

Satzung der Stadt Lichtenberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vom 11.10.2024

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 im Maßstab 1:1.000 abgegrenzten Flächen. 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.

Lichtenberg, 11.10.2024



Kristan von Waldenfels
Erster Bürgermeister



Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB / Verfahrensablauf

Der Stadtrat Lichtenberg hat das Büro transform aus Bamberg mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Lichtenberg mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ nach § 141 BauGB beauftragt. Die Beschlussfassung über den Beginn zu den Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte in der Stadtratssitzung vom 11.03.2024.

Das ISEK Lichtenberg betrachtet die gesamtstädtische Entwicklung mit dem Schwerpunkt demografischer Wandel und Siedlungsentwicklung. Die VU „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ hingegen konzentriert sich auf Entwicklung der historischen Altstadt mit historischem Stadteingang und grünen Stadthängen. Die historischen baulichen Werte und Handlungsanforderungen wurden in einem Kommunalen Denkmalkonzept Modul 1 und Modul 2 nochmals vertieft betrachtet und in den VU aufgenommen.

Abgeleitet von umfassenden Analysen wurde im ISEK mit VU eine umfassende Entwicklungsstrategie mit Handlungsprogramm (vgl. ISEK mit VU, Kapitel 5, S. 93 ff) erarbeitet. Das Handlungsprogramm kann schrittweise umgesetzt, bei Bedarf aber auch fortgeschrieben werden.

Der Prozess zur Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen enthielt mehrere Interaktionsstufen und Beteiligungsformen. Die Öffentlichkeit und insbesondere die Betroffenen wurden in den Planungsprozess frühzeitig eingebunden. (vgl. ISEK mit VU, Kapitel 1.2, S. 7 f.)

Diverse Gespräche mit lokalen Akteuren, Fachexperten und ein Stadtrundgang mit Stadträt:innen sowie eine Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet, vervollständigten die umfassenden Bestandsanalysen durch die Planer:innen. Darauf aufbauend wurden in einer Bürgerwerkstatt sowie einem öffentlichen Stadtrundgang zu den Stadtgärten gemeinsam mit interessierten 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.

Im Ergebnis entwickelten die Planer:innen konkrete Ziele und Maßnahmen, die mit den Fraktionen am 25.04.2024 abgestimmt und dem Stadtrat am 29.04.2024 vorgestellt wurden. In derselben Sitzung billigte der Stadtrat den Entwurf zu ISEK mit VU und hat die schriftliche Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 137 und §139 BauGB beschlossen. Die Beteiligung wurde zwischen dem 03.05./10.5.2024 und 10.06.2024 durchgeführt. Parallel erhielten die Bürger:innen die Möglichkeit, im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Rathaus zum Entwurf von ISEK mit VU Stellung zu beziehen. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Marktgemeinderat in der Sitzung vom 17.06.2024 zur Abwägung vorgelegt.

In derselben Sitzung werden dem Stadtrat die Billigung des Abschlussberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ zum Beschluss vorgelegt.

Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach §§ 136, 142

BauBG

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gravierende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 (2) festgestellt. Sie sind in den Vorbereitenden Untersuchungen umfassend dargestellt und zusammengefasst. (vgl. ISEK mit VU, Kapitel 4, insbesondere 4.2.2, S. 78 ff)

Die Stadtsanierung ist insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklungen und den daraus resultierenden Herausforderungen (beispielsweise hohe prognostizierte Remanenzeffekte) erforderlich. Die Sanierung ist notwendig und sinnvoll.

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände soll das Gebiet durch die in den Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Sanierungsmaßnahmen (vgl. ISEK mit VU, Kapitel 5.3, S. 98 ff) wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Eine zügige Durchführung und die einheitliche Vorbereitung durch die Kommune erscheinen unabdingbar und liegen im öffentlichen Interesse, da eine lebendige und lebenswerte Altstadt einen wesentlichen Bestandteil des Lebens in Lichtenberg darstellt. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen kann nur mit Hilfe öffentlicher Mittel bewältigt werden. Unter der Voraussetzung der Mittelbereitstellung sollen die Maßnahmen innerhalb einer Frist von 15 umgesetzt werden.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen mit Erweiterung - konkret die Altstadt Lichtenberg mit historischem Stadteingang und grünen Stadthängen - soll als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt werden.

Aufgrund der vorgefundenen Problemstellungen bzw. Missstände umfasst der Geltungsbereich die folgenden Bereiche wie sie im Lageplan zur Satzung beigefügt sind:

- Altstadt mit Burgruine mit den zentralen Straßenzügen Marktplatz, Schloßberg, Waldenfelsplatz sowie die nördlich bzw. südlich davon gelegenen Straßenzüge Kirchgasse, Bergweg, Mittelstraße, Torstraße, Fußweg Anger sowie Rathausgasse, Braugasse, Forstgasse, Brauhausstraße.
- Historischer Stadteingang und grüne Stadthänge nördlich der Bahnhofstraße, Weg entlang der Burgruine ohne Stadthag sowie südöstlich Anger, Hohlweg, südlicher Abschnitt Lobensteiner Straße, östlicher Abschnitt Poststraße, nördlicher Abschnitt Nailaer Straße.

Das bestehende Sanierungsgebiet geht in dem neuen Sanierungsgebiet auf. Die bestehende Satzung wird gemäß § 162 Abs. 1, Satz 2 und 3 aufgehoben.

Lageplan (ohne Maßstab) zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB



Festlegung des vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB sowie zur Anwendung des § 144 BauGB

Ein umfassendes Sanierungsverfahren mit den „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152- 156a des BauGB) ist nicht erforderlich.

Bei den geplanten Maßnahmen stehen die Stärkung der Wohnfunktionen sowie der Erhalt und die sensible Weiterentwicklung der historischen Strukturen unter Beachtung der klimaresilienten Stadtentwicklung im Vordergrund der Sanierung. Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 reicht aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll unter Ausschluss des § 144 Abs. 2 BauGB angewendet werden. Das Vorkaufsrecht der Kommune im Sanierungsgebiet (§24 BauGB) wird als ausreichend angesehen.

Maßnahmen im öffentlichen Raum oder auf öffentlichen Grundstücken sind zu diesem Zeitpunkt punktuell vorgesehen. Umsetzungskosten müssen sich für die Stadt durch die Kostenbeteiligung Dritter reduzieren lassen, um eine Umsetzung zu gewährleisten. (vgl. ISEK mit VU, Kapitel 1.1.3, S. 7 sowie Kapitel 6, S. 133 f.)

Private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung privater Freiflächen sollen vor allem auf freiwilliger Basis erfolgen. Je nach städtischer Haushaltslage können langfristig private Maßnahmen durch Anreizförderungen unterstützt werden. Bei Projekten auf privaten Grundstücken wären dabei die nicht rentierlichen Kosten des städtebaulichen Mehraufwandes förderfähig. Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind auf Grund der allgemeinen Bodenpreisstruktur nicht zu erwarten. Größere Ankäufe durch die Kommune im Rahmen der Sanierung sind nicht vorgesehen.

Falls sich die Sanierungsziele im Verfahren ändern, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel erfolgen.

Ziele der Sanierung und Stand des Verfahrens

Im ISEK werden übergeordnete Zielsetzungen für die Stadtentwicklung formuliert. Diese bilden die Leitlinie für die Gesamtentwicklung von Lichtenberg und sind rückgekoppelt mit den folgenden Zielen der Sanierung der Altstadt mit dem oben ausgeführten Nähebereich (vgl. ISEK mit VU, Kapitel 5, S. 92 ff):

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 weitere belebende Nutzungen in der Altstadt das Ziel. 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 soll mit der Umsetzung des geplanten Nahversorgers mit Abholapotheke am Kappelweg außerhalb der Altstadt verbessert werden.

Qualifizierter öffentlicher Raum – klimaresilient, multifunktional und zweites Wohnzimmer

Im Fokus von den VU stehen 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 Frankenwaldbrücke 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 Stadthänge und Stadtgärten

Ein weiterer räumlicher Entwicklungsschwerpunkt liegt bei den grünen Stadthängen, die als grüner Sockel und Schutz-/Pufferzone für die Altstadt mit Burgruine erhalten bleiben sollen. Die Stadthänge 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. Stadthag umgeben und bildet mit diesem ein Naturdenkmal im Landschaftsschutzgebiet. Im Süden sind bis heute

neuezeitliche 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.

Die in der Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Maßnahmen sind auf die Erreichung der genannten Ziele ausgerichtet. (vgl. VU, Kapitel 5.3, S. 98 ff)

Umsetzung der Sanierung

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 ISEK mit VU 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 Burgkeller (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)

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende bzw. umseitige **Satzung der Stadt Lichtenberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Lichtenberg mit Nähebereich“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vom 11.10.2024** wurde durch Veröffentlichung im interkommunalen Amtsblatt „WIR im Frankenwald“ Nr. 42/2024 vom 18.10.2024 im amtlichen Teil der Stadt Lichtenberg, Seiten 47 und 48, öffentlich bekannt gemacht.

Verwaltungsgemeinschaft Lichtenberg
für die Stadt Lichtenberg


Jäger



Lichtenberg, den 18.10.2024
