

6 Siedlungswesen

Die Attraktivität eines Raumes für Einheimische und Investoren wird durch die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen wesentlich mitbestimmt. Insbesondere das Bauflächenangebot für Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungen stellt hier einen erheblichen Attraktivitätsfaktor dar. So begünstigt etwa ein preisgünstiges und marktverfügbares Wohnbaulandangebot in landschaftlich reizvoller Lage und günstiger Zuordnung zu Versorgungseinrichtungen den Zugang von Neubürgern und bremst gleichzeitig die Abwanderung einheimischer Bevölkerungsgruppen. Ein verkehrsgünstig gelegenes und zugleich marktverfügbares umfassendes Gewerbeflächenangebot bietet zudem einen verstärkten Anreiz für die Ansiedlung neuer Unternehmen und den Verbleib bereits ansässiger Gewerbetreibender in der Region. Beide Aspekte gilt es im Rahmen des vorliegenden Teilraumgutachtens näher zu beleuchten. Dabei werden zunächst einleitend - nach einem Überblick über landes- und regionalplanerische Planungsvorgaben - die derzeitigen Trends der Bevölkerungsentwicklung im Kooperationsraum beschrieben und die Konsequenzen aufgezeigt, die sich hieraus für die zukünftige Siedlungsflächenplanung, insbesondere die Wohnbauflächenplanung, ergeben. Des Weiteren wird ein Überblick über die Siedlungsflächenentwicklung im Kooperationsraum in der jüngsten Vergangenheit gegeben, an den sich eine wertende Betrachtung des derzeitigen Wohnbau- und Gewerbeflächenangebots im Kooperationsraum anschließt. Schließlich wird der Blick auf die bestehende Siedlungs- und Zentrenstruktur des Kooperationsraumes gerichtet, um Aufschluss über die räumliche Verteilung von Siedlungsflächen und die Versorgungsqualität in den größeren Zentren und Siedlungseinheiten zu bekommen.

6.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

6.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nennt unter Ziel A III überfachliche Ziele im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinden, insbesondere der zentralen Orte, die es bei den weiteren Planungen im Kooperationsraum zu beachten gilt. Gemäß Ziel A III 2.1.1 sollen die zentralen Orte im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens und unter Beachtung der ökologischen Tragfähigkeit des Raumes entwickelt und gesichert werden. Sie sollen

- als Knotenpunkte die vielfältigen Aktivitäten in ihrem Verflechtungsbereich bündeln und vernetzen,
- als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
- die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
- kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
- die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung möglichst frühzeitig informieren und beteiligen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) fasst des Weiteren unter Ziel B VI die fachlichen Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zusammen, wie sie in allen Regionen Bayerns grundsätzlich anzustreben ist. Einige der Ziele sind nachfolgend aufgeführt:

Siedlungsstruktur

- Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden. Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B VI 1).
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
 - auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
 - die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
 - die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
 - auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
 - die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (B VI 1.1).

- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Der Umfang der organischen Siedlungsentwicklung einer Gemeinde bemisst sich nach ihrer Lage, Größe, Struktur und Ausstattung sowie nach den Gegebenheiten des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Wohnsiedlungsbereich umfasst die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer angemessenen Bevölkerungszuwanderung.

Im gewerblichen Siedlungsbereich umfasst die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (B VI 1.3).

- Eine überorganische Siedlungsentwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. Im Wohnsiedlungswesen ist eine überorganische Entwicklung auch in anderen geeigneten Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche in Verdichtungsräumen möglich (B VI 1.4).
- Die Siedlungsentwicklung soll mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden (B VI 1.10).

Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

- Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland Rechnung getragen werden (B VI 2.1).

- Auf die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbare Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen soll hingewirkt werden. Die Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum, auch für sozial schwache Bevölkerungsgruppen, soll stetig verbessert werden. In erster Linie soll dazu die vorhandene Bausubstanz erhalten und umgestaltet werden (B VI 2.2).
- Gewerbliche Siedlungsflächen sollen bevorzugt in zentralen Orten zur Verfügung stehen. Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden. Die mit einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht vereinbare Bildung von Agglomerationen im Anschluss an Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich nicht integrierten Standorten soll vermieden werden (B VI 2.9).
- Im ländlichen Raum, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen für bestehende Betriebe und zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden (B VI 2.10).
- Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen soll zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hingewirkt werden (B VI 2.11).

6.1.2 Regionalplan Main-Rhön (3)

Zentrale Orte

Der Kooperationsraum wird bestimmt durch eine regelmäßige Zentrenstruktur. Südlich des Kooperationsraumes befindet sich die Stadt Schweinfurt als leistungsfähiges Oberzentrum der Region Main-Rhön mit erheblichen Ausstrahlungseffekten in den Kooperationsraum hinein. Im Kooperationsraum selbst kommt den Mittelzentren Bad Kissingen und Bad Neustadt die größte zentralörtliche Bedeutung zu. Beide Zentren fungieren gewissermaßen als Motoren der regionalen Entwicklung innerhalb des Kooperationsraumes und auch über diesen hinaus. Weitere Zentren von untergeordneter Bedeutung innerhalb des Kooperationsraumes sind die möglichen Mittelzentren Bad Königshofen und Mellrichstadt sowie die Unterzentren Münnertstadt, Ostheim v.d.Rhön und Werneck. Des Weiteren sind im Kooperationsraum mehrere Kleinzentren anzutreffen, nämlich der Markt Euerdorf (gemeinsames Kleinzentrum mit dem Markt Eifershausen), der Markt Maßbach und die Gemeinden Oerlenbach, Saal a.d.Saale, Unsleben und Wasserlosen. Gemäß Ziel A VI 2 des Regionalplans für die Region Main-Rhön haben die genannten zentralen Orte regionalplanerische Funktionen aus verschiedenen Bereichen zu erfüllen. Die vorrangig von den zentralen Orten zu erfüllenden Funktionen sind in Tab. B 6/1 zusammengefasst.

Gemäß Ziel A VI 1 des Regionalplans für die Region Main-Rhön sollen nicht nur die zentralen Orte, sondern auch die Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung innerhalb des Kooperationsraumes „als wichtige Glieder der Siedlungsstruktur im Interesse der dort wohnenden Bevölkerung, der Erhaltung eines aktiven kommunalen Lebens sowie der kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Werte der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur weiter entwickelt und gefördert werden“. Dabei ergeben sich in den einzelnen Gemeinden jeweils unterschiedliche Schwerpunkte im Hinblick auf zukünftig anzustrebende Entwicklungsmaßnahmen. Die für die zentralen Orte geltenden spezifischen Entwicklungsziele sind unter Ziel A V 2 des Regionalplans für die Region Main-Rhön zusammengefasst. Danach sollen innerhalb des Kooperationsraumes das mögliche Mittelzentrum Bad Königshofen sowie die Kleinzentren Maßbach, Saal a.d.Saale, Unsleben und Wasserlosen bevorzugt entwickelt werden.

Tab. B 6/1: Regionalplanerische Funktionen der zentralen Orte

Zentralörtliche Einstufung	Stadt / Gemeinde	Vorrangig zu erfüllende Funktionen
Mittelzentrum	Bad Kissingen	M, FV, SG, V
	Bad Neustadt	M, FV, SG
Mögliches Mittelzentrum	Bad Königshofen	M, B, FV, SG
	Mellrichstadt	M, B, FV, SG, V
Unterzentrum	Münnerstadt	M, B, FV, SG
	Ostheim v.d.Rhön	M, B, FV, SG
	Werneck	M, B, N, SG
Kleinzentrum	Euerdorf	M, FV, U
	Maßbach	M, B, FV
	Oerlenbach	M, V
	Saal a.d.Saale	M, FV
	Unsleben	M, B, FV, SG
	Wasserlosen	M

Quelle: Regionalplan Main-Rhön

Bedeutung der Abkürzungen:

- M Mittelpunktsfunktionen einschließlich Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft
- B Funktionen aus dem Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der Kultur
- FV Funktionen aus dem Bereich des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung
- N Funktionen aus dem Bereich der Tages- und Wochenenderholung
- SG Funktionen aus dem Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens
- U Funktionen aus dem Bereich des Umweltschutzes
- V Funktionen aus dem Bereich des Verteidigungswesens

Entwicklungachsen

Durch den Kooperationsraum verläuft gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans für die Region Main-Rhön eine überregional bedeutsame Entwicklungsachse von Werneck im Süden über Schweinfurt, Oerlenbach, Bad Kissingen, Münnerstadt, Bad Neustadt und Mellrichstadt bis zur Landesgrenze Thüringen im Norden und weiter nach Meiningen. Diese Entwicklungsachse entspricht im Norden weitgehend, im Süden nur teilweise dem Verlauf der Bundesstraße B 19 als derzeit wichtigster Nord-Süd-Verkehrsachse innerhalb des Kooperationsraums. So bezieht die Entwicklungsachse etwa in ihrem südlichen Abschnitt das abseits der B 19 gelegene Mittelzentrum Bad Kissingen mit ein und führt geradewegs auf das Oberzentrum Schweinfurt zu, während die B 19 westlich an Schweinfurt vorbei nach Süden verläuft.

Weitere überregional bedeutsame Entwicklungsachsen stellen im Westen des Kooperationsraumes eine von Bad Kissingen über Burkardroth und Bad Brückenau nach Fulda verlaufende Achse und eine von Bad Kissingen über Euerdorf und Hammelburg in Richtung Gemünden verlaufende Achse sowie im Nordosten eine von Heustreu über Saal a.d.Saale, Bad Königshofen und Maroldsweisach in Richtung Bamberg / Coburg verlaufende Achse dar. Darüber hinaus sind im Kooperationsraum als Ergänzung der überregional bedeutsamen Entwick-

lungssachsen folgende Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung in der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans festgesetzt:

- Mellrichstadt – Ostheim v.d.Rhön – Fladungen
- Bad Neustadt – Bischofsheim – (Fulda)
- Bad Neustadt – Bad Bocklet – Bad Kissingen
- Münnerstadt – Maßbach – Stadtlauringen – (Hofheim)
- Bad Königshofen – Stadtlauringen – Schweinfurt
- Bad Kissingen – Oberthulba

Die Entwicklungsachsen verbinden die zentralen Orte der unterschiedlichen Zentralitätsstufen miteinander und eröffnen den entlang dieser Achsen gelegenen Gemeinden einen gewissen Entwicklungsspielraum, etwa im Hinblick auf die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten. Gemäß Ziel A IV 2.2 des Regionalplans für die Region Main-Rhön soll insbesondere entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Werneck über Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt bis hin zur thüringischen Landesgrenze eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. Daneben sollen die regional bedeutsamen Entwicklungsachsen ganz allgemein zur Entwicklung des ländlichen Raumes sowie in Nähe des Oberzentrums Schweinfurt zur Ordnung des Verdichtungsraumes Schweinfurt beitragen.

Durch den Aus- oder Neubau von Verkehrsachsen können auch in Gemeinden, die nicht unmittelbar an einer der derzeitigen Entwicklungsachsen, aber an einer der wichtigen Verkehrsachsen liegen, Entwicklungsimpulse ausgelöst werden. Insbesondere der Neubau der A 71 wird zukünftig neue Entwicklungsspielräume für die in Nähe der zukünftigen Autobahnanchlussstellen gelegenen Gemeinden eröffnen. Dieser Tatsache wurde in der fünften Änderung des Regionalplanes (Stand 15. Mai 2003) Rechnung getragen, indem einigen autobahn-nahen Gemeinden wie Burglauer, Rödelmaier und Wülfershausen die Eignung für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungs- und im gewerblichen Siedlungsbereich zugesprochen wurde.

Fachliche Ziele für das Siedlungswesen

Der Regionalplan für die Region Main-Rhön fasst unter Ziel B II die fachlichen Ziele für das Siedlungswesen zusammen, die auch für den Kooperationsraum gelten. Die wichtigsten dieser fachlichen Ziele werden nachfolgend zusammengefasst:

Siedlungsleitbild:

- In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet (B II 1.1).
- Innerhalb des Verdichtungsraumes Schweinfurt soll das Oberzentrum Schweinfurt den Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bilden. Im übrigen Verdichtungsraum soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf die an Entwicklungsachsen gelegenen zentralen Orte und andere geeignete Siedlungseinheiten ausgerichtet werden (B II 1.4).
- Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden (B II 1.5).
- Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen

Flächenausweisungen vorzunehmen, daneben die Gemeinden: Bad Bocklet, Bastheim, Bergheinfeld, Burglauer, Dittelbrunn, Euerbach, Geldersheim, Heustreu, Hohenroth, Niederlauer, Niederwerrn, Nüdlingen, Poppenhausen, Rödelmaier, Salz, Stockheim, Strahlungen, Wollbach, Wülfershausen a.d.Saale (B II 1.6).

- Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vorzunehmen, daneben die Gemeinden: Bergheinfeld, Burglauer, Niederlauer, Poppenhausen, Rödelmaier, Salz, Wülfershausen a.d.Saale (B II 1.7).

Wohnungsbau:

- Besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden (B II 2.1).
- Im Oberzentrum Schweinfurt, in den Mittelzentren Bad Kissingen und Bad Neustadt, in den möglichen Mittelzentren Bad Königshofen und Mellrichstadt und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden (B II 2.3).

Gewerbliches Siedlungswesen:

- Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt, sollen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden.
In diesen Bereichen soll eine interkommunale Zusammenarbeit im Bezug auf die Ausweisung gemeinsamer gewerblicher Bauflächen angestrebt werden.
Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden (B II 3.1).
- In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden.
Bei bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sollen die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung geprüft werden (B II 3.2).
- Eine weitere Ausweisung von Sonderbaugebieten zur Errichtung integrierter Einzelhandelsgroßprojekte soll in der Regel nur in Unterzentren oder zentralen Orten höherer Stufe erfolgen (B II 3.3).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung:

- Vor allem in den zentralen Orten Saal a.d.Saale, Wasserlosen und Werneck sollen die Möglichkeiten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen geprüft werden (B II 4.1).
- In den zentralen Orten der Region sollen in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei sollen die jeweiligen Funktionen der Gemeinden besonders berücksichtigt werden (B II 4.3).

- Im Rahmen der ländlichen Entwicklung soll auf die Dorferneuerung in ländlich strukturierten Gemeinden mit städtebaulichen Mängeln hingewirkt werden. Vorrangig sollen solche Gemeinden oder Gemeindeteile berücksichtigt werden, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft in besonderer Weise betroffen sind und die in strukturschwachen oder sonst benachteiligten Gebieten in der Region liegen. Hinzu kommen die Bereiche, die durch die überörtlichen Großbaumaßnahmen der Bundesautobahn A 71 besonders betroffen sind (B II 4.4).

Schutz und Pflege der Baudenkmäler:

- Siedlungseinheiten mit historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsbildern sollen auch im ländlichen Raum in ihrer Substanz erhalten und in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur gesichert werden.
Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (B II 5.1).
- Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden (B II 5.2).
- Die charakteristischen oder besonders landschaftstypischen Ortsformen in der Rhön und im Grabfeld sollen in ihrer baulichen Struktur und ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden (B II 5.5).

6.2 Bevölkerungsentwicklung

6.2.1 Zusammenhang von Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung eines Raumes wird wesentlich durch die allgemein geltenden Trends der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Insbesondere die wohnbauliche Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde ist in starkem Maße davon abhängig, wie sehr die lokale Bevölkerung vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungstrends wächst. Dabei stellen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch das Wanderungsverhalten der Bevölkerung Bestimmungsgrößen für das Bevölkerungswachstum der Kommune dar.

Andererseits kann die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde aber auch durch das jeweilige Baulandangebot positiv oder negativ beeinflusst werden. So fördert etwa ein preisgünstiges und attraktives Baulandangebot den Zuzug von Menschen, während umgekehrt ein zu geringes oder nur wenig attraktives Baulandangebot zu einer Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung führt. Dies zeigt, dass die wohnbauliche Entwicklung vor Ort nicht ausschließlich von den allgemein geltenden Trends der Bevölkerungsentwicklung abhängig ist, sondern durch eine aktive Baulandpolitik der lokalen Entscheidungsträger maßgeblich mitbeeinflusst werden kann.

Nicht nur für die wohnbauliche Entwicklung, auch für die gewerbliche Siedlungstätigkeit stellt die Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Einflussgröße dar. So erfordert das Bevölkerungswachstum einer Stadt oder Gemeinde in der Regel auch eine Verbesserung des lokalen Arbeitsplatzangebots und damit eine Ausweitung der gewerblichen Bauflächen. Umgekehrt kann eine aktive Gewerbeflächenpolitik und die dadurch begünstigte Ansiedlung gewerblicher Unternehmen die Wohnattraktivität einer Kommune steigern und zu einer verstärkten Zuwanderung führen. Auch für den gewerblichen Bereich gilt somit, dass die Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich von den allgemeinen Trends der Bevölkerungsentwicklung abhängig ist.

Vielmehr kann gerade hier die Entwicklung durch ein entsprechendes Engagement der lokal Verantwortlichen entscheidend mitgesteuert werden.

Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung ergeben sich schließlich auch im Hinblick auf den infrastrukturellen Ausbau einer Stadt oder Gemeinde. So erfordert die Bevölkerungszunahme einer Kommune in der Regel verkehrliche und technische Erschließungsmaßnahmen in den neuen Wohngebieten sowie die Schaffung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Schulen oder Kindergärten. Auch sind häufig Verbesserungen im Hinblick auf das vorhandene Angebot an Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen nötig. Umgekehrt kann ein Schrumpfen der Bevölkerung den Bestand an vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gefährden. Folge der zunehmenden Ausdünnung lokaler Infrastruktureinrichtungen ist ein Verlust an Wohnattraktivität, was wiederum zu weiteren Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung führt.

Grundsätzlich stellt heute die Bevölkerungsentwicklung nicht mehr die einzige Einflussgröße für die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden dar. In immer stärker werdendem Maße beeinflussen auch gesellschaftliche Trends und ökonomische Faktoren das lokale Siedlungsflächenwachstum. Eine besondere Einflussgröße für die Siedlungsflächenentwicklung stellen die Haushaltsstrukturen dar. Tendenziell steigt heute die Zahl der Haushalte, während die Zahl der Haushaltsmitglieder sinkt. Bedingt ist dies durch eine zunehmende Veränderung des sozialen Gefüges in unserer Gesellschaft, in der die Zahl alleinstehender Wohnungsbewohner immer größer wird (Singularisierungstrend), während gleichzeitig Familien immer kleiner und schneller aufgelöst werden.

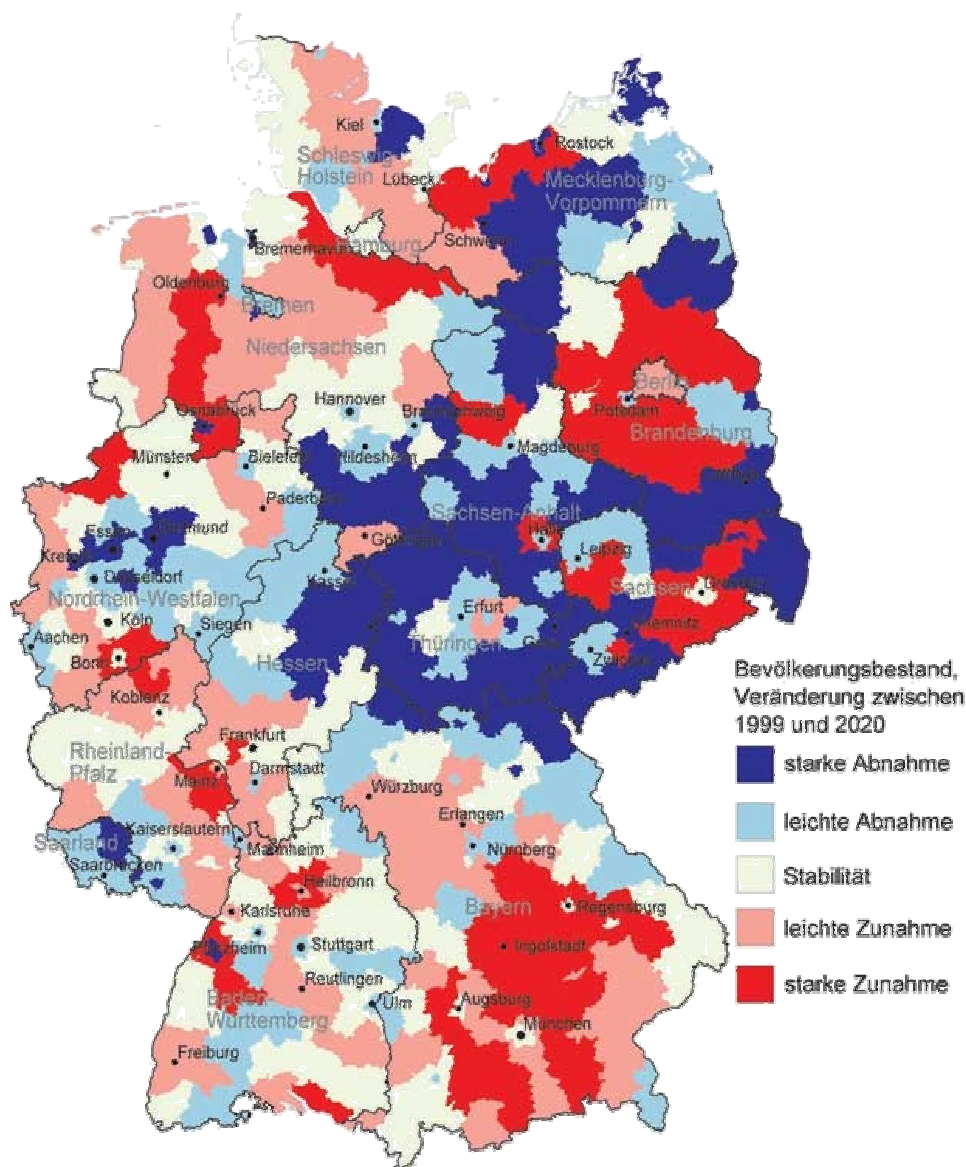
6.2.2 Allgemeine Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung

Die demographische Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland wird zukünftig vor allem durch eine zunehmende Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung gekennzeichnet sein. Durch Zuwanderung werden diese Rahmenbedingungen grundsätzlich kaum verändert werden. Zu erwarten ist, dass zukünftig eine systematische Regelung und zielgerichtete Förderung der Einwanderung in die EU erfolgt, doch scheint es unrealistisch, dass die zur Konstanthaltung der Bevölkerung benötigten Wanderungsgewinne langfristig erreicht werden können. Auch durch die EU-Ost-Erweiterung wird sich für den EU-Raum keine demographische Trendumkehr ergeben, da die Fertilitätsquoten in Osteuropa ähnlich niedrig sind wie in Westeuropa. Auswirken wird sich die Zuwanderung vor allem dahingehend, dass sich zukünftig ein sehr viel höherer Integrationsbedarf in den EU-Ländern ergeben wird und die Gesellschaft in den EU-Ländern eine stärkere Differenzierung erfahren wird.

Bedingt durch den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang ist langfristig mit einer Reduzierung der Wohnungsnachfrage und damit der Neuausweisung von Wohnbauland in der Bundesrepublik Deutschland zu rechnen. Mittelfristig werden sich jedoch aufgrund der weiter steigenden Zahl von Haushalten immer noch recht starke Wohnungsbedarfe in einzelnen Regionen ergeben. In diesen Regionen kann ein zu frühes Zurückfahren der Wohnbautätigkeit aufgrund eines Unterschätzens der zukünftigen Bedarfsentwicklung zeitweilig zu Versorgungsengpässen führen. Insofern kommt hier der Steigerung der Wohnungszahl durch Neubautätigkeit nach wie vor ein hoher Stellenwert zu. In der bundesdeutschen Gesamtschau wird der quantitative Aspekt der Wohnungsversorgung aber in den Hintergrund treten und werden qualitative Aspekte an Bedeutung gewinnen. Insbesondere wird es darauf ankommen, ein sehr viel stärker differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen. Hierzu wird eine umfangreiche Anpassung des vielfach nicht mehr marktgerechten Wohnungsbestands an die zukünftig herrschenden Marktbedingungen erforderlich sein. Die Bestandsanpassung wird somit den Schwerpunkt zukünftiger Wohnungspolitik vor der Neubautätigkeit bilden.

Eine der wesentlichsten Folgen der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Wohnungsmarkt wird sein, dass sich die regionalen Unterschiede in der Wohnungsmarktentwicklung erheblich verstärken werden. Einzelne Regionen wie insbesondere die Verdichtungsräume als ökonomische Kraftzentren innerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden, da sie über ein attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen, weiterhin mit Wanderungsgewinnen rechnen können, die den Wohnungsbedarf entsprechend steigern. Andere Regionen wiederum werden überproportional an Bevölkerung verlieren, weil der demographische Basistrend einer schrumpfenden Bevölkerung durch eine schwache Ökonomie überlagert wird. Hier ist daher zukünftig mit einer abnehmenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Speziell in den Verdichtungsräumen muss schließlich davon ausgegangen werden, dass die Zentren mit ihrem häufig nicht marktgängigen Wohnungsangebot Bevölkerung an ihr Umland verlieren bzw. sehr viel weniger als dieses von der anhaltenden Zuwanderung in die Verdichtungsräume profitieren. Somit kann auch innerhalb einer Region die jeweilige Wohnungsmarktsituation sehr unterschiedlich sein.

Abb. B 6/1: Bevölkerungsprognose des BBR für Teilräume der BR Deutschland



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003)

6.2.3 Bevölkerungsentwicklung im Kooperationsraum

Die Region Main-Rhön und damit der Kooperationsraum zählen entsprechend der im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthaltenen Bevölkerungsprognose für Bayern (LEP, Anhang zur Begründung, Karte 1) zu denjenigen Regionen, in denen in den nächsten 20 Jahren insgesamt noch mit einer leichten Bevölkerungszunahme zu rechnen ist. Insgesamt geht die Bevölkerungsprognose im LEP davon aus, dass die Bevölkerung der Region Main-Rhön im Zeitraum von 1998 bis 2020 zwischen 1,6 und 3,0% zunehmen wird. Eine neuere Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) sieht allerdings die zukünftige Entwicklung in der Region deutlich negativer. Hier wird für den Norden der Region von einer relativ starken Bevölkerungsabnahme bis zum Jahr 2020, in den übrigen Regionsteilen von einer stagnierenden bis leicht abnehmenden Bevölkerung bis 2020 ausgegangen.

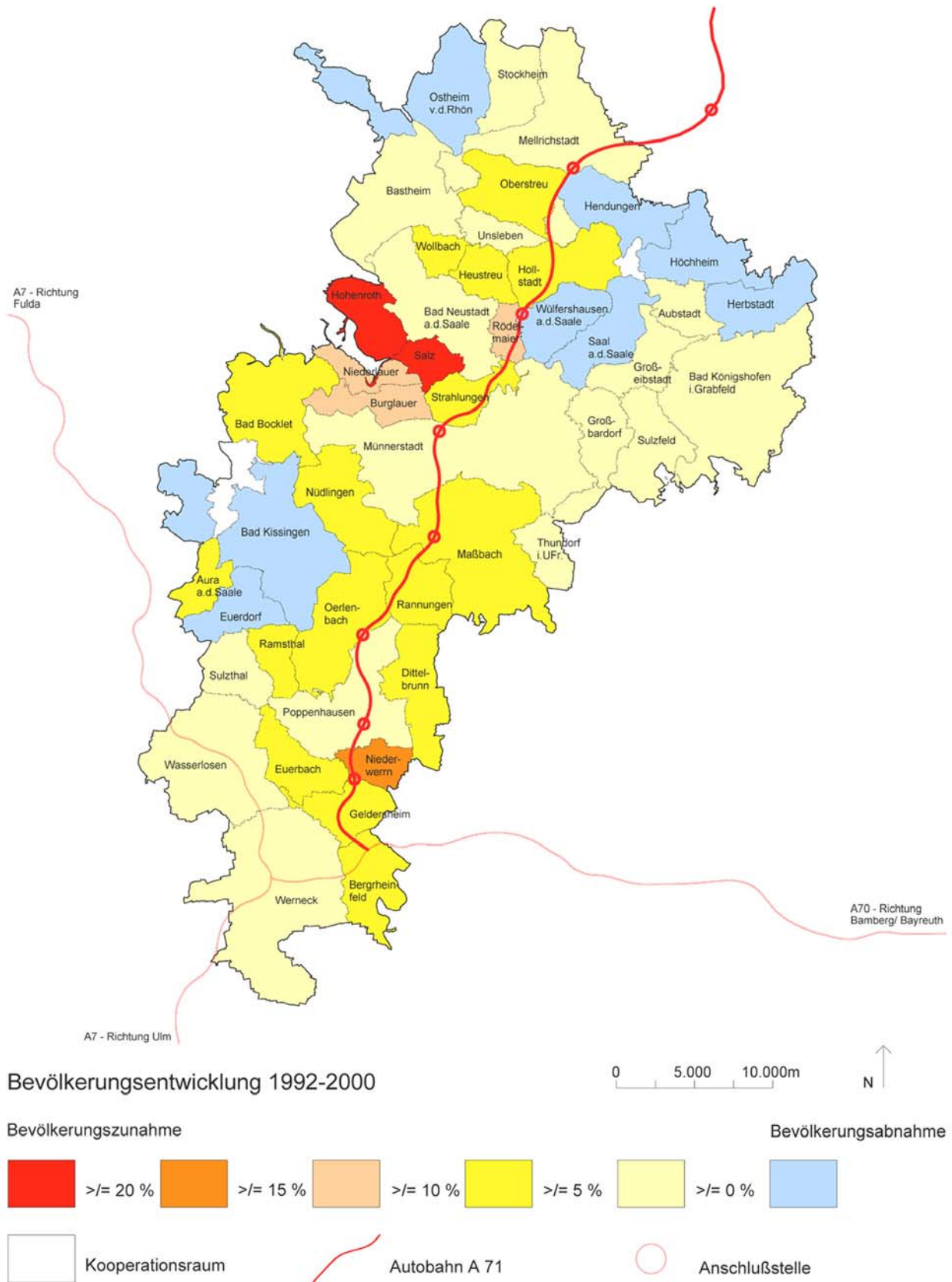
Insgesamt ist zu erwarten, dass sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Region Main-Rhön nicht gleichmäßig in allen Teilräumen vollziehen wird. Vielmehr werden sich deutliche Differenzierungen in den einzelnen Teilräumen ergeben. Damit dürfte sich eine Entwicklung fortsetzen, die bereits in der Vergangenheit zu einer deutlichen Polarisierung zwischen entwicklungsstärkeren und entwicklungsschwächeren Teilräumen in der Region Main-Rhön geführt hat. Ein noch stärkeres Auseinanderklaffen hinsichtlich des Entwicklungsstands der einzelnen Teilräume gilt es zukünftig zu verhindern. Es sollte versucht werden, die Bevölkerung in den bislang benachteiligten Teilräumen so weit wie möglich zu stabilisieren, um hier die Voraussetzungen für den Infrastrukturerhalt und das örtliche Wirtschaftsleben nicht noch weiter zu verschlechtern.

Wie in der gesamten Region Main-Rhön sind auch im Kooperationsraum deutliche Unterschiede hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Teilräumen festzustellen. Insbesondere im Umland des Mittelzentrums Bad Neustadt fand in den letzten Jahren ein deutlicher Bevölkerungszuwachs statt, während etwa in den peripherer gelegenen Bereichen im Norden und Nordosten des Kooperationsraumes ein sehr viel schwächeres Bevölkerungswachstum, vielfach sogar ein Schrumpfen der Bevölkerung zu konstatieren war. Daneben sind im Kooperationsraum, so etwa in einigen Nachbargemeinden der Zentren Schweinfurt und Bad Kissingen, mehrere Gemeinden mit einem moderaten Bevölkerungswachstum anzutreffen.

Grundsätzlich lagen in den Städten und Gemeinden, deren Bevölkerung in den letzten Jahren zugenommen hat, die Spitzen des Bevölkerungswachstums in den Jahren, die unmittelbar auf die Deutsche Wiedervereinigung folgten. Selbst in den Gemeinden mit allgemein rückläufiger Bevölkerungsentwicklung war in der Zeit nach der Deutschen Wiedervereinigung kurzfristig eine Aufwärtsentwicklung zu beobachten. Spätestens seit Mitte der 90er Jahre hat sich jedoch das Wachstum in den entwicklungsstärkeren Gemeinden deutlich abgeschwächt und ist in den entwicklungsschwächeren Gemeinden wieder durch eine rückläufige Entwicklung abgelöst worden. In den größeren zentralen Orten wie etwa der Stadt Bad Neustadt stagniert mittlerweile die Bevölkerung, in Bad Kissingen nimmt die Bevölkerung sogar leicht ab.

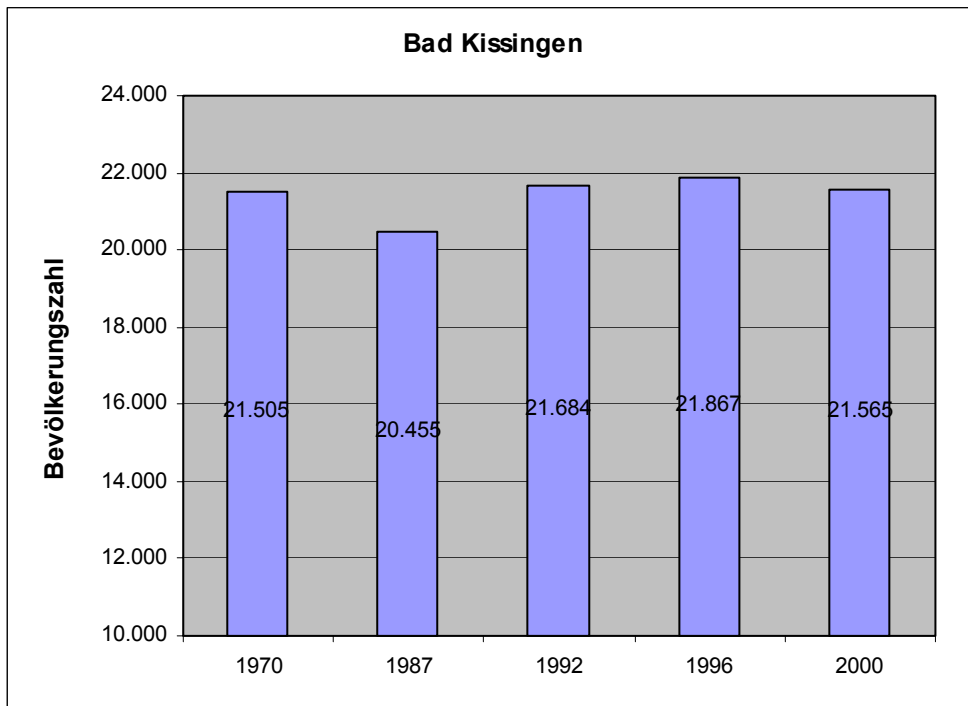
Um die Bevölkerungsentwicklung im Kooperationsraum genauer zu beleuchten, werden nachfolgend vier Kommunen des Kooperationsraumes genauer analysiert, deren Bevölkerungsentwicklung jeweils typisch für eine Reihe anderer Städte und Gemeinden des Kooperationsraumes ist. Es sind dies die Stadt Bad Kissingen als Beispiel für einen zentralen Ort mit größerem Einzugsbereich und weitgehend stagnierender Bevölkerung, die Gemeinde Hohenroth als Beispiel für eine stark wachsende Vorortgemeinde im Umland eines größeren Zentrums, die Gemeinde Hendungen als Beispiel für eine peripher gelegene Gemeinde mit schrumpfender Bevölkerung und der Markt Maßbach als Beispiel für eine Gemeinde mit guter Grundversorgung und moderatem Bevölkerungswachstum.

Karte B 6/1: Bevölkerungsentwicklung im Kooperationsraum



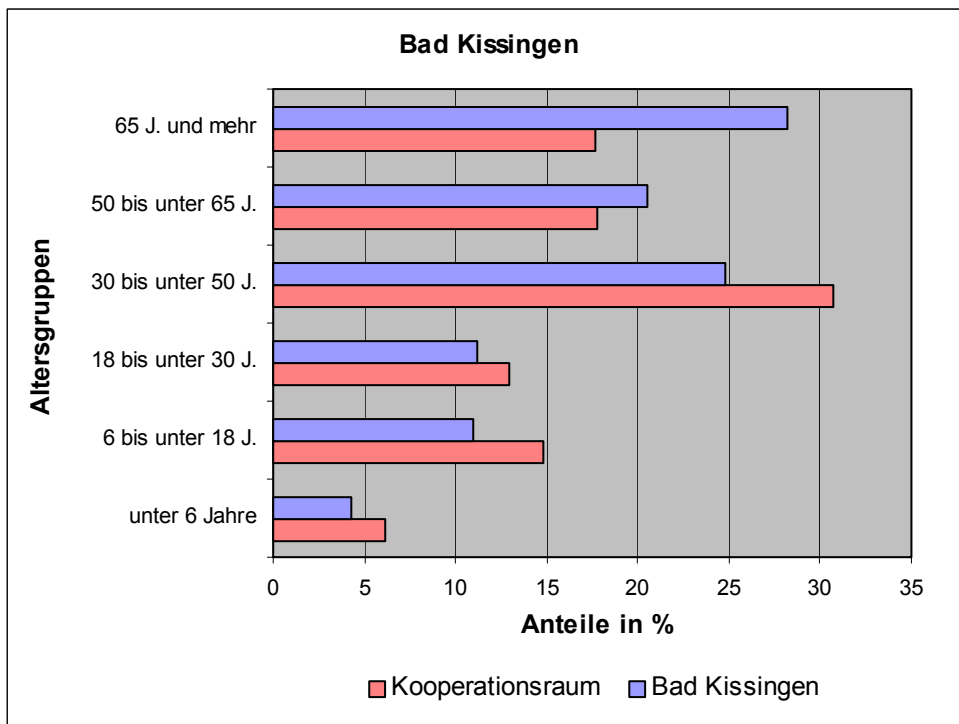
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Abb. B 6/2: Bevölkerungsentwicklung in Bad Kissingen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Abb. B 6/3: Altersstruktur der Bevölkerung in Bad Kissingen (2000)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Beispiel Bad Kissingen

In der Stadt Bad Kissingen lebten Ende des Jahres 2000 knapp 21.570 Menschen - das waren rund 5,4% mehr als in der Mitte des Jahres 1987, als rund 20.460 Einwohner registriert wurden. Der zwischen 1987 und 2000 erfolgte Einwohnerzuwachs ist fast ausschließlich auf verstärkte Zuwanderungen in den Jahren nach der Deutschen Wiedervereinigung zurückzuführen. Seit etwa 1992 nahm die Bevölkerung dann nur noch unwesentlich zu, um seit Mitte der 90er Jahre sogar leicht zurückzugehen. Insgesamt ergibt sich für Bad Kissingen im Zeitraum von 1992 bis 2000 ein Bevölkerungsverlust von rund 0,6%, so dass von einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung seit 1992 gesprochen werden kann.

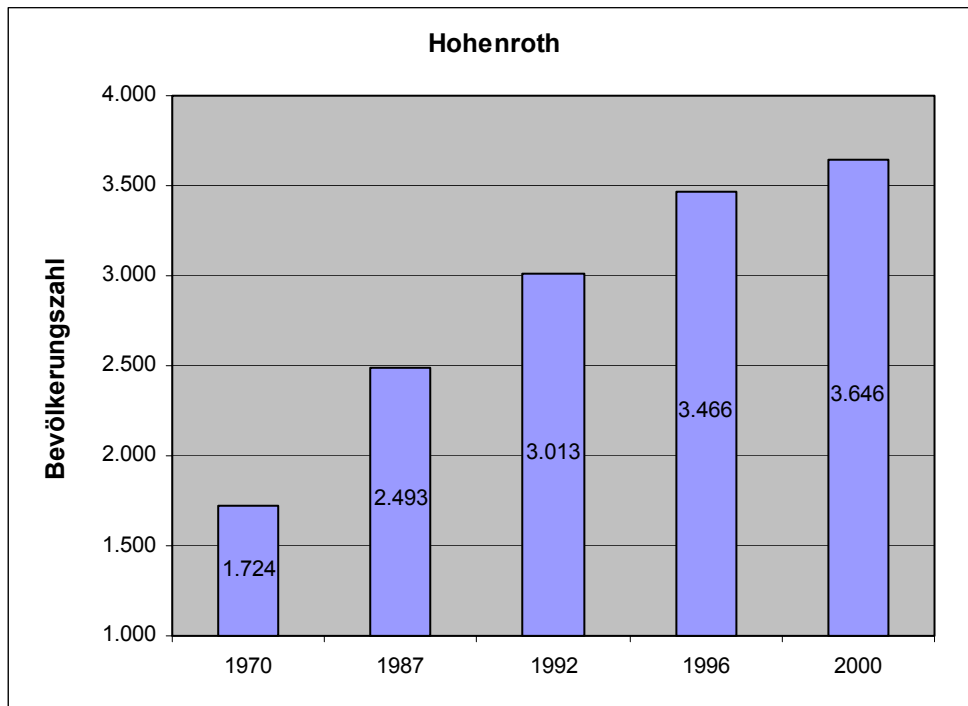
Zurückzuführen ist die beschriebene Entwicklung seit 1992 vor allem darauf, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Bad Kissingen seit Jahren deutlich negativ ist. Die Zahl der jährlichen Lebendgeburten erreicht also nicht annähernd die Zahl der pro Jahr registrierten Sterbefälle. Somit werden die Wanderungsgewinne, die die Stadt Bad Kissingen bislang noch zu verzeichnen hat, durch den Sterbefallüberschuss mehr als kompensiert. Lediglich in den Jahren nach der Deutschen Wiedervereinigung waren die Wanderungsgewinne deutlich höher als der durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verursachte Bevölkerungsverlust und führten somit zu dem oben genannten vorübergehenden Bevölkerungszuwachs.

Ausschlaggebend für die in Bad Kissingen recht hohe Zahl von Sterbefällen bei deutlich geringeren Geburtenzahlen ist, dass in Bad Kissingen als Kurstadt und regionalem Zentrum der Altenhilfe ein auffällig hoher Anteil älterer Menschen lebt, während umgekehrt jüngere Menschen deutlich unterrepräsentiert sind. Insgesamt lag der Anteil der Über-65-jährigen an der Kissinger Gesamtbevölkerung im Jahre 2000 bei über 28%, während der Anteil der Unter-18-jährigen nur rund 15% ausmachte. Damit ergaben sich deutliche Unterschiede zur Bevölkerungsstruktur des Kooperationsraumes, die einen Anteil der Über-65-jährigen von knapp 18% und der Unter-18-jährigen von rund 21% an der Gesamtbevölkerung ausweist.

Die derzeitige Entwicklung in Bad Kissingen, die durch eine zunehmende Überalterung und ein allmähliches Schrumpfen der Bevölkerung gekennzeichnet ist, ist insgesamt negativ zu bewerten, da sie Einbußen bei den zukünftigen Steuereinnahmen und damit eine Verteuerung im Hinblick auf die Unterhaltung von Infrastruktureinrichtungen befürchten lässt. Die Stadt Bad Kissingen ist jedoch verpflichtet, als Mittelzentrum eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur für die eigene Bevölkerung wie auch die Bevölkerung ihres Einzugsbereichs vorzuhalten. Dies führt zu einer Benachteiligung gegenüber den Kissinger Umlandgemeinden, deren Bevölkerung im Regelfall auch nach der Deutschen Wiedervereinigung noch moderat gewachsen ist. Diese Gemeinden profitieren von der Nähe zur Stadt Bad Kissingen mit ihrer Versorgungsinfrastruktur, ohne die Kosten für deren Unterhaltung tragen zu müssen. Gleichzeitig können diese Gemeinden durch ein meist preisgünstiges Baulandangebot eine höhere Zahl von Zuzüglern anlocken und damit auch höhere Steuereinnahmen erzielen.

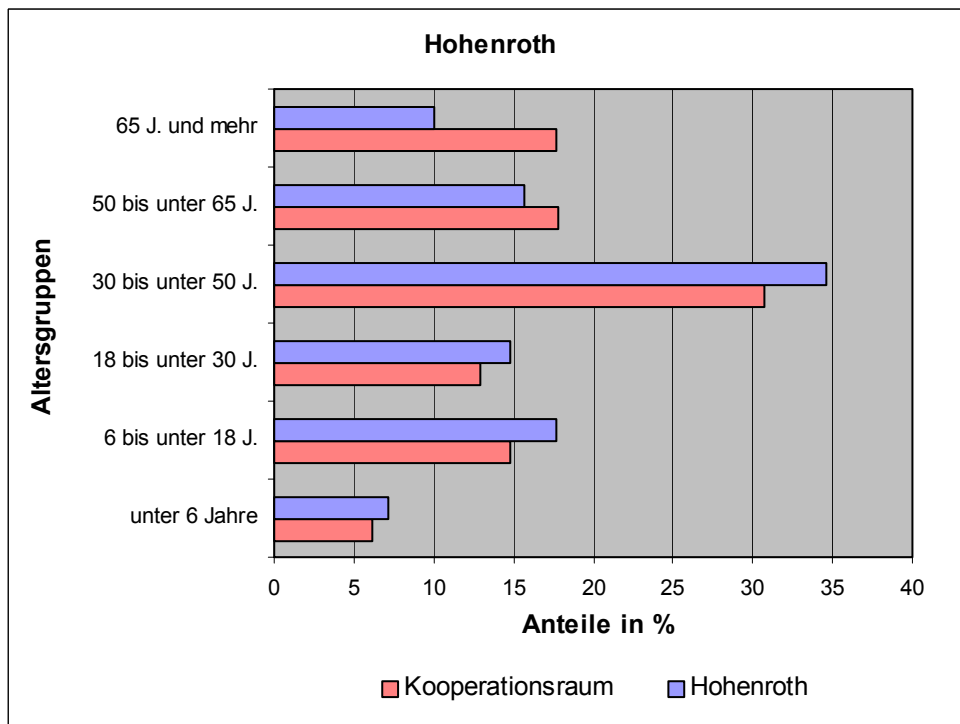
Eine ähnliche Problemlage wie in Bad Kissingen besteht auch in Bad Neustadt als dem zweiten größeren Zentrum des Kooperationsraumes. Auch in Bad Neustadt ergibt sich nach zunächst noch deutlicheren Bevölkerungszuwächsen zu Beginn der 90er Jahre heute ein Trend zu einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung. Gleiches gilt für die kleineren Zentren Bad Königshofen, Mellrichstadt und Münnerstadt. Gegenüber der Stadt Bad Kissingen weisen aber diese Zentren den Vorteil einer weniger stark überalterten Bevölkerung und entsprechend höherer Geburtenzahlen auf. Dennoch muss auch hier grundsätzlich auf eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung hingewirkt werden, um vorhandene Infrastruktureinrichtungen weiterhin mit einem vertretbaren Kostenaufwand unterhalten zu können. Voraussetzung hierfür ist ein möglichst attraktives und preisgünstiges Baulandangebot.

Abb. B 6/4: Bevölkerungsentwicklung in Hohenroth



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Abb. B 6/5: Altersstruktur der Bevölkerung in Hohenroth (2000)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Beispiel Hohenroth

Die Gemeinde Hohenroth als Wohnvorort der Stadt Bad Neustadt hat seit den 70er Jahren eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen. Allein zwischen den Jahren 1992 und 2000 ist die Bevölkerung Hohenroths um rund 21% von ca. 3.000 Einwohnern auf fast 3.650 Einwohner angewachsen. Damit fand in Hohenroth - anders als etwa in den größeren Zentren und in den peripherer gelegenen Gemeinden des Kooperationsraumes - nicht nur in den Jahren unmittelbar nach der Deutschen Wiedervereinigung, sondern auch in den Jahren danach noch ein relativ deutliches Bevölkerungswachstum statt. Allerdings hat sich dieses Wachstum am Ende der 90er Jahre zunehmend abgeschwächt.

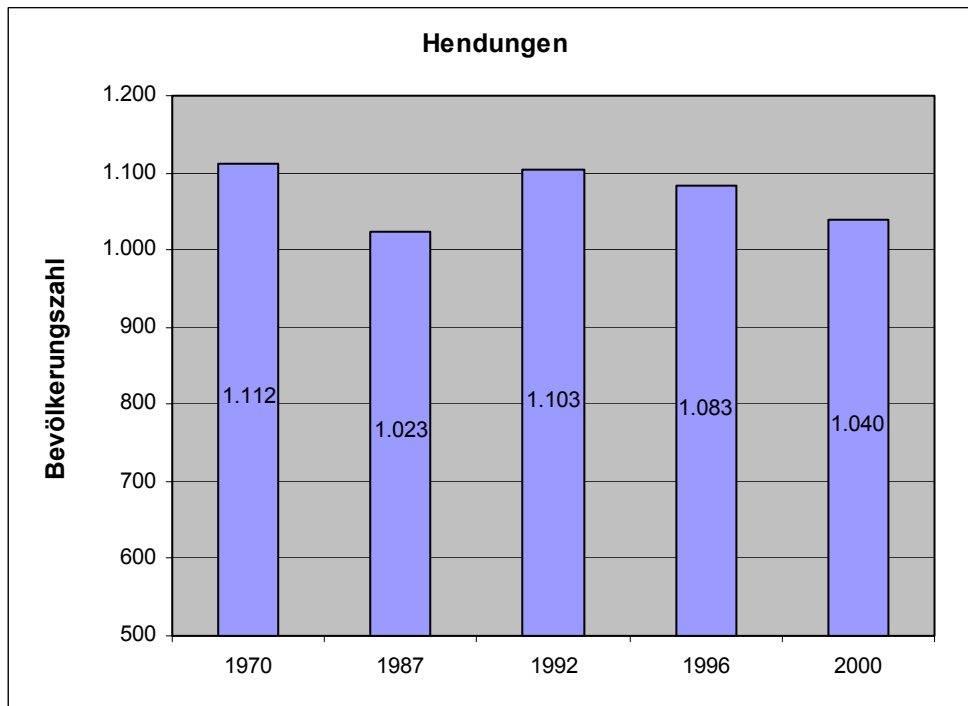
Zurückzuführen ist das in Hohenroth bis heute zu verzeichnende Bevölkerungswachstum in erster Linie auf Wanderungsgewinne, die bis etwa 1997 noch recht stark waren, seither aber nur noch sehr gering ausfallen. Entsprechend gedämpft ist seit 1997 das in Hohenroth stattfindende Bevölkerungswachstum. Dieses resultiert nunmehr im Wesentlichen aus einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also daraus, dass pro Jahr deutlich mehr Lebendgeburten als Sterbefälle in Hohenroth zu verzeichnen sind. Bereits in früheren Jahren war in Hohenroth der jährliche Saldo aus Lebendgeburten und Sterbefällen deutlich positiv und trug somit neben der Zuwanderung zu den Bevölkerungszuwächsen der 90er Jahre bei.

Entsprechend der in Hohenroth recht hohen Geburtenrate ist hier eine sehr „junge“ Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen anzutreffen. Gesteigert wird dieser Anteil noch dadurch, dass bevorzugt junge Familien mit Kindern nach Hohenroth als attraktiver Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zum Versorgungs- und Arbeitsmarktzentrum Bad Neustadt ziehen. Insgesamt machten im Jahre 2000 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre rund 25% der Hohenröther Gesamtbevölkerung aus, während der Anteil älterer Menschen über 65 Jahre nur bei etwa 10% der Gesamtbevölkerung lag. Auffällig hoch ist in Hohenroth zuzugsbedingt auch der Anteil von Menschen, die zwischen 30 und 50 Jahren alt sind. Er lag im Jahre 2000 bei fast 35% der Gesamtbevölkerung, während er durchschnittlich im Kooperationsraum nur knapp 31% der Bevölkerung ausmachte.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ergibt sich für die Gemeinde Hohenroth der Vorteil, dass vergleichsweise hohe Steuereinnahmen erzielt werden, die für den Erhalt und den Ausbau der örtlichen Infrastruktur genutzt werden können. Gleichzeitig profitieren die Einwohner Hohenroths von den vielfältigen Versorgungseinrichtungen im nahegelegenen Mittelzentrum Bad Neustadt. Durch den Bau der A 71 wird der ohnehin bereits hohe Wohnwert der Gemeinde Hohenroth weiter gesteigert, da hierdurch auch entferntere Zentren mit ihrem Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Freizeitangebot bequemer erreicht werden können. Somit ist zukünftig eine weitere Zuwanderung in die Gemeinde Hohenroth wahrscheinlich, der durch entsprechende Baulandausweisungen Rechnung zu tragen ist. Dabei muss allerdings dafür Sorge getragen werden, dass es zu keiner unnötigen Zersiedlung der Landschaft kommt.

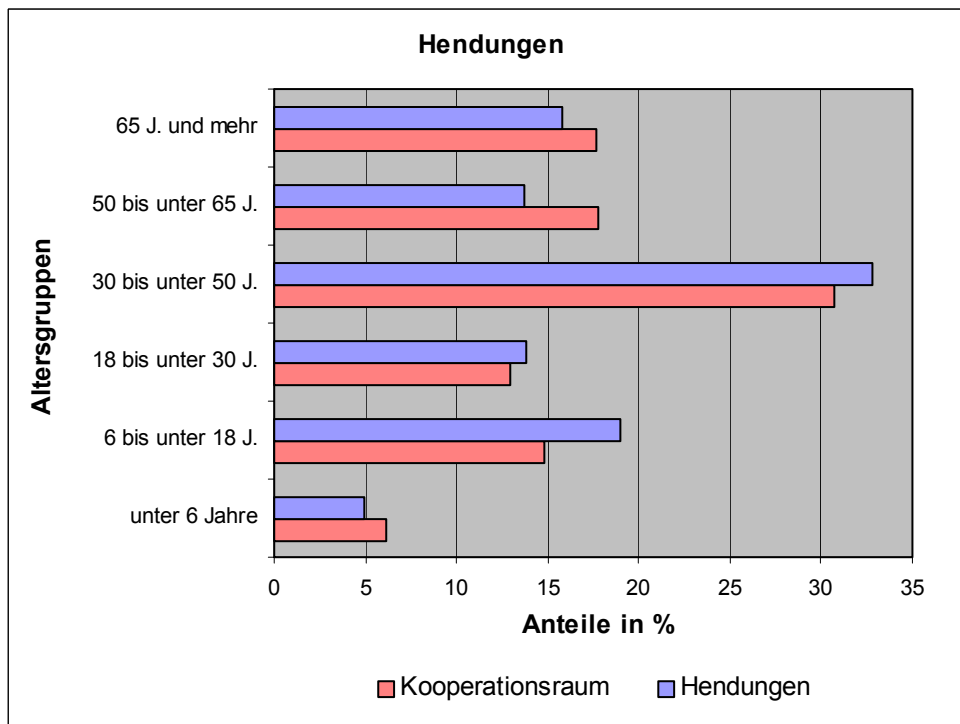
Die Situation der Gemeinde Hohenroth ähnelt derjenigen in einigen anderen Gemeinden im näheren Umland von Bad Neustadt. Insbesondere die Gemeinde Salz konnte zwischen den Jahren 1992 und 2000 einen Bevölkerungszuwachs erzielen, der wie in Hohenroth bei deutlich über 20% lag. Auch in den Gemeinden Burglauer, Niederlauer und Rödelmaier konnten seit 1992 noch recht starke Bevölkerungszuwächse von über 10% registriert werden, wobei tendenziell - wie in Hohenroth - eine Reduzierung der Zuwanderung am Ende der 90er Jahre bei nach wie vor positiver natürlicher Bevölkerungsentwicklung festzustellen ist. Etwas schwächer fiel seit 1992 das Bevölkerungswachstum in den Umlandgemeinden von Bad Kissingen und Schweinfurt aus, wo durchschnittlich Zuwächse zwischen 5 und 10% erzielt werden konnten. Lediglich in der Schweinfurter Vorortgemeinde Niederwerrn lag der seit 1992 zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs bei über 15% und damit deutlich höher.

Abb. B 6/6: Bevölkerungsentwicklung in Hendungen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Abb. B 6/7: Altersstruktur der Bevölkerung in Hendungen (2000)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Beispiel Hendungen

Kennzeichnend für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hendungen in den letzten Jahren ist ein kontinuierlicher Schrumpfungsprozess, der lediglich in den unmittelbar auf die Deutsche Wiedervereinigung folgenden Jahren kurzzeitig durch einen Bevölkerungsanstieg unterbrochen wurde. Insgesamt ist die Hendunger Bevölkerung im Zeitraum von 1992 bis 2000 um rund 5,7% von rund 1.100 Einwohnern auf nur noch 1.040 Einwohner zurückgegangen. Damit ist der vereinigungsbedingte Bevölkerungszuwachs zu Beginn der 90er Jahre, der etwa 100 Personen umfasste, inzwischen zu einem Großteil wieder aufgebraucht.

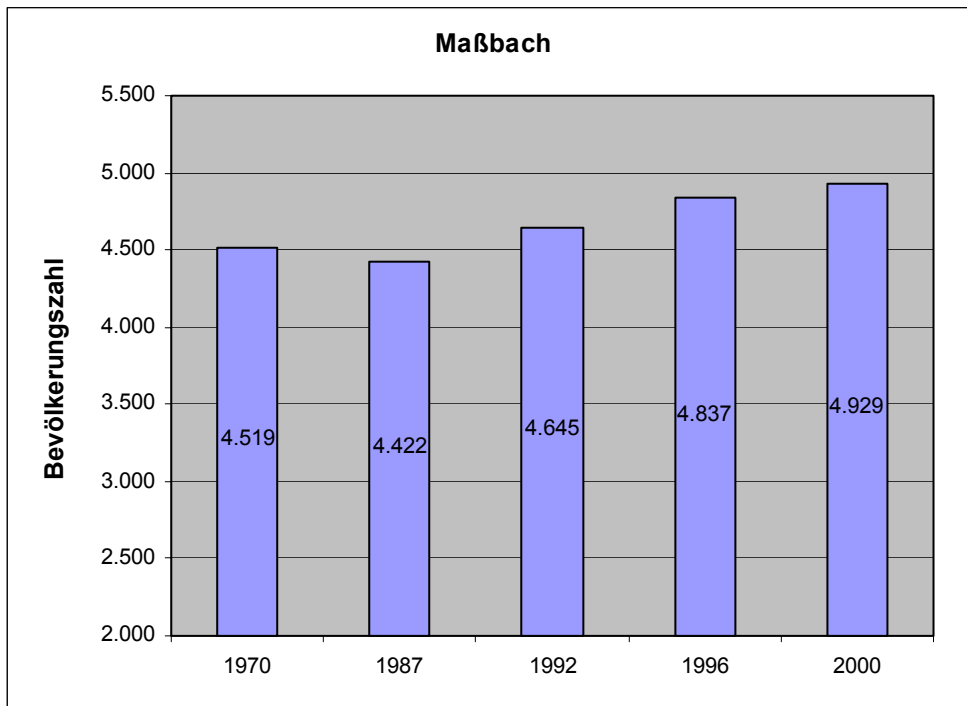
Bedingt ist die jüngst zu beobachtende negative Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hendungen vor allem durch einen seit 1992 meist negativen Wanderungssaldo. Die Zahl der jährlich registrierten Fortzüge übersteigt also in Hendungen die Zahl der Zuzüge. Dabei stellt es ein besonderes Problem dar, dass vorzugsweise die jüngere erwerbsfähige Bevölkerung aus der peripher gelegenen Gemeinde Hendungen in die attraktiveren Zentren bzw. deren Umland mit ihrem vielfältigen Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot abwandert. Es verbleibt somit in Hendungen nur noch ein relativ geringer Anteil jüngerer Menschen im heiratsfähigen Alter - mit der Folge, dass es zu einer Absenkung der Geburtenrate und damit längerfristig zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung kommt.

Die zunehmende Abnahme der Geburtenzahl ist in der Altersstruktur der Hendunger Bevölkerung aus dem Jahre 2000 bereits ablesbar. Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren liegt hier bei nicht einmal mehr 5%, während er durchschnittlich im Kooperationsraum immerhin noch rund 6% der Gesamtbevölkerung ausmacht. Dagegen ist in Hendungen der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die zwischen 6 und 18 Jahren alt sind, mit rund 19% noch überaus hoch - Indiz für eine in früheren Jahren deutlich höhere Geburtenrate, wie sie typisch für viele Landgemeinden ist. Insgesamt trägt die sinkende Geburtenrate zusammen mit der Abwanderung jüngerer Menschen langfristig zu einem weiteren Schrumpfen sowie einer zunehmenden Überalterung der Hendunger Bevölkerung bei, auch wenn bislang noch eine relativ ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit einem Anteil der Über-65-jährigen von unter 16% in Hendungen anzutreffen ist.

Die derzeit rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Hendungen ist vor allem insofern negativ zu bewerten, als sie zu einer geringeren Auslastung der lokal vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und damit langfristig zu deren Auflösung führt, sobald eine Weiterunterhaltung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar erscheint. Es kommt somit zu einer Verödung und Funktionsentleerung der Gemeinde, deren Wohnattraktivität hierdurch deutlich vermindert wird. Dies wiederum führt zu weiterer Abwanderung und damit zu einer weiteren Verschärfung der gemeindlichen Verödungstendenzen, die sich etwa im Rückzug örtlicher Einzelhändler und Dienstleister, der schrumpfenden Zahl ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe und dem Verlust traditioneller Kommunikations- und Sozialeinrichtungen äußert. Die hierdurch leerstehenden Gebäude und brachfallenden Areale, deren Zahl durch zunehmende landwirtschaftliche Betriebsaufgaben noch erhöht wird, vermitteln auch optisch keinen guten Eindruck.

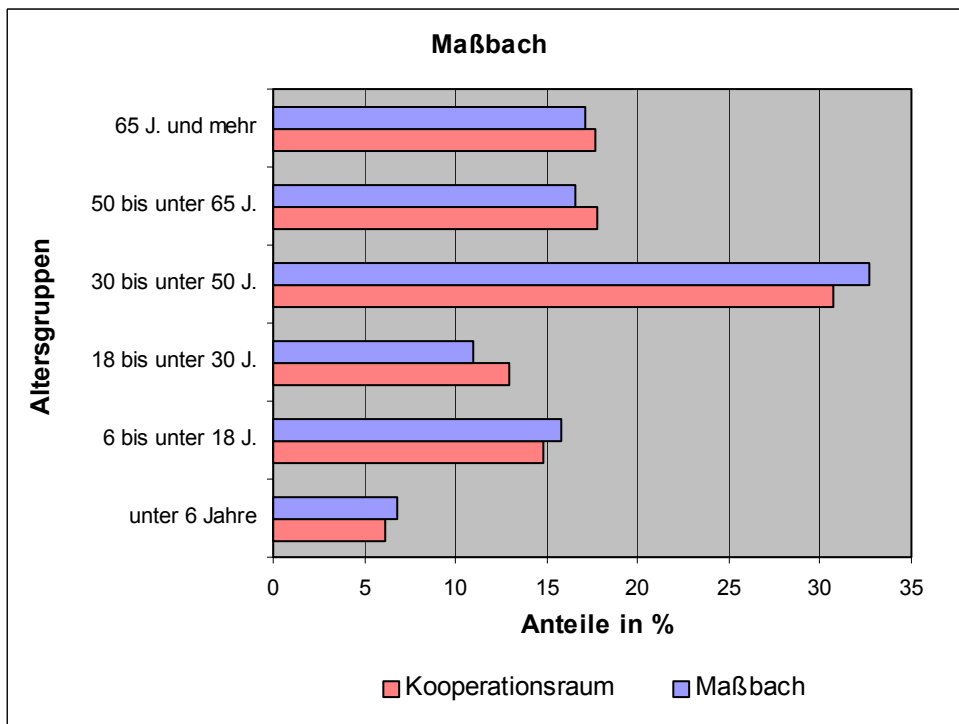
Den beschriebenen negativen Tendenzen gilt es in Hendungen und anderen peripher gelegenen Gemeinden durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Zu diesen Gemeinden zählen neben Hendungen vor allem die Gemeinden Herbstadt, Hächheim und Wülfershausen, deren Bevölkerungsentwicklung seit 1992 ebenfalls negativ war, aber auch Gemeinden wie Aubstadt, Stockheim, Sulzfeld oder Thundorf, die zwar in den letzten Jahren noch leichte Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten, zukünftig aber auch von Bevölkerungsverlusten bedroht sind. Schließlich wäre auch auf die kleineren Zentren Ostheim und Saal zu verweisen, deren Bevölkerung in den letzten Jahren leicht geschrumpft ist. Für alle genannten Gemeinden besteht das Ziel der Stabilisierung der Bevölkerung als Basis für den Erhalt vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

Abb. B 6/8: Bevölkerungsentwicklung in Maßbach



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Abb. B 6/9: Altersstruktur der Bevölkerung in Maßbach (2000)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Beispiel Maßbach

In der Marktgemeinde Maßbach ist seit Ende der 80er Jahre nach einer zuvor stagnierenden bis leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ein moderater, aber kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. So konnte in Maßbach auch nach der Deutschen Wiedervereinigung noch ein Bevölkerungszuwachs von immerhin rund 6,1% im Zeitraum von 1992 bis 2000 erzielt werden, der die Einwohnerzahl von rund 4.650 Menschen im Jahre 1992 auf rund 4.930 Menschen im Jahre 2000 steigen ließ. Dabei fiel die Steigerung der Einwohnerzahl in der ersten Hälfte der 90er Jahre stärker aus als in der zweiten Hälfte.

Zu der positiven Bevölkerungsentwicklung in Maßbach haben in erster Linie Wanderungsgewinne beigetragen, die zu Beginn der 90er Jahre tendenziell höher waren als am Ende der 90er Jahre. In den Jahren 1996, 1998 und 2000 war der Wanderungssaldo zwischenzeitlich auch leicht negativ, so dass insgesamt von einer relativ großen Schwankungsbreite bezüglich der jährlichen Zu- und Fortzüge gesprochen werden kann. Etwas stabiler ist seit 1992 die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Maßbach verlaufen. Sie war meist positiv, erbrachte also gegenüber den Sterbefällen eines Jahres eine höhere Zahl an jährlich registrierten Lebendgeburten.

Entsprechend der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des in einzelnen Jahren noch stärkeren Zuzugs von Neubürgern, darunter meist Familien mit Kindern, ist die Altersstruktur der in Maßbach lebenden Bevölkerung relativ ausgewogen und ähnelt weitgehend der im gesamten Kooperationsraum geltenden durchschnittlichen Altersgruppenverteilung. So betrug im Jahre 2000 in Maßbach der Anteil der Unter-18-jährigen an der Gesamtbevölkerung immerhin rund 22,6%, während der Anteil der Über-65-jährigen bei etwa 17% lag. Negativ ins Auge sticht allerdings der nur geringe Anteil der 18- bis 30-jährigen, also der Auszubildenden, Berufsanfänger und jüngeren Arbeitnehmer, an der Gesamtbevölkerung. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe machte im Jahr 2000 gerade einmal 11% der Maßbacher Bevölkerung aus. Dies zeigt, dass in Maßbach offensichtlich eine Tendenz zur Abwanderung der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung besteht.

Das in Maßbach zu beobachtende moderate Bevölkerungswachstum seit Anfang der 90er Jahre ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da es zu einer verbesserten Auslastung der lokal vorhandenen Infrastruktur und damit zu deren langfristigem Erhalt beiträgt. Auch zukünftig sollte in Maßbach als Kleinzentrum mit solider Grundversorgung und besonderer Eignung für das Wohnen ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt werden. Dabei sollte nicht nur der Zuzug junger Familien durch ein entsprechend attraktives Baulandangebot weiter begünstigt werden. Auch die abwanderungswilligen jüngeren Menschen sollten so weit wie möglich in Maßbach gehalten werden. Wichtige Voraussetzung hierfür ist die Verbesserung des lokalen Arbeitsplatzangebots. Aber auch die Vorhaltung attraktiver Freizeiteinrichtungen erscheint in diesem Zusammenhang nötig.

Insgesamt ähnelt die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Maßbach derjenigen in einigen anderen Gemeinden im Umland der Zentren Schweinfurt und Bad Kissingen wie etwa Bad Bocklet, Euerbach, Nüdlingen oder Oerlenbach. Diese Gemeinden profitieren einerseits von den positiven Ausstrahlungseffekten der genannten Zentren, unterliegen allerdings auch einer gewissen Sogwirkung im Hinblick auf das Potenzial an jungen qualifizierten Arbeitskräften, das verstärkt in die Zentren gezogen wird. Neben den genannten Gemeinden weisen auch einige Gemeinden im Landkreis Rhön-Grabfeld eine Bevölkerungsentwicklung auf, die in etwa mit derjenigen in Maßbach vergleichbar ist. Hierzu zählen die Gemeinden Heustreu, Hollstadt, Oberstreu und Wollbach.

Zusammenfassung: Positive und negative Aspekte der Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Kooperationsraum, so kann als positiver Faktor festgehalten werden, dass in zahlreichen Städten und Gemeinden des Kooperationsraumes auch nach Abebben des vereinigungsbedingten Bevölkerungsanstiegs zu Beginn der 90er Jahre noch eine positive Bevölkerungsentwicklung stattgefunden hat. Dabei sind allerdings zwischen den einzelnen Kommunen deutliche Unterschiede in der Höhe der jeweiligen Bevölkerungszuwächse seit Anfang der 90er Jahre feststellbar. Zudem fällt auf, dass sich in den meisten Kommunen die jeweiligen Bevölkerungszuwächse am Ende der 90er Jahre deutlich abgeschwächt haben, da sich die Zuwanderung gegenüber der ersten Hälfte der 90er Jahre merklich reduziert hat. Schließlich muss auch betont werden, dass in einzelnen Gemeinden insbesondere im peripheren Norden und Nordosten des Kooperationsraumes die Bevölkerungsentwicklung spätestens seit Mitte der 90er Jahre stagnierend bis rückläufig ist.

Zukünftig muss in weiten Teilen des Kooperationsraumes mit einer deutlich ungünstigeren Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden als in den 90er Jahren. Insbesondere in den nördlich gelegenen Gemeinden des Kooperationsraumes sind - wie in der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vorausgesagt - weitere Bevölkerungsverluste zu erwarten. Andererseits darf jedoch nicht übersehen werden, dass sich zukünftig mit dem Bau der A 71 eine Steigerung des Wohnwerts in vielen autobahnnahe gelegenen Gemeinden ergibt, der eine Belebung der Zuwanderung in diese Gemeinden sehr wahrscheinlich macht. Wie stark diese Zuwanderung tatsächlich sein wird und ob diese ausreicht, die Bevölkerungsverluste in den peripherer gelegenen Gemeinden des Kooperationsraumes auszugleichen, kann derzeit nur schwer vorausgesagt werden.

Neben der zumindest in Teilbereichen des Kooperationsraumes noch positiven Bevölkerungsentwicklung kann als weiterer positiver Faktor die insgesamt sehr ausgewogene Bevölkerungsstruktur des Raumes mit einem hohen Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen, darunter viele Kinder und Jugendliche, genannt werden. Eine solche ausgewogene Bevölkerungsstruktur weisen bislang die meisten Kommunen innerhalb des Kooperationsraumes auf. Lediglich die größeren Zentren wie insbesondere Bad Kissingen oder auch Bad Neustadt weisen in ihrer Bevölkerungsstruktur einen geringeren Anteil jüngerer und einen hohen Anteil älterer Menschen auf. Tendenziell dürfte sich zukünftig auch in den bislang jung strukturierten Gemeinden des Kooperationsraums eine Verschiebung hin zu einem höheren Anteil älterer Menschen und einem geringeren Anteil jüngerer Menschen an der Gesamtbevölkerung ergeben. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem der allgemein zu beobachtende Geburtenrückgang im Kooperationsraum. In einigen Gemeinden ist zudem die Abwanderung eines Teils der jungen erwerbsfähigen Bevölkerung als Grund anzuführen.

Mit der allgemein rückläufigen Geburtenzahl und der in einigen Gemeinden zu beobachtenden Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen sind die beiden negativsten Aspekte der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung im Kooperationsraum genannt. Rückläufige Geburtenzahlen können langfristig zu dauerhaften Sterbefallüberschüssen und damit zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung führen, die nur durch ausreichende Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Die Abwanderung junger Menschen dagegen führt zu unmittelbaren Bevölkerungsverlusten, begünstigt gleichzeitig aber auch ein weiteres Absinken der Geburtenrate, da sich der Anteil heiratsfähiger Menschen an der Wohnbevölkerung eines Ortes reduziert. Somit können auch abwanderungsbedingte Bevölkerungsverluste in der Regel nur durch eine entsprechende Erhöhung der Zuwanderung ausgeglichen werden.

6.3 Siedlungsentwicklung

6.3.1 Allgemeine Tendenzen der Siedlungsentwicklung

Wie im übrigen Bundesgebiet und in Bayern war auch im Kooperationsraum in den letzten Jahrzehnten ein kontinuierliches Wachstum der Siedlungsflächen festzustellen. Die Siedlungsflächen beinhalten dabei Flächen für Wohnen und Gewerbe einschließlich Freiflächen, sonstige Siedlungsflächen (soziale Infrastruktur, Grünanlagen etc.) und die Verkehrsflächen.

Bundesweit hat sich der Anteil der Siedlungsfläche am Gesamtgebiet von 7 % im Jahre 1950 auf 12 % im Jahre 2000 gesteigert. Das heißt, dass die Siedlungsfläche in dieser Zeit um insgesamt 80 % zugenommen hat. Beschleunigt hat sich der Anstieg seit den 60er Jahren. Seitdem werden pro Tag 100-130 ha für die Ausweitung der Siedlungsflächen in Anspruch genommen (Zahlen: Raumordnungsbericht 2000, S. 37ff).

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt hat die Siedlungsfläche in Bayern stark überdurchschnittlich zugenommen. Gegenwärtig erweitert sich die Siedlungsfläche im Freistaat pro Tag um rund 28 ha. Angesichts dieser Entwicklung zeigen sich heute - neben den bekannten ökologischen Folgen und Problemen - zusehends die Grenzen für die Bereitstellung der technischen und sozialen Infrastruktur. Daher ist aktuell seitens der Bayerischen Staatsregierung eine Initiative zur Einschränkung des Flächenverbrauchs eingeleitet worden. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die entsprechende Änderung des Landesentwicklungsprogramms.

Die Ursachen für die Siedlungsflächenzunahme sind in allen Bereichen der Siedlungstätigkeit zu suchen: Oben bereits genannt wurde die kontinuierliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner, die deutlich über der Bevölkerungszuwachsrates liegt. Aber auch in der gewerblichen Nutzung ist ein Trend zu immer flächenintensiveren Arbeitsweisen und damit eine erhöhte Flächeninanspruchnahme zu beobachten. Dies betraf zunächst vor allem das produzierende Gewerbe, ist inzwischen aber auch im Bereich Handel und Freizeit sowie bei Büro- und Dienstleistungsnutzungen festzustellen. Überproportional zugenommen haben in diesem Bereich die Logistik und der Warenverkehr, deren Bedeutung insgesamt sehr stark gewachsen ist.

Die Zunahmen im gewerblichen Bereich sind inzwischen absolut genauso groß wie die Wohnbauflächenzunahme, obwohl die gewerblichen Flächen nur ca. ein Drittel der Wohnbauflächen umfassen. Im Zuge dieser Flächenausdehnung hat auch die Bedeutung des Verkehrs sehr stark zugenommen, was sich in einem erhöhten Flächenverbrauch deutlich ablesen lässt. Stark zugenommen haben vor allem die Straßenflächen. Dadurch ist die Verkehrsfläche inzwischen ungefähr so groß wie die eigentlichen Siedlungsflächen.

6.3.2 Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum

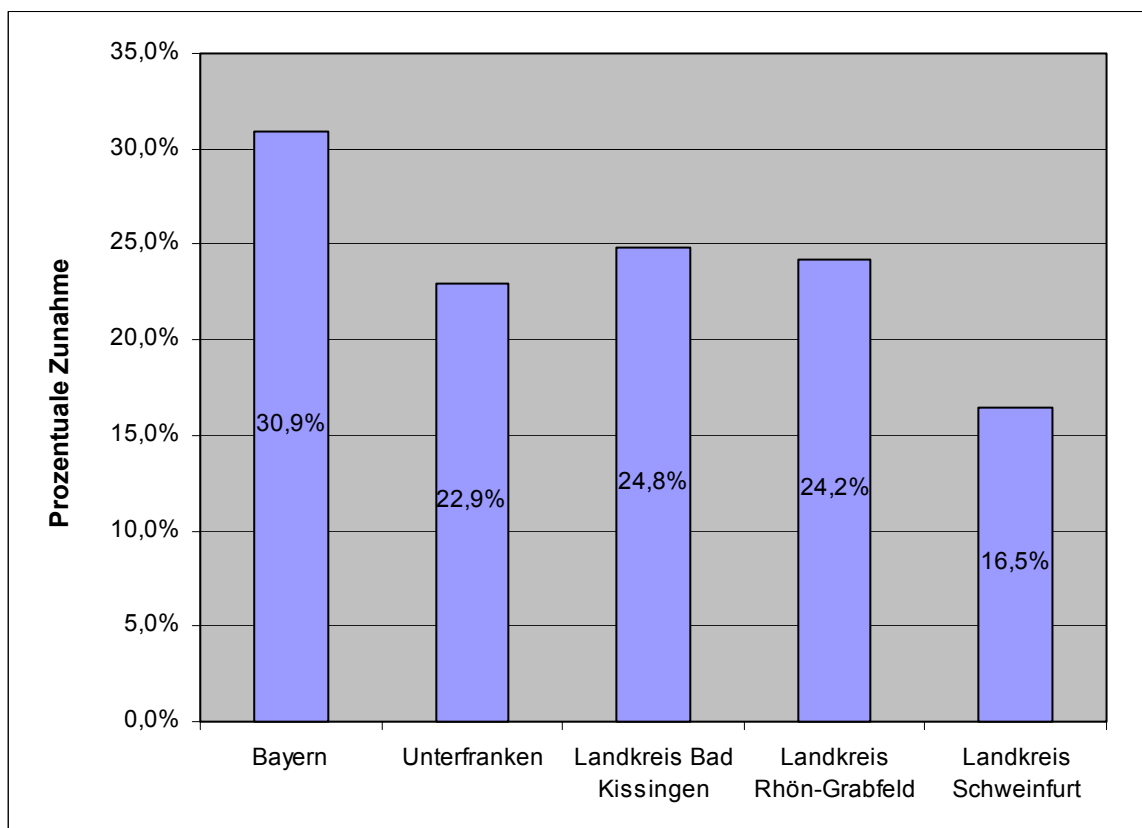
Grundlage für die Untersuchung der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum sind Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Zahlen zur Siedlungsentwicklung sind beim statistischen Landesamt seit 1981 verfügbar, liegen jedoch zunächst nur als Gesamttrend vor, so dass hier nur die groben Trends auf der Landkreisebene dargestellt werden. Erst seit 1993 ist die Siedlungsflächenentwicklung detaillierter nach Nutzungen aufgeschlüsselt, wodurch konkret der Focus auf die Entwicklung des Kooperationsraumes gelegt werden kann.

Im Vergleich zu Bayern hat die Siedlungsflächenentwicklung in Unterfranken seit Beginn der 80er Jahre weniger stark zugenommen (Bayern: + 30,9 %, Unterfranken: + 22,9 %). Dies ist

leicht in der geringeren wirtschaftlichen Dynamik des unterfränkischen Raumes zu erklären, der nicht zu den Wachstumspolen in Bayern gehört. Insgesamt lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern 2001 bei 10,4 %, in Unterfranken etwas höher bei 11,1 %. Für die Zukunft wird für den Raum auch weiterhin mit einer starken Zunahme der Siedlungsfläche gerechnet (Raumordnungsbericht 2000, S. 181).

Im Vergleich zu Unterfranken zeigt sich in den Landkreisen des Kooperationsraumes ein unterschiedliches Bild: Die Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld liegen mit 24,8 % bzw. 24,2 % knapp über dem Durchschnitt, während der Landkreis Schweinfurt mit 16,5 % eine eher moderate Entwicklung genommen hat. Diese Unterschiede sind in der unterschiedlichen Struktur der Kreise zu suchen: Die ländlich geprägten Kreise im Norden haben nach der Deutschen Wiedervereinigung einen Entwicklungsschub erfahren, der sich auch in der positiven Einwohner- und Gewerbeentwicklung bis in die 2. Hälfte der 90er Jahre hinein geäußert und die bis dahin stagnierende Situation aufgebrochen hat. Demgegenüber ist der Landkreis Schweinfurt als traditionell stärker gewerblich geprägter Bereich von der Entwicklung der Industriestadt Schweinfurt als Zentrum beeinflusst: Nach der Aufschwungphase bis in die 70er Jahre setzte besonders in den 80er Jahren eine Stagnation bei den traditionellen Metallbranchen ein, in deren Folge auch große Areale brach fielen und nachfolgend in den 90er Jahren für Umnutzungen zur Verfügung standen. Gleichzeitig dehnte sich der Einzugsbereich der Suburbanisierung deutlich weiter aus, so dass die Wohnbauflächenzunahme aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Schweinfurts in den 90er Jahren nicht mehr allein auf

Abb. B 6/10: Entwicklung der Siedlungsfläche in den Landkreisen des Kooperationsraumes im Zeitraum von 1981 bis 2001 (prozentuale Zunahme)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Darstellung

Stadt und Landkreis Schweinfurt beschränkt ist. Auf Grund der Vorentwicklung aber lag im Jahr 2001 im Landkreis Schweinfurt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 11,5 % noch deutlich über den entsprechenden Anteilen in den Kreisen Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld, wo sie 9,3 % bzw. 9,2 % der Gesamtfläche betragen. In allen drei Landkreisen nehmen die Verkehrsflächen einen deutlich größeren Anteil ein als die eigentlichen Siedlungsflächen für Wohnen, Versorgung und Gewerbe.

Im Vergleich zur jeweiligen Kreisebene sind für den Kooperationsraum höhere Flächenzunahmen anzusetzen, da dieser die Kreisstädte mit ihren jeweiligen Suburbanisierungsbereichen beinhaltet, aber nur zum Teil die weniger dicht besiedelten Bereiche der Rhön. Auch findet sich die B 19 als bisherige Hauptverkehrsader in diesem Raum, die mit ihren Zubringern seit der Deutschen Einheit als Verbindung nach Thüringen erheblich ausgebaut wurde.

Seit 1993 ist die Siedlungsentwicklung in den Statistiken nach Nutzungen genauer ermittelt. Im Kooperationsraum zeichnet sich auch für diesen Zeitraum die oben skizzierte Differenzierung ab: Die größten Zuwächse erfolgten im nördlichen Kooperationsraum, wobei der Schwerpunkt im Umland der beiden Kreisstädte liegt, die selbst als Kernstädte auch auf Grund ihrer geringeren Flächenkapazitäten ein geringes Wachstum aufweisen. Größere Siedlungsentwicklungen zeichnen sich auch noch im Umland von Schweinfurt ab, während die peripherer gelegenen Kommunen im nördlichen Grabfeld und in der Rhön sowie im Südwesten eher geringe Zuwächse verzeichnen.

Abgesehen von den beschriebenen allgemeinen Entwicklungstendenzen kann es kleinräumig zu deutlichen Abweichungen kommen. Dies verweist auf den anderen wesentlichen Faktor für die Siedlungsentwicklung: Das jeweils verfügbare Flächenangebot sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe.

6.3.3 Flächenangebot

Für die in den Städten und Gemeinden des Kooperationsraumes jeweils verfügbaren Flächen liegen keine statistischen Daten vor. Um im Rahmen dieses Gutachtens einen Überblick über die Angebotssituation zu bekommen, wurde im März 2003 eine Fragebogenaktion unter den Kommunen des Kooperationsraumes durchgeführt, in der die aktuelle Baulandverfügbarkeit erhoben wurde. Unterschieden wurde dabei hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit und konkreten Baureife. Erhoben wurden somit die unmittelbar baureif vollerschlossenen Flächen, die kurzfristig verfügbaren Flächen, für die verbindliches Baurecht besteht, und die darüber hinaus im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen. Dabei wurde auch nach den Eigentümern der Fläche gefragt, da hier ein maßgebliches Kriterium der Flächenverfügbarkeit zu sehen ist.

Private Flächen stehen dem Markt häufig nicht unmittelbar zur Verfügung und werden statt dessen aus persönlichen Motiven zurückgehalten. Dieses Phänomen ist insbesondere im ländlichen Raum häufig anzutreffen und betrifft unbebaute wie bebaute Flächen. Eine Ursache hierfür liegt in den allgemein geringen Flächenvorhaltungskosten, die es wirtschaftlich vertretbar oder sogar lukrativ erscheinen lassen, baureife Flächen zurückzuhalten. Dies findet seine Begründung im bundesdeutschen Bodenrecht.

Insgesamt kommt somit den Flächen im kommunalen Eigentum eine besondere Bedeutung zu. Hier ist davon auszugehen, dass es unter normalen Marktbedingungen zu einem Flächenumsatz kommt und ansiedlungswillige Unternehmen oder bauwillige Bürger ihrem Ansinnen folgen können.

Wohnbauflächenangebot

Beim Wohnbauflächenangebot ist insgesamt je nach Gemeindegröße ein fast flächendeckend gutes Angebot im Kooperationsraum festzustellen, das auch eine differenzierte Nachfrage befriedigen kann. Teilweise ist das aktuell verfügbare Wohnbauflächenangebot absehbar sogar ausreichend, um die mittelfristige Nachfrage zu befriedigen.

Unter dem Aspekt der unmittelbaren Flächenverfügbarkeit weist das Angebot im Kooperationsraum jedoch vielfach eine deutlich andere Qualität auf: Viele Kommunen besitzen hier nur noch sehr geringe Flächenpotenziale, so vor allem der Raum Bad Kissingen und das Umland von Bad Neustadt als diejenigen Bereiche mit dem absehbar größten Entwicklungspotenzial. Nur einzelne Städte und Gemeinden entlang der A 71 weisen hier größere Flächenreserven auf. Demgegenüber ist in den Randbereichen des Kooperationsraumes allgemein auch kurzfristig ein gutes Wohnbaulandangebot vorhanden (siehe hierzu die Karten B 6/3 und B 6/4).

Eine Entschärfung des Problems der Flächenverfügbarkeit ist in näherer Zukunft nicht abzu-sehen, da sich die Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung zu einem noch geringeren Anteil im kommunalen Eigentum befinden. Dieser Sachverhalt ist insofern erklärlich, als die Kommunen verständlicher Weise bestrebt sind, ihre Flächen zügig zu entwickeln und auf den Markt zu bringen.

Für die enge Verknüpfung zwischen Angebots- und Nachfragesituation kann beispielhaft die Gemeinde Hohenroth angeführt werden, die ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum in den 90er Jahren aufweist, aber seit 1998 trotz immer noch positiver Grundentwicklung im Bad Neustädter Raum sichtbar stagniert, seitdem kein Flächenangebot seitens der Kommune mehr besteht.

Gewerbliches Flächenangebot

Ein vergleichbares, aber insgesamt noch problematischer erscheinendes Bild ergibt sich aus der Befragung der Kommunen zum gewerblichen Flächenangebot: Hier sind allgemein nur geringe Flächenpotenziale sofort verfügbar. Dies betrifft insbesondere die Kommunen entlang der neuen Trasse der A 71 (siehe hierzu Karte B 6/5). Erschwerend kommt hinzu, dass die bislang vorgesehenen Gewerbeflächenstandorte vornehmlich am Verlauf der bestehenden Bundes- und Staatsstraßen orientiert sind und damit eher ungünstig zur A 71 als neuer Hauptverkehrsachse des Kooperationsraumes liegen. Dabei ist der Süden des Gebietes insgesamt noch bevorteilt, da hier die Trassen der B 19 und der A 71 sehr eng beieinander liegen.

Insgesamt können angesichts der bestehenden Gewerbeflächenstruktur bestimmte Standortvorteile der neuen Autobahn nur eingeschränkt genutzt werden: Für überregional ausgerichtete Unternehmen mit hohem Logistikaufwand sind die Autobahnauffahrten die deutlich präferierten Standorte. Auch wenn die Ansiedlung von Unternehmen von außerhalb nur bedingt wahrscheinlich ist, so ist die Autobahn doch ein maßgeblicher Standortfaktor für eine Wettbewerbsverbesserung expansionswilliger regionaler Unternehmen.

6.4 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur im Kooperationsraum ist historisch geprägt durch das Siedlungsband des Saaletals als früherem Handelsweg nach Thüringen. Erst im frühen 19. Jahrhundert wurde mit der Chausseetrasse der B 19 eine geradlinige Verbindung innerhalb des Kooperationsraumes geschaffen, die aber keinen nennenswerten Einfluss mehr auf die Siedlungsentwicklung hatte. Gleiches gilt für die Eisenbahntrasse, die dem Saaletal nur bedingt folgt.

Die Siedlungsdichte im Kooperationsraum ist allgemein dünn, da das Gebiet traditionell agrarisch geprägt ist und mit dem Grabfeld und dem Schweinfurter Becken zwei landwirtschaftliche Gunststandorte aufweist, die bis in jüngste Zeit auch die wirtschaftliche Struktur des Raumes deutlich geprägt haben. Erst im Zuge des verschärften Strukturwandels in der Landwirtschaft seit den 80er Jahren sind die bis dahin noch weitgehend konkurrenzfähigen Betriebsstrukturen verstärkten Auflösungs- bzw. Konzentrationstendenzen unterworfen.

Aufgrund seiner Lage im früheren Zonenrandgebiet hat der nördliche Teil des Kooperationsraumes nach dem Zweiten Weltkrieg keine besondere gewerbliche Entwicklung genommen, sieht man von dem Standort Bad Neustadt ab, wo eine gezielte Industrieansiedlungspolitik (u.a. Siemens) stattgefunden hat. Demgegenüber hat der südliche, zunächst agrarisch geprägte Teilraum durch die Nähe zur Industriestadt Schweinfurt schon früh Entwicklungsimpulse von dort bekommen, was auch zu einer höheren Siedlungsdichte im südlichen Kooperationsraum beigetragen hat.

Insgesamt ist aber gerade der Norden von Abwanderungstendenzen geprägt gewesen und hat erst mit der Deutschen Einheit einen größeren Entwicklungsschub erfahren, der inzwischen jedoch wieder abgeebbt ist. Aufgrund der wirtschaftlichen Schwäche des mitteldeutschen Raumes verbleibt der Kooperationsraum auch nach der Grenzöffnung in einer peripheren Lage zu den dynamischen Wirtschaftsräumen und kann nur bedingt an Austauschströmen partizipieren.

Dennoch weist heute der Kooperationsraum auch einige wirtschaftlich starke Zentren auf, die aus dem ansonsten entwicklungsschwachen Gebiet als Motoren der regionalen Entwicklung herausragen. Zu verweisen ist hier vor allem auf die Städte Bad Kissingen und Bad Neustadt, die zusammen mit ihren Umlandgemeinden auch die eindeutigen Siedlungsschwerpunkte im Kooperationsraum darstellen.

In den genannten Zentren hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als wirtschaftlich bedeutender Faktor der Kur- und Gesundheitssektor herausgebildet. Dieser ist in den Saalebädern Bad Kissingen und Bad Neustadt zwar historisch angelegt, hat sich darüber hinaus aber trotz der Strukturumwälzungen im Kur- und Gesundheitswesen als wichtiges wirtschaftliches Standbein weiterentwickeln können. Mit der Rhön-Klinikum AG hat sich in Bad Neustadt parallel ein bundesweit tätiger Klinikbetreiber etabliert, der auf verschiedenen medizinischen Feldern führend ist.

Im gewerblichen Bereich sind im Kooperationsraum mit den aktuell geplanten Standorten zwar ausreichend Gewerbeflächen vorhanden (vgl. Kap. B 3.2.7), so dass hier nicht mit Engpässen zu rechnen ist. Die Gewerbeflächenstruktur ist jedoch eng an den Siedlungsschwerpunkten und den Bundes- und Staatsstraßen als den bisherigen Hauptverkehrsachsen ausgerichtet und nicht an der neuen A 71. Durch die neue Autobahntrasse werden die bisherigen Standorte neu zu bewerten sein. Denn es ist absehbar mit einer verstärkten Neuausweisung von Gewerbeflächen an der A 71 zu rechnen, die das regionale Angebot an Gewerbeflächen erhöht und dadurch das Entwicklungspotenzial der weniger attraktiven Standorte mindert. Auch Verlagerungstendenzen sind zukünftig nicht auszuschließen.

6.5 Zentren

Der Norden des Kooperationsraums liegt historisch im Grenzbereich der Bistümer Würzburg und Fulda sowie der Grafschaft Henneberg, was sich immer noch in den Konfessionsgrenzen und -zugehörigkeiten ablesen lässt. Der nördliche Teil des Kooperationsraumes weist daher ein recht engmaschiges flächendeckendes Netz von historisch gewachsenen Zentren auf. Diese sind aufgrund ihrer geringen Einzugsbereiche relativ klein und gemäß Landesentwicklungsprogramm als Unter- und Mittelzentren mit den entsprechenden Entwicklungszielen ausgewiesen. Demgegenüber ist der Süden des Kooperationsraumes durch das angrenzende Oberzentrum Schweinfurt bestimmt, so dass hier die Zentrendichte geringer ist. Bedeutsam ist hier vor allem der Markt Werneck (siehe zu den Zentren auch Kap. B 6.1.2).

Die Hauptzentren im Kooperationsraum sind die beiden Kreisstädte Bad Kissingen und Bad Neustadt, die für ihren Landkreis jeweils das Versorgungszentrum bilden, während der Süden vor allem auf Schweinfurt und - aufgrund der guten Verkehrsanbindung - auch auf Würzburg ausgerichtet ist. Bad Kissingen und Bad Neustadt weisen aufgrund ihrer Funktion als Kurorte eine im Verhältnis zu ihrer Größe besonders hochwertige und vielfältige soziale Infrastruktur und Einzelhandelsausstattung auf. Dies trifft besonders auf Bad Kissingen zu, das traditionell ein Kurbad von europäischem Rang war und auch heute noch eine hervorgehobene Stellung im Bundesgebiet besitzt. Während das benachbarte Bad Bocklet eng mit Bad Kissingen verknüpft ist, besteht eine bevorzugte Infrastrukturausstattung auch für den Kurort Bad Königshofen als möglichem Mittelzentrum. Hier ist durch die Kurfunktion ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial vorhanden, das auch relativ stabil vor Ort bleibt.

Allgemein weisen die Klein- und Unterzentren noch eine recht gute und vielfältige Einzelhandelsstruktur auf und erfüllen für das Umland auch im Bereich des mittel- und höherwertigen Bedarfs Versorgungsfunktionen. Allerdings sind durch die Randwanderung des Einzelhandels und die Ansiedlung von Discountern in der Peripherie bereits deutliche Leerstandstendenzen auszumachen. Diese betreffen bislang vor allem Läden des kurzfristigen Bedarfs, dehnen sich aber zunehmend auch auf andere Warensortimente aus, zumal die frühere klare Trennung zwischen kurz-, mittel- und längerfristigem Bedarf insbesondere durch die aggressive Sonderpostenpolitik der Discount-Märkte in Auflösung begriffen ist.

Neben diesem Wandel in der Einzelhandelsstruktur sind aber auch die beengten Flächenverhältnisse in den historischen Ortskernen ein Grund für die Randwanderung, da sich hier nur sehr begrenzt Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel ergeben und auch die verkehrlichen Rahmenbedingungen schwieriger sind als am Ortsrand.

In den Orten, die durch die Suburbanisierung in den vergangenen Jahrzehnten einen teilweise beträchtlichen Bevölkerungsanstieg erfahren haben (z.B. Oerlenbach), hat sich häufig auch im Siedlungszusammenhang eine „moderne“ Nahversorgungsstruktur mit Supermärkten herausgebildet, die zumindest absehbar die Versorgung sichert. Ansonsten ist in vielen kleinen Orten und Ortsteilen zwar gegenwärtig noch eine Nahversorgung durch typische Dorfläden gewährleistet, doch zeichnet sich hier mit dem Generationswechsel der Betreiber kurzfristig ein deutlicher Rückgang ab, der die Nahversorgungssituation auf diesen Dörfern deutlich verschlechtern wird. Hier sind u.a. im Rahmen des Leader-Programms bereits Ansätze zur Sicherung der lokalen Nahversorgung angedacht und eingeleitet worden. Ein positives Beispiel ist die Gemeinde Unsleben, die den hier bestehenden Dorfladen auf kommunaler Basis weiterbetreibt und dadurch auch die übrigen Einzelhändler im Ortskern stärkt und stützt.

Auf die städtebauliche Qualität und touristische Attraktivität der historischen Ortskerne wurde bereits im Kapitel B 5.2.1 abgestellt. Bemerkenswert ist die Vielfalt der im Kooperationsraum vorhandenen Ortstypen, die von organisch gewachsenen Innenstädten wie Münnerstadt über Planstädte wie Bad Königshofen bis hin zu klassizistisch geprägten Kurorten wie Bad Kissingen

gen reicht. Ähnliches gilt für die Dörfer des Kooperationsraumes, die durch die sehr unterschiedlichen Landschaftsräume von Grabfeld, Vorrhön, Saale- und Werntal geprägt wurden.

In der Mehrzahl der Städte und Gemeinden sowie in vielen Ortsteilen wurden in den vergangenen Jahrzehnten durch Mittel der Städtebauförderung und der Dorferneuerung die historischen Kerne mit ihren öffentlichen Räumen und ihrer Bausubstanz erneuert und aufgewertet. Insbesondere einzelne Gemeinden des ehemaligen Zonenrandgebietes konnten hiervon profitieren. Die Maßnahmen der Städtebauförderung und Dorferneuerung haben auch viele private Investitionen nach sich gezogen, so dass heute die historischen Kerne ein vielfach ansprechendes Flair aufweisen und entsprechend attraktive Bereiche für Einheimische und Touristen darstellen. Die Erneuerungsmaßnahmen werden trotz zurückgehender Fördermittel nach wie vor fortgesetzt, zur Zeit insbesondere im Autobahnkorridor. Sie bieten ein weiteres Entwicklungspotenzial für den Kooperationsraum und seine Städte und Dörfer, das es zu nutzen gilt (siehe hierzu Karte B 6/7).

6.6 Zusammenfassung

6.6.1 Bewertung

Auffällig ist im Kooperationsraum, dass der hohen Siedlungsdynamik der letzten eineinhalb Jahrzehnte aktuell fast durchgängig ein nur noch geringes Flächenangebot gegenübersteht. Dies betrifft sowohl die Wohn- als auch die gewerblichen Nutzungen, wobei sich bei den Gewerbeflächen auch noch sehr deutlich Standortprobleme zu der neuen Verkehrsachse der A 71 abzeichnen. Grundsätzlich besteht damit die Gefahr, dass auf Grund des geringen Flächenangebotes Stagnations- und Abwanderungstendenzen verstärkt werden, da die Akteure vor Ort nicht mehr auf ihre veränderten Standortanforderungen reagieren können.

Beim Wohnen betrifft dies neben den klassischen Neubaugebieten für Einfamilienhäuser auch andere Wohnformen, die sich aus den sich wandelnden demographischen Strukturen ableiten. Hierdurch werden die Ortskerne wieder verstärkt in den Focus rücken, da sie eine bessere soziale und infrastrukturelle Nahversorgung bieten. Die Aufgabe, hier eine geeignete Angebotsmischung zu sichern, kann häufig nur auf der Ebene der einzelnen Zentrenbereiche überkommunal gelöst werden.

Für das Gewerbe sind Anstrengungen zu unternehmen, an der A 71 geeignete Flächen für die Ansiedlung oder Verlagerung überregional ausgerichteter Gewerbebetriebe zu schaffen. Der Entwicklungsdruck auf die vorhandenen Gewerbeflächen wird dabei ohne ein überörtlich abgestimmtes Konzept und eine koordinierte Entwicklung sehr stark zunehmen mit der Gefahr von Abwertung und verstärktem Leerstand. Einer solchen Entwicklung ist entgegenzuwirken und gleichzeitig eine Weiterentwicklung im verstärkten Hinblick auf lokales Gewerbe und Existenzgründer zu betreiben. Bei ortskernnahen Flächen eröffnen sich auch verstärkt Möglichkeiten der Umnutzung.

Die Ortszentren bleiben maßgebliche Entwicklungsfaktoren der Städte und Dörfer. Neben der Bedeutung für Tourismus sowie Gesundheits- und Kurbetrieb wird auch ihre Bedeutung als Wohnstandort wieder zunehmen, so dass ihre Stellung im gesamtstädtischen Gefüge zu sichern und durch geeignete planerische und städtebauliche Maßnahmen zu fördern ist.

6.6.2 Stärken-Schwächen-Profil

Wohnbauflächen

	Stärken	Schwächen
Bevölkerungs-entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Bislang positive Bevölkerungsentwicklung im Gesamttraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Zurückgehende Bevölkerungszahlen in den nördlichen Randbereichen des Kooperationsraumes • Absehbar stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung
Standort-qualitäten	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserte Situation für Fernpendler durch A 71 • Allgemein höhere Attraktivität der Wohnorte 	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstandsproblematik in den Ortskernen im Altbaubestand
Quantität des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Breites Angebot an Bauflächen in allen Kommunen 	<ul style="list-style-type: none"> • Defizite bei unmittelbar marktverfügbaren Bauflächen, in Teilbereichen erheblich ausgeprägt
Qualität des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Leistungsfähiges Zentrensystem (Grundversorgung und höherer Bedarf) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdung der lokalen Infrastruktur und damit der Wohnqualität aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen

Gewerbeflächen

	Stärken	Schwächen
Räumliche Verteilung des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächenangebot in jeder Gemeinde • Zweckmäßige Gewerbeflächenkonzentration entlang den Hauptverkehrsachsen (v.a. B 19) • Im Allgemeinen kaum Zersiedlung abseits der größeren Verkehrsachsen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Gewerbeflächen entlang der A 71-Trasse (insbesondere im nördlichen Bereich)
Quantität des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt quantitativ ausreichendes Angebot (Angebote für örtlichen und überörtlichen Bedarf) 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenknappheit in einzelnen Gemeinden aufgrund verschiedener Restriktionen (z.B. Topographie) • Fehlende Erschließung aufgrund hoher Vorhaltungskosten

	Stärken	Schwächen
Qualität des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Im Allgemeinen günstige Baulandpreise • Gegenwärtig günstige Lage im überörtlichen Straßennetz • Vielfach größere zusammenhängende Areale vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegende Orientierung des Angebots an Gewerbesiedlungen im produzierenden Bereich
Zeitliche Verfügbarkeit des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinere Gewerbeflächen in vielen Kommunen baureif vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfach keine Marktverfügbarkeit ausgewiesener größerer Gewerbeflächen (keine baureifen Gewerbeflächen)

Siedlungszentren

	Stärken	Schwächen
Grundversorgung im Kooperationsraum	<ul style="list-style-type: none"> • Im Allgemeinen gute Grundversorgung in zentralen Orten und Hauptorten der einzelnen Gemeinden • Meist kleinteilige und individuelle Einzelhandelsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsdefizite in peripherer gelegenen Siedlungen
Verteilung von Versorgungszentren	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ gleichmäßige Verteilung im Kooperationsraum • Günstige Struktur bezüglich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittelfristig Schwächung der Dörfer und Kleinzentren mit Ausnahme der Bäder
Aufenthaltsqualität in den Ortskernen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschlossene, baulich häufig hochwertige alte Ortskerne mit Flair und hoher Attraktivität für Fußgängerkunden 	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstände vor allem in den Dörfern • Teilweise Störung des Ortsbildes durch Neubauten
Verkehrliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> • Durch A 71 regional und überregional erweiterter Einzugsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Teils ungünstige Lage zu Hauptverkehrswegen • Vielfach enge Straßenführungen im Innerortsbereich • Eingeschränktes Parkflächenangebot für auswärtige Kunden

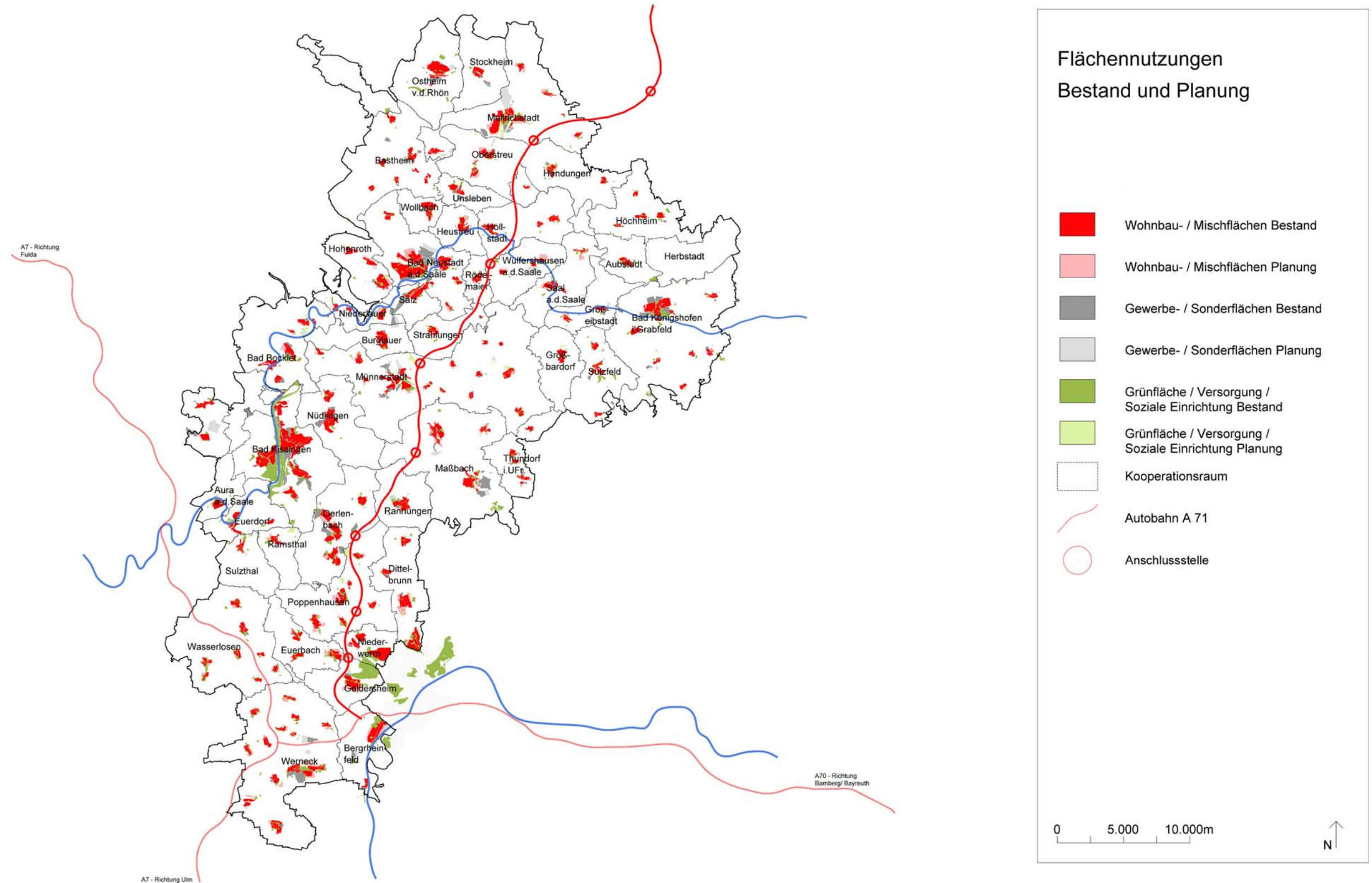
	Stärken	Schwächen
Erweiterungsmöglichkeiten für Handel und Gewerbe		<ul style="list-style-type: none"> • Meist geringe innerörtliche Flächenpotenziale (insbesondere Fehlen größerer Flächen als Ergänzungsf lächen) • Erweiterungsabsichten oft nur bei Auslagerung möglich
Städtebauförderung / Dorferneuerung	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen der Städtebauförderung bzw. der Dorferneuerung in vielen Gemeinden des Kooperationsraumes eingeleitet 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen vielfach erst am Beginn, daher bislang nur begrenzte Effekte • Förderung einzelortbezogen, nicht koordiniert (z.B. themenorientiert)

6.6.3 Handlungsbedarf und -spielräume

Mit Blick auf die aufgezeigten Stärken und Schwächen ergeben sich zukünftig im Kooperationsraum im Bereich des Siedlungswesens folgende Handlungsoptionen:

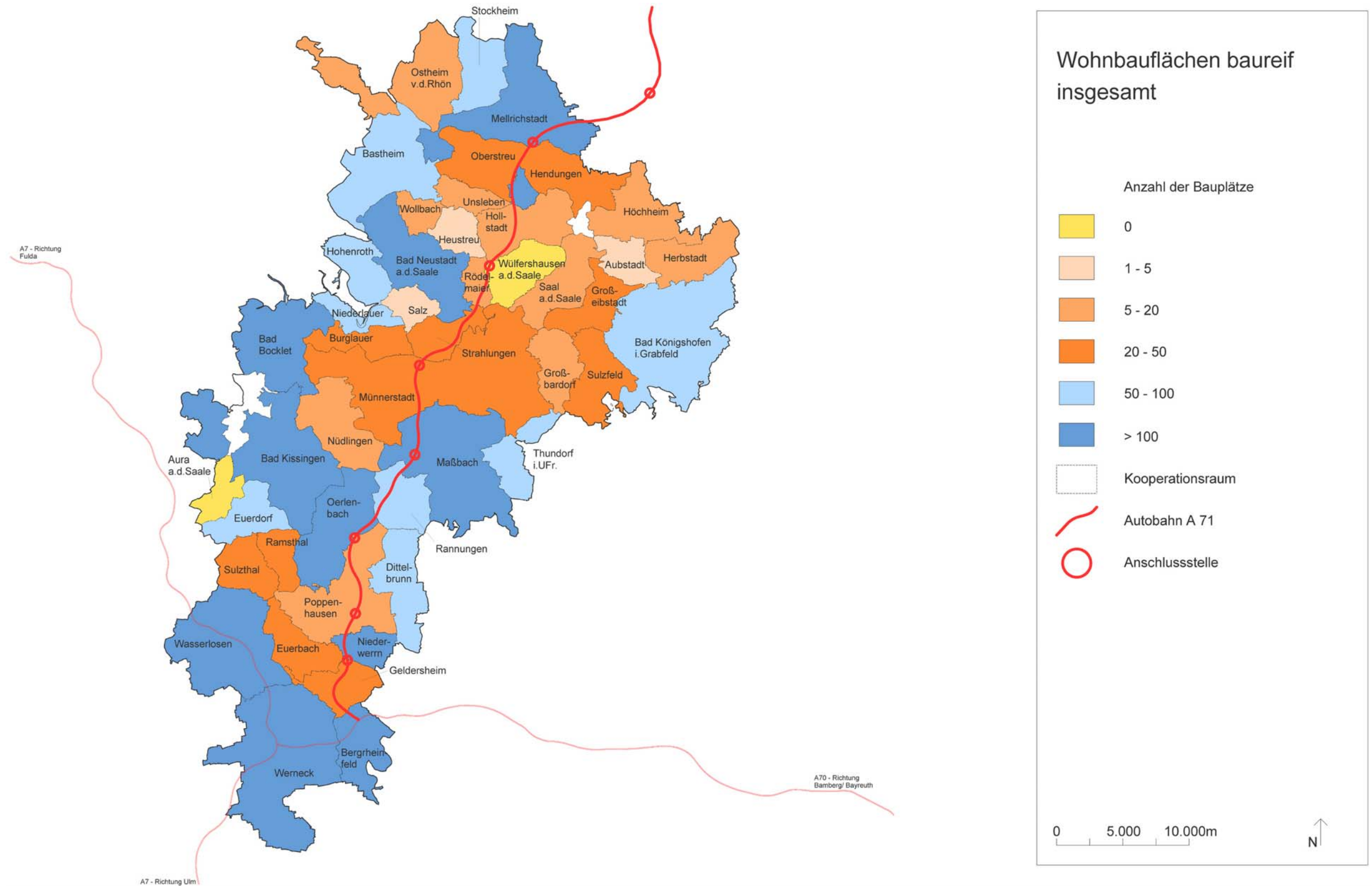
- Sicherung der Marktverfügbarkeit bereits vorhandener bzw. geplanter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe
- Verhinderung der Abwanderung und Förderung der Zuwanderung durch Vorhaltung eines attraktiven Wohnbauflächenangebots
- Ausweisung großflächiger Gewerbegebiete an den A 71-Anschlussstellen (möglichst in interkommunaler Zusammenarbeit)
- Optimierung der Erschließung von bestehenden Gewerbegebieten
- Sicherung des bestehenden Zentrumsystems / Stärkung der zentralörtlichen Funktionen
- Sicherung der Grundversorgung und der lokalen Infrastruktur auch in kleineren Orten
- Ortskernsanierungen / Dorferneuerungen zur Steigerung der innerörtlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität (dabei stärkere Koordinierung aller Sanierungsmaßnahmen im Kooperationsraum)
- Umnutzungskonzepte für leerstehende Gebäude in den Innerortsbereichen
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse (z.B. Ortsumgehungen, Verbesserung des Parkflächenangebots)

Karte B 6/2: Flächennutzung im Kooperationsraum



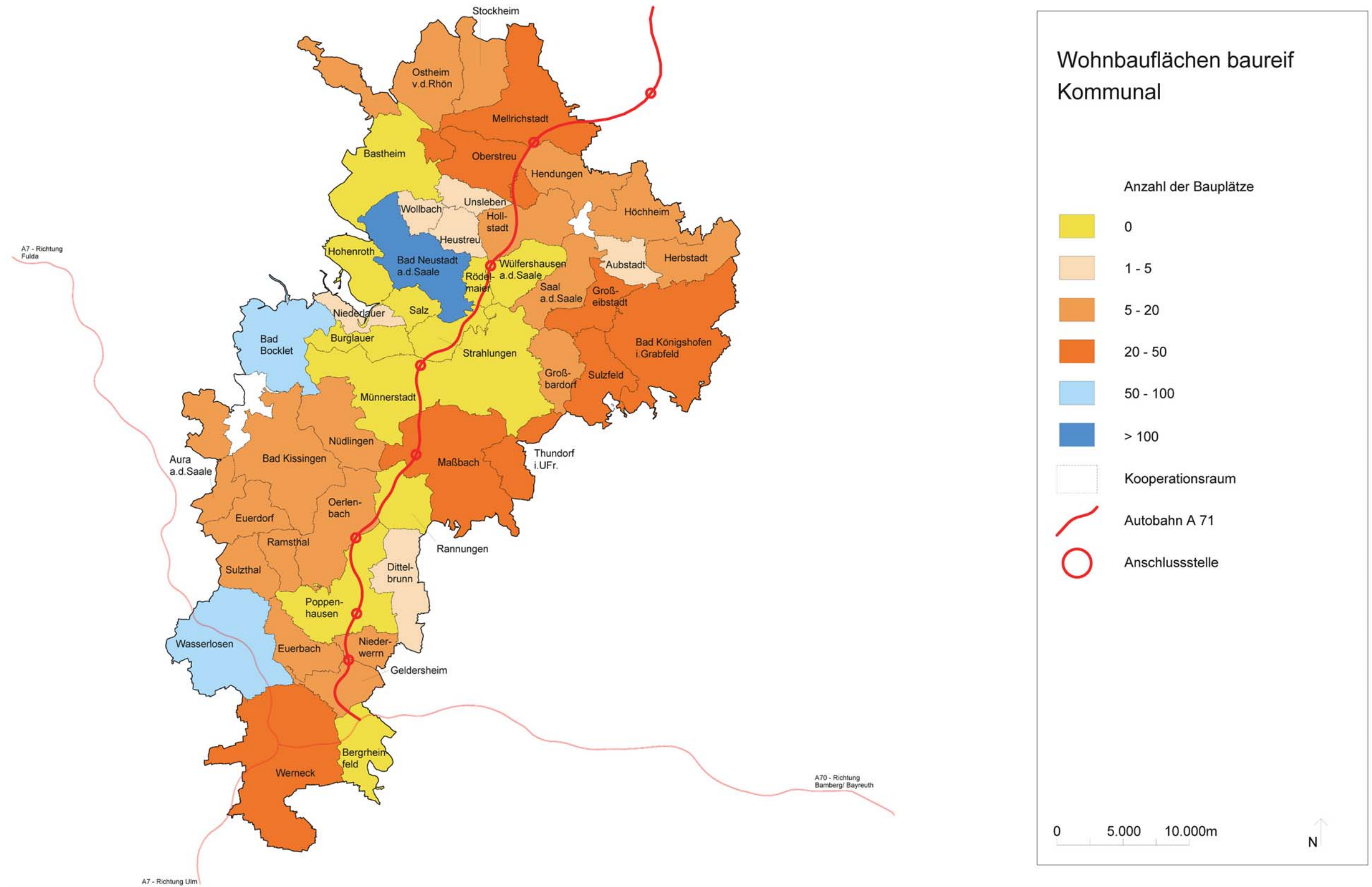
Quelle: Raumordnungskataster des Freistaats Bayern, eigene Darstellung

Karte B 6/3: Gesamtangebot baureifer Wohnbauflächen im Kooperationsraum



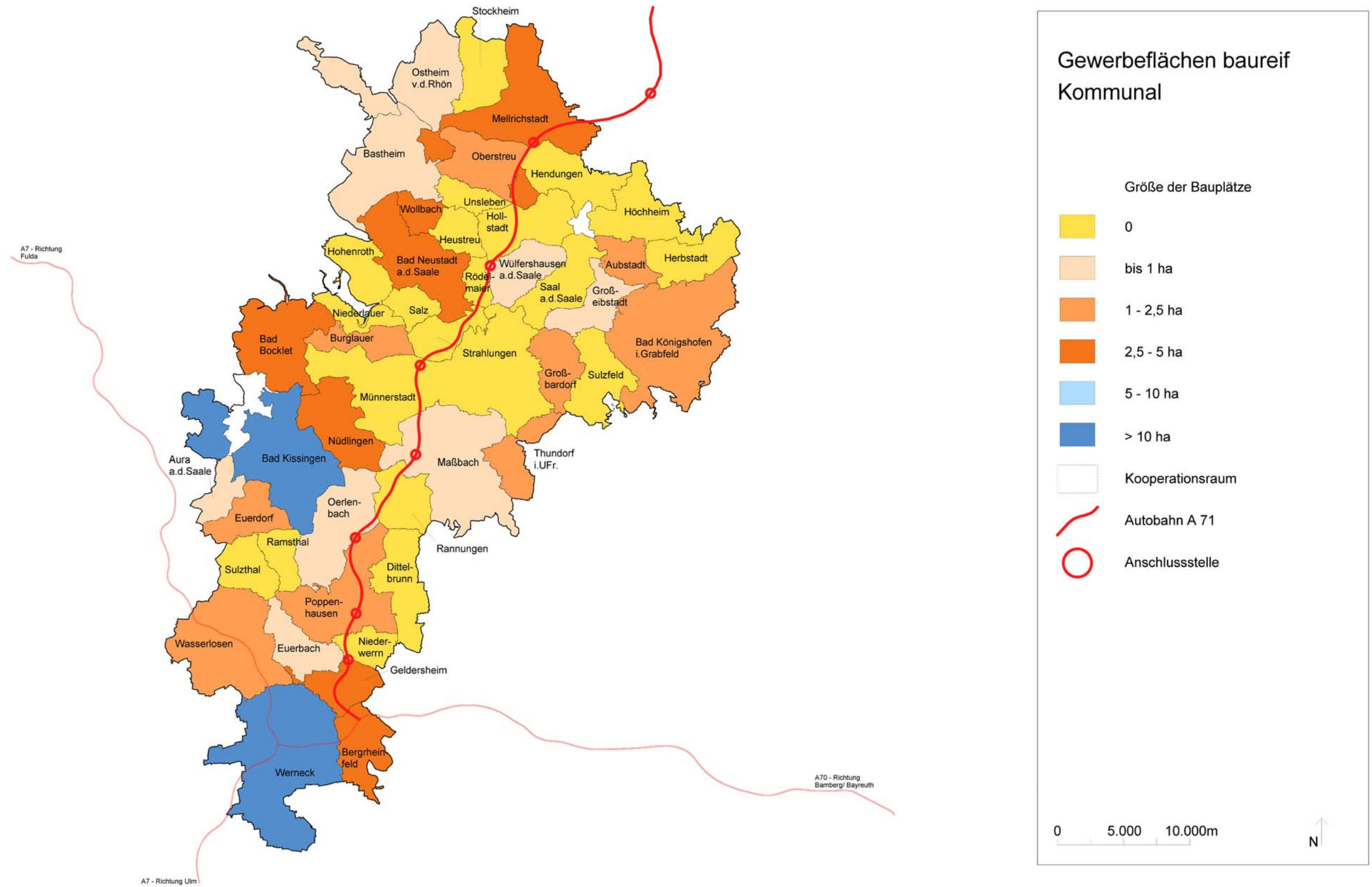
Quelle: schriftliche Befragung der Kommunen, eigene Darstellung

Karte B 6/4: Angebot baureifer Wohnbauflächen in kommunalem Eigentum im Kooperationsraum



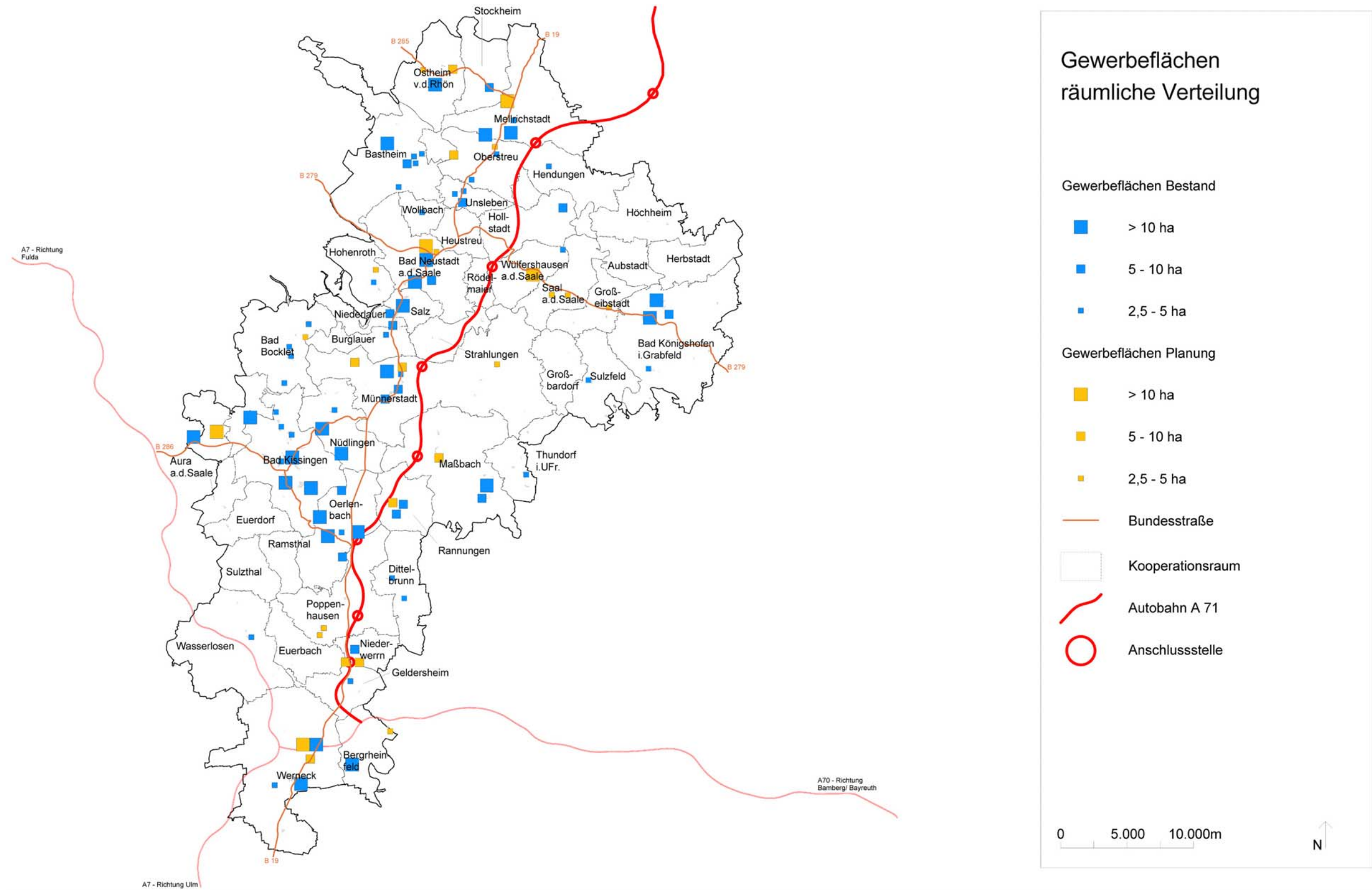
Quelle: schriftliche Befragung der Kommunen, eigene Darstellung

Karte B 6/5: Angebot baureifer Gewerbeflächen in kommunalem Eigentum im Kooperationsraum



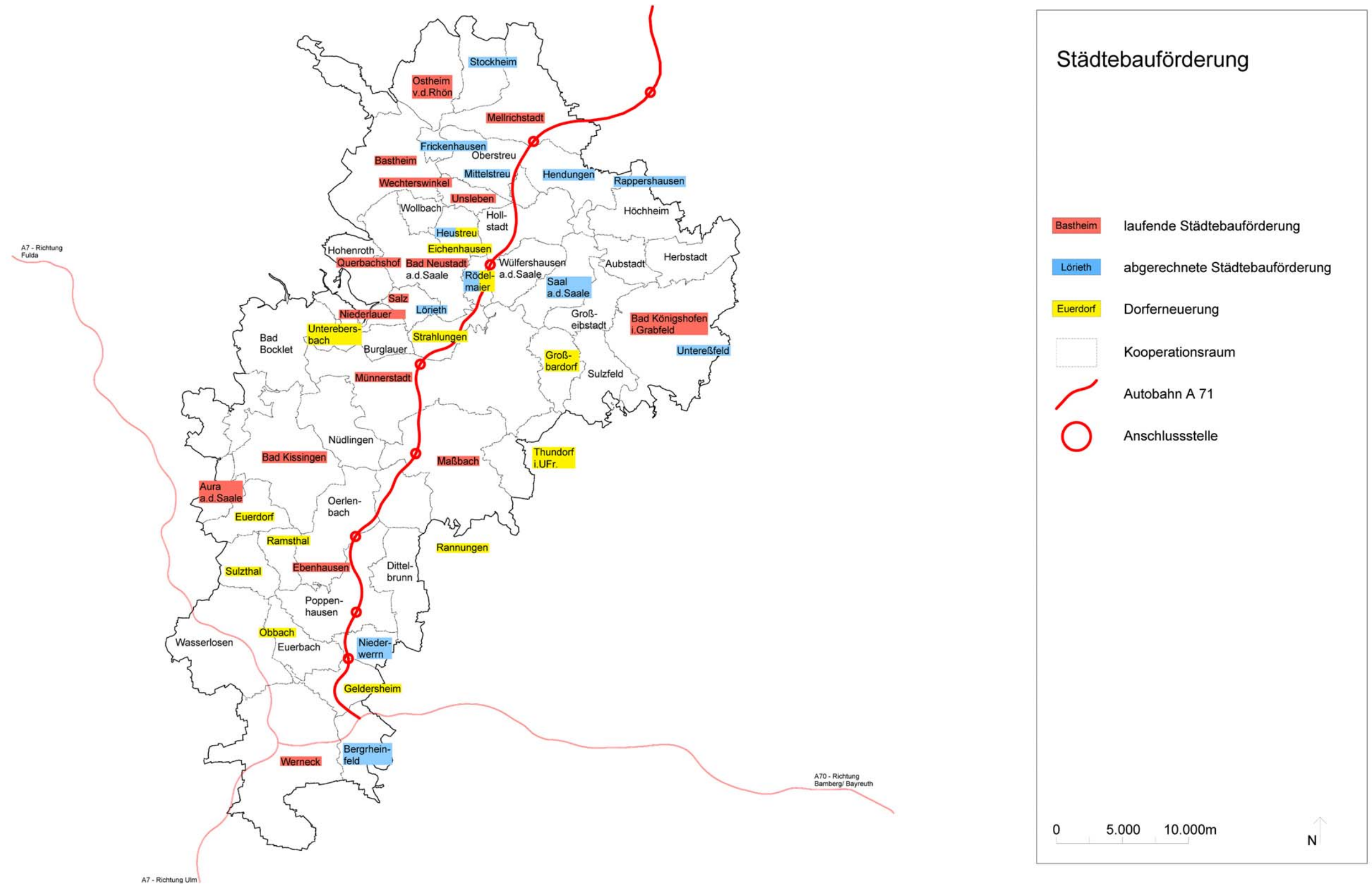
Quelle: schriftliche Befragung der Kommunen, eigene Darstellung

Karte B 6/6: Standorte der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete im Kooperationsraum



Quelle: Raumordnungskataster des Freistaats Bayern, eigene Darstellung

Karte B 6/7: Städtebauförderung im Kooperationsraum



Quelle: Regierung von Unterfranken, schriftliche Befragung der Kommunen, eigene Darstellung