

1.4 Entwicklung der Stadtteile

1.4.1 Berghof-Gelände

Das Berghof-Gelände befindet sich nördlich der Kernstadt Marktredwitz und war bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist im Wesentlichen geprägt durch die offene, intensiv genutzte Ackerflur um den Berghof. Im Norden und Osten schließt sich das Oberbergholz an. Dieser Bereich ist Teil des Naturparks Fichtelgebirge. Westlich fällt ein strukturreicher, kleinteiliger Hang zu den Tälern von Kösseine und Röslaul hin ab. Südlich des Berghof-Geländes verläuft in Ost-West-Richtung die B 303.

Potentiale

- Lage in Nähe zur Innenstadt mit ihren zentralörtlichen Einrichtungen wie vor allem Versorgungs- und Bildungseinrichtungen,
- hohe Wohnattraktivität des Standorts, der unmittelbar an den Naturpark Fichtelgebirge grenzt und eine attraktive Südhanglage mit der Aussicht über die Stadt und das Kösseinetal bietet,
- gute Anbindung des Standorts an das überörtliche Straßennetz (B 303),
- Flächen des Standorts befinden sich zum Großteil bereits im Eigentum der Stadt, so dass eine zügige Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.

Restriktionen

- Lärmimmissionen durch die im Süden verlaufende B 303. Eine Lösung dieses Problems wird bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen,

- Herausnahme des Berghof-Geländes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, was aber nur intensiv genutzte Ackerfluren betrifft,
- Barrierewirkung der B 303 und der Gewerbeflächen zwischen dem Berghof-Gelände und der südlich gelegenen Kernstadt.

Entwicklungsziele

Das Berghof-Gelände soll erst nach Ausschöpfung sonstiger verfügbarer Wohnbauflächen und unter der Voraussetzung eines erhöhten Bedarfes durch die angestrebte Neuansiedlung und Entwicklung von beschäftigungsintensiven Industrie- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt werden.

Als städtische Fläche stellt das Gelände ein kurzfristig verfügbares Baulandpotential dar. Dies ist vor allem deshalb bedeutsam, als insbesondere die Flächenverfügbarkeit im übrigen Stadtgebiet oft nicht gesichert ist und im Bereich Leutendorf auf Grund der geplanten Umgehungsstraße für die Stadt Waldershof die Entwicklung der bestehenden und geplanten Wohnbauflächen praktisch ausgesetzt ist.

Entwicklungskonzept

- Darstellung einer 27,5 ha großen Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland),
Kapazität:
- Wohneinheiten: ca. 690 WE (bei 25 WE / ha)
- Einwohner: ca. 1.440 Einw.
- städtebaulich geordnete Realisierung in drei Bauabschnitten von Osten nach Westen,
- umfangreiche Eingrünung der in einzelne Ab-

- schnitte gegliederten Wohnbaufläche,
- Erschließung der Wohnbaufläche über zwei Anschlüsse an die B 303 im Osten und Westen. Erstere bildet gleichzeitig den Anschluss an die Bayreuther Straße als Verbindungsachse zur Innenstadt,
- Darstellung eines 3,1 ha großen Mischgebietes als Stadtteil- und Nahversorgungszentrum,
- Darstellung einer 1,8 ha großen Gemeinbedarfsfläche für soziale Infrastruktur,
- Entwicklung der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen parallel zur Wohnbebauung.

Hinweise zur Planung

Mit der wohnbaulichen Entwicklung am Berghof soll die Überplanung des Gebietes zwischen der B 303 und der Bahnlinie eingeleitet werden, das die Verbindung zur Innenstadt bildet. Angestrebt ist eine positive Strukturveränderung in den nördlich der Innenstadt gelegenen, gemischt genutzten Bereichen. Durch diese Aufwertung wird zur bestehenden Ost-West-Ausrichtung der Innenstadt eine neue Nord-Süd-Achse vom Berghof-Gelände über das Bahnhofsviertel und den Marktplatz bis zum Kösseine-Einkaufs-Centrum geschaffen und die nördliche Innenstadt aufgewertet. Insofern ist die Planung des Berghof-Geländes ein wichtiger Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für die Kernstadt von Marktredwitz.

Das Berghof-Gelände bildet die maßgebliche Wohnbaulanderweiterungsfläche für Marktredwitz in den nächsten Jahrzehnten. Entsprechend dieser Schwerpunktbildung wurde in den übrigen Ortsteilen die Darstellung von Neubauflächen begrenzt.

