

Altstadtsanierung Altdorf, Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altdorf“

BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE

Ausgangssituation

Vorbereitende Untersuchungen 1978, Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet 01.08.1985

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg hat aufgrund des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 5 des Städtebauförderungsgesetzes am 01.08.1985 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altdorf“ erlassen.

Grundlage für die Sanierungssatzung bildeten Vorbereitende Untersuchungen nach § 4 des damals geltenden Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG), mit denen Beurteilungsgrundlagen gewonnen wurden über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeiten und Zusammenhänge der Planung und Durchführung der Sanierung.

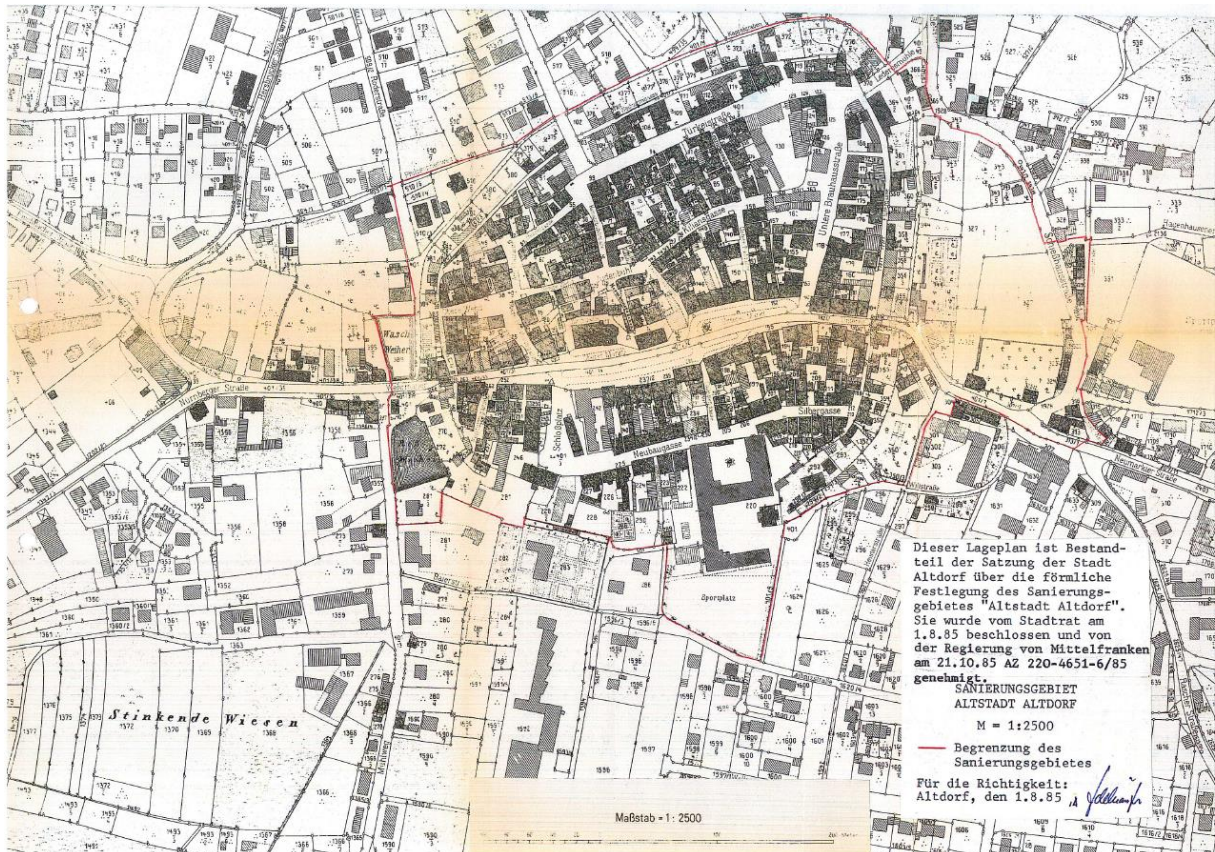
Mit den vorbereitenden Untersuchungen war damals das Stadtplanungsbüro „Freie Planungsgruppe 7“, Stuttgart beauftragt worden.

Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei die historische Altstadt Altdorf mit dem umliegenden Grünzug. Zusätzlich wurden der Bereich um das Krankenhaus nördlich der Willstraße, der Bereich um den Friedhof sowie der Bereich südlich der Altstadt zwischen Wichernhaus und Roßweiher in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen erstellte das Planungsbüro auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse einen Rahmenplan für die Altstadtsanierung Altdorfs und formulierte allgemeine Zielvorstellungen für die Themenbereiche Bevölkerung, Wirtschaft, Nutzung, Bausubstanz, Stadtbildqualität, Verkehr und Technische Infrastruktur.

Auf der Basis des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, das im Wesentlichen die Grundfläche der historischen Altstadt einschließlich des sie umgrenzenden Grünzugs umfasst.

Zusätzlich sind im Westen der Waschweiher und der Roßweiher, im Norden der Philosophenweg mit dem heutigen Parkplatz am Röder, im Osten der Friedhof mit der Magdalenenkirche, die Lederesmühle sowie die Grundstücke westlich der Schießhausstraße und im Süden die Freibereiche um das Wichernhaus Bestandteil des Sanierungsgebiets, das so eine Fläche von etwa 20 ha umfasst.



Karte mit Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Altdorf“

Quelle: Stadt Altdorf b. Nürnberg

In der Sanierungssatzung wurde die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich waren. Die Sanierung erfolgt nach § 2 der Sanierungssatzung damit im vereinfachten Verfahren gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG.

Bisher durchgeführte Maßnahmen

Seither wurden unterschiedlichste Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt, wie z. B.

- Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung der Altstadt als Geschäfts- Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum
- Erhalt des Stadtgrundrisses, der Raum- und Dachstrukturen
- Verbesserung der Qualität öffentlicher und privater Freiflächen
- Erweiterung und Umgestaltung der Fußgängerflächen im Bereich des Marktplatzes
- Errichtung von zusätzlicher Gemeinbedarf im Zentrum
- Reduzierung des Fahrverkehrs in den Altstadtgassen
- Gute Fußwegeverbindungen von den umliegenden Wohngebieten in die Altstadt
- Modernisierung von modernisierungswürdigen Gebäuden

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen konnte die Innenstadt funktional und gestalterisch aufgewertet werden. In vielen Bereichen wurden die Sanierungsziele erreicht. Allerdings sind in mehreren Teilbereichen nach wie vor grundlegende Funktionsschwächen in der Innenstadt vorhanden, die einer Fortführung der Sanierung der Altstadt bedürfen.

Vorbereitende Untersuchungen 2023

Aus diesem Grund hat der Stadtrat Altdorf am 07.12.2020 im Sinne der positiven Entwicklung Altdorfs und im öffentlichen Interesse die Fortschreibung und Aktualisierung der bestehenden Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Da auch im näheren Umfeld der historischen Altstadt substanzielle Mängel und städtebauliche Missstände in Erscheinung getreten sind, wurde vom Stadtrat entschieden, den räumlichen Umfang des Untersuchungsgebietes im Rahmen der Fortschreibung zu erweitern. Das Untersuchungsgebiet für die Fortschreibung /Aktualisierung umfasst einschließlich der Erweiterung das in der nachstehenden Karte dargestellte Gebiet.



Karte mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (grün) der Vorbereitenden Untersuchungen 2023

Quelle: RSP

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro RSP Architektur + Stadtplanung GmbH, Bayreuth, beauftragt.

Städtebauliche Misstände

Bei den vorbereitenden Untersuchungen wurden sowohl im bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiet als auch im Erweiterungsgebiet folgende städtebaulichen Misstände nach §136 BauGB festgestellt, unter anderem

- **Mängel bei der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**
 - Nicht mehr modernen Wohnstandards entsprechende Wohnungen (Ofenheizungen, Defizite bei der Haustechnik, fehlende Barrierefreiheit, fehlende Energieeffizienz der Gebäudehüllen und der Haustechnik, Mängel bei der Sanitär- und Elektroinstallation)
 - Gebäude mit mangelhafter Bausubstanz, vor allem im Altstadtbereich
 - strukturfremde und ortsuntypische Gebäude aufgrund der Formensprache und Bautypologie
- **Leerstände**
 - leerstehende Gebäude, insbesondere in den hist. Altstadtgassen
- **Mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum**
 - Fehlende zusammenhängende und großflächige Gestaltung von wichtigen öff. Platzbereichen, insbesondere am Bahnhofsumfeld und am Bleichanger
 - Platzbereiche ohne Aufenthaltsqualität, die vorrangig dem motorisierten Individualverkehr dienen, insbesondere westliche Altstadtgassen u. Bahnhofsumfeld
- **Sanierungsbedürftige Straßenoberflächen**
 - Hohe Bodenversiegelung, insbesondere Bahnhofsumfeld, Bleichanger, FAKS-Gelände, Obere und Unterer Markt
 - Stadtuntypische Oberflächenbeläge, insbesondere in der nördlichen und östlichen Altstadt
- **Funktionale Probleme im fließenden und ruhenden Verkehr**
 - Verkehrsbelastung der Innenstadt, insbesondere am Markt und in der Türkeistraße
 - Ausgelastete Parkplätze im Gesamten Untersuchungsbereich
 - Gefahrenstellen im Straßenraum, unter anderem an den beiden Toren
- **Probleme in der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes**
 - Fehlende Anbindung von Siedlungsgebieten an die Altstadt, insbesondere Quartier um die Grundschule und die westlichen Siedlungsgebiete
 - Fehlende Querungshilfen, vor allem entlang des stadtmauerumlaufenden Weges
 - Fehlende Fuß- und Radwege im Gesamten Untersuchungsbereich
- **Fehlende Vernetzung von Grün- und Freiflächen**
- **Aufwertungsbedarf an Spiel- und Sportplätzen**

Städtebauliche Ziele

Neben den o.a. Problemen und städtebaulichen Missständen sind im Untersuchungsgebiet aber auch Potenziale und Stärken festzuhalten.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur weiteren Entwicklung der Stärken werden unter anderem folgende Hauptziele formuliert:

Ziele Baukörper:

- **Erhalt der historischen städtebaulichen Qualität**
- **Sanierung ortstypischer Gebäude**
- **Neugestaltung stadtbilduntypischer Fassaden**
- **Beseitigung von Nutzungskonflikten**
- **Erhalt und Weiterentwicklung städtebaulicher Infrastruktur**
- **Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer**
- **Nachnutzung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden**
- **Nachnutzung von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen**
- **Energetische Sanierungen stadtbildverträglich gestalten**

Ziele Grün- und Freiflächen:

- **Erhalt des historischen Grünzugs um die Altstadt**
- **Erhalt des Grünzuges entlang der Bahnlinie**
- **Weitere Aufwertung öffentlicher Freianlagen**
- **Gestaltung der nördlichen Altstadteingänge**
- **Gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen**
- **Schaffung von Quartiersplätzen in der Altstadt**
- **Entsiegelung der Freiflächen**
- **Verbesserung des Stadtklimas durch Begrünungsmaßnahmen**

Ziele Verkehr:

- **Reduzierung des motorisierten Verkehrs in der Altstadt**
- **Reduzierung des Durchgangsverkehrs am Marktplatz**
- **Verbesserung der fußläufigen Verbindungen in die Altstadt**
- **Schaffen eines stadtmauerbegleitenden Wegs um die Altstadt**
- **Etablierung von alternativen Mobilitätskonzepten**
- **Ausbau und Aufwertung der vorhandenen dezentralen Stellplätze für die Altstadt**
- **Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestelle**
- **Funktionale Verbesserung der Straßenräume**

Wahl des Verfahrens

Die bisherige Sanierungssatzung basiert auf den Regelungen und Bestimmungen des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (01.08.1985) geltenden Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG), das zusammen mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) zum 01. Juli 1987 zum Baugesetzbuch (BauGB) zusammengefasst wurde.

Die Sanierung im bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erfolgt nach § 2 der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 5 Abs 1, Satz 4 StBauFG. Die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG waren ausgeschlossen worden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich waren.

Die bestehende Satzung soll auf die Bestimmungen und Regelungen des jetzt geltenden Baugesetzbuches übergeleitet werden und das bisher förmlich festgelegte Sanierungsgebiet um Erweiterungsflächen um die Altstadt, in denen ebenfalls städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB festgestellt wurden, erweitert werden.

Die Sanierung soll dabei weiterhin im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB erfolgen, da die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen sind, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der Durchführung der Sanierung nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommt.

Bodenordnende Maßnahmen/ Genehmigungspflichten

Bei der bisherigen Sanierung waren keine durchgreifenden bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Auch für die zukünftige Sanierung sowohl im Altstadtgebiet als auch im Erweiterungsgebiet ist nicht zu erwarten, dass durchgreifende bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, da

- die zum Erreichen der städtebaulichen Ziele
 - Sanierung, Aufwertung und/oder Umgestaltung der Straßen (u. a. Altstadtgassen)
 - Sanierung wichtiger Infrastruktur (u. a. Grundschulcampus)
 - Sanierung ortstypischer Gebäude (u. a. Kulturrathaus)
 - Aufwertung der Sport- und Spielplätze (u. a. Spielplatz Jahnstraße)erforderlichen Flächen sich bereits im Eigentum der Stadt befinden
- Maßnahmen, die im privaten/ nicht öffentlichen Bereich liegen, ausschließlich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen

Im Übrigen kann die Stadt im Rahmen der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB, ihr gemeindliches Vorkaufsrecht geltend machen, und damit zur Sicherstellung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzung beitragen.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Bisheriges Sanierungsgebiet und Erweiterung)

Die Gesamtfläche des Sanierungsgebiets einschl. Erweiterungsfläche ist so abgegrenzt, dass Bereiche, in denen die o.a. städtebaulichen Missstände festgestellt wurden, beinhaltet sind und gleichzeitig auch die Flächen, die für die Weiterentwicklung des Gebietes erforderlich sind, Bestandteil des Sanierungsgebietes sind. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 2.000 des Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH vom 28.09.2023 abgegrenzten Fläche.

Durchführungszeitraum

Gem. § 142 (3) BauGB sollen die Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren durchgeführt werden.