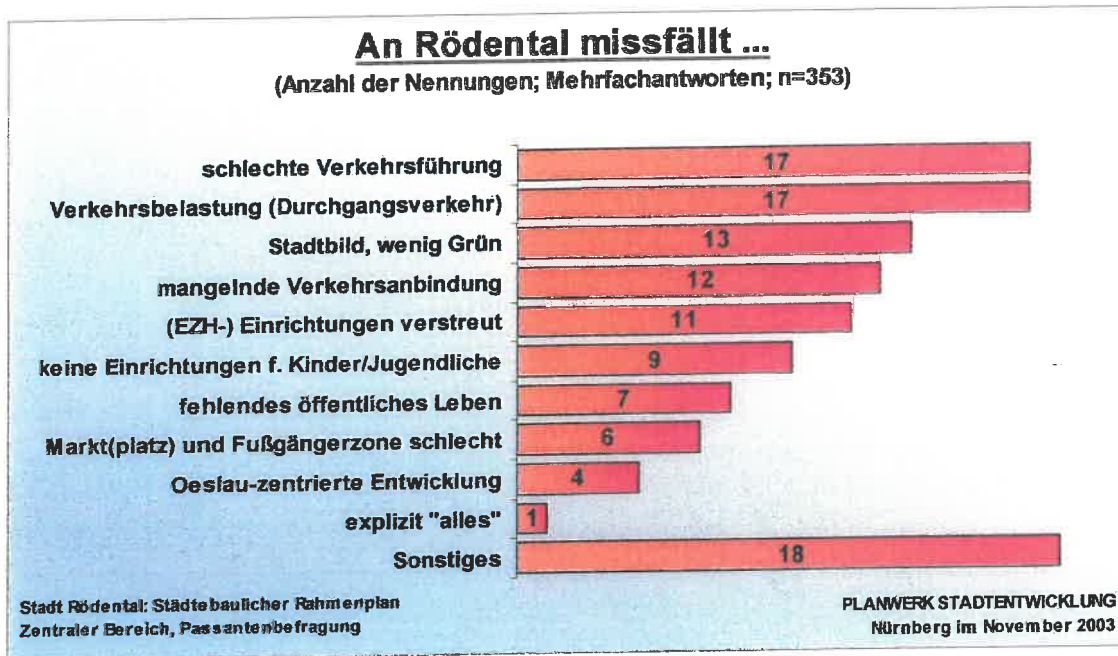
Den Haushalten Rödental's gefallen die Landschaft um Rödental, die gepflegten Grünanlagen, die guten Einkaufsmöglichkeiten, die Vielfalt der ärztlichen Versorgung, das Wohnumfeld.

Im Arbeitskreis Zentraler Bereich Rödental (siehe Kap. 1.3) wurden folgende Stärken der Stadt Rödental als wesentlich hervorgehoben: die guten Naherholungsmöglichkeiten, die guten Grundlagen für Tourismus, die guten Versorgungsmöglichkeiten, die guten Parkmöglichkeiten, das gute Bussystem (Stadtbus) und die flexible und bürgernahe Verwaltung.

Als besondere Stärken des Rahmenplangebietes sieht der Arbeitskreis die gute Erreichbarkeit (viele Parkplätze, kurze Wege), die guten Versorgungsmöglichkeiten bzgl. Einkauf und ärztlicher Versorgung.

Passanten, Bewohner sowie die Mitglieder des Arbeitskreises heben somit gleichermaßen die gute Lage Rödental's und die gute Einkaufs- und Versorgungssituation in Rödental hervor. Dieses große Plus des "möglichen Mittelzentrums" (lt. LEP, Landesentwicklungsprogramm) Rödental's gilt es auch zukünftig zu bewahren und zu stärken. Dabei gilt es, mit Augenmaß weitere Ansiedlungen zuzulassen, um die bestehende gute Nahversorgung in den zentral gelegenen Ortsteilen nicht zu gefährden.

3.5.2 Schwächen Rödentals



Den Passanten missfällt die schlechte Verkehrsführung, die Verkehrsbelastung, das Stadtbild, die mangelnde Verkehrsanbindung, die verstreuten Einzelhandelseinrichtungen.

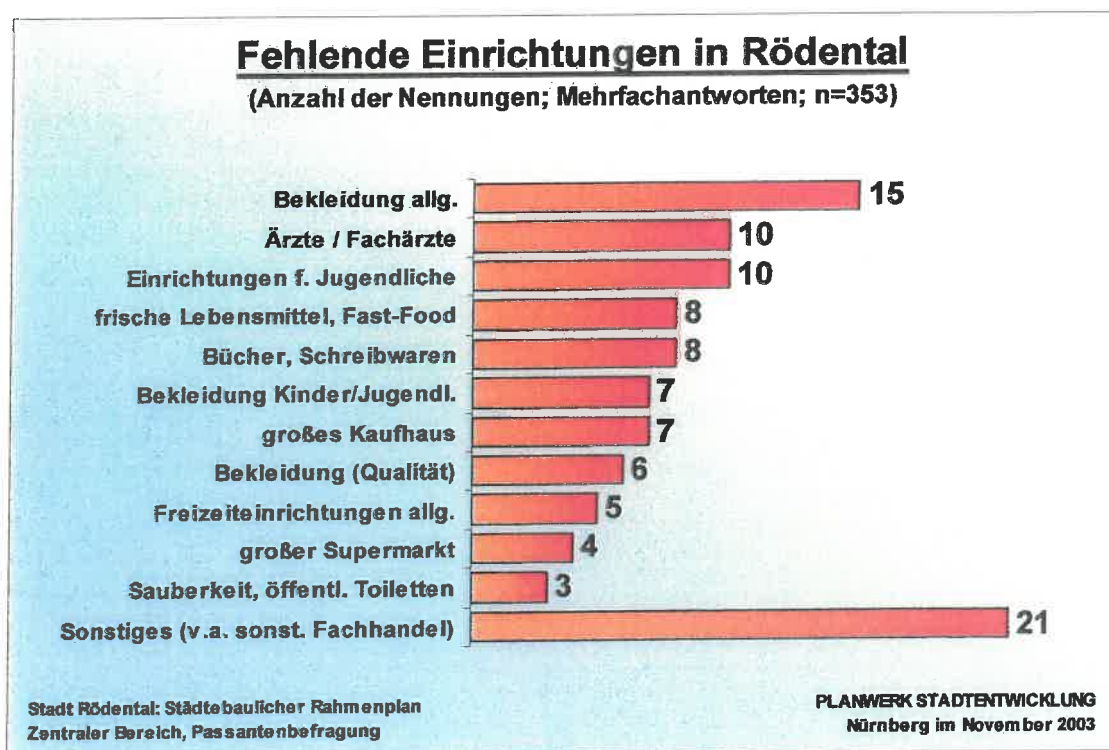
Den Haushalten Rödentals missfällt die Verkehrssituation, Image und Aussehen der Stadt, das mangelnde Freizeitangebot, die mangelnde Abendunterhaltung, der Infrastrukturmangel.

Im Arbeitskreis Zentraler Bereich Rödental (siehe Kap. 1.3) wurden folgende Stärken der Stadt Rödental als wesentlich hervorgehoben: die fehlende Innenstadt-Kompetenz, fehlendes Zusammengehörigkeitsgefühl, schlechte Versorgung in den Außenbereichen, die geringe Bedeutung des Tourismus, fehlende Freizeiteinrichtungen, ein verbesserungswürdiges Radwegekonzept.

Das Rahmenplangebiet / der **zentrale Bereich** hat in den Augen der Arbeitskreis-Mitglieder Schwächen in der baulichen Struktur ("Garagenhofflair"), bei der Bedeutung des Einzelhandels (Frequentierung, Branchenmix, fehlender Magnet), bei der schlechten Infrastrukturversorgung für die Jugend. Zudem wird beklagt, dass am Bürgerplatz zu wenig "Leben" herrscht, hier zu wenige Aktivitäten stattfinden, das Zentrum "abseits" liegt.

Aus den von Passanten, Bewohnern und Mitgliedern des Arbeitskreises genannten Schwächen lassen sich bereits solche Themenbereiche herauslesen, die teilweise auch als Stärke gesehen wurden: Bzgl. Handel werden die Streulagen und damit die geringe Attraktivität dieser Lagen negativ eingeschätzt. Gleichzeitig sinkt die Frequentierung dieser Bereiche, was zusätzlich als negativ wahrgenommen wird. Zudem wird vom Arbeitskreis herausgearbeitet, dass es insgesamt, auch bei der Wirtschaft, kein Miteinander gibt; deutliches Zeichen für einen Bedarf, gemeinsam den zentralen Bereich (wie auch andere innerstädtische Lagen) fortzuentwickeln.

3.5.3 Vermisste Einrichtungen in Rödental (Befragungsergebnisse)

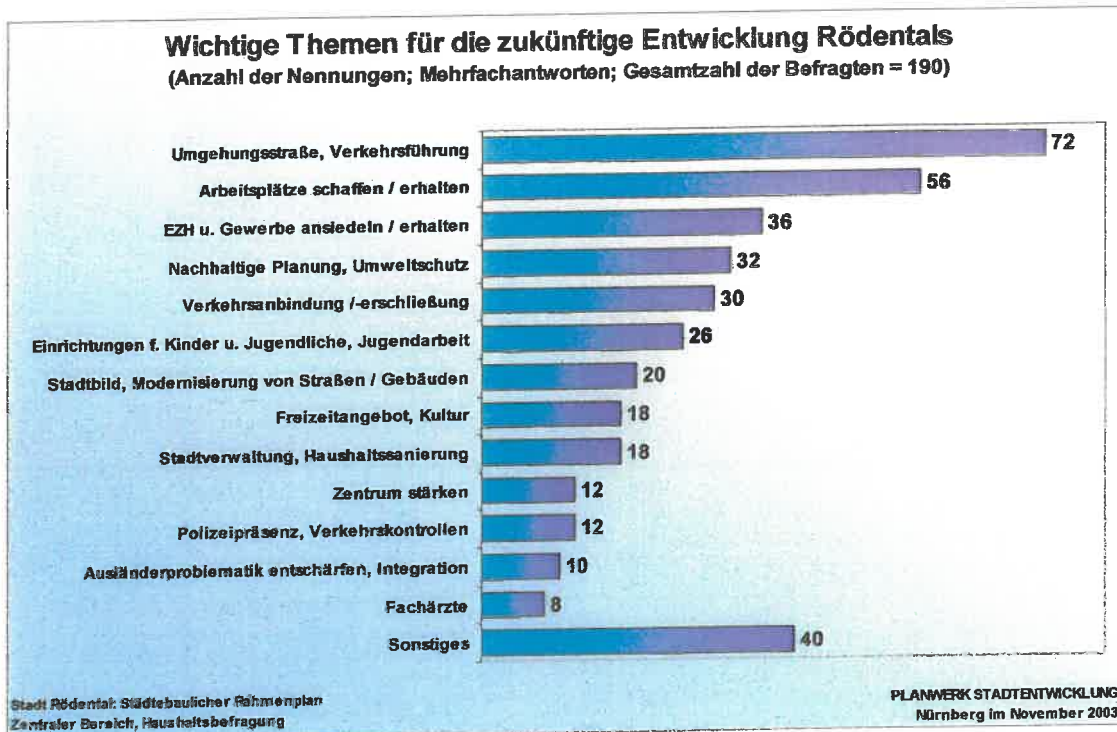


Als fehlend betrachten die Passanten Bekleidungsgeschäfte allgemein und hochwertig, Bekleidung für Jugendliche, weitere Ärzte, Einrichtungen für Jugendliche, Lebensmittelgeschäfte, Fast-Food-Lokale, Buchhandlung / Schreibwarengeschäfte.

Diese Einschätzungen gehen mit der Bestandsaufnahme einher, dass gerade im Sortimentsbereich Bekleidung relativ wenig Kaufkraft in Rödental gebunden wird. Weitere

Einrichtungen für Jugendliche wurden auch vom Arbeitskreis als wünschenswert betrachtet.

3.5.4 Wichtige Zukunftsaufgaben der Stadt Rödental (Befragungsergebnisse)



Die Frage an die Rödentaler Haushalte nach wichtigen Themen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Rödental brachte ein breites Spektrum an Antworten hervor: Von besonderer Bedeutung sind die Themen Verkehr, die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen / Gewerbe, die nachhaltige Planung.

3.6 Zusammenfassende Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen

Zur Komplettierung des Kenntnisstands wurden von den Gutachtern persönliche Gespräche mit Schlüsselpersonen geführt, die über Rödental hinaus weitreichende Kenntnisse hinsichtlich Wirtschaftsentwicklung und Regionalentwicklung besitzen: mit dem Wirtschaftsförderer des Landkreises Coburg, mit dem Hauptgeschäftsführer der IHK in Coburg und mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr, Technologie, Abteilung Landesentwicklung, Ref. IX (Teilraumkonzepte, Regionalmanagement und grenzüberschreitende Zusammenarbeit), Projektgruppe Zukunft Oberfranken.

Neben der Profilierung von Oberfranken, insbesondere von Stadt und Landkreis Coburg (Automobilzulieferer, neue Materialien, IT- und Unternehmensdienstleistungen, Logistik) wurde über die Situation und die Potenziale der Stadt Rödental und insbesondere des Zentralen Bereichs gesprochen.

Zentraler Bereich: Zur weiteren positiven Entwicklung bedarf es eines "Zugpferdes". Es gilt, hier die Qualität (insbes. der Einzelhandelsgeschäfte) zu erhöhen; zugleich solle das

(städte)bauliche Umfeld verbessert werden. Als positiv wird der in die Diskussion gebrachte Vorschlag der Planer gesehen, dass sich der zentrale Bereich Einzelhandels-Nischen sucht, in denen sich insgesamt der zentrale Bereich profilieren kann; diese Nischen sollten in einem Gesamt-Entwicklungs-Zusammenhang stehen, etwa "alt und jung" als Motto für die Zentrumsentwicklung. Hierfür gebe es Potenzial. "Zentrum" bedeute (auch wenn es einmal künstlich geschaffen wurde) mehr als Einkauf; insofern sollten viele Aktionen, insbesondere auch Bürgeraktionen stattfinden. Die Geschäfte im zentralen Bereich müssten sich von den Angeboten in Oeslau-West (oder anderer großflächiger Einrichtungen) unterscheiden. Die ansässigen Infrastruktur- und Kultureinrichtungen (etwa Bücherei und Hallenbad) sollten sich entsprechend dem neuen Motto entwickeln (z.B.: "alt" - Seniorenbadetag, "jung" - Disco-Badetag oder Bücherei bietet Computer-Spiele an). Alles solle aus einem Guss sein, dann wird das Image deutlich. Ein noch zu gründender Verein würde diese Entwicklung leichter initiieren und durchführen können.

Es ist zudem festzuhalten, dass Investoren durchaus wieder die zentralen Lagen suchten; hier wäre von Vorteil, wenn etwa flexible Räume / Grundrisse zur Verfügung stehen würden, um Existenzgründer oder wachsende / etablierte Gewerbetreibende anzusprechen.

Auch im zentralen Bereich von Rödental ist die Triebfeder Nr. 1 der Handel; er ist der "Frequenzbringer". Wenn das Zentrum mit mehr Leben gefüllt werden soll, wird das nur über den Handel geschehen, zudem mit konsumorientierten Dienstleistern. Dabei wird die Nahversorgung von Bedeutung sein (Nahversorgung heißt mehr als täglicher Bedarf / Lebensmittel, sondern ein Angebot entsprechend den Bedürfnissen aus der Bevölkerung). Wird der Handel im Zentrum vernachlässigt, besteht die große Gefahr, dass das heutige mögliche Mittelzentrum Rödental insgesamt zum Siedlungsschwerpunkt verkommt; dann ist Rödental Wohnvorort von Coburg und Standort von großflächigem Einzelhandel. Ein Zentrum stiftet Identifikation mit dem Ort, in dem die Leute leben; ein attraktives und lebendiges Zentrum leistet sozusagen "Kundenbindung".

Oeslau-West und der zentrale Bereich sollten eine Arbeitsteilung vereinbaren und die Sortimente "abstimmen". Ein "Zusammenwachsen" Oeslau-West und Zentraler Bereich wird nicht zustande kommen.

Eine Abstimmung zwischen den Städten und Gemeinden im Raum Coburg ist schwierig, solange keiner daran gebunden ist; beispielhaft sei der Raum Bamberg, dort haben sich die Kommunen aufbauend auf ein Vertragswerk selbst zu einer gemeinsamen Entwicklung verpflichtet. Das LEP (Landesentwicklungsprogramm) kann keine interkommunale Abstimmung leisten, es gibt nur den Rahmen vor. Es ist nicht zu erwarten, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen für großflächigen Einzelhandel in der nächsten Zeit gravierend verändert werden, eine Fortschreibung des LEP dürfte aber zeitnah gestartet werden.

3.7 Ergebnisse aus den Arbeitskreisen

Die Untersuchung wurde vom neu gegründeten Arbeitskreis Zentraler Bereich Rödental begleitet. Dieser mit Bürgermeister, Stadtratsmitgliedern, Stadtverwaltung, lokaler Agenda 21, Wirtschaft (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen) besetzte Kreis ist dreimal zusammengekommen:

17.11.2003:

Bericht über die Bestandsaufnahmen (Nutzungen, Verkehr, Freiräume und Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen). Arbeitsgruppenarbeit: Ergänzung der Bestandsaufnahmen, Herausarbeiten der Stärken und Schwächen von Rödental gesamt und des Rahmenplangebietes.

1.12.2003:

Bericht über die Ergebnisse der Befragungen (Themen Image, Stärken und Schwächen) und Potenziale des Einzelhandels; städtebaulicher Ausblick. Arbeitsgruppenarbeit: Visionen und Ziele für Rödental gesamt und den zentralen Bereich, zu verknüpfende Bereiche.

15.12.2003:

Bericht über die Schlüsselpersonengespräche; Präsentation Maßnahmenvorschläge zentraler Bereich; Bewertung der Vorschläge.

Somit wurden die Untersuchungen in den drei Stufen Situation, Ziele und Maßnahmen begleitet.

Wenngleich die Ergebnisse des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes die Diskussion auf die Frage weiterer Ansiedlungen in Rödental (dabei insbes. Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet Oeslau-West) konzentriert haben, konnten einerseits die Bestandsanalysen und Einschätzungen der Gutachter bestätigt werden; andererseits konnten wichtige Bereiche angesprochen und weiter entwickelt werden, die nur mit dieser Einbindung der lokalen Kompetenz möglich waren.

Einigkeit bestand im Arbeitskreis darüber, dass der Zentrale Bereich gestärkt und die Frequentierung erhöht werden muss. Einigkeit bestand auch darin, dass die heute gut funktionierende Nahversorgung weiter aufrecht gehalten werden soll. Unterschiedliche Einschätzungen gab es aber darin, welcher Weg hierfür der geeignete ist. Die Mehrzahl der Arbeitskreis-TeilnehmerInnen sprach sich dafür aus, den Zentralen Bereich als Dienstleistungs-Schwerpunkt (der er nach Aussagen der TeilnehmerInnen immer war) weiter zu belassen.

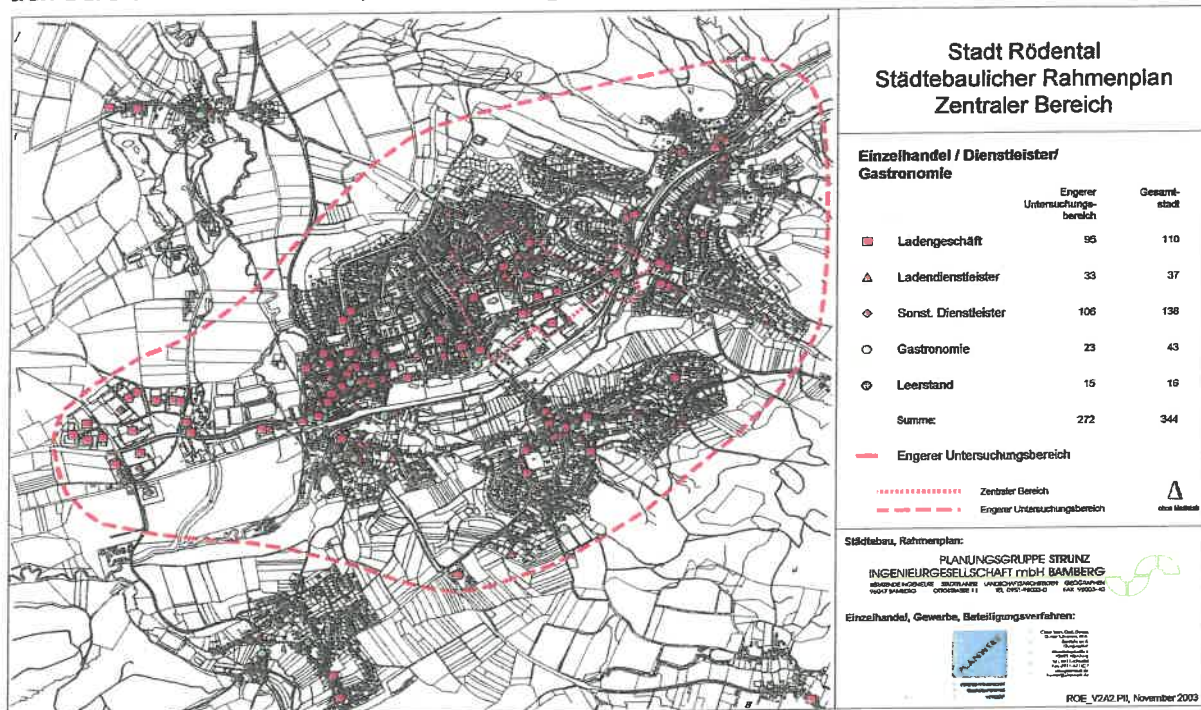
Die Protokolle der Arbeitskreissitzungen befinden sich im Anhang.

Die einzelnen Vorschläge, die Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan Zentraler Bereich sind, werden im Anschluss an die Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes zusammengefasst.

4 Einzelhandelskonzept

4.1 Standorte in Rödental

Für die vorliegende Untersuchung wurden in der Stadt Rödental alle Standorte erfasst, die in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie vorhanden sind.

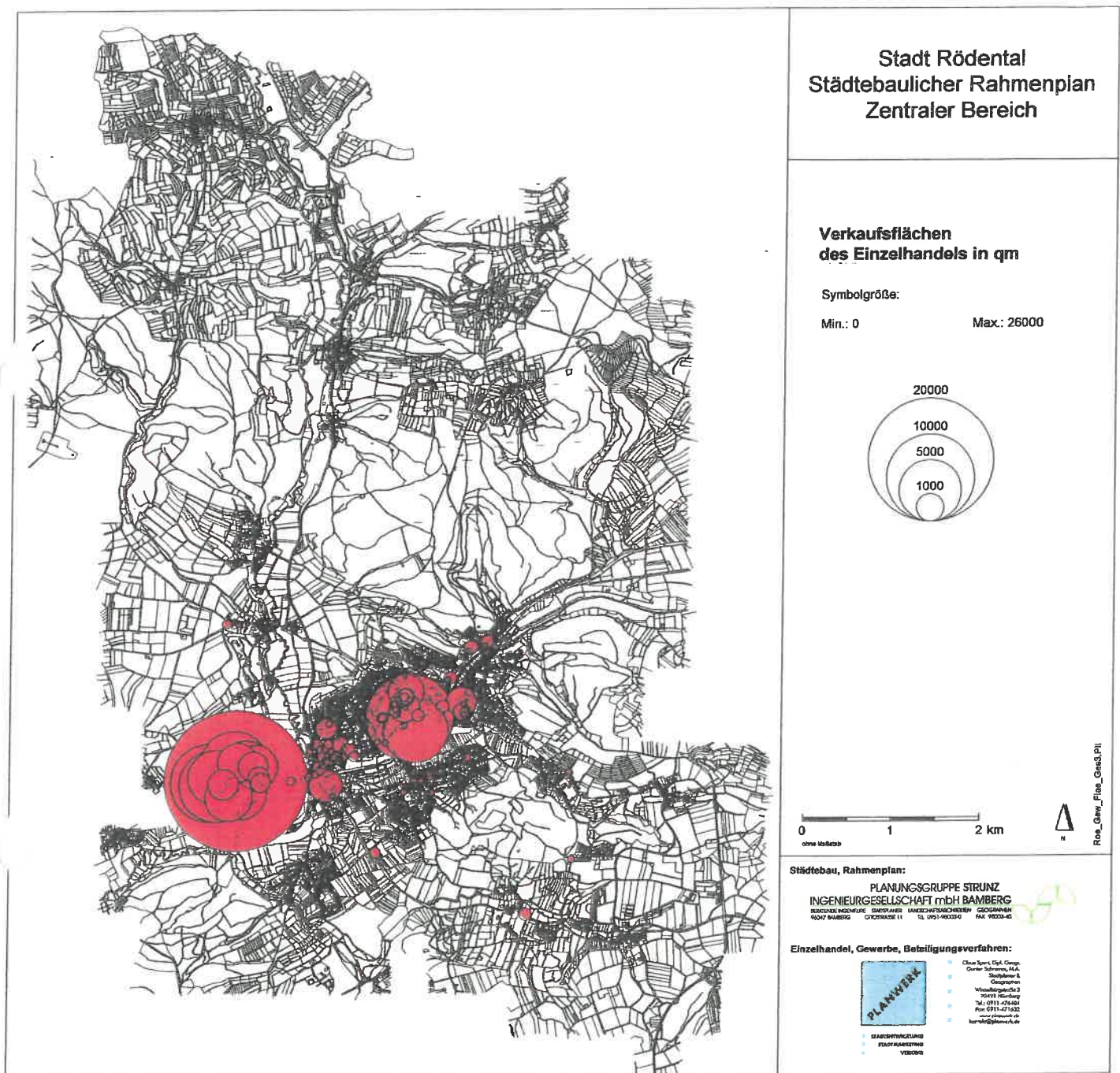


Insgesamt wurden in der Stadt Rödental 344 Standorte erfasst:

- 110 Standorte von Einzelhändlern
- 37 Ladendienstleister
- 138 sonstige Dienstleister
- 43 Betriebe der Gastronomie
- 16 leerstehende Standorte

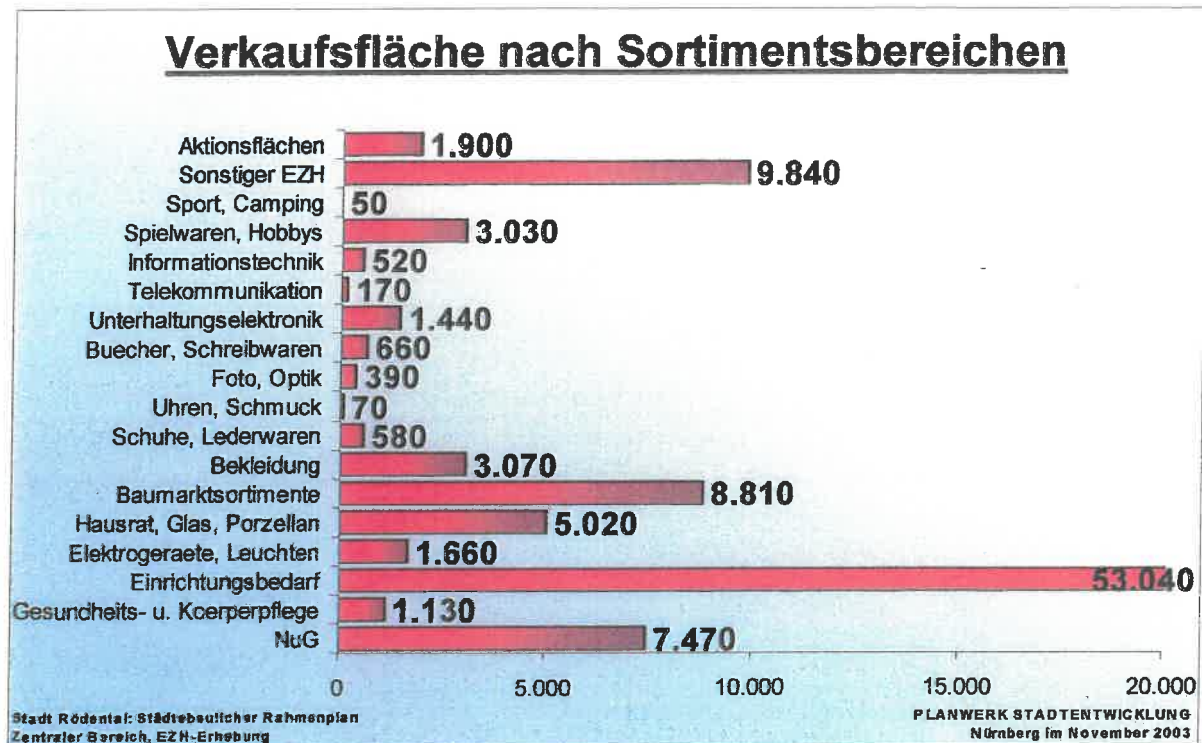
Von den insgesamt 344 Standorten sind 72 in den peripheren Ortsteilen zu finden und die verbleibenden 272 Standorte liegen in dem sogenannten "Engeren Untersuchungsbereich".

Im zentralen Bereich, der als Abgrenzung für die Rahmenplanung zu Grund liegt wurden insgesamt 55 Standorte erfasst. Hier macht der Handel mit 25 dieser Standorte fast die Hälfte des Angebots aus. Die Gastronomie spielt mit 6 Standorten dort eine eher untergeordnete Rolle, während Ladendienstleister eher überproportional vertreten sind. Leerstände wurden im zentralen Bereich nicht entdeckt.



4.2 Einzelhandelsflächen in Rödental

Wie die Verteilung der Standorte bereits gezeigt hat, spielt der Einzelhandel in Rödental eine große Rolle.

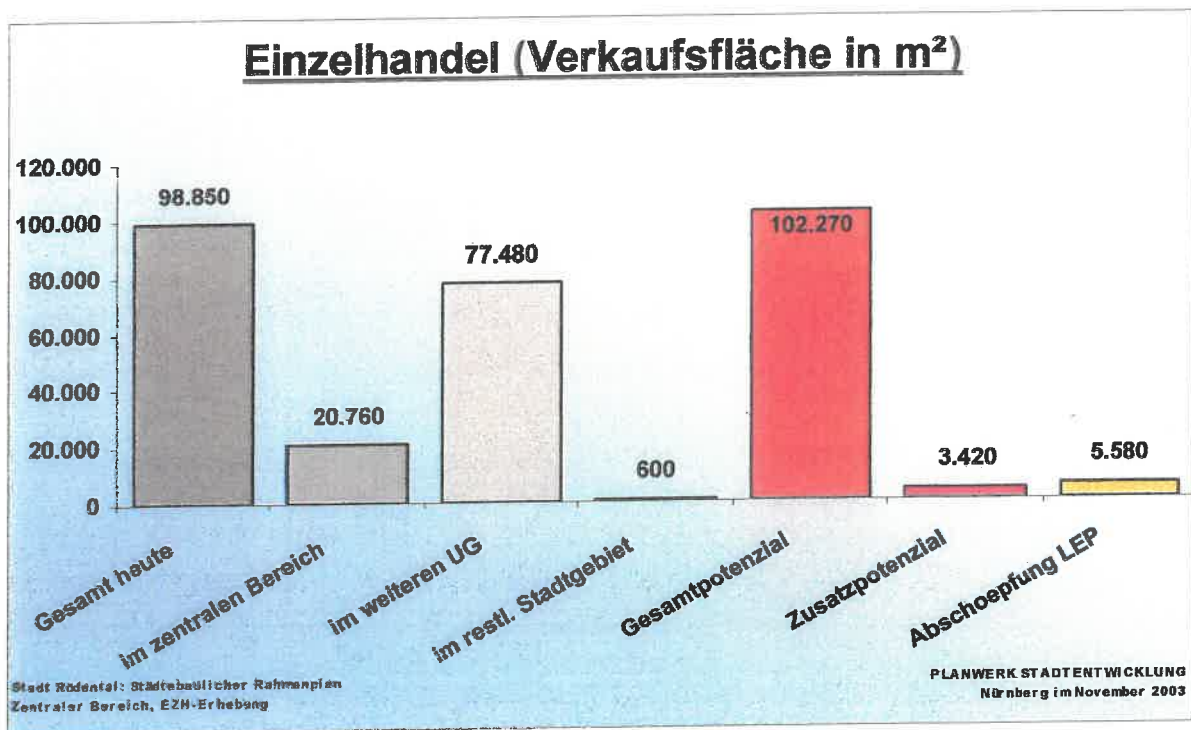


Die Abbildung zeigt die Verteilung der erfassten Verkaufsflächen auf die 16 unterschiedlichen Sortimentsbereiche, sowie das Angebot an Aktionsflächen und den erfassten Ladenleerstand.

Insgesamt beläuft sich das Angebot an Verkaufsfläche im Einzelhandel in Rödental auf 98.850m². Eine insgesamt riesige Fläche, die durchaus in Städten mit ca. 40.000 Einwohnern erreicht wird. Allerdings muss dabei speziell das Angebot im Bereich Einrichtungsbedarf betrachtet werden, das mit gut 53.000m² Verkaufsfläche mehr als die Hälfte der gesamten Rödentaler Verkaufsfläche ausmacht. Die Verkaufsflächen im Bereich Einrichtungsbedarf werden zum größten Teil nicht Kaufkraft wirksam für die Stadt Rödental sondern weisen einen deutlich darüber hinaus gehenden Einzugsbereich auf.

Neben dem Bereich des Einrichtungsbedarfs weist die Stadt Rödental 8.800m² Verkaufsfläche in den Baumarktsortimenten, sowie überproportionale 5.000m² Hausrat, Glas und Porzellan sowie knapp 10.000m² sonstiger Einzelhandel (v.a. Kfz-Handel) auf.

Weiter hohe Angebotswerte erreichen die technischen Produktbereiche die an einem Media-Markt-Standort angeboten werden, sowie der Bereich der Spielwaren (Toy-Factory). Das Angebot an Bekleidung ist zwar flächemäßig durchaus groß, deckt allerdings nur Teilsegmente dieses Sortiments ab, so dass hier durchaus Bindungsdefizite festgestellt werden müssen.



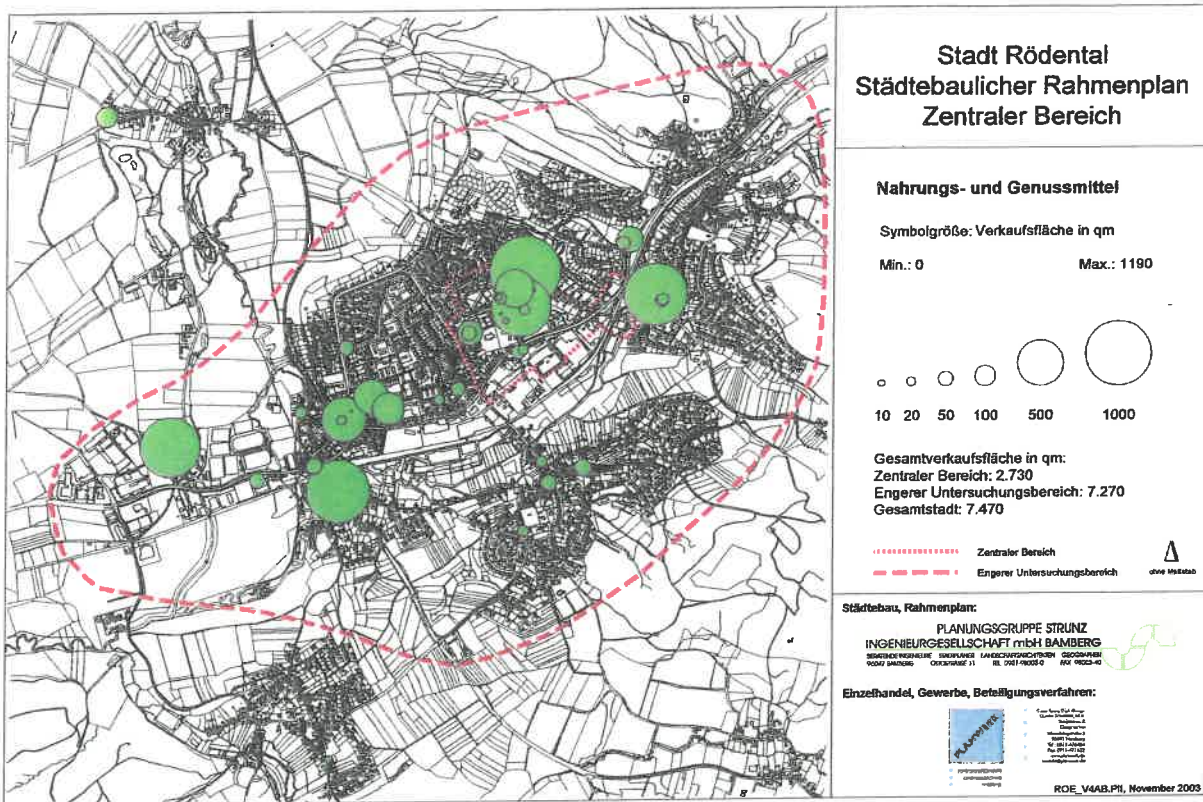
Die Gesamtbetrachtung des Einzelhandels in Rödental belegt die Verteilung der 98.850m² Verkaufsfläche zu 20.760m² auf den "zentralen Bereich", weiteren 77.480m² den weiteren Untersuchungsraum und noch 600m² im restlichen Stadtgebiet (vor allem den Ortsteilen).

Der Einzelhandel im "zentralen Bereich" wird dominiert von den Sortimenten Einrichtungsbedarf und Baumarktsortimente (in der Summe rd. 15.500m² Verkaufsfläche). Das bedeutet, dass im "zentralen Bereich" neben diesen beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben rd. 5.260m² Verkaufsfläche bestehen.

Die Kaufkraftflussanalyse ergibt in der Summe aller Sortimentswerte ein gesamtes Zusatzpotenzial für die Stadt Rödental von etwas über 3.400m² Verkaufsfläche. Gleichzeitig ergibt die Abschöpfungsberechnung nach Landesentwicklungsprogramm einen Maximalwert von knapp 5.600m², wobei die Sortimente Einrichtungsbedarf und Baumarktsortimente auf den Rödentaler Nahbereich bezogen wurden.

4.3 Sortimente des Einzelhandels in Rödental

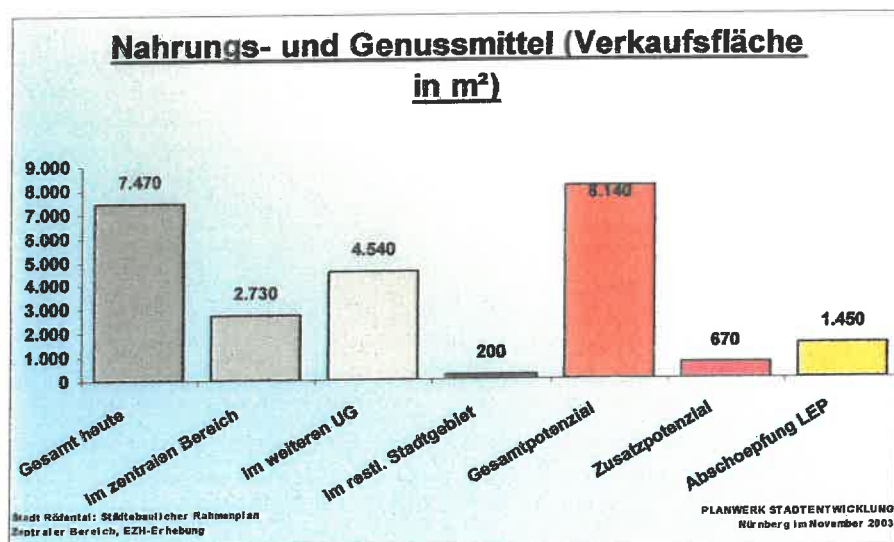
4.3.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel



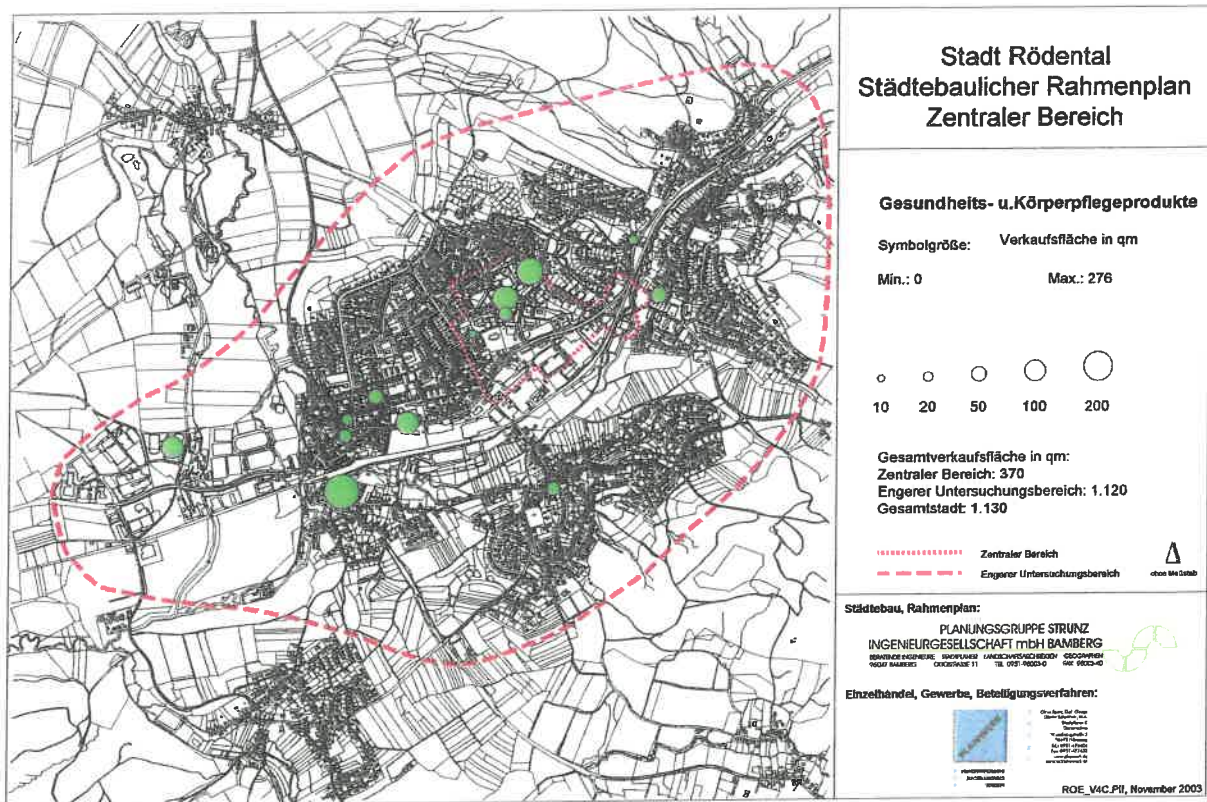
Nahrungs- und Genussmittel machen mit knapp 7.500m² Verkaufsfläche in Rödental einen beträchtlichen Anteil des Angebots aus, allerdings werden sie von Sortimenten Baumarkt, Einrichtungsbedarf und sonstiger Einzelhandel sogar noch übertroffen.

Gut ein Drittel des Angebots im Bereich NuG liegt im zentralen Bereich (Rahmenplangebiet). Mit knapp 50 Standorten, die Lebensmittel anbieten, machen diese etwa ein Viertel des gesamten Angebots an Waren in Rödental aus.

Landesplanerisch betrachtet (25% Abschöpfung aus dem Nahbereich) besteht ein Entwicklungspotenzial von bis zu 1.450m². Bezogen auf die Angebots-situation und das vorhandene Kaufkraftpotenzial in Rödental ergibt sich eine Flächenpotenzial von ca. 670m².



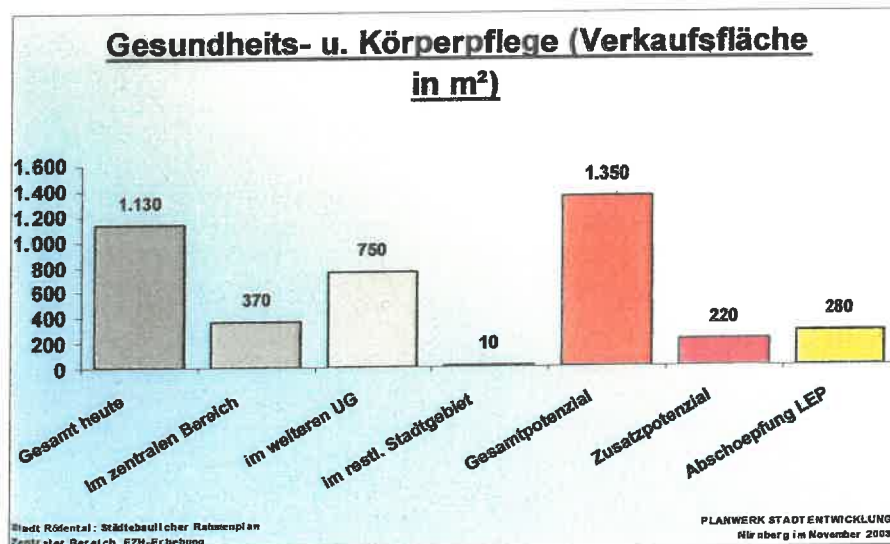
4.3.2 Sortiment Gesundheits- und Körperpflege



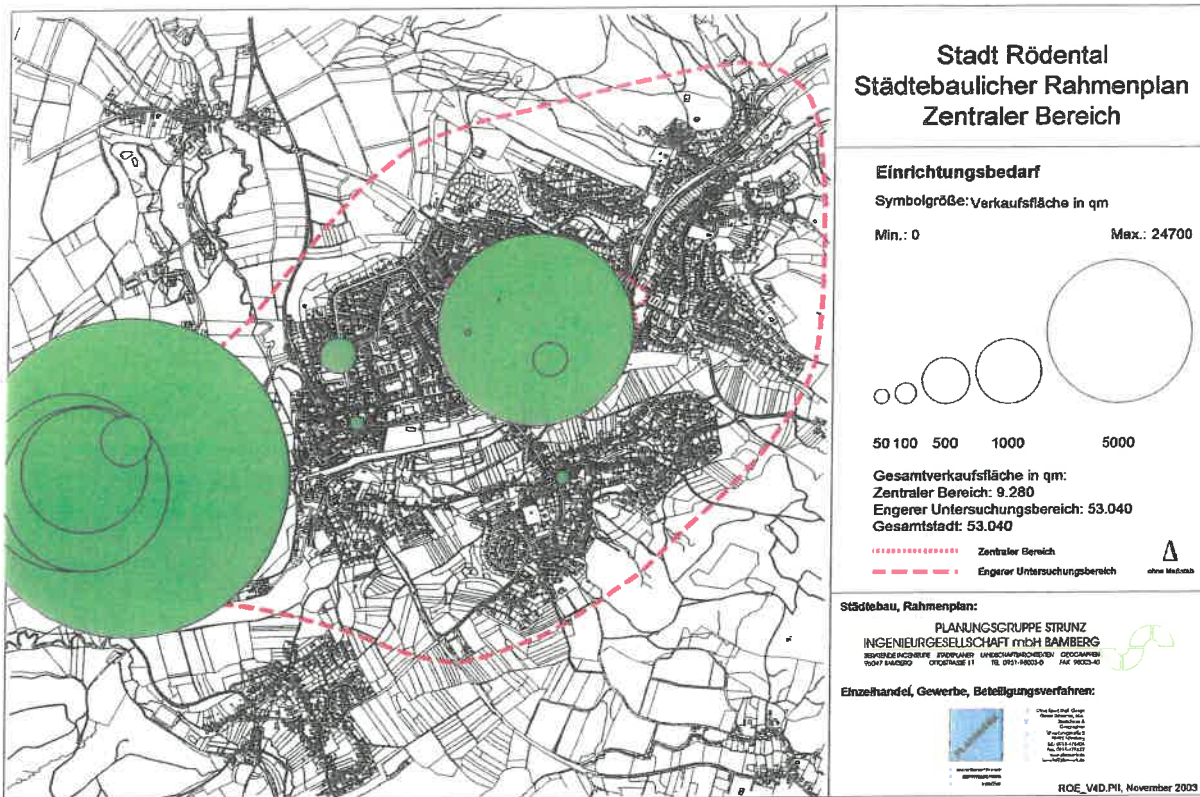
Der Sortimentsbereich der Produkte aus den Bereichen der Gesundheits- und Körperpflege umfasst insgesamt ein Angebot von gut 1.100m² verteilt auf 15 verschiedene Standorte, wobei der größte Standort bei einer Fläche von unter 300m² liegt. Vier der Standorte mit etwa ein Drittel der Verkaufsfläche liegen innerhalb des Rahmenplangebiets "Zentraler Bereich".

Bei den Angebotsstandorten handelt es sich zum großen Teil auch um Standorte, die Verkaufsflächen dieses Sortiments neben anderen Sortimenten im Angebot haben.

Das Potenzial von gut 200m², die als zusätzliche Fläche tragbar sind erlaubt die Einrichtung eines weiteren Standorts in diesem Sortimentsbereich, wobei auf einen Standort in zentraler Lage zu achten wäre.



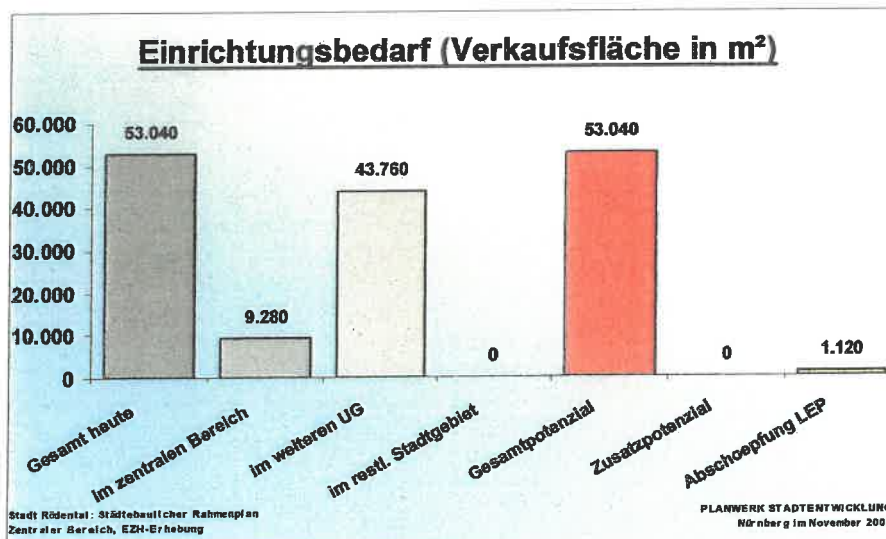
4.3.3 Sortiment Einrichtungsbedarf



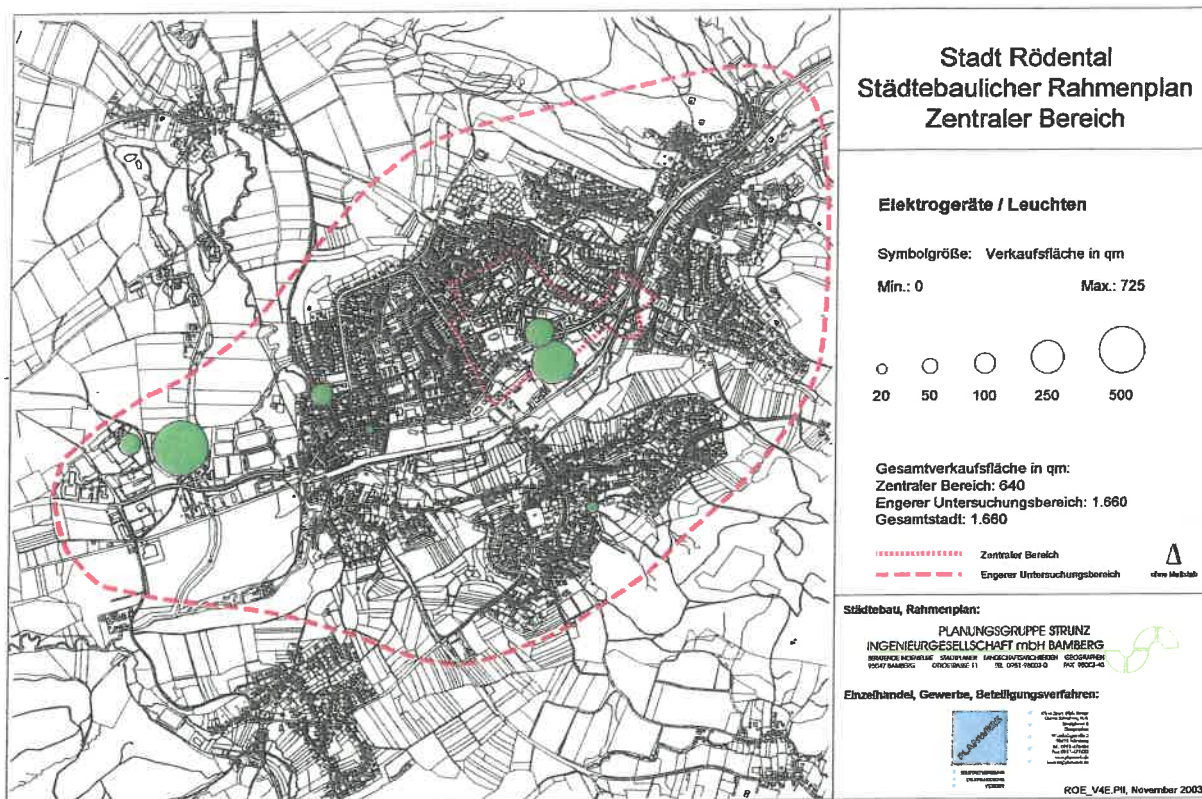
Eine echte Besonderheit für eine Stadt der Größe und Zentralität von Rödental stellt der Bereich Einrichtungsbedarf dar. Mit insgesamt über 53.000m² Verkaufsfläche macht dieses Sortiment mehr als die Hälfte des lokalen Angebots aus. Mit knapp 10.000m² Verkaufsfläche kommt hier auch der "Zentrale Bereich" zur Geltung.

Üblicherweise sind Standorte mit Angeboten im Einrichtungsbedarf große Standorte. Dies ist auch in Rödental so, wie die obige Abbildung verdeutlicht.

Auf Grund des großen und umfassenden Angebots besteht in Rödental für weitere Angebote im Sortimentsbereich des Einrichtungsbedarfs kein weiteres Potenzial mehr. Die berechnete Abschöpfungsquote von 1.120m² bezieht sich auf den Einzugsbereich des lokalen Nahbereichs.



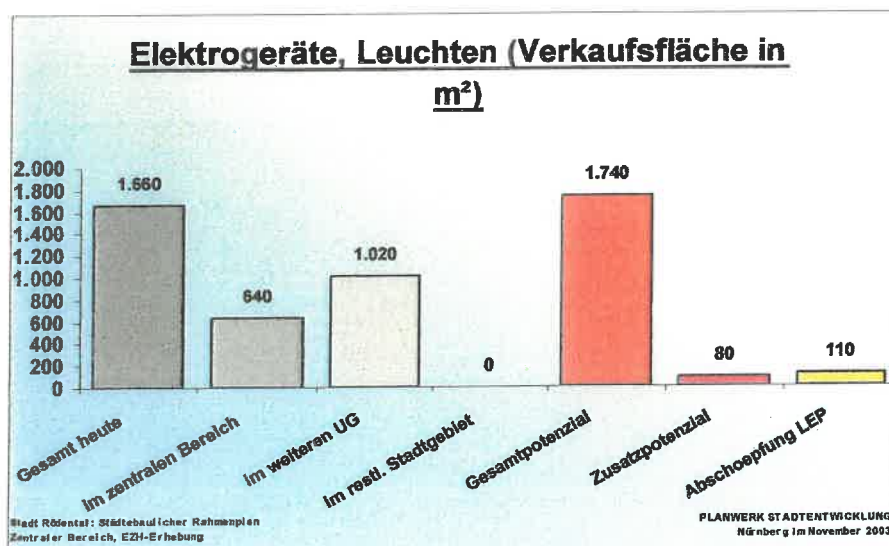
4.3.4 Sortiment Elektrogeräte und Leuchten



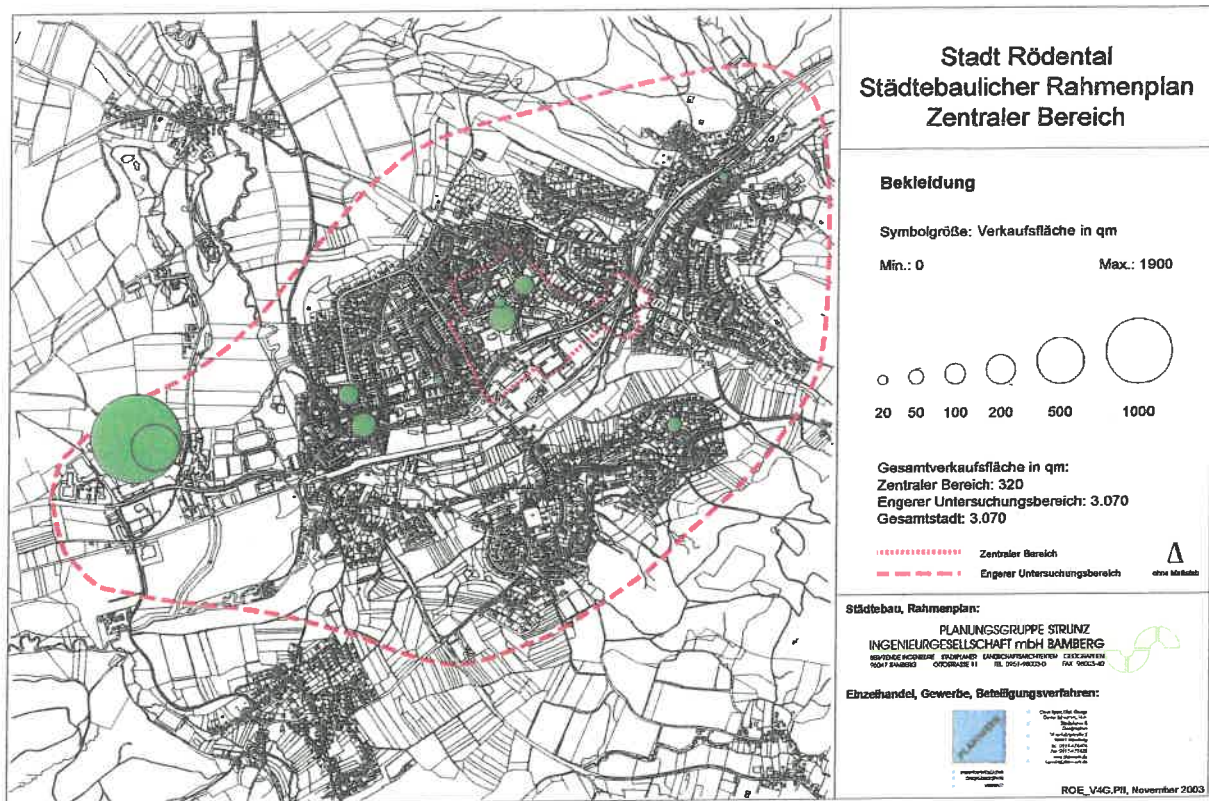
Das Angebot bei den Elektrogeräten und Leuchten hängt zum Teil mit an den Standorten für Einrichtungsbedarf bzw. konzentriert sich auf einen Standort (Media-Markt) im Gewerbegebiet Oeslau-West.

Insgesamt summiert sich die Verkaufsfläche auf über 1.600m², wobei 8 Standorte erfasst wurden und 2 Standorte im "Zentralen Bereich" zu finden sind.

Damit besteht in Rödental ein für diesen Bereich sehr gutes Angebot, das kaum zusätzliche Angebotsfläche erlaubt. Der berechnete mögliche Zusatzbedarf von 80m² Verkaufsfläche erlaubt maximal einen Standort, wobei hier einem zentral gelegenen Nischenanbieter der Vorrang zu geben ist.



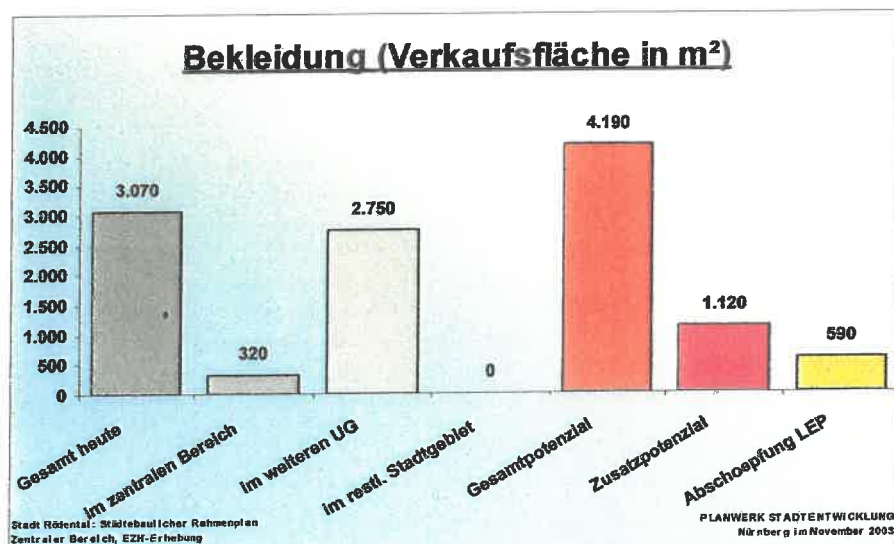
4.3.6 Sortiment Bekleidung



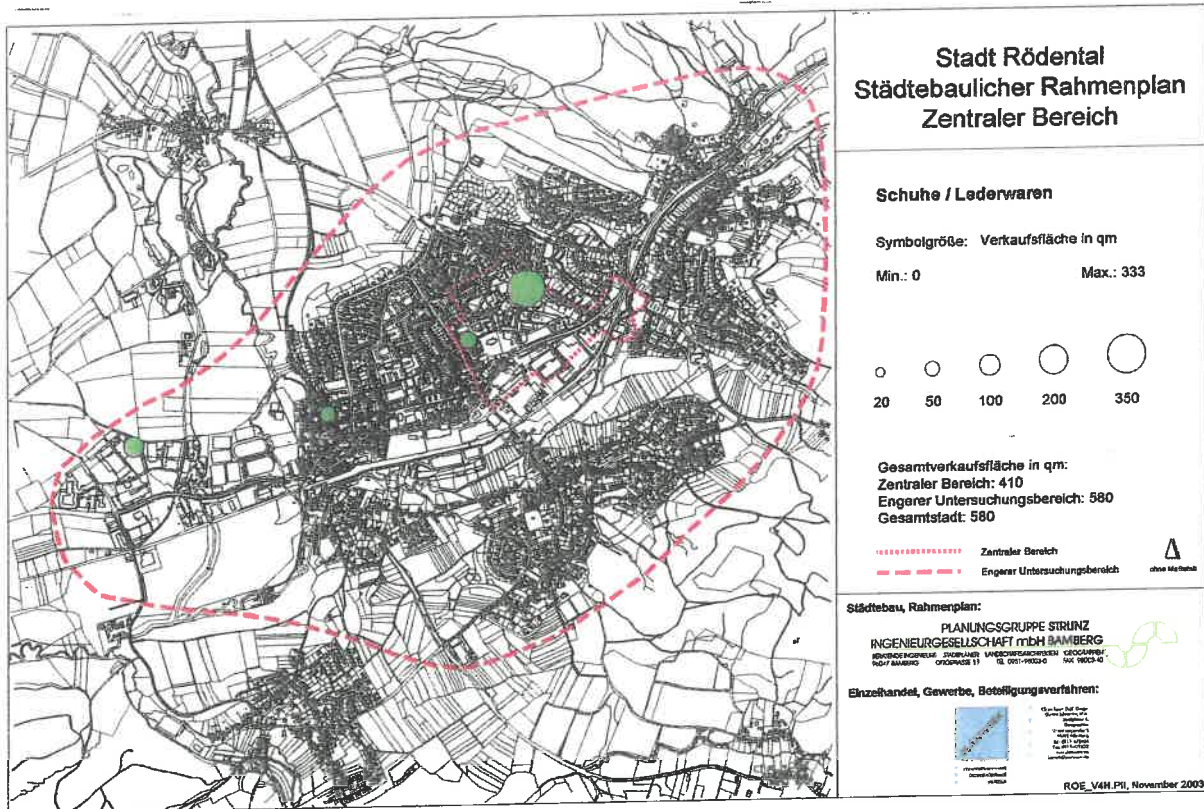
Der typisch zentrumsrelevante Bereiche - Bekleidung - weist in Rödental ein Angebot von gut 3.000m² Verkaufsfläche auf. Dabei verteilt sich dieses Angebot auf 11 Standorte, wobei zwei größere Standorte im Gewerbegebiet (Adler-Markt und Toy-Factory) das Angebot im Bekleidungs-bereich dominieren (ca. 80%).

Weitere kleinere Standorte mit Verkaufsflächen unter 200m² sind in den drei Ortsteilen Oeslau, Mönchröden und Einberg zu finden.

Trotz des vorhandenen Angebots, das allerdings bei Weitem nicht das gesamte Sortiment im Bekleidungs-sor-timent abdeckt, fließt ein Großteil der Kaufkraft (knapp 70%) aus Rödental ab. Dies bedeutet ein beträchtliches Bindungspotenzial, das sich in über 1.120m² zusätzlicher Verkaufsfläche äußert.

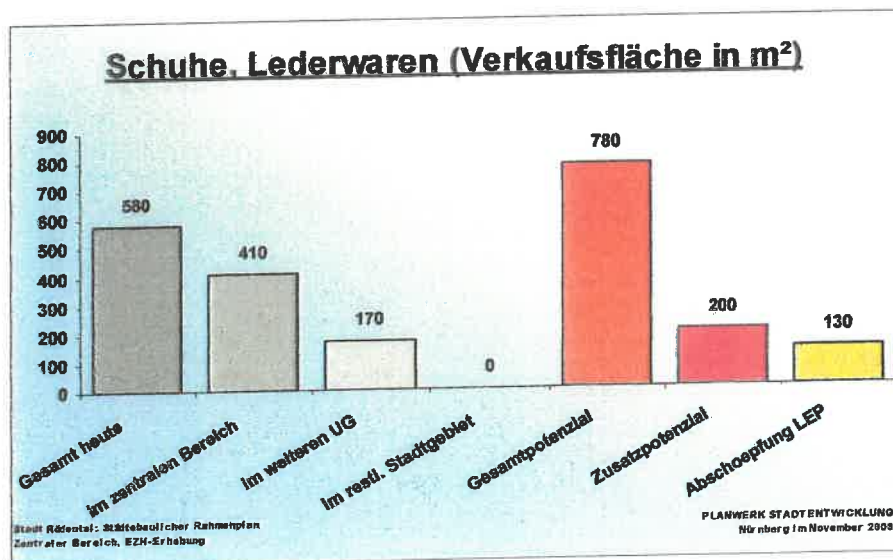


4.3.7 Sortiment Schuhe, Lederwaren

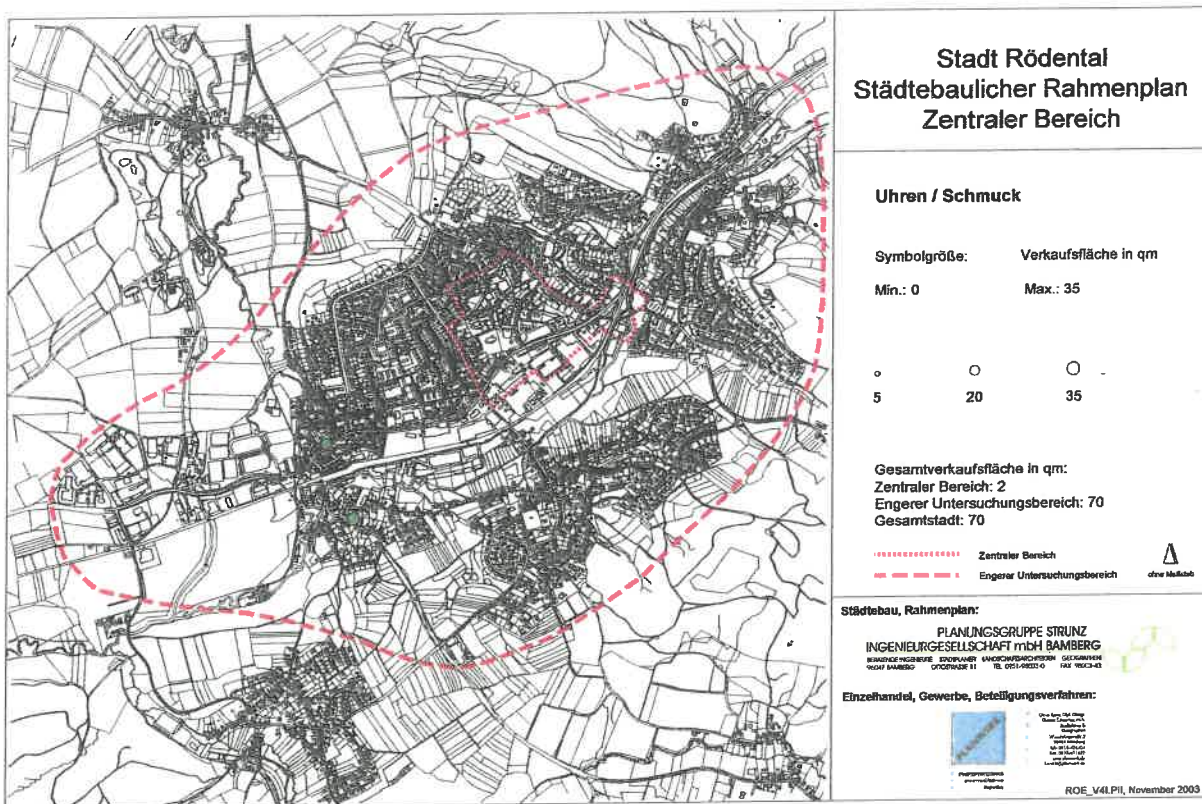


Mit weniger als 600m² Verkaufsfläche verteilt sich das Angebot im Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren auf sieben Standorte, wobei der größte Standort mit über 300m² Verkaufsfläche im zentralen Bereich Rödentals anzutreffen ist.

Ähnlich wie im Bereich der Bekleidung erreicht der Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren eine unter 50% liegende Kaufkraftbindung. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von 200m² Verkaufsfläche, um zusätzlich vorhandene Kaufkraft vor Ort zu binden.

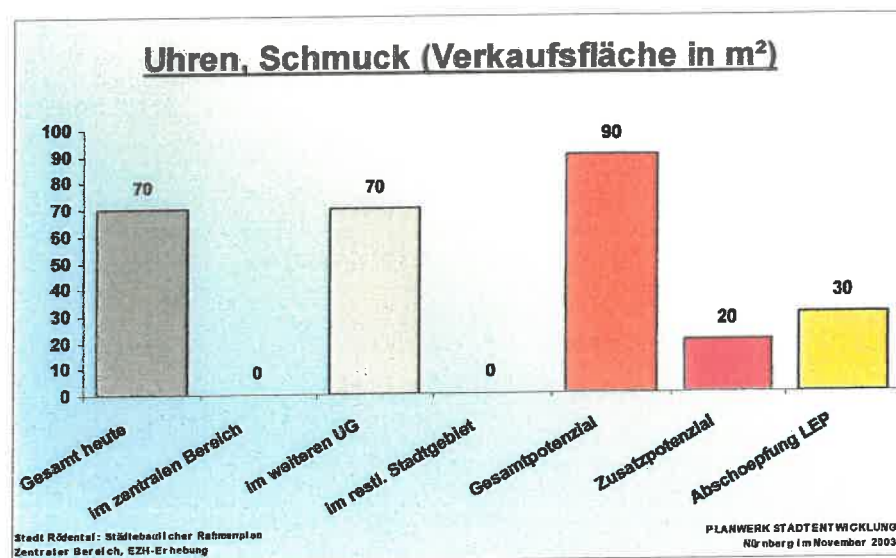


4.3.8 Sortiment Uhren, Schmuck

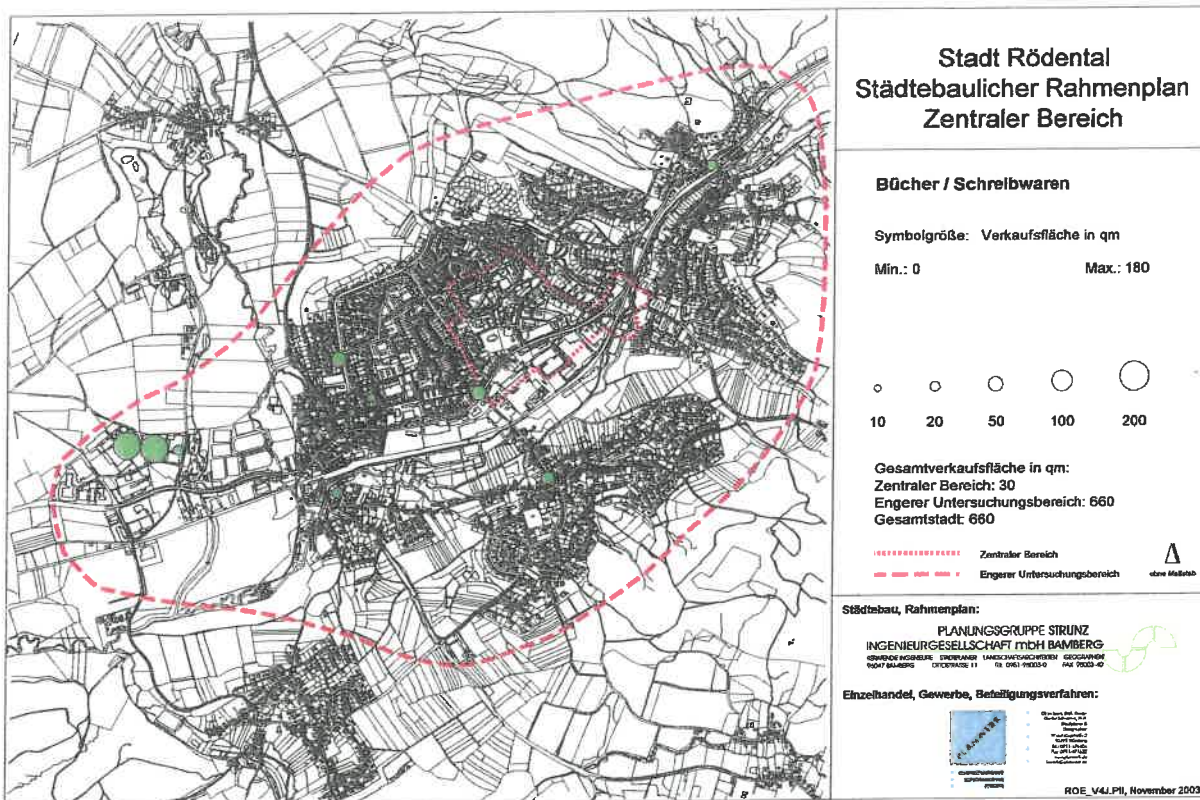


Im Bereich Uhren und Schmuck liegt das erfasste Angebot in Rödental bei weniger als 100m² Verkaufsfläche. Angebote in diesem Sortimentsbereich konzentrieren sich üblicherweise auf höherzentrale Orte, so dass die relativ geringe Kaufkraftbindung in Rödental nicht weiter auffällig ist.

Trotz des relativ hohen Kaufkraftabflusses, lässt sich keine besonders hohe potenzielle Kaufkraftbindung errechnen. Damit ergibt sich ein rechnerisches Zusatzpotenzial in der Größenordnung von 20m² Verkaufsfläche, was keine zusätzliche Ladenansiedlung rechtfertigt.

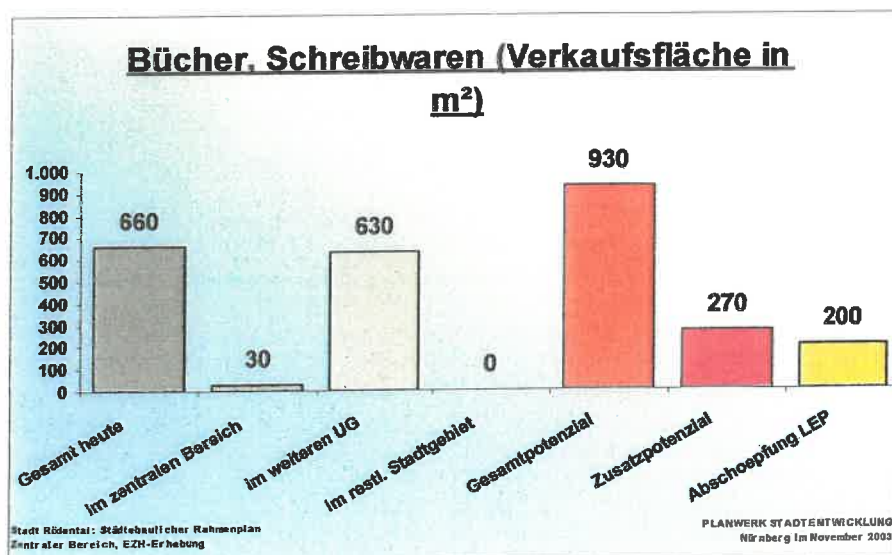


4.3.9 Sortiment Bücher, Schreibwaren

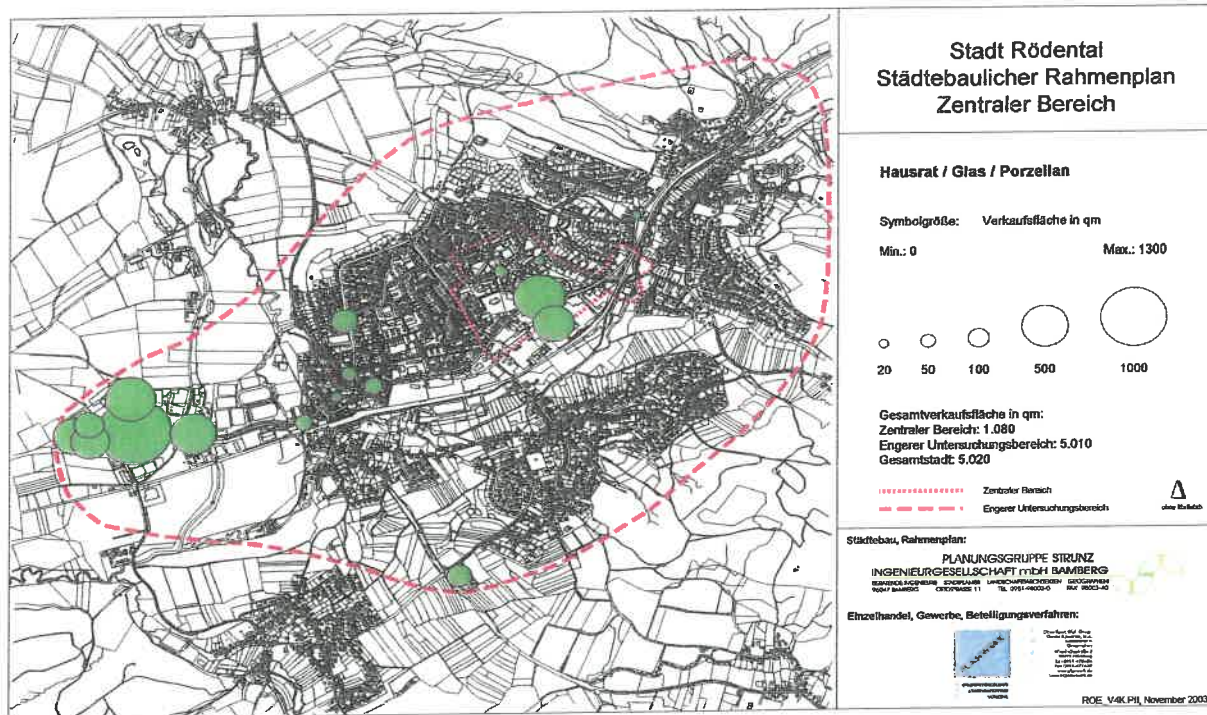


Das Angebot im Sortimentsbereich der Bücher und Schreibwaren liegt bei gut 600m² Verkaufsfläche, verteilt auf insgesamt 18 Angebotsstandorte. Die größten Standorte liegen dabei im Gewerbegebiet Oeslau-West, während sich viele kleine Standorte auf die drei großen Ortsteile verteilen.

Auf Grund der Kaufkraftbindung von unter 50% ergibt sich ein zusätzliche Potenzial an zu bindender Kaufkraft, das sich in einem Flächenpotenzial von ca. 270m² Verkaufsfläche niederschlägt.

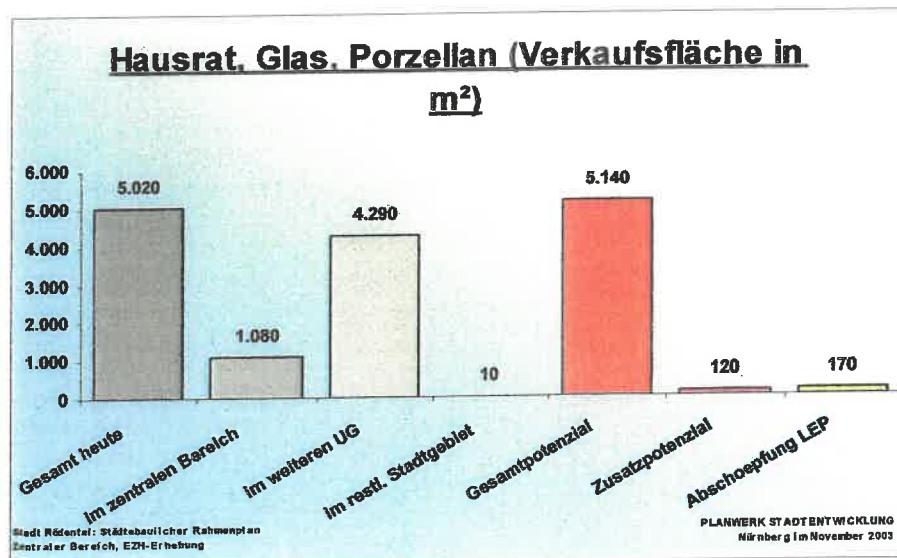


4.3.10 Sortiment Hausrat, Glas, Porzellan

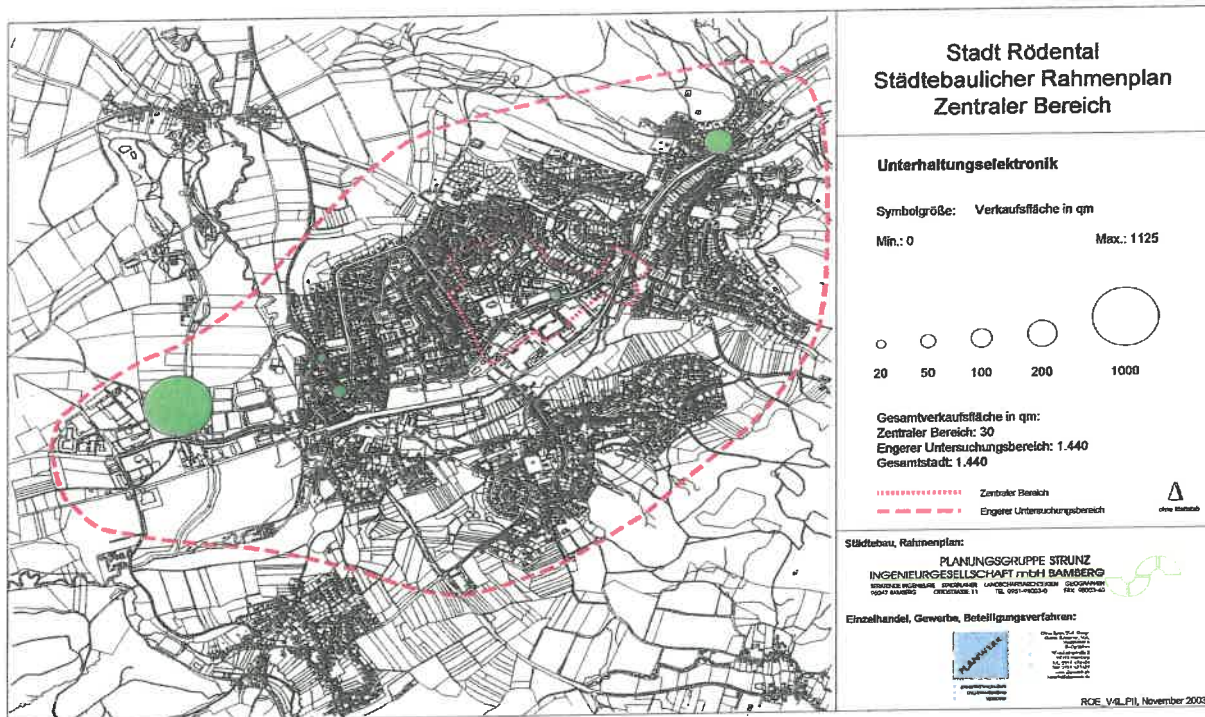


Der Sortimentsbereich Hausrat, Glas, Porzellan erreicht mit einem Flächenangebot von ca. 5.000m² einen für Rödental ungewöhnlich hohen Wert. Dies erklärt sich vor allem durch die Tatsache, dass die Güter dieses Sortiments zu einem beträchtlichen Anteil als ergänzende Randsortimente u.a. in Einrichtungshäusern angeboten werden. Letztere sind in Rödental bekanntlich mehrfach vertreten.

Trotz des großen Angebots gelingt es diesem nicht die komplette Kaufkraft der Rödentaler Bevölkerung zu binden. Deshalb errechnet sich aus dem berechneten Bindungspotenzial eine zusätzliche Verkaufsfläche in diesem Bereich von gut 120m². Dieses Angebot sollte sich allerdings auf den zentralen Bereich des Stadtgebiets konzentrieren und keinesfalls die vorhandenen Angebote im Gewerbegebiet Oeslau-West noch ergänzen.

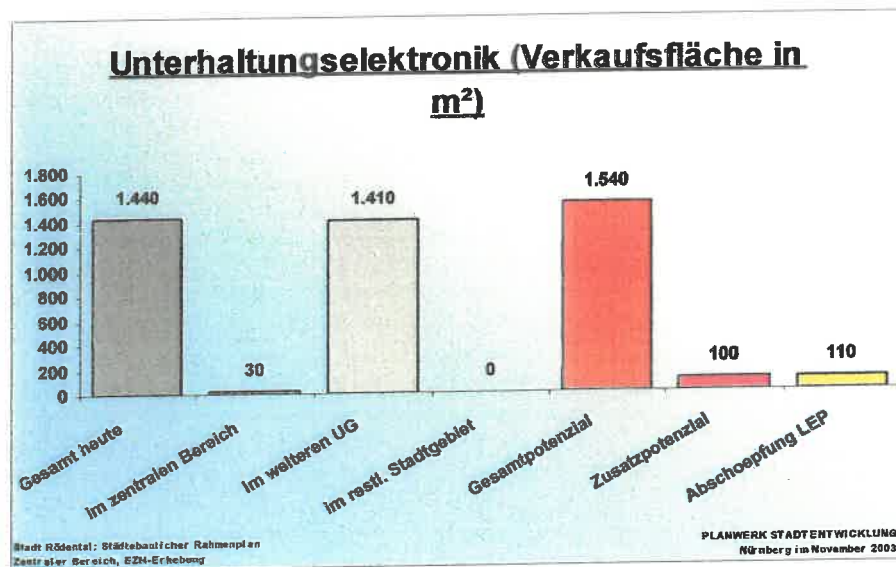


4.3.11 Sortiment Unterhaltungselektronik

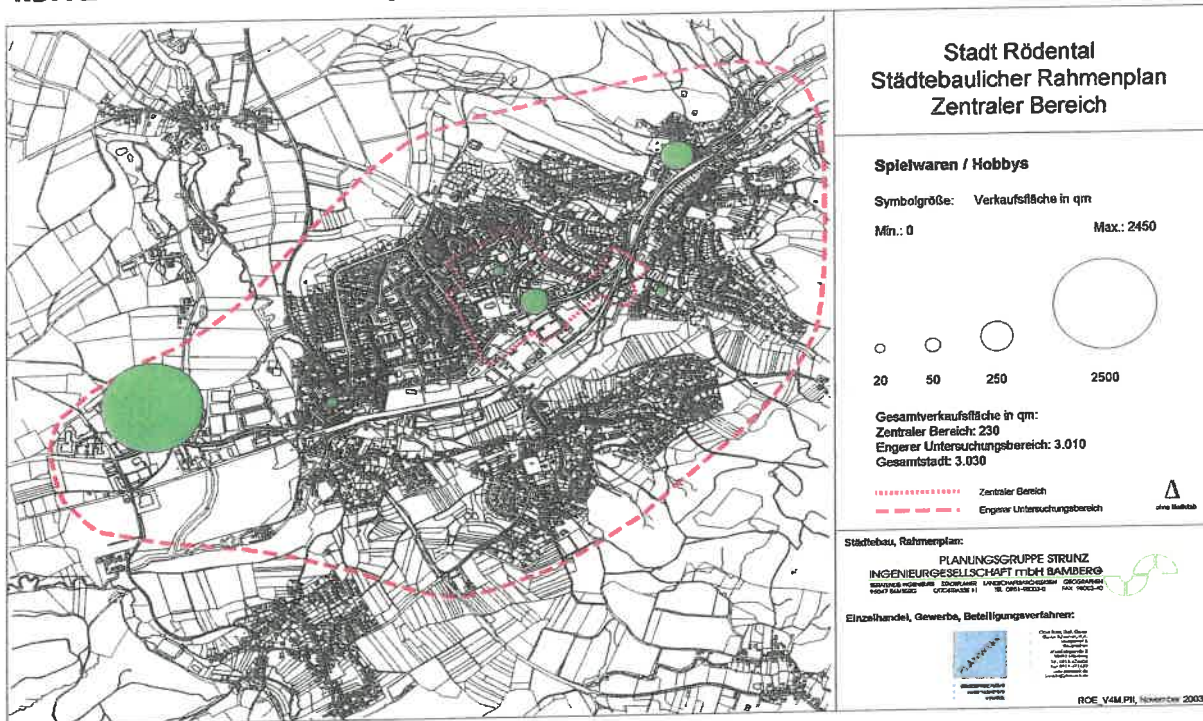


Der Sortimentsbereich der Unterhaltungselektronik wird in Rödental dominiert von einem Anbieter (Media-Markt) der mit seiner entsprechenden Verkaufsfläche ca. 80% des Angebots ausmacht. Im zentralen Bereich der Stadt sind derartige Angebote eindeutig unterrepräsentiert.

Auf Grund des Media-Markt-Standortes wird in Rödental ein vergleichsweise hoher Bindungsgrad erreicht, der somit kaum zusätzliche Bindungspotenziale entstehen lässt. Damit errechnet sich eine potenziell zusätzliche Fläche von 100m² Verkaufsfläche, die eine weitere Einzelhandelseinrichtung nicht rechtfertigt. Laut Vorgabe der Landesentwicklung wären allerdings 110m² Verkaufsfläche rechtlich möglich.

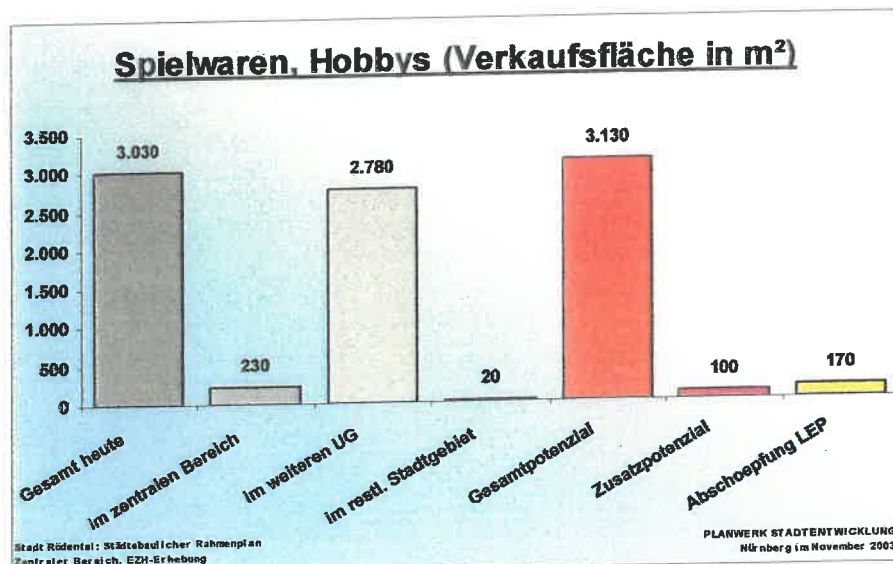


4.3.12 Sortiment Spielwaren, Hobbys

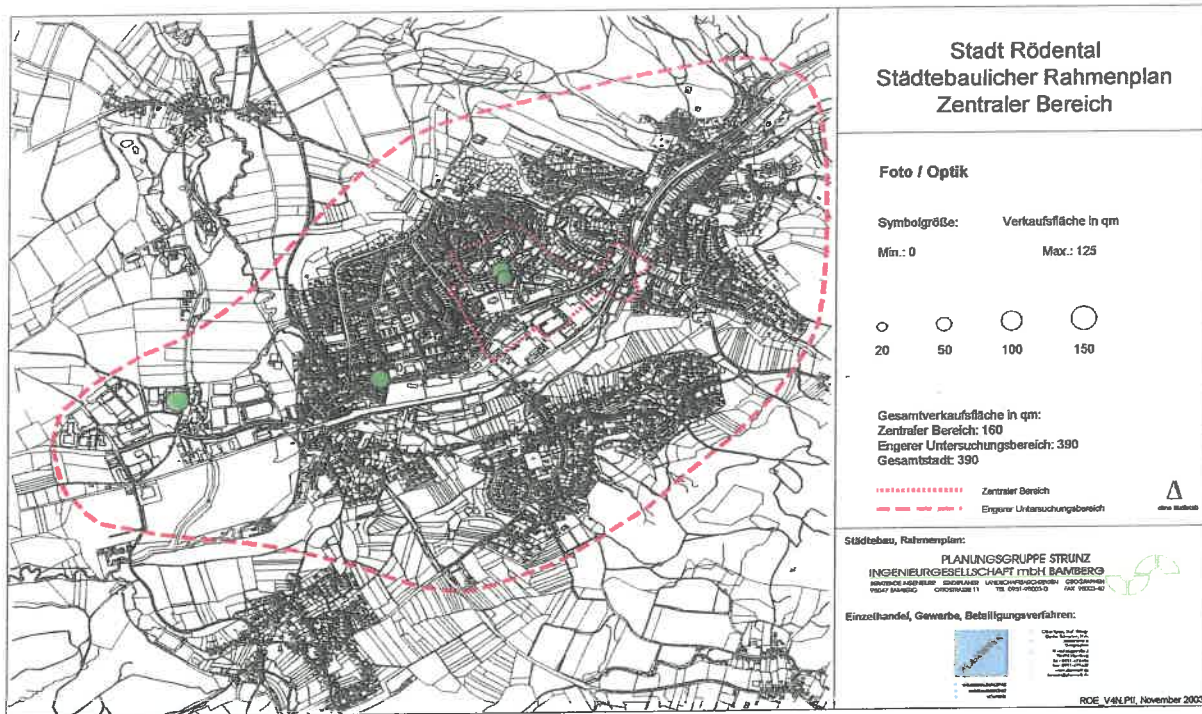


Auch für den Sortimentsbereich der Spielwaren und Hobbys lässt sich eine Konzentration des Angebots im Bereich des Gewerbegebiets Oeslau-West (Toy-Factory) erkennen. Dieser eine Standort umfasst über 80% des Angebots der Stadt Rödental. Weitere Standorte liegen im Bereich Oeslau und Mönchröden bei Verkaufsflächen von teilweise deutlich unter 100m².

Die Kaufkraftbindung erreicht auch in diesem Sortimentsbereich eine Größenordnung (ca. 60%), die nur noch in reduziertem Umfang zusätzliche Ansiedlungsflächen erlaubt. Die Kaufkraftflussberechnung ergibt ein zusätzliches Potenzial von ca. 100m² Verkaufsfläche. Dieses Angebot muss sich allerdings auf kleinere Standorte im zentralen Bereich der Stadt konzentrieren. Laut Landesentwicklung sind keine Einzelstandorte von mehr als 170m² für den Standort Rödental möglich.



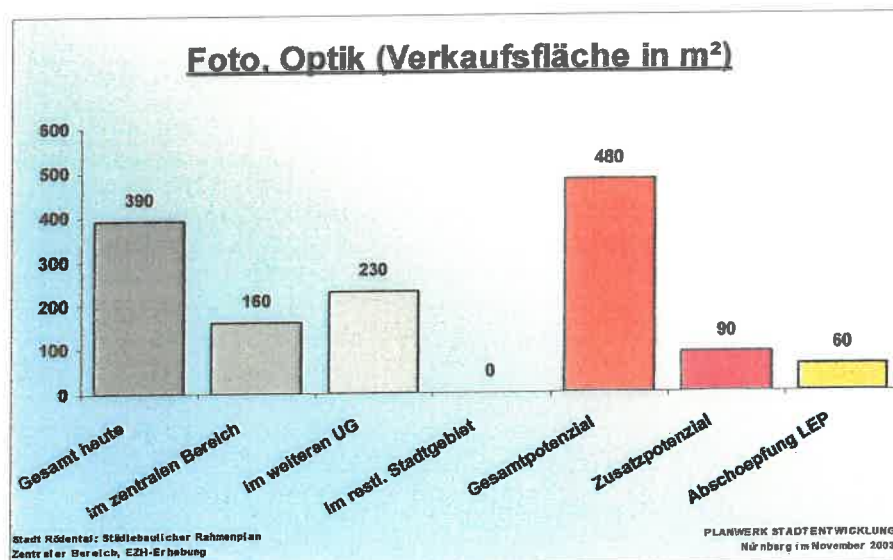
4.3.13 Sortiment Foto, Optik



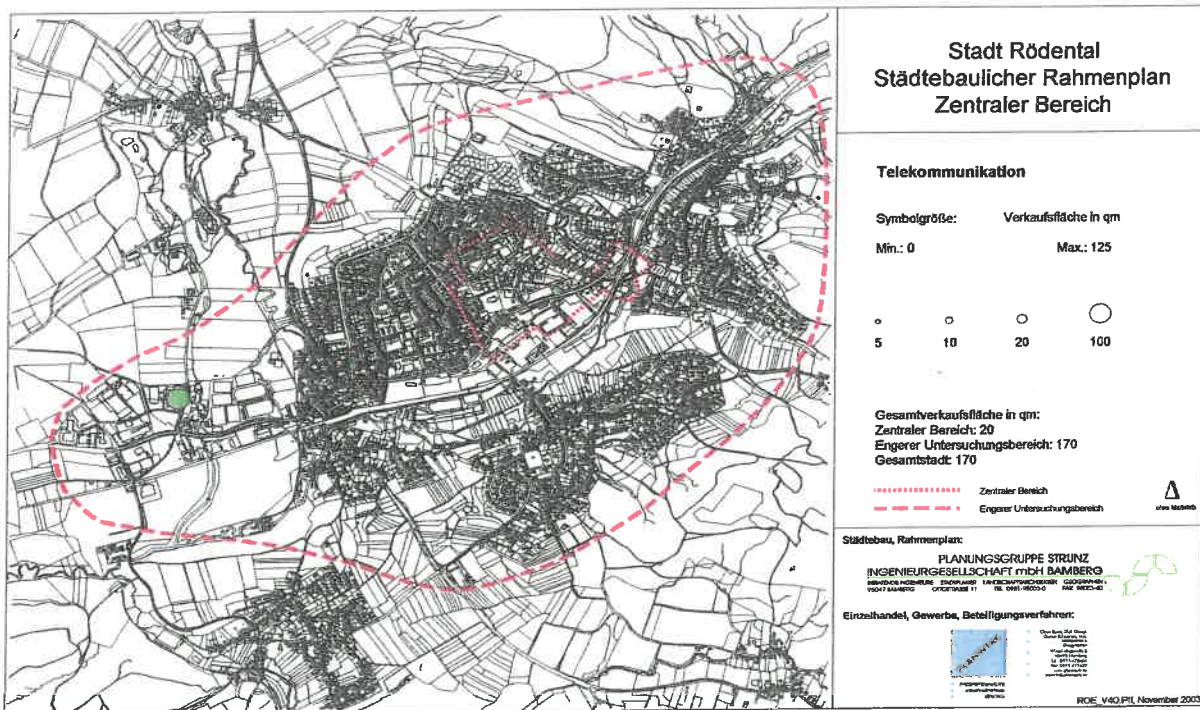
Relativ gering fällt das Angebot im Bereich Foto und Optik aus, wo insgesamt knapp 400m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, die sich auf insgesamt sechs kleinere Standorte (maximal 125m²) verteilen und dabei weniger als die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft in Rödental binden.

Trotz dieser relativ niedrigen Bindungsquote besteht nur in bescheidenem Umfang zusätzliches Bindungspotenzial für den Bereich Foto und Optik.

Laut der Kaufkraftflussanalyse ergibt sich in nur in der Größenordnung von 90m² Verkaufsfläche zusätzliches Potenzial am Standort Rödental. Gleichzeitig errechnet die Landesplanung, auf Grund ihrer Abschöpfungsquoten ein Potenzial von allerdings 60m² Verkaufsfläche.

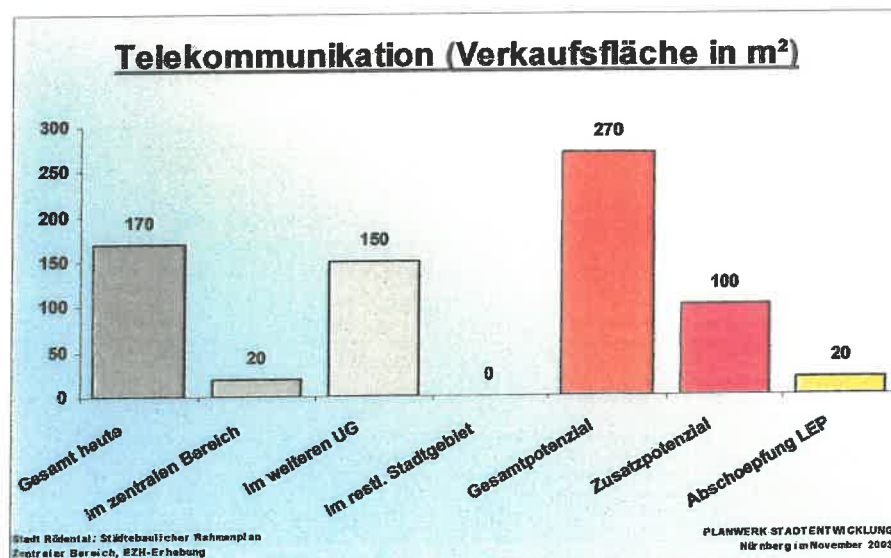


4.3.14 Sortiment Telekommunikation

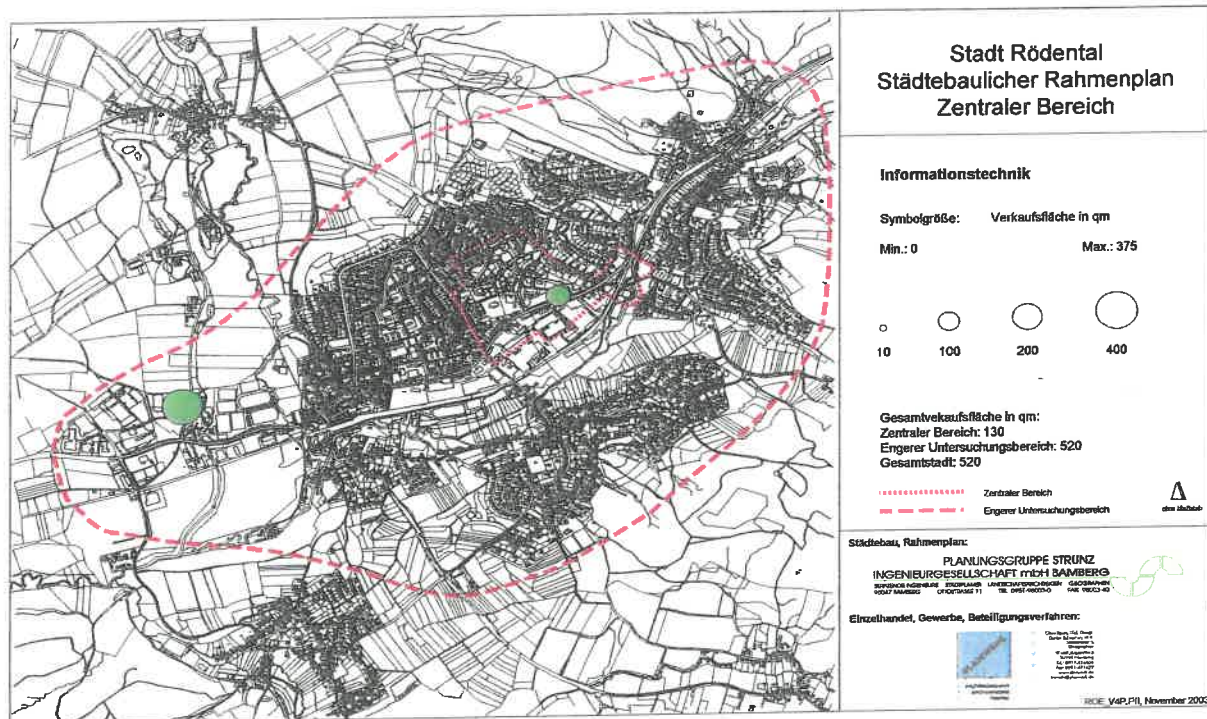


Unter 200m² Verkaufsfläche liegt das Angebot im Bereich der Telekommunikation, wobei der Großteil dieses Angebots am Standort des Media-Marktes im Gewerbegebiet Oeslau-West zu finden ist.

Trotz dieses vergleichsweise geringen Angebots und der damit verbundenen geringen Kaufkraftbindungsquote von deutlich unter 50%, ergibt sich für die zentrumsrelevanten Güter dieses Sortiments ein zusätzliches Potenzial an anzusiedelnder Verkaufsfläche von ca. 100m². Sowohl die Berechnung der Kaufkraftflüsse als auch die Vorgaben der Landesplanung sehen die Ansiedlungsgrenzen bei einer Größenordnung von 20m².



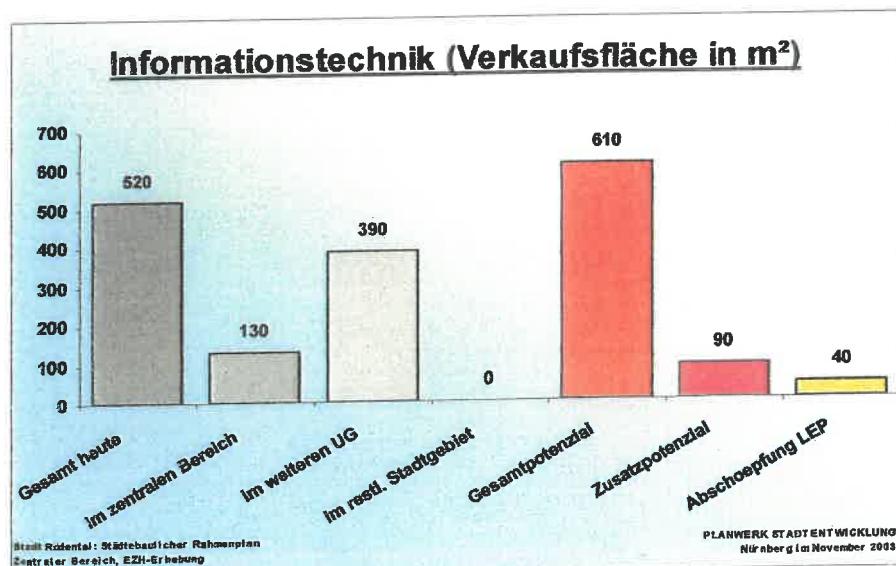
4.3.15 Sortiment Informationstechnik



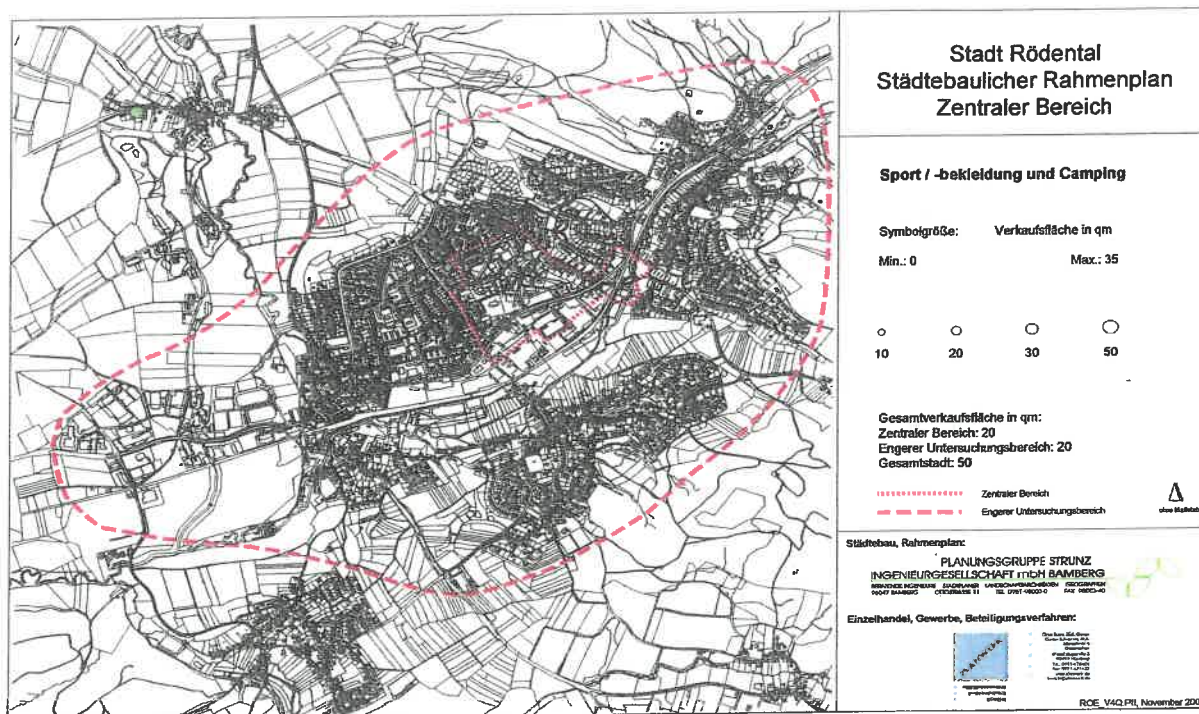
Der Bereich der Informationstechnik wird ebenso vom Standort des Media-Marktes im Gewerbegebiet dominiert. Knapp drei Viertel der Angebotsfläche sind dort zu finden, während neben einem weiteren Standort im zentralen Bereich sich das Angebot an Informationstechnik auf mehrere Kleinststandorte verteilt.

Auf Grund vor allem des Media-Marktes wird eine beträchtliche Abschöpfung erreicht (57%), die somit keine größere zusätzliches Potenzial an Verkaufsflächen in Rödental erlaubt.

Nach der vorliegenden Kaufkraftflussanalyse dürfen dies maximal 90m² sein, nach den Vorgaben der Landesplanung maximal 40m². Beides keine Größenordnungen für die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in diesem Sortimentsbereich.

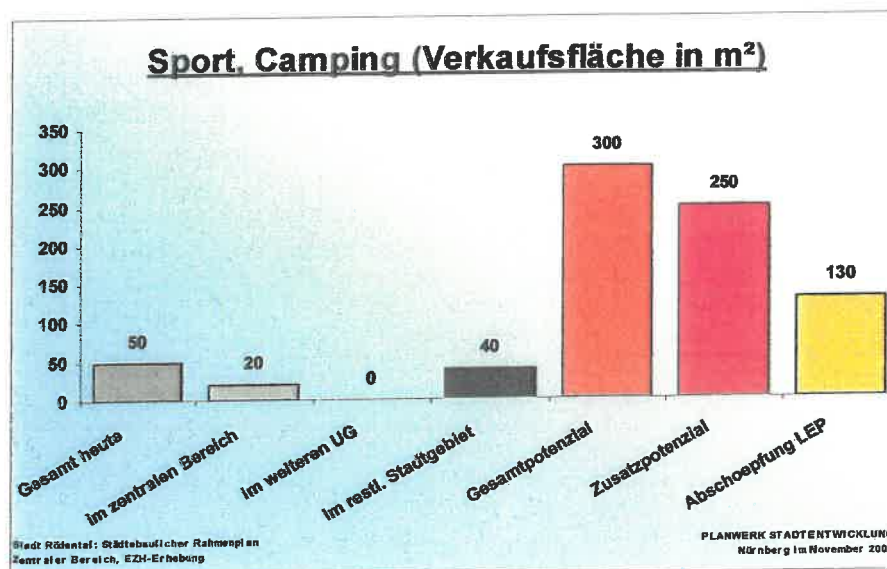


4.3.16 Sortiment Sport, Camping

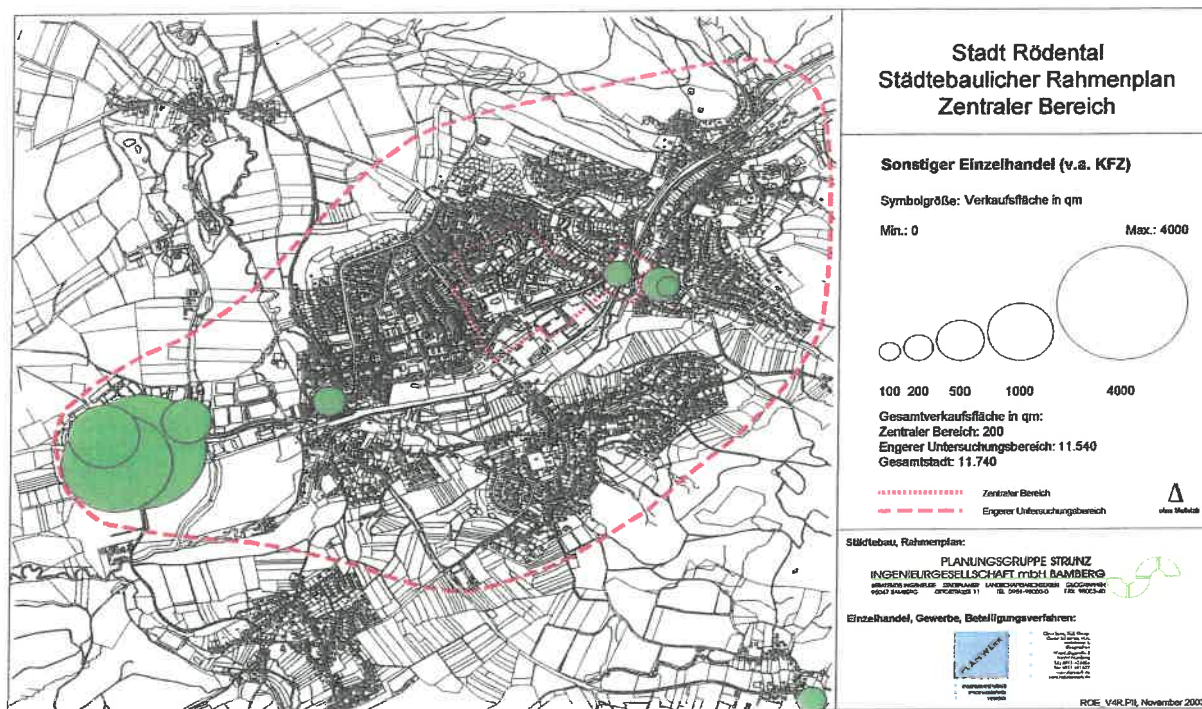


Mit einem Angebot von ca. 50m² fällt der Bereich Sport und Camping in der Stadt Rödental äußerst dürrig aus. Zwei Standorte bieten insgesamt entsprechende Güter an, wobei der eine sogar in den peripheren Ortsteile liegt.

Das vorhandene Gesamtpotenzial von 300m² Verkaufsfläche, ergibt abzüglich der vorhandenen 50m² ein zusätzliches Potenzial, das in der Größenordnung von 250m² liegt und damit die Ansiedlung eines zusätzlichen einzelhandelsbetriebes im Bereich der Sport- und Campingartikel rechtfertigt.

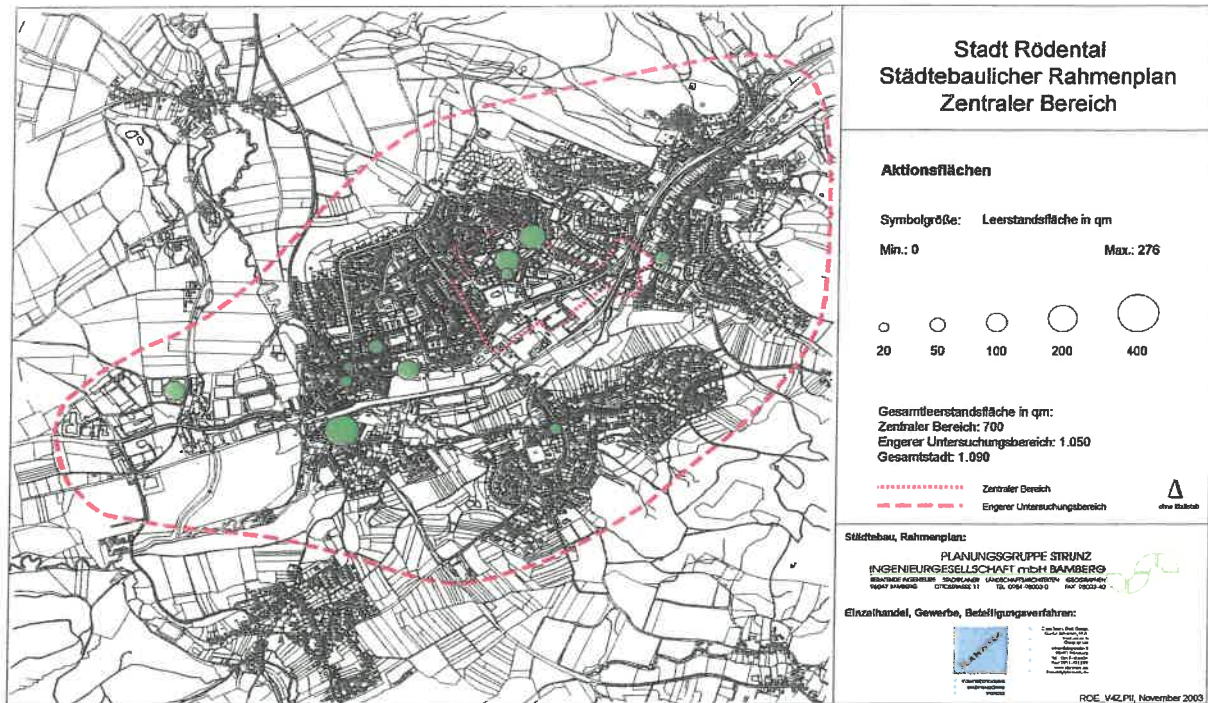


4.3.17 Sortiment sonstiger Einzelhandel



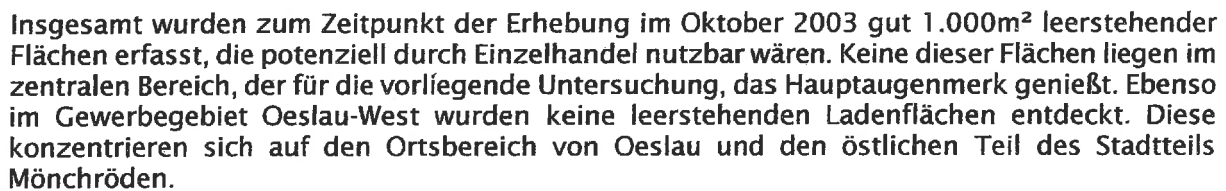
Der Bereich des sonstigen Einzelhandels umfasst zum größten Teil Angebote aus den Bereichen Kraftfahrzeuge und Brennstoffhandel. Kaufkraftkussberechnungen werden hierzu nicht durchgeführt. Die Verteilung der Standorte zeigt bei insgesamt fast 10.000m² Verkaufsfläche eine Konzentration der großen Standorte auf das Gewerbegebiet Oeslau-West, während im zentralen Bereich, vor allem entlang der Durchgangsstraße vereinzelte kleinere Standorte mit Angebotsflächen zwischen 200m² und 5000m² zu finden sind.

4.3.18 Aktionsflächen



Speziell behandelt wurde das Thema der Aktionsflächen in Discontern und Supermärkten. Insgesamt ergab sich ein Flächenangebot von knapp 1.900m² Verkaufsflächen als Aktionsflächen. Diesen Flächen wurde ein durchschnittlicher Quadratmeterumsatz zugeordnet, der doppelt so hoch veranschlagt wurde wie der durchschnittliche Umsatz der sonstigen Produkte.

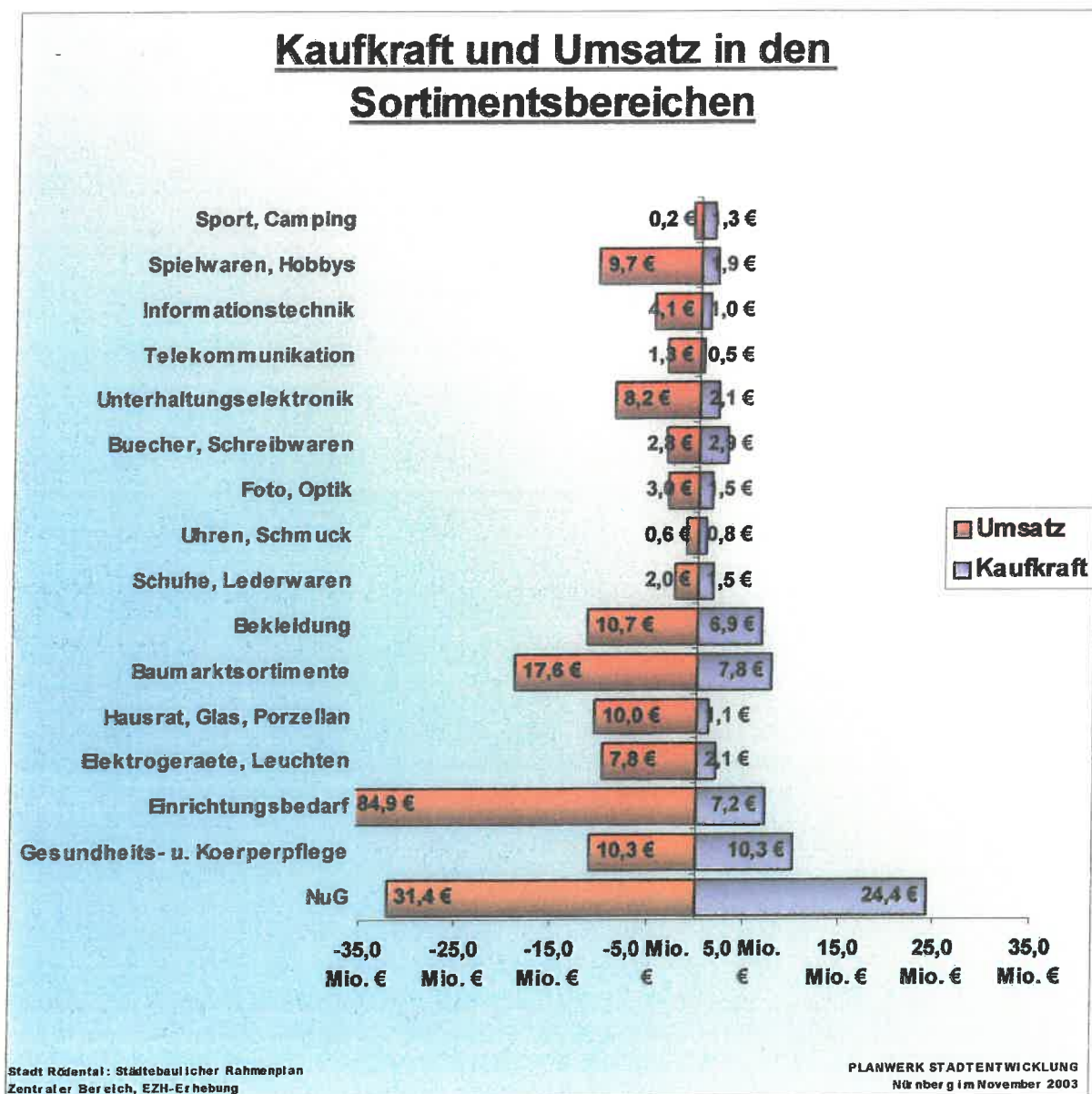
Die Umsätze der Aktionsflächen wurden entsprechend unseren Erkenntnissen über die Verteilung der Angebot auf Aktionsflächen auf die entsprechenden Sortimentsbereiche verteilt.



4.5 Kaufkraft und Kaufkraft-Flüsse in Rödental

Grundlage für die Kaufkraft-Analyse der Stadt Rödental sind die aktuellen sortiments-spezifischen Werte der Kaufkraft aus der Datenbank der GfK, konkret für den Fall der Stadt Rödental.

Berechnungsgrundlage des weiteren ist die Einwohnerzahl von 13.951 Einwohnern, sowie der Verflechtungsbereich der Stadt Rödental, der wiederum dem Nahbereich gleich kommt. Da Rödental, trotz seiner Einstufung als mögliches Mittelzentrum, zwischen höherzentralen Orten eingeklemmt ist, liegt sein Nahbereich bei einem Einzugs, der nur die Stadt Rödental selbst umfasst.

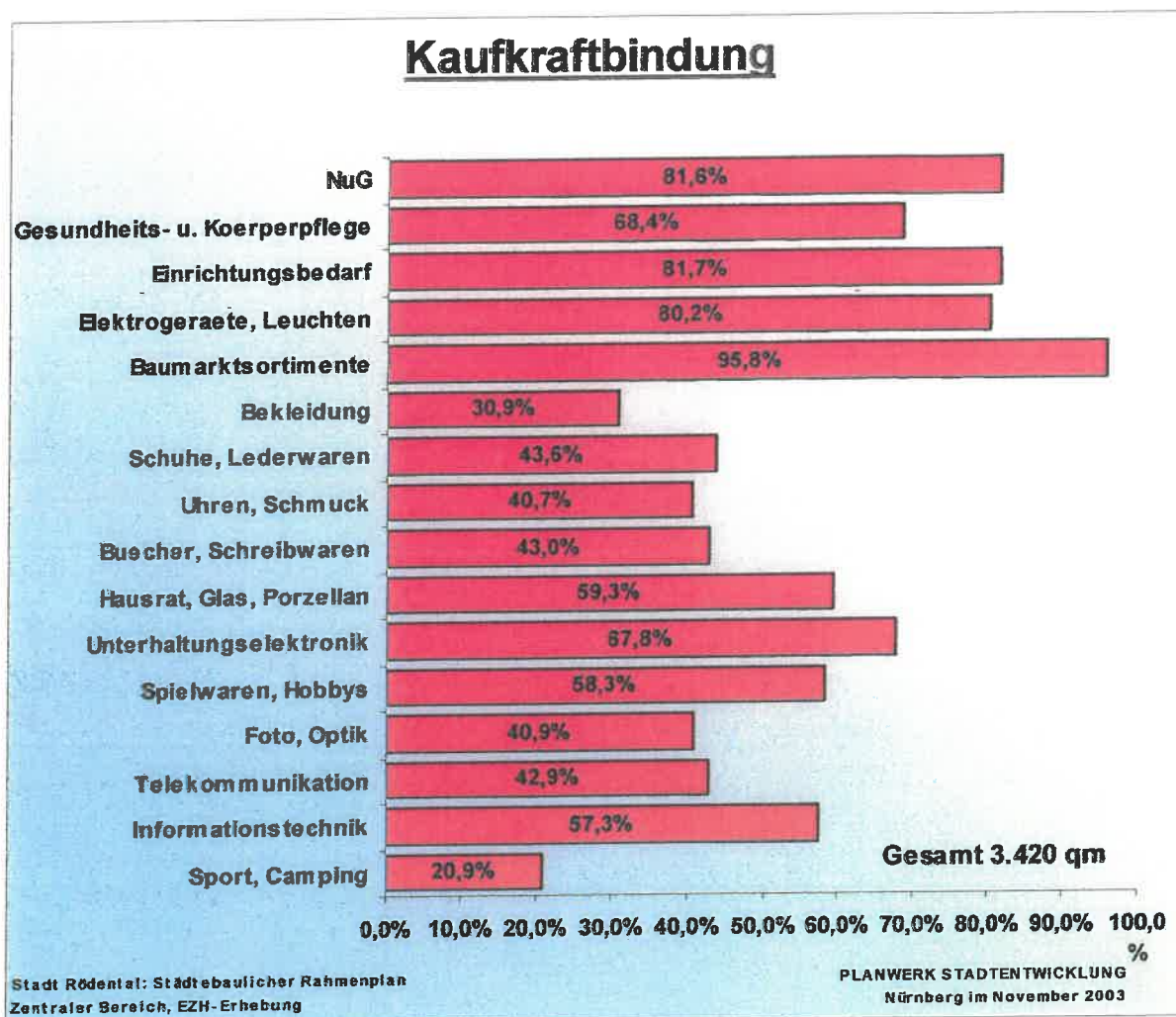


Insgesamt beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der BewohnerInnen der Stadt Rödental auf 73,3 Mio. €. Etwa ein Drittel dieser Kaufkraft zielt auf Güter des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel (24,4 Mio. €). 10,3 Mio. € zielen auf Güter der Gesundheits- und Körperpflege, 7,8 Mio. € auf Baumarktsortimente, 7,2 Mio. € auf Einrichtungsbedarf und 6,9 Mio. € auf den Bereich der Bekleidung.

Pro Kopf entspricht diese Kaufkraft einem Aufkommen von 5.252€, was einer Kennziffer von

99,0 im bundesweiten Vergleich entspricht.

Die Kaufkraftbindung liegt mit 69,8% relativ hoch, variiert aber beträchtlich in den einzelnen Sortimentsbereichen.



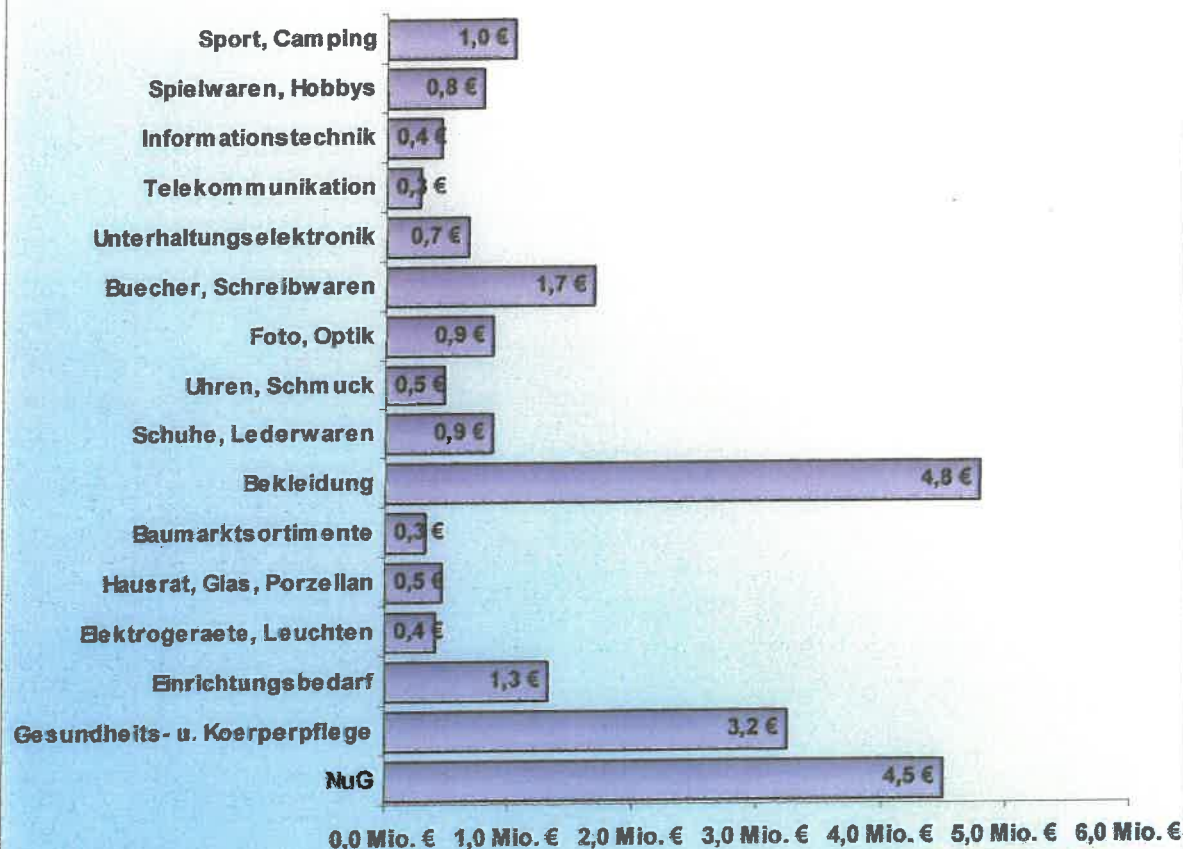
Mit 95,8% Kaufkraftbindung liegt der Sortimentsbereich Baumarktsortimente an erster Stelle und damit sogar noch vor den Nahrungs- und Genussmitteln, die eine Bindungsquote von 81,6% erreichen. Gleichauf der Einrichtungsbedarf mit 81,7%, gefolgt von

Elektrogeräte, Leuchten	80,2%
Gesundheits- u. Körperpflege	68,4%
Unterhaltungselektronik	67,8%
Hausrat, Glas, Porzellan	59,3%
Spielwaren, Hobbys	58,3%
Informationstechnik	57,3%

Damit wird deutlich, dass die Rolle der Märkte und Großstandorte im Gewerbegebiet Oeslau-West für die Kaufkraftbindung vor Ort nicht unterschätzt werden dürfen.

Prozentual - komplementär zur Kaufkraftbindung liegt der Kaufkraftabfluss, denn die nicht gebundenen Kaufkraftpotenziale fließen natürlich in andere Städte und Gemeinden ab.

Kaufkraftabfluss in den Sortimentsbereichen



Stadt Rödental: Städtebaulicher Rahmenplan
 Zentraler Bereich, EZH-Erhebung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
 Nürnberg im November 2003

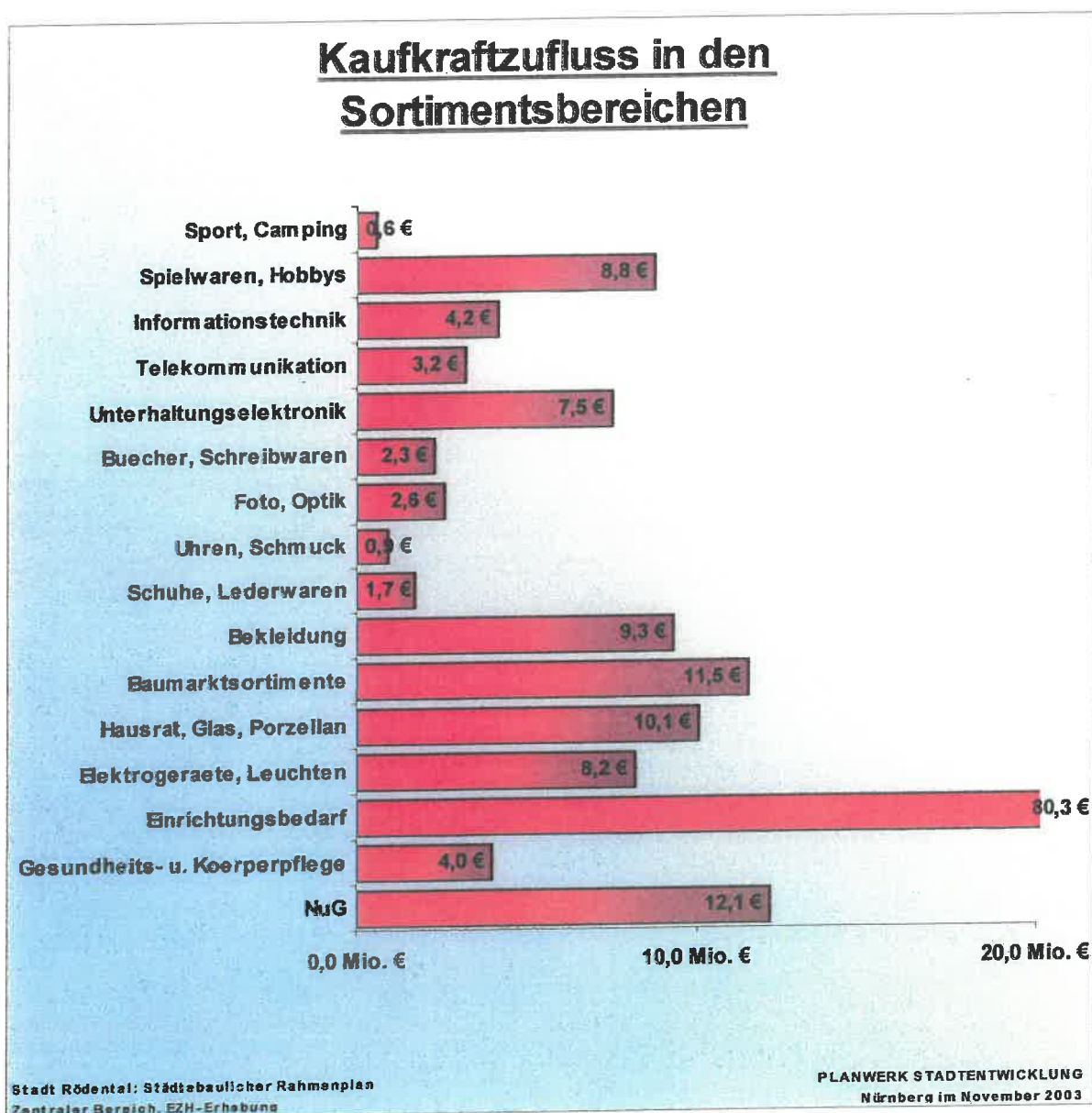
In absoluten €-Beträgen liegt der Kaufkraft-Abfluss in Rödental am höchsten im Bereich der Textilien (4,8 Mio. €). Dem folgen die sortimentsbereiche NuG (4,5 Mio. €) und Gesundheits- und Körperpflege (3,2 Mio. €), wobei letztere auf Grund ihres Anteils am Handelsaufkommen in dieser Größenordnung durchaus üblich sind.

Bemerkenswert in der Stadt Rödental sind die Abflussgrößen für die Bereiche Bücher, Schreibwaren (1,7 Mio. €) und Sport, Camping (1,0 Mio. €) und Schuhe, Lederwaren (0,9 Mio. €).

In der Summe beläuft sich der Kaufkraft-Abfluss auf 22,1 Mio. € und damit auf 30,2% der am Orten vorhandenen Kaufkraft.

Auf der Basis der Logik von Kaufkraftanalysen liegt in den Bereichen größeren Kaufkraft-Abflusses vom Grundsatz her auch das größte Potenzial an zukünftig zusätzlicher Kaufkraftbindung.

Neben der Kaufkraftbindung spielt der Kaufkraft-Zufluss eine wesentliche Rolle für die Entwicklung des Umsatzes vor Ort. Grundlage für einen positiven Kaufkraft-Zufluss ist eine umfangreiches Warenangebot vor Ort.



In der Stadt Rödentel verursacht das vergleichsweise riesige Angebot im Bereich des Einrichtungsbedarfs auch einen immensen Kaufkraft-Zufluss in diesem Sortimentsbereich (80,3 Mio. €). Mit weitem Abstand folgen

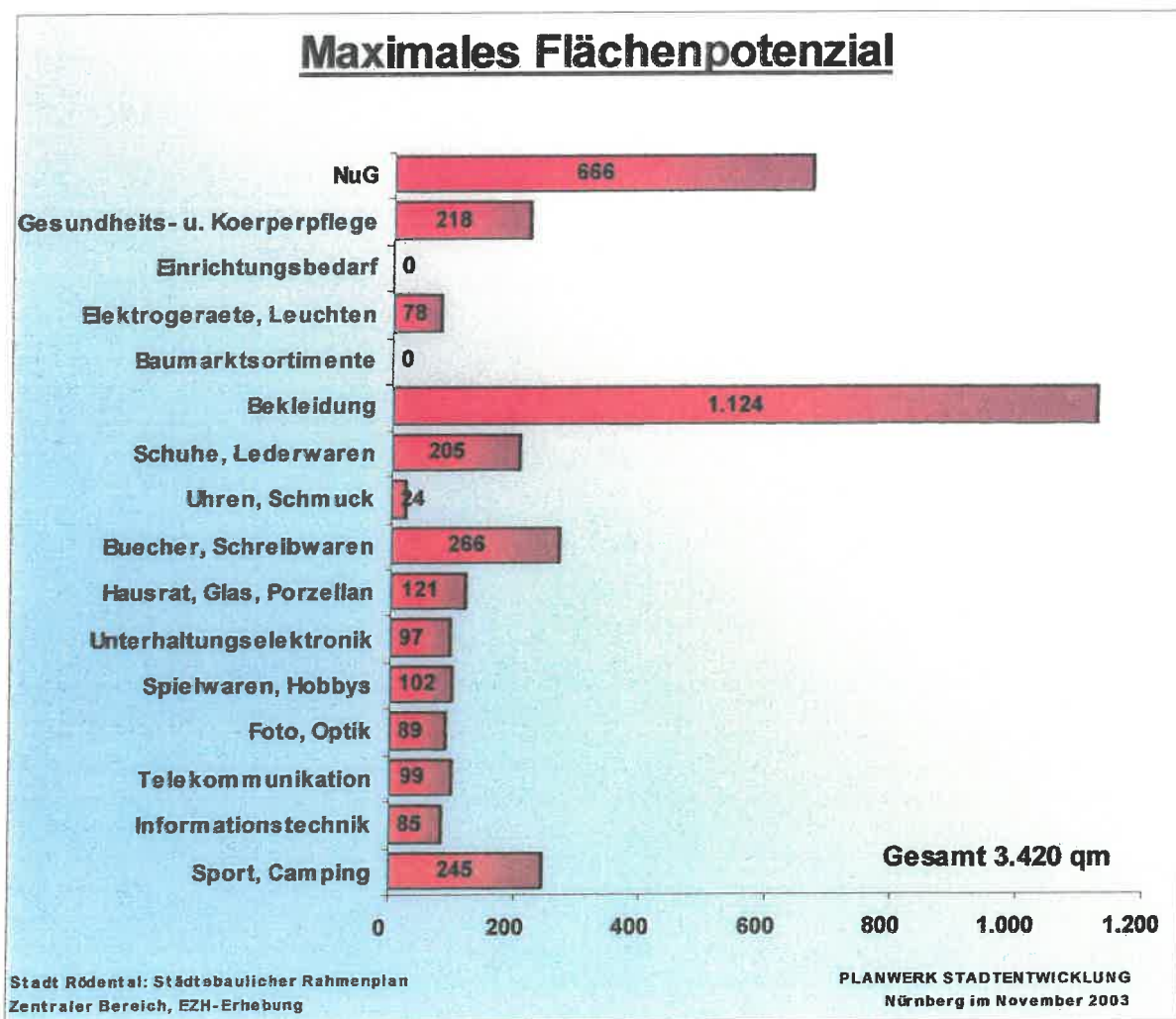
NuG	12,1 Mio. €
Baumarktsortimente	11,5 Mio. €
Hausrat, Glas, Porzellan	10,1 Mio. €
Bekleidung	9,3 Mio. €
Spielwaren, Hobbys	8,8 Mio. €
Elektrogeräte, Leuchten	8,2 Mio. €
Unterhaltungselektronik	7,5 Mio. €

In der Summe erreicht der gesamte Kaufkraft-Zufluss eine Größenordnung von 167,2 Mio. €. Auf diese Weise erwirtschaften die Einzelhandelsunternehmen in der Stadt Rödentel 76,6% ihres Umsatzes durch zufließende Kaufkraft von außen.

4.6 Berechnung des Ansiedlungspotenzials

Aus den dargestellten Angaben zu Kaufkraftflüssen und Kaufkraftbindung lassen sich unter Einbeziehung des aktionsräumlichen Verhaltens der Bevölkerung hinsichtlich der Nachfrage nach Einrichtungen der Bereiche Einzelhandel und Dienstleistungen (inkl. Freizeit, Kultur und Gastronomie) Prognosen für den zukünftigen Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen in Rödentel machen. Diese Prognosen werden zum einen als Kapitaltransfer berechnet, zur sinnvollen planerischen Anwendung jedoch in Flächenangaben umgerechnet.

Grundlage der Potenzialprognose ist zum einen das vorhandene, nicht genutzte Potenzial an abfließender Kaufkraft. In Abhängigkeit vom Sortiment wird eine 10-40%ige zusätzliche Abschöpfung des ursprünglich abfließenden Kapitals gerechnet. Dazu kommt eine zusätzliche Anziehung von externer Kaufkraft, die durch die zusätzlichen Angebote verursacht wird und deren Berechnungsfaktor etwa bei 40% des internen Berechnungsfaktors für die Zusatzpotenziale liegt.



Für die einzelnen Sortimente ergeben sich daraus Ansiedlungspotenziale (siehe Abbildung) im Maximum von 1.100m² für den Bereich Bekleidung, 670m² bei den Nahrungs- und Genussmitteln, 270m² bei Büchern und Schreibwaren, 250m² Sport und Camping und 220m² Gesundheits- und Körperpflege. In der Summe beläuft sich das Potenzial an möglicher Ansiedlungsfläche auf 3.420m² Verkaufsfläche.

4.7 Grenzwerte der Landesentwicklung

4.7.1 Darstellung der Ziele der Landesentwicklungsplanung

In der Verordnung vom 12. März 2003 über das Landesentwicklungsprogramm wurde festgelegt, dass dieses Landesentwicklungsprogramm zum 1.4.2003 in Kraft tritt. Folgende Inhalte zum Einzelhandel sind für die vorliegende Bewertung relevant:

Im Teil B - Ziele zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutenden Fachbereiche werden im Abschnitt 1.2.1 Ziele zum Handel formuliert. Unter Punkt 5 werden die Richtwerte zu Einzelhandelsgroßprojekten wie folgt festgelegt:

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
 - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
 - b) Waren des sonstigen Bedarfs
 - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.,
 - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H.der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen.

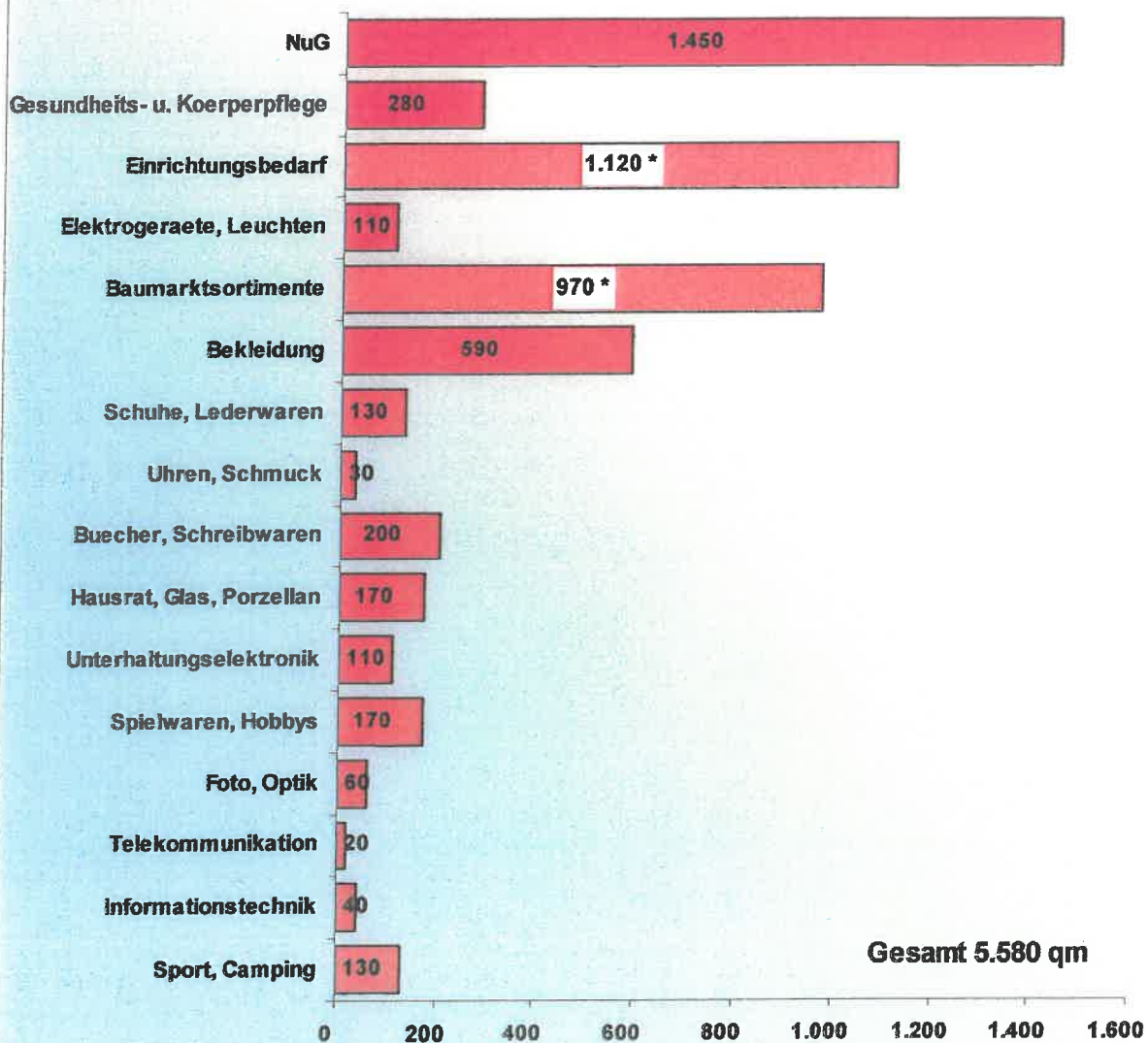
In den geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (Anhänge 2 und 5) kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die nach Absatz 2 Satz 2, erstes Tiret, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

- der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg,
- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen, kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden."

Der bayerische Landtag stimmte dem zu unter der Maßgabe, dass die Staatsregierung in der Handlungsanleitung die Rückgriffsquote für Neuansiedlungen und Erweiterungen für die Stadt- und Umlandbereiche so differenziert ausgestaltet, dass der Rückgriff auf 15 % der maßgeblichen Kaufkraft des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt insbesondere dann in Anspruch genommen werden kann, wenn dies der Entwicklung des ländli-

Ansiedlungsflächen nach LEP (2003)



Stadt Rödentel: Städtebaulicher Rahmenplan
 Zentraler Bereich, EZH-Erhebung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
 Nürnberg im November 2003

chen Raums dient oder wenn die Kernstadt zustimmt. Im Übrigen beträgt die Rückgriffsquote generell maximal 7,5 %.

4.7.2 Flächen nach den LEP-Abschöpfungsquoten

Nach den genannten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm gelten die in der obigen Abbildung dargestellten Maximalflächen. Zur Erläuterung noch einmal die wichtigsten Rahmenbedingungen dieser LEP-Richtlinie:

- Diese Richtlinie kommt nur bei großflächigem Einzelhandel (über 1.200m² BGF) zum Tragen.
- Sie betrifft nur Neuansiedlungen bzw. bauliche Erweiterung, die das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen.
- Die Richtlinie ist objektbezogen. Das heißt sie gilt für jeden neu zu entwickelnden Standort separat. Bei Gleichzeitigkeit können die Standorte aber auch gemeinsam betrachtet werden.
- Die Richtlinie orientiert sich rein an der Kaufkraft im Verflechtungsbereichs der betrachteten Innenstadt. Der vorhandene Einzelhandel spielt bei dieser Richtlinie keine Rolle.
- Die Abschöpfungsquoten liegen bei 25% im Nahbereich der Stadt für innenstadtrelevante Güter des täglichen Bedarfs und bei 30% für sonstige innenstadtrelevante Güter im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelehandels. Für Nicht innenstadtrelevante Güter liegt die Abschöpfungsquote bei 25% im Verflechtungsbereich der jeweiligen Ansiedlung.

Für die Situation in Rödental bedeuten die Richtwerte der Landesentwicklung, dass für die Ansiedlung eines Standortes im großflächigen Einzelhandel, die in obiger Abbildung dargestellten Grenzwerte je Standort nicht überschritten werden dürfen. 1.450m² sind im Sortimentsbereich NuG möglich, 590m² im Bereich Bekleidung, 280m² bei der Gesundheits- und Körperpflege, 200m² bei Büchern und Schreibwaren, in den übrigen Sortimentsbereichen liegen die Flächen unter 200m².

Als Sonderfall müssen die beiden Sortimentsbereiche Einrichtungsbedarf und Baumarktsortimente betrachtet werden. Für Ansiedlungen in diesen Sortimentsbereichen müssen jeweils die spezifischen Einzugsbereiche potenziell anzusiedelnder Standorte zur Berechnung der möglichen Verkaufsfläche herangezogen werden. Da dieser Einzugsbereich ohne einen konkreten Ansiedlungswunsch nicht vorhanden sind, wurde in der vorliegenden Untersuchung von einem Einzugsbereich in der Größe des Nahbereichs der Stadt Rödental ausgegangen.

4.8 Versorgung in den Ortsteilen

In den Rödentaler Ortsteilen - ohne Einberg, Oeslau und Mönchröden - ist die Versorgung mit Lebensmittel-Geschäften schlecht. Nur in Fischbach (140 Einwohner), Spittelstein (420), Waldsachsen (740) und Weißenbrunn (280) bestehen kleine (Garagen-)Getränkehandel, in Weißenbrunn ein kleines Kolonialwarengeschäft.

Die geringen Einwohnerzahlen der Ortsteile und die Lage abseits der großen Verkehrsströme lassen nicht an ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für Lebensmittelgeschäfte denken. Selbst Tante Emma Läden können sich nur halten, wenn die Bewohner des Ortes zu einem großen Teil dort ihre Waren einkaufen. Der Wunsch der Ortsteilbewohner nach Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und das tatsächliche Einkaufsverhalten weichen sehr voneinander ab. Durch die Autoverfügbarkeit einerseits sowie die billigen Preise und vielfältigen Warenangebote der großen Super- oder Discountmärkte mussten viele kleine Geschäfte in den kleinen Orten und Ortsteilen schließen. In größeren Städten ist noch zu beobachten, dass ausländische Familienbetriebe den Gedanken der Nahversorgung mit kleinen Lebensmittelgeschäften wieder aufleben lassen, mit größtem persönlichen Einsatz und geringen Umsätzen. Dies ist aber in den Rödentaler Ortsteilen nicht zu erwarten.

Alternative Möglichkeiten zum Lebensmittelgeschäft

- Einrichtung von Hofläden: Auf bewirtschafteten Höfen werden Lebensmittel verkauft. Öffnungszeiten entweder flexibel "bei Anwesenheit" oder 1-2 Stunden, etwa nachmittags 16-18 Uhr. Die Landwirte können neben zugekauften Waren Eigenwaren anbieten, etwa Obst, Gemüse, Milchwaren oder Fleisch.
- Bildung von Einkaufsgemeinschaften / Fahrgemeinschaften: Funktionierende Dorfgemeinschaften werden bereits Fahrgemeinschaften gegründet haben, um den Einkauf zu organisieren. Wenn örtlich noch Defizite vorhanden sind, kann die Stadt Rödental die Bildung solcher Fahrgemeinschaften anregen.
- Einführung von Lieferdiensten: Mit Lebensmittelmärkten in Rödental könnten Gespräche geführt werden, ob nicht ein Lieferdienst in die Ortsteile eingeführt wird.
- Einführung von fahrenden Händlern: In ländlichen Räumen gibt es "fahrende Händler", etwa Bäckereien und Metzgereien, die ihre Waren von ihrem Fahrzeug aus verkaufen. Gibt es derartige Händler in Rödental nicht, könnte die Stadt Rödental einen solchen Kontakt herstellen.

Letztendlich hängt viel von der Eigeninitiative der Bewohner der Ortsteile ab, ob die alternativen Möglichkeiten zu einem festen Ladengeschäft, das sich in den Rödentaler Ortsteilen wirtschaftlich nicht trägt, eingeführt werden. Das Thema Nahversorgung in den Ortsteilen könnte auf einer Bürgerversammlung mit den Bewohnern der Ortsteile besprochen werden. Es ist aus der Ferne nur schwer zu ermitteln, ob überhaupt Bedarf an den genannten Alternativen besteht.

5 Zusammenfassung und Empfehlungen

Einbindung des Einzelhandelsgutachtens in einen wirtschaftlichen Gesamtrahmen Rödentel

Produzierende Betriebe stellen in der Stadt Rödentel die Mehrzahl der Arbeitsplätze. Der Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft ist hier wie im gesamten Raum Coburg noch nicht weit fortgeschritten. Es droht - zumindest mittel- oder langfristig - ein Abbau an Arbeitsplätzen in diesem Wirtschaftssektor. Stichworte sind Fördergefälle (hin zu Thüringen) und EU-Osterweiterung (Nähe zu Tschechien). Dies sollte Hintergrund für Anstrengungen der Stadt Rödentel sein, die wirtschaftliche Landschaft konzeptionell im positiven Sinn fortzuentwickeln. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass Rödentel aufgrund seiner attraktiven Lage im Landkreis und zu Coburg eine positive Wanderungsbilanz (Einwohnerzuwachs) aufzuweisen hat; gem. Harmonisierungsgebot des Landesentwicklungsprogramms sollen Arbeitsplatzentwicklung und Bevölkerungsentwicklung im Einklang sein, d.h. Gewerbeflächen- und Wohnbauflächenausweisung aufeinander abgestimmt und nicht einseitig entwickelt werden. Weitere Entwicklungsimpulse sind durch die Fertigstellung der A73 bei Rödentel sowie die ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt zu erwarten. Bereits seit Jahren nimmt die Zahl der Rödentaler Arbeitsplätze auch im Wirtschaftssektor Handel und Verkehr zu. Darunter fallen u.a. Arbeitsplätze im Einzelhandel. Das Gewerbegebiet Oeslau-West trägt den größten Teil an dieser Entwicklung bei.

Raumordnerisches Entwicklungskonzept

Aufgrund ungenügender Abstimmung der siedlungsstrukturellen Entwicklung und dabei insbesondere der Planungen im Bereich Einzelhandel im Raum Coburg - Dörfles-Esbach - Rödentel - Neustadt b.Coburg - Sonneberg wurde 2001 das Raumordnerische Entwicklungskonzept / ROEK (AG Jürchott-Diener / GMA) erstellt. Dieses hat Empfehlungen ausgearbeitet, die "in Zukunft eine stärker am zentralörtlichen System orientierte Weiterentwicklung der Wirtschaft, des Einzelhandels- und Infrastruktursektors ermöglicht". Für den Bereich Einzelhandel stellte das ROEK eine im Gesamttraum überdurchschnittliche Ausstattung der Verkaufsfläche fest. Die zentralörtliche Hierarchie wird aber durch die vorhandenen Verkaufsflächen durchbrochen; für Rödentel wird ein "außergewöhnlicher" Einzelhandelsbesatz festgestellt, der im Zusammenhang mit der Existenz zahlreicher Fachmärkte steht. Das Gutachten stellt für Rödentel fest, dass eine Korrelation mit den raumordnerisch zugeordneten Versorgungsaufgaben in einzelnen Warenbereichen nicht mehr erkennbar ist.

Das Nachfragevolumen wird durch die prognostizierte stagnierende bzw. leicht rückgängige Bevölkerungsentwicklung im Raum Coburg - Sonneberg in den kommenden Jahren nur sehr gering steigen. Für die Zukunft empfiehlt das ROEK der Stadt Rödentel eine Stärkung der Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion im Ortszentrum; die abseits des Siedlungsgebietes gelegene Gewerbegebiet Oeslau-West solle nicht weiter für Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden.

Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes

Rödentel bindet mit seinen 110 Einzelhandelsgeschäften (davon 25 im Zentralen Bereich) rd. 70% der im Marktgebiet (=Stadtgebiet Rödentel) vorhandenen Kaufkraft. Der Zentrale Bereich umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 20.500m², ohne Baumarktsortimente und Einrichtungsbedarf rd. 6.900m², davon rd. 3.100m² Sortimente für den täglichen Bedarf. Die Verkaufsfläche in der Stadt Rödentel gesamt beträgt 89.000m² (mit sonstigen Sortimenten wie z.B. Autohäusern rd. 98.800m²), davon rd. 27.100m² ohne Baumarktsortimente und Einrichtungsbedarf. Das heißt, dass der Zentrale Bereich 23% (gesamt) bzw. 25% (ohne Baumarktsortimente und Einrichtungsbedarf) der Verkaufsfläche Rödental aufnimmt. Dieser Wert erscheint für ein "Zentrum" gering, ist aber durch die besondere Situation Rödental - die in den 70er Jahren durch die Gemeindegebietsreform geschaffene "neue Mitte" - als hoch anzusehen. Zu beachten ist, dass die ehemals selbständigen Gemeinden Oeslau, Mönchröden und Einberg bereits jeweils ein eigenständiges Zentrum aufwiesen. Die Lage des Zentralen Bereichs im "Herz Rödental" bietet heute eine noch gute Nahversorgung der Bevölkerung. Diese Situation ist dann gefährdet, wenn durch die Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebe in Oeslau-West die Konkurrenzfähigkeit der bestehenden Betriebe im Zentralen Bereich nicht mehr gegeben ist.

Dies ist dann der Fall, wenn die Sortimente innenstadtrelevant sind.

Die Zukunftsplanungen der Rödentaler Betriebe (Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie) können mit abwartend beschrieben werden, wenngleich die Zukunftserwartungen teils optimistisch und teils pessimistisch sind. Es gilt, die Stimmung in Rödental wieder zu verbessern und ein Konzept umzusetzen, das den Zentralen Bereich stärkt. Dieses Konzept ist Inhalt des Städtebaulichen Rahmenplans (vgl. dort).

Empfehlungen

Folgende Empfehlungen fließen aus dem Einzelhandelskonzept in den Städtebaulichen Rahmenplan:

- **Entwicklung des integrierten Standortes Zentraler Bereich Rödental** durch die Funktionen Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultureinrichtungen und Gastronomie.
- **Stärkung des Zentralen Bereichs durch Stärkung der Einzelhandelsfunktion.** Das ermittelte Potenzial an zusätzlicher Verkaufsfläche in Rödental von insgesamt rd. 3.400m² sollte hierzu im Zentralen Bereich untergebracht werden. Dabei ist auf eine enge Verknüpfung mit den vorhandenen Betrieben (Bürgerplatz) von besonderer Bedeutung. Nur dann profitiert der Zentrale Bereich insgesamt. In Rödental ansässige Einzelhandelsbetriebe in Streulagen, deren Zukunft ungewiss ist, sollten die Möglichkeit haben, ihren Betrieb durch Umsiedlung in den Zentralen Bereich wirtschaftlich zu verbessern. Geschäfte in Streulagen werden sich zukünftig hauptsächlich nur noch dann wirtschaftlich tragen können, wenn sie Nischensortimente anbieten oder einen hohen Kundenstamm haben.
- **Stärkung des Zentralen Bereichs durch Stärkung der Dienstleistungsfunktion.** Die heutige Stärke Rödental liegt bei den Gesundheitsdienstleistungen. Auch die meisten Finanzdienstleistungen und Körperpflegedienstleistungen werden in Rödental abgedeckt, während sich die Rödentaler mit Beratungsdienstleistungen und Reisedienstleistungen auswärts versorgen. Konzept: Ausbau der Stärken: Gesundheit als Motto für den Zentralen Bereich und Decken von Lücken: Beratung und Reise. Im Zentralen Bereich beträgt die Fläche der Ladendienstleister rd. 950m²; das ist über ein Drittel der gesamten Rödentaler Ladendienstleistungsbetriebe.
- **Stärkung des Zentralen Bereichs durch Stärkung der Gastronomie.** Im Zentralen Bereich ist das gastronomische Angebot gering. Nur etwa 7% der Sitzplätze in der Gastronomie sind im zentralen Bereich. Bei einer Koppelung von verschiedenen Angeboten - Einzelhandel und Dienstleistungen - muss auch das Angebot an Gastronomie verbessert werden. Auch hier gilt zu versuchen, ortsansässige Betrieben zu ermöglichen, in den Zentralen Bereich umzusiedeln oder eine "Filiale" zu eröffnen.
- Die neuen Betriebe sollen gemeinsam mit den vorhandenen Betrieben ein **gemeinsames Konzept** erarbeiten, das als Resultat allen Betrieben zugute kommt. Nur durch gemeinsames Handeln wird der Zentrale Bereich gestärkt werden können. Ein neu zu gründender Verein sollte mit den Regeln des **Stadtmarketings** eine wichtige Rolle bei der Entwicklung des Zentralen Bereichs spielen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass der Zentrale Bereich ein "**Motto**", d.h. einen Schwerpunkt erhält, wie etwa "jung und alt".
- Das **Gewerbegebiet Oeslau-West** soll sich spezialisieren. Heute sind neben vereinzelten Magnetbetrieben in verschiedenen Sortimentsbereichen insbesondere die Schwerpunkte Einrichtungsbedarf und Autohäuser zu erkennen. Dies kann fortentwickelt werden, soweit nicht landesplanerische Beschränkungen bestehen. Neue Einzelhandels-Ansiedlungen sollten jeweils dahingehend überprüft werden, ob sie den vorhandenen Betrieben im Zentralen Bereich und in den anderen Lagen im Stadtgebiet schaden werden; dies ist dann der Fall, wenn die Sortimente innenstadtrelevant sind. Insgesamt sollte eine klare Aufgabenverteilung Oeslau-West und Zentraler Bereich / Innenbereich Rödental vereinbart werden. Ziel sollte sein, dass sich die Betriebe ergänzen und gegenseitig stärken und sich nicht Schaden zufügen.

- Die heute **brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen** wie z.B. ehem. Annawerke (heute Teilbereich St. Gobain) sollen auch nicht als Flächen für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung sind hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

1. Arbeitskreis Rödental Zentraler Bereich am 17.11.2003, 18.00-21.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Rödental, Protokoll



Hinweis: Die Inhalte entsprechen den Äußerungen der Teilnehmer des Arbeitskreises und spiegeln nicht die Meinung der Planer wider; Kommentare und Einschätzungen der Planer sind als solche deutlich gekennzeichnet.

STADTENTWICKLUNG
STADTMARKETING
VERKEHR

TeilnehmerInnen

Herr Erster Bürgermeister Preß. Stadtträte: Herr Amberg, Herr Engels, Frau Ott. Stadtwerke: Herr Eckhardt. Stadtbauamt: Herr Benning, Herr Stejskal.

Einzelhandel: Herr Jähne, Herr Lang, Herr Reißenweber, Herr Zapf. Gastronomie: Herr Großmann, Herr Pilarzyk. Dienstleistungen: Herr Dr. Palauneck, Herr Dr. Schröter. Gewerbe: Herr Bauer, Herr Schneider. Agenda 21: Frau Roßbach, Herr Krämer.

Planungsgruppe Strunz: Herr Reize und Herr Schönfelder.

Büro PLANWERK Stadtentwicklung: Frau Haas und Herr Sperr.

Ablauf

Begrüßung; Vorstellung des Ablaufs; Präsentation: Bericht über die Bestandsaufnahmen Nutzungen, Verkehr, Freiräume und Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen; Verständnisfragen; Arbeitsgruppenarbeit: Ergänzung der Bestandsaufnahmen, Herausarbeiten der Stärken und Schwächen von Rödental gesamt und des Rahmenplangebietes; Diskussion; Verabschiedung.

Begrüßung

Herr Erster Bürgermeister Preß begrüßte um 18 Uhr die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Arbeitskreises Rahmenplan Zentraler Bereich Rödental. Sinn, Zweck und Ziel der Beauftragung sei, das Untersuchungsgebiet weiter zu stärken und gemeinsam mit den Akteuren der Stadt fortzuentwickeln. Er wünschte der Veranstaltung einen guten und effektiven Verlauf.

Claus Sperr stimmte den vorgesehenen Ablauf der Veranstaltung mit den Teilnehmern ab.

Auftrag

Die Planungsgruppe Strunz aus Bamberg und Büro PLANWERK STADTENTWICKLUNG sind von der Stadt Rödental beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan für den zentralen Bereich in Rödental zu erstellen. Ein Rahmenplan ist ein sog. "informeller" Plan, der die Richtschnur der zukünftigen Entwicklung ohne gesetzlichen Charakter zu ermitteln versucht. Wie kann der zentrale Bereich gestärkt werden ist die zentrale Frage der Untersuchungen. Dabei spielen die Themen Einzelhandelsentwicklung und Fußläufigkeit (gute Erreichbarkeit für Nahversorgung) wichtige Rollen. Aus diesem Grund wird (für die Gesamtstadt) ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben.

Präsentation Bestandsaufnahme Nutzungen, Verkehr, Freiräume (Planungsgruppe Strunz)

– Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur des Zentrumsbereichs der Stadt Rödental ist geprägt durch die kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur im unmittelbaren Zentrumsbereich sowie den direkt angrenzenden Infrastruktureinrichtungen. Bei den Infrastruktureinrichtungen dominieren Altenwohnheime, deren Bewohner zur Belebung des Zentrums beitragen. Im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zu den Gewerbebetrieben im südlichen Bereich befinden sich einzelne großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung stellen die Entwicklungsflächen im Bereich der Rathausstraße sowie im Bereich der Staatsstraße ein wichtiges Potenzial für die städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes dar. Neben dem Areal der Feuerwehr sowie der Tankstelle entlang der Staatsstraße sind insbesondere die Entwicklungsflächen im Bereich des geplanten Bahnhaltepunktes von großer Bedeutung.

Claus Sperr, Dipl. Geogr.
Gunter Schramm, M.A.
Stadtplaner &
Geographen
Winzelsburgstraße 3
90491 Nürnberg
Tel.: 0911-476404
Fax: 0911-471632
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

– **Verkehrsstruktur**

Bei der Verkehrsstruktur fällt auf, dass diese in hohem Maße durch den Kraftfahrzeugverkehr geprägt ist. So befindet sich in unmittelbarer Nähe des Zentrumsbereichs eine große Zahl an öffentlichen Parkplätzen. Gleichzeitig stellen diese Parkflächen eine Barriere für Fußgänger dar. Weiterhin mangelt es für Fußgänger an entsprechenden attraktiven Querungsmöglichkeiten der angrenzenden Erschließungsstraßen. Die Verknüpfung nach Osten zum geplanten Bahnhofpunkt hin wird in hohem Maße durch die Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße St 2202 behindert.

– **Grün- und Freiraumstruktur**

Die Grün- und Freiraumstruktur ist einerseits durch die urbane Mitte im Bereich des Bürgerplatzes bzw. der Fußgängerzone und andererseits durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen geprägt. Allerdings befinden sich die öffentlichen Grünflächen versteckt im rückwärtigen Bereich und sind somit für nicht ortskundige Besucher schwer auffindbar. Hinzu kommt, dass wie bereits oben erwähnt, die Parkplätze sowie die fehlenden attraktiven Fußgängerverbindungen die Verknüpfung zwischen dem Zentrum und den öffentlichen Grünflächen erschweren. Insgesamt stellt die mangelnde Aufenthaltsqualität der Rathausstraße sowie des Knotenpunkts Mönchrödener Straße (Staatsstraße St 2202) / Gnaileser Straße / Brückenstraße im Bereich des geplanten Bahnhofpunkts ein großes Entwicklungshindernis hinsichtlich einer städtebaulichen Aufwertung dar.

Präsentation Bestandsaufnahme Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Befragungen, allgemeine Struktur und Entwicklung Rödental (PLANWERK Stadtentwicklung)

Claus Sperr berichtete über die o.g. Erhebungen:

– **Allg. Strukturdaten**

Die Einwohnerzahl Rödental ist seit 1956 um rd. 36% auf heute rd. 14.000 Einwohner gestiegen; ausschlaggebend war der positive Wanderungssaldo; in den letzten 30 Jahren starben rd. 1.200 Personen mehr als geboren wurden. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer beträgt rd. 5.260, davon 3.460 im Produzierenden Gewerbe, 830 im Sektor Handel und Verkehr und 960 im übrigen Dienstleistungsbereich. Tourismus spielt eine untergeordnete Rolle (rd. 150 Gästebetten in Rödental).

– **Befragungen**

Es wurden Befragungen durchgeführt: Haushaltsbefragung (190 Haushalte antworteten) und Passantenbefragung an 4 Standorten (353 Befragungen). Zudem wurden die meisten Einzelhändler kurz befragt (Bestandsdaten und Einschätzungen).

– **Einzelhandel**

Bestandsaufnahme aller Rödentaler Einzelhandelsbetriebe: 110 Ladengeschäft (im engeren Gebiet Oeslau, Mönchröden, Einberg 95). Gesamte Verkaufsfläche: 99.000m², ohne sonstigem Einzelhandel 87.000m², ohne Möbel 36.000m². Rödentaler haben eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 73,3 Mio. Euro (5.250 Euro/Einwohner); Kaufkraftbindung rd. 70%, d.h. es fließen 30% der Kaufkraft ab, das sind 22,3 Mio. Euro. Kaufkraftzufluss von außerhalb: 167 Mio. Euro. Abfluss insbesondere in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport.

Im Untersuchungsgebiet liegen knapp 21.000m² Verkaufsfläche; ohne Möbel und Baumarktsortimente befinden sich im Untersuchungsgebiet noch über 7.000m² Verkaufsfläche; dies drückt die hohe Bedeutung als Handelsschwerpunkt aus. Über ein Drittel des gesamten Food-Bereichs befindet sich im UG (2.700m²) und über ein Fünftel im Non-Food-Bereich (17.800m²).

– **Gastronomie, Dienstleister**

43 gastronomische Betriebe mit rd. 7.300 m² Gesamtbewirtschaftungsfläche und rd. 3.300 Sitzplätzen, im engeren Gebiet rd. 23 Betriebe mit rd. 3.400m² und rd. 1.750 Sitzplätzen. Ladendienstleister: gesamt 37, im engeren Bereich 33.

– **Ladenleerstand**

16 Läden stehen leer (engerer Bereich 15), insbesondere in Oeslau (periphere Lagen) und Mönchröden. Im Rahmenplangebiet kein Leerstand.

Nach der Beantwortung von Verständnisfragen und einer kurzen Pause begann die rd. 90-minütige Arbeitsgruppenarbeit.

Arbeitsgruppenarbeit

– Ergänzungen zur Bestandsaufnahmen (Notierung auf Zuruf, *Stellungnahme der Planer kursiv*)

Die Auswirkungen der geplanten Umgehungsstraße (im Norden) sollten ebenso wie der geplante Autobahnanschluss im Konzept berücksichtigt werden; hierdurch ergeben sich Veränderungen der Verkehrsbeziehungen und im Verkehrsaufkommen (*die Grundzüge und mögliche Auswirkungen werden soweit vorliegend eingearbeitet*). Für die vorhandenen Brachflächen im Stadtgebiet sollte das Konzept Lösungen finden (*entsprechende Flächen im Untersuchungsgebiet werden hinsichtlich möglicher neuer Nutzungen geprüft*). Kulturelle Aspekte und Belange für Jugendeinrichtungen wurden bei der Bestandsaufnahme zu wenig berücksichtigt (*Die Bestandsaufnahme ermittelte alle Nutzungen im Untersuchungsgebiet; bei der abschließenden ganzheitlichen und auch gesamtstädtischen Betrachtung werden u.a. auch kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen berücksichtigt*).

Anschließend stellten die TeilnehmerInnen Stärken und Schwächen Rödentals und des Rahmenplangebietes zusammen (Kärtchenabfrage), die von den Moderatoren in Zusammenarbeit mit den TeilnehmerInnen nach Themenfeldern sortiert wurden. Die Tafeln sind im Anhang zu finden, hier die Kurzzusammenfassung:

– Stärken Rödentals

Hervorgehoben werden die guten Naherholungsmöglichkeiten, die guten Grundlagen für Tourismus (der leider immer als "Fremdenverkehr" bezeichnet wird), die guten Versorgungsmöglichkeiten, die guten Parkmöglichkeiten, das gute Bussystem (Stadtbus) und die flexible und bürgernahe Verwaltung.

– Stärken des Rahmenplangebietes

Das Rahmenplangebiet zeichnet sich bei den TeilnehmerInnen aus durch die gute Erreichbarkeit (viele Parkplätze, kurze Wege), die guten Versorgungsmöglichkeiten bzgl. Einkauf und ärztlicher Versorgung.

– Schwächen Rödentals

Als Schwächen Rödentals erkennt der Arbeitskreis folgende Bereiche: Die fehlende Innenstadt-Kompetenz, fehlendes Zusammengehörigkeitsgefühl, schlechte Versorgung in den Außenbereichen, die geringe Bedeutung des Tourismus, fehlende Freizeiteinrichtungen, ein verbesserungswürdiges Radwegekonzept.

– Schwächen des Rahmenplangebietes

Das Rahmenplangebiet hat Schwächen (lt. AK) in der baulichen Struktur ("Garagenhof-flair"), bei der Bedeutung des Einzelhandels (Frequentierung, Branchenmix, fehlender Magnet), bei der schlechten Infrastrukturversorgung für die Jugend. Zudem wird beklagt, dass am Bürgerplatz zu wenig "Leben" herrscht, hier zu wenige Aktivitäten stattfinden, das Zentrum "abseits" liegt.

Weiteres Vorgehen

Alle genannten Aspekte werden bei der Planungskonzeption berücksichtigt / eingearbeitet.

Verabschiedung

Herr Sperr bedankte sich für die gute Zusammenarbeit und das gute "Klima" im Arbeitskreis. Herr Stejskal bedankte sich als Vertreter der Stadt Rödental bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und verabschiedete sie um 21.00 Uhr.

Protokoll November 2003

Claus Sperr

2. Arbeitskreis Rödental Zentraler Bereich am 1.12.2003, 18.00-20.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Rödental, Protokoll



Hinweis: Die Inhalte entsprechen den Äußerungen der Teilnehmer des Arbeitskreises und spiegeln nicht die Meinung der Planer wider; *Kommentare und Einschätzungen der Planer sind als solche deutlich gekennzeichnet.*

STADTENTWICKLUNG
STADTMARKETING
VERKEHR

TeilnehmerInnen

Herr Erster Bürgermeister Preß. Stadträte: Herr Engels, Herr Günzel, Frau Ott, Herr Zapf. Stadtwerke: Herr Eckhardt. Stadtbauamt: Herr Stejskal.
Einzelhandel: Herr Jähne, Herr Lang, Herr Reißweber, Herr Zapf. Gastronomie: Herr Pilarzyk. Dienstleistungen: Herr Dr. Schröter. Gewerbe: Herr Bauer, Herr Schneider.
Agenda 21: Frau Roßbach, Herr Krämer.
Planungsgruppe Strunz: Herr Reize und Herr Schönfelder.
Büro PLANWERK Stadtentwicklung: Herr Sperr.

Ablauf

Begrüßung (Herr Erster Bürgermeister Preß); Vorstellung des Ablaufs (Herr Sperr); Präsentation: Bericht über die Ergebnisse der Befragungen (Themen Image, Stärken und Schwächen) und Potenziale des Einzelhandels; städtebaulicher Ausblick; Verständnisfragen; Arbeitsgruppenarbeit: Visionen und Ziele für Rödental gesamt und den zentralen Bereich, zu verknüpfende Bereiche; Verabschiedung.

Präsentation Befragungsergebnisse, Potenziale Einzelhandel (PLANWERK Stadtentwicklung)

Herr Sperr berichtete über die o.g. Erhebungen:

– Befragungsergebnisse - Image, Stärken und Schwächen

Zukunftserwartungen: bei Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie in Rödental insgesamt ausgeglichen positiv, neutral und negativ. Die **Zukunftsplanung** der Betriebe zeigt, dass nur von sehr wenigen Betrieben Investitionen beabsichtigt sind, die Mehrzahl nur geringe Veränderungen anstrebt. Dies lässt auf eine abwartende und/oder träge Einstellung schließen.

Die Haushalte schätzen die **Zukunft Rödental** zu 56% gut ein (Potenziale Rödental werden genutzt, gute Infrastruktur, guter Wohnstandort), zu 21% schlecht (Arbeitsmarkt- und Wirtschaftssituation).

Den Haushalten Rödental **missfällt** die Verkehrssituation, Image und Aussehen der Stadt, das mangelnde Freizeitangebot, die mangelnde Abendunterhaltung, der Infrastrukturmangel. Den Passanten missfällt die schlechte Verkehrsführung, die Verkehrsbelastung, das Stadtbild, die mangelnde Verkehrsanbindung, die verstreuten Einzelhandelseinrichtungen.

Den Haushalten Rödental **gefallen** die Landschaft um Rödental, die gepflegten Grünanlagen, die guten Einkaufsmöglichkeiten, die Vielfalt der ärztlichen Versorgung, das Wohnumfeld. Den Passanten gefallen die gute Einkaufsmöglichkeiten, die Ruhe/ das Grün/ der dörfliche Charakter, das neue Zentrum (Markt), das Stadtbild.

Die Haushalte sehen als **wichtige Themen** für die Zukunft Rödental: Bau der Umgehungsstraße/ Verkehrsführung, Schaffung von Arbeitsplätzen, Ansiedlung und Erhalt von Einzelhandel und Gewerbe, nachhaltige Planung, Schaffung von Einrichtungen für Kinder Jugendliche

– Potenzial Einzelhandel

Die Berechnungen des Einzelhandelsgutachtens (PLANWERK) ergeben ein maximales Flächenpotenzial des gesamten Einzelhandels in der Stadt Rödental von 3.420 m² Verkaufsfläche. Dieses Flächenpotenzial lässt sich ermitteln aus dem Bestand, der Lage und dem Einzugsbereich Rödental, dem Kaufkraftzu- und -abfluss, den Annahmen zur Erhöhung der Kaufkraftbindung etc. Es handelt sich um wirtschaftlich tragbare Flächen-

Claus Sperr, Dipl. Geogr.
Gunter Schramm, M.A.
Stadtplaner &
Geographen
Winzelsburgstraße 3
90491 Nürnberg
Tel.: 0911-476404
Fax: 0911-471632
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

angaben; Restriktionen durch landesplanerische Vorgaben, die insbesondere den großflächigen Einzelhandel betreffen, wurden nur exemplarisch genannt, um den Fokus in der Arbeitsgruppen-Diskussion auf sinnvolle und nachhaltige Zielrichtungen zu lenken. Verkaufsflächen-Potenzial bestehen in den Sortimenten Bekleidung (rd. 1.100 m²), Nahrungs- und Genussmittel (rd. 500 m²), Hausrat (rd. 500 m²), Spielwaren / Hobby (rd. 300 m²), Sport (rd. 250 m²) und Bücher (rd. 200 m²). Diese Zahlen lassen erkennen, dass sich nur noch ein geringer Einzelhandelszuwachs mit relativ kleinen Flächen in Rödental trägt. Sinn würde machen, diese Potenziale in direkter räumlicher Nähe (unter ein Dach) in zentraler Lage nach Rödental zu ziehen; hierbei sollte geprüft werden, ob das lokale Händlerpotenzial eingebunden werden kann und ob Betriebe in unattraktiven Einzelhandels(einzel)lagen ihren Standort verändern möchten.

Aus den Erhebungen wurde auch deutlich (vgl. Protokoll des 1. AK), dass manche Dienstleistungen von vielen Rödentalern außerhalb Rödentals nachgefragt werden, hier also ebenso Bindungspotenzial besteht. Es ist zu prüfen, ob gemeinsam mit den vorgeschlagenen Handelsbetrieben Dienstleistungsbetriebe / Gastronomie / Kultureinrichtungen angesiedelt werden sollen; "Abfluss" besteht bei Kultur, Beratungsdienstleistungen, Gastronomie und Reisedienstleistungen.

Stadtplanerischer Ausblick, erste Gedanken zur Entwicklung des Zentralen Bereichs (Planungsgruppe Strunz)

Herr Reize stellte erste Gedanken zur Entwicklung des zentralen Bereichs im Sinne eines stadtplanerischen Ausblicks vor. Hierzu wurden insbesondere folgende Themen angesprochen:

Infrastruktur: Zur Stärkung der zentralen Funktion des Zentrumsbereichs, insbesondere des vorhandenen Einzelhandels, ist die Ansiedlung von attraktiven Nutzungen mit Magnetfunktion von großer Bedeutung. Die vorhandenen Entwicklungsflächen sollten daher genutzt werden, das noch vorhandene Verkaufsflächenpotenzial an möglichst zentrumsnahen Standorten zu binden, ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und kulturelle Einrichtungen. Weiterhin sollte eine Konzentration bestehender Einzelhandelsbetriebe aus den innerstädtischen Randlagen in den Zentrumsbereich angestrebt werden. Ein weiterer Schwerpunkt stellt die Entwicklung des Bereichs um den geplanten Bahnhofstempel an der Brückenstraße dar. Ziel sollte es sein, an diesem Standort vorwiegend Dienstleistungsnutzungen sowie einen Park + Ride-Parkplatz anzusiedeln.

Verkehrsstruktur: Ziel sollte es sein, die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums zu verbessern und hierzu die Querungsmöglichkeiten der angrenzenden Erschließungsstraßen und Parkflächen sowie die Fußwegeverbindungen zum geplanten Bahnhofstempel zu verbessern. Wünschenswert wäre auch die Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung nach Süden zum vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Röden.

Grün- und Freiraumstruktur: Zur Verbesserung der Grün- und Freiraumstruktur im Zentrumsbereich sollte insbesondere die Aufenthaltsqualität im Bereich der Rathausstraße sowie im Bereich des Knotenpunkts Mönchrödener Straße/Gnaileser Straße/Brückenstraße zum geplanten Bahnhofstempel hin verbessert werden. In Verbindung mit der oben genannten Ansiedlung weiterer Nutzungen sollte die Rathausstraße im Sinne eines "Boulevards" entwickelt werden, damit die bisherige Rückseite zur Vorderseite wird. Dabei sollte auch die Möglichkeit einer teilweisen Überbauung der in großer Zahl vorhandenen Parkplätze diskutiert werden. (siehe Protokoll).

Im weiteren Verlauf der Arbeitskreissitzung wurden zusammen mit den Teilnehmern Visionen für die Gesamtstadt Rödental (u.a. Diskussion um die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Oeslau-West) sowie für den Zentrumsbereich entwickelt.

Arbeitsgruppenarbeit

Drei Fragestellungen wurden im Arbeitskreis behandelt: Was sind die Entwicklungsschwerpunkte für Rödental gesamt, was für den Zentralen Bereich, was gehört (räumlich und inhaltlich) miteinander verbunden

Visionen für Rödental (Mitschrift auf Zuruf)

Zusammenfassung:

Der Zentrale Bereich soll gestärkt werden, allerdings ist auch Oeslau-West weiter zu entwickeln (z.T. unterschiedliche Standpunkte im AK); dabei ist die Lagegunst am zukünftigen Autobahnanschluss zu berücksichtigen, der große Chancen für Rödental bietet. Insbesondere sollen hier große Einrichtungen (Handel, Freizeit, Infrastruktur) angesiedelt werden.

Nennungen im einzelnen:

- **Einzelhandel:** Einzelhandelsentwicklung nur im Zusammenhang sehen, weitere Einkaufsmöglichkeiten am Autobahn (AB)-Anschluss schaffen, mehr Einkaufsmöglichkeiten am AB-Anschluss, Kaufhaus in zentraler Lage (Shop in Shop), Grundstück bei Feuerwehr einbeziehen.
- **Infrastruktur / Freizeit:** Potenzial AB-Anschluss nutzen (Jugendeinrichtungen / Disco für Großraum / Freizeiteinrichtungen / Erlebnisbad - "Was Großes"), Golfplatz / Fitnessmöglichkeiten, Tagungszentrum / Veranstaltungshalle, Kulturangebote für "Jungsenioren" / Musikstadt Rödental, Sportregion Rödental (Natur / Freizeitpotenziale / Mountainbike-world), Erlebnispädagogik, Klinik in schöner Landschaft, seniorengerechte Stadt.
- **Tourismus:** Koppelung Wirtschaft und Tourismus / Zentrum, Ausbau und Nutzung des victorianischen Potenzials, Jagdhornbläsertreffen in der Rosenau.

Visionen für den Zentralen Bereich (Kärtchenabfrage)

Zusammenfassung:

Das Einzelhandelspotenzial (vgl. o.g. Ausführungen) soll möglichst an einem Standort im Zentralen Bereich und kombiniert mit Dienstleistungen und Gastronomie realisiert werden, um das Zentrum weiter zu stärken. Dabei ist eher an jeweils kleinere Geschäftseinheiten gedacht. Das Angebot könnte sich an der Idee der andiskutierten "seniorengerechten Stadt" orientieren (Bücher, Bekleidung, Café, Hobby, Gesundheitszentrum etc.); zudem wurde bereits Ausbildungsmöglichkeiten im Seniorenbereich angedacht. Viele Visionen aus dem AK zielen jedoch auch auf die Jugend ab, für die der Zentrale Bereich heute noch zu wenig Möglichkeiten bietet. Konsens besteht wohl darin, den Erlebniswert im Zentrum zu erhöhen. Die trennende Wirkung von Hauptstraße (Oeslauer und Mönch-rödener Straße) und Rathausstraße solle durch Verbesserungen der Überquerbarkeit reduziert werden. Der Zugang zur attraktiven freien Landschaft solle verbessert werden.

Nennungen im einzelnen:

- **Einzelhandel / Dienstleistung:** Kaufhaus mit Vollsortiment, Bau einer zentralen Einkaufsmall, Kaufhaus mit hochwertiger Bekleidung/ Cds/ Bücher/ Haushaltswaren, Kaufhaus in das jetzige Postgebäude, Schaffung von kleinen Einzelhandelsflächen, Kombination von Dienstleistung und Handel, Dienstleistungszentrum, Ärztehaus/ Gesundheitscenter, Koordination über Stadtmarketing
- **Gastronomie:** (mehr) Gastronomie ins Zentrum, Gastronomiemeile, Lokale für junge Leute (z.B. mit Freizeitsport), Weinstube
- **Verkehr:** Begehrbarkeit mit Fußgängerüberwegen, sicheres Fußwegenetz, Straßen beruhigen und begrünen, Fahrradfreundlichkeit, Parkplätze nördlich Hallenbad mit Parkdeck versehen, Erhaltung der guten Parkplatzsituation, Parkflächen in den Hintergrund, Ringverkehr Innenstadt (Einbahnverkehr Gnailser- Rathausstraße)
- **Nutzung / Baustruktur:** Um- und Ausbau Saint Gobain zur Erlebniswelt, Stadtzentrum erlebenswert gestalten, Zentrum näher an die Staatsstraße bringen, Innens-tadt schaffen, Stadtkern ausdehnen (zur Hauptstraße), Verdichtung der Bebauung / städtische Bebauung ermöglichen, Bürgerplatz überdachen mit Stahl und Glas (Shop-in-Shop-Läden, Kiosk, Café, Imbiss, Konzertplatz), Begrünen des Rathaus-platzes, kein neues "Zentrum" Oeslau-West, Erlebnisstadt Rödental Mitte (multi-funktional und rund-um-die-Uhr)
- **Infrastruktur:** Hallenbad als Erlebniswelt umgestalten, Eislaufhalle, Bühne (Thea-ter, Kino), mehrere Jugendtreffmöglichkeiten, Spielbank, Seniorenuni, Ansiedeln von Fachschulen, Altenpflegeschule

Bereiche, die räumlich und inhaltlich verknüpft werden sollen (Kärtchenabfrage)

Zusammenfassung:

Das Zentrum solle "irgendwie" mit Oeslau-West verbunden werden, beide Bereiche sollten in einem Miteinander und in Abstimmung weiter entwickelt werden. Im Zentrum sollen insbesondere Handel, Dienstleistungen und Gastronomie gestärkt (*und aufeinander abgestimmt?*) werden. Augenmerk ist auf den neuen Bahnhof (Brückenstraße) zu legen, dieser solle mit dem Zentrum verbunden werden. Der Zugang zur Landschaft solle verbessert werden.

Nennungen im einzelnen:

- Verbindung Oeslau-West mit Zentrum (2x), Shuttle Oeslau-West - Zentrum, Rad-Fußweg Zentrum - Oeslau West, große Einrichtungen nur in Oeslau-West, Verwaltung/ Dienstleistung/Kultur ins Zentrum und Handel nach Oeslau-West
- Konzentration um Rathaus, 2. Nutzungsreihe am Bürgerplatz (Läden etc.), Zentrum und Jugendliche, Zentrum stärken für Dienstleistung und Handel (auch abends/nachts, auch Angebote für Jugendliche, auch Erlebnis), Zentrum offener gestalten/ beruhigte Straßen/ mehr Grün, Trennung Rathausstraße aufheben (2x), kleinere Geschäfte/ Cafés/ Bistro im Zentrum, Handel/ Dienstleistungen / Erholungsflächen/ Parkplätze, gute Mischung aller Bereiche, Power-line-Internet im Rödentaler Zentrum (oder W-LAN)
- Zentrum mit neuem Bahnhof verbinden (3x)
- Hauptstraße soll besser für Fußgänger überquert werden können
- Bahnlinie mit Fuß- und Radweg
- bessere fußläufige Verbindung in die Naherholungsbereiche
- Ringverkehr Zentrum (s.o.)
- Städtebau und Wirtschaft

Weiteres Vorgehen

Die o.g. Aspekte müssen von den Planern und beim 3. AK am 15.12.03 noch weiter entwickelt und ausformuliert werden.

Verabschiedung

Herr Stejskal bedankte sich als Vertreter der Stadt Rödental bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und verabschiedete sie um 20.30 Uhr.

Protokoll Dezember 2003

Claus Sperr

3. Arbeitskreis Rödental Zentraler Bereich am 15.12.2003; 18.00-21.10 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Rödental, Protokoll



STADTENTWICKLUNG
STADTMARKETING
VERKEHR

Hinweis: Die Inhalte entsprechen den Äußerungen der Teilnehmer des Arbeitskreises und spiegeln nicht die Meinung der Planer wider; *Kommentare und Einschätzungen der Planer sind als solche deutlich gekennzeichnet.*

TeilnehmerInnen

Herr Erster Bürgermeister Preß. Stadträte: Herr Amberg, Herr Günzel, Herr Dr. Haselkus, Frau Ott, Herr Zapf. Stadtwerke: Herr Eckhardt. Stadtbauamt: Herr Benning, Herr Stejskal. Einzelhandel: Herr Lang, Herr Reißerweber, Herr Zapf. Dienstleistungen: Herr Dr. Schröter. Gewerbe: Herr Bauer, Herr Schneider. Agenda 21: Herr Krämer. Jugendpflege: Herr Pechauf.
Regierung von Oberfranken: Herr BauDir Lau.
Planungsgruppe Strunz: Herr Reize.
Büro PLANWERK Stadtentwicklung: Herr Sperr.

Ablauf

Begrüßung (Herr Erster Bürgermeister Preß); Vorstellung des Ablaufs (Herr Sperr); Präsentation: Bericht über die Schlüsselpersonengespräche; Präsentation Maßnahmenvorschläge zentraler Bereich; Verständnisfragen; Bewertung von Vorschlägen; Diskussion; Verabschiedung.

Präsentation Ergebnisse der Schlüsselpersonengespräche (PLANWERK Stadtentwicklung) - hier ausführlicher als im AK vorgetragen

Herr Sperr berichtete über die persönlich geführten Gespräche mit dem Wirtschaftsförderer des Landkreises Coburg, mit dem Hauptgeschäftsführer der IHK in Coburg und mit dem Bayerischen Wirtschaftsministerium, Abt. Landesentwicklung.

Neben der Profilierung von Oberfranken, insbesondere von Stadt und Landkreis Coburg (Automobilzulieferer, neue Materialien, IT- und Unternehmensdienstleistungen, Logistik) wurde über die Situation und die Potenziale der Stadt Rödental und insbesondere des Zentralen Bereichs gesprochen.

Zentraler Bereich: Zur weiteren positiven Entwicklung bedarf es eines "Zugpferdes". Es gilt, hier die Qualität (insbes. der Einzelhandelsgeschäfte) zu erhöhen; zugleich solle das (städte)bauliche Umfeld verbessert werden. Als positiv wird gesehen, dass sich der zentrale Bereich profilieren kann; diese Nischen sollten in einem Gesamt-Entwicklungs-Zusammenhang stehen, etwa "alt und jung" als Motto für die Zentrumsentwicklung. Hierfür gebe es Potenzial. "Zentrum" bedeute (auch wenn es einmal künstlich geschaffen wurde) mehr als Einkauf; insofern sollten viele Aktionen, insbesondere auch Bürgeraktionen stattfinden. Die Geschäfte im zentralen Bereich müssten sich von den Angeboten in Oeslau-West (oder anderer großflächiger Einrichtungen) unterscheiden. Die ansässigen Infrastruktur- und Kultureinrichtungen (etwa Bücherei und Hallenbad) sollten sich entsprechend dem neuen Motto entwickeln (z.B.: "alt" - Seniorenbadetag, "jung" - Disco-Badetag oder Bücherei bietet Computer-Spiele an). Alles solle aus einem Guss sein, dann wird das Image deutlich. Eine Vereinsgründung würde diese Entwicklung leichter initiieren und durchführen können. Es ist zudem festzuhalten, dass Investoren durchaus wieder die zentralen Lagen suchten; hier wäre von Vorteil, wenn etwa flexible Räume / Grundrisse zur Verfügung stehen würden, um Existenzgründer oder wachsende / etablierte Gewerbetreibende anzusprechen.

Auch im zentralen Bereich von Rödental ist die Treibfeder Nr. 1 der Handel; er ist der "Frequenzbringer". Wenn das Zentrum mit mehr Leben gefüllt werden soll, wird das nur über den Handel geschehen, zudem mit konsumorientierten Dienstleistern. Dabei wird die Nahversorgung von Bedeutung sein (Nahversorgung heißt mehr als täglicher Bedarf / Lebensmittel, sondern ein Angebot entsprechend den Bedürfnissen aus der Bevölkerung. Wird der Handel im Zentrum vernachlässigt, besteht die große Gefahr, dass das heutige mögliche Mittelzentrum Rödental insgesamt zum Siedlungsschwerpunkt verkommt; dann

ist Rödental Wohnvorort von Coburg und Standort von großflächigem Einzelhandel. Ein Zentrum stiftet Identifikation mit dem Ort, in dem die Leute leben; ein attraktives und lebendiges Zentrum leiste sozusagen "Kundenbindung"

Oeslau-West und der zentrale Bereich sollten eine Arbeitsteilung vereinbaren und die Sortimente "abstimmen". Ein "Zusammenwachsen" Oeslau-West und Zentraler Bereich wird nicht zustande kommen.

Eine Abstimmung zwischen den Städten und Gemeinden im Raum Coburg ist schwierig solange keiner daran gebunden ist; beispielhaft sei der Raum Bamberg, dort haben sich die Kommunen aufbauend auf ein Vertragswerk selbst zu einer gemeinsamen Entwicklung verpflichtet. Das LEP (Landesentwicklungsprogramm) kann keine interkommunale Abstimmung leisten, es gibt nur den Rahmen vor. Es ist nicht zu erwarten, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen für großflächigen Einzelhandel in der nächsten Zeit gravierend verändert werden, eine Fortschreibung des LEP dürfte aber zeitnah gestartet werden.

Präsentation der Planungsvorschläge

Von Herrn Reize wurde - basierend auf den Ergebnissen der bisherigen Arbeitskreissitzungen - der Rahmenplanentwurf mit den wesentlichen Planungsvorschlägen vorgestellt. Hierzu wurden insbesondere folgende Themen angesprochen:

Zur Stärkung der zentralen Funktion des Zentrumsbereichs wurden mögliche Entwicklungsflächen insbesondere zur Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen überplant, um sowohl kurz-, als auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten unabhängig der momentanen Verfügbarkeit der Flächen aufzuzeigen

- **Bereich Rathausstraße:** Als erster wichtiger Schritt wird vorgeschlagen, den Bereich Rathausstraße im Sinne eines "Boulevards" zu entwickeln. Hierzu sollte die Rathausstraße verkehrsberuhigt werden (Tempo-30-Zone, verkehrsberuhigter Geschäftsbereich), um die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu verbessern (Verbreiterung der Gehwege, Verbesserung der Quermöglichkeiten). Parallel dazu könnten einzelne Flächen, wie z. B. ein Teil der bisherigen Parkplätze, das Obergeschoss des Parkdecks sowie gegebenenfalls das Norma-Grundstück insbesondere mit Einzelhandelsnutzungen überbaut werden. Als Ersatz für die dadurch entfallenden Parkplätze wird die Errichtung von Ersatzparkplätzen in unmittelbarer Zentrumsnähe vorgeschlagen.
- **Bereich um den Knotenpunkt Oeslauer Straße/Rathausstraße:** Als mögliche kurz- bis mittelfristige Maßnahme wird vorgeschlagen, das bestehende Möbelhaus Hofmann zu erweitern und in diesem Zusammenhang weitere Einzelhandelsnutzungen, wie z. B. ein Textilmarkt anzusiedeln. Als mittel- bis langfristige Maßnahme wird vorgeschlagen, das derzeitige Tankstellengrundstück zu bebauen und in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Verbindung zum südlich angrenzenden OBI-Areal zu schaffen. Die Parkplätze könnten im Bereich südlich des Areals (Teilfläche des St. Gobain-Grundstücks) untergebracht werden. Langfristig ist auch eine entsprechende Entwicklung westlich und östlich des Areals denkbar.
- **Bereich OBI:** Das OBI-Areal befindet sich derzeit relativ isoliert vom Zentrumsbereich und trägt somit nur im geringen Umfang zur Belebung des Zentrumsbereichs bei. Allerdings stellt der Baumarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere dar. Sofern die Firma OBI ihren Standort verlagert, wäre die Ansiedlung eines anderen Baumarkts wünschenswert. Alternativ wäre jedoch auch eine gewerbliche Nutzung (z. B. Erweiterung Firma Zapf) denkbar, vor allem wenn es gelingt, den davon nördlich gelegenen Bereich mit Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln. Sofern es gelingt, die oben genannte städtebauliche Verknüpfung zum Zentrumsbereich zu schaffen, ist es auch denkbar, in diesem Bereich eine Diskothek anzusiedeln.
- **Bereich um den neuen Bahnhofpunkt (Brückenstraße):** Eine wichtige Aufgabe wird es sein, im Bereich des geplanten Bahnhofpunkts Park+Ride-Parkplätze anzusiedeln. Hierzu wäre vor allem der Bereich östlich der Röden denkbar. Zur Schaffung einer fußläufigen Anbindung wird der Bau einer Fußgängerbrücke mit Anschluss an die Gleisanlagen sowie an die Mönchrödener Straße vorgeschlagen. Insgesamt gestaltet sich die städtebauliche Verbindung dieses Bereichs zum Zentrumsbereich aufgrund seiner Lage als schwierig, so dass dadurch nur in einem geringen Umfang mit einer Belebung des Zentrums zu rechnen ist. Allerdings stellt dieser Bahnhofpunkt für die angrenzenden Wohnquartiere eine wesentliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereichs für bauliche Nutzungen sind sehr begrenzt, sollten jedoch vor allen für Dienstleistungsnutzungen (Büros) genutzt

werden.

- **Verkehrliche Maßnahmen:** Neben der bereits angesprochenen Verkehrsberuhigung der Rathausstraße wird vorgeschlagen, im Bereich der Staatsstraße St 2202 im Knotenpunkt Oeslauer Straße/Rathausstraße sowie im Bereich des Knotenpunkts Mönch-rödener/Gnailleser Straße jeweils einen Kreisverkehr zu errichten. Damit soll einerseits der Verkehr verlangsamt werden und gleichzeitig die Anbindung des Zentrums über der Rathausstraße verbessert sowie (aus westlicher Richtung) eine Linksabbiegemöglichkeit im Bereich der Gnailleser Straße geschaffen werden. Zur Verbesserung der fußläufigen Verknüpfung stellt insbesondere die Verbesserung der Querungsmöglichkeit der Rathausstraße eine wichtige Aufgabe dar (siehe oben). Weiterhin wird vorgeschlagen, langfristig die fußläufige Vernetzung über die Bahnlinie hinweg zum Naherholungsbereich Röden zu verbessern. Als mögliche Querungsstellen kommt die Verlängerung der Rathausstraße (östlich Firma St. Gobain) sowie der Bereich zwischen Firma Zapf und Firma Wöhner in Frage.

In der anschließenden Diskussion wurde seitens der Stadt Rödental darauf hingewiesen, dass das Zentrum ursprünglich als reines Dienstleistungszentrum geplant war. Seitens des Bürgermeisters, der Stadtverwaltung und der Mitglieder des Arbeitskreises wurde bezweifelt, dass die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur in geringem Umfang Flächen zur Verfügung stehen, sinnvoll ist. Weiterhin wurde die Überbauung der bisherigen Parkplätze als kritisch erachtet. Bezüglich der Umgestaltung der Staatsstraße St 2202 in Form von Kreisverkehrsanlagen wird bezweifelt, dass dies aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße möglich ist. Die Planungsgruppe Strunz wurde um eine verkehrstechnische Überprüfung gebeten.

Bewertung von Statements zu Rödental und den zentralen Bereich sowie zu Maßnahmen

Die TeilnehmerInnen wurden gebeten, Statements und mögliche Ideen und Maßnahmen für den zentralen Bereich zu bewerten, um ein Stimmungsbild zu erhalten und Resonanz zu den Vorschlägen zu bekommen. Im folgenden die Auswertung:

Region und Stadt Rödental gesamt			
Statement	Ja / wichtig	Eventuell / weder noch	Nein / un- wichtig
Die Städte und Gemeinden im Raum Rödental sollen bzgl. (großflächiger) Einzelhandels-Entwicklung gemeinsam agieren und sich abstimmen	13	4	2
Der großflächige Einzelhandel in Oeslau-West soll sich durch neue Ansiedlungen und mehr Verkaufsfläche mit Sortimenten weiterentwickeln, die für den zentralen Bereich „unschädlich“ sind	16	2	1
Der großflächige Einzelhandel in Oeslau-West soll sich durch neue Ansiedlungen und mehr Verkaufsfläche auch mit innenstadt-relevanten Sortimenten und auch gegen landesplanerische Vorgaben weiterentwickeln	11	3	5
Die Rödentaler Einzelhandels-Standorte (Oeslau-West, zentraler Bereich und übrige Standorte in Rödental) sollen eine eindeutige Aufgabenverteilung vornehmen und ihre Sortimente und ihre weitere Entwicklung abstimmen	10	6	2
Am neuen Bahnhof sollen P&R-Plätze entstehen	14	2	3
Am neuen Bahnhof sollen sich Dienstleistungen etablieren können (z.B. Ärzte)	6	9	3
Am neuen Bahnhof soll ein Kreisverkehrsplatz entstehen. Ziele: Verlangsamung des Verkehrs, Verbesserung der Überquerbarkeit, Anbindung des Bahnhofs mit dem nördlichen Stadtgebiet, bessere Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten in / aus der Gnailleser Straße	7	9	3

Zentraler Bereich Rödental Statement	Ja / wichtig	Eventuell / weder noch	Nein / un- wichtig
Der zentrale Bereich von Rödental ist das Herzstück von Rödental	12	3	4
Der zentrale Bereich von Rödental muss gestärkt werden	15	3	1
Für den zentralen Bereich von Rödental spielt der Erhalt und die Stärkung von Einzelhandelsgeschäften die wesentliche Rolle	15	4	1
Das ermittelte Flächenpotenzial im Einzelhandel soll gemeinsam mit Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben in zentraler Lage entstehen. In diesem „Zentrum“ sollen sich insbesondere lokale Betriebe ansiedeln können	10	8	1
Der zentrale Bereich von Rödental wird auch ohne Anstrengungen weiter wie bisher Bestand haben und weiter gut funktionieren	6	5	8
Der zentrale Bereich von Rödental hat nur eine Überlebenschance, wenn hier „mehr Leben“ stattfindet, eine hohe Frequenzierung (viele Kunden und Besucher) herrscht	14	3	2
Auf dem Bürgerplatz sollen mehr Aktionen stattfinden, etwa Märkte und Veranstaltungen	17	2	0
Der zentrale Bereich von Rödental als Standort soll neben Handel gleichzeitig um Dienstleistungen, Gastronomie und Kultureinrichtungen verbessert werden	14	4	1
Der zentrale Bereich von Rödental benötigt Akteure mit Ideen und Engagement statt Beharren. Evtl. Gründung eines (Stadtmarketing-)Vereins	10	7	1
Der zentrale Bereich von Rödental soll mit einem Schwerpunkt und/ oder einem Motto entwickelt werden	5	2	1
Schwerpunkt / Motto: Seniorengerechte Stadt	5	3	2
Schwerpunkt / Motto: Stadt für Jugend	3	3	2
Schwerpunkt / Motto: Familiengerechte Stadt	7	3	0
Schwerpunkt / Motto: Stadt für alle Generationen	14	2	0
Schwerpunkt / Motto: Stadt für Jung und Alt	11	1	0
Schwerpunkt / Motto: <i>(Ihre Idee)</i>	0	0	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen im zentralen Bereich von Rödental sollen sich weiter öffnen / sich fortentwickeln und gezielter auf einzelne Zielgruppen eingehen. Dieses Aktionen sollen im Zusammenhang mit dem Schwerpunkt / Motto stehen. Z.B.: Autorenlesungen in der Stadtbücherei, Events im Hallenbad.	13	3	0
Der zentrale Bereich von Rödental soll fußläufig (besser) mit der freien Landschaft verbunden werden. Schaffung von Verbindungen in Verlängerung der Rathausstraße und in Verlängerung des Fußweges östlich Möbel-Hofmann bis zur Röden. Dabei wird auch die Trennwirkung des Industriegeländes zwischen Staatsstraße und Bahnlinie reduziert	11	8	0
An der Kreuzung Oeslauer / Rathausstraße soll ein Kreisverkehrsplatz entstehen. Ziele: Verlangsamung des Verkehrs, Verbesserung der Überquerbarkeit, Anbindung des südlichen Industriegebietes mit neuen Nutzungen (z.B. Disco und Festwiese), bessere Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten in / aus der Rathausstraße	7	8	4

Anschließend wurde im AK über Entwicklungsbeschränkungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben diskutiert, über die weitere Entwicklung von Oeslau West und über die ermittelten Flächenpotenziale des Einzelhandels. Herr Sperr verweist darauf, dass das Einzelhandelskonzept einerseits „sinnvolle“ Flächenpotenziale ermittelt hat: was ist noch aufgrund der vorhandenen Kaufkraft im Einzugsbereich noch anzusiedeln, ohne dass vorhandene Strukturen Schaden erleiden. Andererseits wurden die im LEP vorgegebenen Abschöpfungsquoten für die Beurteilung von weiteren Ansiedlungen im großflächigen Einzelhandel auf Rödental angewandt: welche Verkaufsflächen sind in welchen Sortimentsbereichen per Gesetz noch möglich?

Eine Mehrheit der AK-TeilnehmerInnen äußerte sich gegen "Bestimmungen von oben"; es herrschte bei einigen Teilnehmern die Meinung vor, der Markt regle die Entwicklung, da bräuchte man nichts regulieren.

Das abschließende "Blitzlicht" - die TeilnehmerInnen wurden gebeten, nach drei AK-Treffen zu Stärken/Schwächen, Visionen und Maßnahmenvorschlägen, subjektiv die Zukunft für den zentralen Bereich kurz zu skizzieren. Die unsortierten Nennungen im einzelnen:

- Gesamtbetrachtung Rödental wichtig. Zentraler Bereich: hier soll mehr Leben stattfinden und mehr Märkte veranstaltet werden
- Oeslau-West wird Einkaufszentrum bleiben, der zentrale Bereich wird Dienstleistungszentrum bleiben
- Im zentralen Bereich sollen Märkte und Aktivitäten rund um die Bürger stattfinden, er wird ansonsten Dienstleistungs- und Kommunikationsschwerpunkt haben
- Die Vorschläge der Planungsgruppe Strunz sind positiv. Stärke dabei ist, dass Rödental schnell handlungsfähig ist. Bzgl. Beschränkungen im großflächigen Einzelhandel gilt es, gegen Widerstände zu kämpfen
- Die Zukunft des zentralen Bereichs ist, mit allen Bevölkerungs- und Altersgruppen im Gespräch zu bleiben. Kulturelles Leben für alle. Zentraler Bereich als zentraler Treffpunkt
- Zentraler Bereich wird Dienstleistungszentrum bleiben, dazu sollen Aktivitäten kommen; der zentrale Bereich ist aber kein Stadtzentrum mit hohem Erlebniswert.
- Die Vorschläge der Planungsgruppe Strunz sind positiv. Ein Magnet solle noch hinzukommen, etwa in Form einer Einkaufs-Mall, Parkplätzen und überdachten Läden
- Rödental steht für "alle Generationen". Der zentrale Bereich hat den Dienstleistungsschwerpunkt. Er soll durch Märkte, Cafés, Bistros etc. belebt werden. Angebote für Jung und Alt. Handelsschwerpunkt soll Oeslau-West sein; das Problem wegen der älteren Bevölkerung, die die Bindung an Oeslau-West verliert, gilt es, eine bessere Anbindung zu erreichen.
- Seit 1974 soll der zentrale Bereich Dienstleistungszentrum werden, so soll es bleiben. Handel soll nach Oeslau-West
- Zentraler Bereich: Dienstleistungen und sichere Nahversorgung. Der Bürgerplatz muss stärker genutzt werden; er ist aufgrund seiner großen Fläche eine große Chance, man müsse mehr daraus machen, Ideen sind gefragt. Heute ist der Platz nicht einladend.
- Der Zentrale Bereich ist Anlaufpunkt für alle Rödentaler, mit Dienstleistungen und Nahversorgung. Alle kommen hier ins Gespräch, besonders bei den Aktionen
- Dienstleistungen sind im zentralen Bereich vorhanden, "Kultur" wird noch ausgebaut. Der zentrale Bereich ist für die Rödentaler, Oeslau-West für den Landkreis. Beide Bereich sollen verbunden werden
- Der zentrale Bereich soll für Jung und Alt belebt werden
- Der zentrale Bereich wird Dienstleistungszentrum bleiben. Die mittlere Generation fehlt in Rödental, Rödental solle sich um Fachschulen bemühen
- Oeslau-West ist das Einkaufszentrum und kann mit dem zentralen Bereich nichts zu tun haben. Deswegen solle aber der zentrale Bereich nicht vernachlässigt werden. Hier ist das Zentrum für Dienstleistungen, Kultur und Einkauf. Insgesamt soll der zentrale Bereich attraktiver gestaltet werden
- Der zentrale Bereich als kommunikatives Zentrum; ausgedehntere Öffnungszeiten der Geschäfte, die Jugend muss angezogen werden. Die Fußläufigkeit soll verbessert werden (Gehsteige abflachen, Überdachung, Fußwegenetz, bessere Überquerbarkeit der Straßen)
- Im zentralen Bereich ist ein großer Platz, der vielseitig nutzbar ist: mit Cafés, Gastronomie und für die Jugend. Die Luftströme sollen durch eine bauliche Maßnahme (Kiosk) vermindert werden. Auf dem Platz sollen auch Spielgeräte angelegt werden
- Zentraler Bereich - das Zentrum für Familie und Jugend, die Marktchance ist da

Zusammenschau aus stadtplanerischer Sicht

Herr Reize übertrug abschließend die Kenntnisse aus den Arbeitskreisen auf die nun folgenden konkreten städtebaulichen Planungen: Der heute vorgestellte Ansatz würde zwar als positiv gesehen, aber wegen heutiger Beschränkungen und Nutzungsbindungen auch als teilweise unrealistisch. Die Mehrheit des AK sieht im zentralen Bereich überwiegend die Dienstleistungsnutzungen, Einzelhandel nur "am Rande". Die Verbesserungen der Überquerbarkeit ist im AK Konsens.

Nun werden Einzelhandelsgutachten und städtebaulicher Rahmenplan fertig gestellt und dem Stadtrat zur Diskussion und zum Beschluss vorgelegt. Die Regierung von Oberfranken fordere zudem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Absprache mit den Nachbargemeinden.

Verabschiedung

Herr Stejskal bedankte sich als Vertreter der Stadt Rödental bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und verabschiedete sie um 21.10 Uhr.

Protokoll Dezember 2003

Claus Sperr