



Vertiefung ISEK 2020

Begründung zur Fortschreibung der Sanierungssatzung (SAN 1)

— Stadt Stadtsteinach —

September 2021



Auftraggeber

Stadt Stadtsteinach

Marktplatz 8 in 95346 Stadtsteinach



Impressum

Gesamtkoordinierung:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Redaktionelle Bearbeitung:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Peter Großmann M.Sc., Dina Michel B.A.



Hinweis: Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht sowie divers mit ein.



Inhaltsübersicht

1. Anlass	5
2. Planungsrechtliche Grundlagen (ISEK)	6
3. Städtebauliche Missstände	8
3.1 Allgemeine Definition städtebaulicher Missstände	8
3.2 Konkrete Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet bereits laufen oder in Planung sind	9
3.3 Konkrete städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	11
4. Sanierungsziele	12
4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung	12
4.2 Sanierungsziele „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“	13
5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes	15
6. Festlegung des Sanierungsverfahrens	19
7. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer	20
8. Öffentliches Interesse	20
9. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	21
10. Dauer der Sanierung	21
11. Kosten- und Finanzierungsübersicht	22

Anlage 1:

Abwägungstabelle TÖB-Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)





1. Anlass

Im Jahr 2020 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Stadtsteinach erarbeitet, welches als Grundlage für die Beurteilung derzeitiger städtebaulicher Missstände und funktionaler Schwächen dient. Ziel des Konzeptes ist es, Fehlentwicklungen der Stadt zu vermeiden und die Anpassung bestehender städtebaulicher Planungen an die Entwicklungsbedingungen.

Seit 2007 sind Gemeinden aufgefordert, Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben (§ 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4). Auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB soll die Frist per Satzung verlängert und gleichzeitig das Sanierungsgebiet vergrößert werden. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Verlängerung und die Erweiterung bietet das 2020 erstellte, vorher genannte, Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).

Vor dem Hintergrund des aktuell gültigen rechtlichen Rahmens wird im Zuge des ISEKs empfohlen das Sanierungsgebiet II „Westlich der Zaubach“, welches die Grundstücke mit Teilflächen der Flurnummern 340, 341, 342, 343, 345, 345/2, 350, 350/1 und 1788 der Gemarkung Stadtsteinach, An der Zaubach, beinhaltet, aufzuheben.

Wesentliches Ziel der im Jahr 1997 festgesetzten Sanierungssatzung war es, die zu der Zeit bestehenden erheblichen baulichen und funktionalen Missstände zu beseitigen und somit 1997 per Satzung als ein 15,8 ha großes Sanierungsgebiet festzusetzen. Das vorher genannte, im Jahre 1999 beschlossene zweite Sanierungsgebiet „Westlich der Zaubach“ umfasst insgesamt 0,62 ha.

Die Ziele aus der bestehenden Satzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ wurden noch nicht vollständig umgesetzt und damit die städtebaulichen Missstände nicht beseitigt. Auf Basis der im ISEK analysierten Missstände und Funktionsschwächen werden inhaltliche und räumliche Schwerpunkte abgeleitet und die Abgrenzung des Gebietes entwickelt. Vor diesem Hintergrund wird die Sanierungssatzung begründet.



2. Planungsrechtliche Grundlagen (ISEK)

Sanierungsgebiete I und II

Bereits in den 1990er Jahren gab es in Stadtsteinach erhebliche bauliche und funktionale Missstände, sodass 1997 per Satzung das 15,8 ha große Sanierungsgebiet „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ (SAN I) festgelegt wurde. Das Sanierungsgebiet umfasst den Altstadtbereich mit dem Ensemble um den Marktplatz. Es wird im Osten von der Unteren Steinach, im Westen von der Zaubach und im Norden von der inneren Bahnhofstraße mit der Einmündung in die B 303 (Kronacher Straße) umgrenzt. Im Süden bildet das Anwesen Kulmbacher Straße 27 die Grenze. Zwei Jahre später wurde das zweite, sehr kleine Sanierungsgebiet „Westlich der Zaubach“ mit insgesamt 0,62 ha beschlossen. Das Sanierungsgebiet II (SAN II) beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Flurnummern 340, 341, 342, 343, 345, 345/2, 350, 350/1 und 1788, Gemarkung Stadtsteinach, An der Zaubach.

Die Sanierungsmaßnahmen werden bis heute im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

Ordnungs- und Baumaßnahmen erstrecken sich in aller Regel über viele Jahre. Erst seit 2007 ist die Gemeinde gemäß § 142 Abs. 3 BauGB aufgefordert, beim Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) zugleich eine Frist festzulegen. Die Sanierung soll innerhalb von 15 Jahren durchgeführt sein, erforderlichenfalls lässt sich die Frist zu gegebener Zeit durch einen weiteren Beschluss verlängern. Wenn die Sanierung durchgeführt ist (oder wenn sie sich als undurchführbar erwiesen hat bzw. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben worden ist) muss die Satzung, in der das Sanierungsgebiet einmal festgelegt wurde, nach § 162 Abs. 1 BauGB aufgehoben werden. Alternativ ist auch eine Änderung des Sanierungszwecks möglich.

Aufhebung Sanierungsgebiet II und Erweiterung Sanierungsgebiet I

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage wurde im ISEK 2020 die Empfehlung ausgesprochen, das Sanierungsgebiet „Westlich der Zaubach“ aufzuheben, da die baulichen und funktionalen Missstände beseitigt sind. Für das Sanierungsgebiet „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ soll die Sanierungsfrist auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB per Satzung bis 2030 verlängert und gleichzeitig das Gebiet Richtung Norden maßvoll vergrößert werden (s. Darstellung S. 17). Eine Vorbereitende Untersuchung ist nicht notwendig, da nach § 141 (2) BauGB mit dem aktuellen ISEK hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Verlängerung (und Erweiterung) vorliegen. Eine TÖB-Beteiligung wurde im Rahmen der Fortschreibung durchgeführt.

Hauptgründe für die Verlängerung sind die weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missstände. Zudem wird ab Ende 2022 die Bundesstraße B303 nicht mehr durch das Gebiet verlaufen, sodass ein Strukturwandel im Gebiet ausgelöst wird. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat von Stadtsteinach die **Erweiterung des Sanierungsgebiets I beschlossen**. Die bestehende Sanierungssatzung ist von 1997 (vereinfachtes Verfahren).

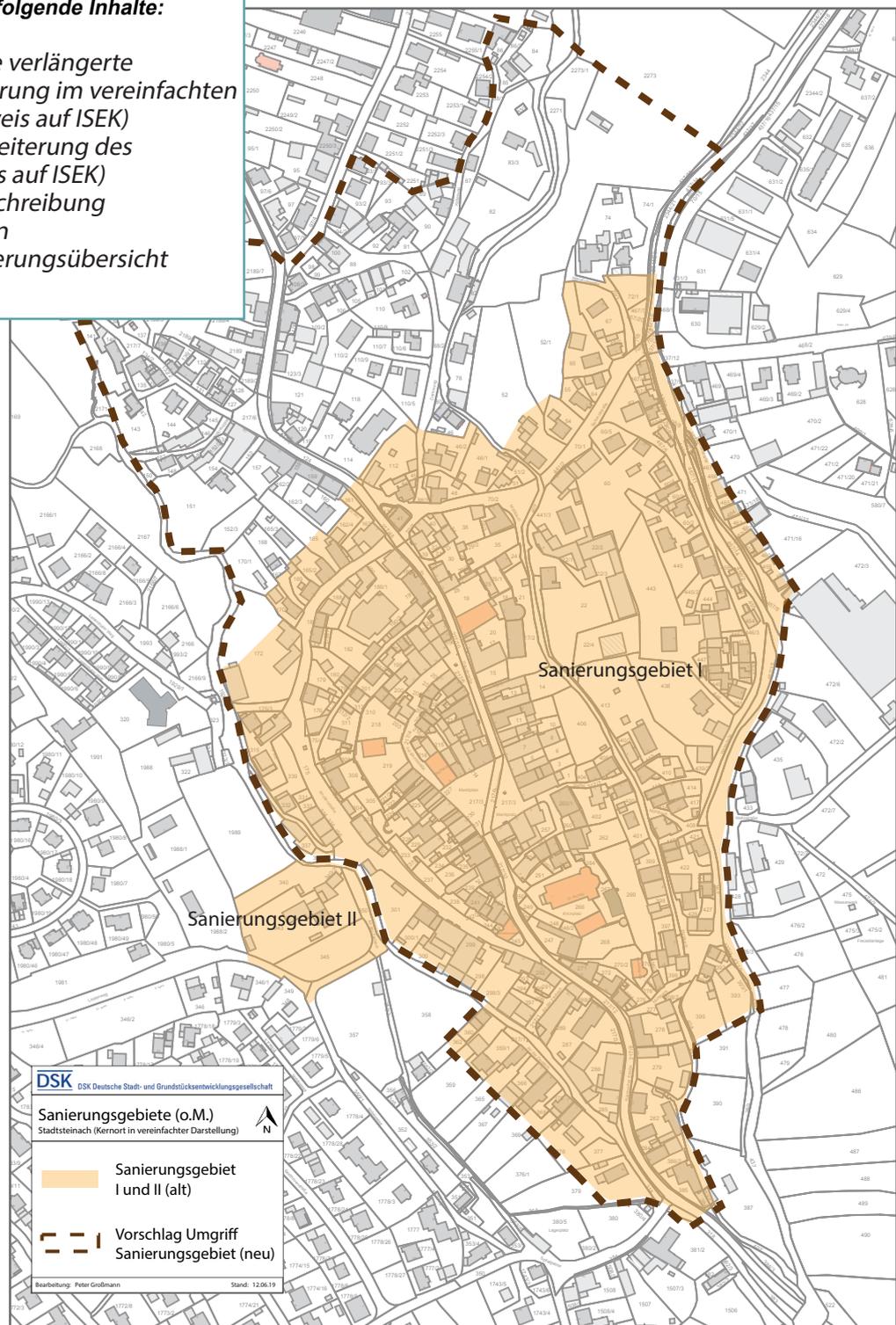


Hintergrund

Zum 01.01.2007 wurde § 235 (4) BauGB (sog. Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) wie folgt neu ins BauGB eingeführt: „Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden. In § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB heißt es: „Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.“

Die Satzung umfasst folgende Inhalte:

- Begründung für eine verlängerte Sanierungsdurchführung im vereinfachten Verfahren (inkl. Verweis auf ISEK)
- Begründung für Erweiterung des Gebiets (inkl. Verweis auf ISEK)
- Formulierung/ Fortschreibung von Sanierungszielen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Sanierungsfrist



Vorschlag für Umgriff des erweiterten Sanierungsgebiets. Quelle: Darstellung DSK 2019



3. Städtebauliche Missstände

3.1 Allgemeine Definition städtebaulicher Missstände

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet **§ 136 BauGB** untersucht, die unter 2.2 genauer erläutert werden.

Gemäß **§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB** sind in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden, wenn das Gebiet:

1

Nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in diesem Gebiet lebenden Personen auch im Hinblick auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entspricht

2

In der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Dabei wird bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, gemäß **§ 136 Abs. 3** zwischen Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschieden, die im Folgenden genauer definiert werden.

Substanzschwäche

Gemäß **§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB** sind folgende Punkte bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung,
- h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.



Funktionsschwäche

Eine Funktionsschwäche liegt vor, wenn ein Gebiet im Verflechtungsbereich Mängel in der Struktur und Funktion aufweist. Bei der Bewertung einer Funktionsschwäche sind die gemäß **§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB** definierten Kriterien zu berücksichtigen in Bezug auf:

- a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

3.2 Konkrete Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet bereits laufen oder in Planung sind

Konkrete Maßnahmen, die bereits umgesetzt wurden:

- Sanierung des Marktplatzes und der Hauptstraße (B303)
- Neugestaltung der Forstamtstraße und des Burggrabens
- Teilsanierung des Kirchplatzes (Traufbereich Kirche und Absturzsicherung)

Konkret geplanter Maßnahmen (neben den im Haushalt bereits veranschlagten):

- Neugestaltung des Bereichs Wehrstraße/Mühlbach zwischen der Kulmbacher Straße und der Bahnhofstraße
- Erneuerung der Treppenanlage an der Staffel
- Verbesserung der Aufenthaltsfunktion im Bereich Kronacher Straße/ Hauptstraße/ Marktplatz/ Kulmbacher Straße nach der Verlagerung der Bundesstraße B303 aus dem Stadtgebiet



Überprüfung und Abgleich Sanierungsziele der Maßnahmenliste (Kapitel 12, Seite 87 ff) der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1997

Maßn.-Nr. gem. VU 1997	MAßNAHMENBESCHREIBUNG	STAND	BEMERKUNG
1	Erwerb des Grundstückes Fl.Nr. 22	entfällt	
2	Neugestaltung Umfeld Brauhaus und Zufahrt Entlastungsparkplatz	entfällt	
3	Anlegen eines Entlastungsparkplatzes auf Fl.Nr. 22	entfällt	
4	Gestaltung des Gärtchens beim ehemaligen Landratsamt zur öffentlichen Grünanlage - Verlängerung des Fußweges bis zum Entlastungsparkplatz - Sanieren der historischen Treppenanlage zum Mühlbach	entfällt	
5	Bau einer Tiefgarage unter dem Marktplatz	entfällt	
6	Neugestaltung des Marktplatzes - Pflanzen von Bäumen - Sanieren des Brunnens - Beleuchtung	bereits umgesetzt	
7	Aufstellen einer räumlichen Baustruktur (Carport o.ä.) gegenüber dem Stadtmuseum an der Kulmbacher Straße	entfällt	
8	Anlegen eines Fußweges von der Knollenstraße in die Forstamtstraße (über das Gelände des Fortsamtes)	wird noch umgesetzt	
9	Neugestaltung der Einmündung der Friedhofstraße in die Kronacher Straße als Verweilbereich	wird noch umgesetzt	
10	Sanierung des Gebäudes Tempel (Einmündung Bahnhofstraße in die Kronacher Straße)	bereits umgesetzt	
11	Neugestaltung der Hauptstraße und der Kulmbacher Straße	bereits umgesetzt	
12	Neugestaltung der Forstamtstraße	bereits umgesetzt	
13	Gestaltung des Kirchengumfeldes einschließlich der nördlich anschließenden Gassengefüges An der Staffel	wird noch umgesetzt	
14	Sanierung der Treppenanlage An der Staffel	wird noch umgesetzt	
15	Neugestaltung des Fußweges am Mühlbach - Ersetzen der bestehenden Brücken	wird noch umgesetzt	
16	Neugestaltung der Wehrstraße und der anschließenden Gassen- und Platzsituationen	wird noch umgesetzt	
17	Anlegen eines Fußweges zwischen Kirchplatz, Kulmbacher Straße und Am Mühlbach	bereits umgesetzt	<i>über FÖNOB Maßnahme</i>
18	Neugestaltung bzw. Neuordnung der Einmündung der Bahnhofstraße in die Kronacher Straße	bereits umgesetzt	
19	Neugestaltung der Gasse/Fußweg An der Zaubach	bereits umgesetzt	
20	Anlegen einer Fußwegeverbindung von der Hauptstraße in die Bahnhofstraße	entfällt	
21	Neugestaltung des Burggrabens	bereits umgesetzt	
22	Neugestaltung der Knollenstraße - Anlegen ausreichend breiter Fußwege und Seitenbereiche	entfällt	
23	Anlegen eines Fußweges entlang der Zaubach	bereits umgesetzt	
24	Herstellen von Entlastungsparkplätzen an der Knollenstraße (Parkdeck)		
25	Pflanzen von fünf hochstämmigen Bäumen entlang der Kronacher Straße	wird noch umgesetzt	
26	Erweiterung der Rathauses um einen Sitzungssaal an der Forstamtstraße (Gesamtkosten 800 Tsd. DM)	entfällt	
27	Sicherung und Pflege von Gewässern	bereits umgesetzt	
28	Städtebaulicher Anteil bei Sanierungen im Sanierungsgebiet (ca. 40 Maßnahmen)	wird noch umgesetzt	<i>soll neu aufgelegt und auf das erweiterte Gebiet bezogen werden</i>
29	Fassadengestaltungen und Rückbauten (ca. 15 Maßnahmen)	wird noch umgesetzt	<i>soll neu aufgelegt und auf das erweiterte Gebiet bezogen werden</i>

Tab. 1: Vergleich Sanierungsziele Maßnahmenliste VU 1997



3.3 Konkrete städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Bereits zu Beginn des ISEK-Prozesses wurde entschieden, auf städtebauliche Missstände aufmerksam zu machen. Im Folgenden werden die in Abstimmung mit der Stadt vorliegenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet konkret benannt:

Bereich Wehrstraße/Mühlbach

- *Straßenbeläge/ -breiten*
- *Führung und Zustand des Fußwegs am Mühlbach*
- *Zustand der Staffel vom Mühlbach zum Marktplatz hin*
- *Zustand der Brücke in der Wehrstraße über die Steinach*



Festplatz Knollenstraße

- *Zustand der Oberflächen und Abgrenzung zur Straße und zur Zaubach*
- *Zustand der Bauernmarktscheune*



Abb. 1: Mangelhafte Qualität des Gehwegs in der Knollenstraße
Quelle: DSK

Marktplatz / Ortsdurchfahrt der B303

- *Neugliederung nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung der B303*
- *Verbesserung der Aufenthaltsfunktion am Marktplatz*
- *Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer entlang der Ortsdurchfahrt nachdem der überörtliche Verkehr aus der Stadt gebracht wurde*



Abb. 2: Bundesstraße 303 kreuzt Marktplatz
Quelle: DSK

Stadtpark

- *Komplette Umgestaltung*
 - » *Verbesserte Aufenthaltsfunktion für alle Generationen*
 - » *Schaffung einer öffentlichen Toilette*
 - » *Schaffung von Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen*
 - » *Errichtung eines Spielplatzes für alle Generationen*



Abb. 3: Nördlicher Teil des Stadtparks
Quelle: DSK



4. Sanierungsziele

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Im Rahmen der Fristverlängerung sind die Sanierungsziele fortzuschreiben. Dazu wurden zunächst, wie unter Punkt 2, die städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet aufgenommen und benannt.

Ein verbindliches Sanierungskonzept (Erneuerungskonzept) mit der Bestimmung der zur Erfüllung der Ziele konkreten Maßnahmen ist dann zweckmäßig, wenn der Bedarf, wie in Stadtsteinach, konkret vorhanden ist.

Dabei sind die Interessen der Beteiligten, wie der Eigentümer zu berücksichtigen. Das übergeordnete Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Bereich der „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung der Gesamtstadt und den Ergebnissen der Untersuchungen des ISEKs, sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen. Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- *Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,*
- *Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,*
- *Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,*
- *energetische und ökologische Aufwertung,*
- *Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,*
- *Erhalt und Fortentwicklung der Innenstadt zur Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit,*
- *Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- *Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner der Innenstadt.*

Konkrete Sanierungsziele

Vor dem Hintergrund der oben genannten „Allgemeinen Ziele“ ist es sinnvoll, für bestimmte Bereiche konkrete Sanierungsziele für Stadtsteinach festzulegen. Dabei ist es jedoch wichtig immer mit den Betroffenen zusammenzuarbeiten. Die Zielstellungen sind entsprechend der aktuellen Entwicklungen und ggf. auch der sich ändernden Rahmenbedingungen in der Gesamtstadt regelmäßig zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Ebenfalls ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, mit welchem rechtlichen Rahmen die definierten Sanierungs- und Entwicklungsziele festgeschrieben und somit erfüllt werden können.



4.2 Sanierungsziele „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“

Leitbild

Die Altstadt von Stadtsteinach soll sich künftig durch Ihre hohe städtebauliche Qualität auszeichnen, bei der die harmonische Verknüpfung moderner, neuartiger Architektur mit dem Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz sichtbar einhergeht. So soll unter anderem die verkehrlich geprägte Altstadt durch den Bau einer Umgehungsstraße zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Es soll ein infrastrukturell komfortables, auf die Kernbereiche konzentriertes Zentrum für Handel und Dienstleistung, Kultur, Tourismus und Freizeit sowie Wohnen und Leben entstehen, dessen besondere Profilierung aus einer qualitätsvollen Synthese erwächst zwischen:

- *Erhalt typischer Gestaltungsprinzipien der Altstadt und umfassend sanierter Bausubstanz,*
- *Ergänzung mit nachfragebedingter Einordnung von Kernfunktionen,*
- *einen hohen Anteil von sinnvoll eingeordneter, qualitativ gestalteter Freiräume,*
- *moderne innerstädtische Wohnformen, die vielfältigen Nutzer- und Marktanforderungen entsprechen,*
- *kleinteiliger gewerblicher und kultureller Nutzungsstrukturen (u. a. durch Umnutzung erhaltenswerter Gewerbebauten)*

Ziele

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, hat sie im privaten Bereich hingegen nur geringem Einfluss. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich. Die Handlungsspielräume lassen sich den nachfolgenden Handlungsfeldern zuordnen:

- *Städtebau und räumliche Entwicklung, Verkehr*
- *Einzelhandel und Dienstleistungen,*
- *Kultur / Tourismus / Gastronomie,*
- *Wohnen und Demographie,*
- *Bildung und soziale Infrastruktur*

Handlungsfeldübergreifende Ziele

Stärkung der Belange Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund der aktuell bundesweiten Klimaschutzdiskussion sollte die energetische Sanierung der Gebäude inklusive der energetischen Optimierung der öffentlichen Infrastruktur bei allen baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Zur Vertiefung dieser Thematik bietet es sich an, die Energieeffizienz auf Quartiersebene zu analysieren und konkrete Maßnahmen zu generieren. Aktuell (Stand Oktober 2018) ist dafür eine finanzielle Unterstützung durch die KfW im Programm 432 (Energetische Stadtsanierung) möglich. Hier werden integrierte Quartiers-Konzepte mit einem Zuschuss in Höhe von 65 % der förderfähigen Kosten unterstützt. Im Anschluss kann zur Umsetzung



des Konzeptes ein Management für bis zu 3 Jahre (mit Verlängerungsoption auf 5 Jahre) mit ebenfalls 65 % gefördert werden.

Anwendungsprüfung für weiterführende Konzepte und Satzungen

Als Grundlage für die konkrete Ausgestaltung einzelner baulicher Maßnahmen empfohlen wird die Erstellung bzw. Fortschreibung von gestalterischen Grundkonzepten. Dazu gehören ein möglichst unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellendes Grün- und Freiflächenkonzept, die Fortschreibung bzw. Überarbeitung des Stadtmöblierungskonzeptes und die Erarbeitung eines Oberflächenkonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit. Schließlich sollte mit einem Lichtkonzept die Grundlage zur Inszenierung städtebaulich prägnanter Plätze und Gebäude gelegt werden. Die Einführung einer Erhaltungssatzung sollte geprüft werden.

Gezielte Bürgeransprache und Verstetigung von Förderprogrammen

Unserer Erfahrung nach sollten Eigentümer sehr gezielt zur Sanierung ihrer Gebäude animiert werden. Wir empfehlen daher z.B. Informationsschreiben an die Eigentümer zu schicken und gezielt Veranstaltungen anzubieten, bei denen unter anderem steuerliche Vorteile sowie die Fördermöglichkeiten aber auch mögliche Gestaltungsvorgaben vermittelt werden sollen.

Das kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sollte verstetigt und intensiv beworben werden, um die Realisierung privater Maßnahmen zu forcieren und eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen.

Nachfolgend werden diese allgemeinen Handlungsfelder zu konkreten Zielen formuliert, die durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen verfolgt werden sollen.

Konkrete Ziele

Städtebau und Wohnen

- *Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale,*
- *punktueller, städtebaulicher Aufwertung durch Abriss/ Neubebauung/ Schaffung von Plätzen (z.B. Aufwertung und Neuordnung Marktplatz),*
- *Öffnung zur Sichtbar- und Erlebbarmachung von Stadträumen (z.B. Neugestaltung Stadtpark),*
- *Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen (z.B. Leerstandbeseitigungsmanagement),*
- *Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes (z.B. Neugestaltung der Außenanlagen am Rotkreuzplatz mit Vorbereitung zum Bau eines Bildungszentrums).*



Einzelhandel und Dienstleistung

- *Sicherung der Nahversorgung und Angebotsvielfalt im Ortskern,*
- *Erhöhung der Kaufkraftbindung; Bereitstellung ausreichend groß dimensionierter Standorte und Geschäftsflächen,*
- *Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen (z.B. Erwerb des Anwesens Marktplatz 7),*
- *Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen.*

Kunst, Kultur, Tourismus, Gastronomie

- *Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie untereinander,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie mit Aspekten der Stadtentwicklung und Stadtbaukultur zur Stärkung der Erlebnisfunktion (z.B. Sanierung Stadtmauer & Lichtevent/-Konzept)*

Verkehr

- *Optimierung des Parkraumangebotes*
- *Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur (z.B. Machbarkeitsstudie bzgl. Routenführung)*
- *Innerstädtischer Linienbusverkehr*
- *Berücksichtigung der E-Mobilität (Prüfung eines Kommunalen Elektromobilitätskonzeptes bzw. Einbindung in KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“)*

5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das im Jahre 1997 per Satzung festgesetzte Sanierungsgebiet „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ umfasst den Altstadtbereich mit dem Ensemble „Altstadt Stadtsteinach“ um den Marktplatz.

Das Gebiet wird im Osten von der Unteren Steinach, im Norden von der inneren Bahnhofstraße mit der Einmündung in die B 303 (Kronacher Straße) und im Süden durch das Anwesen Kulmbacher Straße 27 räumlich eingegrenzt.

Hinzu kommt ein weiteres kleines separates Sanierungsgebiet „Westlich der Zaubach“ (Sanierungsgebiet II). Dieses beinhaltet die (Teilflächen der) Flurstücke mit den Flurnummern 340, 341, 342, 343, 345, 345/2, 350, 350/1 und 1788 der Gemarkung Stadtsteinach. Da die baulichen und funktionalen Missstände im Sanierungsgebiet II bereits beseitigt sind, wurde schon im ISEK vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage empfohlen, das Sanierungsgebiet „Westlich der Zaubach“ aufzuheben. Im Zuge der Aufhebung des Sanierungsgebietes II wird im ISEK zudem empfohlen, die Sanierungsfrist des Sanierungsgebietes „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ bis 2030 zu verlängern und das Gebiet in Richtung Norden zu erweitern.

Auf nachfolgenden Seiten sind die Flurnummern der (Teil-)Flächen aufgelistet, die durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Norden einbezogen sind:



Fl-Nr.	Lage		
1 / 0	Marktplatz	1	422
3 / 0	Marktplatz	2	403
5 / 0	Marktplatz	3	340
6 / 0	Marktplatz		206
7 / 0	Marktplatz	4	310
8 / 0	Marktplatz		200
9 / 0	Hauptstraße	1	310
10 / 0	Hauptstraße		170
11 / 0	Hauptstraße	3 u. 3a	720
13 / 0	Hauptstraße	5	610
14 / 0	Hauptstraße		500
15 / 0	Hauptstraße		302
15 / 1	Hauptstraße		44
17 / 0	Hauptstraße	7	480
17 / 2	Hauptstraße	9	340
18 / 0	Hauptstraße	11	400
19 / 0	Hauptstraße	13	1020
20 / 0	Hauptstraße		460
21 / 0	Mühlbach		1178
22 / 0	Mühlbach	3	2908
22 / 1	Mühlbach	3a	429
22 / 2	Mühlbach		370
22 / 3	Mühlbach		1274
22 / 4	Mühlbach		1249
24 / 0	Mühlbach	2	210
25 / 0	Hauptstraße		164
25 / 1	Hauptstraße		246
28 / 0	Hauptstraße	15	140
29 / 0	Hauptstraße	17	148
29 / 1	Hauptstraße		37
29 / 2	Hauptstraße		40
30 / 0	Hauptstraße		340
31 / 0	Hauptstraße		30
32 / 0	Hauptstraße		70
33 / 0	Hauptstraße		70
34 / 0	Hauptstraße		70
35 / 0	Hauptstraße		687
36 / 2	Bahnhofstraße	6	410
38 / 0	Bahnhofstraße		648
39 / 0	Hauptstraße	19	270
40 / 0	Bahnhofstraße	2	230
41 / 0	Kronacher Straße	1	144
42 / 2	Kronacher Straße / Bahnhofstraße		25
43 / 0	Kronacher Straße / Bahnhofstraße		36
44 / 0	Dammweg	2	310
45 / 0	Dammweg		89
46 / 0	Dammweg	3a	521
46 / 1	Bahnhofstraße	1	1072
46 / 2	Dammweg	3	979
48 / 0	Dammweg	1	610
51 / 0	Bahnhofstraße		191
51 / 2	Bahnhofstraße		276
52 / 0	Bahnhofstraße	7	4665
52 / 1	Bahnhofstraße		2914
54 / 0	Bahnhofstraße	9	667
55 / 0	Bahnhofstraße	11	492
60 / 0	Wehrstraße	22	3192
60 / 2	Wehrstraße	25	381
60 / 3	Wehrstraße	28	296
60 / 4	Wehrstraße	26	319
60 / 5	Bahnhofstraße	12	621
61 / 0	Wehrstraße		70
62 / 0	Wehrstraße		147
64 / 0	Bahnhofstraße	13	332
65 / 0	Bahnhofstraße	15	1389
67 / 0	Bahnhofstraße	19	1016
68 / 2	Bahnhofstraße	17	297
70 / 1	Bahnhofstraße		1304
70 / 2	Bahnhofstraße		1698
70 / 3	Bahnhofstraße		603
70 / 7	Bahnhofstraße		13
70 / 8	Bahnhofstraße		20
70 / 11	Untere Steinach		31
70 / 12	Untere Steinach		252
70 / 14	Untere Steinach		25
72 / 1	Bahnhofstraße		486
74 / 0	Bahnhofstraße	23	2318
74 / 1	Bahnhofstraße	23a	1332
78 / 0	Dammweg	4	1240
80 / 0	Mühlbach		95
82 / 0	Dammweg	5	3819
83 / 2	Dammweg		37

Fl-Nr.	Lage		
93 / 2	Alte Pressecker Straße	3a	636
93 / 3	Alte Pressecker Straße		235
94 / 2	Alte Pressecker Straße	3	410
98 / 0	Kellerweg		93
99 / 0	Kellerweg		236
100 / 0	Alte Pressecker Straße	1	285
102 / 0	Kellerweg		335
103 / 0	Kellerweg		170
104 / 0	Kellerweg		140
105 / 0	Kellerweg	3	385
106 / 0	Kellerweg	2	492
108 / 0	Kronacher Straße	17	370
108 / 2	Kronacher Straße	17a	157
109 / 2	Kellerweg	1	1039
110 / 0	Dammweg	10	1652
110 / 2	Dammweg	9	1048
110 / 5	Dammweg	6	1083
110 / 6	Dammweg	7	566
110 / 7	Kellerweg		462
110 / 8	Kellerweg		88
110 / 9	Dammweg	8	602
112 / 0	Kronacher Straße	5	1109
114 / 0	Kronacher Straße	7	1749
117 / 0	Kronacher Straße		463
118 / 0	Kronacher Straße	9	1060
119 / 0	Kronacher Straße		103
120 / 0	Kronacher Straße	13	337
121 / 0	Kronacher Straße	14	1239
123 / 3	Kronacher Straße	15	1027
124 / 0	Kronacher Straße		1072
126 / 0	Friedhofstraße	1	110
127 / 0	Friedhofstraße		130
128 / 0	Friedhofstraße	2	300
129 / 0	Friedhofstraße		47
131 / 0	Friedhofstraße	6	324
132 / 0	Friedhofstraße	7	332
132 / 2	Friedhofstraße	8	54
133 / 0	Friedhofstraße	9	124
134 / 0	Friedhofstraße		23
134 / 1	Friedhofstraße		21
134 / 2	Friedhofstraße		23
135 / 0	Friedhofstraße	12	303
136 / 0	Friedhofstraße	11a	144
136 / 1	Friedhofstraße	11	337
137 / 0	Friedhofstraße		256
137 / 1	Friedhofstraße	12b	304
139 / 0	Friedhofstraße		130
140 / 0	Friedhofstraße	12a	432
141 / 0	Friedhofstraße		690
142 / 0	Friedhofstraße	10	140
141 / 0	Friedhofstraße		690
142 / 0	Friedhofstraße	10	140
143 / 0	Friedhofstraße	10	990
144 / 0	Friedhofstraße	5	1107
145 / 0	Friedhofstraße	3	347
146 / 0	Rotkreuzplatz	1	394
148 / 0	Rotkreuzplatz	2	280
148 / 2	Rotkreuzplatz		154
149 / 0	Rotkreuzplatz		70
150 / 0	Rotkreuzplatz		133
151 / 0	Kronacher Straße	12a	2866
152 / 0	Kronacher Straße		190
152 / 2	Rotkreuzplatz		94
152 / 3	Kronacher Straße		780
153 / 0	Rotkreuzplatz		407
153 / 1	Rotkreuzplatz		43
154 / 0	Kronacher Straße	12b	946
157 / 0	Kronacher Straße	12	962
158 / 0	Kronacher Straße		46
159 / 0	Kronacher Straße	10	187
160 / 0	Kronacher Straße	6	226
161 / 0	Kronacher Straße		121
162 / 0	Kronacher Straße	2	639
162 / 2	Kronacher Straße		190
162 / 3	Kronacher Straße	4	1102
162 / 4	Kronacher Straße	2a	338
165 / 0	Knollenstraße	1	1207
165 / 2	Knollenstraße	3	512
165 / 3	Knollenstraße	3a	576
167 / 0	Knollenstraße	4a	140
168 / 0	Knollenstraße	4a	782
169 / 0	Knollenstraße	4	329
170 / 0	Knollenstraße	5	402



Fl-Nr.	Lage	
170 / 1	Knollenstraße	992
172 / 0	Knollenstraße	7 3967
175 / 0	Knollenstraße	4833
175 / 3	Knollenstraße	265
175 / 4	Burggraben	644
175 / 5	Knollenstraße	335
176 / 0	Knollenstraße	9 630
178 / 0	Burggraben	6 122
179 / 0	Zwischen Knollenstraße u. Burggraben	304
180 / 0	Burggraben	5 477
182 / 0	Burggraben	3 685
183 / 2	Burggraben	50
184 / 0	Knollenstraße	8 156
185 / 0	Knollenstraße	6 102
188 / 0	Knollenstraße	2 585
189 / 0	Hauptstraße	20 336
189 / 1	Knollenstraße	1b 1907
190 / 0	Knollenstraße	1a 194
190 / 2	Burggraben	1 110
191 / 0	Hauptstraße	18 480
195 / 0	Hauptstraße	16 222
196 / 0	Hauptstraße	10 44
197 / 0	Hauptstraße	12 240
198 / 0	Forstamtstraße	15 340
198 / 2	Burggraben	2 100
199 / 0	Forstamtstraße	14 480
200 / 0	Forstamtstraße	12 370
201 / 0	Burggraben	220
201 / 2	Burggraben	4 190
202 / 0	Forstamtstraße	8 160
203 / 0	Forstamtstraße	7 230
204 / 0	Forstamtstraße	5 86
205 / 0	Forstamtstraße	6 70
206 / 0	Forstamtstraße	10 100
207 / 0	Forstamtstraße	11 57
208 / 0	Forstamtstraße	13 132
209 / 0	Hauptstraße	8 270
210 / 0	Hauptstraße	6 170
211 / 0	Hauptstraße	4 310
212 / 0	Hauptstraße	2 330
213 / 0	Marktplatz	5 329
214 / 0	Marktplatz	6 401
215 / 0	Marktplatz	7 310
216 / 0	Marktplatz	8 500
216 / 1	Forstamtstraße	10
217 / 1	An der Zaubach	798
217 / 2	Staffel	695
217 / 3	Marktplatz	1883
217 / 4	Forstamtstraße	965
217 / 5	Hauptstraße	902
217 / 6	Kronacher Straße	821
217 / 7	Friedhofstraße	1282
217 / 8	Kulmbacher Straße	2924
217 / 9	Marktplatz	368
217 / 10	Hauptstraße	1071
217 / 12	Kirchplatz	887
217 / 12	Kulmbacher Straße	887
217 / 32	Kulmbacher Straße	170
217 / 33	Kulmbacher Straße	356
217 / 48	Bahnhofstraße	70
217 / 48	Kronacher Straße	70
218 / 0	Forstamtstraße	750
219 / 0	Forstamtstraße	4 1230
221 / 0	Forstamtstraße	3 200
221 / 2	Forstamtstraße	70
222 / 0	Forstamtstraße	100
223 / 0	Forstamtstraße	60
224 / 0	Forstamtstraße	2 170
225 / 0	Forstamtstraße	1 830
227 / 0	Marktplatz	9 110
228 / 0	Marktplatz	10 388
229 / 0	Marktplatz	11 370
230 / 0	Marktplatz	12 170
231 / 0	Marktplatz	12 140
232 / 0	Marktplatz	180
233 / 0	Marktplatz	13 494
234 / 0	Marktplatz	14 310
235 / 0	Kulmbacher Straße	1 310
236 / 0	Kulmbacher Straße	240
237 / 0	Knollenstraße	296
237 / 1	Knollenstraße	11
238 / 0	Knollenstraße	170
239 / 0	Kulmbacher Straße	3 580

Fl-Nr.	Lage		
240 / 0	Kulmbacher Straße	5	150
241 / 0	Kulmbacher Straße	6	170
242 / 0	Kulmbacher Straße	8	100
242 / 2	Kulmbacher Straße	7	70
243 / 0	Kulmbacher Straße	9	80
244 / 0	Knollenstraße		171
245 / 0	Kulmbacher Straße	11	256
246 / 0	Kulmbacher Straße		38
247 / 0	Kirchplatz	3	637
248 / 0	Kirchplatz		170
248 / 2	Kirchplatz		100
249 / 0	Kirchplatz		100
250 / 0	Kulmbacher Straße		66
251 / 0	Kirchplatz		170
252 / 0	Kirchplatz	5	100
252 / 2	Kirchplatz		100
253 / 0	Kirchplatz	7	140
254 / 0	Kulmbacher Straße	4	207
255 / 0	Kulmbacher Straße	2	194
256 / 0	Marktplatz	15	176
257 / 0	Marktplatz	16	735
257 / 0	Marktplatz	17	735
260 / 0	Kirchplatz	4	204
260 / 1	Staffel	2	303
262 / 0	Kirchplatz	6	1000
264 / 0	Kirchplatz		200
266 / 0	Kirchplatz	1	1700
267 / 0	Kirchplatz	2	750
268 / 0	Kirchplatz		780
269 / 0	Kirchplatz		1600
270 / 0	Kirchplatz		240
270 / 2	Kirchplatz		510
271 / 0	Kulmbacher Straße	15	233
272 / 0	Kulmbacher Straße	16	361
274 / 0	Kulmbacher Straße	17	100
275 / 0	Kulmbacher Straße		240
276 / 0	Kulmbacher Straße		84
277 / 0	Wehrstraße		126
278 / 0	Kulmbacher Straße	19	850
279 / 0	Kulmbacher Straße	20	1330
282 / 0	Kulmbacher Straße	23	1098
284 / 0	Kulmbacher Straße	24	271
285 / 0	Kulmbacher Straße	22	710
286 / 0	Kulmbacher Straße	21	1021
287 / 0	Kulmbacher Straße	18	1508
288 / 2	Kulmbacher Straße		162
289 / 0	An der Zaubach	15a	492
291 / 0	Kulmbacher Straße		189
292 / 0	Kulmbacher Straße	13	135
293 / 0	An der Zaubach		64
294 / 0	An der Zaubach		83
295 / 0	Kulmbacher Straße		30
296 / 0	Kulmbacher Straße		12
297 / 0	An der Zaubach	9	544
298 / 0	Knollenstraße		531
298 / 3	Kulmbacher Straße	12	910
299 / 0	Knollenstraße		532
300 / 0	Knollenstraße		880
300 / 1	Knollenstraße	12	676
301 / 0	Knollenstraße		1201
302 / 0	Knollenstraße		129
302 / 1	Knollenstraße		38
303 / 0	Knollenstraße	11	311
304 / 0	Knollenstraße		188
305 / 0	Knollenstraße		240
306 / 0	Knollenstraße	10a	540
308 / 0	Knollenstraße	10d	250
309 / 0	Knollenstraße		30
311 / 0	Burggraben	8	749
312 / 0	Burggraben	7	210
312 / 2	Burggraben		47
315 / 0	Knollenstraße	, 10b,	1327
318 / 0	Zaubach		9237
331 / 0	Knollenstraße		90
332 / 0	An der Zaubach		114
333 / 0	An der Zaubach		88
334 / 0	An der Zaubach		127
335 / 0	An der Zaubach		132
336 / 0	An der Zaubach		90
337 / 0	An der Zaubach		263
339 / 0	Knollenstraße		1073
339 / 3	Knollenstraße		613
359 / 0	An der Zaubach	7	2103
359 / 1	An der Zaubach	8	637



Fl-Nr.	Lage		
360 / 0	An der Zaubach		170
362 / 0	An der Zaubach		314
365 / 0	An der Zaubach	6	1390
366 / 0	An der Zaubach	5	440
367 / 0	An der Zaubach		950
368 / 0	An der Zaubach	4	500
369 / 0	An der Zaubach		1680
370 / 0	An der Zaubach	2	220
376 / 0	An der Zaubach	1	1444
377 / 0	An der Zaubach		380
379 / 0	Kulmbacher Straße	25	2450
385 / 0	Kulmbacher Straße	27	839
386 / 2	Kulmbacher Straße	26	512
393 / 0	Wehrstraße		779
393 / 1	Steinach		21
394 / 0	Wehrstraße	1	140
395 / 0	Wehrstraße		1060
396 / 0	Mühlbach		510
396 / 2	Mühlbach		242
396 / 3	Mühlbach		110
397 / 0	Mühlbach		236
398 / 0	Mühlbach	16	441
399 / 0	Mühlbach	15	517
400 / 0	Staffel	6	234
401 / 0	Mühlbach	8a	486
402 / 0	Staffel	3	700
404 / 0	Staffel	4	210
405 / 0	Staffel	5	286
405 / 0	Staffel	5	286
406 / 0	Mühlbach		1370
407 / 0	Mühlbach		7272
408 / 0	Mühlbach / Wehrstraße		5696
408 / 1	Mühlbach		50
408 / 2	Wehrstraße		135
408 / 3	Wehrstraße		61
408 / 8	Steinach		8
409 / 0	Mühlbach	7	125
410 / 0	Mühlbach		356
412 / 0	Mühlbach		36
413 / 0	Mühlbach	5	2951
413 / 1	Mühlbach		69
414 / 0	Mühlbach	9	340
415 / 0	Mühlbach	8	70
416 / 0	Mühlbach	10	102
417 / 0	Mühlbach	11	343
418 / 0	Mühlbach	12	236
419 / 0	Mühlbach	13	71
421 / 0	Wehrstraße	7	336
422 / 0	Mühlbach	14	812
424 / 0	Wehrstraße		76
425 / 0	Wehrstraße	5	116
426 / 0	Mühlbach	17	300
427 / 0	Wehrstraße	3	396
437 / 0	Untere Steinach		17302
437 / 2	Wehrstraße		26
437 / 3	Wehrstraße		26
437 / 4	Wehrstraße		113
437 / 7	Wehrstraße		59
437 / 9	Bahnhofstraße		224
437 / 11	Untere Steinach		121
437 / 18	Untere Steinach		2497
438 / 0	Wehrstraße	11	3126
439 / 2	Wehrstraße		330
440 / 2	Mühlbach	4	245

Fl-Nr.	Lage		
441 / 2	Bahnhofstraße	4	170
441 / 3	Mühlbach	1	1485
443 / 0	Wehrstraße	12	3797
444 / 0	Wehrstraße	20	630
445 / 0	Wehrstraße	27	1650
445 / 2	Wehrstraße	21	879
446 / 0	Wehrstraße		246
446 / 1	Wehrstraße		20
446 / 2	Wehrstraße		112
447 / 0	Wehrstraße	13	454
449 / 0	Wehrstraße	14 / 15	332
451 / 0	Wehrstraße	16	203
452 / 0	Wehrstraße	17 / 18	200
453 / 0	Wehrstraße	19	295
454 / 0	Wehrstraße		80
455 / 0	Wehrstraße		25
456 / 0	Wehrstraße		100
456 / 2	Wehrstraße		67
458 / 0	Wehrstraße		75
459 / 0	Steinach		200
460 / 0	Steinach		100
461 / 0	Steinach		130
462 / 0	Steinach		130
462 / 1	Steinach		81
463 / 0	Steinach		95
464 / 0	Steinach		130
465 / 0	Steinach		82
466 / 0	Bahnhofstraße		110
467 / 0	Bahnhofstraße / Untere Steinach		723
467 / 2	Wehrstraße	23	175
467 / 3	Wehrstraße	24	221
467 / 4	Bahnhofstraße	14	297
467 / 5	Wehrstraße		21
467 / 7	Bahnhofstraße		302
467 / 8	Untere Steinach		651
467 / 10	Untere Steinach		27
467 / 11	Untere Steinach		165
467 / 13	Bahnhofstraße		24
467 / 14	Untere Steinach		427
467 / 15	Wehrstraße		878
467 / 21	Untere Steinach		35
2189 / 0	Kronacher Straße		1699
2189 / 2	Kronacher Straße	16	310
2189 / 3	Kronacher Straße	18	2271
2189 / 4	Kronacher Straße	28	710
2189 / 5	Friedhofstraße	15	1030
2189 / 5	Friedhofstraße	15	1030
2189 / 6	Kronacher Straße	16a	121
2189 / 6	Kronacher Straße	16a	121
2189 / 7	Kronacher Straße	18a	1517
2228 / 0	Kronacher Straße		7516
2228 / 1	Kronacher Straße		1038
2269 / 0	Lohmühle		2010
2271 / 0	Mühlbach		1198
2273 / 0	Hammergrundstraße		21711
2273 / 1	Schneidmühlwiesen		1045
2316 / 0	Alte Pressecker Straße		14457
2316 / 0	Lindenhof Salem		14457
2344 / 0	Deinhardsmühle		1742
2344 / 18	Bahnhofstraße		4
2344 / 20	Untere Steinach		209
2344 / 21	Hammergrundstraße		35
2344 / 23	Untere Steinach		1346



6. Festlegung des Sanierungsverfahrens

Ordnungs- und Baumaßnahmen erstrecken sich in der Regel über viele Jahre. Zum 01.01.2007 wurde durch § 235 (4) BauGB die sogenannten Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ins BauGB eingeführt.

§235 Abs. 4 BauGB:

„Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“

§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

„Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.“

- ⇒ Auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 3 Satz 3 oder 4 BauGB soll die in der Sanierungssatzung festgeschriebene Frist verlängert werden. Gleichzeitig soll das Sanierungsgebiet nach Norden hin vergrößert werden.

§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB:

„Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB:

„In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (Vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Absatz 1 oder § 144 Absatz 2 ausgeschlossen werden.“

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie die Sanierung im „Vereinfachten Verfahren“ oder im „Normalverfahren“ mit allen Instrumenten durchführen will. Die Kommune darf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („Vereinfachtes Verfahren“).



Das „**Vereinfachte Sanierungsverfahren**“ wird demnach herangezogen, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist bei vorliegendem Vorhaben der Fall, da keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht.

Dieses Verfahren ist für Stadtsteinach besonders interessant, um den Bürgern einen Anreiz zu bieten, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

7. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Gemäß § 140 Nr. 3 BauGB ist die Bestimmung der konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung Teil der Vorbereitung einer Sanierung. Somit werden zunächst vorliegende städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet aufgenommen und entsprechend der Leitziele Handlungsschwerpunkte benannt.

Dabei sind insbesondere die Interessen der Gebäudeeigentümer zu berücksichtigen. Die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure ist unerlässlich, vor allem da die öffentliche Hand im privaten Bereich nur geringen Einfluss hat.

8. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände im Bereich der Altstadt von Stadtsteinach mit den teilweise vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Erstellung des ISEKs unterstrichen.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung zusätzlicher Merkmale notwendig.

Laut § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessenten der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an



zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse ist darin begründet, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Stadtsteinach positiv zu unterstützen und die soziale Integration des Stadtzentrums auch im weiteren Stadtgebiet zu stärken.

9. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungssatzung beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139 BauGB im Rahmen ihrer Mitwirkungsbereitschaft von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Alle Anregungen und Bedenken wurden in vorliegender Begründung zur Kenntnis genommen und werden nach Ratsbeschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

10. Dauer der Sanierung

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.



11. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Fördersatz der Städtebauförderung → 60%

Ausgaben		Kosten Einzelpositionen	Summe Einzelpositionen	Anteil Städtebauförderung	Anteil sonstige Förderungen	Eigenanteil Kommune
1	Projektübergreifende Maßnahmen		420.000 €			
1.1	Stadtumbaumanagement - auf 10 Jahre hochgerechnet	400.000 €		240.000 €		160.000 €
1.2	Leerstands-beseitigungsmanagement	20.000 €		12.000 €		8.000 €
2	Projekte		3.832.000 €			
2.1	Neustrukturierung Kulmbacher Straße (zw. Marktplatz und Ecke Spitalgasse ohne Ver- und Entsorgungsleitungen, ohne Planungskosten)	600.000 €		360.000 €		240.000 €
2.2	Erwerb des Anwesens Marktplatz 7 und Umbau des EG für öffentliche Nutzung (Bürgerbüro, Stadtumbaumanagement) – Erwerb	80.000 €		48.000 €		32.000 €
2.3	Aufwertung & Neuordnung Marktplatz	107.000 €		57.500 €		49.500 €
	- bauliche Maßnahmen Straßenverlauf (ohne Ver- und Entsorgungsleitungen, ohne Planungskosten) (ca. 150 €/ m ²)	40.000 €		24.000 €		16.000 €
	- mobiler Wasserspielplatz	46.000 €		23.000 €		23.000 €
	- 3 mobile Sitz-/ Grünelemente	21.000 €		10.500 €		10.500 €
2.4	Sanierung Stadtmauer & Lichtevent/-konzept	270.000 €		12.000 €	210.000 €	48.000 €
	- Sanierung Mauer (Förderung durch Entschädigungsfonds + Oberfrankenstiftung)	240.000 €			210.000 €	30.000 €
	- Lichtevent (Förderung durch Oberfranken Offensiv e. V.) (Gesamtkosten noch nicht abschätzbar)	0 €				0 €
	- Beleuchtungskonzept Stadtmauer und Wegeverbindung	30.000 €		12.000 €		18.000 €
2.5	Sanierung & baul. Aufwertung Straßenraum Mühlbach, Staffel und Wehrstraße (ohne Ver- und Entsorgungsleitungen, ohne Planungskosten) (ca. 150 €/ m ²)	750.000 €		450.000 €		300.000 €
	- Neugestaltung des Bereichs Mühlbach 18-20 (FÖNOB)	313.000 €			248.000 €	65.000 €
2.6	Neugestaltung Stadtpark (Anfinanzierung)	400.000 €		240.000 €		160.000 €
2.7	Neugestaltung der Außenanlagen am Rotkreuzplatz mit Vorbereitung zum Bau eines Bildungszentrums (FÖNOB)	1.037.000 €			933.000 €	104.000 €
2.8	Geschosswohnungsbau (Machbarkeitsstudie)	25.000 €			15.000 €	10.000 €
2.9	Fassadenprogramm - auf 10 Jahre hochgerechnet	250.000 €		150.000 €		100.000 €
2.10	Errichtung Mobilitätsstation (BMU-Förderung i. R. d. Nationalen Klimaschutzinitiative)	100.000 €		60.000 €		40.000 €
Summe Ausgaben (Laufzeit 10 Jahre)		4.352.000 €	4.252.000 €	1.581.500 €	225.000 €	1.107.500 €

● Im Haushaltsjahr 2021 von Seiten der Stadt eingeplante Maßnahmen

Tab. 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht



Impressum

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Regionalbüro Nürnberg

Ötterichweg 7 in 90411 Nürnberg

Projektleitung: Peter Großmann M.Sc., Dina Michel B.A.

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
1	Regierung von Oberfranken 30.08.2021	<p>Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Es wird um Beachtung des Regierungsschreiben vom 30.07.2021 <i>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Sanierungssatzungen gem. § 142 BauGB, Befristung gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB</i> gebeten.</p> <p>Die Aufhebung des Sanierungsgebietes II "Westlich der Zaubach" wird begrüßt.</p> <p>Es wird nicht empfohlen das Sanierungsgebiet I "Altstadt zwischen Steinach und Zaubach" flächenmäßig zu vergrößern. Stattdessen sollte die Ausrufung eines weiteren Sanierungsgebiet geprüft werden.</p> <p>Die ursprünglichen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet I "Altstadt zwischen Steinach und Zaubach" sind anhand der Maßnahmenliste (Kapitel 12, Seite 87 ff) der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1997 zu überprüfen. Die Maßnahmenliste sollte die Grundlage für eine tabellarische Darstellung bilden, aus der hervorgeht welche Maßnahmen abgeschlossen wurden, welche nicht weiter verfolgt werden und welche noch umzusetzen sind. Neue Maßnahmen sollten ebenfalls in die Liste aufgenommen werden und als solche erkennbar sein. Für neue und noch umzusetzende Maßnahmen sollte eine Zeitplanung vorliegen, aus der hervorgeht bis wann diese abgeschlossen sein sollen.</p> <p>Sollten innerhalb des bisherigen Sanierungsgebietes nur Maßnahmen abgearbeitet werden, die sich aus den vorbereitenden Untersuchungen 1997 ableiten lassen, wird empfohlen, lediglich eine Befristung des Sanierungsgebietes zur Abarbeitung der noch zu erledigenden Sanierungsmaßnahmen zu beschließen. Diese Frist sollte fünf Jahre nicht überschreiten.</p> <p>Sollten innerhalb des bisherigen Sanierungsgebietes neue Maßnahmen hinzukommen, oder die Sanierungsziele teilweise geändert werden, ist eine Änderungssatzung notwendig. Für umfassende Änderungen der Sanierungssatzung gelten die gleichen Vorschriften wie bei Erlass der Satzung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Da die Mehrzahl der Vorhaben, die noch durchgeführt werden in der bisherigen, alten Kulisse verortet sind, soll die Erweiterung gleichzeitig mit der Verlängerung durchgeführt werden.</p> <p>Eine Abgleich der Maßnahmenliste aus der VU 1997 wurde durchgeführt und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist hier aber nicht der Fall.</p>

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		<p>Sollten die Sanierungsziele vollständig neuformuliert werden ist die Aufhebung der Satzung notwendig.</p> <p>Um eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung zu erhalten, sind nach § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Von diesen kann abgesehen werden, wenn ausreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Vorbereitende Untersuchungen (oder anderer Beurteilungsgrundlagen) sollten beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellenscharfe Untersuchung • Nachweis der städtebaulichen Missstände • Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen und des öffentlichen Interesses an der Sanierung • Anzustrebende Ziele • Nachweis zügiger Durchführung • Vorschlag und Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets • Vorschlag mit Begründung der Verfahrenswahl (vereinfachtes/ umfassendes Verfahren) • Maßnahmenplan mit Terminierung <p>Des Weiteren sollte das Abwägungsgebot nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB (öffentlich-private Belange) Beachtung finden und die Beteiligungsverfahren nach § 137 und § 139 BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Das ISEK kann als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, allerdings sollte es ergänzt werden, um einen vergleichbaren Detaillierungsgrad wie vorbereitende Untersuchungen bieten zu können.</p>	<p>Es wurden hier keine völlig neuen Ziele formuliert, insbesondere haben diese eher „Programmcharakter“. Die Beurteilungsunterlagen ergeben sich aus dem ISEK und der Begründung.</p>
2	<p>Landratsamt Kulmbach</p> <p>24.08.2021</p>	<p>Seitens der Fachstellen des Landratsamtes Kulmbach wird zur Fortschreibung des Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ wie folgt Stellung genommen:</p> <p>FB 350 / fachlicher Immissionsschutz: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird zum vorliegenden Entwurf der Sanierungssatzung "Altstadt zwischen Steinach und Zaubach" (Stand: Juni 2021) wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im vorliegenden Entwurf sind aus fachlicher Sicht noch keine konkreten Maßnahmen beschrieben, welche bereits im Vorfeld immissionsschutzfachlich abschließend geprüft werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		<p>Als ein allgemeines Ziel der Satzung ist unter Ziffer 4.1 eine Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse genannt. Dies ist aus fachlicher Sicht zu begrüßen. Von fachlicher Seite bestehen auf der Grundlage der vorliegenden Angabe keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Fortschreibung der o.g. Sanierungssatzung.</p> <p>Hinweis: Um Nutzungskonflikten (Wohnnutzung - Freizeit-/Gewerbenutzung) entgegenzuwirken, sollten, bei den Planungen zur Behebung der konkreten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet, die immissionsschutzfachlichen Vorgaben (insb. Einhaltung der maßgeblichen Lärmimmissionswerte) frühzeitig berücksichtigt werden. SG 34 / Untere Wasserrechtsbehörde: Hinsichtlich der Fortschreibung der Sanierungssatzung "Altstadt zwischen Steinach und Zaubach" der Stadt Stadtsteinach wird aus wasserrechtlicher Sicht folgende Stellungnahme abgegeben: Die Sanierungssatzung überschneidet sich randlich mit den Überschwemmungsgebieten der Zaubach und der Unteren Steinach. Eine Sanierungssatzung fällt nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass für Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. in Gewässernähe möglicherweise Genehmigungen nach Art. 20 BayWG oder §§ 78 ff. WHG erforderlich werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die wesentliche Umgestaltung/Neugestaltung eines Gewässers bzw. seiner Ufer einen Gewässerausbau im Sinne des 67 Abs. 2 WHG darstellt, der gemäß § 68 WHG der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedarf.</p>	
3	<p>Wasserwirtschaftsamt Hof</p> <p>24.08.2021</p>	<p>zu Ihrem Schreiben vom 01.07.2021 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Hof wie folgt Stellung.</p> <p>1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete Das Sanierungsgebiet wird aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadt Stadtsteinach druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt. Vor der Neugestaltung von Wegen und Plätzen sollten die darin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen auf deren baulichen Zustand überprüft und ggf. ausgewechselt werden.</p> <p>2. Bodenschutz, Grundwasser Durch das Vorhaben können die Belange des Schutzgutes Boden berührt werden. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		<p>Zuständigkeitsbereich des Freistaates Bayern - vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Hof, begrenzt.</p> <p>In einigen Bereichen stellen die Gewässerabschnitte keine besondere Lebensqualität für Mensch und Tier dar.</p> <p>Die Gewässerabschnitte sind dem Flusswasserkörper 2_F088 nach Wasserrahmenrichtlinie zuzuordnen. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der gute ökologische Zustand herzustellen. Dieser Flusswasserkörper hat einen unbefriedigenden Zustand. Insbesondere bei der Fischfauna besteht Handlungsbedarf. Daher sind ökologische Maßnahmen am Gewässer vorzunehmen.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK bietet es sich an, die Erlebbarkeit der Gewässer und die Aufwertung ökologischer Gewässer Aspekte, wie der Steigerung der Biodiversität, zu berücksichtigen.</p> <p>Folgende Punkte könnten Beachtung bei Maßnahmen und Projekten finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raum schaffen für eine Gestaltung der Gewässer (wenn möglich Rückbau von Ufermauern) für Aufweitungen mit standortgerechten Pflanzengemeinschaften etc. • Für die 'Gewässer-Erlebbarkeit' könnten (relativ kostengünstig) stellenweise Zugänglichkeiten zum Gewässer geschaffen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass ausreichend Ruhe- und Rückzugsräume für die aquatische Fauna erhalten bleiben. • Beseitigung von Schwellen bzw. Aufstauungen zur Schaffung der sogenannten Durchgängigkeit. • Durch windende Gewässerverläufe, Aufweitungen und das Herstellen von Strukturen im Gewässer (Störsteine, Kiesbänke, Buhnen) können abwechslungsreiche Strömungsbilder entstehen. • Schaffung von Ruhe zonen und Aufenthaltsräumen für aquatische Lebewesen (durch Wurzelstöcke, Totholz, Nischen, Unterstände, etc.). • Die Sicherung der Gewässer könnte mittels naturnaher ingenieurbiologischer Bauweisen (Faschinen, Spreit- oder Buschlagenlagen, Röhrichtwalzen, Flechtzäune, etc.) erfolgen. • Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist ein Aufstau von Gewässern zu verhindern. <p>5. Altlasten Im Bereich des o.g. Vorhabens wird das Flurstück Nr. 22/0 in ABuDIS als Altlastfläche unter der Nr. 47700752 (Bezeichnung „Mühlbach 3, Stadtsteinach“) geführt. Auf diesem Gelände</p>	
--	--	---	--

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		<p>der ehem. Fa. Günther Bau wurden 2015 Altlastenuntersuchungen durchgeführt, zu denen das Wasserwirtschaftsamt letztmalig per Schreiben 2.1-8182-KU-1248/2016 vom 15.02.2016 gegenüber dem Landratsamt Kulmbach Stellung nahm.</p> <p>Demnach wurden, nach historischen Erhebungen, umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf die verdachtsspezifischen Parameter MKW, PAK, BTEX und LHKW durchgeführt. Hierdurch wurden zwar punktuell Bodenverunreinigungen mit MKW (bis maximal 2300 mg/kg) festgestellt, eine Grundwasserverunreinigung konnte hinsichtlich der untersuchten Parameter jedoch nicht belegt werden.</p> <p>Im Endergebnis war daher festzuhalten, dass aufgrund der spezifischen Stoffeigenschaften (hauptsächlich langkettige MKW), des hohen Oberflächenversiegelungsgrades des Grundstückes, der Negativbefunde im Grundwasser und der zu erwartenden geringen Schadstofffrachten weitere Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen als unverhältnismäßig anzusehen waren.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser einer Entlassung der Fläche aus dem Kataster nach Art. 3 BayBodSchG grundsätzlich zugestimmt. Allerdings wurde empfohlen, die Fläche, wegen der vorhandenen Restbelastungen in ABuDIS zu belassen.</p> <p>Sollten auf dem Flurstück Nutzungsänderungen geplant sein, empfehlen wir eine fachgutachterliche Neubewertung der Altlastensituation durchführen und mit den zuständigen Behörden (Landratsamt und ggf. weitere Fachbehörden) abstimmen zu lassen. Von einer abfallrechtlichen Relevanz der Belastungen ist u. E. in jedem Fall auszugehen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme erfolgte ausschließlich aus der Sicht des Bodenschutzes und unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser. Weitere Wirkungspfade sowie abfalltechnische und abfallrechtliche Belange sind bzw. waren von den hierfür zuständigen Fachstellen zu bewerten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer Nutzungsänderung auf dem Flurstück Nr. 22/0 wird eine fachgutachterliche Neubewertung der Altlastensituation durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>
4	<p>Staatliches Bauamt Bayreuth</p> <p>28.07.2021</p>	<p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, sollten Berührungspunkte mit dem Straßennetz in der Verwaltung des staatlichen Bauamtes Bayreuth auftreten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
5	<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen</p>	

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 03.08.2021	<p><u>Bereich Forsten</u> Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz i. V. m. Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Es bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft</u> Landwirtschaftliche Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Somit bestehen aus landwirtschaftlichfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben.</p> <p>Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-ck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
7	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	Keine Stellungnahme eingegangen	
8	Bayernwerk Netz GmbH 04.08.2021	<p>In der Stadt Stadtsteinach befinden sich zahlreiche von uns betriebene Versorgungseinheiten (Strom + Gas). Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitungen beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trasse unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
9	Deutsche Telekom Technik GmbH 24.08.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bei zukünftigen Planungen werden Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an

**TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)**

		<p>Im Bereich des aktuellen Sanierungsgebietes und im Erweiterungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, Ihre Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an unseren Telekommunikationslinien möglichst vermieden werden.</p> <p>Sollten unsere vorhandenen Telekommunikationslinien innerhalb eines „förmlich festgelegten Sanierungsgebietes“ verändert oder umgelegt werden müssen, sind der Telekom die durch den Ersatz dieser Telekommunikationslinien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst detaillierte Angaben gemacht werden, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechenden Erläuterungen vorliegen.</p> <p>Für die Koordinierung geplanter Baumaßnahmen ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Telekommunikationslinien möglichst vermieden.
10	Vodafone Kabel Deutschland 20.08.2021	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Bayerischer Bauernverband 19.08.2021	Aus Sicht der Landwirtschaft gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Stellungnahme eingegangen	

**TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)**

12	Bund Naturschutz in Bayern e.V.		
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 19.07.2021	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Bau-und Kunstdenkmalpflege werden keine Bedenken gegen die Fortschreibung der Sanierungssatzung erhoben.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes 1 „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“ liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler: - D-4-5835-0106 - Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Stadtsteinach. [Fl.-Nrn.: 1; 3; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 13; 14; 15; 15/1; 17; 17/2; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 25; 28; 29; 29/1; 29/2; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36/2; 38; 39; 40; 41; 42/2; 43; 44; 45; 46; 46/1; 46/2; 48; 51; 51/2; 52; 52/1; 54; 55; 60; 60/2; 60/3; 60/4; 60/5; 61; 62; 64; 65; 67; 68/2; 70/1; 70/2; 70/3; 70/7; 70/8; 70/9; 70/10; 70/11; 70/12; 70/13; 70/14; 72/1; 74; 74/1; 78; 80; 82; 83/2; 83/3; 84; 85; 86; 86/2; 87; 88; 88/1; 88/2; 88/3; 89; 90; 91; 92; 93; 93/2; 94/2; 98; 99; 100; 102; 103; 104; 105; 106; 108; 108/2; 109/2; 110; 110/2; 110/5; 110/6; 110/7; 110/8; 110/9; 112; 114; 117; 118; 119; 120; 121; 123/3; 124; 126; 127; 128; 129; 131; 132; 132/2; 133; 134; 134/1; 134/2; 135; 136; 136/1; 137; 137/1; 139; 140; 141; 142; 143; 144; 145; 146; 148; 148/2; 149; 150; 151; 152; 152/2; 152/3; 153; 153/1; 154; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 162/2; 162/3; 162/4; 165; 165/2; 165/3; 167; 168; 169; 170; 170/1; 172; 175; 175/3; 175/4; 175/5; 175/44; 176; 178; 179; 180; 182; 183/2; 184; 185; 188; 189; 189/1; 190; 190/2; 191; 195; 196; 197; 198; 198/2; 199; 200; 201; 201/2; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210; 211; 212; 213; 214; 215; 216; 216/1; 217/1; 217/2; 217/3; 217/4; 217/5; 217/6; 217/7; 217/8; 217/9; 217/10; 217/12; 217/32; 217/33; 217/48; 218; 219; 221; 221/2; 222; 223; 224; 225; 227; 228; 229; 230; 231; 232; 233; 234; 235; 236; 237; 237/1; 238; 239; 240; 241; 242; 242/2; 243; 244; 245; 246; 247; 248; 248/2; 249; 250; 251; 252; 252/2; 253; 254; 255; 256; 257; 260; 260/1; 262;</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bei weiteren Planungsschritten werden der Erhalt genannter Denkmäler berücksichtigt und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden</p>

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		<p>264; 266; 267; 268; 269; 270; 270/2; 271; 272; 274; 275; 276; 277; 278; 279; 282; 284; 285; 286; 287; 288/2; 289; 291; 292; 293; 294; 295; 296; 297; 298; 298/3; 299; 300; 300/1; 301; 302; 302/1; 303; 304; 305; 306; 308; 309; 310; 311; 312; 312/2; 315; 318; 320; 321; 322; 323; 323/1; 324; 328; 331; 332; 333; 334; 335; 336; 337; 339; 339/2; 339/3; 339/4; 339/5; 339/6; 339/7; 340; 340/2; 343; 345; 350; 350/1; 358; 359; 359/1; 360; 362; 365; 366; 367; 368; 369; 370; 376; 377; 379; 381/2; 382; 382/2; 382/3; 383; 384; 385; 386/2; 392; 393; 393/1; 394; 395; 396; 396/2; 396/3; 397; 398; 399; 400; 401; 402; 404; 405; 406; 407; 407/1; 408; 408/1; 408/2; 408/3; 408/8; 408/9; 409; 410; 412; 413; 414; 415; 416; 417; 418; 419; 421; 422; 424; 425; 426; 427; 428; 429; 432; 433; 435; 437; 437/1; 437/2; 437/3; 437/4; 437/5; 437/6; 437/7; 437/8; 437/11; 437/18; 438; 439/2; 440/2; 441/2; 441/3; 443; 444; 445; 445/2; 446; 446/1; 446/2; 446/3; 447; 449; 451; 452; 453; 454; 455; 456; 456/2; 458; 459; 460; 461; 462; 462/1; 463; 464; 465; 466; 467; 467/2; 467/3; 467/4; 467/5; 467/7; 467/8; 467/9; 467/10; 467/11; 467/12; 467/13; 467/14; 467/15; 467/16; 467/17; 467/18; 467/19; 467/20; 470; 471; 471/10; 471/13; 471/16; 472/2; 472/3; 474/3; 476/2; 1505; 1506; 1929/1; 1929/3; 1988; 1989; 2166; 2171; 2174; 2188; 2189; 2189/2; 2189/5; 2228; 2228/1; 2251; 2251/3; 2252/3; 2253/1; 2254/2; 2256; 2271; 2273; 2316; 2344; 2344/18; 2344/19; 2344/20 und 2344/21]</p> <p>- D-4-5835-0040 - Untertägige Teile bestehender Stadtmauerpartien und Fundamente abgegangener Abschnitte der spätmittelalterlichen Stadtbesetzung von Stadtsteinach. [Fl.-Nrn.: 1; 3; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 13; 14; 17/2; 18; 19; 21; 25; 175; 195; 196; 197; 198; 198/2; 199; 200; 201; 201/2; 202; 217/2; 217/5; 217/8; 217/10; 217/12; 217/32; 217/33; 218; 219; 221/2; 222; 224; 225; 228; 229; 233; 234; 236; 237; 237/1; 238; 239; 241; 242; 242/2; 243; 244; 245; 247; 260; 262; 264; 267; 268; 269; 270/2; 271; 302; 303; 304; 305; 306; 308; 309; 310; 311; 312; 312/2; 402; 404 und 407]</p> <p>- D-4-5835-0105 - Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Stadtsteinach sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit. [Fl.-Nrn.: 217/12; 248; 248/2; 249; 250; 251; 252; 252/2; 254; 262; 264; 266 und 267]</p> <p>- D-4-5835-0104 - Untertägige Teile der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Marienkapelle in Stadtsteinach. [Fl.-Nrn.: 270 und 270/2]</p>	
--	--	---	--

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		<p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und Seite 4 von 5 können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlagen zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen. Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.</p> <p>Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen</p>	
--	--	---	--

TÖB – Beteiligung nach § 139 BauGB
Fortschreibung der Sanierungssatzung „Altstadt zwischen Steinach und Zaubach“
(Beteiligungszeitraum 05.07.-27.08.2021)

		Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung.	
14	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	-aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme eingegangen	
16	Luftbilddatenbank	Keine Stellungnahme eingegangen	
17	Stadt Kulmbach	Keine Stellungnahme eingegangen	
18	Gemeinde Rugendorf	Keine Stellungnahme eingegangen	
19	Markt Presseck	Keine Stellungnahme eingegangen	
20	Gemeinde Grafengehaig	Keine Stellungnahme eingegangen	
21	Gemeinde Guttenberg	Keine Stellungnahme eingegangen	
22	Gemeinde Untersteinach 06.08.2021	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.