

E Ziele der Stadtentwicklung

1. Entwicklungsperspektiven

Die Perspektiven und Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung in Marktredwitz sind im Rahmen des Workshops zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung am 30.06.2001 eingehend diskutiert worden (siehe Kap. A 2). Die Ergebnisse dieser Diskussion lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Stadt Marktredwitz kommt in der Region eine zentrale Bedeutung zu. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen größeren Zentren wie Bayreuth, Hof und Weiden ergibt sich zukünftig für Marktredwitz noch ein Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Funktionen Wohnen und Gewerbe. Hinzu kommt, dass Marktredwitz zukünftig im Zuge der Osterweiterung der EU weitere wichtige Funktionen zu erfüllen haben wird, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genau zu definieren sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Marktredwitz aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur tschechischen Grenze eine wichtige "Drehscheibenfunktion" zwischen West und Ost wahrnehmen wird.

Unter den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, dass die Stadt Marktredwitz die vorhandenen Potentiale vollständig nutzt. Durch eine offensive Baulandpolitik kann dem Problem der derzeitigen Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt und gleichzeitig der Zuzug neuer Bevölkerungs-

gruppen weiter forciert werden. Notwendig ist vor allem die Bereitstellung möglichst preisgünstigen Wohnbaulands für junge Familien. Die Stadt Marktredwitz muss daher stärkeren Einfluss auf die Baulandpreise gewinnen, was am ehesten dadurch zu erreichen ist, dass die Stadt als Zwischenerwerber von Baugrundstücken auftritt.

Um zukünftig die Abwanderung junger erwerbsfähiger Menschen zu verhindern und gleichzeitig den Zuzug von Neubürgern zu begünstigen, ist die Bereitstellung attraktiven Wohnbaulands allein nicht ausreichend. Vielmehr muss parallel zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen auch eine Verbesserung des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebots in Marktredwitz erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Bereitstellung eines attraktiven Gewerbeflächenangebots für ansiedlungswillige Betriebe, die neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Verfügung stellen, von entscheidender Bedeutung. Grundsätzlich sollte ein differenziertes Gewerbeflächenangebot vorgehalten werden, welches einerseits den Wunsch vieler Gewerbetreibender nach autobahnnahen Gewerbeflächen berücksichtigt und andererseits auch innenstadtnahe Gewerbeflächen für stärker konsumorientierte Betriebe, insbesondere für spezielle Dienstleistungsanbieter, beinhaltet.

Neben den Aktivitäten im wohnbaulichen und gewerblichen Bereich ist im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung auch eine stärkere Profilie-

rung der Stadt Marktredwitz im Freizeit- und Erholungsbereich von großer Bedeutung. Nur wenn es der Stadt Marktredwitz gelingt, ihren Bekanntheitsgrad zu steigern und sich nach außen hin positiv ins Bild zu setzen, wird langfristig eine Stärkung des Fremdenverkehrs möglich sein und werden Investoren nach Marktredwitz gelockt werden können.

In diesem Zusammenhang erscheint es für Marktredwitz sinnvoll, sich als attraktiven Teil der weit hin bekannten böhmischen Bäderlandschaft zu präsentieren. Dabei ist es jedoch nötig, dass die Stadt Marktredwitz einen eigenen Beitrag durch die Schaffung attraktiver Freizeiteinrichtungen, wie z.B. eines Sportparks mit kombiniertem Hallen- / Freibad, leistet. Hierzu sollten rechtzeitig entsprechende Überlegungen angestellt werden, auch wenn die Realisierbarkeit größerer Freizeiteinrichtungen vielfach noch in Frage gestellt ist. Grundsätzlich sollten auch Überlegungen angestellt werden, kommerzielle Freizeitnutzungen in Marktredwitz zu etablieren. Nicht alle Freizeiteinrichtungen müssen notwendigerweise von der öffentlichen Hand vorgehalten werden, auch private Investoren können hier einen wertvollen Beitrag leisten.

Insgesamt können für die Stadt Marktredwitz folgende Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung, die im Rahmen des Workshops genannt wurden, zusammengefasst werden:

Ziele zum Themenfeld "Bevölkerung und Wohnen"

- Schaffung eines attraktiven und preisgünstigen Angebots neuer Wohnbauflächen zur Verminderung der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen und zur Begünstigung des Zuzugs von Neubürgern, insbesondere von Familien mit Kindern, nach Markredwitz,
- bevorzugte Bauflächenausweisung für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend dem Wunsch der überwiegenden Zahl von Bauwilligen,
- Vorhaltung eines differenzierten Wohnungsangebots: Ein- und Zweifamilienhäuser in landschaftlich reizvoller Lage, Geschosswohnungen in innenstadtnaher Lage,
- Vorhaltung eines attraktiven Mietwohnungsangebots als Voraussetzung zum Verbleib auch jüngerer und weniger finanzkräftiger Bevölkerungsgruppen in Markredwitz,
- Entwicklung des Geländes am Berghof für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung,
- Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestands,
- Berücksichtigung der besonderen Bedingungen auf dem Markredwitzer Wohnungs- und Immobilienmarkt bei der Schaffung neuen Wohnraums,

- Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnungen für Single-Haushalte,
- Schaffung eines ausreichenden Angebots an Sonderformen des Wohnens, insbesondere für Senioren,
- Förderung integrierter Wohnstandorte in günstiger Zuordnung zu den vorhandenen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und unter Ausschluss von Immissionskonflikten,
- Erwerb von Flächen durch die Stadt im Rahmen eines zielgerichteten Flächenmanagements.

Ziele zum Themenfeld "Wirtschaft und Gewerbe"

- Verbesserung des Arbeitsplatzangebots, insbesondere Schaffung neuer höherwertiger Arbeitsplätze in innovativen und zukunftsfähigen Branchen,
- Begünstigung der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in attraktiver Lage und in ausreichendem Umfang,
- Ausweisung größerer Gewerbeflächen in Nähe der Autobahn,

- Vorhaltung eines differenzierten Gewerbeflächenangebots: Gewerbeflächen für spezifisches Autobahngewerbe in Autobahnnähe, Gewerbeflächen für hochwertige Dienstleistungsbranchen in Nähe zur Innenstadt,
- Inwertsetzung attraktiver Gebäude und Flächen für gewerbliche Nutzungen,
- Verbesserungen im Bereich der "weichen Standortfaktoren" (Bildungs-, Kultur-, Freizeitangebot, Landschaftsbild),
- Erwerb von Flächen durch die Stadt im Rahmen eines zielgerichteten Flächenmanagements,
- Gewährleistung eines möglichst geringen Flächenverbrauchs: günstiges Verhältnis zwischen beanspruchter Fläche und zur Verfügung gestellten Arbeitsplätzen.

Ziele zum Themenfeld "Verkehr und technische Infrastruktur"

- Vierspuriger Ausbau der B 303 als bedeutender Ost-West-Verkehrsachse,
- Ausbau der Verbindung Paris - Prag im Bereich des Schienenfernverkehrs.

Ziele zum Themenfeld "Zentralität und Gemeinbedarf"

- Weiterentwicklung der spezifischen Stärken der Stadt Marktredwitz, Verzicht auf uneffiziente Rundum-Aktivitäten,
- Profilierung der Stadt Marktredwitz als attraktiver Standort innerhalb der böhmischen Bäderlandschaft (Einbindung von Marktredwitz in ein regionales Marketing),
- Stadtmarketing: Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Marktredwitz nach außen (Außenmarketing), Verbesserung des städtischen Images bei den Einwohnern selbst (Innenmarketing),
- Nutzung der sich aus der industriellen Tradition ergebenden positiven Darstellungsmöglichkeiten, innovative Nutzungen in ehem. Industriebauten (z.B. Fabrikhalle),
- Schaffung von mehr Urbanität und Betonung des "Städtischen" im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung,
- Förderung des Seminarismus,
- Ansiedlung weiterführender Schulen von überörtlicher Bedeutung in Marktredwitz,
- Vorhaltung eines attraktiven Kulturangebots,
- Verbesserung des Beherbergungs- und Übernachtungsangebots durch Ansiedlung eines oder mehrerer Hotels in attraktiver Lage und mit gehobenem Standard,

Ziele zum Themenfeld "Freizeit und Erholung"

- Freihaltung ausreichender Flächen, auf denen langfristig attraktive Freizeiteinrichtungen geschaffen werden können,
- Schaffung kommerziell genutzter Freizeiteinrichtungen durch private Investoren im Außenbereich (z.B. Freizeitpark, Märchenpark),
- Schaffung attraktiver Freizeiteinrichtungen für Jugendliche, u.a. Einrichtung einer Diskothek,
- Schaffung ausreichender Freizeitangebote für Kinder (z.B. Spielplätze),
- Schaffung überdachter, wetterunabhängiger Freizeitangebote,
- Vorhaltung eines attraktiven Rad- und Fußwegenetzes,
- Schaffung von Verbindungsachsen zwischen Innenstadt und umgebender Landschaft,
- Weiterentwicklung des Freibadgeländes,
- Verbesserung des Freizeitangebots im Zuge der Landesgartenschau,
- verstärkte Durchführung publikumswirksamer Events,
- sinnvolles Management im Hinblick auf die zahlreich vorhandenen Reiterhöfe: Entschärfung bestehender Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung, Ergänzung der Reiterhöfe mit guter Gastronomie,

- Vermehrung und Intensivierung der Hinweise bezüglich der in Natur und Landschaft bestehenden Attraktionen,
- Einrichtung von Spazier- und Wanderwegen mit besonderen thematischen Bezügen (z.B. "Philosophenweg", geologischer Lehrpfad),
- Inwertsetzung des 24-Örter-Stein-Gebietes für Erholungssuchende: Gewährleistung der Zugänglichkeit des Gebietes für Besucher, Errichtung eines Aussichtsturms in diesem Gebiet,
- Erhöhung der Zahl von Attraktionen in der Innenstadt, u.a. attraktivere Gestaltung des Stadtparks.

Ziele zum Themenfeld "Natur und Landschaft"

- Schutz und Erhalt naturnaher Flächen, Ausschluss von Freizeit- und Erholungsnutzungen in sensiblen Bereichen,
- Erhöhung der Erlebbarkeit der Landschaft: stärkere Darstellung und Inszenierung der Landschaft.

2. Räumliches Ordnungskonzept

Dem räumlichen Ordnungskonzept für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Markredwitz liegt das Ziel zugrunde, die Stadt Markredwitz insbesondere als Wohn- und Gewerbestandort weiterzuentwickeln. Als Stadt mit kompakten Siedlungsflächen, städtisch geprägten Wohngebieten, guter Infrastrukturausstattung und hoher Arbeitsplatzzentralität nimmt Markredwitz in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsort eine Sonderstellung gegenüber den übrigen, meist ländlich geprägten Gemeinden des inneren Fichtelgebirgsraumes ein. In dieser seiner besonderen Stellung soll Markredwitz durch die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohnen und Gewerbe weiter gestärkt werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Bauflächenentwicklung muss darauf geachtet werden, dass diese auf solche Bereiche gelenkt wird, die landschaftlich am wenigsten sensibel sind. Gleichzeitig muss einer drohenden Zersiedlung entgegengewirkt werden. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen sieht das räumliche Ordnungskonzept vor, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung überwiegend in den landschaftlich weniger sensiblen Bereichen des nördlichen Stadtgebiets und dabei möglichst kernstadtnah erfolgt, d.h. in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende kernstädtische Siedlungsgebiete oder in Bereichen, die eine günstige Zuordnung zur Kernstadt aufweisen.

Eine besondere Eignung für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht innerhalb des Stadtgebiets Markredwitz im Bereich des Berghof-Geländes nördlich der Kernstadt. Hier soll daher zukünftig der eindeutige Schwerpunkt der weiteren Wohnbauentwicklung liegen. Für den Standort „Berghof“ sprechen neben seiner Nähe zur Kernstadt mit ihren Versorgungs- und Bildungseinrichtungen vor allem die insgesamt sehr hohe Wohnattraktivität (Südhanglage mit guter Aussicht) und die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Zudem bietet der Standort den Vorteil, dass sich die hier vorhandenen Flächen bereits zum Großteil im Eigentum der Stadt Markredwitz befinden.

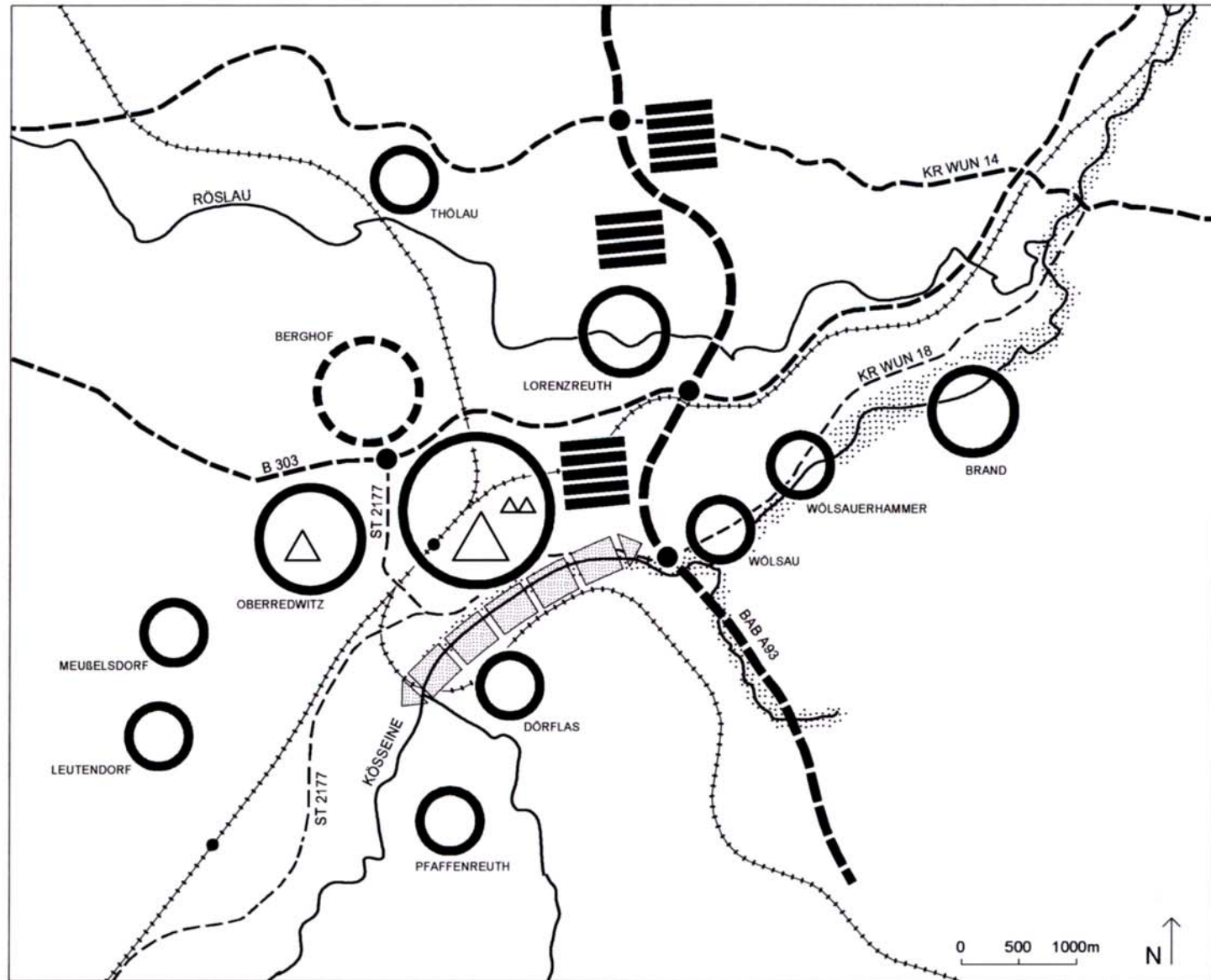
Ein besonderes Flächenpotential für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen bietet der nordöstlich der Kernstadt gelegene Stadtteil Lorenzreuth im Bereich „Rathauhütte“. Hier soll daher schwerpunktmäßig die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Markredwitz erfolgen. Besonderer Vorteil des Standorts „Rathauhütte“ ist dessen Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle „Rathauhütte“ der A 93. Für den Standort spricht zudem, dass durch seine relativ große Entfernung zu den südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Lorenzreuth keine zusätzlichen Immissionskonflikte entstehen.

Insgesamt trägt die weitgehende Konzentration der wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungstätigkeit auf die kernstadtnahen Bereiche des Berghof-Geländes und der Flächen im Bereich „Rathauhütte“ in besonderer Weise dazu bei, dass die Kernstadt in ihren Funktionen, insbesondere in den Bereichen Wohnen und Gewerbe, weiter gestärkt wird. Durch die gleichzeitige Verbesserung der Ausstattung der Kernstadt mit zentralen Versorgungseinrichtungen, die der Gesamtstadt und deren Einzugsbereich dienen, kann zudem erreicht werden, dass Markredwitz in seiner Kernstadt ein zunehmend „städtisches“ Profil erhält und sich als Stadtzentrum deutlicher als bisher von seinem ländlich geprägten Umland abhebt.

In den umgebenden, der Kernstadt nicht unmittelbar zugeordneten Stadtteilen soll der ländliche Charakter grundsätzlich erhalten bleiben. Für diese Stadtteile wird daher entsprechend ihrer Ausstattung die Funktion der Eigenentwicklung (Wohnen, Landwirtschaft, standortgebundene Arbeitsplätze) vorgesehen. Grundsätzliches Ziel ist es, die stadtteilbezogene Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Geschäfte etc.) sicherzustellen bzw. zu verbessern.

STRUKTURKONZEPT

- Stadtteile
- ▮ Gewerbe und Industrie
- △ Gemeinbedarf
- Verkehrswege
- ++++ Bahnlinie
- ~ Fließgewässer
- ⋯ Flußaue
- ➡ Entwicklungsachse Landesgartenschau



STADT MARKTREDWITZ

Die anzustrebende bauliche Konzentration in den kernstadtnahen Bereichen soll zukünftig begleitet werden von einer Aktivierung der Grün- und Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen. Diesen Grün- und Freiflächen kommt eine wichtige Funktion als Gliederungselement der Siedlungsstruktur zu. Unter Nutzungsaspekten haben sie darüber hinaus als Naherholungsgebiete, landwirtschaftliche Nutzflächen und ökologische Vorrangflächen einen zentralen Stellenwert für die künftige Siedlungsentwicklung.

Eine besondere Bedeutung kommt im Hinblick auf die Aktivierung der im Stadtgebiet Marktrechwitz vorhandenen Grün- und Freiflächen dem Kösseinetal zu, das eine auffällige Zäsur innerhalb des Stadtgebiets darstellt. Zukünftig ist vorgesehen, die südwestlich der Kernstadt gelegenen Talbereiche in eine gemeinsam mit der Stadt Eger geplante 'Grenzenlose Gartenschau 2006' miteinzubeziehen. Die genannten Talbereiche sollten daher entsprechend aufgewertet werden.

Ein besonderer Stellenwert kommt neben dem Kösseinetal auch dem im Südosten des Stadtgebiets Marktrechwitz gelegenen Bereich des Steinwaldes zu. Dieser landschaftlich wertvolle Bereich umfasst eine bis auf wenige Inseln geschlossene Waldlandschaft mit äußerst vielseitigen Waldübergangsbereichen. Er sollte in seiner Eigenart erhalten und vor allem als Naherholungsraum entwickelt werden.

Für die räumliche Entwicklung grundsätzlich von Bedeutung sind die vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen, Kanalisation etc.). Da diese Einrichtungen große Investitionssummen binden, sollte eine Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vor allem entlang von gebündelten technischen Infrastruktureinrichtungen erfolgen oder auf Flächen, die - wie z.B. das Berghof-Gelände - groß genug sind, dass eine wirtschaftliche Erschließung möglich ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in der Stadt Marktrechwitz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verwirklicht werden soll. Die Abstimmung der Funktionen und Aufgaben, die die Stadt Marktrechwitz zukünftig zu erfüllen hat, erfolgt somit unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit, der sozialen Erfordernisse und der Berücksichtigung ökologischer Belange. Dabei sollen alle Vorhaben so gestaltet werden, dass sie auch einen Beitrag zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern leisten.