



Helmbrechts  
Bistumsgemeinschaft

# STADTENTWICKLUNGS- KONZEPT

## STADT HELMBRECHTS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

vom 16.12.2009



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZIEL DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>STÄRKEN-/SCHWÄCHEN-ANALYSE</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN MIT UMSETZUNGSSTRATEGIEN</b>	<b>16</b>
4.1	Stadtgestalt, Städtebau	16
4.2	Erhebungsergebnisse zum Städtebau	20
4.3	Eigentumsverhältnisse	22
4.4	Gebäudezustand	22
4.5	Nutzung der Gebäude	24
4.6	Freiräume	25
4.7	Gebäudehöhen	26
4.8	Denkmalschutz	28
4.9	Bevölkerung, soziale Infrastruktur, Gesellschaft	29
4.10	Wirtschaft	38
4.11	Leerstände	47
4.11.1	Leerstand von Gewerbeflächen – Laden- und Büroflächen	49
4.11.2	Leerstehende Wohnungen / Wohnhäuser	56
4.12	Tourismus, Freizeit und Kultur	63
4.13	Verkehr	65
4.14	Öffentlicher Raum	75
<b>5</b>	<b>MASSNAHMEN DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES</b>	<b>81</b>
<b>6</b>	<b>ZUKUNFTSWERKSTATT</b>	<b>91</b>
6.1	Vorbemerkung	91
6.2	Wahrnehmungs- und Kritikphase	91
6.3	Phantasiephase	93
6.4	Umsetzungsphase	95
6.5	Berichte und Teiluntersuchungen zum Stadtentwicklungsprozess Helmbrechts	97
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK</b>	<b>99</b>

### ANLAGEN

### ANHANG

---

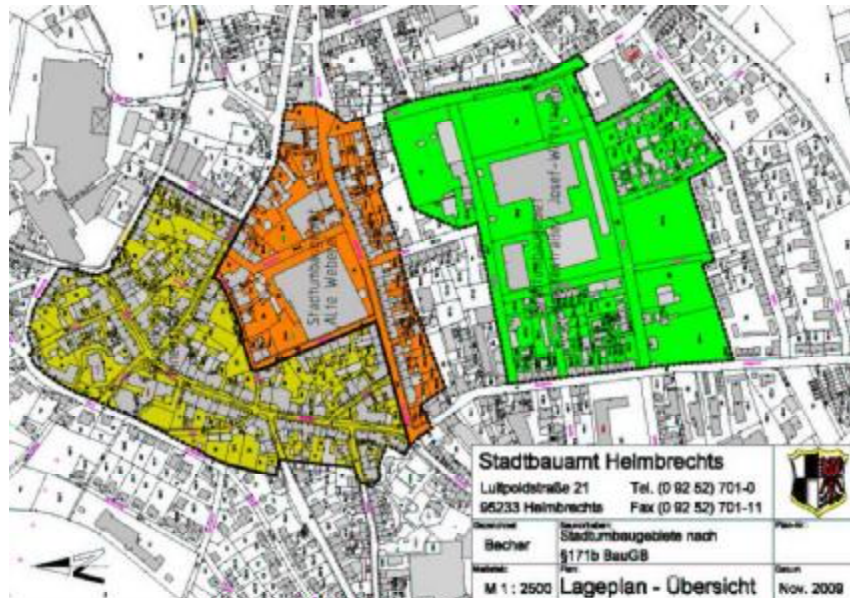


**Stadteingang von Südosten her**

## 1 ANLASS UND ZIELE DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES

Die Stadt Helmbrechts liegt im Landkreis Hof, im Regierungsbezirk Oberfranken im Norden des Freistaates Bayern, unmittelbar in der Grenzregion zu Thüringen und Sachsen. Das Gebiet zählte nach dem 2. Weltkrieg zum Zonenrandgebiet und konnte durch die dadurch gewährten Vorzüge einigermaßen die Nachteile der dezentralen Lage ausgleichen.

Zahlreiche Anstrengungen der Stadt Helmbrechts (u. a. wurde Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre bereits intensiv eine Städtebaufördermaßnahme zur Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur durchgeführt, die auf die seinerzeitigen Aufgabenstellungen nach der Grenzöffnung Antworten suchten) konnten den Abwärtstrends aus Bevölkerungsrückgang und wirtschaftlichem Niedergang nicht gänzlich stoppen. Die tiefgreifenden und die substanzgefährdenden Veränderungen im Bereich der Textilindustrie führten zu einem vermehrten Abwandern spezialisierter Fachberufe und somit zu einem Identitätsverlust der gesamten Stadt. Der auf der Jahrhunderte alten Tradition der Textilverarbeitung basierende Ruf als „Kleiderschrank der Welt“ lief substanzvoll Gefahr, gänzlich ausgehöhlt zu werden.



Lageplan Stadtumbaugebiete; Gelb = Gebiet aus 1990

Der Stadtrat hat sich daher in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken entschlossen, Strategien zur Bekämpfung dieser Situation zu erarbeiten, die die Stadt Helmbrechts und die Region nachhaltig stärken und eine identitätsstiftende Wirkung auf die Bevölkerung, die Wirtschaftsstruktur und die Siedlungsentwicklung ausüben sollten und sollen.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist es, Stadt- und Ortsteile in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln. Vorrangig werden dabei städ-

tebauliche Missstände und Mängel behoben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung verwirklicht<sup>1</sup>.

Schwerpunkte dabei sind die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten sowie die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungsbedarfen. Dabei sollen nachhaltige städtebauliche Strukturen bei erheblichem Funktionsverlust insbesondere bei Brachflächen und Gebäudeleerstand nachhaltig unterstützt werden.

In konsequenter Fortführung der bisherigen großen Anstrengungen im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses hat der Stadtrat folgerichtig im Sommer 2007 beschlossen, im Rahmen des Städtebauförderprogramms des Freistaates Bayern den Antrag zu stellen, in das Programm Stadtumbau West aufgenommen zu werden. Es war und ist einhelliges Meinungsbild des kommunalen Gremiums, in einem interdisziplinären Verfahren eine Konzeption für ein zukunftsorientiertes Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten.

In diesem Zusammenhang wurde und wird ein hoher Wert auf die intensive Einbeziehung der Bevölkerung und der Betroffenen in den Stadtentwicklungsprozess gelegt. Neben dem reinen Planungsablauf mit Bestandserhebung, Analyse, Bewertung und Vorschlägen durch die Fachexperten stellt die Einbeziehung der in Helmbrechts Lebenden einen wesentlichen Punkt der integrativen Planung dar.

Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes - mit der Antragstellung 2007 wurde eine Voruntersuchung erarbeitet und im Jahr 2008 erfolgte die Durchführung des Stadtentwicklungsprozesses - wurde die Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe Strunz, Bamberg und Büro Planwerk, Nürnberg beauftragt. Dabei lagen die Themenfelder Stadtbild, Stadtgestalt, Freiraum Natur und Landschaft, technische Infrastruktur und Verkehr schwerpunktmäßig bei der Planungsgruppe Strunz, die Themenfelder Wohnen, Wirtschaft, Bevölkerung, soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit sowie Tourismus vorrangig beim Büro Planwerk.

Die Beteiligung wichtiger Akteure der Stadt Helmbrechts am Stadtentwicklungskonzept ist ein wichtiges Anliegen. Nur so gelingt es, alle gesellschaftlichen Gruppen am Stadtentwicklungsprozess teilhaben zu lassen und einen notwendigen Schulterschluss herzustellen. Neben einer Vielzahl von Schlüsselpersonengesprächen wurden öffentliche Veranstaltungen zur Sensibilisierung und Einbindung der Bevölkerung durchgeführt. Im Rahmen von Lenkungsgruppensitzungen, die mit wichtigen Akteuren der Stadt aus verschiedenen Bereichen einschließlich der Stadtverwaltung und der Regierung von Oberfranken besetzt sind, wurde intensiv inhaltlich diskutiert und verschiedene Vorschläge bewertet und abgewogen sowie die weitere Vorgehensweise vereinbart. In einzelnen Projektgruppen und Arbeitskreisen wurde den aktiven Helmbrechtser Bürgern die Möglichkeit gegeben, inhaltliche Inputs zu geben und aktiv auf den Stadtentwicklungsprozess Einfluss zu nehmen.

Die Moderation übernahm nach entsprechender Anleitung jeweils eine Person aus den Reihen der Bürger.

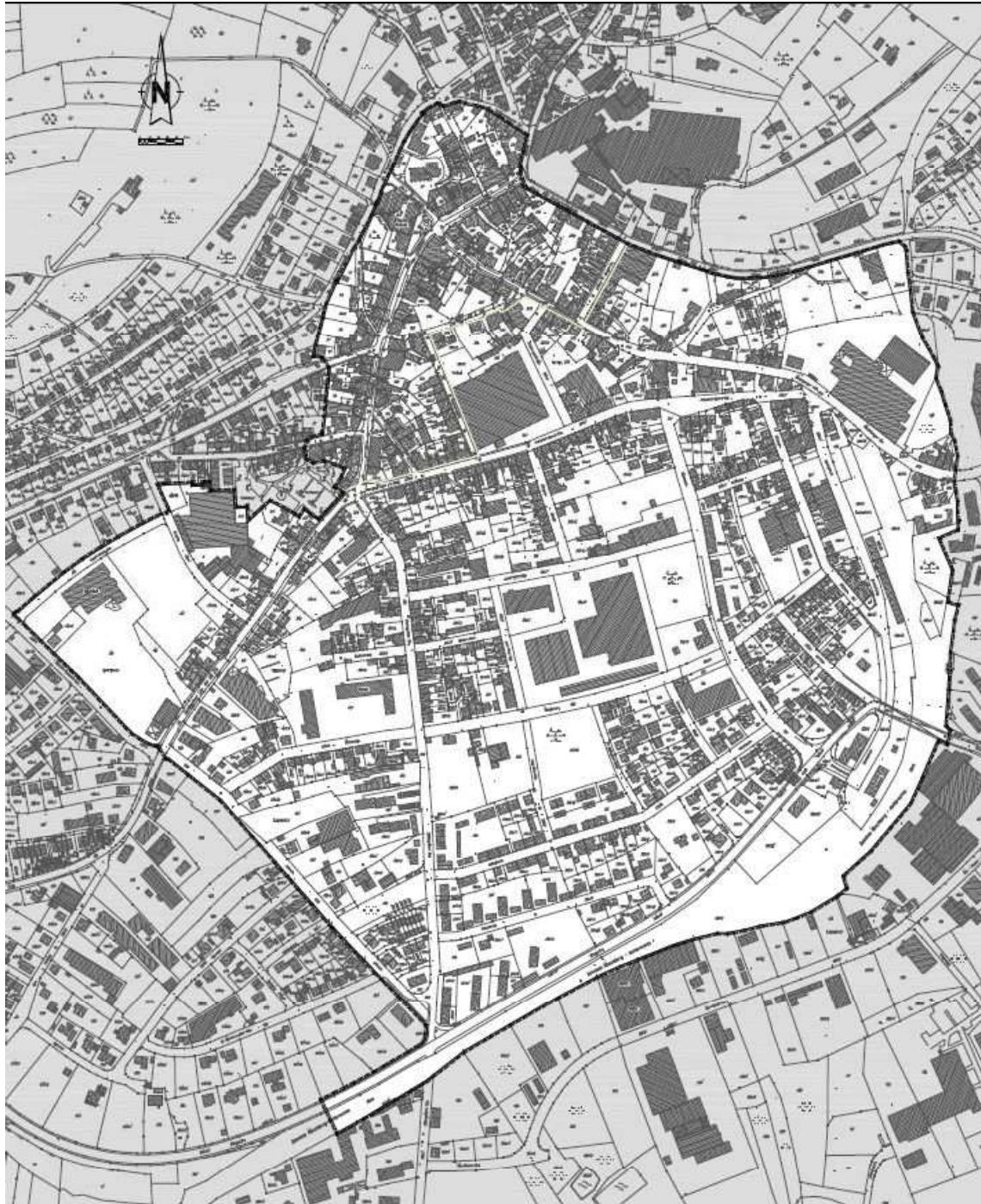
Wesentliche Initialimpulse gab die Zukunftswerkstatt, in der in Arbeitskreisen intensiv über verschiedene Schwerpunktthemen und Arbeitsfelder gearbeitet, diskutiert und Lösungsansätze entwickelt worden. Die Ergebnisse sind in den Stadtentwicklungsprozess eingeflossen.

---

<sup>1</sup> (Quelle Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen – Städtebauförderungsrichtlinien StbauFR2007).

---

Gleichzeitig mit der Fertigstellung der Konzeption wird ein Konzept für das Monitoring und für die Evaluierung erarbeitet. Damit wird die Stadt in die Lage versetzt, im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen den jeweiligen Leistungsstand nachzuweisen und auf eventuell eingetretene Veränderungen kurzfristig zu reagieren.



Lageplan Kernstadt mit Geltungsbereich SEK

---

## 2 ZIEL DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Die Stadt Helmbrechts braucht dringend Antworten auf strukturelle, wirtschaftliche und demografische Fragestellungen, die nicht zuletzt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der Textilindustrie und der Grenzöffnung mit all seinen positiven, aber auch negativen Auswirkungen auf Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftsstruktur und Demografie auf die Stadt einströmen. Im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen und der Region mit angrenzenden regionalen Entwicklungsbereichen der angrenzenden Bundesländer Thüringen und Sachsen ist die Standortbestimmung und die Zielformulierung wesentlicher Bestandteil der Strategie der kommenden Jahre.

Das zentrale Ziel des Stadtumbaus ist die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Funktion, der Struktur und der Gestalt der Stadt. Dabei ist eine nachhaltige und interdisziplinäre Entwicklung unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels oberstes Ziel.

Bei der gesamtstädtischen Analyse mit Fokus auf die Innenstadt werden folgende Themenfelder betrachtet:

- Stadtbild, Stadtgestalt
- Wohnen
- Freiraum Natur/Landschaft
- Verkehr
- Wirtschaft (produzierendes Gewerbe und Einzelhandel)
- Bevölkerung
- Soziale Infrastruktur / Bildung Jugend, Senioren, Familie
- Technische Infrastruktur
- Tourismus.

Die Bearbeitung ist eingebettet in ein System umfassender Bestandaufnahmen und Recherchen, um Schwerpunktgebiete, in denen Stadtumbaumaßnahmen erforderlich werden, herauszuarbeiten. Dabei werden neben den baulich-städtebaulichen Handlungsfeldern vor allem auch Handlungsfelder in den Bereichen Soziales, Bildung, Wirtschaft und Kultur mit einbezogen, um den Prozess Stadtumbau auf breitere Basis zu stellen.

Die wesentlichen Handlungsfelder des Städtebauförderprogrammes sind vorbeschrieben. Dabei werden unter anderem vorrangig Brachflächen, die technische und soziale Infrastruktur, Freiflächen und öffentliche Räume, Sanierungs- und Umnutzungsbereiche sowie Rückbau und Aufwertung von Teilräumen bis hin zu Festlegungen zu Zwischennutzungen diskutiert und beschrieben.

Die Stadt muss und wird in ihrem Stadtentwicklungskonzept die städtebaulichen Leitvorstellungen formulieren und letztendlich Fördergebiete des Stadtumbaus definieren und Handlungsfelder sowie erforderliche Maßnahmen beschreiben, die die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes umsetzen helfen.



---

Das Stadtentwicklungskonzept ist formaljuristisch eine informelle Planung, die einen Orientierungsrahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste absteckt und Umsetzungsstrategien entwickelt. Dabei gilt der Grundsatz einer querschnitts-, handlungs- und dialogorientierten Planungsphilosophie.

Wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit ist das interdisziplinäre Herangehen zur Lösung der mannigfaltigen Aufgaben im Rahmen der integrierten Handlungsanleitung. Bestehende Planungen aus zurückliegenden Planungsprozessen sind dabei ebenso zu verwenden wie neue Aufnahmen aus allen oben beschriebenen Bereichen.



**Einkaufsmeile Kulmbacher Straße / Luitpoldstraße**

### 3 STÄRKEN-/SCHWÄCHEN-ANALYSE

Helmbrechts kann auf eine lange Geschichte zurückschauen. Die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich starke Entwicklung sind aber seit jeher nicht als optimal zu bewerten. Die Lage abseits wichtiger Handelsstraßen und vor allem die kargen Böden und das raue Klima zwangen die Menschen schon früh, neben der Landwirtschaft andere Erwerbsmöglichkeiten aufzubauen. Besonders erfolgreich waren hierbei die Menschen bei der Herstellung von Handwebereiprodukten, aus denen sich über die Jahrhunderte ein tragender Erwerbszweig herausbildete. Eines der bedeutendsten Unternehmen bis heute ist die Fa. V. Fraas, die sich auf die Herstellung von Schals aller Art spezialisiert hat und heute noch in die ganze Welt ihre Waren exportiert.



Infotafel Fa. C F Weiß (Alte Weberei)

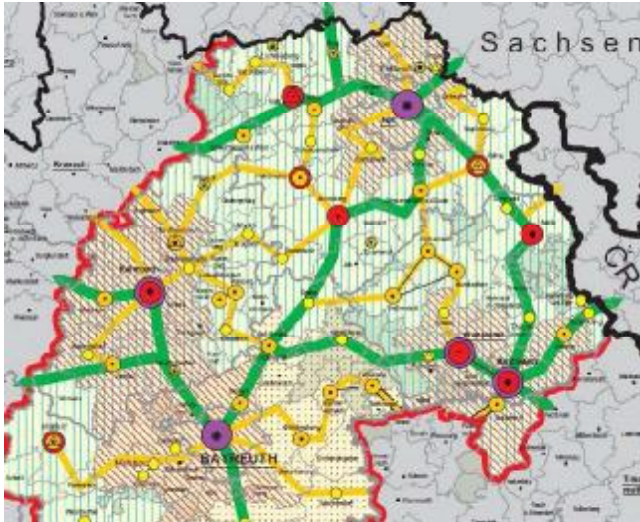
Helmbrechts galt viele Jahre hindurch als der Kleiderschrank der Welt und wurde zum Zentrum von Weberei und Textilverarbeitung. Durch die politischen Veränderungen Anfang der 1990er Jahre in ganz Europa brach dieser wichtige Industriezweig weg und hinterließ tiefe Lücken im Stadtbild und im Stadtleben, die bis heute nicht geschlossen werden konnten. Aufgrund dieser Entwicklung sowie aufgrund des Bevölkerungsaufbaus und der demografischen Entwicklung geriet Helmbrechts in einen Abwärtstrend, der bis heute nicht gänzlich gestoppt werden konnte. Die Einwohnerzahlen sinken langsam, aber stetig – dies ist aber kein spezifisches Helmbrechtsproblem – das Wirtschaftswachstum müsste im Interesse der Gesamtentwicklung gesteigert werden. Eine Vielzahl von möglichen städtebaulichen Entwicklungen müsste zu dringend benötigten Impulsen für eine Verbesserung der Gesamtsituation führen.

Dies allein sind Gründe genug, mittels des Instruments der Städtebauförderung Voraussetzungen, Hintergründe und mögliche Lösungen aufzuzeigen und durch gezielte Maßnahmen einen neuen Schub für die Entwicklung der Stadt unter den veränderten Rahmenbedingungen zu leisten.

Die Stadt Helmbrechts ist mit ca. 9.300 Einwohnern (Stand: November 2009) die drittgrößte Stadt im Landkreis Hof und umfasst seit der Gebietsreform 1972 ein Gemeindegebiet von

ca. 58,6 km<sup>2</sup>. Zu Helmbrechts gehören die Stadt Helmbrechts selbst sowie 16 Ortsteile. Helmbrechts ist Tor zum Frankenwald und findet seine Akzente als Wirtschaftsstadt der Region.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken Ost (5) wird Helmbrechts als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Im Landesentwicklungsprogramm liegt Helmbrechts zwischen den Gebietskategorien ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und der Kategorie Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.



Auszug aus Regionalplan Oberfranken-Ost, 2000

Die Stadt Helmbrechts hat in den zurückliegenden Jahren bereits große Anstrengungen unternommen, um eine stetige Verbesserung der Rahmenbedingungen zu erzielen. Vor allem durch Städtebaufördermaßnahmen konnten im Zentrum sichtbare Veränderungen an den öffentlichen Straßen und Plätzen sowie in den Quartieren erzielt werden. Eine Fortführung der Städtebauförderungsmaßnahmen unter Ausweitung der Aktivitäten in den Privatbereich (kommunale Förderung) und die Wirtschaft (Einzelhandelsförderung) empfahl bereits das seinerzeitige Konzept.

Die Stadt Helmbrechts wird seit jeher immer direkt und unmittelbar mit den strukturellen Veränderungen der politischen Rahmenbedingungen und den ständigen Veränderungen in der Wirtschaft konfrontiert. Durch ihre Lage und ihre Struktur erfährt sie diese Veränderungen meist eher und intensiver als manch andere Kommune in Oberfranken. Bedingt durch das strukturschwächere Nordostoberfranken wirken sich solche Veränderungen in der Regel auch noch schneller und nachhaltiger aus als anderswo.

Im Wissen darum ist eine hohe Sensibilität der Bevölkerung und der Verantwortlichen entstanden, auf solche Herausforderungen mit stetem Wandel und Anpassung zu reagieren. Das politische Handeln ist dabei gelenkt von der Absicht und dem Willen, durch strukturelle Veränderungen – sprich Verbesserung und Anpassung - eine Stabilisierung der Entwicklung sowie eine Verbesserung der Situation zu erzielen.

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat unter anderem in den letzten Monaten und Jahren aufgrund der bestehenden Situation Schritte eingeleitet, die den Niedergang der bestimmten Textilindustrie in der Region und in der Stadt selbst abbremsen und Strukturveränderungen einleiten sollen. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Vorgehens ist die Anwendung des Städtebauförderprogramms des Freistaates Bayern. Durch die Umsetzung der dort formulierten Aufgaben und Zielsetzungen soll die Innenstadt gestärkt, der Stadtkern und die Ortsteile mit ihrem sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungsbedarf fortentwickelt und eine nachhaltige, verbesserte städtebauliche Struktur bei Brachflächen und Gebäudeleerstand erzielt werden.



Luftbild Helmbrechts

Der Stadtrat hat folgerichtig im Sommer 2007 beschlossen, im Rahmen der Städtebauförderung des Freistaates Bayern den Antrag zu stellen, in das Programm Stadtumbau West aufgenommen zu werden. Zur Erlangung der Voraussetzungen war die Durchführung einer Voruntersuchung erforderlich, die die bisherigen Ergebnisse der städtebaulichen Planungen der Stadt sowie die grundlegenden Voraussetzungen und Möglichkeiten analysieren sollte. Wie bereits eingangs erwähnt, wurde die Planungsgemeinschaft Planungsgruppe Strunz / Büro Planwerk mit dieser Aufgabe betraut. Dabei konnten wesentliche Stärken und Schwächen ermittelt werden, die im Nachgang aufgezählt und im Weiteren Grundlage der Stadtentwicklungskonzeption sind.

Im Einzelnen sind dies:

- ungünstige Standortbedingungen für Landwirtschaft
- ehemals Zentrum europäischer Textilindustrie mit Wegbrechen ab Mitte 1990er Jahre
- sinkende Einwohnerzahl
- hohes Potential an Natur und Erholungslandschaft
- keine Vernetzung mit anderen Regionen, kein allgemein bekanntes Alleinstellungsmerkmal

- abseits zentraler Achsen gelegen
- hohes Naherholungspotential
- neu geschaffene Gewerbeflächen vor den Toren der Stadt
- vorhandene tragfähige Stadtstruktur
- zum Teil hoher Leerstand an Gewerbeflächen
- fehlendes Brachflächenmanagement
- erkennbares Engagement von Handel- und Gewerbetreibenden
- hohes Engagement von kulturellen Trägern
- bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im Zentrum
- Bau von Infrastrukturmaßnahmen

Die gewerteten Unterlagen sowie die Vorbereitenden Untersuchungen der Innenstadt von 1990, das Verkehrsgutachten von 1992, mehrere Handelsgutachten älteren Datums einschließlich der vorliegenden Gestaltungsvorschläge für einzelne Quartiere zeigen das Bestreben der politisch Verantwortlichen, mit Sach- und Fachbeiträgen zur Verbesserung der Situation beizutragen.

Die bisher durchgeführten Maßnahmen des Stadtumbaus wie die Umgestaltung der Luitpoldstraße und Umgebung zeigen deutliche Verbesserungen gegenüber dem vorherigen Stand, sind aber in ihrer Wirkung noch zu verbessern. Der Marktplatz wird leider in seiner historischen Bedeutung nicht wahrgenommen und vor allem nicht genutzt – Markttage finden am Rand der Innenstadt auf einem Parkplatz statt - die Hauptgeschäftsstraße ist mehr Straße als Geschäftsfläche, der Leerstand in den Geschäften wirkt mit seiner ganzen Brutalität. Der Gesamteindruck ist eher pessimistisch als von Aufbruchstimmung geprägt. Hier setzt das integrierte Stadtentwicklungskonzept an. Mit seiner Hilfe sollen die gesellschaftlichen Kräfte am Ort gebündelt und auf Grundlage von aktuellen Erhebungen zukunftsweisende, interdisziplinär abgestimmte Zielformulierungen erstellt werden, die dann im gesellschaftlichen Kontext zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führen soll.



**Luftbild Stadtansicht von Südosten**

## 4 ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN MIT UMSETZUNGSSTRATEGIEN

### 4.1 Stadtgestalt, Städtebau

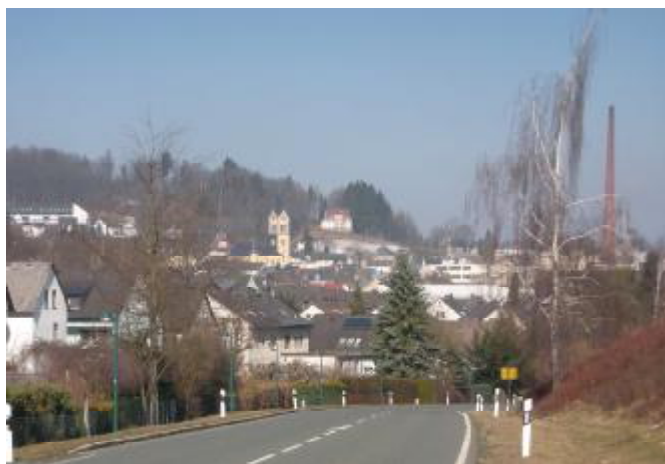
Helmbrechts kann auf eine lange und intensive Entwicklung zurück schauen. Erstmals 1232 erwähnt, weiß man, dass Ditricus de Helmbrehtes dieses Gebiet kolonialisiert hat und den Beginn einer wechselvollen Entwicklung einläutete. Der Nürnberger Burggraf Friedrich der V. verlieh Helmbrechts 1422 die Stadtrechte, was auf eine prosperierende Gemeindeentwicklung in den zurückliegenden Jahrhunderten schließen lässt. Helmbrechts wurde das Zentrum der Region, erhielt einen Vogteisitz und wurde, fortan im marktgräflichen Oberland liegend, von Kulmbach und später von Bayreuth aus regiert. Durch die napoleonischen Wirren gelangte Helmbrechts ab 1810 zu Bayern.



historischer Stadtgrundriss

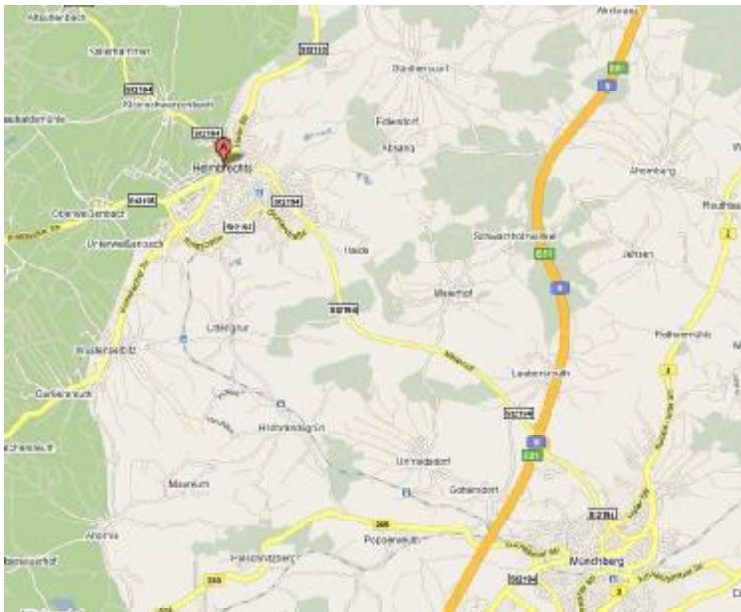
Das historisch gewachsene Zentrum ist aus dem Stadtgrundriss nicht mehr eindeutig ablesbar. Durch die Überbauung in den letzten zwei Jahrhunderten entwickelte sich eine etwas diffuse Stadtstruktur vor allem an den Rändern des ehemaligen Kerns, die erst mit dem Bau der Ringstraße in den 1980er Jahren wieder gefasst wurde. Die Zwischenräume zwischen dem Stadtkern historischer Prägung und der Ringstraße wurden aufgefüllt mit gründerzeitlichen Misch- und Gewerbenutzungen, städtischen Einrichtungen wie Feuerwehr, Schulstandort, Bahnhof und Hallenbad und ausgedehnten Wohnquartieren unterschiedlicher, meist kleinteiliger Strukturen im Südwesten.

Nach Norden bildet der natürliche Höhenzug mit dem Kirchberg (678 m NN) eine topographische Grenze der Stadtentwicklung, die nur im Bereich der Schwarzenbacher Straße im Nordosten und der Lehstener Straße im Westen etwas überschritten wurde. Im Westen befindet sich ein weiteres, ausgedehntes Wohngebiet aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Stadtbild prägend herrscht hier das freistehende Einfamilienhaus vor.



Stadtansicht von Südosten





Helmbrechts besitzt eine leistungsfähige Anbindung über die Staatsstraße 2194 an die Bundesautobahn A 9, allerdings ca. 8 km entfernt. Der innerstädtische Anbindungspunkt führt theoretisch über die Münchberger Straße direkt auf den Marktplatz. Die Verkehrsströme werden aber über die neue Kreisverkehrsanlage und die innerstädtische Entlastungsstraße (Schlachthofstraße/Frankenstraße) um diesen Kern herum geführt.

Karte Anbindung an BAB A 9

Diese Verkehrsführung und die jüngst gebaute, zweite Kreisverkehrsanlage an der Kreuzung Schlachthofstraße/Luitpoldstraße bringen entscheidende Entlastungen für den Kernbereich. Die städtebauliche Einbindung der Kreisverkehrsanlagen kann als gelungen bezeichnet werden.

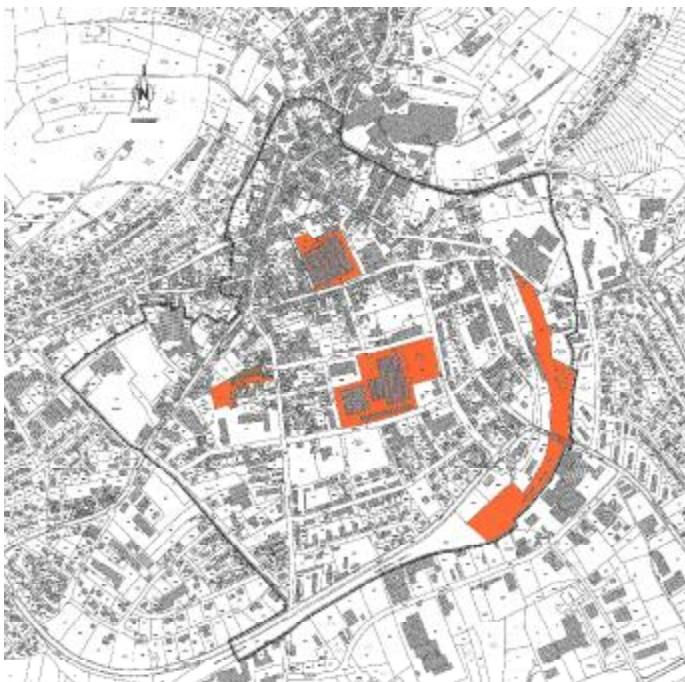
Die jüngere Stadtentwicklung vollzog sich für Wohnbebauung östlich des Kerns im Bereich der Ahornberger Straße sowie östlich der Hofer Straße und für gewerbliche Bauten im Bereich der Max-Planck-Straße und Lilienthalstraße, südlich der Bahnstrecke. Der neue Gewerbepark an der A 9, ein gemeindeübergreifendes Projekt mit der Stadt Münchberg südlich der Stadtlage, schafft attraktive Bauflächen in Nähe der Autobahn, ist aber als Solitärstandort nicht in das städtische Gefüge integriert.



Karte DFK mit Eintragung WA- und GE-Gebiete

Historisch gewachsene, gewerbliche Strukturen in der Kernzone sind bis zum heutigen Tage geprägt durch die bauliche Substanz dieser Zeit. Das Wegbrechen der Nutzungen im Inneren schafft unattraktive, zum Teil brachliegende Flächen nicht unerheblichen Ausmaßes, die wieder einer aktiven städtebaulichen Nutzung zugeführt werden müssen. Konkret sind folgende wesentliche Flächen von Leerständen betroffen:

- Gelände der Firma CF Weiß zwischen Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichstraße / Gustav-Weiß-Straße und Stadtkern
- Fläche des ehemaligen Sägewerks Seuß
- Witt & Bob-Areal und
- Bahnhofsumgriff mit Bahnhofsstraße.



Lageplan DFK mit Eintragung o. g. Gebiete



Alte Weberei

Bei der Umnutzung ist genau abzuwägen, auf welchen Flächen man welche zukünftigen Nutzungen anstrebt. Neben der Stärkung des zentralen historischen Ortskerns mit der Luitpoldstraße/Kulmbacher Straße stehen in unmittelbarer Zentrumsnähe die Flächen der ehemaligen Firma CF Weiß (Alte Weberei) sowie südlich angrenzend die Flächen der Firma Witt & Bob (Wohnen am Volkspark) zur Verfügung. Die letztgenannte Fläche könnte als zusammenhängendes innerstädtisches Neubauwohngebiet fungieren und verfügt über gute Anbindungsmöglichkeiten an das Stadtzentrum sowie an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsachsen.



Gelände ehem. Witt & Bob

Im Stadtkern selbst findet sich eine Mehrzahl sanierungs- und renovierungsbedürftiger Gebäude und Leerstände. Hier wird über ein Leerstandsmanagement der genaue Bestand und die Verfügbarkeit eruiert mit der Maßgabe, über einen Leerstandspool die Weitervermietung bzw. Wiedernutzbarmachung zentral zu steuern.

Darüber hinaus lassen schlecht positionierte Geschäftslagen – bedingt durch historisch gewachsene Strukturen – und der hohe Leerstand in der Hauptgeschäftslage einen verhältnismäßig großen Spielraum an Verbesserungsmaßnahmen erkennen, den es im Weiteren zu nutzen gilt.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes von 1990 verwiesen, die im Zwischenbericht detailliert dargestellt sind. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass wesentliche seinerzeit formulierte Ziele auch heute noch uneingeschränkt übernommen werden können. Im Sinne der seinerzeitigen Formulierungen wurde nunmehr ein Baulückenkataster sowie ein Leerstandsmanagement erarbeitet, das Grundlage der aufliegenden Planung ist.

## 4.2 Erhebungsergebnisse zum Städtebau

Aufbauend auf die Untersuchungsergebnisse des ersten Planungsprozesses von 1990 und der für einzelne Teilbereiche entwickelten Planungsansätze erfolgte im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes für den Gesamtuntersuchungsbereich eine weitergehende Bestandserhebung im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung mit Blick auf den Gebäudezustand, die Gebäudenutzung, die Geschossigkeit, den architektonischen und baulichen Zustand der Gebäude und der öffentlichen Räume einschließlich einer entsprechenden Bewertung. Die Ergebnisse werden im Weiteren detailliert dargestellt.



Karte Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Stadtentwicklungskonzept wurde parallel und in enger Abstimmung mit dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Helmbrechts aufgestellt. Die Ergebnisse des Planungsprozesses zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie die Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden auf das Engste miteinander abgestimmt und bedingen

sich gegenseitig. Mit dem Ergebnis der Bestandserhebung für die zwei markanten Konversionsflächen Alte Weberei und Witt & Bob-Gelände haben sich zwei im Verhältnis zur Gesamtinnenstadt und zum Untersuchungsgebiet markante Entwicklungsbereiche herauskristallisiert, die unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, der Zukunftswerkstatt und der Arbeitskreistätigkeiten für innerstädtische Entwicklungsmaßnahmen anbieten.



Karte DFK mit Alte Weberei und Witt & Bob

Im Verfahren zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde auch auf Grundlage der demografischen Erhebungen sowie unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erkennbaren Bautätigkeit entschieden, auf außerhalb des Ortskerns der Stadt Helmbrechts liegende Entwicklungsflächen für Wohnbebauung weitestgehend zu verzichten. Lediglich ein kleinteiliges Angebot für Ortswillige in den weiter vom Kernort entfernt liegenden Stadtteilen wurde beibehalten. Sowohl in den Stadtteilen als auch in Helmbrechts selbst sind nicht unerhebliche Flächenreduzierungen vorgenommen worden, um den innerstädtischen Entwicklungsbereich Witt & Bob zu stärken. Hier soll ein Quartier für integriertes innerstädtisches Wohnen auf Grundlage eines breit aufgestellten Architektenwettbewerbes in den nächsten Jahren entwickelt werden. Im Ergebnis sollen Wohnbereiche geschaffen werden, die breit gefächerte Angebote unterschiedlicher Größen und Bauformen anbieten können. Hierbei zielt die Stadt Helmbrechts nicht nur auf den tatsächlich erkennbaren Bedarf in Helmbrechts ab, sondern hat durchaus die berechtigte Hoffnung, auch durch Zuzug junger Familien die Entwicklung auf dem Einwohnersektor positiv zu beeinflussen. Dabei spielt die optimale Lage der Entwicklungsflächen im Stadtgefüge zur historischen Innenstadt, das Konzept eines Versorgungs- und Dienstleistungszentrums im Hauptentwicklungsbereich 1 (Alte Weberei) sowie die verkehrsgünstige Lage zur Innenstadt (Fußläufigkeit) und zu den überörtlichen Straßen (Verkehrsanbindung) eine ganz entscheidende Rolle.

Alle stadtbildprägenden Straßenfluchten sind bis auf öffentliche Nutzungen wie Schule, Sparkasse, Einkaufsmarkt und Konversionsflächen in Privateigentum. Im Nordosten ist die Fläche der Firma CF Weiß und im Westen das Gelände der Firma HelLaTec an der Erbstraße in Besitz der jeweiligen Firma. Die zentralen Entwicklungsflächen der Alten Weberei und Witt & Bob hat die Stadt jüngst käuflich erworben, um hier im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes steuernd in den Entwicklungsprozess eingreifen zu können.

Im östlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, in den Wohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre, gibt es eine Vielzahl von Grundstücken, die Wohnungsunternehmen gehören. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden begrenzt durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG.

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Karte der Eigentümer zeigt deutlich, dass die Stadt Helmbrechts durch den Erwerb der Konversionsflächen Alte Weberei und Witt & Bob an zentraler Stelle des Stadtgrundrisses Hauptentwicklungsträger geworden ist und mit hoher Verantwortung und hohem Engagement dazu beiträgt, den historisch entwickelten Stadtgrundriss den zukünftigen Aufgabenfeldern anzupassen. Als Eigentümerin der Flächen ist sie dabei formal juristisch in der Lage, durch das Einbetten der Planungsideen in das Städtebauförderprogramm des Freistaates Bayern sich auch monetär in die Lage zu versetzen, solch gravierenden und umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahmen durchzuführen.



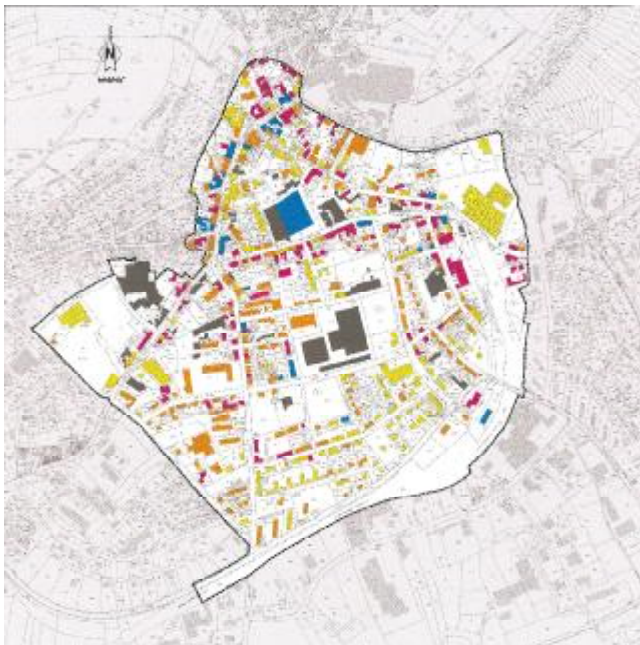
Eigentümerkarte (Rot = Eigentum Stadt)

### 4.4 Gebäudezustand

Die Bestandserhebung zu dem Gebäudezustand der Hauptgebäude erfolgte ausschließlich durch Begehung von außen. Wesentliche Kriterien bei der Bewertung war der Ersterscheinungszustand des Anwesens, wobei folgende Untergliederung angesetzt wurde:

- Gebäudezustand von außen...

- Gut** – an diesem Anwesen sind keine signifikanten Maßnahmen zur Bestandserhaltung erforderlich. Die Fassade ist in einem ordentlich Zustand, ebenso das Dach und die Fenster; das Anwesen trägt zur positiven Gesamterscheinung des Ortes bei.
- Mittel** - Das Anwesen ist einem grundsätzlich guten Zustand, lediglich Fassade und/oder Dach bedürfen einer Reinigung oder lokaler Instandsetzungsmaßnahmen, wie Putzausbesserungen, Farbanstrich, etc. Die Fenster sind in einem tragfähigen Zustand.
- Mittel bis schlecht** – das Anwesen erscheint „in die Jahre gekommen“ zu sein. Eine Sanierung der Fassade, Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung und Entwässerung ist dringend geboten, um die ansonsten ordentliche Bausubstanz wieder aufzuwerten.
- Schlecht** – diese Anwesen sind umfangreich zu sanieren. Dies betrifft sowohl die Außenwände, die Fenster, wie auch die Dacheindeckung. Bei nicht erfolgter Sanierung ist eine langfristige Weiternutzung stark gefährdet, es besteht akuter Handlungsbedarf zur Rettung der Bausubstanz.
- Ganz schlecht** - dies stellt die letzte Einteilungsstufe dar und stellt an die Sanierung und Wiedernutzbarmachung hohe Ansprüche. Mit einer Komplettsanierung ist in der Regel die komplette Statik, Wärmedämmung, der Fenstereinbau und die Dachsanierung betroffen. Alternativ steht der Abriss zur Diskussion.



Karte Gebäudezustand

Positiv zu verzeichnen ist, dass ca. 24 % der untersuchten Gebäude in einem guten und ca. 32 % in einem mittelguten Zustand sind. Somit ist mehr als die Hälfte aller Gebäude im Untersuchungsbereich in einem Zustand, der eine langfristige weitere Nutzung gewährleistet. Ein nicht unerheblicher Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf wird bei 25 % der untersuchten Gebäude gesehen. Hier besteht auch für die ortsansässigen Handwerksbetriebe ein Betätigungsfeld über die nächsten Jahre, sofern die Akquirierung dieser Aufgaben bzw. die Sensibilisierung der Eigentümer funktioniert.



Grafik aus Plan

13 % der Bausubstanz des Untersuchungsgebietes ist in der Kategorie „schlecht“ bis „Abriss“ eingeordnet. Dabei ist jedoch festzustellen, dass  $\frac{4}{5}$  der untersuchten abrisssreifen Bausubstanz auf die beiden Konversions- und Entwicklungsfelder Alte Weberei und Witt & Bob sowie auf den Betrieb in der Erbstraße entfallen. In der Kulmbacher Straße, im südlichen Teil der Luitpoldstraße sowie im Umgriff der Alten Weberei befinden sich auch an exponierter städtischer Lage Gebäude, die den heutigen und zukünftigen Anforderungen an Bausubstanz und gesundes Wohnumfeld nicht mehr entsprechen. Hier besteht akuter Handlungsbedarf.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt befasste sich eine Arbeitsgruppe auch mit der Thematik Fassadengestaltung und Farbprogramm. Hier bestehen gute Ansätze für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für ein lebendiges farbenfrohes Helmbrechts im Zuge weiterführender Maßnahmen.

#### 4.5 Nutzung der Gebäude

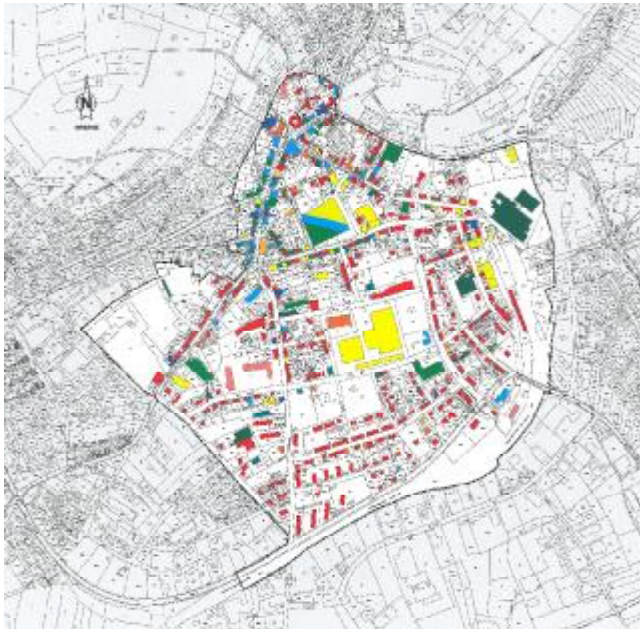
Durch Ortsbegehung und auf Grundlage der Angaben im automatisierten Liegenschaftsbuch der Stadt wurden die untersuchten Gebäude in folgende Nutzungen untergliedert:

- Öffentliche Einrichtungen
- Vergnügungsstätten
- Gewerbe
- Dienstleistung



- Hotel
- Fachhandel
- Einzelhandel
- Gaststätten
- Handwerk
- Wohnen
- Garage
- Sonstige Nutzung
- Leerstand
- Medizinische Versorgung (Arzt)

Die Untersuchung erfolgte für das Erdgeschoss. Die Darstellung der Nutzungen für das erste Obergeschoss waren wenig zielführend und wurden nicht weiter verfolgt. Die Leerstände in den betreffenden Gebäuden sind dem Leerstandsmanagement zu entnehmen. Die Nutzungskarte zeigt für das Erdgeschoss einen deutlichen Schwerpunkt von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im historischen Kernbereich im Norden des Untersuchungsgebietes sowie für das Wohnen im Süden. Der Einzelhandel ist auch in der Luitpoldstraße/Kulmbacher Straße stark vertreten. Die medizinische Versorgung befindet sich sowohl entlang der Münchberger Straße als auch im Süden im Bereich der Wohnquartiere.



Karte Nutzung der Gebäude

Auffallend ist auch hier die Tatsache, dass an städtebaulich prädestinierter Stelle, vor allem im historischen Stadtzentrum, vermehrt Leerstand im Erdgeschoss zu verzeichnen ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Aussagen zum Leerstandsmanagement verwiesen.

#### 4.6 Freiräume

Trotz der historisch gewachsenen Struktur Helmbrechts mit dem historischen Stadtkern im Norden und der gründerzeitlichen Bauentwicklung einschließlich der Wohnquartiere nach dem 2. Weltkrieg im Süden befindet sich im Stadtgebiet eine Vielzahl von Flächen, die überwiegend grünplanerisch genutzt sind.

Im historischen Kernbereich treten dabei der Pfarrgarten nördlich der Lämmerstraße sowie die rückwärtigen Gartenbereiche außerhalb der ehemaligen historischen Stadtmauer an der Torgasse in Erscheinung. Der Umgriff der Johanniskirche ist der historisch gewachsene grüngestalterische Stadtbereich innerhalb der Mauern.

Außerhalb des historischen Stadtkerns sind die zum Teil gut eingewachsenen rückwärtigen Innenbereiche der Wohnquartiere hervorzuheben sowie die zum Teil als Schrebergärten genutzte Grünfläche östlich des Hallenbades und westlich der Erbstraße und der Volkspark südlich der Moltkestraße. Die nicht genutzten gewerblichen Flächen östlich des Firmengeländes Witt & Bob sowie der ehemalige Güterbahnhof der Bahnlinie Münchberg-Helmbrechts stellen weitere großflächige, unbebaute Freiräume im Stadtgefüge dar.



Karte Freiräume (siehe auch Anlage)

Für die Grünfläche östlich des Hallenbades ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, wobei die Stadt derzeit noch keine konkreten Umsetzungsabsichten aufführt. Im Rahmen der aufliegenden Planungen zum Stadtentwicklungskonzept ist für den Bereich des Volksparks und des ehemaligen Güterbahnhofes eine Aufwertung bzw. Umgestaltung der bestehenden Anlagen als Maßnahme angedacht.

Die übrigen Freiräume innerhalb der gewachsenen Strukturen sind zu erhalten und in ihrer Wertigkeit zu verbessern. Eine grünplanerische Vernetzung ist anzustreben,

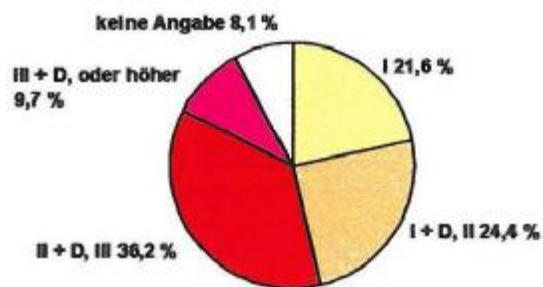
#### 4.7 Gebäudehöhen

Das Untersuchungsgebiet ist charakterisiert durch eine ansteigende Geländesituation zum historischen Stadtzentrum hin. Die Keimzelle Helmbrechts lag unterhalb des Kirchbergs geschützt an einer Südhänglage und konnte somit gute kleinklimatische Bedingungen aufweisen. Die Stadtentwicklung vollzog sich Richtung Westen, Süden und Osten, wobei der Südrand des Untersuchungsgebietes mit der Bahntrasse den tiefsten Punkt des Untersuchungsgebietes darstellt.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme ist festzuhalten, dass ca. 24 % der Gebäude zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei darunter auch die klassischen Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss – das in der Regel ein Vollgeschoss ist – fällt. Ca. 36 % der untersuchten Gebäude haben drei Vollgeschosse (in der Regel II+D), ca. 10 % der Häuser sind höher als drei Vollgeschosse.



Karte Gebäudehöhen



Grafik aus Plan

Die höchsten Gebäude im Stadtzentrum sind die Johanniskirche und das Rathaus sowie die Eckbebauungen der Kulmbacher Straße/Pressäcker Straße. Die industriell genutzten Anlagen der Alten Weberei und der Firma Witt & Bob stellen aufgrund ihrer Hallenkonstruktionen ebenfalls hohe und markant wirkende Baukörper im Stadtbild dar.



Kirche



Rathaus

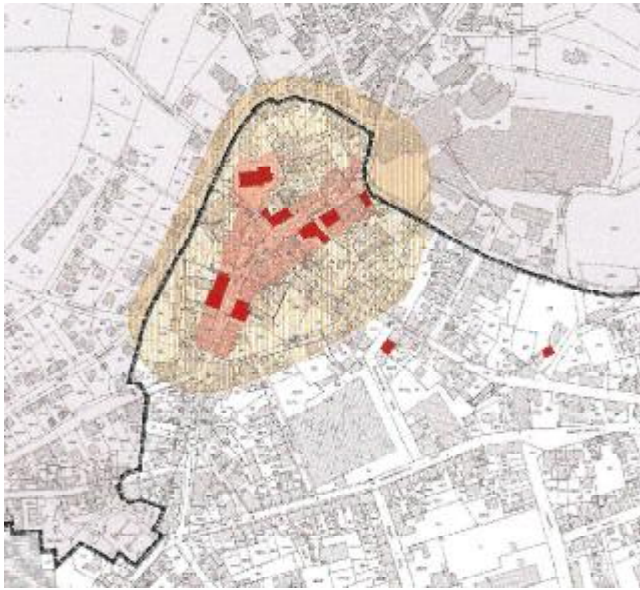
Die Siedlungsentwicklung der 50er bis 70er Jahre führte auch zu einer mehrgeschossigen Bebauung, die sich vornehmlich um die Koloniestraße und Friesenstraße herum gruppiert.

Die vielschichtige und in der Regel 2- bis 3-geschossige Bebauung spiegelt den Charakter Helmbrechts als gewachsenes Mittelzentrum wider. Die 2-geschossige Hausform mit traufseitigem Satteldach zur Straße, in Zentrumsnähe in der Regel als geschlossene Bauform auftretend, ist charakteristisch für das Stadtbild. Die untersuchte und überwiegend gute Bau-substanz sowie die vielschichtigen Nutzungen lassen einen Erhalt dieser Substanz auch für die Zukunft zu. Im Weiteren muss durch erhöhte Anstrengungen versucht werden, auch die Gebäude mit fehlender Nutzung, die in ein Ensemble eingebunden sind, einer Nutzung wieder zuzuführen, damit ein Erhalt des Stadtbildes gesichert wird.

#### 4.8 Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet umfasst überwiegend Siedlungsbereiche aus der Gründerzeit und der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Insofern ist im überwiegenden Gebiet des Kernortes Helmbrechts kaum denkmalgeschützte Substanz vorhanden. Ausnahme bildet hier die Christkönigskirche an der Ecke Lindenstraße/Koloniestraße, die als geistliches Bauvorhaben in massiver Bruchsteinarchitektur als Seelsorgestation in das Wohngebiet hinein errichtet worden ist.

Abgesehen von diesem kirchlichen Bauwerk und dem ehemaligen Hotelbau in der Gustav-Weiß-Straße sowie einem historischen Anbau im Gasweg befinden sich alle übrigen denkmalgeschützten Einzelobjekte im Umgriff des historischen Stadtkerns an der Luitpoldstraße.



Gemäß Vorgaben des Landesamtes für Denkmalschutz steht darüber hinaus die Luitpoldstraße einschließlich der Johanniskirche unter Ensembleschutz. Des Weiteren ist deckungsgleich mit dem historischen Stadtgrundriss der Innenstadtbereich als Bodendenkmal festgesetzt.

Karte 9 im Ausschnitt

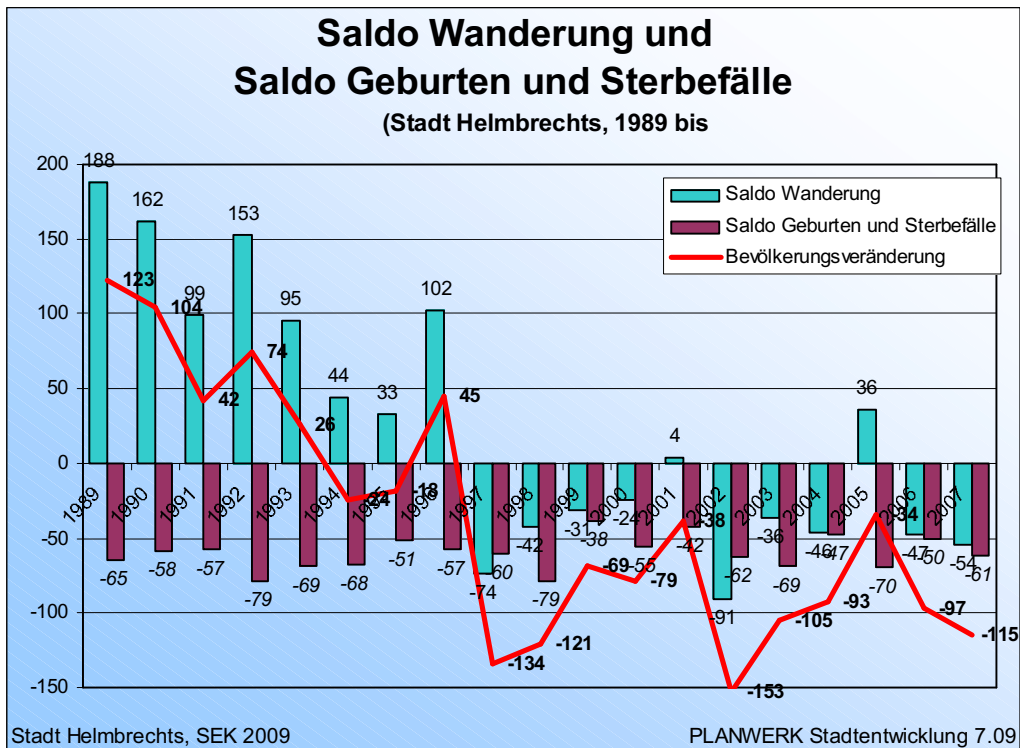
Wie im Abschnitt Gebäudehöhen ausgeführt, ist es städtebaulich erstrebenswert, die vorhandene Struktur der Bebauung unabhängig vom Denkmalwert zu erhalten. Insofern sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten und geschädigte Substanzen zu sanieren oder zu ersetzen. Dabei ist auf eine Maßstäblichkeit der Bebauung und auf die umgebene Form und Sprache Rücksicht zu nehmen. Denkmalpflegerische Vorgaben gelten nur innerhalb des Ensembleschutzes und für die Einzeldenkmale selbst.

#### 4.9 Bevölkerung, soziale Infrastruktur, Gesellschaft

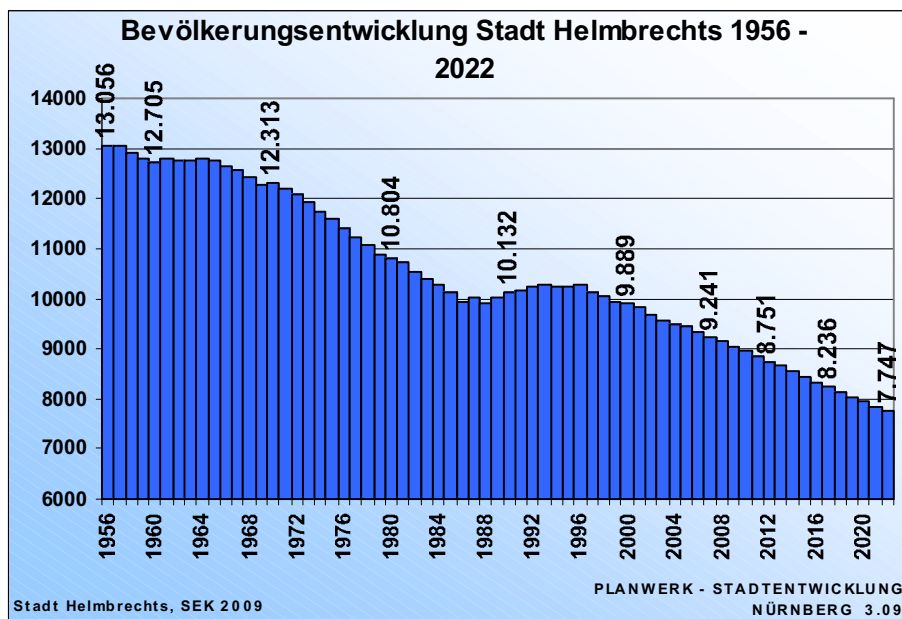
Die Bevölkerung von Helmbrechts ist bereits seit Mitte der 1950er Jahre im Schrumpfen befindlich; von damals rund 13.000 Einwohnern sank die Einwohnerzahl bis heute auf heute rund 9.100 (12/08). Die positive Einwohnerentwicklung Ende der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre war bedingt durch den Mauerfall, konnte aber nicht den langfristigen Bevölkerungsverlust aufhalten. Der Strukturwandel wird in Helmbrechts baulich wie auch statistisch sichtbar: Abbau von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe und Abwanderung von Personen aus der industriell geprägten Stadt Helmbrechts.

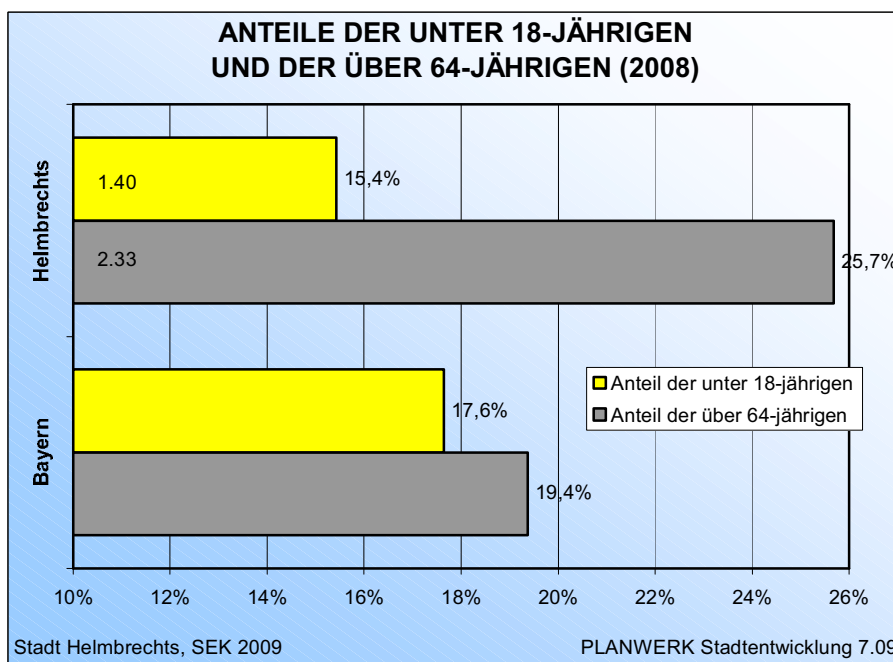
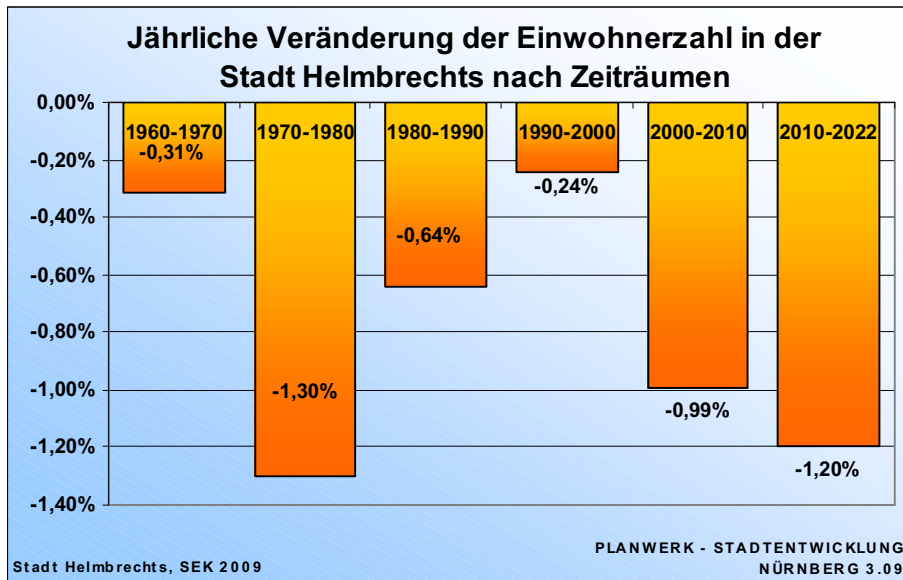
Bedingt sind die jüngeren Bevölkerungsverluste gleichermaßen von Wanderungsverlust und Geburtendefizit; allein durch das Überwiegen der Sterbefälle gegenüber den Geburten nimmt die Bevölkerungszahl jährlich um rund 50-70 ab.

Zwischen 2000 und 2008 nahm die Bevölkerung Bayerns um 2,4 % zu, während die in Helmbrechts um 8,1% sank.



Die Bevölkerungsprognose (PLANWERK 3.09) ermittelt für das Jahr 2022 eine Einwohnerzahl von rund 7.750; dieser Wert wird eintreten, wenn die Stadt nicht an Attraktivität gewinnt und neue Arbeitsplätze schafft, um einen stärkeren Zuzug zu bewirken. Aufgrund der Altersstruktur der Helmbrechtser Bevölkerung wird der negative Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen weiterhin bei rund 60-70 pro Jahr liegen.





Die Altersstruktur in der Stadt Helmbrechts unterscheidet sich deutlich von der gesamtbayrischen. Relativ wenige junge Menschen stehen relativ vielen Senioren entgegen. Wenngleich in den kommenden 15 Jahren die Anzahl an über 64-jährigen leicht abnehmen wird, wird deren Anteil – aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsrückgangs – weiter steigen: Im Jahr 2022 werden rund 28% der Helmbrechtser diesem Alter zugehören. Weiter differenziert stellt sich heraus, dass die Zahl der 56-74-jährigen in den nächsten Jahren sinken wird, um

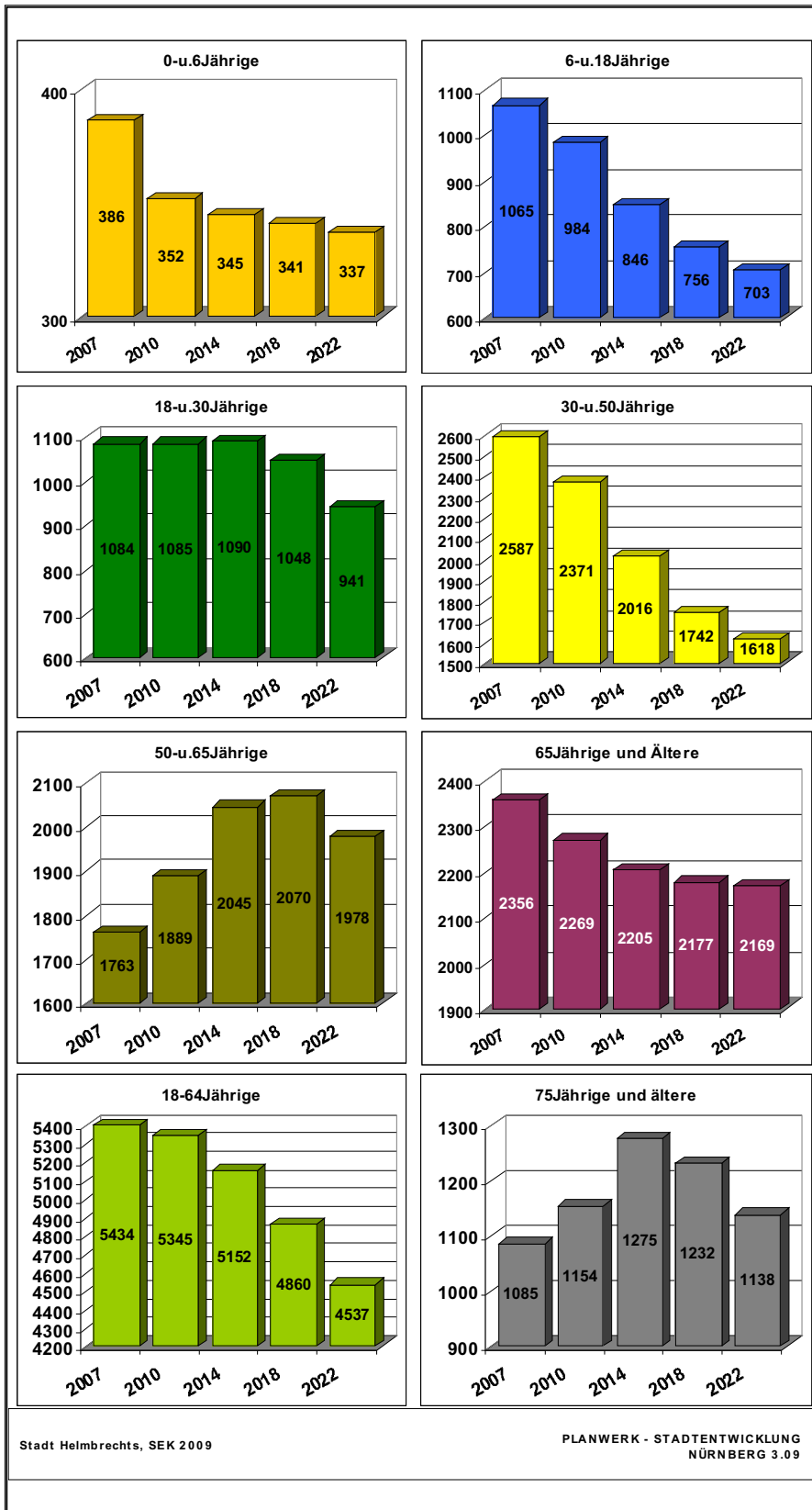
---

nach ca. 2015 wieder zu steigen. Die Zahl der 75jährigen und älteren wird bis ca. 2015 steigen, um anschließend wieder leicht zu sinken. Zugleich wächst die Zahl und der Anteil der 50-65-jährigen – die Rentner von übermorgen.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen wird bis 2022 drastisch sinken, so dass dann nur noch rund 13% die Volljährigkeit noch nicht erreicht haben; das sind rund 1.000 Personen gegenüber rund 1.400 im Jahr 2008.

Der Bedarf an etlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird bestimmt von der Besetzung der relevanten Altersklassen. Die Bevölkerungsprognose hat die Veränderungen der Altersklassen ermittelt.





<b>Bedarfsprognose Helmbrechts</b>					
	<b>2007</b>	<b>2010</b>	<b>2014</b>	<b>2018</b>	<b>2022</b>
<b>Kindergärten</b>					
Plätze	211	176	174	171	170
<b>Kinderkrippen</b>					
Plätze	175	176	171	170	167
<b>Kinderhorte</b>					
3-14jährige	768	692	596	538	523
Hortquote	15%				
Hortkinder	115	104	89	81	78
<b>Grundschulen</b>					
Grundschüler	314	280	236	232	229
<b>Hauptschulen</b>					
Hauptschüler	247	224	196	166	160
<b>Realschule</b>					
10-u.16j.	556	528	435	366	349
Schüler bei Quote von	25%				
Realschüler aus H.	139	132	109	91	87
<b>Altenheime</b>					
65-u.75j.	1.271	1.115	930	945	1.031
75j. u.ä.	1.085	1.154	1.275	1.232	1.138
Gesamt	2.356	2.269	2.205	2.177	2.169
Bedarf Heimpl.	75	73	71	70	69
Bedarf Pflegepl.	75	73	71	70	69
<b>Wohnbaulandbedarf</b>					
	<b>2.000</b>	<b>2.007</b>	<b>2.010</b>	<b>2.015</b>	<b>2.022</b>
Einwohner	9.889	9.241	8.950	8.444	7.747
Wohnfläche	430.722	444.967	438.391	425.609	406.416
Wohnungen	4.958	5.070	5.046	4.899	4.678

Die Prognose lässt erkennen, dass in den kommenden Jahren die Auslastung für soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Horte und Kindergärten sinken wird; die Rückgänge machen eine Überprüfung der einzelnen Standorte notwendig, ob Standorte aufgegeben werden müssen oder ob die geringeren Nutzerzahlen dazu verwendet werden können, Qualitätssteigerungen zu erwirken – etwa durch kleinere Klassengrößen und Gruppen oder die Einrichtung von Räumen für zusätzliche Aktivitäten in den Einrichtungen.

Neben Kindergärten, Volksschulen, einer Realschule und Heimen der Altenhilfe besteht in Helmbrechts eine Reihe von weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Hervorzuheben sind der Jugendtreff PUR als offene Kinder- und Jugendeinrichtung und der Helmbrechtser Kreisel.

Der Jugendtreff PUR bietet mehr als herkömmliche offene Kinder- und Jugendarbeit, nämlich auch Qualifizierungs- und Fortbildungsmöglichkeiten wie z.B. CAB (Chance für Arbeit und Beruf) mit der Zielgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die Probleme haben, den qualifizierten Hauptschulabschluss zu erreichen bzw. die nach einer Lehre nicht übernommen werden oder geringe Chancen auf dem Arbeitsmarkt haben. Veranstaltungen, offene Treffs sowie Qualifizierungsangebote sind als wichtige Bausteine für niedrigschwellige Angebote für die Jugendlichen aufrecht zu erhalten und auszubauen.

Der Helmbrechtser Kreisel ist ein sozialräumlich vernetztes Angebot für die Stadt Helmbrechts sowie den Landkreis und die Stadt Hof. Die Diakonie Hochfranken bietet mit ihrem zentral gelegenen Haus in der Friedrichstraße das Dach, unter dem in enger Zusammenarbeit und Kooperation unterschiedliche Einrichtungen, Träger und Dienste ihre Hilfen anbieten. Der Helmbrechtser Kreisel bietet für die Hilfesuchenden kompakte und vernetzte fachliche Beratung, direkte, angemessene und wirksame Hilfen; die Menschen werden nicht „durchgereicht“, sie werden vielmehr „an die Hand genommen“, bis sie die notwendige Hilfe erfahren. Die Einrichtungen sind auch zukünftig zu halten, zu stärken und um noch fehlende Angebote zu ergänzen, etwa in der Arbeit mit älteren Kindern / jungen Jugendlichen.

Mehrgenerationenhaus: Mehrgenerationenhäuser festigen den Zusammenhalt der Generationen untereinander. Selbstverständliche Begegnungen der Generationen schwinden mit veränderten Familienstrukturen; die Weitergabe von Erziehungswissen und Alltagskompetenzen geht verloren, aber auch Erfahrung und Hilfe der älteren Generation für die mittlere und jüngere Generation bleiben oft ungenutzt. Im Mehrgenerationenhaus entsteht ein generationenübergreifendes Netzwerk, in das sich alle Bürgerinnen und Bürger mit den persönlichen Fähigkeiten einbringen können. Am Angebot von Dienstleistungen beteiligen unterschiedlichste Einrichtungen und Organisationen. Die Diakonie Hochfranken hat bereits Erfahrungen mit einem Standort in Rehau. Dieses Konzept könnte auch auf Helmbrechts übertragen werden.

## **Zukunftswerkstatt Belegung / Image / Kommunikation**

Auf der Zukunftswerkstatt kristallisierten sich „Belegung der Innenstadt“, „Verbesserung des Images der Stadt“ sowie „Verbesserung der Kommunikation“ als Problempunkte von Helmbrechts heraus:

- Die unzureichende Vermarktung der Stadt und ihrer Angebote nach innen und nach außen. Aktive Personen („Kümmerer“) würden begrüßt, die Probleme wie Homepage-gestaltung oder Leerstandsmanagement angehen.
- Zu geringe Belegung der Innenstadt und der Wunsch, die Innenstadt wieder mit mehr Leben zu füllen.
- Unzureichende Kommunikation, insbesondere zwischen der Stadt und den Bürgern.
- Mangelnde Attraktivität der Gastronomie in der Innenstadt.

Der Bereich "mangelnde Vermarktung" wog bei den TeilnehmerInnen der Zukunftswerkstatt besonders schwer. Neben allgemeinen und übergreifenden Aussagen, wie "professionelle Vermarktung fehlt" oder "Öffentlichkeitsarbeit verbessern", wurde u. a. auch die "Homepage" der Stadt Helmbrechts als verbesserungswürdig angesehen und explizit auf einen "Kümmerer" verwiesen, der fehle.

Eng damit zusammen hängt der Themenbereich "Kommunikation", der in der Zukunftskonferenz als unzureichend gewertet wurde. Dabei steht nicht nur eine Zielgruppe im Fokus, vielmehr wird die mangelnde Kommunikation und Absprache zwischen den unterschiedlichsten Akteuren, wie Vereine, Stadt, Wirtschaft, Bürger etc. kritisiert.

Im weiteren Verlauf der Zukunftswerkstatt wurden Visionsfelder erarbeitet, die anschließend auf „machbare“ Ziele heruntergebrochen wurden:

- Helmbrechts lädt ein
- Happy Helmbrechts
- Gemeinsam sind wir stark
- Wir haben`s auf kurzen Wegen
- Sichtbares Leben
- Kreativstadt Helmbrechts

### "Helmbrechts lädt ein"

Hierunter summieren sich die verschiedensten Anregungen, Wünsche und Vorstellungen, womit man Helmbrechts für Besucher attraktiver machen kann, wie beispielsweise ein großes Hotel, ein Tagungszentrum, ein Campingplatz, oder aber auch **Modezentrum der Region** zu werden und vieles mehr.

### "Happy Helmbrechts" und "Gemeinsam sind wir stark"

Dabei hat eine Arbeitsgruppe der Zukunftswerkstatt z. B. eine gute "Zusammenarbeit aller Vereine zum Wohle der Bevölkerung" im Blick. Ein "Zentrum für Vereine" ist ein weiterer Wunsch. Die wünschenswerten Rahmenbedingungen werden aber u. a. auch in einer verbesserten Kommunikation "zwischen den Bürgern untereinander und der Verwaltung und den Bürgern" gesehen. Als Vision werden weiter "glückliche Menschen" und ein positives "Miteinander von jung und alt" in den Fokus gerückt. In der im Mai 2009 gegründeten Projektgruppe wurden in mehreren Treffen weitere Grundlagen für eine Verbesserung an den aufgeführten Kritikpunkten gearbeitet. Erste konkrete Projektschwerpunkte sind: Verbesse-

rung des Internetauftritts der Stadt Helmbrechts; stärkere Einbindung der Vereine in die Stadtentwicklung.

## Gesellschaft

Ebenfalls auf der Zukunftswerkstatt Ende 2008 wurde zum Themenfeld „Gesellschaft“ kreativ in den Phasen Kritik – Vision – Projekte gearbeitet.

Kritisch werden in Helmbrechts besonders gesehen:

- Neidhammel – Syndrom: „wie man miteinander spricht“ oder „Vereinzelung guter Aktivitäten“. Man gönne dem anderen nicht den Erfolg. So könne sich die Gesellschaft in Helmbrechts aber als Ganzes nicht weiterentwickeln; so gehen gute Ansätze unter, weil sie oft erst gar nicht ans Tageslicht gelangen.
- Kommunikations–Nirwana: mangelnde oder nicht abgestimmte oder selten aktualisierte Informationen insbesondere auf den Internet-Seiten der Stadt, aber auch generell. Fehlen eines gesellschaftlichen Treffpunktes – „die gemütliche Mitte“ fehle in Helmbrechts; dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass es hier – historisch bedingt - keinen echten „Marktplatz“ gebe wie in vielen anderen Städten. Zudem fehle eine Plattform, um sich und seine Ideen auszutauschen.
- Erstarrung im Gestern: Nachtrauern besserer Zeiten ist stark verwurzelt in Helmbrechts; man mag es nicht verwinden, dass Stadt und Industrie nicht mehr wachsen. Die Perspektivlosigkeit mancher Jugendlicher macht aber einen neuen Anlauf notwendig. Die Suche nach dem „wohin Helmbrechts?“ muss forciert werden.

Erste Ideen der Zukunftswerkstatt-TeilnehmerInnen versuchen, an diesem Dilemma anzusetzen:

- Leuchtfener für die Region: Helmbrechts als vielseitiger Anziehungspunkt. Hauptvision sei, dass Helmbrechts in verschiedenen Bereichen eine Magnet- und Signalwirkung haben soll, die die Attraktivität für die eigene Bevölkerung (Stichwort "Heimat erleben") sowie für potenzielle Neubürger (Stichwort "Heimat entdecken") steigern soll. So kann Helmbrechts zu einem **Kultur- und Dienstleistungszentrum** für die Region werden, unter Verwendung der Textil-Historie ein neues Modezentrum angestrebt werden, Helmbrechts zu einem "Hingucker zwischen Berlin und München" werden und sich quasi als "Marke" etablieren. Helmbrechts solle sich mehr zur „Wohlfühlstadt“ entwickeln, d. h. auch Wohnen in sicherer Umgebung mit dem nötigen Angebot zum täglichen Leben „auf kurzen Wegen“ – ein starker Wunsch nach einer intakten kompakten Stadt.
- Helmbrechts als Markt der Möglichkeiten ("Forum Helmetium"). Eine Arbeitsgruppe der Zukunftswerkstatt stellte Maßnahmen sowohl für ein reales, also örtlich existierendes Forum im Sinne eines Treffpunktes heraus (z. B. Arkaden-Café, Möglichkeit für public viewing), als auch Maßnahmen für ein virtuelles Forum im Internet (Mitmach-Forum, virtuelles Bürgerforum) sowie Printmedien (Plakate, Flyer, Litfaßsäule etc.) zur Information im herkömmlichen Sinn.

Die Analyse der Vor-Ort-Problematik verschiedener Themenbereiche und Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt führte somit zu ähnlichen Projektvorschlägen. Dies fand seinen Niederschlag in der Gründung von Projektgruppen, die Aspekte und Belange beider

Arbeitsgruppen berücksichtigte. Auf die detaillierten Ergebnisse der Zukunftswerkstatt in Punkt 6 dieses Erläuterungsberichtes wird verwiesen.

### **Beteiligungsverfahren**

Die Grobanalyse 2007 als Vorstufe zum Stadtentwicklungskonzept analysierte Themenfelder der Stadtentwicklung. Als Defizit wurde darin aufgeführt, dass für Helmbrechts keine „Vision“ über die Zukunft der Stadt besteht. Ein gemeinschaftlich getragenes Leitbild sollte erarbeitet werden. Ziel müsse eine lebenswerte Stadt und die Innenstadtbelebung sein.

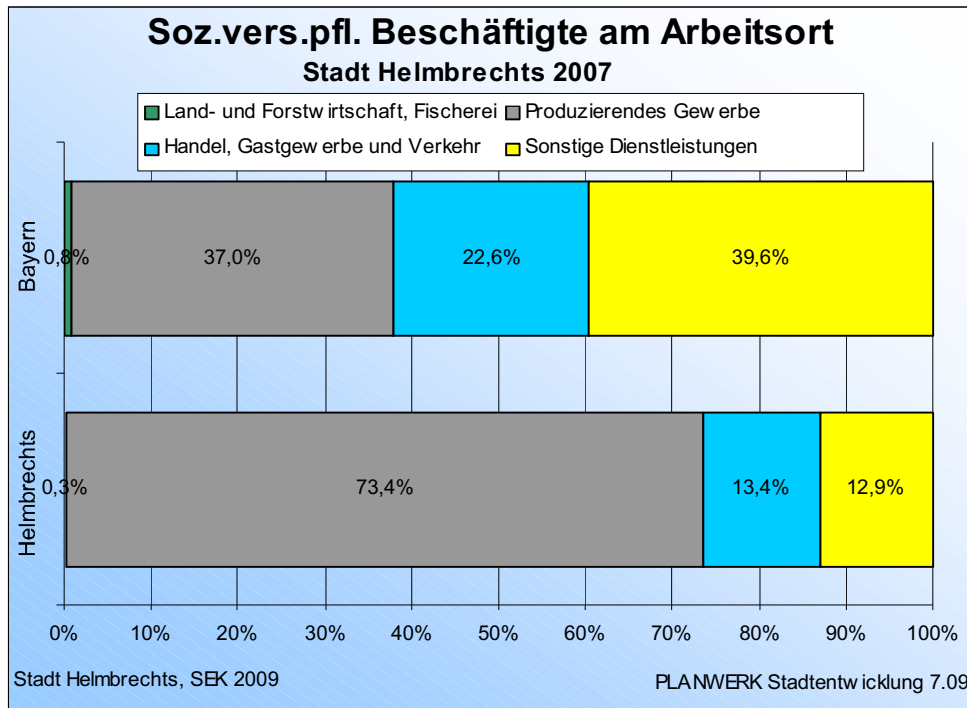
Die Beteiligung der Bevölkerung beim Stadtentwicklungsprozess Helmbrechts wurde in diesem Sinne durchgeführt:

- Auftaktveranstaltung zum Stadtentwicklungsprozess am 24.09.08 mit Sammlung von Stärken und Schwächen der Stadt Helmbrechts
- 1<sup>1/2</sup>-tägige Zukunftswerkstatt am 14./15.11.08: Wahrnehmung und Kritik, Phantasie, Umsetzung
- Projektgruppen – als Ergebnis der Zukunftswerkstatt. PG 1: Marktplatz / Alte Weberei; PG 2: Kommunikation & Image. Die Projektgruppen wurden erstmalig am 22. und 23.04.09 von C. Sperr moderiert. Im Mai 2009 wurden von C. Sperr Projektgruppenmitglieder als Moderatoren ausgebildet. Die PGs arbeiten seitdem eigenständig und kommunizieren die Ergebnisse ihrer Arbeit direkt mit der Stadt Helmbrechts (Ansprechpartner: Herr 1. Bgm. Pöhlmann).
- Lenkungsgruppe – Diese setzt sich aus Mitgliedern des Stadtrates, der Stadtverwaltung, einem/einer VertreterIn der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet Städtebauförderung und den Planern zusammen. Sie wurde im Herbst 2008 ins Leben gerufen und trifft sich in etwa zweimonatlich. Die Lenkungsgruppe als internes Gremium beriet sich über Vorschläge der Planer sowie über laufende Projekte. Informationen zur Stadtentwicklung wurden hier ausgetauscht.

Die o.g. Beteiligungsverfahren haben gezeigt, dass die direkte Einbindung der Bevölkerung in den Stadtentwicklungsprozess auf eine große Zustimmung bei den Helmbrechtsern gestoßen ist. Die direkte Beteiligung sollte weiter großen Stellenwert haben, nicht nur aus der Erkenntnis großer Zufriedenheit heraus, sondern auch, weil dadurch die Akzeptanz und die Mitwirkung an Projekten sowie der Umsetzung von Konzepten um ein Vielfaches steigt. Allein die Zukunftswerkstatt mit den anschließend gebildeten Projektgruppen hat aussichtsreiche Projekte entstehen lassen und dem Stadtentwicklungsprozess einen Schub gegeben.

## **4.10 Wirtschaft**

Wirtschaft und Erwerbstätigkeit stehen in Helmbrechts in gewerblich-industrieller Tradition. Das produzierende Gewerbe dominiert mit einem Wirtschaftsanteil von über 70%. Die Branchenstruktur konzentriert sich dabei nicht mehr allein auf den Textilbereich. Ebenfalls von Bedeutung ist der Bereich Eisen-, Stahl-, Maschinen- und Fahrzeugbau.



In den Bereichen „produzierendes Gewerbe“ sowie „Handel und Verkehr“ ist eine kontinuierliche Abnahme von Arbeitsplätzen zu beobachten. Der Mechanisierungsdruck führt zunehmend zu Rationalisierungen und auch der allgemeine Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft ist für den Rückgang an Beschäftigten in den genannten Bereichen verantwortlich. Die Bedeutung des Dienstleistungsbereichs nimmt stetig zu, ist jedoch noch weiter ausbaufähig: der Anteil liegt in Helmbrechts weit unter dem bayerischen Durchschnittswert, auch die Wachstumsdynamik steht der gesamtbayerischen weit hinten an.

Zum 30. Juni 1995 waren in Helmbrechts rund 4.110 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (= sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze). Bis 2007 nahm die Zahl der Arbeitsplätze um rund 540 oder 13% auf rund 3.570 Personen ab. In Bayern insgesamt steigt die Arbeitsplatzzahl im selben Zeitraum um 3,7%. Die Stadt Helmbrechts steht freilich nicht allein mit dieser negativen Entwicklung; vielmehr ist der gesamte Raum des nördlichen Oberfranken betroffen.

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur ist eine Dominanz des produzierenden Gewerbes festzustellen; rund 75% (1995) bzw. rund 73% (2007) der Arbeitsplätze sind diesem Wirtschaftssektor zuzuordnen. Das bedeutet einerseits, dass der Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft in Helmbrechts noch nicht fortgeschritten ist: in Bayern gesamt sind nur noch rund 37% der Arbeitsplätze im Produzierendem Gewerbe; 1995 waren es noch rund 45%.

Entsprechend lag in Helmbrechts 2007 der Anteil des Dienstleistungsbereichs bei 13% (rund 460 Arbeitsplätze), somit weit hinter dem gesamtbayerischen Anteil (40%). Auch der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr hinkt hinter der gesamtbayerischen Entwicklung hinterher: während in Bayern rund 23% der Beschäftigten in diesem Sektor ihren Arbeitsplatz haben, sind es in der Stadt Helmbrechts nur rund 13% (rund 480 Arbeitsplätze).

Die Arbeitsplatzverluste der letzten Jahre im produzierenden Gewerbe konnten nicht vollständig ausgeglichen werden, da auch die anderen Wirtschaftsbereiche mit Rückgang zu kämpfen haben. Ein weiterer Abbau von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist aufgrund großer Konkurrenz anderer Standorte weltweit zu erwarten; so haben Länder in Osteuropa oder Asien deutlich günstigere Produktionsbedingungen und ein weit niedrigeres Lohnniveau. In Helmbrechts ist neben produzierenden Unternehmen insbesondere der Dienstleistungsbereich zu fördern.

Im Landkreis Hof wurden im Juli 2009 rund 3.000 Arbeitslose registriert. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt rund + 330 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statistik; Arbeitslosenquote Juli 2009).



Auszug Statistik Arbeitslosenzahlen

Die Arbeitslosenquote, berechnet auf der Basis aller ziviler Erwerbspersonen, betrug im Juli 2009 5,9%. Die Quote stieg gegenüber dem Vorjahr leicht; sie lag in den vergangenen Jahren aber deutlich höher.

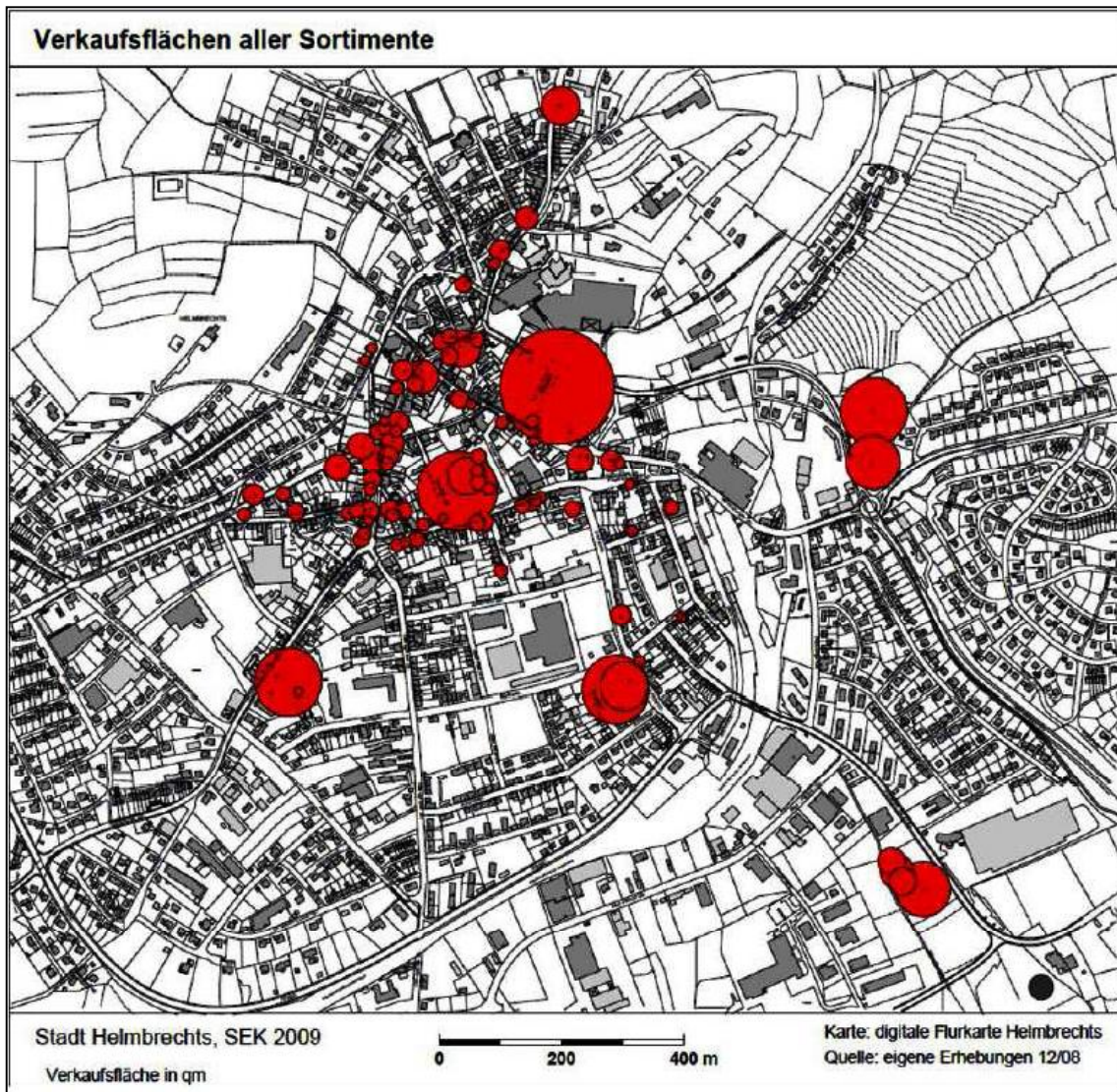
Die Schließung von großen Betrieben in den vergangenen Jahren, insbesondere in der Textilindustrie, konnte teilweise wieder aufgefangen werden, indem neue Betriebe (Kunststoff, Medizintechnik) angesiedelt worden sind. Den ansässigen Betrieben fällt es aber zunehmend schwerer, qualifizierte Arbeitskräfte nach Helmbrechts zu holen, weil die Attraktivität Helmbrechts gegenüber anderen Räumen geringer ist und gleichzeitig die Nachfrage nach gut ausgebildeten Personen in der gesamten Bundesrepublik hoch ist. Positive Meldungen in Stadt und Region tragen langfristig zu einem notwendigen Imagegewinn bei - neben der Schaffung weiterer Arbeitsplätze und dem Ausbau der Infrastruktur ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung von Helmbrechts.

Zusammenschlüsse, Zusammenarbeit, Vernetzung – das sind Themen, die in Helmbrechts bereits angegangen sind, etwa mit Werbegemeinschaft (Helmbrechts aktiv) oder Textilforum. Auch andere Betriebe und Wirtschaftszweige könnten von einer engeren Kooperation der Helmbrechtser Wirtschaft profitieren.



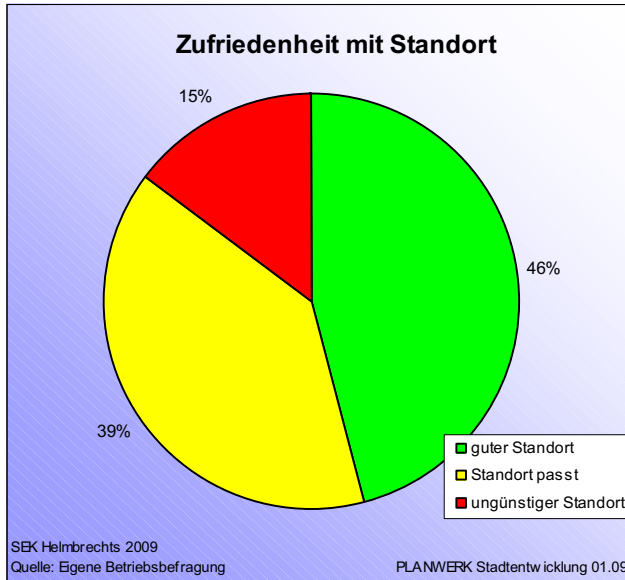
### Einzelhandel:

Die Helmbrechtser Bevölkerung mit im Jahr 2008 rund 9.360 Einwohnern und 4.610 Haushalten verfügt lt. Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) über rund 52,8 Mio. € einzelhandelsrelevante Kaufkraft; d. h. die Pro-Kopf-Ausgaben für Einzelhandelsprodukte betragen rund 5.640 €, der Index für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt in Helmbrechts 100,7.



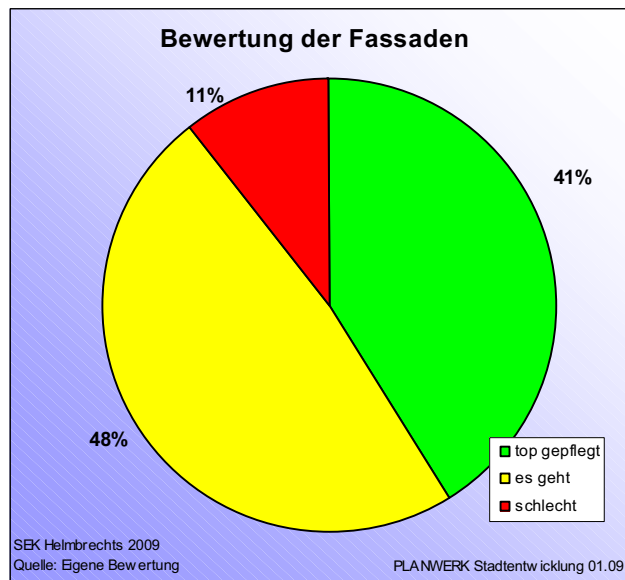
Eine erste Einschätzung zur Zukunftsfähigkeit der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe wurde bereits für die Voruntersuchung zum SEK gegeben (s. dort). 2009 wurden die Betriebe der Innenstadt tiefergehend analysiert und die Inhaber befragt (s. Bericht der Analyse). Der erste Eindruck von 2007 wurde dadurch bestätigt. Die Innenstadt ist nicht der florierende und nach außen positiv strahlende Wirtschaftsstandort. Der Branchenmix ist unvollständig bzw. die einzelnen Sortimente sind nur rudimentär oder in kleinen Verkaufsflächen vorhanden. Das Einkaufserlebnis fehlt in der Innenstadt von Helmbrechts – als Ursache hierfür können u. a. ausgemacht werden: Die weit verstreute

Lage der Innenstadt-Geschäfte, die Lücken / Leerstände zwischen attraktiven Geschäften, die für eine Innenstadtlage teilweise nicht harmonisierenden Betriebe, die teilweise überkommenen Schaufenster- und Innengestaltungen der Geschäfte.



Der Filialisierungsgrad im Untersuchungsgebiet ist mit rund 18% gering; ohne Discounter und Fachmärkte liegt er bei etwa 12%.

Knapp die Hälfte der Betriebe bewerten ihren aktuellen Standort als gut. Unzufriedenheit signalisieren neu von 61 Betrieben. Verlagerungswünsche werden nur von wenigen Betrieben geäußert: aufgrund des baulichen Zustands, mangelnder Modernität, geeigneteren Räumlichkeiten, einer geplanten Betriebsvergrößerung.



Wenige Betriebsschließungen stehen aus Altersgründen und fehlender Nachfolge an. Geplante Investition in einen Umbau des Geschäfts sind die Ausnahme. In den laufenden Betrieb zu investieren plant lediglich ein Drittel der Betriebe.

Beim Zustand der Fassaden ist vielfach Handlungsbedarf für Sanierung bzw. Modernisierung zu erkennen. Die teilweise geringe Miethöhe vermag die

Eigentümer allerdings nicht immer in die Lage zu versetzen, eine dringend benötigte Sanierung auch wirtschaftlich zu tragen.

Der Großteil der Geschäfte kann keinen ebenerdigen Zugang oder entsprechend barrierefreie Eingänge bieten. Oftmals wären dafür jedoch nur einige wenige Stufen und ein geringer Niveauunterschied zu überbrücken.

Rund ein Drittel der Betriebe im Kernbereich sind Klein- und Kleinstbetriebe von 1-3 Arbeitskräften, oft inhabergeführte Familienbetriebe. Nur etwa jeder 20ste Betrieb im Kernbereich bildet aus.

Etwa 23% der Betriebe machen keine Werbung (mehr) für ihr Geschäft; nur vereinzelt (ca. 5%) werden Kundendaten aktiv und gezielt für Direktmarketing eingesetzt; lediglich 10% nutzen das Internet, um auf sich aufmerksam zu machen und/oder Ware darüber zu verkaufen.

Nur wenige Geschäfte überzeugen mit einer professionellen Gestaltung der Schaufenster. Die Masse der Betriebe wurden in diesem Punkt als durchschnittlich und konventionell bewertet.

Nicht eindeutig ist ersichtlich, zu welchen Zeiten die Helmbrechtser Geschäfte in der Innenstadt geöffnet haben; die Anfangszeiten sind verschieden genauso wie die Mittagspausen und der Ladenschluss; der Umgang mit gleichen, abgestimmten oder Kern-Öffnungszeiten ist in Helmbrechts seit vielen Jahren ein Thema, das noch nicht beendet ist.

Über die Hälfte der befragten Betriebe sehen Kontakte zu oder Zusammenarbeit mit anderen Betrieben als weniger wichtig oder irrelevant an. Dennoch sind etwa drei Viertel der Betriebe bei "Helmbrechts aktiv" organisiert, einige allerdings nicht als aktives Mitglied, sondern „aus Tradition“.



Die Luitpoldstraße als „Haupteinkaufsstraße“ von Helmbrechts – die Gestaltung des öffentlichen Raums ist abgeschlossen, der Branchenmix und die Nutzungen sind lückenhaft, der Einkaufsstandort Innenstadt ist zu weit gefasst.



Friedrich-Ebert-Straße: Sowohl der Zustand von Fahrbahn und Gehweg als auch das Auftreten vieler Geschäfte signalisiert, dass „die Zeit stehen geblieben ist“ – nicht zum Vorteil der Straße.



Ansätze einer modernen Einkaufsstraße in der Luitpoldstraße: Platzbildung, modernes Gebäude, zeitgemäßer Auftritt der Geschäfte.



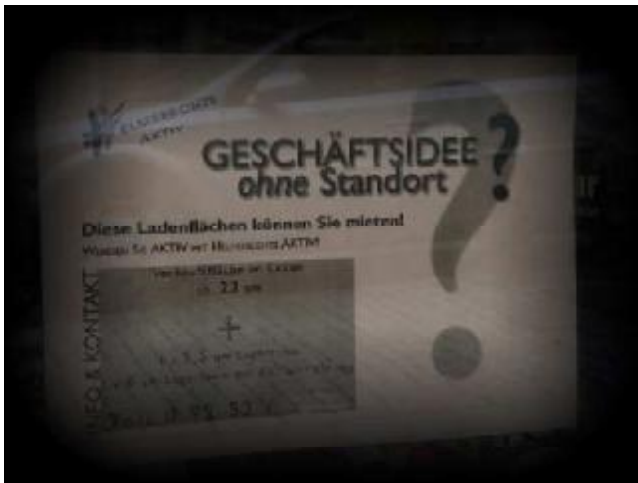
Alteingesessene Geschäfte signalisieren auf der einen Seite Stabilität der Geschäftslage Innenstadt. Die Außenwirkung mehrerer Geschäfte sollte jedoch überdacht und verbessert werden.



Ladenleerstände in bester Laufflage – kein Einzelfall. Selbst Geschäfte mit größerer Verkaufsfläche sind betroffen und stehen seit langem leer. Die Eigentümer und Geschäftsleute in der Luitpoldstraße sollten durch gezielte Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung und zur „Belebung“ unterstützt werden.



Eingang Luitpoldstraße: für Helmbrechts angemessene Gestaltung des Straßenraums. Nutzungslücken (Leerstände) und ein teilweise unzeitgemäßer Geschäftsauftritt machen die Absichten der Städtebauförderung – Aufwertung des Standortes Innenstadt durch Sanierung des öffentlichen Raums – teilweise zunichte.



Teilweise werden die Leerstände durch Schaufenstergestaltungen benachbarter Betriebe kaschiert, teilweise weisen Schilder auf die räumliche Möglichkeiten für Geschäftsideen hin. Ein kreatives Miteinander bei der Vermarktung der Leerstände könnte für Helmbrechts ein geeignetes Mittel sein, Leerstände zumindest im Kernbereich der Innenstadt zu neuem Leben zu erwecken.



Manche Betriebe beweisen, dass ein moderner Außenauftritt nicht unbedingt auf die vermeintlich beste Lagen der Innenstadt beschränkt sind.

## Bewertung

Die in der Innenstadt und im Übergangsbereich angesiedelten Betriebe erwirtschaften 2001 ungefähr die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes von Helmbrechts; dieser Anteil dürfte sich durch etliche Neuansiedlungen von Discountern und Vollsortimentern inzwischen verringert haben. Die Stadt hatte 2001 signifikante Kaufkraftabflüsse in die Region zu verzeichnen: das differenzierte Kaufkraftgefüge im Umland und die geringe zentrale Bedeutung der Stadt im Zentrenkontext der Region machten Handlungsbedarf deutlich. Die Anzahl an leer stehenden Geschäften hat inzwischen eine Dimension angenommen, die größten Handlungsbedarf und ein zeitnahes Gegensteuern erkennen lässt. Das „Einkaufszentrum Innenstadt“ ist in weiten Teilen nicht mehr erkennbar. Der Branchenmix ist nicht mehr vollständig und die vorhandenen Geschäfte sind teilweise nur von geringer Anziehungskraft. Auch ist die Nachfolge von manchen Geschäften, deren Inhaber auf das Rentenalter zugehen, nicht gesichert; hier drohen in naher Zukunft weitere Leerstände.

Über die Hälfte des Umsatzpotenzials kommt von außerhalb Helmbrechts (2001). Anziehungskraft haben u. a. örtliche Fabrikverkaufsstellen und ein großes Teppichhaus. Signifikante Kaufkraftabflüsse bestehen nach Hof, Münchberg und Bayreuth.

Viele innerstädtische Betriebe sind sanierungs- und renovierungsbedürftig. Zudem sind viele Leerstände im Kernbereich zu verzeichnen.

Weite Teile des innerstädtischen Handels werden bei einem „weiter so“ nicht in der Lage sein, längerfristig zu überleben; vielmehr dürfte sich die Situation ohne verstärkte Aktivitäten für die Innenstadt und seine Geschäfte in den nächsten Jahren noch deutlich verschlechtern.

Die Zahl der Geschäfte in der Innenstadt war in den letzten Jahren rückläufig. Die Zusammensetzung des Einzelhandels, der Dienstleister und Gastronomiebetriebe muss um attraktive Betriebe ergänzt werden, die Altstadt darf nicht zur „Dönermeile“ verkommen. Die Alte Weberei bietet die Möglichkeit, Zugpferd und damit Frequenzbringer für die Innenstadt zu werden; es ist für einen Nutzen der Innenstadt aber erforderlich, Alte Weberei und Innenstadt attraktiv „zu verbinden“.

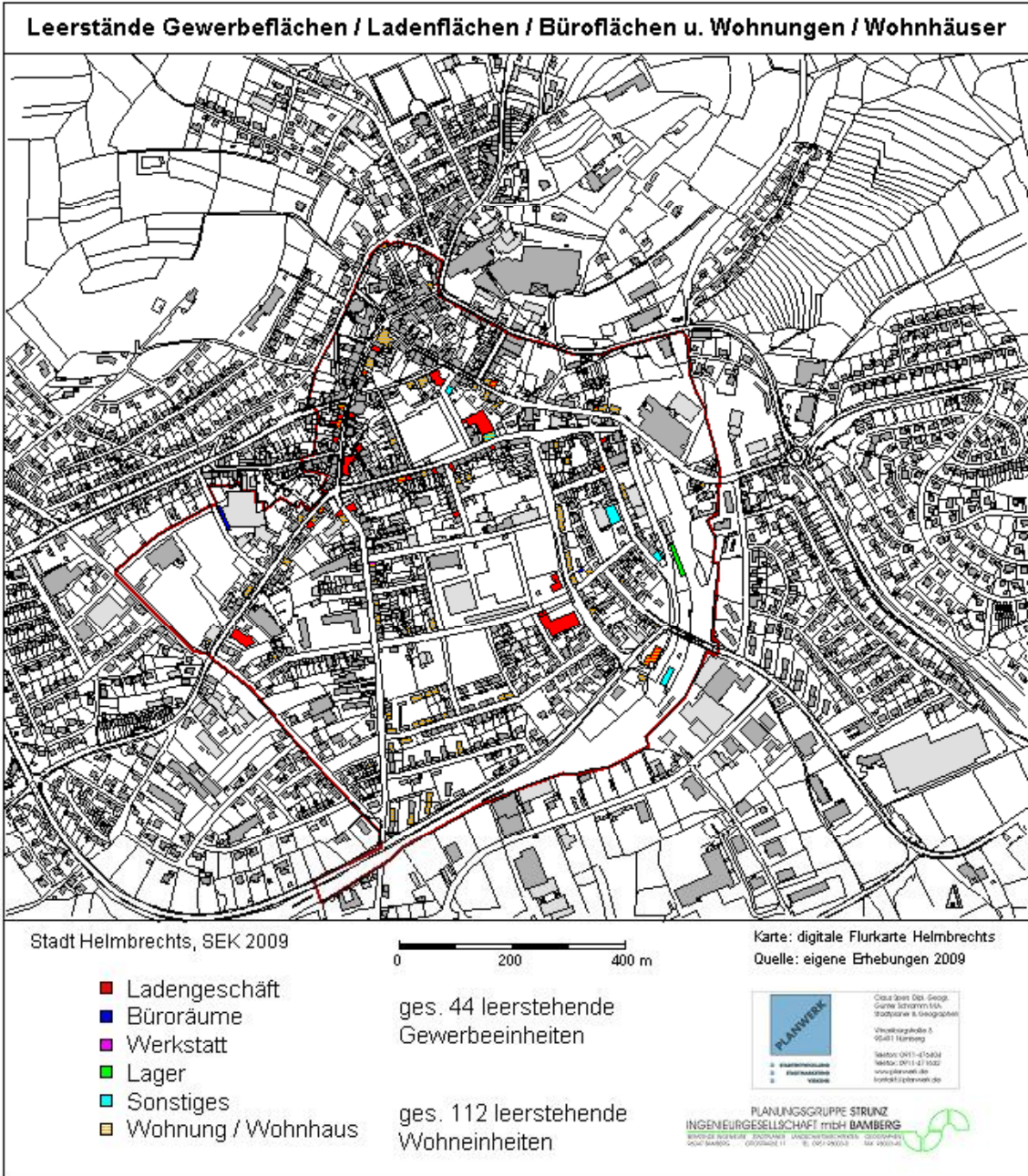
Viele Bereiche der Stadt haben keine Frequentierung, was die Chancen für Betriebe minimiert; die Stadt soll „gezielt anschieben“, um Geschäfte in die Stadt zu holen. Leerstände sollen so – zumindest im engeren Innenstadtbereich – vermieden bzw. reduziert werden. Geschäfte außerhalb des engeren Innenstadtbereiches sollen umgewidmet werden – für Wohnzwecke oder Büroflächen. Die Reduzierung des eigentlichen Einkaufs- / Geschäftsbereiches mit gewissem Kundenaufkommen unterstützt die Erkennbarkeit eines „Einkaufszentrums“.

## 4.11 Leerstände

Bereits mehrfach wurde auf die Leerstandssituation in Helmbrechts aufmerksam gemacht. Aufgrund der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Einwohnerverluste wird die Leerstandsproblematik noch akuter werden; überlagert werden die Schrumpfungsprozesse von weiter drohenden Verlagerungen im verarbeitenden Gewerbe („Strukturwandel“) und die Veränderungen im Einzelhandel – Stichworte fehlende Nachfolger, Discounterisierung / Ansiedlung von Fachmärkten, Tendenz zu größeren Verkaufsflächen und Problematik der Wirtschaftlichkeit kleiner Einheiten. Im Folgenden wird ein Überblick über die Situation gewerblicher Leerstände und Wohnungsleerstände gegeben.



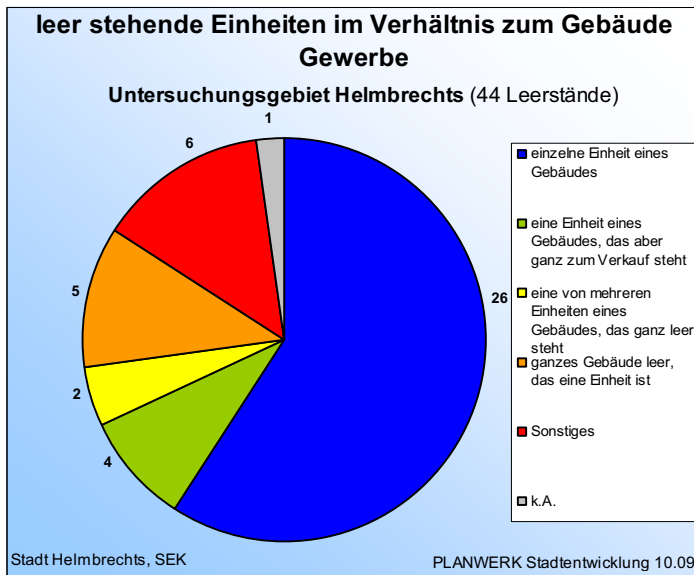
Eines von vielen Beispielen des Leerstandes



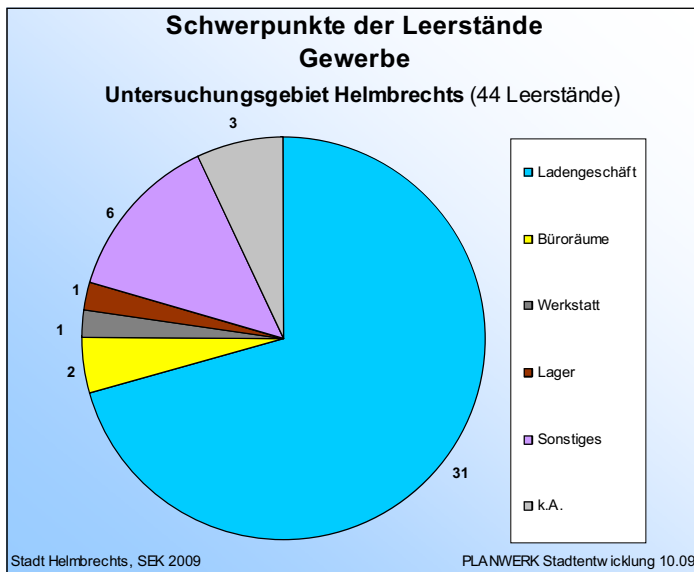


#### 4.11.1 Leerstand von Gewerbeflächen – Laden- und Büroflächen

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zeitraum von Juli bis Oktober 2009 insgesamt 44 leer stehende Objekte im gewerblichen Bereich erfasst.



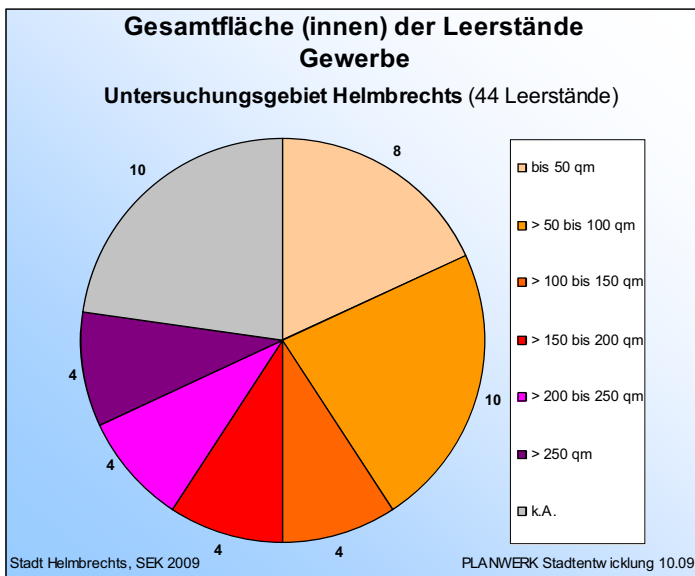
Über die Hälfte der erfassten Leerstände (26) sind einzelne Einheiten innerhalb von ansonsten genutzten Gebäuden. Bei den übrigen Leerständen steht das ganze Gebäude leer, entweder als eine Einheit oder mit mehreren separaten Einheiten. Zu einem kleineren Teil wurden einzelne leer stehende Einheiten erfasst, die sich in Gebäuden befinden, die als Ganzes zum Verkauf stehen, auch wenn andere Einheiten (häufig Wohnungen) nicht leer stehen.



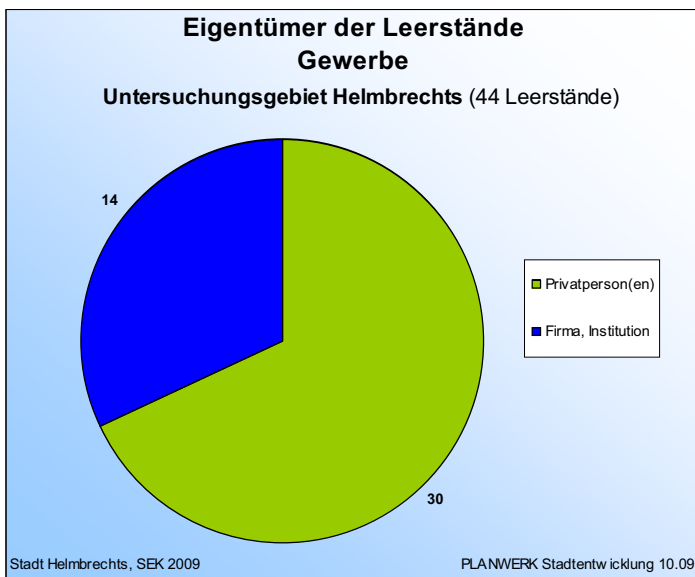
Gut zwei Drittel der leerstehenden Objekte sind Ladengeschäfte. Nur vereinzelt stehen im Untersuchungsgebiet Gewerberäume leer, die für Büroräume, Werkstätten, Lagerräume, Produktionsräume oder Gasträume geeignet sind.

Die meisten der leerstehenden Ladengeschäfte sind klein: die mögliche Verkaufsfläche von 80% dieser 19 Einheiten ist kleiner als 100 m<sup>2</sup>. Vier Einheiten sind zwischen 100 und 200 m<sup>2</sup> groß (Summe Rund 550 m<sup>2</sup>), zwei Einheiten zwischen 500 und 930 m<sup>2</sup> (Summe Rund 1.430 m<sup>2</sup>).

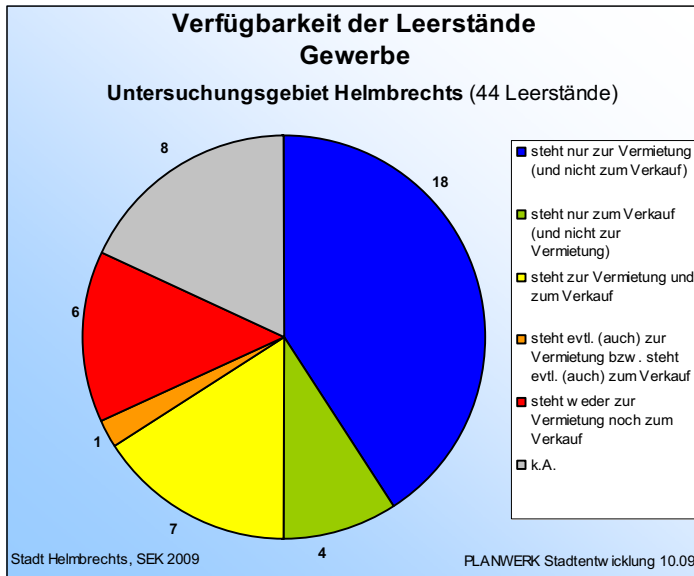
Die Summe der Verkaufsfläche der Ladenleerstände beträgt bei 25 erfassten Einheiten Rund 2.900m<sup>2</sup>.



Die Gesamtflächen der Einheiten der erfassten Objekte, von denen Flächenangaben der Eigentümer vorhanden sind, reichen von 27 m<sup>2</sup> bis 4.700 m<sup>2</sup>. Rund ein Viertel der Objekte hat eine Gesamtfläche bis 50 m<sup>2</sup>, über ein Viertel von über 50 bis 100 m<sup>2</sup> und jede achte Einheit eine Größe von über 100 bis 150 m<sup>2</sup>, ebenfalls jede achte von über 150 bis 200 m<sup>2</sup>, von über 200 bis 250 m<sup>2</sup> sowie über 250 m<sup>2</sup>.

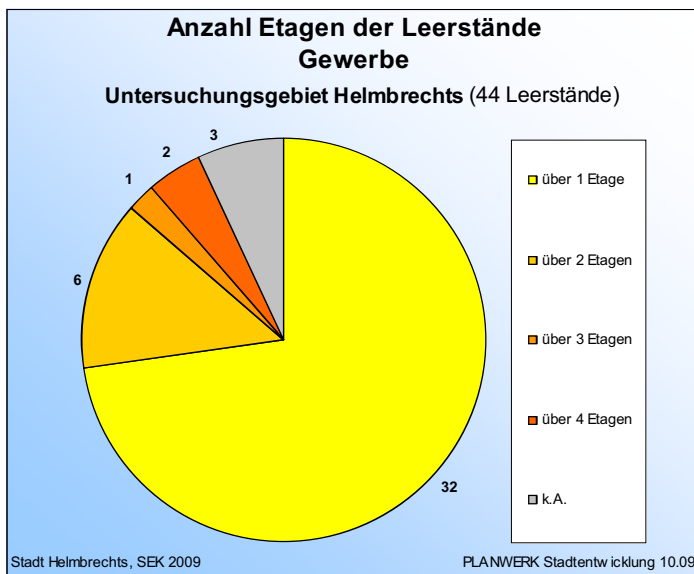


Rund zwei Drittel der leer stehenden Einheiten befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, die wiederum vereinzelt Erbgemeinschaften sind.

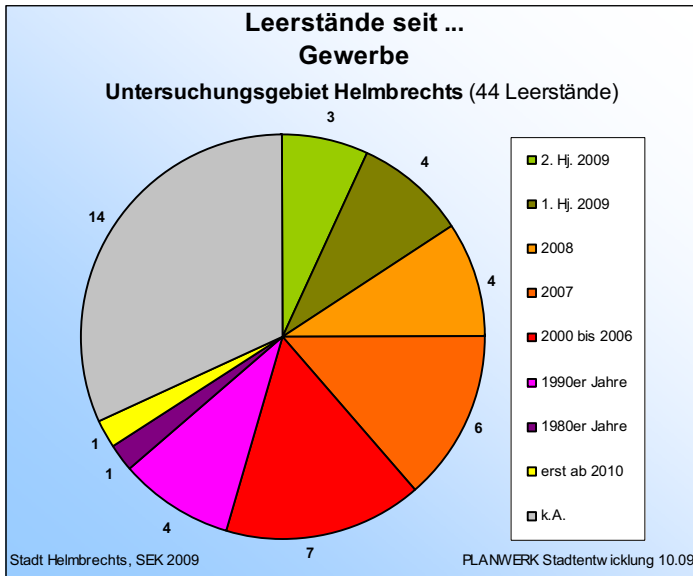


Knapp 70 % der Objekte, über die Angaben von den Eigentümern vorliegen, stehen zur Vermietung und gut 30 % zum Verkauf. Bei Letzteren steht teilweise das ganze Haus mit Wohnungen in den Obergeschossen zum Verkauf und nicht nur die Gewerbeobjekte. Einige der Objekte bieten sich Interessenten sowohl zur Miete als auch zum Kauf an. Knapp 20 % der Objekte, über die Angaben vorhanden sind, stehen weder zur Vermietung noch zum Verkauf zur Verfügung. Die Gründe dafür sind zum Einen die geplante zukünftige Nutzung durch die Eigentümer oder Angehörige

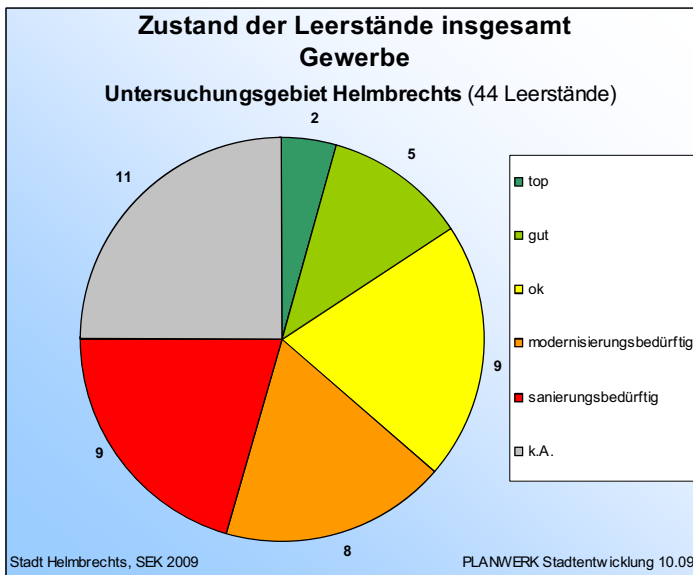
oder aber zum Anderen der Umstand, dass die Gewerberäume nicht von der Wohnung der Eigentümer separat abzutrennen sind oder dass die Investitionen für eine Sanierung, die zum Vermieten notwendig wäre, für die Eigentümer zu hoch sind, das Haus aber auch nicht verkauft werden soll, solange der Eigentümer im Haus lebt usw.



Rund drei Viertel der gewerblichen Leerstände sind Einheiten auf einer Etage. Neun Leerstände verlaufen über mehrere Etagen.

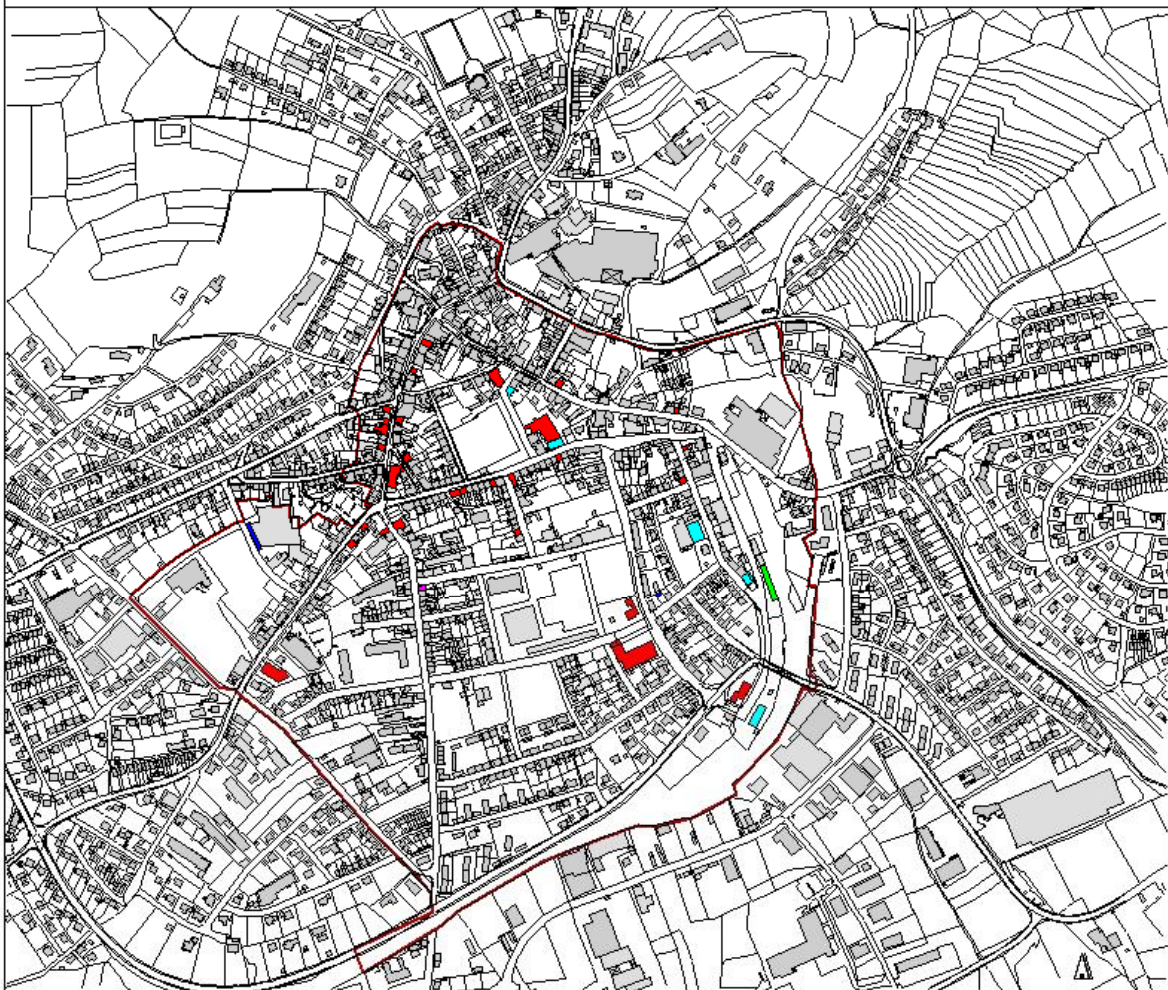


Lediglich sieben der 44 gewerblichen Leerstände stehen „seit kurzem“ (2009) leer. Die weitaus größere Anzahl von leerstehenden Gewerbeeinheiten steht seit mehreren Jahren leer. Eine Vermietung bzw. ein Verkauf dieser Langzeit-Leerstände wird kein Selbstläufer werden; die Vermarktung dieser Einheiten muss wirksam unterstützt werden.



Nur zwei Objekte, die angeschaut wurden oder über die Informationen der Eigentümer vorliegen, sind als „top“ zu bezeichnen. 14 Leerstände werden als „gut“ oder „ok“ eingeschätzt und Rund ein Drittel befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen oder gar sanierungsbedürftigen Zustand.

**Leerstände Gewerbeflächen / Ladenflächen / Büroflächen**



Stadt Helmbrechts, SEK 2009

0 200 400 m

Karte: digitale Flurkarte Helmbrechts  
 Quelle: eigene Erhebungen 2009

- Ladengeschäft
- Büroräume
- Werkstatt
- Lager
- Sonstiges

**ges. 44 leerstehende  
 Gewerbeeinheiten**

Clara Spier, Dipl. Geogr.  
 Cornelia Schramm M.A.  
 Stadtplaner & Geographinnen  
 Wiesenbühlstraße 3  
 95491 Bamberg  
 Telefon: 0911-470402  
 Telefax: 0911-4719422  
 www.planwerk.de  
 kontakt@planwerk.de

**PLANUNGSGRUPPE STRUNZ  
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG**

BRUNNENSTRASSE 11 • 96049 BAMBERG • TELEFON 0911 470402  
 FAX 0911 4719422 • WWW.PLANUNGSGRUPPE-STRUNZ.DE

### Gesamtfläche (innen) der Leerstände Gewerbeflächen / Büroflächen

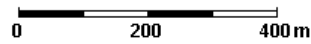
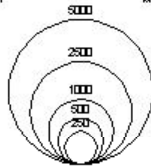


Stadt Helmbrechts, SEK 2009  
**Gesamtfläche (innen) in qm**

Symbolgröße:

Min.: 27

Max.: 4700



ges. rd. 10.000qm

Karte: digitale Flurkarte Helmbrechts  
Quelle: eigene Erhebungen 2009



PLANUNGSGRUPPE STRUNZ  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG

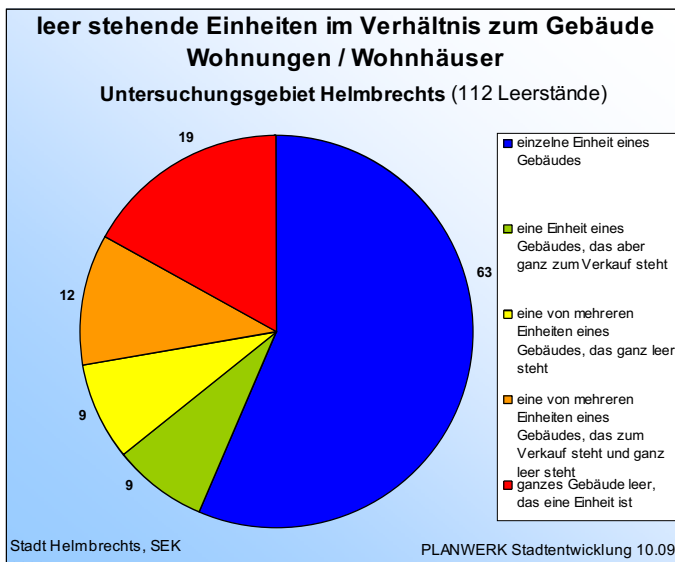


Die leerstehenden Gewerbeeinheiten der Innenstadt sind größtenteils Ladenleerstände. Die Größe der meisten Einheiten lässt eine Vermietung oder einen Verkauf als Laden nicht zum Selbstläufer werden, da diese Einheiten nur dann wirtschaftlich betrieben werden können, wenn die Nutzung den entsprechenden Umsatz erzielt. Die heute (für Helmbrechts zu) große Ausdehnung des innerstädtischen Einkaufsbereichs und die geringe Dichte von Anziehungspunkten in der Innenstadt vermögen diese notwendigen Umsätze nicht garantieren. Die Wiedervermietung wird am ehesten gelingen,

- wenn die Mietkonditionen angemessen und nicht überspannt sind.
- Häufig sind die Eigentümer der Leerstände jedoch unsicher über die ortsüblichen Mieten – Unterstützung und ein Marktüberblick würde hier helfen.
- wenn die Leerstände saniert / in gutem Zustand sind.
- Eigentümer scheuen sich, ohne neuen Mieter bzw. Interessenten die Leerstände in einen guten Zustand zu versetzen, weil ja nicht absehbar ist, ob nach einer Sanierung die Geschäftsflächen vermietet werden können. Die Förderung von Sanierung ist dennoch eine hilfreiche Unterstützung, die gesteckten Ziele zu erreichen und die Eigentümer finanziell zu entlasten.
- Wenn die Leerstände in einem Umfeld sich befinden, das als Stadtmitte und „Einkaufszentrum“ erkennbar ist.
- Die Vielzahl der Leerstände in zentralen Lagen lässt potenzielle Nutzer der Geschäftseinheiten eher befürchten, dass auch die zentrale Lage von Helmbrechts kein guter Geschäftsstandort sein könnte. Es gilt aus diesem Grund, den zentralen innerstädtischen Bereich enger zu fassen, um dort die Leerstände mit attraktiven Angeboten füllen zu können. Die Verbindung der Innenstadt mit der Alten Weberei wird den Standort Innenstadt deutlich interessanter machen für neue Geschäftsideen.
- wenn die Eigentümer der Ladengeschäfte, nicht nur der leerstehenden, sich einig sind, welche Nutzungen der Standort Innenstadt noch benötigt.
- Dies erfordert ein abgestimmtes Vorgehen, das am ehesten in Organisation durch ein neutrales Management (Stadtumbaumanagement) auf Akzeptanz stoßen wird. Hilfreich ist zudem ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem die Potenziale herausgearbeitet werden.
- wenn die Möglichkeit besteht oder geschaffen wird, durch Anbau, Umbau oder Zusammenlegung größere Geschäftsflächen in der Innenstadt zu realisieren, um attraktiven Betrieben die Möglichkeit zu geben, den Standort Innenstadt zu wählen.
- wenn die Erreichbarkeit der Innenstadt-Geschäfte gewährleistet ist.
- Dazu gehört eine genügende Anzahl von Parkplätzen in geringer Entfernung sowie deren Ausschilderung genauso wie sichere und attraktive Rad- und Fußwegverbindungen zum Zentrum.
- wenn Leben in der Innenstadt herrscht.
- Neben attraktiven Geschäften können Dienstleister und die Gastronomie die Frequentierung der Innenstadt ebenso erhöhen wie Kulturveranstaltungen, regelmäßige Märkte, einzelne Aktionen. Hier sollte der neu zu schaffende „Marktplatz“ an der Alten Weberei dazu beitragen, die Möglichkeiten zu verbessern.

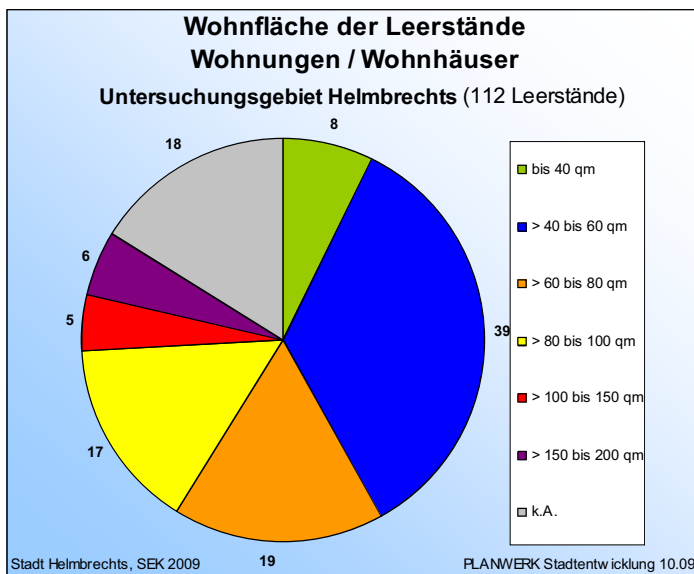
#### 4.11.2 Leerstehende Wohnungen / Wohnhäuser

Im Untersuchungsgebiet wurden im Sommer / Herbst 2009 insgesamt 112 leer stehende Wohneinheiten (Wohnungen bzw. Wohnhäuser) erfasst.



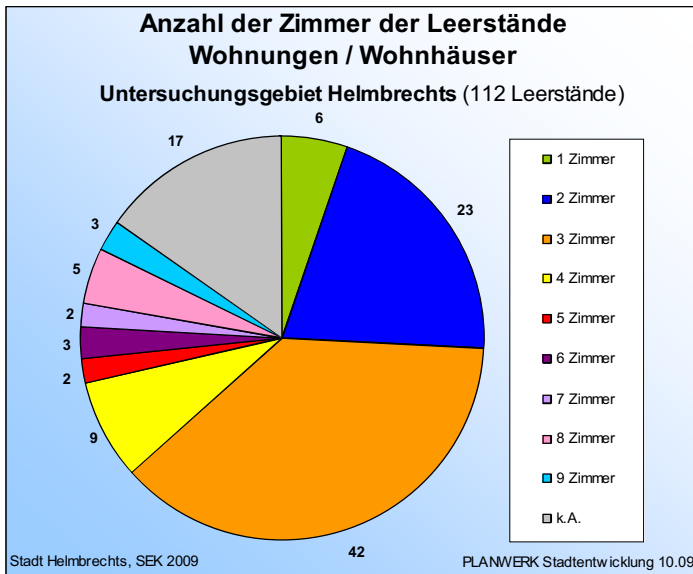
Wie bei den gewerblichen Leerständen befinden sich auch bei den Wohnungsleerständen über die Hälfte der Einheiten (63) in Gebäuden, die - abgesehen von den erfassten Leerständen - derzeit genutzt werden. 19 Leerstände sind komplett leer stehende Gebäude, die nur eine Wohneinheit umfassen.

Die weitere Unterteilung der Klassifikationen von Leerständen zeigt auf, dass die Leerstände mannigfache Facetten aufzeigen – die über den alleinigen „klassischen Einzelleerstand“ hinausgehen. Diese Kenntnis macht auch verschiedene Lösungsansätze notwendig.

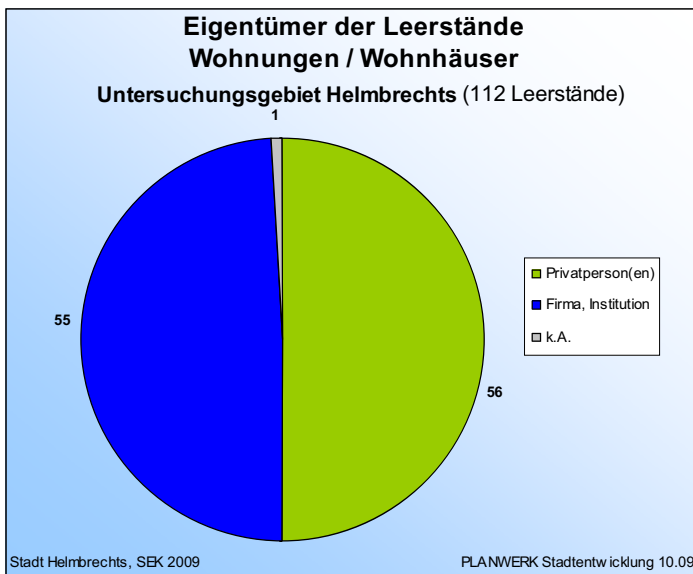


Über ein Drittel der leerstehenden Wohneinheiten hat eine Wohnfläche von 41 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>. Über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr verfügen lediglich elf der 112 Leerstände.

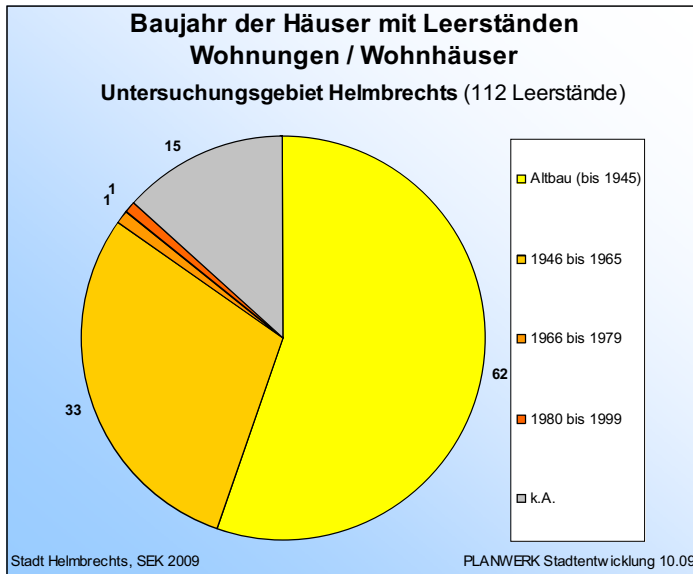




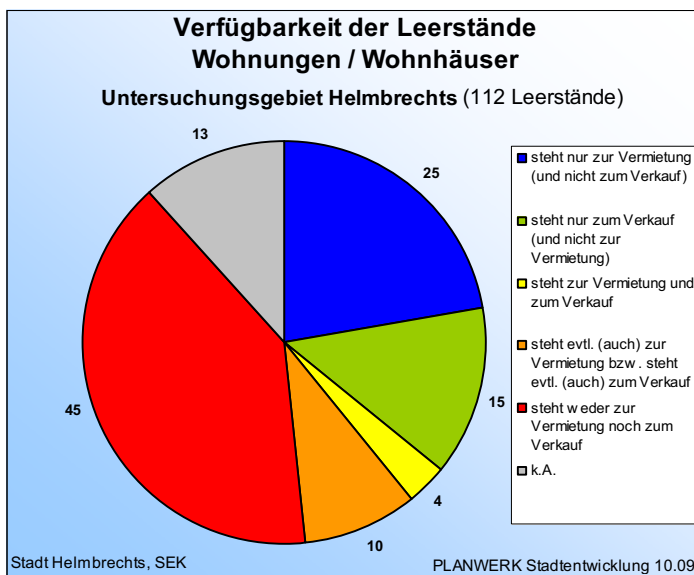
Sechs Wohnungen sind 1-Zimmer-Wohnungen, rund ein Viertel verfügt über 2 Zimmer und rund ein Drittel bestehen aus Wohnungen mit 3 Zimmern.



Die erfassten leer stehenden Wohneinheiten sind zur Hälfte im Eigentum von Privatpersonen, davon teilweise Erbengemeinschaften, und zur Hälfte im Eigentum von Firmen bzw. Institutionen.



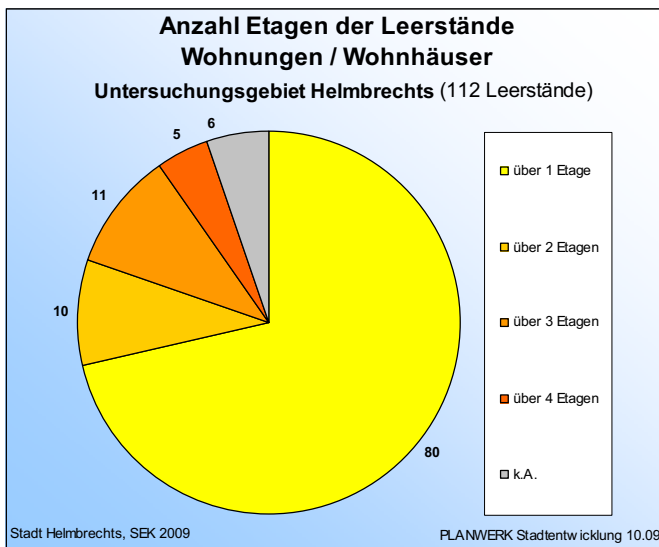
Über die Hälfte der erfassten Wohneinheiten befinden sich in Altbauten bzw. sind Altbauten. Ein knappes Drittel der Wohneinheiten wurde zwischen 1946 und 1965 errichtet; lediglich zwei Einheiten nach 1965.



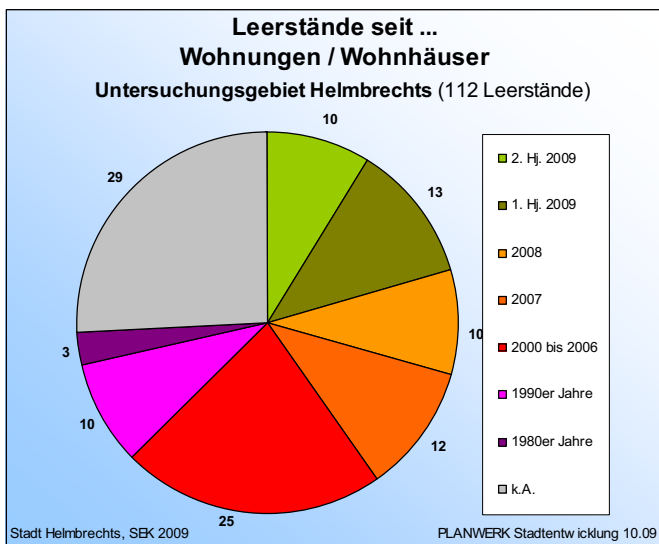
25 der 112 leerstehenden Wohneinheiten stehen zur Vermietung und 15 Einheiten stehen zum Verkauf - in den meisten Fällen jedoch nicht als einzelne Einheiten; stattdessen steht meist die ganzen Gebäude mit mehreren Einheiten, teilweise auch mit Gewerberäumen im Erdgeschoss, zum Verkauf. Zehn Einheiten stehen sowohl zur Vermietung als auch zum Verkauf zur Verfügung.

Ein großer Teil der Wohneinheiten (45) steht weder zum Verkauf noch zur Vermietung, und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Am häufigsten wird als Grund

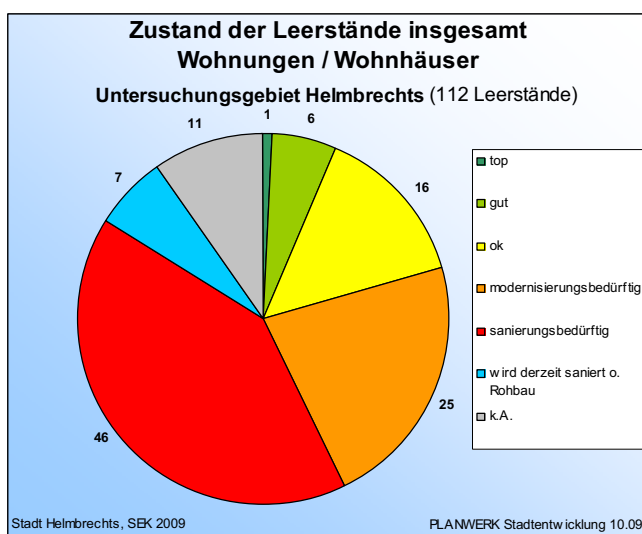
genannt, dass die Wohnung bzw. das Haus in einem nicht vermietbaren, sanierungsbedürftigen Zustand ist, aber eine Sanierung nicht wirtschaftlich und daher nicht geplant ist. Weitere Gründe sind ein notwendiger bzw. schon geplanter Abriss des Gebäudes, eine schon geplante zukünftige Nutzung, eine derzeit Schritt für Schritt durchgeführte und sich hinziehende Sanierung oder dass die Eigentümer ungestört ohne Mieter sein möchten. Außerdem gibt es Fälle, bei denen die Eigentümer derzeit einfach nicht wissen, was mit ihrem Gebäude geschehen soll.



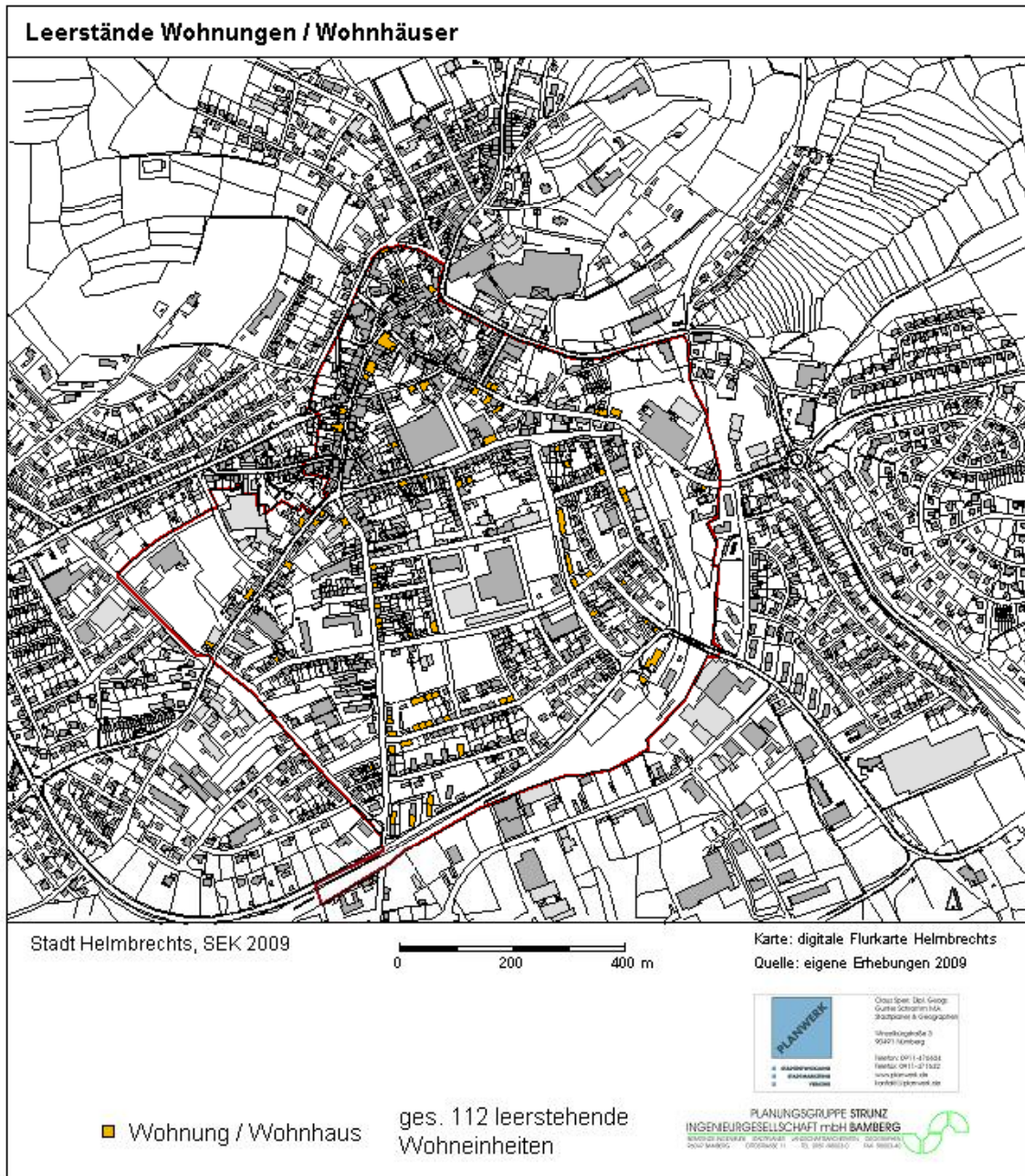
Knapp drei Viertel der leerstehenden Wohneinheiten sind auf eine Etage beschränkt.

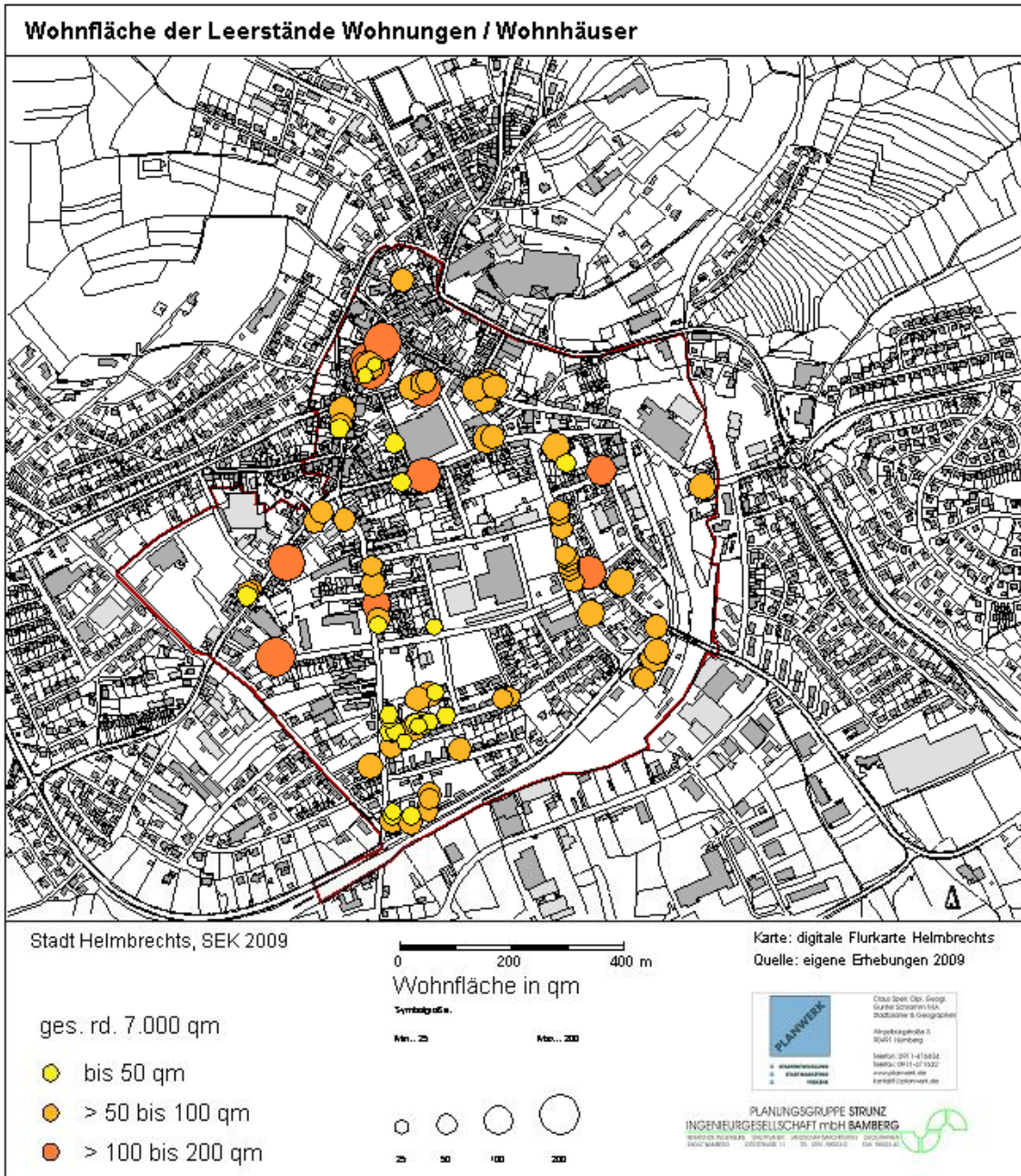


Mit dem Zeitpunkt, seit dem die Wohneinheiten leer stehen, verhält es sich ganz ähnlich wie bei den Gewerbeeinheiten. 23 Wohneinheiten sind 2009 leer geworden. Zehn Wohneinheiten sind seit 2008 ungenutzt, zwölf seit 2007. Mindestens drei Jahre (aber auch bereits etliche Jahre) stehen rund ein Drittel der erfassten Einheiten leer.



Die leer stehenden Wohnungen bzw. Wohnhäuser sind durchschnittlich in einem schlechteren Zustand als die Gewerbeobjekte. Nur eine Wohneinheit wird als „top“ eingestuft. Von gut 20 % der Wohneinheiten wird der Zustand als „gut“ oder „ok“ beurteilt und rund zwei Drittel sind modernisierungsbedürftig oder sanierungsbedürftig.





Auch bei den Wohnungsleerständen handelt es sich größtenteils um einen strukturellen Leerstand infolge der Schrumpfung der Einwohnerzahl. Viele der erfassten Leerstände stehen bereits heute dem Wohnungsmarkt gar nicht mehr zur Verfügung. Hinsichtlich der Leerstände mit Aussicht auf eine Neuvermietung scheint in Helmbrechts eine Neuorientierung in etlichen Fällen die bessere Lösung zu sein als eine „klein-klein-Sanierung“. Zu dieser Neuorientierung gehört auch eine Imageverbesserung des Wohnstandortes Innenstadt. Etliche Immobilien bieten sich für innovative Lösungen an. Die Möglichkeiten müssen potenziellen Interessenten durch die Stadt Helmbrechts aufgezeigt und kommuniziert werden. Eine neue Form einer Wohnungsmarktbörse in Form eines „Marktes der Möglichkeiten“ könnte ein Teil der gesamtstädtischen Vermarktungsstrategie sein; hier sollte ein Forum geschaffen werden mit den verschiedenen Anbietern des Wohnungsmarktes, des Bauhandwerks, der Immobilienwirtschaft, den Banken etc. sowie der Stadt Helmbrechts.

Die Wohnungsleerstände betreffen zu einem großen Teil schlecht ausgestattete Wohnungen und Häuser. Die innerstädtische Lage der betroffenen Einheiten kann hingegen als positiver Standortfaktor gewertet werden; Gefahr besteht – wie bei den gewerblichen Leerständen auch – dass ganze Straßenzüge / Viertel ein negatives Image als „Geisterviertel“ mit vielen Leerständen erhalten, wenn sich dort die Leerstandszahlen noch erhöhen. Die Folge wäre hier, dass insgesamt die Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen aufgeschoben oder unterlassen werden, wenn das „Vertrauen ins Gebiet“ verloren geht. Ziel der Stadt Helmbrechts sollte sein, alle Teile der Innenstadt für den Wohnungsmarkt interessant zu halten und in rückständige Gebiete aktiv einzugreifen.

Insbesondere von Nachfragerseite aus betrachtet lassen sich viele Wohnwünsche einfacher in Neubaugebieten realisieren. Die Weinleite ist hier ein Beispiel für attraktives Wohnen ohne viele baurechtliche Vorgaben. Will die Stadt Helmbrechts – aufgrund des absehbaren weiteren Bevölkerungsrückgangs – in ihrem Siedlungszusammenhang nicht zu stark fragmentiert werden, müssen weitere attraktive Flächen gefunden und baurechtlich für eine Bebauung vorbereitet werden, aber auch neue Wohnformen für zukunftsfähiges Wohnen entwickelt und angeboten werden. Der absehbare weitere Einwohnerrückgang lässt eindringlich zu einer Innenorientierung der baulichen Entwicklung raten; im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurden hier bereits Meilensteine durch den Stadtrat gesetzt, indem die Außenentwicklung eingeschränkt wurde. Das südlich der historischen Innenstadt gelegene Gelände zwischen Josef-Witt-Straße und Moltkestraße (Wohnen am Volkspark) mit dem Gelände zwischen Moltkestraße und Siedlungsweg westlich des Volksparks bietet für viele Jahre eine Chance auf die Realisierung attraktiven innerstädtischen Wohnens.

Die Prognoseberechnungen der Bevölkerung lassen unter Einbeziehung von Stellgrößen des Wohnungsmarktes erkennen, dass in der Stadt Helmbrechts insgesamt im Jahr 2020 weniger Wohnungen (rund minus 350) als heute benötigt werden. Um die Möglichkeiten der Entwicklung von innerstädtischen Wohngebieten nicht von Beginn an auf Sand zu setzen und um den übrigen Wohnungsmarkt nicht weiter mit der Gefahr eines oben beschriebenen „Viertelniedergangs“ zu belasten, ist es notwendig, die realistischen Möglichkeiten der Wohnungsmarktentwicklung auszuloten. Die weitere Unterstützung von Sanierung von Gebäuden und Wohnungen im Bestand sollte weiterhin nicht unterbleiben, sondern noch ausgebaut werden.

## 4.12 Tourismus, Freizeit und Kultur

Tourismus spielt in Helmbrechts eine nur untergeordnete Rolle; er hat hier in den letzten Jahren sogar an Bedeutung verloren. Vor rund 20 Jahren befand man in Helmbrechts, dass der Tourismus sich auch in Zukunft nicht zu einem wesentlichen Erwerbszweig entwickeln werde, dass er jedoch ausbaufähig sei. Bestrebungen gingen in den Aufbau eines Industrietourismus (Besichtigung der Fabrikanlagen, Museum, Modenschau, Textileinkauf bei den Herstellern), Wandertourismus (geführte Wanderungen), Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden, Anschluss an das Loipenverbundsystem, Attraktivitätssteigerung vorhandener Einrichtungen (Bibliothek, Hallenbad).

Helmbrechts verfügte im Jahr 2008 über rund 150 Betten in Unterkünften mit mindestens acht Betten und hatte bei rund 4.900 Gästeankünften rund 8.080 Gästeübernachtungen zu verzeichnen.

Die Aufenthaltsdauer der Gäste in Helmbrechts betrug 2008 ca. 1,6 Tage. Im Landkreis Hof halten sich Gäste knapp 5 Tage auf und auch die gesamt-bayerische Aufenthaltsdauer liegt höher als in Helmbrechts (2,9 Tage).

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste betrug vor rund 10 Jahren etwa 2,5 bis 3,5 Tage. Heute halten sich die Gäste durchschnittlich 1,5 Tage in Helmbrechts auf.

Die Bettenauslastung in Helmbrechts liegt mit rund 15% im Jahre 2008 deutlich unter den Auslastungen von vergleichbaren Städten und weit unter den Auslastungen des Landkreises Hof (rund 34%) und der gesamt-bayerischen Bettenauslastung (rund 39%).

Viele Unterkünfte in Helmbrechts strahlen bereits von außen nur den „Charme der 70er Jahre“ aus; die Quartiere sind überwiegend klein und einfach in der Ausstattung. Ein Hotel mit gehobenem Anspruch fehlt in Helmbrechts. Moderne Urlaubsdomizile und Gastronomie gibt es nur in Ortsteilen außerhalb des Hauptorts Helmbrechts. Eine Unterkunft, die Busreisende („einen Bus“) aufnehmen kann, gibt es nicht. Dabei wäre Helmbrechts und Umgebung durchaus für organisierte Busreisen interessant, etwa mit Themenbezug Textil oder Natur.



Textilmuseum Neubau im rückwärtigen Bereich

Als großer Anziehungspunkt gilt das Textilmuseum.

Hier finden auch regelmäßig Veranstaltungen statt. Aufgrund der langen Textilindustrie-Geschichte der Stadt bestehen weitere Möglichkeiten für einen Ausbau. Etliche alte Webstühle harren einer neuen Nutzung, Häuser wie die Alte Weberei sind geeignet, neuen Nutzungen in textilgeschichtlichem Ambiente eine Einzigartigkeit zu verleihen.



Textilmuseum Altbau, Marketingaktion

Marketingaktivitäten wie „der längste Schal der Welt“, der inzwischen bald 4 km Länge erreicht, tragen zum positiven Image Helmbrechts als Textilstadt bei. Eine Verbindung zwischen „Textilstadt“ und „Einkaufsstadt für Textilien“ konnte auch aufgrund des geringen Angebotes an Geschäften / Outlets nicht geschaffen werden. Ansatzpunkte sind aber vorhanden.

Ebenfalls positiver Ansatzpunkt ist, Modedesign in Helmbrechts zu etablieren. Der Multivisionsraum, der sowohl als Präsentationsplattform, als auch zu Tagungs- und Seminarzwecken genutzt werden kann, ist Zeichen für die Entwicklung zu einem "Museum der Ideen".

Gleiches gilt für die Alte Weberei, in der bereits Verkaufseinrichtungen von im Umkreis ansässigen Firmen und ein Modedesigner sind.



Alte Weberei, Säulenhalle EG, Modemarkt

Kultureller Höhepunkt sowie inzwischen auch Attraktion für ganz Oberfranken stellt die Helmbrechtser Herbstkultur / die Kulturwelten im Textilmuseum dar.

Die Stadt Helmbrechts profitiert von Textilmuseum mit ihren Möglichkeiten, ihren Veranstaltungen und ihrem Ruf. Diese imagebildende Einrichtung ist auch weiterhin und trotz schlechter Haushaltslage zu fördern. Das Museum ist dabei zu unterstützen, sich mit den Museen und kulturellen Einrichtungen in der Region noch stärker zu vernetzen und ein offensiveres Marketing in die Wege leiten zu können. Wenngleich das Museum (und die übrigen Anziehungspunkte der Stadt Helmbrechts) nicht allein Anziehungspunkt für Bus- oder Kulturreisen oder Reisen mit Themenbezug sein kann, so kann es doch als gewichtiger Teil eines derartigen Reiseangebotes etabliert werden. Wichtig erscheint, dass die lokale Wirtschaft – etwa Einzelhandel und Gastronomie – in die Aktivitäten des Museums einbezogen wird, um so Nutzen daraus ziehen zu können.



Bedeutame Freizeiteinrichtung ist das Hallenwellenbad Aquawell (siehe links) in der Adolf-Haack-Straße. In den letzten Jahren wurde das Bad renoviert; der Saunabereich ist dabei allerdings aufgegeben worden, so dass es in Helmbrechts keine öffentliche Sauna mehr gibt. Dieses Defizit sollte entweder direkt im Hallenbad, direkt



angrenzend oder an anderer Stelle beseitigt werden, etwa in Kombination mit einem Übernachtungsbetrieb / Hotel, das auch Wellnessangebote bereit hält.

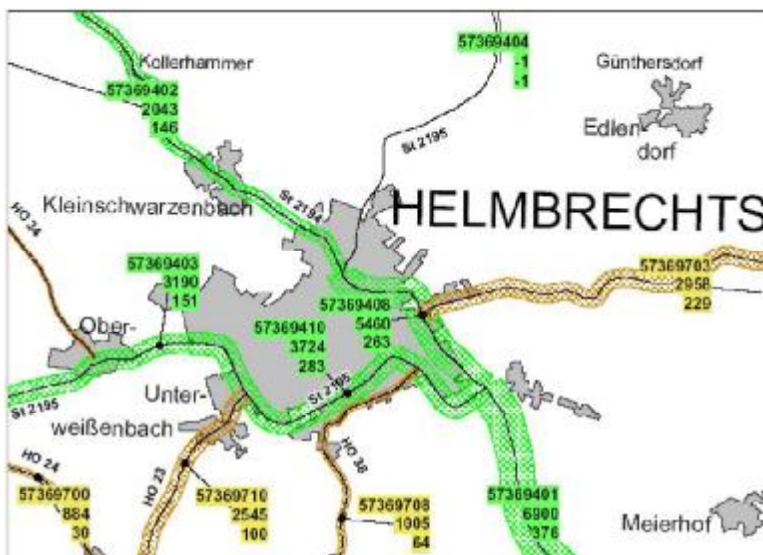


Der nördlich des Hauptortes gelegene Badesee ist für Helmbrechts in den Sommermonaten eine wichtige Naherholungseinrichtung. Die Erreichbarkeit des Sees durch eine neue Radverbindung von heutigen Bahnhof aus wird die Attraktivität noch erhöhen.

Quelle Luftbild: google.maps.de

#### 4.13 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Stadtgebietes Helmbrechts basiert auf dem historisch gewachsenen System der Erschließung des Zentrums von Süden her über die Münchberger Straße bis zum Marktplatz. Die Luitpoldstraße stellt die Haupteerschließungsstraße im historischen Stadtzentrum als Ost-West-Achse dar. Ihre Verlängerung als Kulmbacher Straße bietet vergleichbare wirtschaftliche Lagebedingungen wie die Luitpoldstraße. Durch Veränderungen in der Verkehrsführung erhielt die Friedrich-Ebert-Straße bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine hohe Erschließungsfunktion, da an sie auch einer der damaligen prosperierenden Betriebe (die CF Weiß Fabrik) angegliedert war.



Straßenverkehrszählung 2005

Mit dem Ausbau der Frankenstraße/Schlachthofstraße im Norden und Osten des Kernbereiches (St 2194/95) und der Ringstraße im Südwesten (St 2195) erfuh das Netz eine spürbare und leistungsfähige Ergänzung, sodass heute der vorwiegend von Südosten einströmende überregionale Verkehr und der aus Norden einströmende regionale Verkehr um das historische Stadtzentrum herum geführt werden kann.

Lediglich eine leistungsfähige Verbindung von Norden Richtung Westen um das historische Stadtzentrum herum existiert nicht, sodass diese Verkehrsströme entweder um das gesamte Innenstadtzentrum im Süden herum geführt oder durch die Luitpoldstraße geleitet werden müssen.

Die beschriebenen Maßnahmen haben zur Entflechtung der Verkehrsströme in der Innenstadt geführt, sodass heute überwiegend Ziel-/Quellverkehr im historischen Stadtzentrum anzutreffen ist.

Die südlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Wohnquartiere sind optimal an die südlich verlaufende Ringstraße angebunden. Durch das vorhandene Netz besteht auch eine gute und direkte Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Die in diesem Zusammenhang untersuchten vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten bestehen u. a. in:

- mehrgeschossige Parkpalette hinter dem Rathaus/Bürgersaal mit Anfahrbarkeit von der Luitpoldstraße und der Erschließungsstraße Am Steinhäuser Garten
- Längsparkplätze in der Luitpoldstraße und Kulmbacher Straße
- zentraler Parkplatz zwischen Kulmbacher Straße und Schmiedstraße
- Längsparkplätze in der Münchberger Straße, der Gustav-Weiß-Straße, der Friedrichstraße und der Friedrich-Ebert-Straße
- Parkplatzanlage hinter dem Textilmuseum.

Bei den laufenden Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass selbst kurze Wegedistanzen in Helmbrechts per Auto absolviert werden. Die Bereitschaft zum zentralen Abstellen des Fahrzeuges und der fußläufigen Erledigung von Einkäufen ist eher gering.

Die vorhandene Parkierungsanlage im Bereich des ehemaligen Rewe-Marktes (Friedrich-Ebert-Straße, Ecke Gustav-Weiß-Straße) wird derzeit, da auf Privatgrund gelegen, nicht öffentlich genutzt.

Neben den oben aufgezählten öffentlichen Parkierungsflächen stellen einzelne Geschäfte innerhalb der Innenstadt im Vorbereich oder im rückwärtigen Bereich der Anwesen private Stellplätze für Kunden zur Verfügung. Diese sind jedoch in Anzahl und Lage so untergeordnet, dass sie nicht zur grundsätzlichen Verbesserungen der Situation beitragen.

Neben den genannten Parkierungsanlagen befindet sich auch am Hallenbad eine größere Parkierungsanlage, die jedoch bei Sportveranstaltungen auf dem südlich gelegenen Sportplatz nicht ausreicht.

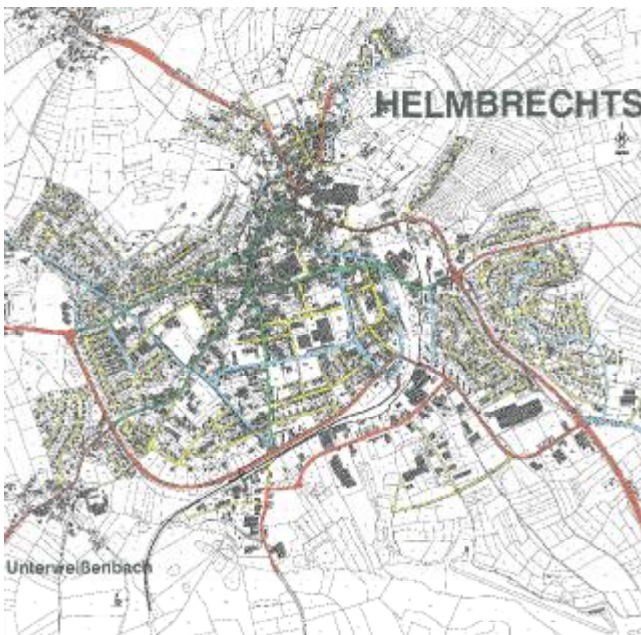
Im Umfeld des Bahnhofsgebäudes befinden sich vereinzelt Stellplätze. Die geringe Frequentierung und die unattraktive Gestaltung des Umfeldes lassen darauf schließen, dass nur ein geringer Bedarf auch für Pendler gesehen wird. Hier sollte in der Zukunft ein gewisses Angebot an Pendlerparkplätzen geschaffen werden.



Umgestaltete Münchberger Straße

Die bisherigen Anstrengungen der Stadt auf dem Sektor der Verkehrsgestaltung haben unübersehbare Erfolge gebracht. Das Verkehrssystem wurde so umgebaut, dass eine Entlastung des Stadtkerns erfolgte, ohne die direkte Erreichbarkeit zu unterbinden. Das Angebot für Parkierungsflächen ist vorhanden, jedoch durchaus ausbaufähig. Es hat sich der Eindruck verfestigt, dass alles mit dem Auto erledigt wird, ohne es einmal zentral abzustellen.

Im Zuge der Bearbeitung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde auch die Themenkarte Verkehrsfunktionsplan bearbeitet. Dieser Planungsprozess wird im Rahmen der Stadtentwicklung fortgeführt und abgeschlossen. Der nunmehr vorliegende Verkehrsfunktionsplan Bestand und Planung zeigt das bestehende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz im Kernbereich Helmbrechts auf.



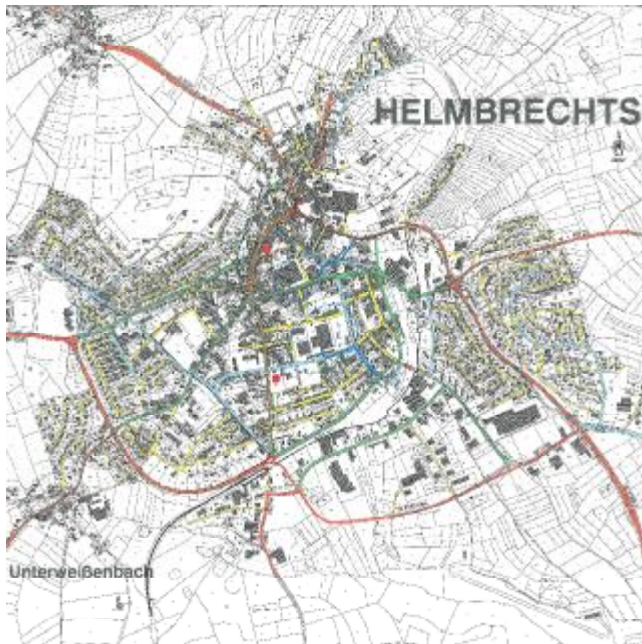
Verkehrsfunktionsplan Bestand

Ausgehend von der Staatsstraße 2194, die von Südosten in das Stadtgebiet verläuft, zweigt im Süden die St 2195 Richtung Westen ab und wird als innerörtliche Erschließungsstraße um den Innenstadtbereich geführt.

Im Weiteren sind wichtige Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Netzes selbst und zur Netzergänzung aufgeführt, die erforderlich sind, um die zukünftigen Anforderungen zu bewältigen und den Mehrverkehr durch die baulichen Maßnahmen regulativ abzuführen.

So ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verlegung des Endhaltepunktes der Bahnlinie Münchberg-Helmbrechts westlich der Ottengrüner Straße eine Verlagerung der

Verkehrsströme, die bisher um den Bahnhof herum geführt wurden, nach außerhalb der Wohnbebauung vorgesehen. Beginnend von der Erschließung der Industrie- und Gewerbeflächen südlich der Bahnlinie (Günther- / Lilienthalstraße) mit der Hauptanbindung an die St 2194 soll der überörtliche Verkehr an die Kreuzung Ringstraße/Ottengrüner Straße geleitet werden. Somit erfahren alle innerörtlichen Entwicklungsbereiche eine optimierte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, ohne bestehende Wohnquartiere zusätzlich zu belasten. Darüber hinaus wird der Verkehrsknotenpunkt mit Bahnhalt optimal angebunden und eine wesentliche Entlastung der innerörtlichen Quartiere südöstlich der derzeitigen Bahnanlagen erreicht.



Verkehrsfunktionsplan Konzept

Eine solche Vorgehensweise ermöglicht es auch, die baufällige und zum vollständigen Ersatz vorgesehene Nibelungenbrücke im Zuge der Staatsstraße 2195 über die Bahn ersatzlos streichen zu können. Mit dieser Maßnahme wird der durch das Brückenbauwerk belastete Talraum im Bereich des zukünftigen Nibelungenparkes wesentlich entlastet und die Grünzone von störenden Einbauten befreit. Die bestehenden Straßen sowie die geplante neue Verbindung zwischen Ringstraße und Bahnhofstraße sind dann in der Lage, die Verkehrsströme um den Nibelungenpark herum zu leiten.

Eine zweite Netzergänzung stellt die Verlängerung der Bahnhofstraße Richtung Norden an die Frankenstraße dar. Dies ist eine logische Konsequenz der Grundüberlegung der ringförmigen Leitung der Verkehrsströme um das historische Stadtzentrum herum mit Anknüpfung an leistungsfähige Umgehungsstraßen im Bestand. Auch diese Maßnahme würde zu einer Verbesserung der Verkehrsführung und zu einer weiteren Entlastung des historischen Zentrums führen.

Eine dritte Überlegung ist die direkte Anbindung einer geplanten zentralen Parkierungsanlage östlich des Leuchturnprojektes Alte Weberei. Der vorhandene derzeit nicht genutzte Parkplatz des alten Rewe-Marktes soll in einem ersten Schritt für die umgehende Nutzbarmachung reaktiviert werden.



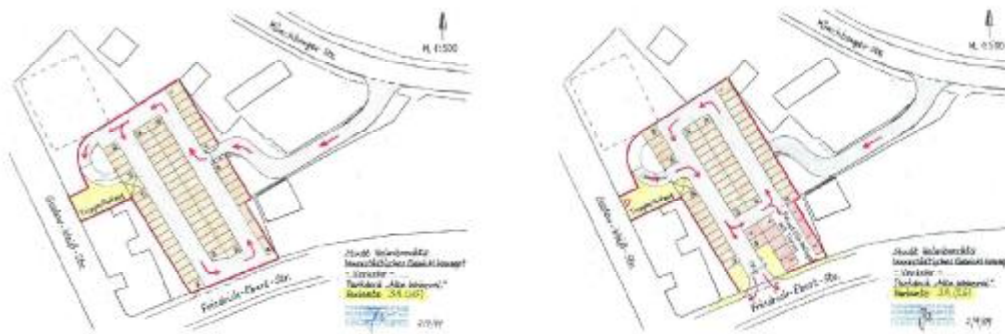
Parkplatz am ehem. REWE-Markt



Gasweg und Frankenstraße

Die zentrale Zufahrt soll über einen neuen Anschluss im Bereich des Gasweges an die Frankenstraße erfolgen. Hier wurde die ehemalige Tankstellenfläche beräumt, sodass eine ordnungsgemäße Anbindung an die örtliche Umgehungsstraße erfolgen kann.

Bei steigendem Bedarf an Parkierungsflächen ist durch Abriss der Gebäude des alten Rewe-Marktes ein zusätzliches Angebot auf einer Ebene zu schaffen. Sollte auch dies im Weiteren nicht ausreichen, ist der Bau einer Parkpalette oder eines Parkhauses auf diesem Grundstück denkbar. Dabei wurde auch überlegt, das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 3 mit in die Planungen einzubeziehen, sodass auch eine Ausfahrt in die Friedrich-Ebert-Straße denkbar wäre. In der Machbarkeitsstudie Alte Weberei wurden hierzu erste Überlegungen angestellt.



Machbarkeitsstudie Alte Weberei; Entwurfsskizze Parkierung (UG+EG)

Der fußläufige Verkehr erfolgt innerorts überwiegend über die bestehenden straßenparallelen Gehwege. Diese sind, vor allem in der Friedrich-Ebert-Straße, Münchberger Straße und Ottengrüner Straße, eher zu gering bemessen, als dass sie weitere Haupterschließungsfunktionen übernehmen können. Der Bereich Luitpoldstraße und Teile der Kulmbacher Straße sind im Zuge der ersten Städtebaufördermaßnahmen 1990 zum Teil als Mischverkehrsfläche ausgebildet und stellen leistungsfähige und attraktive Straßenräume dar.



Fußwegenetz in gewachsener Struktur

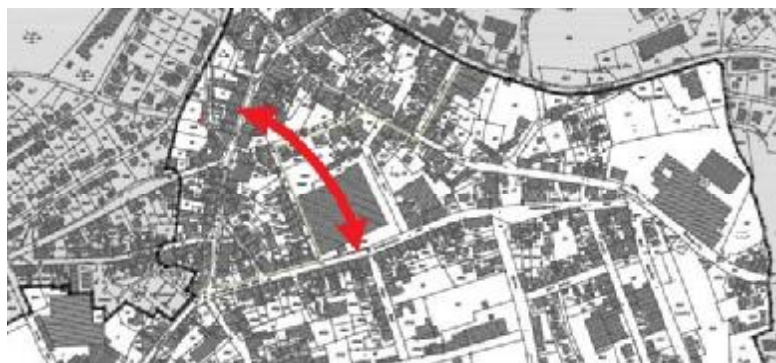
Die Herausarbeitung der Hauptentwicklungsbereiche Innenstadt/Alte Weberei, Wohnen am Volkspark und Nibelungenpark führen zu dem Planungsziel, diese untereinander fußläufig und radverkehrstechnisch optimal miteinander zu verbinden. Gerade der Verbindung zwischen der Alten Weberei und dem historischen Stadtzentrum kommt dabei eine besondere Bedeutung bei, da die derzeit vorhandenen fußläufigen Verbindungen auf dem historischen Verlauf der Stadtmauer wenig Attraktivität bieten und die Längsneigung und Gestaltung unbefriedigend sind. Es ist daher beabsichtigt, im Bereich der Weiß-Villa (Luitpoldstraße Nr. 11) über den Pfarrgarten eine direkte Verbindung zur Alten Weberei und dort an die geplante innergebäudliche Wegeverbindung zu schaffen.



Weiß-Villa, rechts Wegebeziehung Alte Weberei

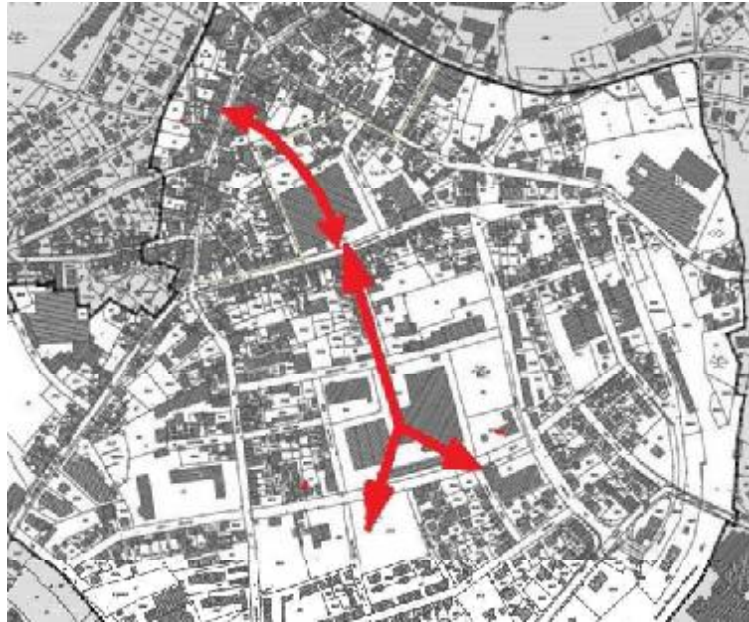


Pfarrgarten mit Wegebeziehung Ri Luitpoldstraße



Lageplan 1. Abschnitt Wegebeziehung

In südlicher Fortführung mit Querung der Friedrich-Ebert-Straße soll die Bergstraße eine Aufwertung als Hauptfußweg-Verbindung zu dem innerstädtischen Wohnquartier am Volkspark und in Fortführung Richtung Ottengrüner Straße und Lindenstraße Richtung Bahnhof / Nibelungenpark erfahren.



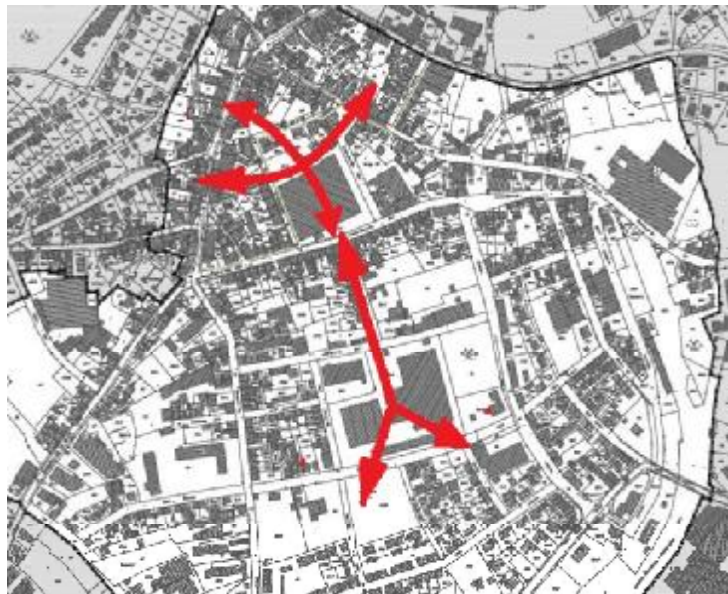
Lageplan 2. Abschnitt Wegebeziehung



Bergstraße Blickrichtung Alte Weberei

Bei der anstehenden weiteren Planung des Wohnquartieres Volkspark (Städtebaulicher Wettbewerb) ist diese Zielsetzung unbedingt mit zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird eine parallel zur Lämmerstraße geplante Fußwegverbindung in die Planung aufgenommen, die die Kulmbacher Straße und das Textilmuseum nördlich der Alten Weberei so miteinander verbindet, dass die Alte Weberei dabei direkt in das Konzept einbezogen wird und eine Fußwegverbindung ohne Fahrverkehr entstehen kann.



Lageplan 3. Abschnitt Wegebeziehung

Die Durchführbarkeit solcher Maßnahmen ist zu gegebener Zeit auch und vor allem im Be-  
nehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu diskutieren und planerisch weiter  
zu verfolgen.



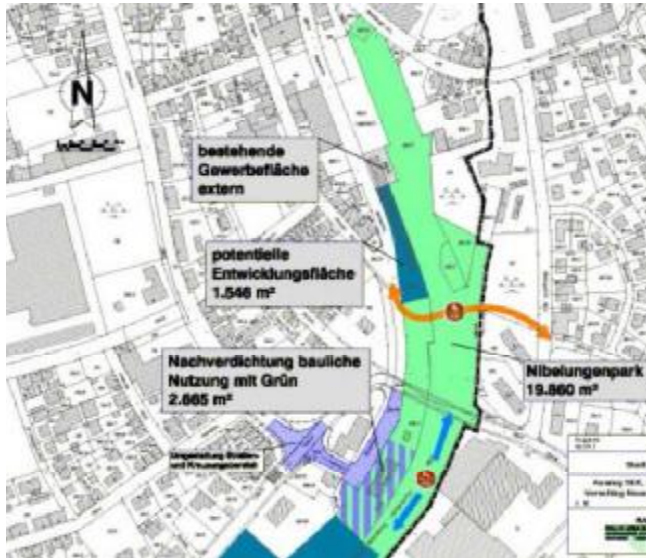
Mögliche Wegebeziehung zur Kulmbacher Straße



Mögliche Wegebeziehung zum Textilmuseum

Im Südosten, im Hauptentwicklungsbereich Nibelungenpark, ist eine Verbindung von der  
Nibelungenstraße zur Bahnhofstraße als Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen. Diese  
kreuzt den geplanten Geh- und Radweg Schauenstein-Münchberg, der zukünftig über die  
alte Bahntrasse im Bereich Nibelungpark geführt werden soll.





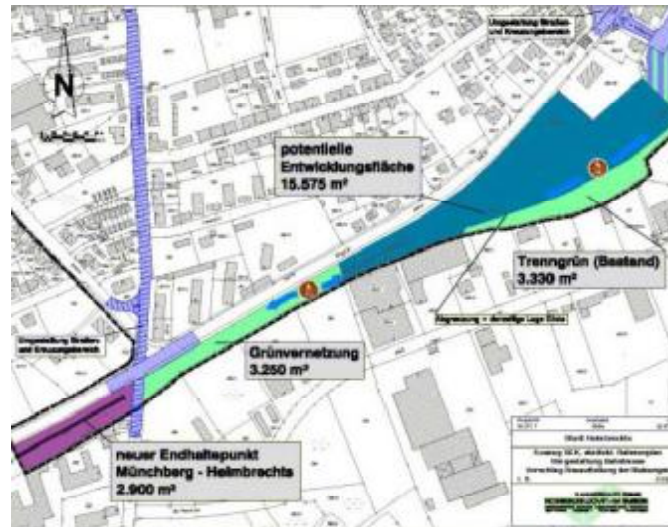
Lageplan Wegebeziehung Nibelungenstraße-Bahnhofstraße

Blick von Nibelungenbrücke

In südliche Richtung soll diese Radwegebeziehung eine Verlängerung ebenfalls auf der dann ehemaligen Bahntrasse erfahren. Von dort sind wiederum das Stadtzentrum und die Schulen direkt erreichbar.

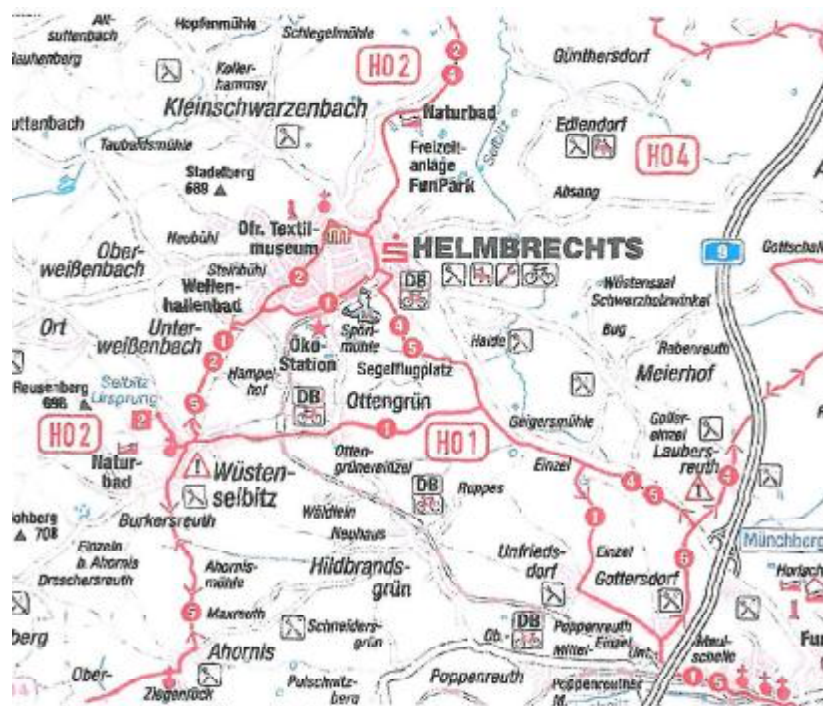


Luftbild Bahntrasse



Lageplan Wegebeziehung Südanschluss

Hier erfolgt auch der Südanchluss an das übergeordnete Radwegenetz des Landkreises.

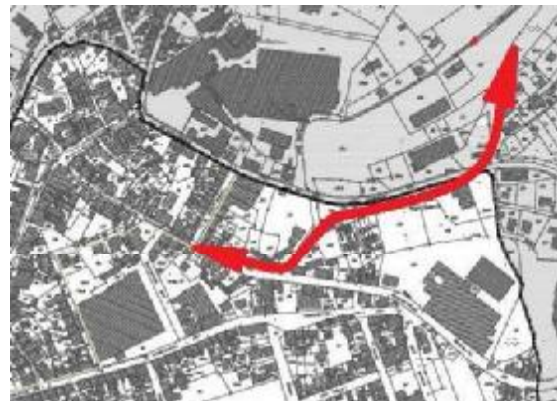


Lageplan Radwegenetz des Landkreises Hof

Zur besseren Erreichbarkeit des historischen Stadtzentrums ist wie oben bereits erwähnt im Bereich der Frankenstraße eine Abzweigung über den Gasweg und die Münchberger Straße in das historische Stadtzentrum geplant. Von Süden aus erfolgt die Einschleifung über die Ottengrüner Straße, Kulmbacher Straße bis zum Rathaus.

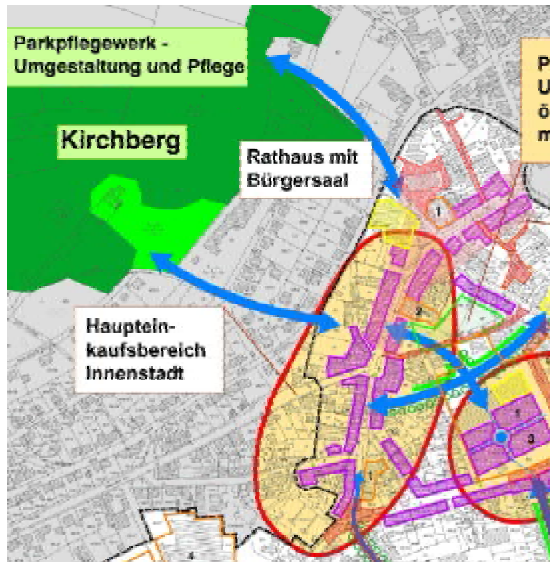


Gasweg und Frankenstraße bei ehem. Tankstelle



Lageplan Wegebeziehung Frankenstraße

Vom Stadtzentrum aus Richtung Nordwesten sind zwei neue attraktive Anbindungen zum städtischen Naherholungsbereich Kirchberg zu schaffen, die das Stadtzentrum direkt mit dieser Naherholungsfläche verbinden.



Auszug Maßnahmenplan Anschluss Kirchberg

#### 4.14 Öffentlicher Raum

Helmbrechts ist durch seine eingangs bereits beschriebene Lage etwas abseits der Handelsströme unbefriedigend an wirtschaftliche Kernräume angebunden. Dabei ist festzustellen:

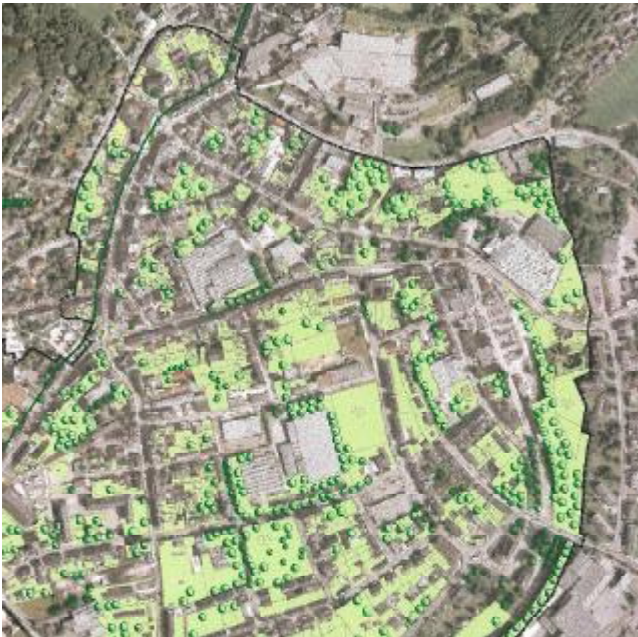
- Helmbrechts liegt abseits der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung („Nürnberg-Bayreuth-Hof-Thüringen/Sachsen (ehem. Landesgrenze zur DDR)“)
- Helmbrechts liegt an der Schnittstelle der drei Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung: „Helmbrechts-Selbitz-Naila“, „Helmbrechts-Münchberg“, „Helmbrechts-Pressneck-Stadtsteinach“ (funktionaler Beitrag zur Entwicklung des ländlichen Raums gewünscht)
- Helmbrechts ist als mögliches Mittelzentrum durch das LEP eingestuft.

Die Stadt liegt nur 8 km nordwestlich der Anschlussstelle „Münchberg-Nord“ der Bundesautobahn „Berlin-München“ - trotzdem profitiert die Stadt nicht in dem Maße von der Lagegunst, wie sie sollte.

#### *Grüngestaltung*

Bedingt durch die geschichtliche Entwicklung der starken Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert findet man im Untersuchungsgebiet fast kein Stadtgrün vor. Lediglich der Bereich südlich und östlich des Hallenbades zeigt entsprechende Qualitäten. Die derzeit brachgefallenen ehemaligen Gewerbeflächen verbuschen zusehends, stellen aber

ökologisch keine Qualität dar. Quartierzwischenräume weisen vereinzelt Strukturen auf, die es zu erhalten und auszubauen gilt.



Auszug Freiflächenplan Bestand

Für den historisch gewachsenen Naherholungsbereich Kirchberg liegt ein Pflanzpfliegewerk vor. Dieses ist den heutigen und zukünftigen Anforderungen anzupassen. Mit geeigneten Mitteln ist eine dauerhafte Pflege der Anlage sicherzustellen, wobei dies sicherlich weit über die Möglichkeiten der Stadt Helmbrechts hinausgeht. Hier sind Privatinitiativen in nicht unerheblichem Maße wie bereits früher gefordert.



Planausschnitt Kirchberg

Mit der Öffnung, Umgestaltung und Aufwertung des Pfarrgartens am südlichen Rand des historischen Zentrums der Kernstadt Helmbrechts erfährt eine bisher wenig beachtete innerstädtische Grünfläche eine große Aufwertung. Mit der Errichtung einer Wegeverbindung

von der Luitpoldstraße zur Alten Weberei wird dieser Teilbereich der historischen Stadt erstmals allen Bürgern zugänglich, durch eine entsprechende Pflege des vorhandenen Bewuchses sowie ergänzender Pflanzungen erfolgt eine Steigerung der Attraktivität dieses Stadtbereiches.

Im Zuge der städtebaulichen Maßnahmen in den Hauptentwicklungsbereichen 1 bis 3 kommt der Freiflächengestaltung und der Gestaltung öffentlicher Räume eine hohe Bedeutung bei. Neben dem beschriebenen Pfarrgarten ist die Neugestaltung des Umgriffes der Alten Weberei, und hier im speziellen der verkehrsberuhigte Abschnitt der Gustav-Weiß-Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Münchberger Straße eine wichtige Planungsaufgabe.



Auszug Machbarkeitsstudie Alte Weberei; Freiflächengestaltung

Das vormalig abgeriegelte Quartier der Alten Weberei wird durch die Planungsmaßnahme geöffnet und als städtischer Raum der Bevölkerung zurückgegeben. Eine attraktive Wegegestaltung sowie das öffentliche Grün sind dabei bestimmende Planungsparameter, die zur Verbesserung der Gesamtsituation erheblich beitragen.

Die derzeitige Industriebrache und Konversionsfläche Witt & Bob (Hauptentwicklungsbereich 2 – Wohnen am Volkspark) stellt derzeit eine grünplanerische Diaspora dar. Im Zuge des angedachten Architektenwettbewerbes sind Planungsziele wie Durchgrünung, Vernetzung und ökologische Lebensräume besonders zu bewerten. Die einmalige Chance, auf einem großen zusammenhängenden innerstädtischen Bereich eine Quartiersentwicklung integrierten innenstadtnahen Wohnens zu realisieren, stellt gleichfalls hohe Anforderungen an das Aufgabenprofil des Wettbewerbes. Im Zusammenhang mit dem Wohnen am Volkspark ist der Volkspark – die einzige großflächige Grünanlage im städtischen Kontext – umzugestalten und in das Grünsystem der Wohnquartiere zu integrieren.



Auszug Luftbild Volkspark

Bei Betrachtung der Stadtstruktur fällt die Zäsur in der Entwicklung der südlichen Baufelder durch die Bahntrasse auf. Durch das Wegbrechen der Nutzung des Güterbahnhofes sind hier Entwicklungen eingetreten, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes aufgegriffen und fortentwickelt werden. Durch die geplante Verlagerung des Endhaltepunktes westlich der Ottengrüner Straße und den geplanten Abriss der Nibelungenbrücke im Zuge der Staatsstraße 2195 wird der gesamte Grünbereich verkehrsfrei.



Bahnhofs-Vorplatz Istzustand

Als Gegenpol zum historisch gewachsenen Kirchberg als nördliches Naherholungsgebiet ist nunmehr geplant, den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes und der Bahnhofsanlage nebst der Trasse bis zur Ottengrüner Straße als südliche Naherholungsfläche zu entwickeln. Der Nibelungenpark stellt dabei topografisch den tiefsten Punkt des zentralen Stadtgebietes

dar, kann aber durch seinen Bestand an Grün und durch eine behutsame gestalterische Aufwertung der derzeit noch wenig genutzten Flächen einen wirkungsvollen Beitrag zur Verbesserung der Grünstruktur der Stadt und des Kleinklimas in den angrenzenden Baugebieten leisten. Dass in diesem Zusammenhang das Bahnhofsumfeld mit Vorplatz in die Gestaltung integriert wird, versteht sich von selbst.



Kartenausschnitt Bereich Bahnhof, Luftbild



Hauptentwicklungsbereich 1 - Alte Weberei



---

## 5 MASSNAHMEN DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die umfangreichen Bestandserhebungen, die intensive Arbeit der Zukunftswerkstatt, der daraus entwickelten Arbeitskreise und die ständig tagende Lenkungsgruppe, die Ergebnisse der Schlüsselpersonengespräche und vormals erstellten Planungen führen zu einer Vielzahl von Maßnahmen, die das Stimmungsbild von Helmbrechts grundlegend zu verändern und positiv zu gestalten versuchen.

Wandel durch Anpassung schafft die Voraussetzung, aus Fehlern der Vergangenheit positive Entwicklungsimpulse zu entwickeln und die vorhandenen Ressourcen und Aktivitäten der Bevölkerung so zu bündeln, dass es zum Wohl der Gesamtstadt der Weiterentwicklung dient. Dabei muss herausgestellt werden, dass auch durch kleine Maßnahmen eine stetige Verbesserung der Gesamtsituation der Stadt in Perspektive eintritt.

Wesentliche zentrale Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2009 der Stadt Helmbrechts sind:

- bauliche Veränderungen und Umnutzung von Konversionsflächen im zentralen Stadtgebiet
- Leerstandsmanagement als Instrument der Steuerung des Prozesses zur Nutzung vorhandener Ressourcen
- Baulückenkataster zur Steuerung zukünftiger baulicher Entwicklungen der Stadt Helmbrechts
- bauliche Anpassungen zur Verbesserung der Verkehrsflusses
- Schaffung innerstädtischer Grünstrukturen, Parkanlagen und Vernetzungsstrukturen zur Verbesserung der ökologischen Qualitäten.

Das Paket der erarbeiteten Maßnahmen stellt keine abschließende Aufzählung dar, sondern ist im Rahmen des prosperierenden Prozesses der Stadtentwicklung ein Leitfaden und eine Richtschnur des Handelns der nächsten Jahre.

Die Stadt Helmbrechts hat aus verschiedenen baurechtlichen, bautechnischen und juristischen Beweggründen heraus bereits im laufenden Verfahren des Stadtentwicklungsprozesses erste Teilentscheidungen, z. B. für den Hauptentwicklungsbereich Alte Weberei, treffen müssen, um die vorhandene Nutzung zumindest zeitweilig zu sichern.

Für das wichtige Leuchtturmprojekt 1 – die Alte Weberei – wurde aus verschiedenen Gründen parallel zum Stadtentwicklungskonzept bereits eine konkrete Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Stadt hat dazu das Architekturbüro Babler & Lodde, Herzogenaurach, in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, und dem Ingenieurbüro Singer Consult, Bayreuth, beauftragt, Grundlagenuntersuchungen zur Architektur, zum Städtebau, zur Verkehrserschließung und zur Infrastruktur einschließlich Heizung, Lüftung, Sanitär zu erarbeiten, um zu einem frühen Zeitpunkt die Potenziale des Quartiers zu untersuchen und festzustellen.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie – auf diese wird hiermit verwiesen – zeigen das mögliche und vor allem machbare Potenzial dieser Hauptentwicklungsfläche auf und belegen Möglichkeiten einer kurz-, mittel- und langfristigen Nutzung des Areals. Zielsetzung dabei war und ist die Beibehaltung und Erweiterung der Nutzungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie unter der grundlegenden Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Sicherung und Erneuerung der Bausubstanz und und Ertüchtigung der Infrastruktur. Hier soll und darf kein Konkurrenzstandort zur Hauptgeschäftsstraße Luitpoldstraße entstehen, sondern eine sinnhafte Nutzungsergänzung eintreten mit Flächennutzungen, die in der gewachsenen Struktur des Altortes keinen Platz haben, aber durch die Lage unmittelbar am historischen Stadtkern diesen stärken können. Darüber hinaus soll die Alte Weberei als zentrales Verbindungsglied wichtige Nahversorgungsfunktion zwischen Altstadt und dem neuen Wohnen am Volkspark übernehmen und Raum für weitere kulturelle Aktivitäten in Helmbrechts schaffen.

Der Fortbestand und die Konzentration weiterer Verkaufsflächen für Textilwaren und Accessoires aus der Region (Bestand mit Erweiterung) ist darüber hinaus angetan, den Markenbegriff Helmbrechts des letzten Jahrhunderts als *Kleiderschrank der Welt* im 21. Jahrhundert mit neuem Leben und neuen Perspektiven zu versehen.

Insofern und nicht nur deshalb stellt der Hauptentwicklungsbereich 1 – Innenstadt mit Alter Weberei – einen der wesentlichen Aufgabenbereiche im Stadtentwicklungskonzept dar. Die Alte Weberei ist dabei das erste und herausragende Leuchtturmprojekt des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Helmbrechts. Das zweite Leuchtturmprojekt ist der Entwicklungsbereich Wohnen am Volkspark.

Die bereits mehrfach beschriebenen planerischen Ziele im Zusammenhang mit der Alten Weberei, wie den Erhalt und die Verbesserung der baulichen Struktur, die Öffnung vormals privater, nicht zugänglicher Flächen in Zentrumslage mit Schaffung öffentlicher Erlebnisbereiche und neuer Wegebeziehungen zum historischen Stadtzentrum und dem zweiten Hauptentwicklungsbereich Wohnen am Volkspark stellen das tragende Gerüst des Stadtentwicklungskonzeptes 2009 der Stadt Helmbrechts dar.

Dieses tragende Gerüst wird gestützt und ergänzt durch den Hauptentwicklungsbereich 3 – Nibelungenpark/Bahnhof, der als grünplanerisches Pendant zum Kirchberg das Stadtensemble der erlebbaren Wohn- und Arbeitsstadt Helmbrechts nach Süden hin abgrenzt.

Für die angrenzenden Bereiche der

Luitpoldstraße/Kulmbacher Straße

Friedrich-Ebert-Straße

Münchberger Straße

wird sowohl der Schwerpunkt auf die Sicherung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen als auch auf die Schaffung von neuen Nutzungen der leerstehenden Ladengeschäfte Wert gelegt.

Für das Leuchtturmprojekt 1 Alte Weberei sind folgende Zielformulierungen erarbeitet worden:

- Sanierung/Teilerneuerung Bausubstanz
- Schaffung fußläufiger Vernetzungen durch das „Aufschneiden“ der Gebäudehülle
- neue städtische Räume zur Erschließung von Nutzflächen
- neue Nutzflächen für Einzelhandel und Dienstleistung in Ergänzung des Bestandes vor Ort und im historischen Stadtkern
- Parkierungsflächen am Stadtkern
- Schaffung eines „Marktplatzes“ durch Verkehrsberuhigung „Gustav-Weiß-Straße“
- Schaffung von städtischen Freiräumen
- Schaffung von Anbindungen Richtung Süden (Brückenstraße, Wohnen am Volkspark), Richtung Norden über Pfarrgarten zur Luitpoldstraße (Stadtkern) und Richtung West und Ost über Aufwertung der Wegebeziehung Kulmbacher Straße/Textilmuseum



Säulenhalle-Verkaufsflächen



Außenansicht Alte Weberei

Für den Hauptentwicklungsbereich 2 – Wohnen am Volkspark = Leuchtturmprojekt 2 – ist vorgesehen, über einen Architektenwettbewerb eine qualitätvolle Quartiersentwicklung für integriertes innenstadtnahes Wohnen zu entwickeln.



Außengelände Witt & Bob, westwärts



Außengelände Witt & Bob, nordwestwärts

Dieser Wettbewerb soll 2010 durchgeführt werden, um zeitnah ab 2011 mit der Realisierung dieser wichtigen städtebaulichen Maßnahme beginnen zu können. Wie eingangs erwähnt, hat die Stadt Helmbrechts im Rahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes alle externen Entwicklungsflächen zugunsten dieser innerstädtischen Fläche aufgegeben mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadtlage und des Kernortes Helmbrechts.

In diesem Zusammenhang sind folgende wichtige Aufgaben umgehend zu beginnen:

- Beseitigung nicht mehr benötigter industrieller Bausubstanz – hier steht zu allererst die Sicherung der Bevölkerung vor maroder Bausubstanz im Vordergrund. Der jahrelange Leerstand hat irreparable Schäden an den Hallenkomplexen verursacht, die umgehend abgetragen werden müssen.
- Architektenwettbewerb für Wohnbebauung (vielschichtiges attraktives Wohnangebot)
- schrittweise Erschließung neuer Wohnquartiere
- Schaffung Grünvernetzung

Korrespondierend mit den Entwicklungen in den beiden Leuchtturmprojekten steht der Hauptentwicklungsbereich 3 – Nibelungenpark/Bahnhof im Fokus der grünplanerischen Überlegungen. Als Gegenpol zum Kirchberg als dem nördlichen und natürlich gewachsenen Grünbereich der Stadt soll im Bereich der Bahntrasse nach Verlegung des Endhaltepunktes nach Westen eine Parklandschaft entstehen, die den Wohnbereich im Norden vom gewerblich entwickelten Teil im Süden abgrenzt. Dabei stehen folgende Aufgaben an:

- Schaffung Innerstädtischer Grünzug zwischen Wohnen und Gewerbe (Puffergrün)
- Aufwertung Umfeld Bahnhof
- Rückbau Bahnanlagen
- Entwicklungsflächen für Gewerbe und Mischnutzung
- Schaffung Radwegeverbindung Ringstraße-Frankenstraße Richtung Schauenstein

Ein tragender Gestaltungsfaktor im Wohngebiet ist der Volkspark. Leider erfüllt sein derzeitiges Erscheinungsbild diese Aufgabe nicht vollständig. Durch die Umwandlung der Konversionsflächen Witt & Bob im Norden und der Brachfläche im Westen kann der Volkspark aufgewertet und umgestaltet werden. Somit kommt ihm auch dann die Bedeutung zu, die er laut Namensgebung haben sollte. Wichtigste Aufgabe ist dabei die grünplanerische Aufwertung und Ausgestaltung des Volksparkes zu einem Stadtpark mit räumlicher Verknüpfung in die innerstädtischen Wohnquartiere.

Für die weiteren Planungsbereiche werden folgende Maßnahmen gesehen (die Nummern stimmen mit den Bezeichnungen im Maßnahmenplan überein):

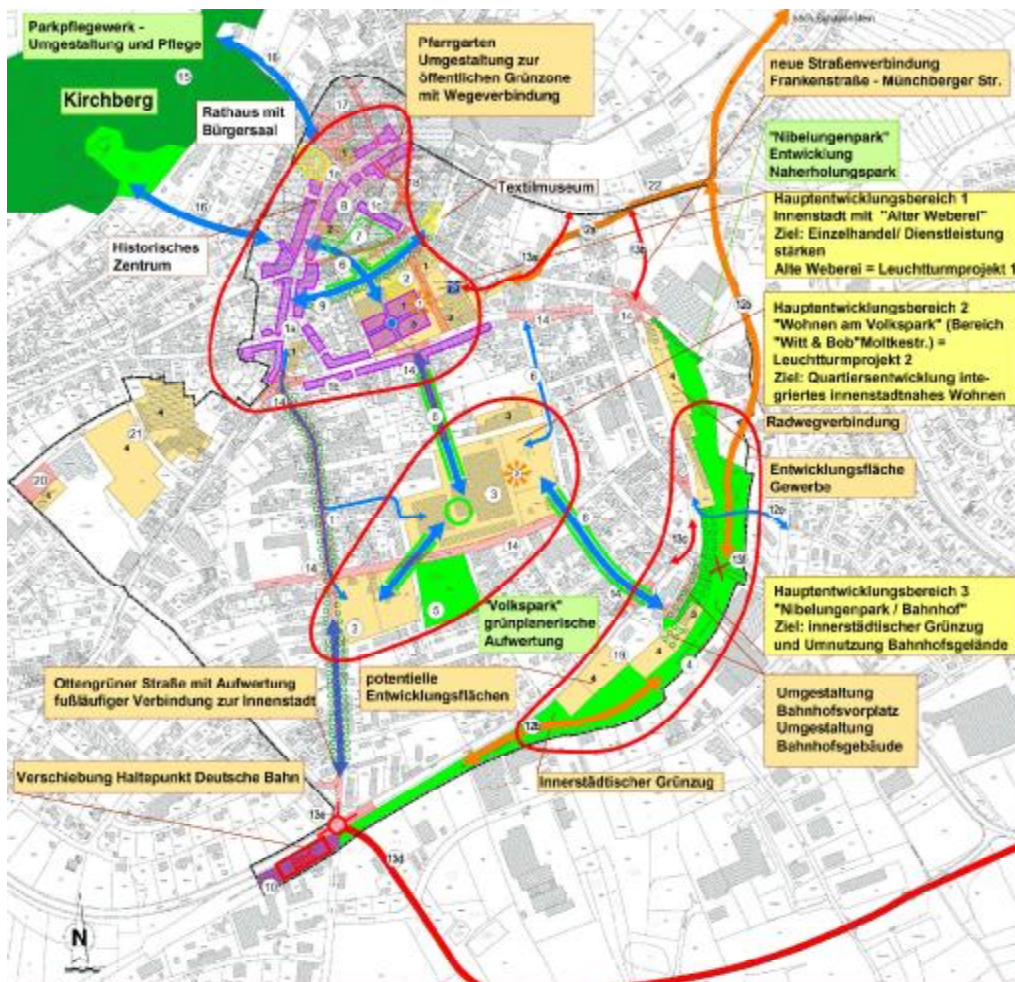
- 6 Neue Hauptfußgänger-Wegebeziehungen vom „Wohnen am Volkspark“ zum historischen Stadtzentrum über die „Alte Weberei“ und zum Nibelungenpark
- 7 Umgestaltung Pfarrgarten als öffentliche Grünzone mit Wegebeziehung Alte Weberei-Luitpoldstraße und Aufwertung Lämmerstraße
- 8 Aufweitung der geplanten Fußweganbindung an die Luitpoldstraße mit Entfernung des Anwesens Luitpoldstraße 8 mit Integrierung Alten- und Pflegeheim in die Weiß-Villa mit baulicher Ertüchtigung und Ergänzungsbauten

- 
- 9 Schaffung und Aufwertung Wegebeziehung Kulmbacher Straße-Textilmuseum
  - 10 Verlagerung Endhaltepunkt Bahntrasse Münchberg-Helmbrechts nach westlich der Ottengrüner Straße
  - 11 Aufwertung fußläufiger Verbindung zwischen neuem Endhaltepunkt der Deutschen Bahn und dem Stadtzentrum mit Umgestaltung Straßenraum zzgl. Integrierung des Quartiers Wohnen am Volkspark mit Platzgestaltung zum Straßenraum hin
  - 12 Radwegeverbindung Schauenstein-Münchberg über Helmbrechts mit
    - 12a Anschluss an Stadtzentrum über Gasweg
    - 12b Wegverbindung über Nibelungenpark zum Endhaltepunkt Bahn mit Weiterführung nach Wüstenselbitz
    - 12c Wegeverbindung von Bahnhofstraße über Nibelungenpark zur Nibelungenstraße Richtung Münchberg
  - 13 Neue Verkehrsverbindungen zur Optimierung der Verkehrsströme
    - 13a Anbindung Hauptentwicklungsbereich 1 Innenstadt / Alter Weberei mit Parkierungsflächen am alten Rewe-Markt über Frankenstraße-Gasweg (in Perspektive Vergrößerung Parkierungsanlage durch Abriss und Neubau möglich)
    - 13b Verbindung Bahnhofstraße-Frankenstraße zur Vervollständigung des Innenringes
    - 13c Verbindung Ringstraße-Bahnhofstraße zur Vervollständigung des Innenringes bei Wegriss der Nibelungenbrücke
    - 13d Verlängerung Lilienthalstraße zur Ringstraße als neuer überörtlicher Ringverkehr zur Entlastung der innerstädtischen Strukturen
    - 13e Umgestaltung Kreuzung Ringstraße/Ottengrüner Straße/Lilienthalstraße mittels einer Kreisverkehrsanlage zur Optimierung der unterschiedlich gerichteten Verkehrsströme
  - 14 Umgestaltung verschiedener Kreuzungsbereiche auf Grundlage der zuvor genannten Maßnahmen im Sinne einer verkehrsberuhigenden Gestaltung und Aufwertung des Fußgängerverkehrs mit gleichberechtigten Verkehrsführungen
  - 15 Parkpflegewerk Kirchberg mit Umgestaltung der historischen Gartenanlage und zukunftsorientierter Pflegeanleitung
  - 16 neue fußläufige Verbindungen vom Stadtzentrum zum Kirchberg
  - 17 Umgestaltung Kirchemumgriff Johanniskirche
  - 18 Umgestaltung und Aufwertung Alte Poststraße  
Parkraumgestaltung für Anwohner
  - 19 Entwicklungsflächen südlich Ringstraße– Möglichkeit der Ansiedlung gemischter Nutzungen entlang südlich der Ringstraße
  - 20 Umgestaltung Vorplatz Hallenbad
  - 21 Entwicklungsbereich Erbstraße
-

- Gemeinbedarfsfläche zwischen Hallenbad und Erbstraße
  - Konversion Gewerbefläche – Dekontaminierung Gebäude und Untergrund, Abriss bzw. Umnutzung – ggf. 2. innerstädtisches Wohnquartier bei Bedarf
  - Auslagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet
- 22 Überarbeitung Beschilderung Zentrum, Alte Weberei, Wohnen am Volkspark, Bahnhof, Naherholungsflächen und Rad- und Fußwegenetz

nicht dargestellt:

- 23 Leerstandsmanagement  
24 Baulückenkataster



Auszug Maßnahmenplan SEK, Anl. 11

Zusammenfassung der vorgeschlagenen Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme
1	<p>Hauptentwicklungsbereich 1 – Innenstadt mit Alter Weberei</p> <p>Stärkung innenstädtischen Einzelhandels und Dienstleistung, Schaffung großflächiger im historischen Zentrum nicht bereitstellbarer Verkaufsflächen im Bereich Alte Weberei, Sicherung des Bestandes und Weiterentwicklung historischer Strukturen, gebietliche Verknüpfung der bestehenden und zu schaffenden Strukturen</p> <p>1a Bereich Luitpoldstraße/Kulmbacher Straße 1b Friedrich-Ebert-Straße 1c Münchberger Straße</p> <p>Bei dieser Maßnahme wird sowohl der Schwerpunkt auf die Sicherung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen als auch auf die Schaffung von Ergänzungsflächen gelegt, die in ihrer Größe und Struktur in der historischen Bausubstanz der Luitpoldstraße, Kulmbacher Straße, Münchberger Straße und Friedrich-Ebert-Straße ansonsten nicht realisierbar sind. Im Speziellen wird dabei auf die Maßnahme Nr. 2 – Leuchtturmprojekt Alte Weberei abgestimmt.</p>
2	<p>Leuchtturmprojekt 1 Alte Weberei“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Teilerneuerung Bausubstanz</li> <li>• Schaffung fußläufiger Vernetzungen durch das „Aufschneiden“ der Gebäudehülle</li> <li>• neue städtische Räume zur Erschließung von Nutzflächen</li> <li>• neue Nutzflächen für Einzelhandel und Dienstleistung in Ergänzung des Bestandes vor Ort und im historischen Stadtkern</li> <li>• Parkierungsflächen am Stadtkern</li> <li>• Schaffung eines „Marktplatzes“ durch Verkehrsberuhigung „Gustav-Weiß-Str.“</li> <li>• Schaffung von städtischen Freiräumen</li> <li>• Schaffung von Anbindungen Richtung Süden (Brückenstraße, Wohnen am Volkspark), Richtung Norden über Pfarrgarten zur Luitpoldstraße (Stadtkern) und Richtung West und Ost über Aufwertung der Wegebeziehung Kulmbacher Straße/Textilmuseum</li> </ul>
3	<p>Hauptentwicklungsbereich 2 – Wohnen am Volkspark Leuchtturmprojekt 2 – Quartiersentwicklung integriertes innenstadtnahes Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung nicht mehr benötigter industrieller Bausubstanz</li> <li>• Architektenwettbewerb für Wohnbebauung (vielschichtiges attraktives Wohnangebot)</li> <li>• schrittweise Erschließung neuer Wohnquartiere</li> <li>• Schaffung Grünvernetzung</li> </ul>

Nr.	Maßnahme
4	<p>Hauptentwicklungsbereich 3 – Nibelungenpark/Bahnhof</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerstädtischer Grünzug zwischen Wohnen und Gewerbe</li> <li>• Aufwertung Umfeld Bahnhof</li> <li>• Rückbau Bahnanlagen</li> <li>• Entwicklungsflächen für Gewerbe und Mischnutzung</li> <li>• Schaffung Radwegeverbindung Ringstraße-Frankenstraße Richtung Schauenstein</li> </ul>
5	<p>Grünplanerische Aufwertung und Ausgestaltung des Volksparkes zu einem Stadtpark mit räumlicher Verknüpfung in die innerstädtischen Wohnquartiere</p>
6	<p>Neue Hauptfußgänger-Wegebeziehungen vom „Wohnen am Volkspark“ zum historischen Stadtzentrum über die „Alte Weberei“ und zum Nibelungenpark</p>
7	<p>Umgestaltung Pfarrgarten als öffentliche Grünzone mit Wegebeziehung Alte Weberei-Luitpoldstraße und Aufwertung Lämmerstraße</p>
8	<p>Aufweitung der geplanten Fußweganbindung an die Luitpoldstraße mit Entfernung des Anwesens Luitpoldstraße 8 mit Integrierung Alten- und Pflegeheim in die Weiß-Villa mit baulicher Ertüchtigung und Ergänzungsbauten</p>
9	<p>Schaffung und Aufwertung Wegebeziehung Kulmbacher Straße-Textilmuseum</p>
10	<p>Verlagerung Endhaltepunkt Bahntrasse Münchberg-Helmbrechts nach westlich der Ottengrüner Straße</p>
11	<p>Aufwertung fußläufiger Verbindung zwischen neuem Endhaltepunkt der Deutschen Bahn und dem Stadtzentrum mit Umgestaltung Straßenraum zzgl. Integrierung des Quartiers Wohnen am Volkspark mit Platzgestaltung zum Straßenraum hin</p>
12	<p>Radwegeverbindung Schauenstein-Münchberg über Helmbrechts mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12a Anschluss an Stadtzentrum über Gasweg</li> <li>• 12b Wegverbindung über Nibelungenpark zum Endhaltepunkt Bahn mit Weiterführung nach Wüstenselbitz</li> <li>• 12c Wegeverbindung von Bahnhofstraße über Nibelungenpark zur Nibelungenstraße Richtung Münchberg</li> </ul>
13	<p>Neue Verkehrsverbindungen zur Optimierung der Verkehrsströme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 13a Anbindung Hauptentwicklungsbereich 1 Innenstadt / Alter Weberei mit Parkierungsflächen an der Rewe über Frankenstraße-Gasweg (in Perspektive Vergrößerung Parkierungsanlage durch Abriss und Neubau möglich)</li> <li>• 13b Verbindung Bahnhofstraße-Frankenstraße zur Vervollständigung des Innenringes</li> <li>• 13c Verbindung Ringstraße-Bahnhofstraße zur Vervollständigung des Innenringes bei Wegriss der Nibelungenbrücke</li> <li>• 13d Verlängerung Lilienthalstraße zur Ringstraße als neuer überörtlicher Ringverkehr zur Entlastung der innerstädtischen Strukturen</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13e Umgestaltung Kreuzung Ringstraße/Ottengrüner Straße/Lilienthalstraße mittels einer Kreisverkehrsanlage zur Optimierung der unterschiedlich gerichteten Verkehrsströme</li> </ul>
14	Umgestaltung verschiedener Kreuzungsbereiche auf Grundlage der zuvor genannten Maßnahmen im Sinne einer verkehrsberuhigenden Gestaltung und Aufwertung des Fußgängerverkehrs mit gleichberechtigter Verkehrsführungen
15	Parkpflegewerk Kirchberg mit Umgestaltung der historischen Gartenanlage und zukunftsorientierter Pflegeanleitung
16	neue fußläufige Verbindungen vom Stadtzentrum zum Kirchberg
17	Umgestaltung Kirchemumgriff Johanniskirche
18	Umgestaltung und Aufwertung Alte Poststraße Parkraumgestaltung für Anwohner
19	Entwicklungsflächen südlich Ringstraße– Möglichkeit der Ansiedlung gemischter Nutzungen entlang südlich der Ringstraße
20	Umgestaltung Vorplatz Hallenbad
21	Entwicklungsbereich Erbstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinbedarfsfläche zwischen Hallenbad und Erbstraße</li> <li>• Konversion Gewerbefläche – Dekontaminierung Gebäude und Untergrund, Abriss bzw. Umnutzung – ggf. 2. innerstädtisches Wohnquartier bei Bedarf</li> <li>• Auslagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet</li> </ul>
22	Überarbeitung Beschilderung Zentrum, Alte Weberei, Wohnen am Volkspark, Bahnhof, Naherholungsflächen und Rad- und Fußwegenetz
nicht dargestellt:	
23	Leerstandsmanagement
24	Baulückenkataster



Zukunftswerkstatt

---

## 6 ZUKUNFTSWERKSTATT

### 6.1 Vorbemerkung

Am 24.09.2008 war im Zuge einer Auftaktveranstaltung vor rund 100 interessierten Zuhörern aus Helmbrechts die Vorgehensweise zur Erarbeitung eines Innerstädtischen Entwicklungskonzeptes erläutert worden. Wesentliches Element der Bürgerbeteiligung war dabei das Instrument einer Zukunftswerkstatt, die unter Mitwirkung von rund 30 Bürgerinnen und Bürgern der Stadt vom 14. bis 15.11.2008 durchgeführt wurde.

Nachfolgend sind die Ergebnisse dieser Zukunftswerkstatt im Sinne eines Ergebnisprotokolls zusammengefasst.

### 6.2 Wahrnehmungs- und Kritikphase

Am Freitagnachmittag, 14.11.2008 wurden nach einer kurzen Einleitung durch das Moderatorenteam der Büros Planwerk und Strunz zu drei Themenschwerpunkten, die sich schon auf der Auftaktveranstaltung herauskristallisiert hatten, Arbeitsgruppen gebildet, in die sich die Teilnehmer der Zukunftswerkstatt aufteilen konnten.

Die drei Arbeitsgruppen hatten die Themen

- Stadtbild
- Belebung und Image
- Gesellschaft

In einer ersten Gruppenarbeit wurden die bereits in der Auftaktveranstaltung erkannten Schwächen ergänzt und konkretisiert. Aus den einzelnen Aspekten wurden dann Schwerpunkte gebildet und diese mit entsprechenden Thementiteln versehen. Die Teilnehmer konnten im Weiteren diese Themenschwerpunkte gewichten, so dass pro Gruppe ein Hauptthema herausgearbeitet werden konnte.

Das jeweilige Hauptthema wurde mit einem prägnanten Überschrift versehen und dann von der jeweiligen Gruppe dem Plenum vorgestellt.

Folgende Schwerpunkte wurden präsentiert:

Gruppe 1: „**Stadtbild**“

Gruppe 1 erarbeitete anfangs die nennenswertesten Schwächen wie

- das Witt-Gelände mit seiner negativen Außenwirkung,
- die Alten Weberei und die Fläche des REWE-Marktes mit der mangelnden Gestaltung
- fehlende Grünflächen in der Stadt
- eine fehlende Verkehrsberuhigung in der Innenstadt mit vielen Engstellen

Es wurden im Wesentlichen vier Übergruppen für die vielschichtigen Vorschläge und Missstände erarbeitet. Diese sind „Verkehr“, „Gebäude“, „Freiraum“ und „Verkaufsflächen“.

Weiter wurden Anregungen zu den Gruppen „Infrastruktur“ und „Sonstiges“ vorgebracht wie auch eine positive Anregung (Potential der Alten Häuser nutzen – Fassadenprogramm bekannt machen).

Die Gruppe wertete durch Punktaufkleben die insgesamt 39 Meldungen. Mit Abstand wurde die Kritik des Zustandes des Witt-Geländes am höchsten bewertet, gefolgt von den Anregungen zum fehlenden „Grüngürtel“ und dem schlechten Zustand der Alten Weberei/REWE-Markt-Flächen. Die Äußerungen wie „zu wenige Dauerparkplätze“, „Verkehrsführung in der Innenstadt“, „fehlende 30-km/h-Zone“, „keine helle Farbgestaltung an den Häusern“, „der schlechte Zustand Bahnhofsgebäude und Umgriff“, „fehlende Möglichkeit des Kaffeetrinkens im Freien“, „zu kleine Beschilderungen“, „fehlende Verknüpfung Innenstadt-Alte Weberei“ und die „fehlende Helmbrechtser Tafel“ wurden mit einem bis drei Punkten bewertet.

Eine Teilnehmerin fragte sinnhaft nach der eigentlichen Lage der Innenstadt. Diese Meldung konnte keiner der aufgeführten Gruppen zugeteilt werden. Diese Frage ist im Zusammenhang mit der Städtebaulichen Planung Innenstadt im Rahmen des Entwicklungskonzeptes mit zu beantworten.

Die aus der Auftaktveranstaltung stammenden Schwerpunkte „Schwächen“ dienen der Kenntnis. Das Ergebnis wurde im Plenum von einem Vertreter der Gruppe vorgestellt.

#### Gruppe 2: „**Belebung und Image**“

Folgende sieben Themenschwerpunkte (Kritik) kristallisierten sich in der Wahrnehmungs- und Kritikphase heraus.

- Unzureichende Vermarktung nach innen und nach außen
- Belebung
- Unzureichende Kommunikation
- Zentrum
- Parken und Sicherheit
- Mangelnde Attraktivität der Gastronomie
- (Ansiedlung) Wirtschaft

Dabei gab es bei dem Bereich "Vermarktung" mit Abstand die meisten Einzelnennungen (10 Nennungen). Neben allgemeinen und übergreifenden Aussagen, wie "professionelle Vermarktung fehlt" oder "Öffentlichkeitsarbeit verbessern", wurde u. a. auch die "Homepage" der Stadt Helmbrechts als verbesserungswürdig angesehen und explizit auf das Fehlen eines "Kümmerers" verwiesen.

Eng damit zusammen hängt der Themenbereich "Kommunikation", der mit 2 Nennungen als unzureichend gewertet wurde. Dabei steht nicht nur eine Zielgruppe im Fokus, vielmehr wird die mangelnde Kommunikation und Absprache zwischen den unterschiedlichsten Akteuren, wie Vereine, Stadt, Wirtschaft, Bürger etc. kritisiert.

Auffällig waren auch die Aussagen zum Thema "Parken und Sicherheit": hier wurden nicht etwa weitere Parkplätze eingefordert, sondern vielmehr das Verkehrsverhalten der Bürger und Besucher kritisiert.

In weiteren Einzelnennungen wurden u. a. behindertengerechte öffentliche Toiletten angemahnt oder das fehlende Angebot einer Erlebnisgastronomie herausgestellt. Auch die "Ansiedlungsproblematik" im Bereich Wirtschaft und produzierendes Gewerbe wurde aufgegriffen und als "Schwäche" herausgestellt.

Da der Schwerpunkt "Vermarktung" von den Teilnehmern der AG als Hauptschwäche herausgearbeitet wurde, ergab sich eine spontane Diskussion über "Besonderheiten" von Helmbrechts, die in eine Vermarktung des Standortes eingebracht werden können. Diese wurden im "Stärkenspeicher" gesammelt.

Im Plenum wurde das Thema der fehlenden Vermarktung/Kommunikation den Teilnehmern mittels einer Erzählung nahegebracht: Protagonist war dabei ein fiktiver ehemaliger Besucher, der einen Kurzurlaub mit seiner Familie in Helmbrechts verbracht hat. An diesem Beispiel wurde eindrücklich dargestellt, mit welchen Schwierigkeiten Besucher konfrontiert sind, sei es bei der Suche nach einem Quartier, einer geeigneten Einkehrmöglichkeit oder auf der Suche nach Freizeitmöglichkeiten.

### Gruppe 3: „Gesellschaft“

Gruppe 3 stellte als Hauptschwäche heraus, dass Informationen zwar verfügbar sind, allerdings auf verschiedenen Ebenen, so dass je nach soziokultureller Zugehörigkeit der Bevölkerung Informationsdefizite auftreten, da z. B. ältere Menschen nicht so selbstverständlich wie Jugendliche im Internet nach Informationen suchen („Kommunikations-Nirwana“).

Als weitere wichtige Schwäche wurde ein gewisses Neidverhalten, vor allem in der Gastronomie, festgestellt, welches verhindert, dass gemeinsam zum Wohle aller an einem Strang gezogen wird. So werden Öffnungszeiten nach kulturellen Abendveranstaltungen nicht im Sinne einer konzertierten Aktion aufeinander abgestimmt, sondern es wird eigensinnig versucht, diese Veranstaltung nur für den eigenen Betrieb auszunutzen („Neidhammel-Syndrom“).

Als letzter wichtiger Punkt wurde eine „Erstarrung im Gestern“ festgestellt, die sich im Verhaftet-sein im Ruhm vergangener Zeiten („Helmbrechts als Kleiderschrank der Welt“) äußert und den Blick für eine in die Zukunft gerichtete Perspektive der Stadtentwicklung verhindert.

## 6.3 Phantasiephase

Am zweiten Tag der Zukunftswerkstatt wurden die Gruppen aufgefordert, ihren Zukunftsvorstellungen für Helmbrechts freien Lauf zu lassen. In einer Phase des „Spinnens“ konnten alle Ideen geäußert werden. Diese wurden anschließend zu Themengruppen zusammengefasst und aus diesen durch eine von den jeweiligen Gruppenmitgliedern vorgenommene Gewichtung ein Hauptthema herausgearbeitet.

Das jeweilige Hauptthema wurde mit einem prägnanten Überschrift versehen und dann von der jeweiligen Gruppe dem Plenum vorgestellt.

---

Folgende Schwerpunkte wurden präsentiert:

Gruppe 1: „**Stadtbild**“

Aus den wesentlichen Aussagen aus der Wahrnehmungs- und Kritikphase wurden im Anschluss Phantasien entwickelt, wobei durch eine lebhafte Diskussion auch der bisher aufgezeigte Weg der Kritikpunkte verlassen wurde.

Nach Diskussion und Abstimmung in der Gruppe wurden fünf neue Felder beschrieben:

- Bausteine (alles, was mit Bauen im Bestand zu tun hat)
- Herz (Verschönerung Aussehen, Erscheinungsbild, Mittelpunkt Europas, Flutung Selbitztal für Freizeit und Naherholung ...)
- Aktionsraum (Freiraumgestaltung, verkehrsberuhigter Bereich ...)
- Verbindungen (Park and Go, Verkehrsleitung, kurze Wege ...)
- Offenheit (Werbung für günstiges Bauland, Fremde und Jugend mit einbeziehen ...)

Ein Gebäudemanagement bzw. eine Börse wurde im Weiteren angeregt, aus dem Plenum kamen dann weitere Vorschläge wie eine bunte Innenstadt, ein Ärztehaus im Bereich Alte Weberei, ein kleiner oder auch größerer See für Freizeitaktivitäten oder kleine Quartiersplätze in verkehrsberuhigter Bauweise.

Im Plenum wurde mittels einer imaginären Bootsfahrt die tragende Idee einer Wasserfläche mit den Attributen der Stadt verknüpft.

Gruppe 2: „**Belebung und Image**“

In der Gruppen 2 wurden 6 "Visionsfelder" erarbeitet:

- Helmbrechts lädt ein
- Happy Helmbrechts
- Gemeinsam sind wir stark
- Wir haben`s auf kurzen Wegen
- Sichtbares Leben
- Kreativstadt Helmbrechts

Zwei wurden als besonderes bedeutsam herausgestellt und anschließend auch im Plenum präsentiert. Dabei finden sich im zweiten Thema gleich 2 Thematiken wieder, die von der Gruppe als eng miteinander verzahnt empfunden wurden.

I: "Helmbrechts lädt ein":

Hierunter summieren sich die verschiedensten Anregungen, Wünsche und Vorstellungen, womit man Helmbrechts für Besucher attraktiver machen kann, wie beispielsweise ein großes Hotel, ein Tagungszentrum, ein Campingplatz, oder aber auch Modezentrum der Region zu werden und vieles mehr.

In einem Rollenspiel wurde dieser Wunsch dem Plenum nahegebracht. Dazu war Helmbrechts bei einer internationalen Tourismusmesse vertreten und konnte durch die verschiedensten Angebote auf sich aufmerksam machen. Selbst der Fahrer der City-Buslinie wurde hier einbezogen: er konnte alle Angebote auch für englischsprachige Besucher erläutern.

II: "Happy Helmbrechts" und "Gemeinsam sind wir stark"

Dabei hat die Arbeitsgemeinschaft z.B. eine gute "Zusammenarbeit aller Vereine zum Wohle der Bevölkerung" im Blick. Ein "Zentrum für Vereine" ist ein weiterer Wunsch. Die wünschenswerten Rahmenbedingungen werden aber u. a. auch in einer verbesserten Kommunikation "zwischen den Bürgern untereinander und der Verwaltung und den Bürgern" gesehen. Als Vision werden weiter "glückliche Menschen" und ein positives "Miteinander von jung und alt" in den Fokus gerückt.

Die Vorstellung dieses Entwicklungsbildes stellte die Gruppe mittels eines Rollenspiels dar: in Helmbrechts ist das ganze Jahr soviel geboten, was gemeinsam von vielen engagierten Menschen auf die Beine gestellt wird, dass es schon schwierig ist, einen Termin für ein neues Projekt zu finden!

Gruppe 3: „**Gesellschaft**“

Helmbrechts als vielseitiger Anziehungspunkt, Überschrift „Leuchfeuer für die Region“

Gruppe 3 stellte als Hauptvision heraus, dass Helmbrechts in verschiedenen Bereichen eine Magnet- und Signalwirkung haben soll, die die Attraktivität für die eigene Bevölkerung (Stichwort „Heimat erleben“) sowie für potenzielle Neubürger (Stichwort „Heimat entdecken“) steigern kann. So kann Helmbrechts zu einem Kultur- und Dienstleistungszentrum für die Region werden, unter Verwendung der Textil-Historie ein neues Modezentrum angestrebt werden, Helmbrechts zu einem „Hingucker zwischen Berlin und München“ werden und sich quasi als „Marke“ etablieren.

## 6.4 Umsetzungsphase

In der letzten Phase erarbeiteten die Gruppen Maßnahmen, die dazu geeignet erscheinen, die in der Phantasiephase ermittelte Hauptvision im Hinblick auf ihren Realisierungsgrad entsprechend zu unterstützen. Diese Maßnahmen wurden zu Schwerpunkten gebündelt und anschließend wiederum im Plenum vorgestellt.

Folgende Schwerpunkte wurden präsentiert:

Gruppe 1: „**Stadtbild**“

In der Umsetzungsphase wurden im Sinne der in der Wahrnehmungs- und Kritikphase geäußerten wesentlichen Schwachpunkte Überlegungen erarbeitet über umsetzungsfähige Ziele. Unter Mischung auch wesentlicher Aussagen der Phantasiephase konnten folgende Gruppen gebildet werden:

- „Platz machen“ (Umgestaltung von Witt- und Alter Weberei-Gelände + Museumsareal)
- „Lücken nutzen“ (Grünflächen und Wohnen)
- „Bauliche Farbgestaltung“ (Fassaden und Beratung)

- „Zentrum + Märkte“ (Innenstadtaufwertung und Themenmärkte)
- „Freizeit“ (Naherholungs- und Wasserflächen)
- „Verbindungen“ (Fortschreibung Verkehrskonzept)

Die wesentlichen Gedanken kamen bei der Gruppe „Platz machen“, „Lücke nutzen“ und „Zentrum + Märkte“. Der wichtigste Bearbeitungspunkt wurde durch Punktekleben ermittelt. Die Umgestaltung des Umgriffes Alte Weberei/REWE-Markt sollte demnach umgehend angegangen werden mit Aufnahme auch der Ziele der Gruppe Zentrum + Märkte (2. Platz der Wertung mit Themenmarkt, neuer Standort, ggf. überdacht sowie zentrale Marktplatzfläche). Weitere Punkte bekamen das Wittgelände, das Museumsareal, die Themenmärkte als Ergänzung des Angebotsprofils, eine regionale Gartenschau im Zusammenhang mit der Seenlandschaft und damit im Zusammenhang stehend die Schaffung eines Naherholungsgebietes.

Aus der Diskussion und den Anregungen wurden zwei Aktionspläne entworfen:

- Projekt Alte Weberei
- Projekt Zentrale Märkte

Die Vor- und Nachteile, die notwendigen Ressourcen und möglichen Hemmnisse wurden definiert und im Plenum kurz erläutert. Erfreulicherweise haben sich fast alle Gruppenmitglieder zur Arbeitsgruppenarbeit bereit erklärt, so dass thematisch an den Projekten weitergearbeitet werden kann.

#### Gruppe 2: „Belebung und Image“

Auf Grund der Fülle an Ideen und Vorschläge zur Umsetzung der erarbeiteten Ideen und Visionen fiel eine Auswahl auf die wichtigsten Projekte nicht leicht. Zwei Klebepunkte standen jedem Teilnehmer zur Verfügung, um die beiden wichtigsten Projekte zu kennzeichnen.

Eindeutig war dabei der Wunsch nach einem/-r Ansprechpartner/-in bei der Stadtverwaltung, einem "Kümmerer". Diese/r soll für die verschiedensten Themen, Fragen, Probleme und alle Akteure, Bewohner und Besucher erste Anlaufstelle sein und ggf. auch weiterverweisen, den Kontakt herstellen oder die nötigen Informationen beschaffen können.

Erste Schritte in Richtung Projektplan haben folgende mögliche Hemmnisse ergeben:

- keine geeignete Person wird gefunden
- Person wird als Prellbock missbraucht
- Informationen werden nicht weitergegeben

Als weiterer wichtiger Punkt wurde die Einrichtung eines Leerstandsmanagements bewertet. Unter Umständen könnte diese Aufgabe auch von dem gewünschten "Kümmerer" bearbeitet werden.

Hier werden durchaus auch Ressourcen in einer Zusammenarbeit von „Helmbrechts aktiv“, dem Bauamt der Stadt Helmbrechts und der LuK gesehen. Verschiedene Informationen sind bereits bei den genannten Stellen vorhanden.



Als ein mögliches Hindernis bei der erfolgreichen Umsetzung wurde eine mangelnde Kooperationsbereitschaft der potenziellen Vermieter gesehen.

### Gruppe 3: „Gesellschaft“

Helmbrechts als Markt der Möglichkeiten, Überschrift „Forum Helmetium“

Die Gruppe 3 stellte Maßnahmen sowohl für ein reales, also örtlich existierendes Forum im Sinne eines Treffpunktes heraus (z. B. Arkaden-Café, Möglichkeit für public viewing), als auch Maßnahmen für ein virtuelles Forum im Internet (Mitmach-Forum, virtuelles Bürgerforum) sowie Printmedien (Plakate, Flyer, Litfaßsäule etc.) zur Information im herkömmlichen Sinn.

## 6.5 Berichte und Teiluntersuchungen zum Stadtentwicklungsprozess Helmbrechts

Im Rahmen der intensiven Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wie auch davor und parallel dazu sind verschiedene Dokumentationen, Berichte und Teiluntersuchungen erstellt worden, die in den Prozess eingegliedert worden sind. Im Einzelnen sind dies:

- Städtebauliche Rahmenplanung. Vorstufe zum integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt der Stadt Helmbrechts („Grobanalyse“). Planungsgruppe Strunz & PLANWERK Stadtentwicklung 11.2007
- Dokumentation der Zukunftswerkstatt Stadtentwicklung Helmbrechts am 14.11. - 15.11.2008 in der Alten Weberei. Planungsgruppe Strunz & PLANWERK Stadtentwicklung 12.2008
- Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe in Helmbrechts - Erster Eindruck und mögliche Ansatzpunkte. Lang- und Kurzfassung. PLANWERK Stadtentwicklung 01.2009
- Bevölkerungsprognose 2007-2022 für die Stadt Helmbrechts, Ergebnisse im Überblick. PLANWERK Stadtentwicklung 03.2009
- Rahmenplan Innenstadt. Planungsgruppe Strunz 06.2009
- Moderatorenschulung für den Stadtentwicklungsprozess Helmbrechts. Skript. PLANWERK Stadtentwicklung 05.2009
- Wohnungs- und gewerbliche Leerstände in der Innenstadt von Helmbrechts im August 2009. PLANWERK Stadtentwicklung 09.2009
- Protokolle der Treffen der Lenkungsgruppe
- Protokolle der Treffen der Projektgruppen
- Machbarkeitsstudie Alte Weberei, Babler&Lodde, Herzogenaurach, Planungsgruppe Strunz, Bamberg, Singer IC, Bayreuth, 2009



**Luftbild Kernort mit Geltungsbereich**

---

## 7 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Die umfangreichen Bestandserhebungen, vor allem aber die intensive Arbeit der Helmbrechtserinnen und Helmbrechtser in der Zukunftswerkstatt und in den daraus entwickelten Arbeitskreisen haben die Erkenntnis gebracht, dass durch aktives Handeln der Akteure vor Ort eine spürbare Verbesserung der Lage der Stadt eintreten kann.

Das hohe Engagement eines großen Teils der Bevölkerung stellt das tragende Fundament für den weiteren Stadtentwicklungsprozess dar und ist beispielgebend für eine selbstbewusste, um ihre eigenen Schwierigkeiten wissende, aber positiv denkende Bürgerschaft im Ort.

Die Vielzahl der durch die Akteure erarbeiteten Maßnahmen zeigt, dass durch beherztes Handeln das Stimmungsbild von Helmbrechts deutlich verbessert werden kann und lässt die tiefe und nachhaltige Bereitschaft erkennen, die Situation in Helmbrechts zu verändern und positiv zu gestalten.

Die Stadtverwaltung, voran der Bürgermeister und der Stadtbaumeister, einschließlich eines einstimmig hinter den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes stehenden Stadtrats hat im gesamten Prozess keinen Zweifel aufkommen lassen, dass dieser Stadtentwicklungsprozess eine Initialzündung für einen positiven Umgang mit den Problemstellungen und Gegebenheiten der Zeit darstellt. Durch die ständig tagende Lenkungsgruppe sowie die umfangreichen Beratungen in den städtischen Gremien zusammen mit den intensiven Abstimmungen mit der Regierung von Oberfranken wurden die fundierten Grundlagen gelegt, die weiteren konkretere Umsetzungen anzugehen.

Wandel durch Anpassung schafft die Voraussetzung, aus Fehlern der Vergangenheit positive Entwicklungsimpulse zu entwickeln und die vorhandenen Ressourcen und Aktivitäten der Bevölkerung so zu bündeln, dass es zum Wohl der Gesamtstadt und der Weiterentwicklung in einzelnen Teilbereichen dient. Dabei muss herausgestellt werden, dass auch durch kleine Maßnahmen eine stetige Verbesserung der Gesamtsituation der Stadt in Perspektive eintritt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Helmbrechts mit der abschließenden Beratung im Stadtrat am 16.12.2009 wird die Stadt zeitnah und intensiv an die Bearbeitung des Leuchtturmprojektes 1 – Alte Weberei - gehen und die notwendigen weiteren Schritte in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken einleiten.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie konnten die unglaublich großen Potentiale des Konversionsgeländes – welches seit ca. 10 Jahren einen eher unbeachteten Dornröschenschlaf führt – im Kontext mit der historisch gewachsenen Stadtstruktur herausgearbeitet werden. Die verschiedenen Varianten einer zukünftigen Nutzung sehen schrittweise Verbesserungen in der Nutzung wie auch die bauliche Veränderung von Teilen des Geländes vor, jeweils in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten der Kommune.

Die Stadt plant, Fachbüros mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes für die hochbautechnischen und infrastrukturellen Planungen zu beauftragen.

Für das Leuchtturmprojekt 2 - Wohnen am Volkspark – ist in 2010 ein städtebaulicher Wettbewerb unter Regie der Stadt vorgesehen, der die Möglichkeiten, Rahmenbedingungen

und Potentiale des Geländes im Kontext mit dem übrigen Stadtgefüge näher beleuchten und Raum für neue Bauformen auch und vor allem unter energetischen Gesichtspunkten aufzeigen soll. Eine schrittweise Umsetzung der dort aufgezeigten Maßnahmen ist dann für die kommenden Jahre geplant. Zur Sicherung der Verkehrssicherheit des Grundstückes ist umgehend ein Abriss der alten Werkhallen erforderlich.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Landratsamt Hof
- Staatliche Bauamt Bayreuth
- Deutsche Bahn AG
- Eisenbahnbundesamt
- Handwerkskammer Bayern
- Industrie- und Handelskammer Bayreuth
- Bergamt Nordbayern
- 

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle Befragten den Aussagen und Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zustimmen und darin eine gute Möglichkeit sehen, die Entwicklung Helmbrechts unter den schwierigen wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen positiv voranzutreiben. Der Hinweis des Landratsamtes auf das Radwegekonzept des Landkreises wurde aufgegriffen und in diesen Bericht aufgenommen.

Im Weiteren wird aus planerischer Sicht angeraten, den Stadtentwicklungsprozess durch die Hauptverantwortlichen aktiv zu beobachten und in einigen Jahren zu evaluieren.

Das Bearbeitungsteam wünscht allen Verantwortlichen und Akteuren eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes 2009 und steht für weitere Ausführungen gerne zur Verfügung.

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH:  
Ottostraße 11, 96047 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

PLANWERK  
Stadtentwicklung, Stadtmarketing & Verkehr:  
Winzelbürgstraße 3, 90491 Nürnberg  
☎ 0911 / 47 64 04



Sperr

ANLAGEN: Themenkarten Anlage 1-11

ANHANG