



# Markt Bad Steben



## **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

### **Ergebnisbericht**

August 2019





# MARKT BAD STEBEN

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm Kleinere Städte und Gemeinden mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



### AUFTRAGGEBER:



Markt Bad Steben

vertreten durch  
1. Bürgermeister Bert Horn

Hauptstraße 2  
95138 Bad Steben

### VERFASSER:



RSP  
Architektur + Stadtplanung GmbH  
Rosestraße 24, 95448 Bayreuth

### mit fachlicher Beratung der



OBERMEYER Planen + Beraten GmbH  
Hansastr. 40, 80686 München



## Grüßwort des Ersten Bürgermeisters Bert Horn



Liebe Bad Stebener Mitbürgerinnen und Mitbürger,

es ist eine der wichtigsten und vornehmsten Aufgaben eines Gemeinderates sowie der Gemeindebürger, sich über die Zukunft des Heimatortes Gedanken zu machen und zu überlegen, „wo die Reise hingehen soll“. Mit der gemeinsamen Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Bad Steben haben wir uns in den letzten beiden Jahren mit genau diesen Überlegungen für unsere Zukunft beschäftigt.

In mehreren Arbeitskreisen, die sich mit ganz verschiedenen Themenstellungen beschäftigt haben, konnten zahlreiche engagierte Bürgerinnen und Bürger ihre Vorstellungen einbringen und Ziele für die Entwicklung formulieren. Diese haben als wesentliche Bestandteile in die darauffolgenden Beschlüsse des Marktgemeinderates Eingang gefunden und dokumentieren den Willen der Bürgerschaft, ihre Heimatgemeinde mitzugestalten. Gleichzeitig stellt dieses Entwicklungskonzept eine Richtschnur dar, an der wir uns bei künftigen Planungen z.B. im Bereich des Städtebaus, der Siedlungsentwicklung oder des Verkehrs in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren orientieren werden. Doch ebenso wichtig ist ein solches Konzept für Gewährung staatlicher Fördergelder bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen. Nur wer sich solche Gedanken gemacht und diese als Konzept niedergelegt hat, kommt in den Genuss staatlicher Mittel.

Wir haben gemeinsam an den Zukunftsplänen für Bad Steben gearbeitet. Dies macht mich stolz und dafür möchte ich mich bei allen, die sich hier eingebracht haben, die Zeit, Energie und die Kraft ihrer Gedanken in den Dienst unserer örtlichen Gemeinschaft gestellt haben, herzlich bedanken!

Ihr Bürgermeister

Bert Horn

# Ergebnisbericht, Teil 1

- Textteil

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Zielorientierung, Prozessablauf	9
1.1	Erläuterungen zum Verfahrensgang (Organigramm)	10
1.2	Chronologischer Ablauf des Planungs- und Beteiligungsprozesses	11
2.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
2.1	Lage und räumliche Einordnung	12
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	13
2.3	Regionale und überregionale Anbindung und Zusammenarbeit	17
2.4	Strukturdaten	18
2.4.1	Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel	18
2.4.2	Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung	21
2.4.3	Freizeit, Naherholung und Tourismus	23
2.4.4	Verkehr / Mobilität	25
2.5	Bad Steben, eine Bilanz des bisher Erreichten	26
2.6	Weitere Planungen des Marktes Bad Steben	27
3.	Beteiligungsprozess	28
3.1	Bürgerbefragung	28
3.2	Auftaktveranstaltung / Ortsspaziergänge	38
3.3	Arbeitskreise / Ergebnisse	39
3.3.1	Ortsgestalt	39
3.3.2	Verkehr	41
3.3.3	Wirtschaft / Tourismus	44
3.3.4	Grün- und Freiflächen	44
4.	Leitbilder / Entwicklungsziele nach thematischen Handlungsfeldern	46
4.1	Oberziele der Ortsentwicklung	46
4.2	Handlungsfelder	47
4.2.1	Städtebau, Siedlungsstruktur und Ortsgestalt	47
4.2.2	Wohnstruktur	54
4.2.3	Infrastruktur	56
4.2.4	Einkaufen / Wirtschaft	57

4.2.5	Soziale Infrastruktur	59
4.2.6	Freizeit / Naherholung	65
4.2.7	Verkehr	69
4.2.8	Interkommunale Kooperation	69
<b>5</b>	<b>Räumliche Handlungsschwerpunkte</b>	<b>70</b>
5.1	Hauptort Bad Steben	71
5.1.1	Bad Steben allgemein	71
5.1.1.1	Ortsbild	71
5.1.1.2	Verkehr	72
5.1.1.3	Nutzung / Funktion	73
5.1.1.4	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	73
5.1.2	Aufbau der Qualitätsachsen	74
5.1.2.1	Achse 1: Flanier- und Shopping-Achse (Badstraße / Hauptstraße / Poststraße / Pfaffensteig)	74
5.1.2.2	Achse 2: Kultur- und grüne Achse (Kurpark / Museum / Wilhelmstraße / Kirche / Friedrichstraße / Gustav-Ludwig-Straße / Festplatz)	75
5.1.2.3	Achse 3: Tagesgäste- und Erschließungsachse (Spielbank / Bahnhofstraße / Peuntstraße / Engelmannstraße / Steinbacher Straße / Therme)	76
5.1.2.4	Achse 4: Naherholung / Tourismus (grüne Talachse) (Therme bzw. Seifenteich / Stebenbach / Spielbank / weiter Richtung Hölle)	77
5.2	Umsetzung weiterer Entwicklungspotenziale	78
5.2.1	Ehemaliges Caritas Mütterheim	78
5.2.2	Leerstands-beseitigung in der Badstraße	79
5.2.3	Heinrich-Mörtel-Platz	79
5.2.4	Pfaffensteig 1 – 3	80
5.2.5	Potenzialflächen Lichtenberger Straße	81
5.2.6	Bahnhofsbereich / Ortseingang	82
5.2.7	Kirchenumfeld	83
5.2.8	Ehemaliges Freibad	84
5.3	Teilorte	85

6	Maßnahmenübersicht	86
6.1	Erläuterungen zu den Tabellen	86
6.2	Maßnahmenübersichten	87
6.3	Priorisierung / Impulsprojekte (IP)	96
7	Entwicklungsstrategie	101
7.1	Organisation des Entwicklungsprozesses	101
8	Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes	102
9	Anhang	104

# 1 Anlass, Zielorientierung, Prozessablauf

Der bereits sehr gut aufgestellte Markt Bad Steben mit zahlreichen Teilorten, dort bereits teils abgeschlossenen Dorferneuerungen, Straßenbau- und Hochbaumaßnahmen innerhalb des örtlichen Sanierungsgebiets und noch anstehenden Pflichtaufgaben, hat den Hauptort betreffend weiteren großen Handlungsbedarf.

Deshalb beschließt der Marktrat am 23.01.2017 den Auftrag für die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes an die interdisziplinäre Planungsgemeinschaft

- RSP Architektur + Stadtplanung, Bayreuth,
- Obermeyer, Planen + Beraten, München

zu vergeben.

RSP / Obermeyer haben sich zusammengefunden, da sich die Kernkompetenzen der einzelnen Mitglieder, bezogen auf die ausgelobte und anstehende Aufgabe, ergänzen.

Anstehende Planungen und Realisierungen wurden auf der Grundlage einer fundierten Gesamtschau und unter eingehender Berücksichtigung gesellschaftlicher Veränderungen bewertet.

Die Maßnahmen wurden mit einer umfassenden Beteiligung von Bürgern und weiteren Akteuren erarbeitet.

Die notwendige Komplexitätsreduktion und bedarfsgerechte Herangehensweise ist zielgruppenorientiert und interdisziplinär angelegt gewesen.

Da z.B. die Erreichbarkeit und Akzeptanz einer Einrichtung neben dem gesellschaftlichen Aspekt auch immer ein Thema der baulichen und räumlichen Wirkung ist, ist zu deren nachhaltiger Verbesserung oder Neuorientierung immer ein ganzheitlicher Ansatz angezeigt.

Jedes Handeln wirkt stets in mehrere zu betrachtende Bereiche hinein.

Der Markt Bad Steben will dem demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel vor Ort planvoll und vorausschauend begegnen.

Durch das ISEK werden die Entwicklungspotenziale gefunden, die für den Untersuchungsbereich mittels konkreter Maßnahmenvorschläge zu mehr Qualität und Attraktivität für alle Bürger aller Altersgruppen und sozialen Milieus sowie für Besucher / Touristen führen.

Zur konkreten Ableitung von Maßnahmen und Projekten waren zunächst die wichtigen inhaltlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte zu ermitteln.

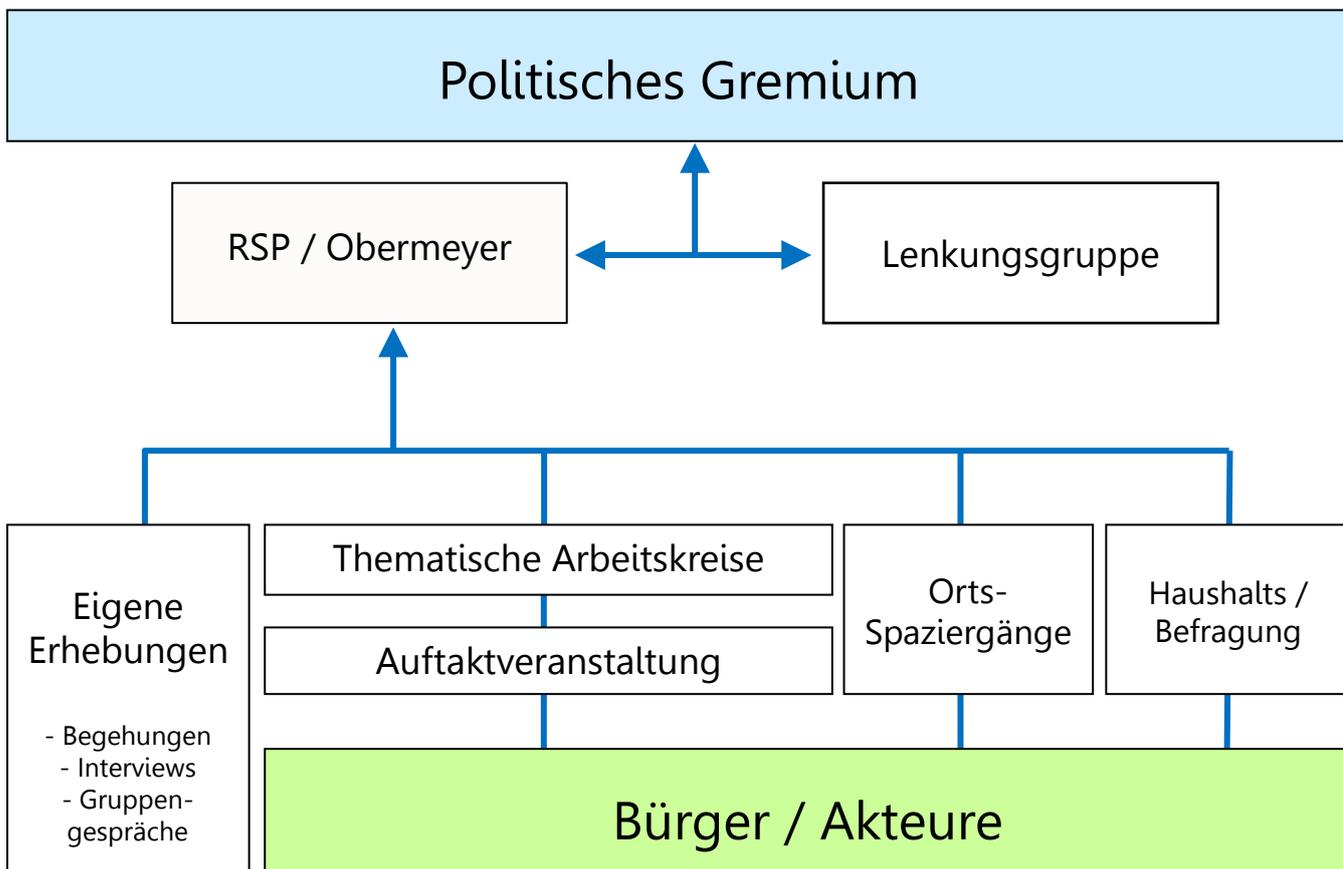
Diese konnten dann entsprechend der jeweiligen Relevanz für die Aufwertung, die Attraktivierung und ihrer zeitlichen Umsetzungsmöglichkeit priorisiert werden.

## 1.1 Erläuterungen zum Verfahrensgang (Organigramm)

Der Markt legte bei der Prozessgestaltung größten Wert auf eine umfassende Bürgerbeteiligung. Daher wurde die Bevölkerung von Bad Steben zu einem breit angelegten Dialogprozess eingeladen, die Erarbeitung des ISEK zu begleiten.

Zur inhaltlichen Vorbereitung und Steuerung des Prozesses wurden die Zwischenergebnisse und das Erarbeiten des ISEK stets von der eigens gegründeten Lenkungsgruppe (besetzt mit „Schlüsselpersonen“ des öffentlichen Lebens) kritisch begleitet und die Entscheidungen des politischen Gremiums vorbereitet.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde in folgenden Schritten erarbeitet (Anmerkung: die Protokolle und Präsentationen zu den einzelnen Planungsschritten sind im Anlagenband dokumentiert):



## 1.2 Chronologischer Ablauf des Planungs- und Beteiligungsprozesses

<b>Juni bis 12.07.2017</b>	<b>Haushaltsbefragung</b>
<b>Sommer 2017</b>	<b>Eigene Erhebungen vor Ort</b>
<b>12.09.2017</b>	<b>Auftaktveranstaltung</b>
	– Informationen zum Projektziel
	– Informationen zum Projektablauf / Zeitplan
	– Definieren erster, erkannter Handlungsfelder
<b>15.11.2017</b>	<b>1. Sitzung der Lenkungsgruppe</b>
<b>25.11.2017</b>	<b>Geführte Ortsspaziergänge</b>
	<b>mit drei unterschiedlichen Zielgruppen</b>
	– Senioren
	– Junge Familien / Berufstätige
	– Jugendliche
<b>01.03.2018</b>	<b>Arbeitskreis Ortsgestalt / Nutzung I</b>
<b>15.03.2018</b>	<b>Arbeitskreis Wirtschaft / Einzelhandel</b>
<b>28.03.2018</b>	<b>Arbeitskreis Familien / Senioren</b>
<b>19.04.2018</b>	<b>Arbeitskreis Verkehr I</b>
<b>15.05.2018</b>	<b>Arbeitskreis Ortsgestalt / Nutzung II</b>
<b>05.06.2018</b>	<b>Arbeitskreis Jugend I</b>
<b>19.06.2018</b>	<b>Arbeitskreis Jugend / Junge Erwachsene II</b>
<b>24.07.2018</b>	<b>Arbeitskreis Verkehr II</b>
<b>06.09.2018</b>	<b>2. Sitzung der Lenkungsgruppe</b>
<b>10.12.2018</b>	<b>3. Sitzung der Lenkungsgruppe</b>
<b>18.02.2019</b>	<b>4. Sitzung der Lenkungsgruppe</b>
<b>18.06.2019</b>	<b>bis 12.08.2019 TöB-Beteiligung</b>
<b>22.07.2019</b>	<b>öffentliche Marktrat-Sitzung</b>

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurden die übergeordneten Planungen nach Kriterien, Informationen und Hinweisen ausgewertet, die für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Marktes bedeutsam sein können.

Die Informationen, Hinweise und weiteren wesentlichen Randbedingungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form dargestellt.

### 2.1 Lage und räumliche Einordnung

#### Lage in der Region

Bad Steben gehört zum Landkreis Hof in Oberfranken und liegt westlich, ca. 25km, von Hof, südlich der Thüringer Grenze (ca. 1,5 km) und im Naturpark Frankenwald. Zurzeit leben in Bad Steben (31.12.2018) 3.377 Personen auf einer Fläche von 25,84km<sup>2</sup>. Mit einer Höhenlage von 578m ü. NN ist es das höchstgelegene Staatsbad in Bayern.

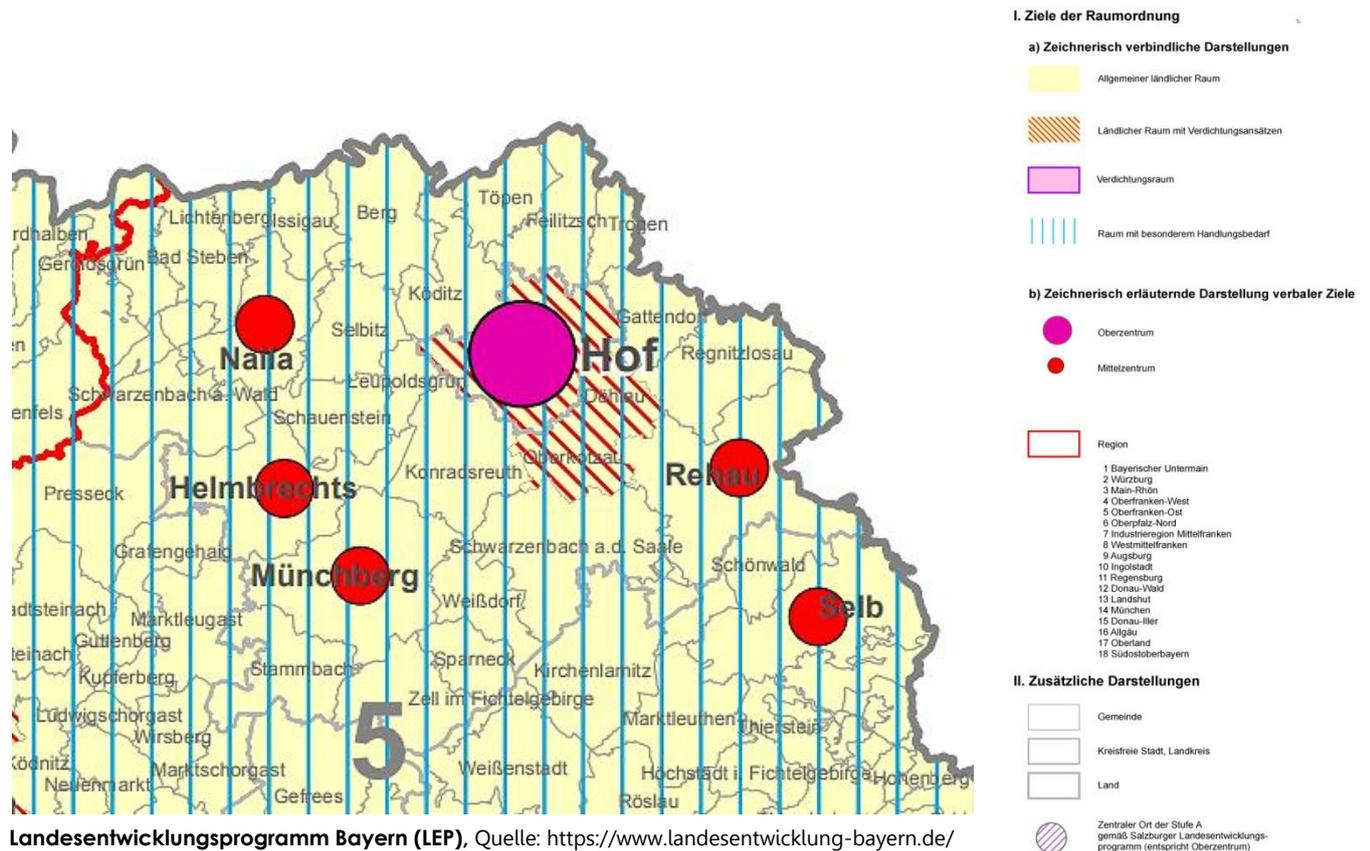


Abbildung 23 Übersichtskarte Oberfranken, Quelle: Regierung Oberfranken

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird Bad Steben als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Bad Steben liegt westnordwestlich des Oberzentrums Hof und nordwestlich des Mittelzentrums Naila im Norden des Regierungsbezirks Oberfranken.



Laut LEP gilt für Räume mit besonderem Handlungsbedarf das Vorrangprinzip:

*„Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Hierzu erhalten sie bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei gleichgelagerter fachlicher Notwendigkeit Entwicklungspriorität. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet damit die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen. Dies schließt Planungen und Maßnahmen sowie Förderungen außerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf nicht aus.“*

*Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.“*

*Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen ist es unabdingbar, die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf u.a. an der Wissensgesellschaft umfassend teilhaben zu lassen. Hierzu sind vor allem mehr qualifizierte und innovationorientierte Arbeitsplätze, die wohnortnahe und zeitgemäße Vorhaltung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (1.1.1) – insbesondere der Zugang zu Hochschul- und Forschungseinrichtungen sowie gut ausgebauten Kommunikationsverbindungen – notwendig.*

*Besondere Härtefälle liegen vor, wenn Gemeinden nach den fünf angeglichenen Kriterien die gleiche Strukturschwäche erfüllen und nachweisen können, wie sie für den Raum mit besonderem Handlungsbedarf gilt. Die oberste Landesplanungsbehörde konkretisiert diese Kriterien.“*

**Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Quelle: [https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern.pdf](https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf)

## Regionalplan

Im Regionalplan Oberfranken-Ost ist Bad Steben bisher als Grundzentrum eingestuft. Es liegt – entsprechend der Karte Raumstruktur des Regionalplans Oberfranken-Ost vom 1. September 2013 – im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

## Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

Zweite Änderung 2000

### Karte 1 Raumstruktur

Redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2013

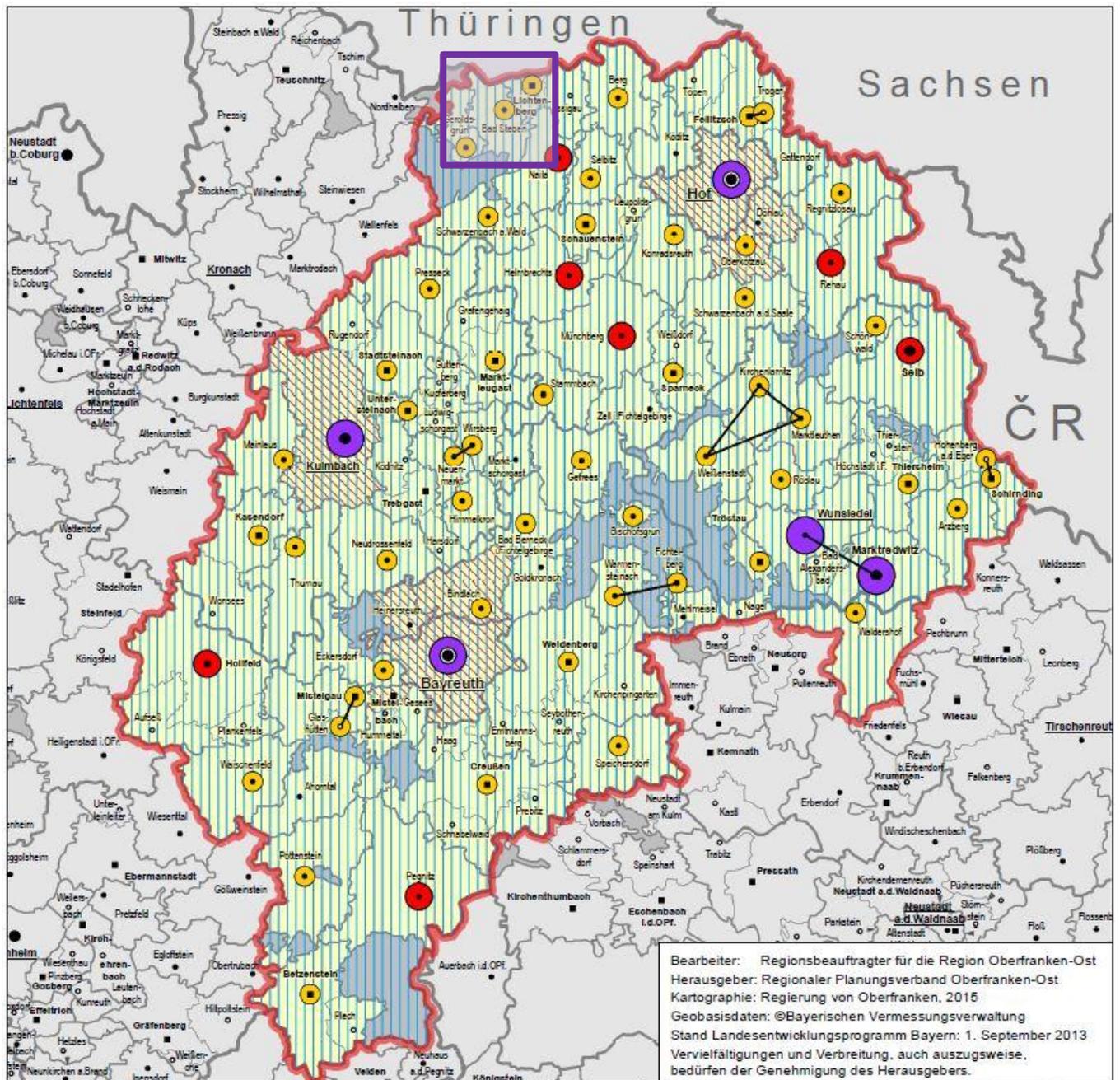
#### Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Grundzentrum
-  Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

##### b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Allgemeiner Ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf
-  Regionsgrenze



Regionalplan Oberfranken-Ost, Quelle: Regierung Oberfranken

### Denkmalschutz, hier Bodendenkmale

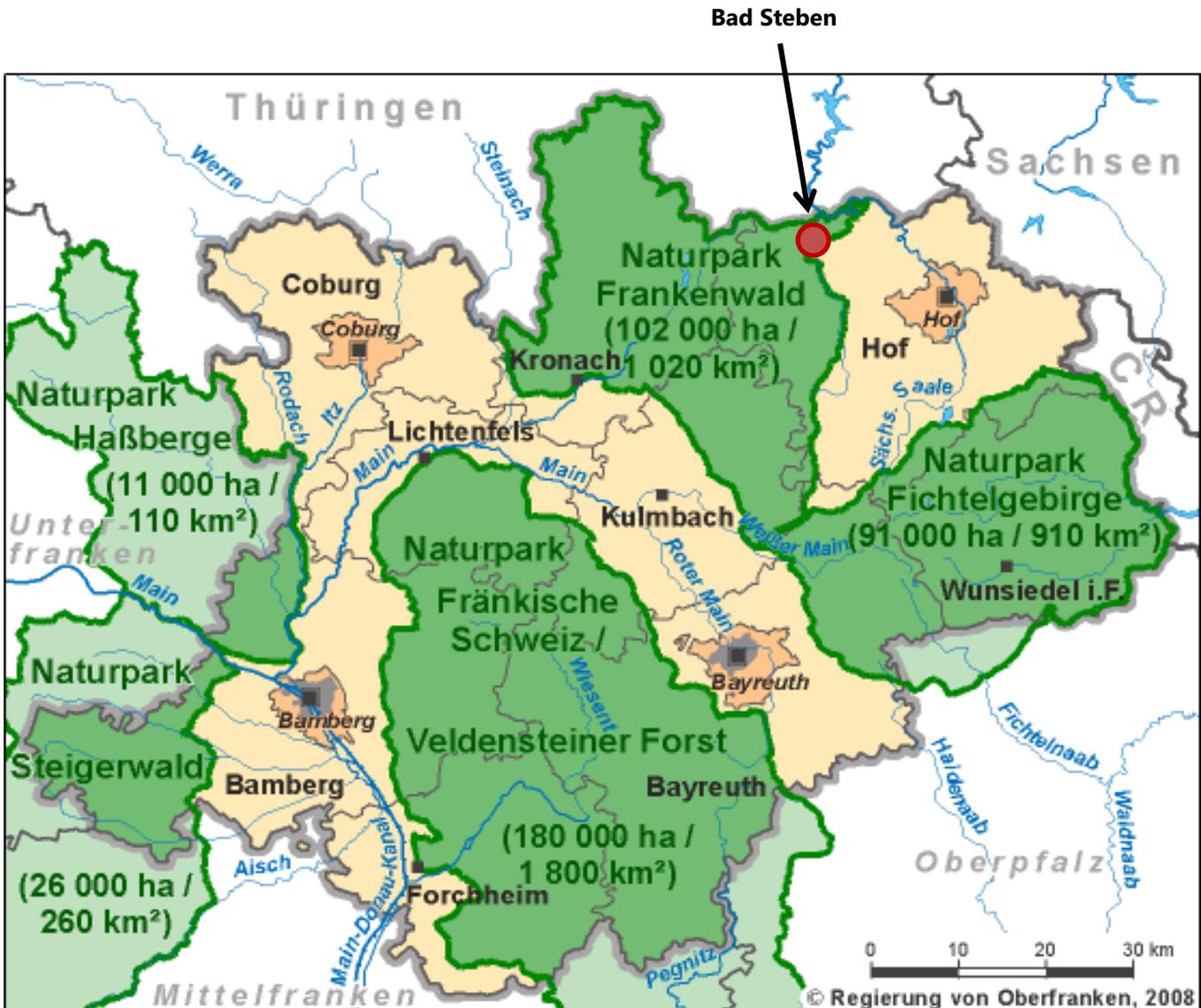
Denkmale, Baudenkmale und natürlich auch Bodendenkmale, zumal in der geologisch und kulturhistorisch äußerst interessanten Gemarkung von Bad Steben, sind sehr komfortabel digital aufbereitet und kostenlos für jedermann zur Einsicht im Bayern-Atlas (<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>) des Freistaates Bayern vorgetragen:

- Bergbauareale nordwestlich Mordlau
- Wehrkirche St. Walburga
- Schlossareal Thierbach und dortiger Burgstall
- Burgstall am Mühlberg

## Natur- und Landschaftsraum

Bad Steben liegt inmitten des Naturparks Frankenwald, welcher sich zwischen Kronach, Kulmbach und Hof erstreckt. Auf einer Fläche von über 10.000 ha befindet sich größtenteils geschützte Kultur und Naturlandschaft.

Die Region ist durch ihre guten Rad- und Wanderwege sowie als Erholungsgebiet sehr beliebt.



Naturpark Oberfranken, Quelle: Regierung Oberfranken

## Landschaftsschutzgebiete, Naturschutz

An den Hauptort Bad Steben grenzen nördlich und südlich Landschaftsschutzgebiete an:

- im Norden beginnend an einer gedachten Parallele zur Kreisstraße HO29 bis zur Thüringischen Grenze und
- im Süden beginnend an einer Parallele zur Staatsstraße ST2198 über den gesamten anschließenden Gemarkungsbereich.
- Innerörtlich ist das Gebiet der Sachsenruhe als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.
- Die strengeren Auflagen des Naturschutzes gelten für Bereiche entlang der Thüringischen Muschwitz, gleichzeitig Grenzbereich zu Thüringen.

## 2.3 Regionale und überregionale Anbindung und Zusammenarbeit

### Pkw

Über die Staatsstraße St2196 ist die Nachbarstadt Lichtenberg in ungefähr 3km von Bad Steben aus erreichbar. Ebenfalls über die Staatsstraße St2196 und über die Staatsstraßen St2198 und St2195 gelangt man von Bad Steben über Thierbach und Marxgrün in 8km nach Naila. Von dort hat man Anschluss zur Bundesstraße B173, welche sich insgesamt von Bad Staffelstein bis Dresden erstreckt. Östlich der Marktgemeinde befindet sich die Autobahn A9. Die Anschlussstellen Berg / Bad Steben (ungefähr 13km entfernt) oder Naila / Selbitz (ungefähr 17km entfernt) sind für Bad Steben die essenziell wichtigsten.

### Bahn

Über die Nebenbahnstrecke von Hof nach Bad Steben hat man durch die Agilis stündlich Anschluss am Eisenbahnnetz. Die Strecke umfasst die Orte Bad Steben, Marxgrün, Naila, Selbitz, Köditz, Vogelherd und Hof.

### Rad

Auch der Radfernweg Bayern – Thüringen – Sachsen – Böhmen, auch bekannt unter dem Namen Euregio Egrensis, verläuft durch den Markt Bad Steben. Im Genauen umfasst die Route die Orte Marktredwitz, Bad Berneck, Bad Steben, Saalburg, Schleiz, Greiz, Schöneck, Johannegeorgenstadt, Karlsbad und Marienbad.

## Regionale Netzwerke und interkommunale Zusammenarbeit

Das Interkommunale Amtsblatt ist eine gemeinschaftliche Rundschau der Städte und Gemeinden Naila, Schwarzenbach am Wald, Bad Steben, Geroldsdgrün, Berg und Lichtenberg. Im Januar 2010 wurde das Gemeinschaftsprojekt gestartet. Der Herausgeber dieser Rundschau ist der Nordbayerische Kurier in Bayreuth. Eine Geschäftsstelle, in der Informationen über das Amtsblatt erlangt werden können, befindet sich im Rathaus von Naila.



**Titelseite des Interkommunalen Amtsblatts (Februar)**

Quelle:

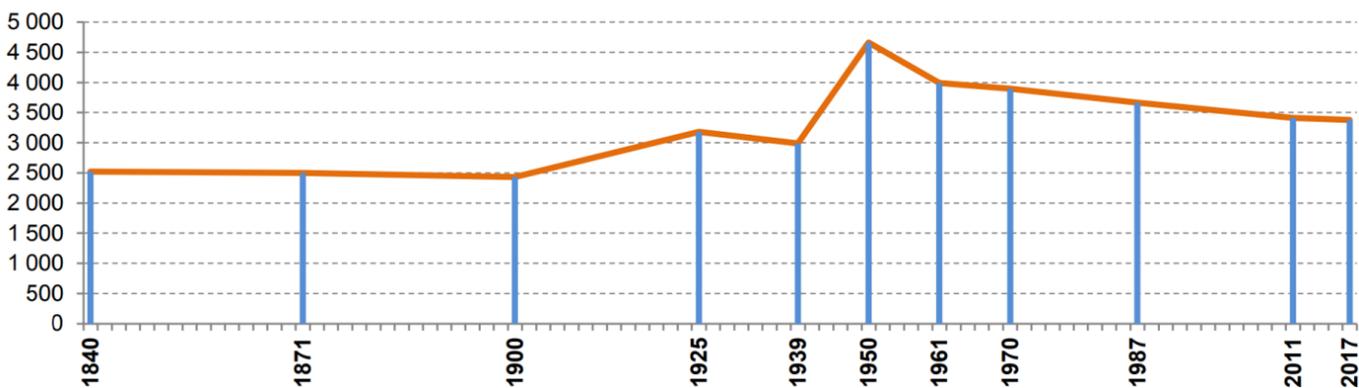
[http://www.naila.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/rathaus-stadtrat/wir-im-frankenwald/2018/stn7.pdf](http://www.naila.de/fileadmin/user_upload/dateien/rathaus-stadtrat/wir-im-frankenwald/2018/stn7.pdf)

## 2.4 Strukturdaten

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel

Die Bevölkerungsentwicklung in Bad Steben war von 1840 bis 1900 nahezu konstant; die Einwohnerzahl lag zwischen ca. 2.500 und ca. 2.400. Zwischen 1900 und 1939 lassen sich zuerst ein kleiner Anstieg und dann ein Abfall der Bevölkerung verzeichnen. Diese abfallende Schwankung umfasst ungefähr 500 Einwohner. Ab 1939 hatte die Bevölkerung in Bad Steben – wie in vielen Städten und Gemeinden der Region – unter anderem durch Zuzug von Flüchtlingen stark zugenommen. So stieg die Einwohnerzahl im Zeitraum von 1939 - 1950 um ca. 50% von ca. 3.000 auf über 4.500 an. Ab 1950 zeigt sich der Verlauf mit fallender Tendenz, sodass im Jahr 2011 die Bevölkerungszahl lediglich 3.500 Personen betrug.

**Bevölkerungsentwicklung**



Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 201800 – Statistik kommunal 2018, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die schon oben erwähnte Bevölkerungsabnahme von 1950 bis 2011 bildet auch die Karte der Statistik von Bayern ab, die die Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen darstellt. Bad Steben liegt im Nordwesten des Landkreises Hof, welcher laut Karte von 2015 bis 2035 eine Abnahme der Bevölkerung von mehr als -7,5% erfahren wird. Die betroffene Region in Oberfranken wird als „stark abnehmend“ bezeichnet.

Aktuell ist dieser Trend in Bad Steben jedoch unterbrochen und mit den letzten Zahlen zum Bevölkerungsbestand (Ende 2018: 3.377 Personen) in eine Seitwärtsbewegung der Kurve übergegangen.

Allein im begrenzten Zeitfenster der Bearbeitung des ISEK konnten die Verantwortlichen vor Ort die positive Stimmung und den Zuspruch Zugezogener zu ihrer Standortwahl persönlich erfahren.

Es zeichnet sich ein beginnender Trend ab, dass örtlich ungebundene Personenkreise, insbesondere aus Miet-Hochpreisregionen zunehmend Wohnstandorte nachfragen, die bei guter Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und guter medizinischer Versorgung eine attraktive landschaftliche Umgebung besitzen.

Güter des aperiodischen Bedarfs zu beschaffen, ist für diese Personen aufgrund einer hohen Mobilität von untergeordneter Bedeutung.

Insoweit entzieht sich Bad Steben derzeit der Aussage der folgenden Graphik.

## Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent



Veränderung 2035 gegenüber 2015  
in Prozent

Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	6
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	17
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	20
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	27
7,5 bis unter 12,5 „stark zunehmend“	18
12,5 oder mehr „sehr stark zunehmend“	8

Minimum: Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge -15,2 %  
Maximum: Lkr Dachau +17,2 %  
**Bayern:** +5,4 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

## Bevölkerungsbestand

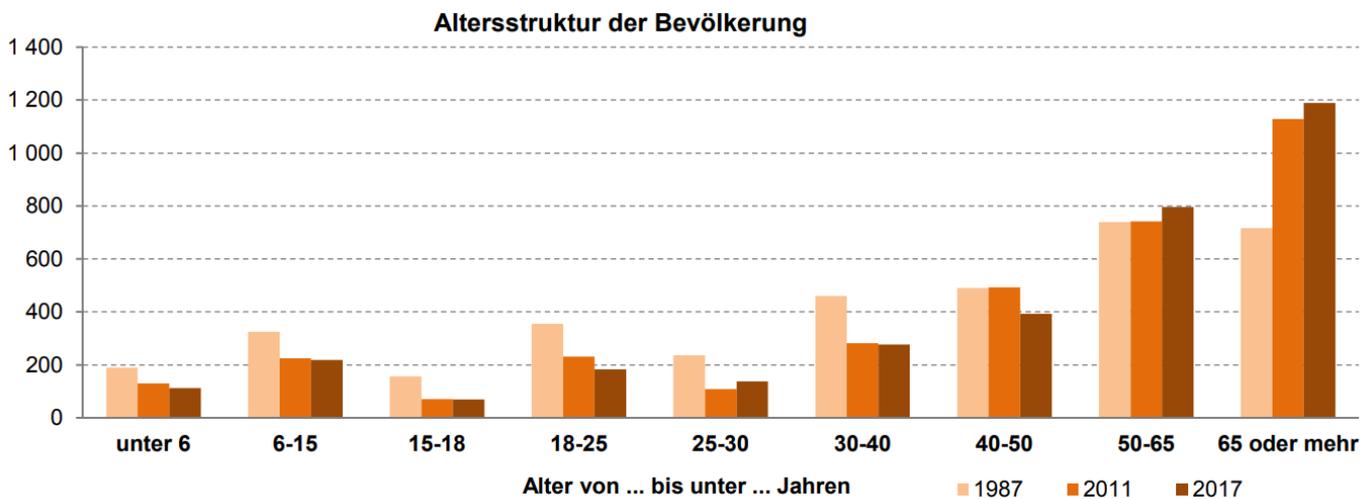
Die oben bereits erwähnten 3.377 Personen lebten zum Stichtag 31.12.2018 mit Hauptwohnsitz im Markt Bad Steben und verteilen sich entsprechend der nächsten Graphik auf die verschiedenen Altersgruppen.

## Altersstruktur

Vergleicht man die Jahre 1987 und 2017 im Hinblick auf die Altersstruktur in Bad Steben, lässt sich eine stete Abnahme der Bevölkerungsanteile der Gruppen unter 6 Jahre, 6 bis 15 Jahre, 15 bis 18 Jahre, 18 bis 25 Jahre, 25 bis 30 Jahre, 30 bis 40 Jahre und abgeschwächt der 40 bis 50 Jahre erkennen.

Lediglich die Gruppen – 50 bis 65 Jahre und 65 Jahre und älter – verzeichnen eine Zunahme an der Bevölkerung.

Diese Entwicklung spiegelt den demographischen Wandel in Deutschland wider, der mit dem Anstieg des Durchschnittsalters einhergeht.



Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 201800 – Statistik kommunal 2018, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Das Durchschnittsalter gibt Aufschluss über die Alterung der Bewohnerschaft und wird berechnet über die Summe aller Lebensalter geteilt durch die Anzahl der Personen in der Kommune. Das Durchschnittsalter im Markt Bad Steben beträgt aktuell über 52 Jahre.

## Altenquotient

Der Altenquotient gibt das statistische Verhältnis des Anteils der Bevölkerung an, der nicht mehr im erwerbsfähigen Alter ist (60 Jahre und älter), zum Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 Jahre bis 59 Jahre).

Er fungiert als Indikator für die Überalterung einer Gesellschaft ebenso wie als Index ihrer Leistungsfähigkeit. Die erwerbsfähige Bevölkerung investiert nicht nur in die Zukunft ihrer Kinder, sie kommt im Rahmen des Generationenvertrags auch für die Rente der älteren Bevölkerung auf. Diese Form der Belastung wird ebenfalls durch den Altenquotient gemessen.

Für den Markt Bad Steben lag dieser Indikator 2017 bei einem Wert von 0,687. Das bedeutet, es kommen 68 Ältere auf 100 Erwerbsfähige. Es ist festzustellen, dass dieser Wert stetig gestiegen ist.

## Jugendquotient

Der Jugendquotient gibt das Verhältnis von der Anzahl "junger" Menschen, die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind (jünger als 20 Jahre), zu der Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 59 Jahre) an. Aufgrund der seit dem 20. Jahrhundert anhaltenden demographischen Veränderung in Deutschland tritt eine Überalterung auf, die den Jugendquotient stetig absinken lässt und den Altenquotient steigen. Der Jugendquotient ist ein Indikator der Zukunftsfähigkeit einer Kommune. Je niedriger der Quotient liegt, umso weniger junge Menschen wachsen im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung heran.

Der Jugendquotient für den Markt Bad Steben liegt zum Stichtag 2017 bei 0,265, das heißt, im Ort kommen 26 unter 20-Jährige auf 100 Personen im Alter zwischen 20 und 60 Jahren.

## Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Sterbefälle und Geburten folgt in Bad Steben in den zurückliegenden Dekaden dem allgemeinen Trend: die Zahl der Sterbefälle übersteigt die Zahl der Geburten, was einen natürlichen Bevölkerungsverlust bewirkt.

## Wanderungen

Die Analyse der Wanderungen nach den Daten des Meldeamts im Zeitraum von 1960 bis 2017 zeigt, dass Bad Steben in den letzten Jahrzehnten etwas mehr Zugezogene begrüßen konnte (im Schnitt plus 40 Personen pro Jahr). Hierbei ist festzustellen, dass die Jahre 2015 mit 134 und 1990 mit 78 Personen größten Zuwachs zu verzeichnen hatten.

## 2.4.2 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung

### Beschäftigte am Arbeitsort

Betrachtet man die Zahlen 2017 der Beschäftigten am Arbeitsort, so zeigt sich, dass 1.702 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bad Steben leben, davon lediglich ca. 2/3 (1.208) Beschäftigte auch am Wohnort arbeiten, also 1/3 zum Arbeitsplatz pendeln muss.

Betrachtet man die aktuellsten Daten (Juni 2017), so gab es zum Stichtag 31. Juni im Markt Bad Steben 1.702 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse, darunter 1.140 Frauen und 562 Männer. Das zeigt, dass die meisten Berufe in der Pflege und Betreuung alter oder kranker Menschen hauptsächlich von Frauen ausgeführt werden.

### Pendler

Flexibilität und Mobilität spielen in der heutigen Arbeitswelt eine wichtige Rolle. Arbeitnehmer, die beruflich flexibel und auch regional mobil sind, haben die besseren Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Außerdem steht z.B. ein Pendlerüberschuss in engem Zusammenhang mit der relativen Arbeitsplatzdichte und gilt als Indikator für die Wirtschaftskraft. Ein zentraler Ort oder Verdichtungsraum kann z.B. durch die dort konzentrierten Arbeitsplätze oft einen erheblichen Teil seiner näheren (ggf. auch weiteren) Umgebung "miternähren". In Deutschland ist das bei den meisten Oberzentren und Mittelzentren die Regel, so auch in Oberfranken.

Gemeinde / Landkreis	Wohnort	Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo
<b>Regierungsbezirk Land</b>					
<b>Bad Steben, Markt</b>	1.155	1.687	1.206	673	533
<b>Geroldsgrün</b>	1.126	541	277	862	-585
<b>Münchberg, Stadt</b>	3.488	4.141	2.737	2.086	652
<b>Schwarzenbach a. Wald</b>	1.592	742	365	1.217	-852

Quelle: Landkreis Hof / Stand 31.06.2014

### Arbeitslosenrelation

Betrachtet man die Zahl der Arbeitslosen nach den Rechtskreisen SGB II und SGB III im Markt Bad Steben im Verhältnis zu den Beschäftigten am jeweiligen Wohnort so ergibt sich für die Kommune ein Wert von ca. 2,7% und liegt damit unter dem Landkreiswert (3,7%) und unter den Werten für Oberfranken (4,1%) und Bayern (3,6%).

### Land und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Betriebe haben sich wie vielerorts seit 1990 um mind. 1/3 verringert. Die Bodennutzung ist in etwa gleich geblieben. Die Tiere in der Viehzucht wie Rinder, Schweine, Hühner und Milchkühe haben sich seit 1990 in den Beständen um 30-50% reduziert.

Gegenstand der Nachweisung	Anzahl der Beschäftigten
<b>Land und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	4
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	412
<b>Handel, Verkehr, Gastgewerbe</b>	326
<b>Unternehmerdienstleister</b>	60
<b>Öffentliche &amp; private Dienstleister</b>	885

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Stand 2015

### Öffentliche und private Dienstleister

Die meisten Beschäftigten sind im Markt Bad Steben bei den öffentlichen und privaten Dienstleistern vertreten. Bad Steben ist bei den Kurgästen sehr beliebt, da der Ort neben mehreren Heilquellen auch Moorbäder und radonhaltiges Wasser zu bieten hat. Die Klinik Frankenwarte, die Rehabilitationsklinik Auental, Rehabilitationsklinik Franken sowie die Therme Bad Steben bieten verschiedene Kur- und Gesundheitspakete an.

### Handel, Verkehr und Gastgewerbe

Da Bad Steben als Kurort bekannt ist und der Ort inmitten des Naturparks Frankenwald liegt, ist mit einer Bettenauslastung von über 60% im Jahr zu rechnen. Die meisten Arbeitsplätze finden sich folglich im Gastronomiebereich und in dem Hotel- und Übernachtungsgewerbe.

### Produzierendes Gewerbe

Neben der großen Modefabrik Sommermann, die seit den 1920er Jahren existiert und mehrere Firmengebäude besitzt, besteht die renommierte Firma Therma Fensterbau GmbH.

## 2.4.3 Freizeit, Naherholung und Tourismus

### Touristische Kennzahlen

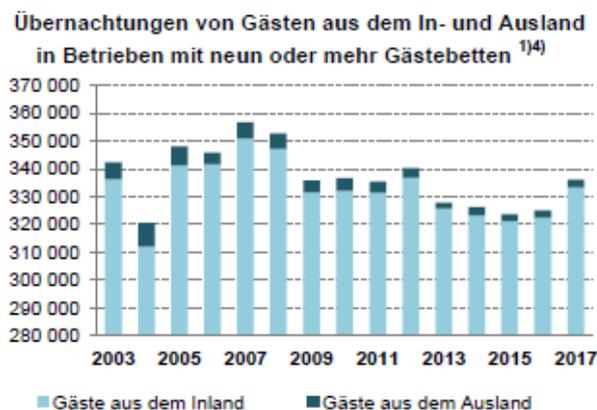
Aus der Übersichtstabelle geht hervor, dass die Anzahl der Unterkünfte sowie die Anzahl der Betten seit 2012 leicht zurückgegangen sind.

Durchschnittlich bleiben die Gäste 7,5 Tage, wohingegen die Gäste in Bayern durchschnittlich nur 2,5 Tage bleiben.

Weiterhin kann Bad Steben im Durchschnitt zu Bayern (46,5%) eine höhere Auslastung der Betten aufweisen. Mit 66% im Jahr 2017 liegt es deutlich über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Struktur der Übernachtungsgäste in Bad Steben ist im Wesentlichen durch inländische Gäste geprägt.

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten <sup>1)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	33	33	31	30	28	28
Angebotene Gästebetten im Juni	1 430	1 427	1 408	1 397	1 364	1 390
Gästeankünfte	34 809	34 004	36 138	36 177	38 282	44 631
davon von Gästen aus dem Inland	33 873	33 240	35 257	35 337	37 403	43 543
von Gästen aus dem Ausland	936	764	881	840	879	1 088
Gästeübernachtungen	340 199	327 842	326 304	323 657	325 016	336 061
davon von Gästen aus dem Inland	336 878	325 672	323 428	321 168	322 420	333 326
von Gästen aus dem Ausland	3 321	2 170	2 876	2 489	2 596	2 735
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	9,8	9,6	9,0	8,9	8,5	7,5
hiervon von Gästen aus dem Inland	9,9	9,8	9,2	9,1	8,6	7,7
von Gästen aus dem Ausland	3,5	2,8	3,3	3,0	3,0	2,5
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden <sup>2)3)4)</sup></b>						
Gästeankünfte	2 913	2 720	2 824	4 699	5 275	1 080
Gästeübernachtungen	15 512	14 780	15 157	18 087	18 507	8 292
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	5,3	5,4	5,4	3,8	3,5	7,7



<sup>1)</sup> Ab 2006 einschließlich Campingplätze. - <sup>2)</sup> Einschließlich Privatquartiere.

<sup>3)</sup> Mineral- und Moorbäder, Heilklimatische Kurorte, Kneippheilstätten, Kneippkurorte, Luftkurorte und Erholungsorte.

<sup>4)</sup> Meldungen vereinzelter, nicht prädikatierter Gemeinden werden ab 2017 ebenfalls ausgewiesen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Stand 2018



## Fernwanderwege

Durch den Frankenwald führen über 3.500km beschilderte Wanderwege. In Bad Steben startet ein 242km langer Rundwanderweg mit 13 Etappen durch den Frankenwald. Nur sechs Kilometer von Bad Steben entfernt bilden die Orte Blankenstein (Thüringen) und Untereichenstein (Bayern) - verbunden durch Saale und Selbitz - ein in Deutschland einmaliges Wander-Drehkreuz. Von hier aus kann man auf vier der schönsten und bedeutendsten Wanderwege Deutschlands sprichwörtlich in alle Himmelsrichtungen starten und in traumhafte Landschaften eintauchen.

## Weitere Freizeitaktivitäten

Eine weitere Aktivität in und um Bad Steben ist das Nordic Walken. Ein 26km langes Wegenetz lädt zum Bewegen ein.

Im Winter kann man auf 50km gespurten Loipen den Frankenwald auf Langlaufski erkunden. Winterwanderungen sind z.B. von Bad Steben ins „Höllental“ und zurück oder von der Mordlau nach Lichtenberg möglich. Natürlich ist auch das Erkunden des Frankenwaldes mit Schneeschuhen möglich.

Schlitten fahren ist auf dem Bad Stebener Rodelhang möglich. Hier fährt man auf den Fuß der ehemaligen Sprungschanze zu.

## Heilquellenschutzgebiete

Zur Sicherung des Bestandes und des langfristigen Vorkommens des Heilwassers ist in Bad Steben ein Schutzgebiet festgesetzt, das fast die gesamte nördliche Hälfte der Gemarkung erfasst.

Bei der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sind daher entsprechende Auflagen zu berücksichtigen.

Für die Erweiterung oder Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzgebiet sind die Vorgaben der Verordnung zum festgesetzten qualitativen Heilquellenschutzgebiet bei deren Umsetzung einzuhalten.

## 2.4.4 Verkehr / Mobilität

### ÖPNV

Bad Steben ist mit Bus oder Bahn gut erreichbar. Die Buslinie 6347 fährt regelmäßig im 1-2 Stundentakt in Richtung Hof. Zwischenhalte sind unter anderem Geroldsdgrün, Naila und das Höllental.

Die Bahn fährt stündlich nach Hof, die Haltestellen sind ähnlich die der Busse. Die Fahrzeit beträgt 45min, von dort aus können Ziele wie Leipzig, Bamberg oder Regensburg angefahren werden. Verbindungen in westliche Richtungen wie Frankfurt sind dadurch etwas beschwerlich.

### Überregionale Anbindung

Bad Steben ist trotz der ländlichen Lage gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die A9 liegt ca. 14km, die A72 18km östlich entfernt.

Die Bundesstraße B173 liegt ca. 10km südlich des Marktes, somit sind die Städte Naila und Schwarzenbach am Wald innerhalb weniger Minuten erreichbar.

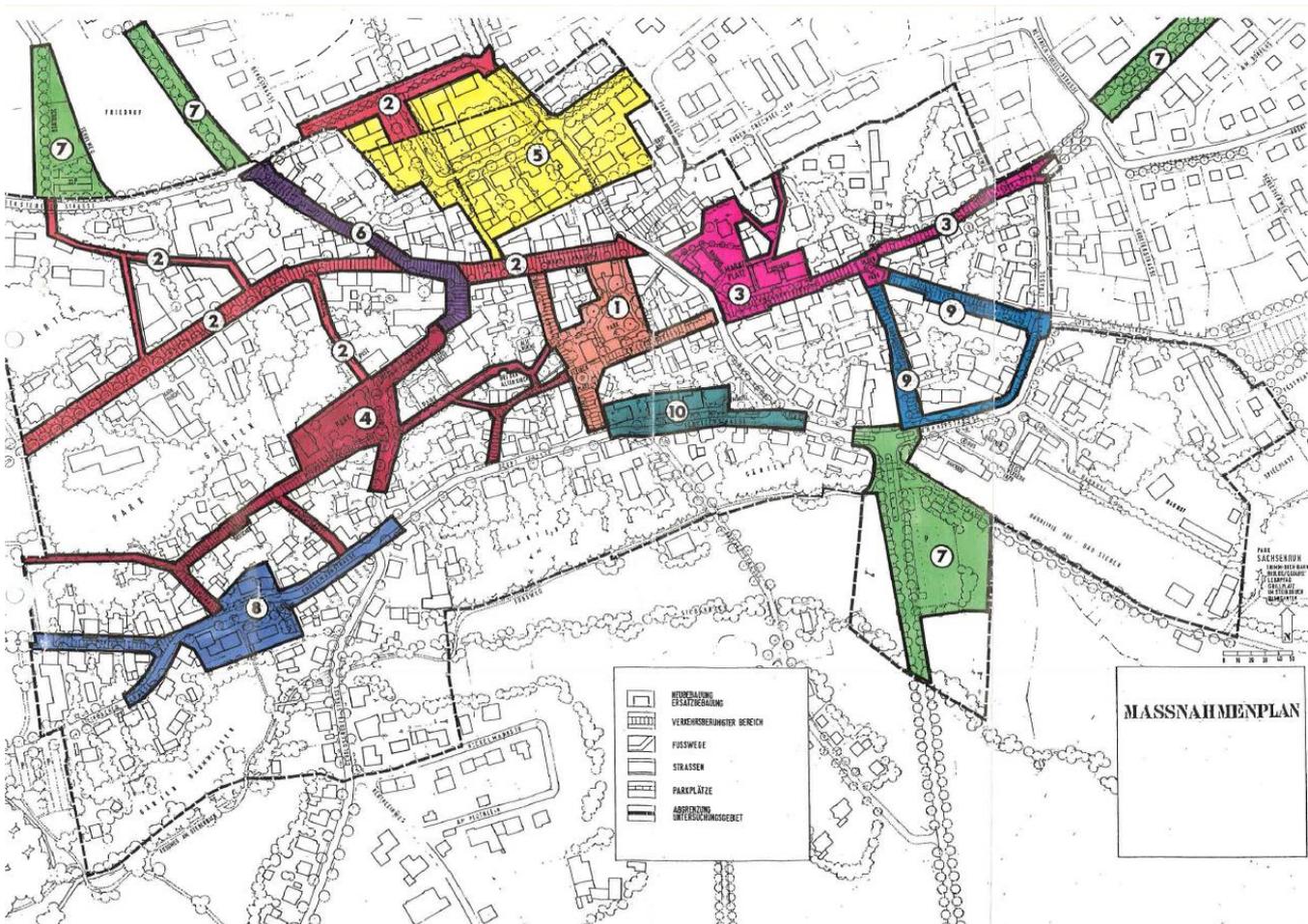
Durch die Stadt und somit durch den östlichen historischen Stadtkern führt derzeit eine Staatsstraße, die St2196.

## 2.5 Bad Steben, eine Bilanz des bisher Erreichten

Bei der bisherigen, konsequenten Umsetzung einer sinnvollen Ortsentwicklungspolitik hat Bad Steben mit Blick auf gesellschaftliche Veränderungen (z.B.: Auswirkungen des demographischen Wandels, zunehmenden Internethandels etc.) die Weichen bisher richtig gestellt.

Um auch zukünftig die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung verantwortlich zu steuern, sind die Vorbereitenden Untersuchungen fortzuschreiben bzw. sind die bisherigen Planungsansätze, -grundlagen und -strategien zu aktualisieren.

Im Folgenden ist am Maßnahmenkatalog aus dem Jahre 1992 die seinerzeitige Planungsagenda dargestellt und das bisher Erreichte festgehalten:



1. Umgestaltung Friedrichstraße, Kirchstraße und Grünbereiche an der Friedrichstraße  
größtenteils umgesetzt bzw. im Bau (Poststraße)
2. Umgestaltung Obere Hauptstraße, Badstraße, Postgasse, Straßenverbindung Bergstraße – Reußische Straße  
teilweise umgesetzt

3. Marktplatz, Umgestaltung Lichtenberger Straße  


---

**teilweise umgesetzt**
4. Umgestaltung Wilhelmstraße – Martinstraße – Wenzstraße  
 Grünbereich Wilhelmstraße / Poststraße  


---

**größtenteils umgesetzt bzw. in Umsetzung (Poststraße)**
5. Neuordnung Mordlauer Weg  


---

**bisher nicht weiter verfolgt**
6. Umgestaltung Humboldtstraße (Teilstück bis Oberstebener Straße) / Hauptstraße /  
 Poststraße (nördlicher Teil)  


---

**Teilweise (Poststraße) in Bearbeitung**
7. Ortseingänge  


---

**teilweise umgesetzt**
8. Bereich Engelmannstraße  


---

**nur teilweise umgesetzt**
9. Burggasse / Gustav-Ludwig-Straße  


---

**weitgehend abgeschlossen**
10. Neugestaltung östlicher Stadtrand  


---

**noch offen**

Bad Steben kann weitere wichtige Sanierungserfolge im Rahmen der Dorferneuerungen in den Teilorten Bobengrün und Carlsgrün aufweisen. Für Bobengrün wurde die Planung 2010 zur 650-Jahr-Feier im Rahmen einer einfachen Dorfentwicklung abgeschlossen.

In Carlsgrün befindet sich derzeit im Rahmen der Förderinitiative Nordostbayern das Dorfgemeinschaftshaus in Umsetzung.

## 2.6 Weitere Planungen des Marktes Bad Steben

Erschließung von Wohngebieten im Bereich des Kernortes sowie des Gewerbegebietes Carlsgrün.

Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK-Prozess.

### 3. Beteiligungsprozess

Dem Markt Bad Steben war ein transparenter Prozess zur Entwicklung des Ortes von Anfang an sehr wichtig. Die Entscheidung, die Bürger bei der Festlegung der Entwicklungsziele mitzunehmen, war breiter Konsens im Rat.

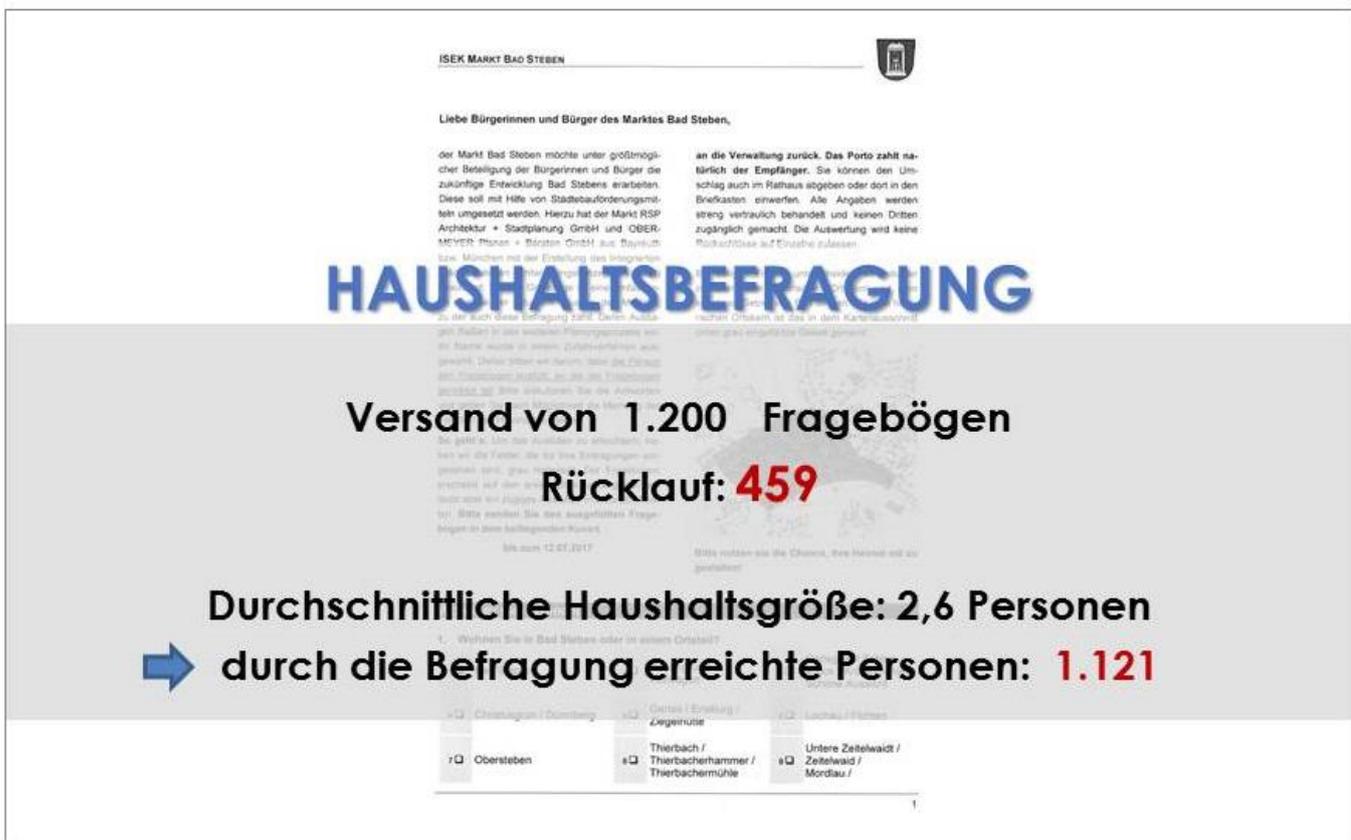
Die Bürgerinnen und Bürger wurden daher über das Ziel des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und dessen zeitlichen Ablauf frühzeitig informiert. Neben der Darlegung der Notwendigkeit dieses Prozesses für den Markt wurden die Bürger zur Mitarbeit aufgefordert. Die Bürger wurden jeweils frühzeitig über die anstehenden Termine durch die örtlichen Medien und Plakate im Ort in Kenntnis gesetzt.

#### 3.1 Bürgerbefragung

Im Juni / Juli 2017 wurden im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes Fragebögen an 1.200 Haushalte im gesamten Gemeindegebiet versandt. Insgesamt nahmen 459 Haushalte an der Befragung teil, wodurch bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße weit über 1.000 Bewohner ihre Einstellungen zur Ortsentwicklung differenziert beitragen konnten.

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Ergebnis Haushaltsbefragung



Die detaillierte Auswertung der Rückläufe der Befragung ist im Anlageband zum Erlebnisbericht für alle gestellten Fragen dokumentiert.

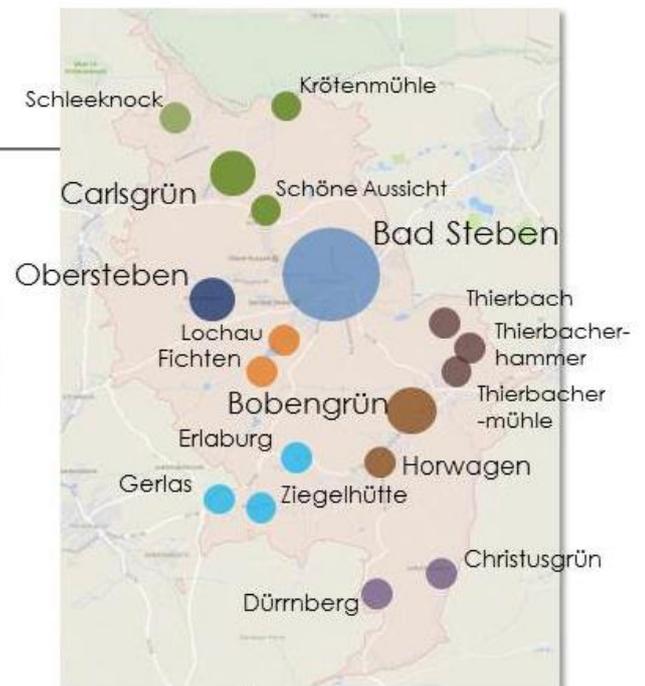
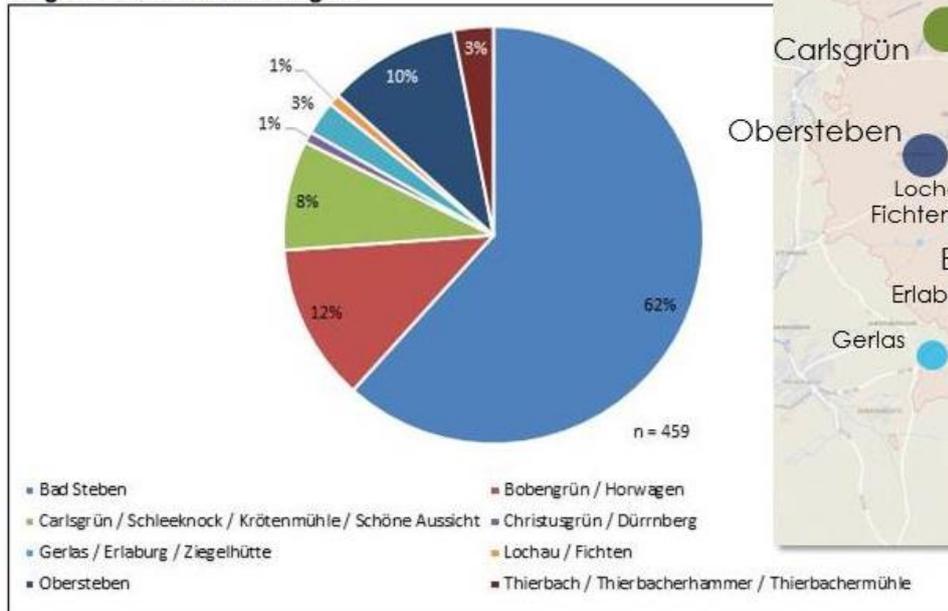
Im Folgenden sind die wichtigsten Ergebnisse dargestellt und kommentiert ( ➡ ) und die Hinweise und Bewertungen jeweils mit einem blauen Pfeil gekennzeichnet.

Befragt nach dem Wohnstandort in der Marktgemeinde, gaben fast 2/3 der Befragten (62%) den Hauptort Bad Steben als Wohnstandort an. In der zahlenmäßigen Abfolge der übrigen Standorte folgen die Ortsteile

- Bobengrün / Horwagen mit 12%
- Obersteben mit 10%
- Carlsgrün / Schleeknock / Krötenmühle / Schöne Aussicht mit 8%
- Thierbach / Thierbacherhammer / Thierbacher-mühle mit 3%
- Gerlas / Erlaburg / Ziegelhütte ebenfalls mit 3%
- Christusgrün / Dürrnberg mit 1% wie auch
- Lochau / Fichten mit 1%.

### Fragen zu Wohnort und Wohnen

Frage 1: Wohnort der Befragten

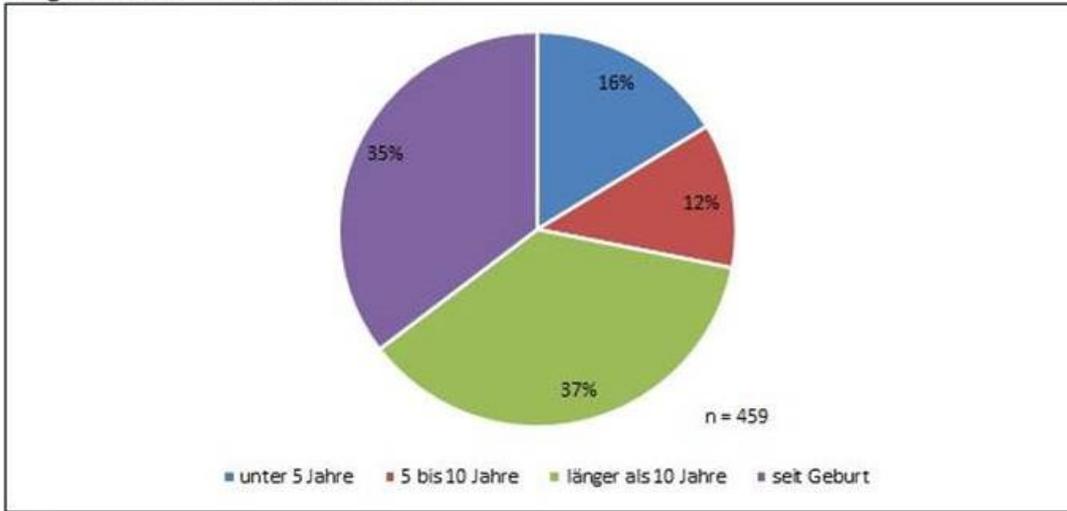


Diese Nennungen der Wohnstandorte entsprechen in etwa auch der Verteilung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde, was zusammen mit der Rücklaufquote ein weiteres Indiz für die Repräsentanz der Befragung darstellt.

Mit den nächsten Fragen sind aus der Wohndauer im Gebiet der Marktgemeinde auch der Identifikationsgrad, die Bindung und der langjährige Einblick ins Ortsgeschehen, somit die hohe Kompetenz bei örtlichen Fragestellungen erkennbar.

## Fragen zu Wohnort und Wohnen

### Frage 2: Wohndauer in Bad Steben



➔ **Fast  $\frac{3}{4}$  (72 %) leben mindestens 10 Jahre in Bad Steben**

➔ **Dies lässt hohe Ortskenntnis, Identifikation und Bindung an den Wohnort erwarten**

Sehr zu erwarten war der hohe Eigentumsanteil bei den Wohnungen / Häusern.

## Fragen zu Wohnort und Wohnen

### Frage 3: Art der Wohnung



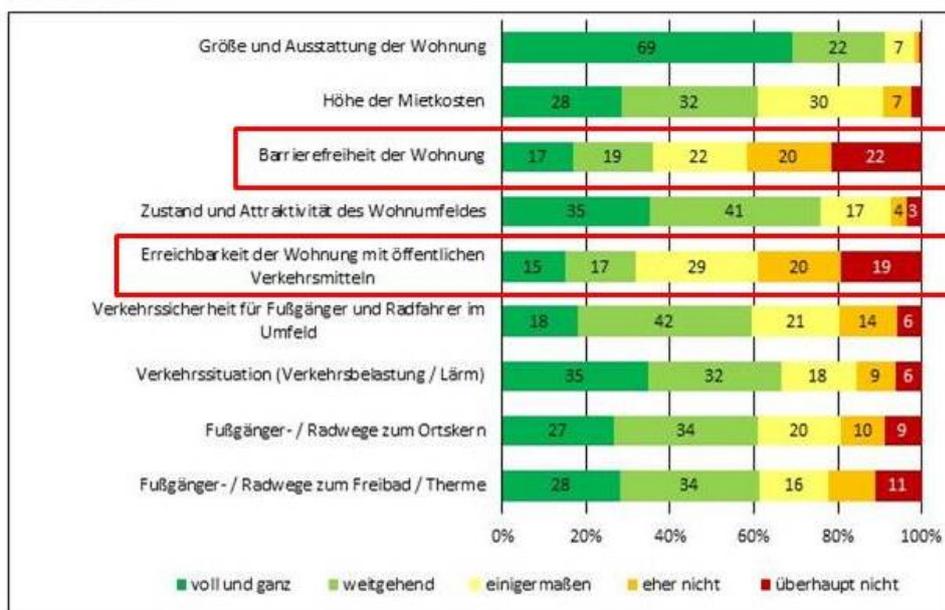
➔ **Erwartungsgemäß, siehe Frage 2, oben, ein sehr hoher Eigentums-Anteil (70%)**

➔ **Dies unterstreicht das große Interesse am Ort**

Der hohe Zufriedenheitsgrad mit der eigenen Wohnsituation ist daher keine größere Überraschung. Ebenfalls ist der Anspruch, diese auch mit dem ÖPNV und barrierefrei erreichen zu können, vor dem Hintergrund demographischer Alterung der Gesellschaft ebenfalls zu erwarten.

### Fragen zu Wohnort und Wohnen

Frage 4: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation und Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?



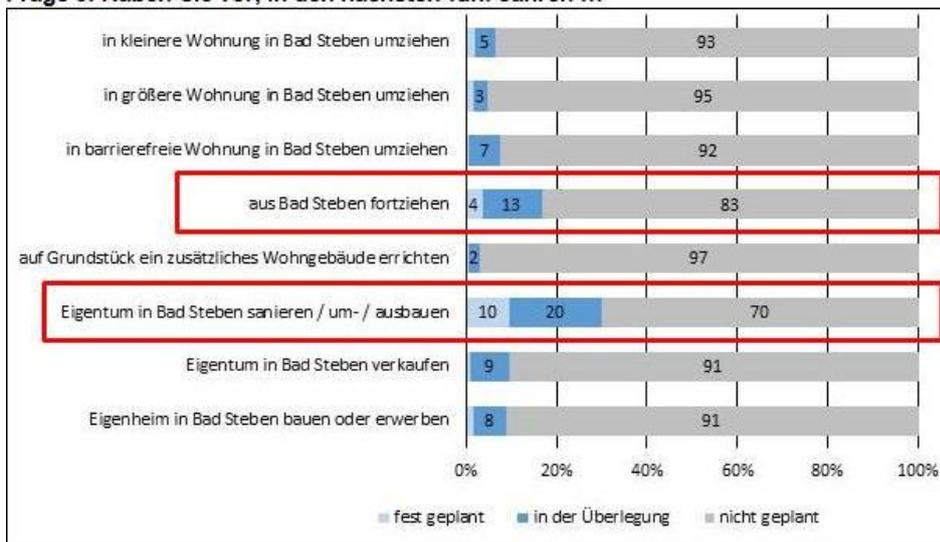
➔ Insgesamt recht hohe Zufriedenheit

➔ Barrierefreiheit und ÖPNV bieten Ansatzpunkte für den weiteren Prozess

Es wird daher nicht verwundern, dass der Anteil der geplanten Veräußerungen der eigenen Immobilie bzw. der Fortzug aus der Gemeinde nur zu einem geringen Anteil fester Bestandteil der Zukunftsplanungen ist.

### Fragen zu Wohnort und Wohnen

Frage 5: Haben Sie vor, in den nächsten fünf Jahren ...



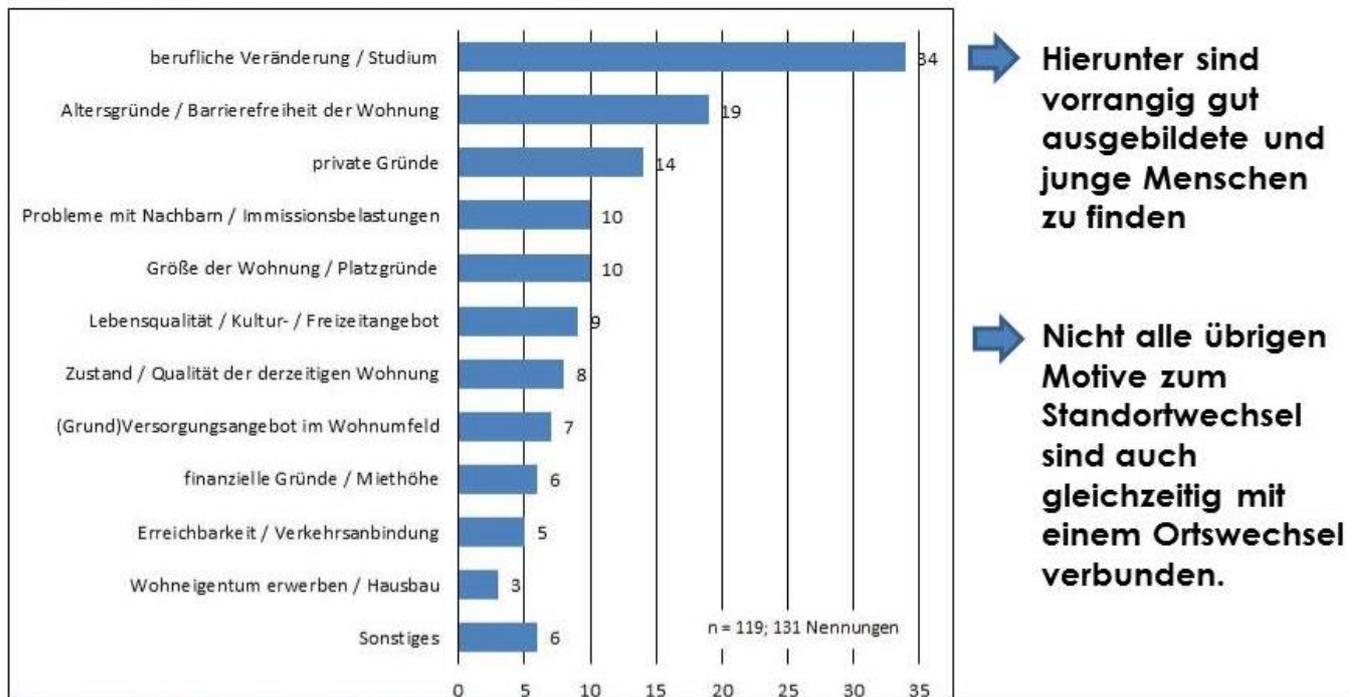
➔ Wegzugsgründe (vgl. siehe nächste Folie)  
➔ Genau hier setzt die Städtebauförderung an

Bei den Gründen für einen Fortzug dominieren daher auch die beruflichen und damit finanziell existenzielle Gründe.

Erkennbar ist mit deutlich höherer Quote jedoch der Wunsch der Sanierung der eigenen Wohnung dominierend und die Bestätigung der gemeindlichen Absicht, die Voraussetzungen für die Beteiligung der Städtebauförderung bei diesen Maßnahmen für die Bevölkerung zu schaffen.

## Fragen zu Wohnort und Wohnen

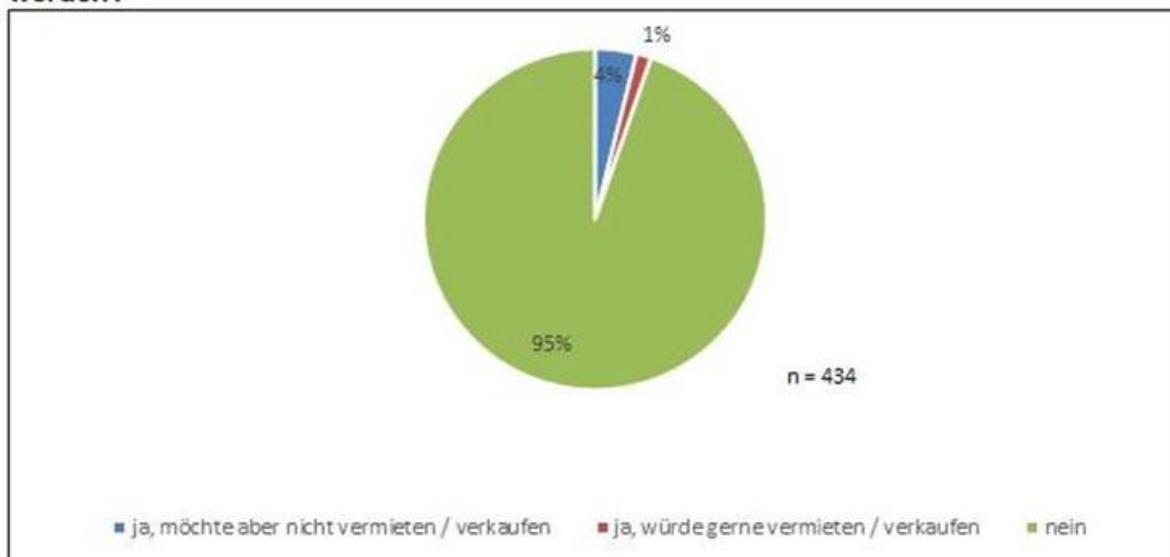
### Frage 6: Hauptgründe für Wohnstandort- / Wohnungswechsel



Das Einschätzungsergebnis der Bewohner zur angemessenen Gebäudenutzung bzw. zum Leerstand deckt sich in etwa mit den Erkenntnissen aus den eigenen Ortsbegehungen und ist damit als hoch zu bezeichnen.

## Fragen zu Wohnort und Wohnen

**Frage 8: Besitzen Sie Gebäude in Bad Steben, die nicht oder unzureichend genutzt werden?**



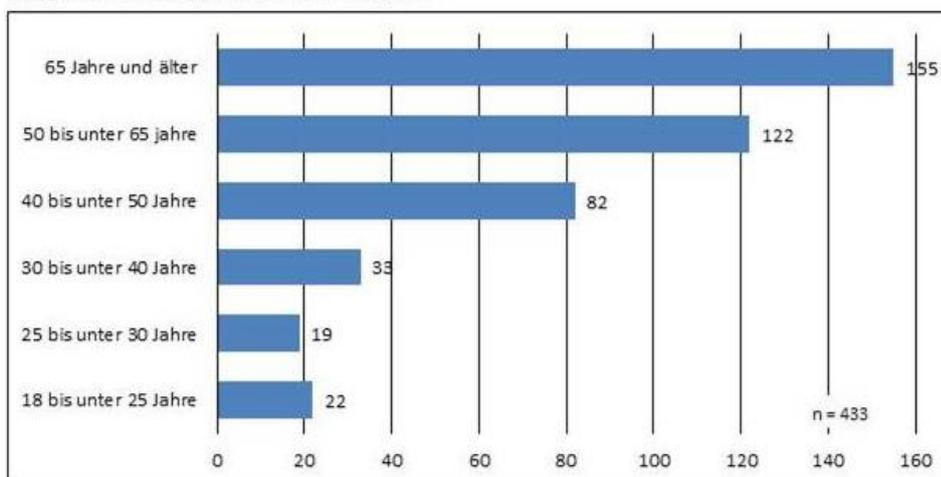
➔ **Entsprechend diesem Ergebnis müssten im gesamten Ortsgebiet ca. 60 Wohneinheiten / Betriebsflächen / Häuser leer stehen.**

Das mit 56 Jahren sehr hohe Durchschnittsalter der Befragten erklärt sich sowohl aus den „Bleibe“- wie auch den „Fortzugs“- Motiven gleichermaßen.

Die große Zufriedenheit und die Eigentumsquote bedingen das Bleiben insbesondere der älteren Bewohner, die Arbeitsmarktsituation das Fortgehen der jüngeren Stebener.

## Angaben zur Person

**Frage 34: Altersstruktur der Befragten**



**Das Durchschnittsalter der Befragten beträgt:**

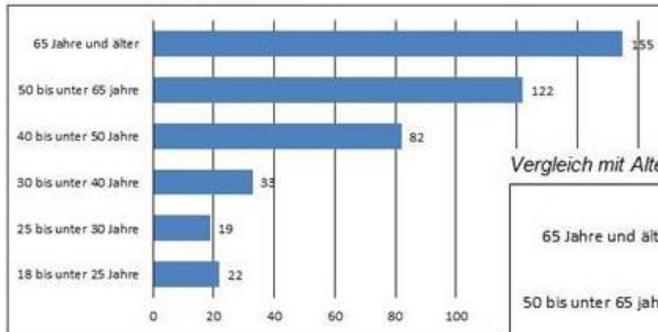
➔ **56,0 Jahre**

➔ **Das ist im Vergleich ein sehr hoher Altersdurchschnitt**

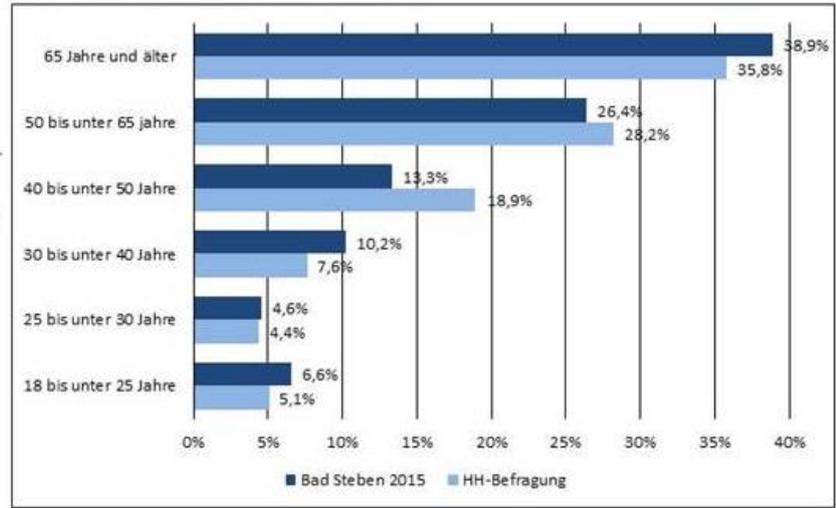
Eine Überlagerung der statistisch erfassten Altersstruktur mit der der Befragten-Angaben zeigt, dass hier eine sehr gute Abbildung der IST-Situation durch die Stichprobe erreicht werden konnte.

## Angaben zur Person

Frage 34: Altersstruktur der Befragten



Vergleich mit Altersstruktur Bad Steben 2015:



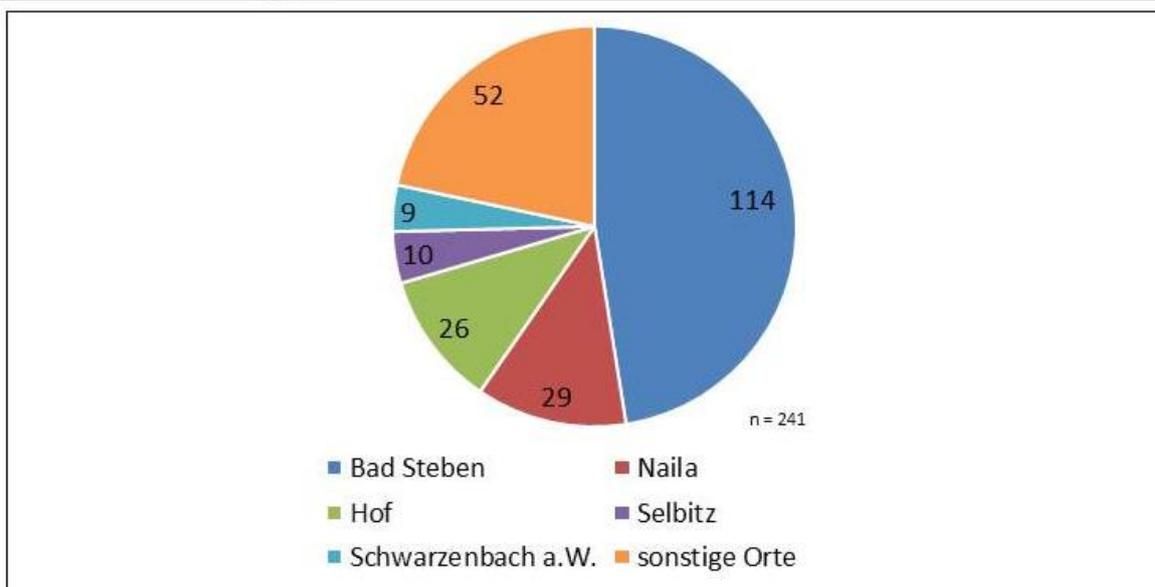
Durchschnittsalter der Befragten ca. 56,0 Jahre

➔ **Damit wird die tatsächliche Altersstruktur des Marktes durch die Stichprobe sehr gut abgebildet**

56% der Befragten sind erwerbstätig und haben ihren Arbeitsplatz fast zur Hälfte (47%) der Nennungen am Ort, pendeln in die nähere Umgebung (weitere 30%) oder müssen entferntere Arbeitsplätze aufsuchen (21%).

## Angaben zur Person

Arbeitsorte der Befragten:

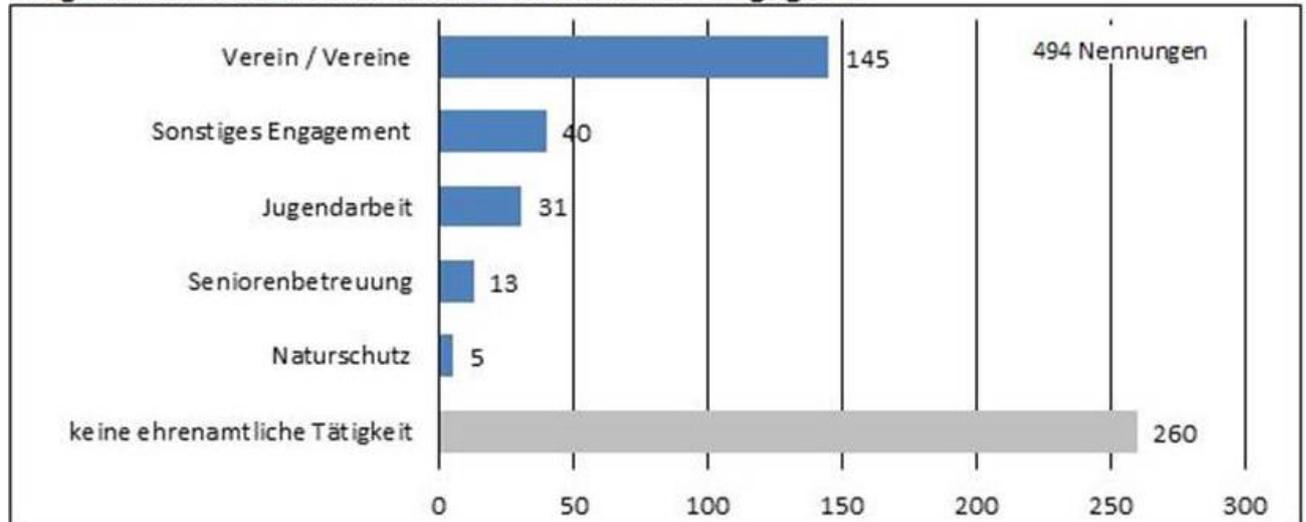


➔ **von den 56 % Berufstätigen arbeiten weit mehr als  $\frac{3}{4}$  am Ort und in der näheren Umgebung**

Bei den ehrenamtlichen Aktivitäten sind die Vereinsgebundenen üblicherweise besonders hoch, so auch in Bad Steben.

**Ehrenamtliches Engagement / Interesse am Ortsgeschehen**

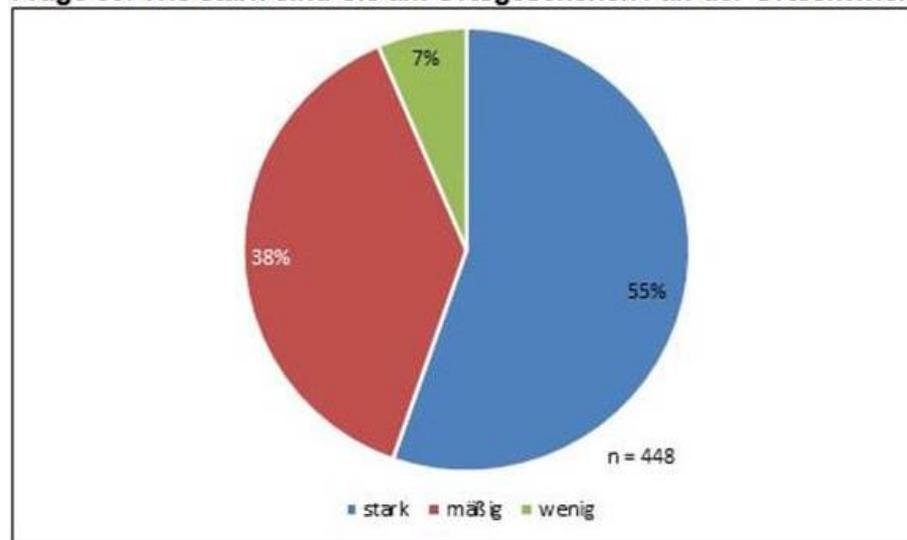
**Frage 29: Sind Sie in Bad Steben ehrenamtlich engagiert?**



Wie schon bei den Fragen zur Wohnsituation und Zufriedenheit zeichnet sich bei Interesse für Belange des Heimatortes ein deutlich großes Interesse ab.

**Ehrenamtliches Engagement / Interesse am Ortsgeschehen**

**Frage 30: Wie stark sind Sie am Ortsgeschehen / an der Ortsentwicklung interessiert?**

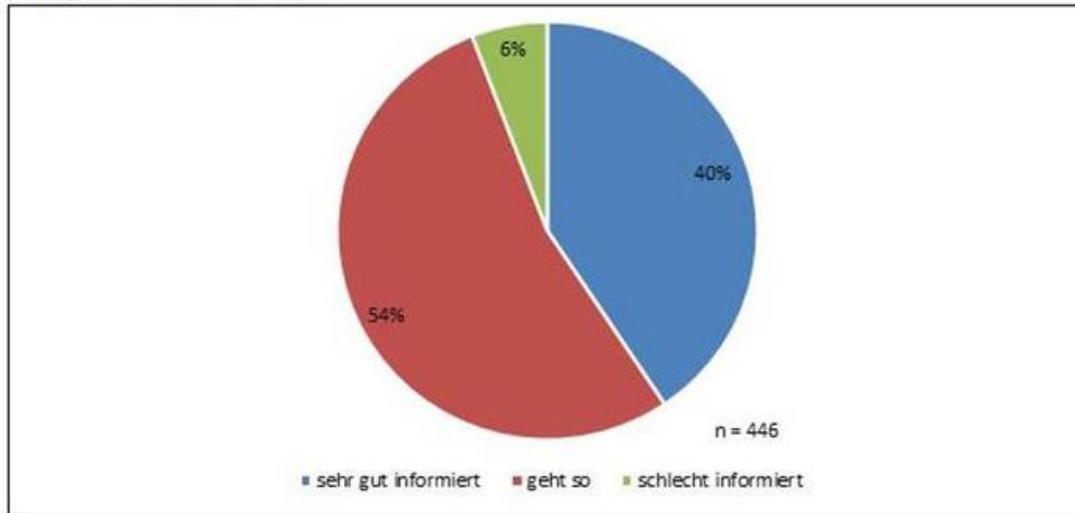


**➔ Das Interesse am Ort ist erwartungsgemäß hoch, siehe auch Fragen 2 und 3**

Die hohe Zahl (54%) nicht ganz zufriedener Bürger mit den kommunalen Informationen ist dann in den Arbeitskreisen nachgegangen worden.

## Ehrenamtliches Engagement / Interesse am Ortsgeschehen

Frage 31: Fühlen Sie sich durch kommunale Veröffentlichungen ausreichend über das Ortsgeschehen informiert?

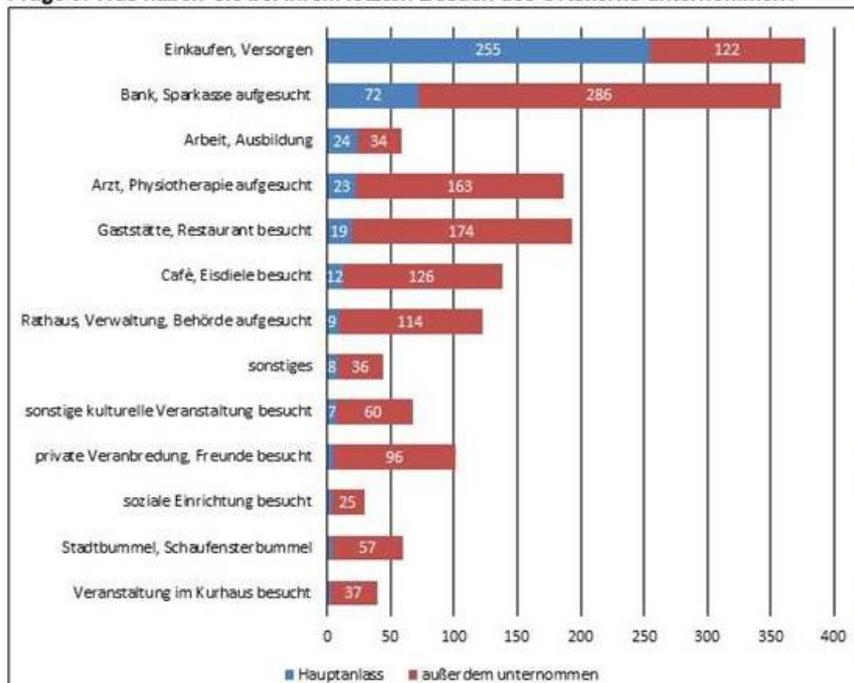


➔ Für dieses positive Ergebnis steht die hohe Frequenz der Bürgerinformation (wöchentlich); Was fehlt den 54%? ➔ evtl. auch Thema einer Projektwerkstatt

Eindeutige Leitfunktion bei der Nutzung des Ortskerns hat der Einzelhandel neben den dort verorteten Dienstleistungen und eine signifikante Freizeitfunktion.

## Fragen zur Nutzung und Bewertung des Ortes

Frage 9: Was haben Sie bei Ihrem letzten Besuch des Ortskerns unternommen?



➔ Einzelhandel hat Leitfunktion für den Ortskern, da weit überwiegender Hauptbesuchsanlass

➔ hohe Anteile von Bankbesuch sind im ländlichen Raum üblich – sollte als wichtiger Frequenzstifter möglichst erhalten bleiben

➔ sehr hohe „Freizeitfunktion“ des Ortskerns (379 Personen waren beim letzten Besuch in Gaststätte oder Café – das sind rd. 82% aller Befragten!)

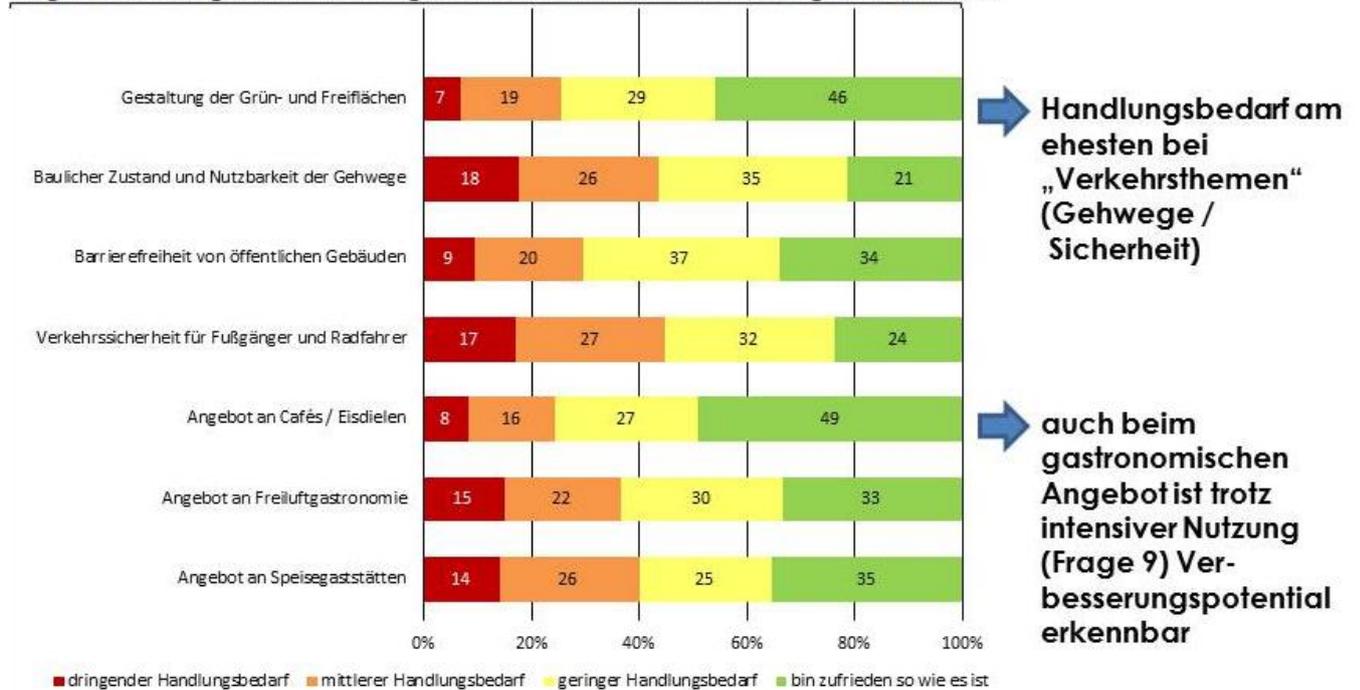
➔ „Pflicht-Erledigungen“ (Rathaus, Arzt, ...) bringen deutliche Frequenz

➔ insgesamt ausgeprägte, multifunktionale Nutzung des Ortskerns erkennbar

Die anschließenden Fragen richten sich an die Bewohner hinsichtlich ihrer Bewertung der Dringlichkeit bei den verschiedenen, erkannten Handlungsbedarfen bzw. zur Qualität bestehender Angebote und zu Aufwertungspotenzialen.

### Fragen zur Nutzung und Bewertung des Ortes

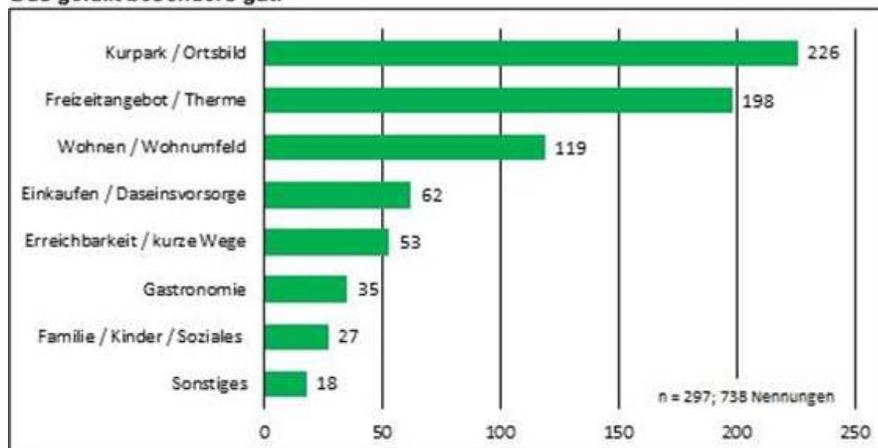
Frage 10: Handlungsbedarfe zur Angebots- bzw. Situationsverbesserung in Bad Steben



### Fragen zur Nutzung und Bewertung des Ortes

Frage 11: Was gefällt Ihnen an Bad Steben besonders gut und wodurch könnte Ihrer Meinung nach der Markt attraktiver werden?

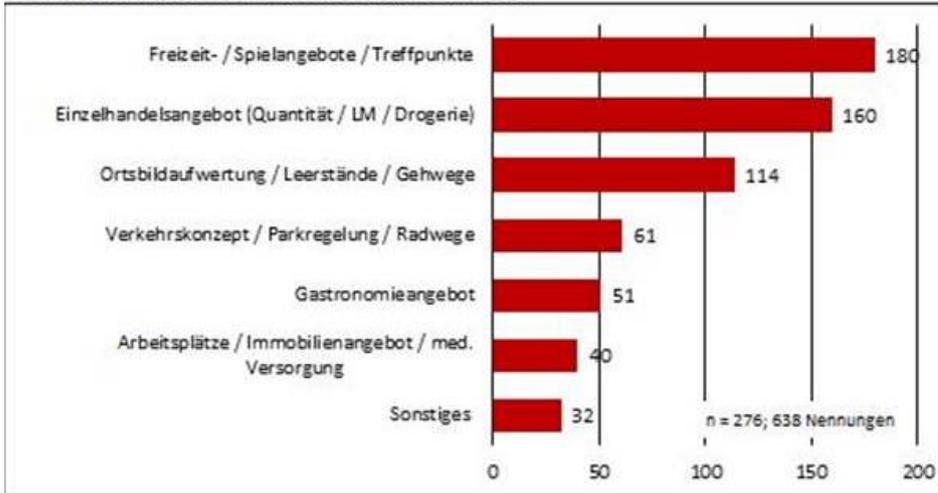
Das gefällt besonders gut:



- meistgenannt:
- Kurpark / Kuranlagen (174 Nennungen),
  - Therme (113 Nennungen),
  - Landschaft / Natur / Wohnumfeld / Ruhe (74 Nennungen)

## Fragen zur Nutzung und Bewertung des Ortes

Dadurch könnte Bad Steben attraktiver werden:



- ➔ **meistgenannt:**
- **mehr Einkaufsmöglichkeiten / zweiter Lebensmittelmarkt (113 Nennungen),**
  - **Treffpunkte / Angebote für Jugendliche / Spielplätze (61 Nennungen),**
  - **Leerstände / Brachennutzung (34 Nennungen)**

Die Zufriedenheit mit dem Leben in Bad Steben ist besonders bei den älteren Bewohnern sehr hoch.

Bei den Jüngeren sind diese Aussagen differenzierter und sehr davon geprägt, ob vor Ort ein Arbeitsplatz gefunden wurde (häufigster Grund für Fortzüge). Dieser Aussage stimmen nur knapp über 10% zu.

### 3.2 Auftaktveranstaltung / Ortsspaziergänge

Mit dem Ergebnis der Befragung und der eigenen Erhebungen wurde im Sommer 2017 die Auftaktveranstaltung eingeleitet.

Die Bürgerinnen und Bürger zeigten großes Interesse an den vorgesehenen weiteren Beteiligungsschritten und konnten sich teilweise schon während der Veranstaltung für die Mitarbeit in den vorgesehenen Arbeitskreisen entscheiden.

Zunächst wurde mit unterschiedlichen Nutzergruppen der Hauptort begangen und seitens der Bürger auf die Brennpunkte der örtlichen Entwicklung, Positives und Problemfelder hingewiesen.

Somit konnten im Anschluss an diese Veranstaltungen die Themenbereiche für die anschließenden Arbeitskreise dingfest gemacht werden und gezielt zu den jeweiligen Treffen eingeladen werden.

## 3.3 Arbeitskreise / Ergebnisse

### 3.3.1 Ortsgestalt

#### 1. Hoher Sanierungsbedarf / viele abbruchreife Gebäude

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Bestandsaufnahme "Bauzustand" mit Darstellung des Sanierungsbedarfes im Ort
- Kommunales Förderprogramm  
**(zwischenzeitlich vom MGR als Satzung beschlossen),**  
Gestaltungsfibel,  
Baubegleitende Beratungen  
**(zwischenzeitlich sind die Leistungen ausgeschrieben und bereits angeboten)**
- Kontakt zu Betroffenen suchen, private Sanierungen an kommunale Projekte anbinden (Gestaltung der Poststraße (kommunal), zzgl. private Maßnahmen wie z.B. Einfahrten, Einfriedungen, Fassadengestaltungen etc.)
- Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger zu Vorgehen bei Sanierungen, Fördermittel
- Ganzheitliche Betrachtung, Teilräumliche Entwicklungskonzepte für Quartiere

#### 2. Leerstandsproblematik

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Revitalisierung durch Leerstandsoffensive, Vermarktung von Leerständen

#### 3. Brachflächen im Ortsgebiet

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Nutzungskonzepte für Potenzialflächen erarbeiten (z.B. Nachverdichtung durch Wohnbebauung, Erweiterungen im medizinischen Bereich, Standorte für Einzelhandelserweiterungen etc.)
- Grunderwerb bzw. Zwischenerwerb durch Marktgemeinde

#### **4. Wenig (bezahlbarer), zeitgemäßer Wohnraum für Familien (4-5 Zimmer)**

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- bei Nutzungskonzepten für Leerstandsoffensive, Leerstandsvermarktung zwingend mitberücksichtigen
- Gebiet nördlich Hauptstraße / Mordlauer Weg - Potenzialfläche für Nachverdichtung, Wohnbebauung

#### **5. Leerstand - Anwesen FL.-Nr. 1023 (ehem. Caritas Mütterheim)**

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes

#### **6. Leerstand - Anwesen FL.-Nr. 669/3 (wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft zwischengenutzt, im unmittelbaren Umfeld östl. Ortsauftakt)**

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes

#### **7. Uneinheitliches Stadtmobiliar / Veraltetes Beschilderungssystem / Informationssystem**

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Einführung eines einheitlichen Stadtmobiliars (z.B. Ausstattung / Stadtmöbel, Tourist - Information, Werbeanzeigen, Hinweistafeln etc.)

#### **8. Freibad und Umfeld - ungestaltete Brachfläche**

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für diesen Bereich (z.B. Hotel, Campingplatz, Bungalowsiedlung etc.)
- Grundstück östl. von Freibad - Grunderwerb durch Markt möglich

#### **9. Östl. Ortsauftakt / Bahnhofsumfeld - Ungestaltetes Umfeld**

##### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Erarbeitung eines teilräumlichen Entwicklungskonzeptes
- Neuordnung

**10. Bahnhofsgebäude, Fl.-Nr. 670 (in Privatbesitz - erhöhter Sanierungsbedarf im unmittelbaren Umfeld des östl. Ortsauftaktes)**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Eigentümerberatung (über Fördermöglichkeiten, mögliche Gestaltungskonzepte etc.)

**10. Heinrich Mörtel Platz - Ungestaltet, sanierungsbedürftig**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Neu- / Umgestaltung des Bereiches mit mehr Aufenthaltsqualität

**11. Westlicher Ortsauftakt**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Erarbeitung TEK
- Neuordnung
- Verlagerung der derzeitigen Querung
- Behindertengerechte und barrierefreie Bordsteinabsenkung
- Belagswechsel zur Verdeutlichung der Situation für alle Verkehrsteilnehmer

**12. Kreuzung Engelmannstraße / Peuntstraße / Geroldsgrüner Straße / Poststraße unübersichtlicher Kreuzungsbereich**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Behindertengerechte und barrierefreie Bordsteinabsenkung
- Belagswechsel zur Verdeutlichung der Situation für alle Verkehrsteilnehmer

### 3.3.2 Verkehr

Für die Beteiligung im örtlichen Arbeitskreis wurden parallel zu den städtebaulichen Untersuchungen die Grundlagen für die Aussagen zum Verkehr erarbeitet und vorgestellt.

Im Anhang ist dazu die Dokumentation der OBERMEYER Planen + Beraten GmbH beigeheftet, die hierzu die folgenden Themen bearbeitet hat:

## GRUNDLAGEN

- Fließender Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Fuß- und Radverkehr
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Ruhender Kfz-Verkehr
- Unfallanalyse
- Points of Interest
- Fazit der Bestandsaufnahme

### 1. Veraltete Straßengestaltung, nicht barrierefrei / behindertengerecht

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- dauerhafte Installierung einer Arbeitsgruppe (mit Behindertenbeauftragten) - Erstellung eines "Barrieren - Katasters"
- Aspekte der Barrierefreiheit zukünftig zwingend bei Gestaltungsmaßnahmen mitberücksichtigen
- Gehsteige sind bei zukünftigen Planungen zwingend zu berücksichtigen

### 2. Bad Steben ist ein "Fahrdorf", Verkehrssituation ist im Allgemeinen problematisch, hohe PKW Gewichtung (Konflikt ruhender, fließender Verkehr / Fußgänger in der Hauptstraße)

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Prüfung durch Verkehrsgutachter

### 3. Hohe Geschwindigkeiten im Ort (z.B. Humboldtstraße, Umfeld Kindergarten)

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Prüfung durch Verkehrsgutachter

### 4. Humboldtstraße, Umfeld Kindergarten - Konflikt ruhender Verkehr / fließender Verkehr zu Stoßzeiten (Bring- und Abholzeiten)

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Prüfung durch Verkehrsgutachter
- Verlagerung KiGa - Zugang

## **5. Umfeld Grundschule - Konflikt fließender Verkehr / Wohngebiet**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Prüfung durch Verkehrsgutachter
- Verlagerung der Erschließung

## **6. Alexander von Humboldt Klinik - Konflikt fließender Verkehr / Wohngebiet, erhöhter Stellplatzbedarf**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Prüfung durch Verkehrsgutachter
- möglicher Anschluss über St2196, Lichtenberger Straße, Abstimmung mit staatlichem Bauamt; Umsetzung wird schwierig
- Erweiterungsabsichten im Umfeld möglich (Klinik für junge Erwachsene, Demenzkranke etc.)
- Stellplatzbedarf und Zuwegung in weitere Planungen mitberücksichtigen

## **7. Mordlauer Weg, Anbindung an Hauptstraße, ungestalteter Parkplatz, problematische Eigentumsverhältnisse**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Klärung der Eigentumsverhältnisse
- Klärung mit Eigentümern über mögliche Kostenbeteiligungen
- Erstellung eines Gestaltungskonzeptes

## **8. Anbindung Ortskern / Obersteben – schlechte, nicht behindertengerechte, fußläufige Anbindung, fehlender Radweg im direkten Umfeld**

gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- mit geringem Grunderwerb westl. der Rehaklinik ist eine Verbreiterung des Fußweges zum barrierefreien Fuß- und Radweg möglich
- Aufwertung von wichtiger Fuß- und Radwegeanbindung an Ortsteil Obersteben und Radfernweg Euregio Egrensis

## 9. Seifenteich, wichtiger Naherholungsbereich für Bad Steben - schlechte Anbindung an Ortskern

### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- bessere Anbindung an den Ortskern / Höller Straße (ebenfalls wichtiger Naherholungsbereich) durch Anlegen eines Fuß- und Radweges abseits des fließenden Verkehrs in Verbindung mit der Konzepterarbeitung "Grünes Band"

## 3.3.3 Wirtschaft / Tourismus

### 1. Einzelhandel nicht ausreichend

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Prüfen des Marktpotenzials für weiteren Lebensmittelmarkt

### 2. Veraltetes Beschilderungssystem / Informationsleitsystem / veraltete Touristische Infrastruktur

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Einführung eines einheitlichen Stadtmobiliars (z.B. Ausstattung / Stadtmöbel, Tourist - Information, Werbeanzeigen, Hinweistafeln etc.)
- Installation von digitalen Infotafeln an stark frequentierten Punkten mit Verzeichnissen zu Restaurants, Veranstaltungen, Öffnungszeiten, Routenplanung, Ortsplan, Tourist-Info
- Digitales Begrüßungs-/ Informationszentrum an den Ortseingängen
- W-Lan frei zugänglich machen

## 3.3.4 Grün- und Freiflächen

### 1. Hohe Flächenversiegelung an Plätzen

#### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Entsiegelung von Freiflächen bei zukünftigen Planungen berücksichtigen

## 2. Seifenteich, wichtiger Naherholungsbereich für Bad Steben - schlechte Anbindung an Ortskern

### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Aufwertung / Stärkung des Bereiches (Spielgeräte für Jung und Alt, Picknickwiese, Seebühne für Konzerte, Themenweg etc.)
- Verknüpfung der Naherholungsbereiche "Seifenteich" und "Höller Straße" durch Anlegen eines "Grünen Bandes"
- bessere Anbindung an den Ortskern durch Anlegen eines Fuß-, Radweges abseits des fließenden Verkehrs

## 3. Höller Straße - wichtiger Naherholungsbereich für Bad Stebener, schöner Wanderweg Schlechte Anbindung an den Ortskern, teilweise unattraktives Umfeld für verschiedene Nutzergruppen

### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- unansehnliches Bauhofgelände - Herstellen von Sichtschutz evtl. durch Bepflanzung
- Potenzial für Themenweg mit Stationen für Familien und Kinder

## 4. Stebenbach, Pfarrbach - ungestalteter, unattraktiver Bachlauf

### gemeinsam erarbeitete Lösungsvorschläge

- Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes "Grünes Band" mit Themenweg, Zugang zum Wasser, Wasserspielplatz etc.
- Renaturierung des Stebenbaches, Pfarrbaches
- "Grünes Band" südlich des Ortskerns
  - zusätzlicher, attraktiver Naherholungsbereich für Bad Steben mit Bachlauf, Themenweg, Zugang zum Wasser, Wasserspielplatz etc.
  - Verknüpfung "Seifenteich" - "Höller Straße"
  - Anlegen eines attraktiven Fuß- und Radwegs im Grünen, abseits des fließenden Verkehrs
  - Renaturierung des Stebenbaches, Pfarrbaches

## 4 Leitbilder / Entwicklungsziele nach thematischen Handlungsfeldern

Im Ergebnis zeigen die Bürgerbeteiligung und die Erhebungsdaten eine hohe Zukunftsfähigkeit für den Markt Bad Steben in der Region.

Insbesondere die Interessen der Bürger des Marktes Bad Steben an der Nutzung leerstehender Anwesen unter Beibehaltung der Ortsstruktur kann maßgeblich zu den notwendigen Impulsen für die weitere Belebung des Ortes beigetragen.

Die Nutzung vorhandener Bausubstanz und der zielgerichtete Einsatz von Fördermitteln werden eine beispielhafte Signalwirkung auf weitere Sanierungen und Revitalisierungen geben sowie die Nachfrage im Ort zusätzlich stabil halten.

Insbesondere die Nutzung der ortskernnahen Immobilien und Brachflächen kommt der zunehmend erkennbaren Nachfrage von Zuzugswilligen sehr entgegen.

Es werden gezielt Wohnungen zu mieten und als Eigentum nachgefragt, die fußläufig an die wesentlichen Einrichtungen im Ort angebunden sind und keinen hohen Aufwand für die Pflege und den Unterhalt z.B. größerer Gartenflächen bedingen.

Die hohe Qualität der Gesundheitsversorgung, die Kureinrichtungen und die Dichte der Pflegeinfrastruktur bei gleichzeitiger hoher Lebensqualität, repräsentiert durch das vorhandene Umfeld und die umgebende Natur, sind die ausschlaggebenden Kriterien für die Bewohner und „Neubürger“.

Diese Ansprüche decken sich in idealer Weise mit den formulierten Vorstellungen im ISEK-Prozess eben diese Alleinstellungsmerkmale für die Leitbilder zur Ortsentwicklung festgehalten haben und die in den Maßnahmenpaketen für die Zukunft festgeschrieben werden sollen.

So ist die Entwicklung von nicht weniger als vier Achsen im Ort beschrieben, die, sofort beginnend, weiter ausgebaut und gestalterisch wie funktional gefestigt werden sollen.

### 4.1 Oberziele der Ortsentwicklung

Ausgehend von der Situationsanalyse mit den Bürgern des Marktes sind die Ziele und thematischen Handlungsschwerpunkte der künftigen Ortsentwicklung zusammengestellt:

- Barrierefreiheit
- Stärkung des Wohnstandortes / Innen- vor Außenentwicklung
- Bildungsstandort sichern
- Einzelhandel im Ortskern und den Kolonaden aufwerten
- Wirtschaftsstandort festigen
- Freizeit- und Tourismusstandort weiter qualifizieren
- Innovative Landwirtschaft und Energienutzung fördern
- Landschaftsbezug erhalten
- Verkehrsnetz optimieren
- Rad- und Fußwegenetz ausbauen
- Bad Steben: „Markt der kurzen Wege“
- Grenzen überschreiten

## 4.2 Handlungsfelder

### 4.2.1 Städtebau, Siedlungsstruktur und Ortsgestalt

#### Historische Entwicklung

(Quelle: Website des Marktes Bad Steben mit eigenen Ergänzungen)

Bad Stebens Entwicklung reicht zurück bis in die Zeit vor der ersten Erwähnung im Jahre 1374 n.Chr.

Bereits kurz nach der urkundlichen Erwähnung wird die Hochblüte des Bergbaus im Frankenwald mit den Jahren 1440-1550 beziffert.

Über die vorhandenen Mineralquellen liegen die ersten Nachrichten von 1444 vor.

1792 gründet Alexander von Humboldt (1769-1859) die erste Bergbaufachschule

1810 wird Steben ein Teil des Königreichs Bayern.

König Ludwig I. engagiert sich persönlich bei der Planung zum Ausbau der Kuranlagen, nachdem die Stebener Quellen mit der sog. „Punktation“ an den Bayerischen Staat übergegangen sind (1832).

1838 Mit dem Klenzebau wird das erste Badehaus errichtet.

1898 erfolgt die Anbindung an die Bahnlinie Hof-Marxgrün-Bad Steben und die Errichtung des Bahnhofs.

1911 Bau des Staatlichen Kurhauses.

1928 Eine Spielzeugfabrik wird zum Rathaus umgebaut

1936 wird das Freischwimmbad eröffnet.

1959 eröffnet die erste Klinik.

1962 die „Alexander-von-Humboldt-Volksschule“ beginnt mit der Ausbildung.

1971-1978 Eingemeindung der zuvor selbstständigen Gemeinden Obersteben, Thierbach, Carlsgrün und Bobengrün

1975 Bau des Jean-Paul-Bades

1983 Abbruch und Wiederaufbau des Staatlichen Kurhotels; Sanierung des Parkschlösschens und Aufstockung von Badehaus II

1985 Bohrung einer neuen Wiesenquelle

1994 Einweihung des „Grafik Museum Stiftung Schreiner“

1995 Eröffnung der Nordumgehung Bad Steben

- 1996 Neugestaltung des Kurplatzes
- 1997 Etablierung der Bayerischen Staatsbad Bad Steben GmbH
- 2001 Eröffnung der Spielbank Bad Steben
- 2004 Eröffnung der Therme Bad Steben
- 2007 Erweiterung der Therme Bad Steben (Wellness-Dome und Wellness-Zentrum)
- 2010 Der Bad Stebener Kurpark wird in die Denkmalliste aufgenommen.
- 2013 Grundlegende Sanierung der Badstraße im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
- 2015 Aus Anlass des 25. Jahrestages der deutschen Wiedervereinigung wird an der „Schönen Aussicht“ ein wachsendes Denkmal bestehend aus einer Eiche, einer Buche und einer Linde sowie einer Metallskulptur des Künstlerehepaars Maria Vill und David Mannstein / Berlin eingeweiht.
- 2016 Beginn des Prozesses zum integrieren städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)
- 2019 Beginn der Neugestaltung der Poststraße, das Kommunale Förderprogramm wird auf den Weg gebracht und die begleitende Beratung ausgeschrieben



**Detailauszug Historische Karte**, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die historische Karte des Hauptorts zeigt eine kompakte, konzentrische Anlage der Bebauung der Hanglage ohne eine erkennbare Mitte. Der südöstliche Bereich der Bebauung in Tallage zeigt eine deutlich offenere Struktur und ist mit einer Gebäudereihe entlang der heutigen Peuntstraße an das Zentrum angebunden. Kurhaus, Kolonnaden und Hotel Bad Stebener Hof nehmen im Westen eine Sonderstellung der vom Zentrum abzweigenden Allee (heute Badstraße) ein. Im westlichen Teil des Zentrums hebt sich die umwehrte Kirche St. Walburga von der sonst kleinteiligen Parzellenstruktur deutlich ab.

## Bebauungs- und Parzellenstruktur

Die deutlichsten Eingriffe in die örtliche Struktur geschehen durch viele Erweiterungen der innerörtlichen Bereiche um die neu entstandene Poststraße (Neubau der Kirche) und natürlich durch die mit Kuranlagen und Therme zusammenhängende stete Intensivierung der Ausrichtung auf Erholung und Reha.



**Luftbild Kernort;** Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## Denkmalschutz

Neben Resten (Chorraum) der ehemaligen Wehrkirche, der Pfarrkirche mit Pfarrhaus, sind ehem. Kantorat, Humboldt-Haus, Parkschlößchen und natürlich Kurhaus mit Wandelhalle, Kurpark sowie Kurgärtnergebäude, der Bahnhof und vier Wohnhäuser in die Denkmalliste Bad Steben aufgenommen.

In den Teilorten Bobengrün, Carlsgrün, Christusgrün, Gerlas, Krötenmühle, Obersteben und Thierbach sind weitere einzelne öffentliche, kirchliche, private und gastronomische Gebäude sowie Bodendenkmale (siehe auch Kapitel 2.2) aufgelistet.

Besonders hervorzuheben ist hier das Bergbauareal bei Carlsgrün.

### Ziele:

- ✓ **Klare Ablesbarkeit der Siedlungsstruktur des historischen Ortskernes mit seinen jeweiligen Siedlungserweiterungen, den Kur- und Klinikbereichen, den Teilorten und**

**deren prägende und differenzierende Architektursprache, deren gliedernde Elemente, wie z.B. Grünzäsuren bzw. umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.**

**Leitsatz:**

**Differenzierte Weiterentwicklung, Stärkung bzw. Wiederherstellung, der unterschiedlichen Charakteristika sowie moderater Umbau entsprechend der Nutzungsanforderungen.**

**Sichern der unverwechselbaren Wiedererkennungsmerkmale der Orte und deren strukturbildenden Bereiche**

- Gestalterische Umsetzung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Orte im öffentlichen Raum und in der Formensprache.
- Merkantil orientierter Ortskern des Hauptortes mit angrenzenden Mischnutzungen und Flächen zum Verweilen und für den ruhenden Verkehr
- Durchgrünte Wohnbereiche mit Wohn- und Spielstraßen und offener Bebauung
- Historische und moderne Kureinrichtung und Klinikbereiche
- Landwirtschaftlich geprägte Teilorte und Weiler

**Belebung des Ortskerns**

**Hauptziel:**

- die noch vorhandenen zentralen Einrichtungen in ihrem Bestand zu stärken und damit deren Erhalt auf Dauer zu sichern.

Dies gilt besonders für

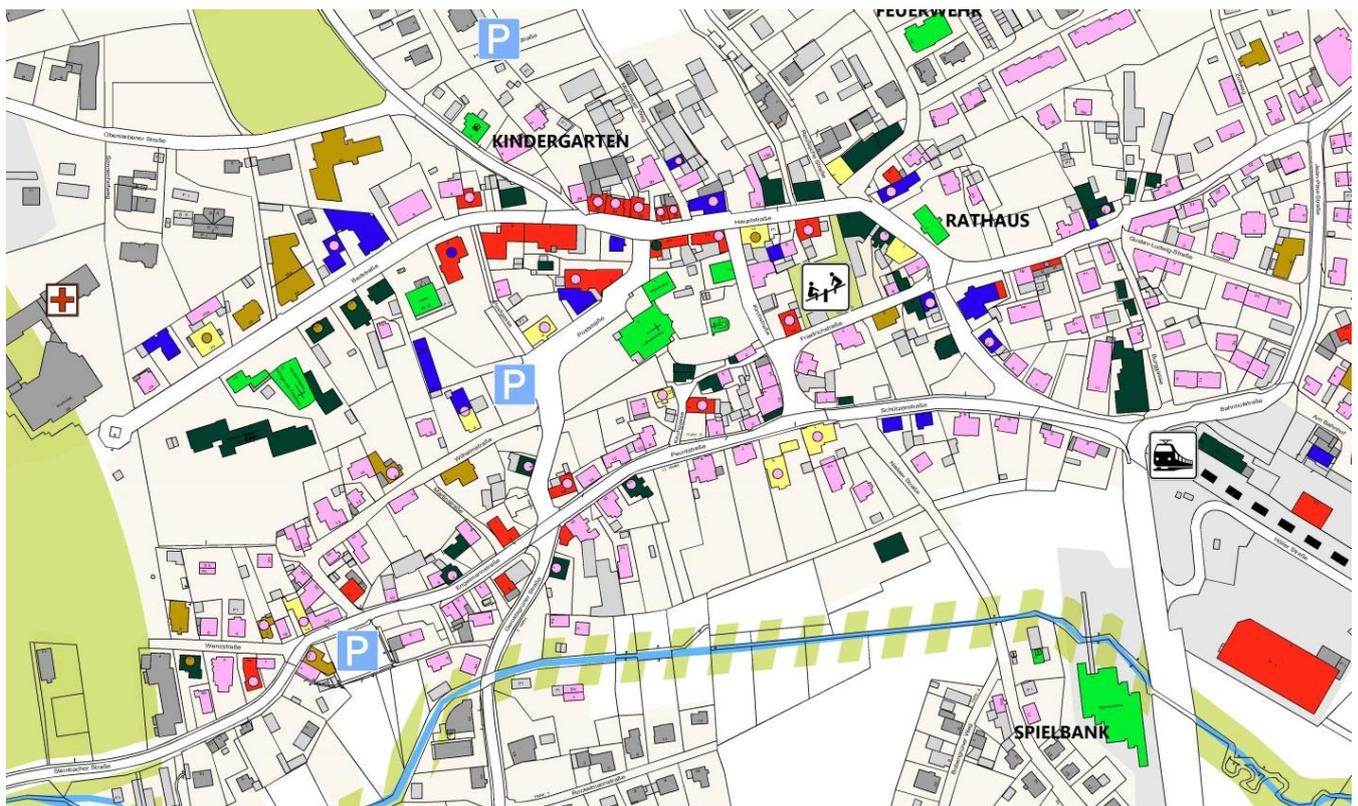
- Verwaltung,
  - Einzelhandel,
  - für die im Ortskern vorhandenen Banken, die im Gegensatz zu Banken in Städten vergleichbarer Größe nicht nur als Servicestationen fungieren, sondern noch regulären Bankbetrieb anbieten,
  - und für das noch verbliebene gastronomische Angebot.
- weiterhin vorrangig offensiv die Beseitigung der Leerstände im Ortskern anzugehen und mit neuen Nutzungen zu besetzen

- ein Streuen von Nutzungen über den gesamten Ort zukünftig zu vermeiden. Vielmehr ist bei zukünftigen Standortfestlegungen für zentrale Nutzungen / Einrichtungen und deren Erweiterungen (!) der Ortskern zu favorisieren.

#### Zielsetzungen:

- Sicherung der Attraktivität des Ortskernes
- Stabilisierung / Qualifizierung der innerörtlichen Wohnfunktion
- Schaffung eines lebendigen Zentrums für Wohnen, Kultur und Handel
- Erhalt und Wiederherstellung historischer Siedlungsstrukturen
- Barrierefreiheit herstellen
- Mehrgenerationenwohnen im Ortskern
- Ortsbildpflege

#### Leerstandsbesetzung / -prävention

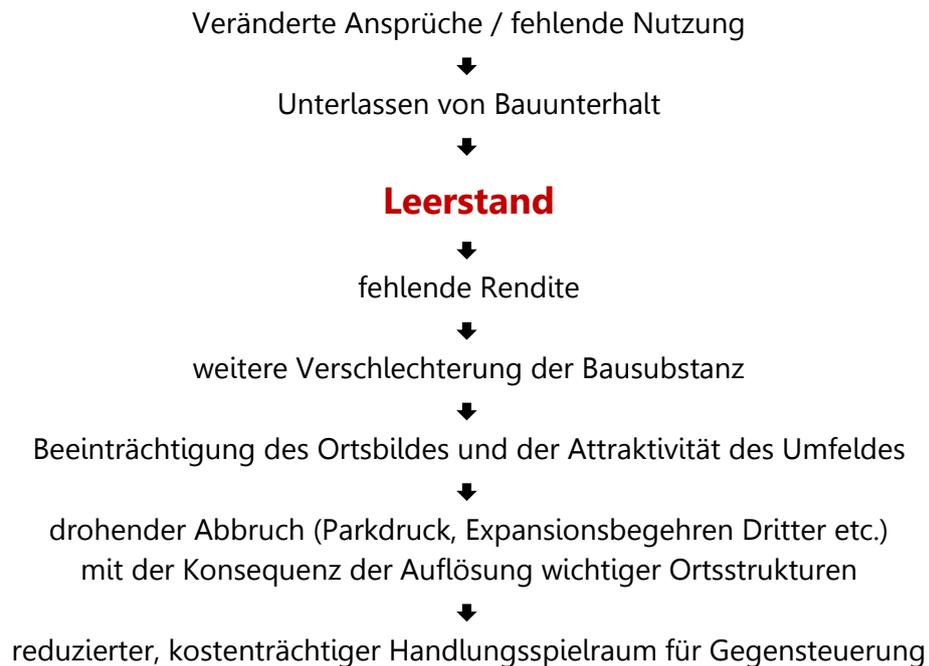


**Leerstandserfassung** (schwarz kartierte Gebäude); Quelle: eigene Erhebung und Kartierung RSP

Die hohe Konzentration der Leerstände im engeren Untersuchungsbereich resultiert neben Geschäftsaufgaben aus fehlenden Entwicklungs- und Erweiterungsflächen, der verkehrlichen Situation.

Ein weiterer, wesentlicher Aspekt ist die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Es gibt auch in Bad Steben eine, bei Leerstand vielerorts zu beobachtende, Negativ-Spirale:



Diese gilt es zu durchbrechen und geeignete Maßnahmen dagegen zu setzen.

Wesentlicher Handlungsansatz ist die Beseitigung bestehender bzw. Vermeidung zukünftiger Leerstände.

### Offensive Vermarktung von Leerständen

Zur Wahrung des historischen Erbes ist es wichtig, langfristigen Gebäudeleerstand zu vermeiden bzw. die Beseitigung der Leerstände im Stadtkern offensiv anzugehen.

Soweit die jeweiligen Eigentümer nicht selbst an einer Sanierung interessiert sind, sollte der Markt aktiv den Eigentümern Hilfe bei der Vermarktung / Suche nach neuen Nutzungen / Käufern anbieten. Die Installierung eines Immobilienportals bietet beispielsweise die Möglichkeit der Vermarktung. Im Immobilienportal sollten - über die Bestandsdarstellung hinaus - auch die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobile und auf evtl. Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten hingewiesen werden. Anhand beispielhaft angeführter Sanierungskonzepte (siehe hierzu Pfaffensteig 1-3) können die Potenziale der Immobile verdeutlicht werden und damit die Vermarktung erleichtert werden.

In der kleinteiligen Grundstücks- und Baustruktur des Altorts sind die von Einzelhandel und Dienstleistung häufig nachgefragten größeren, zusammenhängenden Verkaufs- und Geschäftsflächen meist nur durch eine vorherige Neuordnung möglich.

Voraussetzung für die Beseitigung von Leerständen bzw. für die Leerstandsprävention ist es, das Wohnungsangebot im Ortskern „marktfähig“ zu machen und vor allem in Ergänzung zum Wohnungsangebot in den Siedlungsgebieten aufzustellen.

Dabei sollen Eigentümer bei der Erarbeitung von:

- Wohnungsgrundrissen,
- Gebäudeenergetik,
- Familienfreundlichkeit,
- Barrierefreiheit / barrierearme Ausbildung und bei der
- Ausstattung der Außenwohnbereiche

unterstützt werden.

Folgende Maßnahmen / Handlungsansätze werden vorgeschlagen:

## Organisationsmöglichkeiten der Innenentwicklung

Um das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnflächen befriedigen zu können, muss das Potenzial vorhandener Wohnbauflächen gehoben werden. Dazu müssen den Grundstückseigentümern Anreize geboten werden, sich von den bisher bevorrateten Flächen zu trennen. Neben einer aktiven Ansprache der Eigentümer durch den Markt ist zusätzlich ein finanzieller Anreiz hilfreich.

Wie kann die Veräußerung weiter attraktiv gestaltet werden?

Eine mögliche Vorgehensweise könnte sein, den Eigentümern für den Verkaufserlös ihrer Anwesen angesichts der aktuellen Niedrigzinspolitik die Beteiligung bzw. die Anlage in besser rentierlichen örtlichen (oder auch regionalen) Immobilienwerten anzubieten. Dazu könnte ein Immobilienfonds (in Form eines Bürgerfonds bzw. in Form von Bürgergenossenschaften) aufgelegt werden, an dem sich die Eigentümer mit dem Verkaufserlös ihrer Grundstücke / Anwesen beteiligen können und der in Immobilien in Bad Steben oder der Region (evtl. im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden) investiert. Mit dem Fondsvermögen könnten z.B. Gebäude im Ort saniert und vermietet werden und / oder seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen neu errichtet werden. Die Anteilseigner könnten außerdem bei einer Anmietung dieser Wohnungen bevorzugt werden.

Insgesamt ergeben sich so für Anteilseigner mehrere Vorteile, nämlich höhere Renditen als bei unbebauten Grundstücken und Bevorzugung bei Vermietung (z.B. bei Veränderung des Wohnbedarfs im Alter).

## Angebotsplanungen und Sanierungskonzepte

Noch weitergehend sollte in Erwägung gezogen werden, bei komplexeren Aufgabenstellungen, z.B. für bereits länger leerstehender, städtebaulich wichtiger Anwesen, Sanierungs- und Modernisierungsgutachten als Angebotsplanung in Auftrag zu geben. Mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln und finanzieller Beteiligung des Marktes sollen so den Eigentümern Nutzungsmöglichkeiten für diese Anwesen exemplarisch – evtl. auch in Alternativen – aufgezeigt werden. Die Realisierbarkeit sollte zudem über ein Finanzierungskonzept geprüft werden.

Vorrangig können diese Sanierungskonzepte bei Anwesen zum Einsatz kommen, bei denen z.B. durch Leerstand besondere negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung oder den Ortskern als Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt zu erwarten

sind oder bei denen ein Leerstand bereits länger anhält und eine neue Nutzung nicht in Sicht ist.

Mit der Kombination und Bündelung solcher Maßnahmen entsteht ein Impulspaket für Investitionen, die Eigentümer anzuregen, ihre Anwesen so zu sanieren, dass sie attraktiv für eigengenutztes Wohnen werden bzw. am Wohnungsmarkt in Konkurrenz mit anderen Wohnquartieren bestehen können.

#### Initiative „Ortsbild – Baukultur“

Das bereits ausgeprägte Bewusstsein der Bürger um den Wert des Erbes soll weiterhin gestärkt werden.

Dabei sollte auch das Thema neuen Bauens in historischer Umgebung vertieft werden.

Zusätzlich kann das Thema „Ortsbild – Baukultur“ bei der Jugend beginnend angegangen werden und im Rahmen von Projekten in der Schule behandelt werden.

Mit der Projektarbeit werden über die Schüler gleichzeitig auch die Familien erreicht und ein breiter Diskurs der Bevölkerung angeregt.

## 4.2.2 Wohnstruktur

### Ziele:

- ✓ **Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes für alle Zielgruppen**
- ✓ **Bewahrung und Entwicklung des jeweiligen Charakters der Teilorte**

### Leitsatz:

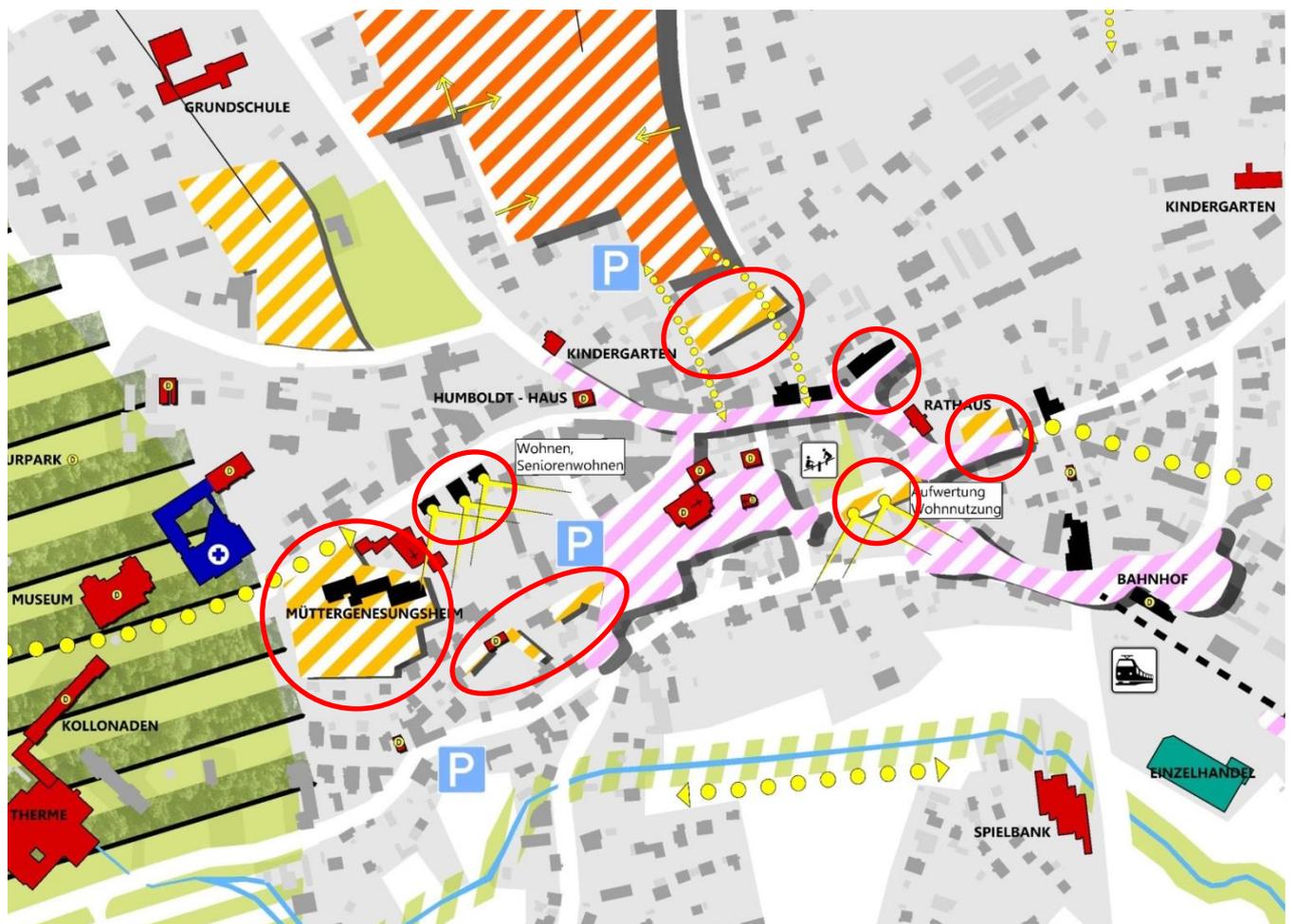
**Die hohe Qualität des Wohnstandortes sichert dem Markt eine stabile Bevölkerungsentwicklung**

- Erschwingliche Bauplätze und Immobilien auch für junge Familien
- Vorrang der Innenentwicklung
- Intensives Bemühen um die Aktivierung bereits ausgewiesenen und erschlossenen Baulandes
- Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden
- Private Investitionen durch kommunale Anreize, z.B. im Rahmen der Städtebauförderung
- Stabilisierung der Bevölkerungszahl mit Innenentwicklung
- Nutzung der bereits erschlossenen Brachflächen, leerstehenden Grundstücke und leerstehende bzw. unter Wert genutzte Gebäude
- Schaffung attraktiver und barrierefreier, fußläufiger Anbindungen ins Zentrum und innerhalb des Zentrums, mit Verweil- und Aufenthaltsflächen
- Verbesserung der Straßen- und Nebenflächen inkl. Straßenquerungen zugunsten der Barrierefreiheit
- Verbesserung des barrierefreien Zugangs öffentlicher und halböffentlicher Einrichtungen, Geschäfte, Dienstleister und Versorger

## Barrierefreiheit / Wohnen im Ortskern

In vielen Anwesen leben ältere Mitbürger, die auch im Alter gerne weiter in ihren Wohnungen und dem gewohnten Umfeld leben möchten. Um die oft geäußerte Meinung zu widerlegen, dass barrierefreies Wohnen in den Bestandsgebäuden nicht möglich sei, wird vorgeschlagen in einem Bestandsgebäude exemplarisch eine barrierefreie Wohnung zu errichten.

Bauherr kann dabei entweder ein privater Bauherr sein, der die Wohnung evtl. mit Städtebaufördermitteln (Kostenerstattung nach 15.3 StBauFR) umbaut und saniert, alternativ könnte auch der Markt als Bauherr auftreten. Durch entsprechende Vereinbarung mit dem Nutzer / Mieter sollte sichergestellt werden, dass die Wohnung auch von interessierten Bauherrn / Grundstückseigentümern besichtigt werden kann.



## Kommunales Förderprogramm

Bisher verfügte Bad Steben noch nicht über ein Kommunales Förderprogramm, was jedoch jüngst durch Erlass einer örtlichen Satzung im Marktgemeinderat beschlossen wurde, um damit den Erhalt und die Sicherung der für das Ortsbild typischen Gebäude zu unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege weiter zu fördern.

Der Fokus der erlassenen Satzung liegt dabei neben der gestalterischen und funktionalen Verbesserung der Gebäudehülle und des Umfeldes auch auf erkannten Problemstellungen, wie z.B. Erschließung (barrierefreie Zugänge etc.).

## Erarbeitung einer Gestaltungsfibel

Hilfreich für die Umsetzung ist die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel, die die grundsätzlichen Elemente der Sanierung, Modernisierung und Neubauanforderungen formuliert, jedoch ausreichend Spielraum für die individuelle Beratung und das Eingehen auf die jeweilige Situation zulässt.

## Moderation / Baubegleitende Beratung

Zur eingehenden Beratung der Sanierungs- und Bauwilligen wird der Markt zukünftig einen Sanierungsberater hinzuziehen, dessen Leistungen bereits ausgeschrieben wurden und zeitnah eine Vergabe angestrebt wird.

## Prämierung gelungener Sanierungen zum „Haus des Jahres“

Mit einer Gestaltungskommission kann in regelmäßigen Abständen ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt werden, bei dem beispielhafte Bauvorhaben sowohl im Ortskern als auch in den Baugebieten ausgezeichnet werden.

Die Preisträger werden veröffentlicht und die prämierten Gebäude erhalten eine Tafel mit der Würdigung der eingesetzten Jury.

## 4.2.3 Infrastruktur

### Leitsatz:

#### **Optimierung des Infrastrukturaufwandes und der Leistungsfähigkeit der leitungsgebundenen Infrastruktur**

- Koordinierte Entwicklung von Infrastruktur und Siedlung
- Erhöhung der Siedlungsdichte (Innenentwicklung)
- Vermeidung von Flächenversiegelungen

### Ziele:

- ✓ **Anpassung von Infrastruktur und Siedlungsentwicklung an sich ändernde Nutzungsanforderungen (Demographie)**
  - Nutzung der leerstehenden Bausubstanz für verdichtetes Bauen mit geringem Neuerschließungsaufwand,
  - günstiger Lage zu den Versorgungseinrichtungen (Vermeidung von Wegen und dadurch deren Bedarf der Erstellung)
- ✓ **Vorsorge vor klimatisch bedingten Sondersituationen (Starkregenereignisse, Aufheizung Ortskern etc.)**
  - Vermeidung von großflächigen Versiegelungen (Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeit, Hemmung des zu schnellen Abflusses von Oberflächenwasser)
  - Erhalt der „Kaltluftschneisen“ wie Kurpark, Talaue etc.)

## 4.2.4 Einkaufen / Wirtschaft

### Leitsatz:

**Förderung der Lebensqualität in der Gemeinde, vor allem für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Erhalt und Ausbau der Funktionalität des Ortskernes als wichtiges Element der Standortattraktivität**

### Ziele:

- ✓ **Erhalt bzw. Herstellung einer wohnortnahen Grundversorgung**
  - Erhalt der bestehenden wohnortnahen Versorgungsstrukturen
  - Förderung innerörtlicher Versorgungsstandorte durch eine entsprechende Umfeldgestaltung
  - Maßvolle und bedarfsgerechte Einzelhandelsentwicklung an städtebaulich und funktional integrierten Standorten

### Ziele und Handlungsfelder

Um den Einzelhandelsstandort und insbesondere die Ortsmitte auch für die Zukunft gut aufzustellen, werden im Folgenden Maßnahmen unterschiedlicher Dimension und Verantwortlichkeiten aufgeführt.

### Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung

- Als ausgewiesenes Grundzentrum hat die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der eigenen Bevölkerung höchste Priorität. Der Erhalt wichtiger Magnetbetriebe als eine Säule im Bereich Nahversorgung stellt Bad Steben vor die Aufgabe, das bisher ausgewogene Angebot vor Ort zu halten.
- Die Ergänzung des Lebensmittelangebotes durch einen eigenständigen Drogeriemarkt ist zwar gewünscht, aus Sicht der Umsatzerwartungen jedoch durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sinnvoller darstellbar.

### Optimierung bzw. Erweiterung des Branchenmixes

- Ergänzung und Qualifizierung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und damit Erhöhung der Einkaufsattraktivität für einheimische und auswärtige Kunden durch gezielte Wirtschaftsförderungsmaßnahmen

Die zukünftige Branchenmixentwicklung sollte nicht allein dem freien Markt überlassen werden. Notwendig ist ein ganzheitlicher strategischer Ansatz, der alle Optionen einer gezielten Flächenentwicklung in Betracht zieht; die Ergänzungen können erfolgen über:

- Erweiterung bzw. Umstrukturierung bereits ansässiger Betriebe,
- Möglicherweise Gründung von Filialen bereits in der Region ansässiger Unternehmen,
- Ansiedlung von überregionalen Filialisten, wenn möglich oder
- Existenzgründungen.

Unter Berücksichtigung erkannter Umsatzpotenziale sind die fehlenden Sortimentsbereiche dingfest zu machen und geeignete Standorte zu ermitteln.

- **Drogerie- und Parfümerieartikel:** der Sortimentsbereich Drogerien, Parfümerien

## Bestandsorientierte Entwicklung – Attraktivierung des Einzelhandels

Das Maßnahmenpaket umfasst den Ausbau und die qualitative Fortentwicklung der Bestandsbetriebe zur Profilschärfung und Positionierung des Standorts gegenüber den Wettbewerbern in der Region. Der Fokus liegt auf Qualität, Service und Beratung:

- Überprüfung der Sortimente: Mit einer Straffung oder Erweiterung der Sortimente kann aktuellen Trends in der Nachfrage Rechnung getragen werden; ggf. Sortimentsabsprache mit Kollegen, um einen Mehrwert für den Kunden zu erzielen
- attraktive Ladengestaltung: Ladenbau, Schaufenstergestaltung, Beleuchtung etc.
- Überprüfung und Qualifizierung des äußeren Erscheinungsbilds: Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sonnenschutz
- Warenpräsentation und Marketingauftritt
- Ausbildung Personal: Schulung und Fortbildungsmöglichkeiten; ggf. betriebsübergreifend organisieren; Lernen von Beispielen aus anderen Kommunen

## Gemeinschaftliche Serviceorientierung der Betriebe

In kleinen Ortschaften wie Bad Steben zeichnet sich der Einzelhandel durch inhabergeführte Betriebe aus, welche mittels hoher Serviceorientierung Wettbewerbsvorteile gegenüber dem fachmarktlastigen Einzelhandel an anderen Standorten nutzen können. Daher sollten die Betriebe diese Serviceorientierung durch ein möglichst geschlossenes, serviceorientiertes Auftreten nach außen zeigen. Eine „Serviceoffensive“ des Einzelhandels im Zusammenwirken mit den ansässigen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben mit der einheitlichen Definition von Mindest-Servicestandards kann in Verbindung mit einer entsprechenden Marketingstrategie neue Impulse zum Besuch des Ortes setzen. Wichtiger Träger einer Profilierungsstrategie im Rahmen des Marketings ist die Werbegemeinschaft, die das geschlossene Auftreten nach außen durch ihre Aktionen und Maßnahmen weiter fördern sollte. Neben branchenspezifischen Serviceleistungen sind Freundlichkeit, Warenkenntnis und Beratungsqualität durch das Personal wesentliche Kriterien der Serviceorientierung.

Aber auch gemeinsam initiierte und getragene Service-Angebote können dazu beitragen, das Image eines kundenfreundlichen Einkaufsstandortes weiter auszubauen und zu festigen. So lassen sich Serviceangebote ebenso zur Zielgruppenorientierung nutzen (z.B. durch das Herausstellen eines seniorenfreundlichen Lieferservices) wie zur Verbesserung der Kundenwahrnehmung (z.B. durch moderne Warendisplays), zur Kundenentlastung (z.B. durch das Angebot einer Gepäckaufbewahrung) sowie auch als geldwerter Kundenvorteil (z.B. durch E-Ladestationen).

## Stärkere Orientierung zum Erlebniseinkauf

Mit der Entwicklung vom Versorgungseinkauf zum Erlebniseinkauf geht auch eine zunehmende Annäherung bzw. Vermischung der Bereiche Einkauf und Freizeit einher.

Durch Erlebnisfaktoren, Attraktionen und Atmosphäre können sich die Geschäfte wie gerade in Bad Steben mit seinen vielen Gästen und Patienten zu Freizeit- und Erlebnisbereichen entwickeln, in denen Einkaufen weniger als Versorgungsvorgang und mehr als Freizeitbeschäftigung betrachtet werden kann.

Dabei ist die Förderung des Erlebniseinkaufs auf verschiedenen Ebenen möglich:

- der örtlichen oder Makroebene, z.B. durch verkaufsoffene Sonntage.

- der Mehrbetriebsebene, z.B. durch Themenwochen, die innerhalb einer Branchen-  
gruppe (Geschäfte einer Branche zeigen z.B. die Trends der Modemesse) durchge-  
führt werden,
- auf einzelbetrieblicher Ebene (Ergänzung des Sortimentes durch Erlebniskomponen-  
ten: außergewöhnlicher Ladenbau, Spielecken für Kinder, Angebot von Getränken,  
Test- und Probierzonen, sortimentsfremde Angebotsbestandteile etc.).

Während die Makroebene mit Aktionen wie z.B. ein Weihnachtsmarkt durch eine Werbe-  
gemeinschaft ausgerichtet werden könnte, sollten sich mehr Einzelbetriebe erlebnisorien-  
tiert zeigen. Durch die Erlebnisorientierung können diese Betriebe zu einer „Besonderheit“  
und so zu Magneten für ganz Bad Steben werden.

Gleichzeitig können sich die Betriebe von ihren Mitbewerbern abheben, positiv profilieren  
und so den Verkauf des Kernsortimentes stützen. Ergänzend ist eine geeignete, d.h. auf  
bestimmten Besonderheiten (Spezialisierung aus den Bereichen Sortiment, Personal, Ser-  
vice, Ladenbau, Betriebs-Historie etc.) beruhende Profilierung sinnvoll, um eine spezifi-  
zierte und gezielte Kundenansprache vornehmen zu können.

### Weitere Ansiedlungen / Standortfrage

Zum vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter wurde im Beteiligungsverfahren ein wei-  
terer Anbieter (vorzugsweise Diskounter) gewünscht.

Die hierzu benötigten Flächen sind im dicht bebauten Ortskern nicht darstellbar und der  
Wunsch möglicher Investoren, an den überörtlichen Straßen (Staatsstraßen) liegen zu  
wollen, schränkt die Standortwahl extrem ein.

Die bisher in Erwägung gezogenen Flächen (nordöstlicher Ortseingang bzw. südlicher  
Ortseingang gegenüber Spielbank) kommen aus hiesiger Sicht nicht in Frage.

Die Option nordöstlich des Ortes ist wegen der exponierten Lage und der mangelnden  
integrierten Lage zu verneinen.

Der südliche Bereich vor dem Bachlauf ist aus ortsbildstörender und aus klimatischer Sicht  
(Riegelbau im Kaltluftzustrom Richtung Hölle) abzulehnen.

Als Vorzugsvariante böte sich die Fläche des ehemaligen Bahnhofsbereichs im Zusam-  
menhang mit dem bestehenden Getränkemarkt an.

Der Standort ist ausreichend groß, die Lage (fußläufige Erreichbarkeit) ist ausreichend in-  
tegriert und neuerlicher Flächenverbrauch mit einhergehender Versiegelung ist minimiert,  
bis nicht nötig.

## 4.2.5 Soziale Infrastruktur

Jugend , Familien, Senioren

### Leitsatz:

#### **Umfassende Angebote für alle Generationen mit weiterhin hoher Lebensqualität**

- Im Gesamtmarkungsgebiet abgestimmte Herstellung und Pflege von Spiel-  
und Sportangeboten für Kinder / Jugendliche
- Herstellung von Begegnungsstätten, Treffpunkten und Bewegungsangeboten für  
Menschen jeden Alters
- Förderung von Sport- und Vereinswesen durch Herstellung vereinsübergreifend  
nutzbarer Sport- und Begegnungsstätten
- Ausbau des Angebots an Kitaplätzen

- Generationenübergreifendes Beratungs- und Betreuungsangebot durch die Kommune

## Ältere Generation

### Hauptziel:

- Anpassung der örtlichen Infrastruktur an die von einem hohen Niveau wachsende ältere Generation, mit dem Ziel eines eigenständigen Lebens mit hoher Lebensqualität in der gewohnten Umgebung und guten Teilhabechancen

### Ziele:

1. Ausbau barrierefreier altersgerechter Wohnmöglichkeiten
2. Verbesserung der Unterstützungsmöglichkeiten für Menschen im Alter, die Hilfe benötigen, z.B. durch Aufbau bürgerschaftlicher Unterstützungsnetzwerke
3. Ausbau der Teilhabechancen, z.B. durch öffentliche Treffangebote

#### Zu 1. Adäquate Wohnverhältnisse

Wenn im Alter evtl. Einschränkungen zunehmen, ist man darauf angewiesen, dass die Wohnverhältnisse für die Lebenslage passen. Die Wohnungsgröße muss noch bewirtschaftbar sein und gegebenenfalls muss die Wohnung barrierefrei ausgestaltet sein. Diese Voraussetzungen sind in vielen Eigenheimen nicht gegeben. Sicherlich kann mancher Wohnraum angepasst werden. Es wird sich für einige aber auch die Frage stellen, ob in den höheren Lebensjahren ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung nicht die Lebensqualität bedeutend steigern würde. Allein solche Wohnungen gibt es in Bad Steben noch zu wenig.

Ein Ziel zur Absicherung guter Lebensqualität im Alter ist daher die Schaffung barrierefreier Wohnungen in kleinen Einheiten.

#### Zu 2. Versorgung

Die Versorgung bei Unterstützungsbedürftigkeit sollte nach dem Subsidiaritätsprinzip organisiert sein. Zuerst müssen Selbsthilfepotenziale geweckt und gefördert werden. Dann können Verwandte / Familie und nachbarschaftliche Hilfe unterstützen. Erst dann sollten professionelle Hilfen ihre Dienste einbringen. Da familiäre Potenziale schon allein quantitativ nicht mehr so leistungsfähig sein werden wie in der Vergangenheit, bietet organisierte Nachbarschaftshilfe neue Unterstützungspotenziale. Dabei haben sich andernorts vor allem Modelle bewährt, die mit einer Entgeltvariante arbeiten (z.B. Seniorengenossenschaft Riedlingen oder Seniorengenossenschaft „Wir für uns e.G.“ Heroldsbach / Hausen).

#### Zu 3. Teilhabe

Die ältere Generation will mitten in der Gesellschaft stehen. Ältere in Heimen am Ortsrand unter sich zu lassen, entspricht somit nicht deren Wünschen. Gefragt ist vielmehr die Möglichkeit zur Teilhabe, aber auch zur Teilgabe. Teilhabe bedeutet aktiv am gemeinschaftlichen Leben teilnehmen zu können und seine Fähigkeiten, wenn möglich, auch selbst für andere einbringen zu können. Bürgerschaftliches Engagement der älteren Ge-

neration kommt somit eine große Bedeutung zu. Ideale Orte zur Förderung von Teilhabe und Teilgabe sind Mehrgenerationentreffs (nach dem Modell des Bundesprogramms Mehrgenerationenhäuser).

Eine besondere Herausforderung ist es auch, den Ort insgesamt altersgerecht und barrierefrei zu gestalten. Gehsteige, Straßenquerungen, Kontraste des Gehweg- und Straßenbelags etc. stehen hier im Fokus.



Ältere Generation beim Ortsspaziergang

Vor allem Ältere in Ortsteilen sehen sich einem umfassenden Mobilitätsproblem gegenüber, wenn sie selbst nicht mehr über ein Auto verfügen und Familienangehörige (unterschieds) nicht vor Ort sind, um die Mobilität abzusichern. Hier sollten die bisherigen Angebote (Bürgerbus, „Mitnahmebank“) noch erweitert werden.

Ein innovatives Modell stellt z.B. [www.mobilfalt.de](http://www.mobilfalt.de) dar. Dort werden Privatfahrten in eine Nahverkehrsübersicht aufgenommen. Fahrten, bei denen Dritte mitgenommen werden, werden vergütet. Auch bürgerschaftliche Fahrdienste im Rahmen einer Seniorengenosenschaft könnten helfen, die Mobilität zu erweitern.

## Jugend

### Hauptziel:

- Attraktivität für Jugendliche in Bad Steben erhöhen

## Ziele:

- Schaffung eines offenen Treffpunkts
- Einsatz hauptamtlichen, interkommunalen Personals zur Unterstützung der Angebote für die Zielgruppe
- Steigerung generationsübergreifender kultureller Angebote
- Verdeutlichung der Berufsmöglichkeiten in der Region für Gymnasiasten
- Steigerung der Zusammenarbeit mit den Schulen

## Schaffung eines nachhaltigen Jugendtreffs an einem neuen Standort

Von vielen Jugendlichen wird die Einrichtung eines offenen Jugendtreffs an einem neuen Standort gefordert.

Neue Jugendräume müssten in eigenen Räumlichkeiten eingerichtet werden (kein Multifunktionsraum, der von verschiedenen Altersgruppen genutzt wird). Auch sollte sich ein solcher Treff in einem eigenen Gebäude befinden oder zumindest über einen eigenen Zugang erreichbar sein. Die Entwicklung eines solchen Treffs sollte zusammen mit den Jugendlichen angegangen werden. Die Schaffung und der Betrieb eines solchen Treffs ist mit der Unterstützung einer Fachkraft eher denkbar. Stetig müssen Jugendliche gefunden und unterstützt werden, einen solchen Treff zu realisieren, da sonst die Gefahr besteht, dass durch den Wechsel von Jugendlichen ins Berufsleben und dem Ausscheiden aus dem Jugendtreff ein solcher Treff immer wieder leerfällt. Dennoch ist es sinnvoll, eine umfassende Partizipation von Jugendlichen an der Einrichtung und dem Betrieb eines solchen Treffs anzustreben. Nicht nötig ist es, Räumlichkeiten mit „Hochglanzcharakter“ zu schaffen. Es ist auch eine Nachnutzung oder Zwischennutzung vorhandener Gebäude mit überschaubarem Renovierungsaufwand denkbar.

## Partizipation

Jugendliche müssen an der Gestaltung ihrer Umwelt beteiligt werden. Dafür müssen weitere Methoden der Partizipation erprobt werden. Insbesondere Jugendforen (z.B. halbjährige oder jährlich stattfindende offene Beteiligungsformen) bieten neue Möglichkeiten. Solche Methoden müssen jedoch gut vorbereitet und moderiert werden, was ebenfalls durch eine Fachkraft unterstützt werden sollte. Es bietet sich an, solche Beteiligungsformen z.B. im Rahmen von Projekttagen zusammen mit den Schulen zu realisieren.

## Hauptamtliche Jugendarbeitskraft

Die Herausforderungen im Bereich der Jugend können nicht mit singulären Maßnahmen gemeistert werden. Es stellt sich insgesamt die Frage, wie konzeptionelle und operative Unterstützungsarbeit für die Jugend künftig geleistet werden kann. Ein guter Ansatzpunkt ist sicherlich, dass es eine(n) aktive(n) Jugendbeauftragte(n) gibt. Will man aber künftig die Angebote für Jugendliche ausweiten, stößt die bisherige Struktur an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit. Daher wäre künftig auch der Einsatz hauptamtlichen Personals zur Unterstützung der Jugendarbeit sinnvoll. Allerdings – so zeigen die Erfahrungen andernorts – läuft die Anstellung eines einzelnen Jugendarbeiters vielfach ins Leere. Ein solcher Mitarbeiter wäre die einzige pädagogische Fachkraft im Dienste der Kommune. Wer könnte für einen hauptamtlichen Jugendarbeiter die Fachaufsicht übernehmen? Gäbe es für eine solche Fachkraft der Jugendarbeit Vertretungsregelungen bei Urlaub und Krankheit? Mit

solchen Fragen sind viele Kommunen konfrontiert. Es lohnt sich daher ein Blick, wie in anderen Regionen Lösungen für diese Fragen gefunden wurden.

## Landkreis Coburg

Ursprünglich wurden dort in fast allen Kommunen Stellen für Jugendarbeiter eingerichtet. Diese Stellen wurden Stück für Stück bzgl. der zur Verfügung stehenden Stundenanzahl ausgebaut. Auch die Arbeitsinhalte haben sich verändert: Inzwischen sind diese Fachkräfte **Generationenarbeiter**, die sich sowohl um die Anliegen der Jugend, der Familien als auch der älteren Generation kümmern. Die Besonderheit dieses Modells ist, dass es **durch das Landratsamt intensiv begleitet** wird. Das Landratsamt hat inzwischen auch den allgemeinen sozialen Dienst des Jugendamtes sozialräumlich zugeordnet. So arbeiten diese Mitarbeiter des Landkreises inzwischen in Büros in den einzelnen Kommunen. Strukturell wird dieses Vorgehen durch Jugendbeauftragte und Jugendforen in jeder Kommune unterstützt. Flankierend werden dort auch Runde Tische für Familien, Sozialraumkonferenzen und Jugendforen (dort Beteiligungsformat) eingesetzt.

## LK Passau Pädig

Im Landkreis Passau bietet der Kreisjugendring an, die **Jugendarbeit im Auftrag** der Kommunen zu unterstützen. Inzwischen wird dieses Angebot von einer Vielzahl von Kommunen angenommen. Der Kreisjugendring dient somit als Anstellungsträger und vernetzt die Jugendarbeiter, die in den Kommunen tätig werden.

## Maxhütte-Haidhof

In Maxhütte-Haidhof befasst sich die Leitungsstelle des **Mehrgenerationentreffs** (im Programm Mehrgenerationenhäuser) mit allen Altersgruppen, setzt aber auch gezielt Schwerpunkte bei der **Förderung der Jugendarbeit**. Im Laufe der Zeit hat der Mehrgenerationentreff eine sehr belebende Wirkung auf das Zusammenleben in der Kommune. Maxhütte-Haidhof verfügt auch dadurch über eine gute **Willkommenskultur** für Neubürger.

Ohne auf weitere derartige Modelle (ISO e.V. LK Bamberg, LK Regensburg, LK München) aus Platzgründen detailliert eingehen zu können, wird deutlich, dass die Nachteile einer Anstellung eines Jugendarbeiters auf kommunaler Ebene, der nicht fachlich in ein umfassenderes System eingebunden ist, durch die genannten Modelle zumindest teilweise vermieden werden.

## Gestaltung von Spielplätzen

Die Gestaltung von Spielplätzen sollte verstärkt als Partizipationsprojekt mit Kindern und Eltern angelegt werden.

Denn der Spielplatz, an dem die Nutzer planerisch oder aktiv (mitbauen) beteiligt waren oder sind, wird geschätzt und gepflegt.

Nach und nach kann sich ein attraktives Netz aus Themenspielplätzen je nach Standort-eignung ergeben. Aus Kostengründen sollte das Konzept immer dann weiter umgesetzt werden, wenn sowieso eine Sanierung oder ein Umbau an dem jeweiligen Spielbereich ansteht.

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Spielplätze

#### Spielplätze für Jedermann/-frau



## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Spielplätze

Wasserspielplatz

Klettergarten

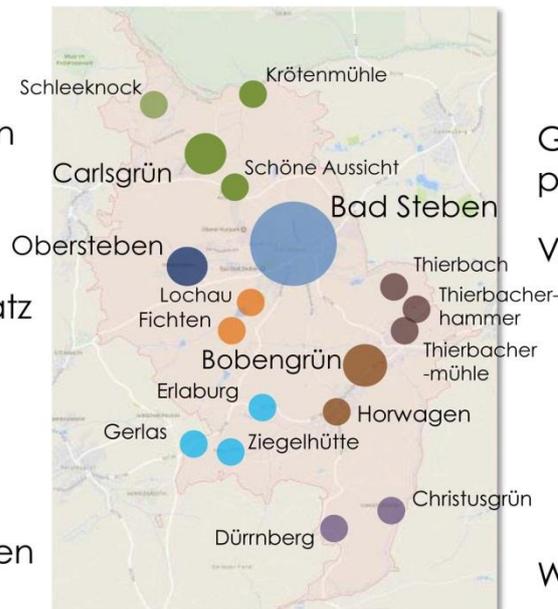
Matschplatz

Holzspielplatz

Barfußpfad

Labyrinth

Pumptrack / Skaten



Trimm-Dich-Pfad

Geschicklichkeits-  
parcours

Verkehrsübungsplatz

Streichelgehege /  
Natur

Klanggarten

Kräutergarten

Waldspielplatz

## 4.2.6 Freizeit / Naherholung

### Leitsatz:

**Ausbau der innerörtlichen naturbezogenen Naherholungspotenziale.  
Enge Verzahnung mit dem Kurbereich und dem umgebenden Naturraum.**

### Ziele:

**Sicherung und Förderung der Attraktivität als naturnaher Wohnstandort mit guten Verknüpfungen zum urbanen regionalen Umfeld**

- Vernetzung des vorhandenen Teich- und Gewässerbandes im Tal als gemeinsamen innerörtlichen Naherholungsraum, z.B. durch eine durchgängige, gewässernahe Wegeverbindung
- Vernetzung des Kurbereiches mit den örtlichen Kultur- (Kirchenbezirk) und Gastronomiebereichen zu einem innerörtlichen Raum für Spaziergang, Aufenthalt und Kommunikation mit hohem Naturbezug, z.B. durch ansprechende und möblierte Wegegestaltung entlang des Südhanges
- Anbindung aller Ortsteile an ein schlüssiges Radwegenetz
- Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Feriendorfstandortes mit Auswahl einer geeigneten Lozierung im Gemeindebereich.

Dem Tourismus kommt in Bad Steben eine noch unterschätzte wirtschaftliche Bedeutung zu. Die im Bereich des Tourismus identitätsprägenden Landschaftselemente des Frankенwaldes oder des nahen Thüringer Waldes stellen die Grundlage der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf den Rad- und Wandertourismus dar. Die Therme, die geplante Brücke über das Höllental und die Nähe zu historischen Städten sind Potenziale auch für den Städte- und Kulturtourismus.

Das touristische Marketing innerhalb der Balance aus sanftem Tourismus und Aktivtourismus, aus Winter- und Sommertourismus ist zu optimieren, die Qualifizierung der touristischen Akteure (Hotelbetreiber, Gastronomen etc.), Betriebe (Hotels, Gaststätten etc.) und Einrichtungen (Rad- und Wanderwege etc.) ist an den Anforderungen der Zielgruppen auszurichten. Um dies auch den inhabergeführten Einzelbetrieben zu ermöglichen, ist auch im ISEK-Teilbereich Tourismus die Wirtschaftsförderung (vgl. Empfehlungen des ISEK-Teilbereiches Einzelhandel und Versorgung) ein wesentliches Element.

### Rad- und Wandertourismus

Natur- und Landschaftserlebnis sind wesentliche Bestandteile des örtlichen Tourismus. Sowohl für den natur- und landschaftsbezogenen Tourismus als auch für die Naherholung (Zielgruppe sind hier insbesondere die betagten Bewohner und Tagesgäste) sind die Wander- und Radwander-Bedingungen optimal zu gestalten.

Dazu gehören die Wegegestaltung und -pflege, ein zielgruppenorientierter Ausbau des Wegesystems, das Angebot aktueller Karten und die Ausrichtung der Anbieter, z.B. aus Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel, auf die speziellen Bedürfnisse der Gäste.

Der Fahrrad-Tourismus greift immer mehr auf eine weniger sportlich als erlebnisorientierte Klientel über. Diese Gruppe aus Familien und Senioren bevorzugt gut ausgebaute Radwege und erwartet ebenso wie die sportlich orientierten Rennradler und Mountainbiker ein radfahrerfreundliches Infrastruktur- und Serviceangebot.

- Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes, An- und Einbindung in das überregionale Netz (auch in Bezug auf E-Bikes)
- Verbesserung der Radfahrerfreundlichkeit (Gastronomie, Hotellerie, Handel, ÖPNV, E-Bike-Ladestationen), z.B. durch Reparaturdienst, Leihräder, Fahrradboxen und Abstellmöglichkeiten (als einzelbetrieblicher Service sowie als kommunaler Service im Rahmen der Möblierung des öffentlichen Raums), Gepäcktransport, Wäscheservice, Tourentipps, Fitness-Frühstück / Radler-Brotzeit, Einzelnacht-Angebote
- Modernisierung und ggfs. Qualifizierung der Wege-Beschilderung (Layout, Standorte, Lückenschluss im Verlauf, lokale Anschlussbeschilderung)

## Touristisches Marketing

Die Notwendigkeit des Einsatzes von Marketing-Maßnahmen zur erfolgreichen touristischen Positionierung innerhalb der Region sollte unbestritten sein. Im Außenmarketing ist Bad Steben bereits schon sehr erfolgreich. Ohne Innenmarketing zum Aufbau eines umfassenden touristischen Bewusstseins in den ansässigen Betrieben wird der Ausbau des Tourismus gehemmt.

Mögliche Maßnahmen:

- Etablierung von touristischen Kooperationen
- Intensive Bewerbung der Alleinstellungsmerkmale Therme, Kur, Kultur und Spielbank
- Marketingoffensive zur gezielten Ansprache der Bewohner der Region für Tages- oder Wochenendaufenthalte
- Stete Aktualisierung einer professionellen touristischen Homepage
- Informationstafeln über das (insbesondere innerörtliche) Angebot an Themenwegen in Bad Steben und deren Ausbau

## Qualifizierung

Um die touristischen Potenziale erschließen zu können, bedarf es auch der Weiterentwicklung und Qualifizierung des endogenen bzw. ortsinternen Tourismuspotenzials der touristischen Betriebe und der touristischen Einrichtungen. Touristische Leitbetriebe, egal ob aus den Bereichen der Hotellerie, Gastronomie oder sonstiger touristischer Einrichtungen wie Kultur- und Freizeitbetrieben, bedeuten neben der eigentlichen Destination den wichtigsten Grund, Tages- oder Übernachtungsgäste zu einem Aufenthalt zu motivieren.

Mögliche Maßnahmen:

- Qualifizierung der touristischen Akteure (Angestellte und Betriebsinhaber) vor Ort z.B. durch Verbundschulungen und -seminare in Bezug auf Zielgruppenorientierung, Gästebetreuung, Service, Marketing, Trends, Gestaltungsqualität
- Beratung bestehender und zukünftiger Privatvermieter bezüglich Ausstattung der Zimmer / Wohnungen, Preisgefüge und Gäste-Nachfrageverhalten
- Qualifizierung von Beherbergungsbetrieben über die Durchführung von Best practice-Veranstaltungen mit oder in „Vorzeigebetrieben“
- Qualifizierte und nachfrageorientierte Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitangebote
- Einführung eines Bad Stebener Hotel- bzw. Gastronomie-Qualitätslogos, das an Betriebe vergeben wird, die bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen

- Regelmäßige Durchführung einer qualifizierten Gästebefragung, um die Meinung und Anregungen der Gäste zu erfahren und den Gast in den Mittelpunkt der Bemühungen zu stellen

## Wirtschaftsförderung

Die verstärkte Ausrichtung auf den Rad- und Wandertourismus, eine Intensivierung des betrieblichen Marketings sowie die Qualifizierung des eigenen Betriebes bzw. der eigenen Mitarbeiter bringen finanzielle Aufwendungen mit sich, die für manche Unternehmen nicht alleine getragen werden können, sodass eine aktive Förderung notwendig wird.

Diese Förderung kann dabei durch Beratung (in Bereichen wie Konzeption, Planung, Umbau, Gestaltung, Einrichtung, Finanzierung) oder direkte finanzielle Unterstützung (z.B. Fördergelder, zinsgünstige Sonderfinanzierungen, Gebührenerlass) erfolgen. Insbesondere die Neueinrichtung eines gastronomischen Betriebes oder die Modernisierung eines Beherbergungsbetriebes bringen hohe Kosten mit sich. Da diese touristischen Betriebe bei einer innerörtlichen Lage auch für die dortige Aufenthaltsqualität wesentlich sind, sollten speziell hier Fördermaßnahmen eingesetzt werden.

Mögliche Maßnahmen:

- Wirtschaftsförderung für neue Gastronomieansiedlungen insbesondere in Leerständen des Ortskerns
- Förderung der Modernisierung und sonstiger Investitionsmaßnahmen bestehender gastronomischer Betriebe und Beherbergungsbetriebe
- Förderung bestehender touristischer Betriebe bei Qualifizierungsmaßnahmen
- Förderung der Vermarktung regionaler Produkte in Gastronomie und Einzelhandel, z.B. in Kooperation mit einem neuen „Regioladen“ im Ort

## Kultur

### Hauptziel:

- Ausbau des bürgerschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Engagements
- Schaffung eines Anlaufpunktes in Form eines Mehrgenerationentreffs

### Weitere Teilziele:

- Verbesserung der Koordinierung der Kulturangebote
- Ausbau von Mehrgenerationenangeboten

## Einrichtung eines Mehrgenerationentreffs

Die Erfahrungen an vielen anderen Orten zeigen die positive Wirkung für das Leben der lokalen Gemeinschaft (Zusammenleben der Generationen, Schaffung neuer Angebote durch Bürger, Weiterentwicklung der gegenseitigen Unterstützung, Belebung bürgerschaftlichen Engagements etc.). Ein idealer Ort für die Umsetzung eines solchen Angebots wäre z.B. der ehem. Bahnhof.

## Verein und Schule

Vereine könnten durch Projekttag und laufende Kooperationen ihre Angebote noch mehr in die Schule und somit an die Jugendlichen herantragen (siehe Programm Verein und Schule im LK Aschaffenburg).

## Kulturschaffende und Schule

In einem gemeinsamen Fachgespräch könnten die Kulturschaffenden mit den Fachlehrern der Schulen Kooperationsmöglichkeiten ausloten.

## Gründung eines Kulturvereins

Durch die Gründung eines Kulturvereins könnten die kulturellen Angebote besser koordiniert und unter Bürgerbeteiligung weiterentwickelt werden. Der Kulturverein könnte auch bei der Entstehung eines Mehrgenerationentreffs mitgestalten. Dadurch könnte auch das Kulturmarketing weiter optimiert werden.

## Kunst- und Kulturfeste

Das Kurhaus sollte zu einem Zentrum des Lebens weiterentwickelt werden. Ein Ansatzpunkt sind dort stattfindende Kunst- und Kulturfeste sowie die Bewirtschaftung auf der Freifläche. Dabei sollte durch entsprechend gestaltete Freiflächen (mit Bühne für Freilichtkino oder Theateraufführungen) der öffentliche Charakter unterstrichen werden.

## Schaffung von Treffpunkten in Ortsteilen

Eine Anlaufstelle für bürgerschaftliches Engagement sollte nicht nur zentral in Form eines Mehrgenerationentreffs geschaffen werden, sondern es könnten (tlw. bestehende) Räumlichkeiten in Ortsteilen zur Unterstützung des örtlichen Zusammenhalts geöffnet und unterstützt werden. Die Gemeinde Hofheim in Unterfranken unterstützt die Schaffung von Treffpunkten in Außenorten mit 50 Prozent der Investitionssummen, wenn die anderen 50 Prozent von den Bürgern vor Ort (z.B. durch Arbeitsleistung) eingebracht werden. So ist dort in der Gemeinde ein engmaschiges Netz von Treffpunkten auch außerhalb des Kernortes entstanden.

## Ausweitung überregional bedeutsamer Einzelveranstaltungen

Positiv wäre die Durchführung überregional bedeutsamer Einzelevents, z.B. Kabarettveranstaltungen oder Konzerte.

## Schließung der Angebotslücken an kulturellen Angeboten für Jugendliche

Zusammen mit den Jugendlichen gilt es, die kulturellen Angebote für Jugendliche weiterzuentwickeln.

## 4.2.7 Verkehr

### **Leitsatz: Förderung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer**

- Ausbau, Lückenschluss und Verbesserung von Radwegen
- Barrierefreier Ausbau von Fußwegen
- Beseitigung von Gefahrenstellen für Fußgänger, Rad- und Autofahrer
- Punktuelle Verbesserung des ruhenden Verkehrs
- Punktuelle Verbesserung der Verkehrssicherheit an Querungsstellen
- Punktuelle Verbesserung der Übersichtlichkeit der Verkehrssituation

#### **Ziele:**

- ✓ **Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer**
- ✓ **Geordnete Parkraumsituation**
- ✓ **Barrierefreiheit**

! *Hinweis:*

*Details zum verkehrlichen Entwicklungskonzept siehe Gutachten der Obermeyer Planen + Beraten GmbH im Anhang.*

## 4.2.8 Interkommunale Kooperation

### **Leitsatz:**

**Bad Steben profitiert von einer effektiven Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen bei der Bewältigung kommunaler Aufgaben**

- Regelmäßig tagender Ausschuss für interkommunale Angelegenheiten
- Intensivierung der Zusammenarbeit
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklungsplanung

#### **Ziele:**

- ✓ **Bündelung von Stärken**
- ✓ **Vermeidung von unnötigen Doppelstrukturen**
- ✓ **Etablierung einer effektiven Zusammenarbeit**

## 5 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Zur weiteren Bearbeitung sind im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage von Kartierungen, Begehungen und der Ergebnisse der öffentlichen Veranstaltungen teilräumliche Vertiefungsbereiche identifiziert.

Sie sind grundlegend für die räumlichen Schwerpunkte des Handlungskonzeptes.

Die im nachfolgenden Handlungskonzept und seinen Übersichten aufgelisteten Einzelmaßnahmen und Projekte sind in der Maßnahmenübersicht dargestellt.

Zum Teil sind hier auch Maßnahmen enthalten, die nicht im Rahmen der Städtebauförderung zuschussfähig sind.

Als Aktivitäten bleiben sie jedoch Teil der Agenda von Bad Steben.

Für die Planungsräume und ihre Projekte sind dann beispielweise noch vertiefende teilräumliche integrierte Konzepte oder Machbarkeitsstudien zu erarbeiten.

Wettbewerbs-, Investorenverfahren oder Werkstätten bieten sich zur weiteren Vorgehensweise an, wie es auch die positiven Erfahrungen im bisherigen Prozess gezeigt haben.

Ausgehend von der Situationsanalyse, den Zielen und Handlungsfeldern sind die räumlichen Handlungsschwerpunkte der künftigen Ortsentwicklung im Plan dargestellt:



Handlungskonzept (verkleinerte Darstellung, Original siehe Anhang); Quelle RSP

## 5.1 Hauptort Bad Steben

Zentrum des Wohnens, Arbeitens und identitätsstiftender Mittelpunkt des Marktes durch seine historischen und modernen Kur-, Reha- und Freizeiteinrichtungen.

Ausgangspunkt für die Erkundung der umgebenden Erholungsflächen sowohl für den Naherholungssuchenden als auch den Ferien- bzw. Kurgast.

### 5.1.1 Bad Steben allgemein

Im Hauptort werden für die Siedlungsentwicklung vorrangig die vorhandenen Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten und im Altort genutzt. Diese haben dabei Vorrang vor weiteren Gebietsausweisungen (Innen- vor Außenentwicklung) bzw. sinnvollen Arrondierungen.

Hier sollen sich moderne Wohnstandards mit einem attraktiven, historisch geprägten Umfeld verbinden.

Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind vorhanden oder angemessen zu ergänzen.

Berufliche Standorte wie die Kreisstadt Hof oder das nahegelegenen Naila sind für Pendler mit Bahn bzw. PKW / Rad attraktiv zu erreichen.

Bad Steben als starker Wirtschaftsstandort im Gesundheitswesen wird mit kluger Ansiedlungspolitik weiterer flankierender Einrichtungen Arbeitsplätze festigen und auch schaffen.

#### 5.1.1.1 Ortsbild

Bad Steben ist geprägt durch seine geschützte Lage im Tal auf Grund der Höhenlage im winterlich unwirtlichen Frankenwald. Mit zunehmendem Flächenbedarf insbesondere großer Kur- und Gesundheitseinrichtungen, neuen Dämmtechniken und Bauteildichtigkeiten wurden die umgebenden Hänge nach und nach auch mit Eigenheimen bebaut.

Es sind um den historischen Ortskern die Kur- und Klinikbereiche homogen über den gesamten Ort verteilt, was im Sinne der in Folge auch noch zu betrachtenden weiteren Aspekte wie der des Verkehrs, die Zentrums Lage des Altorts unterstreicht und dessen Erreichbarkeit fußläufig attraktiv macht.

Dies bildet sich im Ort durch zurückhaltende Flächenversiegelungen für den ruhenden Verkehr ab und ermöglicht eine intensive Durchgrünung des Ortes neben dem Denkmal „Kurpark“.

Ortskern und Siedlungsgebiete (Erreichbarkeit) sind dabei gleichwertige Wohnlagen mit potenziell modernen Wohnstandards und attraktivem Wohnumfeld, jedoch mit jeweils unterschiedlichem Gepräge.

Diese differenzierte Struktur wird in den Vorschlägen zur Raumbildung durch die vier Achsen in Tallängsrichtung herausgearbeitet.

Einhergehend mit dem Erscheinungsbild der Ortsbereiche ist deren Nutzung daher von entscheidender Bedeutung, die baulichen und Flächenpotenziale entsprechend der im I-SEK-Prozess gefundenen Ausrichtung der Bereiche zu festigen und zu entwickeln.

Die bestimmenden Faktoren sind die heute noch nicht genutzten Gebäude oder Flächen in Teilabschnitten der definierten Qualitätsachsen.

Mit dem Maßnahmenpaket zur Ortsgestalt und Nutzung (siehe unter Ziffer 6.2 Maßnahmenübersicht) sind die erarbeiteten Hinweise, Vorschläge und Denkmöglichkeiten zur Integration dieser Bereiche in den übergeordneten Gedanken der durchgängigen Attraktivität des Erlebens des Ortes zusammengestellt.

Dabei tragen nicht nur bauliche Maßnahmen dazu bei, sondern auch z.B. die komplexere Betrachtung eines auf den ersten Blick zum Aufenthalt (umgebende Verkehrssituation) wenig einladenden Bereiches, des Heinrich-Mörtel-Platzes.

Mit Hinweisen auf die geologischen Besonderheiten Bad Stebens und seiner Umgebung, der Geschichte des Bergbaus und dem Humboldt'schen Andenken ist der Aufbau und die Integration in ein, den Gesamtort umspannendes Geologie-Konzept mit Routenvorschlägen und attraktiven Verweil- und Rastpunkten hier zielführend (Maßnahme O 9).

Beschilderung in ortstypischer Weise, einheitlich umgesetzt und die Beseitigung von Leerständen werden das Ortsbild ebenfalls weiter aufwerten.

Daher sind in den Maßnahmen O 18f. entsprechende Hinweise gegeben und exemplarisch für Pfaffensteig 1-3 (O 14) die möglichen Nutzungskonzepte zur Stärkung der Qualitätsachse 1 (Flanier- und Shopping-Achse (Badstraße / Hauptstraße / Poststraße / Pfaffensteig)) aufgezeigt.

### 5.1.1.2 Verkehr

Zur Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden in enger Zusammenarbeit der Stadtplaner und der Verwaltung kurz-, mittel- und langfristige verkehrsplanerische sowie verkehrstechnische Konzepte für die motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer) sowie den ruhenden Verkehr im Ortszentrum erarbeitet.

Die derzeitige Erschließungssituation des MIV sowie die vorhandenen Straßenräume hinsichtlich der Funktion innerhalb des Bad Stebener Straßennetzes, Dimensionierung / Gestaltung und die Verkehrsbelastung im Hinblick auf die künftigen Belange der Fußgänger und Radfahrer sowie des ruhenden Verkehrs wurden aufgenommen und beurteilt. Besonderes Augenmerk ist auf die Barrierefreiheit gelegt worden.

Aus diesen Einschätzungen sind Vorschläge zur Verbesserung der Gesamtverkehrssituation durch Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungskonzeptes dargelegt.

Im Anhang sind dazu von der beauftragten Ingenieurgesellschaft Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, München die Ergebnisse unter den folgenden Überpunkten dokumentiert:

#### ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IN BAD STEBEN

- Allgemeine Verkehrsentwicklung
- Vorhandene Planungen des Marktes Bad Steben

#### VERKEHRLICHE DEFIZITE UND FRAGESTELLUNGEN

- Schwachstellen in Bad Steben
- Verkehrliche Fragen aus der Marktgemeinde

## MOBILITÄT IN ZUKUNFT GESAMTVERKEHRSKONZEPT

- Barrierefreiheit
- Fließender MIV
- Fuß- und Radverkehr
- Ruhender Kfz-Verkehr
- Öffentlicher Personennahverkehr

## GESAMTFAZIT

### 5.1.1.3 Nutzung / Funktion

Die Differenzierung der vorgeschlagenen Qualitätsachsen und die Zuordnung attraktiver, aufeinander abgestimmte Nutzungsanlagerungen mit eindeutiger Umsetzung der Zielstellungen, Flanieren und Shoppen hier, Ruhe und Verweilen in anregender Kulisse dort, geben die Rahmenbedingungen für die Verwertung und Vermarktung von Potenzialen (Freiflächen, Gebäude, Umnutzungen etc.) und Hinweise auf erfolgversprechende funktionale Integration.

So ist in der Friedrichstraße nach deren Umgestaltung ein „Strukturwandel“, nicht in der Bausubstanz, jedoch in deren Nutzung vonstattengegangen.

Die schmerzlich leerstehenden Gebäude und Flächen sind für die zukünftige Funktion dieses Bereiches (Achse 2, Kultur- und grüne Achse; Kurpark / Museum / Wilhelmstraße / Kirche / Friedrichstraße / Gustav-Ludwig-Straße / Festplatz) als kleine, attraktive Gewerbeflächen, barrierefreie Wohnungen im EG und Familienwohnungen in den Obergeschossen idealerweise ins Konzept der „innen-vor-außen“ Entwicklungsstrategie integrierbar.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Nutzung und Umsetzung der Qualitätsachsen werden die notwendigen Sanierungen (Aufwertung des Ortsbildes) ebenso angestoßen wie die Entscheidungen, in diesen Bereichen in gewerbliche Aktivitäten zu investieren.

### 5.1.1.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Mit der Darstellung der Flächen und Gebäudepotenziale für die moderate Entwicklung im Bereich weitgehend vorhandener bzw. nur in geringem Umfang zu erweiternder Infrastruktureinrichtungen der Erschließung ist der derzeit absehbare Bedarf an weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen zu befriedigen.

Die Entwicklung führt zum Erfolg, wenn die darüber hinausgehenden Maßnahmenvorschläge zur Umnutzung und Revitalisierung bedarfsgerecht und standortadäquat (barrierefreie Wohnungen in der Nähe der Versorgungseinheiten etc.) Berücksichtigung finden.

Mit den dargestellten Arrondierungsflächen bleibt die städtebauliche Struktur der Landschaft und der Gestaltung (Fernwirkung) erhalten bzw. sie wird behutsam und schlüssig ergänzt.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind für die vorgesehenen Bereiche (siehe Plan Seite 70) nicht betroffen.

## 5.1.2 Aufbau der Qualitätsachsen

Die klar gegliederte Hierarchie der Qualitäts-Achsen (von Norden nach Süden) soll folgendermaßen weiterentwickelt werden:



### 5.1.2.1 Achse 1:

Flanier- und Shopping-Achse (Badstraße / Hauptstraße / Poststraße / Pfaffensteig)



Die Badstraße wurde im Rahmen der Maßnahmen, entwickelt aus den vorbereiteten Untersuchungen, bereits umgesetzt und findet sich im Maßnahmenkonzept des ISEK mit Hinweisen zur angemessenen Entwicklung der baulichen Kulisse verankert, die mit angemessenen Nutzungen das vorhandene Angebot von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben sowie Therapie-Einrichtungen ergänzen sollen. Im weiteren Verlauf, beginnend etwa am Humboldt-Haus (Sanierung kurz vor dem Abschluss), ist vorgesehen, den gesamten Bereich der Hauptstraße bis zum Rathaus als „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“

Quelle: www.frankenpost.de, Bildautor: Reinhold Singer

mit ausreichend bemessenen Seitenbereichen, den notwendigen Kurzzeitstellplätzen und deutlich reduzierter Geschwindigkeitsregelung für Gewerbetreibende und Kunden gleichermaßen zu optimieren.

Flankierend werden die nördlich gelegenen Flächen an der Heinrich-Mörtel-Straße für Dauerparker neu gestaltet und verbessert an die Hauptstraße angebunden.

Am östlichen Punkt der Einkaufsachse liegen mit den Mündungen des Pfaffensteigs und der Lichtenberger Straße zwei platzartige Aufweitungen des Straßenraums mit den wichtigen, umgebenden Nutzungen wie Verwaltung (Rathaus), Feinkostgeschäft, Bäcker, Gastronomie und Dienstleistungen wichtige Versorgungspunkte im Ort konzentriert.

Unmittelbar neben der Immobilie Pfaffensteig 1-3 ist mit der Außenbewirtung des angrenzenden Gastronomiebetriebes ein wichtiger örtlicher Attraktionspunkt vorhanden, ebenso wie die temporäre Außenbewirtung am Rathaus.

Der Markt Bad Steben wird die beiden Platzbereiche im Zuge der Umsetzung der ISEK-Maßnahmen angemessen neu gestalten und dadurch Umfeld und Lagegunst der Immobilie Pfaffensteig 1-3 deutlich aufwerten.

Die Poststraße ist in der Phase der Auftragsvergabe und wird kurzfristig nach einem zukunftssicheren Neugestaltungskonzept baulich aufgewertet. Die Poststraße wird auf Höhe der Kirche von der folgenden Achse II, die ebenfalls die Lagegunst der Immobilie Pfaffensteig 1-3 unterstreicht, gequert.

### 5.1.2.2 Achse 2:

#### Kultur- und grüne Achse

(Kurpark / Museum / Wilhelmstraße / Kirche / Friedrichstraße / Gustav-Ludwig-Straße / Festplatz

Parallel zur obigen, belebten Einkaufsachse der Hauptstraße ist als Quermöglichkeit durch den gesamten Ortskern, mit nur untergeordnetem motorisierten Anliegerverkehr die Festigung der „Kultur- und grünen Achse“ auf die Agenda der Maßnahmen gesetzt worden.

Zur weiteren Aufwertung dieser Achse sind vielfältige Vorschläge in das Maßnahmenkonzept aufgenommen.

So soll mit Verweilbereichen und Einkehrmöglichkeiten (Cafés / Park an der Poststraße / Eisdielen / Sitzen an der ehem. Kirchenbefestigung / der Kirchenbezirk / Kneippanlage / Kinderspielplatz / Brauerei etc.) eine „Perlenkette“ von attraktiven Punkten gestaltet werden, die jedes Durchschreiten zum Erlebnis werden lässt.



Quelle: [www.skr.de](http://www.skr.de)

Auch an die zukünftige Nutzung der baulichen Kulisse ist gedacht, indem die einstige gewerbliche Nutzung schrittweise in attraktive Wohnnutzung (ortskernnah, trotzdem sehr ruhig mit Südexposition) umgenutzt wird.

Leerstände erhalten neues Leben und das Ortsbild bekommt durch den in der Folge stattfindenden Bauunterhalt eine aufgewertete Kulisse entlang der Achse.

Mit vielen Stichverbindungen zu den Achsen 1 und 3 bietet sie zudem eine vom MIV unbehelligte fußläufige Erschließung des merkantilen und gastronomischen Bereichs des Ortskernes.

Insbesondere an der folgenden Achse sind nutzungs- und funktionskonsequent Cafés und die örtliche Tankstelle angeordnet.

### 5.1.2.3 Achse 3:

Tagesgäste- und Erschließungsachse

(Spielbank / Bahnhofstraße / Peuntstraße / Engelmannstraße / Steinbacher Straße / Therme)



Quelle: [www.frankenwald-tourismus.de](http://www.frankenwald-tourismus.de)

Der oben beschriebene Verkehrsraum ist sehr von der angrenzenden Nutzung geprägt und erwartungsgemäß entsprechend stark frequentiert.

Im Interesse funktional geordneter Abläufe in diesem von zahlreichen Nutzungsansprüchen geprägten Raum sind die geplanten Eingriffe im Wesentlichen auf die dingfest gemachten Konfliktbereiche konzentriert, als da sind:

- Vorziehend der Herabsetzung der Anordnung der zulässigen Geschwindigkeit Richtung Obersteben
- Verbesserung der Lage der Querung vom Thermenparkplatz Richtung Therme und Kurpark
- Verbesserung der optischen Lesbarkeit der notwendigen Wechsel der Straßenseite durch Fußgänger an der Engstelle (Mündung Wenzstraße)
- Neugestaltung des Knotens an der Tankstelle, Reduzierung der Verkehrsflächen zugunsten der Seitenbereiche und Aufstellflächen für Fußgänger an den Querungspunkten

#### 5.1.2.4 Achse 4:

Naherholung / Tourismus (grüne Talachse)

(Therme bzw. Seifenteich / Stebenbach / Spielbank / weiter Richtung Hölle)



Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

#### Vernetzung der Räume

Wie bereits bei Achse 2 erwähnt, ist durch die vielfältigen Verbindungen (Straßen und Stichwege) zwischen den Funktionsräumen der einzelnen Achsen die Vernetzung der mit den unterschiedlichen Nutzungsprioritäten beschriebenen Stadträume jederzeit gegeben.

Insbesondere die fußläufigen Querverbindungen stellen das Angebot für die individuelle „Routenwahl“ durch den Ort bzw. das Ortszentrum sicher und bereichern spannungsreich die vorgeschlagenen Erlebnisräume (Achsen) durch deren differenzierten Charakter.

## 5.2 Umsetzung weiterer Entwicklungspotenziale

### 5.2.1 Ehemaliges Caritas Mütterheim

An äußerst prominenter Stelle im Ort mit der, aus Sicht der Allgemeinheit, besonders bindenden Sozialverpflichtung des Eigentums, liegt eine etwa 10.000 m<sup>2</sup> große Fläche größtenteils brach und die Gebäude befinden sich in einem mindergenutzten und instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Zurzeit steht das ehemalige Caritas Mütterheim leer.

Sinnvoll erscheint es, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten und damit dem Eigentümer die Möglichkeiten und den örtlichen Bedarf darzustellen.

*Exkurs:*

*Auch auf staatlicher und Bundesebene werden die Nutzbarmachungen von erschlossenen Brachen mit Baurecht oder möglichem Baurecht (nach § 34 BauGB) zunehmend in den Fokus der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen genommen (z.B. Thema Grundsteuer etc.)*

Bis ein Nutzungskonzept erstellt ist, sollte über eine angemessene Zwischennutzung des Gebäudes nachgedacht werden.

Da in Bad Steben barrierefreie Wohnungen, Familienwohnungen und Wohnungen für Jugendliche und junge Erwachsene fehlen, lässt sich überlegen, ob man das Gebäude so saniert, dass verschiedene Wohnungen entstehen können. Vor allem das Konzept eines Mehrgenerationenhauses kann dabei im Vordergrund stehen. Wie der Name schon verrät, wohnen in einem Mehrgenerationenhaus junge Menschen und junge Familien sowie Senioren unter einem Dach. Dass das gemeinsame Zusammenleben funktioniert, helfen sich die Parteien gegenseitig aus. Beispielsweise bringt die junge Familie den Senioren ihren Einkauf mit und die Senioren passen dafür auf die Kinder auf. Die Jüngeren können zum Beispiel auch den Rasen mähen und die ältere Partei kocht im Gegenzug am Wochenende das Mittagessen.

Es gibt auch Mehrgenerationenhäuser, die durch einen „Offenen Treff“ gekennzeichnet sind. Dabei handelt es sich um Häuser, die jedem – jung oder alt – offen stehen. In einem gemeinschaftlichen Raum können Gespräche geführt werden, Spiele gespielt werden oder Erfahrungen geteilt werden.

Je nach Bedarf können hier auch organisierte Angebote veranstaltet werden, wie z.B. Lernkurse für Kinder (z.B. Nachhilfe) und Senioren (z.B. Computer- und Technikkurse), Unterstützungsangebote für Pflegebedürftige, Kreativangebote für die Gemeinschaft, Betreuungsangebote und vieles mehr. Für derartige Angebote bedarf es allerdings auch Freiwilligen, die sich um die Organisation und Bekanntmachung von Kursen kümmern.

Es ist natürlich auch möglich, sowohl Wohnungen als auch einen „Offenen Treff“ im Müttergenesungsheim unterzubringen, da dort genügend Platz vorhanden ist.

Das grundsätzliche Prinzip ist, sich selbst einzubringen und gleichzeitig von den Kenntnissen der anderen zu profitieren.

## 5.2.2 Leerstands-beseitigung in der Badstraße

Wie das oben angesprochene Gelände eignen sich die übrigen Leerstände im Bereich der Badstraße zuvorderst auch für die Nutzung als barrierefreie Wohneinheiten (EG-Zonen, nahe Einkaufsmöglichkeiten, barrierefreie Erreichbarkeit des Kurparkes etc.), für junge Familien (verkehrsberuhigter Bereich, nahe Freizeit- und Spielflächen).

Natürlich wäre die Reaktivierung der zum Teil ehemaligen gewerblichen Nutzung der Gebäude besonders wünschenswert. Diese ist jedoch unmittelbar von der wirtschaftlichen Machbarkeit, also wesentlich von einer Nachfrage aus dem näheren Umfeld abhängig, sodass eine schlüssige Entwicklungsstrategie wie folgt aussehen könnte:



Sanierung der Leerstände für Familien und Senioren



Erhöhung der Anzahl potenzieller Nachfrager / Kunden



Einwerben und unterstützen ansiedlungswilliger Gewerbetreibender

Unabhängig davon sind natürlich Ferienappartements, Gästehäuser und Fremdenzimmer angesichts der Attraktivität Bad Stebens bei Touristen durchaus eine zielführende Überlegung zur Investition in die Revitalisierung der Gebäude.

## 5.2.3 Heinrich-Mörtel-Platz

Der Heinrich-Mörtel-Platz liegt im Kreuzungsbereich zweier stark befahrener Straßen (Schützenstraße und Bahnhofstraße). Der Platz in unmittelbarer Nähe des Ortskerns des Marktes und als dessen Auftakt ist in einem teilweise (Treppe) sanierungsbedürftigen Zustand und für die Aufenthaltsqualität bei dem tangierenden Verkehr nicht für alle Altersschichten (z.B. Spielen) geeignet.

Die zentrale Lage und die im Platz erfolgte minerale Darstellung der im Umkreis gewonnenen Materialien prädestinieren diesen zu einem der Standorte (Fußabdrücke) in der Abfolge des vorgeschlagenen Themenweges „Humboldt-Weg“.

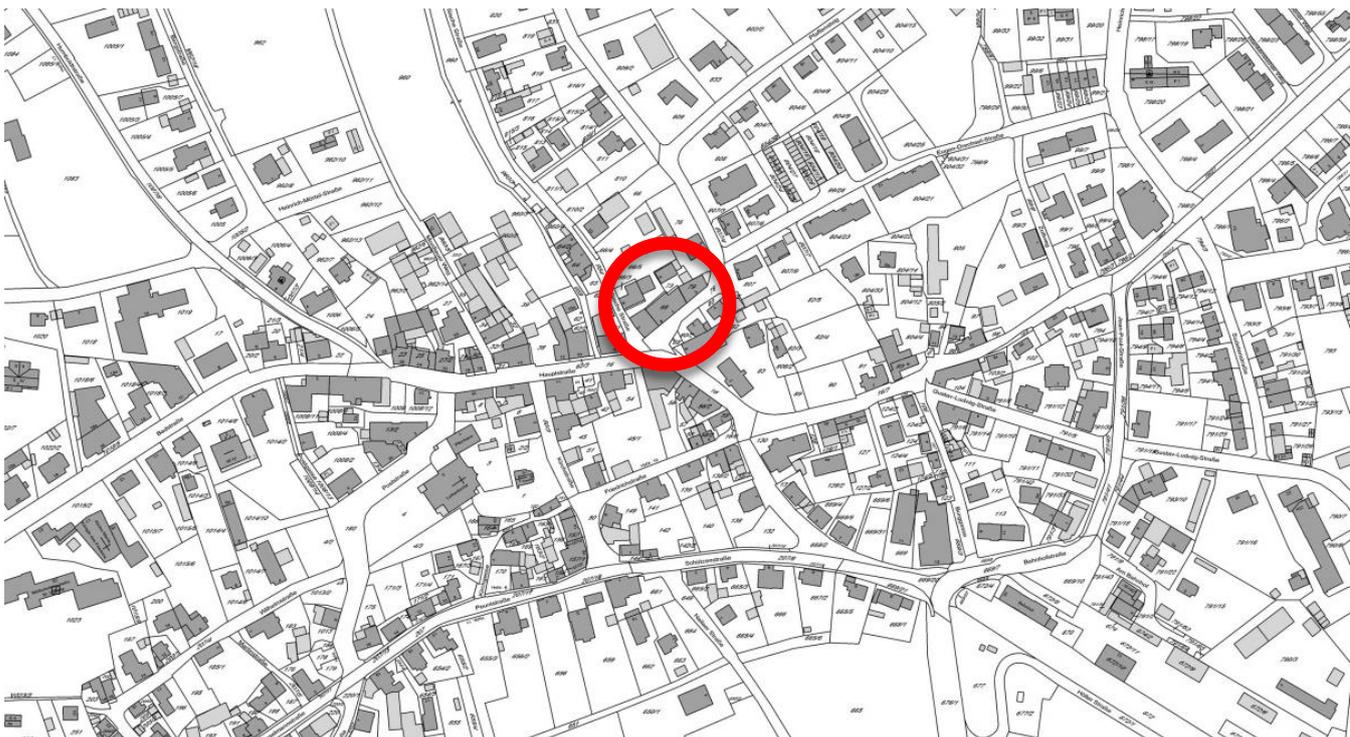
Mit Hinweisen zum Wegverlauf, Erläuterungen zu den im Platz eingesetzten Materialien, deren Abbaustellen etc. kann neben dem Humboldt-Haus bereits im Ort eine weitere Station thematisch bespielt werden.



**Heinrich-Mörtel-Platz mit Brunnen und Sitzgelegenheiten**

Zur Neugestaltung der Situation und ggf. auch einer zurückhaltenden baulichen Ausformung an dieser Stelle empfiehlt sich ein öffentlicher Wettbewerb, der einer Sanierung vorgeschaltet werden sollte.

## 5.2.4 Pfaffensteig 1 – 3



**Lageplan Bestand, o. M.**

In der parallel zum ISEK erarbeiteten Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Gebäude Pfaffensteig 1 – 3 werden mögliche Nutzungs- und Sanierungsszenarien entwickelt und gegenübergestellt.

Wichtigstes Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die Gebäude aus städtebaulicher (Alt-bau) bzw. aus konstruktiver Sicht (Zustand) erhaltenswert sind.

So wird für die Nutzung die Anordnung von hochwertigen zentrumsnahen Wohnungen mit attraktivem Umfeld und einer damit verbundenen Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes vorgeschlagen.

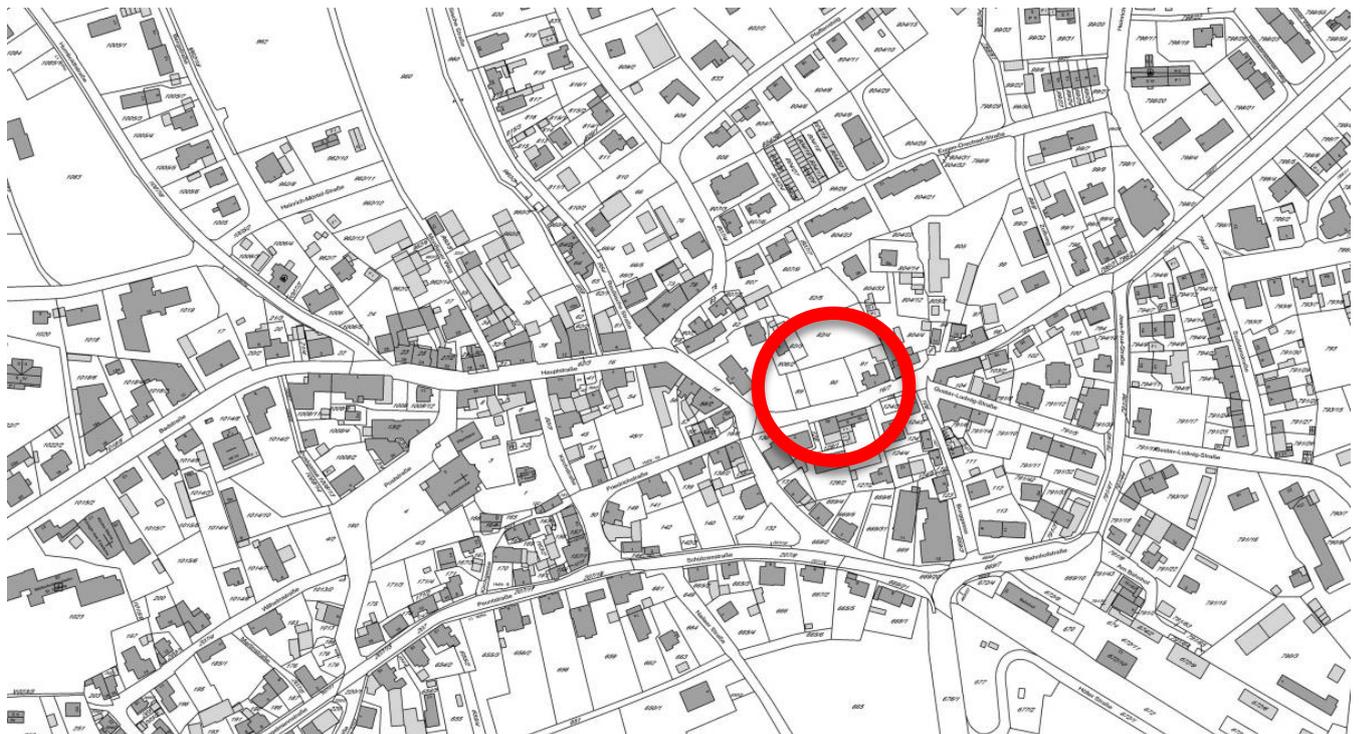
Hinsichtlich der Wohnungszuschnitte sind verschiedene Varianten und eine barrierefreie Erschließung eines großen Teils der Flächen möglich.

Je nach Nachfrage bleibt selbstverständlich auch die Option einer gewerblichen (Einzelhandel) Nutzung des EG entsprechend der derzeitigen Aufteilung gegeben.

Aktuell werden von einem Sozialträger konkrete Überlegungen zur Nutzung angestellt.

## 5.2.5 Potenzialflächen Lichtenberger Straße

Ebenfalls im Ortszentrum gelegen, unmittelbar neben dem Rathaus, besteht an der historischen Ortszufahrt aus Nordosten die Gelegenheit, den Einkaufsbereich um eine attraktive Gewerbeeinheit zu erweitern. Insbesondere die günstige topographische Situation des Geländes ermöglicht die Anordnung von Stellplätzen im Hang.



Lageplan Bestand, o. M.

Mit dem gegenüberliegenden Dienstleister und der im Verkehrskonzept vorgesehenen Neugestaltung des angrenzenden Kreuzungsbereiches mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Lichtenberger Straße kann an dieser Stelle eine innerörtliche Platzsituation entstehen.

Mit entsprechenden technischen Lösungen zur Barrierefreiheit (Aufzug) sind auch hier Seniorenwohnungen, insbesondere kleine Wohneinheiten wegen der höheren Anzahl an Bewohnern und somit wieder Kunden im Ortskern oder Wohnungen für Familien sinnvoll, die durch die höhere Belegungszahl ebenfalls zur Nachfrage im Ort beitragen.

## 5.2.6 Bahnhofsbereich / Ortseingang

Der Bahnhof (Bahnhofstraße 10) befindet sich am Ortsauftakt von Bad Steben in der Nähe des Casinos und des Einzelhandel-Marktes. Das zweigeschossige Gebäude ist ein Bau- denkmals aus dem Jahr 1898, weshalb bei einer eventuellen Instandsetzung spezielle Auflagen erfüllt werden müssten.

Auch das Bahnhofsgebäude wird zurzeit nicht angemessen genutzt und steht deshalb überwiegend leer. Gerade für den Ortsauftakt und für das Ankommen mit dem Zug sind das Gebäude und das Bahnhofsumfeld nicht angemessen gestaltet und vermitteln deshalb einen schlechten Eindruck.

Um den Leerstand zu beseitigen, soll auch hier ein Nutzungskonzept entwickelt werden.



**Bahnhofsgebäude und Bahnhofsvorplatz**

Es wurden bereits Vorschläge von der Bevölkerung bei den Arbeitskreisen für eine Neu- und Umnutzung des Leerstands entgegengenommen.

Im Vordergrund standen die Ideen:

- Jugendtreff
- Touristeninformationszentrum  
und / oder
- Bistro und Beherbergung

Besonders bei der Jugend ist der Ort von besonderem Interesse, ist er doch für diese der Anbindungspunkt für Fahrten in die Kreisstadt.

Daher zählten Vorschläge wie Jugendtreff (akustisch ausreichend weit von der nächsten Wohnbebauung entfernt) zu den Favoriten des in Privateigentum befindlichen Gebäudes. Es wären also Voraussetzungen wie Anmietung für die Nutzung als Jugendtreff nötig.

Der weitere Vorschlag Touristeninformationszentrum für ankommende Bahnreisende, aber auch Kurgäste und Tagestouristen (Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Vorplatz darstellbar) können sich so direkt im Bahnhof über alle Einrichtungen und Aktivitäten informieren. Die örtlichen Betreiber der Einrichtungen, der Markt, Vereine, Gastronomie und Beherbergung sowie Kulturschaffende, hätten eine Plattform der Darstellung, Werbung und Information bekommen.

Auch digitale Informationsstationen mit Restaurantverzeichnis, Veranstaltungskalender, Öffnungszeitenverzeichnis und Routenplanung können im Bahnhofsgelände oder auf dem Bahnhofsvorplatz installiert werden.

Diese unterstützen dabei, nach einer groben ersten Orientierung noch weitere Informationen über Bad Steben zu beschaffen und mehr ins Ortsgeschehen einzusteigen.

Am Beispiel der Stadt Naila, die in ihrem Bahnhofsgelände ein Bistro mit Übernachtungsmöglichkeiten untergebracht hat, könnte auch der Markt Bad Steben das Bahnhofsgelände als Gastronomiebetrieb nutzen, als Ergänzung zum Infopunkt oder auch als eigenständige wirtschaftlich tragfähige Nutzung.

Neben der Gebäudenutzung ist die Neugestaltung des Ortseinganges (kleiner Kreisverkehr?) die stark frequentierte Querung zum Einzelhandel, somit der gesamte Bereich angezeigt.

## 5.2.7 Kirchengumfeld

Die ehemalige Wehrkirche mit Umfeld ist das zentrale Element der „Qualitätsachse 2“ im Ortskern von Bad Steben.



Lageplan Bestand, o. M.

Mit gestalterischen Reminiszenzen wie belagliche Nachzeichnung des Mauerverlaufs etc., der vorhandenen Informationstafel und den vorhandenen Sitzgelegenheiten kann mit weiteren Elementen wie Pergola-Strukturen o.ä. ein ruhiger, zur Kontemplation einladender Verweilbereich in unmittelbarer Zentrumsnähe geschaffen werden.

Dabei ist an eine Ergänzung zum Kurpark mit kulturhistorischem Hintergrund gedacht.



**Kirchenumfeld**

## 5.2.8 Ehemaliges Freibad

Das Freibadgelände beziehungsweise das ehemalige Freibadgelände liegt im südlichen Teil Bad Stebens im Eckbereich der Straßen „Berliner Straße“ und „Schwimmbadstraße“.

In diesem Jahr wurde neben der Therme Bad Steben ein neues Freibad eröffnet.

Da das Freibad hiermit ersetzt wurde, hatte der Markt vorsorglich den Antrag auf Teilnahme am Programm der Freimachung des Geländes und dessen Aufwertung gestellt.

Die endgültige Widmung der Flächen außerhalb der aus städtebaulicher Sicht freizuhalten Talsohle mit Fußweganbindung vom Seifenteich Richtung Osten ist zwischenzeitlich noch offen.

Erste Skizzen eines örtlichen Kollegen weisen jedoch bereits in eine sinnvolle Richtung der Nahnutzung durch eine verträgliche, autofreie, offene Ferienheim-Bebauung.

Von der Bevölkerung wurden drei weitere Ideen für das nun leer stehende Freibadgelände vorgeschlagen.

- Einerseits besteht der Wunsch, das Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten.
- Andererseits wurde der Vorschlag vorgetragen, im Winter mittels einer Aufstauung des Bachlaufes eine Eislaufbahn zu schaffen. Das würde nicht nur eine angebrachte Nutzung für den Winter sichern, sondern auch das Freizeitangebot für Jugendliche steigern.

Um weitere Personenkreise anzusprechen, wäre dies auch eine Gelegenheit, Eisstockschießen anzubieten.

- Eine Idee, die aus der topographischen Gegebenheit des Geländes entstanden ist, geht in die Richtung eines Freigeländes für open-air-Veranstaltungen und Festivals im Sommer.

Mit Ausnahme der Ferienhaus-Nutzung sind die übrigen Vorschläge durchaus miteinander vereinbar und könnten unter Mitnutzung vorhandener Bauteile, Garderoben, WCs etc. mit einem zur Wasserfläche ausgeweiteten Bach mit begleitendem Weg das Jahr über zur Bereicherung der örtlichen, ungebundenen Freizeitangebote beitragen.

## 5.3 Teilorte

Im ISEK-Prozess sind explizit die Teilorte des Marktes Bad Steben ebenfalls im Fokus der Betrachtungen gewesen.

Die Haushaltsbefragung richtete sich daher auch an eine repräsentative Auswahl aller Haushalte im Gemeindegebiet mit seinen 23 Teilorten.

Die Konzentration der wesentlichen gewerblichen Einheiten, insbesondere des Einzelhandels im Hauptort Bad Steben schlugen sich auch in den Antworten und den Darstellungen und Wünschen sowie Anregungen der Bewohner im Beteiligungsverfahren nieder.

So waren die Themen der verkehrlichen Anbindung an das Zentrum, Bus-Taktfrequenzen, Radwege etc. überwiegend bestimmend.

Der im ländlichen Raum vorhandene hohe Besitz an Fahrzeugen, hier 2. und 3. Fahrzeug je Haushalt, ist auch in Bad Steben typisch gegeben. Die Nutzung des Kfz wird zur Erlangung der Güter des täglichen Bedarfs von der älteren Bevölkerung daher auch nicht als Problem thematisiert.

Dies kam im Arbeitskreis der Jugend jedoch deutlich zutage, wo neben der Erreichbarkeit der interessanten Treffpunkte nicht zu jeder Zeit Fahrmöglichkeiten bestehen trotz Disco-Bus.

Für Fahrten zu gemeinschaftlichen Ereignissen, für Vereinstreffen etc. steht z.T. auch der Bürgerbus (Fahrer mit Personenbeförderungsnachweis vorausgesetzt) zur Verfügung.

Die übrigen Themen neben gesamtörtlichen Vorschlägen (Themenspielplätze, Radweganbindungen, Themenweg etc.) betreffen einzelne Anwesen, wie z.B. das ehemalige Rathaus in Bobengrün.

Die Umsetzung von Maßnahmen in den Teilorten ist entsprechend der örtlichen überwiegenden Struktur im Bereich der ALE (Amt für ländliche Entwicklung) als Fördergeber und Prozessbegleiter angesiedelt.

## 6 Maßnahmenübersicht

### 6.1 Erläuterungen zu den Tabellen

In den folgenden tabellarischen Übersichten sind die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen entsprechend ihrer Priorität (siehe auch Kapitel 6.3) sowie einer Einordnung in einen Kostengrobrahmen zusammengestellt.

Dabei bezeichnet die „Ziffer“ der ersten Spalte Themenfeld und Maßnahme dieses Themenfeldes, z.B.:

„**J 3**“ = **J**ugend, Familien, Senioren; **3**. Maßnahme

Die Darstellung der Kosten ist in Abhängigkeit vom endgültigen Maßnahmenumfang und vom Ausführungszeitpunkt derzeit noch sehr ungenau zu schätzen, daher sind für die Quantifizierung die folgenden Stufen eingeführt und in der Spalte „KOSTEN“ vorgetragen:

- + Maßnahme mit geringem Kostenaufwand realisierbar
- + + Maßnahme mit mittlerem Kostenaufwand realisierbar
- + + + Maßnahme nur mit erheblichem Kostenaufwand realisierbar  
(ggf. auf mehrere Haushaltsjahre aufteilen)

Die im Anhang beigefügten Maßnahmenpläne zeigen die im Ortsgrundriss „verortbaren“ Maßnahmen nach Themenfeldern entsprechend der folgenden Tabellen.

## 6.2 Maßnahmenübersichten

Ziffer	Überschrift	Nr.	Analyseergebnis, Konflikt	Lösungsvorschlag	Kosten	Bemerkungen
<b>Ortsgestalt, Nutzung</b>						
O1	Höller Straße, Lagerstelle des Bauhofs	1	keine schöne Gestaltung	<b>Gestaltungskonzept</b> Attraktivierung durch Verweilbereiche, einbeziehen des Teiches am Wertstoffhof in das Wegekonzept	++	Beginn von Radwegen und Wanderwegen, geplantes Überlaufbecken, im Zusammenhang damit Umbau und Gestaltung des Bereichs
		2	unattraktiver Platz, auf welchem Rohstoffe und Ersatzteile des gemeindlichen Bauhofs deponiert werden	<b>Begrünung</b> Verhinderung des Blicks auf den Lagerplatz durch Begrünung (Hecke)	+	
O2	Friedrichstraße		seit Umstrukturierung der Straße in eine Fußgängerzone, Rückgang des Einzelhandels (außer einem Geschäft)	<b>Nutzungskonzept</b> Aufwerten des Straßenraumes an der "Grünen Achse" (Budenschuster - Kurhaus) und weitere Umstrukturierung zur Wohnstraße	++	Integration in verkehrsberuhigten Bereich, Eiscafé ist wieder vermietet
O3	Kirchgasse	1	kein Ausnutzen des schönen Umfelds der engen Gasse	<b>Nutzungskonzept, teilräumliches Gestaltungskonzept</b> Eignung des Charmes der engen Gasse für Cafés o. ä.	++	Kirchgasse als Teil des räumlichen Entwicklungskonzeptes mit Priorität Fußweg, parallel zu den Hauptstraßen, bereits hoher Gastronomieanteil
		2	viele Leerstände	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b>		
				Erstellen eines Nutzungskonzepts	+	
				Vermarktung von Leerständen	+	
Sanierung und Neugestaltung	++					
O4	Badstraße	1	viele Leerstände	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b> Erarbeiten eines Nutzungskonzepts	+	Nutzen und Umnutzen der Gebäude und Leerstände, Erarbeiten eines Gestaltungskonzepts "Badstraße", auch für Wohnraum vorzugsweise barrierefrei (seniorengerecht)
		2	Verlust einer qualitätvollen Kulisse durch störende Neugestaltung von Gebäuden und Neubauten	<b>Gestaltungskonzept</b>		
				Erarbeiten einer Gestaltungsrichtlinie	++	
		3	viele Geschäftsaufgaben trotz verkehrsgünstiger Lage	<b>Nutzungskonzept</b> Standortprüfung mit Ansiedelung von Geschäften	++	
O5	Hauptstraße	1	keine zufriedenstellende, einheitliche Gestaltung	<b>Gestaltungskonzept</b> gewerbliche (Einzelhandel) und gastronomische Nutzung intensivieren, Neugestaltung des Straßenraums als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit breiten Seitenbereichen (siehe Verkehrskonzept)	*)	Wohnen anbieten in den Obergeschossen *) s. V6
		2	Leerstände	<b>Nutzungskonzept</b>		
				Erarbeiten eines Nutzungskonzepts (mit Einbindung des Einzelhandels)	+	
				Standortprüfung mit Ansiedelung von Geschäften	++	
O6	Fußweg am Stebenbach		fehlende Fußwegebeziehung im Tal	<b>Gestaltungskonzept</b> Umgestaltung des Umfelds der Tennisplätze (Mündung des Fußwegs), Weiterführung bis Spielbank	+++	in Abstimmung mit den anliegenden Eigentümern
O7	Ehemaliges Freibad-gelände		noch kein passendes Nutzungskonzept für frei werdendes Gelände beschlossen, keine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit	<b>Teilräumliches Entwicklungskonzept</b> Einbeziehen der Flächen in den Naherholungsbereich "Talaue", touristische Einrichtungen mit geringem Versiegelungsgrad	++	Abriß erledigt, Gespräche mit Regierung werden geführt

O8	Kneippbecken		fast gar keine Nutzung durch Bewohner und Gäste	<b>Nutzungskonzept, Neugestaltung Beschilderungskonzept</b>		Verweil- und Attraktionspunkt an der "Grünen Achse" (Budenschuster - Kurhaus), bereits ein Spielgerät bestellt
				Erweitern um einen Wasserspielplatz für Kinder	++	
				bessere Information und Beschilderung des Kneippbeckens	+	
O9	Heinrich-Mörtel-Platz		zum Verweilen unattraktive Lage durch zwei stark befahrene Straßen	<b>Gestaltungskonzept</b>		Vorschlag: Schiefer-Holz-Liegen
				Themenplatz Geologie, Infos zu Bergbau in Bad Steben, Neugestaltung des Platzes	+	
O10	Bahnhof	1	keine entsprechende Gestaltung beim Ankommen mit dem Zug, ungestalteter Ortsauftritt	<b>Gestaltungskonzept</b>		Bahnhof: Privatbesitz
				Gestaltungskonzept (inkl. Bahnhofsvorplatz)	+	
		Umsetzung der Planungen des Konzepts	++			
		2	Leerstand	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b>		
prädestiniert für Standort Jugendtreff und Touristeninformationszentrum sowie Gastronomie	+					
O11	Kurhaus		wenig genutztes Gebäude, größtenteils Leerstand	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b>		zum Beispiel Jugend- und Neubürgerfeste, Mittel für Planung von Staatshaushalt Bayern zur Verfügung gestellt
				Erarbeiten eines Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung weiterer Zielgruppen	+	
				Intensivieren des Angebots von Ausstellungen und Veranstaltungen	+	
O12	Müttergenesungsheim		Leerstand, fehlendes Nutzungskonzept	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b>		siehe J8, bevorzugte Nutzung: Mehrgenerationenhaus
				Erarbeiten eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts	+	
				Instandsetzung und Sanierung des Gebäudes	++	
				Eignung der Fläche für hochwertiges Wohnen im Ort, Verhandlung mit Eigentümer über Nachnutzung	+	
O13	Aussegnungshalle		Notwendigkeit einer Sanierung	<b>Instandsetzung, Fassadengestaltung</b>		
				Sanierung	+++	
O14	Pfaffensteig 1-3		langfristiger Leerstand	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b>		Planungen bereits vorhanden
				Nutzungs-, Neugestaltungs- und Sanierungskonzepte offensiv vermarkten	+	
O15	Sportheim "Sachsenruh"		keine ansprechende Optik	<b>Instandsetzung, Fassadengestaltung</b>		bereits Erneuerung der Treppengestaltung
				Instandsetzung und Neugestaltung der Fassade	++	
O16	Bobengrün, Gasthaus Spitzberg		keine Nachfolge	<b>Standortprüfung</b>		
				Unterstützung bei Neuausrichtung auf alternative Zielgruppen	+	
O17	Gerlas, Frankwaldheim		trotz neuer Sanierung nur seltene Nutzung	<b>Nutzungskonzept</b>		
				Aufwerten zu Wanderhütte, geeigneter Ausgangspunkt für Wanderungen um Bad Steben, Prüfen weiterer Medien und Plattformen für die Vermarktung des attraktiven Wandererheims	+	
O18	Allgemein Beschilderung		unverständliche und unübersichtliche Beschilderung	<b>Neugestaltung Beschilderungskonzept</b>		
				Erneuerung der innerörtlichen Beschilderung mit Vereinheitlichung und Vereinfachung	+	

O19	Allgemein Gestaltung	1	kein einheitliches Stadtmobilien	<b>Bemusterung</b>		Nutzungsseignung, Vermarktung mit Priorität Innerortsnutzung, Instandsetzung mit fachlicher Beratung und finanzieller Unterstützung (KFP)
				Vereinheitlichung des Mobiliars	++	
		2	hoher Anteil sanierungsbedürftiger und leerstehender Gebäude	<b>Instandsetzung, Gestaltungs- und Nutzungskonzept</b>		Prüfen der Eignung weiterer Leerstände, zum Beispiel Pfaffensteig 1-3, Gebäude / Leerstände an "Grüner Achse"
				Instandsetzen von sanierungsbedürftigen Gebäuden	++	
O20	Wohnraum		wenig bezahlbarer und wenig zeitgemäßer Wohnraum für Familien	<b>Schaffen von Wohnraum</b>		
				Schaffen von Wohnraum (zum Beispiel nach der Sanierung und Gestaltung des Bereichs "Müttergenesungsheim")	++	
O21	Wohnsituation für Senioren		fehlende barrierefreie Wohnungen	<b>Leerstandsoffensive, Nutzungsvorschläge / Zwischennutzung, Instandsetzung</b>		

Ziffer	Überschrift	Nr.	Analyseergebnis, Konflikt	Lösungsvorschlag	Kosten	Bemerkungen		
<b>Jugend, Familie, Senioren</b>								
J1	Medizinische Versorgung		keine ausreichende fachärztliche Versorgung vor Ort (kein Gynäkologe, kein Kinderarzt, keine Hebamme)	<b>Standortprüfung</b>				
				Ansiedlung von Fachärzten in Verbindung mit der Errichtung eines Ärztehauses / einer Gemeinschaftspraxis	+			
J2	Freizeitgestaltung für Jugendliche	1	keine angemessenen Angebote für 12- bis 16-Jährige	<b>Freizeitkonzept für Jugendliche</b>		gegeben: Bindung an die Kirche		
				Förderung der Freizeitangebote für die Jugend	+ / ++			
		2	fehlender Jugendtreff im Ort	<b>Freizeitkonzept für Jugendliche</b>		zum Beispiel im Bahnhof		
				Einrichten eines Jugendtreffs in einem leerstehenden Gebäude	++			
		3	fehlende Freizeit- und Spielangebote	<b>Freizeitangebote für Jugendliche</b>		für Kinder siehe Spielplatzkonzept		
				Zusammenarbeit mit den Vereinen für die Erstellung von Freizeitangeboten für Jugendliche	+			
			Integration der Jugend in das "Spielplatzkonzept" mit entsprechenden Aktivitäten	++				
J3	Hohe Preise (aus Sicht der Jugend)	1	zu hohe Mieten	<b>Schaffen von preiswertem Wohnraum</b>		zum Beispiel Pfaffensteig 1-3		
				Schaffen von bezahlbarem Wohnraum (ein bis zwei Zimmer) für Jugendliche	+++			
		2	zu teure Tickets für den Zug	<b>Preissenkung</b>		bereits Gespräche mit VGN (Einbindung von Stadt und Landkreis Hof)		
				Angebot von reduzierten Schülertickets, Monatstickets, Kombitickets	+			
J4	Spielplätze		fehlende Angebote für Kinder, kein zusammenhängendes Spielplatzkonzept (mehrere Themenkomplexe)	<b>Spielplatzkonzept mit Oberthemen</b>				
							Erstellen eines Spielplatzkonzepts mit übergeordneten Themenblöcken (Wasserspielplatz, Abenteuerspielplatz, Kletterspielplatz, Waldspielplatz, ...)	+
							Standortprüfung für die Lage der verschiedenen Spielplätze	+
				Durchführung der Planungen und Realisierung	++ / +++			
J5	Oberer Kurpark		schlechte Nutzbarkeit für Kinder, keine Erlebbarkeit	<b>Spielplatzkonzept mit Oberthemen</b>		zum Beispiel Waldspielplatz, kein Konfliktpotenzial zwischen Kurbetrieb und Spielplatz, s. J4		
							Standort für ein Thema des Spielplatzkonzepts	++

J6	Kinderbetreuung	1	zu kurze und nicht angepasste Öffnungszeiten der Kinderbetreuung an die Arbeitszeiten der Eltern	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b>		mittelfristig: Entstehen einer neuen Kindertageseinrichtung
				Anpassen der Öffnungszeiten einer Kinderbetreuungseinrichtung	+	
		Gründen einer Gruppe von Müttern und Vätern, die gegenseitig die Kinder abholen und auf die Kinder aufpassen	+			
		2	fehlende Kinderbetreuung für Schichtdienstleister (durch Hotels und Krankenhäuser im Ort gegeben)	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b>		
siehe oben: Anpassen der Öffnungszeiten der Kindergärten an die Arbeitszeiten der Eltern	+					
Bildung von Gruppen für die Kinderbetreuung während der Arbeit	+					
Kooperation zwischen den Arbeitsstätten, Betreuungseinrichtungen und Mitarbeitervertretern	+					
J7	Freizeitgestaltung für Erwachsene		wenig kulturelle Programme	<b>Kulturprogramm</b>		zum Beispiel im Kurhaus
Erweitern der Angebote und Ausstellungen für Bewohner und Kurgäste	++					
J8	Wohnsituation für Senioren		fehlende Einrichtung oder Abteilung, die als Plattform für Senioren-WG's fungiert	<b>Installation einer Arbeitsgruppe, Schaffen von Wohnraum (für Senioren)</b>		favorisiert: Mehrgenerationenhäuser
Einrichten einer übergeordneten Stelle / Abteilung für die Koordination von Senioren-WG's und Mehrgenerationenhäusern	+					
J9	Dienstleistungen	1	kein Ansprechpartner vor Ort für die Koordination von Dienstleistungen für Senioren	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b>		Zusammenarbeit bzw. Abstimmung mit Seniorenbeauftragtem
				Einrichten einer Arbeitsgruppe, die sich um die Bedürfnisse von Senioren kümmert	+	
				zentraler Punkt für die Koordination der Dienstleistungen für die Senioren (Hausmeister, Lieferservice, Fahrdienste etc.)	+	
		2	fehlende Hilfe zur Selbsthilfe	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b>		
Einrichten einer Seniorensprechstunde, Bekanntmachen und Veröffentlichlichen in der Gemeinde (zum Beispiel im Amtsblatt "Wir im Frankenwald")	+					
Zusammenarbeit bzw. Abstimmung mit Seniorenbeauftragtem, <i>JAZ, Wir für uns</i>						
J10	Barrierefreiheit		fehlende Arbeitsgruppe mit einem Behindertenbeauftragten	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b>		ab Februar 2019 Wohnberater im Landratsamt
Einrichten einer Arbeitsgruppe, die die Barrierefreiheit im Markt vorantreibt und bei Bauvorhaben berücksichtigt	+					
auch: Hilfe im privaten Raum durch Informationsveranstaltungen und das Angebot von Best-Practice-Beispielen zur Besichtigung	+ / ++					

Ziffer	Überschrift	Nr.	Analyseergebnis, Konflikt	Lösungsvorschlag	Kosten	Bemerkungen
<b>Grün- und Freiflächen</b>						
G1	Grünflächen	1	fehlender Schutz der Natur	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b> Berücksichtigung bei Erschließungsmaßnahmen	+	in Zusammenarbeit bzw. Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten
		2	zu viel Flächenversiegelung	<b>teilräumliches Gestaltungskonzept, Bepflanzungsarbeiten</b> Vermeidung von Flächenversiegelungen bei Neuerschließungen (fällt in den Bereich Umweltschutz)	+	
		3	Verbesserung der Gestaltung von Grün- und Freiflächen	<b>Gestaltungskonzept, Umgestaltung zum Naherholungsbereich</b> Errichten von Naherholungsbereichen an Grün- und Freiflächen, deren Potenzial noch nicht ausgenutzt wird	+++	zum Beispiel Mündung des Pfaffensteigs in die Hauptstraße, Heinrich-Mörtel-Platz
G2	Seifenteich	1	fehlende Einbindung in das Naherholungskonzept, Wanderwege	<b>Umgestaltung zum Naherholungsbereich</b> Herstellen der Erschließung und der Spazierwege um den Seifenteich mit Verweilbereichen	*)	teilweise Privatgrund, zum Teil besteht öffentliche Widmung  *) s.a. V17
		2	schlechte Anbindung an den Ortskern	<b>Wegeverbindung</b> Herstellen einer Wegeverbindung mit angepasster Beschilderung	++	
G3	Pfarrbach	1	fehlender Fußweg am Pfarrbach (von Obersteben nach Bad Steben), fehlende Aufmerksamkeit	<b>Wegeverbindung</b> Herstellen einer Fußwegeverbindung von Bad Steben nach Obersteben am Bach	+++	Integration des Pfarrbachs in das Spielplatzkonzept (allerdings Moorgelände)
		2	fehlender Zugang zum Wasser	<b>Umgestaltung zum Naherholungsbereich</b> Gewährleistung der Erlebbarkeit des Pfarrbachs durch zum Beispiel einen Wasserspielplatz am Bach	+++	

Ziffer	Überschrift	Nr.	Analyseergebnis, Konflikt	Lösungsvorschlag	Kosten	Bemerkungen
<b>Tourismus, Digitalisierung</b>						
T1	Allgemein Beschilderung	1	keine schöne, zufriedenstellende Gestaltung der Infokästen und Beschilderung	<b>Neugestaltung Beschilderungskonzept</b> neue Gestaltung der Infokästen und Hinweistafeln nach einem einheitlichen Grundkonzept	+ / ++	
		2	veraltete Hinweistafeln und Werbeanlagen	<b>Installation einer Arbeitsgruppe</b> Ernennung eines Verantwortlichen, der sich um die regelmäßige Aktualisierung der Infokästen kümmert	+	
		3	keine Einheitlichkeit der Informationsschilder an historischen und öffentlichen Gebäuden	<b>Beschilderungskonzept</b> Installation der einheitlichen Informationsschilder mit treffenden Beschreibungen	++	Ziel: Vereinfachung für Kurgäste, s. T1
		4	noch keine Vernetzung mit digitalen Informationssystemen	<b>Digitalisierung</b> QR-Codes für weitere Informationen an bedeutenden Bauten und Plätzen	+	Humboldt-Haus, Bahnhof, Mörtelplatz
T2	WLAN im öffentlichen Raum		fehlendes öffentliches und flächendeckendes WLAN	<b>Digitalisierung</b> Vorantreiben der Digitalisierung mit öffentlichem WLAN (eventuell erst an ausgewählten, öffentlichen Plätzen)	++	vorgeschlagene Standorte: Bahnhof, Mörtelplatz, Rathaus; bereits Hotspots vorhanden

T3	digitale touristische Infrastruktur	1	kaum digitale Touristenangebote, lediglich analoge Form von Ortskarten, Wegweisern, Hinweisschildern, Anschlagtafeln, Kurzeitungen, Broschüren und Gastgeberverzeichnissen	<b>Digitalisierung</b>		Standorte s. T2
				Installation von digitalen, interaktiven Informationsstationen und Tafeln an zentralen und hochfrequentierten Punkten (inkl. Restaurantverzeichnis, Veranstaltungskalender, Öffnungszeitenverzeichnis, Routenplanung, Ortsplan, Touristeninfo)	++	
		2	fehlendes Begrüßungs- und Informationszentrum	<b>Digitalisierung</b>		
				erweitertes Angebot zu den digitalen Informationsstationen (Buchen von Unterkünften, Lösen von ÖPNV-Tickets / Eintrittskarten, Angebote des Wellnesszentrums)	++	
T4	Bobengrün / Horwagen: Geotop Marmorbruch		schlechte Wegweiser vor Ort, keine Informationen zum Geotop im Kernort	<b>Neugestaltung Beschilderungskonzept</b>		Fehlen einer angemessenen Beschilderung vor allem in Bobengrün
				Anpassen der Beschilderung an die schwierige Zuwegung	+	
				Verzeichnen des Marmorbruchs auf Infotafeln im Ort	+	
T5	Flanierwege		teilweise keine durchgängigen / attraktiven Wege außerhalb des Kurparks	<b>Schaffen von Fußwegeverbindungen</b>		s. O2
				Aufbau der im Strukturkonzept dargestellten Achsen	+++	
T6	Feriendorf		Ferienplätze werden nachgesucht, hohe Nachfrage	<b>Einrichten eines Feriendorfs</b>		Bisherige Überlegungen gehen davon aus, den Standort des ehemaligen Freibads zu nutzen, weitere Standorte werden überprüft
				Suche nach geeignetem Standort und Machbarkeitsstudie	+	

Ziffer	Überschrift	Nr.	Analyseergebnis, Konflikt	Lösungsvorschlag	Kosten	Bemerkungen
<b>Wirtschaft, Einzelhandel</b>						
W1	Arbeitsplatzangebot Fachkräfte		fehlende attraktive Arbeitsplätze für Jugendliche nach der Lehre oder dem Studium	<b>Schaffen von Arbeitsplätzen</b>		
				Stärken des Marktes und des Landkreises für den Erhalt von Arbeitsplätzen	+	
				Unterstützen der Anstrengungen des Bundes, Pflege- und Betreuungsberufe oder -tätigkeiten entsprechend der Bedeutung in der Gesellschaft zu honorieren, Imageförderung der Berufe, Förderung der Kooperation mit den Gesundheitseinrichtungen Naila / Münchberg	+	
W2	Allgemein Gastronomie		erkennbares Verbesserungspotenzial beim Angebot an Freiluftgastronomie und Speisegaststätten	<b>Standortprüfung</b>		Anreizförderung zur Leerstands-beseitigung
				Prüfen der Leerstände entlang der "Grünen Achse" und des Einkaufsbereichs "Hauptstraße" auf deren Eignung als Standort für Gastronomie mit Freiluftanteil	++	
W3	Grundversorgungszentrum		verstreute Lage vom Lebensmittelmarkt, von Apotheken, Banken etc., dadurch Entstehung von langen Wegen, Erschwernis für Senioren	<b>Zentrum als Standort</b>		
				Stärken des Ortszentrums (Badstraße, Hauptstraße, Poststraße) durch Nutzen der Leerstände für wohnstandortnahe Grundversorgung	+	
				Problembeseitigung durch Ausbau der Lieferdienste / Bürgerbus / Ehrenamt	+	

W4	Einzelhandel	1	fehlender Drogeriemarkt	<b>Standortprüfung</b>		bei Einrichtung kurze Wege für Senioren gewährleisten  *) Anreizförderung
				Prüfen des Bedarfs und der Eignung für einen Drogeriemarkt, Suche nach geeigneten innerörtlichen Standorten (EHK = Einzelhandelskonzept)	+	
		Verhandlung mit Edeka um eine Sortimentserweiterung oder -anpassung	+			
		<b>Standortprüfung</b>				
2	fehlende Kleidungsangebote	Prüfen der Eignung des Standorts für einen Kleidungsladen (EHK)		+		
		im Bedarfsfall Ansiedlung des Kleidungsladens im Zentrum des Marktes		++ *)		
W5	Lebensmittelmarkt Edeka	1	lediglich ein Lebensmittelmarkt im Ort, daher Notwendigkeit des Einkaufs in anderen Orten	<b>Standortprüfung</b>		
				Prüfen des Marktpotenzials für einen weiteren Lebensmittelmarkt / eigenständigen Drogeriemarkt	+	
		grundsätzlich Ausweiten von Lieferdiensten		+		
		<b>Lieferdienst und Sortimentserweiterung</b>		*)		
2	Fehlen eines Lebensmittelladens in der Nähe des Kurzentrums	Kompensation durch Lieferdienst	+			
		Sortimentsanpassung im Bereich der Kurläden / des Kurhauses, Erweiterung der Gastronomie	++			
W6	Tankstelle		fehlende Öffnungszeiten am Sonntag, Problem für Auswärtige mit keinerlei Ortskenntnissen	<b>Streuung von Informationen</b>		
Notdienste (wie zum Beispiel Apotheken etc.) organisieren in der Region und digital (App) zur Verfügung stellen		+				
W7	Wandelhalle		veraltetes Sortiment und keine ausreichende Auswahl für die Kurgäste	<b>Sortimentsänderungen</b>		
Erweiterung und Erneuerung des Sortiments (s.o.), bedarfsorientiert umbauen		++				

Ziffer	Überschrift	Nr.	Analyseergebnis, Konflikt	Lösungsvorschlag	Kosten	Bemerkungen
<b>Verkehr</b>						
V1	Allgemein Verkehr	1	übergeordnete Bedeutung des PKW im Ort ("Fahrdorf")	<b>Städtebauliche Neuordnung, Stellplatzenerweiterung</b>		Ruftaxi, blaue Mitnahmebank
				Lage von Parkplätzen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel etc.)	+++	
		Erarbeitung weiterer Alternativen, Konzepte in Ergänzung zum Bürgerbus		+		
2	für die Belastung der Straßenräume teilweise problematische Querschnitte und Übersichtlichkeit	<b>Verkehrsberuhigung, städtebauliche Neuordnung, ortskernahe Entlastungsstraße</b>		+++	Rücksicht auf die vorwiegend ältere Bevölkerung und auf die Kurgäste im Ort	
zur Reduzierung der Geschwindigkeit Herstellung von belaglicher und räumlicher Neugestaltung im Einklang mit den zulässigen Geschwindigkeiten						

V2	Allgemein Fuß- und Radwege	1	teilweise fehlende sichere Wegeverbindungen im Kernort und zu den Teilorten	<b>Neugestaltung von Fuß- und Radwegen</b>		
				Verkehrskonzept	+	
		Herstellen und Aufwerten von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer		+++		
		<b>Neugestaltung Fußweg (barrierefrei)</b>		siehe Teilverkehrskonzept, Fußverkehr		
2	notwendige Verbesserung des baulichen Zustands und der Nutzbarkeit der Gehwege	Anlegen von Fußwegen, Querungshilfen und Verbesserung der Lesbarkeit	+++			
		<b>Neugestaltung von Radwegen</b>		Grunderwerb für den Radweg Richtung Obersteben im Bereich der Klinik Frankenwarte		
3	fehlende Durchgängigkeit des Radfernweges Euregio Egrensis	Verkehrskonzept	+			
		Herstellen der Durchgängigkeit des Radfernweges im Ortsbereich			++	
4	fehlende Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer	<b>Neugestaltung von Fuß- und Radwegen</b>		*) im Zusammenhang mit T5		
		Gewährleistung der Sicherheit durch separate Wegeföhrung abseits der stark frequentierten Hauptstraßen	*)			
V3	Barrierefreiheit	teilweise fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei Straßenquerungen	<b>Neugestaltung von Fußwegen (barrierefrei)</b>		Barrierefreiheit wegen des Standorts "Kurort" und wegen der vorwiegend älteren Bevölkerung (deutlich mehr als die Hälfte der Bevölkerung ist ≥ 50 Jahre alt) besonders wichtig  *) s.a. V2	
			konsequente Umsetzung barrierefreier Gestaltung im öffentlichen Raum bei Neu- und Umbaumaßnahmen (niveaugleicher Ausbau, Absenken von Bordsteinen etc.) und der Gebäudeerschließung			*)
V4	Mobilität	schlechte ÖPNV-Anbindung und Taktfrequenz	<b>Veränderung der ÖPNV-Verbindungen</b>			
			Verbesserung und Anpassung des ÖPNV-Takts an die Bedürfnisse der Bevölkerung	+		
V5	E-Mobilität	kein ausreichendes Angebot für die E-Mobilität	<b>Ausbau der E-Mobilität</b>			
			Ausbau der E-Mobilität durch Ladestationen	++		
V6	Hauptstraße, Humboldtstraße	1	hohes Verkehrsaufkommen durch dichten Einzelhandelsbesatz und trotz Umfahrungsmöglichkeit durch ST2196 und HO29	<b>Verkehrsberuhigung</b>		Achtung: zulässige Geschwindigkeit liegt schon bei 30 km/h, 30er-Zone
				Einrichten eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs (vom Kindergarten bis zum Rathaus), 20er-Zone		
		2	Gehwegengstellen	<b>Fußwegverbreiterung</b>		temporär geduldetes Parken auf dem Seitenbereich  *) s. V6.1
Verbreiterung der Seitenbereiche (wenn genug Platz vorhanden), niveaugleicher Ausbau mit markierten Stellplätzen				*)		
3	Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und Fußgängern	<b>Innerstädtische Stellplatzlösung</b>		teilräumliches Entwicklungskonzept für den Bereich Heinrich-Mörtelstraße mit Anbindung über den Mordlauer Weg		
		Anlegen eines entlastenden Parkplatzes für diesen Bereich			+++	
V7	Zentrum	kein klar ablesbares Zentrum	<b>Städtebauliche Neuordnung, Verkehrsberuhigung</b>		differenzierendes, räumliches Konzept für zentralen Bereich	
			Gestaltungskonzept, Verkehrskonzept (Vorschlag: Definition des Zentrums durch einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich)			+
V8	Bahnhofstraße / Friedrichstraße / Lichtenberger Straße	komplexe Verkehrsföhrung, hohe Flächenversiegelung	<b>Gestalterische Neuordnung</b>		Entwicklung der Maßnahme im Zusammenhang mit der angrenzenden Brachfläche sinnvoll	
			Erarbeiten eines Verkehrskonzepts für die bessere Übersichtlichkeit, Rückbau der Verkehrsflächen			+
V9	Alexander von Humboldt Klinik	Zufahrt erfolgt durch ein Wohngebiet	<b>Neuordnung, Entlastungsstraße</b>		Verlegung des Ortsdurchfahrtschildes Richtung Nordosten nötig	
			Zufahrt von der Lichtenberger Straße prüfen			+++

V10	Engelmann- straße		Engstelle bei Café Wittmann auf gegenüberliegender Straßenseite, keine ausreichende Gehwegbreite (keine Passierbarkeit mit Rollator und Kinderwagen), Engstelle (Breite ≤ 1 m)	<b>Fußwegverlagerung / Fußwegverbreiterung, Querungshilfe</b>		frühzeitiges Signal zum Wechsel der Straßenseite für Fußgänger vorhanden		
				Anlegen eines sicheren Übergangs auf die gegenüberliegende Seite (Höhe Wilhelmstraße), Warnhinweis für motorisierten Verkehr, parallele Wegführung im Tal mit fußläufiger Anbindung über Entlastungsparkplatz	++			
V11	Steinbacher Straße	1	zu hohe gefahrene Geschwindigkeit	<b>Verkehrsberuhigung</b>		Abstimmung der Maßnahme mit dem Landratsamt Hof, Verbindung Therme - Parkplatz		
				Verlängern des Tempo 40-Bereichs bis zur Zufahrt des Wohnmobilstellplatzes	+			
		2	Lage des "Zebrastrifens" ungünstig zur Laufrichtung	<b>Querungshilfe</b>		Abstimmung der Maßnahme mit dem Landratsamt Hof, Verbindung Therme - Parkplatz		
				Verbreiterung der Querungshilfe Richtung Ortskern	++			
V12	Humboldt- straße	1	am Ortseingang teilweise zu hohe Geschwindigkeiten in der Nähe des Kindergartens	<b>Neuordnung</b>		Zusammenhang mit Querungshilfe		
				Verlagerung der Verkehrsinsel auf andere Seite	++			
		2	Behinderung des fließenden Verkehrs durch ruhenden Verkehr zu Bring- und Abholzeiten am Kindergarten	<b>Stellplutzerweiterung</b>		*) s.a. V6.3		
		Verlegung des Eingangs in Richtung des Parkplatzes in der Heinrich-Mörtel-Straße	+					
				Erweiterung des Parkplatzes für Stellplätze für den Kindergarten (Bring- und Abholbereich)	*)			
V13	Pfaffensteig	1	Umgestaltung des Mündungsbereichs, komplexe Verkehrsführung am Knoten Pfaffensteig / Hauptstraße / Reußische Straße, hohe Flächenversiegelung	<b>Gestalterische Neuordnung</b>		Reduzierung der befestigten Flächen		
				Erarbeiten eines Neugestaltungskonzepts für die bessere Übersichtlichkeit	+			
		2	ungestaltete Platzfläche	<b>Naherholungsbereich, Instandsetzung</b>		Machbarkeitsstudie und Vermarktung		
				platzartige Umgestaltung im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung zur Revitalisierung des Leerstands (Pfaffensteig 1-3) und der vorhandenen Außenbewirtung	+++			
V14	Parkplatz Mörtelstraße	1	keine ausreichende Befestigung des Platzes für einen angemessenen, zentrumsnahen Parkplatz	<b>Gestaltungskonzept, Neuordnung Stellplätze</b>		siehe teilräumliches Entwicklungskonzept		
				Erstellen eines Gestaltungskonzepts	+			
				Befestigung, Begrünung und Markierung der Parkflächen und Stellplätze	+++			
		2	gestaltungsbedürftige Verbindung und fehlende Differenzierung der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche	<b>Städtebauliche Neuordnung</b>		siehe teilräumliches Entwicklungskonzept		
				Ausweisen des Mordlauer Weges als Fußweg mit Zufahrt für Anlieger	+++			
V15	Seifengrund / Seifenteich		keine ausreichende Beschilderung des Fußwegs (Problem: kein öffentlicher Weg, sondern von Eigentümern geduldet)	<b>Neugestaltung Beschilderungskonzept</b>		falls möglich, öffentliche Widmung		
				Aufstellen einer neuen Beschilderung für Spaziergänger	+++			
V16	Wetterfichte Richtung Lochau		keine gute Erreichbarkeit zu Fuß (nur noch über die Straße)	<b>Neugestaltung eines Fußwegs</b>		s. Lageplan		
							Erstellen eines Spazier- und Wanderwegekonzepts für die Gewährleistung von Sicherheit für Bewohner und Gäste	+
							Anlegen der Wege und Radwege	++

## 6.3 Priorisierung / Impulsprojekte (IP)

Die im Rahmen des ISEK definierten Projektideen zeigen eine Vielzahl von Handlungsansätzen auf, die für die zukünftige Ortsentwicklung von Bedeutung sind. Das Spektrum reicht dabei von kurzfristig realisierbaren Projekten bis zu langfristigen Umbauprozessen und umfasst sowohl baulich-räumliche als auch organisatorische Maßnahmen. Ihre Durchführung und Finanzierung obliegt keinesfalls nur dem Markt, sondern muss auf mehrere ‚Schultern‘ verteilt werden.

Eine Vielzahl privater Akteure, die zum Teil schon im Rahmen des Beteiligungsprozesses integriert waren, muss aktiviert und in den Umsetzungs-Prozess einbezogen werden. Der Markt Bad Steben selbst wird in vielen Fällen nur als Initiator, Steuerer und Moderator auftreten, wobei auch diese Aufgaben ein hohes Maß an personellem und organisatorischem Aufwand erfordert.

Insgesamt müssen die kommunalen Aktivitäten angesichts knapper Finanzen und begrenzter personeller Kapazitäten auf Projekte mit hoher Dringlichkeit oder Anstoßfunktion konzentriert werden. Die Aufgabe bestand also in den dazu angesetzten zwei Lenkungsgruppensitzungen darin, die vorgeschlagenen Maßnahmen einer realistischen Priorisierung zu unterziehen und besonders wichtige Schlüsselprojekte abzuleiten.

Dies auf der Grundlage von Kriterien, die eine differenzierte Bewertung ermöglichen sollen:

- Wirkung auf mehrere Handlungsfelder
- potenzielle Außenwirkung
- potenzielle Impulsfunktion für den weiteren Entwicklungsprozess
- Handlungsbedarf aufgrund von Defiziten und Missständen
- Schnittstellen und Synergien zu vorhandenen Prozessen und Aktivitäten
- besondere Dringlichkeit
- kurzfristig erforderliche vorbereitende Maßnahmen
- potenzielle Förderfähigkeit
- kurzfristige Realisierbarkeit
- Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Vorkaufsrecht, Baurecht etc.)

In den folgenden Matrices sind nach den Handlungsfeldern die Maßnahmen der vorangegangenen Tabellen des Kapitels 6 mit der entsprechenden Maßnahmenbezeichnung (z.B. V 18 = Maßnahme **18** des Handlungsfeldes **V**erkehr) dargestellt.

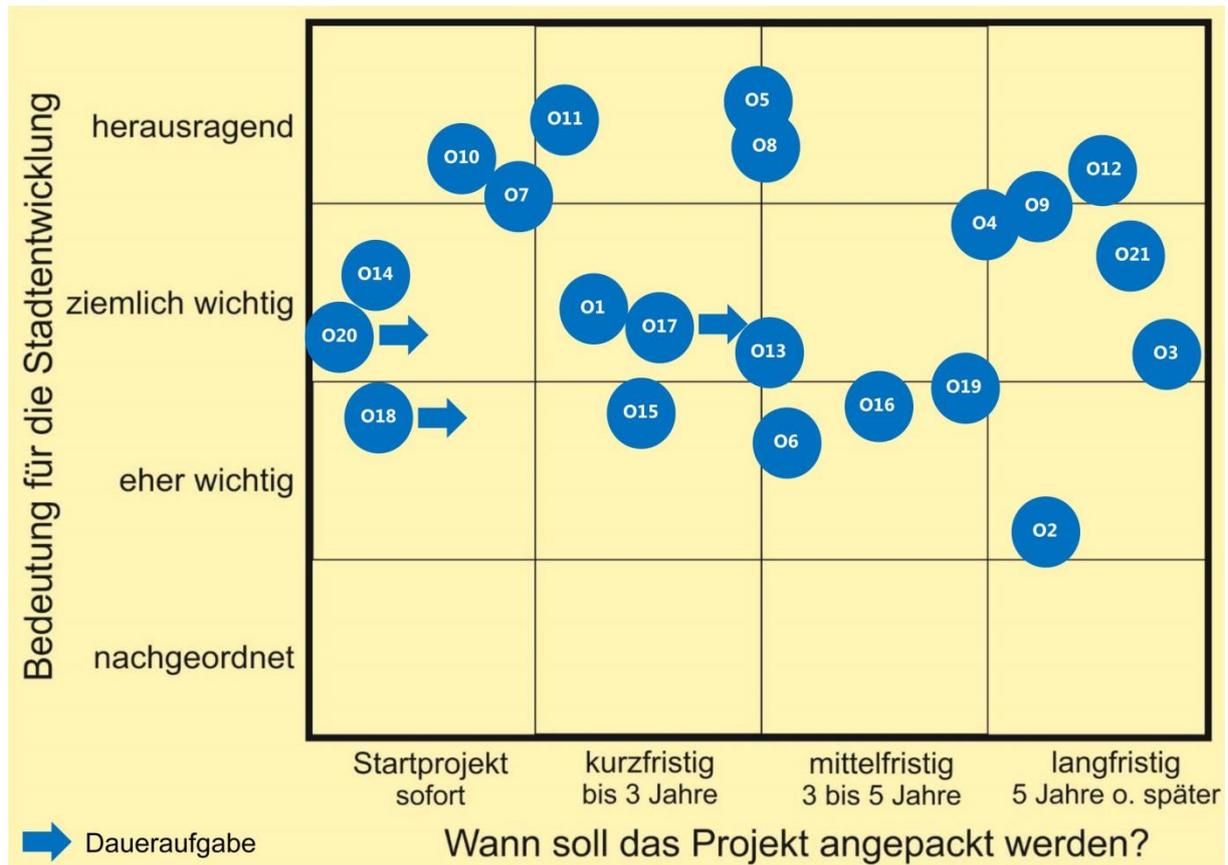
Dabei ist auf der horizontalen x-Achse die zeitliche Einordnung vorgenommen und auf der vertikalen y-Achse die Bedeutung für den Ort im Realisierungsprozess aufgetragen.

So ist also eine Maßnahme, die in der linken oberen Ecke einer Matrix angeordnet ist:

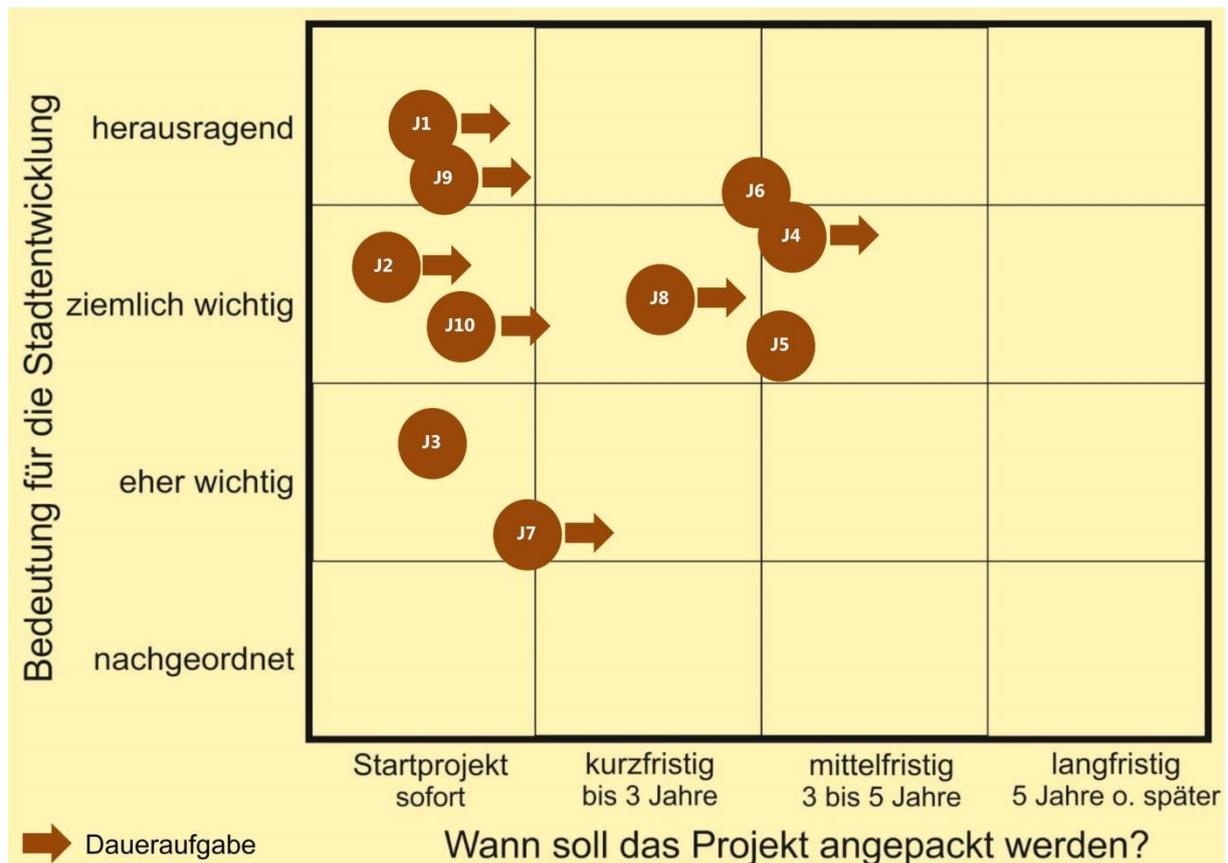
- herausragend wichtig und
- sofort umzusetzen

(z.B. ein beispielgebendes Startprojekt bzw. Voraussetzung für weitere Entwicklungsschritte)

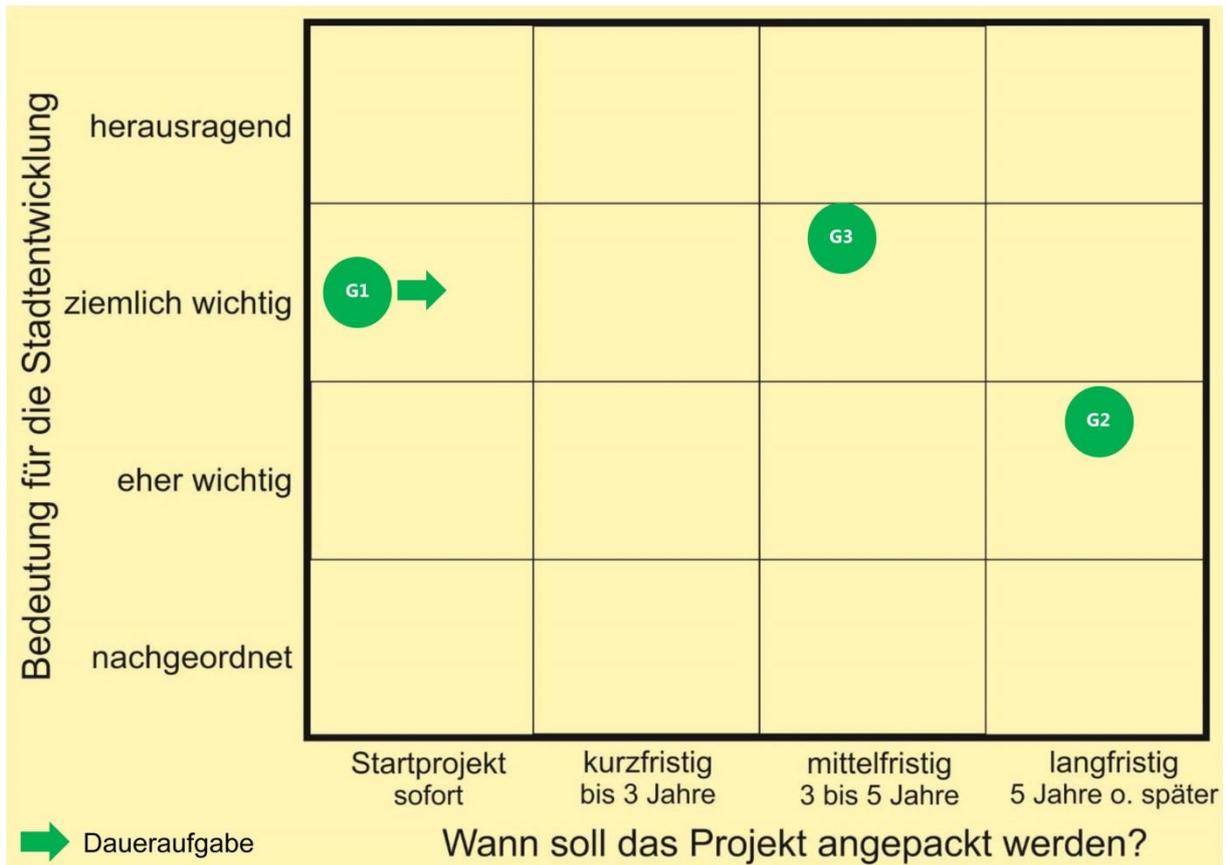
Maßnahmen mit einem Richtungspfeil sind kontinuierliche Aufgaben (z.B. Verbesserung der Beschilderung oder Vermarktung von Leerständen).



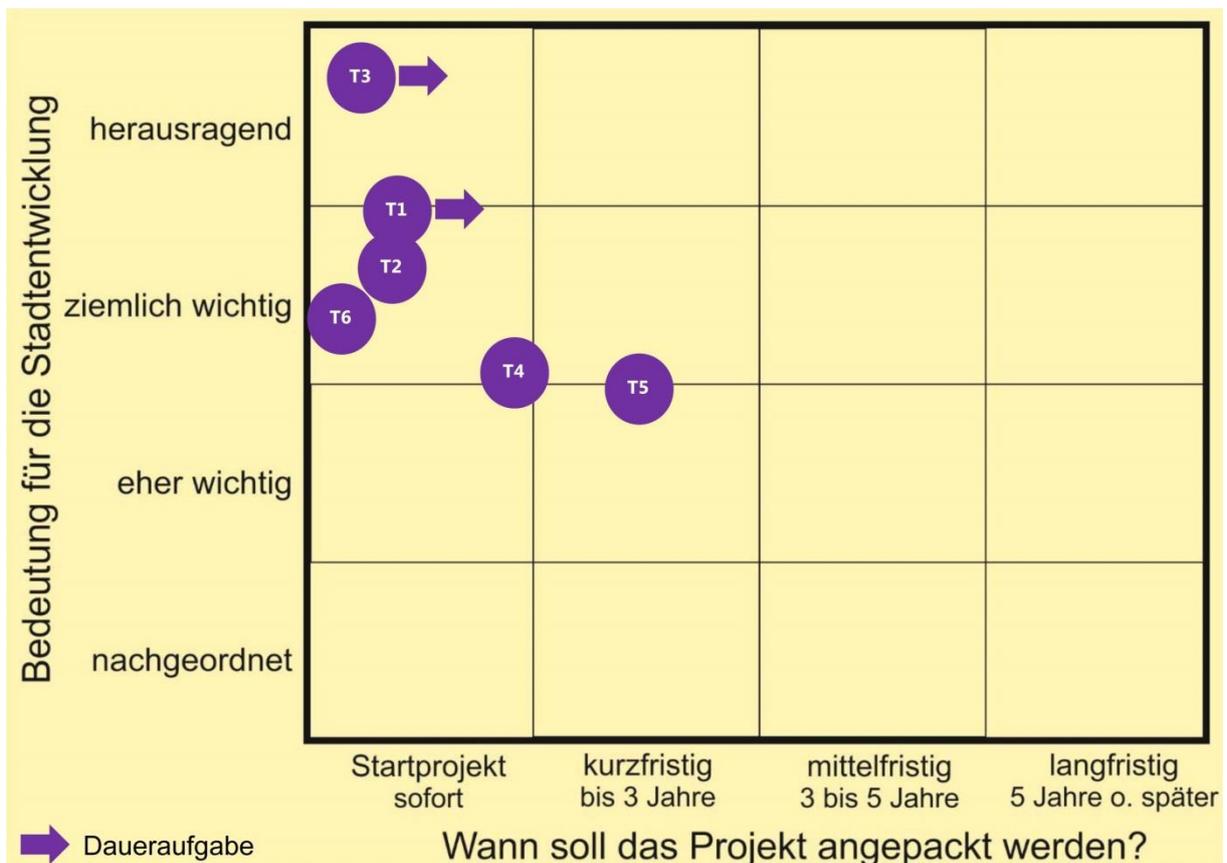
**Ortsgestalt und Nutzung**



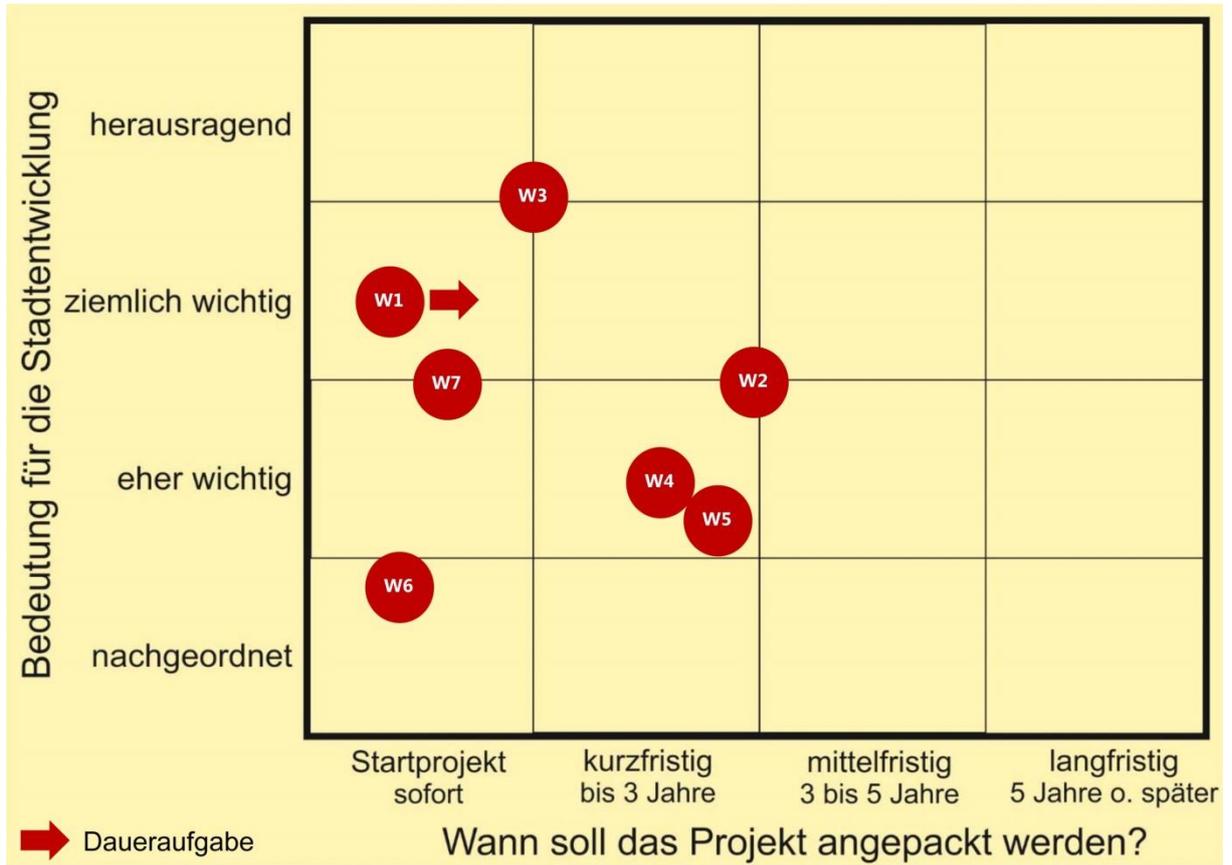
**Jugend Familien Senioren**



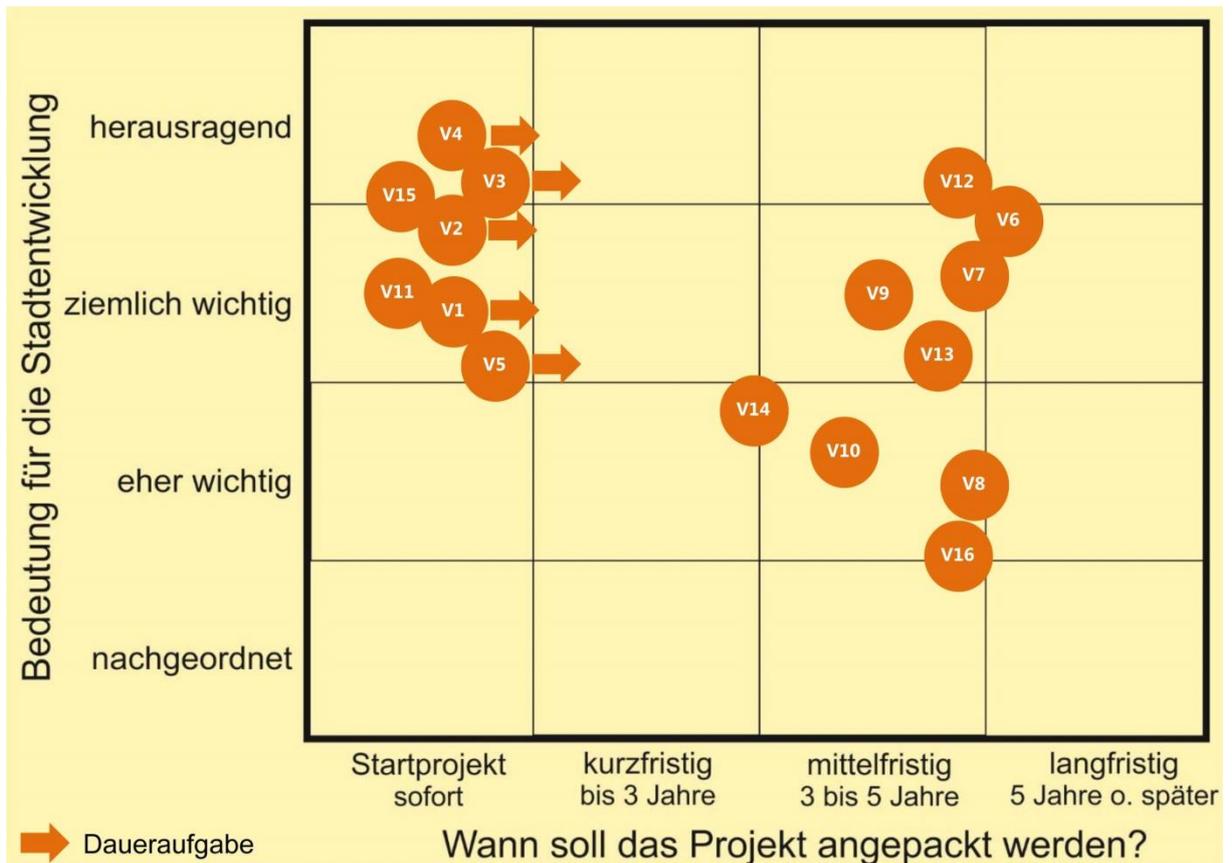
Grün- und Freiflächen



Tourismus, Digitalisierung



Wirtschaft, Einzelhandel



Verkehr

## Impulsprojekte

Mit den vorgeschlagenen und oben beschriebenen Impulsprojekten sollen zum einen der bisher eher theoretisch abgelaufene Beteiligungsprozess materiell sichtbar verdeutlicht werden und zum anderen die dringenden Problempunkte beseitigt werden.

Weiterhin ist bei der Vorschlagsliste berücksichtigt, dass Maßnahmen auf Flächen im öffentlichen Eigentum schneller realisierbar sind.

Und nicht zuletzt ist der notwendige finanzielle Aufwand berücksichtigt, da bei größeren Maßnahmen zuvor umfangreiche Planungen und Vorabstimmungen obligatorisch sind.

### **IP Gestaltungssatzung / Kommunales Förderprogramm**

### **IP Einheitliche Beschilderung**

### **IP Spielplätze**

### **IP Themenweg „GEOLOGIE, AUF HUMBOLDTS SPUREN“**

### **IP Pfaffensteig 1-3**

### **IP Heinrich-Mörtel-Platz**

### **IP Ehemaliges Freibadgelände**

### **IP Festplatzgelände**

### **IP ACHSEN 1 - 4**

### **IP ehemaliger Bahnhof**

## 7 Entwicklungsstrategie

### 7.1 Organisation des Entwicklungsprozesses

Die Komplexität des Entwicklungsprozesses macht eigene, teilweise neue Organisationsstrukturen erforderlich, die den unterschiedlichen Akteurs-Konstellationen, Finanzierungsmodellen und Umsetzungsstrategien gerecht werden.

Ziel ist die Schaffung neuer, ehrenamtlicher, genossenschaftlicher Strukturen, die die vorhandenen und die der Verwaltung ggf. ergänzen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Aktivierung und Einbeziehung privater Akteure und der eindeutigen Umsetzungsorientierung.

Der Entwicklungsprozess kann z.B. durch die Weiterführung der Lenkungsgruppe im Selbstverständnis eines Gemeinde-Entwicklungs-Ausschusses (GEA) koordiniert und zusammengeführt werden.

Die Besetzung dieses Gremiums kann dabei flexibel, bedarfsorientiert und zwischen den Beteiligten zu den jeweiligen Themenfeldern abgestimmt werden.

Die Geschäftsführung kann zunächst durch externe Dienstleister (Citymanagement) oder durch die gemeinsame Bestimmung eines bevollmächtigten Vertreters übernommen werden.

Als besonders sinnvoll hat sich die Begleitung durch einen städtebaulichen Sanierungsberater erwiesen, der mit der Umsetzung von Gestaltungsübel und Kommunalem Förderprogramm die Beratungsleistungen der Bürger wahrnimmt und zu städtebaulich relevanten Fragestellungen Stellung nimmt.

In Bezug auf die finanzielle Förderung von Projekten muss eine enge Abstimmung zwischen dem GEA und dem Fördermittelgeber erfolgen.

Zur inhaltlichen und terminlichen Vorbereitung der einzelnen Projekte wird dann der GEA tagen. Die Besetzung des GEA sollte abhängig vom jeweiligen Thema erfolgen und sowohl Vertreter des Stadtrats und der Verwaltung als auch private Akteure berücksichtigen. Neben den regulären Teilnehmern können je nach Tagesordnung weitere Experten hinzugeladen werden.

Die Aufgabe des GEA ist unter anderem, weitere Projektvorschläge zu formulieren und zu prüfen, weiterführende teilträumliche Planungen und Untersuchungen vorzubereiten und zusätzlichen Handlungsbedarf herauszuarbeiten. Darüber hinaus soll die Gruppe politische Beschlüsse vorbereiten.

## 8 Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Die Strategie zur Umsetzung der formulierten Ziele und Projekte muss sowohl räumlich als auch qualitativ differenziert werden.

Unterschiedliche Probleme, Aufgaben und Konstellationen der Akteure in den räumlichen Schwerpunkten machen einen jeweils spezifischen Handlungsansatz erforderlich.

Um eine zügige und einheitliche Durchführung von Stadtentwicklungsmaßnahmen zu ermöglichen, sind die Festlegung von einem Stadtentwicklungsgebiet und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vorgeschlagen:



**Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes „ORTSKERN“**

- Sanierungsgebiet historischer Ortskern mit Badstraße

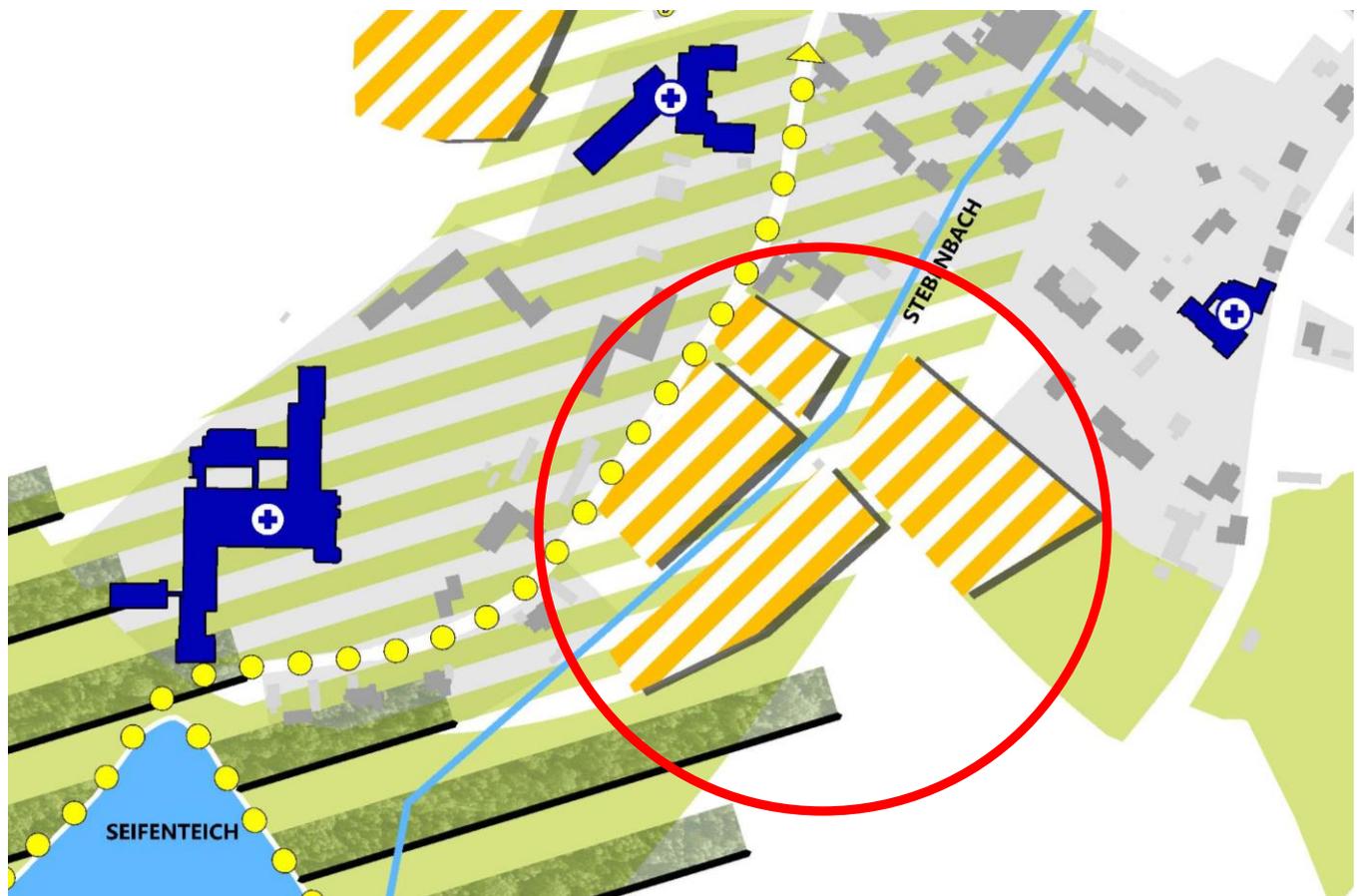
Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern mit Badstraße“ umfasst dabei sowohl die zentralen Flächen des Marktes als auch die Tallage mit der geplanten Qualitätsachse ACHSE 4.

- Städtebaulicher Entwicklungsbereich „ehemaliges Freibad“

Der vorgeschlagene städtebauliche Entwicklungsbereich umfasst sowohl die Flächen des ehemaligen Freibades als auch die angrenzenden Flächen des Freistaates.

Der Bereich sollte im nächsten Schritt nach vorheriger Untersuchung zur konkreten Abgrenzung förmlich festgelegt werden.

Damit wären die Voraussetzungen zur zweckmäßigen und zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im Interesse der Kommune gegeben.



Förmlich festzulegender städtebaulicher Entwicklungsbereich



Die oben formulierten Ziele zur weitgehenden Freihaltung der Talau, der möglichst geringen Dichte einer Bebauung (z.B. Vorschlag Feriensiedlung) der öffentlichen Durchwegung etc. sollen mit der einheitlichen Planung für den Bereich realisiert werden.

Angesichts aktueller Diskussionen um Stadtklima und Erderwärmung sind sog. „Frischluftschneisen“ zur Durchlüftung der Ortskerne zwingende Voraussetzung zur Vermeidung von Hitzekollaps und Schadstoffanreicherung.

## 9. Anhang

### I. Plandarstellungen:

1. Bestand
2. Bestand „Nutzung“
3. Strukturkonzept „Ortsstruktur / Grün- und Freiflächen“
4. Rahmenplanung „Ortsgestalt / Nutzung“
5. Maßnahmenpläne
  - 5.1 Ortsgestalt, Nutzung
  - 5.2 Jugend, Familien, Senioren / Grün- und Freiflächen
  - 5.3 Tourismus und Digitalisierung / Wirtschaft und Einzelhandel
  - 5.4 Verkehr
6. Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

### II. VERKEHRENTWICKLUNGS-KONZEPT

- Bad Steben -

Stand 07.05.2019

 **OBERMEYER**

OBERMEYER Planen + Beraten GmbH  
Hansastraße 40  
80686 München  
DEUTSCHLAND  
Postfach 20 15 42 • 80015 München  
Tel.: +49 89 5799-0  
Fax: +49 89 5799-910  
E-Mail [info@opb.de](mailto:info@opb.de)  
Internet [www.opb.de](http://www.opb.de)