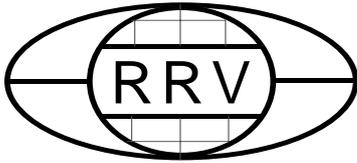
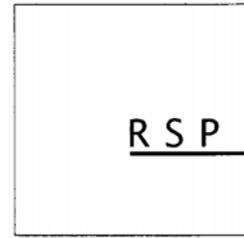


BÜROGEMEINSCHAFT DER



**RRV-Gesellschaft für
Raumanalysen, Regionalpolitik und
Verwaltungspraxis mbH**



RESCH+STIEFLER+PARTNER
ARCHITEKTEN · STADTPLANER

**Kommunales Entwicklungskonzept für die Stadt Kemnath
mit Schwerpunkt Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept
(SEEK)
und Begleitung des Stadtmarketingprozesses**

im Auftrag der Stadt Kemnath

Beschlussgrundlage

Projektleitung: Prof. Dr. Drs. h.c. J. Maier
Dipl.-Ing. arch. K. Stiefler

Mitarbeiter: Dipl.-Geograph A. Bernreuther
Dipl.-Geographin B. Kadner
Dipl.-Ing. arch. R. Köferl
stud. rer. reg. J. Mahkorn
stud. rer. reg. S. Rüppel

Bayreuth, 04. August 2004

Universitätsstraße 30, 95440 Bayreuth,
Tel. 0921/552262, Fax 0921/552369
e-mail: ls.wigeo-regplg@uni-bayreuth.de

Wahnfriedstraße 3, 95444 Bayreuth,
Tel. 0921/76450-0 Fax 0921/76450-20
e-mail: info@architekten-rsp.de

FAZIT BZW. HANDLUNGSANWEISSUNG/BESCHLUSSGRUNDLAGE



Das vorliegende Gutachten gliedert sich in die 3 Teilbereiche:

- Problemstellung, Strukturanalyse, Stärken-Schwächen bzw. Potenzialanalyse:

Zu Beginn stehen ausführliche **wissenschaftliche Analysen** der wirtschaftlichen und städtebaulichen Ausgangssituation (s. Kap. I bis V.) Aufbauend auf ausführlichen Strukturanalysen und der Erhebung des städtebaulichen Bestandes, einer Bevölkerungs- und Einzelhändlerbefragung sowie der Abgrenzung des Marktgebietes und Berechnungen zu möglichen Einzelhandelsansiedlungen werden Stärken und Schwächen bzw. städtebauliche Potenziale und Missstände in Kemnath aufgezeigt (Kap. VI).

- Visionen und Leitbilder, Bürgerbeteiligung:

Auf den Ergebnissen dieser Bestandsaufnahmen und der sich daraus ergebenden Chancen bzw. Risiken wurde eine **Vision** entwickelt, die in Zusammenarbeit mit den Akteuren und Bürgern vor Ort zu einem übergeordneten **Leitbild und sieben Teilleitbildern für wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte** für die zukünftige Entwicklung führten (Kap. VII). Diese Leitbilder dienen als Orientierung für die Stadtentwicklung und wurden in der öffentlichen Stadtratsitzung am 20. April 2004 mit viel Interesse aufgenommen.

- SEEK, städtebaulicher Rahmenplan, Aktionsprogramm und Maßnahmenkatalog:

Die Ergebnisse der intensiven Diskussionen und der Analysen wurden zu **einer städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeption (SEEK)** und dem **städttebaulichen Rahmenplan** zusammengefasst bzw. weiterentwickelt (Kap. VIII). Die hier getroffenen Aussagen sollten bei allen zukünftigen Entwicklungen im Einzelhandel und bei städtebaulichen Veränderungen beachtet werden (Selbstbindung der Gemeinde). Für die Umsetzung der in den Leitbildern verdeutlichten Ziele und der wichtigen Strategien des SEEK werden abschließend in einem **Aktionsprogramm** 23 Projektvorschläge für die Handlungsfelder „Kemnath – Mittelpunkt des Kemnather Landes“, „Gewerbe, Industrie und Handwerk“, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sowie „Freizeit, Tourismus, Naherholung und Kultur“ gemacht. Zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans wurden die Umsetzungsvorschläge in einem **Maßnahmenkatalog** zusammengefasst (Kap. IX).

Auf Details der Bestandsaufnahmen bis hin zu der Vision sowie auf die einzelnen Projektvorschläge, die im Gutachten ausführlich behandelt sind, soll hier nicht mehr eingegangen werden, vielmehr werden nachfolgend die **zentralen Aussagen des Gutachtens**, die für eine zielgerichtete Umsetzung der Überlegungen des SEEK wichtig sind, **als Handlungsanweisung bzw. als Beschlussgrundlage** zusammenfassend dargelegt.



Insbesondere die **Leitbilder** und die **Innenstadtabgrenzung** sind als Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung zu beschließen, wobei die Ziele ständig einer Evaluation/Überprüfung zu unterziehen sind und die Leitbilder sich entsprechend erreichter Erfolge oder grundlegender - heute nicht absehbarer - Veränderungen im Laufe der Jahre immer wieder angepasst werden müssen. Darüber sollten einige wichtige, **sich aus dem SEEK ergebende Handlungsanweisungen** als Orientierungsrahmen durch den Stadtrat beschlossen werden. Diese werden nun abschließend nochmals in Kurzform herausgestellt.

LEITBILDER

ÜBERGEORDNETES LEITBILD EINES MITTELZENTRUMS KEMNATH

Die Stadt Kemnath allein hat als mögliches Mittelzentrum zwar heute schon eine gute Ausgangssituation. Um sich jedoch wirklich gegenüber den nahen Städten mit oberzentralem Charakter behaupten zu können, gilt es die **Idee des Netzwerkes „Kemnather Land“** in Kemnath selbst und v.a. auch in den Nachbargemeinden **zu diskutieren und zu forcieren**.

Das übergeordnete Leitbild lautet daher:

Die Stadt Kemnath 2018 –

Der Mittelpunkt des Städteneztes Kemnather Land
– überregional bekannt als „Tor zur Oberpfalz“

Tradition – Fortschritt – Wohlgefühl

Um den Städtenezgedanken voranzubringen und die Mittelpunktswfunktion der Stadt Kemnath zu stärken, sind als generelle Ziele festzuhalten:

- Verstärkte Zusammenarbeit in der Stadt sowie in der Region „Kemnather Land“,
- aktive Bürgerbeteiligung am Stadtentwicklungsprozess,
- verbesserte Kommunikation zwischen den Akteuren in der Stadt und im Kemnather Land,
- den Bürgern der Stadt und des Umlands die Stärken der Region zeigen und diese vermarkten,
- Überprüfung und Sicherung der mittelzentralen Funktionen sowie der Strukturen,
- Aufbauen auf vorhandenen Potentialen im kulturellen und sozialen Bereich,



- Ausbauen von neuen ergänzenden Strukturen im Handel und bei der Freizeitwirtschaft,
- Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen zur stärkeren Kaufkraftbindung,
- Stärkung des Stadtkerns als lebendiges Zentrum und des Umfeldes um den Stadtweiher,
- Stärkung und Sicherung der Position als Gewerbe- und Industriestandort,
- Verbesserung der Erreichbarkeit bzw. Hervortreten als Zielort und Zwischenaufenthalt für Reisende auf der B 22 und der ST 2665, für Standortentwickler aus Handel und Gewerbe o.ä..

LEITBILD EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN

Als verkehrsgünstig gelegene und größere Stadt im westlichen Landkreis Tirschenreuth sollte Kemnath als das Zentrum im Kemnather Land noch stärker die **Versorgungsfunktion im Einzelhandel** neben den Partnern Erbdorf und Speichersdorf übernehmen. Derzeit vorhandene, qualitative aber auch quantitative Mängel müssen hierfür beseitigt werden. Darüber hinaus muss im Hinblick auf die **Städtebauförderung** und v.a. auch im eigenen Interesse die **Attraktivität des Stadtplatzes** gesichert werden. Händler, Dienstleister und Bewohner sollten gemeinsam mit der Stadtverwaltung Maßnahmen zum Erhalt des Kleinstadtfairs ergreifen, aber v.a. auch neue Ansiedlungen im Stadtkern bzw. in **städtebaulich integrierten Lagen** fördern, um die **Einzelhandelsstruktur zu stärken**. Neben dem Einzelhandel sind Dienstleistungen sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen für die Innenstadt zu gewinnen, mögliche Entwicklungsschwerpunkte ergeben sich v.a. am Rand des Stadtkerns.

Das Leitbild für die Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung lautet daher:

Stadt Kemnath 2018 –
Einkaufen und Erleben, gute Versorgung und viel Ambiente
im historischen Stadtfair, das prägt das Zentrum im Kemnather Land

Darauf aufbauend sind als Ziele für das Handlungsfeld Handel und Dienstleistungen festzuhalten:

- Verstärkte Zusammenarbeit der Händler und Dienstleister in der Stadt,
- Vermarktung als Einkaufsstadt für die Kemnather aber v.a. auch für Kunden von außerhalb,
- Stärkung der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsbereich,



- Schaffen einer positiven Stimmung und eines Wir-Gefühls,
- Sensibilisierung der Bevölkerung für die Stärken der Stadt, wie z.B. Aufenthaltsqualität des Stadtplatzes,
- Vorbereitung des Handels und der Dienstleistungen auf die EU-Osterweiterung,
- Schaffen einer lebendigen Innenstadt mittels Kultur, Unterhaltung und Gastronomie,
- Stärken der Einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Infrastruktur,
- Unterstreichen des historischen Stadtflairs mit Aktionen und Märkten,
- Aufwerten von Standorten in der „zweiten Reihe“ und an den Verbindungswegen zwischen Standortschwerpunkten,
- Reale und informelle Verbindungen zwischen dem Einzelhandelsschwerpunkt am Stadtrand und dem Stadtplatz sowie neuen Standorten schaffen,
- Verstärkte An- und Umsiedlungsbemühungen an städtebaulich integrierten Standorten,
- Initiierung gestalterischer Aufwertungen im Gewerbegebiet-West.

LEITBILD FREIZEIT, TOURISMUS, NAHERHOLUNG UND KULTUR

Die Lage der Stadt nahe den für Tourismus und Naherholung gut erschlossenen Regionen Fichtelgebirge, Oberpfälzer und Steinwald sowie die reizvolle Landschaft des Kemnather Landes und der historische Stadtkern stellen eine **gute Ausgangsposition für eine Weiterentwicklung** als Freizeit-, Kultur- und Naherholungsstadt dar. Hierfür gilt es nach ausführlichen Diskussionen und Analysen mit und in den anderen Gemeinden des Kemnather Landes eine **gemeinsame Zielrichtung** zu entwickeln und entsprechend die vorhandenen Angebote zu stärken, neue zu entwickeln und mit einem **klaren Profil** nach außen aufzutreten. Regelmäßige Events wie die Passionsspiele sind ideal für die Außen- darstellung, weitere sollten jedoch hier ergänzend einbezogen werden und v.a. sollten sie auch die **Bürger vor Ort und im Umland** ansprechen. Es sollte ein breites Angebot für die verschiedensten Interessengruppen geboten werden, für jüngere Menschen genauso wie für Familien und Senioren, um möglichst vielen Menschen das Leben in der Stadt und der Region reizvoll zu machen bzw. zu erhalten.

Das Leitbild für die Bereiche Freizeit, Tourismus, Naherholung und Kultur lautet daher:

Stadt Kemnath 2018 –
Brauchtum und moderne Kultur, historisches Stadtbild und Wasser,
kulinarische Köstlichkeiten und Wohlgefühl
sind die Stärken des Zentrums der Freizeitregion Kemnather Land



Darauf aufbauend sind als Ziele für das Handlungsfeld Freizeit, Tourismus, Naherholung und Kultur festzuhalten:

- Bessere Vermarktung / Öffentlichkeitsarbeit der Stadt und ihrer Angebote,
- Potenziale des Stadtbildes, der Freiflächen und der ansässigen Lebensmittelbranche stärker nutzen,
- stärkere Positionierung von Kemnath als „Passionsstadt“ aber auch Ausbau „alternativer“ sowie Angebote für junge Leute,
- Erhalt des Engagements der Bürger und Vereine in der Jugendarbeit,
- Image- und Identitätsförderung bei den Bewohnern,
- Förderung des Zusammengehörigkeitsgefühls in Kemnath und im Kemnather Land,
- Freizeitangebote verbessern, ergänzen und an neuen Trends orientieren sowie weitere Übernachtungsmöglichkeiten schaffen,
- Stadtweiher, Eisweiher und Teichwirtschaft stärker als Potenziale einbringen,
- Schaffen von gemeinsamen Angeboten vor Ort und mit Nachbargemeinden,
- Informationsmöglichkeiten für Naherholer und Touristen verbessern,
- durch Vernetzung und Vermarktung der Freizeit- und Naherholungsangebote Stellung ausbauen.

LEITBILD GEWERBE, INDUSTRIE UND HANDWERK

Mit großen Industriebetrieben aus der Lebensmittelbranche und der Medizintechnik besitzt die Stadt Kemnath bereits heute wichtige Imagefaktoren für eine noch **stärkere Positionierung als Gewerbestandort an der B 22**. Die hohen Einpendlerzahlen verdeutlichen die Bedeutung der Stadt als **Arbeitsort für den westlichen Landkreis Tirschenreuth**. Die Industrie- und Gewerbestruktur der Stadt wird durch wenige **große Firmen dominiert**. Aber es sind auch einige **Handwerker** in Kemnath ansässig, deren Angebote an Arbeitsplätzen und Produkten das Profil des Wirtschaftsstandorts Kemnath abrunden. Neben der Logistik (u.a. durch die verkehrsgünstige Lage und die neuen Ansiedlungen), sollten Vertreter der Stadt und die Wirtschaftsakteure zukunftsorientierte Ansiedlungen forcieren. Hierfür empfiehlt es sich, **neue Wege der kommunalen/regionalen Wirtschaftspolitik** einzuschlagen und mit Nachbargemeinden auch im ländlichen Raum eine **gemeindeübergreifende Gewerbeplanung** anzustreben.



Das Leitbild für die Bereiche Industrie, Gewerbe und Handwerk lautet daher:

Stadt Kempten 2018 –
moderne Betriebe der Medizintechnik, der
Biochemie und Biotechnologie,
ein Netzwerk von Produzenten gesunder Lebensmittel
und kreatives Handwerk
sorgen für einen lebendigen Wirtschaftsstandort
in verkehrsgünstiger Lage im Zentrum Europas

Darauf aufbauend sind als Ziele für das Handlungsfeld Industrie, Gewerbe und Handwerk festzuhalten:

- Verbessertes Standortmarketing und Akquisition von Betrieben,
- Schaffen von Möglichkeiten zur Auslagerung von Betriebsfunktionen,
- Kommunizierung und Verbesserung des Images der Stadt als Gewerbestandort,
- Nutzen des vorhandenen Gewerbes zur Darstellung der Stadt,
- Hervorheben der Faktoren Medizintechnik und Lebensmittel für das Wohlfühl und Weiterentwicklung der Sektoren in Richtung Biochemie und Biotechnologie,
- Arbeitsmöglichkeiten für Höherqualifizierte schaffen bzw. in der Region erhalten,
- Aufbau eines modernen Gewerbeflächenmanagements,
- Förderung der Zusammenarbeit im Handwerk, auch in Richtung Kooperationen in Westböhmen,
- verstärkte Zusammenarbeit mit ost-europäischen Partnern,
- Nutzen der bestehenden Kontakte der großen Firmen für kleinere Unternehmen,
- Schaffen von Weiterbildungsmöglichkeiten und unternehmensbezogenen Dienstleistungen.



LEITBILD VERKEHR

ZIELE

Fließender Verkehr

- o Verbesserung und evtl. zusätzliche Verkehrsanbindung an die B 22 durch eine weitere Anschlussstelle (langfristig)
- o Verkehrsgerechter Ausbau der innerörtlichen Verkehrserschließung insbesondere der südlichen Innenstadtumfahrung Amberger Str. – Werner-von-Siemens-Str.
- o Verbesserung der wichtigen innenstädtischen Verkehrsknoten Cammerloherplatz und Amberger Str. / Werner-von-Siemens-Str.
- o Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der südlichen Stadtgebiete an die Innenstadt (Überwindung der trennenden Wirkung der B 22 zwischen „Südstadt und Innenstadt“)

Ruhender Verkehr

- o Gleichmäßige und ausgewogene Verteilung von Stellplätzen um den Stadtkern
- o Verbesserung des Stellplatzangebotes für die Anwohner der Altstadt (z.B. Quartiersgaragen)
- o Verbesserung des Stellplatzangebotes im Bereich Gewerbegebiet „West“

Fußgänger / Radfahrer

- o Aufwertung und Ausbau des überörtlichen Fuß- und Radwegenetzes mit dem Stadtgebiet
- o Aufbau eines vollständigen Fuß- und Radwegesystems innerhalb des Stadtgebietes

ÖPNV

- o Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs sowohl überörtlich als auch mit dem Umland („Kemnather Land“)



**STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
KEMNATH**

**LEITBILDER
DER STADT KEMNATH**

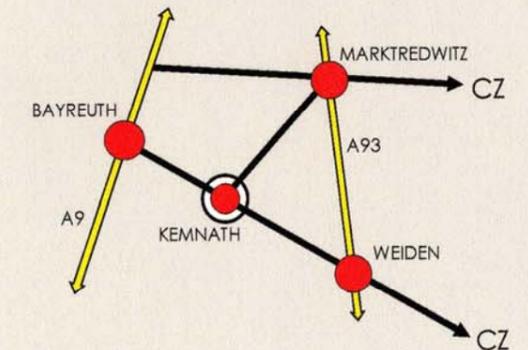
LEITBILD VERKEHR

**Kemnath als regional bedeutsame
Verkehrsdrehscheibe**

Die Stadt Kemnath soll sich zum Verkehrsschwerpunkt /Drehscheibe an der Bundesstraße 22 / ST 2665 mit gleichwertigen Verkehrsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmer entwickeln.

Die bisher bereits gute Verkehrsanbindung, die nach der EU-Erweiterung durch die dann privilegierte Lage an der Achse Bayreuth – Kemnath – Weiden – Tschechische Republik bzw. Bayreuth – Kemnath – Marktredwitz – Tschechische Republik gekennzeichnet ist, soll noch weiter verbessert werden.

Durch Ausbau einer attraktiven, innerörtlichen Stadumfahrung soll der Durchgangsverkehr über den Stadtplatz weiter reduziert werden.



LEITBILD GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
KEMNATH

LEITBILDER
DER STADT KEMNATH

LEITBILD
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Kemnath als „grünes Tor“ zu den
Naturparks Fichtelgebirge und
Steinwald

Die landschaftlichen Besonderheiten (Basaltkegel, Teichlandschaft) sollen verstärkt herausgestellt und Kemnath als grüne Stadt mit wichtiger regionaler Funktion für Freizeit und Naherholung weiterentwickelt werden.

Die den Stadtkern umgebenden, die Siedlungsstruktur gliedernden Grün- und Freiflächen sollen erhalten und noch besser als bisher miteinander verbunden werden.

Dies gilt besonders für die fingerartig weit in den Stadtgrundriss hereinreichenden, bachlaufbegleitenden Grünzüge, die die intensive Verzahnung von Stadt und Land erlebbar machen sollen.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen Gewerbegebiete zu Gewerbe-Parks weiterentwickelt werden („Arbeiten im Grünen“) und die vorhandenen und neuen Siedlungsgebiete noch stärker durchgrünt werden („Wohnen im Grünen“).

Damit soll der stadthistorisch begründete und gestalterisch reizvolle Kontrast zwischen sparsam begrünten innerstädtischen Platz- und Straßenräumen (Grundsatz der „steinernen Stadt“) und den dann intensiv begrünten übrigen Stadtbereichen noch weiter verdeutlicht werden.

ZIELE

Übergeordnete Grünzüge

- o Ausweisen von Schutzbereichen entlang der Bachläufe von Fallbach, Schirmitzbach und Flötzbach
 - keine weitere Bebauung
 - Erhalt, Pflege und ökologischer Ausbau der natürlichen Uferbereiche
- o Vernetzung der landschafts- und stadtbildprägenden Grünzüge mit den Grünflächen des Seeleitenparks / Stadtweiher
- o Wiederherstellen der Erlebbarkeit des Flötzbaches zwischen dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Ponnath und dem Schirmitzbach
- o Verbesserung der Ortsrandeingrünung bei den nördlichen und östlichen Wohngebieten
 - Ortsränder gegenüber der freien Landschaft exakt zu definieren
 - eine klare Gliederung der Siedlungsstruktur zwischen Stadt und Ortsteilen zu erhalten

Öffentliches Grün

- o Weiterer Ausbau der innerstädtischen Grün- und Aufenthaltsbereiche im Bereich der Bürgermeister-Metschnabel-Anlage / Stadtweiher / Seeleite im Süden und des Eisweihers im Norden als wichtige innerstädtische Grünflächen für Naherholung und Freizeit, „Grüner Ring um die Altstadt“

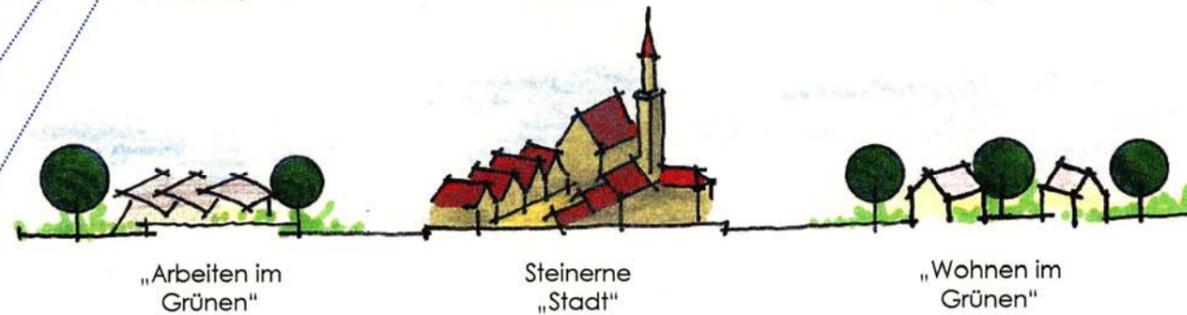
Privates Grün

Gewerbe

- o Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete zu Gewerbe-Parks als
 - corporate identity für innovative, zukunftsorientierte Unternehmen
 - attraktives Arbeitsumfeld (Standortfaktor)

Wohnen

- o Verbesserung des Wohnumfeldes in der Altstadt durch Entsiegelung der Hofbereiche und Entkernungsmaßnahmen (Verbesserung der Belichtung und Bebauung)
- o Grundstücksübergreifende Begrünungskonzepte für die Vorgärten und Gartenflächen in den Wohngebieten



LEITBILD STADTGESTALTUNG

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
KEMNATH

LEITBILDER
DER STADT KEMNATH

LEITBILD
STADTGESTALTUNG

**Kemnath - Stadt
mit Tradition und Geschichte -
attraktiv, unverwechselbar und
zukunftsorientiert**

Das Stadtbild von Kemnath als wichtiger Faktor städtischer Identität und für den Tourismus soll in allen Siedlungsbereichen (insbesondere Gewerbegebieten, Wohngebieten und Gürtel um die Altstadt) verbessert werden.

Der Stadtkern von Kemnath soll in seiner historisch gewachsenen Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden, um heutigen Funktionsanforderungen gerecht zu werden.

Die Stadteinfahrten von Kemnath als Entrée und „Visitenkarte“ der Stadt sollen gestalterisch aufgewertet werden und neugierig auf die Stadt machen.

ZIELE

Stadtbild

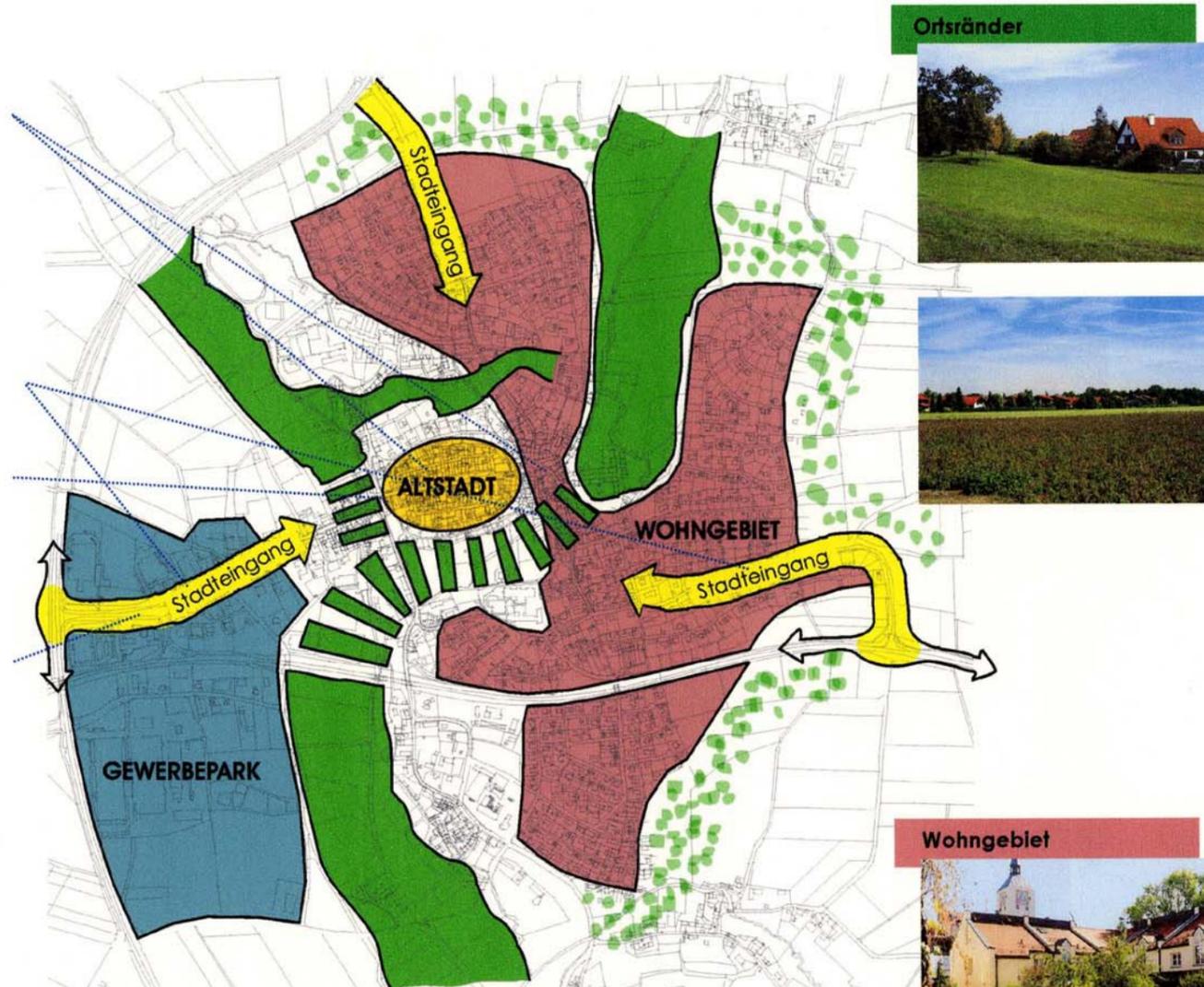
- o Erhalt der denkmalgeschützten Ensemblebereiche „Altstadt Kemnath“ und „Cammerloherplatz“ in ihrer Erlebbarkeit (Raumkanten, Baufluchten)
- o Beseitigung von Stadtbildstörungen in Verbindung mit einer städtebaulichen Neuordnung, insbesondere bei den großen Gewerbebrachen an der Amberger Str., Wunsiedler Str. und Seeleite
- o Aufwertung der Stadtzufahrten Bayreuther Str. und Werner-von-Siemens-Str. (Begrünung, Informationstafeln, Kunst, etc.)
- o Verdeutlichung des ehemaligen / historischen Stadtmauerverlaufes
- o Schließen fehlender Raumkanten bzw. Wiederherstellung durch Ersatz- bzw. Neubauten
- o Gestalterische Aufwertung (optische Aufwertung) und Verknüpfung der Gewerbebereiche entlang der Bayreuther Str. mit der Altstadt

Gebäude

- o Sanierung und somit gestalterische Aufwertung von stadtbildprägenden Gebäuden mit schlechter Bausubstanz
- o Abbruch von ortsbildstörenden Gebäuden
- o Gestalterische Integration von Neubauten unter Berücksichtigung angemessener für den Bereich typischer Maßstäblichkeit (Proportion, Dachlandschaft, Materialien)

Stadtboden

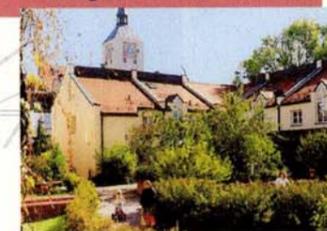
- o Neugestaltung und Sanierung der Gassen und Plätze (z. B. Schützengraben, Weihergraben / Friedrichstr., Wunsiedler Str., Cammerloherplatz, Erbdorfer Str. etc.)



Ortsränder



Wohngebiet



Gewerbepark



INNENSTADTABGRENZUNG

Gerade in Kleinstädten im ländlichen Raum mit historischer Bausubstanz, die häufig zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zum Ingangsetzen von Stadterneuerungsprozessen auf Städtebaufördermittel angewiesen sind, stehen sich die Enge der historischen Stadt und die Anforderungen an moderne Handelseinrichtungen oft diametral gegenüber. Anders als in Großstädten gibt es im **Innenbereich bzw. in den Altstädten wenig Raum für größere Einzelhandelseinrichtungen**, ohne die sich aber insbesondere kleinere Städte in der Nähe von Oberzentren mit großen Einkaufszentren ihre Konkurrenzfähigkeit gegenüber diesen nicht erhalten können. Daher wurde im Rahmen des SEEK eine **Abgrenzung der Innenstadt** vorgenommen, die **für eine positive Einzelhandelsentwicklung** auch im Bereich der großflächigen Einrichtungen in Kernath **genügend Spielraum** für die nächsten Jahre gibt, aber gleichzeitig sich an einer städtebaulich begründbaren Definition orientiert und damit **den Zielen der Städtebauförderung nicht widerspricht**.

Folgende Abgrenzungsmerkmale für Innenstädte sind gegeben:

Funktionale und rechtliche Kriterien

- Hoher und zusammenhängender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- Nutzungsvielfalt (v.a. Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie, Verwaltung und Kultur)
- historisch gewachsene Versorgungsstrukturen
- Kerngebiet oder baulich verdichtetes Mischgebiet nach §7 und §6 BauNVO

Erreichbarkeitskriterien

- Qualifizierte Anbindung an den ÖPNV
- anteiliger fußläufiger Einzugsbereich (d.h. Wohnbebauung im Umfeld)

Bauliche und natürliche Grenzen

- Topographische Barrieren (z.B. Flüsse, Hügel)
- historische bauliche Begrenzung (z.B. Stadtmauern, Tore)
- Verkehrsstrassen (z.B. Ringstraßen, Bahnlinien)

Auf Kernath bezogen wurde die Innenstadtabgrenzung unter Berücksichtigung der o. a. Kriterien wesentlich auf

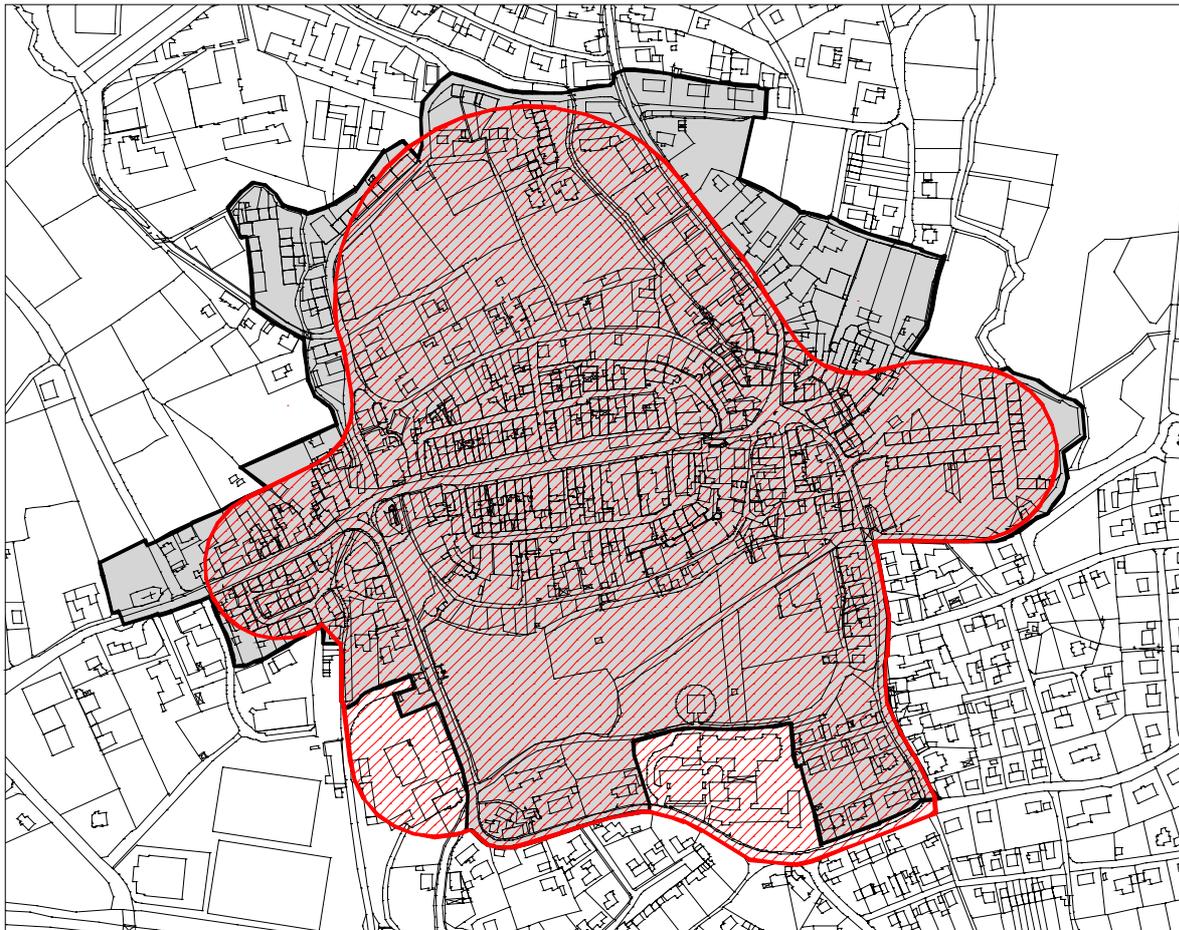
- die städtebaulich und stadtgeschichtliche Entwicklung / Nutzungsvielfalt
- bauliche Grenzen

abgestellt, da einige der angeführten Kriterien eindeutig eine Ausrichtung auf größere Städte haben bzw. die Topographie in Kernath keine bedeutende Rolle spielt.



Die nach den oben genannten Kriterien vorgenommene Innenstadtabgrenzung (Begründung siehe Langfassung) beinhaltet im wesentlichen die **Flächen innerhalb der Innerorts-umfassung zuzüglich der östlichen und westlichen Vorstadt einschließlich Brauhausgelände**. Die Innenstadtabgrenzung entspricht damit nahezu dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Kemnath“.

Abgrenzung der Innenstadt



-  Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
-  Innenstadtabgrenzung

Quelle: RSP

WICHTIGE STRATEGIEN/HANDLUNGSANWEISUNG AUS DEM SEEK

MARKTGEBIETSABGRENZUNG UND LANDESPLANERISCH MAXIMAL NOCH ZULÄSSIGE VERKAUFSFLÄCHEN IN EINZELHANDELSGROSSPROJEKTEN

Die Marktgebietsabgrenzung für Kemnath bildet die Grundlage für die Darstellung der Bedeutung als Einzelhandelsstandort sowie für Aussagen zu Kaufkraftpotenzialen, Bedarfen und z.T. auch zur Ermittlung von noch zulässigen Verkaufsflächen in Einzelhandels-großprojekten. Die Abgrenzung erfolgte anhand mehrerer Kriterien, um zu einem mög-lichst breit abgesicherten Ergebnis zu gelangen. Dazu zählen insbesondere:

- Landes- und regionalplanerische Aussagen,
- Pendlerverflechtungen,
- Ergebnisse eines Gravitations- und Potenzialmodells,
- Beurteilung der Konkurrenzsituation und
- empirische Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Einzelhändlerbefragung und der Einzelhandelskartierung.

Es ergab sich so ein Marktgebiet für Kemnath in dem ca. **16.000 Personen** leben und das sich von Brand im Norden bis Pressath im Süden und von Speichersdorf im Westen bis Erbdorf im Osten erstreckt. Die Bevölkerung im Kemnather Marktgebiet hat ein **maxi-males, einzelhandelsbezogenes Kaufkraftpotenzial** von rd. **76 Mio. €** jährlich zur Ver-fügung, wobei etwa 55 Mio. € auf den Kernbereich und rd. 21 Mio. € auf den Ergänzungsbereich fallen. Davon werden aktuell nur ca. 50 Mio. € im Kemnather Einzelhandel **ge-bunden**. Insgesamt wird eine Bindungsquote von 0,61 erreicht, wobei aber festzuhalten ist, dass es zwischen den Sortimenten deutliche Unterschiede gibt und auch das Ein-zugsgebiet eines einzelnen Geschäftes vom ermittelten Marktgebiet der Gesamtstadt ab-weichen kann.

Dieses ermittelte Marktgebiet ist somit wesentlich größer als der für **Berechnung der sor-timentsspezifischen, landesplanerisch maximal noch zulässigen Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Gütern des sonstigen Bedarfs in Kemnath** zugrunde zu legende **Verflechtungsbereich des inner-städtischen Einzelhandels**, wie er vom GfK PRISMA Institut ermittelt wurde. Dieser Verflechtungsbereich liegt mit 9.103 Einwohnern unter dem Nahbereich Kemnaths mit 11.000 Einwohnern. Somit ergeben sich sowohl im Bereich der zentrenrelevanten Güter des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tab. 20) als auch bei zentrenrelevanten Gütern des sonstigen Bedarfs (vgl. Tab. 21) für die großflächigen Vertriebsformen relativ beschränkte Mög-lichkeiten. Damit sind branchenabhängig größtenteils keine marktangepassten Einzelhan-delsgroßprojekte aus landesplanerischer Sicht mehr genehmigungsfähig.

- ⇒ Da ein mögliches Mittelzentrum wie Kemnath, v.a. mit dem Ziel/Leitbild „Lebendi-ger Mittelpunkt des Kemnather Landes“ jedoch für eine moderne Einzelhandels-struktur Spielraum bedarf und vom Regionalplan auch eine Stärkung der Einzel-handelsfunktion vorgegeben wird, sollte **bei zukünftigen Ansiedlungsanfragen**



und Genehmigungsverfahren auf die **erheblichen Unterschiede in der Einwohnerzahl zwischen dem ermittelten Marktgebiet und dem GfK-Verflechtungsbereich** hingewiesen werden.

Auch eine neue Abgrenzung des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels setzt immer noch einen sehr engen Rahmen. Dennoch sollte eine entsprechende **Neuberechnung des Verflechtungsbereiches** bei der Regierung der Oberpfalz angesprochen werden, denn die spezifische Situation der Stadt Kemnath mit hohen Arbeitseinpenderzahlen, die Lage an einer künftig noch wichtigeren Verkehrsverbindung und v.a. auch der Leitgedanke der Stärkung der **Mittelpunktsfunktionen der Stadt Kemnath** für das Umland zwischen den größeren Zentren Bayreuth, Marktredwitz/Wunsiedel und Weiden (s. Kap. VII 4.1) ist für die Festlegung des Verflechtungsbereiches stärker einzubeziehen. Auch der festgestellte Bedarf (Kap. V. 7.) und die Aussagen zu fehlenden Geschäften bei der Bevölkerungsbefragung zeigen auf, dass in manchen Sortimentbereichen in vertretbarem Maße Ansiedlungen erfolgen könnten.

STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT DER INNENSTADT

Neben Aussagen zu geeigneten Flächen für Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, erscheint es innerhalb des SEEK v.a. wichtig, **alle mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt zu ergreifen**. Der Stadtplatz von Kemnath und seine Seitenstraßen stellen aktuell einen Schwerpunkt des kleinflächigen Einzelhandels dar, jedoch weist dieser Bereich im Einzelhandelsbesatz qualitativ und quantitativ einige Mängel auf.

Verschiedene Faktoren tragen dazu bei, die Attraktivität einer Innenstadt zu erhöhen. Sie lassen sich in die **vier Teilbereiche Angebot, Erreichbarkeit, Gestaltung und Erlebnis** untergliedern (s. Abb. 111) - mit dem Oberziel, das Image der Stadt zu verbessern, sofern die Kommunikation und die Kooperation zwischen den Akteuren entsprechend funktionierte. Für alle diese Teilbereiche wurden im vorliegenden Gutachten Maßnahmenideen entwickelt wie z.B.:

- Aufbau eines Leerstand- bzw. Flächenmanagements,
- Ansätze zur Verbesserung der Kundenorientierung,
- Ansätze zur Stärkung der Funktionen Wohnen, Freizeit, Arbeit in der Innenstadt,
- Aufbau weiterer innenstadtnaher Einkaufsschwerpunkte (z.B. Brauereigelände)
- Schaffen von weiteren „Erlebnissen“ am Stadtplatz und seinem Umfeld durch Zusammenarbeit aller Akteure
- Verankerung des Stadtmarketings- bzw. -managementgedankens im Bewusstsein aller Bürger,
- Schaffen kultur- bzw. freizeitbezogener Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen Stadtplatz und anderen Einzelhandelsbereichen sowie mit den Wohngebieten
- Stärkung der Einrichtungen der Gastronomie und Kultur im Innenbereich



- Erhöhung der Einkaufsatmosphäre durch hohe Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt (z.B. Sitzmöglichkeiten, Straßengrün, Licht und Wasserläufe)
- Erhalt der Unterschiede in der Gestaltung verschiedener Stadtbereiche, entsprechend dem Leitbild „Arbeiten im Grünen“ - „Steinerne Stadt“ – „Wohnen im Grünen“,
- Verbesserung der überörtlichen Erreichbarkeit der Stadt Kemnath (Ausschilderung, Ausfahrten, Stadteingänge)
- Ergreifen von Maßnahmen in Bezug auf
 - gute Erreichbarkeit von Krankenhaus, Schulen, Mehrzweckhalle etc.,
 - optimaler Anschluss an den Gewerbepark,
 - gute Innenstadtumfahrung,
 - gute Erreichbarkeit der Entlastungsparkplätze,
 - Intensivierung des überregionalen und regionalen Fuß- und Radwegenetzes,
 - Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs

AUSBAU DER ZWEIPOLIGE EINZELHANDELSLANDSCHAFT

In Kemnath zeigt sich, wie heute eigentlich in allen Städten, eine **Aufteilung der Einzelhandelslandschaft** nach Einkaufsart (Versorgungseinkauf, Erlebniseinkauf) bei den Nachfragern einerseits und andererseits nach Betriebsform bei den Anbietern. In der Innenstadt sind die kleineren Fachgeschäfte (ortsansässige Händler sowie Filialen bundesdeutscher Ketten) für den aperiodischen Einkauf vertreten, der gerne mit „Erlebnissen“ verbunden wird und in Gewerbegebieten die großflächigen Einzelhandelsformen für den Versorgungseinkauf. In Kemnath konzentrieren sich die entsprechenden Anbieter auf **zwei Hauptstandorte** - das Gewerbegebiet Kemnath-West/Bayreuther Straße und den Stadtplatz mit den Vorstädten. Um eine gezielte, zukunftsfähige Stadtentwicklung mit einer konkurrenzfähigen und attraktiven Innenstadt zu realisieren, gilt es in Kemnath, die **Zweipoligkeit zu erhalten bzw. noch stärker auszubauen**. So können die verschiedenen Standortbereiche gegenseitig vom jeweils spezifischen Kundenpotenzial profitieren und stehen damit nicht in direkter Konkurrenz (s. „hybrider Konsument“).

Für die zukünftige wünschenswerte Einzelhandelsentwicklung in Kemnath bedeutet dies - unter der Berücksichtigung der landesplanerisch zulässigen Flächen, der ermittelten Bedarfe und der zu beachtenden Ziele der Landesentwicklung - zwei Leitlinien:

1. In der **Innenstadt – Einkaufen, Erleben und Kommunikation** oder anders ausgedrückt, die Potenziale Tradition und Fortschritt für ein Wohlgefühl in der Einkaufsstadt Kemnath zu nutzen.
2. Im **Gewerbegebiet – Schneller Versorgungseinkauf**, der jedoch auch zu einem Bummel in der Innenstadt anregen soll.



SCHAFFEN VON VERBINDUNGEN ZWISCHEN EINZELHANDELSBEREICHEN SOWIE ZWISCHEN WOHNGBIETEN UND INNENSTADT

Damit die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Stadtgefüges untereinander Wechselwirkungen entfalten können und sich gegenseitig in ihrer Funktion unterstützen, sind Verbindungen zwischen diesen Bereichen besonders wichtig.

Ziel muss es sein, die unterschiedlichen Bereiche miteinander zu verknüpfen. Dies ist auf vielfältige Weise möglich wie z. B. durch

- ÖPNV-Verbindungen,
- Verbindungsachsen für den motorisierten Individualverkehr,
- fußläufige Verbindungen/Radwegverbindungen
- durch funktionale Verknüpfung.

Bei allen zukünftigen städtebaulichen Maßnahmen sind diese Überlegungen zu beachten, noch vorhandene Lücken im Wegenetz sollten möglichst zügig geschlossen werden.

VERZICHT AUF NEUE EINZELHANDELSFLÄCHEN INSB. IM BEREICH DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS IM GEWERBEGBIET WEST, MIT AUSNAHME NOTWENDIGER MARKTANPASSUNGEN IM BESTAND

Im Gewerbegebiet im Westen haben sich bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Größere zusammenhängende Flächen für Neuansiedlungen sind im Bereich der Bayreuther Straße nicht vorhanden. Die Bestandsaufnahme lässt erwarten, dass allerdings zukünftig mit Erweiterungen, Verlagerungen und Umbauten zu rechnen sein wird.

Das Gewerbegebiet hat sich als **Einkaufspol für den Versorgungseinkauf** in den letzten Jahren auch wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an B 22 / St 2665 sehr gut entwickelt. Jedoch hat die periphere Lage bezogen auf die Altstadt eine Verschiebung der Versorgungsfunktion nach Westen zu Lasten der Altstadt bewirkt.

Um ein weiteres Verschieben in Richtung Westen zu verhindern und die Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt wieder zu stärken, sollten **keine weiteren Einzelhandelsflächen im Westen mehr ausgewiesen bzw. kein Flächenzuwachs mehr angestrebt werden**. Vielmehr sollten die bestehenden Flächen im Zuge von Umbauten, Umstrukturierungen ohne wesentlichen Flächenzuwachs neu geordnet werden. Notwendige **Marktanpassungen** der im Gewerbegebiet West bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe sollen weiterhin möglich sein. Bei vorgesehenen **Verlagerungen** von Betrieben sind diese Betriebe möglichst nicht auf andere Flächen im Gewerbegebiet, sondern vielmehr **vorrangig auf städtebaulich integrierte, altstadtnähere Standorte** umzusiedeln.



STÄRKUNG DES GÜRTELS UM DIE ALTSTADT

Der städtebaulich, aber auch funktionell bisher zurückgebliebene **Gürtel um die Altstadt** mit den festgestellten und bereits beschriebenen städtebaulichen Missständen stellt eines der **wesentlichen Potenziale für die Stadtentwicklung** dar.

Neben möglichen **Flächen für Freizeit / Erholung** liegen in diesem Bereich auch einige Flächen, die sich gut für die **Entwicklung von Einzelhandel** eignen. Besonders gilt dies für das Gelände des ehemaligen Brauhauses Kemnath, das direkt westlich an der Innenstadtumfahrung (Amberger Straße) liegt und der Innenstadt zuzuordnen ist.

Im Gürtel um die Altstadt sind weitere Brachflächen vorhanden, die jedoch für Einzelhandel nur theoretisch geeignet sind. So sind die Flächen an der **Seeleite** zwar ebenso altstadtnah wie das **Brauhaus-Gelände** gelegen, die Flächen liegen jedoch in der zweiten Reihe westlich der Erbdorfer Straße und sind damit verkehrlich nicht ausreichend erschlossen.

Auch das unter Ensembleschutz stehende **Scheunenviertel** eignet sich wegen der fehlenden Stellplatzflächen nicht. Außerdem ist von Investoren wegen der vorhandenen und in ein Gesamtkonzept miteinzubeziehenden Scheunen kein Interesse für diese Flächen zu erwarten, auch wenn sich architektonisch durchaus interessante Lösungsansätze für neue Einzelhandelsflächen in Verbindung mit der alten Bausubstanz finden lassen würden.

In der Stadtratsitzung am 2. August 2004 wurden die grundlegenden Handlungsstrategien des SEEK, die Leitbilder der zukünftigen Stadtentwicklung und die Innenstadtabgrenzung als Orientierungsrahmen für die zukünftige Entscheidungen beschlossen.

