

STADT MARKTREDWITZ

Vorbereitende
Untersuchung

DÖRFLAS

Fortschreibung





Dieses Projekt wird gefördert mit Finanzhilfen aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 2015 Sonderkontingent „Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen“

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



INHALT

1. Intention	4
2. Grundlagen	6
3. Bestandsanalyse	14
4. Zusammenfassung	90
5. Anlagen	99
6. Beteiligung und Mitwirkung	111



Luftbild - Quelle: stewog GmbH, Marktredwitz

1. INTENTION

Planungsanlass

Die vorliegende Vorbereitende Untersuchung (VU) stellt die Fortschreibung der vorhandenen VU aus den Jahren 2001/2002 für das Untersuchungsgebiet „Dörflas“ dar.

Das Untersuchungsgebiet hat in den letzten Jahren einen grundlegenden Strukturwandel erfahren.

Nachdem 2001 die Fa. Johann Benker ihren Betrieb beendete, fand 2006 auf Teilen des Areals die grenzüberschreitende Gartenschau mit Eger statt.

Damals galt die zentrumsnahe, sehr gut erreichbare Lage in Verbindung mit einem hochinteressanten Naturraum mit vielen Potentialen als optimale Grundlage für den Standort der Gartenschau. Hinzu kamen jedoch auch die offenkundigen städtebaulichen und bautechnischen Probleme aus der massiven Industriebebauung, mit seiner geschichtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung für Dörflas.

2014 stimmte der Stadtrat dem Abriss eines Großteils der ehemaligen Fabrikgebäude zu. Seit 2017 liegt ein städtebaulicher Entwurf für das BENKER-AREAL vor.

Der Stadtteil Dörflas grenzt an das ca. 3 ha große BENKER-AREAL, welches zum Untersuchungsgebiet gehört und derzeit komplett neu strukturiert wird. Es entsteht ein Quartier mit breitem Nutzungsspektrum (Dienstleistung/Behörden/Büros/Seniorenwohnen/Wohnen/Beherbergung). Der Auenpark, gestaltet in der Zeit der Landesgartenschau in 2006, wertet das Quartier nachhaltig auf und wird zu Erholung und Freizeitgestaltung genutzt.

Die Neuordnung des BENKER-AREALS löst eine dynamische Entwicklung aus, die zum Anlass genommen wird, auch den angrenzenden historischen Ortsteil „Dörflas“ mit einzubinden.

Die vorhandene VU ist daher zu aktualisieren.

Die hier vorgelegte Untersuchung dokumentiert den Ist-Zustand 2018/19 und formuliert Zielsetzungen für die kommenden Jahre.

Zielsprache

Ziel ist es, vor dem historischen Hintergrund des Stadtteils Dörflas geeignete Massnahmen für die nachfolgend beschriebenen offensichtlichen städtebaulichen und bautechnischen Mängel aufzuzeigen.

Die Attraktivität des Stadtteils soll dabei wesentlich verbessert und neugestaltet werden. Neben der Festlegung eines Massnahmenkatalogs mit Priorisierung und ungefähren Kosten, soll auch der Umgriff des Untersuchungsgebietes kritisch betrachtet und ggf. modifiziert werden.

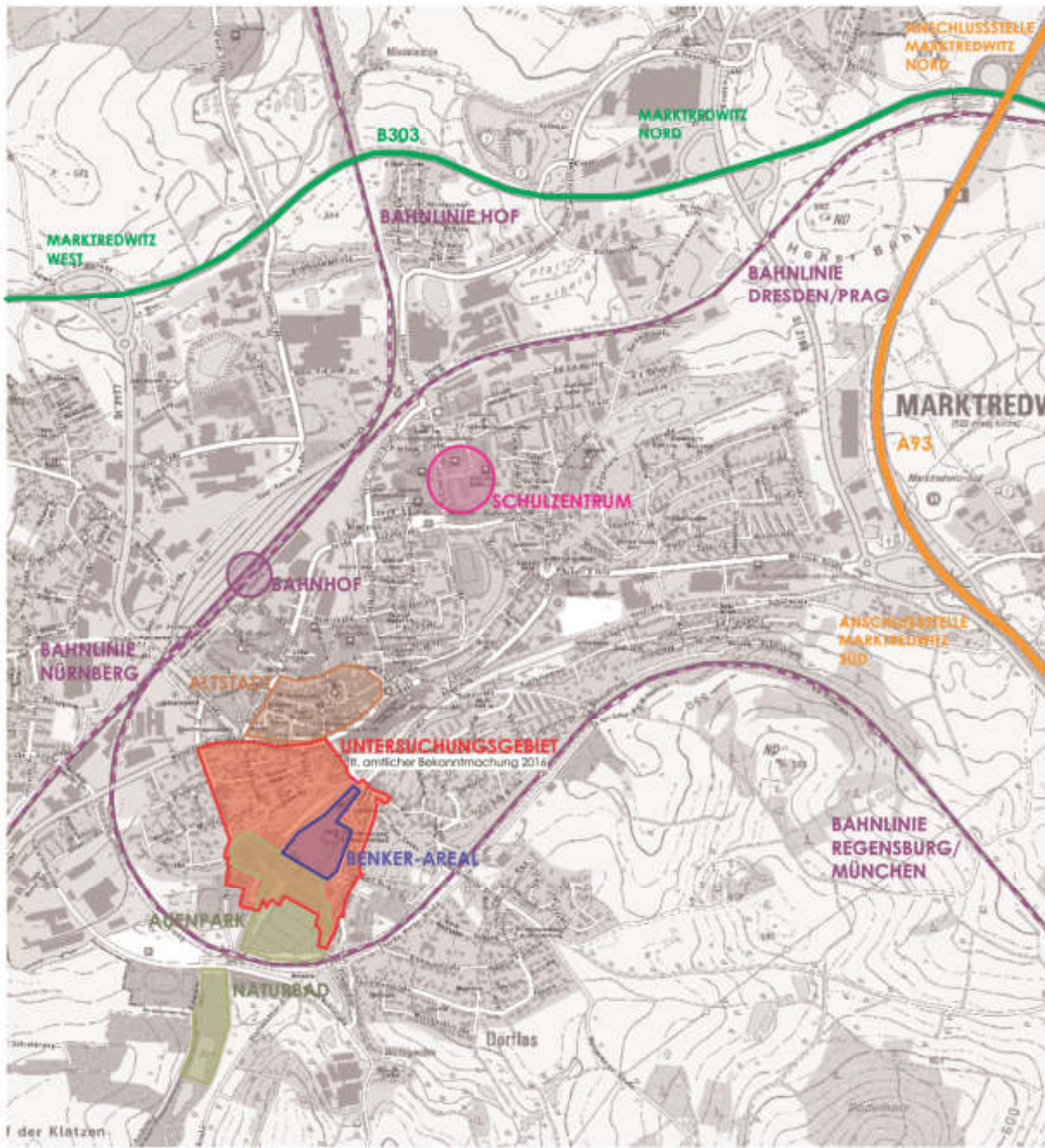
Methodik

Die vorhandene Baustruktur und die öffentlichen Räume werden hinsichtlich ihrer Gestaltungsqualität und ihrer aktuellen bzw. künftigen Nutzung untersucht. Die Bebauung wird in ihrer städtebaulichen Struktur und Architektur beurteilt.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden überlagert und weiterentwickelt.

Neben erkannten Handlungsfeldern werden funktionale und gestalterische Möglichkeiten aufgezeigt und Gestaltungsvorschläge formuliert.

Die städtebaulichen Missstände werden gemäß §136 BauGB beschrieben und als weitere Arbeitsgrundlage die Qualitäten des Quartiers herausgearbeitet.



2.1 Lage und Gebietsumgriff

Markredwitz ist mit 17.293 Einwohnern (Stand: 02.12.2019) die größte Stadt des Landkreises Wunsiedel im Fichtelgebirge und hat als Oberzentrum wichtige Versorgungsaufgaben für die Region zu leisten. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an zwei Hauptbahnstrecken (Nürnberg-Dresden-Prag/Hof-Regensburg-München) und ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

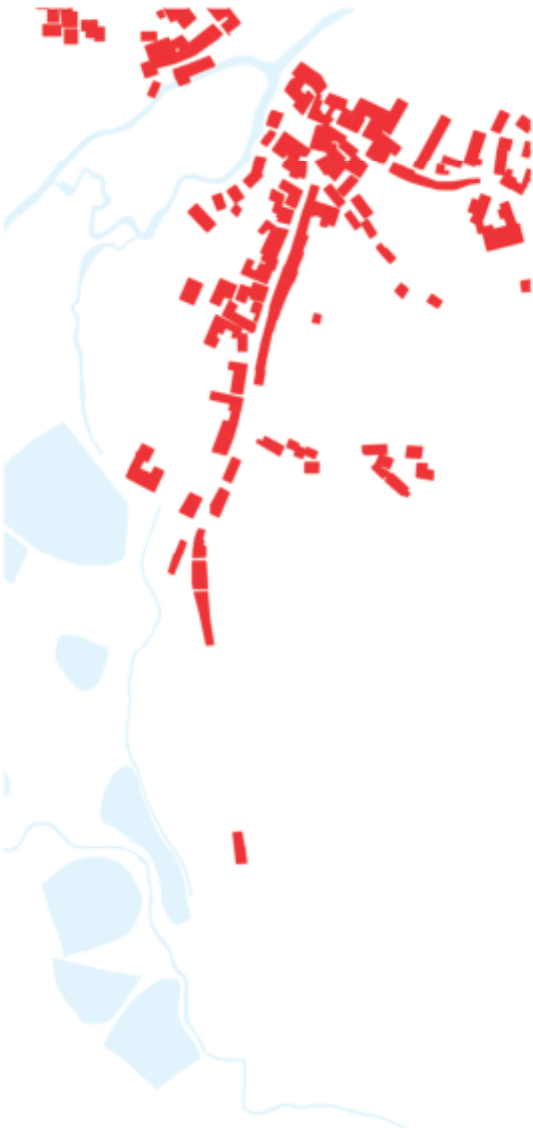
Das Untersuchungsgebiet lt. amtlicher Bekanntmachung 2016 mit dem Stadtteil „Dörflas“ schließt südlich unmittelbar an das Stadtzentrum von Markredwitz an und ist 20 ha groß.



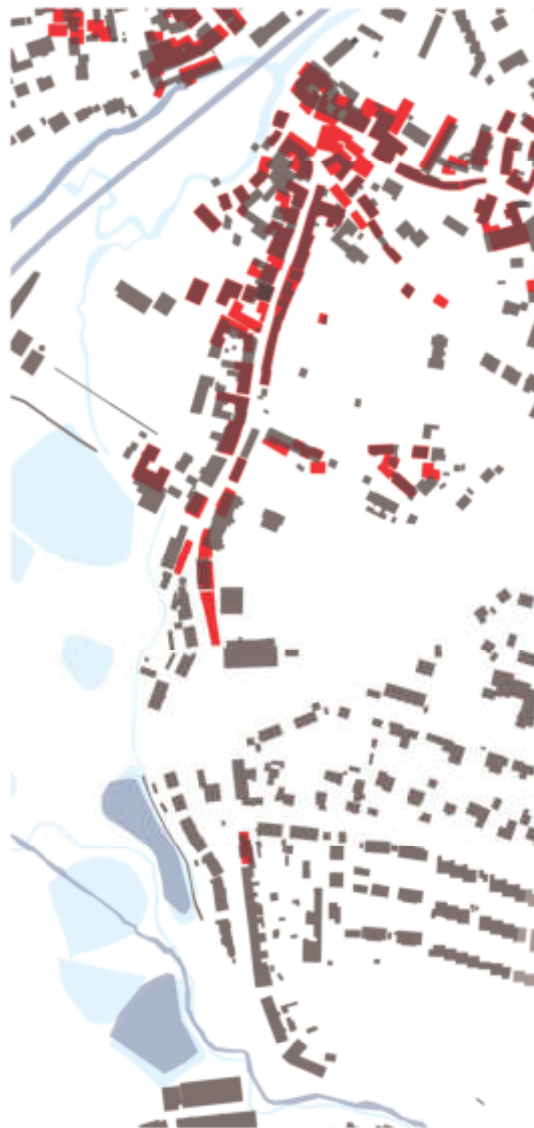
Historische Karte Dörflas 1840 o.M.



Historische Karte Dörflas 1902 o.M.



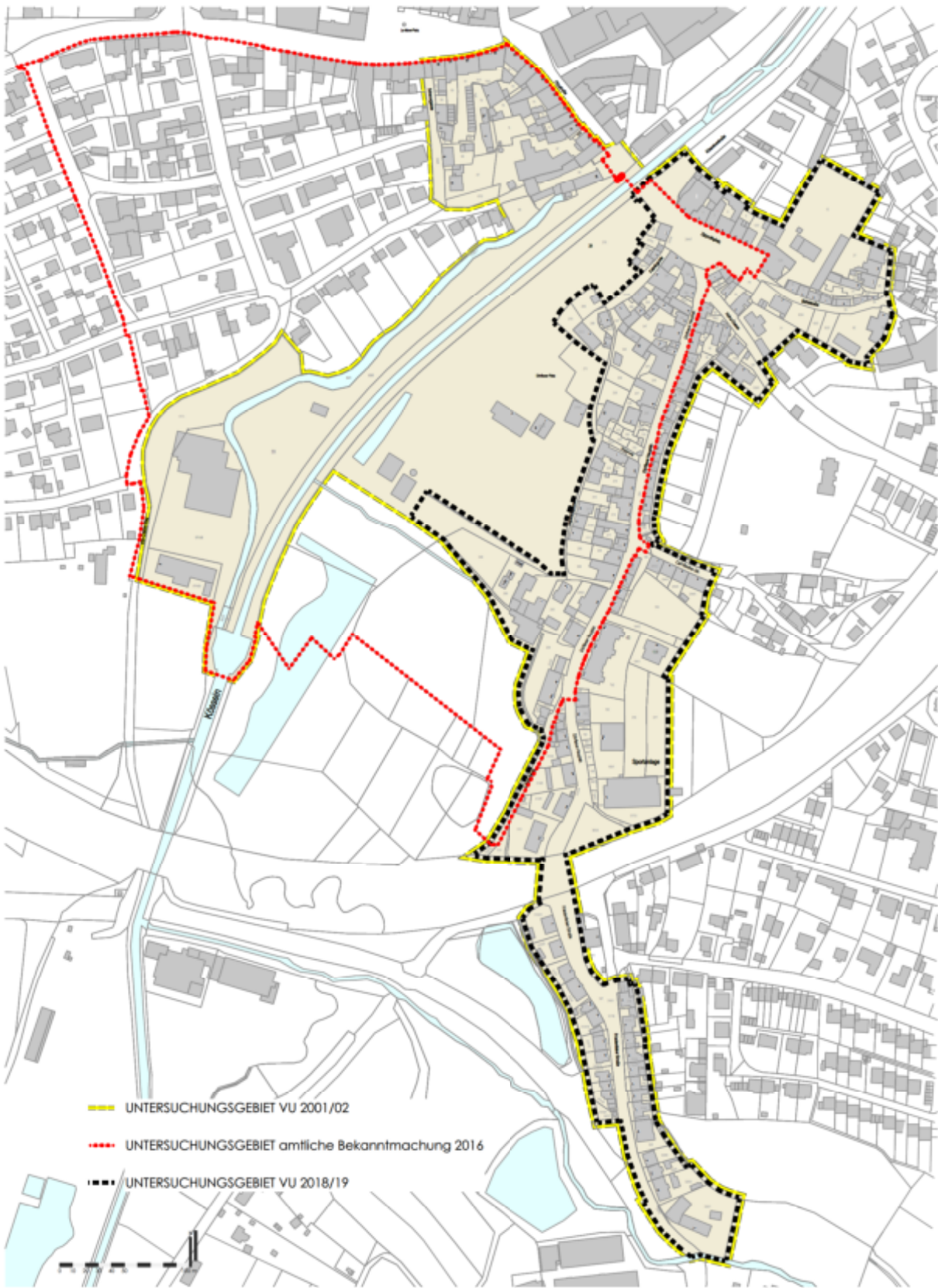
Schwarzplan Dörflas 1840 o.M.



Schwarzplan Dörflas 1840 mit Überlagerung 2019 o.M

2.2 Historische Entwicklung

- 1290 erste urkundliche Nennung im Zusammenhang mit der Expansionspolitik des Klosters Waldsassen als Reichslehen
- 1499 im Besitz des Adelsgeschlechts von Sparneck befinden sich 13 Lehen (Wunsiedler Landbuch)
- 1561 Kaiser Ferdinand I. und Markgraf von Brandenburg Georg Friedrich legen die Grenze auf die Dörflaser Brücke
- 1649 Verzeichnis über 60 Anwesen in Dörflas
- 1697 66 Einwohner in 4 Höfen und 45 Herbergen
- 1744 Die „Reitzenstein auf Reuth“ übernehmen die Nachfolge der Sparnecks (vgl. Wappen am Eingang „Zum Goldenen Löwen“)
- 1759 Verzeichnis über 76 Einwohner in 4 Höfen
- 1804 Dörflas kommt im Rahmen von Grenzbereinigungen zu Bayern
- 1808 Zuordnung zum Landgericht Waldsassen
- 1816 Auch der Markt Redwitz wird im Rahmen des Staatsvertrages zwischen Bayern und Österreich bayrisch und dem Landgericht Wunsiedel zugeordnet
19. Jhdt. Beginnende Liberalisierung und Industrialisierung in Nordostenoberfranken
Aufhebung der Zünfte
erste Manufaktur in Dörflas
Hausweberei wichtigster Wirtschaftszweig
- 1900 in Dörflas allein existieren 4 Textilunternehmen; der überwiegende Teil der Bevölkerung von Dörflas arbeitet in Fabriken in Dörflas / Redwitz
Einwohnerzahl steigt von 737 (1840) auf 1270
- 1873 - 75 Bau der Eisenbahn
- 1938 Dörflas wird Stadtteil von Marktredwitz
- nach 1945 enormer Strukturwandel in der Industrie
Abbau von Arbeitsplätzen, vor allem im Textilbetrieb der Firma Benker
Dörflas wird vor allem Wohnstandort
- 1990 / 91 Teilsanierung von Dörflas (Zipprothplatz)
- 2001 / 02 Städtebauförderung / Voruntersuchung
- 2006 grenzüberschreitende Gartenschau mit Eger



Lageplan Untersuchungsgebiet M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

2.3 Kurzbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet 2001/2002 der VU „Dörflas“ umfasste 16,5 ha und wurde ursprünglich so abgegrenzt, dass sich möglichst natürliche Grenzen ergeben.

Ausgehend von aktuellen Entwicklungen im BENKER-AREAL als Mittelpunkt erfolgte 2016 die amtliche Bekanntmachung über die Fortschreibung dieser VU mit einem Untersuchungsgebiet von 20,0 ha, welches südlich unmittelbar an die Altstadt angrenzt und östlich von der Dörflaser Hauptstraße abgeschlossen wird.

Nach erfolgten Begehungen und Abstimmungen, wurde jedoch festgestellt, dass das Stadtquartier westlich jenseits der Dörflaser Brücke an der Otto-/Leopoldstraße in seiner baulichen Ausformung und Nutzungsstruktur erhebliche Unterschiede zum sonstigen Untersuchungsgebiet aufweist. Es wurde deshalb in diesem Gutachten nicht weiter berücksichtigt und bedarf ggf. einer gesonderten städtebaulichen Untersuchung. Schwerpunkte könnten dabei die quartiers-interne Garagensituation und einzelne Leerstände sein. Das Quartier erscheint belebt und zur Innenstadt orientiert.

Der Sportpark westlich der Kössein wurde aufgrund seiner isolierten Situation ebenfalls nicht weiter berücksichtigt.

Mittelpunkt des Untersuchungsgebietes ist zudem das BENKER-AREAL, welches derzeit neu entwickelt wird. Hierfür liegen ein Städtebaulicher Entwurf und ein Gestaltungshandbuch vor. Auf die Inhalte dieser Grundlagen wird verwiesen.

Im Zuge dieser Fortschreibung der VU „Dörflas“ wurden daher folgende Bereiche untersucht:

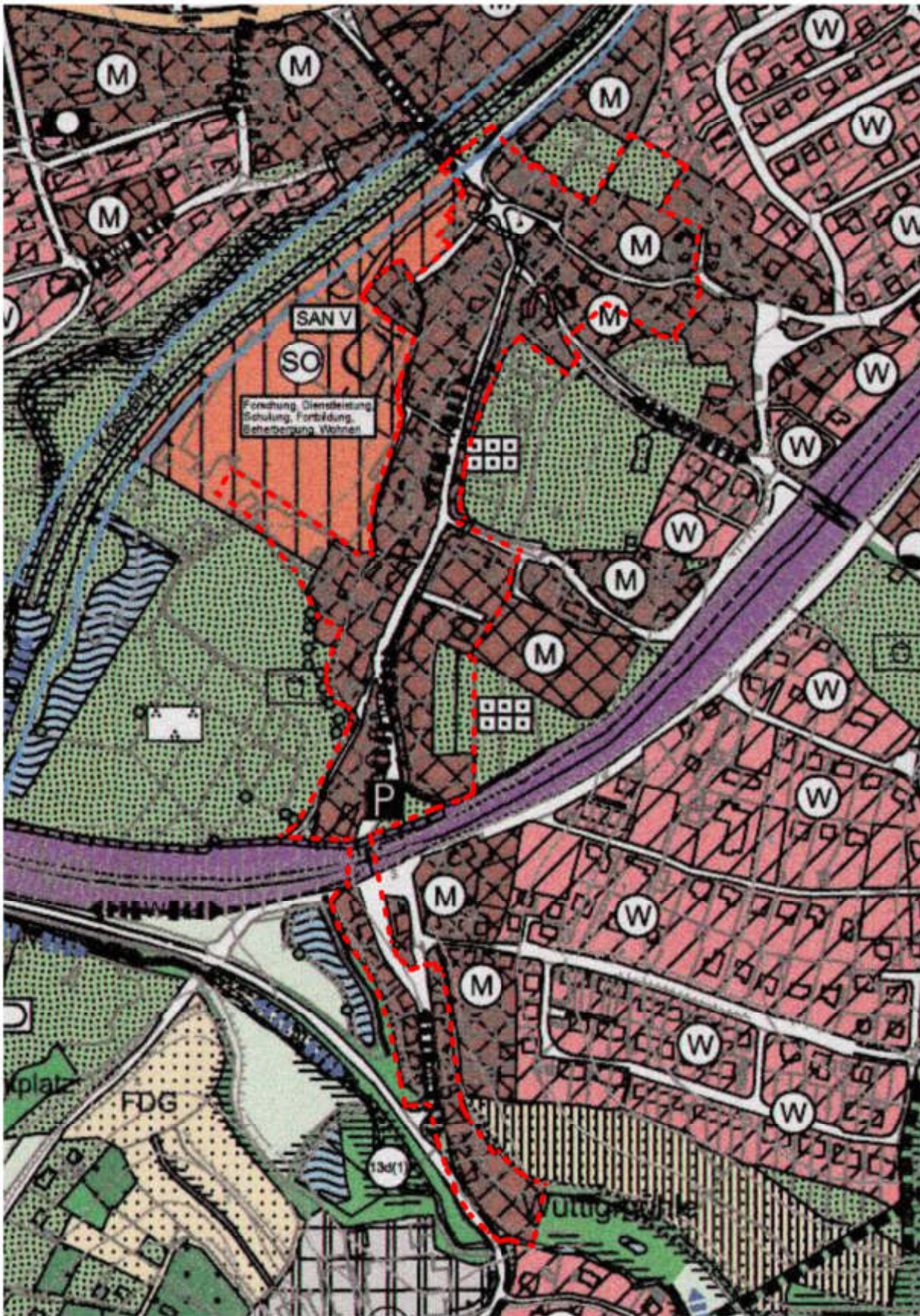
- Großbereich Zipprothplatz
mit Bühlstraße, Hoher Gasse und Fabrikgasse
- Dörflaser Hauptstraße
mit Weberweg, Carl-Benker-Straße, Bürgermühlgässchen und Lohbachweg
- Friedenfelser Straße

Das Untersuchungsgebiet 2018/2019 umfasst nunmehr 7,9 ha und es leben 461 Einwohner (Stand: 02.12.2019) in diesem Bereich.

Es ist festzustellen, dass dieser Ortsteil in seiner besonderen, historisch gewachsenen Homogenität eine hohe stadträumliche Qualität aufweist.

Nach der Platzsituation gegenüber der Dörflaser Brücke folgt entlang der Dörflaser Hauptstraße eine dichte Reihung qualitätsvoller, historischer Gebäude mit einem engen Straßenraum, der sich erst vor der Turnhalle und dem Bahnübergang erneut räumlich öffnet. In der Friedenfelser Straße erfolgt deren Fortsetzung mit erweitertem Straßenraum.

Im Westen ist das Untersuchungsgebiet teilweise mit dem angrenzenden BENKER-AREAL verflochten. Angaben dazu finden sich an den jeweiligen Stellen der Untersuchung.



Flächennutzungsplan 2005 - Quelle: Stewog, Marktredwitz

2.4 Flächennutzungsplan

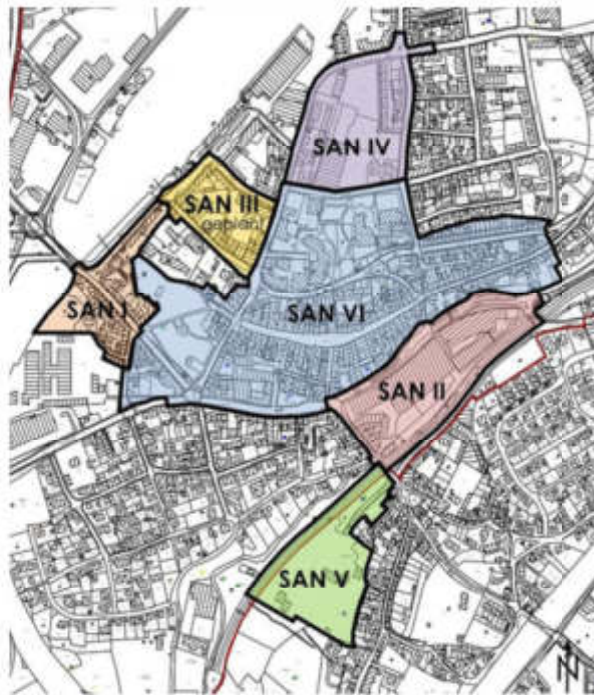
Im seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Untersuchungsgebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Nord-westlich schließt sich das Sondergebiet (SO) BENKER-AREAL an, welches derzeit überplant wird und bereits als Sanierungsgebiet SAN V ausgewiesen ist.

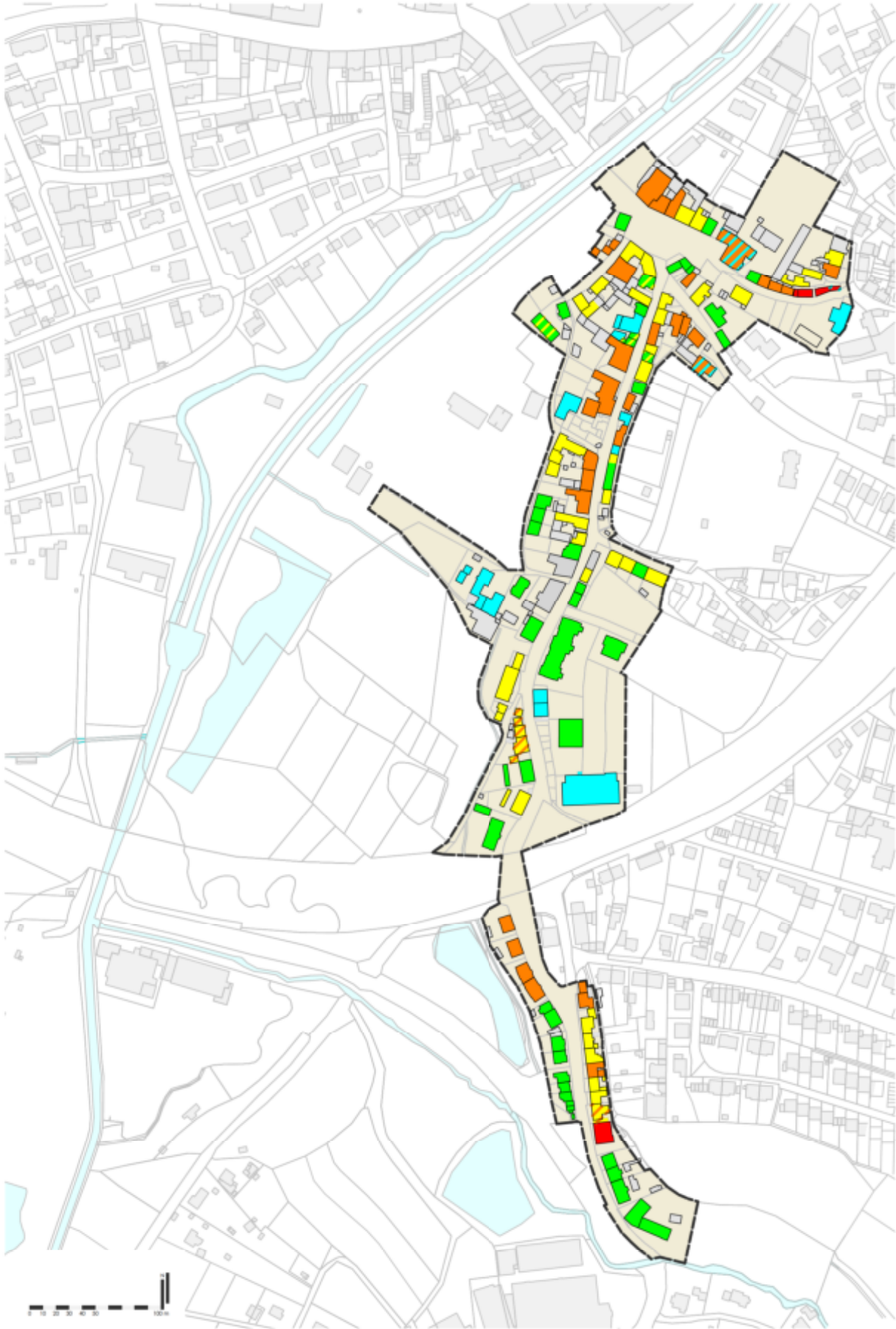
Der Auenpark grenzt direkt westlich als große Grün- und Freifläche an.

Nach Osten hin ist das Gebiet nördlich der Bahnlinie als Mischgebiet mit Grünflächen verzahnt. Im weiteren Verlauf folgen auch hier Wohnbauflächen (W).

Südlich der Bahnlinie schließen sich im Osten große Siedlungsgebiete als Wohnbauflächen (W) an.



Übersichtsplan Sanierungsgebiete o.M. - Quelle: Stewog Marktrechwitz












Übersichtsplan Gebäudezustand M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Gebäudezustand

Alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurden hinsichtlich ihres äußeren Zustandes bewertet. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden alle sichtbaren Gebäudeteile (Sockel, Fassade, Fenster, Dach, ...) zunächst durch äußerliche In-Augenschennahme eingeschätzt.

Das Ergebnis wurde in nachfolgende Baubewertungsskala übertragen.

	(0) Neubau / renoviertes Gebäude
	(0-1) leicht renovierungsbedürftiges Gebäude
	(1) Renovierungsarbeiten erforderlich
	(1-2) erheblicher Renovierungsbedarf
	(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
	(2-3) erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
	(3) Erhalt konzeptbedingt Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzuwägen
	(3-4) Gebäudeabbruch trotz Denkmalschutz
	(4) Gebäudeabbruch aus gestalterischen und/oder technischen Gründen empfehlenswert

Abschließend lässt sich folgende Übersicht zusammenfassen:

31 % der Gebäude befinden sich in einem Neubaugustand bzw. einem äußerlich saniertem Zustand

33 % der Gebäude weisen Mängel in Teilbereichen auf, welche saniert werden könnten.

25 % der Gebäude haben erhebliche Mängel, welche Modernisierungs- und Sanierungsmassnahmen erforderlich machen

bei 9 % der Gebäude ist der Erhalt konzeptbedingt abzuwägen

Im Gesamturteil kann die Bausubstanz als grundlegend solide eingestuft werden. Insgesamt weisen eine Vielzahl der Gebäude jedoch einen mangelhaften energetischem Standard auf.

Auf den folgenden Seiten folgt die Bewertung aller Einzelgebäude im Detail sowie die Aufstellung zur Neuordnung / Handlungsbedarf.





Logeplanausschnitt M 1/1000

Gebäude Hausnummer 1 – 7 am Zippothplatz

Hausnr. 1

Nutzung
 (G: Handel) u. Handwerk/Gewerbe (Cafe mit Bäckerei)
 (S): Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 2

Nutzung
 (S): Leerstand/ Ausläufer des Bürger
 (G): Leerstand
 (S): Leerstand
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 3

Nutzung
 (S): Büro/Praxis/Dienstleistung
 (G): Wohnen
 (S): Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 4

Nutzung
 (S): Wohnen
 (G): Wohnen
 (S): Wohnen
Baubewertung
 (3) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 5

Nutzung
 (S): Büro/Praxis/Dienstleistung
 (G): Wohnen
 (S): Wohnen
Baubewertung
 (3) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 6

Nutzung
 (S): Wohnen
 (G): Wohnen
Baubewertung
 (3) renoviertes Gebäude

Hausnr. 7 – denkmalgeschütztes Gebäude

Nutzung
 (S): Gastronomie/Beherbergung (Goldener Löwe)
 (G): Gastronomie/Beherbergung
 (S): Gastronomie/Beherbergung
Baubewertung
 (3-3) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich



Lageplanausschnitt M 1/1000



Gebäude Hausnummer 1/2/10/11 am Zippothplatz

Hausnr. 1 (Hohe Gasse)

- Nutzung: EG: Büro/Dienstleistung
- OG: Wohnen
- Baubewertung: (0) renoviertes Gebäude

Hausnr. 2 (Dörfler Hauptstr.)

- Nutzung: EG: Büro/Praxis/Elementarbildung
- OG: Wohnen
- Baubewertung: (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 10

- Nutzung: EG: Werkstatt/Werkstat + Gewerbe
- OG: Wohnen
- Baubewertung: (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

**Hausnr. 11 – Gerberhaus –
denkmalgeschütztes Gebäude**

- Nutzung: EG: Öffentliche Einrichtung
- OG: Wohnen
- Baubewertung: (0) renoviertes Gebäude

Gebäude am Zipprothplatz

Der Zipprothplatz ist für den Stadtteil Dörflas ein zentraler Punkt. Hier münden die Fabrikgasse, die Dörflaser Hauptstraße, die Hohe Gasse und die Bühlstraße ein.

Eine geschlossene Bebauung mit aneinander gereihten Stadthäusern definiert hier mit ihren Raumkanten den Platz.

Die oberen Stockwerke der Gebäude werden meist für Wohnzwecke genutzt. In den Erdgeschoßzonen befinden sich dienende und versorgende Nutzungen, wie Gastronomie, Handel, Praxen, Gewerbe und Büros.

Der Gasthof „Zum Goldenen Löwen“ stellt als markantes denkmalgeschütztes Gebäude eine wichtige räumliche Platzkomponente dar. Die ortsbildprägende Traditionsgaststätte belebt mit ihrer gastronomischen Freifläche den östlichen Zipprothplatz. Das Gasthaus beherbergt einen historischen Saal, der auch für Veranstaltungen wie z.B. Bürgerversammlungen genutzt wird. Die Substanzsicherung ist daher von öffentlichem Interesse. Eine grundlegende Sanierung steht an.

Das Haus Nr. 1 (Hohe Gasse) zeigt eine gelungene Revitalisierung eines bestehenden Gebäudes und kann Beispiel für weitere Maßnahmen sein.

Das wertvolle denkmalgeschützte und bereits sanierte Gerberhaus schließt den Zipprothplatz nach Westen hin ab.

Die Freiflächen mit einem durchgängigen Granit-Pflasterbelag und den Sitzgelegenheiten, dem Brunnen, der Beleuchtung etc. zeigen sich passend gestaltet und zeitgemäß.

Der Platz ist als funktionierendes Versorgungszentrum mit Aufenthaltsqualität für den Stadtteil zu erhalten und weiter zu stärken.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Renovierungs- und Sanierungsbedarf ist gegeben.

Hauptthemen sind die Fassadenflächen mit ihren Details, sowie Fenster und deren Teilungen.

Plattenverkleidungen sind rückzubauen.
Unpassende Werbetafeln und Schriftzüge sind anzupassen.

Leer stehende Flächen (Haus Nr. 2 und Nr. 10) sind zu reaktivieren.
Das Erscheinungsbild ist zu verbessern.

Der Gasthof „Zum Goldenen Löwen“ ist durch Sanierung zu sichern und in seiner gastronomischen Nutzung zu stärken.

Gebäude Hausnummer 1/3/5/7/9/11/13 - Bühlstraße

Die Bühlstraße ist geprägt durch die Topographie und die Höhenstaffelung der Häuser, die ein sehr heterogenes Erscheinungsbild geben.

Dieses wird durch einen teilweise sehr schlechten Bauzustand und partiellen Leerstand verstärkt.

Frühere Fassadenrenovierungen z.B. mit Plattenverkleidung, aber auch aktuelle Modernisierungen in fantasiereicher und „lauter“ Gestaltung stören das Gesamtbild.

Bei Haus Nr. 9 werden im Vorfeld zahlreiche Fundstücke gelagert. Hier scheint ein normales Maß überschritten.

Insgesamt erscheint hier der Handlungsbedarf sehr hoch.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Fassadenrückbau in angemessenem Erscheinungsbild.

Fensterteilungen den Gebäuden entsprechend.

Bei den Häusern Nr. 9 und 11, aber auch beim denkmalgeschützten Haus Nr. 13 ist zu überprüfen, ob ein Erhalt noch sinnvoll und darstellbar ist.

Stützmauern und Geländerausbildungen sind verbesserungswürdig.

Die straßenbegleitenden Randbereiche sollten neu und einheitlich gestaltet werden.



Lageplanausschnitt M 1/1000

Gebäude Hausnummer 1/3/5/7/9/11/13 - Bühnenstraße

Hausnr. 1

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
BD renoviertes Gebäude

Hausnr. 3

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(7) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 5

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(7) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 7

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(7) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 9

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(4) Gebäudebruch aus geotechnischen und/oder technischen Gründen empfohlen

Hausnr. 11

Nutzung
EG: Leerstand
DG: Leerstand
Baubewertung
(4) Gebäudebruch aus geotechnischen und/oder technischen Gründen empfohlen

Hausnr. 13 - denkmalgeschütztes Gebäude

Nutzung
EG: Leerstand
DG: Leerstand
Baubewertung
(1-4) Erhalt konzeptbedingt - Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzuwägen



Gebäude Hausnummer 15/17/19 - Bühnstraße

Hausnr. 15

Nutzung
 EG: Wohnen
 DG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 15 - Nebengebäude

Baubewertung
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 17

Nutzung
 EG: Wohnen
 DG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 19 mit Nebengebäude

Nutzung
 EG: Wohnen
 DG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich



Gebäude Hausnummer 15/17/19 - Bühlstraße

Die Gebäude befinden sich im rückwärtigen Bereich der Bühlstraße und wirken somit nicht mehr in den Straßenraum.

Die Nebengebäude des Hauses Nr. 15 grenzen rückseitig unmittelbar an die Bühlstraßengebäude an. Hier kommt es zu „merkwürdigen“ Anschlusskonstruktionen.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Wünschenswert sind der Rückbau von Fassadenplatten, unpassenden Vordachkonstruktionen und ortsfremden Traufstreifengestaltungen.

Fenster mit Teilung sind anzustreben.

Gebäude Hausnummer 2/4 - Bühlstraße

Diese Seite der Bühlstraße ist geprägt von markanten Gebäuden und vielen Grünbereichen.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 4 weist erhebliche Mängel auf.
Ein Sanierungsbedarf ist dringend erforderlich.
Die Zufahrt sollte im Zuge der Straßengestaltung mit ausgebaut werden.

Haus Nr.2 erscheint in einem guten Zustand, lediglich Instandhaltungsarbeiten sind vorzunehmen.

Im Straßenbereich sind auch hier die Ränder und Anschlüsse einheitlich zu gestalten.
Eine Zonierung wäre empfehlenswert, um einen Fußgängerbereich zu schaffen.



Gebäude Hausnummer 2/4 - Bühnenstraße

Hausnr. 2
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Maßnahmen
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 4 – denkmalgeschütztes Gebäude
 Nutzung
 EG: Wohnen
 DG: Wohnen
Maßnahmen
 (2) Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes – erhebliche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich





Gebäude Hausnummer 3/5/7/8/6/4/2 – Hobe Gasse

Hausnr. 3
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 5
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (1) Restaurierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 7 mit Nebengebäude
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
Baubewertung
 (0) renoviertes Gebäude

Hausnr. 8
 Nutzung
 Fehlbau
 Landbau
Baubewertung
 (1-3) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 6
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 4
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 2
 Nutzung
 EG: Gewerbe
 OG: Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Gebäude Hausnummer 3/5/7/8/6/4/2 - Hohe Gasse

Die Häuser entlang der Hohen Gasse gruppieren sich in offener Bauweise und staffeln sich der Topographie folgend.

Sie sind vollständig belegt, überwiegend mit Wohnnutzung.

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude ist jedoch stark verbesserungswürdig.

Die asphaltierte Straße ist ungestaltet und sollte im Anschluss an den Zipprothplatz aufgewertet werden. Dies betrifft auch Hofeinfahrten und Seitengassen.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Platten- und Fliesenverkleidungen an den Fassaden rückbauen.

Fenster- und Haustüren dem Gebäudetyp entsprechend gestalten.

Unpassende Einfriedungen (z.B. Jägerzaun auf Betonsockel etc.) dem Gebietscharakter entsprechend umgestalten.

Fortführung der Straßengestaltung vom Zipprothplatz her.

Anschlüsse zu den Gebäudekanten, Einfahrten, der Zufahrtbereich zum ehemaligen Reiterhof, sowie die Einmündung zum Fußweg hinter der Dörflaser Hauptstraße aufwerten.

Gebäude Hausnummer 2/10/1/3 - Fabrikgasse

Die Fabrikgasse beginnt mit dem historischen Gebäude Nr.2 und öffnet sich anschließend nordwestlich zu einer öffentlichen Grünanlage. Gegenüberliegend folgt eine Reihe von Gebäuden in offener Bauweise.

Der kleine parkähnliche Grünbereich mit hohem Baumbestand prägt diese Gasse in besonderer Weise.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Sanierung des Hauses Nr. 2 mit Rückbau/Neugestaltung der Garagengebäude und der erdgeschossigen eingeschobenen Garage.

Landschaftsgärtnerische Aufwertung der Grünanlage.

Neugestaltung der Asphaltflächen.



Lageplanausschnitt M 1/1000

Gebäude Hausnummer 2/10/1/3 – Fabrikasse

Hausnr. 2
Nutzung
 08: Wohnen/Lagerung
 09: Wohnen
Kategorie
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 10
Nutzung
 03: Gewerbe (Büro)

Kategorie
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 1
Nutzung
 03: Gewerbe
 04: Wohnen
 09: Wohnen
Kategorie
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 3
Nutzung
 03: Wohnen
 04: Wohnen
 09: Wohnen
Kategorie
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich



Gebäude Hausnummer 8/6/4 – Fabrikgasse

Hausnr. 8 – denkmalgeschütztes Gebäude

- Nutzung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- UG: Wohnen
- Bauwerkart
- 00 renoviertes Gebäude

Hausnr. 6

- Nutzung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- UG: Wohnen
- Bauwerkart
- (1) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 4 – denkmalgeschütztes Gebäude

- Nutzung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- UG: Wohnen
- Bauwerkart
- 00-1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Lageplanausschnitt M 1/1000

Gebäude Hausnummer 8/6/4 - Fabrikasse

Die Fabrikasse mündet am Ende in einen Wohnhof, der durch drei Gebäude definiert wird.

Die potentiell hohe Aufenthaltsqualität wird durch den Mangel an Freiflächengestaltung derzeit nicht erreicht.

Zwei der Gebäude sind wertvolle Einzeldenkmäler mit individueller Prägung. Der Renovierungszustand sichert die Wohnnutzung, weist jedoch in Teilbereichen gestalterische Mängel auf.

Die gegenüberliegende Doppel-Fertigarage wirkt willkürlich und städtebaulich unpassend.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Weiterführung von Renovierungsmaßnahmen zur Verbesserung des gestalterischen Erscheinungsbildes.

Freiflächengestaltung des Wohnhofes und der Zuwegungen .

Rückbau der Fertigaragen.

Anpassung der öffentlichen Beschilderungen an den Gebäudeecken.

Neugestaltung der Asphaltflächen im Einmündungsbereich Bürgermühlgässchen.

Gebäude Hausnummer 4/6/8/10/12+14/16 – Dörflaser Hauptstraße

Die Dörflaser Hauptstraße zeigt sich überwiegend in geschlossener Baustruktur mit kleinteiligen Parzellen. Gereihete Gebäude mit differenzierter Architekturgestaltung definieren den kompakten Straßenraum.

Die Gestaltung wechselt zwischen original-historischer Prägung und einem Erscheinungsbild nach erfolgten Renovierungs-/Umbaumaßnahmen.

Häuser mit hoher Architekturqualität wechseln sich mit Gebäuden ab, die nach durchgeführten Renovierungs-/Umbaumaßnahmen ihren ursprünglichen Charakter verloren haben und in unterschiedlichsten Gestaltungssprachen überformt wurden.

Das im Eigentum der Stadt Marktredwitz befindliche leer stehende Anwesen Nr. 10 mit seiner detaillierten Backsteinfassade und zahlreichen Ornamentik reicht mit seinem Grundstück und den Nebengebäuden bis zur Fabrik-gasse mit Zugang zum BENKER-AREAL. Eine Neunutzungsstudie liegt vor und ist in der Anlage beigefügt.

Im Haus Nr. 6 zeigt sich derzeit trotz des nutzbaren baulichen Zustands Leerstand in zwei Etagen.

Alle übrigen Häuser werden zu Wohnzwecken genutzt.

Der öffentliche Straßenraum erstreckt sich bis unmittelbar an die Gebäudekante.

Entlang der Hausfronten wird eng geparkt. Dies wiederholt sich in der gesamten Abfolge der Dörflaser Hauptstraße und spiegelt die grundsätzliche Parkplatznot wieder.

In den rückwärtigen Bereichen gibt es verschiedentlich Freiflächen zur privaten Nutzung.

Die Straße weist hier eine 3-Zeiler-Rinne auf und hat im östlichen Verlauf eine Art schmalen Gehsteig, der aber partiell durch parkende Autos belegt wird.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Haus Nr. 6 ist wieder zu beleben.

Für Haus Nr. 10 ist eine öffentliche Nutzung angedacht. Hier soll ein Haus zum Zwecke der sozialen Integration im Quartier entstehen. Auch innenstadtnahes Wohnen ist denkbar. (siehe Anlage 5.1.)

Haus Nr. 16 als Denkmal gelistet, sollte durch behutsame bauliche Verbesserungen in seinem eigentlichen Wert gestärkt werden. Schwerpunkt sind hier Fenster und Türen.



Gebäude Hausnummer 4/6/8/10/12+14/16
- Dorfaser Hauptstraße

Hausnr. 4

Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
Baubewertung
 (0-1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 6

Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 8

Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (2) renoviertes Gebäude

Hausnr. 10 (Eigentum Stadt Marktredwitz)

Nutzung
 EG: Leerland
 OG: Leerland
 DG: Leerland
Baubewertung
 Teilabbruch und Sanierung – hierzu siehe Anlage 5.1

Hausnr. 12/14

Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (0-1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 16 – denkmalgeschütztes Gebäude

Nutzung
 EG: Wohnen
 DG: Wohnen
Baubewertung
 (2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich



Lageplanausschnitt M 1/1000

**Gebäude Hausnummer 1/3/5/7/9/11
- Dörfliker Hauptstraße**

Hausnr. 1
Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Kellerbelegung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 3
Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Kellerbelegung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 5
Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Kellerbelegung
(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 7
Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
DG: Wohnen
Kellerbelegung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 9
Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
DG: Wohnen
Kellerbelegung
(3-1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 11
Nutzung
EG: Gewerbe
OG: Wohnen
DG: Wohnen
Kellerbelegung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Gebäude Hausnummer 1/3/5/7/9/11 – Dörflaser Hauptstraße

An der westlichen Seite reihen sich überwiegend 3-geschoßige Gebäude homogen aneinander.

Sämtliche Häuser dienen der Wohnnutzung.

Teilweise wurden die Fassaden mit Fliesen und Platten verkleidet und mit ungeteilten Fenstern, überwiegend aus Kunststoff ausgestattet.

Entlang der Häuserzeile wird eng längs geparkt und der schmale Gehsteig belegt.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Modernisierung der Fassaden mit Rückbau der störenden Elemente.

Neugestaltung der Straße, eventuell mit Ausweisung von Stellplätzen.

Gebäude „Benker/Seidl-Villa“

Dörflaser Hauptstraße 18 - Weberweg 2 – Bürgermühlgässchen 10

Die weitläufige Anlage der „Benker/Seidl-Villa“ zeigt eine typische Fabrikbesitzervilla des frühen 20. Jahrhunderts und steht als Symbol für das großbürgerliche Residieren dieser Zeit.

Das Ensemble erstreckt sich über mehrere Flurnummern bis hin zum Bürgermühlgässchen.

Exponiert zeigt sich das kleine Gartenhäuschen an der Einmündung zum Weberweg.

Im Erdgeschoß befindet sich Gewerbe, im Obergeschoß Wohnnutzung.
Das dazugehörige Neben-Haus am Bürgermühlgässchen steht leer.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Das Anwesen ist mittelfristig zu sanieren, um den Erhalt der bauhistorischen Bauteile und Details sicherzustellen.

Das Verkehrsschild am Gartenhäuschen wurde unsensibel platziert und ist zu entfernen.



Gebäude

Dörfleser Hauptstraße 18 „Benker/Seidl-Villa“
Weberweg 2
Bürgermühlgässchen 10

Hausnr. 18 u. 2
Denkmalgeschütztes Gebäudeensemble
mit Gartenanlage

Nutzung

EG: Gewerbe

OG: Wohnen

SG: Wohnen

Baubewertung

(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 10

Nutzung

EG: Leerstand

OG: Leerstand

Baubewertung

(3) Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes - erhebliche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich



**Gebäude Hausnummer 13/15/17/19/21
- Dörfleser Hauptstraße**

Hausnr. 13

Nutzung
EG: Gewerbe
OG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauelemente
(3) renoviertes Gebäude

Hausnr. 15

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauelemente
(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 17

Nutzung
EG: Leerstand
OG: Leerstand
OG: Leerstand
Bauelemente
(3) Erhalt konzeptbedingt – Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzuwägen

Hausnr. 19

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauelemente
(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 21

Nutzung
EG: Leerstand
OG: Leerstand
OG: Leerstand
Bauelemente
(3) Erhalt konzeptbedingt – Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzuwägen

Gebäude Hausnummer 13/15/17/19/21 – Dörflaser Hauptstraße

Auf der westlichen Seite setzt sich die Häuserzeile, nun teils mit Lücken, fort. Auch hier zeigen sich gravierende Gestaltungsfehler in Form von Plattenverkleidungen, Fliesen, Baumarkttüren, ungeteilten Kunststofffenstern und weiteren Accessoires wie Firmenschilder und Briefkästen etc.

Haus Nr. 17 steht leer und ist stark sanierungsbedürftig.

Auch das Längsparken auf den schmalen Gehsteigen setzt sich hier fort.

Rückseitig an den Grundstücken verläuft ein schmaler Gartenweg, der auch die dahinterliegenden Gartengrundstücke erschließt.

Die Eigentumsverhältnisse decken sich überwiegend nicht mit den Vorderhäusern.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Modernisierung der Fassaden mit Rückbau der störenden Elemente.

Neugestaltung der Straße, eventuell mit Ausweisung von Stellplätzen.

Gebäude Hausnummer 23/23/25 Einfriedung Benker-Villa - Dörflaser Hauptstraße

Auf der westlichen Seite setzt sich die Häuserzeile, zunächst geschlossen, fort.
Zu den Gestaltungsfehlern kommen hier teilweise „laute“ Fassadenfarben.

Am Ende mündet hier die Carl-Benker-Straße ein.

In diesem Bereich beginnt der schon vorher beschriebene rückwärtige Gartenweg.

Ebenso führt von hier aus der private Erschließungsweg zur oberen Benker-Villa.



Einfriedung Benker-Villa



Beginn Gartenweg hinter den Gebäuden
an der Dörflaser Hauptstraße



Gartenweg hinter den Gebäuden.



Gartenweg hinter den Gebäuden

Neuordnung/Handlungsbedarf

Modernisierung der Fassaden mit Rückbau der störenden Elemente.

Neugestaltung der Straße, eventuell mit Ausweisung von Stellplätzen.

Freiflächengestaltung zur definierten Einmündung des Gartenweges.



Lageplanausschnitt M 1/1000

Gebäude Hausnummer 23/25
Einfriedung Benker-Villa - Dörflaser Hauptstraße

- Hausnr. 23 (Flur Nr. 106)**
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 Bauwertung
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich
- Hausnr. 23 (Flur Nr. 107)**
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 Bauwertung
 (2) renoviertes Gebäude
- Hausnr. 25**
 Nutzung
 EG: Wohnen
 OG: Wohnen
 DG: Wohnen
 Bauwertung
 (1) Renovierungsarbeiten erforderlich



Gebäude Hausnummer 2/4/6/8 – Carl-Berker-Strasse

Hausnr. 2

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 4

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 6

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
00 renovierter Gebäude

Hausnr. 8

Nutzung
EG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich



Gebäude Hausnummer 2/4/6/8 – Carl-Benker-Straße

Südlich der Carl-Benker-Straße befindet sich ein homogenes höhengestaffeltes bauliches Ensemble von vier Häusern, die in ihrer historischen Gestalt erhalten blieben und damit beispielgebend für die möglichen Sanierungsmaßnahmen an benachbarten Häusern sind.

Entlang der asphaltierten Straße wird längs geparkt.

Die gegenüberliegende Privatzuwegung zur oberen Benker-Villa ist von hohen Bäumen gesäumt. Der gesamte Quartiersbereich wirkt hier sehr harmonisch angenehm und stellt einen Ort für hohe Wohnqualität dar.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Neugestaltung der Straße, eventuell mit Ausweisung von Stellplätzen.

Behutsame Renovierungsmaßnahmen an den Häusern.

Gebäude Hausnummer 27/29/29a/31 – Dörflaser Hauptstraße

Im weiteren Verlauf der Dörflaser Hauptstraße folgen westlich weitere vier Gebäude. Das erste Haus Nr. 27, das s.g. „Kneiper!“ an der Einmündung der Carl-Benker-Straße ist in städtischem Besitz, steht leer und soll abgebrochen werden.

An dieser Stelle soll eine gestaltete Freifläche entstehen, die einige Stellplätze für Fahrzeuge anbietet. Hier ist besonders der Verlust an Raumkanten mit dem zusätzlichen Nutzen der Freifläche abzuwägen.

Die verbleibenden Häuser geben mit ihren Putzfassaden ein passendes Bild.

Die Grundstücke haben rückseitig einen schmalen Freiflächenanteil. Für das dort anschließende Grundstück Fl.Nr. 184 liegt ein Bebauungsplan vor.



Rückseite Hausnummer 31

Neuordnung/Handlungsbedarf

Die Neuordnung der Fläche nach Abbruch des Anwesens Nr. 27 bedarf einer sensiblen Planung und Gestaltung.

Der Verlust an Raumkanten ist kritisch zu überprüfen.

Bei der Neugestaltung sollte auch die Einmündung Carl-Benker-Straße mit einbezogen werden.

Eine Vergrößerung der Freiflächenanteile zur Fl.Nr. 184 hin wäre wünschenswert.



Lageplanausschnitt M 1/1000

**Gebäude Hausnummer 27/29/29a/31
- Dörfleiser Hauptstraße**

Hausnr. 27 (Eigentum Stadt Marktrewitz)

Nutzung
EG: Leerland
OG: Leerland
Baubewertung
Wind abgebrochen - hierzu siehe Anlage 5.4

Hausnr. 29

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 29a

Nutzung
EG: Wohnen/Garage
OG: Wohnen
Baubewertung
(0) renoviertes Gebäude

Hausnr. 31

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(0) renoviertes Gebäude





Lageplanausschnitt M 1/1000

**Gebäude Hausnummer 33a-b-c/35
- Dörfleser Hauptstraße**

Hausnr. 33a-b-c

Nutzung
EG: Wohnen
1 + 2 DG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
III (Neuba)

Hausnr. 35

Nutzung
EG: Wohnen
1 + 2 DG: Wohnen
DG: Wohnen
Baubewertung
III (Neuba)

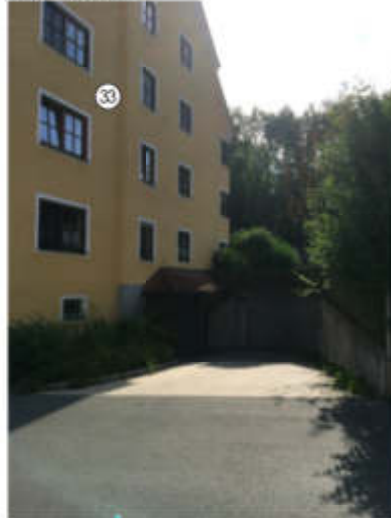


Gebäude Hausnummer 33a-b-c/35 – Dörflaser Hauptstraße

Die massiven, jedoch maßstäblich gegliederten Baumassen der Häusergruppe 33 a,b,c sowie des zurückgesetzten Solitärs (Nr. 35) stellen einen Versuch dar, anstelle eines früheren hier befindlichen Gewerbe-Großbaus eine neuzeitliche Fortsetzung einer Wohnbebauung an der Dörflaser Hauptstraße zu etablieren.

Die Gebäude sind voll bewohnt, Stellplätze befinden sich teils in der Tiefgarage. Die Dörflaser Hauptstraße weitet sich hier etwas auf und weist markierte Längsstellplätze aus.

Die Gebäudezeile Nr. 33 hat eine eigene Vorzone.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Im Zuge anstehender Fassadenrenovierungen ist über eine differenziertere Farbgestaltung nachzudenken.

Gebäude Hausnummer 20/22/24+26/28/30/32/34 – Dörflaser Hauptstraße

Auf der östlichen Seite, gegenüber der Einmündung Carl-Benker-Straße, setzt sich die Häuserzeile überwiegend geschlossen fort.

Auch hier zeigen sich teils gravierende Gestaltungsfehler in Form von Plattenverkleidungen, Fliesen, Baumarkttüren und ungeteilten Kunststofffenstern.

Markanter Nutzungsschwerpunkt ist das Gebäude Nr. 28 mit einer stark frequentierten Bäckerei.

Am Ende dieses Hauses endet der schmale Gehweg und die Dörflaser Hauptstraße wird in diesem Bereich auf die ganze Breite zu einer asphaltierten Mischfläche.

Das im städtischen Eigentum befindliche Anwesen Nr. 34 steht zum Abbruch.

Hier mündet künftig das neu zu gestaltende Bürgermühlgässchen aus dem neuen BENKER-AREAL auf neuer Trassenführung ein.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Neugestaltung der Straße.

Behutsame Renovierungsmaßnahmen an den Häusern.

Nach Abbruch des Hauses Nr. 34 ist über einen Ersatzneubau die wichtige Raumkante wieder herzustellen. Im Zuge der städtebaulichen Entwurfsplanung zum BENKER-AREAL werden hier Vorschläge erarbeitet.



**Gebäude Hausnummer 20/22/24 + 26/28/30/32/34
- Dörfleser Hauptstraße**

Hausnr. 20

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 22

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 24 + 26

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 28

Nutzung
EG: Handel/Gewerbe (Bäckerei)
OG: Wohnen
Baubewertung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 30

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 32

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
SG: Wohnen
Baubewertung
(0) renoviertes Gebäude

Hausnr. 34 (Eigentum Stadt Marktrewitz)

Nutzung
EG: Leerstand
OG: Leerstand
Baubewertung
Wind abgebrochen (siehe dazu Anlage 5.2.)



**Gebäude Hausnummer 1a/1 Burgermühlgraben
- Übergang Auenpark**

Hausnr. 1a

Nutzung
EG, Wohnen
OG, Wohnen
Baubewertung
[2] Neubauch/renoviertes Gebäude

**Hausnr. 1 - denkmalgeschütztes Gebäude
mit Garagengebäude**

Nutzung
Lehrhaus
Baubewertung
[3] Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes - erhebliche
Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Kiosk - Übergang Auenpark

Nutzung
Lagergebäude/Kiosk
Baubewertung
Abbruch - Neuanordnung geplant (Kiosk/WC-Anlagen)



Gebäude Hausnummer 1a/1 Bürgermühlgässchen – Übergang Auenpark

Die Zuwegung ins BENKER-AREAL zwischen den Anwesen 34 und 36 über das Bürgermühlgässchen mündet südlich in einer lockeren Häusergruppierung, mit dem denkmalgeschützten Anwesen Nr. 1 im Zentrum.

Diesem historischen, leer stehenden und unsanierten Anwesen vorgelagert steht ein in neuer Zeit errichtetes Wohngebäude (Nr. 1a), welches im städtebaulichen Kontext als fragwürdig betrachtet werden muss.

Hinter den Scheunengebäuden des Gehöfts wurden seinerzeit Fertiggaragen erstellt.

Zur temporären Versorgung der Parkterrasse beim Auenpark wurde hier ein Kiosk errichtet.

Hier schließt sich auch die rudimentär, aus der Zeit der Landesgartenschau verbliebene Mauerscheibe, der sog. „Motorengang“ an.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Das komplett asphaltierte Bürgermühlgässchen wird im Zuge der Entwicklung des BENKER-AREALS neu trassiert und ist angemessen zu gestalten.

Das historische Anwesen Haus Nr. 1 sollte denkmalgerecht grundsaniert werden und einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Sämtliche, derzeit undefinierte Freiflächen, Einfahrten und Hofzonen sind mit zu gestalten.

Weitere Aussagen trifft hier der „Städtebauliche Entwurf BENKER-AREAL“.

Die Mauerscheibe „Motorengang“ wird abgebrochen und das neugestaltete Areal zum Auenpark hin geöffnet.

Der temporäre Kiosk könnte an passender Stelle durch einen dauerhaften Neubau ersetzt werden oder in der Neubebauung am Auenpark untergebracht werden.

Gebäude Hausnummer 4/6/8 Bürgermühlgäßchen - Weberweg 1

Die drei Häuser bilden eine homogene und gut gestaltete historische Gebäudereihe. Historische Fassadenspuren wie Gesimse und Fensterfaschen wurden erhalten.

Die vollständige Belegung der Häuser ist durch Wohnnutzung gegeben. Geparkt wird unmittelbar entlang der Häuser.

Dies setzt sich im markanten Eckgebäude im Übergang zum Weberweg fort. Die komplette Asphaltierung des ansteigenden Weberwegs bis zu den Gebäudekanten ist zu bemängeln.

In der Fortsetzung wird das Bürgermühlgässchen zu einem schmalen Weg zwischen Gebäuden und Grenzmauern und mündet schließlich in der Fabrikgasse. Das begleitende Beleuchtungskonzept wirkt hier nicht maßstabsgerecht.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Im Zuge der Neuordnung des BENKER-AREALS wird das Bürgermühlgässchen auf Höhe der Gebäude 4-8 und Weberweg 1 etwas verbreitert. Gegenüberliegend werden im BENKER-AREAL private Wohnhäuser entstehen.

Ziel für die Neugestaltung des Bürgermühlgässchen sollte auch hier eine angemessene Oberfläche anstatt Asphalt sein. Wünschenswert ist an dieser Stelle die neue Bodengestaltung des BENKER-AREALS fortzuführen, so dass eine Verbindung zwischen dem neuen Quartier und dem historisch gewachsenen Dörfles sichtbar und spürbar wird.

Die bestehende Böschungskante wird sich im Zuge der Neuordnung des BENKER-AREALS neu ergeben und wohl etwas flacher ausgebildet werden.



**Gebäude Hausnummer 4/5/8
Bürgermühlgäßchen – Weberweg 1**

Hausnr. 4

Wohnung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkart
[2] renoviertes Gebäude

Hausnr. 5

Wohnung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkart
[2] renoviertes Gebäude

Hausnr. 8

Wohnung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkart
[2] renoviertes Gebäude

Hausnr. 1

Wohnung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkart
[1] Neuanlagearbeiten erforderlich



Logeplanausschnitt M 1/1000



**Gebäude Hausnummer 36/38/40 + 40a
– Dörfener Hauptstraße**

Hausnr. 36 (Eigentum Stadt Marktredwitz)

Nutzung
EG: Leerstand
OG: Leerstand
Baubewertung
Abbruch oder Teilabbruch u. Sanierung Hauptgebäude
– hierzu siehe Anlage 5.3

Hausnr. 38

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(3) renoviertes Gebäude

Hausnr. 40 mit Garagen + 40a

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Baubewertung
(3) Renovierungsarbeiten erforderlich

Lageplanausschnitt M 1/1000

Gebäude Hausnummer 36/38/40 + 40a – Dörflaser Hauptstraße

Haus Nr. 36 mit seinem seinerzeit erfolgten Anbau steht aktuell komplett leer. Es steht südlich an der künftigen Neueinmündung des Bürgermühlgässchens.

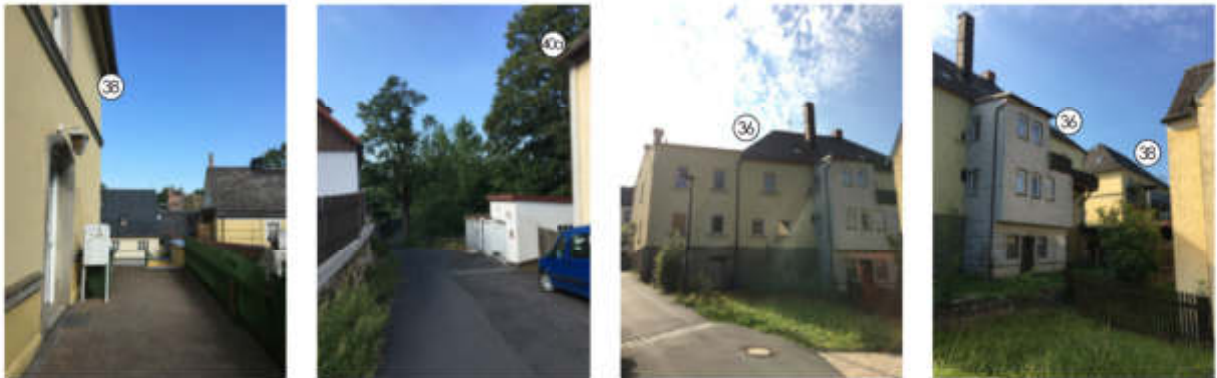
Ab hier weitet sich die Dörflaser Hauptstraße und gibt mehr Raum zwischen den Raumkanten der begleitenden Bebauung.

Ihm folgt das markante 2-geschoßige mit Walmdach ausgebildete Haus Nr. 38, das in früherer Zeit die Schule von Dörflas war. Dies ist voll mit Wohnnutzung belegt und zeigt sich in gelungenem, historisch authentischem Sanierungszustand.

Die Lücken zwischen der westlichen Bebauung geben immer wieder reizvolle Blicke in die Landschaft frei.

Mit Wohnhaus Nr. 40/40a folgt eine neuere Bebauung mit 4-fach Garage, die sich um Einordnung bemüht.

Nach Haus Nr. 40/40a zweigt der Lohbachweg ab, der dann hangabwärts führt.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Haus Nr. 36 „Gasthof zur Pfalz“ wird zum ursprünglichen Kerngebäude rückgebaut. So entsteht der notwendige Raum für die Einmündung des Bürgermühlgässchens. Das Gebäude ist dann einer Generalsanierung zuzuführen. Hier kann ein Wohngebäude mit differenziertem Wohnungsangebot entstehen.

Mit der kompletten Asphaltierung von Straßen und Wegen wird das Gesamterscheinungsbild des historischen Straßenzuges negativ beeinträchtigt.

Gebäude Hausnummer 42/44/46/48/50 – Dörflaser Hauptstraße

Nach der Abzweigung des Lohbachwegs knickt die Dörflaser Hauptstraße etwas nach Osten. Es folgt auf westlicher Seite eine Reihung heterogener Wohngebäude in offener Bauweise mit Zwischenräumen und reizvollen Ausblicken. Auffällig sind hier schwebende Balkonkonstruktionen.

Das Erscheinungsbild ist auch hier geprägt von früheren „Renovierungen“ mit Plattenverkleidungen, Fliesenbekleidungen und unpassenden Fenstern und Türen.

Vor der Bahnunterführung entstand mit Haus Nr. 50 ein Solitär als mehrgeschossiger Flachdachbau im Stil der 70er Jahre. Die dortigen Wohnungen sind geprägt von interessantem Landschaftsblick.

Die Dörflaser Hauptstraße weitet sich auf Höhe Haus Nr. 42 weiter auf und mündet vor der Bahnunterführung in den Parkierungsbereich vor dem „Königreichssaal“ und der Turnhalle. Hoher Baumbestand prägt diese Raumsituation.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Modernisierung der Fassaden mit Rückbau der störenden Elemente. Proportionierte Fensterteilungen wären erwünscht.

Neugestaltung der Straße mit Parkplatzfläche.



**Gebäude Hausnummer 42/44/46/48/50
– Dörfleser Hauptstraße**

Hausnr. 42 mit Garagen

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkertung
1-2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 44

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkertung
1-2) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 46

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
Bauwerkertung
3) renoviertes Gebäude

Hausnr. 48

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
3) Wohnen
Bauwerkertung
1) Renovierungsarbeiten erforderlich

Hausnr. 50

Nutzung
EG: Wohnen
OG: Wohnen
3) Wohnen
Bauwerkertung
OG: Wohnen





**Gebäude Hausnummer 37/39/35a/41
- Dörfleser Hauptstraße**

Hausnr. 37

Nutzung
EG: Leerstand
OG: Leerstand
Baubewertung
[5] Erhalt konzeptbedingt - Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzulegen

Hausnr. 39

Nutzung
EG: Leerstand
OG: Wohnen
Baubewertung
[5] Erhalt konzeptbedingt - Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzulegen

**Hausnr. 35a
„Königreichssaal Jehovas Zeugen“**

Nutzung
EG: Öffentliche Einrichtung
Baubewertung
[2] Neubau

**Hausnr. 41
Turnhalle mit Gaststätte**

Nutzung
EG/L: OG/2: OG
Öffentliche Einrichtung
Baubewertung
[3] Erhalt konzeptbedingt - Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind abzulegen - siehe Anlage 5.5



Gebäude Hausnummer 37/39/35a/41 – Dörflaser Hauptstraße

Auf östlicher Seite, gegenüber der Einmündung des Lohbachwegs endet die lineare Häuserzeile der Dörflaser Hauptstraße mit zwei überwiegend leer stehenden und sanierungsbedürftigen Häusern.

Anschließend weitet sich die Dörflaser Hauptstraße mit Quer-Parkplätzen auf.

Im Bereich der hier früher befindlichen Fabrikanlagen entstand zurückgesetzt im nördlichen Vorfeld der Turnhalle ein Versammlungsgebäude der „Zeugen Jehovas“ mit dem s.g. „Königreichssaal“. Das erdgeschossige Gebäude in dunklem Grau, mit bitumengedecktem Dach und einem komplett asphaltierten, eingezäunten Areal ist ein Restbestand der alten Fabrik. Es wirkt als baulicher Fremdkörper und steht in keinem städtebaulichen Kontext mit dem Umfeld.

Zwischen hohen Bäumen bildet die historische Dörflaser Turnhalle den markanten baulichen Abschluss vor der erhöhten Bahntrasse mit Unterführung. Die Turnhallennutzung ist durch verschiedene Vereine und Einrichtungen nach wie vor gegeben. Die integrierte Gaststätte mit dem weitläufigen Biergarten und Baumbestand steht leer. Der bauliche Zustand ist in Teilbereichen sehr bedenklich. Fehlende Lüftung führt zu Schimmelbildung. Die Sanitäreinrichtungen entsprechen nicht mehr den heutigen hygienischen Anforderungen. Eine energetische Sanierung wäre zudem dringend erforderlich. Die Nutzung der Halle bringt erheblichen Verkehr in diesen Bereich von Dörflas. Die ohnehin angespannte Parkierungssituation wird dadurch noch verstärkt. Dabei kann die Bahnunterführung in ihrer maßlichen Einschränkung nichts verbessern.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Bei den Häusern 37 und 39 sollten die auffälligen gestalterischen Fehlgriffe korrigiert werden und über grundlegende Sanierungsmaßnahmen erneut Wohnnutzung möglich gemacht werden. Ggf. ist über einen Ersatzbau bei Haus Nr. 37 nachzudenken.

Gestalterische Handlungsmöglichkeiten bei Hausnummer 35a sind bei den „Zeugen Jehovas“ abzufragen.

Die Turnhalle mit Gaststätte kann nur mit erheblichem finanziellen Aufwand saniert werden. Der Sportverein als Eigentümer ist damit klar überfordert. Ein für den Verein wirtschaftlicher Betrieb lässt sich zudem auch nach einer Sanierung nicht darstellen. Es ist darüber nachzudenken, das Gebäude zu sanieren sowie die Gaststätte wiederzubeleben und die Parkplatzsituation zu verbessern oder das Gebäude aufzugeben und diesen platzartigen Endpunkt der Dörflaser Hauptstraße neu zu ordnen. Gestaltetes Parken und öffentliches Grün sind dabei vorrangiges Ziel. Um die sozialen und sportlichen multifunktionalen Aufgaben weiterhin erfüllen zu können ist über eine alternative bauliche Einrichtung auf dem BENKER-AREAL (z.B. als nordöstlicher Abschluss des Dörflaser Platzes) nachzudenken.

Gebäude Hausnummer 2/4/6+8/10a/10 – Friedenfelser Straße

Die Bahnlinie stellt hier eine Art Zäsur zwischen der Dörflaser Hauptstraße und der dann folgenden Friedenfelser Straße dar.

Nach der Bahnunterführung folgt auf westlicher Seite eine Reihe von überwiegend 2-geschossigen Wohnhäusern, die bis auf Haus Nr. 2 vollständig belegt sind.

Das Anwesen Nr. 6-8 wird derzeit renoviert. Es zeigt mit seinen Treppenhauserkern und Dachgauben ein individuelles Erscheinungsbild.

Bei Gebäude 10a handelt es sich um einen Versuch, das historische Wohngebäude Nr. 10 mit einem modernen Anbau ablesbar zu ergänzen.

Die östliche Seite zeigt sich mit gereihten Fertigaragen und erhöhten Wohnblöcken.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Stilsichere Gebäudemodernisierung des Bestandes.
Proportionierte Fensterteilungen wären erwünscht.

Neugestaltung der Straße mit Zuwegungen.
Der hier erweiterte Straßenraum macht einen zonierten Fußgängerbereich möglich.



**Gebäude Hausnummer 2/4/6+8/10a/10
– Friedenfeiser Straße**

Hausnr. 2
Nutzung
00: Leerstand
01: Leerland
02: Leerland
Baubewertung
(1) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
– wird derzeit saniert

Hausnr. 4
Nutzung
00: Wohnen
01: Wohnen
Baubewertung
(1) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
– wird derzeit saniert

Hausnr. 6+8
Nutzung
00: Wohnen
01: Wohnen
Baubewertung
(1) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
– wird derzeit saniert

Hausnr. 10a
Nutzung
00: Wohnen
01: Wohnen
02: Wohnen
Baubewertung
(0) Knickbau

Hausnr. 10
Nutzung
00: Wohnen
01: Wohnen
02: Wohnen
Baubewertung
(0) saniertes Gebäude



**Gebäude Hausnummer 12/14/16/18/20
– Friedenfeiler Straße**

Hausnr. 12

- Wohnung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- Bauwerkstoff
- (R) renoviertes Gebäude

Hausnr. 14

- Wohnung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- Bauwerkstoff
- (R) renoviertes Gebäude

Hausnr. 16

- Wohnung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- Bauwerkstoff
- (R) renoviertes Gebäude

Hausnr. 18

- Wohnung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- Bauwerkstoff
- (R) renoviertes Gebäude

Hausnr. 20 mit Garagen

- Wohnung
- EG: Wohnen
- OG: Wohnen
- Bauwerkstoff
- (R) renoviertes Gebäude



Gebäude Hausnummer 12/14/16/18/20 – Friedenfelser Straße

Die westliche Bebauung der Friedenfelser Straße zeigt eine Abfolge intakter, detailreich gestalteter, in zwei Gruppen aneinander gebauter Wohnhäuser.

Der Sanierungsgrad ist sehr hoch. Dieser Bereich hat vorbildhaften Charakter.

Die Straße ist hier mit Gehsteig und Längsparkmöglichkeit ausgestattet.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Neugestaltung der Straße mit Fußgängerbereich und Zuwegungen.

Gebäude Hausnummer 3/5/7/9/11/13/15/17/19 – Friedenfelser Straße

Die östliche durchgängig geschlossene Hausbebauung prägt die Friedenfelser Straße als homogene Raumkante.

Die einst qualitativ hochwertigen historischen Gebäude zeigen sich teilweise in einem guten baulichen Zustand, teils besteht Renovierungsbedarf.

Haus Nr. 11 steht leer.

Die Häuserreihe ist rückseitig durch einen Gartenweg zusätzlich erschlossen.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Stilsichere Gebäudemodernisierung des Bestandes.
Proportionierte Fensterteilungen wären erwünscht.

Neugestaltung der Straßenflächen.
Der hier erweiterte Straßenraum macht einen zonierten Fußgängerbereich möglich.





Lageplanausschnitt M 1/1000

**Gebäude Hausnummer 21/23/25/27
- Friedenfelser Straße**

Hausnr. 21

Nutzung
 BB: Wohnen
 DG: Wohnen
 Substanzwert
 (E) renoviertes Gebäude

Hausnr. 23

Nutzung
 BB: Wohnen
 DG: Wohnen
 Substanzwert
 (E) renoviertes Gebäude

Hausnr. 25

Nutzung
 BB: Wohnen
 DG: Wohnen
 Substanzwert
 (E) renoviertes Gebäude

**Hausnr. 27 „Wuttigmühle“
denkmalgeschütztes Gebäude**

Nutzung
 DG: Gewerbe
 DG: Wohnen
 Substanzwert
 (E) renoviertes Gebäude



Gebäude Hausnummer 21/23/25/27 – Friedenfelser Straße

Nach der Abbiegung der Friedenfelser Straße führt die zusammengebaute Häusergruppe Nr. 21-25 mit dem anschließenden Einzeldenkmal „Wuttigmühle“ die Bebauung, nun an einem Erschließungsweg, fort.

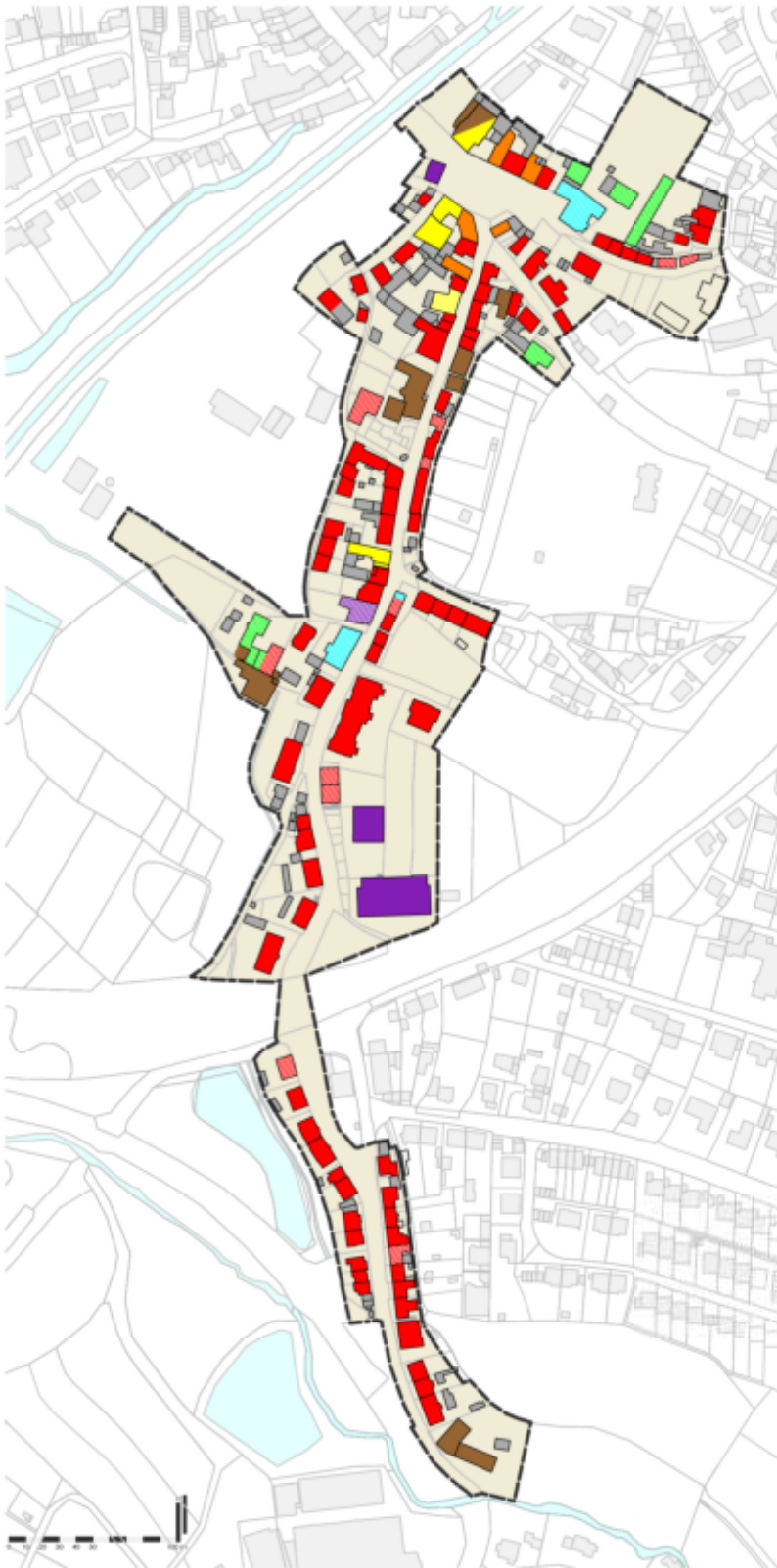
Auch hier zeigen sich die einst qualitativ hochwertigen historischen Gebäude in einem guten baulichen Zustand, teils besteht Renovierungsbedarf.

Die „Wuttigmühle“ präsentiert sich als intaktes genutztes Einzeldenkmal, in gutem Sanierungszustand und bildet den baulichen Abschluss des Ortes.



Neuordnung/Handlungsbedarf

Stilsichere Gebäudemodernisierung des Bestandes.
Proportionierte Fensterteilungen wären erwünscht.



- NÜTZUNGEN EG**
- Leerland
 - WOHNEN
 - ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN / KIRCHE / KIRCHL. EINRICHTUNGEN
 - HANDEL
 - HANDWERK / GEWERBE
 - GASTRONOMIE / BEHERBERGUNG
 - BÜRO / PRAKIS / DIENSTLESTUNG
 - LANDWIRTSCHAFT
 - FREIZEIT / SPORT
 - GARAGE / NEBENGEBÄUDE

Übersichtsplan Nutzungen Erdgeschoss M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3.2 Gebäudenutzungen

Erdgeschoss

Während im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes noch ein deutlicher Nutzungsmix (Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie) zu erkennen ist, schließt sich nach Süden eine nahezu homogene Wohnnutzung an.

Um den Zipprothplatz herum gruppieren sich einige Ladenlokale sowie Gastronomie. Im weiteren Verlauf der Dörflaser Hauptstraße können nur sehr vereinzelt anderweitige Nutzungen über die reine Wohnnutzung hinaus zugeordnet werden.

Die einstige historische Gebäudenutzung verschwindet fast vollständig. Entlang der Straßen war das Erdgeschoss meist dem Arbeiten zugeordnet. Bis auf einige wenige Ausnahmen wird heute dort überwiegend gewohnt. Während die Lage der Ladenlokale direkt an der Straße früher ein echter Vorteil war, ist dies heute ein Nachteil für die Privatsphäre bei einer Wohnnutzung.

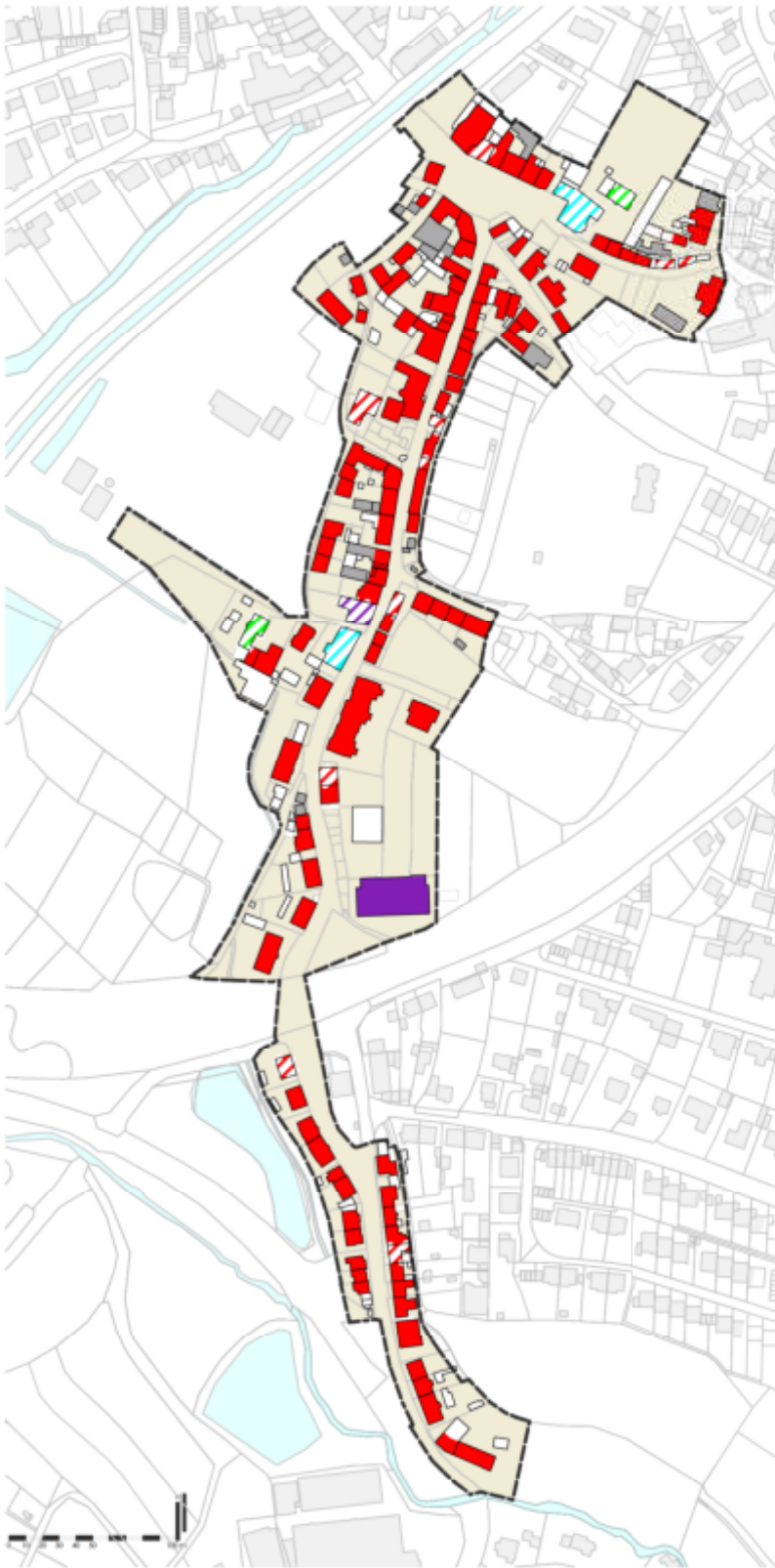
Die Erdgeschosszonen entlang der Friedenfelder Straße dienen von jeher der reinen Wohnnutzung.

Die einzige öffentliche Einrichtung im gesamten Areal ist die Turnhalle im südlichen Bereich der Dörflaser Hauptstraße.

Die Nutzungsstruktur des Gebietes hat in den letzten Jahren einen grundlegenden Strukturwandel erfahren. Neben den großen Textilfabriken und anderen Industrieunternehmen gab es in Dörflas eine Menge traditioneller Handwerksbetriebe: Schreinereien, Schustereien, Metzgereien, Bäckereien, Mühlen, Gerbereien, Webereien, Sägewerke, Brauerei u.a.m.

Ursprünglich war Dörflas auch landwirtschaftlich geprägt, jedoch musste oft zusätzlich ein Handwerk zum Lebensunterhalt betrieben werden. Von mehreren früheren landwirtschaftlichen Betrieben - nach 1945 gab es noch 27 landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe - wird heute keiner mehr aktiv betrieben.

Während die Fa. Benker in den Hochzeiten bis zu 1200 Beschäftigte meldete und damit das Quartier wesentlich prägte, sind heute generell nur noch wenige Arbeitsstätten im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden.



Übersichtsplan Nutzungen Obergeschoss M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3.2 Gebäudenutzungen

Obergeschoss

Die Obergeschosse, auch bei mehrgeschossigen Gebäuden, werden fast ausschließlich zum Wohnen genutzt. Dies hat mit der historischen Gebäudestruktur in Straßenmärkten zu tun. Die vertikale Nutzungsmischung mit Wohnen in den oberen Ebenen ermöglichte auch schon früher eine angemessene Privatheit.

Teilweise ist in diesen Bereichen ein Leerstand zu verzeichnen, dieser bezieht sich dann meist auf das komplette Gebäude und nicht nur auf ein Geschoss.

Während die Dachräume früher noch als Speicher / Lagerfläche genutzt wurden, werden sie heute zunehmend zu Wohnräumen ausgebaut. Dieser Ausbau führt teilweise zu unproportionierten Dachaufbauten, deren Einordnung in die historische Substanz sensibel vorgenommen werden muss.



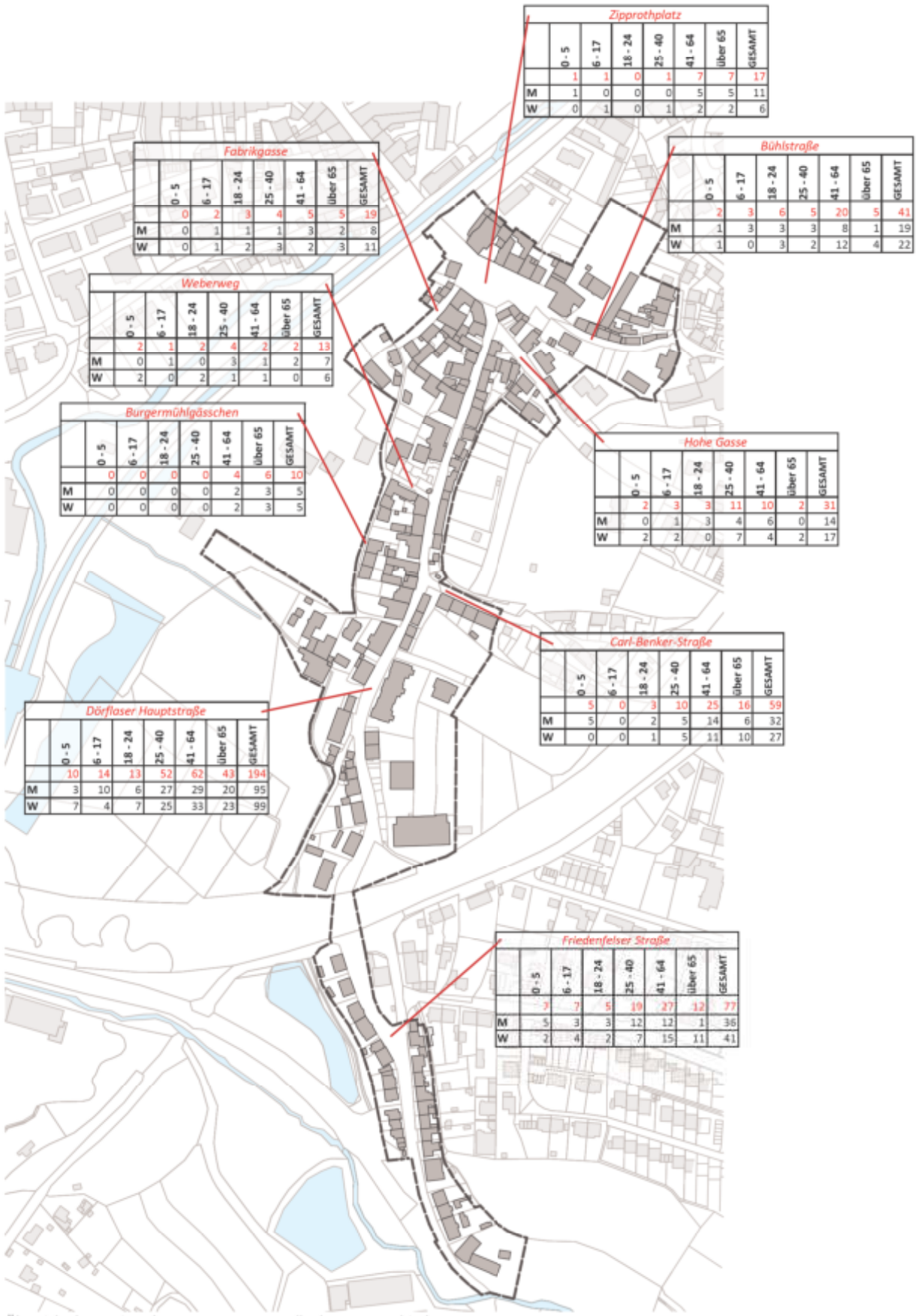
- LEERSTAND KOMPLETT
- LEERSTAND EG
- LEERSTAND OG
- LEERSTAND DG

Übersichtsplan Leerstände M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3.3 Leerstände

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet der Anteil an langfristigem Leerstand eher gering ist und primär die Gebäude betrifft, deren Bausubstanz mangelhaft ist und die über eine grundlegende Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Ist dies nicht möglich, sollten Abbruch und Ersatzbauten angedacht werden. So kann im Sinne einer Nachverdichtung der städtebauliche Duktus in Dörflas erhalten und gestärkt werden und ggf. Barrierefreiheit hergestellt werden.

Die Wiederbelebung von betroffenen Geschossen bzw. Gebäuden zielt hauptsächlich auf Wohnnutzung. Hier ergibt sich die Chance attraktiven Wohnraum in historisch städtebaulichem Kontext z.B. für junge Familien zu schaffen. Dies stärkt das vorhandene soziale Gefüge und unterstützt die Balance unter den Altersgruppen.



Übersichtskarte Einwohner M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3.4 Einwohner

Derzeit leben 461 Einwohner der Stadt Marktredwitz im Untersuchungsgebiet (Stand 02.12.2019). Im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet (17.293 Personen) entspricht dies 2,7%.

Etwa jeder fünfte Einwohner war zum 31.12.2018 65 Jahre oder älter. Im ländlichen Raum entspricht dies 21,0%. Auch der Ortsteil Dörflas folgt mit 21,0% genau diesem bayernweiten Trend, während ganz Oberfranken im Vergleich dazu mit 22,4% schlechter abschneidet. Die Generation der unter 18-jährigen im Bereich Dörflas ist mit 13% zwar geringer vertreten als im Vergleich zu Bayern und Oberfranken, jedoch liegt durch die stark vertretene Gruppe der 18 - 40 Jahre hier das größte Entwicklungspotential.

In den Straßen Ziprothplatz, Bürgermühlgässchen und Carl-Benker-Straße ist im Vergleich zum Bayerndurchschnitt ein hoher Anteil an über 46-Jährigen festzustellen. Die Straßen Fabrikgasse, Weberweg, Bühlstraße und Friedenfelser Straße sind dagegen überdurchschnittlich stark mit der Altersgruppe der unter 18-Jährigen besetzt.

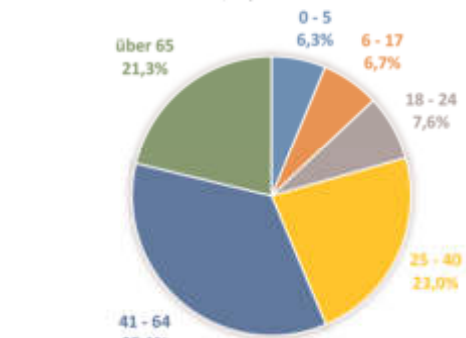
Aus dieser Analyse lässt sich ableiten, dass für die Altersgruppe 25 - 40 Jahre mit einem Anteil von 23% adäquater und zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. In diesem Alter finden i.d.R. Familiengründungen statt. Den Anspruch an familiäres Wohnen müssen die Gebäude anbieten können. Zudem erfordert ein gesundes und positives familiäres Quartierswohnen Möglichkeiten und Einrichtungen für soziale Begegnung, Spielen, Sport und Geselligkeit. Vor allem das Thema „Treffpunkte“ zur Entwicklung und Stärkung einer lebendigen Gemeinschaft in Dörflas darf nicht außer Acht gelassen werden.

Als zusätzlichen Anspruch dazu ergeben sich für die anteilsgrößten Altersgruppen 41 - 64 Jahre und über 65 Jahre Anforderungen an Barrierefreiheit, kurze fußläufige Wegeverbindungen (Gartenwege) und eine gute Anbindung an den ÖPNV.

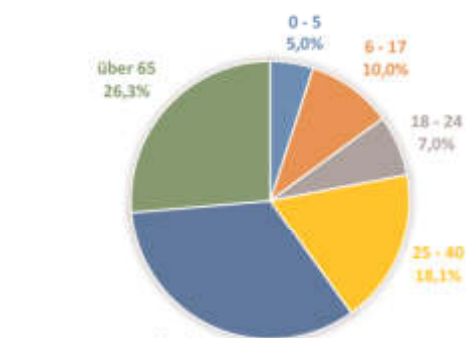
Ziel für Dörflas muss der Erhalt von geeignetem Wohnraum für alle Altersgruppen sein. Dies sichert im Sinne von Mehrgenerationenwohnen nachhaltig eine robuste soziale Mischung.

Altersstruktur

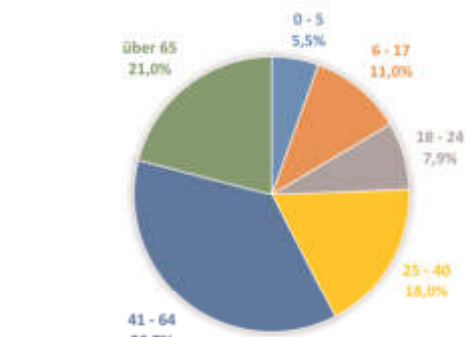
Quelle: STEWOG Marktredwitz, Bayrisches Landesamt für Statistik



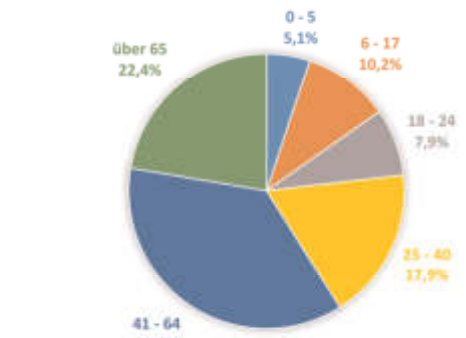
Bereich Dörflas



gesamte Stadt Marktredwitz



Bayern (Ländl. Bereich) Gesamt



Oberfranken Gesamt



- 1 Zipprothplatz 11 *Gerberhaus*
- 2 Zipprothplatz *Mordstein*
- 3 Zipprothplatz 7 *Goldener Löwe*
- 4 Bühlstraße 4 *Wohnstallhaus*
- 5 Bühlstraße 13 *Tagelöhnerhaus*
- 6 Fabrikgasse 8 *Wohnhaus*
- 7 Fabrikgasse 4 *Türrahmungen*
- 8 Dörflaser Hauptstraße 16 *Satteldachhaus*
- 9 Dörflaser Hauptstraße 18, Weberweg 2 *Villa Benker*
- 10 Bürgermühlgässchen 10 *Satteldachhaus*
- 11 Bürgermühlgässchen 1 *ehem. Mühle*
- 12 Friedenfelser Straße 27 *Wuttigmühle*

- DENKMALGESCHÜTZTE EINZELGEBÄUDE
- DENKMALGESCHÜTZTE GARTENANLAGE

Übersichtsplan Denkmäler M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten, Bayrischer Denkmatalas

3.3 Denkmäler

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es einige eingetragene ortsbildprägende Baudenkmäler.

Unabhängig vom derzeitigen Bau- bzw. Sanierungszustand haben diese für Dörflas einen hohen ideellen und gestalterischen Wert und sollten daher erhalten werden. Dies gilt ebenso für weitere qualitätsvolle und ortsbildprägende Gebäude.

Dies gelingt jedoch nur wenn Leerstand und damit verbundenem schleichendem Verfall (Sanierungsstau) entgegengewirkt werden kann.



Zipprothplatz 11 - Gerberhaus



Dörflaser Hauptstraße 18, Weberweg 2 - Villa Benker



Friedenfeiser Straße 27 - Wuttigmühle; Wohnstallstadelhaus



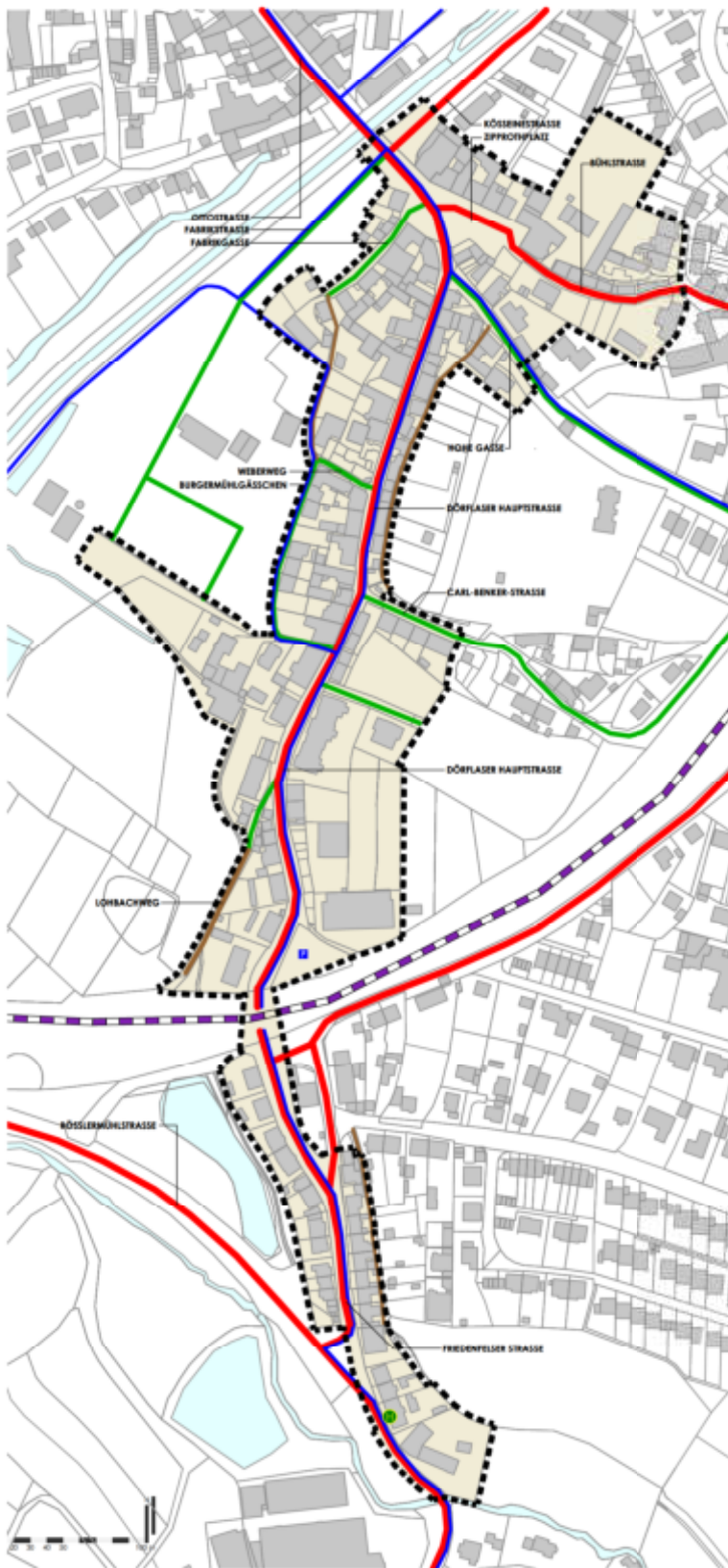
Dörflaser Hauptstraße 16 - Wohnhaus



Zipprothplatz 7 - Gasthof und ehem. Brauerei



Fabrikgasse 8 - Wohnhaus



- Zipprothplatz**
Geordneter Straßenraum mit Pflasterbelag
* starker Durchgangs- und Anliegerverkehr
- Dörfliaser Hauptstraße**
Asphaltierter, ungegliederter Belag
* starker Durchgangs- und Anliegerverkehr
- Friedenfelser Straße**
flächig asphaltiert mit Bürgersteig
* starker Durchgangs- und Anliegerverkehr
- Fabrikgasse**
nördlich teilsaniert mit Granitpflaster
* Anliegerverkehr
- Bühlstraße**
flächig asphaltiert, keine geordneten Anschlüsse an Gebäude, steigt konstant stark nach Osten hin an
* Anliegerverkehr
- Carl - Benker - Straße**
flächig asphaltiert ohne Bürgersteig, Längsparker
* Anliegerverkehr
- Hohe Gasse**
asphaltiert, teilweise mit Gehweg oder keine geordneten Anschlüsse an Gebäude, starke Steigung, Sackgasse
* Anliegerverkehr, Radfahrer- und Fußgängerverkehr
- Weberweg**
asphaltiert, keine geordneten Anschlüsse an Gebäude, bedeutende Querverbindung zum BENKE-AREAL
* Anliegerverkehr, Radfahrer- und Fußgängerverkehr
- Bürgermühlgässchen**
überwiegend asphaltiert, grenzt das neu zu ordnende BENKE-AREAL zum Bestand nach Osten hin ab
* Anliegerverkehr, Radfahrer- und Fußgängerverkehr
- Löhbachweg**
teilweise befestigt
* Anliegerverkehr, weiterführend Radfahrer- und Fußgängerverkehr

Übersichtsplan Mobilität M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3.4 Mobilität

Die Hauptverkehrsader mit starkem Durchgangs- und Anliegerverkehr aus der Innenstadt führt von der Ottostraße kommend über den Zipprothplatz, die Dörflaser Hauptstraße und anschließend über die Friedenfelser Straße durch das Untersuchungsgebiet. Diese ist seit jeher die historische Wegeverbindung zwischen Marktredwitz und Dörflas. Von dieser verkehrlich hochbelasteten Verbindung gehen kleinere Straßen - Fabrikgasse, Bühlstraße, Carl-Benker-Straße, Hohe Gasse - mit Anliegerverkehr ab.

Über die Friedenfelser Straße erfolgt die Anbindung der südlichen Siedlungsbereiche sowie der Rößlermühlstraße als weitere Umgehungsstraße.

Über die Fabrikstraße als Haupteerschließung sowie das Bürgermühlgässchen und den Weberweg als Neben-anbindung wird künftig das BENKER-AREAL erschlossen werden.

Durch die größtenteils geschlossene Randbebauung der Dörflaser Hauptstraße ergibt sich ein teils sehr schmaler Straßenraum mit zahlreichen Engstellen und dadurch unterschiedlichen Straßenraumbreiten. Hier erfahren sowohl die Gebäude als auch der öffentliche Freiraum eine Schwächung ihrer Funktion. Zusätzlich ergibt sich das Problem der Längsparker, welche die Gehbereiche am Fahrbahnrand besetzen.

Die Nebenstraßen sind mit interessanten, teilweise stark genutzten Fußwegeverbindungen untereinander verknüpft. Anbindung Fabrikgasse an BENKER-AREAL, Gartenwege zwischen Hohe Gasse und Carl-Benker-Straße sowie parallel der Friedenfelser Straße.

Auffällig bei den Nebenstraßen sind die ungeordneten Anschlüsse an die Gebäude.

Entlang der Dörflaser Hauptstraße wird ungeordnet längs geparkt. Ausgewiesene Stellplätze fehlen derzeit komplett in diesem Bereich. Lediglich im südlichen Aufweitungsbereich sind Stellplätze ausgewiesen. Entlang der Friedenfelser Straße sind Längsparkplätze vorhanden.

Die direkte Anbindung an den ÖPNV ist derzeit nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich am südlichen Ende der Friedenfelser Straße eine Haltestelle. Eine zusätzliche Haltestelle in der Nähe des Zipprothplatzes ist unbedingt anzustreben. Dort kann auch die Andienung des BENKER-AREALS sichergestellt werden.



Zipprothplatz - Geordneter Straßenraum



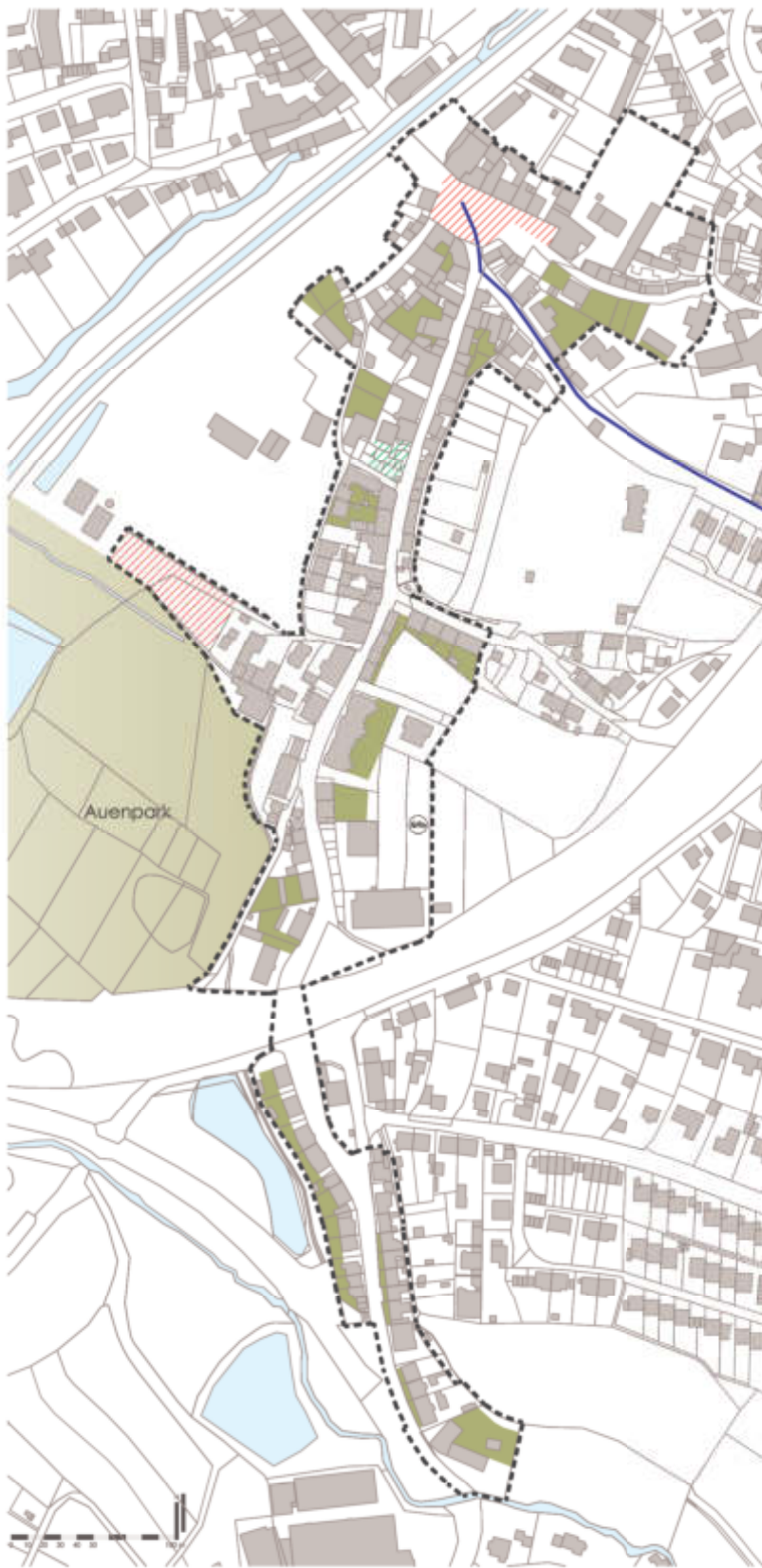
Bühlstraße - fehlende Gebäudeanschlüsse



Hohe Gasse - teilsanierte Straßenabschnitte



Dörflaser Hauptstraße - Problem Längsparker



Übersichtsplan Freiräume M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

GRÜN- UND FREIRÄUME

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN
- DENKMALGESCHÜTZTES GARTENSEMBLE
- WALLENSTEIN-RADWANDERWEG (SÜDROUTE)
- SPORTANLAGE

3.5 Freiraum

Entlang der Dörflaser Hauptstraße ergeben sich vor der gereihten Bebauung keine Freiräume.

Private Frei- und Grünflächen finden sich überwiegend bei den westlichen Anwesen sowie im südöstlichen Teil.

Der nordöstliche Bereich zwischen Hoher Gasse und Carl-Benker-Straße weist keinerlei freie Flächen auf. Hier entspricht die Gebäudegrundfläche nahezu der Grundstücksfläche. Eine Verbesserung dieser Situation wäre nur durch Grundstückserweiterungen Richtung Osten möglich. Hier finden sich private Gärten, die zumindest visuell erlebbar sind.

Die Anwesen in der Friedenfelser Straße entsprechen der Typologie von Vorstadt-Siedlungshäusern mit Vorgärten und teilweise größeren Gärten hinter den Gebäuden.

Das Untersuchungsgebiet profitiert insgesamt von der Nähe zum Auenpark mit Parkterrasse, welcher fußläufig zu erreichen ist.

Der nördliche Ziprothplatz hat hohe stadträumliche Qualität, wird jedoch durch fahrenden und ruhenden Verkehr stark frequentiert.



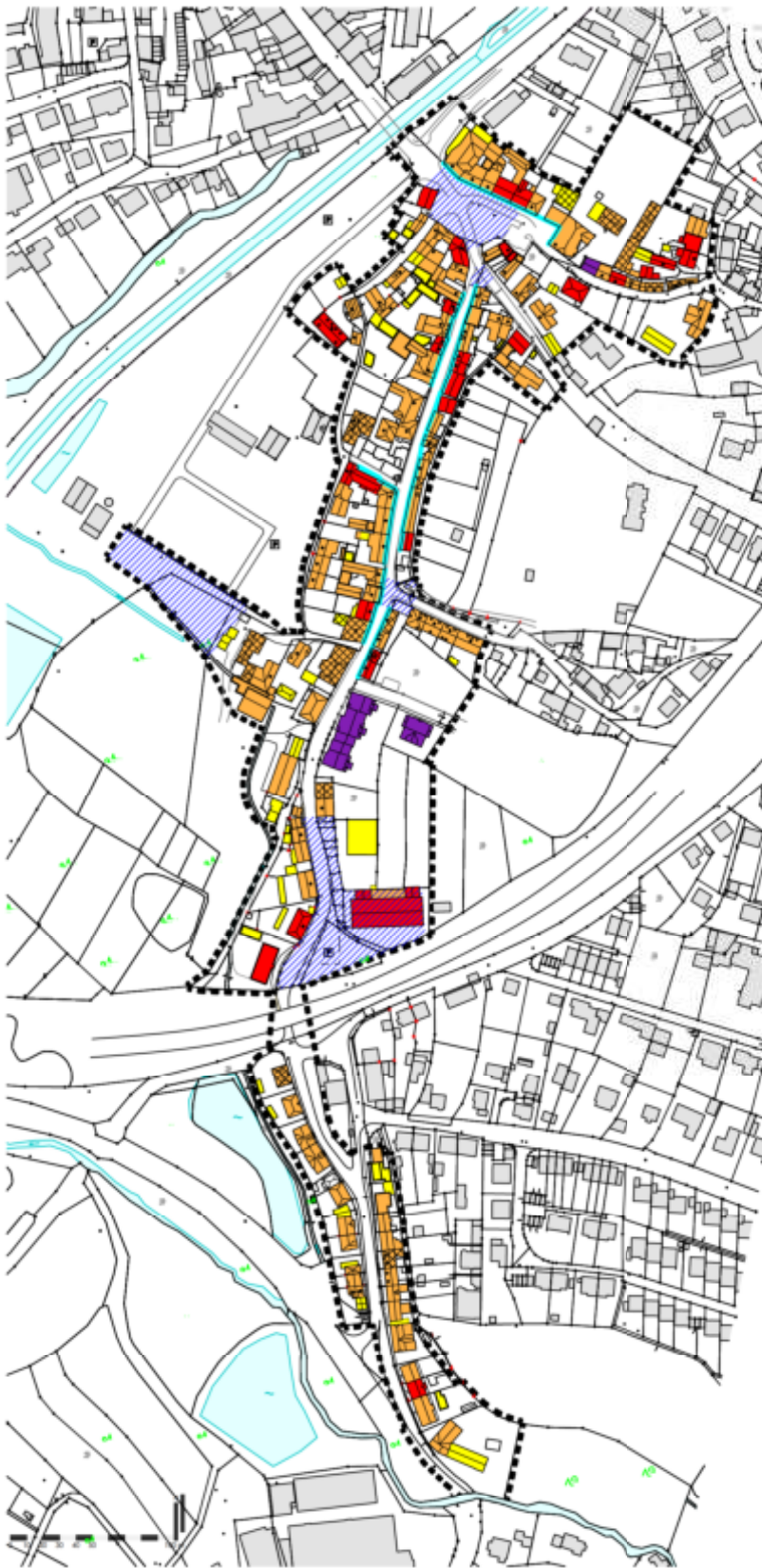
Historischer Baumbestand



Dörflaser Hauptstraße - Fehlende Freiräume



Naturraum Auenpark



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

- I
- II
- III
- IV
- mit ausgebautem DG
- LEERSTAND
- ÖFFENTLICHE PLÄTZE
- RAUMKANTEN

3.6 Städtebauliche Struktur

Die historisch gewachsenen Strukturen des Untersuchungsgebietes sind noch heute deutlich zu erkennen. In weiten Teilen kennzeichnet ein schmaler Straßenraum mit hoher Bebauungsdichte die städtebauliche Situation.

Die generell 2-3 geschossigen Gebäude reihen sich entlang nahezu aller öffentlicher Erschließungsstraßen als dichte durchgängige Randbebauung in geschlossener Bauweise aneinander. Die Gebäude mit steil geneigten Satteldächern sind traufständig angeordnet. Der öffentlich verfügbare Raum reicht meist bis unmittelbar an das Gebäude heran. Ältere Nebengebäude (Scheunen) sind meist 2-geschossig, jüngere 1-geschossig. Auffällig ist dabei die häufige Anordnung von Fertiggaragen, welche der Straßen- und Parksituation vor den Häusern geschuldet ist.

Öffentliche Bereiche zwischen der Bebauung werden fast ausschließlich für den fließenden Verkehr benutzt. Einige wenige Aufweitungen sind vor allem dem ruhenden Verkehr zugeordnet.

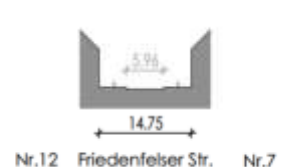
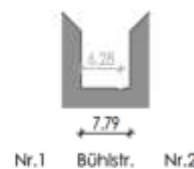
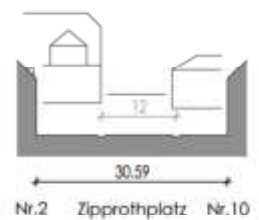
Der Zipprothplatz als „Hauptplatz“ im Untersuchungsgebiet bietet als kleiner Marktplatz in Dörflas eine besondere Aufenthaltsqualität, im Gegensatz zu den restlichen öffentlichen Bereichen.

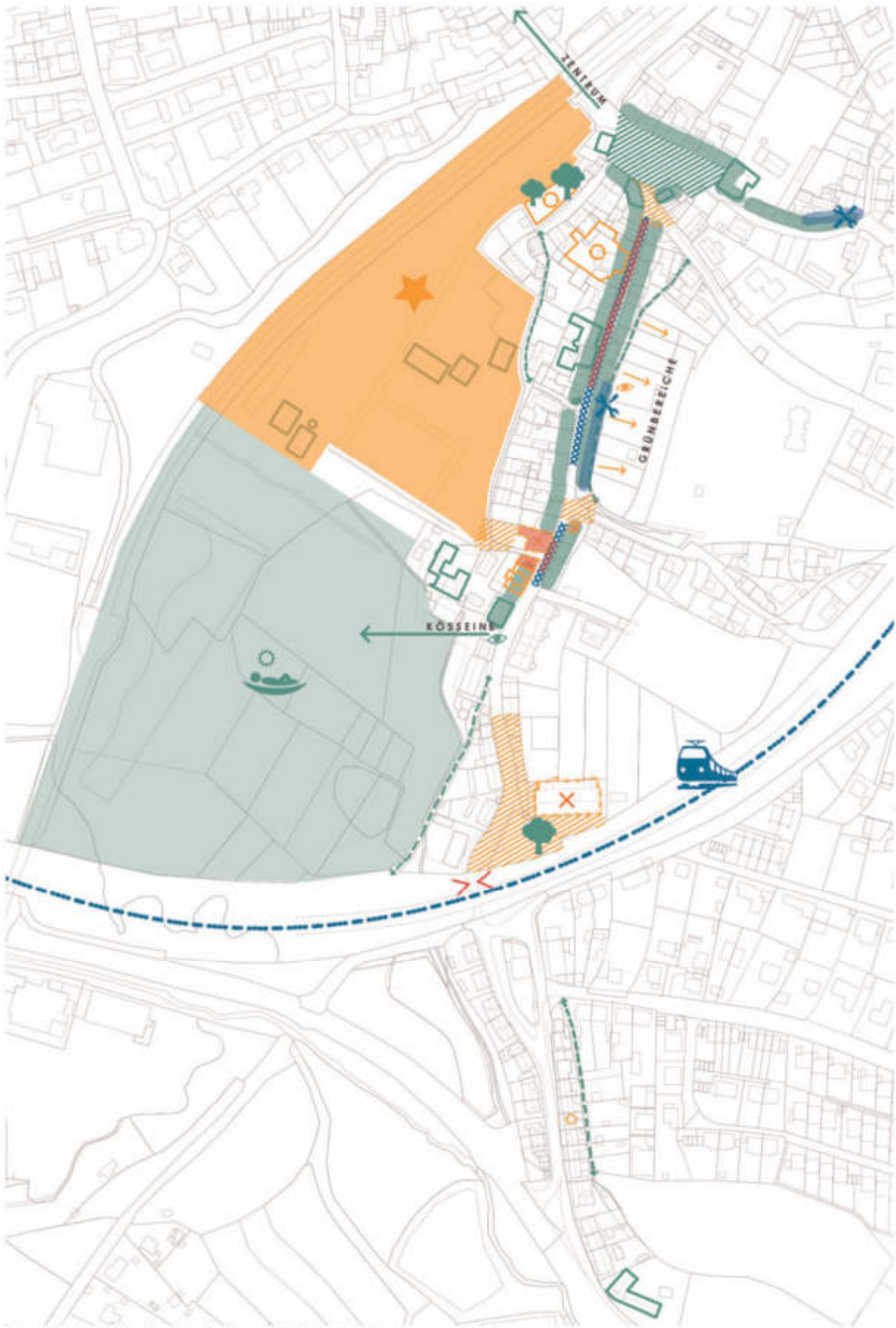
Die Bewohner profitieren teilweise von rückwärtigen Grünbereichen, welche manchmal zumindest optisch zur Verfügung stehen.

Städtebaulich unterscheidet sich der historisch dicht bebaute Kern von Dörflas durch seine spannungsreiche Anordnung von Bau- und Freiräumen grundlegend von den anschließenden Siedlungsgebieten mit großzügigen Freiflächen. Die Grundstücke in der Friedenfelder Straße bilden dazu die Zwischenform. Kleine Grünflächen direkt vor den Gebäuden sowie große Gärten im rückwärtigen Bereich zeichnen diese aus. Die Durchgängigkeit von Dörflaser Hauptstraße und Friedenfelder Straße als Hauptverkehrsader wird optisch durch die erhöhte Trassenführung der Bahnlinie mit Unterführung getrennt.



historisch gewachsene Strukturen





Übersichtsplan städtebauliche Struktur M 1:4000 - Quelle: kunnert_architekten

3.7 Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Naturraum Auenpark, Kössein - Attraktiver Erholungs- und Freizeitbereich - Historisches Dörflas - kompaktes gewachsenes Stadtquartier mit spürbarer Homogenität und baulicher Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenraumgestaltung - Mängel in Fassadengestaltung - Sanierungsstau einzelner Gebäude - Fehlende Stellplätze - Anbindung öffentlicher Nahverkehr fehlt - Fehlende Nahversorgung und Gastronomie - Barrierefreiheit mangelhaft - Treffpunkte (fehlende Gemeinschaftseinrichtung und Begegnungsstätte)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Neuentwicklung BENKER-AREAL mit positiven Auswirkungen auf Dörflas - Stärkung der Wohnfunktion sowie Ansiedlung unterschiedlicher Wohnformen (> soziale Durchmischung) - Revitalisierung leerstehender Nutzungseinheiten - Turnhalle als soziales, sportliches und gastronomisch / kulturelles Zentrum der Begegnung in Dörflas (Sanierung oder Ersatz-Neubau) 	<ul style="list-style-type: none"> - Überalterung im Wohnquartier - drohender Leerstand - Verfall der Bausubstanz - Einwirkungen aus Bahnlinie



Freizeit und Erholungsbereich



Erhaltenswerter Baumbestand



Blickbeziehungen



kompaktes Stadtquartier



ortsbildprägend



Platzgestaltung



Neuentwicklung



Revitalisierung



Platzgestaltung



Engstelle Bahnunterführung



Abbruch



schmalere Straßenraum



Einwirkungen aus Bahnlinie



Sanierungsarbeiten/Fassadengestaltung



keine Freiräume

Städtebauliche Defizite



Bühlstraße- Sanierungsstau / Verfall der Bausubstanz



Fehlende Stellplätze- Problem Längsparker



Mängel in der Fassadengestaltung



Friedenfelser Straße - drohender Leerstand



Stellplatzsituation / Errichtung von Fertiggaragen.



Weberweg - vollflächige Asphaltierung / ohne Oberflächengestaltung



Dörflaser Hauptstraße - Fehlende Freiräume



Fabrikgasse - mangelnde Oberflächenqualität der Straßen



Bühstraße - Ungeordnete Gebäudeanschlüsse



Barrierefreiheit mangelhaft



Dörflaser Hauptstraße - Gestaltung Straßenraum / Oberflächenqualität

Städtebauliche Werte



Naturraum Auenpark



historische Fassadengestaltung



Gerberhaus- denkmalgeschützte Gebäude



Fassadendetails



ortsbildprägende schützenswerte Gebäude



Villa Benker- sichtbare Industriegeschichte



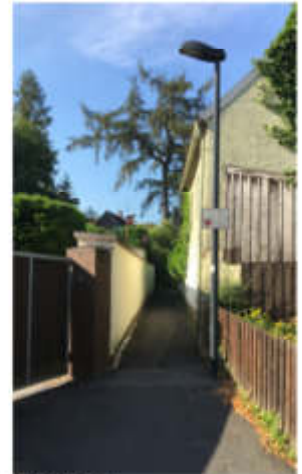
kompaktes gewachsenes Stadtquartier



Dörflaser Hauptstraße 41- Historischer Baumbestand



Revitalisierung



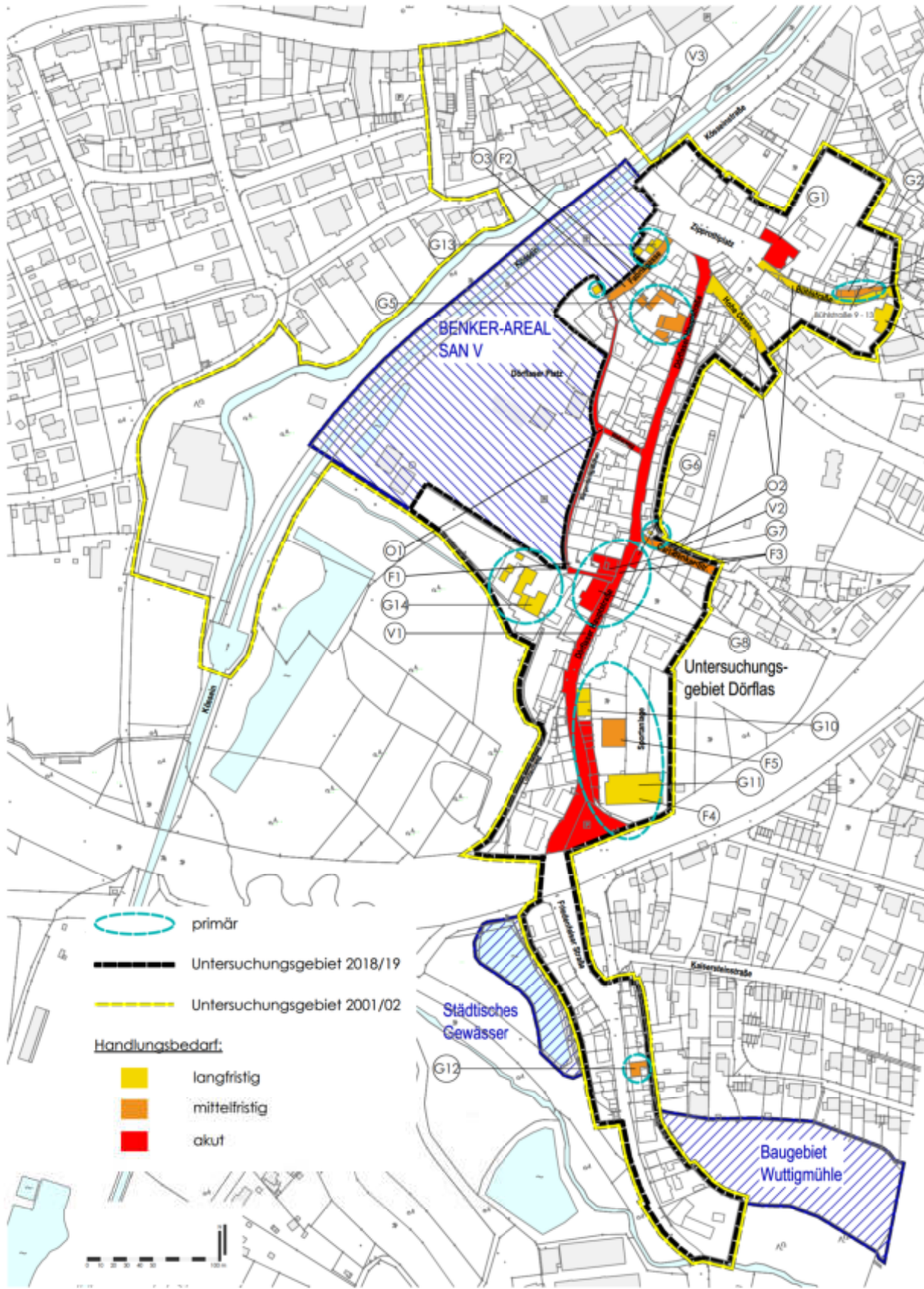
Erhalt der Gartenwege und Querverbindungen



Erhaltung der Handelsnutzungen im Erdgeschoss



Zipprothplatz- beispielhafte Oberflächengestaltung



4. ZUSAMMENFASSUNG

4.1 Massnahmenplan

Massnahme	Handlungsbedarf			voraussicht. Kostenrahmen	Anmerkung	
	akut	mittelfristig	langfristig			
G - Gebäude						
G 1	Zipprothplatz 7 Modernisierung	X			hoch	
G 2	Bühlstraße 9 Abbruch		X		mittel	
G 3	Bühlstraße 11 Abbruch		X		mittel	
G 4	Bühlstraße 13 Abbruch oder Komplettsanierung		X		mittel / hoch	Denkmalgeschütztes Gebäude
G 5	Dörflaser Hauptstraße 10 Teilabbruch + Sanierung	X			hoch	siehe Anlage 5.1
G 6	Dörflaser Hauptstraße 27 Abbruch	X			gering	siehe Anlage 5.4
G 7	Dörflaser Hauptstraße 34 Abbruch + Ersatzbau	X			hoch	siehe Anlage 5.2
G 8	Dörflaser Hauptstraße 36 Teilabbruch + Revitalisierung	X			hoch	siehe Anlage 5.3
G 9	Bühlstraße 4 Sanierung			X	mittel	Denkmalgeschütztes Gebäude
G 10	Dörflaser Hauptstraße 37 / 39 Abbruch / Sanierung			X	mittel	
G 11	Dörflaser Hauptstraße 41 - Turnhalle Abbruch			X	hoch	siehe Anlage 5.5 Ersatzneubau an geeigneter Stelle
G 12	Friedenfelster Straße 11 Sanierung und Revitalisierung		X		mittel	
G 13	Fabrikgasse 2 Modernisierung + Neuordnung			X	mittel	
G 14	Bürgermühlgässchen 1 Modernisierung + Revitalisierung			X	hoch	Denkmalgeschütztes Gebäude
V - Verkehr						
V 1	Dörflaser Hauptstraße Gestaltung und Zonierung	X			hoch	siehe Anlage 5.6
V 2	Carl-Benker-Straße Neuordnung Einmündung Gartenweg		X		mittel	In Verbindung mit G6 + V1
V 3	Installieren einer Haltestelle für den ÖPNV (Kösseinstrasse / Ottostraße - nahe Zipprothplatz)	X			gering	für BENKER-AREAL und Dörflas
V 4	Gartenwege / Querverbindungen Erhalt und Ausbau der Wegeverbindungen			X	gering	
O - Oberflächengestaltung						
O 1	Bürgermühlgässchen, Weberweg Asphaltflächen umgestalten	X			mittel	In Verbindung und Bauarbeiten BENKER-AREAL
O 2	Bühlstraße, Hohe Gasse, Carl-Benker-Straße Asphaltflächen umgestalten			X	mittel	
O 3	Fabrikgasse - Asphaltflächen umgestalten		X		mittel	in Verbindung mit F2
F - Freiraum- und Platzgestaltung						
F 1	Bürgermühlgässchen - Ecke BENKER-AREAL Gestaltung der neu entstehenden Freifläche		X		mittel	i. V. mit G7 und Bauarbeiten BENKER-AREAL / s. Anlage 5.7
F 2	Fabrikgasse Modernisierung / Aufwertung Grünanlage		X		gering	In Verbindung mit O3
F 3	Dörflaser Hauptstraße / Carl-Benker-Straße Platzgestaltung		X		mittel	in Verbindung mit G6 + V2 siehe Anlage 5.6
F 4	Dörflaser Hauptstraße 41 - Turnhalle Neuordnung Vorplatz			X	hoch	In Verbindung mit G11

4.2 Erste Massnahmen

Die im Massnahmenplan aufgelisteten Projekte sind öffentlicher und privater Art. Dabei ist die Einordnung des Handlungsbedarfs zwischen akut und langfristig zu berücksichtigen.

Für die öffentlichen Aufgaben wird nachfolgend eine Kostenabschätzung aufgezeigt:

V1, F4, F5 **850.000 €**
Dörflaser Hauptstraße
mit Vorplatz „Königreichssaal“ und Gaststätte

O1, F1 **80.000 €**
Burgermühlgässchen, Weberweg

O3, F2 **110.000 €**
Fabrikgasse

O2, F3, V2-4, G **270.000 €**
sonstige Massnahmen und Nebenstraße

Für die Stadt Marktredwitz „historisches Zentrum / Innenstadt“ liegt bereits eine Gestaltungsfibel vor, die auch für die künftigen Massnahmen in Dörflas als Grundlage zu verwenden ist.

Um die privaten Massnahmen fachlich begleiten zu können und dadurch die Gestaltungsziele sicher zu stellen, wird vorgeschlagen für die Eigentümer der betroffenen Anwesen im künftigen Sanierungsgebiet Bauberatungen anzubieten.

Zudem kann über ein Fassadenprogramm durch finanziellen Anreiz ein Anschub von Massnahmen erreicht werden.

Bauberatung **12.000 € p.a.**

Fassadenprogramm **50.000 € p.a.**

alle Kosten brutto

4.3 Vergleich VU 2001/02

3.2.1 Nutzungen EG

„Es stehen große Bereiche der Betriebsgebäude (der Fa. Benker) leer und werden auch dementsprechend wenig unterhalten. Andererseits ist damit eventuell eine betriebsbedingte Baumassenreduzierung im Sinne eines freien, durchgängigen Talraumes mittelfristig möglich“

2014 stimmte der Stadtrat dem Abriss eines Goßteils der ehemaligen Firmengebäude zu. Seit 2017 liegt ein städtebaulicher Entwurf für das BENKER-AREAL vor. In den kommenden Jahren wird das Areal auf dieser Grundlage neu bebaut und belebt. Die Vernetzung mit den benachbarten Quartiersbereichen und dem Auenpark ist dann durchgängig gegeben.

3.4.1 Baustruktur und öffentlicher Raum

„Durch entsprechende funktionale und gestalterische Änderungen könnten vor allem die Platzräume an der Bühlstraße, an der Benkerstraße, im Vorfeld der Turnhalle und auch in der Friedenfelser Straße deutliche aufgewertet werden.“

siehe Aussagen 4.1 Massnahmenplan sowie Anlage 5.6 Beispielhafte Lösungsansätze

4.1 Werte

„Die beiden großen Grünflächen östlich der Dörflaser Hauptstraße gleichen die dichte Bebauung von Alt-Dörflas aus und sollten auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden.“

Durch die Neuordnung des Turnhallengeländes mit öffentlichem Grün besteht die Möglichkeit zu weiterer Aufwertung.

„Die vorhandenen Fußwege vor allem der Ortsrandweg zwischen Dörflas und dem Benker Gelände sind wichtige Elemente im Erschließungssystem und sollten weiter ausgebaut und an das übergeordnete Rad- und Fußwegesystem angebunden werden.“

Durch die Neuordnung des BENKER-AREALS mit den Fuß- und Radwegeverbindungen über Weberweg, Bürgermühlgässchen und Lohbachweg wird dieses Ziel erreicht. Durch die bauliche Entwicklung des künftigen Baugebiets „Wuttigmühle“ erfährt die derzeitige Gartenwegverbindung parallel zur Friedenfelser Straße eine Aufwertung.

4.1 Werte

„Die verdichtete Bebauung in Alt-Dörflas mit ihrem geschlossenen Ortsbild ist als identifikationsstiftende charakteristische Siedlungseinheit im Gesamtgefüge der Stadt sehr prägend.“

Der Erhalt des für Dörflas typischen historischen Gefüges mit verdichteter Bebauung bleibt hohes Ziel in der Stadtsanierung.

4.2 Mängel

„Fast alle Verkehrsflächen in Dörflas sind - abgesehen vom sanierten Zipprothplatz - zu wenig gegliedert. z.T. ist der komplette Straßenraum ohne Kante asphaltiert, die Sicherheit der Fußgänger dadurch sehr niedrig, der hohe Besatz an parkenden Autos betont zusätzlich die Dominanz des motorisierten Verkehrs.“

siehe Aussagen 4.1 Massnahmenplan sowie Anlage 5.6 Beispielhafte Lösungsansätze

„Als bedeutendster Mangel ist die fehlende Durchgängigkeit des Grünzuges an der Kössein zu sehen.“

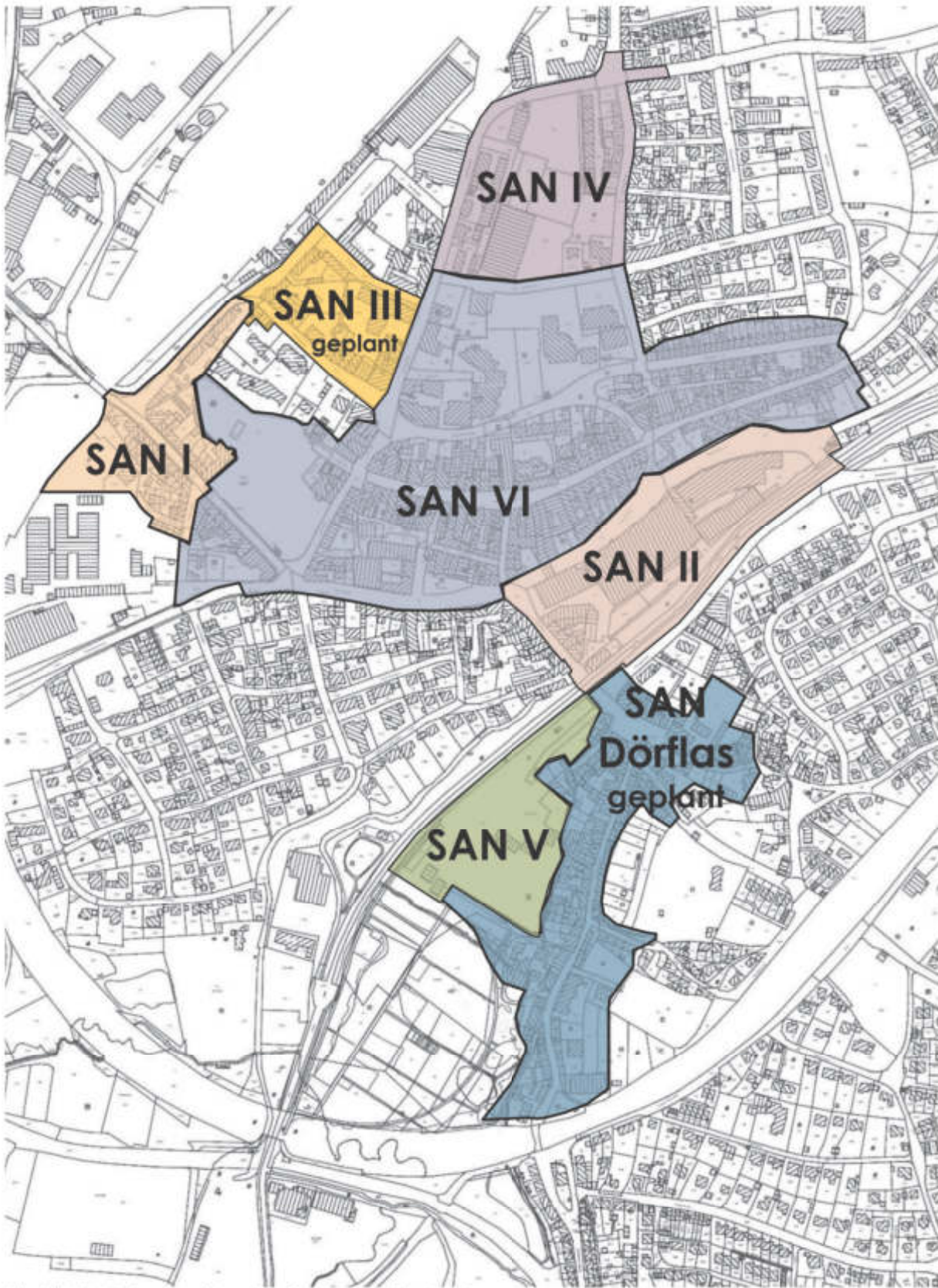
Bereits seit der Gartenschau 2006 ist die Durchgängigkeit des Grünzuges gegeben. Durch die nun anstehende städtebauliche Neuordnung des BENKER-AREALS wird dies noch weiter ausgebaut.

„4 - die Kössein ist im Abschnitt zwischen Dörflaser Brücke und Dreibogenbrücke aufgrund fehlender Fußwegbeziehungen nicht erlebbar, ein wichtiges Teilstück des Talraumes ist damit nicht erschlossen und öffentlich nicht zugänglich.“

Im Zuge der Gartenschau 2006 wurde entlang der Kössein der übergeordnete Wallenstein Radwanderweg angelegt. Ergänzt mit den grünplanerischen Zonen und Plätzen wird der Wasserbereich der Kössein erlebbar gemacht.

„7 - ungegliederte Verkehrsflächen mit wenig Aufenthaltsqualität und Gefahrenstellen für Fußgänger.“

Die Anlage 5.6 zeigt hier Möglichkeiten zur Verbesserung hinsichtlich Sicherheit für Fußgänger, Gestaltungsqualität und Verkehrsführung.



Übersichtsplan Sanierungsgebiete o.M. - Quelle: stewog Marktredwitz

4.4 Gebietsabgrenzung

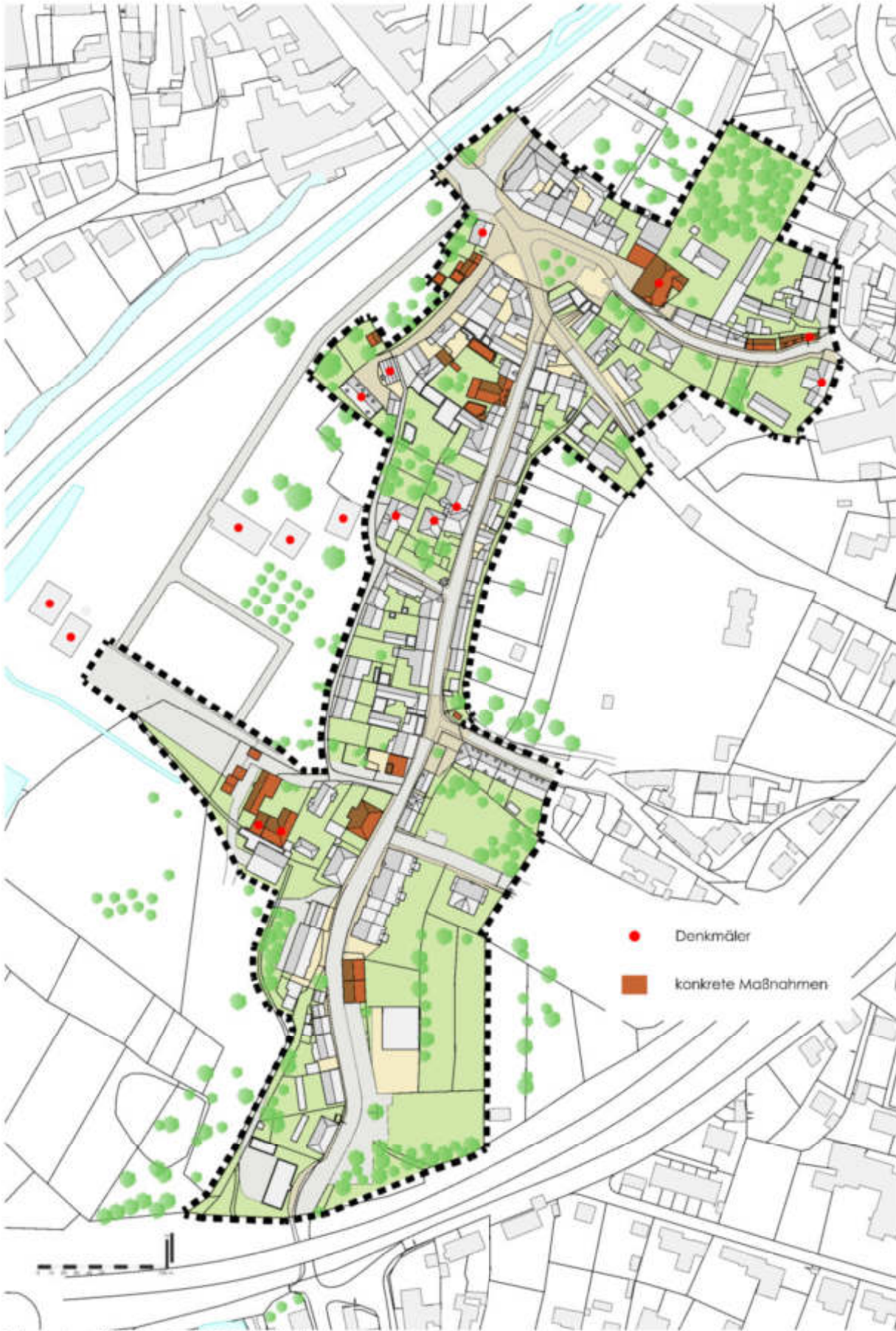
Es wird empfohlen, das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet als „Sanierungsgebiet“ festzulegen. Das künftige Sanierungsgebiet wurde so abgegrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Zunächst einbezogene Bereiche, welche nicht im stadträumlichen Zusammenhang mit Dörflas stehen, wurden nicht weiter berücksichtigt.

Das neue „Sanierungsgebiet Dörflas“ umfasst nun die Bereiche

- Großbereich Zipprothplatz
mit Bühlstraße, Hoher Gasse und Fabrikgasse
- Dörflaser Hauptstraße
mit Weberweg, Carl-Benker-Straße, Bürgermühlgässchen und Lohbachweg

Die Friedenfelser Straße mit differierenden städtebaulichen Komponenten wird aufgrund der Analyse nicht in das Sanierungsgebiet integriert.

Es wird vorgeschlagen, das beschriebene Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festzulegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Erhebliche Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten, deshalb empfiehlt sich die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Die besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB (Ausgleichsbeträge) finden keine Anwendung.



Rahmenplan M 1:2500 - Quelle: Stewog Marktredwitz

4.5 Umsetzung

Durch eine hochwertige, verkehrstechnisch abgestimmte Oberflächengestaltung der beschriebenen Straßen und Gassen im Sinne einer Gleichberechtigung für alle Verkehrsteilnehmer (incl. Fußgänger) besteht die Möglichkeit, das Untersuchungsgebiet in seiner besonderen städtebaulichen Qualität nachhaltig zu fördern. Dies betrifft insbesondere die Dörflaser Hauptstraße mit ihren Nebenstraßen. Siehe dazu Massnahme O1 - O3 mit V1 + V2.

Freiräume sind aufzuwerten und zu verknüpfen, Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten sind zu stärken. Dies kann insbesondere durch eine angemessene Freiraum- und Platzgestaltung erfolgen. Im Bereich Dörflaser Hauptstraße / Carl-Benker-Straße muss die neu entstehende Freifläche entsprechend gestaltet werden. Ebenso ist die Grünanlage in der Fabrikgasse aufzuwerten. Durch den möglichen Abbruch der Turnhalle würde auch dieser Freibereich eine neue Chance erfahren.

Nahezu alle Freiräume können durch anschließende Gartenwege und Querverbindungen untereinander verknüpft werden. Siehe dazu Massnahme F1 - F5.

Im Bereich von Leerstand und hohem Sanierungsbedarf sind gezielte Initiativen gefordert, um Beispiel zu geben für eine positive Weiterentwicklung. Entsprechende Vorplanungen liegen bereits vor. Siehe dazu z.B. Massnahme G5 - G8.

Substanzschwächen (auch bauliche und energetische Standards) und Funktionsschwächen sind zu beheben, historische und denkmalwerte Einzelgebäude (Massnahme G4, G 9, G14) sind zu revitalisieren.

Vorhandene Gestaltungsdefizite sind schrittweise zu „heilen“. Dazu bietet sich das Instrument einer begleitenden, individuellen „Bauberatung“ an.

Durch ein „Fassadenprogramm“ kann das Gesamterscheinungsbild durch überschaubare Einzelmaßnahmen deutlich optimiert werden.

Auftakt bildet eine Bürgerbeteiligung mit Informationsveranstaltungen, Ortsbegehungen und persönlichen Planungsterminen.

Eine „Gestaltungsfibel“ liegt für die Stadt Marktredwitz „historisches Zentrum / Innenstadt“ bereits vor und ist auch hier wieder als Grundlage zu verwenden. In dieser werden geeignete Beispiele benannt, mit dem Ziel, die historischen Wertigkeiten wieder spürbar werden zu lassen und das historische Erbe zu bewahren.

5.1 Dörflaser Hauptstraße 10
ehem. Fränkischer Hof

5.2 Dörflaser Hauptstraße 34

5.3 Dörflaser Hauptstraße 36
Gasthof zur Pfalz

5.4 Dörflaser Hauptstraße 27
„Kneiperl“

5.5 Dörflaser Hauptstraße 41
„Turnhalle“

5.6 Beispielhafte Lösungsansätze

5.7 Neubaugebiet Wuttigmühle

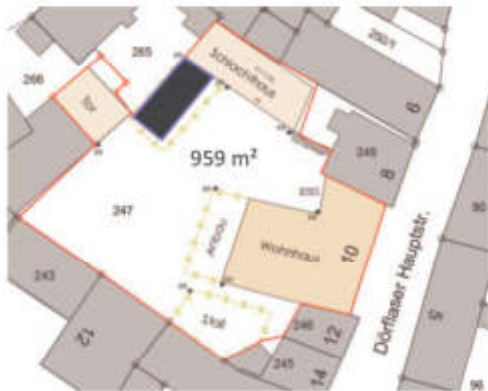
5.8 BENKER-AREAL

5.8 Neubaugebiet Wuttigmühle

5.1 Dörflaser Hauptstraße 10

ehem. Fränkischer Hof - geplantes Konzept der Stadt Marktrechwitz

Übersicht



HAUPTHAUS

- Vereinsräume
- Requisitenraum Dörflaser Amateurtheater
- Tagesmütter

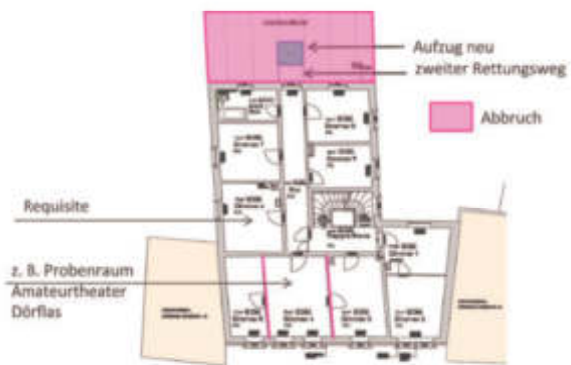
SCHLACHTHAUS

- Ersatz für Kösseinstraße 4
- Anbau neu für Nebenräume

WOHNHAUS

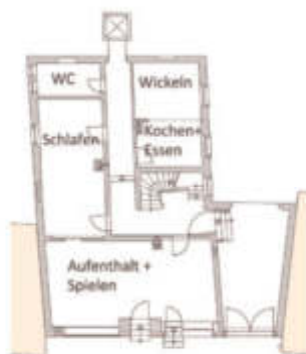


Bestand Erdgeschoss

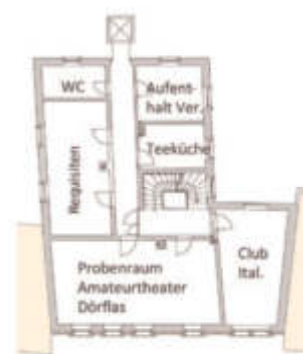


Bestand Obergeschoss

mögliche Raumkonzepte



EG z. B. Tagesmütterzentrum

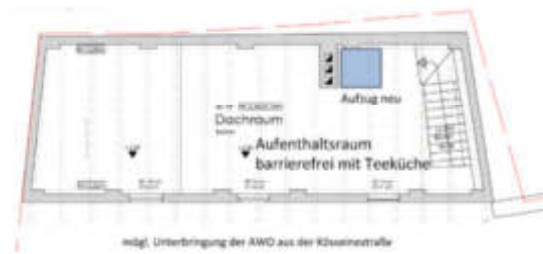


OG z. B. Amateurtheater Dörflas

SCHLACHTHAUS

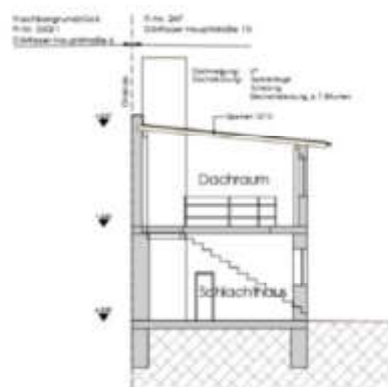


Bestand Erdgeschoss

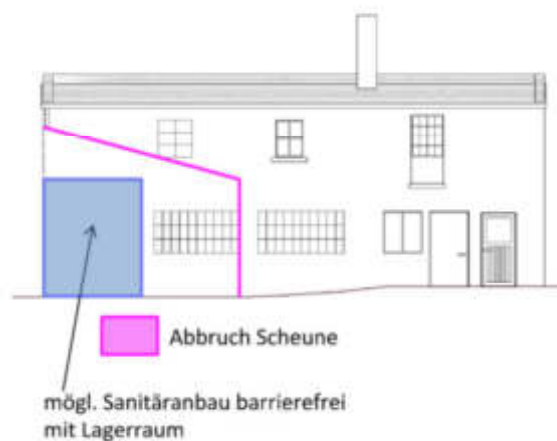


Bestand Obergeschoss

Neugestaltung Ansicht Süd-West



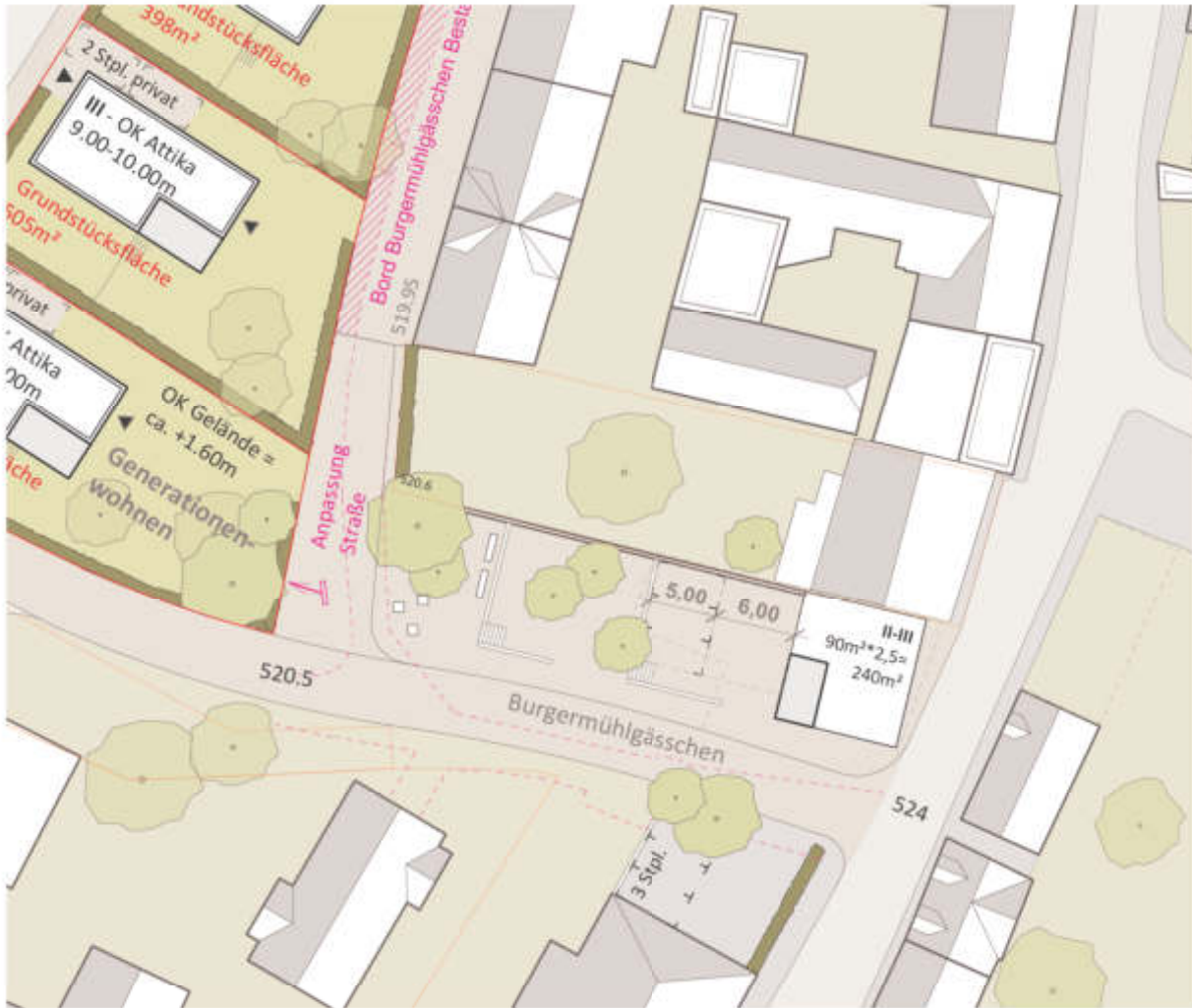
Bestand Schnitt



Konzept Ansicht Süd-West

5.2 Dörflaser Hauptstraße 34

geplantes Konzept der Stadt Marktrechwitz



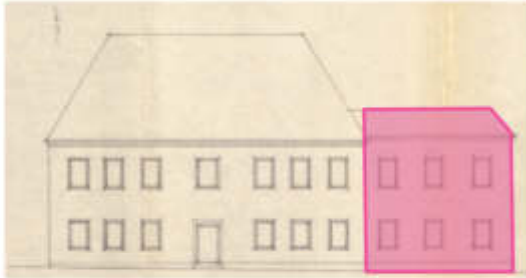
Auszug Rahmenplan M 1:500 - Quelle: UmbauStadt, Weimar

5.3 Dörfleser Hauptstraße 36

Gasthof zur Pfalz - geplantes Konzept der Stadt Marktredwitz Quelle: Stewog

 Abbruch

Förderoffensive: Abbruch Anbau

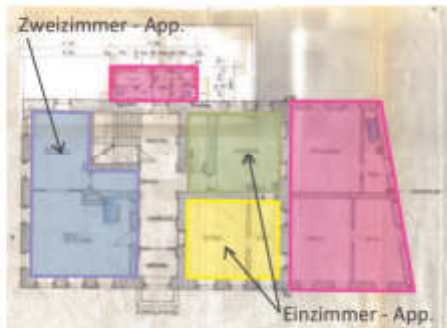


Straßenansicht

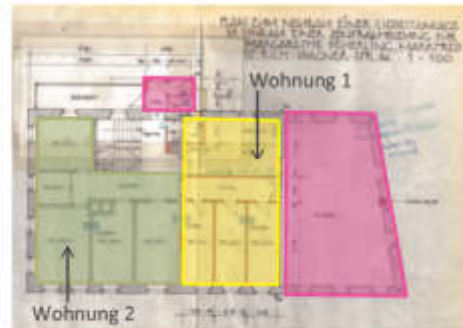


Hofansicht

Sanierung: Hauptgebäude - Wohnen auf Zeit im EG / Wohnen im OG

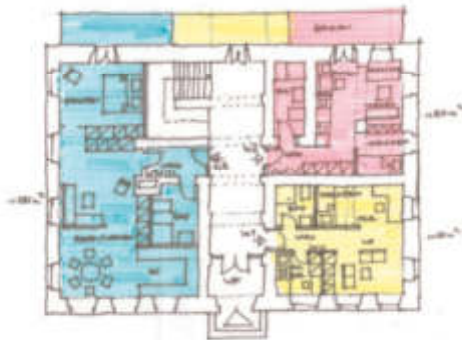


Erdgeschoss



Obergeschoss

mögliches Raumkonzept EG - Wohnen



alternativ
EG Gaststätte / Dienstleistung
OG Wohnen



Straßenansicht

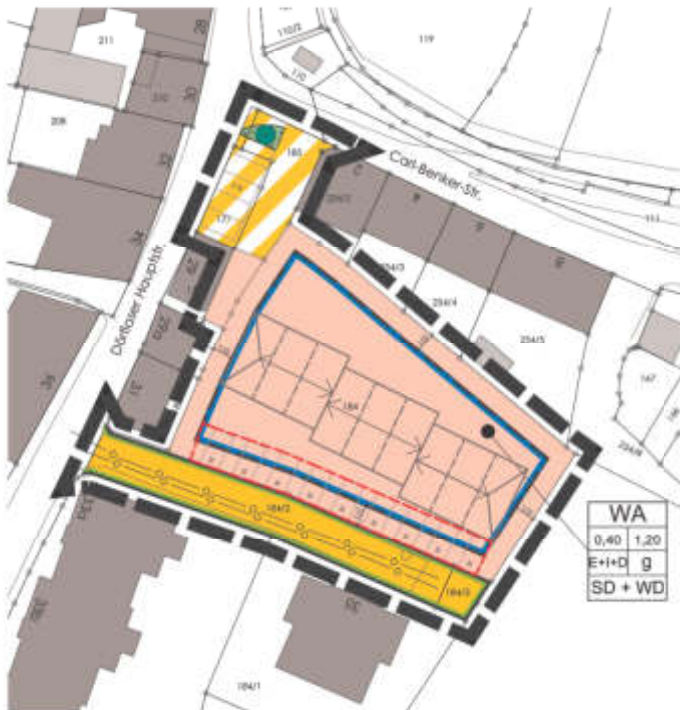


Hofansicht

5.4 Dörflaser Hauptstraße 27 - „Kneiperl“

Planung mit Freiflächengestaltung nach Abbruch Hausnummer 27

Förderoffensive: Gebäudeabbruch, Parkplätze schaffen



Bebauungsplan o.M. - Quelle: Stewog Marktredwitz



Wohnbebauung Flur-Nr. 184 o.M. - Quelle: Brückner & Brückner Architekten

5.5 Dörflaser Hauptstraße 41 - „Turnhalle“

Auszug aus der Analyse „Turnhalle Dörflas“

„Der TS 1887 Marktredwitz-Dörflas stellt als einer der ältesten und größten Vereine der Stadt einen unverzichtbaren Bestandteil des sportlichen und kulturellen Lebens in Marktredwitz dar. Er ist einer der wenigen Sportvereine, die selbst ein Turnhallegebäude für Ihre Zwecke besitzen, nutzen und unterhalten.“

Die Grundsubstanz des Gebäudes ist auch aufgrund des Alters in sanierungsbedürftigem Zustand. Aufgrund der Jahrzehntelangen intensiven Nutzung der Halle hat sich inzwischen ein sehr starker Verbrauch in prinzipiell allen Bereichen eingestellt, welcher durch die üblichen Aufwendungen des Unterhalts nicht mehr gedeckt werden kann. Neben dem grundsätzlichen Instandsetzungstau liegt auch ein erheblicher Modernisierungsbedarf vor, welcher die Nutzbarkeit des gesamten Gebäudes zunehmend stark behindert und gefährdet bzw. zum Teil bereits jetzt unmöglich macht. Neben der Notwendigkeit, die Räume mit ihren einzelnen Funktionen den Anforderungen zeitgemäßer sportlicher und kultureller Nutzungen gegenüber zu ertüchtigen, liegt auch ein genereller Bedarf an möglichst multifunktionalen Raumausbildungen vor. Nicht allein durch veränderte gesetzliche Vorgaben sind weitreichende Eingriffe in die Gebäudesubstanz, die Gebäudestruktur und die technische Qualität kurzfristig erforderlich und zum Erhalt der prinzipiellen Nutzungen unausweichlich.

In diesem Zusammenhang sind vor allem statische Maßnahmen hauptsächlich im Dachstuhl- und Turnhallendeckenbereich sowie brandschutztechnische Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anforderungen des baulichen Brandschutzes an das Gebäude und seiner haustechnischen Gebäudeausrüstung erforderlich. Die vorhandene Belüftung der Halle entspricht nicht ansatzweise den aktuellen Vorgaben und Erfordernissen.

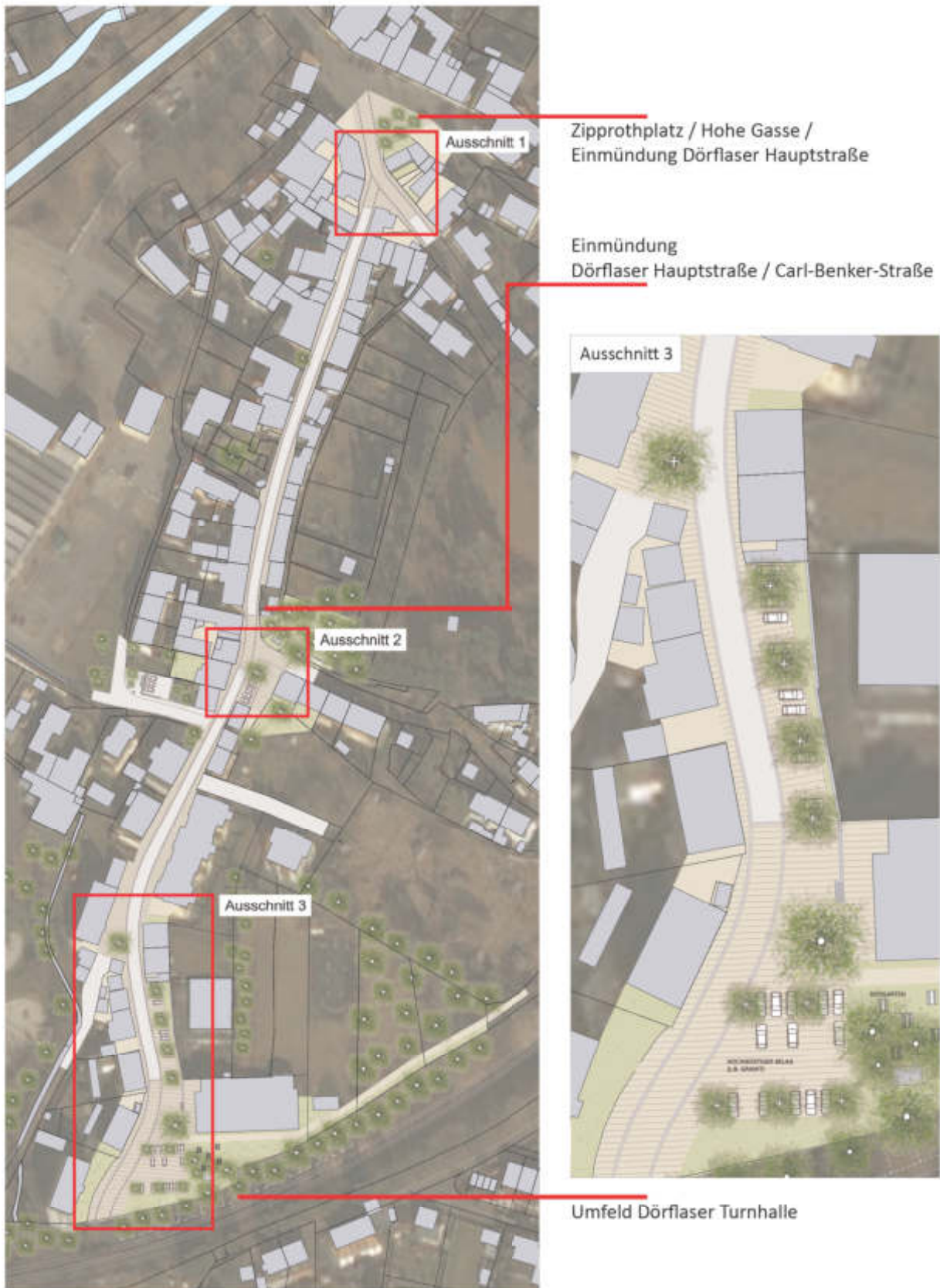
In diesem Zusammenhang ist die Untersuchung und die in erheblichem Maße erforderliche Ertüchtigung der Gebäudesubstanz im energetischen Sinne mit in die Maßnahmen einzubeziehen.

Die fast beispiellose Vielfalt des sportlichen und kulturellen Angebotes im Gebäude erfordert eine möglichst multifunktionale Ausrichtung der meisten Räume, vor allem der eigentlichen Turnhalle.“



Analyse Grundrisse Turnhalle Dörflas o.M.
Quelle: Sticht Architekten, Marktredwitz

5.6 Beispielhafte Lösungsansätze Quelle: NRT, Marzling



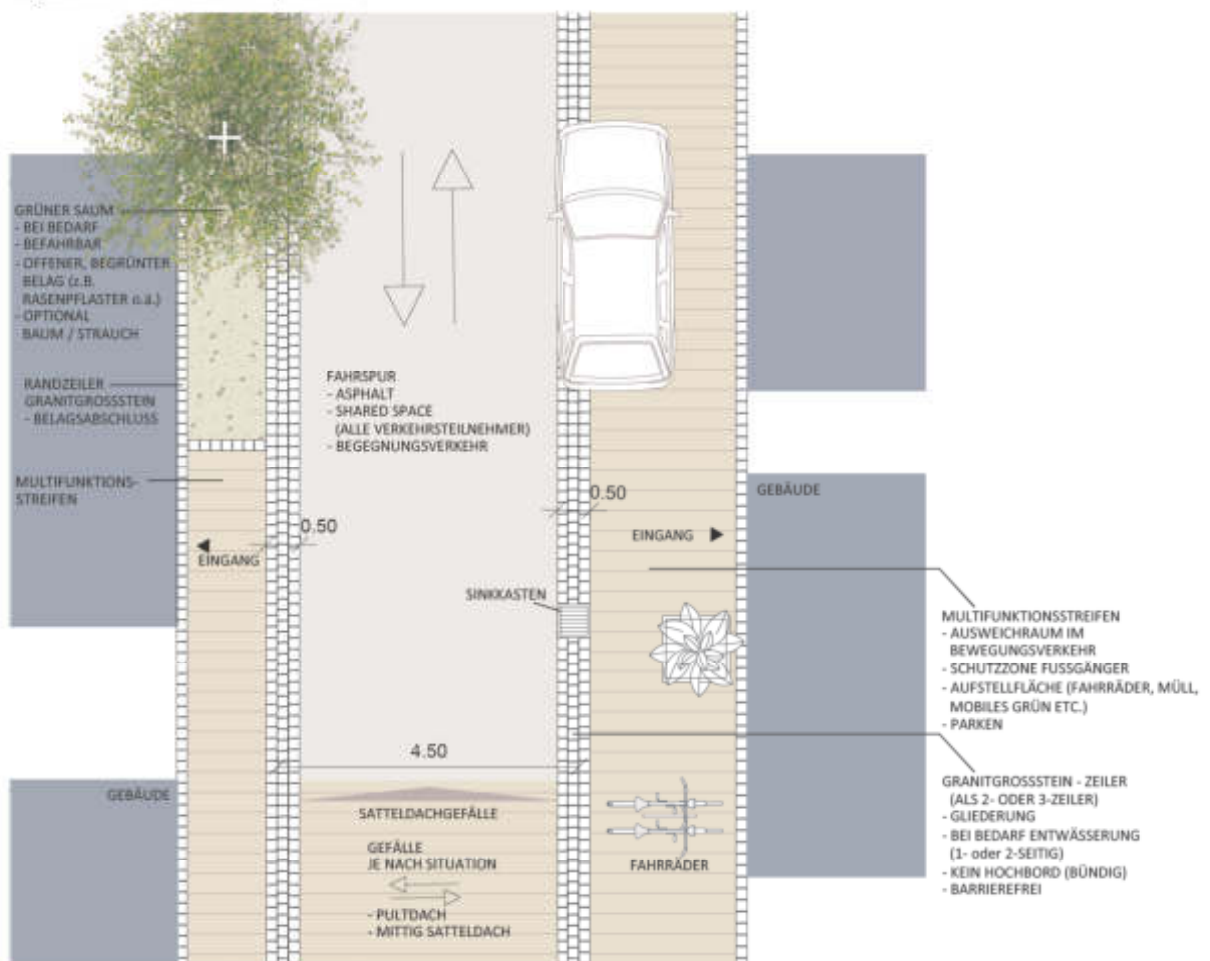
Zipprothplatz / Hohe Gasse /
Einmündung Dörflaser Hauptstraße



Einmündung
Dörflaser Hauptstraße / Carl-Benker-Straße



Regeldetail - Dörflaser Hauptstraße



5.7 BENKER-AREAL



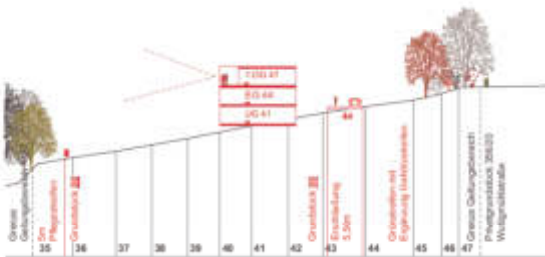
Rahmenplan o.M. - Quelle: UmbauStadt, Weimar

5.8 Neubaubereich Wuttigmühle

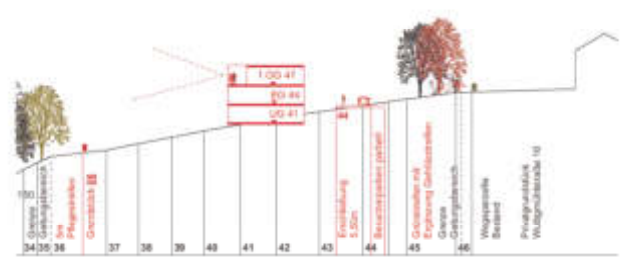
Quelle: Stewog, Marktredwitz



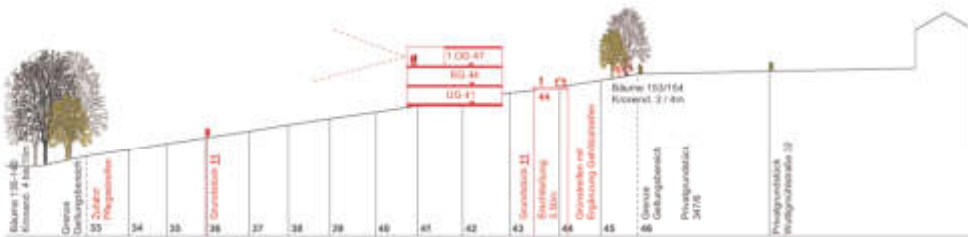
Lage Bebauungsplan „Wuttigmühle“- Vorentwurf o.M.



Schnitt 1 o.M.



Schnitt 2 o.M.



Schnitt 4 o.M.

6. MITWIRKUNG UND BETEILIGUNG

6.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 Bau-gesetzbuch (BauGB) wurden die öffentlichen Aufga-beträger am Verfahren beteiligt und zur Mitwirkung aufgefordert. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit von 21.02.2020 bis 20.03.2020.

Es ergibt sich folgende Auswertung:

TÖB / Behörde	Stellungnahme	Planerische Berücksichtigung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmal-pflegerische Belange -	Aus Sicht der bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es keine Bedenken hinsichtlich der angedachten Sanierungssatzung in Dörflas / Marktredwitz. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass für jede Art von Veränderungen an Bau- und Kunstdenkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.	Erneute Beteiligung sobald Baudenkmäler betroffen sind
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmal-pflegerische Belange -	Wir weisen darauf hin, das eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Erneute Beteiligung sobald Bodendenkmäler aufgefunden werden sollten
Brandschutzdienststelle im Landratsamt Wunsiedel	Seitens des abwehrenden Brandschutzes wird aufgrund des derzeitigen noch sehr groben Planungsstandes von einer Stellungnahme abgesehen.	Erneute Beteiligung bei konkreten baulichen Vorhaben
Deutsche Telekom	Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung der o.g. Maßnahme so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zu Sicherung, Veränderung, Verlegung oder auch Erneuerung unserer vorhandenen Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, sobald uns endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Änderungen an unseren Telekommunikationslinien notwendig werden, so sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach §150 (1) BauGB zu erstatten. Eine Kostenermittlung wird erst möglich, wenn uns die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Telekommunikation eng mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgesprochen werden und der Beginn und der Ablauf der Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Erneute Beteiligung bei konkreten baulichen Vorhaben
Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH	Im Sanierungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen der ESM. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen durch die geplanten Massnahmen nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls müssen Leitungen erneuert, geändert oder umgelegt werden. Diese Massnahmen sind rechtzeitig mit der ESM abzustimmen und die vertraglichen Vereinbarungen der Konzessionsverträge sind zu berücksichtigen.	Erneute Beteiligung bei konkreten baulichen Vorhaben

TÖB / Behörde	Stellungnahme	Planerische Berücksichtigung
Freiwillige Feuerwehr Marktrechwitz	Von Seiten der Feuerwehr wird für den aktuellen groben Planungsstand von einer Stellungnahme abgesehen.	Erneute Beteiligung bei konkreten baulichen Vorhaben
Staatliches Bauamt Bayreuth	<p>Die St2177 sollte aus dem Umgriff des Stadtanierungsgebietes herausgenommen werden. In flechte des zuständigen Straßenbaulastträgers darf nicht nachteilig oder kostenverursachend eingegriffen werden. Insbesondere gilt dies für die Verkehrssicherheit sowie für die Leichtigkeit des Verkehrs.</p> <p>Auf dem Gebiet vom Benker Areal soll vom Freistaat Bayern ein Verwaltungsbau (FÜAK) geplant werden. Derzeit sind keine direkten Belange erkennbar. Die Zuwendung / Erschließung vom Grundstück während der Bauzeit ist ohne Einschränkung zu gewährleisten.</p> <p>Weitere Bedingungen bzw. Auflagen behalten wir uns vor.</p>	Die St2177 ist im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet nicht enthalten
Wasserwirtschaftsamt Hof	<p>Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete</p> <p>Das überplante Gebiet wird nach Westen durch den Lohbach und nach Südwesten durch den Odweißenbach begrenzt. Es handelt sich um Gewässer dritter Ordnung. Die Gewässer sind in Teilbereichen verrohrt und münden in die Kössein. Daten zum Überschwemmungsgebiet der beiden angrenzenden Gewässer sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund des schadensträchtigen Hochwasserereignisses zur Landesgartenschau 2006 möchten wir auf die zerstörerische Wirkung von extremen Hochwasserereignissen und oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser durch klimabedingt zunehmende Starkregenereignisse hinweisen. Diese könnten zu großflächigen Überschwemmungen führen. Wild abfließendes Oberflächenwasser muss schadlos abgeleitet werden. Wir verweisen dazu auch auf das für die Stadt Marktrechwitz erstellte Niederschlagsabflussmodell der Gauff-Ingenieure GmbH aus dem Jahr 2007.</p> <p>Abwasserentsorgung, Gewässerschutz</p> <p>Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen empfehlen wir auch Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Siedlungsentwässerung im Untersuchungsgebiet zu prüfen. Dabei gilt es den Zustand der bestehenden Abwasseranlagen in die Bewertung möglicher grundlegender und bestandsstärkender Sicherungsmaßnahmen mit einzubeziehen. Darüber hinaus sollte im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus unserer Sicht einer fortschreitenden Flächenversiegelung entgegen gewirkt werden. Auf die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach §55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen. Diesbezüglich sollten Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung unter besonderer Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher, städtebaulicher und finanzieller Gesichtspunkte für die Neuordnung geprüft werden.</p> <p>Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt im innerstädtischen Bereich, dementsprechend sind festgesetzte Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nicht betroffen.</p> <p>Die Zuständigkeit für die öffentliche Wasserversorgung in der Stadt Marktrechwitz liegt beim Kommunalunternehmen Marktrechwitz. Sofern im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen eine Neugestaltung und Sanierung von Straßen und Plätzen vorgesehen ist, wird empfohlen die darin verlegten Versorgungsleitungen auf deren baulichen Zustand zu überprüfen und ggf. in diesem Zuge zu erneuern. Es empfiehlt sich auch die Konzeption der Löschwasserversorgung zu überprüfen.</p> <p>Wir weisen auf potentielle Fördermöglichkeiten für die Sanierung bestehender Trinkwasserleitungen nach RZWas 2018 hin. Die Prüfung von Fördermöglichkeiten (Anlage 2 RZWas 2018, Überschreitung Härtefallsschwelle 1) wurde u.W. durch die Stadtwerke Marktrechwitz (jetzt KU Marktrechwitz) in getrennter Betrachtung geprüft. Eine Überschreitung der Härtefallsschwellen konnte nicht erreicht werden. Es ist jedoch nicht bekannt, ob auch die gemeinsame Betrachtung mit dem Bereich Abwasser (sofern ein deckungsgleiches Satzungsgebiet im Sinne der RZWas besteht) geprüft wurde, um eine Überschreitung der Härtefallsschwelle und somit eine potentielle Förderung zu erreichen. Die Programmlaufzeit der RZWas 2018 endet am 31.12.2021.</p> <p>Das Schutzgut Boden ist auch bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Flächenverbrauch ist zu minimieren. Zudem ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb einer Baufläche oberstes Ziel. Die DIN 19731 zum Umgang mit Bodenaushub bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist zu beachten. Bei Bauvorhaben kann auch ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung sinnvoll sein.</p> <p>Altlasten</p> <p>Im ausgewiesenen Planungsbereich sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Wunsiedel. Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIBS-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Bei Beachtung der oben genannten Punkte steht dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.</p>	<p>Hinweis wird im Zuge von konkreten baulichen Vorhaben überprüft</p> <p>Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen können die Versorgungsleitungen geprüft und notwendige Massnahmen mit durchgeführt werden.</p>

Von nachfolgenden Stellen wurde keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Gemeinde Pechbrunn - VG Mitterteich
Handelsverband Bayern
Kabel Deutschland GmbH
Kommunalunternehmen Marktredwitz
Landratsamt Wunsiedel
Regierung von Oberfranken
Stadt Waldershof
Stadtwerke Marktredwitz

Nachfolgende Träger haben keine Einwendungen / Anregungen vorgebracht bzw. angegeben, dass keine Belange berührt sind:

Gemeinde Tröstau
Bad Alexandersbad
Bayernwerk Netz GmbH
Markt Thiersheim
Regionaler Planungsverband Oberfranken - Ost
Stadt Arzberg
Stadt Wunsiedel

Auftraggeber



vertreten durch



STEWOG
Böttgerstraße 10
95615 Markredwitz
Tel. 09231 / 501 - 401
stadtentwicklung@stewog.de
www.stewog.de

Bearbeitung / Layout

kunnert_architekten
Erhardstraße 1
92637 Weiden

Stand: 10.05.2020
