



# Stadt Lichtenfels

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Erläuterungsbericht zu den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse und der Arbeitskreise

Stand 14.10.2010



bearbeitet von:

**Projekt 4** GBR, Büro für Stadt- & Freiraumplanung

Allersberger Str.185/C1, 90461 Nürnberg  
Tel 0911-4744081 Fax 0911-4744082  
projekt4@t-online.de www.projekt4.net



In Zusammenarbeit mit

**CIMA** Beratung und Management GmbH

Brienner Str. 45, 80333 München  
Tel 089-55118154 Fax 089-55118250  
CIMA.muenchen@CIMA.de www.CIMA.de

© Projekt 4 Stadt und Freiraumplanung

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH / Projekt 4 von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA GmbH / Projekt 4.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH in München bzw. bei Projekt 4 in Nürnberg.

<b>1</b>	<b>Grundlagen der städtebaulichen Analyse</b>	<b>5</b>
1.1	<b>Auftrag und Problemstellung</b>	<b>5</b>
1.1.1	Leistungsbild	6
1.1.2	Vorgehensweise	7
1.1.3	Verfahrensablauf	7
1.2	<b>Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung</b>	<b>8</b>
1.2.1	Bürgerinformation und Lenkungsgruppe	8
1.2.2	Steuerungsgremium	8
1.3	<b>Ausgangslage</b>	<b>9</b>
1.3.1	Zentralörtliche Bedeutung und Zielsetzungen	9
1.3.2	Relevante örtliche Planungen	11
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse</b>	<b>12</b>
2.1	<b>Sozioökonomische Rahmendaten</b>	<b>12</b>
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung, -bewegung und -prognose	12
2.1.2	Altersstruktur	16
2.1.3	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	19
2.1.4	Zusammenfassung der Strukturdaten im Überblick	21
2.2	<b>Bildung und Soziales</b>	<b>22</b>
2.2.1	Kindertageseinrichtungen (Kindergärten und Kindertagesstätten)	22
2.2.2	Schulen	22
2.2.3	Volksbildung	23
2.2.4	Seniorenwohnen	23
2.2.5	Behindertenhilfe	24
2.2.6	Vereine, Verbände	25
2.3	<b>Bedarf an Bauland- und Baulandreserven</b>	<b>26</b>
2.3.1	Städtebauliche Entwicklung ab 1870	26
2.3.2	Wohnbauflächen	26
2.3.3	Flächen für Gewerbe und Industrie	26
2.3.4	Gesamteinschätzung Flächenbedarf	27
2.4	<b>Nutzungsstrukturen</b>	<b>28</b>
2.4.1	Gebietstypen	28
2.4.2	Konkurrierende Nutzungen und Nutzungskonflikte	31
2.5	<b>Leerstandssituation</b>	<b>33</b>
2.5.1	Leerstände in der Innenstadt	33
2.5.2	Leerstände Gesamtstadt	35
2.6	<b>Bauflächenpotential</b>	<b>38</b>
2.7	<b>Bausubstanz</b>	<b>39</b>
2.7.1	Bauliche Mängel und Sanierungsbedarf	39
2.7.2	Energetische Versorgungs- und Entwicklungschancen	40
2.8	<b>Freiraumentwicklung</b>	<b>42</b>
2.8.1	Naherholung, öffentliche Grünflächen und Freiflächenpotential	42

2.8.2	Wohnumfeld .....	44
<b>2.9</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>46</b>
2.9.1	Verkehrslage .....	46
2.9.2	MIV .....	47
2.9.3	Ruhender Verkehr .....	52
2.9.4	ÖPNV .....	56
2.9.5	Fußwege- und Radwegesystem .....	57
<b>2.10</b>	<b>Zusammenfassung und Wertung</b> .....	<b>58</b>
<b>3</b>	<b>Einzelhandelsentwicklung (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept)</b> .....	<b>61</b>
<b>4</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b> .....	<b>62</b>
<b>4.1</b>	<b>Ansatzpunkte der Stadtentwicklung: städtebauliche Handlungskonzepte für die Gesamtstadt</b>	<b>62</b>
<b>4.2</b>	<b>Vorauswahl von Gebieten für eine Sanierungstätigkeit (Schwerpunktgebiete)</b> .....	<b>63</b>
4.2.1	Ortsteil Schney (Ost) .....	63
4.2.2	Ortsteil Schney (West) .....	63
4.2.3	Sondergebiet und Gewerbegebiet an der Mainau .....	64
4.2.4	Mischgebietsriegel entlang der Coburger Straße, nördlicher Stadteingang .....	64
4.2.5	Gewerbeflächen nördlich der Bahn .....	64
4.2.6	Quartier Bamberger Straße – Westliche Altstadtzufahrt .....	65
4.2.7	Mischgebiet Bamberger Straße, Viktor-von-Scheffel-Straße, Konrad-Adenauer-Straße .....	65
4.2.8	Mischgebietsriegel entlang der Bamberger Straße, westlicher Stadteingang .....	66
4.2.9	Gewerberiegel an der Grünewaldstraße und Siedlerstraße .....	66
4.2.10	Sondergebiet an der Viktor-von-Scheffel-Straße .....	66
<b>4.3</b>	<b>Handlungsansatz Innenstadt</b> .....	<b>67</b>
4.3.1	Übergeordnete Handlungsempfehlungen für die Innenstadt .....	67
4.3.2	Empfehlungen Schwerpunktgebiete .....	68
4.3.3	Standortbezogene Empfehlungen .....	71
4.3.4	Sonstige städtebaulichen Handlungsempfehlungen für die Altstadt/ Innenstadt .....	72
<b>4.4</b>	<b>Darstellung von Handlungsansätze durch die Arbeitskreise</b> .....	<b>73</b>
4.4.1	Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises I Wirtschaft/ Handel .....	73
4.4.2	Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises II Städtebau/Wohnen/Freiraum .....	74
4.4.3	Arbeitskreis III Bildung/Soziales/Kultur .....	76
<b>5</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>77</b>
<b>5.1</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>77</b>
<b>5.2</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>77</b>
<b>5.3</b>	<b>Kartenverzeichnis</b> .....	<b>77</b>

## 1 Grundlagen der städtebaulichen Analyse

### 1.1 Auftrag und Problemstellung

Mit der Erstellung (Fortschreibung) des **Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)** für die Stadt Lichtenfels soll der Stadtentwicklungsprozess von Lichtenfels den aktuellen Rahmendaten angepasst werden. „Mit dieser Fortschreibung sollen insbesondere die Entwicklungspotenziale in einem sich verschärfenden Wettbewerbsumfeld ermittelt und Maßnahmen herausgearbeitet werden, die der langfristigen Sicherung der Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Stadt Lichtenfels dienen“<sup>1</sup>.

Dementsprechend wird parallel mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Fortschreibung des **Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt Lichtenfels mit den Bausteinen:

- Aktualisierung Bestandsanalyse Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleister
- Aktualisierung Markt- und Umsatzpotenziale
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept mit Empfehlungen
- projektbegleitende Workshops
- Verträglichkeitsprüfung Fachmarktzentrum Welsch-Areal

durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München durchgeführt. Beide Planteile sind aufeinander abgestimmt und korrespondieren miteinander.

**Auftraggeber:** Stadt Lichtenfels  
1. Bgm. Dr. Bianca Fischer  
Marktplatz 1 + 5  
96202 Lichtenfels

**Analysezeitraum des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**  
Juli 2009 bis Mai 2010

<sup>1</sup> Stadt Lichtenfels, Schreiben zur 1. Lenkungsgruppensitzung, 05.06.2009

### 1.1.1 Leistungsbild

Mit der Erarbeitung des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** soll ein langfristiges Konzept entwickelt werden, das die Funktionen der Innenstadt stärkt und die zum Teil baulich-gestalterisch bzw. verkehrlich unzureichende Situation der Gesamtstadt sowie vorhandene funktionale Missstände aufzeigt und mit der Formulierung von Handlungsempfehlungen seinen Beitrag zu Behebung leistet.

Das ISEK soll **auf gesamtörtlicher Ebene eine integrierte städtebauliche Entwicklungskonzeption** liefern, die das kommunalpolitische Handeln vorrangig auf die Stärkung des Stadtkerns ausrichtet und u.a. Aussagen und Ratschläge zum Einzelhandel mit Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet.

Es gilt in einem ersten Arbeitsschritt eine integrierte gesamtörtliche städtebauliche Entwicklungskonzeption als Leitbild zu erarbeiten, die als verwaltungsinterne Richtlinie die Schwerpunkte der weiteren Stadtentwicklung von Lichtenfels aufzeigt. Das städtebauliche Entwicklungskonzept bezieht alle bestehenden relevanten gesamtstädtischen Planungen der Stadt wie z.B. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2001, das Maßnahmenhandbuch 2002, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept/ Fortschreibung 2003 des Fachteiles Handel, die Evaluierung zur Fortschreibung des ISEK (Ergebnisse der Klausurtagung vom 23.10.2008), die vorbereitenden und weiterführenden Untersuchungen, die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, Verkehrskonzepte, statistische Grundlagen, Zielformulierungen (Leitbilder), Agenden mit ein. Auch die parallel erarbeiteten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Coburger Straße“ und der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen SAN I und SAN II wurden berücksichtigt.

Folgende Handlungsfelder werden, gemäß den von der Stadt Lichtenfels formulierten Anforderungen, bearbeitet:

- Städtebau/Siedlungsstruktur<sup>2</sup>
- Demographische Entwicklung
- Bildung und Soziales<sup>3</sup>
- Verkehr
- Freiräume (Prüfung und Übernahme der bestehenden Ergebnisse)
- Brachflächenkonversion<sup>4</sup>

Dabei wurde folgendes Leistungsbild zu Grunde gelegt:

- Durchführung von Bestandsaufnahme und Analyse
- Gebietsbewertung
- Erstellung von Prognosen und Entwicklungsszenarien, Entwicklung von Strategien
- Formulierung von Zielen und entsprechenden Handlungsempfehlungen
- Zusammenführung der Unterlagen in ein einheitliches SEK<sup>5</sup>
- Mitarbeit/Teilnahme am Prozess Monitoring und Evaluation

<sup>2</sup> Ohne Neuaufstellung VU Coburger Straße und Fortschreibung VU SAN 1 und SAN 2

<sup>3</sup> Zuarbeit durch die Stadt Lichtenfels

<sup>4</sup> Unter besonderer Betrachtung des ehem. „Welsch-Geländes“ nördlich der Bahnlinie.

<sup>5</sup> Erfolgt nach Rücksprache der Planungsbeteiligten zur besseren Übersichtlichkeit in getrennten Planfassungen.

### 1.1.2 Vorgehensweise

Auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme aufbauend wird ein grobes Entwicklungskonzept grafisch und textlich erstellt, in dem eindeutige Zielrichtungen und Schwerpunkte der kommunalen Entwicklung als Leitbild formuliert und Bausteine für notwendige Feinuntersuchungen auf Quartiersebene aufgezeigt werden.

Nach der Analyse und den ersten Planungsüberlegungen wird ein Konzeptplan (gesamtstädtisches Entwicklungskonzeptes in Zusammenarbeit mit der CIMA) als Leitbild erarbeitet. Ziel ist die Erarbeitung und gemeinsame Bestimmung der wichtigsten Handlungsbedarfe für die Stadt- und Handelsentwicklung sowie die Festlegung erster gemeinsamer Lösungsansätze.

Beide Planteile (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Einzelhandelskonzept) sind aufeinander abgestimmt und korrespondieren miteinander. Eine Zusammenführung beider Planteile in ein Gesamtpaket aufbauend auf das Stadtentwicklungskonzept 2001 (CIMA/SBS) wurde zur besseren Übersichtlichkeit nach Rücksprache mit den Planungsmitgliedern nicht durchgeführt.

### 1.1.3 Verfahrensablauf

Beauftragung der Durchführung ISEK	04. Juni 2009
Beginn des ISEK (nach Bewilligungsbescheid)	Juni 2009
Vorstellung Projekt 4 in der 1. Sitzung der Lenkungsgruppe	22. Juni 2009
Bestandserhebung	August 2009 – November 2009
2. Sitzung der Lenkungsgruppe	23. November 2009
Bestandsanalyse	November 2009 – Januar 2010
Vorstellung erster Ergebnisse der Bestandserhebungen verwaltungsintern mit nachfolgender Prüfung und durch die Verwaltung	21. Januar 2010
Abschließender Abgleich der Erhebungs- und Analysedaten P4 / CIMA	Februar 2010
Vorstellung erster Ergebnisse der Bestandserhebungen und der städtebaulichen Analyse in der 3. Sitzung der Lenkungsgruppe	29. April 2010
1 Arbeitskreissitzung	24.06.2010
2 Arbeitskreissitzung	29.07.2010
Bürgerversammlung	14.10.2010
Fertigstellung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes	Oktober 2010

## 1.2 Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

### 1.2.1 Bürgerinformation und Lenkungsgruppe

„Eine nachhaltige Entwicklung von Lichtenfels ist keine Aufgabe der politischen Mandatsträger alleine. Vielmehr wollen wir in diesem Projekt alle privaten und öffentlichen Kräfte bündeln, um die anstehenden Maßnahmen frühzeitig abzustimmen“<sup>6</sup>.

Eine Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt neben der üblichen umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit insbesondere über Einrichtung einer Lenkungsgruppe mit wichtigen Vertretern aus Wirtschaft, Planung und Verwaltung. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe dienen als Multiplikatoren. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem ISEK sowie einzelne Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge gilt es in diesem Gremium zu diskutieren, vorzubereiten und in die Umsetzung zu begleiten.

### 1.2.2 Steuerungsgremium

Die Erstellung des ISEK wird begleitet von einem Steuerungsgremium. Dieses besteht aus Vertretern der Verwaltung der Stadt Lichtenfels, dem Sanierungsträger Bayerngrund und der Regierung von Oberfranken<sup>7</sup>. In diesem Gremium erfolgt die primäre inhaltliche und organisatorische Abstimmung der jeweiligen Projektschritte im Rahmen des ISEK.

<sup>6</sup> Stadt Lichtenfels, Schreiben zu 1. Lenkungsgruppensitzung, 05.06.2009

<sup>7</sup> wird bei Bedarf kontaktiert



### 1.3 Ausgangslage

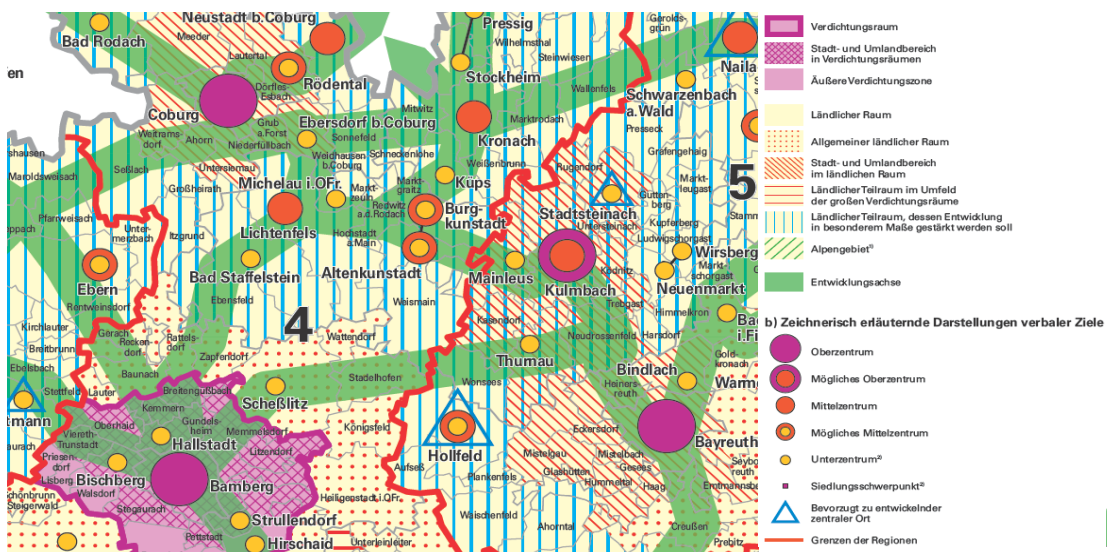
#### 1.3.1 Zentralörtliche Bedeutung und Zielsetzungen

##### Zentralörtliche Einstufung Lichtenfels

Zentralität:	Mittelzentrum
Gebietskategorie:	Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
Landkreis:	Lichtenfels
Region:	Oberfranken West (Region 4)
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Oberzentren:	Coburg

##### Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung<sup>8</sup>

Die im Landesentwicklungsprogramm, in fachlichen Programmen und Plänen und in den Regionalplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung sind als wichtige Vorgaben im Hinblick auf die Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtend zu übernehmen bzw. zu beachten. Das Landesentwicklungsprogramm ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.



Karte 1: Zentralörtliche Bedeutung, Strukturkarte zum LEP Bayern (Planausschnitt) 2006; Bearbeitet CIMA GmbH 2009

<sup>8</sup> Entnommen: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels, Cima Beratung + Management GmbH 2009,

**Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** ist Lichtenfels als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in dem ländlichen Teilraum, der in besonderem Maße gestärkt werden soll. Als Mittelzentrum hat Lichtenfels laut LEP die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitzustellen.

Der Nahbereich der Stadt Lichtenfels erstreckt sich über das Gemeindegebiet. Zum Mittelbereich Lichtenfels zählen neben der Stadt Lichtenfels Bad Staffelstein, Ebensfeld, Weismain, Altenkunstadt, Burgkunstadt, Hochstadt am Main, Marktzeuln, Marktgraitz, Redwitz an der Rodach und Michelau i. Ofr. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Coburg in ca. 20 km Entfernung, Bamberg in ca. 40 km Entfernung und Bayreuth in ca. 60 km Entfernung. Die benachbarten Mittelzentren sind Neustadt bei Coburg in ca. 30 km Entfernung und Kronach in ca. 25 km Entfernung.

Zu der Stadt Lichtenfels – der Kreisstadt des Landkreises – gehören neben der Kernstadt 22 Stadtteile mit insgesamt 20.884 Einwohnern (Stand 31.12.2007). Das Gemeindegebiet wird durch die Bundesstraße B 173 und von der Staatsstraße 2203 durchquert. Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Lichtenfels hat sich durch den Ausbau der B 173 zum Streckenabschnitt der A 73 „Lichtenfels - Bamberg“ und durch die West-Ost Verbindung der Kreisstraße Kr Lif 2 im Norden des Stadtgebietes deutlich verbessert.

Über das Streckennetz der Deutschen Bahn ist Lichtenfels an die nahegelegenen Oberzentren im Halbstundentakt angeschlossen. Weiterhin ist die Stadt im zweistündlichen Takt ein Haltepunkt der ICE-Linie Berlin – München<sup>9</sup>. Die Verkehrsanbindung zu den benachbarten Gemeinden besteht sowohl über das Regionalschienennetz wie auch über neun überörtliche Buslinien. Für den Anschluss der Ortsteile sorgen sechs Stadtbuslinien.

Als Kreisstadt ist Lichtenfels Sitz der Kreisverwaltungsbehörde und anderer Behörden. Die medizinische Versorgung des Landkreises wird durch das Klinikum in Lichtenfels gewährleistet.

Aus dem **Regionalplan der Region Oberfranken-West** lassen sich für die Stadt Lichtenfels folgende Ziele ableiten:

- Das Mittelzentrum Lichtenfels soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Folgenden Aufgaben kommt dabei besondere Bedeutung zu: Erweiterung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen, Schaffen weiterer, besonders hochqualifizierter Arbeitsplätze im industriegewerblichen und Dienstleistungsbereich und Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel
- Die Gemeinde liegt auf zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung: Bamberg – Lichtenfels – Coburg und Bamberg – Lichtenfels– Kronach (vgl. Karte 1). Entwicklungsachsen sollen Entwicklung nachhaltig stärken, zur Verbesserung der Siedlungsstruktur beitragen und Entwicklungsimpulse verstärken.
- Im gewerblichen Bereich soll die Arbeitsplatzattraktivität über industrielle Anreicherung und die Stärkung des Dienstleistungsbereichs angestrebt werden.
- Die Voraussetzungen für den Fremdenverkehr und Erholung sollen gesichert und weiter verbessert werden.
- Die Vorgaben der Erhaltung der Naturräume sehen für Lichtenfels besonders die Erhaltung der stadtnahen Wälder vor.
- Im Bereich Verkehr soll ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erfolgen, um die bisherige Randlage der Region zu beseitigen und die Anbindung an Thüringen zu verbessern.

<sup>9</sup> Mit der Fertigstellung des Schnellstreckenabschnittes Nürnberg-Erfurt im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit wird dieser Halt entfallen.

### 1.3.2 Relevante örtliche Planungen

Die örtlichen Planungen der Stadt Lichtenfels basieren seit ca. 2 Jahrzehnten auf den nachfolgenden Planungen, deren Inhalte im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2001 und in dem Ergebnisbericht zur Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen SAN I und SAN II zusammenfassen dargestellt wurden. Auf die Berichte wird verwiesen

#### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Lichtenfels verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, der 1992 von der Ortsplanungsstelle für Oberfranken aufgestellt und zuletzt ..... geändert wurde. Das somit nicht mehr aktuelle Entwicklungsinstrument sollte vollständig überarbeitet werden, wobei auch ein Landschaftsplan zu integrieren ist.

#### **Verkehrsuntersuchungen<sup>10</sup>**

Auf Grundlage intensiver Verkehrsuntersuchungen erfolgte folgender Verkehrsausbau:

„Nördliche Umfahrung der Altstadt und Weiterführung bis zur Kreuzung mit der Kreisstraße Lif 2 nördlich vom Main mit Brücke über die Bahn und Ausbau Mainau. Die nördliche Umfahrung führt den Durchgangsverkehr entlang der Bahn dicht an der Altstadt vorbei und ermöglicht so die Verkehrsberuhigung, erschwert aber die Situation der Altstadtbebauung entlang der Bahn“.

#### **Städtebauliche Rahmenplanungen zur Sanierung der Altstadt<sup>11</sup>**

Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanungen erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“, die Aufstellung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den historischen Kern, die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms zur Fassadeninstandsetzung und Hofbegrünung im Sanierungsbereich sowie die Durchführung von Neugestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

#### **Stadt Lichtenfels, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2001<sup>12</sup>**

Auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit städtebaulichem Rahmenkonzept wurden Maßnahmen<sup>13</sup> zur Verbesserung des Versorgungsstandortes Lichtenfels und zur Verbesserung des Images der Stadt bei Einwohnern, Gewerbetreibenden und Bewohnern der Umlandgemeinden formuliert. Weiter dient die o.g. Untersuchung in Verbindung mit der hier vorliegenden Fortschreibung als Basis für die weiteren Entscheidungen der Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Dipl. Ing. H. Billinger, Stuttgart 1979/80 und 1984/1985, entnommen Stadt Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.30

<sup>11</sup> Dipl. Ing. G. Knopp, München 1978/79 und 1984/1985, entnommen Stadt Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.30

<sup>12</sup> Arbeitsgemeinschaft CIMA/SBS München

<sup>13</sup> Auf das Maßnahmenhandbuch Lichtenfels (Cima 2002), die Fortschreibung Handel zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2003 und die Evaluierung zur Fortschreibung der ISEK, Ergebnisse der Klausurtagung vom 23.10.2008 wird verwiesen.

<sup>14</sup> Mit der Erstellung (Fortschreibung) des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Lichtenfels soll der Stadtentwicklungsprozess von Lichtenfels den aktuellen Rahmendaten angepasst werden

## 2 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Im Rahmen der Bestandserhebungen vom August 2009 bis November 2009 wurden neben der Auswertung der planungsrelevanten Strukturdaten alle Quartiere im Stadtgebiet von Lichtenfels sowie die nördlich angrenzenden Ortsteile betrachtet. Neben einer Gebiets- und Nutzungscharakteristik wurde jedes Quartier nach städtebaulichen Kriterien auf ihre Qualitäten und Mängel bewertet, das Entwicklungspotential beurteilt und der entsprechende Handlungsbedarf konkret für jedes Quartier beschrieben (Karten 01 und 02 im Anhang). Die Ergebnisse der gesamtstädtischen Quartiersanalyse wurden in einer zusammenfassenden Mängelkarte (Karte 02 im Anhang) dargestellt. Daneben erfolgte eine Auswertung der Statistischen Daten und vorhandenen Planungen.

### 2.1 Sozioökonomische Rahmendaten

Geburtenrückgang, Alterung und schrumpfende Bevölkerung sind in den letzten Jahren zu Recht in das Zentrum der öffentlichen Diskussion gerückt. Neben den Folgen für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme stellen in der Stadt Lichtenfels die aufgrund der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels verursachten umfangreichen innerstädtischen Gewerbebrachen und Leerstände im Einzelhandel die Problemschwerpunkte dar, die im Rahmen der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption behandelt werden.

Die Demografische Auswertung hat das Ziel nach der Analyse und Beurteilung der vorhersehbaren demografischen Entwicklung die Problembereiche aufzuzeigen, in denen zukunftsweisend Maßnahmen ergriffen werden müssen.

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung, -bewegung und -prognose

##### **Bevölkerungsentwicklung**

Tabelle 2: Allgemeine Bevölkerungsentwicklung<sup>15</sup>

Bevölkerungsstand	Bayern	Oberfranken	Landkreis Lichtenfels	Stadt Lichtenfels
Bevölkerung am 31.12.1990	11.448.823	1.074.867	67.832	20.963
Bevölkerung am 31.12.2000	12.230.255	1.113.251	70.840	21.625
Bevölkerung am 31.12.2003	12.423.386	1.109.674	70.640	21.481
Bevölkerung am 31.12.2004	12.443.893	1.106.541	70.350	21.395
Bevölkerung am 31.12.2005	12.468.726	1.101.390	70.057	21.324
Bevölkerung am 30.12.2006	12.492.658	1.094.525	69.519	21.143
Bevölkerung am 31.12.2007	12.520.332	1.088.845	69.045	20.884
Bevölkerung am 31.12.2008	12.519.728	1.082.516	68.617	20.693

Die Stadt Lichtenfels hatte zum 31. Dezember 2008 20.693 Einwohner (inkl. Ortsteile).

Über einen Zeitraum von 35 Jahren (1970-2005) hat Lichtenfels einen Bevölkerungszuwachs von 3,1 %. Betrachtet man jedoch den aktuellen Zeitraum (1990-2006), so zeigt sich, dass nachdem 2001 das bisherige Maximum erreicht wurde, die Zahlen rückläufig sind. Die Zuwachsrate gegenüber 1990 beträgt lediglich 0,9 %.

<sup>15</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Stand 2008. Statistisches Jahrbuch für Bayern.

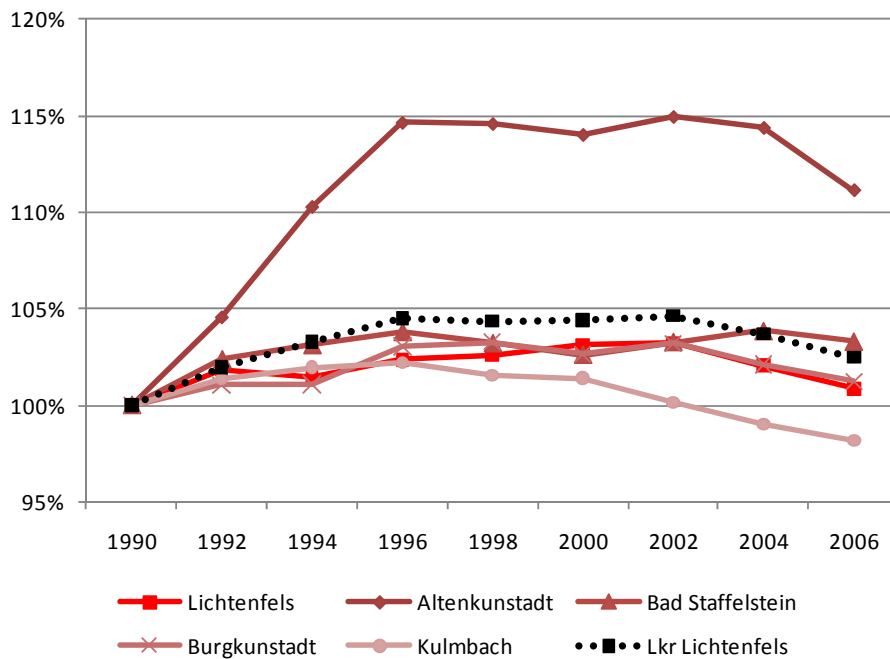


Abb. 1: Indizierte Entwicklung der Einwohnerzahlen von Lichtenfels im Vergleich (Jahr 1990 = Index 100)<sup>16</sup>

Im Vergleich mit einigen ausgewählten Orten in der Umgebung weist Lichtenfels seit 1990 einen relativ geringen Zuwachs der Bevölkerung auf. Der Landkreis verzeichnete einen Zuwachs von 2,5 %. In Burgkunstadt und Staffelstein betrug die Bevölkerungszunahme 1,2 % bzw. 3,3 %. Altenkunstadt hatte mit 11,2 % eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, während diese in Kulmbach im gleichen Zeitraum mit -1,8 % rückläufig war.

### Bevölkerungsbewegung

Tabelle 3: Bevölkerungsbewegung 2000<sup>17</sup>

	Bayern	Oberfranken	Lkr Lichtenfels	Stadt Lichtenfels
<b>Natürliche Bevölkerungsbewegung</b>				
Geburten	120.765	10.319	648	208
Verstorbene	118.846	12.220	713	225
Saldo	1.919	-1.901	-65	-17
Je 1000 EW	0,15	-1,7	-0,9	-0,7
<b>Wanderungsbewegung</b>				
Zugezogene	778.364	60.579	3.327	1.056
Fortgezogene	704.995	59.582	3.332	896
Saldo	73.369	997	-5	160
Je 1000 EW	5,9	0,89	-0,07	7,4
<b>Bevölkerungsbewegung</b>				
Gesamtsaldo	75.288	-904	-70	143
Je 1000 EW	6,15	-0,81	-0,9	6,6

<sup>16</sup> Quelle: Gemeindedaten Bayern (1990-2008), Bearbeitung CIMA GmbH 2009

<sup>17</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 2008. Statistisches Jahrbuch für Bayern.

Tabelle 4: Bevölkerungsbewegung 2007<sup>18</sup>

	Bayern	Oberfranken	Lkr Lichtenfels	Stadt Lichtenfels
<b>Natürliche Bevölkerungsbewegung</b>				
Geburten	106.870	8.144	525	145
Verstorbene	118.432	12.131	727	223
Saldo	-11.562	-3.987	-202	-78
Je 1000 EW	-0,9	-3,7	-2,9	-3,7
<b>Wanderungsbewegung</b>				
Zugezogene	741.209	52.380	2.904	885
Fortgezogene	702.242	54.106	3.176	1.066
Saldo	38.967	-1.726	-272	-181
Je 1000 EW	3,1	-1,6	-3,9	-8,6
<b>Bevölkerungsbewegung</b>				
Gesamtsaldo	27.405	-5713	-474	-259
Je 1000 EW	2,1	-5,2	-6,8	-12,4

Tabelle 5: Bevölkerungsbewegungen in Lichtenfels<sup>19</sup>

Bevölkerungsstand zum 31.12.	Einwohner gesamt	natürliche Bev. bewegung	Wanderungs- bewegung	Bevölkerungsbewegung	
		Zu-/Abnahme seit Vorjahr	Zu-/Abnahme seit Vorjahr	Gesamtsaldo	Je 1000 Ein- wohner
2008	20.693	-66	-125	-191	-9,2
2007	20.884	-78	-181	-259	-12,4
2006	21.143	-82	-99	-181	-8,6
2005	21.324	-56	-15	-71	-3,3
2004	21.395	-44	-42	-86	-4,0
2003	21.481				
2002	22.558				
2001	21.438				
2000	21.625	-17	160	143	6,6
1990	20.963	-42	408	366	17

In den letzten sechs Jahren war die Bilanz der Bevölkerungsbewegung in Lichtenfels durchgehend negativ. Die positive Bilanz in den 90er Jahren und im Jahr 2000 basiert auf den positiven Werten der Wanderungsbilanz, die die negative natürliche Bevölkerungsbewegung ausglich.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lichtenfels ergibt sich durch das Zusammenspiel von natürlichen Salden (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) und Wanderungssalden (Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen). Die untere Abbildung zeigt den Zusammenhang zwischen Gesamt- und Wanderungssaldo. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit 1993 durchgehend negativ mit geringen Schwankungen, während sich bei den Wanderungssalden seit 1990 positive und negative Tendenzen zeigen. Seit 2003 sind auch die Wanderungssalden durchgehend im negativen Bereich. Insgesamt ergibt sich somit seit 2001 eine deutliche Abnahme.

<sup>18</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Stand 2008. Statistisches Jahrbuch für Bayern.

<sup>19</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Stand 2008. Statistisches Jahrbuch für Bayern.

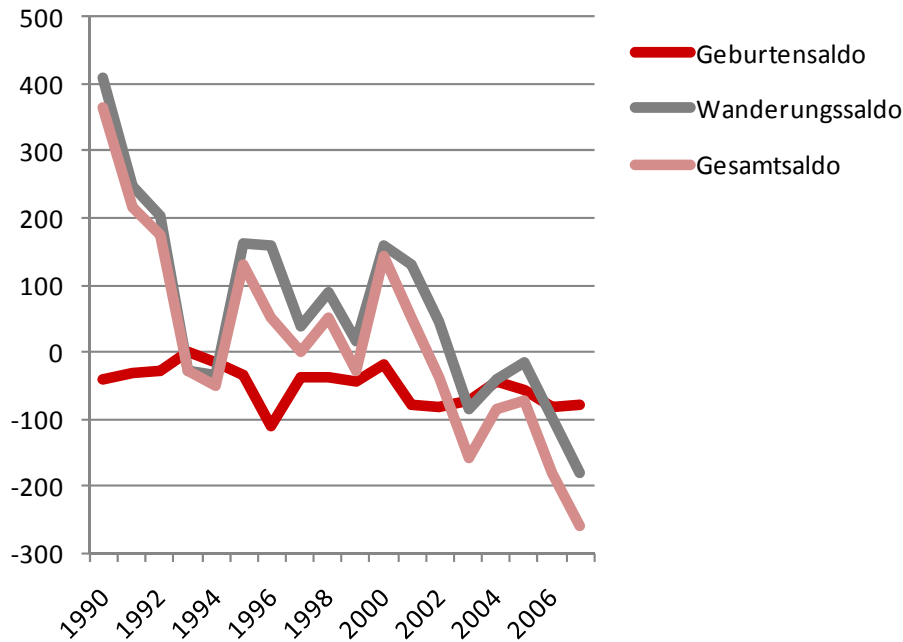


Abb. 2: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung in Lichtenfels (1990-2006)<sup>20</sup>

### Bevölkerungsprognose

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung bis 2025<sup>21</sup>

Gebiet	Bevölkerungsstand		
	2006	2025	Veränderung 2006 - 2025 in %
Stadt Lichtenfels	21.143	19.337	-8,5
Landkreis Lichtenfels	69.519	64.415	-7,3
Bayern	12.492.658	12.804.856	2,5

„Nach den Prognosen wird innerhalb Deutschlands regional mit sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen zu rechnen sein. Während in Bayern laut der Prognose der Bertelsmann Stiftung bis 2025 ein leichter Zuwachs der Bevölkerung zu erwarten ist, wird die Bevölkerung der Stadt Lichtenfels stark abnehmen. Ein starker Rückgang wird auch für den Landkreis Lichtenfels prognostiziert.“<sup>22</sup>

Der Kartenausschnitt zur Bevölkerungsprognose zeigt, dass bis 2025 einzig die Region Bamberg im weiteren Lichtenfelser Umland ein Bevölkerungswachstum erfahren wird. Für alle übrigen Konkurrenzorte sowie das Einzugsgebiet von Lichtenfels ergibt die Prognose eine stagnierende bzw. negative Bevölkerungsentwicklung. Die Prognose liefert lediglich für Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern Ergebnisse (Karte 2).

<sup>20</sup> Quelle: Stadt Lichtenfels, Statistik kommunal 2007; Gemeindedaten Bayern 2009(Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2009) Stand: 21.09.2009, Bearbeitung CIMA GmbH 2009

<sup>21</sup> Quelle: Bertelsmann- Stiftung 2009. Online im Internet: URL: <http://www.wegweiser-kommune.de> Stand: 04.03.2010

<sup>22</sup> CIMA GmbH 2009

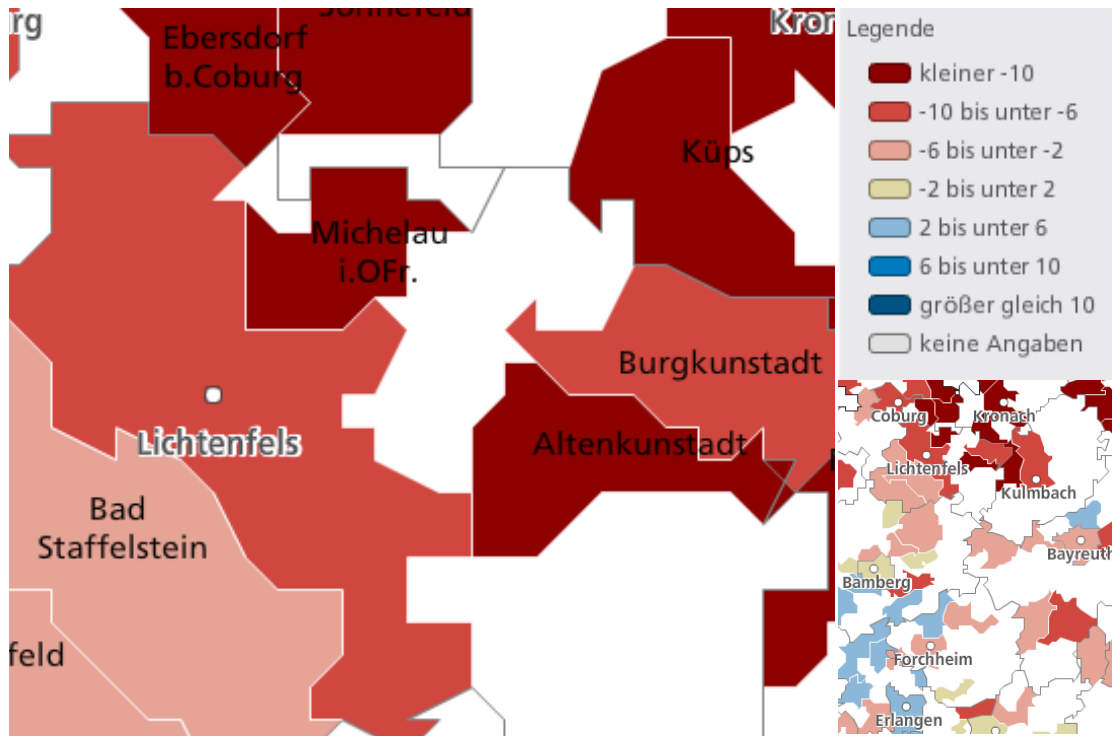


Abb. 3: Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung<sup>23</sup>

### 2.1.2 Altersstruktur

Durch Analyse der Altersgruppen werden Inhalte aufgezeigt, die für zukünftige Veränderungen der Altersstruktur und den daraus resultierenden Entwicklungen des sozialen Gefüges relevant sein könnten. Aus dem Vergleich dieser Ergebnisse, der weiteren Strukturdaten und den Erkenntnissen aus den Bestandserhebungen und bestehender Planungen ergeben sich möglicherweise im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Konsequenzen für die einzelnen Handlungsfelder bzw. weitere Ansätze für Handlungsempfehlungen.

Tabelle 7: Altersstruktur in Lichtenfels 2008<sup>24</sup>

	Gesamtstadt Lichtenfels				Lkr. Lif.	PRegion Ofr. West	Land Bayern
	gesamt		Anteil Bew. innerhalb der Altersgruppe				
			deutsche	ausl.			
	absolut	in %	in %	in %			
unter 6	872	4,2	99,3	0,7	4,6	5,0	5,3
6 bis unter 15	1.880	9,1	94,8	5,2	9,3	9,3	9,0
15 bis unter 18	710	3,4	95,2	4,8	3,7	3,7	3,4
18 bis unter 25	1.659	8,0	95,0	5,0	7,7	8,2	8,2
25 bis unter 30	1.116	5,4	91,9	8,1	5,5	5,6	6,1
30 bis unter 50	6.136	29,6	94,1	5,9	29,9	30,3	30,5
50 bis unter 65	3.920	18,9	96,9	3,1	18,4	18,2	18,1
über 65	4.421	21,3	98,8	1,2	20,8	19,7	19,1
	20706	100	100	100	100	100	100

<sup>23</sup> Quelle: Bertelsmann- Stiftung 2009, Bearbeitung CIMA GmbH 2009

<sup>24</sup> Stadt Lichtenfels, Einwohnermeldeamt (Stand 31.07.2009), Berechnungsgrundlage: Bevölkerungszahlen 2009, Bearbeitung P4



Eine Auswertung hinsichtlich der Verteilung der verschiedenen Altersgruppen innerhalb der Stadt Lichtenfels im Vergleich mit größeren Raumeinheiten (Landkreis, Planungsregion, Land Bayern) zeigt folgende Merkmale:

- Die Gruppe der unter 6 Jährigen ist in Lichtenfels unterrepräsentiert.
- Die Gruppen der 6 bis unter 50 Jährigen sind in Lichtenfels leicht unterrepräsentiert.
- Die Gruppe der 50 bis unter 65 Jährigen und der über 65 Jährigen sind in Lichtenfels überrepräsentiert.

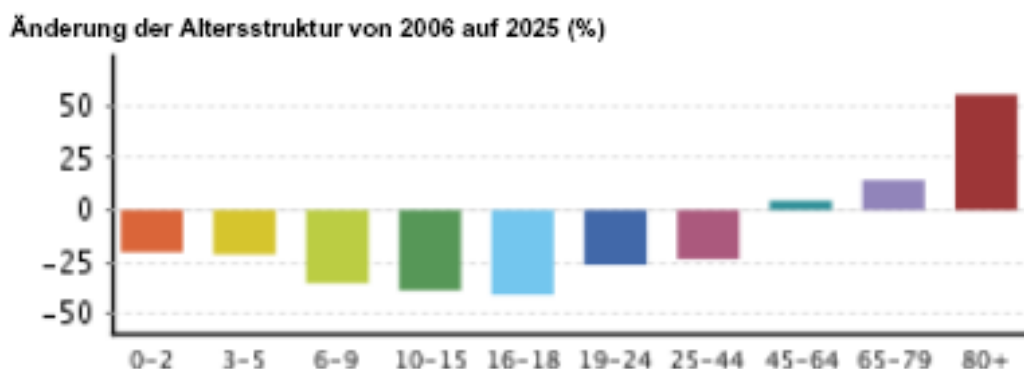
Tabelle 8: Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2007<sup>25</sup>

Gebiet	Bevölkerung, davon waren ...Jahre alt		
	unter 18 Jahre	18-65 Jahre	über 65 Jahre
	in %	in %	in %
Stadt Lichtenfels	16,7	62,2	21,1
Altenkunstadt	18,1	62,1	19,8
Bad Staffelstein	17,1	61,4	21,5
Burgkunstadt	17,6	61,0	21,5
Kulmbach	16,1	60,3	23,5
Lkr Lichtenfels	17,6	61,5	20,8
Bayern	18,0	62,9	19,1

Verglichen mit den Städten Bad Staffelstein, Altenkunstadt, Burgkunstadt, dem Landkreis Lichtenfels und dem Land Bayern hat Lichtenfels einen geringen Anteil der unter 18-Jährigen. Die Altersgruppe der erwerbsfähigen Personen zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Lichtenfels im bayerischen Durchschnitt. Der Anteil der über 65-Jährigen ist in Lichtenfels niedriger als in Bad Staffelstein, Burgkunstadt und Kulmbach, liegt jedoch über dem bayerischen Durchschnitt.

Besonders signifikant sind die geringer vertretene Gruppe der unter 18-Jährigen und die überdurchschnittlich stärker vertretene Gruppe der Personen ab 65 Jahren. Gegenüber den größeren Raumeinheiten können diese Gruppen als Indikator für eine mittel- und langfristig anstehende Überalterungstendenz herangezogen werden.

Abb. 4: Altersstrukturelle Veränderungen 2005 – 2025 in Lichtenfels<sup>26</sup>



<sup>25</sup> Quelle: Gemeindedaten Bayern 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

<sup>26</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung 2009. Online im Internet: URL: <http://www.wegweiser-kommune.de> Stand: 04.03.2010

---

**Fazit Demographische Entwicklung:**

---

Die Betrachtungen zeigen, dass seit 2003 die Bevölkerungsentwicklung in Lichtenfels durchgehend negativ war. Da in dem Betrachtungszeitraum ausreichend Baulandkapazitäten für Wohnen, Gewerbe und Industrie bereitgestellt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die negativen Werte der Wanderungsbilanz ausschließlich in der Arbeitsmarktentwicklung begründen.

Für die Stadt Lichtenfels ist für die Prognosen und Handlungsempfehlungen eine Bevölkerungsabnahme einzustellen.

Die prognostizierten Überalterungstendenzen wirken sich erheblich auf die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis aus und sind bei den Prognosen und Empfehlungen der jeweiligen Handlungsfelder einzustellen.

---

### 2.1.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

#### **Beschäftigung und Wirtschaft**

Tabelle 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2007<sup>27</sup>

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	6.905	Personen
Pendlersaldo	-125	Personen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	6.780	Personen
davon im Wirtschaftsbereich: Land- u. Forstwirtschaft	40	Personen
Produzierendes Gewerbe	2.108	Personen
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	1.916	Personen
Sonstige Dienstleistungen	2.715	Personen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort lag am 31.07.2007 bei 6.780. Verglichen mit 1998 haben die Beschäftigten in Lichtenfels um 9,6 % abgenommen. Von den insgesamt 6.780 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort waren 0,6 % dem Wirtschaftsbereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ zuzuordnen, 31,1 % arbeiteten im „Produzierenden Gewerbe“ und 28,3 % in Handel Gastgewerbe und Verkehr. Die deutliche Mehrheit von 40 % arbeitete im Bereich sonstiger Dienstleistungen.

#### **Arbeitslosigkeit**

„Im August 2009 betrug die Zahl der Arbeitslosen 794 Personen. Im gleichen Monat des Vorjahres waren noch 690 Personen arbeitslos gemeldet, was einer Zunahme der Arbeitslosenzahl von 15,1 % entspricht. Auch in den Gemeinden des Landkreises Lichtenfels sowie in der Vergleichsstadt Kulmbach hat die Zahl der Arbeitslosen zwischen August 2008 und August 2009 jeweils zugenommen.“<sup>28</sup>

#### **Pendlersaldo**

Die Stadt Lichtenfels weist bei der Gegenüberstellung von Beschäftigten am Arbeitsort und Beschäftigten am Wohnort einen negativen Pendlersaldo von 125 auf. In den Vergleichsgebieten ergeben sich bis auf Bad Staffelstein positive Pendlersalden.

Tabelle 10: Pendlersalden von Lichtenfels und anderen Vergleichsräumen 2007<sup>29</sup>

Ort	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Pendlersaldo
Lichtenfels	6.780	6.905	-125
Altenkunstadt	2.737	2.184	553
Bad Staffelstein	2.980	3.558	-578
Burgkunstadt	2.981	2.326	655
Kulmbach	13.918	9.157	4.761
Lkr Lichtenfels	24.572	24.409	163
Bayern	4.411.875	4.342.856	69.019

<sup>27</sup> www.statistikdaten.bayern.de

<sup>28</sup> CIMA GmbH 2009

<sup>29</sup> Quelle: Gemeindedaten Bayern 2008 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2008), Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

### Tourismus

Die Stadt Lichtenfels bietet mit ihrer Lage in der Ferienregion „Oberes Maintal – Coburger Land“ vor allem Aktivurlaubern wie Radfahrern, Wanderern und Nordic Walkern viele Möglichkeiten. So führen mehrere Fernwanderwege (Frankenweg, Main-Radweg und der Pilgerweg Jakobsweg nach Santiago de Compostela) an Lichtenfels vorbei, die gemeinsam mit den Touristenattraktionen Staffelberg mit seinen Siedlungsresten, dem ehemaligen Kloster Banz und der Basilika Vierzehnheiligen Urlauber in die Region locken. Durch sein Image als „Deutsche Korbstadt“ und den jährliche stattfindenden Korbmarkt hat Lichtenfels eine überregionale Bekanntheit erlangt. Zudem befindet sich in Lichtenfels die in Deutschland einmalige Berufsfachschule für Flechtgestaltung als Alleinstellungsmerkmal.<sup>30</sup>

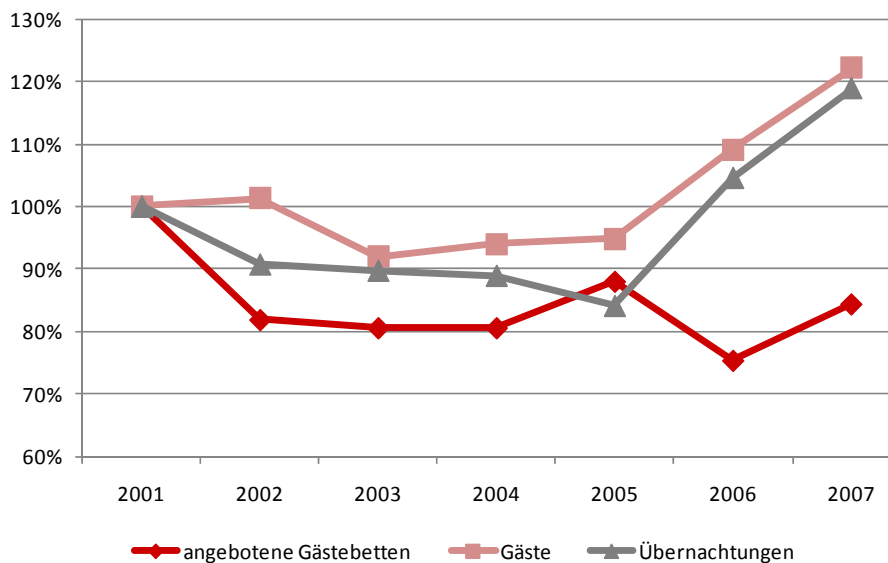


Abb. 5: Entwicklung der Zahl der Gästebetten, Gästeankünfte und Übernachtungen seit 2001 in Lichtenfels (Veränderungen in %)<sup>31</sup>

Die Bettenauslastung in Lichtenfels lag 2007 bei 30,7 % und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 35 %. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 16,3 % gestiegen.

In Lichtenfels ist die Zahl der Übernachtungen seit dem Jahr 2001 bis 2005 leicht zurückgegangen, seit 2005 nehmen die Übernachtungen jedoch wieder zu. Eine ähnliche Entwicklung zeigen die Gästeankünfte auf. Die Anzahl an angebotenen Gästebetten nimmt seit 2006 ebenfalls zu. Die Tendenzen der Fremdenverkehrszahlen in Lichtenfels spiegeln hiermit die positiven Entwicklungen im Landkreis und in der Ferienregion „Oberes Maintal – Coburger Land“ wieder.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> CIMA GmbH 2009

<sup>31</sup> Quelle: Gemeindedaten Bayern, Bearbeitung CIMA GmbH 2009

<sup>32</sup> Quelle: Landkreis Lichtenfels, <http://www.landkreis-lichtenfels.de>, Stand: 25.09.2009

## 2.1.4 Zusammenfassung der Strukturdaten im Überblick

Tabelle 11: Strukturdaten der Stadt Lichtenfels und des Landkreises im Vergleich<sup>33</sup>

Bereich	Lichtenfels	Lkr Lichtenfels	Wertung
Bevölkerungsentwicklung 1998-2007 in %	-2,9%	-2,5%	→
Wanderungssaldo 2003-2007	-423	-884	↘
Anteil Bev. unter 18 Jahre (2007) in %	16,7 %	17,6 %	→
Anteil Bev. über 65 Jahre (2007) in %	21,1 %	20,8 %	→
Pendlersaldo (30.06.2007)	-125	163	→
Arbeitslosenentwicklung zum Vorjahr 2008	+ 15,1 %	+ 16,5 %	→
Veränderung Gästekünfte gegenüber 2001	+ 22,2 %	+0,5 %	↗
Gästebetten je 1.000 Einwohner (2007)	24,3	56,2	↘
Bettenauslastung (2007)	30,7 %	39,5 %	↘
Kaufkraftkennziffer (EH-relevant, 2009)	98,3	96,6	→
Kaufkraftentwicklung (allg., 2003 – 2009)	+7,3 %	+7,3 %	↗

Die Tabelle gibt einen Überblick über die Strukturdaten der Stadt Lichtenfels und des Landkreises Lichtenfels. Negativ zu bewerten sind vor allem der Wanderungssaldo zwischen 2003 und 2007 und das Angebot an Gästebetten je 1.000 Einwohnern sowie die Bettenauslastung 2007. Der Anstieg der Gästekünfte seit 2001 und die steigende Kaufkraftentwicklung seit 2003 sind positiv zu bewerten.

<sup>33</sup> CIMA GmbH 2009

## 2.2 Bildung und Soziales

Lichtenfels als Kreisstadt und Mittelzentrum besitzt alle notwendigen Bildungs- und Sozial-einrichtungen.

### 2.2.1 Kindertageseinrichtungen (Kindergärten und Kindertagesstätten)

Im Stadtgebiet von Lichtenfels bestehen folgende Einrichtungen:<sup>34</sup>

#### **Katholische Kindergärten:**

- „Maria Theresia“, Kronacher Str. 12  
Kinderbetreuung ab einem Alter von 2 Jahren- Schulkinderbetreuung möglich
- „Heilige Familie“, Konrad-Adenauer-Str. 24  
Kinderbetreuung ab einem Alter von 2 Jahren- Schulkinderbetreuung möglich (keine Hausaufgabenbetreuung)
- Kindergarten in Seubelsdorf, Bgm.-Prell-Str. 14  
Kinderbetreuung ab einem Alter von 1 Jahr - Schulkinderbetreuung möglich
- Franziskus-Kindergarten, Pestalozzistr. 2  
Kinderbetreuung ab einem Alter von 1 Jahr (spezielle Kleinkindgruppe) - Schulkinderbetreuung möglich
- Kindergarten „St. Bernhard“ in Klosterlangheim, Prälatenweg 7  
Kinderbetreuung ab einem Alter von 2 Jahren
- Kinderhort „St. Marien“, Kirchgasse 2, Spezielle Betreuung für Schulkinder

#### **Evangelisch-Lutherische Kindergärten:**

- „Löwenzahn“ in Schney, Am Kindergarten 2  
Kinderbetreuung ab einem Alter von 6 Monaten (spezielle Kinderkrippengruppe)
- „Vogelnest“, Gotenstr.  
ab September 2010 Kinderbetreuung ab einem Alter von 6 Monaten - Schulkinderbetreuung (spezielle Hortkindergruppe)

#### **Förderverein des Landkreises:**

- Kindergarten am H.-G.-Walther-Klinikum  
Kinderbetreuung für Kinder ab ca. 2 ½ Jahren (keine Wickelkinder)

Es wird derzeit von keinen Versorgungsengpässen ausgegangen.

### 2.2.2 Schulen

#### **Grund- und Hauptschulen der Stadt Lichtenfels (Schuljahr 2009/10)<sup>35</sup>**

- Herzog-Otto-Volksschule Lichtenfels
- Volksschule Lichtenfels am Markt
- Volksschule Lichtenfels an der Kronacher Straße
- Volksschule Lichtenfels im Leuchsental
- Volksschule Lichtenfels in der Schney

#### **Schulen im Zuständigkeitsbereich des Landkreises<sup>36</sup>**

- Meranier-Gymnasium Lichtenfels
- die nächste Realschule (Staatliche Realschule „Viktor von Scheffel“) befindet sich in Staffelstein in ca. 8 km Entfernung in Bad Staffelstein

<sup>34</sup> Quelle: [www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,608](http://www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,608)

<sup>35</sup> [www.SchulamtLichtenfels.de](http://www.SchulamtLichtenfels.de) Verzeichnis der Staatlichen Volks- und Förderschulen

<sup>36</sup> [www.SchulamtLichtenfels.de](http://www.SchulamtLichtenfels.de) Verzeichnis der Staatlichen Volks- und Förderschulen

**Weitere Einrichtungen<sup>37</sup>**

- Berufsfachschule für Krankenpflege Lichtenfels der Helmut-G.-Walther- Klinikum Lichtenfels gGmbH
- Heilpädagogisches Zentrum -Maximilian-Kolbe-Schule- privates Förderzentrum der Caritas- mit schulvorbereitender Einrichtung - Förderschwerpunkt geistige Entwicklung in Lichtenfels
- Heilpädagogisches Zentrum – St. Katharina-Schule mit schulvorbereitender Einrichtung für entwicklungsverzögerte Kinder
- Privates sonderpädagogisches Förderzentrum der Caritas in Lichtenfels
- Staatl. Berufsfachschule für informations- und telekommunikationstechnische Berufe Lichtenfels
- Staatl. Berufsfachschule für technische Assistenten für Informatik Lichtenfels
- Staatl. Berufsschule Lichtenfels
- Staatliche Berufsfachschule für Flechtwerkgestaltung Lichtenfels
- Maintal-Berufsfachschule für Kosmetik
- Private Wirtschaftsschule Lichtenfels der Gemeinnützigen Schul-GmbH.

Im Stadtgebiet von Lichtenfels bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich alle notwendigen landkreisrelevanten Schulen.

**2.2.3 Volksbildung**

Es besteht in Lichtenfels ein umfangreiches Angebot an Bildungseinrichtungen zur Volksbildung bzw. zur Fort- und Weiterbildung.<sup>38</sup>

- Innovations- Technologie- und Designzentrum für das deutsche Flechthandwerk e.V., Lichtenfels
- Katholisches Bildungswerk im Lkr. Lichtenfels e.V. Haus kirchlicher Dienste, Lichtenfels
- Evangelisches Bildungswerk (Büro liegt in Michelau, Vorsitz in Lichtenfels)
- Musikschule Lichtenfels
- Volkshochschule Lichtenfels

**2.2.4 Seniorenwohnen<sup>39</sup>**

Insgesamt stehen im Stadtgebiet von Lichtenfels neben den ambulanten Einrichtungen der Sozialstationen der Caritas und des Bayerischen Roten Kreuzes drei Wohneinrichtungen mit einem umfangreichen Betreuungsangebot für Senioren in unterschiedlichen Ausrichtungen zur Verfügung. In allen drei Einrichtungen ist eine Betreuung und Pflege rund um die Uhr möglich, wobei die Einrichtungen Seniorenheim, Seniorenwohnheim, Altenpflegeheim, Wohnstift u.a. Einrichtungen umfassen.

- Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth
- Altenheim der Maiacher Stiftung
- Helmut-G.-Walther-Klinikum Pflegeeinrichtung, Lichtenfels: (Stationäre Einrichtung und Betreuungsangebote wie oben aufgeführt)

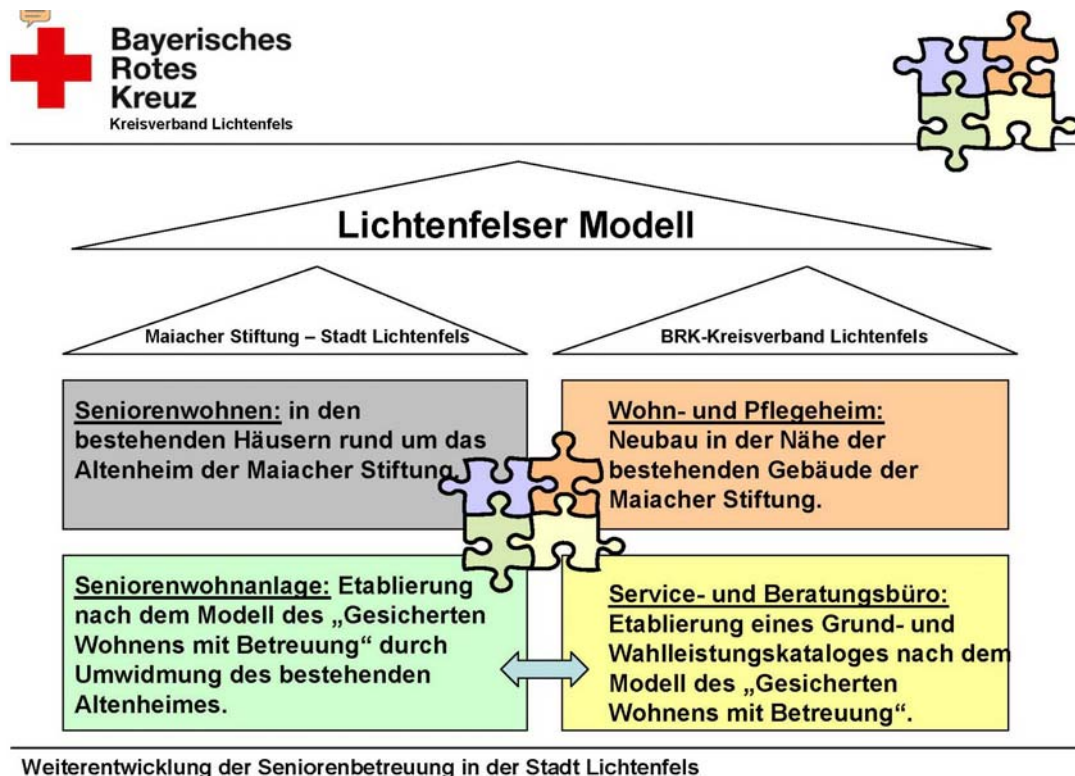
<sup>37</sup> [www.Schulamt.Lichtenfels.de](http://www.Schulamt.Lichtenfels.de) Verzeichnis der Staatlichen Volks- und Förderschulen und [www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,79](http://www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,79)

<sup>38</sup> [www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,5909](http://www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,5909)

<sup>39</sup> [www.wohnen-im-alter.de](http://www.wohnen-im-alter.de), Stand 15.04.2010

**Lichtenfelser Modell<sup>40</sup>**

Weiter wird derzeit in Lichtenfels das Betreuungsangebot unter dem Begriff „Lichtenfelser Modell“ in Teilbereichen reformiert und weiterentwickelt.



Übersicht zum Lichtenfelser Modell

„Grundlage für die Etablierung des „Lichtenfelser Modells“ ist dabei die Vertiefung der Kooperation zwischen der Stadt Lichtenfels, des Landkreises Lichtenfels, der Maiacher Stiftung und dem Roten Kreuz. Grundidee des „Lichtenfelser Modells“ ist die wohnortnahe Schaffung von Wohn- und Betreuungsleistungen für die unterschiedlichen Bedürfnisse des Alters. Dabei geht es um altengerechtes Wohnen, gesichertes Wohnen unter Zuhilfenahme eines Netzwerkes („Betreutes Wohnen“) und einer Wohnpflege mit Rundumversorgung und Berücksichtigung komplexer Betreuungsbedürfnisse (z. B. Demenz). In diesem Modell würde das bestehende Altenheim der Maiacher Stiftung für eine Seniorenwohnanlage nach dem Modell des „Betreuten Wohnens“ umgewidmet werden. Das BRK konzipiert einen Pflegeheim-Neubau, in dem die notwendige vollstationäre Pflege ermöglicht wird. Beim Neubau soll der Wohncharakter auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit erhalten bleiben. Es steht das Einzelzimmer- und das Wohngruppenkonzept (max. 12-13 Bewohner/innen pro Gruppe) im Vordergrund“.

**2.2.5 Behindertenhilfe<sup>41</sup>**

Heilpädagogisches Zentrum der Caritas – Einrichtungen für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung sowie für Kinder, die von Behinderung bedroht sind:

- Frühförderung für Kinder, die von Behinderung bedroht oder behindert sind im Alter von 0 Jahren bis zur Einschulung

<sup>40</sup> Bayerisches Rotes Kreuz, Kreisverband Lichtenfels, 27.07.2010

<sup>41</sup> Heilpädagogisches Zentrum der Caritas, Gesamtleitung, Schreiben vom 29.06.2010



- Tagesstätte St. Anna für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit geistiger und mehrfacher Behinderung bis zum Ende der Schulpflicht
- Wohnheim St. Michael für Kinder und Jugendliche für geistig und mehrfachbehinderte Kinder und Jugendliche bis zum Ende der Schulpflicht
- Wohnheim St. Elisabeth für erwachsene Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung, die die Werkstätten St. Joseph besuchen oder bereits Rentner sind
- Außenwohngruppen für erwachsene Menschen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung, die die Werkstätten St. Joseph besuchen
- Fördergruppe für schwerstbehinderte Menschen
- Offene Behindertenarbeit – bietet individuelle Hilfen, die sich an den Bedürfnissen der Menschen mit Behinderung und deren Angehörigen orientieren z.B. Beratung, Freizeitgestaltung, Familienentlastender Dienst etc.
- Betreutes Wohnen – eine Angebotsform für Menschen mit Behinderung, die ihr Leben weitestgehend selbstständig organisieren können.

### 2.2.6 Vereine, Verbände

Im Vereinsregister der Stadt Lichtenfels<sup>42</sup> sind alle Vereine und Verbände aufgelistet. Besonders die hier aufgelisteten Sport- und Musikvereinen, bzw. kirchlichen Organisationen, freiwilligen Ortsfeuerwehren und Jugendverbände, sind als Indikatoren für ein funktionierendes Gemeinwesen in der Stadt Lichtenfels und den Ortsteilen zu betrachten.

---

#### **Fazit Einrichtungen für Bildung und Soziales:**

---

**Ausgehend von den langfristig anstehenden Überalterungstendenzen und trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs bis 2026 um 8,6% in der Stadt Lichtenfels und 7,3% im Landkreis<sup>43</sup> wird für die Stadt Lichtenfels folgender Bedarf gesehen:**

**Für die Schul- und Kindergarteninfrastruktur sind aufgrund der demographischen Entwicklung keine Kapazitätsengpässe zu erwarten, eher wird sich die Frage der Auslastung bestehender Einrichtungen und der wohnungsnahen Versorgung stellen.**

**Für die Stadt Lichtenfels wird zusätzlich zu den bestehenden Wohn- und Betreuungsangeboten für Senioren noch Bedarf vermutet<sup>44</sup>. Im Rahmen der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung von Lichtenfels ist dieser mögliche Bedarf zu berücksichtigen**

**Die Vielfalt der Vereine und Verbände weist auf ein intaktes Gemeinwesen hin. Eventuelle Missstände oder Defizite sind nicht ersichtlich, können sich jedoch aus einer Konkretisierung durch die Lenkungsgruppe bzw. Anregungen aus der Bürgerschaft ergeben. Handlungsansätze für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sind bisher nicht ersichtlich.**

---

<sup>42</sup> [www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,798](http://www.Lichtenfels-city.de/index.php?id=0,798)

<sup>43</sup> Während in Bayern laut der Prognose der Bertelsmann Stiftung bis 2025 ein leichter Zuwachs der Bevölkerung zu erwarten ist, wird die Bevölkerung der Stadt Lichtenfels um 8,6% stark abnehmen. Weiter wird ein starker Rückgang von 7,3% auch für den Landkreis erwartet. (vgl Kap. 2.1.1)

<sup>44</sup> Inwieweit Bad Staffelstein bestehende Kapazitäten und zukünftige Potentiale abdeckt ist zu prüfen.

## 2.3 Bedarf an Bauland- und Baulandreserven

### 2.3.1 Städtebauliche Entwicklung ab 1870

Ab 1870 wird Lichtenfels als Eisenbahner- und Korbstadt bekannt und entwickelte sich auch außerhalb der Stadtmauern, zuerst entlang der Coburger Straße zwischen Äußerem Mühlbach und Main und ab der Jahrhundertwende entlang von Kronacher und Bamberger Straße. „Die bauliche Entwicklung der Stadt verläuft nachfolgend, bis heute mehr oder weniger eher zufällig und verändert stark das historisch gewachsene“<sup>45</sup> Siedlungsgefüge.

„Fehlende Entwicklungsflächen veranlassen die Stadt bereits in den 70er Jahren des vorletzten Jahrhunderts zwischen äußerem Mühlbach und Main über die „Vorstadt“ hinaus zu überbauen. Dadurch ist der durchgehende Grünbereich entlang dem Main durchschnitten, Hochwasserdämme wurden erforderlich. Die weitere Bebauung der Mainaue mit großflächigen Einkaufsmärkten, einer verstärkten Versiegelung der Freiflächen schneidet die Stadt immer stärker vom Main ab. Die verbleibenden Freiflächen in der Mainaue innerhalb des Äußeren Mühlbaches sind intensiv genutzt mit Sport- und Freizeitanlagen; erst jenseits von Mühlbach im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten ist die großzügige Weite der Mainaue wieder spürbar“<sup>46</sup>.

### 2.3.2 Wohnbauflächen

Das historische Zentrum verlor zunehmend an Bedeutung. In den letzten 80 Jahren entwickelte sich die weitere Bebauung der Stadt an den Nordhängen entlang der Bandinfrastruktur von Bundesstraße B 173 und der Bahnstrecke Bamberg - Kronach. Größtenteils private Wohnbebauung streuen breit südlich von Bahn und Bundesstraße B 173 Bamberg - Kronach. Weitere neue Siedlungsgebiete entwickelten sich ausgehend von Geschosswohnungsbau der 20er Jahre nach Nordosten in Richtung Unter- und Oberwallenstadt. Seit den 60er Jahren bis heute entwickeln sich neue Siedlungsgebiete, meist mit Einzelhausbebauung eher auf den Südhanglagen der nördlichen Ortsteile Kösten und Schney, wobei diese Entwicklung sich derzeit etwas stagnierend zeigt, was sich in dem hohen Anteil an freien Bauplätzen zeigt.

Die Umgehungsstraße ist beidseitig bereits eingebaut. Zum Schutz erhielt sie auf ihrer gesamten Länge Lärmschutzwände und -wälle und schirmt damit die Wohnbebauung ab, nicht nur vor den Emissionen der Straße sondern auch von der umgebenden Landschaft“<sup>47</sup>.

**Nachfrage/ Bedarf** Der Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2000 ist durch die Bereitstellung von Bauland, die steigende Bereitschaft der jungen Bevölkerung am Ort zu bleiben, sowie durch ein Wirtschaftswachstum (Zuwanderungen durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen) bedingt. Nachdem die Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern abgeschlossen sind, sind momentan keine neuen größeren Entwicklungen erkennbar.

### 2.3.3 Flächen für Gewerbe und Industrie

Bei der Prognose über die gewerbliche Entwicklung in Lichtenfels<sup>48</sup> wird von einem eher zögerlichen Ansiedlungsinteresse ausgegangen. Von einer zusätzlichen Ausweisung größerer zusammenhängender Gewerbe- bzw. Industrieflächen wird daher zurzeit abgesehen. Dies könnte nur dann aktuell werden, wenn ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Betriebes vorliegt.

<sup>45</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lichtenfels 2001, S. 32, Arbeitsgemeinschaft CIMA/SBS München

<sup>46</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lichtenfels 2001, S. 32, Arbeitsgemeinschaft CIMA/SBS München

<sup>47</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lichtenfels 2001, S. 32, Arbeitsgemeinschaft CIMA/SBS München

<sup>48</sup> Gem. Aussagen der Verwaltung

Die Stadt Lichtenfels verfügt derzeit - neben dem aufgelassenen Welsch Areal mit ca. 25.300 m<sup>2</sup> - über 23,2 ha Gewerbe- und Industrieflächen, die zum Teil seit Jahren vorgehalten werden. Weiter steht neben Industriebrachen (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) noch eine im FNP dargestellte Erweiterungsfläche im Nordwesten von Schney mit ca. 20,4 ha für eine Neunutzung im Stadtgebiet bereit.

Somit stehen in Lichtenfels 46,9 ha GE/GI-Flächen, bereit. Die bisher zögerliche Ansiedlung von Betrieben bedarf keiner weiteren großflächigen Bereitstellung. Die Bereitstellung von zusammenhängenden größeren Gewerbe- und Industrieflächen sollte aus Gründen der Verträglichkeit, Infrastruktur sowie städtebaulicher und landschaftlicher Einbindung auf die Gebiete im Stadtbereich konzentriert werden.

### 2.3.4 Gesamteinschätzung Flächenbedarf

---

#### Fazit Flächenbedarf:

---

**Für die weitere Entwicklung wird sowohl aus dem Bereich „mehr Wohnraum“ wie aus dem Bereich „Bevölkerungszuwachs“, wenn überhaupt nur eine geringe Nachfrage prognostiziert. Ein über die bestehenden und beabsichtigten Planungen hinausgehender Bedarf an Wohnbauland besteht nicht.**

**Auch bei Ansiedlungsinteresse etwaiger Unternehmen, sowie städtebaulich sinnvoller Auslagerungen einiger emittierender Unternehmen wird besonders unter dem Aspekt der noch freien Kapazitäten im Nordwesten von Schney und am westlichen und östlichen Ortsrand von Lichtenfels kein über die bestehenden und beabsichtigten Planungen hinausgehender Bedarf an gewerblich oder industriell zu nutzenden Flächen gesehen.**

**Es wird in Lichtenfels derzeit kein weiterer Flächenbedarf über die im wirksamen FNP bereitgestellten Kapazitäten gesehen.**

---

## 2.4 Nutzungsstrukturen

### 2.4.1 Gebietstypen

Die unterschiedlichen Quartiere außerhalb der Altstadt lassen sich aufgrund ihrer Nutzung und ihrer Problemfelder in vier Gebietstypen untergliedern:

#### **Typ I vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Gebiete (Städtische Wohnviertel und Vorortquartiere)**

- Wohnnutzung quartiersabhängig von den 20er/30er Jahren bis heute.
- Städtische Wohnquartiere entlang der Altstadt und der Hauptverkehrsstraßen mit einer GRZ analog Misch- bis Kerngebietsnutzung (0,6 bis 1,0) und einem hohen Anteil an Geschosswohnen und geringem Grünflächenanteil.
- In den Vorortquartieren i.d.R. bis zu einer GRZ von 0,4, größtenteils Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten mit verhältnismäßig großem Freiflächenanteil und einem hohen ein Anteil unbebauter Flächen (Baulücken).
- Der Straßenraum weist in vielen Wohnquartieren gestalterische und bauliche, teilweise auch verkehrstechnische Mängel (unübersichtliche Zufahrten, fehlende Wendeanlagen) auf.
- Wohnquartiere in Ortsrandlage, i.d.R. mit einem großen Grünflächenanteil und einen geringen Versiegelungsgrad.

#### **Typ II dörflich landwirtschaftlich geprägte Gebiete**

- Quartiere mit Mischgebietsnutzung, Schwerpunkt Landwirtschaft bzw. noch sichtbarer ehem. landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit Wohnen (Ortskerne Oberwallenstadt und Kösten).

#### **Typ III Mischnutzung**

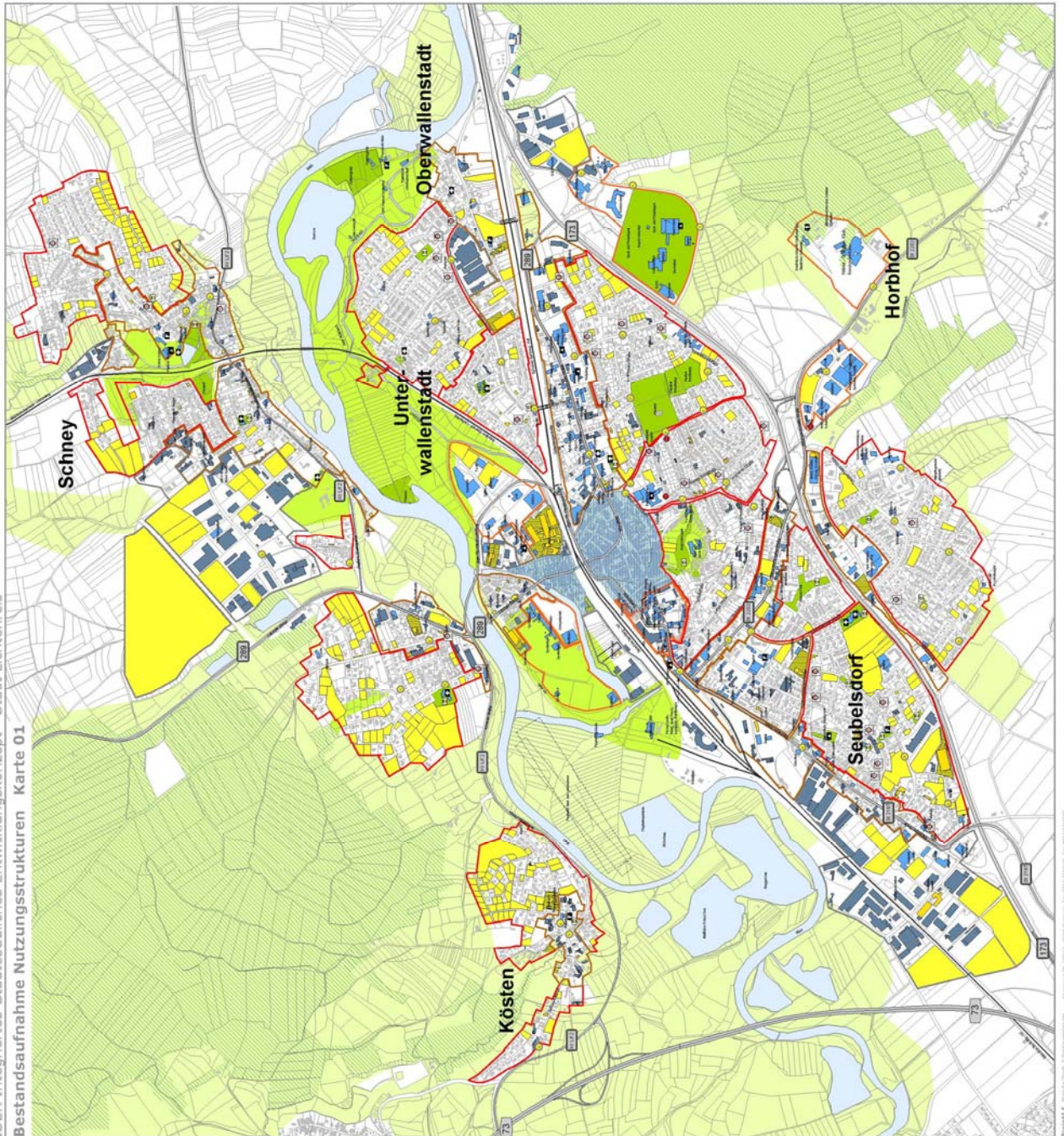
- Quartiere mit Mischgebietsnutzung entlang der Altstadt und der Hauptverkehrsstraßen.
- Gemengelage mit starken Nutzungskonflikten (Lärm, Verkehr) zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung.
- Der Straßenraum weist in vielen Mischgebieten gestalterische und bauliche, teilweise auch verkehrstechnische Mängel (unübersichtliche Zufahrten, überdimensionierte Kreuzungsbereiche) auf.
- teilweise Grundstücke mit starker Überbauung mit starker Versiegelung, Freiflächen vorwiegend in Form von Zufahrts-, Liefer- und Garagenhöfen.
- I.d.R. hohes Entwicklungspotential durch Neuordnungsmaßnahmen

#### **Typ IV Gewerbe- und Industriegebietsnutzung**

- Nutzung bis zu einer GRZ von 0,8 bzw. 1,0
- starke bis vollständige Überbauung der einzelnen Grundstücke im Quartier mit starker Versiegelung, Freiflächen vorwiegend in Form von Zufahrts- und Anlieferungsbereichen
- Verhältnismäßig große Anteile unbebauter Flächen (Baulücken) und Gewerbebrachen in einzelnen Quartieren sowie im FNP bereitgestellte Erweiterungsflächen zum Ortsrand
- teilweise. hohes Entwicklungspotential durch Neuordnungsmaßnahmen

#### **Typ IV Sondernutzung, Gemeinbedarfsflächen**

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Lichtenfels  
Bestandsaufnahme Nutzungsstrukturen Karte 01



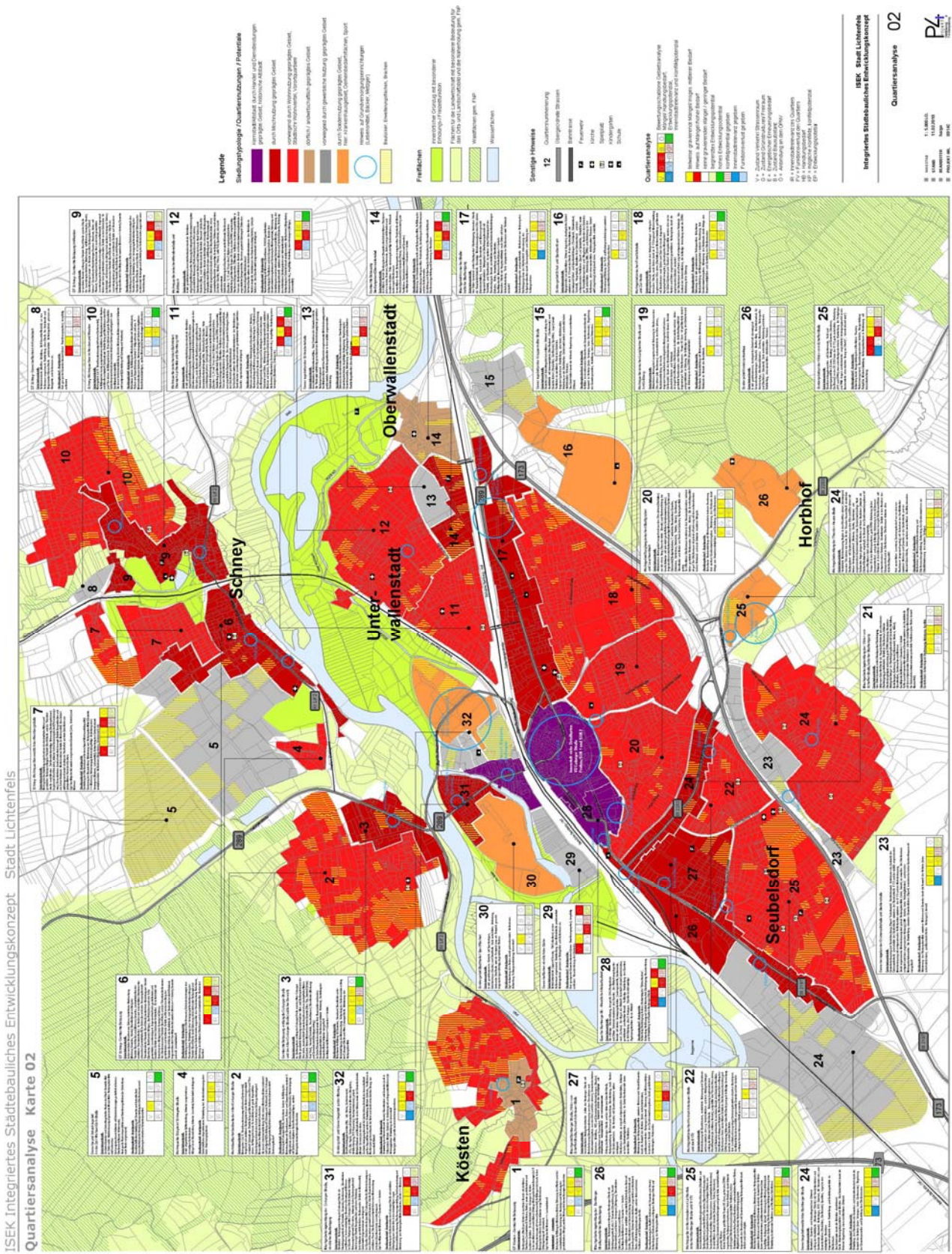
- Legende**
- Quartiersnutzungen**
- Abwärt / Abwärtsgerichtet (siehe Strukturplan 03)
  - vorwiegend zum Wohnzweck genutzten Gebiet
  - vornehmlich durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiet
  - zum Wohnzweck genutzten Gebiet
  - zum Gewerbe- und Industriezweck genutzten Gebiet
  - zum Industriezweck genutzten Gebiet
  - zum Industriezweck genutzten Gebiet
- Gesundheitseignende Nutzungen**
- Landesgesundheitsamt, Gesundheitsämter, Erziehungshilfen
  - Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Kultur- und Freizeitanlagen, Bibliotheken, Jugendberufshilfen, Jugendberufshilfen, Jugendberufshilfen
  - Öffentliche Kindertagesstätten
  - Öffentliche Kindertagesstätten
  - Öffentliche Kindertagesstätten
- Einwirkungsgebiete für den Qualitätsauftrag**
- Landesgesundheitsamt, Gesundheitsämter, Erziehungshilfen
  - Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Kultur- und Freizeitanlagen, Bibliotheken, Jugendberufshilfen, Jugendberufshilfen, Jugendberufshilfen
  - Öffentliche Kindertagesstätten
  - Öffentliche Kindertagesstätten
  - Öffentliche Kindertagesstätten
- Industrielle Funktionen**
- Industrielle Funktionen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
  - Industrielle Funktionen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
  - Industrielle Funktionen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
  - Industrielle Funktionen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
  - Industrielle Funktionen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Sonstige Hinweise**
- Ungünstige Strukturen
  - Barrierefrei

Bestandsaufnahme Nutzungsstrukturen **01**

ISEK Stadt Lichtenfels  
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Projekt & Entwicklung: [Logo]  
Stadt Lichtenfels

Karte 2 : Bestandsaufnahme Nutzungsstrukturen (Karte 01)  
Hinweis: Diese Verkleinerung dient nur als Hinweis, die „lesbare“ Karte befindet sich im Anhang.



Karte 3 : Quartiersanalyse (Karte 02)  
Hinweis: Diese Verkleinerung dient nur als Hinweis, die „lesbare“ Karte befindet sich im Anhang.

## 2.4.2 Konkurrierende Nutzungen und Nutzungskonflikte

Außerhalb der Kernstadt/Altstadt und dem Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen „Coburger Straße“ sind besonders in den Quartieren mit entsprechendem Nutzungsmix oftmals konkurrierende Nutzungen (Gewerbe/Handel-Verkehr-Wohnen) festzustellen.

Neben den durch Mischnutzungen geprägten Gebieten entlang der Einfallstraßen wie die Quartiere beidseits der Kronacher Straße, der Viktor-von-Scheffel-Straße, der Bamberger Straße, der Coburger Straße und dem Quartier zwischen Konrad-Adenauer- und Bamberger Straße in der Kernstadt sind auch die meisten städtischen Wohnviertel und Vorortquartiere in Lichtenfels von Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbenutzungen betroffen.



*Konkurrierende Nutzungen entlang der Einfallstraßen*

Besonders im Mischgebiet des Siedlungskerns von Oberwallenstadt besteht durch die unmittelbar an die Wohnnutzung angrenzenden Gewerbebetriebe und die Bahnlinien Bamberg-Hof und Eisenach-Lichtenfels ein höheres Konfliktpotential durch Lärmimmissionen und Verkehr (Anlieferung und mangelhafte Erschließungssituation), das auf das gesamte Gebiet zwischen den Bahnlinien im Nordosten der Stadt ausstrahlt.



*Konkurrierende Nutzungen im nordöstlichen Siedlungsbereich (Oberwallenstadt)*

Eine ähnliche Situation zeigt sich auch im Grenzbereich des gewerblich genutzten Riegels an der Grünwaldstraße und der Siedlerstraße im Südwesten der Kernstadt. Auch hier sind Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-Wohnen und Verkehr-Wohnen zu erwarten. Besonders die verkehrliche Erschließung ist mangelhaft, da der Straßenraum nicht der angrenzenden gewerblichen Nutzung entspricht (LKW-Verkehr, Parkplätze). Betriebe mit hoher Kundenfrequenz wie der Expert-Technikmarkt, der Getränkmarkt und die Autohäuser entlang der Grünwaldstraße sind mangelhaft angebunden.



*Konkurrierende Nutzungen im südwestlichen Siedlungsbereich (Grünwaldstraße, Siedlerstraße)*



*Konkurrierende Nutzungen in den Quartieren Schützenstraße und Fischergasse im Norden*

Weiter bestehen in den Quartieren Fischergasse und Schützenstraße beidseits der Coburger Straße im Norden der Kernstadt flächenhaft Konfliktsituationen durch sehr kleinteilige Bebauungsstrukturen und beengter Erschließungssituation in Verbindung mit Wohnen und Gewerbe.



Konkurrierende Nutzungen in den Quartieren Schützenstraße und Fischergasse im Norden

Ansonsten bestehen in Lichtenfels in fast allen Quartieren mit Wohnnutzung punktuell Bereiche mit einer gewissen Nutzungskonkurrenz durch einzelne Gewerbebetriebe, die aber neben den entsprechenden Konfliktsituationen die Gebietsart der Quartiere nicht wesentlich beeinflussen.



Punktuelle Nutzungskonflikte

Auch in den nach Norden vorgelagerten Siedlungskernen von Kösten, Schney und entlang der Alten Coburger Straße bestehen durch die oft kleinteilig strukturierten Gemengelagen mit zu gering dimensionierten Erschließungssystemen flächenhaft Nutzungskonflikte zwischen der dominierenden Wohnnutzung und Gewerbe bzw. Landwirtschaft.



Nutzungskonflikte in Schney



Nutzungskonflikte im Quartier beidseits der Alten Coburger Straße

**Fazit Konkurrierende Nutzungen:**

**Verkehrs- und Gewerbeemissionen und direkt angrenzende Wohnnutzung bergen ein hohes Konfliktpotential. So stellen die Haupteinfallsstraßen mit ihren Randnutzungen Wohnen, die durch das Stadtgebiet verlaufende Bahntrasse und die häufig in direkter Nähe zur Wohnnutzung angesiedelten Gewerbebetriebe konkurrierende Nutzungen dar. Diese potentiellen Nutzungskonflikte müssen bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden und konkurrierende Nutzungen sollten weitgehend entzerrt werden.**



## 2.5 Leerstandssituation

Die Leerstandssituation für den Stadtkern (Innenstadt und Coburger Straße) wurde im März 2009 durch die Cima im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführt. Parallel erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme der Leerstände und Nutzungsstrukturen für die Sanierungsgebiete SAN I und SAN II und das Untersuchungsgebiet „VU Coburger Straße“ durch Projekt 4<sup>49</sup>. Die Ergebnisse wurden abgestimmt und korrespondieren miteinander.

### 2.5.1 Leerstände in der Innenstadt

#### Gebäudeleerstand<sup>50</sup>

Siebzehn Hauptgebäude stehen in den Sanierungsgebieten SAN I und SAN II vollständig leer und in weiteren 40 Hauptgebäuden sowie 5 Nebengebäuden besteht zumindest ein Teilleerstand<sup>51</sup>. Insgesamt handelt es sich um 15,5% aller Hauptgebäude bzw. um 9,0% aller Gebäude. Es ist zu vermuten, dass weitere Gebäude/ Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist. Besonders problematisch erscheinen hier die vollständig ungenutzten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet und die Teilleerstände in den Geschäftsachsen, die zusammen betrachtet Kennzeichen eines schleichenden Verfalls sind.



Hauptgebäude-Leerstand: z.B. Kirchgasse 13,15,17 und Judengasse 5 und 7



Teilleerstand in Hauptgebäuden: z.B. Coburger Straße 4, 9, 10, und Farbgasse 4, 6

In der nördlichen Kirchgasse, der Judengasse und der nördlichen Coburger Straße zeigt sich eine gewisse Häufung von größtenteils leer stehenden und untergenutzten Anwesen. Der übrige kartierte Leerstand bezieht sich größtenteils auf einzelne Einheiten in Gebäuden bzw. auf untergeordnete Teile einzelner Anwesen. Eine weitere Verdichtung auf einzelne Bereiche ist nicht sichtbar.

<sup>49</sup> Auf die Ergebnisse der Prüfung SAN I und SAN II und der Vorbereitenden Untersuchungen „Coburger Straße“ der Stadt Lichtenfels wird verwiesen.

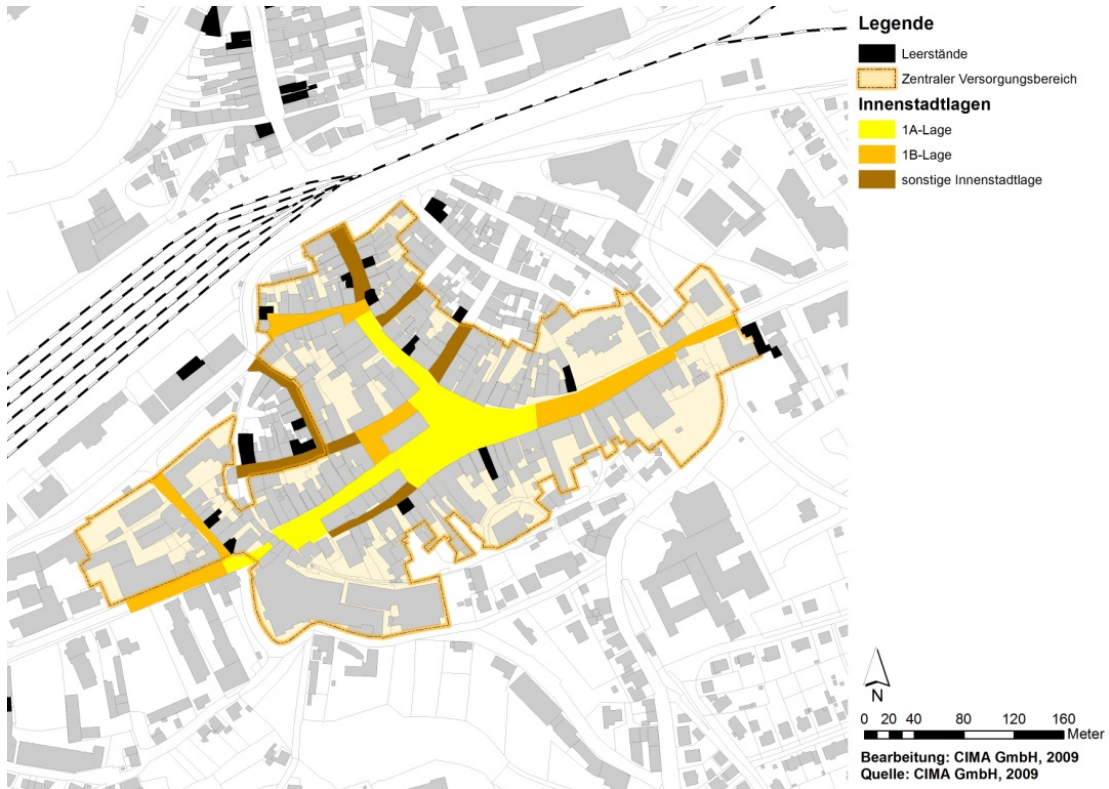
<sup>50</sup> Bezogen auf die Gebiete San I und SAN II, vgl. Ergebnisse der Prüfung SAN I und SAN II

<sup>51</sup> Berechnung: vollständig Gebäudeleerstand Faktor 1,0, Teilleerstand Faktor 0,5

Die erhobene Leerstandssituation im Einzelhandel (konjunkturelle Leerstände, die unter aktuellen Marktanforderungen als Ladenlokale wieder vermietet werden können, Einzelhandelserhebung im März 2009) im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2009, Cima korrespondiert mit dem hier erhobenen Gebäudeleerstand.

**Einzelhandel<sup>52</sup>**

Während der Einzelhandelserhebung im März 2009 wurden 34 Leerstände in Lichtenfels identifiziert<sup>53</sup>, davon liegen derzeit 10 innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Die Verkaufsflächen waren i. d. Regel nicht zu ermitteln, sodass eine Information über die gesamte Leerstandsfläche im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich ist.



Karte 4 : Leerstände in der Innenstadt (nur konjunkturelle Leerstände)<sup>54</sup>

Bezogen auf die 188 bestehenden Ladenlokale (zzgl. der leer stehenden Ladenlokale) errechnet sich eine Leerstandsquote von 15,3 %. In Bezug auf die 79 innerstädtischen Ladenflächen (zzgl. der 18 Leerstände im gesamten Innenstadtbereich) ergibt sich auch in der Innenstadt eine Quote in Höhe von 18,6 %.

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Leerstände gibt es vor allem eine Häufung in den sonstigen Lagen der Innenstadt und entlang der Coburger Straße. Die geringe Frequenz entlang der Coburger Straße und die Verkehrsbelastung stellen an diesen Standorten ein mögliches Hindernis für die Wiedervermietung der Flächen dar.

Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der leer stehenden Immobilien in den Nebelagen in einem baulich schlechten Zustand. Positiv anzumerken ist, dass einige Immobilien in der Zwischennutzung als Kunstausräumräume genutzt werden.

<sup>52</sup> Entnommen: Einzelhandelsentwicklungskonzept, Cima. 2010

<sup>53</sup> Hierbei wurden nur die konjunkturellen Leerstände betrachtet, die unter aktuellen Marktanforderungen als Ladenlokale wieder vermietet werden können.

<sup>54</sup> Quelle: Eigene Erhebungen und Analyse 2009, Bearbeitung: CIMA GmbH 2009



Übersicht der Ladenleerstände in der Innenstadt<sup>55</sup>

## 2.5.2 Leerstände Gesamtstadt

### Leerstand Gewerbe und Handel

Neben dem gut 25.000 m<sup>2</sup> großen Welsch Areal mit seinen Hallen- und Nebengebäuden nördlich der Altstadt, durch die Bahnanlagen getrennt, findet sich Leerstand bzw. Teilleerstand von gewerblich genutzten Gebäuden über das gesamte Stadtgebiet von Lichtenfels verteilt.

Insgesamt stehen außerhalb der „Innenstadt“<sup>56</sup> ca. 50 gewerblich genutzte Anwesen mit insgesamt gut 100 Gebäuden vollständig bzw. teilweise leer. Es ergeben sich rund 39.500 m<sup>2</sup> Gebäudeleerstand, die sich auf folgende Areale verteilen:

- ehemaliger Gasthof an der Kreuzbühlstraße
- Hallen- und Verwaltungsgebäude ehemaliger großer Gewerbeunternehmen wie das Flechtatelier Schütz mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 3.850 m<sup>2</sup> und dem Gewerbeanwesen am Main (ehemals Proседа) mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup>
- leerstehende Hallengebäude an der nördlichen Coburger Straße, der Ludwigstraße und der Faberstraße in den Siedlungsgebieten nördlich des Mains
- das ehemalige EDEKA Auslieferungslager mit einer Gebäudegrundfläche von knapp 3.500 m<sup>2</sup> und weiteren ehemals gewerblich genutzten Anwesen an der Wendenstraße und der Alten Reichsstraße im Südosten der Stadt
- der Gebäudeleerstand an der Reundorfer Straße im Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten der Stadt mit einer Gebäudegrundfläche von knapp 3.500 m<sup>2</sup>
- leere Ladenlokale und Betriebe entlang der Friedrich-Ebert-Straße und das ehemalige Lebensmittelgeschäft in der Straße „Rabenstein“ mit ca. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche in Schney

Es ist zu vermuten, dass weitere gewerblich genutzte Gebäude/ Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

Besonders problematisch erscheinen die Leerstände der großen Gewerbebetriebe (Flechtatelier Schütz, Proседа, EDEKA- Auslieferungslager etc., oftmals in Gebieten mit Mischnutzungen, da hier großflächig Industrie- bzw. Gewerbebrachen bestehen, die eine Ungewissheit für die weitere Entwicklung dieser Quartiere begründen. Weiter ist die Konzentration der leeren Geschäfte und Betriebe entlang der Friedrich-Ebert-Straße in Schney besonders prob-

<sup>55</sup> Quelle: Cima GmbH, Eigene Erhebungen, 2009

<sup>56</sup> Abgrenzung siehe Kap. 2.1.4.1

lematisch, da hier durch die Leerstände ein Defizit zumindest für die Nahversorgung entstanden ist.



*ehem. gewerblich genutzte Anwesen*

### Leerstand Wohnen

Insgesamt stehen 34 Anwesen (Hauptgebäude mit Nebengebäuden) außerhalb der Innenstadt leer bzw. sind offensichtlich untergenutzt. Hier ist eine Häufung in den durch Verkehr und Gewerbe belasteten Bereichen entlang der Friedrich-Ebert-Straße und an der Langheimer Straße festzustellen. Der übrige kartierte Leerstand bezieht sich größtenteils auf einzelne Gebäude bzw. Einheiten in Gebäuden bzw. auf untergeordnete Teile einzelner Anwesen.

In den jüngeren Wohngebieten stehen nur 2 Wohngebäude in der Rothenhanstraße und der Bgm.-Prell-Straße leer.



*Leerstand in Wohngebäuden*

Es ist zu vermuten, dass weitere Wohngebäude/ Wohnungen leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer sichtbar ist. Dennoch stellt der Gebäudeleerstand im Bereich Wohnnutzung außerhalb der Altstadt/Innenstadt kein wesentliches Problem dar.

---

**Fazit Leerstandsituation:**

---

In der Innenstadt stehen 15,5% aller Hauptgebäude bzw. 9,0% aller Gebäude leer oder zeigen Teilleerstand. In der nördlichen Kirchgasse, der Judengasse und der nördlichen Coburger Straße zeigt sich eine gewisse Häufung.

Mit einer Leerstandsquote in der Innenstadt von 15,3 % liegt Lichtenfels über einem häufig genannten deutschlandweiten Durchschnitt von 10 %<sup>57</sup>. Würde man auch strukturelle Leerstände – das sind Flächen mit zu kleinem Zuschnitt, die in der gegenwärtigen Situation im Einzelhandel oft nicht mehr vermarktbare sind – in die Betrachtung einfließen lassen, würde die Leerstandsquote noch wesentlich höher ausfallen.

Es besteht somit großer Handlungsbedarf hinsichtlich der Beseitigung der Leerstände v.a. im Innenstadtbereich. Leerstehende Flächen könnten im Rahmen eines systematischen Flächenmanagements einer genauen Betrachtung und Bewertung unterzogen werden, um über eine Beratungsgrundlage für einen Dialog mit den Haus- und Grundstückseigentümern zu verfügen.

Bei der Bestandsaufnahme des Leerstands von Gewerbe und Handel in der Gesamtstadt wurden ca. 50 ehemals gewerblich genutzte Anwesen mit insgesamt gut 100 Gebäuden ermittelt. Neben großen Gewerbekomplexen wie das Welsch Gelände, das ehemalige Flechtatelier Schutz, das ehemalige Proseda Betriebsgelände und das EDEKA Auslieferungslager bestehen außerhalb der Altstadt/Innenstadt im gesamten Stadtgebiet verteilt Gewerbeleerstände mit ca. 39.500m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Es ist zu vermuten, dass weitere gewerblich genutzte Gebäude/ Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

**Wohnungsleerstand ist außerhalb der Altstadt/Innenstadt kein wesentliches Problem.**

---

<sup>57</sup> Eine Grundlagenuntersuchung mit belastbaren Vergleichswerten gibt es nicht. Unternehmerverbände wie der HDE gehen derzeit von einer Quote von rund 10 % aus.

## 2.6 Bauflächenpotential

### Wohnbauflächen

Insgesamt bestehen Bauflächenpotentiale für eine überwiegende Wohnnutzung innerhalb der städtischen Wohnviertel, der Mischgebiete und der Vorortquartiere in einer Gesamtgröße von gut 48 ha<sup>58</sup>. Insbesondere in den Wohnbauflächen nördlich des Mains in Kösten, Schney und entlang der Alten Coburger Straße bestehen große Kapazitäten von insgesamt gut 26 ha. Weiter besteht mit über 22,5 ha in den an die Innenstadt angrenzenden westlichen, südlichen und östlichen Siedlungsteilen ausreichend Potential zur innenstadtnahen Wohnbebauung.

Derzeit ist bei sinkenden Einwohnerzahlen trotz geringer werdenden Haushaltsgrößen neben einer Innenentwicklung der bestehenden Wohngebiete kein wesentlicher Bedarf an weiterem Wohnraum erkennbar. Der hohe Anteil an Baulücken in den bestehenden Wohngebieten bestätigt diese These.

### Gewerbeflächen

Die Stadt Lichtenfels verfügt über 48,8 ha Gewerbe- und Industrieflächen, die als freie Bauflächen zum Teil seit Jahren vorgehalten - teilweise als Erweiterungsflächen im FNP dargestellt – und entwickelt werden können. Weiter stehen ca. knapp 7,3 ha Gewerbe- und Industriebrachen (Welsch-Areal) im Stadtgebiet für eine Neunutzung bereit.

Es wird auch bei Ansiedlungsinteresse etwaiger Unternehmen, sowie städtebaulich sinnvoller Auslagerungen einiger emittierender Unternehmen kein über die bestehenden und beabsichtigten Planungen hinausgehender Bedarf an gewerblich oder industriell zu nutzenden Flächen gesehen.

---

### Fazit Bauflächenpotential:

---

**In Lichtenfels ist derzeit an weiterem Wohnbauflächen und Gewerbeflächen kein Bedarf erkennbar. Insgesamt sollte die Bereitstellung von Bauflächen wie im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt den Bedarf decken.**

---

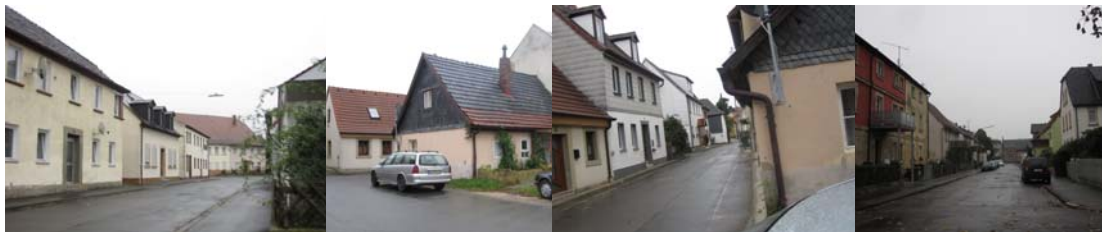
<sup>58</sup> 330 Bauparzellen und Erweiterungsflächen (gem. wirksamer FNP) mit eine Größe von insgesamt ca. 487.000 m<sup>2</sup>

## 2.7 Bausubstanz

### 2.7.1 Bauliche Mängel und Sanierungsbedarf

Im Rahmen der gesamtstädtischen Quartiersanalyse wurden die einzelnen Gebiete auch hinsichtlich ihres generellen Sanierungsbedarfs der Bausubstanz betrachtet.

Besonders in den nördlich an die Altstadt angrenzenden Quartieren beidseits der Coburger Straße (Mischgebiete an der Coburger Straße, südlich des Mains und in den Quartieren zwischen den Bahnlinien Eisenach-Lichtenfels und Bamberg – Hof im Nordosten von Lichtenfels (Wohnquartier zwischen den Bahnlinien und gemischte Bebauung im Siedlungskern Oberwallenstadt) ist der Anteil an sanierungsbedürftiger Bausubstanz hoch. Weiter fällt der generell hohe Anteil an sanierungsbedürftiger Bausubstanz in den älteren, überwiegend gemischt genutzten, Quartieren in Schney auf.



Mischgebiete nördlich der Altstadt beidseits der Coburger Straße



Quartiere zwischen den Bahnlinien im Nordosten von Lichtenfels



Gemischte Bebauung beidseits der Bahn, Wohnquartier westlich der Weinbergstraße in Schney



SAN „Coburger Straße“ und „Welsch Areal“

In den Quartieren mit überwiegender Wohnbebauung, den Siedlungskernen entlang der Alten Coburger Straße und in Kösten, sowie in den Bereichen mit gemischten Baustrukturen südlich der Altstadt von Lichtenfels, aber auch in den Gewerbe- und Industriegebieten ist dagegen bis auf Einzelfälle die Bausubstanz eher in gutem bis mittlerem Zustand. Ausschließlich im unmittelbar an die nördliche Altstadt angrenzenden Sanierungsgebiet „Coburger Straße“<sup>59</sup> und im „Welsch Areal“ wurde an der älteren Bausubstanz ein hoher Sanierungsbedarf festgestellt.

<sup>59</sup> Auf die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird verwiesen.

## 2.7.2 Energetische Versorgungs- und Entwicklungschancen

Die Auswirkungen hoher Energiekosten und die aus dem Klimawandel resultierenden Probleme erfordern ein zielgerichtetes Handeln in den bestehenden Siedlungsgebieten. Die Siedlungsgebiete der 20er/30er Jahre befinden sich i.d.R. bereits im Umbruch. Ein höherer Sanierungstatbestand an den Wohngebäuden in einigen Quartieren verbunden mit attraktiven Freiflächen schafft bereits seit Jahren einen positiven Ausgangspunkt (kleine Wohngebäude auf relativ großen Gartengrundstücken bei vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen), der von jungen Familien wahrgenommen wird. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen, Anbauten oder Neubauten auf diesen städtebaulich integrierten Standorten finden sich vermehrt. Durch die vielen bereits sanierten Anwesen sind in diesen Quartieren die Sanierungstatbestände trotz des hohen Baualters der Gebäudesubstanz oftmals wesentlich geringer als vermutet.

Problematischer sind i.d.R. die Gebäudebestände in den Wohnquartieren der 60er/70er und auch 80er Jahre. Hier findet verstärkt der Generationenwechsel erst in den nächsten Jahren statt. Die derzeitigen Eigentümer stufen den Wert ihrer Gebäude oft unrealistisch hoch ein. Es handelt sich meist um relativ große Gebäude, die aber heutigen Wohnstandards hinsichtlich Grundriss und Sanitärausstattungen nicht mehr entsprechen und zudem häufig hinsichtlich dem energetischem Verbrauch nicht mehr akzeptabel sind.

In Anlehnung an die o.g. Aussagen zu den baulichen Mängeln und dem Sanierungsbedarf besteht in allen Mischbauflächen und Wohnquartieren um die Altstadt, in den Stadterweiterungen und in den Siedlungskernen nördlich des Mains (Kösten, Alte Coburger Straße und Schney) und in den älteren Gewerbe- und Industriegebieten an der Bahn und an der Grünwaldstraße ein Bedarf an energetischer Erneuerung.

In den einzelnen Wohnquartieren steigt mit zunehmendem Baualter auch der Bedarf an energetischen Sanierungsmaßnahmen. Neben der älteren Wohnbebauung im Süden und Südosten der Altstadt sind besonders die Quartiere mit hohem Anteil an Bebauung (oft Geschosswohnungsbau) aus den 60er und 70er Jahren, wie das Gebiet zwischen den Bahnlinien, zwischen Friedhofstraße und zur Heide, östlich der Bamberger Straße und entlang der Theodor-Heuss-Straße zu nennen.



*Energetischer Erneuerungsbedarf Quartier zwischen den Bahnlinien im Südosten*



*Energetischer Erneuerungsbedarf Im Wohnquartier zwischen Friedhofstraße und Zur Heide*



*Energetischer Erneuerungsbedarf Im Wohnquartier entlang der Theodor-Heuss-Straße*



---

**Fazit Bausubstanz:**

---

In den an die Altstadt angrenzenden Quartieren mit Mischnutzung, den Quartieren zwischen den Bahnlinien im Nordosten von Lichtenfels sowie in den Quartieren älteren Datums in den Siedlungskernen von Schney besteht ein hoher Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz. In den Quartieren mit überwiegender Wohnbebauung, aber auch mit gewerblicher Nutzung dagegen ist die Bausubstanz eher in gutem bis mittlerem Zustand.

In allen Mischbauflächen und Wohnquartieren um die Altstadt, in den Stadterweiterungen und in den Siedlungskernen nördlich des Mains (Kösten, Alte Coburger Straße und Schney) und in den älteren Gewerbe- und Industriegebieten an der Bahn und an der Grünwaldstraße besteht ein Bedarf an energetischer Erneuerung. In den Wohnquartieren sind hier besonders neben der älteren Wohnbebauung im Süden und Südosten der Altstadt, die Quartiere mit Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren zu nennen.

---

## 2.8 Freiraumentwicklung

Verfügbarkeit und Qualität von Grün- und Freiflächen im innerstädtischen Gefüge sind entscheidend für den Gesamteindruck und die Lebensqualität in einer Stadt. Zu den Freiflächen gehören städtische Freiräume wie Parkanlagen, Grünflächen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen, aber auch Freiräume des Straßen-, Rad- und Gehwegenetzes. Wichtigste Kriterien sind hierbei die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Freiflächen und deren Aufenthaltsqualität. Private Grünflächen sind zwar nicht für die Allgemeinheit nutzbar, sind aber in Abhängigkeit zu ihrer Einsehbarkeit ein wichtiges Element im Stadtbild. Darüber hinaus tragen sie positiv zum Stadt- und innerörtlichen Kleinklima bei.

### 2.8.1 Naherholung, öffentliche Grünflächen und Freiflächenpotential

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Lichtenfels 2001 wurde ein Überblick über das landschaftliche Potenzial der Umgebung unter dem Aspekt einer Naherholung im Stadtgebiet gegeben. Die Inhalte werden hier verkürzt wiedergegeben<sup>60</sup>:

#### Naherholung und umgebender Landschaftsraum

Lichtenfels liegt im Maintal, deutlich ablesbar zwischen den bewaldeten Anhöhen von

- Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst im Süden bis zum Staffelberg
- Lichtenfelser Forst – Köstener Gründle und Banzer Forst
- Kloster Banz

Im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken West sind die genannten Gebiete als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Als besonders dominanter Landschaftsbereich im Stadtgebiet von Lichtenfels zieht sich der Main im Norden des Stadtgebietes entlang und gliedert Lichtenfels in die Kernstadt und die südlich vorgelagerten Siedlungserweiterungen in Schney, Kösten und beidseits der Alten Coburger Straße. „Der eindrucksvolle Flusslauf, der die Stadt in Geschichte und Gestalt geprägt hat, ist kaum mehr zu spüren<sup>61</sup>....“<sup>62</sup>.

„Der Main bietet sich für Floßfahrten, langsam und gemütlich im Tempo des Wassers, ein Flußbad lädt zum Schwimmen im Main ein [...] aufweist. Altwässer und Baggerseen sind Fischweiher. Die Nutzungsmöglichkeiten der Gewässer sind nur „Eingeweihten“ bekannt und zugänglich. Ein durchgehender Weg entlang dem Main, der die Freizeitangebote (Flußbad und Sportanlagen, aber auch den Campingplatz) anbindet, fehlt<sup>63</sup>“.

„Die Wasserläufe von Innerem und Äußerem Mühlbach und der Leuchsenbach, die das Stadtbild ebenfalls gestaltet haben, sind kaum mehr sichtbar; Mühlbach und Leuchsenbach sind teilweise verrohrt. Zwischen dem weiteren Bereich der Mainaue mit den Flächen für Freizeitnutzung und den übrigen historisch wertvollen Freiflächen südlich der Bahn besteht keinerlei Verbindung oder Vernetzung.“<sup>64</sup>

#### Stadtgebiet und Altstadt

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann für das Stadtgebiet von Lichtenfels quantitativ schon aufgrund der Mainaue mit den hier angrenzenden Freizeiteinrichtungen (Freibad, Badeseesee, Sportanlagen) im Norden und dem Bergschlosspark und Rießner Park im Süden der Altstadt, sowie den kleinen begrünten Platzräumen, Straßenaufweitungen und Spielplätzen als gut bezeichnet werden.

<sup>60</sup> entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.34 ff

<sup>61</sup> Die gewerbliche Bebauung mit großflächigem Einzelhandel und stark versiegelten Flächen für das Parken grenzt an den Frankenring in der Mainaue unterbricht schmerzlich die Verbindung zwischen Stadt und Main

<sup>62</sup> entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.37 ff

<sup>63</sup> entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.34 ff

<sup>64</sup> entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.37 ff

In der Altstadt sind keine wesentlichen Grünflächen mehr vorhanden<sup>65</sup>. Die begrünte Stadtmauer, mit kleinen Grünflächen, Sitzmöglichkeiten entlang des Straßenraumes bzw. entlang von Fußwegen bilden jedoch ein attraktives durchgängiges begrüntes Band entlang der ehemaligen Befestigungsanlagen. In Verbindung mit den Stadträumen vom Marktplatz über Kirchenplatz, Säumarkt bis zu den Aufweitungen in der Badgasse und den gestalteten Straßenräumen wie Hirtenstraße und Laurenzistraße wird trotz einiger Defizite (Bahnhofsplatz, Coburger Straße/ Bgm. Dr. Hauptmann Ring) insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität in der Kernstadt festgestellt.



*Begrünte Stadtmauer*



*Grünflächen in der Altstadt/Innenstadt*



*Straßen- und Platzräume in der Altstadt/Innenstadt*

In den einzelnen Quartieren des Stadtgebietes bestehen teilweise Parkanlagen und Grünflächen die der Naherholung dienen.

Das Potential an öffentlichen Freiflächen ist in den bebauten Bereichen der einzelnen Quartiere relativ gering. Allerdings besteht in den meisten Quartieren in Abhängigkeit zum jeweiligen Gebietscharakter aber auch kaum Bedarf an internen öffentlichen Flächen. Grundsätzlich sollte jedoch über die Bereitstellung von Flächen zur Verbesserung des Wegenetzes und zur Schaffung von kurzen Wegen in den Außenraum und in die Altstadt nachgedacht werden. Weiter bestehen z.B. in den Quartieren entlang der Coburger und Alten Coburger Straße, nördlich der Bahnlinie, wie auch im Quartier zwischen den Bahnlinien im Nordosten von Lichtenfels große Möglichkeiten der Flächenbereitstellung durch Umnutzung bestehender versiegelter bzw. bebauter Flächen (Brachen) oder noch nicht bebauter Bereiche<sup>66</sup>.

<sup>65</sup> „Im Stadtgrundriss von Lichtenfels ist die historische Altstadt noch ablesbar, jedoch sind die Grenzen verwischt; die historische Stadtmauer und der Grabenbereich als wertvolle Freifläche sind nur mehr in Ansätzen vorhanden und die Bebauung geht ohne erkennbare Gliederung in die angrenzenden Stadtbezirke über“. (aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.34 ff)

<sup>66</sup> Im wirksamen FNP als Freifläche für eine möglichen Straßentrasse bereitgestellt



Parkanlagen und Grünflächen in den Quartieren

Durch die Bereitstellung von Gebietserweiterungen (i.d.R. zu den Ortsrändern bzw. in den nördlichen Siedlungskernen Schney, Kösten und beidseits der Alten Coburger Straße) wäre zu prüfen ob die Möglichkeit besteht die innerörtlichen Grünverbindungen, bzw. das Netz an öffentlichen Freiflächen zu optimieren und mit dem Außenbereich zu verknüpfen.

## 2.8.2 Wohnumfeld

### *Private Freiflächen*

Für eine dicht bebaute Innenstadt wie in Lichtenfels stellen private Freiflächen wichtige Ergänzungsbereiche für Aufenthalt und Erholung dar. Ihr Zustand, ihre Gestaltung und Nutzbarkeit sind sowohl für die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Ortsbild insgesamt von hoher Bedeutung.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme außerhalb der Altstadt<sup>67</sup> zeigt bei allen städtischen Wohnvierteln, Vorortquartieren, aber auch bei den durch Mischnutzung geprägten Gebieten einen recht hohen Freiflächenanteil. Ausschließlich die größtenteils im wirksamen FNP als Mischbauflächen festgesetzten Quartiere beidseits der Coburger Straße nördlich der Bahnlinie weisen erhebliche Defizite auf.



Freiflächendefizite an der Coburger Straße

<sup>67</sup> Auf die Ergebnisse der parallel zu diesen Städtebaulichen Entwicklungskonzept erstellten Prüfung der Sanierungsgebiete SAN I und SAN II, sowie zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Coburger Straße“ wird verwiesen.

### ***Straßen und Platzräume***

Zum Wohnumfeld zählen natürlich auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und kleineren Platzräume. In den Mischgebieten, Wohnquartieren und in den Siedlungskernen der Altorte Schney, Kösten, Oberwallenstadt bestehen teilweise gestalterische Defizite. Besonders auf die älteren Wohnquartiere z.B. in Schney zwischen Bahn und Thiersteinstraße, die Vorstadt entlang der Coburger Straße und das ältere Quartier zwischen Erthalstr. und der Alten Coburger Str. wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Weiter sind in allen älteren Quartieren mit Mischnutzung starke gestalterische Defizite im Straßenraum sichtbar. Der Straßenraum dient hier ausschließlich als Verkehrsfläche, eine Aufenthaltsqualität besteht nicht.



*Gestalterische Defizite im Straßenraum*




---

### **Fazit Freiraumentwicklung:**

---

Neben den besonders attraktiven Landschaftsbereichen im Umland der Stadt bestehen in den einzelnen Quartieren des Stadtgebietes Parkanlagen und Grünflächen, die der Naherholung dienen. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann für das Stadtgebiet von Lichtenfels rein quantitativ als gut bezeichnet werden. Die Bereitstellung von Flächen zur Verbesserung des Wegenetzes und zur Schaffung von kurzen Wegen in den Außenraum und in die Altstadt wird empfohlen.

In den Wohnquartieren bestehen teilweise gestalterische Defizite im öffentlichen Straßenraum als Teil des Wohnumfeldes. Weiter sind in allen Quartieren mit Mischnutzung gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum sichtbar.

---

## 2.9 Verkehr

### 2.9.1 Verkehrslage

Lichtenfels ist über die Autobahnen München-Nürnberg-Berlin (A9) und Köln-Frankfurt-Nürnberg-München (A3) an zwei wichtige Verbindungen des bundesdeutschen bzw. europaweiten Bundesfernstraßennetzes angebunden. Die Autobahnen Schweinfurt-Bamberg-Bayreuth (A70) und Nürnberg-Suhl (A73) ergänzen die Anbindung in Nord-Süd- bzw. West-Ost-Richtung.<sup>68</sup> „Das vorhandene überörtliche Straßennetz verbindet Lichtenfels sehr gut mit den umgebenen Städten Bamberg, Coburg und Kulmbach“<sup>69</sup>.



Karte 5: überörtliche Verkehrsanbindung der Stadt Lichtenfels<sup>70</sup>

Zudem ist eine gute Erreichbarkeit per Bahn über die stündlich bediente Strecke Nürnberg-Coburg und die Strecke Bayreuth-Würzburg gegeben. Ebenfalls besteht alle zwei Stunden Anschluss an den ICE München-Berlin.

„Die ausgezeichnete Anbindung von Lichtenfels an den schienengebundenen Verkehr sowie an das überörtliche Straßennetz birgt neben den Vorteilen der Erreichbarkeit große Nachteile<sup>71</sup>“ durch den immensen Flächenverbrauch der Bahn und die Barrierewirkung für die nördlichen und nordöstlichen Siedlungsbereiche. Die Altstadt wie die gesamte Innenstadt „liegen als Insel zwischen dem nahezu unüberwindbaren Bahngelände und stark befahrenen Straßen.“

<sup>68</sup> <http://www.regierung.oberfranken.bayern.de>

<sup>69</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.40 ff

<sup>70</sup> Entnommen: <http://www.regierung.oberfranken.bayern.de/oberfranken/tourismus/index.php#verkehrsanbindung>

<sup>71</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.40 ff

## 2.9.2 MIV

### Verkehrerschließung des Stadtgebietes



Karte 6 : Stadtplan von Lichtenfels

Die Anbindung der Bauflächen der Kernstadt von Lichtenfels erfolgt größtenteils über die Bundesstraße B 173 Bamberg- Kronach (Bamberger Straße – Kronacher Straße) nach Osten und Westen und über die Achse der ehemaligen Bundesstraße B 289 und jetzigen Gemeindestraßen<sup>72</sup> Kronacher Straße – Coburger Straße nach Osten und Norden sowie über Staatsstraßen.

Die Staatsstraße St 2203 Lichtenfels –Altenkunststadt (Viktor-von-Scheffel-Straße – Klosterlangheimer Straße) erschließt den südöstlichen Bereich von Lichtenfels. Die St 2197 führt parallel der B 173 von Bamberg über Staffelstein nach Lichtenfels (Bamberger Straße) und bindet die südwestlichen Bauflächen an.

„Die Bundesstraße B 173 Bamberg – Kronach führt den Durchgangsverkehr zwischen Lärm-schutzwänden und -wällen durch die Stadt aber auch ohne jeglichen Bezug zu ihr, an ihr vorbei“.

<sup>72</sup> Die Coburger- und Kronacher Straße hatten als Bundesstraße 289 eine wichtige überörtliche Funktion. Mit dem Ausbau der Köstener Straße und damit den verbesserten Anschluss nach Westen und Osten wurden die Voraussetzungen zur weiteren Entlastung der Innenstadt geschaffen. Ende letzten Jahres erfolgte dann die Rückstufung der Coburger Straße und Kronacher Straße zu Gemeindestraßen.

Die verkehrsreichen Haupteinfahrachsen belasten mit ihren Lärm- und Abgasemissionen die Umgebung. Sie sind funktional und gestalterisch unbefriedigend gestaltet, was ihre Trennwirkung verstärkt und zu Konflikten zwischen Fahrverkehr und Fußgänger führt.“<sup>73</sup>

„Die vier Zufahrten in die Kernstadt und der Zugang in die Altstadt sind kaum erkennbar:

- Von der Ausfahrt aus der B 173 Lichtenfels Süd wird man durch die Einfallstraße (Bamberger Straße), mit inhomogener Bebauung, wie sie überall und beiläufig entstanden ist, geführt.



Bamberger Straße

- Von Süden (Ausfahrt Lichtenfels Mitte) wird man über die Viktor-von-Scheffel-Straße durch reine Wohnbebauung zur Bamberger Straße geführt.



Viktor-von-Scheffel-Straße

- Von Osten (Ausfahrt Lichtenfels Nord) führt die Einfallstraße<sup>74</sup> weit durch die Nutzungsintensive Kronacher Straße, die mit vielen Gründerzeitlichen Gebäuden gesäumt einen unverwechselbaren Charakter aufweist, aber lieblos gestaltet ist



Kronacher Straße

- Von Coburg über die Brücke beim Frankenring kommend, ist man schon an der Innenstadt vorbei, kaum hat man sie entdeckt“<sup>75</sup>



Coburger Straße

<sup>73</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.40 ff

<sup>74</sup> wurde 2009 von der Klassifizierung Bundesstraße zur Gemeindestraße herabgestuft

<sup>75</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.40 ff



„In allen vier Fällen sind die Stadteinfahrten mangelhaft gestaltet, liegen Zufahrtsstraßen auf den historischen Trassen, um dann kurz vor der nicht mehr erfahrbaren Stadtmitte zwangsweise und wenig motiviert (von der Bamberger Straße über die Zweigstraße und die Bürgermeister Dr.-Hauptmann-Ring zur Coburger Straße oder über den Bürgerweg zur Kronacher Straße) umgelenkt zu werden.“

### Verkehrerschließung der Quartiere

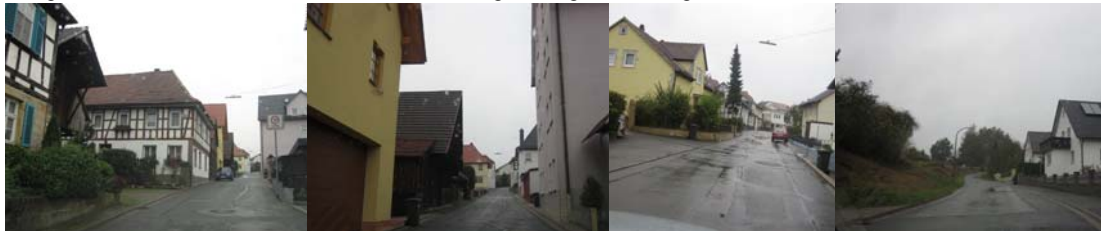
Die interne Erschließung der einzelnen Quartiere stellt sich unterschiedlich dar.

Die Bestandserhebungen zeigten, dass die Erschließungsstraßen in den älteren Quartieren mit Mischnutzung in einem insgesamt schlechten Zustand sind. Hier sind besonders die altstadtnahen Quartiere nördlich der Bahnlinie im Siedlungskern Oberwallenstadt und an der Coburger Straße sowie die älteren Mischgebiete im Ortsteil Schney (beidseits der Bahnlinie Eisenach – Lichtenfels) zu nennen.

Neben sanierungsbedürftigen Straßen und Gehwegen und starken gestalterischen Mängeln besteht hier auch oft auf Grund der geringen Straßenräume in Bezug zu den angrenzenden Nutzungen ein hoher lokaler Parkdruck.



mangelhafte Straßen in Quartieren mit Mischnutzung entlang der Coburger Straße und in Oberwallenstadt



mangelhafte Straßen in Quartieren mit Mischnutzung im Ortsteil Schney

In diesem Rahmen sind auch die gewerblich genutzten Bereiche an der Grünwaldstraße/Siedlerstraße im Süden und an der Schwabenstraße in Oberwallenstadt im Nordosten von Lichtenfels sowie die über die Wöhrdstraße erschlossenen Betriebsstandorte nördlich der Bahn und die Gewerbeflächen am Krebsbach in Schney zu nennen. Neben baulichen und gestalterischen Mängeln entspricht hier der Straßenraum nicht der angrenzenden Nutzung (LKW-Verkehr, keine Parkmöglichkeiten) sondern besitzt eher Wohngebietscharakter.

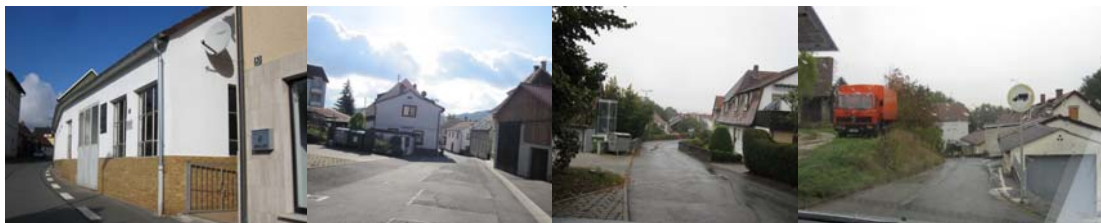


Gewerbeflächen an der Grünwaldstraße in Lichtenfels und an der Schwabenstraße in Oberwallenstadt



Gewerbeflächen nördlich der Bahn in Lichtenfels und Am Krebsbach in Schney

In den Quartieren mit Wohnbebauung sind alle Qualitäten (von baulich und funktional mangelhaften Straßen bis zu neu gestalteten Wohnspielstraßen in gutem Zustand) vorhanden. Besonders in den Wohnquartieren älteren Datums im Süden von Lichtenfels (Wohngebiet Burgberg) und in Schney (Wohnquartier westlich der Weinbergstraße) sind starke bauliche und funktionale Mängel (oft sehr enger Straßenraum und hoher Parkdruck) festzustellen.



mangelhafte Straßen in Quartieren mit Wohnbebauung

Mit Ausnahme weniger Straßen neueren Datums in einzelnen Wohnquartieren bestehen in Lichtenfels größtenteils Straßen mit durch Hochbord abgegrenzten Gehwegen bzw. ein niveaugleicher Ausbau in den Bereichen wo der begrenzte Straßenraum einen Gehweg nicht zulässt. Die Gehwege sind meist wie die Fahrspur in Asphalt ausgeführt. Im Rahmen der Bestandserhebungen wurden häufig Mängel (mehrfach ausgebeesserte Asphaltflächen, gebrochene Bordsteine etc.) festgestellt.

Weiter sind in allen Quartieren mit Mischnutzung und in einigen Wohnbauflächen neben den baulichen Mängeln starke gestalterische Defizite im Straßenraum sichtbar. Der Straßenraum dient hier ausschließlich als Verkehrsfläche, eine Aufenthaltsqualität besteht nicht.



gestalterische Defizite im Straßenraum

Inwieweit Asphalt den gestalterischen Anforderungen an die jeweiligen Funktionen der Straßen gerecht werden kann, sei an dieser Stelle dahingestellt. Es werden zwar bereits jetzt unterschiedliche Ansprüche an die verschiedenen Straßenräume gestellt, aber diese Forderungen spiegeln sich nicht in der Ausgestaltung der Straßenräume und dementsprechend auch nicht in der Materialwahl wieder.

So existieren z.B. derzeit auch in den Tempo-30 Zonen der einzelnen Wohnquartiere oftmals keine verkehrsberuhigenden baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die den Randnutzungen Rechnung tragen würden. Demgemäß kann für nahezu alle Fußgängerbereiche<sup>76</sup> ein Handlungsbedarf sowohl für Zustand, als auch Gestaltung betreffend festgestellt werden.

<sup>76</sup> Nur in 4 Quartieren bestehen keine wesentlichen Mängel (WA zw. Konrad-Adenauer-Straße und B173, WA Quartiere in Oberwallenstadt, Neue Wohnbauflächen im Norden und Westen von Schney), vgl. Karte 02 Quartiersanalyse



Tempo 30-Zonen

---

#### Fazit Verkehrserschließung MIV:

---

Die Verkehrserschließung des Stadtgebietes erfolgt über Bundes- und Staatsstraßen. Neben der Durchführung der B 173 ohne Bezug zum Stadtgebiet durch Lärmschutzwälle- und Wände getrennt, bestehen bei allen Haupterschließungsachsen Probleme bezüglich Gestaltung und Funktionalität in Bezug zu ihrer Randnutzung. Weiter sind nach wie vor alle Stadteinfahrten mangelhaft gestaltet und lassen die Zufahrten zur Altstadt/Innenstadt kaum erkennen.

Die interne Erschließung der einzelnen Quartiere stellt sich unterschiedlich dar. Besonders die Erschließungsstraßen in den älteren Quartieren mit Mischnutzung und den gewerblich genutzte Bereichen älteren Datumsweisen starke Mängel auf.

Auch in den Wohnquartieren/ Abschnitten älteren Datums sind starke bauliche und funktionale Mängel festzustellen. So existieren z.B. auch in den Tempo-30 Zonen der einzelnen Wohnquartiere oftmals keine verkehrsberuhigenden baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die den Randnutzungen Rechnung tragen würden. Weiter kann für nahezu alle Fußgängerbereiche ein Handlungsbedarf sowohl für Zustand, als auch Gestaltung betreffend festgestellt werden.

---

### 2.9.3 Ruhender Verkehr

#### Parkraumsituation Altstadt/Innenstadt

Wie schon im integrierten Stadtentwicklungskonzept Lichtenfels 2001 dargestellt „wurden mit der Verkehrsberuhigung in der Altstadt die Anzahl der Stellplätze innerhalb der Mauern erheblich reduziert. Gleichzeitig wurde jedoch der Ring an öffentlichen Stellplätzen um die Altstadt mit dem Parkhaus am Bürgerweg und dem Parkdeck im Stadtgraben ergänzt“<sup>77</sup>.

Insgesamt gibt es in der Innenstadt zwei Parkhäuser mit insgesamt 370 Parkplätzen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Großparkplatz „Schützenanger“. Er umfasst 350 kostenlose Dauerparkplätze. Neben großflächigen Kundenstellplätzen im Bereich der Inneren Bamberger Straße bestehen noch weitere öffentliche Stellplätze am Bahnhof.



Karte 7 : Parkmöglichkeiten in Lichtenfels<sup>78</sup>

2001 stellte nach Meinung der Bürger die bestehende Anzahl der Stellplatzmöglichkeiten ein ausreichendes Angebot dar<sup>79</sup>. Das Parkraumangebot in der Altstadt wie auch das Parkraummanagement (angrenzende Parkplätze) scheinen für Innenstadt auch jetzt gut zu funktionieren. Wesentliche Engpässe und stärkerer Parkdruck wurden werktags zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr während der Bestandserhebungen nicht festgestellt<sup>80</sup>. Nach Aussage der Verwaltung der Stadt Lichtenfels bestehen auch weiterhin Kapazitäten im Parkhaus am Bürgerweg. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Großparkplatz an der Stadthalle/Schützenhaus im Norden der Altstadt verwiesen, der große Kapazitäten aufweist. Negativ anzumerken ist jedoch, dass sich der Besucher (beispielsweise Parkhaus am Stadtgraben),

<sup>77</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.41 ff

<sup>78</sup> <http://www.lichtenfels-city.de/index.php?id=0,210>

<sup>79</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.41 ff

<sup>80</sup> Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang auch der Parkraumüberwachung zu.

bereits beim Eintreffen entscheiden muss, wie lange er parken möchte. Dies kann sich u.U. negativ auf die Verweildauer in der Innenstadt auswirken.

Wie auch schon 2001 formuliert erscheinen auch heute die Hinweise auf die Parkmöglichkeiten verbesserungswürdig. Das Verkehrsleitsystem am Ortseingang ist auf Grund der Nordausrichtung nicht auf den ersten Blick verständlich und ermöglicht daher nicht immer ein problemloses Erreichen der Parkhäuser Am Stadtgraben und Unteres Tor. Durch die Bahnlinie im Norden und den Tunnel in der Coburger Straße wirkt der Großparkplatz Stadthalle/Schützenhaus im Norden in seiner Anbindung unattraktiv. Auch das Parkhaus im Westen scheint durch den Bürgerweg von der Innenstadt als Geschäftszentrum ein wenig abgehängt. Beide Verbindungen zur Altstadt sollten besser beworben und attraktiver gestaltet werden.



Private Stellplatzflächen sind im Altstadtbereich in den Blockinnenbereichen vorhanden. Die auf den Grundstücken nachgewiesenen Stellflächen decken aufgrund des gering dimensionierten Straßenraumes<sup>81</sup>, der starken Überbauung einzelner Grundstücke und der intensiven Nutzung nicht immer den Bedarf. Die bestehenden Parkplätze im öffentlichen Raum entlang der Straßenräume sind darum auch zur Entlastung des privaten Parkdrucks der Bewohner der Altstadt notwendig und erforderlich.

### **Parkraumsituation in den einzelnen Quartieren**

Innerhalb der Quartiere stellt sich die Situation des ruhenden Verkehrs unterschiedlich dar. Besonders in den älteren Quartieren mit Mischnutzung besteht durch die entsprechenden Randnutzungen in Verbindung mit engen Straßenräumen ein erhöhter Parkdruck. Hier sind analog zu den Aussagen zur Quartierserschließung<sup>82</sup> besonders die altstadtnahen Quartiere nördlich der Bahnlinie im Siedlungskern Oberwallenstadt und an der Coburger Straße sowie die älteren Mischgebiete im Ortsteil Schney (beidseits der Bahnlinie Eisenach – Lichtenfels) zu nennen.

Auch in den gewerblich genutzten Bereichen an der Grünwaldstraße/ Siedlerstraße im Süden und an der Schwabenstraße in Oberwallenstadt im Nordosten von Lichtenfels sowie die über die Wöhrdstraße erschlossenen Betriebsstandorte nördlich der Bahn und die Gewerbeflächen am Krebsbach in Schney entspricht hier der Straßenraum nicht der angrenzenden Nutzung und weist Stellplatzdefizite auf. In den jüngeren Gewerbe- und Industriegebieten „westlich der Bamberger Straße“ und „An der Zeil / Michael-Och-Straße“ ist der ruhende Verkehr durch öffentliche ausgewiesene Parkstreifen und private Stellplatzflächen geordnet. Ein erhöhter Parkdruck wurde hier nicht festgestellt. Die Gewerbeflächen des ehemaligen Welsch Areals bedürfen ganzheitlich einer Neuordnung und werden hier nicht weiter betrachtet.

<sup>81</sup> In vielen Straßen am Altstadtrand besteht ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen.

<sup>82</sup> Vgl. Kap. 2.1.8.2



Gewerbe- und Industriegebiete „westlich der Bamberger Straße“ und „An der Zeil / Michael-Och-Straße“

In den Wohngebieten älteren Datums wird, wo der Straßenquerschnitt es zulässt, i.d.R. entlang des öffentlichen Straßenraumes, in neueren Wohnbauflächen oftmals auch in gekennzeichneten Stellplatzflächen (Tempo 30 Zonen) oder abgegrenzten Parkstreifen geparkt.



Parken im Straßenraum in den Wohnquartieren



Garagenhöfe, Sammelgaragen

Private Stellplatzflächen sind mit Ausnahme einiger Garagenhöfe bzw. Sammelgaragen als Garagen- und Carportstandorte mit den dazugehörigen Zufahrten den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet.

Mit Ausnahme der topographisch bedingten problematischen Erschließungssituation im Wohnquartier in Schney (Am Krebsbach) und am Burgberg in Lichtenfels sowie der mangelhaften internen Erschließung im Wohnquartier westlich der Weinbergstraße in Schney sowie in einigen älteren Quartieren mit gemischter Nutzung<sup>83</sup>, sowie möglichen temporären Engpässen<sup>84</sup>, wird kein wesentlicher Parkdruck in den Quartieren mit Wohnnutzung vermutet.

<sup>83</sup> Mischgebiete in Schney, Quartier entlang der Coburger Straße in Lichtenfels, Dorfgebiet Oberwallenstadt, Dorfgebiet Kösten

<sup>84</sup> im Bereich der Schulen entlang der Kronacher Straße, im Sondergebiet Schul- und Sportzentrum und im Bereich der Stadthalle



*Problematische Parksituation in den Quartieren mit überwiegender Wohnnutzung*

---

#### Fazit Ruhender Verkehr:

---

In den älteren Quartieren mit Mischnutzung besteht durch die entsprechenden Randnutzungen in Verbindung mit engen Straßenräumen ein erhöhter Parkdruck. Hier sind analog den Aussagen zur Quartierserschließung besonders die altstadtnahen Quartiere nördlich der Bahnlinie im Siedlungskern Oberwallenstadt und an der Coburger Straße sowie die älteren Mischgebiete im Ortsteil Schney (beidseits der Bahnlinie Eisenach – Lichtenfels) zu nennen.

Auch in den einigen gewerblich genutzten Bereichen in Lichtenfels (Grünwaldstraße/Siedlerstraße, Schwabenstraße, über die Wöhrdstraße erschlossenen Betriebsstandorte nördlich der Bahn, am Krebsbach in Schney) weist der Straßenraum Stellplatzdefizite auf.

Mit Ausnahme des Quartiers am Burgberg in Lichtenfels und westlich der Weinbergstraße in Schney wird kein wesentlicher Parkdruck in den Wohnquartieren vermutet.

---

2.9.4 ÖPNV

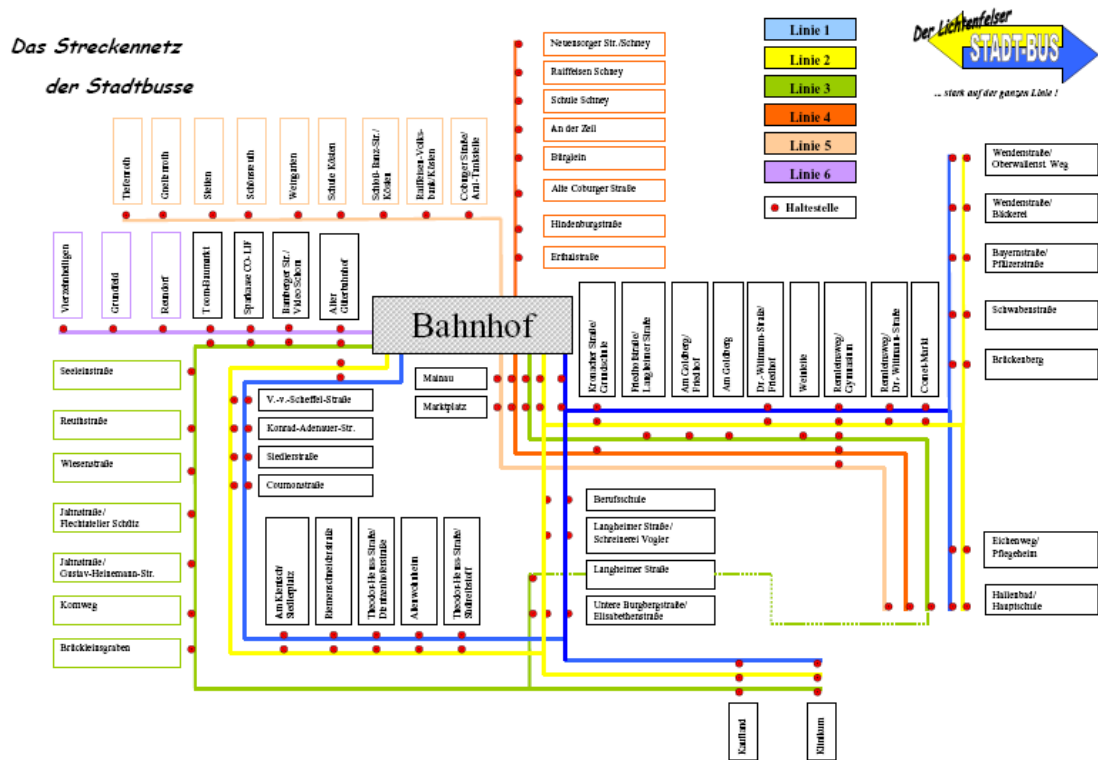


In Zusammenarbeit mit Kaiser Reisen betreiben die Lichtenfelser Stadtwerke sechs Stadtbuslinien, die den gesamten Kernbereich von Lichtenfels und die umliegenden Ortschaften Schney, Reundorf, Grundfeld und Vierzehnhelligen sowie das Stiftsland mit Kösten, Weingarten, Schönsreuth, Stetten, Genellenroth und Tiefenroth bedienen.

„Die Linien werden teilweise im 1/2 Stundentakt bedient und stellen somit ein preisgünstiges und umweltfreundliches Verkehrskonzept für die Stadt Lichtenfels dar. Nutzen Sie die Stadtbusse im Interesse einer sauberen Umwelt.“<sup>85</sup>

Eine Einzelfahrkarte kostet 1,00 EUR und ein 7er-Ticket 6,00 EUR. Zudem gibt es Angebote für Schüler, Auszubildende und Rentner. Eine Kombination von Parken und ÖPNV im Sinne eines P+R-Angebot besteht nicht.

Zentraler Punkt des Buslinienetzes stellt der Bahnhof dar, den alle Linien anfahren.



<sup>85</sup> Entnommen: <http://www.lichtenfels-city.de/index.php?id=0,215>



## 2.9.5 Fußwege- und Radwegesystem

**In der Umgebung von Lichtenfels** besteht ein dichtes Rad- und Wanderwegenetz. Neben dem überörtlichen Main-Radweg<sup>86</sup>, der im Süden über Trieb an Lichtenfels vorbei nach Reundorf bzw. im Norden von Michelau über Schney nach Reundorf führt, sind der Obermaintal- Radrundweg, die Jura-Route, der Ziegenfeldertal-Radweg und die Mühlenradwege im Landkreis Lichtenfels zu nennen. „Lichtenfels ist als Ausgangspunkt für einen Radtouren ideal geeignet: In alle vier Himmelsrichtungen finden sich unterschiedliche fränkische Reise-landschaften. Dieser Abwechslungsreichtum kommt dem Radfahrer zugute, der innerhalb einer Tagestour verschiedene Landschaftsräume und Landstädtchen durchfahren will“<sup>87</sup>.

Allerdings „ist eine „einfache und klare Zufahrt, für Radler (vom Main-Radweg) nach Lichtenfels hinein schwer erkennbar. Die Fahrradwege enden meist an der Stadtgrenze oder münden ohne weitere Wegweisung in städtische und zum Teil verkehrsreiche Straßen. (Radwege finden sich nicht.) Die direkte Anbindung von kulturellen Höhepunkten wie Kloster Banz, Vierzehnheiligen, Kloster Langkeim ist wegen der vorhandenen Barrieren von Main, Bahnstrecke und überörtlichen Verkehrsstraßen empfindlich beeinträchtigt“<sup>88</sup>.

**Im Stadtgebiet von Lichtenfels** sind somit die Voraussetzungen für den Fußgänger und Radfahrer nur in Teilbereichen als gut zu bewerten. Innerhalb der Wohnquartiere bestehen zum Teil kurze, direkte und attraktive Verbindungen, allerdings wirken B 173, die Bahnlinien, der Main sowie die topographischen Verhältnisse sich negativ auf eine dichte Vernetzung der bebauten Bereiche von Lichtenfels und den nördlich angrenzenden Ortsteile aus.

Der bereits vorab beschriebene teilweise unbefriedigende Zustand der Straßen – auch hinsichtlich Gestaltung als auch Funktionalität- stellt für Fußgänger und Radfahrer Probleme dar. Demgemäß kann für nahezu alle Fußgängerbereiche ein Handlungsbedarf sowohl für Zustand, als auch Gestaltung betreffend festgestellt werden.

**In der Innenstadt/Altstadt** sind die Voraussetzungen zumindest für den Fußgänger durch die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung wesentlich besser zu bewerten. Die Straßen am Rand der Altstadt (Ringgasse, Judengasse, Kirchgasse, Mauergasse, Knopsberg, Stadtknechtgasse) weisen oftmals durch ihren geringen Querschnitt, ihre Unübersichtlichkeit bzw. ihrer Topographie, zwar gewisse Gefahrenpotentiale für Radfahrer und Fußgänger, besonders für Kinder, auf, die jedoch durch die Gestaltung des Straßenraumes größtmöglich minimiert wurden. Die Straßenzüge mit abgegrenzten Gehwegbereichen sind so dimensioniert dass ein ausreichender Schutz geboten wird. Die Gehwege sind in der Regel in Betonplatten oder Naturstein ausgeführt. Wesentliche baulichen Mängel wurden hier nicht festgestellt, allerdings erscheint der direkt am Untersuchungsgebiet gelegene Durchgang von der Bamberger Straße Richtung Bahnhofplatz gestalterisch unattraktiv und der Fußweg vom Parkhaus Am Stadtgraben entlang der Stadtmauer Richtung Kaufhaus oder Säumarkt irreführend, da er bereits hinter den Parkdecks endet.

---

### Fazit Fuß- und Radwegesystem:

---

**Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ist in der Altstadt/Innenstadt insgesamt gut. Allerdings bestehen in den angrenzenden Quartieren gestalterische und bauliche Defizite. Der Radverkehr erfolgt vollständig auf der Straße. Weiter ist die gesamte Vernetzung des Stadtgebietes für Fußgänger und Radfahrer durch die Barrierewirkung der Verkehrswege, der Bahntrasse und des Main sowie auf Grund der topografischen Verhältnisse teilweise eingeschränkt.**

---

<sup>86</sup> von Bayreuth über Kulmbach – Lichtenfels – Bamberg - Schweinfurt – Kitzingen – Würzburg -Wertheim – Frankfurt nach Mainz.

<sup>87</sup> Entnommen: <http://www.lichtenfels-city.de/index.php?id=3528>

<sup>88</sup> Entnommen aus: Lichtenfels 2001, Integriertes Stadtentwicklungskonzept S.42 ff

## 2.10 Zusammenfassung und Wertung

### Altstadt/Innenstadt (SAN I und SAN II)

„Die durchgeführten Ordnungsmaßnahmen und Objektsanierungen, Verkehrslenkungsmaßnahmen, Entkernungen, neue Nutzungen in historischen Gebäuden (Schloss), Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs auch durch die Bereitstellung von Stellplatzkapazitäten am Ortsrand haben die Altstadt und Innenstadt von Lichtenfels als Wohn- und Geschäftsstandort in den vergangenen Jahrzehnten erheblich aufgewertet.

Dennoch machen die veränderten Anforderungen an Wohnen, Versorgen und Erholen weitere strukturelle Überlegungen notwendig. Das Leerstandspotential in der Altstadt ist Ausdruck dieser Entwicklung. Die bestehenden Mängel, aber auch die Potenziale müssen weiterhin durch geeignete Sanierungsmaßnahmen beseitigt bzw. herausgearbeitet werden.

**Die bisher gesetzten Ziele besitzen heute immer noch Gültigkeit.** Es wird auch weiterhin die Notwendigkeit gesehen, die bestehenden Sanierungsgebiete SAN I und SAN II als den zentralen Bereich von Lichtenfels, an die sich permanent ändernden gesamtstädtischen Planungsanforderungen anzupassen und weiterzuentwickeln. In diesem Kontext steht z.B. die aktuelle Diskussion über die Nutzung des „Welsch Areals“, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Aufwertung des westlichen Altstadtrand als Teil der Innenstadt.

Das Bestreben der Weiterführung bisheriger Sanierungstätigkeit besonders auch im gesamtstädtischen Kontext, als auch das Erkennen der noch vorhandenen städtebaulichen Missstände führte – in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken – dazu, dass der Stadtrat von Lichtenfels die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beschloss<sup>89</sup>

### Untersuchungsgebiet VU „Coburger Straße“<sup>90</sup>

„Nachdem in den ersten Sanierungsgebieten (SAN I und SAN II) schon viele Maßnahmen realisiert sind richtet sich nun auch das Augenmerk verstärkt auf den nördlichen Altstadtrand.

Die Verkehrliche Dominanz, ungeordnete Stellplatzsituationen, ungegliederte Wohn- und Erschließungsstraßen mit mangelnder Gestaltung machen Neuordnungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum erforderlich.

Veränderte Anforderungen an Wohnen, Versorgen und Erholen machen strukturelle Überlegungen und eine funktionale Neuordnung besonders auch unter dem Aspekt der Entwicklung des westlich angrenzenden „Welsch-Geländes“ als Fachmarktzentrum, notwendig.

Die vorhandenen Mängel, aber auch die Potenziale des Quartiers „Coburger Straße“ als Bindeglied zwischen Fachmarktzentrum und Innenstadt sollen nun mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen beseitigt bzw. herausgearbeitet werden. [...]“<sup>91</sup>

<sup>89</sup> Projekt 4, Nürnberg, Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen SAN I und SAN II Stadt Lichtenfels, S. 37, 03.2010

<sup>90</sup> Quartiere beidseits der Coburger Straße (südlich Mühlbach)

<sup>91</sup> Projekt 4, Nürnberg, Vorbereitende Untersuchungen „Coburger Straße“ Stadt Lichtenfels, S. 6, 03.2010

## Kernstadt

Insgesamt wurden aus städtebaulicher Sicht neben der o.g. Altstadt/ Innenstadt<sup>92</sup> folgende Gebiete festgestellt, in denen sich Mängel häufen und in denen deshalb mehr oder weniger dringender Handlungsbedarf besteht.

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>Quartier Bamberger Str.</b><br/>(westliche Altstadtzufahrt)</p>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der Altstadt vorgelagerte Bereich mit starker Versorgungsfunktion (Ladengeschäfte, Gastronomie, med. Zentrum) ist gestalterisch unattraktiv und als Beginn der Altstadt/ Kernstadt nicht wahrnehmbar</li> </ul>   |
| <p><b>Mischgebiete beidseits der Bamberger Straße</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innenstadtnahe Mischgebietsstruktur, ausgehend von der Bamberger Straße mit Wohnbebauung, Gewerbebetrieben, Gemeinbedarfseinrichtungen als Gemengelage mit entsprechenden Nutzungskonflikten und Verkehrsproblematik.</li> <li>▪ Teilbereiche (Geschosswohnen) wirken sozial absteigend</li> <li>▪ Teilbereiche (Gewerbe) ungestaltet und unstrukturiert (Betriebsgebäuden der BayWa und der Bahn) mit hohem Freiflächenanteil und Entwicklungspotential.</li> <li>▪ Straßenraum teilweise zu eng, Parkplatzdefizite</li> <li>▪ keine wesentlichen Freiflächen im Gebiet</li> </ul> |
| <p><b>Mischgebietsriegel entlang der Coburger Str.</b><br/>(zwischen Main und südlich Mühlbach)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klassischer Nutzungsmix entlang der Coburger Straße als Stadteingangsstraße mit Tankstelle, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistern und Wohnen. In den rückwärtigen Bereichen überwiegend Wohnen mit entsprechenden Konfliktpotential zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr</li> <li>▪ hohe Leerstandsquote (große Gewerbebrache)</li> <li>▪ teilweise stark beengte Erschließungssituation und hoher Parkdruck</li> <li>▪ Defizite im Wohnumfeld</li> <li>▪ Gebiet wirkt insgesamt sozial absteigend</li> </ul>  |
| <p><b>Sondergebiet an der Viktor-von-Scheffel-Straße</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsagglomeration mit Gastronomie, Hotel und Vergnügungsstätten (Casino, Bowling) und Gewerbe (Druckerei, Großhandel)</li> <li>▪ unbefriedigende interne Erschließung für Fußgänger und PKW</li> <li>▪ insgesamt unstrukturierter ungestalteter Versorgungspunkt an der Bundesstraße ohne direkten Bezug zur Stadt ("... könnte überall sein")</li> </ul>  |
| <p><b>Sonder- und Gewerbegebiet an der Mainau</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsagglomeration mit Gewerbeflächen sowie der Gewerbebrache (Welsch Gelände) an der Mainau bzw. an der Bahn</li> <li>▪ getrennt durch die Bahn und somit ohne direkten Bezug zur Innenstadt/ Altstadt</li> </ul>  |

<sup>92</sup> Vgl. Vorbereitende Untersuchungen „Coburger Straße“, Aktualisierung SAN I und II

**Gewerbeflächen nördlich der Bahn**

- Betriebsgelände grenzen an Kleingärten und Außenraum an
- Erschließung über Wöhrdstraße problematisch

Quartiere zwischen den Bahnlinien Eisenach- Lichtenfels und Bamberg – Hof (Wohnquartiere **Unterwallenstadt**, Gewerbegebiet an der Schwalbenstraße, Siedlungskern **Oberwallenstadt**)

- abgehängte Quartiere, schlechte Anbindung an das weiterführende Straßennetz (nur über 2 Brücken angebunden),
- hohe Leerstandsquote (ehem. Ladengeschäfte, Gastro, Wohnen)
- innerstädtischer Betriebsstandort (Silax, Holz Christ) an der Schwalbenstraße, Konfliktpotential zur angrenzenden Wohnbebauung und der problematischen Erschließungssituation in dem südlich angrenzenden Ruhsteinweg
- keine öffentliche Freiflächen (ausschließlich Abstandsflächen bzw. ungestaltete Garagenhöfe im Bereich des Geschosswohnungsbaus)
- der ehem. geplante zentrale Grünzug ist größtenteils überbaut
- auf die Quartiere wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinien, sowie die Immissionen der Gewerbenutzung (Verkehr, Lärm)
- durch die hohe Leerstandsquote und die gestalterischen Mängel wirkt das Quartier insgesamt sozial absteigend

**Altort Schney** (gemischte Bebauung westlich und östlich der Bahn) und älter Wohnquartiere westlich der Weinbergstraße

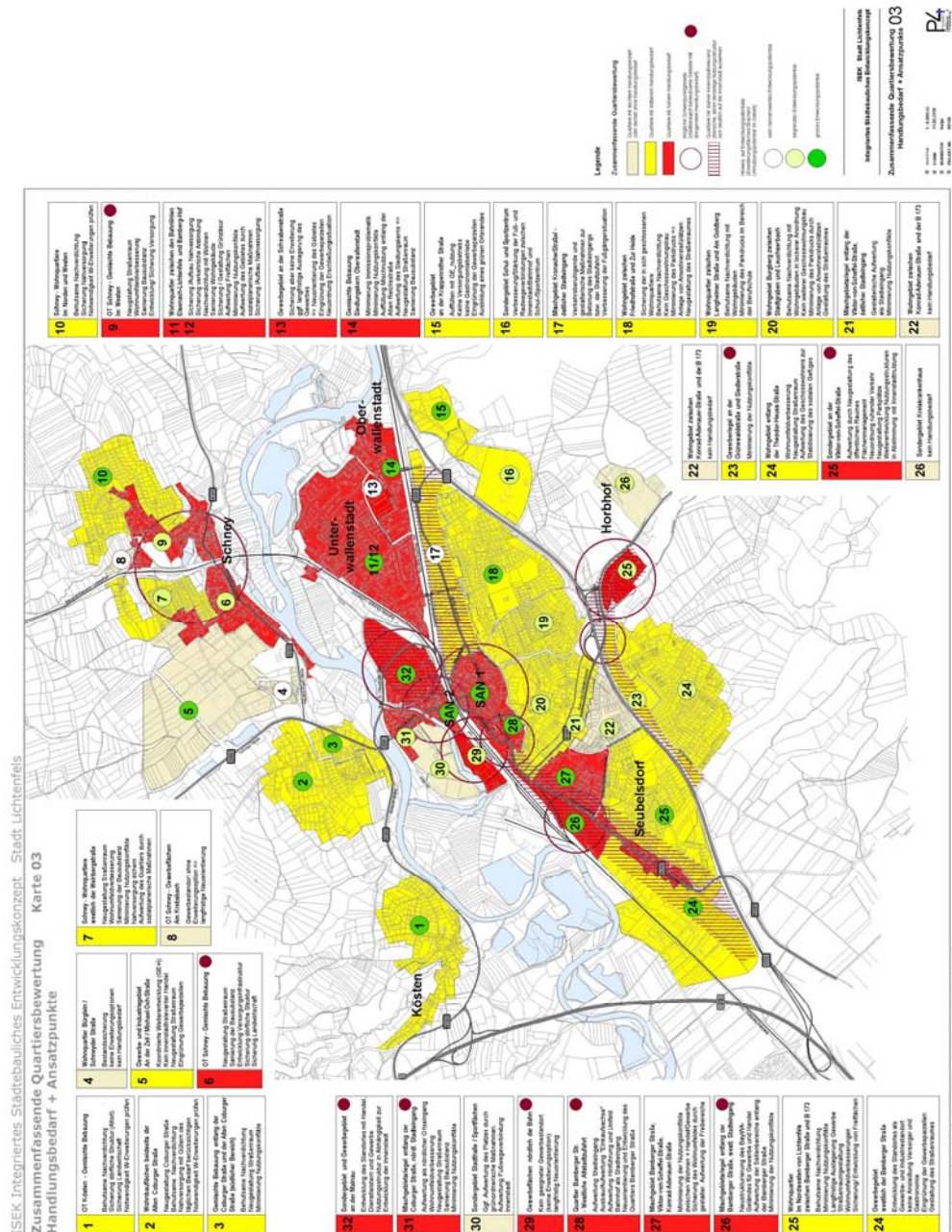
- hohe gestalterische und bauliche Defizite an den Gebäuden
- mit Ausnahme eines Metzgers keine weiterer Versorger
- hohe gewerbliche Leerstandsquote
- in den älteren Wohnquartieren (Siedlungshäuser beginnend 20er/30er Jahre) teilweise hoher Sanierungsbedarf (Renovierungsstau) und Defizite im Wohnumfeld
- Friedrich-Ebert-Straße, Straße am Lauersberg, Thiersteinstraße weisen gestalterische und funktionale Defizite auf
- in den älteren Wohnquartieren und entlang der Friedrich-Ebert-Straße durchgehend stark beeinträchtigte Erschließungssituation und hoher Parkdruck
- insgesamt besteht Konfliktpotential zwischen Wohnen und Verkehr sowie Wohnen und Gewerbe bzw. evtl. Landwirtschaft

**3 Einzelhandelsentwicklung (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept)**

## 4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

### 4.1 Ansatzpunkte der Stadtentwicklung: städtebauliche Handlungskonzepte für die Gesamtstadt

Auf Grundlage der gesamtstädtischen Quartiersanalyse und der zusammenfassenden Mängelkarte werden als Ergebnis der gesamtstädtischen Betrachtung einerseits Schwerpunktbereiche mit vielfältigen städtebaulichen Problemen dargestellt bzw. konkrete Handlungsansätze für Teilbereiche formuliert.



Karte 8 Zusammenfassende Quartiersbewertung, Handlungsbedarf und Ansatzpunkte (Karte 03)  
 Hinweis: Diese Verkleinerung dient nur als Hinweis, die „lesbare“ Karte befindet sich im Anhang.

## 4.2 Vorauswahl von Gebieten für eine Sanierungstätigkeit (Schwerpunktgebiete)

Die dargestellten Schwerpunktgebiete stellen Bereiche dar, die neben der Altstadt durch eine notwendige Neuordnungs- bzw. Sanierungstätigkeit vordringlich zu entwickeln sind.<sup>93</sup>

### 4.2.1 Ortsteil Schney (Ost)

#### **Gebietscharakteristik:**

Im zentralen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Am Lauersberg besteht eine Mischnutzung mit Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen sowie - im Bereich des alten Siedlungskerns "Schloß Schney"- Gemeinbedarfseinrichtungen (Franken Akademie, Kirche mit Pfarramt, Feuerwehr) und Gastronomie. Insgesamt finden sich hohe gestalterische und bauliche Defizite an den Gebäuden sowie eine hohe gewerbliche Leerstandsquote (leerstehender ehemaliger Lebensmittelmarkt). Es befindet sich mit Ausnahme des Metzgers kein Versorger in Schney. Der Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße am Lauersberg weisen gestalterische und funktionale Defizite auf. Besonders entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht auch Parkdruck.

Weiter besteht Konfliktpotential zwischen Wohnen<=>Verkehr, Gewerbe

#### **Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Gestaltung und Sanierung des Straßenraumes
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Gebäudesanierung in den Randbereichen
- Entwicklung einer Versorgungsinfrastruktur entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße am Lauersberg durch Sicherung der bestehenden Nutzungen und Gestaltung der Seitenbereiche zugunsten einer Handelsnutzung.

### 4.2.2 Ortsteil Schney (West)

#### **Gebietscharakteristik:**

In den zentralen Bereichen besteht eine Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen) bzw. an der nördlichen Thiersteinstraße (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft). Im Norden sind noch dörfliche Strukturen klar erkennbar (Landwirtschaft). Im Süden (besonders im Kreuzungsbereich Thiersteinstraße/ Friedrich-Ebert-Straße) besteht eine Bündelung von Handelseinrichtungen (Sparkasse, Buchhandel, Metzger, Apotheke), aber auch eine hohe gewerbliche Leerstandsquote. Insgesamt sind hohe gestalterische und bauliche Defizite an den Gebäuden festzustellen. Der Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße und der Thiersteinstraße weisen gestalterische und funktionale Defizite auf. Besonders entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Ausfallstraße nach Nordosten besteht Parkdruck.

Insgesamt besteht Konfliktpotential zwischen Wohnen<=>Verkehr, Gewerbe und evtl. Landwirtschaft.

#### **Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Gestaltung und Sanierung des Straßenraumes
- Gebäudesanierung in den Randbereichen
- Entwicklung einer Versorgungsinfrastruktur entlang der Friedrich-Ebert-Straße durch Sicherung der bestehenden Nutzungen und Gestaltung der Seitenbereiche zugunsten einer Handelsnutzung
- Behutsame Sicherung der dörflichen Strukturen und der Landwirtschaft im Norden des Quartiers

<sup>93</sup> Die Altstadt wird im Rahmen des integrierten Innenstadtkonzeptes differenziert betrachtet.

#### 4.2.3 Sondergebiet und Gewerbegebiet an der Mainau

**Gebietscharakteristik:**

Einzelhandelsagglomeration (Aldi, Lidl, Edeka, Getränkemarkt, ATU, Obi, Vögele, Takko) mit Gewerbeflächen im Westen (Klempner, Abfallentsorgung, KFZ-Reparatur), Gebäude der Handwerkskammer, einer privaten Wirtschaftsschule und einer Waschstraße an der Mainau sowie der Gewerbebrache (Welsch Gelände) an der Bahn.

Zentraler Versorgungsbereich für Lichtenfels außerhalb der Innenstadt mit großen Kapazitäten zur weiteren Entwicklung (Welsch Gelände, Freiflächen im Westen) aber getrennt durch die Bahn und somit ohne direkten Bezug zur Innenstadt/ Altstadt.

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Entwicklung des Standortes mit Handel, Dienstleistern und Gewerbe in Abhängigkeit zur Entwicklung der Innenstadt. (siehe Planung Fachmarktzentrum)
- Verzahnung des Standortes mit der Innenstadt

#### 4.2.4 Mischgebietsriegel entlang der Coburger Straße, nördlicher Stadteingang

**Gebietscharakteristik:**

Klassischer Nutzungsmix entlang der Coburger Straße als Stadteingangsstraße mit Tankstelle, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistern und Wohnen. In den rückwärtigen Bereichen überwiegend Wohnen.

Im Quartier Fischgasse (östlich Coburger Straße) teilweise kleinteilige Bebauung beginnend in den 20er Jahren mit teilweise hohem Sanierungsbedarf. Stark beengte Erschließungssituation und hoher Parkdruck. Trotz teilweise gestalteter kleiner Platzbereiche Defizite im Wohnumfeld. Das Gebiet wirkt insgesamt sozial absteigend.

Im Quartier Schützenstraße (westlich Coburger Straße) Wohnbebauung aus den 20er/30er Jahren gemischt mit Gewerbe. Große Gewerbebrache am nördlichen Rand. Der Straßenraum entspricht eher einer Wohnnutzung.

In beiden Quartieren hohe Leerstandsquote. Konfliktpotential Wohnen <=> Gewerbe <=> Verkehr wird vermutet

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Gestaltung und Aufwertung der Seitenbereiche der Coburger Straße als nördlicher Ortseingang von Lichtenfels
- In den rückwärtigen Lagen Wohnumfeldverbesserung
- Straßenraumgestaltung
- Gebäudesanierung
- Minimierung von Nutzungskonflikten (Gewerbe, Gastro <=> Wohnen)

#### 4.2.5 Gewerbeflächen nördlich der Bahn

**Gebietscharakteristik:**

An den Außenraum angrenzende Betriebsstandorte (Lippert Chemie, TM Collections) mit problematischer Erschließungssituation (über die Wöhrdstraße). Betriebsgelände grenzen an Kleingärten und Außenraum an.

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Kein geeigneter Gewerbebestandort (keine Erweiterungsoption), langfristig auflassen
- Neuorientierung des Gebietes



#### 4.2.6 Quartier Bamberger Straße – Westliche Altstadtzufahrt

**Gebietscharakteristik:**

Der Altstadt vorgelagerter Bereich mit starker Versorgungsfunktion (Ladengeschäfte, Gastronomie, med. Zentrum). Die s-förmige Straßenführung, das große DHL/Postgelände und das Striwa Gebäude dominieren das Quartier. Der Beginn der Altstadt/ Kernstadt ist nicht wahrnehmbar. Die fußläufige Erschließung des Quartiers in N-S-Richtung erfolgt über 2 Passagen. Das Quartier besitzt eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Altstadt. Insgesamt stellt sich dieser Bereich als gestalterisch unattraktiv dar.

*Ggf. sollte das gesamte Quartier Bamberger Straße (Areal nördlich und westliche der Straße) in ein weiteres Schwerpunktgebiet bzw. Stadterneuerungsgebiet überführt werden, da gerade in diesem Bereich interessante Ansatzpunkte für eine langfristige städtebauliche Entwicklung bietet. Es stellt ein Quartier mit hohem Potenzial dar, das weiterentwickelt werden sollte, aber dennoch dem wichtigen Aspekt des Stadteingangs zur historischen Altstadt gerecht werden muss.*

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Neuorientierung und Entwicklung des Quartiers Bamberger Straße (
- Aufwertung Stadteingang
- Ausbau und Aufwertung des Bereiches als Verlängerung der "Einkaufsachse"
- Aufwertung des Umfeldes Bahnhof als Stadteingang

#### 4.2.7 Mischgebiet Bamberger Straße, Viktor-von-Scheffel-Straße, Konrad-Adenauer-Straße

**Gebietscharakteristik:**

Innenstadtnahe Mischgebietsstruktur östlich der Bamberger Straße mit Wohnbebauung (Einzelhausbebauung aus den 20er Jahren und Geschosswohnungsbau aus den 50er und 60er Jahren), Gewerbebetrieben (Schreinerei, Metallbau, KfZ) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Bauhof, Stadtgärtnerei und Feuerwehr). Insgesamt besteht eine Gemengelage mit entsprechenden Nutzungskonflikten und Verkehrsproblematik.

Entlang der Bamberger Straße und der Viktor-von-Scheffel-Straße besteht Nutzungsmischung aus Wohnen und Handel bzw. Dienstleistung, nach Norden hin Geschosswohnen. Die Bereiche mit Geschosswohnen wirken absteigend.

Der Straßenraum ist teilweise zu eng mit entsprechenden Parkdefiziten. Teilweise wurden zu hohe Geschwindigkeiten (Jahnstraße) festgestellt.

Im Gebiet befinden sich keine wesentlichen Freiflächen.

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Minimierung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Handel/Gewerbe durch die Auswahl der Betriebe (keine verkehrsintensiven, publikumsorientierten Nutzungen)
- Sicherung des Wohnumfeldes besonders im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch gestalterische Aufwertung der Freibereiche

#### 4.2.8 Mischgebietsriegel entlang der Bamberger Straße, westlicher Stadteingang

**Gebietscharakteristik:**

Klassischer Nutzungsmix entlang der Bamberger Straße als Stadteingangsstraße mit z.T. Gewerbe (Geweihaus), Handel (Elektromärkten) und kleinen Versorgern (Metzgerei), Dienstleistern (Videothek, Tanzschule) und Wohnen. Konfliktpotential Wohnen <=> Gewerbe <=> Verkehr

Im nördlichen Bereich vorbildlich umgestaltete Güterhalle der Bahn mit Gastro, Dienstleistern und Handelsnutzung. Zwischen Güterhalle und Gewerbegebiet im Südwesten besteht eine ungestaltete unstrukturierte Fläche mit Betriebsgebäuden der BayWa und der Bahn und hohem Freiflächen- und Entwicklungspotential.

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Neustrukturierung des BayWA- Geländes für Gewerbe und Handel
- Aufwertung der Seitenbereiche entlang der Bamberger Straße
- Minimierung der Nutzungskonflikte

#### 4.2.9 Gewerberiegel an der Grünwaldstraße und Siedlerstraße

**Gebietscharakteristik:**

Gewerbebebauung und Handelsnutzung (Expert Technikmarkt, Getränkemarkt, Autohäuser etc.) beidseits der Grünwaldstraße und nördlich der Siedlerstraße zwischen der Bundesstraße B 173 und der südlich angrenzenden Wohnbebauung mit entsprechender Pufferfunktion zwischen der B 173 und der Wohnbebauung.

Durch angrenzende Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte (Lärm, Geruch) zu erwarten.

Der Straßenraum entspricht nicht der angrenzenden Nutzung (LKW- Verkehr, keine Parkmöglichkeiten) und hat eher Wohngebietscharakter. Die Erschließung einzelner Gewerbeflächen (Expert) besonders bei hoher Kundenfrequenz ist mangelhaft.

**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Minimierung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Auswahl der Betriebe (keine verkehrsintensiven, publikumsorientierten Nutzungen)

#### 4.2.10 Sondergebiet an der Viktor-von-Scheffel-Straße

**Gebietscharakteristik:**

Einzelhandelsagglomeration mit Gastronomie, Hotel und Vergnügungsstätten (Casino, Bowling) und Gewerbe (Druckerei, Großhandel) an der St. 2203 bzw. der B 173.

Gute verkehrliche Anbindung (KFZ und ÖPNV) aber unbefriedigende interne Erschließung für Fußgänger und PKW.

Insgesamt unstrukturierter ungestalteter Versorgungspunkt an der Bundesstraße ohne direkten Bezug zur Stadt ("... könnte überall sein").

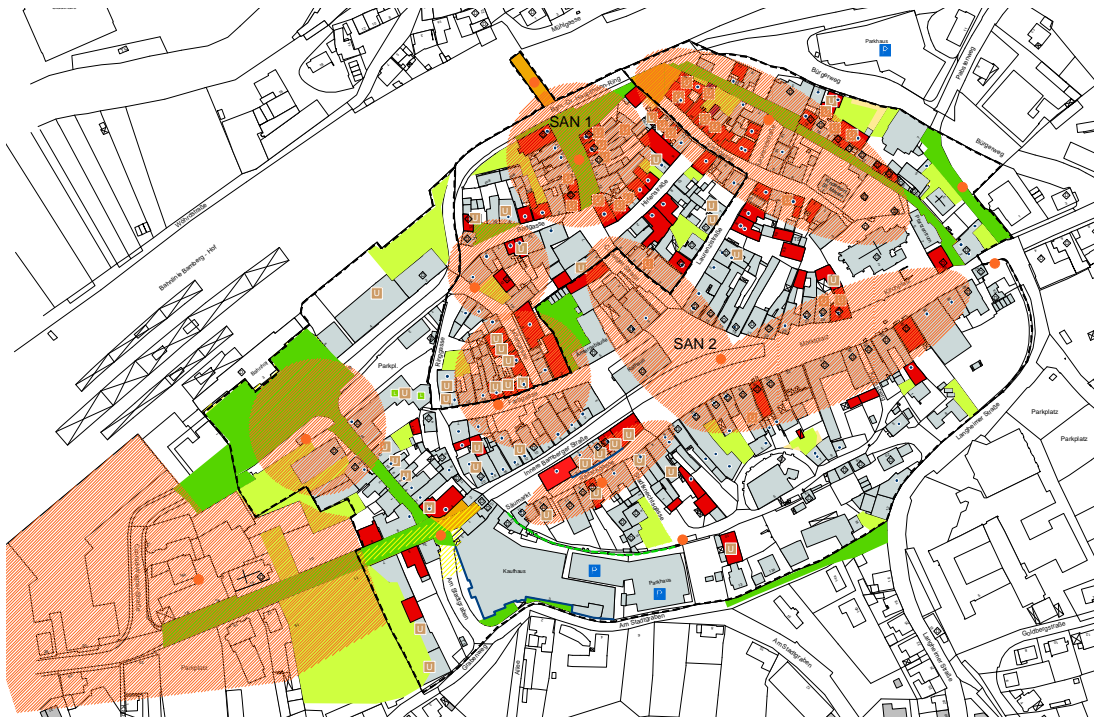
**Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:**

- Aufwertung durch Neugestaltung des öffentlichen Raumes
- Flächenmanagement
- Neuordnung ruhender Verkehr, Neugestaltung der Parkplätze
- Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen in Abstimmung mit Innenstadtnutzung

### 4.3 Handlungsansatz Innenstadt

Für die Innenstadt von Lichtenfels wurden im Rahmen der Prüfung der Sanierungsgebiete SAN I und SAN II Handlungsempfehlungen für Gebiete mit städtebaulichen Missständen (Schwerpunktgebiete) bzw. für einzelne Standorte formuliert und um konkrete Handlungsempfehlungen für die Themenkomplexe Fassadengestaltung, Sanierung von Gebäuden/Gebäudeabbruch, Um- und Neunutzungen/Nutzungsintensivierung sowie um Flächen für die Sanierung und Gestaltung von Stadträumen ergänzt.

Die Handlungsansätze werden hier zur Vollständigkeit nochmals dargestellt.



#### 4.3.1 Übergeordnete Handlungsempfehlungen für die Innenstadt

- Flächendeckende Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung der Anwesen für Wohnen, Handel, Gastronomie und innenstadtnahe Dienstleistungen
- Ausschöpfung von Potentialen in der Altstadt/Innenstadt größtenteils durch Umnutzung und Nutzungsintensivierung im Bestand
- Neugestaltung aller Eingangsbereiche in die Altstadt durch verbesserte Zugangssituationen und gestalterische Maßnahmen
- Quartiersneuordnung in der nordöstlichen Altstadt zur Attraktivitätssteigerung besonders für Wohnen und Gastronomie durch Entkernung, Sanierung, Hinterhofgestaltung und verbesserter Durchgängigkeit
- Sicherung des Marktplatzes und der angrenzenden Geschäftsachsen als hochwertigen Geschäftsstandort durch die Stärkung der bestehenden Geschäfte und gastronomischen Betriebe sowie durch die Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäudesubstanz durch Gebäudesanierung, Umnutzungsmaßnahmen und Fassadengestaltung
- Neugestaltung in Teilen des Straßenraumes, der öffentlichen Freiflächen und der Fußwegeverbindungen in der Altstadt/Innenstadt zur Aktivierung der angrenzenden Geschäfts- und/oder Wohnstrukturen auch unter dem Aspekt Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit
- Verkehrsplanerische Prüfung zur Verbesserung der Anbindung des Fachmarktzentrums und des Bahnhofsquartiers an die Innenstadt (Verkehrskonzept)

### 4.3.2 Empfehlungen Schwerpunktgebiete

#### Schwerpunktgebiet „Nördlicher Altstadttrand“

Die Altstadt von Lichtenfels und die nördlich angrenzenden Quartiere werden durch die Gleisanlagen der Bahn getrennt. Die Coburger Straße als Wegeverbindung wird hier in einer Länge von ca. 50 m. unterirdisch geführt. Durch die entsprechenden Rampenzonen und div. Treppenanlagen sowie einer verbesserungswürdigen Gestaltung des gesamten Bereiches wird die trennende Wirkung noch verstärkt. Folgende Empfehlungen zur größtmöglichen Verzahnung der nördlichen Siedlungsstrukturen mit der Altstadt und zur Aufwertung der Eingangssituation in die nördliche Altstadt werden folgende Handlungsempfehlungen dargestellt:

- Aufwertung der Eingangssituation (Tunnelausgang) in die Altstadt, Verbesserung der Fußwegesituation, Prüfung ob durch eine Einbahnregelung der Coburger Straße eine Erweiterung der Fußwege möglich ist (Verkehrskonzept), Verzahnung der Altstadt mit den, nördlich der Bahn liegenden, Siedlungsbereichen
- Verbesserung der Fußwegesituation durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
- Reaktivierung der leerstehenden oder untergenutzten Bausubstanz beidseits des Tunnels auch als Standort für innenstadtnahe Dienstleistungen
- gestalterische Aufwertung der Seitenbereiche und der Grünfläche
- Förderung der ansässigen Ladengeschäfte (beidseits des Tunnels) durch Angebote zur Warenpräsentation und Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger, bzw. Aufwertung als Standort für innenstadtnahe Dienstleistungen
- Aufwertung Straßenrand Bgm.-Dr. Hauptmann-Ring zur Bahn hin

#### Schwerpunktgebiet „Farbgasse / Judengasse“

Die unattraktive Fußgängersituation und Geschäftslage spiegelt sich in dem hohen Anteil an leerstehender, sanierungsbedürftiger Gebäudesubstanz wieder. So wird in der Farbgasse und der Judengasse ein gewisser Abwärtstrend als Geschäftsstandort vermutet.

Zur Attraktivitätssteigerung und zur Stärkung der vorhandenen Geschäftsstrukturen werden folgende Handlungsempfehlungen dargestellt:

- Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude, besonders in den Erdgeschosszonen zur Sicherung des Geschäftsbereiches
- Gebäudesanierung insbes. in der westlichen Judengasse
- Gestaltung der rückwärtigen Bereiche der Anwesen Innere Bamberger Straße 6-14 zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Farbgasse durch größtmögliche Schließung der Raumkanten
- Aufwertung der Judengasse als direkte Verbindung zwischen Marktplatz und Bahnhof
- Gestaltung des Vorplatzes und Wiederherstellung einer hochwertigen Raumkante vor Gebäude Judengasse 12. Auf Grund der geplanten Sanierung und Erweiterung der ehemaligen Synagoge zu einer „Begegnungsstätte“ kommt der Gestaltung des Vorplatzes und der Wiederherstellung der Raumkante eine besondere Bedeutung bei. Vor dem Hintergrund der bestehenden Planung ist auch eine städtebauliche Neuordnung des rückwärtigen Innenhofs erforderlich (Hof der Gebäude Badgasse / Judengasse / Ämtergebäude)

### **Schwerpunktgebiet Altstadteingang Badgasse, Ringgasse, Judengasse**

Der nordwestliche Altstadtzugang sowie die Badgasse und die Judengasse als Verbindung zwischen Bahnhof und Marktplatz stellen trotz der gestalterisch weitgehend intakten Situation eine vom zentralen Bereich etwas abgehängte Situation dar. Die Leerstände und teilweise bestehende Nutzungen bestätigen einen gewissen Abwärtstrend. Unter diesem Aspekt steht auch die geplante Sanierung und Erweiterung der ehemaligen Synagoge (Judengasse 12) zu einer Begegnungsstätte.

Zur Attraktivitätssteigerung und zur Sicherung der Randnutzungen werden folgende Handlungsempfehlungen dargestellt:

- Gestalterische Aufwertung des Stadteinganges
- Verbesserung des Übergangs über die Zweigstraße
- Gestaltung des Platzraumes in der Badgasse
- Sanierung und Erweiterung der ehemaligen Synagoge (Judengasse 12) zu einer Begegnungsstätte (bereits in Planung)
- Gestaltung des Vorplatzes und Wiederherstellung der Raumkante Judengasse 12 (ehem. Synagoge, zukünftige Begegnungsstätte)
- Neuordnung Innenhof Badgasse, Judengasse, Ämtergebäude

### **Schwerpunktgebiet „Bahnhof“**

Der Vorbereich des Bahnhofes ist durch seine größtenteils verkehrliche Nutzung als Busbahnhof und Parkplatz und durch die hohe Verkehrsbelastung in der Zweigstraße geprägt. Das gesamte Umfeld wird seiner Funktion als Eingangsbereich in die Altstadt bzw. als „Visitenkarte“ der Stadt nicht gerecht. Die unattraktive Fußgängersituation und Geschäftslage spiegelt sich in dem hohen Anteil an leerstehender Gebäudesubstanz wieder. Zur Überwindung werden folgende Empfehlungen formuliert:

- Gestaltung des Bahnhofesplatzes als Eingangsbereich in die Altstadt und als „Visitenkarte“ von Lichtenfels auch unter den Aspekten Aufenthalt und Kommunikation
- Schaffung klarer Fußgängerführung in die Innenstadt/Altstadt über Bahnhofstraße, Judengasse und Badgasse sowie Richtung Bamberger Straße (inkl. Gebäudedurchgang Anwesen Nr. 10)
- Größtmögliche Aufhebung der Trennwirkung der Zweigstraße durch die Gestaltung des Straßenraumes bzw. der Seitenbereiche und Verkehrslenkenden/verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- Gestalterische Aufwertung der Seitenbereiche durch die Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

### **Schwerpunktgebiet „Reitschgasse“**

Der Bereich Reitschgasse als Verlängerung der Geschäftsachse Marktplatz – Säumarkt ist durch seine etwas abgehängte Lage (Rückseite der Geschäftshäuser Innere Bamberger Straße 1-7) geprägt. Diese unattraktive Fußgängersituation und Geschäftslage zeigt sich in dem hohen Anteil an leerstehender und teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudesubstanz. Zur Stärkung des bestehenden Geschäfts- und Gastronomiebesatzes und zur Förderung von Innerstädtischen Dienstleistungen werden folgende Empfehlungen dargestellt:

- Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude, besonders in den Erdgeschosszonen zur Sicherung des Geschäftsbereiches
- Gebäudesanierung sowie Gestaltung der Rückwärtigen Fassaden der Anwesen Innere Bamberger Straße 1-3 und Marktplatz 2

### **Schwerpunktgebiet Marktplatz / Coburger Straße**

Trotz der städtebaulich und gestalterisch weitgehend intakten Situation, lassen die Leerstände und die teilweise bestehenden Nutzungen einen gewissen Abwärtstrend vermuten. Zur Attraktivitätssteigerung des Marktplatzes werden folgende Handlungsempfehlungen dargestellt:

- Sicherung des Marktplatzes und der Coburger Straße als hochwertigen Geschäftsstandort durch die Stärkung der bestehenden Geschäfte und gastronomischen Betriebe
- Reaktivierung der leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäudesubstanz durch Gebäudesanierung, Umnutzungsmaßnahmen und Fassadengestaltung
- Klare Kennzeichnung der zentralen Lage durch die Verbesserung/ Attraktivitätssteigerung der Wegeverbindungen zum Großparkplatz "Stadthalle" im Norden, Parkhaus "Bürgerweg" im Westen und Parkhaus/Parkdeck "Am Stadtgraben" im Süden

### **Schwerpunktgebiet „Nordöstliche Altstadt“**

Durch die hohe Verkehrsbelastung in Verbindung mit begrenzten Stellplatzkapazitäten besteht hier eine mangelhafte Situation für Wohnen und Gewerbe, die sich in einem hohen Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz äußert. Folgende Handlungsempfehlungen werden als notwendig erachtet:

- Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung der Anwesen
- Verbesserung der Wohnqualität durch Entkernung der Innenbereiche
- Neugestaltung des Straßenraumes hier: Mauergasse zur Verbesserung des Standortes für Wohnen und Gastronomie
- Baulückenschließung und Wiederherstellung Raumkante

### 4.3.3 Standortbezogene Empfehlungen

#### **Altstadteingang Bamberger Straße**

Der westliche Altstadtzugang sowie die östliche Bereich der Bamberger Straße mit dem Eingangsbereich Weka Kaufhaus stellen sich erst auf den zweiten Blick als Teil der Innenstadt dar. Durch eine analoge Gestaltung den Straßen- und Platzräumen in der Altstadt wird die Zugehörigkeit zur Geschäftsachse Marktplatz – Innere Bamberger Straße verdeutlicht.<sup>94</sup>

- Gestalterische Aufwertung des Stadteinganges und Angleichung an die Gestaltungsgrundsätze der Altstadt
- Entwicklung eines Vorbereiches für das Kaufhaus
- Gestalterische Aufwertung der Platzraumes am Stadttor durch die Neugestaltung der öffentlichen Freifläche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Außenbestuhlung) und Warenpräsentation

#### **Stadtknechtgasse**

Das Parkhaus/Parkdeck im Süden der Altstadt ist über die Stadtknechtgasse sehr gut an die Geschäftsachse Marktplatz–Innere Bamberger Straße angebunden. Allerdings könnte die Kennzeichnung dieser direkten knapp 100 m langen Wegeverbindung verbessert werden.

- Verbesserte Kennzeichnung der Wegeverbindung Marktplatz – Parkplatz
- Langfristig Fortführung des Fußweges entlang Stadtmauer Richtung Säumarkt

#### **Altstadteingang Kronacher Straße / Marktplatz**

Der östliche Altstadtzugang ist durch den Stadtturm als Endpunkt der östlichen Sichtachse „Kronacher Straße“ deutlich erkennbar. Allerdings sollte dieser Bereich durch eine verbesserte Gestaltung weiter aufgewertet und der Stadteingang (Umfeld) betont werden.

- Gestalterische Aufwertung der Vorflächen und Seitenbereiche am Stadttor zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Betonung des Stadteinganges

#### **Pabstenweg**

Das Parkhaus am Bürgerweg im Osten an die Altstadt angrenzend ist über den Pabstenweg und die Mauerstraße an die Geschäftsachse Marktplatz und Coburger Straße angebunden. Neben einer verbesserten Kennzeichnung der direkten Wegeverbindung zum Marktplatz über den Bürgerweg sollte ein sicherer Übergang über den Bürgerweg unmittelbar am Parkhaus installiert werden. Weiterhin sollte auch der Fußgängerdurchgang durch die Stadtmauer über die Mauergasse betont und attraktiver gestaltet werden.

- Verbesserung der Querungsmöglichkeit Bürgerweg
- Neugestaltung des Straßenraumes besonders der Fußwegeverbindungen zur Aktivierung des Parkhauses und damit zur Aktivierung der Geschäftsstrukturen in der Innenstadt
- Verbesserte Kennzeichnung der Wegeverbindung Marktplatz – Parkhaus
- Aufwertung der Wegeverbindung Pabstenweg - Mauergasse

<sup>94</sup> Ggf. sollte das gesamte Quartier Bamberger Straße (Areal nördlich und westliche der Straße) in ein weiteres Schwerpunktgebiet bzw. Stadterneuerungsgebiet überführt werden, da gerade in diesem Bereich interessante Ansatzpunkte für eine langfristige städtebauliche Entwicklung bietet. Es stellt ein Quartier mit hohem Potenzial dar, das weiterentwickelt werden sollte, aber dennoch dem wichtigen Aspekt des Stadteingangs zur historischen Altstadt gerecht werden muss.

#### 4.3.4 Sonstige städtebaulichen Handlungsempfehlungen für die Altstadt/ Innenstadt

Die Maßnahmen betreffend vorwiegend Privatgebäude und Flächen. Sie sind soweit möglich im Planblatt „Handlungsempfehlungen“ verortet.

##### **Fassadengestaltung zur Aufwertung des Stadtbildes**

- Durch Begrünung, Beleuchtung, Schaufenstergestaltung, Werbeanlagen, Vordächer und Markisen etc. (Verortung im Planblatt)
- Attraktivierung der Gebäude für gewerblich- und touristische Nutzungen
- Besondere Berücksichtigung historischer Gebäude durch Hinweise zur Stadtgeschichte und Gewerbe/Industriekultur

##### **Gebäudeabbruch**

- Durch mögliche Gebäudeabbrüche Verbesserung der Wegebeziehungen und des Straßenraumes, der Wohn- und Aufenthaltsqualität und als Standortverbesserung für Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe

##### **Umnutzungen**

- Reaktivierung erhaltenswerter Bausubstanz durch Vermarktungskonzepte für Wohnen, Dienstleistung, nichtstörendes Gewerbe, Gastronomie und Beherbergung

##### **Neubebauung**

- Mögliche Baulückenschließungen bzw. Bebauung nach Abriss bzw. von Innenbereichen nach Entkernungsmaßnahmen

##### **Stadträume**

- Gestaltung von Straßenräumen, Stadtplätzen, Hinterhöfen und Altstadteingängen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Stadtökologie, Aufenthalts- und Wohnqualität durch Grün, Mobiliar, Beleuchtung und Beschilderung



#### 4.4 Darstellung von Handlungsansätze durch die Arbeitskreise

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Lichtenfels wurden ausgehend von den Mitgliedern der Lenkungsgruppe 3 Arbeitskreise<sup>95</sup> gebildet, deren Leitgedanken, Empfehlungen und Handlungsansätze in das vorliegende Konzept eingearbeitet wurden.

Neben den Ergebnissen der Arbeitskreise wurden auch die Ideen und Anregungen der Bürger der Stadt im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14.10.2010 abgefragt. Ergänzungen ergaben sich nicht.

##### 4.4.1 Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises I Wirtschaft/ Handel

Zur Stärkung der Innenstadt als oberster Leitgedanke wurden auf Grundlage eines Kriterienkataloges folgende Handlungsansätze formuliert:

###### **Wohnen/Leben**

- Bereitstellung von attraktiven Wohnungen für junge Familien
- Bezuschussung von Neuansiedlungen
- Verbesserung des Freizeitangebotes (z.B. Oberwallenstadt, Baggerseen, Camping)
- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch Verbesserung der Außengastronomie und längerer Abendöffnungszeiten, Sonderaktionen (Abendflohmkt, Vorstellung von Vereinen)

###### **Kaufen (Lichtenfels als Einkaufsstadt)**

- Prüfung der Planung des Fachmarktzentums auf Innenstadtrelevanz und Erarbeitung eines Zusammenarbeitskonzeptes
- Installation eines Citymanagers mit Kenntnissen über Vermietung und Arrondierung von Gewerbeflächen
- Neue Aufarbeitung der Gewerbeflächen in der Innenstadt
- Festsetzung einheitlicher Geschäftszeiten ohne Mittagspause
- Verbesserung des Branchenmixes in der Innenstadt
- Stärkung der Innenstadt durch Ansiedlung von Gewerbe und Erweiterung der Produktvielfalt
- Stärkung der Einzelhandelsentwicklungssachse der Innenstadt
- Ansiedlung von ausschließlich innenstadtverträglichen Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt
- Förderung der Einzelhandelsentwicklung durch die Einrichtung eines Amtes für Wirtschaftsförderung, der Unterstützung von Umbauten/Sanierungen in der Innenstadt durch die Städtebauförderung, einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und der Reaktivierung von Einzelhandelsflächen

<sup>95</sup> AK I Wirtschaft/Handel, AK II Städtebau/Wohnen/Freiraum, AK III Bildung/Soziales/Kultur

Die vollständigen Unterlagen der Arbeitskreissitzungen vom 24.06. 2010 und 29.07.2010 (Bayerngrund Nürnberg, erstellt am 15.07.2010 und 12.08.2010) liegen als Anlage bei.

#### **Arbeiten**

- Bereitstellung von Gewerbeflächen mit guter Anbindung (Autobahnanschluss)
- Intensivierung der Investorensuche durch Werbetafeln an der Autobahn und im Internet
- Stärkung Bestehender und Aufbau neuer Industriezweige
- Bewerbung kostengünstiger Gewerbeflächen (Lewell)

#### **Verkehr**

- Verbesserung der Beschilderung nach Lichtenfels (AB nur Coburg und Suhl)
- Gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsachsen nach Lichtenfels
- Anlage von Kreisverkehren an mehreren Kreuzungen
- Einrichtung von Pendlerparkplätzen
- Verbesserung der Beschilderung für Verkehrs- und Straßenführung sowie für Fußgänger
- Aufbau weiterer Parkplatzflächen
- Überarbeitung des Parksystems (Parkleitsystem)
- Umbenennung des Parkhauses (Parkhaus Zentrum)

#### **Tourismus**

- Suche nach weiteren Merkmalen (außer Korbstadt, z.B. Lichtenfels macht Tümpelschöpfer, Radlstadt...)

### **4.4.2 Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises II Städtebau/Wohnen/Freiraum**

Als städtebaulicher Leitgedanke wurde die Begrenzung von Bauflächen ausschließlich im Innenbereich empfohlen und Handlungsansätze für die Bereiche Wohnen und Freiraum formuliert. In einem weiteren Schritt wurden dann die Handlungsempfehlungen in Form von Impulsprojekten unter der Leitlinie „Wohnen in der Innenstadt- neugierig auf Lichtenfels – wir sind die Deutsche Korbstadt“ konkretisiert:

#### **Handlungsempfehlungen Wohnen/Leben/ Freiraum**

- Baulückenkataster zugänglich machen, FNP im Internet darstellen
- Altbausanierung fördern (Finanzielle Unterstützung und Beratungsleistungen)
- Für Wohnen in der Altstadt werben (Werbekampagne: Beispiele in der Presse vorstellen – Ammonit)
- Planung eines Mehrgenerationenhauses in der Altstadt als Begegnungsstätte für junge Menschen und Senioren
- Einplanung von betreutem Wohnen in der Stadt
- Schauwerkstatt der Korbfachschule
- Aufwertung von Spielplätzen
- Verbesserung des barrierefreien Straßenraums (für Rollatoren und Kinderwagen)
- Entwicklung eines Radverkehrskonzeptes (Fahrradboxen am Bahnhof, Fahrspuren zur Innenstadt, Absperrbügel)
- Aufwertung der Bahnhofsvorfläche/Zweigstraße als Zugang zur Innenstadt durch Straßengestaltung und die Anlage eines Fahrradabstellplatzes
- Aufwertung der Eingangsbereiche in die Altstadt (Coburger Straße, Bamberger Straße, Kronacher Straße, Bahnhofstraße)
- Anlage von Kreisverkehren

### **Impulsprojekte:**

#### **Spielanreize für Kinder schaffen:**

- Verteilte Spielmöglichkeiten im Innenstadtbereich schaffen (z.B. Objekte die zum Hüpfen anregen, Versteckmöglichkeiten)
- Ziel: Einkaufen in der Innenstadt macht Eltern und Kindern Spaß (Spilleitplanung Lichtenfels)

#### **Weitgehend barrierefreier Straßenraum im Stadtkern:**

- Kinder- und elternfreundliche (familienfreundliche) Gestaltung
- Wir werden älter, der Rollator ist im Kommen

#### **Nutzung von Baulücken / Sanierung von Altbauten**

- Baulückenkataster muss in anonymisierter Form ins Internet

#### **Förder-/Anreizprogramm für junge Menschen und Familien** (als limitierte Haushaltsposten von max. € 20.000,- pro Jahr):

- Beratungsgutschein für Sanierung (z.B. € 500,-)
- Zuschuss als Anschubfinanzierung (z.B. € 3.000,-)
- Förderprogramme zu dem Thema erschließen

#### **Ansiedlungsanreize für Korbflechter in der Innenstadt:**

- 2 Jahre Mietzuschuss, Zuschuss als Anschubfinanzierung
- Förderung durch Ankäufe von Kunstobjekten für den öffentlichen Bereich
- Förderprogramme zu dem Thema erschließen
- Keimzelle für eine „Korbflechterkolonie“ aufbauen
- Alleinstellungsmerkmal darstellen (Diese Szene gehört nach Lichtenfels, wohin sonst!)

#### **Umgestaltung des Zugangsbereiches zur Innenstadt am Bahnhof:**

- Beispiel: Straßenraumgestaltung am Landestheater Coburg

#### **Verlangsamung des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt:**

- Mehr Spaß, mehr Sicherheit
- Besseres Aufenthaltserlebnis (alle haben ihren Platz und ihr Recht)
- Straßenraum der Innenstadt komplett als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) ausweisen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

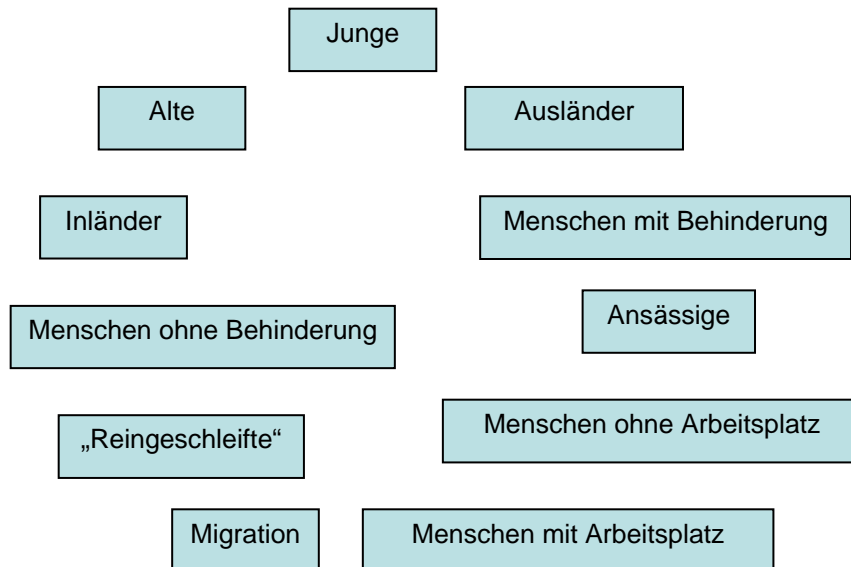
#### **Förderung des Radverkehrs für Einwohner und Besucher:**

- Moderne Anlehn-/Absperrbügel direkt bei den Hauptgeschäften und am Rathaus sowie an anderen Brennpunkten in der Innenstadt
- Flair von Offenheit, Heiterkeit, Dynamik und Bewusstheit

#### 4.4.3 Arbeitskreis III Bildung/Soziales/Kultur

Für den Arbeitskreis Bildung/Soziales/Kultur hat die Vernetzung der Interessen aller in Lichtenfels lebenden Menschen oberste Priorität. Durch die Integration aller Bevölkerungsgruppen in der Stadtentwicklung soll der prognostizierten Überalterung entgegengewirkt werden.

**Integration aller Bevölkerungsgruppen durch:**



- Kurze Wege (soziale Betrachtung)
- Familiengerechte Gestaltung
- Schaffung von Arbeitsplätzen (was sind wir für eine Arbeitsplatzstadt?)

In einem weiteren Schritt wurden dann die Handlungsempfehlungen unter der Leitlinie „Der demographischen Entwicklung entgegenwirken / die demographische Entwicklung kann nicht Grundlage für Konzepte der Stadtentwicklung sein“ konkretisiert:

- **Investitionen in Kindertagesstätten und Weiterentwicklung von Kinderbetreuungsangeboten:**
- **Verbesserung der schulischen Situation** (Verkleinerung der Klassen, Nachmittagsbetreuung, Angebot an Bildung interessant machen)
- **Aktives Herangehen an die Bedürfnisse von Jugendlichen und jungen Familien** (Imageverbesserung, Vereinbarkeit von Familie und Beruf)
- **Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum**
- **Ausbau und stabile Versorgung pflegebedürftiger Menschen** (Betreuungsangebote, Vernetzung von Mobilitätsstrukturen)
- **Entwicklung einer Werbestrategie für die Gewinnung neuer Einwohner** (Wohnstadt Lichtenfels)
- **Schaffung eines sozialen/gesellschaftlichen Netzwerkes als beratendes Gremium des Stadtrates**
- **Schaffung eines stabilen kulturellen Angebotes**

## 5 Anhang

### 5.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Indizierte Entwicklung der Einwohnerzahlen in Lichtenfels im Vergleich (Jahr 1990 = Index 100)	13
Abb. 2	Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung in Lichtenfels (1990 – 2006)	15
Abb. 3	Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung	16
Abb. 4	Altersstrukturelle Veränderungen 2005 – 2025 in Lichtenfels	17
Abb. 5	Entwicklung der Zahl der Gästebetten, Gästeankünfte und Übernachtungen seit 2000 in Lichtenfels (Veränderung in %)	20

### 5.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verfahrensablauf	7
Tab. 2	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung	12
Tab. 3	Bevölkerungsbewegung 2000	13
Tab. 4	Bevölkerungsbewegung 2007	14
Tab. 5	Bevölkerungsbewegungen in Lichtenfels	14
Tab. 6	Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung bis 2025	15
Tab. 7	Altersstruktur in Lichtenfels	16
Tab. 8	Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2007	17
Tab. 9	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2007	19
Tab. 10	Pendlersalden von Lichtenfels und anderen Vergleichsräumen 2007	19
Tab. 11	Zusammenfassung der Strukturdaten der Stadt Lichtenfels und des Landkreises im Überblick	21

### 5.3 Kartenverzeichnis

Karte 1	Strukturkarte zum LEP (2006)	9
Karte 2	Bestandsaufnahme Nutzungsstrukturen	29
Karte 3	Quartiersanalyse	30
Karte 4	Leerstände in der Innenstadt	34
Karte 5	Überörtliche Verkehrsanbindung der Stadt Lichtenfels	46
Karte 6	Stadtplan der Stadt Lichtenfels	47
Karte 7	Parkmöglichkeiten in Lichtenfels	52
Karte 8	Zusammenfassende Quartiersbewertung, Handlungsbedarf und Ansatzpunkte	62