

ARCHITEKTEN- & INGENIEURBÜRO LOBENSTEIN, GmbH

ENTWURF · STATIK · BAUÜBERWACHUNG
Poststraße 22 · 07356 Lobenstein/Thür. · PSF 127 · 07353 Lobenstein/Thür.

STADT HIRSCHBERG SANIERUNGSSATZUNG - SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT -

VORHABEN-NR.: 05/95

BAUHERR: STADTVERWALTUNG HIRSCHBERG
MARKTSTRASSE 2
07927 HIRSCHBERG/SAALE

PLANUNG: ARCHITEKTEN- UND INGENIEURBÜRO
LOBENSTEIN, GMBH
POSTSTRASSE 22
07356 LOBENSTEIN
TEL.: 036651/2004
FAX : 036651/55437

PLANER: DIPL.-ING. CHRISTINE KRIEG, ARCHITEKTIN
AK THÜRINGEN
ARCH.-LISTEN-NR.: 0467-91-3-A
TEL.: 036651/2004

DATUM: MÄRZ 2000

ARCHITEKTEN- & INGENIEURBÜRO
LOBENSTEIN, GmbH
Poststraße 22 PSF 127
07356 Lobenstein
Telefon 03 66 51 / 20 04 Fax 03 66 51 / 5 54 37

Erklärung zur Vorbereitung der Sanierungssatzung

Mit dem Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im November 1990 erfolgte eine Beurteilung der Bausubstanz der Stadt Hirschberg, die als Folge hatte, ein Teilgebiet um den Stadtkern, aber immer angrenzend an die damals noch produzierende Lederfabrik, als Sanierungsgebiet festzulegen, obwohl durch die unmittelbare Nachbarschaft des Industriegebiets die Ziele und Zwecke einer Stadtsanierung nur teilweise umgesetzt werden konnten.

Es begann die Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen mit der Gesamtmaßnahme Rathaus und dem Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 22 sowie dem 1. Bauabschnitt des Ginggäßleins und wurde erfolgreich zuende gebracht.

Im Laufe der folgenden Jahre wurden eine große Anzahl von Sanierungsmaßnahmen (siehe Aufstellung der Sanierungsmaßnahmen) geplant und umgesetzt, wozu detaillierte Voruntersuchungen erforderlich waren.

Nach der Klärung der offenen Themen durch den erfolgreichen Abschluß des Rückbaus der Lederfabrik im Jahre 1997 und nachfolgender Abstimmungen zu Modalitäten und Finanzierungsmöglichkeiten einer geplanten Nutzung, wurde die Größe und Ausdehnung des festzulegenden Sanierungsgebiets "Altstadt" neu bestimmt.

Von weiteren vorbereitenden Untersuchungen nach § 141, Absatz (2) BauGB konnte dann abgesehen werden, da im Laufe der Jahre eine Fülle von Beurteilungsunterlagen entstanden sind.

In einem Abschlußbericht über die vorbereitenden Arbeiten und Untersuchungen werden diese Quellen zusammengestellt.

Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets rechtfertigen (nach § 143 Abs. 1)

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist das Resultat aus den Ergebnissen der vorbereitenden Beurteilungen und den in der Anlage (3 DIN A4-Seiten) dargestellten Zwischenschritten infolge von Veränderungen, die sich in bedeutendem Umfang auf die städtebauliche Struktur der Stadt Hirschberg auswirken.

Die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets auf das nachfolgend genannte Gebiet wurde in dieser großflächigen Form gewählt, um einen größeren Ermessensspielraum für die Stadt für eine zweckmäßige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu garantieren.

Das durch förmliche Festlegung bezeichnete Sanierungsgebiet setzt sich zum ersten aus dem Gebiet des Stadtkerns mit den Bebauungen um Kirche und Rathaus an Marktstraße, Kirchplatz, Hofer Str. und Schloß und den davon ausgehenden Straßenzügen der Bahnhofsstraße, des Brunnenplatzes mit anschließender Gerberstraße bis einschließlich der Lobensteiner Straße und dem Siedlungsgebiet an der Wald- und Jägerstraße zusammen.

Im Kernbereich der Stadt sind städtebauliche Mißstände in konzentriertem Umfang vorhanden, vorrangig als Sicherungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie einzelne bauliche Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur des historisch gewachsenen Ortskerns. In den anschließenden Hauptstraßen zeigen sich punktuell verstreute Sanierungsmaßnahmen.

Vier Betriebe müssen langfristig aus dem Sanierungsgebiet ausgelagert werden.

Diese Maßnahmen der Beseitigung städtebaulicher Mißstände sollen zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz beitragen. Die Verbesserung der Infrastruktur und der Erschließung durch die Sanierung und die Errichtung von Stützmauern, Erhaltung und Sicherung von Fußwegen und -steigen, Straßen- und Platzgestaltungen einschl. der Flächen für den ruhenden Verkehr stellt sich als bestimmender Faktor für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Altstadt dar.

Die Umsetzung der anstehenden Aufgaben kann nur über das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und eines Städtebau-

förderungsprogramms, des Bund-Länder-Programms für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, erfolgen.

Der Sanierungszeitraum von 15 - 20 Jahren ist für dieses Gebiet realistisch, um eine umfassende Durchführung der Maßnahmen zu garantieren.

Eigenmittel der Stadt werden für den Durchführungszeitraum im Haushalt der Stadt eingestellt.

Maßnahmen privater Bauherrn sind nur dann förderfähig, wenn sie mit den Sanierungszielen übereinstimmen und deren Eigenmittel als Anteil zur Finanzierung zur Verfügung stehen.

Die Versorgungsträger sind entsprechend der gesetzlichen Grundlagen verpflichtet, sich an der Finanzierung zu beteiligen.

Andere öffentliche Aufgabenträger, z.B. Denkmalpflege, werden bei Bedarf dazu angehalten, sich mit Mitteln an der Finanzierung zu beteiligen.

Zum zweiten umfaßt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet die Flächen der ehemaligen Lederfabrik, die durch eine Rückbaumaßnahme im Jahre 1997 zur Verfügung stehen. Es handelt sich dabei um zusammenhängende Flächenbereiche, gruppiert um die ehemalige Saalgasse und die Gerberstraße.

Unmittelbar anschließend an den Stadtkern mit der historisch gewachsenen Bebauung anbindend, sich von der Lobensteiner Straße bis zum Saaleufer ausdehnend und an der Bebauung Jägerstraße und oberhalb der Fläche der ehemaligen Lohmühle abschließend, bildet dieses Gebiet eine Auffüllung des innerstädtischen Bereichs.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets in diesen Abgrenzungen ist notwendig zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Anschluß an den Stadtkern, zur Erschließung des Geländes, im besonderen zur Wiederherstellung der alten Stadtstruktur mit ehemaligen Straßen- und Wegebeziehungen einschließlich der Renaturierungsmaßnahmen am Saaleufer.

Eine Betriebsverlagerung wurde bereits durchgeführt.

Für die aus dem Sanierungsgebiet Altstadt längerfristig auszulagernden Firmen sind im Gewerbegebiet "Kießling" Flächen vorhanden.

Begründung für das gewählte Verfahren (§ 142 Abs. 4)

Wahl des vereinfachten Verfahrens für das Sanierungsgebiet "Altstadt"

Die Sanierungsmaßnahme im Bereich "Altstadt" wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren wird gewählt, da für die zügige Durchführung der Sanierung die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts nicht zur Anwendung kommen müssen, und die Durchführung durch diese Verfahrenswahl nicht erschwert wird.

Im Sanierungsgebiet "Altstadt" befindet sich in konzentrierter Form im Ortskern und an den anschließenden Hauptstraßen stark sanierungsbedürftiger Gebäudebestand der Wohnungsgesellschaft mbH infolge jahrelang aufgetretenen Reparaturstaus. Der Anteil der unrentierlichen Kosten ist immens hoch, d.h. die Einnahmen führen in angemessener Zeit zu keinem positiven Ergebnis.

Da diese Gebäude überwiegend zur Wohnnutzung vorgesehen sind, bewirken die geplanten Erneuerungsmaßnahmen keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Die Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungsgesellschaft ist gegeben. Sie ist als öffentlicher Bedarfsträger anzusehen, da die Stadt Hirschberg 100%iger Gesellschafter ist. Das vereinfachte Verfahren ist gerechtfertigt.

Weitere Sicherungs- und durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen in diesem Bereich sind an Gebäuden, die in der Hand von privaten Eigentümern sind, erforderlich. Die Durchführung erfolgt auf freiwilliger Basis und unter dem Einsatz des notwendigen Eigenfinanzierungsanteils.

Die Stadt stützt sich auf bzw. initiiert bestehende starke Erneuerungskräfte bei der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, der Erhaltung der städtebaulichen Struktur und typischen Gestaltungsmerkmale. Bodenwertsteigerungen treten in den seltensten Fällen dabei auf.

Maßnahmen, die sich aus dem Sanierungsziel - Verbesserung der Verkehrsstruktur - ergeben, liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich. Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden. Mitbetroffen davon sind Ordnungsmaßnahmen für Fußwege und Fußsteige einschließlich Stützmauern.

Die genannten Betriebsverlagerungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Soweit sich bei den Eigentümern entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand tatsächlich erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Gemeinde diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen oder der Festsetzung der pauschalen Modernisierungsförderung berücksichtigen.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, daß die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Auf der als Folge der Rückbaumaßnahme der ehemaligen Lederfabrik entstandenen unbebauten Fläche von ca. 11 ha im Zentrum der Stadt soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Anschluß an den Stadtkern die alte Stadtstruktur wieder neu geschaffen bzw. die städtebauliche Struktur erhalten und weiterentwickelt werden.

Dafür ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ebenfalls zulässig und geeignet, da das Gebiet größtenteils unerschlossen ist und eine Umlegung entstehender Erschließungskosten auf die zukünftigen Grundstückseigentümer erfolgt.

Als weiterer Grund wird angeführt, daß die Erreichung des Sanierungsziels, in dem Fall die Bebauung der Flächen der Industriebranche, im kommunalen Interesse liegt.

Die Grundstücke werden kostendeckend weiterveräußert. Städtebauförderungsmittel sind für die öffentlichen Flächen, vor allem Grünflächen, vorgesehen.

Sanierungsgebiet "Altstadt"

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Sanierungsziele und -zwecke gemäß § 136 BauGB

1. Sanierungsziele und -zwecke

- 1.1. Die Beseitigung der städtebaulichen Mißstände verbunden mit der Sicherung erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen gilt als Grundprinzip der Sanierungsziele.
- 1.2. Zum zweiten ist ein umfangreiches wesentliches Sanierungsziel die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik, das sich unmittelbar an den historisch gewachsenen Ortskern anschließt und die Verbindung zum Saaleufer herstellt.
Damit verbunden ist die Erschließung im Sinne der Wiederherstellung der alten Stadtstruktur mit ehemaligen Straßen- und Wegebeziehungen einschl. der Renaturierungsmaßnahmen am Saaleufer.

Die Punkte 1.1 und 1.2 beinhalten als Verallgemeinerung nachfolgende Ziele, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen und dazu beitragen sollen, daß

- a. die Wohnverhältnisse durch Verbesserung der baulichen Struktur der Bausubstanz fortentwickelt werden, was Belichtung, Besonnung, Belüftung, Zugängigkeit der Gebäude und Grundstücke anbetrifft.
- b. die städtebauliche Struktur in ihrem historisch gewachsenen Rahmen erhalten wird und damit verbunden die alte Stadtstruktur auf den Rückbauflächen der Lederfabrik wieder entsteht.
- c. mit der Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz typische Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Außenanlagen, wie auch Oberflächen der Straßen und Wege erhalten, bzw. neu belebt werden, um das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

- d. durch infrastrukturelle Verbesserungen und Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen an den derzeitigen Stand der Technik in Verbindung mit den Zielen und Möglichkeiten der Erschließungsträger eine Verbesserung der Wohnverhältnisse entsteht.
- e. durch Maßnahmen, z.B. auch Verlagerung von, die Wohnfunktion störenden, Handwerks- und Gewerbebetrieben und anderen Maßnahmen, z.B. der Gestaltung der Oberflächen und Gestaltung des Landschaftsbildes (z.B. bei der Renaturierung des Saaleufers) die Stadtökologie und den Lärmschutz zu verbessern.
- f. durch Erhaltung der Verkehrswege und fußläufigen Verbindungen innerhalb der Stadt und in Anbindung an überörtliche Verkehrs- und Wanderwegenetze eine Verbesserung der Verkehrsstruktur erreicht wird.
- g. durch Auslagerung von störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben eine Verbesserung der Wohnbedingungen geschaffen wird.

2. Sanierungsmaßnahmen

Die Reihenfolge der Aufzählung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen steht in keinem Zusammenhang zu Priorität und geplantem Durchführungszeitraum der Maßnahmen.

2.1. Rahmenplanung für einen Teil des Stadtgebiets von Hirschberg mit den Flächen der ehemaligen Lederfabrik (Fläche des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets)

Entwurf der Rahmenplanung liegt in drei überarbeiteten Varianten bei der Stadtverwaltung vor, die erste Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

2.2. Feuerwehrhaus Gerberstraße 13

- Dachdeckung und Fassade -

Die Maßnahme ist durchgeführt und abgeschlossen.

2.3. Kulturhaus

- Fassade und Umfeld -

2.4. Wohnhäuser, die sich im Besitz der Wohnungsgesellschaft mbH befinden, als ehemals städtische Wohnhäuser und Wohnhäuser der ehemaligen Lederfabrik mit der Notwendigkeit der Durchführung von Sicherungsmaßnahmen, umfassenden Modernisierungsmaßnahmen oder Fassadenarbeiten.

Eine Dokumentation über den Gebäudebestand und die erforderlichen Maßnahmen der Sanierung liegt vor.

Ein Teil der geplanten Maßnahmen wurde bereits durchgeführt, bzw. befindet sich in der Ausführung

- Sanierung der Wohnanlagen in der Wald- und Jägerstraße,
- Gerberstraße 8 - 10

Einige Gebäude wurden verkauft und von den neuen Eigentümern bereits saniert (Häuser in der Ernst-Thälmann-Str.).

Planungen für die Gebäude Marktstraße 17 und 19, Karl-Liebnecht-Straße 1, Bahnhofstraße 21 liegen vor.

Seite: 4

2. 5. Zukünftiges Ledermuseum in der Saalgasse
 - Gesamtmaßnahme -
 - Es fand bereits zum Teil eine Sanierung der Innenräume statt. Fenster wurden teilweise erneuert.
2. 6. Ordnungsmaßnahme Ginggäßlein
 - 3 Bauabschnitte sind fertiggestellt, noch 2 Bauabschnitte sind durchzuführen
2. 7. Ordnungsmaßnahme Schloßgasse
 - 2 Bauabschnitte fertiggestellt, 1 Bauabschnitt ist noch durchzuführen
2. 8. Ordnungsmaßnahme Neugestaltung von Gehwegen
 - Gehweg Bahnhofstraße fertiggestellt
2. 9. Planung und Durchführung der Gestaltung der Straßen, Wege und Freiflächen des Bereichs Markt - Kirchplatz mit Umfeld;
 - 1. Bauabschnitt Markt fertiggestellt
- 2.10. Ordnungsmaßnahme Stützmauern und Gehweg B 90, Hofer Str.
 - Maßnahme abgeschlossen -
- 2.11. Straßen und Gassen am gesamten Schloßberg einschließlich Stützmauern und Treppenanlagen
- 2.12. Planung und Durchführung der Gestaltung des innerstädtischen Grünbereichs am Ehrlichbach
- 2.13. Ordnungsmaßnahme Gassen und Wege einschl. Stützmauern Gebiet Brauhausgasse - Kirchplatz
- 2.14. Sanierung der Villa Knoch, derzeit Kindergarten
 - Gesamtmaßnahme -
- 2.15. Schloßanlage mit Wallanlage auf dem Schloßberg
- 2.16. Ordnungsmaßnahme Amtsgerichtsweg .

Seite: 5

- 2.17. Betriebsumlagerung der Fa. Kothmann aus dem innerstädtischen Grünbereich auf eine Ersatzfläche
- 2.18. Betriebsumlagerung der Dachdecker e.G. aus dem Gelände am Brunnenplatz im innerstädtischen Grünbereich auf eine Ersatzfläche
- 2.19. Maßnahmen zur Ordnung des Grundstücks auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Bittler-Bau an der Lobensteiner Str., Flurst.-Nr.: Teil von 364/1
- 2.20. Betriebsumlagerung der Schmiede und Schlosserei Frank, Gerberstraße 2
- 2.21. Jugend- und Vereinshaus
- Gesamtmaßnahme Sanierung und Umbau -
1. Bauabschnitt abgeschlossen, gegenwärtig wird 2. Bauabschnitt durchgeführt
- 2.22. Verlagerung der Fa. Burkhardt aus dem Gebiet als strukturwirksame städtebauliche Maßnahme.
Maßnahme ist erfolgt, Ersatzstandort im Gewerbegebiet "Kießling"
- 2.23. Bebauungsplan Gebiet "Saalgasse - Gerberstraße"
- 2.24. Grunderwerb der öffentlichen Flächen Gebiet "Saalgasse - Gerberstraße"
- 2.25. Gestaltungssatzung

LIEBE BÜRGER VON HIRSCHBERG,

auf der Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und anderer rechtsverbindlicher Festlegungen erfolgt dieses Schreiben an Sie.

Der Bürgerbrief gibt Ihnen einen Rahmen vor und die Orientierung, womit Sie persönlich zur Unterstützung der Stadtverwaltung dazu beitragen können, die Stadtentwicklung auf allen Ebenen positiv zu beeinflussen.

Die Erneuerung in Kleinstädten hat das Ziel:

- Erhaltung gewachsener Stadtstrukturen bzw. Nachempfinden zerstörter Bereiche
- Modernisierung der Gebäudesubstanz im Wohn- bzw. gewerblichen Bereich
- Ortbildpflege und Revitalisierung historisch wertvoller Bausubstanz
- Planung des Verkehrsnetzes, auch Verkehrsberuhigung und nachfolgender Straßenbau
- Planung der Anlagen für Wasserversorgung und Entwässerung und anschließender Baumaßnahmen.
- Gestaltung von Grün- und Erholungsanlagen sowie Schaffung von Mittelpunkten des städtischen Lebens

Um diese Kriterien zu erfüllen, wird eine Gestaltungssatzung für das historische Kerngebiet des Sanierungsgebietes erarbeitet, es umfaßt die Bereiche Marktstraße, Kirchplatz, Winkel, Karl-Liebknicht-Str., Ginggäßlein, Teile der Bahnhof- und Hofer Str., Schloß und Bebauung darunter.

Für die neuen geplanten Bebauungsgebiete werden Gestaltungsgrundsätze festgelegt.

Für das übrige Stadtgebiet sollen die nachfolgend genannten Kriterien Maßstab für Sie, liebe Bürger sein, die oben genannten Ziele der städtebaulichen Erneuerung zu erfüllen.

- Das Stadtbild von Hirschberg prägen oft Häuser mit städtischem, seltener mit ländlichem Charakter. Dem ist bei jeder einzelnen Baumaßnahme Rechnung zu tragen,
- Garagen: sind der jeweiligen Bebauung anzupassen, Vorzug ist (auch bei Fertigteilgaragen) dem Satteldach zu geben
- Dächer: - Satteldach ist typische Dachform
üblich sind auch Walm- bzw. Krüppelwalmdach, Mansard- und Zeltdach, stark geneigtes Pultdach

- Dachaufbauten, besonders als Dachgauben bereichern das Stadtbild
- Dachdeckung: Schiefer, Kunstschiefer oder Ziegel (rot, braun)
- Dachneigung: 30° - 45°

- Fassaden:

- Putzfassade: in vielen Arten möglich, Absetzen des Sockels, Gesimse möglichst erhalten, Abstimmung der Farbgebung mit der Stadtverwaltung
- Wandverkleidung: wenn notwendig hinterlüftete Wetterschutzschale, Schiefer (oder Kunstschiefer blau) sind typisch, Abstimmung der Farbgebung mit der Stadtverwaltung
- Fachwerk: Erhalten und Sichtbarmachen, wenn sanierungswürdig
- Fenster: die ursprüngliche Form waren Fenster im stehenden Format mit Sprossenteilung, bei Abstimmung wird von Fall zu Fall entschieden, ob auf Sprossung verzichtet werden kann
- Sockel: Naturstein- oder Putzsockel, Abstimmung bei Verblendung mit Naturstein- oder Spaltklinkern
- Hauseingänge: ursprüngliche Form erhalten und nachempfinden, Holz erhält Vorzug

- Umgebende Elemente:

- Tore: Holz oder schmiedeeisern
- Einfriedungen: je nach Lage Steinmauern (Natur- oder Kunststein), Holz- und auch Metallzäune
- Hofflächen: Naturstein- oder Betonverbundpflaster
- Grünflächen und Bepflanzung: Pflanzen der Umgebung nutzen, Vorzug für Laubgehölze, je nach Haustyp Steingärten, Bauerngärten

- Verlauf der
Wettera:

Verlauf sanieren und typische
Gewächse (z. B. Weiden)
anordnen

- Auf gestaltende Details des Hauses ist besonderes Augenmerk
zu richten:

- Außenjalousien sind in Art und Farbe dem Gesamt-
bild anzupassen
- Markisen sind bewußt einzusetzen
- Blumenkästen
- Mülltonnen versteckt oder geordnet aufstellen
- Außenbeleuchtungskörper, einladende Eingangszone

Bei baulichen Veränderungen wäre es wünschenswert, wenn Bürger über das Bauantragsverfahren hinaus eng mit der Stadtverwaltung zusammenarbeiten würden, um spätere Korrekturen zu vermeiden.

Wir danken Ihnen für Ihr Engagement für eine schöne, wieder-
auflebende Stadt Hirschberg.

Hirschberg, im Juni 1991


Rüdiger Wohl
1. Bürgermeister