

F Erläuterung der Planung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zeitraum	1987 - 2002
Lebendgeborene	2.422
Gestorbene	3.764
Saldo	- 1.342

Wanderungsverhalten der Bevölkerung

Zeitraum	1987 - 2002
Zuzüge	13.105
Fortzüge	12.045
Saldo	+ 1.060

Bevölkerungsentwicklung

Jahr (Stand 31.12.)	Einwohnerzahl	Veränd. (absolut)	Veränd. (in %)
1987	18.810		
2002	18.528	- 282	- 1,5%

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

1.1 Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf der Stadt Marktredwitz wird wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung mitbestimmt, als deren Komponenten die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten der Bevölkerung zu nennen sind.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aufschluss über die natürliche Bevölkerungsentwicklung erhält man durch die Ermittlung des Saldos aus den in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Lebendgeburten und Sterbefällen. In der Stadt Marktredwitz war der Saldo aus Lebendgeburten und Sterbefällen in der jüngeren Vergangenheit deutlich negativ. Er belief sich auf -1.342 im Zeitraum von 1987 bis 2002 und hatte spürbare Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand.

Wanderungsverhalten der Bevölkerung

Aufschluss über das Wanderungsverhalten der Bevölkerung erhält man durch die Ermittlung des Saldos aus den in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Zu- und Fortzügen. In der Stadt Marktredwitz war der Saldo aus Zu- und Fortzügen

in den letzten Jahren meist positiv. Er summierte sich auf +1.060 im Zeitraum von 1987 bis 2002, konnte aber den negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur zum Teil ausgleichen.

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den letzten Jahren lässt sich folgende Gesamtentwicklung für die Stadt Marktredwitz ableiten: Die Bevölkerung reduzierte sich im Zeitraum von 1987 bis 2002 um insgesamt 282 Personen, was einer Abnahmerate von rund 1,5% entspricht.

Zukünftig erscheinen angesichts der Höherstufung der Stadt Marktredwitz als mögliches Oberzentrum (gemeinsam mit der Stadt Wunsiedel) und der damit zu erwartenden Stärkung der Funktionen der Stadt Marktredwitz weitere Bevölkerungszuwächse möglich, auch wenn die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Marktredwitz im Kontext mit den für ganz Bayern und Oberfranken erstellten Bevölkerungsprognosen gesehen werden muss, die mittelfristig eher auf ein Schrumpfen der Bevölkerungszahl hindeuten. Als Ziel strebt die Stadt Marktredwitz bis 2015 ein Wachstum von etwa 0,5% jährlich an. An diesem Ziel orientieren sich die nachfolgenden Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen.

Bei einer jährlichen Wachstumsrate von 0,5% ergibt sich bis Ende des Jahres 2015 ein Wachstum von etwa 6,5% (0,5% x 13 Jahre). Ausgehend vom Basisjahr 2002, in dem die Stadt Marktredwitz eine Bevölkerungszahl von rund 18.530 Personen (Stand 31.12.2002) aufwies, entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von rund 1.210 Personen.

1.1.2 Ermittlung des flächenrelevanten Bedarfs an Wohneinheiten bis zum Jahre 2015

Ermittlung des Neubedarfs aufgrund der angestrebten Einwohnerentwicklung

Der zu prognostizierende Neubedarf an Wohneinheiten wird durch verschiedene Kenngrößen des Wohnungsmarktes (Belegungsdichte der Wohneinheiten, Wohnfläche je Einwohner) bestimmt. Die Belegungsdichte liegt in Marktredwitz derzeit bei etwa 2,0 Personen je Wohneinheit. Rechnerisch ermittelt sie sich aus dem Quotienten der in Marktredwitz lebenden Bevölkerung (rund 18.530 Personen am 31.12.2002) und der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (rund 9.360 WE am 31.12.2002).

Für die Wohnfläche pro Person kann derzeit in Marktredwitz ein Wert von etwa 42,9 qm angenommen werden. Sie ermittelt sich aus dem Quotienten der in Marktredwitz vorhandenen Wohnfläche (ca. 795.000 qm am 31.12.2002) und der in Marktredwitz lebenden Bevölkerung (rund 18.530 Personen am 31.12.2002).

Bis zum Jahre 2015 dürfte die Belegungsdichte in Marktredwitz aufgrund des zunehmenden Singularisierungstrends (Zunahme von 1-Personen-Haushalten) auf annähernd 1,9 Personen je WE abnehmen. Dies entspricht einer Steigerung von 5,3% bezogen auf die Wohnfläche pro Person. Diese

Steigerungsrate ist bei der Ermittlung des Neubedarfs an Wohneinheiten mitzubehaltenden. Insgesamt ergibt sich für Marktredwitz bis zum Jahre 2015 ein Neubedarf an Wohneinheiten von ca. 644 WE.

Ermittlung des Nachholbedarfs

Der Nachholbedarf beinhaltet die Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner für die 2002 in der Stadt Marktredwitz bereits ansässige Bevölkerung bis zum Jahre 2015. Da im Regelfall ein Teil des Nachholbedarfs auf bereits bebauten Grundstücken (z.B. durch Aufstockung oder Nachverdichtung bestehender Wohngebäude) gedeckt werden kann, kommt lediglich ein Teil des Nachholbedarfs als flächenrelevant im Sinne neuer Bauflächen zum Tragen. Dieser Teil wird bei der Berechnung des Nachholbedarfs mit 50% veranschlagt. Für die Stadt Marktredwitz ergibt sich bis zum Jahre 2015 ein Nachholbedarf an Wohneinheiten von ca. 251 WE.

Ermittlung des Ersatzbedarfs

Jedes Jahr kann sich die Anzahl von Wohnungen in einem Ort durch Abriss bestehender Bausubstanz und durch Umwidmung oder Zusammenlegung von Wohnraum reduzieren. Diese Entwicklungen sind zwar unerwünscht (vor allem historische Bausubstanz soll durch Sanierung und Modernisierung erhalten werden, auch der Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnraum soll entgegengewirkt

Rechnerische Ermittlung des Neubedarfs

Belegungsdichte 2002	2,0 Pers. / WE
Belegungsdichte 2015	1,9 Pers. / WE
Wohnfläche je Einw. 2002	42,9 qm / Pers.
Bevölkerungszuwachs 2002 - 2015	1.210 Personen
$2,0 \text{ Pers. / WE} - 1,9 \text{ Pers. / WE} = 0,1 \text{ Pers. / WE}$ $0,1 \text{ Pers. / WE} : 1,9 \text{ Pers. / WE} = 5,3\%$ $42,9 \text{ qm / Pers.} + 5,3\% = 45,2 \text{ qm / Pers.}$ $45,2 \text{ qm / Pers.} \times 1.210 \text{ Pers.} = 54.700 \text{ qm}$	
angenommene Fläche je WE	85 qm / WE (45,2 qm/P. x 1,9 P./WE)
54.700 qm : 85 qm / WE = 644 WE	

Rechnerische Ermittlung des Nachholbedarfs

Wohnfläche je Einw. 2002	42,9 qm / Pers.
Wohnfläche je Einw. 2015	45,2 qm / Pers.
Bevölkerung 2002	18.530 Pers.
$45,2 \text{ qm / Pers.} - 42,9 \text{ qm / Pers.} = 2,3 \text{ qm / Pers.}$ $2,3 \text{ qm / Pers.} \times 18.530 \text{ Pers.} = 42.600 \text{ qm (4,3 ha)}$	
angenommene Fläche je WE	85 qm / WE
$42.600 \text{ qm} : 85 \text{ qm / WE} = 501 \text{ WE}$ davon 50% flächenrelevant: 251 WE	

Rechnerische Ermittlung des Ersatzbedarfs

Wohngebäude 2002	ca. 4.300 Geb.
darin Wohnungen 2002	ca. 9.130 WE
Wohngebäude, die vor 1948 errichtet wurden (Stand 1987)	ca. 1.640 Geb.
$9.130 \text{ WE} : 4.300 \text{ Geb.} = 2,1 \text{ WE} / \text{Geb.}$ $1.640 \text{ Geb.} \times 2,1 \text{ WE} / \text{Geb.} = 3.440 \text{ WE}$	
Abschlag wegen Abriss / Umwidmung zw. 1987 und 2002	7,5%
$3.440 \text{ WE} - 7,5\% = 3.180 \text{ WE}$	
Ersatzrate bis 2015	6,5%
$3.180 \text{ WE} \times 0,065 = 207 \text{ WE}$ davon zwei Drittel neubauflächenrelevant: 138 WE	

Rechnerische Ermittlung der Leerraumreserve

Wohnungsbestand 2002	ca. 9.360 WE
Neubedarf bis 2015	644 WE
Nachholbedarf bis 2015	251 WE
Ersatzbedarf bis 2015	138 WE
Wohnungsbestand 2015	10.393 WE
davon 3% Leerraumreserve	312 WE

Bedarf an Wohneinheiten bis 2015

Neubedarf	644 WE
Nachholbedarf	251 WE
Ersatzbedarf	138 WE
Leerraumreserve	312 WE
Gesamtbedarf	1.345 WE

werden). Dennoch müssen die genannten Entwicklungen einkalkuliert und ein entsprechender Ersatzbedarf berechnet werden.

Der Ersatzbedarf hängt wesentlich mit dem Baualter und dem Bauzustand zusammen. Insbesondere ältere Gebäude, in denen zeitgemäße Wohnverhältnisse (bzgl. Größe, Sanitärausstattung, Bauzustand) nicht mehr gegeben sind, müssen häufig ersetzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass für rund 6,5% aller Wohngebäude der Stadt Marktredwitz, die vor 1948 errichtet wurden, bis zum Zieljahr 2015 ein entsprechender Ersatz sicherzustellen ist.

Der Bedarf für Ersatzmaßnahmen dürfte zu etwa zwei Dritteln neubauflächenrelevant werden, da u.a. durch o.g. Umwidmungen auch im Zuge einer mitwachsenden innerörtlichen Infrastruktur und die Vergrößerung des privaten Freiraumanspruchs insbesondere in stärker verdichteten Stadtkernbereichen die ursprünglich vorhandenen Grundstücke für neue Wohnbauzwecke nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Insgesamt ergibt sich für Marktredwitz bis zum Jahre 2015 ein Ersatzbedarf an Wohneinheiten von ca. 138 WE.

Ermittlung der Leerraumreserve

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist auch die Leerraumreserve zu berücksichtigen, die sich vor allem daraus ergibt, dass bei Umzügen kurzzeitig zwei Wohnungen von einem Haushalt belegt werden. Zur Erhöhung der Leerraumreserve können auch zeitweilig nicht genutzte Zweitwohnungen von Wohnungsbesitzern beitragen. Bedingt durch die erhöhte Mobilität der Bevölkerung ergibt sich heute ein Trend zu einer höheren Zahl von Zweitwohnun-

gen, die neben der eigentlichen Hauptwohnung unterhalten werden. Setzt man in Marktredwitz den Anteil der Leerraumreserve am Gesamtwohnungsbestand im Zieljahr 2015 mit 3% an, so ergibt sich daraus eine Anzahl neu zu schaffender Wohneinheiten von ca. 312 WE, die zu 100% flächenrelevant sind.

Zusammenstellung des flächenrelevanten Bedarfs an Wohneinheiten bis 2015

In Marktredwitz ergibt sich bis zum Jahre 2015 insgesamt ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen von 1.345 WE. Dieser Bedarf setzt sich zusammen aus dem Neubedarf von 644 WE, dem Nachholbedarf von 251 WE, dem Ersatzbedarf von 138 WE und der Leerraumreserve von 312 WE.

1.1.3 Umrechnung des ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten in Wohnbaubedarfsflächen

Die Dichte in einem Wohngebiet, ausgedrückt in WE / ha, ist stark abhängig von den gewählten Bauformen. Das Angebot reicht bei der Einfamilienhausbebauung vom freistehenden Wohngebäude bis hin zum stark verdichteten Reihenhaus.

Für die Bebauung in Marktredwitz können folgende Determinanten gesetzt werden:

- 1.) Die Hauptnachfragegruppe wünscht sich das freistehende Einfamilienhaus, welches daher bevorzugt einzuplanen ist.

Bruttowohnbaudichte für freistehende Einfamilienhäuser

Nettogrundstücksgröße	600 qm
Bruttowohnbaufläche	750 qm (600 qm + 25%)
Bruttowohnbaudichte	20 WE / ha (10.000 qm : 750 qm x 1,5)

Bruttowohnbaudichte für verdichtete Bauformen

Nettogrundstücksgröße	400 qm
Bruttowohnbaufläche	500 qm (400 qm + 25%)
Bruttowohnbaudichte	30 WE / ha (10.000 qm : 500 qm x 1,5)

Rechnerische Ermittlung der Wohnbaubedarfsflächen

ermittelter Bedarf an Wohneinheiten bis 2015	1.345 WE
davon 75% für freistehende Einfamilienhäuser veranschlagt	1.009 WE
davon 25% für verdichtete Bauformen veranschlagt	336 WE
Bruttowohnbaudichte für freistehende Einfamilienhäuser	20 WE / ha
Bruttowohnbaudichte für verdichtete Bauformen	30 WE / ha
1.009 WE : 20 WE / ha = 50,5 ha 336 WE : 30 WE / ha = 11,2 ha 50,5 ha + 11,2 ha = 61,7 ha	

2.) Um den Eigenheimbau auch für andere Einkommensgruppen zu ermöglichen, sind in geringerem Maße auch verdichtete Bauformen einzuplanen.

Bezüglich der Festlegung der Größen für die Netto- und Bruttowohnbauflächen wird von einem Besatz pro Gebäude von 1,5 WE ausgegangen. Als Flächen für die Erschließung sowie öffentliche Grünflächen werden zum Nettowohnbauland 25% hinzugeschlagen.

Freistehende Einfamilienhäuser

Der Anteil von Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2015 wird mit 75% veranschlagt. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein Wert von 600 qm Nettogrundstücksgröße veranschlagt.

Verdichtete Bauformen

Der Anteil von Wohneinheiten in verdichteten Bauformen am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2015 wird mit 25% veranschlagt. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein Mittelwert aus den verschiedenen Bautypologien (z.B. Doppelhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser) veranschlagt (400 qm Nettogrundstücksgröße).

Für Markredwitz kann anhand des weiter oben ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten von 1.345 WE bis zum Jahre 2015 ein Bruttobaulandbedarf von 61,7 ha errechnet werden. Dieser Bruttobaulandbedarf setzt sich zusammen aus dem für freistehende Einfamilienhäuser benötigten Bruttobauland von 50,5 ha und dem für verdichtete Bauformen benötigten Bruttobauland von 11,2 ha.

1.2 Flächenreserven

Zu den Wohnbauflächenreserven der Stadt Markredwitz zählen im Einzelnen Bauflächen, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten sind, und Bauflächen, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind (Innenbereichsflächen). Zu Beginn des Jahres 2004 verfügte die Stadt Markredwitz noch über Flächenreserven in einer Größenordnung von rund 28,1 ha (brutto). Diese Reserven setzten sich aus reinen Wohnbauflächen von rund 20,6 ha und Mischbauflächen von rund 7,5 ha zusammen.

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnbauflächenreserven können Teile der Flächenreserven nur partiell berücksichtigt werden, da nicht alle Flächen tatsächlich für wohnliche Zwecke genutzt werden können. So ist davon auszugehen, dass nur etwa 50% der bestehenden Mischbauflächen (darunter auch die nicht mehr genutzten Areale des früheren Edeka-Geländes in Markredwitz oder des früheren Geländes der Firma Weber & Ott in Brand) zukünftig der Wohnnutzung dienen werden. Außerdem muss angenommen werden, dass nur ein Teil der im Innenbereich noch bebaubaren Flächen tatsächlich dem Markt zur Verfügung steht. Daher erfolgt auch bei den Innenbereichsflächen allgemein ein Abschlag von 50%.

Damit ergab sich Anfang 2004 bei Vornahme der genannten Abschläge eine dem Wohnbauflächenbedarf tatsächlich gegenüberzustellende Flächenreserve von ca. 20,6 ha (brutto), darunter 18,4 ha Wohnbaufläche und 2,2 ha gemischte Baufläche.

Wohnbauflächenreserven in Marktrechwitz

Stadtteil	Wohnbaufläche (ha)		Gemischte Baufläche (ha)	
	B-Plan	Innenbereich	B-Plan	Innenbereich
Marktrechwitz (incl. ehem. Edeka-Gelände)	0,6	0,6		0,9
Oberredwitz	6,0	0,7		
Lorenzreuth	0,1	1,0		0,3
Wölsauerhammer	0,3			
Brand (incl. ehem. Gelände Fa. Weber & Ott)	0,7			0,9
Haag				0,5
Leutendorf	1,0			0,2
Pfaffenreuth		0,2		0,5
Dörflas (incl. ehem. Gelände Weberei Benker)	4,2	1,1	0,9	0,9
Unterthörlau				0,4
Oberthörlau				0,5
Summe netto	12,9	3,6	0,9	5,1
Summe brutto (netto + 25%)	16,1	4,5	1,1	6,4
Effektiv nutzbare Bruttowohnbaufläche (nach Abschlägen)	16,1	2,3	0,6	1,6

Baulückenkataster

Die Stadt Marktrechwitz führt seit 1998 ein Baulückenkataster, der beständig fortgeschrieben wird, um die vorhandenen Flächenreserven zu aktivieren. Damit betrieb Marktrechwitz bereits lange vor der Initiative „Bündnis zum Flächensparen“ eine nachhaltige Bodenpolitik. Die erfassten Baulücken konzentrieren sich momentan auf Wohnbauflächen. Aktuell umfasst das Kataster rund 80 Grundstücke im gesamten Stadtgebiet - sowohl klassische Innenbereichsflächen als auch Flächen im Geltungsbereich von überwiegend realisierten Bebauungsplänen. Die Flächen sind in der Wohnbaulandreserve berücksichtigt. Eine Mobilisierung dieser Flächen scheitert zumeist am Willen der Eigentümer, die Grundstücke zu nutzen oder zu veräußern. Als Motive dienen private Bodenbevorratung, Spekulation oder das Ziel, das Grundstück später den Nachkommen zu überlassen. Dieses Phänomen lässt sich praktisch auf alle Innenbereichsflächen übertragen.

Leerstände

Eine Befragung zu Wohnungsleerständen im November 2003 bei den Wohnungsbauträgern ergab selbst für den Geschosswohnungsbau als dem derzeit nachfrageschwächsten Wohnungssegment nur eine Leerstandsquote von 1,7 % - 2,0 %. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve von 3 %. Entsprechend kann für Marktrechwitz aktuell nicht von einer Leerstandsproblematik ausgegangen werden. Im Gegenteil verweist die hohe Auslastung auf einen Nachfrageüberhang für Wohnraum, so dass von einer restriktiven Wohnbaulandausweisung abzuraten ist.

1.3 Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Erforderliche Neuausweisungen

Aufgrund der vorausgegangenen Berechnungen lässt sich für Marktrechwitz bis zum Jahre 2015 ein Bedarf von rund 61,7 ha Bruttowohnbauland absehen. Diesem Bedarf steht zur Zeit eine Wohnbauflächenreserve von rund 20,6 ha gegenüber.

Von der Stadt Marktrechwitz werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans effektiv Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 47 ha neu ausgewiesen. Diese Flächen setzen sich zum weitaus überwiegenden Teil aus Wohnbauflächen und einem geringen Teil aus gemischten Bauflächen zusammen.

Bei diesen Zahlen ist allerdings zu berücksichtigen, dass die einzigen größeren innerstädtischen Potentiale in der Kernstadt von Marktrechwitz - das Areal um den Preußhof von 3,1 ha und der Bereich südwestlich des städtischen Friedhofs mit einer Fläche von 2,2 ha - auf Grund eigentumsrechtlicher Restriktionen absehbar nicht als Wohnbauflächen realisiert werden können. Den Schwerpunkt der Neuausweisung bildet daher das Berghof-Gelände, wo die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Marktrechwitz konzentriert werden soll und kurzfristig realisiert werden kann.

Die Neuausweisungen von 47 ha übersteigen den rechnerischen Bedarf von rund 41 ha. Damit trägt die Stadt Marktrechwitz der grundsätzlichen Problematik der beschränkten Marktverfügbarkeit der Flächen Rechnung. Die Größenordnung der Überschreitung von rund 13 % ist jedoch vertretbar.

Wohnbauflächen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung verfolgt die Stadt Marktredwitz das Ziel, die zukünftige Wohnbauentwicklung auf die optimalen Standorte zu konzentrieren und einer Zersiedelung des Stadtgebietes vorzubeugen.

Dabei sind zunächst die innerörtlichen Bestandsreserven bedeutsam, bei denen es sich in der Regel um Einzelgrundstücke handelt, deren Marktverfügbarkeit maßgeblich von den Eigentümern abhängig ist und die daher nur bedingt Grundlage für eine geplante Siedlungsentwicklung bilden können. Im größeren Maßstab besteht die Möglichkeit einer Wohnbauentwicklung im Innenbereich allerdings im Umfeld des Preußhofes in Oberredwitz. Eine Ausnutzung des Potentials ist Ziel der Stadt Marktredwitz. Eine Entwicklung dieses Bereiches als Wohnbaufläche ist allerdings an den Rückgang bzw. die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebes gebunden.

Neben den Bestandsreserven ist entsprechend die Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Folgende Ziele werden bei der Ausweisung besonders verfolgt:

- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll wesentlich dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Stadt zu sichern und zu stärken.
- Der Schwerpunkt der zukünftigen Wohnsiedlungstätigkeit soll in der Nähe der Innenstadt mit ihren Versorgungs- und Bildungseinrichtungen liegen.
- Die neuen Wohnbaugebiete sollen den Charakter städtischer Siedlungsgebiete entwickeln. Flächensparende, verdichtete Bauformen sollen besonders gefördert werden. Auf eine zügige Realisierung

sierbarkeit ist besonders zu achten, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen.

- Die besonderen landschaftlichen Potentiale, die Marktredwitz zu bieten hat, sollen gezielt in die Ausweisung neuer Wohnbauflächen einbezogen werden um eine hohe Wohn- und Naherholungsqualität zu sichern.
- Durch die Ausweisung kernstadtnaher Standorte und kompakte Bauformen sollen erschließungsgünstige und verkehrsreduzierte Siedlungsstrukturen gefördert werden. Dem nicht-motorisierten Verkehr ist dabei besondere Bedeutung beizumessen.
- Die neuen Baugebiete sollen gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen sein.

Im Hinblick auf die o.g. Zielsetzungen bietet das nördlich der Kernstadt gelegene Gelände am Berghof die günstigsten Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung. Hier erfolgt daher der Schwerpunkt neuer Wohnbauflächenausweisungen.

Neben dem Berghof-Gelände weist auch der Stadtteil Lorenzreuth recht günstige Voraussetzungen für die zukünftige Wohnbauentwicklung auf. Hier sind die Ziele die Arrondierung der Siedlungsfläche und die maßvolle Steigerung der Bevölkerungszahlen zur Stabilisierung der lokalen Versorgungs- und sozialen Infrastruktur.

Alle weiteren Wohnbauflächenausweisungen bzw. Arrondierungen in den Stadtteilen Leutendorf, Pfaffenreuth, Brand und Wölsauerhammer sollen vor allem dem örtlichen Wohnbaulandbedarf dienen. Ziel dieser Ausweisungen ist es zudem, bestehende Siedlungsgebiete sinnvoll zu ergänzen und die Ortsränder zu definieren.

Gemischte Bauflächen

Die Darstellung von gemischten Bauflächen beschränken sich mit Ausnahme von Neuausweisungen im Osten der Kernstadt sowie dem Berghofgelände im Wesentlichen auf den Bestand sowie auf in rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend dargestellte Flächen. Ihre Abgrenzung erfolgt nach der zum Zeitpunkt der Planaufstellung tatsächlichen Nutzung. Im Wesentlichen sind folgende Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt:

- der Stadtkern von Marktredwitz,
- die innerstädtischen Bereiche in Nähe der Bahnlinie einschließlich des Ortskerns von Dörflas,
- die durch gemischte Nutzungen mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägten Ortskernlagen der größeren Stadtteile (insbesondere Lorenzreuth und Brand),
- die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortskerne der kleineren Stadtteile im Köseinetal und seinen Nebentälern sowie auf den angrenzenden Hochflächen.

Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau auf Mischbauflächen bestehen in begrenztem Rahmen auf vereinzelt Baulücken sowie im Bereich von Nutzungsbrachen wie dem früheren Edeka-Gelände in Marktredwitz oder der ehem. Fa. Weber & Ott in Brand. Ebenfalls bietet das Gelände der ehem. Weberei Benker, das im Rahmen der Grenzenlosen Gartenschau als Sonderbaufläche ausgewiesen wurde, in beschränktem Rahmen Flächen für Wohnungsbau (Zur Berücksichtigung dieser Areale als gewerbliche Bauflächenreserve siehe Kap. F 2).

Die Wohnbau- und Mischbauflächen werden im Einzelnen im nachfolgenden Kapitel F 1.4 stadtteilbezogen beschrieben.