

2.6 Siedlungswesen

2.6.1 Auswirkungen der A 71

Mit Fertigstellung der A 71 erhöht sich zukünftig die verkehrliche Lagegunst des Kooperationsraumes. Benachbarte Zentren und Wirtschaftsräume sind vom Kooperationsraum aus schneller erreichbar. Gleichzeitig kann man von außerhalb des Kooperationsraumes schneller in diesen gelangen.

Aus der Verbesserung der verkehrlichen Lagegunst und der schnelleren Erreichbarkeit des Kooperationsraumes ergeben sich für diesen besondere Chancen. Zu verweisen ist hier aus fachspezifischer Sicht insbesondere auf die verbesserten Standortbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen entlang der A 71 sowie auf die Erhöhung der Wohnattraktivität in autobahnnahen Gemeinden, die gerade für Berufspendler geeignete Wohnstandorte darstellen.

Aufgrund der genannten Chancen ist in den autobahnnahen Gebieten des Kooperationsraums generell mit einer Erhöhung des Siedlungsdrucks zu rechnen. So dürften einerseits die in Nähe der Autobahn gelegenen Gemeinden darauf bedacht sein, neue Wohnbaugebiete auszuweisen, um weitere Einwohner zu gewinnen. Gleichzeitig dürften diejenigen Gemeinden, die nicht weit von den Autobahnanschlussstellen gelegen sind, bestrebt sein, neue Gewerbeflächen auf ihren Gemarkungen anzubieten, um so gewerbliche Investoren anzulocken. All dies erhöht die Gefahr der Landschaftszersiedlung und verschärft die Konkurrenz der Gemeinden um gewerbliche Ansiedlungen und Einwohnerzuwächse. Unter diesen Voraussetzungen wird es einige Gewinner, aber auch manche Verlierer geben. In jedem Fall ist eine solche Entwicklung aus gesamträumlicher Perspektive nicht zu begrüßen, da sie nicht das Miteinander, sondern das Gegeneinander der Gemeinden fördert und zugleich eine übermäßige Flächeninanspruchnahme begünstigt.

Es erscheint daher dringend geboten, die zukünftigen Bauflächenausweisungen, mittels derer die mit der A 71 verbundenen Entwicklungschancen in wohnbaulicher und gewerblicher Hinsicht genutzt werden sollen, interkommunal abzustimmen. Auf diese Weise können unnötige Konkurrenzen vermieden, Benachteiligungen einzelner Gemeinden aufgehoben und der Flächenverbrauch reduziert werden. Da eine Kooperation auf gesamträumlicher Ebene nicht praktikabel ist, sollten auf teilräumlicher Ebene Kooperationen gebildet werden, in denen ein interkommunal abgestimmtes Bauflächenkonzept sowohl bei der Ausweisung von Wohnbauflächen als auch von Gewerbeflächen verfolgt wird. Zu denken wäre hier insbesondere an die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets mit optimalen Standortvoraussetzungen anstelle der Ausweisung mehrerer kleiner Gewerbegebiete mit jeweils nur suboptimalen Standortbedingungen.

Eine interkommunale Abstimmung zukünftiger Bauflächenausweisungen erscheint auch im Hinblick auf einige weitere Gefahren geboten, die sich mit dem Bau der A 71 - neben den genannten Chancen - im Kooperationsraum ergeben und die es so weit wie möglich einzudämmen gilt. Als derartige Gefahren können etwa die Verschärfung der Konkurrenzsituation für das ansässige Gewerbe, die drohende Abwerbung qualifizierter Arbeitskräfte und die Gefährdung des lokalen Einzelhandels durch veränderte Kundeneinzugsbereiche genannt werden. Eine besondere Gefahr stellt darüber hinaus die mögliche Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an verkehrsgünstigen Standorten entlang der A 71 dar - eine Entwicklung, die zu einer weiteren Gefährdung des lokalen Einzelhandels führt und die es daher grundsätzlich zu unterbinden gilt.

Insgesamt ist zu erwarten, dass sich im Kooperationsraum mit dem Bau der A 71 auch der intraregionale Wettbewerb zwischen den Zentren mit ihrem jeweiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot erhöht. Gleichzeitig drohen weitere Funktionsverluste in den bereits

jetzt benachteiligten, meist kleineren und peripher gelegenen Gemeinden. Diese sehen sich immer stärkeren Entzugseffekten aufgrund der steigenden Anziehungskraft naher und entfernterer Zentren ausgesetzt. Es kommt hier zu einer Abwanderung insbesondere jüngerer Bevölkerungsgruppen und damit zu einer relativen Erhöhung des Anteils älterer Bewohner. Als Folge hiervon sinkt die Auslastung der örtlichen Versorgungsinfrastruktur, die damit zunehmend auszudünnen droht, gleichzeitig ändert sich die Nachfragestruktur nach lokalen Versorgungsdienstleistungen.

Den beschriebenen Negativtendenzen kann auf lokaler Ebene kaum wirksam begegnet werden. Nur durch interkommunale Kooperation erscheint es möglich, die Benachteiligungen, denen sich einzelne Gemeinden des Kooperationsraumes ausgesetzt sehen, so weit wie möglich auszugleichen. Insbesondere soll durch interkommunale Kooperation ein Partizipieren der benachteiligten Gemeinden an den Entwicklungsfortschritten in anderen Gebieten des Kooperationsraums ermöglicht werden. So sollten z.B. benachteiligte Gemeinden von einer Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet profitieren können.

2.6.2 Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung

Bei der Erarbeitung konkreter Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum sind neben den speziellen Auswirkungen der A 71 auch die allgemeinen Rahmenbedingungen, unter denen sich die Siedlungsentwicklung zukünftig vollziehen wird, besonders zu beachten. Die wichtigsten dieser Rahmenbedingungen sollen daher im Folgenden kurz dargestellt und etwaige Konsequenzen für die zukünftige Siedlungsflächenplanung abgeleitet werden.

Demographischer Wandel

Als besonders gravierend dürfte sich zukünftig für den Kooperationsraum der demographische Wandel erweisen, der ganz allgemein durch eine Abnahme und Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet ist, jedoch nicht in allen Teilräumen der BR Deutschland gleichermaßen in Erscheinung tritt. Vielmehr ergibt sich im Bundesgebiet eine regionale Differenzierung in solche Räume, die aufgrund wirtschaftlicher Prosperität weiter Bevölkerung an sich ziehen (hierzu zählen insbesondere die Verdichtungsräume), und solche Räume, die aufgrund ihrer schwachen Ökonomie zunehmend Bevölkerung verlieren.

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des BBR zählt der nördliche Teil des Kooperationsraumes zu denjenigen Regionen, in denen bis zum Jahr 2020 mit überdurchschnittlich starken Bevölkerungsverlusten zu rechnen ist. Bedingt ist dies neben einem Absinken der Geburtenrate durch die tendenzielle Abwanderung jüngerer erwerbsfähiger Personen - mit der Folge entsprechender Altersstrukturverschiebungen in der Bevölkerung. Lediglich im südlichen Teil des Kooperationsraumes, der aufgrund seiner Nähe zum Wirtschaftszentrum Schweinfurt besser entwickelt ist als der Norden, kann zukünftig mit einer stabileren Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden.

Aufgrund der tendenziell abnehmenden Bevölkerung ist im Kooperationsraum langfristig mit einer Entspannung des Wohnungsmarkts zu rechnen. Für die nächste Zeit ist jedoch noch von wachsenden Wohnraumbedarfen in weiten Teilen des Kooperationsraumes auszugehen. Dies gilt insbesondere für das Umland der größeren zentralen Orte sowie einzelne, besonders verkehrsgünstig gelegene Gemeinden, in denen auch zukünftig noch Zuwanderungen zu erwarten sind - im Gegensatz zu den peripher gelegenen Gemeinden, deren Bevölkerung bereits heute schrumpft. Mit der Zuwanderung kann sich zukünftig in den „Wachstumsinseln“ des Ko-

operationsraumes ein erhöhter Integrationsbedarf ergeben, zumal dann, wenn es sich um Zuwanderungen aus dem Ausland, etwa aus Osteuropa, handelt.

Neben der Zuwanderung dürften in den Bereichen hoher Wohnattraktivität auch folgende Faktoren für weiter wachsende Wohnraumbedarfe in naher Zukunft sorgen: Zum einen die weiter steigenden individuellen Raumnutzungsansprüche, die sich in einer Zunahme der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche äußern, zum anderen gesellschaftliche Trends, die in einer wachsenden Zahl von Haushalten bei gleichzeitig schrumpfender Zahl der Haushaltsmitglieder erkennbar werden. Der derzeitige Trend zu einer Verkleinerung der Haushalte dürfte noch eine Zeitlang anhalten, wobei insbesondere die Zahl der „Alterssingles“ deutlich zunehmen wird. Gleichzeitig wird auch die Quote der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den dünner besetzten jüngeren Jahrgängen weiter ansteigen. Diese quantitativen Trends der Haushaltsentwicklung werden überlagert durch eine zunehmende Individualisierung und Ausdifferenzierung von Lebensstilen innerhalb der Gesellschaft, was mit erheblichen Auswirkungen für die zukünftige Wohnungsnachfrage verbunden ist.

Aufgrund der beschriebenen Trends kann insgesamt festgestellt werden, dass zukünftig der quantitative Aspekt der Wohnraumversorgung in den Hintergrund tritt (ohne deshalb jedoch unwichtig zu werden) und der qualitative Aspekt an Bedeutung gewinnt. Insbesondere wird es darauf ankommen, ein sehr viel stärker differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen, das die Bedürfnisse der verschiedensten Nachfragergruppen (z.B. Familien mit Kindern, Senioren, junge Singles und Paare, Freiberufler, Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen) befriedigt. Gleichzeitig muss auch im infrastrukturellen Bereich aufgrund veränderter Nachfragestrukturen (erhöhter Seniorenanteil, rückläufige Nachfrage nach bestimmten Versorgungsleistungen) eine Strukturveränderungsplanung in die Wege geleitet werden. Dabei ist es wichtig, dass eine interkommunale Abstimmung bezüglich des zukünftigen Wohnraum- und Versorgungsangebots erfolgt. Es wäre wenig effizient, wenn alle Gemeinden das gleiche Angebot vorhalten, vielmehr sollten sich die Gemeinden jeweils auf diejenigen Bereiche spezialisieren, in denen sie besondere Vorteile besitzen.

Wirtschaftlicher Wandel

Bedeutsam für den Kooperationsraum ist neben dem demographischen Wandel auch der wirtschaftliche Strukturwandel. In den letzten Jahren wurden strukturelle Anpassungsprozesse in der bundesdeutschen Wirtschaft nicht allein durch die Veränderung der politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen (Deutsche Wiedervereinigung, wirtschaftliche und politische Öffnung Osteuropas, EU-Osterweiterung) ausgelöst, auch die unternehmerischen Leitbilder und Organisationsvorstellungen haben sich grundlegend verändert und zwingen damit zu strukturellen Anpassungen. Als wichtigste Veränderungen können hier genannt werden:

- Der zunehmende Auf- bzw. Ausbau multinationaler Konzerne bzw. internationaler Unternehmensnetzwerke, welche unter dem Begriff „Globalisierung der Wirtschaft“ zusammengefasst werden können. Ziele solcher global angelegter Kooperationsformen sind die Nutzung von Synergieeffekten und die Erzielung von Kostenersparnissen.
- Die globale Ausweitung der betrieblichen Beschaffungs- und Absatzmärkte, welche unter dem Begriff „Internationalisierung der Produktion“ zusammengefasst werden kann. Durch eine solche Ausweitung soll auf die allgemein festzustellende Verkürzung der Produktlebenszyklen reagiert werden und sollen Kosten gespart und mehr Marktnähe garantiert werden.
- Die Intensivierung der inter- und intrasektoralen Arbeitsteilung, welche sich durch eine verminderte Fertigungstiefe in den Unternehmen, vereinfachte Unternehmenshierarchien

und eine zunehmende Auslagerung sekundärer Unternehmensfunktionen und deren Ersatz durch Marktbeziehungen (Outsourcing) ausdrückt. Es bilden sich somit immer stärkere Netzwerkbeziehungen zwischen immer stärker spezialisierten Unternehmen heraus.

- Die zunehmende Tertiärisierung wirtschaftlicher Aktivitäten aufgrund veränderter Nachfragebedingungen und technologischer Neuerungen. Hierunter ist die Bedeutungszunahme von Aktivitäten im Dienstleistungsbereich bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust des produzierenden Sektors zu verstehen. Letzterer unterliegt einem verstärkten Rationalisierungsdruck und setzt zunehmend Arbeitskräfte frei. Dagegen werden im Dienstleistungsbereich neue Arbeitsplätze geschaffen, da immer mehr Firmen entstehen, welche unternehmensbezogene Dienstleistungen anbieten.
- Die zunehmende Höherbewertung des Humankapitals, welche sich aus dem wachsenden Anteil von Branchen ergibt, die auf höher- und höchstqualifizierte Mitarbeiter angewiesen sind (High-Tech-Branchen, die einem immer stärker werdenden Innovationszwang aufgrund zunehmenden Konkurrenzdrucks unterliegen).

Die beschriebenen Veränderungen in der Prioritätensetzung bundesdeutscher Unternehmen weisen regulationstheoretisch auf den Übergang von einer fordistischen zu einer postfordistischen Phase der sozio-ökonomischen Entwicklung in Deutschland hin. Prägende Merkmale der fordistischen Phase waren:

- Standardisierte Fertigungsweisen in der Industrie (Massenproduktion)
- Privater Massenkonsum
- Gesellschaftliche Nivellierung (Herausbildung einer breiten Mittelstandsgesellschaft)
- Stützung des fordistischen Systems durch einen sozialen Wohlfahrtsstaat

Prägende Merkmale der sich nunmehr konstituierenden postfordistischen Phase sind:

- Flexiblere Produktionsweisen in der Industrie (Auftragsfertigung)
- Spezialisiertere Konsummodelle
- Entstehung einer hochgradig wettbewerbsorientierten und zunehmend heterogeneren Gesellschaft
- Schrumpfen der öffentlichen Wohlfahrt (zunehmende Abwälzung der öffentlichen Verantwortung auf private Akteure, zunehmende Kooperation zwischen Staat und Wirtschaft)

Für die einzelnen Regionen in der BR Deutschland - und damit auch für den Kooperationsraum - ist die derzeitige Entwicklung zu einem postfordistischen Gesellschaftssystem insofern sehr bedeutsam, als diese eine Entwertung traditioneller ökonomischer Standortmuster mit sich bringt. Dies meint, dass Wirtschaftsunternehmen ihr bisheriges Standortverhalten ändern und den neuen (postfordistischen) Rahmenbedingungen anpassen. So werden unternehmerische Standortentscheidungen zukünftig nicht mehr nur durch die sogenannten „harten“ Standortfaktoren (z.B. Gewerbeflächenangebot, Verkehrsanbindung, Ver- / Entsorgungsinfrastruktur eines Standorts), sondern zunehmend auch durch „weiche“ Standortfaktoren (z.B. Wohn- und Freizeitwert, Bildungs- und Kulturangebot eines Standorts) beeinflusst.

Insgesamt werden sich die einzelnen Regionen zukünftig einem verschärften Standortwettbewerb ausgesetzt sehen, der sie langfristig in wirtschaftliche „Gewinner“- und „Verliererregionen“ spalten wird. Dabei werden zu den Gewinnerregionen insbesondere diejenigen Regionen zählen, die sich durch ein hohes Maß an Aktivität und Innovationsfreudigkeit ihrer öffentlichen und privaten Akteure (z.B. Kommunen, Unternehmer, Kulturträger etc.) gegenüber ansiedlungswilligen Unternehmen profilieren können, während zu den Verliererregionen diejenigen Regionen gehören werden, deren öffentliche und private Akteure in Inaktivität verharren. Generell dürfte zukünftig die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Regionen durch eine Verstär-

kung des Informationsaustausches und der Kooperation zwischen allen für die Regionalentwicklung wichtigen öffentlichen und privaten Akteuren günstig beeinflusst werden (Schaffung eines kreativen Milieus, welches die Standortgunst erhöht).

Für den Kooperationsraum bedeutet dies, dass zukünftige Maßnahmen, die der Wirtschaftsförderung des Raumes dienen sollen, möglichst im Konsens mit allen betroffenen Kommunen und privaten Akteuren durchgeführt werden sollten. Hinsichtlich der Ausweisung größerer Gewerbegebiete sollten kommunale Alleingänge zukünftig vermieden und stattdessen interkommunale Lösungen angestrebt werden, die sowohl für ansiedlungswillige Investoren als auch für die beteiligten Gemeinden weitaus mehr Vorteile bieten. Die Bemühungen zur Einrichtung eines oder mehrerer interkommunaler Gewerbegebiete müssen sich dabei in ein umfassendes Konzept zukünftiger Gewerbeflächenausweisungen einfügen, das auf eine Diversifizierung des Gewerbeflächenangebots (z.B. Gewerbeflächen für konsum- und transportorientierte Unternehmen) zielt, und müssen flankiert sein durch gemeinsam getragene Maßnahmen zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren.

Anhaltendes Flächenwachstum

Im Kooperationsraum waren die letzten Jahrzehnte - wie allgemein in der BR Deutschland - durch ein ausgeprägtes Siedlungsflächenwachstum gekennzeichnet. Dieses Wachstum ist insgesamt als Folge des gewachsenen materiellen Wohlstands mit stark gestiegenen individuellen Raumnutzungsansprüchen aufzufassen. Mit dem gewachsenen Wohlstand ging insbesondere eine erhöhte Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke einher. Aber auch für gewerbliche Zwecke wurden verstärkt Flächen in Anspruch genommen, da sich die Nachfrage nach gewerblichen Produkten und damit der Bedarf an zusätzlichen Produktionsflächen erhöhte. Gleichzeitig hat das Wohlstandswachstum auch dazu geführt, dass die Mobilität der Bevölkerung und damit das Verkehrsaufkommen gestiegen ist, was sich in einer gestiegenen Flächeninanspruchnahme für Verkehrszwecke niedergeschlagen hat.

Für die nächste Zeit ist im Kooperationsraum davon auszugehen, dass sich weiterhin erhebliche Flächenbedarfe ergeben werden. Dies gilt vor allem - trotz tendenziell schrumpfender Bevölkerung - für den Wohnsiedlungsbereich, in dem sich aufgrund der oben bereits genannten Faktoren (anhaltende Zuwanderung in einzelne Gemeinden mit hoher Wohnattraktivität, gestiegene individuelle Wohnraumanprüche, steigende Zahl von Single- und Zwei-Personen-Haushalten) weiterhin eine beträchtliche Wohnraumnachfrage ergeben wird. Auch im gewerblichen Bereich ist - zumal nach Fertigstellung der A 71 - mit einem weiter steigenden Flächenbedarf zu rechnen. Obwohl die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten tendenziell stagniert oder in einzelnen Branchen sogar rückläufig ist, ist doch nach wie vor ein deutlicher Trend zur Expansion gewerblich genutzter Flächen zu beobachten. Damit findet gewissermaßen eine Abkopplung der Beschäftigtenentwicklung von der Gewerbeflächennachfrage statt.

Insbesondere im Bereich des wachsenden Dienstleistungssektors besteht heute ein auffällig hoher Flächenbedarf. Viele Dienstleistungsunternehmen verlangen nach modernen, großzügig angelegten Gebäuden mit Erweiterungsmöglichkeiten. Gefragt ist zudem eine gute, möglichst repräsentative Lage. Im Bereich des produzierenden Gewerbes ist dagegen der erhöhte Gewerbeflächenbedarf vor allem dadurch bedingt, dass veränderte Produktionstechniken zur Errichtung flächenzehrender eingeschossiger Betriebsgebäude führen.

Noch stärker als Industrie und Dienstleistungsgewerbe tendiert der Handel zu immer größeren Einheiten mit immer weniger Beschäftigten. Vorherrschend sind heute flächenintensive Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsgroßbetriebe an städtebaulich nicht integrierten und vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten. Im Kooperationsraum sollte daher

darauf hingewirkt werden, dass neue größere Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Orten, nicht jedoch außerhalb dieser Zentren, etwa entlang der A 71, angesiedelt werden.

Schließlich muss noch darauf hingewiesen werden, dass sich auch im Bereich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur aufgrund zunehmender Maßstabsvergrößerung zusätzliche Flächenbedarfe ergeben können. Hinzu kommen wachsende Flächenbedarfe für Verkehrszwecke und Freizeiteinrichtungen.

Insgesamt kann angesichts der ungebrochenen Flächennachfrage gesagt werden, dass insbesondere im gewerblichen Bereich eine Angebotsplanung zweckmäßig ist, die potenziellen Investoren die schnelle Realisierung auch größerer Ansiedlungsvorhaben ermöglicht. Ohne eine derartige Angebotsplanung dürfte von vornherein kaum Aussicht auf die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Kooperationsraum bestehen. Wichtig ist, dass einerseits ein möglichst differenziertes Gewerbeflächenangebot vorgehalten wird und dass andererseits möglichst große Gewerbeflächen an einigen wenigen Standorten mit optimalen Standortbedingungen ausgewiesen werden, was sich am besten in interkommunaler Kooperation bewerkstelligen lässt.

Im wohnbaulichen Bereich sollten zukünftige Bauflächenausweisungen sehr viel stärker als im gewerblichen Bereich am tatsächlichen Bedarf orientiert sein. Dennoch empfiehlt sich auch hier in einem gewissen Rahmen eine Angebotsplanung. Gerade in strukturschwachen Räumen - und somit auch in weiten Teilen des Kooperationsraumes - sollten keine allzu starken Restriktionen für die Siedlungsentwicklung gelten. Da im Kooperationsraum im Gegensatz zu vielen anderen, bereits sehr dicht besiedelten Räumen noch relativ großer Spielraum für die Siedlungsentwicklung besteht, sollte dieser Spielraum nicht unnötig eingeeignet werden.

Forderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Im Gegensatz zu den nach wie vor beträchtlichen Flächenbedarfen für verschiedenste Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe steht die im LEP verankerte Forderung nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP B VI 1.1). Entsprechend dieser Forderung muss zukünftig im Kooperationsraum u.a. auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und auf eine verstärkte Nutzung von Innenentwicklungsmöglichkeiten hingewirkt werden.

Auch das für den Kooperationsraum geltende Leitbild einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ beinhaltet letztlich die Forderung nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur kann nur verwirklicht werden, wenn der Landschaftsraum mit seiner Vielzahl von Attraktivitätsmerkmalen vor einer unnötigen Zersiedlung verschont bleibt und damit auch in Zukunft eine hohe Lebensqualität und Erholungseignung aufweist.

Insgesamt ergibt sich somit für den Kooperationsraum das Erfordernis, einen optimalen Ausgleich zwischen folgenden Zielsetzungen herbeizuführen:

- Vorhaltung eines qualitätvollen, marktgerechten Bauflächenangebots zur Befriedigung der vielfältigen Raumnutzungsansprüche insbesondere in den Bereichen Wohnen und Gewerbe
- Gewährleistung einer größtmöglichen Flächeneinsparung und Freiraumsicherung zur Erfüllung der LEP-Forderung nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Befriedigung der Ansprüche einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ an den Landschaftsraum

Eine Optimierung beider Zielsetzungen kann nur durch interkommunale Kooperation erreicht werden. Zweckmäßig ist die Einrichtung mehrerer teilräumlicher Kooperationen, in denen jeweils abgestimmte Konzepte für die wohnbauliche und gewerbliche Siedlungsentwicklung verfolgt und die räumlichen Schwerpunkte für zukünftige Bauflächenausweisungen festgelegt werden. Dabei sollte insbesondere die Ausweisung größerer interkommunaler Gewerbegebiete an den geeignetsten Standorten anstelle der Ausweisung vieler kleinerer Gewerbegebiete an suboptimalen Standorten ins Auge gefasst werden. Im wohnbaulichen Bereich sollte ein differenziertes Angebot angestrebt werden, wobei die einzelnen Gemeinden jeweils unterschiedliche Angebotssegmente zu bedienen haben.

Abschließendes Fazit

Als Fazit aus der Betrachtung der zukünftig für den Kooperationsraum geltenden Rahmenbedingungen ergibt sich, dass eine positive Entwicklung des Raumes nur durch Kooperation aller für die Regionalentwicklung wichtigen öffentlichen und privaten Akteure erreicht werden kann. Gemeinsam müssen diese Akteure einen Modernisierungs- und Strukturveränderungsprozess im Kooperationsraum einleiten, mit dem den zukünftigen Herausforderungen, die sich insbesondere aufgrund des demographischen und wirtschaftlichen Wandels ergeben, wirksam begegnet werden kann. Im Rahmen eines solchen Prozesses muss auf die Verwirklichung folgender Prinzipien hingewirkt werden:

- **Effizienz:**
Hierbei geht es vor allem darum, die im Kooperationsraum vorhandenen Kräfte zu bündeln und durch ein gemeinsames Vorgehen Kostenspareffekte zu erzielen. Projekte und Maßnahmen zur Entwicklungsförderung des Raumes dürfen nicht unkoordiniert und losgelöst voneinander erfolgen, sondern müssen mit anderen Projekten abgestimmt, in gemeinschaftlichem Konsens auf den Weg gebracht und unter Beteiligung aller für die Umsetzung relevanten Akteure durchgeführt werden. Dabei sollte eine Beschränkung auf solche Projekte erfolgen, die erwartungsgemäß eine besonders positive Wirkung im Raum entfalten, während eine Vielzahl von Maßnahmen, die weniger Erfolg versprechen oder einen zu hohen Aufwand erfordern, zunächst einmal zurückgestellt werden sollte. Als Beispiel für ein besonders effizientes, von mehreren Akteuren getragenes Projekt wäre die Einrichtung eines interkommunalen Gewerbegebiets zu nennen, durch welches bestehende Standortvorteile optimal genutzt, die entstehenden Kosten auf mehrere Schultern verteilt und mehrere Kommunen an zukünftigen Ansiedlungserfolgen beteiligt werden.
- **Diversität:**
Hierbei geht es darum, die zukünftigen Maßnahmen zur Aufwertung des Kooperationsraums als Lebens- und Wirtschaftsraum gezielt an den vielfältigen Bedürfnissen der im Kooperationsraum tätigen Menschen und Institutionen auszurichten. Dies heißt, dass für verschiedene Nutzergruppen ein speziell auf diese zugeschnittenes, insgesamt also sehr viel stärker diversifiziertes und damit marktgerechtes Angebot in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Kultur, Freizeit etc. vorgehalten werden soll. Für den Bereich Wohnen bedeutet dies etwa, dass angesichts der zunehmenden Ausdifferenzierung der Gesellschaft neue Wohnformen angeboten werden müssen, die den verschiedenen individuellen Wohnraumansprüchen gerecht werden. Insbesondere müssen verstärkt seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden, da der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung tendenziell steigt.

- **Flexibilität:**
Hierbei geht es vor allem darum, durch Strukturveränderungsplanung flexiblere Strukturen im Bereich der Versorgungsinfrastruktur sowie im Hinblick auf die Nutzung von Einrichtungen und Gebäuden zu schaffen. Durch eine Erhöhung der Multifunktionalität und Nutzungsvariabilität von Einrichtungen und Gebäuden soll erreicht werden, dass diese langfristig trotz abnehmender Konsumentenzahl erhalten oder sogar aufgewertet werden können. Als Beispiel sei hier auf leerstehende oder nur noch teilgenutzte Industriebauten verwiesen, die etwa zu einem Handwerkerhof umfunktioniert werden könnten, gleichzeitig aber auch als Schauplatz für Kunstausstellungen und Kultur-Events dienen könnten.

2.6.3 Schwerpunkte der siedlungsstrukturellen Entwicklung

Siedlungsstrukturelle Voraussetzungen

Der Kooperationsraum weist eine gewachsene Siedlungsstruktur entlang des Saaletals auf, das - zusammen mit den Nebentälern von Lauer und Streu - gewissermaßen das verbindende Element zwischen den Siedlungseinheiten des Kooperationsraumes darstellt. Alle vier Kurorte des Kooperationsraumes sind im Saaletal gelegen, darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Orte. Etwas abseits der durch das Saaletal verlaufenden Hauptsiedlungsachse liegen die Wertalgemeinden im Süden des Kooperationsraumes. Sie bilden gewissermaßen eine eigene Einheit mit starken Verflechtungen zum benachbarten Oberzentrum Schweinfurt.

Ein weiteres Charakteristikum des Kooperationsraumes ist dessen sehr ausgewogene Zentrenstruktur mit relativ gleichmäßiger räumlicher Verteilung der einzelnen Zentren. Bedeutendste Zentren sind dabei die Mittelzentren Bad Kissingen und Bad Neustadt, wobei ersteres vor allem Funktionen in den Bereichen Kultur, Kur, Tourismus, Medizintechnik, Versorgung, Bildung, Verwaltung und Wohnen wahrnimmt, während letzteres vor allem Funktionen in den Bereichen Gesundheit, Kur, produzierendes Gewerbe, Versorgung, Bildung, Verwaltung und Wohnen erfüllt. Weitere Zentren sind Bad Königshofen, Mellrichstadt, Münnerstadt, Maßbach, Werneck, Ostheim und Saal, die vornehmlich Funktionen in den Bereichen Versorgung, Wohnen und lokales Gewerbe erfüllen.

Trotz der gewachsenen Siedlungsstruktur entlang des Saaletals weist der Kooperationsraum heute eine gewisse Heterogenität auf. Er setzt sich aus mehreren, jeweils unterschiedlich strukturierten Teilräumen zusammen, unter denen sich entwicklungsstärkere, jeweils von einzelnen zentralen Orten und ihrem Umland gebildete Bereiche und peripher gelegene entwicklungsschwächere Bereiche befinden. Je nach struktureller Ausgangslage sind für diese Bereiche zukünftig unterschiedliche Entwicklungsstrategien zu verfolgen, wie nachfolgend noch genauer erläutert wird.

Siedlungsstrukturelle Leitvorstellungen

Im Rahmen des Arbeitskreises „Siedlungswesen / Verkehr“ ist von den teilnehmenden Vertretern aus Kommunen und Behörden an einem Modell ein siedlungsstruktureller Rahmenplan erarbeitet worden, der die wesentlichen Leitvorstellungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum enthält. Diese Leitvorstellungen sind in das integrierte Entwicklungskonzept mit eingeflossen und können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- **Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur:**
Die derzeitige Zentrenstruktur im Kooperationsraum soll grundsätzlich beibehalten werden. Die Funktionen, die die einzelnen Zentren jeweils erfüllen, sollen nach Möglichkeit erhalten und weiter ausgebaut werden.

Abb. D 2/10: Erarbeitung des Rahmenplans im Arbeitskreis „Siedlungswesen / Verkehr“



Abb. D 2/11: Rahmenplan als Ergebnis der Diskussion im Arbeitskreis



- Differenzierung des Raumes:
Im Kooperationsraum soll entsprechend dessen heterogener Zusammensetzung eine weitgehende Spezialisierung der einzelnen Teilräume erfolgen. Ziel ist ein differenzierter Raum, in dem die einzelnen Teilräume jeweils unterschiedliche, sich gesamtträumlich im Sinne einer lebenswerten „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ jedoch ergänzende Funktionen erfüllen. Dabei ergeben sich folgende Schwerpunktfunktionen für einzelne Teilräume:
 - Umland der Zentren Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt und einzelner kleinerer Zentren: Wohnen, teilweise auch Gewerbe
 - Gemeinden in Vorrhön und Streutal: Naherholung und Fremdenverkehr
 - Weinbaugemeinden südlich von Bad Kissingen: Weinbau, Naherholung und Fremdenverkehr
 - Gemeinden in Nähe des Haßbergtraufs: Naherholung und Fremdenverkehr
 - Einzelne Gemeinden im Norden, Nordosten und Osten der Region: besondere Entwicklungsräume, Verbesserung der Voraussetzungen für touristische Nutzung
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Orte:
Entlang der A 71 sollen grundsätzlich keine neuen Einzelhandelsstandorte entstehen. Die weitere Einzelhandelsentwicklung soll vielmehr auf die zentralen Orte konzentriert werden. Als größere Einzelhandelsstandorte kommen dabei insbesondere Bad Kissingen und Bad Neustadt, daneben auch Bad Königshofen, Mellrichstadt und Werneck in Frage. Weitere geeignete Einzelhandelsstandorte sind Münnerstadt, Maßbach, Nüdlingen, Ostheim, Oerlenbach, Euerdorf und Saal.
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf Zentren und verkehrsgünstige Standorte:
Die gewerbliche Entwicklung soll sich vornehmlich im Bereich der zentralen Orte sowie an verkehrsgünstigen Standorten vollziehen. Größere Gewerbegebiete sollen insbesondere entlang der A 71 ausgewiesen werden (darunter vier interkommunale Gewerbegebiete), weitere Gewerbegebiete in den größeren Zentren. In den übrigen Orten können kleinere lokale Gewerbegebiete für ansässiges Gewerbe ausgewiesen werden. Für Autohöfe sollen im Bereich der größeren Gewerbegebiete an der A 71 grundsätzlich keine Restriktionen bestehen, da auf die regelnde Wirkung des Marktes vertraut werden kann.

Insgesamt besteht für den Kooperationsraum die übergeordnete Zielsetzung, diesen entsprechend dem Leitbild einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ offensiv zu entwickeln und gleichzeitig die mit dem demographischen Wandel (Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung) einhergehenden Veränderungsprozesse durch eine vorbeugende Strukturveränderungsplanung defensiv aufzufangen. Dies heißt, dass einerseits Wachstum in den weiter entwicklungsfähigen Bereichen wie etwa Tourismus und Gesundheitswesen ermöglicht werden soll, während andererseits Rationalisierungs- und Anpassungsstrategien im Infrastrukturbereich mit seinen tendenziell rückläufigen Bedarfszahlen und veränderten qualitativen Anforderungen verfolgt werden müssen.

Darüber hinaus bedeutet Strukturveränderungsplanung auch, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung nicht nur am Erfordernis ausreichend verfügbaren Baulands für Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungen ausgerichtet werden darf, sondern auch den Ansprüchen einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ an den Landschaftsraum gerecht werden muss. Zu diesen Ansprüchen zählt insbesondere die Bewahrung und Inwertsetzung von Freiräumen zur Steigerung der räumlichen Lebensqualität und Erholungseignung. Insbesondere in den entwicklungsstärkeren Teilräumen des Kooperationsraumes muss daher eine interkommunal abgestimmte Siedlungsflächenplanung verfolgt werden, durch die das Ziel der Vorhaltung eines marktgerechten Bauflächenangebots auf der einen Seite mit dem Ziel größtmöglicher Flächeneinsparung und Freiraumsicherung auf der anderen Seite optimal abgestimmt ist.

Siedlungsstrukturelle Teilräume

Eine Strukturveränderungsplanung, die zu mehr Effizienz, Diversität und Flexibilität bei der zukünftigen Flächennutzung und Infrastrukturausstattung führt, kann im Kooperationsraum nur dann wirkungsvoll in Gang gesetzt werden, wenn den unterschiedlichen Qualitäten der einzelnen Teilräume des Kooperationsraumes in besonderer Weise Rechnung getragen wird. Wichtiges Ziel des Planungsprozesses, der sich im Rahmen der Sitzungen des Arbeitskreises „Siedlungswesen / Verkehr“ vollzog, war daher die Gliederung des Gesamttraumes in siedlungsstrukturelle Teilräume. Diese Teilräume, die sich teils überlagern und teils in Nachbarräume des Kooperationsraums hineinragen, sind im Rahmenplan, der von den Arbeitskreisteilnehmern erarbeitet wurde, entsprechend dargestellt und lassen sich folgenden zwei Teilraumkategorien zuordnen:

- **Kategorie A: Urbane Entwicklungsräume**

Zu dieser Kategorie zählen die größeren zentralen Orte mit ihren Umlandgemeinden, in denen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung liegen. Im Einzelnen sind zu nennen:

- **Stadt-Umland-Bereich Schweinfurt:**
Diesem Bereich gehören im Kooperationsraum die Gemeinden Bergrheinfeld, Dittelbrunn, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Poppenhausen und Wasserlosen sowie der Markt Werneck mit zusammen rund 44.000 Einwohnern auf rund 250 qkm Fläche an. Insgesamt leben im Schweinfurter Stadt-Umland-Bereich einschließlich der Stadt Schweinfurt und der weiteren Umlandgemeinden mehr als 150.000 Einwohner auf rund 750 qkm Fläche.
- **Stadt-Umland-Bereich Bad Kissingen:**
Diesem Bereich sind vor allem die Stadt Bad Kissingen, die Märkte Euerdorf und Sulzthal sowie die Gemeinden Aura a.d.Saale, Nüdlingen, Oerlenbach und Ramsthal mit zusammen rund 36.000 Einwohnern auf rund 170 qkm Fläche zuzuordnen. Nimmt man noch den Markt Bad Bocklet sowie die außerhalb des Kooperationsraums gelegenen Märkte Elfershausen und Oberthulba hinzu, so umfasst der Stadt-Umland-Bereich Bad Kissingen rund 49.000 Einwohner auf rund 300 qkm Fläche.
- **Stadt-Umland-Bereich Bad Neustadt:**
Dieser Bereich setzt sich vor allem zusammen aus der Stadt Bad Neustadt sowie den Gemeinden Burglauer, Heustreu, Hohenroth, Hollstadt, Niederlauer, Rödelmaier, Salz, Strahlungen und Wollbach mit zusammen rund 31.000 Einwohnern auf rund 150 qkm Fläche. Diesem Bereich könnten auch noch die Gemeinden Bastheim und Unsleben zugerechnet werden, was die Einwohnerzahl dieses Bereiches auf fast 35.000 Einwohner und die Fläche auf rund 200 qkm steigern würde.
- **Stadt-Umland-Bereich Bad Königshofen:**
Zu diesem Bereich zählen insbesondere die Stadt Bad Königshofen, der Markt Saal a.d.Saale sowie die Gemeinden Aubstadt, Großseibstadt, Herbstadt und Wülfershausen mit zusammen rund 13.000 Einwohnern auf rund 160 qkm Fläche. Rechnet man noch die Gemeinden Großbardorf und Sulzfeld sowie den außerhalb des Kooperationsraums gelegenen Markt Trappstadt hinzu, so umfasst der Stadt-Umland-Bereich Bad Königshofen rund 17.000 Einwohner auf rund 220 qkm Fläche.
- **Stadt-Umland-Bereich Mellrichstadt:**
Diesem Bereich gehören die Städte Mellrichstadt und Ostheim sowie die Gemeinden Hendungen, Oberstreu und Stockheim mit zusammen rund 14.000 Einwohnern auf rund 160 qkm Fläche an. Ihm könnte noch die außerhalb des Kooperationsraums gelegene Gemeinde Nordheim mit ihren rund 1.200 Einwohnern zugezählt werden.

- Bereich des Lauertals:
Diesem Bereich sind im Kooperationsraum die Stadt Münnerstadt, der Markt Maßbach sowie die Gemeinden Rannungen und Thundorf mit zusammen rund 16.000 Einwohnern auf rund 185 qkm Fläche zuzuordnen. Außerhalb des Kooperationsraums wäre auch der Markt Stadtlauringen diesem Bereich zuzurechnen, dessen Einwohnerzahl sich damit auf rund 20.000 Einwohner bei einer Fläche von rund 250 qkm erhöhen würde.

- **Kategorie B: Landschaftliche Entwicklungsräume**
Zu dieser Kategorie zählen Teilräume ohne größere zentrale Orte in teils peripherer Lage, die zum Teil Schrumpfungstendenzen erkennen lassen, gleichzeitig aber auch über ein besonderes landschaftliches Potenzial verfügen, das touristisch stärker genutzt werden könnte. Im Einzelnen sind zu nennen:
 - Bereich des Streutals mit nördlichem Rhönvorland:
Diesem Bereich sind im Kooperationsraum die Streutalorte Mellrichstadt, Ostheim, Oberstreu, Stockheim und Unsleben, darüber hinaus aber auch die Gemeinde Bastheim mit zusammen rund 16.000 Einwohnern auf rund 190 qkm Fläche zuzuordnen. Außerhalb des Kooperationsraumes könnten zu diesem Bereich auch die Stadt Fladungen, der Markt Oberelsbach sowie die Gemeinden Hausen, Nordheim und Sondheim gezählt werden. Der Bereich würde dann fast 25.000 Einwohner auf einer Fläche von rund 350 qkm umfassen.

 - Bereich des mittleren Saaletals:
Dieser Bereich umfasst im Wesentlichen die Gemeindegebiete von Bad Bocklet und Niederlauer, in denen zusammen rund 6.500 Einwohner auf rund 45 qkm Fläche leben. Der Bereich könnte im Süden in Richtung Bad Kissingen und im Nordosten in Richtung Bad Neustadt / Salz hin ausgedehnt werden.

 - Bereich des nördlichen Grabfelds:
Zu diesem Bereich zählen innerhalb des Kooperationsraumes die Gemeinden Aubstadt, Hendungen, Herbstadt und Höchheim mit zusammen rund 4.000 Einwohnern auf rund 80 qkm Fläche. Der Bereich könnte im Norden über die Landesgrenze nach Thüringen hin ausgedehnt werden. Fläche und Einwohnerzahl des nördlichen Grabfeldbereiches würden sich dann nahezu verdoppeln.

 - Bereich des südlichen Grabfelds mit Teilen des Haßbergtraufs:
Diesem Bereich gehören im Kooperationsraum die Gemeinden Großbardorf und Sulzfeld, daneben auch die Gemeinde Thundorf sowie der östliche Teil der Gemarkung Münnerstadt mit zusammen rund 6.000 Einwohnern auf rund 100 qkm Fläche an. Außerhalb des Kooperationsraumes können diesem Bereich der Markt Stadtlauringen und die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke zugeordnet werden, was Einwohnerzahl und Fläche des Bereichs nahezu verdoppeln würde.

 - Weinland bei Ramsthal und Sulzthal:
Zu diesem Bereich sind innerhalb des Kooperationsraumes neben dem Markt Sulzthal und der Gemeinde Ramsthal auch der Markt Euerdorf und die Gemeinde Aura a.d.Saale zu zählen, so dass sich eine Gesamteinwohnerzahl von fast 5.000 Einwohnern auf rund 50 qkm Fläche in besagtem Bereich ergibt. Nimmt man noch den Markt Elfershausen und die Gemeinde Fuchsstadt außerhalb des Kooperationsraumes hinzu, so werden Einwohnerzahl und Fläche des Bereiches nahezu verdoppelt.

Ziel muss es sein, die besonderen Qualitäten der genannten Teilräume in überschaubaren Kooperationen zu entwickeln. Alle Räume verfügen in ihrer Unterschiedlichkeit über Potenziale, die bei einer innovativen Herangehensweise zu einer attraktiven Identität führen können. Insbesondere gilt es konzeptionell einen grundlegenden Modernisierungsprozess der Räume anzustoßen. Instrumentell gilt es durch Bündelung und Vernetzung der personellen Kapazitäten des Raumes einen Aktivitätsschub herbeizuführen. Der zunächst informelle Kooperationsansatz soll eine Veränderung der kommunalen Kirchturmpolitik ermöglichen. Trotzdem soll dabei ein leistungsfördernder Wettbewerb der Kommunen möglichst erhalten bleiben.

Konzeptionelle Entwicklung der Teilräume

Für die einzelnen Teilräume des Kooperationsraumes gilt es je nach Zugehörigkeit zur Teilraumkategorie A oder B Entwicklungsstrategien mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung zu verfolgen. An dieser Stelle soll daher verdeutlicht werden, welche Handlungsfelder in den Teilraumkategorien A und B jeweils schwerpunktmäßig zu bearbeiten sind.

Teilraumkategorie A: Urbane Entwicklungsräume

In den urbanen Entwicklungsräumen stellt sich vor allem die Aufgabe, ein abgestimmtes Konzept der Siedlungs- und Infrastrukturplanung zu verfolgen, durch welches die bestehenden Strukturen im Siedlungs- und Infrastrukturbereich grundlegend modernisiert werden. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die strukturverändernden Modernisierungsmaßnahmen die für den Gesamttraum geltende Zielsetzung einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ so weit wie möglich unterstützt, zumindest aber nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelnen sind Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu ergreifen:

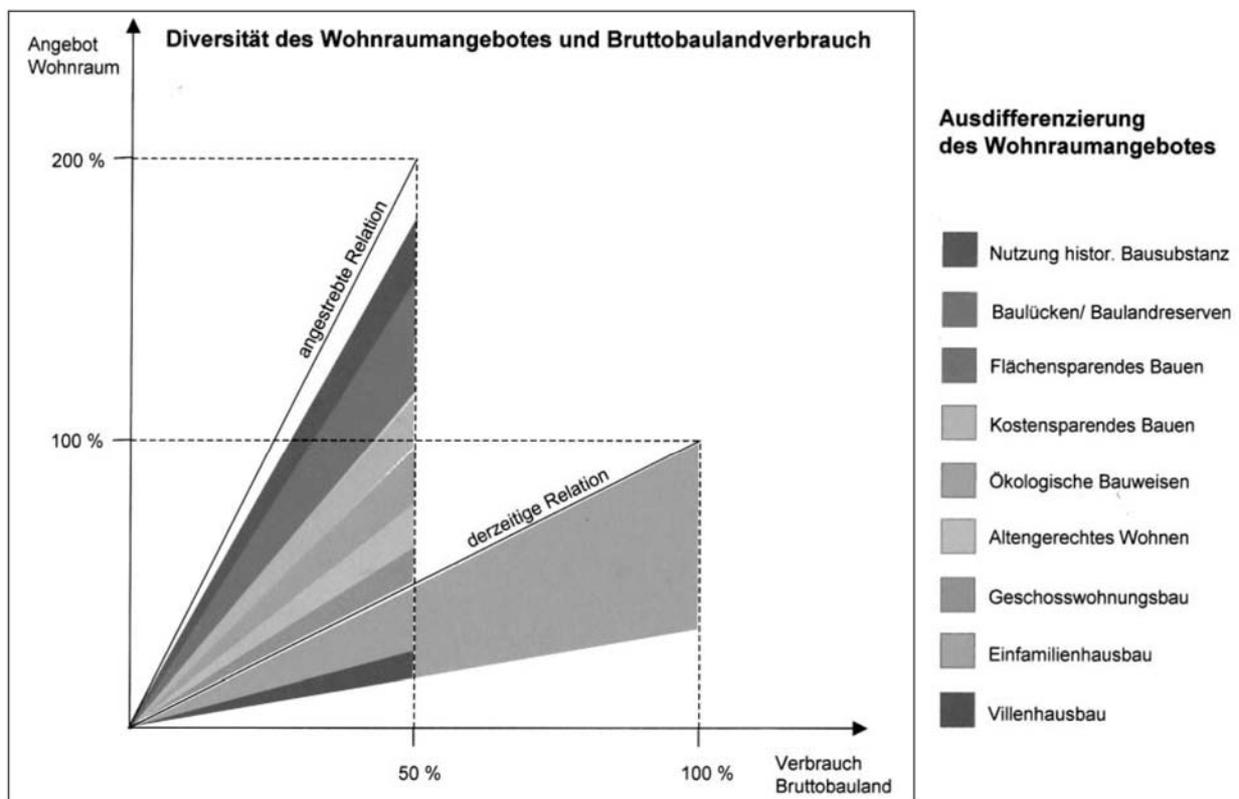
- **Bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnraumangebots:**
Leitidee hierbei ist, durch ein Mehr an Wohnraumangebot ein Weniger an Flächenverbrauch zu erreichen. Nur durch ein neugestaltetes, vielfältiges und bedarfsangepasstes Wohnraumangebot kann das anhaltende Wachstum des Wohnflächenverbrauchs gebremst werden. Durch einen gebremsten Flächenverbrauch wiederum können Landschaftsteile vor einer Zersiedelung bewahrt und - ganz im Sinne einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ - als potenzielle Erholungsräume gesichert werden. Bislang ist das Wohnraumangebot meist einseitig auf das Standardeinfamilienhaus ausgerichtet und trägt dem differenzierten Bedarf der Bevölkerung nicht Rechnung. Anzustreben ist daher ein diversifiziertes, an den Bedürfnissen verschiedenster Nutzergruppen ausgerichtetes Wohnraumangebot (vgl. hierzu Abb. D 2/12). Dabei können einzelne Angebotssegmente von jeweils verschiedenen Gemeinden entsprechend ihren räumlichen und strukturellen Ausgangsbedingungen bedient werden. Voraussetzung hierfür ist eine interkommunale Abstimmung auf teilträumlicher Ebene. Zu empfehlen ist in diesem Zusammenhang ein gemeinsames Bauflächenmanagement, welches nicht nur zu einer Diversifizierung und damit Qualitätssteigerung des Angebots führen, sondern auch die kurzfristige Verfügbarkeit des Angebots gewährleisten soll.
- **Bedarfsgerechte Verbesserung des Gewerberaumangebots:**
Ähnlich wie beim Wohnraumangebot soll auch beim Gewerberaumangebot eine Angebotsverbesserung angestrebt werden, die zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs führt. Dies heißt, dass auch im gewerblichen Bereich ein stärker diversifiziertes Angebot vorzuhalten ist, indem besondere Gewerbegebiete für verschiedene Branchen und Unternehmen ausgewiesen werden. Dabei sollten die Gewerbegebiete für kleinere konsumorientierte Betriebe zweckmäßigerweise in Nähe der zentralen Orte ausgewiesen werden, die Gewerbegebiete für größere und transportorientierte Betriebe dagegen möglichst kon-

zentriert an den verkehrsmäßig günstigsten Standorten entlang der Autobahn. Insgesamt empfiehlt es sich, dass in den verschiedenen Teilräumen ein interkommunal abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept verfolgt wird, welches die Standorte für verschiedene gewerbliche Nutzungen festlegt. Im Rahmen eines solchen Konzepts kann auch die Einrichtung eines größeren interkommunalen Gewerbegebiets an der Autobahn geplant werden, welches gegenüber der Ausweisung mehrerer kleinerer Gewerbegebiete Vorteile sowohl in ökonomischer (Kostensparnisse) als auch ökologischer Hinsicht (Vermeidung von Landschaftszersiedlung) bietet.

- **Bedarfsgerechter Umbau des Infrastrukturangebots:**
Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der langfristig eine verminderte und strukturell veränderte Nachfrage nach Versorgungsdienstleistungen erwarten lässt, ist ein bedarfsgerechter Umbau des Infrastrukturangebots erforderlich. Insbesondere in den Bereichen Handel und soziale Infrastruktur muss durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen auf die veränderten Nachfragebedingungen reagiert werden. Ziel dabei ist es, die Attraktivität bestehender Einrichtungen weiter zu erhöhen und eine flexiblere und damit effizientere Nutzung von Einrichtungen zu gewährleisten. Denkbar wäre etwa, spezielle Einrichtungen wie Schulen, Ämter, Wasserwerke etc., die bislang nur einen Zweck erfüllen, aufgrund ihres besonderen Ambientes und ihrer baulichen Attraktivität auch für andere Zwecke wie z.B. Kunstausstellungen oder Kultur-Events zu nutzen. Insbesondere im Einzelhandelsbereich ist es wichtig, zukunftsfähige Versorgungskonzepte zu finden, die einerseits ein attraktives Angebot für die Konsumenten bieten und andererseits die Interessen der lokalen Einzelhändler hinreichend berücksichtigen. Zweckmäßig erscheint hier ein interkommunaler Austausch darüber, wie die Einzelhandelsversorgung in einzelnen Teilräumen zukünftig gewährleistet werden soll.
- **Verbesserung des Freiraumangebots:**
Vor dem Hintergrund des Leitbilds einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ besitzt das Ziel der Verbesserung des Freiraumangebots und damit der Steigerung des Erholungswerts urbaner Entwicklungsräume einen besonderen Stellenwert. Im Rahmen der zukünftigen Siedlungsflächenplanung muss daher neben der Ausweisung geeigneter Flächen für Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungen auch die Sicherung und Inwertsetzung von Freiräumen, etwa durch die Ausweitung innerörtlicher Grünflächen und deren stärkere Vernetzung mit der umgebenden Landschaft, gezielt angegangen werden. Insbesondere die Attraktivität der Kurstädte für auswärtige Besucher kann durch die Inwertsetzung von Freiräumen gesteigert werden. Ganz allgemein kann hierdurch auch die Lebensqualität für die in den urbanen Entwicklungsräumen lebenden Menschen weiter erhöht werden.
- **Verbesserung der Mobilität:**
Leitidee hierbei ist, ein Mehr an Mobilität bei weniger Verkehr zu erreichen. Dies meint, dass die wichtigsten und attraktivsten Standorte, an denen die Daseinsgrundfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Erholung wahrgenommen werden, von den im Raum lebenden oder zu Besuch weilenden Menschen schnell und bequem erreicht werden können, ohne dass sie dabei auf das Auto zurückgreifen müssen. Voraussetzung hierfür ist zum einen die sinnvolle Verortung einzelner Nutzungen entsprechend dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ (z.B. wohnortnahe Arbeitsplätze), zum anderen die deutliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots sowie eine Optimierung des Rad- und Fußwegenetzes.

- Verbesserung der technischen Infrastruktur:
Leitidee hierbei ist, die zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit Wasser oder Strom möglichst ressourceneffizient zu gestalten. Dies heißt, dass die technische Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung stärker auf die Nutzung regenerativer Energiequellen wie z.B. Sonnenenergie, Windenergie oder Bioenergie zugeschnitten werden muss. Damit rücken auch dezentralere Versorgungslösungen wie z.B. die Einrichtung eines holzschnitzelverwertenden Blockheizkraftwerks für ein einzelnes Baugebiet stärker ins Blickfeld. Insgesamt kann durch eine ressourceneffizientere Versorgung ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung in den urbanen Entwicklungsräumen geleistet werden. Gleichzeitig kann dem Leitbild einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ entsprochen werden, indem ressourcenschonende und ökologisch verträgliche Versorgungssysteme etabliert werden.

Abb. D 2/12: Diversität des Wohnraumangebotes und Bruttobaulandverbrauch



Ziel: quantitativ und qualitativ höheres Wohnraumangebot bei gleichzeitiger Senkung des Baulandverbrauchs

Quelle: eigene Darstellung

Teilraumkategorie B: Landschaftliche Entwicklungsräume

In den landschaftlichen Entwicklungsräumen kommt der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der touristischen Attraktivierung ein besonderer Stellenwert zu. Hier ist daher - unter Beachtung des Leitbilds einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ - vorrangig ein abgestimmtes Konzept der touristischen Entwicklung zu verfolgen, mittels dessen die bestehenden, bislang nur teilweise genutzten Potenziale möglichst vollständig ausgeschöpft werden sollen. Gleichzeitig stellt sich vor dem Hintergrund einer tendenziell schrumpfenden Bevölkerung die Aufgabe, eine Strukturveränderungsplanung im infrastrukturellen Bereich einzuleiten. Im Einzelnen sind Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu ergreifen:

- **Verbesserung der Erholungseignung der Landschaft:**
Als Ziel wird angestrebt, die Landschaft mit ihren naturräumlichen und kulturellen Besonderheiten deutlich aufzuwerten, so dass sie zukünftig von einer größeren Zahl von Erholungssuchenden frequentiert wird. Hierzu ist es u.a. erforderlich, das Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen deutlich zu verbessern und - entsprechend dem Prinzip größtmöglicher Diversität - auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Tages-, Wochenend- und Urlaubserholern zuzuschneiden. Auch im kulturellen Bereich ist es nötig, eine Ausweitung und qualitative Verbesserung bestehender Angebote vorzunehmen. Darüber hinaus müssen alle Maßnahmen zur Verbesserung des Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebots durch eine gezielte Vermarktungsstrategie begleitet werden.
- **Qualifizierung der Landschaft als Ganzes:**
Hierbei geht es darum, die Landschaft in ihrer Gesamtheit als gesunden Lebensraum sowohl für Menschen als auch für Tiere und Pflanzen zu erhalten und weiter zu stärken. Damit soll dem Leitbild einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ entsprochen werden, das sich nur auf der Grundlage ökologisch intakter Verhältnisse im Landschaftsraum verwirklichen lässt. Anzustreben ist vor allem eine Verbesserung des Angebots an zusammenhängenden Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, was zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beiträgt. Darüber hinaus ist es wichtig, die ökologisch besonders sensiblen und daher schutzwürdigen Landschaftsteile durch ein gezieltes Besucherlenkungskonzept von einer Beeinträchtigung durch Erholungssuchende auszunehmen.
- **Eindämmen einer ungeordneten Siedlungsentwicklung:**
Als Leitidee kann hier gelten, dass Siedlungs- und Nichtsiedlungsbereiche mit ihren gegensätzlichen Eigenheiten als wesentliche Grundelemente des landschaftlichen Gesamt- raumes erhalten bleiben sollen. Um dies zu gewährleisten, sollen die bestehenden Siedlungen nicht über das notwendige, am örtlichen Bedarf orientierte Maß hinaus weiterentwickelt, sondern in ihrer charakteristischen Grundstruktur so weit wie möglich erhalten werden. In diesem Zusammenhang erscheint es zweckmäßig, eine detaillierte Untersuchung des tatsächlichen Wohnraumbedarfs in den einzelnen Gemeinden vorzunehmen. Parallel hierzu könnte eine Ortsverträglichkeitsstudie durchgeführt werden, die Aufschluss darüber gibt, welcher Wohnraum für einzelne Orte verträglich ist. Von besonderer Bedeutung für die ländlichen Siedlungen ist schließlich die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung oder der Städtebauförderung. Fördermittel aus den entsprechenden Programmen sollten insbesondere in denjenigen Orten gezielt zum Einsatz kommen, die ein herausragendes Ortsbild bieten, das bei entsprechender Sanierung zukünftig einen besonderen Attraktivitätsfaktor für auswärtige Besucher darstellen kann.

- **Bedarfsorientierte Verbesserung des Infrastrukturangebots:**
Angesichts des gerade in den ländlichen Teilräumen zu erwartenden Schrumpfungs- und Alterungsprozesses in der Bevölkerung ist hier eine bedarfsorientierte Anpassung des Infrastrukturangebots an die veränderten Nachfragebedingungen unerlässlich. Im Rahmen einer Strukturveränderungsplanung gilt es insbesondere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur weiterhin zu sichern, indem eine flexiblere und effizientere Nutzung dieser Einrichtungen ermöglicht wird. Als Beispiel sei hier auf die Einrichtung von Gemeinschaftshäusern verwiesen, in denen neben besonderen sozialen Betreuungsangeboten (vor allem für ältere Mitbürger) auch kulturelle und Versorgungsangebote bestehen. Dies wäre nur ein Beispiel für eine Maßnahme, die zur Stärkung und Aufwertung von Ortskernen in peripher gelegenen und strukturell benachteiligten Gemeinden beitragen kann. Grundsätzlich ist ein ganzes Bündel von Maßnahmen erforderlich, durch welche die von zunehmenden Funktionsverlusten bedrohten Ortskerne aufgewertet werden können. Insbesondere im Einzelhandelsbereich müssen tragfähige Versorgungsnetze für die Wohnbevölkerung etabliert werden. Gleichzeitig muss auf eine Verbesserung des Tourismus- und Freizeitangebots hingewirkt werden.
- **Verbesserung der Mobilitätsangebote:**
Ähnlich wie in den urbanen Entwicklungsräumen soll auch in den landschaftlichen Entwicklungsräumen eine Verbesserung der Mobilitätsangebote bei gleichzeitiger Einschränkung des Kfz-Verkehrs erreicht werden. Nach Möglichkeit soll hier gewährleistet werden, dass jegliche Art der Fortbewegung auf erholsame Weise erfolgt - sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV. Hierzu ist es notwendig, sowohl die ÖPNV-Bedienung als auch das Fuß- und Radwegenetz weiter zu attraktivieren. Insbesondere muss die Zugänglichkeit der Erholungsgebiete für ÖPNV-Benutzer, Radfahrer und Fußgänger verbessert werden.
- **Ausbau einer ressourcenschonenden technischen Infrastruktur:**
Gerade in den ländlichen Teilräumen als ökologischen Rückzugsräumen ist es wichtig, dass die zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit Wasser oder Strom ressourceneffizient gestaltet wird. Hier sind daher die weitere Stärkung und der weitere Ausbau alternativer Energien anzustreben. Gleichzeitig ist auf die verstärkte Einrichtung dezentraler Versorgungssysteme hinzuwirken. Auf diese Weise wird unterstrichen, dass eine nachhaltige Entwicklung verwirklicht werden soll, die mit dem Leitbild einer „Zukunftsregion für Gesundheit, Natur und Kultur“ in Einklang steht.

Instrumentelles Vorgehen in den Teilräumen

Aus instrumenteller Sicht stellt sich in den einzelnen Teilräumen die Aufgabe, ein differenziertes Beteiligungskonzept mit unterschiedlichen Akteursgruppen zu erarbeiten. Dabei muss vor allem untersucht und erprobt werden, welche weiteren Akteure neben den betroffenen Kommunen in welcher Form beteiligt werden können. Besonderes Anliegen sollte es sein, privatwirtschaftliche Akteure aus dem gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Bereich mit einzubeziehen.

Am Ende aller Bemühungen um die Beteiligung wichtiger Akteure soll eine funktionierende Kooperation stehen, die auf teilräumlicher Ebene selbstständig - wenngleich unter Rücksprache mit den übergeordneten Steuerungsgremien des Gesamttraums - Maßnahmen zur weiteren Entwicklungsförderung im Teilraum initiiert und umsetzt. Im Einzelnen sollen mit dieser Kooperation folgende Prinzipien verwirklicht werden:

- Förderung der teilräumlichen Verantwortung durch erweiterte Kompetenzbereiche und Gestaltungsfreiheit auf der teilräumlichen Ebene
- Informelle Form der Zusammenarbeit, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in eine institutionelle Form der Zusammenarbeit überführt werden kann
- Flexible Organisation der Zusammenarbeit, die eine Beteiligung weiterer Kommunen und Akteure in der Zukunft ermöglicht
- Verpflichtung der Beteiligten auf gemeinsame Rahmenziele
- Turnusmäßiges Ziel-Controlling durch die Beteiligten
- Wettbewerb mit anderen teilräumlichen Kooperationen, der einen Anreiz zu weiteren gemeinsamen Anstrengungen liefern soll

Offen ist die Frage, auf welches Planungsinstrumentarium sich die kooperierenden Kommunen und weiteren Akteure zukünftig verständigen werden. Zu klären ist insbesondere, ob ein interkommunaler Flächennutzungsplan das geeignete Planungsinstrument darstellt oder ob die Einführung von interkommunalen Rahmenvereinbarungen mit Controlling oder der Gebrauch anderer Instrumente zweckmäßiger ist.

Insgesamt wird mit der Initiierung teilräumlicher Kooperationen der Versuch unternommen, die nach wie vor bestehende Lücke zwischen kommunaler Planung und Regionalplanung durch einen interkommunalen „bottom up“-Ansatz zu schließen. Des Weiteren wird angestrebt, bestehende Ansätze der Koordination, Kooperation und gegenseitigen Information unterschiedlicher Akteure weiter zu stärken und fortzuführen. Dabei gilt es auch und vor allem, das Zusammenspiel der beteiligten Behörden und öffentlich-rechtlichen Institutionen besser zu koordinieren.

Koordination der Förderprojekte

Wichtiges Anliegen des Kooperationsraumes muss es sein, die Effizienz der öffentlichen Fördermittel zu verbessern. Wegen der geringen Mittel sollte die öffentliche Förderung auf wenige Impuls-Projekte konzentriert werden. Damit werden eine bessere Zielausrichtung erreicht und die knappen finanziellen Ressourcen der Gemeinden geschont.

In einem gemeinsamen Round-Table-Gespräch sollten alle Beteiligten die Vorschläge für Förderprojekte besprechen und eine Rangfolge festlegen. Die Prioritätensetzung sollte vor allem unter dem Aspekt geschehen, dass Förderprojekte Impuls-Projekte sind, die den Teilraum im Hinblick auf die gesetzten Ziele wesentlich weiter bringen. Insgesamt wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Aufstellen eines fachlich fundierten Konzeptplans mit Darstellung aller wissenswerten Förderprojekte
2. Einrichtung eines runden Tisches aller wichtigen Förderbehörden, wie z.B. Denkmalpflege, Städtebauförderungssachgebiet der Regierung von Unterfranken, Direktion für Ländliche Entwicklung (Dorferneuerung), Bezirksverwaltung u.a.
3. Erarbeiten eines gemeinsamen Förderplans mit Angabe der Fördermöglichkeiten und zeitlicher Abfolge der Förderung (Fördermanagement)
4. Controlling mit eventuellen Nachbesserungen und Korrekturen der eingeschlagenen Förderpraxis

Bei der Durchführung der Projekte sollte auf hohe Qualität Wert gelegt werden, da nur qualitätsvolle Projekte auf Dauer den gewünschten Effekt erzielen. Instrumente der Qualitätsverbesserung und des Qualitätscontrollings sind einzuführen. Bei städtebaulichen und architektonischen Planungsaufgaben empfiehlt sich die Durchführung von beschränkten oder auch öffentlichen Wettbewerben mit der Kontrolle durch qualifizierte Fachpreisrichter.

Projektübersicht

Abschließend sei hier stichpunktartig auf konkrete Projekte verwiesen, die sich zukünftig im Hinblick auf eine geordnete Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum verfolgen lassen. Diese Projekte sind im Rahmen mehrerer Sitzungen des Arbeitskreises Siedlungswesen / Verkehr gemeinsam mit den lokalen Akteuren erarbeitet worden und im Kapitel D 3 detailliert beschrieben. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Gewerbliches Bauflächenkonzept / interkommunale Gewerbegebietsplanung
- Stärkung und Aufwertung von Ortskernen
- Bauflächenmanagement Wohnen; Baulückenkataster; Gebäude- und Grundstücksbörse
- Abgestimmtes Einzelhandelskonzept