

**MASTERPLAN KIRCHENLAMITZ
WINTERLING- UND BAHNHOF-AREAL**



MASTERPLAN KIRCHENLAMITZ | WINTERLING- UND BAHNHOF-AREAL

Stand November 2016

Auftraggeber

gKU Winterling
Schützenstraße 2-4
95158 Kirchenlamitz



Bearbeitung

Büro PLANWERK
Gunter Schramm | Katharina Haas
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Leonhard Valier | Nadja Christmann | Robert Dworschak
Hainstraße 12
96047 Bamberg



Fotos und Graphiken (soweit nicht anders gekennzeichnet)

Büro für Städtebau und Bauleitplanung | gKU Winterling Immobilien

Planfassungen

Büro für Städtebau und Bauleitplanung | Stand 07.07.2016

Texte und Layout

Büro PLANWERK | Büro für Städtebau und Bauleitplanung | Stand 15.09.2016

Gefördert von Bund und Freistaat Bayern im Rahmen des Förderprogramms
Stadtumbau West der Städtebauförderung



Bayern.
Die Zukunft.



INHALT

Vorwort	5
1 Einleitung	12
2 Regionale Einordnung und Geschichte	16
2.1 Kirchenlamitz in der Region	16
2.2 Stadtgebiet Kirchenlamitz	16
2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Kirchenlamitz	16
2.4 Masterplangebiet	20
3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	24
3.1 Bestand und Bauleitplanung	24
3.2 Eigentumsverhältnisse	26
3.3 Baualter	26
3.4 Entwicklungsbereiche und Planungsideen ISEK	28
3.5 Aktuelle Ausgangslage für die Masterplanung	30
4 Entwicklungsperspektive und Zielsetzung	34
4.1 Rückbau	36
4.2 Verkehrliche Erschließung	38
4.3 Grünflächenentwicklung	40
4.4 Gewerbliche Nutzungen	42
4.5 Gemischte und Wohnnutzungen	44
4.6 Masterplan	46
4.7 Grundstücksneuverteilung	48
4.8 Ausblick	50
Abbildungsverzeichnis	53

VORWORT



Nahezu siebzehn Jahre nach dem Eintritt der Insolvenz der Winterling-Porzellanwerke, welche man zu dem wohl bedeutendsten negativen Einschnitt in die Wirtschaftslandschaft Nordostbayerns zählen muss, liegt uns nun die Broschüre zum Masterplan gKU Winterling vor.

Wie kam es dazu?

Bereits kurz nach der Insolvenz taten sich die Städte Kirchenlamitz und Schwarzenbach an der Saale zusammen, um im Rahmen eines interdisziplinären Wettbewerbs „Revitalisierung Winterling-Areale“ Neuland zu betreten. Über berufsständische Grenzen hinweg nahmen Stadtplaner/Architekten, Immobilien- und Marketingexperten am Wettbewerb teil, um Lösungsansätze zu finden.

In der den damaligen Wettbewerb abschließenden Broschüre „Projekt Zukunft Oberfranken – Flächenrecycling – Winterling Porzellanbrachen in Kirchenlamitz und Schwarzenbach a.d.Saale“ ist im Vorwort zu lesen: **„Die Brache als Chance“** nur wer sich geistig davon verabschiedet, leer stehende Industriebetriebe als Last und Negativum zu sehen, sieht in tausenden Quadratmetern Nutzfläche Potenzial für deren Revitalisierung. In Fortentwicklung dieses Gedankengutes, ermutigt durch den vorerwähnten Wettbewerb, wurden nach Abschluss der Insolvenz im Jahr 2014 die ehemaligen Betriebsareale der Winterling AG in Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach an der Saale durch ein eigens für die Immobilienentwicklung gegründetes gemeinsames Kommunalunternehmen erworben.

Wo stehen wir heute?

Ein Masterplan, über das eigentliche Areal der Industriebrache hinaus, wurde erstellt, gemeinsam mit den Planern, der Stadt Kirchenlamitz, dem gKU Winterling, im Konsens mit den Nachbarn, Angrenzern, Mietern und Fachbehörden. Allen Beteiligten sei an dieser Stelle ausdrücklich für die gute, sachorientierte und engagierte Arbeit gedankt. Auf Basis des Masterplans soll nun die Bauleitplanung erarbeitet werden, um entsprechende Planungssicherheit für das Areal, für Stadt und Firmen/Eigentümer zu erhalten. Im Vorgriff auf diesen Plan wurden bereits erheblich bauliche Veränderungen zur positiven Entwicklung des Areals getätigt.

Am Standort Kirchenlamitz ist eine große Anzahl der Flächen bereits an Firmen vermietet. Diese haben ein hohes Interesse am Erwerb „ihrer“ Immobilie, das lässt für die Zukunft hoffen. „Die Brache als Chance“ im gKU Winterling und in den jeweils beteiligten Kommunen nicht nur ein „Programmsatz“!

Wir danken der Regierung von Oberfranken – Sachgebiet Städtebauförderung – für die gute fachliche und finanzielle Unterstützung.

Thomas Schwarz

1. Bürgermeister der Stadt Kirchenlamitz

VORWORT



Der ehemalige Porzellanstandort Winterling in Kirchenlamitz hat sich nach den ersten Schritten der Stadt Kirchenlamitz und des gemeinsamen Kommunalunternehmens Winterling Immobilien zu einem Gewerbepark entwickelt und soll sich auf Grundlage der nun vorliegenden Masterplanung nicht nur dynamisch weiterentwickeln, sondern auch besser mit der angrenzenden städtischen Nutzung verzahnt und angepasst werden. Dazu wurde das ehemalige Bahnhofsareal im Westen des Winterling-Geländes in die Planungen mit einbezogen.

Beide ehemaligen Nutzungen – Bahnhof und Porzellanherstellung - sowie die Granitbearbeitung haben die Identität des Städtchens Kirchenlamitz über Jahrhunderte geprägt. Die wesentlichen Gebäudeteile der Porzellanindustrie, des Bahnhofs und der ehemaligen Steinsäge sollen erhalten und reaktiviert werden. So wird bewiesen, dass diese Gebäude zum einen weiterhin einen monetären Wert haben und vielen Menschen Arbeitsplätze bieten, wenn die öffentliche Hand mit der Städtebauförderung die unrentierlichen Kosten der Umbauten übernimmt.

Zum anderen bleibt so die Geschichte von Kirchenlamitz lebendig und riesige räumliche Lücken in der Stadtgestalt werden vermieden. Ruinenverfall oder nutzlos freigemachte lange leer bleibende Gewerbegebiete wären die Alternative. Auch der Abriss würde Millionen kosten. Sind die Fördermittel für den Erhalt der soliden Bausubstanz und deren Neunutzung nicht viel besser angelegt?

Mit dieser zukunftsweisenden Strategie haben alle vier Gemeinden des gKU Winterling Neuland gewagt. Neugründungen von Unternehmen und langfristig gesicherte Ansiedlungen von Unternehmen aus der Region im diversifiziert strukturierten Gewerbepark Winterling in Kirchenlamitz geben ihnen bereits jetzt recht und machen die gewerbliche Ausrichtung der Gemeinde krisensicherer. Touristische Highlights mit einem Granitzentrum im Herzen der Stadt Kirchenlamitz, neue Aufenthaltsbereiche für den nah gelegenen Kindergarten und die Verlängerung der Radwege ergänzen die gewerblichen Strukturen. Eine neue Erschließung des Gewerbeparks von der Hofer Straße aus wird die Anwohner weniger belasten.

Wir wünschen, dass das gKU Winterling auch in Zukunft viel Unterstützung auf diesem komplexen, hürdenreichen und neuartigen Weg der Zusammenarbeit bekommt.

Cäcilia Scheffler
Vorstand gKU Winterling

VORWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,

Oberfranken braucht vitale Kommunen.

Kommunen, die zusammenarbeiten. Das ist eine wertvolle Basis für attraktive Lebensbedingungen in lebenswerten Städten für alle Generationen mit vielseitigen Arbeitsplätzen.

Mit der Gründung des „gemeinsamen Kommunalunternehmens Winterling Immobilien“ (gKU) haben die Städte Arzberg, Kirchenlamitz und Schwarzenbach a.d. Saale sowie die Gemeinde Röslau ein partnerschaftliches Werk begonnen, das seines Gleichen sucht. Vorreiter waren im Jahr 2003 die Städte Kirchenlamitz und Schwarzenbach a.d. Saale, die einen gemeinsamen, interdisziplinären Wettbewerb zur Revitalisierung der beiden Winterling-Areale auslobten. Heute steht ein Unternehmen bereit, das die Bündelung der Aufgabenvielfalt von Erwerb, Unterhaltung, Sanierung und Verwertung der Immobilien des ehemaligen Winterling-Konzerns übernommen hat. Wo vor Jahren vier ehemalige Porzellanstandorte für ihre immens großen leerstehenden Hallen alleinverantwortlich nach Nachutzern suchten, herrscht nun Aufbruchsstimmung. Es ist eine stabile, vielfältige Unternehmenslandschaft mit weit über 100 Arbeitsplätzen entstanden.

Das gKU Winterling legt mit seiner Arbeit auf beispielgebende Weise den Grundstein für die aktuellen Aufgaben im Wandel der Industriegesellschaft. Diesen Prozess der Revitalisierung unterstützt die Regierung von Oberfranken seit 2003 aktiv. Mit den Zuschüssen der Städtebauförderung ist es dem gKU im Jahr 2014 gelungen, die vier Winterling-Standorte für insgesamt 1,76 Millionen Euro zu erwerben. Zur Finanzierung der nun folgenden Planungs- und Sanierungsarbeiten wurden in den Jahren 2013-2015 Zuwendungen in Höhe von 2,8 Millionen Euro bereitgestellt. Das Bayerische Städtebauförderungsprogramm ist mit dem Sonderkontingent „Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen“ ein Segen für solche Problemstandorte. Damit können bei einem erhöhten Fördersatz von 80 Prozent zuschussfähige Kosten von insgesamt 3,5 Millionen Euro finanziert werden.

Auch in Kirchenlamitz ist nun der Masterplan abgeschlossen. Die ersten Arbeiten zur Revitalisierung des Geländes sind beendet und zahlreiche Mieter nutzen bereits das Gelände.

Der Anfang ist getan. Große Aufgaben liegen jedoch noch vor Ihnen.

Dazu wünsche ich Ihnen Glück und Erfolg. Sie haben auch weiterhin unsere Unterstützung!

*Heidrun Piwernetz
Regierungspräsidentin*



EINLEITUNG

1 EINLEITUNG

Die Stadt Kirchenlamitz liegt im oberfränkischen Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und hat sich vom Markt zur kleinen Stadt entwickelt. Im Jahr 2015 hatte die Stadt Kirchenlamitz 3325 Einwohner (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Zentral für die Entwicklung von Kirchenlamitz war der Bau der Ludwig-Süd-Nord-Bahn und des Bahnhofs in Schwarzenbach a.d. Saale Mitte des 19. Jahrhunderts. Zunächst wurde dadurch ein Aufschwung in der Granitindustrie ausgelöst, so dass rund um Kirchenlamitz 20 Granit-Steinbrüche entstanden. Anfang des 20. Jahrhunderts sorgte das Aufblühen der Porzellanindustrie im Fichtelgebirge auch in Kirchenlamitz für einen weiteren Aufschwung.

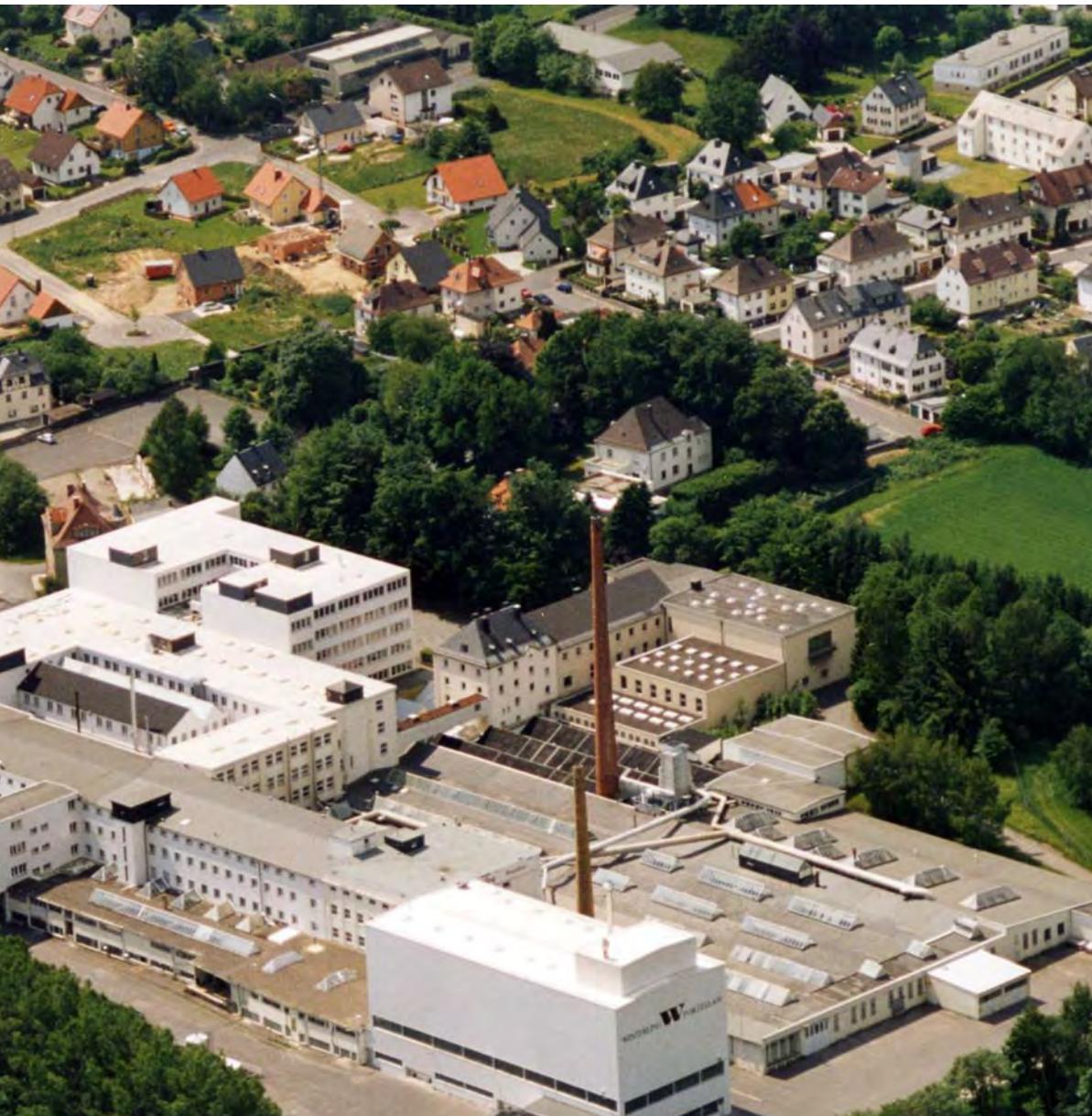
Die Blütezeit der Porzellanindustrie im Fichtelgebirge war Mitte des 20. Jahrhunderts. Mit rund 80% Marktanteil konzentrierte sich der größte Teil der deutschen Porzellanindustrie in Nordbayern. Mitte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich das Fichtelgebirge gar zum wichtigsten Standort der Porzellanherstellung in Europa.

Die ehemaligen Porzellanstädte und -gemeinden im Fichtelgebirge sind geprägt durch an den jeweiligen Ort anschließende große Fabrikareale. Mit dem Niedergang der Porzellanindustrie ab den 90er Jahren verloren Tausende Menschen ihren Arbeitsplatz. Gleichzeitig standen mit den alten Fabrikgebäuden nun riesige Flächen leer.

Diese leerstehenden Fabrikareale prägen das Ortsbild der betroffenen Städte und Gemeinden. Die ungenutzten Gebäude beginnen nach und nach zu verfallen. Die negative Außenwirkung für die Städte und Gemeinden ist erheblich. Zur Behebung dieses städtebaulichen Missstandes und zur Erarbeitung neuer Entwicklungsperspektiven wurde für das „Winterling-Areal mit Umgriff“ im Jahr 2007 ein Stadtumbaugebiet ausgewiesen. Ein Architektenwettbewerb im Jahr 2008 entwickelte Nutzungsideen zur Revitalisierung der ehemaligen Porzellanwerke. Die Ausweisung des Stadtumbaugebietes entspricht der Bearbeitungsfläche für die Masterplanung Winterling. Die Masterplanung entwickelt neben der Einbindung in das bestehende Stadtgefüge die langfristigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen



Abbildung 1. Schrägluftbild vom Winterling-Areal in Kirchenlamitz



Kirchenlamitz (Perspektive Kirchenlamitz-Ost)

für das „Winterling-Areal mit Umgriff“ und berücksichtigt dabei natürlich auch bereits wieder bestehende und aktuelle Nutzungen.

Weiterhin gründeten deshalb Ende 2013 die Bürgermeister der von der Insolvenz der ehemaligen Winterling-Porzellan AG betroffenen Städte und Gemeinden Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a.d. Saale das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien. Dabei werden sie von der Regierung von Oberfranken durch Mittel aus der Städtebauförderung unterstützt.

Ziel des Unternehmens ist es, die brachliegenden Gebäudekomplexe durch neue Nutzungen wiederzubeleben. Hierfür soll zunächst für jedes Areal individuell ein Masterplan erarbeitet werden, der Entwicklungsperspektiven hinsichtlich neuer Nutzungen aufzeigt.

Auf Grundlage der Masterpläne sollen dann beispielsweise Gebäude für Neunutzungen ertüchtigt, Grundstücke neu geteilt, Erschließungen geordnet oder Altlasten beseitigt werden. Solche baulichen Maßnahmen sind notwendig, um die Immobilien wieder nutzbar zu machen und so auch potenzielle Mieter und Käufer zu werben. Schon während der Baumaßnahmen werden Mieter aktiv akquiriert, so dass bereits etliche Räume in den vier Winterling-Arealen wieder vermietet sind.

Die vorliegende Dokumentation zeigt die Ergebnisse des Masterplans zum Winterling-Areal in Kirchenlamitz. In die Entwicklungsperspektiven wurden die Interessen der derzeitigen Nutzer einbezogen.



REGIONALE EINORDNUNG UND GESCHICHTE

2 REGIONALE EINORDNUNG UND GESCHICHTE

Die Entwicklungen in Kirchenlamitz sind im Kontext der Region zu sehen. Die engen Verbindungen zur Region sind in Kirchenlamitz historisch gewachsen.

2.1 Kirchenlamitz in der Region

Kirchenlamitz liegt im Fichtelgebirge in Oberfranken. Mit seinen 3.325 Einwohnern zählt Kirchenlamitz zu den größten Städten im zentralen Fichtelgebirge.

Naturräumlich ist das Fichtelgebirge durch einen es umgebenden hufeisenförmigen Mittelgebirgszug vom Rest Deutschlands separiert. Das Fichtelgebirge ist als Naturpark als ein zu schützender und erhaltenswerter Kultur- und Naturlandschaftsraum eingestuft. Heute ist der Tourismus wirtschaftlich ein bedeutender Faktor. Historisch war das Fichtelgebirge vor allem durch den Abbau von Rohstoffen und die Porzellanindustrie bedeutsam.

Kirchenlamitz ist mit der das Fichtelgebirge durchquerenden A93 und der westlich des Fichtelgebirges

verlaufenden A9 durch verknüpfende Staatsstraßen verkehrlich gut angebunden.

2.2 Stadtgebiet Kirchenlamitz

Zentral in der Stadt liegt der historische Kern der Stadt Kirchenlamitz mit dem ortsbildprägenden Rathausgebäude und der neugotischen Stadtpfarrkirche. Der Marktplatz ist eine Weitung der Durchgangsstraße.

Im Norden und Westen schließen sich Wohngebiete an, im Osten nördlich der ehemaligen Bahntrasse das Winterling-Areal.

Das Winterling-Areal thront weithin sichtbar im Nord-Osten der Stadt. Es ist auf kurzem Wege über die Ortsumgehungsstraße bzw. die Hofer Straße erreichbar und weiterhin über die Schützenstraße an das Ortszentrum angebunden.

2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Kirchenlamitz

Die Geschichte der Winterlingstandorte beginnt 1880, als Georg Adam Winterling in Rehau Mitbegründer einer Porzellanfabrik wird. Seine vier Söhne arbeiten schon früh im väterlichen Betrieb mit, so dass 1903 einer der Söhne mit der Leitung einer in Marktleuthen übernommen Porzellanfabrik beauftragt wird. Im Jahr 1906 tritt die Winterlingfamilie erstmal mit dem Firmennamen Gebrüder Winterling OHG bei der Übernahme einer weiteren Porzellanfabrik in Röslau in Erscheinung. Es folgt 1917 eine weitere Fabrik-Übernahme in Schwarzenbach an der Saale.

1919 wird das Familienunternehmen dann erstmals in Kirchenlamitz tätig. Hier musste zunächst die ehemalige Textilfabrik zur Porzellanmanufaktur umgebaut werden, bevor der Betrieb aufgenommen werden konnte. Der Standort Kirchenlamitz überzeugte durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, weshalb der Standort Kirchenlamitz, wo zunächst vor allem Porzellanmalerei betrieben wurde schon bald um eine Fabrik erweitert



Abbildung 2. Lage der beteiligten Kommunen des gKU Winterling Immobilien



Abbildung 3. Luftbild Kirchenlamitz Gesamtort

wurde. Am Standort in Kirchenlamitz wurden derzeit rund 180 Mitarbeiter beschäftigt, so dass die Firma Gebrüder Winterling OHG ein eigenes Arbeiterhaus einrichtete.

Die Gebrüder Winterling OHG produzierte vor allem Gebrauchsgeschirr, das zu großen Teilen exportiert wurde. Zeitweise war Winterling-Porzellan viertgrößter Porzellanhersteller in Deutschland. Im Jahre 1992 wurde das Unternehmen in die Winterling Porzellan AG mit Sitz in Kirchenlamitz umgewandelt.

Mit der Grenzöffnung sah sich das Unternehmen einer starken Konkurrenz durch Billigware aus dem Osten und Fernost ausgesetzt. Dies mündete in Umsatzverlusten und stetig sinkenden Mitarbeiterzahlen. Erstmals konnte die Winterling Porzellan AG im Jahr 1996 wieder eine ausgeglichene Bilanz vorweisen.

Dies veranlasste das Unternehmen im Folgejahr zwei Übernahmen durchzuführen. So wurde die Triptis Porzellan GmbH & Co. KG aus Thüringen übernommen und kurz darauf die Wohnsparte der Firma Hutschenreuther AG.



Abbildung 4. Schriftzug des ehemaligen Unternehmens auf einem alten Werksgebäude



Abbildung 5. Eingangstor zu einer ehemaligen Werkshalle / heutige Feuerwehrdurchfahrt



Abbildung 6. Gebäudekomplex auf dem Winterling-Areal in Kirchenlamitz



Die Winterling Porzellan AG führte damit die vier Porzellanmarken Hutschenreuther, Eschenbach, Arzberg und Winterling. Kurzzeitig war das Unternehmen mit rund 2.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern größter Porzellanhersteller Deutschlands.

Doch auch die Expansion verhalf dem Unternehmen nicht über seine finanziellen Probleme hinweg. So hatte das Unternehmen weiterhin große Finanzprobleme, wozu Ende der 90er Jahre nun noch häufige Rücktritte in den Vorstandsposten kamen. Im Jahr 1999 musste schließlich ein Insolvenzverfahren eingeleitet werden. In diesem Rahmen wurden die verschiedenen Sparten der Winterling Porzellan AG von anderen Porzellanunternehmen aus der Region übernommen. Doch auch die anderen Unternehmen mussten in den Folgejahren aufgeben.

Die riesigen leerstehenden Gebäudeareale der ehemaligen Porzellanfabriken der Winterling Porzellan AG prägen seitdem das Ortsbild der betroffenen Städte und Gemeinden. Um dem Abhilfe zu verschaffen, gründeten die Bürgermeister der Städte und Gemeinden Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a.d. Saale mit Unterstützung der Regierung von Oberfranken durch Mittel aus der Städtebauförderung Ende 2013 das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien.

Ziel des Unternehmens ist die Wiederbelebung der Gebäude durch neue Nutzungen. Für das Winterling-Areal in Kirchenlamitz konnten schnell neue Nutzer gefunden werden, so dass derzeit der Großteil der Flächen bereits vermietet oder verkauft ist und nur noch einige Räume freistehen.

Quelle: Schriftenreihe des Stadtarchivs Kirchenlamitz „Die Krebsbacker“, Heft 24, „Weißes Gold“ aus Kirchenlamitz von Werner Bergmann, Kirchenlamitz 2014.

2.4 Masterplangebiet

Die Fläche des Winterling-Areals liegt im Nordosten von Kirchenlamitz. Das Masterplangebiet umfasst eine Fläche von 13,51 ha. Im Süden verläuft die Fläche entlang der ehemaligen Bahntrasse, im Westen schließt sie an die städtische Bebauung an und im Norden und Westen grenzt sie teilweise an Wohngebiete bzw. im Norden an die freie Flur. Den östlichen Abschluss bildet die Hofer Straße mit der angrenzenden freien Flur.

Innerhalb des Masterplangebiets befindet sich nördlich der bereits bebauten Flächen eine noch unbebaute Entwicklungsfläche.



Abbildung 7. Masterplangebiet im Luftbildausschnitt von Kirchenlamitz

Entwicklungsfläche

Fläche: 3,46 ha

Sanierungsfläche

Fläche: 10,05 ha

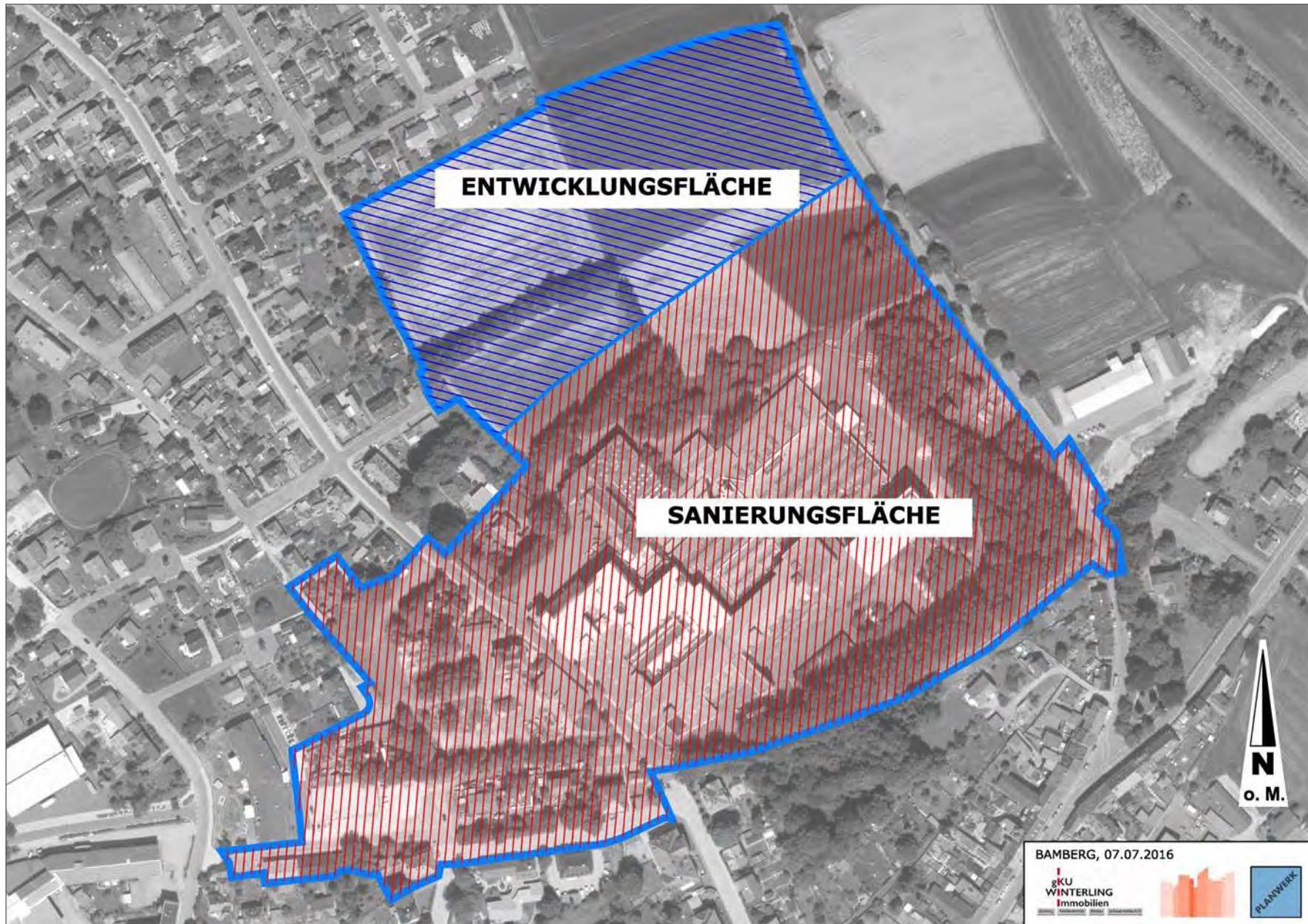


Abbildung 8. Aufteilung des Masterplangebiets



AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

3 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Kirchenlamitz hat mit dem gemeinsamen Kommunalunternehmen Winterling Immobilien großes Interesse an einer städtebaulich verträglichen und zukunftssicheren Entwicklung der Flächen des Masterplangebietes. Beide beteiligten Partner haben bereits relevante planerische Vorentscheidungen getroffen, die im Folgenden dargestellt werden.

3.1 Bestand und Bauleitplanung

Der ehemalige Gebäudebestand des Winterlingkomplexes ist in seinen äußeren Umrissen im Wesentlichen erhalten; lediglich kleinere Anbauten oder Nebengebäude sind – abgesehen von einer Feuerwehrdurchfahrt – abgerissen. Der gesamte Komplex ist im Osten (Böschung) und Süden (ehemalige Bahntrasse) durch beachtliche Grünflächen eingefasst; im Norden grenzt eine der Fabrikantenvillen an. Weiter nördlich angrenzend bis zur Wohnbebauung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der weithin sichtbare Gebäudekomplex ist in Teilen bis zu fünfstöckig.

Westlich der Schulstraße und noch Bestandteil des Masterplangebietes sind gemischte Nutzungen – vom Kindergarten über ein Bankinstitut bis zu gewerblicher Nutzung im ehemaligen Bahnhof – mit dazwischenliegenden Brach- und Freiflächen. Dazu gehört auch der ehemalige Firmenparkplatz der Firma Winterling.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kirchenlamitz stellt den Winterlingkomplex und nördlich angrenzende Flächen als Gewerbliche Bauflächen dar; weiter Richtung Norden schließen sich Gemischte Bauflächen an. Die bestehenden Grünflächen sind dargestellt; als Zäsur zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen ist eine Grünfläche eingetragen. Für diesen gesamten Bereich zwischen Schulstraße und Hofer Straße sieht der Masterplan geringfügig abweichende Nutzungen vor, die im Rahmen



Abbildung 9. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

der kommunalen Bauleitplanung dann noch abschließend darzustellen bzw. auszuweisen sind.

Der Bereich westlich der Schulstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte und als Wohnbaufläche dargestellt. Dies wird im Masterplan – allerdings mit abweichenden Grenzen – beibehalten. Zusätzlich sieht der Masterplan hier eine öffentliche Grünachse vor. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die entsprechenden Abgleichungen noch vorzunehmen.

Für diese gesamte Fläche gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan – „Ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff“ – mit Veränderungssperre vom 06.03.2015 bzw. 20.03.2015.

FLÄCHENBILANZ (CA.-ANGABEN)	
W ges.	0,31 ha
M ges.	2,17 ha
davon Priv. Grün	0 ha
G ges.	5,10 ha
davon Priv. Grün	1,13 ha
Verkehrsf. ges.	0,63 ha
Öff. Grünfl. ges.	0,51 ha
landwirtschaftl. Flächen	4,55 ha
Sonst. Freiflächen	0,24 ha
Geltungsbereich	13,51 ha

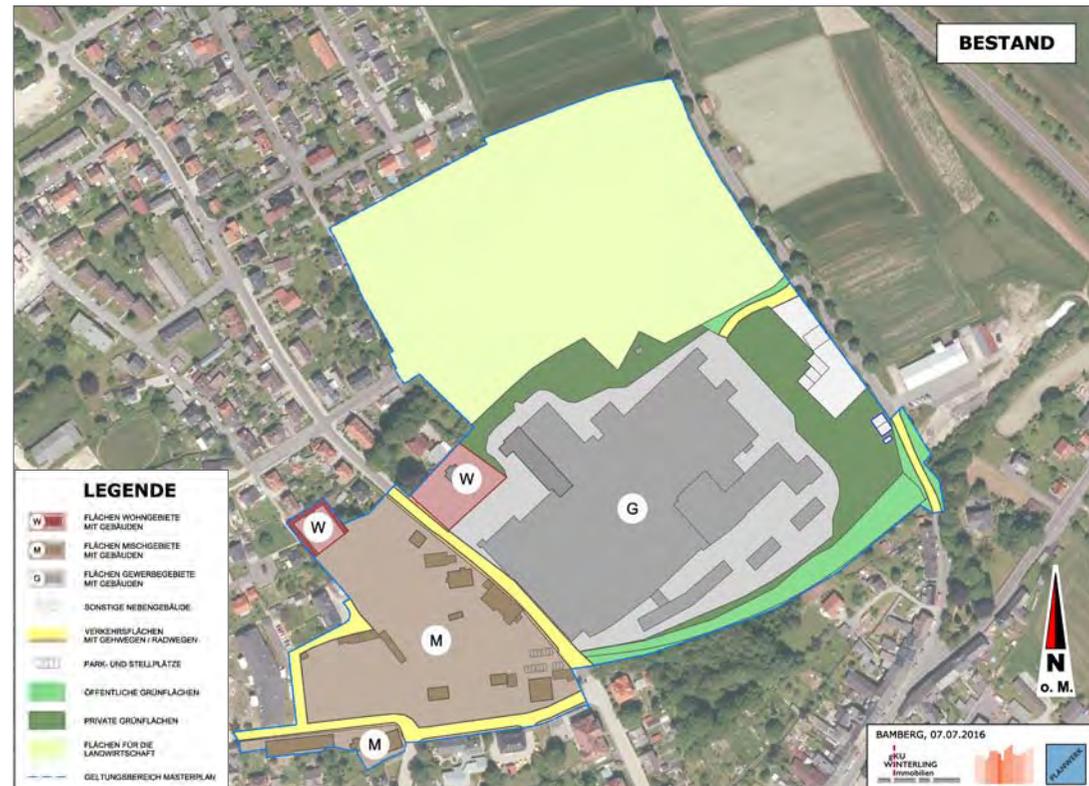


Abbildung 10. Bestandsplan

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der zentrale Planbereich und große Teile des Plangebietes östlich der Schul- bzw. Schützenstraße gehören dem gemeinsamen Kommunalunternehmen bzw. der Stadt, so dass eine Umsetzung der Planungsziele im Bereich der ehemaligen Porzellanfabrik problemlos möglich ist. Die sonstigen Privateigentümer im Bereich östlich der Schützenstraße haben in Vorbesprechungen durchaus Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

Westlich der Schützenstraße haben das gkU und die Stadt zwar auch Grundbesitz, aber in deutlich geringerem Maße. Hier überwiegt gestreuter

Stadt Kirchenlamitz

Fläche: 1,25 ha

gKU Winterling

Fläche: 8,38 ha

private Eigentümer

Fläche: 3,89 ha

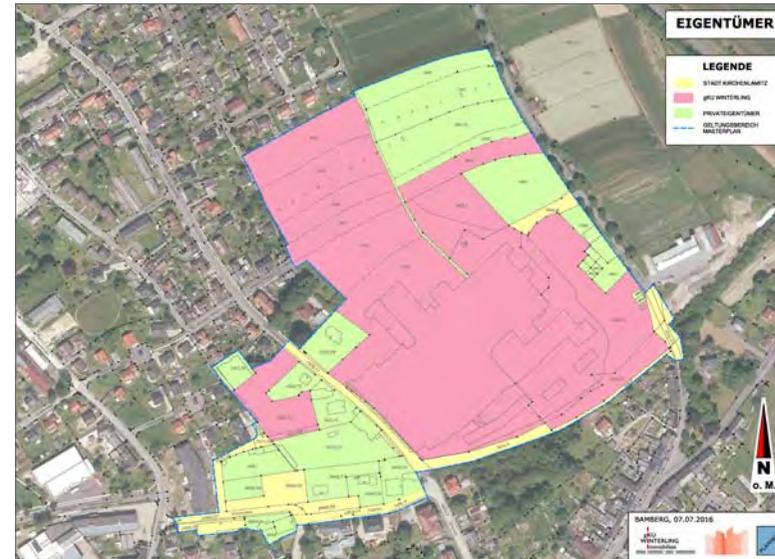


Abbildung 11. Eigentumsverhältnisse im Masterplangebiet

Privatbesitz. Aber auch hier gibt es bereits Signale zur Mitwirkungsbereitschaft, die im weiteren Verfahren belastbar auszubauen sind.

3.3 Baualter

Der nachfolgende Baualtersplan gibt die Zeitschienen der baulichen Entwicklung bzw. Nutzung wieder.

Der Beginn der baulichen Nutzung liegt ausschließlich westlich der Schützenstraße im Umfeld des Bahnhofs und ist der

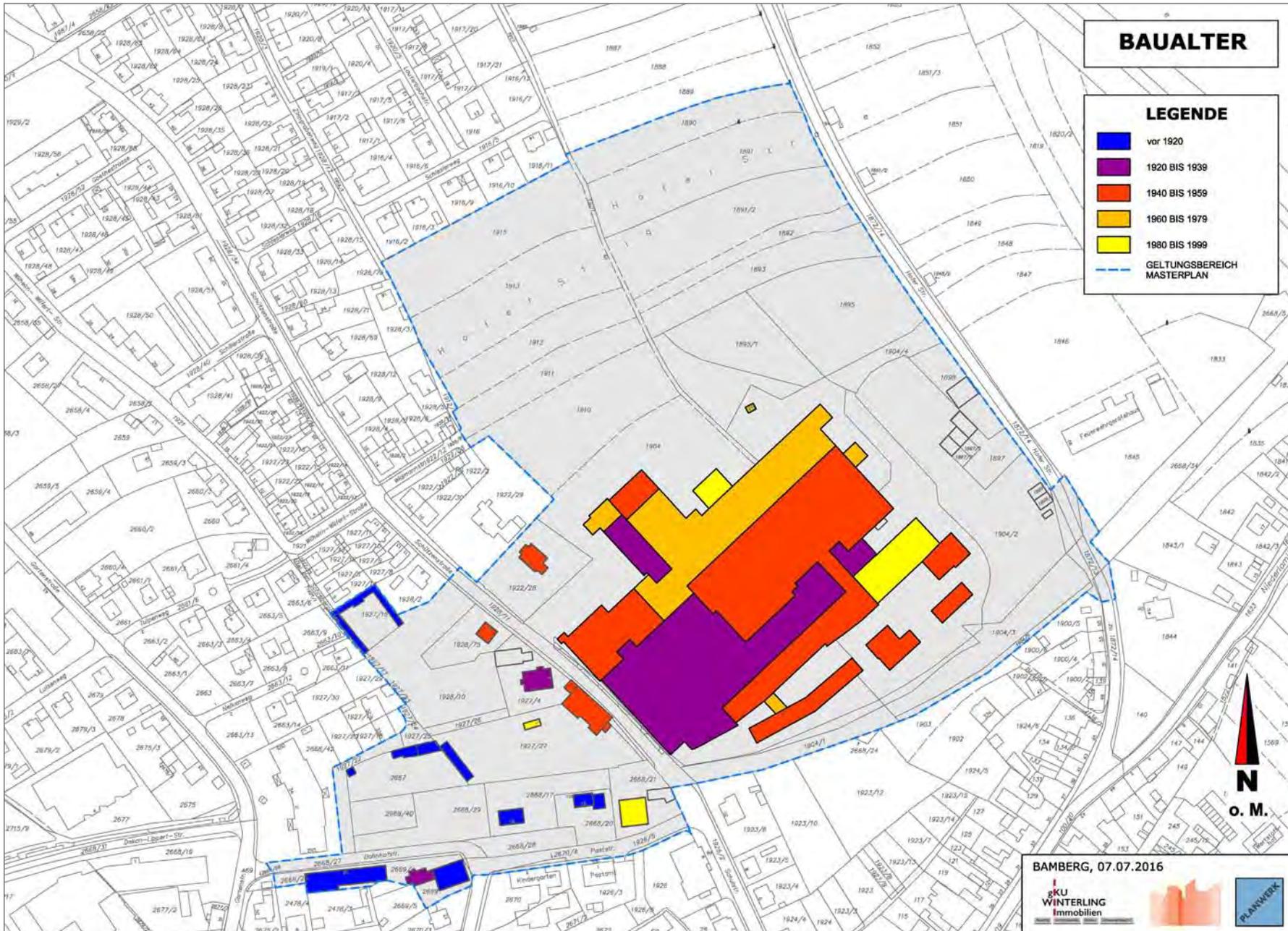


Abbildung 12. Baualter der Gebäude im Masterplangebiet

Zeitachse vor 1920 zuzuordnen. Für die 2. Zeitschiene von 1920 bis 1939 ist, neben einigen baulichen Ergänzungen westlich der Schützenstraße, vor allem der Kernbereich des heutigen Winterlingkomplexes mit dem Bürogebäude prägend. Die weiteren Bauentwicklungen der Firma Winterling fanden im Wesentlichen zwischen 1940 bis 1979 statt. Einige wenige kleine Anbauten und der Neubau der Sparkasse westlich der Schützenstraße sind nach 1980 entstanden.

3.4 Entwicklungsbereiche und Planungsideen ISEK

Es gibt ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ für Kirchenlamitz aus dem September 2012, das zum einen auf die Wettbewerbsergebnisse für das eigentliche Winterling-Areal hinweist und zum anderen für den Bereich westlich der Schützenstraße das „Ehemalige Bahnhofsviertel“ und den „Parkplatz Winterling“ als Entwicklungsbereiche klassifiziert und für diese Bereiche Maßnahmenvorschläge entwickelt.

Die aktuell gemischte Nutzung bis hin

zu Brachflächen ist bereits in Kapitel 3.1 dargestellt. Die damaligen Planungsideen des ISEK –Verlagerung Bauhof, Errichtung Seniorenwohnprojekt (bereits umgesetzt), Errichtung Bushalt und Abrundung Wohnbebauung – sind in den Masterplan, wenn auch teilweise auf anderen Flächen, übernommen und durch die weitere Planung von Stellplätzen, einer Grünachse, eines Spiel- und Aufenthaltsbereiches sowie die Fortführung des Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse ergänzt. Darüber hinaus ist geplant, dass in der „ehemaligen Steinsäge“ in Zukunft ein Ausstellungsraum zum für das Fichtelgebirge bedeutenden Rohstoff Granit eingerichtet werden soll.

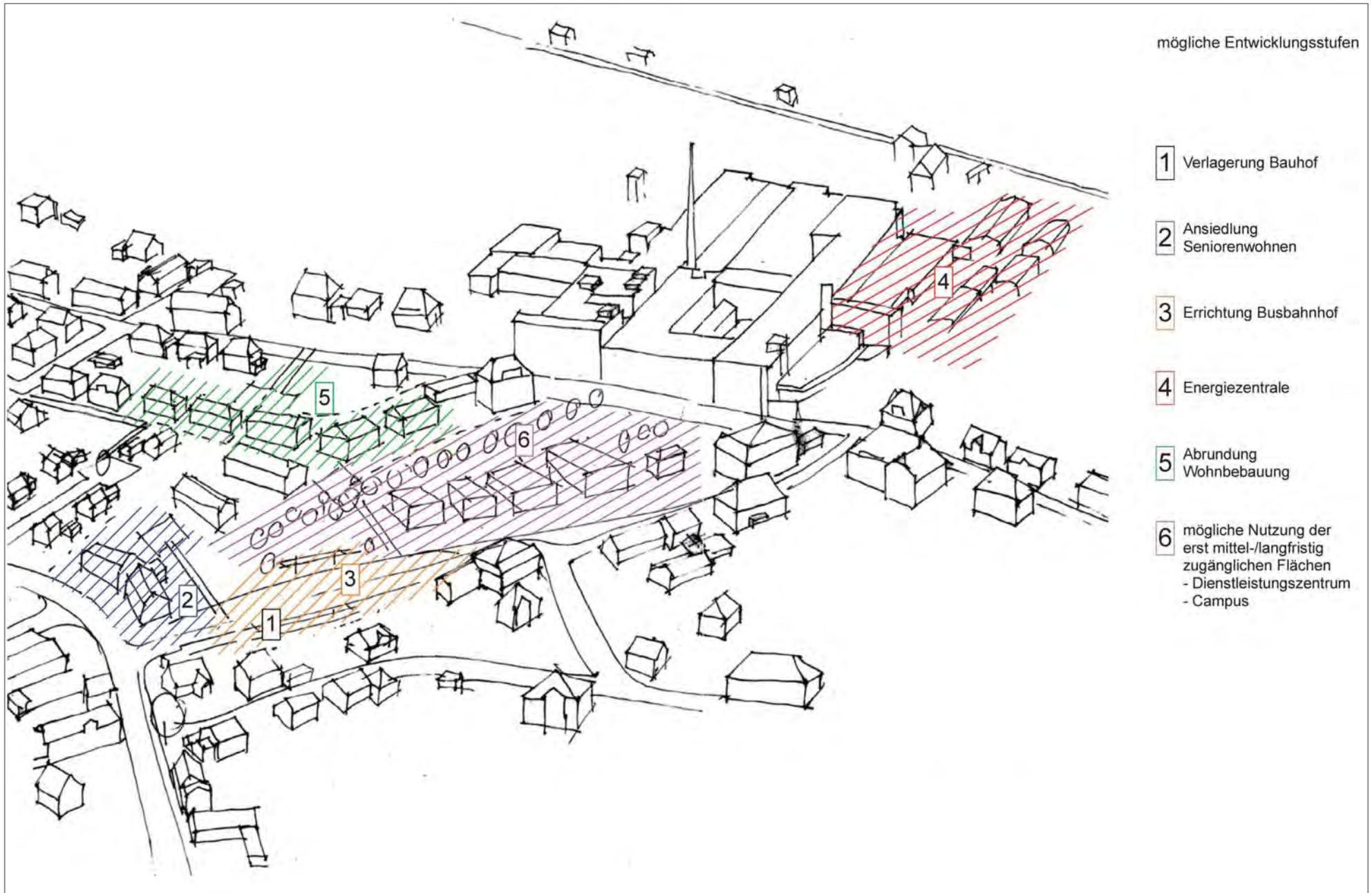


Abbildung 13. 3D-Skizze aus dem ISEK

3.5 Aktuelle Ausgangslage für die Masterplanung

Mit Beginn der Masterplanerstellung im Herbst 2015 waren durch das gKU Winterling bereits Entscheidungen getroffen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen waren. Entsprechend dem bereits damals in Vorbereitung befindlichem Bauantrag (Baugenehmigung vom 08.07.2016) waren das die den Rahmen setzenden Bedingungen, die nachfolgend beschrieben sind:

In den Gebäuden des Winterlingkomplexes waren und sind bereits Nutzer angesiedelt:

- Im mehrstöckigen Gebäudeteil an der Schützenstraße ein Im- und Exportunternehmen mit Internethandel und einem entsprechendem Bedarf an Lagerflächen. Aktuell wird im Einschichtbetrieb gearbeitet; künftige Ausweitungen sind durchaus möglich. Das Lkw – Aufkommen liegt bei 20 – 30 Lkws pro Tag. Das Unternehmen benötigt ca. 20 Stellplätze für Pkw auf dem eigenen Grundstück.

- Im westlich anschließenden Gebäudeteil hat sich ein Biogetreidehandel mit seinem künftigen Hauptstandort niedergelassen. Nur in Erntezeiten kann die tägliche Kernarbeitszeit (tagsüber) ausnahmsweise ausgeweitet werden. Das Lkw – Aufkommen liegt bei 4 – 5 Lkws pro Tag im jährlichen Mittel; zur Erntezeit sind Spitzen bis zu 20 Lkw pro Tag möglich. Eine vorhandene Lkw – Waage bleibt erhalten und wird durch den Betrieb genutzt.
- Im Verwaltungs- und Bürogebäude hat das gKU Winterling seinen Sitz. Hier sind noch weitere Büronutzungen möglich. Für Besucher und Mitarbeiter gibt es einen noch nicht quantifizierten Stellplatzbedarf, der auf dem eigenem Grundstück erfüllt wird.
- An das Bürogebäude grenzt im Osten und Norden das Radquartier an; im Osten Indoor und im Norden mit den geplanten Freiflächen (Dirt Park). Die regulären Öffnungszeiten reichen sowohl werktags als auch am Wochenende bis 21.00 Uhr. Das Lkw – Aufkommen ist zu vernachlässigen. Das Unternehmen benötigt ca. 30 Stellplätze für Pkw auf dem eigenen Grundstück.

- In der ehemaligen Ofenhalle im östlich angrenzenden einstöckigen Gebäudeteil befindet sich eine Industrieschreinerei. Aktuell wird im Einschichtbetrieb gearbeitet; künftige Ausweitungen sind durchaus möglich. Das Lkw – Aufkommen liegt bei 5 – 10 Lkws pro Tag. Das Unternehmen benötigt ca. 40 Stellplätze für Pkw auf dem eigenen Grundstück.

Die unterschiedlichen Nutzer und das komplizierte Bauegefüge (verschachtelte Gebäudeteile mit unterschiedlichen Stockwerken) haben es erforderlich gemacht, den Gebäudekomplex zwischen den Nutzungen Industrieschreinerei und dem Biogetreidehandel sowie dem Im- und Exportunternehmer für eine Feuerwehrdurchfahrt (inkl. Anleiterung) faktisch aufzuschneiden.

Die Eigentümer der im Masterplangebiet liegenden Grundstücke wurden in zwei Gesprächsrunden (Dezember 2015 und September 2016) beteiligt. Dem Verfahren wird mit Offenheit und positiv begegnet. Die angesprochene Verlagerung eines Steinmetzbetriebes vom ehemaligen Bahnhofsgelände auf die Flächen nördlich des Winterlingkomplexes wird begrüßt.



Abbildung 14. Speditonsverkehr auf dem Winterling-Areal



Abbildung 15. Ehemalige Ofenhalle / zukünftige Industrieschreinerei



Abbildung 16. Ehemalige Büros in der Schützenstraße 2

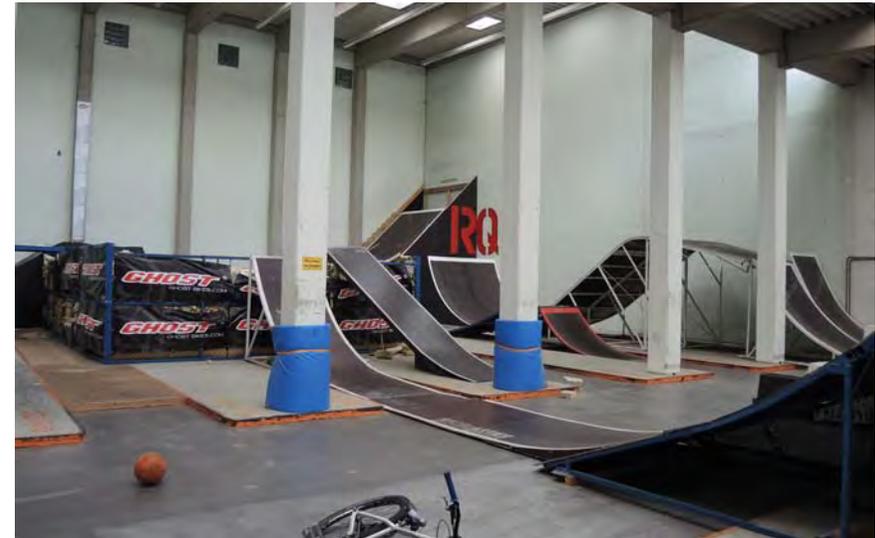


Abbildung 17. Radquartier



ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE UND ZIELSETZUNG

4 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Kirchenlamitz und das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien verfolgen das stadtentwicklungspolitische Ziel, den historischen Gewerbe-Standort der ehemaligen Firma Winterling aufrecht zu erhalten und zeitgemäß und wieder dauerhaft gewerblich zu nutzen. Die im Komplex vorhandenen Bürogebäude sollen weiterhin für Büronutzungen vorgesehen werden. Neben den traditionellen Nutzungsformen sind durchaus auch moderne Angebote wie Coworking Space denkbar und erwünscht. Da im Bereich Musterzimmer und Kantine auch größere Räume und Flächen zur Verfügung stehen, wird eine ergänzende Nutzung als Veranstaltungsort geplant. Neben dem historisch geprägten Zentrum von Kirchenlamitz entsteht so ein neuer und moderner Bereich, der zentralörtliche Funktionen ergänzen kann.

Abgesehen von den o.a. Zielsetzungen für die Sanierungsfläche sind in der so genannten Entwicklungsfläche weitere räumliche Ressourcen für eine gewerbliche Nutzung und im Übergang zu einer großemäßig

moderat dargestellten Fläche für Wohnnutzung oder gemischte Nutzungen vorgesehen. Dabei wird die schutzwürdige Wohnnutzung durch einen Grünpuffer von den gemischten Nutzungen abgesetzt.

Die stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen für die westlich der Schützenstraße liegenden Flächen sind bereits in Kapitel 3.3 dargestellt. Neben einer Grünachse dominiert dort die gemischte Nutzung.

Die Ergebnisse aus den bereits dargestellten Analysen sind im nachfolgend abgedruckten **Konfliktplan** nochmals kurz zusammengefasst dargestellt. Eine ausführlichere Behandlung erfolgte bereits im Kapitel 3 bzw. folgt nun im Zusammenhang mit den einzeln dargestellten Handlungsfeldern. Der spätere Masterplan stellt das Ergebnis der Konfliktbearbeitung – graphisch aufgezeigt auch in den einzelnen Fachplänen – dar.



Abbildung 18. Konfliktplan zum Masterplangebiet

4.1 Rückbau

Die notwendige Feuerwehrdurchfahrt ist die gravierendste und größte Rückbaumaßnahme im gesamten Komplex. Ansonsten sind zur zukunftsicheren Nutzung nur Rückbauten in kleinerem Umfang erforderlich, die nachfolgend beschrieben sind. Südlich des eigentlichen Komplexes und von ihm abgesetzt, werden drei kleinere Nebengebäude abgerissen, die künftig störend innerhalb privater Verkehrsflächen (Lieferrampe) liegen würden. Am südöstlichen Gebäuderand muss ein kleinerer Anbau abgerissen werden, um eine Lkw-Durchfahrt für den Betrieb des Biogetreidehandels zu ermöglichen. Zudem befindet sich im östlichen Einfahrtsbereich der Feuerwehrdurchfahrt eine alte Trafostation, die mittelfristig abgerissen werden kann. Im Norden der ehemaligen Porzellanfabrik findet man eine freistehende Trafostation (Turmstation), die langfristig nicht mehr erforderlich ist und demzufolge auch rückgebaut werden kann.



Abbildung 19. und 20. Abbruch von eingeschossigen Gebäudeteilen

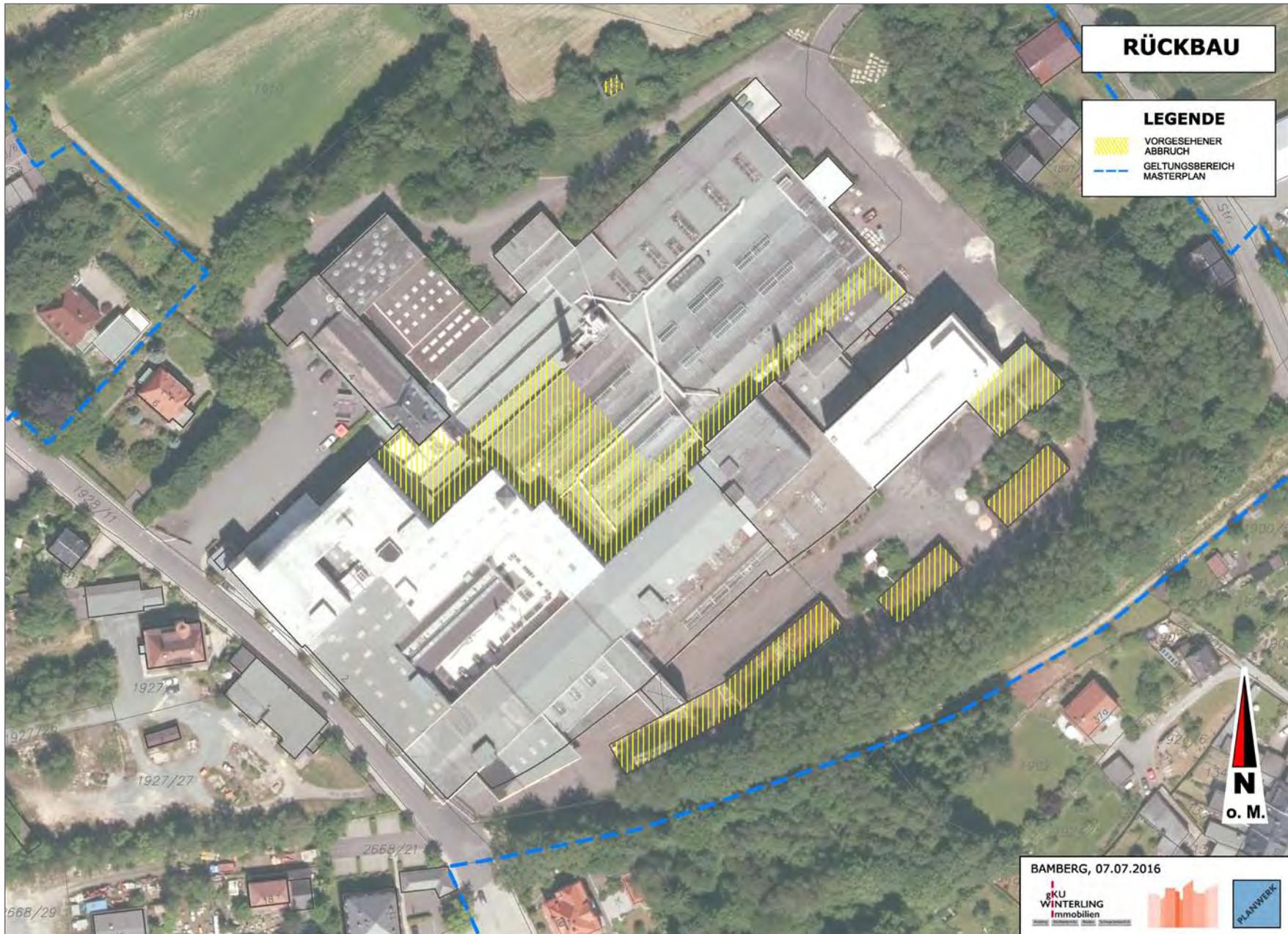


Abbildung 21. Rückbaumaßnahmen

4.2 Verkehrliche Erschließung

Grundgedanke der neuen und künftigen verkehrlichen Erschließung ist die Vermeidung und Verhinderung von Lkw-Lieferverkehr über die im bebauten Ortsbereich angrenzenden und für Lkw – Verkehr nicht geeigneten Wohnstraßen wie beispielsweise und vor allem die Schützenstraße. Dies kann zum einen mit einer entsprechend verkehrslenkenden Beschilderung (Führung des Güterverkehrs über die Anbindung Hofer Straße) und ergänzend baulichen Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Werkszufahrten (Reduzierung des Querschnitts der Durchfahrten) erreicht werden. Zum zweiten – und das ist der langfristig bedeutendere Ansatz – sind die bestehenden und geplanten Laderampen mit den erforderlichen Rangierflächen so angeordnet, dass der Lkw-Verkehr über eine neu herzustellende öffentliche Straße ausschließlich Richtung Osten in die Hofer Straße und von da Richtung Umgehungsstraße (St 2177) abgeleitet wird. Die Anbindung von außen erfolgt natürlich in der Gegenrichtung. Diese Straße dient ausschließlich der Anbindung des ehemaligen Winterlingkomplexes bzw. weiterer gewerblicher Nutzungen und ist ohne

Verknüpfung zu den schutzwürdigeren Nutzungen. Die vorgesehene Anbindung an die Hofer Straße erfolgt auf einer topographischen Höhe, die gute Sichtverhältnisse gewährleistet.

Für die geplanten Wohn- und gemischten Nutzungen ist ein separates Erschließungssystem vorgesehen, dass über die Schützenstraße und die Widmannstraße in das Masterplangebiet reicht und dort mit einer Wendeanlage abgeschlossen ist. Das gemischt zu nutzende Gebiet westlich der Schützenstraße (Bahnhofsviertel) kann über das bestehende Straßensystem erschlossen werden.

Die notwendigen öffentlichen und privaten Stellplätze sind vorhanden und überschreiten die in der Baugenehmigung festgesetzte Anzahl. Im Bereich des Kindergartens ist eine Bushaltestelle mit Linienverknüpfungen geplant.

PKW-Stellplätze:

	gefordert	Vorentwurf
G 1:	40	40
G 2:	5	10
G 3:	20	20
M RadQuartier: + Büro + Veranstaltungssaal	30+	73

Die grob in Ost-West-Richtung verlaufende, ehemalige Bahntrasse nimmt einen Radweg auf, der im Masterplangebiet westlich der Schützenstraße fortgeführt und in das weitere Radwegenetz eingebunden wird. Fußwegeverbindungen sind neben den Gehwegen in den Grünflächen vorgesehen.

VERKEHRSFLÄCHE

Bestand

Fläche: 0,63 ha

Planung

Fläche: 1,55 ha

Unterschied

+ 0,92 ha

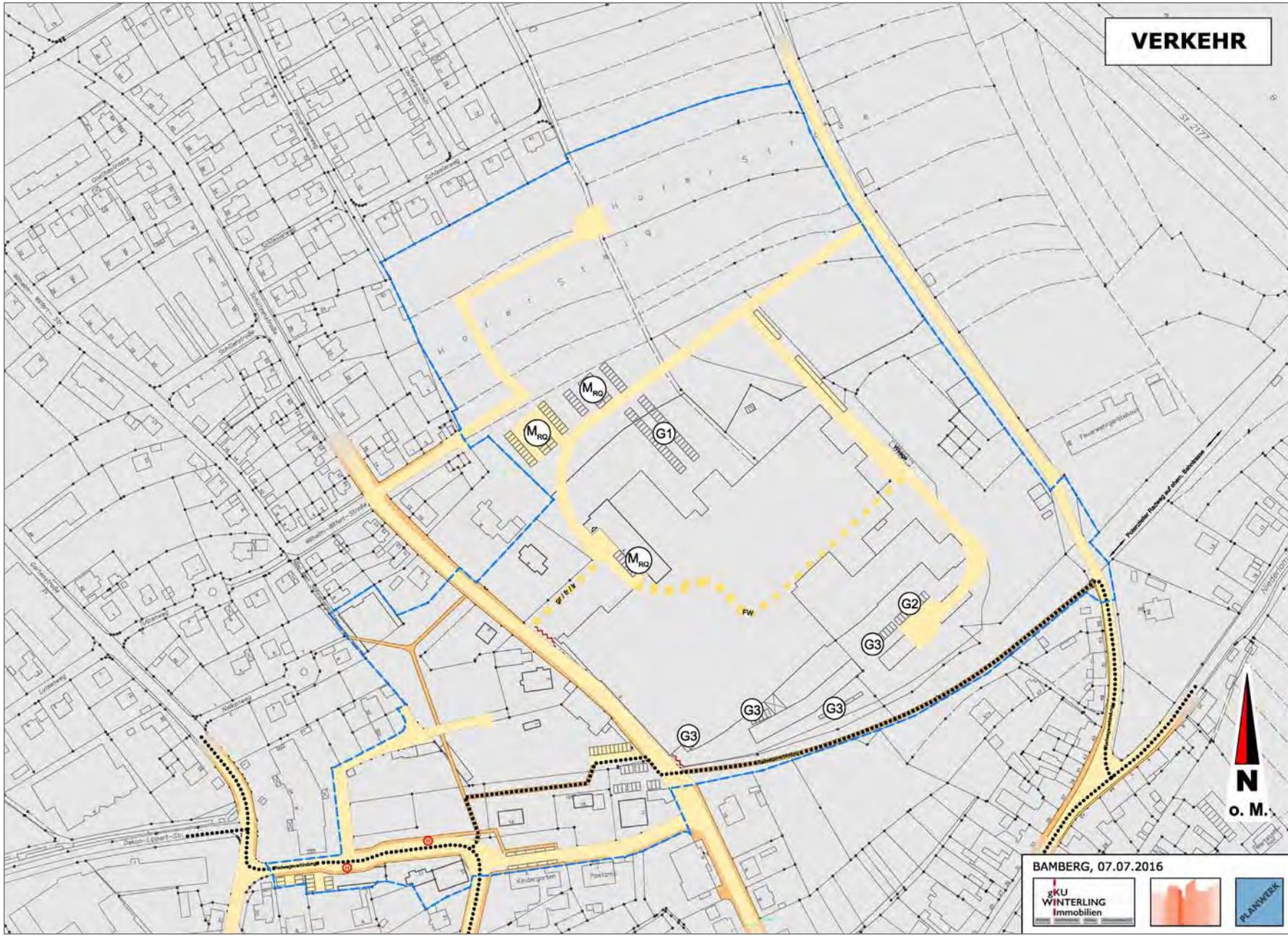


Abbildung 22. Verkehrliche Erschließung im Masterplangebiet

4.3 Grünflächenentwicklung

Der Winterlingkomplex ist im Süden und Osten bereits durch breite Grünflächen – die ehemalige Bahntrasse und eine bestehende Böschung – zur umgebenden Bebauung abgegrenzt. Diese Strukturen bleiben als starke öffentliche Strukturen erhalten.

Die „grüne Bahntrasse“ wird mit einem leichten Versatz – der bestehende Sparkassenparkplatz kann und soll erhalten bleiben – Richtung Westen fortgeführt und mündet dort in eine öffentliche, für alle Generationen nutzbare Spiel- und Aufenthaltsfläche zwischen Kindergarten und Seniorenheim und in Nordrichtung in eine breite Grünachse, die über den ehemaligen Firmenparkplatz Richtung Schützenstraße verläuft. Langfristig soll dort – abhängig von der Verfügbarkeit – eine Anbindung an die Grünachse östlich der Schützenstraße hergestellt werden.

Östlich der Schützenstraße strukturiert ein breiter Grünstreifen die Nutzungen bzw. schirmt die schutzbedürftigere Wohnnutzung von den gemischten und gewerblichen Nutzungen ab. Abschließend stellt diese

Grünzäsur im Norden und Nordosten eine Anbindung an die freie Flur her.

Eine größere private Grünfläche im Zentrum des Masterplangebietes ist der so genannte „Dirt Park“, der dem Radquartier zuzuordnen ist. Weitere interne private Grünflächen sind zur Strukturierung erwünscht und erforderlich.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Bestand

Fläche: 0,51 ha

Planung

Fläche: 2,40 ha

Unterschied

+ 1,89 ha

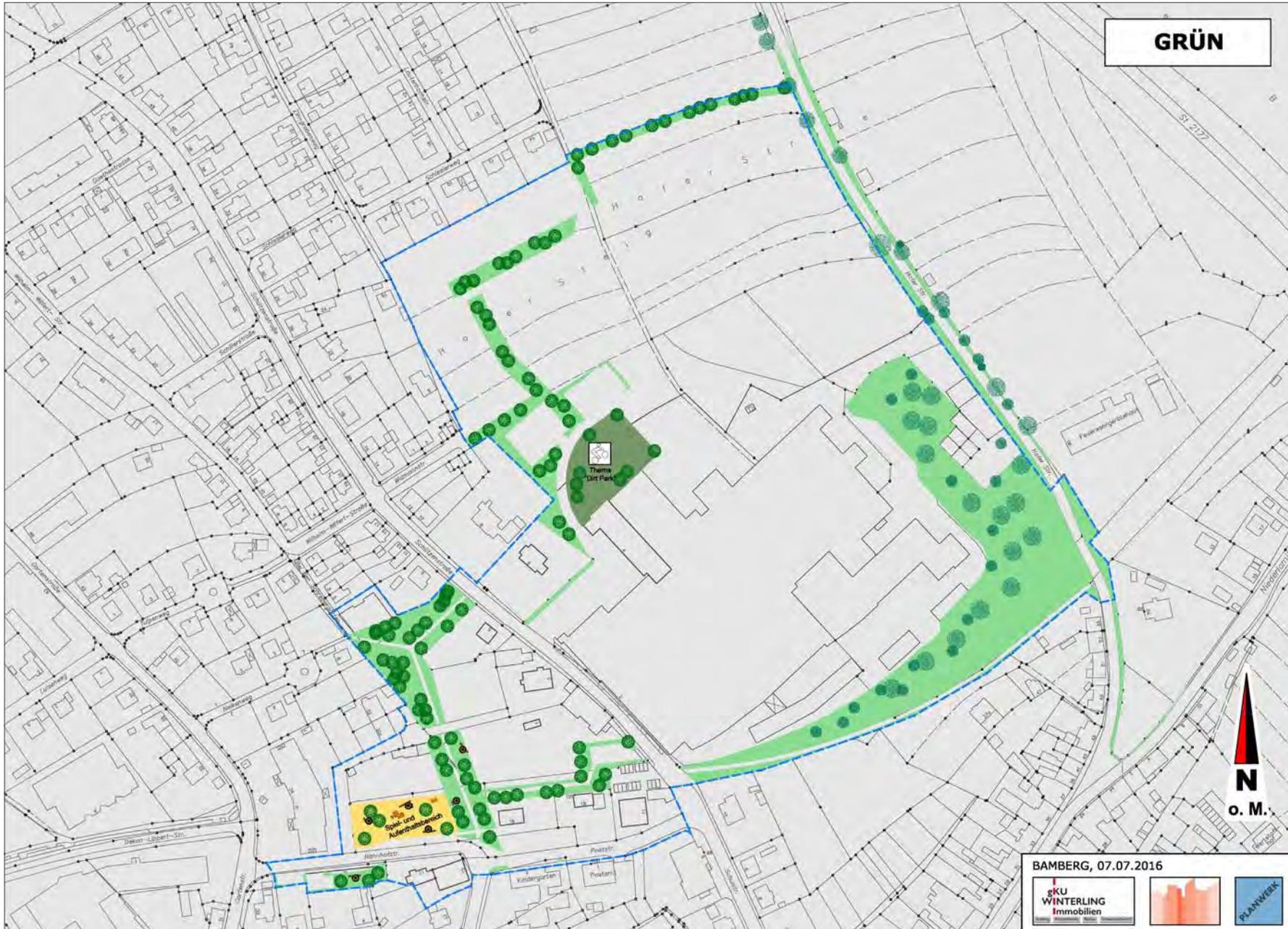


Abbildung 23. Grünflächenentwicklung im Masterplangebiet

4.4 Gewerbliche Nutzungen

Die bereits heute wieder bestehenden gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich auf den Bereich der ehemaligen Porzellanfabrik und sind in Kapitel 3.4 bereits dargestellt. Weitere gewerbliche Entwicklungs- bzw. Angebotsflächen sind in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung vorgesehen und passen sich somit den Zielsetzungen, weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen und die schutzbedürftigen Nutzungen durch Verkehr nicht zu belasten, an. Sollten viele kleine gewerbliche Einheiten entstehen, wäre das Erschließungsgerüst noch zu verfeinern.

GEWERBEFLÄCHE

Bestand

Fläche: 5,10 ha
(davon Privates Grün 1,13 ha)

Planung

Fläche: 1,55 ha
(davon Privates Grün 0,10 ha)

Unterschied

Fläche: + 0,92 ha
(davon Privates Grün - 1,03 ha)

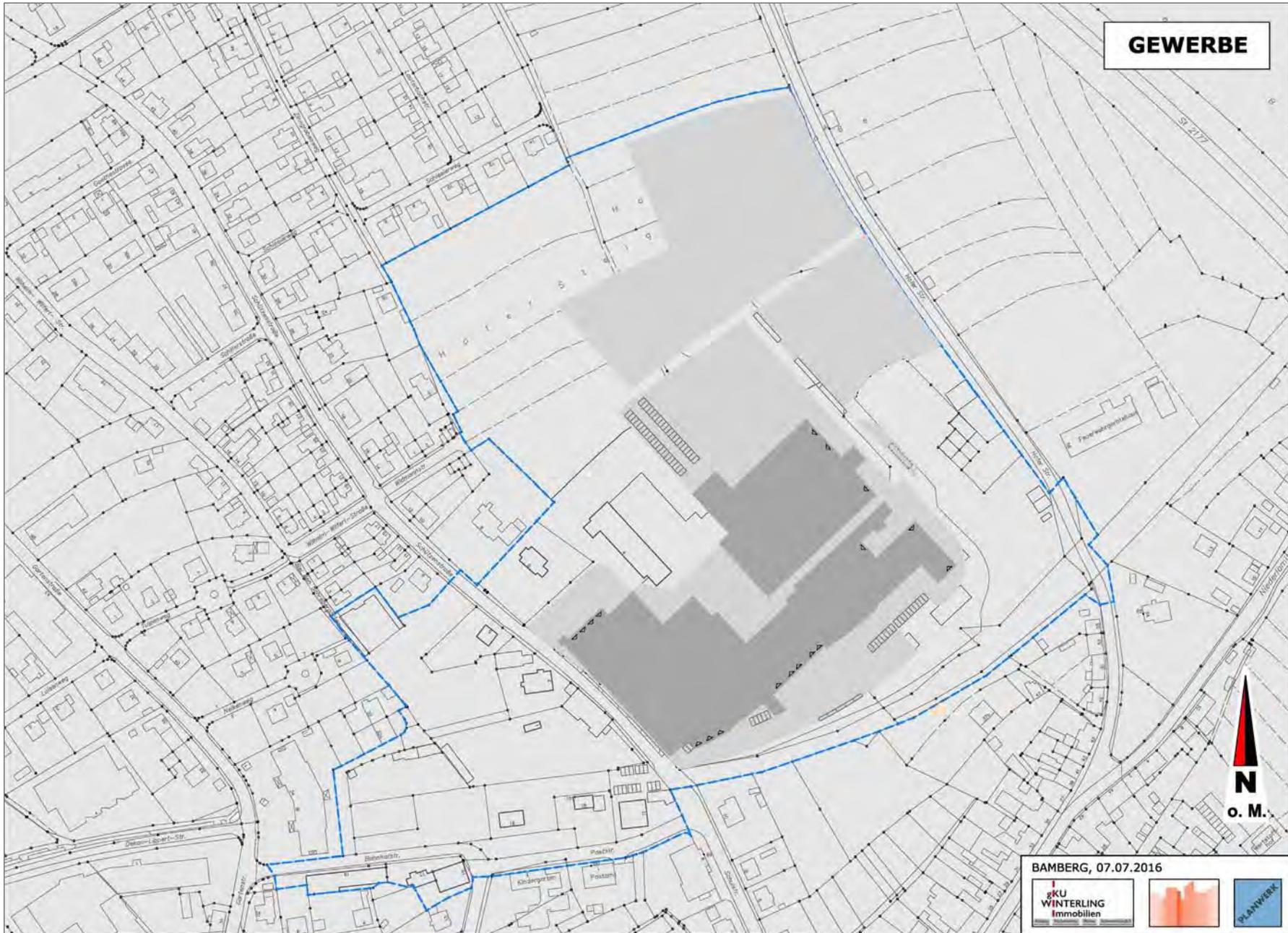


Abbildung 24. Gewerbliche Nutzungen im Masterplangebiet

4.5 Gemischte und Wohnnutzungen

Die gemischten Nutzungen bilden den planungs- und immissions-schutzrechtlich notwendigen und sinnvollen Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen. Östlich der Schützenstraße umfasst diese Nutzung neben einer reinen Angebotsplanung das bereits bestehende Radquartier und die bestehenden Büronutzungen mit ihren Erweiterungsmöglichkeiten. Auch westlich der Schützenstraße gibt es neben bestehenden Nutzungen im Mischgebiet Flächen für eine Angebotsplanung wie beispielsweise die Umnutzung der „ehemaligen Steinsäge“ in ein Bildungs- oder Museumsangebot.

Im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten sind hier noch einige Wohngrundstücke dargestellt. Ein vergleichbarer Ansatz findet sich östlich der Schützenstraße; auch hier schließen sich kleinere neue Wohnbauflächen an die bestehenden Wohngrundstücke an.

MISCHNUTZUNG

Bestand

Fläche: 2,17 ha
(davon Privates Grün 0 ha)

Planung

Fläche: 2,45 ha
(davon Privates Grün 0,21 ha)

Unterschied

+ 0,28 ha
(davon Privates Grün 0 ha)

WOHNNUTZUNG

Bestand

Fläche: 0,31 ha

Planung

Fläche: 1,07 ha

Unterschied

+ 0,76 ha

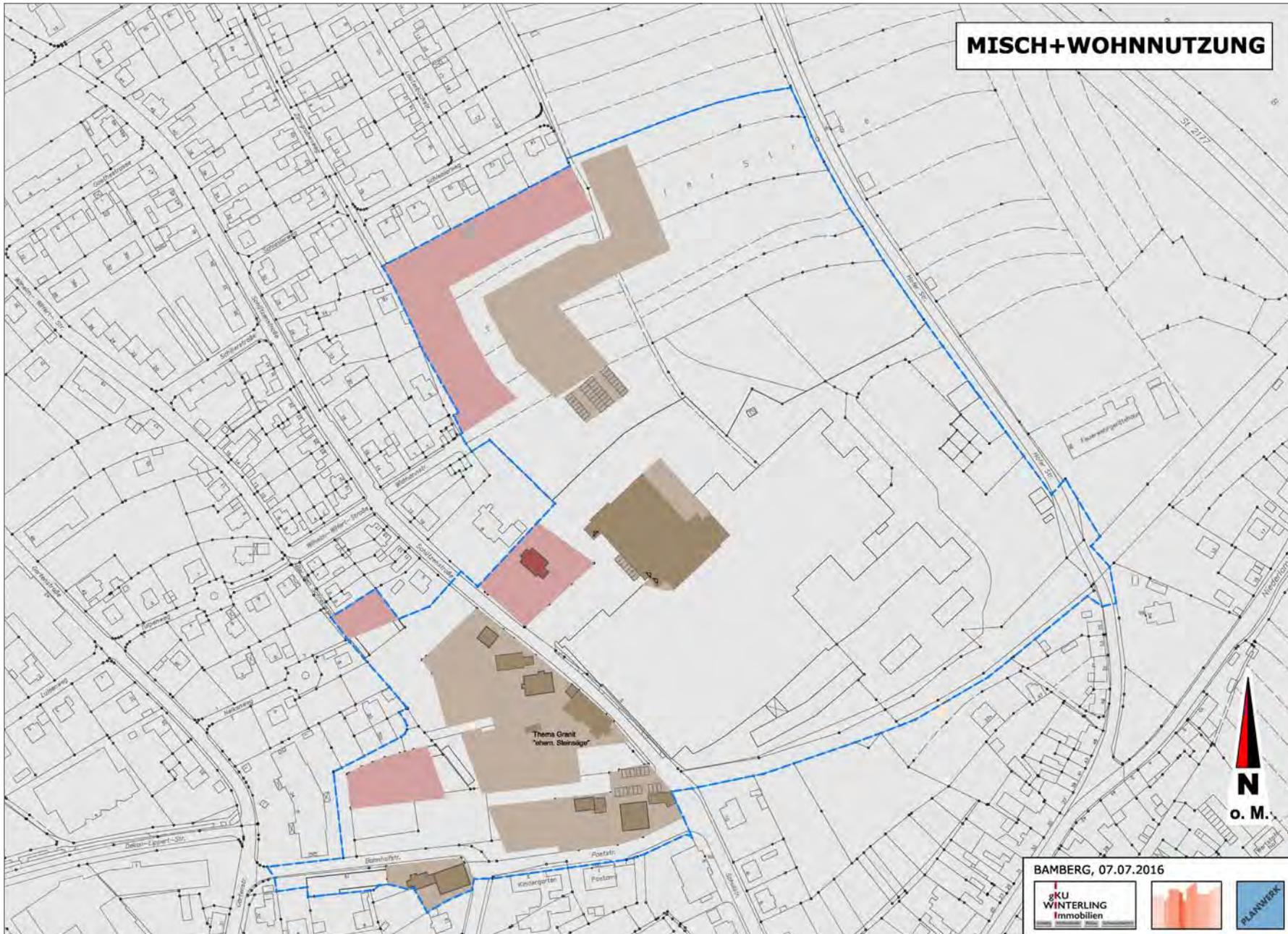


Abbildung 25. Gemischte und Wohnnutzungen im Masterplangebiet

4.6 Masterplan

Die Überlagerung der vorstehenden Fachpläne spiegelt sich im Masterplan wieder, der den Rahmen für die finanziell und zeitlich aufwändige Aufgabenstellung liefert. Die Aufgabenstellung kann nur prozesshaft bearbeitet werden; notwendige Korrekturen und Anpassungen müssen im Laufe des Prozesses eingepasst werden können.

Mit dieser Planung werden die städtebaulichen Entwicklungsabsichten und Perspektiven für die kommenden Jahre aufgezeigt. Die Kommune Kirchenlamitz hat so – wie auch die anderen beteiligten Kommunen am gemeinsamen Kommunalunternehmen – einen Handlungsleitfaden für die weitere Planung bzw. kann mögliche Bau- und Planungsabsichten auf Grundlage der Masterplanung überprüfen und entscheiden.

Die intensive Beschäftigung mit der heute durchaus häufiger auftretenden Aufgabenstellung, für alte Industriebauten und ihr Umfeld neue Nutzungen zu finden, ist nur auf Grund der Tatkraft der beteiligten Bürgermeister und mit der Unterstützung der Regierung von Oberfranken – hier mit Hilfe der Städtebauförderung – möglich.

LEGENDE	
	FLÄCHEN WOHNGBIETE MIT GEBÄUDEN
	FLÄCHEN MISCHGBIETE MIT GEBÄUDEN
	FLÄCHEN GEWERBEGBIETE MIT GEBÄUDEN
	SONSTIGE NEBENGEBÄUDE
	VERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHWEGEN / RADWEGEN
	FEUERWEHRZUFAHRT / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
	
	PARK- UND STELLPLÄTZE
	LKW-WAAGE
	ZUFAHRT / ZUGANG GEBÄUDE G WINTERLING / LADEBEREICHE
	DURCHFARTSSPERRE FÜR DEN SCHWERLASTVERKEHR
	RADWEGEVERBINDUNG
	BUSHALTESTELLE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	SPIEL- UND AUFENTHALTSBEREICH
	BAUM BESTEHEND / GEPLANT
	GELTUNGSBEREICH MASTERPLAN



Abbildung 26. Masterplan

4.7 Grundstücksneuverteilung

Die ehemalige Porzellanfabrik Winterling wies eine Grundstücksgröße von 66.999 m² auf; die Gebäudenutzfläche betrug 55.245 m². Zwischenzeitliche Änderungen bei den Besitzverhältnissen und vor allem eine deutliche Vergrößerung der Bearbeitungsfläche für die Masterplanung führen zu einer geänderten Zahlenbasis.

Wichtig bei der Erstellung der Masterplanung ist eine gesicherte öffentliche Erschließung, so dass jedes neue Grundstück bzw. jede Nutzung über eine (neu herzustellende) öffentliche Straße erschlossen ist.

Die Flächenberechnungen in den drei Spalten „Bestand / Planung / Unterschied“ zeigen zunächst auf, dass das gesamte Masterplangebiet – abweichend von der „Einstiegsfläche“ Winterling – eine Größe von 13,51 ha umfasst. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung macht deutlich, dass trotz der Größe des Masterplangebietes die Zunahme der nutzbaren Bauflächen nur ca. 1,74 ha beträgt. Diese relativ geringe Zunahme – im Vergleich zu den entfallenden landwirtschaftlich Nutzflächen (ca. 4,55 ha) – ist durch die gleichzeitige

Zunahme öffentlicher Flächen für Verkehr und Grün um ca. 2,8 ha bedingt.

Bestand	Planung	Unterschied +/-
W ges. 0,31 ha	W ges. 1,07 ha	W ges. + 0,76 ha
M ges. 2,17 ha davon Priv. Grün 0 ha	M ges. 2,45 ha davon Priv. Grün 0,21 ha	M ges. + 0,28 ha davon Priv. Grün + 0,21 ha
G ges. 5,10 ha davon Priv. Grün 1,13 ha	G ges. 5,80 ha davon Priv. Grün 0 ha	G ges. + 0,70 ha davon Priv. Grün - 1,13 ha
Verkehrsf. ges. 0,63 ha	Verkehrsf. ges. 1,55 ha	Verkehrsf. ges. + 0,92 ha
Öff. Grünfl. ges. 0,51 ha	Öff. Grünfl. ges. 2,40 ha	Öff. Grünfl. ges. + 1,89 ha
landwirtschaftl. Flächen 4,55 ha	landwirtschaftl. Flächen 0 ha	landwirtschaftl. Flächen - 4,55 ha
Sonst. Freiflächen 0,24 ha	Sonst. Freiflächen 0,24 ha	Sonst. Freiflächen ± 0 ha
Geltungsbereich 13,51 ha	Geltungsbereich 13,51 ha	

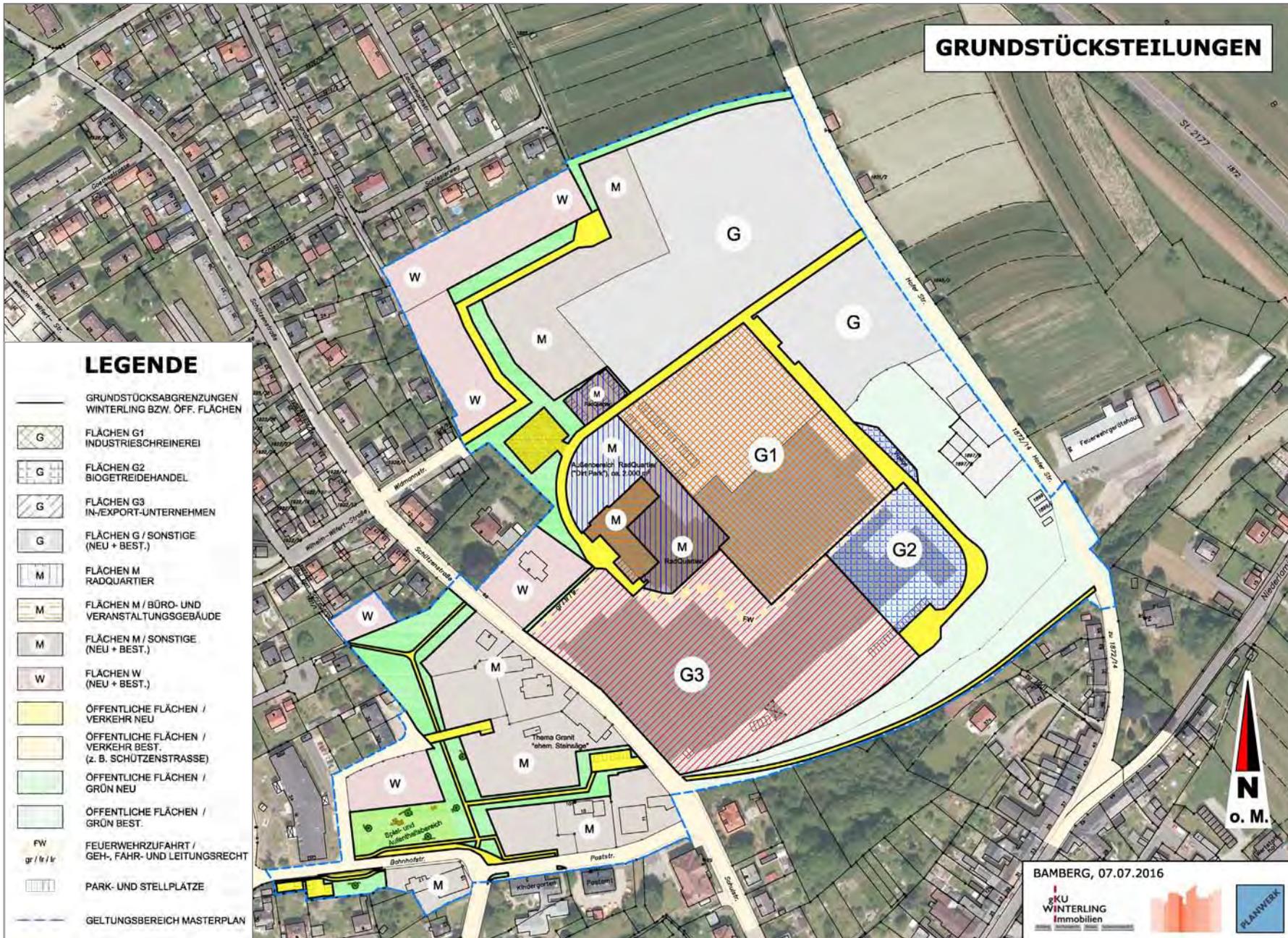


Abbildung 27. Grundstücksneuverteilung

4.8 Ausblick

Für die Umsetzung der Masterplanung und zur Schaffung von Bau- und Planungsrecht bedarf es einer kommunalen Bauleitplanung (Anpassung Flächennutzungsplan und Erstellung Bebauungsplan), die für den Bereich westlich der Schützenstraße bereits in die Wege geleitet ist. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung ist parallel ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erforderlich, der auch die Fragen von Ausgleich und Ersatz bearbeitet. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Fragestellungen zum Immissionsschutz im Detail zu bearbeiten; entsprechende Hinweise finden sich bereits in der Baugenehmigung.

Zur Sicherung der beschriebenen Nutzungen ist bereits ein Grundstücksverkauf durchgeführt (in der ehemaligen Ofenhalle wird die Industrieschreinerei zur Möbelherstellung seit dem 01.09.2016 betrieben) und weitere Grundstücksverkäufe zu Gunsten der aktuellen Nutzer stehen unmittelbar bevor.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1. Schrägbild vom Winterling-Areal in Kirchenlamitz (Perspektive Kirchenlamitz-Ost)	13
<i>Quelle: Vermessungsamt Wunsiedel i.Fichtelgebirge</i>	
Abbildung 2. Lage der beteiligten Kommunen des gKU Winterling Immobilien.....	17
<i>Quelle: www.gku-winterling.de</i>	
Abbildung 3. Luftbild Kirchenlamitz Gesamort.....	17
<i>Quelle: Vermessungsamt Wunsiedel i.Fichtelgebirge</i>	
Abbildung 4. Schriftzug des ehemaligen Unternehmens auf einem alten Werksgebäude.....	18
Abbildung 5. Eingangstor zu einer ehemaligen Werkshalle / heutige Feuerwehrdurchfahrt.....	18
Abbildung 6. Gebäudekomplex auf dem Winterling-Areal in Kirchenlamitz.....	19
Abbildung 7. Masterplangebiet im Luftbildausschnitt von Kirchenlamitz.....	20
<i>Quelle: Vermessungsamt Wunsiedel i.Fichtelgebirge</i>	
Abbildung 8. Aufteilung des Masterplangebiets.....	21
Abbildung 9. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	24
<i>Quelle: Stadt Kirchenlamitz</i>	
Abbildung 10. Bestandsplan.....	25
Abbildung 11. Eigentumsverhältnisse im Masterplangebiet	26
Abbildung 12. Baualter der Gebäude im Masterplangebiet	27
Abbildung 13. 3D-Skizze aus dem ISEK	29
<i>Quelle: Stadt Kirchenlamitz (Hrsg.). Kirchenlamitz - Städtebauliches Entwicklungskonzept. September 2012</i>	
Abbildung 14. Speditionsverkehr auf dem Winterling-Areal	31
Abbildung 15. Ehemalige Ofenhalle / zukünftige Industrieschreinerei	31
Abbildung 16. Ehemalige Büros in der Schützenstraße 2	31
Abbildung 17. Radquartier	31
Abbildung 18. Konfliktplan zum Masterplangebiet.....	35
Abbildung 19. und 20. Abbruch von eingeschossigen Gebäudeteilen.....	36
Abbildung 21. Rückbaumaßnahmen	37
Abbildung 22. Verkehrliche Erschließung im Masterplangebiet	39
Abbildung 23. Grünflächenentwicklung im Masterplangebiet	41
Abbildung 24. Gewerbliche Nutzungen im Masterplangebiet	43
Abbildung 25. Gemischte und Wohnnutzungen im Masterplangebiet.....	45
Abbildung 26. Masterplan.....	47
Abbildung 27. Grundstücksneuverteilung.....	49

■ MASTERPLAN KIRCHENLAMITZ | WINTERLING- UND BAHNHOF-AREAL

■ *November 2016*

■ *Büro PLANWERK, Nürnberg*

■ *Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg*