



**Erweiterung Sanierungsgebiet  
"Freyung und nordöstliche Vorstadt"**

**Darstellung städtebaulicher Missstände,  
Qualitäten und Maßnahmen**

Stand Februar 2022

## Impressum

### Auftraggeber

Stadt Neustadt an der Waldnaab  
1. Bürgermeister  
Herr Sebastian Dippold  
Stadtplatz 2 – 4  
92660 Neustadt an der Waldnaab



### Planungsteam

Kuchenreuther  
Architekten / Stadtplaner  
Markt 12–14  
95615 Marktrechwitz

### Redaktion

Ralf Köferl  
Peter Kuchenreuther  
Lisa Kuchenreuther  
Alisa Sticht

### Förderung

Städtebauförderung in der Oberpfalz  
Dieses Projekt wurde gefördert  
im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm  
mit Mitteln des Freistaats Bayern.



### Stand

Februar 2022

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## Inhaltsverzeichnis

### 01 Allgemein

1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage / historische Entwicklung	4
1.3	Regionale Entwicklung / Übersicht / ISEK	5

### 02 Darstellung des Sanierungsgebietes

2.1	Darstellung des vorhandenen Sanierungsgebietes	6
2.2	Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	8
2.3	Historische Karte	10

### 03 Ortsbildanalyse und Ziele für die Neuordnung

3.1	Städtebauliche Missstände als Zusammenfassung und Auswertung der Bestandsaufnahme	12
3.2	Städtebauliche Qualitäten als Zusammenfassung und Auswertung der Bestandsaufnahme	16
3.3	Ziele	20

### 04 Städtebauliches Neuordnungskonzept

4.1	Rahmenplan	22
4.2	Maßnahmenplan	26
4.3	Maßnahmen Schwerpunkte	28
4.4	Maßnahmen	34
4.5	Öffentliche Maßnahmen mit Kostenermittlung	42
4.6	Vorschlag Bedarfsanmeldung Städtebauförderung	48

### 05 TÖB, Fazit – Ausblick

5.1	Träger öffentlicher Belange	50
5.2	Bürgerbeteiligung	52
5.3	Fazit	54
5.4	Verfahren, Ausblick und weitere Schritte	56



Wappen Neustadt a. d. Waldnaab

## 1.1 Planungsanlass

### Anlass und Ziel der Erweiterung des Sanierungsgebiets

Entgegen der überörtlichen Bedeutung des Ortes als Standort des Landratsamts stellt sich der derzeitige Zustand der erweiterten historischen Ortsmitte von Neustadt als wenig ansprechend dar. Hier befinden sich viele unter Wert genutzte Flächen und leerstehende sanierungsbedürftige Gebäude. Eine aktive Bürgerschaft hat im Rahmen des ISEKs bereits verschiedene Ideen entwickelt.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung der Freyung zusammen mit der nordöstlichen Vorstadt könnte in Neustadt a. d. Waldnaab dazu beitragen, die zentrale Bedeutung zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu fördern. Ebenso besteht in den Nebenstraßen der Freyung dringender Gestaltungsbedarf um diese innenstädtischen Wohnlagen attraktiv zu machen. Aber auch weitere öffentliche Bereiche in Neustadt a. d. Waldnaab, z.B. das Umfeld der Stadthalle, bedürfen einer städtebaulichen Aufwertung.

Die Stadt Neustadt a. d. Waldnaab will deshalb das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“ um diese Bereiche erweitern und prüfen, inwieweit die Stadt durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet werden kann. Unterschiedliche Optionen zur Weiterentwicklung innerhalb des Bearbeitungsgebietes sind hierbei zu überprüfen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen der Verbesserung der städtischen und der touristischen Infrastruktur dienen, den Erholungswert der Stadt sowie der umliegenden Gemeinden verbessern und damit nachhaltig ihre Wirtschaftskraft stärken.

## 1.2 Lage / historische Entwicklung

### Lage der Stadt und der Sanierungsgebiete

Neustadt a. d. Waldnaab liegt 420 m über dem Meeresspiegel, misst 10 qkm, zählt 5.800 Einwohner, und liegt am Autobahnanschluss A 93 Regensburg – Hof sowie an der Ostmarkstraße B 22. Die A93 verbindet den Oberpfälzer Wald mit Passau, Regensburg und Dresden sowie mit den tschechischen Großstädten Pilsen und Prag. Die Stadt liegt an den Bahnstrecken Weiden–Oberkotzau (Naabtalbahn) und Neustadt (Waldnaab)–Eslarn.

Der Waldnaabtal-/Naabtal–Radweg von Bärnau nach Regensburg führt durch die Stadt. Von ihm zweigt hier der Bockkradweg ab, mit über 50 Kilometer Länge der längste Bahntrassen–Radweg Bayerns. Auf diesem gelangt man auf der ehemaligen Trasse der Bahnstrecke Neustadt–Eslarn über Pleystein und den Grenzübergang Tillyschanz bei Eslarn bis ins tschechische Pilsen. Der Bockkradweg ist Bestandteil des internationalen Paneuropa–Radwegs von Paris nach Prag.

Naturräumlich liegt die Stadt im Oberpfälzer Wald im Herzen des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald an der Mündung der Floß in die Waldnaab.

Das Untersuchungsgebiet umfasst zum einen den Bereich um die Freyung im Südwesten der Innenstadt und zum anderen das nordöstlich der Innenstadt gelegene Areal um die Stadthalle.

Den historischen Stadtkern von Süden umfassend, erstreckt sich das Gebiet nach Süden bis zur Floß, nach Norden bis zur Waldnaableite.

Im Westen begrenzt das Gewerbegebiet an der B 15 das Untersuchungsgebiete. Im Nordosten stellt der städtische Friedhof die Grenze dar, im Südosten wieder die Floß.

Das Untersuchungsgebiet umfasst somit insgesamt eine Fläche von ca. 221.000 m<sup>2</sup>.

### Historische Entwicklung

Neustadt wurde 1218 anlässlich der Verpfändung der nova civitas an Heinrich von Ortenburg zum ersten Mal urkundlich erwähnt. 1329 kam es bei der Landesteilung an die wittelsbachischen Pfalzgrafen bei Rhein, die es 1353 dem böhmischen König und römischen Kaiser Karl IV. (des Kaisers Land in Bayern) verkauften. Danach hatte es wechselnde Lehensträger. 1575 wurde Neustadt an die Lobkowitz verkauft. Diese erhielten damit ein außerböhmisches Territorium (dort unterstanden Sie der böhmischen Krone) im Reich, welches, zwar als Exklave und Erb-lehen Lobkowitz, weiterhin zum bayerischen Reichskreis gehörte und später die Reichsunmittelbarkeit des Hauses Lobkowitz ermöglichte.

1641 wurde aus den Herrschaften Neustadt und Störnstein die reichsunmittelbare Gefürstete Grafschaft Störnstein mit Sitz und Stimme im Regensburger Reichstag. Der Rheinbund führte zur Auflösung der kleineren Territorien in Deutschland und damit auch zum Ende des Fürstentums. 1807 wurden die verbliebenen Herrschaftsrechte von Fürst Lobkowitz an das Königreich Bayern verkauft.

(Auszug aus ISEK Schlussbericht 2015)

## 1.3 Regionale Entwicklung / Übersicht / ISEK

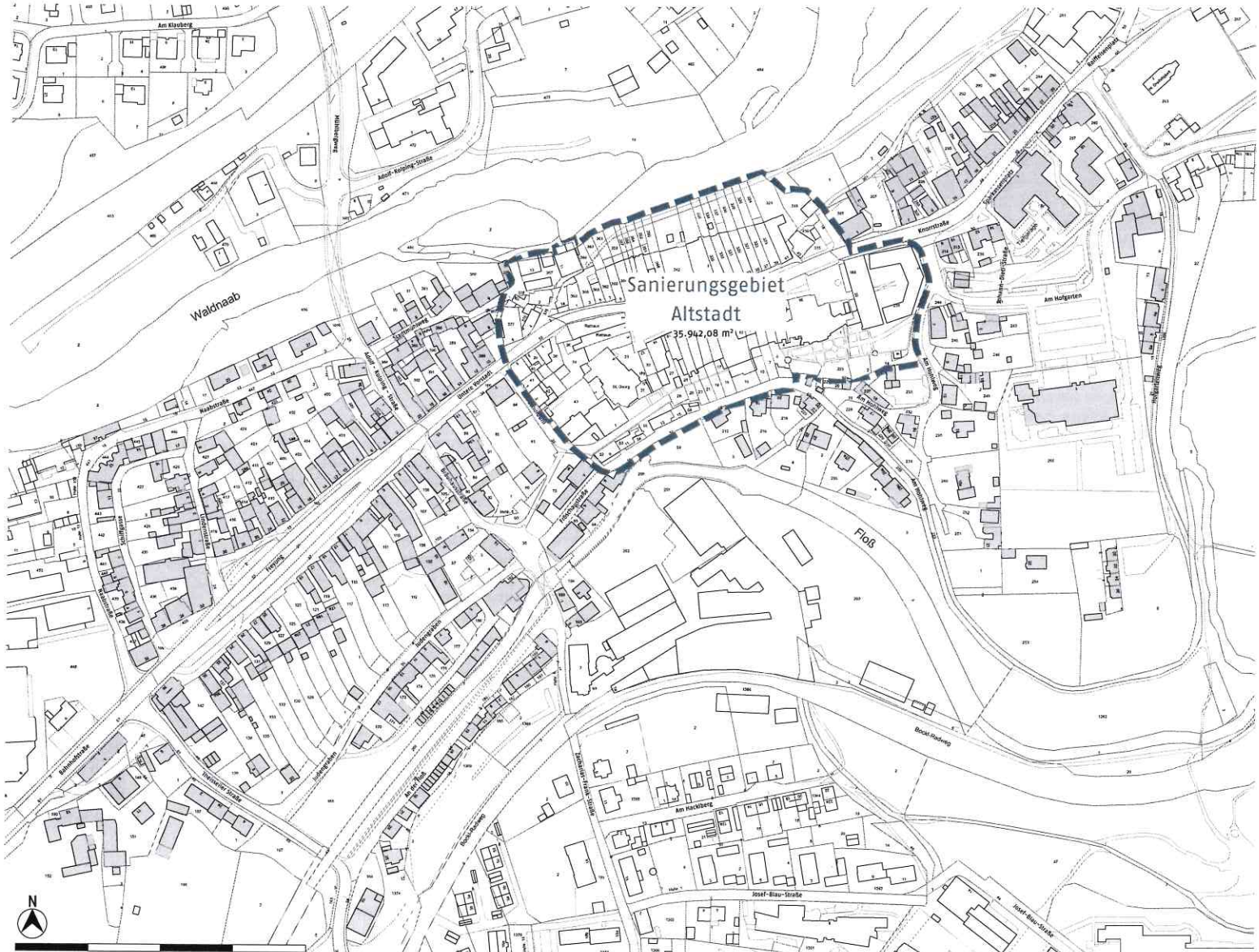
### Regionale Entwicklung der Stadt Neustadt an der Waldnaab

Neustadt a. d. Waldnaab besteht aus vier Gemeindeteilen, von denen der Hauptort Neustadt den größten darstellt. Neustadt a. d. Waldnaab ist Kreisstadt, die kleinste in ganz Bayern.

Die Stadt war in früherer Zeit Standort der Glasproduktion. Dies hat sich in den letzten Jahrzehnten jedoch geändert. Behörden, wie etwa das Landratsamt, die Schul- und Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheit und Seniorenpflege sowie neue Gewerbebetriebe gehören heute zu den Haupt-Arbeitgebern. Der Prozentsatz an pendelnden Arbeitnehmern aus umliegenden Gemeinden ist groß. Eine Besonderheit ist die räumliche Nähe zur kreisfreien Stadt Weiden als Oberzentrum.

(Auszug aus ISEK Schlussbericht 2015)

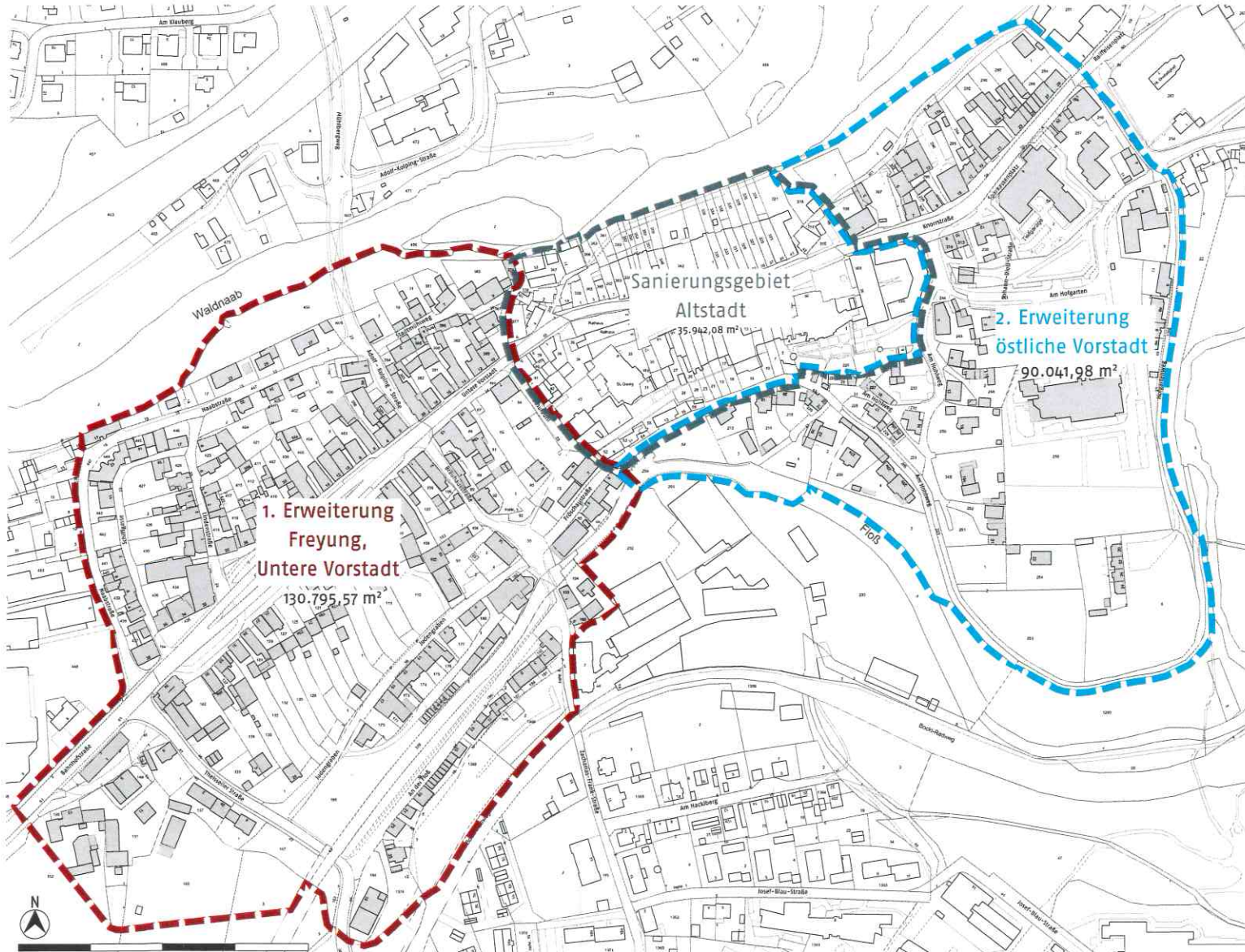
2.1 Darstellung des vorhandenen Sanierungsgebietes



**Vorhandenes Sanierungsgebiet**

-  Gebäude mit Hausnummern
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Altstadt"

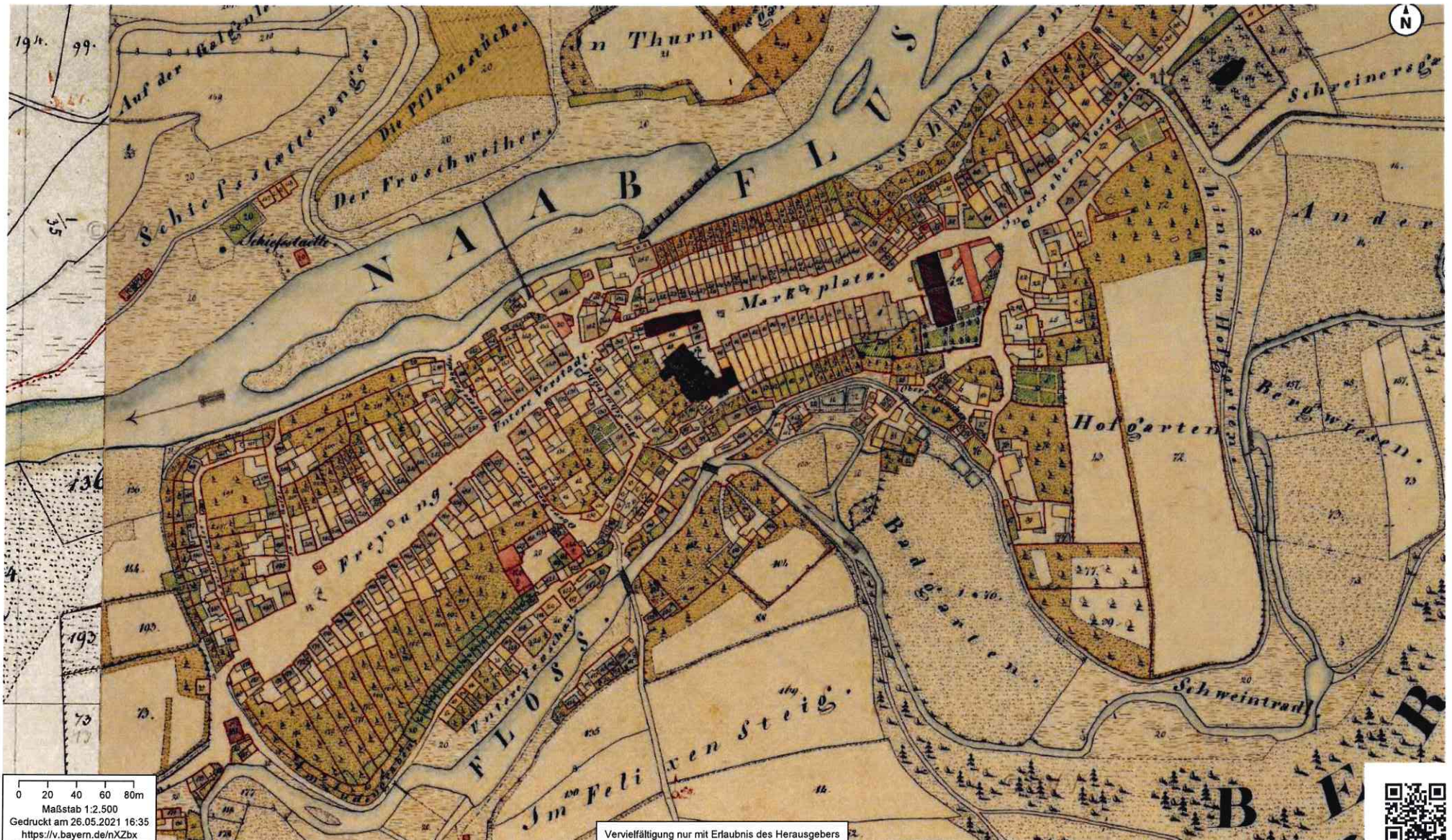
## 2.2 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes



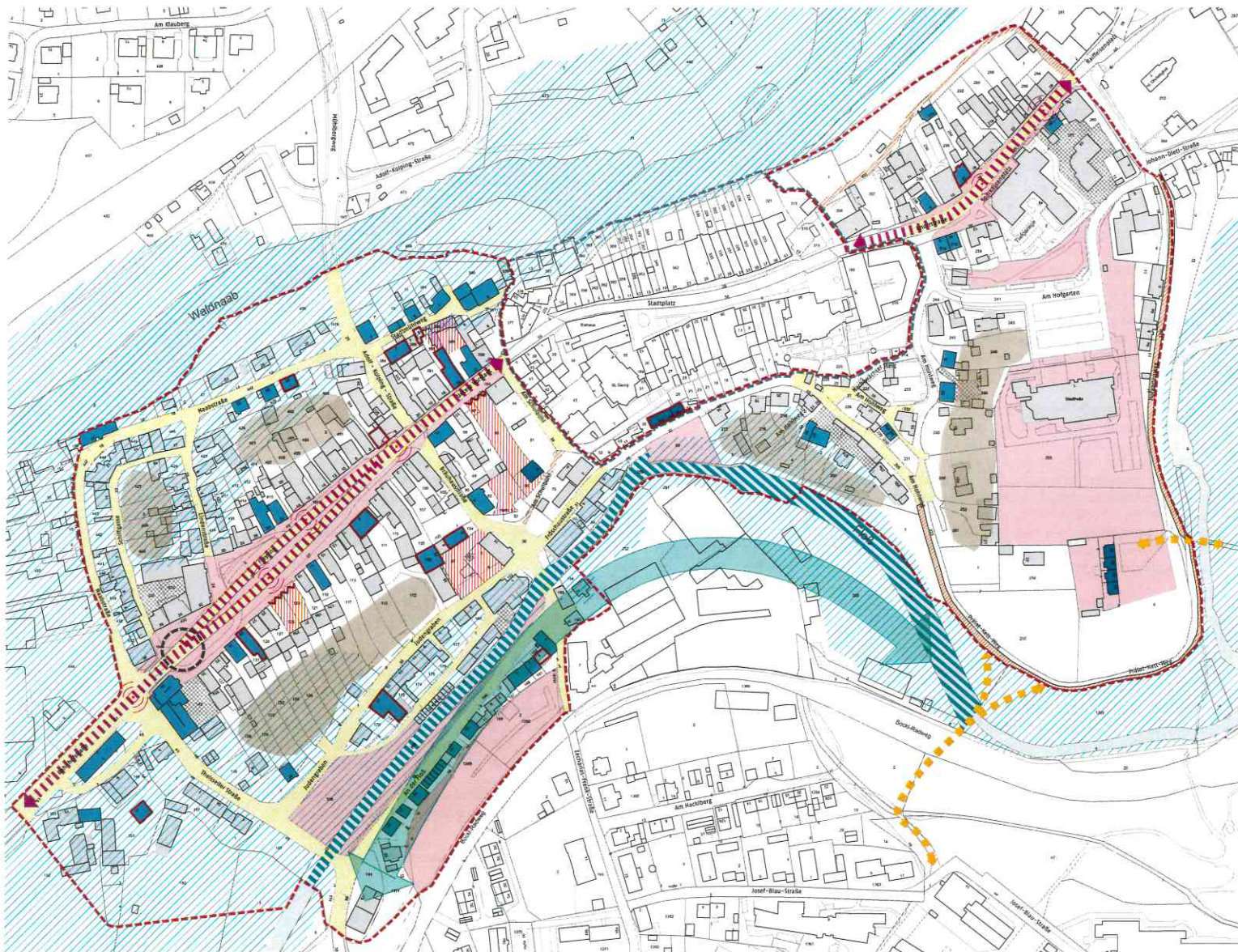
### Erweiterung des Sanierungsgebietes

- Gebäude mit Hausnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung Sanierungsgebiet "Altstadt"
- Abgrenzung 1. Erweiterung
- Abgrenzung 2. Erweiterung

### 2.3 Historische Karte



## 3.1 Städtebauliche Missstände



## Städtebauliche Missstände

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Altstadt
-  Gebäude mit Hausnummern
-  bestehende Grundstücks Grenzen
-  Gebäudeleerstände / teilweise Leerstände
-  Gebäude mit Sanierungsbedarf
-  Fehlende Raumkanten
-  Unter Wert genutzte Flächen
-  Flächen mit gestalterischem Mangel im öffentlichen Raum
-  stark versiegelte Hoffflächen
-  Gestaltung und Erhaltung einer zusammenhängenden Grünstruktur im rückwärtigen Bereich
-  Fehlende Grünvernetzung
-  stark überformter Gewässerabschnitt
-  Hochwasserrisikogebiet
-  Gestaltungsbedürftiger Straßenraum
-  Gestaltungsbedürftiger Fußweg
-  wenig definierter Ortszugang
-  Fehlende Wegebeziehungen
-  Schall- und Schadstoffemissionen durch Verkehr
-  hohe Verkehrsbelastung

### Beschreibung städtebaulicher Missstände

Im Folgenden werden die städtebaulichen Missstände zusätzlich zu der Darstellung in einer Karte textlich näher beleuchtet.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 BauGB).

Besonders in der Freyung im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes häufen sich die Leerstände. Hier handelt es sich dabei um den Leerstand von Gewerbeflächen im Erdgeschoss, während in den Nebenstraßen teilweise Wohngebäude leer stehen.

Ein erhöhter **Sanierungsbedarf** an den Gebäuden geht in einigen Fällen mit dem Umstand des Gebäudeleerstands einher, ist aber in anderen Fällen auch unabhängig davon. Wichtige Sanierungsbedürfte Gebäude mit deren Außenfassaden finden sich in fast allen Straßen innerhalb der Untersuchungsgebietes. Dabei rangiert die Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen stark. Besonders prägende Gebäude im Stadtgrundriss an städtebaulichen wichtigen Orientierungen mit erheblichen Schäden sind zu priorisieren.

Im historischen Stadtraum der Freyung fehlen darüber hinaus einige wichtige **Raumkanten**. Zum einen im Bereich der „Freyung“ Hs. Nr. 21 und 23 und zum anderen im Bereich „Untere Vorstadt“ Hs. Nr. 11. Die Raumkanten sind wiederherzustellen, um die historische Struktur und Stadtgestalt zu erhalten.

Einige Grundstücke werden derzeit auch unter Wert genutzt oder liegen völlig brach. Die Grundstücke „Freyung“ Hs. Nr. 21 und 23 liegen derzeit nach einem **Gebäudeabbruch** völlig brach. Im Bereich „Untere Vorstadt“ Hs. Nr. 11 befindet sich derzeit ein Parkplatz. Diese Nutzung der Fläche wird ebenso wegen der zentralen Lage des Grundstücks direkt an der Hauptstraße kritisiert. Es sind darüber hinaus mit dem Park & Ride Parkplatz am Nachtmangelände innenstadtnahe Parkplätze vorhanden und der ruhende Verkehr in der Innenstadt kann auf ein Minimum reduziert werden, um Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die **Aufenthaltsqualität** gilt es mit freiraumplanerischen Maßnahmen zu fördern. Insbesondere die Freiflächen der „Freyung“ benötigen mehr Raum für Treffpunkte, Außengastronomie und Grün. Der ruhende Verkehr ist dabei zu berücksichtigen. Gestalterische Mängel weisen auch die Freiflächen entlang der Floß auf. Der in Teilen kanalisierte Bachlauf ist unter Beachtung des Hochwasserschutzes zu renaturieren sowie ein Aufenthalt am Wasser und Erlebbarkeit zu gewährleisten. In der Karte hellblau schraffiert sind die potenziell überschwemmten Gebiete bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (mittleres Hochwasser). Deutlich erkennbar ist, dass einige Gebäude im Osten und im Süden bei einem solchen Ereignis gefährdet sind. Die Renaturierung der Floß kann zu einer Reduzierung des Risikos beitragen. Hierzu ist es besonders wichtig, dass die Städtebauförderung, zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt ihre gestalterischen und funktionalen Ansprüche nachhaltig und gemeinsam abstimmen.

Ein weiterer wichtiger gestaltungsbedürftiger Freiraum ist der Park & Ride Parkplatz am Nachtmangelände. Dem Bereich fehlt es an Durchgrünung und einem zentralen Punkt – **Mobilitätshub** – an dem Carsharing oder Schnell-Ladestationen für Elektromobilität angeboten werden. Die Freiflächen rund um die Stadthalle sind ebenfalls stadtgestalterisch aufzuwerten, um der Nutzung als wichtige Veranstaltungsfläche innerhalb der Stadt zu genügen.

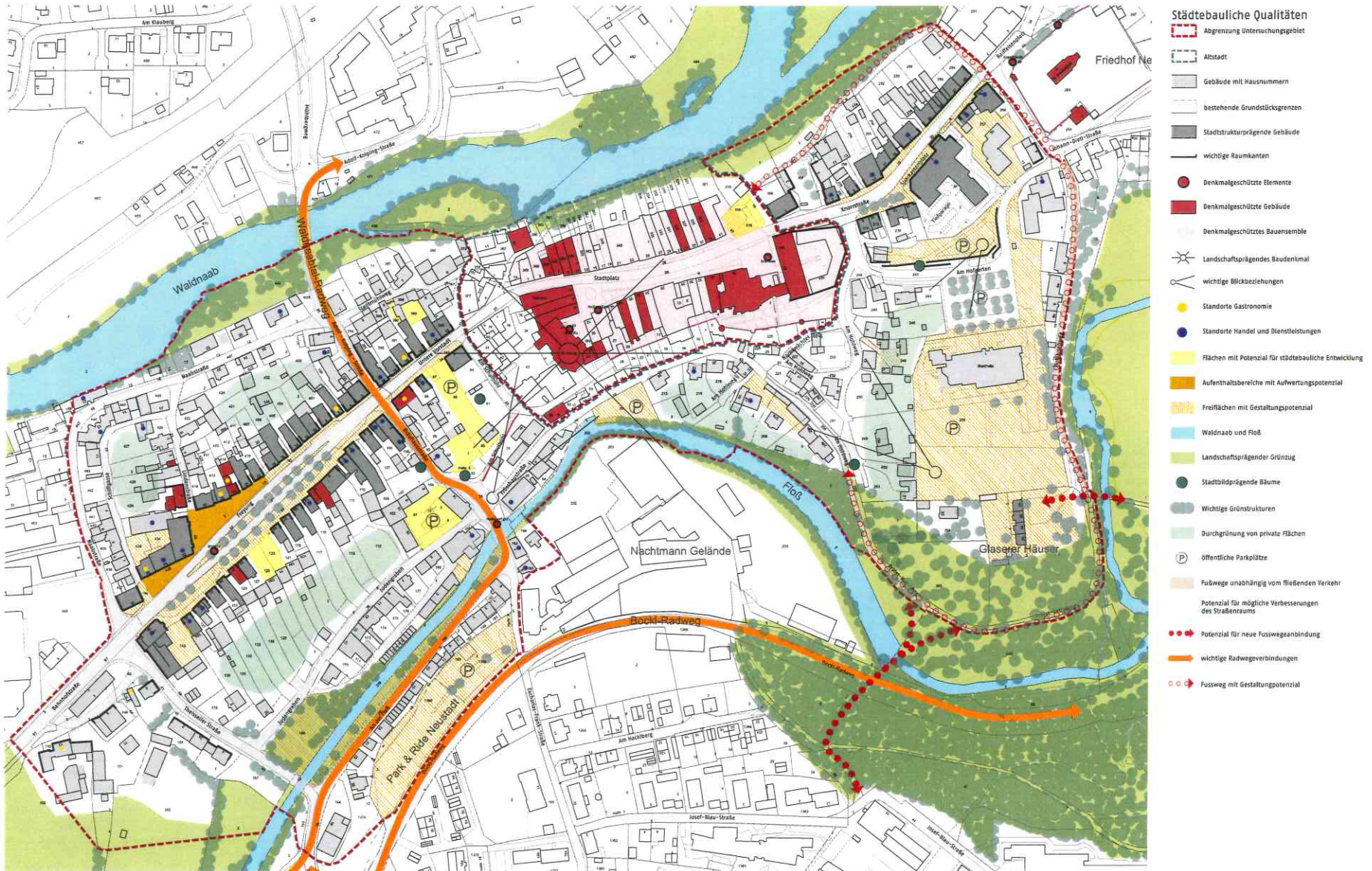
Auch private Freiflächen müssen bei der Feststellung städtebaulicher Missstände beachtet werden. Dabei konzentriert sich die Analyse speziell auf stark versiegelte Bereiche und Grünflächen deren Zusammenhang eine Qualität darstellt/darstellen die es gilt mit einzubeziehen, um eine Stärkung der Wohnfunktion zu ermöglichen.

Ein Großteil der öffentlichen Räume bedarf einer gestalterischen Überarbeitung. Dabei muss auf die Einbeziehung von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern und eine **barrierefreie Gestaltung** geachtet werden. Als besonders wichtig kann die Reduzierung der **Emissionen** (Schall und Schadstoff) entlang der Hauptstraße (Freyung – Untere Vorstadt – Stadtplatz – Knorrstraße) angesehen werden, da dies die Aufenthaltsqualität wesentlich verschlechtert. Rad- und Fußwegeverbindungen fehlen im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Hier ist das Naherholungsgebiet „Tritschler Areal“, die „Glaserer“ Häuser und das Schulzentrum im Süden an die Kernstadt anzubinden.





### 3.2 Städtebauliche Qualitäten



### Beschreibung städtebaulicher Qualitäten

Neustadt an der Waldnaab besticht mit der Lage auf erhabenem Gelände zwischen Floß und Waldnaab. Der kompakte historische Stadtkern (denkmalgeschütztes Ensemble) und die westlich vorgelagerte Freyung besitzen eine markante Fernwirkung. Diese Gesamtwirkung zusammen mit der gabelständigen Bebauung entlang des Marktplatzes und der Freyung bildet die größte städtebauliche Qualität. Diese gilt es daher besonders zu erhalten und zu bewahren.

Der **historische Stadtgrundriss** ist bis heute erhalten. Die Straßen, Wege und Plätze definieren gute Stadträume und tragen zur Identitätsbildung bei. Besonders auffällig sind die beiden langgezogenen Platzräume Freyung und Marktplatz, die das Stadtzentrum bilden. Die wichtigen und erhaltenswerten Strukturen und noch heute dominierenden **städtebaulichen Raumkanten** finden sich bereits im Urkatasterauszug. Es sind auch die Quartiere in zweiter Reihe wie Naabstraße, Schiffgasse, Lindenstraße, Stadtmühlweg, Adolf-Kolping-Straße, Judengraben, Fröschastraße, An der Floß, Am Hohlweg und Am Hofgarten zu betrachten. Hier zeigt die städtebauliche Anordnung hauptsächlich traufständige und vereinzelt giebelständige Strukturen, die entlang der Topografie und der umgebenden Fließgewässer ausgerichtet sind und vorteilhafte Stadträume bilden.

Wichtige Bausteine innerhalb der Gesamtbetrachtung der Baukörper sind die zahlreichen **Baudenkmäler**. Sie geben die Gestaltung vor, sei es bezüglich der Bauformen oder auch der Materialien. Je nach Lage im Stadtgefüge sind unterschiedliche **Bautypologien** vorherrschend. Das denkmalgeschützte Bauensemble um den Marktplatz ist charakterisiert durch schmale hohe giebelständige aneinander gebaute Häuser, hier dominieren die Kirche St. Georg und das Alte Schloss hervor und bilden durch ihre differierende Bautypologie Anziehungs- und Blickpunkte. Das Muster der schmalen giebelständigen Gebäude setzt sich in aufgelockerter Form an der Freyung fort. Das Hotel Grader und der gegenüberstehende Baukörper entfalten am westlichen Stadteingang eine Stadttorwirkung. In zweiter und dritter Reihe sind vereinzelt Hausreihen, überwiegend aber einzeln stehende Gebäude verortet. Typisch für die Oberpfälzer Region ist, dass die Gebäude verputzt und in verschiedenen Naturfarben gestrichen, Tür- und Fensteröffnung farblich oder mit Natursteinmaterial (Granit)

abgesetzt und die Dächer fast ausschließlich mit roten Biberschwanziegeln ausgeführt und gestaltet sind.

Sowohl innerörtlich als auch außerörtlich punktet Neustadt a. d. Waldnaab mit einer Vielzahl an **Freiräumen**. Innerorts hat die Freyung ein großes Potenzial an Aufenthaltsqualität zu gewinnen und in diesem Zuge die Stadt mit weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zu bereichern. Weiterhin großes Potenzial birgt die Floß als innenstadtnaher Erholungsraum und Verbindung zur Waldnaabaue. Chancen ergeben sich auch im Osten des Untersuchungsgebietes mit der direkten Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Tritschler-Areal. Des Weiteren werden die vielen privaten Grünflächen als hohe Qualität eingestuft und deren Erhalt als besonders wichtig angesehen wird.

Als Stadt, die den Tourismus aktiv fördert sind für Neustadt der Bockl-Radweg und der Waldnaab-Radweg von essentieller Bedeutung und weitere **Radinfrastruktur** ist zu realisieren, um die vorhandene Attraktivität zu steigern. Im Sinne einer ruhigen PKW-reduzierten und immissionsarmen Innenstadt sind die vorhandenen **innenstadtnahen Entlastungsparkplätze** von großem Vorteil und in Verbindung damit die Fußwege in und um die Innenstadt. Die Qualitäten der Stadt Neustadt an der Waldnaab sind insgesamt zahlreich und ihr Potential zur Weiterentwicklung und somit weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen von Einheimischen wie Besuchern ist ebenso groß.



### 3.3 Ziele

#### Ziele für die Neuordnung der Grün- und Freiflächen

Erhalt des landschaftsprägenden Landschaftsraumes entlang der Waldnaab sowie Revitalisierung der Floss zum Naherholungsgebiet mit einer attraktiven Gestaltung für Bewohner und Gäste der Stadt. Ergänzend sollen auch durch Erhalt und Begrünungsmaßnahmen private Grünflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

- Ökologischer Ausbau entlang der Floss in Verbindung mit Hochwasserschutzmaßnahmen. Landschaftsverträgliche Begrünungen und Schaffen von Aufenthalts- und Verweilqualität. Anbindung des Tritschler Areals als Freizeitraum.
- Erhalt und weiterer Ausbau der Begrünung im Angerbereich der Freyung mit schattenspendenden Bäumen und als Kontrast zur „steinernen Stadt“
- Behutsame Begrünung kleiner Platz- und Straßenräume, Reduzierung der Oberflächenversiegelung zugunsten kleiner Grünbereiche
- Stärkung der Aufenthaltsqualität zugunsten der Außengastronomie im nordöstlichen Bereich der Freyung zwischen Bereich Schiffgasse und Lindenstraße.
- Verbesserung der Wohnquartiere durch Entkernung von störenden, z. T. leerstehenden Anbauten in den rückwärtigen Bereichen mit Schaffung von zusammenhängenden Grünbereichen, Wohnen im Grünen

#### Ziele für die Neuordnung des Verkehrs

Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen soll der Fahrverkehr ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer gewährleisten und gleichzeitig eine Verbesserung für das Wohn- und Geschäftsumfeld erreicht werden. Gleichzeitig sollen die Belange von älteren Menschen und Kinder, Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkungen berücksichtigt werden.

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich Freyung mit barrierefreundliche Umgestaltung
- Entlastung von Dauerparkern durch Schaffen von zentrumsnahen Entlastungstellplätzen mit guter fußläufiger Anbindung in die Altstadt
- Ausweisen von Kurzzeitstellplätzen in der Nähe von Haupteinkaufsbereichen
- Errichtung einer Quartiersgarage für Anlieger im Bereich Stadtmühlenweg
- Stärkung der „grünen“ Mobilität, damit weniger Lärm und Abgase in der Stadt
- Herstellung einer attraktiven Fuß- und Radweegeanbindung zum Bockl-Radweg und Waldnaabtal-Radweg mit Anbindung an die Freyung und Stadtplatz
- Schaffen einer durchgängigen Fußgängerbeziehung entlang der Floss, abseits des fließenden Verkehrs
- Ausbau des vorhandenen Fußwegenetzes im Bereich der „Glaserer“ Häuser über die Floss in Richtung Schulzentrum
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

#### Ziele für die Nutzung und Funktion

Der in der Altstadt vorhandene Branchenmix aus Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung soll erhalten bleiben bei gleichzeitiger Stärkung der Wohnfunktion

- Weitere Ansiedelung von Dienstleistung und Einzelhandel und von kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben in der Freyung

- Angebotsweiterung für Beherbergung z. B. Geschäftsreisende, Fahrradtouristen, Zoigl-Touristen
- Modernisierung und Umbau von Wohnungen nach zeitgemäßen Ansprüchen
- Auslagerung von nichtverträglichen Gewerbenutzungen
- Behebung des Gebäude- und Wohnungsleerstands

#### Ziele für die soziale Verträglichkeit

Die Bewohner und Anlieger sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eng und bedarfsgerecht mit zu beteiligen. Es ist sicher zu stellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen entstehen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in den wohnenden oder arbeitenden Menschen erfüllt wird.

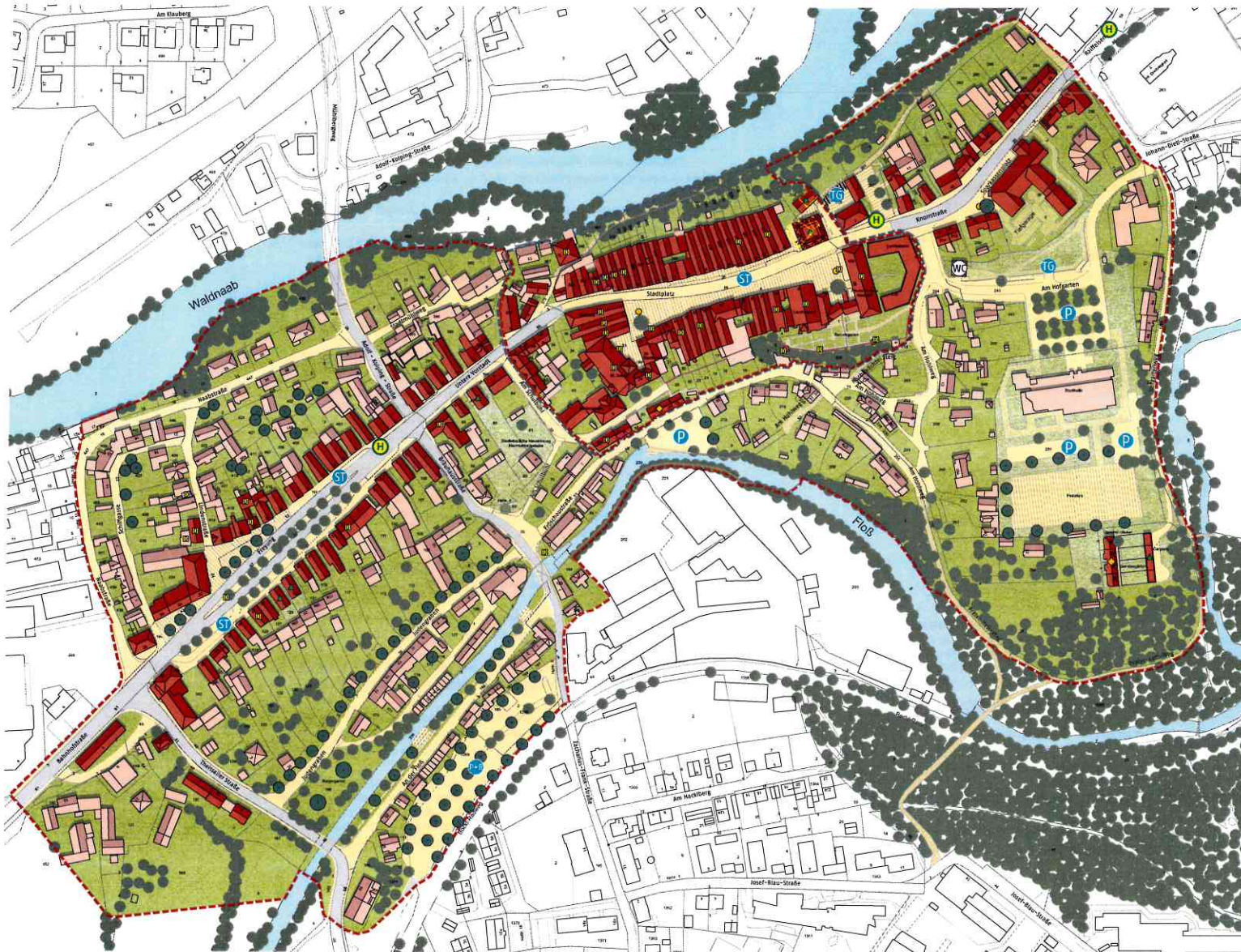
- Aktive Einbindung der Bürgerschaft an neue oder veränderte Anforderungen an die Stadtentwicklung
- Intensive Beratung und Unterstützung der Bürger durch die Stadt und Sanierungsbeauftragten als Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, insbesondere bei kommunalen Förderprogrammen
- Mithilfe und Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau durch entsprechende Wohnungsbauförderung
- Erhalt und Förderung der gewachsenen persönlichen Strukturen und Verflechtungen der Bewohner innerhalb der Stadt.
- Kontinuierliches Monitoring erfassen, anhand derer beurteilt werden kann, ob die Stadtentwicklung in Richtung der städtebaulichen Zielsetzung und Zukunftsthemen verläuft

#### Ziele für die Stadtgestalt

Die Altstadt soll in ihrer historischen gewachsenen Stadtstruktur und Gestalt erhalten bleiben aber auch zulassen, dass neue Bauvorhaben oder Ersatzbauten in den Stadtgrundriss zu integrieren möglich sind.

- Erhalt und Stärkung der einzigartigen Identität und Erlebbarkeit der Stadtgestalt
- Aufnehmen der vorhandenen Baulinien und Baufluchten bei Baulückenschließung mit gestalterisch angemessener, maßstäblicher Bauweise. Gilt besonders für Freyung Hs. Nr. 21 und 23 sowie Untere Vorstadt Hs. Nr. 1 und 3
- Weiterführung von städtebaulichen – stadtgestalterischen Beratungen auf Grundlage eines kommunalen Förderprogramms
- Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden mit schlechter Bausubstanz
- Beseitigung von Stadtbildstörungen insbesondere von stark verfremdeten Bauformen, Störung der Fassadengliederung und Wandöffnungen, ortstypischen Materialien, Werbeschilder,
- Neugestaltung des öffentlichen Freiraums entsprechend den städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen und unter Einbeziehung der Bewohner
- Schaffen von lebenswertem Freiraum neben dem fließenden Verkehr

4.1 Rahmenplan



- Rahmenplan**
- Allgemein**
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer / Flur.-Nr.
  - Vorhandene Denkmäler
  - Grundstücksgrenze
  - Statue, Brunnen etc.
  - Abgrenzung vorhandenes Sanierungsgebiet
  - Abgrenzung des Untersuchungsgebiet
- Gestaltungskonzept**
- Erhalt der stadtstrukturprägenden Gebäude
  - Vorgeschlagene Neubebauung
  - Gebäude mit Sanierungspriorität
  - Abzubrechendes Gebäude
- Grün- und Freiflächen**
- Übergeordneter Grünzug / Grünstruktur
  - Gewässerlauf Waldnaab / Flob
  - Stadtbildgestaltung mit Hochwasserschutz
  - Grün- und Freiflächen – öffentlich / privat
  - Städtebauliche Grün- und Freiflächengestaltung
  - Bäume geplant
- Verkehrskonzept**
- Hauptstraße mit Durchgangsverkehr
  - Verkehrsberuhigte Bereiche / Seltenbereiche
  - Platzbereiche mit Aufenthaltsqualität
  - Innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindungen
  - Entlastungsparkplatz Park + Ride
  - Parkplatz / Stellplätze
  - Tiefgarage öffentlich
  - Stellplätze für Kurzzeitparken
  - Bushaltestelle

## 4.2 Beschreibung des städtebaulichen Rahmenplans

### Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan gibt Auskunft darüber, wie sich Neustadt an der Waldnaab in Zukunft entwickeln soll. Er gibt die Rahmenbedingungen vor, die zur „Jetzt-Zeit“ erkannt und aufgestellt werden. Aufgabe ist es, diese Entwicklungsziele über den fortlaufenden Prozess ständig mit zu beobachten, zu überprüfen und bei Bedarf projektorientiert zu reagieren, ohne dabei die Gesamtordnung aus dem Blick zu verlieren. Generell sollen die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und verbessert werden. Dazu ist es notwendig, die Aspekte der verschiedenen aufgeführten Themen zu beachten und umzusetzen. Erst durch den Dialog und das Abwägen der Betrachtungsbereiche von Stadtentwicklung, Sozialem, Baugestaltung, Grüngestaltung und dem Ort in der Landschaft kann ein großes Ganzes entstehen, nach dem Motto „das Ganze ist mehr als die Summe der einzelnen Teile“. Somit wird eine gesteigerte Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen. Manche Dinge müssen erst von außen wiederentdeckt werden, um die Bewohner auf die Besonderheiten des eigenen Ortes hinzuweisen. Andererseits können die Botschafter der Region Defizite in anderen Regionen aufzeigen und dadurch die Vorzüge des Oberpfälzer Waldes herausstellen. Erst wenn sich Identität und Selbstbewusstsein für einen Ort entwickeln, erst dann ist der Ort auf dem richtigen Weg zur Weiterentwicklung in die Zukunft. Um dies zu erreichen, müssen all die kleinen Schritte getan werden, um die Qualität nachhaltig steigern zu können. Ebenso kann ein Blick über den Tellerrand und die Abwendung vom Kirchturmdenken in der Region viel Positives bewirken.

### 1. Entwicklung

Als Entwicklungsziel ist das Leitbild aus dem ISEK von 2015 zu nennen. Hier stellt Neustadt an der Waldnaab Wohnen, Bildung und Infrastruktur als wichtigste Entwicklungsziele für sich heraus. Die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass es sich bei diesem Standort nicht um eine expandierende Gemeinde handelt. Eine deutliche Zunahme der Zahl von Personen über 65 Jahren und ein deutlicher Rückgang der mittleren Bevölkerung ist zu erwarten und muss in Planungen beachtet werden. Neustadt präsentiert sich als Zuzugsort und versucht so eine Überalterung abzuschwächen, dafür muss attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt setzt darauf ihre Stadtmitte mit Revitalisierungen und Innenentwicklung zu stärken und als Treffpunkt zu etablieren. Dazu tragen Projekte wie das am Stadtplatz 43 bei, bei denen Mischnutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung im Vordergrund stehen. Des Weiteren soll die Innenstadt ihren typischen Charakter bewahren, hierzu müssen Baulücken wie die bei der Freyung geschlossen und sanierungsbedürftige stadtbildprägende Gebäude wie die „Alte Lateinschule“ und die „Glaserer Häuser“ saniert werden. Neustadt besteht als zentraler Bildungsstandort im Landkreis und es muss gelingen den „Bildungshügel“ besser mit der Innenstadt zu vernetzen. Zu diesem Zweck soll ein Fuß- und Radweg sowie eine Fuß- und Radbrücke über die Floß gebaut werden.

### 2. Soziale Aktivitäten

Neustadt an der Waldnaab muss es gelingen, die gesellschaftlichen Mittelpunkte des Ortes zu besetzen und weiterzuentwickeln. Der Bereich der Freyung als Versorgungsstruktur, die Gasthöfe als gesellschaftliche und kulturelle Mittelpunkte, die Stadtgalerie, all das sind zukunftsweisende Projekte, die den Ort voranbringen werden. Einhergehend mit der Pflege der kirchlichen Gemeinde und der Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten kann hier eine gute Infrastruktur bewahrt und weiterentwickelt werden.

### 3. Baugestaltung

Die Belange einer guten und vorbildlichen Baugestaltung tragen wesentlich zu einem attraktiven Stadtbild bei. Es gilt, die historische Baustruktur mit den giebelsständigen Häusern der Freyung, aber auch mit den Häusern der Seitenstraßen zu erhalten. Hierbei sind die traditionellen Baudetails zu beachten. Die Umsetzung ist mit professioneller Beratung durchzuführen, um den Sanierungserfolg zu gewährleisten. Wenn Gebäude nicht zu halten sind, dann können hier auch qualitätsvolle Ersatzbauten entstehen. Bei dem Mittel des Abbruchs in städtebaulich vertretbaren Lagen der zweiten Reihe muss die entstehende Freifläche harmonisch in das Ortsbild eingebunden werden und darf nicht zum städtebaulichen Missstand führen.

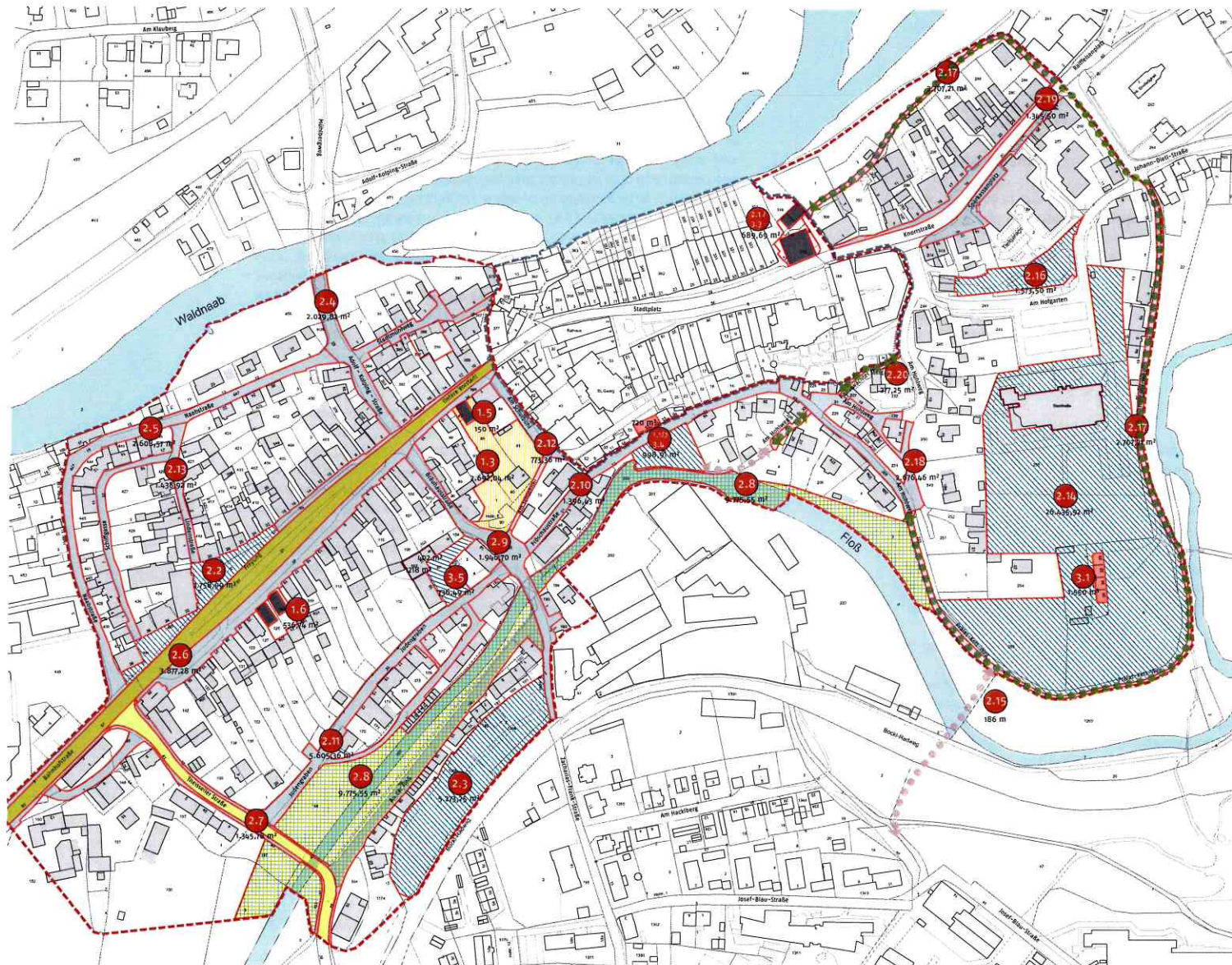
### 4. Grün- und Freiraumgestaltung

Im öffentlichen Raum ist vor allem die ortsgerechte Freiraumgestaltung mit anzuwenden. Gerade die innerörtlichen Straßen und Wegenetze sind individuell mit Sorgfalt und angemessen auf den Ort mit entsprechenden Materialien umzusetzen. Ein Ausbau des Fußwegenetzes sowie eine Steigerung der Wegeverbindungen im Ort lassen zusätzliche Qualitäten erreichen. Entstehende Freibereiche durch Abbrüche sind harmonisch in das Gesamtensemble zu integrieren. Grünstrukturen sind im Bestand zu erhalten sowie im Dialog mit den Gebäuden zu einer Symbiose zu entwickeln.

### 5. Ort in der Landschaft

Die Einbindung des Ortes in die Landschaft ist ein zentrales Anliegen, da sie die Attraktivität sowohl für Besucher als auch Bewohner steigert. Die Ufer der Waldnaab und Floß sind zu pflegen, zu erhalten und in einigen Fällen zu renaturieren und erlebbar zu machen. Hierbei wären Maßnahmen, die die Verbindung der Freibereichen in den Stadtkern steigern, wünschenswert. Die Verbindung und Vernetzung des Ortes mit der Landschaft birgt natürlich auch ein großes Potenzial zur Steigerung der Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität von Neustadt an der Waldnaab.

## 4.2 Maßnahmenplan



### Maßnahmen

#### 1. Städtebauliche Maßnahmen – Vorbereitung

- 1.1 Ankauf "Parkplatz Fröschau" (GF 999m<sup>2</sup>)
- 1.2 Sanierungskonzept "Parkplatz Fröschau" (AF 999m<sup>2</sup>, BRI 720m<sup>2</sup>)
- 1.3 Quartiersbereinigung "Alter Pfarrhof" (GF 2.692m<sup>2</sup>)
- 1.4 Erweiterung Sanierungsgebiet (221.894m<sup>2</sup>)
- 1.5 Wiederbebauung der Baulücken "Untere Vorstadt 9 & 11"
- 1.6 Wiederbebauung der Baulücken "Freyung 21 & 23"

#### 2. Städtebauliche Maßnahmen – Ordnungsmaßnahmen

- 2.1 Rückbau "Stadtplatz 43" (BRI 1.689m<sup>2</sup>)
- 2.2 Neugestaltung öffentlicher Raum "Freyung" zwischen Einmündung Schiffgasse und Einmündungsbereich Lindenstraße (AF 1.759m<sup>2</sup>)
- 2.3 Aufwertung Park & Ride am Nachtmangelände (AF 5.774m<sup>2</sup>)
- 2.4 Neugestaltung "Adolf-Kolping-Straße" / "Stadtmühlweg" (AF 2030m<sup>2</sup>)
- 2.5 Neugestaltung "Naabstraße" (AF 2.609m<sup>2</sup>)
- 2.6 Neugestaltung Seitenbereiche "Bahnhofstraße - Freyung - Untere Vorstadt (B 15)" (AF 3.877m<sup>2</sup>)
- 2.7 Neugestaltung Seitenbereiche "Theissler Straße" (AF 1.346m<sup>2</sup>)
- 2.8 Neugestaltung in Umgriff "An der Floß" und Revitalisierung der Floß unter Beachtung des Hochwasserschutzes (AF 9.716m<sup>2</sup>)
- 2.9 Neugestaltung "Bräuhausstraße" (AF 1.947m<sup>2</sup>)
- 2.10 Neugestaltung "Fröschaustraße" (AF 463m<sup>2</sup>)
- 2.11 Neugestaltung "Judengraben" (AF 5.606m<sup>2</sup>)
- 2.12 Neugestaltung "Am Schulbühl" (AF 774m<sup>2</sup>)
- 2.13 Neugestaltung "Schiffgasse" / "Lindenstraße" (AF 1.439m<sup>2</sup>)
- 2.14 Aufwertung des Freiraums im Umfeld der Stadthalle (AF 19.600m<sup>2</sup>, AF 2500m<sup>2</sup>, AF 4300m<sup>2</sup>)
- 2.15 Neuanlage Fuß- und Radverbindungen im Bereich der "Gleiser Häuser" (AF 558m<sup>2</sup>)
- 2.16 Aufwertung der Freifläche über der Tiefgarage "Am Hohlweg" (AF 1.570m<sup>2</sup>)
- 2.17 Aufwertung "Hofgartenweg" und "Schmidranken" (AF 2.707m<sup>2</sup>)
- 2.18 Neugestaltung "Am Hohlweg" (AF 2.677m<sup>2</sup>)
- 2.19 Neugestaltung Seitenbereiche "Knorrstraße (B 15)" (AF 1.346m<sup>2</sup>)

#### 3. Städtebauliche Maßnahmen – Baumaßnahmen

- 3.1 Sanierung städtischer Gebäude Am Hofgartenweg (BGF 258m<sup>2</sup>, BRI 1.548m<sup>2</sup>)
- 3.2 Kommunales Förderprogramm
- 3.3 Neubau "Stadtplatz 43" (BRI 4500m<sup>2</sup>, BRI 936m<sup>2</sup>, 788m<sup>2</sup> GF)
- 3.4 Umsetzung Fröschaustraße 13 (BRI 720m<sup>2</sup>, AF 999m<sup>2</sup>)
- 3.5 Sanierung "Untere Bräuhausstraße 6, 8, 10" (AF 737m<sup>2</sup>)

#### 4. Sonstiges

- 4.1 Sanierungsträgerhonorar
- 4.2 städtebauliche und energetische Beratungen
- 4.3 Öffentlichkeitsarbeit

### Legende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Sanierungsgebiet "Altstadt"
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- Maßnahmenabgrenzung mit Maßnahmenziffer
- Neubebauung
- Sanierung
- Machbarkeitsstudie
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Stadtstraße, Randbereiche
- Fuß- und Radwegeverbindung
- Neugestaltung von Freiräumen
- Hochwasserschutzmaßnahme
- Neue Fuß- und Radwegeverbindung
- Aufwertung Fuß- und Radwegeverbindung
- Grundstücksfläche
- Außenanlagenfläche (DIN 277)
- Bruttogrundfläche (DIN 277)
- Bruttorauminhalt (DIN 277)

### 4.3 Maßnahmen Schwerpunkte

#### Sanierung und Umgestaltung Fröschastraße 13 & Umfeld



#### Maßnahmen:

- Durchführen einer Machbarkeitsstudie
- Sanierung „Alte Lateinschule“
- Erstellen Gesamtkonzept Umgriff Fröschastraße 13

#### Quartiersbereinigung „Alter Pfarrhof“



#### Maßnahmen:

- Ankauf des Grundstücks durch die Stadt
- Durchführen einer Machbarkeitsstudie

### Rückbau und Neubau „Stadtplatz 43“



#### Maßnahmen:

Abbruch der bestehenden Bebauung

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

### Neugestaltung öffentlicher Raum „Freyung“



#### Maßnahmen:

Schaffung eines städtischen Aufenthaltsbereichs mit

Anpflanzungen, moderner Beleuchtung, Stadtmobiliar und

barrierefreier Gestaltung



## Umbau und Sanierung „Glaserer Häuser“



### Maßnahmen:

Umbau und Sanierung der „Glaserer Häuser“ Aufwertung des

Umfelds

Schaffung neue Fuß- und Radwegeverbindungen nach Süden

## 4.4 Maßnahmenblätter

### 1. städtebauliche Maßnahmen - Vorbereitungen



#### Umbau und Sanierung „Alte Lateinschule“ mit Umgriff Parkplatz

- Nach Ankauf des Parkplatzgrundstücks durch die Stadt Durchführung einer Notsicherung
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie
- Erstellen eines Gesamtkonzepts für Gebäude und Umgriff
- Sanierung des Gebäudes der „Alten Lateinschule“ und Neugestaltung des Umgriffs



#### Wiederbebauung der Baulücken „Unter Vorstadt 9 + 11“

- Ankauf des Parkplatzes durch die Stadt
- Schließung der Lücke in der Gebäudereihe mit neuem städtebaulichen Projekt



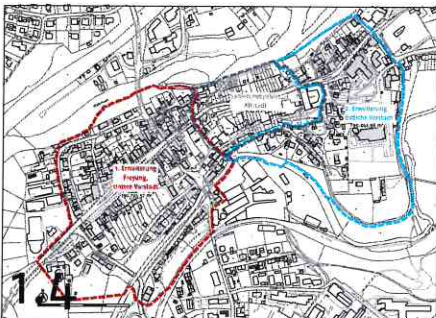
#### Städtebauliche Neuordnung alter Pfarrhof

- Ankauf des Grundstücks durch die Stadt
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie



#### Wiederbebauung der Baulücken „Freyung 21 + 23“

- Ankauf der Grundstücke Freyung 21 + 23 durch die Stadt
- Wiederbebauung der Fläche um Raumkanten wiederherzustellen und Stadtbild zu bewahren



#### Erweiterung Sanierungsgebiet

- Erweiterung Freyung und westliche Innenstadt
- Erweiterung Glaserer Häuser und östliche Innenstadt

## 2. städtebauliche Maßnahmen - Ordnungsmaßnahmen



Rückbau / Neubau „Stadtplatz 43“

- Grundstücksneuordnung
- Abbruch des Bestandsgebäudes
- Neubau mit einem Branchenmix aus Gewerbe und Wohnen



Neugestaltung öffentlicher Raum Freyung

- Schaffen eines angemessenen städtischen Aufenthaltsbereich mit Anziehungspunkten
- Stadtbodengestaltung
- Aufwerten der Freiflächen / Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- Anpflanzungen
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- Stadtmobiliar
- barrierefreie Gestaltung
- Neuordnung von Stellplätzen



Aufwertung Park & Ride am Nachtmangellände

- Aufwertung durch Pflanzung von Bäumen
- Stadtbodengestaltung
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- Stadtmobiliar
- barrierefreie Gestaltung
- e-Auto Ladesäule
- Carsharingpunkt



Neugestaltung Adolf-Kolping-Straße / Stadtmühlweg

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



Neugestaltung Naabstraße

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



Neugestaltung Seitenbereiche Bahnhofstraße - Freyung - Untere Vorstadt (B15)

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



Neugestaltung Seitenbereiche Theisseiler Straße (NEW 27)

- Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



2.8

#### Neugestaltung im Umgriff „An der Floß“ und Revitalisierung der Floß unter Beachtung des Hochwasserschutzes

- Notwendige Maßnahmen des Hochwasserschutzes
- Aufwertung des Uferbereichs des Bachs
- Gestaltung der Zugänglichkeit zum Wasser und des Erlebens des Bachlaufs innerorts



2.12

#### Neugestaltung Am Schulbühl

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



2.9

#### Neugestaltung Bräuhausstraße

- Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



2.13

#### Neugestaltung Schiffgasse – Lindenstraße

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



2.10

#### Neugestaltung Fröschaustraße

- Stadtbodengestaltung
- Längsstellplätze
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



2.14

#### Aufwertung des Freiraums im Umfeld der Stadthalle

- Aufwertung und Durchgrünung des südlich der Stadthalle gelegenen Parkplatzes
- Aufwertung der Festwiese durch angemessene Gestaltung und bessere fußläufige Anbindung an Schulzentrum, Innenstadt und Tritschler Areal
- Neuordnung von Stellplätzen
- Stadtbodengestaltung
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- Stadtmobiliar
- Pflanzen von Bäumen
- barrierefreie Gestaltung



2.11

#### Neugestaltung Judengraben

- Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefreie Gestaltung



2.15

#### Neuanlage Fuß- und Radverbindung im Bereich der „Glaserer Häuser“

- Schaffen von Fuß- und Radwegen zur besseren Anbindung der „Glaserer Häuser“ und der Festwiese Wegeverbindungen nach Süden Richtung Schulzentrum, nach Norden Richtung Stadthalle, nach Westen Richtung Innenstadt und nach Osten Richtung Naherholungsgebiet Tritschler Areal
- Neubau einer Fuß- und Radbrücke über die Floß
- ortgerechter Ausbau der Wege „Am Hohlweg“ und „Hofgartenweg“ als Fuß- und Radweg (Anliegerverkehr)
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung



**Aufwertung der Freifläche über der Tiefgarage „Am Hohlweg“**

- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- Anpflanzungen
- Stadtmobiliar



**Neugestaltung „Nachtwächtersteig – Am Hohlweg“**

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar, zeitgemäße u. moderne Beleuchtung
- barrierefrei Gestaltung



**Neugestaltung Hofgartenweg – Schmidranken**

- Aufwertung der fußläufigen Verbindung um die Altstadt von „Hofgartenweg“ über „Schmidranken“
- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefrei Gestaltung

### 3. städtebauliche Maßnahmen – Baumaßnahmen



**Neugestaltung Am Hohlweg**

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefrei Gestaltung



**Umbau und Sanierung „Glaserer Häuser“ am Hofgartenweg**

- Sanierung der Häuser und Aufwertung des Umfelds
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefrei Gestaltung
- Schaffung neuer fußläufiger Anbindungen an Tritschler Areal, Schulzentrum und Innenstadt



**Neugestaltung Seitenbereiche Knorrstraße (B 15)**

- Stadtbodengestaltung
- Erhöhen der Aufenthaltsqualität
- generelle Infrastrukturmaßnahmen
- Stadtmobiliar
- zeitgemäße und moderne Beleuchtung
- barrierefrei Gestaltung



**Sanierung und Neuordnung „Bräuhausstraße 8, 10“**

- Sanierung der Gebäude
- gestalterische Aufwertung des Innenhofs
- Schließen der Bebauung nach Süden

## 5.1 Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes wurden in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 die betroffenen Träger öffentlicher Belange schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Regierung der Oberpfalz
2. Landratsamt Neustadt an der Waldnaab
3. Staatliches Bauamt Amberg Sulzbach
4. Wasserwirtschaftsamt
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Kreisbrandinspektion
7. Kreisheimatpfleger
8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
10. Amt für Ländliche Entwicklung
11. Handwerkskammer
12. Immobilien Freistaat Bayern
13. Industrie- und Handelskammer der Oberpfalz
14. Bayerischen Staatsforsten
15. Bayerischer Bauernverband
16. Bayerisches Landesamt für Umwelt
17. Bayernwerk Netz GmbH
18. Zweckverband Wasserversorgung
19. Deutsche Telekom AG
20. Vodafone

.....*Liste ist noch abzustimmen*

Die Auswertung der Stellungnahmen liegt im Anhang bei.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie die Anregungen, Wünsche und Bedenken, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, wurden in der Stadtratssitzung am ..... Beschlussmäßig behandelt.

## Zusammenfassung Bürger und Träger öffentlicher Belange



### 5.3 Fazit

Neustadt an der Waldnaab besitzt als Kreisstadt und Sitz des Landratsamtes überörtliche Bedeutung in der Region und forciert die weitere Stadtentwicklung mit Blick auf das ISEK von 2015 in Richtung der Hauptthemen Wohnen, Bildung und Infrastruktur. Die Stadt wirbt für sich als attraktiven Wohnort und arbeitet daran gegen die, wie in den meisten anderen ländlichen Kleinstädten, stagnierenden Bevölkerungszahlen an zu gehen.

Im Rahmen des ISEKs konnte mit einer aktiven Bürgerbeteiligung einige Ideen entwickelt werden und dieses Engagement der Bürger schafft auch für die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes gute Voraussetzungen. Das bereits bestehende Sanierungsgebiet im Altstadtkern und die darin umgesetzten Maßnahmen haben die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wesentlich gesteigert und die Attraktivität der Stadt im Allgemeinen erhöht. Der Neubau des Landratsamtes gibt ein Beispiel dafür, dass sich moderne Bauvorhaben in den historischen Stadtgrundriss integrieren lassen. Der Stadtplatz wirkt dank seiner Gestaltung als entspanntes Zentrum, obwohl durch ihn eine relativ stark befahrene Straße führt. Die Bausubstanz erscheint heute bis auf wenige Ausnahmen in einem sehr guten Sanierungszustand und mit dem „Stadtplatz 43“ befindet sich bereits ein weiteres stadtbildprägendes Neubauprojekt in den Startlöchern.

Einen solchen positiven Anschubeffekt soll die Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebiets im Bereich der Freyung und der östlichen Innenstadt ebenfalls haben. Derzeitige Missstände im Sanierungsgebiet werden als Chancen begriffen die Entwicklung der Stadt voranzutreiben.

In dem neu auszuweisenden Sanierungsgebiet ist die historische Stadtstruktur noch ebenso gut zu erkennen wie im Altstadtkern. Diese gilt es zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen. Dazu gehört es Lücken in der Gebäudestruktur neu zu bebauen oder umzunutzen, stadtbildprägende Gebäude mit schlechter Bausubstanz zu sanieren und Stadtbildstörungen zu beseitigen. Der öffentliche Raum soll in seiner Aufenthaltsqualität, Anziehungswirkung und Anpassungsfähigkeit an klimatische Veränderungen verbessert werden, dies bedingt die weitere Ansiedlung von Dienstleistungs-, Einzelhandel- und Gastronomiebetrieben und so die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort. Der landschaftsprägende Raum der Neustadt sein unverkennbares Erscheinungsbild gibt muss geschützt werden, und behutsame Maßnahmen zum Erlebbarmachen der Flussauen und anderen Grünräume implementiert werden. Die Neuordnung des Verkehrs zielt darauf ab, ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer zu erlauben, dazu gehören zentrumsnahe Entlastungsstellplätze und gute Rad- und Fußwegeverbindungen.

Neustadt an der Waldnaab wird mit der Erweiterung des Sanierungsgebiets das Werkzeug in die Hand gegeben mit dem die Stadt in den nächsten Jahren aktuelle Problemstellungen angehen kann. Deshalb soll ein Austausch zwischen Bürgern, Verantwortlichen der Stadt und Planern begonnen werden um die soziale Verträglichkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des Sanierungsgebietes und die damit verbundenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die in Neustadt an der Waldnaab vorhandenen Potenziale ausschöpfen können um die Wohn-, Arbeits-, und Freizeitqualität der Stadt um ein vielfaches zu steigern.



## 5.4 Verfahren, Ausblick und weitere Schritte

### 5.4.1 Sanierungsziele nach § 136 Abs. 4 BauGB

Die Sanierungsziele im Zusammenhang mit den Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen lassen sich aus den allgemeinen Vorschriften nach **Baugesetzbuch (BauGB) § 136 Abs. 4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** ableiten.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 5.4.2 Mögliche Instrumente

Für Neustadt an der Waldnaab steht strategisch das Förderinstrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Freyung und der nordöstlichen Innenstadt nach § 136 BauGB zur Verfügung.

Im ISEK aus dem Jahr 2015 wird kein konkretes Förderinstrument genannt, jedoch stimmen die vorgeschlagenen Methoden bezüglich Stadtplanung mit der im Baugesetzbuch definierten Vorgehensweise im Wesentlichen überein.

Für die Anwendung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets erforderlich. Es besteht insbesondere die Gefahr, dass Maßnahmen durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Entwicklungskonzepts in Frage stellen.

Somit kann man festhalten, dass ein Sanierungsgebiet per Satzung beschlossen werden soll um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB durchführen zu können.

(Tabellenübersicht: Vergleich Übersicht der Rechtsinstrumente Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB und Stadtbau/Maßnahmen der Sozialen Stadt §171 e BauGB )

### Rechtsinstrumente für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB	
§ 141 Abs. 3 BauGB Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen § 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 138 BauGB Auskunftspflicht § 139 BauGB Beteiligung der off. Aufgabenträger	
§ 142 BauGB Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen	
Sanierungssatzung mit Bekanntmachung	
umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren
§ 144 BauGB Genehmigungspflicht für bestimmte Maßnahmen und Rechtsvorgänge Sanierungsvermerk	§ 144 BauGB Genehmigungspflicht kann ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Sanierungsvermerk bei Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht	
§§ 7 h / 10 f EStG Erhöhte Absetzung von Aufwendungen bei Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	
Durchführung der Sanierungsmaßnahme § 164 a und b BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmittel	
Abschluss der Maßnahme	
§ 154 BauGB Erhebung von Ausgleichsbeträgen	---
Abrechnung der Gesamtmaßnahme	
Aufhebung der Sanierungssatzung	

Quelle:  
Städtebauförderung in Bayern

#### 5.4.3 Maßnahmen Kernstadt

(Auszug ISEK, SHL Architekten und Stadtplaner)

Verschiedene in den Leitsätzen formulierte Ziele erfordern eine genauere Kenntnis über die räumlich gestalterischen Zusammenhänge innerhalb der Teilräume und zwischen ihnen. So ist es nach Meinung der Beteiligten z.B. sinnvoll, bevor die Freyung gestalterisch aufgewertet wird, eine Diskussion darüber anzuregen, welche strukturellen und gestalterischen Leitlinien einer Neugestaltung zugrunde gelegt werden können. Die Stadt Neustadt an der Waldnaab sollte sich – unter fachkundiger Begleitung – darüber klar werden, wie sich das komplexe Verhältnis von Stadtplatz und Freyung im Speziellen darstellt. Es wäre z.B. denkbar zu diesem Thema einen Bürgerdialog o.ä. anzuregen, dessen Ergebnisse in einem Rahmenplan zusammengefasst werden und als Basis für eine spätere Objektplanung, ein VOF-Verfahren, ein Realisierungswettbewerb o.ä. dienen können.

Leitlinien zur Struktur und Gestalt sollten gleichermaßen für Gebäude ermittelt werden. Um beurteilen zu können, ob sich eine bauliche Veränderung im Ortskern qualitativ und angemessen in den Bestand einfügt, ist es erforderlich, vorab Kriterien zu definieren, die dann als nachvollziehbare Wertungsgrundlage dienen können. Hierfür wird die Unterstützung eines geeigneten Stadtplaners/Architekten sinnvoll sein, der mögliche Leitlinien „vordenkt“ und dann mit einem geeigneten Gremium diskutiert und festlegt (z.B. Lenkungsgruppe). Aus stadtplanerischer Sicht wird diesen vorbereitenden Maßnahmen hohe Bedeutung bei gemessen, da sie dazu unterstützen, dass eine gemeinsame Wertvorstellung entsteht, die ihrerseits Entscheidungen allgemein nachvollziehbar macht.

Ziel ist es, sich grundsätzlich darüber zu verständigen, welche strukturellen Veränderungen und Ergänzungen im Stadtkern in den kommenden Jahren erfolgen könnten und welche Nutzungen hierfür denkbar und vor allem sinnvoll sind. Eine antizipatorische Betrachtungsweise ist wichtig, um sich ausreichend Zeit für konstruktive Diskussion, ggf. auch über Alternativen vor zu behalten. Relevante Akteure sind hier neben der Stadt Neustadt an der Waldnaab ggf. Stadtplaner bzw. Experten, die mögliche Nutzungsverlagerungen oder -ansiedlungen in Hinblick auf ihre funktionale und/oder gestalterische Verträglichkeit beurteilen können.

Die Revitalisierung von bestehenden Objekten im Stadtkern liegt überwiegend im privaten Verantwortungs- und Handlungsbereich. Die Stadt Neustadt an der Waldnaab kann kleinere Hilfestellungen leisten. Bauberatungen können hier dem privaten Bauherrn den Einstieg in Überlegungen zur Revitalisierung erleichtern, ggf. besteht auch die Möglichkeit realisierte Beispiele zu besichtigen oder den Austausch der Bauherren untereinander zu fördern. Überlegungen zum Thema Barrierefreiheit, insbesondere bei den eng aneinander gebauten Gebäuden des Stadtplatzes ist z.B. ein Thema, das funktional und gestalterisch bewältigt werden muss. Lösungen müssen individuell und passend sein.

Die Ursachen für steigende Leerstände sind erfahrungsgemäß vielfältig. Harte und weiche Faktoren können dabei unterschieden werden. Insbesondere weiche Faktoren sind durchaus beeinflussbar, zu diesen zählt beispielsweise eine gewisse Hemmung der Eigentümer, sich dem komplexen Thema Sanierung (insbesondere eines denkmalgeschützten Gebäudes) ernsthaft an zu nähern. Gleichzeitig

ließe sich durch kleine oder große Veränderungen z.B. die Vermietbarkeit eines Objekts erhöhen.

Die Stadt Neustadt an der Waldnaab kann sich vorstellen, gelungene Sanierungsbeispiele in der Öffentlichkeit besonders zu honorieren; die Wertschätzung der Stadt für das bürgerliche Engagement soll auch in der Öffentlichkeit wahrnehmbar sein, ggf. kann auch eine kleine Verleihungszeremonie initiiert werden. Eine besonders gestaltete Plakette, die (ähnlich wie eine Hausnummer) am Anwesen angebracht werden kann, ist eine von vielen denkbaren Möglichkeiten zur Konkretisierung dieses Gedankens.

Die Fortsetzung der Freiflächengestaltung im Bereich der Freyung bzw. im oberen Bereich bis zum Friedhof bzw. zur Kreuzung Knorrstraße/Innere Floßer Straße (=Raiffeisenplatz), inklusive der Neuordnung des Kreuzungspunkts birgt die Chance, die Durchfahrtsgeschwindigkeiten weiter zu reduzieren. Je frühzeitiger der Verkehr aus Norden kommend verlangsamt werden kann, desto wahrscheinlicher ist es, dass sich auch im Bereich des Stadtplatzes die gewünschten Fahrgeschwindigkeiten einstellen. Dies ist heute vor allem in den Abend- und Nachtstunden nicht immer der Fall. Bei Umgestaltungen sollte gelten, dass im Vorfeld fest gelegte Gestaltungsprinzipien auch konsequent weiterverfolgt werden.

#### 6.4.4 Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB

##### 6.4.4.1 Abgrenzung mit Begründung

Das künftige Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 BauGB so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung liegt für das gesamte Sanierungsgebiet vor. Es werden Grundstücke mit einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Bei diesen Grundstücken kann ggf. auch eine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintreten. (Auszug aus Städtebauförderung Bayern, Arbeitsblatt 1, 3-1)

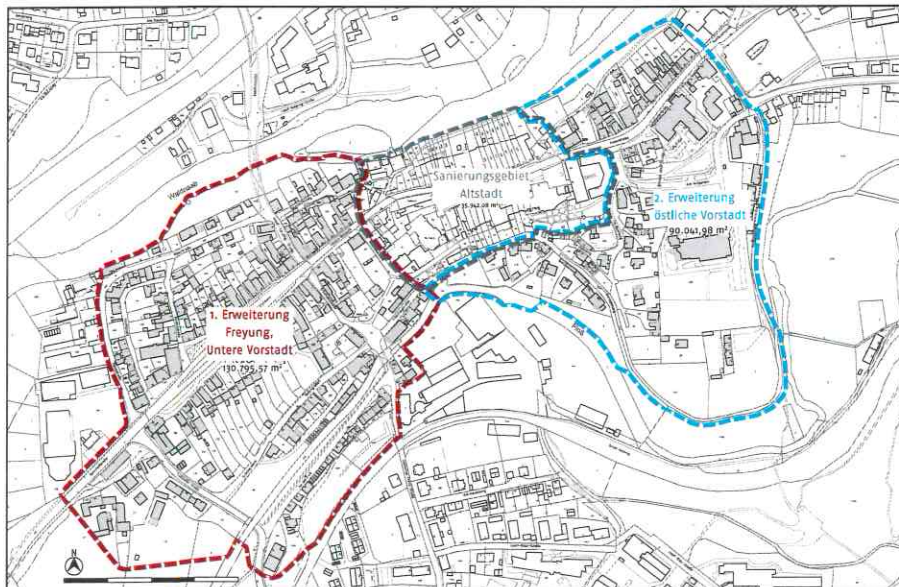
Die Entscheidung für die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung in der alle notwendigen baulichen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Grundlagen ermittelt werden. Aus diesen Planungen ergibt sich auch der Umgriff des Gebiets, in dem die Maßnahme durchgeführt werden soll.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets setzt vor allem voraus, dass nach § 136 BauGB

Abs. 1 die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen und

Abs. 2 städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll.

Beides ist im Bereich der Freyung und der nordöstlichen Innenstadt von Neustadt an der Waldnaab der Fall.



##### 6.4.4.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird. Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB jedoch dann „auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)“. Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit die voraussichtlichen Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Bei der Beurteilung, ob eine sachgerechte Verfahrenswahl vorliegt, können insbesondere im Hinblick auf die Konkretisierung der Sanierungsziele und die hierzu zu treffenden Maßnahmen wohl kaum wesentlich höhere Anforderungen gestellt werden, als an die Gründe für die förmliche Festlegung selbst.

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat es mit Urteil vom 17.12.79 Nr. N-838/79 für ausreichend erachtet, wenn die Gemeinde bei der förmlichen Festlegung die Gründe und Ziele der Sanierung wenigstens in ihren Grundzügen beschlussmäßig billigt.

**Für Neustadt an der Waldnaab wird das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen.**

Folgende Gründe werden angeführt:

- großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen
- Maßnahmen vorwiegend im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum
- punktuelle Betriebsverlagerungen und Modernisierungsmaßnahmen
- vor allem Anreizförderung
- Sanierung der Bebauung mit Modernisierung von Wohngebäuden,
- Verdichtung in geringem Umfang
- keine erheblichen Bodenwertsteigerungen
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stützung privatwirtschaftlicher Initiativen

#### **6.4.4.4 Begründung für den Ausschluss der sanierungsrechtlichen Vorbehalte § 144 BauGB**

Die im künftigen Sanierungsgebiet „Freyung und nordöstliche Vorstadt“ vorgesehene Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich. Die Eingriffe der Stadt sollen sich vor allem darauf beschränken, initiiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen. Einzelne Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Aus der Lage des Gebietes und dem Ziel des Sanierungsverfahrens („Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung“) ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Mögliche Bodenwertsteigerungen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, unter anderem durch die Aufwertung der Grünflächen im engeren Umfeld, sind mit den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes auszugleichen. Zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sollen vor allem in leerstehenden oder bisher untergenutzten Gebäuden (z.B. Gewerbeflächen) eingerichtet werden. Gleiches gilt für die vorgesehene Erhöhung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf

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

#### **6.4.4.5 Vorschlag für die Sanierungssatzung**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) und Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September (BGBl. I S. 4147) erlässt die Stadt Neustadt an der Waldnaab folgende Sanierungssatzung:

##### **§ 1 Festsetzung des Sanierungsgebietes**

1. Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Freyung und nordöstliche Innenstadt“ liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 22,19 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet „Freyung und nordöstliche Vorstadt“ festgelegt.

2. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan 1: 2000 dargestellte Geltungsbereich und ist Bestandteil der Satzung (siehe Anlage 1).

3. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grund-

stückteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

##### **§ 2 Sanierungsverfahren**

In der Sanierungssatzung „Freyung und nordöstliche Vorstadt“ wird auf der Grundlage von § 142 (4) BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 a BauGB ausgeschlossen. Das Sanierungsverfahren wird somit im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

##### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

##### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Sanierungssatzung „Freyung und nordöstliche Vorstadt“ tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

##### **Hinweise:**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Neustadt an der Waldnaab geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Sanierungssatzung und die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann in der Geschäftsstelle der Stadt Neustadt an der Waldnaab, Stadtplatz 2 – 4, 92660 Neustadt an der Waldnaab eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Büro Kuchenreuther in Marktredwitz beauftragt.

#### 6.4.4.6 Weiteres Vorgehen

Die nun vorliegenden Ergebnisse sollen einen „roten Faden“ für die Stadt geben, um die Entwicklung des Ortes langfristig steuern zu können. Dazu werden die nächsten Schritte gemacht:

„Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt Neustadt an der Waldnaab durch Beschluss, welcher Teil des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird. Dabei entscheidet Sie auch, ob die Sanierung nach dem vereinfachten oder dem umfassenden Verfahren durchgeführt werden soll.

Die Satzung wird bei der Regierung abgestimmt und anschließend in der Stadt öffentlich bekannt gemacht.

Nachdem die Sanierungsatzung rechtsverbindlich ist, kann der Hauptteil der Durchführung beginnen. Hierfür wird die städtebauliche Planung in Rahmenplänen, Bebauungsplänen oder Projektplänen präzisiert. Die einzelnen Vorhaben der Gesamtmaßnahme werden dann nach den dort niedergelegten Zielen verwirklicht. Die Durchführung umfasst Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Ordnungsmaßnahmen führt die Gemeinde oder ein von Ihr Beauftragter durch. Die Durchführung privater Baumaßnahmen ist Aufgabe der Eigentümer. Für den Bau der städtischen Bedarfseinrichtungen ist die Stadt verantwortlich. Die Betreuung der Durchführung liegt in der Hand der Stadt, die damit einen Sanierungsträger oder ein Planungsbüro beauftragen kann.

Ist die Sanierung abgeschlossen, wird die förmliche Festlegung mit Beschluss des Stadtrats aufgehoben. Mit dem sog. Gesamtverwendungsnachweis wird dann von der Stadt über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel Rechenschaft abgelegt.“

Das Konzept muss von der Stadt gelebt werden. Die Projekte sind ständig einer Priorisierung zu unterziehen. Dazu ist die Form einer jährlichen „Stadtratsklausur“ ein ideales Mittel. Hierbei können die aktuellen Projekte vorgestellt und diskutiert werden. Die intensive Beschäftigung mit den zukünftigen Aufgaben und die Aufstellung derer in einer zeitlichen Reihenfolge bringt Planungssicherheit für alle Beteiligten und beugt einem kontraproduktiven Aktionismus oder Untätigkeit vor.

Die jährliche Anmeldung des Bedarfs bei der Städtebauförderung bringt immer wieder dieselben Fragen an die Stadt mit sich. Insofern ist es förderlich als Gemeinde zu wissen, wohin der Weg in Zukunft gehen soll. Neben der gemeinsamen kommunalen Ausrichtung ist es auch wichtig wachsam zu sein und wiederkehrende Besprechungen mit den Projektbeteiligten zu treffen, um die Planungen steuern zu können. Controlling und Evaluation, Steuern und Erfolgskontrolle sind in der weiteren Durchführung des Prozesses von zentraler Bedeutung. Gerade in der sich stark wandelnden Zeit ist dies der Schlüssel zum Erfolg.

#### 6.4.5 Grundlagen, Quellen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Städtebauförderung in Bayern

Sanierung von Städten und Dörfern

Städtebauförderung in Bayern Arbeitsblatt Nr. 1 Ausgabe 1999

ISEK von SHL Architekten und Stadtplaner, iq Projektgesellschaft,

PSLV Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, ProConsultare (2015)