

Um die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse zu vervollständigen ist es essentiell die wesentlichen Aspekte mit den Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter) und Beteiligten (Gemeindeverwaltung, Landratsamt, Regierung) frühzeitig zu erörtern.

Neben den genauer beschriebenen Beteiligungsprozesse sind regelmäßige Abstimmungen mit dem Bürgermeister und der Verwaltung sowie der Lenkungsgruppe hervorzuheben.

Ferner sollen die öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben beteiligt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fanden folgende Beteiligungsschritte statt:

3.1 Schriftliche Befragung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer

Die schriftliche Befragung aller Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet wurde 2023 durchgeführt.

3.2 Öffentliche Bürgerwerkstatt

Am 25. Januar 2024 fand eine öffentliche Bürgerwerkstatt statt.

3.3 Klausur des Marktgemeinderates

Eine Klausur des Marktgemeinderates wurde am 24. Februar 2024 durchgeführt.

3.4 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Zusammenfassung der im Oktober 2024 vorgesehenen Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wird nach Auswertung der Rückmeldungen hier eingetragen.

Die Ergebnisse der Beteiligung finden sich auf den folgenden Seiten.

3.1 Schriftliche Befragung der Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet der VU

Adressaten und Rücklauf der Befragung

In § 137 BauGB ist die möglichst frühzeitige Informierung der von der Sanierung betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter festgelegt. Dieser Kreis der Betroffenen soll zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung eigener Maßnahmen angeregt und möglichst beraten werden.

Zu diesem Zweck wurden im Sommer 2023 alle Grundeigentümer des rund 85,5 Hektar großen Untersuchungsgebietes angeschrieben. Insgesamt wurde an 1.397 Eigentümer ein Fragebogen zur Sanierung inklusive eines Informationsschreibens zur städtebaulichen Sanierung verschickt.

Mit einem Rücklauf von 437 auswertbaren Fragebögen haben sich rund 31 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Befragung beteiligt, so dass ein aussagekräftiges Stimmungsbild gezeichnet werden kann.

Der größte Teil der Befragten ist Eigentümer eines bebauten Grundstücks im Untersuchungsgebiet (47 Prozent). Weitere 29 Prozent entfallen auf Eigentümer un bebauter Grundstücke. Wohnungseigentümer sind mit rund 13 Prozent im Rücklauf vertreten. Die restlichen Anteile entfallen auf Eigentümer von Erschließungsanlagen (Wege, Plätze etc.) oder es wurden keine Angaben zur Art des Grundeigentums gemacht.

Fast drei Viertel (72,4 Prozent) der Befragten wohnt im Postleitzahlenbezirk „63924“ – also in Kleinheubach selbst oder in der benachbarten Gemeinde Rüdenu. In den Landkreisen Miltenberg und Aschaffenburg wohnen 7,3 bzw. 5,2 Prozent der Befragten. Damit haben 85 Prozent der befragten Grundeigentümer einen lokalen bzw. zumindest regionalen Bezug zum Standort Kleinheubach.

Dies spiegelt sich auch in der Verbundenheit mit dem Ort Kleinheubach wider: der größte Teil der Eigentümer (65 Prozent) fühlt sich mit dem Ort Kleinheubach (stark) verbunden (Skalenwerte 5 und 6). Allgemein geht man davon aus, dass sich eine Verbundenheit mit dem Standort positiv auf die Investitionsbereitschaft auswirkt.

Das Durchschnittsalter der Eigentümer liegt im Rücklauf bei hohen 63 Jahren. Rund 25 Prozent der Eigentümer wurden vor 1950 geboren, 50 Prozent zwischen 1951 und 1967 und 25 Prozent 1968 oder später. Nur 10 Prozent der Eigentümer wurden nach 1980 geboren. Auch wenn anzunehmen ist, dass die Altersstruktur im Rücklauf nicht unbedingt der Altersstruktur der Grundgesamtheit entspricht (sondern etwas höher liegt), ist in den nächsten Jahren ein weiter voranschreitender Generationenwechsel in den Eigentümerstrukturen zu erwarten.

Einstellung zur Sanierung

Der Begriff „Sanierungsgebiet“ kann erfahrungsgemäß auch auf Vorbehalte stoßen. Nicht selten weckt der Begriff Assoziationen zu sogenannten „Glasscherbenvierteln“ mit offensichtlichen und gravierenden sozialen und baulichen Missständen.

Die überwiegend positive Einstellung der Grundeigentümer in Kleinheubach gegenüber der geplanten städtebaulichen Sanierung ist daher als erfreulich zu bewerten.

Mehr als zwei Drittel der Befragten steht der Sanierung positiv gegenüber, fast 30 Prozent der Eigentümer ziehen sogar die Umsetzung eigener Sanierungsmaßnahmen in Betracht. Der Anteil der Eigentümer, der sich noch keine abschließende Meinung gebildet hat oder keine Angaben machen möchte, belegt die Bedeutung von Öffentlichkeitsarbeit und Informationsvermittlung zum Thema Sanierung.

Abbildung: Verbundenheit der Grundeigentümer mit dem Standort Kleinheubach

© Eigentümerbefragung Kleinheubach (n=437, 34 o.A.), Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2024

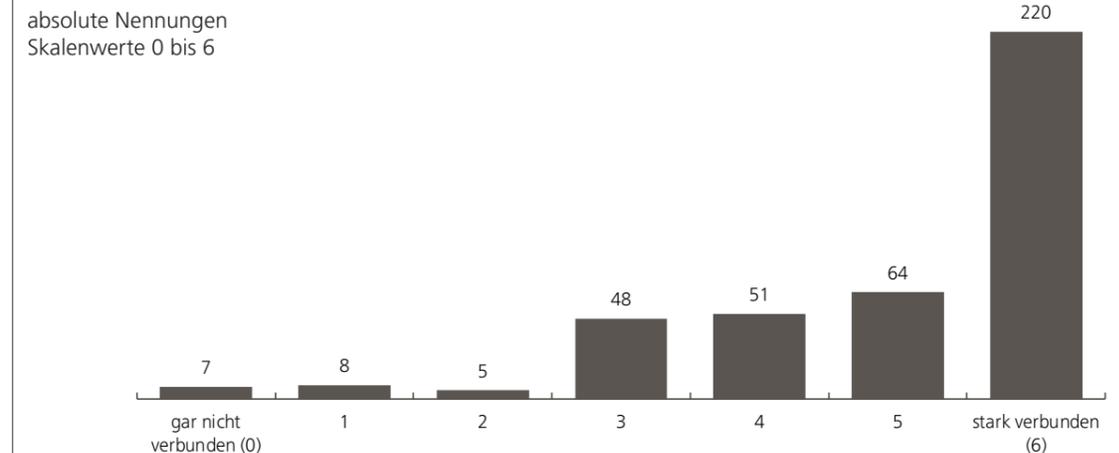
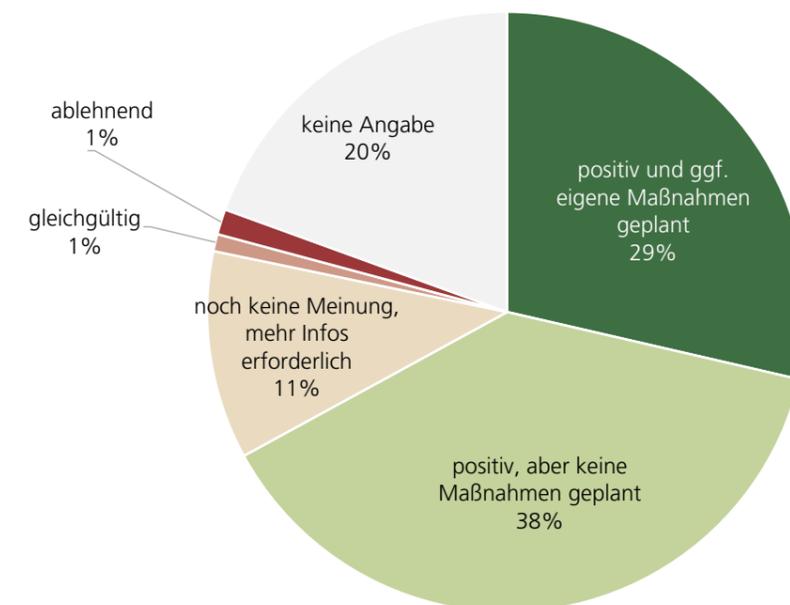


Abbildung: Einstellung der Grundeigentümer zur Sanierung

© Eigentümerbefragung Kleinheubach (n=437), Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2024

Anteil der Nennungen in Prozent



3.1 Schriftliche Befragung der Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet der VU

Selbstnutzerquote

Die sogenannte Selbstnutzerquote ist mit 66 Prozent hoch. Selbstnutzerquote meint, dass die betreffenden Grundeigentümer das Grundstück oder Gebäude ausschließlich oder zumindest in Teilen selbst nutzen. Neben der Herkunft der Befragten (siehe oben) ist dies ein weiterer Indikator für eine Verbundenheit mit dem Standort. Die Bereitschaft, in die Sanierung selbst genutzter Liegenschaften zu investieren, ist in der Regel größer als bei vermieteten Objekten. Allerdings ist die Selbstnutzerquote im Rücklauf solcher Erhebungen aufgrund der höheren Identifikation und Verbundenheit dieser Personengruppe mit einem Standort meist größer als in der Grundgesamtheit.

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Grundeigentümer

Die Einschätzungen der Eigentümer über den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an ihren Gebäuden und Liegenschaften birgt eine gewisse Unschärfe: In der städtebaulichen Sanierung ist grundsätzlich zwischen einem normalen Instandhaltungsbedarf und einem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nach §177 BauGB zu unterscheiden. Gerade hinsichtlich von Förder- oder steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist diese Unterscheidung jedoch von Bedeutung.

Ein Drittel der Grundeigentümer (36 Prozent) sieht einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an der eigenen Immobilie bzw. Liegenschaft.

Eine Sanierung der Haustechnik, eine Sanierung von Dach und Fassaden sowie die energetische Sanierung allgemein zählen zu den meistgenannten erforderlichen Maßnahmen.

Mit 22 Nennungen wird von vielen Eigentümern ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf jenseits der Antwortvorgaben des Fragebogens aufgeführt. Bei diesen Nennungen handelt es sich überwiegend um den Um-, Neu-, Aus- oder Rückbau von bestehenden (Neben-)Gebäuden sowie die Installation von Photovoltaikanlagen.

Eine Zielsetzung in der städtebaulichen Sanierung ist es, die Eigentümer bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu beraten und/oder finanziell zu unterstützen.

Dies kann bspw. in Form von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, einer städtebaulichen Beratung hinsichtlich bestimmter Gestaltungs- und Qualitätsstandards oder durch eine niedrigschwellige Förderung von privaten Maßnahmen über ein aufzulegendes kommunales Förderprogramm umgesetzt werden.

In der Vergangenheit haben 194 Eigentümer den eigenen Angaben nach bereits Sanierungsmaßnahmen an der eigenen Immobilie durchgeführt: 56 Maßnahmen entfallen dabei auf den Zeitraum nach 2020, 26 Maßnahmen liegen bereits 30 Jahre oder länger zurück. Bei den durchgeführten Maßnahmen handelte es sich vor allem um eine Erneuerung der Haustechnik und der Sanitäranlagen sowie um Dach- und Fassadensanierungen.

Konkrete Dispositionen

Konkrete Überlegungen und Planungen zu baulichen Veränderungen oder zur Änderung der Besitzverhältnisse haben 95 Eigentümer. Zu den geplanten Maßnahmen gehören (in Klammern die Zahl der Nennungen):

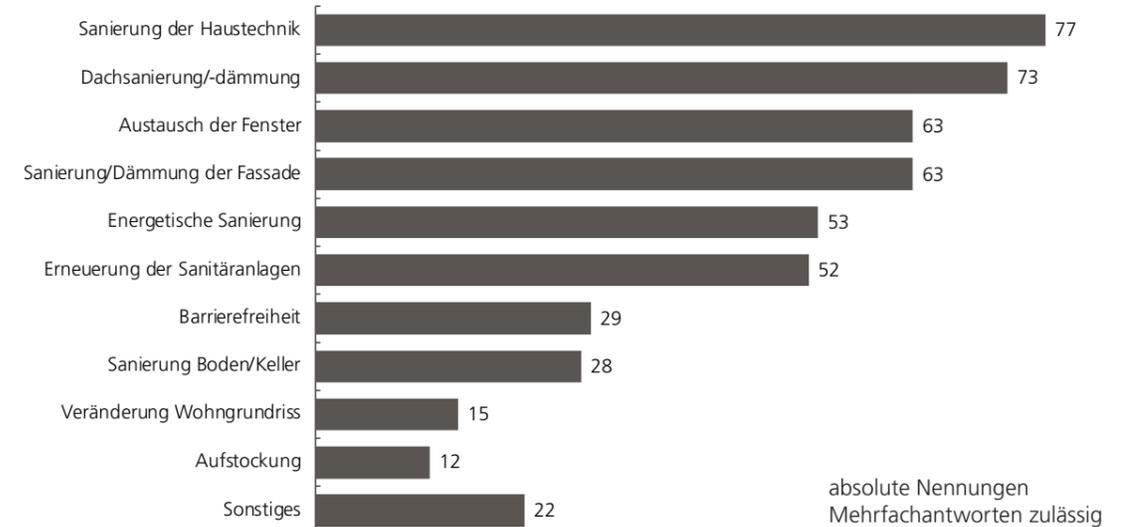
- Verkauf, Vererbung oder Verpachtung der Liegenschaft (41)
- Sanierung oder Umbau im Bestand (40)
- Abriss eines Gebäudes oder Freilegung des Grundstücks (8)
- Bebauung (6)
- Teilung eines Grundstücks (5)
- Anbau und/oder Aufstockung (3)

Dabei geben 35 Prozent der befragten Eigentümer an, dass in diesem Zusammenhang Fördermöglichkeiten grundsätzlich von Interesse sind. Einen Wunsch nach einem Beratungsgespräch mit der Gemeindeverwaltung oder der von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatung haben 86 Grundeigentümer angeführt.

Für 56 Eigentümer ist eine Veräußerung der Liegenschaft an den Markt Kleinheubach generell vorstellbar. Zu prüfen ist, ob und unter welchen Konditionen für die Ortsentwicklung wichtige Grundstücke oder Gebäude tatsächlich erworben werden können.

Abbildung: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Eigentümer

© Eigentümerbefragung Kleinheubach (n=437), Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2024



Übergeordnete Problembereiche

Als übergeordnete Problembereiche im Umgriff des Untersuchungsgebietes werden von den Eigentümern vor allem vier Themenbereiche angeführt:

1. **Ruhender Verkehr und Stellplätze** (36 Nennungen): Zum einen werden ein empfundener Mangel an Stellplatzmöglichkeiten und zum anderen die Organisation des ruhenden Verkehrs genannt. Zu den Problemlagen zählen unter anderem „zugeparkte“ Hofeinfahrten, die die Nutzung privater Stellplätze auf dem eigenen Grundstück erschweren.
2. **Nutzungskonflikte in Form von Lärmemissionen** (18 Nennungen): Genannt werden Nutzungskonflikte mit den gewerblichen Nutzungen im Quartier, aber auch Lärmbelästigungen durch die Nutzung von Freizeit- und Sportanlagen.
3. **Erschließung** (17 Nennungen): Probleme ergeben sich bei der Erschließung von so genannten Hinterliegergrundstücken (Zufahrt nur über fremde Grundstücke möglich) sowie durch eine gemeinsame Nutzung von Erschließungsanlagen (auch Innenhöfe) mit den Nachbarn.

4. **Entwässerung** (4 Nennungen): Genannt werden Probleme mit defekten Kanalzuläufen und Probleme bei der Abführung von Regenwasser.

Erwartungen an die Sanierung

Gegenstand vorbereitender Untersuchungen soll auch die Ermittlung möglicher negativer Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen sein. Die Befragten wurden deshalb um Angaben (offene Frage ohne Antwortvorgaben) zu positiven und negativen Erwartungen bzgl. der geplanten städtebaulichen Sanierung gebeten.

Mit der städtebaulichen Sanierung verbinden die Befragten weit überwiegend positive Erwartungen:

- Erhöhung der Lebensqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes (34 Nennungen)
- Neuorganisation des ruhenden Verkehrs, Lösung der Stellplatzproblematik (17 Nennungen)
- Belebung des Ortskerns und Beseitigung von Leerständen (17 Nennungen)

3.1 Schriftliche Befragung der Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet der VU

- Bereitstellung von Förder – und Beratungsmöglichkeiten (13 Nennungen)
 - Neuordnung des fließenden Verkehrs (Tempo-30-Zonen, Einbahnstraßenregelungen etc.) (12 Nennungen)
 - Erhalt und Ausbau der Grünstrukturen (8 Nennungen)
 - Umsetzung von Energiekonzepten (Nah-/Fernwärmeversorgung) (9 Nennungen)
 - Förderung des Fuß- und Radverkehrs (7 Nennungen)
 - Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes (4 Nennungen)
 - Lockerung/Anpassung von Satzungen, um bauliche Veränderungen zu ermöglichen (4 Nennungen)
- Negative Erwartungen bzw. Befürchtungen erstrecken sich auf:
- Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch Ausgleichsbeträge sowie Mieterhöhungen im Zuge von Wohnraumsanierungen (11 Nennungen)
 - Beeinträchtigungen in der Bauphase bei Gestaltungsmaßnahmen (4 Nennungen)
- Gesehen werden vor allem die Chancen für den Standort, die in der städtebaulichen Sanierung liegen. Deutlich wird auch, dass einzelne Erwartungen und Vorstellungen miteinander in Konkurrenz treten können (bspw. Maßnahmen zur Gestaltung des Umfeldes und Ausbau/Erhalt des Stellplatzangebotes).

3.2 Bürgerwerkstatt am 25. Januar 2024

Am 25. Januar 2024 fand zur Einbindung der Öffentlichkeit in die Erstellung des ISEK und der vorbereitenden Untersuchungen eine Bürgerwerkstatt statt.

Neben Impulsvorträgen der Fachplaner zum Sachstand der Untersuchungen und zum Thema städtebauliche Sanierung hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, in „Themenecken“ Anregungen zu hinterlassen und mit den Fachplanern und den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern zu diskutieren.

Drei Themeninseln wurden in der Bürgerwerkstatt angeboten:

1. Städtebau und Freiräume
2. Demographie und Daseinsvorsorge
3. StBauF und Sanierungsgebiet

Besonders gut angenommen wurde die Arbeit am Luftbildteppich. Hier konnten die Bürgerinnen und Bürger Problembereiche und Qualitäten des Ortes sowie Handlungsansätze verorten.

Schwächen

Zu den Schwächen gehören aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger

- das fehlende gastronomische Angebot,
- die mangelnde Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Sehenswürdigkeiten,
- ein Mangel an Sportflächen,
- schwierige Grundstückszuschnitte und Wegerechte (Kleinteiligkeit hemmt Sanierung) sowie
- strenge Vorgaben in Form von Satzungen (hemmen eine Entwicklung – Anpassungen erforderlich).

Abbildung: Positive und negative Erwartungen der Eigentümer als Wortwolke
© Eigentümerbefragung Kleinheubach (n=437), Schriftgröße proportional zur Zahl der Nennungen

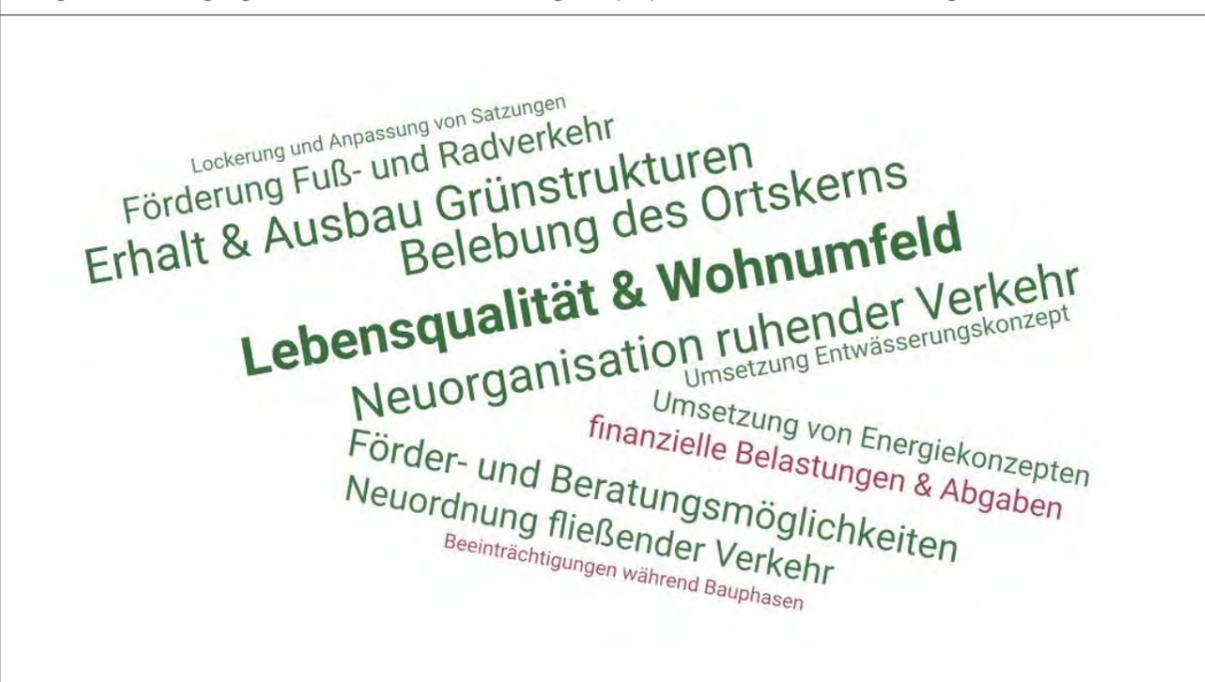


Foto: Arbeit am Luftbildteppich in der Bürgerwerkstatt
© Salm & Stegen 2024



3.2 Bürgerwerkstatt am 25. Januar 2024

Stärken und Chancen

Aus Sicht der Kleinheubacher Bürgerschaft wurden folgende Stärken und Chancen abgeleitet:

- das vorhandene Arbeitsplatzangebot
- die Tourismusförderung des Landkreises als Chance zur Unterstützung im Ausbau der Tourismusinfrastruktur
- eine Aktivierung der Binnenbereiche im Altort als Plätze mit Aufenthaltsqualität
- ein möglicher Neustart des MarktCafés nach dem Generationenwechsel
- eine Reaktivierung der Hofgartenstube / Hofgartenplatz als gastronomisches Angebot
- der angedachte Bau einer Radbrücke über den Main

Zu den bestimmenden Themen gehörte, wie das Mainufer stärker für die Ortsentwicklung und den Tourismus in Wert gesetzt werden könnte.

Eine zusätzliche Mainbrücke als Handlungsansatz wurde durchaus auch kontrovers diskutiert. Dabei standen vor allem mögliche Probleme im Vordergrund, die sich durch ein Bauwerk im Mainvorland ergeben könnten (Hochwasserschutz, Landschaftsbild).

Einigkeit bestand darüber, dass Impulse aus dem Tourismus für einen Ausbau der gastronomischen Angebote, gerade im Kontext des Mainvorlandes, genutzt werden könnten.

Eine Durchwegung in den Schlosspark stellt einen weiteren Handlungsansatz zur Aufwertung des Mainvorlandes dar.

Neben dem Mainvorland sollten aus Sicht der Bürger auch Treffpunkte im Ortskern geschaffen werden.

Als Räume zum Herausbilden kleiner Ortszentren wurden vor allem der Bereich zwischen der Schule und dem Rathaus sowie die Marktstraße in Höhe der Evangelischen Kirche St. Martin genannt.

Wichtig ist den Bürgerinnen und Bürgern der künftige Umgang mit Grünstrukturen. Diese sollen erhalten und wenn möglich, ausgebaut werden.

Konkurrierende Flächenansprüche zwischen gewerblichen Nutzungen und der Landwirtschaft werden als Problem angesprochen.

Eine Zielvorstellung ist es, mehr Grünflächen als Trenngrün zwischen den großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen und einer Wohnnutzung im Ortskern zu schaffen.

Im Tenor der Bürgerwerkstatt standen insofern analog zur schriftlichen Befragung der Grundeigentümer Aspekte der Lebensqualität und der Wohnumfeldqualitäten im Vordergrund der Diskussion.

Foto: Handlungsansätze aus der Bürgerwerkstatt I

© Salm & Stegen 2024



Impressionen der Bürgerwerkstatt

Fotos C. Heinisch

3.3 Klausur des Marktgemeinderates am 24. Februar 2024

Die Klausurtagung des Marktgemeinderates widmete sich zwei Themenblöcken:

1. Erarbeitung übergeordneter Ortsentwicklungsziele
2. Diskussion erster Planungen für die Umgestaltung der Bachgasse und des „Opernplatzes“

Ortsentwicklungsziele

In der Diskussion von Handlungsansätzen wurde das Thema einer zusätzlichen Mainbrücke zwischen Kleinheubach und Großheubach (angedachte Planung im Zuge der REMOSI-Studie des Landkreises) angesprochen. Positive Effekte einer solchen Rad- und Fußgängerbrücke werden sowohl für den Tourismus als auch für die interkommunale Kooperation gesehen. Eine solche Mainbrücke würde die Ortszentren von Klein- und Großheubach fußläufig und für den Radverkehr besser anbinden.

Aktuell werden vom Landkreis Förderquellen für das Projekt geprüft. Eine Aufnahme der Maßnahme in das ISEK ist anzustreben, da ggf. die StBauF als Fördermittelgeber in Frage kommen könnte.

Angestrebt wird zudem, das Thema Sportstättenkonzept interkommunal zu bearbeiten. Die Marktgemeinde Kleinheubach steht kurz vor der Auftragsvergabe für ein Sportstättenkonzept. Den Gemeinden Rüdenau und Laudenbach wurde angeboten, sich am Konzept zu beteiligen und die Thematik interkommunal zu bearbeiten. In der Diskussion wird auf die Bedeutung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Gemeinden hingewiesen, um die Erreichbarkeit der Sport- und Freizeitangebote vor allem für Kinder und Jugendliche zu gewährleisten.

Als übergeordnete Ziele der Ortsentwicklung und mögliche Projektmeilensteine wurden in der Klausur folgende Punkte festgehalten:

- Belebung Mainvorland (Zugang zu Schloßpark vom Mainvorland, durchgängiger Radweg und Fußquerung)
- Revitalisierung Altort und Altgebäude (Fördersatzung/Förderfibel)
- Verbesserung der Verkehrsqualität- und Sicherheit für Fuß- und Radverkehr (Neugestaltung Bahnübergang)

- Erhalt und Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde (ÖPNV stärken, Erhöhung Verkehrssicherheit)
- Wohnraumangebot an demographische Strukturen anpassen (jung und alt) (Beratung für Immobilien-eigentümer, Mehrgenerationenwohnen)
- Stärkung der Grünflächen (Begegnungsplätze, Hirschplatz, jüdisches Leben als Kulturweg)
- ÖPNV stärken (Mobilitätsknotenpunkt, Carsharing)
- Hilfe vor Ort, Betreuung in allen Lebenslagen (Gemeindeschwester initiieren analog Mönchberg)
- Aufbau urbane Struktur (Kleingewerbe ansiedeln, Stärkung der Aufenthaltsqualität, Erhöhung kommunaler Gebäudeanteile)
- Grünflächenmanagement (Bach als grünes Band)
- Energiekonzepte (Fernwärme bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen)
- Kommunales Förderprogramm (Nutzungssteuerung, Quartiersmanagement, Qualitätsförderung)

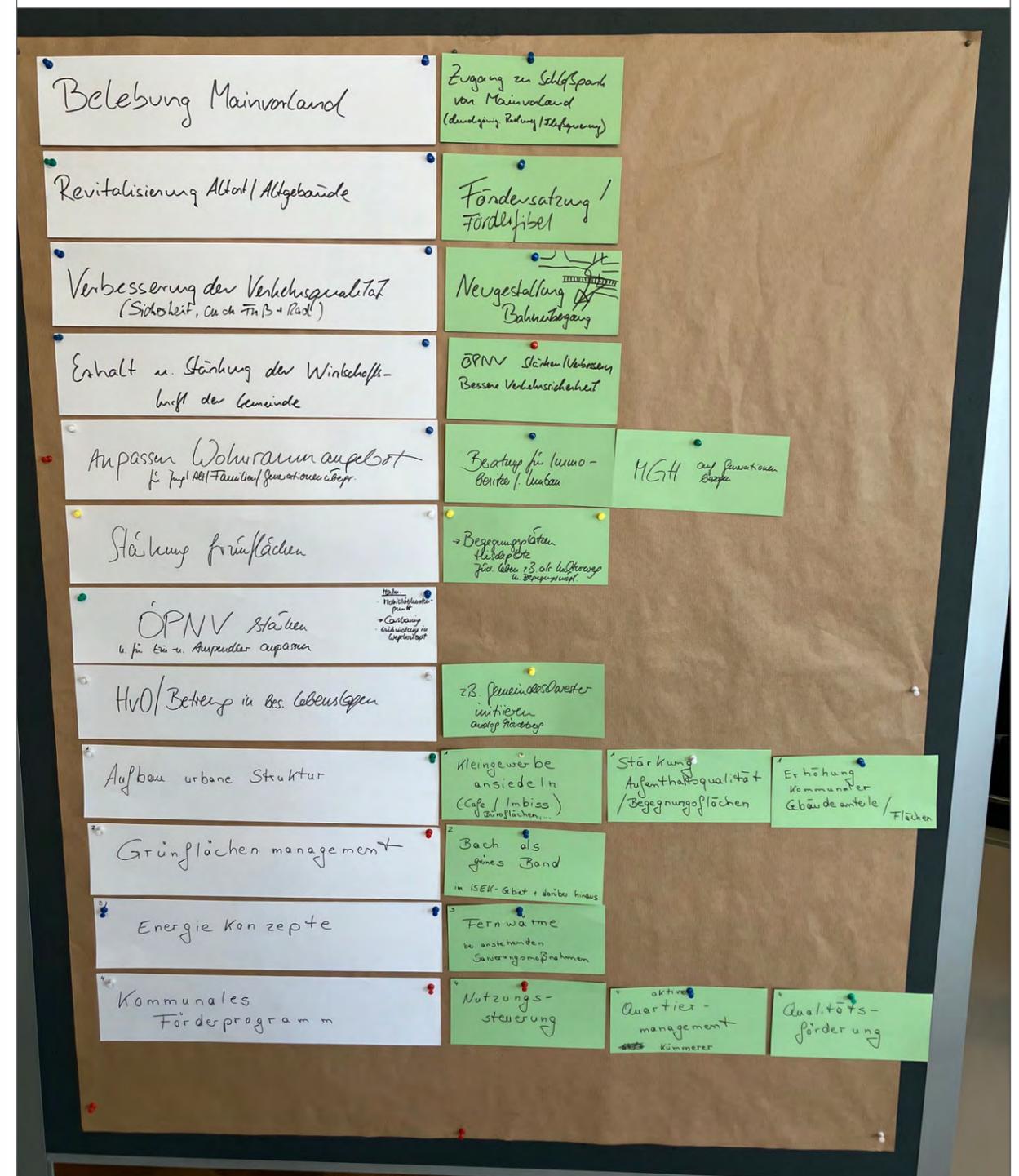
Neugestaltung der Bachgasse und des Opernplatzes

Das Konzept sieht einen durchgehenden Stadtraum vor, der sowohl den Bereich des heutigen „Opernplatzes“ an der Poststraße wie auch die Brachfläche des jetzigen Parkplatzes an der Bachgasse als Auftakt zum Altort umspannt. Im Bereich zwischen Bachgasse und Rüdenauer Bach sind im Gestaltungskonzept Stellplätze vorgesehen. Die Fläche sollte jedoch auch temporär für Veranstaltungen, Märkte etc. nutzbar sein. Zum Bachufer ist eine kleine Grünfläche mit Zugang zum Wasser vorgesehen. Es wurden Varianten vorgestellt, die zusätzliche Funktionsbauten wie eine Pergola mit WC-Anlage und E-Bike Ladestationen sowie eine Stadtlloggia, als städtebauliche Reminiszenz an das Ensemble prägende Gebäude Bachgasse 42, welches abgebrochen wurde. Diskutiert wurden auch die Materialwahl (Pflaster) sowie Aspekte einer Möblierung und Beleuchtung.

Der Marktgemeinderat hat sich ausdrücklich dafür ausgesprochen, mit der Umsetzung dieser Maßnahme auch einen deutlichen Beitrag für die Baukultur, die Wohnumfeldqualitäten und die Ortsentwicklung insgesamt zu leisten zu wollen.

Foto: Ortsentwicklungsziele und Projektmeilensteine als Ergebnis der Marktgemeinderatsklausur

© Salm & Stegen 2024



3.4 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger am Verfahren gemäß § 139 BauGB ist im Zeitraum Oktober 2023 bis November 2024 vorgesehen.

Die Ergebnisse werden nach Auswertung hier eingetragen.

Auf die am __. __. 2024 versendete Anforderung zur Stellungnahme hin gingen bis zum __. __. 2024 __ Rückmeldungen fristgerecht ein. Die Stellungnahmen wurden tabellarisch erfasst und ausgewertet.

Rückmeldungen liegen von folgenden Aufgabenträgern vor:

-

Eine detaillierte Aufstellung der Anmerkungen und Hinweise sowie deren Behandlung wird als Anhang der vorbereitenden Untersuchungen beigefügt.

Die öffentlichen und privaten Aufgabenträger bitten um eine sachgerechte Beteiligung bei den weiteren Verfahrensschritten.

4.1 SWOT – Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

STÄRKEN U. WERTE | STRENGTHS

- direkter Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr
- überdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausstattung mit qualifizierten Grün- und Erholungsflächen - attraktives, naturnahes Mainvorland
- Identität stiftendes Altort-Ensemble mit Grünstrukturen im unmittelbaren Umfeld
- keine Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet
- für eine kleine Gemeinde relativ große Anzahl an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (auch Mietwohnraum)
- sehr hohe Arbeitsplatzdichte und überdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort
- zahlreiche Unternehmen der Kategorien „Global Player“ und „Hidden Champion“
- einzigartiges Schlossensemble mit Parkanlage und aktiven Nutzungen (Beherbergung, Tagung, Weingut / Vinothek)
- Kern des Altorts mit Altem Rathaus, Alter Schule und Kirche in gutem baulichen Zustand
- relativ verkehrsarmer, ruhiger Ortskern
- überdurchschnittliche Ausstattung mit Einzelhandel, wenn auch in peripherer Lage (Fachmarktzentrum)

CHANCEN | OPPORTUNITIES

- anstehender bzw. fortschreitender Generationenwechsel bei den Grundeigentümern im Untersuchungsgebiet
- positive Grundstimmung gegenüber der geplanten städtebaulichen Sanierung und erkennbare Mitwirkungsbereitschaft
- steigendes Pendlervolumen mit Potenzial zur Stärkung des ÖPNV
- Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
- Neustart bzw. Generationenwechsel im „Markt-Café“
- Aktivierung Hofgartenstube
- angedachter Bau einer Radbrücke über den Main (Stärkung des Tourismus)
- Anpassung von Satzungen und Vorgaben zur Förderung der Innenentwicklung
- Auflage von Beratungs- und Förderinstrumenten zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen
- Aufwertung des öffentlichen Raums und privater Anwesen im Altort

- Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Grünräumen
- Aktivierung des Rüdener Bachs als „Grünes Band“
- Neuordnung von Grundstücken zur besseren Nutzbarkeit
- Schaffen von attraktivem Wohnraum in ehem. Scheunen
- Angebot von Treffpunkten für Bewohner und Besucher
- Zuzug junger Familien aufgrund Attraktivierung Wohnumfeld
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse



GEFAHREN | THREATS

- stagnierende Einwohnerzahlen und fortschreitender Alterungsprozess der Bevölkerung
- beginnende Segregationstendenzen im Untersuchungsgebiet Altort als Folge eines anhaltenden Sanierungsstaus
- steigendes Pendlervolumen mit steigenden MIV-Anteilen
- geringer Stellenwert der Dienstleistungen im Branchenmix des Wirtschaftsstandortes

SCHWÄCHEN U. MÄNGEL | WEAKNESS

- fehlende öffentliche Zugänglichkeit vorhandener Grün- und Erholungsflächen (Schlosspark)
- wesentliche Siedlungsbereiche ohne qualifizierte Grün- und Erholungsflächen (auch Sportflächen)
- fehlende belebte Treffpunkte im öffentlichen Raum
- Sanierungsstau und Leerstände im Altort
- noch untergeordnete Bedeutung des Tages- und vor allem Radtourismus für die Gemeindeentwicklung
- Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung im Umfeld
- leicht unterdurchschnittliches Einkommensniveau der Erwerbstätigen
- Schieflage auf dem Wohnungsmarkt - kein demographiegerechter Wohnraummix
- fehlendes gastronomisches Angebot
- Gemeinde umgeben von stark befahrenen Straßen, die „eher vorbei als hinein“ führen
- von „außen“ Wahrnehmung Kleinheubachs nur der Gewerbeflächen, nicht des Ortskerns mit Schloss
- Zäsuren im Stadtgebiet durch die Bahnlinie und großformatige Industriebauten
- schlechte Anbindung der durch die Bahntrasse getrennten Bereiche
- „abgehängt“ und „verschlafen“ wirkender Altort, der seine Funktion als Ortszentrum verloren hat
- kaum Möglichkeiten zur Schaffung erforderlicher Stellplätze für neuen Wohnraum
- teilweise schwierige Grundstückszuschnitte

- schwierige Grundstückszuschnitte und Erschließungssituationen hemmen Sanierungsbereitschaft privater Eigentümer
- Verlust der noch vorhandenen Versorgungsstrukturen (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger) in der Ortsmitte durch weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Peripherie
- drohender Verfall / Abbruch der ortstypischen Scheunen und Nebengebäude durch Funktionsverlust
- mangelnde gestalterische Qualität von Neubauten wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus

4.2 Städtebauliche Miss-Stände gemäß § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet

Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ergibt sich für den Bereich des Altortes aufgrund vorhandener und sich abzeichnender Substanz- und Funktionsmängel.

Zu den festgestellten Substanzmängeln gehört die bauliche Beschaffenheit einer Vielzahl von Wohngebäuden (§ 136 (3) Nr. 1b). Der äußere Zustand dieser Gebäude und Wohnungen weist auf einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zur Herstellung zeitgemäßer und gesunder Wohnverhältnisse hin.

Das Baualter vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB) hin.

Zu den festgestellten Mängeln gehört auch die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§136 Absatz 3 Nr. 1 e) BauGB). In Kombination des Zustandes bebauter und unbebauter Flächen mit den vorhandenen Substanzmängeln vieler Gebäude besteht punktuell ein Übergang zur Verwahrlosung.

Zu den erkannten Funktionsmängeln zählen zudem Leerstände und Teilleerstände von Wohngebäuden. Als untergenutzte Gebäude stellen die zahlreichen Nebengebäude einen erheblichen Teil des Gebäudebestandes im Altort dar.

Das Untersuchungsgebiet weist Mängel hinsichtlich der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie Spiel- und Sportstätten auf (§136 (3) Nr. 2 c) BauGB).

Die Ortsmitte im Bereich des Rathauses und der Grundschule wird ihrer Funktion als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich nicht angemessen gerecht. Neben einer Ortsmitte als Treffpunkt fehlen kleinere Quartiersplätze als wohnortnahe Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche.

Öffentliche und private Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Probleme entstehen bei der Abführung von Regenwasser als Folge von Starkregenereignissen, es bestehen zusätzlich Mängeln an der technischen Infrastruktur zur Abführung von Regenwasser.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und den ruhenden Verkehr (§ 136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Im Bereich der beengten Straßenräume der Bachgasse, der Marktstraße, der Baugasse und der Hauptstraße herrscht z.T. hoher Parkdruck in Folge der Wohnnutzung. Private Anwesen werden nur

Foto: Ortsmitte ohne Aufenthaltsqualität
© Neu 2023



Foto: Substanzmängel an einem Gebäude II
© Salm & Stegen 2023



Foto: Beginnender Übergang zur Verwahrlosung
© Salm & Stegen 2023



in wenigen Fällen für das Abstellen der PKW genutzt, da die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke durch im öffentlichen Raum parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

Der öffentliche Raum im Verlauf der Erschließungsstraßen wird überwiegend durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und verfügt in weiten Abschnitten über keine Aufenthaltsqualität. Attraktive und durchgängige Fußwege fehlen in u.a. im Verlauf der Bachgasse.

Im Zuge der Sanierung sollen deshalb auch Möglichkeiten zur baulichen Umsetzung von Quartiersgaragen oder gebündelten Quartiersstellplätzen geprüft werden, um den öffentlichen Raum vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie eine dauerhaft gesicherte Erschließung sind vor allem für Hinterliegergrundstücke in vielen Fällen nicht gewährleistet (§ 136 (3) Nr. 1 c und g BauGB). Dies erschwert sowohl die ordnungsgemäße Nutzung als auch die bauliche Weiterentwicklung dieser Teilbereiche.

Aus der vorhandenen Mischung von Gewerbebetrieben und einer Wohnnutzung entstehen Nutzungskonflikte (§136 (3) Nr. 1 f) BauGB). Diese bestehen vor allem in Form von Lärmbelastungen, die von den gewerblichen Nutzungen ausgehen.

Ziel und Zweck der Sanierung

Zu den Zielen, die im öffentlichen Interesse liegen, zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

- §136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes
- §136 (4) Satz 2 Nr. 3 BauGB: Anpassung der Siedlungsstruktur an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen
- §136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung des Ortskerns, Verbesserung des Orts-

und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz

Das Ortsbild soll vor allem durch eine dem Charakter eines in weiten Teilen historischen Ensembles angemessene Sanierung privater Gebäude verbessert werden. Weiter voranschreitenden Gestaltungsmängeln durch ortsuntypische Farben, Elemente und Materialien sowie eine unangemessene Gestaltung von Hofeinfahrten soll entgegengewirkt werden.

Mit der Sanierung soll zudem dem Entstehen sozial instabiler Bevölkerungsstrukturen im Sinne von §171e Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB in Form einer ethnischen Segregation vorgebeugt werden.

Foto: Fehlende Aufenthaltsqualität im Straßenraum
© Salm & Stegen 2023



Foto: Beengter Straßenraum, v.a. für den Fußverkehr
© Salm & Stegen 2023



5.1 Leitziele

Sanierungskonzept

Nachdem die Stärken-Schwächen-Analyse die wesentlichen städtebaulichen Miss-Stände und den Sanierungsbedarf aufgezeigt hat, werden im folgenden Kapitel zunächst die strategischen Entwicklungsziele abgeleitet, die mit dem Handlungs- und Maßnahmenkonzept erreicht werden sollen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird ein qualifiziertes Sanierungskonzept vorgelegt, welches die Ziele und Zwecke der Sanierung gemäß § 146 Abs. 1 BauGB darlegt. Es folgt dem Gebot der einheitlichen Vorbereitung der Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungskonzept umfasst neben dem Maßnahmenplan erste planerische Vorstellungen, die der Markt Kleinheubach bereits für die Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen entwickelt hat.

Die städtebaulichen Ziele werden unter anderem in Form von Rahmenkonzepten beschrieben und erläutert.

STRATEGISCHE SANIERUNGSZIELE

I. Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und schützenswerter hist. Bausubstanz

Die ortstypische Baukultur und Siedlungsstruktur sollen gestärkt werden. Die Beachtung grundlegender Gestaltungsgrundsätze bei der Sanierung von Gebäuden soll einen positiven Beitrag zum Ortsbild leisten.

Die besonderen Qualitäten erhaltenswerter und denkmalgeschützter Bausubstanz sollen möglichst erhalten und herausgearbeitet werden. In der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden soll die energetische Sanierung der Gebäude besondere Berücksichtigung erfahren.

II. Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel gehört ein Bündel an Maßnahmen, das im Rahmen der städtebaulichen Sanierung umgesetzt werden soll:

Die öffentlichen und privaten Grünstrukturen im Ortskern sollen weiterentwickelt und besser vernetzt werden. Dazu zählen insbesondere das Mainvorland, der Rüdenauer Bach, die „Hecke“ und die privaten Gärten am Ortsrand. Die Weiterentwicklung privater und öffentlicher Grünflächen soll einen positiven Beitrag zum Ortsbild sowie zur Anpassung an den Klimawandel durch Begrünung, Entsiegelung und Verschattung leisten.

Die energetische Sanierung öffentlicher und privater Gebäude soll be- und gefördert werden.

Fuß- und radverkehrsbezogene Wegeverbindungen im und zum Sanierungsgebiet sollen ausgebaut und verbessert werden.

III. Schaffen qualitätvoller Wege- und Blickbeziehungen

Die Schaffung qualitätvoller Wege- und Blickbezüge soll die Verknüpfung insbesondere des Ortskerns und des Mainvorlands, des Schlossgartenquartiers und der Bahntrasse / des Bahnhofs miteinander sowie mit dem Gesamtort verbessern.

Dies soll durch einen Ausbau der Fuß- und Radwege und die Optimierung von naturnahen und baulichen Gegebenheiten erfolgen.

IV. Erhalt und Verbesserung der Nutzungsmischung und -vielfalt

Die Nutzungsmischung und -vielfalt im Ortskern soll erhalten und gestärkt werden. Öffentliche und private Dienstleistungen - vor allem die Angebote der Nahversorgung - sollen im Bestand gesichert werden.

Die Konzentration sozialer und kultureller Nutzung im Ortskern soll dazu einen wesentlichen Beitrag leisten. Das Angebot an Sport- und naturnahen Freizeitmöglichkeiten soll verbessert werden.

Das Schlossgartenquartier mit den zentralen Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie neues Rathaus, Schule, Kirche, Kindergarten und Hofgarten soll aufgewertet und besser an den Ortskern und die umliegenden Bereiche angebunden werden.

Die durch die unmittelbare Nähe von Flächen unterschiedlichster Funktion und Maßstäblichkeit (Wohnen und Industrie) verursachten Zäsuren im Ortsgefüge sollen im Sinne einer „guten Nachbarschaft“ bspw. durch Schaffung von Übergängen und Zwischenzonen gemildert und für alle „Nachbarn“ positiv weiterentwickelt werden.

Der Ortskern Kleinheubachs soll in seiner Nutzungsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Kultur und Freizeit gestärkt werden.

Das Wohnungsangebot und das Wohnumfeld sollen auch für junge Familien oder ältere Menschen in ihrer Attraktivität gestärkt werden. Aus diesem Grund sollen Nutzungen, die den o.a. Zielen entgegenstehen, im Ortskern ausgeschlossen werden. Dazu zählen vor allem Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (Wettbüros, Spielotheken o.ä.).

Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten dienen nicht der Befriedigung von alltäglichen und typischen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und tragen nicht zu der von der Gemeinde Kleinheubach beabsichtigten Wohnumfeldverbesserung bei. Dies belegt auch der Vergleich mit den Wertungen des Bauplanungsrechtes. So geht § 9 (2b) BauGB davon aus, dass Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen

und anderen im Gebiet befindlichen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Einrichtungen der Kindertagesbetreuung mit sich bringen.

Vergnügungsstätten sind keine der Wohnnutzung nahestehende und dieser förderliche Nutzungsform. Die Nutzung von Ladenlokalen durch Vergnügungsstätten ist nicht geeignet, Funktionsschwächen des Ortskerns zu mindern. Im Gegenteil ist von einer zusätzlichen Funktionsschwächung auszugehen. Die Rechtsprechung (u.a. VG Würzburg W 4 K 13.919) geht davon aus, dass die Zulassung bereits eines Wettbüros geeignet ist, einen Trading-Down-Prozess, also eine Niveauabsenkung durch die Außenwirkung des Vorhabens, im betroffenen Gebiet auszulösen. Zu den Sanierungszielen gehört deshalb ausdrücklich, Vergnügungsstätten u.ä. Nutzungen auch mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums im Sanierungsgebiet nicht zuzulassen und zu unterbinden.

V. Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion

Die Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet soll erhalten und gestärkt werden. Möglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zur Ausdifferenzierung der Wohnformen (Wohnen in allen Lebensphasen) sollen genutzt werden. Gleichsam soll die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität erhöht werden.

VI. Aufwertung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum Untersuchungsgebiet soll aufgewertet werden. Ziele sind eine Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten sowie eine Neuordnung und Neuzonierung der Flächeninanspruchnahme durch den fließenden und ruhenden Verkehr. Dabei sind der Erhalt der Verkehrsfunktionen sowie die Wahrung der Erreichbarkeit privater Dienstleistungen zu berücksichtigen.

Durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sollen angemessene, ablesbare und attraktive Räume an den Nahtstellen, Zu- und Übergängen sowie im Bereich besonderer Bauten / Funktionen, insbesondere im Ortskern (historisches Geviert), des Schlossgartenquartiers und des Bahnhofs geschaffen werden.

5.2 Rahmenkonzept mit Teilkonzepten

Aufgabe des Rahmenkonzeptes

Das Rahmenkonzept beinhaltet die Sanierungsmaßnahmen, die vom Markt Kleinheubach mit Unterstützung durch die Städtebauförderung oder anderweitige Förderprogramme umgesetzt werden bzw. durch das Schaffen förderlicher Rahmenbedingungen eingeleitet werden sollen.

Die investiven Maßnahmen umfassen unter anderem Erschließungsmaßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums, mit der Zielsetzung, die Lebensverhältnisse durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der Aufwertung des Wohnumfelds und der Entwicklung eines Identität stiftenden Umfelds zu verbessern. Diese Maßnahmen haben zugleich das Ziel, die private Investitionsneigung sowie private, bürgerschaftliche Initiativen anzuregen und zu unterstützen.

Die gemeindlichen Maßnahmen beinhalten zudem einzelne bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen sowie eine städtebauliche Beratung und vertiefende Untersuchungen sofern erforderlich.

Als öffentliche Maßnahmen stellen die Sanierung der Straßen und Plätze im Ortskern (zunächst der Bachgasse) sowie das Bauprojekt für bezahlbaren Wohnraum am Bahnhof, weitere Handlungsfelder dar.

Die im Bereich privater Grundstücke vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen die planerische Begleitung der Neuordnung, Weiterentwicklung von Bauflächen und Qualifizierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Um eine Entflechtung der teilweise komplexen Grundstücksverhältnisse zum Zwecke einer nachhaltigen Entwicklung von Grundstücken zu erreichen, ist ein Zwischenkauf durch die Gemeinde denkbar.

Private Maßnahmen, wie zum Beispiel die Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen, die Begrünung von Fassaden o.ä. können wie auch die gemeindlichen Maßnahmen durch Förderprogramme unterstützt werden.

Die Leistungen der Gemeinde umfassen in diesem Fall die Beratung, den Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, die Erstellung und Prüfung der Zuwendungsanträge und Verwendungsnachweise sowie den kommunalen Anteil an der förderfähigen Summe.

Städtebaulich-denkmalpflegerische Aspekte

Schutz und Stärkung der ortstypischen Baukultur und Siedlungsstruktur

Die städtebauliche Charakteristik des historischen Ortskerns ist geprägt durch die Bautypologie der Haus-Hof-Bebauung.

Insbesondere innerhalb des Ortskerns, im sog. „historischen Geviert“ mit Marktstraße, Baugasse, Bachgasse und Hauptstraße befinden sich Gruppen von schützenswerten Gebäuden sowie von Einzeldenkmälern.

Neben dem Erhalt der einzelnen Kulturdenkmäler ist es essentiell, die Anwesen, die nicht unter Denkmalschutz stehen, jedoch im Sinne des Ortsbildes als Ensemble unbedingt erhaltenswert sind, vor Verfall und Abriss zu bewahren. Fehlstellen des Ensembles sollten durch sich harmonisch in das Ortsbild einfügende Neubauten aufgefüllt werden.

In der „Vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung, Denkmalpflegerische Interessen 2013“ sind Gebäude oder Gebäudegruppen beschrieben, die aufgrund ihrer baulichen Ausprägung essentielle Bestandteile des bestehenden städtebaulichen Milieus des historischen Ortskerns sind und für die daher die

Aufnahme in die Denkmalliste bzw. die Ausweisung als „besonders erhaltenswerte sonstige Bausubstanz“ empfohlen wird.

Bei der „besonders erhaltenswerten sonstigen Bausubstanz“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der in §24 der Energieeinsparverordnung (ENEV) genannt ist. Wie auch bei Einzeldenkmälern wird durch die seitens der Gemeindeverwaltung zu bescheinigende Ausweisung als „besonders erhaltenswerte sonstige Bausubstanz“ eine signifikante Erleichterung von energetischen Maßnahmen unter Erhalt der Förderung gestattet. Dies kann in vielen Fällen die Wahrung des schützenswerten Erscheinungsbilds historischer Gebäude insbesondere bei Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle ermöglichen.

Darüber hinaus sollte die Wahrung des Identität stiftenden Ortsbildes durch Satzungen und weitere begleitende Verfahrensschritte, wie Beratungen und ein kommunales Förderprogramm unterstützt werden.



Beispielhafte Fotos des einzigartigen Ensembles und der besonderen Atmosphäre im Altort und Schlossareal Kleinheubachs

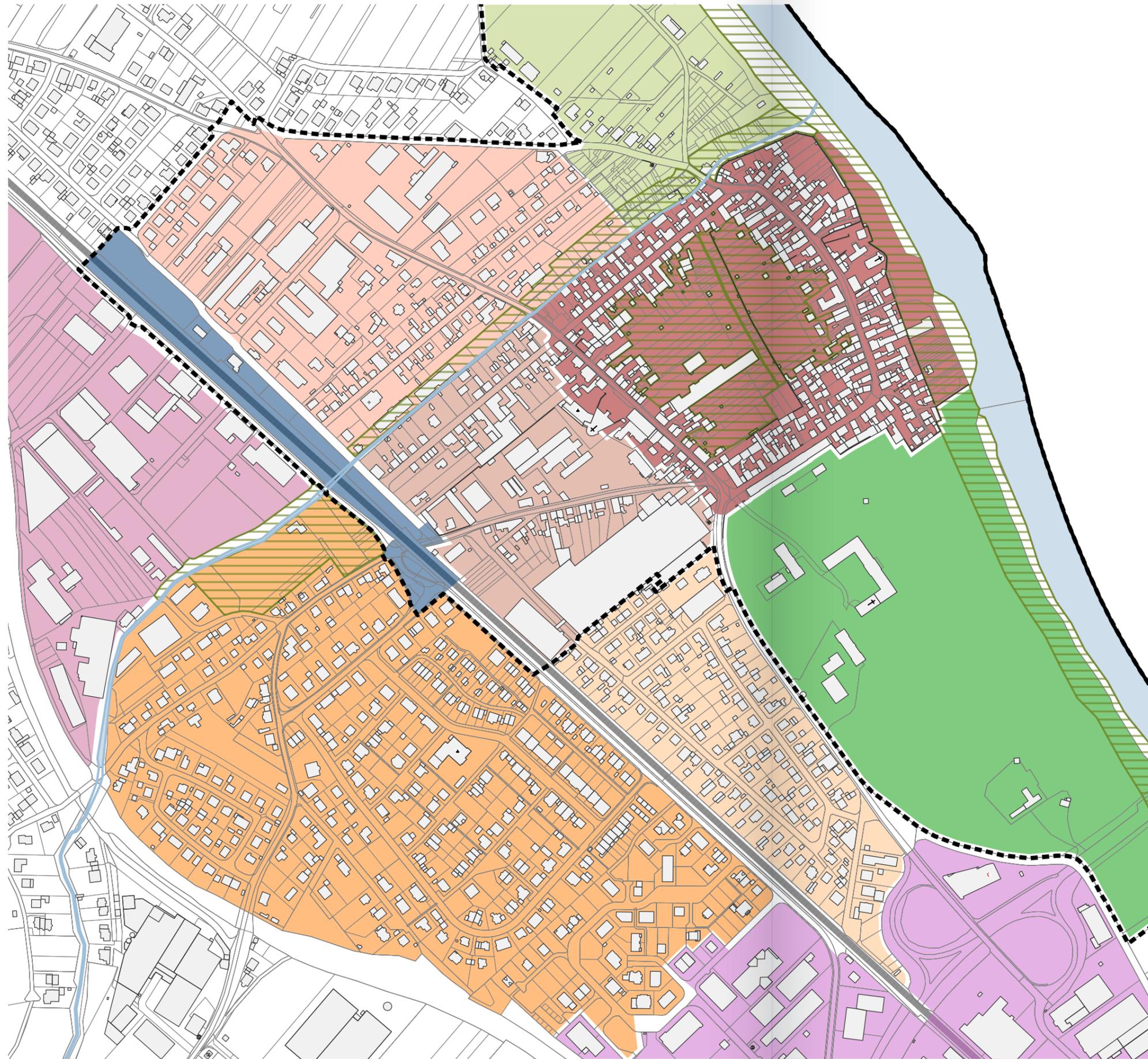


Legende

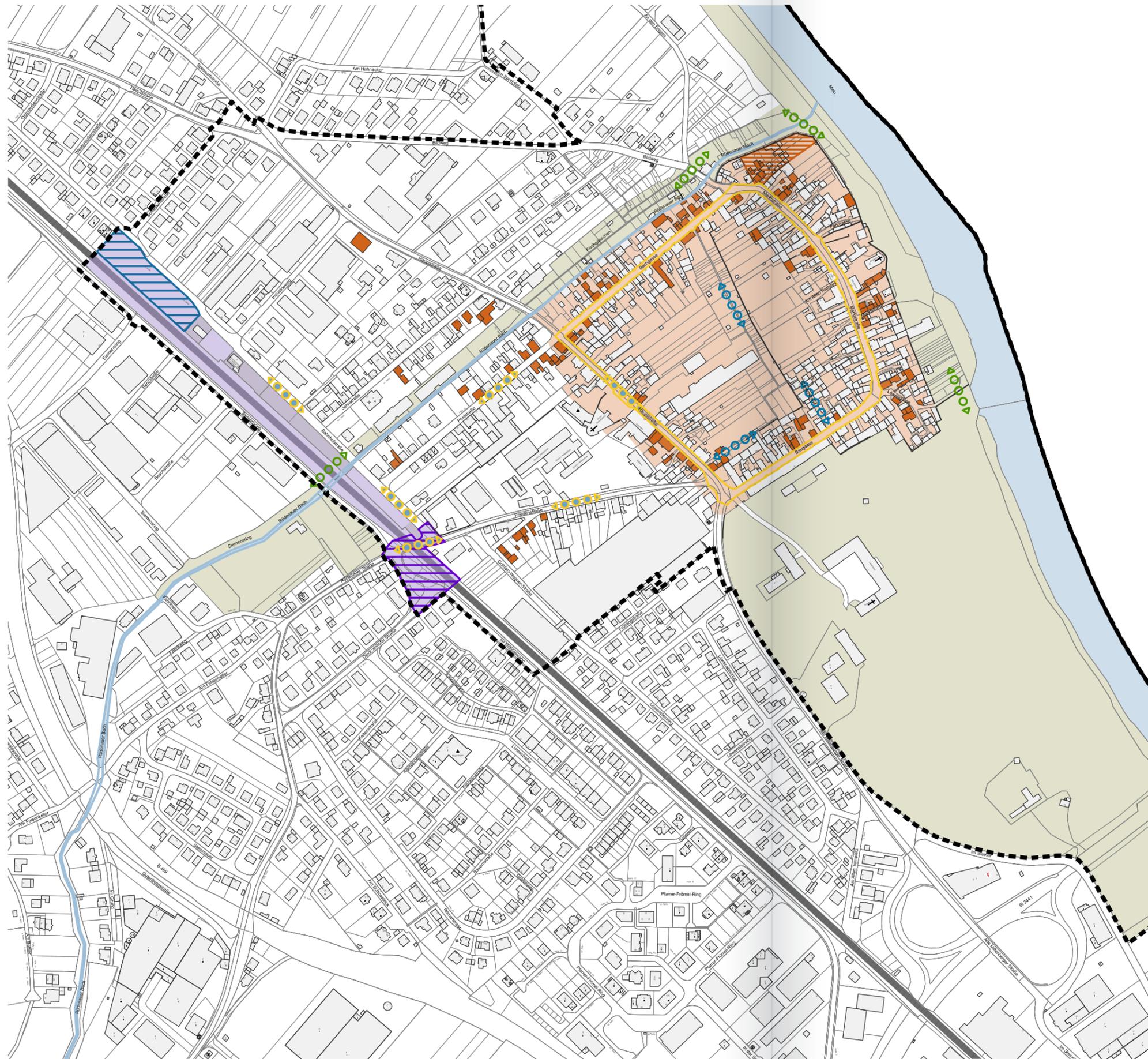
- Umgriff VU 
- Umgriff ISEK 
- Gewässer 
- Bahntrasse 

Handlungsfelder

- 1 Ensemble Altort** 
 - Öffentlicher Raum
 - Wohnen und Leben im Altort (Wohnumfeld / Parkplätze / Gebäudesanierung)
- 2 Bereich zwischen Altort und Bahnhof** 
 - Öffentlicher Raum
 - Städtebauliche Neuordnung
- 3 Bahnhofsumfeld** 
 - Bahnübergang
 - Grünzug parallel zur Bahnhofstraße (entlang der Gleise)
 - Wohnbauvorhaben am Bahnhof
 - Ruhender Verkehr im Bahnhofsumfeld
- 4 Bereich zwischen Bildweg und Bahnhof** 
- 5 Bereich An den Engern** 
- 6 Wohngebiet zw. Schloss u. Bahntrasse** 
- 7 Gewerbegebiet Seehecke** 
 - Erschließung
 - Freiflächen und Parkplätze
- 8 Wohngebiet zwischen Im Mittelgewann und B469** 
 - Öffentlicher Raum
 - Wohnumfeld Privatgrundstücke / Parkplätze
- 9 Gewerbeflächen zw. Bahnhof und B469** 
- 10 Schloss Kleinheubach** 
- 11 Grünzüge und Grünflächen** 
 - Binnenfläche Altort
 - Mainvorland
 - Grünzug Rüdener Bach
 - Evangelischer Friedhof



- Legende**
- Umgriff VU 
 - Umgriff ISEK 
 - Gewässer 
 - Bahntrasse 
- Handlungsfelder**
- 1 Ensemble Altort** 
 - Öffentlicher Raum
 - Wohnen und Leben im Altort (Wohnumfeld / Parkplätze / Gebäudesanierung)
 - 2 Bereich zwischen Altort und Bahnhof** 
 - Öffentlicher Raum
 - Städtebauliche Neuordnung
 - 3 Bahnhofsumfeld** 
 - Bahnübergang
 - Grünzug parallel zur Bahnhofstraße (entlang der Gleise)
 - Wohnbauvorhaben am Bahnhof
 - Ruhender Verkehr im Bahnhofsumfeld
 - 4 Bereich zwischen Bildweg und Bahnhof** 
 - 5 Bereich An den Engern** 
 - 6 Wohngebiet zw. Schloss u. Bahntrasse** 
 - 7 Gewerbegebiet Seehecke** 
 - Erschließung
 - Freiflächen und Parkplätze
 - 8 Wohngebiet zwischen Im Mittelgewann und B469** 
 - Öffentlicher Raum
 - Wohnumfeld Privatgrundstücke / Parkplätze
 - 9 Gewerbeflächen zw. Bahnhof und B469** 
 - 10 Schloss Kleinheubach** 
 - 11 Grünzüge und Grünflächen** 
 - Binnenfläche Altort
 - Mainvorland
 - Grünzug Rüdener Bach
 - Evangelischer Friedhof



Legende

- Gebäude 
- Flurstücksgrenzen 
- Umgriff VU 
- Umgriff ISEK 
- Gewässer 
- Straße 
- Bahntrasse 

Rahmenkonzept

- Städtebauliches Konzept Altstadt 
- Gestaltungskonzept öffentlicher Straßenraum Altstadt 
- Städtebauliches Konzept Neuordnung Marktstraße 58-66 
- Aufwertung Kreuzungs- / Eingangssituationen 
- Erhalt / Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen 
- Neuschaffung von Wegeverbindungen 
- Stärkung von Wegeverbindungen 
- Potentielles Stadumbaugebiet 
- Bahnübergang 
- "Bezahlbarer Wohnraum" Bahnhofstraße 
- Neugestaltung Grünbereich 
- Vernetzung Grünräume 
- Modernisierung und Instandsetzung 

5.3 Integriertes Maßnahmenkonzept

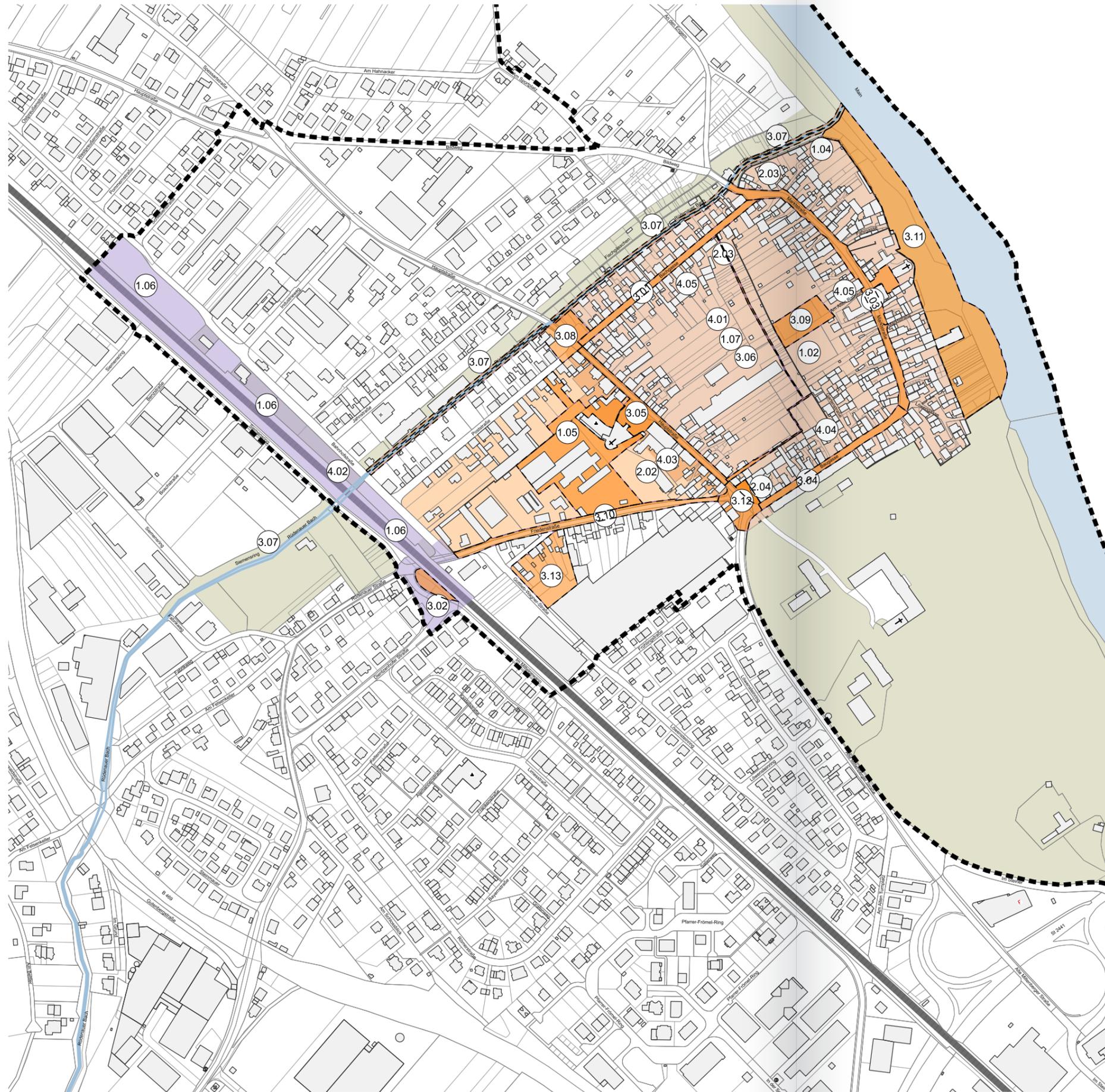
5.3.1 Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Maßnahmen	Förderprogramm	Kosten	Programmjahr				
				Summe	2025	2026	2027	2028
				Tsd. Euro				
I Vorbereitungen								
	1.01	ISEK und VU	StBf					
	1.02	SF Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Altort	StBf	45	30	15		
	1.03	Städtebauliche Beratung	StBf	36	9	9	9	9
	1.04	SF Städtebauliches Konzept Neuordnung Marktstraße 58-66	StBf					
	1.05	SF Städtebauliches Konzept Schlossgartenquartier	StBf	33	33			
	1.06	SF Städtebauliches Konzept Bahnhofstraße / Gänsewiese / Bahnübergang	StBf	35	35			
	1.07	Baufibel für den Altort - Überarbeitung Altortsatzung - Erhaltungssatzung	StBf	40	20	20		
II Grunderwerb								
	2.01	Gebäude Marktstraße 66	StBf	150	150			
	2.02	Gebäude Hauptstraße 21 a	StBf / KommWFP / EOF					
III Ordnungsmaßnahmen								
	3.01	Neugestaltung Bachgasse	StBf	872	400	472		
	3.02	Neugestaltung Grünfläche Friedenstraße / Im Mittelgewann	StBf	300	100	200		
	3.03	Neugestaltung Marktstraße u. Platzfläche um St. Martin u. Altem Rathaus	StBf	1.863		1.863		
	3.04	Neugestaltung Baugasse	StBf	821			821	
	3.05	Neugestaltung Hauptstraße mit Vorplatz Dreifaltigkeitskirche	StBf	1.348				1.348
	3.06	Neugestaltung "Hecke" / Gartenwege u. Strukturierung Grün- u. Parkierungsflächen	StBf	219				
	3.07	Neugestaltung "Fischgässchen" / Ausbau Naturraum Rüdener Bach	StBf	1.263				
	3.08	Neugestaltung "Grünes Tor" am Opernplatz	StBf	1.950		200	1.750	
	3.09	Neugestaltung "Altstadtgarten"	StBf	756				
	3.10	Neugestaltung und Aufwertung Friedenstraße	StBf	977				
	3.11	Neugestaltung Mainvorland	StBf	1.426				
	3.12	Städtebauliche Neuordnung "Hirschplatz"	StBf	712				
	3.13	Städtebauliche Neuordnung "Bienenpark"	StBf	937				
IV Baumaßnahmen								
	4.02	Umbau alte Sparkasse Hauptstraße 21a - Energiehub	StBf	600	300	300		
	4.04	Gänsewiese-Bahnhofstraße "Brückenschlag"	StBf / NN					
	4.05	Kleinheubacher "Wohnbausteine"	StBf / KommWFP / EOF					
V Kommunale Förderprogramme und sonstige Vergütungen								
	5.01	Kommunales Förderprogramm	StBf	500	50	150	150	150
	5.02	Komm. Wohnraumförderungsprogramm / Einkommensorientierte Förderung	StBf					
	5.03	Sanierungsberatung / Projektmanagement	StBf	80	20	20	20	20
VI Gesamtsumme				14.963	1.147	3.249	2.750	1.527

Im Maßnahmenkatalog sind die im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts empfohlenen Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie die vorgeschlagenen Instrumentarien und Förderprogramme für die ersten vier Programmjahre dargestellt.

Bei den Kostenansätzen handelt es sich grobteils um erste Schätzkosten, die im Verlauf der Planungen präzisiert werden.

Die Aufstellung wird kontinuierlich fortgeschrieben und aktualisiert.



Legende

- Umgriff VU 
- Maßnahmenbereiche im Ensemble Altstadt und im Schlossgartenquartier 
- Maßnahmenbereich Bahnhof 

Maßnahmenplan

1 Vorbereitung

- 1.01 ISEK und VU
- 1.02 SF Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Altstadt
- 1.03 Städtebauliche Beratung
- 1.04 SF Städtebauliches Konzept Neuordnung Marktstraße 58-66
- 1.05 SF Städtebauliches Konzept Schlossgartenquartier
- 1.06 SF Städtebauliches Konzept Bahnhofstraße / Gänsewiese / Bahnübergang
- 1.07 Baufibel für den Altort - Überarbeitung Altortsatzung - Erhaltungssatzung

2 Grunderwerb

- 2.02 Gebäude Hauptstraße 21 a
- 2.03 Gebäude Marktstraße 66

3 Ordnungsmaßnahmen

- 3.01 Neugestaltung Bachgasse
- 3.02 Neugestaltung Grünfläche Friedenstraße / Im Mittelgewann
- 3.03 Neugestaltung Marktstraße und Platzfläche um St. Martin und Altem Rathaus
- 3.04 Neugestaltung Baugasse
- 3.05 Neugestaltung Hauptstraße mit Vorplatz Dreifaltigkeitskirche
- 3.06 Neugestaltung "Hecke" Gartenwege Altort / Strukturierung Grün- u. Parkierungsflächen
- 3.07 Neugestaltung "Fischgässchen" / Ausbau Naturraum Rüdenauer Bach
- 3.08 Neugestaltung "Grünes Tor" am Opernplatz
- 3.09 Neugestaltung "Altstadtgarten"
- 3.10 Neugestaltung und Aufwertung Friedenstraße
- 3.11 Neugestaltung Mainvorland
- 3.12 Städtebauliche Neuordnung "Hirschplatz"
- 3.13 Städtebauliche Neuordnung "Bienenpark"

4 Baumaßnahmen

- 4.01 Kommunales Förderprogramm
- 4.02 Gänsewiese-Bahnhofstraße "Brückenschlag"
- 4.03 Umbau alte Sparkasse Hauptstraße 21a - Energiehub
- 4.05 Kleinheubacher "Wohnbausteine"

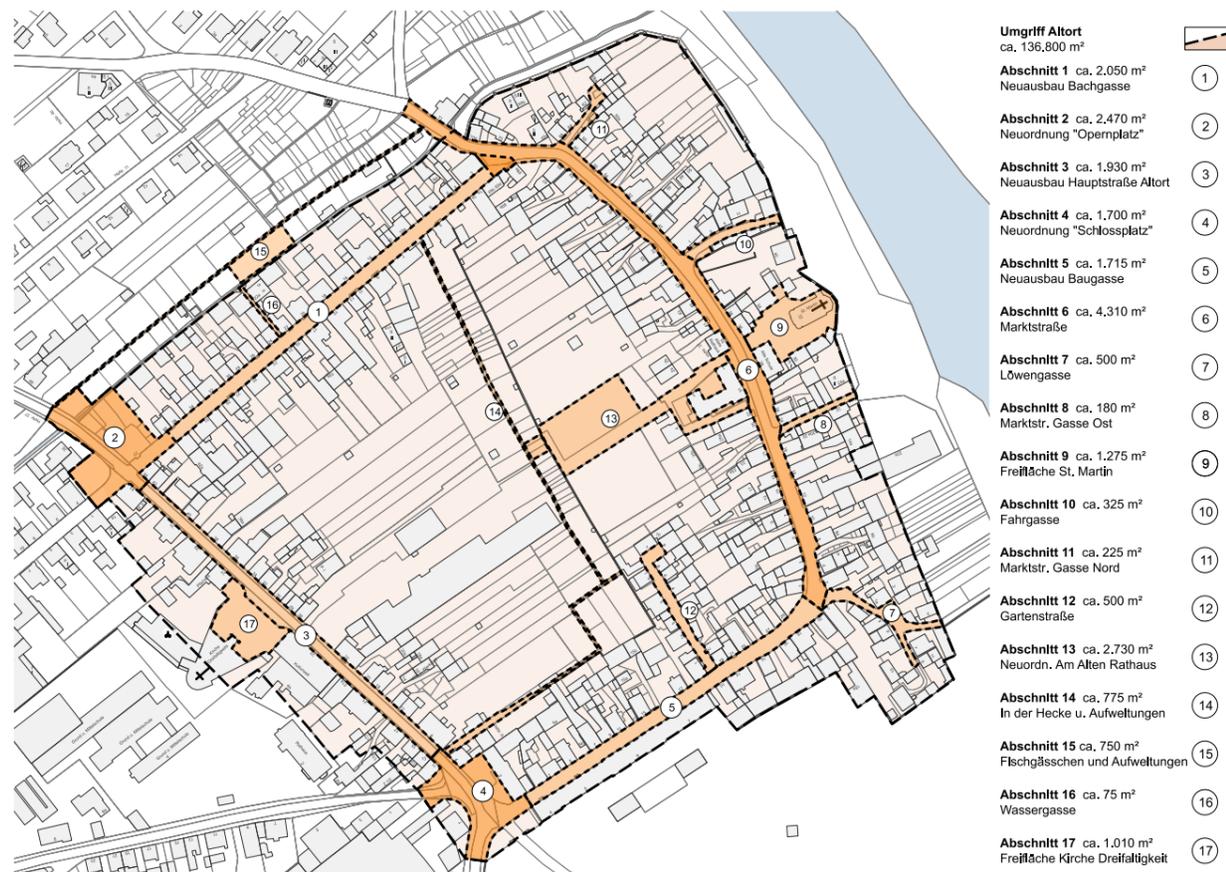
5.3.3 Projektsteckbrief städtebauliches Rahmenkonzept Öffentlicher Raum Altort

Ein wesentlicher Faktor des Erhalts des Altorts Kleinheubachs ist die Aufwertung des öffentlichen Raums mit seinen Plätzen, Straßen und Wegen.

Unten stehender Plan zeigt die betreffenden Abschnitte. Als Grundlage für die Erneuerung und Aufwertung soll ein übergeordnetes städtebaulich-gestalterisches Konzept in Form eines Rahmenplan für den Altort entwickelt werden.



Bestehende Situation. Fotos Büro H. Neu 2023



Altort Kleinheubach, Öffentlicher Raum, Straßen und Wege M 1 : 5.000 Darstellung Büro H. Neu 2024

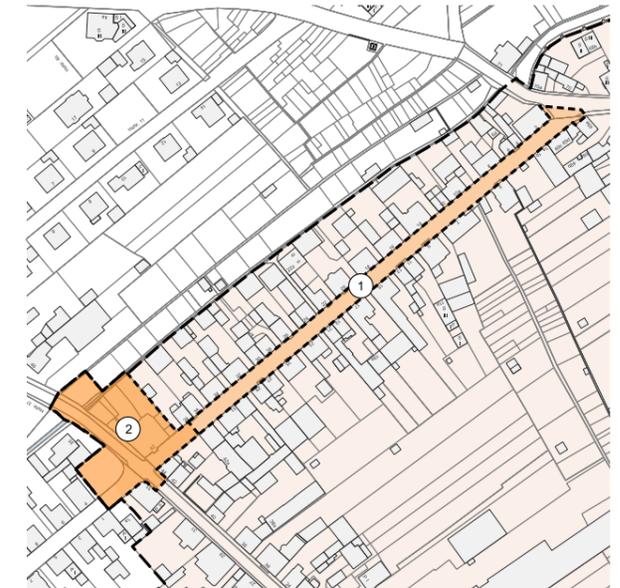
5.3.4 Projektsteckbrief Bachgasse und „Opernplatz“

Die grundlegende Erneuerung und Neugestaltung des schadhafte Verkehrsraums der Bachgasse ist in Planung. Der Abschnitt ist der Erste der vorgesehenen Erneuerung der Straßen und Wege im Altort Kleinheubachs.

Der zu untersuchende Bereich ist stadträumlich und funktional als nordwestlicher „Eingang“ zum Altort mit Einmündung in die Bachgasse sehr bedeutsam und bedarf einer Aufwertung.

Zur Festlegung der Ausbildung des südwestlichen Abschnitts der Bachgasse ist es essentiell, die künftige Gestaltung des stadträumlich äußerst wichtigen Kreuzungsbereichs Hauptstraße, Poststraße und Bachgasse mit den angrenzenden Freiflächen „Opernplatz“ und dem ehemaligen, vor einigen Jahren noch bebauten Grundstück Bachgasse 42 zu klären.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet die von Nordost nach Südwest verlaufende Bachgasse [Abschnitt 1] sowie den westlich gelegenen Kreuzungsbereich Hauptstraße, Poststraße und Bachgasse mit den angrenzenden Freiflächen „Opernplatz“ und dem ehemaligen, vor einigen Jahren noch bebauten Grundstück Bachgasse 42.



Umgriff der Maßnahmen Bachgasse u. Opernplatz o.M.



Visualisierung der Neugestaltung von Bachgasse und Opernplatz © Büro H. Neu 2024

5.3 Integriertes Maßnahmenkonzept

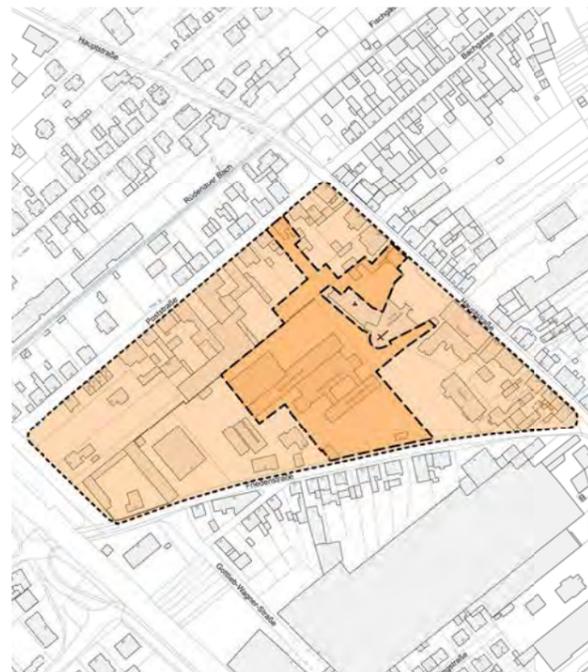
5.3.5 Rahmenkonzept für das Schlossgartenviertel

Das Schlossgartenquartier bildet mit dem nordöstlich angrenzenden Altort die „Neue Mitte“ Kleinheubachs. Durch die im Schlossgartenquartier ansässigen öffentlichen Einrichtungen Rathaus, Verbandsschule, Bürgersaal Hofgarten, katholische Kirche und Kindergarten sind wesentliche Einrichtungen eines Ortszentrums vorhanden.

Mit dem Extra-Markt findet sich der einzige Supermarkt jenseits der Bahntrasse auf dem Gelände. Auf der anderen Straßenseite befinden sich eine Bäckerei und ein Metzgerei.

Eine aufgelassene Gärtnerei und einige leerstehende, teilweise denkmalgeschützte Häuser entlang deuten einen Strukturwandel in dem Bereich an und bieten mit weiteren Freiflächen und Bauten Potenzial für eine aktive, positive Weiterentwicklung.

Auch die Verbandsschule ist stetigen Wandlungen unterworfen. Für die Freiflächen der Verbandsschule in der Friedensstraße wurden bereits erste Ideenskizzen erarbeitet..



Untersuchungsgebiet Schlossgartenquartier M 1 : 5.000



Skizzenhafte Darstellung Teilbereich Schule – Neugestaltung Schulhof zum „Grünen Klassenzimmer“ © Büro H. Neu 2023

5.3.6 Gestaltung des Umfelds der Fa. Scheurich

Das Firmengebäude der Fa. Scheurich stellt einen städtebaulichen Maßstabssprung innerhalb der kleinteiligen Ortsstruktur dar und weist eine fast vollständige Überbauung und Versiegelung der Grundstücksflächen auf.

Insbesondere im Bereich an das Firmengelände grenzender Freiflächen bietet sich Potenzial städtebaulicher und funktionaler Aufwertungen. So kann mit einer Neuordnung des Hirschplatzes eine deutliche Verbesserung des Stadtraums sowie verkehrlicher Aspekte und gleichsam eine positive Adressbildung für Firma Scheurich gelingen.

Auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken, die einer strukturellen Erneuerung bedürfen, ist die Idee einer städtebaulichen Neuordnung mit Anlage einer Parkanlage entstanden, die als städtebauliche Pufferfläche fungiert und als klimatische Kompensationsmaßnahme wirksam werden soll.

Die Parkanlage würde eine hochwertige Aufwertung des Wohnumfeldes der südwestlichen Erweiterung des Ortes bewirken und könnte zudem als Begegnungsstätte zwischen Firmengelände und Ortsgemeinde fungieren. Die derzeitige Nutzung von Teilflächen durch Imker ist, einer Kleinheubacher Tradition folgend, Namensgeber des Projektes „Bienenpark“.



Bestehende Situation. Fotos Büro H. Neu 2023



Skizzenhafte Darstellung des „Bienenparks“ westlich der Produktionsstätte von Fa. Scheurich © Büro H. Neu 2023

5.3 Integriertes Maßnahmenkonzept

5.3.7 Bahnübergang – Optimierung Verkehrsführung und Begrünung

Die brach liegende Fläche im Bereich des Bahnübergangs soll als ein „Trittstein“ des Gesamtkonzepts als eine Grünfläche angelegt werden.

Der südwestliche Teil soll als „Tiny-Forest“ angelegt werden – mit dem Ziel ein möglichst vielfältiges, schnell wachsendes und sich selbst erhaltendes Habitat anzulegen und dadurch eine signifikante Verbesserung der Umweltsituation zu erreichen.

Der nordwestliche Teil wird als Baum-überstehende Grünfläche mit Parkartigem Charakter angelegt und an das örtliche Wegenetz angebunden.

Die wenigen Bäume auf der gegenüberliegenden Grünfläche werden durch Pflanzungen heimischer Hochstämme ergänzt.



Bestehende Situation



Beispielhafte Darstellung künftige Ausprägung



Skizzenhafte Darstellung der Neugestaltung des Bereichs Bahnübergang © Büro Neu 2023

5.3.8 Bezahlbarer Wohnraum am Bahnhof

Die Marktgemeinde Kleinheubach konnte sich nördlich des Bahnhofs Flächen sichern, auf denen die Gemeinde mit Unterstützung aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm bezahlbaren Wohnraum herstellen wird.

Der Planungsstand wurde regelmäßig in der ISEK-Lenkungsgruppe vorgestellt und diskutiert. Auf diese Weise konnte das Wohnbauvorhaben Schritt für Schritt weiter qualifiziert werden.

Neben der „Bezahlbarkeit“ des neu zu schaffenden Wohnraums standen stets auch die städtebauliche Qualität und Einfügung des Vorhabens sowie die Wohnumfeldqualitäten im Vordergrund.

Gegenüber den ersten Entwürfen wurde die Zahl der Wohneinheiten zu Gunsten der städtebaulichen Qualitäten zwar reduziert, jedoch ist das neue Baukonzept im Bedarfsfall auf einen zweiten Bauabschnitt duplizierbar.

In einem ersten Bauabschnitt entstehen zehn Wohneinheiten mit einem Mix aus Zwei- bis Vierraumwohnungen, die einen wertvollen Beitrag zur Ausdifferenzierung der Wohnformen in der Marktgemeinde Kleinheubach leisten.



Untersuchungsgebiet Bezahlbarer Wohnraum
M 1 : 5.000 Darstellung Büro Neu 2024



Visualisierung Straßenansicht Nord-Ost. Quelle: Klingenmeier Architektur + Ingenieurwesen. Stand 17. Juni 2024

5.3.9 Projektsteckbrief „Grüne Mitte“ Kleinheubach als Konzeptplan



Konzeptplan „Grüne Mitte“ Kleinheubach M 1 : 4.000 Darstellung Büro H. Neu 2023

6.1 Sanierungsgebiet nach § 142 (1) BauGB

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen liegen nun Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vor.

Verfahrenswahl

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Begründung

Es handelt sich um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächenanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von §147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Absatz 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in §14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über

den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen ebenfalls zur Anwendung kommen. Danach bedürfen Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung.

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes wurde die Erschließungssituation von Hinterliegergrundstücken als problematisch identifiziert. Durch Grundstücksteilungen oder die Veräußerung könnten Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse entstehen, die einer gesicherten Erschließung hinterliegender Grundstücke entgegenstehen. Grundstücksveräußerungen und -teilungen bedürfen insofern einer gesonderten sanierungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung, insbesondere in Verbindung mit den Bestimmungen des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO (Vorhandensein einer rechtlichen Sicherung der Erschließung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde).

Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt.

Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Marktgemeinde Kleinheubach sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen.

Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

Sanierungsrechtliche Abwägung

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus §136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäfte gemäß §144 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet. Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§7h und 10f Einkommenssteuergesetz sowie ergänzende Fördermöglichkeiten (u.a. Kommunales Förderprogramm) in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu.

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern des Gesamtortes zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach §24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.

6.1 Sanierungsgebiet nach § 142 (1) BauGB

Grundsätze bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung und bietet der Gemeinde Spielräume. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Gemeinde also einen Entscheidungsspielraum, ist aber in der Begründungspflicht und es müssen einige Grundsätze beachtet werden.

Das Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB wurde bewusst großzügig abgegrenzt, um auch die Ränder zu erfassen, in denen keine Maßnahmen erforderlich sind. Das abzugrenzende Sanierungsgebiet ist deshalb kleiner, als das Untersuchungsgebiet.

Dass das Sanierungsgebiet nicht größer sein kann als das Untersuchungsgebiet, ergibt sich auch aus der formalen Anforderung, zuvor vorbereitende Untersuchungen durchgeführt zu haben (Ausnahme §141 (2) BauGB).

Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde. Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereit-

schaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.

Es erfolgt eine parzellenscharfe / flurstücksscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (es sein denn, dies würde zu absurden Umgriffen führen).

Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Gesamtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen.

Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.

Die Erwägung der Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken (...) durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel (...) für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren (OVG Schleswig-Holstein, 1 LB 8/04).

Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse

eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwaige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen (VGH Baden-Württemberg, 5 S 163/09).

Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

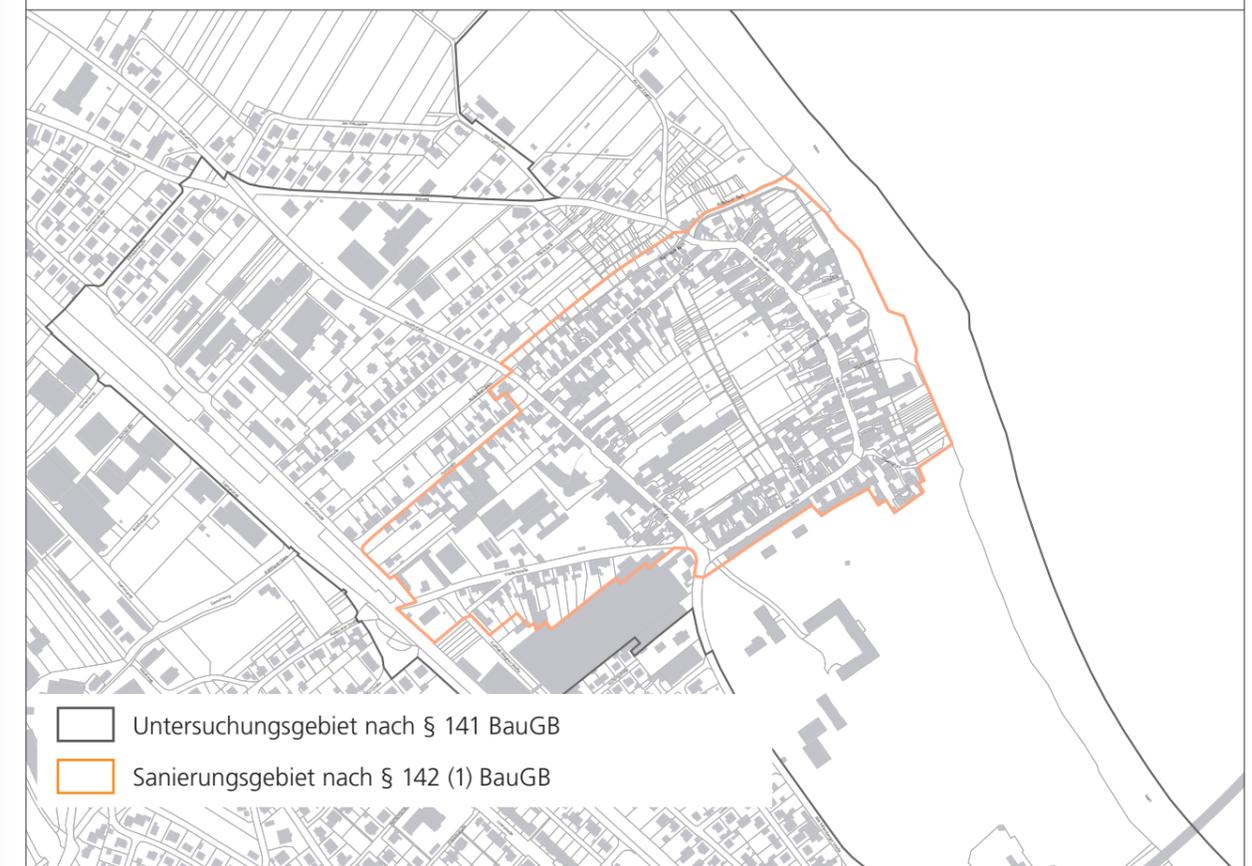
Aus diesen Überlegungen und Grundsätzen heraus wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorge-

schlagen, die eine Verkleinerung des Umgriffs gegenüber dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen vorsieht.

Für die einbezogenen Areale ergibt sich die Begründung aus der Karte der städtebaulichen Missstände (Schwächen) sowie aus der Verortung der Sanierungsmaßnahmen (Projekte).

Ein späterer Einbezug der aktuell nicht einbezogenen Flächen in das Sanierungsgebiet ist im Falle einer Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen Abwägung freilich möglich.

Abbildung: Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 (1) BauGB
© Salm & Stegen 2024



6.2 Erhaltungsgebiet nach § 172 (1) Satz 1 Nr.1 BauGB

Neben der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes halten wir zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele die Festlegung eines **städtebaulichen Erhaltungsgebietes** für erforderlich.

Gemeinden können Satzungsgebiete zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt festlegen.

In solchen, durch Satzung festgelegten Gebieten, bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Damit werden auch Modernisierungen erfasst, die mit baulichen Änderungen verbunden sind.

Eine Genehmigung kann versagt werden, wenn

- die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und
- die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das Erhaltungsziel bedeutet, dass das Gebiet – äußerlich erkennbar – städtebauliche Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein muss. Die Schutzwürdigkeit kann sich aus dem Vorhandensein von Baudenkmalen ergeben, ist aber nicht darauf beschränkt. Auch Ensembles, denen eine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung zukommt, können durch die Erhaltungssatzung geschützt werden. Eine Gemeinde darf jedoch nicht mit den Mitteln des § 172 BauGB der Sache nach Denkmalschutz betreiben. Entscheidend für die Anwendung des § 172 BauGB bleibt allein, dass die Wahrung ihrer städtebaulichen Funktion das Ziel der Erhaltung der baulichen Anlage darstellt (vgl. Rixner/Biedermann/Charlier 2022: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. S. 1271).

Da die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nur soweit reicht, wie das Baugesetzbuch entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet (vgl. BVerwG 4 NB 15/97), ergänzt der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB die gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten.

So wird die städtebauliche Gestalt oder das Ortsbild im Wesentlichen durch Gestaltungselemente bestimmt, die dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht unterliegen. Zu nennen sind Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten, Fenstergrößen, Fensteranordnungen, Fensterformen, Hauseingänge oder Werbeanlagen (vgl. Spannowsky/Uechtritz 2018: Baugesetzbuch – Kommentar. S. 1739 ff.).

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen liegen im Bereich des als Ensemble geschützten Altortes mit Baugasse, Marktstraße, Bachgasse und Hauptstraße die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung vor.

Zu den Erhaltungszielen zählen:

- Wahrung der historisch-räumlichen Struktur (Hauptstraßenzüge, mit charakteristischem Geviert und Gartenzone im Innern, die sog. „Hecke“) sowie die den Altort umgebende Ringmauer
- die sich von der Straße bis an den Ortsrand erstreckenden, längsrechteckigen Grundstückspartellen mit der ortstypischen Haus- / Hofbebauung mit oder ohne Tordurchfahrt, meist Zwei- bzw. Dreiseithöfe mit Scheunenbau und Hausgarten
- Bewahrung und sichtbar machen der ortstypischen Bauweisen und Materialität (Rotsandstein als Sockel- und Kellermauerwerke, Portalgewände und Sichtfachwerk, charakteristische Holzverschindelnde Fassaden, Dachdeckungen aus Tonziegeln, speziell Bieterschwanz, typ. Lehmstaken als Ausfachungen)

Mit dem Erlass einer Sanierungssatzung und einer Erhaltungssatzung möchte die Marktgemeinde Kleinheubach die städtebauliche Entwicklung in erster Linie fördern und nicht überreglementieren. Zwar treten mit beiden Satzungen bei bestimmten baulichen Vorhaben zusätzliche Genehmigungsvorbehalte zur Umsetzung der Sanierungsziele in Kraft, jedoch bieten beide Satzungen erhebliche Vorteile im Hinblick auf die Beratung und Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f EStG zu nennen.

In städtebaulichen Erhaltungsgebieten kann die Marktgemeinde mit erhöhten Mittelzuweisungen aus der Städtebauförderung rechnen. In der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024 heißt es unter Artikel 5 Absatz 3:

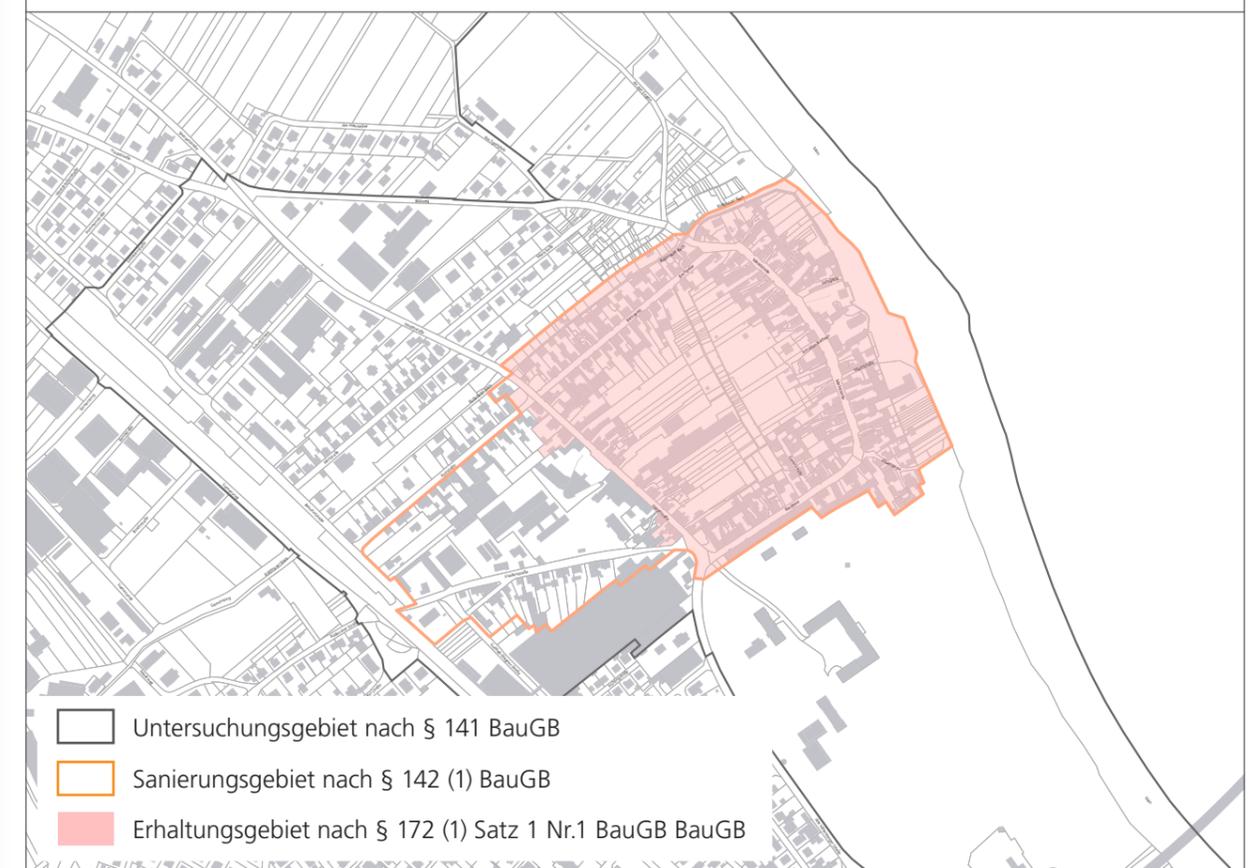
„Die Länder können Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (z. B. Flächendenkmale, Denkmalensembles, Denkmalbereiche, Denkmalschutzgebiete) auf Grundlage von § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB zu einem jeweiligen Bundes- und Landesanteil von bis zu 40 v. H. der förderfähigen Kosten einsetzen, so dass der kommunale Eigenanteil nicht über 20 v. H. hinausgeht.“

Damit halbiert sich der kommunale Eigenanteil für förderfähige städtebauliche Maßnahmen innerhalb eines Erhaltungsgebietes.

Für die Auflage eines kommunalen Förderprogramms bedeutet das, dass bei einem gleichbleibenden Mitteleinsatz der Marktgemeinde entweder die Zahl der förderbaren privaten Maßnahmen oder aber die maximale Zuweisung je geförderter Maßnahme verdoppelt werden kann. Insbesondere im Erhaltungsgebiet, welches zugleich vollständig im Sanierungsgebiet liegt, greifen somit sowohl die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f EStG als auch die erhöhten Zuweisungen aus einem kommunalen Förderprogramm. Diese Kombination erscheint im Hinblick auf die hohe Bedeutung der privaten Sanierungsmaßnahmen für den Erfolg der städtebaulichen Erneuerung erforderlich.

Zu prüfen ist, ob mit der Festlegung eines Erhaltungsgebietes die kommunale Gestaltungssatzung entbehrlich wird und aufgehoben werden kann.

Abbildung: Vorschlag zur Abgrenzung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 (1) Satz 1 Nr.1 BauGB
© Salm & Stegen 2024



Vorschlag für eine Sanierungssatzung

Satzung der Marktgemeinde Kleinheubach zur förmlichen Festlegung
des Sanierungsgebietes „Altort“ vom xx.xx.2024

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, beschließt der Marktgemeinderat der Gemeinde Kleinheubach folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete, rund 20,8 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altort“.

§ 2 Abgrenzung

(1) Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan als Anlage 01 zur Satzung.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

(1) Die Vorschriften des § 144 Absatz 1 BauGB finden Anwendung.
(2) Die Vorschriften des § 144 Absatz 2 BauGB finden Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise:

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wird bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 215 Absatz 1 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen. Nach § 215 Absatz 1 BauGB werden unbeachtlich: eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Satzung mit Anlagen sowie die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Vorschlag für eine Erhaltungssatzung

Satzung der Marktgemeinde Kleinheubach zur Festlegung eines Erhaltungsgebietes
nach §172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB „Ensemble Marktort Kleinheubach“ vom xx.xx.2024

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, beschließt der Marktgemeinderat der Gemeinde Kleinheubach folgende Satzung:

§ 1 Bezeichnung

Für das unter § 2 näher bezeichnete Gebiet wird eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach §172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Das Gebiet erhält die Bezeichnung „Erhaltungsgebiet Ensemble Marktort“.

§ 2 Abgrenzung

Die Abgrenzung des rund 14,9 ha großen Erhaltungsgebietes ist dem als Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen.
Anlage 1 wird Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Genehmigungspflicht

Gemäß § 172 (1) BauGB bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht, ändert oder eine Nutzungsänderung vornimmt.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

6.3 Programmumsetzung in der Städtebauförderung

Mit der Erarbeitung des nun vorliegenden integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes kann der weitere Einsatz von Fördermitteln im Rahmen einer Gesamtmaßnahme vorbereitet werden.

Zu den wesentlichen förderfähigen Maßnahmen in der Programmumsetzung zählen unter anderem:

- die Erstellung vertiefender städtebaulicher Untersuchungen (u.a. Machbarkeitsstudien)
- die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (insbesondere zur Aufwertung des Wohnumfeldes, als Treffpunkte sowie zum barrierefreien Ausbau)
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- kommunale Förderprogramme
- Leistungen der Sanierungsberatung und die Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

Die im vorliegenden Handlungskonzept aufgezeigten Maßnahmen im öffentlichen bzw. privaten Verantwortungsbereich können durch den o.a. Katalog förderfähiger Maßnahmen abgedeckt werden.

Als Fördergebiet soll ein Sanierungsgebiet nach §142 BauGB förmlich festgelegt werden.

Ein Schwerpunkt in der Programmumsetzung ist in der Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zu sehen.

Eine Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz mit Anpassung an die heutigen Ansprüche an Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dazu erforderlich. Die Wohnfunktion im Sanierungsgebiet soll gestärkt werden.

Zur nachhaltigen Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen ist es erforderlich, private Sanierungsmaßnahmen zu befördern. Mittel- bis langfristig besteht sonst die Gefahr, dass ein Wohnraumangebot auf Substandard vermehrt durch wirtschaftlich und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen nachgefragt wird und zu sozial instabilen Bevölkerungsstrukturen führt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Programmumsetzung liegt in der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Baumaßnahmen der öffentlichen Hand in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen zur Stärkung der Gemeinbedarfsfunktion des Ortskerns sollen die Programmumsetzung abrunden.

6.4 Kommunale Förderprogramme

Ein wesentliches Sanierungsziel besteht darin, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzustoßen. Dies ist unter Beachtung der Belange des Ortsbildes in der Regel mit einem höheren finanziellen Aufwand verbunden. Um diesen höheren Aufwand zu kompensieren und um Anreize für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu schaffen, empfiehlt sich die Auflage kommunaler Förderprogramme. In der Ausgestaltung der kommunalen Programme können gebietspezifische Besonderheiten berücksichtigt werden.

Ein Vorschlag für ein kommunales Förderprogramm wurde der Marktgemeinde Kleinheubach parallel zu diesen vorbereitenden Untersuchungen unterbreitet.

Zu empfehlen ist eine Kombination unterschiedlicher Förderprogramme in einem auf das Programmgebiet Kleinheubach zugeschnittenen Gesamtpaket. In einem Gesamtpaket könnten sowohl Fördermittel der Gemeinde, der Städtebauförderung, der Denkmalschutzbehörden oder auch der KfW zusammengefasst werden. Ergänzend bieten natürlich die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet finanzielle Anreize.

Da nur wenigen Eigentümern das volle Spektrum an Fördermöglichkeiten bekannt ist, könnten diese in einer Förderfibel für das Programmgebiet zusammengefasst werden. Eine aktive Ansprache der Eigentümer kann dann unter anderem über diese Förderfibel erfolgen.

Ein „Klassiker“ der kommunalen Förderprogramme sind so genannte Fassadenprogramme. Gefördert werden können bis zu bestimmten Höchstbeträgen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Fassaden. Die Modernisierungs- und Instandsetzungs-

arbeiten müssen dabei ein entsprechendes Qualitätsniveau erreichen. Kombiniert werden sollte dieses Programm mit einem Programm zur Anpassung an den Klimawandel im Bereich privater Maßnahmen, bspw. der energetischen Sanierung von Gebäuden, der Entsiegelung privater Flächen sowie der Hof-, Dach- oder Fassadenbegrünung.

Mit einem kommunalen Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung, Hofbegrünung oder Gestaltung von Einfriedungen könnten zudem Anreize zur Beseitigung von Gestaltungsdefiziten in den privaten Freibereichen geschaffen werden.

Zur Stabilisierung der Sozialstrukturen ist es wichtig, dass auch Familien mit jungen Kindern gewachsene Bestandsgebiete wieder verstärkt als Wohnstandort in Betracht ziehen. Bestandsgebiete stehen dabei stets auch in Konkurrenz zu den Einfamilienhausgebieten in der Peripherie. Dazu könnten Anreize für den Erwerb von Bestandsimmobilien geschaffen werden. Andere Kommunen haben mit solchen „Jung-kauft-Alt“-Programmen bereits gute Erfahrungen gemacht (bspw. die Kommune Hiddenhausen). Förderfähig sind nach diesem Beispiel Altbaugutachten und auch Zuschüsse zu den Erwerbskosten der Immobilie in Abhängigkeit von der Zahl im Haushalt lebender Kinder.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele in der Ortsmitte Kleinheubachs sind neben der Städtebauförderung weitere Fördermöglichkeiten zu nutzen.

Unter anderem das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege sowie das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr halten diverse Förderprogramme vor, die genutzt werden sollen.

6.5 Sanierungsberatung

Neben finanziellen Anreizen können private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Beratungsleistungen unterstützt und befördert werden.

Diese Beratungsleistungen sollten als niederschwellige Angebote bis zu einer gewissen Beratungstiefe für die Eigentümer kostenlos sein. Zudem sollten die Beratungsleistungen in Form einer pro-aktiven und aufsuchenden Beratung erbracht werden.

Eine Sanierungsberatung sollte langfristig fortgeführt werden.

Neben einer fachlichen Qualifikation in städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen sind im konkreten Fall Kenntnisse im Hinblick auf Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten (StBauF, Zuschüsse BLfD, KfW, EStG etc.) erforderlich.

Darüber hinaus muss die Sanierungsberatung auch koordinierend und moderierend tätig sein. Zu vermitteln ist zum einen zwischen den Interessen einzelner Eigentümer, beispielsweise im Rahmen notwendiger Grundstücksneuordnungen und Umlegungen, zum anderen aber auch zwischen den Interessen der Eigentümer, der Gemeinde und ggf. den Interessen der Denkmalschutzbehörde.

Die Sanierungsberatung kann ggf. zu einem Projektmanagement ausgebaut werden, welches sich aktiv um die Umsetzung der Erneuerungsmaßnahmen kümmert und die Verwaltung unterstützt (Vorbereitung von Maßnahmen, regelmäßige Abstimmungs- und Reflexionstermine etc.).

6.6 Öffentlichkeitsarbeit

Eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit hat im Programmgebiet zum Ziel, für die Sanierung im Bestand zu sensibilisieren.

In diesem Zusammenhang ist nichts authentischer und überzeugender, als über erfolgreich umgesetzte private Sanierungsmaßnahmen zu berichten.

Dies kann sowohl im Rahmen einer Berichterstattung (Internet, Gemeindeblatt) als auch in Form von entsprechend beworbenen Aktionstagen stattfinden (bspw. Tag der Städtebauförderung).

Solche Aktionstage bieten dann zusätzlich die Möglichkeit, dass Interessierte sich direkt mit den Eigentümern sanierter Objekte oder der Sanierungsberatung austauschen können.

Die städtebauliche Sanierung und Erneuerung der Ortsmitte Kleinheubachs erfordert eine koordinierte Vorgehensweise der öffentlichen Hand und privater Akteure.

Für die Umsetzung der Sanierung ist ein längerer Zeitraum vorgesehen. Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Marktgemeinde Kleinheubach sowie die Einbeziehung privater Akteure angemessen.

Insbesondere der erfolgreichen und verstärkten Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen geht erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung voraus.

Nicht zuletzt sollte die Marktgemeinde Kleinheubach einen Schwerpunkt auf die Beratung, Unterstützung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen legen. Dazu können eine Sanierungsberatung, eine Gestaltungsfibel für den Altort und ein kommunales Förderprogramm einen wichtigen Beitrag leisten.

Insbesondere das kommunale Förderprogramm sollte flexibel an die Nachfrage Privater angepasst und ggf. aufgestockt werden.

Das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen stellen den Ausgangspunkt der städtebaulichen Erneuerung dar. Die VU ist eine entsprechend dem Stand der Sanierung „laufende“ Planung und ist auf Fortschreibung und Konkretisierung angelegt.

Ein Konkretisierungs- und Fortschreibungsbedarf ergibt sich in der Regel insbesondere aus:

- einer Konkretisierung der Sanierungsziele
- einer Anpassung an sich verändernde finanzielle Umstände
- möglichen Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde
- einer Änderung der städtebaulichen Planungen

Als nächste Schritte sind die aufgezeigten Maßnahmen in die jeweils nächsten Planungsebenen, wie bspw. Machbarkeitsstudien, städtebauliche Wettbewerbe oder Objektplanungen zu führen.

Eine erfolgreiche Durchführung der städtebaulichen Erneuerung wird zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine Attraktivierung für Besucher von Kleinheubachs Ortsmitte beitragen.

Zudem kann die Anpassung der baulichen Strukturen an demographische Veränderungen sowie an den Klimawandel erfolgreich gestaltet werden.