



**Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept (ISEK) Lichtenberg  
mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)  
für die „Altstadt mit Nähebereich“**

**Entwurf - April 2024**

# 0

## Inhalt

<b>Impressum:</b>		
<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Lichtenberg Marktplatz 16 95192 Lichtenberg  <a href="http://www.stadt-lichtenberg.de">www.stadt-lichtenberg.de</a> <a href="mailto:info@vg-lichtenberg.de">info@vg-lichtenberg.de</a>	
<b>Verfasser:</b>	<b>transform</b> Luitpoldstraße 25 96052 Bamberg  <a href="http://www.transform-online.de">www.transform-online.de</a> <a href="mailto:info@transform-online.de">info@transform-online.de</a>  Dipl. Ing. Yvonne Slanz Architektin und Stadtplanerin  Julia Merz, M.A. Archäologin und Denkmalwissenschaftlerin	
<b>Datum:</b>	 planung  Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff Stadtplaner SRL <a href="http://www.dw-planung.de">www.dw-planung.de</a>  29. April 2024	
<b>1</b>	<b>ISEK Lichtenberg mit VU Altstadt</b> 1.1 Anlass, Zusammenfassung und Ausblick 1.2 Vorgehensweise und Verfahrensstand 1.3 Betrachtungsgebiet	<b>5</b> 5 7 9
<b>2</b>	<b>Bestehende und aktuelle Planungen</b> 2.1 Landes- und Regionalplanung 2.2 Interkommunale Planung 2.3 Bauleitplanung 2.4 Sanierungsbilanz 2.5 Weitere Grundlagen	<b>11</b> 11 13 13 14 17
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse</b> 3.1 Demografie und Haushalte 3.2 Haushaltszusammensetzung nach Teilraum 3.3 Arbeit und Wirtschaft 3.4 Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge 3.5 Technische Infrastruktur und Energiewirtschaft 3.6 Natur, Gewässer und Klima 3.7 Freizeit, Kultur, Naherholung und Tourismus 3.8 Mobilität und Verkehr 3.9 Stadt- und Siedlungsentwicklung 3.10 Siedlungs- und Nutzungsstruktur 3.11 Innenentwicklung und Wohnbauland 3.12 Ortsbild, bauliches Gefüge und Denkmalschutz 3.13 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	<b>19</b> 19 22 24 26 32 35 38 42 50 55 56 62 76
<b>4</b>	<b>Stärken- und Schwächen-Analyse</b> 4.1 Stärken- und Schwächen-Profil 4.2 Qualitäten- und -Mängel Altstadt mit Nähebereich	<b>78</b> 78 80
<b>5</b>	<b>Entwicklungsstrategie</b> 5.1 Ziele der Stadtentwicklung 5.2 Ziele der Altstadtsanierung 5.3 Maßnahmen 5.4 Maßnahmenplan, Maßnahmenkatalog Altstadt mit Nähebereich 5.5 Maßnahmenempfehlungen Siedlungsgebiete und Quartiere	<b>92</b> 94 96 98 100 126
<b>6</b>	<b>Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan Altstadtsanierung</b>	<b>133</b>
<b>7</b>	<b>Sanierungsatzung und Sanierungsgebiet - Entwurf</b>	<b>137</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b> 8.1 Ergebnisse Eigentümerbefragung	<b>141</b> 141





# 1 ISEK mit VU

## 1.1

### Anlass, Zusammenfassung und Ausblick

#### 1.1.1 Anlass

Die Stadt Lichtenberg ist seit 1986 in der Städtebauförderung aktiv. Die in diesem Zusammenhang erstellten Vorbereitenden Untersuchungen bildeten die Grundlage für die damals beginnende Stadtsanierung. Seit 2012, nach einem intensiven Bürgerbeteiligungsprozess leitet ein umfassendes Leitbild das Handeln der Stadt Lichtenberg. Dieses wird in Teilbereichen durch das nun vorliegende integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Lichtenberg und die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ fortgeschrieben und konkretisiert. Dabei dienen die Ergebnisse auch dem Erhalt der Städtebauförderung im Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“.

Ergänzt werden ISEK mit VU durch ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für die Altstadt mit Stadtteilingang sowie den grünen Stadthängen von Lichtenberg. Das KDK arbeitet die historischen baulichen Werte von Lichtenberg heraus und gibt Empfehlungen für ihren Erhalt und einen behutsamen Umgang mit ihnen. Die Ergebnisse sind direkt in das ISEK mit VU eingeflossen.

#### 1.1.2 Zusammenfassung

##### ISEK Lichtenberg

Das ISEK konzentriert sich auf die Formulierung von gesamtstädtischen und teils räumlichen Zielsetzungen in den relevanten Themenfeldern der Stadtentwicklung. Neben der Sicherung der Nahversorgung und Daseinsvorsorge sind u.a. die Verbesserung der Mobilität und die Versorgung mit regenerativen Energien wesentliche Ziele für die künftige Entwicklung von Lichtenberg. Räumliche Schwerpunkte liegen auf folgenden Teilräumen:

##### Naherholungs- und Freizeitgebiet Frankwaldsee

Für das Naherholungs- und Freizeitgebiet Frankwaldsee hat sich die Stadt Lichtenberg entschieden, nach der Umsetzung der aktuellen Planungen innenzuhalten. Nach der Eröffnung der Frankwaldbrücken durch den Landkreis Hof, eines Baumhaushotels durch einen privaten Investor sowie zu guter Letzt eines Pumptracks für Jugendliche werden keine weiteren freizeit-touristischen Projekte forciert. Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Anforderungen an einen künftigen touristischen Anziehungspunkt, aber auch als wichtiger naturnaher Naherholungsort für Bewohnende und Gäste zu gewährleisten.

##### Blechschnittenhammer

Für Blechschnittenhammer steht mittelfristig ein teilsräumliches Entwicklungskonzept an. Der Ort ist momentan der aktuelle touristische „Hotspot“ von Lichtenberg. Das Naturschutz- und Wandergebiet Höllental mit dem Infozentrum Naturpark Frankwald sowie der Besucherstollen Friedrich-Wilhelm ziehen mit der bestehenden Gastronomie zahlreiche Gäste an. Diese Orte bedürfen einer Auffrischung. Die typischen Häuser der Sommerfrische und insbesondere das Anwe-



Luftbild von Lichtenberg.  
© Stadt Lichtenberg

sen der ehem. Ullstein-Papierfabrik verdienen eine liebevolle Sanierung und auch Wiederbelebung. Darüber schweben die Überlegungen der Deutschen Bahn, die Höllentalbahn für den Güterverkehr zu reaktivieren.

### **Lichtenberg und seine Siedlungs-/Einfamilienhausgebiete**

Auf gesamtstädtischer Ebene soll noch Lichtenberg, insbesondere die Siedlungs- bzw. Einfamilienhausgebiete angesprochen werden. Für diese konnten umfassende Innenentwicklungspotenziale ermittelt werden. Diese möchte die Stadt Lichtenberg weiterhin gemeinsam mit dem bestehenden ehrenamtlichen Team für ein Leerstandsmanagement schrittweise heben. Ergänzend plant die Stadt Lichtenberg, auch neue Wohnangebote zu schaffen, die gesucht werden und im Bereich barrierefreies Wohnen und Mietwohnungssegment liegen.

### **VU Altstadt mit Nähebereich**

Die Vorbereitenden Untersuchungen konzentrieren sich auf Zielsetzungen für eine positive Entwicklung der Altstadt mit Nähebereich und arbeiten hierfür für notwendige Maßnahmen heraus.

### **Historischer Baubestand - behutsam saniert und gut genutzt**

Dringlich über allen Themen der Altstadterneuerung steht die Sanierung des historischen Baubestandes, die Aktivierung von Leerstand und dessen Vermeidung. In diesem Zusammenhang gilt es immer wieder auf ein Neues, die besonderen historischen Werte, aber auch heutige Baukultur zu vermitteln. Denn eine sensible und qualitative Sanierung des historischen Baubestandes wirkt sich positiv auf Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden aus und zieht im Gegenzug neue qualitative Investitionen nach sich. Das KDK zur Vermittlung der baulichen Werte ist hierfür eine gute Grundlage und Leitlinie.

Neben Wohnen sind belebende Nutzungen in der Altstadt wünschenswert. Im Bereich Beherbergung und Gastronomie gibt es am zentralen Marktplatz bereits Planungen dazu, die auch schon umgesetzt werden - eine gute Ergänzung zur hochwertigen Gastronomie am Schloßberg. Der Verkauf und die Reaktivierung des seit Ende 2023 geschlossenen Burghotels stehen an.

Die Sicherung der Nahversorgung ist gesamtstädtisches Ziel und kann hoffentlich bald mit der Umsetzung des geplanten Nahversorgers mit Abholapotheke am Kappelweg außerhalb der Altstadt verbessert werden.

### **Qualifizierter öffentlicher Raum – multifunktional und zweites Wohnzimmer**

Im Fokus von den VU stehen auch Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Wiederherstellung von Funktionalität (bspw. Brauhausstraße mit Stichgassen) in Hinblick auf Klimaanpassung und für den Aufenthalt im Freien in der dicht bebauten Altstadt. Neben den „Alltagsnutzungen“ muss der öffentliche Raum in zentralen Bereichen Burgruine mit Waldenfelsplatz und Marktplatz auch fit für die Anforderungen als künftiger Zielpunkt der Lohbachtalbrücke im Projekt Frankwaldbrücke werden. Um dies ermöglichen zu können, ist der öffentliche Raum vorab vom ruhenden Verkehr zu entlasten, indem dezentrale Quartiersstellplätze/Quartiersgaragen für Anwohnende bzw. Entlastungsparkplätze außerhalb der Altstadt auch für Gäste geschaffen werden.

### **Grüne Stadtthänge und Stadtgärten**

Ein weiterer räumlicher Entwicklungsschwerpunkt liegt bei den grünen Stadtthängen, die als grüner Sockel und Schutz-/Pufferzone für die Altstadt mit Burgruine erhalten bleiben sollen. Die Stadtthänge übernehmen eine wichtige Naherholungsfunktion, aber auch eine wichtige klimatische Funktion zur Kühlung der Altstadt in immer wärmer werdenden Sommern. Sie differenzieren sich in drei Bereiche und sollen auch als solche erhalten sowie behutsam entwickelt werden.

So die nördlichen Hänge, die als Hausgärten, teilweise noch mit Obstbaumbestand eine wichtige Pufferfunktion zur umgebenden Bebauung und Kulturlandschaft bilden. Die Burgruine ist vom historischen ehem. Stadthang umgeben und bildet mit diesem ein Naturdenkmal im Landschaftsschutzgebiet. Im Süden sind bis heute neuzeitliche Stadtgärten in Funktion, die als Nutzgärten ehemals der Versorgung der Altstadtbewohnenden dienten. Sie erstrecken sich auf mehreren Terrassen und bieten den Nutzer:innen heute einen wertvollen Ausgleich zur dicht bebauten Stadt. Allerdings fallen sie auch sukzessive brach. Eine Reaktivierung durch eine verbesserte Garteninfrastruktur in Zeiten des Klimawandels ist dringend erforderlich. Dies gilt auch teilweise für die unterhalb liegenden Obstbaumwiesen als Horte der Biodiversität.

### **1.1.3 Ausblick**

Die größte Herausforderung für die Stadt Lichtenberg wird in der Umsetzung von dem im vorliegenden Bericht formulierten Maßnahmen liegen. Aufgrund der vorbestehenden Pflichtaufgaben der Stadt Lichtenberg sind die finanziellen Mittel für die Umsetzung von weiteren Maßnahmen sehr begrenzt. Neben der Unterstützung durch die Städtebauförderung, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, aber auch durch die Förderinitiative Nordostbayern bedarf es an weiteren Fördergebern, um erforderliche Eigenmittel der Stadt Lichtenberg für die Finanzierung von Maßnahmen zu decken. Hier muss die Stadt Lichtenberg äußerst kreativ agieren und neben weiteren Fördergebern, auch Mittel von lokalen Vereinen und zu guter Letzt von privaten Akteuren akquirieren.

Umso wichtiger ist es, sich bei der Stadterneuerung auf wesentliche Maßnahmen zu konzentrieren, die sich schnell und unkompliziert als Impulsmaßnahmen für die Altstadt umsetzen lassen. Parallel sollen zentrale Maßnahmen gut vorbereitet und zum gegebenen Zeitpunkt umgesetzt werden, wie es im Kapitel 5.3 ff dargelegt wird.

Impulsprojekte für die Altstadt mit Nähebereich sind:

1. Aufwertung und barrierefreie Gestaltung Bushalt-Umfeld Poststraße (O11)
  2. Beleuchtung und Öffnung Burghof (S05)
  3. Errichtung und Gestaltung öffentliche Stellplätze am Friedhof 17 (O06)
- Zentrale Maßnahmen für die Altstadt mit Nähebereich sind:
1. Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen (O03)
  2. Standortuntersuchung mit Machbarkeitsstudien Quartiersgaragen/-stellplätze (V02) und Umsetzung/Sicherung Quartiersstellplätze (O07, O08, O11)
  3. Gesamtkonzept Burgruine (V01) und Umgestaltung Waldenfelsplatz (O01)
  4. Rahmenplanung (V003) und Aufwertung und Gestaltung Stadtgärten (O10)

## **1.2**

### **Vorgehensweise und Verfahrensstand**

Zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Lichtenberg mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Altstadt mit Nähebereich“ wurden die vorhandenen Informationen und Planwerke sowie aktuellen Planungen analysiert und ausgewertet. Fehlende bzw. unvollständige Informationen wurden soweit möglich recherchiert, ergänzt und ebenfalls bewertet.

Begleichen und Untersuchungen durch die Planer:innen, eine Eigentümerbefragung, diverse Gespräche mit lokalen Akteuren, Fachexperten und ein Stadtrundgang mit den Stadträten vervollständigten die Bestandsanalyse. Darauf aufbauend wurden in einer Bürgerwerkstatt sowie einem Stadtrundgang zu den Stadtgärten gemeinsam mit den Bürger:innen Handlungsbedarfe abgeleitet und





Ideen für die weitere positive Stadtentwicklung erarbeitet. Maßgeblich für diese Formate waren auch die aus dem Jahr 2012 vorliegenden Ergebnisse aus dem intensiven Leitbildprozess für die Stadt Lichtenberg.

Parallel wurden die Inhalte für das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) Modul 1 und Modul 2 erarbeitet und im vorliegenden Bericht berücksichtigt. Der Bericht für Modul 1 liegt vor, der für Modul 2 wird noch ausgearbeitet.

Im Ergebnis entwickelten die Planer:innen daraus konkrete Ziele und Maßnahmen, die nun mit den Fraktionen am 25.04.2024 abgestimmt und dem Stadtrat am 29.04.2024 vorgestellt und von diesem gebilligt wurden. Als nächster Schritt erfolgt nun die Beteiligung an dem vorliegenden ISEK mit VU der Betroffenen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §137 und § 139 BauGB.

### 1.3 Betrachtungsgebiet

Die Stadt Lichtenberg liegt im Naturraum Nordöstlichen Frankenwald und gehört zum Landkreis Hof im Regierungsbezirk Oberfranken. Mit 1.169 Bewohnenden (31.12.2022) zählt Lichtenberg mit Issigau, mit der die Stadt eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, zu den kleinsten Kommunen ihres Landkreises.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 9,47km<sup>2</sup>. Im Norden bildet die Thüringische Muschwitz die Landesgrenze zu Thüringen aus. Im Osten markiert der Verlauf der Selbitz im tiefen Einschnitt des Höllentals die Grenze zu Issigau. Weitere Nachbargemeinden sind die Stadt Naila im Süden und der Markt Bad Steben im Westen. Die Burgruine von Lichtenberg liegt auf einer Höhe von 577 über NN. Der tiefste Punkt liegt auf 428 m über NN im besagten Höllental.

Im Regionalplan Oberfranken Ost ist Lichtenberg als Grundzentrum bzw. Kleinzentrum eingeordnet. Über die Staatsstraße 2195 kann das nächstgelegene Mittelzentrum, die Stadt Naila (rund 8 km) und der Bahnschluss nach Hof in Selbitz (rund 11,5 km) erreicht werden. Die Staatsstraße 2196 führt in das 3,5 km entfernte Bad Steben, mit dem Lichtenberg eine Grundschulkooperation pflegt. Die Kreisstadt und das Oberzentrum Hof sind rund 23 km entfernt.

Die genannten Staatsstraßen führen auch über die thüringische Landesgrenze. Die nächstgelegenen thüringischen Orte sind Bad Lobenstein und Blankenstein. Der nächstgelegene Autobahnschluss erfolgt über die A9, Ausfahrt 31 Berg/Bad Steben (rund 11 km). Bahnhalt befinden sich in Naila und Bad Steben. In Hof besteht Anschluss an die Hauptstrecke Berlin-München.

Der Hauptort Lichtenberg gliedert sich in die Altstadt mit ihren historischen Stadtengängen sowie in die westlich von der Altstadt gelegenen Siedlungsweiterungen ab den 1930er Jahren (Wohngelände mit eingestreuten Gewerbeflächen).

Die historische Altstadt von Lichtenberg wird von der Staatsstraße 2195 tangiert. Sie ist aufgrund ihrer Lage auf einem Höhenrücken mit nach drei Seiten stark abfallendem Gelände bereits von weitem sichtbar. Der zentrale Marktplatz liegt etwa auf dem Grat des Bergrückens und mündet auf der markanten Burgruine in Spornlage (577 üNN). Der ehem. Schlossberg mit vorgelagerten Bastionen galt lange Zeit als „uneinnehmbare Festung“.

Die Altstadt von Lichtenberg wird als Ensemble in der Bayerischen Denkmalliste gewürdigt.

Topographische Karte  
Lichtenberg, ohne Maßstab.  
© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform



## 2 Bestehende und aktuelle Planungen

- Neben der Stadt Lichtenberg zählen zum Stadtgebiet:
- die Weiler Blechschmidtenhammer und Dörfles,
  - die Einzelsiedlungen Dorschenmühle, Friedensgrube, Friedrich-Wilhelm-Stollen, Höllenthal und Selbstzimmühle.

### Schwerpunkte ISEK und VU

Die Betrachtungsräume für die vorliegenden Untersuchungen gliedern sich wie folgt:

#### Hauptort Lichtenberg - ISEK (I)

Das ISEK betrachtet schwerpunktmäßig den Hauptort Lichtenberg und seine städtebauliche Entwicklung.

#### Altstadt mit Nähebereich - VU (II)

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das Kommunale Denkmalkonzept umfasst die historische Altstadt mit ihrem Nähebereich.

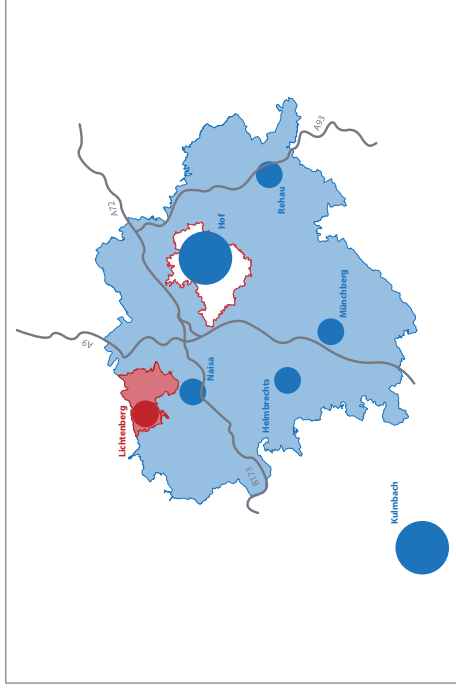
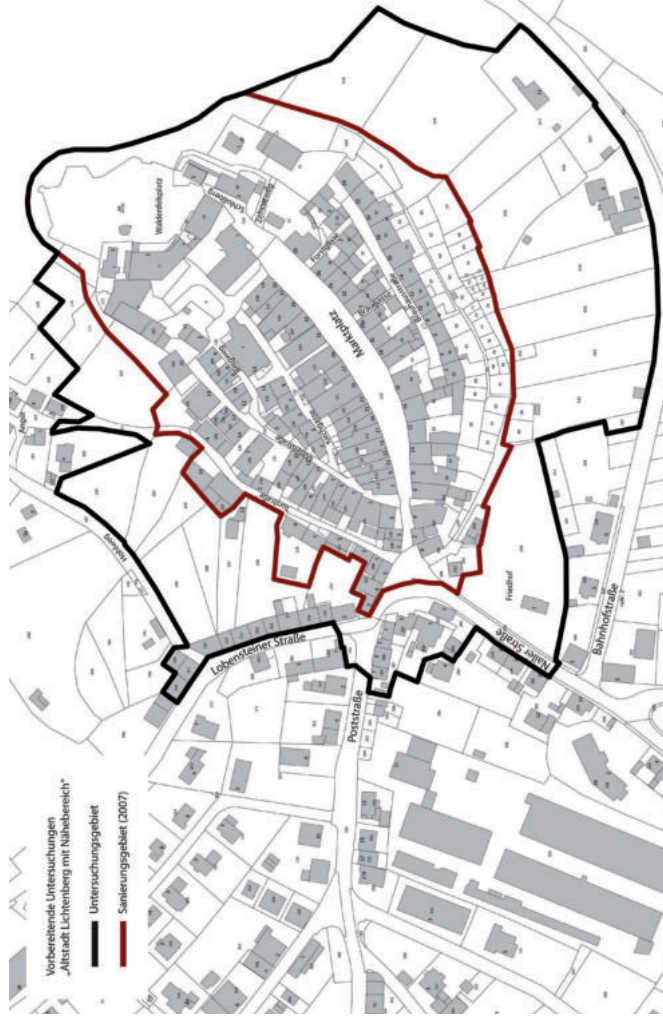
#### Frankenwaldsee - freizeit-touristische Entwicklung (III)

Das Freizeit- und Naherholungsgebiet am Frankenwaldsee wurde in den letzten Jahren aufgewertet.

Im nahen Umfeld soll nun noch die Besucherinfrastruktur für das Projekt Frankenwaldbrücke – das touristische Großprojekt des Landkreises Hof - sowie ein Baumhaushotel eines privaten Investors entstehen. Für beide Projekte laufen seit Jahren umfassende Bauleitplanungen. Die jeweiligen Verfahrensstände werden im vorliegenden Bericht nur nachrichtlich übernommen.

Untersuchungsgebiet  
„Altstadt mit Nähebereich“; ohne Maßstab.  
© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform

#### Blechschmidtenhammer mit Stollen - freizeit-touristische Entwicklung (IV)



Lichtenberg liegt im nord-östlichen Oberfranken und grenzt im Norden an Thüringen.  
© Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Darstellung dwplanung

## 2.1 Landes- und Regionalplanung

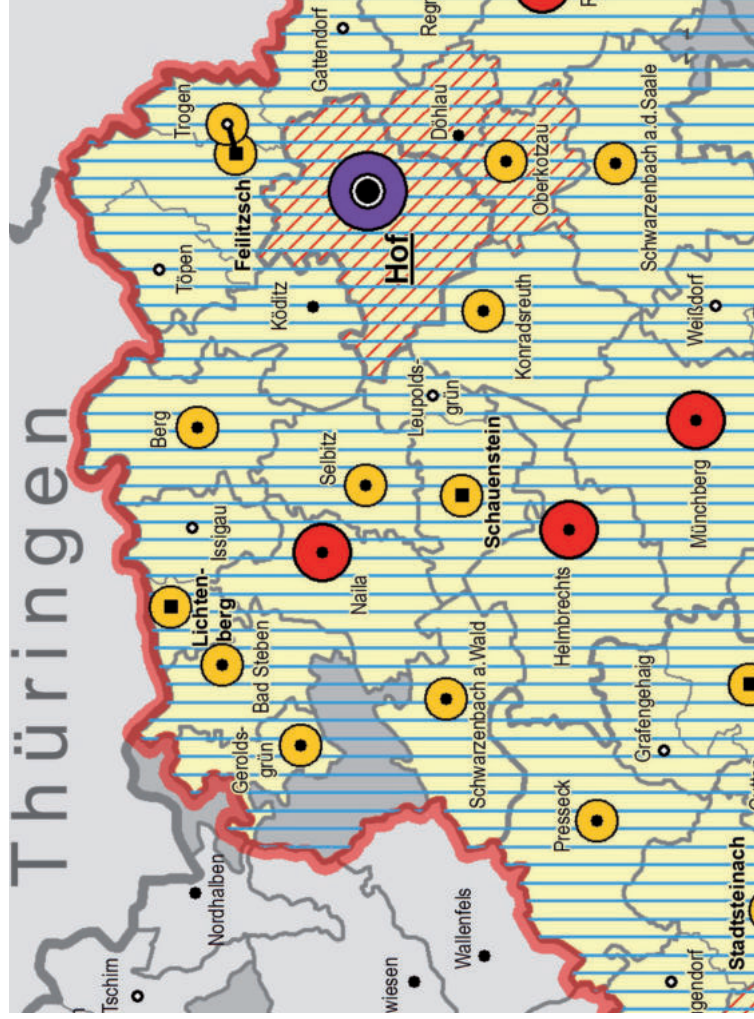
### Lage im Raum

Die Stadt Lichtenberg liegt im Regierungsbezirk Oberfranken und im Landkreis Hof. Sie besteht aus dem Hauptort, den Weilern Blechschmidtenhammer und Dörfles sowie den Einzeln Dorschenmühle, Friedensgrube, Friedrich-Wilhelm-Stollen, Höllenthal und Selbstzimmühle auf einer Fläche von rund 9,5 km<sup>2</sup>. Nach der Einwohnerzahl ist sie eine der kleinsten Städte Deutschlands und die zweitkleinste Stadt Bayerns. Zusammen mit der Gemeinde Issigau bildet die Stadt Lichtenberg eine Verwaltungsgemeinschaft. Das nächste Mittelzentrum ist Naila mit einer Entfernung von rund 8 km südlich gelegen. Etwa 26 km östlich von Lichtenberg gelegen ist die Stadt Hof, welche das nächste Oberzentrum darstellt.

### Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stuft die Stadt Lichtenberg als allgemeinen ländlichen Raum und besonders strukturschwache Gemeinde ein. Demnach kommt der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie eine besondere Bedeutung für die Entwicklung dieser Orte zu. Im Detail bedeutet das, dass die Stadt Lichtenberg erleichterte Möglichkeiten haben soll, Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen.

Im Regionalplan Oberfranken-Ost (RP) wird die Stadt Lichtenberg als zentraler Ort der untersten Stufe, also als Grund- bzw. Kleinzentrum, kategorisiert. Laut dem LEP soll in Grundzentren ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs angeboten werden. Zudem soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung des Nahbereichs mit



Karte zur Raumstruktur für den Regionalplan in der Region Oberfranken Ost, Auszug ohne Maßstab.

© Regionaler Planungsverbund Oberfranken-Ost, 2018

### Ziele der Raumordnung

#### a) Zeichnerisch erläuterte Darstellungen verbaler Ziele

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

#### b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Regionsgrenze
- Zusätzliche Darstellungen
  - Gemeinde
  - Mitgliedsgemeinde
  - Verwaltungsgemeinschaft (VG)
  - Große Kreisstadt
  - Kreisfreie Stadt
  - Gemeinde mit VG-Sitz
  - Große Kreisstadt mit VG-Sitz

Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung, also eine Erreichbarkeit von 20 Minuten im motorisierten Individualverkehr oder 30 Minuten mit dem öffentlichen Personenverkehr, versorgt wird. Als Nahbereich gilt hier die Stadt Lichtenberg mit der Gemeinde Issigau. Beispiele für zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfs sind Angebote in folgenden Bereichen: Bildung, Soziales und Kultur, Wirtschaft sowie Verkehr.

Laut RP Oberfranken-West sollen in Kleinzentren die Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundfunktion für den Nahbereich bevorzugt entwickelt werden. Speziell für Lichtenberg sollen insbesondere folgende Punkte angestrebt werden:

- Sicherung, Verbesserung und Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur
- Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels
- Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

## 2.2 Interkommunale Planung

Die Stadt Lichtenberg bildet mit der Gemeinde Issigau eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im Rahmen der Ländlichen Entwicklung des Freistaats Bayern ist die Stadt Lichtenberg nicht aktiv. Eine nahegelegene Allianz ist die Zukunftsallianz SSN+ der Nachbarkommunen Selbitz, Schwarzenbach, Naila (seit 2007).

Die Stadt Lichtenberg hat mit Blankenstein, in Zusammenarbeit mit der TEAG Thüringer Energie AG, eine Planungsgemeinschaft gegründet, um den Ausbau eines Nahwärmenetzes zur Nutzung der Abwärme der Zellstoff- und Papierfabrik Rosenthal zu überprüfen.

In Hinblick auf weitere wirtschaftliche, verkehrliche und touristische Aspekte könnte eine intensivere interkommunale Zusammenarbeit mit den thüringischen Nachbarkommunen Blankenstein und Bad Lobenstein, aber auch mit Bad Steben überprüft werden.

## 2.3 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Jahr 2001 aufgestellt und mit Bescheid von 26.09.2001 genehmigt. Seitdem wurde der FNP punktuell fortgeschrieben. Aktuell laufen im Parallelverfahren die Änderung des FNP und die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für das Projekt Frankwaldbrücke sowie für das private Investorenprojekt Baumhaushotel am Frankwaldsee.

### Projekt Frankwaldbrücke

Für das Bauleitplan-Verfahren Frankwaldbrücke erfolgten im Oktober/November 2023 die öffentliche Auslegung eines erneuten Entwurfs sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Planungen für das Projekt werden schrittweise aktualisiert und verfeinert. Vorhabenträger ist der Landkreis Hof. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zeichnet sich der Planungsverband „Frankwaldbrücke“ mit den Kommunen Lichtenberg und Issigau verantwortlich.

### Baumhaushotel

Für das Verfahren Baumhaushotel erfolgt im Januar/Februar 2024 die frühzeitige



Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

### Ferienpark I

Der nahegelegene Ferienpark I, errichtet in den 1970er Jahren, soll für allgemeine Wohnnutzung umgewidmet werden. Hierfür läuft ebenso ein Bebauungsplanverfahren.

### Innenentwicklung

Im vorliegenden Bericht werden Vorschläge zur Fortschreibung des FNP in Hinblick auf eine Stärkung der Innenentwicklung formuliert. Diese beruhen auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse im Kapitel Innenentwicklungs- und Wohnbaulandpotenziale.

## 2.4

### Sanierungsbilanz

Für die Altstadt Lichtenberg wurde in den Jahren 1985-87 Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt sowie Ziele und Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen formuliert. Diese wurden 2007 erneuert und mündeten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet mit neuen Grenzen. Dieses Sanierungsgebiet „Altstadt Lichtenberg“ ist bis heute gültig. In den Jahren 2011/2012 startete für die Stadt Lichtenberg ein Leitbildprozess mit einer umfassenden Beteiligung. Zahlreiche Bürger:innen engagierten sich in Arbeitskreisen und entwickelten umfassende Ziele für die positive Entwicklung von Lichtenberg. Die Ergebnisse mündeten in einem Leitbild mit dem die Kommune bis heute arbeitet. Handlungsfelder bilden neben anderen die Altstadt, das Freizeit- und Naherholungsgebiet Frankwaldsee, die Leerstands-beseitigung sowie eine Verbesserung der Lebensbedingungen durch eine gute Kinderbetreuung. Mit Unterstützung der Städtebauförderung und Förderinitiative Nordostberbayern sowie durch finanzielle Mittel weiterer Fördergeber (Leader, Oberfrankenstiftung, Jo. Und I. Lenz-Stiftung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) konnten in den vergangenen Jahren wegweisende Maßnahmen auf den Weg gebracht werden.

#### Projektumsetzung und Einzelmaßnahmen

1985-87	Vorbereitende Untersuchungen, Resch + Stiefeler Architekten in Bayreuth förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (Grundprogramm)
1986	Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
2007	Sanierung von Marktplatz und Henri-Marteau-Platz Städtebauliche Planung, Feulner + Häfner Architekten in Weissenburg förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Lichtenberg“ vom 14.11.2007
2016	Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Stadt“
2017 ab 2012	Förderinitiative „Innen statt Außen“ Etablierung Waldkindergarten Sanierung Burganlage und Aufwertung Freiräume Barrierefreie Umgestaltung Eingang und Umfeld Rathaus Errichtung Spielplatz Carlsgrüner Weg Beschilderter historischer Rundweg

2020-22	Abbruch ehem. Freizeitzentrum am Frankwaldsee, Renaturierung Frankwaldsee, Aufwertung Freiraum, Errichtung Freilichtbühne etc.
2020-22	Abbruch Altes Schulhaus und Neubau Naturkindergarten, Schulstraße 12+14
2020-22	Abbruch Beamtenhaus Kappelweg 1 für den Neubau eines Lebensmittelgeschäfts mit Abholapotheke und Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit E-Ladestation
2021-23	Aufwertung Campingplatz (Sanitärmodul)
2021-23	Sanierung und Öffnung Burgturm
2022 ab 2022	Beteiligung Jugendliche, OpenSpace Wunschkonzert
	Machbarkeitsstudien für leerstehende historische Häuser in der Altstadt
	Pilotprojekt Solar-Anlagen in der Altstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege
2023/24	Planung Pumptrack am Frankwaldsee

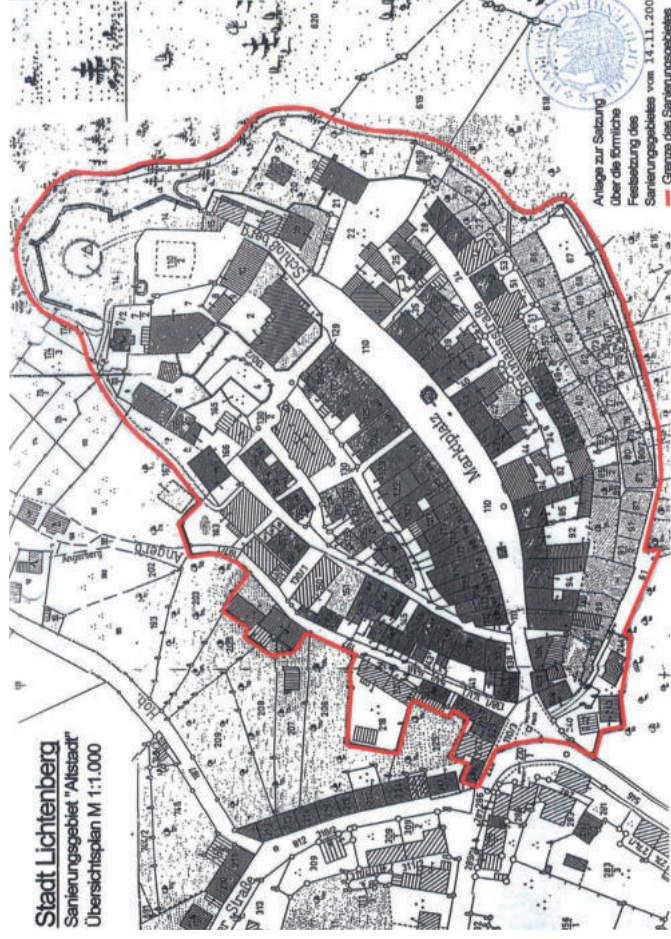
### Sanierungsgebiet Altstadt

Die oben dargestellten Maßnahmen zogen auch private Sanierungen in der Altstadt nach sich. Dennoch ist die Sanierung der Altstadt nicht abgeschlossen. Es müssen noch zahlreiche historische Gebäude saniert werden. Vereinzelt stehen Gebäude leer oder sind untergenutzt.

Die qualitativvolle Umgestaltung von Henri-Marteau-Platz und Marktplatz entspricht nicht mehr dem heutigen Anspruch an Barrierefreiheit.

Der ruhende Verkehr in der Altstadt bedarf einer Teil-Neuordnung. Stellplätze fehlen, um im Freiraum Aufenthalt für Bürger:innen und Angebote für Gastronomen

Das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“ © Stadt Lichtenberg



mie ermöglichen zu können.  
Die Sanierung von weiteren Gassen und Freiräumen in der Altstadt ist erforderlich.  
Die Stadtgärten als Schutzzone und Klimapuffer für die historische Altstadt fallen brach bzw. sind ungepflegt.  
Das Projekt Frankensteinbrücke zieht neue Anforderungen an die Altstadt nach sich.

### Freizeit- und Naherholungsgebiet Frankenstein

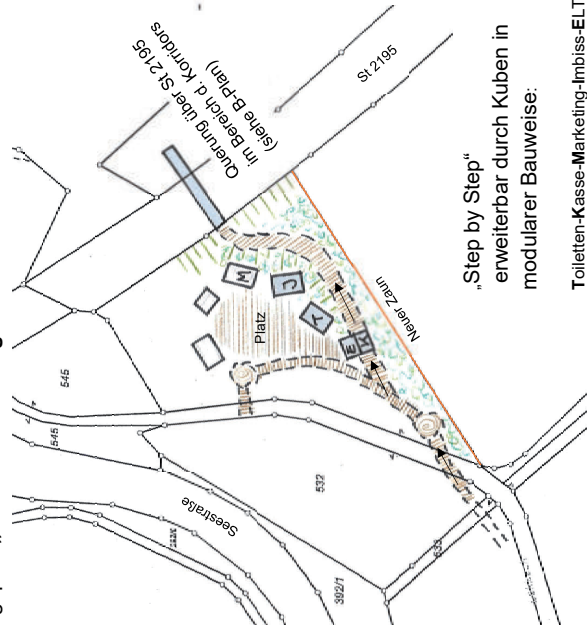
Der Rückbau der ehem. Freizeitzentrums, die Renaturierung des Frankensteinwaldes und die Aufwertung des Freiraums mit Aktiv- und Ruhebereichen bedeutet für Bürger:innen und Gäste einen großen Mehrwert.  
Die Freilichtbühne ermöglicht in den Sommermonaten vielfältige Nutzungen (Sportangebote, Konzerte, Feste, etc.)  
Der neu verpachtete Campingplatz wird sukzessive modernisiert und neu geordnet. Ein Biergarten öffnet in der Saison.

Der geplante Pumptrack wird eine Attraktion für bewegungsbegeisterte Kinder und Jugendliche.  
Die Pflege und der langfristige Erhalt der Attraktivität des Areals bleibt eine Daueraufgabe.

Im Umfeld des Sees sind weitere touristische Anziehungspunkte geplant. Diese umfassen den Start- und Zielpunkt mit diversen Infrastruktureinrichtungen im Projekt Frankensteinbrücke sowie das Baumhaushotel.  
Die Stadt Lichtenberg stellt weitere freizeit-touristische Projekte am Frankensteinsee zurück, um die Entwicklungschance eines zum Verkauf stehenden Hotels in der Altstadt zu verbessern. Auch soll das Gebiet mit weiteren Angeboten nicht überfrachtet werden.

Bauleitplanverfahren  
Frankensteinbrücke.  
Besucherzentrum am  
Frankensteinwaldsee.  
© Stadt Lichtenberg

### Lageplan „Frankenstein-Village“

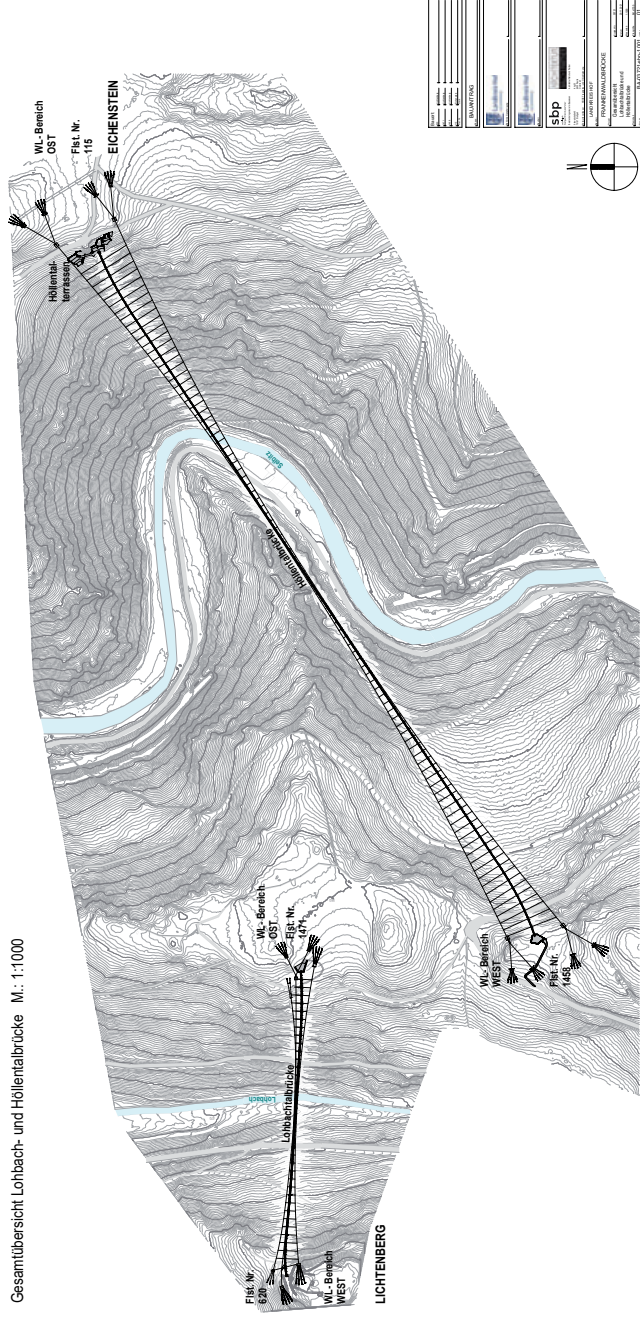


## 2.5 Weitere Grundlagen

- diverse Konzepte und Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Projekt Frankensteinbrücke auf vg-lichtenberg.de
- Auswirkungsabschätzung der Reaktivierung der Höllentalbahn zwischen Blankenstein (Freistaat Thüringen) und Marxgrün (Freistaat Bayern), Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, ANUVA Stadt- und Umweltplanung Nürnberg, 2020
- Pilotprojekt und Förderangebot Photovoltaik in der Altstadt, Stadt Lichtenberg und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, ab 2022
- sonstige Bebauungspläne

Bauleitplanverfahren  
Frankensteinbrücke.  
Übersichtsplan Brücken.  
ohne Maßstab  
© Stadt Lichtenberg

Gesamtübersicht Lohbach- und Höllentalbrücke M.: 1:1000





# 3

## Bestandsanalyse Lichtenberg

### 3.1 Demografie und Haushalte

#### 3.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Laut amtlicher Statistik zum Zeitpunkt 31.12.2022 wohnten innerhalb der Stadtgrenzen von Lichtenberg 1.023 Einwohner. Im Vergleich dazu zählt das Einwohnermeldedeamt der Stadt Lichtenberg 1.169 Einwohner, ebenfalls im Dezember 2022 ermittelt. Die Bevölkerungsentwicklung hatte nach überwiegend stagnation in den 1950er Jahren einen starken Aufschwung erlebt. Seitdem sind die Bevölkerungszahlen jedoch durch eine stetige Abnahme gekennzeichnet.

#### 3.1.1 Prognose

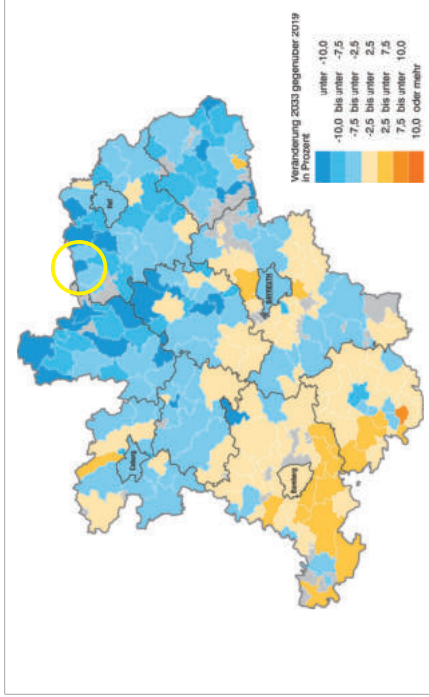
Dementsprechend wird die Stadt Lichtenberg im Demographiespiegel den „stark abnehmenden“ Kommunen zugeordnet. Mit einer prognostizierten Veränderung der Bevölkerungszahlen von unter -10 Prozent im Zeitraum 2019 bis 2033 ist die Abnahme der Bevölkerung sinnbildlich für die Region. Im Vergleich wird der Landkreis Hof mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2022 bis 2034 zwischen -7,5 und -2,5 Prozent „nur“ den „abnehmenden“ Regionen zugeordnet.

#### 3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

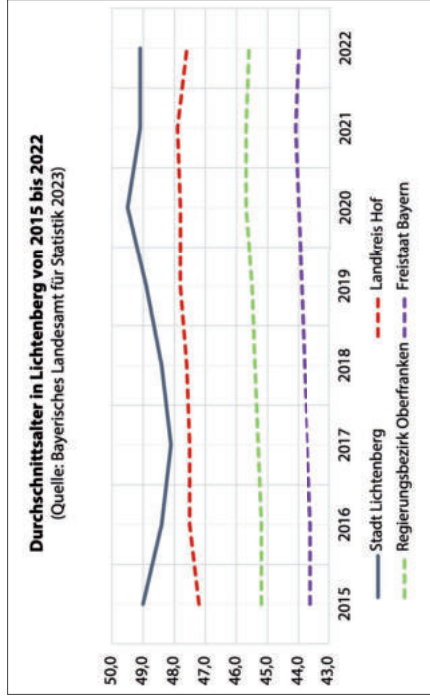
Ursächlich für den Rückgang der Bevölkerungszahlen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lichtenberg, die seit 1950 rückläufig ist. Die Anzahl der Gestorbenen überwiegt somit die Zahl der Lebendgeborenen. Auch die in den vergangenen 70 Jahren größtenteils negativen Wanderungsentwicklungen bestärken den Trend der Bevölkerungsabnahme. Positive Wanderungssalden, wie in den Jahren 2016, 2017 und 2022, resultierten bisher immer in einem Anstieg der Bevölkerung.

#### 3.1.4 Altersentwicklung der Bevölkerung

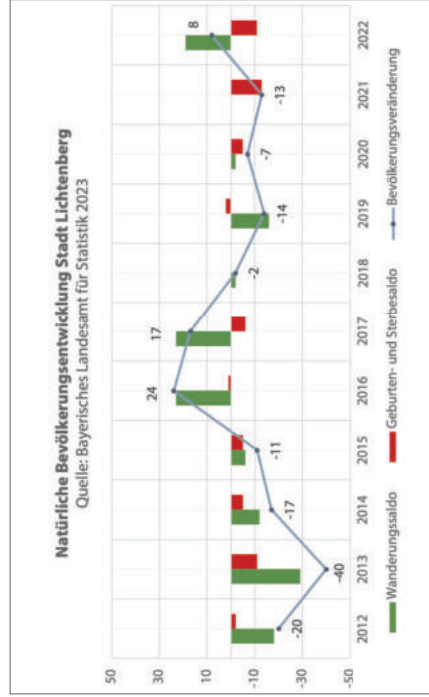
Das Durchschnittsalter der Stadt Lichtenberg steigt in den letzten Jahren, bis auf einen Rückgang 2016 und 2017, kontinuierlich an. Mit einem Durchschnittsalter von 49,1 Jahren im Jahr 2022 ist die durchschnittliche Bevölkerung in Lichtenberg sichtbar älter als im regionalen und landesweiten Vergleich. Die Zunahme des Durchschnittsalters gibt Hinweise auf eine Veränderung in der Zusammensetzung der Lichtenberger Bevölkerung. Alten- und Jugendquotient sind dabei wichtige statistische Kennwerte, mit denen diese Zusammensetzung näher ermittelt werden kann. Der Altenquotient setzt Personen im Rentenalter in Verhältnis zu Personen im erwerbsfähigen Alter und lag in Lichtenberg im Jahr 2022 bei 48,6. Die Entwicklung des Altenquotienten ist in Lichtenberg trotz der negativen Bevölkerungsentwicklung und entgegen den regionalen und landesweiten Tendenzen abnehmend. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich auch



Bevölkerungsprognose für den Lkr. Hof 2019 bis 2039 noch „stark abnehmend“ (unter -7,5 Prozent).  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

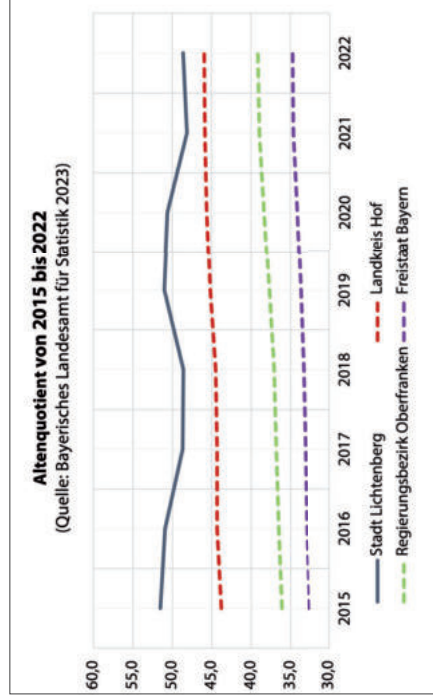


Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt im bayernweiten Vergleich sehr hoch.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung dwplanning

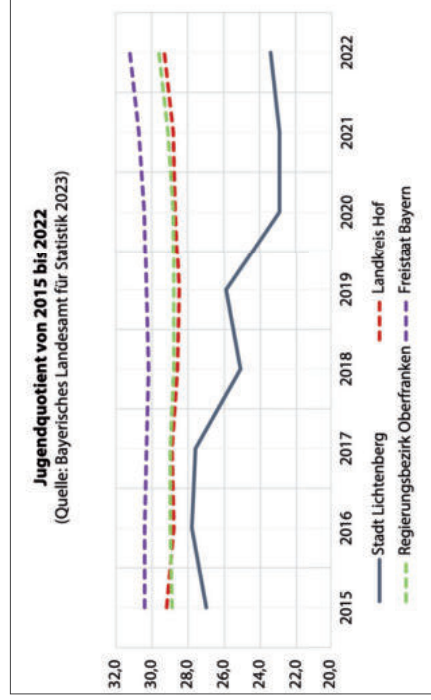


Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung dwplanning

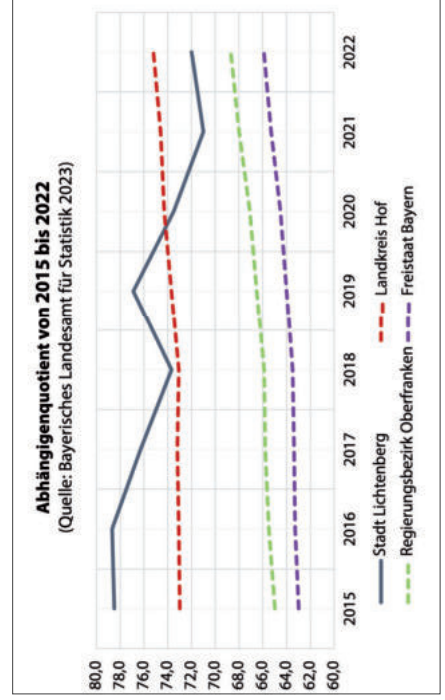




Der Altenquotient steigt.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung dwplanung



Der Jugendquotient nimmt ab.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung dwplanung

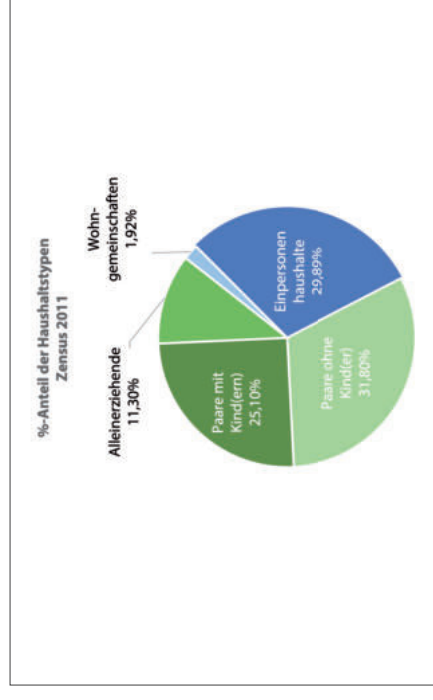


Der Abhängigkeitsquotient nimmt ab.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Darstellung dwplanung

beim Jugendquotienten ab, der ebenfalls abnehmend ist und sich entgegen dem regionalen und landesweiten Trend entwickelt. Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter und kann im Jahr 2022 für die Stadt Lichtenberg auf 23,4 beziffert werden.

Aus der Zusammenführung aus Alten- und Jugendquotient ergibt sich der Abhängigenquotient, welcher wiederum das Verhältnis der Anzahl von Personen, die nicht im Erwerbstätigenalter sind, zur Anzahl von Personen im Erwerbstätigenalter beschreibt. Dieser liegt in Lichtenberg im Jahr 2022 bei 72,00 und gleicht sich im Vergleich trotz starker Schwankungen in den vergangenen zehn Jahren den regionalen und landesweiten Entwicklungen an.

### 3.1.4 Haushaltsstrukturen



In 25 % der Haushalte leben Paare mit Kindern. Das ist ein ähnliches Niveau wie im Freistaat.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, Darstellung dwplanung

Basierend auf Daten des Zensus aus dem Jahr 2011 lassen sich für die Stadt Lichtenberg auch Aussagen zur Zusammensetzung der Haushaltsstrukturen machen. Der häufigste Haushaltstyp in Lichtenberg sind Paare ohne Kinder (32 Prozent). Auf einem ähnlichen Niveau finden sich an zweiter Stelle Einpersonenhaushalte (30 Prozent). Dies unterscheidet sich im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberfranken sowie zum Freistaat Bayern, wo der vorwiegende Haushaltstyp Einpersonenhaushalte (34 Prozent und 36 Prozent) sind. An dritter Stelle in Lichtenberg finden sich Paare mit Kindern (25 Prozent), welche im Regierungsbezirk und im Freistaat auf einem ähnlichen Niveau (beide in etwa 28 Prozent) an zweiter Stelle sind.

### 3.2 Hausaltzusammensetzung nach Teilraum

Eine Unterteilung des Lichtenberger Stadtgebiets in drei Teilräume ermöglicht einen differenzierten Einblick in die Zusammensetzung der Lichtenberger Bevölkerung und Haushalte. Aus Mangel an einer vorgegebenen Stadgliederung wurde Lichtenberg nach folgenden Kriterien aufgeteilt:

- Altstadt (Teilraum 1): Die Altstadt deckt den historischen Stadtkern Lichtenbergs ab.
- Außengebiet (Teilraum 2): Das „Außengebiet“ umfasst die außerhalb liegenden Ortsteile, Weiler und baulichen Strukturen, die in den vergangenen Jahrzehnten eingemeindet wurden und nicht unmittelbar an das Stadtgebiet von Lichtenberg angrenzen. Zum Außengebiet gehört auch der südlich von Lichtenberg gelegene Ferienpark.
- Stadtgebiet (Teilraum 3): Zum „Stadtgebiet“ gehören Siedlungsbereich des Lichtenberger Kernorts außerhalb der Altstadt.

Die unterschiedliche Größe der Teilräume zeichnet sich in der Anzahl der dort wohnhaften Bevölkerung ab. So leben in der Altstadt 210 Einwohner, im Stadtgebiet 790 Einwohner und im Außengebiet 169 Einwohner. Die Einwohner verteilen sich wiederum auf 83 (Altstadt), 262 (Stadtgebiet) und 86 (Außengebiet) Wohnadressen. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte der Altstadt von 2,53, von 1,96 im Außengebiet und von 3,02 im Stadtgebiet ableiten.

Alle Teilräume sind durch die demographischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte geprägt. Im Außengebiet zeigen sich die Konsequenzen dieser Dynamiken jedoch am deutlichsten. Das Durchschnittsalter der 169 Einwohner ist mit 57,69 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher. So beträgt das Durchschnittsalter der Altstadt 49,19 Jahre und im Stadtgebiet 48,34 Jahre. Auch der Anteil der Einpersonenhaushalte ist mit 34,88 Prozent im Außengebiet als hoch einzuordnen. In mehr als jedem dritten Haushalt lebt dementsprechend nur eine Person. Die anderen Teilräume haben dagegen einen geringeren Anteil der Einpersonenhaushalte (Altstadt mit 28,92% und Stadtgebiet mit 17,56%).

Im Anteil der Haushalte mit dem sogenannten Remanenzeffekt gleichen sich die Teilräume an. Mit 9,54 Prozent hat das Stadtgebiet im Vergleich zur Altstadt (14,46 Prozent) und dem Außengebiet (17,44 Prozent) den geringsten Anteil an Haushalten mit Beharrungstendenz. Eine ähnliche Verteilung lässt sich auch bei den Seniorenhaushalten ermitteln.

Die Daten weisen auf eine durch den demographischen Wandel begünstigte Transformation der Haushalts- und Bevölkerungsstrukturen hin, wie sie oftmals im ländlichen Raum in Oberfranken zu finden ist. Gerade im Außengebiet lassen sich homogene Altersstrukturen mit einem vermutlich noch wachsenden Anteil an Haushalten mit Remanenzeffekt vermuten, was in den kommenden Jahren zu starken Umbrüchen führen wird. Die schon jetzt hohe Inanspruchnahme von Flächen durch Einpersonenhaushalte wird künftig Herausforderungen sowohl im Wohnungsmarkt als auch in der Verfügbarkeit einer angemessenen sozialen Infrastruktur mit sich bringen. Unabhängig von den Teilräumen wird Lichtenberg vor der Aufgabe stehen, älteren Menschen selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen und gleichzeitig die Attraktivität für jüngere Familien zu steigern,

damit geeignete Voraussetzungen für eine soziale und demographische Durchmischung und Revitalisierung geschaffen werden.

Als Grundlage der Berechnungen wurden von der Stadt Lichtenberg zur Verfügung gestellte, adressbezogene Einwohnerdaten genutzt. Wohnhäuser mit mehreren Parteien können daher nur als ein Haushalt zusammengefasst werden. In Quartieren mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern werden Remanenzeffekte und Beharrungstendenzen somit unterrepräsentiert dargestellt. In die Berechnungen eingeflossen sind sowohl Einwohner mit Haupt-, Erst- und Nebenwohnsitz in Lichtenberg.

#### Infotafel Remanenzeffekt:

Wenn Personen in ihrem Haus oder ihrer Wohnung verbleiben, auch wenn sich die familiäre Situation bspw. durch den Auszug der Kinder ändert, wird im städtebaulichen Kontext vom Phänomen der Remanenz (auch Beharrungstendenz) gesprochen. Diese Beharrungstendenz besteht oft so lange, bis sich ein Umzug (z.B. durch Pflegebedarf im Alter) nicht mehr vermeiden lässt. Ein Anstieg der Remanenz hat zur Konsequenz, dass die in Anspruch genommene Wohnfläche zum Teil deutlich den eigentlichen Bedarf übersteigt und die Wohnverhältnisse nicht mehr den veränderten Ansprüchen im Alter entsprechen. Eine Zunahme der Haushalte mit Remanenzeffekt zieht folglich einen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf nach sich.

*Tabeller: Vergleich der Haushaltsstrukturen nach Teilräumen.  
© Daten Stadt Lichtenberg, Darstellung dwplanung*

	Teilraum 1: Altstadt	Teilraum 2: Außengebiet	Teilraum 3: Stadtgebiet
<b>Einwohner</b>	210	169	790
<b>Wohnadressen</b>	83	86	262
<b>Belegungsdichte</b>	2,53	1,96	3,02
<b>davon Einpersonenhaushalte in %</b>	28,92	34,88	17,56
<b>davon 1-Personenhaushalte ≥ 65 Jahre in % (Remanenz)</b>	14,46	17,44	9,54
<b>Anteil der Seniorenhaushalte (Bewohner ≥ 65 Jahre)</b>	26,51	41,86	25,59
<b>Durchschnittsalter der Einwohner</b>	49,19	57,69	48,34

## 3.3

### Arbeit und Wirtschaft

#### 3.3.1 Beschäftigtenentwicklung und -struktur

Zwischen 2015 und 2020 konnte laut bayerischer Statistik ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort von 72 auf 89 verzeichnet werden. Bei den Beschäftigten am Wohnort kam es seit dem Jahr 2015 (376) ebenfalls zu einem Anstieg auf 439 Beschäftigte im Jahr 2020.

#### 3.3.2 Pendlerbewegungen

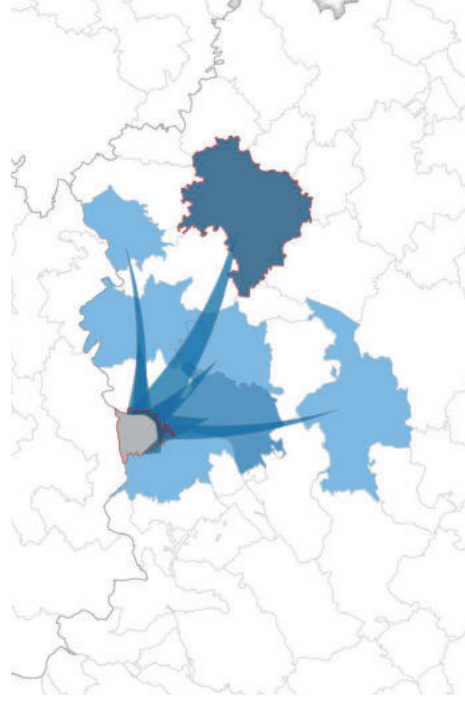
Mit einem negativen Pendlersaldo von -394 (Stand Juni 2021) ist Lichtenberg eine Auspendlerstadt. Die ausgehenden Pendelströme (gezählt ab zehn Pendelnde) gehen in absteigender Reihenfolge nach Hof, Naila, Bad Steben, Berg, Selbitz, Heimbrechts und Töpen und betreffen damit Entfernungen zum Arbeitsplatz zwischen 3,5 bis 18 Kilometer. Die Einpendelnden kommen vor allem aus dem etwa vier Kilometer entfernten Rosenthal am Rennsteig in Thüringen.

#### 3.3.3 Steuer- und Preisniveau

Die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen ist von 2012 bis 2017 auf insgesamt 541 Personen angestiegen. Die Anzahl der Umsatzsteuerpflichtigen nahm zwischen 2010 und 2019 ab.

#### 3.3.4 Nahversorgung und Einzelhandel

Die Stadt Lichtenberg verfügt über keinen Nahversorger. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes befindet sich jedoch in Planung und würde das Nahversorgungsangebot in integrierter Lage deutlich verbessern. Güter des täglichen Bedarfs im rund drei Kilometer entfernten Bad Steben oder dem Mittelzentrum Naila



Auspendlerströme.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022, Darstellung dwplanung



Einpendlerströme.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022, Darstellung dwplanung



Auspendlerströme.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022, Darstellung dwplanung

zur Verfügung. Am Rande der Altstadt befindet sich eine Bäckereifiliale. Daneben finden sich in Lichtenberg noch verschiedene Dienstleister, wie eine Sparkasse, Poststelle, Friseur und handwerkliche Betriebe. (vgl. auch Kapitel 3.4)

#### 3.3.5 Unternehmensstruktur

Trotz der geringen Stadtgröße sind in Lichtenberg drei produzierende Unternehmen angesiedelt. Die Heimbrechter Konstruktions- und Maschinenbau GmbH (hekoma) konstruiert und fertigt seit 2019 Sondermaschinen am Standort. Ebenfalls betreibt die LIROS GmbH eine Zweigstelle in Lichtenberg. Das Unternehmen gilt als europäischer Spezialist für technische Faserseile für Industrie und Sport mit insgesamt 170 Mitarbeitern. Der Hauptstandort befindet sich in Berg, Oberfranken an der A9. Ein weiteres produzierendes Unternehmen ist die Hans Schmidt Werbeverpackungen GmbH. Der Verpackungsspezialist produziert am Standort Lichtenberg individuelle Werbeverpackungen nach Maß.



## 3.4

### Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge

#### 3.4.1 Nahversorgung

Für notwendige Güter des täglichen Bedarfs müssen Bewohnende von Lichtenberg in die nächstgelegenen Orte Bad Steben, Naila und Bad Lobenstein fahren. Das nächste Oberzentrum ist die Kreisstadt Hof.

In Lichtenberg findet sich noch ein Bäckerladen (Henri-Marteau-Platz) sowie weitere kleinere Dienstleister, wie eine Poststelle, Friseur, Laser- und Nagelstudio, Steuerberatung und Versicherungsmakler. Bargeld kann an einem lokalen Geldautomaten der Sparkasse besorgt werden. Die nächste Bankfiliale ist in Bad Steben angesiedelt.

In der Gesamtbetrachtung kann Lichtenberg seinen Aufgaben als Grundzentrum nicht gerecht werden. Der Bau eines kleinen Nahversorgers „Live In Lichtenberg“ mit Abholapotheke und Terrassen-Café durch einen privaten Investor ist in Planung. Der Investor hat eine Realisierung im Zuge der Errichtung der Frankenswaldbrücken vorgesehen. Die Stadt Lichtenberg ist bereits in Vorleistung gegangen und hat für diesen am Standort Kappelweg einen öffentlichen Parkplatz mit E-Ladesäule errichtet.

#### 3.4.2 Gesundheitsversorgung und Pflege

In Lichtenberg gibt es eine Filialpraxis mit Allgemeinmedizinerin (LICHTENBERG-DOC, Bad Stebener Straße 2). Im selben Haus befindet sich auch eine der beiden örtlichen Physiotherapiepraxen sowie eine Tagespflegeeinrichtung der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hof-Stadt e.V. mit 16 Tagespflege-Plätzen sowie 12 Wohneinheiten für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen. Weitere Fachärzte können in Naila und Bad Steben aufgesucht werden. Die nächsten Kliniken liegen in Naila und Münchenberg (Kliniken Hochfranken) sowie in Hof (Sana Klinikum).



Gesundheitszentrum an der Bad Stebener Straße mit Pflegeangeboten.  
© transform



Naturkindergarten Lichtenberg kurz nach der Eröffnung.  
© Hüttner Architekten

#### 3.4.3 Kinderbetreuung und Bildung

##### Naturkindergarten Lichtenberg

Noch vor wenigen Jahren war die Zukunft des Kindergartens aufgrund zu geringer Belegzahlen nicht gesichert. Aufbauend auf den Ergebnissen der Zukunftswerkstatt (2012) und einer Elterninitiative wurde zunächst an einem neuem Konzept für den Kindergarten gearbeitet und ein Waldkindergarten etabliert. Das erfolgreiche Konzept wurde zum Initialzündler für einen Neubau für den evangel. Kindergarten Lichtenberg „Krümelburg“. Im Januar 2022 konnten die neuen Räumlichkeiten in der Schulstraße 12 bezogen werden. Neben den Kindergartenruppen gibt es dort eine Krippengruppe, in der Kinder im Alter ab einem Jahr aufgenommen werden. Die Einrichtung mit einem naturnahen Konzept und Abenteuerspielfeld im Wald zieht auch Kinder außerhalb von Lichtenberg an. Auf Wunsch der Eltern erhalten Kinder bis auf freitags eine Ganztagesbetreuung sowie eine Mittagsbetreuung.

##### Schulen

In Lichtenberg gibt es keine Schule mehr. Die Grundschüler:innen besuchen die nahe gelegene Grundschule in Bad Steben (3,5 km). Die weiterführenden Schulen befinden sich in Naila (Mittelschule, Realschule) (8 km) und Hof (Fach- und Berufsoberschule, Gymnasien) (22,5 km). Eine gute Erreichbarkeit der Bildungseinrichtungen ist für Schüler:innen wie Eltern essenziell und Standortfaktor für Lichtenberg.

#### 3.4.4 Wunschkonzert - „Gestalte Dein junges Lichtenberg“

Unter dem Motto „Gestalte Dein junges Lichtenberg“ kamen am 19. März 2022 über 30 Teenager und junge Erwachsene im Alter von 12 bis 27 Jahren zu einem Open Space zusammen. An einem ganzen Tag im Konzertsaal Henri Marteau diskutierten diese darüber, was Lichtenberg für Jugendliche schon heute bietet und wie Lichtenberg für Jugendliche in Zukunft attraktiver werden könnte. Am Ende



Ergebnisse der  
Jugendlichenbeteiligung  
„Wunschkonzert“:  
© Stadt Lichtenberg

entstand eine Fülle von Ideen, die durch einen Graphic Recorder in Bildern festgehalten und in einem Film aufgearbeitet wurden (<https://stadt-lichtenberg.de/wunschkonzert>, aufgerufen am 19.12.2022).

Die Ideen sind vielfältig und bewegen sich in der Lebenswelt von Jugendlichen:

- Bewegungsangebote (am See)
- Veranstaltungen
- Chillen, Begegnung und Gemeinschaft
- Versorgung
- Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene

Manche Ideen lassen sich relativ schnell in Eigenregie von Jugendlichen umsetzen, andere Ideen sind nur mit viel Aufwand oder auch gar nicht zu realisieren. In jedem Fall nehmen Stadt und engagierte Bürger:innen die Ideen ernst und stellen diese auf den Prüfstand. Ausgewählte Ideen sollen gemeinsam mit den Jugendlichen vorangetrieben werden.

Hierfür gründeten sich drei Teams (Outdoor-Aktivitäten, Veranstaltungen und Laden), in denen die Jugendlichen, ihre Ideen bewerten und voranbringen möchten. Das Team „Veranstaltungen“ bereicherte bspw. das Event „Lichtenberg leuchtet“ mit zwei Konzerten (die Einnahmen von 1.000 € fließen in neue Projekte). Das Team „Laden“ hat mit dem Jugendkunstmobil das Schaufenster des städtischen Jugendtreffpunkts „Laden“ am Marktplatz 9 umgestaltet. Eine weitere Herzensangelegenheit und Aufgabe vom Team „Outdoor-Aktivitäten“ ist ein erdegebundener Pumptrack am See. Hier hat die Stadtverwaltung inzwischen eine Planung vereinbart. Die Maßnahme ist auch bei der Förderoffensive Nordostbayern angemeldet.

Insgesamt wären alle Ideen aus dem Wunschkonzert eine Unterstützung wert. Doch in der Fülle werden zunächst einmal die o.g. Projekte herausgegriffen und weiterentwickelt. Andere Ideen werden an Einrichtungen herangetragen – so bspw. ein Partybus an den Kreisjugendring.

Der Open Space wurde durch das Programm „Demokratie leben!“ im Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (<https://www.demokratie-leben.de/>, aufgerufen am 19.12.2022) sowie durch die Jo. Und I. Lenz-Stiftung finanziell unterstützt.

### 3.4.5 Spielplatz Carlsgrüner Weg und Jo. Und I. Lenz-Stiftung

Mit der Unterstützung der Jo- und I. Lenz-Stiftung wurde bereits der Spielplatz am Carlsgrüner Weg unter dem Motto Burg und Natur neu angelegt (2019).

Die private Stiftung wurde im Jahr 2016 gegründet - mit dem Zweck Freizeitangebote für jüngere Menschen in Lichtenberg zu fördern (<https://www.haspa-hamburg-stiftung.de/lenz-stiftung>, aufgerufen am 19.12.2022). Hierfür stehen jährlich bis zu 10.000 € für Jugendprojekte zur Verfügung.

Weitere Spielplätze gibt es nicht bzw. sind aufgrund ihres Zustands verweist (Anhöhe Trinkwasserbrunnen, nördlich Carlsgrüner Weg).

### 3.4.6 Sportinfrastruktur

Der Turn- und Sportverein (TSV) Lichtenberg 1898 e.V. hat seine Heimstätte am Waldenfeldplatz. Die ehemals verpachtete Gaststätte hat noch jeden Donnerstag und Sonntagabend geöffnet. Der historische Turnsaal wird als Veranstaltungsort genutzt. Hallensport wird in Form von Gymnastik und Kickboxen angeboten. Fußball wird auf dem Sportplatz am Sportplatzweg gespielt. Sportplatz und Vereinsheim sind somit räumlich voneinander getrennt. Geselliges Beisammensitzen nach einem gemeinsamen Sporteln erfordert die Wegstrecke zwischen den beiden Einrichtungen zurückzulegen und verursacht unnötigen Parkverkehr auf dem Waldenfeldplatz. Nachdem der Verein sein Vereinsheim erst vor wenigen hergerichtet hat, ist eine Verlagerung des Vereinsheims an den Sportplatz unwahrscheinlich. Dies wäre zudem mit einem Neubau verbunden.

### 3.4.7 Engagement

#### Arbeitskreise - Leitbildprozess

Seit dem Leitbildprozess Lichtenberg im Jahr 2012 engagieren sich zahlreiche und kompetente Menschen für die Weiterentwicklung von Lichtenberg. Dieses ausgeprägte bürgerschaftliche Engagement hat wesentliche dazu beigetragen, Lichtenberg aus einer lang anhaltenden Stagnation und Resignation herauszuholen. Bis heute gibt es themenbezogene Arbeitskreise (Innenentwicklung etc.), die die Entwicklung von Lichtenberg vorantreiben.



Spielplatz an der  
Carlsgrüner Straße bei  
der Eröffnung.  
© Stadt Lichtenberg



## Vereine

In Lichtenberg sind einschließlich politischer Ortsvereine 25 Vereine aktiv. Neben den Bürgern und Lichtenberg, den Fördervereinen Friedrich-Wilhelm-Stollen sowie Heimat- und Wiesenfest sei noch der Verein Bürgeraktion genannt. Im letztgenannten Verein treffen sich Mitglieder einmal im Monat zum Handarbeiten. Der Erlös aus dem Verkauf von sog. Zudeldatschen (Hüttenschuhe) geht an Vereine oder Projekte in Lichtenberg. Seit der Gründung im Jahr 1976 haben Lichtenbergerinnen bereits mehr als 200 000 Euro gespendet (<https://stadt-lichtenberg.de/beschilderung/harmonie>, aufgerufen am 01.01.2024). So erfolgreich die Lichtenberger Vereine sind, plagen diese auch Nachwuchssorgen.

## Goldenes Einhorn

Die Stadt Lichtenberg hat seit 2022 ein neues Ehrenzeichen in Form einer Medaille. Menschen, die sich um Lichtenberg und seine Bürger besonders verdient gemacht haben, erhalten künftig als Ehrung durch die Stadt das „Goldene Einhorn“. Verliehen wird das Goldene Einhorn erstmals und dann auch folgend jeweils am Wiesenfestsonntag im Rahmen der Begrüßung. Die Stadt Lichtenberg setzt damit positive Signale und stärkt so das Engagement der Bürger:innen und Bürger für „ihre“ Stadt.

## Jo. Und I. Lenz-Stiftung

siehe Abschnitt Kinderspielplatz.

## 3.4.8 Fazit Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Ein grundlegendes Angebot sichert die medizinische und gesundheitliche Versorgung.

Eine Pflegeeinrichtung mit Angeboten für Tagespflege und betreutes Wohnen bieten einen großen Mehrwert für am Ort zu versorgende und pflegende Personen.

Die Versorgung mit Lebensmitteln und den meisten Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt über Nachbarkommunen. Die Versorgung ist im wachsenden Maße eine Frage der zur Verfügung stehenden Mobilität.

Mit der Umsetzung des Nahversorgers mit Abholapotheke am Kappelweg kann die Versorgung in Lichtenberg wesentlich verbessert werden.

Die Sportinfrastruktur für einen Ort vergleichbarer Größe ist angemessen. Langfristig könnte über eine Verlagerung des Vereinsheim am Waldenfeldplatz an das Umfeld am Sportplatz nachgedacht werden. Das bisherige Vereinsheim könnte dann mit einem neuen nachhaltigen Konzept in Verbindung mit der Stärkung des Tourismus attraktiv gestaltet werden.

Ein neu errichteter Kindergarten sichert mit seinen Angeboten eine umfassende Betreuung von Kindergarten- und Krippenkindern und wird tragbar durch seine Beliebtheit in umliegenden Gemeinden.

Ältere Kinder und Jugendliche besuchen die Schulen in Bad Steben, Naila und Hof. Dies macht eine gute ÖPNV-Anbindung insbesondere für Schüler:innen unabdingbar.

Stadt und engagierte Bürger:innen nehmen junge Mitbürger:innen ernst. Sie möchten diese an eine gelebte Demokratie heranhelfen. Im Open Space „Gestalte Dein junges Lichtenberg“ sammeln Jugendliche eine Vielzahl an Ideen für ihre gute Lebensqualität in Lichtenberg. Diese Ideen setzen Jugendliche nun in Eigenregie um. Für den ergebundenen Pumptrack am Frankwaldsee hat die Stadt Lichtenberg inzwischen eine Planung in Auftrag gegeben. Das Projekt wird im Rahmen der Förderoffensive Nordostoberfranken unterstützt.

Vielleicht kann ein Lichtenberger Kinder- und Jugendrat Kontinuität und Verstärkung in den oben ausgeführten Prozess bringen.

Die Jo. Und I. Lenz-Stiftung ist ein Glücksfall für engagierte junge Menschen in Lichtenberg. Mit den finanziellen Mitteln der Stiftung können jährlich konkrete Projekte für Kinder und Jugendliche (Open Space, Spielplatz Carlsgrüner Weg) entwickelt und auch umgesetzt werden.

Lichtenberg kennzeichnet ein überaus ausgeprägtes bürgerschaftliches Engagement, das die Entwicklung von Lichtenberg wegweisend vorantreibt.

*Für die Jugendlichen in Lichtenberg wird gerade ein Pumptrack geplant.*  
© <https://www.litzendorf.de/de/unsere-gemeinde/>  
gemeindeentwicklung/  
projekte, aufgerufen am 19.12.2022. Foto Gerhard Hagen





### 3.5 Technische Infrastruktur und Energiewirtschaft

Energiewirtschaft und die Umsetzung einer nachhaltigen technischen Infrastruktur sind immer relevanter werdende Handlungsfelder in der integrierten Stadt- und Ortsentwicklung. Dabei reichen die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Lichtenberg von ordnungsrechtlichen Instrumenten, finanziellen Anreizen, Beratungsgangeboten und Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der eigenen Verwaltung. Dementsprechend vielfältig sind die Möglichkeiten Anreize anzustoßen.

#### 3.5.1 Stromversorgung

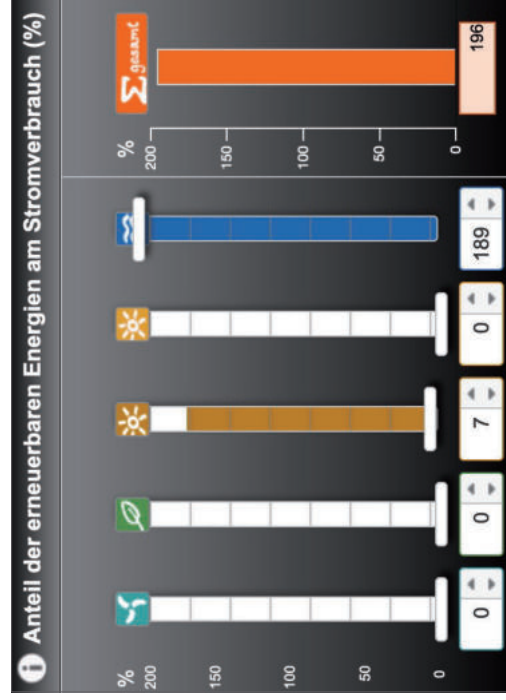
##### Stromverbrauch und erneuerbarer Energien

Seit 2022 ist die Stadt Lichtenberg über den Landkreis Hof Mitglied bei der ZukunftsEnergie Nordostbayern GmbH (ZENOB) und geht damit einen wichtigen Schritt in Richtung einer ökologisch nachhaltigen Energieversorgung. Der Zusammenschluss von Kommunen treibt und erweitert Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und ermöglicht auch Bürgern sich in Form von Investition an Projekten zu beteiligen. Das garantiert Kommunen Einfluss auf die Gestaltung der Zukunftsplanung im Bereich der Energiewirtschaft und unterstützt die lokale Wertschöpfung.

Der Stromverbrauch in Lichtenberg lag im Jahr 2021 bei 2561 MWh/a. Eine Differenzierung des Verbrauchs auf Privathaushalte, verarbeitendes Gewerbe und sonstige Verbraucher ist aufgrund der Datenlage nicht möglich. (Energie-Atlas Bayern; Lichtenberg, aufgerufen am 09.11.2023)

Mit Hilfe des Energie-Atlas Bayern lässt sich der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch ins Verhältnis setzen, sodass technische Stromerzeugungspotenziale ermittelbar werden.

Bemerkenswert ist, dass die Stadt Lichtenberg schon heute mehr Strom pro-



Anteil erneuerbare Energien am Stromverbrauch. © Energie-Atlas Bayern, Lichtenberg, Darstellung dWplanng

duziert, als Bewohner und Gewerbe verbrauchen. Der Strom wird größtenteils durch das 1885/86 gebaute Wasserkraftwerk im Hölletal bzw. durch den 1953 finalisierten Umbau zum Stromerzeuger produziert und macht, im Verhältnis zum Verbrauch der Stadt, 189% der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch aus. Neben der Wasserkraft tragen Photovoltaik-Dachflächen mit 7% einen weiteren Teil zur Stromerzeugung bei. In den Bereichen Windenergie, Biomasse oder Photovoltaik-Freiflächen existiert kein Bestand im Stadtgebiet.

##### Solarpotenziale und Solaranlagen in der Altstadt

Trotz der Abdeckung des Stromverbrauchs durch das Wasserkraftwerk und die Mitgliedschaft bei ZENOB über den Landkreis Hof versucht die Stadt Lichtenberg durch die Information über Förderungsmöglichkeiten von Solaranlagen in der Altstadt aktiv den Wandel hin zu erneuerbaren Energien zu fördern. Die notwendigen Potenziale lassen sich sowohl über den Energie-Atlas Bayern als auch über das Solarpotenzialkataster ermitteln. Die 156% an technischem Potenzial, die durch den Energie-Atlas Bayern im Bereich der Photovoltaik-Dachflächen ermittelt wurden, stehen somit den größtenteils gut geeigneten bis geeigneten Dachflächen des Solarpotenzialkatasters in Lichtenberg gegenüber. Dies ergibt ein stimmiges Gesamtbild der Ausbaupotenziale im Bereich der Photovoltaik-Anlagen. Dennoch sollte zukünftig auf den Einklang der Ortsbildverträglichkeit gerade im Hintergrund des Denkmalensembles geachtet werden, auch wenn mit Hilfe von Photovoltaik auf privaten sowie gewerblichen Dachflächen kurzfristig Potenziale umsetzbar sind.

##### Windkraft

Im Bereich der Windkraft sieht der Energie-Atlas Bayern weder Bestand noch weitere technische Potenziale. Dementsprechend befinden sich im Stadtgebiet keine Windkraftanlagen. Die nächsten Windräder lassen sich im Bereich Schnarchenreuth bzw. A9 und nördlich von Naisa finden. Auch für Biomasse und Photovoltaik-Freiflächenanlagen sieht der Energie-Atlas keine technischen Potenziale.

##### (E-)Mobilität

In der Auseinandersetzung mit der Stromversorgung spielt auch die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität eine Rolle. Gerade in ländlich gelegenen Kommunen wie Lichtenberg sind Elektroautos eine wichtige Komponente in der Umsetzung einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie. Die Stadt Lichtenberg hat im Kappelweg 2 eine E-Ladestation zur Verfügung, die von Bayerwerk e-mobil betrieben wird und zwei Ladepunkte mit 22kW Leistung bereithält.

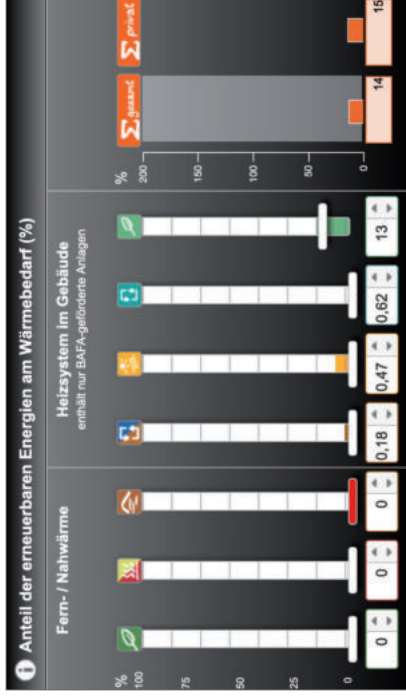
### 3.5.2 Wärmerversorgung

Mit Hilfe des Energie-Atlas Bayern kann auch für die Wärmeversorgung der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Wärmeverbrauch ermittelt werden.

Generell liegt der insgesamt Wärmeverbrauch der Stadt Lichtenberg insgesamt bei 19.340 MWh/a, wobei 95% des Verbrauchs auf private Haushalte entfällt.

(Energie-Atlas Bayern; Lichtenberg, aufgerufen am 09.11.2023)

14% des Wärmebedarfs werden von erneuerbaren Energien gedeckt, mit 13% fällt ein Großteil auf Biomasse für Kleinfeuerungsanlagen (mit 100kW). Ein Anschluss an Fern-/Nahwärmeversorgung ist nicht vorhanden. Technisches Potenzial liegt vor allem im Bereich der Solarthermie (6%), der oberflächennahen Geothermie (2%) sowie der Ausweitung der mit Biomasse befeuerten Kleinfeuerungsanlagen (mit 100kW) (14%). Dabei handelt es sich bei allen Potenzialen um Heizsysteme in Gebäuden. Im Ausbau der Nah- bzw. Fernwärmenetze lassen sich per Energie-Atlas Bayern keine Potenziale ermitteln.



Anteil erneuerbare Energien am Wärmeverbrauch.  
 © Energie-Atlas Bayern, Lichtenberg, Darstellung dwplanung

Dahingehend ist es von Vorteil, das mit Hilfe des Solarpotenzialkatasters auch Potenzialflächen für Solarthermie einsehbar sind. Dort sind viele Dachflächen als gut geeignet bis geeignet vermerkt, insbesondere die Dachflächen von Gewerbegebäuden halten Potenzial in dem Bereich bereit.

Darüber hinaus überprüft die Stadt Lichtenberg in Kooperation mit der Kommune Blankenstein und mit der TEAG Thüringer Energie AG die Errichtung eines Nahwärmenetzes durch die Nutzung industrieller Abwärme der Zellstoff- und Papierfabrik Rosenthal.

### 3.5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Lichtenberg liegt im Versorgungsgebiet der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) und wird dahingehend mit Wasser versorgt. Der Abfluss und die Säuberung des Abwassers wird für den Hauptort durch eine Kläranlage geregelt, während Dörfles und Bleichschmiedenhammer eigene biologische Kleinanlagen besitzen. Für den Betrieb der Kläranlage ist der Abwasserverband Selbitz zuständig. Kostintensivste Pflichtaufgaben (wie Mischwasserbehandlung) erwarten die Stadt Lichtenberg in den kommenden Jahren.

### 3.5.4 Breitband/Internet

Die Stadt Lichtenberg ist am Breitband-Förderprogramm des Freistaates Bayerns „Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern (Bayerische Gigabitrichtlinie – BayGibitRy)“ beteiligt. So kann für einen Großteil der Bewohner 30 Mbit/s bis 100Mbit/s im Download garantiert werden.

Im Bereich des Glasfaserausbaus sollen bis 2024 alle Haushalte in Lichtenberg an das Netz angeschlossen werden, sodass jedem Haushalt 1GB im Download ermöglicht werden kann.

### 3.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird landkreisübergreifend von der Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof (AZV Hof) organisiert.

## 3.6 Natur, Gewässer und Klima

### 3.6.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

Naturräumliche Gliederung und Topographie  
 Die Stadt Lichtenberg liegt im Naturraum des Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirges, genauer im nordwestlichen Frankensteinwald bzw. Thüringer Schiefergebirge. Die höchste Erhebung befindet sich mit 630,7 m NHN im Nordwesten des Stadtgebietes. Die tiefste Stelle ist die Selbitz beim Ortsteil Bleichschmidtenhammer mit 425,3 Metern NHN.

Der östliche, weitgehend ebene Teil des Stadtgebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Westlich der Altstadt erhebt sich zwischen Lohbach und Selbitz der Lichtenberger Wald mit mehreren Höhenpunkten. Das Hölletal bildet mit der Selbitz einen markanten Geländeeinschnitt zwischen dem östlich und westlich angrenzenden Höhenzügen.

### 3.6.2 Natur

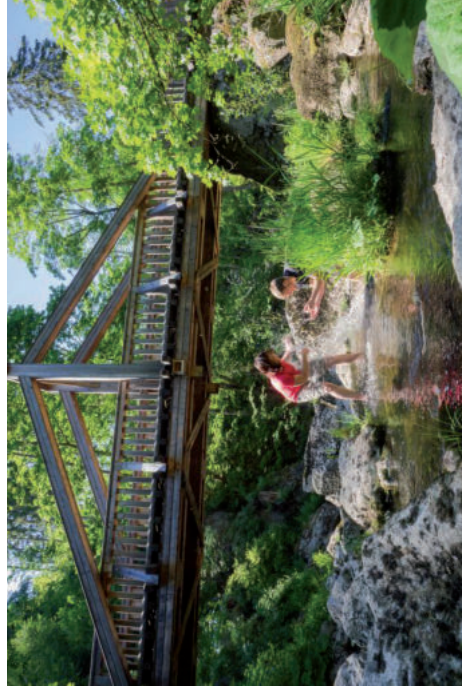
Im Stadtgebiet Lichtenbergs sind vielfältige naturräumliche Schutzgebiete ausgewiesen, die im Folgenden aufgeführt werden.

#### Biotope

In Lichtenberg sind mehrere gesetzlich geschützte (§ 30 BNatSchG) Biotope festgesetzt. Schwerpunkte liegen im Bereich des Hölletals und des Lohbachs mit Begleitflächen.

#### FFH-Gebiete

Das Hölletal ist mit den angrenzenden Hängen als Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) geschützt. FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt. Sie sind Teil des zusammenhängenden Netzes von Schutzgebieten „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Union.



Selbitz, am Teufelssteg im Hölletal.  
 © Naturpark Frankensteinwald/Maria Setale

### **Geotop Hölleental**

Die Selbitz, hat mit dem „Hölleental“ ein eindrucksvolles 3 Kilometer langes und bis zu 170 Meter tiefes Durchbruchstal in Diabasen geschaffen. Zahlreiche Felsen mit teils spektakulären Aufschlüssen geben Einblicke in den inneren Aufbau eines oberdevonischen Vulkans. Darüber hinaus gibt es im Hölleental einige Spuren des historischen Bergbaus auf Eisen- und Kupfererze sowie Flussspat. Bemerkenswert ist ein natürliches Mineralwasservorkommen. Das beliebte Wandergebiet ist durch mehrere Lehrpfade, ein Schaubergwerk und ein Naturpark-Infozentrum erschlossen. ([https://www.ffu.bayern.de/geologie/nationale\\_geotope/index.htm](https://www.ffu.bayern.de/geologie/nationale_geotope/index.htm), aufgerufen am 10.10.2023)

### **Naturdenkmal „Stadthag mit Schloßberg und Burgruine“**

Dieses Denkmal umfasst neben der Burgmauer auch den östlich und nördlich anschließenden Laubwaldbestand.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Im nördlichen Bereich der Stadt Lichtenberg liegt das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“, welches sich über die Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach erstreckt. Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Das Ziel dieser Gebiete besteht in dem Schutz von Landschaften unter naturwissenschaftlich-ökologischen als auch kulturell-sozialen Gesichtspunkten. Die Landschaft soll dabei in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit und Einmaligkeit erhalten werden. Gesetzlich sind die Vorgaben eines Landschaftsschutzgebietes in § 26 Abs. 1 BNatSchG festgesetzt.

### **Naturpark**

Das gesamte Stadtgebiet ist Teil des Naturparks „Frankenwald“. Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung. Das Ziel ist hier, die wirtschaftliche Nutzung und den Tourismus mit einem funktionierenden Naturschutz in Einklang zu bringen.

### **Naturschutzgebiete**

Insgesamt sind auf dem Gebiet der Stadt Lichtenberg zwei Naturschutzgebiete vorzufinden. Zum einen am nördlichen Rand das Naturschutzgebiet „Thüringische Muschwitz“ und zum anderen im westlichen Stadtgebiet das Naturschutzgebiet „Hölleental“, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Naturschutzgebiete haben einen besonderen Schutz der Natur und Landschaft, insbesondere zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften von Tier und Pflanzenarten zum Ziel. Nach § 23 BNatSchG sind diese Gebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete und gehören neben Nationalparks zu den am strengsten geschützten Flächen in Deutschland, da ihre Zerstörung oder Veränderung untersagt ist. Eine Nutzung eines Naturschutzgebietes ist nur erlaubt, wenn sie dem Schutzziel nicht entgegensteht.

## **3.6.3 Klima und Wasser**

### **Jahrestemperaturen und Jahresniederschlag**

Der Frankenwald wird von feucht-kühlem bis feucht-kaltem Mittelgebirgsklima beherrscht und weist verhältnismäßig niedrige Temperaturen und hohe Niederschlagsmengen auf. Die Jahrestemperatur beträgt im Mittel in den höheren Lagen fünf Grad, in den Tälern sieben Grad und mehr. Die Vegetationsperiode beträgt in den Tälern und in den geschützten Lagen etwa 191 bis 200 Tage, in höheren Lagen etwas kürzer bei 186 bis 190 Tagen.

Der durchschnittliche jährliche Niederschlag schwankt zwischen 750 mm im süd-westlichen Frankenwald und bis zu 1100 mm in den Kammlagen. Zur Entwicklung von Jahrestemperaturen und Jahresniederschlag siehe Abschnitt Klimage-  
nentwart und Klimazukunft.

### **Wasservorkommen**

Die Grundwasservorkommen von Lichtenberg gelten aufgrund der anstehenden Gesteine als wechselnd eriebig. Die Kernstadt Lichtenberg selbst ist aufgrund ihrer Spornlage relativ arm an Wasser.

### **Fließgewässer und Weiher**

Während die Höhen verhältnismäßig wasserarm sind, sind die Täler des Frankenwaldes feucht und von Bächen und Flüssen durchzogen. So rahmt die etwa 37 km lange Selbitz, ein Nebenfluss der Saale, den Lichtenberger Sporn im Süden und Südosten. Sie durchfließt das bis zu 170m tief ins Diabasgestein eingeschnittene Hölleental zwischen der Ortschaft Hölle und dem Lichtenberger Ortsteil Bleichschmidtenhammer. Die Selbitz mündet bei Blankenstein in die Saale.

Von Nordwesten fließt der Selbitz über einen Mühlkanal an der Selbitzmühle, der sog. Lohbach (auch Lambach, Laubbach, Lohbach, Waldenfelscher Bach) zu, der auf der Binsig entspringt. Er verläuft, den sog. Galgenberg umfließend, etwa entlang der heutigen Bahnhofstraße und durchfließt im Westen und Südwesten von Lichtenberg eine Kette von Teichen, zu denen letztendlich auch der heutige Frankenwaldsee gehört. Die Teiche dienten ursprünglich der Fischzucht und der Eisgewinnung im Winter. Der Frankenwaldsee, früher Frauen Heinrichs Teich, wurde jedoch bereits früh auch zur (Nah-)Erholung genutzt.

An der Grenze der historischen Gemarkung Lichtenberg im Süden zwischen der Ortschaft Hölle und Bad Steben zieht sich außerdem der Stebenbach (bis Bad Steben ehem. auch Goldberg genannt) entlang, der bei Hölle von links in die Selbitz mündet.

Der sog. Carlsgrüner Bach der im Bereich der Krötenmühle in die Muschwitz mündet, speiste sich ursprünglich aus den Grubenwassern der zahlreichen Gruben der Umgebung.

Die Thüringische Muschwitz prägt nördlich von Lichtenberg die Landschaft. Der Mittelgebirgszug des Frankenwaldes bildet dabei die Hauptwasserscheide zwischen Elbe und Rhein. Die Thüringische Muschwitz, deren Quelle ebenso wie die der Fränkischen Muschwitz im Langenbacher Forst (Lkr. Kronach) bzw. unterhalb des Kulmberges entspringt, entwässert am Ausgang des Hölleentals bei Bleichschmidtenhammer über die Selbitz in die Sächsische Saale und somit schließlich in die Elbe.

## **3.6.4 Klimagegentwart und Klimazukunft**

### **Entwicklung Klimaregion**

Lichtenberg liegt in der bayerischen Klimaregion Ostbayerisches Hügelland und Bergland. Klimaregionen beschreiben zusammenhängende Regionen, die in sich ähnliche Temperatur- und Niederschlagsverhältnisse aufweisen.

Wie in allen anderen Regionen nimmt die Jahrestemperatur auch im Ostbayerischen Hügelland und Bergland zu. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts ist die durchschnittliche Jahrestemperatur um 1,9 °C gestiegen. Sechs der zehn wärmsten Jahre in Bayern wurden nach 2000 verzeichnet. Wie stark sich dieser Trend in Zukunft fortsetzt, hängt davon ab, welche Mengen an Treibhausgasen weiterhin ausgestoßen werden.

Veränderungen bei den Niederschlägen sind messbar. So haben seit der Mitte des 20. Jahrhunderts die Niederschläge in der frühen Vegetationsperiode (Apr.-Jun.)



um -12% abgenommen, die Niederschläge in der späten Vegetationsperiode (Juli-Sep.) um -4%. Ein Trend zeichnet sich bei diesen Werten laut Klima-Faktenblätter Ostbayerischen Hügell- und Bergland noch nicht ab.

Klimamodelle prognostizieren ohne Klimaschutz die Zunahme von Hitzetagen auf 17 Tage. Was eine Verdoppelung der Hitzetage im Jahreslauf bedeuten würde (zusammengefasst aus: Klimas-Steckbrief Oberfranken und Klima-Faktenblätter Ostbayerisches Hügell- und Bergland, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022)

#### **Auswirkungen und Klimaanpassung**

Die zunehmende Hitze und Trockenheit, aber auch Starkregenereignisse wirken sich bereits sicht- und spürbar auf Forstwirtschaft und Landwirtschaft aus. Doch sind auch Tourismus, Städtebau und Bauwesen und zu guter Letzt die menschliche Gesundheit mit allen Vor- und Nachteilen davon betroffen. In Zukunft gilt es auch in der Stadterneuerung verstärkt mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zu planen. Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadterneuerung umfassen beispielsweise ein verbessertes Regenwassermanagement (Versickerung, Speicherung, Nutzung) und Maßnahmen zur Förderung bzw. Erhalt der Kühlung (Begrünung, Durchlüftung) von besiedelten Flächen. Maßgeblich ist auch die Energiewende voranzutreiben und CO2 einzusparen.

### **3.7**

## **Freizeit, Kultur, Naherholung und Tourismus**

### **3.7.1 Tourismusregion**

Lichtenberg liegt im Nordosten der Tourismusregion Frankenwald. Die Region setzt auf Kurz- und Wanderurlauber. Als Angebotsschwerpunkt ist das „Deutsche Drehkreuz des Wanderns“ mit dem Frankenweg, dem Fränkischen Gebirgsweg und dem Rennsteig sowie zahlreichen Rundwanderwegen und Radtouren hervorzuheben. Die zweite wichtige Rolle im Tourismuskonzept des Frankenwalds spielen Sehenswürdigkeiten und Altstädte, hier vorrangig Kulmbach, Kronach und eben die Stadt Lichtenberg. Einen dritten Schwerpunkt bildet die „Genussregion Oberfranken“.



Konzertsaal  
Haus Marteau.  
© <https://haus-marteau.de/>



Seebühne am  
Frankenwaldsee.  
© Stadt Lichtenberg

### **3.7.2 Wanderungen und Radwege**

In und um die Stadt Lichtenberg gibt es zahlreiche Möglichkeiten sich in der Natur zu bewegen. So führen mehrere Rundwanderwege durch das Höllental, die auch an den Aussichtspunkten „König David“ oder dem „Hirschsprung“ entlangführen. Besonders hervorzuheben ist der „Erlebnispfad Geologie und Bergbau“, der die Spuren des Bergbaus und das Gestein im Höllental erlebbar macht.

Der Naturraum kann auch mit Hilfe des Fahrrads entdeckt werden. Durch Lichtenberg führt eine ausgeschilderte Radtour des Bike-Netztes Bad Steben, weitere beginnen im naheliegenden Bad Steben.

Im Winter ist auch eine Langlauftour ausgewiesen und es gibt auch einen ausgeschilderten Trailrunning Weg.

### **3.7.3 Kultur- und Freizeitangebote**

#### **Musik und Haus Marteau**

Im Bereich der Kultur kann Lichtenberg nennenswerte Angebote, vor allem im musikalischen Bereich, vorweisen. Als herausragendes Beispiel ist die internationale Musikbegegnungsstätte Haus Marteau zu nennen. Das Anwesen entstand 1912/1913 als repräsentatives Landhaus des weltberühmten Violinvirtuosen Henri Marteau. Seit 1982 wird die Einrichtung vom Bezirk Oberfranken als musikalische Bildungsstätte betrieben. Hier finden jährlich bis zu 40 Meisterkurse, unter anderem von internationalen Dozenten, für fast alle Instrumentengattungen und für Gesang statt. Den Abschluss finden die Meisterkurse häufig in einem öffentlichen Abschlusskonzert in der Künstlervilla oder an ausgewählten Orten in Oberfranken. Zudem findet alle drei Jahre ein internationaler Violinenwettbewerb Henri Marteau für junge Violinisten aus aller Welt statt.

Im Jahr 2021 wurde die ehemalige Künstlervilla durch einen architektonisch herausragenden unterirdischen Konzertsaal ergänzt. Decke und Wände werden aus 33 aufgefächerten und akzentuiert beleuchteten Granitspitzen gebildet, die eine spektakuläre Raumwirkung und hervorragende Akustik erzeugen.



Baumhaushotel  
in Planung.  
© <https://www.vg-lichtenberg.de/stadt-lichtenberg/bauleitplanung/baumhaushotel-lichtenberg/>

mehr Gästebetten und insgesamt 80 Betten statistisch erfasst. Im Jahr 2022 wurden rund 10.300 Gästeübernachtungen gezählt. Gegenüber dem Jahr 2019 mit rund 5.500 Übernachtung kann ein erheblicher Anstieg festgestellt werden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag im Jahr 2022 bei 2,1 Tagen und sank damit gegenüber den Jahren vor der Corona-Pandemie. Allerdings ist das Burghotel in der Altstadt mit rd. 50 Betten seit Ende 2023 geschlossen und steht zum Verkauf. Im Umgriff des Frankенwaldsee hingegen soll im Jahr 2025 Deutschlands größtes Baumhaushotel entstehen. In Lichtenberg sind zudem mehrere Gastronomiebetriebe, teilweise mit bundesweitem Renommee, sowie eine Brauerei zu finden.

### 3.7.5 Projekt Frankенwaldbrücken

Mit dem Projekt Frankенwaldbrücken beabsichtigt der Landkreis Hof mit rund 1.030 m die längste Hängebrücke der Welt über das Höllental zu errichten. Mit einer weiteren Hängebrücke, die über das Lohbachtal die Verbindung zur Burggrüne Lichtenberg herstellt, soll ein touristisches Leuchtturmprojekt mit starken Impulsen für die Tourismusregion Frankенwald und mit überregionaler Anziehungskraft umgesetzt werden.

Als Startpunkt für alle Besucher der Frankенwaldbrücke wird ein Besucherzentrum am Frankенwaldsee mit einem Großparkplatz für 600 Fahrzeuge errichtet. So soll die Verkehrs- und Parksuchbelastung in Lichtenberg und Issigau vermieden werden. Ein Besucherlenkungskonzept soll sicherstellen, dass die Besucher auf einem vorgegebenen 5,8 km langen Rundweg bleiben. Die Stadt Lichtenberg und die Gemeinde Issigau haben sich zum Planungsverbund „Frankенwaldbrücke“ zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusammengeschlossen.

Fotomontage  
Lohbachtalbrücke im  
Projekt  
Frankенwaldbrücke.  
© <https://www.frankенwald-bruecke.de/>



#### Frankенwaldsee

Ein weiteres Highlight im Kultur- und Freizeitangebot Lichtenbergs stellt der Frankенwaldsee mit einem vielfältig nutzbaren Freizeitareal und einer neu geschaffenen Seebühne dar. Nach dem Abriss des ehemaligen Freizeitzentrums aus den 1970er Jahren konnte im Jahr 2022 mit Unterstützung der „Förderoffensive Nordostbayern“ ein neues Areal für Kultur, Sport und Freizeit eingeweiht werden. Der Naturbadsee lädt im Sommer zum Schwimmen ein und ist auch durch eine DLRG-Station überwacht. Die Seebühne dient als Veranstaltungsort für Musik- und Kulturveranstaltungen.

Aktuell wird auf dem Areal noch ein erdgebundener Pumptrack als Attraktion für Kinder und Jugendliche geplant.

#### Feste

Als weitere bedeutende Kulturangebote sind das „Lichtenberger Heimat- und Wiesenfest“ sowie das Burgfest in der Lichtenberger Altstadt hervorzuheben.

#### Besucherbergwerk Friedrich-Wilhelm-Stollen

Das Besucherbergwerk Friedrich-Wilhelm-Stollen im Ortsteil Blechschmidtenhammer bietet Einblicke in die Bergbaugeschichte Lichtenbergs. Das Bergwerk geht auf Alexander von Humboldt zurück.

#### Kulturhistorischer Rundgang

Durch das Stadtgebiet führt ein beschilderter kulturhistorischer Rundgang, der anhand von Alltagsgeschichten das vergangene Leben in Lichtenberg schildert.

#### Bad Steben

Im nahegelegene Kurort Bad Steben ist das Bayerische Staatsbad Therme Bad Steben zu finden, in der verschiedene Wellnessangebote genutzt werden können.

### 3.7.4 Beherbergungsbetriebe und Gastronomie

Die Stadt Lichtenberg bietet zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten, von Hotels, Pensionen über Ferienwohnungen bis hin zu einem Campingplatz. Zum Juni 2022 wurden in Lichtenberg vier geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zehn oder



## 3.8

### Mobilität und Verkehr

Die Analyse der verkehrlichen Situation erfolgte durch mehrfache Begehungen und die Auswertung vorliegender Verkehrszahlen und Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung zum Projekt Frankentalbrücke. Darüber hinaus gab es Hinweise aus den Reihen der Bevölkerung zu einzelnen verkehrlichen Konfliktsituationen. Eine umfassende verkehrsbezogene Bestandsanalyse mit entsprechenden Datenerhebungen und Verkehrszählungen war im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzeptes nicht vorgesehen.

#### 3.8.1 Verkehrliche Anbindung

Durch das Stadtgebiet von Lichtenberg führen zwei Staatsstraßen. Über die Staatsstraße 2195 kann das nächstgelegene Mittelzentrum Naila (rund 8 km) und der Bahnanschluss nach Hof in Selbitz (rund 11,5 km) erreicht werden. Die Staatsstraße 2196 führt in das 3,5 km entfernte Bad Steben, mit dem Lichtenberg eine Grundschulkoopeation pflegt. Die Kreisstadt und das Oberzentrum Hof sind rund 23 km entfernt.

Die genannten Staatsstraßen führen auch über die thüringische Landesgrenze. Die nächstgelegenen thüringischen Orte sind Bad Lobenstein und Blankenstein. Der nächstgelegene Autobahnanschluss erfolgt über die A9, Ausfahrt 31 Berg/Bad Steben (rund 11 km). Bahnhalte befinden sich in Naila und Bad Steben. In Hof besteht Anschluss an die Hauptstrecke Berlin-München. Auf thüringischer Seite liegt der nächste Bahnhof in Blankenstein, der von Lichtenberg lediglich mit dem MIV erreicht werden kann. Der Bahnhof Hölle und die Höllentalbahn wurden 1945 stillgelegt. Eine Reaktivierung der Bahnstrecke zwischen Blankenstein und Marxgrün für den Güterverkehr wird durch die Deutsche Bahn geprüft.

#### 3.8.2 Individualverkehr im Stadtgebiet

##### Fließender Verkehr

Die Staatsstraßen St 2195 und St 2196 bilden die Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet. Beide führen durch das Siedlungsgebiet von Lichtenberg.

Im Jahr 2019 verkehren laut staatl. Zählstellen auf der Bad Stebener Straße (St 2196) täglich durchschnittlich 2.819 KFZ-Fahrzeuge (davon 74 LKW). Auf der Nailaer Straße (St 2195) sind es 3.127 KFZ-Fahrzeuge (davon 81 LKW). Richtung Land- desgrenzen halbieren sich diese Verkehrszahlen in etwa. Der Schwerlastverkehr ist auf diesen Straßenabschnitten gering.

Im Ergebnis deuten diese Zahlen auf einen hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehren.

Im Vergleich zu den Verkehrszahlen im Jahr 2015 nehmen die Durchschnittsverkehre tendenziell zu.

Geschwindigkeitsmessungen aus dem Jahr 2022/23 an den genannten Einfallstraßen weisen an neuralgischen Stellen erhöhte Geschwindigkeiten von Verkehrsteilnehmenden nach.

An Engstellen und unübersichtlichen Kreuzungspunkten können Begegnungsverkehre zu Konfliktsituationen führen. Hiervon betroffen ist insbesondere die Kreuzung Nailaer Straße (St2195) / Lobensteiner Straße (St2195) / Poststraße / Henri-Marteau-Platz am Eingang zur Altstadt.

Ansonsten läuft der fließende Verkehr innerhalb der bebauten Stadtgebiete in der Regel störungsfrei.



Gehwegsituation  
Bad Stebener Straße.  
© transform

Die Stadt Lichtenberg fordert gegenüber dem Staatlichen Bauamt/Verkehrsbehörden verkehrsregelnde Maßnahmen und setzt sich für Tempo 30 auf Staatsstraßen innerhalb von bebauten Bereichen ein. Der Einsatz einer dauerhaften digitalen Geschwindigkeitsanzeige als bewussteinbildende Maßnahmen wird an dieser Stelle empfohlen.

##### Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der benötigten Stellplätze im Stadtgebiet wird auf privaten Grundstücken vorgehalten, die in der Regel ausreichend Platz bieten, um die vorhandenen Fahrzeuge unterzubringen.

Am Friedrich-Wilhelm-Stollen parken bei guter Auslastung der Gastronomie Fahrzeuge entlang der Staatsstraße. Hier sollte ein Ausbau der Parkplätze angestrebt werden oder alternativ der Ausbau einer Wegeverbindung zum Parkplatz am Alten Bahnhof geprüft werden.

##### Fußgänger- und Radverkehr

Für Fußgänger gibt es kein durchgängiges Wegenetz.

Gehwege an den Staatsstraßen sind Abschnittsweise sehr schmal und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen oder fehlen komplett wie an der Bahnhofstraße und Lobensteiner Straße. Zum Haus Marteau hat die Stadt deshalb einen Fußweg auf einer sicheren Alternativroute ausgeschrieben.

Radfahrer in Lichtenberg teilen sich in der Regel den Straßenraum mit dem motorisierten bzw. dem landwirtschaftlichen Verkehr. Nach Bad Steben und zum Frankentalsee verlaufen eine der wenigen Radwege im Stadtgebiet.

Das Rad- und Wanderwegenetz wurde an dieser Stellen nicht eingehend betrachtet, es werden aber gerne noch Hinweise zu Bedarfen aufgenommen.

#### 3.8.3 Individualverkehr in der Altstadt mit Nähebereich

##### Fließender Verkehr

Die Altstadt wird im Westen von der Staatsstraße 2195 tangiert, die hier am Henri-Marteau-Platz den Bergsattel überquert. Von hier erfolgt die einzige Zufahrtsmöglichkeit in die Altstadt. Die verkehrliche Situation durch mehrere einmündende Straßen, Wege und Zufahrten wurde im Zuge der Umgestaltung der östlichen Platzseite in den 1980er Jahren entschärft. Ein neuralgischer Punkt bleibt der





Parksituation am  
Marktplatz.  
© transform

Kreuzungsbereich Lobensteiner Straße / Poststraße.  
Die Zufahrt der nördlichen Altstadt erfolgt über die Torstraße. Die weiteren Bereiche können nur über die beengte Torsituation am Eingang des unteren Marktplatzes angefahren werden. Der Marktplatz mündet im Schloßberg und bildet auf dem Waldenfelsplatz eine „Sackgasse“ mit Wendemöglichkeit aus. Seitengassen führen in die weiteren Stadtquartiere.

Es besteht kein Durchgangsverkehr. Der fließende Verkehr entsteht überwiegend durch Anwohnende. Hinzukommen verhältnismäßig geringe sog. Fremverkehrler, die auf Erledigungen beim Rathaus oder durch den Besuch der wenigen Läden, Gastronomie oder des Vereinsheims TSV zurückzuführen sind. An den Wohnenden ist der Besuch der Burgruine beliebt.  
Die Gassen sind eng und der Verkehr wird durch Engstellen und unübersichtliche Einmündungen mit teilweise starkem Gefälle behindert. Dies führt in der Regel zu einer angemessenen Fahrweise. Verkehrliche Konfliktsituationen/Gefahrenstellen entstehen insbesondere, wenn an neuralgischen Punkten Fahrzeuge ordnungswidrig abgestellt werden.  
Ortsunkennnis kann zu unnötigen Wende- bzw. Umfahrvorgängen führen.

#### Ruhender Verkehr

In der dicht bebauten Altstadt konzentriert sich der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum und aufgrund der sehr schmalen Seitengassen weitgehend auf den zentralen Marktplatz und sog. oberen Schlossplatz auf der Burgruine (Waldenfelsplatz). Das Parken ist in der Regel nicht beschränkt und erfolgt nach den Regeln der StVO.  
In den engen Seitengassen gibt es nur wenige Stellplätze im öffentlichen Raum. Deshalb dienen Marktplatz und Waldenfelsplatz in ihrer Gesamtheit als Parkplatz für Anwohnende, Gäste und im Rahmen von schnellen Besorgungen.  
Seit der Umgestaltung des Marktplatzes in den 1980er Jahren wird auf der südlichen Seite des Marktplatzes quer geparkt. Auf der nördlichen Seite stehen Längsparker zur Verfügung, die allerdings weitgehend als Querparker genutzt werden. Vor dem Rathaus darf untertags nicht gehalten werden. Die Parkstände sind mit Abstand zu den Häusern errichtet, so dass Hauseingänge gut erreichbar sind. Das Parken auf dem Waldenfelsplatz (sog. oberer Schloßbergplatz) erfolgt ungeordnet bzw. wie in der gesamten Altstadt entsprechend der StVO.

Am Henri-Marteau-Platz gibt es an der Staatstraße noch vier weitere Stellplätze. Friedhofsbesucher parken in der Regel entlang der Staatstraße.  
Ein geeigneter Entlastungsparkplatz bzw. Quartiersstellplätze fehlen.

#### Fußgänger- und Radverkehr

Fußgänger und Radfahrer teilen sich die Straßen und Gassen innerhalb der Altstadt mit dem MIV. Die läuft weitgehend konfliktfrei. An Engstellen in Kombination mit ordnungswidrig abgestellten Fahrzeugen kann dies aber zu Gefahrensituationen führen.

Die Situation der Gehwege und Querung entlang der Staatsstraßen wurde bereits im Abschnitt IV im Stadtgebiet dargestellt.

Der Fußweg durch die Stadtgärten und den Stadthag ist attraktiv, teilweise aber sehr schmal und durch die ergebundene Decke eingeschränkt begehbar.

### 3.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

#### (Schul-)Busverkehr - Ostbayerernbus

Die Buslinie 12a Höllentalinie bzw. 6349 (Regionalbus Ostbayern (RBO) im Hofer Nachverkehrsnetz sichert insbesondere den notwendigen Schulbusverkehr Richtung Naila und zurück. Ein grundlegender Busverkehr ist von Montag bis Freitag sowie mit zwei Bussen am Samstag gesichert. Die Busse fahren folgende Haltestellen an: Blechschmidtenhammer Bf, Blechschm. F-W-Stollen, Feuerwehr, Café Bellevue, Nailaer Straße.

Die Buslinie 15 (Naila - Lichtenberg - Bad Steben - Geroldsdgrün) verkehrt regelmäßig zwischen Naila, Bad Steben. Die Busse fahren folgende Haltestellen an: Nailaer Straße, Feuerwehr, Café Bellevue und Dörrflas.

Mit diesen Angeboten werden die Erreichbarkeit von Schulen und von in den Nachbarkommunen gelegenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs grundlegend gesichert werden.

In Naila, Marxgrün und Bad Steben können weitgehend stündlich die Züge der Deutschen Bahn erreicht werden. Je nach Einstieg beträgt die Fahrzeit nach Hof eine halbe bis dreiviertel Stunde. Die Zugauskunft der Deutschen Bahn gibt keine Verbindung nach Lichtenberg an. Der Bahnhof Blankenstein ist mit dem ÖPNV nicht angebunden.



Haltestelle Hofer Landbus  
am Rathaus.  
Im Stadtgebiet von Lichtenberg gibt es mehr als 100 Haltestellen.  
© transform

### 3Fmobil

Lichtenberg wird von zwei Freizeitlinien im 3Fmobil-Netz angefahren. Die Busse im Fahrrad, Ausflugs- und Wanderbusnetz im Frankenwald, im Fichtelgebirge und in der Fränkischen Schweiz verkehren im Jahr vom 1. Mai bis 1. November. Die Tälerlinie führt von Kronach über Nordhalben, Bad Steben nach Hof und zurück. Die vier im Stadtgebiet von Lichtenberg gelegenen Haltestellen (Dörflas, Café Bellevue, Bleichschmidthammer F.W. Stollen und Bahnhof) werden in beide Richtungen samstags sowie an Sonn- und Feiertagen fünf Mal am Tag angefahren. Fahrräder können mitgenommen werden.

Die Thüringer-Meer-Linie verkehrt seit 2017 vom 15.04. bis 31.10. zwischen Bad Steben, Bad Lobenstein und Schleiz und zurück. In Lichtenberg hält die Buslinie in Dörflas, Lichtenberg Café Bellevue und Bleichschmidthammer bzw. am F.-W.-Stollen Samstag, Sonn- und Feiertag jeweils dreimal am Tag in beiden Richtungen. Bei Anmeldung können Fahrräder mitgenommen werden.

### Hofer LandBus

Der Hofer LandBus als bedarfsorientiertes und innovatives Angebot des ÖPNV im Landkreis Hof ergänzt die bisherigen Angebote des regulären ÖPNV sowie der beiden Freizeitlinien und ist ein Zugewinn an Lebensqualität in Alltag und Freizeit – und dies insbesondere für mobilitätsingeschränkte Personen aller Altersschichten.

Ein Ausbau des beschriebenen Angebots nach Thüringen zum Bahnhof Blankenstein könnte die Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr erheblich verbessern. Die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsangebote in Hinblick auf die Erreichbarkeit von weiterführenden Bildungseinrichtungen (Schulen, Hochschulen, Ausbildungsstätten) in Hof ist für Lichtenberg ein Standortfaktor.

Gutes Leben, Wohnen und Arbeiten in Lichtenberg bleibt und ist im wachsenden Maße eine Frage der Mobilität.

## 3.8.5 Verkehrsuntersuchungen 2019

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen zum Projekt Frankenwaldbrücke wurde durch die Projekta – Ingenieurgesellschaft Auerbach im Jahr 2019 u.a. der ruhende Verkehr bilanziert und verschiedenen Maßnahmen zur Verkehrsregulierung der Altstadt dargestellt und bewertet.

### 3.8.5.1 Ruhender Verkehr

#### Situation

Der Altstadtbereich von Lichtenberg kann verkehrlich wie folgt charakterisiert werden:

Auf Grund der relativ geringen Nutzungsintensitäten durch Gewerbetreibende und Einwohnende der Altstadt sind entsprechend relativ wenige Kfz-Fahrten im Altstadtbereich vorhanden.

In der Altstadtzufahrt am Henri-Marteau-Platz (St 2195) verkehren pro Normalwerktag rund 650 Kfz (beide Richtungen).

Parkflächen sind derzeit meist im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

#### Stellplatzbilanz Altstadt

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurden die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum bzw. soweit erkennbar auf privaten Grundstücken erfasst. Weiterhin wurden die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude aufgenommen. Für leerstehende Gebäude wurde eine Annahme getroffen. Ebenso wurden Ladengeschäfte



Parksituation am  
Waldenfelsplatz.  
© transform

(genutzte / ungenutzte) mit erfasst.

Für das Burghotel / Stadtkeller wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen in Verlängerung der Kirchgasse die Stellflächen für die Gäste vorgehalten werden können. Für das Restaurant Harmonie und den TSV Lichtenberg 1898 e.V. wird bei der Stellplatzbilanz ausgegangen, dass Stellplätze in einem bestimmten Bereich auf dem Waldenfelsplatz zur Verfügung stehen. Somit werden die drei Objekte Burghotel / Stadtkeller, Restaurant Harmonie und TSV Lichtenberg 1898 e. V. in der Stellplatzbilanz nicht weiter betrachtet.

Folgende weitere Randbedingungen sind bei der Bilanz mit eingegangen:

Je Wohneinheit wurde ein Stellplatz als Stellplatzbedarf angenommen. Ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von 1,5 bis 2,0 Pkw-Stellplätze / Wohneinheit, wie es oftmals für neue Wohngebiete festgelegt wird, ist für diesen Altstadtbereich ungeeignet.

Je Gewerbeinheit (Laden mit Verkauf, Gastronomie) zwei Stellplätze als Bedarf.

Rathaus pauschal fünf Stellplätze als Stellplatzbedarf.

Kirche und Gemeindehaus je drei Stellplätze als Stellplatzbedarf.

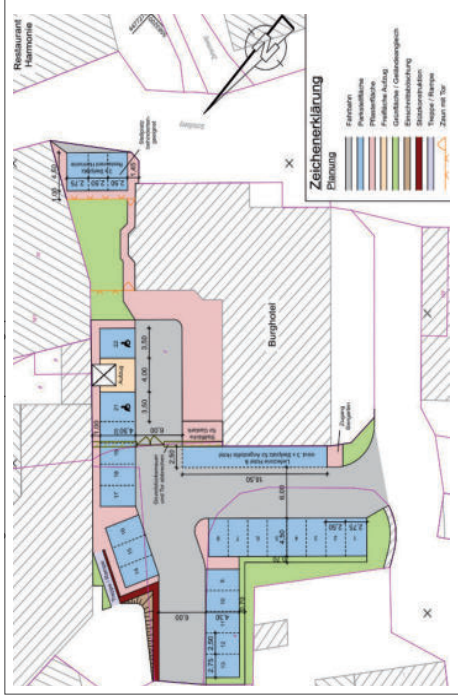
In Summe sind in der Altstadt von Lichtenberg rund 130 Stellplätze – einschließlich privater Stellplätze und nur bedingt geeigneter Stellplätze im öffentlichen Raum – vorhanden, wobei einige Längsparkstände im Bereich des Marktplatzes auch in Senkrechtaufstellung genutzt werden und so auch erfasst wurden

Der errechnete Bedarf an Stellplätzen für die Wohnnutzung beträgt 126 Stellplätze (= 126 erfassten Wohneinheiten), für Gewerbe einschließlich Rathaus und Kirchenhäuser beträgt der Stellplatzbedarf 29 Stellplätze. Da jedoch die Stellplatznachfrage der öffentlichen Stellplätze durch die Bewohnenden werktags in den Morgenstunden zurückgeht (sie fahren mit dem Pkw zur Arbeit), erhöht sich das verfügbare Stellplatzangebot für die Nachfrage durch Beschäftigte der Gewerbe- und öffentlichen Einrichtungen. Der Stellplatzbedarf für die Beschäftigten steigt in den Morgenstunden an und nimmt in den Abendstunden wieder ab.

#### Fazit

Somit kann von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Stellplatzangebot und Nachfrage ausgegangen werden, sofern dies mit den grundsätzlich knappen Flächenressourcen einer Altstadt bewertet wird. Dies gilt gleichfalls auch für die





Überprüfung Ausbau Umfeld Bergweg als Kfz-Stellplatz. Die Flächen sind teilweise in Privatbesitz und stehen momentan nicht zur Verfügung.  
© Verkehrsuntersuchungen 2019, Projecta Auerbach

Prognose der nächsten Jahre, da auch leerstehende Gebäude mit berücksichtigt wurden. Um den öffentlichen Raum von Kfz entlasten zu können, müssten allerdings alternative Stellplätze geschaffen werden.

### Schaffung von zusätzlichen Stellplatzangeboten für Bewohnende

Bereits 2019 gab es Überlegungen zur Schaffung eines weiteren Stellplatzangebotes für Bewohner der Altstadt von Lichtenberg. Unter anderem wurden folgenden Flächen für eine Nutzung für den ruhenden Verkehr betrachtet.

#### Waldenfelsplatz

Derzeit werden mittels variabler Absperregeländer (Ständer / Ketten) Bereiche vom Platz getrennt bzw. fahrzeugfrei gehalten. Mit diesem flexiblen Prinzip könnten auch zukünftig Bereiche des Waldenfelsplatzes eingezäunt werden, welche dann ausschließlich für Gäste / Besucher des Restaurants Harmonie bzw. des Vereinsheimes des TSV Lichtenberg 1898 e. V. vorbehalten sind. Bei Bedarf könnten so auch zukünftig die Bereiche in Abstimmung mit der Stadtverwaltung kurzfristig geändert werden (z. B. Burgfest).

Um jedoch den Waldenfelsplatz nahezu Kfz-frei zu halten, war im Jahr 2019 alternativ die Umgestaltung der Freiflächen um das Burghotel vorgesehen.

#### Freiflächen um Burghotel

Im Rahmen einer ersten Vorentwurfsplanung wurden für den Bereich um das Burghotel Varianten zur Schaffung von weiteren Stellplätzen geprüft.

Insgesamt können 28 vollwertige Stellplätze geschaffen werden. Weitere Stellplätze könnten nur auf diesen Flächen geschaffen werden, wenn entsprechende Parkdecks geschaffen würden. Überschlüssig könnten ca. 15 Stellplätze zusätzlich realisiert werden.

Die Freiflächen um das Burghotel liegen in privater Hand. Diese Flächen können nur in Kooperation mit den Eigentümer:innen entwickelt werden.

#### Anwohnerparkzone

Die Ausweisung einer Anwohnerparkzone im gesamten Stadtgebiet mit der notwendigen Parkraumüberwachung ist erst zielführend, wenn der Fremdvverkehr erheblich zunimmt.

### 3.8.5.2 Zufahrtsregulierungen Altstadt

Folgende drei Varianten für mögliche Zufahrtsbeschränkungen der Altstadt werden geprüft:

- Variante 1 - Status Quo
  - Variante 2 - Schranken/Pollersystem
  - Variante 3 - Beschilderung Einfahrtsverbot mit Ausnahmeregelungen
- Die Beibehaltung von Variante 1 - Status Quo wird aus verkehrplanerischer Sicht empfohlen. Bei zunehmenden Verkehren ist eine Zufahrtsbeschränkung abzuwägen.

Zur Regulierung des Parksuchverkehrs stellt sich die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs als ungeeignet dar.

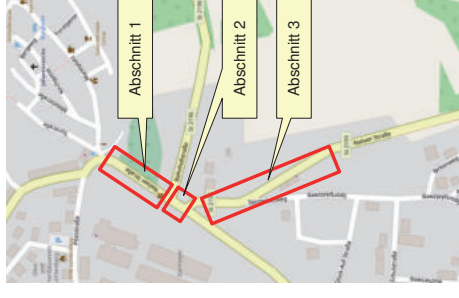
### 3.8.5.3 Gehwege

Bei zunehmenden Fußgängerverkehren im Zuge der Frankenalbrücken wird die Verbreiterung der Gehwege und ggf. die Markierung von Querungshilfen bzw. Tempo 30 in folgenden Abschnitten empfohlen,

- Abschnitt 1: Nailaer Straße zwischen Bahnhofstraße und Henri-Marteau-Platz
- Abschnitt 2: Nailaer Straße zwischen Bahnhofstraße und Bad-Stebener-Straße
- Abschnitt 3: Nailaer Straße zwischen Bad-Stebener Straße und südlichem Ortseingang

Der Bushalt im letztgenannten Abschnitt ist mangelhaft (Kein Buswartehäuschen, Gehweg unter einen Meter)

Für den Abschnitt Bahnhofstraße zwischen Nailaer Straße und Kirchsteig/Wiesenweg wird Tempo 30 und an der Kreuzung Bahnhofstraße/Nailaer Straße sowie Kirchsteig/Wiesenweg eine Querungshilfe empfohlen.



Abschnitte an der Nailaer Straße mit zu geringen Gehwegquerschnitten.  
© Verkehrsuntersuchungen 2019, Projecta Auerbach

## Stadt und Siedlungsentwicklung

### 3.9.1 Siedlungsgeschichte

Die umfassende Siedlungsgeschichte kann im KDK Modul 1 nachgelesen werden.

#### Siedlungsgeschichte bis 1945

Die Anfänge der Stadt Lichtenberg sind eng an die Erbauung der sog. „Lichtenburg“ geknüpft, unterhalb derer spätestens im Hochmittelalter eine Siedlung entstand. Die meisten älteren Chroniken sprechen von einer Ersterwähnung der Burg Lichtenberg bereits Ende des 8. Jh.

Entgegen der älteren Literatur neigen die jüngeren Forschungen und vor allem die Archäologie dazu, die Anfänge der Herrschaft Lichtenberg in das 11. oder 12. Jahrhundert und somit auf die Andechs-Meranier zurückzuführen.

Das urkundlich bezeugte Stadtrecht hält Lichtenberg seit dem 6. Februar 1337 inne.

Lichtenberg war Sitz einer selbständigen Herrschaft. Zunächst durch Vögte der jeweiligen Grundherren verwaltet, ist die Stadt Lichtenberg bzw. der Burgberg, später auch Schloss genannt, seit 1414 auch Wohnsitz der jeweiligen Herrschaft, was vor allem den Bereich des Burgbergs baulich Jahrhundertlang nachhaltig prägte. Die Lichtenburg entspricht dabei weitgehend dem Kriterium der klassischen Ganerbenburg: zumindest zeitweilig teilten sich mehre Besitzer Burg, Herrschaft und somit auch die Kosten.

Nach wechselnden Herrschaften war die Stadt von 1428 bis 1618 freies Eigen der Herren von Waldenfels in Lichtenberg. Das sog. „Waldenfels'sche urbanium“ aus dem Jahre 1565 beschreibt die zur Herrschaft gehörigen Besitzungen: Neben der Stadt Lichtenberg gehören u.a. einige Dörfer, Mühlen und Gehöfte zum Herrschaftsgebiet.

1628 wurde Lichtenberg zu einem markgräflichen Amt im Fürstentum Bayreuth und die Grundherren von Lichtenberg waren nunmehr die Hohenzollern. Mit der Abdankung von Markgraf Karl Alexanders zugunsten von Friedrich Wilhelm II. von Preußen im Jahr 1791 endete die Herrschaft der Markgrafen von Brandenburg-Bayreuth. Schon 1792 übernahm König Friedrich Wilhelm II. die Regierung. Er beauftragte noch im selben Jahr Alexander von Humboldt, damals preußischer Bergassessor, die neuen Besitzungen geologisch und bergmännisch zu erschließen und so den Bergbau in der Region wiederaufleben zu lassen.

Im Oktober 1806 wird das Fürstentum Bayreuth und somit auch Lichtenberg im Zuge des Dritten napoleonischen Krieges durch französische Truppen besetzt. Es fiel schließlich am 23. Februar 1810 im Staatsvertrag von Paris zusammen mit der restlichen „Provinz Bayreuth“ an Bayern.

Als wichtige Etappe in der Geschichte Lichtenbergs ist weiterhin die Ausbildung der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund der neu geschaffenen Behörden- und Verwaltungsstrukturen ab 1848 zu nennen, und schließlich die Eingliederung des Königreichs Bayern in das neu gegründete Deutsche Reich (1871) sowie die infolge der Revolution erfolgte Errichtung des Freistaates Bayern (1918).



Lichtenberg von Süden im Jahr 1678.  
Gut erkennbar ist die Stadtbefestigung mit Toren und Türmen sowie die beiden Bergfriede.  
© Archiv Welte

Mit dem Selbstverwaltungsgesetz von 1919 und der 1952 verabschiedeten Gemeindeordnung, die die gemeindliche Selbstverwaltung erneuerte und die Wahl der Bürgermeister durch das Volk bestätigte, sind weitere wichtige Etappen genannt.

#### Siedlungsgeschichte nach 1945

Die Stadt Lichtenberg war nach Ende des Zweiten Weltkrieges stark von der Lage an der innerdeutschen Grenze geprägt. Neben den unmittelbaren Folgen der Grenzziehung hatte die Stadt den Abzug bzw. die Stilllegung öffentlicher Einrichtungen (Finanzamt, Grenzpolizei, Bahnhof, Volksschule) zu bewerkstelligen.

1976 wird das Freizeit- und Erholungszentrums, Campingplatz, Sporthalle und Ferialsiedlung am Frankentalsee eröffnet. Lichtenberg entwickelt sich zur Fremdenverkehrsgemeinde, insbesondere für Berliner Feriengäste.

1980 wird die Villa Marteau vom Bezirk Oberfranken übernommen und als internationale Musikbegegnungsstätte wiederbelebt. Seit 1982 finden hier Meisterkurse und ein internationaler Violinenwettbewerb in Tradition des Geigenvirtuosen Henri Marteau statt. Nach vielen Jahren intensiver Planung wird im Jahr 2021 der Neubau des unterirdischen Konzertsaals eröffnet. Erstklassigen Auftakt- und Abschlusskonzerte finden mit dem neuen spektakulären Bauwerk einen exzellenten Rahmen und wieder zunehmenden Zuspruch in der Region.

Lichtenberg wendet 1975 die Eingemeindung mit dem Markt Bad Steben in Zuge der Gebietsreform ab. Eine kurzzeitige Verwaltungsgemeinschaft mit Bad Steben wird 1980 wieder aufgelöst. Seitdem bildet Lichtenberg mit Issigau eine Verwaltungsgemeinschaft. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist die Stadt Lichtenberg.

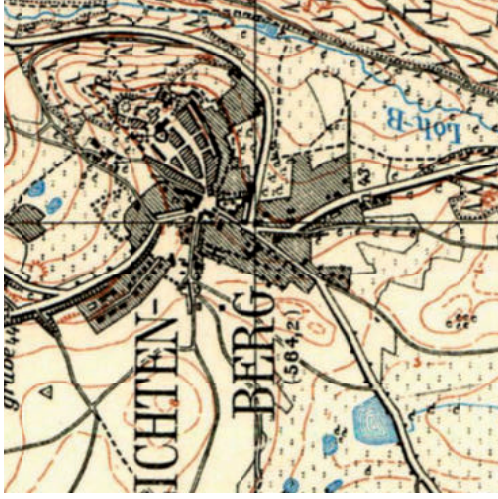
Lichtenberg wandelt sich zum Wohn- und Pendlerstandort. Die Bedeutung der Altstadt als Versorgungsstandort nimmt sukzessive ab. 1986 beginnt die Altstadt-sanierung.

Mit der Öffnung des „eisernen Vorhang“ steht Lichtenberg vor einem erneuten Strukturwandel, alte Verbindungen nach Thüringen werden wieder aufgebaut. Daraus entwickelte sich bspw. die Initiative Deutsches Wanderdrehkreuz und die Planungen zu einem Nahwärmenetz mit Blankenstein.





Lichtenberg 1852/53, 1939, 1976 und 2022.  
© Zeitreise Bayerisches Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung



Mit dem Leitbildprozess für die Stadt Lichtenberg im Jahr 2012 werden neue Impulse für eine positive Entwicklung der Stadt gesetzt. Seitdem werden wegweisende Projekte und Maßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen der Ausbau der Kinderbetreuung mit Neubau des Naturkindergartens durch die evang.-luther. Kirchengemeinde (2022) sowie der Abbruch des in die Jahre gekommenen Freizeit- und Erholungszentrums mit Umgestaltung und Renaturierung des Frankwaldsees (2022).

Als künftige touristische Attraktion im Landkreis Hof und Frankenswald wird das Projekt Frankenswaldbrücke durch den Landkreis Hof vorangetrieben. Im Jahr 2018 hatte sich eine Mehrheit der Bürger:innen in Lichtenberg für das Brückenbauprojekt ausgesprochen.

### 3.9.2 Siedlungsentwicklung

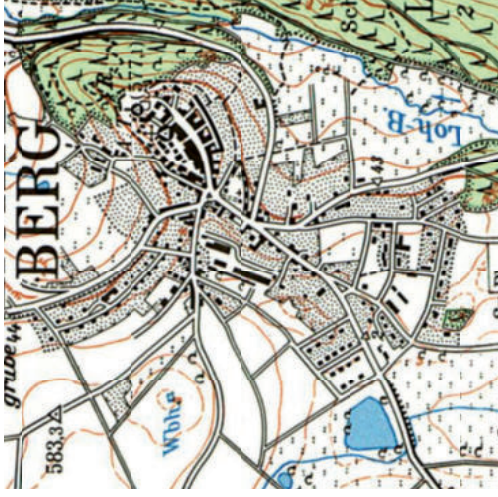
Eine umfassende Darstellung der Siedlungsentwicklung kann im KDK Modul 1 nachgelesen werden.

#### Siedlungskern und Anfänge der Stadt Lichtenberg

Lichtenberg gehört zu den beiden einzigen mittelalterlich befestigten Städten im heutigen Raum Naila und zählte zusammen mit Schwarzenbach zu der größten Adels Herrschaft in der Region.

Als Siedlungskern Lichtenbergs kann der alte Burgbereich angesehen werden. Im Schutz der Burganlage bzw. des späteren markgräflichen Schlosses konnte sich auf dem Höhenrücken im Winkel zwischen Muschwitz und Selbitz der Ort fortdauern entwickeln.

Unmittelbar anschließend an die Burg Richtung Westen entstand entlang des Hauptzufahrtsweges ein Straßenmarkt mit beidseitiger zunächst wohl loser, später jedoch geschlossener Bebauung. Zwei Tore führten in die Stadt. Das Haupttor am Unteren Markt und ein weiteres Tor etwa mittig in der nördlichen Stadtbefestigung. Als Lichtenberg 1337 die Stadtrechte erhielt ist es wohl bereits vollständig befestigt, weist jedoch innerhalb der Stadt noch Freiflächen auf.



#### Lichtenberg im Hoch- und Spätmittelalter

Es gibt weder zur Stadt Lichtenberg selbst, noch zur Struktur der mittelalterlichen und der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung gesicherte archäologische Hinweise, zumal letztere in Folge des bundesständischen Krieges 1554 vollständig geschleift und ab 1560 komplett neu errichtet wurde.

Nach dem Hauptdurchzug des Straßenmarktes wuchs Lichtenberg vermutlich zunächst im Norden weiter um die 1444 erstmals erwähnte Kirche St. Johannes, den Kirchhof und das Pfarrhaus bzw. im Bereich des Zuweges zum sog. hinteren Tor. Somit kam der Achse Schloss- Marktplatz- Kirche-Pfarrhof wohl schon sehr früh eine Zentrumsfunktion zu. In diesen Bereichen sind entsprechend auch die ältesten Güter zu verorten.

#### Siedlungsentwicklung innerhalb der Stadtmauern bis frühe Neuzeit

Ausgehend von den Kernbereichen des historischen Ortes (Burg, Straßenmarkt und Kirchlehen) entstanden zur Erschließung des teilweise steil abfallenden Geländes innerhalb der Stadtmauern parallel zum Markt und zur Stadtmauer verlaufende Gassen, früher als „Winkel“ bezeichnet.

Ab 1562 wurde die Burg Lichtenberg nach der Zerstörung 1554 im Bundesständischen Krieg wiederaufgebaut und im Stil der Renaissance erweitert. Auch die Stadt erhielt im Zuge dessen eine neue Befestigung und ist von einer hohen Ringmauer mit umlaufenden (hölzernen) Wehrgängen eingefasst. Die Stadt zählt zu diesem Zeitpunkt 67 zinspflichtige Häuser, neben den zinsfreien Gebäuden wie zum Beispiel dem Rathaus. Die Bebauung an der südlichen und nordwestlichen Stadtmauer entsteht.

Wohl bereits 1580 wird der Kirchhof an der Kirche St. Johannes aufgegeben und an seine heutigen Standort an die Nailaer Straße verlegt. Das Areal des alten Kirchhofes um die Pfarrkirche wird vermutlich zeitnah aufgesiedelt.

Es ist von einer verstärkten Nachverdichtung innerhalb der Stadtmauern etwa ab dem späten Mittelalter bzw. spätestens in der frühen Neuzeit auszugehen.

#### Siedlungsentwicklung in der sog. Vorstadt

Vermutlich setzt zeitgleich mit der Nachverdichtung innerhalb der Stadtbefestigung eine Verlagerung der Bürgerscheune vor die Stadtmauer (an die heutige Torstraße, Poststraße, Lobensteiner Straße und Nailaer Straße bzw. Bad Strebener





Straße) ein. Scheunentrümmer entstanden in radialer Lage an den Ausfallstraßen. Diese Scheunentrümmer durften lange Zeit die einzigen Bauten außerhalb der befestigten Altstadt gewesen sein.

Wohl ebenfalls als Folge innerstädtischer Nachverdichtung geschah wohl zeitgleich auch die Verlagerung der „Stadtgärten“ aus der Stadt heraus und weg von den hausnahen Lagen an die gemäßigten Hänge im Süden und Norden der Altstadt.

Spätestens mit dem Aufblühen des Bergbaus im 18. Jh. errichtete man schließlich auch einige wenige bürgerliche Wohngebäude vor der Stadtmauer und hier vermutlich im Bereich der Torstraße und am heutigen Henri-Marteau-Platz.

### **Siedlungswachstum nach 1900**

Eine jüngere Aufsiedlung ab der Mitte des 19. Jh. vollzog sich in der Vorstadt und dort vor allem entlang der Ausfallstraßen bzw. am heutigen Henri-Marteau-Platz. Bis zum Beginn des 20. Jh. hielt sich das Siedlungswachstum in Grenzen und beschränkte sich auf den engeren Bereich um die Altstadt herum, u.a. die heutige Torstraße und den Henri-Marteau-Platz.

Erst die Anbindung an das Eisenbahnnetz im Jahr 1901 stellte eine erste wichtige Weiche zur Aufsiedlung des Talraums unterhalb der Stadt in der Hölle. Die Eisenbahn bot vor allem einen Anreiz zur Ansiedlung für neue Industrie- und Gewerbebetriebe, die vor allem um 1900 ein Motor der Siedlungsentwicklung werden sollten. Darüber hinaus legte sie jedoch auch den Grundstein für den Tages- und Erholungstourismus in Lichtenberg.

Um 1900 bis in die 1920er Jahre erfolgte im Zuge dessen nochmals eine Phase der Bautätigkeit auch innerhalb der Stadtmauern: dem Zeitgeist entsprechend vor allem auf Grundstücken „in bester Lage“, vgl. u.a. Villa Waldfrieden und Villa Klein. So wurde Lichtenberg spätestens mit der Eröffnung der Bahnlinie von Blankenstein/Thür. über Lichtenberg durch das Höllenthal nach Marxgrün im Jahr 1901 Ziel zahlreicher Sommerfrischler, von denen einige hier Wohnsitz nahmen. Aber auch Einheimische wie der Unternehmer Jungkunz errichteten Anfang des 20. Jh. repräsentative, villenähnliche Wohnbauten in Lichtenberg.

Siedlungsentwicklung ab dem zweiten Weltkrieg  
Eine Sonderstellung im Bereich der Siedlungsentwicklung nimmt das Reichsarbeitsdienst-Lager (RAD-Lager), später als Lungenheilstätte bzw. Kinderheim genutzt, im Nordwesten der Altstadt an der Gartenstraße ein. Dazu gehören eine Reihe von für die 1930er Jahre typische, kleine Siedlungshäuser mit steilen Satteldächern. Die jüngeren Siedlungserweiterungen der 1950er/1960er Jahre erfolgten sowohl dort, als auch vor allem entlang der Straße nach Bad Steben und schließlich in den 1970er/1980er Jahren im Bereich westlich und südwestlich der Altstadt und hier südlich des Carlsgrüner Weges, u.a. im sog. Rübengarten und auf der Kappel sowie im Quellenstein. In der Folgezeit dehnte sich der Ort dementsprechend nicht nur im Talraum der Selbstitz aus, sondern kontinuierlich vor allem in südwestliche, westliche und nordwestliche Richtung auch auf der Hochfläche. Der Altort innerhalb der ehemaligen Stadtmauern hingegen, wo sich bisher das herrschaftliche bzw. städtisch-handwerkliche Gepräge insgesamt gut erhalten hat, erfuhr im Laufe der Jahrhunderte vor allem in Grundriss und Stadtgefüge kaum größere Veränderungen. Diese beschränken sich hauptsächlich auf die bauliche Substanz, die in Folge der Stadtbrände wohl zumindest im Stadtbild kaum noch mittelalterlichen Bestand aufweist. Sicherlich älter sind jedoch die teilweise unter den Gebäuden des 19. Jh. befindlichen Keller vor allem im Bereich des Marktplatzes und der Brauhausstraße, die sich zumeist noch auf die Vorgängerbauung beziehen. Außerdem weisen einige Gebäude insbesondere am Marktplatz gewölbte Erdgeschosse auf, die ebenfalls älter datieren, so unter anderem das Baudenkmal Marktplatz 31. Es ist somit innerhalb der Gebäude teilweise mit älteren Kernen zu rechnen.



*Luftbild von Lichtenberg mit relevanten baulichen Strukturen.  
© Daten Bayerische Vermessungsverwaltung,  
Darstellung transform*

## **3.10 Siedlungs- und Nutzungsstruktur**

Das Stadtgebiet von Lichtenberg heute lässt sich in folgende Bereiche gliedern:

- die historische Altstadt mit der Burgruine,
- die älteren Siedlungserweiterungen entlang der Ausfallstraßen,
- die jüngeren Siedlungsgebiete westlich und südwestlich der Altstadt mit Wohnflächen und vereinzelten Gewerbeflächen,
- das Freizeit- und Naherholungsgebiet am Frankwaldsee südlich der Stadt,
- die umliegenden Weiler Anger, Dörfles, Blechschmidtenhammer.

Eine umfassende Darstellung zur historischen Siedlungsstruktur kann im KDK Modul 1 nachgelesen werden.



### 3.11

## Innenentwicklung und Wohnbau

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die Innenentwicklungs- und Wohnbaulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet erhoben und bilanziert. Diese setzen sich aus Baulücken, bestehenden Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan (Vorratsflächen), sowie aus Gebäudeleerständen zusammen.

### 3.11.1 Innenentwicklungs- und Wohnbaulandpotenziale

#### Baulücken

Als Baulücken wurden Potenzialflächen für Wohnungsbau erfasst, die planungsrechtlich über einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert, oder deren Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB als „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ einzustufen ist.

In der Stadt Lichtenberg konnten rund 4,61 ha an Baulücken ermittelt werden. Im Falle einer Einzelhausbebauung könnten damit schätzungsweise 60 Baurechte geschaffen werden. Bei einer verdichteten Bauweise über das klassische Einzel- oder Doppelhaus hinaus, läge die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten höher. Der Bebauung von Baulücken im erschlossenen Innenbereich sollte nach dem Grundsatz der Innenentwicklung grundsätzlich die höchste Priorität eingeräumt werden. Dadurch wird ein Beitrag zu einer kompakten Siedlungsentwicklung mit Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geleistet.

#### Sonstige Innenentwicklungspotenziale

Soweit diese im Rahmen der Bestandserfassung erkennbar waren, enthält die Aufstellung der Baulücken bereits eindeutige Nachverdichtungspotenziale, wie die bauliche Verdichtung größerer Innenbereichsgrundstücke in zweiter Reihe. Sonstige Nachverdichtungspotenziale durch An- und Ergänzungsbauten, Aufstockungen etc. werden im Rahmen der Potenzialanalyse aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht berücksichtigt. In diesen Fällen bedarf es detaillierter Untersuchungen im Einzelfall zur Überprüfung der baurechtlichen Möglichkeiten mit Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Restriktionen.



*In Lichtenberg konnten rund 4,61 ha an Baulücken ermittelt werden. Im Falle einer Einzelhausbebauung könnten damit schätzungsweise 60 Baurechte geschaffen werden.*

© Datenbasis Stadt Lichtenberg 2024, Darstellung dwplaning



*Gebäudeleerstand konzentriert sich in der Altstadt und im Kreuzungsbereich Bad Stebener / Nailaer Straße.  
© transform*

#### Bestehende Wohnbauland- und Gewerbeflächenpotenziale

Neben den Baulücken wurden bestehende Wohnbaulandpotenziale auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2011 ermittelt. Der Flächennutzungsplan stellt Vorratsflächen für Gewerbe- und Wohnbauflächen dar. Durch eine Überlagerung des Flächennutzungsplanes mit dem Bestand konnten rund 8,74 ha Wohnbaufläche ermittelt werden, die bis heute ungenutzt, bzw. nicht realisiert sind. Dazu kommen rund 3,6 ha ungenutzte Gewerbeflächenpotenziale.

#### Rücknahme von Potenzialflächen

Für Wohnbauflächenpotenziale mit insgesamt rund 5,66 ha Grundstücksfläche wird eine Rücknahme empfohlen. Es handelt sich hierbei um Flächen, die nach Einschätzung der Stadt Lichtenberg auch aus langfristiger Perspektive keine Aussicht auf Realisierung haben und den prognostizierten Wohnbaulandbedarf übersteigen.

#### Gebäudeleerstände

Insgesamt sind 18 Anwesen von Leerstand betroffen. Davon liegen allein 9 im Bereich der Altstadt. Leerstände außerhalb der Altstadt treten weitgehend punktuell auf. Eine Häufung ist lediglich im Kreuzungsbereich Bad Stebener Straße / Nailaer Straße erkennbar.

#### Aktivierbarkeit der Wohnbauflächenpotenziale

Bestehende Baulücken und Wohnbaulandpotenziale wären grundsätzlich als planungsrechtlich gesichert bzw. als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelbar einzustufen.

Vor dem Hintergrund des Einfügegebots nach § 34 BauGB ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Baulücken in den Wohngebieten nur bedingt Mietwohnungs- oder Geschosswohnungsbausegment bebaut werden können. Geeigneter erscheinen dafür die Wohnbaulandpotenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen könnte ein bedarfsgerechtes städtebauliches Konzept entwickelt werden.

### Wohnbaulandbedarf

Der zukünftige Wohnbaulandbedarf der Stadt Lichtenberg wurde über das Instrument „Wohnbaulandbedarf“ der Flächenmanagementdatenbank (FMD 4.2.2) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass es Bevölkerungsvorausrechnungen bei Gemeinden mit wenigen Einwohnern wie Lichtenberg an Aussagekraft mangelt. Die Entwicklung der Sterbefälle und Geburten sowie die Zu- und Wegzüge haben einen stärkeren Einfluss auf die Bevölkerungszahl als bei größeren Gemeinden.

Auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird zunächst der Neubeitrag an Wohnheiten erhoben. Die erforderlichen Datensätze für die Berechnung entstammen der GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik und umfassen im Fall von Lichtenberg den Zeitraum 2022-2033. Keine Berücksichtigung findet der sogenannte „Auflockerungsbedarf“, welcher sich durch den Rückgang der Belegungsdichte von Wohnheiten im Bestand ergibt. Der Rückgang erklärt sich allgemein durch den Trend zu einem höheren durchschnittlichen pro-Kopf Bedarf an Wohnfläche und insbesondere durch die Zunahme kleinerer Haushalte der Altersgruppe 55+. Auf Grundlage der Haushaltsprognose des BBSR wird der „Auflockerungsbedarf“ im Freistaat Bayern bis zum Jahr 2040 mit 0,14% jährlich angenommen. Allgemein gültige Richtgrößen für die Bezifferung des Auflockerungsbedarf bestehen nicht.

Das Prognoseergebnis für das Jahr 2033, bei einem Prognosezeitraum von 11 Jahren auf der Datenbasis von 2022 ergibt einen Bedarf von:

**-157 Wohnungen  
und einem  
Wohnbaulandbedarf von -10,0 ha.**

### 3.11.2 Fazit Innenentwicklung und Wohnbauland

Auch mit Berücksichtigung der statistischen Unsicherheiten der Bevölkerungsprognose sowie dem Auflockerungsbedarf von Wohnheiten kann für Lichtenberg kein nennenswerter Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2033 festgestellt werden.

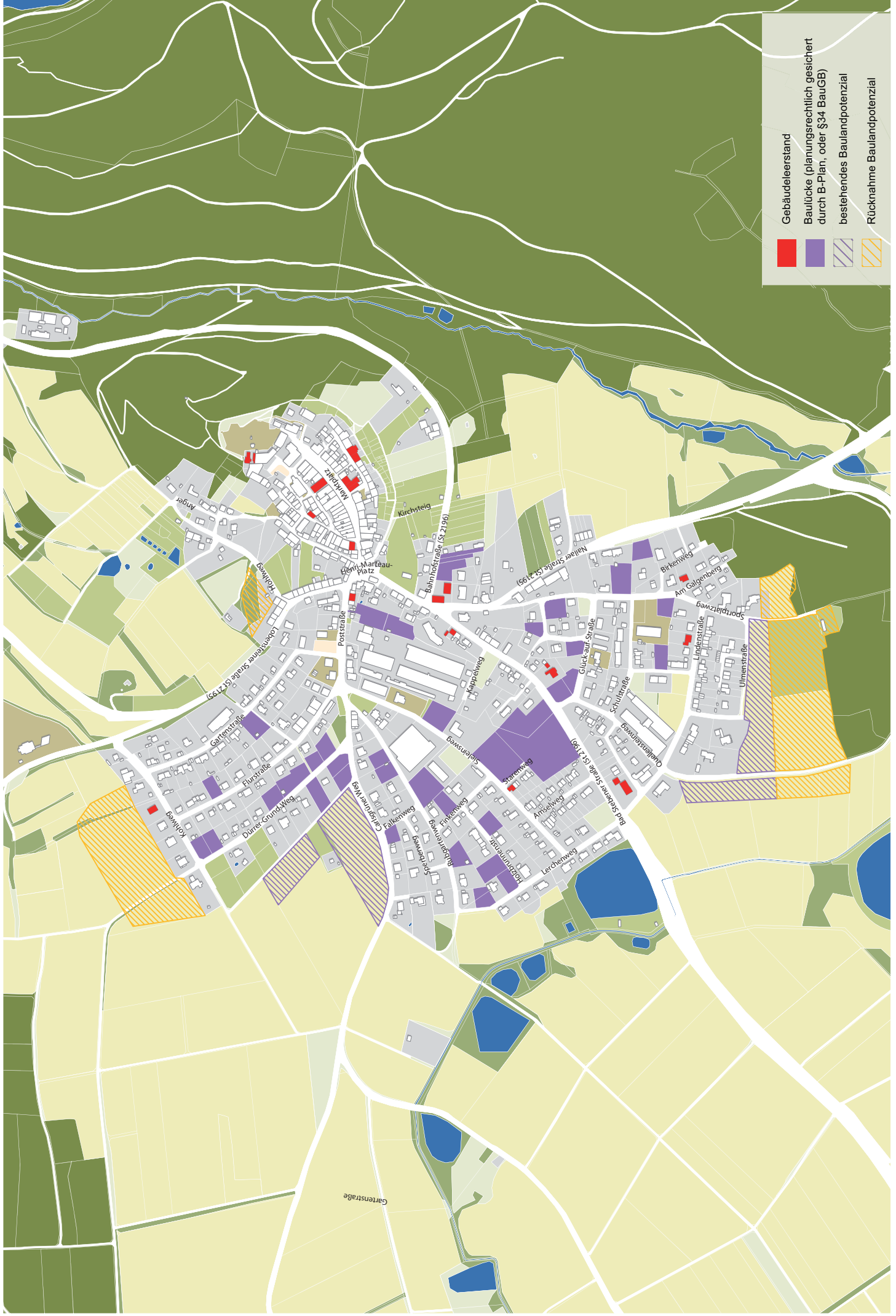
Der Fokus der Wohnbauflächenentwicklung sollte daher zukünftig in erster Linie auf der Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen liegen. Durch die Vermeidung von Leerständen und die Abschwächung von Remanenzeffekten kann der Auflockerung und Abnahme entgegengewirkt und eine bestmögliche Auslastung der bestehenden Infrastruktur angestrebt werden. Der steigende Anteil älterer Menschen zeigt die Bedeutung seniorengerechter Wohnangebote auf, die im Lichtenberger Wohnungsbestand unterrepräsentiert sind. Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere in den Baugebieten außerhalb der Altstadt, die einen nennenswerten Anteil von Bewohnern über 65 Jahren haben, künftig grö-

ßere Remanenzeffekte zu erwarten sind. Hier gilt es, den älter werdenden Bewohnern adäquate und altersgerechte Alternativwohnangebote in Lichtenberg und eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur zur Verfügung stellen zu können.

Die Stadt Lichtenberg betreibt seit Jahren ein intensives Leerstands- und Innenentwicklungsmanagement auf ehrenamtlicher Basis mit sichtbarem Erfolg. Aufgrund der geringen Gemeindegröße besteht in der Verwaltung zudem ein guter Überblick über potenzielle Baugrundstücke und die Interessen der Eigentümer. Nach Aussage der Verwaltung konnten in den letzten Jahren zahlreiche Grundigentümer davon überzeugt werden, ihre Baulücken an Bauwillige oder die Stadt zu veräußern. Über eine Immobilienbörse auf der Internetseite werden zudem Baugrundstücke gezielt vermarktet und mit einem Baugebot innerhalb von 5 Jahren versehen. Durch die intensiven Bemühungen konnte die Realisierungsquote der Baulücken erhöht werden. Grundsätzlich haben Eigentümer individuelle Gründe, warum sie ihre Baugrundstücke nicht, oder noch nicht bebauen wollen. Eine mittel- oder langfristige Bebauung ist jedoch im Zuge eines Eigentümer- oder Generationenwechsels nicht auszuschließen

Abbildung auf der  
folgenden Doppelseite:  
Innenentwicklungs- und  
Wohnbaulandpotenziale.  
© Kartengrundlage  
Bayerische Vermessungs-  
verwaltung, Daten Stadt  
Lichtenberg 2024, Dar-  
stellung dwplanung.





- Gebäudeerstand
- Baulücke (planungsrechtlich gesichert durch B-Plan, oder §34 BauGB)
- bestehendes Baulandpotenzial
- Rücknahme Baulandpotenzial

## 3.12

### Ortsbild, bauliches Gefüge und Denkmalschutz

Die folgenden Kapitel können im KDK Modul 1 nachgelesen und sind in dort im Detail ausgeführt.

#### 3.12.1 Räume und Bauten des historischen Stadtbildes

##### Ensemble Altstadt Lichtenberg

Der historische Altstadt ist nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz als Ensemble ausgewiesen und umfasst die Altstadt in ihren mittelalterlichen Grenzen. Es handelt damit um ein sog. Flächendenkmal, das neben den Gebäuden auch Straßen, Plätze, Grünräume und Gewässer umfasst. Innerhalb des Ensembles liegt am östlichen Rand der Hochfläche die Burgruine, unterhalb etwas abseits des Marktplatzes die Pfarrkirche St. Johannes mit dem zugehörigen Pfarrhaus. Das bürgerliche Pendant zum ehem. herrschaftlichen Burgareal bildet die sichelförmig verlaufende Hauptachse des Marktplatzes mit ihren Handwerker- und Bürgerhäusern. Das Ensemble umfasst dabei vor allem den Bereich innerhalb der historischen Stadtbefestigung und schließt so neben den Resten der ehem. markgräflichen Burg auch die ehem. als Winkel bezeichneten, parallel zum Markt verlaufenden Erschließungsgassen mit ein.

##### Nähebereich Altstadt

Das Untersuchungsgebiet ist hingegen weiter gefasst und reicht im Norden über die ehem. Stadtmauer hinweg, das Areal des historischen Pfarrgartens einschließend, über die Torstraße und die alte Scheunenreihe entlang der Lobensteiner Straße. Im Westen schließt es den Henri-Marteau-Platz mit ein. Im Süden und Südosten dehnt es sich ebenfalls über die historischen Grenzen hinweg aus und schließt die unmittelbar unterhalb der Brauhausstraße gelegenen Hanggärten und Streuobstwiesen mit ein. Damit deckt das Untersuchungsgebiet den historischen Ortskern, wie er sich auf der Uraufnahme des Jahres 1852/53 darstellt, vollständig ab.

##### Bauliche Werte und denkmalpflegerische Interessen

In der Karte der Denkmalpflegerischen Interessen (siehe folgende Seiten) sind außer dem Ensemble und dem Untersuchungsgebiet auch die nachrichtlich aus der Denkmalliste übernommenen Einzeldenkmäler (magenta) eingetragen. Außerdem wurden anhand vorgegebener Kriterien sog. stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude ermittelt (orange). Ihnen kommt ein Eigenwert im Sinne eines Geschichtszeugnisses zu, vielfach auch ein struktureller Wert, wobei letzterer nicht zwingend ist.

Als stadtstrukturprägend (gelb) sind Bauten eingestuft, die primär als Beitrag für das größere Ganze von Bedeutung sind. Das heißt, sie haben einen v.a. strukturellen Wert als Bestandteil des Gesamtkontextes (der Gesamtstruktur), auch unabhängig von gegebenenfalls verdeckten sonstigen Werten (Eigenwert).

Alle Gebäude, auch solche ohne eine konkrete Zuordnung, haben innerhalb des Ensembles grundsätzlich Bedeutung als Teilmenge des Flächendenkmals, d.h. auch diese Gebäude (grau) sind vor jeder Veränderungsmaßnahme auf deren Wertigkeit zu überprüfen.

Im KDK werden die denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten, ortsbildprägenden Räume und Bauten zusammenfassend gewürdigt. Die objektweise Beschreibung dieser Räume und Bauten erfolgt in der Fotodokumentation.



Luftbild von der Altstadt mit Burgruine Lichtenberg.  
© Stadt Lichtenberg

##### Archäologische Belange und Bodendenkmäler

Die auf den folgenden Seiten abgebildete Karte „Archäologie“ zeigt die nachrichtlich übernommenen und in der Bayerischen Denkmalliste aufgeführten Bodendenkmäler.

Aufgrund der Siedlungsentwicklung ist allem voran mit archäologischen Siedlungsspuren im Bereich der heute ruinösen Burganlage von Lichtenberg zur rechnen. Dazu zählen vor allem untertägige Reste der hoch- und spätmittelalterlichen Vorgängerbauten sowie der in der frühen Neuzeit bestehenden Schloss und Festungsanlage. Im Bereich der Altstadt sind Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der befestigten Kernstadt und der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Lichtenberg anzunehmen. Auch der Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes Baptista ist archäologisches Erwartungsgebiet. Aufgrund der wechselhaften Baugeschichte und der zahlreichen Zerstörungen und der Verlegung des Kirchhofes im Zuge der Reformation 1580 muss in diesem Bereich von untertägigen Spuren des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit ausgegangen werden, darunter solche von Vorgängerbauten und Grufbestattungen innerhalb der Pfarrkirche. In den Näherungsbereichen der Kirche und hier vor allem im Bereich nördlich derselben am heutigen Bergweg, wo sich einst der alte Kirchhof erstreckte, ist überdies mit Resten von Erdbestattungen zu rechnen.

Archäologische Belange greifen sicher auch im Bereich der südwestlich bis nordwestlich vorgelagerten frühneuzeitlichen Vorstadt wie sie sich in der Uraufnahme von 1852/53 darstellt und hier vor allem im Bereich Henri-Marteau-Platz und Torstraße, Lobensteiner Weg, östlicher Abschnitt Poststraße und nördlicher Abschnitt Nailaer Straße, außerdem auf dem Areal der Siedlung am Anger.

##### Zusammenfassende Würdigung der Altstadt von Lichtenberg

Die bis 1628 ausschließliche in adeligem Besitz befindliche Stadt Lichtenberg zeichnet sich durch ihre markante topografische Lage auf einem nach drei Seiten steil abfallenden Sporn oberhalb des Hölleentalgrundes mit der mäandrierenden



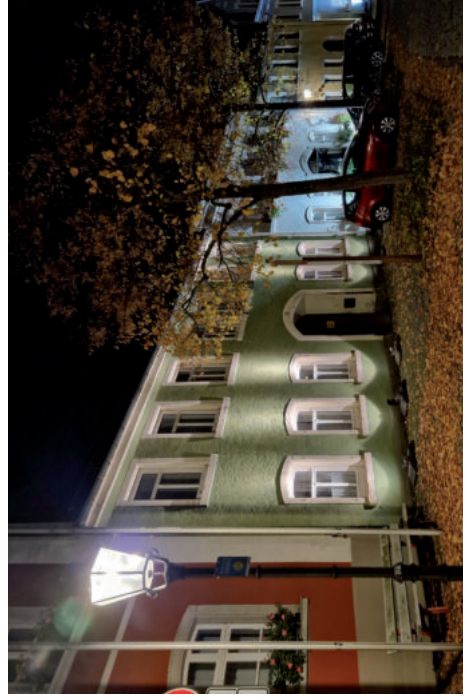
Selbitz aus. Die umgebende Kulturlandschaft wurde jahrhundertlang bergmännisch genutzt, und begründete somit einst den Wohlstand der Stadt Lichtenberg mit.

Als Keimzelle und zugleich Ursprung der Stadt kann die heute nurmehr in Ruinen erhaltene Lichtenburg gelten, die wohl spätestens im 12. Jh. an dieser Stelle erbaut wurde. Westlich derselben auf dem Kamm des Lichtenberger Sporns erstreckt sich die Altstadt mit dem gleichsam als Rückgrat der Stadt fungierenden Straßenmarkt. Wie die Burg selbst, so war auch die Stadt einst stark befestigt und von Bastionen und Wachtürmen umgeben, die heute jedoch nicht mehr erhalten sind.

Nicht nur aufgrund ihrer stets innerhalb der historischen Grenzen gewachsenen Altstadt, sondern auch in ihrer Außenwirkung vor allem nach Süden und Osten zeigt sich die Stadt jedoch nach wie vor als Festungsstadt, vor allem durch die geschlossene Baureihe der Brauhausstraße, die den Verlauf der alten Stadtmauer nachzeichnet sowie die hohen Mauern der Burgruine Lichtenberg. Durch die ausgedehnten Grünflächen im Norden und Süden und den Stadt- bzw. Burghag im Osten ist Lichtenberg noch heute an drei Seiten von Grün umgeben, was die Wirkung noch verstärkt. Der Turm der Pfarrkirche St. Johannes aus dem Jahr 1672, der 1936 auf den Grundmauern des alten Treppenturmes des 1682 abgebrannten herrschaftlichen Palas erbaute Aussichtsturm und der Turm des Rathauses prägen zusammen mit dem 1912 vollendeten dominanten Neubau des alten Rentamtes heute die Stadtsilhouette. Die Dachlandschaften bestimmen der für die Region seit dem 19. Jh. typische dunkle Schiefer. Das Ensemble Altstadt und Burg Lichtenberg ist somit landschaftsprägend.

Das Stadtgefüge mit dem breiten Straßenmarkt sowie das Parzellensystem geht im Wesentlichen mindestens auf das hohe Mittelalter und die frühe Neuzeit zurück, wengleich die bauliche Substanz überwiegend vor allem auf den Wiederaufbau nach den Stadtbränden im 19. Jh. zurückgeht.

Beeindruckend ist die Anzahl des überkommenen Baubestandes in Form von zahlreichen Bürger- bzw. Handwerkerhäusern, die zumeist auf die den Wiederaufbau nach den beiden großen Stadtbränden 1814 und 1869 zurückgehen und überwiegend schlichte, dabei aber qualitativ hochwertige Putzfassaden aufweisen. Auch besitzt die Stadt neben der ausgedehnten Burgruine der Lichtenburg einige hochwertige Baudenkmäler wie etwa die im Kern aus dem 15./16. Jh. stammenden Pfarrkir-



Die Gebäude am Marktplatz sind nach den großen Stadtbränden im 19. Jahrhundert wieder aufgebaut worden.  
© transform



Schriägluftbild um 1920.  
© Archiv Welte

che St. Johannes samt Pfarrhaus des 19. Jh., das eng mit der lokalen Herrschaftsgeschichte verflochtene alte Forsthaus, vormals Fabianshaus, aus dem 18. Jh. und dem historisierenden Rathaus als Symbol der Bürgerschaft und Gegenpol zum einst herrschaftlichen Burgbereich. Diese Sondergebäude bilden zusammen mit dem Straßenmarkt gleichsam das Grundgerüst des historischen Ortes. Daneben hat sich besonders im Bereich des Marktplatzes der bis heute den Mittelpunkt des Ensembles bildet, auch eine Reihe von bürgerlichen Gebäuden erhalten. Alles in allem besitzt die Stadt Lichtenberg so einen hohen Überlieferungsgrad und ein authentisches Stadtbild.

Durch den Anschluss an die Eisenbahn und die im Zuge dessen erstarkende, lokal ansässige Industrie erfuhr das historische Ortsbild ebenso wie die Ortsstruktur einen nachhaltigen Wandel, indem sich der Ort nach Westen über die bereits in der Neuzeit entstandene Vorstadt hinaus stark ausdehnte. Die ab dem 19. Jahrhundert erstarkende Tuch- und später die Papierindustrie und die Seilerei Rosenberger, später LIROS, sollten ab 1900 und bis zur Wende zeitweise zum größten Arbeitgeber am Ort werden, was sich auch in der Einwohnerzahl niederschlug. Aufgrund der Stilllegung der Eisenbahnstrecke im Zuge der Teilung Deutschlands nach dem Zweiten Weltkrieg geriet Lichtenberg trotz der Lage an der Staatsstraße 2195 wieder in eine verkehrstechnische Randlage. Genau diese Lage abseits der großen Metropolen und inmitten der Natur macht jedoch den Charakter des Ortes bis heute aus und begründete auch die Wahl des Wohnortes des Musikvirtuosen Henri-Marreau, der bei einem Erholungsurlaub das oberfränkische Städtchen Lichtenberg kennen und schätzen lernte und in der Nähe der Altstadt und mit Blick auf dieselbe 1911-13 seine Villa erbaute. Seine Anwesenheit wirkt sich bis heute vor allem kulturell prägend auf den Ort aus.

Der gut überkommene Gebäudebestand, die hohe Zahl an historischen Sondergebäuden und die die Stadt umgebenden Grünflächen, allen voran die bereits

Karten auf den folgenden Seiten:  
Uraufnahme 1852/53, Denkmalpflegerische Interessen,  
© Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Darstellung transform



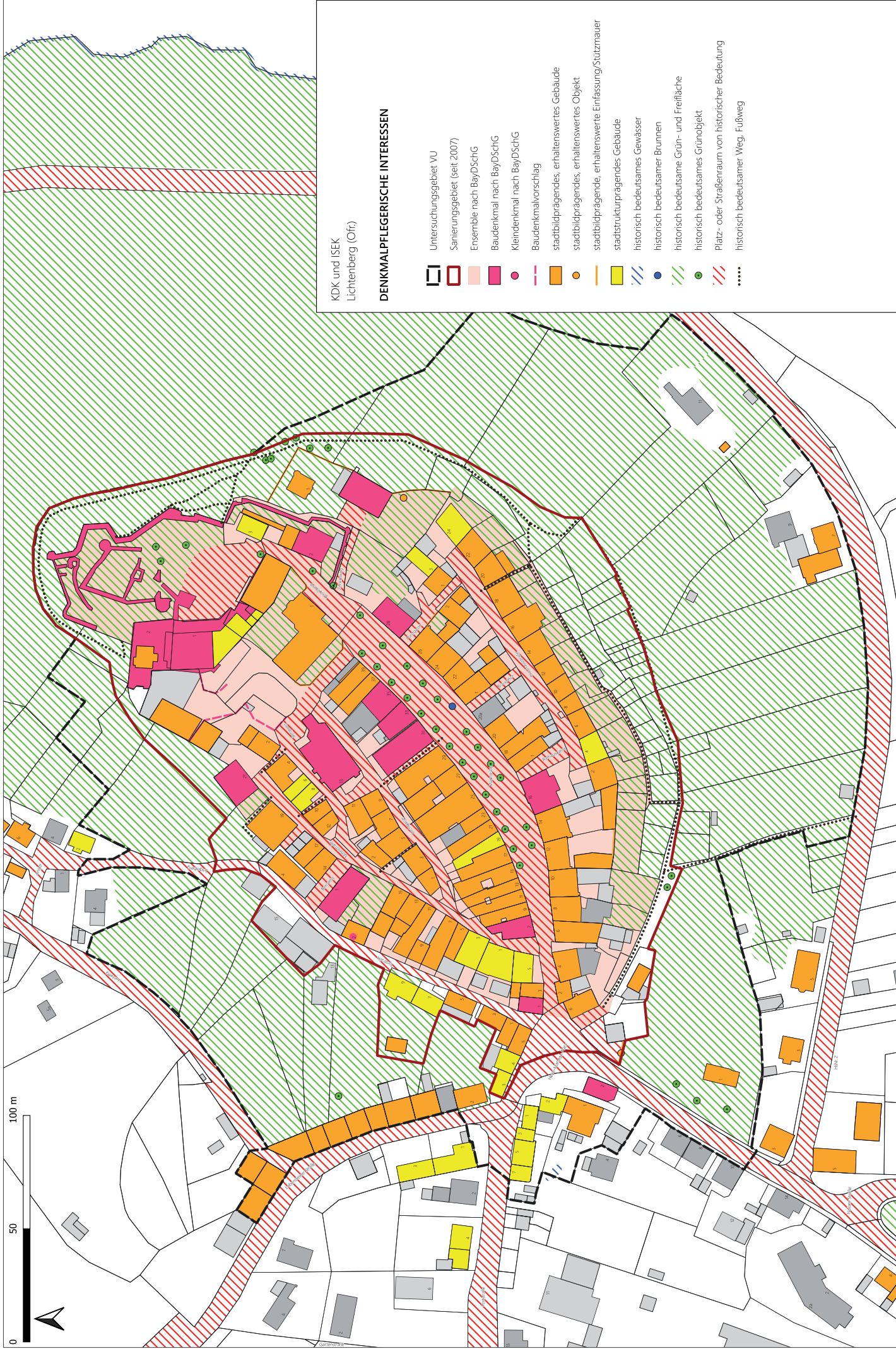


KDK und ISEK  
Lichtenberg (Ofri)

Uraufnahme 1852/53

Untersuchungsgebiet VU  
Sanierungsgebiet (seit 2007)









Das Gebäude Mittelstraße 2, 19. Jh. im Kern wesentlich älter.  
© transform



seit dem Mittelalter als Ausgleich für das Fehlen hausnaher Gärten in der beengten Altstadt entstanden, bis heute gepflegten Gartenparzellen innerhalb des Untersuchungsgebietes unterhalb der Stadt im Süden können als die besonderen Qualitäten von Lichtenberg bezeichnet werden. Gleiches gilt für die insgesamt gute Einbindung in die Kulturlandschaft, etwa in Form der naturnahen Uferbereiche der Teichkette im Westen am Binsig, der bis an das Höllental reichenden ausgedehnten Waldbestände samt dem Stadthaag im Osten und Südosten oder des Übergangs in die westlich und nördlich anschließende Hochfläche mit ihrer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung.

### 3.1.2.2 Dachlandschaft

Die bereits aus der Ferne sichtbare Dachlandschaft im Altstadtbereich vermittelt ein einheitliches Bild. Traufständige Satteldachgebäude mit steilen Dachneigungen bestimmen das Erscheinungsbild. Am Ende von Häuserzeilen oder bei freistehenden Gebäuden können die Dächer mit Walm ausgeführt sein. Als Dachdeckung wird weitgehend Naturschiefer, aber auch Kunstschiefer verwendet. Mit Ziegel sind lediglich die Gebäude Schloßberg 3 und Zehentweg 1 gedeckt. Flachgeneigte Dächer sind nur bei Nebengebäuden wie Schuppen, Garagenbauten festzustellen. Störend sind Deckungen in Bitumenpappe, Blech oder Asbest- bzw. Faserzementplatten. Dachterrassen gibt es Wenige.

### 3.1.2.3 Gebäudegestalt und Baualter

#### Altstadt

Gebäude in der Altstadt sind in der Regel in Massivbauweise mit steilen Dächern errichtet und verputzt. Ihre Fassaden sind eher schlicht gestaltet und regelmäßig mit hochrechteckigen Fenstern gegliedert. Historische Fenster und Türen sind (noch) überliefert. Die steilen Sattel-/oder Walmdächer weisen einen geringen Dachüberstand auf und sind überwiegend mit Naturschiefer oder Kunstschiefer gedeckt. Nebengebäude können auch in Holz oder Stahl oder in Fertigteilbauweise mit flachen oder flach geneigten Dächern errichtet sein.



Bahnhofstraße 5, villenartiges Gebäude, 1. Hälfte 20. Jahrhundert.  
© transform

Der historische Gebäudebestand weist teilweise gestalterische Mängel auf. Hierzu zählen bspw.:

- Fassadenverkleidungen mit Asbestplatten,
- Erdgeschosszonen mit großen Ladenfronten,
- Kunststofffenster und untypische Haustüren,
- Dachdeckung aus Bitumen, Blech
- wilde Zubauten, etc.

In Folge der großen Stadtbrände sind die Gebäude nach ihrem äußeren Erscheinungsbild weitgehend auf das 19. Jahrhundert zurück. Die nördliche Stadthälfte wurden nach dem Brand von 1814, die südliche Stadthälfte nach dem Stadtbrand von 1860 wiederaufgebaut. Im Kern können zahlreiche Gebäude wesentlich älter sein. Dazu zählt bspw. das imposante Gebäude Marktplatz 31, das im inneren Erscheinungsbild durchwegs ins 17./18. Jahrhundert datiert werden kann. Gebäude vor dem 19. Jahrhundert (bspw. Stadtfarrkirche) gibt es nur noch Wenige. Vereinzelt gibt es jüngeren Baubestand, der sich im Stadtbild durch sein äußeres Erscheinungsbild weniger einfügt oder gar stört.

#### Nähebereich

An der Nailaer Straße, Bad Stebener Straße und Bahnhofstraße finden sich neben schlichten Wohnhäusern des späten 19. Jahrhunderts auch villenartige Gebäude des frühen 20. Jahrhunderts.

Die Scheunenzeile an der Lobensteiner Straße war nicht von den Stadtbränden betroffen. Das heißt, diese könnten teilweise durchwegs im Kern noch vor den Stadtbränden errichtet sein.

### 3.1.2.5 Besitzstruktur

Die Stadt Lichtenberg ist Eigentümerin des Rathauses, des ehemaligen Schloßbereichs, des Friedhofs, des gesamten Stadthags und der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Rundweg um die Altstadt ist nur teilweise im städtischen Eigentum. Die evang.-luth. Kirche ist Eigentümerin der Pfarrkirche und des Schulhausgrundstückes.

Das Vereinsheim am Waldenfelsplatz ist im Besitz des TSV Lichtenberg.

Alle anderen bebauten und unbebauten Grundstücke sind Privateigentum. So befinden sich auch die Gärten an den Stadthängen in Privateigentum. Die Gärten südlich der Häuser in der Brauhausstraße sind eigene Flurstücke, gehören aber überwiegend zum jeweils angrenzenden Gebäude. Im Besitz des Freistaates Bayern sind die Staatsstraßen.

### 3.13.6 Art der baulichen Nutzung

Der Altstadtbereich wird heute überwiegend zum Wohnen genutzt. Lediglich am Henri-Marteau-Platz und vereinzelt am Marktplatz finden sich im Erdgeschoss noch Läden bzw. Dienstleistung. Die Obergeschosse dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung. Öffentliche Einrichtungen sind mit Ausnahme von Rathaus und evangelischer Pfarrkirche nicht vorhanden. Gastronomie findet sich am Schloßberg 2 (Harmonie) und in der Braugasse 1 (Café). In Planung befinden sich die Wiederbelebung des Gasthauses Sonne, Marktplatz 25 (leerstehend, Sanierung läuft) und Marktplatz 31 (leerstehend). Das Burghotel (Schloßberg 1) ist seit Ende 2023 geschlossen und steht zum Verkauf. Zur Erhebungszeit (Frühjahr 23) stehen im Untersuchungsgebiet darüber hinaus folgende Anwesen leer: Postgasse 8, Bahnhofstraße 5, Brauhausstraße 14, 16, 18, Bergweg 14/Mittelstraße 17 (KDK Modul 3), Marktplatz 5, 8, 18, 20, 25, 31, Mittelstraße 2, Rathausgasse 1. Derartige Erhebungen spiegeln lediglich den Zeitraum der Erhebung wieder. Inzwischen ist das Anwesen Brauhausgasse 18 vorbildlich saniert, Marktplatz 25 wird saniert, für Marktplatz 31 liegt ein Bauantrag vor. Für weitere Anwesen werden Machbarkeitsstudien in Modul 3 des KDK erstellt. Darüber hinaus können Anwesen nur teilweise genutzt sein.

(Ehemals landwirtschaftliche) Nebengebäude oder ehem. Betriebsstätten, Garagen dienen als Lagerflächen, Abstellräume oder Garagen. Garagen die inzwischen zu klein für heutige Fahrzeuge geworden sind, dienen ebenfalls als Abstellmöglichkeit.

### 3.13.7 Maß der baulichen Nutzung

#### Geschossigkeit

Die Hauptgebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Satteldach. Vereinzelte sind Gebäude auch dreigeschossig, bspw. Schloßberg 1 (Burghotel), Marktplatz 25 (Sonne). Aufgrund der Hanglagen können Häuser an den Vor- und Rückseiten eine andere Geschosszahl zeigen und sich bis zu drei Geschossen mit Dachentwässern-Häusern ausgeprägt. Nebengebäude sind überwiegend eingeschossig.

#### Grundflächen- und Geschosflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GFZ= Grundfläche/Grundstücksfläche) innerhalb der Altstadt liegt zwischen 0,8 an den Rändern und verdichtet sich zu über 2,0 am Marktplatz und im Bereich von Quartieren an Berg- und Mittelweg. Das durchschnittliche Maß der baulichen Dichte beläuft sich bei der GFZ auf rd. 1,3 und der Geschosflächenzahl (GRZ=Geschosfläche/Grundstücksfläche) auf rd. 0,6. Die Orientierungswerte in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiet bzw. Dorfgebiete liegen bei GRZ 0,6 und GFZ 1,2. Grundstücke sind in einer großen Zahl bis zu 100 Prozent überbaut und verfügen somit über keine Freiflächen.



Das leerstehende und sehr sanierungsbedürftige Gebäude Marktplatz 31, Baudenkmal, 19. Jh. im Kern 17./18. Jh. plant der Eigentümer zu revitalisieren.  
© transform

### 3.13.8 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde durch Ortsbegehungen ermittelt. Innenbegehungen fanden nicht statt. Der jeweilige Zustand von Fassade, Ausstattungselementen und Dach führte in der Zusammenschau zur Einstufung des Sanierungsbedarfes eines Gebäudes in folgende Kategorien:

#### Gebäude mit keinem/geringem Sanierungsbedarf

Bei den Gebäuden dieser Kategorie ist die Bausubstanz in technisch einwandfreiem Zustand. Der Ausstattungstandard befindet sich auf zeitgemäßem Niveau. Es können jedoch Instandhaltungsmaßnahmen in einem gewissen Umfang notwendig sein.

#### Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf

Bei diesen Gebäuden sind sowohl optische als auch technische Mängel zu beheben. Oft sind mehrere Maßnahmen notwendig, um den Gebäuden zu einem zeitgemäßen Wohnstandard zu verhelfen. Zum Teil handelt es sich auch um eine aufwändige Einzelmaßnahme, die zu einer Einstufung in diese Kategorie führt.

#### Gebäude mit hohem/seinem hohem Sanierungsbedarf

In diese Kategorie finden sich Gebäude, die neben optischen vor allem technische Mängel aufweisen. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind notwendig, um diese Mängel zu beseitigen. Gebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf sind zum großen Teil nicht bewohnt.

Die Mehrzahl der Gebäude weist augenscheinlich keine bzw. geringen Sanierungsbedarf auf. Eine große Anzahl an Häusern zeigen einen mittleren Sanierungsbedarf und eine Reihe an Häusern einem hohen bis sehr Sanierungsbedarf, dieser kann mit einem längeren Leerstand verbunden sein. Den Ergebnissen der Eigentümerbefragung zu Folge wurde der überwiegende Anteil an Gebäuden vor mehr als 20 Jahren saniert und werden mit fossilen Brennstoffen beheizt. Bei diesen Gebäuden muss von einem Modernisierungsbedarf ausgegangen werden.



### 3.13

## Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

### 3.13.1 Öffentlicher Raum

Marktplatz, Henri-Marteau-Platz und Nebenstraßen dienen fast ausschließlich dem Straßenverkehr und sind nur bedingt für andere Nutzungen geeignet. Der sog. obere Schloßbergplatz (Waldenfelsplatz) dient als Parkplatz. Der nördliche Bereich um Burgruine und Bergfried ist als öffentliche Grünanlage mit Aussichtsplattform attraktiv gestaltet. Durch den Stadthag führen Wanderwege, an der Hermannsruhh ist ein nicht mehr genutzter und vernachlässigter Aussichtsplatz.

### 3.13.2 Private Flächen

Private Freiflächen innerhalb der Altstadt sind überwiegend versiegelt und dienen als Zufahrten oder KFZ-Stellplatz. Die wenigen Gärten innerhalb der Altstadt sind als Zier- bzw. Erholungsgärten angelegt.

Die grünen Stadthänge befinden sich - bis auf den Stadthag und tlw. Wegen - im Privatbesitz. Die südlichen Stadtgartenparzellen werden als Nutzgärten genutzt, fallen aber sukzessive brach oder werden im zunehmenden Maße als Freizeitgrundstücke genutzt. Bisiang dienen diese Parzellen überwiegend noch Bewohnenden aus der Altstadt. Die nördlichen Gärten dienen als Hausgärten zum Teil mit Obstbaumbestand.

### 3.13.3 Stadthag

Der „Stadthag mit Schloßberg und Burgruine“ ist ein geschütztes Naturdenkmal nach den Bayerischen Naturschutzgesetz. (Liste der Naturdenkmäler des Landkreises Hof, Lichtenberg 7, 7/2, 8-10, 14, 15, 18, 110/2, 174/2, 620 am nordöstlichen Stadtrand von Lichtenberg).



*Blick auf die Stadtgärten und den Stadthag. Nutzungskartierung Stadtgärten.*  
© Stadt Lichtenberg, transform

# 4

## Stärken-und-Schwächen-Analyse

Die Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen von Lichtenberg gründet auf den Ergebnissen der Grundlagenerhebungen und Analysen durch die Planer:innen. Einbezogen wurden zudem die Resultate aus den durchgeführten Schlüssel- und Expertengesprächen sowie den Veranstaltungen und Abstimmungen innerhalb des Beteiligungsverfahrens.

Nach dem tabellarischem Stärken- und Schwächen-Profil für Lichtenberg werden für die Altstadt mit Nähebereich auch die räumlichen Stärken und Schwächen noch in Plan und Bild konkretisiert.

Aus den Stärken und Schwächen leiten sich im Weiteren die Handlungsfelder und Handlungsräume für die künftige Entwicklung der Kommune ab, wobei die Stärken besonders auf vorhandene oder entwickelbare Potenziale und Chancen, die Schwächen auf mögliche Handlungsbedarfe und Herausforderungen hinweisen.

### 4.1

## Stärken-und-Schwächen-Profil Gesamtstadt

Stärken u. Potenziale   Schwächen u. Mängel	
wertvolles historisches bauliches Erbe Altstadt mit Burgruine	Sanierungs- und Modernisierungsbedarf von zahlreichen Gebäuden
hochwertig gestaltete Teilbereiche (Marktplatz, Henri-Marteau-Platz)	Leerstände/Teilleerstände
grüne Hänge, Gärten, Streuobstwiesen als Klare Grenze der Altstadt zu Landschaftsraum und Siedlung (Spornlage, Stadtsilhouette)	vorhandene Innenentwicklungspotenziale
Lage in attraktivem Landschaftsraum, naturräumliche Besonderheiten (Frankenwald, Hölle mit Naturparkzentrum, Geologie, Frankenwaldsee, Grünes Band)	hohe Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Kopf
naturnahe Freizeitangebote und naturbezogener Tourismus	Diskrepanz zwischen Haushaltstrukturen und Wohnraumangebot (kaum Mietwohnungen, Wohnen im Alter)
Projekt Frankenwaldbrücke als Entwicklungsmotor	hohe Zahl an Remanenzeffekten
	Sanierungs- und Ausbaubedarf, Gestaltungsdefizite von Wegen und Straßen

positive Signalwirkung durch städt. Maßnahmen (Ausbau der Kinderbetreuung, Aufwertung Umfeld Frankenwaldsee mit Freilichtbühne)	ausgeprägte Topographie, eingeschränkte Barrierefreiheit
proaktive Unterstützung von privaten Bauvorhaben in der Altstadt	wachsende Versiegelung von Grün- und Freiflächen
Best-Practise Beispiele von Altstadt-haussaunierungen	brachfallende und ungenutzte Stadtgärten, Streuobstwiesen und teilweise Bebauung mit Freizeithütten
Konzertsaalneubau und Kulturangebote Haus Marteau und Freilichtbühne, traditionelle Feste und Märkte	stark fortschreitender Alterungsprozess der Bevölkerung (wachsender Anteil der zu versorgenden Bevölkerung)
Bestehende und geplante Gastronomie	fehlende Nahversorgung
Ausbau und Qualifizierung von Beherbergung (bspw. Baumhaushotel, Campingplatz, Altstadt)	ungesicherte Nachfolge Gastronomie und Beherbergung/ Leerstand
geplanter Nahversorger mit Abholapotheke	Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr
medizinische Versorgung und Tagespflegeangebot	überhöhte Geschwindigkeit auf den Einfallstraßen und unübersichtliche verkehrliche Engstellen
Hofer LandBus	fehlende bzw. zu schmale Gehwege, Radwege
projektierter Ausbau der Breitbandversorgung	fehlende Quartiersstellplätze in der Altstadt
vorhandene Innenentwicklungspotenziale	Abhängigkeit vom PKW - Versorgung und Bildung ist Frage der Mobilität
Planungen für eine Nahwärmenetz in Zusammenarbeit mit Blankenstein	fehlende ÖPNV-Verbindung zum Bahnhof Blankenstein
hoher Anteil regenerativer Stromversorgung durch Wasserkraft/ Förderung von Photovoltaik in der Altstadt	Risiko: Außenentwicklung vor Innenentwicklung
ausgeprägtes bürgerschaftliches Engagement und Vereinswesen	Risiko: additive Planungen und Maßnahmen am Frankenwaldsee
	Projektierung Reaktivierung Höllentalbahn und dies ausschließlich für den Güterverkehr
	fehlende Ausrichtung der Wärmeversorgung auf regenerative Energien



## Qualitäten- und-Mängel Altstadt mit Nähebereich / Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

### 4.2.1 Qualitäten und Potenziale

#### Stadtstruktur und Gebäudequalität

Die besondere Qualität des Stadtgebiets ergibt sich durch das bauliche Ensemble, das auch in der Bayerischen Denkmalliste gewürdigt wird. So ist der mittelalterliche Stadtgrundriss noch weitgehend vollständig überkommen.

Bestimmend ist bis heute der breite, sichelförmig gekrümmte Straßenmarkt, der leicht ansteigend zum Burgberg mit Burgruine führt. Parallel zum Marktplatz verlaufen Gassen, die mit diesen durch Stichwege verbunden sind. Im Norden die Kirchgasse und Mittelstraße mit der Pfarrkirche. Im Süden die Brauhausstraße mit der markanten geschlossenen Häuserzeile, die den alten Stadtmauerverlauf nachzeichnet. Auffallend ist die weitgehend einhöfutig angelegte Bebauung der genannten Straßen.

Der Ort nimmt einen auf drei Seiten steil abfallenden Höhengsporn ein, auf dessen Spitze sich bis zum Brand von 1684 die heute nur in Resten noch vorhandene Burg erhob.

Die Bebauung der Stadt geht auf den Wiederaufbau nach zwei Bränden zurück, denen jeweils die nördliche (1814) und die südliche Stadthälfte (1869) zum Opfer gefallen sind. Sie besteht weitgehend aus zweigeschossigen, meist traufseitigen Häusern mit meist schichtlichen Fassaden und schiefergedeckten Dächern.

Die nördliche Häuserzeile des geschlossenen bebauten Straßenmarkts stammt aus der Zeit nach 1814 und dessen südliche Häuserzeile aus der Zeit nach 1869. Innerhalb der Altstadt in prominenter Lage, aber auch an den Stadteinfahrten finden sich auch villenartige Gebäude aus dem späten/ frühen 20. Jahrhundert und zeugen von Unternehmertum und der Zeit der Sommerfrische. Ihr Pendant sind historische Nebengebäude wie die Scheunreihe an der Lobensteiner Straße, die von der landwirtschaftlich geprägten Zeit von Lichtenberg zeugen.

Die Vielzahl an Baudenkmalern sowie stadtbild- und strukturprägenden Gebäuden im Zusammenspiel mit Parzellenstruktur, Straßen-, Platzräumen und Wegen, Frei- und Grünflächen geben in Summe dem Ensemble seinen besonderen Charakter.

#### Grün- und Freiräume, öffentlicher Raum

Burgberg und Burgruine stellen die wichtigste Grün- und Freifläche innerhalb des dicht bebauten Stadtgefüges dar. Die Burgruine kann auf eigenen Pfaden erkundet werden und ist wegen der Aussicht auf die umgebende Landschaft mit Blick auf König David im Hölental auch bei Gästen beliebt.

Der Burgturm kann nach der Sanierung wieder von jedermann bestiegen werden. Der obere Schloßbergplatz bzw. Waldenfelsplatz bietet mehr Potenzial für multifunktionale Nutzungen. Ebenso der anschließende Marktplatz, der in den 1980er Jahren mit einer erneuerten Lindenreihe niveaugleich umgestaltet wurde und wie alle anderen Gassen als Mischflächen dient.

Die wenigen privaten Gärten und Freiflächen innerhalb der Altstadt sind ein wichtiger Beitrag als Erholungsraum für die Altstadtbewohnenden. Weiteres Aufwertungspotenzial in Hinblick auf eine notwendige Klimaresilienz ist vorhanden.

Unterhalb der Burgruine breitet sich der Stadthagen aus. Stadthagen und Teile der Burgruine sind als Naturdenkmal eingetragen. Dieser bildet gemeinsam mit den ebenso unbebauten nördlichen und südlichen Stadthängen einen grünen Sockel für die darüber thronende Altstadt aus. Dieser grüne Sockel legt sich wie eine

grüne Schutz- oder Pufferzone um die Altstadt und sorgt aber auch für eine gute Belüftung der Altstadt sowie Kühlung in wärmer werdenden Sommermonaten. Die Stadthänge sind für Bewohnenden die nächstgelegene Erholungszone. Über Fußwege kann direkt aus der Altstadt das umliegende Wanderwegenetz erreicht werden.

Eine Besonderheit im Süden sind auf Terrassen angelegte historische Nutzgärten, die früher Altstadtbewohnenden zur Versorgung dienten. Sie stehen im Gegensatz zur dicht bebauten Stadt und bieten auch heute eine gute Gelegenheit zur Gartennutzung und Naherholung. Die unterhalb anschließenden oder auch nördlichen Streubstweien/Streubstgärten sind Horte der Biodiversität.

Der öffentliche Raum ist niveaugleich ausgebaut und dient als Mischfläche. Der Marktplatz und die nördlichen Gassen (bis auf die Torstraße) sind in einem guten baulichen Zustand.

#### Nutzungen und Sanierungsaussichten

Die Eigentümer:innen leben gerne in der Altstadt und laut Eigentümerbefragung liegen die Sanierungsaussichten immerhin bei rd. 30%.

Rathaus, Gastronomie und ein Bäcker beleben das Untersuchungsgebiet. Touristischer Anziehungspunkt ist die Burgruine mit öffentlich zugänglichem Burgturm. Ansonsten geben abgeschlossene und aktuelle bauliche Maßnahmen Hoffnung auf eine erfolgreiche Revitalisierung der Altstadt. So wird das leerstehende Anwesen Marktplatz 25 (Zur Sonne) momentan saniert und soll mit Beherbergungs- und Gastronomieangebot wieder eröffnet werden. Für das ebenso leerstehende Anwesen Marktplatz 31 wurde 2024 ein Bauantrag für eine Nutzung als Café und Ferienwohnungen eingereicht. Künftig sollen hier auch die Stadtinformation und öffentliche Toiletten untergebracht werden. Die Sanierung weitere Häuser ist in Planung.

#### Profil

Das Projekt Frankwaldbrücke bringt zwar einige Herausforderungen mit sich. Aus Sicht der Stadtakteure befördert das Projekt jedoch bereits jetzt eine positive Stadtentwicklung. Was durch laufende und geplante Bauvorhaben innerhalb, aber auch außerhalb der Altstadt bekräftigt wird. Auch die erfolgte Aufwertung des Freizeit- und Naherholungsareals Frankwaldsee und das Haus Marteau mit neuem Konzertsaal und Konzertveranstaltungen stärken die Attraktivität von Lichtenberg und so auch der Altstadt.

#### Identität und Engagement

Die Altstadt mit Burgruine ist Zentrum von belebenden Festen (Burgfest, Wiesenfest) und Kulturveranstaltungen (Zehentscheune), die ehrenamtlich organisiert und durchgeführt werden.

Eigentümer:innen, Stadtverwaltung und engagierte Bürger:innen setzen sich für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Altstadt von Lichtenberg ein. So gingen aus dem Leitbildprozess im Jahr 2011/2012 Arbeitskreise hervor, die sich unterschiedlichen Themen widmen. Dies umfasst bspw. ein informelles Leerstandsmanagement, das eine Immobilienbörse beinhaltet, aber viel wichtiger auch Eigentümer:innen bei dem Verkauf ihrer Immobilien berät sowie bei Bedarf zwischen diesen und möglichen Kaufinteressent:innen vermittelt. So konnten bereits mehrere Häuser in gute Hände vermittelt werden.

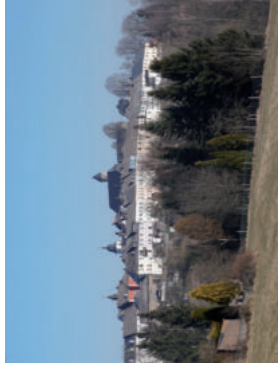
In den vergangenen Jahren wurden auch Häuser vorbildlich saniert, was unter anderem daran liegt, dass ein in der Altstadt ansässiger Architekt mit gutem Beispiel vorangeht und seine eigenen Bauvorhaben mit viel Liebe zum Detail umsetzt.

Auf den folgenden Seiten werden die Qualitäten und Potenziale nochmals in Plan und Bild zusammenfassend dargestellt.

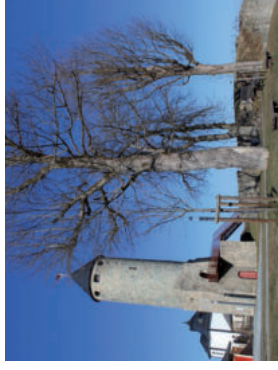




## Stärken und Potenziale „Altstadt mit Nähebereich“ beispielhafte Zusammenfassung im Bild



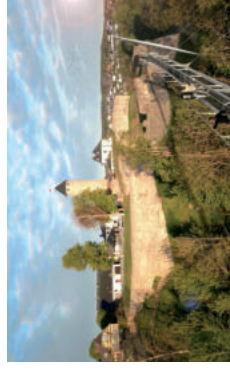
Altstadt, Fernwirkung, Stadtsilhouette



Sehenswürdigkeit Burgruine



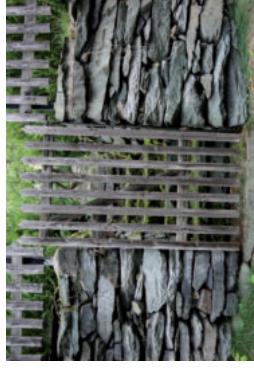
Fernblick Burgruine



Entwicklungsmotor Frankenwaldbrücke



Stadtgärten auf Terrassen angelegt,



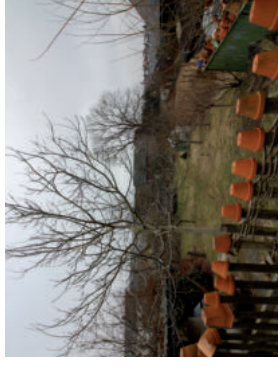
Trockenmauer und Treppe.



Marktplatz, qualitativ gestaltet



Blickbezüge in den Gassen



Streuoobstgärten



Scheunenreihe



Baudenkmal



gepflegte Details



stadtbildprägendes Wohnhaus



Brunnen am Marktplatz



anspruchsvolle Gastronomie



Kultur in der Zehentscheune



Halt Hofer Landbus

## 4.2.2 Mängel und Nutzungskonflikte Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

### Gebäude und Nutzung

Eine große Anzahl an Häusern zeigt einen mittleren Sanierungsbedarf und eine Reihe an Häusern einen hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf. Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen seit längerem komplett oder teilweise leer und werden nicht genutzt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich gestalterische Mängel am historischen Baubestand. Diese umfassen bspw. Fassadenverkleidungen aus Faserbestplatten, die Verwendung von Kunststoffen und Kunststoffüren, Blech- und Bitumeneindeckungen von Dächern, unproportionierte Ladeneinbauten. In der Summe wirken sich diese negativ auf das Ortsbild aus und beeinträchtigen die historische Bausubstanz.

Einige untypische jüngere und störende Zubauten an Gebäuderückseiten oder auch an der Brauhausstraße extra muros verdichten die bereits sehr dichte Bebauung in der Altstadt zusätzlich und wirken sich nachteilig auf die Nutzbarkeit der Grundstücke, sowie die Belichtung der Wohngebäude sowie die Stadtsansicht aus. Vereinzelt finden sich untypische Gebäude. In der Summe wirken sich diese störend auf das Stadtbild aus.

Den Ergebnissen der repräsentativen Eigentümerbefragung zu Folge wurde der überwiegende Anteil an Gebäuden vor mehr als 20 Jahren saniert. Heizanlagen werden insbesondere mit fossilen Brennstoffen und insbesondere mit Erdöl betrieben. Der bauliche und energetische Modernisierungsbedarf nach den allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung sind derzeit hoch.

Das Durchschnittsalter der Einwohnenden in der Altstadt liegt bei 49,19 Jahren. Allein rd. 30 Prozent der Haushalte in der Altstadt bestehen aus einer Person. Dabei beträgt der Anteil an Haushalten mit Beharrungstendenz (= Remanenzeffekt) rd. 15 Prozent. Der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche ist als hoch einzustufen.

Die Altstadt konkurriert bei ihrer Entwicklung mit den Siedlungsgebieten von Lichtenberg. Diese Einfamilienhaagebiete weisen ebenso erhebliche Innenentwicklungspotenziale auf und bedürfen selbst der Revitalisierung.

Die Altstadt weist kaum noch Zentrumsfunktionen auf und wirkt unbelebt. Die Nachfolge der bestehenden Gastronomie ist nicht gesichert. Das Hotel im ehem. Rentamt (Schloßberg 1) steht zum Verkauf und ist geschlossen.

### Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum dient, überall dort wo sich ausreichend Platz findet, dem ruhenden Verkehr. Dies betrifft insbesondere den Marktplatz und Waldenfelssplatz. In den Seitengassen steht hierfür nicht genug Raum zur Verfügung.

Der Marktplatz ist qualitativ gestaltet, aber entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Barrierefreiheit. Platz und Möglichkeiten, aber auch Gelegenheiten zum Aufenthalt finden sich kaum. Damit wirkt das Herz der Altstadt unbelebt.

Der Waldenfelssplatz (bzw. auch Oberer Schlossplatz genannt) dient unterschiedlichen Nutzungen (Marktplatz, Festplatz, Parkplatz, Erschließung, Durchwegung). Dies führt zu Nutzungskonflikten. Der Bereich ist eine Schotterfläche und damit

umgestaltet. Mit dem Projekt Frankenwaldbrücke wird der Waldenfelssplatz der neue Stadteingang von Lichtenberg. Dies bringt weitere Anforderungen mit sich.

Ein Teil der Seitengassen sind saniert und weisen funktionale Mängel auf. Hierzu zählen die Brauhausstraße mit den Stieggassen zum Marktplatz, die Torstraße und der Fußweg zum Anger.

Die öffentlichen und privaten Freiflächen sind zum großen Teil versiegelt, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt. Regenwasser wird direkt in den Kanal geleitet und bspw. nicht gespeichert und nicht genutzt.

Die nördlichen grünen Stadthänge weisen zum Teil einen hohen, untypischen Baumbestand auf und mindern somit den Fernblick auf die charakteristische Stadtsilhouette. Dies trifft bei einzelnen Parzellen auch auf die südlichen Stadthänge zu, wenn diese ungepflegt bzw. ungenutzt sind sowie aufkommende Pioniergehölze etc. nicht entnommen werden.

Die südlichen terrassierten Stadtgärten, historisch überlieferte Nutzgärten, fallen sukzessive brach, werden partiell untypisch mit Gartenhäusern überbaut, etc. Charakteristische Natursteintrockenmauern und Treppenanlagen sind sanierungsbedürftig und werden unsachgemäß durch Betonmauer ersetzt. Die Erschließung und Infrastruktur der Gärten ist mangelhaft oder fehlt schlichtweg. Die Bewirtschaftung wird durch Trockenheit in Folge der Klimaveränderungen beeinträchtigt.

Der Rundweg der fast um die ganze Stadt führt, ist zu schmal, erdgebunden und damit schlecht nutz- bzw. begehbar. Der Weg führt teilweise über private Grundstücke.

### Verkehr

Der Platzbedarf für Fahrzeuge im öffentlichen Raum aufgrund mangelnder Stellplatzmöglichkeiten auf privaten Grundstücken ist groß. Dies wurde bereits dargestellt.

Konfliktsituationen verursachen insbesondere ordnungswidrig sowie an Engstellen und auf für den Aufenthalt wichtigen öffentlichen Räumen abgestellte Fahrzeuge. Dies wird inakzeptabel, wenn Rettungsfahrzeuge in den engen Gassen oder wie beschrieben an den Engstellen nicht mehr durchfahren können. Bei Verkehrsteilnehmenden kann dies zudem zu Unsicherheit führen.

Die Kreuzung Nailaer Straße/ Lobensteiner Straße St2195 / Poststraße / Henri-Marteau-Platz am Eingang zur Altstadt ist aufgrund der vielen einmündenden Straßen und der Engstelle an der Lobensteiner Straße unübersichtlich.

Die Gehwege im Untersuchungsgebiet an der Nailaer Straße und Poststraße sind zu schmal und nicht barrierefrei. Ein Gehweg an der Lobensteiner Straße fehlt, kann aber aufgrund der Engstelle auch nicht hergestellt werden.

Auf den folgenden Seiten werden die Mängel und Nutzungskonflikte nochmals in Plan und Bild zusammenfassend dargestellt.





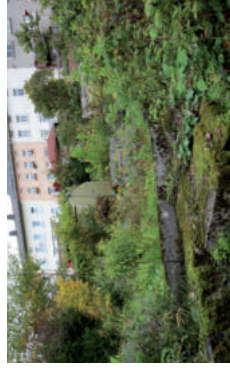
## Schwächen und Mängel „Altstadt mit Nähebereich“ - beispielhafte Zusammenfassung im Bild



verschwindende Blickbezüge



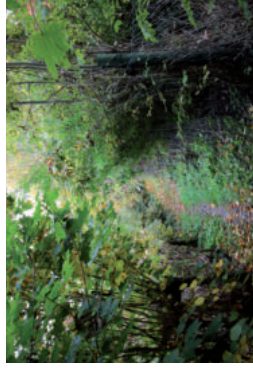
ungestalteter sog. oberer Schloßplatz



Stadtgärten: brachgefallener Garten,



Sanierungsbedarf Einfriedungen, Mauern,



schmale zugewachsene Pfade,



unpassende Überbauung



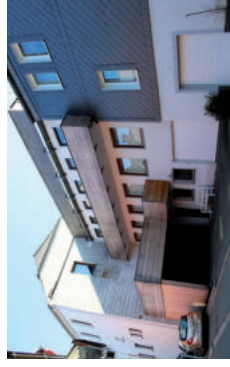
mangelhafte Oberflächen Brauhausstr.



mangelhafter Fußweg Anger



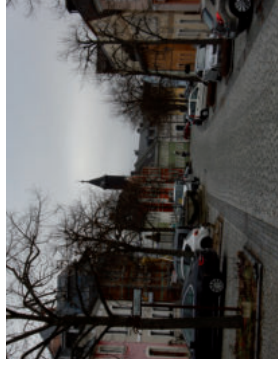
Sanierungsbedarf Gebäudebestand



untypische Bebauung



Leerstand/ Teilleerstand



kaum Platz für PKWs im privaten Raum  
kaum Funktionen in der Altstadt



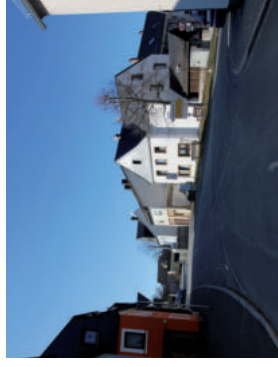
Überformungsgrad, Gestaltungsmängel



„wilde“ Zubauten und bauliche Dichte



unbelebte Läden



verkehrliche Engstelle Kreuzung Poststr.



# 5

## Entwicklungsstrategie

## 5.1 Ziele der Stadtentwicklung

Aus der Bestandsanalyse und dem Beteiligungsverfahren wurden die folgenden Ziele und Handlungsbedarfe abgeleitet. Bei den Zielen wurde zwischen Oberziele und Unterzielen unterschieden. Oberziele sind die hierarchisch am höchsten angesiedelten Ziele in einem Zielsystem. Sie haben den Charakter von strategischen Zielen. Die den Oberzielen untergeordnete Ziele richten sich am Oberziel aus und tragen zu dessen Erreichen bei.

### 1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Aktivierung und vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Reaktivierung leerstehender oder untergenutzter Bausubstanz
- Ausbau des Mietwohnsegments und alternativer Wohnformen im Alter

### 2. Klimaschutz und Klimaanpassung

- energetische Gebäudesanierung im Bestand
- Berücksichtigung regenerativer Energien in der Kommunalen Wärmeplanung
- Qualifizierung und Ausbau von Grün- und Freiräumen

### 3. Sicherung der Versorgung

- Erhalt der medizinischen Versorgung und Pflegeeinrichtungen
- Erhalt der attraktiven Kinderbetreuung
- Ausbau der Nahversorgung
- Ausbau der Breitband-Internet-Versorgung

### 4. Verbesserung der Mobilität

- Erhalt ÖPNV, Ausbau Hofer Landbus
- Schaffen ÖPNV-Anschluss zum Bahnhof Blankenstein
- Ausbau Gehwege und Schaffen von Querungen
- Aufbau E-Mobilitätsinfrastruktur für Rad und PKW

### 5. Attraktiver Lebensraum für Einheimische und Gäste

- Erhalt und Ausbau von qualitativer Gastronomie und Beherbergung
- Pflege von traditionellen Festen und von Hochkultur
- Achtsamkeit bei der Ausgestaltung von freizeit-touristischer Infrastruktur (Ausgewogenheit zwischen Attraktion und Kontemplation)

### 6. Gute interkommunale Zusammenarbeit

- Ausbau Zusammenarbeit mit thüringischen Nachbargemeinden
- Gute Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen

### 7. Lebendige und liebenswerte Altstadt

- Erhalt, Sanierung und Nutzung von historischen Gebäuden
- Sanierung und Aufwertung von Straßen und Plätzen, barrierefrei und klimagerecht mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffen von Quartiersplätzen/Quartiersgaragen
- Erhalt und Entwicklung der grünen Stadthänge als Schutz- und Pufferzone sowie als klarer Übergang zur Landschaft
- Unterstützung von Eigentümer:innen bei Ihren Bauvorhaben





## 5.2 Ziele der Altstadtsanierung mit Nähebereich

Ausstieg und barrierefreier Zugang Lohbachtalbrücke im Projekt Frankentalbrücke



## 5.3 Maßnahmen

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden zahlreiche Maßnahmen und Projektideen entwickelt, die dazu beitragen, die unter 6.1. genannten Ziele zu erreichen. Die wesentlichen Maßnahmen und Projekte werden für folgende räumliche Entwicklungsschwerpunkte zusammenfassend skizziert und in Maßnahmenplänen verortet.

Die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte sind:

- die Altstadt mit Nähebereich mit dem Fokus „Nachhaltige Stadtsanierung“,
- die weiteren Siedlungsgebiete und Wohnquartiere von Lichtenberg mit dem Fokus „Innenentwicklung und Revitalisierung“.

Der weitere räumliche Entwicklungsschwerpunkt Frankentalsee wird in diesem Abschnitt nicht weiter ausgeführt. Hierzu kann im Kapitel „Bestehende und aktuelle Planungen“ der Verfahrensstand nachgelesen werden. Für das im Außenbereich liegende Areal wird die Stadt Lichtenberg eine weitere Zersiedelung über die aktuellen Planungen hinaus vermeiden. Die Stadt Lichtenberg verfolgt auch bei freizeit-touristischen Vorhaben Innen- vor Außenentwicklung.

Der Bereich Blechschmidtenhammer ist ebenso nicht Teil der folgenden Betrachtungen. Für die Entwicklung des Ortsteils wird die Erstellung eines teilsäumlichen Entwicklungskonzeptes empfohlen. Im Fokus sollte hier die Entwicklung des Gebäudebestandes (leerstehende ehem. Papierfabrik Ullstein, Häuser der Sommerfrische) im Zusammenhang mit einem naturnahen Tourismus und den Angeboten des Besucherbergers Friedrich-Wilhelm-Stollen, Infopunkt Naturpark etc. stehen. Ein weiteres zu betrachtendes Thema wären die Auswirkungen einer möglichen Reaktivierung der Höllentalbahn.

Die Gliederung der Maßnahmen/Projekte im Untersuchungsgebiet Altstadt mit Nähebereich erfolgt nach der Systematik des Baugesetzbuches und den Rahmenbedingungen der Städtebauförderung in „Vorbereitende Maßnahmen“ (Nr. V00), „Ordnungsmaßnahmen“ (Nr. O00), „Baumaßnahmen“ (Nr. B00) und „Sons-tige Maßnahmen“ (Nr. S00). Dabei können Maßnahmen inhaltlich aufeinander aufbauen.

Maßnahmen/Projekte im Zusammenhang mit der angestrebten doppelten Innenentwicklung und Revitalisierung von Siedlungs- und Wohnquartieren werden unter Nr. 5.3 subsumiert. Diese sind nicht Förderatbestand der Städtebauförderung.

Jede Maßnahme bzw. jedes Projekt ist im Folgenden kurz zusammengefasst und wird durch ein Foto und/oder einen entsprechenden Planausschnitt ergänzt. Des Weiteren wird ggf. das Eigentumsverhältnis dargestellt. Anschließend wird kurz die Problemstellung erläutert, es werden Zielstellungen formuliert, und die Maßnahme oder das Projekt wird kurz beschrieben. Es findet sich auch ein Hinweis, falls die Maßnahme in Verbindung mit anderen Maßnahmen zu betrachten ist. Zudem werden der angedachte Umsetzungszeitraum, die Kosten, soweit abschätzbar, sowie ggf. Fördermöglichkeiten angegeben. Nicht alle Maßnahmen/Projekte sind dabei gleich wichtig bzw. haben dieselbe Priorität. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.04.2024 die Prioritäten nochmals erörtert und dem folgenden Vorschlag zugestimmt.

Aufgrund der Haushaltslage und anstehender Pflichtaufgaben der Stadt Lichtenberg wird in den kommenden Jahren der Umsetzungsschwerpunkt auf Impulsmaßnahmen liegen, die schnell in Kooperation mit lokalen Initiativen umgesetzt werden können. Parallel sollen zentrale Maßnahmen sorgfältig vorbereitet werden, die in den darauffolgenden Jahren sukzessive realisiert werden.

Maßnahmen innerhalb der Altstadt mit Nähebereich können auch zum Förderatbestand der Städtebauförderung werden. Dabei ist nach den geltenden Städtebauförderlinien mindestens eine Maßnahme umzusetzen, die besonders dem Klimawandel und dem Klimaschutz Rechnung trägt.

Es werden folgende Maßnahmen als Impuls oder zentral für die Stadtentwicklung bzw. Stadtsanierung der kommenden Jahre eingeordnet:

### 5.3.1

#### Impulsprojekte Altstadt mit Nähebereich

1. Aufwertung und barrierefreie Gestaltung Bushalt-Umfeld Poststraße (O11)
2. Beleuchtung und Öffnung Burgkeller (S05)
3. Errichtung und Gestaltung öffentliche Stellplätze am Friedhof, Nailaer Straße 17 (O06)

### 5.3.2

#### Zentrale Maßnahmen Altstadt mit Nähebereich

1. Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen (O03)
2. Standortuntersuchung mit Machbarkeitsstudien Quartiersgaragen/-stellplätze (V02) und Umsetzung/Sicherung Quartiersstellplätze (O07, O08, O11)
3. Gesamtkonzept Burgruine (V01) und Umgestaltung Waldenfelsplatz (O01)
4. Rahmenplanung (VO03) und Aufwertung und Gestaltung Stadtgärten (O10, Klimamaßnahme)

### 5.3.3

#### Weitere räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Weitere räumliche Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Lichtenberg, wie bereits beschrieben, sind:

1. Siedlungsgebiete und Wohnquartiere - Fokus: Innenentwicklung und Revitalisierung (siehe Kapitel 5.4, Q01)
2. Naherholungsgebiet Frankentalsee mit Frankentalbrücken (wird nicht weiter ausgeführt, siehe Kapitel 5.3)
3. Blechschmidtenhammer - Fokus: Naturnaher Tourismus (wird nicht weiter ausgeführt, siehe Kapitel 5.3)



## 5.4 Maßnahmenplan und Maßnahmenkatalog Altstadtsanierung mit Nähebereich

Ausstieg und barrierefreier  
Zugang Lohbachtalbrücke im  
Projekt Frankenaldburgen



Stadsanierung Lichtenberg  
Vorbereitende Untersuchungen (VU) "Altstadt mit Nähebereich"

### Maßnahmenplan

#### 1 Vorbereitungen

Maßnahmen-Nr. (soweit vorortbar)

Gesamtkonzept Freiraum Burgüne mit Waldenfelssplatz  
Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze  
Rahmenplanung Stadtgärten  
Machbarkeitsstudie Modul 3 KDK, laufend  
Machbarkeitsstudie Modul 3 KDK, Option  
Modul 3 KDK, PV-Vorplanung

#### 2 Ordnungsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr. (soweit vorortbar)

Umgestaltung Waldenfelssplatz  
Umgestaltung Marktplatz Bereich für Aufenthalt und Freischank  
Sanierung und Umgestaltung Straßen/Wege  
Errichtung und Gestaltung öffentliche PKW-Stellplätze am Friedhof  
Errichtung von Quartiersgaragen/-stellplätzen  
Aufwertung und Gestaltung Stadtgärten

#### 3 Baumaßnahmen

Maßnahmen-Nr. (soweit vorortbar)

tlw. Leerstand entwickeln/ Sanierung Gebäude,  
bei Bedarf Rückbau störender Gebäudeteile

Stadtinformation  
Jugendtreff

#### 4 Sonstige Maßnahmen

Maßnahmen-Nr. (soweit vorortbar)

Öffnung und Beleuchtung Burgkeller

Ensemble Bayerische Denkmalliste  
Sanierungsgebiet (seit 2007)  
Untersuchungsgebiet VU

**V01** n.n. n.n.

**O01** n.n. n.n.

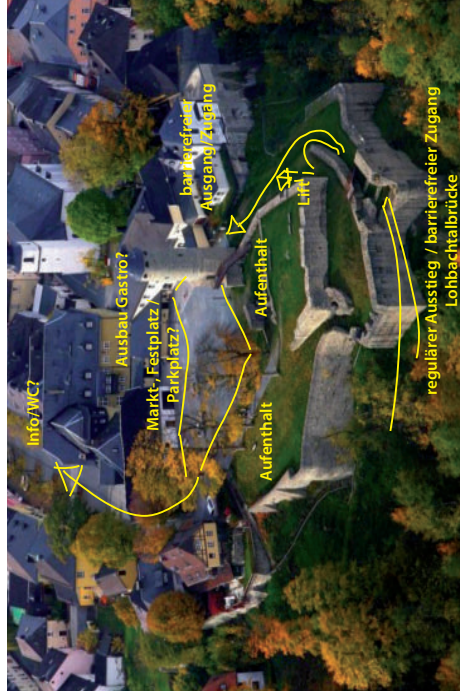
**B01** n.n. n.n.

**S01**

**B01**

## V01 Gesamtkonzept Freiraum Burgruine mit Waldenfelsplatz

Foto / Plan



### Zentrale Maßnahme

Eigentumsverhältnis

Stadt Lichtenberg und private Teilflächen

Problemstellung

· vielfältige Nutzungsansprüche und Anforderungen an die touristische Sehenswürdigkeit: · künftiger Zielpunkt und barrierefreier Zugang der Lohbachtalbrücke im Projekt Frankenwaldbrücke · temporäre Fest- und Markfläche, Parkplatz Gestaltungsdefizite Freifläche sog. oberer Schloßplatz (Waldenfelsplatz) ·

Ziel(e)

· Gesamtkonzept für den Freiraum der Burgruine · gestalterische und funktionale Lösungen für die Anknüpfung an das Projekt Frankenwaldbrücke (Zuwegung Brückenkopf, barrierefreier Zugang Liftanlage, Infopunkt, WC) · temporäre Fest-, Marktnutzungen · Klärung von Quartiersstellplätzen in den Abend-/Nachtstd. · gestalterische Anknüpfung an Marktplatz und Freiraumelemente Burgruine ·

Kurzbeschreibung

· Konzeptentwicklung durch ein erfahrenes Planungsbüro aus dem Bereich Landschaftsarchitektur unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen ·

· kooperatives Planungsverfahren aufgrund der vielfältigen Nutzungsinteressen · enge Abstimmung mit dem Projekt Frankenwaldbrücke · Vorbereitung Umgestaltung Waldenfelsplatz als ein Bauabschnitt (O01) ·

Verknüpfung

· Projekt Frankenwaldbrücke · O01 Umgestaltung Waldenfelsplatz · V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze ·

Zeitraum

n.n.

Kosten

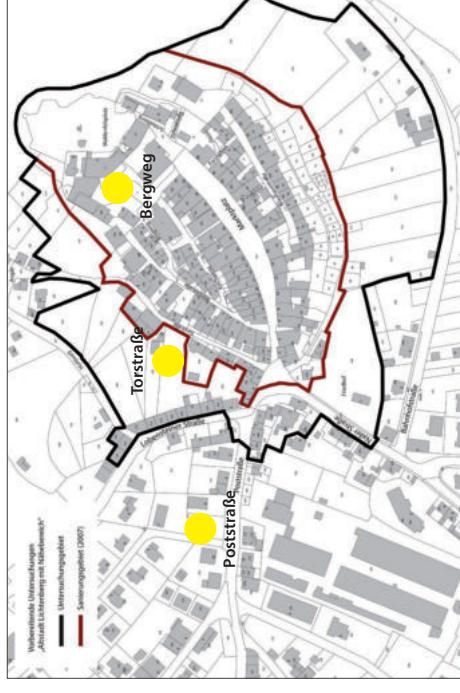
30.000 €

Förderung

Städtebauförderung

## V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze

Foto / Plan



### Zentrale Maßnahme

Eigentumsverhältnis

Stadt Lichtenberg (öffentliche Erschließung) und privat (Grundstücke)

Problemstellung

· innerhalb der Altstadt gibt es aufgrund der hohen baulichen Dichte nur eine rudimentäre Anzahl an PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken · Marktplatz und Waldenfelsplatz dienen zum großen Teil als Parkplatz · potenzielle Standorte für Quartiersstellplätze befinden sich bislang in privater Hand ·

Ziel(e)

· Schaffen bzw. Sicherung von dezentralen Quartiersgaragen bzw. Quartiersstellplätzen zur Entlastung des öffentlichen Raumes und zur Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort · Lage und Bauweise, die sich in Gestalt und Struktur in den historischen Ort einfügt · Berücksichtigung E-Mobilität ·

Kurzbeschreibung

· Standortuntersuchung und Standortbewertung durch versiertes Stadtplanungs-/Architekturbüro · Machbarkeitsstudie mit Erarbeitung von unterschiedlichen Lösungsansätzen mit Kostenschätzung ·

· Betrachtung folgender Standorte: Torstraße Flur-Nr. 206 (priv. Eigentümer, Erwerb durch Stadt vorgesehen) · Bergweg Flur-Nr. 4, 6, 7 (priv. Eigentümer), 130/2 (städt. Erschließungsfläche) · Poststraße Flur-Nr. 312/2 (ehem. Liros-Parkplatz, priv. Eigentümer) · bei Gelegenheit auch weitere/alternative Standorte ·

Verknüpfung

· O01 Umgestaltung Waldenfelsplatz · O06 Errichtung Stellplätze am Friedhof · O07 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Torstraße · O08 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Bergweg · O09 Quartiers-/Besucherstellplätze Poststraße ·

Zeitraum

n.n.

Kosten

30.000 €

Förderung

Städtebauförderung



## V03 Rahmenplanung Lichtenberger Stadtgärten

Foto / Plan



### Zentrale Maßnahme

**Eigentumsverhältnis**

Privat (Gartenparzellen, Streuobstwiesen, Wege), Stadt (Wege, Stadthag)

**Problemstellung**

· brachfallende historische Gartenparzellen / Umnutzung als Freizeitgrundstücke mit entsprechender Bebauung · für Gartennutzung teilweise ungeeignete Parzellenzuschnitte · Pflege- und Gestaltungsdefizit · Sanierungsbedarf Mauern, Treppen, Einfriedungen, Wege · fehlende bzw. mangelnde Infrastruktur für notwendige Bewirtschaftung · Wege führen teilweise über Privatgrundstücke ·

**Ziel(e)**

· Erhalt und Reaktivierung der Stadtgärten/Streuobstwiesen · Verbesserung der Garteninfrastruktur (Zuwegung, Grüngutabtransport/-lagerung, Wasserversorgung, Abstellmöglichkeiten Gartenwerkzeuge) · Erhalt, Pflege und Instandsetzung von hist. Details und qualitätvolle Gestaltung (Trockenmauern, Treppen, Zaunanlagen, Sichtbezüge, Rückbau von störenden Elementen) · Schaffen von gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen · Sanierung Wege und Treppensteige sowie Verbesserung Begehbarkeit ·

**Kurzbeschreibung**

· Erstellung Rahmenplanung durch ein erfahrenes Planungsbüro aus dem Bereich Landschaftsarchitektur unter Berücksichtigung der og. Zielsetzungen · Gründung einer Garteninitiative und ihre Mitwirkung bei der Planung · Beratung der Eigentümer:innen und Nutzer:innen zur Selbsthilfe bei Instandsetzungsmaßnahmen und Pflege als Beitrag zu Biodiversität und Klima-Resilienz · nächster Schritt Planung und sukzessive Umsetzung von Einzelmaßnahmen, vgl. O08: Sanierung bzw. Ausbau Wege + Treppen, Wasserversorgung mit zentralen Brunnen, Regenwasserrückhalt, gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, Rückbau störender Elemente, Mauer-/Treppensanierungen, Teilankauf und Zwischenerwerb von Gartenparzellen ·

**Verknüpfung**

· O10 Aufwertung und Gestaltung Stadtgärten · S01 Gestaltungshandbuch · S02 Kommunales Förderprogramm · S03 Sanierungs- und Gartenberatung · S04 Städtebauliche Beratung und ISEK-Umsetzungsbegleitung · KDK Modul 2, ggf. 3 ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

30.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung / BLFD

## V04 Machbarkeitsstudien für leerstehende historische Anwesen

O01

Foto / Plan



Foto / Plan



### läuft und weiterführen

### Zentrale Maßnahme

Eigentumsverhältnis

Privat / Stadt Lichtenberg

Stadt Lichtenberg und private Teilflächen

Problemstellung

· lange Zeit leerstehende Baudenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude · oft verbunden mit erheblichem Sanierungsbedarf ·

Problemstellung

· Gestaltungsdefizite Freifläche Waldenfelsplatz · spezifische Anforderungen als touristischer Anziehungspunkt und temporäre Fest- und Markfläche, dann aber auch Nutzung als öffentlicher Parkplatz · künftiger Zielpunkt und barrierefreier Zugang der Lohbachtalbrücke im Projekt Frankenwaldbrücke mit Infrastruktur ·

Ziel(e)

· Wiederbelebung und sensible Sanierung von Baudenkmalern und erhaltenswerten, stadtbildprägenden Gebäuden · Erhalt und Pflege der historischen Altstadt und deren Stärkung als besonderer Wohnstandort ·

Ziel(e)

· ansprechende und für vielfältige Nutzungen gestaltete Fläche · behutsam und denkmalrecht eingefügt · gestalterisch und funktional gut gelöste Anknüpfung an das Projekt Frankenwaldbrücke (Zuwegung östlicher Brückenkopf, barrierefreier Zugang Liftanlage, Infopunkt, WC) · gestalterische Anbindung an den Marktplatz · geeignet für temporäre Fest- und Marktnutzungen · Klärung von Quartiersstellplätzen in den Abend-/Nachtstd. ·

Kurzbeschreibung

Unterstützung von Machbarkeitsstudien für lang leerstehende und stark sanierungsbedürftige Baudenkmäler bzw. erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude · Erstellung von Nutzungskonzepten mit denkmalpflegerischen Voruntersuchungen (bspw. verformungsgerechtes Aufmaß, statische, restauratorische und bauhistorische Untersuchungen) durch denkmalversierte Fach- und Planungsbüros · Klärung von Trägerschaften, Eigennutzung, Verkauf · Voraussetzung: Kooperationsbereitschaft Eigentümer:innen ·

Kurzbeschreibung

· klimagerechte Planung · auf Basis eines Gesamtkonzepts (s. V01) weiterführende Planung und Umsetzung der Maßnahme durch ein versiertes Landschaftsarchitekturbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen ·

Verknüpfung

V04 Modul 3 KDK

Verknüpfung

V01 Gesamtkonzept Burgruine mit Waldenfelsplatz · Projekt Frankenwaldbrücke ·

Zeitraum

n.n.

Zeitraum

n.n.

Kosten

50.000 € jährlich

Kosten

500.000 €

Förderung

BLFD in Modul 3 KDK

Förderung

Städtebauförderung



## O02 Teilumgestaltung Marktplatz

Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

Stadt Lichtenberg und private Teilflächen

**Problemstellung**

· fehlende Flächen für Aufenthalt und bestehende bzw. geplante gastronomische Nutzungen (Café, Zur Sonne, Marktplatz 31) auf dem Marktplatz · eingeschränkte Erschließung Anwesen ·

**Ziel(e)**

· Aufwertung für Aufenthalt und bestehende bzw. künftige gastronomische Nutzung · barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung · gestalterische Anknüpfung an den Bestand · Stärkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der dicht bebauten Altstadt · klimaangepasste Planung ·

**Kurzbeschreibung**

· qualitativvolle Planung und Umsetzung der Maßnahme durch ein versiertes Landschaftsarchitektur- oder Stadtplanungsbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · erster Planungsschritt: Vorplanung ·

· kooperatives Planungsverfahren aufgrund der vielfältigen Nutzungsinteressen ·

**Verknüpfung**

· V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze · O06 Errichtung und Gestaltung ö. Stellplätze am Friedhof, Nailaer Straße 17 · O07 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Torstraße · O08 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Bergweg · O09 Quartiers-/Besucherstellplätze Poststraße ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

440.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung

## Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen

Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

Stadt Lichtenberg und private Teilflächen

**Problemstellung**

· erhebliche funktionale und gestalterische Mängel von Brauhausstraße, Rathausgasse, Braugasse und Forstgasse · störende Einbauten angrenzend an den öffentlichen Straßenraum ·

**Ziel(e)**

· Aufwertung und barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung · gestalterische Anknüpfung an den Marktplatz · Stärkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der dicht bebauten Altstadt · klimaangepasste Planung ·

**Kurzbeschreibung**

· qualitativvolle Planung und Umsetzung der Maßnahme durch ein versiertes Landschaftsarchitektur- oder Stadtplanungsbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · erster Planungsschritt: Vorplanung ·

**Verknüpfung**

· O01 Umgestaltung Waldenfeldsplatz · O02 Teilumgestaltung Marktplatz · O04 Umgestaltung Zehentweg · O05 Umgestaltung Torstraße und Fußweg Anger ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

400.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung

## O04 Umgestaltung Zehentweg

Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

Stadt Lichtenberg

**Problemstellung**

· funktionale Mängel Zehentweg · eingeschränkte Begehrbarkeit im steilen Gelände · mangelnde Erschließung Grundstücke .

**Ziel(e)**

· Behutsame Aufwertung und barrierearme Gestaltung · gestalterische Anknüpfung an den Marktplatz · klimaangepasste Planung .

**Kurzbeschreibung**

· qualitätvolle Planung und Umsetzung der Maßnahme durch ein versiertes Landschaftsarchitektur- oder Stadtplanungsbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · erster Planungsschritt: Vorplanung .

**Verknüpfung**

· 001 Umgestaltung Waldenfeldsplatz · 002 Teilumgestaltung Marktplatz · 003 Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen · 005 Umgestaltung Torstraße und Fußweg Anger .

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

30.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung

## Umgestaltung Torstraße / Umgestaltung Fußweg Anger

O05

Foto / Plan



Stadt Lichtenberg

**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· funktionale und gestalterische Mängel von Torstraße und Fußweg Anger · eingeschränkte Begehrbarkeit im steilen Gelände .

**Ziel(e)**

· Aufwertung und barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung · gestalterische Anknüpfung an den Marktplatz · Stärkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der dicht bebauten Altstadt · klimaangepasste Planung .

**Kurzbeschreibung**

· qualitätvolle Planung und Umsetzung der Maßnahme durch ein versiertes Landschaftsarchitektur- oder Stadtplanungsbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · erster Planungsschritt: Vorplanung .

**Verknüpfung**

· 001 Umgestaltung Waldenfeldsplatz · 002 Teilumgestaltung Marktplatz · 003 Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen · 004 Umgestaltung Zehentweg .

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

Torstraße 200.000 € / Fußweg Anger 125.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung



## O06 Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen am Friedhof

Foto / Plan



Stadt Lichtenberg

### Impulsprojekt

**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· Bedarf an Kurzzeitstellplätzen für Friedhofs- und Altstadtbesucher ·

**Ziel(e)**

· Schaffen von PKW-Stellplätzen in fußläufiger Nähe zur Altstadt und für Besucher des Friedhofes (Nallaer Straße 17) · Teilneueinrichtung Friedhof · Aufwertung und barrierearme sowie klimaangepasste Gestaltung · gestalterische Anbindung bzw. Anknüpfung an den Henri-Marteau-Platz ·

**Kurzbeschreibung**

· Planung und Umsetzung der Maßnahme auf durch einen versiertes Landschaftsarchitektur- oder Stadtplanungsbüros unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · erster Planungsschritt: Erstellung Vorplanung ·

**Verknüpfung**

· V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze · O01 Umgestaltung Waldenfelsplatz · O03 Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen · O05 Umgestaltung Torstraße · O09 Sicherung Quartiers-/Besucherstellplätze Poststraße ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

150.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung

## Quartiersgarage/Quartiersstellplätze an der Torstraße

Foto / Plan



Privat, Erwerb durch Stadt Lichtenberg vorgesehen

### Zentrale Maßnahme

**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· innerhalb der Altstadt gibt es aufgrund der hohen baulichen Dichte nur eine rudimentäre Anzahl an PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken · Marktplatz und Waldenfelsplatz dienen zum großen Teil als Parkplatz · potenzielle Standorte für Quartiersstellplätze befinden sich bislang in privater Hand ·

**Ziel(e)**

· Schaffen von dezentralen Quartiersgaragen bzw. Quartiersstellplätzen zur Entlastung des öffentlichen Raumes und zur Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort · Lage und Bauweise, die sich in Gestalt und Struktur in den historischen Ort einfügt und die historische Gartenparzelle erhält · Berücksichtigung E-Mobilität ·

**Kurzbeschreibung**

· Auf Basis der Standortstudie (vgl. V02) und nach Grunderwerb weiterführende Planung und Umsetzung einer Quartiersgarage bzw. von Quartiersstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206 durch versiertes Stadtplanungs- bzw. Architekturbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · nächster Schritte: Grunderwerb ·

**Verknüpfung**

· V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze · O08 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Bergweg · O09 Sicherung Quartiers-/Besucherstellplätze Poststraße ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

n.n.

**Förderung**

Städtebauförderung

## O08 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze am Bergweg

## O09 Sicherung Quartiers- und Gästestellplätze an der Poststraße

Foto / Plan



Foto / Plan



### Zentrale Maßnahme

### Zentrale Maßnahme

Eigentumsverhältnis

Privat

Privat und Stadt Lichtenberg

Problemstellung

· innerhalb der Altstadt gibt es aufgrund der hohen baulichen Dichte nur eine rudimentäre Anzahl an PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken · Marktplatz und Waldenfeisplatz dienen zum großen Teil als Parkplatz · potenzielle Standorte für Quartiersstellplätze befinden sich bislang in privater Hand ·

Problemstellung

· innerhalb der Altstadt gibt es aufgrund der hohen baulichen Dichte nur eine rudimentäre Anzahl an PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken · Marktplatz und Waldenfeisplatz dienen zum großen Teil als Parkplatz · potenzielle Standorte für Quartiersstellplätze befinden sich bislang in privater Hand ·

Ziel(e)

· Schaffen von dezentralen Quartiersgaragen bzw. Quartiersstellplätzen zur Entlastung des öffentlichen Raumes und zur Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort · Lage und Bauweise, die sich in Gestalt und Struktur in den historischen Ort einfügt und die historische Substanz erhält · Berücksichtigung E-Mobilität · bei Gelegenheit Grunderwerb, alternativ privat-städtische Kooperation ·

Ziel(e)

· Sicherung des privaten, vormals gewerblichen Parkplatzes an der Poststraße für Quartiers- und Gästeparken · bei Gelegenheit Grunderwerb ·

Kurzbeschreibung

· auf Basis der Standortstudie (vgl. V02) und bei möglichen Grunderwerb weiterführende Planung und Umsetzung einer Quartiersgarage bzw. von Quartiersstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4, 6, 7, 130 durch versiertes Stadtplanungs- bzw. Architekturbüro unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · Vorab: Klären von Randbedingungen Grunderwerb, alternativ privat-städtische Kooperation ·

Kurzbeschreibung

· Sicherung des privaten Parkplatzes an der Poststraße für Quartiers- und Gästeparken · Pachtvertrag · bei Gelegenheit Grunderwerb ·

Verknüpfung

· V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze · O07 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Torstraße · O09 Sicherung Quartiers-/Besucherstellplätze Poststraße ·

Verknüpfung

· V02 Standortuntersuchung Quartiersgaragen/-stellplätze · O07 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze Torstraße · O08 Quartiersgarage/Quartiersstellplätze am Bergweg ·

Zeitraum

n.n.

Zeitraum

n.n.

Kosten

n.n.

Kosten

n.n.

Förderung

Städtebauförderung

Förderung

-



## O10 Aufwertung und Gestaltung der Lichtenberger Stadtgärten

Foto / Plan



### Zentrale Maßnahme KLIMA

**Eigentumsverhältnis**

Privat (Gartenparzellen, Streuobstwiesen, Wege), Stadt (Wege, Stadthag)

**Problemstellung**

· brachfallende historische Gartenparzellen / Umnutzung als Freizeitgrundstücke mit entsprechender Bebauung · für Gartennutzung teilweise ungeeignete Parzellenschnitte · Pflege- und Gestaltungsdefizit · Sanierungsbedarf Mauern, Treppen, Einfriedungen, Wege · fehlende bzw. mangelnde Infrastruktur für notwendige Bewirtschaftung · Wege führen teilweise über Privatgrundstücke ·

**Ziel(e)**

· Erhalt und Reaktivierung der Stadtgärten/Streuobstwiesen · Verbesserung der Garteninfrastruktur (Zuwegung, Grüntabtransport/-lagerung, Wasserversorgung, Abstellmöglichkeiten Gartenwerkzeuge) · Erhalt, Pflege und Instandsetzung von hist. Details und qualitätvolle Gestaltung (Trockenmauern, Treppen, Zaunanlagen, Sichtbezüge, Rückbau von störenden Elemente) · Schaffen von gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen · Sanuerzbg Wege und Treppen, Verbesserung der Begehrbarkeit

**Kurzbeschreibung**

· schrittweise Planung und Umsetzung der Rahmenplanung (vgl. V03) durch ein erfahrenes Planungsbüro aus dem Bereich Landschaftsarchitektur unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen · Gründung einer Garteninitiative und ihre Mitwirkung bei der Planung · Beratung der Eigentümer:innen und Nutzer:innen zur Selbsthilfe bei Instandsetzungsmaßnahmen und Pflege als Beitrag zu Biodiversität und Klima-Resilienz ·

**Verknüpfung**

· Einzelmaßnahmen: Sanierung, Ausbau Treppen u. Wege, Wasserversorgung mit zentralen Brunnen, Regenwasserrückhalt, gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, Rückbau störender Elemente, Mauer-/Treppensanierungen, Teilankauf bzw. Zwischenerwerb von Gartenparzellen ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

250.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung / BLFD

## Aufwertung und barrierefreier Bushalt Poststraße

Foto / Plan



Stadt Lichtenberg

### Impulsprojekt

**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· mangelnde Gestaltung Bushalte-Umfeld · Buswartehäuschen in die Jahre gekommen ·

**Ziel(e)**

Attraktivierung ÖPNV · barrierefreier Bushalt mit attraktiv gestaltetem Umfeld · Erneuerung Wartehäuschen ·

**Kurzbeschreibung**

· Planung und Umbau entsprechend der o.g. Zielsetzungen ·

**Verknüpfung**

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

50.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung / Bürgerstiftung städt. Eigenanteil

## B01 Wiederbelebung / Sanierung von privaten Anwesen

Foto / Plan



**läuft und weiterführen**

**Eigentumsverhältnis**

Privat

**Problemstellung**

· Innerhalb der Altstadt gibt es zahlreiche historische Gebäude, die nicht genutzt werden und oder einen mittleren bis sehr hohen Sanierungsbedarf aufweisen .

**Ziel(e)**

· Wiederbelebung und sensible Sanierung der historischen Gebäude · Rückbau von störenden Bauteilen · Stärkung der Wohnfunktionen in der Altstadt .

**Kurzbeschreibung**

· Ermutigung und Unterstützung von privaten Eigentümer:innen bei den o.g. Vorhaben im Rahmen der Möglichkeiten der Stadtsanierung .

**Verknüpfung**

· S01 Gestaltungshandbuch · S02 Kommunales Förderprogramm · S03 Sanierungs- und Gartenberatung · S04 Städtebauliche Beratung und ISEK-Umsetzungsbegleitung · KDK Modul 3 .

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

500.000 € jährlich (privat)

**Förderung**

Komm. Förderprogramm, BLFD, Städtebauförderung, Abschreibung EKST 7h, i

## B02 Stadtinformation mit öffentlicher Toilette

Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· fehlende Anlaufstelle für Gäste mit Informationen zu Aktivitäten und Stadtgeschehen · fehlende öffentliche Toilettenanlagen .

**Ziel(e)**

· touristische Inwertsetzung und Belebung Leerstand · Etablierung einer Stadtinformation für Gäste · Einrichtung einer öffentliche Toilette · stadthistorische Ausstellung als Anknüpfungspunkt an den bestehenden Rundgang · Stadtmodell zum Anfassen oder virtuell · Kombination mit geplanten Infopunkt für Projekt Frankenwaldbrücke · Wiederbelebung Leerstand .

**Kurzbeschreibung**

· Standortsuche · Planung und Umbau · zwischenzeitlich Popup-Store als Zwischenlösung .

**Verknüpfung**

· Projekt Frankenwaldbrücke · KDK Modul 3 .

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

50.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung / Landkreis



## B03 Etablierung und Gestaltung Jugendtreff

## S01 / S02

Foto / Plan



Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

Privat

**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· Etablierung und Gestaltung Jugendtreff .

**Problemstellung**

· Sanierung von Gebäuden insbesondere im Ensemble der Altstadt ist fachlich herausfordernd und teuer · hier bedarf es an fachlicher Beratung und eines abgestimmten Förderprogramms, von dem Eigentümer :innen profitieren .

**Ziel(e)**

· Etablierung Jugendtreff nach Schließung im ehem. Ladengeschäft, Marktplatz 9 · Belebung Altstadt - Attraktive Gestaltung als Wunsch aus der Jugendbeteiligung Wunschkonzert .

**Ziel(e)**

· Erhalt, sensible Sanierung und qualitätvolle Gestaltung der historischen Bausubstanz als zentrales Ziel der Stadtsanierung · Aufstellung Sanierungsleitfaden und Gestaltungshandbuch, das besondere bauliche Details der Altstadt und anhand von positiven Beispielen eine einfühlsame Gestaltung bei Sanierung und Erneuerung aufzeigt · Schaffen von finanziellen Anreizen für Eigentümer:innen .

**Kurzbeschreibung**

· Objektsuche und Klärung Trägerschaft- Attraktive Gestaltung bspw. durch Eigenbauprojekt von interessierten Jugendlichen mit fachlicher Begleitung durch Schreiner:in, Designer:in oder Architekt:in .

**Kurzbeschreibung**

· Erstellung eines Gestaltungshandbuchs · Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms zur Förderung von qualitativen baulichen Maßnahmen · Etablierung einer fachlichen Sanierungsberatung (vgl. S03) .

· Überprüfung einer Gestaltungssatzung nach § 81 BauBo und Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Vereinfachung von Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben innerhalb des Ensembles .

**Verknüpfung**

· B01 Wiederbelebung / Sanierung von privaten Anwesen .

**Verknüpfung**

· S01 Gestaltungshandbuch · S02 Kommunales Förderprogramm · S03 Sanierungs- und Gartenberatung · S04 Städtebauliche Beratung und ISEK-Umsetzungsbegleitung · KDK Modul 3 .

**Zeitraum**

n.n.

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

20.000 €

**Kosten**

Gestaltungshandbuch 15.000 € / Komm. Förderprogramm 25.000 € jährlich

**Förderung**

Städtebauförderung

**Förderung**

Städtebauförderung

## S03 Sanierungsberatung und Gartenberatung

Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· fehlendes Wissen von Bauwilligen bei der Planung und wertigen Umsetzung von Maßnahmen zur Instandsetzung oder Sanierung von historischen Gebäuden · dies gilt auch für Nutzer:innen von Gartenparzellen der Hanggärten bei der Instandsetzung bspw. von Mauern, Treppen, Einfriedungen u. Gartenanlage etc. ·

**Ziel(e)**

· Erhalt, Pflege, sensible Sanierung und qualitätsvolle Gestaltung der historischen Bausubstanz sowie der historischen Gartenparzellen an den Stadthängen · Vermittlung von Baukultur und Gartenkultur sowie Beratung von Bauwilligen, Eigentümer:innen, Nutzer:innen zu ihren Vorhaben ·

**Kurzbeschreibung**

· Beauftragung eines versierten Büros aus dem Bereich Architektur bzw. Stadtplanung bzw. Landschaftsarchitektur/Gartenbau für die Sanierungsberatung bzw. Gartenberatung ·

· Beratung auf Basis eines noch zu erstellenden Gestaltungshandbuchs (S01) und kommunalen Förderprogramms (S02) ·

**Verknüpfung**

· S01 Gestaltungshandbuch · S02 Kommunales Förderprogramm · S04 Städtebauliche Beratung und ISEK-Umsetzungsbegleitung · KDK Modul 3 ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

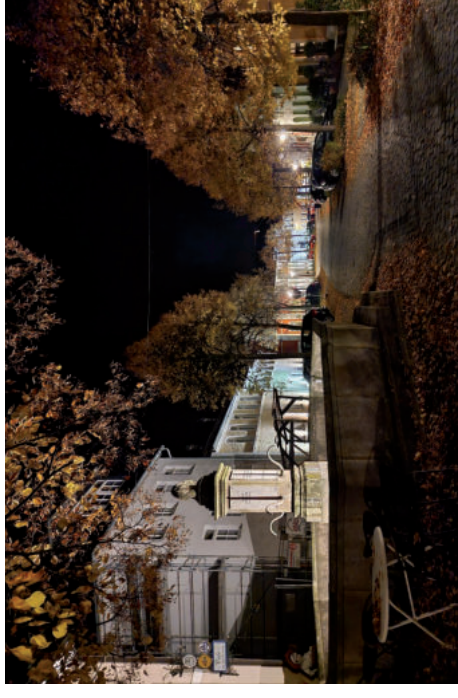
jährlich 10.000 €

**Förderung**

Städtebauförderung

## Städtebauliche Beratung und ISEK-Umsetzungsbegleitung S04

Foto / Plan



**Eigentumsverhältnis**

**Problemstellung**

· fehlende fachliche Begleitung und Kapazitäten der Stadt Lichtenberg bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen der Stadtsanierung ·

**Ziel(e)**

· fachliche Unterstützung der Stadt Lichtenberg bei der Umsetzung von Zielen und Maßnahmen von ISEK und VU · fachliche Begleitung und Vorbereitung von baulichen Maßnahmen · aktivierende Beratung und Begleitung bspw. bei der Leerstands- beseitigung und Leerstandsvermeidung · Fördermanagement und Aufweisen von Fördermöglichkeiten · Schaffen von Akzeptanz durch Bürgerbeteiligung etc. ·

**Kurzbeschreibung**

· Beauftragung eines versierten Büros aus dem Bereich Architektur bzw. Stadtplanung bzw. Landschaftsarchitektur · Proaktive Persönlichkeit mit Überzeugungskraft, Ideenreichtum und Tatkraft ·

· ggf. mit Sanierungsberatung und Gartenberatung kombinierbar (S03) ·

**Verknüpfung**

· S01 Gestaltungshandbuch · S02 Kommunales Förderprogramm · S03 Sanierungs- und Gartenberatung · KDK Modul 3 ·

**Zeitraum**

n.n.

**Kosten**

jährlich 15.000 €

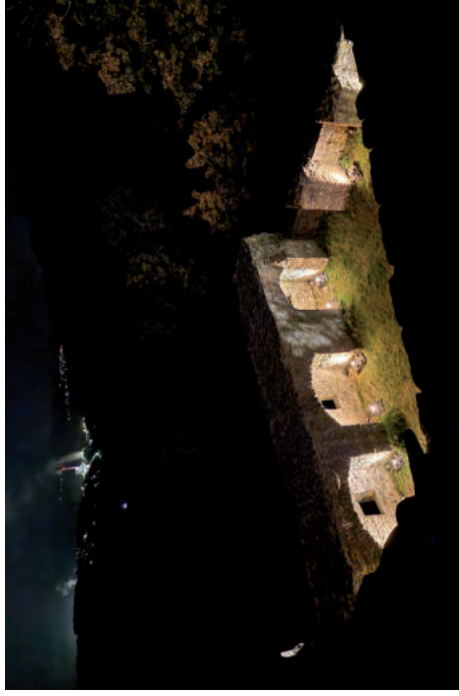
**Förderung**

Städtebauförderung



## S05 Beleuchtung und Öffnung der Burgkeller

Foto / Plan



### Impulsprojekt

**Eigentumsverhältnis** Stadt Lichtenberg

**Problemstellung** · keine Besichtigungsmöglichkeit der Burgkeller · keine adäquate Beleuchtung ·

**Ziel(e)** · Öffnung der Burgkeller · Schaffen einer qualitativen Beleuchtung ·

**Kurzbeschreibung** · Planung und Umsetzung entsprechend der o.g. Zielrichtungen ·

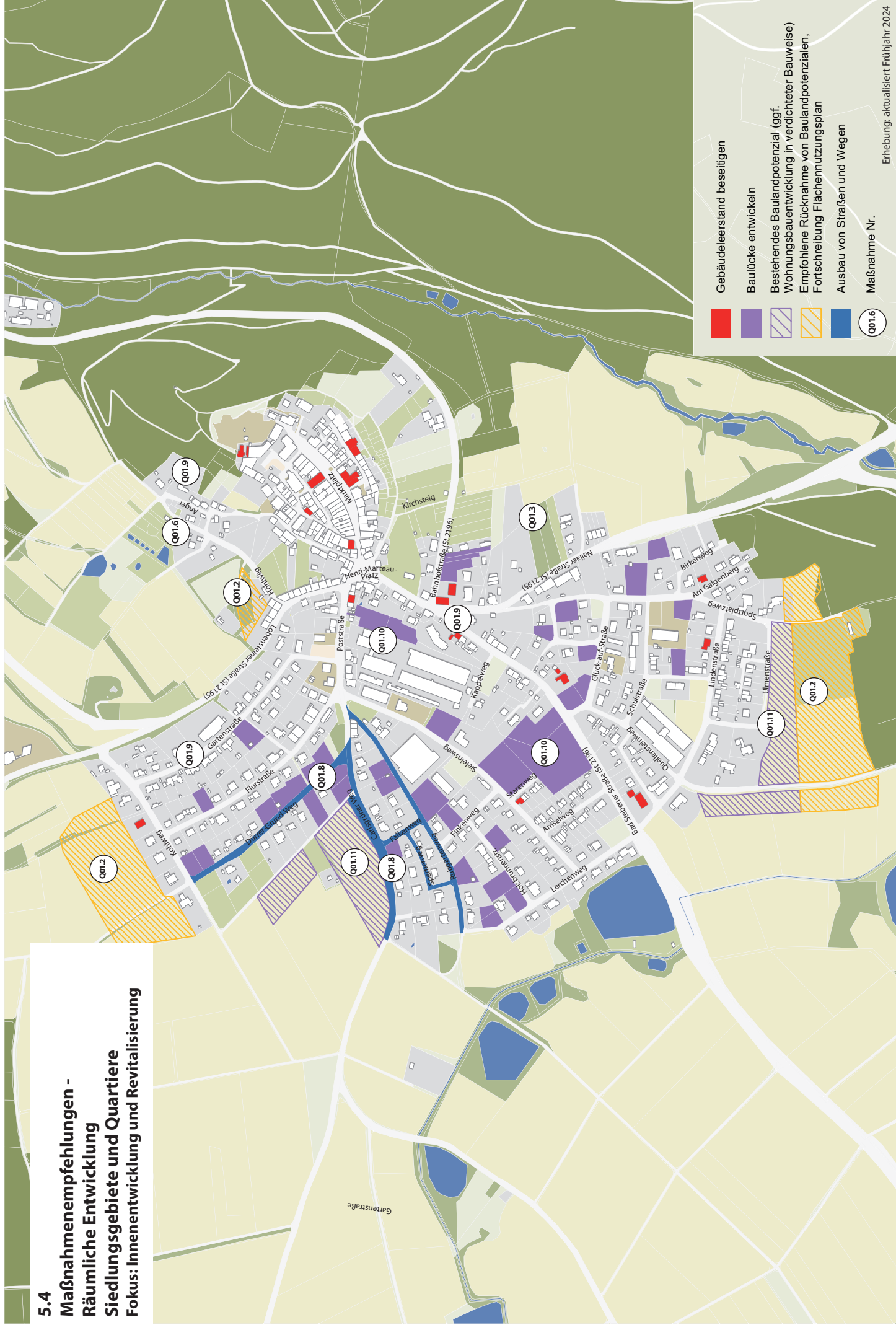
**Verknüpfung**

**Zeitraum** n.n.

**Kosten** 50.000 €

**Förderung** Städtebauförderung/Burgfreunde städt. Eigenanteil

**5.4  
Maßnahmenempfehlungen -  
Räumliche Entwicklung  
Siedlungsgebiete und Quartiere  
Fokus: Innenentwicklung und Revitalisierung**



Erhebung: aktualisiert Frühjahr 2024



## Q01 Räumliche Entwicklung Siedlungsgebiete und Quartiere -

Foto / Plan



## Fokus: Innenentwicklung und Revitalisierung



Ziel(e)

- Bekenntnis zur Innenentwicklung
- Bekenntnis zu Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung

**Q01.1**  
**Stadtratsbeschluss**  
**Innenentwicklung**  
**vor**  
**Außenentwicklung**

**Eigentumsverhältnis**

Stadt Lichtenberg, privat, gewerblich

**Problemstellung**

· zahlreiche Baulücken nach BauGB · diverser Leerstand und untergenutzte Einfamilienhäuser (1–2 Personenhaushalte) · hohe zu erwartende Remanenzeffekte  
 · energetischer Sanierungs- und Modernisierungstau Gebäudebestand · Nachfrage von Mietwohnung und barrierefreien Wohnformen im Alter, aber kaum Angebot · Wege bzw. Straßen nicht ausgebaut oder stark sanierungsbedürftig ·

**Ziel(e)**

· Werterhalt Bestandsimmobilien · Rücknahme von potenziellen Wohnflächen ohne Entwicklungsaussichten · Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten durch bauliche Ergänzungen, oder bauen in „zweiter Reihe“ · ggf. Arrondierung von Wohnflächen für alternative Wohnformen und flächensparende Bauweisen · Aktivierung von Baulücken und Leerstand · Nachverdichtung von Grundstücken  
 · energetische Sanierung und Modernisierung Gebäudebestand · Entsiegelung, Begrünung von Fassaden und flachen Dächern · Nutzen regenerativer Energien  
 · Sanierung bzw. Ausbau von Straßen und Wegen mit Barrierefreiheit · Klimaanpassung durch regeneratives Regenwassermanagement (Versickerung, Speicherung, Rückhalt, Nutzung) ·

**Kurzbeschreibung**

· Stadtratsbeschluss Innen- vor Außenentwicklung · Umsetzung der o.g. Ziele und folgenden Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung · Weiterführen des gut aufgestellten informellen Immobilienmanagements ·

**Verknüpfung/nächster Schritt**

flankierende Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt (Sanierungsgebiet)

**Zeitraum**

fortlaufend

**Kosten**

n.n.

**Förderung**

private Maßnahmen: BAFA, KfW

**Q01.2**  
**Fortschreibung FNP /**

Ziel(e)

- Rücknahme von potenziellen Wohnflächen ohne Entwicklungsaussichten



- Erfassung von Baulücken zum Zweck der Veröffentlichung nach § 200 BauGB

**Q01.3**  
**Baulandkataster**

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderungen, oder einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne

**Q01.4**  
**Schaffen von Planungsrecht**

**Q01.5**  
**Schließung von Baulücken / Nachverdichtung**

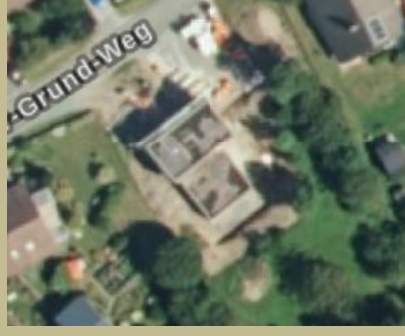
Ziel(e)

- Schließung von Baulücken in verdichteten Bauweisen, bspw. im Mietwohnungssegment
- bauliche Ergänzungen, oder Bauen in „zweiter Reihe“ (z.B. durch Tiny House, Wohnbox, bauliche Aufteilung größerer Wohneinheiten, Aufstockung/Dachausbau)
- Aktivierung von Raumreserven und Grundrissanpassungen
- Umsetzung von Wohnformen, wie „Wohnen für Hilfe“, Wohngemeinschaften, oder Mehrgenerationenwohnen in Bestandsquartieren



## Q01 Räumliche Entwicklung Siedlungsgebiete und Quartiere -

### Q01.6 Weiterführen des Leerstands-Managements



#### Ziel(e)

- Aktivierung von Baulücken und Leerstand
- erfolgreiche Beratungstätigkeit fortsetzen (ehrenamtliches Team in Zusammenarbeit mit Bürgermeister und Verwaltung)
- aktive Ansprache von Eigentümer:innen, Verkaufswilligen, Kaufinteressenten sowie Bauwilligen

### Q01.7 Sanierung und Modernisierung Wohngebäude



#### Ziel(e)

- Inwertsetzung graue Energie
- Nutzen regenerative Energien
- Entsiegelung und Begrünung

### Q01.8 Sanierung / Ausbau von Straßen und Wegen



#### Ziel(e)

- Sanierung Carlstrüner Weg und Anger /
- Ausbau Dürrer-Grund-Weg, Falkenweg, Sperberweg, Rubgartenweg
- Barrierefreiheit und angemessene Gestaltung der Oberflächen
- Überprüfung regeneratives Regenwassermanagement (Versickerung, Speicherung, Rückhalt, Nutzung)
- Begrünung

## Fokus: Innenentwicklung und Revitalisierung

### Q01.9 Stärkung charakteristische Quartiere



#### Ziel(e)

- Erhalt der Charakteristika der historischen Siedlungserweiterungen Anger, Poststraße, Bad Stebener Straße, Nailaer Straße, Bahnhofstraße, Gartenstraße
- Vermittlung und Pflege von Baukultur
- Rückbau störender Gebäude(teile)
- sensible Nachverdichtung
- Erhalt bzw. Rückgewinnung Grün

### Q01.10 Quartierskonzepte



#### Ziel(e)

- Quartierskonzepte zur baulichen Nachverdichtung
- Vorbereitung Bauleitplanung
- Vorbereitung von Grundstückerwerb bzw. Grundstücksverkauf

### Q01.11 Überprüfung Wohnflächen Carlstrüner Weg / Ulmenstraße



#### Ziel(e)

- Wohnflächen für flächensparende Bauweisen und alternative Wohnformen (z.B. Mietwohnen, barrierefreies Wohnen)
- Berücksichtigung Klimanpassung und Klimaschutz durch geringe Versiegelung · Begrünung von Fassaden und flachen Dächern · Regenwassermanagement (Nutzung, Rückhalt, Versickerung) · Nutzen regenerativer Energien
- barrierefreie Quartiere



# 6

## Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan

Der Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan enthält für alle Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Altstadt mit Nähebereich eine grobe Kostenschätzung sowie eine zeitliche Priorisierung. Die Reihenfolge und die Nummerierung der dargestellten Maßnahmen stimmt mit der Gliederung im Handlungsprogramm überein.

### **Zeithorizont und Priorisierung**

Der Zeithorizont für die Umsetzung der Maßnahmen umfasst die Zeitphasen kurz- und mittelfristig (1-5 Jahre) sowie langfristig (ab 6 Jahre). Darüber hinaus können Maßnahmen auch als Daueraufgabe der Stadtansierung verstanden werden. Die abschließende Priorisierung der Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Verwaltung und wurde mit dem Stadtrat rückgekoppelt und bestätigt. Die Priorisierung spiegelt die Vorschläge im Kapitel 5.4 zu Impulsprojekten und zentralen Maßnahmen wider.

### **Kostenschätzung und (Ko-)Finanzierung**

Die Kosten, die im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen entstehen, wurden überschlägig nach allgemein gültigen Kostenansätzen bzw. nach Erfahrungswerten geschätzt. Zum Teil hat die Stadtverwaltung zugearbeitet. Kosten für Maßnahmen, die aufgrund des momentanen Planungsstandes nicht ermittelt werden können, sind mit dem Vermerk „n.n.“ versehen. Die Verfügbarkeit der finanziellen Mittel - seien es kommunale, private oder sonstige - muss jeweils überprüft werden. Mögliche Fördergeber, wie die Städtebauförderung, zur Kofinanzierung von Maßnahmen sind angegeben.

### **Akteure und Träger**

Im Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan sind für jede Maßnahme darüber hinaus mögliche Akteure bzw. Träger aufgeführt, die sich für die Umsetzung verantwortlich zeigen können bzw. sollen.

6.1

Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan

Nr.	Kostenart / Maßnahme	Kosten gerundet	Finanzierungs- mittel / Förderung	max. mögliche Förderung	Kostenanteil Kommune	Kosten/ -übernahme privat/sonst	2022/23	24	25	26	27	28	29	langfristig	Träger
<b>Maßnahmen im Sanierungsgebiet</b>															
<b>1 Vorbereitungen</b>															
V00	ISEK-VU, KDK	99.710 €	SIBF/BLFD/Privat	79.791 €		19.919 €	32	68							Stadt
V01	Gesamtkonzept Freiraum Burgruine mit Waldenfelsplatz	30.000 €	SIBF	24.000 €	6.000 €			30							Stadt
V02	Standortuntersuchung mit Machbarkeitsstudie Quartiersgaragen/-stellplätze	30.000 €	SIBF	24.000 €	6.000 €			30							Stadt
V03	Rahmenplanung Stadtgärten	30.000 €	SIBF /BLFD	24.000 €	6.000 €				30						Stadt
V04	KDK Modul 3, laufende bzw. abgeschlossene Maßnahmen (5 Objekte)	125.399 €	BLFD/Privat	100.319 €		25.080 €	59	66							Stadt/Privat
V04	Modul 3, Machbarkeitsstudie für leerstehende Anwesen (n Objekte)	150.000 €	BLFD/Privat	120.000 €		30.000 €		n.n.	50	50					Stadt
V05	Modul 3, Vorplanung PV-Anlagen	n.n.	BLFD/Privat			n.n.		n.n.	n.n.	n.n.					Stadt
<b>2 Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB</b>															
O01	Umgestaltung Waldenfelsplatz	500.000 €	SIBF	400.000 €	100.000 €								500		Stadt
	ggf. Grunderwerb Waldenfelsplatz, Teilflächen von Fl.-Nr. 7, 8, 9, 10	10.000 €	SIBF		10.000 €							10			Stadt
O02	Teilumgestaltung Marktplatz	440.000 €	SIBF	352.000 €	88.000 €									440	Stadt
O03	Umgestaltung Brauhausstraße mit Stichgassen	400.000 €	SIBF	320.000 €	80.000 €					400					Stadt
	ggf. Grunderwerb Brauhausgasse Teilfläche von Fl.-Nr. 28	5.000 €	SIBF		5.000 €				5						Stadt
O04	Umgestaltung Zehentweg	30.000 €	SIBF	24.000 €	6.000 €									30	Stadt
O05	Umgestaltung Torstraße mit	200.000 €	SIBF	160.000 €	40.000 €									200	Stadt
	Umgestaltung Fußweg Anger / Torstraße	125.000 €	SIBF	100.000 €	25.000 €									125	Stadt
O06	Erichtung und Gestaltung 6. Stellplätze am Friedhof, Nailaer Straße 17	150.000 €	SIBF	120.000 €	30.000 €					150					Stadt
	Grunderwerb für KFZ-Stellplätze Friedhof, Fl.-Nr. 249	10.000 €	SIBF		10.000 €					10					Stadt
O07	Erichtung und Gestaltung Quartiersstellplätze/-garage Torstraße	n.n.	SIBF	n.n.	n.n.									n.n.	Stadt
	Grunderwerb für KFZ-Stellplätze Torstraße, Fl.-Nr. 206	50.000 €	SIBF		50.000 €									50	Stadt
O08	Erichtung und Gestaltung Quartiersstellplätze/-garage Bergweg	n.n.	SIBF	n.n.	n.n.									n.n.	Stadt/Privat
	Grunderwerb für Quartiersstellplätze/-garage Bergweg Fl.-Nr. 4, 6, 7	40.000 €	SIBF		40.000 €									40	Stadt
O09	Sicherung Quartiersstellplätze und öffentl. KFZ-Stellplätze an der Poststraße	0 €	-	0 €	0 €										Stadt
	Teilerwerb Grundstück an der Poststraße, Fl.-Nr. 312	10.000 €	SIBF		10.000 €					10					Stadt
O10	Aufwertung und Gestaltung Stadtgärten	250.000 €	SIBF/BLFD/Privat	200.000 €	25.000 €								250		Stadt/Privat
	Grunderwerb Gartengrundstücke für Neuordnung	15.000 €	SIBF		15.000 €			3	3	3	3	3			Stadt
O11	Aufwertung und barrierefreie Gestaltung Bushalt Poststraße	50.000 €	Verein/SIBF	40.000 €		10.000 €		50							Stadt
<b>3 Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB</b>															
B01	Sanierung von privaten Gebäuden	6.000.000 €	Privat/KomFP			6.000.000 €		1000	1000	1000	1000	1000	1000	n.n.	Privat
B02	Stadtinformation mit öffentlicher Toilette	50.000 €	LKR			50.000 €								50	Stadt/LKR
B03	Etablierung und Gestaltung Jugendtreff	20.000 €	Stift/Privat			20.000 €								20	Stadt/Stift/Privat
<b>4 Sonstige Maßnahmen</b>															
S01	Gestaltungshandbuch, Gestaltungs- und Erhaltungssatzung einschließlich Gärten	15.000 €	SIBF	12.000 €	3.000 €									15	Stadt
S02	Kommunales Förderprogramm	25.000 €	SIBF	20.000 €	5.000 €									25	Stadt
S03	Sanierungsberatung / Gartenberatung	10.000 €	SIBF	8.000 €	2.000 €									10	Stadt
S04	Städtebauliche Beratung und ISEK-Umsetzungsbegleitung	15.000 €	SIBF	12.000 €	3.000 €									15	Stadt
S05	Beleuchtung und Öffnung Burgkeller	50.000 €	Verein/SIBF	40.000 €		10.000 €			50						Stadt/Verein
<b>Summe Kosten</b>		<b>8.935.109 €</b>		<b>2.180.110 €</b>	<b>565.000 €</b>	<b>6.189.999 €</b>	<b>91</b>	<b>1.217</b>	<b>1.143</b>	<b>1.248</b>	<b>1.453</b>	<b>1.013</b>	<b>1.750</b>	<b>1.020</b>	



# 7

## Sanierungssatzung und Sanierungsgebiet - Entwurf

Mit dem ISEK Lichtenberg werden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ durchgeführt, um städtebauliche Missstände zu identifizieren und zu beschreiben. Im Weiteren dienen diese Ergebnisse als Grundlage für die Ausarbeitung von Zielen und Maßnahmen als Sanierungskonzept. Dies begründet die Aufstellung einer Sanierungssatzung nach §142 BauGB und die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss des Stadtrates.

Auf Grundlage einer VU wird grundsätzlich die Abgrenzung für ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen. Der vorliegende Vorschlag für Lichtenberg umfasst das bestehende Sanierungsgebiet Altstadt zur Fortsetzung der laufenden Sanierungsmaßnahme und ergänzt dieses um die Stadteinfahrt sowie die grünen Stadthänge im Nahbereich der Altstadt.

### Satzung der Stadt Lichtenberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ vom xx.xx.2024

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) erlässt die Stadt Lichtenberg folgende Satzung:

#### § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet weist städtebauliche Missstände auf. Dieses Gebiet soll durch die im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten städtebaulichen Sanierungsziele wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Im gesamten Sanierungsgebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB in unterschiedlicher Schwere vor. Viele Gebäude zeigen Mängel, einige befinden sich in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand. Der ruhende Verkehr ist neu zu ordnen. Grün- und Freiflächen weisen bauliche Mängel auf und sind neu zu ordnen.

Das etwa 10,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet (Erneuerungsgebiet) festgelegt. Das Gebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M X: X000 abgegrenzten Fläche. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### § 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

#### § 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB.

Im Bereich des Sanierungsgebietes besteht Ensembleschutz und es gibt mehrere Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Veränderungen innerhalb des Ensembles und an Baudenkmalern bedürfen nach Art. 6 DSchG der Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lichtenberg (Art. 11 und 15 DSchG).

#### § 4 Besondere Bestimmungen

Die im Sanierungsgebiet liegende frühere Sanierungssatzung (Sanierungsgebiet „Altstadt“ von 2007) verliert mit Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung ihre Gültigkeit.

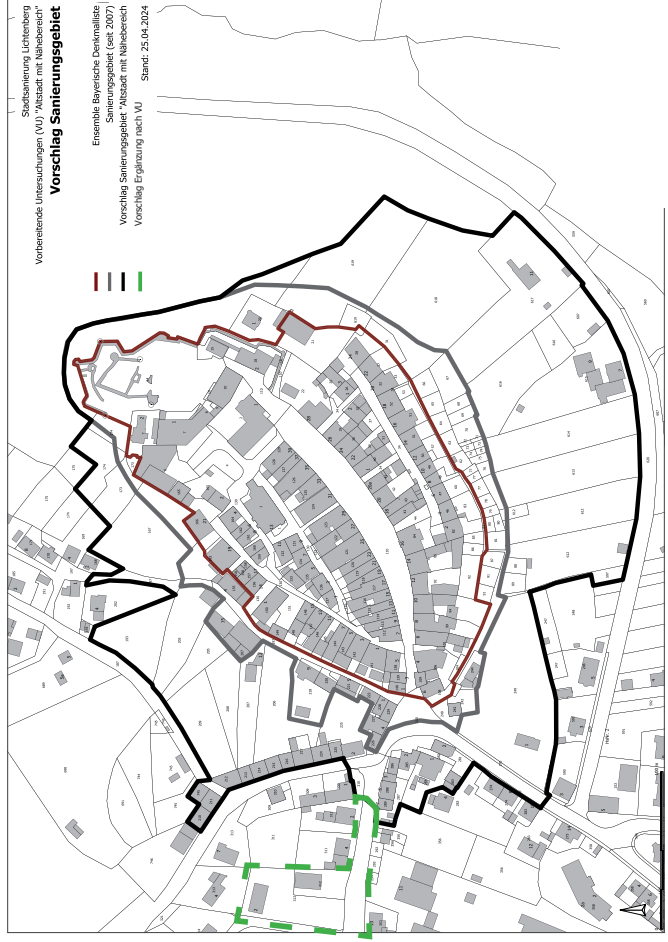
#### § 5 Inkraft-Treten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich gemäß § 143 Abs. 1 BauGB. Ab diesem Zeitpunkt gilt eine xx-jährige Frist der Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Lichtenberg, xx.xx.2024,

Erster Bürgermeister Kristian von Waldenfels

### Vorschlag Geltungsbereich für ein förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ (nicht maßstabgetreu)





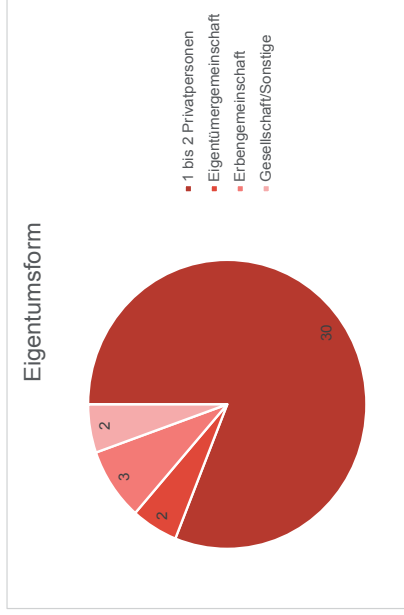
# 8 Anlagen

## 8.1 Ergebnisse Eigentümerbefragung

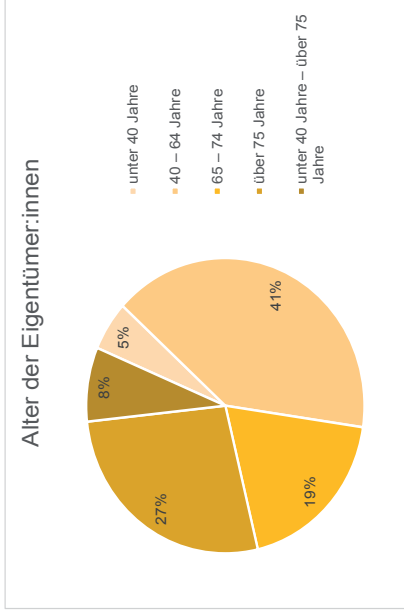
Die Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet der VU „Altstadt mit Nähebereich“ wurde im Dezember 2023 durchgeführt. Von 116 angeschriebenen Eigentümer:innen meldeten sich 37 zurück und reichten einen ausgefüllten sowie auswertbaren Fragebogen ab. Der Rücklauf beträgt somit rund 30%. Dieser erfolgte entweder in handschriftlicher Form oder online über die Internetseite der Stadt Lichtenberg.

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung werden auf den folgenden Seiten dargestellt.

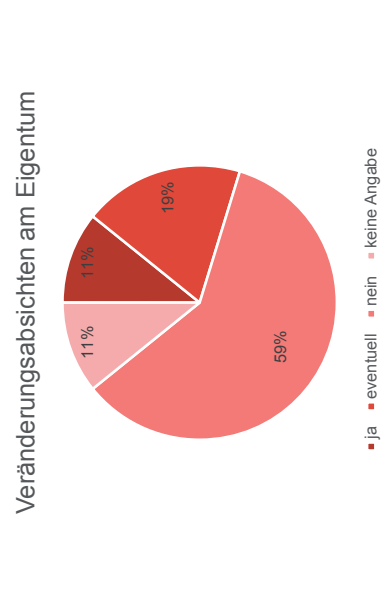
### 8.1.1 Eigentum und Veränderungsabsichten



Die überwiegende Anzahl der Objekte gehört einer Person oder zwei Personen.

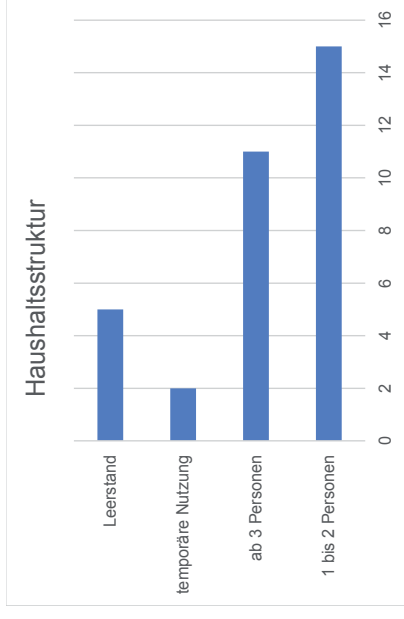


Rund die Hälfte der Eigentümer:innen sind im erwerbsfähigem Alter.

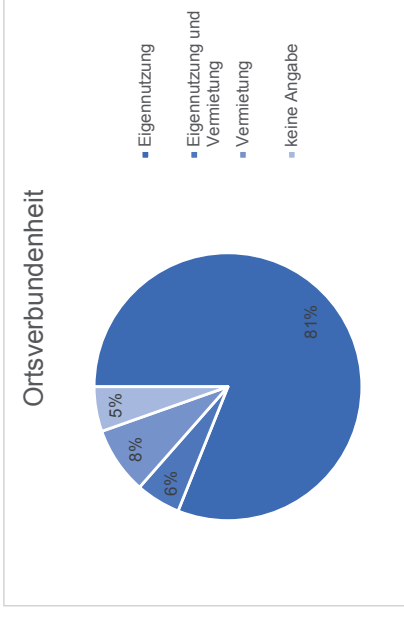


Rund ein Drittel der Eigentümer:innen planen bzw. gehen von Veränderungen an den Eigentumsverhältnissen aus. Hierzu zählen Verkauf, Verschenken oder Vererben.

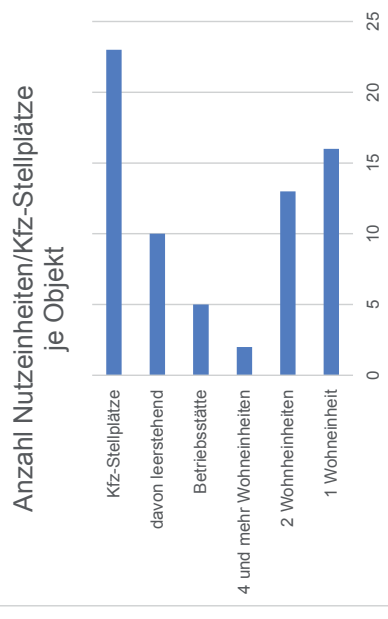
### 8.1.2 Nutzung und Zufriedenheit



Es wohnen überwiegend 1 bis 2 Personen in einem Objekt. 5 Objekte stehen leer, 2 Objekte werden lediglich zeitweise genutzt.



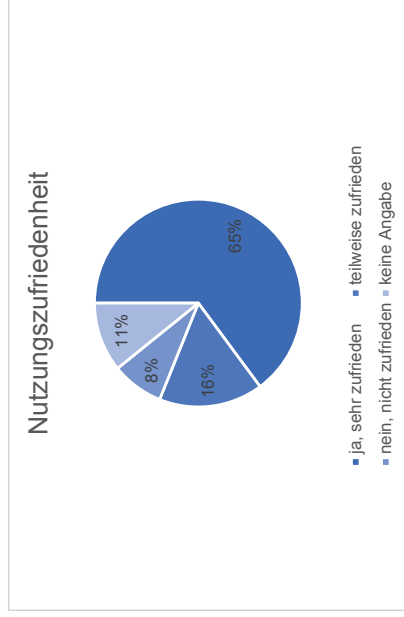
Mehr als 80 % der Objekte werden selbst genutzt. Es gibt nur wenige Wohneinheiten, die vermietet werden.



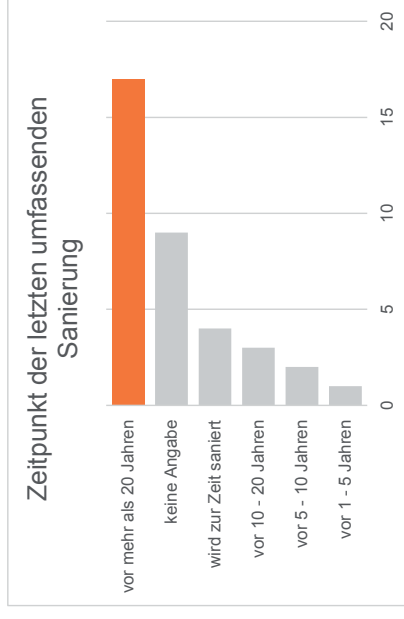
Die Objekte bestehen überwiegend aus 1 oder 2 Wohneinheiten. Es gibt 5 Betriebsstätten. 1 Viertel der Nutzeinheiten stehen leer. Mehr als 2 Drittel der Nutzeinheiten verfügen über einen eigenen Kfz-Stellplatz



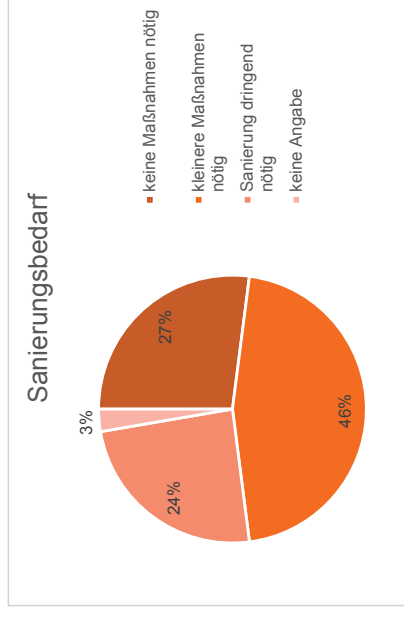
### 8.1.3 Sanierungsbedarf und Sanierungsaussichten



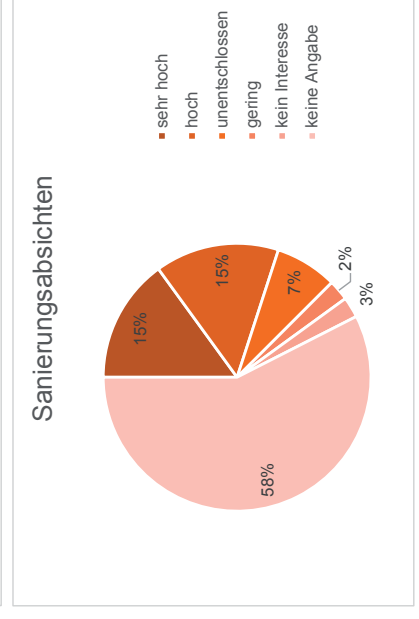
Mehr als zwei Drittel der Eigentümer:innen sind mit der Nutzung ihrer Objekte sehr zufrieden.



Die meisten Objekte wurden vor mehr als 20 Jahren das letzte Mal saniert. Aktuell werden einzelne Gebäude hergerichtet.

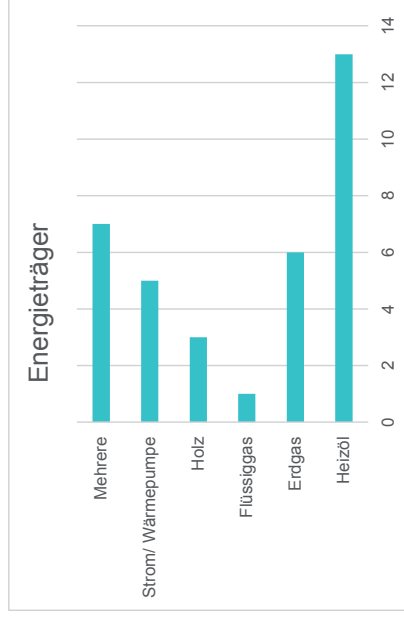


1/4 der Eigentümer:innen sehen dringenden Sanierungsbedarf bei ihrem Objekt.

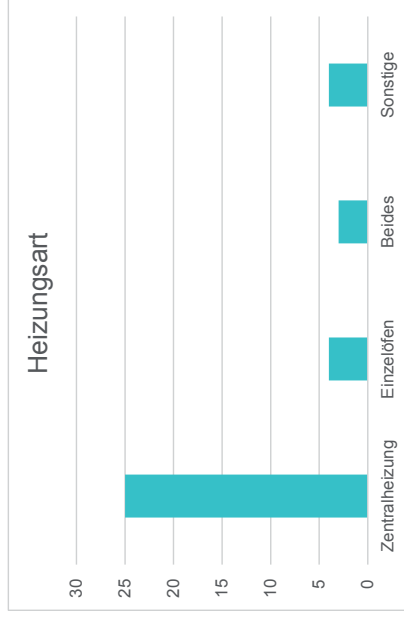


Bei 30% der Eigentümer:innen ist das Interesse ihr Objekt zu sanieren hoch bis sehr hoch. Bei keinem Interesse oder Unentschiedenheit liegt es an Fragen zur Rentabilität/Finanzierbarkeit, an Verkaufsabsichten, Restriktionen, unsichere Energiesituation. Fast 60% der Eigentümer:innen geben zu den Sanierungsabsichten keine Auskunft.

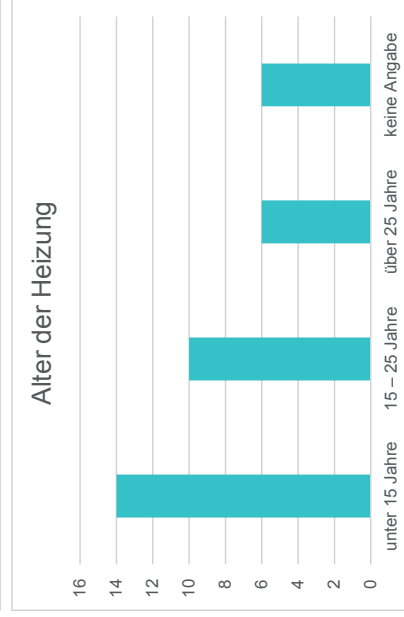
### 8.1.4 Wärmeversorgung



Rund 60 % der Heizungen werden mit fossilen Brennstoffen betrieben. Solaranlagen sind nur vereinzelt vorhanden.

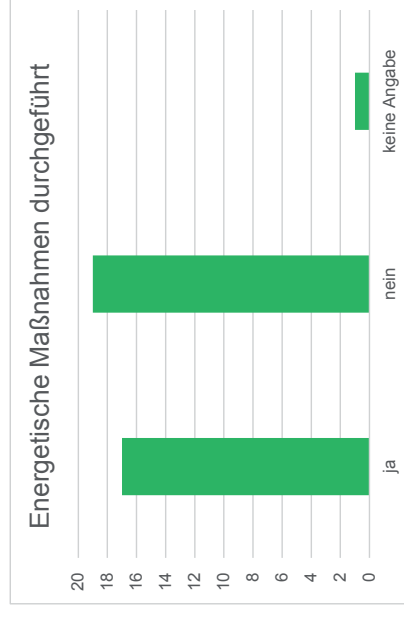


In der Regel gibt es in den Objekten Zentralheizungen. 1 Drittel der Häuser heizen bspw. mit Kaminöfen zu.

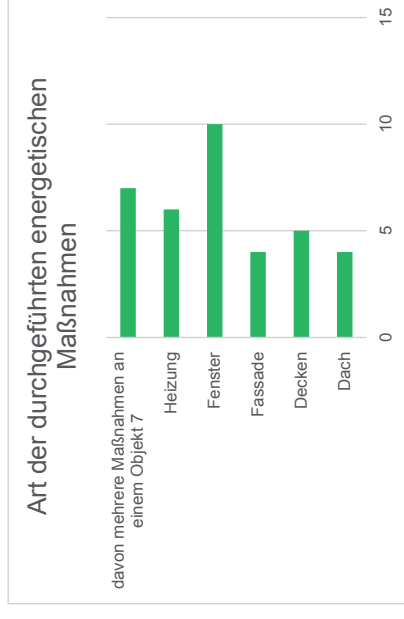


Rund die Hälfte der Heizanlagen sind weniger als 15 Jahre alt.

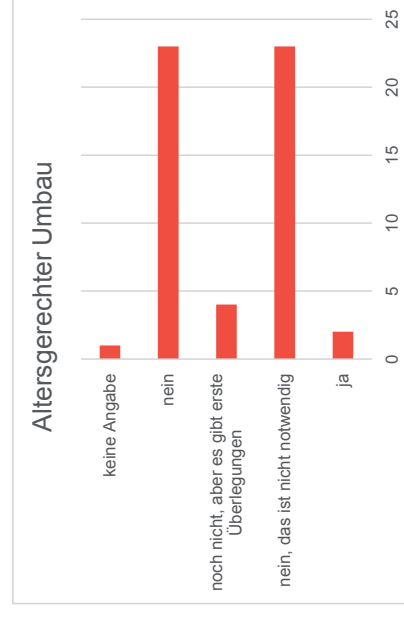
### 8.1.5 Energetische Sanierung, Barrierefreiheit



An einigen Objekten wurden in den vergangenen Jahren bereits energetische Maßnahmen durchgeführt.



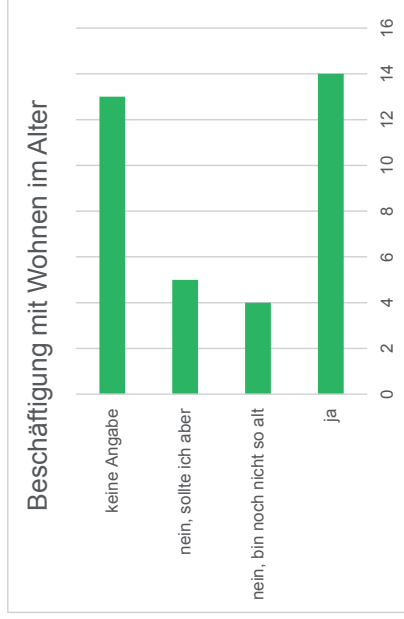
In den meisten Fällen wurden energetische Einzelmaßnahmen an Bauteilen oder Heizung durchgeführt.



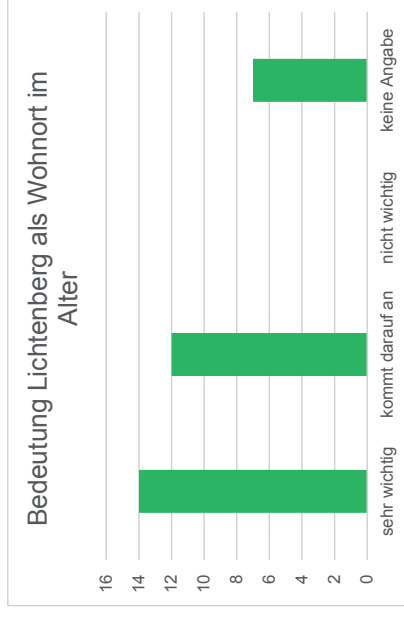
Die Eigentümer:innen sehen einen altersgerechten Umbau weitgehend als nicht notwendig an bzw. haben diesen bislang nicht ins Auge gefasst.



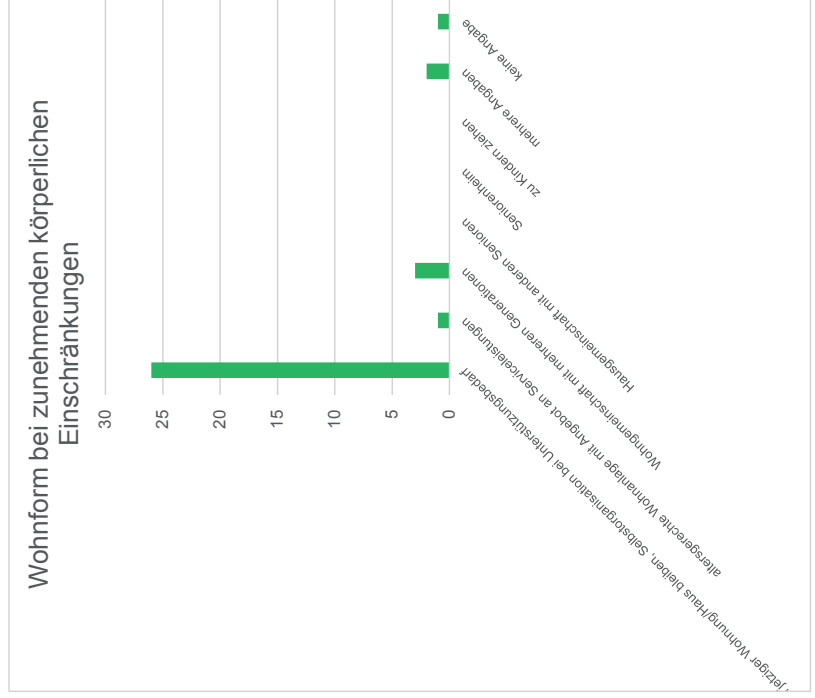
## 8.1.6 Wohnen im Alter



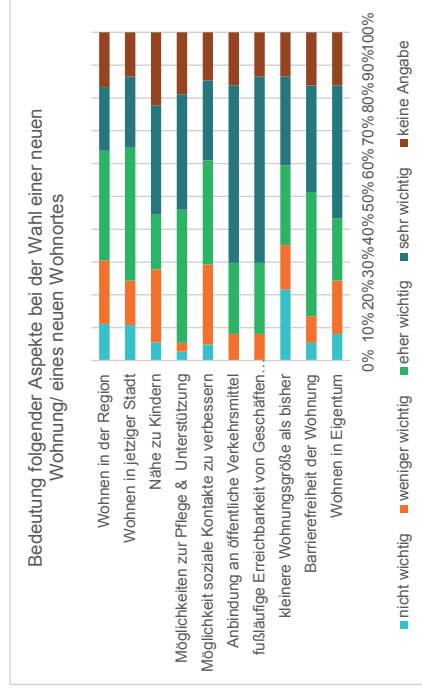
Rund 3/4 der Eigentümer:innen setzen sich bereits intensiv mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinander.



Vielen Eigentümer:innen ist es sehr wichtig im Alter in Lichtenberg wohnen zu bleiben. Bei anderen ist es ein Abwägungsprozess



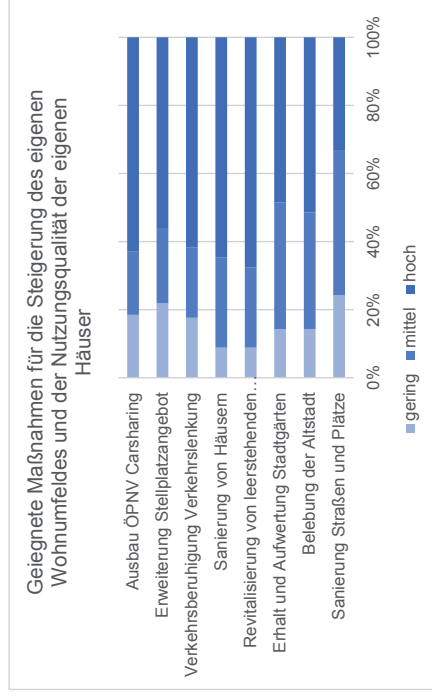
Die überwiegende Anzahl der Eigentümer:innen möchten bei zunehmenden körperlichen Einschränkungen gerne in ihrer jetzigen Wohnung/ihrem jetzigen Wohnhaus wohnen bleiben. Eine notwendige Unterstützung würden sie selbst organisieren.



Möglichkeiten zur Pflege & Unterstützung sind bei einem Wohnungs-/Wohnortwechsel durchgehend allen Eigentümer:innen eher wichtig bis sehr wichtig.  
Rund 90 Prozent ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Freizeitangeboten, Arzt etc. sowie eine Anbindung an den ÖPNV eher wichtig bis sehr wichtig.

- Weitere Auswertung:
- Rund 80 Prozent ist eine barrierefreie Wohnung eher wichtig bis sehr wichtig.
  - Rund 75% ist es eher wichtig bis sehr wichtig in Lichtenberg zu bleiben.
  - Rund 2/3 Drittel möchten gerne weiterhin im Eigentum wohnen.
  - Rund 2/3 Drittel ist eher wichtig bis sehr wichtig in eine kleinere Wohnungsgröße als bisher zu ziehen.
  - Rund 2/3 ist eher wichtig bis sehr wichtig die sozialen Kontakte zu verbessern.
  - Rund 2/3 Drittel ist die Nähe zu ihren Kindern eher wichtig bis sehr wichtig.
  - Rund 2/3 Drittel ist eher wichtig bis sehr wichtig in der Region zu bleiben.

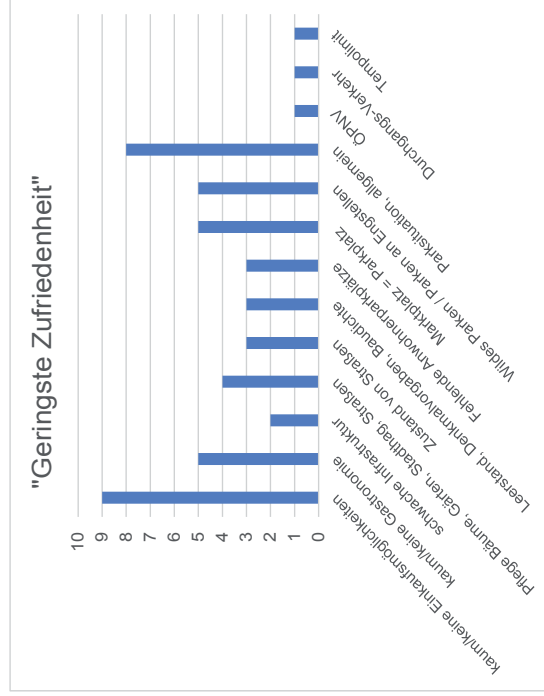
### 8.1.7 Wohnumfeld, Nutzungsqualität, Zufriedenheit



Einer Revitalisierung von leerstehenden Häusern sowie einer Sanierung von Häusern wird die höchste Bedeutung zur Steigerung des Wohnumfeldes und der Nutzungsqualität des eigenen Hauses beigegeben.

Weitere Auswertung:

- Mehr als 80% erachten den Ausbau des ÖPNV und eines Carsharing als geeignet.
- Mehr als 60% sehen die Verkehrsberuhigung, Verkehrslenkung als zielführend.
- Rund 50 % weisen der Auswertung des Stellplatzangebotes die Kategorie hoch zu.
- Rund 50 % weisen der Belebung der Altstadt die Kategorie hoch zu.
- Rund 50 % weisen dem Erhalt und der Aufwertung der Stadtgärten die Kategorie hoch zu.



Die Eigentümer:innen sind mit den Einkaufsmöglichkeiten generell und der Parksituation in der Altstadt am wenigsten zufrieden.

### 8.1.8 Größter Handlungsbedarf (alle Nennungen)

Historisches Stadtbild, Gebäudebestand, Wohnqualität

- Erhaltung historisches Stadtbild
- bitte Bestandsschutz der historischen Gebäude, auch rückwärtige Seiten des Marktplatzes
- Höheres Bewusstsein für Denkmalqualität bei den Einwohnern
- Leerstände beseitigen
- schlechte Wohnqualität in der Altstadt, fühlen uns nicht mehr wohl
- Erlaubnis und Förderung von Dachgärten, Wohnraum mit Parkplätzen und Freiflächen für Aufenthalt
- Eigentümer fördern
- Förderung und streichen der Fassaden mehr unterstützen
- Denkmalschutzbehörde „entstauben“ und in die aktuelle Zeit holen (restriktiv vs. konstruktiv)

Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum

- Hundekot auf Grünflächen und Stadtgärten
- verschmutzte Straßen und Wege
- saubere Altstadt, gepflegte Gärten
- Bauminspflege
- Pflege der Grünanlagen
- Bodenbelag (vorderer Schloßberg),
- Bessere Begehrbarkeit Rundweg Gärten-Schloßberg auch für ältere Personen
- Sanierung Brauhausstraße
- „Wohnqualität“ der Flächen der Gassen, Straßen, Plätze erhöhen

Nahversorgung

- Schaffen von Geschäften / Ladeneinheiten für den täglichen Bedarf. (Obst, Gemüse, Bäckerei, Metzgerei, Imbiss, Post, Tante Emmaladen)
- Schaffen von Einkaufsmöglichkeiten, z.B. ein Automaten-Laden wie in Berg ein Gemischtwarenladen
- geöffnete Gaststätten
- Schaffung von Gastronomie
- Gastronomie
- Einkaufsmöglichkeiten

Treffpunkte und Infrastruktur

- Schaffen von Möglichkeiten sich zu treffen
- öffentlich Toiletten ganztägig, offene Tourist-Info
- Ich hätte gerne einen Platz mit Spielgeräten für Kinder

Verkehr und Mobilität

- Verkehr und Parksituation!
- Verkehr + Parkplätze
- Autofreie Altstadt
- Autos raus - alles andere wird nach und nach entstehen
- auch hier wieder Autos, Autos, Autos - das ist das größte Übel hier

## 8.1.9 Mitteilungen darüber hinaus... (alle Nennungen)

- an den Engstellen parkende Fahrzeuge
- wildes Parken
- Parkplatzregelung
- Park-/Stellplätze für Anwohner mit Ausweis
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für Anwohner (und Besucher)
- Anwohnerstellplätze in der Altstadt
- Parkmöglichkeit für die Anwohner schaffen
- Parkmöglichkeiten
- Verkehrsberuhigung und autofreie Wochenenden mit Shuttleverkehr
- Verkehrsberuhigung
- Nein zur Torstraße als Einbahnstraße
- Tempolimit
- entschleunigte Zone
- Umgehungsstraße
- 2 Umgehungsstraßen bauen, damit der Verkehr aus Thüringen nicht durch die Stadt fließen muss, also die Kreuzung Nailaer/Stebener/Bahnhofstr. entlastet wird.
- Im Falle der Brücken: Verkehrslenkung, Stellplatzangebot
- Generell: ÖPNV-Anbindung nach Hof für Schüler, Azubis Studierende
- Bei der Umstellung von Individualverkehr / PKW auf ÖPNV

### Stadtentwicklung

- Wir wohnen nicht mehr in Lichtenberg (weil wir als Jugendliche keine geeignete Arbeit finden konnten), sind aber sehr daran interessiert, dass unser schönes Städtchen wiederbelebt wird, dass Einzelhandel und Gewerbe sich ansiedeln und dass wir einen ökologischen, sanften Tourismus in unserem Frankensteinwald forcieren, der die Natur schützt und Erholung, Ruhe gewährleistet.
- Entwickelt endlich mal eine Vision für Lichtenberg
- Entwickelt bitte endlich eine Vision für die Altstadt, dazu braucht es auch kein Konzept von außen, dass massiv Geld verschlingt. Einfach überlegen, was Euch wichtig an der Altstadt ist, wie soll Lichtenberg in 10/15/20 Jahren aufgestellt sein und dann werden alle Entscheidungen „Step-by-Step“ in diese Richtung führen.
- für dauerhafte Belebung der Altstadt ist der Bau der Fußgängerbrücke unabdingbare Voraussetzung
- Projekt Frankensteinbrücken nicht umsetzen
- Lichtenberg soll so bleiben, wie es ist mit seinem mittelalterlichen Charme und Förderung von Kultur und Gastronomie.

### Daseinsvorsorge und touristische Infrastruktur

- Schaffen Besucherinfrastruktur in der Altstadt (Toiletten, Einkehrmöglichkeiten)
- dafür sorgen, dass Geschäfte herkommen

### Beurteilung von Bauvorhaben

- Bisher erlebe ich ein relativ planloses Handeln, die einen dürfen bauen was immer ihr Herz begehrt und andere werden vom Baumt so drangsaliert, dass man den Eindruck hat, man kann sein Haus nur „schön“ machen, wenn man den richtigen Nachnamen hat. Ist hoffentlich nur eine subjektive Wahrnehmung.
- Gleichbehandlung aller Bauherren :-)

### Verkehr und Mobilität

- zu viele Autos in der Altstadt. Schaffen von Freiräumen in den Seitengassen für mehr Wohnqualität
- an Engstellen parkende Autos, unpassende Leuchten in der Brauhausstraße
- Parkplätze für Anwohner
- Solange ich noch Autofahren kann, ist Lichtenberg sehr schön. Falls ich nicht mehr Autofahren kann wäre es in Lichtenberg eher problematisch.

### Energieversorgung

- Fernwärmenetz für nachhaltiges Heizen, Wärmepumpen für alte Häuser nicht sinnvoll, keine Lagermöglichkeiten für Pellets





