

PLANWERK
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Gefrees – Rogler-Areal

März 2022

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Dr. Preising, Schramm & Sperr
Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft:
Nürnberg | AG Nürnberg PR 297

 0911-650828-0

 0911-650828-10
kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Gefrees
Hauptstraße 22, 95482 Gefrees
poststelle@gefrees.bayern.de

KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK Stadtentwicklung

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
www.planwerk.de

Gunter Schramm
Maximilian Stöhr
Nicola Völkel

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
www.bfs-plus.de

Christiane Werthmann

KARTENGRUNDLAGEN UND FLURKARTEN

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
© OpenStreetMap-Mitwirkende, <https://www.openstreetmap.org/copyright>

GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK Stadtentwicklung / BFS+ GmbH

Datenschutzhinweis:

Der vorliegende Bericht enthält sachlogisch und zwangsläufig datenschutzrechtlich relevante Informationen, z.B. in Form von konkreter Benennung möglicher Kooperationspartner (z.B. Firmennamen), in Form von projektbezogenen näherer Befassung mit Immobilien und Grundstücken, die sich derzeit in Privatbesitz befinden oder in Form von Nennung von persönlichen Daten, die leicht personalisierbar sind. Entsprechend weisen wir darauf hin, diesen Bericht vertraulich zu verwenden und zumindest in der vorliegenden Fassung nicht zur Veröffentlichung heranzuziehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG UND KOMMUNALE BETRACHTUNG.....	5
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	6
1.2	Demographische Entwicklung.....	7
1.3	Gefrees als Wohnstandort	11
1.3.1	Wohnungsangebot in Gefrees	12
1.3.2	Prognose Wohnbaulandbedarf.....	13
1.4	Gefrees als Arbeitsstandort.....	18
1.5	Gefrees als Freizeitstandort	20
1.6	Gefrees als Versorgungsstandort	23
1.7	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	26
2	ANALYSEN UND BESTANDSAUFNAHME ROGLER-AREAL	28
2.1	Städtebauliche Situation und Lage	29
2.1.1	Verkehrliche Erschließung.....	29
2.1.2	Schutzkulissen	30
2.1.3	Bisherige Entwicklungen und Planungen	31
2.2	Baulicher Zustand.....	34
2.2.1	Wertermittlung.....	34
2.2.2	Bodenuntersuchung.....	35
2.2.3	Baulicher Zustand heute	35
2.3	Funktionen und Nutzung.....	37
2.3.1	Nutzungsstruktur.....	37
2.3.2	Eigentümerstruktur	39
3	RAHMENPLAN.....	40
3.1	Zielsetzung.....	41
3.2	Nutzungs- und Anbindungskonzept.....	42
3.2.1	Wohnnutzung	44
3.2.2	Naherholung/Freizeit.....	44
3.2.3	Gewerbliche Nutzung	45
3.2.4	Verkehrliche Erschließung, Stellplätze	46
3.3	Weitere Entwicklungsmöglichkeiten	48
4	AUSBLICK.....	50

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2000 in Prozent.....	7
Abbildung 2: Jährliche Bevölkerungsveränderung seit 1990.....	8
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 absolut, Prognose bis 2033.....	9
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen seit 1990, Prognose bis 2033.....	9
Abbildung 5: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden seit 1990.....	11
Abbildung 6: Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung seit 1990.....	12
Abbildung 7: Prognose der Einwohnerentwicklung, Varianten.....	15
Abbildung 8: Wohnungsbedarf 2031, Variante 1.....	16
Abbildung 9: Wohnungsbedarf 2031, Variante 2.....	16
Abbildung 10: Ziele der Auspendler aus Gefrees, Stand 2019.....	19
Abbildung 11: Funktionelle Stadtgliederung und Standorte von Freizeiteinrichtungen.....	21
Abbildung 12: Erreichbarkeitsanalyse Versorgungsstandorte.....	24
Abbildung 13: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	26
Abbildung 14: Roglerstraße 2, ehem. Verwaltungsgebäude der Textilfabrik.....	30
Abbildung 15: Einbindung Untersuchungsgebiet in Schutzkulisse.....	31
Abbildung 16: Innenansichten Nebengebäude ehem. Textilfabrik.....	36
Abbildung 17: Sogenanntes "Tischer-Gelände", ehem. Kfz-Werkstatt.....	38
Abbildung 18: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet.....	39
Abbildung 19: Funktionsbereiche Rahmenplanung.....	43
Abbildung 20: Städtebaulicher Missstand Hofer Straße 1-3.....	48

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücke im Untersuchungsgebiet.....	27
Tabelle 2: Ergebnisse der Wertermittlung für Grundstücke im Untersuchungsgebiet.....	34

1

EINLEITUNG UND KOMMUNALE BETRACHTUNG

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees aus dem Jahr 2019 benennt die Gewerbebrache der ehemaligen Weberei Rogler als eine der wesentlichen Problemlagen in der Kernstadt. Die Revitalisierung des Areals stellt eine der vordringlichsten Maßnahmen der Stadtentwicklung dar, der eine Schlüsselrolle in der künftigen Entwicklung der Stadt Gefrees zukommt. Auch in den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2013 wird die Neuordnung des Geländes als eines der wichtigsten Sanierungsziele benannt.

Die vorliegende Rahmenplanung ist als informelles Planungsinstrument zu verstehen, das der Zielformulierung für die Entwicklung des Geländes dient und die dort aus stadtplanerischer Sicht sinnvollsten Nutzungsoptionen definiert. Die Aufstellung eines Rahmenplans ist somit keinem standardisierten Verfahren unterworfen.

Im besonderen Städtebaurecht (Zweites Kapitel BauGB) wird die Rahmenplanung als Maßnahme zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen benannt (§140 BauGB) – ist also vom Zweck ähnlich zu Vorbereitenden Untersuchungen oder der Festlegung eines Sanierungsgebietes.

In Zukunft werden auf dieser Basis auch die Konzepte der möglichen Investoren für das Rogler-Areal zu bewerten sein, grundsätzlich bildet der Rahmenplan somit auch die Vorbereitung für einen städtebaulichen Vertrag und dient nicht zuletzt als Grundlage für eine spätere verbindliche Bauleitplanung.

Der Rahmenplan umfasst die Analyse städtebaulicher Rahmenbedingungen und des vorhandenen Baubestandes, ermittelt Potenziale, Schwächen und Nutzungskonflikte und gleicht diese mit den im ISEK formulierten Zielen ab. Das Gesamtkonzept soll die für das Gebiet besonders vorrangig erscheinenden Nutzungsbedarfe herausarbeiten und Entwicklungsperspektiven aufzeigen. Gleichzeitig soll einer verbindlichen Bauleitplanung nicht zu weit vorgegriffen werden, weshalb auf eine Positionierung und Ausgestaltung möglicher baulicher Anlagen in der vorliegenden Rahmenplanung verzichtet wurde.

1.2 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Die demographische Entwicklung der Stadt Gefrees wird entscheidenden Einfluss auf den künftigen Bedarf an sozialer Infrastruktur, Wohnraum, Mobilität, Daseinsvorsorge etc. haben. Das Rogler-Areal bietet aufgrund seiner innerstädtischen Lage und Größe das Potenzial, aktiv bestehende und künftig zu erwartende Bedarfe in verschiedensten Bereichen zu decken und die Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Im ISEK sind bereits genauere Analysen zur Einwohnerentwicklung/-struktur durchgeführt und daraus resultierend Handlungsempfehlungen für die städtische Entwicklung festgeschrieben worden. Im folgenden Kapitel sollen die Daten aus dem ISEK mit der seitdem stattgefundenen Entwicklung abgeglichen und aktualisiert werden, um so Nutzungsoptionen für das Rogler-Areal zu ermitteln.

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Das Statistische Landesamt zählt zum Stichtag 31.12.2020 in der Stadt Gefrees 4.251 Einwohner*innen. Wie im ISEK beschrieben ist seit dem historischen Höchststand von 5.817 Einwohner*innen im Jahr 1950 eine rückläufige bzw. stagnierende Bevölkerungszahl zu beobachten.

Ein Vergleich mit den Nachbargemeinden Bad Berneck und Himmelkron sowie der Vergleichsgemeinde Hollfeld, die ebenfalls im Landkreis Bayreuth liegt und ähnlich groß ist, zeigt, dass auch hier in den letzten 20 Jahren insgesamt rückläufige Einwohnerzahlen zu verzeichnen waren. Auch auf Landkreis- und Regierungsbezirksebene sind Bevölkerungsverluste zu beobachten.

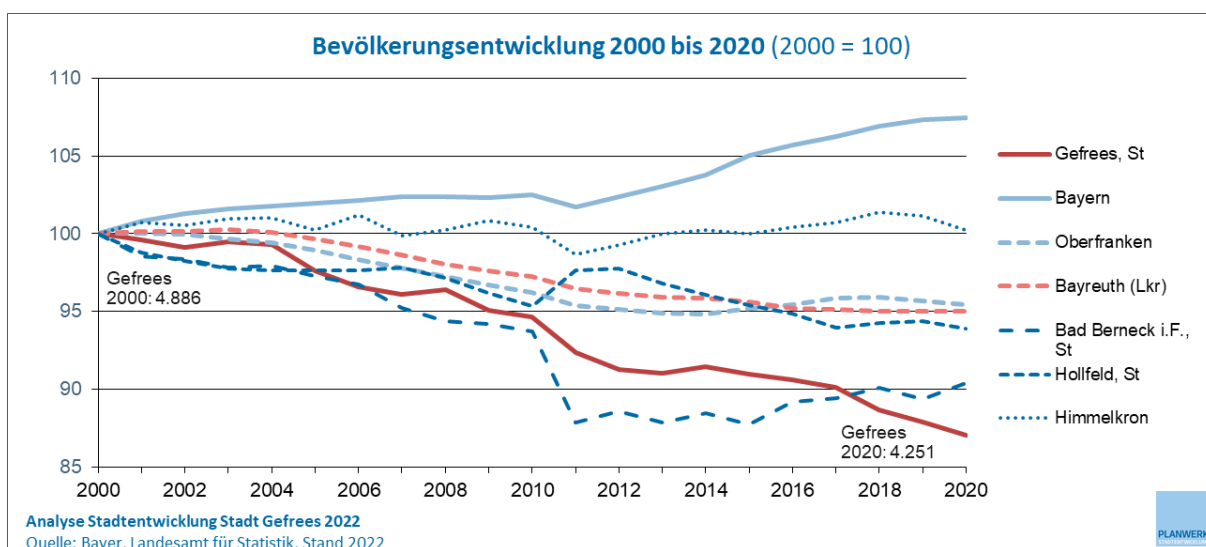


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2000 in Prozent

Konkret bedeutet dies für die Stadt Gefrees, dass verglichen mit dem Jahr 2000 nur noch ca. 87% der Einwohner*innen in der Stadt leben.

Dieser Bevölkerungsrückgang ist sowohl Folge der natürlichen Bevölkerungsveränderung als auch eines häufig negativen Wanderungssaldos. Wie die untenstehende Grafik zeigt, sind in der Vergangenheit lediglich in 3 Jahren (2003, 2008 und 2014) positive Entwicklungen aufgrund von vergleichsweise hohen Zuzugszahlen erreicht worden. In allen anderen Jahren geht die Einwohnerzahl jährlich um 10 bis 80 Personen zurück.

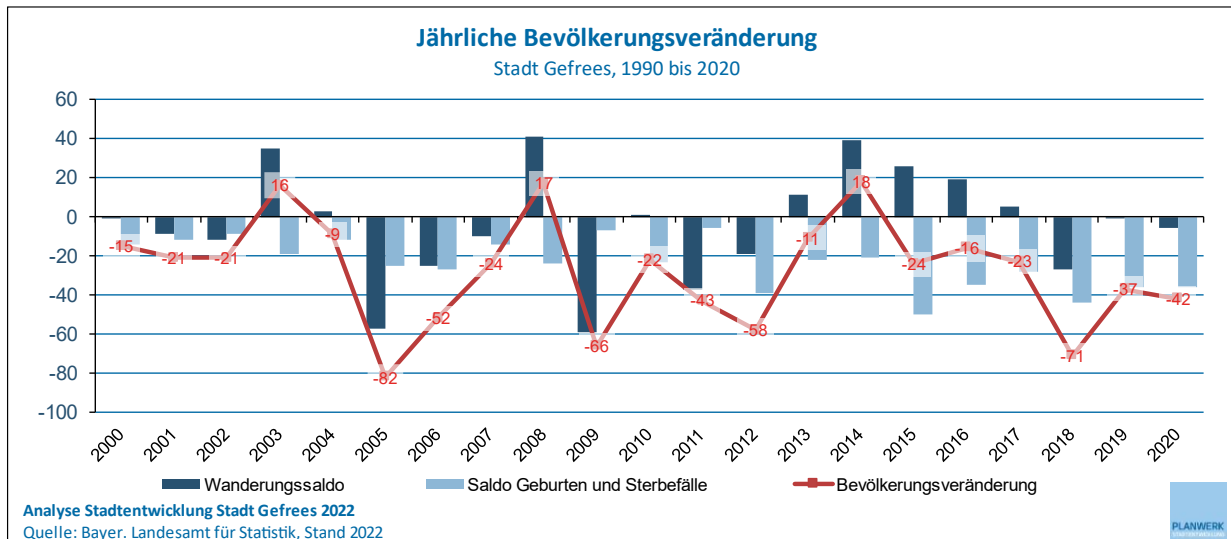


Abbildung 2: Jährliche Bevölkerungsveränderung seit 1990

Prognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert für die Stadt Gefrees im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von 4.010 Personen.

Hierbei ist anzumerken, dass zur Zeit der Erstellung des ISEKs noch ein Rückgang der Einwohnerzahl um 10,2% durch das Statistische Landesamt berechnet wurde; nach aktueller Prognose ist ein Absinken um 6,7% zu erwarten. Natürlich beruht die Prognose des Landesamtes auf landkreisweiten Kenngrößen und kann bei Betrachtung einzelner Gemeinden auch ungenau sein oder sich mit weiteren Aktualisierungen verändern. Dennoch ist für die Stadt Gefrees sicherlich eine deutliche Tendenz erkennbar, die es planerisch zu berücksichtigen gilt.

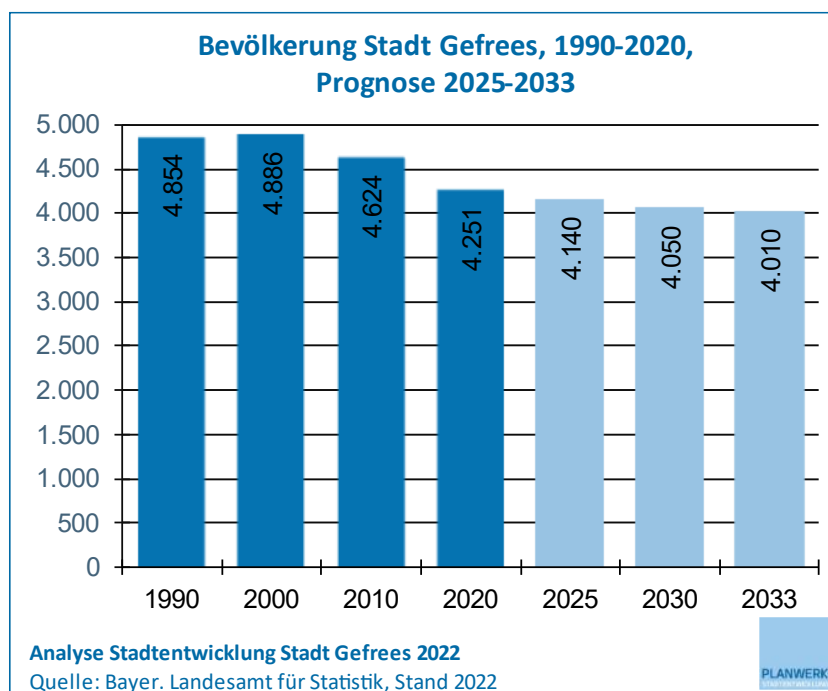


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 absolut, Prognose bis 2033

Für die Abschätzung bestimmter sozialer/technischer Bedarfe spielen besonders die Veränderungen in den Altersklassen eine wesentliche Rolle, eher noch als die absolute Einwohnerentwicklung. Auch hier sei auf die Analyse des ISEK verwiesen (Seiten 18-23). Nachfolgende Grafik stellt zusätzlich die prognostizierte Entwicklung auf Basis aktueller Zahlen dar.

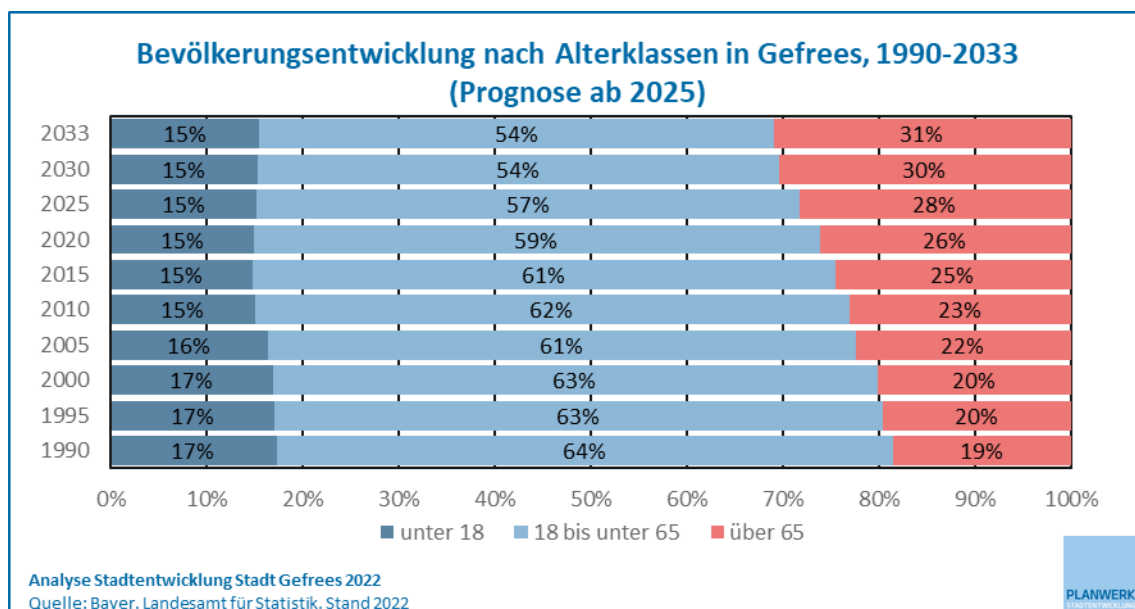


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen seit 1990, Prognose bis 2033

Festzuhalten ist, dass ein Rückgang des Anteils der unter 18 bzw. unter 65-Jährigen prognostiziert wird, sowie gleichzeitig ein Anstieg in der Gruppe

der über 65-Jährigen. Der Vergleich der aktuellen Prognose des Landesamtes mit der im ISEK genannten zeigt, dass ein geringeres Absinken des Anteils der unter 18-Jährigen erwartet wird, gleichzeitig aber ein stärkerer Anstieg der Altersgruppe 65+.

Dies entspricht im Jahr 2033 ca. 1.240 Personen, d.h. etwa 120 mehr Senioren als derzeit. Die Zahl der unter 18-Jährigen würde entsprechend der Prognose um ca. 20-25 Personen auf 620 in 10 Jahren sinken.

Fazit:

Die Einwohnerzahl der Stadt Gefrees ist in den vergangenen Jahren konstant gesunken. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend grundsätzlich fortsetzen wird.

Auch die Altersstruktur der Bevölkerung verändert sich: der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen wächst und damit auch deren Anforderungen an unterschiedlichste Versorgungsbereiche.

Die Auswirkungen dieser demographischen Entwicklung werden die kommunale Planung der Stadt Gefrees maßgeblich beeinflussen und spielen daher auch für das Rogler-Areal als eine der größten innerstädtischen Entwicklungsflächen eine entscheidende Rolle.

1.3 GEFREES ALS WOHNSTANDORT

Im ISEK von 2017 wird die zentrale Problemstellung für die Stadt Gefrees im Bereich Wohnen so beschrieben:

„Eine Kleinstadt mit der Größe von Gefrees hat die schwierige Aufgabe, in kleinem Maßstab die vielschichtigen Anforderungen an städtische Wohnorte erfüllen zu müssen, wie dies bei größeren Mittelstädten der Fall ist, obwohl die (finanziellen) Gestaltungsmöglichkeiten dazu nicht im gleichen Verhältnis gegeben sind. Dies bedeutet unter anderem, einen für verschiedene Bevölkerungsgruppen adäquaten Mix aus Wohnraumangeboten vorzuhalten. Dabei ist der Wohnungsmarkt nicht nur von der lokalen Nachfrage beeinflusst, sondern in zunehmendem Maße von regionalen und nationalen Entwicklungen betroffen.“ (S. 36)

Auch im Vorfeld zur Entwicklung des Rogler-Areals zeigt sich, dass die Bereitstellung von (Miet-)Wohnraum auf dem Gebiet einen sehr zentralen Bedarf der Bevölkerung in Gefrees widerspiegelt.

Die Analyse des Wohnungsbestandes zeigt, dass aktuell rd. 2.141 Wohnungen in 1.499 Wohngebäuden vorhanden sind. Dabei nehmen Gebäude mit einer Wohnung, d.h. im Regelfall Einfamilienhäuser, mit 74% den größten Anteil ein, gefolgt von 303 Wohngebäuden mit 2 Wohnungen (20%) und nur 87 Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen (6%).

Dies belegt auch die Darstellung der Baufertigstellungen der letzten 20 Jahre (Abbildung 5). Hier zeigt sich, dass seit 2005 kein Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen gebaut wurde. Zwischen 2013 und 2017 ist außerdem auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen äußerst gering. Erst in den Jahren 2018 bis 2020 konnte überhaupt wieder eine gewisse Bautätigkeit erreicht werden.

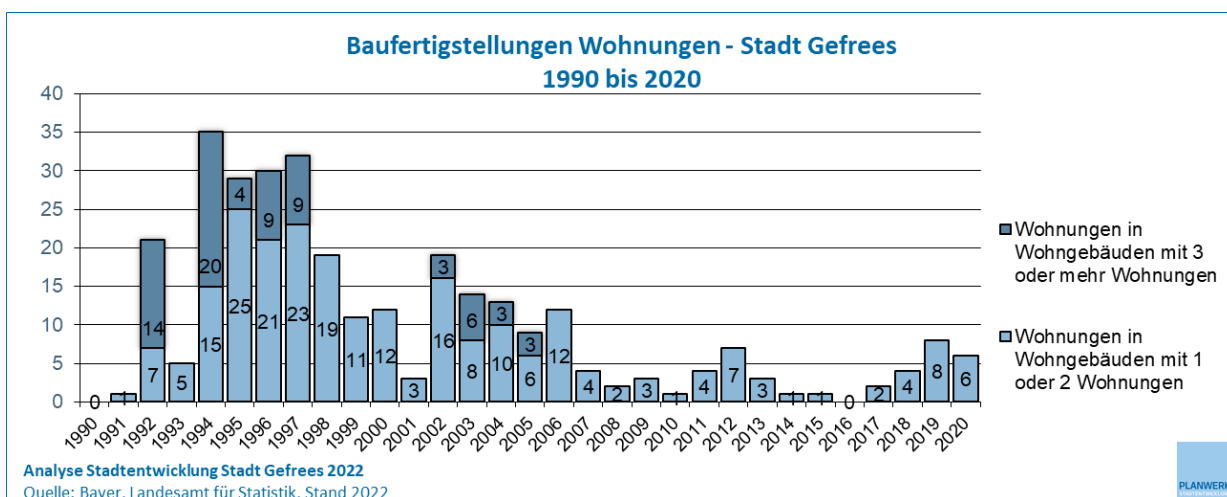


Abbildung 5: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden seit 1990

Der Bedarf an Wohnraum ist sehr stark gebunden an gesellschaftliche Strukturen und damit Wohnpräferenzen. So ist ganz allgemein festzustellen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, u.a. weil Familien seltener 3 oder mehr Kinder haben oder später Kinder bekommen, weil es mehr Single- oder Paarhaushalte gibt und mehr Menschen mobil zwischen (Zweit-)Wohnsitzen für Ihren Arbeitsplatz pendeln. Gleichzeitig steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf an.

Insgesamt ergibt sich, wie nachfolgende Abbildung zeigt, trotz sinkender Bevölkerungszahl ein Zuwachs an Wohnungen.

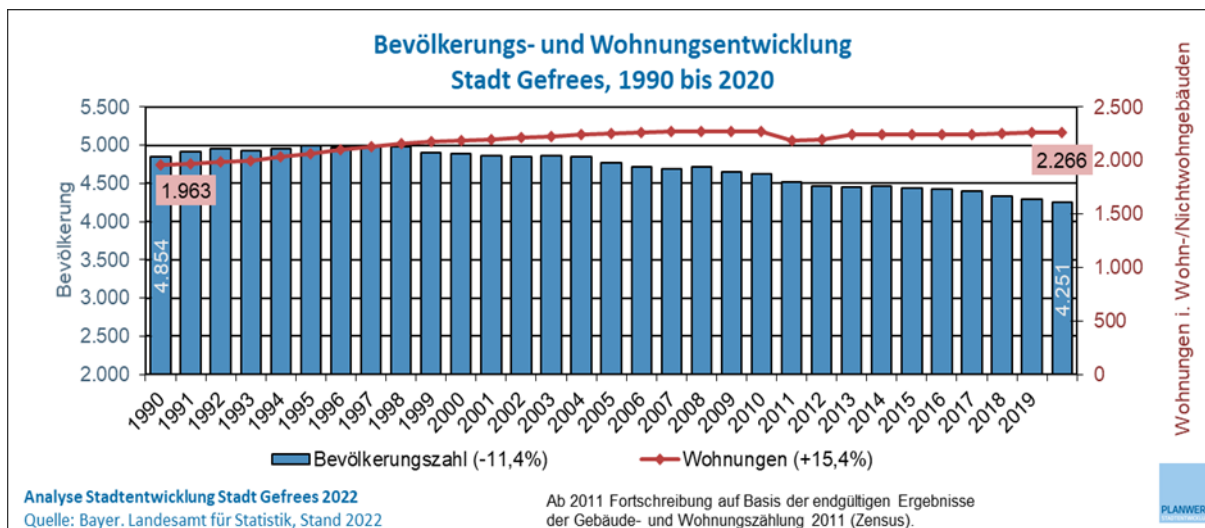


Abbildung 6: Bevölkerung- und Wohnungsentwicklung seit 1990

Es ist abzusehen, dass auch weiterhin zusätzliche Wohnangebote nötig sind, um den vorhandenen und erwarteten Bedarf an Wohnraum im Ort zu decken. Es herrscht eine einseitige Verfügbarkeit von bestimmtem Wohnraum (z.B. Einfamilienhäuser) vor, der auf lange Sicht nicht ausreichend die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung decken können wird.

Parallel ist selbstredend eine aktive Innenentwicklungspolitik nötig, um für bereits vorhandene Wohngebäude einen Nutzungs- bzw. Nutzerwandel herbeizuführen.

1.3.1 Wohnungsangebot in Gefrees

Wie beschrieben prägen in Gefrees, ähnlich wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden auch, vorrangig Einfamilienhäuser, teilweise Zweifamilienhäuser das Ortsbild.

Auf der Homepage der Stadt werden derzeit Bauplätze im Neubaugebiet Luitpoldweg vermarktet: etwa 16 Grundstücke zwischen 600 und 1.000m² Fläche zu einem Preis von rd. 59€ pro m².

Auf den gängigen Immobilienportalen wurden zum Zeitpunkt der Erhebung (Frühjahr 2022) außerdem etwa eine Handvoll Häuser zum Kauf angeboten. Hier werden eher „außergewöhnliche“ Immobilien vermarktet – von Villa bis sanierungsbedürftigem Bauernhaus.

Bei der Suche nach Mietwohnraum ist festzustellen, dass nur ganz vereinzelt Mietwohnungen online angeboten werden. Hier scheint quasi kein Markt zu finden zu sein.

Gleichzeitig zeigt die Erfahrung der Gemeindeverwaltung und auch des neu installierten Stadtumbaumanagements, dass neu entstehender Mietwohnraum innerhalb kürzester Zeit vergeben wird, ohne am Markt öffentlich zu erscheinen. Es scheint also sowohl ein relativ hoher Bedarf an Mietwohnraum vorzuliegen, als auch ein sehr geringes Angebot an ebendiesem.

Seniorenwohnen

Im Bereich Seniorenwohnen ist vor allem auf das 2013 eröffnete Seniorenpflegeheim hinzuweisen, das sich am süd-westlichen Ende des Hauptortes befindet, zwischen Stadthalle und Fa. Helsa. Nach Angaben des Betreibers stehen hier 32 Einzel- und 12 Zweibettzimmer für Tagespflege oder stationäres Wohnen zur Verfügung.

Nach Angaben der Stadtverwaltung sind in der Vergangenheit bereits weitere Standorte für die Ausweitung des Angebots an Seniorenpflegeeinrichtungen bzw. Wohnmöglichkeiten für Senioren geprüft worden. Kurz- bis mittelfristig ist aus aktueller Sicht aber nicht mit einer weiteren Entwicklung zu rechnen.

1.3.2 Prognose Wohnbaulandbedarf

Um den künftigen Bedarf an Wohnraum genauer abschätzen zu können und dessen Höhe zu prognostizieren, wurde eine Wohnbaulandbedarfsprognose erstellt.

Der prognostizierte Wohnungsbedarf für 2031 setzt sich aus drei Bestandteilen der zukünftigen Entwicklung zusammen:

- Bedarf an Wohneinheiten durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
- Bedarf an Wohneinheiten durch den sogenannten Auflockerungsbedarf durch sich verkleinernde Haushaltsgrößen
- Bedarf an Wohneinheiten durch Wohnungsabgang (durch Umwandlung, Abriss oder Zusammenlegung)

Grundlage der nachfolgenden Berechnung des prognostizierten Bedarfs an Siedlungsfläche für Wohnen ist zum einen die Analyse der **Einwohnerentwicklung** in den vergangenen Jahren, zum Anderen die Betrachtung der Veränderung im Wohnungsbestand und somit auch den Haushaltsgrößen. Für die Prognose werden außerdem Daten des Demografie-Spiegels des Bayerischen Landesamts für Statistik (Datenstand 2021) zur Einschätzung der künftigen Einwohnerzahl herangezogen. Durch rückläufige Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zunächst rechnerisch auch ein sinkender Bedarf an Wohnraum.

Weitere Grundannahmen für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs betreffen u.a. den **Auflockerungsbedarf**. Der Auflockerungsfaktor beschreibt die zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich aus dem Trend zu 1- bis 2-Personenhaushalten (rückläufige Belegungsdichte von Wohneinheiten) ergibt.

Wie beschrieben liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gefrees derzeit bei 1,9 und damit leicht unter dem bayerischen Durchschnitt. Insgesamt ist eine leichte Reduzierung der Haushaltsgröße in den kommenden 10 Jahren zu erwarten. Diese Entwicklung kann u.a. durch die Struktur der Haushalte erklärt werden: die Zahl der Einpersonenhaushalte übertrifft deutschlandweit gesehen alle anderen Haushaltsgrößen. Ursächlich für eine geringe Haushaltsgröße sind auch demographische Faktoren. Beispielsweise senken Familien, die tendenziell später und weniger Kinder bekommen die durchschnittliche Haushaltgröße. Genauso führt eine steigende Lebenserwartung dazu, dass besonders viele ältere Menschen in Ein- bis Zweipersonenhaushalten leben. Dies wird sicherlich auch für Gefrees eine große Rolle spielen. Aus der rückläufigen Haushaltsgröße ergibt sich die steigende Zahl der Haushalte, die somit als Nachfrager für Wohnraum am Wohnungsmarkt auftreten. Diese Nachfrage wird über den Auflockerungsbedarf dargestellt.

Als dritter Faktor, neben Einwohnerentwicklung und Auflockerungsbedarf spielt der Zusatzbedarf durch **Wohnungsabgang** eine weitere Rolle. Hier wird berücksichtigt, dass nicht alle derzeit verfügbaren Wohneinheiten auch die kommenden 10 Jahre noch bewohnbar sein werden. Gerade ältere, innerörtliche Wohnbebauung kann durch Zusammenlegung, Abriss, etc. reduziert werden. Es wird im Folgenden ein Wert von 0,3 % für den Prognosezeitraum bis 2031 angenommen. Damit orientiert sich die Berechnung an der Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Umwelt in der Wohnbaulandbedarfsberechnung der FMD 4.1 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021).

Auf dieser Basis werden zwei **Varianten** entwickelt, um die Entwicklung des Bedarfs an Wohnbauland in Zukunft darzustellen:

- Die erste Variante orientiert sich an der offiziellen Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamt für Statistik
- Die zweite Variante geht von einer „optimistischeren“ Entwicklung aus, d.h. etwas geringerer Schrumpfung bzw. höherem Bevölkerungszuwachs

So wird der künftige Bedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb dieses Korridors aus den beiden Varianten liegen.

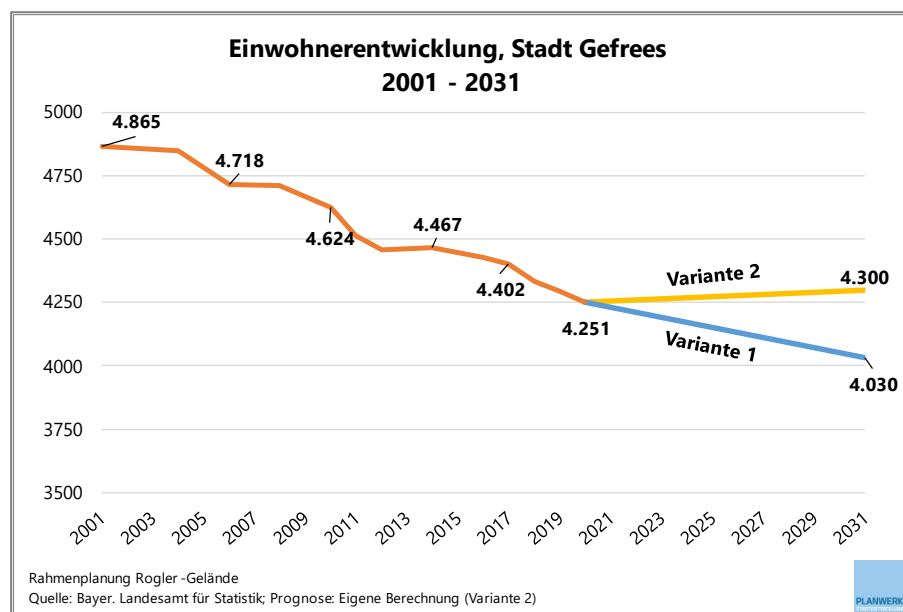


Abbildung 7: Prognose der Einwohnerentwicklung, Varianten

Für die Stadt Gfrees ergibt sich in **Prognosevariante 1**, d.h. gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes (4.030 Einwohner*innen im Jahr 2031), aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung rechnerisch im Modell ein negativer Bedarf an Wohnraum, der auch durch Auflockerungsbedarf und Wohnungsabgang nicht aufgewogen wird (Abbildung 8).

Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich wie beschrieben aufgrund verändernder Bedarfe auch die Nachfrage nach bestimmten Arten von Wohnraum verändert. Wohngebäude, die aufgrund demographischer Entwicklung leer fallen, beispielsweise Einfamilienhäuser aus den 60er Jahren, können nur eine konkrete Nachfrage nach EFH decken; **der Bedarf nach kleineren (Miet-)Wohnungen ist dennoch vorhanden und kann nicht „umgelagert“ werden.**

Somit kann der Bedarf wie er hier beschrieben durch Auflockerung und Wohnungsabgang entsteht, in der Realität nicht durch den durch Bevölkerungsrückgang frei werdenden Wohnraum gedeckt werden.

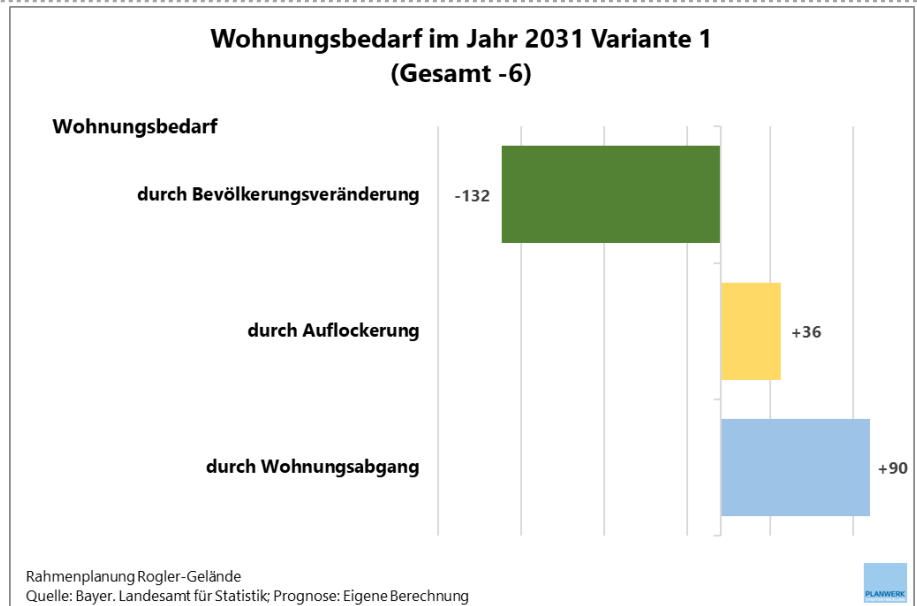


Abbildung 9: Wohnungsbedarf 2031, Variante 1

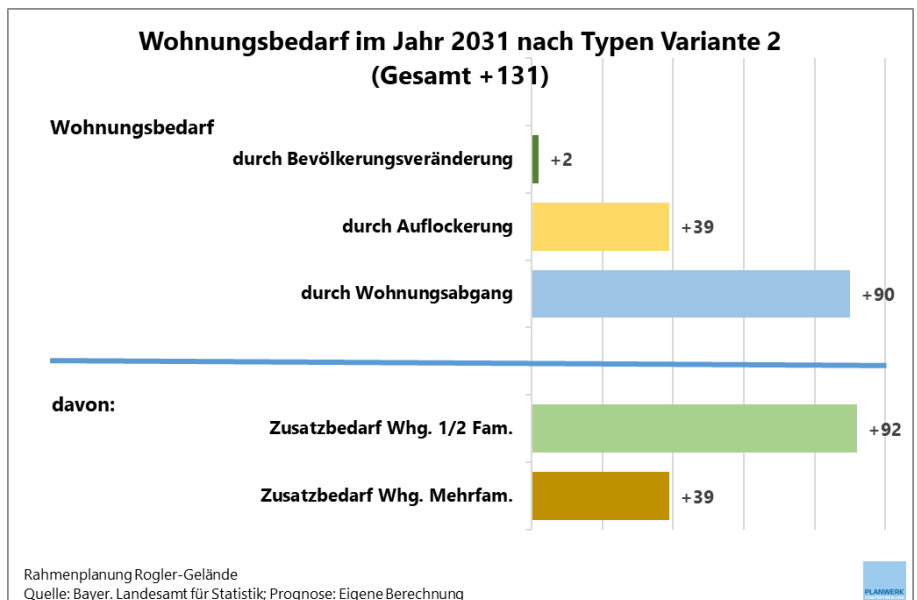


Abbildung 8: Wohnungsbedarf 2031, Variante 2

In **Prognosevariante 2**, bei der eine stagnierende Bevölkerungszahl vorhergesagt wird, entsteht insgesamt ein **Bedarf von 131 Wohneinheiten**. Zwar entsteht auch hier in Modell kaum Zusatzbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung an sich, wohl aber durch Auflockerung und Wohnungsabgang (Abbildung 9).

Unter der Annahme, dass das Verhältnis von Wohnungen in Einfamilien- zu Mehrfamilienhäusern bei 70 zu 30% liegt, sind etwa 40 der benötigten Wohneinheiten auch als Wohnungen zu schaffen.

Die Berechnung des Bedarfs an Brutto-Wohnbauland setzt zusätzlich voraus, dass Annahmen zum Baulandbedarf je 1-/2-Familienhaus bzw. Mehrfamilienhaus getroffen werden. Bei ca. 12,5 WE/ha und 50 WE/ha ergibt sich aus den oben genannten Zusatzbedarfen an Wohneinheiten ein **Brutto-Baulandbedarf von insgesamt 8,1 ha**.

Fazit:

Die Stadt Gefrees ist als Wohnstandort geprägt von Einfamilienhäusern und nur einem geringen Teil Mietwohnraum. Auch ist kein relevantes Marktgeschehen in diesem Segment feststellbar. Die statistische Auswertung zeigt, dass seit Jahren keine Mehrfamilienhäuser in der Stadt geschaffen wurden.

Gleichzeitig ist feststellbar, dass eine hohe Nachfrage nach eben diesem Mietwohnraum vorhanden ist. Zusätzlich ist aus planerischer Sicht abzusehen, dass sich dieser Bedarf auch in Zukunft weiter verstärken wird, u.a. aufgrund der insgesamt sinkenden Haushaltsgrößen, dem Lebensstilwandel vieler Menschen, und auch durch die Nachfrage einer steigenden älteren Bevölkerungsgruppe.

Wie auch die Prognose des Wohnungsbedarfs entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamts zeigt, wird sich der Bedarf an Wohnraum in Gefrees nur zu einem Teil durch neues Wohnbauland decken lassen. Wichtiger wird für die Stadt Gefrees sein, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und neue Angebote im Bereich des qualitativ hochwertigen Mietwohnraums zu schaffen.

Aufgrund der idealen Lage bietet sich hierfür auch das Rogler-Areal als Standort für verdichteten Geschosswohnungsbau an.

Gleichzeitig ist dieses Angebot auf dem Gelände mit weiteren Versorgungs- und Naherholungsangeboten zu verknüpfen. Auch eine altersstrukturelle Durchmischung der Bewohner des Gebietes ist anzustreben.

1.4 GEFREES ALS ARBEITSSTANDORT

Die vorhandene Wirtschaftsstruktur ist im ISEK-Bericht bereits ausführlich dargelegt worden. Es wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig ist, analog auch zur Tradition der Stadt als Industriestandort im Bereich Textil. Die aktuellen Zahlen der Statistischen Landesamts zeigen, dass dieser Anteil sogar noch weiter gestiegen ist: im Jahr 2019 sind es 10% mehr, also 49% der Beschäftigten. Insgesamt ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Gefrees seit 2017 um ca. 100 Personen auf 1.079 gesunken. Dies entspricht etwa dem Stand von 2015.

Es ist zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Rahmenplans nicht abzusehen, dass die lokale Wirtschaft insgesamt einen hohen Bedarf an zusätzlichen Flächen hat. Zwar besteht ein Bedarf an kurzfristig verfügbarer Fläche als Zwischenlager; weniger aber für langfristige Nutzung als Büro- oder Praxisräume, Produktionsstätte etc. Dies bestätigt auch die Einschätzung der Stadtverwaltung sowie politischen Gremien. Sollte wider Erwarten dennoch ein Bedarf diesbezüglich entstehen, scheinen besonders der südlich gelegene Teil des Geländes sowie das ehem. Verwaltungsgebäude Roglerstr. 2 geeignet.

Des Weiteren ist für die Abschätzung des Nutzungsbedarfs für das Untersuchungsgebiet auch die Pendlerstruktur relevant, um Informationen zu wichtigen Fahrtzielen und -strecken zu erhalten. Diese häufig in Anspruch genommenen Wege können beispielsweise auch das Einkaufs- und Versorgungsverhalten sowie Parkansprüche beeinflussen.

Insgesamt verfügt die Stadt Gefrees über mehr Auspendler als Einpendler (1.416 zu 707 Personen). Natürlich ist das Fahrverhalten auch durch die sehr gute Verkehrsanbindung der Stadt geprägt.

Auspendler fahren zum überwiegenden Teil nach Bayreuth, gefolgt von Himmelkron, Münchberg und mit größerem Abstand Bad Berneck, Marktchorgast und Kulmbach. Festzuhalten ist somit, dass besonders in Richtung Autobahn der größte Pendlerverkehr herrscht. In Richtung Weißensstadt/Bischofsgrün sind weniger Menschen im Berufsverkehr unterwegs.

Die Roglerstr. und Egerstraße nehmen hier also eine untergeordnete Rolle für den Pendelverkehr ein. Dennoch ist natürlich die Bedeutung als Quer- verbindung nach Weißenstadt und zur A93 auch für Schwerlastverkehr nicht zu unterschätzen.

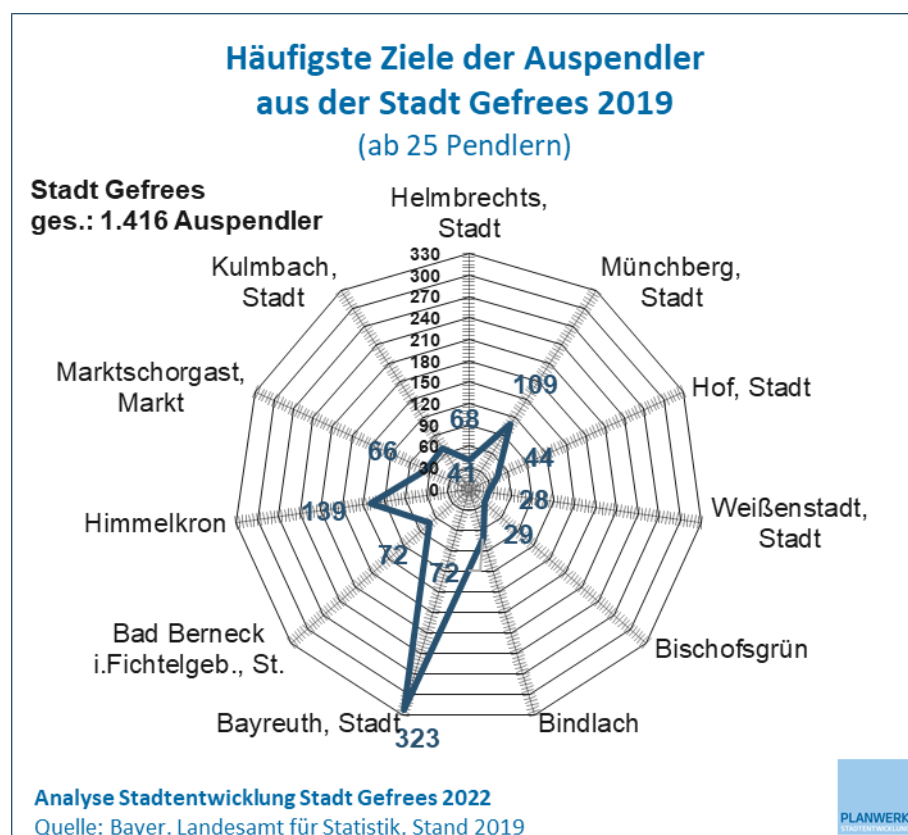


Abbildung 10: Ziele der Auspendler aus Gefrees, Stand 2019

Fazit:

In Gefrees ist der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich des produzierenden Gewerbes in der Vergangenheit gestiegen. Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Rahmenplans ist kein wesentlicher Flächenbedarf für lokales Gewerbe festzustellen gewesen.

Auch aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zur Wohnbebauung ist das Rogler-Areal für Gewerbeansiedlungen nicht zu empfehlen. Sollte sich ein Bedarf für Büroräumlichkeiten ergeben, wären diese dagegen im Untersuchungsgebiet grundsätzlich denkbar. Im Idealfall ist jedoch eher eine Dienstleistungs- bzw. Versorgungseinrichtung zu finden, die dem Bedarf der im Gebiet Wohnenden entspricht.

1.5 GEFREES ALS FREIZEITSTANDORT

Im Bereich Freizeit, Naherholung, Sport und Kultur bietet die Stadt Gefrees vielfältigste Angebote.

Besonders das aktive Vereinsleben ist hier hervorzuheben. So ist beispielsweise das Wiesenfest als überregional bekannte Veranstaltung auch unter starker Mitwirkung der Vereine so erfolgreich. Die zahlreichen Sportvereine organisieren ebenfalls regelmäßig Feste und Veranstaltungen. Auch die Themen Brauchtum, Geschichte und Heimat werden durch lokale Vereine bearbeitet. Durch den Motorsportclub (MSC) wurden in der Vergangenheit regelmäßig internationale Trialveranstaltungen ausgerichtet, zuletzt die Weltmeisterschaft 2016.

Die Infrastruktur für die unterschiedlichen Sportangebote ist zum einen um die Realschule herum vorhanden, zum anderen in und um die Stadthalle und die südlich daran angrenzenden Sportanlagen. In der Stadthalle selbst ist ein Hallenbad vorhanden, eine Kegelbahn sowie eine Sauna.

Im Kulturbereich bieten die Vereine „Omnibus e.V.“ sowie der christliche Verein „anam cara“ mit der Konzertscheune regelmäßige Veranstaltungen an.

Durch den Jugendleiterstammtisch, einer Gruppe ehrenamtlich Aktiver, wird regelmäßig eine Broschüre mit aktuellen Freizeitangeboten und einem Veranstaltungskalender herausgegeben. Hier sind u.a. auch die Spielplätze im Hauptort (3 Stück) aufgelistet. 5 weitere befinden sich in den Ortsteilen Kornbach, Streitau, Witzleshofen, Wundenbach und in Zettlitz. Es gibt zudem einen Jugendtreff im Haus der Begegnung, der jedoch lediglich alle 2 Wochen geöffnet hat. Zusammen mit den Nachbargemeinden Bad Berneck, Bischofsgrün und Goldkronach wird ein interkommunales Ferienprogramm veranstaltet.

Die nachfolgende Karte stellt die Nutzungsstrukturen innerhalb des Hauptortes Gefrees zusammen mit den vorhandenen Angeboten für Kinder und Jugendliche dar.

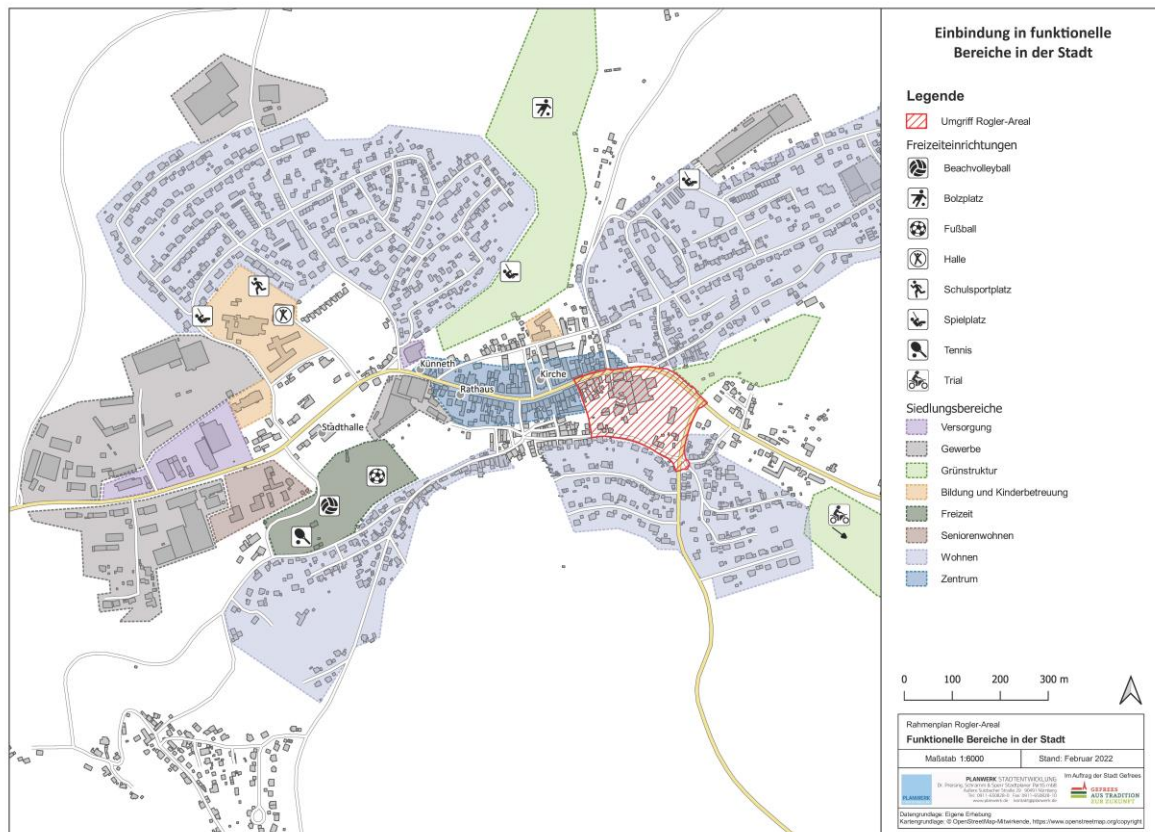


Abbildung 11: Funktionelle Stadtgliederung und Standorte von Freizeiteinrichtungen

Es zeigt sich, dass im Bereich nahe des Ortskerns und östlich davon aktuell kaum Freizeitangebote vorhanden sind. Das Rogler-Areal würde hierfür ideal liegen.

Im Jahr 2018 wurde durch den Kreisjugendring eine sogenannte Zukunftswerkstatt durchgeführt. 82 Kinder und Jugendliche beschäftigten sich mit den Themenfeldern Infrastruktur, Freizeit, Bildung und Utopien. Hierbei wurden konkrete Wünsche und Bedarfe der örtlichen Jugend festgehalten:

- Treffpunkte, die einfach zu erreichen sind und in denen Treffen auch unabhängig von Erwachsenen und deren „Betreuung“ möglich sind.
- Eine Dreifachturnhalle, v.a. für die Ausrichtung von Handball-Turnieren und Veranstaltungen
- Ein Kneipp-Tretbecken
- Eine Motocross-Strecke
- Ein fester Jugendtreff, der regelmäßig geöffnet ist
- Die Etablierung eines Jugendstadtrates.

Neben den Freizeitangeboten innerhalb und für die Stadt Gefrees ist die Nähe zu überregional touristisch relevanten Destinationen hervorzuheben. Zu nennen sind als Beispiel die beiden Naturparke, an die die Stadt entweder unmittelbar angrenzt (Frankenwald) oder teilweise enthalten ist (Fichtelgebirge). Tatsächlich beginnt der Naturpark Fichtelgebirge offiziell südlich der Gefreerer Hauptstraße bzw. Roglerstraße. Das Rogler-Areal nimmt somit auch die Bedeutung als Pforte zum Fichtelgebirge ein.

Unabhängig von der Erstellung des Rahmenplans hat sich parallel auch der Gefreerer Stadtrat zur Förderung des Tourismus und der Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes entschieden. Für das Rogler-Areal wird durch die Planverfasser*innen die Integration eines Wohnmobil-Stellplatzes als nachrangig gesehen, aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse sind hier andere Funktionsbereiche sicherlich intensiver zu bearbeiten.

Fazit:

Wie im ISEK bereits festgehalten zeichnet sich die Stadt Gefrees durch die Sportbegeisterung und Heimatverbundenheit ihrer Jugend und Vereine aus. Kindern und Jugendlichen wurden bereits mehrfach Beteiligungsoptionen geboten und deren Wünsche und Anregungen abgefragt.

Das Rogler-Areal bietet hier die Chance, einen Treffpunkt für Jung und Alt zu schaffen und ein besonderer Anziehungspunkt zu sein. Durch die Schaffung einer Zugänglichkeit zum Kornbach wird außerdem eine innerstädtische Grünachse begonnen. Die vorliegende Rahmenplanung beinhaltet einen Bereich für Jugend/Spiel/Natur, bei dem die konkrete Ausgestaltung in enger Beteiligung der lokalen Nutzergruppen, also Kinder, Jugendlicher und Vereine, stattfinden sollte.

Am touristischen Potenzial des Fichtelgebirges ist die Stadt Gefrees bisher nur marginal beteiligt. Mit dem Rogler-Areal kann eine Fläche unmittelbar am Beginn des Naturparks touristisch attraktiv aufgewertet werden.

1.6 GEFREES ALS VERSORGUNGSSTANDORT

Im ISEK ist die Versorgungssituation in der Stadt Gefrees im Kapitel „Alltagsversorgung“ wie folgt beschrieben:

„Die Alltagsversorgung in der Stadt Gefrees ist grundsätzlich als gut zu bewerten. Allerdings lassen sich erhebliche Konzentrationserscheinungen auf die Kernstadt festmachen, welche das Versorgungszentrum für die umliegenden dörflichen Ortsteile bildet. Größtenteils ist die Kernstadt aus den Ortsteilen allein mit dem motorisierten Individualverkehr zur Erledigung alltäglicher Versorgungsgeschäfte zugänglich.“

Seit ISEK-Erstellung hat sich an dieser Situation wenig verändert. Die dort genannten Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen weiterhin so vorhanden. Hinzukommen wird ein weiterer Discounter, der sich im Hauptort nahe des bereits vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels ansiedeln wird.

Im Bereich der medizinischen Grundversorgung ist Gefrees gut ausgestattet mit mehreren Hausarzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und Gesundheitsdienstleistern (Physiotherapie etc.). Weitere Fachpraxen sind in Bad Berneck, Weißenstadt, Münchberg und Bayreuth zu finden.

Der Bedarf an weiteren Einrichtungen im Bereich Alltagsversorgung ist insgesamt weniger dringlich. Dennoch sind auch für das Rogler-Areal Kombinationen mit Versorgungsaspekten denkbar. Im ISEK aufgeführt wird beispielsweise die Verbindung aus Wohnkonzepten mit Versorgung, ähnlich Mehr-Generationen-Wohnen. Wie in Kapitel 3 weiter beschrieben ist auch die Verknüpfung mit Lebensmitteleinzelhandel/Drogerie, ggf. kleiner und spezialisierter, als Nutzungsoption enthalten.

Wie nachfolgende Karte zeigt, werden durch die am westlichen Ortsrand liegenden Versorgungseinrichtungen große Teile der weiter östlich liegenden Siedlungsbereiche weniger gut erschlossen. Ein Standort am Rogler-Areal wäre für viele Gefreeser dagegen näher zu ihrem Wohnort gelegen. Denkbar ist ebenfalls ein Verkauf regionaler Produkte und Spezialitäten, ähnlich einem „Genusshaus“.

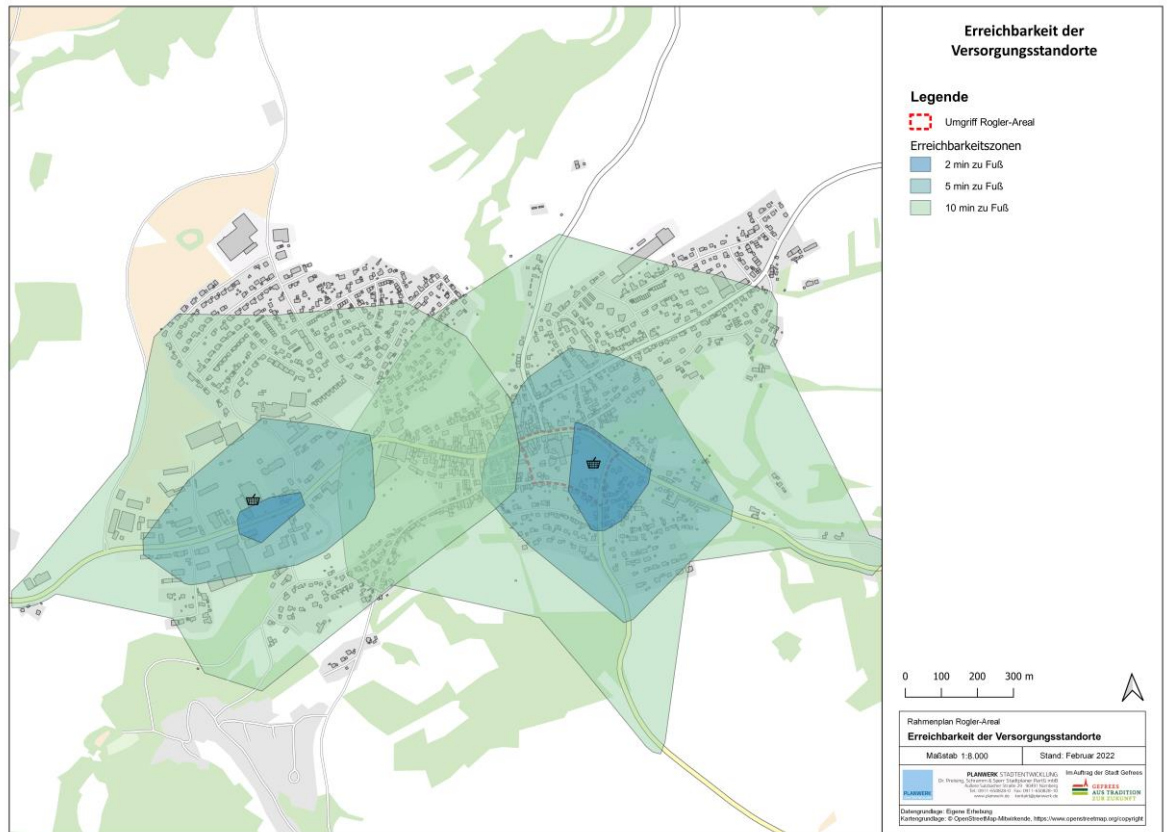


Abbildung 12: Erreichbarkeitsanalyse Versorgungsstandorte

Im Bereich Gastronomie ist ein kontinuierlicher Rückgang an Betrieben zu beobachten. Derzeit sind 10 Speiselokale vorhanden, vom Imbiss über ein klassisches Wirtshaus bis zum Restaurant. Ob diese auch nach den durch die Covid19-Pandemie bedingten Ausfällen weiterhin aktiv sein werden, bleibt zum Zeitpunkt der Berichterfassung noch abzuwarten. Positiv hervorzuheben sind jedoch die in den Ortsteilen vorhandenen Gasthäuser, die teilweise auch als Beherbergungsbetriebe fungieren, und modern beworben werden. Diese sind nicht nur aus touristischer Sicht, sondern auch für die lokale Bevölkerung als Ausflugsziele und Versorger von Bedeutung. Dagegen als länger andauernde Problemstellung zu sehen ist die ungenutzte Gastronomieeinrichtung in der Stadthalle.

Der Ausbau des gastronomischen Angebotes in der Innenstadt ist auch als ISEK-Maßnahme festgeschrieben. Im Konzept wird empfohlen, als mögliche Standorte für ein Bürgercafé die Stadthalle, das Rogler-Areal sowie das Raiffeisengelände zu prüfen.

Auch im vorliegenden Rahmenplan soll der Bedarf nach gastronomischen Angeboten berücksichtigt werden. Für das Rogler-Areal ist vor allem die Verknüpfung von Wohnangeboten mit Café denkbar (s. Kapitel 3).

Fazit:

Insgesamt verfügt die Stadt Gefrees auch im medizinischen Bereich über eine eher gute Versorgung. Die Einrichtungen im Bereich Lebensmitteleinzelhandel konzentrieren sich am westlichen Ortsrand, wo sich auch einzelne Dienstleister finden. Im Ortskern sind dagegen Einrichtungen mit weniger Platzbedarf wie Ärzte, Gastronomie, Bäckerei/Metzgerei etc. zu finden.

Über einen Versorgungsstandort am Rogler-Areal könnten die nördlich bzw. östlich gelegenen Wohngebiete in kürzerer Distanz erschlossen werden. Innerhalb des Geländes bietet sich insbesondere der Bereich unmittelbar westlich der Bischofsgrüner Straße an. Denkbar wären beispielsweise Räumlichkeiten für (medizinische) Dienstleister oder die Ansiedelung einer kleinen Drogerie.

1.7 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

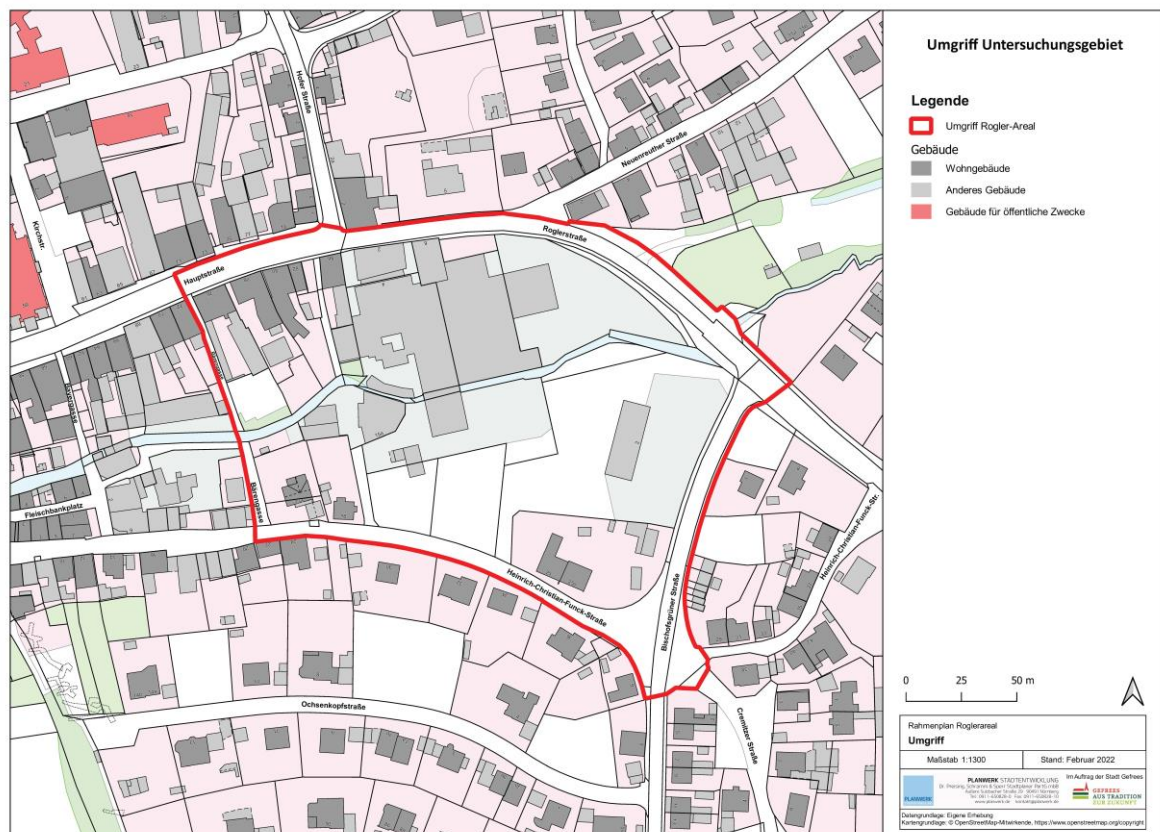


Abbildung 13: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das untersuchte Gebiet liegt am östlichen Rand des Innenstadtgebietes. Inbegriffen sind sowohl die an der südlichen Seite der Hauptstraße liegenden Wohngebäude Hausnr. 76-86 als auch die Wohnhäuser der Heinrich-Christian-Funck-Straße Hausnr. 25, 25a, 13a und 15. (Nord-)Östlich der Bäregasse umfasst das Areal die (Industrie-)Gebäude der ehemaligen Firma Rogler, die heute aktive Schlosserei Horn sowie das sog. „Tischer-Gelände“ mit dem Gebäude Bischofsgrüner Straße 2.

Am westlichen Rand begrenzt die Bäregasse das Areal. Zwischen den Wohngebäuden am südlichen und am nördlichen Rand befindet sich ein kleiner Parkplatz. In Ost-West-Richtung wird das Gebiet durch den Kornbach geteilt, der frei zugänglich in einem tiefliegenden Bachbett Richtung Westen fließt. Am Nord-Östlichen Rand quert die Roglerstraße den Kornbach über eine Brücke.

Entlang der Hauptstraße liegt das Rathaus vom westlichen Rand des Geländes aus in nur 250 Meter Entfernung. Zur Autobahn A9 sind es entsprechend nur rund 3,5 km Entfernung.

Das Gebiet umfasst ca. 36.000m² Fläche. Folgende Flurstücke sind inbegriffen (exkl. Flurstücke des öffentlichen Straßenverkehrs und Kornbach):

Flurnr.	Adresse	Nutzung/Bebauung	Eigentumsverhältnisse	Fläche in m ²
1385	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 25/25a	Wohngebäude	Privateigentum	2369
1385/2	Bischofsgrüner Str. 2	Gebäudeleerstand; Lagerfläche	Kommunale Liegenschaft	5592
1413/3		Recyclinghof	Kommunale Liegenschaft	2680
276	Hauptstraße 76	Wohngebäude	Privateigentum	724
275		Private Freifläche	Privateigentum	300
274	Hauptstraße 78	Wohngebäude; Gewerbe im EG	Privateigentum	740
272	Hauptstraße 80	Wohngebäude; Gewerbe im EG	Privateigentum	650
271		Private Freifläche	Privateigentum	71
270		Privatweg	Privateigentum	121
269/1		Private Freifläche	Privateigentum	50
269		Private Freifläche	Privateigentum	60
268	Hauptstraße 86	Wohngebäude; Gewerbe im EG	Privateigentum	336
263	Roglerstraße 4	Leerstand ehem. Textilfabrik	Privateigentum	2101
263/1	Roglerstraße 6	Leerstand ehem. Textilfabrik	Privateigentum	1961
1413/7	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 13a	Wohngebäude	Privateigentum	272
1413/8	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 13a	Wohngebäude	Privateigentum	600
1413/9		Private Freifläche	Privateigentum	179
1413/10	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 15a	Metallfabrik	Privateigentum	876
271/2	Hauptstraße 82	Wohngebäude	Privateigentum	79
270/2		Privatweg	Privateigentum	37
268/2		Leerstand ehem. Textilfabrik	Privateigentum	157
263/2	Roglerstraße 2	Leerstand ehem. Textilfabrik	Privateigentum	503
1413/11	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 15	Wohngebäude	Privateigentum	690
1413/12		Metallfabrik	Privateigentum	2275
276/3		Parkplatz	Privateigentum	516
271/3		Private Freifläche	Privateigentum	100
1413/16	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 19	Ungenutzter Bauplatz	Kommunale Liegenschaft	1292
263/3		Gelände ehem. Textilfabrik	Privateigentum	224
1413/17		Ungenutzt	Kommunale Liegenschaft	372
1413/18	Heinr.-Chr.-Funck-Str. 17	Ungenutzter Bauplatz	Kommunale Liegenschaft	829
271/5		Private Freifläche	Privateigentum	2

Tabelle 1: Flurstücke im Untersuchungsgebiet

2 ANALYSEN UND BESTANDSAUF- NAHME ROGLER-AREAL

2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND LAGE

Zur sinnvollen Entwicklung des Stadtumbaugebiets in Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten werden in diesem Kapitel Aspekte beleuchtet, die für eine kommende Nutzung relevant sind.

2.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Rogler-Areal liegt östlich des Stadtkerns. Nördlich des Geländes verläuft die Hauptstraße, nach Kreuzung mit der Hofer Straße die Roglerstraße, welche relativ stark befahren ist, auch durch Schwerlastverkehr. Am östlichen Rand des Geländes kreuzt die Roglerstraße die Bischofsgrüner Straße; am südlichen Rand verläuft die Heinrich-Christian-Funck-Straße, eine weniger stark befahrene Ortsstraße. Westlich wird das Gebiet begrenzt durch die Bärengasse, die nur von Süden kommend mit dem PKW erreicht werden kann, nicht jedoch von Norden aus der Hauptstraße.

Innerhalb des Geländes selbst ist keine durchgängige verkehrliche Verbindung vorhanden. Hervorzuheben ist jedoch die Einfahrt zum Recyclinghof über eine relative steile Zufahrt von der Roglerstraße abknickend. Zur Schlosserei Horn hin führt ebenfalls eine Erschließungsstraße, hier allerdings eben und gut befahrbar. Zwischen den Gebäuden Hauptstraße 82 und 86 ist ein Durchgang bis zum Kornbach hin gegeben, allerdings nicht als Erschließungsstraße im kommunalen Besitz, sondern zu den Privatgrundstücken gehörend.

Mittels ÖPNV ist das Gelände schwieriger zu erreichen. Die Bushaltestelle an der Kirche liegt in etwa 250 Metern Entfernung. Von hier aus werden die Städte Bayreuth, Münchberg, Weißenstadt und Bad Berneck erreicht, allerdings mit nur sporadischen Verbindungen.

Kein öffentlicher oder überregionaler Radweg führt am Rogler-Areal vorbei oder hindurch. An den umgebenden Straßen sind keine Radspuren oder Radwege vorhanden.

Aufgrund der Topografie ist die Erschließung des Gebietes nicht ganz unproblematisch. Die Hanglage im Nord-Osten zur Roglerstraße hin führt zu einer Barriere. Auch die Kreuzung mit Stopp-Schild und abknickender Vorfahrtsstraße (Hauptstr./Hofer Str.) erschwert die verkehrliche Erschließung. Aus diesen Gründen sind die Hauptzufahrten ins Gebiet vor allem über die Bischofsgrüner und die Heinrich-Christian-Funck-Straße vorgesehen (s. Kapitel 3.2).

2.1.2 Schutzkulissen

Für die Abschätzung künftiger Nutzungsideen ist das Untersuchungsgebiet auch unter Betrachtung der Schutzkulissen zu analysieren.

Im Bereich Naturschutz ist vor allem die Biotopstruktur entlang des Kornbachs entscheidend. Diese setzt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Brücke (Egerstraße) fort.

Die Bedeutung des Kornbachs als „Grünes Rückgrat“ ist bereits in ISEK und VU mehrfach dargelegt worden und gilt auch weiterhin als eine der Leitideen für die städtebauliche Entwicklung im Hauptort. Die Rahmenplanung für das Rogler-Areal sieht zu beiden Seiten des Kornbachs ausreichend große Grünflächen und Abstand zu geplanter Bebauung hin vor. Die Biotopstruktur gilt es nicht nur zu berücksichtigen, sondern auch zu schützen und als Aufenthaltsqualität erlebbar zu machen. Entsprechend hat die Bebauung einen Mindestabstand zum Gewässer einzuhalten. In einer künftigen formellen Bauleitplanung ist auch der Hochwasserschutz zu prüfen.

Im Bereich Denkmalschutz ist für das Untersuchungsgebiet vor allem das Gebäude-Ensemble entlang beider Seiten der Hauptstraße von Bedeutung sowie das Baudenkmal der Hauptstraße 80. Diese werden durch die vorliegenden Planungen nicht berührt, spielen aber vor allem im Hinblick auf die anschließende Gebäudekante eine Rolle.

Für das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Firma Rogler in der Roglerstr. 2 wurde im Jahr 2019 nach Anregung des Kreisarchivpflegers für den Landkreis Hof eine Prüfung auf Denkmaleigenschaft abgelehnt: „Aufgrund des Vertrauensschutzes ist zum jetzigen Zeitpunkt bis zum Abschluss des



Abbildung 14: Roglerstraße 2, ehem. Verwaltungsgebäude der Textilfabrik

laufenden Verfahrens eine Prüfung, ob die infrage stehenden Gebäude die Kriterien für ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes erfüllen, nicht angezeigt“. Für die übrigen Gebäude der ehemaligen Textilfirma besteht keine Relevanz im Hinblick auf Denkmalschutz, ebenso wie für das Gewerbegebäude auf dem Tischer-Gelände.

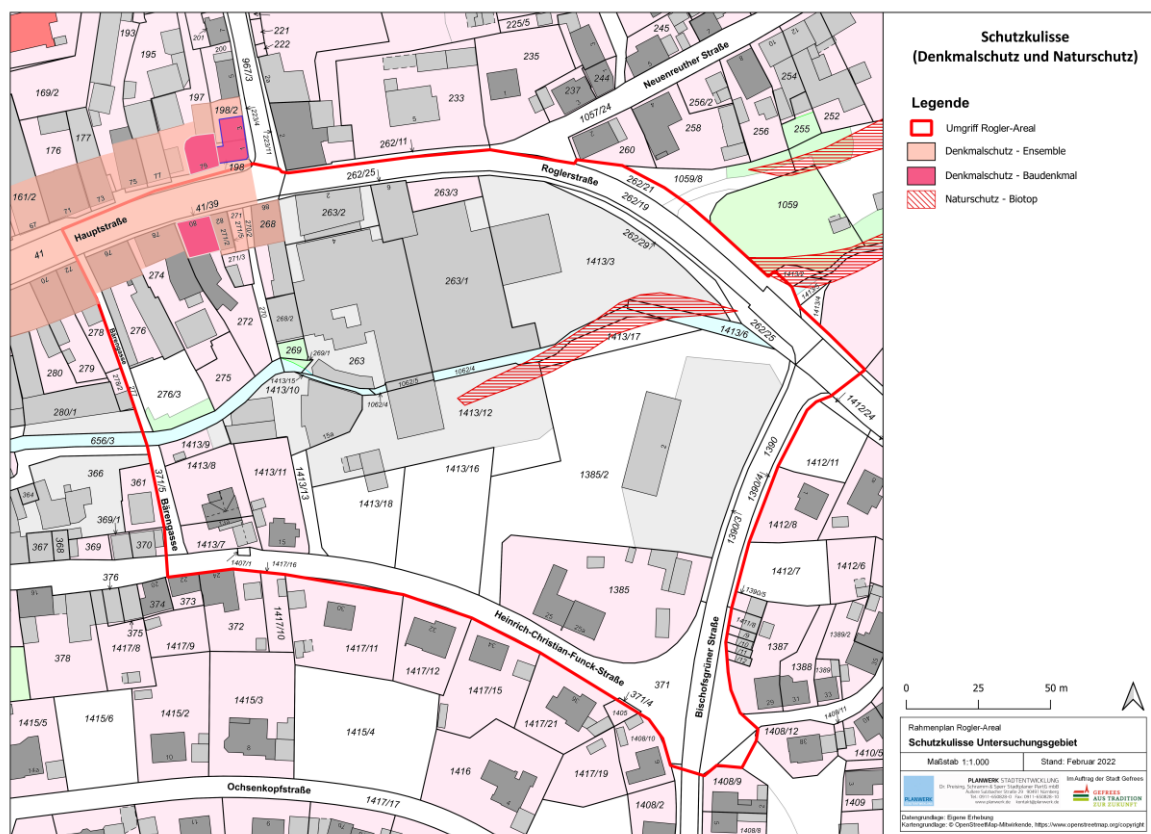


Abbildung 15: Einbindung Untersuchungsgebiet in Schutzkulisse

2.1.3 Bisherige Entwicklungen und Planungen

Der weitere Umgang mit dem Rogler-Areal ist bereits Gegenstand vergangener konzeptioneller Arbeiten gewesen:

Das ISEK (2019) enthält 37 Maßnahmen in 7 Themenfeldern. Im Themenfeld „Städtebau, Mobilität, Verkehr sowie Energie und Klimaschutz“ findet sich Maßnahme 28: Entwicklung der Gewerbebrache Rogler-Gelände. Hier wird die Entwicklung des gesamten Areals aus ehemaliger Textilfabrik, Schlosserei und Autowerkstatt empfohlen sowie die Beauftragung einer Rahmenplanung. Es wird ebenfalls zu einem Zwischenerwerb und einer Flächenbereinigung durch die Stadt Gefrees geraten.

Mögliche Nutzungen für das Gebiet werden im ISEK eher allgemein im Hinblick auf die formulierten Ziele aufgeführt. Sowohl das Rogler-Areal als

auch das sog. Raiffeisen-Gelände (südl. der Schulstraße) werden als Potenzialflächen für Wohnangebote im Bereich Pflege/betreutes Wohnen sowie Mietwohnungen/kleinere Wohneinheiten gesehen. Auch die Möglichkeit der Ansiedelung eines Nahversorgers auf dem Standort des ehemaligen Autohauses wird formuliert.

Weitere Maßnahmen, für deren Realisierung gemäß ISEK auch das Potenzial des Rogler-Areals in Betracht kommen würde, sind:

- Die Einrichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (TF1_3)
- Die Installation eines gastronomischen Angebotes (Bspw. Bürgercafé) (TF2_6)
- Die Integration von gewerblichen Nutzungen/Dienstleistern, insbesondere aus Kultur- und Kreativwirtschaft (TF5_21)
- Die Verlagerung von Parkflächen aus der Ortsmitte in Randbereiche (TF6_33)

Parallel wurde während Erstellung des ISEKs die Durchführung von Gutachten für die Wertermittlung und Altlastenuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse lagen somit bei ISEK-Erstellung noch nicht vor. Diese werden in Kapiteln 2.2.1 und 2.2.2 genauer betrachtet.

Im Jahr 2013 wurde eine Aktualisierung und Fortschreibung der bereits 1977 durchgeführten **vorbereitenden Untersuchungen (VU)** für den Bereich südlich der Hauptstraße (A2) vorgenommen. Hier wurden explizit die Bereiche um die Stadthalle (westlicher Stadteingang) und um die ehem. Weberei Rogler (östlicher Stadteingang) mit einbezogen.

Auch hier ist die Industriebrache der ehemaligen Fa. Rogler als städtebaulicher Missstand explizit hervorgehoben. Übergeordnetes Leitbild ist der Aufbau eines Grünzuges entlang des Kornbachs, der die beiden wesentlichen innerstädtischen Potenzialflächen um die Stadthalle und um das Rogler-Areal verknüpft.

Das Gelände wird als Potenzialfläche für innenstadtnahes Wohnen (auch Senioren- bzw. Mehrgenerationenwohnen) sowie zentrumsnahe Nahversorgung gesehen. Hierbei sei auf kleinflächigen Einzelhandel zu achten, der das noch im Stadtkern vorhandene Einzelhandelssortiment nicht in seinem Bestand gefährdet. In den vorbereitenden Untersuchungen sind bereits Plandarstellungen für die Nutzung der Rogler-Areals enthalten (S. 96, 101).

Insgesamt ist festzuhalten, dass beide Untersuchungen der Gestaltung des Rogler-Areals eine außerordentliche Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung in Gefrees bescheinigen.

Auch wird deutlich, dass die wertvolle Lage des Areals nahe dem Ortszentrum eine genaue Abwägung der Nutzungsoptionen für das Gelände nötig macht. Sicherlich bietet sich die Schaffung von Wohnangeboten für bestimmte Bedarfe an, diese sollte aber durch weitere Angebote ergänzt werden.

2.2 BAULICHER ZUSTAND

2.2.1 Wertermittlung

Zum Oktober 2018 sind Wertermittlungen durch das Architekturbüro Schwarzmann (Hollfeld) für folgende Grundstücke durchgeführt worden:

Flurstücke	Nutzung/Name	Wertermittlung
1413/3	Recyclinghof	51.000 €
1385/2 und 1413/17	Tischer-Gelände	168.000 €
263/2, 263, 268/2, 263/1 und 263/3	Ehemalige Weberei Rogler	1 €

Tabelle 2: *Ergebnisse der Wertermittlung für Grundstücke im Untersuchungsgebiet*

Das Flurstück 1413/3 befindet sich in kommunalem Eigentum. Das Flurstück ist mit einem Betriebsgebäude der ehemaligen Textilfabrik Rogler bebaut, der ehem. Färberei (zweigeschossiger Massivbau, flaches Satteldach). Nach Abzug der geschätzten Abbruch- und Bodensanierungskosten ergibt sich ein Markt-/Verkehrswert von 51.000 €. Die Abbruchkosten für dieses Gebäude werden auf rd. 53.000 € brutto geschätzt.

Für das sogenannte Tischer-Gelände wurde ein Verkehrswert von 168.000 € begutachtet. Das Grundstück ist mit einem ehemals als Kfz-Werkstatt mit Verkauf genutzten Gebäude bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück nicht vermietet. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Rahmenplans befindet sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Gefrees und wird zur Lagerung von Materialien des Bauhofes genutzt.

Die Grundstücke der ehemaligen Weberei umfassen ein Hauptgebäude mit Verwaltung (Roglerstr. 2), eine Weberei mit Lager und Sozialgebäude (Hausnr. 6), eine Weberei mit Spulerei, Zimmerei, einem großem eingeschossigen Websaal sowie Lager und Schärerei (Hausnr. 4). Flurstück 263/3 ist unbebaut. Laut Wertgutachten wurden um 1900 die ersten Gebäude auf dem Grundstück errichtet, die letzte Erweiterung fand im Jahr 1968 statt.

Für die Gebäude mit Schärerei und Lager (Flst. 268/2) wird die langfristige Standsicherheit als nicht gewährleistet eingeschätzt. Die Gebäude seien aus wirtschaftlichen und konstruktiven Gründen abzurechen. Diese Einschätzung wird auch für die Gebäude Weberei/Spulerei (Flst. 263) geteilt.

Insgesamt wird in der Wertermittlung somit für alle Gebäude außer das Verwaltungsgebäude Roglerstr. 2 ein Abriss empfohlen und eine Kostenschätzung aufgestellt. Für das genannte Verwaltungsgebäude ergibt sich ein Sachwert von 12.000€ - gemindert um die Instandsetzungsarbeiten (Schätzung: 245.000€). Die Abbruchkosten der übrigen Gebäude belaufen

sich laut Schätzung auf rd. 210.000€. Die Berechnung der Sach- und Ertragswerte nach Abzug der geschätzten Abbruch- und Bodensanierungskosten für das Gesamt-Areal ergibt rechnerisch Werte im negativen Bereich. Der Marktwert für das gesamte Grundstück wird daher zum Stichtag auf 1 € begutachtet.

Für den vorliegenden Rahmenplan bedeutet dies, dass ein Abbruch der beschriebenen Nebengebäude der ehem. Textilfabrik sowie der ehem. Kfz-Werkstatt vorausgesetzt wird.

Der Umgang mit dem ehem. Bürogebäude (Roglerstraße 2) wird dagegen noch offen gehalten. Anzumerken ist jedoch, dass die Wirtschaftlichkeit der Sanierung des Gebäudes unwahrscheinlich ist. Gleichzeitig kann mit Erhalt des Gebäudes aber auch die Raumkante im Norden und zum Ensemble Hauptstraße gehalten werden. Durch lokale, historisch interessierte Initiativen, wird der Erhalt des Verwaltungsgebäudes befürwortet, um so die Geschichte der Industrialisierung in Oberfranken, insbesondere im Bereich der Textilindustrie, weiter erlebbar zu machen.

2.2.2 Bodenuntersuchung

Durch das Ingenieurbüro Pedall ist Ende 2018 eine sog. Orientierende Untersuchung des Geländes der ehem. Weberei und Färberei Rogler durchgeführt worden. Der dazugehörige Bericht von Februar 2019 wurde zur Stellungnahme auch an das Wasserwirtschaftsamt Hof übersandt.

Die durchgeführten Untersuchungen erfolgten auf den Flst. 263, 263/1, 1413/3 und 268/2. Es wurden zwar erhebliche Verunreinigungen der Bau-substanz festgestellt, aber nur lokal begrenzte Bodenverunreinigungen gefunden. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird ein mittleres Gefährdungspotenzial abgeleitet.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes steht einem Rückbau der betrachteten Gebäude mit Bodenaustausch in den Belastungsbereichen im Bereich der ehemaligen Weberei nichts entgegen. Über eine Historische Erkundung ist zu klären, ob und möglicherweise wo auf dem Standort eine Färberei betrieben wurde, die weitere Verdachtsbereiche ergeben würde, die wiederum gesondert zu untersuchen wären.

2.2.3 Baulicher Zustand heute

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Rahmenplans erfolgte eine aktuelle Einschätzung zum baulichen Zustand der Gebäude.

Diese basiert zum einen auf örtlichen Begutachtungen von außen. Zum anderen konnten die Gebäude der ehemaligen Textilfabrik teilweise von innen begangen werden. Insgesamt variiert der Zustand der Objekte im Rogler-Areal je nach Nutzungsstruktur.

Die allesamt in Nutzung befindlichen Gebäude entlang der Hauptstraße sind weitestgehend in gutem Zustand, genauso wie die Wohngebäude entlang der Heinrich-Christian-Funck-Straße. Auch die gewerblich genutzten Gebäude der Schlosserei Horn bedürfen zunächst keiner essentiellen Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten. Für die genannten Gebäude gilt es eher, auch langfristig eine ansprechende Gestaltung insbesondere entlang der Hauptstraße sicherzustellen.

Die Gebäude der ehemaligen Textilfabrik sind, wie bereits im Rahmen der Wertermittlung beschrieben, bis auf das Verwaltungsgebäude Roglerstr. 2 größtenteils baufällig und sollten zurückgebaut werden. Auch die mit Sheddächern ausgestatteten Hallen verfügen über sehr schlechte Bausubstanz. Bei einigen Gebäuden ist die Standfestigkeit derzeit nicht garantiert.

Das ehem. Bürogebäude kann theoretisch auch erhalten bleiben, sofern sich hierfür ein Träger für die umfassende Sanierung und Instandhaltung des Gebäudes findet. Wie das Wertermittlungsgutachten bereits bestätigt hat sind hier jedoch grundlegende Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Besonders das Dach weist starke Schäden auf, sodass auch die darunterliegenden Stockwerke in Mitleidenschaft gezogen wurden und werden.

Das Gebäude der ehemaligen Kfz-Werkstatt ist zwar prinzipiell nicht baufällig, steht aber seit längerer Zeit brach und ist auch für die künftige Nutzung des Geländes im aktuellen Zustand nicht sinnvoll verwertbar. Aus diesem Grund wird auch hierfür im Rahmenplan ein Abriss vorgesehen.



Abbildung 16: Innenansichten Nebengebäude ehem. Textilfabrik

2.3 FUNKTIONEN UND NUTZUNG

Derzeit liegen im Untersuchungsgebiet unterschiedliche Nutzungsstrukturen vor, die es gilt im Rahmenplan zu berücksichtigen und ggf. Nutzungsalternativen für die Zukunft aufzuzeigen.

2.3.1 Nutzungsstruktur

Zentral im Gebiet liegt die Metallbau Firma Horn, die derzeit in Betrieb ist und voraussichtlich auch noch einige Jahre bestehen bleiben wird. Diese gewerbliche Nutzung benötigt natürlich eine entsprechende Erschließung, Abstand zur Wohnbebauung und sorgt ggf. tagsüber für Lärmemissionen. Auch wird der Kornbach an einer Stelle durch ein Nebengebäude auf dem Grundstück der Schlosserei überbaut.

Im westlichen Bereich des Gebietes zu beiden Seiten des Kornbaches ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. An der Hauptstraße werden die Gebäude im Erdgeschoss teilweise zusätzlich auch gewerblich genutzt (siehe auch Tabelle 1):

- Hauptstraße 78: Zahnarztpraxis
- Hauptstraße 80: Physiotherapie
- Hauptstraße 86: Friseursalon

Am südlichen Rand, entlang der Heinrich-Christian-Funck-Straße ist ausschließlich Wohnnutzung in Einfamilienhäusern vorhanden.

Am Nord-Östlichen Rand (Flurstück 1413/3) wird der städtische Recyclinghof betrieben. Die steile Zufahrt von der Roglerstraße gehört hier ebenfalls zum Flurstück. Der auf dem Flurstück befindliche Gebäudeteil der ehem. Firma Rogler (ehem. Färberei) ist ungenutzt. Insgesamt ist die Nutzung als Recyclinghof von eher untergeordneter Bedeutung und stellt auch für die weitere Entwicklung des Geländes kein Hindernis dar.

Zwischen Recyclinghof und den Wohngebäuden aus dem historischen Ortskern, nördlich des Kornbaches, liegt das Areal der ehem. Textilfabrik Rogler. Die ehemals rein gewerblich genutzten Grundstücke stehen heute leer, hier ist keine aktuelle Nutzung vorhanden.

Das sog. Tischer-Gelände mit der ehemaligen Autowerkstatt wird heute durch die Stadt Gefrees als Lagerfläche genutzt. Auch diese kommunale Nutzung ist für die Entwicklung des Gebietes als nachrangig zu bewerten.



Abbildung 17: Sogenanntes "Tischer-Gelände", ehem. Kfz-Werkstatt

Die Flurstücke 1413/18 und 1413/16 am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind aktuell ungenutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Gefrees, werden derzeit aber nicht aktiv als Bauplätze angeboten.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass auf einem großen Teil des Geländes entweder keine Nutzung aktuell vorliegt, oder eine kommunale Nutzung, die aber verlagert werden kann. Für den Bereich westlich der ehemaligen Textilfabrik liegt für mehrere Grundstücke eine private Wohnnutzung vor, teilweise ergänzt durch kleine Gewerbeeinheiten an der Hauptstraße. Hinzu kommt, zentral im Gebiet gelegen, die gewerbliche Nutzung der Metallbaufirma.

Für den vorliegenden Rahmenplan bestehen auf den derzeit mindergenutzten Grundstücken relativ freie Planungsmöglichkeiten, eingeschränkt durch die Topografie des Gebietes und den teilenden Kornbach. Die derzeit vorhandenen Wohngebäude sind dagegen quasi unveränderlich, werden teilweise als Bauensemble zusätzlich geschützt und bedürfen keiner Überplanung. Für die Rahmenplanung besonders interessant ist dagegen die gewerbliche Nutzung der Schlosserei.

Aus planerischer Sicht wird insbesondere empfohlen, den zentral im Gebiet liegenden, ungenutzten Teil des Flurstücks 1413/12 für die Entwicklung des Gesamtareals nutzbar zu machen. Wünschenswert ist langfristig außerdem der Rückbau des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudeteils am und über den Kornbach, um einen durchgängigen Zugang zum Bach schaffen zu können.

2.3.2 Eigentümerstruktur

Einige Grundstücke des Untersuchungsgebietes befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Gefrees: Recyclinghof, Bauplätze in der Heinrich-Christian-Funck-Straße 17 und 19, sowie das ehem. Tischer-Gelände, welches in Vorbereitung der weiteren Entwicklung des Geländes im Jahr 2019 erworben wurde. Auch die eingeschlossenen Verkehrsflächen und die Bären-gasse liegen im Eigentum und Verantwortung der Stadt Gefrees.

Die derzeit in Wohnnutzung befindlichen Gebäude sind alle in Privateigentum (siehe auch Tabelle 1). Auch die Schlosserei befindet sich auf eigenen Grundstücken.

Die Liegenschaften der ehemaligen Textilfabrik befinden sich ebenfalls noch im Besitz der Familie Rogler, Verkaufsbereitschaft wurde aber bereits signalisiert. Das Gutachten zur Wertermittlung hat hierfür den symbolischen Wert von 1€ für die entsprechenden Flurstücke ermittelt. Ein Ankauf und Bereinigung durch die Stadt ist im Hinblick auf die Realisierung des Areals mit einem Investor zu empfehlen.

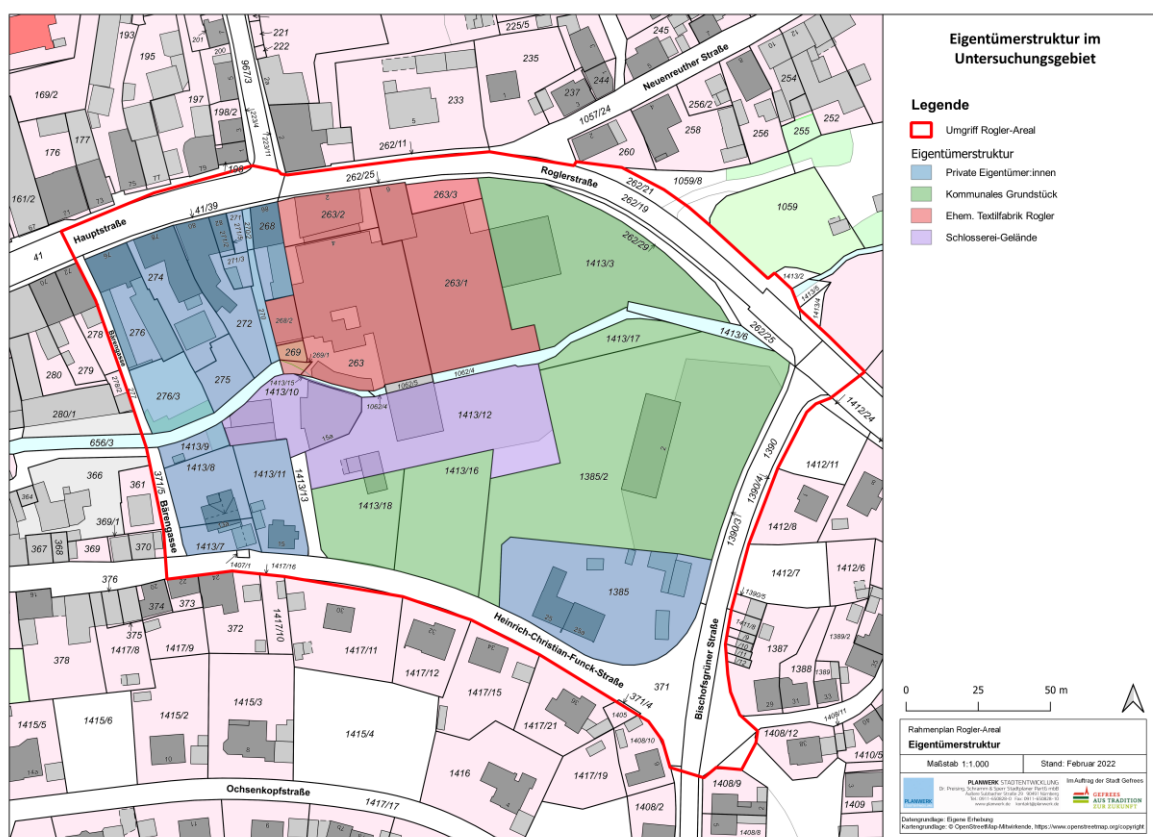


Abbildung 18: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet

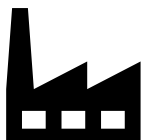
3

RAHMENPLAN

3.1 ZIELSETZUNG

Auf Grundlage der bestehenden Planungen und der Analyse des Untersuchungsgebiets während der Rahmenplanerstellung wurden folgende Zielvorstellungen erarbeitet, die sich zu einem übergeordneten Leitbild zusammenfügen:

Innenentwicklung:



Die Nutzung bereits erschlossener Flächen für die Entwicklung von nachgefragtem und zukunftsfähigem Wohnraum nahe dem historischen Ortskern entspricht den Zielen der Innenentwicklung und leistet einen großen Beitrag zum Flächensparen.

Ortsbild:



Aufgrund der unmittelbar an den Ortskern anschließenden Lage kann das Untersuchungsgebiet als dessen Erweiterung angesehen werden. Derzeit prägt das Objekt Roglerstr. 2 aufgrund seiner Lage an der Kreuzung und Kubatur das Ortsbild stark. Die Entwicklung des Geländes kann hier zu einer hohen Aufwertung führen.

Naherholung und Freizeit:



Die Nutzbarmachung und Erhöhung der Zugänglichkeit des Kornbachs von Rogler-Areal bis Stadthalle bleibt ein zentrales Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Als „Grünes Rückgrat“ bietet sich die Chance für ein qualitativ hochwertiges Angebot für Naherholung, Freizeit und Umwelt. Am Rogler-Areal selbst soll dieser Zugang geschaffen werden und mit weiteren Freizeit-/Spielangeboten verknüpft werden.

Versorgung:



Ziel der Stadt Gefrees sind nachhaltige und zukunftsfähige Versorgungsstrukturen, die für unterschiedlichste Nutzergruppen auch fußläufig erreichbar sind. Kleinräumiger Einzelhandel oder (medizinische) Dienstleister runden das Versorgungsangebot in der Stadt ab und schaffen Synergien zu den weiteren am Untersuchungsgebiet geplanten Nutzungen.

3.2 NUTZUNGS- UND ANBINDUNGSKONZEPT

Das Nutzungskonzept für das sog. Rogler-Areal beinhaltet aufgrund seines hohen städtebaulichen Potenzials unterschiedliche Nutzungsarten, die voneinander profitieren, die Entwicklungsfläche so insgesamt enorm aufwerten und eine hohe Strahlkraft auf den gesamten Hauptort ausüben.

Die Nutzbarmachung und Aufwertung des Kornbachs wird als grundlegend für die Entwicklung des Geländes angesehen. Hierauf aufbauend wurden dem Leitbild entsprechend die zentralen Nutzungsoptionen herausgearbeitet: Wohnnutzung, Freizeit/Naherholung und Einzelhandel/Daseinsvorsorge. Diese und weitere ergänzende kleinräumige Einrichtungen werden in den nachfolgenden Kapiteln detailliert beleuchtet.

Grundannahme für die nachfolgenden Darstellungen ist außerdem die Einbeziehung des hinteren Flurstücksteils (Nr. 1413/12) der Schlosserei in die Entwicklung des Gesamtareals. Es liegt die Annahme eines Tausches mit dem kommunalen Grundstück an der Heinrich-Christian-Funck-Str. 17 (Nr. 1413/18) zugrunde. Durch die gewonnene Fläche im Zentrum des Geländes ergeben sich auch für Erschließung und Nutzung weitere Optionen.

3.2.1 Wohnnutzung

Wie bereits erläutert ist die Stadt Gefrees als Wohnstandort von einseitiger Wohnstruktur aus überwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Es wurde ebenfalls bereits dargelegt, dass trotz negativer Bevölkerungsvorausberechnung von einem Wohnungsbedarf in bestimmten Bereichen auszugehen ist. Besonders an (hochwertigem) Mietwohnraum besteht ein erhöhter Bedarf für unterschiedliche Bevölkerungsstrukturen: Senioren, die kleinere Wohneinheiten wünschen; kleinere Familien und Paare sowie Singles.

Die Rahmenplanung zeigt, dass für alle diese Nutzergruppen Wohnmöglichkeiten geschaffen werden könnten, zusammen mit eher klassischen Doppel- oder sogar Einfamilienhäusern. So wird eine Durchmischung erreicht, die eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets sicherstellt.

Wohnnutzung wird insbesondere im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets gesehen. Je nach dem ob einzelne oder mehrere ehem. Fabrikgebäude erhalten bleiben, kann die Schaffung der Wohneinheiten beispielsweise über Punkthäuser oder größere Gebäuderiegel erfolgen. Hier ist außerdem genügend Freifläche für Begrünung, Sitzgelegenheiten und kleinere Versorgungsgebäude verfügbar. Insgesamt können auf einer Fläche von rd. 4.600m² etwa 30 bis 35 Wohneinheiten in diesem Bereich nördlich des Kornbachs realisiert werden.

Ergänzend kann hier ein Café mit Freisitzflächen Platz finden, das sowohl für die angrenzenden Bewohner als auch für die Stadt insgesamt sowie für Besucher als Treffpunkt dient.

Die Erschließung in diesen Bereich soll über die südlichen Ortsstraßen erfolgen.

Im Süden des Untersuchungsgebietes besteht zwei weitere Flächen von je ca. 1.200m², die für Wohnnutzung geeignet wären. Insbesondere Wohnmöglichkeiten in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wären hier denkbar. In Kubatur und Höhe auf die vorhandene Bebauung abgestimmt, würden diese sich in den Straßenverlauf der Heinrich-Christian-Funck-Straße bestens integrieren.

3.2.2 Naherholung/Freizeit

Als Kombination zur beschriebenen Wohnnutzung und unter der Prämisse der Aufwertung des Kornbachs wird die Einrichtung einer Fläche für Naherholung, Spiel und Naturerlebnis empfohlen.

Diese soll ebenfalls nördlich des Kornbachs untergebracht werden, östlich der Wohnbebauung (ca. 2.200 m²). Das Biotopgebiet Kornbach wird unmittelbar einbezogen, vorstellbar ist eine Sand- bzw. Wasserspielfläche sowie direkter Zugang zum Wasser.

Zusätzlich soll ein weiteres Freizeitangebot nördlich des Bachs geschaffen werden. Denkbar ist ein Angebot, das zusammen mit örtlichen Vereinen entwickelt wird, oder ein Mehrgenerationen-Bewegungstreff. Hier ist bei der baulichen Entwicklung vor allem auf Lärmschutz zu achten und eine Einrichtung zu schaffen, die den Wünschen der Nutzer vor Ort entspricht.

Zusammen mit Café und Biotop kann in diesem Bereich ein multifunktionaler Treffpunkt entstehen, der den städtischen Bereich belebt und für eine Nutzungsmischung sorgt. Am beschriebenen Teil des Geländes besteht aufgrund der Steigung zur Roglerstraße hin genügend Trennung zum Straßenverkehr, die Einrichtungen sind aber dennoch fußläufig sehr zentral gelegen und gut erreichbar.

3.2.3 Gewerbliche Nutzung

Zentral im Areal befindet sich mit der ansässigen Metallbaufirma ein langjähriger Gewerbebetrieb, der in das Gesamtkonzept zur Entwicklung des Areals einzubeziehen ist. Wie in Kapitel 2.3 bereits beschrieben wird hier eine Flurordnung und der Rückbau von ungenutzten Gebäudeteilen empfohlen.

Die bestehende gewerbliche Nutzung entlang der Hauptstraße beschränkt sich auf wenige Gebäude und findet jeweils im Erdgeschoss statt. Hier besteht kein Handlungsbedarf. Durch das bereits installierte Stadtumbaumanagement und die Möglichkeit einer Förderung über das Kommunale Förderprogramm sind bereits wichtige Bausteine zur Sicherung eines attraktiven Ortskerns gegeben.

Ergänzend sollte der gut gelegene Standort für eine Einrichtung der Daseinsvorsorge bzw. der Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden. Diese bedient nicht nur die direkt im Gebiet lebenden (älteren) Bewohner, sondern stellt gesamtstädtisch betrachtet einen gut erreichbaren Versorgungsstandort dar. Denkbar wären beispielsweise eine kleine Drogerie, ein Nahversorger, personenbezogene Dienstleistungen wie Physiotherapie etc.

Grundsätzlich ist als Standort der östliche Bereich des Rogler-Areals, südlich des Kornbachs, vorgesehen. Nach Abriss der hier aktuell befindlichen ehem. Kfz-Werkstatt ist die Fläche ausreichend groß für ein multifunktionales Gebäude mit wohn- und gewerblicher Nutzung (ca. 2.300m²).

In der Umsetzung wird hier vor allem darauf zu achten sein, dass das Gewerbe dem lokalen Bedarf entspricht und Synergien zwischen Gewerbe und Wohnnutzung entstehen können. Auch sollte darauf geachtet werden, kein Sortiment anzubieten, das bereits durch Einzelhandelsbetriebe in der Hauptstraße abgedeckt wird und durch den neuen Standort verdrängt werden könnte.

3.2.4 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Wie bereits beschrieben wird die Haupteerschließung in das Rogler-Areal von Süden her über die Heinrich-Christian-Funck bzw. Bischofsgrüner Straße empfohlen. Relativ zentral im Gebiet kann dann die Querung des Kornbachs mittels einer Brücke zur Wohnbebauung hin erfolgen.

Das hohe Verkehrsaufkommen entlang Haupt- und Roglerstraße sowie der Kreuzungsbereich (Roglerstr. / Hofer Str.) erschwert einen verkehrlichen Zugang von und nach Norden hin. Gleichzeitig ist der Umgang mit dem ehem. Verwaltungsgebäude Roglerstraße 2 entscheidend für die Gestaltung des Kreuzungsbereichs und die Raumkante zur Straße hin. Auch der Höhenunterschied zwischen Nord-Östlichem Bereich (Naherholung/Freizeit) und Roglerstraße ist für eine verkehrliche Erschließung nicht optimal. Die Durchwegung an diesen Stellen dient voraussichtlich eher dem Fußverkehr und als Zugang für Rettungsfahrzeuge.

Der Kreuzungsbereich Bischofsgrüner / Heinrich-Christian-Funck Straße ist sehr großzügig und gut einsehbar. Die Zufahrten zum Rogler-Areal aus beiden Straßen stellen daher keine außergewöhnlichen verkehrlichen Problemstellen dar. Grundsätzlich ist die Auswirkung der Entwicklung des Geländes auf den Verkehr vor Ort aber im Rahmen der formellen Planung genauer zu prüfen.

Im Wesentlichen betrifft die verkehrliche Erschließung des Areals den Zugang zu Anwohnerstellplätzen sowie den Stellplätzen des dort anzusiedelnden Gewerbes. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Menge der Wohneinheiten. Für die an der Heinrich-Christian-Funck-Straße geplanten Wohneinheiten können ggf. auf den jeweiligen Grundstücken Stellplätze angeboten werden.

Die Stellplätze für die angebotenen Mischnutzungen auf dem „Tischer-Gelände“ können ggf. auf diesem Grundstück realisiert werden, hängen aber auch vom Stellplatzbedarf des Einzelhandels/Dienstleisters ab.

Grundsätzlich ist denkbar, die Anzahl der Stellplätze zu erhöhen, indem statt ebenerdiger Parkplätze eine Parkpalette, also eine zweistöckige Parkplatzanlage eingesetzt wird. Parkpaletten bieten aufgrund ihrer geringen Etagenhöhe und der fehlenden Einhausung den Vorteil, dass sie sich im

Vergleich zu Parkhäusern oder Tiefgaragen kostenärmer realisieren lassen und auch genügend gestalterische Optionen bieten, sich gut in das Ortsbild einzufügen.

So könnten ggf. auch Stellplätze für Anwohner*innen und/oder Kund*innen der Hauptstraße geschaffen werden. Hier sei allerdings auf das ISEK von 2019 verwiesen, das nach einer Bestanderfassung zu dem Schluss kommt, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden der Geschäfte in der Hauptstraße vorhanden sind. Bei einer Schaffung von Parkmöglichkeiten am Rogler-Areal schlägt das ISEK eine Rücknahme von Parkfläche an der Hauptstraße zugunsten einer großzügigeren Begrünung vor. Zu den Parkmöglichkeiten der Anwohner*innen der Hauptstraße werden keine expliziten Angaben gemacht.

In der konkreten Ausgestaltung des Rogler-Areals ist also abzuwägen, für welche Zielgruppen die Parkmöglichkeiten auf dem Gelände selbst dienen sollen, dementsprechend unterscheiden sich auch die jeweiligen Parkbedürfnisse, insb. hinsichtlich Parkdauer.

3.3 WEITERE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Neben den beschriebenen Schwerpunktbereichen und Nutzungsvarianten bieten das Untersuchungsgebiet und auch darüber hinausgehende Bereiche weitere Entwicklungs- und Aufwertungsmöglichkeiten.

Hauptstraße / Hofer Straße:

Die südlich an die Hauptstraße angrenzenden Wohngebäude liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese werden derzeit vollständig genutzt, im Erdgeschoss teilweise gewerblich. Auch die Gestaltung der Gebäude entspricht im Wesentlichen dem in der Gestaltungsfibel (2013) erarbeiteten Leitfaden für die Stadt Gefrees. Handlungsbedarf besteht daher vor allem langfristig im Erhalt dieses Zustandes und der Unterstützung der entsprechenden Immobilieneigentümer*innen.

Nördlich grenzen weitere Wohnhäuser an, die teilweise auch außerhalb der festgesetzten Sanierungsgebiete liegen. Hier besteht daher möglicherweise bereits kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf, um auch hier das Ortsbild weiter nachhaltig attraktiv zu gestalten.

Am nord-westlichen Rand des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/Hofer-Straße/Roglerstraße liegt das Anwesen Hofer Straße Hausnr. 1-3. Das Gebäude stellt einen zentralen Eingang zum historischen Ortskern dar. Es befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Gefrees, weist aber deutlich bauliche Schäden auf und bedarf dringender Sanierung.



Abbildung 20: Städtebaulicher Missstand Hofer Straße 1-3

Im Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Rahmenplans für das Rogler-Areal hat sich der bauliche Zustand der Immobilie soweit verschlechtert, dass durch die Stadt Gefrees bereits Sicherungsmaßnahmen für den Bereich des Gehwegs ergriffen werden mussten.

Die Stadt befindet sich im Frühjahr 2022 im Ausschreibungsprozess für eine Machbarkeitsstudie für das Gebäude, um künftige Nutzungsmöglichkeiten zu ermitteln. Parallel wird die Einstufung des Gebäudes als Baudenkmal geprüft.

Kornbach:

Wie bereits beschrieben stellt die Entwicklung eines „grünen Rückgrats“ entlang des Kornbachs zwischen Rogler-Areal und Stadthalle eines der zentralen Leitbilder der städtebaulichen Entwicklung in Gefrees dar. Mit der Entwicklung am östlichen Ende dieser Verbindung ist bereits ein großer Baustein mit weiterer Strahlkraft realisiert.

Am westlichen Ende ist vor allem der weitere Umgang mit der Stadthalle und den umgebenden Flächen entscheidend. Aus diesem Grund wird auch hier die Durchführung einer Machbarkeitsstudie empfohlen.

Für die dazwischenliegenden Bereiche südlich der Hauptstraße sei auf die Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen von 2013 verwiesen (siehe u.a. Kapitel 6.2.; 7).

Tourismus:

Neben der Schaffung von Wohnmobilstellplätzen sind sicherlich noch weitere Initiativen zu ergreifen, um als Stadt am touristischen Potenzial des Naturparks Fichtelgebirge beteiligt zu werden.

In den Ortsteilen sind bereits Übernachtungsbetriebe mit anschließender Gastronomie angesiedelt, im Hauptort ist allerdings wenig touristische Infrastruktur vorhanden.

Im ISEK wird u.a. die Einrichtung eines Bürger- und Tourismusbüros empfohlen, möglicherweise gekoppelt mit Verleihstation von Elektrorädern und Ladesäule. Außerdem soll das Rad- und Wanderwegenetz ausgebaut, sowie die dazugehörige Beschilderung verbessert werden. Sowohl für Mountainbiker als auch für Spaziergänger sind von Gefrees aus attraktive Touren möglich, die aber derzeit weder bekannt noch beschildert sind.

4

AUSBLICK

Der vorliegende Rahmenplan dient der Stadt Gefrees als planerisch und politische legitimierte Arbeitsgrundlage für die weitere Entwicklung des Rogler-Areals.

Da die Bebauung, Betrieb und Unterhalt der Gebäude aus derzeitiger Sicht nicht kommunal leistbar sind, wird hier zukünftig sicherlich eine öffentlich-private Zusammenarbeit nötig sein müssen. In einer verbindlichen Bauleitplanung werden die hier nur als Vorentwurf dargestellten Möglichkeiten spezifiziert, geprüft und nicht zuletzt durch Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch im öffentlichen Interesse legitimiert.

Die Lage des Areals im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und die bereits vollzogene Aufnahme der Stadt Gefrees in die Programme der Städtebauförderung bilden wichtige Voraussetzungen für die künftige finanzielle Unterstützung der Entwicklung des Areals.

Im Rahmen der Innenentwicklung bietet sich hier der Stadt Gefrees die Möglichkeit, einen innerstädtischen Missstand zu beseitigen und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum und Versorgungsstrukturen für die Gefreerer Bevölkerung zu schaffen.