

# Satzung zur förmlichen Festlegung Sanierungsgebiet Stadtkern Lucka

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der vorläufigen Kommunalordnung des Landes Thüringen vom 11. Juni 1992 und der §§ 142, 246 a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lucka in ihrer Sitzung am 15.07.1993 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt 45,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Stadtkern Lucka".

2. Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 2000 der Stadt Lucka vom November 92 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

## § 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im einfachen Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## § 3 Inkrafttreten

1. Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lucka, den 13.09.1993



.....  
Siegel und Unterschrift

## Verfahrensvermerk :

Ausgehängt am : 14.09.1993

Abzunehmen am : 14.10.1993



.....  
Siegel und Unterschrift

## Begründung zum Erlaß einer Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern Lucka" gemäß § 143 Abs.1 BauGB

### I. Sanierungschronologie

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lucka hat im November 1990 die Durchführung von städtebaulichen Untersuchungen sowie die Aufstellung eines Rahmenplanes beschlossen. Mit der Bearbeitung wurde die Planungsgruppe Stadt / aus München beauftragt. Das Untersuchungsgebiet umfaßt das gesamte Siedlungsgebiet sowie die angrenzenden Grün- und Verpflechtungsbereiche (einschl. der unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinde Berndorf/Sachsen).

Die Ziele der städtebaulichen Untersuchungen waren :

- 1.) die Untersuchung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge, insbesondere
- 2.) die Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für eine Sanierungsnotwendigkeit i.S. des § 136 BauGB;
- 3.) die Feststellung von einzelnen Sanierungsaufgaben als Grundlage für den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

Die Ziele der darauf aufbauenden Rahmenplanung waren:

- 1.) die schnelle Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmen- und Entwicklungskonzeptes.
- 2.) als Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von ersten Vorhaben.
- 3.) die Darstellung der Sanierungsziele und -zwecke gem. § 140 Abs.4 BauGB.
- 4.) den aufzustellenden Flächennutzungsplan.

Die Arbeiten wurden im 1. Halbjahr 1991 durchgeführt. Dabei wurde frühzeitig die Abstimmung mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange gesucht, insbesondere mit den zuständigen Landkreis-Behörden (Planungsamt, Umweltamt) sowie mit dem Referat Städtebauförderung des Thüringer Innenministeriums.

Die Bürger wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 01.07.1991, sowie einer Ausstellung im August 1991 informiert und beteiligt. Die eingegangenen Bedenken werden, soweit relevant, bei der Abwägung des Planungszieles Berücksichtigung finden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lucka hat den Zielen und Inhalten der Rahmenplanung grundsätzlich zugestimmt.

### II. Städtebauliche Mißstände

Als Ergebnis der o.g. Vorbereitungen ist festzustellen:

Im gesamten Stadtkern von Lucka liegen durchgängig erhebliche städtebauliche Mißstände i.S. des § 136 BauGB vor. Besonders schwerwiegend sind die folgenden Probleme und Planungsanlässe:

- schwere bis schwerste Mängel an der Bausubstanz, insbesondere in der Altstadt (Pkt. 1.b des Mißständekataloges in § 137, Abs.3 BauGB)
- die nicht angemessene Nutzung von innerstädtischen Flächen (Pkt. 1c), insbesondere die Gewerbebrachen des ehemaligen Wellpa I-Geländes, der MIBRAG und z.T. der Reichsbahnflächen
- die Beeinträchtigung durch Immissionen (Pkt.1.f): verkehrsbedingte Immissionen entlang der Ortsdurchfahrt Pegauer-/Bahnhof-/Meuselwitzer Straße, gewerbebedingte Immissionen durch innerstädtische Gewerbe- und Industriebetriebe
- die gravierenden Funktionsdefizite der gesamten Altstadt, die bei weitem nicht die ihr zukommenden städtebaulichen Aufgaben erfüllen kann (Pkt.2).

### III. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wurde nach den o.g. Kriterien abgegrenzt. Es umfaßt im wesentlichen die eigentliche Altstadt, den alten Ortsteil Teuritz, das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Bahngelände und MIBRAG-Tagesanlagen, sowie einige ergänzende Flächen (s. dazu den Plan M 1:2000 vom November 1992 - Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet umfaßt rd. 45,7 ha.

Die Neubaugebiete wurden trotz städtebaulicher Mängel auf Empfehlung der Höheren Bauaufsichtsbehörde nicht als Sanierungsgebiet festgesetzt, da die Aufgabe der Städtebauförderung in erster Linie die Sanierung der Altstädte und Stadtkerne ist. Zudem wird für die Sanierung der Neubaugebiete neben den Wohnungsbau-Fördermitteln ein spezielles Förderprogramm für notwendig gehalten.

### IV. Ziele der Sanierung

Die Ziele sind zu differenzieren nach den einzelnen Sanierungsbereichen:

#### 1. Sanierung der Altstadt

- Wiederbelebung der Altstadt als städtebauliches und funktionales Zentrum der Stadt
- Sanierung und Nutzung ortsbildprägender Gebäude und Bausubstanz
- Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungsfunktionen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des städtebaulichen Umfeldes;

### Maßnahmeschwerpunkte

- Erhaltung und Sanierung stadtbildprägender Bausubstanz: erste Maßnahmen zur Bestandssicherung im Rahmen des Thüringer Sonderprogrammes wurden durchgeführt bzw. begonnen.
- Sanierung und Neugestaltung des zentralen Kirchplatzes - auch als Initialmaßnahme für private Maßnahmen.
- insgesamt Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze und Gassen): durch altstadtgerechte Gestaltung der Straßen, Begrünung von Straßen und Platzräumen, Fassadenerneuerung
- Sanierung bzw. Erstellung der technischen Infrastruktur, besonders der Abwasserkanäle
- Sanierung der Ortsbäche
- Sicherung und Aufwertung städtebauliche prägender Ensembles, insbesondere Altenburger Straße, Bahnhofstraße und Pegauer Straße mit ihren unterschiedlichen Merkmalen
- Verkehrsberuhigung in der Altstadt: Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung im Zuge Bahnhofstraße-Pegauer Straße, Gestaltung der nördlichen Altenburger Straße als verkehrsberuhigter Bereich u.a.
- altstadtnahe, fußläufige Stellplätze auf dem Wellpa I-Gelände und beim alten Sportplatz - am Kirchplatz und in den angrenzenden Straßen dagegen Kurzparkplätze

### 2. Gebiet zwischen Bahngelände und Bahnhofstraße

Betriebs-/Betriebsstandorte (entlang Bahnhofstraße):

- kurzfristig notwendig ist ein Ausgleich zwischen den Belangen der für Lucka wichtigen Betriebe und denen der Anwohner; in erster Linie wohl durch entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen (nach Auflagen der Umweltschutzbehörde beim Landratsamt);
- längerfristig dürfte eine Auslagerung der besonders störenden Betriebe die beste Lösung sein - aus kosten- und produktions-technischen Gründen letztlich auch für die Betriebe.

### 3. Bahnhof und Bahngelände

- Erarbeitung einer Sanierungskonzeption mit den folgenden Schwerpunkten:
  - a) Möglichkeiten einer Verbindungsspanne zur Hemmendorfer Straße klären (zur besseren GE-Erschließung und als Teil einer Altstadtumfahrung).
  - b) Nutzungskonzeption für die Bahnflächen und Bahngebäude erarbeiten.

#### 4. Gebiet der Tagesanlagen entlang der Hemmendorfer Straße

##### Aufgaben und Ziele

- Sanierung und Wiedernutzung der dortigen Gewerbeflächen
- Ausbau einer ortsnahen Erschließungs- und Umgehungsstraße
- Sicherung einer Grünverbindung zum zukünftig renaturierten Groitzscher Dreieck

Die Entwicklungs- und Sanierungsziele sind in der Rahmenplanung im Zusammenhang dargestellt und begründet. Darüberhinaus sind die konkreten vorrangigen Sanierungsmaßnahmen im Jahresantrag 1992 zur Städtebauförderung im einzelnen aufgeführt.

##### V. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt beschließt die Durchführung der Sanierung nach dem sog. "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142, Abs.4 BauGB.

Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnittes (limitierter Bodenwert, Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Wertsteigerungen) nach § 142 Abs.4 kann ausgeschlossen werden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und das Vorhaben hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Sinne von § 127 Abs. 2 können über § 127 BauGB oder KAG gedeckt werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist für die angestrebte Zielsetzung sinnvoll, da die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund steht.

Die außerordentliche Erhöhung der Bodenwerte durch größere Neuer-schließungen von Bauland sowie umfassende Umstrukturierungen von bestehenden Nutzungspotentialen sind nicht zu erwarten.

Mit einem größeren Anstieg der Verkehrswerte ist nicht zu rechnen.