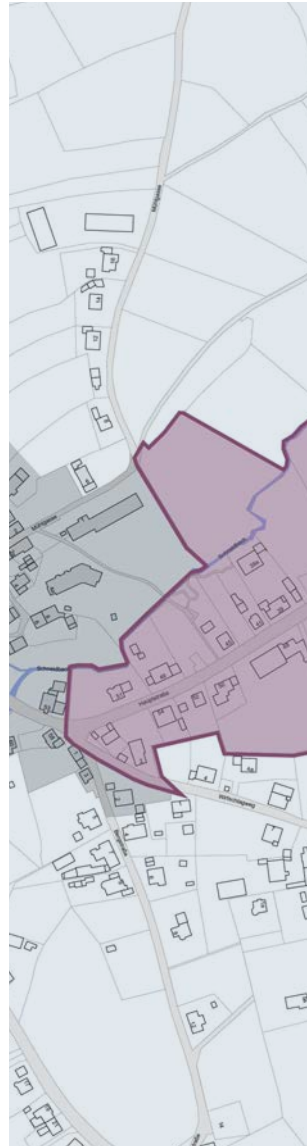


GEMEINSAME VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEM. § 141 BAUGB ZUR ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN SANIERUNGSGEBIETE

BISCHOFSGRÜN | FICHELBERG | MEHLMEISEL | WARMENSTEINACH

BERICHT

ENTWURF - STAND JANUAR 2021



GEMEINSAME VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN FÜR DIE GEMEINDEN BISCHOFSGRÜN, FICHTELBERG, MEHLMEISEL UND WARMENSTEINACH ZUR ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN SANIERUNGSGEBIETE

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:

Die Gemeinden der Ochsenkopfreion: Gemeinde Bischofsgrün,
Gemeinde Fichtelberg, Gemeinde Mehlmeisel, Gemeinde Warmensteinach

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:

Im Rahmen des Stadtumbaumanagements:

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

Eislebener Str. 6

10789 Berlin

Tel.: 030 - 8916706

Fax: 030 - 8913894

mail@umbaustadt.de

www.umbaustadt.de

Dipl.- Ing. Rico Emge

M.Sc. Marie-Luise Ulbrich

B.Sc. Lea Herbrich

GRAFIK:

UmbauStadt

ABBILDUNGEN, DARSTELLUNG, FOTOS UND PLÄNE:

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht
aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei UmbauStadt.

Stand: Januar 2021



INHALT

1. ANLASS UND ZIEL	4
2. ASPEKTE DER ISEK-FORTSCHREIBUNG AUS DEM JAHR 2019/20	5
2.1. Regionale Einbindung	5
2.2. Historische Entwicklung	6
2.3. Bevölkerungsentwicklung	7
2.4. Wirtschaft und Beschäftigung	8
2.5. Entwicklung des Wohnbestands	10
2.6. Infrastruktur	10
2.7. Tourismus	12
2.8. Klimaschutz und erneuerbare Energien	13
3. ZUSAMMENFASSUNG DER VU DER GEMEINDEN BISCHOFSGRÜN, FICHTELBERG UND MEHLMEISEL VON 2013	14
4. ZUSAMMENFASSUNG DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN FÜR WARMENSTEINACH AUS DEN JAHREN 2009 (ORTSKERN) UND 2013 (BAHNHOFSTRASSE 2013)	17
5. DARSTELLUNG DER BESTEHENDEN SANIERUNGSGEBIETE MIT DARSTELLUNG DER AKTUELLEN UNTERSUCHUNGSKULISSEN	18
5.1. Bischofsgrün	19
5.2. Fichtelberg	21
5.3. Mehlmeisel	23
5.4. Warmensteinach	25
6. DARSTELLUNG DER QUARTIERE IN DEN UNTERSUCHUNGSKULISSEN	26
6.1. Bischofsgrün	26
6.2. Fichtelberg	30
6.3. Mehlmeisel	37
6.4. Warmensteinach	41
7. ERMITTELTE STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE	47
8. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN	48
9. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER	50
10. VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER SANIERUNGSGEBIETSERWEITERUNGEN	51
10.1. Bischofsgrün	51
10.2. Fichtelberg	52
10.3. Mehlmeisel	53
10.4. Warmensteinach	54
11. HINWEISE ZUM VERFAHREN	55

1. ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinden Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach bilden gemeinsam den interkommunalen Verbund Ochsenkopf. Sie widmen sich gemeinsam Herausforderungen, die kleinere Gemeinden alleine kaum bewältigen können.

Im Jahr 2010 erfolgte die Erarbeitung eines gemeinsamen interkommunalen integrierten städtebauliches Entwicklungskonzepts, das im Jahr 2019/20 fortgeschrieben wurde. Durch ein gemeinsames Stadtumbaumanagement betreut, veranlassten Bischofsgrün, Fichtelberg und Mehlmeisel die Erstellung gemeinsamer Vorbereitender Untersuchungen, welche im Jahr 2013 zur Festsetzung der jeweiligen kommunalen Sanierungsgebiete führten.

Parallel gab die Gemeinde Warmensteinach eigene Vorbereitende Untersuchungen in Auftrag, welche die Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Jahr 2013 bildeten, das räumlich an das Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2009 anschließt. Im Rahmen des Stadtumbaumanagements und der ISEK-Fortschreibung wurde deutlich, dass jede der vier Gemeinden eine Erweiterung der bestehenden Sanierungsgebiete beabsichtigt. In einem zügigen Prozess wurden die hier vorliegenden Untersuchungen durchgeführt. Da inhaltlich sowohl auf die bereits vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen als auch auf die jüngst fertiggestellte ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2019/20 zurückgegriffen werden konnte, wurden die Untersuchungen auf das Wesentliche beschränkt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass für die Gemeinde Fichtelberg im Bereich Fichtelberg Nord eine separate Vorbereitende Untersuchung als sinnvoll erachtet wird. Für das Quartier „Fichtelberg Neubau“ wurden zwar Vorbereitende Untersuchungen im Jahr 2002/2003 durchgeführt, jedoch kein Sanierungsgebiet festgelegt. Da es sich hier um einen eigenen Ortsteil handelt, kann dieser Bereich nicht im Rahmen einer Sanierungsgebietserweiterung erfolgen. Hier wären umfassende Vorbereitende Untersuchungen notwendig.

2. ASPEKTE DER ISEK-FORTSCHREIBUNG AUS DEM JAHR 2019/20

Im Jahr 2020 erfolgte die Fortschreibung des interkommunalen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2010, dessen aktuelle Daten eine solide Grundlage für die hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen darstellen. Bei den Inhalten der nachfolgenden Seiten handelt es sich daher um einen geringfügig angepassten Auszug aus dem I-ISEK.

2.1. REGIONALE EINBINDUNG

Die vier Ochsenkopfgemeinden Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach liegen im Norden Bayerns im Regierungsbezirk Oberfranken. Die Ortschaften gruppieren sich um den 1.024 m hohen Berg Ochsenkopf, welcher der umliegende Region ihren Namen gibt. Lokalisiert im Landkreis Bayreuth sind die Gemeinden ebenso Teil der Metropolregion Nürnberg. Die Ochsenkopf-Region zeichnet sich darüber hinaus durch ihre Nähe zu den Grenzen von Thüringen und Sachsen, sowie zu der tschechischen Grenze aus.

Die Ochsenkopf-Region liegt im Naturraum „Hohes Fichtelgebirge“ und stellt sich als landwirtschaftlich geprägte, waldreiche Hügel- und Berglandschaft dar. Die Erlebnisregion zählt insbesondere durch ihr Wintersportangebot zu einem der beliebten Reiseziele in Nordbayern.



Abb. 01 Einbindung der Ochsenkopfregion in den regionalen Kontext

2.2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Obwohl die Gemeinden bereits im 13. und 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt wurden, gewann die Ochsenkopfreion erst im Laufe des 16. und 17. Jahrhundert zunehmend an Bedeutung. Zu dieser Zeit erfolgte die Errichtung der ersten Hütten- und Hammerwerke zum Abbau von Eisenerz und zur Glasherstellung. Diese prägten die Wirtschaft der Region noch über mehrere Jahrhunderte und sorgten für einen gewissen Wohlstand. Noch heute erinnern Ortsteilnamen, das Fichtelberger Besucherbergwerk und das Warmensteinacher Glasmuseum an jene vergangenen Zeiten. Mit der fortschreitenden Industrialisierung und der damit einhergehenden stetig wachsenden Nachfrage nach Eisen und Stahl reichten die Arbeitsplätze in den kleinen Betrieben nicht mehr aus und viele Einwohner mussten die Region verlassen um sich andernorts Arbeit zu suchen. Der Ausbau des Fremdenverkehrs in den 1970er und 80er Jahren führte zu einem erneuten wirtschaftlichen Aufschwung.

Obwohl die Gemeinde Bischofsgrün (erstmalig urkundlich erwähnt in 1242) bei einem Großbrand im Jahr 1887 fast vollständig zerstört wurde, gibt es einige denkmalgeschützte Gebäude, wie die Gläsermühle von 1744, und das ehemalige Hammer-Herrenhaus von 1764/65. Weiterhin unter Denkmalschutz steht das Pfarrhaus von 1888 und die evangelische Pfarrkirche, erbaut in den Jahren von 1888 bis 1891. Von Beginn des 20. Jahrhunderts bis Mitte der 70er Jahre war Bischofsgrün an das regionale Schienennetz angebunden.

Warmensteinach wurde im Jahre 1402 erstmalig urkundlich erwähnt. Ein bedeutendes Denkmal stellt hier die Kirche St. Laurentius in Oberwarmensteinach dar. Der barocke Saalbau mit Zwiebelhaube stammt aus den Jahren 1755 bis 57. Der Bahnhof von 1899 und das ehemalige Eisenbahnerwohnhaus von 1905 prägen heute den zentralen Rathausplatz.

Die erste urkundliche Erwähnung der Gemeinde Fichtelberg erfolgte im Jahr 1317. 1933 wurde der Ortsteil Neubau eingemeindet. Die Pfarrkirche Mariae Geburt von 1708, die Brauerei in der Heinrich-Linder-Straße (Ende 18. Jhd.) und das Bergamtsgebäude/Herrenhaus (Mitte bis Ende 18. Jhd.) stehen unter Denkmalschutz und prägen das Ortsbild nachhaltig. In einem ehemaligen Bauernhaus aus dem Jahr 1790 befindet sich heute das Heimatmuseum. Zwischen 1890 und 1976 wurde die Bahnstrecke Neusorg – Fichtelberg befahren. Im Jahr 1977 wurde die Kristall-Therme eröffnet, welche jedoch im Jahr 2012 einem Großbrand zum Opfer fiel.

Die Gemeinde Mehlmeisel (erstmalig urkundlich erwähnt 1283) erlebte in den Jahren 1848 und 1901 zwei Großbrände, bei denen viele Gebäude zerstört wurden. Vom Brand verschont blieben die Kriegergedächtniskapelle (1840) und die Wallfahrtskapelle (bezeichnet 1686), welche heute unter Denkmalschutz stehen. Das Ortsbild von Mehlmeisel wird vorrangig durch die Pfarrkirche St. Johannes geprägt, welche im Jahr 1907 fertiggestellt wurde.

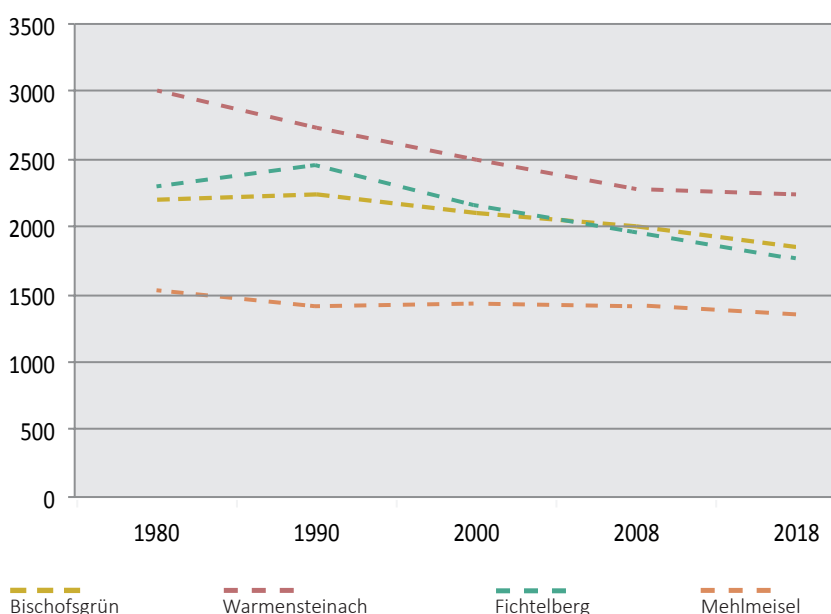
2.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Als Grundlage für die nachfolgende Darstellung der demographischen Entwicklung dienen die Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik. Für die grundlegenden Entwicklungsparameter wurden die statistischen Jahrbücher der jeweiligen Gemeinde, sowie der Demographie-Spiegel für Bayern ausgewertet. Prognosen für Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern erfolgten dabei für einen Zeitraum bis 2031, während die Bevölkerungsentwicklung für Gemeinden mit über 5.000 Einwohner und Landkreise bis 2037 prognostiziert wurde.

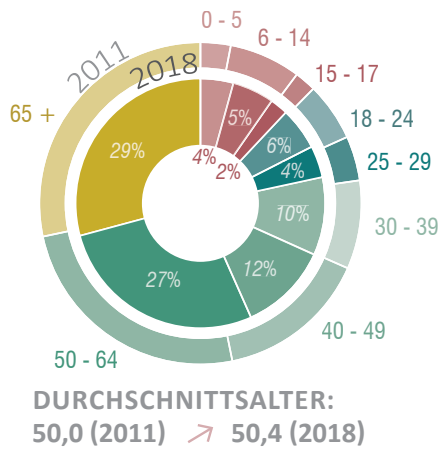
2.3.1. Bevölkerungsentwicklung- und Prognose (Hauptwohnsitz)

Die Ochsenkopfreion hat seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist charakteristisch für den Norden Bayerns, insbesondere für den Regierungsbezirk Oberfranken und seinen ländlichen Raum. In Südbayern, insbesondere rund um die Metropolregion München, sowie rund um Regensburg und im Nürnberger Raum wird dagegen ein starkes Bevölkerungswachstum erfasst. Bis zum Jahr 2031 (gegenüber 2017) geht das Bayerische Landesamt für Statistik ausgehend von der Datenlage am 31.12.2017 von einem Bevölkerungsrückgang von 6,4 Prozent in der Ochsenkopfreion aus. Während für Bischofsgrün ein Bevölkerungszuwachs von 3,8 Prozent erwartet wird, sollen die Einwohnerzahlen in Fichtelberg um 5,7 Prozent, in Warmensteinach um 10,7 Prozent und in Mehlmeisel um 12,2 Prozent sinken. Gleichwohl zeigen aktuelle Entwicklungen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Mehlmeisel eher stagniert und in Warmensteinach sogar ansteigt, sodass perspektivisch nicht von einer so starken Reduktion ausgegangen werden muss wie mit den Daten von Ende 2017 prognostiziert wurde.

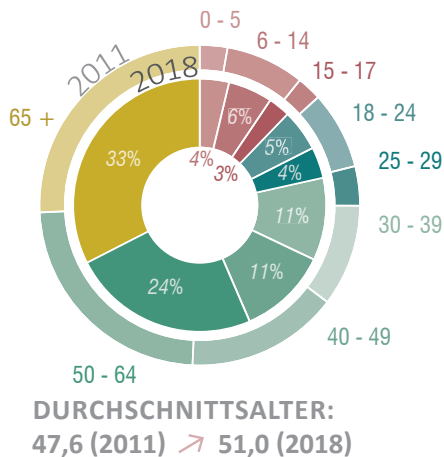
Abb. 02 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020 (Eigene Darstellung)



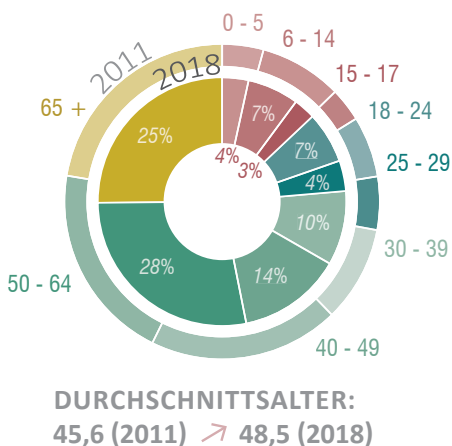
Bischofsgrün



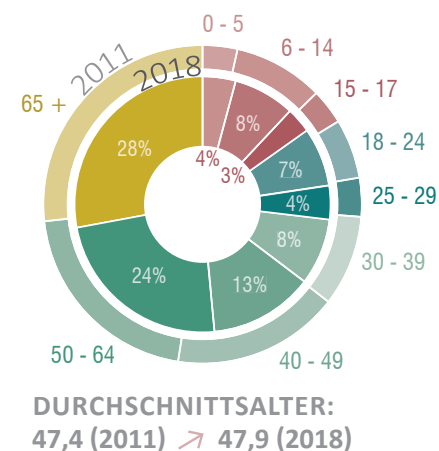
Fichtelberg



Mehlmeisel



Warmensteinach



Die Bevölkerungsentwicklung einer Kommune ist maßgeblich von zwei Faktoren abhängig: der natürlichen Entwicklung als Saldo aus Geburten- und Sterberate und der Wanderungsentwicklung. In Kommunen mit ohnehin niedrigen Einwohnerzahlen ist es dabei deutlich schwieriger klare Trends und Tendenzen abzulesen.

In Bischofsgrün gab es in den letzten 4 Jahren deutlich mehr Sterbefälle als Geburten, dafür jedoch ein tendenziell eher positives Wanderungssaldo, welches 2016 sogar bei + 48 lag. Auch in Fichtelberg ist das natürliche Saldo negativ, bewegt sich aber verhältnismäßig nahe an Null. Besonders schwer fällt das Wanderungssaldo im Jahr 2015 mit – 34 und 2016 mit -72 ins Gewicht. Im Jahre 2017 schlug es allerdings mit + 3 ins Positive um. Zunehmend weiter im Minusbereich ist auch das natürliche Saldo der letzten vier Jahre in Warmensteinach. Viel Zuzug gab es dafür in den Jahren 2014 und 2015. Auch in Mehlmeisel ist die Zahl der Sterbefälle etwas höher als die der Geburten. Das Wanderungssaldo ist hier von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich und fällt in den Jahren 2014 und 2016 positiv, 2015 und 2017 negativ aus.

2.3.2. Entwicklung der Altersstruktur

Bedingt durch niedrige Geburtenzahlen und eine steigende Lebenserwartung wird die Gesellschaft zunehmend immer älter. Die Abwanderung junger Menschen in die Städte begünstigt diese Entwicklung im ländlichen Raum zusätzlich. So ist das Durchschnittsalter in Bayern seit 2000 von 40,5 Jahren auf 43,7 Jahre gestiegen. In der Ochsenkopregion liegt es aktuell bei 49,2 Jahren.

Das Durchschnittsalter der Einwohner Bischofsgrüns liegt bei 49,8 Jahren, wobei sich der Wert seit 2011 durch den steigenden Anteil der unter 6 Jährigen verringerte. Fichtelberg ist mit einem Durchschnittsalter von 50,8 Jahren die Kommune mit dem Größten Anteil an älteren Einwohnern. Im Vergleich zu 2011 lässt sich jedoch beobachten, dass neben den über 65 Jährigen auch der Anteil der Menschen unter 18 Jahren angestiegen ist. In Warmensteinach liegt das Durchschnittsalter bei 48 Jahren. Der Anteil der unter 18 Jährigen ist hier mit 15,3 Prozent im Vergleich zu den anderen Gemeinden hoch. Auch in Mehlmeisel beträgt das Durchschnittsalter der Einwohner 48 Jahre. Hier ist derjenigen im Alter von 18 bis 65 Jahren verglichen mit den anderen Gemeinden am größten.

2.4. WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

In der Ochsenkopregion stellt der Tourismus mit seinem Gastgewerbe den zentralen wirtschaftlichen Faktor dar. Entsprechend der Situation vieler strukturschwacher Gemeinden in Deutschland, fand seit Ende der 80er Jahre eine starke wirtschaftliche Veränderung in den Ochsenkopf-Gemeinden statt. Ein Großteil der industriellen und produzierenden Gewerbebetriebe wurden aufgegeben und nur wenige kleinere Einzelhandelsbetriebe konnten sich halten. Als einzig größerer Firmenstandort mit internationaler Strahlkraft ist die Firma SiLi, (Sigmund Lindner) aus Warmensteinach zu nennen, die mit ihrer Keramik- und Glasperlenproduktion in über 80 Länder exportiert und über ein Joint Venture in China verfügt. Die Bereiche des Dienstleistungssektors sowie das Kultur- und Gastronomieangebot fallen wirtschaftlich kaum ins Gewicht. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln wurde in neuen Einrichtungen konzentriert.

2.4.1. Pendlerquote

In allen vier Gemeinden ist die Zahl der Auspendler höher als die Zahl der Einpendler, weswegen sich das Pendlersaldo folgendermaßen darstellt (vgl. Kommunalstatistiken der Gemeinden 2019):

Warmensteinach: -363 Personen
Bischofsgrün: -160 Personen
Mehlmeisel: -493 Personen
Fichtelberg: -267 Personen

Deutlich wird, dass sowohl absolut als auch proportional die Gemeinde Mehlmeisel das stärkste Pendlersaldo aufweist, wohingegen sich in der Gemeinde Bischofsgrün mit ihren vermehrten Arbeitsplatzangeboten im Ort das niedrigste Pendlersaldo abzeichnet.

2.4.2. Arbeitslosenquote

In allen vier Gemeinden überwiegt die Zahl der arbeitstätigen Bewohner, welche eine Arbeitsstätte außerhalb ihrer Gemeinde aufsuchen gegenüber der Anzahl an Bewohnern, welche einer Tätigkeit innerhalb ihrer Gemeinde nachgehen. Dies verdeutlicht eine hohe Pendelbereitschaft der Bewohner der Ochsenkopfreion und führt entsprechend zu einer relativ niedrigen Arbeitslosenzahl. Die im Folgenden dargestellten Arbeitslosenzahlen beziehen sich auf alle arbeitsfähigen, der Agentur für Arbeit bzw. dem Jobcenter bekannten, Personen zwischen 15 Jahren und der Renteneintrittsgrenze, welche vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis (sozialversicherungspflichtig, mehr als 15 Stunden in der Woche) stehen und sich arbeitslos gemeldet haben (Vgl. Bayrisches Landesamt für Statistik 2019: 21).

Warmensteinach (Stichtag 31.12.2018):

- 2245 Einwohner
- 1349 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren
- Davon: 45 Arbeitslose, dies entspricht einer Quote von 3,3 Prozent

Bischofsgrün (Stichtag 31.12.2018):

- 1850 Einwohner
- 1131 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren
- Davon: 36 Arbeitslose, dies entspricht einer Quote von 3,1 Prozent

Mehlmeisel (Stichtag 31.12.2018):

- 1312 Einwohner
- 849 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren
- Davon: 24 Arbeitslose, dies entspricht einer Quote von 2,8 Prozent

Fichtelberg (Stichtag 31.12.2018):

- 1762 Einwohner
- 1023 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren
- Davon: 27 Arbeitslose, dies entspricht einer Quote von 2,6 Prozent

2.5. ENTWICKLUNG DES WOHNBESTANDS

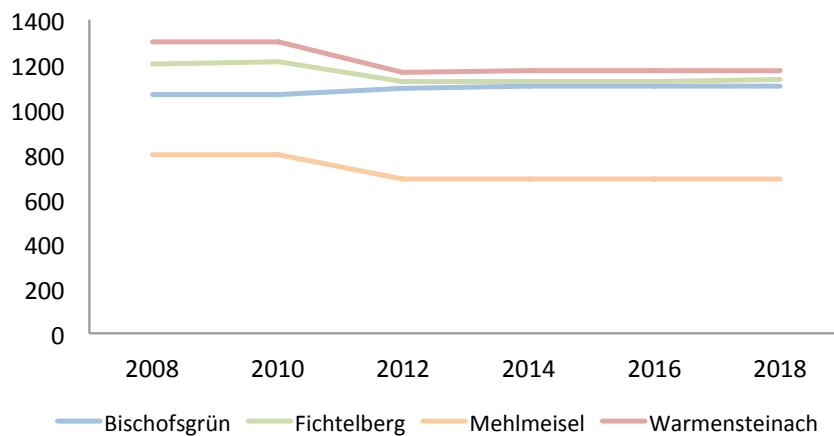


Abb. 03 Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020 (Eigene Darstellung)

Etwa in den letzten 10 Jahren (Stichtag 31.12.2018) hat sich der Wohnbestand, ablesbar an der Anzahl der Wohneinheiten (WE), in den Gemeinden Fichtelberg (1205 WE auf 1129 WE), Mehlmiesel (799 WE auf 692 WE) und Warmensteinach (1300 WE auf 1176 WE) verringert. In Bischofsgrün gibt es Ende 2018 (1100 WE) im Vergleich zu 2008 (1066 WE) mehr Wohnungen.

2.6. INFRASTRUKTUR

Im folgenden Abschnitt werden die Ausprägungen der verschiedenen Infrastrukturbereiche beschrieben.

2.6.1. Verkehrsinfrastruktur

Straßennetz

Mit dem motorisierten Individualverkehr ist die Ochsenkopfregeion verhältnismäßig gut angeschlossen. Das Fichtelgebirge ist östlich der Bundesautobahn A9 gelegen, welche zwischen Berlin, Leipzig und München verkehrt und westlich der A93 von Hof über Rosenheim nach Kiefersfelden an der österreichischen Grenze führt. Die überörtliche Haupteerschließung der vier Ochsenkopf-Gemeinden ist die Bundesstraße 303, welche als Ost-West-Tangente durch die Gemeinde Bischofsgrün verläuft. Zwischen den einzelnen Gemeinden verlaufen mehrere Staats- und Kreisstraßen, von denen jeweils die innergemeindlichen Erschließungsstraßen abgehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Seit der Stilllegung der Eisenbahnverbindung von Warmensteinach nach Bayreuth, erfolgt die öffentliche Erschließung der Ochsenkopfregion ausschließlich durch Busse. Bischofsgrün, Warmensteinach, Fichtelberg und Mehlmeisel werden durch die Buslinien 369 und 329 des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg bedient. Darüber hinaus fährt während der Woche zweimal täglich der durch den Omnibusverkehr Franken GmbH betriebene Bus 8358 zwischen Bischofsgrün, Wirsberg und Kulmbach. Weiterhin verkehrt der Bus 6391 der Regionalbus Ostbayern GmbH zwischen Neusorg und Fichtelberg und die Buslinie 3 der Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge zwischen Marktredwitz, Wunsiedel und Fichtelberg.

Zusätzlich verkehren am Wochenende und an Feiertagen zwei Fahrradbusse der Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge in der Region: Die Porzellanlinie 7627 zwischen Selb, Wunsiedel und Fichtelberg sowie die Main-Eger-Linie 7628 zwischen Marktredwitz, Wunsiedel, Fichtelberg, Bischofsgrün und Kulmbach.

Ergänzend zu den bestehenden Buslinien gibt es den „BAXI-Anrufbus“ des Landkreises Tirschenreuth, dessen Linie 8300 zwischen Mehlmeisel und Kirchenlaimbach verkehrt. Der Bus wird jeweils am Vortag telefonisch gebucht und ermöglicht ein Aussteigen an jeder beliebigen Adresse im Zielort.

Radwegenetz

Die Ochsenkopf-Region ist sehr gut an überregionale und internationale Radfernwege angebunden. So beginnt beispielsweise der etwa 465 km lange Main-Radweg in einer Alternativstrecke über den Weißmain-Radweg in Bischofsgrün. Auf zunächst gleicher Strecke führt in Bischofsgrün auch der Fichtelgebirgs-Radweg, von Bayreuth ausgehend, weiter nach Tschechien. Ebenfalls in Bischofsgrün befindet sich der Anschluss an den Saale-Radweg. Von der Gemeinde Fichtelberg ausgehend, verläuft der Brückenradweg Bayern-Böhmen auf ehemaligen Bahntrassen. Die Kommunen Fichtelberg, Mehlmeisel und Bischofsgrün sind durch den Fichtelnaabradweg miteinander verbunden. Innerhalb der Ochsenkopfregion gibt es außerdem einige Radwanderwege sowie Mountainbike-Strecken, welche den Ochsenkopf und den Schneeberg erschließen.

E-Mobilität

Mit der Erstellung eines interkommunalen Elektromobilitätskonzepts im Jahr 2015 konnte für die vier Kommunen ein Auftakt in puncto nachhaltiger Mobilität geschaffen werden. Seit dem Jahr 2018 gibt es in der Region fünf Ladestandorte für Elektroautos. Zwei davon befinden sich im Zentrum von Bischofsgrün, die restlichen Ladesäulen mit je zwei Ladepunkten à 22 kW am Fichtelsee in Fichtelberg, am Wildpark Mehlmeisel und in der Bahnhofstraße in Warmensteinach.

Schulen und Kindertagesstätten

Jede der vier Gemeinden verfügt über eine Kindertagesstätte. Diese befinden sich ausnahmslos in kirchlicher Trägerschaft. Die Kindertagesstätte in Bischofsgrün soll zeitnah ein neues Gebäude erhalten.

In jeder der vier Gemeinden befindet sich je ein Grundschulstandort. Die Grundschulen in Mehlmeisel und Fichtelberg sind Teil einer Einrichtung und kooperieren seit 1983 miteinander. In beiden Gemeinden werden jeweils zwei Klassen unterrichtet, wobei diese aus den Kindern beider Gemeinden bestehen. Weiterführende Schulen gibt es in der Ochsenkopfreion nicht.

Die nächsten Hauptschulen befinden sich in Sprengel, Bad Berneck, Ebnath oder Weidenberg. Schüler, die ein Gymnasium, eine Realschule, Fach- oder Oberschule besuchen wollen, müssen bis nach Wunsiedel, Marktredwitz oder Bayreuth pendeln.

Medizinische und Pflegeeinrichtungen

Hinsichtlich der medizinischen Versorgung hat die Höhenklinik der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern in Bischofsgrün derzeit noch ihren Standort inne, soll jedoch im Laufe der nächsten Jahre geschlossen und an einen anderen Standort außerhalb der Ochsenkopfreion verlagert werden. Die nächsten Akutkrankenhäuser befinden sich Marktredwitz und Bayreuth. Neben der Höhenklinik gibt es in Bischofsgrün eine Senioren- und Pflegeeinrichtung in privater Trägerschaft. In gleicher Trägerschaft befindet sich das, ebenfalls in Bischofsgrün ansässige, Soziohouse, welches Therapien für Alkoholabhängige anbietet. In Fichtelberg gibt es außerdem die Sozialstation Fichtelberg-Mehlmeisel in Trägerschaft des Roten Kreuzes. Ein weiteres Seniorenheim sowie ein ambulanter Pflegedienst der ev. Diakonie befinden sich in Warmensteinach.

Kirchliche Einrichtungen

Bischofsgrün verfügt über eine evangelische Pfarrei, während in Fichtelberg und Mehlmeisel jeweils eine katholische Pfarrei ansässig ist. In Warmensteinach gibt es sowohl ein evangelisches, als auch ein katholisches Pfarramt. Alle Pfarreien unterhalten regelmäßig geöffnete Pfarrämter.

Freizeiteinrichtungen

In den vier Ochsenkopfgemeinden existiert eine Vielzahl an Vereinen zur Freizeitgestaltung. Für Kinder und Jugendliche gibt es in Warmensteinach den Jugend- und Kulturverein Warmensteinach e. V.. Weiterhin gibt es ein diversifiziertes Freizeitangebot durch die ansässigen Sport- und Kulturvereine sowie kirchlichen Einrichtungen. Im Bereich des Skisports und des Fußballs gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit hinsichtlich einer gemeinsamen Jugendarbeit. Für Senioren konzentrieren sich Freizeitangebote vorrangig in Kulturvereinen und Pfarreien.

2.7. TOURISMUS

Der Tourismus spielt eine zentrale Rolle und stellt eine der wichtigsten Einnahmequellen der Region dar. Besuchern wird ein breites Angebot an Sehenswürdigkeiten und touristischen Aktivitäten geboten. Die Schwerpunkte liegen dabei zum einen im Erholungs- und Gesundheitsbereich und zum anderen im Wintersport. Die wichtigste Jahreszeit für den Tourismussektor im Ochsenkopf sind entsprechend die Wintermonate. Die Wintersaison macht rund 30 Prozent der jährlichen Urlauber- und Übernachtungszahlen aus.

Vor Ort besteht ein breites Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten, von Privatquartieren über Pensionen und Gasthäusern bis zu Großhotels mit Wellnessangeboten. In der Ochsenkopfreion gibt es außerdem zwei Campingplätze, von denen sich einer in Mehlmeisel (Campingplatz Holderbach) und einer in Fichtelberg am Fichtelsee befindet.

Zur Koordination der Angebote und Maßnahmen im Tourismussektor erfolgte eigens die Gründung der „Tourismus & Marketing GmbH Ochsenkopf“. Eine gemeinsame Homepage (www.erlebnis-ochsenkopf.de) gewährleistet einen umfassenden Überblick über das touristische Angebot. Sie dient zudem der einheitlichen Vermarktung der Region und der Vernetzung der touristischen Akteure und Institutionen.

2.8. KLIMASCHUTZ UND ERNEUERBARE ENERGIEN

2.8.1. Klimaschutz- und Klimaanpassung

Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung dienen, stellen seit dem Jahr 2020 eine Grundvoraussetzung im Rahmen der Städtebauförderung dar. Innerhalb städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen soll den Anforderungen dieser Belange gemäß § 136 Abs. 4 S. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Sanierungsmaßnahmen sollen dem Klimaschutz vor allem durch den Fokus auf eine energetische Sanierung der Bausubstanz dienen.

2.8.2. Erneuerbare Energien

Im Landkreis Bayreuth liegt der Anteil erneuerbarer Energien im Stromverbrauch bei 10,7 Prozent und damit insgesamt über dem bayerischen Durchschnitt. Während 13 von 33 Kommunen des Landkreises bereits mehr Strom erzeugen als sie verbrauchen, liegen die Gemeinden der Ochsenkopfreion im regionalen Vergleich bisher eher im unteren Bereich. In der Ochsenkopfreion liegt der Schwerpunkt im Bereich der erneuerbaren Energien bisher auf der Wasserkraft, der Nutzung von Solarenergie und der Geothermie.

3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN DER GEMEINDEN BISCHOFSGRÜN, FICHTELBERG UND MEHLMEISEL IM JAHR 2013

Im Rahmen des Stadtumbaumanagements wurden im Jahr 2013 gemeinsame Vorbereitende Untersuchungen für die Gemeinden Bischofsgrün, Fichtelberg und Mehlmeisel durchgeführt.

Bedingt durch den Strukturwandel und der daraus resultierenden Finanzknappheit sowie einer generellen Überalterung der Bausubstanz, zeichneten sich in den Gemeinden einige städtebauliche Missstände ab. Diese sollten hinreichend ermittelt und entsprechende Sanierungsgebiete räumlich abgegrenzt werden. Hierfür wurden mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen Beurteilungsgrundlagen im Sinne des § 141 Abs. 1 BauGB geliefert.

Die Untersuchungen bezogen sich dabei jeweils auf das gesamte kommunale Hoheitsgebiet der Gemeinden, im Besonderen jedoch auf die Ortskerne. Anknüpfend an die Analyse wurden anschließend konkrete Projekte und Maßnahmen, unter Angabe der jeweiligen zu erwartenden Kosten, vorgeschlagen.

Eine wesentliche Grundlage für die gesamte Untersuchung bildete ein breit angelegter Kommunikations- und Beteiligungsprozess. Dieser bestand unter anderem aus Sitzungen der interkommunalen Lenkungsgruppe sowie Bürgerinformationsveranstaltungen, einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit über die gemeinsame Homepage, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB und einer Eigentümerbefragung.

Abb. 04 Rahmenplan
Bischofsgrün
VU 2013



Bischofsgrün

In Bischofsgrün konzentrieren sich die ortsbildprägenden Gebäude besonders in der Ortsquerung von Nordwesten nach Südosten über den Kirchenring und die Hauptstraße. Hier befinden sich ebenfalls Angebote aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sowie öffentliche und soziale Einrichtungen. Gleichzeitig wird der Straßenzustand dieser zentralen Achse nur als mittelmäßig eingestuft und es stehen vereinzelt Gebäude leer. Eine Umgestaltung und Nachnutzung der Kaiserwiesen wurde als konkretes Projekt vorgeschlagen, welches sich unter anderem durch einen architektonischen und landschaftsplanerischen Wettbewerb in 2019/20, zur Realisierung einer Kita an dieser Stelle, bereits in der Umsetzung befindet. Weiterhin im Fokus stehen das Gelände der ehemaligen Lackwarenfabrik und die innerörtliche Entwicklungsachse. Die genannten Projekte sind in der Fortschreibung des ISEK weiter ausgeführt.

Fichtelberg

In der Gemeinde Fichtelberg stellen die Bayreuther Straße mit dem Max-Reger-Platz als Ost-West-Achse und die Gablonzer Straße/ Heinrich-Lindner-Straße als Nord-Süd-Achse die wesentlichen Bereiche dar, an denen sich der Großteil der sozialen und öffentlichen Nutzungen sowie der Gastronomie- und Einzelhandelsangebote befindet. Gleichzeitig konzentrieren sich hier Leerstände, die auch baukulturell ansprechende Gebäude betreffen. Der generelle Gebäudezustand wurde vor allem im Bereich Marienplatz/ Heinrich-Lindner-Straße als schlecht bis sehr schlecht bewertet. Wesentliche Projekte, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung aufgegriffen wurden, sind unter anderem die Verbesserung der Erlebbarkeit der Fichtelnaab, der Umgang mit dem ehemaligen Schamottewerk, die Entwicklung des Sägerei-Geländes und die Sanierung des Bergamtsgebäudes, derehemalige Lindner-Brauerei und des Arbeiterwohnhauses.



Abb. 05 Rahmenplan
Fichtelberg
VU 2013

Mehlmeisel

In Mehlmeisel sind die öffentlichen und sozialen Nutzungen sowie die Angebote im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor im Ortskern verteilt, entlang dem Schnaitbach und der Neugrüner Straße. Die Gemeinde weist verhältnismäßig wenig Leerstände auf, jedoch wurde vor allem der bauliche Zustand der Grundschule als schlecht bewertet. Weiterhin gibt es großflächige Freiräume mit Gestaltungsbedarf am Schnaitbach und am Ortseingang um die Kirche. Hier setzen mit der neuen „Grünen Mitte“ und der Umgestaltung des Kirchengeländes die wesentlichen vorgeschlagenen Projekte an.

Abb. 06 Rahmenplan
Mehlmeisel
VU 2013



Die Sanierungsgebiete wurden entsprechend der Untersuchungsergebnisse final räumlich abgegrenzt und abschließend durch die Gemeinderäte beschlossen. Vorgeschlagene Projekte und Maßnahmen sind teils in Umsetzung oder wurden im Rahmen des ISEK aufgegriffen und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

4. VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN IN WARMENSTEINACH AUS DEN JAHREN 2009 (ORTSKERN) UND 2013 (BAHNHOFSTRASSE) UND 2013 (BAHNHOFSTRASSE 2013)

In der Gemeinde Warmensteinach wurden in den Jahren 2009 und 2013 durch das Büro RSP Architekten und Stadtplaner Vorbereitende Untersuchungen für verschiedene Bereiche durchgeführt.

Im Jahr 2009 wurde dabei zunächst der Ortskern untersucht, also der Bereich ausgehend vom Rathaus bis zu dem Gewerbegebiet im Süd-Westen. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei ca. 6,4 ha. In einer umfassenden Bestandsaufnahme- und Analyse wurde der Rathaus-Platz als Umgestaltungspotenzial gesehen und erkannt, dass die weiter süd-westlich befindlichen Bereichen zwischen Rathaus und Gewerbe städtebauliche Missstände aufwiesen. Der hieraus abgeleitete Rahmenplan sieht eine Aufwertung und optimierte Nutzung der genannten Flächen, sowie eine Verstärkung des „grünen Bandes“ entlang der Warmen Steinach vor.

Etwa vier Jahre später wurde der ca. 16 ha große Bereich zwischen Rathaus und Freizeithaus entlang der Bahnhofstraße untersucht. Für die Analyse konnte hierbei auf bestehende Planwerke, wie beispielsweise das ISEK von 2010 zurückgegriffen werden. Insgesamt wurden 5 Handlungsschwerpunkte abgeleitet. Das Freizeithaus (Schwerpunkt 1) wurde als nicht mehr zeitgemäß und überdimensioniert eingeordnet. Vorgeschlagen wurde hierfür beispielsweise ein gemeinsames Nutzungskonzept in Verbindung mit der Turn- und Festhalle. Außerdem entsprechen die Gebäude des Gustav-Leutelt-Platzes (Schwerpunkt 2) aus gestalterischer, funktionaler und energetischer Sicht nicht den Anforderungen modernen Wohnens. Das Umfeld ist zudem aufwertungsbedürftig und eine qualitätsvolle fußläufige Anbindung an die Ortsmitte entlang der Warmen Steinach nicht gegeben. Ziel sollte eine grundlegende Steigerung der Attraktivität sein. Weiterhin stellen Leerstände an einer so prominenten Lage wie der Bahnhofstraße ein wesentliches Problem für das Ortsbild dar. Mit der Leerstandsoffensive (Schwerpunkt 3) wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die zum Ziel haben, bestehende Leerstände zu beheben und künftige zu vermeiden. Generell soll das Ortsbild verbessert werden (Schwerpunkt 4), denn der Bereich um die Bahnhofstraße hat eine stark repräsentative Funktion, vor allem hinsichtlich des Fremdenverkehrs, inne. Ziel sollte hier eine Sicherung der Grundversorgungseinrichtungen und eine generelle gestalterische Aufwertung, beispielsweise durch eine Neugestaltung des Straßenraums, sein. Den letzten Handlungsschwerpunkt stellt das „Grüne Entwicklungsband“ dar (Schwerpunkt 5). Entlang des Flusses gibt es bisher kein durchgehendes schlüssiges Wegesystem, wodurch die Warme Steinach kaum erlebbar ist. Ziel ist es, den Bereich als naturnahen Ort der Naherholung aufzuwerten indem nicht mehr benötigte leerstehende Gebäude zurückgebaut und Fußwegeverbindungen ausgebaut werden.



Abb. 07 Rahmenplan Ortskern (Süd) VU 2009



Abb. 08 Rahmenplan Bahnhofstraße (Nord) VU 2013

5. DARSTELLUNG DER BESTEHENDEN SANIERUNGSGEBIETE MIT DARSTELLUNG DER AKTUELLEN UNTERSUCHUNGSKULISSEN

Nachfolgend werden die bestehenden Sanierungsgebiete in grau und die Untersuchungsgebiete für mögliche Erweiterungen mit roter Umrandung dargestellt sowie in den zugehörigen Legenden entsprechend benannt.

Abb. 09 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen in der Gemeinde Bischofsgrün



- 1 Teilbereich 1: Arrondierung
- 2 Teilbereich 2: Südl. Umfeld Illerswiesen
- 3 Teilbereich 3: Jägerstraße/ Brunenbergstraße
- 4 Teilbereich 4: Friedhof

 Bestehendes Sanierungsgebiet (2013)

 Untersuchungsgebiete

5.1. BISCHOFSGRÜN

Das bestehende Sanierungsgebiet umfasst den Ortskern von Bischofsgrün und schließt alle wesentlichen in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2013 vorgeschlagenen Räume für Projekte und Maßnahmen mit ein. Im Rahmen des laufenden Stadtumbaumanagements und der Fortschreibung des ISEK haben sich jedoch noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die über die Grenzen des bestehenden Sanierungsgebiets hinausgehen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen sind zum Teil für die Umsetzung dieser in der ISEK-Fortschreibung beschriebenen Projekte relevant oder sie stellen wichtige Eingangs- oder Verknüpfungspunkte dar. Entsprechend sollen der Übergang zum Naturkurpark, die südlich an die Kaiserwiesen angrenzenden Siedlungsbestandteile, der Teilbereich an der Jägerstraße/ Brunenbergstraße und der Friedhof am Ortseingang in das künftige Sanierungsgebiet eingeschlossen werden.

Abb. 10 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen
in der Gemeinde Fichtelberg

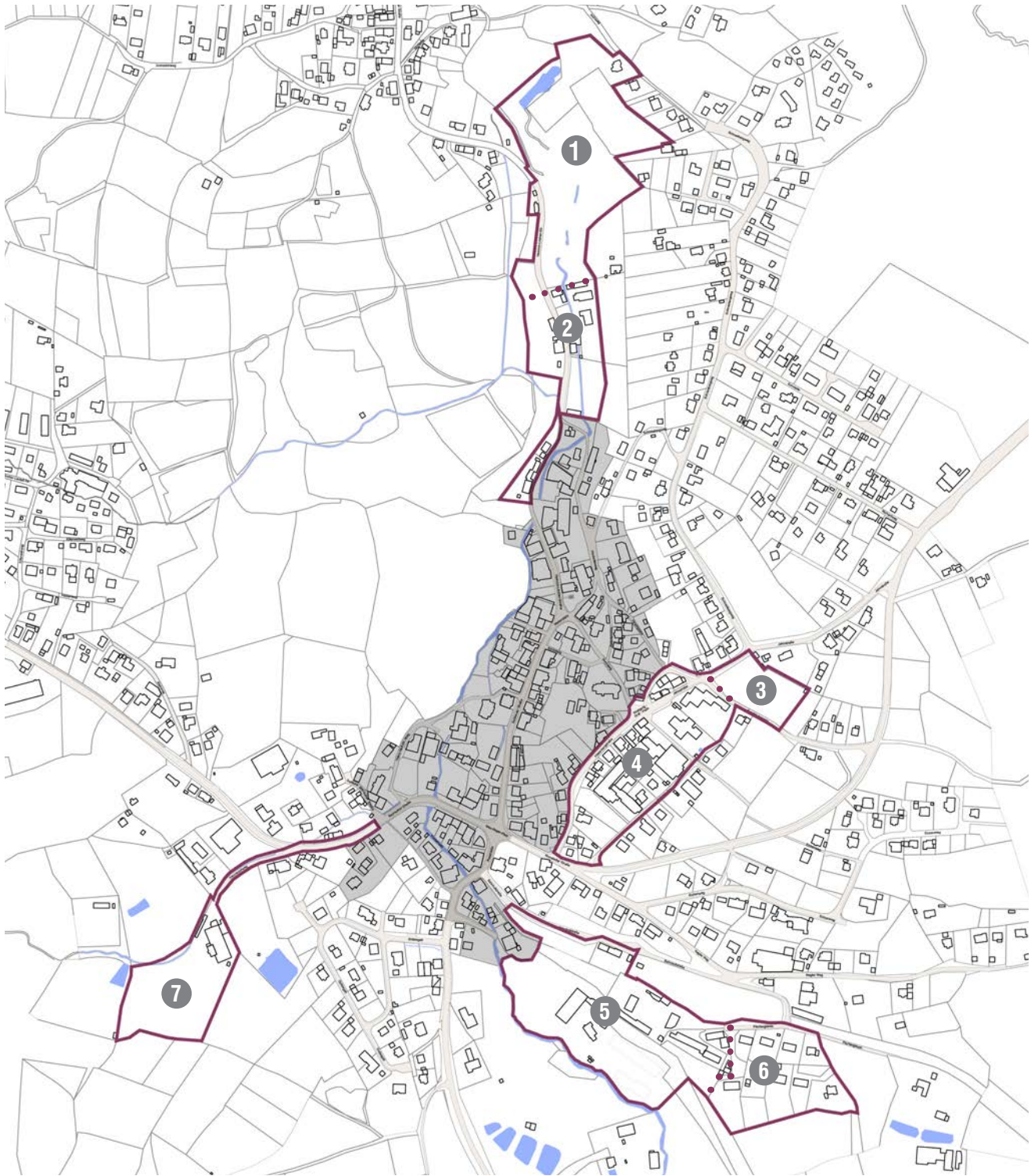


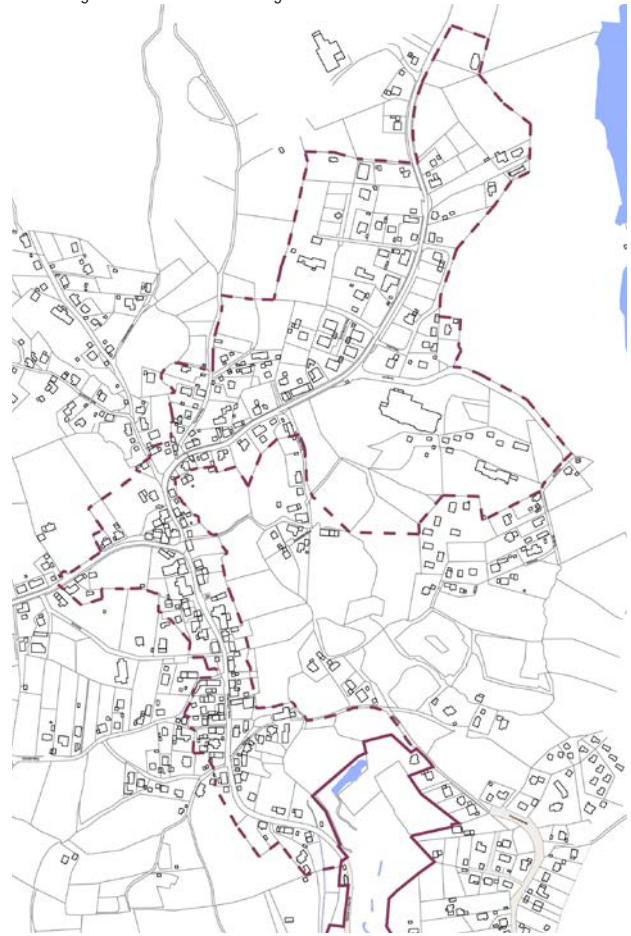
Abb. 11 Ausblick auf ein mögliches Untersuchungsgebiet im Ortsteil Fichtelberg Neubau

- 1 Teilbereich 1: Wald
- 2 Teilbereich 2: Übergang Ortskern - Neubau
- 3 Teilbereich 3: Friedhof
- 4 Teilbereich 4: Gewerbe A
- 5 Teilbereich 5: Gewerbe B
- 6 Teilbereich 6: Werkshäuser
- 7 Teilbereich 7: Lindner - Areal

■ Bestehendes Sanierungsgebiet (2013)

▭ Untersuchungsgebiet

..... Abgrenzung der Teilbereiche



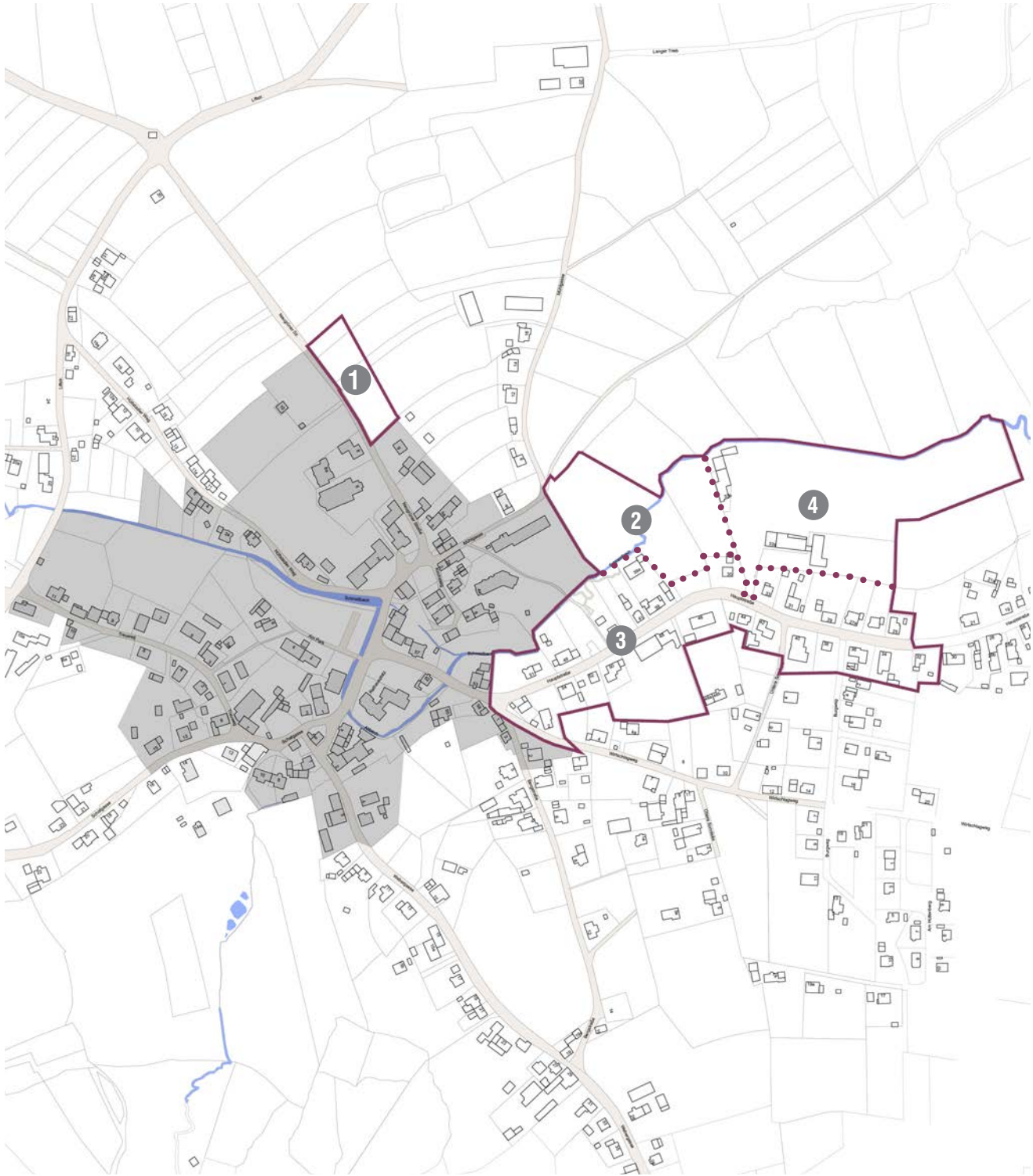
5.2. FICHTELBERG

Aktuell umfasst das bestehende Sanierungsgebiet den Ortskern Fichtelbergs und schließt alle wesentlichen in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2013 vorgeschlagenen Räume für Projekte und Maßnahmen mit ein. Im Rahmen des laufenden Stadtumbaumanagements und der Fortschreibung des ISEK haben sich jedoch noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die über die Grenzen des bestehenden Sanierungsgebiets hinausgehen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen sind zum Teil für die Umsetzung dieser in der ISEK-Fortschreibung beschriebenen Projekte relevant oder sie stellen wichtige Eingangs- und Anknüpfungspunkte dar. So sollen vor allem das großflächige Jahreisgelände im Norden wie auch das Areal entlang der Fischerglasstraße im Süden eingeschlossen werden. Weiterhin sollen das Lindner-Areal im Süd-Westen und Siedlungsflächen im Osten Teil der Erweiterung der Sanierungsgebiete sein.


Des Weiteren weisen auch Gebiete im Ortsteil Fichtelberg Neubau städtebauliche Missstände auf, sodass diese perspektivisch als mögliche Sanierungsgebiete in Frage kämen. Wie in Kapitel 1 beschrieben sind für diesen Bereich gesonderte Vorbereitende Untersuchungen notwendig.


Abb. 12 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen
in der Gemeinde Mehlmiesel



- 1 Teilbereich 1: Arrondierung
- 2 Teilbereich 2: Schulerweiterung
- 3 Teilbereich 3: Straßenzug
- 4 Teilbereich 4: Sportgelände

 Bestehendes Sanierungsgebiet (2013)

 Untersuchungsgebiet

 Abgrenzung der Teilbereiche

5.3. MEHLMEISEL

Das aktuell bestehende Sanierungsgebiet umfasst den Ortskern sowie den westlichen Bereich Mehlmeisels und schließt alle wesentlichen in den Vorbereiteten Untersuchungen von 2013 vorgeschlagenen Räume für Projekte und Maßnahmen mit ein. Im Rahmen des laufenden Stadtumbaumanagements und der Fortschreibung des ISEK haben sich jedoch noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die über die Grenzen des bestehenden Sanierungsgebiets hinausgehen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen sind zum Teil für die Umsetzung dieser in der ISEK-Fortschreibung beschriebenen Projekte relevant oder sie stellen wichtige Verknüpfungspunkte dar. So soll entsprechend des Projekts „Neue Mitte“ die Fläche gegenüber des Friedhofs Teil des künftigen Sanierungsgebiets werden. Weitere Erweiterungsflächen konzentrieren sich entlang der Hauptstraße und der Nutzungen Grundschule und Sporthalle.

Abb. 13 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen
in der Gemeinde Warmensteinach



- 1 Teilbereich 1: Grundschule
- 2 Teilbereich 2: Arrondierung
- 3 Teilbereich 3: Gewerbe
- 4 Teilbereich 4: Straßenzug
- 5 Teilbereich 5: Schöbel Kristall
- 6 Teilbereich 6: Freibad

Bestehende Sanierungsgebiete
 1) 2013: Bahnhofstraße (19,2 ha)
 2) 2009: Ortskern (19,2 ha)

Untersuchungsgebiet

Abgrenzung der Teilbereiche

5.4. WARMENSTEINACH

Bisher konzentrieren sich die bestehenden Sanierungsgebiete auf den Ortskern Warmensteinachs sowie die Bahnhofstraße und schlagen innerhalb dieser Bereichen Maßnahmen vor. Im Rahmen des laufenden Stadtumbaumanagements und der Fortschreibung des ISEK haben sich jedoch noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die über die Grenzen der bestehenden Sanierungsgebiete hinausgehen.

Die dargestellten Erweiterungsflächen sind zum Teil für die Umsetzung dieser in der ISEK-Fortschreibung beschriebenen Projekte relevant oder sie stellen wichtige Eingangsorte dar. So sollen die Sanierungsgebiete vor allem nach Norden, oberhalb des Freizeithauses, und nach Süden über die Gewerbeflächen bis hin zum Freibad erweitert werden.

6. DARSTELLUNG DER QUARTIERE IN DEN UNTERSUCHUNGSKULISSEN

6.1. BISCHOFSGRÜN

Für die Gemeinde Bischofsgrün werden vier Erweiterungsflächen vorgeschlagen, die nachfolgend im Detail abgebildet und näher erläutert werden.

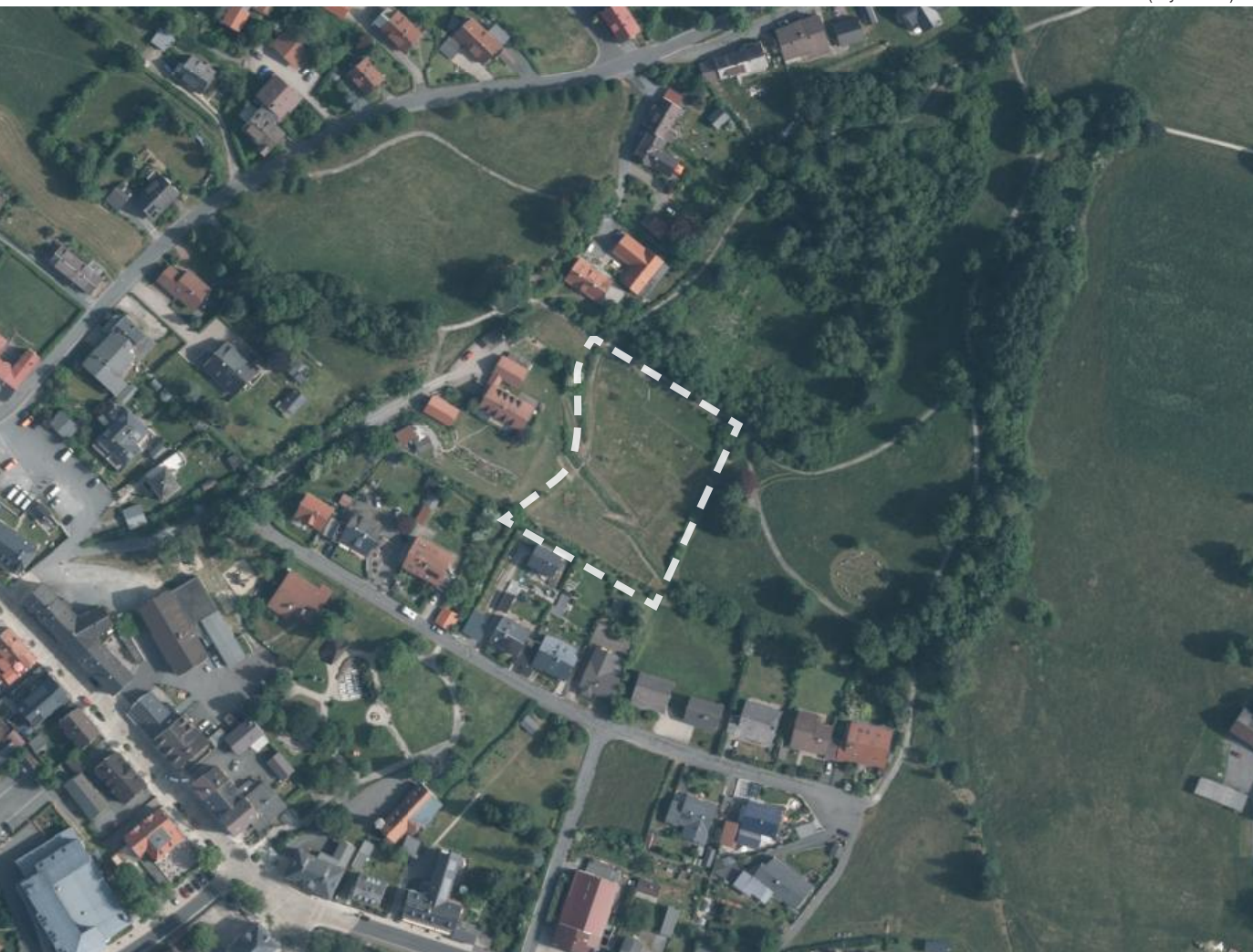
6.1.1. Teilbereich 1: Arrondierung

Der Teilbereich 1 (ca. 0,39 ha) liegt nordöstlich im Gemeindegebiet. Es handelt sich um eine Freifläche ohne Bebauung am Kurpark. Eine wesentliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde Bischofsgrün ist die engere Verknüpfung des Natur-Kurparks mit dem kleinen Kurpark (I-ISEK: 134). Zwar wird hier ein klares Ziel verfolgt, jedoch geht von der Fläche in ihrem aktuellen Zustand weder eine Gefährdung sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus, noch beeinträchtigt sie die Funktion der umliegenden weitläufigen Grünflächen. Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes im Sinne des § 136 BauGB ist hier deshalb nicht möglich.



Abb. 15 Grünfläche am Natur-Kurpark

Abb. 14 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 1
Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)



6.1.2. Teilbereich 2: Südl. Umfeld der Illerswiesen

Der Teilbereich 2 liegt südlich im Untersuchungsgebiet und umfasst ca. 1,76 ha, auf denen sich 16 Einfamilienhäuser befinden. In dem Gebiet befindet sich außerdem die Hubertusapotheke im Erdgeschoss eines Wohngebäudes. Die Haupteinschließungen stellen die Ochsenkopfstraße und die Straße Illerswiesen dar, von denen vereinzelt Zufahrten zu den Gebäuden führen.

Nördlich angrenzend befinden sich mit dem Areal Neustädtlein und den Kaiserwiesen (I-ISEK: 128) wesentliche Projekte. So ist durch die Qualifizierung der Kaiserwiesen mit der neuen Kita und der Freiraumgestaltung eine Steigerung der Wohnqualität für den hier abgebildeten Teilbereich zu erwarten.

Die Gebäude selbst und die zugehörigen Zufahrten zeigen jedoch bauliche Mängel, die bereits an dem Zustand der Fassaden sowie der Beschaffenheit der Pflasterungen oder Asphaltierungen ablesbar sind.

Der hier abgebildete Bereich sollte deshalb Teil des erweiterten Sanierungsgebiets werden.

Abb. 16 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 2
Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)



Abb. 17 Wohnbebauung in der Ochsenkopfstraße 5 - 9



Abb. 18 Apothekengebäude in der Ochsenkopfstraße



Abb. 20 Wohngebäude Jägerstraße 24



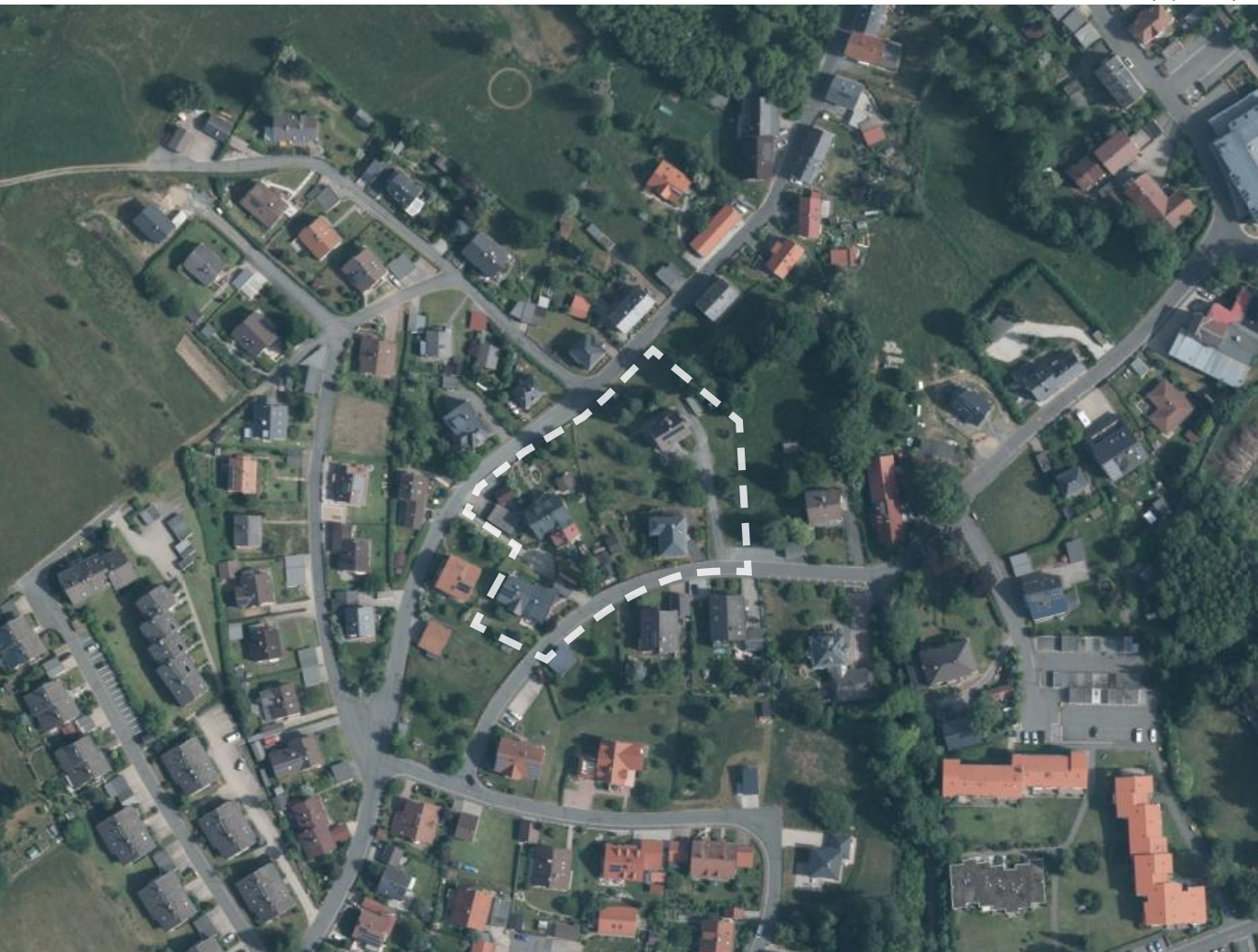
Abb. 21 Wohngebäude Brunnbergstraße 23

6.1.3. Teilbereich 3: Jägerstraße/ Brunnbergstraße

Der Teilbereich 3 umfasst 0,69 ha und grenzt von Westen an das bestehende Sanierungsgebiet an. Auf dem Gebiet, welches zwischen der Jägerstraße und der Brunnbergstraße liegt, befinden sich ein Doppelhaus und drei Einfamilienhäuser. Die Straßen und Zufahrten weisen einen mittelmäßigen bis schlechten Zustand auf. Auch die Gebäude selbst zeigen bauliche Mängel.

Da entsprechend erkennbar ist, dass städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 c) und g) BauGB vorliegen sowie Substanzschwächen, wie sie die Nrn. 1 b) und h) des § 136 Abs. 3 BauB beschreiben, wird eine Aufnahme des Teilbereichs in das erweiterte Sanierungsgebiet angeraten.

Abb. 19 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 3
Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)



6.1.4. Teilbereich 4: Friedhof

Der Teilbereich 4 umfasst den ca. 0,57 ha großen Friedhof am nordwestlichen Ortseingang an der Straße Kirchbühl. Dieser befindet sich zwischen dem Hotel Siebenstern und dem evangelischen Kindergarten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein Wohnmobilstellplatz.

Der Friedhof ist eine Anlage des Gemeinbedarfs, dessen Funktionsfähigkeit langfristig zu sichern ist. Dabei stellen seine Zugänglichkeit, Barrierefreiheit und Verweilmöglichkeiten allgemeine soziale Erfordernisse dar. Eine wesentliche Substanzschwäche weist die sanierungsbedürftige Friedhofsmauer auf.

Aufgrund dieses vorliegenden städtebaulichen Missstands und der wichtigen Funktion des Ortes für das Wohl der Allgemeinheit, wird der Teilbereich 4 als Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets empfohlen.



Abb. 23 Blick auf die Gräber

Abb. 22 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 4
Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)





Abb. 25 bauliche Fragmente auf dem ehemaligen Jahreis-Gelände



Abb. 26 Sicht auf das Gebiet vom Mühlenweg

6.2. FICHTELBERG

Für die Gemeinde Fichtelberg werden sieben Erweiterungsflächen vorgeschlagen, die nachfolgend im Detail abgebildet und näher erläutert werden.

6.2.1. Teilbereich 1: Wald/ Jahreis-Gelände

Der Teilbereich 1 (ca. 3,75 ha) liegt zwischen dem Kernbereich Fichtelbergs und dem Ortsteil Neubau. Das Gebiet zeichnet sich durch den dichten Waldbestand und die Fichtelnaab aus. Perspektivisch soll hier ein Konzept zur Umgestaltung als Park erarbeitet werden (I-ISEK: 148). Fichtelberg ist zwar in die umgebende Landschaft eingebettet, jedoch gibt es keine qualitätsvolle innerörtliche Freifläche, die der Naherholung der Anwohnenden dient.

Da dies gemäß § 136 Abs. 2 c) BauGB als Funktionschwäche zu werten ist und von vorhandenen baulichen Fragmenten ein Sicherheitsrisiko ausgeht, wird eine Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Südteil des Teilbereichs 1 (siehe Abgrenzung) empfohlen.

Abb. 24 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 1
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.2.2. Teilbereich 2: Übergang Ortskern - Neubau

Der Teilbereich 2 umfasst ca. 2,17 ha und stellt den Übergang zwischen dem Ortskern Fichtelbergs und dem Ortsteil Neubau dar. In diesem Bereich befinden sich vorwiegend Wohngebäude, sowie das „Kauflokal Kastl“ mit vorgelagertem Parkplatz. Bei letzterem handelt es sich um einen wenig ansprechenden, in die Jahre gekommenen Gewerbebau.

Vor allem westlich der Heinrich-Lindner-Straße befinden sich Wohngebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Mängeln, die sich unter anderem durch ein Ablösen der Fassadenverkleidung darstellen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Park, der im Bereich des ehemaligen Jahreisgeländes realisiert werden soll, stellt der Teilbereich 2 eine wichtige Verbindung zwischen Grünfläche und Ortskern dar.

Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, wird die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets um den Teilbereich 2 empfohlen.

Abb. 27 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 2
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



Abb. 28 Bebauung westlich der Heinrich-Lindner-Straße



Abb. 29 Heinrich-Lindner-Straße/ Hochofenweg

6.2.3. Teilbereich 3: Friedhof

Bei dem Teilbereich 3 handelt es sich um den östlichen Friedhof. Dieser ist ca. 0,68 ha groß und liegt im Osten des Gemeindegebiets. Westlich des Gebiets befindet sich die Rettungswache und im Süden eine Krankenpflegestation. Von Norden und Osten grenzen jeweils Wohngebäude an.

Der Friedhof ist eine Anlage des Gemeinbedarfs, dessen Funktionsfähigkeit langfristig zu sichern ist. Dabei stellen seine Zugänglichkeit, Barrierefreiheit und Verweilmöglichkeiten soziale Erfordernisse dar. Eine wesentliche Substanzschwäche stellt, ähnlich wie auf dem Friedhof der Gemeinde Bischofsgrün, die sanierungsbedürftige Friedhofsmauer dar.

Aufgrund dieses vorliegenden städtebaulichen Missstands und der wichtigen Funktion des Ortes für das Wohl der Allgemeinheit, wird die Aufnahme des Teilbereichs 3 in das erweiterte Sanierungsgebiet empfohlen.

Abb. 30 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 3
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.2.4. Teilbereich 4: Gewerbe

Der Teilbereich 4 umfasst ca. 2,73 ha und befindet sich östlich des Ortskerns. Von Nordosten grenzt der Friedhof an, von Westen das Siedlungsgebiet Fichtelbergs und von Osten unbebaute Flächen. Im Süden wird der Bereich durch die Wunsiedler Straße begrenzt, welche die wichtigste Ost-West-Verbindung der Gemeinde darstellt.

Innerhalb des Gebiets befinden sich im nördlichen Teil eine Krankenpflegestation und eine Volksschule. An der Hirschgasse wie auch entlang der Hasenbergstraße befinden sich Wohnbauten, die zum Teil sichtbare Mängel in ihrer baulichen Substanz aufweisen. Dahinter im südöstlichen Teil werden die Flächen gewerblich genutzt.

Aufgrund der festgestellten Substanzschwächen, die gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen städtebaulichen Missstand darstellen, wird empfohlen, den Teilbereich 4 als Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets aufzunehmen.



Abb. 32 Nördliches Ende Schulstraße



Abb. 33 Wohnbebauung Hasenbergstraße

Abb. 31 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 4
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)





Abb. 35 Blick in die Gewerbeanlage Fischerglasstraße



Abb. 36 Fischerglasstraße 11

6.2.5. Teilbereich 5: Gewerbe

Der Teilbereich 5 umfasst ca. 3,86 ha und liegt südlich im Gemeindegebiet. Im Norden auf der Fläche befindet sich der Busbahnhof mit PKW - Parkplätzen. Östlich davon liegt, außerhalb des Untersuchungsgebiets, die Lagerhalle des Fahrzeugmuseums. Innerhalb des möglichen Sanierungsgebiets, zwischen Halle und Busbahnhof, befindet sich das baukulturell ansprechende ehemalige Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude, welches ein Relikt der ehemaligen Bahnstrecke Neusorg - Fichtelberg darstellt. Die weitere Fläche des Gebiets ist zu großen Teilen von dichtem Baumbestand geprägt und wird ansonsten gewerblich genutzt.

Gerade die Gewerbebauten entlang der Fischerglasstraße sind vom Verfall geprägt und befinden sich bereits in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand, wodurch diese sich negativ auf das angrenzende Wohnumfeld auswirken. Aufgrund der deutlich ablesbaren städtebaulichen Missstände, wird angeraten, den Teilbereich 5 in das erweiterte Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Abb. 34 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 5
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.2.6. Teilbereich 6: Werkshäuser

Der Teilbereich 6 umfasst etwa 1,84 ha und befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze. Die Siedlung an der Fischerglasstraße besteht aus neun Mehrfamilienhäusern und stellt den Übergang zwischen Gemeindegebiet und Landschaftsraum dar. Im gesamten Teilbereich weisen die Erschließungsstraßen und vor allem die Zufahrten zu den Gebäuden einen sehr schlechten Zustand auf.

Auch an den Gebäuden sind deutliche Mängel in der Bau-
substanz zu erkennen, so beispielsweise an der Fassaden-
verkleidung, und eine energetische Sanierung wäre drin-
gend notwendig. Die Grünflächen um die Wohnbauten sind
teils von starker Vegetation geprägt und es mangelt an Auf-
enthaltsqualität. Generelles Ziel sollte es sein, die Wohn-
qualität in der Siedlung zu verbessern.

Da in dem Gebiet aufgrund seiner substanziellen
Schwächen städtebauliche Missstände festgestellt
wurden, wird empfohlen, das bestehende Sanierungs-
gebiet um diesen Teilbereich zu erweitern.



Abb. 38 Südliche Häuserreihe Fischerglasstraße



Abb. 39 Nördliche Häuserreihe Fischerglasstraße

Abb. 37 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 6
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.2.7. Teilbereich 7: Lindner - Areal

Das „Lindner-Areal“ (Teilbereich 7) umfasst etwa 1,64 ha und liegt in der Nähe des Volksfestplatzes auf dem Grundstück einer ehemaligen Schamotteziegelwerkstatt. Auf dem Gelände befinden sich ein leerstehendes Fabrikgebäude und ein Wohnhaus. Das Gelände bietet durch seine Dimension und die vorhandenen Baulichkeiten große Potenziale. Für eine Entwicklung des Areals sind die Sanierung des Fabrikgebäudes und ein Nachnutzungskonzept für die Freiflächen notwendig.

Substanzielle Schwächen zeigen sich vor allem im baulichen Zustand des Gebäudes (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 b BauGB) und in dessen Zugänglichkeit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 c BauGB).

Entsprechend dieser Beurteilung liegen städtebauliche Missstände vor und die Aufnahme des Teilbereichs 7 in das erweiterte Sanierungsgebiet wird empfohlen.



Abb. 41 Blick auf das ehemalige Fabrikgebäude



Abb. 42 Fassade des ehemaligen Fabrikgebäudes

Abb. 40 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 7
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.3. MEHLMEISEL

Für die Gemeinde Mehlmeisel werden vier Erweiterungsflächen vorgeschlagen, die nachfolgend im Detail abgebildet und näher erläutert werden.

6.3.1. Teilbereich 1: Arrondierung

Der Teilbereich 1 (ca. 0,35 ha) liegt im Norden an der Neugrüner Straße. Die Fläche wird als landwirtschaftlich genutzt. Durch den Friedhof und die Kirche ist die Straße in diesem Bereich oft zugeparkt. Im Rahmen des Projektes „Neue Mitte Mehlmeisel“, bei dem das Büro WGF mit der Rahmenplanung und das Büro iF ideenFinden GmbH mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung beauftragt wurde, ist an dieser Stelle ein Parkplatz geplant (I-ISEK: 162f).

Ziel ist, wie es der § 136 Abs. 3 Nr. 2 a BauGB fordert, die Funktionsfähigkeit des Gebiets hinsichtlich des ruhenden und fließenden Verkehrs herzustellen. Entsprechend wird die Aufnahme des Teilbereichs 1 in das erweiterte Sanierungsgebiet empfohlen.



Abb. 44 Freifläche gegenüber dem Friedhof

Abb. 43 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 1
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)





Abb. 46 Freifläche östlich der Grundschule

6.3.2. Teilbereich 2: Schulerweiterung

Nördlich im Gemeindegebiet befindet sich der etwa 1,38 ha große Teilbereich 2. Westlich grenzt die Grundschule Fichtelberg-Mehlmeisel an und im Osten das Sportgelände des TSV 1923 Mehlmeisel. Die Flächen auf dem Gebiet sind unbebaut und werden durch den Schnaitbach gegliedert. Es fehlt an dieser Stelle an einer kurzen und sicheren Wegeverbindung zwischen Grundschule und Sporthalle.

Eine Funktionsschwäche besteht also darin, dass die bestehende Infrastruktur im Zusammenhang mit der sozialen Aufgabe der Gemeinde, eine sichere Beschulung der Kinder mit sicherem Schulweg zu gewährleisten, nicht ausreicht. Folglich wird empfohlen, das bestehende Sanierungsgebiet um den Teilbereich 2 zu erweitern.

Abb. 45 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 2
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.3.3. Teilbereich 3: Straßenzug

Der Teilbereich 3 umfasst ca. 0,39 ha, auf denen sich 26 Gebäude, größtenteils Einfamilienhäuser, befinden. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen Straßenzug entlang der Hauptstraße, welche als wichtigste Ost-West-Achse durch die Gemeinde führt. Somit hat der Teilbereich eine gewisse repräsentative Funktion inne, derer er jedoch in seinem aktuellen baulichen Zustand nicht durchgehend gerecht wird.

Die Hauptstraße selbst befindet sich in einem mittleren Zustand, wobei die Bürgersteige zu schmal ausfallen. Grundsätzlich weisen die Gebäude einen mittleren Zustand auf.

Die Aufnahme dieses Teilbereichs in das erweiterte Sanierungsgebiet entspricht dem Erfordernis der Dorferhaltung- und Entwicklung, welche in § 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 4 BauGB als allgemeines Sanierungsziel formuliert wird, und wird entsprechend empfohlen.



Abb. 48 Gewerbliche Nutzung in der Hauptstraße



Abb. 49 Hauptstraße 54

Abb. 47 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 3
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)





Abb. 51 Sportflächen



Abb. 52 Vereinshaus mit asphaltiertem Vorbereich

6.3.4. Teilbereich 4: Sportgelände

Das Sportgelände (Teilbereich 4) umfasst ca. 2,64 ha und liegt nordöstlich im Gemeindegebiet. Es befinden sich dort eine Sporthalle mit Vereinsgaststätte, ein Basketballplatz, zwei Fußballplätze und eine Rennbahn. Die Turnhalle ist vor allem hinsichtlich ihres Energieverbrauchs sanierungsbedürftig (I-ISEK: 160). Auch die Sportflächen im Außenbereich weisen einige Mängel auf und sollten aufgewertet werden um langfristig ihrer Funktion gerecht werden zu können. Insbesondere der Fußballplatz im Osten befindet sich in einem eher schlechten Zustand, während es an einer klaren Durchwegung zwischen den verschiedenen Sportflächen mangelt. Der Bereich vor der Sportgaststätte ist vollständig asphaltiert, jedoch, beispielsweise hinsichtlich der Stellplätze, nicht klar gegliedert.

Ist die Ausstattung einer Gemeinde mit Sportplätzen nicht ausreichend, oder wie in Mehlmeisel durch substanzielle Mängel nicht langfristig gesichert, liegt gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB eine Funktionschwäche vor. Es wird empfohlen, den Teilbereich 4 in das erweiterte Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Abb. 50 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 4
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)



6.4. WARMENSTEINACH

Für die Gemeinde Warmensteinach werden sechs Erweiterungsflächen vorgeschlagen, die nachfolgend im Detail abgebildet und näher erläutert werden.

6.4.1. Teilbereich 1: Grundschule

Der Teilbereich 1 (ca. 0,24 ha) liegt nördlich im Gemeindegebiet und stellt das Grundschulgelände dar. Der Schulkomplex besteht aus dem historischen Hauptgebäude mit einem Anbau und ist sanierungsbedürftig.

Die Grundschule ist unabdingbar für die Funktionsfähigkeit der Gemeinde hinsichtlich ihrer versorgungstechnischen sowie sozialen Aufgaben und sollte deshalb in das Sanierungsgebiet aufgenommen und gesichert werden (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 b und c BauGB).



Abb. 54 Grundschulbau



Abb. 55 Sanierungsbedürftiges Hauptgebäude

Abb. 53 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 1
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)





Abb. 58 Spielplatz



Abb. 57 Löchleinstraße 105

Abb. 56 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 2
Maßstab 1 : 5.000 (BayernAtlas)



6.4.2. Teilbereich 2: Arrondierung

Der Teilbereich 2 (ca. 6 ha) liegt im Norden des Gemeindegebiets. Er umfasst einige Wohngebäude an der Oberwarmensteinacher Straße und erstreckt sich über den Glaswanderweg bis zur Löchleinstalstraße, die von einer Nutzungsmischung geprägt ist. Hier befinden sich unter anderem die Baulichkeiten von Hesperbus, ein stark sanierungsbedürftiger Spielplatz und mehrere Wohngebäude. Die Löchleinstalstraße geht später in die Bahnhofsstraße über und stellt die wichtigste Nord-Südachse dar. Der Bereich bildet somit einen wichtigen Ortseingang. Der Spielplatz wirkt vor allem durch den umgrenzenden Metallzaun und mangelnde Sitzmöglichkeiten wenig attraktiv. Gegenüber des Gebäudes Nr. 105, welches sichtbare Mängel in der Bausubstanz aufweist, bildet der „Sonnensteig“ den Übergang zum Glaswanderweg. Der Zustand dieser Straße ist als mittelmäßig einzuordnen. Der Glaswanderweg verläuft entlang der ehemaligen Spiegelglasschleiferei. Das historische Gebäude steht leer und ist stark durch Verfall bedroht. Die Sanierung und geeignete Nachnutzung ist dringend notwendig.

Es wird empfohlen den Teilbereich 2 in das erweiterte Sanierungsgebiet aufzunehmen.

6.4.3. Teilbereich 3: Gewerbe

Der Teilbereich 3 umfasst etwa 2,37 ha und verläuft im Süden Warmensteinachs entlang der nördlichen Badstraße. Das Gebiet ist vorwiegend gewerblich geprägt, im nördlichen und südlichen Bereich sind jedoch auch Wohngebäude vorhanden. Der bauliche Zustand der Gebäude wird als akzeptabel eingestuft, jedoch lassen sich hinsichtlich der Energieeffizienz Mängel vermuten.

Gerade im industriellen und gewerblichen Bereich sollte geprüft werden, inwieweit eine energetische Sanierung des Betriebs einer klimagerechteren Produktion zugute kommt. Eine nachhaltige Ausstattung der Anlagen mit erneuerbaren Energieträgern, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung sind innerhalb einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme möglich (vgl. § 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB).

Es wird entsprechend empfohlen den Teilbereich 3 als Erweiterung in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.



Abb. 60 KFZ-Betrieb in der Badstraße

Abb. 59 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 3
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)





Abb. 62 Südlicher Eingang in die Badstraße



Abb. 63 Sanierungsbedürftige Wohnbebauung

6.4.4. Teilbereich 4: Straßenzug

Der Teilbereich 4 umfasst ca. 2,15 ha und befindet sich im Süden Warmensteinachs, östlich der Bayreuther Straße. Konkret handelt es sich um die Wohngebäude in der Bachstraße. Bereits die Erschließungsstraße befindet sich hier in einem eher schlechten Zustand.

Weiterhin sind hinsichtlich des baulichen Zustands der Gebäude Missstände erkennbar sowie Mängel in der energetischen Beschaffenheit zu vermuten. Von einer negativen Auswirkung der genannten städtebaulichen Missstände auf die Wohnverhältnisse ist auszugehen.

Es wird deshalb empfohlen, den Teilbereich 4 in das erweiterte Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Abb. 61 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 4 ohne Maßstab (BayernAtlas)



6.4.5. Teilbereich 5: Schöbel-Kristall

Der Teilbereich 5 umfasst etwa 1,59 ha und liegt am südlichen Eingang des Gemeindegebiets gegenüber dem Freibad. An dieser Stelle befinden sich die Gewerbebauten des Traditionsbetriebs Schöbel Kristallglas, einem Hersteller von Glas- und Kristallprodukten sowie der Schlosserei Peter, die Edelstahl und Metall verarbeitet.

Insbesondere im industriellen Bereich sollte geprüft werden inwieweit eine energetische Sanierung des Betriebs einer klimagerechteren Produktion zugute kommt. Eine nachhaltige Ausstattung der Anlagen mit erneuerbaren Energieträgern, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung sind innerhalb einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme möglich (vgl. § 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB).

Es wird entsprechend empfohlen, das Sanierungsgebiet um den Teilbereich 5 zu erweitern.



Abb. 65 Baulichkeiten der Firma Schöbel Kristallglas



Abb. 66 Wohngebäude Bayreuther Str. 132b

Abb. 64 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 5
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)





Abb. 68 Waldfreibad

6.4.6. Teilbereich 6: Freibad

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Warmensteinach befindet sich das Freibad der Gemeinde, welches den Kern des etwa 1,2 ha großen Teilbereichs 6 bildet. Qualifizierte Freizeitangebote, die für alle Bewohner zugänglich und erreichbar sind, spielen eine wesentliche Rolle für das Gemeinwohl in der Gemeinde.

Der Haupteingang des Bades befindet sich an der Bayreuther Straße, wenig sichtbar hinter einer Leitplanke. Das Bad besteht aus einer großflächigen Liegewiese, einer 25m-Schwimmbahn, einem Kinderbecken und einem Kiosk. Südlich angrenzend befindet sich eine befestigte Fläche, auf der geparkt werden kann. Dieser Bereich ist jedoch nicht klar gegliedert oder beschildert.

Das Freibad und dessen Zugänglichkeit sind hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf die Ausstattung der Gemeinde mit Anlagen des Gemeinbedarfs (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 c BauGB) langfristig zu sichern. Es wird demnach empfohlen, den Teilbereich 6 in das erweiterte Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Abb. 67 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 6 ohne Maßstab (BayernAtlas)



7. ERMITTELTE STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Die Quartiere innerhalb der Kulissen der Vorbereitenden Untersuchungen sind durch unterschiedliche Nutzungen und Bautypologien gekennzeichnet. Im Großteil der dargestellten Quartiere wurden, wie in Kapitel 6 beschrieben, städtebauliche Missstände festgestellt. Der Verdacht auf Sanierungsbedürftigkeit, der zur Veranlassung der Vorbereitenden Untersuchungen geführt hat, hat sich überwiegend in diesen Quartieren bestätigt.

Die Gebiete entsprechen in ihrer Bebauung nicht den heutigen, allgemeinen Anforderungen an Wohnen und Arbeiten und weisen erhebliche substanzielle und/oder funktionale Mängel auf. Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Absätzen für jede Gemeinde zusammengefasst.

In Bischofsgrün zeichnen sich vor allem Schwächen in der Bausubstanz der Gebäude sowie ein mittelmäßiger bis schlechter Zustand der Straßen und Zufahrten im Bereich des südlichen Umfelds der Kaiserwiesen (Teilbereich 2) wie auch im Bereich Jägerstraße/ Brunenbergstraße (Teilbereich 3) ab. Außerdem sind die historischen Mauern des Friedhofs (Teilbereich 4) sanierungsbedürftig.

In der Gemeinde Fichtelberg stellt das nicht vollständig abgebrochene Gebäude auf dem Jahreis-Gelände (südliche Parzelle des Teilbereiches 1) einen städtebaulichen Missstand dar. Weitere Mängel in der Bausubstanz zeichnen sich bei den Gebäuden entlang der nördlichen Heinrich-Lindner-Straße (Teilbereich 2), den Gewerbe- und Wohnbauten entlang der Schulstraße und der Hasenbergstraße (Teilbereich 4) sowie dem Wohngebiet Fischerglasstraße (Teilbereich 6) und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet (Teilbereich 5) ab. Wie in Bischofsgrün sind auch in Fichtelberg die historischen Friedhofsmauern (Teilbereich 3) sanierungsbedürftig. Weiterhin ist eine Entwicklung des Lindner-Areals (Teilbereich 7) erst nach einer Substanzschwächensanierung der dort befindlichen Gebäude möglich.

Mehlmeisel verzeichnet ebenfalls städtebauliche Missstände in allen vorgeschlagenen Gebietserweiterungen (Teilbereiche 1 - 4), die sich hauptsächlich in Funktionsschwächen äußern, also die Gemeinde in der Erfüllung ihrer kommunalen Aufgaben beeinträchtigen.

In der Gemeinde Warmensteinach weisen alle potenziellen Erweiterungsflächen städtebauliche Missstände auf, die sowohl substanzieller als auch funktionaler Natur sind. So ist es Aufgabe der Gemeinde, die Grundschule (Teilbereich 1) wie auch das Freibad (Teilbereich 6) in ihrer Funktion als Gemeinbedarfseinrichtungen langfristig zu sichern. Mängel in der Bausubstanz zeigen sich vor allem im Gebäude der ehemaligen Spiegelglasschleiferei sowie in Wohngebäuden entlang der Löchleinstraße (Teilbereich 2). Weiterhin steht die Frage der Energieeffizienz gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie der Wohngebäude im Fokus (Teilbereiche 3, 4 und 5), da es ebenfalls einen städtebaulichen Missstand darstellt, wenn den Anforderungen von Klimaschutz- und Klimaanpassung nicht hinreichend Rechnung getragen wird.

8. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN

Bereits im Rahmen des laufenden Stadtumbaumanagements und der ISEK-Fortschreibung wurden umfassende Beteiligungsprozesse durchgeführt, die Aufschluss über die aktuell vorliegenden städtebauliche Missstände geben.

Das Stadtumbaumanagement wurde kontinuierlich durch zahlreiche Formate Informations- und Beteiligungsprozesse initiiert und begleitet. Diese waren geprägt von thematischen Workshops (Sport, Kultur, Vereinsarbeit) und wurden durch Beiträge des Radio Ochsenkopf sowie durch Kurzvideos zum Stadtumbaumanagement und zu ISEK-Aufgaben begleitet. In rotierendem Rhythmus wurden jährlich öffentliche, interkommunale Gemeinderatssitzungen durchgeführt, in denen sowohl die Presse anwesend war, als auch Bürgerinnen und Bürger sich über den Prozess informieren konnten. Auf der Hauptseite „erlebnis-ochsenkopf.de“ werden auch zukünftig die Fortschritte sowie der Prozess dargestellt. Zusätzlich zu dem bisherigen, intensiven Beteiligungsprozess wurden im Jahr der ISEK-Fortschreibung weitere Beteiligungsprozesse mit Hinweisen auf mögliche Erweiterungen der Sanierungsgebiete durchgeführt: Auf der Homepage www.erlebnis-ochsenkopf.de wird über den ISEK-Prozess sowie die Erweiterungsmöglichkeiten der Sanierungsgebiete informiert und zur Stellungnahme angeregt.

Gesteuert wird der gesamte Prozess durch die interkommunale Lenkungsgruppe. UmbauStadt präsentierte hier die entsprechenden Arbeitsstände. Die Teilnehmer der Lenkungsgruppe diskutierten die Aspekte und gaben Hinweise zu den entsprechenden Themen. Teilnehmer sind die Bürgermeister bzw. Vertreter der vier Gemeinden, das Sachgebiet 34 der Regierung von Oberfranken und das Büro UmbauStadt.

Abb. 69 Beteiligungsveranstaltung im Dezember 2019 in Bischofsgrün



An folgenden Tagen wurden die Vorbereitenden Untersuchungen in der Lenkungsgruppe thematisiert:

- Lenkungsgruppensitzung am 19.11.2019 in Fichtelberg
- Lenkungsgruppensitzung am 29.09.2020 in Warmensteinach
- Lenkungsgruppensitzung am 24.11.2020 in Mehlmeisel

Der ISEK-Prozess wurde auch auf kommunaler Ebene auf unterschiedliche Art vorgestellt und diskutiert, wozu alle Bürgerinnen und Bürger der jeweiligen Gemeinden eingeladen waren:

Fichtelberg:

Am 25.10.2019 hat ein Workshop zum ISEK und zur Kaufmannimmobilie stattgefunden. Der intensive Beteiligungstag wird umfassend auf den Seiten 10 bis 14 des ISEK vorgestellt.

Warmensteinach:

Am 18.11.2019 konnte ein Kombiworkshop zum ISEK und zur Frage nach der Perspektive für ein Glasmuseum durchgeführt werden. Eingeladen waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger.

Bischofsgrün:

Am 9.12.2019 konnte ein ISEK-Workshop durchgeführt werden, an dem alle interessierten Bürgerinnen und Bürger teilnehmen konnten. Im Fokus standen die für Bischofsgrün vorgeschlagenen Projekte.

Mehlmeisel:

Der für den 23.03.2020 geplante Bürgerworkshop musste wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden. Stattdessen wurde durch UmbauStadt eine selbsterklärende Präsentation erarbeitet und auf der Gemeindehomepage sowie auf der gemeinsamen ISEK-Homepage bereitgestellt. Es wurde angeregt, Fragen oder Hinweise mit dem koordinierenden Büro zu besprechen oder per Mail an das Büro zu richten.

Abb. 70 Beteiligungsveranstaltung im November 2019 in Fichtelberg



9. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER

Zusammenfassung der Abwägung im Anschluss an den Beteiligungsprozess.

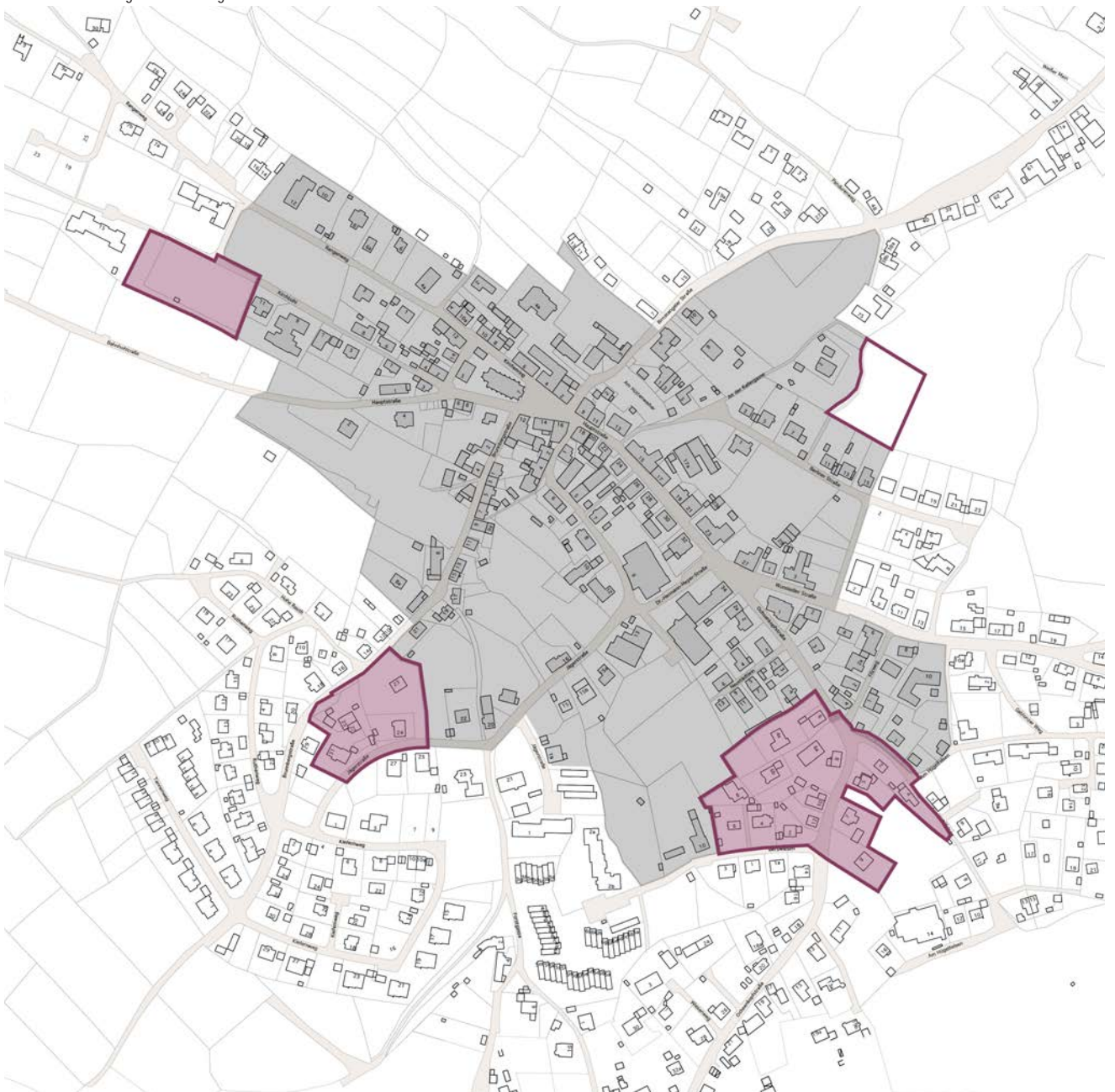
10. VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER SANIERUNGSGEBIETSERWEITERUNGEN

10.1. BISCHOFSGRÜN




Entsprechend der Ergebnisse aus der Analyse des Untersuchungsraums und aus den Beteiligungsformaten wird die Erweiterung des Sanierungsgebiets in der Gemeinde Bischofsgrün wie nachfolgend abgebildet zum Beschluss empfohlen.

- Bestehendes Sanierungsgebiet (2013)
- Untersuchungsgebiet
- Empfohlene Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen

Abb. 71 Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen in Bischofsgrün

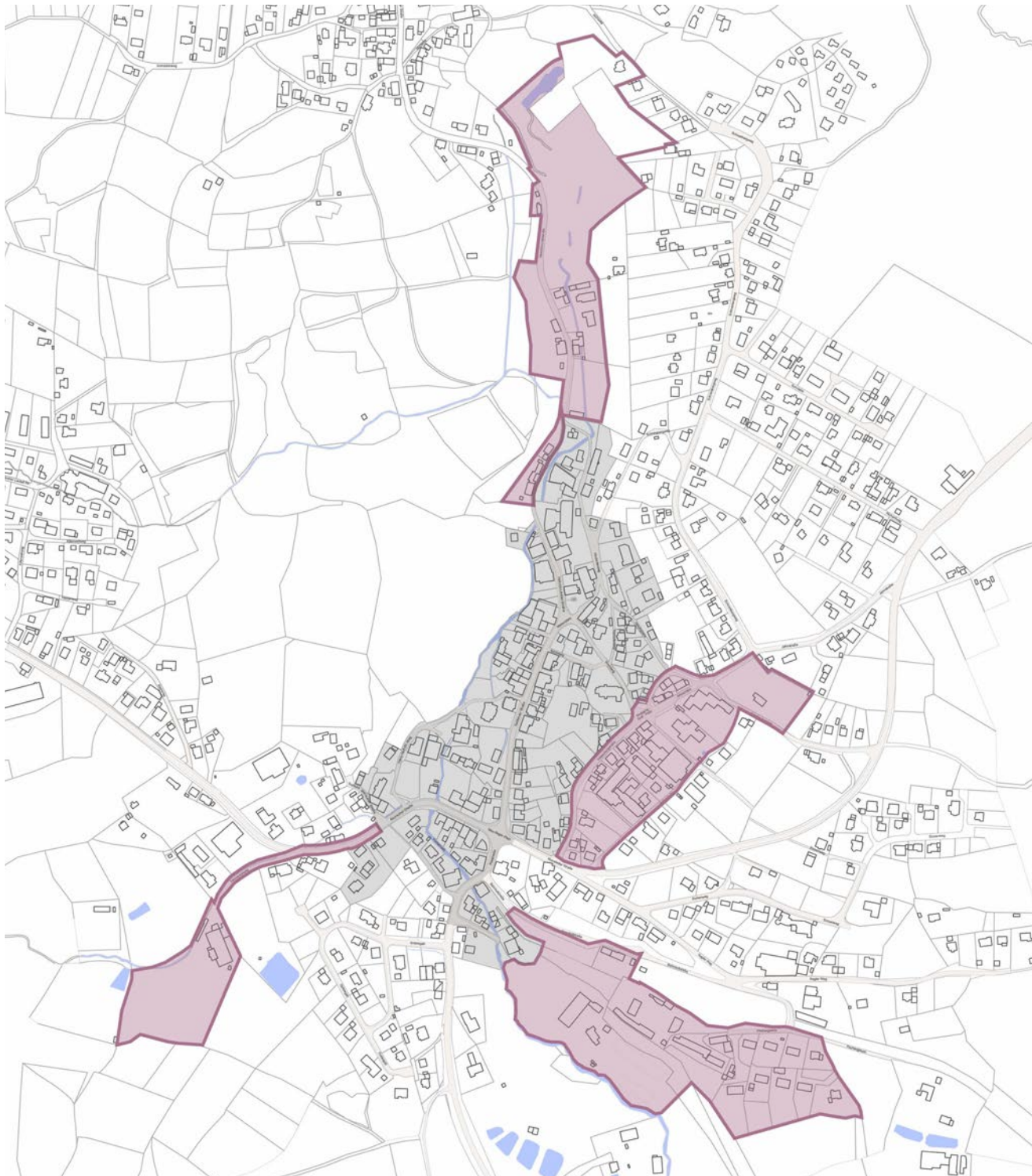


10.2. FICHELBERG

-  Bestehendes Sanierungsgebiet (2013)
-  Untersuchungsgebiet
-  Empfohlene Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen

Entsprechend der Ergebnisse aus der Analyse des Untersuchungsraums und aus den Beteiligungsformaten wird die Erweiterung des Sanierungsgebiets in der Gemeinde Fichtelberg wie nachfolgend abgebildet zum Beschluss empfohlen.

Abb. 72 Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen in Fichtelberg



10.3. MEHLMEISEL

Entsprechend der Ergebnisse aus der Analyse des Untersuchungsraums und aus den Beteiligungsformaten wird die Erweiterung des Sanierungsgebiets in der Gemeinde Mehlmeisel wie nachfolgend abgebildet (identisch mit dem Untersuchungsgebiet) zum Beschluss empfohlen.




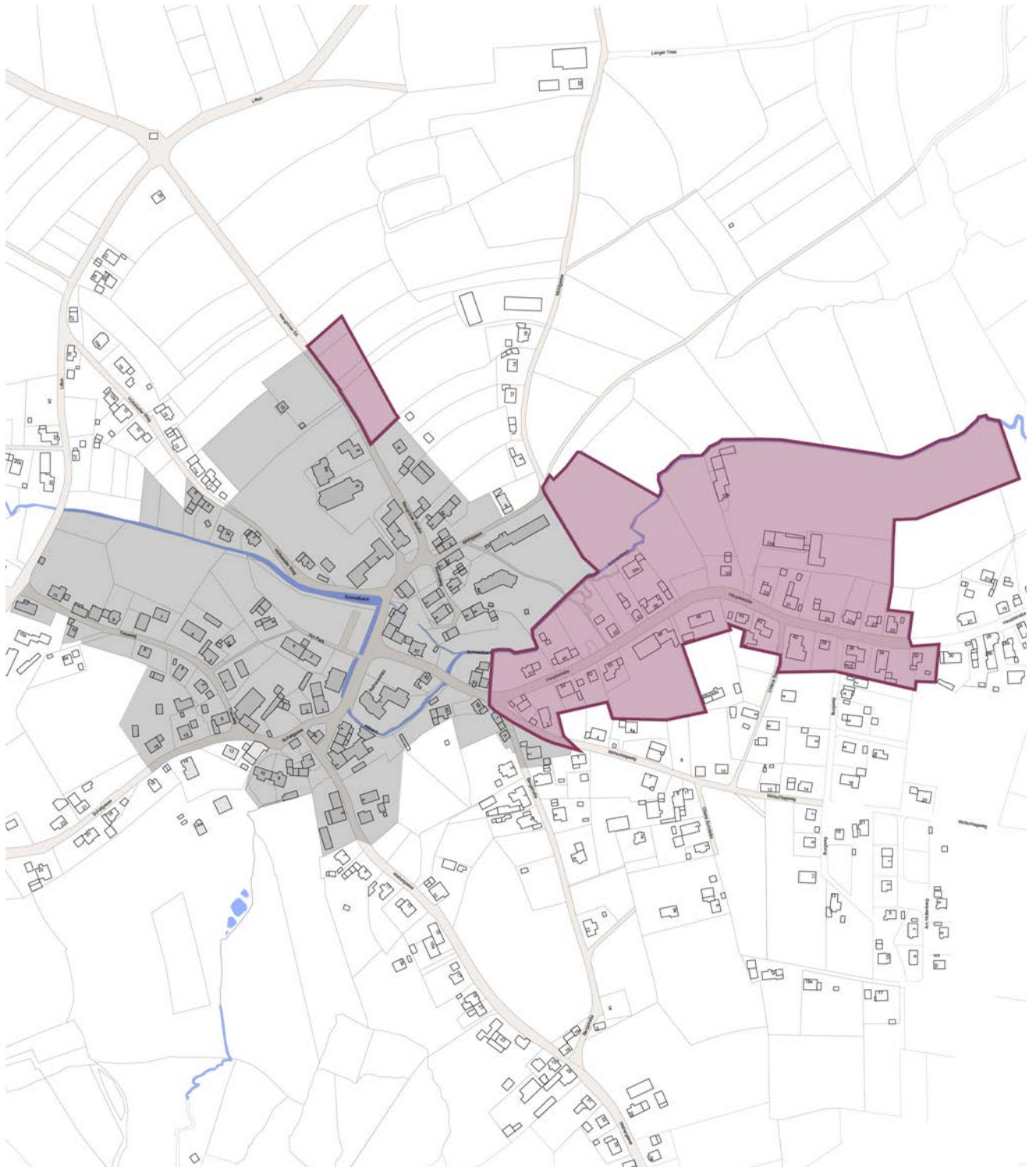
-  Bestehendes Sanierungsgebiet (2013)
-  Untersuchungsgebiet
-  Empfohlene Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen

Abb. 73 Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen in Mehlmeisel



10.4. WARMENSTEINACH

- Bestehende Sanierungsgebiete
1) 2013: Bahnhofstraße (19,2 ha)
2) 2009: Ortskern (19,2 ha)
- Untersuchungsgebiet
- Empfohlene Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen

Entsprechend der Ergebnisse aus der Analyse des Untersuchungsraums und aus den Teilnehmungsformaten wird die Erweiterung des Sanierungsgebiets in der Gemeinde Warmensteinach wie nachfolgend abgebildet (identisch mit dem Untersuchungsgebiet) zum Beschluss empfohlen.

Abb. 74 Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterungen in Mehlmeisel



11. HINWEISE ZUM VERFAHREN

In Abwägung der möglichen Verfahren wird für die vier Gemeinden Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach das vereinfachte Verfahren empfohlen. Als zentraler Grund für diese Empfehlung wird angeführt, dass wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nicht zu erwarten sind. Auch handelt es sich bei den vorgeschlagenen Sanierungsgebieten lediglich um Erweiterungen bereits bestehender Sanierungsgebiete, für die allesamt das vereinfachte Verfahren gewählt wurde. Zur umfassenden Erklärung der zu wählenden Verfahrensart wird auf die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2013 verwiesen, 14.2 auf Seiten 156/157, einsehbar in den Rathäusern und beim Büro UmbauStadt.

12. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 01 Einbindung der Ochsenkopfregion in den regionalen Kontext
- Abb. 02 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020
- Abb. 03 Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020
- Abb. 04 Rahmenplan Bischofsgrün VU 2013
- Abb. 05 Rahmenplan Fichtelberg VU 2013
- Abb. 06 Rahmenplan Mehlmeisel VU 2013
- Abb. 07 Rahmenplan Ortskern (Süd) VU 2009
- Abb. 08 Rahmenplan Bahnhofstr. (Nord) VU 2013
- Abb. 09 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen in der Gemeinde Bischofsgrün
- Abb. 10 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen in der Gemeinde Fichtelberg
- Abb. 11 Ausblick auf ein mögliches Untersuchungsgebiet in Fichtelberg Neubau
- Abb. 12 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen in der Gemeinde Mehlmeisel
- Abb. 13 Bestehendes Sanierungsgebiet und mögliche Erweiterungsflächen in der Gemeinde Warmensteinach
- Abb. 15 Grünfläche am Natur-Kurpark
- Abb. 14 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 1 Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)
- Abb. 16 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 2 Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)
- Abb. 17 Wohnbebauung Ochsenkopfstraße 5 - 9
- Abb. 18 Apothekengebäude Ochsenkopfstraße
- Abb. 20 Wohngebäude Jägerstraße 24
- Abb. 21 Wohngebäude Brunnbergstraße 23
- Abb. 19 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 3 Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)
- Abb. 22 Luftbild Bischofsgrün Teilbereich 4 Maßstab 1 : 1.250 (BayernAtlas)
- Abb. 23 Blick auf die Gräber
- Abb. 25 bauliche Fragmente auf dem ehemaligen Jahreis-Gelände
- Abb. 26 Sicht auf das Gebiet vom Mühlenweg
- Abb. 24 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 1 Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 27 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 2 Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 28 Bebauung westl. der Heinrich-Lindner-Straße
- Abb. 29 Heinrich-Lindner-Straße/ Hochofenweg
- Abb. 30 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 3 Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 31 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 4 Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 32 Nördliches Ende Schulstraße
- Abb. 33 Wohnbebauung Hasenbergstraße
- Abb. 35 Blick in die Gewerbeanlage Fischerglasstraße
- Abb. 36 Fischerglasstraße 11
- Abb. 34 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 5 Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 37 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 6 Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 38 Südliche Häuserreihe Fischerglasstraße
- Abb. 39 Nördliche Häuserreihe Fischerglasstraße
- Abb. 41 Blick auf das ehemalige Fabrikgebäude

- Abb. 42 Fassade des ehemaligen Fabrikgebäudes
- Abb. 40 Luftbild Fichtelberg Teilbereich 7
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 43 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 1
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 44 Freifläche gegenüber dem Friedhof
- Abb. 46 Freifläche östlich der Grundschule
- Abb. 45 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 2
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 47 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 3
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 48 Gewerbliche Nutzung in der Hauptstraße
- Abb. 49 Hauptstraße 54
- Abb. 52 Vereinshaus mit asphaltiertem Vorbereich
- Abb. 51 Sportflächen
- Abb. 50 Luftbild Mehlmeisel Teilbereich 4
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 53 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 1
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 54 Grundschulbau
- Abb. 55 Sanierungsbedürftiges Hauptgebäude
- Abb. 58 Spielplatz
- Abb. 57 Löchleinstraße 105
- Abb. 56 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 2
Maßstab 1 : 5.000 (BayernAtlas)
- Abb. 59 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 3
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 60 KFZ-Betrieb in der Badstraße
- Abb. 62 Südlicher Eingang in die Badstraße
- Abb. 63 Sanierungsbedürftige Wohnbebauung
- Abb. 61 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 4
ohne Maßstab (BayernAtlas)
- Abb. 64 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 5
Maßstab 1 : 2.500 (BayernAtlas)
- Abb. 65 Baulichkeiten der Firma
Schöbel Kristallglas
- Abb. 66 Wohngebäude Bayreuther Str. 132b
- Abb. 68 Waldfreibad
- Abb. 67 Luftbild Warmensteinach Teilbereich 6
ohne Maßstab (BayernAtlas)
- Abb. 69 Beteiligungsveranstaltung im
Dezember 2019 in Bischofsgrün
- Abb. 70 Beteiligungsveranstaltung im
November 2019 in Fichtelberg
- Abb. 71 Vorschlag zur Abgrenzung der
Sanierungsgebietserweiterungen
in Bischofsgrün
- Abb. 72 Vorschlag zur Abgrenzung der
Sanierungsgebietserweiterungen
in Fichtelberg
- Abb. 73 Vorschlag zur Abgrenzung der
Sanierungsgebietserweiterungen
in Mehlmeisel
- Abb. 74 Vorschlag zur Abgrenzung der
Sanierungsgebietserweiterungen
in Mehlmeisel

Erstellt im Auftrag der Gemeinden Bischofsgrün,
Fichtelberg, Mehlmiesel und Warmensteinach.

UmbauStadt PartGmbB
Berlin, 2021

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEMÄSS § 141 BAUGB ZUR ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN SANIERUNGSGEBIETE

Erstellt im Auftrag der Gemeinden Bischofsgrün,
Fichtelberg, Mehlmiesel und Warmensteinach.

UmbauStadt PartGmbB
Berlin, 2021

Gemeinde Bischofsgrün
1. Bürgermeister Michael Schreier
Jägerstraße 9
95493 Bischofsgrün
Telefon: 09276 / 92609-20
Telefax: 09276 92609-60
www.bischofsgruen.de

Gemeinde Fichtelberg
1. Bürgermeister Sebastian Voit
Gablonzer Str. 11
95686 Fichtelberg
Telefon: 09272 / 970-0
Telefax: 09272 / 970-44
www.fichtelberg.de

Gemeinde Mehlmiesel
1. Bürgermeister Franz Tauber
Rathausplatz
95694 Mehlmiesel
Telefon: 09272 / 979-0
Telefax: 09272 / 979-24
www.mehlmeisel.de

Gemeinde Warmensteinach
1. Bürgermeister Axel Herrmann
Bahnhofstr. 100
95485 Warmensteinach
Telefon: 09277 / 997-12
Telefax: 09277 / 997-99
www.warmensteinach.de