

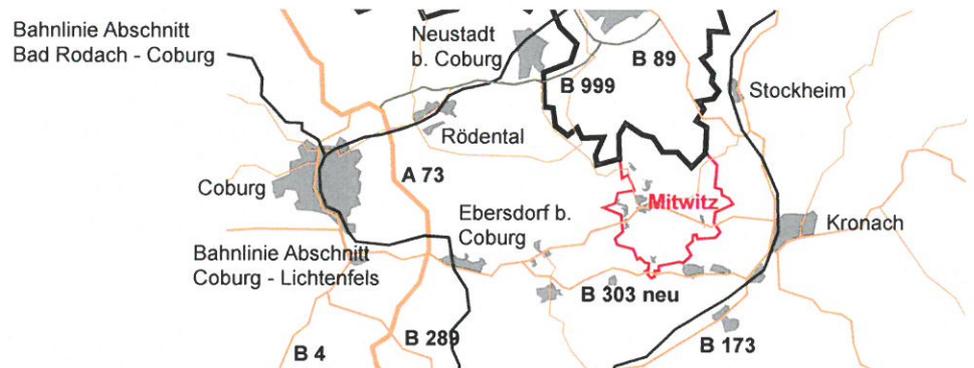


Markt Mitwitz Städtebauliches Entwicklungskonzept



Teil I Entwurf
Dokumentation der Fachbeiträge

Abbildung 1
Markt Mitwitz im Raum



Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Markt Mitwitz Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West



in Verbindung mit der Teilnahme am Modellvorhaben
„Ort schafft Mitte“
der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Marktgemeinde Mitwitz

Herr Erster Bürgermeister Hans-Peter Laschka
Coburger Straße 14, 96268 Mitwitz
Telefon 0 92 66 / 99 06 - 0, Telefon 0 92 66 / 99 06 - 66

Fachliche Unterstützung

DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG

Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch, Architekt Stadtplaner
Regierungsbaumeister
Dipl.-Geogr. A. Grünberg, Stadtplanerin
Rosenbuschstraße 2, 80538 München
Telefon 089 / 38 89 84 26, Telefax 089 / 38 89 84 27
E-Mail info@duersch-stadtentwicklung.de
www.duersch-stadtentwicklung.de

D I S

unter Mitwirkung von

Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt-
und Sozialforschung

Dr. Volker Salm
Steinheilstraße 15a, 80333 München
Telefon 089 / 5 17 77 - 465, Telefax 089 / 5 17 77 - 469
E-Mail salm@heinritzsalmstegen.de
www.heinritzsalmstegen.de



sowie

Prof. Dr.-Ing Hans-Henning von Winning
Architekt, Stadtplaner, Verkehrsplaner
Osterdorf 8, 87534 Oberstaufen
Telefon 08325 / 366, Telefax 08325 / 1310
E-Mail henning.winning@hochschule.li

Copyright by Markt Mitwitz - Stand August 2011

Inhaltsverzeichnis

TEIL I Dokumentation der Fachbeiträge

1	Einführung	5
2	Analyse der Lage, Aussagen der Raumplanung und vorhandenen Planung	9
3	Markt Mitwitz im Blick der demographischen Entwicklung	13
3.1	Bevölkerungsentwicklung	14
3.2	Altersstruktur	16
3.3	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegung	19
3.4	Bevölkerungsprognose	20
4	Siedlungsstruktur und städtebauliche Entwicklung	21
4.1	Siedlungsstrukturelle Entwicklung des Hauptortes Mitwitz	22
4.2	Ortsmitte Mitwitz	24
5	Gemeindeteile	31
6	Markt Mitwitz und seine wirtschaftlichen Aspekte	33
6.1	Mitwitz als Wirtschaftsstandort	33
6.2	Gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet	36
6.3	Bedeutung Tourismus für ländliche Entwicklung / Trends im Allgemeinen	43
6.4	Touristisches Angebot in der Marktgemeinde Mitwitz	43
6.5	Touristische Nachfrage	47
7	Die funktionalen Strukturen des Marktes Mitwitz und seiner Ortsmitte	53
6.1	Grün- und Freiflächen	53
6.2	Soziale Infrastruktur	54
6.3	Verkehrliche Infrastruktur	57
8	Markt Mitwitz und seine Stärken und Schwächen	65
9	Beteiligung	71
9.1	Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger	71
9.2	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	72
10	Folgerungen und Rahmenbedingungen aus den Analysen	73

11 Erarbeitung möglicher Entwicklungsvarianten (Szenarien)	77
11.1 Erstes Entwicklungsszenario - ohne zusätzliche Entwicklungs-impulse	79
11.2 Zweites Entwicklungsszenario - zusätzliche Entwicklungsimpulse, aber nur Einzelmaßnahmen	81
11.3 Drittes Entwicklungsszenario - zusätzliche Entwicklungsimpulse im Rahmen eines übergeordneten Gesamtkonzeptes	82
12 Ziele, Leitbild und Handlungsfelder	85
12.1 Ziele und Leitbild	85
12.2 Handlungsfelder	89
12.3 Städtebaulicher Rahmenplan	90
13 Maßnahmenkonzept	91
13.1 Übersicht	91
13.2 Erläuterungen zu den Schlüsselprojekten	100
14 Verfahren und Ausblick	113
14.1 Gebiete des Stadtumbaus	113
14.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	114
14.3 Evaluationskonzept	117
ANHANG	127
A I Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	127
A II Erläuterungen zu Überschwemmungsgebieten / Hochwasserschutz	151
A III Zusätzliches Kartenmaterial	155
A IV Abbildungsverzeichnis	165
A V Tabellenverzeichnis	167
A VI Kartenverzeichnis	167
A VII Quellen	168
A VIII Zusammenfassung zu ersten Evaluierungen	169

TEIL II Dokumentation der Bürgerbeteiligung (gesonderte Heftung)

Alle Inhalte, Fotos und Grafiken ohne direkte Quellenangabe sind durch das D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG erstellt. Bei allen externen Inhalten, Fotos und Grafiken wurde die Quellenangabe entsprechend vermerkt.

1. Einführung



Abbildung 2
Erster Bürgermeister Hans-Peter
Laschka

Der Markt Mitwitz gehört mit seinen Gemeindeteilen zu den zweifellos reizvollsten Orten im westlichen Oberfranken. Hierzu tragen zwei sehenswerte Schlösser ebenso bei wie das historisch gewachsene Ortsbild und die beeindruckende Landschaft, gebildet aus dem westlichen Ausläufer des Frankenwaldes und den Auen von Steinach und Föritz. Nicht ohne Grund zieht es Touristen seit Jahrzehnten nach Mitwitz, zahlreiche Gäste schätzen unsere Gastfreundlichkeit seit vielen Jahren.

In den vergangenen zwanzig Jahren hat sich der strukturelle Wandel in Wirtschaft, Demographie und Gesellschaft auch in unserer Region Oberfranken-West deutlich bemerkbar gemacht und die Spuren sind in Mitwitz unverkennbar abzulesen: Branchen, Leerstände sowie vernachlässigte Gebäude und Grundstücke fallen auf und zeigen eine beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild, vor allem in der Ortsmitte von Mitwitz. Der Bevölkerungsrückgang wirft die Frage nach der zukunftsweisenden Strategie der Ortsentwicklung für Jung und Alt auf, die erforderliche Stärkung der lokalen Wirtschaft, die vor allem durch Tourismus, Handwerk und Dienstleistung geprägt ist verlangt nach zukunftsorientierten Perspektiven und die Natur, ein großes Potenzial unserer Heimat, erfordert einen umweltgerechten und nachhaltigen Umgang.

Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ eröffneten sich für den Markt Mitwitz neue Chancen, die Folgen des strukturellen Wandels anzugehen und die Weichen für eine positive städtebauliche Entwicklung zu stellen. Dabei kommt dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept eine besondere Bedeutung zu: es ist einerseits ein fachlicher Leitfaden, wie der Markt Mitwitz seine Entwicklungsstrategie auf die künftigen Herausforderungen einstellen kann und es ist andererseits bereits ein Schritt in die Umsetzung. Es enthält einen Katalog wichtiger Maßnahmen und weist auf die künftigen Möglichkeiten der öffentlichen Förderung, insbesondere aus Mitteln der Städtebauförderung, hin.

Ein Konzept von so großer Tragweite kann nur unter Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger entstehen. Deshalb hat der Marktgemeinderat eine breit angelegte Beteiligung im Rahmen des Entwicklungsforums Mitwitz ermöglicht. An drei Abenden hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit sich umfassend zu informieren sowie ihre eigenen Ideen und Gedanken einzubringen. Die engagierte Mitwirkung zahlreicher Teilnehmerinnen und Teilnehmer brachte gute Ideen und Vorschläge, welche so weit als möglich in das Städtebauliche Entwicklungskonzept eingeflossen sind. Das gezeigte Interesse der Bürgerinnen und Bürger sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung sind positive Signale für die bevorstehende Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und die Nachhaltigkeit der Maßnahmen und Projekte.

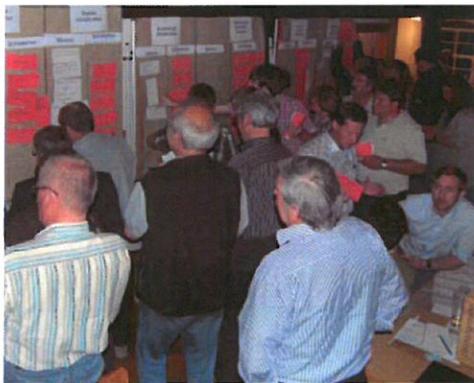


Abbildung 3 - 10

Impressionen aus dem Entwicklungsforum Mitwitz

- 1. Reihe oben
- 2. Reihe oben
- 1. Entwicklungsforum am 28.04.2010

- 3. Reihe unten
- 4. Reihe unten
- 2. Entwicklungsforum am 11.05.2010



Auf die folgende ausführliche und anschauliche Darstellung der Analyse, Ziele und Handlungsfelder zu unserem Städtebaulichen Entwicklungskonzept darf an dieser Stelle Bezug genommen werden. Besonders hervorzuheben sind vorab einige Aspekte, welche zum Verständnis der nachfolgenden Empfehlungen wichtig sind und die sich in dem bisherigen Stadtumbauprozess als besonders relevant herausgestellt haben.

Nachdem die zu lösenden Aufgaben, z.B. die Beseitigung von Brachen und Leerständen, klar auf der Hand liegen, stellt sich zunächst die Frage, woher die erforderliche Initiative kommen soll und kann, die betreffenden Objekte wieder mit Aktivitäten zu beleben. In den vergangenen Jahren bestand bisweilen die Hoffnung, es könnte ein Unternehmen oder finanzstarker Investor kommen und einige größere Entwicklungen auf privatwirtschaftlicher Basis durchführen bzw. einen größeren Betrieb mit Arbeitsplätzen ansiedeln. Die Erfahrung mit einigen Brachen in der Ortsmitte in den vergangenen Jahren hat jedoch gezeigt, dass anstatt erwarteter Ereignisse ein fortschreitender Verfall eingesetzt hat. Künftig ist deshalb verstärkt Eigeninitiative gefragt. Die Initiative muss zunächst von der Marktgemeinde selbst ausgehen, dabei sollen die in unserer Gemeinde tätigen Betriebe und Einrichtungen eingebunden werden.

Wirtschaftliches Handeln muss sich am Markt orientieren, wenn es erfolgreich sein soll. Gleiches gilt auch für die Entwicklung einer Gemeinde. Die im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wesentliche Frage, wo denn die Potenziale liegen könnten, welche eine positive Weiterentwicklung tragfähig machen, führte zu einer immer klarer werdenden Einkreisung von einigen zentralen Bereichen. Da ist zunächst das touristische und gästeorientierte Potenzial, das bereits traditionell genutzt wird aber für die Zukunft in weiten Teilen noch fit gemacht werden muss, insbesondere in Abstimmung mit den regionalen Initiativen. Aufzuzählen ist ferner das Potenzial im örtlichen Handwerk und bei den Dienstleistern, welches, angesichts der relativen regionalen Schwäche auf dem Arbeitsmarkt, nicht hoch genug eingeschätzt werden kann, zumal es sich um ortsverbundene Betriebe handelt. Weiterhin ist das Potenzial der Mitwitzer Vereine und bürgerschaftlichen Initiativen herauszustellen. Das hier bereits gezeigte Engagement sowie die in Zukunft bei Unterstützung und Kooperation möglichen Projekte bilden einen außerordentlich wichtigen Bestandteil des gesamten Handlungsspektrums für ein zukunftsorientiertes Mitwitz. Die genannten Potenziale müssen in Zukunft gezielt aktiviert und die Akteure gestärkt werden, wozu auch eine enge Vernetzung und Kooperation gehört.

Handeln statt nachsehen! So könnte auf eine Formel gebracht die Botschaft des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes lauten. Machen wir von unseren Potenzialen und Chancen Gebrauch. Warten wir nicht vielleicht vergeblich auf den „großen Investor“ und schauen dabei in Wirklichkeit einem fortschreitenden Verfall in unserer Heimatgemeinde zu. Dass die Chancen für uns gut stehen, zeigte nicht zuletzt die Auswahl des Marktes Mitwitz für die Teilnahme am bayernweiten Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern. Ergreifen wir selbst die Initiative zu einer attraktiven Zukunft!

Hans-Peter Laschka
Erster Bürgermeister
Markt Mitwitz

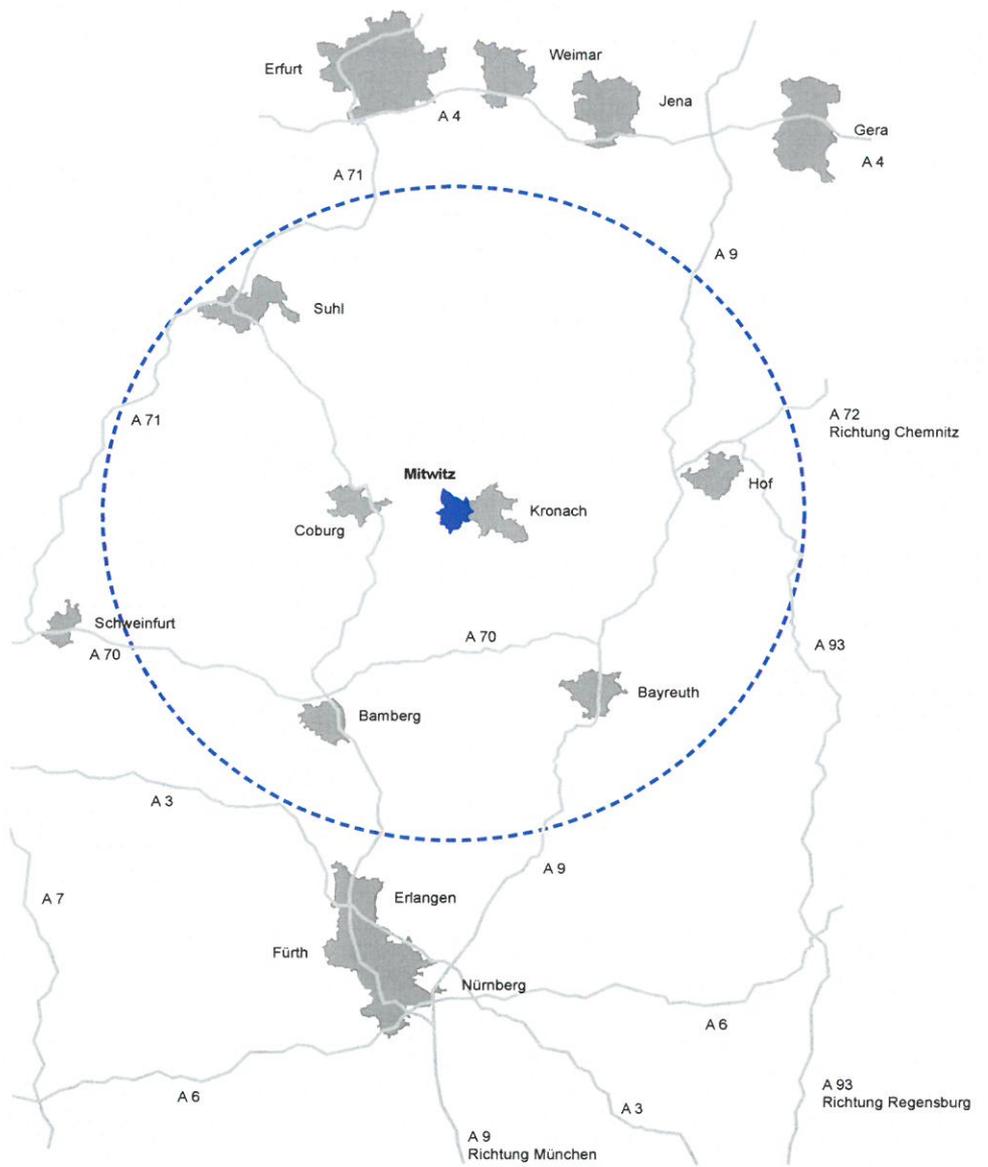


Abbildung 11 - Lage im Raum

2. Analyse der Lage, Aussagen der Raumplanung und vorhandenen Planung

Analyse der Lage

Der Markt Mitwitz liegt im westlichen Bereich des Landkreises Kronach, im Gebiet des Regierungsbezirkes Oberfranken bzw. der Planungsregion Oberfranken West. Zur Region Oberfranken-West gehören die kreisfreien Städte Bamberg und Coburg sowie die Landkreise Bamberg, Coburg, Forchheim, Kronach und Lichtenfels. Die Region Oberfranken West weist eine Fläche von rund 3.680 km² mit ca. 602.000 Einwohnern auf.¹

Die gute verkehrliche Infrastruktur der Region kommt auch dem Markt Mitwitz zugute. Seit der Fertigstellung der A73 im Abschnitt Bamberg-Suhl ist Mitwitz über die B 303 in kurzer zeitlicher und räumlicher Entfernung nach Westen an die Autobahnanschlussstelle Ebersdorf b. Coburg angebunden. Nach Osten ist die A 9 über die B 303 (Anschlussstelle Bad Berneck / Himmelkron) bzw. über die B 173 (Anschlussstelle Naila / Selbitz) erreichbar. Die Fertigstellung der B 303 neu, welche den Markt Mitwitz südlich tangiert, lässt eine gewisse verkehrliche Entlastung der Mitwitzer Ortsmitte (B 303 alt) erwarten, jedoch wird die direkte Straßenverbindung von Kronach über Mitwitz nach Neustadt b. Coburg bzw. Rödentel (Anschluss an A73) wohl auch künftig zu einem Verkehrsaufkommen führen, welches in der Ortsmitte von Mitwitz spürbar sein wird.

Der engen Anbindung an das überörtliche Straßennetz steht eine deutlich weniger gute Anbindung an das Schienennetz der Bahn gegenüber. Zwar lassen sich die nächstgelegenen Bahnhaltepunkte in Neustadt b. Coburg, Ebersdorf b. Coburg und in Kronach mit dem ÖPNV bzw. dem eigenen PKW erreichen, jedoch bedeutet dies eine deutliche Ausdehnung der Gesamtfahrzeit z.B. nach Kronach mit 22 Minuten, nach Neustadt b. Coburg mit 34 Minuten und nach Ebersdorf b. Coburg mit 35 Minuten.

Aussagen der Raumplanung

Der Regionalplan Oberfranken-West zeigt den Markt Mitwitz durch die B 303 im Bereich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Markt Mitwitz selbst wird als Kleinzentrum mit Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft eingestuft.² Die Fachpläne des Regionalplans - Karte 2 Siedlung und Versorgung sowie Karte 3 Landschaft und Erholung - treffen folgende, den Markt Mitwitz betreffende, Aussagen:

- **Siedlungsentwicklung für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen**
Als Siedlungsflächen sind neben dem Hauptort Mitwitz die Gemeindeteile Neundorf, Schwärzdorf, Kaltenbrunn, Burgstall, Häusles und Bächlein dargestellt.
- **Siedlungsentwicklung für gewerbliche Bauflächen**
Als gewerbliche Baufläche wird die im Osten an den Hauptort Mitwitz bestehende Gewerbefläche dargestellt.



Abbildung 12
Markt Mitwitz in Bayern

1 Fußnote: vgl. www.oberfranken-west.de;

2 vgl. www.oberfranken-west.de;
Karte zur Raumstruktur des Regionalplanes
die Urfassung des Regionalplans trat im Jahr 1988 in Kraft. Zwischenzeitlich gab es mehrere Änderungen. Insgesamt 17 Änderungsverfahren wurden eingeleitet bzw. durchgeführt

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB erinnert das Landratsamt Kronach an die mit Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Föritz und Steinach, welche im Anhang kartographisch dargestellt werden. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind bei allen Planungen zu beachten.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB erinnert das Landratsamt Kronach an das nordöstlich liegende Wasserschutzgebiet des Marktes Mitwitz. Das Wasserschutzgebiet ist im ANHANG kartographisch dargestellt. Das Landratsamt Kronach empfiehlt, dies bei Planungen ggf. zu berücksichtigen.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB erinnert das Landratsamt Kronach an das Verfahren zum Hochwasserschutz Obere Föritzau:

Der Planfeststellungsbeschluss des Landratsamtes Kronach vom 25.10.2006, Nr. 360-641/1-187/98, für die Hochwasserfreilegung und den ökologischen Ausbau der Föritz durch den Bezirk Oberfranken, der u. a. auch das Aufassungsverfahren für die „Zapfsche Mühle“ beinhaltet, wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kronach vom 13.12.2005, Nr. 360-641/1,640/0-276/06 um fünf Jahre, bis zum Ablauf des 27.12.2011, verlängert. Wurde oder wird das Vorhaben bis zum Ablauf des 27.12.2011 nicht begonnen, so tritt der Planfeststellungsbeschluss außer Kraft, wobei eine nochmalige Verlängerung nicht möglich ist.

• **Verkehrliche Entwicklung**

Derzeit ist in der Karte 2 Siedlung und Versorgung noch die alte B303 eingezeichnet. Die B 303neu, die zur Entlastung beitragen soll, ist jedoch bereits fertiggestellt und verläuft südlich von Mitwitz.

• **Landschaft und Grün**

Die Karte 3 Landschaft und Erholung weist für den Markt Mitwitz drei landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Heidelberg bei Schmölz (5), Mitwitzer Wustungen (6), Steinachtal bei Mitwitz / Höhenzüge bei Fürth a. Berg (7)) aus, „in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu kommt“³ und die „durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt“⁴ werden sollen. Die Vorbehaltsgebiete sind zugleich als Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der Markt Mitwitz im Naturpark Frankenwald im Nordosten des Regionalplans Oberfranken West. Oberhalb des Gemeindeteils Neundorf und östlich von Schwärzdorf befindet sich ein Naturschutzgebiet.

Aussagen vorhandener Planung

Bereits im Jahr 1995 wurden für den Markt Mitwitz im Rahmen einer Ortskernsanie rung vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vom Architekturbüro Lauer+Lebok durchgeführt. Die Abbildung 13a zeigt die Überlagerung des damaligen und derzeitigen Untersuchungsgebietes.

Folgende allgemeine Ziele wurden für den Markt Mitwitz ermittelt:

- Verbesserung der Wohnsituation im untersuchten Bereich.
- Erhöhen der Wohnqualität.
- Verbesserung der Funktion als Einkaufsstandort (kurzfristiger Bedarf).
- Neuordnung des Verkehrs, Verbesserung der Stellplatzsituation.
- Verbesserung der Freizeitsituation am Ort.
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes; Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten.
- Beseitigung von Nutzungskonflikten.

Zu den Maßnahmen zählen

• Verkehrskonzept

mit gesamtträumlich, ordnenden Maßnahmen sowie punktuellen Maßnahmen.

Zum Beispiel deutlichere Differenzierung in der Gestaltung von Fußwegen, Parkflächen und Verkehrsflächen; Verbesserung der Situation an den Kreuzungsbe reichen L.-Frh.-v.-Würzburg Straße / Coburger Straße und Kronacher Straße / Kirchstraße; Schaffung eines sicheren Fußgängerüberweges an der L.-Frh.-v.-Würzburg Straße; Ergänzen fehlender Gehsteige an der Sonneberger Straße).

Aufbau eines fußgänger- und fahrradfreundlichen Wegenetzes

Zum Beispiel Fahrradwege entlang der Durchgangsstraßen; ergänzen des innerörtlichen Fußgänger- und Fahrradnetzes; Aufheben der Unzulänglichkeit der Föritzwiese.

ruhender Verkehr

Zum Beispiel Neugestaltung der Fläche des Festplatzes an der Schloßallee zum variabel nutzbaren Platz der umliegenden öffentlichen Einrichtungen; Neunutzung des Parkplatzes vor der Firma Kessel für Stellflächen des Bedarfsraumes Kirch- und Kronacher Straße.

3 Regionaler Planungsverband (2004): Regionalplan Region Oberfranken West, BI Begründung S. 16

4 Regionaler Planungsverband (2004):Regionalplan Region Oberfranken West, BI Ziele S. 2

ÖPNV

Zum Beispiel mangelnde Aufenthaltsqualität an den Bushaltestellen verbessern.

- **Freiraum- und Grünkonzept**

Zum Beispiel ökologischer Ausbau der Föritz; inselhaftes Bepflanzung; Schaffen von Wegeverbindungen; Aufwertung, Pflege und Erhalt innergemeindlicher Freiräume wie der Festplatz, der alte Baumbestand im Schlosspark des Wasserschlosses oder auch die ortsrandsbildenden Waldränder.

- **Gestaltungs- und Nutzungskonzept**

Zum Beispiel Stärkung des Ortskernes als Wohn- und Arbeitsstandort; Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen; Neuordnung baulicher Missstände; ersetzen unmaßstäblicher Bebauung wie das Gelände der ehem. Kinderwagenfabrikation Fischer und das Autohaus Vetter; Gestaltung der Ortsränder und der Übergänge der Siedlungsbereiche zur freien Landschaft; Aufwertung der Bausubstanz von privaten Gebäuden.

Darüber hinaus fanden bereits vorgezogene Maßnahmen wie die Umgestaltung des Bereiches Rathausplatz, Schulstraße und Bubsgäßchen statt.

Der Markt Mitwitz hat im Jahre 1981 einen ersten Flächennutzungsplan für alle heutigen Gemeindeteile aufgestellt. Im Jahre 1992 hat der Gemeinderat des Marktes Mitwitz beschlossen, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Die Abb. 13b auf der folgenden Seite zeigt in einer graphischen Darstellung wesentliche Inhalte des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Mitwitz aus dem Jahre 2001, insbesondere hinsichtlich der maßgeblichen Darstellungen zu den Bauflächen.



Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Wasserwirtschaftsamt Kronach folgende Hinweise, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Die Vorhabensbereiche liegen außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen, jedoch grenzt das Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen Mitwitz - festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Kronach vom 26.11.1990, Nr. 360-863-36/90 - unmittelbar im Nordosten an das Planungsgebiet an. Dieser Umstand ist bei den verschiedenen Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet zu beachten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die öffentliche Wasserversorgung gesichert, da der Markt Mitwitz Trinkwasser von ausreichender Menge und Qualität über den eigenen Brunnen erhält.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Wasserwirtschaftsamt Kronach folgende Hinweise, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Die Abwassersammlung / -ableitung im Planungsgebiet in Mitwitz erfolgt im Trennsystem. Der Markt Mitwitz ist Mitglied im Abwasserzweckverband Steinachtal. Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers in Mitwitz ist bisher noch keine wasserrechtliche Erlaubnis vorhanden, auch liegen noch keine Antragsunterlagen zur Durchführung

Abbildung 13a
Gebietsabgrenzungen

Gebietsabgrenzung der VU von 1995
nach Lauer+Lebok

rot gestrichelte Linie

Gebietsabgrenzung für das Städte-
bauliche Entwicklungskonzept 2011
nach D I S

graue Linie

eines wasserrechtlichen Verfahrens vor. Es kann keine Aussage über die hydraulische Leistungsfähigkeit und über den Zustand der vorhandenen Kanäle getroffen werden. Vor der Durchführung von straßenbaulichen Maßnahmen ist es zweckmäßig, erforderliche Sanierungen bzw. Erweiterungen am Kanalnetz durchzuführen. Dazu ist es notwendig, dass vorab die erforderlichen Planungsschritte durchgeführt werden müssen.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Wasserwirtschaftsamt Kronach folgende Hinweise, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Der Umgriff des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2011 des Marktes Mitwitz (vgl. Abbildung 13a) befindet sich im Mündungsbereich der Förritz (Gewässer II. Ordnung) in die Steinach (Gewässer I. Ordnung) und wird dementsprechend von beiden Fließgewässern beeinflusst. Nördlich des Breitensees verläuft die Untere Förritz, ein Gewässer III. Ordnung. Weiterhin befinden sich im o. g. Bereich der Schultheisengraben, der Breitensee mit Ablaufgraben, diverse Teichanlagen und mehrere namenlose Gräben zur Steinach und Förritz.

Weiter im ANHANG Besondere Erläuterungen zu Überschwemmungsgebieten und zum Hochwasserschutz.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kulmbach folgende Hinweise:

Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Ferner wird erwähnt, dass der Markt Mitwitz Eigentümer von ca. 20 ha Wald ist, für dessen Bewirtschaftung ein verbindliches Forstbetriebsgutachten existiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemeinde Mitwitz
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Stadtumbau West

Maßstab

300 m 600 m 900 m 1,2 km 1,5 km

- | | | |
|--|--|---|
|  Wohnbauflächen |  Grünflächen |  Flächen für den Gemeinbedarf |
|  Mischgebiete/Dorfgebiete |  Flächen für Wald |  Sondergebiete |
|  Gewerbegebiete |  Wasserflächen |  Flächen für Versorgungsanlagen |

Abbildung 13b
Graphische (digitalisierte) Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Mitwitz

Nach der Zeichnung des Flächennutzungsplanes durch das Ingenieurbüro Kropf, Kronach, 2001

Graphische Darstellung
durch D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

3. Markt Mitwitz im Blick der demographischen Entwicklung

In diesem Kapitel werden die demographischen Strukturen der Marktgemeinde Mitwitz sowie des Untersuchungsgebietes „Ortskern Mitwitz“ untersucht. Dabei werden, soweit möglich, folgende Ebenen näher betrachtet:

Markt Mitwitz

Die demographische Situation des Marktes Mitwitz, welche den Hauptort sowie seine 25 Gemeindeteile einschließt, wird in den nachfolgenden Ausführungen dem Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberfranken und dem Landkreis Kronach gegenüber gestellt. Darüber hinaus erfolgt zur besseren Einschätzung der demographischen Situation eine Gegenüberstellung des Marktes Mitwitz mit einer Auswahl von Vergleichskommunen, die auf einer ähnlichen Einwohnerzahl sowie ähnlichen Rahmenbedingungen basieren:

- Markt Buttenheim
- Gemeinde Grub a. Forst
- Stadt Wallenfels
- Stadt Weißenstadt

Die Datengrundlage dieser Ebene bilden die statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung.

Ortskern Mitwitz

Das Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz wird von einem Teil des Hauptortes Mitwitz gebildet. Bei der Betrachtung der demographischen Strukturen wird das Untersuchungsgebiet aufgrund der Datengrundlage um einige Teilbereiche im Norden ergänzt (vgl. Abbildung 14, Seite 14).

In den nachfolgenden Ausführungen steht das Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz dem gesamten Markt Mitwitz sowie vier, im Untersuchungsgebiet, gebildeten Teilräumen gegenüber. Diese vier Teilräume werden durch folgende Straßenräume gebildet (vgl. Abbildung 14, S. 14):

- Teilraum A - Am Grünen Tal, Bubsgäßchen, Coburger Straße, Jakobsberg, Kirchplatz, Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße, Schlossallee, Schulstraße und Unteres Schloss.
- Teilraum B - Am Säbel, Am Wolfsgarten, Burgstaller Weg, Friedhofstraße, Kirchstraße, Lindenweg, Ludwig-A.-Freund-Weg und Oberes Schloss.
- Teilraum C - Am Teich, Breitenseeweg, Kronacher Straße und Wiesenweg.
- Teilraum D - Neundorfer Straße, Pinsenhofstraße, Rosenweg, Schlesierstraße, Sonneberger Straße und von-Cramer-Klett-Straße.

Der Betrachtung der demographischen Strukturen liegen die statistischen Daten der Statistikstelle des Marktes Mitwitz zugrunde.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Markt Mitwitz

Auf dem heutigen Gebietsstand des Marktes Mitwitz liegt die Bevölkerungszahl bei 2.939 (Stand 31.12.2009) Personen, die auf einer Fläche von rund 33,19 km² leben. Mit den rund 88 Einwohnern pro Quadratkilometern ist der Markt Mitwitz nur dreiviertel mal so dicht besiedelt, wie der Freistaat Bayern mit 117 Einwohnern pro Quadratkilometern.

Im Markt Mitwitz war die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 von einem stetigen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl gekennzeichnet. Zwischen 2000 bis 2009 fiel die Einwohnerzahl um 5,3%. Damit ist der Markt Mitwitz besser gestellt als der Landkreis Kronach, jedoch wiederum schlechter als der Freistaat Bayern sowie der Regierungsbezirk Oberfranken. Gegenüber den Vergleichskommunen nimmt der Markt Mitwitz eine Mittelposition ein. Während er einen geringeren Bevölkerungsrückgang als die Städte Wallenfels und Weißenstadt verzeichnet, liegt er hinter der Gemeinde Grub a. Forst mit -4,2% und weit hinter dem positiven Wachstum von 6,8% des Marktes Buttenheim.

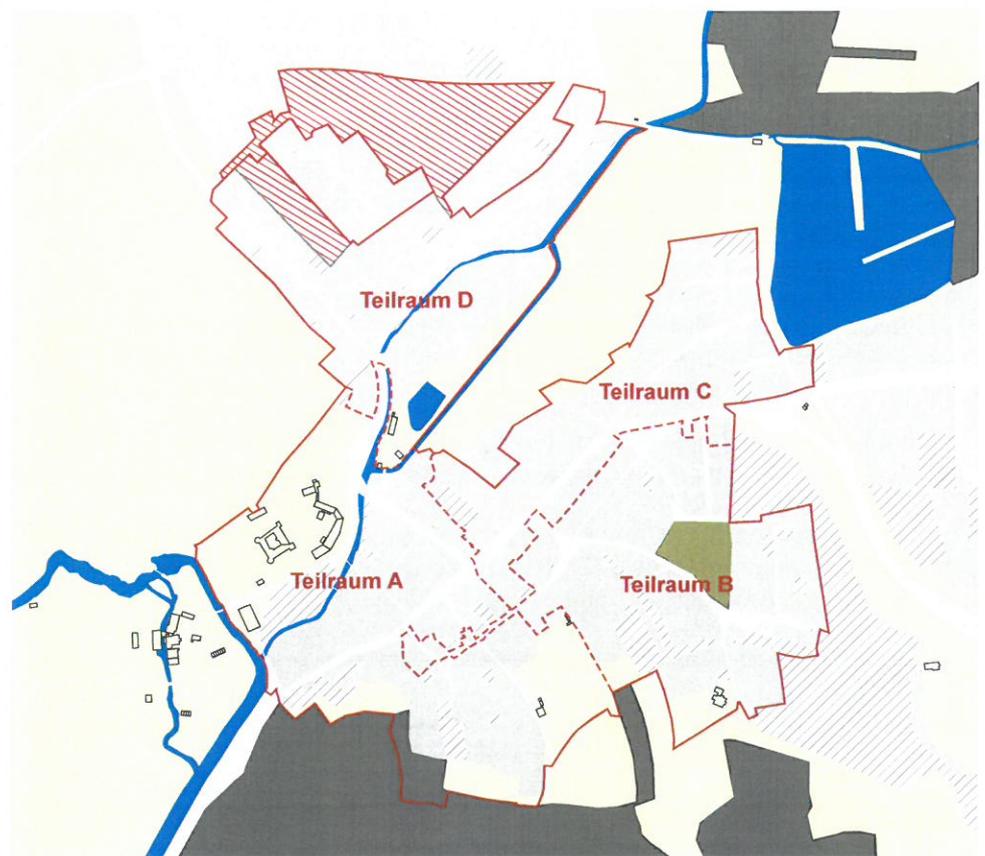


Abbildung 14 - Bevölkerungsabgrenzung

Ergänzungsbereiche zum Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz in roter Schraffur darstellt

Teilräume des Untersuchungsgebietes Ortskern Mitwitz rot umrandet

	Einwohner (3112 2009)	Fläche in km ²	Bevölkerungs- dichte (EW/km ²)	Bevölkerungs- entwicklung 2000-2009
		<i>absolut</i>		<i>in Prozent</i>
Bayern	12.510.331	70.550	177	2,3
Oberfranken	1.076.400	7.231	149	-3,3
Landkreis Kronach	70.941	651	109	-6,2
Markt Mitwitz	2.939	33	88	-5,3
Markt Buttenheim	3.337	30	111	6,8
Gemeinde Grub a. Forst	3.010	12	251	-4,2
Stadt Wallenfels	2.924	46	64	-10,6
Stadt Weißenstadt	3.378	42	80	-8,8

Tabelle 1 - demographische Kennzahlen im Vergleich

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet durch D I S

Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz

Von den 2.939 Einwohnern des Marktes Mitwitz leben ca. 35,5% Personen im Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz auf einer Fläche von 0,43 km². Das Untersuchungsgebiet weist damit eine Bevölkerungsdichte von 25 Personen pro Hektar auf.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsdichten der Teilräume lag im Januar 2010 mit 33 Einwohnern je Hektar der Teilraum C an erster Stelle. Die niedrigste Bevölkerungsdichte fand sich mit 16 Einwohnern je Hektar im Teilraum A. Die Verteilung der Einwohnerzahlen ist in der Tabelle 2 auf der Seite 15 dargestellt. Sie zeigt, dass trotz der unterschiedlichen Bevölkerungsdichten der Teilraum D mit 359 Einwohnern (Stand Januar 2010) die größte Einwohnerzahl aufweist. Mit 209 und 235 Einwohnern weisen die Teilräume B und A die niedrigsten Einwohnerzahlen auf.

Die Bevölkerungsentwicklung des Untersuchungsgebietes Ortskern Mitwitz unterlag in den letzten 7 Jahren, wie auch der gesamte Markt Mitwitz, einem leichten Rückgang. Die Einwohnerzahl fiel von 1.137 im Januar 2003 auf 1.059 im Januar 2010. Insgesamt bedeutet dies einen Rückgang von rund -6,8%. Damit verliert der Ortskern stärker an Bevölkerung als der Markt Mitwitz insgesamt.

Zwischen Januar 2003 und Januar 2010 entwickelte sich die Zahl der Bevölkerung in den Teilräumen sehr unterschiedlich. Während die Einwohnerzahl in den Teilräumen B (-14,3%) und D (-12,9%) durch einen starken Rückgang geprägt war, erhöhte sich die Einwohnerzahl im Teilraum C um 4,1%. Im Teilraum D unterlag die Entwicklung der Bevölkerungszahl Schwankungen, die im Endeffekt zu einer relativ gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung beitrugen.

	Einwohner (01/2010)	Fläche in ha	Bevölkerungs- dichte (EW/ha)	Bevölkerungs- entwicklung 2000-2009
		<i>absolut</i>		<i>in Prozent</i>
UG „Ortskern Mitwitz“	1.059	42,5	25	-6,8
Teilraum A	235	14,8	16	0,0
Teilraum B	209	10,7	20	-14,3
Teilraum C	256	7,8	33	4,1
Teilraum D	359	15,1	24	-12,9

Tabelle 2 - demographische Kennzahlen des Untersuchungsgebietes Ortskern Mitwitz im Vergleich
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet durch D I S

3.2 Altersstruktur

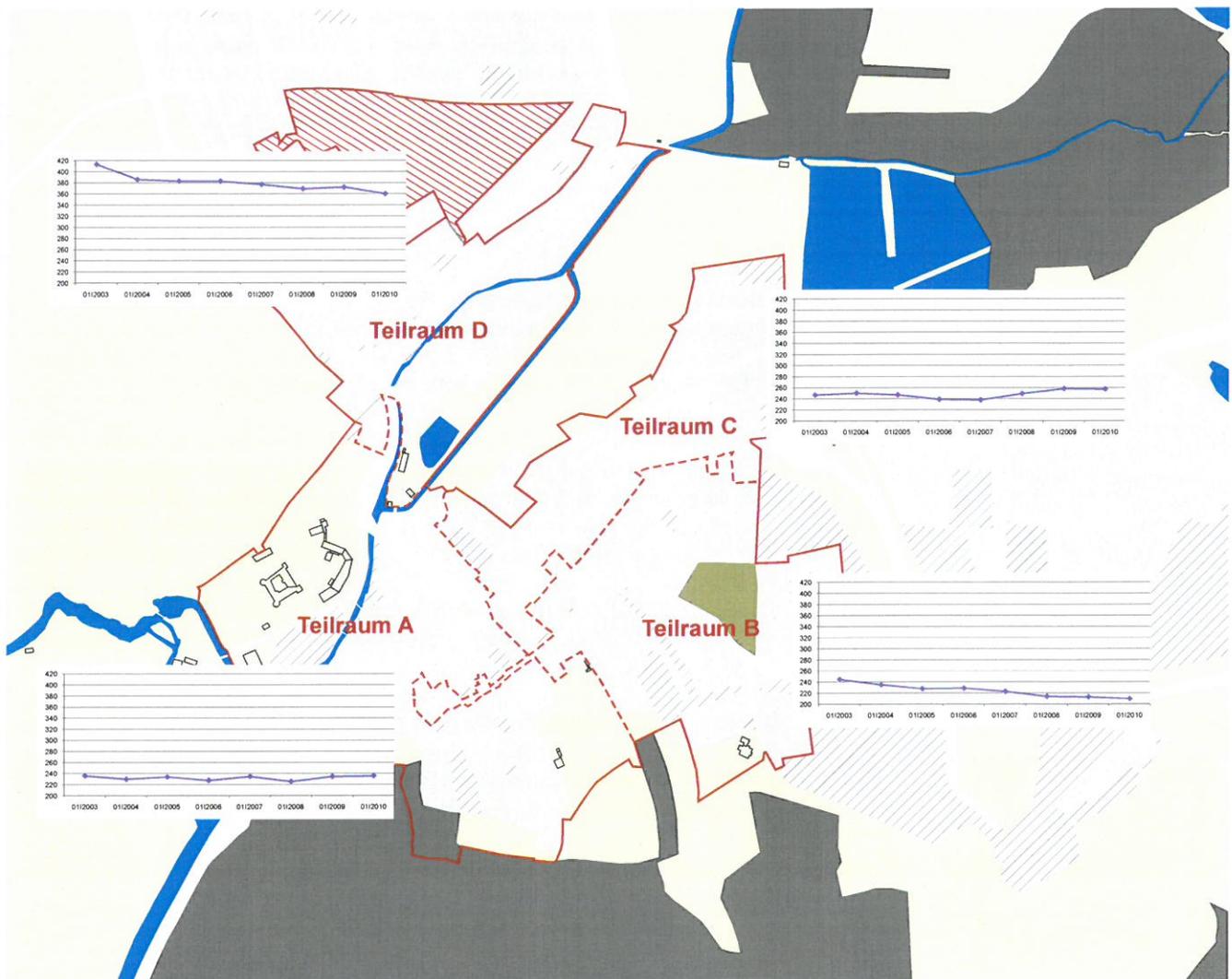
Bei der Betrachtung der Altersstruktur liegt der Fokus auf den zwei Altersgruppen der Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren sowie der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren. Neben den sinkenden Geburtenzahlen wirkt sich ebenfalls die steigende Lebenserwartung auf die Altersstruktur der Bevölkerung aus. Diese Faktoren führen zu einer rückläufigen bzw. einer überalternden Bevölkerung.

Markt Mitwitz

Auf die Altersgruppe der 0 bis 5-Jährigen entfiel zum 31.12.2009 ein Anteil von 4,4% der Gesamtbevölkerung. Insgesamt ist die Zahl der 0 bis 5-Jährigen im Zeitraum von 2000 bis 2009 von 157 auf 130 gefallen. Damit fiel die Zahl der 0 bis 5-Jährigen um 17,2%. Während der Freistaat Bayern mit -14,8% einen geringeren Rückgang als der Markt Mitwitz verzeichnete, weisen alle anderen Vergleichskommunen sowie der Landkreis Kronach und der Regierungsbezirk Oberfranken einen höheren Rückgang in dieser Altersgruppe als der Markt Mitwitz auf.

Der Anteil der Kinder zwischen 0 und 5 Jahren reduzierte sich zwischen 2000 und 2009 von 5,1 auf 4,4%. Dabei liegt der Anteil leicht über dem Durchschnitt des Landkreises mit 4,2% jedoch unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Oberfranken sowie des Freistaates Bayern. Der Vergleich mit den anderen Kommunen zeigt, dass der Anteil des Marktes Mitwitz nur hinter dem Anteil des Marktes Buttenheim mit 6,5% zurück liegt. Alle anderen Vergleichskommunen sind durch einen gleich hohen oder niedrigeren Anteil geprägt.

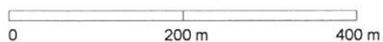
Von den 2.939 Einwohnern des Marktes Mitwitz sind 667 Personen älter als 65 Jahre und stellen 22,7% der Einwohner des Marktes Mitwitz. In den Vergleichskommunen ist der Anteil sehr unterschiedlich. Während die Städte Wallenfels und Weißenstadt einen höheren Anteil der über 65-Jährigen aufweisen, liegt der Anteil in der Gemeinde Grub a. Forst sowie im Markt Buttenheim niedriger als im Markt Mitwitz. Gegenüber dem Freistaat Bayern sowie dem Regierungsbezirk weist der Markt Mitwitz einen erhöhten Anteil auf. Er liegt jedoch im Durchschnitt des Landkreises Kronach.



Karte 1 - Bevölkerungsentwicklung

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: September 2010

Daten: Statistikstelle Mitwitz

Bestand

Grün- und Freiflächen
Flächen für Landwirtschaft
Grünflächen
Waldflächen

Bauflächen
bebaute Quartiere
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer
fließende und stehende Gewässer

Gebäude
Gebäude im Außenbereich

**Demographische
Strukturabgrenzung**

— Abgrenzungsbereiche
der demographischen Daten

- - - Abgrenzung der Teilbereiche

▨ zum Untersuchungsgebiet
„Ortskern Mitwitz“
hinzugefügte Bereiche bei den
demographischen Strukturen

Der Anteil der über 65-Jährigen hat sich in den letzten 10 Jahren konstant von 18,1% auf 22,7% erhöht. Insgesamt ist die Zahl der über 65-Jährigen um 18,7% gestiegen. Der Zuwachs wurde nur vom Freistaat Bayern, dem Markt Buttenheim sowie der Gemeinde Grub a. Forst übertroffen. Die anderen Vergleichskommunen, der Landkreis sowie der Regierungsbezirk sind durch ein geringeres Wachstum dieser Altersgruppe geprägt.

Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz

Von den Einwohnern des Untersuchungsgebietes Ortskern Mitwitz sind 47 Personen in der Altersgruppe der 0 bis 6-Jährigen. Das entspricht einem Anteil von 4,4% der Gesamtbevölkerung. Während der Teilraum A mit 7,2% einen sehr hohen Anteil aufweist, weist Teilraum B mit 2,4% einen sehr niedrigen Anteil auf.

Der Anteil der Altersgruppe der 0 bis 6-Jährigen im Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz hat zwischen Januar 2003 und Januar 2010 trotz leichter Schwankungen abgenommen. Lag er im Januar 2003 bei 4,6%, so fiel er bis Januar 2010 auf 4,4%. Der niedrigste Anteil von 4,0% war im Januar 2008. Auch die Entwicklung des Anteils der 0 bis 6-Jährigen in den Teilräumen verlief sehr unterschiedlich. Trotz Schwankungen in der Entwicklung erreichten die Teilräume C und D im Januar 2010 fast den gleichen Anteil wie im Januar 2003. Dahingehend sank der Anteil im Teilraum B im selben Zeitraum von 6,1% auf 2,4%. Die positivste Entwicklung vollzog sich im Teilraum A, in dem der Anteil von 4,3% auf 7,2% stieg.

Parallel zum leichten Rückgang des Anteils der 0 bis 6-Jährigen im Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz in den letzten Jahren stieg der Anteil der über 65-Jährigen an. Zum Januar 2010 wies er einen Anteil von 26,3% auf. Seinen höchsten Stand hatte der Anteil im Januar 2008 mit 26,9%. In den Teilräumen verzeichnete der Teilraum

	Anteil der 0-5 Jährigen 2009	Entwicklung 2000-2009	Anteil der über 65-Jährigen 2009	Entwicklung 2000-2009
<i>in Prozent</i>				
Bayern	5,2	-14,8	19,6	23,5
Oberfranken	4,6	-23,4	21,2	15,1
Landkreis Kronach	4,2	-27,5	22,3	12,8
Markt Mitwitz	4,4	-17,2	22,7	18,7
Markt Buttenheim	6,5	-17,7	17,7	41,9
Gemeinde Grub a. Forst	4,3	-34,0	20,9	21,4
Stadt Wallenfels	3,6	-34,2	24,7	2,1
Stadt Weißensstadt	4,4	-17,6	25,3	-1,2

Tabelle 3 - Altersgruppe der 0-6-Jährigen und über 65-Jährigen im Vergleich
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet durch D I S

mit 32,5% den höchsten Anteil. Während dieser Teilraum und Teilraum D über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes liegen, weisen die Teilräume B und C einen geringeren Anteil der über 65-Jährigen auf.

Wird die Entwicklung des Anteils der über 65-Jährigen betrachtet, fällt auf, dass alle Teilräume, bis auf den Teilraum C durch einen Zuwachs des Anteils geprägt sind. Der Teilraum C hingegen verzeichnet einen Rückgang des Anteils von 23,2% auf 19,5%.

3.3 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der natürlichen sowie der wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung. Dabei zählen die Geburten und Sterbefälle zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung und die Zu- und Wegzüge über die Stadt- bzw. Gemeindegrenze hinaus zur wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung.

Markt Mitwitz

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2009 im Markt Mitwitz 29 Kinder geboren. Die Zahl der Geborenen schwankte in den Jahren von 2000 bis 2009 zwischen 34 Kindern 2002 und 16 Kindern 2008 (vgl. Abbildung 15). Auch bei den Sterbefällen schwankte die Zahl im selben Zeitraum zwischen 34 Gestorbenen 2004 und 24 Sterbefällen 2007. 2009 starben 31 Personen.

Bis auf die Jahre 2002 und 2007 reichte die Zahl der Lebendgeborenen nicht aus, um die Zahl der Sterbefälle zwischen 2000 und 2009 zu kompensieren. Bis auf den Markt Buttenheim und Grub a. Forst weisen alle anderen Vergleichskommunen einschließlich des Freistaates Bayern, des Regierungsbezirkes sowie des Landkreises Kronach in den vergangenen 9 Jahren eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz auf.

Die Betrachtung der wanderungsbedingten Bevölkerungsbewegung im Markt Mitwitz zeigt, dass, wie bereits bei der natürlichen Bewegung, bis auf zwei Jahre die Fortzüge immer über den Zuzügen lagen (vgl. Abbildung 16). So standen 2009 124 Zuzügen

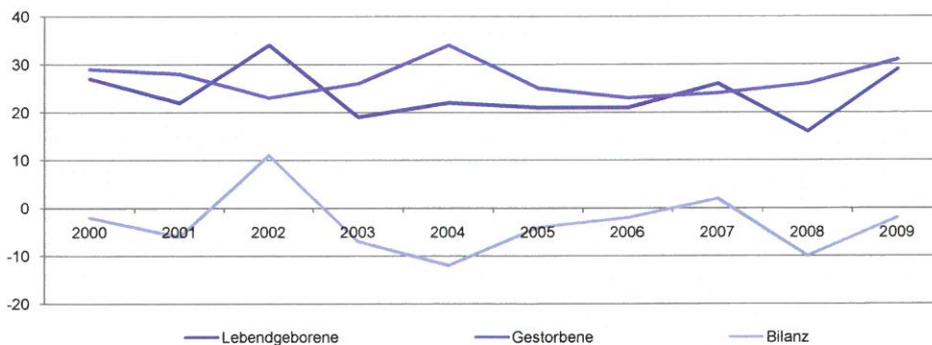


Abbildung 15 - natürliche Bevölkerungsbewegung des Marktes Mitwitz
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

136 Fortzüge gegenüber. Die Zahl der Zuzüge schwankte in den Jahren von 2000 bis 2009 zwischen 101 Personen 2008 und 136 Personen 2006. Die größten Fortzüge wurden hingegen 2000 mit 167 Personen verzeichnet. Die wenigsten Fortzüge gab es 2001 mit 113 Personen.

3.4 Bevölkerungsprognose

Landkreis Kronach

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat für den Landkreis Kronach eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2029 herausgegeben. Für den Landkreis wird dabei ein Bevölkerungsrückgang von -14,8% prognostiziert. Bei den unter 18-Jährigen wird sogar ein Rückgang von -31,5% vorausberechnet. Demgegenüber wird die Zahl der 65-Jährigen und älter weiter wachsen. Bis 2025 soll diese Altersgruppe um 18,3% steigen.

Markt Mitwitz

Aufgrund der bisherigen negativen Bevölkerungsentwicklung, der künftigen Rahmenbedingungen sowie der Prognose für den Landkreis Kronach kann davon ausgegangen werden, dass der Markt Mitwitz auch in den kommenden Jahren einer negativen Bevölkerungsentwicklung unterliegt. Der Umfang hängt jedoch auch entscheidend von der künftigen Situation des Marktes Mitwitz ab und wie er sich dem demographischen Trend gegenüberstellt.

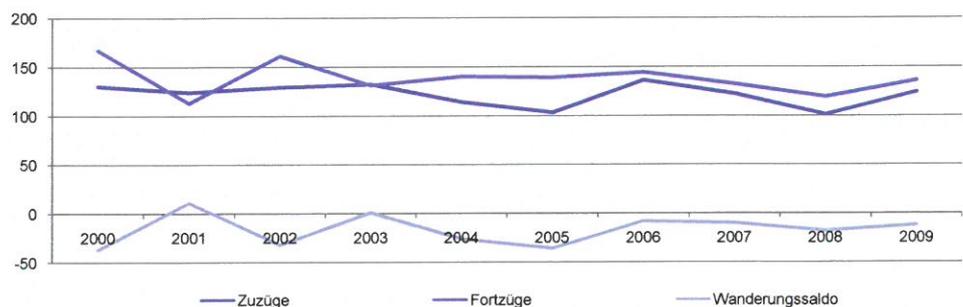


Abbildung 16 - wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegung des Marktes Mitwitz
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

4. Siedlungsstruktur und städtebauliche Entwicklung

Kurzer Abriss der geschichtlichen Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung des Marktes Mitwitz geht, wenn auch nur indirekt, auf das Jahr 1266 zurück. In diesem Zusammenhang ist bereits vom Dorf und vom Schloss die Rede. Dabei ist festzuhalten, dass einige heutige Mitwitzer Ortsteile bereits vor 1266 urkundlich genannt werden. Im Jahre 1525 erfährt das Wasserschloss im Zuge des Bauernkrieges eine Plünderung und teilweise Zerstörung. Für das Jahr 1567 ist festzuhalten, dass in der Nähe der Jakobskirche bereits eine kleine Schule steht. Die Jakobskirche wird um 1600 vergrößert und erhält das heute vertraute Erscheinungsbild. Ebenfalls um diese Zeit wird das Wasserschloss unter Hans Veit I. von Würzburg wieder vollständig aufgebaut, die heutige Form des Wasserschlosses entspricht dem damaligen Wiederaufbau. Aus der Zeit des Dreißigjährigen Krieges (1618-1648) sind aus Mitwitz große Verluste der hiesigen Bevölkerung überliefert. Mitwitz stand auf protestantischer Seite, Kronach war auf katholischer Seite. Um 1800 zählte Mitwitz circa 90 Häuser.

Ab 1806 gehört Mitwitz zum Königreich Bayern. Im Zeitraum bis um 1900 wuchs der Ort auf 150 Häuser mit 956 Einwohnern. Im Jahre 1876 wurde die neue Schule an der Jakobskirche eingeweiht. Die Eröffnung der Steinachtal-Bahn fiel in das Jahr 1920. Wenige Jahre später wird das Mitwitzer Kino gebaut und eröffnet (1929). In den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts wird auch das Mitwitzer Steinachtalbad eingeweiht (1935).

Nach dem Ende des 2. Weltkrieges (1945-1949) wird Mitwitz durch die Zoneneinteilung Deutschlands und die Gründung zweier Staaten auf deutschem Boden Zonenrandgebiet und dann Grenzgebiet zur DDR. Um 1950 hat Mitwitz 233 Wohngebäude und 1738 Einwohner. Im gleichen Zeitraum hat die alte Schule am Jakobsberg ausgedient und die neue Schule wird eingeweiht. Im Jahre 1966 war 700-Jahrfeier. Mit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts begannen eine Reihe von Eingemeindungen und Zusammenlegungen: hinzu kam Burgstall (1972), 1974 erfolgte die Zusammenlegung des Marktes Mitwitz und der Gemeinden Hofsteinach, Kaltenbrunn und Neundorf mit Schwärzdorf zu einer neuen Großgemeinde. Der Name „Mitwitz“ bleibt. Leutendorf und Horb werden später eingegliedert.

In den 1970er Jahren erfolgten die Einweihung der neu erbauten Verbandsschule (1975) und das Wasserschloss wurde unter der Initiative des Landrates Dr. Heinz Köhler saniert, renoviert und revitalisiert. Der Landkreis erhielt dafür ein 99-jähriges Nutzungsrecht. 1983 konnte nach erfolgtem Umbau des ehemaligen Gasthauses „Zum wilden Mann“ die Verwaltung die Räume des neuen Rathausgebäudes beziehen. Um 1995 hatte Mitwitz insgesamt 832 Häuser und 3317 Einwohner. Im Jahre 2002 konnte die neue Kläranlage des Abwasserverbandes Steinachtal in Betrieb genommen werden.⁵

⁵ vgl. Ortsgeschichte des Marktes Mitwitz unter www.mitwitz.de



Abbildung 17 oben
Alte Marktstraße nach Osten
nach alter Postkarte

Abbildung 18 unten
Alte Baderstraße nach Norden
nach alter Postkarte

4.1 Siedlungsstrukturelle Entwicklung des Hauptortes Mitwitz

Der alte Ortskern des Hauptortes Mitwitz lag entlang der historischen Marktstraße (heute B 303 alt). Die Ausrichtung an der Marktstraße einerseits und an der Jakobskirche andererseits prägten von jeher die siedlungsstrukturelle Entwicklung. Hinzu kamen die besonderen Bauwerke und Anlagen des Wasserschlosses im Steinachtal sowie des Oberen Schlosses, etwa am oberen Rand der alten Ortschaft Mitwitz.

Die Existenz zweier Schlösser sowie das Wirken und Schaffen mehrerer Familien und Dynastien, welche zugleich „Herren“ von Mitwitz waren (z.B. Freiherren von Rosenau, von Würzburg, von Cramer-Klett), entstanden in dem kleinen Ort weitere historische Bauwerke, welche für die innere Siedlungsstruktur und das städtebauliche Erscheinungsbild wichtig sind. Als Beispiele seien das bereits erwähnte ehemalige Wirtshaus „Zum wilden Mann“ (heute Rathaus) sowie das ehemalige Brauereigebäude (heute Jugendübernachtungshaus) genannt. In der baugeschichtlichen Entwicklung des Hauptortes Mitwitz lassen sich etwa folgende Entwicklungsstufen unterscheiden:

1. Phase - Frühe Entwicklung bis Mittelalter

Hier tritt deutlich der Zusammenhang zwischen dem alten Dorf an der Marktstraße und der Anlage des Wasserschlosses zutage. Beide Bereiche sind noch deutlich durch die landschaftliche Zäsur getrennt (Steinachtal, Förirtzaue). Das obere Schloss existiert zu diesem Zeitpunkt noch nicht. Vom Bereich „Äußeres Eck“ ist lediglich das alte Gut zu sehen, sowie einige Einzelgebäude in dessen Nachbarschaft.

2. Phase - Mittelalter bis 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts

Deutlich tritt hier das Wachstum um den alten Ortskern Mitwitz zutage. Klar erkennbar ist das Obere Schloss, etwas südöstlich von der St. Jakobskirche. Erstmals zeigt sich auch die Baustruktur des Bereiches „Äußeres Eck“, nördlich von Mitwitz, im Charakter

Mitwitz
- Mittelalter

Mitwitz
- 2. Hälfte, 19. Jh.

Abbildung 19 links
Siedlungskern im Mittelalter

Quelle
Architekturbüro Lauer+Lebok

Abbildung 20 rechts
Siedlungskern in 2. Hälfte 19. Jh.

Quelle
Architekturbüro Lauer+Lebok



eines Straßendorfes entlang der heutigen Neundorfer Straße.

3. Phase - Entwicklung nach dem 2. Weltkrieg

In den Jahren nach dem 2. Weltkrieg zeigen sich im alten Ortskern Mitwitz eher wenig Veränderungen, deutlich gewachsen ist der Bereich „Äußere Eck“.

4. Phase - Gegenwart

Die Darstellung aus der Gegenwart verdeutlicht ebenfalls eher geringe Veränderungen im Bereich des alten Ortskern Mitwitz, stärkere bauliche Entwicklungen gab es dagegen im nördlichen Bereich. Nicht mehr auf der Darstellung enthalten ist das neue Gewerbegebiet, östlich des alten Ortskern Mitwitz.

Aus der baugeschichtlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung ergeben sich folgende noch heute prägende städtebauliche Elemente für den Siedlungskern (vgl. Abb. 23 rechts) bzw. die nachfolgend entsprechend definierte Ortsmitte von Mitwitz:

- Baustruktur ist von ehemals landwirtschaftlich und handwerklich genutzten Gebäuden geprägt, teilweise markante Hofräume.
- Markante evang. Jakobskirche (1574) und stattliche historische Bauten z.B. historisches Wirtshaus „Zum Wilden Mann“ (heute Rathaus) und historisches Brauhaus (heute Jugendübernachtungshaus des Landkreises Kronach).
- Historisches Wasserschloss und Oberes Schloss als attraktive bauliche und gärtnerische Anlagen (z.B. großer Schlosspark beim Wasserschloss).
- Landschaftliche Gliederung durch Auen der Steinach und der Föritz.



Abbildung 21 oben
Alte Marktstraße nach Westen
rechts hinten
ehem. Wirtshaus „Zum wilden Mann“
nach alter Postkarte

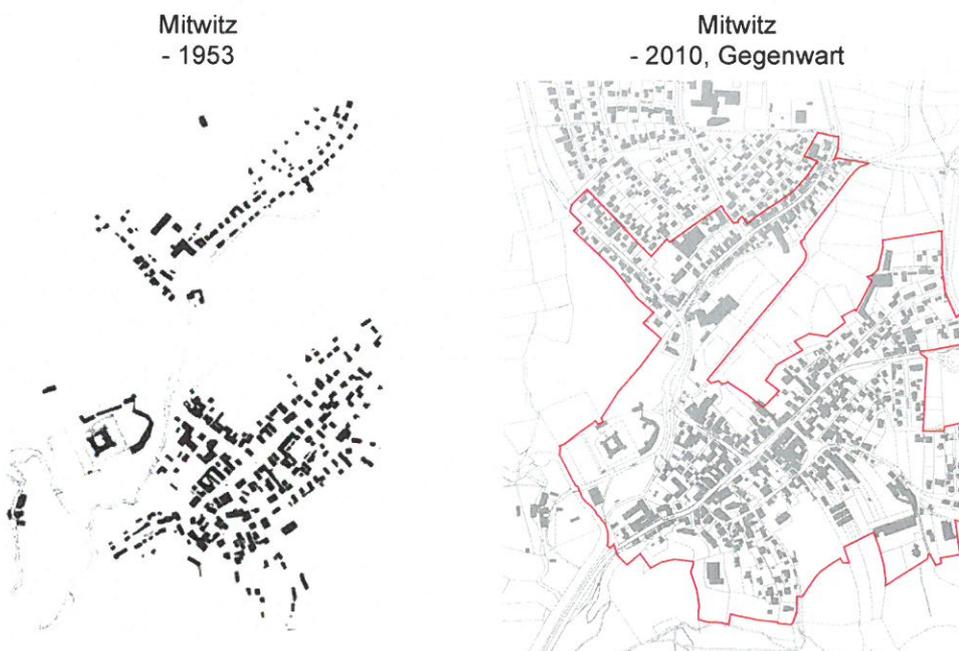


Abbildung 22 links
Siedlungskern 1953

Quelle
Architekturbüro Lauer+Lebok

Abbildung 23 rechts
Siedlungskern Gegenwart (2010)

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgende Hinweise, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Die Baumaßnahme betrifft den mittelalter- neuzeitlichen Altstadtbereich von Mitwitz. Wir weisen darauf hin, daß Zonen im Bereich historischer Altorte, besonders in deren Kernbereichen, gemäß Art. 1,4 DSchG als hochrangige Bodendenkmäler zu bewerten sind. Sofern Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten eine Abtiefung um ca. 0,40 - 0,50 m nicht überschreiten, ist eine qualifizierte archäologische Begleitung o. g. Maßnahme nicht erforderlich. Tiefer eingreifende Maßnahmen kann das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, nur dann befürworten, wenn bauvorgreifend Sondagen zur archäologischen Befundung durchgeführt werden. Dabei vorgefundene Bodendenkmäler müssen sodann bauvorgreifend und sachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, daß bei den Arbeiten auftretende Fundgegenstände gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

4.2 Ortsmitte Mitwitz

Aufbauend auf dem vorangegangenen Abriss zur geschichtlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung widmet sich die nachfolgende Betrachtung dem heutigen Zustand und Erscheinungsbild der Ortsmitte von Mitwitz, deren Umgriff aus dem historisch gewachsenen Siedlungskern abgeleitet und in Abb. 23 rechts (Seite 23) graphisch dargestellt ist.

Gebäudezustand

Die Karte 2 auf der nebenstehenden Seite zeigt die Gebäudezustandsbeurteilung. Dabei wurden zur Vereinfachung folgende Zustandsmerkmale definiert:

- Bereiche mit Gebäuden mit guten bis sehr gutem Zustand.
- Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit leichten Mängeln.
- Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit Mängeln und erheblichen Mängeln.

Der erfasste äußere Gebäudezustand kann, wie die Karte 2 graphisch veranschaulicht, als überwiegend zufriedenstellend eingestuft werden. Daraus resultiert zwar ein objektiv insgesamt relativ intakter Eindruck der Ortsmitte Mitwitz und dem „Äußeren Eck“. Allerdings weisen die Brachen und Leerstände v.a. in der Ortsmitte von Mitwitz eine beträchtlich negative Ausstrahlung auf ihre Umgebung auf, welche sich beeinträchtigend auf die intakten bzw. genutzten Grundstücke und Gebäude auswirkt. Daraus resultiert ein dringender Handlungsbedarf zur möglichst raschen Beseitigung besonders der auf ihre Umgebung negativ ausstrahlenden Brachen und Leerstände

Abbildung 24 oben
Blick auf die Bebauung in der Ortsdurchfahrt B303 Coburger Straße / Kronacher Straße Blick nach Osten



Abbildung 25 unten
Blick auf die Bebauung in der L.-Frh-v.-Württemberg-Straße Blick nach Süden

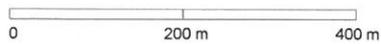




Karte 2 - Zustand der Gebäude

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: August 2010

Erhebung: März / Juni 2009

Bestand

Grün- und Freiflächen
Flächen für Landwirtschaft
Grünflächen
Waldflächen



Bauflächen
bebaute Quartiere
noch nicht bebaute Quartiere



Gewässer
fließende und stehende Gewässer

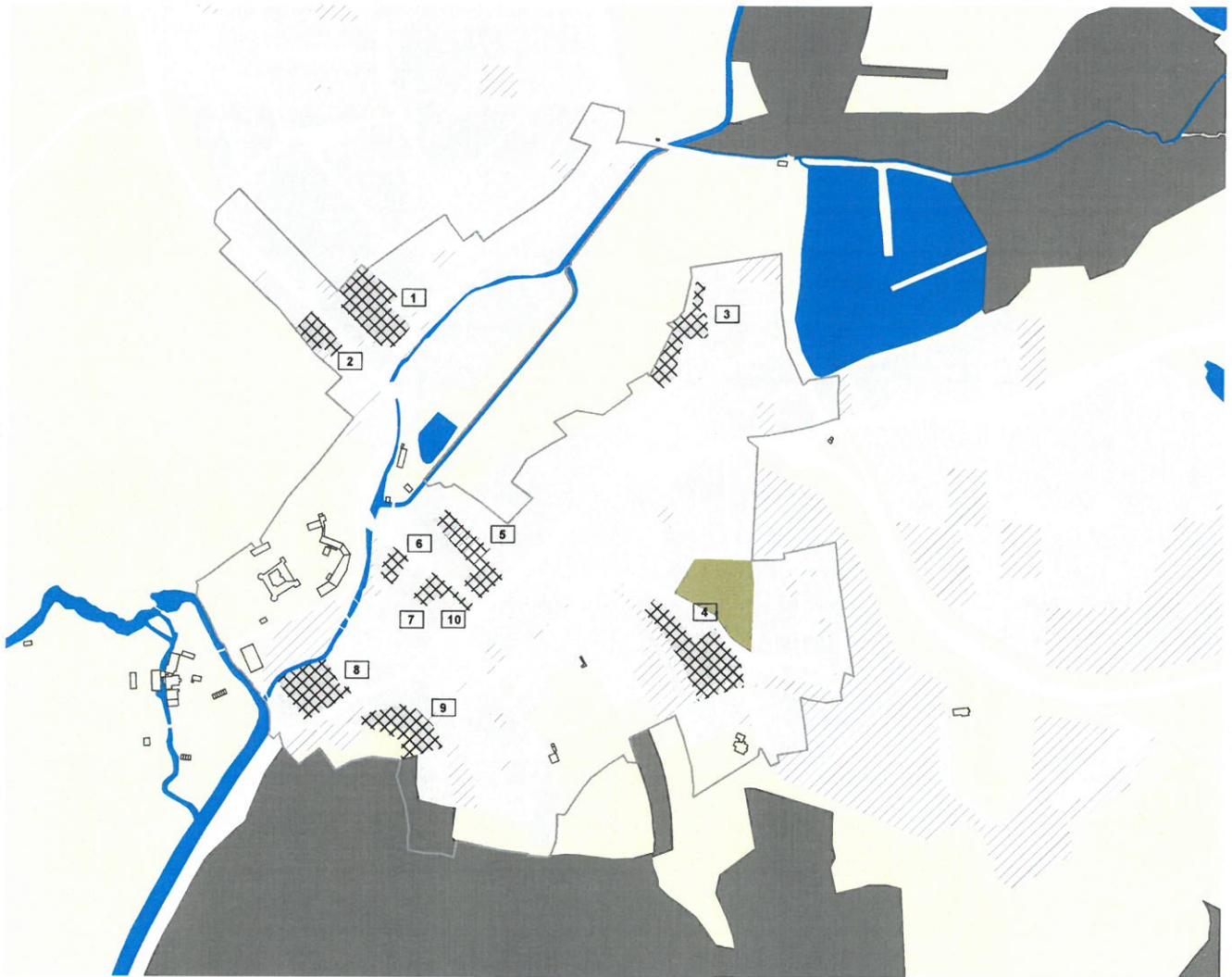


Gebäude
Gebäude im Außenbereich



Zustand der Gebäude

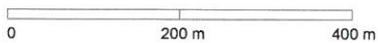
Light orange square: Bereiche mit Gebäuden mit guten bis sehr guten Zustand
Medium orange square: Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit leichten Mängeln
Dark orange/brown square: Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit Mängeln und erheblichen Mängeln



Karte 3 - Brachflächen

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: August 2010

Erhebungen: März / Juni 2009

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

Brachflächen

- ⊗⊗ Brachflächen
- 1 Neundorfer Straße
Flst. 121
- 2 Sonneberger Straße
Flst. 116, 116/3, 118/6, tw. 117 + 118/3
- 3 Breitenseeweg
Flst. 316/2 und 322/9
- 4 Burgstaller Weg
Flst. 191/8 und 192
- 5 Kronacher Straße / Ludwig-Freiherr-
v.-Würzburg-Straße
Flst. 158, 160 und 303
- 6 Ludwig-Freiherr-v.-Würzburg-Straße
Flst. 87/4
- 7 Ludwig-Freiherr-v.-Würzburg-Straße
Flst. 872
- 8 Coburger Straße
Flst. 68, 68/2, 69, tw. 105 und 105/2
- 9 Coburger Straße
Flst. 53 und 54
- 10 Coburger Straße
Flst. 85/2

(vgl. hierzu nächsten Abschnitt).

Nicht erfasst wurde der innere Zustand der Gebäude bzw. deren technischer Standard und Innenausbau. Aus Erfahrungen eigener Untersuchungen in der Region und aus mittelbaren Rückschlüssen (z.B. Gesamtzustand des Gebäudes) ist anzunehmen, dass viele der älteren Gebäude einen teilweise nicht unerheblichen Modernisierungsbedarf im Inneren aufweisen dürften, was an anderer Stelle genauer zu untersuchen wäre. Der Grad der Modernisierung der Gebäude im Innern hängt z.B. eng mit der Frage zusammen, wie attraktiv die Ortsmitte als Wohnstandort wahrgenommen und nachgefragt wird.

Brachen

Infolge des strukturellen Wandels ist eine Häufung der Brachen in der Ortsmitte von Mitwitz eingetreten. In der Karte 3 auf Seite 25 sind einige städtebaulich relevante Brachen eingetragen. Als städtebaulich relevant werden hier Brachen eingestuft, welche besonders durch ihre negative Ausstrahlung auf ihr Umfeld auffällig sind. Dies ist z.B. bei folgenden Merkmalen gegeben:

- z.B. Lage an Hauptverkehrsstraßen, gut einsehbar und daher in besonderer Weise ortsbildprägend.
- z.B. Größe der Grundstücke bzw. Gebäude, welche einen ortsbildprägenden Charakter ergeben.
- z.B. Lage in wichtigen Geschäftsbereichen, in denen eine Häufung von Leerständen zur Beeinträchtigung der Funktion der Ortsmitte als zentralern Versorgungsbereich geführt haben.

Die in der Karte auf Seite 26 sowie in der Übersicht auf den Seiten 27 / 28 dargestellten Brachen weisen die o.g. Kriterien auf. Für diese Objekte wäre eine Aktivierung zugunsten einer Neuordnung oder Nachnutzung besonders wünschenswert.

Die Gründe für den heutigen Zustand sind vielfältig und insbesondere dem strukturellen Wandel geschuldet. Die Betrachtung an dieser Stelle beschränkt sich dabei ausschließlich auf städtebauliche bzw. öffentliche Belange. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle weitergehenden Überlegungen in Richtung von z.B. Nachnutzungsmöglichkeiten, Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen nur in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten geschehen können.

Dabei soll im Weiteren insbesondere im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Stadtbau West bzw. im künftigen Modellgebiet „Ort schafft Mitte“ alles getan werden, um die Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten bei Lösungsmöglichkeiten für die betreffenden Liegenschaften zu unterstützen.

Wichtig ist dabei, dass die Entwicklung der einzelnen Grundstücke und Gebäude im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes bzw. einer übergeordneten Entwicklungsstrategie für den Ortskern von Mitwitz erfolgt. Die vergangenen Jahre haben anhand lang und hartnäckig anhaltender Brachzustände gezeigt, dass Einzellösungen aufgrund der erschwerten Rahmenbedingungen kaum oder nur selten realisierbar sind.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Landratsamt Kronach folgende Hinweise, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Im festgesetzten Stadtbaugebiet sind derzeit keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen kartiert. Sollten zur Verwirklichung des Konzepts Tiefbauarbeiten notwendig und dabei bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so wäre unverzüglich das Landratsamt Kronach zu verständigen, um weitere Schritte abzustimmen. Soweit zu einzelnen Vorhaben (Abbruchmaßnahmen, Bauvorhaben) detaillierte Stellungnahmen erforderlich werden, werden diese im jeweils durchzuführenden Genehmigungsverfahren abgegeben.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Wasserwirtschaftsamt Kronach folgende Hinweise:

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb uns bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind uns im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt. Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten wird dem Vorhabensträger ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der AR-GEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.11O-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

				
Sonneberger Straße Flst.Nr. 116, 116/3, 118/6, tw. 117, tw. 118/3	Neundorfer Straße Flst.Nr. 121	Breitenseeweg Flst.Nr. 316/2, 322/0	Burgstaller Weg Flst.Nr. 191/8, 192	Kronacher Straße / L.- Frh.-von-Würtzburg-Str. Flst-Nr. 158, 160, 2002
Leer stehendes Ge- schäftshaus	Braches Grundstück des alten Gutshofes	Braches Grundstück, als Teilfläche eines ehem. Betriebes, mit leer stehendem Ge- bäude	Braches Grundstück, als Teilfläche eines ehem. Betriebes, mit leer stehendem Ge- bäude	Leer stehendes Ge- schäftshaus

Abbildung 26 - 35
Brachen im Markt Mitwitz



Abbildung 36
Luftbild

Quelle
Bayerische Vermessungsverwaltung



L.-Frh.-von Würzburg-
Straße
Flst.Nr. 87/4

Leer stehendes ehemali-
ges Kino



L.-Frh.-von Würzburg-
Straße
Flst.Nr. 872

Leer stehendes Ge-
schäftshaus



Coburger Straße
Flst.-Nr. 68, 68/, 69, tw.
105, tw. 105/2

Braches Grundstück
mit leer stehendem
Gebäude eines ehem.
Betriebes sowie eben-
falls leer stehendem
Wohnhaus



Coburger Straße
Flst.-Nr. 53, 54

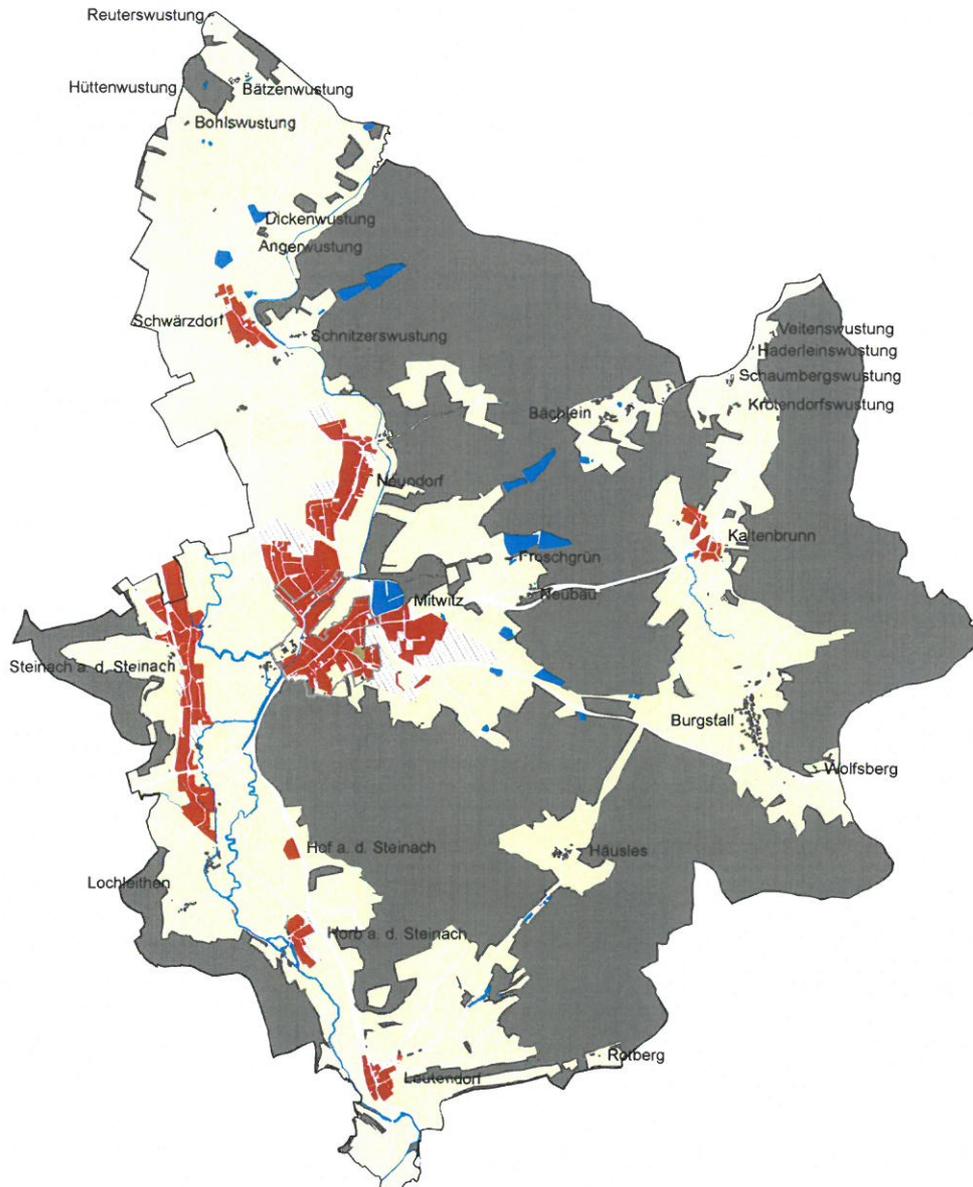
Braches Grundstück,
als Teilfläche eines
ehem. Betriebes, mit
leer stehendem Ge-
bäude



Coburger Straße
Flst.-Nr. 85/2

Leerstehendes Wohn-
haus





Karte 4a Gemeindeteile

Markt Miwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S

Stand: Dezember 2010

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen

- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

Siedlungsstruktur

- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

5. Die Gemeindeteile und ihre Vernetzung

Zur Marktgemeinde Mitwitz gehören zahlreiche größere und kleinere Gemeindeteile. In der Karte 4 auf Seite 30 sind die einzelnen Gemeindeteile und ihre Lage eingezeichnet. Das heutige Gemeindegebiet entstand aus der Zusammenlegung mehrerer ursprünglich eigenständiger Gemeinden:

- Markt Mitwitz (heute Hauptort und Namensgeber der Großgemeinde).
- 1972 erfolgte die Zusammenlegung mit der ehemals selbständigen Gemeinde Burgstall.
- 1974 erfolgte die Zusammenlegung des Marktes Mitwitz mit den ehemals selbständigen Gemeinden Hofsteinach, Kaltenbrunn und Neundorf mit Schwärzdorf.
- später erfolgte noch die Zusammenlegung mit den ehemals selbständigen Gemeinden Leutendorf und Horb.

Neben dem Hauptort Mitwitz weisen heute z.B. noch die Gemeindeteile Steinach a.d. Steinach, Neundorf, Kaltenbrunn, Schwärzdorf sowie Horb a.d. Steinach und Leutendorf größere Siedlungsstrukturen und ein eigenständiges städtebauliches Gewicht auf.

Mitwitz und Neundorf sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe in besonderer Hinsicht auch funktional verbunden. In Neundorf wurde in den 1990er Jahren ein Verfahren zur Dorferneuerung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde ein Dorferneuerungsplan erstellt (Verfasser EWE Ingenieurbüro für Bauwesen, Kronach).

Steinach a. d. Steinach weist neben dem Hauptort Mitwitz das größte städtebauliche Eigengewicht auf.

Die Vernetzung über das Straßennetz ist gegeben. Teilweise übernehmen dabei auch überörtliche Straßen die verkehrliche Vernetzungsfunktion:

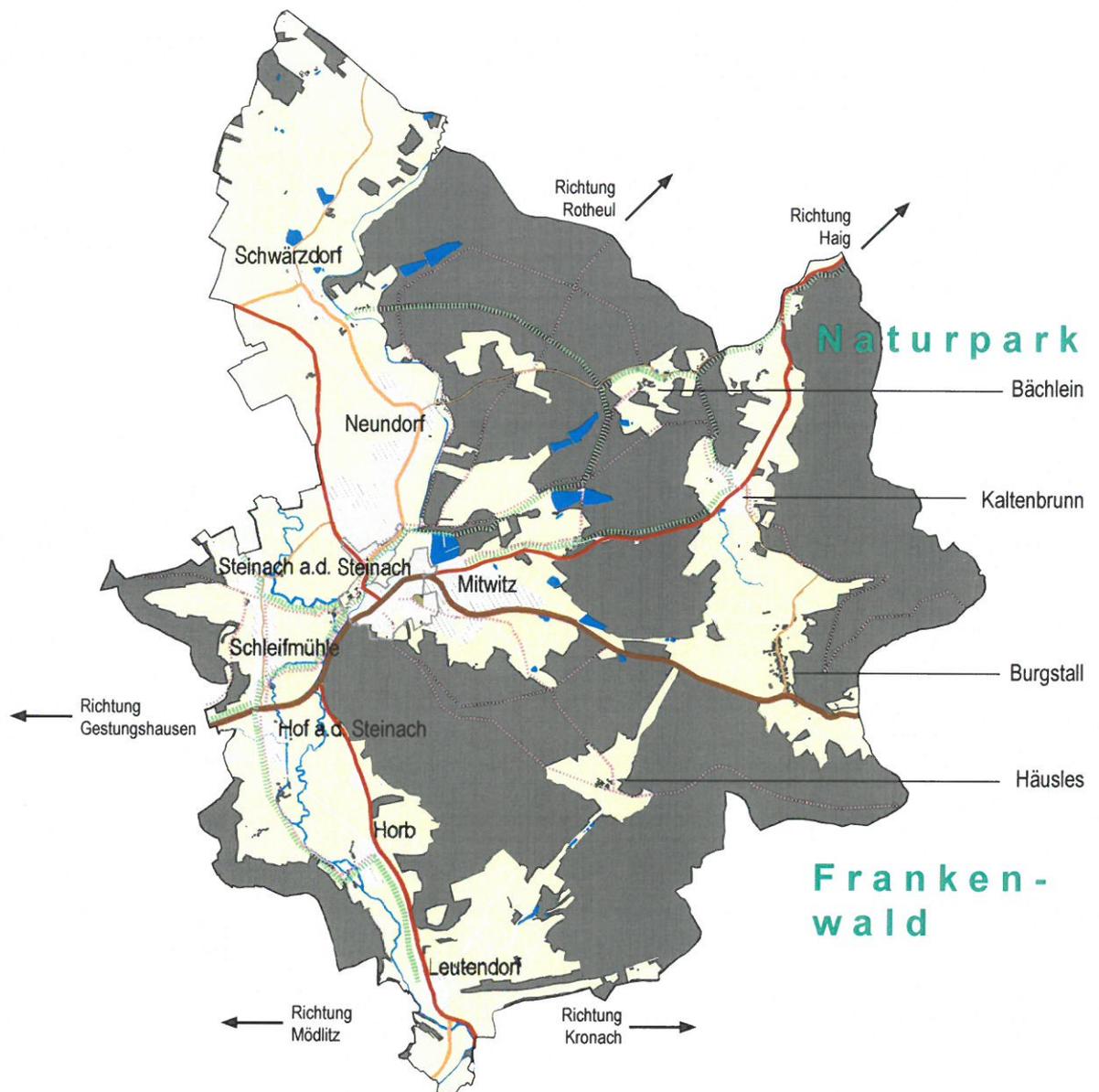
- B 303 alt, z.B. zwischen Burgstall und Mitwitz.
- St 2207 als Verbindung zwischen Kaltenbrunn und Mitwitz.
- Kreisstraßen, z.B. KC 9 im Bereich Steinach a. d. Steinach, KC 14 im Bereich Schwärzdorf.

Von besonderem Interesse ist an dieser Stelle, wie es mit der Verbindung im Bereich der Fuß- und Radwege aussieht, welche als wichtige Verknüpfungen zwischen den Siedlungsbereichen und Nachbarschaften anzusehen sind. Dabei ist auch die touristische Komponente einzubeziehen. Wichtige Rad- und Wanderwege überlagern sich dabei mit den örtlichen Wegenetzen.

Auf der folgenden Karte 4b auf der folgenden Seite sind die aus gesamtörtlicher Sicht relevanten Wegebeziehungen graphisch hervorgehoben und schematisch dargestellt.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken folgende Hinweise:

Die Ortschaft Mitwitz, die Kern des Untersuchungsgebietes ist, ist in kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung einbezogen. Im Norden grenzt das Flurneuordnungsverfahren Neundorf-Schwärzdorf an den Ort Mitwitz an. In beiden Ortschaften, in Neundorf und in Schwärzdorf, wurden Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt. Im Süden des Gemeindegebietes werden in den Ortschaften Leutendorf und Horb a. d. Steinach Verfahren der Ländlichen Entwicklung durchgeführt. Im Verfahren Leutendorf sind Maßnahmen der Dorferneuerung vorgesehen, die entsprechend der Haushaltslage zur Umsetzung gebracht werden sollen.



Karte 4b Verbindungen

Markt Miwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S

Stand: Dezember 2010

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

Verkehr

- Bundesstraße alte
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- wichtige Verbindungsstraßen
- Auswahl - Verbindungen (nur schematisch dargestellt)
- Radwegeverbindungen
- Fußwegeverbindungen
- Kartengrundlage: Umgebungskarte 1:50000
Oberes Maintal, Coburger Land
Landeamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

6. Markt Mitwitz und seine wirtschaftlichen Aspekte

6.1 Mitwitz als Wirtschaftsstandort

Gemessen an der Industriequote⁶ ist der Landkreis Kronach eine der höchstindustrialisierten Regionen Bayerns. Nur einige wenige kreisfreie Städte und der Landkreis Dingolfing-Landau weisen eine höhere Quote auf.

Bei der Betrachtung der Kennzahl ‚sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner‘ zeigt sich jedoch, dass die Marktgemeinde eine unterdurchschnittliche Arbeitsplatzausstattung aufweist. Der errechnete Kennwert für Mitwitz liegt bei 0,26. Der Landkreis Kronach sowie die Nachbargemeinden Sonnefeld und Weidhausen erzielen Werte deutlich über 0,3. Im Jahr 2000 waren noch 0,37 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je Einwohner in Mitwitz tätig. Die Arbeitsplatzentwicklung ist in Mitwitz also rückläufig. Zu Beginn der 1990er Jahre hat die Gemeinde ihren Beschäftigungszenit überschritten, 2000 wurde noch das Beschäftigungsniveau von 1980 erreicht, in den darauffolgenden Jahren kam es zu einem erheblichen Arbeitsplatzverlust, welcher insbesondere im produzierenden Gewerbe stattfand. Seit dem Jahr 2005 hat sich die Beschäftigtenzahl bei rund 800 Personen eingependelt (siehe Abbildung 37, Seite 34).

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Unternehmensdienstleistungen	Öffentliche und private Dienstleistungen
	<i>absolut</i>			<i>in Prozent</i>		
Bayern	4.505.412	< 1	36	23	20	23
Oberfranken	370.961	< 1	42	21	13	24
Landkreis Kronach	24.379	< 1	56	15	11	17
Markt Mitwitz	763	3	65	16	6	10

Tabelle 4 - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010 (Stichtag 30.06.2009)

Der hohe Anteil an Industriebeschäftigten ist in den vergangenen 10 Jahren von vormals 70 Prozent im Jahr 1999 auf nun 65 Prozent gesunken. Der Anteil der Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist im untersuchten Zeitraum auf 16 Prozent gesunken (1999: 17,2 Prozent), die Beschäftigtenzahlen im tertiären Sektor (Unternehmensdienstleistungen und öffentliche und private Dienstleistungen) sind seit 1999 konstant, was bei einem Rückgang der Gesamtbeschäftigungsverhältnisse einem Anteil von 16 Prozent - gegenüber 11 Prozent 1999 - entspricht. Die Land- und Forstwirtschaft hat wieder an Bedeutung gewonnen, der Beschäftigtenanteil in diesem Bereich verdoppelte sich auf nun 3 Prozent.

6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Industrie je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Ein weiterer wichtiger Indikator zur Beschreibung der Arbeitsmarktsituation ist die Arbeitslosenquote. Im Landkreis Kronach betrug sie im Juli 2010 4,4 Prozent. Dies ist der niedrigste Wert im Vergleich zu den angrenzenden Landkreisen Coburg, Lichtenfels, Kulmbach und Hof. Der Landkreis liegt mit diesem Wert auch nur geringfügig über dem bayerischen Durchschnitt von 4,1. In Mitwitz waren im Juli 2010 70 Personen arbeitslos gemeldet, 8 Personen weniger als im Vorjahresmonat. Untersucht man die Altersstruktur der Erwerbslosen, fällt der erhöhte Anteil älterer Personen (50 Jahre und älter) im Bereich SGB II und III auf.

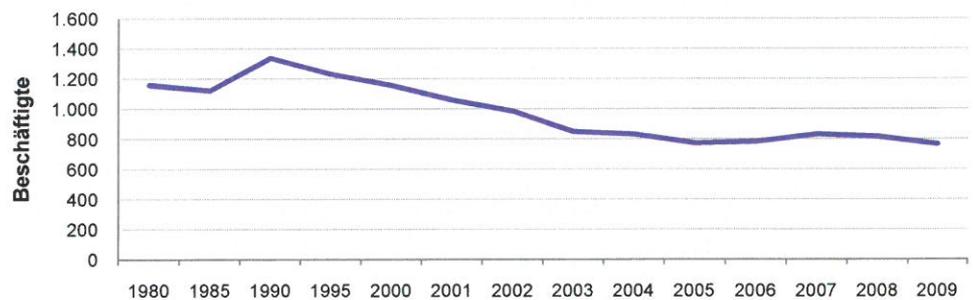


Abbildung 37 - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010 (Stichtag 30.06.2009)

Aufgrund der geringen Arbeitsplatzausstattung ist es nicht verwunderlich, dass das Pendlersaldo der Marktgemeinde negativ ist. Das heißt, dass die Zahl der Erwerbsfähigen höher ist, als die Zahl der in Mitwitz Beschäftigten. Die Anzahl der auspendelnden Personen ist zudem in den vergangenen Jahren stetig gestiegen.

Ein Blick in die Statistik der Gewerbean- und -abmeldungen kann Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Entwicklung eines Ortes geben. So werden Unternehmensgründungen oftmals als Hoffnungsträger wirtschaftlicher Prosperität gesehen. Zur Analyse der Gewerbemeldungen stehen verschiedene Berechnungsmethoden zur Verfügung. Die hier gewählte Darstellung der unternehmerischen Dynamik greift die Systematik der INSM⁷ auf. Dabei wird der Saldo aus Gewerbean- und -abmeldungen auf 1.000 Einwohner normiert. In Mitwitz schwankt dieser Wert seit 2005 erheblich, insgesamt lässt sich allerdings eine positive Tendenz erkennen. Somit steht die Marktgemeinde besser dar als der Landkreis Kronach, welcher erhebliche Schwächen im Bereich Gründungsneigung aufweist.

Die gemeindliche Steuerkraft gibt in gewisser Weise den Wohlstand eines Ortes an. Hierbei werden die Einnahmen aus der Grund-, Gewerbe-, Einkommens- und Umsatzsteuer aufsummiert und um die Gewerbesteuerumlage reduziert. Die Darstellung erfolgt je 1.000 Einwohner. Die Entwicklung der gemeindlichen Steuerkraft in Mitwitz unterlag in den vergangenen 20 Jahren einigen Schwankungen, aber über den Gesamttraum betrachtet hat sich das pro-Kopf-Niveau nur geringfügig geändert. So betrug die Steuerkraft im Jahr 1990 451 Euro und 2008 540 Euro. Damit ist das Steueraufkommen in Mitwitz sowohl geringer als der bundesweite Durchschnittswert von 765 Euro (2007) als auch niedriger als die gemeindliche Steuerkraft im Landkreis Kronach.

7 Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft

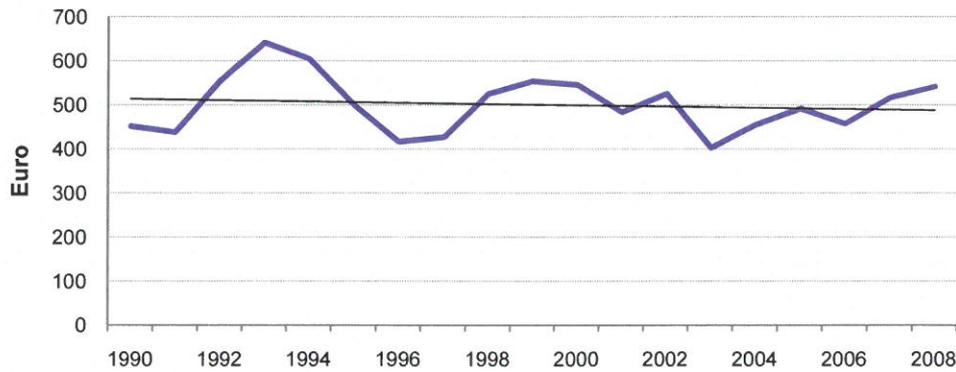


Abbildung 38 - gemeindliche Steuerkraft
 Quelle - Berechnungen nach Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; Markt Mitwitz

Der Markt weist wie auch der Landkreis eine überdurchschnittliche Verschuldung der öffentlichen Haushalte auf. Die Gemeinde hat allerdings die Trendwende geschafft und in den vergangenen Jahren kontinuierlich Schulden abgebaut. Der höchste Schuldenstand wurde in Mitwitz im Jahr 2002 mit einer pro-Kopf-Verschuldung der öffentlichen Haushalte von 2.093 Euro erreicht. Bis 2008 konnte dieser Wert bereits auf 1.572 Euro reduziert werden.

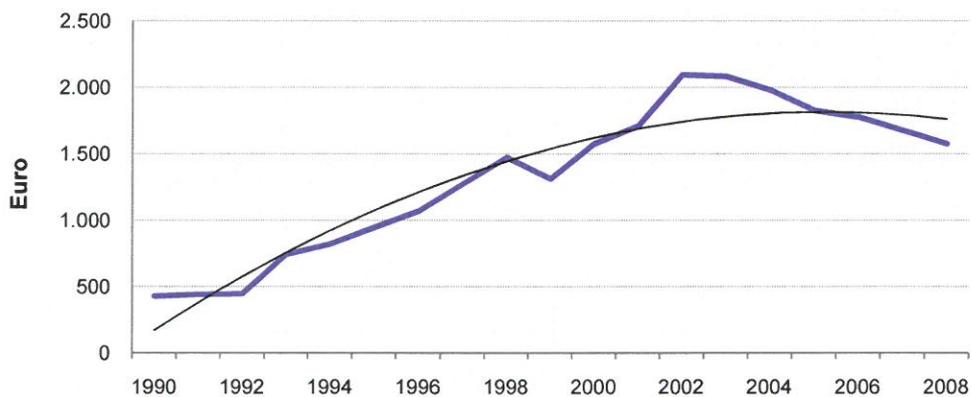


Abbildung 39 - öffentliche Schulden
 Quelle - Berechnungen von Heinritz, Salm & Stegen nach Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; Markt Mitwitz

6.2 Gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet

Im November 2009 wurden durch Ortsbegehungen die gewerblichen Nutzungen sowie die leer stehenden Ladenlokale im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Unternehmen des primären Sektors (Landwirtschaft) sind hingegen kein Bestandteil der Untersuchungen.

Insgesamt wurden 129 wirtschaftende Einheiten erfasst. Die Gewerbestruktur wird - gemessen an der Anzahl der Betriebe - vor allem durch den Einzelhandel, das Handwerk und die gastronomischen Betriebe sowie die Hotellerie geprägt. Augenfällig ist auch die sehr hohe Zahl an leer stehenden Ladenlokalen im Gemeindegebiet. Diese Leerstände konzentrieren sich vor allem im Bereich Coburger und Kronacher Straße sowie im Bereich Sonneberger und Neundorfer Straße. Der überwiegende Anteil dieser Leerstände wird aber in Zukunft nicht mehr für gewerbliche Nutzungen vermietet werden können, deshalb müssen sich Bemühungen im Rahmen eines Leerstandsmanagements auf Zwischennutzungen und den Rückbau der Leerstände konzentrieren.

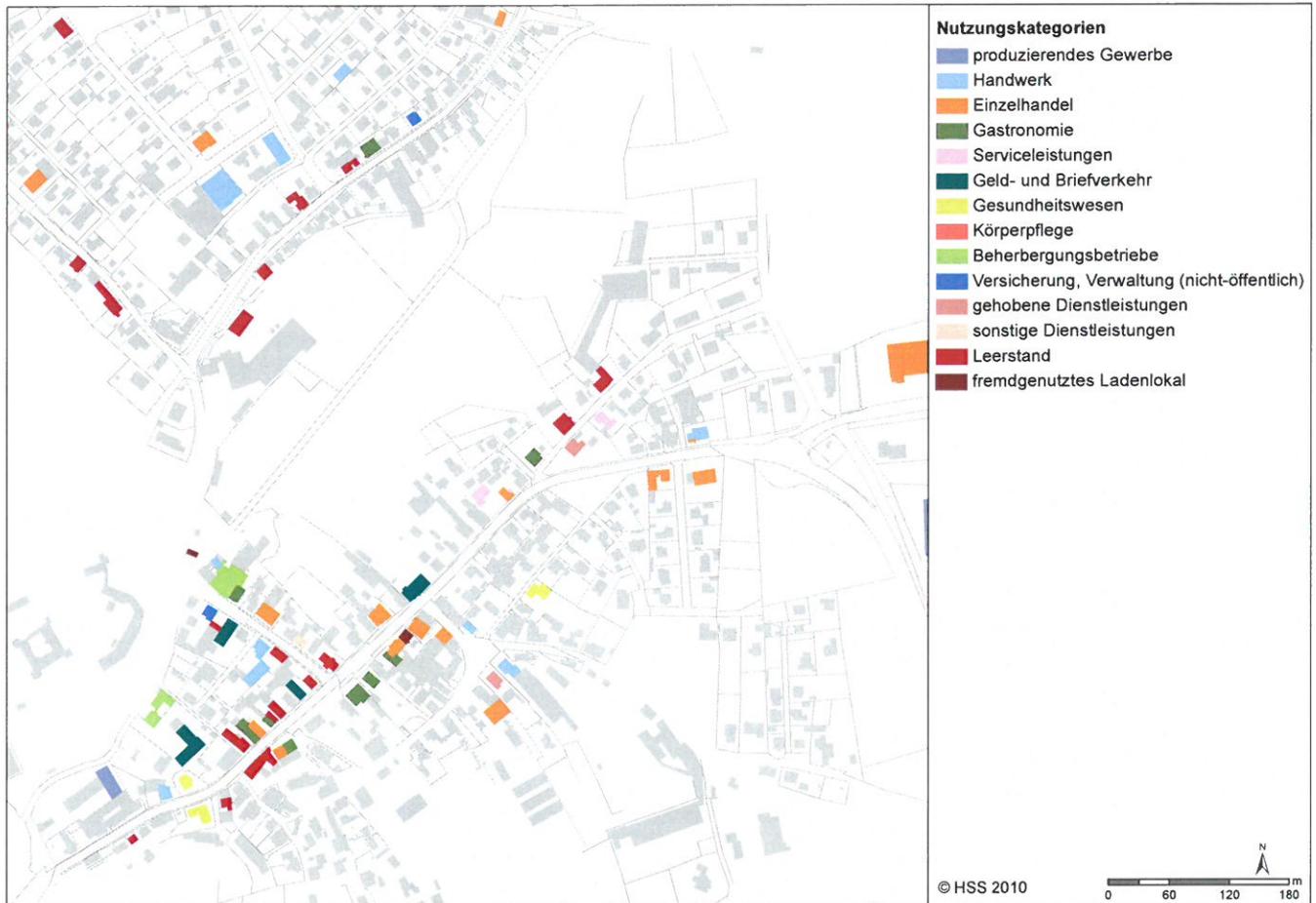
Nutzungen	Summe
Einzelhandel	35
Leerstände	28
Handwerk	26
Gastronomie und Beherbergungsbetriebe	20
Gesundheitswesen	10
produzierendes Gewerbe	10
sonstige Dienstleistungen	7
sonstige Wirtschaftsbereiche	7
Versicherungen und Verwaltungen	5
Banken, Post	4
gehobene Dienstleistungen	3
fremd genutzte Ladenlokale	2
Summe	157

Tabelle 5 - Erfasste gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen, 2009

Die recht geringe Anzahl der Dienstleistungsbetriebe entspricht dem Bild des in Kapitel 6.1 thematisierten unterdurchschnittlich ausgeprägten Dienstleistungssektors in der Marktgemeinde Mitwitz. Erwähnenswert ist im Zusammenhang mit dem Tourismus in der Marktgemeinde das gute Angebot in der Gastronomie und die Existenz mehrerer größerer Hotels und Pensionen.

Seine Versorgungsfunktion als Kleinzentrum kann Mitwitz im Sinne des Landesentwicklungsprogramms aber insgesamt erfüllen und den Grundbedarf im Bereich der Dienstleistungen abdecken.

Als erfreulich und bemerkenswert ist die hohe Anzahl der Handwerksbetriebe zu bewerten. In diesem Segment eröffnen sich für Mitwitz Möglichkeiten zur Imagebildung und wirtschaftlichen Stabilisierung.



Karte 5 - Räumliche Verteilung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen
 Quelle - Kartengrundlage - Markt Mitwitz | Datenstand - November 2009 | Bearbeitung - HSS 2010

Verkaufsflächenbestand und seine räumliche Verteilung

Im Zuge der Betriebsbegehungen im Einzelhandel wurden 6.824 Quadratmeter Verkaufsfläche im Gemeindegebiet erfasst. Mit rund 2,3 qm Verkaufsfläche weist der Markt Mitwitz eine für Kleinzentren ungewöhnlich hohe Verkaufsflächenausstattung auf (Bundesdurchschnitt bei 1,4 qm, Kleinzentren oft unter 1 qm pro Einwohner). Dieser hohe Ausstattungswert ist jedoch auf die Existenz einer größeren Baumschule und Gärtnerei sowie die beiden „HAGU“-Märkte – auf den Handel mit Havarie-Schäden spezialisierte Geschäfte – zurückzuführen. Obwohl die Freiflächen der Gärtnerei nach allgemeiner Konvention nur zu 25 Prozent in die Statistik eingehen, entfallen auf diese drei Betriebe rund 3.100 qm Verkaufsfläche. Rechnet man diese „Sonderfälle“ aus der Statistik heraus, ergibt sich mit 1,27 qm pro Einwohner ein nur noch leicht überdurchschnittlicher Wert.

Mit jeweils fast 700 qm Verkaufsfläche erfüllen die beiden am östlichen Ortsausgang gelegenen größeren Lebensmittelmärkte Edeka und Netto eine wichtige Versorgungsfunktion für den Markt Mitwitz.

Auf den eigentlichen Ortskern (Coburger Straße, Kronacher Straße und Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße) entfallen nur noch sieben Prozent der Verkaufsflächen (460 qm). Neben einer Apotheke, 2 Metzgereien und 2 Bäckereien ist der Schlecker-Drogeriemarkt ein wichtiger Anbieter für Waren des kurzfristigen Bedarfs. Leider ist im Ortskern kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig, dieser wird sich aufgrund fehlender Flächenpotenziale auch nicht realisieren lassen. Dennoch ist das Angebot an Grundversorgungseinrichtungen in Mitwitz im Zusammenspiel mit den beiden größeren Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang insgesamt als gut zu bezeichnen. Die fußläufige Nahversorgung in Mitwitz muss jedoch aufgrund der peripheren Lage der beiden Lebensmittelmärkte als problematisch bis nicht gewährleistet beschrieben werden (siehe Karte 6). Diesem Defizit ist mit infrastrukturellen Maßnahmen jedoch kaum zu begegnen. Vielmehr sollte der Mangel durch den Aufbau entsprechender Liefer- oder Fahrdienste kompensiert werden.

Der mittelfristige Bedarf entspricht der für ein Kleinzentrum zu erwartenden niedrigen Ausstattung (unter 300 qm). In diesem Zusammenhang ist die Existenz einer Buchhandlung im Ortskern zu erwähnen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im langfristigen Bedarfsbereich ist auf die o.a. „Sonderfälle“, insbesondere die HAGU-Märkte, zurückzuführen.

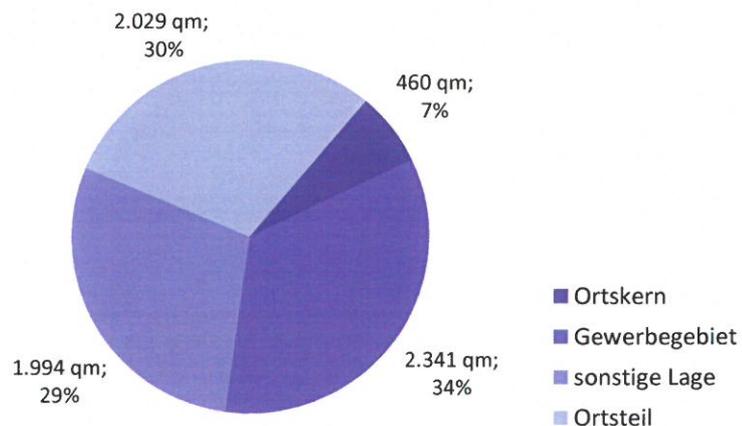
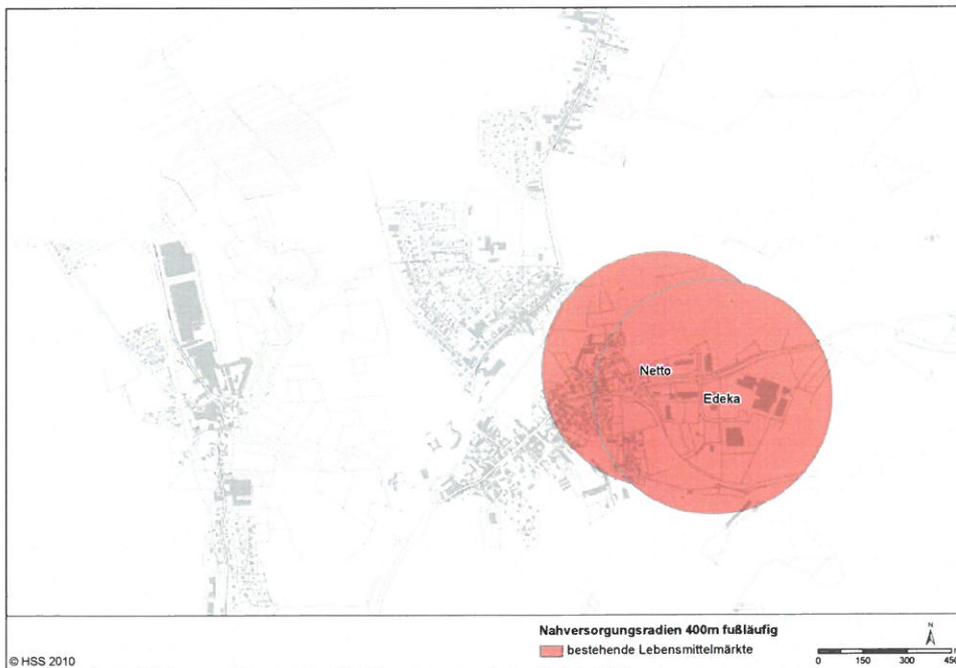


Abbildung 40 - Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen, 2009

Innerhalb des Ortskerns hat sich an der Kronacher Straße in Höhe der Sparkasse eine gewisse Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen herausgebildet bzw. halten können. Insbesondere in diesem Bereich ist im Zuge der Straßengestaltung die Herausbildung eines kleinen Ortszentrums durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Wir sehen auch im Verlauf der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße die Möglichkeit, die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung zu erhalten. Die Coburger Straße weist unseres Erachtens dahingehend wesentlich schlechtere Ausgangsvoraussetzungen und Perspektiven auf.

Branche	Ortskern	Gewerbegebiet	sonstige Lagen im Hauptort	Ortsteile	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	181	1.134	344	84	1.743
Bekleidung	42	0	0	20	62
Schuhe und Leder	25	0	0	0	25
Sport und Freizeit	18	0	0	0	18
Uhren und Schmuck	0	0	0	10	10
Drogerie, Gesundheit und Körperpflege	163	135	0	10	308
Grünpflanzen	0	0	596	1.358	1.954
Antiquitäten	0	0	0	0	0
Elektronik	0	0	45	0	45
Medien, Papier, Geschenke	31	25	20	5	81
Heimwerkerbedarf	0	0	0	292	292
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	9	155	23	187
Sonstige Sortimente	0	1.038	834	227	2.099
Summe	460	2.341	1.994	2.029	6.824

Tabelle 6 - Branchenmix nach Standortlagen (Verkaufsflächen in qm)
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen, 2009



Karte 6 - Fußläufige Nahversorgung in Mitwitz (Märkte ab 400 qm VKF)
Quelle - Kartengrundlage - Markt Mitwitz | Datenstand - November 2009 | Bearbeitung - HSS 2010

Betriebsqualitäten

In Verbindung mit der Verkaufsflächenerfassung wurde bei den Betriebsbegehungen eine Bewertung der Betriebsqualitäten vorgenommen. Die Ansprüche der Kunden an die Art der Warenpräsentation und das inszenierte Umfeld wachsen beständig, insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu größeren Städten. Dort werden Eindrücke gewonnen, an denen sich heimische Betriebe zu messen haben.

Zum Beispiel die Schaufenstergestaltung: das Schaufenster ist die Visitenkarte eines Einzelhandelsbetriebes. Es dient der Präsentation der Waren, die über die eigentliche Zurschaustellung der Produkte im Idealfall auch den so genannten Zeichenwert⁸ der Produkte vermittelt – etwa durch thematisch geprägte Inszenierungen. Leere, lieblos gestaltete und ungepflegte Schaufenster führen in dieser Kategorie genauso zur Abwertung wie mit Waren „vollgestopfte“ Schaufenster oder veraltete Materialien (abblätternde Folien, vergilbte Unterlagen etc.). Der Anteil der potentiellen Kunden, der über ein gut gestaltetes Schaufenster zum Kaufen animiert wird, sollte nicht unterschätzt werden. Bei allen Erhebungen über die Informationsquellen der Kunden bzgl. des Einzelhandelsangebotes nimmt das Schaufenster einen der oberen Ränge ein.

Folgende Merkmale wurden anhand einer ersten Kategorisierung aufgenommen und bewertet:

- Schaufenstergestaltung
- Ladengestaltung
- Sortimentsqualität
- Fassade/Eingangssituation

Freilich ist Mitwitz keine „Einkaufsstadt“ und man sollte auch keine überzogenen Erwartungen an die Einzelhandelsstruktur haben, doch im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus sind die Betriebsqualitäten im Einzelhandel (genau wie in der Gastronomie und Hotellerie) ein relevanter Standortfaktor.

Insgesamt sind die Betriebsqualitäten in Mitwitz jedoch als ausbaufähig einzustufen. Die Schaufenstergestaltung konnte nur bei fünf von fünfzehn vorhandenen Schaufenstern mit gut bewertet werden. Bei über der Hälfte der Betriebe ist überhaupt kein Schaufenster vorhanden (bspw. bei den größeren Lebensmittelmärkten). Auch die Ladengestaltung ist bei rund 60 Prozent der Einzelhandelsgeschäfte zumindest verbesserungswürdig. Bezüglich der Sortimentsqualität wird überwiegend ein einfacher bis guter Standard angeboten. Dies spiegelt die starke Orientierung auf den kurzfristigen Bedarf und auch eine Orientierung zum Discount wider. Für den Einkauf besonderer Waren (bspw. Urlaubsmitbringsel) steht den Kunden nur ein sehr begrenztes Angebot zur Verfügung.

Unternehmensmonitor

Insgesamt haben sich an der schriftlichen Unternehmensbefragung (Vollerhebung) 64 der erfassten 127 Unternehmen beteiligt. Daraus ergibt sich eine Rücklaufquote von rund 50 Prozent. Im Vergleich zu anderen von uns durchgeführten Befragungen entspricht dies der üblichen Beteiligungsquote. Es lassen sich jedoch einige branchen-

⁸ Über den eigentlichen Nutzen des Produktes hinausgehender Zusatznutzen (bspw. Repräsentation der Zugehörigkeit zu bestimmten Lifestylegruppen etc.).

spezifische Unterschiede feststellen. Sehr mitwirkungsbereit zeigten sich vor allem die Einzelhandelsbetriebe (66 Prozent).

Wettbewerbslage

Eine genaue Beurteilung der Wettbewerbslage einzelner Unternehmen lässt sich freilich nur über den Blick in die Geschäftszahlen realisieren. Dieser detaillierte Blick ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht zu leisten und würde in den meisten Fällen auch nicht gewährt werden. Die Selbsteinschätzung der Wettbewerbslage ist deshalb eher im Sinne eines Stimmungsbildes zu verstehen, das zwar auch interessenpolitisch geprägt sein kann, im Städtevergleich aber gut interpretierbar ist.

	Einzelhandel		alle Unternehmen	
	n	Prozent	n	Prozent
gut zu verkraften	3	13,0	17	27,0
erträglich	6	26,1	18	28,6
schwierig	11	47,8	22	34,9
existenzgefährdend	3	13,0	6	9,5
Summe	23	100,0	63	100,0

Tabelle 7 - Selbsteinschätzung der Wettbewerbslage durch die Unternehmen
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen, 2010

Die Wettbewerbslage der Unternehmen kann zwar in manchen Bereichen als angespannt, insgesamt aber als stabil bezeichnet werden. Wenn man zunächst die Entwicklung der wirtschaftlichen und demographischen Kennzahlen der Marktgemeinde und auch die Vielzahl der Gewerbebranchen betrachtet, so kann in der Unternehmensbefragung hingegen von einem überraschend positiven Stimmungsbild gesprochen werden. So existieren bspw. durchaus Unternehmen (7), die am Standort Mitwitz expandieren möchten. In ihrer Existenz gefährdet sind jedoch immerhin 6 Unternehmen und vor allem im Einzelhandel ist die Wettbewerbslage angespannt.

Bei über 80 Prozent der Unternehmen waren die Umsätze in den letzten drei Jahren mehr oder weniger gleich bleibend bis eher sinkend. Auch der Blick in die nähere Zukunft ist eher pessimistisch und die Umsätze werden überwiegend als gleich bleibend bis sinkend erwartet. Als Gründe für die schlechte Umsatzentwicklung in den vergangenen und in den nächsten drei Jahren werden das veränderte Kaufverhalten, die Abwanderung von jungen und kaufkräftigen Kunden sowie die Wirtschaftskrise angeführt.

Unserer Einschätzung nach sind auch in den nächsten Jahren Unternehmensaufgaben zu erwarten. Zwar denken lediglich drei Unternehmen konkret über eine Aufgabe des Betriebes nach, aber bei 11 Betrieben ist eine Unternehmensnachfolge noch nicht gesichert. Dementsprechend zeichnen sich weitere Umstrukturierungsprozesse ab.

Die Bestandspflege und Unterstützung der vorhandenen Unternehmen ist deshalb eine der wichtigsten Aufgaben der Kommune – im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Darüber hinaus ist eine stärkere Vernetzung der Unternehmer am Ort wünschenswert, beispielsweise in Form eines Gewerbeverbandes.

Insgesamt wurde von 13 Betriebsleitern ein Beratungsbedarf geäußert. Die gewünschten Beratungsleistungen beziehen sich hauptsächlich auf externe Fördermöglichkeiten und geringfügig auf den Bereich Marketing und die Suche nach geeigneten Betriebsflächen.

Auf Basis der Unternehmensbefragungen können weiterhin Aussagen zu 521 Beschäftigungsverhältnissen getroffen werden. Somit kann die Befragung 70 Prozent aller Beschäftigungsverhältnisse abbilden. Die Ausbildungsquote⁹ der befragten Unternehmen liegt bei 7,9 Prozent und somit über dem Bundesdurchschnitt von 6,5 Prozent und dem bayerischen Durchschnitt von 5,9 Prozent (jeweils 2007).¹⁰ 60 Prozent der Beschäftigten sind Vollzeit tätig. Eine hohe Quote an Vollzeitbeschäftigten ist typisch für eine industriell geprägte Region. Die Unternehmen gehen mehrheitlich von stabilen Beschäftigungsstrukturen aus.

Bewertung der lokalen Standortfaktoren

Die Betriebsleiter wurden im Rahmen der Unternehmensbefragungen darum gebeten, ausgewählte Standortfaktoren anhand einer sechsstufigen Skala zu bewerten.

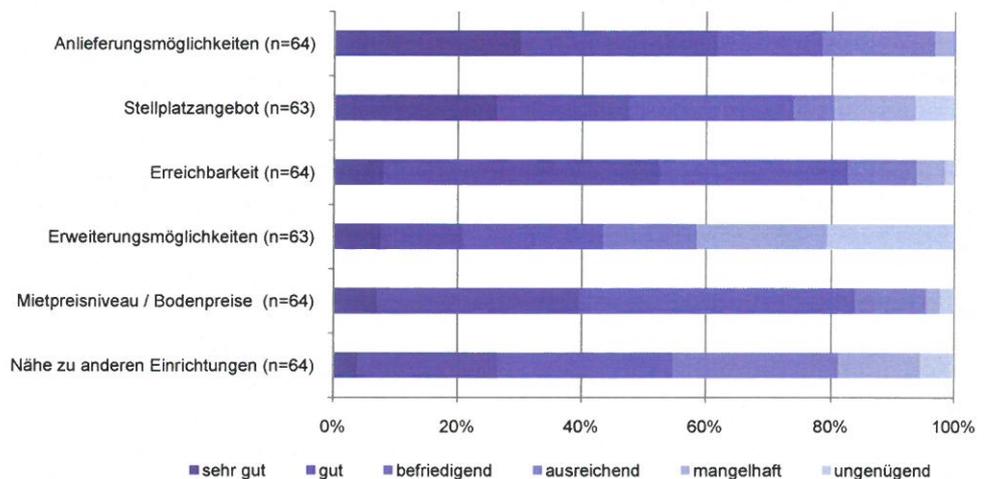


Abbildung 41 - Beurteilung ausgewählter Standortfaktoren durch die Unternehmer
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen, 2010

Die Stärken von Mitwitz liegen aus Sicht der Betriebsleiter vor allem in der günstigen Erreichbarkeit der Geschäfte. Bemängelt werden hingegen fehlende Kopplungsbeziehungen zu anderen nahe gelegenen Einrichtungen sowie fehlende Erweiterungsmöglichkeiten der Geschäftsräume und Betriebsstätten. Zum Ausbau der Kopplungsbeziehungen im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich könnte die Herausbildung eines kleinen Ortszentrums an der Kronacher Straße beitragen. Durch den Neubau eines Geschäftshauses, eine Konzentration von Nutzungen sowie eine städtebauli-

⁹ Verhältnis von Auszubildenden zur Gesamtbeschäftigtenzahl

¹⁰ Bundesinstitut für Berufsbildung 2009

che Aufwertung des Umfeldes könnte sich eine kleine Ortsmitte herausbilden, die in dieser Form momentan nicht vorhanden ist.

Erwartungen und Befürchtungen bezüglich der Ortsentwicklung

Bezüglich der künftigen Entwicklung und baulichen Gestaltung der Marktgemeinde hegen etwa die Hälfte der befragten Unternehmer Befürchtungen. Ein weiterer Verfall der Bausubstanz, wirtschaftliche Stagnation und die Folgen des demographischen Wandels sind zentrale Befürchtungen. In diesem Sinne sehen die Unternehmer vor allem in der Ansiedlung zusätzlichen Gewerbes und dem Schaffen von Arbeitsplätzen eine wirksame Gegenstrategie. Aus unserer Sicht muss es dabei vor allem um die Aktivierung endogenen Potenzials gehen. Möglichkeiten zu einer wirtschaftlichen Stabilisierung und (bescheidenen) Prosperität bieten vor allem das lokale Handwerk und der Tourismus (ggf. auch in der Verknüpfung).

6.3 Bedeutung Tourismus für ländliche Entwicklung / Trends im Allgemeinen

Der Tourismus spielt insbesondere bei der Entwicklung von ländlichen Räumen eine wichtige Rolle, denn die wirtschaftlichen Aktivitäten im Bereich des Fremdenverkehrs sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der Arbeitsplätze und Einkommen sichert und schafft. Der Tourismus ist weiterhin für die Steuereinnahmen einer Kommune bedeutsam. Allerdings muss die Kommune zunächst Vorleistungen erbringen, um das touristische Angebot zu entwickeln.

Grundsätzlich ist der Tourismus in Deutschland ein Wachstumsmarkt, wobei die reiseerfahrenen, aktiven, wohlhabenden und mobilen Senioren den Markt der Zukunft darstellen. Der demographische Wandel sorgt zwar zum einen für eine starke Zielgruppe in den oberen Alterskohorten, birgt aber gleichzeitig Gefahren für die touristische Infrastruktur in den einzelnen Regionen. So wird sich die Ausdünnung des Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebotes in den demographischen Schrumpfsregionen, zu der auch Mitwitz zu zählen ist, weiter zunehmen. Die Zahl der Leerstände nimmt zu. Dies hat nicht nur negative Auswirkungen auf das Ortsbild sondern auch auf die Versorgung der Bewohner und Touristen. Schrumpfsregionen können ihre Chance vor allem in der Erweiterung ihrer Einzugsbereiche durch herausragende Angebote und in einer Intensivierung des Qualitätstourismus sehen.¹¹

6.4 Touristisches Angebot in der Marktgemeinde Mitwitz

Im Juni 2010 gab es in der Marktgemeinde Mitwitz 5 Beherbergungsbetriebe mit mehr als 9 Betten, welche insgesamt 239 Übernachtungsplätze zur Verfügung stellen. Bei einer Anzahl von 34.232 Übernachtungen im Jahr 2009 gibt die amtliche Statistik eine durchschnittliche Bettenauslastung von 39,2 Prozent an. Auch wenn die Auslastungsquote in den vergangenen 15 Jahren um mehr als 10 Prozentpunkte gesunken ist, erreicht die Marktgemeinde Mitwitz immer noch höhere Auslastungsquoten als der Landkreis und die Partnergemeinden im Verbund Kronacher Land. Der deutsche Tourismusverband spricht ab einer Bettenauslastung von 35 bis 40 Prozent von ei-

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken folgende Hinweise:

Beim Thema „Tourismus“ sollte auf die Vernetzung zu den umliegenden Orten hingewiesen werden. Die in den umliegenden Orten durchgeführten Maßnahmen der Ländlichen Entwicklung in Dorf und Flur fördern aus der Sicht des Amtes die Entwicklung des Tourismus im Hauptort Mitwitz wirkungsvoll.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kulmbach folgende Hinweise, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Eine verstärkte Einbindung und Mitwirkung der Landwirtschaft sehen wir in den Bereichen Naherholung/ Freizeitangebot (z.B. kultureller, land-, forst- und wasserwirtschaftlicher Lehr- / Erlebnispfad, Einbindung landwirtschaftlicher Anbieter), Gastronomie (regionale Erzeugnisse), Einkäufen (Bauernmarkt, Bauernladen im Ortskern => Nutzung leerstehender Gebäude). Events und Energie. Landwirte im Gemeindebereich sollten in diese Planungen und Netzwerke einbezogen werden.

11 Dwif, 2009

ner rentablen Betriebsführung.¹² Mitwitz ist somit die einzige Kommune im regionalen Vergleich, deren Beherbergungsbetriebe eine solide wirtschaftliche Ausgangsbasis aufweisen können. Auffällig ist aber die Diskrepanz zwischen den Sommer- und Winterhalbjahren. Während in den Sommermonaten Auslastungsquoten von z.T. mehr als 50 Prozent erreicht werden, rutschen die Betriebe im Winterhalbjahr auch in Mitwitz in einen unrentablen Bereich von 15-25 Prozent ab.

	Auslastungsquote 1994 in %	Auslastungsquote 2009 in %	Entwicklung der Auslastungsquote
Mitwitz	50,9	39,2	- 23 %
Kronach	28,6	24,9	- 13 %
Küps	29,5	13,1	- 56 %
Marktrodach	39,3	8,1	- 79 %
Wilhelmsthal	37,6	33,9	- 10 %

Tabelle 8 - Entwicklung der durchschnittlichen Auslastung der Beherbergungsbetriebe im regionalen Vergleich

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010

Die alleinige Betrachtung der amtlichen Statistik ist jedoch nicht ausreichend für eine abschließende Bewertung, da nur Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden. Darüber hinaus fehlen Daten über die Verteilung der Bettenanzahl auf die verschiedenen Betriebsarten.

In Mitwitz gibt es insgesamt 13 Beherbergungsbetriebe. Der größte Teil davon sind Ferienwohnungen/-häuser. Dies entspricht im Wesentlichen der Beherbergungsstruktur im ländlichen Raum, die überwiegend durch Privatvermieter gekennzeichnet ist und insbesondere die Nachfrage nach einem Urlaub auf dem Land befriedigt. Die gemeindliche Fremdenverkehrsstatistik hat für das Jahr 2008 42.364 Übernachtungen registriert. Dies entspricht einer Differenz zur amtlichen Statistik des Landesamtes von ca. 9.500 Übernachtungen. Somit entfallen also rund ein Viertel aller Übernachtungen auf Beherbergungsbetriebe mit weniger als 9 Betten und auf Privatquartiere.

Betriebsart	Anzahl
Hotel	2
Pensionen	1
Ferienwohnungen	8
Ferienhäuser	1
Wohnmobilstellplatz	1
Insgesamt	13

Tabelle 9 - geöffnete Beherbergungsbetriebe nach Betriebsart 2010

Quelle - Homepage Markt Mitwitz sowie Erhebungen von Heinritz, Salm & Stegen, 2010

¹² Deutscher Tourismusverband Service GmbH (DTV), 2010

Betriebsqualitäten

Die Bewertung der Qualität der Beherbergungsbetriebe ist nicht ganz unproblematisch, da Qualität kein offensichtliches Merkmal ist und eine Beurteilung immer nur ein subjektives Empfinden ausdrücken kann. Um dennoch eine Bewertung der Qualität der Beherbergungsbetriebe abzugeben, können Klassifizierungen herangezogen werden. Hier wird assoziiert, dass der ausgewählte Betrieb schon einmal extern in seiner Qualität bewertet und für gut befunden wurde. Die angebotene Leistung wird so relativ greifbar und für den Gast transparent.^{13 14}

In Bayern gibt es allgemein noch einen erheblichen Nachholbedarf in Bezug auf die Klassifizierung des DEHOGA. Erfreulicherweise haben sich aber beide der in Mitwitz ansässigen Hotels diesem Verfahren unterzogen und werden als Drei-Sterne Superior Hotels geführt. Weiterhin gibt es einen Betreiber von Drei-Sterne Superior Ferienwohnungen sowie einen weiteren von Vier-Sterne Superior Ferienhäusern. Alle anderen Beherbergungsbetriebe haben sich nicht klassifizieren lassen.

Auch in der Gastronomie sind verschiedene Klassifizierungsverfahren verbreitet, um die Qualität der angebotenen Leistungen für den Gast transparent zu machen. Hierzu zählen natürlich zum einen die internationalen Standards wie Michelin-Sterne oder Gault Millau, aber auch auf der regionalen Ebene haben die gastronomischen Einrichtungen die Möglichkeit, sich auszeichnen zu lassen. So wurden jüngst die Preisträger des Wettbewerbs Bayerische Küche 2010 „Regionale Spezialitäten genießen“ bekanntgegeben. Abermals erzielten das Hotel Wasserschloß und der Berggasthof Doris eine Auszeichnung. Ziel derartiger Wettbewerbe ist es, die regionale Küche zu stärken. Dafür müssen zum einen Qualitätsprodukte aus der Region verwendet werden, gleichzeitig kann hiervon eine identitätsstiftende Wirkung mit der bayerischen Kultur und Tradition ausgehen. Die Auszeichnungen in diesem bayernweiten Wettbewerb und die Partizipation der genannten Betriebe sowie des Waldhotels Bächlein an der Initiative „Frankenwald-Küche – natürlich regional“ zeigen das Interesse der Mitwitzer Betriebe an der Fortführung gastronomischer Traditionen und der Stärkung der regionalen Wirtschaft. Gleichzeitig wird somit die übergeordnete Kampagne der Genussregion Oberfranken im Ort erlebbar gemacht. Jedoch sehen wir durchaus noch weitere Entwicklungspotenziale für die Mitwitzer Betriebe. Die Aktivitäten der Genussregion Oberfranken richten sich insbesondere auch an die Unternehmen des Lebensmittelhandwerkes (Bäcker, Metzger, Brauereien) und an landwirtschaftliche Betriebe und geben diesen die Chance, auf einer gemeinsamen Plattform ihre regionalen Spezialitäten anzupreisen. Bisher beteiligt sich nur ein Betrieb aus der Marktgemeinde.

Neben den drei bereits genannten sind in Mitwitz 14 weitere gastronomische Einrichtungen zu finden. Die speisengeprägte Gastronomie (Restaurants, Cafés, etc.) ist dominierend.

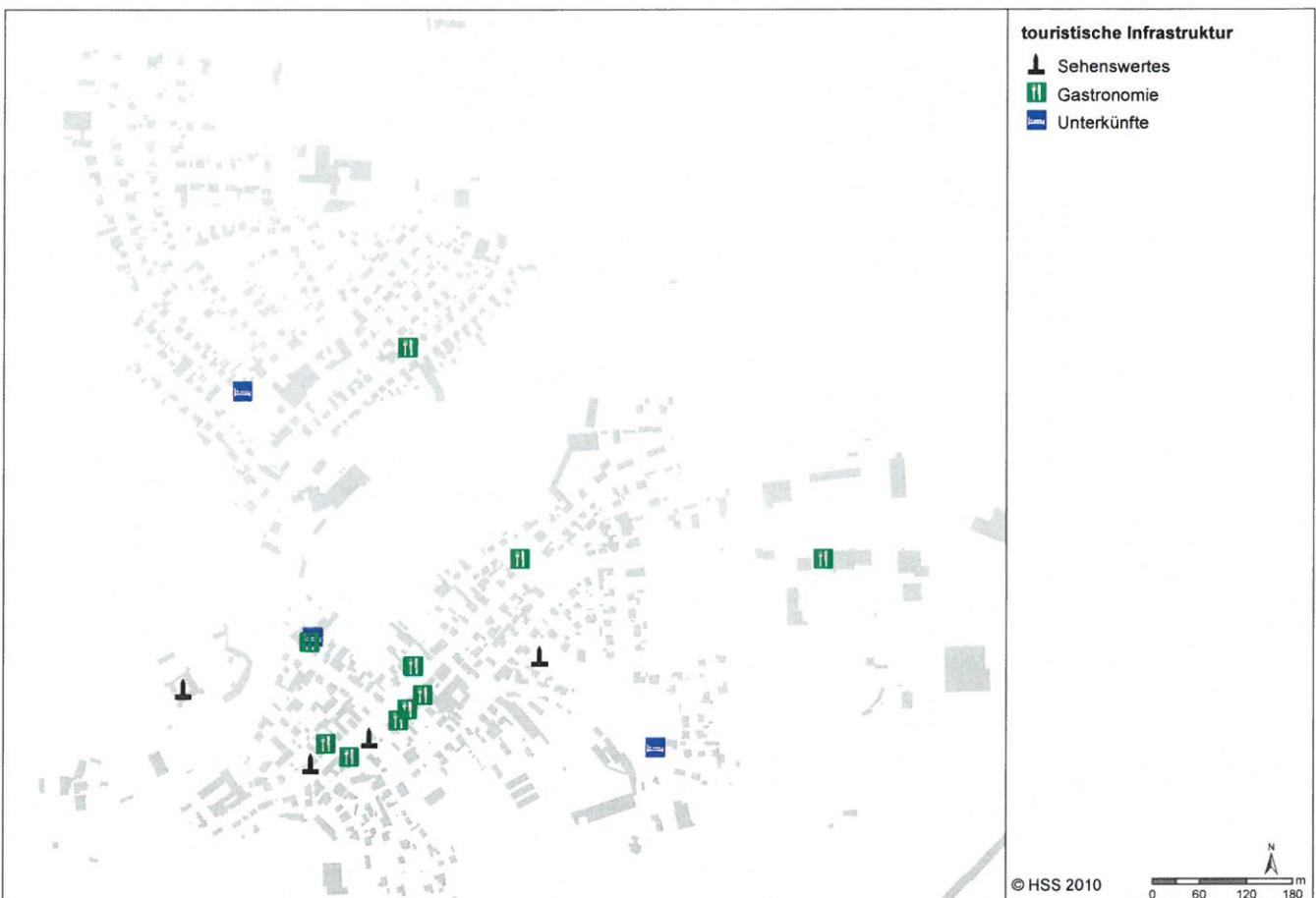
Das Wahrzeichen und gleichzeitig die touristische Hauptattraktion in Mitwitz ist das Wasserschloß, welches sich im Besitz der Familie von Cramer-Klett befindet. Der Landkreis Kronach verfügt aber seit 1977 über ein 99-jähriges Nutzungsrecht. Das Wasserschloß beherbergt nicht nur die Ökologische Bildungsstätte Oberfranken, die Imkerschule Oberfranken, sondern ist auch Kulisse für Konzerte, Feste und Märkte, wie bspw. dem Mitwitzer Weihnachtsmarkt. Den Gästen werden Führungen durch das

13 Muskat, Brigitte (2007: 18f.): Total Quality Management im Tourismus

14 Sterne sind die Qualitätszeichen für Unterkünfte in Deutschland. Die Klassifizierungssysteme des DEHOGA (für Hotels) und des DTV (für Gästehäuser, Gasthöfe, Pensionen, Ferienwohnungen und -häuser sowie Privatzimmer) sind jeweils für drei Jahre gültig.

Schloss angeboten. Neben dem Wasserschloss bietet der Ort seinen interessierten Besuchern mit dem Oberen Schloss, der Jakobskirche, der Schlosskapelle und dem Rathaus weitere historische Gebäude. Sehenswert sind weiterhin der Steinerner Löwe am Mitwitzer Berg, der Gebrüder-Dötschel Brunnen in der Parkanlage am Lindenweg und die Richtstätte am Ufer der Steinach.

Neben dem zentralen Thema Kultur steht die Natur in Mitwitz im Vordergrund. Die Gemeinde Mitwitz versteht sich als Tor zum Frankenwald, welchen man wandernd oder radelnd erleben kann. Mitwitz verfügt über acht Rundwanderwege, welche auch in einer kleinen Wanderkarte abgebildet sind. Auf der Homepage der Gemeinde Mitwitz können jedoch nur Informationen zu zwei dieser Wanderwege abgerufen werden. Die Möglichkeit des Downloads der Beschreibungen als Pdf steht nicht zur Verfügung. Ein noch größeres Informationsdefizit ist im Bereich Radfahren vorhanden. In der entsprechenden Rubrik auf der Homepage wird zwar auf die zahlreichen Radrundwanderwege im Gemeindegebiet hingewiesen. Es fehlen aber jegliche Informationen zu Ausgangspunkt, Streckenverlauf, Einkehrmöglichkeiten usw.



Karte 7 - Touristische Infrastruktur im Ortskern
Quelle - Kartengrundlage - Markt Mitwitz | Datenstand - 2010 | Bearbeitung - HSS 2010

Insgesamt erscheint der Internetauftritt in einem sehr übersichtlichen Format, so dass sich der interessierte Urlauber schnell zurechtfinden kann. Allerdings ist der Informationsgehalt an einigen Stellen (s.o.) schnell erschöpft. Unbefriedigend aus Sicht eines Gastes ist auch der Hinweis auf den touristischen Verbund „Kronacher Land“. Hier steht bisher lediglich eine Startseite zur Verfügung. Eine Gesamtdarstellung der im Verbund kooperierenden Gemeinden wäre wünschenswert. Die Printartikel des Kronacher Landes sind hingegen sehr ansprechend und durch das einheitliche Corporate Design wurde ein Wiedererkennungswert geschaffen. Die Partizipation der Mitwitzer Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe ist hingegen noch ausbaufähig. Insbesondere im Gastronomieführer sind die Mitwitzer Einrichtungen stark unterrepräsentiert. Neben dem Verbund Kronacher Land existieren noch die übergeordneten Tourismusnetzwerke des Naturparkes Frankenwald und des Frankenwaldtourismus, in denen sich die Gemeinde Mitwitz gut präsentiert. Auf beiden Plattformen hat der Gast die Möglichkeit sich über Pauschalen und besondere Arrangements zu informieren. Das Hotel Wasserschloss ist mit zwei Angeboten auf der Seite des Naturparkes vertreten. Auf der Seite des Frankenwaldes ist Mitwitz in diesem Bereich nicht vertreten. Auch ortsübergreifende Angebote im Verbund des Kronacher Landes konnten nicht ausgemacht werden.

6.5 Touristische Nachfrage

a) Ankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer – aktuell und Entwicklung

In Mitwitz wurden für das Jahr 2009 12.711 Gästeankünfte und 34.232 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mehr als 9 Betten gezählt. Die Zahl der Ankünfte und Übernachtungen wird dabei fast ausschließlich von inländischen Touristen bestimmt. Gäste aus dem Ausland machen nur einen sehr kleinen Teil (rund 3,5 %) aus. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Gemeinde lag 2009 bei 2,7 Tagen und ist damit leicht geringer als der entsprechende Wert des Landkreises (2,9 Tage).

Die Betrachtung der Entwicklung der touristischen Indikatoren zeigt, dass die Anzahl der Gästeankünfte in den zurückliegenden 15 Jahren nur geringen Schwankungen ausgesetzt war und somit ein gleichbleibendes Niveau gehalten wurde (siehe Abbildung 41, Seite 48). Trotz der stabilen Ankunftsdaten kam es aber zu einem deutlichen Rückgang der Aufenthaltsdauer (vor allem in den späten 1990er Jahren). Verantwortlich hierfür sind die sinkenden Übernachtungszahlen, welche sich in der jüngsten Vergangenheit allerdings wieder stabilisiert haben. Aus Sicht der Beherbergungsbetriebe stellt die rückläufige Verweildauer der Gäste ein Problem dar. Infolgedessen müssen sie heute wesentlich mehr Gäste für einen Aufenthalt gewinnen, um die gleiche Anzahl an Übernachtungen zu erzielen.

Dass der Tourismus für die Marktgemeinde Mitwitz ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist, zeigt auch die Berechnung der Tourismusintensität und deren Vergleich mit den Werten des Landkreises Kronach, des Regierungsbezirkes Oberfranken und den Partnergemeinden im Verbund Kronacher Land. Diese Kennzahl zeigt, wie stark eine Region vom Tourismus geprägt ist und liefert Anhaltspunkte für deren wirtschaftliche Entwicklung. Dafür wird die Zahl der Übernachtungen mit der Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt. Für Mitwitz beträgt die Tourismusintensität demnach 11,6. In der Marktgemeinde sind also jedes Jahr knapp 12 Übernachtungen pro Einwohner zu verzeichnen. Ein Wert von 15 Übernachtungen und mehr pro Einwohner und Jahr ist als absoluter Spitzenwert anzusehen, der nur von einer Ferienregion nationaler oder internationaler Bedeutung erreicht wird. Diese Position kann Mitwitz noch nicht ganz

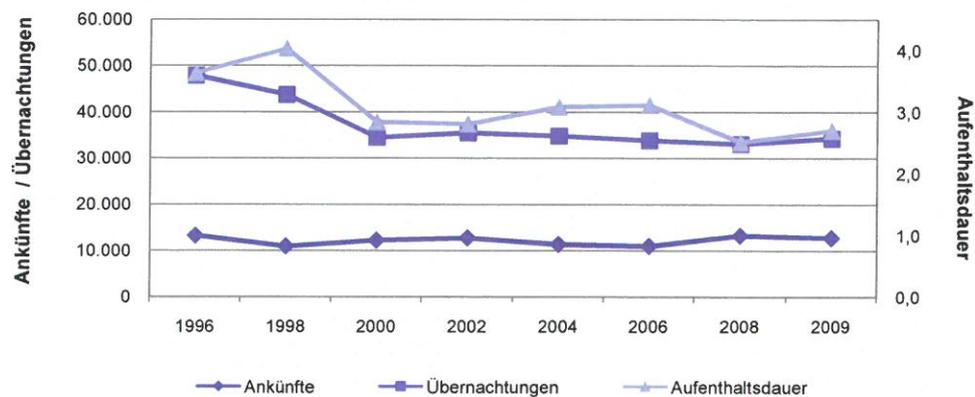


Abbildung 42 - Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer im Zeitverlauf
 Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010

erreichen, aber im regionalen Vergleich weist die Gemeinde die höchste Tourismusintensität auf. Die Partnergemeinden im Kronacher Land mit Werten zwischen 0 und 4 sind dagegen eher in die Kategorie „touristisch unterentwickelt“ einzuordnen.

	Übernachtungen je Einwohner
Mitwitz	11,6
Küps	0,4
Kronach, Stadt	2,5
Marktrodach	0,5
Wilhelmsthal	4,4
Kronach, Landkreis	2,9
Oberfranken	2,9

Tabelle 10 - Tourismusintensität 2009 im räumlichen Vergleich
 Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010

Exkurs: Gästebefragung 2010

Als ein erstes Pilotprojekt wurde in Kooperation mit dem Fremdenverkehrsverein Mitwitz e.V. eine Befragung der Übernachtungsgäste in den Beherbergungsbetrieben von Mitwitz durchgeführt. Aus dem Zeitraum von Mitte Juni 2010 bis Anfang September 2010 liegen 168 auswertbare Fragebögen vor, die erste Erkenntnisse über die Gästestrukturen in Mitwitz liefern. Aus den Ergebnissen ist allerdings ablesbar, dass die Befragung keine repräsentativen Ergebnisse liefert. So ist davon auszugehen, dass der Anteil der Geschäftsreisenden im Befragungssample mit knapp 5 Prozent deutlich unterrepräsentiert ist. Ein Indikator für diese Annahme ist der Umstand, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Befragungssample bei 5 Tagen und damit etwa doppelt so hoch liegt, wie sie von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. Diese systematische Verzerrung ist mit großer Wahrscheinlichkeit auf die geringere Teilnahmebereitschaft von (kurz verweilenden) Geschäftsreisenden im Vergleich zu Urlaubern (mit längerer Aufenthaltszeit) zurückzuführen.

Gästestruktur

Rund 55 Prozent der Befragten sind weiblich, 45 Prozent männlich. Besonders stark präsent ist die Altersgruppe 36 bis 45 Jahre (30 Prozent). Mit jeweils rund 21 Prozent sind die Altersgruppen 46 bis 55 und älter als 65 Jahre vertreten. Die so genannten „best ager“ sind vor allem der Altersgruppe 56 bis 65 zuzuordnen, auf diese Gruppe entfallen im Befragungssample knapp über 12 Prozent. Jünger als 35 Jahre sind nur 12 Prozent der Befragten. Mit 40 Prozent dominiert die Anreise im Familienverbund, in der Regel auch mit Kindern. An zweiter Stelle (33 Prozent) wird der Lebens- oder Ehepartner mit Reisebegleitung genannt. Knapp 17 Prozent waren mit Freunden und Bekannten in Mitwitz. Jeweils knapp 10 Prozent verreisten alleine oder haben Mitwitz innerhalb einer organisierten Reisegruppe besucht. Damit sind im Sample überwiegend Familien mit Kindern und Senioren vertreten.¹⁵

Ein sehr großer Anteil der Besucher kommt nicht aus Bayern. Auf „Einheimische“ entfallen nur rund 19 Prozent der Gäste. Mit 16 Prozent bzw. mit 12 Prozent der Gäste sind die Bundesländer Baden-Württemberg und Sachsen vertreten. Die andere Hälfte der Gäste stammt aus dem sonstigen Bundesgebiet. Aus dem Ausland kamen nur vier Gäste, hier ist jedoch auch auf eine mögliche Sprachbarriere zum Ausfüllen des Fragebogens hinzuweisen. Auch wenn die Befragung nicht repräsentativ ist und die Prozentzahlen im Einzelfall durchaus von der Realität abweichen können, ist ein sehr hoher Anteil der Gäste von außerhalb Bayerns zu konstatieren. Die Bedeutung überregionaler Vermarktungsstrategien wird damit deutlich.

Über 80 Prozent der Befragten sind zudem zum ersten Mal in Mitwitz.

Besuchsmotive

Rund zwei Drittel der Befragten gaben „Urlaub“ als Besuchsmotiv für Mitwitz an. Bei den weiteren Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) erweisen sich die Besichtigungen von Sehenswürdigkeiten (11 Prozent), Besuche von Freunden und Bekannten (10 Prozent) sowie organisierte Gruppenreisen (9 Prozent) als relevante Besuchsmotive. Nur knapp vier Prozent der Befragten nennen den Besuch einer Veranstaltung

¹⁵ Hier und bei weiteren Fragen sind Abweichungen von 100 Prozent durch Mehrfachantworten der Befragten möglich.

in Mitwitz als Anlass zur Anreise. In der Kategorie der sonstigen Reisegründe wurden beispielsweise Veranstaltungen in der Umgebung von Mitwitz, kurze Tages- bzw. Wochenendtrips und Durchreisen angegeben. Auf den geringen Anteil (5 Prozent) der Geschäftsreisenden wurde einleitend bereits eingegangen. Dieser dürfte in der Realität deutlich höher sein.

Informationsquellen für den Besuch

Die Internetseiten von Mitwitz (www.mitwitz.de) dienen für 17 Prozent der Besucher als häufigste Informationsquelle, um sich über den Ort zu informieren. In der Bedeutung als Informationsquelle etwas nachgeordnet (12 Prozent) sind die Internetseiten des Frankenwald Tourismus (www.frankenwald-tourismus.de). Sehr häufig wurden im Internet mit Hilfe von Suchmaschinen die Stichwörter „Urlaub auf dem Bauernhof“ eingegeben. Immerhin 24 Befragte haben explizit nach diesem Urlaubstyp gesucht. Printmedien wie bspw. Prospekte werden nur von jedem zehnten Gast als Informationsquelle genannt.

Von großer Bedeutung ist natürlich auch die „Mund-zu-Mund-Propaganda“ in Form von Empfehlungen an Freunde und Bekannte (17 Prozent). Werbung im herkömmlichen Sinne und auch die Tourist-Information in Mitwitz spielen unter den Informationsquellen kaum eine Rolle.

Das Internet ist damit das wichtigste Informationsmedium der Gäste. Deshalb müssen die Internetseiten qualitativ hochwertig und informativ sein und laufend auf dem neuesten Stand gehalten werden.

Aktivitäten vor Ort

Von allen Sehenswürdigkeiten übt erwartungsgemäß das Wasserschloss die höchste Anziehungskraft auf die Besucher aus und wurde auch von drei Vierteln der Befragten während ihres Aufenthaltes besucht. Jeweils 20 Prozent haben die Jakobskirche und das Obere Schloss besichtigt. Das Rathaus wurde nur von 12 Prozent der Urlauber angeschaut. Als weitere besuchte Sehenswürdigkeiten wurden der Steinerner Löwe und die „Umgebung“ von Mitwitz genannt. Immerhin 18 Prozent der Befragten haben überhaupt keine Sehenswürdigkeiten besichtigt.

Die Hälfte der Besucher hat während des Besuches in Mitwitz verschiedene Ausflüge und Spaziergänge in die Umgebung unternommen. Restaurantbesuche, Wanderungen und Einkäufe zählen jeweils für über ein Drittel der Befragten zu den häufigsten Aktivitäten während ihres Aufenthaltes. Ein Viertel der Gäste hat an der Schlossführung teilgenommen.

In der Kategorie der sonstigen Aktivitäten wurde mehrfach das Sammeln von Pilzen aufgezählt. Damit wird erneut die Bedeutung naturverbundener Aktivitäten für den Tourismus in Mitwitz deutlich. Eine gezielte Vermarktung, evtl. geführte Touren und eine Verknüpfung mit einer (Event-)Gastronomie (Gäste/Kinder bereiten die gesammelten Pilze bspw. unter Anleitung selber zu) bieten weitere Ansatzpunkte zur Profilierung.

Bewertung des Angebotes

Insbesondere die ruhige Lage macht den Ort für Urlauber interessant. Viele der Besucher haben die Ruhe und die dadurch mögliche Erholung als besonders positiv an ihrem Aufenthalt bewertet. Neben dem Wasserschloss haben überwiegend die Landschaft und die nahe gelegenen Ausflugsziele den Befragten gut gefallen. Zusätzlich wurde auch die Freundlichkeit und die Gastfreundschaft der Einheimischen gelobt. Der Urlaub auf dem Bauernhof ist insbesondere für junge Familien mit Kindern ein attraktiver Grund, um in Mitwitz den Urlaub zu verbringen.

Am häufigsten wurde die schlechte Kennzeichnung der Wanderwege bemängelt. Im Hinblick auf die vielen Wandertouristen besteht an dieser Stelle Handlungsbedarf. Des Weiteren wurden die eingeschränkten Besichtigungszeiten im Wasserschloss kritisch betrachtet. Vermutlich wird diese Einschränkung ein Grund für die geringe Teilnehmerzahl an den Schlossführungen sein. Eine Ausweitung der Besichtigungszeiten in den Monaten mit den höchsten Gästeankünften sollte deshalb geprüft werden. Kritisch gesehen wird auch der „einheitliche“ Ruhetag der Gastronomiebetriebe. Montags haben Gäste in Mitwitz kaum eine Möglichkeit zur Einkehr. Als weitere Defizite wurden das Ortsbild und die schlechte Verkehrsführung genannt.

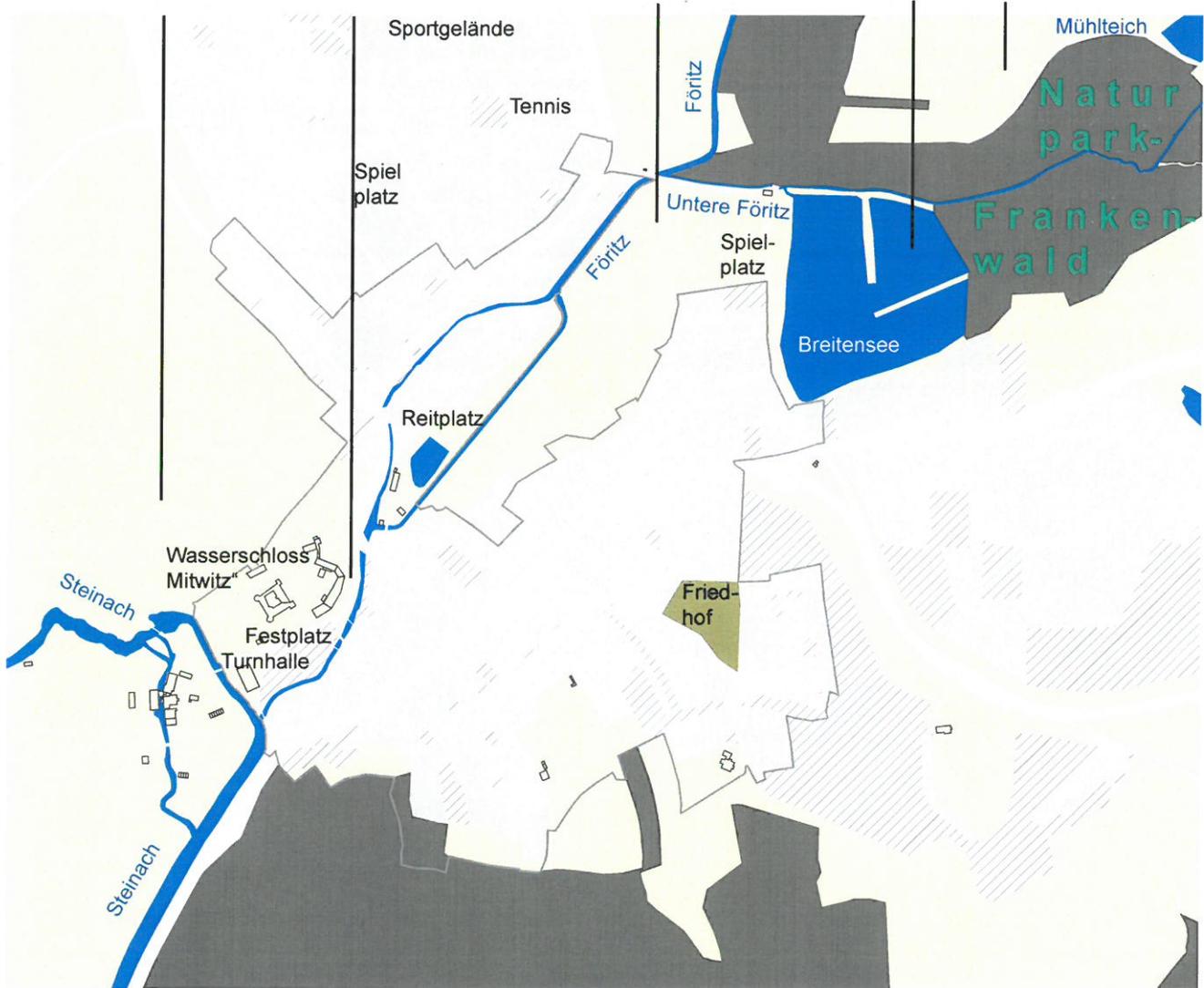
Schlosspark
Wasserschloss Mitwitz

Untere Föritzau
geplant
Hochwasserschutz
Renaturierung

Obere Föritzau
geplant
Hochwasserschutz

Breitsee
Naherholungsbiet
Ausgangspunkt der
Wander- und Radwege
in den Frankenwald

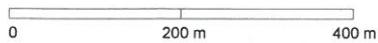
Naturpark
Frankenwald



Karte 8 - Grün- und Freiflächen

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

7. Die funktionalen Strukturen des Marktes Mitwitz und seiner Ortsmitte

7.1 Grün- und Freiflächen - Freizeit und Naherholung

Die Grün- und Freiflächenstruktur des gesamten Gemeindegebietes ist wesentlich durch folgende übergeordnete Elemente der Grün- und Freiflächenstruktur bzw. der Freizeit und Naherholung geprägt:

- Naturpark Frankenwald, mit seinem Netz an Wanderwegen und Radwanderwegen.
- Seen, Teiche (z.B. Breitensee, Mühlteich, Ob. / Unt. Keilstöckelteich, Reginasee, Pfadensee).
- Flüsse, Bäche (z.B. Steinach, Föritz, Untere Föritz, Schönenseebach).

Der Hauptort Mitwitz weist zahlreiche Elemente der Grün- und Freiflächenstruktur bzw. Einrichtungen der Freizeit und Naherholung auf:

- Zusammenfluss von Steinach und Föritz.
- Föritzauere als landschaftlich gliederndes Element der Siedlungsstruktur von Mitwitz.
- Schlosspark zum Wasserschloss Mitwitz als großzügige angelegte Garten- und Parkanlage.
- Breitensee mit Ausgangspunkt der Wander- und Radwanderwege in den Naturpark Frankenwald.
- Öffentliche Spielplätze, z.B. am Breitensee und in der Nähe der Schulen.
- verschiedene öffentliche und private Sportanlagen (z.B. Fußball, Tennis, Reiten).
- Festplatz und Turnhalle (Schlossallee).
- Wanderwege und Radwege z.B. zu den nächstgelegenen Weilern und Ortsteilen (z.B. Richtung Steinach, Burgstall).
- Private Park- und Gartenanlagen (z.B. oberes Schloss, Obstwiesen)

Das Angebot an Elementen der Grün- und Freiflächenstruktur bzw. an Einrichtungen der Freizeit und Naherholung ist für eine Gemeinde der Größenordnung von Mitwitz überdurchschnittlich hoch. Hier kommt der Gemeinde zugute, dass einmal aus der geschichtlichen Entwicklung heraus außergewöhnliche Anlagen bestehen (z.B. Schösser und Gärten) sowie zum anderen seit Jahrzehnten Tourismus gefördert wird (z.B. i.V. mit dem Naturpark Frankenwald).

Mit Blick auf die später abgegebenen Empfehlungen zur weiteren Entwicklung, darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass auch hier eine Weiterentwicklungsbedarf besteht. Die Infrastruktur bedarf der Aufwertung und Modernisierung (z.B. auch Beschilderung), die Nutzbarkeit der Einrichtungen sollte verbessert und hinsichtlich Attraktivität und Komfort gesteigert werden (z.B. Sonnenterrasse am Breitensee).

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB bittet der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. folgende Punkte zu berücksichtigen, welche bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Sandige Straßenrandflächen als Lebensraum für Sand-Vergissmeinnicht *Myosotis stricta* und seltene solitäre Bienen sollten erhalten bleiben. Der bestehende Gehölzbestand ist zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind nur standortheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Straßen und vor allem Plätze sind soweit möglich zu entsiegeln, bzw. bei der Neuanlage Materialien zu verwenden, die regenwasserdurchlässig sind.

Bei Arbeiten an Gebäuden sind Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu schaffen und zu erhalten. Falls Sanierungen von Sandmauern bspw. Schloss, Friedhofsmauer anstehen, ist darauf zu achten, dass die Flechtengesellschaften erhalten bleiben.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB gibt der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. folgenden Hinweis, welcher bei weiteren Planungsschritten und Maßnahmen entsprechend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt werden sollen:

Falls der Breitensee östlich von Mitwitz touristisch stärker erschlossen wird, soll eine Besucherlenkung entwickelt werden, die den dort brütenden z.T. seltenen Arten Ruhezeiten gibt.

7.2 Soziale Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur zählen u. a. alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, der Betreuung und schulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen, der außerschulischen Bildung (z.B. Volkshochschule), der Religion, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Personen.

Der Markt Mitwitz, speziell der Hauptort Mitwitz, verfügt, entsprechend der Kategorie Unterzentrum, über eine gute Infrastrukturausstattung. Die Verteilung der sozialen Einrichtungen im Hauptort Mitwitz ist in der Karte 9 auf der nachfolgenden Seite dargestellt. Sie zeigt vor allem eine Konzentration von Einrichtungen in der Ortsmitte.



Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen

In Mitwitz gibt es neben dem evangelisch-lutherischen Kindergarten eine Grundschule, eine Montessori-Schule, die Außenstelle Mitwitz der Volkshochschule Kronach sowie die Ökologische Bildungsstätte Oberfranken. Für Jugendliche steht noch das Jugendübernachtungshaus des Landkreises Kronach zur Verfügung.

Im Markt Mitwitz gibt es zwei Kinderspielplätze - zum einen an der Pinsenhofstraße und zum anderen beim Breitensee. Am Breitensee gibt es darüber hinaus noch eine Lagerfeuerstelle. Zur sportlichen Betätigung stehen noch der Fußballplatz sowie die Beachballplätze bei der Schule zur Verfügung.



Kirchliche Einrichtungen

Im Hauptort Mitwitz gibt es Einrichtungen der evangelisch-lutherischen und der römisch-katholischen Kirche. Dazu gehören das evangelisch-lutherische Pfarramt sowie die evangelische Jakobskirche. Die Schlosskapelle ist ein katholischer Kirchenraum und befindet sich, wie der Name bereits anklingen lässt, im Wasserschloss.

Darüber hinaus ist für einige Gemeindeteile des Marktes Mitwitz das Pfarramt Gestungshausen zuständig, wie z.B. für Steinach, Hof, Horb und Leutendorf.



Einrichtungen für Senioren

Derzeit gibt es im Markt Mitwitz kaum Einrichtungen für Senioren bis auf den häuslichen Pflegedienst des Diakonievereins. Es bestehen jedoch bereits Pläne für ein Altenheim im Hauptort Mitwitz.

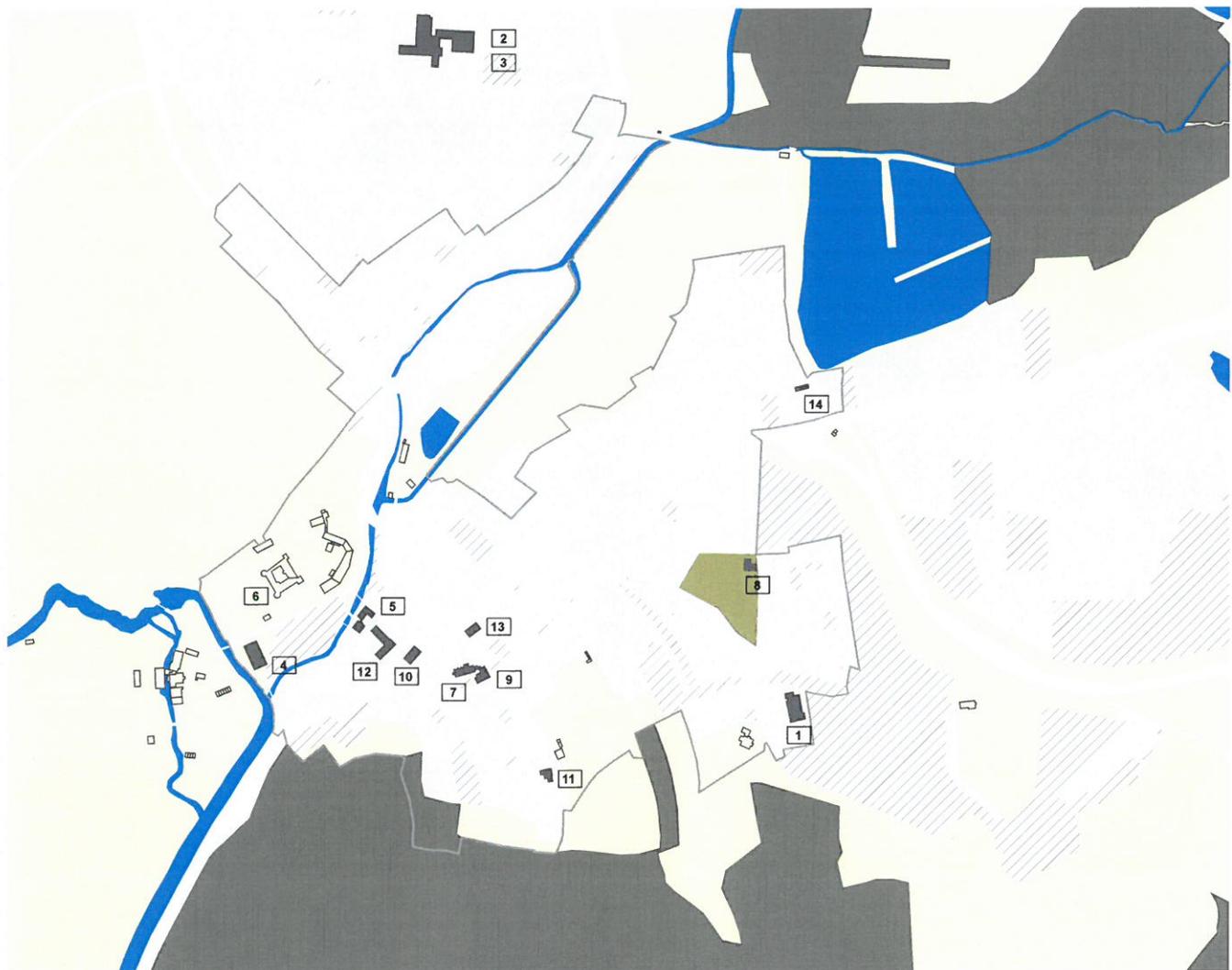
Abbildung 43
Spielplatz an der Pinsenhofstraße

Abbildung 44
Spielplatz am Breitensee

Abbildung 45
Lagerfeuerstelle am Breitensee

Einrichtungen zur Gesundheit

Einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur bilden die Einrichtungen zur Gesundheit. Auch diese sind im Markt Mitwitz z.B. in Form von allgemeinmedizinischen Ärzten, Zahnärzten, der Apotheke, verschiedenen Praxen sowie der Sanitätsbereitschaft Mitwitz vertreten.



Karte 9 - Soziale Einrichtungen

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: August 2010

Erhebungen: März / Juni 2009

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

Soziale Einrichtungen

- soziale Einrichtungen
- 1 Evangelisch-Luth. Kindergarten
- 2 Montessori-Schule / Volksschule
- 3 Volkshochschule
- 4 Turnhalle
- 5 Jugendübernachtungshaus
- 6 Unteres Schloss, ökolog. Bildungsstätte Oberfranken
- 7 Evang.-Luth. Pfarrkirche
- 8 Friedhof
- 9 Gemeindehaus
- 10 Rathaus
- 11 Bauhof
- 12 Dt. Post und DHL, Diakoniestation Mitwitz
- 13 Diakonieverein Mitwitz
- 14 Sanitätsbereitschaft Mitwitz

Sonstige Einrichtungen

Neben den bereits erwähnten sozialen Einrichtungen bieten darüber hinaus weitere behördliche und öffentlich tätige Einrichtungen ihre Dienste und Leistungen an. Zu nennen sind hier u. a. das Rathaus, der Bauhof, der Abwasserverband Steinachtal, die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Mitwitz, die Feuerwehr Mitwitz sowie der Wertstoffhof Landkreis Kronach.



Abbildung 46
ev.-luth. Kindergarten

Abbildung 47
Jugendübernachtungshaus

Abbildung 48
Rathaus

Abbildung 49
evangelische Jakobskirche



7.3 Verkehrliche Infrastruktur

Markt Mitwitz

a) Straßennetz

Der Markt Mitwitz ist über die B 303 alt sowie die B 303 neu nach Westen zur A 73 (Suhl - Bamberg) mit der Anschlussstelle Ebersdorf b. Coburg an das Autobahnnetz angeschlossen. Nach Osten ist der Markt Mitwitz noch über die B 303 neu an die A 9 Anschlussstelle Bad Berneck / Himmelkron angebunden. Die B 303 alt durchquert die Ortsmitte in West-Ost-Richtung. Die B 303 neu hingegen tangiert den Markt Mitwitz südlich. Mit der Fertigstellung wird eine gewisse verkehrliche Entlastung der Ortsmitte erwartet. Aufgrund der direkten Straßenverbindung von der B303 neu über Mitwitz nach Neustadt b. Coburg bzw. Rödental wird wohl auch künftig ein hohes Verkehrsaufkommen in der Ortsmitte vorhanden sein.

Darüber hinaus durchqueren noch folgende übergeordnete Straßen das Gemeindegebiet des Marktes Mitwitz:

- St 2208 (Wörlsdorf / Redwitz an der Rodach - Anschlussstelle zur B 173).
- St 2708 (Neustadt b. Coburg / Haßlach - Anschlussstelle zur B 85 und B 89).
- Kr KC 14 (Anbindung Neundorf an die St 2208).
- Kr KC 10 (Anbindung B 303 neu und St 2208).

b) ÖPNV

Der Markt Mitwitz ist nicht direkt an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Eine Anbindung besteht über das Busnetz der Omnibusverkehr Franken GmbH nach:

- Neustadt b. Coburg (Buslinie 8308 Sonnefeld - Mitwitz - Neustadt b. Coburg).
- Ebersdorf b. Coburg (Buslinie 8306 Kronach - Mitwitz - Sonnefeld - Ebersdorf b. Coburg - Coburg).
- Coburg (Buslinie 8306 Kronach - Mitwitz - Sonnefeld - Ebersdorf b. Coburg - Coburg).
- Kronach (Buslinie 8306 Kronach - Mitwitz - Sonnefeld - Ebersdorf b. Coburg - Coburg und Buslinie 8331 Kronach - Mitwitz).

Dabei ist die zeitliche Taktung des Busverkehrs im Laufe des Tages (3 bis 6 Anfahrten) wie auch in der Nacht, in der keine Busse mehr fahren, noch ausbaufähig. Folgende Haltepunkte werden von den Buslinien im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Mitwitz bedient:

- Mitwitz Gasthof Wasserschloß - Buslinie 8306, 8331, 8308;
- Mitwitz Neundorfer Straße - Buslinie 8331, 8308;
- Mitwitz Kronacher Straße - Buslinie 8306, 8331;
- Hof a. d. Steinach B 303 - Buslinie 8308;
- Hof a. d. Seinach Brücke - Buslinie 8306, 8331;
- Neundorf (b. Mitwitz) - Buslinie 8306, 8331;
- Steinach a. d. St. Fa. Hein - Buslinie 8331, 8308;



Karte 10 - Verkehrsnetz

Markt Miwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S

Stand: Dezember 2010

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

Verkehr

- Bundesstraße alte
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- wichtige Verbindungsstraßen

- Steinach a. d. St. Abzw Kirchsteig - Buslinie 8331, 8308;
- Leutendorf - Buslinie 8306, 8331;
- Abzw Horb (b. Mitwitz) - Buslinie 8306, 8331;
- Schwärzdorf - Buslinie 8306, 8331, 8308;
- Burgstall B 303 - Buslinie 8306;
- Burgstall Ortsmitte - Buslinie 8306;
- Kaltenbrunn (b. Mitwitz) - Buslinie 8306;
- Neubau (b. Mitwitz) - Buslinie 8306.

Ortsmitte Mitwitz

a) Straßennetz

Von Norden kommend verlaufen die St 2208 und die Kr KC 14 durch die Ortsmitte von Mitwitz. Darüber hinaus führen noch die B 303 alt sowie die St 2708 in West-Ost-Richtung durch diesen Bereich.

Damit ist die Ortsmitte Mitwitz gut an das Autobahnnetz der Bundesrepublik Deutschland angebunden. Gut erreichbar sind dabei vor allem die BAB A 73 im und die A 9 im Osten.

Zu den maßgeblichen Elementen des Hauptverkehrsstraßennetzes innerhalb der Ortsmitte zählen die Sonneberger Straße, die Neundorfer Straße, die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße, die Coburger Straße und die Kronacher Straße. Die beiden letztgenannten Straßen bilden zugleich die B 303 alt. Alle genannten Straßen sowie die von-Cramer-Klett-Straße, die Schlossallee sowie der Kirchplatz dürfen nach der Straßenverkehrsordnung mit max. 50 km/h befahren werden (vgl. Karte Straßenverkehrsordnung im Anhang). Wobei einige der Straßen, wie z.B. der Kirchplatz aufgrund der topographischen Gegebenheiten, zu geringeren Geschwindigkeiten führen. Die Straßen, die in die Wohngebiete hinein führen, bis auf die Von-Cramer-Klett-Straße, dürfen nur mit max. 30 km/h befahren werden, was den Status des Wohngebietscharakters verstärkt.

Insgesamt verfügt der Markt Mitwitz über einen relativ guten Zustand der Straßen (vgl. Karte 11 - Zustand der Straßen auf der nachfolgenden Seite). Vereinzelt Straßen



Abbildung 50
Ludwig-A.-Freud-Weg

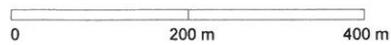
Abbildung 51
Lindenweg



Karte 11 - Zustand der Straßen

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: August 2010

Erhebung: März / Juni 2009

Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

Zustand der Straßen

- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand, mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand, mit erheblichen Verbesserungsbedarf

wie z.B. der Jakobsweg, die von-Cramer-Klett-Straße, der Lindenweg, der Ludwig-A.-Freund-Weg, Teile der Kirchstraße oder Friedhofstraße sind in einem schlechten Zustand mit erheblichem Verbesserungsbedarf. Bei diesen Straßen ist meist eine komplette Sanierung nötig, da die asphaltierten Decken bereits mehrere Risse bzw. Schlaglöcher aufweisen, die Ränder zu den Gehwegen bröckeln oder das Abfließen des Niederschlagswassers nicht mehr gewährleistet werden kann.

Im Untersuchungsgebiet Ortskern Mitwitz sind, bis auf das Bubsgäßchen, den Rathausplatz, Teile der Schulstraße sowie den Kirchplatz, alle Straßen asphaltiert. Während die Pflasterung des Kirchplatzes relativ alt ist und entsprechenden Sanierungsbedarf aufweist, verfügen das Bubsgäßchen sowie Teile der Schulstraße über eine intakte Pflasterung. Diese wurde im Rahmen der Ortskernsanierung Untersuchungen durchgeführt (siehe Abbildung 54 und Abbildung 55).

Besondere städtebauliche Defizite bestehen im Zuge der Ortsdurchfahrten: der Coburger Straße und Kronacher Straße (B303 alt) sowie der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße (St 2208). Aus heutiger Sicht besteht eine zu einseitige Orientierung der Gestaltung und des Erscheinungsbildes auf den motorisierten Verkehr; das führt besonders in Schwachlastzeiten zu überhöhten Geschwindigkeiten mit allen damit verbundenen negativen Folgen. Entsprechend der Planung der Ortsdurchfahrten etwa um 1970 hat die Fahrbahn einschließlich Rinne etwa 8.00m Breite. Der Straßenraum zwischen den Häusern ist 10m – 20m breit; in den breiteren Bereichen sind (teilweise beidseitig) Park- und Busbuchten angelegt. Die Gehwege sind etwa 1,5m breit. Der Bauzustand erscheint im Fahrbahnbereich oberflächlich gut; es gibt jedoch Defizite bei der Entwässerungsführung.



Abbildung 52
Kirchstraße

Abbildung 53
Jakobsweg

Abbildung 54
Schulstraße

Abbildung 55
Bubsgäßchen

Durch die Dominanz des Autoverkehrs sind Nutzung und Bestand der anliegenden Bebauung zunehmend gefährdet. Es gibt bereits Leerstände, und die Zentrumsfunktion für die Marktgemeinde ist akut in Frage gestellt.

Durch den etwa 5km südlich verlaufenden Neubau der B303 besteht für die Fernverkehre in Ost-West-Richtung eine schnelle und attraktive Alternative. Zählungen vor Inbetriebnahme der B303(neu) zeigen Verkehrsmengen von unter 7000 – 8000 Kfz/Tag (beide Fahrrichtungen gemeinsam). Eine grobe Abschätzung der Lage im Netz und weiterer Faktoren lässt die Aussage zu, dass zukünftige Veränderungen der Verkehrsbelastung einen Rahmen von +/- 25% nicht überschreiten werden. Damit bleiben die Ortsdurchfahrten zweifelsfrei innerörtliche Hauptstraßen; sie haben weiter mindestens regionale Verkehrsbedeutung. Zwei Fahrspuren auch an Einmündungen sind ausreichend; im Streckenverlauf sind kurze Abschnitte denkbar, die nur PKW-Begegnung zulassen. Gleichzeitig ist eine Einschränkung von Verkehrsfluss, Fahrgeschwindigkeit und Komfort zu Gunsten anderer Straßenfunktionen zumutbar.

b) ÖPNV

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt im Untersuchungsgebiet Mitwitz über das Busnetz der Omnibusverkehr Franken GmbH. Es befinden sich folgende der oben angeführten Haltestellen im Untersuchungsgebiet:

- Mitwitz Gasthof Wasserschloß - Buslinie 8306, 8331, 8308
- Mitwitz Neundorfer Straße - Buslinie 8331, 8308
- Mitwitz Kronacher Straße - Buslinie 8306, 8331



Abbildung 56
Kreuzung L.-Frh.-v.-Würzburg-Straße
/ Coburger Straße / Kronacher Straße

Abbildung 57
Coburger Straße / Kronacher Straße

Abbildung 58
Coburger Straße

Abbildung 59
Kronacher Straße



Die Qualität der Haltestellenbereiche ist unzureichend. Die Haltestellenbereiche verfügen z.B. über keine Überdachung (z.B. kein Bushaltestellenhäuschen) und auch an Sitzmöglichkeiten fehlt es. Die Haltestellen bestehen meist nur aus einem Hinweisschild.

c) Ruhender Verkehr

In der Ortsmitte von Mitwitz gibt es insgesamt zu wenig öffentliche Stellplätze. Das wird als erheblicher Mangel hinsichtlich der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und des dort ansässigen Einzelhandels sowie der Dienstleister gesehen. Wenige gekennzeichnete Parkstellflächen oder Parkbuchten befinden sich vorrangig an der Coburger Straße, Kronacher Straße sowie Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße. Bei großen Veranstaltungen, Märkten oder Festen kann der Festplatz an der Schlossallee als Parkplatz genutzt werden. Was weiterhin fehlt, ist z.B. ein zentraler Anlaufpunkt für Besucher und Gäste des Marktes Mitwitz mit einem entsprechenden Parkplatzangebot. Bei der Konzeption künftiger Angebote für den ruhenden Verkehr ist auf eine inhaltliche Abstimmung der Bedarfe ebenso zu achten, wie auf eine ortsbildverträgliche Einordnung.

d) Fuß- und Radwege

Die Qualität der Gehwege im Untersuchungsgebiet Mitwitz ist streckenweise sehr unterschiedlich. Die Ausbaubreite beträgt z.T. weniger als 1,5 m, so dass sich Personen auf Teilstücken nicht begegnen können, ohne auf die Straße ausweichen zu müssen. Dazu zählen z.B. Teilbereiche an der Coburger Straße Richtung Ortsausgang sowie teilweise an der Neundorfer Straße. Auch die Begrünung bzw. Straßenmöblierung fehlt in einigen Bereichen. Hinzu kommt, dass die Qualität des Belags der Gehwege ebenfalls z.T. mangelhaft ist. Das bedeutet, dass im Bereich der Gehwege im Hauptort Mitwitz Verbesserungsbedarf besteht, v.a. im Bereich der Geschäftslagen muss durch Aufwertung der Gehwegbereiche die Voraussetzung für einen attraktiven Geschäftsbereich geschaffen werden.

An einigen Stellen sollte das Netz der Innerortsverbindungen für Fußgänger und Radfahrer ergänzt werden. Beispiele sind Verbindungen zwischen der Coburger Straße und der Schlossallee sowie zwischen der Kronacher Straße und der Sonneberger Straße.

Innerhalb des Ortskerns gibt es keine ausgewiesenen oder straßenbegleitenden Radwege oder Wegebeziehungen für Radfahrer. Die Entwicklung von verbesserten Wegebeziehungen ist für die künftige Mobilität sehr wichtig. Demgegenüber gibt es ein gut funktionierendes Radwanderwegenetz im Frankenwald. Dazu zählt z.B. die Radtour

- Michelau¹⁶ die einen Rundweg ausgehend von Michelau über Redwitz - Küps - Kronach - Mitwitz - Gestungshausen - Sonnefeld - Weidhausen - Neuensorg - Neuensee bildet;
- Rund um Bier und die Burgenstraße¹⁷, die von Mitwitz über Hof a.d. Steinach -



Abbildung 60
Haltestelle an der Kronacher Straße

16 www.in-franken-wandern.de

17 <http://frankenwald.bayern-online.de/>

Horb - Leutendorf- Beikheim - Schmölz - Theisenort - Johannisthal - Küps und weiter bis nach Kronach und über Kaltenbrunn wieder nach Mitwitz führt.

Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Radwanderstrecken im Ort selbst besser aufgegriffen und beschildert sowie mit den künftig verbesserten Radwegebeziehungen innerhalb des Ortes verknüpft werden, so dass die Radwanderer auch Anreize erhalten, im Ort zu verweilen und das gastronomische sowie touristische Angebot nutzen. Im Bereich der Wanderwege gibt es ebenfalls ein gutes überörtliches Angebot. So führen z.B. die zwei europäischen Fernwanderwege¹⁸

- Nr. 3 Atlantik - Ardennen - Böhmerwald und
- Nr. 6 Ostsee - Adria.

von Coburg kommend durch Mitwitz. Hier gilt es, die innerhalb des Ortes größtenteils bereits bestehenden Wegeverbindungen für Fußgänger (z.B. Wasserschloss / Schlosspark, Breitensee) noch besser u.v. attraktiver mit den überörtlichen Wegen zu verknüpfen (z.B. Beschilderung).

Darüber hinaus verfügt der Markt Mitwitz über acht Wanderrundwege¹⁹, z.B. der Wanderweg 3 verläuft vom Wasserschloss über den Steinerner Löwe nach Häusles und wieder zurück zum Hauptort Mitwitz mit dem Oberen Schloss und dem Unteren Wasserschloss oder auch der Wanderweg 6, der von Mitwitz nach Bächlein und wieder zurück führt.

Mittels einer Route können Besucher ebenfalls den gesamten Markt Mitwitz erwandern. Dabei führt der Wanderweg ausgehend vom Hauptort Mitwitz über Steinach - Hof a. d. Steinach - Lochleithen - Gubel - Leutendorf - Rotberg - Häusles - Neubau wieder nach Mitwitz.

¹⁸ <http://frankenwald.bayern-online.de>

¹⁹ <http://www.mitwitz.de>



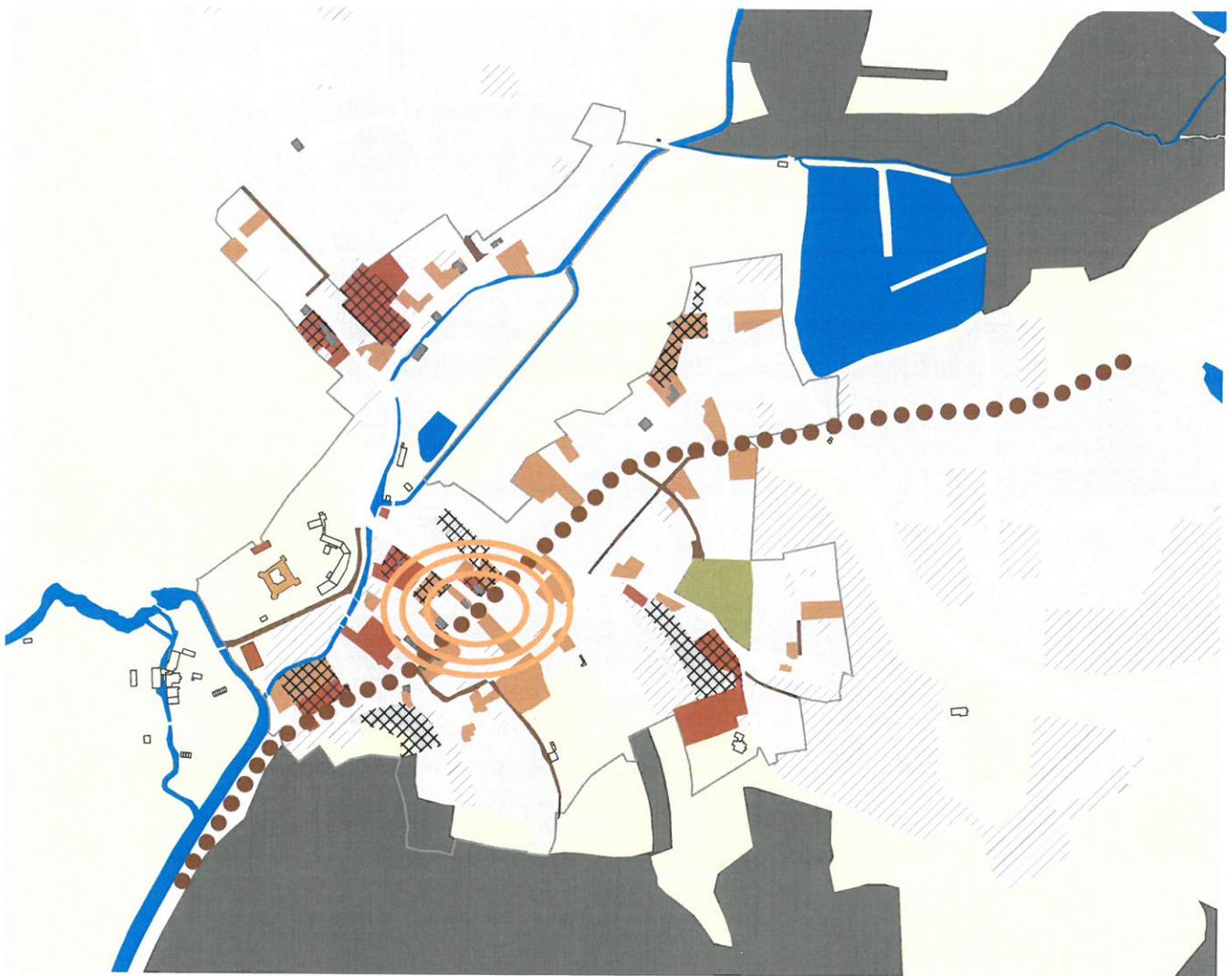
Abbildung 61
Beschilderung Markt Mitwitz

8. Markt Mitwitz - Stärken und Schwächen

Die nachfolgend aufgezeigten Stärken und Schwächen des Marktes Mitwitz resultieren aus den zuvor aufgezeigten Analyse, der Bürgerbeteiligung sowie ergänzender Begutachtungen und Bewertungen. Die Aufstellung spiegelt keine Prioritäten wider. Diese werden erst mittels der Projekte bzw. Maßnahmen getroffen.

Stärken / Potentiale	Schwächen / Gefährdungen
Standort allgemein	
gute räumliche Lage durch Anbindung der B 303 neu und die A 73	Beschilderung von Autobahn bis Mitwitz

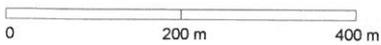
Stärken / Potentiale	Schwächen / Gefährdungen
Städtebauliche Rahmenbedingungen	
bauliche Attraktivität / Wasserschloss	Brachen / Leerstände leerstehende Ladenlokale wirken beklemmend/ abschreckend > negativer Einfluss auf Image
	Gestalterische Mängel an Gebäuden z.B. auch fehlende Wahrnehmung der Gastronomie
Wohnnutzung in der Ortsmitte	
	unattraktive Straßenräume
Landschaftliche Attraktivität	
Schulen, Kindergarten	
Übergeordnete / sonst. Einrichtungen	
Medizinische Versorgung	
	Fehlende Attraktionen, z.B. Gästefamilien mit Kinder
	Fehlender Anlaufpunkt/ WC / Service / fehlender Ortsplan
	Fehlender attraktiver Gästeparkplatz



Karte 12 - Schwächen und Defizite

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: August 2010

Erhebung: Dezember 2010

Bestand

Grün- und Freiflächen
Flächen für Landwirtschaft
Grünflächen
Waldflächen



Bauflächen
bebaute Quartiere
noch nicht bebaute Quartiere



Gewässer
fließende und stehende Gewässer



Gebäude
Gebäude im Außenbereich



Schwächen und Defizite

Orange square symbol: Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit leichten Mängeln

Red square symbol: Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit Mängeln und erheblichen Mängeln

Black cross-hatch symbol: Brachflächen

Dark grey square symbol: Leerstand (Einzelhandel)

Brown square symbol: schlechter Zustand der Straßen mit erheblichen Verbesserungsbedarf

Brown circle symbol: überhöhte Geschwindigkeit bei Ortsdurchfahrt

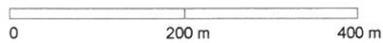
Orange concentric circles symbol: fehlende Ortsmitte



Karte 13 - Stärken und Potenziale

Markt Mitwitz
Stadtumbau West

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Kartengrundlage / Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Stand: August 2010

Erhebung: Dezember 2010

Bestand

Grün- und Freiflächen
Flächen für Landwirtschaft
Grünflächen
Waldflächen



Bauflächen
bebaute Quartiere
noch nicht bebaute Quartiere



Gewässer
fließende und stehende Gewässer



Gebäude
Gebäude im Außenbereich



Stärken und Potenziale

Wohnnutzung in der Ortsmitte
(Bereiche mit Wohneinheiten)



Denkmalgeschützte Gebäude



Wasserschloss mit hoher Attraktivität



Soziale Infrastruktur



Gutes Beherbergungsangebot



Vielfältiges gastronomisches Angebot

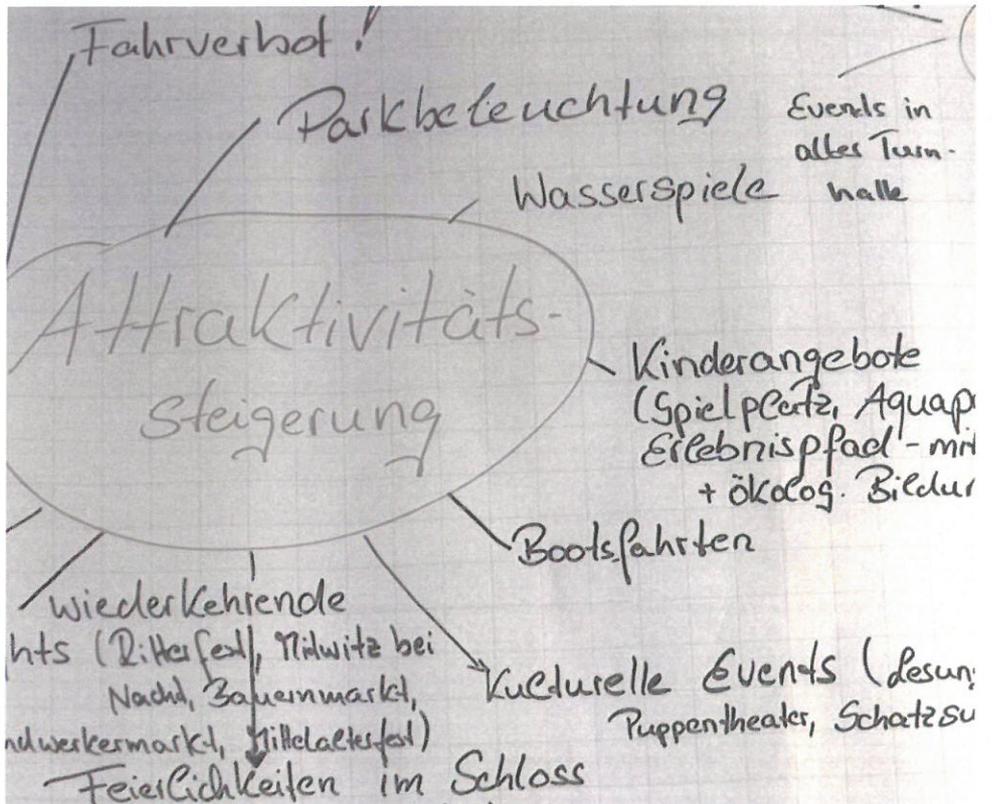


Landschaftliches Potenzial



Stärken / Potentiale	Schwächen / Gefährdungen
Wirtschaft allgemein	
leicht positive unternehmerische Dynamik	negatives Pendlersaldo
positive Entwicklung der Gemeindefinanzen	relativ schwache Steuerkraft / hohe Schuldenlast
Gute Beschäftigtenstrukturen – hoher Anteil Vollzeitbeschäftigter und geringe Arbeitslosenquote	tertiärer Sektor unterrepräsentiert
Einzelhandel und Gewerbe	
lokale Netzwerke vorhanden	hohe Leerstandsquote
sehr hohe Standortbindung der Unternehmer	kaum fußläufige Nahversorgung vorhanden
gute Ausstattung im Einzelhandel bei Nahrungs- und Genussmitteln	Nachfolgeproblematik in den Unternehmen
lokales Handwerk stark vertreten	geringer Anteil gehobener Dienstleistungen
attraktiver Edeka-Markt im Hauptort	sinkende Nachfrage aufgrund eines Bevölkerungsrückgangs
	angespannte Wettbewerbslage im Einzelhandel
	Ortsmitte ist kaum als zentraler Versorgungsbereich zu deklarieren
Tourismus	
hohe Tourismusintensität	keine Kenntnisse über Gästestrukturen, Bedürfnisse und Aktivitäten der Urlauber
Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor noch besser nutzen	
Wasserschloss mit hoher Anziehungskraft	fehlender Ortsplan
gutes Angebot im Beherbergungsgewerbe	
vielfältiges gastronomisches Angebot	fehlende Wahrnehmung der Gastronomie im Ortsbild
Teilnahme der Betriebe an Zertifizierungsverfahren (Sterne, Regionale Küche, etc.)	starke Abhängigkeit des Tourismus von Saisonalität
übersichtliche Darstellung der vorhandenen touristischen Informationen auf Homepage Mitwitz	Informationsgehalt insbesondere in den Bereichen Wandern und Radfahren unzureichend
gute Ansätze eines Corporate Design im Verbund Kronacher Land	Darstellung des Kronacher Landes beschränkt sich derzeit auf Printmedien
Ruhe, Erholung und Landschaft als touristisches Potenzial	

Stärken / Potentiale	Schwächen / Gefährdungen
Demographie	
	Rückgang der Bevölkerung
	stärker Rückgang der Kinder und Jugendlichen
	starke Zunahme der älteren Menschen ab 65-Jahren



9. Beteiligung

9.1 Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger

Zur Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte von Anfang an eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger um die Sicht der Betroffenen zu erfassen und in den Stadtumbauprozess einfließen lassen zu können.

Lenkungsgruppe

Zunächst wurde eine Lenkungsgruppe aus Mitgliedern des Marktgemeinderates, der Verwaltung und mehreren Vertretern wichtiger Einrichtungen und Initiativen bzw. Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens gebildet. Aufgabe der Lenkungsgruppe war und ist es, den Stadtumbauprozess zu begleiten und Empfehlungen an den Marktgemeinderat abzugeben.

Bürgerbeteiligung - Entwicklungsforum Mitwitz

Die Beteiligung fand im Zeitraum der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Konzeptphase) in Form von mehreren Bürgerveranstaltungen statt. In der späteren Umsetzungsphase wird es themenbezogene Projektgruppen geben.

Es fanden folgende Veranstaltungen im Rahmen des Entwicklungsforum Mitwitz statt:

- Auftaktveranstaltung,
Dienstag, den 28. April 2010 im Gasthaus Häublein / Saal;
- Entwicklungsforum Mitwitz,
Dienstag, den 11. Mai 2010 im Gasthof Wasserschloss / Saal;
- Abschlusspräsentation,
Dienstag, den 14. September 2010 im Gasthaus Häublein / Saal.

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger folgten den Einladungen und brachten Ihre Anregungen in den Stadtumbauprozess ein.

Zu den Ergebnissen der Beteiligung wurde eine ausführliche Dokumentation erstellt, welche als Teil 2 des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingeordnet wurde.

Zusätzlich erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, während des Auslegungszeitraumes vom 02. Mai bis 06. Juni 2011 den Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes / Stand März 2011 einzusehen. Hierzu erfolgte eine entsprechende amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt des Marktes Mitwitz. Während des Auslegungszeitraumes vom 02. Mai bis 06. Juni 2011 wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Abbildung 62
Impressionen aus der
Bürgerbeteiligung
2. Entwicklungsforum
am 11. Mai 2010

9.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Gemäß § 171 b BauGB i.V. mit § 139 BauGB hat im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen auch eine Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger zu erfolgen. Hierzu erfolgte eine Übermittlung des Entwurfes des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes / Stand März 2011 an die in ihren Aufgabenbereichen berührten öffentlichen Aufgabenträger. Diese erhielten mit Schreiben vom 26.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (vom 02. Mai 2011 bis 06. Juni 2011).

Eine vollständige Übersicht aller in den Stellungnahmen geäußerten Punkte sowie der entsprechenden Vorschläge zur Behandlung bzw. Abwägung durch den Marktgemeinderat ist im ANHANG enthalten. Die Behandlung bzw. Abwägung durch den Gemeinderat des Marktes Mitwitz fand im Rahmen entsprechender Beschlüsse in der Sitzung am 19. Juli 2011 statt.

Soweit sich durch die Anregungen und Bedenken der öffentlichen Aufgabenträger konkrete Hinweise für das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept ergeben, wurden zu den entsprechenden Abschnitten die zutreffenden Hinweise eingefügt. Diese gilt auch für Hinweise, welche später durchzuführende Planungsschritte betreffen. Somit greift das Städtebauliche Entwicklungskonzept die Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger auf und berücksichtigt deren dargestellte Belange.

10. Folgerungen und Rahmenbedingungen aus den Analysen

Aus den umfangreichen Erhebungen und Analysen sind die entsprechenden Folgerungen hinsichtlich der späteren Entwicklungsvarianten sowie Vorschläge für Leitbild, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zu ziehen. Dies betrifft v.a. die Folgerungen aus den für die städtebauliche Entwicklung relevanten Bereichen:

- Siedlungsentwicklung;
- Demographische Entwicklung;
- Wirtschaftliche Entwicklung;
- Touristische Entwicklung;
- Entwicklung von Einzelhandel und Ortsmitte;
- Verkehrliche Entwicklung.

Auf der nachfolgenden Doppelseite sind die zu ziehenden Folgerungen in einer Übersicht stichpunktartig und zusammenfassend dargestellt. Diesen Darstellungen seien folgende Bemerkungen vorangestellt:

Die Analyse ergab, dass die Probleme in baulicher Hinsicht in einem vielfach festzustellenden Defizit an Nutzungen (z.B. Leerstände und Brachen) sowie in einem häufig anzutreffenden Sanierungs- bzw. Modernisierungstau (z.B. Mängel an Gebäuden) zu finden sind. Dabei überlagern sich diese Aspekte. Leerstände und Brachen führen zu unterlassenen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, unterlassene Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen führen zum Ausbleiben von Nutzungen. Hierdurch entsteht ein „Negativkreislauf“ zu Lasten der Ortsmitte: die funktional wichtigen Nutzungen wie z.B. Versorgung / Handel und Wohnen gehen der Ortsmitte verloren, wenn nicht konsequent gegengesteuert wird.

Die Untersuchung der demographischen Entwicklung zeigt für Mitwitz wie für die Region einen deutlichen Rückgang in den vergangenen Jahren wie auch in der Prognose für die Zukunft. Dieser Rückgang würde sich voraussichtlich so einstellen bzw. sogar verstärken, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, welche zu einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Arbeits- und Wohnortes Mitwitz führen.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist der Markt Mitwitz kein Standort industrieller Produktion, wohl aber ein Standort der Handwerker, Dienstleister und des Tourismus. Die Ergebnisse der Analyse lassen nicht erwarten, dass in den nächsten Jahren völlig neue wirtschaftliche Impulse eintreten, weder sind besondere Standortvorteile für die Ansiedlung eines großen neuen Betriebes zu erkennen, noch ergeben sich aus der topographischen und siedlungsstrukturellen Situation zwingende Ansatzpunkte für eine völlig neue oder andere wirtschaftliche Struktur. Die Zukunftsfähigkeit des Marktes Mitwitz wird sich daran entscheiden, inwieweit es gelingt die genannten bestehenden Potenziale zu stärken, zu bündeln und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Aus Sicht des Verkehrs bleibt der Markt Mitwitz auch künftig gut an das Fernstraßennetz angebunden. Mittel- bis längerfristig ist damit zu rechnen, dass sich der Ost-West-gerichtete Fernverkehr (zwischen A73 und A9) auf der Trasse der B303 neu finden wird, jedoch ist für Mitwitz nach wie vor mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da die direkte Verbindung Kronach - Mitwitz - Neustadt b. Coburg - Umfahrung / Rödental - Anschluss A73 auch künftig eine frequentierte Strecke sein wird.

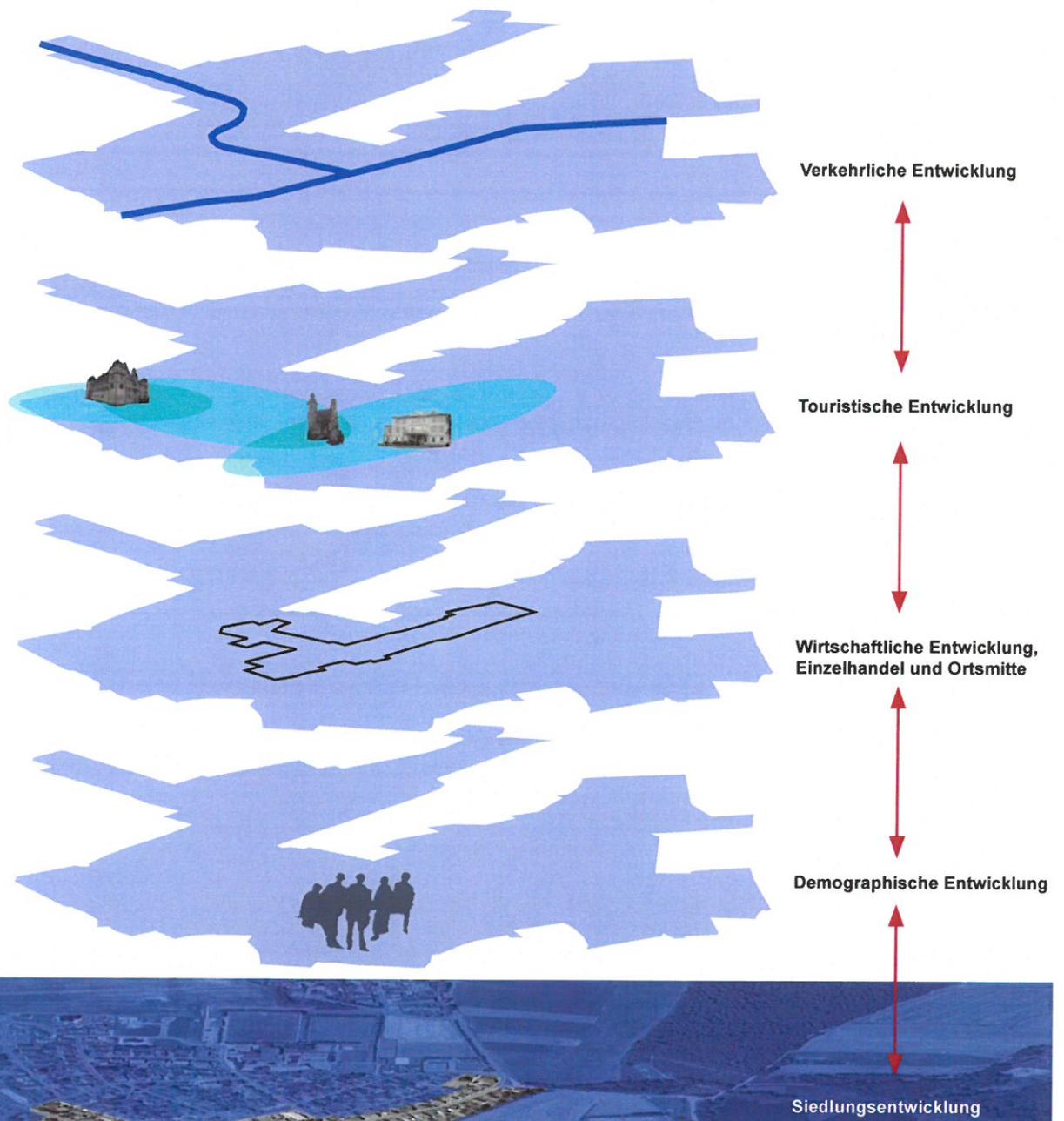


Abbildung 63 - relevante Entwicklungsbereiche

Folgerungen aus der
verkehrlichen Entwicklung

- Nutzung der Chance aus der B 303 neu zur Aufwertung der Ortsmitte (B 303 alt)
- Dringende Verbesserung der Park- und Haltemöglichkeiten im Bereich der Ortsmitte.

Folgerungen aus der
touristischen Entwicklung

- Nutzung und Ausbau eines der zentralen Potenziale von Mitwitz: dem Tourismus
- Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Angebote, z.B. Verbindung mit kulturellen Aspekten
- Verbindung der baulichen und landschaftlichen Potenziale mit den touristischen Potenzialen: z.B. Aufwertung der Ortsmitte und der Gebäude zugleich auch mit Blick auf die Attraktivität für Touristen.
- Einbindung der touristischen Aktivitäten in ein ganzheitliches Marketing

Folgerungen aus der
wirtschaftlichen Entwicklung, Einzelhandel und Ortsmitte

- Gegensteuern zu Brachen, Leerständen durch wirtschaftliche Impulse
- Ausbau und Förderung von wirtschaftlichen Potenzialen (z.B. örtliche Handwerker / Dienstleister, Tourismus)
- Verbessertes Marketing von Standort und lokaler wirtschaftlicher Aktivitäten
- Überwindung der Leerstände durch ein gezieltes Gegensteuern
- Erarbeitung einer ganzheitlichen Strategie zum Management der Nutzungen und Flächen („Leerstandsmanagement“) sowie zur Entwicklung bzw. Qualitäts- und Wertsicherung der Immobilien (z.B. „Immobilienfonds“), wie es z.B. das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ vorsieht
- Stärkung des Einzelhandels durch Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und Einbeziehung in das Marketing

Folgerungen aus der
demographischen Entwicklung

- Ausrichtung der Entwicklung auf eine zunehmend ältere Bevölkerungsstruktur, z.B.
- seniorengerechte Wohnungsangebote
- Mehrgenerationeneinrichtungen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Treffpunkte für Senioren).
- Anpassung der Infrastruktur (z.B. mehr Barrierefreiheit).
- Unterstützung und Förderung junger Familien

Folgerungen aus der
Siedlungsentwicklung

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Mitwitz
- Bewahrung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, mit besonderer Berücksichtigung der Denkmäler und sehenswerten Bauten (z.B. Schlösser)
- Erhalt des Landschaftsraumes, im Hauptort im Bereich der Steinach und Föritzau



Abbildung 64 - Nutzung der Chance aus der B 303 neu zur Aufwertung der Ortsmitte (B 303 alt)



Abbildung 65 - Nutzung und Ausbau eines der zentralen Potenziale von Mitwitz: dem Tourismus



Abbildung 66 - Gegensteuern zu Brachen, Leerständen durch wirtschaftliche Impulse



Abbildung 67 - Ausrichtung der Entwicklung auf eine zunehmend ältere Bevölkerungsstruktur



Abbildung 68 - Erhalt des Landschaftsraumes, im Hauptort im Bereich der Steinach und Förtzaue