

Vorbereitende Untersuchungen

Gemeinde Reichenbach
Landkreis Kronach

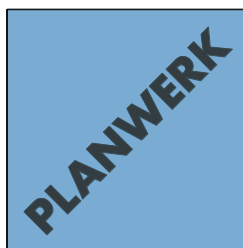
Bamberg, im Januar 2017



Bearbeitung:



Büro für Städtebau und Bauleitplanung
96047 Bamberg, Hainstraße 12
Tel. 0951-59393 Fax 0951-59593
www.staedtebau-bauleitplanung.de
info@staedtebau-bauleitplanung.de



Büro PLANWERK
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr
90491 Nürnberg,
Äußere Sulzbacher Straße 29
T. 0911-6508280
F. 0911-65082810
www.planwerk.de

- **STADTENTWICKLUNG**
- **STADTMARKETING**
- **VERKEHR**

Soweit nicht anders als Quelle verzeichnet, wurden alle Fotografien, Abbildungen und Pläne durch die oben genannten Büros erstellt.

Der vorliegende Bericht enthält möglicherweise datenschutzrechtlich relevante Informationen, z.B. in Form von konkreter Benennung möglicher Kooperationspartner (z.B. Firmennamen), in Form von projektbezogener näherer Befassung mit Immobilien, die sich derzeit in Privatbesitz befinden oder in Form von Nennung persönlicher Daten wie Alter o.ä., die leicht personalisierbar sind. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass Informationen und Abbildungen enthalten sind, welche ausschließlich zu Arbeitszwecken verwendet, jedoch nicht veröffentlicht werden dürfen.

Entsprechend weisen wir darauf hin, diesen Bericht vertraulich zu verwenden und zumindest in der vorliegenden Fassung nicht zur Veröffentlichung heranzuziehen.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN



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

Bayern.
Die Zukunft.

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	<i>Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchung</i>	1
1.2	<i>Verfahren und Vorgehensweise</i>	1
2	Vorgaben	3
2.1	<i>Lage im Raum</i>	3
2.2	<i>Naturräumliche Einordnung</i>	3
2.3	<i>Das Untersuchungsgebiet</i>	4
2.4	<i>Planungsvorgaben und Satzungen</i>	7
3	Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	9
4	Beteiligungsschritte und Prozess	13
4.1	<i>Auftaktveranstaltung - Workshops – Informationsveranstaltung VU 2014</i>	13
4.2	<i>Schlüsselpersonengespräche</i>	14
4.3	<i>Befragung der Vereine - Befragung der ARGE Rennsteiggemeinden</i>	14
4.4	<i>Auftaktveranstaltung Gemeinderat</i>	17
4.5	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange</i>	17
4.5.1	<i>Vorgehensweise</i>	17
4.5.2	<i>Liste der Beteiligten im Rahmen der TÖB- Beteiligung</i>	18
4.5.3	<i>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</i>	19
5	Bestand und Analyse Reichenbach	21
5.1	<i>Sozialräumliche Strukturdaten</i>	21
5.1.1	<i>Gliederung des Untersuchungsgebietes</i>	21
5.1.2	<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	21
5.1.3	<i>Alters- und Haushaltsstruktur</i>	23
5.1.4	<i>Weitere Strukturen in Reichenbach</i>	25
5.1.5	<i>Beschäftigung in Reichenbach</i>	26
5.1.6	<i>Eigentümerstruktur</i>	27
5.2	<i>Städtebau und Siedlungsstruktur</i>	29
5.2.1	<i>Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte</i>	30
5.2.2	<i>Ortsbild</i>	33
5.2.3	<i>Bauzustand</i>	35
5.3	<i>Leerstand</i>	37
5.4	<i>Verkehr</i>	38
5.4.1	<i>Verkehrsnetz im Untersuchungsgebiet bzw. im Ortskern</i>	38
5.4.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	39
5.4.3	<i>Rad- und Fußverkehr</i>	40
5.4.4	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	41
5.5	<i>Natur, Naherholung und Tourismus</i>	43
5.6	<i>Einzelhandel und Nahversorgung, Gewerbe</i>	45



5.7	Soziales, Kultur und Bildung.....	45
5.7.1	Workshop "Standortsuche Bürgerhaus – Veranstaltungshalle"	46
5.7.2	Vorschlag zur vergleichenden Machbarkeitsstudie "Standortsuche Bürgerhaus".....	50
5.7.3	Programm "Förderoffensive Nordostbayern"	50
5.7.4	Standortwahl "Bürgerhaus"	51
5.8	Analyse der Haushaltsbefragung	53
5.8.1	Struktur der befragten Haushalte	53
5.8.2	Einschätzung von Stärken und Schwächen der Gemeinde Reichenbach	55
5.8.3	Beurteilung der alten Schule in Reichenbach.....	57
5.8.4	Zufriedenheit mit Angeboten und Versorgung in Reichenbach	58
5.8.5	Vermisste Einrichtungen und Betriebe im Bereich Einzelhandel - Dienstleistungen	59
5.8.6	Beurteilung der Gemeinde Reichenbach	60
5.8.7	Wichtige Themen der Ortsentwicklung.....	60
5.9	Analyse der Eigentümerbefragung	61
5.9.1	Art des Gebäudes	62
5.9.2	Beheizung der Immobilien	63
5.9.3	Ausstattung der Immobilien mit Garagen	64
5.9.4	Alter und Sanierungszustand der Immobilien	65
5.9.5	Nutzung und Leerstand	67
6	Gegenüberstellung bisherige Ergebnisse VU und ISEK.....	70
7	Sanierungsziele	71
8	Handlungsfelder und Projektideen.....	73
8.1	Signalprojekt "Hexenhäusla"	75
8.2	Höchste Priorität.....	76
8.2.1	Bürgerhaus/ Dorfplatz/ Spielplatz	76
8.2.2	Veranstaltungshalle.....	76
8.2.3	Verkehr.....	77
8.2.4	Grün- und Freiflächen	78
8.3	Hohe Priorität	79
8.3.1	Historische Strukturen/ Innenentwicklung/ Fassadenprogramm	79
8.3.2	Naherholung.....	79
8.3.3	Nahversorgung.....	80
8.4	Mittlere Priorität.....	80
8.4.1	Übernachtungsangebote.....	80
8.4.2	"Garagendorf"	80
8.4.3	Private Parkplätze	81
9	Maßnahmen und Kosten.....	82
9.1	Grundlagen der Kostenschätzung.....	82
9.2	Erläuterung zur Förderung.....	83
9.3	Liste der Handlungsfelder und Projektideen	83
10	Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren	86
10.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	86
10.2	Sanierungsverfahren	88
10.3	Sanierungssatzung	90
Quellen		91



Anhang.....	92
Kartenwerk	94

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Auszug Strukturkarte LEP Bayern.....	3
Abbildung 2: Kataster Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan	7
Abbildung 5: ISEK 2012.....	8
Abbildung 6: Stadtumbaugebiet Reichenbach	8
Abbildung 7: Urkataster	9
Abbildung 8: Einwohnerzahlen Reichenbach	10
Abbildung 9: Feuerwehrgerätehaus und Gemeindekanzlei, 1952.....	10
Abbildung 10: "Schieferbrücher"-Siedlung	11
Abbildung 11: Urkataster mit aktueller Flurkarte	12
Abbildung 12: Auszug aus Protokoll "Informationsveranstaltung..."	13
Abbildung 13: Fragebogen an die Reichenbacher Vereine	15
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2015.....	22
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Reichenbach 1960 bis 2010,	22
Prognose bis 2021	22
Abbildung 16: Altersstruktur in Reichenbach im Vergleich 2015	23
Abbildung 17: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen in der Gemeinde Reichenbach ..	24
Abbildung 18: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter.....	24
Abbildung 19: Jährliche Bevölkerungsveränderung Wanderungssaldo und Saldo Geburten/Sterbefälle	25
Abbildung 20: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.....	26
Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2013.....	27
Abbildung 22: Eigentumsstruktur	28
Abbildung 23: Bestandsplan	29
Abbildung 24: Luftbild	30
Abbildung 25: Siedlungsstruktur Frankenwaldgehöfte: historisch - aktuell	31
Abbildung 26: Schwarzplan mit Flurkarte	32
Abbildung 27: Blick auf das Schieferdorf.....	33
Abbildung 28: Bauplan Gehöft in Reichenbach.....	33
Abbildung 29: Bauzustandsplan	36
Abbildung 30: Leerstandsgefährdungen	37
Abbildung 31: Auszug Ortsplan	38
Abbildung 32: Garagenplan.....	39
Abbildung 33: Maßnahmenplan - Verkehr.....	41
Abbildung 34: Übersichtsplan ÖPNV-Verbindungen im nördlichen Landkreis Kronach.....	42
Abbildung 35: Mögliche Anwesen für ein Bürgerhaus.....	47
Abbildung 36: Bewertung der möglichen Standorte für eine Veranstaltungshalle	48
Abbildung 37: Bewertung der möglichen Standorte für ein Bürgerhaus.....	49
Abbildung 38: Wohndauer der befragten Haushalte in Reichenbach	53
Abbildung 39: Haushaltsgröße der befragten Haushalte	54
Abbildung 40: Haushaltstypen der befragten Haushalte	55
Abbildung 41: Stärken von Reichenbach.....	56
Abbildung 42: Schwächen von Reichenbach.....	56
Abbildung 43: Bedeutung der alten Schule für die Freizeitgestaltung	57
Abbildung 44: Einschätzung alte Schule.....	58
Abbildung 45: Beurteilung des Versorgungsangebots in Reichenbach.....	59



Abbildung 46: Vermisste Einrichtungen und Betriebe im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen	59
Abbildung 47: Beurteilung der Gemeinde Reichenbach	60
Abbildung 48: Wichtige Themen der Ortsentwicklung	61
Abbildung 49: Art des Gebäudes	62
Abbildung 50: Art der Heizung	63
Abbildung 51: Art des Brennstoffs	64
Abbildung 52: Zu Immobilie gehörige Anzahl Garagen	64
Abbildung 53: Ausreichende Anzahl Garage(n)	65
Abbildung 54: Alter der Immobilien	66
Abbildung 55: Zeitraum der letzten Sanierung	66
Abbildung 56: Sanierungsbedarf	67
Abbildung 57: Leerstände in Reichenbach	68
Abbildung 58: Unterstützungsbedarf nach Bereichen	69
Abbildung 59: Handlungsfelder – Projektideen Teil 1	73
Abbildung 60: Handlungsfelder – Projektideen Teil 2	74
Abbildung 61: "Hexenhäusla"	75
Abbildung 62: Auszug Rahmenplan (Straßenverschwenk Kreuzung Kremnitzstraße – Hauptstraße)..	77
Abbildung 63: Auszug Rahmenplan (Engstelle)	77
Abbildung 64: Auszug Rahmenplan (Querungshilfe/ Mittelinsel)	78
Abbildung 65: Auszug Rahmenplan (Gestaltung Gemeindepark am Rathaus)	78
Abbildung 66: Auszug Rahmenplan (Gestaltung Dorfbrunnen, Bachfreilegung)	79
Abbildung 67: Auszug Rahmenplan (Gestaltung "Unterer Weiher")	79
Abbildung 68: "Wandern um Reichenbach"	79
Abbildung 69: Auszug Rahmenplan (private Parkplätze)	81
Abbildung 70: Gegenüberstellung Abgrenzung Sanierungsgebiet – Untersuchungsgebiet	87



1 Einleitung

1.1 Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchung

Zusammen mit den Gemeinden Ludwigsstadt, Steinbach a. W., Tettau und Teuschnitz hat Reichenbach 2011 ein Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und beschlossen. Die dort entwickelten Maßnahmen sollen im Rahmen einer "Vorbereitenden Untersuchung" (VU) nach § 141 BauGB überprüft und für das Untersuchungsgebiet konkretisiert werden.

Bereits 2015 wurde für Reichenbach eine VU durch das Architekturbüro Veit Huber aus Bamberg begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Für den vorliegenden Bericht wurden die vom Büro Veit Huber bereits durchgeführten Arbeitsschritte und erlangten Ergebnisse überprüft, bei Bedarf ergänzt oder erforderlichenfalls geändert. Bei entsprechender Übereinstimmung der vorhandenen Untersuchungsergebnisse wurden diese auch übernommen.

Mit Hilfe der VU möchte die Gemeinde Reichenbach Entscheidungsgrundlagen gewinnen, die in erster Linie Aufschluss über die sozialen und städtebaulichen Strukturen sowie die Notwendigkeit einer Sanierung geben. Außerdem werden Empfehlungen zu übergeordneten Zielen und zur Durchführbarkeit der Sanierung formuliert, die der Gemeinde als Handreichung für spätere Sanierungsmaßnahmen dienen.

In der nun vorliegenden VU werden die Ergebnisse des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Reichenbach wieder mit aufgegriffen.

Der vorliegende Bericht entstand im intensiven Dialog mit Vertretern der Politik und Verwaltung sowie mit Experten und Bürgern. Die Ergebnisse aus der Akteursbeteiligung werden dabei mit den Ergebnissen der beauftragten Planungsbüros zusammengeführt. Ausgehend von der Bestandsanalyse und der Entwicklung von Prognosen und Szenarien werden Leitlinien und Ziele entwickelt, die in konkrete Handlungsvorschläge und Projektideen münden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z.B. BürgerInnen verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle Formulierungen gleichermaßen an beide Geschlechter.

1.2 Verfahren und Vorgehensweise

Die Gemeinde Reichenbach hat am 01. Juni 2016 den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchung" beschlossen und dann das Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg in Kooperation mit dem Büro Planwerk in Nürnberg mit der Durchführung beauftragt.

Zunächst sind durch die beauftragten Büros im Juni 2016 Bestandserhebungen und eine Analyse der Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet (UG) vorgenommen worden. Aus diesen Erkenntnissen ergaben sich die inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder, die anschließend in einer ersten Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken vorgestellt und diskutiert wurden. Die Gespräche





mit vier Schlüsselpersonen im September 2016 vertieften die Analyseergebnisse.

Da bereits im Frühjahr 2014 durch das Büro Veit Huber ein Beteiligungsprozess mit den Bürgern stattfand, wurde in der hier vorliegenden VU von weiteren Bürgerbeteiligungen abgesehen. Die Bürger wurden damals in zwei Workshops bei der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen beteiligt. Die Ergebnisse dieser Workshops decken sich in weiten Teilen mit den Analysen der vorliegenden VU.

Am 14. September 2016 wurden die ersten Ergebnisse im Gemeinderat von Reichenbach vorgestellt und diskutiert.

Zum Thema "Standortsuche Bürgerhaus und Veranstaltungshalle" fand am 26. Oktober 2016 ein Workshop mit den Reichenbacher Gemeinderäten statt.

Der Entwurf zur vorliegenden VU wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in der Sitzung am 20.06.2017 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der interessierten Öffentlichkeit wurde im gleichen Zeitraum die Möglichkeit zur Beteiligung eingeräumt. Mit Datum vom 15.01.2018 billigt der Gemeinderat die abschließende Fassung.



2 Vorgaben

2.1 Lage im Raum

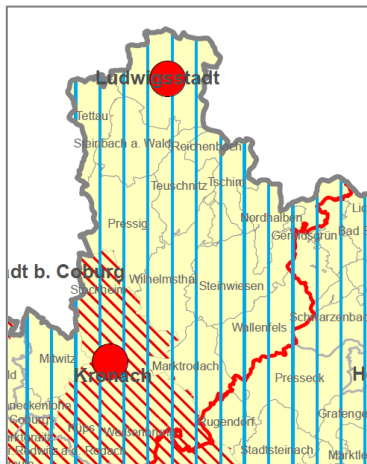


Abbildung 1: Auszug Strukturkarte
LEP Bayern

Die Gemeinde Reichenbach liegt im Freistaat Bayern im nördlichen Winkel des Regierungsbezirks Oberfranken nahe der Grenze zu Thüringen und gehört zum Landkreis Kronach. Circa 25 Kilometer nordöstlich des nächsten Mittelzentrums Kronach gelegen ist Reichenbach Teil der Planungsregion "Oberfranken-West".

Seit dem 1. Mai 1978 bildet die Gemeinde Reichenbach zusammen mit der Gemeinde Tschirn und der Stadt Teuschnitz die Verwaltungsgemeinschaft Teuschnitz.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) in der Fassung vom 01. September 2013 ist Reichenbach nicht aufgeführt. Hier werden nur Unter-, Mittel- und Oberzentren namentlich aufgelistet, Reichenbach gehört nicht dazu. Auch wenn Reichenbach die Kriterien für ein Unter- bzw. Grundzentrum nicht erfüllt, soll die Gemeinde dennoch darauf hinwirken, die Bevölkerung in Ihrem Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen.

Reichenbach ist über die St 2198 und die Bundesstraße 85 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 85 stellt die Verbindung zum Raum Kronach, Bayreuth und Kulmbach dar. Ab Kronach stellt die B173 bzw. die A 73 die Verbindung zu den Räumen Lichtenfels, Bamberg und Coburg her.

Über die Linien 8343 und 8348 des Omnibusverkehr Franken ist die Gemeinde Reichenbach an den Öffentlichen Personen Nahverkehr angebunden.

Die aktuelle Einwohnerzahl laut Bayerischem Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2015) in der Gemeinde Reichenbach beträgt 716.

2.2 Naturräumliche Einordnung



Die Gemeinde Reichenbach gehört naturräumlich zum nord-westlichen Frankenwald und liegt im Naturpark Frankenwald. Das Landschaftsbild ist durch die bewegte Topographie des Frankenwaldes, runde Bergkuppen, gerodete Hochflächen, steil abfallende Hänge mit Fichtenwaldbeständen und enge Kerbtäler geprägt. Reichenbach liegt im Mittel 610 m über NN. Der Holzreichtum hat diese Landschaft, ihre Bewohner und Lebensweise geprägt.



Reichenbach liegt auf der Höhe des Frankenwaldes hinter einer Hangkante in einer leichten Senke. Somit ist es in der rauen Höhenlage des Frankenwaldes im Windschatten der Landschaft eingebettet. An das Dorf schließt die Landschaft direkt mit Wiesen und wenigen Feldern, weiter entfernt der Wald an. Nördlich und östlich von Reichenbach verläuft im Wald die Grenze zu Thüringen.

Der "Reichenbach" teilte den gleichnamigen Ort in der Mitte in Längsrichtung. Seine Quelle liegt im Norden des Dorfes. Früher gab es nur einige Furten und mit Bohlen befestigte Fußgängerübergänge. Häufig gab es zur Schneeschmelze oder bei Som-



mergewittern Hochwasser, der Bach trat über die Ufer. Heute ist der Bach im Dorfgebiet verrohrt und somit nicht mehr wahrnehmbar.

Der obere Teich gegenüber des Rathauses und der Feuerwehr wurde trockengelegt und zu einer Grünfläche umgestaltet („Gemeindepark“).

Der untere Weiher zwischen Kremnitzstraße und Schreinershöh ist entlang der Straßen mit Bäumen gesäumt. Er wird von den Bürgern Reichenbachs als attraktives Naturelement geschätzt und gepflegt.

2.3 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Ortskern entlang der Teuschnitzer Straße und Hauptstraße in Nord-Süd-Richtung vom Schützenhaus bis zur südlich angrenzenden Bebauung am Löschweiher.

Westlich der Hauptstraße werden die Grundstücke an der Rennsteigstraße entlang der "Schieferbrücher-Siedlungen", die ehemalige Schule mit Turnhalle, die Gebiete östlich der Birken- und nördlich der Gartenstraße, die Bereiche um die Brunnenstraße und Kapellenstraße bis hin zur Feldkapelle "St. Mariae" betrachtet. Östlich der Hauptstraße handelt es sich neben wenigen gewerblichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen hauptsächlich um Gehöfte, die sich teilweise weitläufig in die Flur erstrecken.

Als Enklave wird das "Hexenhäusla" an der Frankenwaldhochstraße 2 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im UG wohnen mit Stand 28.04.2016 ca. 535 Einwohner (Quelle: Einwohnerliste, Gemeinde Reichenbach).

Das per Beschluss des Gemeinderates in Auftrag gegebene UG hat eine Größe von ca. 34,3 ha.

In nachfolgenden Abbildungen ist das Untersuchungsgebiet dargestellt.

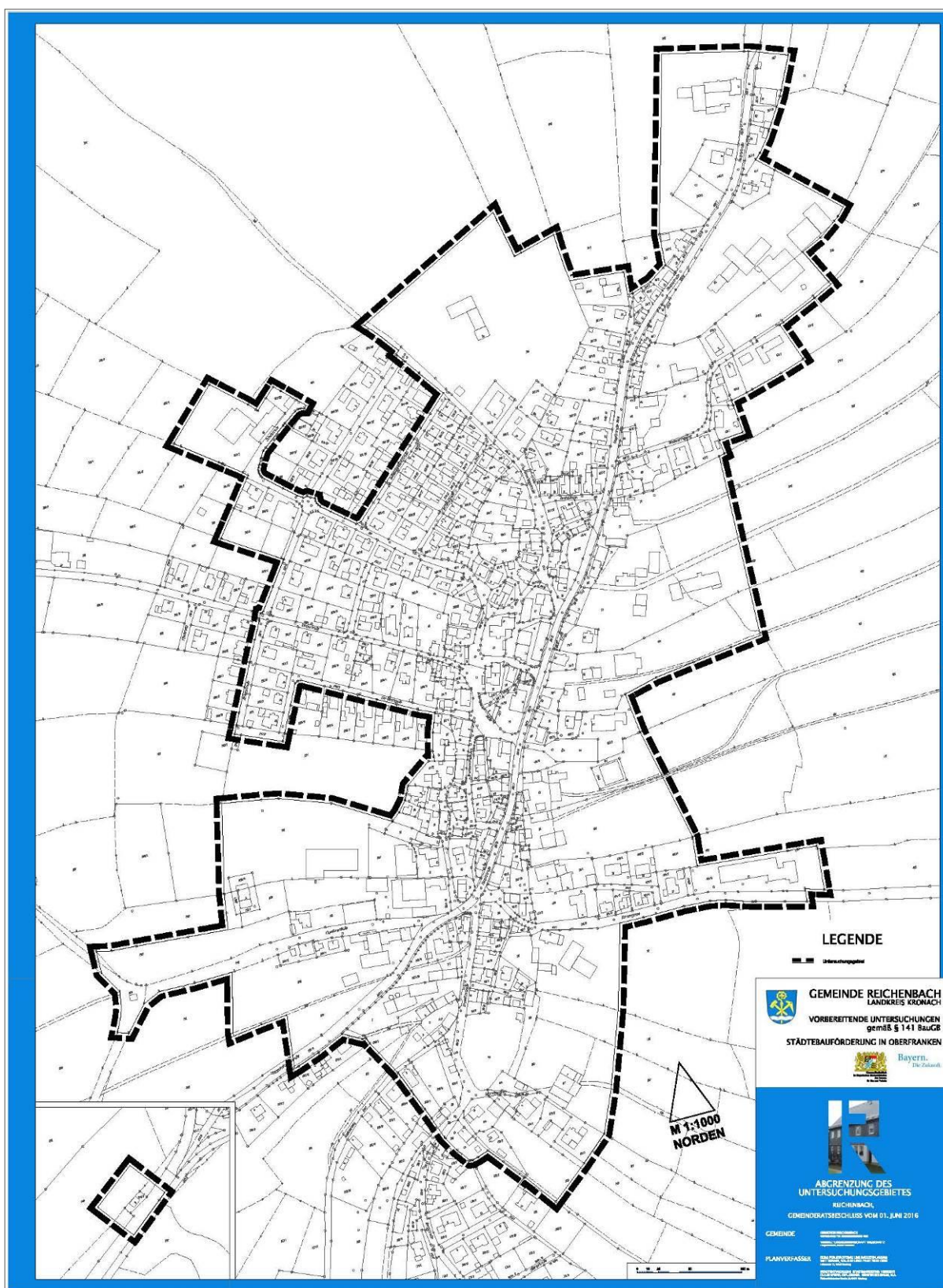
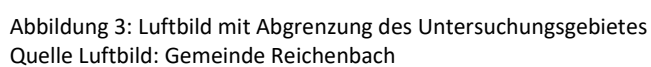


Abbildung 2: Kataster Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



2.4 Planungsvorgaben und Satzungen

Für Reichenbach gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 06.08.1998. Das UG ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin sind im UG in geringem Umfang Wohnbauflächen, Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen inbegriffen.

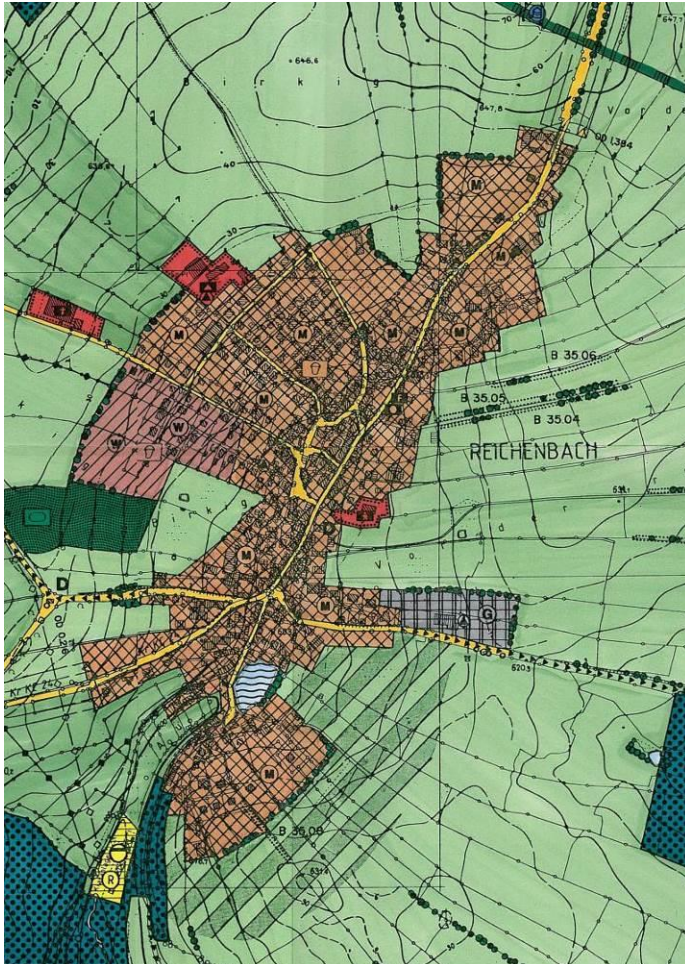


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan
(Quelle: Gemeinde Reichenbach)

Für das UG gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Birkig". Dieser umfasst das Gebiet südlich der Schule und westlich der Birkenstraße bis zu den Sportanlagen. Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Schulstraße und Birkenstraße jedoch nur die Flurnummern 302/4, 302/10, 302/11, 302/18 und je ein Teilstück der Flurnummern 286 und 286/2 rückwärtig der Kapellenstraße. Es handelt sich dabei um Wohn- und Mischgebiete.

1989 wurde die interkommunale Kooperation "ARGE Rennsteig" initiiert. Dazu zählen die Kommunen Teuschnitz, Ludwigsstadt, Steinbach am Wald, Markt Tettau und Reichenbach.

Der demographische Wandel und der wirtschaftliche Strukturwandel dieser Region führten zu einem starken Arbeitsplatz- und Einwohnerrückgang und stellten die Region vor große Herausforderungen, so dass durch eine Kooperationsvereinbarung im Jahr 2004 sich die interkommunale Zusammenarbeit intensivierte.

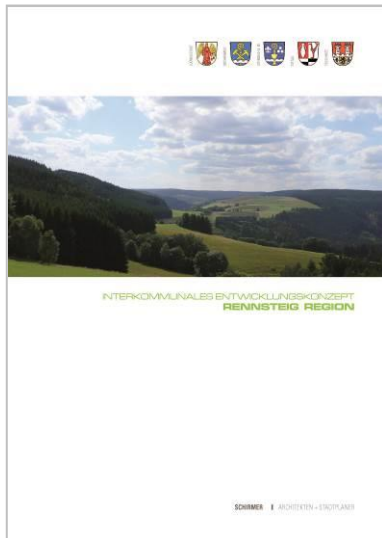


Abbildung 5: ISEK 2012

2010 wurde die Kooperationsarbeit durch Aufnahme in das Städtebauförderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden" gestärkt.

Zusätzliche Unterstützung bei der Bewältigung des Strukturwandels erhielt die oberfränkische Region durch das im Jahr 2012 verabschiedete "Interkommunale Städtebauliche Entwicklungskonzept - Rennsteig Region".

Ziel des Entwicklungskonzepts ist es, die einzelnen Kommunen, insbesondere die Ortskerne und Zentren durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen zu beleben, zu revitalisieren und an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen.

An die darin formulierten Ziele und Maßnahmen für Reichenbach soll mit dieser Vorbereitenden Untersuchung angeknüpft werden. Die Projektvorschläge sollen weiter entwickelt und konkretisiert werden. Es gibt keine gravierenden Abweichungen vom damaligen Ziel- und Maßnahmensystem.

Im Rahmen des ISEK wurden für die fünf Gemeinden der Rennsteigregion Stadtumbaugebiete nach §171 BauGB, Sanierungsgebiete nach §142 BauGB oder städtebauliche Entwicklungsbereiche nach §165 BauGB festgelegt.

Für die Gemeinde Reichenbach wurde gemeinsam mit der Regierung von Oberfranken, der Bürgermeisterin, Vertretern der Verwaltung und den Fachplanern ein Stadtumbaugebiet festgelegt. Dieses ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:

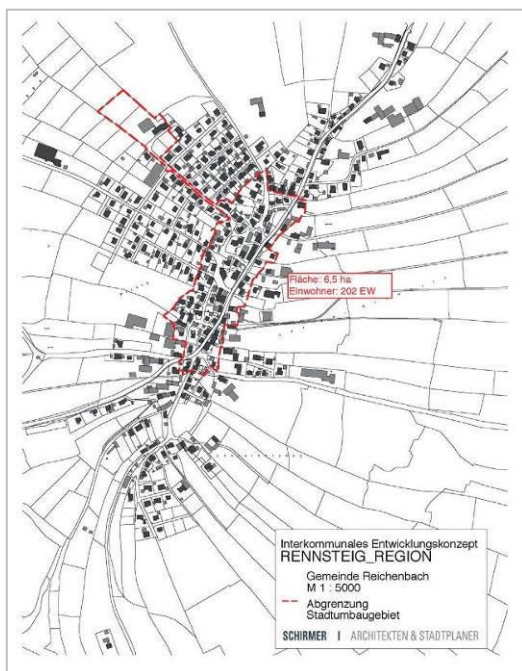


Abbildung 6: Stadtumbaugebiet Reichenbach
(Quelle: ISEK 2012)

Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Stadtumbaugebiet, das einen Teilbereich innerhalb des festgesetzten Untersuchungsgebiets der VU darstellt, über einen Beschluss im Gemeinderat aufzuheben und in ein festgelegtes Sanierungsgebiet umzuwidmen ist.

Weitere kommunale Planungen, die für die VU von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

3 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Die folgenden Ausführungen basieren auf Auszügen des Buches "800 Jahre – Gemeinde Reichenbach, 1190-1990", Erkenntnissen der VU von Architekt Veit Huber und der offiziellen Homepage der Gemeinde Reichenbach.



Abbildung 7: Urkataster
(Quelle Urkataster: Geoportal Bayern,
Landesamt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung)

Das Heimatgebiet von Reichenbach wurde 1190 das erste Mal urkundlich als "Richebach" erwähnt. Die Amtshauptmannschaft Kronach und das Oberamt Teuschnitz des ehemaligen Fürstbistums bzw. Hochstifts der Bischöfe von Bamberg umfasste im Wesentlichen den Raum des heutigen Landkreises Kronach im westlichen Frankenwald. Dieses ausgedehnte Waldgebiet südlich des fränkisch-thüringischen Rennsteigs wurde im ausgehenden Hochmittelalter (11./12. Jh.) "Nortwald" genannt. Reichenbach liegt hier im Hochtal des Reichenbachs. Seinen Namen erhielt das Gewässer vermutlich daher, dass der damalige Fürstbischof diese Gegend als Grenzland seines Oberamtes Teuschnitz ausweisen ließ. Bis in die weiten Fluren des Baches sollte sein Besitztum "reichen", das heißt "grenzen". Reichenbach war somit das Dorf am Grenzbach.

Die ersten Siedler des Dorfes, Nachkommen von sesshaft gewordenen Landsuchern und heimisch geborene Jäger und Fischer, legten ihre Höfe an die Ufer des Baches.

Das extrem raue, niederschlagsreiche und durch niedrige Temperaturen geprägte Klima mit langen schneereichen Wintern sowie die kalkarmen und sandig-lehmigen Kulmschieferböden trugen zu sehr ungünstigen Siedlungsbedingungen bei.

Ob diese ersten Siedler des "Nortwaldes" fränkischer oder slawischer Herkunft waren, lässt sich nicht eindeutig klären.

Es kann aber festgestellt werden, dass noch Mitte des 12. Jahrhunderts der "Nortwald" als eine ausgedehnte Wildnis angesehen wurde, dessen Besiedlung im Wesentlichen vom Süden aus - der Wald stand also unter dem Einflussbereich der fränkischen Landschaft am Obermain - kam.

1852 führte die Gemeinde auf Weisung des königlichen Amtsgerichtes Ludwigsstadt die Nummerierung der Häuser ein. Es wurden 46 Hausnummern an Gebäude vergeben. 1866 zählte Reichenbach bereits 58 Anwesen. Erst 1978 wurde die Nummerierung der Häuser aufgehoben und durch Straßenbezeichnungen ersetzt.

Von 1872 bis 1965 stieg die Einwohnerzahl in Reichenbach von 442 auf 1132. Danach sind bis zur letzten Zählung von 2014 nur noch rückläufige Bevölkerungszahlen festzustellen.

In den 60er Jahren sind die Ursachen hierfür in der Schließung der Grenzen zur ehemaligen DDR zu sehen. Die bis dahin vorhandenen Arbeitsplätze in den Schieferbrüchen in Thüringen waren nun nicht mehr verfügbar. Alternative Arbeitsplätze in der grenznahen Region waren nicht ausreichend vorzufinden. In folgender Abbildung ist die Einwohnerentwicklung von Reichenbach seit 1872 aufgeführt:

Datum/Jahr	Einwohnerzahlen
1872	442
1884	458
1933	958
31.12.1965	1132
31.12.1983	1031
25.04.1987	966
31.12.1994	917
30.06.1999	876
30.06.2004	824
08.02.2009	773
31.12.2014	722

Abbildung 8: Einwohnerzahlen Reichenbach
(Quelle: Ortsheimatpfleger, Gemeinde Reichenbach)

Ein Rathaus gab es in Reichenbach lange Zeit nicht. Das jeweils amtierende Gemeindeoberhaupt hielt in seinem eigenen Haus ein großes Zimmer als Amtsstube frei. Erst 1952 richteten sich die Reichenbacher neben der neu errichteten Feuerwehr eine eigene Gemeindekanzlei ein, wie die nachfolgende Abbildung links zeigt. Nach erfolgreichem Anbau und Aufstockung des Gemeindegebäudes im Jahr 1971 zeigt sich das Rathaus in seiner heutigen Bauform (Foto rechts).



Abbildung 9: Feuerwehrgerätehaus und Gemeindekanzlei, 1952
(Quelle: "800 Jahre Gemeinde Reichenbach", Gemeinde Reichenbach)



Im linken Foto ist das erste Schulhaus zu sehen, das 1822 erbaut und 1868 erweitert wurde. Heute wird dieses Gebäude als Wohnhaus und Büro genutzt. Daneben ist das neue Schulhaus abgebildet, das 1963/1964 erbaut wurde. 10 Jahre später entstand neben der Schule noch eine Turnhalle. Die mittlerweile stark sanierungsbedürftige Schule und Turnhalle werden derzeit vorwiegend für Vereinszwecke genutzt.



Abbildung 10: "Schieferbrücher"-Siedlung
(Quelle: Chronik "800 Jahre Gemeinde Reichenbach", Gemeinde Reichenbach)



Die Grundschüler von Reichenbach besuchen aktuell die Grundschule von Teuschnitz, die weiterführende Schule befindet sich in Pressig, das nächste Gymnasium liegt in Kronach.

Seit 1955 gibt es in Reichenbach einen Kindergarten. Dieser wurde 1990 abgerissen und an gleicher Stelle neu erbaut. Als Träger fungiert aktuell der Förderverein Don Bosco e.V.

Die ersten Dorferweiterungen waren die Siedlungsprojekte der "Schieferbrücher". Die "Schieferbrüchersiedlungen" entstanden für die Arbeiter der nahegelegenen Schieferbrüche in Lehesten in den Jahren des Nationalsozialismus. Der damaligen Ideologie folgend wurden diese Arbeiterhäuser aus jeweils einem Wohnhaus und einem Nebengebäude in nahezu identischer Bauweise mit Holz und Schiefer im sogenannten Heimattstil errichtet. Sie befinden sich in der heutigen Frankenwald- und Fichtenstraße.

Von der ursprünglichen Gestaltungsform und –sprache ist jedoch, wie nebenstehende Abbildung zeigt, nicht mehr viel zu erkennen.

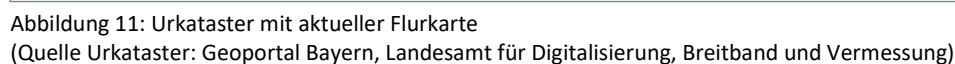
Neuere Wohnsiedlungen von Reichenbach sind vor allem in Ortsmitte westlich der Hauptstraße hangaufwärts entstanden, (Kirch-, Garten-, Birkenstraße) weiterhin im Süden des Dorfes Richtung Teuschnitz (Bergstraße).

Nach dem 2. Weltkrieg bis in die 60er Jahre kam es zu einem Anstieg der Bevölkerung in Reichenbach. Somit war der Bedarf an neuen Baugrundstücken zu decken. Es folgte die allmähliche Erweiterung der Einfamilienwohnhausgebiete im Westen des Ortes den Hang hinauf. Später kamen noch Erweiterungen im Südosten des Dorfes oberhalb des Löschweihers an der Bergstraße hinzu.

In den Nachkriegsjahren veränderte sich auch die Lebensform der Reichenbacher, da kaum mehr Arbeit in der Landwirtschaft zu finden war. Reichenbach entwickelte sich durch die nun immer mehr auswärts Berufstätigen von einem Arbeitsort hin zu einem Wohnort. Die Notwendigkeit des Pendelns machte das Auto existenzentscheidend. Entsprechend wurden die neuen Anwesen mit Wohnhaus, Garage und, wenn möglich, Garten errichtet. Da die Winter im Frankenwald lange Zeit sehr schneereich waren, konnten die Reichenbacher nicht auf Garagen verzichten. Daher wurden auch auf den meist sehr beengten Grundstücken der schon bestehenden Anwesen ebenfalls Garagen erbaut.

Bis 1912 gab es nur die Pfarrei in Teuschnitz, d.h. auch die Reichenbacher Christen mussten zum sonntäglichen Amt, zu sämtlichen kirchlichen Festen und Feiern, Taufen, Kommunionen, Hochzeiten etc. nach Teuschnitz einen langen Fußmarsch auf sich nehmen. Seit Haßlach im Jahr 1912 eine Kuratie errichtete, wurde Reichenbach von dort aus seelsorgerisch mitbetreut. Als Filialgemeinde hatte Reichenbach das Recht auf einen sonntäglichen Wechselgottesdienst, wenn sie eine eigene Kirche erbauten. Aus diesem Anlass wurde 1927 in Reichenbach die Filialkirche "St. Peter und Paul", aus heimischen Hölzern errichtet und mit Schiefer verkleidet, erbaut. Diese Kirche diente den Reichenbachern als Gotteshaus, bis 1977 an der Ortsverbindungsstraße zwischen den Pfarrorten Haßlach und Reichenbach ein neues Pfarrzentrum erbaut wurde (St. Michael). Die alte Filialkirche wurde im Jahr 1978 abgerissen.

Die beengten Grundstücke im Ortskern machten eine Verrohrung des Baches notwendig, da der Reichenbach im Frühjahr nach der Schneeschmelze und im Herbst nach ergiebigen Regenfällen immer wieder über seine Ufer trat.



4 Beteiligungsschritte und Prozess

Nachfolgend wird der für die VU Reichenbach konzipierte Beteiligungsprozess dargestellt. Insgesamt kann der Beteiligungsprozess als gelungen eingeschätzt werden. Dies spiegelt sich einerseits in den Ergebnissen und andererseits in der Teilnahme wider.

4.1 Auftaktveranstaltung - Workshops – Informationsveranstaltung VU 2014

Im Rahmen der bereits im Jahr 2014 begonnenen vorbereitenden Untersuchungen durch das Architekturbüro Huber aus Bamberg wurden verschiedene Beteiligungsprozesse durchgeführt.

Am 17.05.2014 fand in der Turnhalle Reichenbach der Auftakt als öffentliche Veranstaltung statt. Anwesend waren Bürgermeisterin Karin Ritter, Geschäftsstellenleiter Thomas Weber, fünf Gemeinderatsmitglieder, 50 Bürger der Gemeinde und Architekt Veit Huber.

Im Beteiligungsprozess zur VU 2014 wurden zwei Bürgerworkshops durchgeführt. Dabei wurden Ziele und Maßnahmen für die Gemeinde Reichenbach entwickelt, die in einer Informationsveranstaltung im Juli 2014 der Bürgerschaft bekanntgegeben und diskutiert wurden. Nachfolgend ist ein Auszug des Protokolls abgebildet:

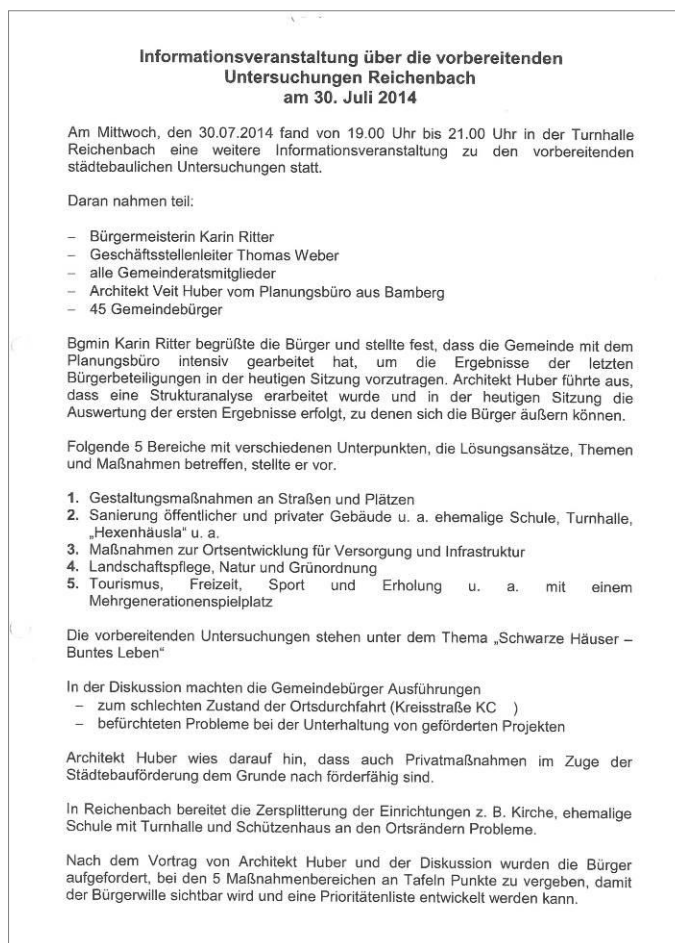


Abbildung 12: Auszug aus Protokoll "Informationsveranstaltung..."
(Quelle: Gemeinde Reichenbach)



4.2 Schlüsselpersonengespräche

Im September 2016 wurden 4 Schlüsselpersonengespräche von den für die vorliegende VU beauftragten Büros durchgeführt, deren Ergebnisse in die Arbeit eingeflossen sind und somit von den Auftragnehmern mitgetragen werden und sich in anonymisierter Form wie folgt stichwortartig zusammenfassen lassen:

- Verkehrssituation entlang der Hauptstraße entschärfen
- Vorhandene Veranstaltungshalle ist für kulturelle Angebote, Sport und Vereine wichtig. Eine barrierefreie Nutzung ist erstrebenswert.
- Treffpunkt für Jung und Alt einrichten ("Bürgerhaus" und "Dorfplatz")
- Überalterung der Gemeinde > attraktive Angebote für junge Menschen schaffen, um Wegzug zu verhindern (z.B. Arbeitsplätze und Freizeiteinrichtungen)
- Tourismus: Übernachtungsmöglichkeiten ausbauen > es gibt zu wenig Ferienwohnungen. Leerstehende Gebäude/ Wohnungen könnten dazu genutzt werden
- Tourismus: Freizeitangebote ausbauen > Naturwanderwege, Erlebnispfade, Baggersee, Campingplatz, Grillplatz, Mountainbike, Nordic Walking
- Ortsbild attraktiver gestalten (ortsbildprägende Gebäude pflegen, Straßengestaltung aufwerten, Randbereiche hervorheben)
- Café, Kneipe oder ähnliches ist sowohl für Anwohner als auch Touristen und Gäste erstrebenswert
- Ortsbildstörende Garagensituation verbessern
- Mangelnde Nahversorgung im Ort setzt Mobilität voraus. Dies ist besonders für Senioren problematisch (z.B. fehlen Supermarkt, Bank, Arzt)
- Es gibt einen Bedarf für Angebote im Bereich senioren-gerechtes Wohnen mit optionalen Pflegeangeboten.

4.3 Befragung der Vereine - Befragung der ARGE Rennsteiggemeinden

Im Rahmen der VU wurde der Bedarf an einem o. a. "Bürgerhaus" abgefragt. Dazu wurden die örtlichen Vereine bezüglich ihrer Wünsche und Anforderungen an Veranstaltungsräume und den erforderlichen Größen befragt. Von 16 angeschriebenen Vereinen haben 14 Vereine die Fragebögen ausgefüllt abgegeben.



Gemeinde Reichenbach
VU Reichenbach



Fragebogen an die Reichenbacher Vereine

1. Welche Art von Verein sind Sie?

2. Wie viele Mitglieder zählt Ihr Verein?

3. Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Mitgliederzahl ein?

☐ ansteigend ☐ stagnierend ☐ abnehmend

4. Nutzen Sie als Verein derzeit Räume in...?

☐ der Schule ☐ der Turnhalle

☐ sonstigen Gebäuden (wenn ja, welche?: _____)

5. Entsprechen die von Ihnen als Verein derzeit genutzten Räume ihrem Bedarf hinsichtlich...?

☐ der Größe ☐ der Qualität (z.B. Ausstattung, Heizung, etc)

☐ der Lage im Ort

6. Wie häufig brauchen Sie einen Raum für Vereinssitzungen oder andere Vereinsveranstaltungen?

☐ einmal im Jahr ☐ zweimal im Jahr ☐ dreimal im Jahr

☐ viermal im Jahr ☐ einmal im Monat ☐ häufiger

7. Welche Größe an Räumen benötigen Sie?

☐ Raum für Sitzungen

☐ Raum für kleine Veranstaltungen (bis ca. 20 Personen)

☐ Raum für größere Veranstaltungen (bis ca. 50 Personen)

☐ Raum für Großveranstaltungen (200 Personen oder mehr)


BÜRO FÜR STÄDTEBAU
UND BAULEITPLANUNG

Abbildung 13: Fragebogen an die Reichenbacher Vereine

Die Ergebnisse der Umfrage sind im Folgenden dargestellt:

- Mit Ausnahme der Politischen Partei SPD geben die Vereine stagnierende bis steigende zukünftige Mitgliederzahlen an. Die einzelnen Vereine zählen derzeit 14 bis 190 Mitglieder.
- Sieben Vereine benötigen mehrmals im Monat Räumlichkeiten für Vereinsveranstaltungen. Die Politische Partei SPD benötigt einmal im Monat einen Raum, der Trägerverein des Kindergartens Don Bosco e.V. nur einmal im Jahr. Zweimal jährlich würde der Raum vom Gartenbauverein genutzt werden. Die Soldatenkameradschaft nutzt dreimal im Jahr Veranstaltungsräume und drei Vereine (FCN-Fan Club, BAUV und CSU-Ortsverband) bis zu sechsmal im Jahr.



- Zehn Vereine benötigen Räume für Sitzungen. Räumlichkeiten für kleine Veranstaltungen bis ca. 20 Personen werden von drei Vereinen nachgefragt, für größere Veranstaltungen bis ca. 50 Personen von elf Vereinen. Bedarf an Räumen für Großveranstaltungen bis 200 Personen oder mehr besteht bei sechs Vereinen.

Weiterhin wurde in der gemeinsamen ARGE/ Rennsteigvereinsitzung der Bürgermeister im Juli 2016 der Bedarf und die Verfügbarkeit einer großen Veranstaltungshalle für die Gemeinde Reichenbach diskutiert. Die Rennsteiggemeinden kamen zu folgendem Ergebnis:

- Der Bedarf der Gemeinde Reichenbach für Sport- und andere Großveranstaltungen kann von den anderen Rennsteiggemeinden nicht abgedeckt werden.
- Die ARGE Rennsteig befürwortet das Vorhaben der Gemeinde Reichenbach (Sanierung der Schulturnhalle oder Neubau einer Veranstaltungshalle).
- Bei eigenen Kapazitätsengpässen der Rennsteiggemeinden wird eine zeitweise Mitnutzung der Reichenbacher Veranstaltungshalle angestrebt.

Der Gemeinderat sieht aufgrund dieser Umfrageergebnisse auch einen zukünftigen Bedarf für eine Turn- und Veranstaltungshalle und für ein Raumangebot in einem Bürgerhaus. Der Gemeinderat betrachtet diese Angebote als "Investition" in eine vitale und attraktive Zukunft.

Folgende Räumlichkeiten werden benötigt:

- Kleiner Sitzungsraum
- Raum für Veranstaltungen bis ca. 20 Personen
- Raum für Veranstaltungen bis ca. 50 Personen
- Raum für Veranstaltungen bis ca. 200 Pers. o mehr

Aus den vorangegangenen Erkenntnissen ergibt sich somit folgendes Raumprogramm:

Veranstaltungshalle:

1 Mehrzweckraum für mind. 200 Personen,
1 Stuhllager,
1 Materiallager (abschließbare Trennungen für verschiedene Nutzer),
weitere Abstellräume,
Toiletten,
Aufzug/ Treppe,
Foyer/ Garderobe,
Ausschank (evtl. mit Küche),
Parkplätze

Bürgerhaus:

1 Sitzungsraum,
1 Vereinsraum für bis zu 20 Personen,
1 Vereinsraum für bis zu 50 Personen,
1 Stuhllager,
Abstellräume,



Toiletten,
Aufzug/ Treppe,
Foyer/ Garderobe,
Ausschank (evtl. mit Küche),
Außenbereich:
Dorfplatz (mit Sitzmöglichkeiten)
Spielplatz (Mehrgenerationen)
Parkplätze

Es ist zu beachten, dass alle öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich barrierefrei herzustellen sind.

4.4 Auftaktveranstaltung Gemeinderat

Im September 2016 fand die erste Gemeinderatssitzung im Rahmen der aktuellen VU im Sitzungsraum der Gemeinde Reichenbach statt. Nach der Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Ritter wurden von den beauftragten Büros die ersten Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und der Haushaltsbefragungen vorgestellt. Weiterhin wurde in dieser Sitzung der Bedarf einer Veranstaltungshalle und eines Bürgerhauses dargestellt und nachgewiesen (siehe Kapitel 4.3).

Zum Ende der Sitzung wurde als nächster Schritt ein Workshop zum Thema "Standortsuche Bürgerhaus – Veranstaltungshalle" bekanntgegeben. Die Vorgehensweise und Ergebnisse des Workshops sind im Kapitel 5.7.1 ausführlich dargestellt.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

4.5.1 Vorgehensweise



Für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde entsprechend der §§ 137 und 139 BauGB das erforderliche Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.06.2017 bis 01.08.2017 durchgeführt. Mit amtlicher Bekanntmachung vom 29.06.2017 wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Zudem fand am 25.07.2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Schützenhaus von Reichenbach statt (s. Foto).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.06.2017 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 01.08.2017 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch weiteren Akteuren, die nicht unter die Träger öffentlicher Belange fallen, die Chance zur Meinungsäußerung gegeben.

Im nachfolgenden Kapitel sind die beteiligten Institutionen und Fachbehörden gelistet. Anschließend sind die planerisch relevanten Einwände und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellungnahmen und der Anmerkungen aus der öffentlichen Informationsveranstaltung kommentiert und bewertet dargestellt. Auf Anregungen, die im Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen Eingang gefunden haben, wird dort speziell hingewiesen.



4.5.2 Liste der Beteiligten im Rahmen der TÖB- Beteiligung

Institution	Ort
Regierung v. Ofr. SG 34	95420 Bayreuth
Regierung v. Ofr., Gewerbeaufsichtsamt	96450 Coburg
Landratsamt Kronach (untere Bauaufsichts-, Naturschutz-, Denkmalschutz-, Immissionsschutz- u. Straßenverkehrsbehörde, Kreisjugendring, ÖPNV, Abwasserverband, Abfallwirtschaft)	96317 Kronach
Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	96317 Kronach
Regionalmanager	96317 Kronach
Zweckverband zur Fernwasserversorgung Ofr.	96317 Kronach
Staatliches Bauamt, Servicestelle Kronach	96317 Kronach
Wasserwirtschaftsamt	96317 Kronach
Regionaler Planungsverband Ofr. West	96052 Bamberg
Bayerischer Bauernverband	96317 Kronach
Oberfinanzdirektion	90408 Nürnberg
Landespolizeiinspektion Kronach	96317 Kronach
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und For- sten	95326 Kulmbach
Industrie- und Handelskammer Ofr.	95444 Bayreuth
Handwerkskammer Ofr.	95448 Bayreuth
Amt für ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
Bayernwerk AG, Regionalleitung Ofr.	95444 Bayreuth
Bayernwerk AG, Netzcenter Naila	95119 Naila
Deutsche Telekom Technik GmbH	95448 Bayreuth
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kronach	96317 Kronach
Frankenwald Tourismus Service Center	96317 Kronach
Naturpark Frankenwald	96317 Kronach
Landschaftspflegeverband Lkr. Kronach	96268 Mitwitz
Stadt Ludwigsstadt	96337 Ludwigsstadt
Gemeinde Steinbach am Wald	96361 Steinbach a. W.
Gemeinde Tschirn	96367 Tschirn
Stadt Teuschnitz	95358 Teuschnitz



4.5.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sind in die VU eingeflossen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Beteiligungsverfahren gem. § 137 bzw. 139 BauGB 2012**
- **Bürgerbeteiligung am 25.07.2017**

In der Bürgerveranstaltung wurden von den beauftragten Planungsbüros die wesentlichen Inhalte des vorliegenden Abschlussberichtes vorgestellt sowie die formulierten Maßnahmen erläutert.

Abschließend gab es eine ausführliche Aussprache mit den Bürgern bei der folgende Bedenken oder Hinweise zur Vorbereitenden Untersuchung geäußert wurden:

- Der Vorschlag zur Aufnahme des Anwesens Kapellenstraße 4 in das Sanierungsgebiet wird nicht berücksichtigt, da private Maßnahmen mittels kommunalem Förderprogramm im gesamten UG zulässig sind.
- Der Hinweis zum allgemeinen Zustand des Friedhofs und der Aussegnungshalle wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Gegenstand der Städtebauförderung.
- Der Vorschlag zur Verlegung der Informationstafeln von der Hauptstraße zur Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Gegenstand der Städtebauförderung.
- Anstelle der Projektidee "Rundweg Rodungsinsel" soll auf vorhandene Wege zurückgegriffen und alte Steige reaktiviert werden.
- Die Sanierung und Umnutzung des "Hexenhäusla" als Signalprojekt wird mehrfach angezweifelt.

➤ **Beteiligung der Fachbehörden**

Der Gemeinderat Reichenbach hat sich in seiner Sitzung am 15.01.2018 mit den eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt und die entsprechende Abwägung vorgenommen. Es haben sich 13 Fachbehörden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht geäußert und 8 Fachbehörden haben keine Bedenken und Anregungen zur Vorbereitenden Untersuchung.

Insgesamt 5 Fachbehörden formulierten Hinweise, die bei der Bauausführung im Rahmen der Durchführung und Umsetzung der in der VU beschriebenen Maßnahmen beachtet werden müssen. Hierzu zählen das "Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kulmbach", die "Fernwasserversorgung Oberfranken", der "Bayerische Bauernverband", die "Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Naila" und die "Deutsche Telekom Technik GmbH". Auf die der Gemeinde vorliegenden Ausführungen wird verwiesen.



Ausführlichere Stellungnahmen gaben die der folgenden Fachbehörden ab:

- Regierung von Ofr., SG 34 (zu beachtende Hinweise zum Sanierungsgebiet, zum Signalprojekt, zur Förderung, zur e-Mobilität, zur Barrierefreiheit)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (zu beachtende Hinweise zu Bodendenkmälern)
- Wasserwirtschaftsamt Kronach (zu beachtende Hinweise zu möglichen Altlasten, zur Erneuerung der Trinkwasserleitungen, zur Sanierung des Abwassernetzes, zu möglichen Überschwemmungen oberirdischer Gewässer)

Die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden mit den entsprechenden Abwägungen wurden im Gemeinderat behandelt und soweit Textübernahmen notwendig waren, sind diese in den entsprechenden Kapiteln der vorliegenden Fassung der VU eingearbeitet.





5 Bestand und Analyse Reichenbach

Alle den folgenden Analysen zu Grunde liegenden Bestandsaufnahmen wurden im Juni 2016 durchgeführt; die beiliegenden Karten und Pläne erhielten alle das Erstellungsdatum 31. Januar 2017. Änderungen wurden ohne Anpassung des ursprünglichen Plandatums entsprechend nachgetragen.

5.1 Sozialräumliche Strukturdaten

Im Folgenden werden verschiedene Strukturdaten der Gemeinde Reichenbach analysiert. Dadurch sollen sozialräumliche Unterschiede und Besonderheiten innerhalb des Untersuchungsgebiets aufgezeigt werden.

Grundlage dieser Datenanalyse sind die verfügbaren Daten des Landesamtes für Statistik sowie Einwohnerzahlen der Gemeinde Reichenbach.

Die von der Verwaltung der Gemeinde Reichenbach aufbereiteten Daten wurden für das Untersuchungsgebiet teils räumlich ausgewertet.

5.1.1 Gliederung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet der Gemeinde Reichenbach beinhaltet die zentralen Ortslagen mit daran angrenzenden Straßenzügen.

Folgende Straßenzüge gehören gänzlich oder teilweise dem UG zu: Auwiesenweg, Bergstraße, Birkenstraße, Brunnenstraße, Fichtenstraße, Frankenwaldstraße, Gartenstraße, Hauptstraße, Im Tiefen Grund, Kapellenstraße, Kirchstraße, Körnergasse, Kremnitzstraße, Neubauersgasse, Rathausstraße, Rennsteigstraße, Schreinershöh, Schulstraße und Teuschnitzer Straße.

Welche Bereiche der genannten Straßen genau zum Untersuchungsgebiet fallen kann dem Kapitel 2.3 entnommen werden. Dort findet sich auch eine Kartendarstellung.

5.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung von 1960 bis zum Jahr 2015 zeigt für die Gemeinde Reichenbach einen stetigen Bevölkerungsrückgang. Wohnten 1960 noch etwas mehr als 1.100 Einwohner in der Gemeinde, sind es im Jahr 2015 lediglich noch rund 720. Dieser Trend ist ebenfalls für den Landkreis Kronach und die Vergleichskommunen Tschirn, Teuschnitz und Nordhalben feststellbar.

Auf Ebene des Regierungsbezirks Oberfranken zeigt der Gesamttrend bis zum Jahr 2000 eine Bevölkerungszunahme. Auf dieser Verwaltungsebene ist eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung erst seit dem Jahr 2000 zu beobachten.



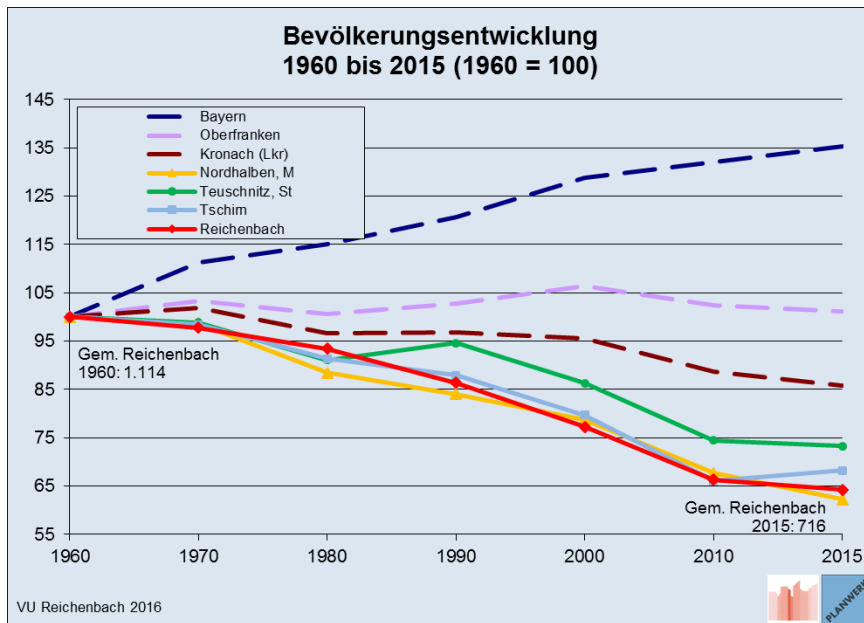


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2015

Auch bei der Prognose der zukünftigen Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2021 setzt sich der Trend des Bevölkerungsrückgangs für die Gemeinde Reichenbach fort.

Im Demographie-Spiegel für Bayern wird unter Annahme des konstanten Trends, für das Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von 640 prognostiziert.

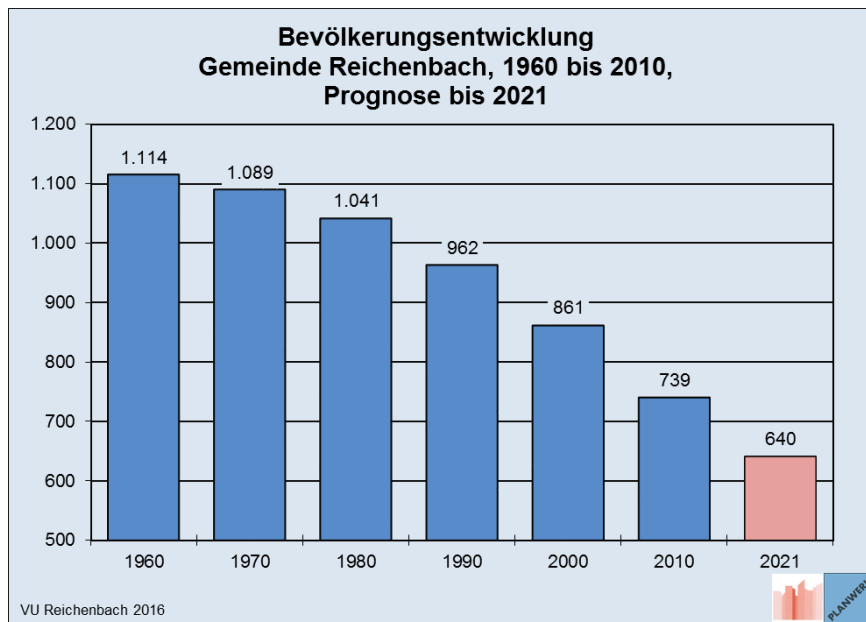


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Reichenbach 1960 bis 2010, Prognose bis 2021

5.1.3 Alters- und Haushaltsstruktur

Für die Gemeinde Reichenbach ist der Anteil der unter 18-Jährigen mit 12% etwas niedriger als in den Vergleichsräumen übergeordneter Verwaltungsebenen, also dem Landkreis Kronach (14%), dem Regierungsbezirk Oberfranken (15%) und dem Bundesland Bayern (16%).

In der zusammengefassten Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen liegt der Anteil in Reichenbach, mit rund 65% etwas höher als in den Vergleichsräumen.

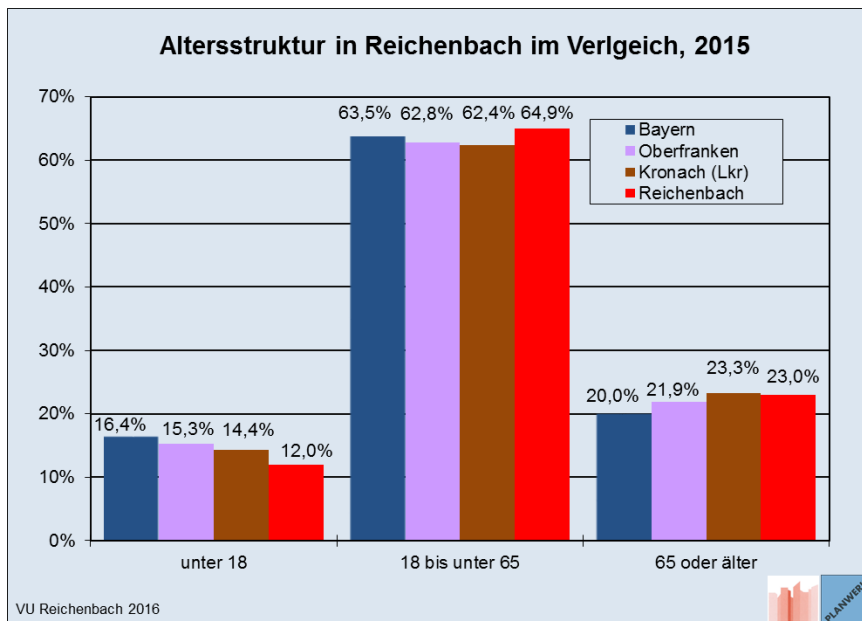


Abbildung 16: Altersstruktur in Reichenbach im Vergleich 2015

Ähnlich verhält es sich bei der Altersklasse derjenigen, die 65 Jahre oder älter sind. Im Jahr 2015 zählen 23% der Bewohner Reichenbachs zu dieser Altersklasse. In Bayern und Oberfranken liegt der Anteil etwas niedriger, die Zahl des Landkreises Kronach ist mit gut 23% ähnlich, wie die der Gemeinde Reichenbach.

Betrachtet man die Entwicklung der Altersklassen vom Jahr 1990 bis zur Prognose im Jahr 2021 wird deutlich, dass der Anteil der unter 18-Jährigen bereits stark zurückgegangen ist und sich dieser Trend weiter fortsetzen wird.

Lag der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 1990 noch bei gut 21%, schrumpfte er bis zum Jahr 2015 bereits auf 12%, was einer absoluten Zahl von 86 Personen entspricht.

Laut Prognose wird sich der Anteil der Jugendlichen bis zum Jahr 2021 auf gut 7% reduzieren.

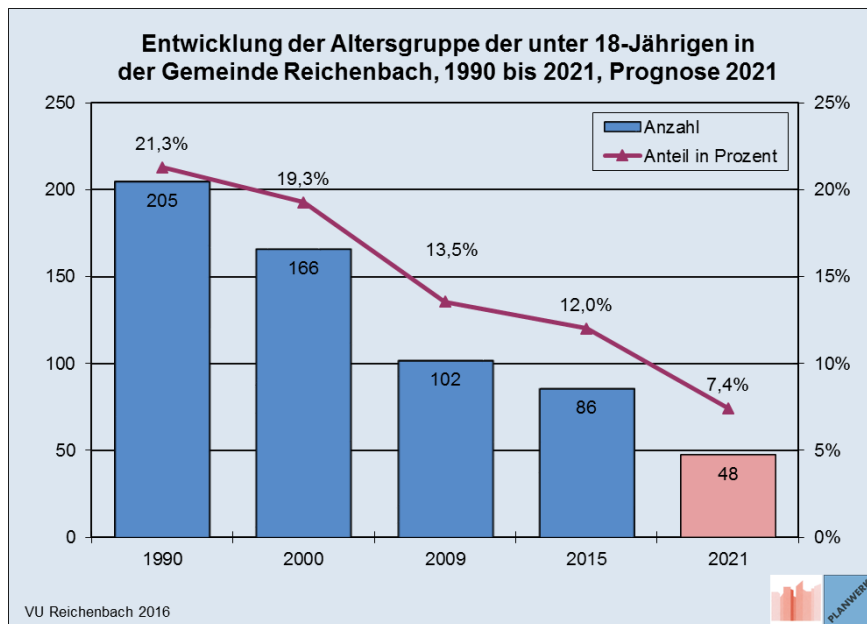


Abbildung 17: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen in der Gemeinde Reichenbach

Die Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älteren bestätigt die Tendenz einer älter werdenden Bevölkerung Reichenbachs.

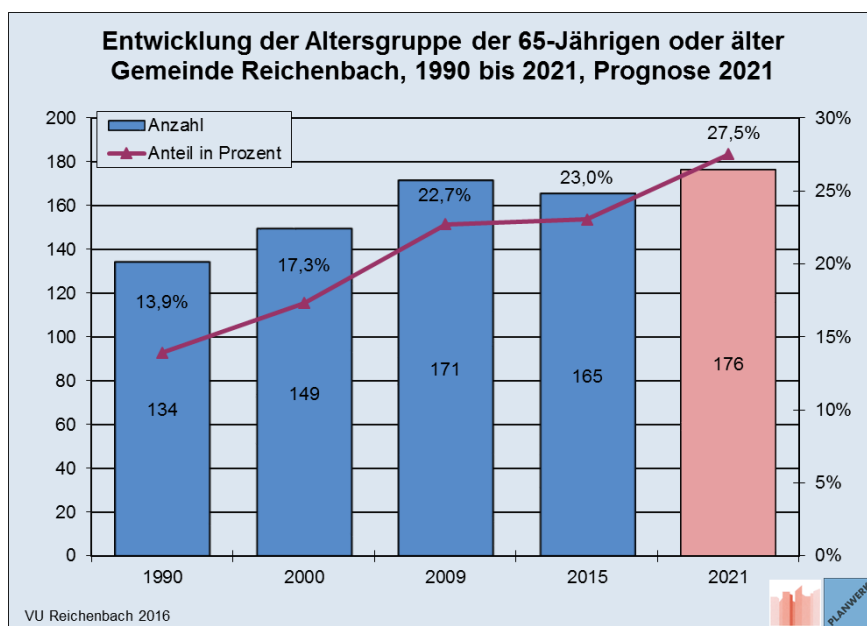


Abbildung 18: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter

Vom Jahr 1990 bis zum Jahr 2015 stieg die Anzahl der über 65-Jährigen von 134 auf 165 Personen an. Prozentual bedeutet dies einen Zuwachs von rund 14% auf 23%.

Die Prognose für das Jahr 2021 besagt eine weitere Zunahme dieser Altersgruppe auf eine Zahl von 176 (rund 28%).

Insgesamt kann demnach der Schluss gezogen werden, dass der europaweite Trend hin zu einer überalternden Bevölkerung auch in der Gemeinde Reichenbach deutlich feststellbar ist.

Laut Prognose des Landesamtes für Statistik wird sich dieser Trend auch in Zukunft weiter fortsetzen.

Aus den Einwohnerdaten der Verwaltung Reichenbachs geht hervor, dass 535 Personen innerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen (Stand 28.04.2016), was gut 73% der Einwohner Reichenbachs entspricht (736 Einwohner zum Stand 28.4.16, Quelle: Einwohnerdatei der Gemeinde Reichenbach).

Im Untersuchungsgebiet beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,7. Diese Zahl liegt etwas über dem bundesweiten Durchschnittswert, der bei etwa 2,1 liegt (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden 2011, Entwicklung der Privathaushalte bis 2010, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung). Für ländliche Regionen ist eine etwas höhere Haushaltsgröße jedoch durchaus üblich.

5.1.4 Weitere Strukturen in Reichenbach

Die Bevölkerung der Gemeinde Reichenbach wird, wie bereits erwähnt, künftig weniger und dabei auch älter. Der negative Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen konnte in der Vergangenheit auch nicht durch positive Wanderungsbewegungen abgefangen werden.

Lediglich Mitte der 1990er Jahre war eine positive Bevölkerungsveränderung zu verzeichnen.

Trotz positiver Wanderungssaldi einzelner Jahre, z.B. im Jahr 2004, konnte sich die Bevölkerungszahl nicht nachhaltig zum Positiven entwickeln.

Hintergrund der aufgezeigten Entwicklung sind Veränderungen im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) aber auch bei den Zu- und Fortzügen.

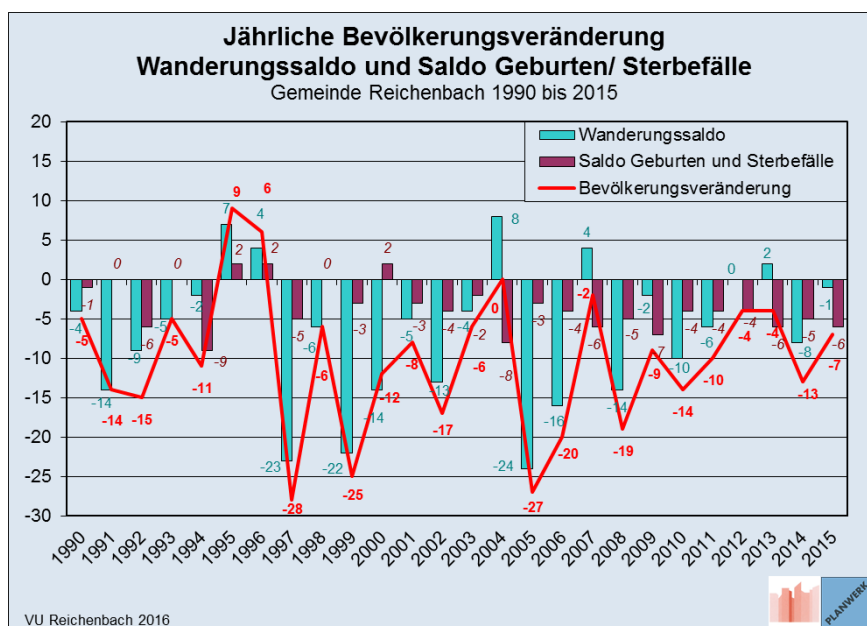


Abbildung 19: Jährliche Bevölkerungsveränderung Wanderungssaldo und Saldo Geburten/Sterbefälle

5.1.5 Beschäftigung in Reichenbach

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Reichenbach zeigt für die letzten 20 Jahre zwischen 1990 und 2013 temporär stärkere Verluste.

Nach einem kurzzeitigen Anstieg, zu Beginn der 1990er Jahre und einem leichten Rückgang in den folgenden Jahren, erreicht die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2001 einen Tiefpunkt. Von 62, im Jahr 2000 ist die Anzahl der Beschäftigten um 20 Personen, auf 42 gesunken.

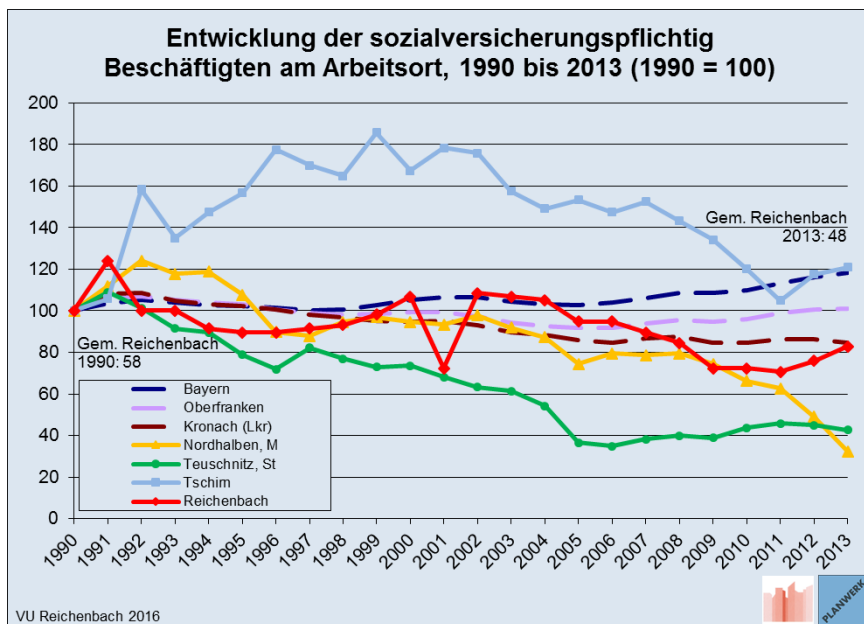


Abbildung 20: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

Nach einem kurzzeitigen Anstieg, sinkt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen den Jahren 2002 und 2011 von 63 auf 41. Seitdem gibt es wieder einen leichten Zuwachs.

Der Entwicklungstrend geht einher mit den Entwicklungen des Regierungsbezirkes Oberfranken und des Landkreises Kronach. Nach einem kurzzeitigen Anstieg der Beschäftigtenzahlen bis zum Jahr 1990, fällt diese insgesamt langsam ab. Die leichte Zunahme der Zahl der Beschäftigten ab dem Jahr 2011 kann auch auf Ebene des Regierungsbezirkes Oberfranken festgestellt werden. Die Zahlen für den Landkreis Kronach halten sich hingegen zu diesem Zeitraum konstant.

Grundsätzlich liegt der Einwohner - Arbeitsplatz-Faktor unter 1:10 und damit bei einem geringen, aber für die Größe und Lage von Reichenbach nicht ungewöhnlichen Wert.

Hinsichtlich der Beschäftigungsstruktur in Reichenbach lässt sich feststellen, dass der größte Anteil der Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes beschäftigt ist, insgesamt machen diese einen Anteil von gut 60% aus.

Damit ist der Trend zur Tertiärisierung, also der Entwicklung hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft, noch lange nicht in den Beschäftigtenzahlen der Gemeinde Reichenbach feststellbar.

Aber auch auf Landkreisebene liegt der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe noch bei über der Hälfte, bei rund 55%.

Den, mit einigem Abstand, zweitgrößten Anteil der Beschäftigten in Reichenbach macht der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe aus. In der Gemeinde Reichenbach sind knapp 17 Prozent in diesem Sektor beschäftigt.

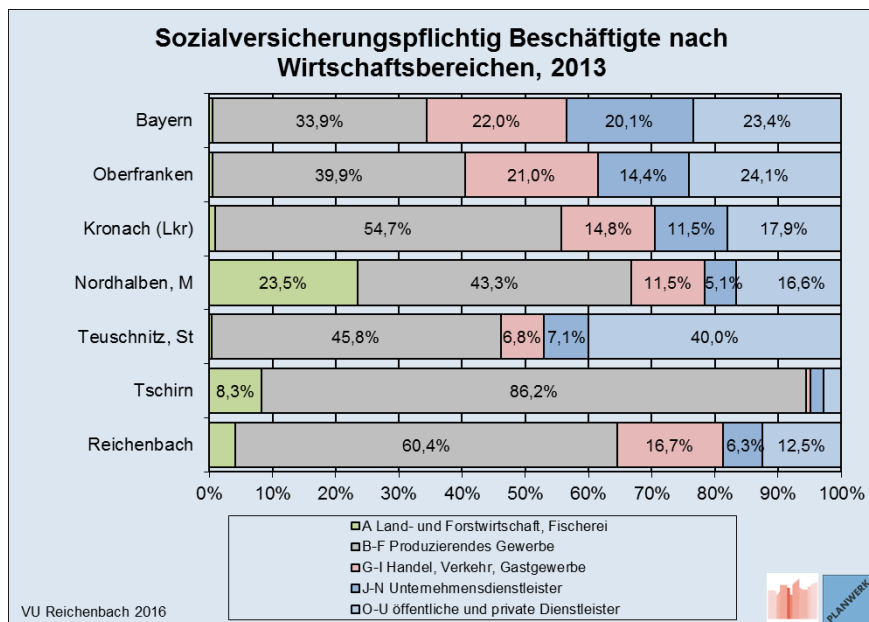


Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2013

5.1.6 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur im UG ist dispers. Die Grundstücke mit Wohnnutzung befinden sich im Wesentlichen in Privatbesitz. Lediglich einige wenige Gebäude befinden sich in Besitz der Gemeinde, wie z.B. das Rathaus oder die alte Schule. Kirche und Kindergarten befinden sich in kirchlicher Hand.

Die meisten Eigentümer wohnen im eigenen Haus in Reichenbach. Dieser Fakt lässt zunächst ein gesteigertes Interesse an Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen vermuten. Diese These lässt sich jedoch nicht durch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung bestätigen (vgl. 5.9.5), lediglich 15 der 82 befragten Eigentümer wünschen sich Unterstützung durch die Gemeinde.

Fazit "Sozialräumliche Strukturdaten":

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Reichenbach entwickelt sich rückläufig und die Bevölkerungsstruktur befindet sich im Wandel, hin zu einer älter werdenden Gesellschaft. Für die künftigen Planungen gilt es, sich intensiv mit Folgen und den daraus resultierenden Handlungsbedarfen auseinanderzusetzen.

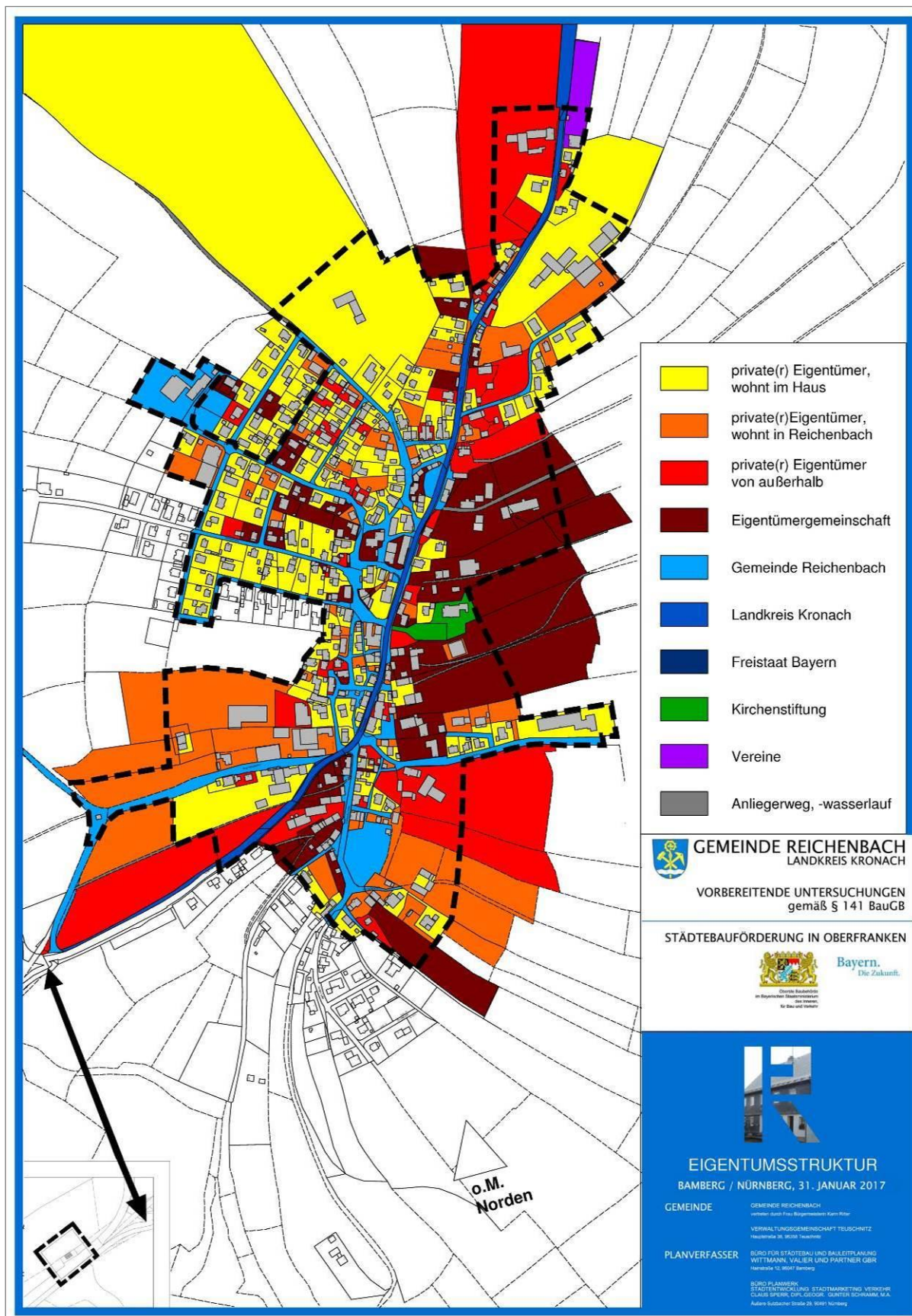


Abbildung 22: Eigentumsstruktur

5.2.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte



Abbildung 24: Luftbild
(Quelle: Geoportal Bayern, Landesamt
für Digitalisierung, Breitband und
Vermessung)

Analysiert man die städtebauliche Struktur von Reichenbach, so lassen sich die typischen Elemente des sogenannten "Waldhufendorfes" erkennen.

Das Waldhufendorf ist eine ländliche Siedlungsform, die besonders in Rodungsgebieten auftritt und sich durch einen regelmäßigen Grundriss auszeichnet. Es handelt sich um ein Reihendorf, bei dem meist doppelzeilig der Landbesitz jeweils als breiter Streifen an die Hofanlage anschließt. Diese Siedlungsform ist typisch für eine planmäßige Besiedelung im 11. und 12. Jahrhundert, was auch für Reichenbach gilt. Nach Rodung wurden die Gehöfte meist auf den höher gelegenen fruchtbaren Kuppen entlang einer Straße angelegt. Zu den Gehöften zählen die rückwärtig liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich meist bis zum verbliebenen Wald erstrecken. In Reichenbach sind diese Höfe vor allem östlich der Hauptstraße zu finden.

Die Mittelachse des Waldhufendorfes bildet neben der Straße meist auch ein Wasserlauf. In Reichenbach verläuft die Hauptstraße in Nord-Süd-Richtung. Somit wird das Dorf in eine östliche und eine westliche Hälfte geteilt. Westlich der Ortsdurchfahrtsstraße verläuft der "Reichenbach", der allerdings verrohrt heute nicht mehr sichtbar ist. Außerhalb des Überschwemmungsbereichs und damit höher als der Wasserlauf wurden die Höfe angelegt. Entlang von weiteren Wegen und Straßen erhielten Neusiedler kleinere streifenförmige Landstücke, die sie zuerst roden mussten. Diese Parzellen sind in Reichenbach überwiegend westlich der Hauptstraße zu finden.

Neuere Wohnsiedlungen entstanden in Reichenbach vornehmlich westlich der Hauptstraße, hangaufwärts Richtung Haßlach, rückwärtig angrenzend an die ältere Bebauung der Rennsteigstraße.

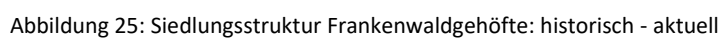
Die erste Wohnsiedlung, die hier in Reichenbach angelegt wurde, entstand in den 40er Jahren entlang der heutigen Frankenwald- und Fichtenstraße, die Arbeitersiedlung der "Schieferbrücher". In neuerer Zeit erweiterte sich dieses Baugebiet Richtung Westen bis zur Schule und nach Süden bis zur Gartenstraße.

Weiterhin entstand in jüngerer Zeit ein kleines Wohngebiet im Süden von Reichenbach, von Teuschnitz kommend entlang der Bergstraße, südlich des unteren Weihers.

Östlich der Hauptstraße konnten kaum weitere Siedlungen entstehen, da die Ländereien der historischen Gehöfte meist bis zum Waldrand reichten.

Eine Erweiterung der Ortschaft Richtung Norden ist nicht erfolgt. Ein Grund dafür könnte darin liegen, dass die Nähe zur ehemaligen Grenze eine Ausdehnung unattraktiv machte.

Wie bereits im Kapitel "Siedlungsgeschichtliche Entwicklung" dargestellt, gibt es keine gravierenden Veränderungen in der Siedlungsstruktur gegenüber dem Urkataster. Entsprechend hoch ist die Bedeutung der innerörtlichen städtebaulichen Struktur entlang der historischen Siedlungsachsen einzuschätzen; hier insbesondere die Struktur und Bedeutung der ortsbildprägenden Frankenwaldgehöfte.



Hinsichtlich der baulichen Dichte kann anhand der folgenden Abbildung abgelesen werden, dass Reichenbach in Ost-West-Richtung geteilt ist.

Im Osten ist die Siedlungsdichte niedrig einzustufen. Dies liegt an den historischen Gehöften mit ihren weitläufigen Ländereien.

Im Westen hingegen, sowohl im alten Ortskern als auch in den Siedlungen der "Schieferbrücher" aus den 40er Jahren, sind die Parzellen sehr klein, so dass eine sehr hohe Siedlungsdichte aufzuweisen ist. Eine Reduzierung der Dichtewerte ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich und abgesehen von wenigen Ausnahmefällen nicht möglich.

Die neueren Siedlungen entlang der Kirch-, Birken- und Gartenstraße bilden eine durchschnittliche bauliche Dichte ab.

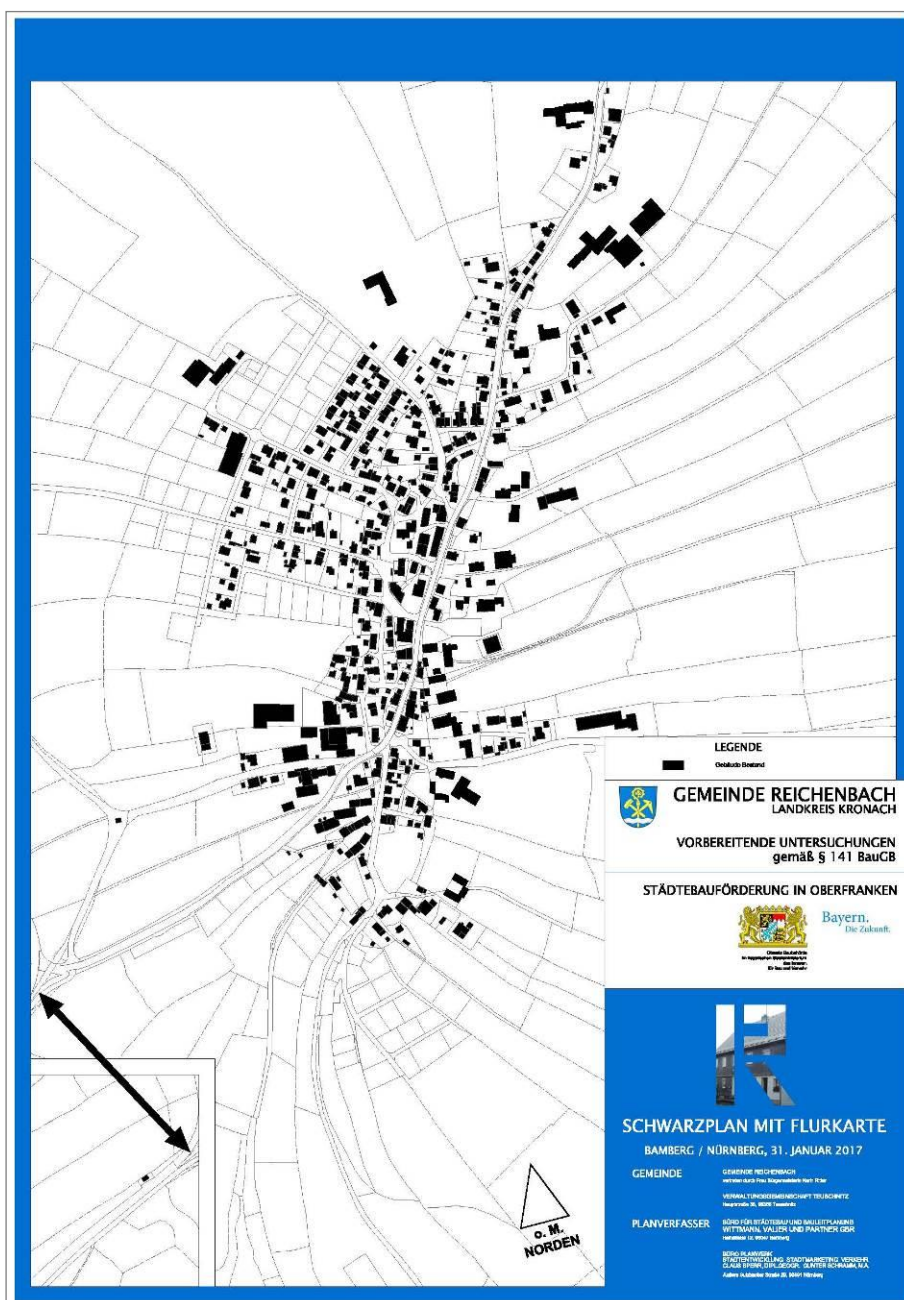


Abbildung 26: Schwarzplan mit Flurkarte

5.2.2 Ortsbild



Abbildung 27: Blick auf das Schieferdorf
(Quelle: Chronik "800 Jahre Gemeinde Reichenbach", Gemeinde Reichenbach)

Das Ortsbild von Reichenbach ist auch heute noch geprägt durch den Baustoff Schiefer. Schwarz-silbrig präsentiert sich Reichenbach in der Landschaft. Das "Schieferhaus" ist ein hervorstechendes Charakteristikum der Frankenwalddörfer, es formt und bestimmt das Dorfbild, auch das von Reichenbach aus dem Jahre 1866.

Nicht nur die Fassaden wurden mit Schiefer verkleidet, auch die Dächer wurden mit dem schwarzen Material gedeckt, sowohl die großen mehrgeschossigen Gehöfte als auch die kleineren Häuser der armen Bevölkerung.

Die ortstypischen Bauernhöfe, meist fränkische Vierseithöfe, bestanden aus Bauernhaus mit Großviehstall, Stadel mit Göpel, Bau (Wohnung der Dungleute), kleinem Stall (für Schweine, Schafe, Enten, etc.) und Backofen. Weiterhin gehörten zur Hofanlage Wurz-, Gemüse- und Beerengärten mit Obstbäumen. Von Seiten der Dorfstraße hatten die Bauernhöfe oft feste Zufahrten.

Das Bauernhaus und der Bau waren im Erdgeschoss geweißt, die Giebelseite und die Wände des Obergeschosses waren verschiefert. Dies verrät jedoch nichts über die Konstruktion der Gebäude. Die einstöckigen Häuser z.B. waren komplett mit Schiefer verkleidet, obwohl sie als Fachwerkkonstruktion ausgeführt waren. Die Gefache wurden nicht ausgemauert, sondern verklötzt und mit Lehm oder Kalkmörtel verfugt und außenseitig mit Brettern verschalt. Darauf wurde der Schiefer angeschlagen. Diese Bauweise wurde bevorzugt, da Holz und Schiefer die billigsten einheimischen Baustoffe waren.

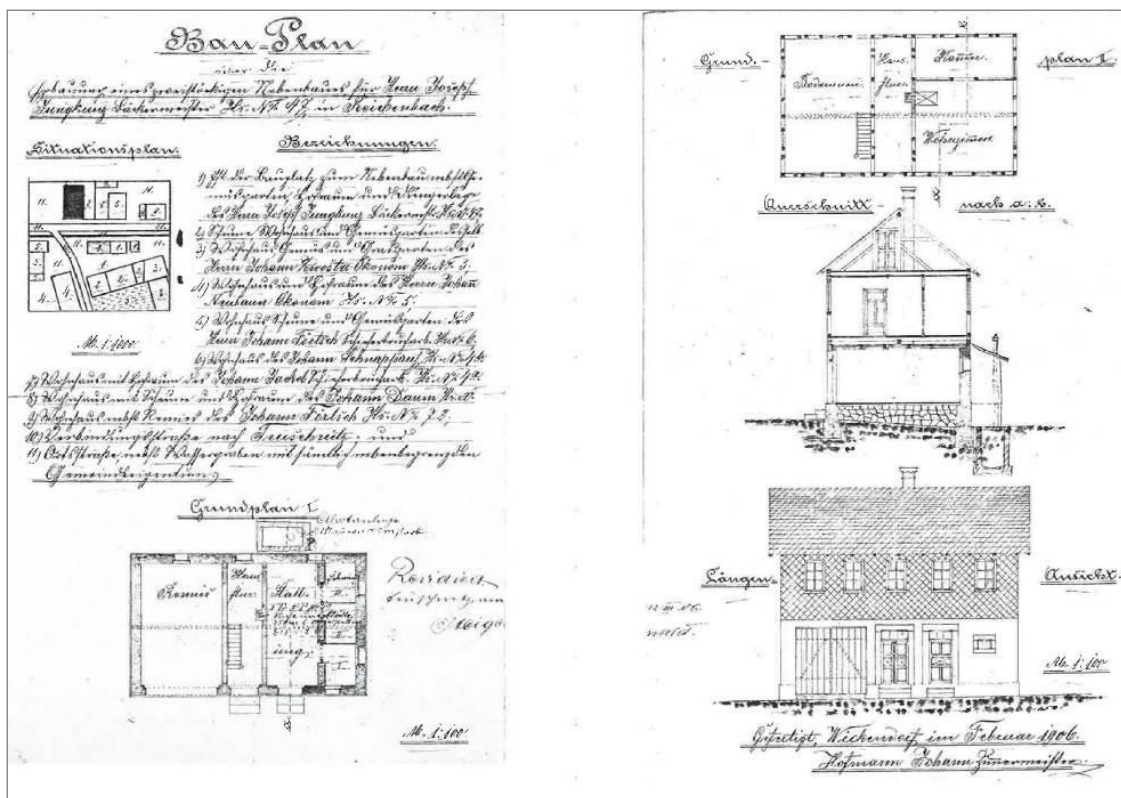


Abbildung 28: Bauplan Gehöft in Reichenbach
(Quelle: Chronik "800 Jahre Gemeinde Reichenbach", Gemeinde Reichenbach)



Ein weiteres typisches Charakteristikum in Reichenbach sind neben diesen großen Bauernhöfen die kleinen Parzellen, meist westlich der Hauptstraße. Hier siedelten die "kleinen" Leute, Tagelöhner und Handwerker. Sie mussten mit den Grundstücken im Dorf vorlieb nehmen, die zwischen den großen Gehöften oder aber direkt am Bach lagen. Hier verdichtete sich die Bauweise, da die Grundstücke sehr klein waren, Freiflächen gab es oft gar nicht.

Ortsbildprägende Gebäude sind vor allem entlang der Hauptstraße, aber auch im Bereich Brunnenstraße, Kremnitzstraße, Körnergasse und Kapellenstraße zu finden. Es handelt sich dabei sowohl um die beschriebenen Frankenwaldgehöfte als auch um kleinere Bauernhöfe und sonstige Wohn- und Nebengebäude. Nebestehende Abbildungen lassen die wertvolle historische Bauqualität deutlich erkennen.

Ortsbildstörende Gebäude sind in Reichenbach kaum vorzufinden. Doch sind in diesem Zusammenhang die Gebäude entlang der Frankenwald- und Fichtenstraße der ehemaligen "Schieferbrüchersiedlung" zu erwähnen, die inzwischen vielfach überformt und verbaut wurden, so dass die ursprüngliche regional-typische Bauform und -qualität nicht mehr oder nur teilweise zu erkennen ist. Weiterhin ist als besonders auffällig im Ortsbild die am nordwestlichen Ortsrand gelegene Schule mit dazugehöriger Turnhalle einzustufen. Als typische Zeitzeugen der 60er und 70er Jahre wirken die Baukörper in der ansonsten dörflich kleinteiligen Struktur fremdartig und überdimensioniert.

Umso wichtiger ist es im Rahmen eines kommunalen Förderprogrammes die in Einzelfällen durchaus noch vorhandene bauliche Qualität zu erkennen und behutsam den heutigen Anforderungen anzupassen.

Von den 231 Hauptgebäuden im UG wurden 22 als "ortsbildprägend" eingestuft. Dies ist ein vergleichsweise hoher Wert, der sich im Ortsbild widerspiegelt und im Rahmen einer touristischen Konzeption von Bedeutung ist.

Weiterhin gibt es im UG 6 Baudenkmäler. Für Maßnahmen oder Projekte an Baudenkmälern bzw. in ihrem Nahbereich ist die denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. das Landesamt für Denkmalpflege vor Entscheidungen zu beteiligen.

Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sind in Abbildung 29: Bauzustandsplan dargestellt.

5.2.3 Bauzustand

Zum Bauzustand der Gebäude lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

Die Kategorie 1 (sehr gut/gut) ist selbsterklärend. Gebäudezustand 2 (Modernisierung/ Unterhalt/ Teilsanierung) wurde gewählt, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind, aber umfangreiche Modernisierungsarbeiten (z. B. Dach, Fassade, Fenster) für eine weitere dauerhafte Nutzung notwendig sind. Die Kategorie 3 (Komplettsanierung) erweitert die Kategorie 2 um die grundlegenden Eingriffe. Die Kategorie 4 (Baufällig) kann in Abhängigkeit von den Ergebnissen einer detaillierten Untersuchung auch einen notwendigen Abriss zur Folge haben.

Gebäudezustand	Anzahl Gebäude	Anteil in Prozent
Sehr gut / gut	97	41,99
Modernisierung / Unterhalt / Teilsanierung erforderlich	119	51,51
Komplettsanierung erforderlich	13	5,63
Baufällig	2	0,87
Gesamtanzahl untersuchte Gebäude	231	100
davon Leerstand	17	7,36

Für ca. 42 % der Hauptgebäude ist somit kein Handlungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung festzuhalten; für gut die Hälfte der betrachteten Gebäude besteht entsprechender Handlungsbedarf.

Die erforderlichen Gebäudesanierungen tragen zu einer gestalterischen Verbesserung bei und somit zur Stärkung der Ortsmitte. Der Einsatz eines kommunalen Förderprogramms ("Fassadenprogramm") ist ein geeignetes Mittel, die Privateigentümer in finanzieller und gestalterischer Hinsicht bei den Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

Fazit "Städtebau und Siedlungsstruktur"

Reichenbach weist im Ortskern grundlegend ein historisches Ortsbild auf, welches durch geeignete Sanierungsmaßnahmen den ursprünglichen Charakter des Frankenwalddorfes positiv widerspiegeln kann. Die städtebauliche Struktur der historischen Gebäude beiderseits der Hauptstraße prägt die Mitte von Reichenbach. Diese gilt es zu erhalten und zu fördern. Der Einsatz eines kommunalen Förderprogramms unterstützt die privaten Eigentümer bei den Sanierungsmaßnahmen.

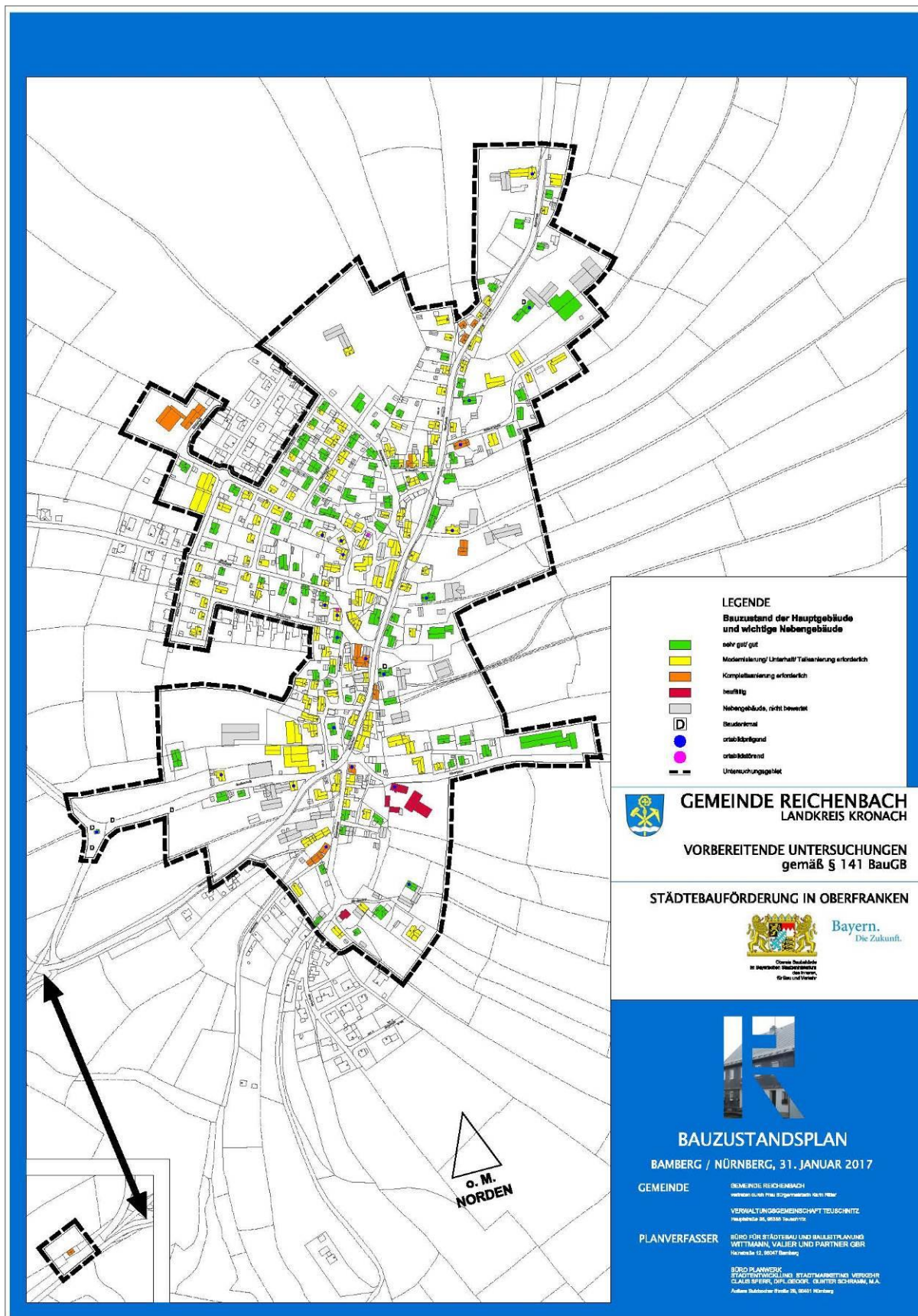


Abbildung 29: Bauzustandsplan

5.3 Leerstand

In der Gemeinde Reichenbach gibt es aktuell 17 komplett leerstehende Hauptgebäude (siehe Abbildung 23: Bestandsplan). Laut Eigentümerbefragung gibt es zudem drei Immobilien mit leerstehenden Wohnungen und eine Immobilie mit leerstehender Gewerbeeinheit. Der Leerstand verteilt sich im gesamten Ortsbereich. Viele der Immobilien befinden sich entlang der Hauptstraße.

Bei Betrachtung der Gebäude mit Leerstandsrisiko und der rückläufigen Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Gebäudeleerstände künftig noch zunehmen wird.

Von den 201 Haushalten im Untersuchungsgebiet besteht bei 23 Leerstandsgefährdung. In diese Kategorie werden folgende Haushalte eingeordnet:

- Ein-Personenhaushalte mit einem Alter von über 75 Jahren
- Zwei-Personenhaushalte, in welchen beide Personen älter als 75 Jahre alt sind.

Eine räumliche Verortung der potenziellen Leerstände ist der Kartendarstellung zu entnehmen.



Abbildung 30: Leerstandsgefährdungen

Fazit "Leerstand":

Die hohe Zahl leerstehender Immobilien, der Leerstandsgefährdungen und die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Leerstandsvermeidung und -beseitigung ein wichtiges Thema für die Gemeinde ist.

5.4 Verkehr

5.4.1 Verkehrsnetz im Untersuchungsgebiet bzw. im Ortskern



Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptstraße KC 24 verbindet Reichenbach mit den Nachbargemeinden Teuschnitz und Ludwigstadt. Über die Ortsverbindungsstraßen Kapellen- bzw. Kirchstraße gelangt man Richtung Westen nach Haßlach. Die Anbindung Richtung Nordosten erfolgt ausschließlich über die L 2357 nach Lehesten, weitere Verbindungen nach Thüringen sind hier aufgrund des ehemaligen Grenzverlaufs nicht ausgebaut.

Durch das gesamte UG verläuft die Achse Hauptstraße – Teuschnitzer Straße. Aufgrund der Zählzeiten der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 ist die Verkehrsbelastung dieser Ortsdurchfahrtsstraße zwar nur als gering einzustufen, dennoch bildet hier der fahrende Verkehr ein großes Problem. In ihrer Dimensionierung – in Teilbereichen bis zu 10 Meter Fahrbahnbreite – weist die Hauptstraße den Charakter einer höher einzustufenden Straße auf. Dies führt oft zu überhöhten Geschwindigkeiten im motorisierten Fahrverkehr, so dass die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer gefährdet ist.

Entlang der Hauptstraße liegt in der Ortsmitte gegenüber dem Rathaus die Grünfläche "Gemeindepark". Da auch hier der Verkehr ungebremsert vorbeifließt, ist eine Aufenthaltsqualität allein durch die mangelnde Verkehrssicherheit eingeschränkt.

Im gesamten Verlauf der Ortsdurchfahrt sind oft zu schmale Gehwegbreiten festzustellen, bzw. fehlen durchgehende Gehwege, so dass der Fußgänger zum Benutzen der Fahrbahn gezwungen wird. Der Mangel an verschiedenen Funktionsbereichen verursacht Handlungsbedarf.



Abbildung 31: Auszug Ortsplan
(Quelle: Gemeinde Reichenbach)



Vor allem westlich der Hauptstraße weisen im Dorfkern die Ortsstraßen Brunnenstraße, Rathausstraße, Teile der Schulstraße und Bereiche der Rennsteigstraße Sanierungsbedarf auf. Die gleiche Situation findet sich östlich der Hauptstraße im Verlauf der Kremnitzstraße und teilweise in der Körnergasse. Mit reduziertem (Gestaltungs-)Aufwand kann die Aufenthaltsqualität und die Gewährleistung der notwendigen Funktionen optimiert werden, aber immer unter der Voraussetzung, die typisch dörflichen Randbereiche, in ihrer Ausformung grüne unbefestigte Randstreifen, zu erhalten.

Die Anliegerstraßen Fichten- und Frankenwaldstraße in den "Schieferbrüchersiedlungen" sind zu schmal angelegt. Hier kommt es immer wieder zu Behinderungen im fahrenden Verkehr durch parkende PKWs am Straßenrand (s. Kap. "Ruhender

Verkehr"). Um diese Situation zu entschärfen, sind geeignete Parkmöglichkeiten in nächster Umgebung für Anwohner und Besucher zu suchen.

Für die restlichen Orts- und Erschließungsstraßen ist kein nennenswerter Handlungsbedarf festzustellen.

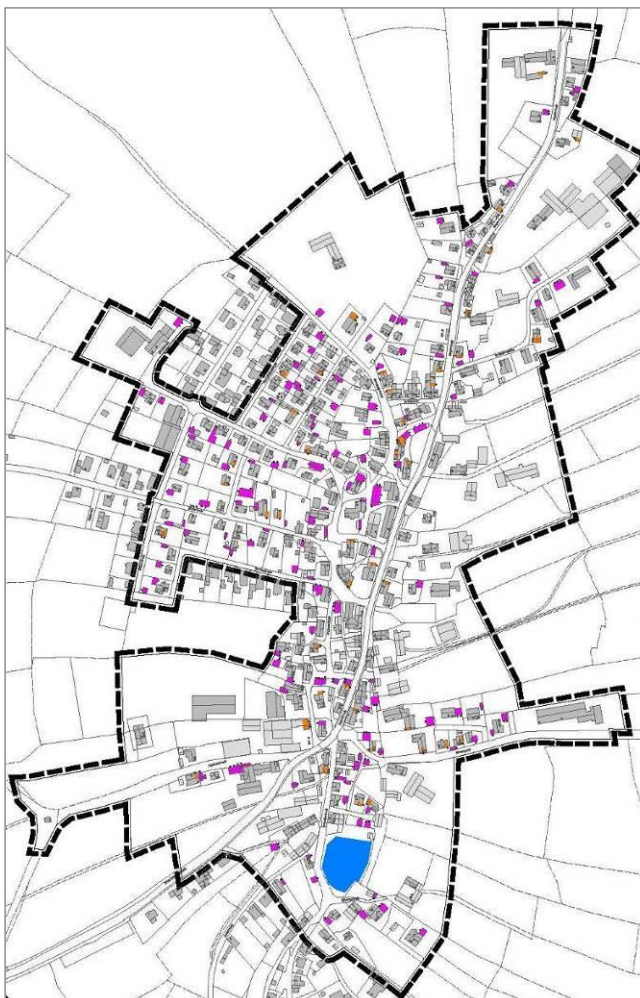
5.4.2 Ruhender Verkehr



Gravierende Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs stellen in Reichenbach die unzähligen Garagen im Ortskern (vor allem Brunnen-, Rathaus-, Rennsteig-, Schulstraße und Körnergasse) und im Bereich der Siedlungshäuser der "Schieferbrücher" (Frankenwald- und Fichtenstraße) dar. Viele dieser Garagen wirken unpassend platziert, als seien sie einfach abgestellt worden. Sie fügen sich in vielen Fällen nicht in das Ortsbild ein. Mit Flachdächern, fragwürdiger Materialwahl, fehlender Anbindung an anschließende Gebäude, etc. vermitteln sie den Eindruck eines Fremdkörpers. Es ist festzustellen, dass der Platzbedarf für die vorhandenen Garagen auf den meist kleinen Parzellen zu beengt oder nicht ausreichend ist.

Geeignete Alternativstandorte sind für eine Verbesserung der momentanen Situation aufzuzeigen.

Im nachfolgenden Plan sind die gegenwärtig bestehenden Garagen von Reichenbach farbig dargestellt.



LEGENDE

-  Garage
-  Garage integriert in Gebäude
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Wasserfläche
-  Untersuchungsgebiet

Abbildung 32: Garagenplan

Für die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Rathaus, Bäckerei, KFZ-Werkstatt, Pizzeria, etc.) gibt es genügend Flächen am Straßenrand zum Kurzzeitparken, jedoch sind diese nicht eindeutig als Stellplätze ausgewiesen. Parkende Fahrzeuge im Straßenraum führen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der übermäßigen Fahrbahnbreiten jedoch nicht zu wesentlichen Behinderungen des Fahrverkehrs.

Wird bei einer Sanierung die Fahrbahnbreite reduziert, so sind Parkplätze am Straßenrand an geeigneten Stellen auszuweisen.

5.4.3 Rad- und Fußverkehr



Auf die Gefahrenstellen für Fußgänger im Bereich der gesamten Hauptstraße wurde bereits hingewiesen. Hier ist ein mindestens einseitiger durchgehender 1,50 Meter breiter Gehweg anzustreben. Soweit in anderen Ortsstraßen keine Gehwege vorhanden sind, können bei einer Sanierung niveaugleiche Randbereiche geschaffen bzw. das Mischprinzip akzeptiert werden.

Darüber hinaus finden sich im Ortskern zwischen den Häusern kleinere Fußwege, z.B. vom Dorfbrunnen bis zur Hauptstraße, die ohne Oberflächenversiegelung naturnahe Wegeverbindungen schaffen. Diese gilt es zu erhalten und zu pflegen.



Ein getrennt von der Fahrbahn liegender Radweg ist in Reichenbach nicht vorhanden und aufgrund des eher geringen Gesamtverkehrsaufkommens auch nicht erforderlich.

Zum Thema "Verkehr" fand bereits im Oktober 2016 ein erster Begehungstermin mit der Tiefbauverwaltung des LKR Kronach, den Fachplanern und der Bürgermeisterin statt. In nachfolgendem Plan sind die Besprechungsergebnisse dargestellt, die als Sanierungsziele übernommen werden können.

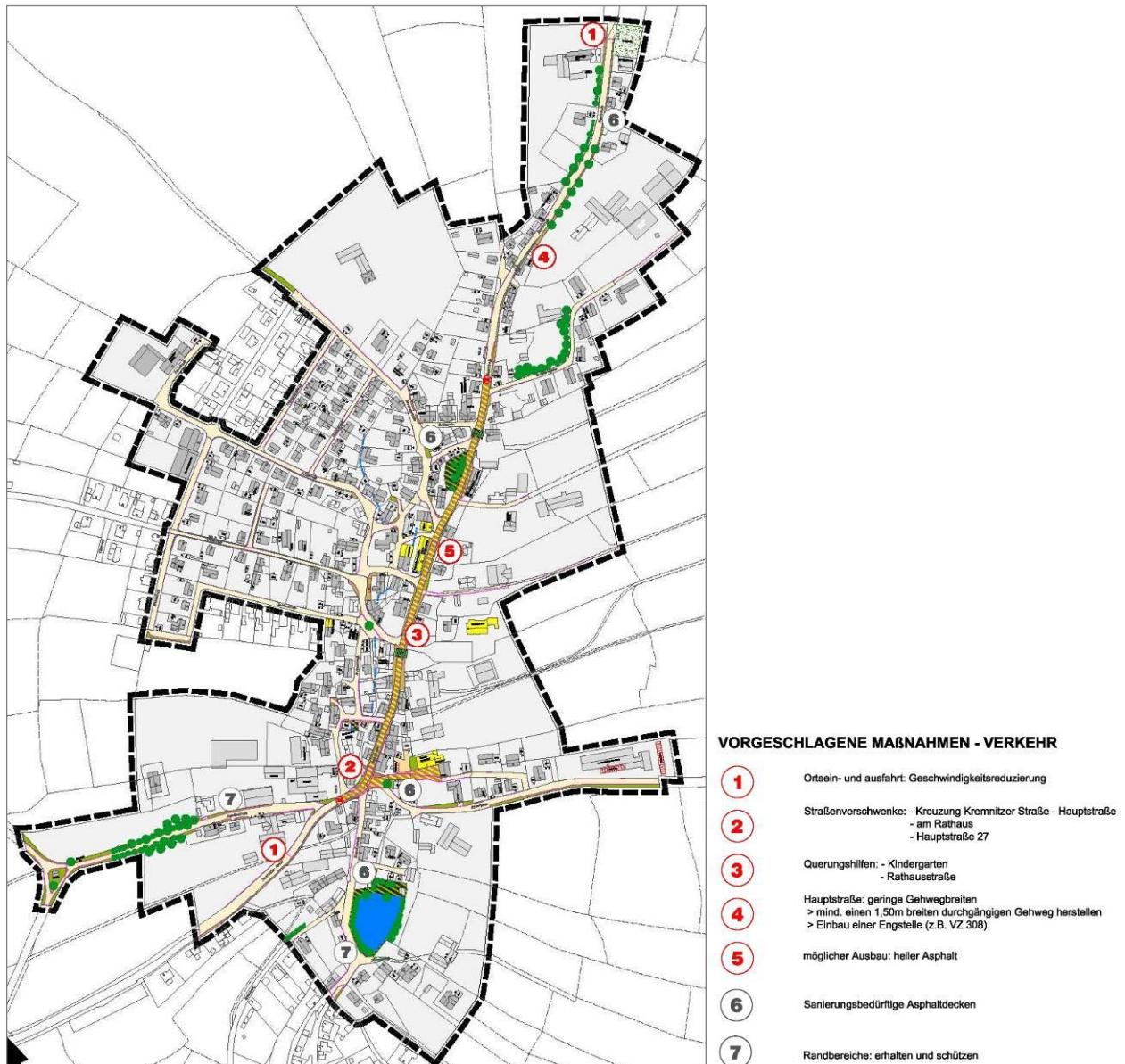


Abbildung 33: Maßnahmenplan - Verkehr

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Reichenbach ist durch die Linien 8343 (Kronach – Lauenhain) und 8348 (Tettau – Teuschnitz) an das regionale Busnetz angebunden. Aufgrund der bestehenden Busverbindung nach Steinbach am Wald ist der Anschluss an das bundesdeutsche Bahnnetz gewährleistet.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle Reichenbach Ortsmitte. Von dort aus gibt es sechs direkte Verbindungen in Richtung Kronach, von Montag bis Freitag in der Schulzeit. Die erste Fahrt findet um 5:27 Uhr statt, die letzte um 17:40 Uhr.

In entgegengesetzter Fahrtrichtung, also von Kronach nach Reichenbach, bestehen lediglich fünf direkte Busverbindungen pro Tag. Von diesen fünf Bussen fahren nur zwei weiter bis nach Lauenhain.

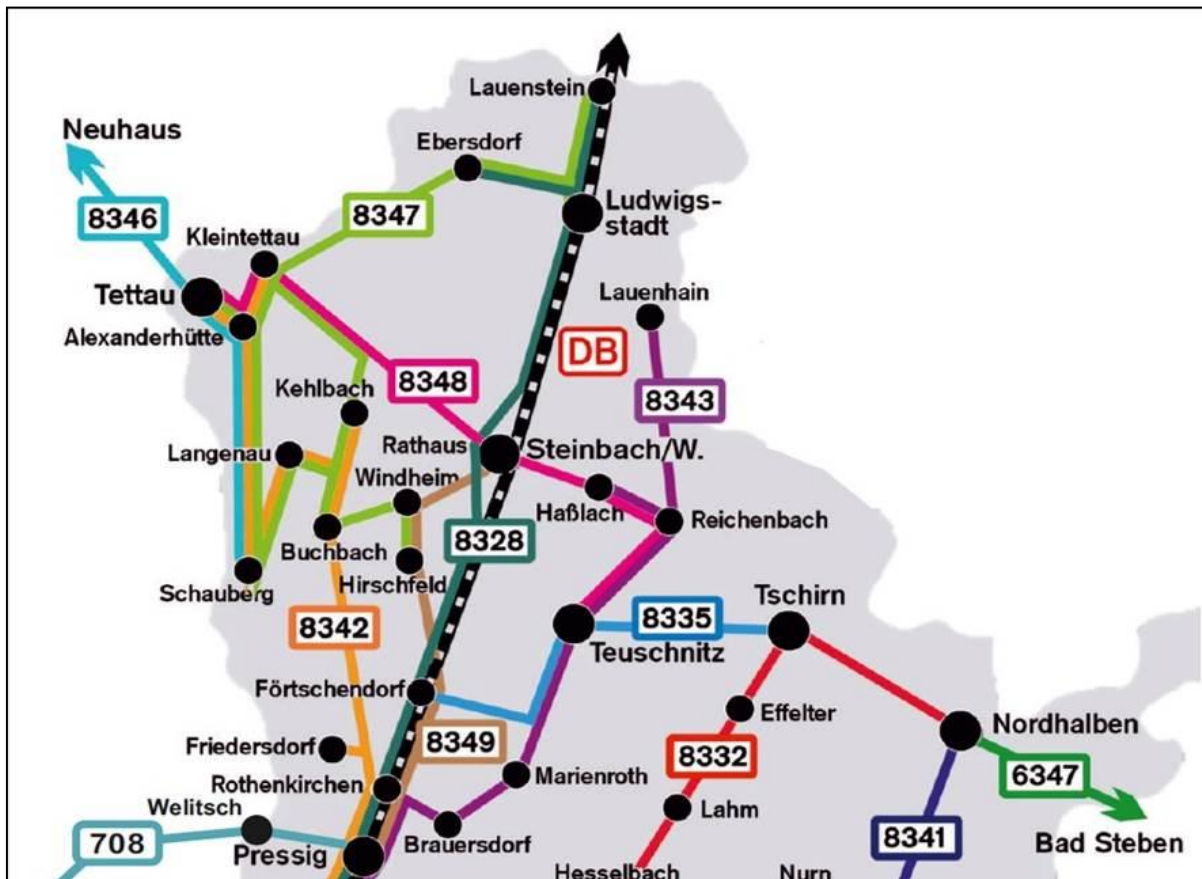


Abbildung 34: Übersichtsplan ÖPNV-Verbindungen im nördlichen Landkreis Kronach
(Quelle: Landkreis Kronach, ÖPNV-Fahrpläne)

Auch die Anbindung nach Tettau ist nicht ideal, hier verkehren lediglich drei Busse pro Tag und dies auch nur von Montag bis Freitag, in der Schulzeit. In die Gegenrichtung, nach Teuschnitz fährt der Bus immerhin fünf Mal täglich.

In Ferien und an Wochenenden sind die Busverbindungen stark reduziert. Die Taktung an Wochenenden und Feiertagen ist lückenhaft, so verkehrt die Buslinie 8343 (Kronach – Lauenhain) ausschließlich zwischen Montag und Freitag.

Die Buslinie 8348 verkehrt an Wochenenden und Feiertagen drei Mal zwischen Teuschnitz und Tettau.

Auf Ebene des Landkreises Kronach wird derzeit an Lösungen zu einem Mobilitätskonzept gearbeitet. Ziel ist die Festlegung flexibler Taktungen, um den zeitgemäßen Mobilitätsbedürfnissen aller Alters- und Gesellschaftsgruppen gerecht zu werden. Das schließt natürlich bedarfsorientierte Angebote wie z.B. Ruftaxis ein.

Die Entwicklung des Mobilitätskonzeptes ist in vier Arbeitsphasen unterteilt. Momentan befindet es sich in Phase 3, der Planung und Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes. Nach erfolgreichem Abschluss dieser, kann mit Phase 4, nämlich der Umsetzung des Konzeptes, begonnen werden. Wann die letzte Phase eingeleitet werden kann ist noch offen.

Fazit "Verkehr":

Im Bereich Verkehr ist in Reichenbach großer Handlungsbedarf zu erkennen. Dies gilt für die Entschleunigung der Fahrbeziehungen auf der Hauptstraße, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Fußgängerverkehr und die beengte und gestalterisch unzureichende Garagensituation im Ortskern. Die Anbindung an den ÖPNV weist Lücken auf, die durchaus ausbaufähig sind.

5.5 Natur, Naherholung und Tourismus

Innerorts betonen großgewachsene Einzelbäume den Verlauf von Straßen und Wegen. Von Norden kommend ist die Hauptstraße beidseitig von Bäumen gesäumt. Auch die Neubaugasse östlich und die Kapellenstraße westlich der Ortsdurchfahrtstraße werden von prächtigem Grün begleitet. Weiterhin sind die gereihten Bäume sowohl am Gemeindepark als auch am unteren Weiher hervorzuheben.



Der beachtlichste und ortsbildprägende Einzelbaum in Reichenbach ist die Kastanie vor dem ehemaligen Schulhaus im Ortskern. Sie steht in einer begrünten Insel in einem platzartigen Verkehrsraum der sonst ausschließlich asphaltierten Straße.

Öffentliche Grünflächen wie der Gemeindepark und der Bereich um den Dorfbrunnen sind positiv zu werten. Sie werden sowohl für den täglichen kurzen Plausch als auch für Gemeindefeste (z.B. Kirchweih) genutzt. Entsprechend sind sie zu erhalten und zu pflegen, aber auch funktional und gestalterisch aufzuwerten.

Weiterhin ist innerorts reichlich Ruderalflora am Straßenrand und auf Nebenflächen vorzufinden. Die für ein Dorf typischen Pflanzengesellschaften können sich auf diesen Flächen entwickeln und erhalten, sie lassen eine naturnahe Begrünung ohne erforderliche Pflege zu.

Einen wesentlichen Beitrag zu den begrünten Freiflächen bilden in Reichenbach die privaten Gärten der Gehöfte östlich der Hauptstraße. Sie verzahnen sich mit der umgebenden Landschaft und den Grünstrukturen wie Streuobstgärten und Wiesen, die rückwärtig an die Bebauung der Höfe anschließen. Im Ortskern sind aufgrund der oft sehr kleinen Grundstücke kaum nennenswerte Gartenflächen vorhanden.



Eine bedeutende Wasserfläche in Reichenbach stellt der untere Teich, genannt "Lösschweiher", dar. Mit seinem umgebenden Grüngürtel ist er für die Reichenbacher Bevölkerung ein wichtiges Kleinod der Naherholung. Eine gestalterische Neuordnung der Randbereiche, Schaffen von Sitzmöglichkeiten und ein ansprechendes Beleuchtungskonzept wird den Bereich um den Weiher auch für Gäste und Urlauber attraktiv und interessant machen.

Weitere nennenswerte Grün- und Freiflächen sind im UG nicht vorhanden. Die umgebende Natur macht dies auch nicht notwendig: ein bedeutendes Element der Natur in Reichenbach ist, so wie im gesamten Gebiet der Rennsteigregion, der Frankenwald. Direkt vor der Haustür gelegen, ist er für Spaziergänge und Wanderungen ideal geeignet. Reichenbach bietet für



die Naherholung und den Tourismus ein gutes und umfangreiches Wanderwegenetz. So gibt es Wanderstrecken, die durch Reichenbach Richtung Westen nach Haßlach führen und Richtung Südosten nach Tschirn. Südlich des Dorfes gelangt man entlang des Reichenbacher Weges zur Kremnitzmühle.

Rundwander-, Etappen- und Themenwege sind in der Frankenwaldregion in einer Vielzahl vorhanden, allerdings ist Reichenbach nicht direkt daran angebunden.

Hervorzuheben ist in Reichenbach aber, so wie es für die fränkische Rennsteigregion typisch ist, die ausgeprägte Rodunginsel, die das Entstehen der Ortschaft erst möglich machte. Läuft man direkt am Waldrand entlang, lässt sich der Eindruck der gerodeten Insel gut erkennen. Hier liegt Potenzial für einen eigenen Reichenbacher Wanderrundweg, der in dieser Form innovativ ist und somit auch für Touristen einen attraktiven Anziehungspunkt bilden kann.

Ein weiterer Magnet könnte der kleine privat geführte Tierpark am Waldrand westlich von Reichenbach Richtung Haßlach sein.

Weiterhin hat Reichenbach sowohl für seine Bewohner als auch für Gäste und Urlauber im Winter die Sportart Skilanglauf anzubieten. Es gibt verschiedene Einstiege in gespurte Langlauf-Loipen in unmittelbarer Nähe von Reichenbach. Die in den letzten Jahren oft nicht mehr schneesicheren Winter haben einen Ausbau der Loipenstrecken gestoppt, ebenfalls findet die ehrenamtliche Loipenpflege derzeit nicht mehr statt. Die weitere Zukunft des Skisports wird auch in Reichenbach vor allem von der Klimaentwicklung abhängen.

Nördlich von Reichenbach beginnen Nordic-Walking-Strecken, die unter anderem auch von Reichenbacher Bürgern geführt werden.

All diese vorhandenen Freizeitangebote werden derzeit noch nicht optimal angeboten. Es fehlen z.B. Ausschilderungen, Hinweistafeln und Informationsmaterial, so dass die Angebote nicht nur von Einheimischen, sondern auch von Gästen und Touristen wahrgenommen werden können.

Übernachtungsmöglichkeiten werden in Reichenbach kaum angeboten. Es gibt am nördlichen Ortsrand den "Daumahof", einen ökologisch bewirtschafteten Bauernhof mit Ferienwohnungen, der in der Saison gut ausgelastet ist. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten werden derzeit nicht angeboten.

Im Bereich der gastronomischen Versorgung gibt es in Reichenbach derzeit nur eine Pizzeria, die zu unregelmäßigen Zeiten öffnet. Die Gastwirtschaft "Zum Hanseles Michel" im Ortskern wird seit Längerem nicht mehr betrieben. Das Schützenhaus am nördlichen Ortsrand bietet nur noch sporadisch einen Ausschank ohne Verpflegung an.

Genauso wie bei den spärlichen Übernachtungsmöglichkeiten ist auch hier ein Mangel an Versorgung aufzuweisen. Engagierte und interessierte Betreiber sind zu suchen, um diese fehlenden Angebote in Reichenbach wieder zu beleben und somit nicht nur für die Bewohner sondern auch für den Tourismus interessant und attraktiv zu machen.





Fazit "Natur, Naherholung, Tourismus"

Schlussfolgernd ist zu sagen, dass Reichenbach ein großes Potenzial im Bereich der Naherholung sowohl für seine Bürger als auch für Touristen aufweist. Dieses Potenzial gilt es weiter auszubauen und attraktiv zu gestalten.

5.6 Einzelhandel und Nahversorgung, Gewerbe

Die Nahversorgungssituation in Reichenbach ist ungenügend. Im Untersuchungsgebiet befinden sich lediglich noch eine Bäckerei und ein Metzger.

Die nächsten Supermärkte befinden sich in Steinbach, Teuschnitz oder Ludwigsstadt.

Wie bereits in Kapitel 5.1.5 erläutert, ist die Mehrzahl der Beschäftigten am Arbeitsort Reichenbach im Bereich des produzierenden Gewerbes beschäftigt. Die Betriebe sind vorwiegend klein- und mittelständige Unternehmen.

Im Untersuchungsgebiet finden sich verschiedene handwerkliche Betriebe, z.B. ein Sägewerk oder ein Dachdecker. Betriebe des mit Abstand nächstgrößeren Wirtschaftsbereiches, nämlich der des Handels, Verkehrs und des Gastgewerbes, sind ebenfalls im Untersuchungsgebiet vorhanden. Darunter beispielsweise ein Gastronomiebetrieb oder ein Kfz-Handel.

Im Bereich der Dienstleister finden sich im UG der Gemeinde Reichenbach u.a. Angebote für Massagen und medizinische Pflege.

Die wenigsten Beschäftigten arbeiten in landwirtschaftlichen Betrieben, deren Anzahl in Reichenbach stark zurückgegangen ist (derzeit 3 Betriebe mit Rinder- bzw. Milchviehhaltung).

In der Körnergasse, die sich im südöstlichen Bereich des Ortes befindet, ist ein Gewerbegebiet. Dort ist auch ein großer Gewerbebetrieb angesiedelt, der für Reichenbach einen wichtigen Arbeitgeber darstellt.

Alle genannten Betriebe verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Untersuchungsgebiet

Fazit "Einzelhandel und Nahversorgung, Gewerbe"

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Größe Reichenbachs die vorhandenen Strukturen im Bereich Nahversorgung, Einzelhandel und Gewerbe ausreichen.

5.7 Soziales, Kultur und Bildung

Direkt im Untersuchungsgebiet liegen die Grundschule und die Schulturnhalle, die in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr genutzt werden.



Der Kindergarten im Ortskern ist nach wie vor in Betrieb. Er wird mittlerweile auch als Kinderkrippe für Kleinkinder unter drei Jahren, oder auch am Nachmittag als Betreuung für Schulkinder angeboten.

Einrichtungen im Bereich der Alten- /Seniorenpflege sind im gesamten Ortsgebiet von Reichenbach nicht vorhanden. Hier muss auf die Angebote der Nachbargemeinden zurückgegriffen werden.

Auch eine medizinische Versorgung ist in Reichenbach nicht vorzufinden. Die allgemeinärztliche Versorgung können Nachbarkommunen wie z.B. Teuschnitz oder Ludwigstadt auffangen. Die Ausstattung mit Fachärzten weist hier allerdings auch Defizite auf.



Reichenbach hat eine eigene Kirche, das Pfarrzentrum St. Michael. Sie befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Die Schulturnhalle wird aktuell von den Reichenbacher Bürgern und Vereinen nahezu täglich für sportliche, kulturelle und sonstige Veranstaltungen genutzt. Die Turnhalle ist derzeit nicht barrierefrei und zeigt Defizite im energetischen Bereich. Bei einer weiteren Nutzung der Halle sind überschaubare Sanierungsmaßnahmen erforderlich.



Auch Räume in der ehemaligen Schule werden für Vereinszwecke herangezogen. Eine Auslastung der Räume in der Schule ist jedoch nicht gegeben, da die Schule ein Überangebot an Räumlichkeiten aufweist. Zudem befindet sich die Schule in einem äußerst schlechten Bauzustand. Soll die Schule weiterhin für die Reichenbacher Vereine zur Verfügung stehen, ist eine gestalterisch und finanziell aufwendige Sanierung erforderlich. Es bleibt zu prüfen, ob Reichenbach die überdimensionierte Kubatur der Schule in Zukunft sinnvoll nutzen und unterhalten könnte.

Da der Bedarf sowohl an einer Veranstaltungshalle als auch an einem Bürgerhaus in Reichenbach gegeben ist (vgl. Kap. 4.3), wurde im Zuge der VU ein Workshop zum Thema "Standortsuche Bürgerhaus – Veranstaltungshalle" einberufen, dessen Vorgehen und Ergebnisse im Folgenden ausführlich dargestellt werden.

5.7.1 Workshop "Standortsuche Bürgerhaus – Veranstaltungshalle"

Der Workshop zum Thema "Standort Bürgerhaus" fand am 26.10.2016 im Sitzungsraum der Gemeinde Reichenbach statt. Nach der Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Ritter und Herrn Valier vom beauftragten Büro, wurden die Gemeinderäte in die Thematik vertieft eingeführt.

Zunächst erhielten die Teilnehmer einen Rückblick auf die vorangegangene Gemeinderatsitzung. Es wurden nochmals kurz die Anwesen gezeigt, die für ein Bürgerhaus und eine Veranstaltungshalle in Frage kommen könnten. In nachfolgendem Plan sind die favorisierten Anwesen in rot dargestellt.

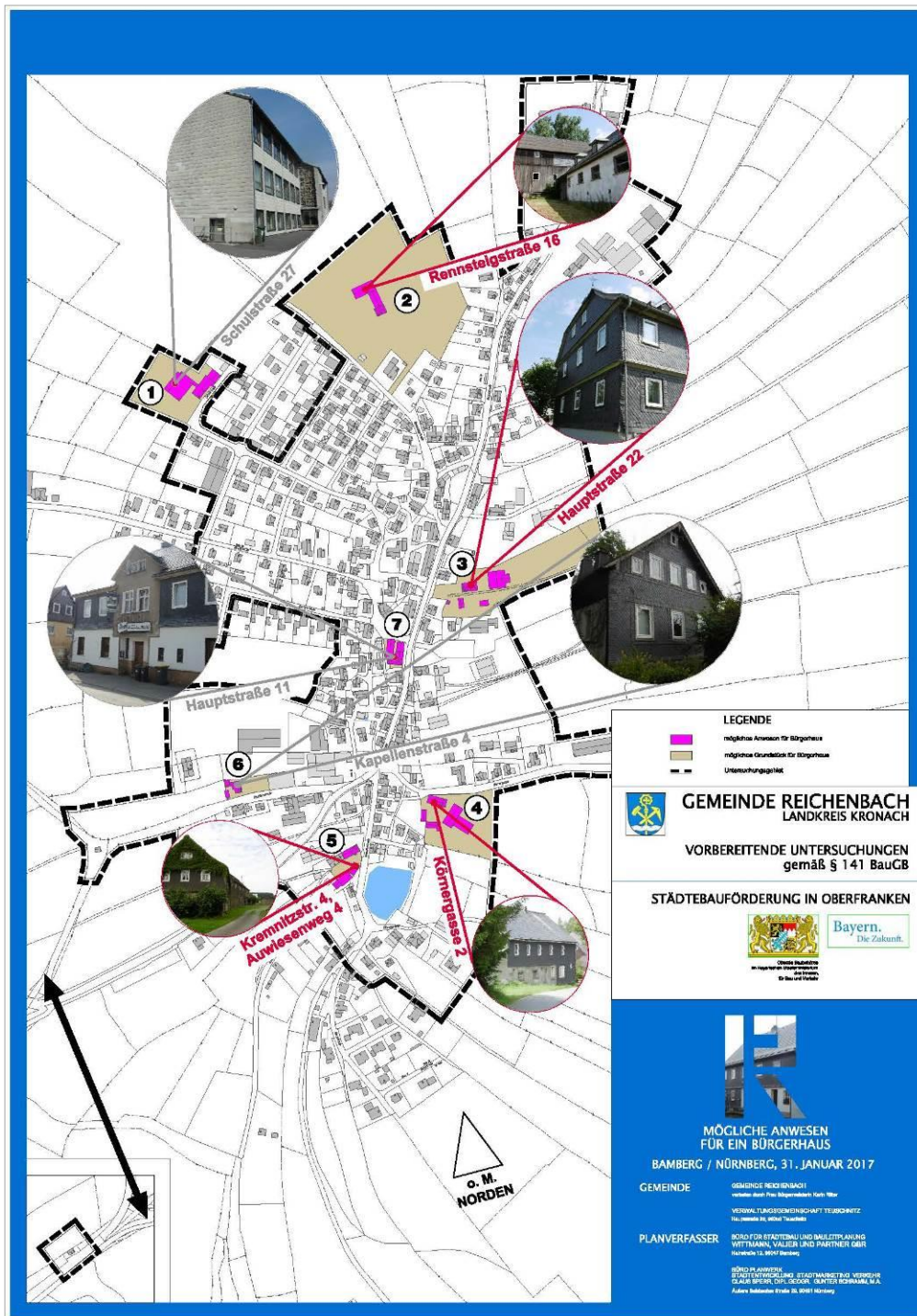


Abbildung 35: Mögliche Anwesen für ein Bürgerhaus

Die Suche nach dem richtigen Standort für Bürgerhaus und Veranstaltungshalle warf folgende Fragen auf:

- müssen die beiden Gebäude zwingend räumlich aneinander gebunden sein?
- funktionieren Veranstaltungshalle und Bürgerhaus auch lokal unabhängig voneinander?
- ist die zentrale Lage in der Ortsmitte entscheidend?
- sind die möglichen Standorte nur für ein Bürgerhaus oder auch für eine Veranstaltungshalle geeignet?

Zuerst wurde der geeignete Standort für die Veranstaltungshalle anhand folgender Kriterien untersucht:

- Lage im Ort
- Notwendige Größe der Halle
- Flächenbedarf für Nebenräume wie Umkleiden, WCs, Lager, etc.
- Parkplätze
- Barrierefreiheit
- Sanierungskosten

In folgender Matrix sind die standortentscheidenden Kriterien für eine Veranstaltungshalle in Reichenbach zusammengefasst. Es ist eindeutig erkennbar, dass der gegenwärtige Standort der Schulturnhalle auch künftig am sinnvollsten ist.

Nr.	Charakteristik	Lage im Ort	Bewertungspunkte Größe Turnhalle (Bruttofläche)	Bewertungspunkte Größe Nebenräume (Umkl., WC, Geräte, Lager, Erschließung) (Bruttofläche)	Bewertungspunkte Parkplätze	Bewertungspunkte Barrierefreiheit	Bewertungspunkte Grob-schätzung: Anfallende Kosten je m³ Umbau-Raum	Bewertungspunkte Großer Veranstaltungsraum	Bewertungspunkte Ergebnisse der Punktevergabe	Verfügbarkeit der Grundstücke, Stand: Oktober 2016	Kaufpreis	Grob-schätzung: Sanierungskosten	Bemerkung	
1. Schulstraße 27: Schule/ Turnhalle	Turnhalle	nicht zentral	1	4	4	4	2	4	4	23	verfügbar	0 €	850 T €	
2. Rennsteigstr. 16: "Reichenbachquelle"	Grundstücksgröße, Reichenbachquelle	nicht zentral	1	4	4	4	2	2	4	21	verfügbar	?	1,3 Mio €	
3. Hauptstr. 22: ehem. Gehöft, blaue Haustür	Grundstücksgröße, zentral	zentral (in Ortsmitte)	4	4	2	4	1	2	3	20	verfügbar	?	1,3 Mio €	zusätzlicher Neubau erforderlich
4. Körnergasse 2: ehem. Gehöft	Grundstücksgröße	erreichbar	3	4	4	4	2	2	3	22	verfügbar	?	1,3 Mio €	
5. Kremnitzstr. 4/ Auwiesenweg 4: Anwesen am Löschweiher	ortsbildprägend, zentral, Verweilqualität (attraktive Lage)	zentral am Löschweiher (attraktive Lage)	4	2	2	3	2	2	1	16	verfügbar	?	650 T €	Sanierung der Turnhalle Schulstr. 27 oder Neubau an anderer Stelle erforderlich

4 = sehr gut
3 = gut
2 = bedingt gut
1 = nicht gut

Abbildung 36: Bewertung der möglichen Standorte für eine Veranstaltungshalle

Es lässt sich zusammenfassend eindeutig ablesen, dass die Schulturnhalle als künftiger Standort einer Veranstaltungshalle auch aus finanziellen Erwägungen am sinnvollsten geeignet ist.

Die Gemeinderäte stimmten der o. a. Einschätzung einstimmig zu: Die Schulturnhalle soll weiterhin als Ort für (Sport-)Veranstaltungen erhalten bleiben.

Im nächsten Schritt wurde in gleicher Weise die Standortsuche nach einem Bürgerhaus bearbeitet.

Die Eignung der verschiedenen Anwesen als Bürgerhaus wurde anhand folgender Kriterien betrachtet:

- Attraktivität und Lage im Ort
- Angrenzende Freiflächen für Dorfplatz
- Verknüpfte Flächen für Spielplatz
- Parkplätze
- Barrierefreiheit

In folgender Matrix sind die untersuchten Kriterien mit Bewertungspunkten dargestellt:

Erforderliche bauliche Maßnahme											
Nr.	Attraktivität und Lage im Ort	Bewertungspunkte	Angrenzende Freiflächen (Dorfplatz)	Bewertungspunkte	Verknüpfte Fläche für Spielplatz	Bewertungspunkte	Parkplätze	Bewertungspunkte	Barrierefreiheit	Bewertungspunkte	Ergebnisse der Punktevergabe
2. Rennsteigstr. 16: "Reichenbachquelle"	Grundstücksgröße, Reichenbachquelle, nicht zentral	3	möglich (großes Grundstück)	4	möglich, gutes Platzangebot	4	möglich (großes Grundstück)	4	nicht vorhanden (durch Umbau möglich)	2	17
3. Hauptstr. 22: ehem. Gehöft, 'blaue Haustür'	Grundstücksgröße, zentral in Ortsmitte	4	möglich (großes Grundstück)	4	möglich, gute Lage	4	möglich (großes Grundstück)	4	nicht vorhanden (durch Umbau möglich, jedoch nicht im Außenbereich)	1	17
4. Körnergasse 2: ehem. Gehöft	Grundstücksgröße, erreichbare Ortslage	3	möglich (großes Grundstück)	4	möglich, gutes Platzangebot	4	möglich (großes Grundstück)	4	nicht vorhanden (durch Umbau möglich)	2	17
5. Kremnitzstr. 4/ Auwiesenweg 4: Anwesen am Löschweiher	ortsbildprägend, zentral und attraktiv am Löschweiher, Verweilqualität	4	möglich (durch Abriss Haus Kremnitzstr. 4)	4	möglich, gute Lage	4	möglich (durch Abriss Haus Kremnitzstr. 4)	3	nicht vorhanden (durch Umbau möglich)	2	17
4 = sehr gut 3 = gut 2 = bedingt gut 1 = nicht gut											

Abbildung 37: Bewertung der möglichen Standorte für ein Bürgerhaus

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass alle vier Grundstücke mit ihren Gebäuden im Gesamtergebnis gleichermaßen gut abschneiden.

Bereits im Vorfeld des Workshops diskutierten die Gemeinderäte, ob das Bürgerhaus im ehemaligen Schulgebäude eingerichtet werden könnte. Als Vorteile wurden genannt:

- räumliche Nähe zur Turnhalle
- Grundstück und Gebäude in Gemeindeeigentum
- Parkmöglichkeiten
- Flächen für Spiel- und Dorfplatz

Auf diesen Wunsch hin wurde auch die Schule wieder als möglicher Bürgerhaus-Standort untersucht.

Neben den vorgenannten Vorteilen birgt die Schule auch viele Nachteile. Im Workshop wurden die negativen Gesichtspunkte wie folgt aufgeführt:

- Nicht barrierefrei
- Schwer überschaubarer Sanierungsaufwand:
 - Gründung / Dach > Überprüfung der Statik
 - Fassade > Sanierung bzw. Entsorgung der asbesthaltigen Baustoffe
 - Energetische Sanierung nach EnEV des gesamten Gebäudes > extrem große Gebäudehülle
 - Flächenbedarf <-> Flächenangebot
 - Raumvolumen <-> Unterhaltskosten

Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

- Vorhandenes Platzangebot wird nicht benötigt
- Unterhaltskosten wegen riesiger Kubatur sehr hoch
- Gesamtkosten Sanierung erheblich
(grob geschätzte Kosten: ca. 2,2 Mio €)

Ob nach dieser Schlussfolgerung eine Sanierung wirtschaftlich und somit das Bürgerhaus in der Schule sinnvoll sein kann, diskutierten im Anschluss die Gemeinderäte mit der Bürgermeisterin Frau Ritter und den beauftragten Planungsbüros.

Die Standortsuche Bürgerhaus konnte nicht einstimmig abgeschlossen werden.

5.7.2 Vorschlag zur vergleichenden Machbarkeitsstudie "Standortsuche Bürgerhaus"

Im Dezember 2016 fand unter anderem zum Thema "Standortsuche-Bürgerhaus" ein Besprechungstermin bei Frau Baurätin Isabel Strehle von der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet Städtebau, statt.



Es wurde deutlich, dass die Gemeinde Reichenbach dabei unterstützt werden muss, die Standortsuche für das Bürgerhaus aus städtebaulicher Sicht nachzuvollziehen und zu bearbeiten. Deshalb wurde nach der Besprechung mit den Planungsbüros, der Bürgermeisterin und dem Verwaltungsbeauftragten vorgeschlagen, einen Beratungstermin für die Gemeinderäte anzubieten. Thema dieser nichtöffentlichen Gemeinderatsitzung im Januar 2017 war die Klärung der offenen Fragen bezüglich Bürgerhaus und Städtebauförderung.



Als Ergebnis der Sitzung bleibt festzuhalten, dass alle Gemeinderatsmitglieder nunmehr zwei Standorte für ein Bürgerhaus favorisieren:

- Ehemalige Grundschule, Schulstraße 27
- Ehemaliges Gehöft, Hauptstraße 22

Die Vor- und Nachteile der beiden Standorte sollen nach Vorschlag von Frau Strehle in einer zu beauftragenden Machbarkeitsstudie geprüft und geklärt werden.

5.7.3 Programm "Förderoffensive Nordostbayern"

Zeitgleich wurde im Rahmen der Städtebauförderung das Programm "Förderoffensive Nordostbayern (Besonderes Förderprogramm für Stadt- und Ortskerne in Nordostbayern)" aufgelegt.

Neben den beiden oben genannten Objekten für das Bürgerhaus wurde von der Gemeinde Reichenbach zusätzlich das Anwesen Rennsteigstraße 16 für das Programm "Förderoffensive Nordostbayern" angemeldet.

Bei dem Anwesen der Rennsteigstraße 16 handelt es sich um ein großes Grundstück mit ehemaliger Hofstelle am nordwestlichen Ortsrand, erbaut in den 1950er Jahren. Sowohl das Wohngebäude als auch Stallungen und Scheunen stehen seit einiger Zeit leer.



Nach Einschätzung der Fördergeber ist dieses Anwesen für ein Bürgerhaus nicht geeignet (dezentrale Lage, keine historisch wertvolle Bausubstanz), jedoch beabsichtigt die Gemeinde – konform mit den Ergebnissen der VU – das Grundstück zu erwerben, da sie hier ein großes Potenzial für diverse Nutzungen sieht:

- Bereitstellung von Flächen für die Erstellung von Privatgaragen der Anlieger "Schieferbrüchersiedlung"
- Freilegung der auf dem Grundstück liegenden Reichenbachquelle mit Errichtung einer Gemeinschaftsfläche (z.B. Spielplatz, Dorfplatz)
- Umbau und Sanierung der bestehenden Gebäude für die Öffentlichkeit. Es ist eine Nutzung zu finden, die für die Gemeinde ein Alleinstellungsmerkmal in der Region und auch darüber hinaus darstellt. Entsprechende Nutzungen könnten z.B. ein Radler-Hotel, "Ferien auf dem Bauernhof" oder ein Zentrum für Wanderer sein.

Inzwischen wurden die drei Projektanmeldungen von der Regierung von Oberfranken in das oben erwähnte Förderprogramm als Einzelmaßnahmen unter dem Förderaspekt "Sanierung und Revitalisierung" und "Grunderwerb" (nur Rennsteigstraße 16 und Hauptstraße 22) aufgenommen.

5.7.4 Standortwahl "Bürgerhaus"

Am 20.06.2017 diskutierten die Gemeinderäte in ihrer Sitzung zusammen mit der Bürgermeisterin, dem Verwaltungsbeauftragten und den Fachplanern wiederholt die Standortwahl des Bürgerhauses. Aufgrund der Aufnahme in das Programm "Förderoffensive Nordostbayern" beschloss der Gemeinderat einstimmig, die ehemalige Grundschule (Schulstraße 27) als Bürgerhausstandort zu wählen. Die Standortentscheidung wurde wie folgt begründet:

- Aufwendige Sanierungsmaßnahmen umsetzbar (erhöhter Fördersatz von 90%)
- Unmittelbare Nähe zur Veranstaltungshalle (Turnhalle)
- Großzügige Freiflächen vorhanden (Parkplätze, Spielplatz, Dorfplatz)
- Kein Grunderwerb nötig (Gemeindeeigentum)

Nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die beschlossene Standortwahl "Bürgerhaus" durch die ausführliche Stellungnahme der Regierung von Oberfranken/SG 34 in Frage gestellt. Folgende Argumente wurden gegen diesen Standort benannt:

- Dezentrale Lage
- Kein ortstypisches Gebäude
- Überangebot an Flächen und Kubatur
- Weiterhin hohe Unterhaltskosten wegen des Raumvolumen
- Sanierungskosten nicht in voller Höhe förderfähig, da insgesamt zu hoch

Die Fördergeber befürworteten hingegen den alternativen Standort "Hauptstraße 22" als zukünftiges Bürgerhaus, da dieser im Gegensatz zur Schule die gewünschten Kriterien erfüllt:



- Zentrale Ortslage
- Ortstypisches Gebäude
- Passendes Angebot an Flächen und Kubatur
- Überschaubare Unterhaltskosten
- Überschaubare Sanierungskosten

Aufgrund dieser neuen Ausgangssituation fand am 21.11.17 eine weitere Gemeinderatsitzung statt. Nach längerer, teils kontroverser Diskussion kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass der frühere Gemeinderatsbeschluss vom 20.06.2017 nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Somit wurde beschlossen, dass die alte Schule nicht mehr als Bürgerhaus in Frage kommt und mithilfe der Fördermittel der Förderoffensive Nordostbayern abgerissen wird.

Weiterhin beschloss der Gemeinderat in dieser Sitzung zum Thema "Bürgerhaus", dass das Anwesen an der "Hauptstraße 22" nicht erworben wird. Die entstehenden Folgekosten könnten für ein weiteres kommunales Gebäude von der Gemeinde finanziell nicht getragen werden.

Fazit "Soziales, Kultur und Bildung"

Der Bedarf an einer Veranstaltungshalle und einem Bürgerhaus ist in Reichenbach eindeutig gegeben. Die bestehende Turnhalle zeichnet sich weiterhin als geeignet ab.

Der Ausbau eines geeigneten Gebäudes zum Bürgerhaus kann nach langer kontroverser Diskussion aus finanziellen Gründen nicht verfolgt werden.



5.8 Analyse der Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine schriftliche, repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt. Insgesamt wurde an 350 Haushalte in ganz Reichenbach jeweils ein Fragebogen verteilt. Bei 84 Haushalten, die den Fragebogen beantworteten ergibt sich eine gute Rücklaufquote von 24 %.

Ziel der Haushaltsbefragung war die Informationsbeschaffung zu folgenden Aspekten:

- Erfassen struktureller Daten der Haushalte und der jeweiligen Wohnsituation,
- Persönliche Einschätzung der Gemeinde – Stärken/Schwächen,
- Beurteilung der alten Schule in Reichenbach,
- Beurteilung von Angeboten und Versorgung und Benennung von fehlenden Einrichtungen und Betrieben,
- Beurteilung der Gemeinde nach Begriffsgegensätzen
- Verbesserungsvorschläge für die Zukunft Reichenbachs.

5.8.1 Struktur der befragten Haushalte

Ein wichtiger Faktor für die Identifikation mit dem Wohn- und Heimatstandort ist vor allem die **Wohndauer** der Bewohnerinnen und Bewohner. Je länger diese ist, umso höher ist üblicherweise die Identifikation mit dem Wohnort.

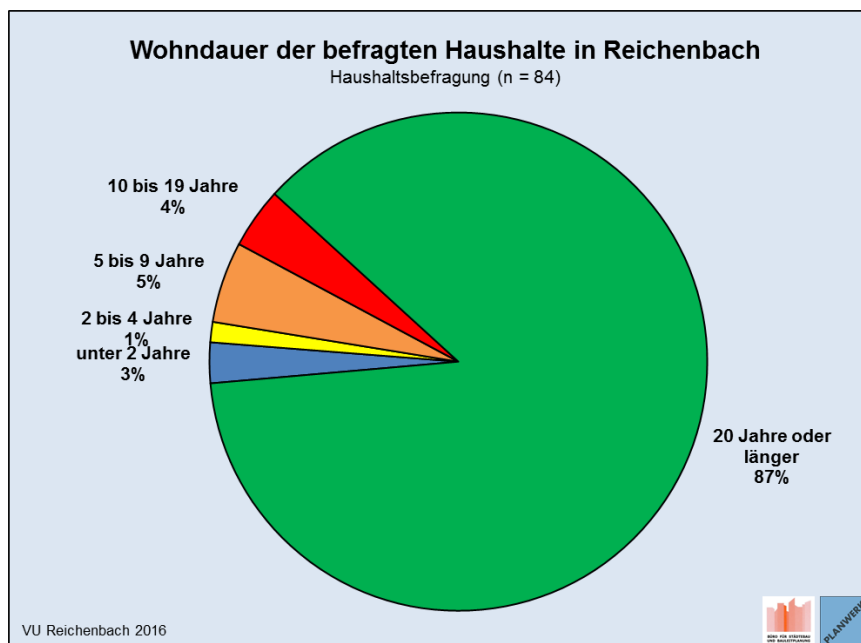


Abbildung 38: Wohndauer der befragten Haushalte in Reichenbach

Für die befragten Haushalte zeigt sich da ein klares Bild. Fast 90% der Befragten leben seit 20 oder mehr Jahren in Reichenbach. Die Anteile derer, die erst seit kürzerer Zeit dort leben sind weit geringer.

Den nächstgrößeren Anteil machen diejenigen aus, die fünf bis neun Jahre in Reichenbach leben. Die wenigsten, nämlich lediglich ein Prozent, leben erst seit zwei bis vier Jahren in Reichenbach.

Dieses Ergebnis korrespondiert mit den ermittelten Altersklassen der Haushalte. Diese Struktur bietet eine günstige Voraussetzung, um die örtliche Bevölkerung für die anstehenden Entwicklungsprozesse für die Gemeindeentwicklung zu aktivieren und zur Teilhabe zu bewegen.

Hinsichtlich der Haushaltsstruktur in Reichenbach zeigt sich eine deutliche Tendenz hin zu kleinen **Haushaltsgrößen**. Fast die Hälfte der Befragten leben in zwei-Personen Haushalten und machen damit den größten Anteil aus.

Den nächstgrößeren Anteil machen ein-Personen Haushalte aus, 19% der Befragten leben in einem solchen.

Zwischen 10 und 15% gaben an, in drei, oder vier-Personen Haushalten zu leben. Lediglich drei Prozent der Befragten wohnen in einem Haushalt mit fünf oder mehr Mitgliedern.

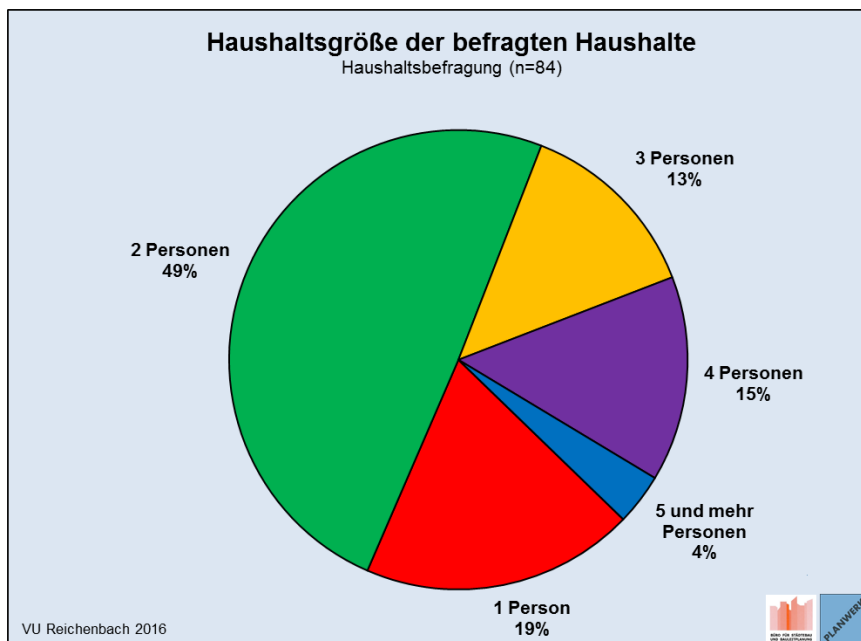


Abbildung 39: Haushaltsgröße der befragten Haushalte

Zur Analyse der **Haushaltstypen** wurden die befragten Haushalte in verschiedene Gruppen zusammengefasst. Differenziert wurde dazu einerseits nach Haushaltsgröße und andererseits nach dem Alter der Haushaltsmitglieder. Die Altersgrenze liegt bei 45 Jahren.

Nach dieser Gruppenbildung zeigt sich, dass der größte Anteil der Befragten, nämlich 32%, in "älteren" Zwei-Personen Haushalten lebt.

Den zweitgrößten Anteil machen, mit 17%, ältere Ein-Personen Haushalte aus, deren Mitglieder ebenfalls 45 Jahre oder älter sind.

Fasst man diese beiden Gruppen zusammen wird ersichtlich, dass fast die Hälfte der Befragten in Haushalten lebt, deren Mitglieder 45 Jahre oder älter sind.

Auf Familien mit Kindern oder Alleinerziehende mit Kindern bis 25 Jahren entfällt zusammengekommen ein Anteil von 20% der befragten Haushalte.

Die geringste Gruppe, die lediglich mit einem Prozent vertreten ist, sind junge ein-Personen Haushalte.

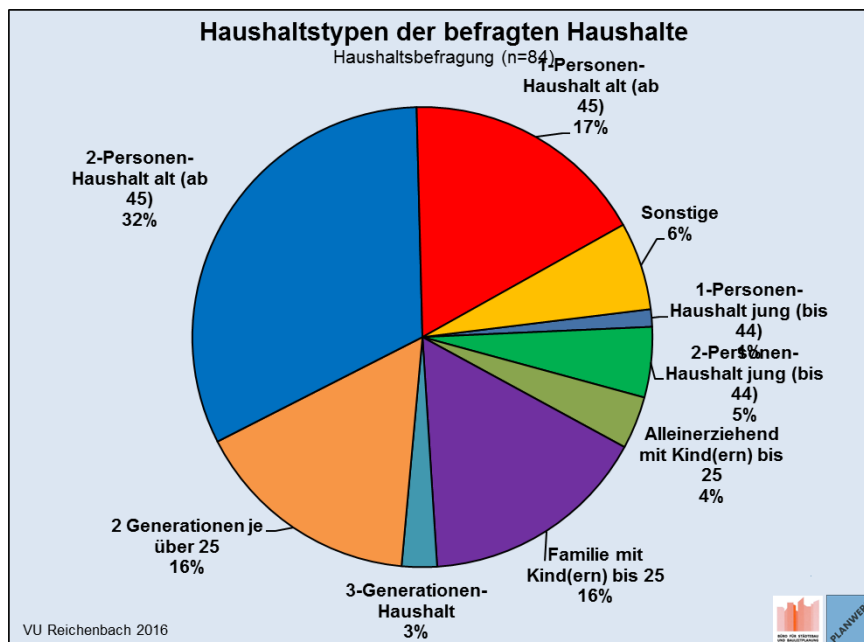


Abbildung 40: Haushaltstypen der befragten Haushalte

5.8.2 Einschätzung von Stärken und Schwächen der Gemeinde Reichenbach

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden jeweils in einer offenen Frage nach Stärken und Schwächen der Gemeinde Reichenbach gefragt. Dabei konnten Mehrfachnennungen gemacht werden, maximal jedoch drei Antworten. Insgesamt wurden 125 Nennungen abgegeben.

Als besonders positiv bewerten die Befragten soziale Aspekte, wie Gemeinschaft, Nachbarschaft und Freunde. Antworten, die in diese Richtung gehen wurden 30-mal gegeben.

Jeweils 28 Nennungen entfallen auf die Natur Reichenbachs und die Landschaft sowie auf Wohnqualität und Ruhe.

Etwas weniger Nennungen, nämlich 12 an der Zahl, entfallen auf Vereine und Feste.

Insgesamt kann geschlossen werden, dass den Befragten an Reichenbach die Gemeinschaft und der soziale Kontakt gefällt.

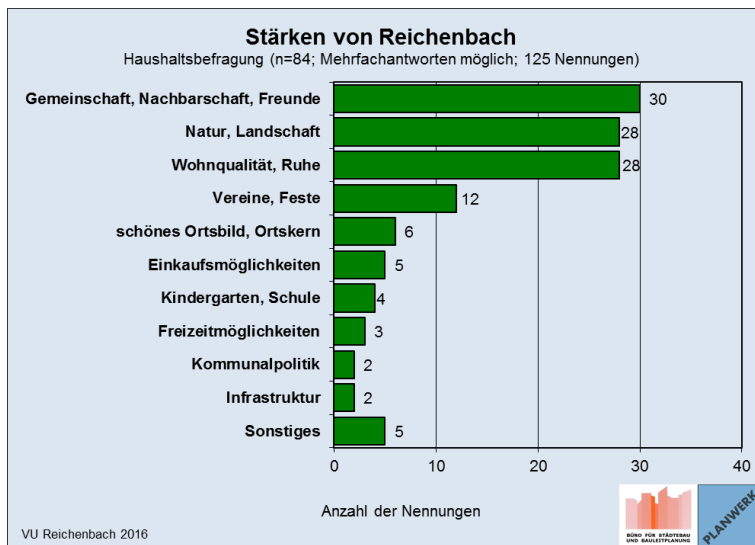


Abbildung 41: Stärken von Reichenbach

Neben den Stärken Reichenbachs wurde auch nach den Schwächen gefragt. Insgesamt gab es hier, mit einer Zahl von 116, etwas weniger Nennungen, als bei den Stärken Reichenbachs.

Insgesamt 17 Mal nannten die Reichenbacher hierbei die schlechten Einkaufsmöglichkeiten im Ort und der näheren Umgebung.

Am zweithäufigsten wurde das Ortsbild kritisiert (14 Nennungen). Unter diesem Oberbegriff fallen Dinge, wie z.B. der Zustand einiger Gebäude, ungepflegte Anwesen, die fehlende Pflege von öffentlichen Plätzen und der Friedhofsanlage.

Die Befragten kritisierten außerdem das Fehlen von Angeboten für Kinder und Jugendliche (12 Nennungen), das Fehlen von gastronomischen Einrichtungen (11 Nennungen) oder auch die Kommunalpolitik (8 Nennungen).

Auffallend ist, dass soziale Aspekte der Dorfgemeinschaft bei den Stärken Reichenbachs genannt wurden, diese aber gleichzeitig auch fünf Mal bei den Schwächen Erwähnung findet.

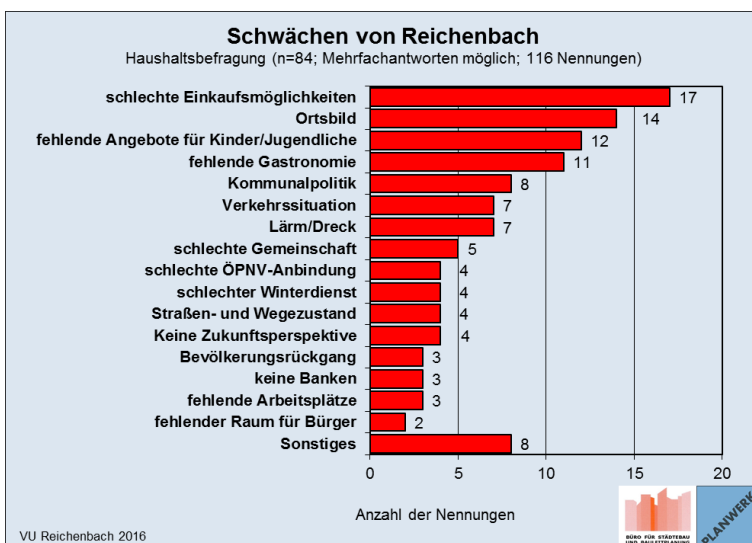


Abbildung 42: Schwächen von Reichenbach

5.8.3 Beurteilung der alten Schule in Reichenbach

Ein wichtiges Thema für die Reichenbacher Bürger ist der Umgang mit der alten Schule. Zurzeit wird diese für Freizeitaktivitäten der Reichenbacher Einwohner und Vereine genutzt. Momentan ist die alte Schule der einzige Bürgertreff. Diskutiert wird, ob das Schulgebäude mit hohem finanziellem, Aufwand saniert werden soll, oder ob möglicherweise an anderer Stelle ein Bürgerhaus eingerichtet werden soll.

In der ersten Frage zu diesem Thema der Haushaltsbefragung wird die Bedeutung der Schule für die Freizeitgestaltung der Reichenbacher abgefragt.

Insgesamt schätzten fast 60% die alte Schule als wichtig oder sehr wichtig für ihre Freizeitgestaltung ein. Damit bemessen über die Hälfte der Befragten der alten Schule eine große Bedeutung zu.

Für 19% ist die alte Schule wenig bedeutend für die Freizeitgestaltung und für 13% sogar unbedeutend.

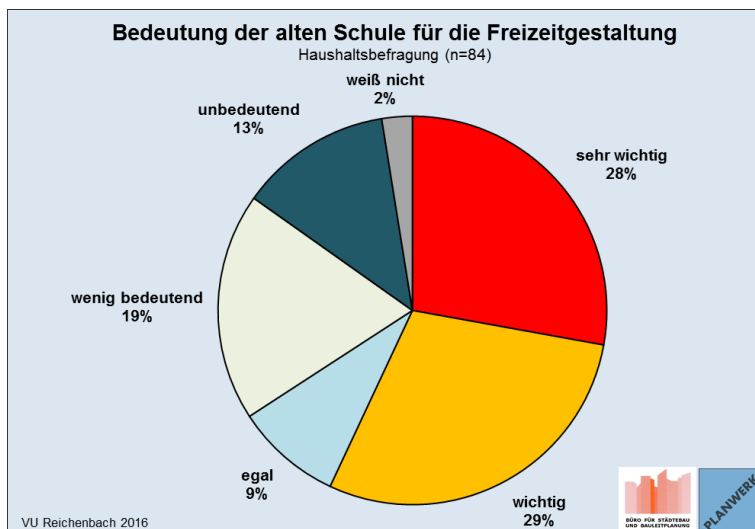


Abbildung 43: Bedeutung der alten Schule für die Freizeitgestaltung

Im zweiten, offen gehaltenen Teil der Frage zum Thema alte Schule, wurden die Bürger ganz allgemein nach ihrer Einschätzung zu dem Objekt gefragt. Als Orientierungshilfe für die Antworten wurden einige Stichpunkte aufgezählt, wie Gebäudezustand, Standort oder Nutzungsmöglichkeiten.

Mehrfachnennungen waren möglich, maximal jedoch drei Antworten. Insgesamt wurden 115 Nennungen abgegeben.

Diese Frage wurde bewusst offen gestellt. So sollten die ersten Assoziationen der Bürger mit dem Objekt abgefragt werden.

Die meisten Nennungen entfielen auf den schlechten Gebäudezustand und den Sanierungsbedarf. Das wurde insgesamt 55 Mal genannt.

Mit etwas Abstand, aber mit immerhin noch 20 Nennungen folgt der Aspekt des guten Standorts.

Am dritthäufigsten nannten die Befragten die Bedeutung der alten Schule für Veranstaltungen in Reichenbach und für die Vereine.

Insgesamt zeigt die Zahl der Nennungen, dass dieses Thema die Reichenbacher Bürger durchaus bewegt.

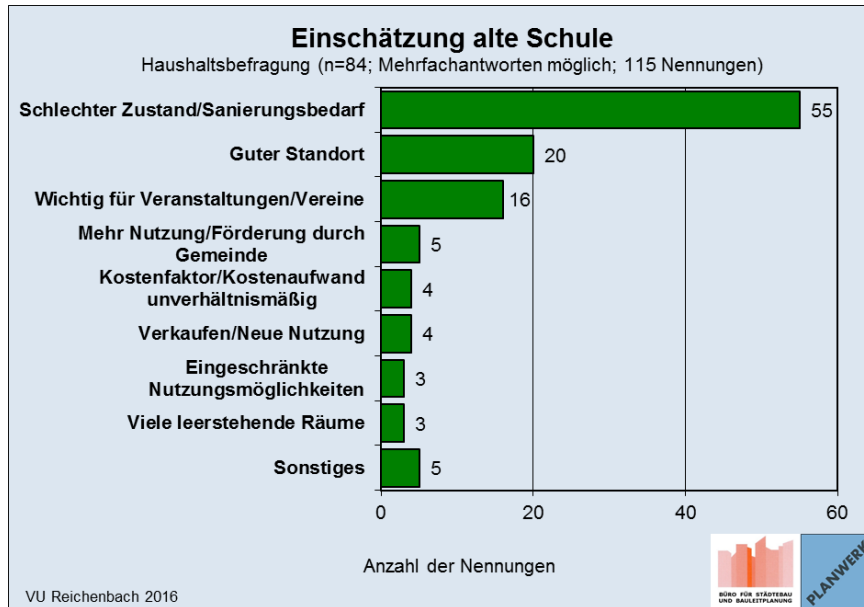


Abbildung 44: Einschätzung alte Schule

5.8.4 Zufriedenheit mit Angeboten und Versorgung in Reichenbach

Im Rahmen der Erhebung wurden die subjektiven Bewertungen der Reichenbacher hinsichtlich der Versorgung, der Angebotssituation und der naturräumlichen Gegebenheit sowie des Tourismus befragt. Mit Angeboten sind Dinge gemeint, wie z.B. ein Jugendraum, ein Treffpunkt oder Ausflüge für Senioren.

Als überwiegend positiv, mit einer Wertung von sehr gut bis gut, bewerteten über die Hälfte der Befragten das Angebot an Lebensmitteln am Standort Reichenbach.

Weniger positiv sind die Beurteilungen einiger anderer Aspekte zu sehen. Nur gut 30% bewerten die Angebote für ältere Menschen als sehr gut oder gut und sogar 18% als sehr schlecht.

Besonders negativ fallen die Bewertungen für die weiteren Sortimente ausschließlich Lebensmittel aus. Fast 80% bezeichnen das Angebot als sehr schlecht. Kein einziger gibt hierfür eine sehr gute oder eher gute Bewertung ab.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für Versorgungsangebote im Bereich Gesundheit, 80% bewerten dieses als sehr schlecht und gut 10% als schlecht.

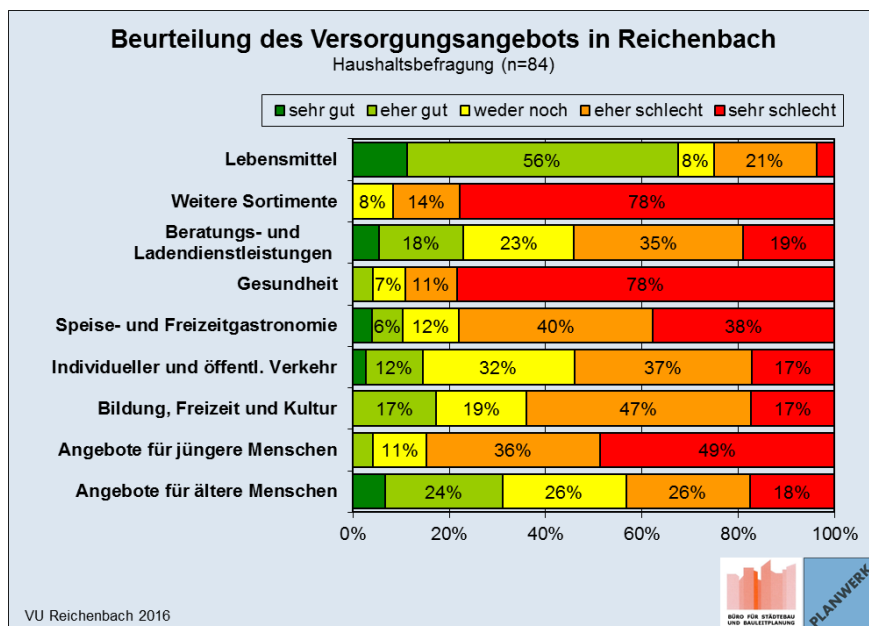


Abbildung 45: Beurteilung des Versorgungsangebots in Reichenbach

5.8.5 Vermisste Einrichtungen und Betriebe im Bereich Einzelhandel - Dienstleistungen

Auch die Frage nach vermissten Einrichtungen und Betrieben im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen war Teil der Haushaltsbefragung.

Hier gab es die Möglichkeit der Mehrfachnennungen. Insgesamt wurden 95 Nennungen abgegeben.

Am häufigsten wurde das Fehlen von Gastronomieeinrichtungen benannt, darauf entfielen 24 Nennungen. Die zweithäufigste Erwähnung entfällt, mit 18 Angaben, auf das Fehlen eines Lebensmittelmarktes oder Supermarktes.

Zwischenzeitlich gibt es auch keine Bankfiliale mehr in Reichenbach. Das Fehlen einer solchen wird 12 Mal genannt.

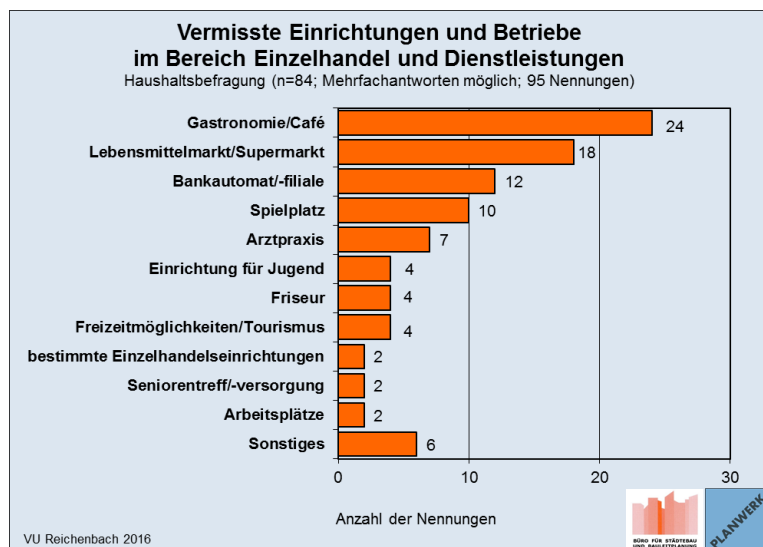


Abbildung 46: Vermisste Einrichtungen und Betriebe im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen

5.8.6 Beurteilung der Gemeinde Reichenbach

Die Befragten wurden darum gebeten, die Gemeinde Reichenbach anhand von Gegensatzpaaren zu bewerten. Insgesamt wurden fünf Begriffe mit dem jeweiligen Antonym vorgegeben. Welcher der Begriffe dabei wie treffend ist, konnten die Befragten mit fünf Bewertungsstufen ankreuzen. In Zahlen bedeuten diese Bewertungen, dass eine Eins die bestmögliche Wertung ist und eine Fünf die Schlechteste.

Auf der positiven Seite wurden folgende Begriffe vornehmlich als zutreffend angegeben: sympathisch, grün, heimelig, leise und sozial.

Auf der negativen Seite wurden Begriffe, wie entlegen, alt, gleichbleibend oder hausbacken zugeordnet.

Die gegensätzlichen Begriffe gepflegt – verlottert, kreativ – hausbacken, weltoffen – verschlossen und hübsch – hässlich, werden weder ausschließlich positiv noch ausschließlich negativ bewertet.

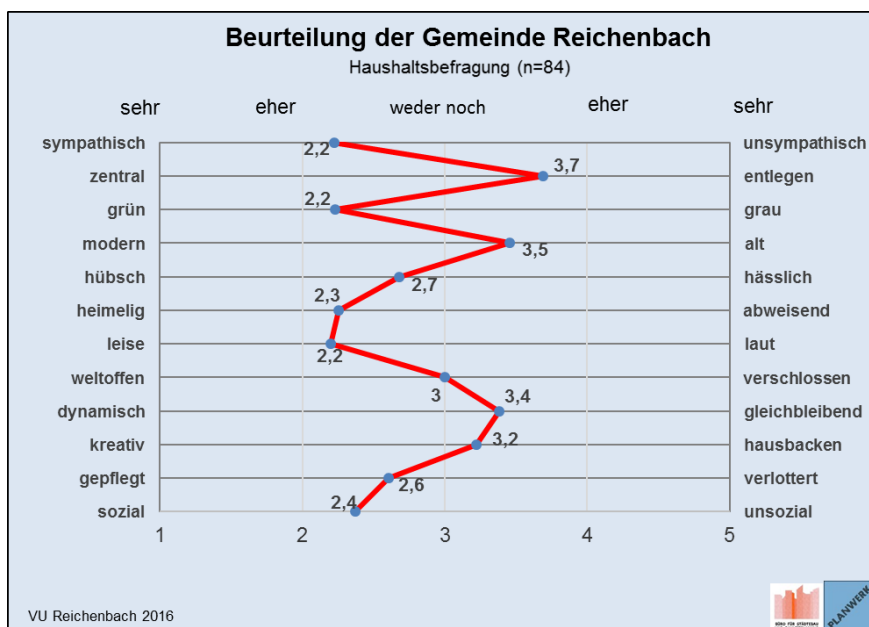


Abbildung 47: Beurteilung der Gemeinde Reichenbach

5.8.7 Wichtige Themen der Ortsentwicklung

Zum Abschluss der Befragung sollten die Reichenbacher noch ihre Einschätzung dazu abgeben, welche Themen der Ortsentwicklung aus ihrer Sicht für die Zukunft von besonderer Bedeutung sind. Mehrfachantworten waren möglich, maximal jedoch drei Antworten. Insgesamt wurden 125 Nennungen abgegeben.

Am häufigsten genannt wurde die Sanierung von Straßen und Gehwegen, darauf entfielen 28 Nennungen. Außerdem fehlen Einrichtungen für Kinder/Jugendliche (13 Nennungen). Auch an der Verschönerung des Ortsbildes muss – nach Angabe der Befragten – gearbeitet werden, das wurde insgesamt 12 Mal angeführt.

Jeweils neun Nennungen entfielen auf die Aspekte Bürgertreff/Bürgerhaus und "Lösung für die alte Schule finden". Momentan gibt es in Reichenbach keinen Bürgertreff oder ein Bürgerhaus, weshalb die Einrichtung eines solchen gewünscht wird.

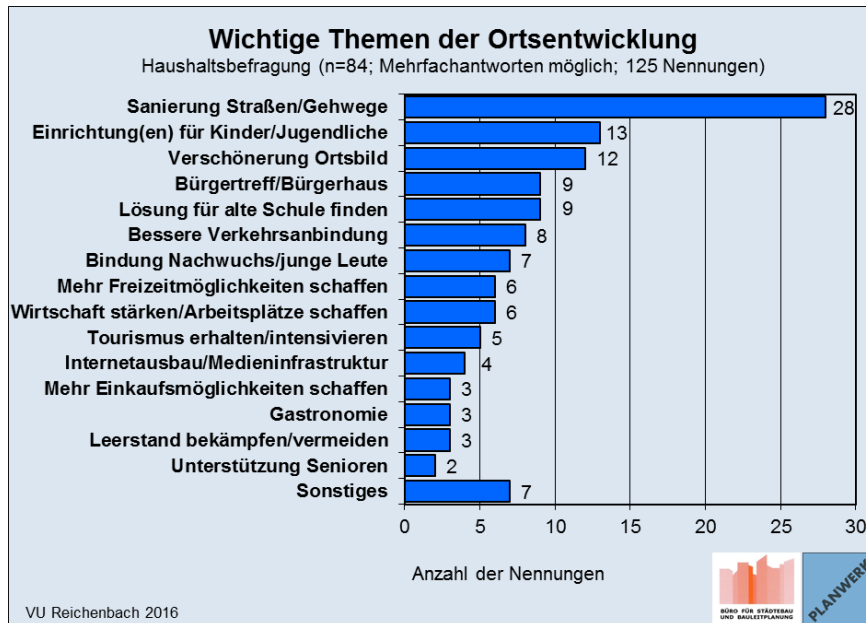


Abbildung 48: Wichtige Themen der Ortsentwicklung

Fazit "Analyse der Haushaltsbefragung":

Die Mehrheit der Reichenbacher Bürger lebt schon seit längerer Zeit in der Gemeinde. Die Einschätzung der eigenen Gemeinde ist weder durchweg schlecht, noch ausschließlich gut. Als besonders positiv gelten Aspekte des gesellschaftlichen Zusammenlebens. Negativ werden mangelnde Einkaufsmöglichkeiten oder das Ortsbild gesehen.

5.9 Analyse der Eigentümerbefragung

Gleichzeitig mit der Haushaltsbefragung fand in Reichenbach auch eine Eigentümerbefragung statt. Pro Immobilie erhielt jeder Eigentümer einen Fragebogen. Bei Eigentümergemeinschaften wurde einem der Eigentümer der Fragebogen zugesandt.

Die Fragebögen wurden gemeinsam mit denen der Haushaltsbefragung verteilt. Eigentümer, die außerhalb Reichenbachs leben, erhielten den Fragebogen gesondert per Post.

Insgesamt gibt es 450 Immobilien, deren Eigentümer angeschrieben wurden. Zu 82 Immobilien wurde ein Fragebogen ausgefüllt und zurückgeschickt, das entspricht einer Rücklaufquote von 18%. Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass die genannte Grundgesamtheit "n" der Anzahl von Immobilien entspricht, nicht der Anzahl von Eigentümern.

Von den Eigentümern wurden folgende Informationen erhoben:

- Angaben zum Eigentümer mit Kontaktdaten und Art des Eigentums
- Angaben zum Gebäude und Art des Gebäudes
- Gebäudeausstattung (Heizung/Garagen)
- Alter und Sanierungszustand der Immobilie
- Momentane Nutzung und Nutzungsabsicht.

Die Mehrheit der Befragten, fast 80%, sind alleinige Eigentümer ihrer Immobilie. Die übrigen gut 20% sind Mitglied einer Eigentümergemeinschaft.

5.9.1 Art des Gebäudes

Zunächst sollten die Immobilieneigentümer Auskunft über die Art ihrer Immobilie geben.

Bei der Mehrheit der Immobilien handelt es sich um Wohngebäude oder Wohnräume, diese machen insgesamt einen Anteil von 80% aus, was einer absoluten Zahl von 65 Gebäuden entspricht.

Neun Prozent der Gebäude sind ehemalige Hofstellen, somit sieben Anwesen.

Immobilien, in welchen die Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung vereint wird, machen lediglich einen Anteil von vier Prozent aus. Bei den reinen Gewerbeimmobilien ist der Anteil noch geringer, er liegt lediglich noch bei zwei Prozent.

In die Kategorie Sonstiges fallen Immobilien, die beispielsweise zurzeit als Garage oder als Lagerräume genutzt werden.

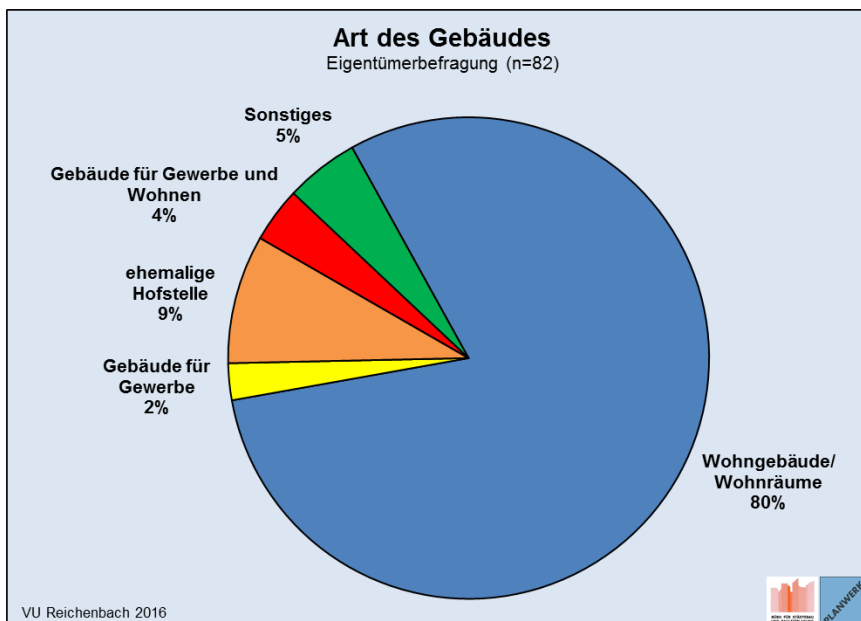


Abbildung 49: Art des Gebäudes

5.9.2 Beheizung der Immobilien

Die Art der Heizung und des Brennstoffes ist Thema des nächsten Frageblocks. Die Art der Heizung gibt einen wichtigen Hinweis zur Qualität der Gebäudeausstattung.

Mehrfachantworten waren an dieser Stelle möglich. Insgesamt wurden 95 Nennungen abgegeben. Die Mehrheit der Immobilien, 63 an der Zahl, ist mit einer Zentralheizung ausgestattet.

Einzelöfen sind teilweise in Kombination mit einer Zentralheizung vorhanden. Insgesamt entfielen 20 Nennungen auf das Vorhandensein von Einzelöfen. In 10 dieser 20 Fälle wird die Immobilie ausschließlich über Einzelöfen beheizt.

In immerhin sechs Immobilien ist keine Heizung vorhanden.

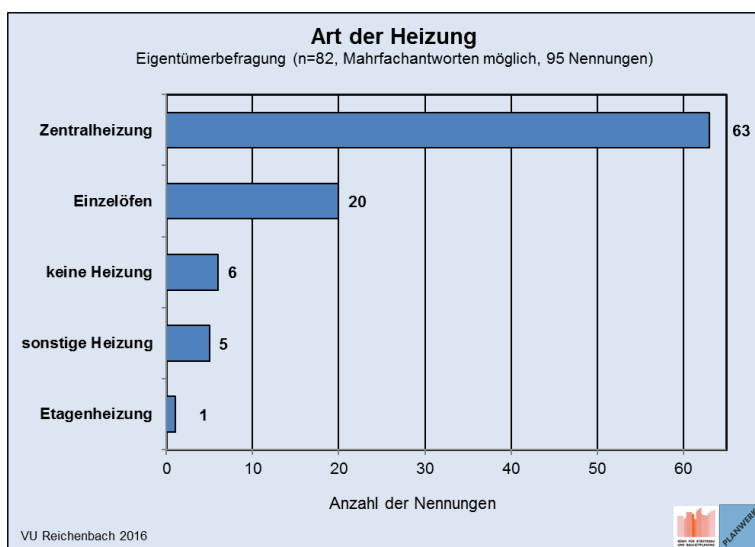


Abbildung 50: Art der Heizung

Fünf der Nennungen wurden der Kategorie Sonstige zugeordnet. Dazu gehören Nachtspeicheröfen, Radiatoren oder Wandflächenheizungen.

In engem Zusammenhang mit der Art der Heizung, steht die Wahl des benötigten Brennstoffes.

Die Mehrzahl der Heizungen wird mit Öl befeuert, nämlich 59 Stück. Betrachtet man die Antworten zur Art der Heizung und zur Art des Brennstoffs im Zusammenhang so wird ersichtlich, dass die meisten Zentralheizungen mit Öl funktionieren. Nur wenige werden unter Verwendung von Gas, Holz oder Hackschnitzel/Pellets angeheizt.

Nach Öl ist Holz derjenige Brennstoff, der am zweithäufigsten verwendet wird (23 Nennungen). Auf alle übrigen Brennstoffe, also Hackschnitzel/Pellets, Gas, Kohle und Sonstige, entfallen jeweils maximal fünf Nennungen.

Bei der Kategorie Sonstige wurden Strom und Warmwasser explizit genannt.

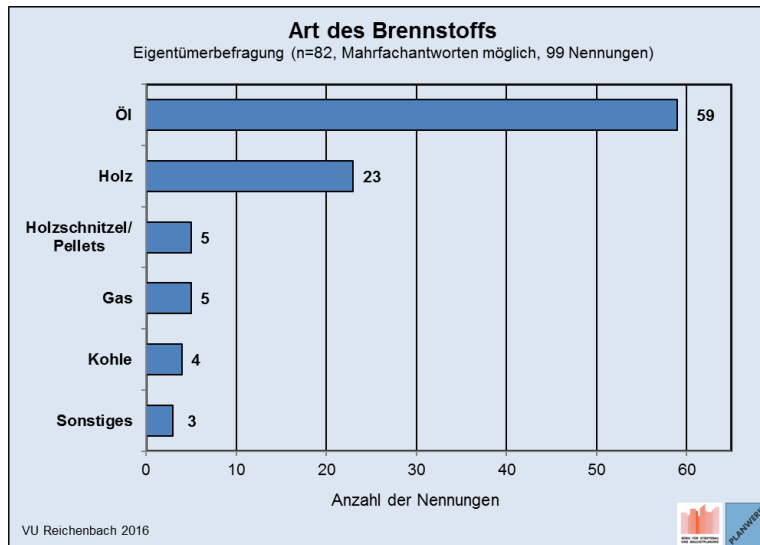


Abbildung 51: Art des Brennstoffs

5.9.3 Ausstattung der Immobilien mit Garagen

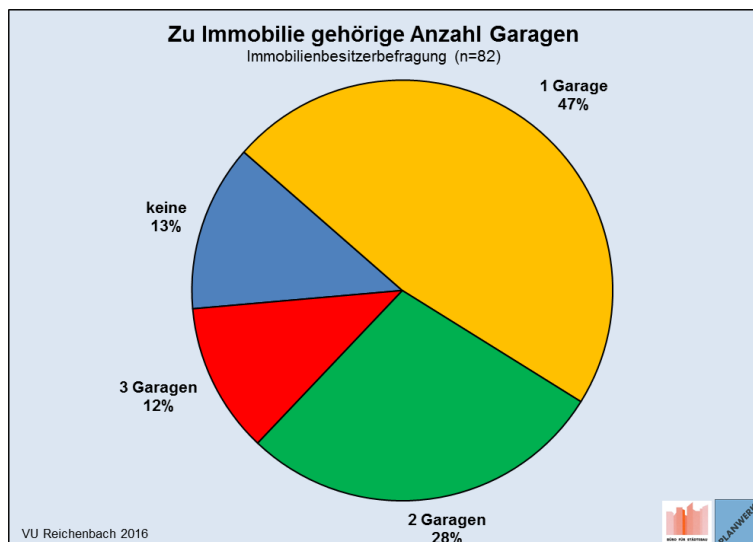


Abbildung 52: Zu Immobilie gehörige Anzahl Garagen

Schon nach der ersten Betrachtung Reichenbachs fällt die große Zahl der vorhandenen Garagen auf, die auch ohne direkten Gebäudebezug im Ort existieren. Daher stellt sich die Frage, wie viele Garagen zu einer Immobilie gehören, ob diese alle tatsächlich auch zu dem eigentlichen Zweck genutzt werden und ob diese vielen Garagen auch einen direkten Anschluss zu einem Grundstück mit der dazugehörigen Immobilie haben, oder ob sie sich auf einem separaten Grundstück befinden.

Annähernd die Hälfte der Befragten geben an, dass eine Garage zu ihrer Immobilie gehört.

Die zweitgrößte Gruppe, immerhin noch 28%, verfügt sogar über zwei Garagen, drei Garagen gehören nur noch zu gut 10% der Immobilien.

Zu einem nahezu ebenso großen Anteil der Immobilien gehört überhaupt keine Garage (13%).

Aus den Antworten ergibt sich ein statistischer Wert von 1,4 Garagen pro Immobilie.

Hinsichtlich der Lage der Garagen ergibt sich kein ungewöhnliches Ergebnis. So befinden sich 92% der, zu einer Immobilie gehörigen Garage(n), auch auf dem entsprechenden Grundstück. Lediglich jeweils vier Prozent der Garagen sind auf einem Nebengrundstück oder anderswo in Reichenbach zu finden.

Eine weitere Frage in der Immobilienbesitzerbefragung zum Thema Garagen ist die danach, ob die Nutzer der jeweiligen Immobilien die vorhandene Anzahl an Garagen als ausreichend bewerten.

Fast dreiviertel gaben an, dass die Anzahl vorhandener Garagen ausreichend sei (72%).

Mit großem Abstand folgt die Aussage, dass der Immobiliennutzer weitere Fahrzeuge außerhalb der zum Grundstück gehörigen Garage abstellt. Diese Aussage werteten 12% der Befragten als treffend.

Lediglich neun Prozent gaben an, dass der Immobiliennutzer Bedarf nach weiteren Garagen oder einer weiteren Garage hat.

Ein sehr geringer Anteil von drei Prozent der Befragten gibt an, dass der Immobiliennutzer zusätzliche Garagen nutzt, die sich außerhalb des von ihnen bewohnten Grundstücks befinden.

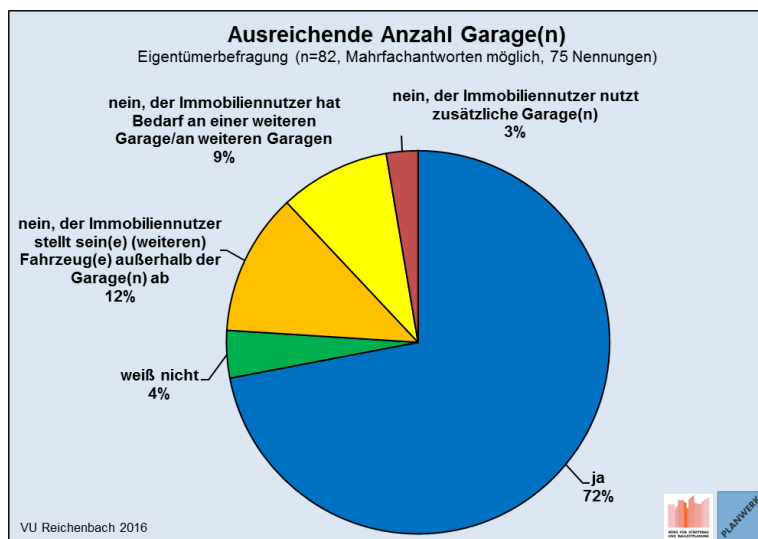


Abbildung 53: Ausreichende Anzahl Garage(n)

5.9.4 Alter und Sanierungszustand der Immobilien

Zunächst wurden die Immobilieneigentümer gebeten das Alter ihres Objekts oder ihrer Objekte anzugeben. Von denjenigen, die dazu eine Angabe machten, sind die meisten Objekte, nämlich 17 an der Zahl, zwischen 41 und 60 Jahre alt.

Nur knapp weniger (16 Immobilien) sind zwischen 61 und 18 Jahren alt. Sogar 13 Objekte haben ein Alter von mehr als 100 Jahren. Lediglich zwei Immobilien sind jünger als 20 Jahre.

In Anbetracht des Alters vieler Immobilien müssen wohl früher oder später Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Um den Sanierungsbedarf der Reichenbacher Immobilien abschätzen zu können, wurde der Zeitpunkt der letzten Sanierung abgefragt bzw. ob künftig Maßnahmen dieser Art geplant sind.

67% der Befragten gaben an, dass Gebäude oder Teile ihrer Gebäude bereits saniert wurden.

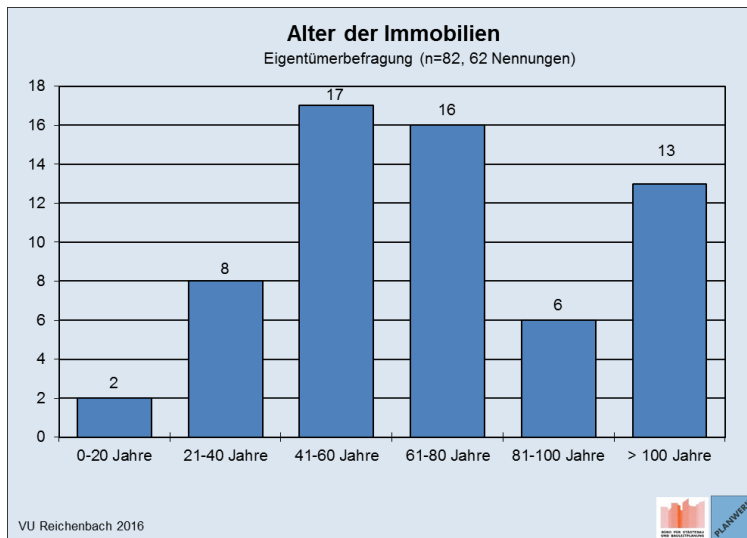


Abbildung 54: Alter der Immobilien

Die meisten Sanierungsvorhaben (18 Nennungen) wurden im Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2009 durchgeführt. Fast ebenso viele innerhalb der letzten Jahre, zwischen 2010 und 2016 (17 Nennungen).

Weit weniger Sanierungen wurden in den Dekaden 1990 bis 1999 (fünf Nennungen), 1980 bis 1989 (sieben Nennungen), 1970 bis 1979 (vier Nennungen) und vor dem Jahr 1970 (drei Nennungen) durchgeführt.

Von diesen Sanierungen waren 60% Teilsanierungen, bei den übrigen 40% handelte es sich um Komplettsanierungen.

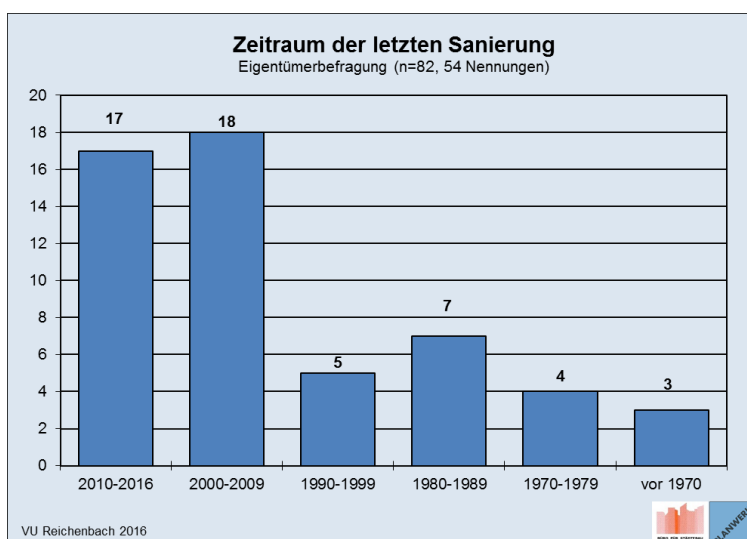


Abbildung 55: Zeitraum der letzten Sanierung

Auf die Frage nach dem aktuellen Sanierungsbedarf, wurde von fast der Hälfte angegeben, dass momentan kein Sanierungsbedarf für ihre Immobilie besteht.

Die Notwendigkeit einer Teilsanierung, wird von 16% gesehen. Für 14% der Immobilien besteht energetischer Sanierungsbedarf, 13% benötigen eine Komplettsanierung.

Der Abbau von Barrieren ist nur in sechs Prozent der Fälle ein Thema.

Auch die Frage nach zukünftigen Sanierungsvorhaben wurde an die Besitzer von Reichenbacher Immobilien gestellt.

Zählt man alle Befragten zusammen, die aussagen, dass an ihrer Immobilie Sanierungsbedarf besteht, kommt man auf eine Gesamtzahl von 35.

Lediglich bei acht Personen gibt es hingegen konkrete Sanierungspläne für die nahe Zukunft. 46 verneinten die Frage nach konkreten Plänen zu künftigen Sanierungsvorhaben.

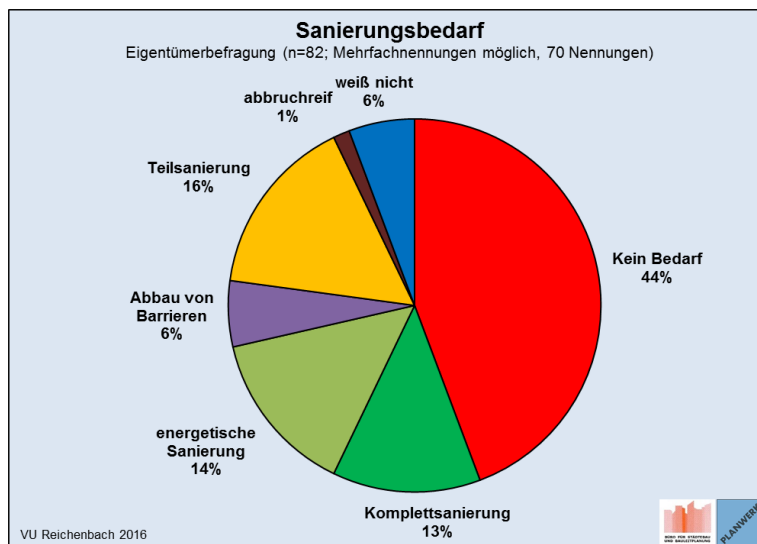


Abbildung 56: Sanierungsbedarf

5.9.5 Nutzung und Leerstand

Der vierte und letzte Fragenblock der Eigentümerbefragung Reichenbachs, befasst sich mit Fragen der Nutzung der Immobilien.

Zunächst geht es darum Leerstände zu identifizieren. Von den 82 Immobilien, deren Besitzer einen Fragebogen zurück schickten, handelt es sich bei 14 Objekten um Leerstände unterschiedlicher Kategorien.

Bei sechs dieser Immobilien handelt es sich um einen Leerstand des gesamten Gebäudes.

Bei drei Objekten handelt es sich um ehemalige Hofstellen, die nicht mehr bewirtschaftet werden.

Einzelne leerstehende Wohnungen finden sich in drei der Objekte und lediglich in zwei Anwesen steht eine oder stehen mehrere Gewerbeeinheiten leer.

In einer offenen Frage wurden die Immobilienbesitzer außerdem nach den Gründen dafür gefragt, warum die Immobilien leer stehen.

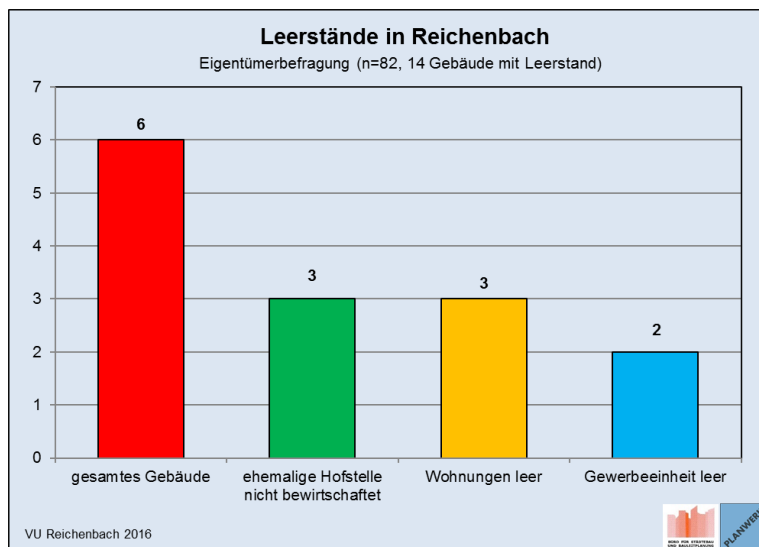


Abbildung 57: Leerstände in Reichenbach

Dazu wird bspw. die mangelnde Nachfrage nach Mietwohnraum oder der dringend notwendige Sanierungsbedarf aufgeführt.

Alle Eigentümer wurden nach der Bereitschaft gefragt, ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten. Hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft zeigt sich, dass die Mehrheit nicht dazu bereit ist. Fast 80% geben an nicht verkaufsbereit zu sein, das entspricht 65 Nennungen. Bei 11 Objekten besteht Verkaufsbereitschaft. Bei sechs dieser Immobilien handelt es sich um Leerstände.

Ein ähnliches Bild zeigt sich hinsichtlich der Bereitschaft zur Vermietung. 53 Objekte stehen nicht zur Vermietung bereit, lediglich bei acht besteht die Bereitschaft dazu. Bei 21 Objekten wird keine Angabe zu dieser Frage gemacht.

Auch nach dem Wunsch der Unterstützung durch die Gemeinde wurde im Rahmen der Immobilienbesitzerbefragung gefragt.

Die meisten Eigentümer machen dazu keine Angabe (39 Nennungen), 28 Nennungen entfallen auf die Antwort „nein“, lediglich fünf wünschen sich Unterstützung.

Zu guter Letzt wurde nach den Bereichen gefragt, in welchen sich die Immobilienbesitzer Unterstützung durch die Gemeinde wünschen. Bei dieser Frage war die Möglichkeit der Mehrfachantworten gegeben, insgesamt wurden 36 Nennungen gemacht.

Am meisten wünschen sich die Befragten Unterstützung im Bereich der Förderung von Sanierungsvorhaben, darauf entfielen zehn Nennungen. Jeweils acht Nennungen entfallen auf den Bereich Energetische Sanierung und Verkauf.

Fünf Mal wurde angegeben, dass Unterstützung im Bereich Sanierung/Modernisierung gewünscht wird, drei Mal hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten.

Lediglich einmal wurde nach Unterstützungsmöglichkeiten zum Abriss oder Neubau gefragt und eine Person setzte sein Kreuz bei der Option „Sonstiges“, ohne diese Antwortmöglichkeit jedoch zu spezifizieren.

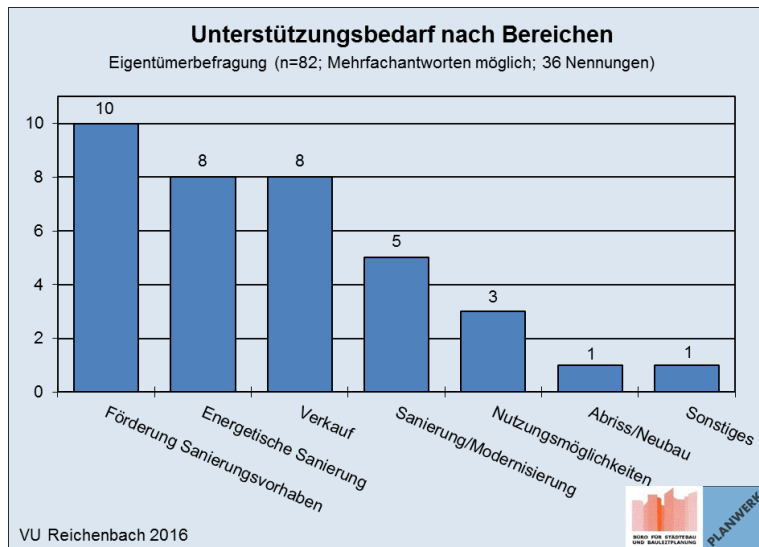


Abbildung 58: Unterstützungsbedarf nach Bereichen

Fazit "Analyse der Eigentümerbefragung":

Die Gemeinde Reichenbach ist eine Wohngemeinde, da die Mehrzahl der Immobilien als Wohngebäude genutzt werden. Etwa die Hälfte der Objekte ist mindestens 40 Jahre alt. Weiterhin benötigen ca. 50% der Gebäude eine Sanierung.



6 Gegenüberstellung bisherige Ergebnisse VU und ISEK

Zusammen mit den Gemeinden Ludwigsstadt, Steinbach a. W., Tettau und Teuschnitz wurde im Juni 2011 das Interkommunale Städtebauliche Entwicklungskonzept „Rennsteig Region“ aufgestellt und durch den Gemeinderat im Jahr 2012 beschlossen. Jede der fünf Gemeinden wurde im ISEK mit einem Leitbild in Verbindung gebracht – Reichenbach steht für "Sport und Erlebnis".

Erkenntnisse aus der nicht abgeschlossenen VU von 2015 wurden in der vorliegenden VU genauso berücksichtigt wie die im Abschlussbericht des ISEK bereits dargestellten Strategiekonzepte für die künftige Entwicklung der fünf Gemeinden. Darin sind für Reichenbach, als mit Abstand kleinste Gemeinde, eher wenige Handlungsfelder formuliert, doch auch diese sollen die Gemeinde in ihrer Entwicklung unterstützen. Die wichtigsten Aspekte werden im Folgenden zusammengefasst und wurden bei der aktuellen VU als Ausgangsbedingungen berücksichtigt, sowie im Hinblick auf die aktuellen Rahmenbedingungen überprüft. Es kann festgehalten werden, dass die alten Untersuchungen durch die nun vorliegende VU weiterentwickelt und konkretisiert wurden.

Im ISEK wurden folgende Themenschwerpunkte für Reichenbach ermittelt:

Aufwertung des Ortskerns: Neuordnungen im Straßenraum, Gestaltung der Oberflächen, Konzepte für Beleuchtung und öffentlichen Raum schaffen Aufenthaltsqualität, werten das Ortsbild auf und tragen somit zur Stärkung des Wohn- und Lebensstandorts bei.

Grün- und Freiflächen: gestalterische Aufwertung des Bereichs "Brunnenplatz". Der Reichenbach soll im Ortskern als naturnahe Anlage freigelegt werden.

Soziale Angebote: Ausbau der Angebote für Jung und Alt. Neben einem Erlebnis- bzw. Mehrgenerationenspielplatz gehört dazu auch die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses.

Tourismus: es wurden mehrere Maßnahmenvorschläge formuliert, die in der vorliegenden VU teilweise übernommen wurden:

- Schaffen von Rahmenbedingungen für das Gleitschirmfliegen > dieser Vorschlag wird in der VU nicht verfolgt, da derzeit kein Bedarf vorhanden ist
- Tierpark durch einen Landtiergarten in Teuschnitz ergänzen > der kleine Tierpark "Im tiefen Grund" in Reichenbach wird privat geführt, eine Erweiterung ist derzeit nicht abzusehen
- Übernachtungsangebote für unterschiedliche Touristengruppen entwickeln
- Der Rennsteig-Taler als regionales Zahlungsmittel bindet die Kaufkraft an die Region, fördert die ortsansässigen Unternehmen, dient dem Gemeinwohl. Er wird mittlerweile interkommunal eingesetzt und ist somit realisiert.
- Ausbau der Rad- und Wanderwege (Richtung Haßlach und Richtung Thüringen)
- Aufbau eines E-Bike-Systems > Bedarf ist in Reichenbach nicht gegeben
- Ausbau der Wintersportangebote (Langlaufloipen, Schneeschuhwandern)





7 Sanierungsziele

Grundsätzlich lässt sich für die Gemeinde Reichenbach formulieren, dass die Leitlinien der zukünftigen Entwicklung wesentlich daran orientiert sein müssen, die Auswirkungen des demographischen und ökonomischen Wandels, die in der Region besonders augenfällig sind, abzumildern und so zu gestalten, dass eine Entwicklung erreicht wird, die es für Menschen aller Gesellschafts- und Altersgruppen möglich macht, Reichenbach als Wohn-, Lebens-, und Arbeitsort attraktiv zu finden.

Folgende Sanierungsziele mit einem verknüpften Wirkungsfüge lassen sich aus der Bestands- und Situationsanalyse des Untersuchungsgebietes heraus entwickeln.

Eine der wichtigsten Zielsetzungen für Reichenbach ist die Schaffung eines **Bürgerhauses**, um dem aktiven Vereinsleben einen geeigneten Platz zu bieten, in dem auch zukünftig seine Mitglieder ihre Sitzungen, interne und öffentliche Veranstaltungen, Unterrichtseinheiten, etc. abhalten können.

Daneben soll das Bürgerhaus als Dorfgemeinschaftshaus in seiner Nutzung multifunktional angelegt sein. Nicht nur Innenräume, sondern auch angrenzende **Freiflächen** dienen den Bürgern als Raum zur Kommunikation. Barrierefreiheit schafft einen generationenübergreifenden Treffpunkt, sie verbindet Jung und Alt. Die ehemalige Grundschule mit dazugehörigem Grundstück kann hier beispielgebend zu einem Bürgerhaus umgenutzt, saniert und revitalisiert werden.

Neben einem neuen Bürgerhaus ist für die Gemeinde eine große **Veranstaltungshalle** außerordentlich wichtig. Der Erhalt der ehemaligen Schulturnhalle wurde zu diesem Zweck vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und vom beauftragten Büro geteilt. Fast täglich genutzt, soll sie auch zukünftig für Vereinszwecke zur Verfügung stehen. Außerdem ist die Veranstaltungshalle im Hinblick auf Reichenbachs Außenwirkung bedeutend. Externe und regionale Veranstalter mieten gerne die Reichenbacher Halle. Um die Turnhalle weiterhin für alle Nutzer attraktiv zu machen, sind Sanierungsmaßnahmen vor allem im energetischen Bereich und im Hinblick auf Barrierefreiheit zielführend.

Zur Unterstützung des **Ortskerns** ist es erforderlich und sinnvoll, gestalterische und funktionale Schwächen auch im weiteren Umfeld zu beheben. Dies gilt vornehmlich für die **Hauptstraßenachse** mit ihren Fußwegen. Nicht nur die mangelnde Verkehrssicherheit, sondern auch die unzureichende Aufenthaltsqualität gilt es insgesamt zu verbessern.

Im Bereich **Innenentwicklung** sollten die Leerstände im Ortskern vor dem Hintergrund einer Stärkung der Ortsmitte und einer künftigen Siedlungsentwicklung revitalisiert werden. Neben privaten Wohnungen sind hier auch Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen anzustreben.

Die vorhandenen **historischen Siedlungsstrukturen** und **ortsbildtypischen Gebäude** sind zu erhalten und zu pflegen, damit Reichenbach wieder als attraktives Frankenwalddorf wirken und somit neue Anziehungspunkte schaffen kann. Ein Fassadenprogramm sollte aufgelegt werden und die Bürger dabei





unterstützen, sowohl in gestalterischer als auch in finanzieller Hinsicht die Sanierungsmaßnahmen zu begleiten.

Auch die bestehenden **Grün- und Freiflächen** sind gestalterisch aufzuwerten, Randbereiche behutsam zu erhalten und auszubauen. In diesem Zusammenhang sollte es auch ein Ziel sein, Teile des Reichenbachs naturnah wieder sichtbar zu machen.

Funktionale und gestalterische Defizite hat Reichenbach als "**Garagendorf**" aufzuweisen. Es gilt Lösungen anzubieten, diesem Missstand vor allem im beengten Ortskern und den Siedlungen der "Schieferbrücher" entgegenzuwirken.

Reichenbach bietet allein durch seine umgebende Natur ein großes Potenzial für den Bereich **Naherholung**, das weiter ausgebaut und entwickelt werden soll. Das vorhandene Potenzial basiert auf dem überaus attraktiven Naturraum des Frankwaldes mit seinen Wander- und Radwegen, Nordic-Walking-Strecken und Skilanglaufloipen. Durch eine konzentrierte Aufwertung, Ausbau und Weiterentwicklung kann dieser Bereich noch effektiver in Wert gesetzt werden. Dabei kann es für Reichenbach ein Ziel sein, einen eigenen alleinstellungsgebenden Wanderweg zu entwickeln.

Im Bereich Versorgung verzeichnet Reichenbach nur geringe Bestände. Daher muss es ein Ziel sein, die vorhandene **Versorgungsinfrastruktur** dringend zu erhalten und unterstützen.

Die aufgebauten Strukturen der Beteiligung sind weiter zu pflegen, um zu gewährleisten, dass aus dem Entwicklungsprozess in Reichenbach ein breit **getragener Beteiligungsprozess aller gesellschaftlichen Gruppen** wird.



8 Handlungsfelder und Projektideen

Die Entwicklungsschwerpunkte und Projektvorschläge sind inhaltlich zwischen allen Akteuren - Gemeinderat, Bürgern und den Fachplanern - abgestimmt. Die Prioritäten sind vom Gemeinderat und den Fachplanern in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken gesetzt worden. In nachfolgenden Plänen sind die einzelnen Projektideen zu den verschiedenen Handlungsfeldern mit Nummern kenntlich gemacht.

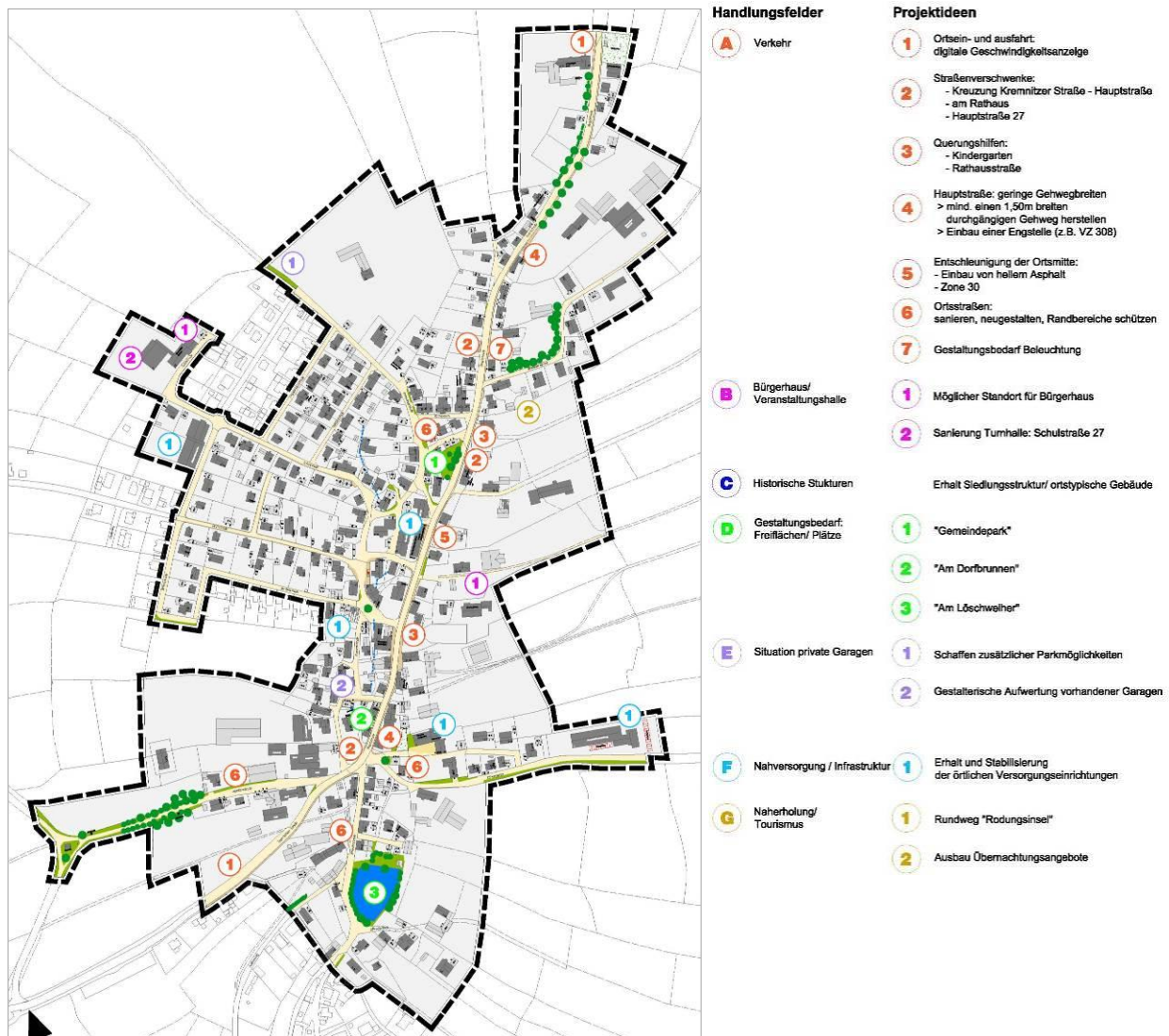


Abbildung 59: Handlungsfelder – Projektideen Teil 1

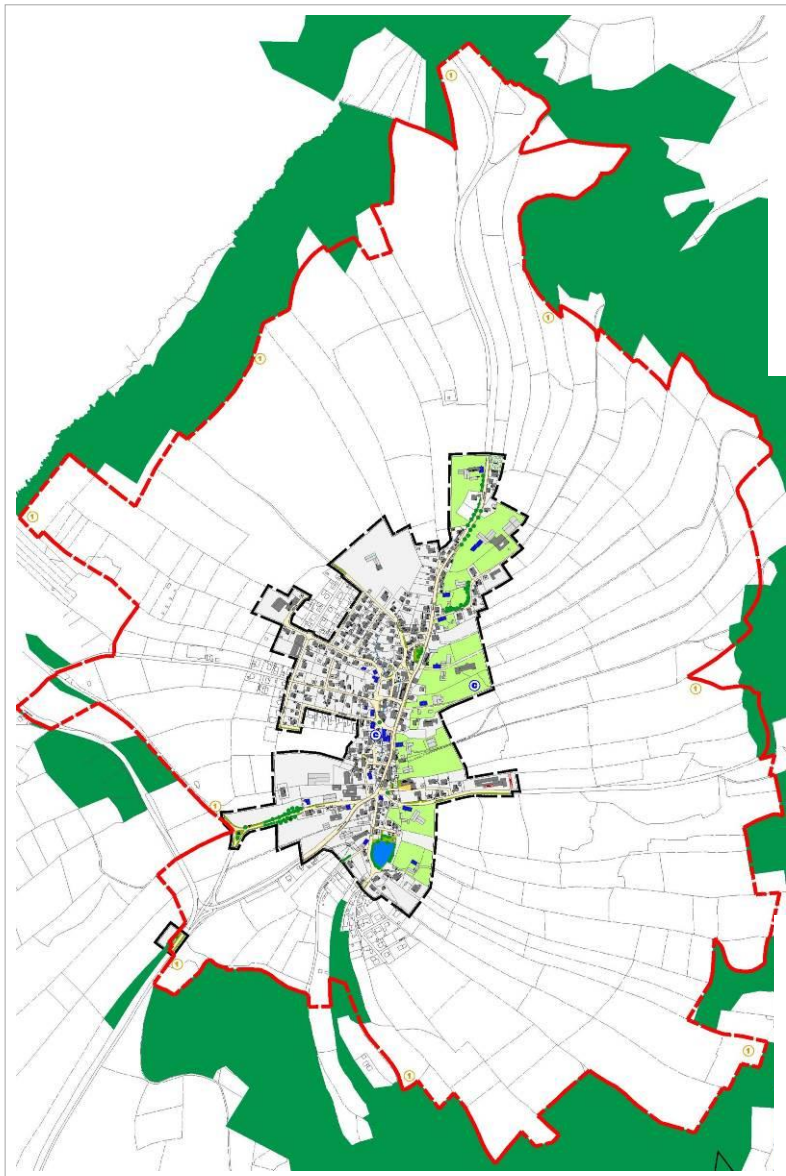


Abbildung 60: Handlungsfelder – Projektideen Teil 2

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft realisiert werden. Dies impliziert, dass sicher nicht alle Maßnahmen in den nächsten 5 -10 Jahren verwirklicht werden.

Auf den Einsatz bzw. die Anwendung eines "Kommunalen Förderprogramms" für private Anwesen wird explizit hingewiesen, da die erforderlichen Gebäudesanierungen zusammen mit den gestalterischen Verbesserungen zur Stärkung des Ortskerns und damit auch des Gesamtdorfes beitragen. Förderrichtlinien und Fördersätze für ein "Fassadenprogramm" sind entsprechend auszuarbeiten.

Für alle geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind die (boden)denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass bei Bodeneingriffen mit historischen Strukturen zu rechnen ist, welche es zu erhalten gilt bzw. die eine fachgerechte Dokumentation bedingen.

Die nachfolgende Aufzählung der Handlungsfelder mit ihren Projektideen folgt in ihrer Reihenfolge der fachlichen Empfehlung der beauftragten Planungsbüros und bildet die Diskussion im Gemeinderat ab. Dabei wurden drei Prioritätsstufen gebildet:

- Höchste Priorität
- Hohe Priorität
- Mittlere Priorität

In diesem Zusammenhang wird auch angeregt und vom Gemeinderat beschlossen, ein sogenanntes **Signalprojekt** zu benennen, mit dessen Umsetzung bereits im laufenden Jahr begonnen werden soll. Die Städtebauförderung entfaltet so schnell und sichtbar Tatkraft.

8.1 Signalprojekt "Hexenhäusla"



Abbildung 61: "Hexenhäusla"
(Quelle: Ortsheimatpfleger, Gemeinde Reichenbach)

Das sogenannte "Hexenhäusla", Teuschnitzer Straße 2, wurde als Wohnhaus in den 1920er Jahren erbaut. Das Haus wurde nach Überlieferungen soweit außerhalb des Dorfes errichtet, weil der Erbauer wohl ein etwas "exzentrischer" Mann gewesen sei. Das Haus wurde bis in die 60er Jahre ausschließlich als Wohnhaus von verschiedenen Besitzern genutzt. Unter anderem wohnte hier in den 50er Jahren ein "Scherenschleifer" mit seiner Familie. Er schleifte sämtliches stumpfe Werkzeug mit dem richtigen Schliff, damals ein angesehenes Handwerk. Seit Beginn der 70er Jahre steht das Haus leer. "Hexenhäusla" wird es wohl genannt, da es seit Leerstand zunehmend verwilderte und dadurch einem solchen immer mehr glich.

Am Haus gab es als einzige Wasserversorgung einen Brunnen, der bereits vom Erbauer gegraben und angelegt wurde. Es handelte sich um einen Pumpbrunnen und stand etwa 30 m vom Wohnhaus in nördlicher Richtung entfernt. Zwischenzeitlich ist der Brunnen eingeebnet. Heute ist das Haus im Besitz der Gemeinde Reichenbach.

Mit seiner exponierten Lage südlich der Ortsgrenze stellt das Häuschen den eigentlichen Beginn von Reichenbach dar. Als Gemeindeeigentum sollte es saniert werden, ohne den Charme des "Hexenhäusla" zu verlieren. Mit Freilegung des alten Brunnens kann das ehemalige Wohnhaus wieder in seiner ursprünglichen Form erscheinen. Es sollte aber nicht mehr als Wohnhaus genutzt werden, dazu liegt es zu weit entfernt von jeglich notwendiger Infrastruktur. Doch sollte es eine neue passende Funktion erhalten, da es von Süden kommend das erste in Erscheinung tretende Reichenbacher Gebäude ist.

Wie in den Sanierungszielen bereits formuliert, soll Reichenbach im Bereich Naherholung ausgebaut und weiterentwickelt werden. Das Hexenhäusla bietet gute Möglichkeiten, dieses Potenzial aufzugreifen. Es kann mit seinem Umfeld nicht nur für Urlauber sondern auch für Einheimische ein neuer Naherholungspunkt werden. Das Häuschen könnte rückseitig teilweise geöffnet werden, um den ankommenden Wanderern einen Wetterunterstand zu bieten. Im Haus aufgestellte Tafeln mit Wissenswertem zu Geschichtlichem oder zu umliegenden Rad- und Wanderwegen informieren den Interessierten Besucher.



Das gemeindliche Grundstück bietet genügend Platz sowohl für Parkplätze der weiter angereisten Touristen als auch für eine Grillstelle mit Sitzmöglichkeiten, die zu längerem Verweilen einlädt. Der Brunnen kann zur attraktiven Natur-Wasch-Stätte ausgebaut werden.

Der Beginn eines möglichen Reichenbacher Wanderweges bietet sich hier idealerweise an.

Als Signalprojekt ist die Sanierung des "Hexenhäusla" besonders gut geeignet, weil es Eigentum der Gemeinde ist und räumlich isoliert, außerhalb des Sanierungsgebietes liegend, als Einzelmaßnahme behandelt werden kann.

8.2 Höchste Priorität

8.2.1 Bürgerhaus/ Dorfplatz/ Spielplatz

Vorbemerkung:

Aus fachlicher Sicht ist bereits in den Kapiteln "Workshop – Standortsuche" und "Sanierungsziele" eindeutig ablesbar, dass ein Bürgerhaus für die Reichenbacher Bevölkerung eine sinnvolle Zukunftsinvestition darstellt. Im Kapitel "Standortwahl Bürgerhaus" wurde bereits der Prozess beschrieben, der die Gemeinde letztlich dazu veranlasste, vom Ausbau eines Gebäudes zum Bürgerhaus aus Gründen der fraglichen Finanzierbarkeit und der Folgekosten Abstand zu nehmen.

Bislang nutzt die Gemeinde die sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten der ehemaligen Grundschule für Zwecke des Gemeinbedarfs (Ortsheimatpfleger, Blaskapelle, Sänger, etc.). Gemeinschaftsflächen zum kommunikativen Verweilen sind im Gebäude derzeit nur quantitativ vorzufinden. Genauso mangelt es an attraktiv gestalteten Flächen im Außenbereich für einen Dorf- oder Spielplatz für Jung und Alt.

Es ist für die Gemeinde erstrebenswert, ein ganzheitliches Konzept für das Dorfgemeinschaftshaus zu entwickeln, das die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung deckt:

- Treffpunkt für Jung und Alt (Mehrgenerationen-/ Spielplatz, Dorfplatz)
- Büro und Ausstellungsraum für Ortsheimatpfleger
- Ort für Feierlichkeiten (z.B. Geburtstag, Hochzeit) sowohl im Innenraum als auch im Freien (Dorfplatz)
- Nutzung für die Vereine

Als künftiger Standort des Bürgerhauses wurde aus fachlicher Sicht das Anwesen an der Hauptstraße 22 empfohlen, jedoch fand dies im Gemeinderat nicht die notwendige Zustimmung.

8.2.2 Veranstaltungshalle

Wie bereits in den Kapiteln "Befragung der Vereine" und "Workshop – Standortsuche..." ausführlich beschrieben, ist eine Veranstaltungshalle für die Gemeinde außerordentlich wichtig. Der Erhalt der Schulturnhalle als Veranstaltungsort wurde nach dem Workshop vom Gemeinderat einvernehmlich beschlossen; auch die Fachplaner stimmen diesem Beschluss zu.



Damit die Turnhalle auch künftig den geforderten Nutzungen und Personengruppen gerecht werden kann, sind Sanierungsarbeiten an der Halle unerlässlich. Dabei handelt es sich um einen um einen barrierefreien Um- und Ausbau des Gebäudes. Halle, Garderoben, Sanitäranlagen und Nebenräume sind momentan nur über eine Treppe erreichbar. Es ist somit ein Aufzug einzubauen.

Um die künftigen Unterhaltskosten der Halle für die Gemeinde finanzierbar zu halten sind außerdem Sanierungsmaßnahmen im energetischen Bereich notwendig. Dabei ist zu untersuchen, ob sich eine Dämmung der Außenhülle rechnen kann. In jedem Fall ist eine neue Heizungsanlage einzubauen.

8.2.3 Verkehr



Abbildung 62: Auszug Rahmenplan
(Straßenverschwenk Kreuzung
Kremnitzstraße – Hauptstraße)

Im Bereich Verkehr ist in Reichenbach dringender Handlungsbereich erkennbar. Dabei sind sowohl der fahrende-, der ruhende- als auch der Fußgängerverkehr zu betrachten.

Die Kreisstraße KC 24 (Hauptstraße und Teuschnitzer Straße) muss in ihrem Verlauf so verändert werden, dass eine immer wieder festzustellende überhöhte Fahrgeschwindigkeit zur Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer vermindert wird.

Fahrbahnreduzierungen der teilweise übermäßig breit angelegten Hauptstraße sind bewusst anzustreben, sie schaffen Platz für klare Zuweisungen verschiedener Verkehrsfunktionen, bilden Aufenthaltsqualität und bieten Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Da die Ortsdurchfahrtsstraße kaum nennenswerte Kurvenverläufe aufzeigt, sollte eine Maßnahme zur Entschleunigung der Einbau von **Straßenverschwenken** sein. Verschwenke können sinnvoll eingesetzt werden nördlich der Neubauersgasse, am Rathaus und im Kreuzungspunkt Kremnitzstraße - Kapellenstraße – Hauptstraße – Körnergasse. Den Eigentümern von angrenzenden Flurstücken ist mitzuteilen, dass ein Grunderwerb von Teilbereichen des privaten Grundstückes notwendig werden kann, um die geplanten Tiefbaumaßnahmen umsetzen zu können. Weiterhin ist es sinnvoll, den Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen einheitlich zu gestalten, so dass auch hier die Frage des Eigentums geklärt werden muss.

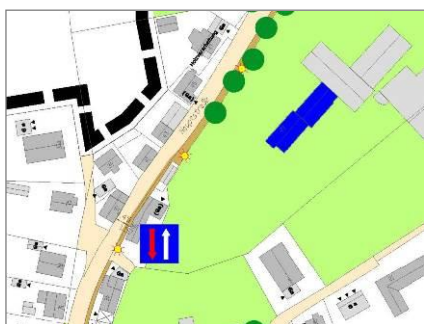


Abbildung 63: Auszug Rahmenplan
(Engstelle)

Eine weitere Projektidee zur Entschleunigung der Ortsdurchfahrt ist der bewusste Einbau einer **Engstelle** (VZ 308) nahe der nördlichen Ortseinfahrt, z.B. bei Hausnummer 50. Die Gehwege sind hier sehr schmal bzw. nicht vorhanden. Die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf ein notwendiges Minimum von 3,70 Meter (für Winterdienstfahrzeuge) ermöglicht gleichermaßen einen einseitigen Fußweg mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern.

Um dem ankommenden motorisierten Verkehr zu visualisieren, dass er in eine Ortschaft einfährt, sollen als zusätzlicher Vorschlag sowohl am nördlichen als auch am südlichen Ortseingang **digitale Geschwindigkeitsanzeigen** aufgestellt werden. Im innerörtlichen Verlauf der Hauptstraße, von Norden beginnend ab Einmündung Neubauersgasse bis Süden zur Einmündung Brunnenstraße, ist der Einbau von **hellem Asphalt** und die Einführung einer **"Zone-30"** sehr erstrebenswert.

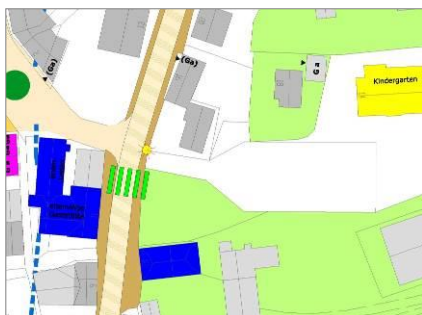


Abbildung 64: Auszug Rahmenplan
(Querungshilfe/ Mittelinsel)

Die Verkehrssicherheit der Fußgänger ist in zweierlei Hinsicht zu gewährleisten. Bei einer Sanierung der Hauptstraße sind die zu schmalen bzw. fehlenden oder nicht durchgehenden Fußwege so zu verändern, dass wenigstens auf einer Seite der Straße ein durchgängiger mindestens **1,50 Meter breiter Fußweg** ausgebaut wird. Weiterhin sind entlang der Hauptstraße **Querungshilfen** (z.B. Zebrastreifen) einzubauen, um dem Fußgänger eine sichere Überquerung der Straße zu gewährleisten. Geeignete Stellen sind hier an der Einmündung Rathausstraße und am Kreuzungspunkt Kindergarten – Bushaltestelle zu sehen. Bei zuletzt genannter Stelle besteht voraussichtlich für die Gemeinde die Möglichkeit, ein an der Straße liegendes unbebautes Grundstück zu erwerben, so dass hier nicht nur ein Zebrastreifen, sondern auch eine Querung mit Mittelinsel ausgeführt werden könnte. In Anbetracht der jungen Verkehrsteilnehmer (Schüler und Kindergartenkinder) ist diese Maßnahme zu unterstützen.

Eine neue **Straßenbeleuchtung** ist dabei sowohl gestalterisch als auch funktional sinnvoll einzuplanen. Straßenrandbereiche, die auf private Grundstücke führen bzw. private Grundstücksrandbereiche mit Wirkung auf den Straßenraum, sind in die Straßenraumgestaltung behutsam einzubeziehen. Die spätere Objektplanung macht dazu Vorschläge im Detail.

Im Bereich der Ortsstraßen ist in Teilbereichen ebenfalls Sanierungsbedarf erkennbar (z.B. Teile der Rathausstraße, Brunnenstraße, Körnergasse, Kremnitzstraße, Kapellenstraße). Dabei handelt es sich oftmals um eine Erneuerung der Asphaltdecken. Die typisch dörflichen **Randbereiche** sind dabei als wertvolle grüne Straßenbegleiter zu schützen und zu pflegen. Fehlende Fußwege entlang der Ortsstraßen sind unproblematisch zu sehen. Hier kann wegen des geringen und vorwiegend nur örtlichen Verkehrsaufkommens das Mischprinzip (shared-space) sinnvoll eingesetzt werden.

Im Zusammenhang mit den Veränderungen im Mobilitätsverhalten wird auch für Reichenbach das Thema "E-Mobilität" künftig eine große Rolle spielen. Daher sollte bei den Planungen die Installation einer zentralen Ladestation für e-Autos berücksichtigt werden.

Alle genannten Maßnahmen und die daraus resultierenden Planungen sind barrierefrei und in enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger vorzunehmen.

8.2.4 Grün- und Freiflächen

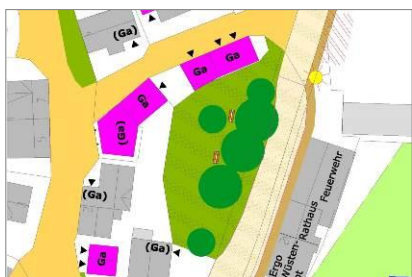


Abbildung 65: Auszug Rahmenplan
(Gestaltung Gemeindepark am Rathaus)

Die Gemeinde weist drei nennenswerte innerörtliche öffentliche Grünflächen auf. Da Reichenbach ein kleines Dorf umgeben von der Natur des Frankenwaldes ist, sind die vorhandenen Freiflächen in ihrer Quantität als ausreichend anzusehen. Der Gemeindepark am Rathaus wird für kommunale Feste genutzt, der kleine Platz am Dorfbrunnen dient dem täglichen Plausch und der Löschweier am südlichen Ortsrand wird von den Reichenbachern als attraktives Element der Naherholung geschätzt.

Entsprechend ihrer Nutzung sind die drei Freibereiche sowohl funktional als auch gestalterisch zu optimieren. Der Gemeindepark sollte im Zuge der Straßensanierung aufgeweitet werden, somit tritt er als Grünfläche besser in Erscheinung und bietet bei Festen mehr Raum.



Abbildung 66: Auszug Rahmenplan
(Gestaltung Dorfbrunnen, Bachfreilegung)



Abbildung 67: Auszug Rahmenplan
(Gestaltung "Unterer Weiher")

Am Dorfbrunnen sollte durch Rückbau verschiedener Garagen Platz geschaffen werden, so dass auch der Reichenbach an dieser Stelle wieder freigelegt werden kann. Eine gestalterische Aufwertung des Brunnens mit seinem Umfeld und eine naturnahe Sichtbarmachung des Bachlaufes erhöhen hier die Aufenthaltsqualität enorm. Der bislang versteckt stehende Brunnen erhält wieder seine Funktion als Dorfbrunnen.

Im Bereich des unteren Weihers sind sowohl die Randbereiche des Gewässers als auch die angrenzenden Straßen und Wege gestalterisch zu sanieren.

Für alle Freibereiche sind Sitzmöglichkeiten zu schaffen, sie verleihen Verweilqualität. Das bereits erwähnte Beleuchtungskonzept ist entsprechend auf das Umfeld der Freiflächen anzuwenden. Die vorhandenen Begrünungen sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erweitern.

8.3 Hohe Priorität

8.3.1 Historische Strukturen/ Innenentwicklung/ Fassadenprogramm

Der aktuelle Bestand an Frankenwaldgehöften und ortsbildtypischen Gebäuden ist in Reichenbach hoch. Der Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz ist nicht nur aus Gründen der Städtebaulichen Struktur äußerst wichtig, sondern dient auch in hohem Maße der Stärkung des Ortskerns. Damit kann Reichenbach auch künftig den Charakter eines regionaltypischen Frankenwalddorfes aufweisen.

Aktuell bedarf es an vielen Stellen sanfter, revitalisierender Sanierungsmaßnahmen, sowohl in bewohnten als auch in leerstehenden Häusern. Die Eigentümer der Anwesen sind in gestalterischer und finanzieller Hinsicht zu informieren und zu unterstützen. Ein entsprechendes kommunales Förderprogramm (z.B. Fassadenprogramm) sollte aufgelegt werden, um die gewünschte Sanierungsqualität realisieren zu können.

8.3.2 Naherholung



Abbildung 68: "Wandern um Reichenbach"
(Quelle Gemeinde Reichenbach)

Insgesamt ist festzustellen, dass die Rennsteigregion im Bereich Naherholung durch den Naturpark Frankenwald eine gute Ausgangslage mitbringt.

Reichenbach tritt bei den in der Region weit verbreiteten Wanderwegen allerdings nicht direkt in den Fokus. Damit sowohl für Bürger als auch für Urlauber das Thema Naherholung in Reichenbach einen attraktiven Stellenwert erreichen kann, ist es wichtig, ein für die Gemeinde spezifisches Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln.

In Abbildung 60 (Seite 74) ist ein Rundweg (rot) dargestellt. Er verläuft soweit möglich entlang des Waldrandes um Reichenbach herum. Diese Kante bildet die Grenze zwischen dem historisch gerodeten und besiedelten Bereich zum verbliebenen Wald ab. Der Rundweg markiert die sogenannte Rodungsinsel.



Weiterhin können von hier aus Informationen zu weiterführenden Wanderwegen oder zu Sehenswerten der Ortschaft (z.B. Feldkapelle "St. Mariä", das "Hexenhäusla", privater Tierpark) vermittelt werden.

Zu beachten ist bei der Durchführbarkeit des "Rundweges Rodungsinsel" der notwendige Grunderwerb von in der Regel privaten Grundstücken. Der erforderliche Grunderwerb wirkt sich im Detail sicher noch auf den Wegeverlauf aus.

8.3.3 Nahversorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs beschränkt sich in Reichenbach derzeit auf eine Bäckerei mit kleinem Lebensmittelbereich, einer Metzgerei und einem privat geführten Getränkemarkt. Aus strukturellen Gründen scheint ein weiterer Ausbau der Nahversorgung nicht umsetzbar. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Einrichtungen zu stabilisieren. Gemäß dem Vorschlag aus dem ISEK 2012 ist eine interkommunale mobile Versorgung (Bürgerbus, Bürgertaxi) zu gewährleisten.

8.4 Mittlere Priorität

8.4.1 Übernachtungsangebote

Ein Bedarf an qualitativ hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten ist in der gesamten Rennsteigregion festzustellen. Derzeit gibt es kaum Wanderunterkünfte, die diesem Standard entsprechen. Reichenbach weist mit seinen teilweise leerstehenden Frankenwaldgehöften ein großes Potenzial auf, dem Anspruch des "neuen touristischen Wohnens" gerecht zu werden und somit Touristen in die Ortschaft zu locken. Eigentümer sind über entsprechende Förderprogramme zu motivieren und zu begleiten, die zu sanierenden Gehöfte in reizvolle Ferienwohnungen umzunutzen. Beispielgebend ist in Reichenbach der in der Saison stets ausgebuchte "Daumahof".

8.4.2 "Garagendorf"

Die funktionalen und gestalterischen Missstände der privaten Garagen im Ortskern sind zu lösen. Den betreffenden Eigentümern kann mithilfe eines sogenannten "Garagenkontos" geholfen werden. Dieses Programm könnte folgendermaßen konzipiert werden:

Die vorhandene Garage wird nach ihrem Ist-Wert geschätzt, der Wert einer qualitativ besseren Garage (Neubau oder Sanierung) wird gegenübergestellt. Der Garagenbesitzer kann somit den finanziellen Rahmen des Neu- oder Umbaus seiner Garage ermitteln. Auch hier ist entscheidend, dass die Bürger im Hinblick auf die Gestaltung Unterstützung erhalten.

Ähnlich einem Fassadenprogramm kann der oben beschriebene Vorschlag von der Städtebauförderung unterstützt werden und ist im Detail (sowohl Förderfähigkeit als auch Förderhöhe) mit dem Fördermittelgeber noch zu entwickeln.

Sanierungsbedürftige Garagen, die im UG, aber außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes liegen, können aufgrund

des inhaltlichen Zusammenhanges in die aufgeführten Sanierungsziele aufgenommen werden.

8.4.3 Private Parkplätze



Abbildung 69: Auszug Rahmenplan
(private Parkplätze)

In einigen Fällen sind neue Standorte für Garagen notwendig, da die Grundstücksgrößen für den Platzbedarf einer heutigen Garage nicht ausreichen.

Im innerörtlichen Bereich gilt dies vornehmlich für die Brunnstraße. Ersatzgaragenbauten könnten im Bereich zwischen Körnergasse 3 und Hauptstraße 2 entstehen.

In der "Schieferbrüchersiedlung" sind nicht nur die Grundstücke, sondern auch die dazugehörigen Anliegerstraßen derart beengt, dass für private Stellplätze kein Raum ist.

Da die Gemeinde beabsichtigt, einen Teilbereich der nahegelegenen Rennsteigstraße 16 zu erwerben, ist es sinnvoll und erstrebenswert, hier eine ausreichende Zahl an Garagen zur privaten Nutzung unterzubringen.



9 Maßnahmen und Kosten

9.1 Grundlagen der Kostenschätzung

Der Darstellung in Kapitel 8 folgend werden für die wichtigsten Handlungsfelder und Projektideen die Baukosten überschlägig geschätzt. Dazu wird die jeweilige Planungsfläche ermittelt und mit einem Mischpreis (netto) pro m² in Ansatz gebracht bzw. im Einzelfall wird auf die Ergebnisse bereits beauftragter oder bekannter Leistungen zurückgegriffen. Bei der Mischpreiskalkulation wird von den nachfolgenden durchschnittlichen Preisen in Abhängigkeit vom Gestaltungsaufwand/ Ausbaustandard ausgegangen:

Gestalterisch hochwertiger Ausbau von z. B. Platzbereichen mit Naturstein- oder aufwändigem Betonsteinpflaster und mit Gestaltung der Randbereiche inklusive der Herstellung von Grünflächen mit Anpflanzungen und Möblierungen
195,-- € pro m²

Gestalterisch einfacherer/mittlerer Ausbaustandard mit Betonsteinpflaster und mit Gestaltung der Randbereiche
175,-- € pro m²

Gestalterisch einfacher Ausbau mit hellem Asphalt und mit Gestaltung der Randbereiche
155,-- € pro m²

Gestalterisch einfacher Ausbau mit Asphalt und mit Gestaltung der Randbereiche
145,-- € pro m²

Herstellung von reinen Grünflächen mit Anpflanzungen
30,-- € bis 60,-- € pro m²

Erforderlicher Grunderwerb ist nicht in der Kalkulation berücksichtigt, es sei denn, er ist explizit erwähnt.

Für private Sanierungsmaßnahmen ist im Moment keine Kostenschätzung möglich, da Umfang und Art der Sanierung nicht absehbar sind.

Bei öffentlichen Baumaßnahmen wird bei einer Sanierung von einem Mischpreis von 170,-- € bis 350,-- € pro m³ umbautem Raum ausgegangen. Bei öffentlichen Neubauten ist mit einem Mischpreis von 450,-- € pro m³ umbautem Raum gerechnet.

Kosten für Abriss werden zwischen 20,-- €/m³ und 35,-- €/m³ umbauten Raum veranschlagt.

Für konzeptionelle Arbeiten und Planungsarbeiten werden die Kosten geschätzt und pauschaliert.

Alle Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.





9.2 Erläuterung zur Förderung

Grundsätzlich wird zunächst davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind. Ob es sich dabei um eine komplette oder anteilige Förderung handelt, ist im Einzelfall mit der Regierung von Oberfranken / Sachgebiet Städtebau zu besprechen.

Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines "Kommunalen Förderprogramms" finanziell unterstützt werden. Für Maßnahmen auf Privatgrund sind entsprechende Duldungsvereinbarungen zu treffen.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d. h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Diese Fragen sind mit der Regierung von Oberfranken / Sachgebiet Städtebau zu klären.

9.3 Liste der Handlungsfelder und Projektideen

Die Darstellung folgt der Bearbeitung der Handlungsfelder und Projektideen in Kapitel 8. Die Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.

Die Kostenschätzung wurde für die Projektideen aufgestellt, die vom Gemeinderat beschlossen wurden.

Für die Maßnahme "Bürgerhaus mit Dorf- und Spielplatz" kann derzeit keine Kostenschätzung vorgenommen werden, da die Schätzung von der Objektwahl abhängig ist, die aber erst nach Vorlage der Machbarkeitsstudie und nach Abschluss der VU entschieden wird.

Weiterhin sind begründete Umschichtungen im Zeitablauf jederzeit möglich.





Maßnahme	Fläche/ Kubatur (ca.- Angaben)	Zwischen- summe	Summe	Förder- fähig im Rahmen der StBauF	Sonstige Förder- möglich- keiten
1. Leuchtturmprojekt "Hexenhäusla"			92.000,-€	ja	
a) Haus	220 m³ x 200,-€	44.000,-€		ja	
b) Freiflächen	600 m² x 80,-€	48.000,-€		ja	
2. Höchste Priorität					
2.1. Bürgerhaus mit Dorf- und Spielplatz			Schätzung noch nicht möglich	ja	Förderoffensive NO-Bayern
2.2 Veranstaltungshalle			855.000,-€	ja	
a) Barrierefreie und energetische Sa- nierung der Turnhalle	4500 m³x190,-€	855.000,-€		ja	
2.3 Verkehr			2.045.000€	ja	
(Haupt- u Teuschnitzer Straße) a) Straßenfläche inkl. - heller Asphalt - Verschwenke - Querungs- hilfen - Verkehrsschil- der	5.200 m² x 150 €	780.000,-€			Landkreis- Projekt
b) Randbereiche und Gehwege	2.800 m² x 150€	420.000,-€		ja	
c) Ortsstraßen: As- phaltdecken und Randbereiche	5000 m² x 145,-€	725.000,-€		ja	
(Teuschnitzer Str., Haupt- str., Kremnitzstr.: Länge ca. 1,2km) d) Straßen- beleuchtung	2.500,-€/ Stk. (1 Laterne/25lfm)	120.000,-€		ja	





2.4 Grün- und Freiflächen mit Möblierung			135.000,-€	ja	
a) Gemeindepark	700 m ² x 60,-€	42.000,-€		ja	
b) Dorfbrunnen und Freilegung Bachlauf (verbunden mit Verlagerung von Garagen)	170 m ² x 195,-€	33.000,-€		ja	
c) Löschweiher	1000 m ² x 60,-€	60.000,-€		ja	
3. Hohe Priorität					
3.1 Historische Strukturen/ Innenentwicklung/ Fasadensadenprogramm			Schätzung nicht möglich, Einzelmaßnahmen	nein	kommunales Förderprogramm
3.2. Naherholung			220.000,-€	ja	LEADER
a) Rundweg "Rodungsinsel" (Gesamtlänge ca. 11km; Ergänzen der vorhandenen Wege ca. 5,5km)	11.000m ² x 20,-€ (5.500m Länge x 2m Breite)			ja	LEADER
3.3 Nahversorgung			privat	nein	
4. Mittlere Priorität					
4.1 Übernachtungsangebot			privat	nein	kommunales Förderprogramm, LEADER
4.2 "Garagendorf"			Schätzung noch nicht möglich	Ja	kommunales Förderprogramm
4.3 Private Parkplätze			privat	nein	



10 Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren

Die Ergebnisse der "Vorbereitenden Untersuchungen" sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für das beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet. Auf Basis der "Vorbereitenden Untersuchungen" hat der Gemeinderat Reichenbach am 15.01.2018 beschlossen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die nun vorliegenden Untersuchungen haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale und Defizite sowie Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Stabilisierung und Aufwertung des durch Missstände benachteiligten Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung der Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzhilfen der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Sanierungsbereich der Ortsdurchfahrt ermöglicht.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes. Anregungen sind entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Die kontinuierliche Mitwirkung der Bürger hat in Workshops und Bürgerversammlungen stattgefunden und wird im Hinblick auf die Durchführung der Machbarkeitsstudien zur Standortfrage "Bürgerhaus" fortgesetzt.

Die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung mit dem Projektideenkatalog bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Ordnungsmaßnahmen auch Baumaßnahmen.

10.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die folgende Abbildung zeigt den Vorschlag der Bearbeiter für die Festlegung eines Sanierungsgebietes (mit Gegenüberstellung Untersuchungsgebiet).

Es bleibt zu beachten, dass das vorhandene Stadtumbaugebiet über einen Beschluss im Gemeinderat aufgehoben und in das festgelegte Sanierungsgebiet umgewidmet wird.

Insgesamt ist das vorgeschlagene Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 12,6 ha wesentlich kleiner als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 34,3 ha.

Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Defizite außerhalb des Untersuchungsgebietes haben sich nicht ergeben, so dass das vorliegende Sanierungsgebiet an keiner Stelle das UG überschreitet.

Die Flächenabgänge aus dem Untersuchungsgebiet sind dem Planeintrag zu entnehmen; dort liegt kein Handlungsbedarf vor.

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.

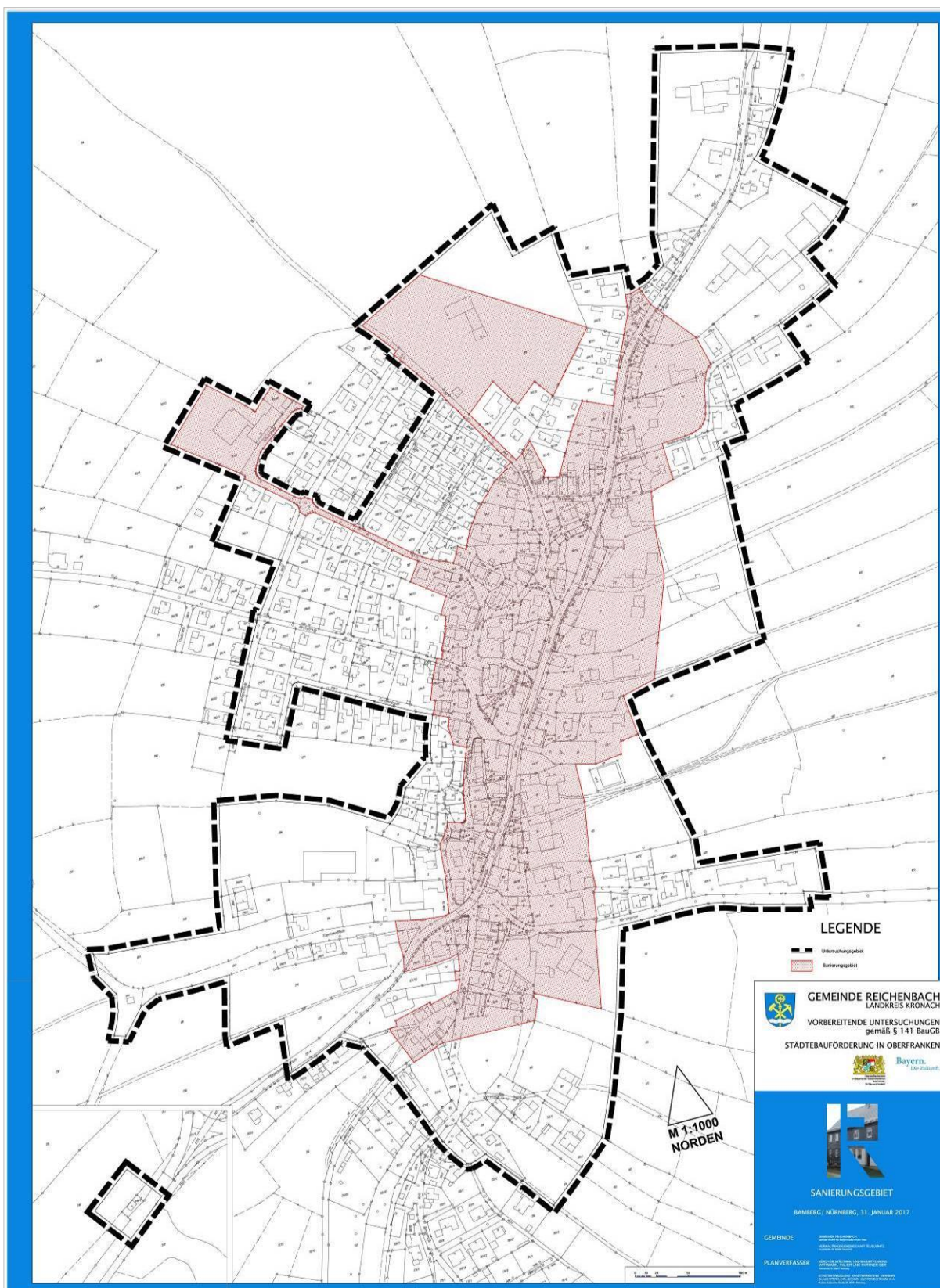


Abbildung 70: Gegenüberstellung Abgrenzung Sanierungsgebiet – Untersuchungsgebiet



10.2 Sanierungsverfahren

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechtes kann sichergestellt werden, dass Bürger und öffentliche Aufgabenträger in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder im "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Im "umfassenden" Verfahren finden die nachfolgenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB Anwendung:

- § 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155: Anrechnen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156: Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a: Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Ortskern" das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o. a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben. Die Anlieger haben bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen mit Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. mit Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden. Zunächst sollte kraft Satzung der volle Genehmigungsvorbehalt geregelt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören in **Absatz 1** Aussagen zu einer "Veränderungssperre" und in **Absatz 2** Aussagen zu einer "Verfügungssperre":





- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- oder Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z.B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z. B. Übernahme von Abstandsflächen)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
die Teilung eines Grundstücks

Die Gemeinde Reichenbach kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen.

Somit wählt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren mit "Veränderungssperre" nach § 144 Abs. 1 BauGB.

Da die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB für den § 144 Abs. 2 als allgemein erteilt gilt, ist ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB nicht einzutragen.





10.3 Sanierungssatzung

Satzung der Gemeinde Reichenbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

vom 15.01.2018

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)) erlässt die Gemeinde Reichenbach folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

1Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortskern Reichenbach". 2Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (12,6 ha). 3Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

1Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. 2Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

§ 3

Genehmigungsverfahren

1Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. 2Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. 3Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:
Lageplan

Reichenbach, 15.01.2018
GEMEINDE REICHENBACH

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Reichenbach unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).





Quellen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bayerisches Landesamt für Statistik

Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach, 1998

Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept Rennsteig Region, 2012

Vorbereitende Untersuchungen Gemeinde Reichenbach, Büro Veit Huber, Bamberg, 2014

Geschichte der Gemeinde Reichenbach "800 Jahre Gemeinde Reichenbach, 1190-1990", Verfasser:
Ortsheimatpfleger B. Zipfel, 1990

Einwohnerstatistiken Reichenbach, Gemeinde Reichenbach, Stand 2016

Internetquellen

Geoportal Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

<http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/>

Landkreis Kronach

<http://www.landkreis-kronach.de/WirtschaftundVerkehr/OePNV-FahrplaeneBusundBahn.aspx>

Website Reichenbach:

<http://www.reichenbach-kronach.de/>





Anhang

➤ Liste Baudenkmäler:



Regierungsbezirk Oberfranken

Kronach

Reichenbach

Reichenbach

Baudenkmäler

- D-4-76-166-6** **Au.** Hl. Josef mit Jesuskind, Bronzeskulptur auf Sandsteinsockel, 1904; an der Straße zur Feldkapelle.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-8** **Au; Kr KC 8.** Wegkreuz, Sandsteinsockel und Gusseisenkruzifix, 19. Jh.; 750 m südwestlich des Ortes an der Kreisstraße nach Teuschnitz.
nachqualifiziert
- D-4-76-182-6** **Doberbach; Gemeindeholz; Dober; Dobergrund; Links am Tschirner Weg; Die Dober; Dobermühle 1; Distrikt Reichenbacher Wald; Doberleite; Heidäcker.**
Typischer Floßbachabschnitt mit Floßteich mit Steinschleuse von 1934; gut erhaltene seltene Schrotverbauungen aus den 1930er Jahren und seltene Querverbauungen in Form von „Stangenrutschen“; Dobermühle (Gebäude vermutlich um 1600)
nachqualifiziert
- D-4-76-166-1** **Hauptstraße 12.** Wohnstallhaus mit Halbwalmdach, verschiefertes Obergeschoss, 1825.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-2** **Hauptstraße 52.** Ehem. Wohnstallhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 18. Jh., Stallteil verändert.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-5** **Kapellenstraße.** Wegkreuz, Gusseisen, auf Sandsteinsockel; bei der Feldkapelle.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-7** **Kirchstraße 32.** Wegkreuz, Gusseisen, auf Sandsteinsockel, 19. Jh.; an der Straße zur Kath. Pfarrkirche.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-9** **Kr KC 8.** Bildstock, sog. Kounerschmarter, Sandstein, Säule und vierseitiger Aufsatz mit Dreiecksgiebeln, 19. Jh.; etwa 600 m südwestlich des Ortes an der Kreisstraße Richtung Teuschnitz.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-3** **Nähe Kapellenstraße.** Feldkapelle St. Maria, Satteldach mit zwei Turmausätzen, 1824; 500 m südwestlich des Ortskernes.
nachqualifiziert
- D-4-76-166-10** **Schwarzsuttenleite.** Zwei Grenzsteine, mit bambergischem und sächsischem Wappen, 1513; an der Grenze nach Thüringen (Grenzabschnitt 54 Grenzzug e, Landesgrenzstein)





Regierungsbezirk Oberfranken

Kronach

Reichenbach

Nr. 661 und 663).
nachqualifiziert

D-4-76-166-4 **Von Reichenbach nach Haßlach.** Bildstock, rundbogiger Aufsatz mit Jesus am Kreuz, Sandstein; 17./18. Jh.; bei der Feldkapelle.
nachqualifiziert

D-4-76-166-11 **Zipfel.** Grenzstein, sog. Großer Bischofsstein, Sandstein, 1619.
nachqualifiziert

D-4-76-166-12 **Zipfel.** Grenzstein, sog. Kurfürstenstein, Sandstein, 1513.
nachqualifiziert

D-4-76-152-31 **Zipfel.** Grenzstein, sog. Kleiner Bischofsstein, Sandstein, mit Wappen, 1651; an der thüringischen Grenze, am sog. Schönwappenweg.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 14





Kartenwerk

1. Untersuchungsgebiet
2. Luftbild mit Abgrenzung des UG
3. Urkataster mit aktueller Flurkarte
4. Eigentumsstruktur
5. Bestandsplan (Grün, Wasser, Straßen, Gehwege, Nutzung, Leerstand)
6. Siedlungsstruktur Frankenwaldgehöfte: historisch – aktuell
7. Schwarzplan mit Flurkarte
8. Bauzustandsplan
9. HH über 75 (Flurstücke, auf denen 1 oder 2 Personen-Haushalte über 75 wohnen)
10. Garagenplan
11. Maßnahmenplan Verkehr
12. Mögliche Anwesen für ein Bürgerhaus
13. Eigentümerbefragung Rücklauf
14. Eigentümerbefragung Sanierungsbedarf
15. Eigentümerbefragung zu Verkauf oder Vermietung
16. Eigentümerbefragung – Leerstände
17. Handlungsfelder – Projektideen Teil 1
18. Handlungsfelder – Projektideen Teil 2
19. Rahmenplan
20. Abgrenzung Sanierungsgebiet





Aufgestellt: Bamberg/Nürnberg, 31.01.2017

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

