



Fortschreibung
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Stadt Rehau

Impressum

Herausgeben von Stadt Rehau
Martin-Luther-Straße 1
95111 Rehau
Vertreten durch 1. Bürgermeister Michael Abraham

Auftrag und Koordination Stadt Rehau
Martin-Luther-Straße 1
95111 Rehau

Hauptamt/Technisches Bauamt
Hans-Peter Zeeh
Martin Kugler



Bearbeitung DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Sulzbacher Straße 48
90489 Nürnberg



Peter Großmann M.Sc., Stadtplaner AKT
Dipl.-Ing. (FH) Fabian Höhne

Endfassung März 2024

Hinweis zu Fotos und Bildern:

Sofern nicht anders gekennzeichnet, liegt das Urheberrecht der verwendeten Fotos und Abbildungen bei der DSK GmbH.

Inhaltsverzeichnis Fortschreibung ISEK

1.	Einführung	7
1.1.	Anlass der ISEK Fortschreibung	7
1.2.	Methodik und Prozessablauf	9
2.	Herausforderungen für Städte und Gemeinden	10
2.1.	Demographischer Wandel	10
2.2.	Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt	11
2.3.	Klimawandel und Energieversorgung	12
3.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	15
3.1.	Übergeordnete Planungen	15
3.1.1.	Lage und Größe	15
3.1.2.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	17
3.1.3.	Regionalplan Region Oberfranken-Ost	17
3.1.4.	Flächennutzungsplanung	19
3.1.5.	Städtebauliches Entwicklungskonzept 2006	19
3.1.6.	Interkommunale Kooperation in Stadt und Landkreis Hof (IRE Integrierte räumliche Entwicklungsmaßnahmen, 2015)	19
3.1.7.	Interkommunale Kooperation im Rahmen des Dreiländerecks (ILEK Region, 2022)	20
3.2.	Historische Entwicklung	21
3.3.	Demografische Entwicklung	22
3.3.1.	Regierungsbezirk Oberfranken	22
3.3.2.	Landkreis Hof und Stadt Rehau	24
4.	Analyse der Handlungsfelder	29
4.1.	Siedlungsstruktur, Städtebau und Wohnen	31
4.2.	Gewerbe und Einzelhandel	40
4.3.	Kultur, Freizeit und Tourismus	48
4.4.	Soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge	53
4.5.	Mobilität und Digitalisierung	56
4.6.	Umwelt, Energie und Klima	60
5.	Der ISEK-Beteiligungsprozess	62
5.1.	Rehauer Stadtfest: Auftakt zur Bürgerbeteiligung	63
5.2.	Prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und Projekthomepage	64

5.3.	Zukunftswerkstatt am 28./29.Oktober 2022	68
5.4.	Vertiefende Themenworkshops im Frühjahr 2023	69
6.	Handlungskonzept	72
6.1.	Strategische Leitlinien und Entwicklungsziele	72
6.1.1.	Siedlungsstruktur, Städtebau und Wohnen	73
6.1.2.	Gewerbe und Einzelhandel	75
6.1.3.	Kultur, Freizeit und Tourismus	76
6.1.4.	Soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge	77
6.1.5.	Mobilität und Digitalisierung	78
6.1.6.	Umwelt, Energie und Klima	79
6.1.7.	Kommunikation und Bürgerbeteiligung	80
6.2.	Maßnahmenübersicht, Maßnahmensteckbriefe und Priorisierung	81
7.	Finanzierung & Förderstrategie	110
7.1.	Städtebauförderung	110
7.2.	Andere Finanzierungsansätze von Bund und Land	111
7.2.1.	KfW: Energetische Stadtsanierung und Smart Cities	111
7.2.2.	Fachförderung	111
7.3.	EU-Förderung, LEADER	112
7.3.1.	EFRE	112
7.3.2.	ESF Plus	112
7.3.3.	ELER/LEADER	112
7.4.	Private Finanzierungsinstrumente	113
8.	Evaluierung, Controlling und Monitoring	114
9.	Kommunale Umsetzungsstrategie	116
9.1.	Öffentlichkeitsarbeit/Beteiligung/Aktivierung	116
9.2.	Initiative und Prozesskoordination	116
10.	Fazit	117
	Anlagen:	119
	Rückmeldungen Träger öffentlicher Belange	119

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Handlungsfelder eines ISEKs (Quelle: DSK, 2023).....	8
Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Regierung von Oberfranken, 2020).....	15
Abbildung 3: Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberfranken-Ost (Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Regierung von Oberfranken) 2015)	18
Abbildung 4: Übersicht Kooperationsraum IRE (Quelle: https://www.umbastadt.de/projekte/ire-hof/ 13.06.2023)	20
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Bayr. LfStat 2022).....	23
Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungs- und Wanderungsbewegung im Landkreis Hof zwischen 1960 und 2020 (Quelle: Bay. LfStat 2022)	24
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungs- und Wanderungsbewegung in Rehau zwischen 1960 und 2020 (Quelle: Bay. LfStat 2022).....	25
Abbildung 8: Einwohnerbewegung in Rehau.	26
Abbildung 9: Einwohnerzahlen Rehau 2012 – 2022.....	27
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Hof bis 2033 in Prozent (Quelle: Demographie-Spiegel 2021).....	28
Abbildung 11: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2019 bis 2039	28
Abbildung 12: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2039.....	29
Abbildung 13: Handlungsfelder der integrierten Stadtentwicklung (Quelle: DSK 2022).....	30
Abbildung 14: Abgrenzung ISEK-Gebiet (Quelle: OpenStreetMap 2022; Darstellung: DSK 2022).....	30
Abbildung 15: Städtebauliches Modell der Stadt vor und nach dem Brand von 1818 (Fotos: Reinhard Feldrapp)	31
Abbildung 16: Logo der Modellstadt Rehau (Quelle: https://modellstadt-bayerns.de/ ; 07.06.2023)	32
Abbildung 17: Stadtgrundriss vor und nach dem großen Brand von 1817 (Quelle: https://modellstadt-bayerns.de/ ; 07.06.2023).....	33
Abbildung 18: Häusertypen für den Aufbau der neuen Stadt (Quelle: https://modellstadt-bayerns.de/ ; 07.06.2023)	33
Abbildung 19 a+b: Neubebauung „An den Marktwiesen“ und Gerberstraße	35
Abbildung 20: Innenentwicklungspotentiale für Rehau (Quelle: ILEK-Endbericht, Mai 2022)	36
Abbildung 21: Parzellierung im Neubaugebiet Fichtig-Süd (Quelle: Homepage der Stadt Rehau, 2023).....	37
Abbildung 22: Wohnbaulandbedarfe (Quelle: Vitalitäts-Check, Mai 2022).....	38
Abbildung 23: Stadtbildprägende Gebäude und Denkmalschutz (Quelle: Stadt Rehau 2022, bearbeitet DSK, 2022	38
Abbildung 24: Ausbildungszentrum Rehau AG.....	40
Abbildung 25: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Rehau (Quelle: Statistik kommunal, 2021)	41
Abbildung 26 a+b: Gewerblicher Leerstand an der Gerberstraße	42
Abbildung 27: Maßnahmenkonzept aus dem Einzelhandelskonzept 2022 (Quelle: Dr. Heider, 2022) ..	45
Abbildung 28: Gastronomie und Beherbergung (rote Punkte) (Quelle: kompass-rehau.de ; 07.06.2023)	46

Abbildung 29: Spielplätze in Rehau (durch gelbe Punkte gekennzeichnet) (Quelle: Homepage Stadt Rehau, 13.06.2023).....	49
Abbildung 30: Gästeübernachtungen (Quelle: statistik kommunal, 2021).....	51
Abbildung 31: Durchschnittliche Bettenauslastung (Quelle: statistik kommunal, 2021)	51
Abbildung 32: Haltestellen Hofer Landbus (Quelle: Geoportal Landkreis Hof).....	56
Abbildung 33: Verkehrszunahme zwischen Analyse 2019 und Prognose 2030 im Planungsnullfall (Quelle: Stadt Rehau, Verkehrsentwicklungsplan 2020).	57
Abbildung 34: 45.FNP-Änderung, Bereich Heinersberg, vom 28.09.2022 (Quelle: ivs Ingenieurbüro für Bauwesen, 2022).	60
Abbildung 35: Energiebilanz der Stadt Rehau (Quelle: Institut für Energietechnik IfE GmbH, 2022).	60
Abbildung 36: Werbeplakat zur Beteiligung	62
Abbildung 37: Auswertung der Postkartenaktion (Quelle: DSK 2022)	64
Abbildung 38 a+b: Impressionen vom Stadtfest (Quelle: DSK 2022)	64
Abbildung 39: Startseite der Projekthomepage (Quelle: DSK 2022)	65
Abbildung 40: Online Mitmachkarte für Rehau (Quelle: DSK 2023).....	66
Abbildung 41: Auswertung der Teilnahme an der Mitmachkarte (Quelle: DSK 2023).....	66
Abbildung 42: Auszug der verorteten Ideen auf der Mitmachkarte (Quelle: DSK 2023).....	67
Abbildung 43: Impressionen aus der Zukunftswerkstatt (Quelle: DSK 2022)	69
Abbildung 44: Impressionen aus den Themenworkshops (Quelle: DSK 2023)	69
Abbildung 45: Maßnahmenübersicht des ISEKs (Quelle: DSK 2023).....	81
Abbildung 46: Instrumente zur Beobachtung der städtebaulichen Entwicklung.....	114
Abbildung 47: Top-Down und Botton-Up-Controlling	115
Abbildung 48: Grad der Beteiligung (Quelle: Rau, Schweizer-Ries & Hildebrand, 2012; verändert nach Arnstein (1969) und Lüttinghaus (2003).....	117

1. Einführung

1.1. Anlass der ISEK Fortschreibung

Seit 1986 arbeitet die Stadt Rehau an der Entwicklung der Kernstadt mit Hilfe des Städtebauförderprogramms. Die Stadt Rehau möchte sich nun für die Zukunft wappnen und ihre strategischen Leitlinien der Stadtentwicklung an die veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen anpassen. Als Grundlage liegt das Städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 vor, welches in den letzten Jahren als hilfreiches Arbeitspapier für Verwaltung und Stadtrat gedient hat. Bisher wurde vor allem die Stärkung der Innenstadt vorangetrieben, indem Randansiedlungen vermieden wurden sowie Einzelmaßnahmen, ein Fassadengestaltungsprogramm und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer Aufwertung der Innenstadt führten. Nun möchte die Stadt Rehau das Konzept und die darin enthaltenen Ziele, Leitlinien und Maßnahmen fortschreiben. Globale Themen wie der Klimawandel, nachhaltige Mobilitätsangebote und der demografische Wandel sollen dabei stärkere Berücksichtigung finden, als dies noch 2006 der Fall war. Für die Erarbeitung des Konzepts und die Prozessbegleitung inklusive breit angelegter Bürgerbeteiligung hat die Stadt Rehau die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt.

Notwendigkeit

Der Bedarf eines Stadtentwicklungskonzepts ist im Wesentlichen den sich stetig verändernden Rahmenbedingungen geschuldet. Dazu gehören insbesondere:

- Demographischer Wandel
- Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt
- Klimaveränderung und Energiewende

Von der kommunalen Planung sind folglich klar strukturierte Entscheidungen auf Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten gefordert. Integrierte – das heißt von allen Fachbereichen und der Bürgerschaft getragene Konzepte – sollen die einzelnen Maßnahmen des Stadtumbaus zielgerichtet aufeinander abstimmen.

Was ist ein ISEK?

Das ISEK als informelles Planungsinstrument umfasst insbesondere:

- Die Überprüfung und Neubestimmung der Stadtentwicklungsziele unter Berücksichtigung der demografischen Rahmenbedingungen
- Die Entwicklung neuer Leitbilder für die Stadtentwicklung
- Die Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten für Stadtumbaukonzepte auf Quartiers- und Blockebene
- Die Planung, Abstimmung und zeitliche Einordnung konkreter Maßnahmen auf Stadtteilebene zur Vorbereitung von Aufwertungsmaßnahmen
- Aussagen zur technischen und sozialen Infrastruktur

Der Inhalt und Umfang eines solchen ISEKs stehen in Abhängigkeit zur Größe der Stadt, der Qualität von bereits vorhandenen formellen und informellen Planungskonzepten, spezifischen Problem- und Potenzialkonstellationen sowie zur Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligten Akteure.

Ziele eines ISEKs

Gestützt auf bisherige Stadtumbaukonzepte sollen baustrukturelle und soziale Fehlentwicklungen der Stadt und ihrer Stadtteile in Folge ungesteuerter negativ einwirkender Entwicklungen verhindert werden. Darüber hinaus sind öffentliche Förderungen und private Investitionen so zu bündeln und einzusetzen, dass eben diese zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Ein weiteres Ziel ist die notwendige Anpassung bestehender städtebaulicher oder sektoraler Planungen an die Entwicklungsbedingungen.

Wesentliche Aspekte eines ISEKs:

- Festlegung des Planungshorizontes
- Erarbeitung von Prognosen zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde
- Differenzierte Erfassung und Prognose des Wohnungsbestandes, der Entwicklung der Anzahl der Haushalte, des Wohnungsleerstandes und des Eigenheimbaus sowie der Bestände in Infrastruktur und Gewerbe
- Definition der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung unter den jeweiligen demographischen Rahmenbedingungen
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau sowie erster teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

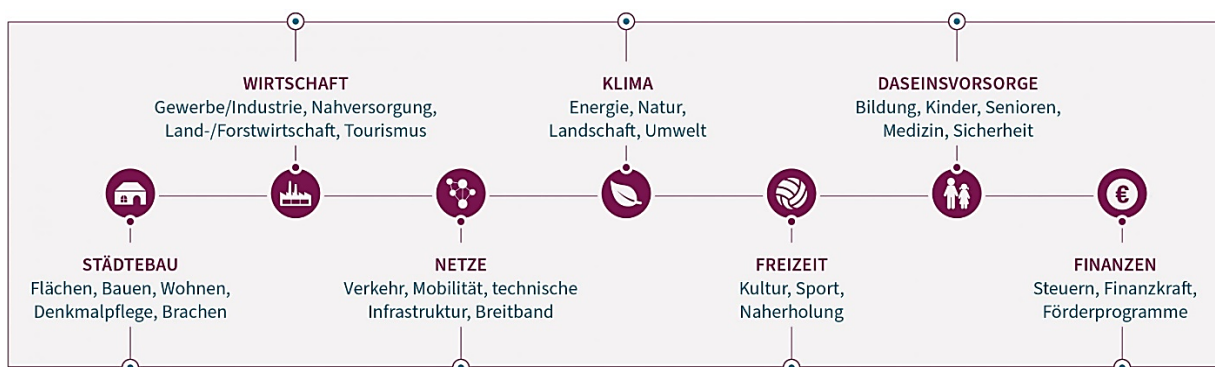


Abbildung 1: Handlungsfelder eines ISEKs (Quelle: DSK, 2023)

1.2. Methodik und Prozessablauf

Bestandsanalyse

Für die Erarbeitung des ISEKs wurden vorhandene Daten und Informationen der Stadtverwaltung sowie Daten aus eigener Recherche ausgewertet und vor dem Hintergrund zukünftiger Anforderungen und Entwicklungstrends bewertet. Ergänzt wurden die Inhalte im laufenden Prozess zudem durch die Bürgerschaft sowie Verwaltung und Stadtrat. Einige Themen, wie beispielsweise die demografische Entwicklung und das Thema Klima nahmen dabei eine Querschnittsfunktion ein, da sie sich auf alle Handlungsfelder auswirken.

SWOT-Analyse

Die Schlüsselthemen des ISEKs Rehau sind analog zu den im weiteren Verlauf des Konzepts beschriebenen Handlungsfeldern. Ziel ist es, die wesentlichen Aspekte darzustellen, um anschließend ein Stärken-Schwächen-Profil (SWOT-Analyse) je Handlungsfeld zu erarbeiten, auf dessen Grundlage zukünftige Handlungsschwerpunkte identifiziert werden können. Der Anspruch einer Abbildung aller denkbaren thematischen Ausprägungen des jeweiligen Handlungsfeldes besteht nicht. Der Begriff SWOT hat seinen Ursprung im amerikanischen Sprachgebrauch und meint „Strengths“, „Weaknesses“, „Opportunities“ und „Threats“. Als Instrument der strategischen Planung dient es zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung.

Im Rahmen der Untersuchung wurden folglich die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Rehaus vor dem Hintergrund eines möglichen Entwicklungsprozesses erarbeitet. Stärken und Schwächen bildet das jeweilige Handlungsfeld selbst aus, sodass in diesem Kontext von „inneren Faktoren“ die Rede ist. Dagegen sind Chancen und Risiken „äußere Faktoren“, respektive Einflüsse, die zusätzlich einwirken können. Zunächst wurden diese Informationen ungefiltert als Analyse zusammengetragen, um einen Überblick über die Gesamtsituation zu ermöglichen.

Im nachfolgenden Schritt wurden die vier genannten Einwirkungen miteinander kombiniert, woraus sich wiederum vier Tätigkeitsfelder ableiten lassen: Das Ausbauen, das Aufholen, das Absichern und das Meiden. Schon durch die Bedeutung dieser Worte ist eine hinreichende Handlungslogik erkennbar. Durch die Kombination von Stärken und Chancen ergibt sich das Tätigkeitsfeld „Ausbau“. Es stellt das positive Entwicklungspotenzial dar, welches in Zukunft genutzt werden sollte, um die Stadtentwicklung voranzutreiben. Stärken und Risiken werden miteinander kombiniert, um das Absicherungs-Potenzial aufzuzeigen. Es ist in diesem Zusammenhang notwendig, um die äußeren negativen Einflüsse mit den positiven Eigenschaften auszugleichen. Schwächen des Kernortes können mit den Chancen von außen kombiniert und ausgeglichen werden. Dies ermöglicht ein Aufholen, besonders im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden. Durch die Kombination der Schwächen und Risiken ergibt sich das Tätigkeitsfeld des Meidens. Wie durch die Namensgebung bereits abzuleiten, sollten interne Schwächen nicht durch externe Risiken zusätzlich verstärkt werden.

Leitlinien, Ziele & Schlüsselmaßnahmen

Auf Basis der Bestands- und SWOT-Analyse können Leitlinien und Ziele zu den einzelnen Handlungsfeldern erarbeitet werden. Daraus lassen sich wiederum konkrete Handlungsempfehlungen ableiten. Aufbereitet werden diese in Form von sogenannten **Schlüsselmaßnahmen** in einzelnen Maßnahmensteckbriefen, die im letzten Abschnitt des Konzepts zu finden sind. Diese dienen den Verantwortlichen der Stadt Rehau als „Fahrplan“ der zukünftigen integrierten Stadtentwicklung.

2. Herausforderungen für Städte und Gemeinden

2.1. Demographischer Wandel

Eines der bedeutendsten gesellschaftlichen Phänomene ist der demographische Wandel. Doch was ist damit gemeint. Kurz- und mittelfristige lokale und regionale Trends überprägen die vorhandenen Strukturen und schaffen Herausforderungen, die man nicht direkt mit dem demographischen Wandel verbindet. Gesellschaftlich wird mit dem Begriff vor allem die steigende Überalterung der Bevölkerung beschrieben. Prognosen gehen davon aus, dass 2060 jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein wird.

Trotz eines leichten Anstiegs der Geburtenziffer in den letzten Jahren liegt diese weit unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus. Hinzu kommt der Sondereffekt durch den Einbruch der Geburtenzahlen in den Neuen Bundesländern Anfang der 1990er Jahre. Das damit verbundene demographische Echo (damals nicht geborene Kinder können heute wiederum keine Kinder bekommen) sorgt vor allem in Ostdeutschland für einen Einbruch der Altersgruppe der Familiengründer. Damit wird das natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle) in den kommenden Jahren weiter belastet. Gleichzeitig sorgt dieses Phänomen, dass es zu wechselnden Phasen zwischen vergleichsweise vielen Geburten (Kinder der Babyboomer werden Eltern) und dann wieder deutlich weniger Geborenen kommt. So verläuft der Rückgang nicht stetig, sondern in Wellen, was die Anpassung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Kinderbetreuung) erschwert. Ob Deutschlands Einwohnerzahl in den kommenden Jahrzehnten schrumpfen wird, ist nach der verstärkten Zuwanderung der vergangenen Jahre offen.

Die Kombination aus steigender Lebenserwartung und sinkender Geburtenrate hat dazu geführt, dass Deutschland eine stark alternde Bevölkerung hat. Hinzu kommen durch vermehrte globale Krisen kurzfristige, teils sehr hohe Wanderungsbewegungen nach Deutschland. Diese haben zwar nur einen marginalen Effekt auf die Bevölkerungsstruktur, überfordern jedoch zum Teil die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Der Stadt Rehau sowie den Bürgerinnen und Bürger ist es bisher beispielhaft gelungen geflüchtete Menschen zu unterstützen. Exemplarisch hierfür ist die Ehrenamtspreisträgerin des Jahres 2022, die sich die letzten Jahre privat in der Geflüchtetenhilfe als Patin für eine syrische Familie engagiert.

Die Zu- oder Abwanderung, die Geburtenrate, die Sterblichkeit - dies sind die drei zentralen Faktoren für die demografische Entwicklung. Der fortschreitende Strukturwandel, der mit ihr einhergeht, wird unsere Gesellschaft spürbar verändern. Ob auf Kommunal-, Landes- oder Bundesebene, im Bereich der Sozialversicherungen, der Arbeitswelt, der Infrastruktur oder der Familienpolitik - die gewachsenen sozialen und politischen Strukturen stehen vor großen Herausforderungen.

Um die demografischen Veränderungen erfolgreich zu meistern, braucht es neue soziale und ökonomische Rahmenbedingungen und auch mental einen neuen Zugang zum Altern. Zum konstruktiven Umgang mit den Veränderungen gehört eine nüchterne Analyse, das Akzeptieren unverrückbarer Entwicklungen sowie Ziele, die sich mit den vorhandenen Mitteln und Möglichkeiten auch erreichen lassen. Deutschland gehört zu den Pionieren des demografischen Wandels. Es muss früher als andere Länder lernen, mit der Alterung seiner Bevölkerung umzugehen und entsprechende Lösungen finden.

Das Projekt „Hofer Landbus“ ist ein gelungenes lokales Projekt um verschiedenen negativen Aspekten des Demografischen Wandels zu begegnen. Etwa 3.000 Einwohner des Projektgebietes sind älter als 65 Jahre und ein zunehmender Verlust der eigenständigen Mobilität ist in der Folge absehbar. Auch viele junge Menschen oder Geflüchtete waren bei der sozialen Teilhabe eingeschränkt, da sie bis zum Führerscheinerwerb für viele Wege auf Fahrdienste angewiesen waren. Die Fahrgäste können per App oder Telefon buchen und bekommen Abfahrtschaltstelle und Abholzeit mitgeteilt. Diese werden im Hintergrund von einem Softwaresystem berechnet, das verschiedene Faktoren beachtet, das am besten zur Anfrage passende Fahrzeug auswählt und Fahrgast und Fahrer die jeweils benötigten Informationen zukommen lässt. Dabei werden ähnliche Fahrten als „Ridepoolingfahrt“ durchgeführt, so dass die Zahl der gefahrenen Kilometer reduziert und die Umwelt geschont wird. Der Hofer Landbus verbindet die Gebiete Rehau, Döhlau, Regnitzlosau und Gattendorf. Außerdem ist er im Frankenwald in den Gebieten Bad Steben, Berg, Issigau, Lichtenberg, Geroldsgrün, Naila, Schwarzenbach a. Wald und in Selbitz vorhanden. Das ermöglicht Senioren und Personen die keinen Führerschein besitzen, ein Einfaches erreichen von Orten in der Umgebung (Quelle: Hofer Landbus 2023).

Zwei weitere Projekte in Rehau für Senioren und junge Leute sind das Mehrgenerationenhaus und das Jugendzentrum. Im Mehrgenerationenhaus treffen Jung und Alt aufeinander. Neben dauerhaftem Wohnen, gibt es dort ein „Erinnerungscafé“ und auch einen Hort. Durch diese verschiedenen Nutzungen kommt es zu Interaktionen zwischen Senioren und Kindern, wodurch der generationenübergreifende Zusammenhalt gestärkt wird. Das Jugendzentrum hingegen ist nur für 14- bis 27-jährige vorgesehen und bietet am Nachmittag und Abend verschiedene Aktionen an, wodurch ein Anlaufpunkt für die Jugendlichen vorhanden ist.

2.2. Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt

Die Digitalisierung, das heißt die Verwendung von Daten und technischen Systemen, wird in Zukunft eine immer wichtigere Rolle in der Stadtentwicklung spielen. Durch den Einsatz von neuen Technologien und digitalen Lösungen können Städte und Gemeinden effizienter, sicherer und nachhaltiger gestaltet werden. Ein wichtiger Aspekt der Digitalisierung in der Stadtentwicklung ist dabei der Begriff der „Smart City“ (Intelligente Stadt). Diese nutzt neue Technologien, um das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern und die Stadt nachhaltiger und ressourcenschonender zu gestalten. Hierzu gehören beispielsweise die intelligente Steuerung von Verkehrsströmen, die Einführung von digitalen Plattformen für den öffentlichen Nahverkehr oder die Nutzung von Sensoren zur Optimierung der Energie- und Wasserversorgung, ebenso wie digitale Überwachungssysteme im öffentlichen Raum.

Die Digitalisierung wirkt sich dabei auch auf unsere Arbeitswelt aus: Durch die zunehmenden, flexibleren Arbeitszeiten und Home-Office werden immer weniger beziehungsweise andersartige Industrie-, Gewerbe- und Büroflächen benötigt, wodurch sich neue Gestaltungsspielräume entwickeln. Gleichzeitig ist die Digitalisierung und der damit verbundene Online-Handel hauptverantwortlich für den Strukturwandel im Einzelhandel, der sich auf unsere Innenstädte auswirkt. Deren Funktion gilt es daher neu zu definieren und unsere Städte auf die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Auch im Hinblick auf die Mobilität wird die Digitalisierung die Art und Weise, wie wir uns in Städten fortbewegen, stark verändern, aber auch nachhaltiger und effizienter gestalten. Elektromobilität, autonome Fahrzeuge und Sharing-Konzepte (Mieten und Teilen von Fahrzeugen) müssen daher in der Planung und Gestaltung der öffentlichen Räume zukünftig stärkere Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird die Digitalisierung auch den Bereich der Bürgerbeteiligung und Partizipation verändern. Durch den Einsatz von digitalen Plattformen können Bürgerinnen und Bürger einfacher und direkter in politische Entscheidungen eingebunden werden. Das benötigte technische Know-how, Nutzerfreundlichkeit sowie ein leichter Zugang sind dabei wichtige Voraussetzung, damit alle Bevölkerungsgruppen diese Angebote nutzen können. Dabei nehmen der Datenschutz und die Datensicherheit bzw. technische Resilienz (Vermeidung von Hacker-Angriffen) einen immer höheren Stellenwert ein.

Als „Digitales Amt“ dürfen sich bayerische Kommunen bezeichnen, die mindestens 50 rein kommunale oder zentrale Online-Verfahren im BayernPortal verlinkt haben. Nach einer Prüfung durch das Bayerische Staatsministerium für Digitales erhalten die Kommunen ein Schild mit der Aufschrift „Digitales Amt“, ein Online-Signet für ihre Website und zudem werden sie auf der Website des Ministeriums veröffentlicht. Die Stadt Rehau erfüllt die Voraussetzungen und erhielt daher die Auszeichnung „Digitales Amt“. Das vom Bayerischen Staatsministerium erhaltene Schild wurde von Bürgermeister Michael Abraham im Foyer, am Eingang des Rathauses, angebracht. In der Stadt Rehau sind bereits einige Online-Verfahren möglich. Neben der Beantragung von Geburts-, Heirats- und Sterbeurkunden ist auch die Beantragung von Bewohnerparkausweisen, An- und Abmeldungen von Hunden oder beispielsweise die Beantragung von Gestattungen online möglich. Dies sind nur wenige Möglichkeiten, die die Stadt Rehau bisher online ermöglicht.

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche digitale Strukturierung von Städten ist jedoch eine flächendeckende digitale Infrastrukturversorgung (Breitband, Mobilfunk, Glasfaser). Auch in diesem Zusammenhang nimmt Rehau eine Voreiterrolle ein. GlasfaserPlus wird 2025 in Rehau Glasfaseranschlüsse bis ins Haus bauen. Die Stadt und GlasfaserPlus haben dazu am 18. Januar 2023 eine gemeinsame Erklärung unterzeichnet. In diesem Rahmen werden rund 4.675 Haushalte im Stadtgebiet angeschlossen. Ein Glasfaseranschluss überträgt stabil und zuverlässig Daten in Gigabitgeschwindigkeit. Das neue Netz erlaubt eine Downloadgeschwindigkeit von 1 Gbit/s. Damit können alle bekannten Anwendungen problemlos genutzt werden. In Zukunft werden sogar noch höhere Geschwindigkeiten möglich sein. Denn die Bandbreite auf einem Glasfaserkabel ist nahezu unbegrenzt.

2.3. Klimawandel und Energieversorgung

Der Klimawandel hat in Deutschland erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Er erfordert in den Städten und Stadtregionen eine dreigleisige Strategie: die Entwicklung von Strategien zum Schutz (Mitigation) und der Anpassung an den Klimawandel (Adaptation), sowie die Abstimmung der Maßnahmen mit anderen drängenden Aufgaben der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die weltweit steigenden Temperaturen und die damit einhergehende Zunahme von lokalen Extremwetterereignissen stellt die Stadtentwicklung somit vor große Herausforderungen. In stark versiegelten urbanen Räumen ist dies viel stärker spürbar. Die Stadtplanung muss sich auf die zukünftigen Auswirkungen des Klimawandels einstellen und Maßnahmen ergreifen, um die Städte widerstandsfähiger und nachhaltiger zu gestalten. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Entwicklung nachhaltiger städtischer Infrastruktur, dem Aufbau einer städtischen Abfall- und Kreislaufwirtschaft und der Förderung klimafreundlicher Mobilität.

Die Stadt Rehau verfügt über mehrere öffentliche Ladepunkte für E-Autos. Ende 2022 wurde die Kooperation mit Bayernwerk verstärkt. An drei verschiedenen Standorten (Parkplatz Hallenbad – Pilgramsreuther Str.46, Parkplatz Adlerstraße bei der Hausnummer 9 und am Schützenplatz – Schützstraße Ecke Sonnenstraße) können jetzt E-Autos

aufgeladen werden. Hier hat die Bayernwerk Netz GmbH je eine neue Ladesäule mit zwei Ladepunkten (Ladeleistung von jeweils maximal 22 Kilowatt) installiert.

Ein wichtiger Faktor im Rahmen des Klimaschutzes ist die Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Die deutsche Regierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2045 eine klimaneutrale Wirtschaft zu erreichen. Hierbei spielen erneuerbare Energien eine wichtige Rolle. Die Nutzung erneuerbarer Energien wie Windkraft, Solarenergie und Biomasse ist in Deutschland bereits weit verbreitet und trägt dazu bei, die Emissionen zu reduzieren.

Viele Städte in Deutschland haben bereits begonnen, ihren Einsatz zu fördern, indem sie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf Dächern installieren oder den öffentlichen Nahverkehr schrittweise auf Elektromobilität umstellen. Im Zuge der Klimaneutralität steht auch die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden im Fokus. Dies kann durch Isolationen und Dämmung, sowie den Einsatz von effizienten Heizungs- und Kühlsystemen erreicht werden. Durch diese Maßnahmen können die Energiekosten gesenkt und der CO₂-Ausstoß reduziert werden. In Rehau wurde in Bezug auf die Heizanlagen in einigen Bereichen bereits eine Nutzungsverdichtung geschaffen. Das Notariat, die Stadtverwaltung, die Bücherei und das Jugendzentrum teilen sich eine Heizanlage. Gleiches gilt für das Schul- und Sportzentrum.

Ein Rehauer Projekt mit Vorbildcharakter ist die Versorgung des Schulzentrums. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wurde die Heizanlage dahingehend erneuert, dass über eine Fernwärmeleitung vom BHKW (Blockheizkraftwerk) am Sportzentrum mit Biogas erzeugte Wärme und Strom zum Einsatz kommt, um den neuesten Umweltrichtlinien Rechnung zu tragen. Für die gesamte Wärmeerzeugung für das Schulzentrum Rehau ist künftig die Firma **Bayernwerk Natur** verantwortlich.

Die Energiewende stellt Industrieländer mit ihren energieintensiven Produktionsstätten vor enorme Herausforderungen. Gleichzeitig ergeben sich neue Geschäftsfelder und Chancen im Bereich Energie. So erhielt Polymerspezialist REHAU bereits 2014 den Deutschen Ideenpreis für eine innovative Mikrobiogasanlage. Die Mikrobiogasanlage „REHAU HomeGas“ ist eine Entwicklung aus den eigenen Reihen und orientiert sich in ihrer Funktionsweise stark an den Bedürfnissen der Menschen in Entwicklungsländern. Gemäß dem Prinzip 'Hilfe zur Selbsthilfe vermitteln' werden für den Betrieb der Anlage jene Ressourcen genutzt, die dem Land und den Menschen vor Ort zur Verfügung stehen: Die leistungsfähige und kostengünstige Anlage basiert auf der Nutzung von Kuhdung. Auch die Firma SÜDLEDER hat schon 2012 den energetischen Strukturwandel durch den Bau einer Biogasanlage eingeleitet. Herzstück der Bioenergieanlage sind zwei Fermenter von je 4.000 Kubikmeter Volumen zur Bildung von Methan aus Abwasserinhaltsstoffen und Nebenprodukten der Lederherstellung.

Um aus dem gewonnenen Methan Strom und Wärme zu gewinnen, wurden drei Blockheizkraftwerke mit insgesamt rund 1,3 Megawatt Leistung errichtet. SÜDLEDER produziert damit den gesamten Strom, den das Unternehmen benötigt. Außerdem werden aus der Abwärme der Blockheizkraftwerke etwa 50 Prozent der in der Produktion benötigten Wärme erzeugt. Die restliche Wärmeenergie wird in einer eigens entwickelten Anlage durch die Verbrennung von Fett, gewonnen aus Leimleder, erzeugt. Damit ist SÜDLEDER von fossilen Energieträgern unabhängig.

Die deutschen Städte sind im Zuge des Klimawandels und der damit einhergehenden Wetterereignisse vorwiegend von Starkregen, Hitzewellen, Hochwasser und Stürmen betroffen. Um den Anforderungen der Klima- und Wetterveränderungen gerecht zu werden, ist es von zentraler Bedeutung, dass die Städte ihre Infrastruktur anpassen, Frischluftschneisen erhalten und weiterentwickeln, sowie Grünflächen weiter erhöhen. Dazu gehört beispielsweise

die Erweiterung von Parks sowie das Anlegen von Dachgärten und begrünten Fassaden. Durch die Erhöhung des Grünanteils wird die Luftqualität verbessert und das Mikroklima reguliert.

Die Anlage von Stein- und Schottergräten kann per Satzung vermieden werden. Zudem ist es wichtig, die Bevölkerung Rehau auf den Nutzen von Entsiegelungsmaßnahmen aufmerksam zu machen und diese zu deren Umsetzung zu motivieren. Die Entsiegelungsmaßnahmen tragen zu einer besseren Versickerung des Regenwassers bei Starkregenereignissen bei und mindern das Überflutungsrisiko. Des Weiteren ist es wichtig, aufgrund der immer häufiger stattfindenden Dürreperioden und der daraus folgenden Wasserknappheit im Vorfeld Wassersparmaßnahmen, sowie Regenrückhaltungsmöglichkeiten umzusetzen.

Die Stadt Rehau hat bereits 2012 einen integrierten Energienutzungsplan in Auftrag gegeben. Damit war sie Vorreiter in der Region. Auf Grundlage des Plans konnten langwierige politische Einzelentscheidungen wegfallen. Im Oktober 2022 wurde die fortgeschriebene Fassung gebilligt. Ergänzt wird der Energienutzungsplan durch die sich in Aufstellung befindende kommunale Wärmeplanung, die für Gemeinden mit Einwohnerzahlen < 100.000 bis zum 30.06.2028 verpflichtend ist. Die flächendeckende Wärmeplanung ist eine wesentliche Voraussetzung auf dem Weg zu einer bezahlbaren, klimaneutralen und zukunftsfähigen Wärmeversorgung, weil sie aufzeigt wie zukünftig Schritt für Schritt die Wärmeversorgung auf die Nutzung von Erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme umgestellt werden kann.

Die genaue Analyse von Umwelt, Energie und Klima befindet sich unter dem Punkt 4.6. Die daraus entwickelten Entwicklungsziele und strategischen Leitlinien sind unter 6.1.6 vorzufinden.

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

3.1.1. Lage und Größe

Die Stadt Rehau liegt im südöstlichen Teil des oberfränkischen Landkreises Hof und hat **9.377 Einwohner** (Stand: Sept 2023).

Die Stadt selbst nimmt eine Fläche von etwa 80 km² ein und besteht aus dem Hauptort Rehau sowie folgenden weiteren Gemeindeteilen (Baumgärtlemühle, Degenreuth, Dobeneck, Dürrenlohe, Eulenhämmer, Faßmannsreuth, Forhrenreuth, Heideckerziegelhütte, Heinersberg, Hirschberg, Hohehäuser, Kühschwitz, Löwitz, Ludwigsbrunnen, Neuhausen, Neukühschwitz, Pilgramsreuth, Rölmühle, Rosenbühl, Schönwind, Schwarzwinkel, Seelohe, Sigmundgrün, Timpermühle, Voitmühle, Waldhaus, Woja, Wurlitz und Wüstenbrunn).



Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Regierung von Oberfranken, 2020)

Rehau liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 93 (Hof – Regensburg), welche das Gemeindegebiet durchquert und den innerstädtischen Bereich tangiert. Über die Bundesstraße B 289 ist Rehau zudem an die Autobahn A9 angebunden, die in die Richtungen Nürnberg und Berlin verläuft. Darüber hinaus ist die Stadt auch an das Schie-

nennetz angebunden. Rehau liegt unmittelbar an der tschechischen Grenze mit der Partnerstadt Asch. In nur wenigen Kilometern Entfernung beginnt das Bundesland Sachsen. Rehau liegt im Bereich des historischen Dreiländerecks Bayern, Sachsen, Böhmen (Tschechien). Näher wird hierauf in Kapitel 2.2. eingegangen.

Flächenverteilung

11 Prozent des rund 80 km² großen Gemeindegebiets bestehen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen, 87,9 Prozent aus Vegetation (v.a. Landwirtschafts- und Waldflächen) und 0,8 Prozent aus Gewässern. (Statistik kommunal 2021)

Aktuell gibt es in Rehau zwei Sanierungsgebiete, die demnächst abgeschlossen werden sollen. Bei diesen handelt es sich um das Sanierungsgebiet im Bereich der Bahnhofstraße (SG4) und in der Schwarzenbacher Straße (SG5). Anschließend sollen Erweiterungen der Sanierungsgebiete in Richtung Osten/Bahnhofstraße und im Bereich Fichtig kommen.

3.1.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Unter dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns zu verstehen. Darin werden zum einen landesweit raumbedeutsame Ziele festgelegt, die von allen öffentlichen Stellen zu beachten sind und für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründet. Zum anderen werden Grundsätze festgesetzt, die bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Damit stellt das LEP das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels der bayerischen Landesentwicklungspolitik dar, nämlich die **Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen** in allen Landesteilen.

Das LEP ist als Programm zu verstehen, das die **Zukunftsaufgaben der Raumordnung** des Landes formuliert. Konkret hat das bayerische LEP zur Aufgabe:

- Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- Vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Mit dem LEP konkretisiert die bayerische Staatsregierung die Vision für die räumliche Entwicklung und Ordnung („**Vision Bayern 2025**“), die als Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum zu verstehen ist und folgende Themenbereiche beinhaltet:

- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -Anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Für jede der 18 bayerischen Regionen existieren zudem Regionalpläne, die aus dem LEP heraus entwickelt werden und die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich konkretisieren. Aufgestellt werden die Regionalpläne von den Regionalen Planungsverbänden. Die Pläne enthalten beispielweise Festlegungen wie Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

3.1.3. Regionalplan Region Oberfranken-Ost

Die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) umfasst die Landkreise Bayreuth, Hof, Kulmbach und Wunsiedel, die Kreisfreien Städte Bayreuth und Hof sowie die 99 kreisangehörigen Gemeinden, die diesen Landkreisen zugehören. Aus dem Regierungsbezirk Oberpfalz ist die kreisangehörige Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth dem Verband angeschlossen“. (Homepage Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost 2018)

Im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost ist festgelegt, welche Kommunen welche Funktion zugesprochen bekommen. Er teilt die ihm zugehörigen Kommunen in Klein- und Unterzentren, sowie Siedlungsschwerpunkte ein. Diese sind gemäß dem LEP von 2013 der Kategorie der „Grundzentren“ gleichgestellt.

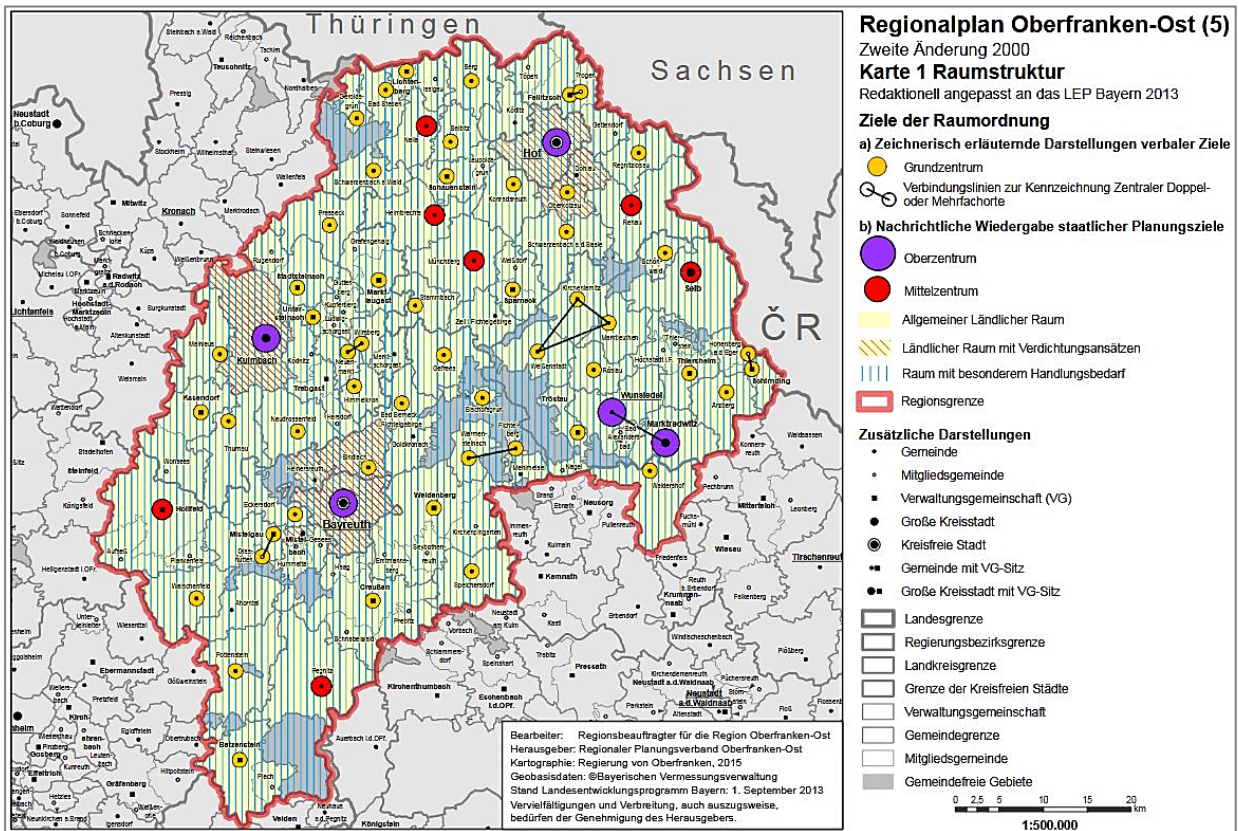


Abbildung 3: Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberfranken-Ost (Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Regierung von Oberfranken) 2015)

Die Stadt Rehau ist im Regionalplan als sogenanntes Mittelzentrum ausgewiesen (s. Abbildung 3). Das nächstgelegene Oberzentrum ist Hof und liegt 13 km entfernt. Das nächste Mittelzentrum, die große Kreisstadt Selb, befindet sich in 15 km Entfernung. (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost 2015)

Zur Funktion Rehau als Mittelzentrum heißt es im Regionalplan: „Das mögliche Mittelzentrum Rehau soll in Abstimmung mit dem Oberzentrum Hof in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben für den Osten des Mittelbereichs Hof gestärkt werden.“

Inbesondere sollen angestrebt werden:

- die Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur im Gesundheitswesen und ihre Verbesserung im Kultur- und Bildungswesen,
- die Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels,
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern, vor allem im Handwerk.

Für das ISEK bedeutet das, dass Rehau auch zukünftig ein wichtiges Versorgungszentrum für umliegende Städte und Gemeinden darstellt und in ihrer Funktion als solches erhalten bleiben soll. Entsprechende Einzelhandelsansiedlungen sind vor diesem Hintergrund zu betrachten.

3.1.4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rehau wurde 1984 wirksam. Seither erfolgten ständig Anpassungen und Änderungen. Eine Komplettüberarbeitung des Flächennutzungsplans (von 1989) ist im Jahr 2020 in Kraft getreten (letzte Änderung 2023). Die Rehauer Innenstadt ist dabei größtenteils als Mischgebiet dargestellt. Änderung für Sonderbauflächen PV wurde am 08.07.2023 wirksam.

3.1.5. Städtebauliches Entwicklungskonzept 2006

Wie bereits eingangs erwähnt verfügt die Stadt Rehau über ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt aus dem Jahr 2006. Das SEK mit dem Titel „Eine Stadt macht sich fit für das 21. Jahrhundert“ wurde damals zweigeteilt erarbeitet – einmal mit einem Schwerpunkt auf zukünftige funktionale Anforderungen und zum anderen mit dem Schwerpunkt Stadtgestaltung. Für beide Bereiche wurden jeweils konkrete Maßnahmen formuliert:

Im Hinblick auf den funktionalen Bereich wurden beispielsweise die Projekte „Kulturelle Belebung der Innenstadt – „Der Maxplatz lebt“ – trotz zuletzt wirkender Corona-Pandemie – oder „Stadtmarketing und Eventmanagement“ durch die Schaffung einer zusätzlichen Stelle in der Verwaltung realisiert. Im städtebaulichen Bereich stand beispielsweise die „Verstärkung und Visulisierung der Stadtachse zwischen Schillerplatz und Rathaus“, sowie der „Umbau des ehem. Schülerwohnheims zu einem Mehrgenerationenhaus“ im Fokus. Beide Projekte konnten erfolgreich und teils mit Mitteln der Städtebauförderung umgesetzt werden. Andere Projekte, wie z.B. der Ausbau des Sportzentrums, konnten seither nicht realisiert werden.

Grund dafür waren nicht selten sich ändernde Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen, die eine kontinuierliche Evaluation und Fortschreibung eines solchen strategischen Konzeptes unabdingbar machen. Daher hat die Stadt die Fortschreibung des SEK zu einem ISEK, also einem Konzept mit integrierten Ansatz, in Auftrag gegeben.

Das vorliegende ISEK unterscheidet sich von dem SEK 2006 daher im Wesentlichen durch seinen integrierten Ansatz, welcher in eine breit aufgestellte Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung mündet, aber auch dadurch, dass es die Ziele und Leitideen in einen konkreten Maßnahmenplan inklusive Kosten- und Finanzierungsübersicht überführt. Durch anschließende Priorisierung und Verabschiedung durch den Stadtrat bekommt das Konzept sowohl Verbindlichkeit, als auch einen zeitlichen Umsetzungsrahmen. Entsprechend der aktuellen globalen Herausforderungen legt das Konzept zudem ein Hauptaugenmerk auf die Themen Nachhaltige Mobilität, Digitalisierung und Klima.

3.1.6. Interkommunale Kooperation in Stadt und Landkreis Hof (IRE Integrierte räumliche Entwicklungsmaßnahmen, 2015)

Das Konzept „Rand wird Mitte - Integrierte Räumliche Entwicklungsmaßnahmen“ wurde in Kooperation mit den Kommunen Münchberg, Helmbrechts, Döhlau, Konradsreuth, Feilitzsch, Köditz, Stammbach, Regnitzlosau, Trogen, Weißdorf, Töpen und Gattendorf erstellt. Durch die benannten Projekte und Maßnahmen soll vor allem den negativen Tendenzen, die durch den Strukturwandel und der damit einhergehenden rückläufigen Entwicklung in der Wirtschaft, entgegengewirkt werden.

Zur Umsetzung wurden die verschiedenen Maßnahmen nach Prioritäten geordnet, wodurch die Maßnahmen direkt mit Abschluss des Konzeptes (Priorität 1: ca. ab 2015/Ende 2016) oder erst langfristig mit Ende der Förderperiode (Priorität 4: 2020) durchgeführt werden sollen.

Für Rehau wurden folgende Maßnahmen benannt:

- An den Marktwiesen
- Seniorenwohnen am Graben
- Innerstädtisches Wohnen Fabriksteig
- Innerstädtisches Wohnen Bahnhofstraße
- Knotenpunkt Rehau (Umbau Bahnhof + Umfeld)
- Radweg „Perlenroute“ (Oberkotzau – Rehau – Schönwald – Selb – Asch)
- Industriekulturweg/Erlebnisweg Rehau (Beschilderungssystem/Leitsystem, Museumskonzept)

Darüber hinaus wurden weitere Maßnahmen zur **interkommunalen Koordinierung** benannt:

- Interkommunales Abstimmungs- und Umsetzungsmanagement → EFRE-Manager
- Interkommunales Wohnungsbau- und Leerstandsmanagement → Ziel: Gründung einer interkommunalen Entwicklungsgesellschaft
- SILVIA (Sicher Leben und Versorgt Im Alter)
- Kompetenzzentrum Migration
- Interkommunales Soziales Dienstleistungszentrum
- Tourismusmanagement im Kooperationsraum
- Interkommunales Mobilitätsmanagement → Integrierter Taktfahrplan

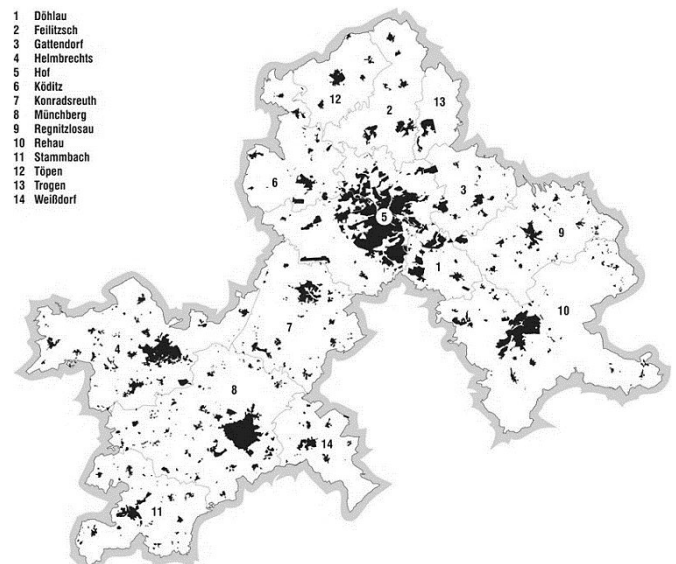


Abbildung 4: Übersicht Kooperationsraum IRE (Quelle: <https://www.umbastadt.de/projekte/ire-hof/> 13.06.2023)

3.1.7. Interkommunale Kooperation im Rahmen des Dreiländerecks (ILEK Region, 2022)

Das Dreiländereck Bayern, Sachsen, Böhmen hat es sich zum Ziel gemacht, als freiwilliger Verbund wichtige Themen der Region anzupacken und dafür ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aufzustellen, um die Standortqualität zu verbessern (vgl. ile-dreilaendereck.de 2023). Die teilnehmenden Kommunen sind Döhlau, Regnitzlosau, Rehau und Schönwald. Erste Gespräche für das Konzept haben 2013 stattgefunden und im Juni 2016

konnte das ILEK fertiggestellt werden. Bis Mai 2022 wurde dann das evaluierte ILEK erarbeitet, welches sieben Handlungsfelder beinhaltet, die als Grundlage zur Realisierung verschiedener Projekte dienen.

Handlungsfelder:

- Kooperation und Öffentlichkeitsarbeit
- Landwirtschaft, Klima und Biodiversität
- Mobilität
- Soziales und kulturelles Leben, Ehrenamt
- Naherholung und Tourismus
- Innenentwicklung und Wohnen
- Wirtschaft und Energie

Bereits umgesetzte Projekte sind beispielsweise die Erstellung einer Freizeitkarte mit den Wanderwegen der Region, der Hofer Landbus oder das Mountainbike-Basecamp in Kornberg. Gefördert werden die Projekte vom Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken.



3.2. Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Rehau stammt aus dem Jahr 1246 aus einem Stiftungsbrief als Rehau noch „Resawe“ hieß. Fast 200 Jahre später (1427) erhielt Rehau von Friedrich I., Markgraf und Kurfürst von Brandenburg das Marktrecht. 1512 kam es zum ersten von drei Großbränden in Rehau, bei denen fast die gesamte Stadt niederbrannte. Die beiden anderen fanden in den Jahren 1763 und 1817 statt. Der Brand 1763 wurde durch einen Blitzschlag ausgelöst und zerstörte innerhalb von nur 5 Stunden fast alle Gebäude. Auch der letzte Großbrand im Jahr 1817 ließ fast die gesamte Stadt in Schutt und Asche zurück (Stadt Rehau o.J.). Dabei gingen 168 Wohnhäuser mit Nebengebäuden, 300 Scheunen mit der erst eingefahrenen Ernte, das Pfarrhaus, das Brauhaus, das Rathaus, das Landgericht, die Hammermühle und die Kirche verloren (Wikipedia o.J.). Eines der wenigen Gebäude, das den letzten Brand überstanden hat ist das über 200 Jahre alte Denkmal „Burgplatz 13“, bei dem es sich um ein zweigeschossiges Satteldachhaus mit Zwerchhaus handelt (Stadt Rehau 2022).

Nach diesen verheerenden Bränden wurde Rehau mit Mitteln des Königreichs Bayern und aus dem Privatvermögen von König Maximilian I. von Bayern zwischen 1818 und 1824 unter Leitung von Baukondukteur Johann Wilhelm Baumann wiederaufgebaut. Es handelt sich dabei um ein Beispiel der klassizistischen Städteplanung, die anderen bayerischen Städten als Vorbild dienen sollte, wenn dort ebenfalls derartige Katastrophen geschehen sollten. Aus

diesem Grund ist Rehau auch überregional als „Rehau Modelstadt Bayerns“ bekannt. Von 1862 bis 1864 wurde die Eisenbahnlinie Hof-Rehau-Asch ausgebaut, doch erst mit der Eröffnung der Bahnlinie Rehau-Eger im Jahr 1865 und dem damit verbundenen hohen Anteil an Viehtransporten konnte die Stadt einen spürbaren und langfristigen wirtschaftlichen Aufschwung verzeichnen.

Im selben Jahr wird auch neben der Kirche ein Schulhaus (heute Kunsthaus) errichtet. Weitere Gebäude wurden im Zeitraum von 1901 bis 1910 errichtet. Dazu zählen unter anderem das städtische Wasserwerk, der Schlachthof, das Kommunbrauhaus, das neue Schulhaus, Pestalozzischule, und das städtische Elektrizitätswerks.

Einen deutlichen Einwohnerzuwachs konnte Rehau im Rahmen der Gemeindereform im Jahr 1978 verzeichnen, als die sechs ehemals selbständigen Ortschaften Faßmannsreuth, Fohrenreuth, Kühschwitz, Neuhausen, Pilgramsreuth und Wurlitz nach Rehau eingemeindet wurden.

3.3. Demografische Entwicklung

3.3.1. Regierungsbezirk Oberfranken

Demografische IST-Situation

Im Regierungsbezirk Oberfranken leben 1.062.085 Menschen (Stand: 31.12.2020) – aufgeteilt auf neun Landkreise und die vier Kreisfreien Städte Bamberg, Bayreuth, Coburg und Hof. Diese Zahl entspricht 8,0 Prozent der bayerischen Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bayer. LfStat, 2022).

Prognose zur demografischen Entwicklung

Betrachtet man die prognostizierte Veränderung der Bevölkerung zwischen 2020 und 2040, so wird die Bevölkerungsentwicklung in Oberfranken perspektivisch als „abnehmend“ prognostiziert, das heißt es wird ein Bevölkerungsrückgang von insgesamt -3,5 Prozent erwartet. Bei der Vorausschätzung im Jahr 2017 für das Jahr 2037 wurde noch mit einem Rückgang von -5,5 Prozent gerechnet. Damit hat sich der Trend der prognostizierte Bevölkerungsrückgang verlangsamt. Fokussiert man sich auf die Planungsregion 5 Oberfranken-Ost erhöht sich dieser Wert jedoch auf -5,9 Prozent.

Dabei wird ersichtlich, dass v.a. die Gruppen der Kleinkinder und Kindergartenkinder weniger werden. In den Altersgruppen ab 65 Jahren wird dagegen eine bemerkenswerte Zuwachsraten erwartet, die in der Altersgruppe „75 Jahre und älter“ bei bis zu 35,8 Prozent gipfeln. Damit steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Oberfranken zwischen 2020 und 2040 von 45,7 Jahren auf 47,4 Jahre. Im Landkreis Hof wird 2040 sogar ein Durchschnittsalter von 48,7 Jahren erwartet (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demogr. Profil für den Landkreis Hof. Bayr. LfStat Feb. 2022).

Werden die einzelnen Landkreise Oberfrankens betrachtet, ergeben sich hier Unterschiede hinsichtlich Wachstums- und Schrumpfungsräum: Während für die meisten Landkreise eine Abnahme oder starke Abnahme der Bevölkerung im Zeitraum 2020 bis 2040 prognostiziert wird (Landkreis Hof: -7,2 Prozent), werden die Landkreise Bamberg und Forchheim zunehmen (+1,0 und +1,3 Prozent). Jedoch wird auch in diesen Regionen das Wachstum nicht auf die natürliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen sein, sondern ausschließlich durch einen positiven Wanderungssaldo möglich sein (LK Bamberg +8,3 % und LK Forchheim +8,9 %) (Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für Bayern bis 2040. Demogr. Profil für den Regierungsbezirk Oberfranken. Bayr. LfStat 2022).

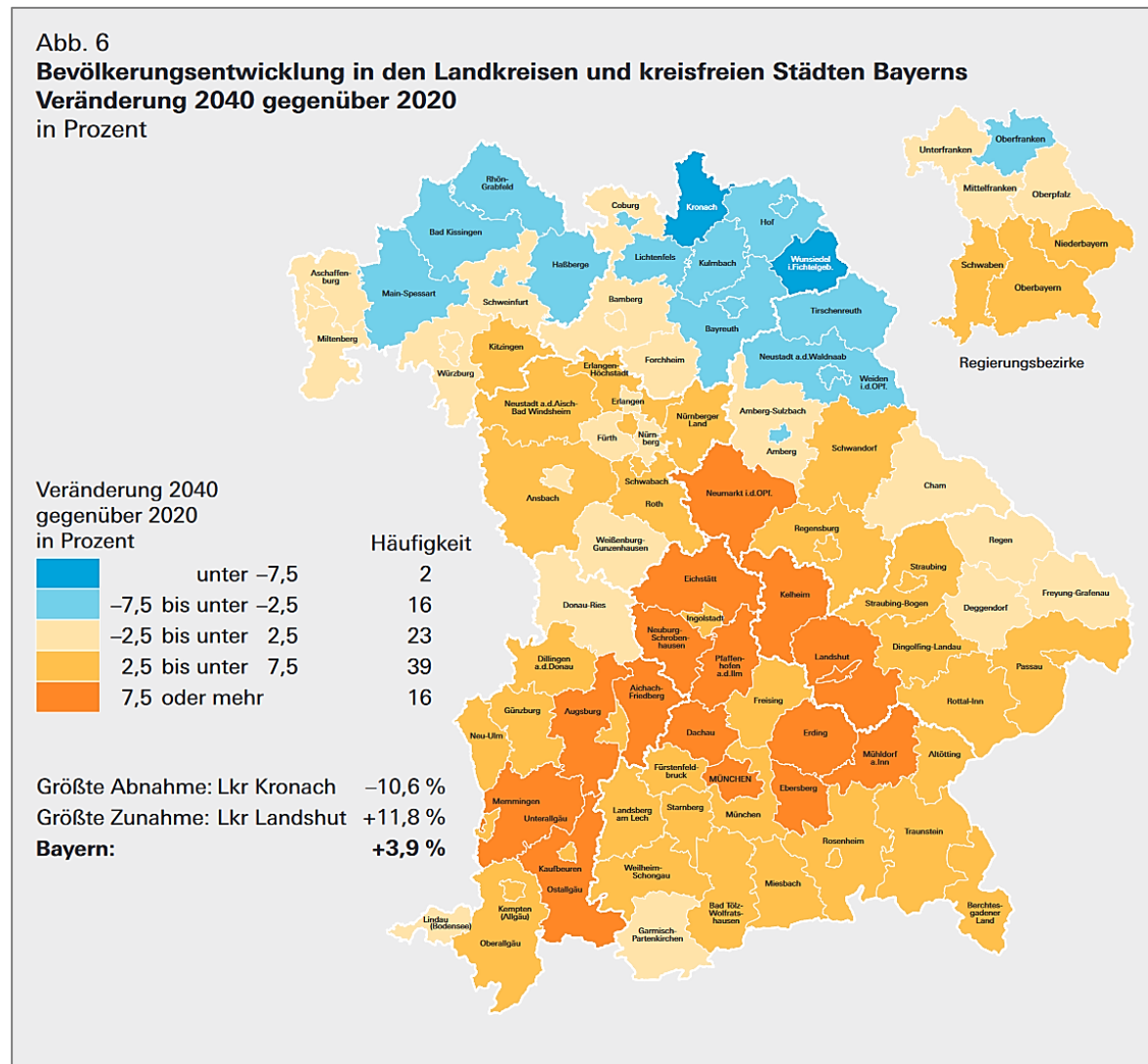


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für Bayern bis 2040, Bayr. LfStat 2022)

3.3.2. Landkreis Hof und Stadt Rehau

Demografische IST-Situation

Im Landkreis Hof leben im Jahr 2020 94.522 Einwohner (Statistik.kommunal 2022). Das Durchschnittsalter im Landkreis beträgt 2020 47,8 Jahre und liegt somit etwas höher als in der Stadt Rehau mit 46,7 Jahren (Statistik.kommunal 2020).

Zum 31.12.2021 lebten in Rehau 9.360 Einwohner, wovon 1.187 Personen aus dem Ausland zugezogen sind (Einwohnermeldeamt Rehau 2022).

Im Landkreis Hof ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ausschließlich negativ verlaufen. Im Jahr 2020 bedeutete dies eine Abnahme um 730 Personen. Der Wanderungssaldo war in den letzten Jahren hingegen schwankend, in den letzten sechs Jahren jedoch positiv. So sind im Jahr 2020 466 Personen mehr in den Landkreis Hof zu- als fortgezogen. Nichtsdestotrotz bedingen die beiden Faktoren zusammen einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung im Landkreis.

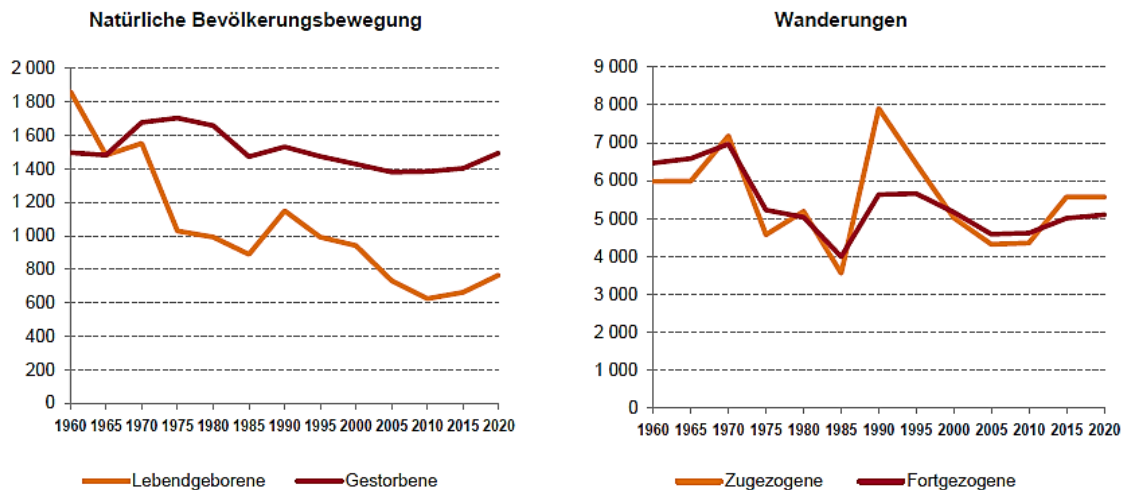


Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungs- und Wanderungsbewegung im Landkreis Hof zwischen 1960 und 2020 (Quelle: Bay. LfStat 2022)

Auch in Rehau war die natürliche Bevölkerungsbewegung in den letzten 60 Jahren durchgängig negativ. Im Jahr 2021 sind 61 Personen mehr gestorben als geboren wurden. Auch in Rehau ist der Wanderungssaldo hingegen schwankend. Nachdem die Stadt zwischen 2006 und 2019 einen durchgängig positiven Wanderungssaldo verzeichnen konnte, war dieser 2020 erstmals wieder leicht negativ mit -24 Personen. Im darauffolgenden Jahr, gab es jedoch schon wieder mehr Zugezogene als Fortgezogene. Diese beiden Faktoren haben zu einer Stagnation bzw. leichten Bevölkerungsabnahme in den vergangenen Jahren geführt, wohingegen im Jahr 2021 eine geringe Bevölkerungszunahme zu verzeichnen war.

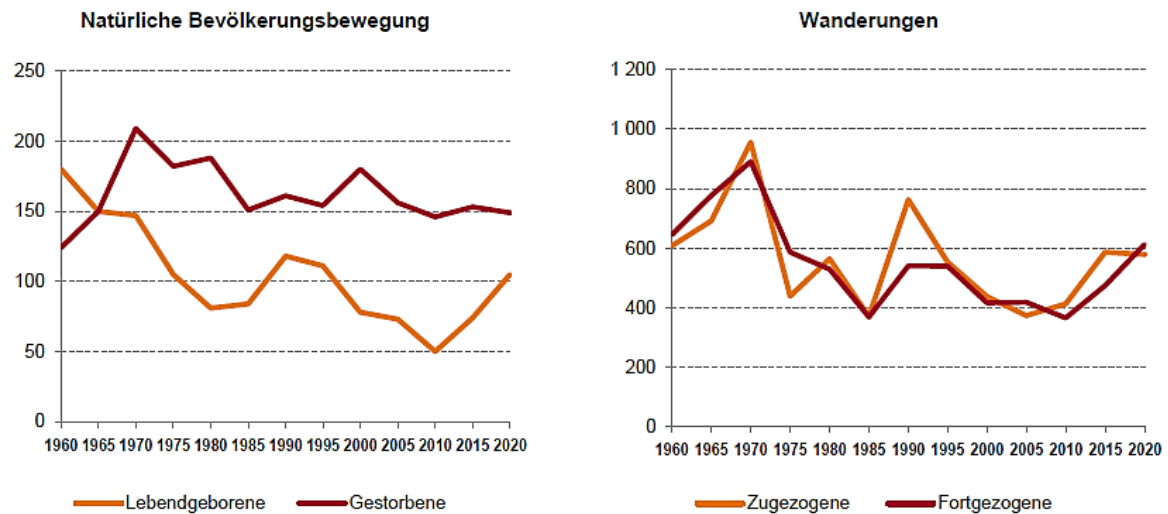


Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungs- und Wanderungsbewegung in Rehau zwischen 1960 und 2020 (Quelle: Bay. LfStat 2022)

Im Schnitt ist die Einwohnerzahl von Rehau jedoch relativ stabil, mit einem Wechsel von einer Bevölkerungszunahme und –abnahme (s. Abb. 9). Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei 9.361 (Stand: 31.08.2023). In Abbildung 9 ist die Bevölkerungsentwicklung in Rehau von 2012 bis 2022 zu sehen. Es ist zu erkennen, dass eine leichte Fluktuation vorhanden ist, jedoch keine eindeutige Abnahme oder Zunahme zu erkennen ist, da es einen Wechsel von Jahren mit mehr und weniger Einwohnern gibt. In den letzten drei Jahren ist wieder eine Tendenz zur Bevölkerungszunahme festzustellen, die vor allem am Zuzug von Ausländern liegt.

In Abbildung 8 sind noch einmal die natürliche Bevölkerungsbewegung und die Wanderungen in einem dargestellt. Darin ist gut zu erkennen, dass die Sterbefälle seit 2012 bis 2022 dauerhaft über den Geburten liegen. Im Gegensatz dazu liegen die Zuzüge fast immer über den Wegzügen, wodurch ein gewisser Ausgleich der geringen Geburtenrate entsteht. Dieser Effekt führte in den letzten drei Jahren zu einer Bevölkerungszunahme (s. Abb. 9).

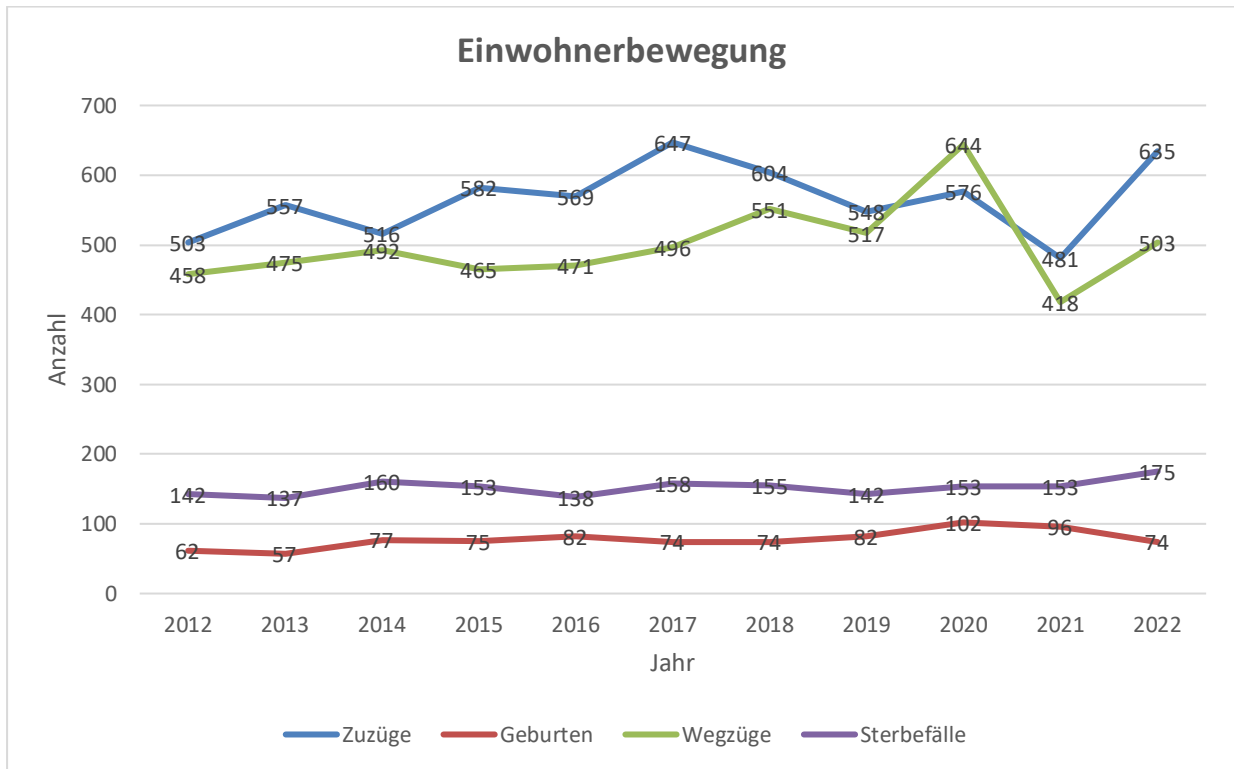


Abbildung 8: Einwohnerbewegung in Rehau. Quelle: Stadt Rehau 2023

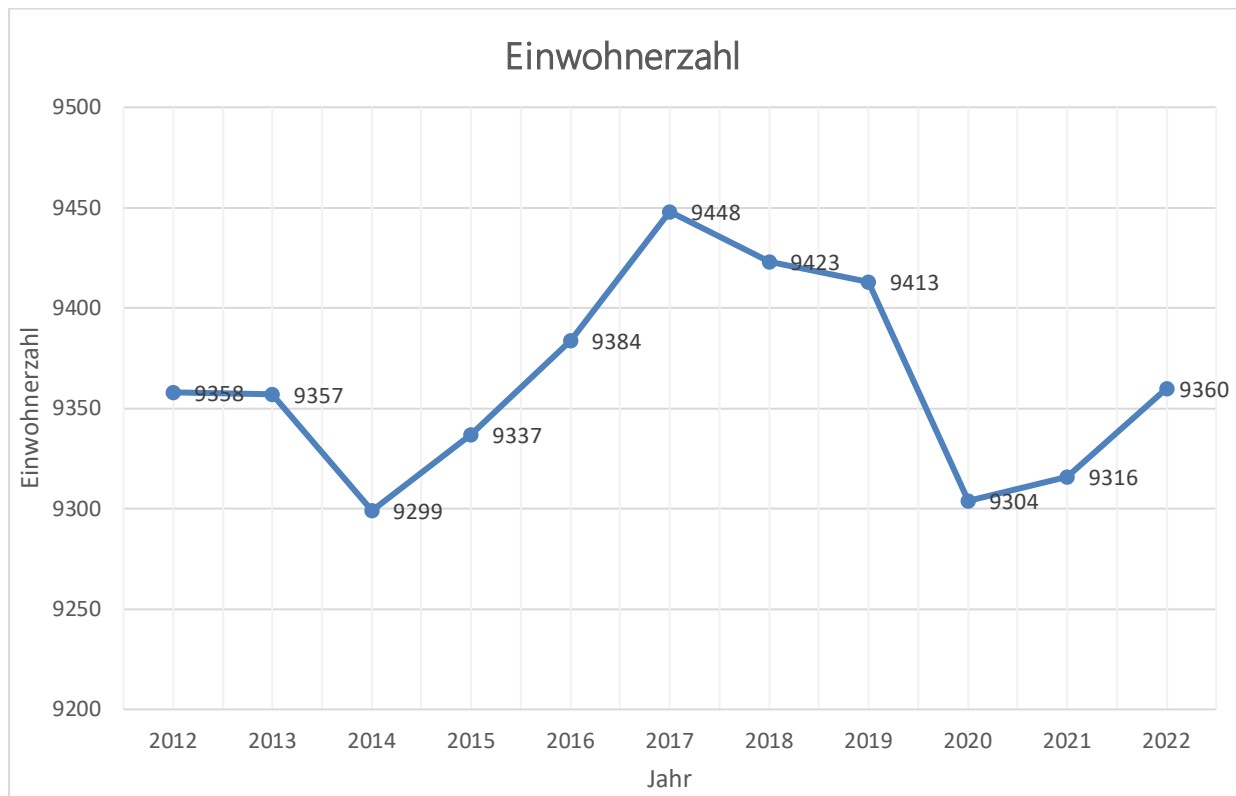


Abbildung 9: Einwohnerzahlen Rehau 2012 – 2022. Quelle: Stadt Rehau 2023

Prognose zur demografischen Entwicklung

Laut den Prognosen des bayerischen Landesamts für Statistik wird die zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung in den kommenden Jahren im Landkreis Hof und der Stadt Rehau ähnlich verlaufen, wobei die Stadt Rehau einen etwas geringeren Bevölkerungsverlust zu verzeichnen hat als der umliegende Landkreis: In der Stadt Rehau wird zwischen 2019 und 2039 eine Bevölkerungsveränderung von -3,3 Prozent vorhergesagt (von 9.398 auf 9.100 Einwohner) erwartet (Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Rehau bis 2039). Im umliegenden Landkreis wird eine Abnahme der Bevölkerung zwischen 2020 und 2040 von über -7,2 Prozent prognostiziert (von 94.522 auf 87.700 Einwohner) (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, Demographisches Profil für den Landkreis Hof, Bayer. LfStat 2022).

Damit zählt der Landkreis Hof, wie auf Abbildung 10 erkennbar, im bayernweiten Vergleich zu den „Verliereregionen“ und wird als „stark abnehmend“ kategorisiert.

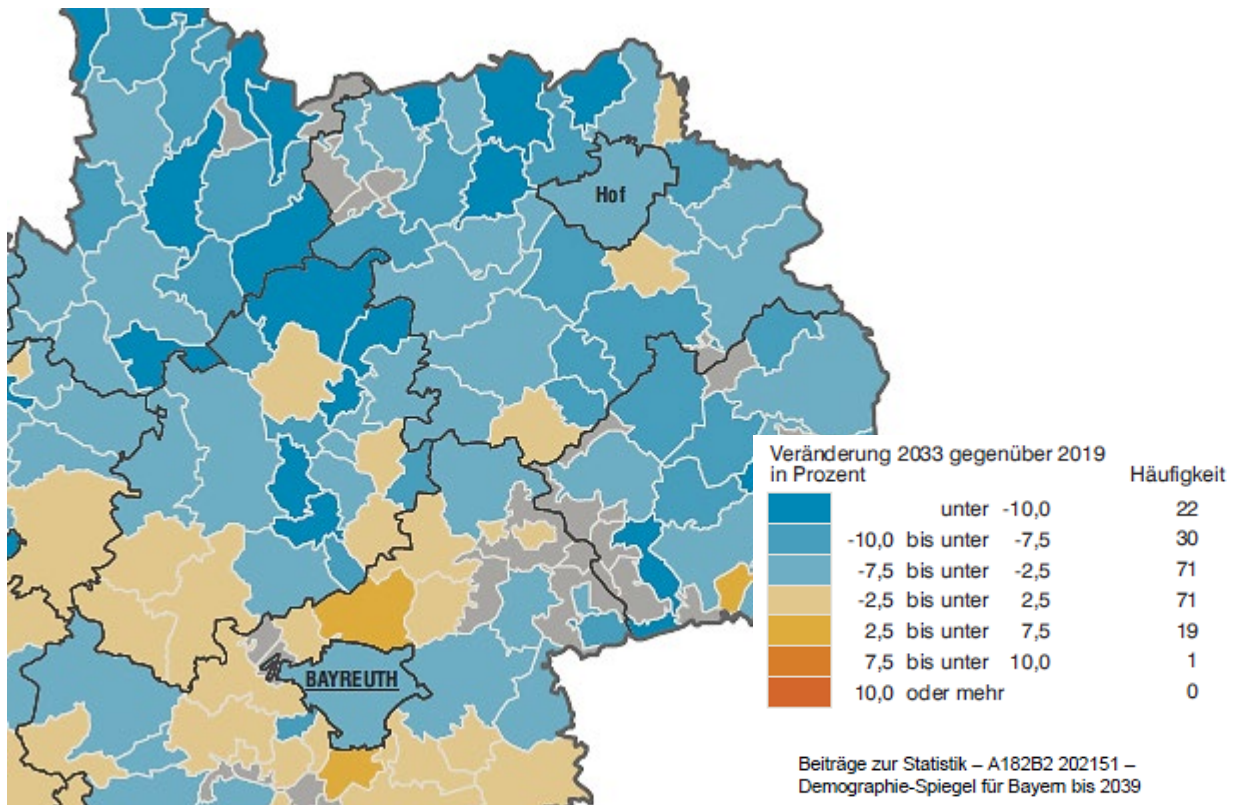


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Hof bis 2033 in Prozent (Quelle: Demographie-Spiegel 2021)

Zu dieser negativ prognostizierten Entwicklung des Landkreises im bayernweiten Vergleich trägt auch die stetige Erhöhung des Durchschnittsalters in Stadt und Landkreis bei: Im Landkreis wird sich dieses bis 2040 laut Prognosen von 47,8 (2020) auf 48,7 Jahre erhöhen (ebd.). Für die Stadt Rehau existieren entsprechende Zahlen nur für die Zeitspanne von 2019 bis 2039: Prognostiziert wird ein Anstieg von 46,6 (2019) auf 48,4 Jahre (2039) (Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Rehau bis 2039) (s. Abb. 11). Auch in Abbildung 12 ist gut zu sehen, dass die Bevölkerung immer älter wird.

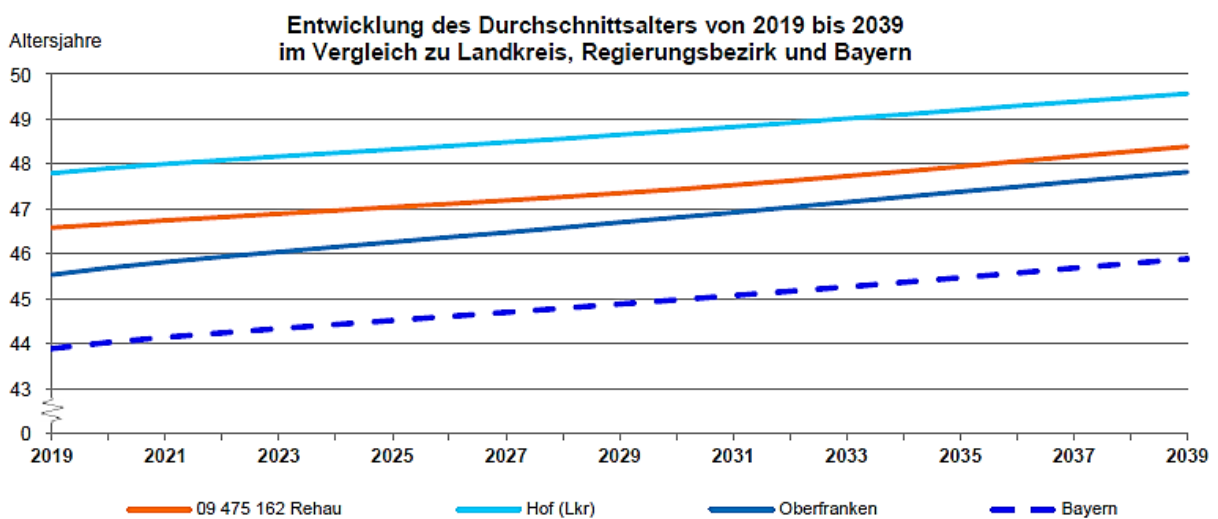


Abbildung 11: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2019 bis 2039 (Quelle: Demographie-Spiegel 2021)

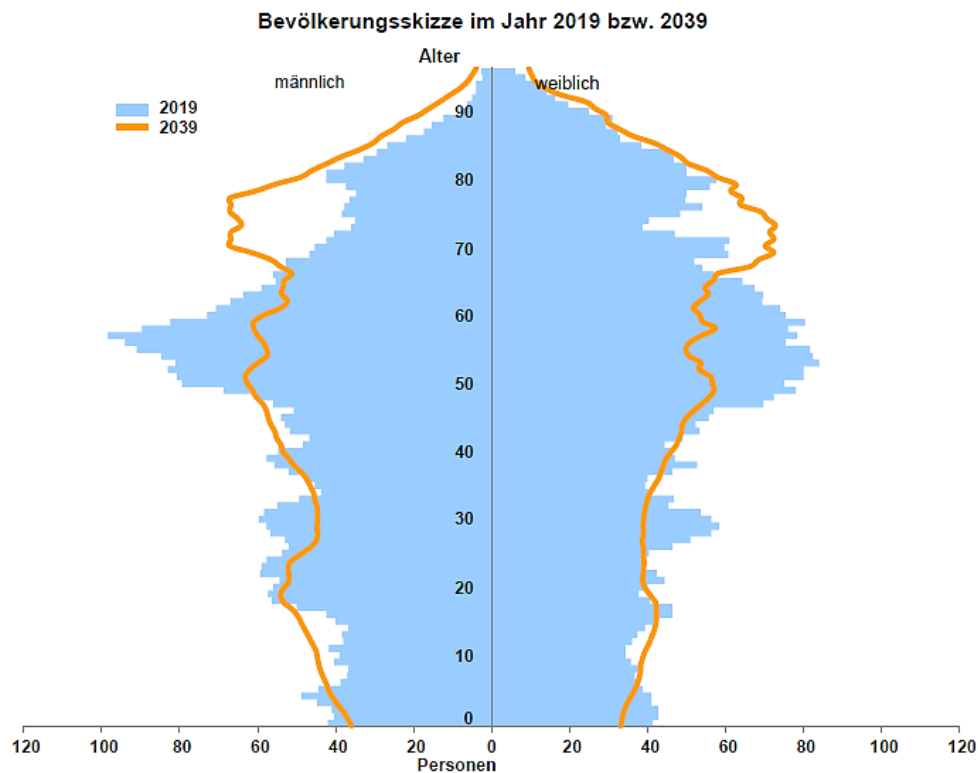


Abbildung 12: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2039 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021)

4. Analyse der Handlungsfelder

Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung werden alle kommunalen Handlungsfelder integriert betrachtet: Von der Wohnraumversorgung und dem vorhandenen Arbeitsplatzangebot über die Infrastruktureinrichtungen bis hin zu den Sport- und Freizeitangeboten. Um als Kommune attraktiv zu bleiben und im regionalen Wettbewerb um Arbeitsplätze und Einwohner zu bestehen, muss in alle Handlungsfelder investiert werden. Die benannten Handlungsfelder dienen der integrierten Planung und bilden die Struktur für die Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Umsetzung des Konzeptes.

Das Handlungsfeld der **demografischen Entwicklung** kann dabei als **Querschnittsthema** gesehen werden, da es Einfluss auf alle Projekte und Maßnahmen in den übrigen Handlungsfeldern nimmt. Es wurde daher bereits im vorherigen Kapitel darauf eingegangen.

Ebenfalls gesondert betrachtet wird das Handlungsfeld „**Städtebau**“, da dieses im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt Rehau“, welche parallel zum ISEK erarbeitet wurde, betrachtet wird.

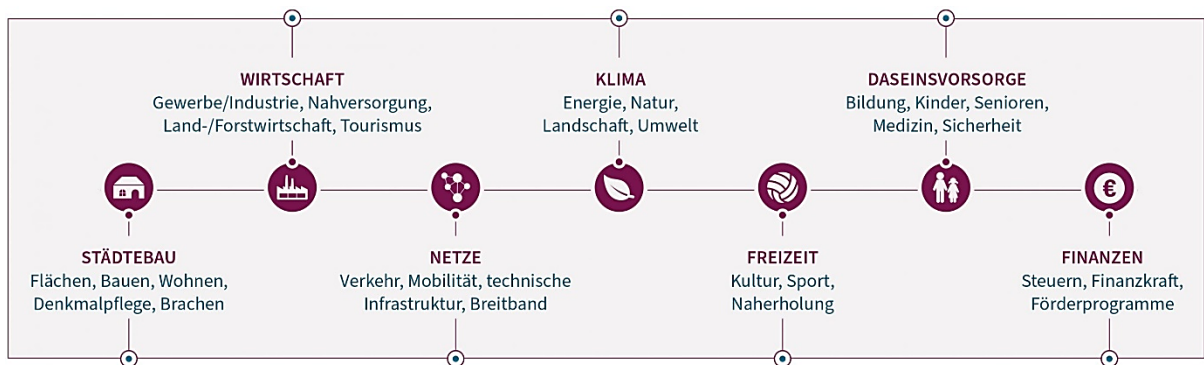


Abbildung 13: Handlungsfelder der integrierten Stadtentwicklung (Quelle: DSK 2022)

Betrachtung des Hauptorts Rehau

Bevor die verschiedenen Handlungsfelder Rehaus analysiert werden, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Fokus der Betrachtung im Rahmen des ISEKs gemäß Städtebauförderung auf dem Hauptort Rehau liegt. Was jedoch die Bestandsanalyse betrifft, beziehen sich die Zahlen meist auf die Gesamtgemeinde, da eine Aufschlüsselung in einzelne Ortsteile meist nicht möglich ist oder separate Zahlen für den Hauptort nicht existieren.

Da der Hauptort einer Kommune jedoch eine ortsteilübergreifende Bedeutung einnimmt, haben Entwicklungen innerhalb dessen automatisch Auswirkungen auf die Gesamtstadt. In jedem der behandelten Handlungsfelder bestehen somit Wechselwirkungen mit den anderen Ortsteilen, da sie die gesamte Infrastruktur einer Stadt und seiner Bevölkerung betreffen. Die Abgrenzung des Hauptortes ist in folgenden Abbildung 14 zu sehen:

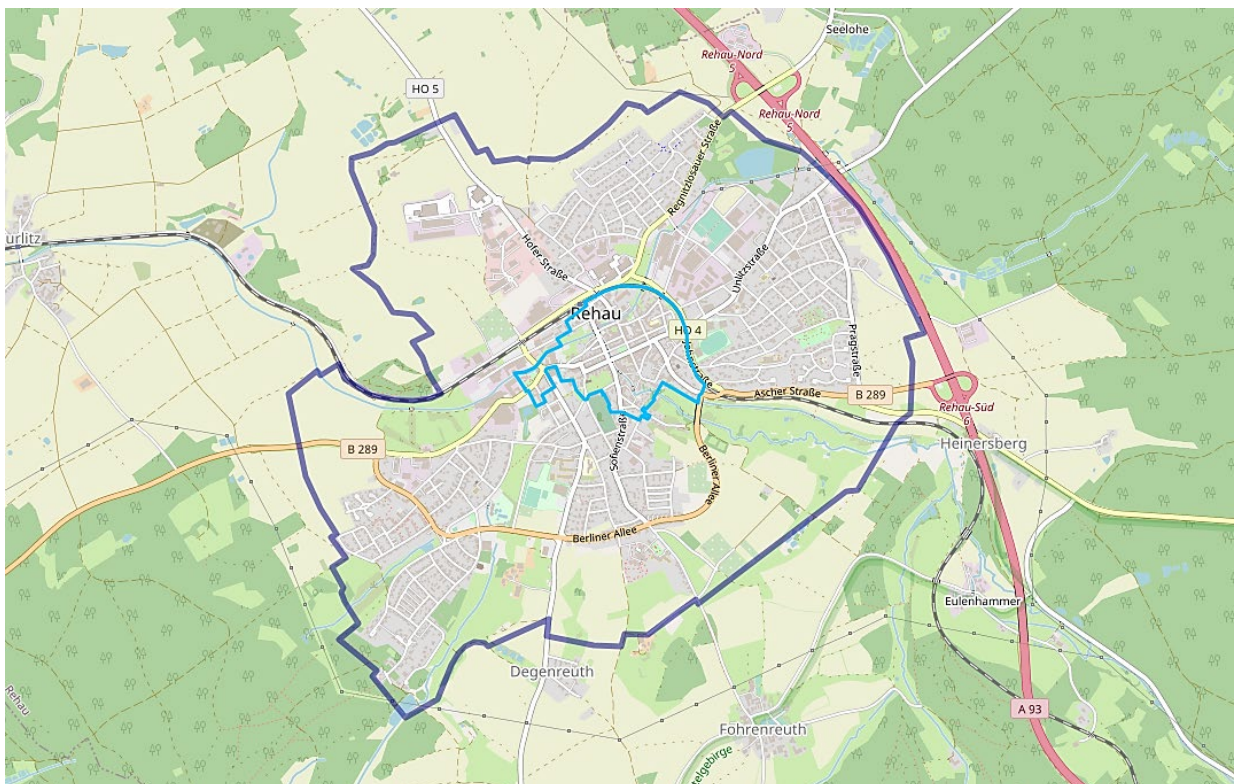


Abbildung 14: Abgrenzung ISEK-Gebiet (Quelle: OpenStreetMap 2022; Darstellung: DSK 2022)

4.1. Siedlungsstruktur, Städtebau und Wohnen

Siedlungsgeschichte und Stadtstruktur

Die Grundlage vieler Städte wurden im Mittelalter gelegt. Gerade das deutsche Städtesystem geht maßgeblich auf die zahlreichen mittelalterlichen Stadtgründungen zurück. Wichtige Merkmale mittelalterlicher Städte sind die klare Trennung zwischen Stadt und Land (innen und außen), die funktionale Gliederung des Stadtgebiets und eine im Vergleich zu den rasterförmigen römischen Stadtgründungen häufig unregelmäßige Stadtstruktur. Von außen betrachtet wirkten die Städte mit ihren geschlossenen Wällen und Mauern wie kompakte, nahezu objekthafte Gebilde inmitten einer ansonsten offenen und weitläufigen ländlichen Umgebung (Reicher, Christa (2013): Städtebauliches Entwerfen).

Die Siedlungsgeschichte von Rehau reicht ebenfalls bis ins 13. Jahrhundert zurück. Die erste urkundliche Erwähnung Rehaus stammt aus dem Jahr 1246 aus einem Stiftungsbrief als Rehau noch „Resawe“ hieß. Fast 200 Jahre später 1427 wird Rehau von Friedrich I., Markgraf und Kurfürst von Brandenburg zu einem Markt ernannt. Rehau erlangte somit Stadtrechte und erhielt ein eigenes Wappen.

1512 kam es zum ersten von drei Großbränden in Rehau, bei denen fast die gesamte Stadt niederbrannte. Die beiden anderen fanden in den Jahren 1763 und 1817 statt. Der Brand 1763 wurde durch einen Blitzschlag ausgelöst und zerstörte innerhalb von nur 5 Stunden fast alle Gebäude. Ab 1791 wird die Markgrafschaft Bayreuth preussisch und steht ab 1806 unter französischer Verwaltung, bis 1810 das Fürstentum Bayreuth an das Königreich Bayern übergeht (Stadt Rehau o.J.).

Auch der letzte Großbrand 1817 ließ fast die gesamte Stadt in Schutt und Asche zurück (Stadt Rehau o.J.). Dabei gingen 168 Wohnhäuser mit Nebengebäuden, 300 Scheunen mit der erst eingefahrenen Ernte, das Pfarrhaus, das Brauhaus, das Rathaus, das Landgericht, die Hammermühle und die Kirche verloren (Wikipedia o.J.). Eines der wenigen Gebäude, das den letzten Brand überstanden hat, ist das über 200 Jahre alte Denkmal „Burgplatz 13“, bei dem es sich um ein zweigeschossiges Satteldachhaus mit Zwerchhaus handelt (Stadt Rehau 2022).



Abbildung 15: Städtebauliches Modell der Stadt vor und nach dem Brand von 1818 (Fotos: Reinhard Feldrapp)



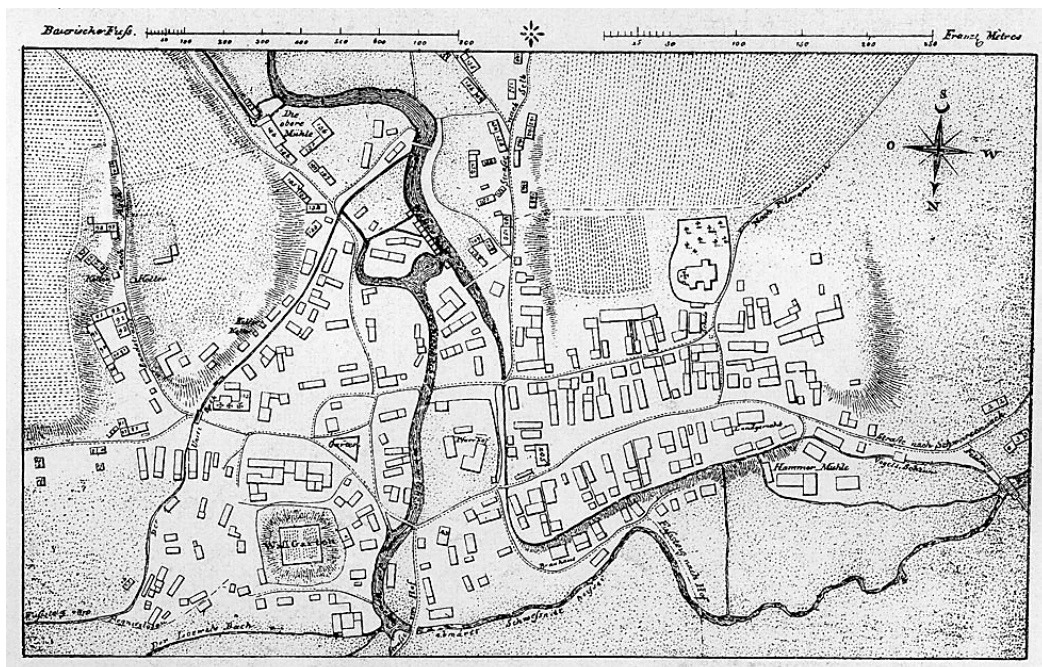
Nach diesen verheerenden Bränden wurde Rehau zwischen 1818 und 1824 unter Leitung von Baukondukteur Johann Wilhelm Baumann wiederaufgebaut. Es handelt sich dabei um ein Beispiel der klassizistischen Städteplanung, die anderen bayerischen Städten als Vorbild dienen sollte, wenn dort ebenfalls derartige Katastrophen geschehen sollten. So wurde Rehau zur „**Modellstadt**“.

Abbildung 16: Logo der Modellstadt Rehau (Quelle: <https://modellstadt-bayerns.de>; 07.06.2023)

Von 1862 bis 1864 wird die Eisenbahnlinie Hof-Rehau-Asch ausgebaut. Im selben Jahr wird auch neben der Kirche ein Schulhaus errichtet. Weitere Gebäude wurden im Zeitraum von 1901 bis 1910 errichtet. Dazu zählen unter anderem das städtische Wasserwerk, der Schlachthof, das Kommunbrauhaus, das neue Schulhaus und das städtische Elektrizitätswerk.

1972 kommt es zur Auflösung des Landkreises Rehau und 1978 zur Gemeindegebietsreform, bei der die Gemeinden Faßmannsreuth, Fohrenreuth, Neuhausen, Pilgramsreuth und Wurlitz, sowie die Ortsteile Kühschwitz, Neukühschwitz und Schwarzwinkel der Gemeinde Kautendorf zur Stadt Rehau dazukommen (Stadt Rehau o.J.).

Zu den neuesten Bepbauungen zählen die neue Feuerwache und der neu eingeweihte, sanierte Bahnhof aus den Jahren 2020 und 2021 (Stadt Rehau o.J.). Zum Stand 31.12.2020 leben in Rehau, 9.319 Einwohner (Statistik kommunal 2021, Stadt Rehau, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten).



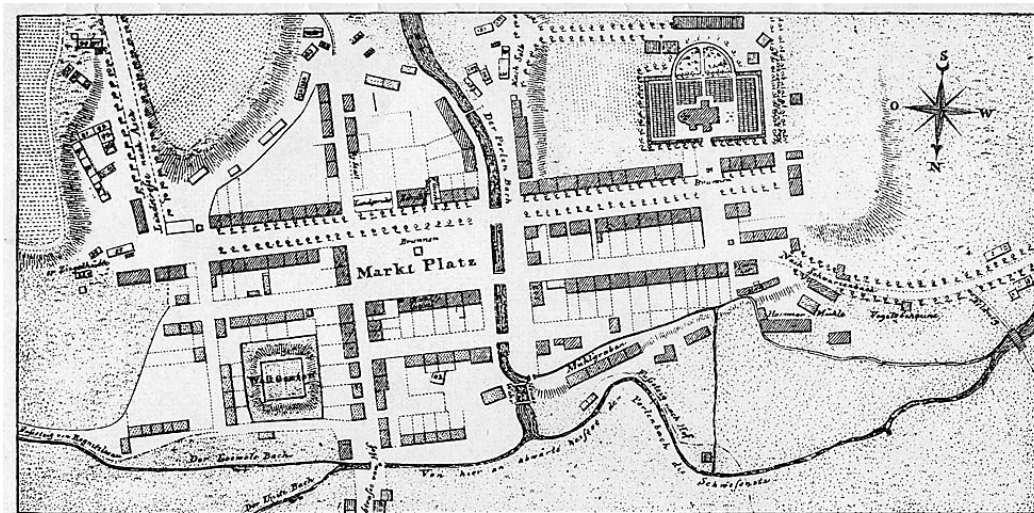


Abbildung 17: Stadtgrundriss vor und nach dem großen Brand von 1817 (Quelle: <https://modellstadt-bayerns.de/>; 07.06.2023)

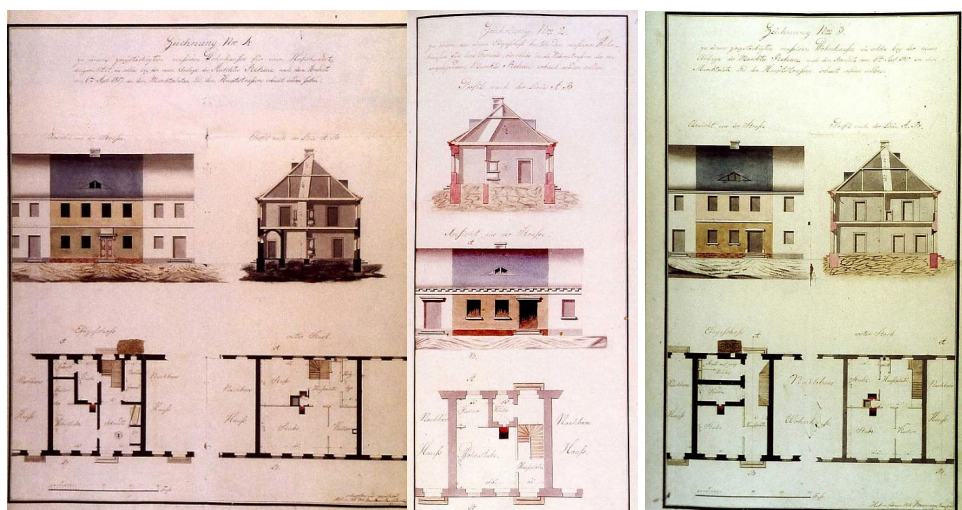


Abbildung 18: Häusertypen für den Aufbau der neuen Stadt (Quelle: <https://modellstadt-bayerns.de/>; 07.06.2023)

Bauweise

In der Stadtplanung beschreibt der Begriff „Bauweise“ die Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es ist ein Begriff des öffentlichen Baurechts, der näher in § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert ist.

Die Besonderheit in Rehau ist, dass es nach dem großen Brand die Möglichkeit gab, aus vier standardisierten Haustypen zu wählen, was noch heute das Straßenbild des Stadtkerns prägt (S. Abbildung 18).

Die Gebäude in Rehau sind sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise organisiert. In diesem Zusammenhang hat sich für Wohngebäude in Mitteleuropa der geradlinige, quaderförmige Baukörper mit Steildach bewährt. Materialwirkung und Farbgebung beeinflussen zusätzlich die Formqualität. Dabei ist insbesondere der In-Stadtbereich außerhalb der Kernstadt durch eine geschlossene Bauweise und damit hohe Dichte charakterisiert. Im weiteren Kernstadtrandbereich dominiert die offene Bauweise aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

- Offene Bauweise - Bebauung von Grundstücken mit freistehenden Gebäuden (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser), die zur seitlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche einhalten
- Geschlossene Bauweise - Bebauung, bei der die Gebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden und auf diese Weise eine von der Erschließungsstraße aus betrachtet geschlossene Bebauung darstellen
- Abweichende Bauweise - Mischform zwischen offener und geschlossener Bauweise, um beispielsweise eine einseitige Grenzbebauung zu erzielen

Wohnungsbestand & Gebäudetypologie

Der heterogen gewachsene Wohnungsbestand in Rehau umfasste im Jahr 2020 insgesamt 5.016 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Davon entfällt der Großteil auf Wohnungen in reinen Wohngebäuden (4.778) (Statistik kommunal 2022).

Die Gebäudetypologie im Hauptort von Rehau setzt sich zusammen aus:

- dem Reihnhaus/ Stadthaus
- dem Wohn-Geschäftshaus
- historischer Bausubstanz/ Denkmälern
- dem Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit
- dem freistehenden Einfamilienhaus
- dem Doppelhaus

Von den insgesamt 4.422 Haushalten im Jahr 2011 bestehen dabei etwa 36 Prozent aus Einpersonenhaushalten.

Wohnfläche

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zuhörerräumen, wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. Mit durchschnittlich 93,1 m² Wohnfläche je Wohnung im Jahr 2020 lag Rehau dabei unter dem bayerischen Durchschnitt von 97,7 m² Wohnfläche je Wohnung (BayLfStat 2020).



Abbildung 19 a+b: Neubebauung „An den Marktwiesen“ und Gerberstraße

Baufertigstellungen

Erstmals seit 2017 hat Rehau im Jahr 2020 wieder mehr Baufertigstellungen vorzuweisen. So wurden 2020 16 neue Wohngebäude mit insgesamt 22 Wohnungen errichtet. Dies lässt sich u.a. auf die Entwicklung an den Marktwiesen und auf die Neubebauung an der Gerberstraße zurückführen (s. Abbildung 19).

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte liegen zum Stichtag 31.12.2020 in Rehau bei ca. 65 €/m² für Wohnen und bei ca. 27 €/m² im gewerblichen Bereich (erschließungsbeitragsfrei). Aktuell werden für Wohnbauflächen 85,00 € – 105,000 € am Markt erzielt, womit die Bodenrichtwerte nach mehr als 25 Jahren vor einer deutlichen Anhebung stehen. Rehau verfügt mit der GEWOG Rehau mbH und der Wohnungsgenossenschaft Rehau über kommunale Wohnbaugenossenschaften mit mehr als 1.000 Wohnobjekten. Die GEWOG Rehau Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Wohnungsgenossenschaft + Umgebung Rehau e.G. bieten insgesamt 1.000 Wohnungen an. Das Spektrum reicht von geförderten Sozialwohnungen bis zu hochwertigen und zeitgemäßen Wohnungen.

Baulücken, Flächenpotenziale und Leerstände

Die vom Gesetzgeber forcierte städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken. Neue Flächen im Außenbereich sollen geschont werden. Flächenrecycling und verstärkte Innenentwicklung sind in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Kernelemente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgewiesen. Die Stärkung der Innenentwicklung hat mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) 2013 (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts) mittlerweile auch Eingang in das Bau- und Planungsrecht gefunden. Dort wird nun explizit geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig als Innenentwicklung erfolgen soll. Vor diesem Hintergrund

müssen in Rehau sowohl alle Großprojekte als auch kleinteilige Einzelmaßnahmen auf ihre Vereinbarkeit mit der „Strategie der Innenentwicklung“ geprüft und gegebenenfalls abgewogen werden.

Flächenpotentiale in der Innenentwicklung

Der Stadt Rehau ist es in den letzten 10 Jahren gelungen ca. 40 EFH auf Baulücken zu entwickeln und damit eine Nachverdichtung zu erreichen.

Die Stadtverwaltung ist im Rahmen des ILE Dreiländereck (Endbericht, Mai 2022) bereits tätig geworden und hat die Innenentwicklungspotentiale, getrennt nach klassischen Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken, Gewerbebrachen (mit Restnutzung), Hofstellen (mit Restnutzung) und leerstehenden Wohngebäuden, erhoben (s. Abbildung 20).

Im Ergebnis konnten für den Hauptort Rehau 266 Innenentwicklungspotentiale im Umfang von 41,7 ha identifiziert werden, wovon allein 12,7 ha auf klassische Baulücken entfallen (136 Stück). Darüber hinaus gibt es 84 leerstehende Wohngebäude in Rehau, die ein Potential von 4,8 ha umfassen.

Im gewerblichen Bereich liegt das Potential bei weiteren 24,1 ha in Form von Gewerbebrachen (45 Stück).

Rehau - Hauptort	Erhebung		Eigentümergefragung						
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufs-bereitschaft (in ha)	Tausch-bereit-schaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	136	12,7	131	39	29%	10	0,7	3	6
geringfügig bebautes Grundstück	1	0,1							
Gewerbebrache	44	24,1							
Gewerbebrache mit Rest-/Teilnutzung	1	0,0	1	1	100%	1	0,0	0	1
Hofstelle leerstehend	0								
Hofstelle mit Rest-/Teilnutzung	1	0,0	1	1	100%	0	0,0	0	0
Wohngebäude leerstehend	83	4,8	83	10	12%	3	0,5		4
Gesamtergebnis	266	41,7	216	51	23,6%	14	1,2	3	11

Abbildung 20: Innenentwicklungspotentiale für Rehau (Quelle: ILEK-Endbericht, Mai 2022)

Flächenpotentiale in der Außenentwicklung

Zusätzlich zu der hohen Anzahl an Innenentwicklungspotentialen bestehen in Rehau noch größere zusammenhängende Flächen im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. So beispielsweise die Baugebiete Geierloh, Schild und Reutlich, sowie einzelne Flächen in den Ortsteilen im Umfang von 52,3 ha (Vitalitäts-Check für die Stadt Rehau, 2022).

Aktuell befindet sich das Baugebiet Fichtig-Süd als derzeit größtes Baugebiet in der Vermarktung. Hier stehen zwischen Stauffenberg und Dürrenlohe insgesamt 33 Bauplätze für 105,00 €/m² zum Verkauf. Das Gelände wird durch die Grundstückseigentümerin GEWOG in Zusammenarbeit mit der Stadt Rehau entwickelt (s. Abbildung 21).

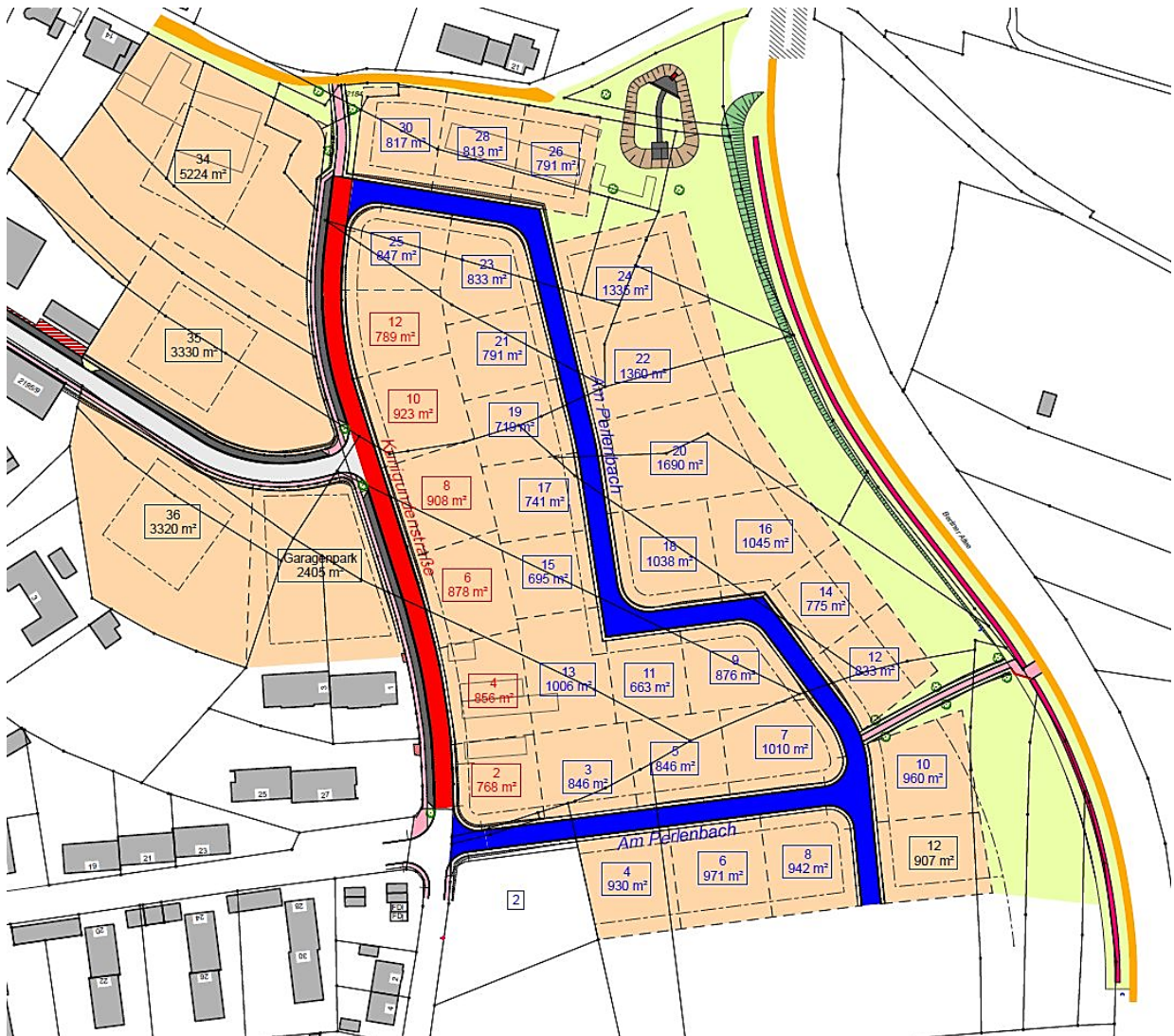


Abbildung 21: Parzellierung im Neubaugebiet Fichtig-Süd (Quelle: Homepage der Stadt Reha, 2023)

Wohnbaulandbedarf

Im Rahmen des ILEK-Konzepts (Mai, 2022) wurde zudem ein sogenannter **Vitalitäts-Check** durchgeführt, welcher auch eine Wohnflächenbedarfsberechnung beinhaltet. Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungszahl, der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für das Jahr 2040 und der Belegungsdichte wurde ein Bedarf an Wohnraum im Umfang von 5,9 ha bis 2034 ermittelt. Das entspricht in etwa 104 Wohnungen.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs			
Gemeinde Rehau			
Grundlagendaten			
Aktuelle Bevölkerung	9.319	im Jahr	2020
Bevölkerungsprognose in Prozent	-3,3	für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:innen	538	Belegungsdichte (EW/Wohnung)	1,859
Wohnbaufläche in ha*	282,5	*Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in Prozent	0,3	Standardwert	0,3
Prognosezeitraum für 14 Jahre - Prognoseergebnis für das Jahr 2034			
Ab-/Zunahme der Einwohner:innen	-215		
Bedarf an Wohnungen			
	-116 aus der Bevölkerungsentwicklung und		
	220 aus der Auflockerung		
Bedarf an Wohnungen gesamt	104		
Wohnbaulandbedarf in ha	5,9		
Vorhandenes Entwicklungspotential in ha	52,3		
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale (in ha) von	0,5	Anzahl:	5

Abbildung 22: Wohnbaulandbedarfe (Quelle: Vitalitäts-Check, Mai 2022)

Denkmalschutz

Im Hauptort Rehau befinden sich insgesamt 23 Baudenkmäler, die sich fast ausschließlich in der Stadtmitte rund um den Maxplatz und entlang der Ludwigstraße, Pfarrstraße und der Friedrich-Ebert-Straße befinden. Der Bereich zwischen den beiden zuletzt genannten Straßen, die Kirche St. Jobst sowie der Schillerplatz sind nach Art.1 Abs.3 und Art.2 BayDSchG (Denkmliste) zudem als Ensemble ausgewiesen, deren Orts-, Platz- oder Straßenbild als erhaltungswürdig eingestuft wurde. (BayernAtlas, 2022)

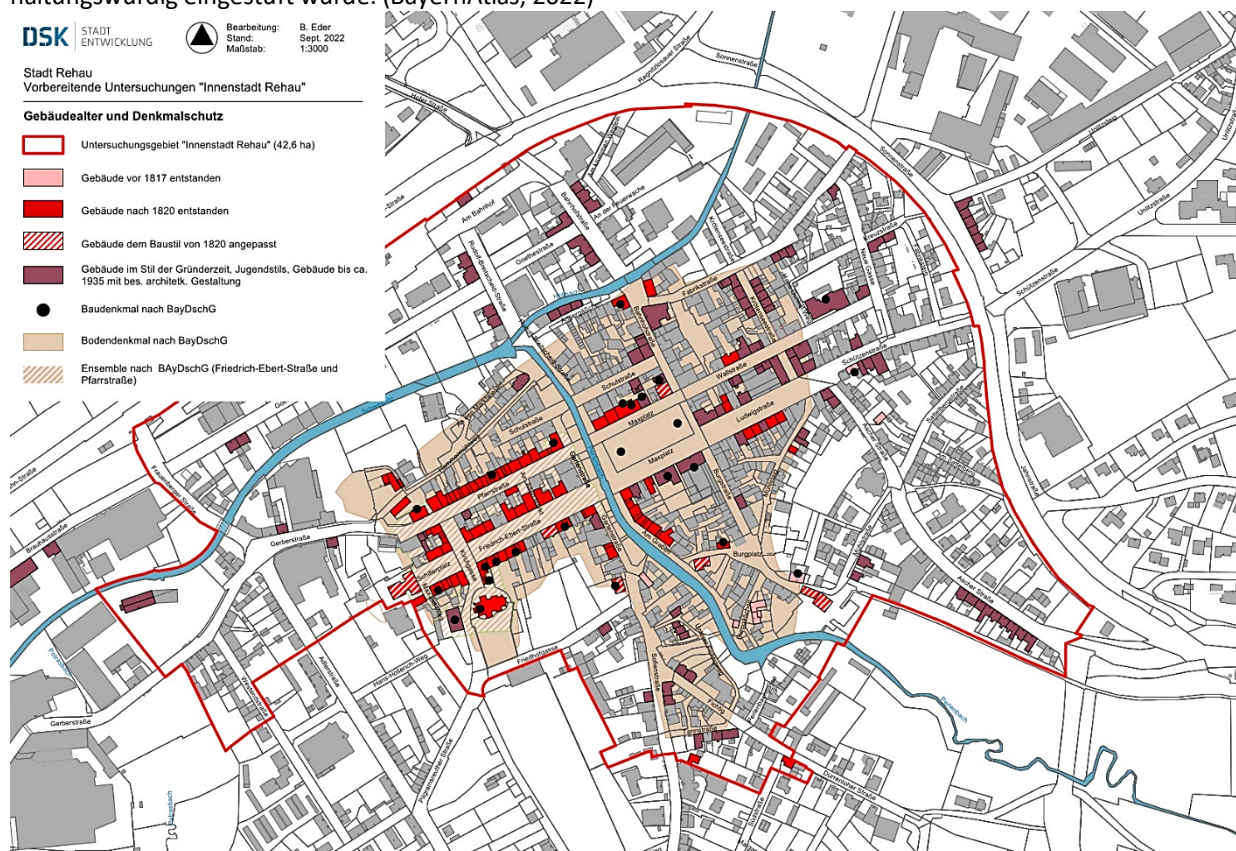


Abbildung 23: Stadtbildprägende Gebäude und Denkmalschutz (Quelle: Stadt Rehau 2022, bearbeitet DSK, 2022)

SWOT-Analyse

Siedlungsstruktur, Städtebau und Wohnen		
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	<p>„Ausbauen“</p> <p>Stabilisierung bzw. leichte Zunahme der Bevölkerungsentwicklung durch Umwandlung von Berufspendlern in neue Einwohner durch Schaffung von zusätzlichem attraktiven Wohnraum (z.B. 1-2-Zi-Wohnung, möbliert)</p> <p>Dadurch Absicherung bzw. ausreichende Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Kitas, Schulen, Seniorenwohnheim)</p>	<p>„Absichern“</p> <p>Weiterverfolgung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ durch Erhalt und (Nach-)Nutzung der historischen Baustrukturen (= Innenentwicklungspotential)</p> <p>Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung (bedarfsgerecht und zielgruppenspezifisch; z.B. barrierefreie Mietwohnungen, Bauplätze, betreute Angebote)</p> <p>Absicherung des charakteristischen städtebaulichen Erscheinungsbilds der Rehauer Modellstadt</p>
Schwächen („Weaknesses“)	<p>„Aufholen“</p> <p>Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotentiale durch Aufbruch der kompakten Siedlungsstrukturen (z.B. durch Rückbau, Entkernung von rückwertigen Bereichen) und dadurch Steigerung der Wohnqualität</p> <p>Beseitigung des Angebotsdefizit auf dem Mietwohnungsmarkt durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, auch auf kommunaler Ebene (z.B. barrierefrei)</p> <p>Aktive Begleitung des Generationenwechsels durch geeignete Beratungsangebote (z.B. Tauschbörse: alleinstehender Senior tauscht 4-Zi-Wohnung mit 4-köpfiger Familie)</p>	<p>„Vermeiden“</p> <p>Erhöhung der Verkehrsbelastung durch Zunahme der Pendlerbewegung auf Grund mangelnden Wohnraumangebots für Arbeitnehmer</p> <p>Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen in benachbarte Städte auf Grund besseren und bezahlbaren Wohnraumangebots</p> <p>Manifestierung bestehender innerörtlicher Leerstände durch einseitige Konzentration auf Entwicklungen im Außenbereich</p>

Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Es besteht ein Mangel an Wohnraum mit gehobener Ausstattung/in gehobener Ausführung
- Die Wohnfunktion der Innenstadt wird zukünftig eine größere Rolle spielen
- Ein attraktives Wohnraumangebot ist wesentlicher Standortfaktor für potentielle Neubürger
- Derzeitige Pendler sollten als potentielle Neubürger gewonnen werden

4.2. Gewerbe und Einzelhandel

Arbeitsmarkt und Standortfaktoren

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die damit arbeitsrelevanten Strukturdaten einer mittelgroßen Kommune wie Rehau stehen in starker Abhängigkeit zu den regionalen Gegebenheiten. Harte Standortfaktoren, wie z. B.



- Infrastruktur/ Verkehrsanbindung
- Grundstückspreise/ Mietkosten
- Lokale Auflagen/ Beschränkungen/ Förderung
- Wettbewerbsintensität
- Kommunikationsnetz/ Breitbandanschluss
- Steuern, Abgaben, Subventionen
- Fachkräfte/ Lohnkosten

bilden genauso wie weiche Standortfaktoren, z. B.

- Politische Verhältnisse
- Image des Standortes
- Lebensqualität der Mitarbeiter und deren Familien

die Entscheidungsgrundlage für die Ansiedlung von Unternehmen.

Abbildung 24: Ausbildungszentrum Rehau AG

Beschäftigungsstruktur

In Rehau ist ein Großteil dieser Standortfaktoren erfüllt, weshalb die Zahl der Beschäftigten in den vergangenen Jahren – im Vergleich zu den Nachbarkommunen - kontinuierlich angestiegen ist. Die Stadt Rehau nimmt dabei im regionalen Vergleich eine Sonderrolle ein. Dies ist v.a. auf den erfolgreichen Wandel von einer Porzellanstadt, wie es auch viele weitere Kommunen in Oberfranken waren, hin zu einem der führenden Standorte für Lederverarbeitung und die Kunststoffindustrie zurückzuführen. Dafür sind insbesondere das Weltunternehmen Rehau AG + Co. mit über 2.000 Beschäftigten am Standort Rehau, aber auch die SÜDLEDER GmbH & Co. KG sowie LAMILUX GmbH & Co. KG mit weiteren 1.200 Mitarbeitenden verantwortlich. Sie bieten produktspezifische Lösungen für globale Herausforderungen. Innovationen stammen aus der Kunststoff-, Keramik-, Leder- oder Metallindustrie. So hat sich der Wirtschaftsraum Rehau etwa zum Zentrum der bayerischen Lederproduktion entwickelt und weist mit über 700 Unternehmen die höchste Arbeitsplatzdichte in ganz Bayern auf (Imagebroschüre der Stadt Rehau, 2021).

Zusätzlich zu den vielen qualifizierten Arbeitsplätzen bieten die ansässigen Firmen attraktive Ausbildungsmöglichkeiten und tragen somit zur Bindung junger Menschen an den Standort Rehau bei. Seit Jahren erfolgt ein enger Austausch zwischen Bildungseinrichtungen und der ortsansässigen Wirtschaft.

Neben dem produzierenden Gewerbe, das mit rund 4.237 Arbeitsplätzen im Jahr 2020 den stärksten Wirtschaftssektor darstellt, sind rund 744 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im öffentlichen und privaten Dienstleistungsgewerbe tätig (Statistik kommunal 2021). Hierbei nimmt der Gesundheitssektor eine tragende Rolle ein. Der

Bereich Land- und Forstwirtschaft/Fischerei spielt, trotz der ländlichen Struktur Rehau, nur eine geringe Rolle als Arbeitgeber. Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe sind rund 8,6 Prozent tätig.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Hof lag in der Vergangenheit im Vergleich zum bayerischen Durchschnittswert etwa 1 Prozent höher. Seit 2016 profitiert der Landkreis jedoch mehr von der stabilen Konjunkturlage und hat diesen Abstand deutlich verringert. Diese sehr erfreuliche Tendenz setzt sich im Jahr 2018 fort. Im November 2018 vermeldet die Agentur für Arbeit für den Landkreis mit einer Quote von 3,1 Prozent den niedrigsten Arbeitslosenstand seit Beginn der 1980er Jahre und liegt damit unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,2 Prozent (s. Abbildung 25) (Frankenpost, Artikel vom 29.11.2018). Insbesondere für die Gruppe der erwerbstätigen Frauen verbessert sich der Arbeitsmarkt, während gleichzeitig ausländische Mitbürger deutlich schwerer einer Berufstätigkeit nachgehen können. Dieses Bild zeichnet sich in der Stadt Rehau sogar noch deutlicher ab.

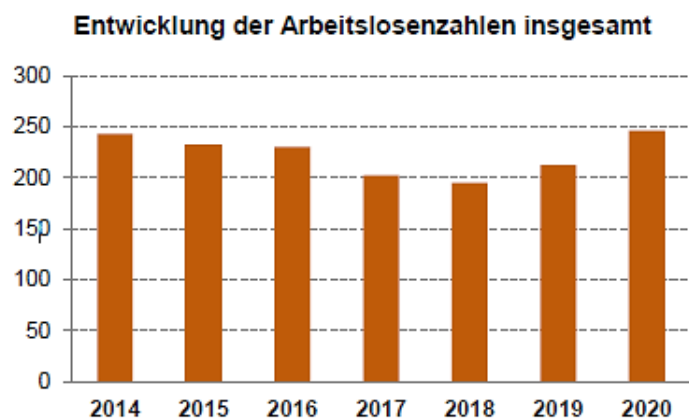


Abbildung 25: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Rehau (Quelle: Statistik kommunal, 2021)

Pendler

Die Vielzahl an attraktiven und qualifizierten Arbeitsplätzen, sowie die gute Verkehrsanbindung an umliegende Städte und Gemeinden, führt in Rehau jedoch auch zu einem relativ hohen Pendlerverkehrsaufkommen. Täglich pendeln knapp 4.300 Personen nach Rehau ein.

Die gute wirtschaftliche Lage hat Rehau zu einem Großteil der aktiven **Wirtschaftsförderung** zu verdanken. Hinzu kommt, dass der Wirtschaftsstandort Rehau in Bayern und im Bund in einem Fördergebiet mit den höchstmöglichen Fördersätzen liegt. Rehau gehört dabei sowohl zur Förderregion der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA), als auch der Europäischen Union (Ziel-3 Gebiet). Hier werden die höchsten Fördersätze im gesamten Freistaat Bayern gewährt.

Gewerbeflächen

Ein Großteil des angesiedelten Gewerbes (Rehau AG, Lamilux und Südleder) befindet sich in den Gewerbegebieten Am Frauenberg I+II, am Höllbachweg und zwischen Bahntrasse und Gerberstraße. Kommunale Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe sind laut Wirtschaftsförderung derzeit noch im Umfang von rund zwei Hektar Am Frauenberg verfügbar. Darüber hinaus liegen weitere Anfragen, teils aus Nachbarkommunen vor, für die es derzeit jedoch keine Ansiedlungsmöglichkeiten gibt. Kleinere Entwicklungen, wie beispielsweise die Realisierung eines Hotelstandortes an der Goethestraße sind derzeit in Planung.

Gewerbliche Leerstände in der Innenstadt

Ebenfalls im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erhoben wurden die gewerblichen (Erdgeschoss-)Leerstände, welche sich zum Zeitpunkt der Erhebung (2022) auf etwa 26 Stück belaufen und über den gesamten Innenstadtbereich verteilt sind (vgl. Einzelhandelskonzept, 2022). Bereits im Rahmen des ersten Einzelhandelskonzepts im Jahr 2011 wurde dies als ernstzunehmendes Problem eingestuft. Der Negativ-Trend konnte erfreulicherweise, nicht zuletzt durch die Einführung eines Leerstandsmanagements, gestoppt, wenn auch nicht umgekehrt werden. Das Thema des gewerblichen Leerstandes stellt also noch immer eine der größten Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt dar.



Abbildung 26 a+b: Gewerblicher Leerstand an der Gerberstraße

Nahversorgung

Die Stadt Rehau weist im regionalen Vergleich ein sehr gutes Nahversorgungsangebot sowohl an Discountern, aber auch Vollsortimentern auf, welches v.a. im Hauptort angesiedelt ist. Neben einer Netto- und einer Edeka-Filiale mit Bäckerei in der westlichen Innenstadt, gibt es eine Norma Filiale an der Unlitzstraße sowie einen REWE-Markt und eine Aldi-Filiale an der B289 auf Höhe des Freibads. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Nahversorgungs-läden in der Innenstadt, wie z.B. Bäckereien, Metzgereien, einen Rossmann Drogeriemarkt u.v.m. Jeden Mittwoch und Samstag findet zudem der Rehauer Wochenmarkt zwischen 07:00 Uhr und 12:00 Uhr auf dem Maxplatz mit zahlreichen Händlern und Produkten aus der Region statt. Zusätzlich findet jeden dritten Samstag im Monat der Bauernmarkt statt. Die Nahversorgung ist in der Kernstadt somit ausreichend gesichert.

Einzelhandel und Einzelhandelskonzept 2022

Rehau verfügt über den Nahversorgungsbereich hinaus zudem über ein attraktives Einzelhandelsangebot, das sich v.a. entlang des zentralen Versorgungsbereichs rund um den Maxplatz erstreckt. Eine aktuelle Übersicht über alle Einzelhändler, Angebote sowie die jeweiligen Öffnungszeiten bietet der „Kompass Rehau“, eine digitale Informationsplattform, die auf der Homepage der Stadt zu finden ist. Als konzeptionelle Grundlage für die Stadtverwaltung liegt zudem ein **Einzelhandelskonzept** von 2011 vor, sowie seit Ende 2022 dessen **Fortschreibung**. Neben dem generellen Wandel der Innenstädte geht das Konzept auch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Handel ein und liefert eine aktuelle Bewertung hinsichtlich der Standort- und Marktentwicklungen.

Im Ergebnis der Fortschreibung ist positiv festzuhalten, dass sich die wesentlichen Standortrahmenbedingungen seit 2011 stabil bis positiv entwickelt haben (insb. Beschäftigungszuwächse, Pendlerüberschuss, Einwohnerentwicklung). Zudem bleibt das Einzugsgebiet für den Einzelhandel hinsichtlich seiner Einwohnerzahl weitgehend unverändert bzw. beständig.

Problematisch hingegen scheint, dass keine steigerbaren Kaufkraftpotenziale für den stationären Einzelhandel in Reha zu erwarten sind, was auf die anhaltende Dynamik des Onlinehandels zurückzuführen ist. Die Bedeutung des Einzelhandels für die eigene Bevölkerung und für das Marktgebiet ist jedoch nach wie vor hoch. Die Innenstadt bietet eine notwendige, mittelzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde. Dennoch ist auf mögliche Auswirkungen der geplanten Erweiterungsfläche des *Outlet Center* im nahegelegenen Ort Selb einzugehen. Auf zusätzlichen 10.270 m² soll das regionale Angebotsspektrum dort in den Bereich Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Non-food ausgeweitet werden. Ein Wettbewerbseffekt wird aufgrund der fehlenden Sortimentsüberschneidung mit der Innenstadt Reha tendenziell zwar ausgeschlossen, dennoch werden Vorgaben des LEP Bayerns in Bezug auf zulässige Verkaufsflächen überschritten, was auf Zentralitätsverschiebungen im Raum zulasten der Innenstadtentwicklung Rehas führen kann (Dr. Heider, 2022).

Auf Basis genannter Kernaussagen in Bezug auf die aktualisierte Markt- und Einzelhandelsentwicklung im Jahr 2022 gibt das Konzept folgende Leitlinien bzw. Handlungsempfehlungen:

- Aktiv gestaltete, städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung unter Nutzung planerischer Mittel sowie standortstärkender Maßnahmen der öffentlichen Hand fortführen
- Priorisierung der Innenstadt zur Sicherung ihrer Position im Gesamtort beibehalten
- Anziehungskraft der Innenstadt durch Qualitätssteigerung, Angebotsausbau und Modernisierung weiterhin gewähren
- Nahversorgungssituation mit möglichst umfassenden wohnortnahen Versorgungsstrukturen zukunftssicher gestalten
- Umfassender Ansatz der Innenstadtstärkung implementieren (mittels privater Gewerbe- und Immobilienakteure)

Zu den genannten Handlungsempfehlungen wurden folgende Maßnahmen formuliert:

- **Handlungsfeld Priorisierung/Konzentration**
 - Beschluss des fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts im Stadtrat
 - „Funktionale Sicherung“ als Grundsatz der Stärkungsmaßnahmen
 - Unterstützung bestehender Einzelhandels- und Gewerbebetriebe zum Erhalt der innerstädtischen Versorgungsqualität
 - Vermittlung und Entwicklung geeigneter Betriebsstandorte sowie auf kurze Wege ausgerichtete Betreuung standortsuchender Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben
 - Gewährleistung eines ansprechenden, städtebaulichen Umfelds
 - Nutzungsverdichtung und gestalterische Aufwertung der Innenstadt
- **Handlungsfeld Innenstadtmanagement**
 - Aktiv vorangetriebene Flächenreaktivierung, Funktionsverdichtung mit effektiver Kommunikationsstrategie

- Förderung und Initiierung von Projektentwicklungen zur Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen sowie Etablierung zusätzlicher Angebote/Frequenzbringer
 - Sicherstellung einer zeitgemäßen innerstädtischen Infrastruktur
 - Leerstandsmanagement mit der Organisation von Zwischennutzungen und Umnutzungen
 - Modernisierung von Immobilien und Nachverdichtung zur Qualitätsoptimierung innerstädtischen Wohnens
 - Gebäude Attraktivierung mit immobilienbezogenen Verbesserungen, Barrierefreiheiten, Fassaden- und Schaufensterwettbewerben sowie der Weiterführung des bestehenden Fassadengestaltungsprogramms
- **Handlungsfeld Betriebe**
- Sicherung von Leitbetrieben sowie Aktivierung von Betriebspotenzialen durch Modernisierung bzw. Erweiterung von Immobilien sowie von Betriebs- und Vertriebskonzepten
 - Optimierung der Servicequalität durch Initiierung einer Serviceinitiative, Standortprofilierung sowie die Gewährleistung von Barrierefreiheit
 - Klärung der Betriebsnachfolge durch Lösen von Nachfolgeproblematiken sowie Sensibilisierung im Bereich Nachfolgefragen und – Nutzungsmöglichkeiten
- **Handlungsfeld Stadtbild und Funktionalität**
- Optische und funktionale Aufwertung sowie Stärkung der Aufenthaltsqualität
 - Priorisierung von Lösungen des Leerstandsmanagements zur Sicherung zusammenhängender Geschäftsbereiche
 - Erhalt und Förderung der Erreichbarkeiten mit PKW, ÖPNV und Fahrrad
 - Optimierung der Eingangssituation sowie der straßenbegleitenden Begrünung inklusive Barrierefreiheit
- **Handlungsfeld Image/Marketing/Digitalisierung**
- Optimierung der Standortwahrnehmung durch Events, sowie Profilierung als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort der Innenstadt
 - Optimierung des Marketings im Innenstadtbereich mit Informations- und Werbetafeln, sowie mit intensivierter Nutzung digitaler Hilfsmittel
 - Weiterentwicklung des ‚Kompass Rehau‘, sowie des ‚Digitalstandorts Rehau‘

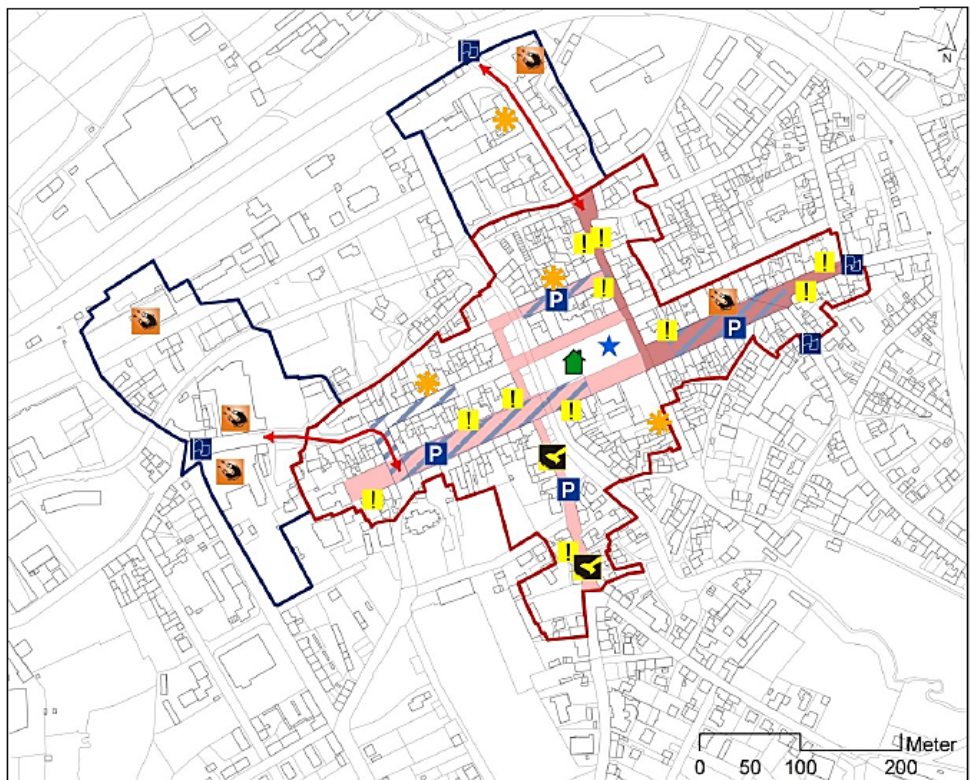
Die Umsetzung der genannten Handlungsempfehlungen soll ebenfalls auf Grundlage des Sortiments- und Zentrenkonzepts, sowie ergänzend hierzu im Stärkungs- und Entwicklungskonzept erfolgen. Das Sortimentskonzept klärt, welche Sortimente besonders zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt beitragen. Demnach dient das Sortimentskonzept zur Festmachung darüber, welche Sortimente speziell der Nahversorgung dienen und welche auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden können. Im Zentrenkonzept wird die bestehende Struktur der räumlich-funktionalen Aufgabenteilung der Versorgungsstandorte geklärt und an die sich seit 2011 geänderten Standortgegebenheiten angepasst. Im Stärkungs- und Entwicklungskonzept werden Ansätze zu möglichst abwechslungsreicher, funktionsstarker und zeitgemäß gestalteter Geschäfts-/ bzw. Betriebsbesetzung mit qualitativer Einrichtung und einladendem Erscheinungsbild festgehalten (Dr. Heider, 2022).

Kaufkraft und Zentralitätsindex

Die Kaufkraft in Rehau sowie ihrem Marktgebiet für Ausgaben im Einzelhandel beträgt etwa 79,3 Mio. Euro. Hier-von entfallen etwa 30,4 Mio. Euro auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich, was den größten Teil ausmacht. Der Zentralitätswert mit dem Wert 100 als Mindestwert für einen Kaufkraftzufluss beträgt in Rehau 122 im Le-bensmittelbereich, 64 im Nonfood-Bereich und über alle Branchengruppen 86. Dies kann als unterdurchschnittli-cher Wert für Mittelzentren bewertet werden.

Maßnahmenkonzept Innenstadt

Einzelhandelskonzept Stadt Rehau



- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
 - Innenstadtergänzungszone
 - innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich - vorrangig zu sichernde und zu stärkende Kernzone mit frequenzstarkem Nutzungsmix
 - funktionale Sicherung und Bestandsergänzung wichtiger Nebenlagen
 - Sicherung besonders frequenzstarker, strukturprägender Betriebe des Einzelhandels
 - ★ stärkere Belebung des Maxplatzes z.B. weitere Veranstaltungen, Aktionen, Intensivierung Außengastronomie
 - 🌳 Sicherung des mittwochs und samstags stattfindenden Wochenmarktes
 - ! Nachnutzung bestehender Leerstände durch Einzelhandel oder zentrumsstärkende Komplementäranbieter
 - ★ Standortbereich mit vorrangiger Leerstandsnachnutzung durch Wohnen und Büros
 - Beeinträchtigung Geschäftsstraßeneindruck durch einzelne Immobilien mit deutlichem Attraktivierungsbedarf
 - A Aufwertung/Attraktivierung des öffentlichen (Straßen-) Raumes
 - ↔ Verbesserung/Attraktivierung der Wege-/Funktionsverknüpfung
 - P Sicherung des Parkplatzangebotes im gesamten Innenstadtbereich
 - P Aufwertung der Eingangssituation in die Innenstadt
- Stand: Mai 2022
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Rehau
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2022

Abbildung 27: Maßnahmenkonzept aus dem Einzelhandelskonzept 2022 (Quelle: Dr. Heider, 2022)

Gastronomie

Auch in Rehau ist das gastronomische Angebot in den letzten Jahren rückläufig gewesen. Im regionalen Vergleich sind in Rehau jedoch noch vergleichsweise viele und gute Gastronomiebetriebe, Cafés und Schnellimbisse vorhanden. Im Rahmen des fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachtens ist Bezug auf die Gastronomie genommen worden. Im Ergebnis besteht Verbesserungsbedarf im Hinblick auf die Außensitzplätze, was zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen würde. Insgesamt gibt es in Rehau 33 Gastronomiebetriebe, welche ein breites Angebot an Cafés, Biergärten, Bars, Eisdielen und Gaststätten abdecken. Die meisten der Betriebe befinden sich in der Kernstadt von Rehau (s. Abbildung 28).

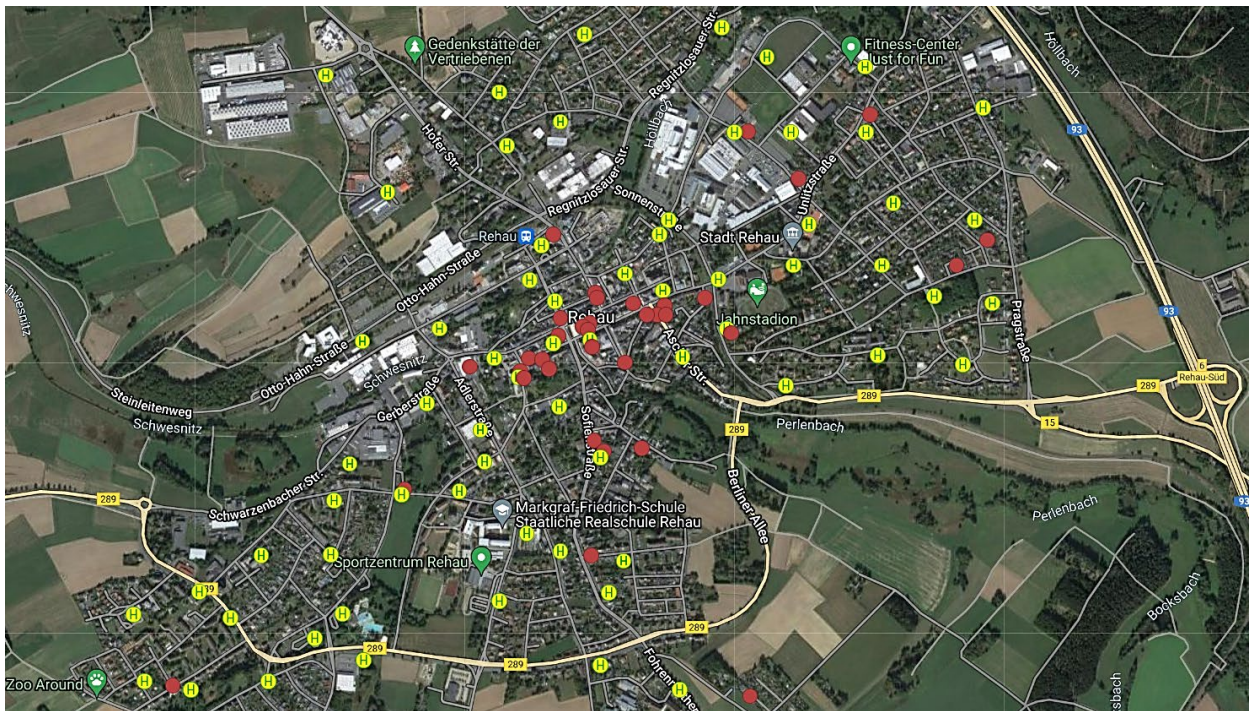


Abbildung 28: Gastronomie und Beherbergung (rote Punkte) (Quelle: kompass-rehau.de; 07.06.2023)

SWOT-Analyse

Gewerbe und Einzelhandel		
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	<p>„Ausbauen“</p> <p>Stärkung des Wirtschaftsstandortes Rehau mit überregionaler Strahlkraft durch dauerhafte Bindung von Arbeitskräften (evtl. auch als Neubürger)</p> <p>Stärkung der Innenstadt als zentralen und lebendigen Treffpunkt in der Stadt durch vielfältige Nutzungen, Einzelhandelsstrukturen und Veranstaltungen</p>	<p>„Absichern“</p> <p>Verlust von qualitätsvollen Versorgungsstrukturen in der Innenstadt durch kommunale Konkurrenz aktiv entgegenwirken (z.B. durch Wirtschaftsförderung, Marketing, attraktive Ladenflächen, usw.)</p> <p>Aktive Unterstützung der lokalen Einzelhändler und Betriebe durch die Kommune (Kompass Rehau, regelmäßige Dialogrunden, Forum der Einzelhändler, usw.)</p>
Schwächen („Weaknesses“)	<p>„Aufholen“</p> <p>Bindung junger Einwohner an die Stadt durch Schaffung von modernen und zukunftsweisenden Arbeitsplätzen und Wohnangeboten</p> <p>Attraktivierung des Einzelhandelsangebots durch Beseitigung von Leerständen, einheitliche Öffnungszeiten, Online-Auftritt und gastronomische Angebote (z.B. Außengastronomie, Biergarten, usw.)</p>	<p>„Vermeiden“</p> <p>Manifestierung unausgewogener wirtschaftlicher und gewerblicher Strukturen und damit Krisenanfälligkeit (besser: Nutzungsmix)</p> <p>Schließungen weiterer Läden/Gaststätten wegen fehlender Nachfolge</p> <p>Fehlende Vermietungsbereitschaft der Immobilienbesitzer und dadurch Gefahr der Leerstandsversteigerung</p>

Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Wirtschaftliche Lage und Unternehmen sind wesentlicher Standortvorteil für Rehau im regionalen Wettbewerb um Einwohner und Arbeitskräfte
- Rehau übernimmt die zentrale Versorgung der umliegenden Städte und Gemeinden; dies muss bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden
- Der Einzelhandel ist auch heute noch eine der zentralen Säulen der Innenstadt; dies wird sich in Zukunft jedoch ändern hin zu einem Zusammenspiel aus unterschiedlichen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Events, usw.

4.3. Kultur, Freizeit und Tourismus

Naturräumliche Lage

Rehau ist landschaftlich attraktiv gelegen und befindet sich am Übergang zwischen den nördlichen Ausläufern des Fichtelgebirges, dem Oberen Vogtland und am Fuße des Großen Kornbergs. Bis zur tschechischen Grenze sind es lediglich drei Kilometer, nach Sachsen neun. Durch die attraktive naturräumliche Lage und gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist Rehau nicht nur ein attraktives Naherholungsziel für die eigene Bevölkerung, sondern auch beliebter Ausflugsort für Besucher aus dem Umland, Naturliebhaber und Tagestouristen.

Naturräumliche Restriktionen

Südlich der Ortsteile Pilgramsreuth, Fohrenreuth und Eulenhhammer beginnt das weiträumige Landschaftsschutzgebiet sowie der Naturpark Fichtelgebirge. Im Nordosten und Südwesten des Hauptortes befinden sich zudem Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, also Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Östlich und südlich befinden sich außerhalb des Hauptortes Rehau Flora-Fauna-Habitate entlang des Höllbachs und des Perlenbachs.

Grün- & Freiflächen im Hauptort

Innerhalb der bebauten Strukturen ist der Hauptort Rehau im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größe mit relativ wenigen öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgestattet. Dies wird jedoch nicht so wahrgenommen, da der Kernort insgesamt umgeben ist von landwirtschaftlich genutzten „Freiflächen“. Die größten innerörtlichen Grünflächen stellen der Maxplatz und die Flussauen entlang des Perlbachs, Höllbachs und der Schwesnitz dar. Eine weitere, bisher jedoch wenig genutzte innerstädtische Freifläche stellt zudem der Kronengarten nördlich des Friedhofs dar.

Rad- und Wanderwege

Neben den innerstädtischen Naherholungsflächen gibt es im Gemeindegebiet zudem zahlreiche attraktive Rad- und Wanderwege (Homepage Stadt Rehau). Darunter der Europäische Fernwanderweg (Atlantik – Ardennen – Erzgebirge – Karpaten – Schwarzes Meer), der Ostweg (Dreiländereck Bayern, Böhmen, Sachsen bei Regnitzlosau entlang der tschechischen Grenze), sowie der Interkommunale Perlenradweg (Oberkotzau – Rehau – Schönwald – Selb – Asch, Tschechien). Weitere Radwege führen durch das alte Regnitzland (Rehau – Regnitzlosau – Asch – Rehau) oder zum Kornberggipfel durch die Gipfel-Tour (Rehau – Pilgramsreuth – Martinlamnitz – Rehau). Dank der vorhandenen Rad- und Wanderwege machen immer wieder Tagestouristen in Rehau halt, beispielsweise für einen gastronomischen Besuch in der Innenstadt.

Weitere Radwege:

- Arnika-Radtour
- Selb und Kornberg (Selb – Lauterbach – Schönwald – Pilgramsreuth – Spielberg – Selb)
- Grenzlandradweg (Schirnding – Silberbach – Wildenau – Lauterbach – Neuhausen – Nentschau)
- Siebensterntour (Marktredwitz – Fichtelberg – Bischofsgrün – Rehau – Hohenberg – Marktredwitz)
- Radrunde Oberfranken
- Kornberg Trail Netz (vier unterschiedliche Strecken)

Spiel- und Sportangebote

In Rehau gibt es ein breites Angebot an Spiel- und Sportanlagen, darunter z.B. das Schulsportzentrum mit Dreifachturnhalle, Hallenbad und Freisportanlagen, das Freibad mit Boule-Bahn oder das Jahnstadion. Hinzu kommen zahlreiche Sportanlagen der ortsansässigen Vereine, wie z.B. die Reitanlage des Reitsportvereins Fohrenreuth / Rehau e.V., das Schützenhaus, die Turnhalle des TV Rehau mit Kegelbahnen oder das VfB Sportzentrum mit Asphaltkegelbahnen, Fitness-Studio, Fun-Court, Outdoorsportanlage, und Tennisplätzen des Tennis Club Rehau, um nur einige wenige zu nennen.

Des Weiteren stehen in der Stadt Rehau und ihren Ortsteilen 18 städtische Spielplätze und Freizeitanlagen für die jüngeren Kinder zur Verfügung (Homepage Stadt Rehau). Ein Freizeitkonzept mit einer Bedarfsplanung für die Spiel- und Sportanlagen befindet sich derzeit in Erarbeitung (Stand April 2023).



Abbildung 29: Spielplätze in Rehau (durch gelbe Punkte gekennzeichnet) (Quelle: Homepage Stadt Rehau, 13.06.2023)

Außerdem gibt es ein Jugendzentrum in der Kernstadt, eine Skate-Bahn, ein Basketball-Spielfeld (im Winter Eisbahn) sowie eine Skateboard Bahn. Durch den seit 2007 bestehenden Jugendstadtrat erhalten auch junge Menschen eine Beteiligungsmöglichkeit am städtischen Geschehen.

Kultur

In der **Stadtbücherei** gibt es ein breites Angebot von Medien, welches ca. 11.500 Bücher, 1.500 DVDs und 1.800 CDs umfasst. Als zusätzliches Angebot können auch online digitale Medien ausgeliehen werden (Homepage Stadt Rehau). Im **Stadtarchiv** sind sämtliche Unterlagen aufbewahrt, welche rechtliche oder stadtgeschichtliche Relevanz besitzen. Das Archiv befindet sich im Kellergeschoss des Rathauses.

Um Rehaus Geschichte näher kennenzulernen, können Besucher das Museum am Maxplatz besuchen, welches unterschiedliche Ausstellungen zeigt zum Beispiel zur Modellstadt Rehau oder zu Dr. Hans Vogt, der als Erfinder des Tonfilms gilt und aus Wurlitz kommt. Im **Kunsthause** (Kirchgasse 4) finden mehrere Ausstellungen im Jahr statt.

In direkter Nachbarschaft zum Kunsthaus befindet sich zudem der Skulpturengarten mit Werken zeitgenössischer Künstler. Ein Ort für Veranstaltungen ist der Festsaal im alten Rathaus, wo regelmäßig Konzerte, Kabarettabende, Tagungen, Vorträge, Festakte und Trauungen stattfinden.

Damit Rehau eine lebenswerte Stadt bleibt, wurde 2008 die Förderstiftung der Stadt Rehau gegründet. Diese hat zum Ziel, die Jugendarbeit, den Sport, die Natur bzw. die Umwelt, die Kunst und Kultur und die öffentlichen Einrichtungen der Stadt zu fördern. Die Förderstiftungen haben die örtlichen Vereine und Institutionen bis heute mit rund 22.000 Euro unterstützt (Homepage Stadt Rehau).

Veranstaltungen

Rehau bietet über das gesamte Jahr hinweg zudem viele Feste und Veranstaltungen, bei denen sich die Stadtbevölkerung trifft. Zum Großteil werden diese von den örtlichen Vereinen und kirchlichen Verbänden organisiert und abgehalten, was für das starke Vereinsleben und deren hohen Stellenwert in der Stadt spricht. Zu den bekanntesten Veranstaltungen zählen beispielsweise der Frühlingmarkt, welcher jedes Jahr im April stattfindet, sowie das Heimat- und Wiesenfest, welches traditionell alle zwei Jahre am 1. Juli Wochenende stattfindet. Abwechselnd zum Heimat- und Wiesenfest findet alle zwei Jahre das Rehauer Stadtfest, das wohl größte und regional bekannteste Fest mit vielen Gästen aus dem Umland, statt. Neben einem breiten Bühnenprogramm, Mitmach-Aktionen und Infoständen gibt es dort auch viele kulinarische Highlights (Homepage Stadt Rehau).

Anfang September werden zudem die Rehauer Kulturtage mit verkaufslanger Nacht abgehalten. Durch besondere Beleuchtung werden Gebäude in der Stadt besonders in Szene gesetzt, um Rehau von einer ganz anderen Seite zu präsentieren. Im Herbst und Winter finden schließlich der Herbstmarkt mit verkaufsoffenem Sonntag, der Lebkuchenmarkt und der Weihnachtsmarkt am ersten Adventswochenende statt.

Darüber hinaus gibt es in Rehau den Wochenmarkt, welcher jeden Mittwoch und Samstag auf dem Maxplatz aufgebaut wird, sowie den Bauernmarkt, welcher jeden dritten Samstag im Monat stattfindet (Homepage Stadt Rehau).

Tourismus

Die Stadt Rehau hat in der Vergangenheit im Hinblick auf den Tourismus eine eher untergeordnete Rolle im regionalen Vergleich eingenommen. Die Nähe zur tschechischen Grenze, die vorhandenen Rad- und Wanderwege, aber auch kulturelle Veranstaltungen und Angebote, wie z.B. das Museum am Maxplatz oder das Kunsthaus IKKP, bieten attraktive Ausflugsmöglichkeiten, insbesondere für Tagestouristen aus der Region, jedoch werden sie noch wenig besucht. Auch das vorhandene Übernachtungsangebot bietet noch Ausbaupotential.

Mit seiner Lage im Dreiländereck Bayern – Sachsen – Böhmen bietet Rehau jedoch nicht nur lokal, sondern auch regional einige Vorzüge für Feriengäste und Besucher. So befinden sich regionale touristische Highlights, wie z.B. das Fichtelgebirge oder die Festspielstadt Bayreuth in nur wenigen Kilometern Entfernung.

Übernachtungen und Bettenauslastung

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beherbergungsbetriebe mit zehn¹⁾ oder mehr Gästebetten²⁾						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	3	3	3	2	3	2
Angebotene Gästebetten im Juni	117	117	100	.	112	.
Gästekünfte	6 039	5 998	5 387	5 630	5 987	2 612
davon von Gästen aus dem Inland	4 757	4 875	4 275	4 679	4 861	2 256
von Gästen aus dem Ausland	1 282	1 123	1 112	951	1 126	356
Gästeübernachtungen	11 021	10 885	10 145	11 510	11 923	4 445
davon von Gästen aus dem Inland	8 596	8 776	7 883	9 787	9 931	3 892
von Gästen aus dem Ausland	2 425	2 109	2 262	1 723	1 992	553
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	1,7
hiervon von Gästen aus dem Inland	1,8	1,8	1,8	2,1	2,0	1,7
von Gästen aus dem Ausland	1,9	1,9	2,0	1,8	1,8	1,6

Abbildung 30: Gästeübernachtungen (Quelle: statistik kommunal, 2021)

In Rehauburg gab es im Jahr 2022 12.841 Gästeübernachtungen, womit die Übernachtungszahlen über denen vor der Corona-Pandemie liegen. Während der Pandemie gab es einen deutlichen Rückgang vom Jahr 2019 (11.923 Übernachtungen) auf 4.445 Übernachtungen im Jahr 2020. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, wodurch der Tourismus und Dienstreisen stark eingeschränkt wurden, wovon sich die Übernachtungsbetriebe in Rehauburg bis in das Jahr 2022 aber erholen konnten. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten lag 2022 bei ca. 29 Prozent, was einen Anstieg von ca. 5 Prozent zum Vorjahr (ca. 24 Prozent) bedeutet. Die Gäste hielten sich dabei durchschnittlich 2 Tage in Rehauburg auf, was wiederum eine Steigerung zu 2021 (1,9 Tage) ist. Der Unterschied zwischen Gästen aus dem In- und Ausland lag dabei nur bei 0,2 Tagen (Inland: 2,0 Tage, Ausland: 1,8 Tage).

Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent

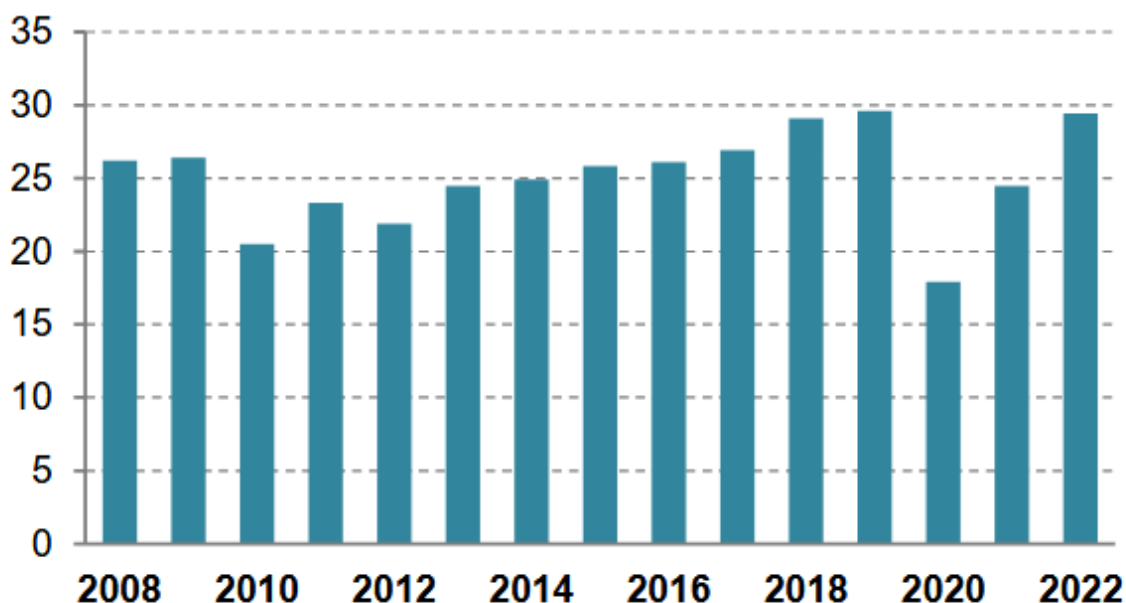


Abbildung 31: Durchschnittliche Bettenauslastung (Quelle: statistik kommunal, 2022)

SWOT-Analyse

Kultur, Freizeit und Tourismus		
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	<p>„Ausbauen“</p> <p>Absicherung und kleinteiliger Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote für die eigene Bevölkerung zur Steigerung der Lebenszufriedenheit in Rehau</p> <p>Steigerung des Tourismusaufkommens durch bessere Vermarktung der lokalen Besonderheiten mit geeigneten Veranstaltungen und Angeboten (Zielgruppe: Tagestouristen)</p> <p>Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots (z.B. im Bereich Außensitzplätze, gutbürgerliche Küche) zur Schaffung von Treffpunkten</p>	<p>„Absichern“</p> <p>Erhalt und Förderung des bestehenden breiten Freizeit- und Kulturangebots und „Schutz“ vor Bedeutungsverlust durch Konkurrenz in Umlandgemeinden/-städten</p> <p>Erhalt der attraktiven Kultur- und Freizeitangebote zur langfristigen Bindung junger Menschen an den Ort (= zukünftige Bürger:innen der Stadt)</p>
Schwächen („Weaknesses“)	<p>„Aufholen“</p> <p>Stärkung der Position innerhalb der ILE-Region durch gezielte Vermarktung lokaler Besonderheiten (z.B. Denkmäler, Events→ Herausbildung eines (zeitgemäßen) Alleinstellungsmerkmals („Modellstadt“?))</p> <p>Stärkung des sozialen Zusammenhalts und aktive Begleitung des demografischen Wandels durch generationenübergreifende Angebote und Treffpunkte (z.B. Mehrgenerationenspielplatz)</p> <p>Schaffung von geeigneten Angeboten und Stellen zur Förderung der Integration</p>	<p>„Vermeiden“</p> <p>Dauerhafter Bedeutungsverlust im überregionalen Kontext (z.B. Wintertourismus wenig ausgeprägt)</p> <p>Abwanderung junger Menschen ins Umland bzw. größere Städte durch mangelndes attraktives Freizeitangebot</p> <p>Verlust weiterer Gastronomie durch regionalen Wettbewerb</p>

Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Es gibt bereits viele Freizeit-, Kultur- und Spiel-/Sportangebote
- Diese sind jedoch oft nicht ausreichend bekannt oder beworben
- Touristisch spielt die Stadt eher eine untergeordnete Rolle; das touristische Potential könnte jedoch besser/stärker genutzt werden (Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten im Ort)
- Interkommunal und überregional gesehen besteht noch Ausbaubedarf was das Stadtmarketing angeht

4.4. Soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge

Kinderbetreuung

In Rehau gibt es sechs Kindertagesstätten betrieben von vier verschiedenen Trägern (Stand 2023), welche die Betreuung von Kindern bis zum Schuleintritt sicherstellen. Somit soll insbesondere die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewährleistet werden. 2021 waren 457 der 507 genehmigten Plätze belegt (statistik kommunal, Stadt Rehau, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten). Vorschulkinder mit Sonderpädagogischem Förderbedarf erhalten in den schulvorbereitenden Einrichtungen Unterstützung (Homepage Stadt Rehau). Für die weitere Betreuung von Schulkindern stehen vier Horten zur Verfügung (Homepage Stadt Rehau).

Schulen

In Rehau wurden in die Schulen seit 2010 ca. 30 Mio. Euro investiert. Es gibt eine Grund- und Mittelschule (Gutenbergschule), eine Grundschule (Pestalozzi) und eine Realschule (Markgraf-Friedrich). In jeder dieser Schulen wird eine Nachmittagsbetreuung angeboten. Außerdem gibt es diverse weitere allgemeinbildende und weiterbildende Schulen in Hof und Selb, die für Rehauerinnen und Rehauer in Frage kommen (Homepage Stadt Rehau).

Die Gutenbergschule wurde 2019 von 356 Schülerinnen und Schülern besucht und war damit die größte Schule im Bereich der Volksschulen im Schulamtsbezirk Hof. Die Grundschule besteht aus acht Klassen. Die Pestalozzi-Grundschule zählt 140 Schülerinnen und Schüler in ebenfalls acht Klassen. Die Markgraf-Friedrich-Schule beherbergt insgesamt 20 Klassen. Für Auszubildende gibt es die Helmut-Wagner Berufsschule für die Abteilung Kunststofftechnik und Werkzeugbau.

Die Fachschule für Kunststofftechnik und Faserverbundtechnologie stellt eine regionale Besonderheit dar und zählt im Herbst 2019 ca. 600 Schülerinnen und Schüler. Zusammen mit der Helmut-Wagner-Berufsschule, welche 2020 einen Neubau erhalten hat und nun Platz für 600 Schülerinnen und Schüler bietet, und dem Forschungs- und Innovationszentrum für Keramik, Kunststoff und Technik (KeKuTex) bildet Rehau inzwischen ein überregional bekanntes und gefragtes Kompetenzzentrum für Kunststofftechnik. Besonders im Hinblick auf die Gewinnung von Nachwuchsfachkräften bietet Rehau hier optimale Standortbedingungen.

Erwachsenenbildung

Die Volkshochschule Rehau bietet verschiedenen Kurse und Weiterbildungen für Erwachsene an. Das Spektrum reicht von Kochkursen über Sportkurse zu Sprachkursen und Erste-Hilfe-Kursen (Homepage Stadt Rehau). Durch die KEB (Katholische Erwachsenenbildung in Stadt und Landkreis Hof e. V.) entstehen noch weitere Angebote (keb-hof.de).

Angebote für Seniorinnen und Senioren

RE-AKTIV ist ein gemeindeübergreifendes Seniorennetzwerk von Regnitzlosau und Rehau. Es besteht seit 2016 und bringt Menschen, ab einem Alter von 60 Jahren zusammen. Angeboten werden Veranstaltungen aus den Bereichen Sport, Bildung, Geselligkeit und Freizeit (Homepage Stadt Rehau).

Das Mehrgenerationenhaus am Maxplatz in Rehau wird von der Diakonie Hochfranken geführt und bringt Alt und Jung zusammen, wodurch der generationenübergreifende Zusammenhalt gestärkt wird und sich die Bürger gegenseitig unterstützen können. Außer der Unterstützung im Alltag als ambulante Diakoniestation bietet das Mehrgenerationenhaus auch eine stationäre Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren an (Homepage Stadt Rehau).

Die katholische und die evangelische Kirchengemeinde bieten regelmäßig Treffen für Seniorinnen und Senioren an. Jeden Montag findet ein Seniorenkreis der evangelischen Kirchengemeinde statt. Die katholische Kirchengemeinde bietet Spielenachmittag, Ausflüge in die Umgebung, medizinische Vorträge und Theaterbesuche an (Homepage Stadt Rehau).

Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit an dem vielseitigen Programm der vielen Vereine in Rehau teilzunehmen.

Für Seniorinnen und Senioren, die Hilfe im Alltag benötigen, gibt es mehrere Angebote, die von ambulanter bis hin zu stationärer Pflege reichen.

Das Diakonische Sozialzentrum Rehau bietet Platz für 109 pflegebedürftige Menschen in 95 Einzel- und sieben Doppelzimmern, welche von über 95 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betreut werden.

Im Martin-Luther-Haus Rehau gibt es drei verschiedene Angebote, die je nach Bedürfnis der Seniorinnen und Senioren gewählt werden. Es gibt das Pflegeheim, das betreute Wohnen und das barrierefreie Seniorenwohnen.

Die Tagespflege SenTa bietet Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit, tagsüber in Gesellschaft zu sein, jedoch noch in der eigenen Wohnung selbstständig zu leben (Homepage Stadt Rehau).

Des Weiteren gibt es seit mehreren Jahren den Besuchsdienst Sonnenstrahl. Dabei besuchen Schülerinnen und Schüler ab der siebten Jahrgangsstufe Seniorinnen und Senioren regelmäßig im Pflegeheim und spielen, reden oder lesen gemeinsam. Dadurch bleibt der Kontakt der Seniorinnen und Senioren zur Jugend bestehen.

Ein weiterer Besuchsdienst ist VENTUS. Dieser ist unabhängig von der Schule der Jugendlichen und besucht werden die Seniorinnen und Senioren Zuhause. Dadurch können sie lange selbstbestimmt leben und bleiben durch die Besuche weiterhin sozial integriert.

Medizinische Versorgung

In Rehau gibt es eine gute medizinische Infrastruktur. Diese besteht aus verschiedenen Fachärzten, dem Ärztehaus PROVITA-Tagesklinik und der Bezirksklinik Rehau (Fachklinik für Psychiatrie und Psychotherapie). Unterstützt werden sie von den örtlichen Apotheken und Heilnebenberufen.

SWOT-Analyse

Soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge		
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	<p>„Ausbauen“</p> <p>Erhalt und Stärkung der vorhandenen Angebote durch bessere und gezieltere Kommunikation/Bewerbung (Kanäle und Zielgruppenadressierung prüfen)</p> <p>Kleinteiliger, bedarfsgerechter Ausbau bzw. Modernisierung vorhandener Angebote um „mit dem Zahn der Zeit zu gehen“</p> <p>Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und Vernetzung von Neu- und Altbürgern durch Schaffung von Kommunikations- und Austauschmöglichkeiten</p>	<p>„Absichern“</p> <p>Erhalt und qualitative Absicherung der vorhandenen Infrastruktur durch kontinuierliche finanzielle Investitionen (ausreichend Haushaltsmittel bereitstellen, energetische Sanierungen)</p> <p>Erhalt des vorhandenen sozialen und ehrenamtlichen Engagements durch mehr Wertschätzung, Unterstützung und Vernetzungshilfe (Räumlichkeiten, Runder Tisch)</p>
Schwächen („Weaknesses“)	<p>„Aufholen“</p> <p>Vernetzung der (sozial) engagierten Akteure, um den Austausch zu stärken und Synergieeffekte zu nutzen (z.B. über Runden Tisch)</p> <p>Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und des Gemeinschaftsgefühls durch Etablierung einer offenen Beteiligungskultur (regelmäßige Treffen, Schwerpunktthemen, zielgruppenspezifisch, usw.)</p>	<p>„Vermeiden“</p> <p>Manifestierung der mangelhaften Vernetzung zwischen „Neu- und Altbürgern“ aktiv entgegenwirken</p> <p>„Abspringen“ engagierter Akteure wegen Frustration auf Grund von gescheiterten oder nicht angegangenen Projekten („es geht nichts voran“)</p> <p>Unzufriedenheit in der Bürgerschaft auf Grund mangelnder Information</p>

Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Das vorhandene sehr gut aufgestellte Bildungs- und Betreuungsangebot ist überregional bekannt und wesentlicher Standortvorteil gegenüber benachbarter Städte und Gemeinden
- Insbesondere das berufliche Weiterbildungsangebot stellt eine regionale Besonderheit dar; jungen Menschen wird eine berufliche Perspektive vor Ort geboten
- Trotz der positiven Voraussetzungen im sozialen Bereich sind das „Miteinander“ und die Kommunikation vorhandener sozialer Angebote in Rehau noch ausbaufähig
- Auf den vorhandenen positiven Ausgangsbedingungen (Bildungs- und Betreuungsangebote, Hilfsleistungen, Ehrenamt, usw.) soll weiter aufgebaut werden

4.5. Mobilität und Digitalisierung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Rehau ist im regionalen Vergleich verkehrsgünstig gelegen. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt besteht Anschluss an die A93 in Richtung Hof bzw. Regensburg und die A9 (in Richtung Hof bzw. Nürnberg) ist über die Bundesstraße B289 in weniger als 25 Minuten erreichbar.

Die Innenstadt von Rehau kann insgesamt als autofreundlich bezeichnet werden auf Grund der großzügigen Straßengrundrisse, die auf das Prinzip der Modellstadt Rehau zurückzuführen sind.

Der Straßenzustand wurde zudem im Rahmen der VU „Innenstadt Rehau“ näher untersucht. Die Ergebnisse können dem Abschlussbericht entnommen werden. Grundsätzlich wird durch die Stadt Rehau ein kontinuierlicher Straßenunterhalt- und ggf. Ausbau sichergestellt.

ÖPNV

In Rehau gibt es zwei Buslinien, die Rehau mit den Ortsteilen Faßmannsreuth und Neuhausen verbinden und über Pilgramsreuth, Fohrenreuth, Eulenhammer und Schönwald bis nach Selb führen (Homepage Stadt Rehau). Zusätzlich bieten der Regionalbus Ostbayern (RBO), die Firma Viol und die Firma Weiherer an Schultagen weitere Busverbindungen an. Der RBO fährt von Faßmannsreuth nach Rehau und als Kooperation mit der Firma Weiherer von Rehau nach Neuhausen. Die Firma Viol fährt vom Ortsteil Siedlung bis nach Rehau. Viol bietet außerdem eine weitere Linie nach Hof an, welche täglich fährt.

Außerdem ist Rehau an das Bahnnetz Hof – Selb – Eger angebunden, in welchem halbstündlich Züge in beide Richtungen abfahren.

Zusätzlich zum getakteten ÖPNV gibt es den **Hofer Landbus**, welcher bedarfsorientiert und ohne Fahrplan fährt. Er ist jeden Tag des Jahres erreichbar und fährt von 6 Uhr morgens bis 23 Uhr nachts. In der Stadt Rehau und den Gemeinden Regnitzlosau, Döhlau und Gattendorf gibt es über 270 Haltestellen, an die der Hofer Landbus gerufen werden kann. Dies geschieht entweder per App oder per Telefon und kann bis zu sieben Tage im Voraus erledigt werden, damit Termine pünktlich wahrgenommen werden können und Planungssicherheit entsteht.

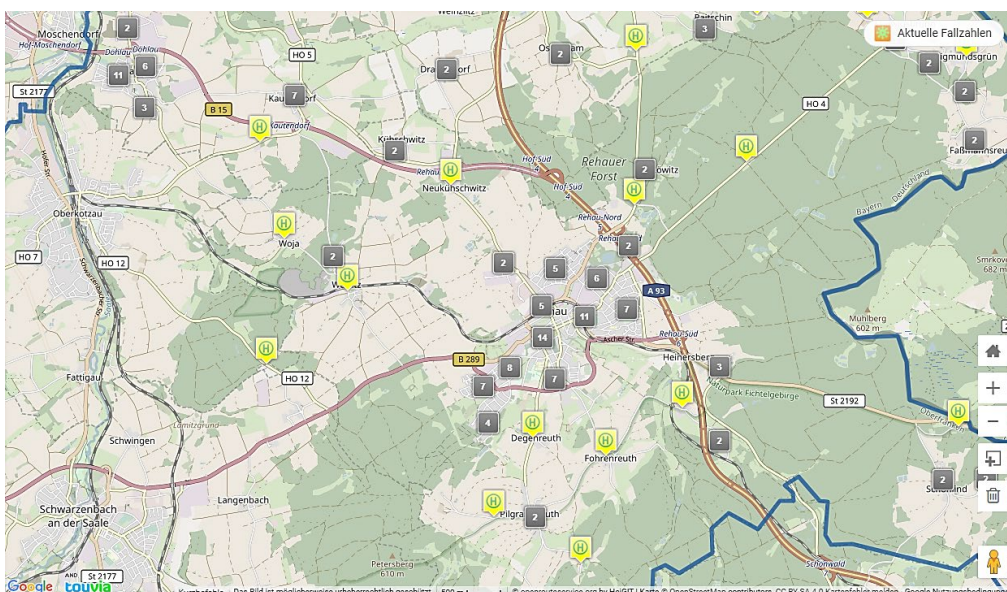


Abbildung 32: Haltestellen Hofer Landbus (Quelle: Geoportallandkreis Hof)

Carsharing

In den meisten Großstädten ist das Angebot mittlerweile etabliert und weit verbreitet. Auch in Rehau besteht die Möglichkeit Carsharing zu nutzen. Dafür steht ein Opel Vivaro mit neun Sitzplätzen am Parkstreifen Maxplatz Nord bereit, welcher durch vorherige Registrierung und Buchung über die „mika-App“ für 5,90 € pro Stunde ausgeliehen werden kann. Das Potential für weitere Sharing Angebote ist gegeben.

Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

2020 wurde der Verkehrsentwicklungsplan von 2007 fortgeschrieben. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Verkehrsbelastung in den letzten 20 Jahren an den meisten Stellen weiter angestiegen ist (Stadt Rehau, Verkehrsentwicklungsplan 2020). Aufbauend auf diesem Ergebnis wird prognostiziert, dass die Verkehrsbelastung bis 2030 weiter ansteigen wird (s. Abbildung 33), obwohl die Einwohnerzahlen im Landkreis Hof voraussichtlich sinken werden. Dies liegt vor allem daran, dass Rehau an einer wichtigen Verkehrsachse Richtung Hof liegt und dadurch mit ansteigendem Quell- und Zielverkehr zu rechnen ist. Darüber hinaus pendeln zahlreiche Arbeitnehmer zu den örtlichen Großunternehmen.



Abbildung 33: Verkehrszunahme zwischen Analyse 2019 und Prognose 2030 im Planungsnulfall (Quelle: Stadt Rehau, Verkehrsentwicklungsplan 2020).

Breitband Förderverfahren

Das Breitband Förderverfahren vom Bund in verschiedenen Ortsteilen Rehau ist bereits abgeschlossen und hat mehr als 1.000 Haushalten einen schnellen Internetzugang ermöglicht. Da eine gute Internetgeschwindigkeit zur heutigen Zeit von hoher Wichtigkeit ist, bietet der Ausbau für die Haushalte einen enormen Standortvorteil.

Das Breitband Förderverfahren nach bayerischer Gigabitrichtlinie wurde 2020 begonnen und soll für eine flächendeckende Internetversorgung sorgen. Auch mit dieser Förderung können Haushalte einen schnellen Internetzugang erhalten (Homepage Stadt Rehau 2023).

Kompass Rehau

Die Website kompass-rehau.de bietet seit 2017 einen umfangreichen Überblick über Handel, Dienstleistungen, Gesundheit, Gastronomie, Vereine und Unternehmen in Rehau. Außerdem sind hier die Haltestellen des Hofer Landbusses einsehbar. Die Website wird durchschnittlich 1.500-mal pro Monat aufgerufen und stellt somit ein gut genutztes sinnvolles Angebot für die Bürger dar (Homepage Stadt Rehau, 2023).

SWOT-Analyse

Mobilität und Digitalisierung		
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	<p>„Ausbauen“</p> <p>Weiterentwicklung der Ladeinfrastruktur (Elektromobilität) durch bestehende Fördermöglichkeiten</p> <p>Bedarfsgerechter Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes im Rahmen der Sanierungstätigkeit (gut möglich dank großzügigen Straßenzuschnitts der Modellstadt)</p> <p>Bessere Vermarktung des Angebot des Hofer Landbusses und dadurch stärkere Nutzung des ÖPNVs</p>	<p>„Absichern“</p> <p>Erhalt des ÖPNV trotz defizitären Betriebs der Buslinien in Folge fehlender Auslastung</p> <p>Behutsame Abkehr vom prägenden MIV (z.B. durch modernes Parkraummanagement, attraktive Fuß- und Radwege etc.)</p> <p>Flexibel nutz- und entwickelbare Flächen im öffentlichen Raum vor dem Hintergrund einer dynamischen Stadtentwicklung (z.B.: Parkflächen können als Veranstaltungsbereich genutzt werden)</p>
Schwächen („Weaknesses“)	<p>„Aufholen“</p> <p>Etablierung nachhaltiger Mobilitätskonzepte durch Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (z.B. Ausbau von Radwegen, Fahrgemeinschaften, CarSharing, Mobilitätsstationen)</p> <p>Ausbau der digitalen Angebote zur Steigerung der Standortattraktivität (privat wie auch gewerblich)</p>	<p>„Vermeiden“</p> <p>Manifestierung des traditionellen motorisierten Individualverkehrs durch mangelndes Angebot im Bereich: Radwege, ÖPNV, CarSharing etc.</p> <p>Vollständiger „Umbau“ der vorhandenen Mobilitätsangebote und -Infrastruktur und dadurch Abwendung von der Rehauer Modellstadt</p>

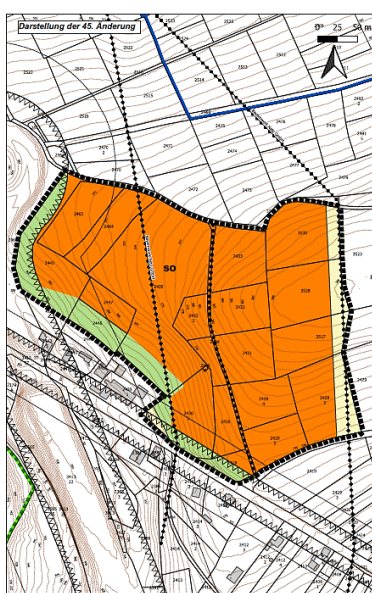
Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Die gute Anbindung mit dem Auto aber auch dem ÖPNV ist wesentlicher Standortvorteil von Rehau
- Dennoch ist der Verkehr fast ausschließlich auf den MIV gelegt; der Ausbau attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen gewinnt erst kürzlich an Bedeutung
- Die öffentlichen Straßen und Plätze sind sehr autofreundlich angelegt; hier besteht hoher Sanierungs- bzw. Umbaubedarf mit stärkerem Fokus auf Fußgänger und Fahrradfahrer
- Im Bereich der Digitalisierung (privat und öffentlich) besteht weiterer Ausbaubedarf

4.6. Umwelt, Energie und Klima

Energetische Versorgung

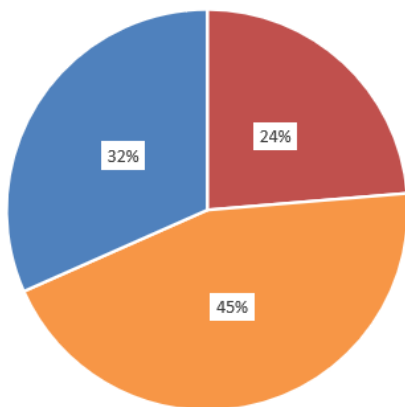
Auch in Rehau nehmen der Klimaschutz und die Versorgung mit erneuerbaren Energien eine immer wichtiger werdende Rolle in der Stadtentwicklung ein. Anstoß dafür war u.a. der **Energienutzungsplan** aus dem Jahr 2012, der zusammen mit der Energieagentur Nordbayern erstellt wurde und verschiedene Einsparpotenziale aufzeigt. Dementsprechend erfolgte die Umstellung auf der Straßenbeleuchtung auf LED und die energetische Sanierung der Realschule und der Gutenberg Grund- und Mittelschule (vgl. Imagebroschüre Stadt Rehau 2018). Außerdem wurde 2018 das Blockheizkraftwerk zur Energieversorgung für das Schul- und Sportzentrum eingeweiht, sowie das Rathaus energetisch saniert. Das 2013 aufgestellte integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Hof unterstützt die Erreichung der Ziele.



2022 hat die Stadt zudem die Erstellung einer **Energie- und CO₂-Bilanz** am Institut für Energietechnik GmbH der OTH Amberg-Weiden in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass sich der Energiebedarf in Rehau 2020 zu 85 Prozent aus der Wirtschaft, zu 15 Prozent aus dem privaten Bereich und nur zu einem Prozent aus dem kommunalen Bereich zusammensetzt. Der Hauptanteil der Stromeinspeisung erfolgte 2020 dabei durch Biomasseanlagen; der Anteil an erneuerbaren Energien belief sich auf rund 27 Prozent. Durch die geplante Ausweisung der drei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen Heinersberg (s. Abbildung 34), Regnitzlosauer Straße und Otto-Hahn-Straße wird sich der Anteil auf knapp unter 50 Prozent erhöhen.

Abbildung 34: 45.FNP-Änderung, Bereich Heinersberg, vom 28.09.2022 (Quelle: ivs Ingenieurbüro für Bauwesen, 2022).

Im Hinblick auf den Wärmebedarf liegt der kommunale Anteil bei zwei Prozent, der private Anteil bei 46 Prozent und der verbleibende Bedarf der Wirtschaft bei 52 Prozent. Hier liegt der Anteil an erneuerbaren Energien bei rund 16 Prozent, welcher ebenfalls vorrangig aus Biomasse gespeist wird. Abschließend kommt noch der energetische Bedarf für den Bereich Mobilität hinzu (s. Abbildung 35).



Energiebilanz	MWh/a	Anteil
Strom	77.865	24%
Wärme	146.984	45%
Verkehr	104.076	32%
Gesamt	328.925	100%

Abbildung 35: Energiebilanz der Stadt Rehau (Quelle: Institut für Energietechnik IfE GmbH, 2022).

Um sämtliche Bedarfe in allen drei Bereichen decken zu können, wären laut IfE in Summe rund 200 Hektar Freiflächen-PV-Anlagen oder rund 18 Windkraftanlagen zusätzlich notwendig, um als Stadt energieautark zu werden. Das Konzept empfiehlt daher in Zukunft einen Mix aus unterschiedlichen Technologien zum Einsatz zu bringen. Mögliche Maßnahmevorschläge wie die Erstellung eines Solarkatasters, eine Potentialermittlung im Bereich Windkraft, eine Strategie für Fernwärmenetz und Energieberatungen zur Sensibilisierung der Bevölkerung wurden genannt.

Auch die ansässige Industrie hat sich dem Thema Energie bereits gewidmet. So hat die Firma SÜDLEDER z.B. zusammen mit der REHAU Energy Solutions GmbH den REHAU TanERGY Prozess entwickelt, mit dessen Hilfe Produktionsabfälle der Gerberei energetisch in einer Biogasanlage verwertet werden können und die SÜDLEDER GmbH energieautark arbeiten kann.

Durch diese und weitere Maßnahmen ist die Energiewende in Rehau in Bewegung gekommen.

SWOT-Analyse

		Umwelt, Energie und Klima	
		Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	„Ausbauen“ Vorbildfunktion der Kommune im Bereich Umwelt, Energie und Klima stärken (Modellstadt „Energieautarkes Rehau“?) und Folgeinvestitionen durch Private anstoßen Ausbau der vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen im Sinne einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung (z.B. Zugänglichkeit zu Gewässern) Nachhaltige Vermarktung der qualitativ hochwertigen Grün- und Gewässerstrukturen (Zielgruppe: mögl. Neubürger und Tagestouristen)	„Absichern“ Erhalt der qualitativ hochwertigen Grün- und Gewässerstrukturen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope) im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung Implementierung des Themas Energie und Klima in der Verwaltung zur sukzessiven und strukturierten Umsetzung der geplanten Maßnahmen	
	„Aufholen“ Stärkere Nutzung der kommunalen energetischen Potentiale (z.B. durch PV-Anlagen auf kommunalen Dächern) Stärkung des Bewusstseins für das Thema Nachhaltigkeit durch regelmäßige Informationsveranstaltungen und Beratungsangebote der Bürger zu energetischen Themen	„Vermeiden“ „Verpasste Chancen“ durch fehlende baurechtliche Vorgaben bei zukünftigen Entwicklungen Abschreckungswirkung (bzgl. Investitionen) durch hohe rechtliche Reglementierungen im energetischen Bereich Gefahr hoher Folgekosten und Verschlechterung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei nicht erfolgter Sanierung bzw. energetischer Maßnahmen	

Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Vorhandene energetische Potentiale werden noch zu wenig genutzt (PV-Anlagen auf öffentlichen Dächern, Sanierungen im privaten Bereich, Windenergie)
- Ausbau der Grün- und Gewässerstrukturen

5. Der ISEK-Beteiligungsprozess

Die frühzeitige Einbindung zahlreicher Akteure wie Bürgerinnen und Bürger, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung in die Planung von Projekten der Stadt- und Quartiersentwicklung gehört seit Jahren zum Selbstverständnis einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei sollen sich Beteiligungsprozesse nicht lediglich auf „Informieren“ und „Mitnehmen“ beschränken, sondern haben zum Ziel, ein möglichst breites Spektrum gesellschaftlicher Gruppen an die politische Mitwirkung heranzuführen und einen transparenten, dialogorientierten Entscheidungsprozess auf Augenhöhe voranzutreiben.



Abbildung 36: Werbeplatz zur Beteiligung

Grundlage für jegliche Beteiligungsformate ist kommunalpolitische Entscheidungen und relevante Informationen bezüglich eines Vorhabens möglichst frühzeitig zu kommunizieren, transparent zu begründen und verständlich aufzubereiten, sodass die Bürgerinnen und Bürger auf Basis dieser Informationen lösungsorientierte Ideen einbringen können – mit dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Beteiligungsergebnisses. Dies beruht auf der Erkenntnis, dass die Attraktivität einer Stadt wie Rehau nicht zuletzt durch eine lebendige Stadtgesellschaft gestaltet und getragen wird. Wichtig für die Bürgerinnen und Bürger ist es ernst genommen zu werden, sodass die Bereitschaft vorhanden ist, erneut an Beteiligungsverfahren mitzuwirken und möglicherweise auch unliebsame Entscheidungen zu akzeptieren, wenn sie anhand gemeinsamer Diskussionen und transparenter Begründungen im Sinne des Gemeinwohls getroffen wurden. Um dieses Ziel zu erreichen, findet erfolgreiche Bürgerbeteiligung bestenfalls anhand eines möglichst offenen, beratenden Veranstaltungsformats mit neutraler Moderation statt, die eine der Gleichberechtigung verpflichtete Beteiligung der Bürger gewährleistet.

In der Praxis zeigt sich, dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu einer höheren Qualität eines Vorhabens sowie zu mehr Akzeptanz und damit zu einer stärkeren Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld führen kann. Dabei sollten alle Projektbeteiligten zusammenwirken und zentrale lokale Bedarfe bei der Projektentwicklung berücksichtigt werden.

5.1. Rehauer Stadtfest: Auftakt zur Bürgerbeteiligung

Im Juli 2022 fand nach zweijähriger Corona-Pause erstmalig das Rehauer Stadtfest, eine der meistbesuchten Veranstaltungen in der Innenstadt, statt. Die Veranstaltung bot somit eine geeignete Plattform, um auf das Thema ISEK und VU innerhalb der Bevölkerung aufmerksam zu machen und markierte damit den Auftakt zur prozessbegleitenden Bürgerbeteiligung. Die DSK war mit einem eigenen Stand vertreten und nutzte die Gelegenheit, um mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur Stadtentwicklung in Rehau ins Gespräch zu kommen und erste Ideen und Anregungen aufzugreifen.

Unter dem Motto „Ist Stadt planbar? – JA! MIT DIR!“ wurde auf einzelne erfolgreich abgeschlossene Projekte der bisherigen Stadtsanierung hingewiesen, auf die im Stadtgebiet mit entsprechenden Tafeln aufmerksam gemacht wurden. Die Auswahl umfasste sowohl städtische als auch private Maßnahmen. Darüber hinaus fand an der PLANBAR, dem Stand des Planungsteams, eine Befragung zu verschiedenen Lebensbereichen statt:

- Wohnen in Rehau
- Arbeiten in Rehau
- Freizeit in Rehau
- Einkaufen in Rehau
- Aufwachsen in Rehau
- Altwerden in Rehau
- Kultur in Rehau
- Gastronomie in Rehau

Es haben mehr als 80 Personen an der Postkartenaktion teilgenommen, was auf ein ausgeprägtes Interesse schließen lässt am städtischen Entwicklungsprozess mitzuwirken. Dabei kam die Mehrheit der Teilnehmenden aus Rehau und den Stadtteilen. Auch einige ehemalige Rehauerinnen und Rehauer sowie mehrere Gäste, die an diesem Tag zu Besuch in Rehau waren, nahmen an der Umfrage teil und gaben so eine Außensicht auf die derzeitige Situation in Rehau.

In der Auswertung kann festgestellt werden, dass bei einem überwiegenden Anteil der Befragten eine große Zufriedenheit, insbesondere im Bereich der „harten Faktoren“, wie Wohnen, Arbeiten und Einkaufen herrscht. Zum Aufwachsen und Altwerden scheint Rehau ein perfekter Ort zu sein. In Bezug auf das Angebot für Freizeitaktivitäten ist das Bild zweigeteilt: Einerseits wird das Angebot für naturgebundene Aktivitäten, wie Wandern und Radfahren als sehr gut bewertet. Andererseits beklagen die jüngeren Bürgerinnen und Bürger ein fehlendes Freizeitangebot für ihre Altersgruppe. Das passt auch zu den Rückmeldungen zu den Themen Gastronomie und kulturelles Angebot. Hier scheint noch Spielraum für die Entwicklung weiterer Angebote zu sein (s. Abbildung 37).

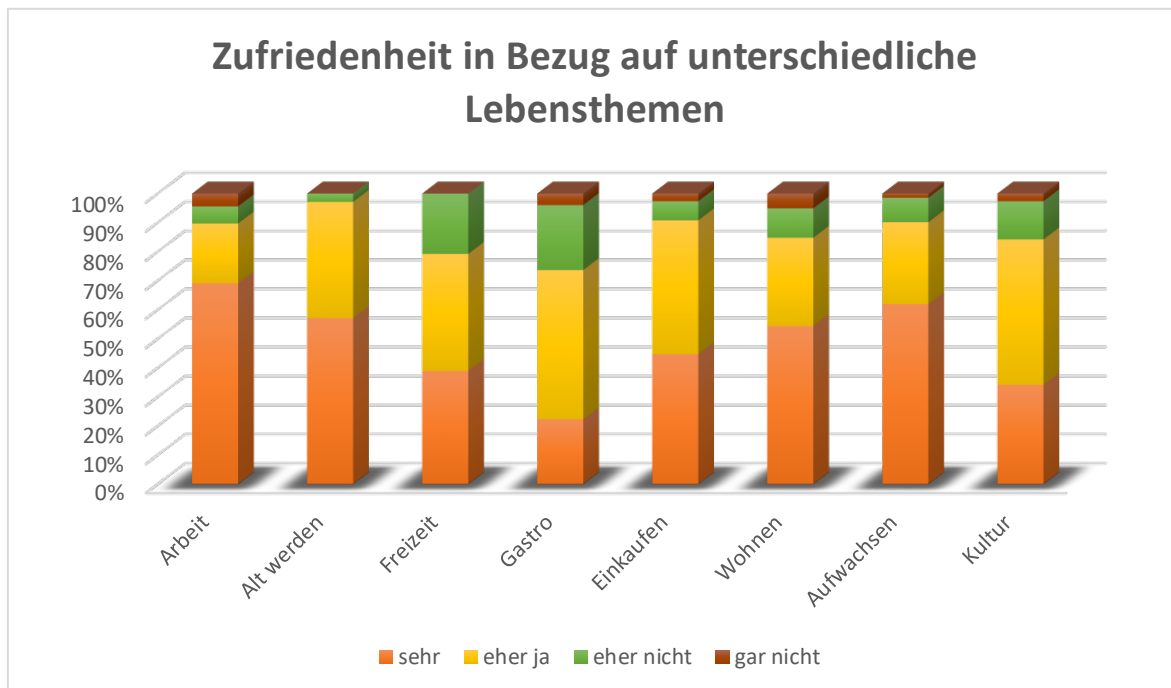


Abbildung 37: Auswertung der Postkartenaktion (Quelle: DSK 2022)



Abbildung 38 a+b: Impressionen vom Stadtfest (Quelle: DSK 2022)

5.2. Prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und Projekthomepage

Parallel zum analogen Beteiligungsprozess hat sich die Stadt Rehau für eine umfangreiche digitale Beteiligung über eine eigens eingerichtete Projekthomepage entschieden. Über den Link <https://rehau.stadtentwicklung.live/> konnten die Bürgerinnen und Bürger sich sowohl über geplante Beteiligungsformate informieren, als auch aktiv in den Prozess einbringen, beispielsweise über eine Eigentümerbefragung oder eine interaktive Mitmachkarte. Unter dem Reiter „Aktuelles“ wurden Zwischenergebnisse aus den Beteiligungsformaten regelmäßig kommuniziert.



Abbildung 39: Startseite der Projekthomepage (Quelle: DSK 2022)

Neben der Projekthomepage wurden auch alle weiteren zur Verfügung stehenden Kanäle der Stadt für die Bewerbung des ISEKs und der Bürgerbeteiligungsformate genutzt. So wurden regelmäßig Beiträge über das Stadtmagazin REHPort, die lokale Presse, die facebook-Seite sowie die Homepage der Stadt geteilt und über den Projektfortschritt berichtet. Zusätzlich wurden Werbepлакate mit QR-Code in der Stadt ausgehängt, die auf die Projekthomepage und die Beteiligungsmöglichkeiten aufmerksam machen sollten (s. Abbildung 36).

Interaktive Mitmachkarte

Über eine interaktive Mitmachkarte hatten die Bürger von September 2022 bis März 2023 die Möglichkeit, positive und negative Orte in Rehau zu benennen und Ideen und Handlungsempfehlungen im Stadtgebiet zu verorten. Beiträge anderer Teilnehmer konnten kommentiert oder bewertet („stimme zu“, „stimme nicht zu“) werden. Mithilfe dieser Funktion konnten Themenschwerpunkte aus Sicht der Bürgerschaft schnell ersichtlich werden.

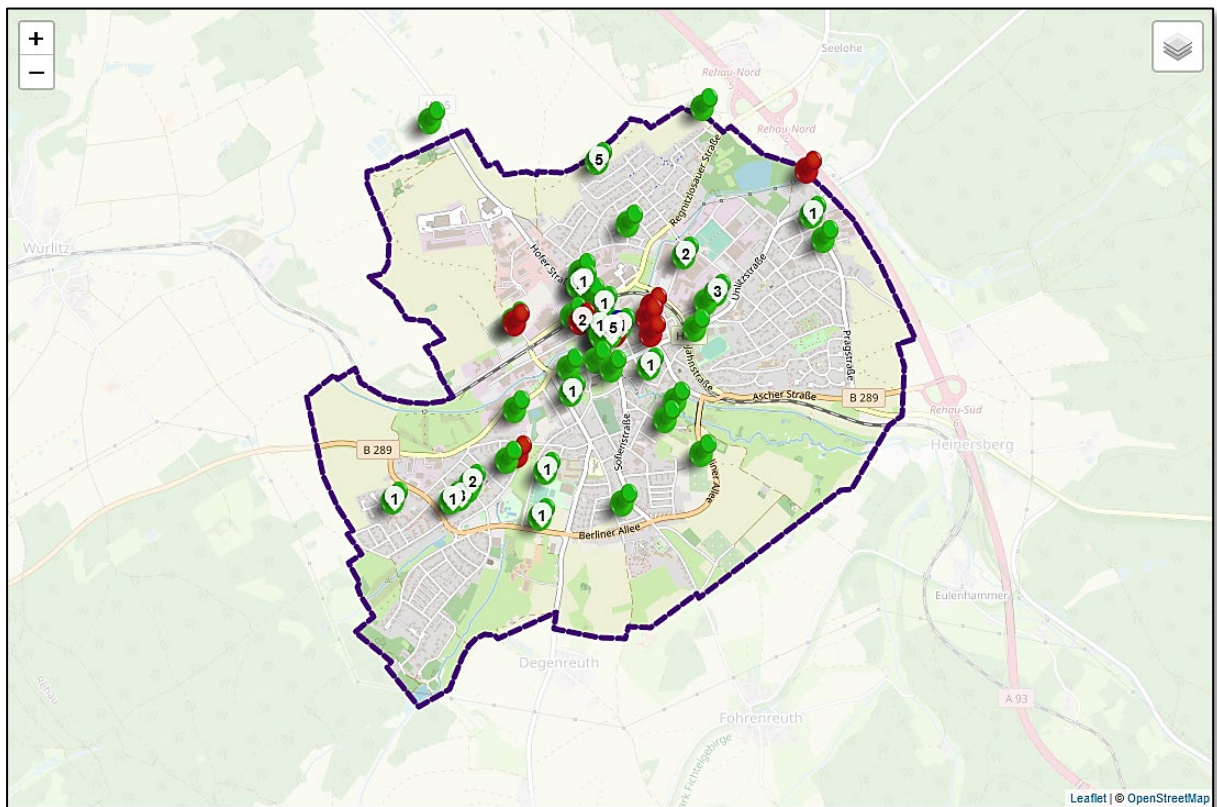


Abbildung 40: Online Mitmachkarte für Rehau (Quelle: DSK 2023)

Insgesamt wurden 53 Beiträge verfasst, welche 36-mal kommentiert und sogar 487-mal bewertet wurden. Schwerpunkte waren u.a. die Themen:

- Verkehrsberuhigung und -sicherheit; sowohl in der Innenstadt, als auch in den Wohngebieten
- Aufenthaltsqualität, Stadtbild und Grünflächen
- Treffpunkte für Jugendliche
- Energetische Themen

Ein Auszug der Ergebnisse ist im Folgenden abgebildet; die vollständige Auswertung ist als Anhang beigefügt.

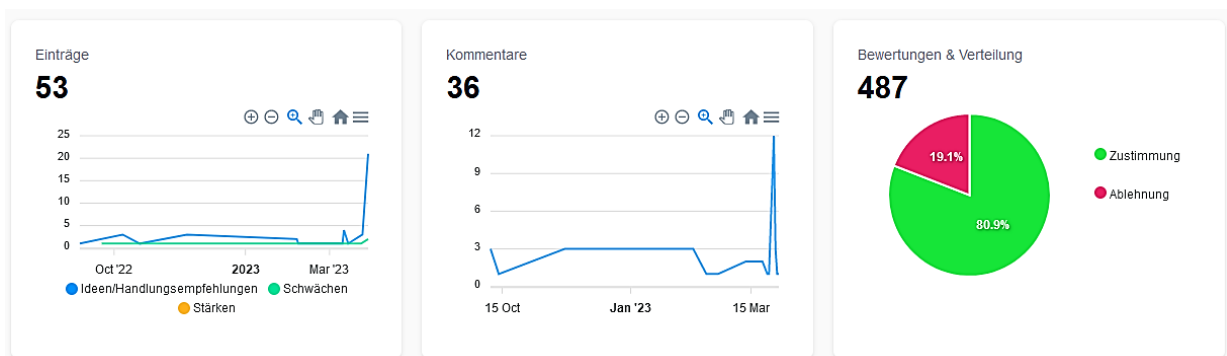


Abbildung 41: Auswertung der Teilnahme an der Mitmachkarte (Quelle: DSK 2023)

Datum, Zeit	Titel, Beschreibung
08.10.2022 09:57 Uhr	<p>Blaue Adern besser nutzen</p> <p>Die Attraktivität von Städten steigt mit einer optimierten Nutzung von den sog. blauen Adern (Flüsse, Gewässer) und grünen Adern (Grünanlagen). Gerade die "blauen Adern" könnte Rehaue noch besser in Nutzen setzen z.B. mit Sitzgelegenheiten am Wasser, einer Kneippanlage mit Verweilmöglichkeit (siehe Stadt Nördlingen), einem Wasserspielplatz, einem "Beach" usw.</p>
08.10.2022 09:48 Uhr	<p>Einrichten/Erweiterung autofreie Zone um Gastronomie zu stärken und Innenstadt attraktiver zu machen</p> <p>Allgemein gibt es in der Rehaue Innenstadt noch sehr viel Autoverkehr. Eine weitere Reduzierung würde die ansässigen Gastronomen stärken, Außenbereiche/Sitzbereiche können erweitert/geschaffen werden und somit auch vermehrt Orte des Zusammentreffens. Nicht nur für die Gastronomie, sondern alle ansässigen Geschäfte würden davon profitieren. Und nein, viele Beispiele haben gezeigt, dass autofreie Zonen NICHT dem Einzelhandel schaden, sondern diesen sogar eher beleben, da die Menschen gerne schlendern. Es wird einfach verstärkt Leben in die Stadt gebracht, der Stadtkern wird vitaler und macht die Innenstadt auch als Wohnort attraktiver.</p> <p><i>verfasst am 13.10.2022 16:58</i> <i>Viel Autoverkehr ist relativ - ein Blick nach Westen reicht: Fußgängerzone in Kronach eingeführt - heute ist die Stadt dort quasi tot. Außenbereiche kann man auch trotz Verkehr erweitern oder schaffen. Schlendern kann man in Rehaue auch so - mehr Schlendern nur mit mehr attraktiven Geschäften. Und die kriegt man sicher nicht durch weniger Verkehr... Sinnvoller wäre (für die Atmosphäre) eher eine 30er Zone oder stärkere Kontrollen der typischen "Raser" oder "Showfahrer".</i></p>
11.03.2023 18:29 Uhr	<p>Bahnschranken zu lange zu</p> <p>Die Bahnschranken sind manchmal zu lange geschlossen. Man wartet teilweise 10min bis die Schranken geöffnet werden.</p>
22.02.2023 21:46 Uhr	<p>Freizeitangebot für Jugendliche</p> <p>Die Stadt Rehaue muss dringend das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche erweitern. Der Skate Park ist sehr schwach im Vergleich zu anderen Städten. Zudem ist der Basketballplatz am anderen Ende von der Stadt. Der Platz beim Freibad ist super, aber armselig. Die Jugend braucht einen ordentlichen Pump Track in Verbindung mit einem Basketballplatz o.ä.</p> <p><i>verfasst am 22.03.2023 12:09</i> <i>Dazu könnte man doch auch die Wiese nutzen, wo das Containerdorf entstehen soll. Wäre eine schöne Fläche um was für die Kinder daraus zu machen. Das soll nicht heißen, dass es überhaupt kein Containerdorf geben soll, aber eben bitte an einem anderen Standort. Mein Anliegen wäre eben etwas für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Behinderung bzw Handicap. Ich habe zwei Söhne, der eine wird 11 Jahre und er hat erhöhten Förderbedarf was die Sprache angeht und mein Jüngster wir jetzt 7 Jahre alt hat eine geistige Behinderung (Verdacht auf das Williams-Beuren Syndrom). Für meine beiden Jungs gibt es hier nicht wirklich viele Angebote die in der Nähe wären. Dazu sollten man auch an Rollstuhlfahrer denken, die eben nicht überall gut durchkommen. Also ich würde mich freuen, wenn statt ein Containerdorf was schönes für Kinder und auch für Kinder mit Behinderung hinkommen könnte. Liebe Grüße Britta</i></p>
07.02.2023 20:06 Uhr	<p>Energieautark in die Zukunft</p> <p>teilweiser Wiederaufbau der Oberen Mühle in historischer Baukonstruktion unter Verwendung der Wasserkraft zur Energiegewinnung und Refinanzierung der Investitionskosten</p> <p><i>verfasst am 29.03.2023 19:05</i> <i>Weiter gedacht: Energie-Erlebnispark? Oder zumindest versch. Energieträger kombinieren? Solar, Wärmepumpe, Wasserkraft, (Klein)Wind, ...? Könnte man ein tolles Pilotprojekt daraus machen. Haken: Privatgrund.</i></p>

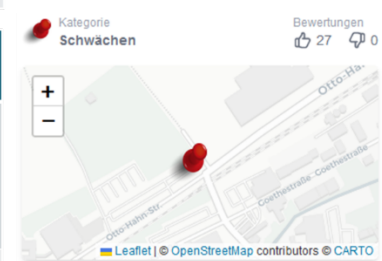


Abbildung 42: Auszug der verorteten Ideen auf der Mitmachkarte (Quelle: DSK 2023)

5.3. Zukunftswerkstatt am 28./29. Oktober 2022

Als größtes analoges Beteiligungsformat fand am 28. und 29.10.2022 eine Zukunftswerkstatt mit knapp 30 Teilnehmenden zum Thema „Zukunftsmodell für Rehau“ statt. Ausgehend vom Narrativ der „Modellstadt Rehau“, das seinen Ursprung in historischen Ereignissen (Stadtbrände 1512, 1763 und 1817) hat, war das Ziel der Zukunftswerkstatt, mit den Bürgerinnen und Bürgern die Themen zu erarbeiten, aus denen ein erstrebenswertes Zukunftsmodell für Rehau entstehen kann. Welche speziellen Zukunftsthemen hat Rehau? Wie wirken sich die großen globalen Zukunftsthemen auf Rehau aus?

Die Herausforderung von Beteiligung ist der Spagat zwischen der unterschiedlichen Bereitschaft zum Engagement in einem Gemeinwesen einerseits und dem Wunsch, der Vielfalt in der Bevölkerung Rechnung zu tragen, andererseits. Ein Ansatz, Verzerrungen zu vermeiden, ist es, die Teilnehmenden per Losverfahren auszuwählen. Durch die persönliche Einladung fühlen sich auch Bürger ermutigt, die sonst nicht zu öffentlichen Veranstaltungen gehen. Das wirkte sich dann auch auf die inhaltliche Auseinandersetzung in der Zukunftswerkstatt aus: Menschen begegneten und tauschten sich über die Grenzen der „eigenen Blase“ hinweg aus. Für die Zukunftswerkstatt wurden 30 Personen zwischen 17 und 70 Jahren per Zufallsprinzip aus dem Melderegister ausgelost. Dabei wurde auf eine Verteilung über alle Altersgruppen geachtet.

Gemeinsam mit Architekt Bernd Hüttner (hüttner Architekten), Beteiligungsexpertin Astrid Köppel (resonanzOrganisationen) und den zuständigen Planern der DSK, Bianca Eder und Fabian Höhne, diskutierten die Teilnehmenden rund 1,5 Tage intensiv über die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt. Diese wurden zuvor per Losverfahren aus dem Einwohnermelderegister gezogen und per persönlichem Einladungsschreiben von Bürgermeister Michael Abraham angeschrieben.

Dabei wurden Fragen diskutiert, wie „Welche Zukunftstrends gibt es ganz allgemein und wie lassen sich diese auf Rehau anwenden?“, „Was ist unter der Modellstadt Rehau bisher zu verstehen und wie könnte die Modellstadt Rehau von morgen aussehen?“.

Am Ende kristallisierten sich **vier Schwerpunktthemen** heraus, die für die Stadt Rehau aus Sicht der Bürgerschaft in Zukunft eine zentrale Rolle spielen werden:

- **Miteinander füreinander in Rehau** (Kommunikation und Beteiligung)
- **Leben in Rehau** (Freizeitangebote, Treffpunkte, usw.)
- **Bezahlbares Wohnen**
- **Energieautarkes Rehau**

Aber auch fehlende Fuß- und Radwege, die Verschönerung des Ortsbildes und das Thema Integration wurden diskutiert.

Am Ende zogen die Teilnehmenden noch ihr ganz persönliches abschließendes Fazit und teilten es mit der Gruppe. Dabei wurde die sehr offene und stets konstruktive Arbeitsatmosphäre gelobt und mit Begeisterung darauf verwiesen, dass anfangs fremde Menschen im Laufe der 1,5 Tage zu Mitbürgern mit ähnlichen Ideen für Ihre Stadt

wurden. Es bildete sich die Meinung unter den Teilnehmenden, dass zusammen etwas bewegen kann. Fast alle Teilnehmenden betonten, dass Sie auch bei den geplanten Workshops im Frühjahr 2023 gerne wieder dabei wären.



Abbildung 43: Impressionen aus der Zukunftswerkstatt (Quelle: DSK 2022)

Die ausführliche Dokumentation ist als Anhang beigefügt.

5.4. Vertiefende Themenworkshops im Frühjahr 2023

Ausgehend von den Ergebnissen der Zukunftswerkstatt wurden weitere Themenworkshops konzipiert, um die bereits andiskutierten Ideen aus der Bürgerschaft zu konkretisieren und gemeinsam mit ausgewählten Fachexperten zu diskutieren. Die vier Themenschwerpunkte aus der Zukunftswerkstatt ließen sich für die Workshops zu drei Überthemen zusammenfassen. Teilnehmer aus der Zukunftswerkstatt konnten nun gemeinsam mit den Fachexperten, den Planern sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachämter Ihre Ideen diskutieren. Ziel war es möglichst konkrete Projektideen für die nächsten Jahre zu formulieren. Moderiert wurden die Veranstaltungen erneut von Architekt Bernd Hüttner und Beteiligungsexpertin Astrid Köppel.



Abbildung 44: Impressionen aus den Themenworkshops (Quelle: DSK 2023)

Ergebnisse der Workshops:

1. Themenworkshop „Energie und Klima“ am 02.02.2023

Am 02. Februar trafen sich rund 15 Teilnehmende, darunter Bürgermeister Michael Abraham sowie Mitarbeitende der Stadtverwaltung, zum ersten Themenworkshop im Festsaal des alten Rathauses, um gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, geladenen Fachexperten und den Fachplanern über das Thema Energie und Klima zu diskutieren. Unter Anleitung der anwesenden Moderatoren wurden Ziele formuliert aber auch einige konkrete Projektideen entwickelt. Von Seiten der Fachexperten waren die beiden Klimaschutzmanager des Landkreises Hof und die Rehau AG vertreten.

Anbei die wichtigsten Ergebnisse:

- Es braucht SMARTe Ziele (Spezifisch, messbar, attraktiv, realistisch und terminiert)
- Es geht nur im Zusammenspiel von Kommune und Privaten
- Ziel Energieautarkie evtl. „zu hoch gesteckt“ → lieber: „Wie können wir die vorhandenen Potentiale schnellstmöglich und bestmöglich nutzen?“ (Ziel: 100 % -Nutzung der Potentiale)
- Externer Energiedienstleister, Abwärme und Strom von Firmen
- Es braucht einen „Kümmerer“/Ansprechpartner bei der Stadt
- Regelmäßige Beratung und Information der Bürger über Fördermöglichkeiten, Neuerungen, Best-Practice-Beispiele usw.

2. Themenworkshop „Bezahlbarer Wohnraum“ am 16.02.2023

Der zweite Themenworkshop fand zwei Wochen später am 16. Februar 2023 in gleicher Umgebung statt. Diesemal waren neben der Verwaltung und interessierten Bürger erneut die Rehau AG, die GEWOG, die Wohnungsgenossenschaft Rehau, sowie das Leerstandsmanagement Hof vertreten.

Einige zentrale Erkenntnisse bzw. Lösungsansätze waren:

- Was bedeutet eigentlich bezahlbarer Wohnraum? → Bezahlbarer Wohnraum = Ansprüche im Verhältnis zu Budget und wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- In der Theorie sind ausreichend Wohnungen vorhanden, und auch das Mietniveau ist vergleichsweise niedrig
- Bestand ist jedoch oft nicht bedarfsgerecht „verteilt/genutzt“ und nicht barrierefrei (Bsp. Alleinstehende Wittwe wohnt in 100m² Haus mit 5 Zimmern, möchte sich eigtl. verkleinern, findet aber kein passendes Angebot ← → junge Familie sucht 4-5 Zi-Wohnung oder Haus)
- Hoher Bedarf an barrierefreien, kleineren Wohnungen in zentraler Lage
- Hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien
- Viele Pendler/Personen mit Zweitwohnsitz → Nachfrage nach kleinen, möblierten Wohnungen
- Es braucht:
 - Bewusstseinsänderung
 - Standards runterschrauben, um günstiger bauen zu können
 - Vorausschauendes Leerstandsmanagement und Beratungsangebote
 - Kooperation von Vermietern und Firmen

- Modulare Wohnraumschaffung (flexible Grundrisse im Neubau)
- Runder Tisch „Wohnen“ für regelmäßigen Austausch

3. Themenworkshop „Soziales Gefüge“ am 02.03.2023

Der dritte und letzte Themenworkshop des ISEK-Prozesses befasste sich mit dem sozialen Bereich der Stadtentwicklung und fand am 02. März 2023 statt. Neben Vertreter der Stadtverwaltung und des Jugendstadtrates, nahmen auch die Diakonie Hochfranken, das diakonische Sozialzentrum sowie Teilnehmer der Zukunftswerkstatt an der Veranstaltung teil. Schnell wurde klar, dass es sich hierbei um ein sehr weitreichendes Themenfeld mit komplexen Fragestellungen handelt, das von Sport- und Freizeitangeboten, über vorhandene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (für alle Altersgruppen) bis hin zum städtischen Miteinander reicht. Viele der benannten Probleme und Herausforderungen erschienen für die Teilnehmenden daher nicht neu, sind aber scheinbar bis heute „ungelöste“ Themen in der Stadt, die es in Zukunft weiter zu verfolgen gilt. Die wichtigsten Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Es braucht viel Offenheit, Kritikfähigkeit, Mut und Durchhaltevermögen, um Miteinander zu stärken
- Wie sprechen wir einzelne Gruppen gezielt an?
- Es gibt bereits viele Angebote, jedoch sind diese nicht ausreichend bekannt (Es braucht Reha „Knigge“)
- Informationen über Angebote, Veranstaltungen noch besser/gebündelt aufbereiten (z.B. App, Homepage)
- Information ist sowohl Bring- als auch Holschuld!
- Engagierte Akteure müssen vernetzt werden (Plattform, Runder Tisch, Wissensaustausch)
- Es braucht eine Anlaufstelle für sämtliche Fragen und Belange in der Stadt (z.B. Information)
- Es besteht der Wunsch nach regelmäßigen und zielgruppenspezifischen Beteiligungsangeboten (z.B. für Jugendliche)

Mit Abschluss der Workshops endete die Phase der offenen Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEKs. Insgesamt haben über 140 Personen die Chance genutzt und sich online sowie vor Ort bei den unterschiedlichen Veranstaltungen eingebracht. Die Ergebnisse der unterschiedlichen Beteiligungsformate lieferten dabei wichtige Grundlagen für die anschließende Zielformulierung, aber auch konkrete Projektideen, die es nun weiter auszuarbeiten gilt.

Insgesamt wurde im Rahmen der Beteiligung deutlich, dass bürgerschaftliches Engagement in Reha bereits heute einen hohen Stellenwert hat und aktiv gelebt wird. Auch gibt es bereits ein breites und vielfältiges Angebot in den angesprochenen Bereichen, wie z.B. Kultur- und Freizeitveranstaltungen, soziale Anlaufstellen und Einrichtungen oder ehrenamtliche Hilfsangebote). Diese sind jedoch noch nicht ausreichend bekannt und die bereits tätigen Akteure zu wenig miteinander vernetzt. Dies gilt es in Zukunft zu verbessern, um Synergieeffekte besser zu nutzen und das vorhandene Engagement dauerhaft zu erhalten. Regelmäßige Beteiligungsformate und eine breite Bürgerinformation sind daher auch zukünftig unerlässlich.

SWOT-Analyse

		Bürgerbeteiligung/-Information	
		Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	„Ausbauen“	<p>Engagierte Bürgerschaft vorhanden; wenig „Kritik“ und daher eher geringe digitale Beteiligung</p> <p>ISEK-Beteiligung hat gezeigt: Viel Offenheit und Interesse für Planungsprozesse vorhanden → Beteiligungsprozesse verstetigen</p> <p>Vielfältige Informationsmedien (RehPort, Homepage, facebook) bereits vorhanden; Kanäle noch stärker nutzen und Zielgruppen besser berücksichtigen</p>	<p>„Absichern“</p> <p>Akzeptanz für städtebauliche Projekte durch regelmäßige Informationen und Beteiligung</p> <p>Gemeinschaftsgefühl durch offene Kommunikation stärken</p>
	Schwächen („Weaknesses“)	„Aufholen“	<p>„Vermeiden“</p> <p>Fehlende Akzeptanz für Projekte auf Grund mangelnder Information und Beteiligung</p> <p>Entwicklungen „an den Bürger:innen vorbei“</p>
		<p>Beteiligung von Migrant:innen, Neubürger:innen bisher eher nachrangig → stärker in den Fokus nehmen; Förderung von Integration und Zusammenhalt</p> <p>Bürgerbeteiligung 2.0 (Fortführung Projekthomepage, stärkerer social media Auftritt)</p> <p>Regelmäßige Jugendbeteiligung (z.B. bei Entwicklung Kronengarten, Pumptrack)</p>	

Schlussfolgerungen für das ISEK:

- Bestimmte Gruppen sind bisher noch unterrepräsentiert, z.B. Jugendliche, Migranten
- Insgesamt jedoch großes Interesse an zukünftiger Entwicklung der Stadt

6. Handlungskonzept

6.1. Strategische Leitlinien und Entwicklungsziele

Die Ergebnisse der Bestandserhebung und –Analyse der Bürgerbeteiligung und der Auseinandersetzung der Planer mit der Stadt Rehau haben für jedes Handlungsfeld die wesentlichen Leitlinien und Zielstellungen für die zukünftige Entwicklung Rehaus hervorgebracht. Diese werden im Folgenden kurz erläutert und anschließend mit konkreten Schlüsselprojekten je Handlungsfeld konkretisiert.

6.1.1. Siedlungsstruktur, Städtebau und Wohnen

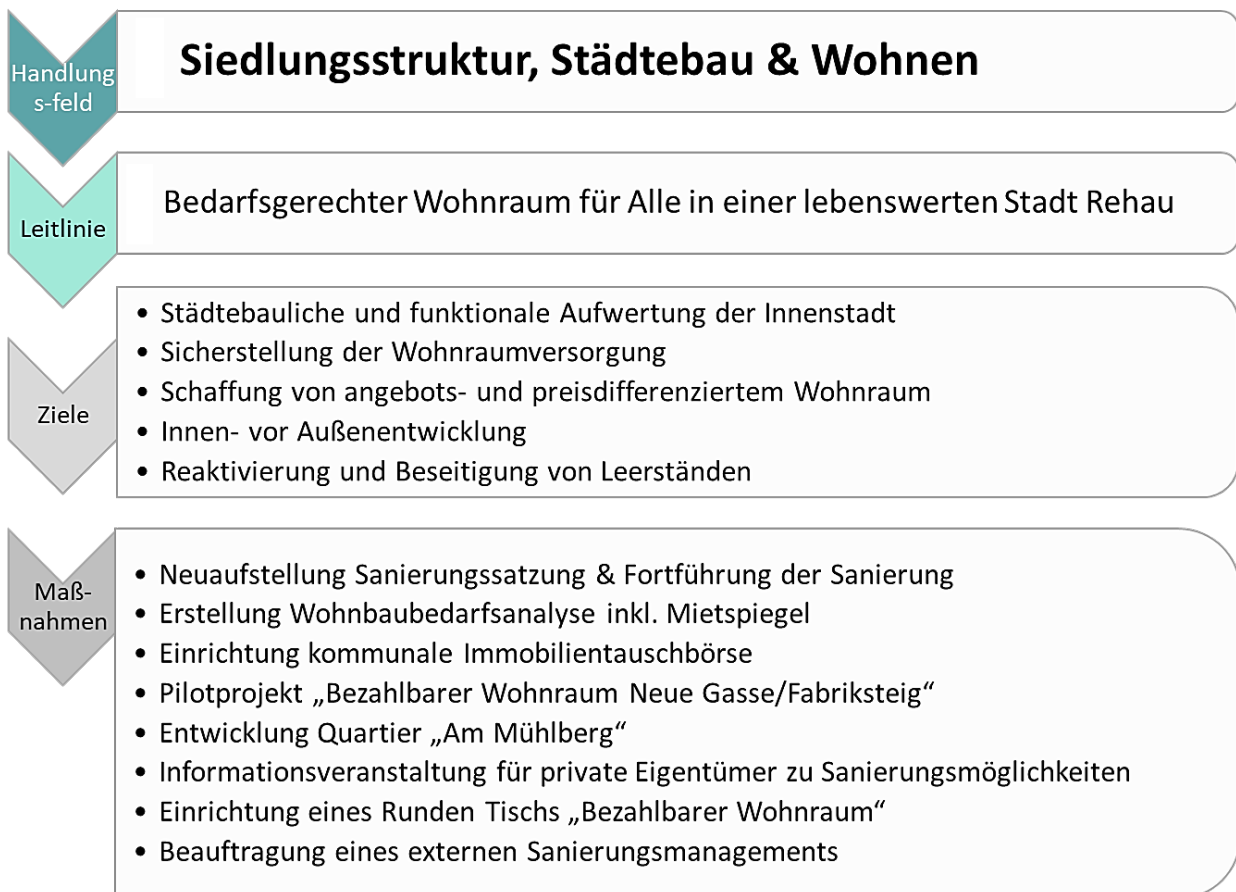
Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass es nicht per se eine Wohnungsknappheit, sondern stellenweise eine sogenannte „Fehlverteilung“ von Wohnraum in Rehau gibt. Auf der einen Seite leben viele Senioren zwischenzeitlich alleine in einem großen Haus und wünschen sich eine kleinere, barrierefreie Wohnung, die mit weniger Kosten und Aufwand verbunden ist. Hierfür fehlt jedoch ein adäquates Angebot oder schlichtweg die passende Beratung. Auf der anderen Seite mangelt es an Wohnraum für Familien mit Kindern, z.B. in Form eines Einfamilienhauses am Stadtrand oder einer 4-Zimmer Wohnung in zentraler Lage. Das zukünftige Ziel der Stadtentwicklung besteht daher in der **Sicherstellung der Wohnraumversorgung** als Ganzes sowie in der **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen**. Gemäß dem formulierten Grundsatz soll Rehau daher auch zukünftig eine lebenswerte Stadt sein und zwar für alle Bevölkerungsgruppen.

Wohnraum soll dabei **vorrangig in der Innenentwicklung** entstehen, um die Wohn- und Versorgungsfunktion der Innenstadt weiter zu stärken. Nach der Entwicklung des Baugebiets Fichtig-Mühlberg sollen daher zunächst keine größeren Flächen im Außenbereich entwickelt werden. Damit wird auch der Flächenverbrauch in Rehau möglichst geringgehalten und ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Nichts desto trotz ist die Potentialfläche Fichtig Süd schon als mögliche Wohngebietserweiterung im FNP ausgewiesen, welche nur noch einen B-Plan und Grundenerwerb bräuchte.

Zur Schaffung von mehr Wohnraum in der Innenentwicklung gilt es jedoch auch vorhandene **Leerstände zu reaktivieren** und **untergenutzte Flächen besser zu nutzen**. Hierbei nimmt die **städtebauliche und funktionale Aufwertung der Innenstadt** im Rahmen der Städtebauförderung eine entscheidende Rolle ein. Durch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und finanzielle Anreize durch Fördermittel steigt auch die Investitionsbereitschaft privater Eigentümer, was zu einer Aufwertung privater Gebäudesubstanz beiträgt und sich positiv auf das gesamte Erscheinungsbild auswirkt. Viele Leerstände ließen sich hierdurch beheben. Im Folgenden werden mehrere Ziele im Bereich des Städtebaus aufgezählt, die umgesetzt werden sollen.

Die ehemalige Schuhfabrik Geier ist immer noch leerstehend und war zwischenzeitlich als Hotelstandort im Gespräch. Da es aktuell keine weiteren konkreten Ansätze gibt, ist es wichtig diesen städtebaulichen Missstand zu beheben. Für die „Geilerloh-Nord“-Fläche wurde der FNP bereits geändert. Nun ist nur noch ein B-Plan notwendig. Das Ziel ist es dort ein Wohnquartier zu schaffen, welches 35 Bauplätze und Geschosswohnungsbau aufweisen soll. Sollte trotz der priorisierten Wohnraumversorgung im Innenbereich Kapazitäten fehlen, würden die Potentialflächen im Bereich Rosenbühl (zwischen Klinik und Aldi) und Reutlich-Nord zur Verfügung stehen. Des Weiteren hat das ehemalige Feuerwehrgelände in der Goethestraße bereits einen neuen Nutzer gefunden und zwar den Alpenverein. Ebenfalls in der Goethestraße ist im Bereich der ehemaligen Norma ein Wohnprojekt für Senioren geplant, welches von einfachem Wohnen bis hin zur Pflege alles umfassen soll. Die „Schlichthäuser“ in der Fabrikstraße sollen in naher Zukunft saniert werden, hier liegen bereits entsprechende Planungen vor. Auch eine Nachfolgebebauung für geförderte Wohnungen ist schon geplant, wofür sich auch schon ein Investor gefunden hat. In der gleichen Straße befindet sich das ehemalige Textilhaus auf einem Eckgrundstück, das auch schon als Supermarkt genutzt wurde, aktuell jedoch ein städtebaulicher Missstand ist. Bei der Brache Ludwig, der ehemaligen Teppichfabrik, die aktuell als Parkplatz genutzt wird und an die teilweise Häuser der GEWOG grenzen, können als städtebauliche Potentialfläche gesehen werden. Weitere Potentialflächen befinden sich im Bereich des Sattelbergs im Garagenhof. Bei mehreren Gebäuden in den Straßen Bahnhofstraße, Ludwigstraße (ehemaliger Brillenladen), Friedrich-Ebert-Straße, Pilgramsreuther Straße (Steinmetz und Autohändler), Kirchgasse, Maxplatz, Gartenstraße, Obere Mühle, im Fichtig (Autowerkstatt) und auf der Brachfläche in der Sophienstraße wäre eine städtebauliche Aufwertung wichtig. Diese müssten größtenteils saniert werden und könnten anschließend für Wohn- oder Ge-

schäftsgebäude verwendet werden. In der Pfarrstraße 6+8 soll ein Wohn-Geschäftshaus entstehen, das zur Belegung beitragen soll. Der Schafstall im Bereich des Prollinarks, bei dem es sich um eine Gewerbebrache von Südlleder handelt sollte eine sinnvolle Bebauung bekommen oder als Erweiterung des Prollinarks genutzt werden. Zudem ist für das Hundt-Areal ein B-Plan in Bearbeitung.

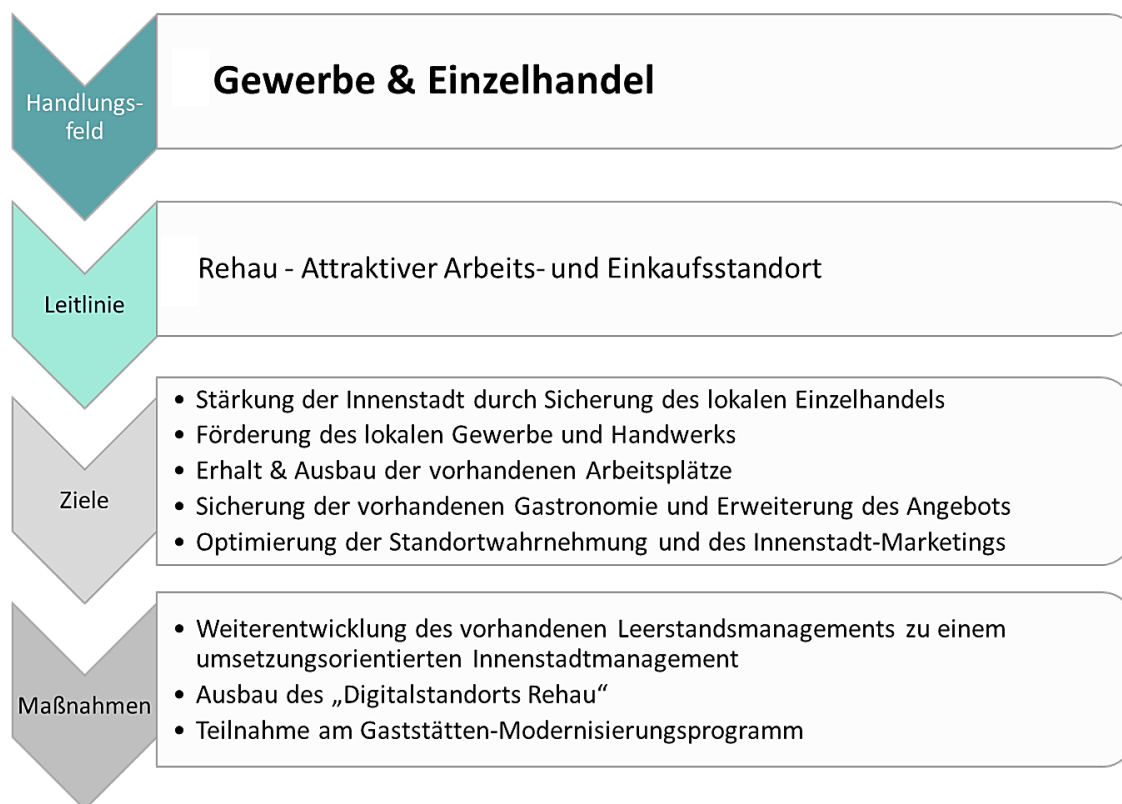


6.1.2. Gewerbe und Einzelhandel

Rehau soll in Zukunft jedoch nicht nur ausreichend Wohnraum, sondern auch ein **attraktives Arbeits- und Einkaufsangebot**, sowie Aus- und Weiterbildungsangebote für die Menschen vor Ort bieten. Denn genau diese Kombination liefert Rehau bereits heute einen wesentlichen **Standortvorteil** gegenüber den benachbarten Kommunen in der Region. Diesen Standortvorteil gilt es auch zukünftig beizubehalten und weiter auszubauen.

Dabei nimmt die Förderung des lokalen Gewerbes und Handwerks sowie der Erhalt und der Ausbau der vorhandenen Arbeitsplätze eine zentrale Rolle ein. Dies bedeutet sowohl ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für lokale Betriebe bereit zu stellen, als auch qualitativ hochwertige Neuansiedlungen zu ermöglichen. Ein Beispiel hierfür wäre die Fa. Lamilux, welche ihre Flächen gerne erweitern möchte. Dazu wäre eine FNP-Änderung und eine B-Plan Erstellung notwendig. Im Hinblick auf die Wohn- wie auch Versorgungsfunktion Rehaus wird die Stärkung der Innenstadt durch die **Sicherung des lokalen Einzelhandels** auch zukünftig eines der zentralen Ziele der Stadtentwicklung darstellen. Hierfür liefert das Einzelhandelsentwicklungskonzept relevante Grundlagen und Handlungsempfehlungen.

Eine lebenswerte Stadt benötigt immer auch eine funktionierende und lebendige Stadtmitte. Deren grundlegende Funktion befindet sich bereits heute im Wandel und wird neben der „klassischen“ Versorgungsfunktion zukünftig als Wohn- und Veranstaltungsort aber auch Treffpunkt an Bedeutung gewinnen. Rehau kann als Stadt insgesamt nur dann attraktiv bleiben, wenn auch Ihre Innenstadt attraktiv und vielseitig bleibt. Dies bedeutet auch, dass es attraktive und vielseitige gastronomische Angebote benötigt. Insgesamt sollte die Standortwahrnehmung Rehaus durch ein besseres Innenstadt-Marketing verbessert werden.



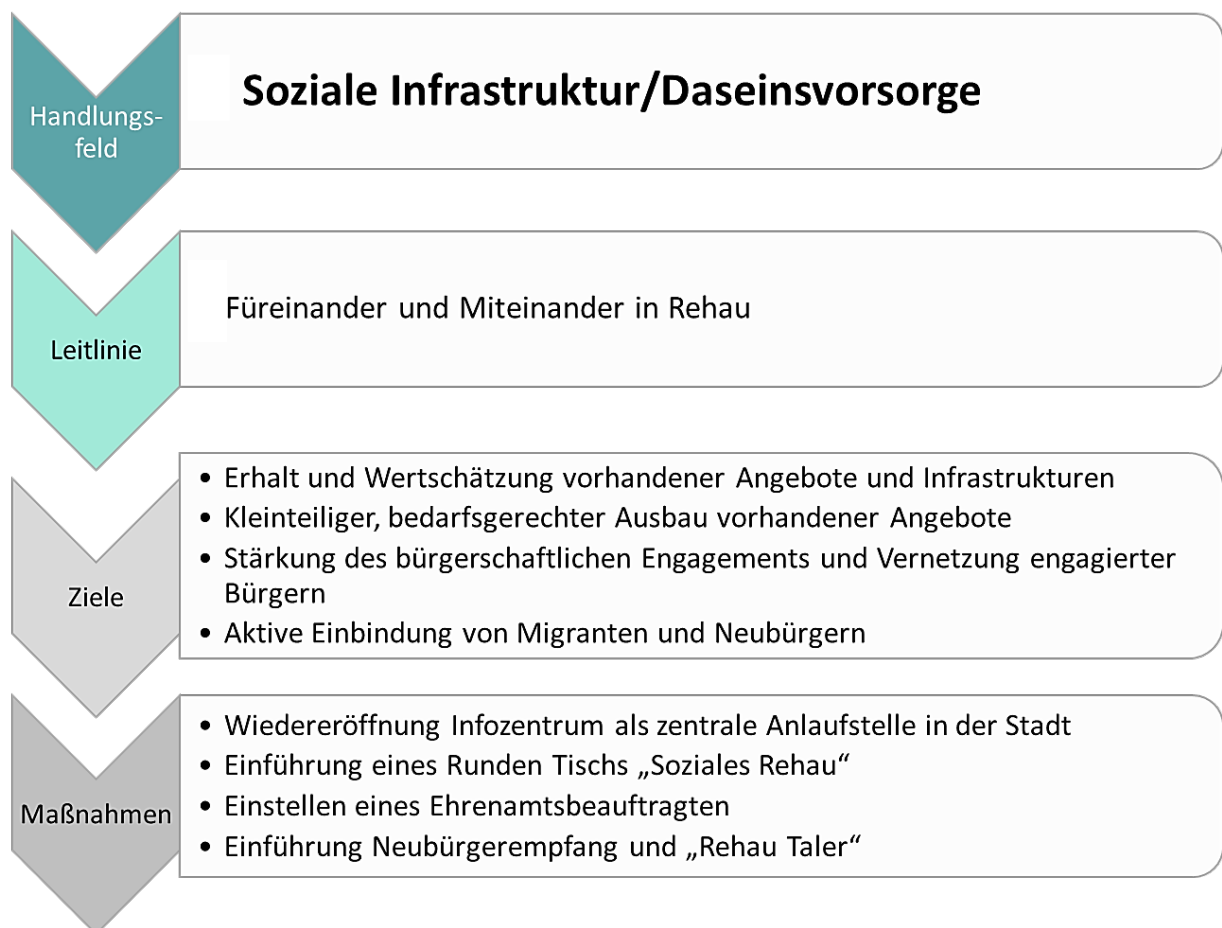
6.1.3. Kultur, Freizeit und Tourismus

Auch im Hinblick auf den Kultur-, Freizeit- und Tourismusbereich nimmt die Innenstadt eine federführende Rolle ein. Hier bündeln sich bereits heute viele Angebote, wie Feste und Veranstaltungen, Märkte aber auch Spiel- und Sportangebote, die einen zentralen Anziehungspunkt nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für Besucher darstellen. Insgesamt bietet Rehau bereits heute ein breites Angebot in diesem Bereich, was auch in Zukunft erhalten und besser gepflegt werden soll. Außerdem sollten die vorhandenen Potentiale stärker genutzt und kommuniziert werden, da es häufig nicht an den nötigen Angeboten sondern deren Bekanntmachung mangelt. Insbesondere unter touristischen Gesichtspunkten sollte die „Modellstadt Rehau“ als Alleinstellungsmerkmal gestärkt und als Marke besser beworben werden – auch im überregionalen Kontext. Doch nicht nur für Touristen sollte das Angebot verbessert werden. Auch für die eigene Bevölkerung gilt es die Lebens- und Naherholungsqualität in Rehau zu erhöhen, indem beispielsweise im Rahmen von Sanierungsarbeiten auch die Gewässer- und Grünstrukturen aufgewertet und besser zugänglich gemacht werden. Auch hierdurch wird der Freizeitwert einer Stadt wesentlich beeinflusst.



6.1.4. Soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge

Nicht nur harte Standortfaktoren entscheiden über die Lebensqualität einer Stadt, auch das soziale Für- und Miteinander spielt eine wesentliche Rolle. Genau dieser Aspekt soll in Rehau in Zukunft stärkere Berücksichtigung finden, da viele Herausforderungen unserer Zeit, wie z.B. der demografische Wandel oder die Wohnraumproblematik, nur dadurch gelöst bzw. abgemildert werden können. Den sozialen Themen muss daher auch im Zuge der Stadtentwicklung zukünftig eine noch größere Rolle zukommen. Dazu zählt neben ausreichend Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Spielplätzen oder medizinischer Versorgung eben das bürgerschaftliche Engagement sowie Informations- und Vernetzungsangebote. Diese nehmen eine wichtige Rolle ein und sollten in Zukunft gestärkt werden, da es in Rehau weniger an passenden Angeboten in den jeweiligen Bereichen, sondern viel mehr an deren Nutzung und Bekanntmachung mangelt. Dies haben sowohl Bestandsanalyse als auch Bürger- und Expertenbeteiligung gezeigt. Vor dem Hintergrund des Zusammengehörigkeitsgefühls innerhalb der Stadt stellt ein weiteres wichtiges Ziel der Stadtentwicklung die aktive Einbindung von Migranten und Neubürgern dar. Nur wer sich in einer Stadt willkommen und eingebunden fühlt, wird sich auch dazu entscheiden zu bleiben.



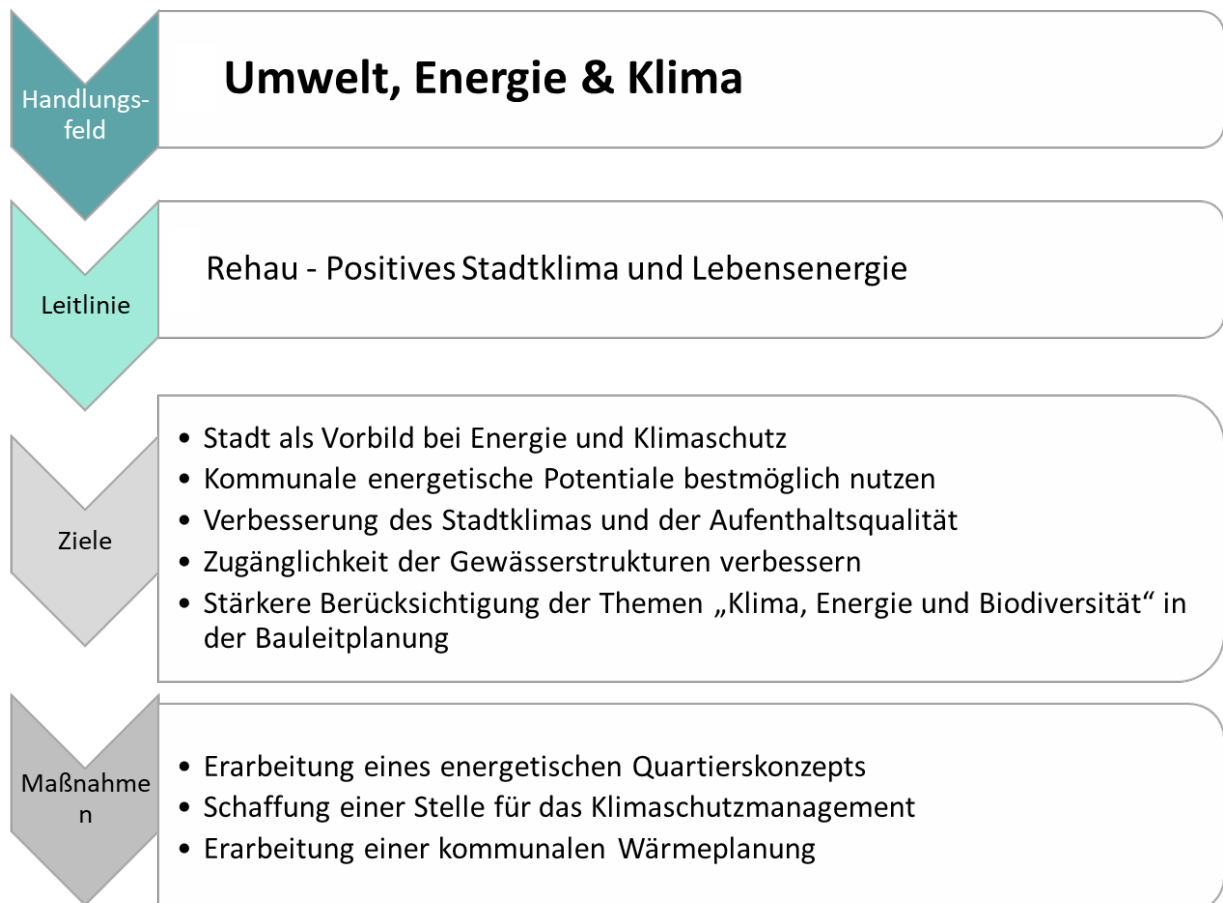
6.1.5. Mobilität und Digitalisierung

Wesentlicher Standortvorteil einer Kommune ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Mobilitätsnetz, sodass Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten aber auch Freizeitangebote schnell und bequem erreicht werden können. Mobilität ist dabei nicht nur verkehrlich, sondern auch digital gedacht. Neben der Qualifizierung und dem Ausbau bestehender Anlagen und Strukturen, wie dem innerörtlichen Straßennetz, besteht ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung auch in der Etablierung alternativer Mobilitätsangebote, wie z.B. Car-Sharing oder E-Mobilität. Auch der Fuß- und Radverkehr soll in Zukunft deutlich gestärkt werden. Das kompakte Siedlungsgefüge Rehau begünstigt dabei kurze Wege entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen, wenn dafür die nötige Infrastruktur gegeben ist. Daher liegt ein Ziel im Ausbau dieser Infrastrukturen. Konkrete Ziele hierfür wären, dass die Goethestraße im Rahmen der Städtebauförderung saniert und strukturiert wird und die Innenstadt keine Verkehrsberuhigung durch eine Fußgängerzone, sondern durch andere Maßnahmen erreichen soll. Des Weiteren sollen die Busgaragen in der Goethestraße umgesiedelt werden und ein Pendlerparkplatz am Bahnhof entstehen.



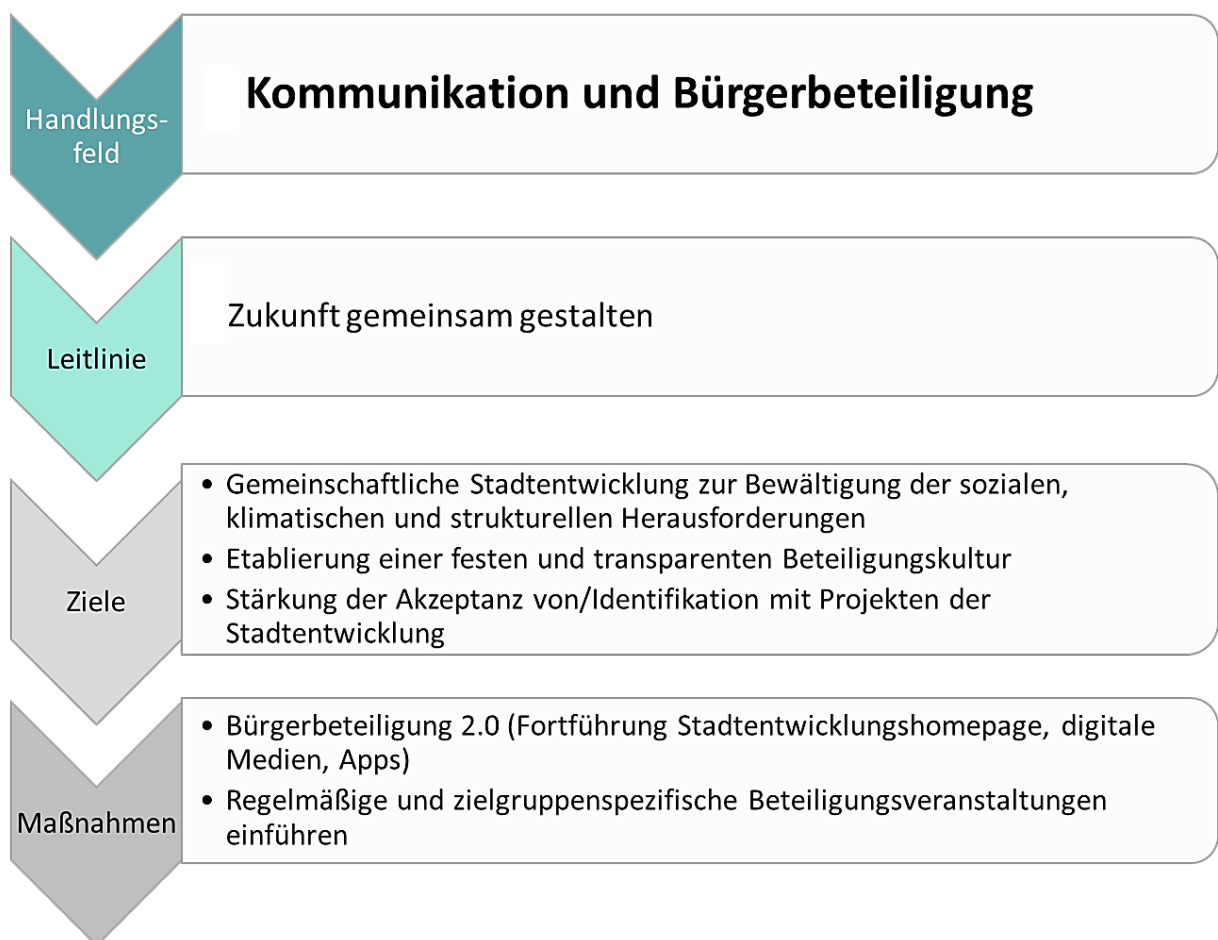
6.1.6. Umwelt, Energie und Klima

Der Klima- und Umweltschutz, sowie energetische Themen, haben in den letzten Jahren an Bedeutung in der Diskussion um lebenswerte Städte gewonnen. Auch Rehau möchte hier mit positivem Beispiel voranschreiten und ein Vorbild in den Bereichen Energie und Klimaschutz sein. Ein zentrales Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung besteht daher in der Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität, wobei die bessere Zugänglichkeit vorhandener Gewässerstrukturen, die bereits heute einen positiven Einfluss darauf haben, ein Unterziel darstellt. Auch durch die Schaffung von mehr Stadtgrün (Parkanlagen, Baumpflanzungen) kann auf das Mikroklima innerhalb der Stadt positiv Einfluss genommen werden. Darüber hinaus möchte die Stadt ihre kommunalen energetischen Potentiale bestmöglich nutzen und so auch Bürger ermutigen, sich mit dem Thema nachhaltiger Energie zu befassen und über Anwendungsmöglichkeiten zu informieren. Hierfür sollen diese Themen auch in der Bauleitplanung stärkere Berücksichtigung finden und mehr Möglichkeiten für private Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Förderung von Ökologie und Biodiversität geschaffen werden.



6.1.7. Kommunikation und Bürgerbeteiligung

Nicht zuletzt gilt es - dringender denn je - als Stadtgesellschaft an einem Strang zu ziehen, um die tiefgreifenden strukturellen, klimatischen aber auch gesellschaftlichen Herausforderungen gemeinsam bewältigen zu können. Dies gelingt nur, wenn wir beginnen, die Zukunft unserer Städte aktiv mit zu gestalten. Aus diesem Grund ist es wichtig die Bürgerschaft von Anfang bis Ende in die Planung und Umsetzung von Projekten miteinzubeziehen und eine möglichst transparente Beteiligungskultur zu etablieren. Nur so gewinnen Projekte und Planungen an Akzeptanz und führen letztendlich auch dazu, dass diese von der Stadtbevölkerung angenommen und genutzt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Bürgerbeteiligung 2.0, also beispielsweise digitalen Informationsangeboten, eine immer wichtigere Bedeutung zu, ebenso wie regelmäßig stattfindenden Beteiligungsformaten.



6.2. Maßnahmenübersicht, Maßnahmensteckbriefe und Priorisierung

Nach eingehender Analyse der bestehenden städtebaulichen und sonstigen Strukturen im Hauptort Rehau, sowie der Auswertung der Bürgerbeteiligung haben sich einige potenzielle Maßnahmen herausgestellt, die die praktische Umsetzung dessen darstellen, was in den formulierten Leitlinien und Entwicklungszielen (s. Kapitel 5.1) postuliert wird. Alle genannten Maßnahmen sind von hoher Bedeutung für die Weiterentwicklung Rehau und sind in der untenstehenden Maßnahmenübersicht neben weiteren Maßnahmen nochmals zusammengefasst aufgelistet.

ISEK Rehau			
Maßnahmen- und Kostenübersicht (Laufzeit 15 Jahre)			
Projekte	Kosten	Priorität	
1. Siedlungsentwicklung, Energetische Stadtsanierung und Wohnen			
1.1	Neuaufstellung Sanierungssatzung	Geringfügigkeitsbereich	kurzfristig / bis spätestens 2025
1.2	Erstellung Wohnbaubedarfsanalyse inkl. Mietspiegel	ca. 75.000 €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.3	Pilotprojekt Bezahlbarer Wohnraum Neue Gasse/Fabriksteig	Kosten liegen beim Investor	kurzfristig / bis spätestens 2027
1.4	Entwicklung Quartier "Am Mühlberg" (Hundt-Brache)	Budgetierung durch Stadt notwendig	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.5	Informationsveranstaltung für private Eigentümer (Sanierungsmöglichkeiten)	ca. 2.500 € / Veranstaltung	kurzfristig / bis spätestens 2025
1.6	Einführung eines Runden Tisches "Bezahlbarer Wohnraum"	Geringfügigkeitsbereich	kurzfristig / bis spätestens 2025
1.7	Beauftragung Stadtumbaumanagement	ca. 30.000 €/Jahr	kurzfristig / bis spätestens 2025
1.8	Energetische Sanierung Sportzentrum	ca. 15 Mio. €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.9	Energetische Sanierung Rathaus	ca. 900.000 €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.10	Energetische Erhöhung Bauhof	ca. 1 Mio. €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.11	Sanierung Pestalozzischule	ca. 3 Mio. €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.12	Energetische Erhöhung El Gusto/Altes Rathaus	ca. 750.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2027
1.13	Ausrüstung Dachflächen des Schulzentrum mit Paneelen	ca. 500.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2027
1.14	Energetische Erhöhung Kunsthaus	ca. 350.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2027
1.15	Komplettsanierung Aussegnungshalle	ca. 400.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2027
1.16	Energetische Erhöhung Bücherei	ca. 1 Mio. €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.17	Energetische Erhöhung Jugendzentrum	ca. 1 Mio. €	mittelfristig / bis spätestens 2029
1.18	Energetische Erhöhung Schulhaus Wurlitz		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.19	Energetische Erhöhung Schulhaus Pilgramsreuth		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.20	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Faßmannsreuth		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.21	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Föhrenreuth		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.22	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Kühschwitz	ca. 1.5 Mio. €	kurzfristig / bis spätestens 2027
1.23	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Neuhausen		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.24	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Pilgramsreuth		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.25	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Schönwind		kurzfristig / bis spätestens 2027
1.26	Energetische Erhöhung Freiwillige-Firewehr-Haus Wurlitz		kurzfristig / bis spätestens 2027
2. Gewerbe und Einzelhandel			
2.1	Weiterentwicklung des Leerstandsmanagements zu einem umsetzungsorientierten Innenstadtsmanagement	Geringfügigkeitsbereich	kurzfristig / bis spätestens 2027
2.2	Ausbau des "Digitalstandorts Rehau"	Budgetierung durch Stadt notwendig	mittelfristig / bis spätestens 2029
2.3	Teilnahme am Gaststätten-Modernisierungsprogramm	Budgetierung durch Stadt notwendig	kurzfristig / bis spätestens 2025
3. Kultur, Freizeit und Tourismus			
3.1	Umgestaltung Kronengarten zum Mehrgenerationen-Aktivpark/Stadtpark	ca. 450.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2024
3.2	Neubau Pumptrack für Kinder und Jugendliche	ca. 400.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2027
3.3	Machbarkeitsstudie und Umbau Alte Feuerwache zu multifunktionalem Vereinszentrum	ca. 700.000 €	kurzfristig / bis spätestens 2027
3.4	Komplettsanierung Freibad	ca. 8.0 Mio. €	mittelfristig / bis spätestens 2034
3.5	Verstärkung überregionaler Werbemaßnahmen	Budgetierung durch Stadt notwendig	mittelfristig / bis spätestens 2034
4. Soziale Infrastruktur/Daseinsvorsorge			
4.1	Wiedereröffnung Infozentrum als zentrale Anlaufstelle	Budgetierung durch Stadt notwendig	mittelfristig / bis spätestens 2029
4.2	Einrichten eines Runden Tisches "Soziales Rehau"	Geringfügigkeitsbereich	kurzfristig / bis spätestens 2025
4.3	Einstellen eines Ehrenamtsbeauftragten	Budgetierung durch Stadt notwendig	kurzfristig / bis spätestens 2027
4.4	Einführung Neubürgerempfang und "Rehau-Taler"	Budgetierung durch Stadt notwendig	kurzfristig / bis spätestens 2029
5. Mobilität und Digitalisierung			
5.1	Erstellung und Umsetzung innerörtliches Radwegekonzept	ca. 160.000 €	mittelfristig / bis spätestens 2029
5.2	Sanierung und Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze, Goethestraße und Neue Gasse/Schützenstraße	(inkl. ca. 9.5 Mio. €	langfristig / bis spätestens 2039
5.3	Ausbau Bahnhof zu Mobility Hub/Verkehrsknotenpunkt	Kostenschätzung notwendig	mittelfristig / bis spätestens 2034
5.4	Testlauf zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt	Geringfügigkeitsbereich	mittelfristig / bis spätestens 2029
6. Kommunikation und Bürgerbeteiligung			
6.1	Regelmäßige und zielgruppenspezifische Bürgerbeteiligung	ca. 2.500 € / Veranstaltung	kurzfristig / bis spätestens 2027
6.2	Digitale Bürgerbeteiligung	Budgetierung durch Stadt notwendig	mittelfristig / bis spätestens 2029

Abbildung 45: Maßnahmenübersicht des ISEKs (Quelle: DSK 2023)

Komplexe oder erklärungsbedürftige Maßnahmen werden in Form von einzelnen Maßnahmensteckbriefen vorgestellt, da sie wichtige Impulsprojekte bzw. Schlüsselmaßnahmen zur Forcierung der Stadtentwicklung in Rehau darstellen. Bei jeder der Maßnahmen wird zunächst die Ausgangssituation geschildert und anschließend Ziele formuliert, sowie – wenn möglich – ungefähre Kennwerte der Maßnahme angegeben. Außerdem sind in einigen Steckbriefen auch konkrete Ideen und Beispiele zur Umsetzung mit angegeben, um möglichst praxisnah und umsetzungsorientiert zu veranschaulichen, welche Einzelmaßnahmen in der übergeordneten Schlüsselmaßnahme denkbar sind.

Neuaufstellung Sanierungssatzung und Fortführung der Sanierung

Ausgangssituation

Die Stadt Rehau ist seit vielen Jahren in der städtebaulichen Erneuerung tätig und konnte bereits viele Sanierungsarbeiten erfolgreich abschließend. Nichtsdestotrotz konnten im Rahmen der VU „Innenstadt Rehau“ auch weiterhin städtebauliche Missstände im gesamten Innenstadtbereich nachgewiesen werden. Im Hinblick auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze sind insbesondere in den Randbereichen Mängel sowie fehlende Fußwege und fehlende Barrierefreiheit zu verzeichnen. Aber auch an privaten Gebäuden besteht ein hoher Sanierungsbedarf, wofür auch weiterhin Finanzierungsanreize über Fördergelder geschaffen werden sollten. Nur so können Privatpersonen für eine nötige Sanierung gewonnen werden und damit einen Beitrag zum gesamten Erscheinungsbild der Innenstadt leisten. Ergänzend dazu sind auch die Eingänge zur Innenstadt wenig attraktiv gestaltet und die Bahnübergänge stellen Gefahrenstellen dar.

Die Regierung von Oberfranken hat eine Verlängerung der Sanierungsgebiete bereits in Aussicht gestellt – mit dem vorliegenden ISEK sowie der VU liegen auch die nötigen Beurteilungsgrundlagen vor.

Idee

Auf Basis der VU wird eine Zusammenlegung der vorhandenen Sanierungsgebiete, sowie die Aufnahme von Randbereichen (Fichtig-Süd, Ascher Straße, Goethestraße) empfohlen. Da alle laufenden Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren abgewickelt werden, ist dies ohne größeren Verwaltungsaufwand möglich.

Zunächst müssen die Sanierungssatzungen aufgehoben und per Beschluss eine neue Sanierungssatzung für den Gesamtbereich aufgestellt werden.

Ziele

- Kontinuierliche Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Wohnverhältnisse/-qualität
- Schaffung von Finanzierungsanreizen für Private (kommunales Förderprogramm)

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: kurzfristig

Erstellung Wohnbaubedarfsanalyse inkl. Mietspiegel

Ausgangssituation

Mit dem Vitalitäts-Check 2.5, der gemeinsam von den Kommunen Regnitzlosau, Döhlau und Schönwald (Allianz Dreiländereck) beauftragt und 2022 fertiggestellt wurde, liegen bereits hilfreiche Beurteilungsgrundlagen für die Wohnbauentwicklung, sowie eine Flächenmanagementdatenbank (FMD) des bayerischen Landesamts für Umwelt in Regau vor. Dabei wurden sowohl die Innenentwicklungspotentiale, wie auch die weiteren Flächenpotentiale erhoben. Auch der fortgeschriebene FNP von 2020 liefert weitere Grundlagen zur Errechnung des Wohnungsbedarfs. Nichtsdestotrotz verfügt die Stadt Regau bis dato über keine aussagekräftige Wohnbaubedarfsprognose, sowie über messbare Indikatoren des Mietwohnungsmarktes. Diese stellen jedoch eine zentrale Grundlage zur aktiven Regulierung des Wohnungsmarktes dar und sollten daher erarbeitet werden.

Idee

Eine Wohnbaubedarfsanalyse ermöglicht es den Kommunen, den Bedarf an Wohnraum in ihrer Region zu ermitteln. Sie hilft dabei, den aktuellen und zukünftigen Bedarf an verschiedenen Arten von Wohnraum, wie z.B. Sozialwohnungen, seniorenrechtlichem Wohnen oder bezahlbarem Wohnraum für Familien, zu identifizieren. Die Analyse berücksichtigt Faktoren wie Bevölkerungswachstum, demografische Veränderungen, soziale und wirtschaftliche Trends, sowie den Zustand des vorhandenen Wohnraums. Auf Grundlage dieser Daten können Kommunen ihre Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspläne und Investitionsentscheidungen gezielter ausrichten.

Ein Mietspiegel liefert hingegen eine Übersicht über die üblichen Mietpreise für verschiedene Arten von Wohnungen in einer bestimmten Region. Er dient als Orientierungshilfe für Vermieter, Mieter und Behörden bei der Festlegung angemessener Mietpreise. Kommunen erstellen oder aktualisieren regelmäßig Mietspiegel, um Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen und Mietpreismissbrauch zu verhindern. Ein Mietspiegel ermöglicht es Mietern, ihre Rechte zu kennen und überhöhte Mietforderungen anzufechten. Gleichzeitig bietet er Vermietern eine Orientierung bei der Festlegung von Mieten, die wettbewerbsfähig, aber auch angemessen sind.

Zusammenfassend helfen Wohnbaubedarfsanalysen den Kommunen, ihren Bedarf an Wohnraum zu verstehen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Bedarf zu decken. Mietspiegel dienen als Instrument zur Regulierung und Kontrolle von Mietpreisen, um eine faire und angemessene Wohnraumpolitik zu gewährleisten. Aus diesen Gründen erstellt die Stadt Regau sowohl Wohnbaubedarfsanalyse sowie Mietspiegel.

Ziele

- Sicherstellung der Wohnraumversorgung
- Schaffung von angebots- und preisdifferenziertem Wohnraum
- Schaffung von Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung des lokalen Wohnungsmarktes

Zuständigkeit: Stadt Regau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Kostenansatz: investiv (ca. 50-100.000 € Planungskosten)

Pilotprojekt Bezahlbarer Wohnraum Fabrikstraße

Ausgangssituation

Im Bereich Fabrikstraße befinden sich mehrere Gebäude der städtischen Wohnbaugesellschaft GEWOG aus den 60er/70er Jahren. Da die Gebäude jedoch in einem schlechten energetischen Zustand sind und teils bauliche Mängel aufweisen, ist eine zeitnahe Lösung in Form einer Sanierung, Modernisierung oder gar eines Ersatzneubaus unumgänglich. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die Nachfrage in Rehau nach bezahlbarem und v.a. auch barrierefreiem Wohnraum hoch ist, soll die Möglichkeit einer optimierten Neubepflanzung des Areals geprüft werden.

Idee

Im Falle einer finanziell nicht darstellbaren Sanierung bzw. Modernisierung soll die Option eines Neubaus an dieser Stelle mit modernen Grundrissen, Ausstattung und Energiestandard geprüft werden. Dabei könnte ein Pilotprojekt für bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum entstehen.

Durch eine modulare Bauweise, flexible und kleinere Wohnungszuschnitte, durchgängige Barrierefreiheit und einen niedrigeren Standard sollen bezahlbare Mieten und Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen generiert werden. Auch eine Teilmöblierung einzelner Apartments, beispielsweise für Pendler, ist in Zusammenarbeit mit den ansässigen Firmen denkbar.

Ziele

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Schaffung von flexibel anpassbarem Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Zuständigkeit: Investor

Umsetzung: Mittelfristig



Entwicklung Quartier „Am Mühlberg“

Ausgangssituation

Trotz der Ausweisung neuer Baugebiete ist Wohnraum in Rehau knapp und die Nachfrage hoch – nicht zuletzt auf Grund attraktiver Arbeitsplätze vor Ort. Auch aus Sicht der Bürgerschaft wurde das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ als ein Schwerpunktthema der zukünftigen Stadtentwicklung identifiziert. Erfreulicherweise gibt es einige innerstädtische Entwicklungspotentiale, die sich für eine zukünftige Wohnbauentwicklung eignen. So beispielsweise das brachliegende „Hundt-Areal“ zwischen Ascher Straße und Burgplatz. Es stellt das aktuell wohl größte Innenentwicklungspotential in Rehau dar. Die Stadt hat das Areal „Am Mühlberg“ erworben, die verbleibenden Gebäude abgebrochen und das Gelände für eine neue Entwicklung vorbereitet. Daraufhin wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für die Entwicklung der Fläche ausgelobt. Die Ergebnisse liegen bereits vor.

Idee

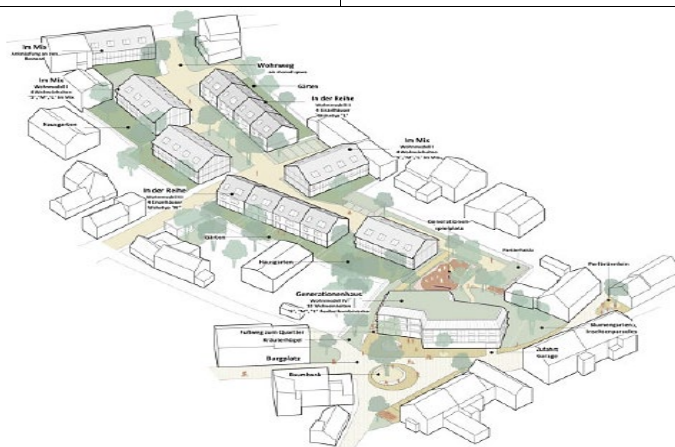
Um die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und für junge Familien attraktiver zu gestalten, entwickelt die Stadt auf dem „Mühlberg“ ein neues, inklusives und verkehrsberuhigtes Wohnquartier. Neben einem Mehrgenerationenhaus, unterschiedlichen Wohnungstypen und aneignungsoffenen Freiräumen soll das Quartier den ganzheitlichen Anspruch der sozialen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit gerecht werden. Nach dem städtebaulichen Wettbewerb sollen nun die Bauleitplanung und weitere Planungsleistungen vergeben werden. Hierfür werden finanzielle Mittel benötigt.

Ziele

- Schaffung von preis- und angebotsdifferenziertem Wohnraum u.a. für Familien
- Erweiterung des innerörtlichen Wohnraumsangebots/Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittelfristig



Aktuelle Brachfläche und Auszug aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs „Am Mühlberg“

Informationsveranstaltung für private Eigentümer

Ausgangssituation

Die vergangene positive Entwicklung der Rehauer Innenstadt ist neben kommunalen Investitionen v.a. auch auf das Engagement privater Immobilieneigentümer zurück zu führen. Für die weitere Entwicklung der Innenstadt ist dieses Engagement auch zukünftig unerlässlich – nicht zuletzt da viele Potentiale im privaten Bereich liegen. Durch die hohe Beteiligung an der Befragung im Rahmen der VU (71 Prozent) konnte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft, sowie großes öffentliches Interesse an der Durchführung der Maßnahmen nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund und um die Akzeptanz für Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen, soll die Bürgerschaft auch weiterhin aktiv in den Stadterneuerungsprozess einbezogen und informiert werden.

Idee

Die Bürger Rehaus sollen durch Veranstaltungen aktiv in die städtebauliche Entwicklung eingebunden und für Sanierungsbedarfe sensibilisiert werden.

Hierfür bieten sich die örtlichen Print- und Online-Medien und regelmäßige Informationsveranstaltungen zur Sanierung oder den Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibung an. Dies könnte in Form von Infoabenden oder Ortsspaziergängen erfolgen. Die Planung und Durchführung solcher Veranstaltungen und die fachgerechte Vermittlung der Informationen kann mittels eines Stadtumbaumanagement erfolgen.

Ziel

- Information und Aktivierung privater Eigentümer durch Aufzeigen von Finanzierungsanreizen
- Stärkung des Bewusstseins für das Thema Stadtsanierung
- Aufwertung des Ortsbildes durch private Investitionen

Zuständigkeit: Externes Planungsbüro

Umsetzung: Kurzfristig

Einführung eines Runden Tisches „Bezahlbarer Wohnraum“ (1/2)

Ausgangssituation

Neben der aktiven Bewerbung von Wohnungsmöglichkeiten und der damit verbundenen schrittweisen Umverteilung von Wohnraum muss auch in Rehau moderner Wohnraum zur Bewältigung des demografischen Wandels neugeschaffen und geeignete Instrumente hierfür gefunden werden. Im Rahmen des ISEK-Workshop „Bezahlbarer Wohnraum“ wurde dabei deutlich, wie wichtig der regelmäßige Austausch zu diesem Thema sowohl zwischen den zentralen Akteuren der Wohnungswirtschaft als auch mit der Stadt und den Fachplanern ist. Daher wurde die Einrichtung eines regelmäßig stattfindenden Runden Tisches „Bezahlbarer Wohnraum“ angestoßen.

Idee

Runde Tische dienen als Plattformen für den Dialog und die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Interessengruppen, um gemeinsame Lösungen für städtischen Herausforderungen zu finden. Sie bringen Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Bereichen und Perspektiven zusammen, darunter Kommunalverwaltung, Bürgerinnen und Bürger, lokale Unternehmen, Expertinnen und Experten sowie zivilgesellschaftliche Organisationen. Runde Tische dienen insbesondere der

- Partizipation: Runde Tische ermöglichen eine breite Beteiligung der interessierten Akteure an Entscheidungsprozessen. Sie bieten eine Plattform, auf der verschiedene Interessengruppen ihre Standpunkte und Bedenken äußern können. Dies fördert eine inklusive und demokratische Entscheidungsfindung, bei der die Vielfalt der Perspektiven und Bedürfnisse berücksichtigt wird.

- Konsensbildung: Durch den Dialog und Austausch von Ideen und Informationen sollen Konsens und gemeinsame Ziele zwischen den verschiedenen Interessengruppen gefunden werden. Der runde Tisch ermöglicht es den Teilnehmenden, ihre Standpunkte zu diskutieren, Meinungsverschiedenheiten zu klären und letztendlich gemeinsame Lösungen zu erarbeiten. Dies kann zur Vermeidung von Konflikten beitragen und den Konsens über wichtige städtebauliche und infrastrukturelle Maßnahmen stärken.

- Informationsaustausch und Wissenstransfer: Runde Tische bieten die Möglichkeit, Informationen über aktuelle Entwicklungen, Forschungsergebnisse, bewährte Praktiken und Erfahrungen auszutauschen. Dies fördert das gemeinsame Verständnis der Herausforderungen und Chancen in der Stadtentwicklung und ermöglicht den Teilnehmenden, von den Kenntnissen anderer zu profitieren.

- Projektorientierte Zusammenarbeit: Runde Tische können spezifischen Projekten oder Themen gewidmet sein, wie beispielsweise der Entwicklung eines neuen Baugebiets, der Sanierung von Stadtteilen oder der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Durch die Zusammenarbeit der beteiligten Akteure können innovative und ganzheitliche Lösungsansätze entwickelt werden.

- Vertrauensbildung: Runde Tische tragen zur Schaffung von Vertrauen zwischen den verschiedenen Akteuren bei. Sie bieten eine Plattform für den offenen Austausch, das Zuhören und das gegenseitige Verständnis. Dies kann das Vertrauen in den Entscheidungsprozess stärken und dazu beitragen, dass die umgesetzten Maßnahmen von den betroffenen Gemeinschaften akzeptiert

Einführung eines Runden Tisches „Bezahlbarer Wohnraum“ (2/2)

und unterstützt werden.

In der Stadtentwicklungspolitik helfen Sie dabei, Entscheidungsprozesse zu demokratisieren, verschiedene Interessengruppen einzubeziehen, Konsens zu fördern und gemeinsame Lösungen für die städtische Entwicklung zu finden.

Der Runde Tisch in Rehau könnte sich aus Bürgermeister, Bauverwaltung, städtischer Wohnbaugenossenschaft, GEWOG sowie Fachplanern und Architekten zusammensetzen. Die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten, sowie die Moderation der Veranstaltungen wird über die Kommune koordiniert. Ein erstes Projekt bzw. Thema könnte die im Bürgerworkshop aufgekommene Idee neuer Wohnformen (z.B. am Fabriksteig) sein, die durch modulare, flexible Bauweise, sowie in Kooperation mit den lokalen Unternehmen (z.B. Rehau AG) umgesetzt werden sollen.

Der regelmäßige Dialog der Entscheidungsträger soll ein weiterer Schritt in Richtung einer aktiven Regulierung des Wohnungsmarktes sein.

Ziele

- Sicherstellung der Wohnraumversorgung
- Schaffung von angebots- und preisdifferenziertem Wohnraum
- Reaktivierung und Beseitigung von Leerständen
- Förderung des gemeinsamen Dialogs zur Problembewältigung

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurzfristig

Stadtumbaumanagement

Ausgangssituation

Um die formulierten Ziele und umfangreichen Maßnahmen der VU wirkungsvoll und zeitnah umsetzen zu können, wird der Einsatz eines Stadtumbaumanagements zur Steuerung und Abwicklung der Projekte empfohlen.

Grundsätzlich ist das Stadtumbaumanagement im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und der anderen Programmkulissen der Städtebauförderung förderfähig, da die baulichen Anpassungen der Orts- und Siedlungsstrukturen, sowie der Gebäude und Infrastrukturen an die durch den demografischen und den wirtschaftsstrukturellen Wandel hervorgerufenen Veränderungen im Fokus des Stadtumbaus stehen. Die zentralen Aufgaben des Stadtumbaumanagements umfassen die Organisation, Steuerung und Moderation der in der VU entwickelten Projekte durch:

- Koordinierung aller Beteiligten (Entscheidungsträger, Fachbehörden, Planer, Bürger, Investoren)
- Betriebswirtschaftliches Controlling & Fördermittelmanagement (Kosten- und Finanzierungsübersicht etc.)
- Termincontrolling (Zeit- und Maßnahmenplanung etc.)
- Begleitung formeller Planungsprozesse (Bauleitplanung etc.)

- Steuerung von Städtebaulichen Wettbewerben (z. B. zur Erstellung Rahmenplanung) und klassischen Vergabeprozessen (z.B. VgV)
- Aktivierung, Beratung und Betreuung von Eigentümern und lokalen Akteuren
- Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessen im Stadtumbau
- Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung

Insbesondere zählt die Initiierung eines Leerstandsmanagements zur Belebung der Innenstadt (durch Leerstands-beseitigung in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie) zu den Kernaufgaben eines Stadtumbaumanagements.

Ziel

- Organisation, Steuerung und Moderation der in der VU entwickelten Projekte
- Ganzheitliche Koordination städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen
- Kontinuierliche Begleitung und Überprüfung der Sanierungsziele und der entsprechenden Umsetzung
- Beschleunigung sanierungsrelevanter Abläufe

Zuständigkeit: Externes Planungsbüro

Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Kostenansatz: investiv (ca. 30 T €/Jahr)

Weiterentwicklung des Leerstandsmanagements zu einem umsetzungsorientierten Innenstadtmanagement

Ausgangssituation

Die Stadt Rehau verfügt bereits über ein aktives Leerstandsmanagement, welches im Bereich Wirtschaftsförderung bzw. des Stadtmarketings angesiedelt ist. Es befasst sich insbesondere mit den innerstädtischen gewerblichen Leerständen und stellt eine Vermittlerrolle zwischen Eigentümern, Mietinteressenten und Gewerbetreibenden dar. Da die Innenstadt jedoch mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen hat, die über die reine Leerstandsproblematik hinausgehen, und insbesondere auch kurzfristige (Interims-)Lösungen benötigt werden, sollte das vorhandene Leerstandsmanagement zu einem umsetzungsorientierten Innenstadtmanagement weiterentwickelt werden.

Idee

Das Innenstadtmanagement übt Querschnitts- und Vermittlerfunktionen zwischen den verschiedenen Akteuren der Innenstadt aus. Diese sind klar fokussiert auf den Wirkungsraum Innenstadt. So versteht sich das Innenstadtmanagement als Koordinator der Belange einer vitalen Innenstadt und deckt dadurch eine hohe thematische Vielfalt ab. Innenstadtmanagement zielt auf die Stabilisierung bzw. Erhöhung der Besucher- und Kundenfrequenzen in der Innenstadt ab. Dies bedeutet auch Konzepte zur Nach-/Zwischennutzung von leerstehenden Immobilien zu erarbeiten und umsetzen.

Die Aktivitäten sollen ferner zur Ausdehnung der Verweildauer führen und damit implizit die Wertschöpfung im Wirtschaftsraum Innenstadt erhöhen. Als Schnittstelle wirkt Innenstadtmanagement immer neutral und bringt somit die Interessen der öffentlichen und privaten Akteure konsensual zusammen.

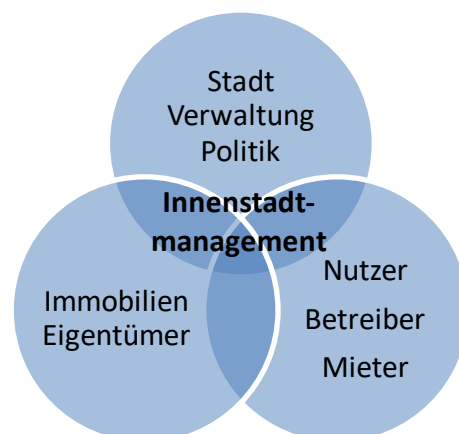
Damit verbindet Innenstadtmanagement städtebauliche Ziele (aus der städtebaulichen Erneuerung) mit dem vitalen Anspruch an eine betriebssame, vielfältig besetzte (Nutzungsmix) und mit qualitätsvollen Angeboten ausgestattete historische Innenstadt.

Ziele

- Förderung von Bestandsbetrieben/Ansiedlungen publikumsnaher Gewerbebetriebe
- Akquise und Betreuung von Fördermitteln
- Schnittstelle zur Sanierungsberatung
- Steigerung der innerstädtischen Aufenthaltsqualität
- Erhöhung der Besucher- und Kundenzufriedenheit
- Kommunikation, Koordination, Öffentlichkeitsarbeit

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig



Ausbau des „Digitalstandorts Rehau“ (1/2)

Ausgangssituation

Die Digitalisierung wird in Zukunft eine immer wichtigere Rolle in der Stadtentwicklung spielen. Durch den Einsatz von neuen Technologien und digitalen Lösungen können Städte und Gemeinden effizienter, sicherer und nachhaltiger arbeiten. Insbesondere Verwaltungstätigkeiten und Bürgerservices, wie z.B. die Beantragung von Dokumenten oder die Terminvereinbarung mit Behörden, können dadurch effizienter gestaltet werden, was zu einer besseren Servicequalität für die Bürger bei gleichzeitiger Entlastung der kommunalen Verwaltungen, welche zunehmend unter Fachpersonalmangel leiden, führt. In Rehau ist man hier auf einem guten Weg und bietet der Bürgerschaft bereits viele digitale Bürgerservices. Darüber hinaus gibt es mit dem Rehau Kompass bereits ein umfassendes Informationsangebot zu den vorhandenen Angeboten in Rehau.

Idee

Aber das allein reicht nicht aus, um im Standortwettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze mit umliegenden Kommunen konkurrieren zu können. Dafür ist die Weiterentwicklung der Stadt hin zu einem sogenannten **Digitalstandort** notwendig. Ein Digitalstandort zeichnet sich dabei durch verschiedene Merkmale und Faktoren aus, die eine günstige Umgebung für digitale Unternehmen, Innovationen und technologische Entwicklungen bieten, wie z.B.

- Breitband- und Infrastruktur: Ein Digitalstandort verfügt über eine hochmoderne Breitbandinfrastruktur mit schnellen Internetverbindungen und einer zuverlässigen Netzwerkinfrastruktur.

Eine leistungsstarke digitale Infrastruktur ist für Unternehmen und Start-ups von entscheidender Bedeutung, um ihre digitalen Produkte und Dienstleistungen effektiv zu entwickeln und anzubieten.

- Zugang zu Talenten: Ein Digitalstandort bietet Zugang zu hochqualifizierten Fachkräften und einem talentierten Arbeitsmarkt im Bereich der digitalen Technologien. Die Verfügbarkeit von Fachkräften mit Kenntnissen in Bereichen wie Softwareentwicklung, Künstlicher Intelligenz, Data Science und anderen digitalen Kompetenzen ist ein wichtiger Faktor für den Erfolg digitaler Unternehmen.

- Innovations- und Start-up-Ökosystem: Ein Digitalstandort fördert ein lebendiges Innovations- und Start-up-Ökosystem. Dies umfasst Inkubatoren, Acceleratoren, Coworking Spaces und andere Institutionen, die Start-ups unterstützen und ihnen Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten, Mentoring und Networking bieten. Ein solches Ökosystem schafft eine Atmosphäre der Zusammenarbeit und fördert die Entwicklung neuer digitaler Geschäftsmodelle und Technologien.

- Forschungs- und Bildungseinrichtungen: Die Nähe zu renommierten Forschungs- und Bildungseinrichtungen wie Universitäten und Forschungsinstituten ist ein weiterer Vorteil eines Digitalstandorts. Diese Institutionen fördern die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Industrie, unterstützen die Forschung und Entwicklung neuer Technologien und bieten Möglichkeiten zur Ausbildung und Weiterbildung von Fachkräften.

Ausbau des „Digitalstandorts Rehau“ (2/2)

- Unterstützende Infrastruktur und Dienstleistungen: Ein Digitalstandort bietet eine Reihe von unterstützenden Infrastrukturen und Dienstleistungen, die für digitale Unternehmen wichtig sind. Dazu gehören moderne Büroflächen, Technologieparks, Investitionsanreize, rechtliche Rahmenbedingungen, ein günstiges Geschäftsumfeld und eine gute Lebensqualität für Fachkräfte.

- Vernetzung und Zusammenarbeit: Ein Digitalstandort fördert die Vernetzung und Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Start-ups, Forschungseinrichtungen, staatlichen Stellen und anderen relevanten Akteuren. Dies kann durch die Schaffung von Netzwerkveranstaltungen, Konferenzen, Clustern und Kooperationsprojekten erreicht werden. Die Zusammenarbeit ermöglicht den Austausch von Wissen, Ressourcen und Geschäftsmöglichkeiten.

- Förderung der digitalen Transformation: Ein Digitalstandort legt Wert auf die Förderung der digitalen Transformation in verschiedenen Sektoren und Branchen. Dies kann beispielsweise durch die Entwicklung digitaler Strategien, den Ausbau digitaler Dienstleistungen im öffentlichen Sektor oder die Unterstützung von Unternehmen bei der Einführung digitaler Technologien erfolgen.

Mit den in Rehau ansässigen Unternehmen ist hier bereits ein Motor für diese Entwicklungen vorhanden. Nun muss die Kommune weitere Projekte zur Begünstigung digitaler Transformation in Gang setzen.

Ziele

- Schaffen von Standortvorteilen im Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze
- Förderung der digitalen Transformation
- Vereinfachung von Prozessen und Entlastung der Verwaltung

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Teilnahme am Gaststätten-Modernisierungsprogramm

Ausgangssituation

Rehau verfügt für seine Größe über vergleichsweise viele gastronomische Angebote, Restaurants und Cafés. Viele der vorhandenen Einrichtungen sind jedoch stark in die Jahre gekommen und können mit der immer anspruchsvoller werdenden Kundschaft nur schwer mithalten.

Das hat auch die Beteiligung der Bürgerschaft bestätigt: Hierbei wurde das vorhandene gastronomische Angebot bemängelt, was nicht unbedingt auf ein fehlendes Angebot, sondern viel mehr auf mangelnde Attraktivität zurückzuführen ist. Um in Zeiten zunehmender Betriebsschließungen, u.a. als Folgen der Corona-Pandemie, die ansässigen Betriebe zu stärken, empfiehlt sich die Teilnahme der Stadt Rehau am Gaststättenmodernisierungsprogramm.

Idee

Mit dem Gaststättenmodernisierungsprogramm will das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gezielt die Finanzkraft der Gaststätten zur Unterstützung bei Modernisierungsmaßnahmen stärken und damit zu einer lebendigen Wirtshauskultur in allen Teilen Bayerns, vor allem im ländlichen Raum, beitragen.

Gefördert werden können:

- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie General- und Teilsanierungsmaßnahmen und sonstige Modernisierungsmaßnahmen **bestehender** (sowie ausnahmsweise **nur vorübergehend zur Modernisierung** stillgelegter) Betriebe, deren Betriebsstätte sich im Gebiet des Freistaates Bayern befindet.

- Wenn neben dem Gaststättenbetrieb auch noch ein Beherbergungsbetrieb ausgeübt wird, können nur Maßnahmen gefördert werden, die **überwiegend dem Gaststättenbetrieb zuzuordnen sind**.

Förderung:

- Die Fördersätze betragen bis zu 40 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben für Gaststättenbetriebe mit einem durchschnittlichen Nettojahresumsatz bis zu 500.000 Euro, bei einem durchschnittlichen Nettojahresumsatz über 500.000 Euro bis zu 30 Prozent.
- Zu beachten ist dabei, dass es sich bei den angegebenen Fördersätzen um Maximalfördersätze handelt. Die Fördersätze werden danach bemessen, wie viel der Antragsteller selbst leisten kann.
- Antragsteller, bei denen im Hinblick auf die eigene Finanzkraft die mögliche Finanzierungshilfe wirtschaftlich nicht notwendig ist, können nicht gefördert werden.
- Der Zuschuss kann maximal 200.000 Euro in einem Zeitraum von drei Steuerjahren an ein einziges Unternehmen betragen (De-minimis-Förderung).

Ziele

- Stärkung der lokalen Gastronomie
- Attraktivierung des vorhandenen Angebots
- Schaffung von attraktiven Treffpunkten

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Umgestaltung Kronengarten zum Mehrgenerationen-Aktivpark/ Stadtpark

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Rehau gibt es bereits mehrere Angebote für Kinder und Jugendliche, wie z.B. die Spielplätze, Sportanlagen oder das Jugendhaus. Weitere altersgruppenspezifische bzw. über das herkömmliche Angebot hinausgehende Angebote fehlen jedoch. Dies haben sowohl eine Umfrage bei Kindern und Jugendlichen Anfang 2022 als auch die Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK-Prozesses ergeben. Insbesondere Treffpunkte und Freizeitaktivitäten im Freien werden gewünscht.

Aus diesem Grund investiert die Stadt Rehau in ihre junge Bevölkerung, indem sie eine neue Freizeitanlage – insbesondere für Kinder und Jugendliche – durch Umgestaltung des Kronengartens plant.

Idee

Der Kronengarten soll dabei zu einem „kleinen Stadtpark“ mit Fokus auf „Bewegung, Balance, Ruhe und Chillen“ umgestaltet werden. Dies wird mit Mitteln des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ in Höhe von 275.000 € umgesetzt.

Dabei werden unterschiedliche Angebote, wie z.B. Calisthenics-Geräte, ein Motoric-Parcour, Kletter- und Wackelsteigen, Bänke und Holzliegen, Schaukeln sowie eine multifunktional nutzbare Wiese angelegt. Auch ein Biergarten ist denkbar. Der Kronengarten soll somit ein attraktives Freizeitangebot für die ganze Familie mitten in der Stadt bieten.

Ziele

- Erweiterung des Spiel-, Sport- und Freizeitangebots für alle Generationen
- Schaffungen von attraktiven Treffpunkten (Outdoor) im Innenstadtbereich
- Erweiterung des gastronomischen Angebots

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurzfristig (bis Ende 2023)

Kostenansatz: investiv (450 T €)

Neubau Pumptrack für Kinder und Jugendliche

Ausgangssituation

Neben dem geplanten Umbau des Kronengartens als kleiner Stadtpark mit Abenteuerspielplatz und Bewegungsgeräten benötigt die Stadt weitere altersgruppenspezifische Angebote, insbesondere für Jugendliche.

Die Kinder- und Jugendumfrage hat dabei ergeben, dass die Jugend sich v.a. einen Pumptrack wünscht.

Idee

Um diesem Wunsch der Rehauer Jugend gerecht zu werden, prüft die Verwaltung mögliche Standortvarianten sowie die Kosten für die Umsetzung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Die daraus hervorgehenden Varianten sollen als Grundlage für die anschließende Umsetzung dienen.

Ziele

- Erweiterung des Spiel-, Sport- und Freizeitangebots, v.a. für Jugendliche
- Schaffungen von attraktiven Treffpunkten (Outdoor), v.a. für Jugendliche
- Bindung junger Menschen an die Stadt

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurz- bis mittelfristig

Kostenansatz: investiv (ca. 400 T € Planung- und Umsetzungskosten)

Machbarkeitsstudie und Umbau Alte Feuerwache zu multifunktionalem Vereinszentrum

Ausgangssituation

Seit dem Umzug der Rehauer Feuerwache in den Neubau Nähe Bahnhofsstraße (Ende 2020) stehen die alten Betriebsgebäude in der Goethestraße leer. Eine Nachnutzung war seitdem unklar, auch über den Erhalt des Gebäudes wurde diskutiert. Gleichzeitig steigt der Bedarf an attraktiven Nutzer- und altersgruppenspezifischen Sport- und Freizeitangeboten – v.a. in der Innenstadt. Dies hat die Bürgerbeteiligung zum ISEK bestätigt. Viele der Angebote, wie z.B. das Freibad, befinden sich am Stadtrand; in der Innenstadt fehlt es jedoch an Treffpunkten und Aktivitäten im Innenbereich. Auch regional betrachtet gibt es Raumbedarfe im Freizeitbereich: So fehlt dem Alpenverein seit der Schließung der Kletterhalle im Sportpark Untreusee beispielsweise ein neuer Standort.

Idee

Um weitere attraktive Sport- und Freizeitangebote für die Rehauer Bevölkerung in Innenstadtnähe zu schaffen, hat die Stadt den Umbau der alten Feuerwache zu einem multifunktionalen Vereinszentrum inkl. Kletterzentrum für den DAV beschlossen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen die konkreten Raumbedarfe und Umbaumaßnahmen ermittelt werden. Der umliegende Straßen- und Freiraum soll dabei in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Ziele

- Erweiterung des Freizeitangebots
- Steigerung der regionalen Wahrnehmung
- Stärkung der Attraktivität der Innenstadt

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: kurz- bis mittelfristig (2024 Planung, 2025 Umsetzung)

Kostenansatz: investiv (700 T €; davon ca. 100 T € Planungskosten)



Verstärkung überregionaler Werbemaßnahmen

Ausgangssituation

Über die regionalen Grenzen hinaus ist Rehau als Stadt nur bedingt touristisch wahrnehmbar. Ihr Alleinstellungsmerkmal als bayerische Modellstadt könnte dabei noch stärker für Werbezwecke genutzt werden. Dabei ist Rehau neben den Kommunen Döhlau, Regnitzlosau und Schönwald Teil des interkommunalen Zusammenschlusses „ILE-Dreiländereck – Bayern, Sachsen, Böhmen“. Bisherige Projekte des ILE sind beispielsweise der Hofer Landbus, eine grenzübergreifende Freizeitkarte sowie das Mountainbike-Basecamp Kornberg. Für die Projekte gab es unterschiedliche Fördermöglichkeiten.

Idee

Um die grenzüberschreitende, regionale Wahrnehmbarkeit Rehaus weiter zu stärken, soll die Zusammenarbeit innerhalb der ILE weiter verstärkt und um weitere Projekte ergänzt werden. Der Ausbau des Perlenradweges (Rehau – Schönwald) stellt dabei eines dieser Projekte dar.

Ziele

- Stärkung der touristischen Funktion innerhalb der Region
- Stärkung der kommunalen Einnahmen aus dem Tourismus
- Verstärkung der überregionalen Zusammenarbeit

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig



BAYERN • SACHSEN • BÖHMEN

Wiedereröffnung Infozentrum als zentrale Anlaufstelle

Ausgangssituation

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass sich die Bürgerschaft eine zentrale Anlaufstelle für Fragen, Informationen und Auskünfte rund um Rehau wünscht. Bis vor Kurzem gab es hierfür das Informationszentrum am Maxplatz 7, was jedoch seit einigen Monaten geschlossen ist.

Besucher und Touristen können sich darüber hinaus Informationsmaterial im Rathaus besorgen.

Idee

Um eine zentrale Anlaufstelle in der Stadt sowohl für die Bürgerschaft als auch für Touristen zu bieten und damit die Sichtbarkeit vorhandener Angebote in der Stadt zu erhöhen, sollte das Infozentrum am Maxplatz wiedereröffnet werden. Es soll sowohl eine Orientierungshilfe in der Stadt bieten, als auch Vermittlerin zu weiterführenden Beratungsangeboten oder den Ämtern der Stadt sein. In Zeiten von Personalmangel ist auch denkbar, die Stelle mit Freiwilligen bzw. ehrenamtlich Angestellten zu besetzen, oder die Bücherei der Stadt ebenfalls in diesem Gebäude unterzubringen um hierdurch Synergieeffekte zu nutzen.

Ziele

- Verbesserung der Außenwahrnehmung und des Stadtmarketings
- Verbesserung der Kommunikation vorhandener Angebote
- Stärkere Nutzung des touristischen Potentials

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurzfristig

Einrichten eines Runden Tisches „Soziales Rehau“

Ausgangssituation

Die Bürgerbeteiligung zum ISEK hat deutlich gemacht, dass es in Rehau bereits viele engagierte Bürgerinnen und Bürger aber auch hauptberufliche Akteure aus dem sozialen Bereich gibt, die sich bereits um viele (der benannten) Anliegen kümmern und konkrete Angebote schaffen. Nichtsdestotrotz funktioniert die Vernetzung dieser Akteure bisher nur bedingt, was jedoch für manche Projekte essentiell wäre.

Idee

Wie bereits im Steckbrief zu bezahlbarem Wohnen beschrieben, hat ein Runder Tisch vielfältige Aufgaben und Vorteile. Auch für die sozialen Themen in Rehau wäre die Einrichtung eines Runden Tisches und somit einer Dialogplattform gewinnbringend. Er würde eine Möglichkeit für engagierte Bürgerinnen und Bürger aber auch Fachexperten bieten, sich zu sozialen Themen und Fragestellungen auszutauschen und engagierte Akteure zusammenzubringen. Der Runde Tisch soll einen Mehrwert für Rehau liefern, indem Benachteiligte unterstützt werden, der soziale Zusammenhalt gesteigert wird, Probleme innerhalb der Gesellschaft transparenter gemacht werden und der

Vereinsamung entgegengewirkt wird. Indem unterschiedliche Gesellschaftsschichten in das Stadtgeschehen stärker einbezogen werden, soll die Zufriedenheit und das Gemeinschaftsgefühl in der Stadt gestärkt werden.

Mögliche Mitglieder des Runden Tisches könnten dabei neben den jeweiligen Fachämtern der Verwaltung auch Vertreter der Vereine, der kirchlichen Verbände, des Jugendstadtrats sowie der Diakonie Hochfranken sein, um sowohl privatwirtschaftliche wie auch städtische Kompetenzen zu bündeln. Auch hier sollte die Koordination und Moderation des Runden Tisches durch die Kommune erfolgen.

Ziele

- Förderung des gemeinsamen Dialogs zur Problembewältigung
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurz- bis mittelfristig

Einstellen eines Ehrenamtsbeauftragten

Ausgangssituation

Auf Grund der zunehmenden sozialen und gesellschaftlichen Herausforderungen, die nicht alleine durch die Stadt bewältigt werden können, wie z.B. den demografischen Wandel und den Pflegenotstand bzw. Fachkräftemangel, wird die Bedeutung des bürgerschaftlichen, insbesondere des ehrenamtlichen, Engagements zukünftig weiter zunehmen. Glücklicherweise gibt es in Rehau eine engagierte Bürgerschaft, die in den Vereinen, Kirchen und Verbänden tätig ist. Diese, aber auch weitere motivierte Bürger, die sich gerne sozial engagieren möchten, gilt es bestmöglich zu koordinieren, ihnen positive Arbeitsbedingungen zu schaffen sowie klare Ansprechpersonen für Fragen zur Verfügung zu stellen. Diese Lücke im Rehauer Sozialsystem könnte über die Funktion eines Ehrenamtsbeauftragten geschlossen werden.

Idee

Ein Ehrenamtsbeauftragter ist für die Koordination und Vermittlung von ehrenamtlichen Tätigkeiten zuständig. Das beinhaltet die Identifizierung von Bedarf an ehrenamtlicher Unterstützung in der Organisation und die Suche nach geeigneten Freiwilligen, die diese Bedürfnisse erfüllen können – beispielsweise mithilfe einer **Ehrenamtsbörse/-plattform**. Der Ehrenamtsbeauftragte organisiert zudem Schulungen und Workshops, um die Freiwilligen auf ihre Tätigkeiten vorzubereiten und ihnen die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse zu vermitteln. Der Beauftragte bietet kontinuierliche Unterstützung und Begleitung für die Freiwilligen, um sicherzustellen, dass sie ihre Aufgaben erfolgreich erfüllen können.

Der Beauftragte vermittelt zudem zwischen den Bedürfnissen der Organisation und den Interessen und Fähigkeiten der Freiwilligen.

Der Ehrenamtsbeauftragte ist zudem dafür verantwortlich, die Anerkennung und Wertschätzung der Freiwilligen sicherzustellen und pflegt Kontakte zu anderen Organisationen, gemeinnützigen Einrichtungen und relevanten Partnern, um Synergien zu schaffen, Ressourcen zu teilen und das Potenzial für ehrenamtliche Zusammenarbeit zu erweitern. Der oder die Beauftragte kann Netzwerktreffen organisieren oder an regionalen oder überregionalen Kooperationen teilnehmen, um den Austausch bewährter Praktiken und die Zusammenarbeit im Ehrenamtssektor zu fördern. Der Ehrenamtsbeauftragte ist für die Kommunikation mit den Freiwilligen, aber auch für die externe Kommunikation zuständig. Um die umfangreichen Aufgaben vollumfänglich wahrnehmen zu können, empfiehlt sich eine eigene Stelle in der Verwaltung dafür zu schaffen.

Ziele

- Koordination der vorhandenen engagierten Bürgerschaft
- Sichtbarkeit

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurz- bis mittelfristig

Einführung Neubürgerempfang und „Rehau-Taler“

Ausgangssituation

Das neue Baugebiet Fichtig-Süd schafft nicht nur Wohnraum für gebürtige Rehauer, sondern zieht auch Menschen aus dem Umland an. Um diese Neubürger ein Teil der Stadtgesellschaft werden zu lassen und den sozialen Zusammenhalt innerhalb Rehaus zu stärken braucht es Orte und Angebote zur Vernetzung, zur Kommunikation und zum gegenseitigen Kennenlernen.

Idee

Hierfür kann die Stadt eine erste Hilfestellung geben, indem Sie jährlich einen Neubürgerempfang veranstaltet und dort vorhandene Angebote, wie z.B. soziale Einrichtungen, Bildungs- und Betreuungsangebote oder Serviceangebote, bekannt macht. Dort können sich die ansässigen Vereine präsentieren und mit den neuen Bürgern ins Gespräch kommen. Eine Informationsbroschüre („Rehau Knigge“) liefert zudem einen Überblick über alle Angebote.,

Da viele Menschen nicht gleich Teil eines Vereins werden möchten oder zunächst aus der Vielzahl an Angeboten das für sie richtige auswählen möchten, führt die Stadt den sogenannten „Rehau Taler“ ein. Mit dem Rehau Taler können unterschiedliche Vereinsangebote für einen vergleichsweise geringen Betrag probeweise für ein Jahr genutzt werden. Die Kommune bezuschusst dabei die Kosten für die Vereinsnutzung.

Ziele

- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls
- Stärkung des bürgerschaftlichen Dialogs
- Bessere Integration von Neubürgern
- Bekanntmachung vorhandener Angebote, Servicestellen, Ansprechpartner

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurzfristig

Erstellung und Umsetzung innerörtliches Radwegekonzept

Ausgangssituation

Rehau wurde nach den verheerenden Stadtbränden als Modellstadt nach dem Vorbild der autogerechten Stadt aufgebaut, was noch heute im großzügigen Straßengrundriss erkennbar ist. Dabei fällt auf, dass es im gesamten Innenstadtbereich kaum eigens ausgewiesene Radwege, dafür jedoch ausreichend viele Parkplätze gibt. Fußgänger und Fahrradfahrer sind momentan stark benachteiligt. Auf Grund der topografischen Lage Rehau und seiner Kompaktheit kann insbesondere die Innenstadt bequem mit dem Fahrrad erreicht werden. Dieser Vorteil sollte im Hinblick auf eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung stärker genutzt werden.

Idee

Die Stadt Rehau könnte den Anteil an attraktiven Fuß- und Radwegen erhöhen, indem die Hauptverkehrsachsen auf eine Veränderung des Straßenzuschnitts geprüft und nach Möglichkeit zu Gunsten des Radverkehrs umgebaut werden.

Hierfür soll ein Radverkehrskonzept erarbeitet werden. Das innerörtliche Radwegenetz soll zudem gut an das überörtliche Netz (z.B. Perlenradweg Rehau – Schönwald) angebunden werden.

Ziele

- Ausweitung des Radwegenetzes
- Stärkung des Umweltverbundes
- Förderung alternativer und nachhaltiger Mobilitätsangebote
- Attraktivitätssteigerung für Radtouristen

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurz- bis mittelfristig

Kosten geschätzt: investiv (160.000 € für Perlenradweg + 2.000 €/Jahr für Rad- und Wanderwege + 10.000 € für Planungskosten)

Sanierung und Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

Ausgangssituation

Im Zuge der bisherigen Sanierungstätigkeit konnte die Stadt bereits einen Großteil der vorhandenen Straßen und Wege im Innenstadtbereich, darunter den Maxplatz, erneuern. Dadurch konnte nicht nur der Zustand der Straßen, sondern insbesondere auch die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume erhöht werden.

In den Randbereichen der Innenstadt sowie an den Stadteingängen fehlen diese Maßnahmen bisher, was dazu führt, dass die Innenstadt bisher nicht als einheitliches Ganzes wahrgenommen wird.

Idee

Zur Vervollständigung des Erscheinungsbildes soll der Fokus der Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten in den kommenden 15 Jahren daher auf den im Maßnahmenplan eingezeichneten Bereichen liegen. Darunter die Schützenstraße, Neue Gasse, Goethestraße, Sattelberg und Ascher Straße.

Zusätzlich werden Fußwege an den Marktwiesen und zwischen Goethestraße und Bahnhof angelegt. Ebenso soll der Parkplatz zwischen BayWA und Bahnhof umgestaltet werden. Auch der Burgplatz soll im Zuge der Entwicklung am Mühlberg aufgewertet werden.

Ziele

- Verbesserung des Straßenzustands und Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse/-qualität entlang der betroffenen Straßen und Plätze
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Konsequenter Abschluss der Straßensanierung im Innenstadtbereich

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Kosten geschätzt: 9,5 Mio. € (inkl. Goethestraße und Neue Gasse/Schützenstraße)

Ausbau Bahnhof zu Mobility Hub/Verkehrsknotenpunkt

Ausgangssituation

Seit 2021 ist die Sanierung des historischen Bahnhofsbauwerks von 1865 in Rehau abgeschlossen und somit ein attraktiver Auftakt zur Innenstadt geschaffen. 90 Prozent der insgesamt 2,6 Mio. € Gesamtkosten wurden dabei von der Städtebauförderung getragen. Neben einem Info-Terminal wurden eine öffentliche Toilette, Sitzgelegenheiten sowie Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos geschaffen. Das Gebäude selbst soll zukünftig als multifunktionaler Veranstaltungsort genutzt werden.

Idee

Um den Bahnhof von einem reinen Ankunftsort zu einem multi- und intermodal genutzten Mobilitätsknotenpunkt in der Stadt weiterzuentwickeln, sollen auch in den nächsten Jahren kleinere Investitionen, insbesondere in das Bahnhofsumfeld, getätigt werden.

Dabei kommt es v.a. auf die Schaffung neuer und vielfältiger Mobilitätsformen und deren Verknüpfung an. Die bereits geschaffenen Angebote könnten beispielsweise um ein Car- oder Bike-Sharing-Angebot sowie eine Fahrrad-Reparaturstation erweitert werden.

Ziele

- Stärkung des Umweltverbundes durch Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote (Fahrradbox, Ladestation für E-Mobilität, Car-Sharing-Stellplatz)
- Attraktivitätssteigerung für Besucher und Berufspendler

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurz- bis mittelfristig

Kostenansatz: investiv



Einweihung des sanierten Bahnhofs (Quelle: Stadt Rehau, 2021)

Testlauf zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt

Ausgangssituation

Die Rehauer Modellstadt ist im Vergleich zu historisch gewachsenen Innenstädten auf Grund ihres breiten, rasterförmigen Straßengrundrisses eher großzügig angelegt. Dabei bietet der Straßenraum v.a. ausreichend Fläche für den MIV, weniger jedoch für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Gerade der Maxplatz ist stark durch den fließenden und ruhenden Verkehr geprägt, was zwar als positiv für den Einzelhandel („schnelle Erledigungen“) erachtet wird, sich gleichzeitig jedoch negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirkt.

Gerade bei Veranstaltungen im Sommer wäre es aus Sicht der Bürgerschaft wünschenswert, einzelne Straßen für den Autoverkehr zu sperren und somit die Aufenthaltsqualität aber auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer zu erhöhen.

Idee

Aus diesem Grund startet die Stadt Rehau Testläufe zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt. Einen Startschuss könnte ein temporärer Testlauf bei Veranstaltungen sein, der Erfolg in geeigneten Bereichen verstetigt werden könnte. Als erstes Projekt ist eine Teilspernung, z.B. im nördlichen Bereich des Maxplatz/vor dem alten Rathaus denkbar. Dies bietet nicht nur im Hinblick auf die dort ansässige Gastronomie einen Mehrwert, sondern auch für Besucher des Museums bzw. des wiedereröffneten Infozentrums.

Ziele

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Kurzfristig, evtl. Verstetigung

Regelmäßige und zielgruppenspezifische Bürgerbeteiligung

Ausgangssituation

Die frühzeitige Einbindung zahlreicher Akteure wie Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung in die Planung von Projekten der Stadtentwicklung gehört seit Jahren zum Selbstverständnis einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei sollen sich Beteiligungsprozesse nicht lediglich auf „Informieren“ und „Mitnehmen“ beschränken, sondern haben zum Ziel ein möglichst breites Spektrum gesellschaftlicher Gruppen an die politische Mitwirkung heranzuführen und einen transparenten Entscheidungsprozess auf Augenhöhe voranzutreiben.

Grundlage jeglicher Beteiligungsformate ist es, kommunalpolitische Entscheidungen und relevante Informationen bezüglich eines Vorhabens möglichst frühzeitig zu kommunizieren, transparent zu begründen und verständlich aufzubereiten, sodass Bürgerinnen und Bürger auf Basis dieser Informationen lösungsorientierte Ideen einbringen können – mit dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Beteiligungsergebnisses.

Wichtig für die Bürgerschaft ist es ernst genommen zu werden, sodass die Bereitschaft vorhanden ist, erneut an Beteiligungsverfahren mitzuwirken und möglicherweise auch unliebsame Entscheidungen zu akzeptieren, wenn sie anhand gemeinsamer Diskussionen und transparenter Begründungen im Sinne des Gemeinwohls getroffen wurden. Um dieses Ziel zu erreichen, findet erfolgreiche Bürgerbeteiligung bestenfalls anhand eines möglichst offenen, beratenden Veranstaltungsformats mit neutraler Moderation statt, die eine der Gleichberechtigung verpflichtete Beteiligung der Bürger gewährleistet.

In der Praxis zeigt sich, dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu einer höheren Qualität eines Vorhabens sowie zu mehr Akzeptanz und damit zu einer stärkeren Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld führen kann. Dabei sollten alle Projektbeteiligten zusammenwirken und zentrale lokale Bedarfe bei der Projektentwicklung berücksichtigt werden. Jedes Bauvorhaben ist anders und erfordert individuelle Strategien und Maßnahmen der Information und Beteiligung.

Idee

Aus diesem Grund bemüht sich die Stadt Rehau um eine aktive Beteiligungskultur, indem sie die Bürgerschaft regelmäßig bei zentralen, die Stadtentwicklung betreffenden, Projekten miteinbezieht. Hierbei legt die Stadt insbesondere einen Fokus auf die Beteiligung junger Menschen, sowie Migranten, die eine andere Form der Einladung und Aktivierung benötigen und passt ihre Werbemaßnahmen dementsprechend an.

Ziele

- Information und aktive Mitbestimmung der Bürgerinnen und Bürger in der Kommune
- Aktivierung junger Menschen und Migranten für die Stadtentwicklungspolitik
- Erhöhung der Akzeptanz von Vorhaben

Zuständigkeit: Stadt Rehau

Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Digitale Bürgerbeteiligung

Ausgangssituation

Wie bereits im letzten Steckbrief erläutert, ist die frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft ein wichtiges Anliegen der modernen Stadtentwicklungspolitik.

Heutzutage ist es selbstverständlich, Informationen auf unterschiedlichen Kanälen im Internet zur Verfügung gestellt zu bekommen – und dies nicht erst seit der Corona-Pandemie. Hier hat Rehau mit der städtischen Homepage, dem Rehau Kompass sowie dem social media Auftritt bereits wichtige Schritte gesetzt.

Nichtsdestotrotz wurde im Rahmen des ISEK-Prozesses deutlich, dass dieses Angebot aus Sicht der Bürgerschaft noch nicht ausreichend ist, v.a. was die Kommunikation bestehender Angebote betrifft.

Hierfür sollen die vorhandenen digitalen Medien stärker genutzt und besser aufbereitet werden. Auch eine dauerhafte Fortführung der Stadtentwicklungshomepage, die eigens für das ISEK eingerichtet wurde, ist denkbar, um Beteiligungs- und Kommunikationsprozesse im Hinblick auf die Stadtentwicklung betreffende Themen besser und zielgerichteter zu koordinieren.

Ziele

- Etablierung von digitalen Bürgerbeteiligungsprozessen
- Mitbestimmung der Bürgerinnen und Bürger in der Kommune
- Abschätzung von Bedarfen mittels Abfragen (z. B. KiTa-Plätze)
- Aktivierung jüngerer Bevölkerungsgruppen für Beteiligungsprozesse

Idee

Ein Internetauftritt zum Thema Stadtentwicklung (Stadtentwicklungshomepage) fängt bei der reinen Information an und kann Stück für Stück zur interaktiven Plattform werden. Der Bedarf ist entscheidend für den Umfang der Möglichkeiten, die auf der Internetseite angeboten werden.

Verschiedene Standpunkte können auf der Homepage diskutiert und von neutraler Moderation geführt werden. Eine regelmäßige Auswertung der Aktionen (z. B. Befragungen) gibt einen Überblick über die Anregungen und Wünsche der Interessierten. Im Internet kann auch nachvollzogen werden, in welcher Form Erkenntnisse aus einer öffentlichen Diskussion in den Prozess einfließen können. Dieses Vorgehen schafft Transparenz und schließlich Vertrauen.

Darüber hinaus setzt ein solcher Internetauftritt auf grafisch ansprechende Layouts. Vorher-Nachher-Vergleiche, interaktive Karten und andere Animationen „erwecken“ die kommunale Stadtentwicklung zum Leben und stellen interessierten Bürgerinnen und Bürgern anschaulich ihre Ziele dar.

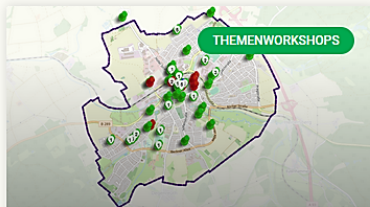
Kennwerte der Maßnahme

- Zuständigkeit: Stadt Rehau
- Umsetzung: Mittel- bis langfristig

Maßnahmensteckbrief Kommunikation und Bürgerbeteiligung
Digitale Bürgerbeteiligung



AKTUELLES



Auswertung Mitmachkarte

Von Anfang September 2022 bis Ende März 2023 hatten die Bürger:innen Rehaus die Möglichkeit, Anregungen, Wünsche und Kritik in Bezug auf die Neugestaltung ihrer Stadt

[WEITERLESEN »](#)

5. Mai 2023



**ISEK Prozess:
Themenworkshops**

Ende Oktober fand unter dem Motto „Wie soll ein Zukunftsmodell für Rehaue aussehen“ eine Zukunftswerkstatt statt, bei der in einer gemeinsamen Diskussion wertvolle Ideen und

[WEITERLESEN »](#)

23. Januar 2023



**ISEK Prozess: Ergebnisse der
Zukunftswerkstatt**

Die Bürgerbeteiligung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept in Rehaue ging Ende Oktober in die nächste Runde. Am Freitag, 28. und Samstag, 29.10. kamen knapp 30 Interessierte

[WEITERLESEN »](#)

22. November 2022

Auszug aus der Stadtentwicklungshomepage zum ISEK mit VU

7. Finanzierung & Förderstrategie

Zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele ist die Stadt Rehau auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Wie sich gezeigt hat, lassen sich die anstehenden Aufgaben nicht allein mit kommunalen und privaten Mitteln bewältigen. Es ist daher notwendig in den verschiedenen Bereichen auf Förderinstrumente zurückzugreifen. Nachfolgend werden einige geeignete Fördermöglichkeiten kurz dargestellt. Diese Auflistung hat allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Förderlandschaft unterliegt steten Veränderungen und reagiert auf aktuelle Gegebenheiten und Herausforderungen. Daher wird eine dauernde Überwachung der Rahmenbedingungen und Förderdatenbanken angeraten.

7.1. Städtebauförderung

Damit Städte ihre Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützen der Bund und die Länder die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung.

Die Städtebauförderung ist ein wichtiger Baustein für die Finanzierung von Maßnahmen in abgrenzbaren, prioritären Interventionsräumen. Allerdings erfolgt die Städtebauförderung inzwischen unter deutlich geänderten Rahmenbedingungen, was einerseits bedeutet, dass einige Förderprogramme auslaufen, neu ausgerichtet oder neue Förderprogramme aufgelegt wurden und andererseits eine restriktivere Mittelausstattung besteht.

Im Jahr 2020 gab es eine umfassende Reform der Städtebauförderung, die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Freistaat wurde überarbeitet. Die Reform umfasst eine Reduzierung von einst sieben auf nunmehr drei Städtebauförderprogramme:

- „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (einstige Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“)
- „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (einst „Soziale Stadt“ und „Kleine Städte und Gemeinden“)
- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (ehemals „Stadtumbau“)

Die Eckpunkte und Zielstellungen der drei Programme unterscheiden sich und werden im Rahmen der jährlichen Programmausschreibung neu justiert. Rehau hat seit 1989 gute Erfahrungen mit den Programmen der Städtebauförderung gemacht. Vorteile dieser sind vergleichsweise lange Laufzeiten der Gebietsförderung und eine langfristige, planbare und sichere Finanzierungsgrundlage. Demgegenüber steht ein im Vergleich zu anderen Förderprogrammen oder speziellen Projektförderungen etwas niedrigerer Fördersatz. Darüber hinaus ist die Entwicklung der Bund-Länder-Förderung weiter zu beobachten und zukünftig ggf. auch für andere Interventionsräume eine Fördermittelakquise zu forcieren.

7.2. Andere Finanzierungsansätze von Bund und Land

Bund und Freistaat bieten darüber hinaus eine vielfältige Förderlandschaft. Die aktuellen Fördermöglichkeiten sind immer nur ein Blitzlicht der aktuellen Situation, da die Ausschreibungen regelmäßig auf die aktuellen Herausforderungen angepasst werden. Daher ist eine wiederkehrende Überprüfung der Fördermöglichkeiten unerlässlich und eine zielgerichtete Neuakquisition von Fördermitteln vorzunehmen. Eine Auswahl einiger Fördermittelstellen und -programme zur künftigen Recherche wird nachfolgend benannt:

7.2.1. KfW: Energetische Stadtsanierung und Smart Cities

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert und finanziert unterschiedlichste Institutionen und in verschiedensten Themengebieten. KfW-Förderprodukte gibt es in 2 Formen – als direkt ausgezahlten Zuschuss oder als Kredit. Eine Sonderform ist der Kredit mit Tilgungszuschuss, bei dem der Kreditbetrag nicht vollständig zurückgezahlt werden muss. Für Kommunen reicht das Themenspektrum von der infrastrukturellen Basisversorgung über Energie und Umwelt bis hin zur Digitalisierung.

Mit dem Programm 436 unterstützt die KfW zum Beispiel „Modellprojekte Smart Cities – Stadtentwicklung und Digitalisierung“. Schwerpunkt ist eine nachhaltige Gestaltung der Digitalisierung in den Kommunen und die Entwicklung von integrierten, sektorenübergreifenden Strategien der Stadtentwicklung sowie deren Umsetzung. Die Aspekte der integrierten Stadtentwicklung mit den drei Nachhaltigkeitsdimensionen sollen mit den Chancen der Digitalisierung verknüpft werden und so die Lebensqualität in bestehenden und neuen Stadtstrukturen verbessern. Leitbild und normativer Rahmen der zu entwickelnden integrierten Digitalisierungsstrategien ist die Smart City Charta.

Darüber hinaus bietet die KfW vielfältige Fördermaßnahmen für private und kommunale Eigentümer sowie für kleinere und mittlere Unternehmen an. Hier kann eine aktivierende Eigentümerberatung zur Aufklärung und Information sowie anschließenden Mobilisierung dienen.

7.2.2. Fachförderung

Für Schulen (KIP Schulinfrastruktur), Kindertagesstätten (Richtlinie zur Förderung von Investitionen zur Schaffung von Betreuungsplätzen für Grundschulkindern), sowie andere öffentliche Einrichtungen (z.B. kommunaler Hochbauten) gibt es in den Ministerien des Freistaates Bayern sogenannte Fachfördermittel. Diese werden üblicherweise jährlich vergeben. Erfahrungsgemäß ist eine erfolgreiche Fördermitteleinwerbung sehr schwierig, aktuell wird allerdings eine günstigere Mittelausstattung konstatiert. Für alle Gemeinbedarfs- und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist die Verfügbarkeit von Fachfördermitteln zu prüfen, bevor diese in einer möglichen Städtebauförderkulisserie zur Förderung beantragt werden.

7.3. EU-Förderung, LEADER

Ein wichtiges Ziel der Europäischen Union ist es gute Lebensbedingungen für alle europäischen Bürger zu erreichen. Um den strukturellen Unterschieden zwischen den einzelnen Staaten und Regionen zu begegnen, werden schwächere Regionen besonders unterstützt und gefördert. Die Förderung orientiert sich dabei an fünf Zielen:

- ein intelligenteres Europa (Innovation, Digitalisierung, wirtschaftlicher Wandel)
- ein bürgernäheres Europa (lokale Entwicklungsstrategien, nachhaltige Stadtentwicklung)
- ein stärker vernetztes Europa (strategische Verkehrs- und Digitalnetze)
- ein grüneres, CO₂-freies Europa (Energiewende, erneuerbare Energien, Klima-wandel)
- ein sozialeres Europa (hochwertige Arbeitsplätze, Bildung, Inklusion, medizinische Versorgung).

Um die oben genannten Ziele zu erreichen stellt die EU über die drei Strukturfonds ESF Plus (Europäischer Sozialfonds Plus), EFRE (Fonds für regionale Entwicklung) und JTF (Just Transition Fund, Teil von EFRE) Fördermittel zur Verfügung.

Diese stellen grundsätzlich geeignete Finanzierungsinstrumente dar, da sie neben der vergleichsweise hohen Förderquote sowohl für investive Maßnahmen als auch nicht-investive Projekte eingesetzt werden können und immer 7-jährliche Förderperioden abstecken.

7.3.1. EFRE

Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung hilft die regionalen Unterschiede innerhalb der EU abzubauen. Damit trägt er zum wirtschaftlichen, sozialen und gemeinschaftlichen Zusammenhalt in und zwischen den Regionen bei. Es sollen Investitionen in ein digitales, grünes, besser vernetztes, sozialeres und bürgernäheres Europa unterstützt werden. Neben der Förderung von Projekten der nachhaltigen Stadtentwicklung fließen Fördermittel auch in die Bereiche Forschung und Innovation, kleine und mittlere Unternehmen, Risikoprävention sowie Verringerung von CO₂-Emissionen.

7.3.2. ESF Plus

Für die Investition in Menschen stellt der Europäische Sozialfonds Plus (ESF Plus) das wichtigste Finanzierungs- und Förderinstrument dar. In der kommenden Förderperiode ist der Fonds noch stärker auf den Gedanken eines sozialeren Europas ausgerichtet. Wesentliche Inhalte sind die Verbesserung des Zugangs zu Beschäftigung und Bildung, aktive Inklusion, sozioökonomische Integration, gleichberechtigter Zugang zu Sozialschutzsystemen und die soziale Integration von Benachteiligten.

7.3.3. ELER/LEADER

Die Förderung der Ländlichen Entwicklung findet auf Grundlage des Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum (EPLR) statt. Dem zu Grunde liegt der Europäische Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). ELER trägt zur ausgewogenen Entwicklung des ländlichen Raumes und den prioritären Zielen der EU

(z.B. Innovation und Wissenstransfer in der Land-/Forstwirtschaft, Ressourceneffizienz und Übergang zur klimaresistenten Wirtschaft, Erhalt/Wiederherstellung/Verbesserung von Ökosystemen, soziale Inklusion) bei.

LEADER ist ein Bottom-up-Ansatz im Rahmen des ELER zur Stärkung der ländlichen Räume. Er zielt darauf ab, die ländlichen Regionen Europas auf dem Weg zu einer eigenständigen und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung zu unterstützen und die Zusammenarbeit von regionalen Akteuren zu stärken. Grundlage bilden speziell integrierte Strategien für begrenzte homogene Regionen.

7.4. Private Finanzierungsinstrumente

Neben den Städtebaufördermitteln können weitere ergänzende Finanzierungsansätze in Anspruch genommen werden, hierzu zählen auch private Investitionsbemühungen. Private Investitionen betreffen bspw. die Kosten für Straßenausbaubeiträge (KAG) für Erschließungsmaßnahmen, die notwendigen Investitionen im Rahmen der privaten Instandsetzung/ Modernisierung der Gebäudesubstanz (Anpassung Wohnungsbestand und Wohnumfeld durch Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer) aber auch den Aufbau bzw. Betrieb der Betreuungs- und Bildungsangebote in freier Trägerschaft sowie die Pflege- und Freizeitangebote. Private Finanzierungsansätze betreffen demnach Privatpersonen, Vereine, Unternehmen sowie andere Träger und Verbände wie bspw. Anbieter der Lebenshilfe, die Trinkwasser- und Abwasserzweckverbände, oder Nahverkehrsanbieter.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel muss die Stadt Rehau stets Prioritäten setzen. Daher konzentriert sie sich schwerpunktmäßig auf die Umsetzung kommunaler Maßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und die Qualifizierung des öffentlichen Raumes und versucht auf diesem Wege, die notwendigen privaten Investitionen zu unterstützen sowie nachhaltig abzusichern. Rehau bekennt sich entsprechend der Stadtentwicklungsstrategie zur prioritären Entwicklung der Kernstadt und schafft damit die notwendige Planungssicherheit für die Gebäudeeigentümer, sowie die notwendigen formalen Rahmenbedingungen für einzelne Förderungsansätze für private Investitionen.

Auch ehrenamtliches Engagement ist eine unentbehrliche Form der Bewahrung eines lebhaften Gemeinwesens. Ehrenamt gewährleistet eine Fülle von Leistungen und Angeboten, die auf andere Weise nicht vorgehalten werden könnten. Das Finanzierungsinstrument Verfügungsfonds als Bestandteil der Städtebauförderung kann bei der Etablierung geeigneter Strukturen für ein privat finanziertes bürgerschaftliches Stadtentwicklungsengagement dienlich sein.

8. Evaluierung, Controlling und Monitoring

Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess. Um aktuelle Veränderungen zu analysieren und sichtbar zu machen, bedarf es geeigneter Instrumente zur Beobachtung dieser Entwicklungen. Die Verantwortung für Controlling, Monitoring und Evaluierung ist Kernaufgabe der Stadtentwicklungsplanung. Dafür sollten entsprechende Kapazitäten bei der bearbeitenden Abteilung freigestellt werden. Somit ist sichergestellt, dass alle Informationen an einer Stelle zusammenlaufen, damit der Überblick bewahrt und ggf. Synergien genutzt werden können. Als adäquates EDV-Werkzeug der Datenhaltung und -auswertung ist eine tabellarische Bearbeitung in Excel oder ähnlichen Kalkulationsprogrammen zu empfehlen. Bei der Aufbereitung der Datensätze sollte darauf geachtet werden, dass eine Georeferenzierung über geeignete Attribute ermöglicht wird (Flurstücksnummer, Gebäudenummer etc.). Darüber hinaus sollte angestrebt werden, die Datenhaltung in der Art konsistent zu halten, dass es ermöglicht wird, über Kreuztabellen Korrelationen zwischen einzelnen beobachteten Indikatoren zu ermitteln (bspw. Sanierungsstand & Gebäude-Leerstand, Energieverbrauch & Leerstand, Straßenausbau & Sanierungsstand Gebäude usw.). Die für die Implementierung des Controllings notwendigen Abstimmungen mit Fachämtern und Datenquellen wurde hierbei noch nicht geführt.

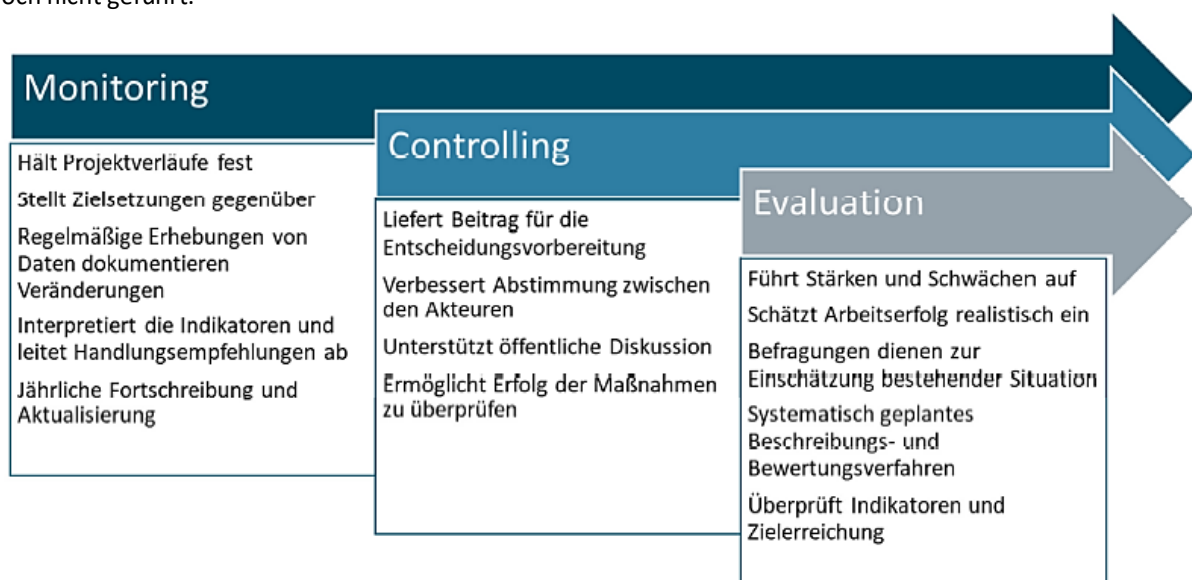


Abbildung 46: Instrumente zur Beobachtung der städtebaulichen Entwicklung

Aufgrund der hohen Aufwände (Personaleinsatz, Kosten) bei der Datenbeschaffung im Top-Down-Controlling wird nur in größeren zeitlichen Abständen (bspw. alle 5 Jahre) die Durchführung empfohlen. Ungeachtet dessen sollte ein wesentliches Augenmerk auf die Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung gelegt werden. Die Auswertung ist ohne größere Aufwände jährlich möglich. Mit zunehmender Beobachtungszeit können die Bevölkerungsvorausrechnungen weiter präzisiert werden. Des Weiteren sollten zu überwachende Output- sowie Kontextindikatoren (OI bzw. KI) festgelegt werden, die teilweise mit einer Zielsetzung z. B. Leerstand bei Gewerbe unter 10 %) ausgestattet werden können. Insbesondere die Output-Indikatoren Sanierungsstand, Leerstand, sowie der aufgewertete öffentliche Raum bieten sich für die Evaluierung des räumlichen Schwerpunktgebietes „Innenstadt“ an, da hierfür bereits im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs eine Datenerhebung stattfand, welche zukünftig fortgeschrieben werden kann.

Mit dem Bottom-Up Controlling steht der Stadtentwicklung ein qualitatives, umsetzungsbegleitendes Leitlinien-Controlling zur Verfügung, welches auch in Rehau zur Anwendung kommen kann. Es ist essentiell für die Selbstkontrolle und wird daher als regelmäßiges Evaluierungs-Instrument empfohlen. Mithilfe einer Aktualisierung der SWOT-Analyse in den Handlungsfeldern kann eine Überprüfung und Fortschreibung der Zieldeduktion erfolgen. Anhand dieser lassen sich wiederum die strategischen und räumlichen Leitlinien anpassen, was zu einer Fortschreibung der gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie führt.

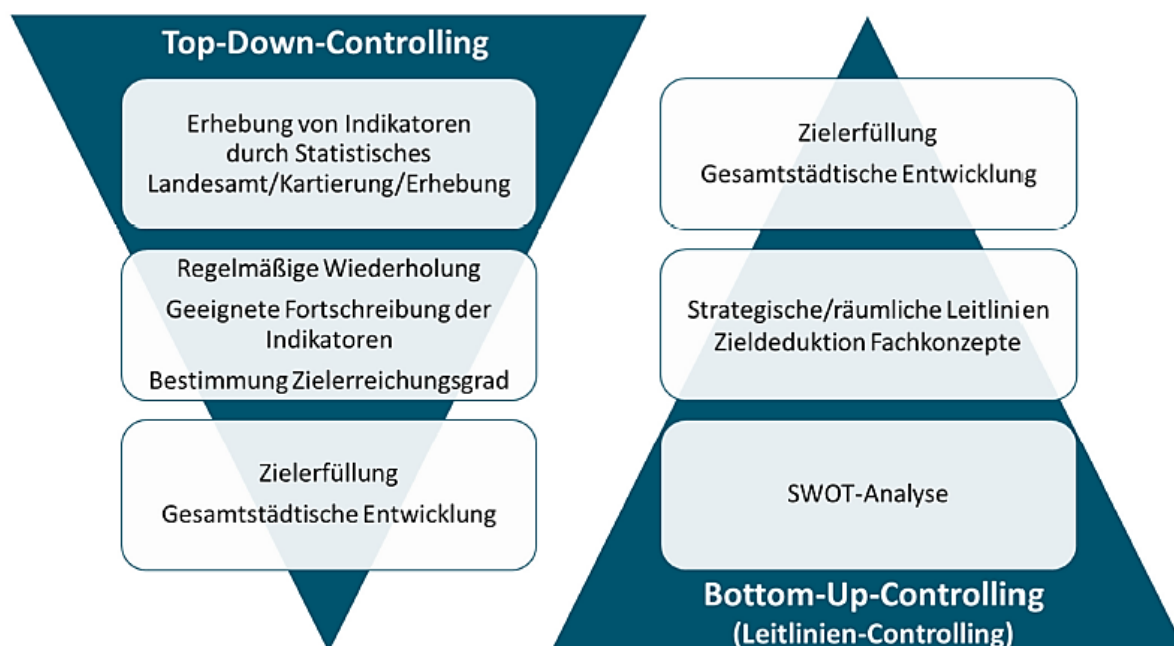


Abbildung 47: Top-Down und Bottom-Up-Controlling

Für eine anschaulich dargestellte Kontrolle der Ziele und Stadtentwicklungsstrategien bietet sich eine Tabelle an, in der die Zieldeduktionen der einzelnen Handlungsfelder tabellarisch aufzuführen und mit Informationen zu umgesetzten Maßnahmen in diesen Themenfeldern sowie den eingesetzten/investierten Finanzmitteln zu ergänzen sind. Da es immer wieder Änderungen und neue Anforderungen an die Stadt (Entwicklung) gibt, wird die Umsetzung einer Strategie oder das Erreichen eines Stadtentwicklungsziels nie zu 100 % erfüllt werden können. Eine Stadt ist also nie „fertig“. Insofern macht es keinen Sinn einzelne Zielerreichungsgrade zu bestimmen. Abbildung 47 zeigt beispielhaft, wie ein Umsetzungsmonitoring der Stadtentwicklungsstrategien aussehen könnte.

Zur Überprüfung der Umsetzung der räumlichen Leitlinien bietet es sich an, eine Verortung aller realisierten Maßnahmen in einer Maßnahmenübersicht bzw. einem räumlichen Leitbild vorzunehmen. Durch die optische Darstellung wird deutlich in welchen ausgewiesenen Schwerpunktgebieten Maßnahmen umgesetzt wurden und wo zukünftig noch Handlungsbedarfe bestehen. Eine Zwischenevaluierung in einem beispielsweise dreijährigen Rhythmus dient dazu, den bisherigen Arbeitserfolg realistisch einzuschätzen. Zur Schlussevaluierung empfiehlt es sich, die entstandene Ist-Situation kartographisch abzubilden und mit der Karte der räumlichen Leitlinien gegenüberzustellen, um so eine Bilanz und Bewertung zur Realisierung der räumlichen Strategie ziehen zu können.

Schließlich sollten die Ergebnisse des Controllings in ein regelmäßiges Berichtswesen einfließen, damit Richtungsentscheidungen und Fortschritte von allen Akteuren und der interessierten Öffentlichkeit nachvollzogen werden können. Weiterhin sollten wesentliche Informationen zum Stadtentwicklungsprozess in adäquaten Printmedien

sowie auf der Homepage der Stadt und den sozialen Medien platziert werden. Zum Zweck der fortführenden Zielnivellierung und Ergebnisauswertung sollte mindestens einmal jährlich ein Treffen der Hauptakteure stattfinden. Bei neuem Kenntnisstand wird die Strategie angepasst. Die fortlaufende Fortschreibung des Konzeptes bezieht sich im Wesentlichen auf das Gesamtkonzept mit strategischen und räumlichen Leitlinien (Kapitel 4). Je nach Dynamik des Prozesses ist die Gesamtstrategie in 5-10 Jahreschritten anzupassen.

9. Kommunale Umsetzungsstrategie

9.1. Öffentlichkeitsarbeit/Beteiligung/Aktivierung

Ganz wesentlich für einen nachhaltig erfolgreichen Stadtentwicklungsprozess ist die Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit. Durch umfassende und offene Information zu den allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und den daraus erwachsenden Problemlagen sowie die verstärkte Vermittlung der bisherigen Maßnahmen und Erfolge gilt es, für die Notwendigkeit des Prozesses, um Verständnis bei den Bürgern zu werben und Entscheidungen tragfähig vorzubereiten. Es muss allgemeiner Konsens sein, dass es zu schwierigen Entscheidungen kommen wird, die letztendlich von allen mitgetragen werden müssen. Die Realisierung von Zielen erfordert die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure, wie z. B. Stadtverwaltung, Wirtschaft, Vereine sowie Bürger. Nicht alle notwendigen Maßnahmen zur Zielerreichung liegen im Verantwortungsbereich der Stadt(-verwaltung).

Das wesentliche Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist letztlich die Sensibilisierung und Mobilisierung verschiedener Zielgruppen. Dabei kann zwischen verschiedenen Ebenen einer Beteiligung unterschieden werden. Mit steigender Intensität nimmt der Grad der Einbeziehung und Mitwirkung zu. Es wird also unterschieden, ob lediglich informiert (Basis der Beteiligung und Einbindung) oder ob eine Mitwirkung erzielt werden möchte. Um die Effizienz und die Nachhaltigkeit von finanziellen und personellen Mitteleinsätzen zu gewährleisten, bedarf es der aktiven Mitarbeit aller Akteure in der Stadtentwicklung. Insbesondere auch die Bürger werden dabei als Mitwirkende und Partner verstanden. Um dem Anspruch einer vielseitigen Kommunikation und Beteiligung – sowohl bei der Erarbeitung und Zielfindung von strategischen und konzeptionellen Ansätzen als auch bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen und Projekten – gerecht zu werden, sind entsprechende Strukturen sowie Medien als Kommunikations- und Beteiligungsinstrumente zur Realisierung der im ISEK genannten Ziele anzuwenden, auszubauen und weiterzuentwickeln.

9.2. Initiative und Prozesskoordination

Die Rolle der Kommunen im Rahmen der Stadtentwicklung beschränkt sich nicht nur auf die Festsetzung der Zielrichtung sowie auf die Trägerschaft für konkrete Maßnahmen, sondern umfasst auch, und dies in Hinblick auf sinkende Städtebaufördermittel und abnehmende kommunale Investitionsspielräume in vermehrtem Maße, die des strategischen Vordenkers und Ideengebers. Die Kommune muss auch für Dritte verstärkt in die initiative Vorplanung gehen - Ideen entwickeln und konkretisieren, um Akteure zu motivieren, ihren Beitrag zum Stadtentwicklungsprozess zu erbringen. Auch kommen der Stadt Aufgaben der Koordination des Gesamtprozesses und von fachspezifischen Themenrunden zu.

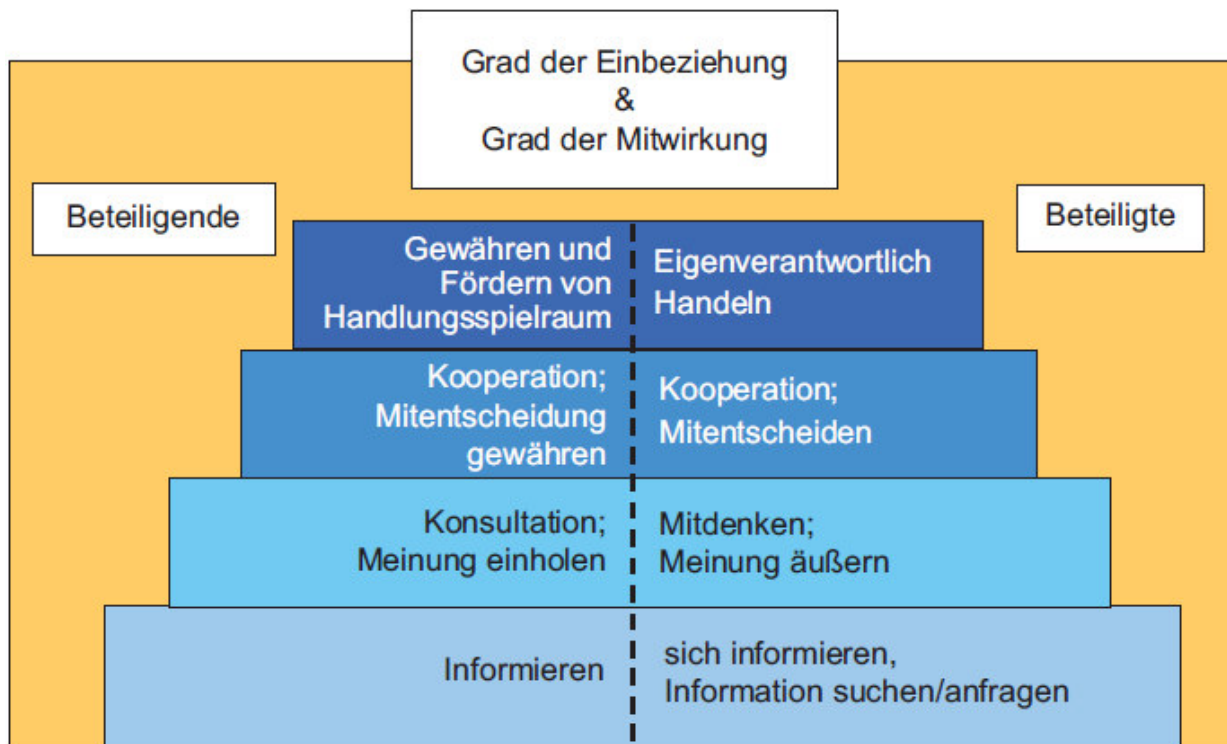


Abbildung 48: Grad der Beteiligung (Quelle: Rau, Schweizer-Ries & Hildebrand, 2012; verändert nach Arnstein (1969) und Lüttinghaus (2003))

10. Fazit

Die Fortschreibung des ISEKs spielt aufgrund des demographischen Wandels, der Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt und den aktuellen Klimaveränderungen und der Umwelt eine wichtige Rolle. Das ISEK zeigt auf, dass in Rehau ein Bevölkerungsrückgang besteht und das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt. Gleichzeitig gibt es einen Mangel an passendem Wohnraum, weshalb innerörtliche Flächen zur Nachverdichtung genutzt werden sollen. Wirtschaftlich gesehen hat Rehau mit seiner Lage und den ansässigen Unternehmen einen Standortvorteil und kann die zentrale Versorgung der umliegenden Gemeinden decken. Einen Ausbaubedarf gibt es im Hinblick auf die Freizeitangebote. Diese sind zwar in großer Menge vorhanden, werden aber noch nicht ausreichend bekannt gemacht und beworben. Hinzu kommt, dass die Stadt kaum touristisch besucht wird. Dies sollte in Zukunft gefördert werden und zwar vor allem durch den Ausbau des Stadtmarketings. Hinsichtlich des Bildungs- und Betreuungsangebots ist Rehau gut aufgestellt. Das soziale Miteinander könnte jedoch noch ausgebaut werden. Da der Großteil Rehaus nach dem letzten großen Brand neu aufgebaut wurde, liegt der aktuelle Fokus der Mobilität vor allem auf dem MIV. Es gibt aber auch eine gute ÖPNV-Anbindung. Nichts desto trotz ist der Verkehr in der Stadt sehr auto-lastig und Fuß- und Radwegeverbindung sind nicht ausreichend vorhanden, weshalb ein Ausbaubedarf dessen besteht. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird in Rehau noch nicht viel erneuerbare Energie genutzt, wodurch dieser Bereich stark ausbaufähig ist, ebenso wie die Grün- und Gewässerstrukturen.

Eine Umfrage in der Bevölkerung hat ergeben, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Wohn-, Arbeits- und Einkaufssituation zufrieden sind. Weniger zufrieden sind vor allem die jungen Leute mit den Freizeitaktivitäten. Bei Workshops wurden zudem drei große Oberthemen festgelegt, die besonders wichtig sind: Energie & Klima, Bezahlbarer Wohnraum und das Soziale Gefüge.

Im Handlungskonzept wurden deshalb sieben Schwerpunkte gesetzt:

- Bedarfsgerechter Wohnraum
- Rehau – attraktiver Arbeits- und Einkaufsstandort
- Rehau – attraktive und lebendige Innenstadt
- Füreinander und Miteinander in Rehau
- Mobil vernetzt in Oberfranken
- Rehau – positives Stadtklima & Lebensenergie
- Zukunft gemeinsam gestalten

Aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung und den städtebaulichen Analysen wurden verschiedene Maßnahmensteckbriefe entwickelt, die sowohl einige alte aus der VU beinhalten, aber auch neue Maßnahmensteckbriefe aufgenommen wurden. Zu den Neuen zählen unter anderem ein Runder Tisch zu bezahlbarem Wohnraum, der Ausbau des Digitalstandorts Rehau, die Verstärkung von überregionalen Werbemaßnahmen, die Wiedereröffnung des Infozentrums, ein Testlauf zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt, die Beauftragung eines energetischen Quartierskonzepts in der Innenstadt oder auch die Weiterführung der digitalen Bürgerbeteiligung.

Die Maßnahmen können durch verschiedene Förderungen, wie z.B. von der KfW bezuschusst werden.

In den kommenden Jahren sollen die Maßnahmen nun mit unterschiedlicher Priorität umgesetzt werden um Rehau für die Zukunft stärken.

Anlagen: Rückmeldungen Träger öffentlicher Belange



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
DSK GmbH
Großmann, Peter
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

12.12.2023

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-4138-2

Ella Meserth

(0921) 604-1385

(0921) 604-41385

M 101

Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de

Unser Zeichen
Ansprechpartner

Telefon

Telefax

Zimmer

E-Mail

16.01.2024

Datum

ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Sollten bei den einzelnen Maßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Telefon 0921 604-0
Telefax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Meserth

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg





DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

DSK
Deutsche Stadt- und
Grundstückentwicklungsgesellschaft
Büro Nürnberg
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Herr Andreas Görens
andreas.goerens@deutschebahn.com
Telefon: +49 89 1308 49574

Allgemeine Mail-Adresse:
Ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: **TOEB-BY-23-171814**

17.01.2024

Betreff: Stadt Rehau; Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Strecke 5027, Selb-Plößberg - Oberkotzau, km 44,5 – 47,6 beiderseits d.Bahn

Ihr Zeichen: Herr Großmann
Ihr Schreiben vom: 12.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich planfestgestellte Flächen der DB AG welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Teilflächen hieraus werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt.

Daher dürfen diese Flächen nicht überplant werden.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG)

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Es gilt im Rahmen weiterer Planungen und Ausarbeitungen der Stadt Rehau zu beachten, dass es sich bei Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen handelt, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Ohne Zustimmung des EBA darf mit Baumaßnahmen auf Bahngrund nicht begonnen werden. Dies kann auch für Flächen gelten, die sich zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, jedoch (aufgrund von noch vorhandenen Bahnanlagen) nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind.

Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen.

Immobilienrechtliche Belange

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:

<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen>

<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

Infrastrukturelle Belange DB InfraGO, Fahrweg

Fahrbahn

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen, dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngrund, sowie das Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Eisenbahnbauwerke (Brücken, Bahnübergänge etc.) dürfen nicht verändert werden und sind großräumig auszusparen.

Ein Zugang zu Anlagen der DB AG für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist jederzeit sicherzustellen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch geplante Maßnahmen (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.



Der angefragte Bereich enthält bahnbetriebsnotwendige Kabel und Leitungen. Vor Maßnahmen muss zwingend eine Kabeleinweisung beauftragt werden.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB InfraGO AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Konstruktiver Ingenieurbau

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Der Bahndamm darf nicht verändert/abgegraben bzw. in seiner Stand- und Betriebssicherheit beeinträchtigt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

TK Kabel und Leitungen

Der angefragte Bereich enthält auf Bahngrund und im Grenzbereich TK-Kabel und TK-Anlagen der DB InfraGO AG.

Kabelanlagen/Kabeltröge der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/ Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.


Infrastrukturelle Belange DB InfraGO, Personenbahnhöfe

wir begrüßen die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Rehau, insbesondere

- die angestrebte Verbesserung der Anbindung des Bahnhofs an die „Altstadt“,
- den Auf- bzw. Ausbau von Carsharing und Mobilitätsstationen und
- Ausbau des Bahnhof zu einem Verkehrsknotenpunkt mit Mobility Hub

Hinweis für die Stadt Rehau zu aktuellen Fördermöglichkeiten finden sie unter:

<https://radparken.info/foerderuebersicht>

Maßnahmensteckbrief Mobilität und Digitalisierung Ausbau Bahnhof zu Mobility Hub/Verkehrsknotenpunkt	
<p>Ausgangssituation Seit 2021 ist die Sanierung des historischen Bahnhofsgebäudes von 1865 in Rehau abgeschlossen und somit ein attraktiver Auftakt zur Innenstadt geschaffen. 90 Prozent der insgesamt 2,6 Mio. € Gesamtkosten wurden dabei von der Städtebauförderung getragen. Neben einem Info-Terminal wurden eine öffentliche Toilette, Sitzgelegenheiten sowie Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos geschaffen. Das Gebäude selbst soll zukünftig als multifunktionaler Veranstaltungsort genutzt werden.</p> <p>Idee Um den Bahnhof von einem reinen Ankunftsort zu einem multi- und intermodal genutzten Mobilitätsknotenpunkt in der Stadt weiterzuentwickeln, sollen auch in den nächsten Jahren kleinere Investitionen, insbesondere in das Bahnhofsumfeld, getätigt werden.</p>	<p>Dabei kommt es v.a. auf die Schaffung neuer und vielfältiger Mobilitätsformen und deren Verknüpfung an. Die bereits geschaffenen Angebote könnten beispielsweise um ein Car- oder Bike-Sharing-Angebot sowie eine Fahrrad-Reparaturstation erweitert werden.</p> <p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des Umweltverbundes durch Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote (Fahrradbox, Ladestation für E-Mobilität, Car-Sharing-Stellplatz) • Attraktivitätssteigerung für Besucher und Berufspendler <p>Zuständigkeit: Stadt Rehau Umsetzung: Kurz- bis mittelfristig Kostensatz: investiv</p>
 <p style="font-size: small; color: #0070C0;">Einweihung des sanierten Bahnhofs (Quelle: Stadt Rehau, 2021)</p>	

Allgemeine Hinweise

Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.



Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen die sich daraus entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Bei der weiteren Planung und Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht, Herrn Görens.

+++ Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

Großmann, Peter

Von: Gold, Markus <M.Gold@doehlau.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Dezember 2023 11:37
An: Großmann, Peter
Betreff: WG: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Großmann,

von Seiten der Gemeinde Döhlau werden keine Einwände vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Gold

Gemeinde Döhlau
Am Rathaus 2
95182 Döhlau

Tel: 09286/95420-23
Fax: 09286/95420-30
Email: m.gold@doehlau.de
Internet: <http://www.doehlau.de>



Wir sind Teil des Hofer Landes.
www.hofer-land.de

Von: Hopperdietzel, Nadine <N.Hopperdietzel@doehlau.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2023 13:30
An: Gold, Markus <M.Gold@doehlau.de>
Betreff: WG: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Von: Großmann, Peter <Peter.Grossmann@dsk-gmbh.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2023 13:02
An: 'martin.kugler@stadt-rehau.de' <martin.kugler@stadt-rehau.de>; 'Zeeh, Hans-Peter' <hans-peter.zeeh@stadt-rehau.de>
Cc: Höhne, Fabian <Fabian.Hoehne@dsk-gmbh.de>
Betreff: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Stadt Rehau erarbeitet die DSK das künftige Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Zwischenzeitlich haben wir den Entwurf weitestgehend fertiggestellt. Sie können das Dokument über den nachfolgenden Link herunterladen:

<https://cloudshare.dskbiggruppe.de/s/igkRq8FpsXKmoXN>

Wir bitten um fachliche Stellungnahme – im Rahmen Ihres Aufgabengebietes – bis zum 20.01.2024. Erhalten wir innerhalb dieser Frist keine Rückmeldung, dann gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Peter Großmann
Büro Nürnberg
Telefon +49 911 960468-12

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Abraham-Lincoln-Straße 44, 65189 Wiesbaden

Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden, HRB 31820

Geschäftsführer: Dr. Frank Burlein, Eckhard Horwedel (Geschäftsführender Gesellschafter), Rolf Schütte (Geschäftsführender Gesellschafter)

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie [hier](#).

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken!



Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Nürnberg
Sulzbacher Str. 48
90489 Nürnberg

Bearbeitung: Patrizia Frania
Telefon: +49 (911) 2493-149
Telefax: +49 (911) 2493-9150
E-Mail: FraniaP@eba.bund.de
Sb1-mue-nrb@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 17.01.2024

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65149-651pt/011-2023#955

EVH-Nummer:

Betreff: Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes als Träger öffentlicher Belange;
Fortschreibung Integriertes städtebauliches Konzept (ISEK) der Stadt Rehau -
Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.12.2023

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 12.12.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung zum Städteentwicklungskonzept „ISEK“ der Stadt Rehau berührt, jedoch bestehen bei Beachtung und Sicherstellung der im Folgenden aufgeführten Hinweise insoweit keine Bedenken:

Hausanschrift:
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frania



KREISBRANDINSPEKTION LANDKREIS HOF



Kreisbrandrat Marco Kolbinger, Tiefengrüner Straße 1a, 95189 Lamitz

DSK Deutsche
Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Marco Kolbinger

Kreisbrandrat

Tiefengrüner Straße 1a
95189 Köditz - Lamitz

Telefon privat 09293 932335

Telefon dienstlich 09293 808-18

Mobil 0171 5263200

E-Mail kreisbrandrat@landkreis-hof.de

Lamitz, 27. Dezember 2023

Projekt: **Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
(ISEK) Stadt Rehau**

Für das vorgelegte Konzept wird zum abwehrenden Brandschutz nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme betrifft nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zu den Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10% nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

Sofern eine Erneuerung des Hydrantennetz ansteht, ist dieses nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen.

Es sind überwiegend **nur Überflurhydranten** nach DIN EN 14384 einzuplanen. In höchstens 120 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können.

Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h vorzusehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mind. ein Förderstrom von 600 l/min vorhanden sein. Der Fließdruck darf 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Marco Kolbinger
Kreisbrandrat

Ihren Planunterlagen zur o. g. Planung lässt sich, insbesondere im Hinblick auf den ausgeführten Maßnahmensteckbrief Mobilität und Digitalisierung, entnehmen, dass der Ausbau des Bahnhofs zu Mobility Hub / Verkehrsknotenpunkt geplant wird. Hierzu sollen zum Zwecke der Weiterentwicklung sowie der Schaffung neuer und vielfältiger Mobilitätsformen in den nächsten Jahren kleinere Investitionen in das Bahnhofsumfeld getätigt werden.

Diesbezüglich wird unter Bezugnahme auf den Ablehnungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.11.2018, Az. 65142-651pf/002-2016#012, darauf hingewiesen, dass es sich bei den am Bahnhof befindlichen Flurstücken weiterhin um Flächen handelt, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Bauliche Änderungen an gemischt genutzten Anlagen, die für betriebliche Zwecke der Eisenbahn des Bundes genutzte Anlagenteile betreffen oder Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage haben (Standssicherheit und/oder Brandschutz der Gesamtanlage ist unmittelbar betroffen), bedürfen einer Zulassungsentscheidung nach § 18 Abs. 1 AEG als Eisenbahnen des Bundes und unterliegen nicht der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde.

Bitte beachten Sie, dass Vorhabenträgerin für ein Verfahren nach § 18 Abs. 1 AEG nur eine Eisenbahn des Bundes sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.07.2007, Az. 9 VR 19.07, Rn. 6, juris). Beabsichtigt ein Dritter, eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes zu bauen oder zu ändern, muss der entsprechende Antrag im Namen dieser Eisenbahn des Bundes gestellt werden.

Bei übrigen bahnfremden Genehmigungsverfahren ist das Eisenbahn-Bundesamt neben der DB AG als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Im Allgemeinen müssen die Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standssicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	12.12.2023	P-2023-5804-1_S2	17.01.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Rehau, Lkr. Hof: Fortschreibung Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK) Stadt Rehau**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Matthias Merkl

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Geltungsbereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Rehau liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende

Bodendenkmäler:

- *D-4-5738-0007 - Erdstall des Mittelalters oder der frühen Neuzeit.* [FlstNrn. 211/1; 1682 Gmkg. Rehau]
- *D-4-5738-0008 - Hochmittelalterlicher Turmhügel derer von Kotzau mit Wassergraben sowie Burgstall des späten Mittelalters.* [FlstNrn. 126; 127; 128; 128/1; 129; 129/1; 130; 132; 133; 133/3; 134; 135; 136; 137; 138; 138/2; 139; 140; 141; 142; 142/2; 577; 580; 583; 584 Gmkg. Rehau]

- *D-4-5738-0034 - Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Evang.-Luth Stadtpfarrkirche St. Jobst von Rehau mit ehem. befestigtem Kirchhof. [FlstNrn. 265; 266 Gmkg. Rehau]*

- *D-4-5738-0035 - Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Rehau in der Ausdehnung vor dem Brand 1817. [FlstNrn. 31; 33; 42/3; 43; 44; 45; 46; 47; 49; 52; 52/2; 53; 54; 54/2; 55; 56; 57; 59; 60; 61; 62; 62/3; 62/4; 63; 64; 64/1; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 70/1; 71; 72; 73; 74; 76; 77; 78; 79; 79/2; 80; 80/2; 81; 81/2; 81/3; 81/4; 81/5; 81/6; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 90; 90/2; 102; 102/1; 103; 104; 105; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 112/1; 114; 115; 115/2; 116; 117; 118; 120/2; 121; 122; 123; 123/1; 124; 124/2; 124/3; 124/4; 124/5; 125; 125/2; 126; 127; 128; 128/1; 129; 129/1; 130; 132; 133; 133/3; 134; 135; 136; 137; 138; 138/2; 139; 140; 141; 142; 142/2; 143; 144; 146; 156; 157; 157/2; 158; 160; 160/2; 161; 162; 162/1; 163; 163/1; 164; 165; 166; 167; 168; 168/1; 169; 169/1; 170; 170/1; 171; 171/1; 171/2; 172; 173; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 180; 181; 183; 184; 185; 185/2; 186; 187; 188; 188/1; 189; 190; 191; 191/2; 192; 192/2; 193; 194; 195; 196; 197; 203; 206; 209; 213; 215; 215/2; 217; 218; 219; 221; 264; 265; 266; 267; 267/1; 267/2; 268; 269; 270; 270/1; 273; 274; 275; 277; 278; 279; 279/1; 280; 281; 282; 283; 284; 284/2; 285; 312; 313; 313/2; 313/3; 315; 334/2; 334/3; 335; 342; 343; 344; 345; 346; 347; 347/1; 348; 348/2; 349; 349/2; 349/3; 349/4; 349/5; 349/9; 350/2; 350/3; 351; 351/1; 353; 354/2; 355; 357; 357/2; 357/3; 359; 360; 361; 362; 363; 363/2; 364; 366; 368; 370; 372; 373; 373/2; 374; 375; 376; 377; 378; 379; 379/2; 380; 381; 382; 382/1; 385; 386; 387; 388; 389; 390; 390/2; 391/2; 392/2; 393; 394; 395; 395/2; 397; 397/2; 397/3; 397/5; 398; 398/1; 403; 405; 406/2; 407; 411; 413; 414; 416; 418; 418/1; 418/2; 418/3; 420; 421; 422; 428; 430; 435; 437; 440; 441; 442; 446; 447; 448; 449; 449/2; 450; 451; 452; 453; 454; 455; 456; 457; 457/2; 458; 459; 460; 461; 462; 464; 465; 467; 468; 469; 473; 476; 517; 517/1; 517/2; 570; 573; 577; 577/2; 580; 583; 583/2; 584; 630; 2169/3; 2325/4; 2328/8; 2935/2; 2935/3 Gmkg. Rehau]*

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlagen zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Landkreis Hof

wir sind Heimat

Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Landratsamt Hof

E-Mail

DSK mbH

z. Hd. Herrn Großmann

Abraham-Lincoln-Straße 44

65189 Wiesbaden

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht: 12.12.2023

Unser Zeichen: 6104/2.17-401

Ansprechpartner: Frau Schübel

Zimmer-Nr.: 201

Telefon: 09281/57-531

Telefax: 09281/5711-531

manuela.schuebel@landkreis-hof.de

Datum: 19.01.2024

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Stadt Rehau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Rehau nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Tiefbau

Sofern die nahegelegenen Kreisstraßen HO 4 (Schützenstraße, Unlitzstraße bzw. Waldhausstraße) und HO 5 (Hofer Straße) in nachfolgenden Planungsschritten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes betroffen sind, wird um erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gebeten.

2. Sonstiger Hinweis

Auf Seite 18 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird unter Punkt „3.1.4 Flächennutzungsplanung“ ausgeführt, dass eine Komplettüberarbeitung des Flächennutzungsplanes (von 1989) im Jahr 2020 in Kraft getreten ist. Nach unseren Unterlagen gab es keine „Komplettüberarbeitung“, die im Jahr 2020 rechtskräftig wurde. Um Überprüfung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Schübel

Dienstgebäude:
Schaumbergstraße 14
95032 Hof

Zentrale:
Telefon: 09281 / 57 – 0
Telefax: 09281 / 58340
Internet: www.landkreis-hof.de
E-Mail: poststelle@landkreis-hof.de

Öffnungszeiten:
Mo, Do 7:30 – 16:00 Uhr
Di, Mi 7:30 – 14:00 Uhr
Fr 7:30 – 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
HofBus Linien 1, 8
Haltestelle „Lindenbühl“
Regionalbus Linie 17
Haltestelle Landratsamt

Konten der Kreiskasse Hof:
Sparkasse Hochfranken
IBAN: DE68 7805 0000 0430 0068 66
BIC: BYLADEM1HOF
Postbank Nürnberg
IBAN: DE72 7601 0085 0021 8498 57
BIC: PRNKDE33

Die Annahmeweiten der Kfz-Zulassungsstelle werden jeweils

Großmann, Peter

Von: Bauamt <Bauamt@stadt-rehau.de>
Gesendet: Mittwoch, 10. Januar 2024 10:24
An: Großmann, Peter
Betreff: WG: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange



Sehr geehrter Herr Großmann,

anbei die E-Mail der Regierung von Oberfranken mit der Bitte um Prüfung, wie mit den Themen umgegangen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Kugler
Stadtbaumeister

Stadtbauamt

Stadt Rehau
Martin-Luther-Str. 1
95111 Rehau

Tel.: 09283/20-53
Fax: 09283/20-60

Mail: bauamt@stadt-rehau.de
Homepage: www.stadt-rehau.de

Von: Stein, Henry (Reg Oberfranken) <Henry.Stein@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Januar 2024 17:26
An: Kugler, Martin <Martin.Kugler@stadt-rehau.de>; Zeeh, Hans-Peter <hans-peter.zeeh@stadt-rehau.de>
Betreff: AW: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Kugler,
sehr geehrter Herr Zeeh,

wir wurden seitens der DSK bezügliches Ihres ISEK-Entwurfs angeschrieben.

Ich möchte Ihnen zum ISEK-Entwurf folgende Anmerkungen geben:

- Konkrete Vorschläge zum Klimaschutz und zur Anpassungen an den Klimawandel in Nr. 2.3 -> Verknüpfung zu Nr. 4.6 und Nr. 6.1.6.
Beispielsweise: Möglichkeiten einer kommunalen Wärme-Energie-Planung aufzeigen.

- Ableiten von Maßnahmen aus den Bedürfnissen der Bevölkerung und in **Bezug zu statistischen Grundlagen** und Handlungsfelder setzen.
- **Schwerpunkte** herausstellen **und Priorisierung** der Maßnahmen unter Nr. 6.2 und Nr. 6.3 (was ist den Bürgern am wichtigsten? > ggf. Ergebnisse aus Beteiligungsformaten unter Nr. 5)
- Nr. 6.3 kompakter und zusammenfassen oder in tabellarischer Übersicht darstellen.
- Grafische **Darstellung potentieller Flächen** im Stadtgebiet die in Nr. 4 *Analyse* festgestellt und in Nr. 6 als *Handlungskonzept* festgelegt wurden.

Aktuelle Tendenzen zu **Hitze und Dürre** mit der Folge von Wasserknappheit wurden im ISEK bislang wenig betrachtet.

Zugleich ist die Behandlung und der Abschluss "älterer" **Sanierungsgebiete** zu beachten.
Im Rahmen der VU sollten diese evaluiert und fortgeschrieben werden.

Gemäß dem BauGB muss ein **Kosten- und Finanzierungsplan** sowie einen zugehöriger **Rahmen- und Maßnahmenplan** enthalten sein;
Grober **Zeit- Terminplan** der Maßnahmen mit Jahresangabe (oder Quartale) und den wichtigsten Meilensteinen.

Gibt es einen avisierten Horizont oder zeitliche Perspektive für das neue ISEK > üblich sind 15 Jahre oder mehr (alt ISEK von 2006).

Das ISEK versteht sich als fachübergreifendes Instrument, welches perspektivisch nicht nur als Grundlage für Städtebaufördermittel dient.

Wie ist der weitere grobe Ablaufplan bis zur ISEK – Finalisierung?
Der BWZ wurde bereits bis 30.06.2024 verlängert.

Ein Gruß
Henry Stein

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 34
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1545
Henry.Stein@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Von: Großmann, Peter <Peter.Grossmann@dsk-gmbh.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2023 13:02
An: 'martin.kugler@stadt-rehau.de' <martin.kugler@stadt-rehau.de>; 'Zeeh, Hans-Peter' <hans-peter.zeeh@stadt-rehau.de>
Cc: Höhne, Fabian <Fabian.Hoehne@dsk-gmbh.de>
Betreff: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Stadt Rehau erarbeitet die DSK das künftige Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Zwischenzeitlich haben wir den Entwurf weitestgehend fertiggestellt. Sie können das Dokument über den nachfolgenden Link herunterladen:

<https://cloudshare.dskbiggruppe.de/s/igkRq8FpsXKmoXN>

Wir bitten um fachliche Stellungnahme – im Rahmen Ihres Aufgabengebietes – bis zum 20.01.2024. Erhalten wir innerhalb dieser Frist keine Rückmeldung, dann gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Peter Großmann
Büro Nürnberg
Telefon +49 911 960468-12

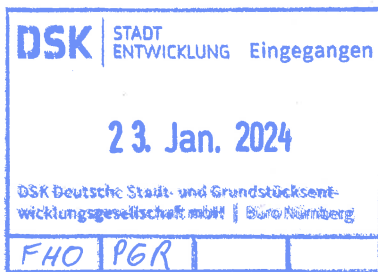
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Abraham-Lincoln-Straße 44, 65189 Wiesbaden

Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden, HRB 31820

Geschäftsführer: Dr. Frank Burlein, Eckhard Horwedel (Geschäftsführender Gesellschafter), Rolf Schütte (Geschäftsführender Gesellschafter)

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie [hier](#).

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken!



Staatliches Bauamt
Bayreuth



Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 • 95420 Bayreuth

DSK
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail 12.12.2023
Peter Großmann

Unser Zeichen
S32-4622-Rehau_ISEK

Telefon / - Fax
0921 606-3620 / -3810

Bearbeiter
Herr Müller

Zimmer
R 110

Bayreuth
16.01.2024

E-Mail
ludwig.mueller@stbapt.bayern.de

**Vollzug des BauGB;
Fortschreibung
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Stadt Rehau	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 20.01.2024	

Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 95420 Bayreuth
Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth
Tel. 0921-606-0
Fax 0921-606-3810

Bauleitung Hof
Poststraße 5
95028 Hof
Tel. 09281-773-0
Fax 09281-773-200

Träger öffentlicher Belange
Staatliches Bauamt Bayreuth
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Wilhelminenstraße 2 0921/606-05 oder 95444 Bayreuth 0921/606-3620
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen BauGB, BayBO, FStrG, BImSchG, BImSchV
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiungen)
<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan.

Mit freundlichen Grüßen



Grüner
Bauberrat

Großmann, Peter

Von: TechnischeVerwaltung.Bayreuth
<TechnischeVerwaltung.Bayreuth@autobahn.de>
Gesendet: Freitag, 19. Januar 2024 10:23
An: Großmann, Peter
Betreff: AW: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Grossmann,

die Ausführungen zur Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Rehau wurden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits zu den Bauleitplanungen der Stadt Rehau ausgeführt, befindet sich die Bundesautobahn A93 mit den Anschlussstellen Rehau Nord und Rehau Süd östlich des Stadtgebietes Rehau. Wobei das Stadtgebiet unmittelbar westlich an die Bundesautobahn A93 angrenzt.

Bei den künftigen Projekten darf darauf hingewiesen werden, die 40 m Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) und die 100 m Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) zu beachten und die Autobahn GmbH sowie das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen. Der § 9 FStrG schließt die Anschlussstellen mit ein.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Weitere Ausführungen behält sich die Autobahn GmbH für die entsprechenden Bauleitplanungen vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Hofmann

Von: AS-Bayreuth <AS-Bayreuth@autobahn.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2023 13:08
An: TechnischeVerwaltung.Bayreuth <TechnischeVerwaltung.Bayreuth@autobahn.de>
Betreff: WG: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Von: Großmann, Peter <Peter.Grossmann@dsk-gmbh.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2023 13:03
An: AS-Bayreuth <AS-Bayreuth@autobahn.de>
Betreff: ISEK Rehau - Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von peter.grossmann@dsk-gmbh.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

VORSICHT: Externe E-Mail! Klicken Sie nicht auf Links oder Anhänge, wenn Sie nicht von der Echtheit der Nachricht überzeugt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Stadt Rehau erarbeitet die DSK das künftige Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Zwischenzeitlich haben wir den Entwurf weitestgehend fertiggestellt. Sie können das Dokument über den nachfolgenden Link herunterladen:

<https://cloudshare.dskbiggruppe.de/s/igkRq8FpsXKmoXN>

Wir bitten um fachliche Stellungnahme – im Rahmen Ihres Aufgabengebietes – bis zum 20.01.2024. Erhalten wir innerhalb dieser Frist keine Rückmeldung, dann gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Peter Großmann
Büro Nürnberg
Telefon +49 911 960468-12

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Abraham-Lincoln-Straße 44, 65189 Wiesbaden
Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden, HRB 31820
Geschäftsführer: Dr. Frank Burlein, Eckhard Horwedel (Geschäftsführender Gesellschafter), Rolf Schütte (Geschäftsführender Gesellschafter)
Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie [hier](#).

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken!

+++ [Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: Autobahn.de/app](#) +++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Dr. Michael Güntner (Vorsitzender),
Gunther Adler, Dirk Brandenburger
Aufsichtsratsvorsitzender: Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen.

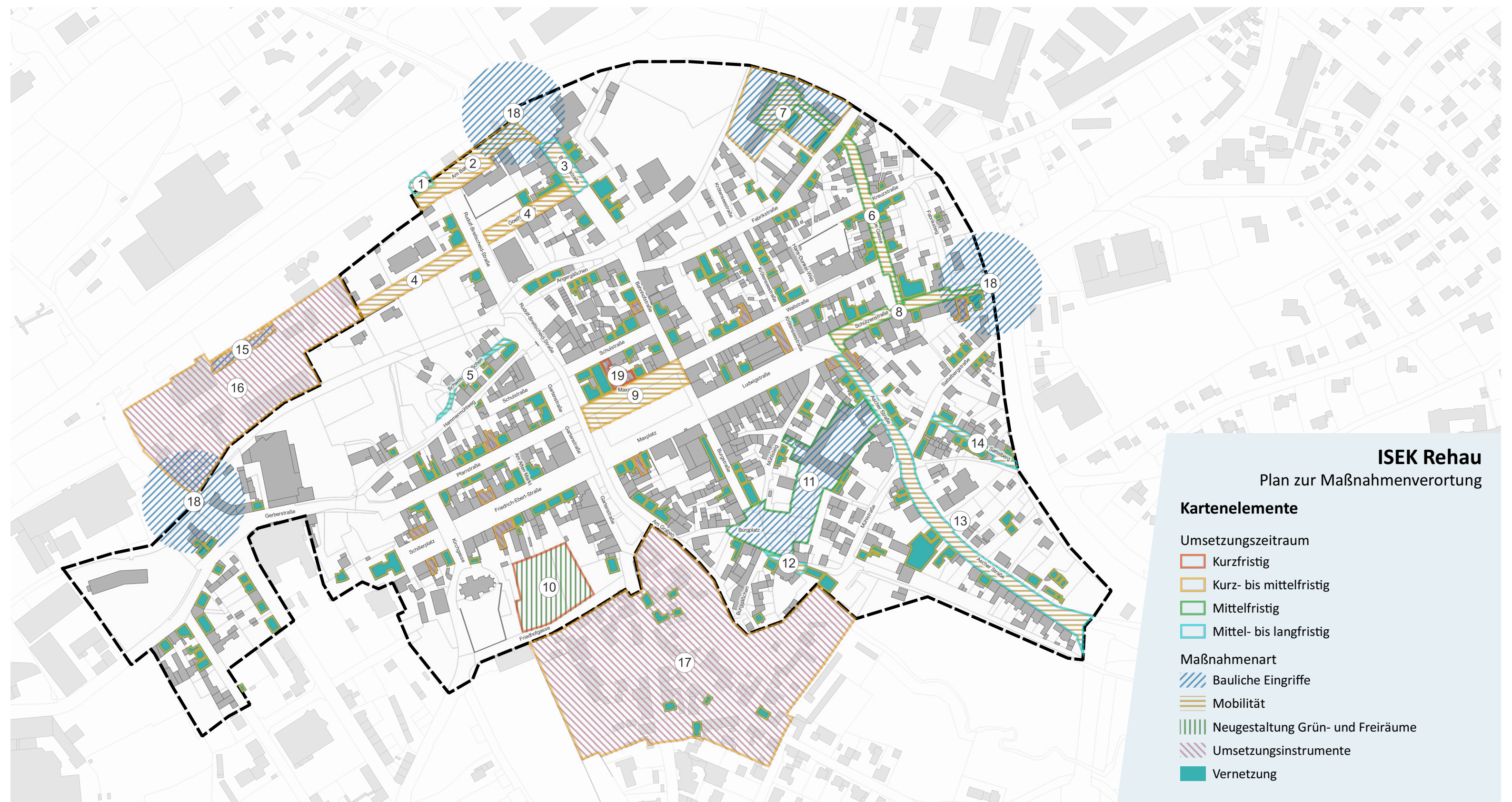
Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitaetsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note

This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended

recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately. Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy: <https://www.autobahn.de/datenschutz>



ISEK Rehaue

Plan zur Maßnahmenverortung

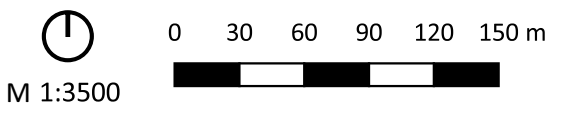
Kartenelemente

Umsetzungszeitraum

- Kurzfristig
- Kurz- bis mittelfristig
- Mittelfristig
- Mittel- bis langfristig

Maßnahmenart

- Bauliche Eingriffe
- Mobilität
- Neugestaltung Grün- und Freiräume
- Umsetzungsinstrumente
- Vernetzung



Bearbeitung: PWU
 Stand: 25.01.2024
 Kartengrundlage: ALKIS, VU
 Datei: 2024-01-18_PWU_VU Altstadt Rehaue.ggz



DSK STADT ENTWICKLUNG

Nummer	Bezeichnung
1	Sanierung und Umgestaltung - Parkplatz zw. BayWa und Bahnhof
2	Ausbau Bahnhof zum Mobility-Hub
3	Sanierung und Umgestaltung - Zw. Bahnhof und Goethestraße
4	Sanierung und Umgestaltung - Goethestraße
5	Sanierung und Umgestaltung - An den Marktwiesen
6	Sanierung und Umgestaltung - Neue Gasse
7	Pilotprojekt "Bezahlbarer Wohnraum"
8	Sanierung und Umgestaltung - Schützenstraße
9	Verkehrsberuhigung in der Innenstadt
10	Umgestaltung Kronenpark zum Mehrgenerationen Aktivpark/ Stadtpark

Nummer	Bezeichnung
11	Entwicklung Quartier "Am Mühlberg"
12	Sanierung und Umgestaltung - Burgplatz
13	Sanierung und Umgestaltung - Ascher Straße
14	Sanierung und Umgestaltung - Sattelberg
15	Machbarkeitsstudie und Umbau Alte Feuerwache zu multifunktionalem Vereinszentrum
16	Aufnahme von Randbereichen - Goethestraße
17	Aufnahme von Randbereichen - Fichtig-Süd
18	Verbesserung des Städtebaulichen Erscheinungsbildes
19	Wiedereröffnung Infozentrum im Alten Rathaus