

Herzlich willkommen zur Bürgerwerkstatt!



Kleinheubach 2040
GEMEINSAM GEMEINDE ENTWICKELN

Einladung zur Bürgerwerkstatt

Donnerstag, 25. Januar 2024
18.00 bis ca. 21.00 Uhr
Aula der Volksschule Kleinheubach
Friedenstraße 4, 63924 Kleinheubach

- Ortsentwicklung
- Städtebauliche Sanierung
- Impulsvorträge
- Bürgerwerkstatt

Markt
KLEINHEUBACH

STÄDTBAU-
FÖRDERUNG

Ablauf der Bürgerwerkstatt

Begrüßung durch Herrn Erster Bgm. Thomas Münig

Teil 1 – Impulsvorträge

Volker Salm | Salm & Stegen

ISEK, VU und Städtebauförderung – Was ist das und was soll das?

Harald Neu und Christian Heinisch | Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA

Wie sehen die Planer den Ort? Erste Eindrücke und Handlungsansätze

Volker Salm | Salm & Stegen

Für wen planen wir? Markt Kleinheubach im Spiegel der Zahlen

Ablauf der Bürgerwerkstatt

Teil 2 – Werkstatt

Arbeit am Luftbild

Posterrundgang und Dialog

Zusammenfassung der Diskussion
im Plenum



ISEK, VU und Städtebauförderung – Was ist das und was soll das?



Dr. Volker Salm
Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner

Städtebauförderung



STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

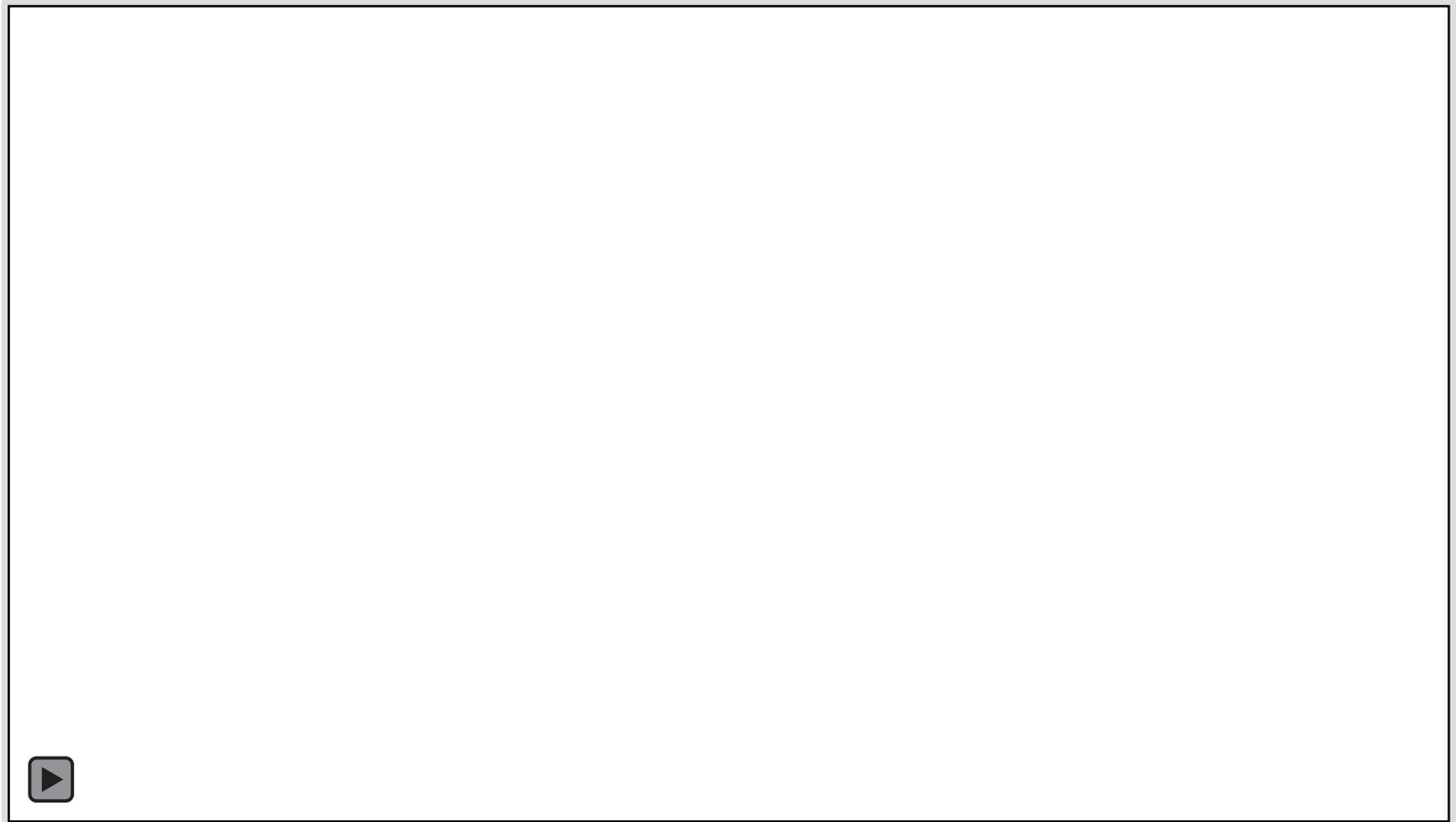
Was ist Städtebauförderung?

- der Bund unterstützt die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung
- Finanzhilfen, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden

Ziele der Städtebauförderung sind:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren
- Denkmalschutz
- Aufwertung von von Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, wie z.B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände
- Anpassung der Städte und Orte an die Folgen des Klimawandels

Video Städtebauförderung



Vorbereitende Untersuchungen

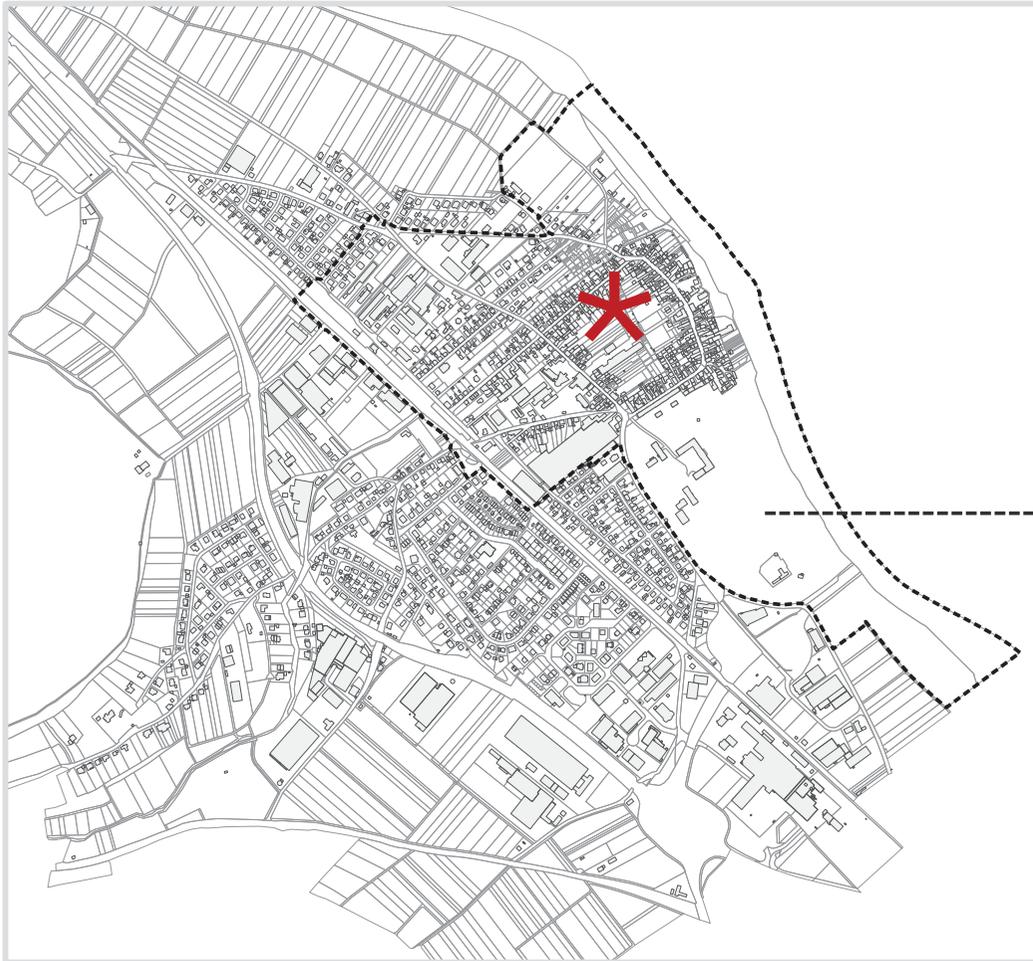


Formales Verfahren nach dem Baugesetzbuch (§ 141 BauGB) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet = Satzung

Vorbereitende Untersuchungen dienen der Ermittlung der städtebaulichen Missstände in einem Gebiet und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen.

Betrachtungsräume ISEK und vorbereitende Untersuchungen



ISEK

gesamtörtliche
Betrachtung inkl.
regionaler Bezüge



VU

vertiefte teilräumliche
Betrachtung in einem
Untersuchungsgebiet



Das noch festzulegende Sanierungsgebiet wird voraussichtlich kleiner sein, als das Untersuchungsgebiet.

Städtebauliche Sanierung



Was ist ein Sanierungsgebiet?

Ein abgegrenzter Teilbereich einer Gemeinde, in dem die Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Welche Vorteile bietet ein Sanierungsgebiet?

- Förderkulisse für den Erhalt von öffentlichen Fördergeldern aus der Städtebauförderung
- besondere rechtliche Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde zur Umsetzung der Sanierungsziele
- finanzielle Anreize für private Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierung



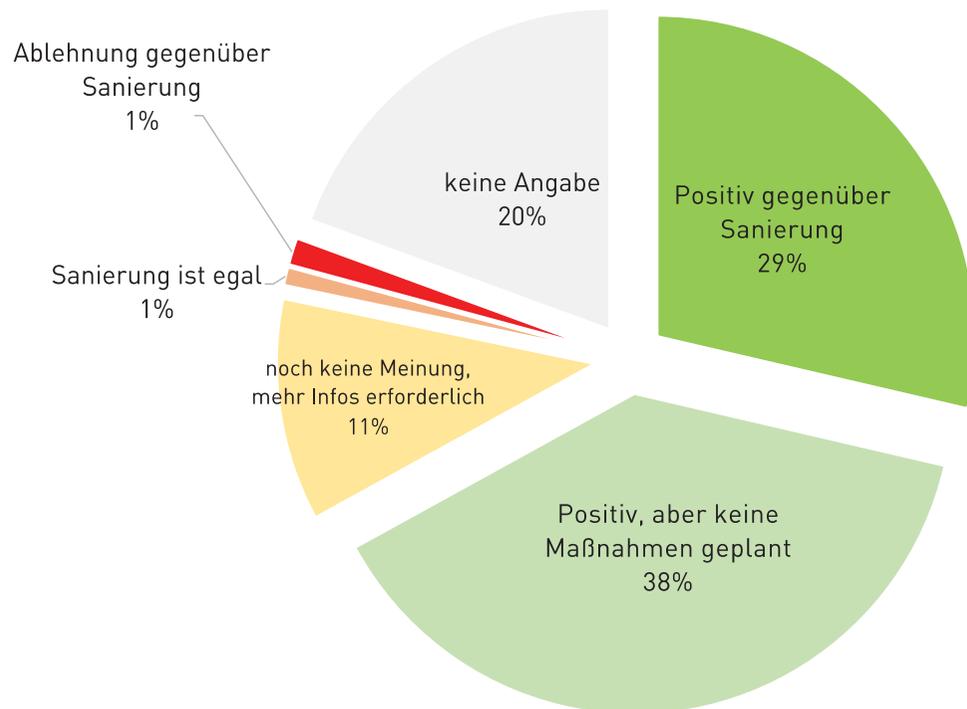
Wesentlicher Ansatz der städtebaulichen Sanierung:
Private Sanierungsmaßnahmen anstoßen, begleiten
und finanziell unterstützen.

§ 137 Baugesetzbuch

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Einbindung der Betroffenen

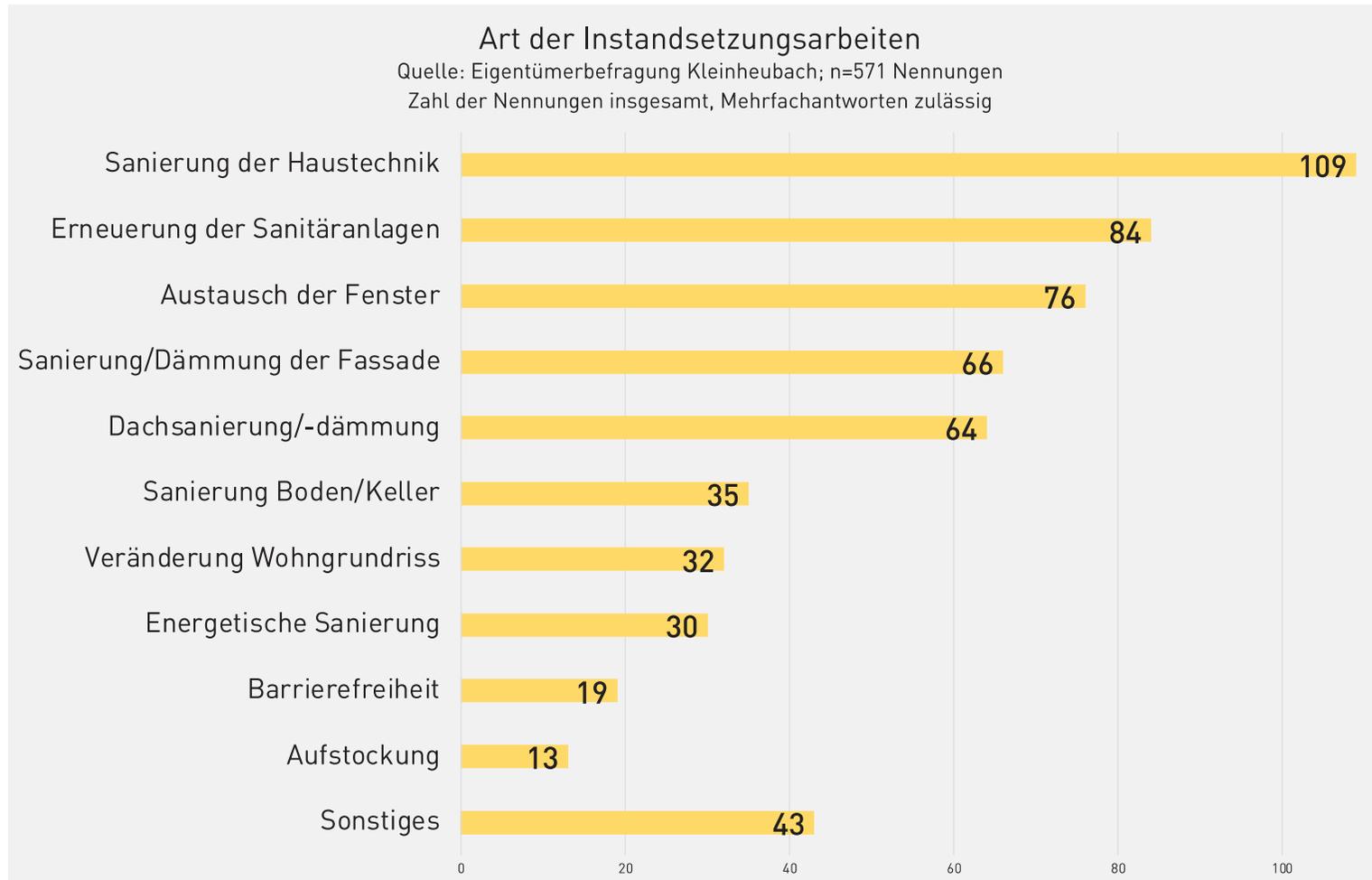
Einstellung der Grundeigentümer zur Sanierung
n=437



Schriftliche Befragung der Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen (Herbst 2023)

- ca. 1.400 Eigentümer angeschrieben
- Rücklauf 437 auswertbare Fragebögen
- überwiegend positive Einstellung zur Sanierung

Einbindung der Betroffenen



Geplante Maßnahmen der Eigentümer beziehen sich v.a. auf Gebäudetechnik und energetische Ertüchtigung

Umsetzung von Maßnahmen wirkt teilw. auch auf das Ortsbild!

Städtebauliche Sanierung



Finanzielle Unterstützung privater
Sanierungsmaßnahmen

Erhöhte steuerliche Absetzungen für
Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten (im
Sinne von §177 BauGB)

- §7h Einkommenssteuergesetz (relevant für Gebäude, mit denen Einkünfte erzielt werden)
- §7i Einkommenssteuergesetz (relevant für denkmalgeschützte Gebäude)
- §10f Einkommenssteuergesetz (relevant für eigengenutzte Gebäude)
- Abschreibungen in Verbindung mit §7h: 100 Prozent über 12 Jahre gestreckt
- Abschreibungen in Verbindung mit §10f: 90 Prozent über 10 Jahre gestreckt

Städtebauliche Sanierung

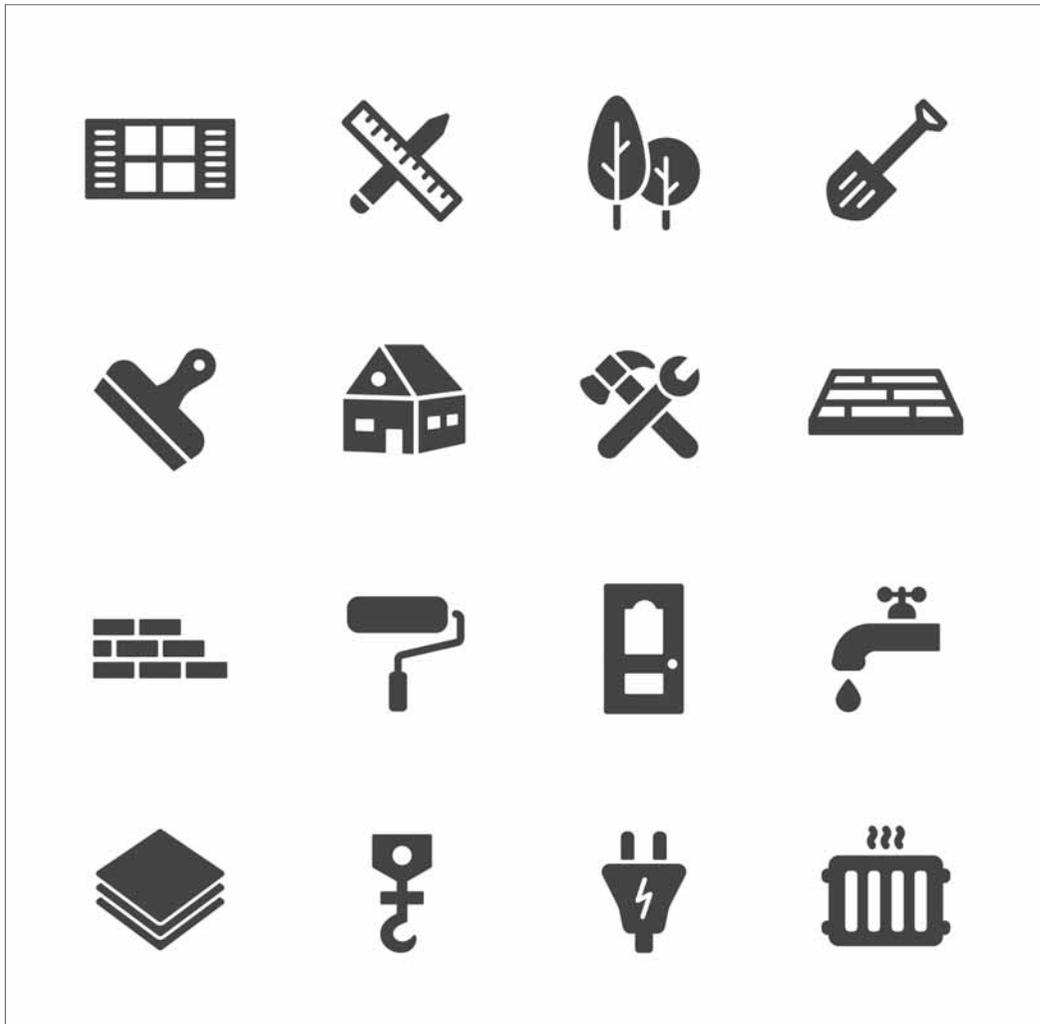


Finanzielle Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen

Erhöhte steuerliche Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten (im Sinne von §177 BauGB)

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß §177 BauGB (keine bloße Instandhaltung, Renovierung, keine Neubaumaßnahmen)
- Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn der Baumaßnahme (unschädlich: Planungsleistungen; schädlich: Beauftragung von Bauleistungen)
- Gebäude muss innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen

Städtebauliche Sanierung



Finanzielle Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen

Erhöhte steuerliche Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten (im Sinne von §177 BauGB)

- Abbruch von Nebengebäuden, Beseitigung störender Bauwerke und Bauteile
- energetische Sanierung und
- Barrierefreiheit
- elektrische Installationen, Ver- und Entsorgungsleitungen
- Außenanlagen, Schaffen/Entsiegelung von Freiflächen, ggf. Fassadenbegrünung

Städtebauliche Sanierung



Was kostet das Sanierungsgebiet die Eigentümer?

Sanierungsgebiet Kleinheubach:

Vereinfachtes Verfahren gemäß §142 (4) BauGB

keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Wie sehen die Planer den Ort ... Erste Eindrücke und Handlungsansätze aus Sicht der Planer



Harald Neu
Architekt & Städtebauarchitekt BDA

Potential Grünräume





Konzept - Ausbau und Vernetzung der Grünräume

Wegenetz am Main

Verbindung der Landschaftsräume

Potentiale Grünräume in der Stadt

Verbesserung der Stadtökologie

Naherholungsräume für das Wohnen
in der Altstadt



Gebietscharakteristik

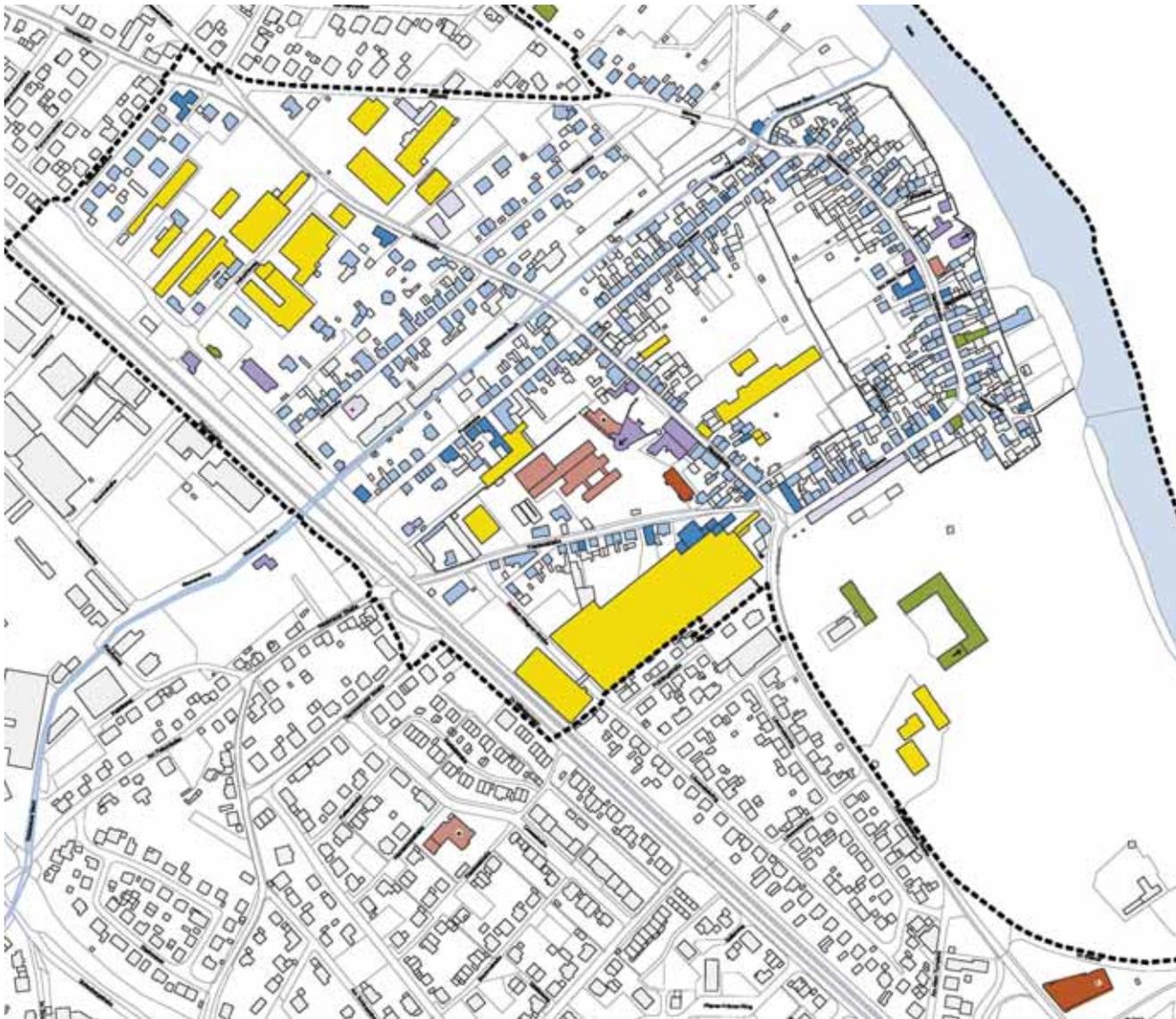
Maßstabssprünge



Gebietscharakteristik

Maßstabssprünge





Konzept „auf gute Nachbarschaft“

Strategien zur Auflösung von Nutzungskonflikten und Nutzen vorhandener Potenziale





Verkehrskonzept und öffentlicher Raum





Verkehrskonzept und öffentlicher Raum

Verbesserung für Fußgänger und Radverkehr

Attraktivierung der Anbindung ÖPNV

Konzepte für den ruhenden Verkehr

Wohnumfeldgestaltung im öffentlichen Raum



Identität stiftendes
Ortsbild





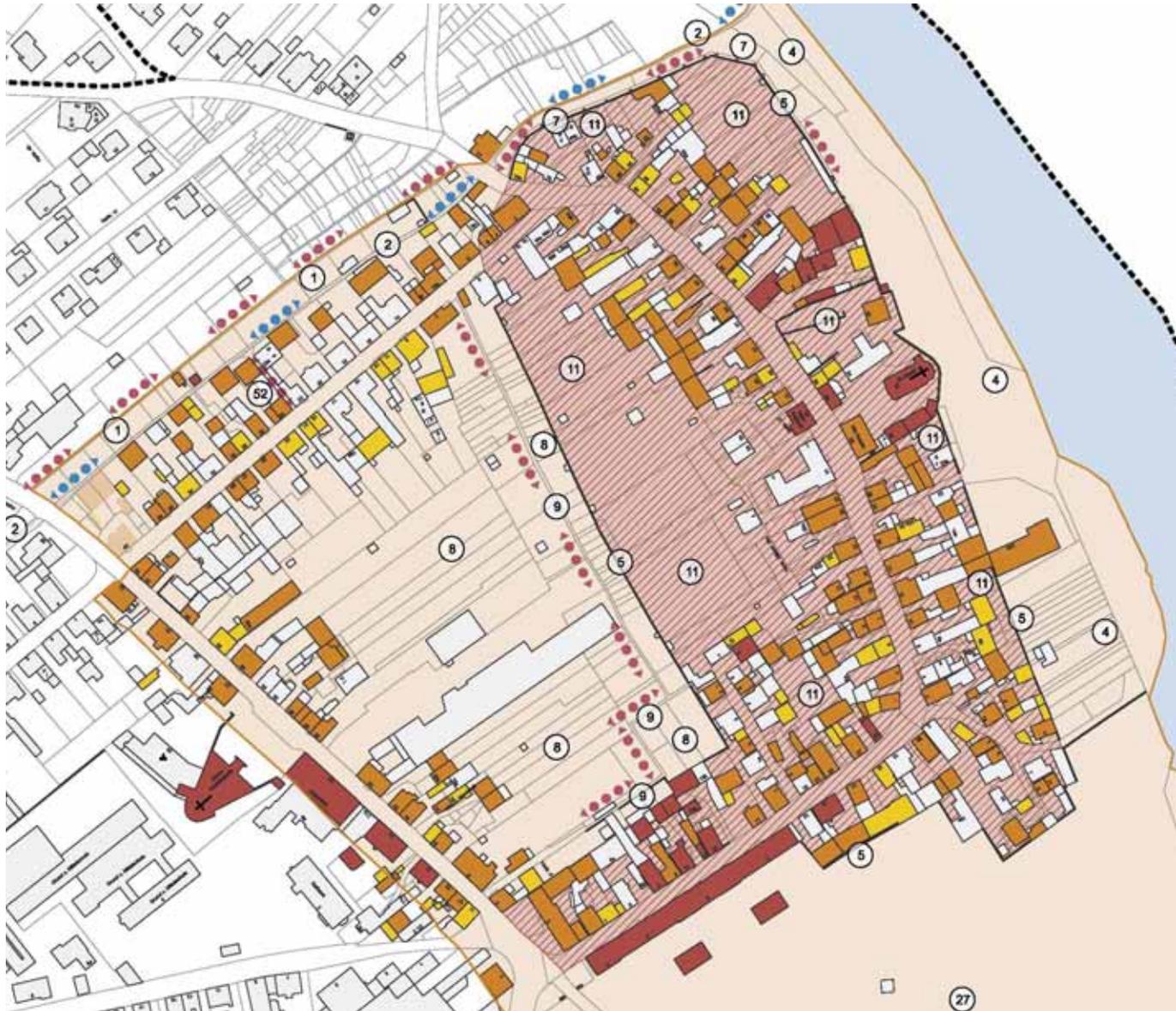
Identität stiftendes Ortsbild

Qualitätvolle, „gute“ Orte

Alleinstellungsmerkmale

Chancen der Innenentwicklung





Konzept

Erhalt der „Bausteine“ des historischen Ortskerns

Anpassung an heutige Nutzungsansprüche

Energetische Ertüchtigung

Fortschreibung des Konzepts
städtebauliche Denkmalpflege



Beispiel Denkmalgerechte Sanierung, Foto 2022

Beispielhaft



Foto 2011



Beispielhaft

Scheunenensemble an der Stadtmauer

Beispielhaft

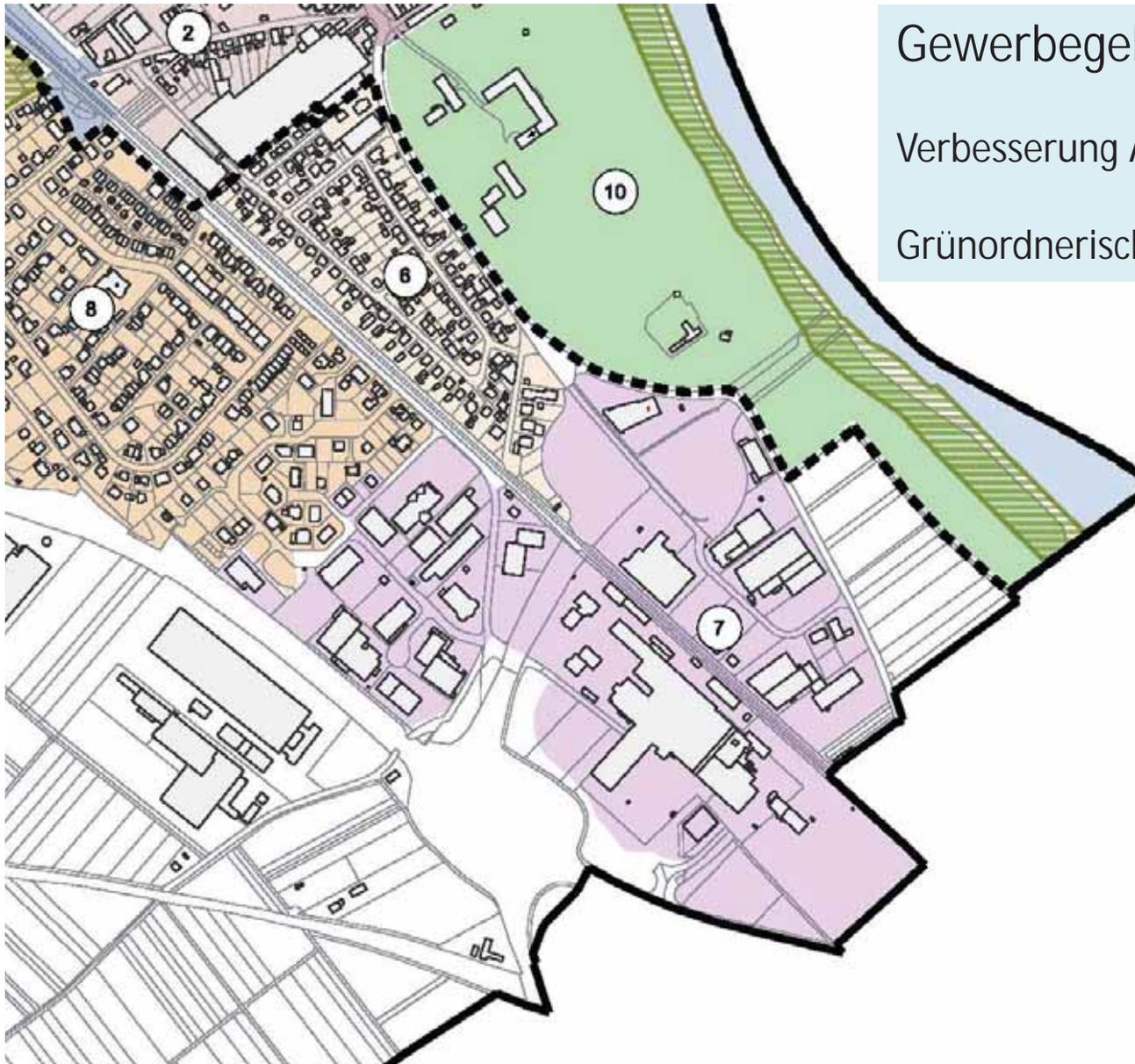


Beispiel Scheunenumbauten Arch. G. Neff



ISEK

Integriertes
Stadtentwicklungskonzept



Gewerbegebiet Seehecke

Verbesserung Anbindung für Fuß- und Radverkehr

Grünordnerische Gestaltung Freiflächen und Parkplätze



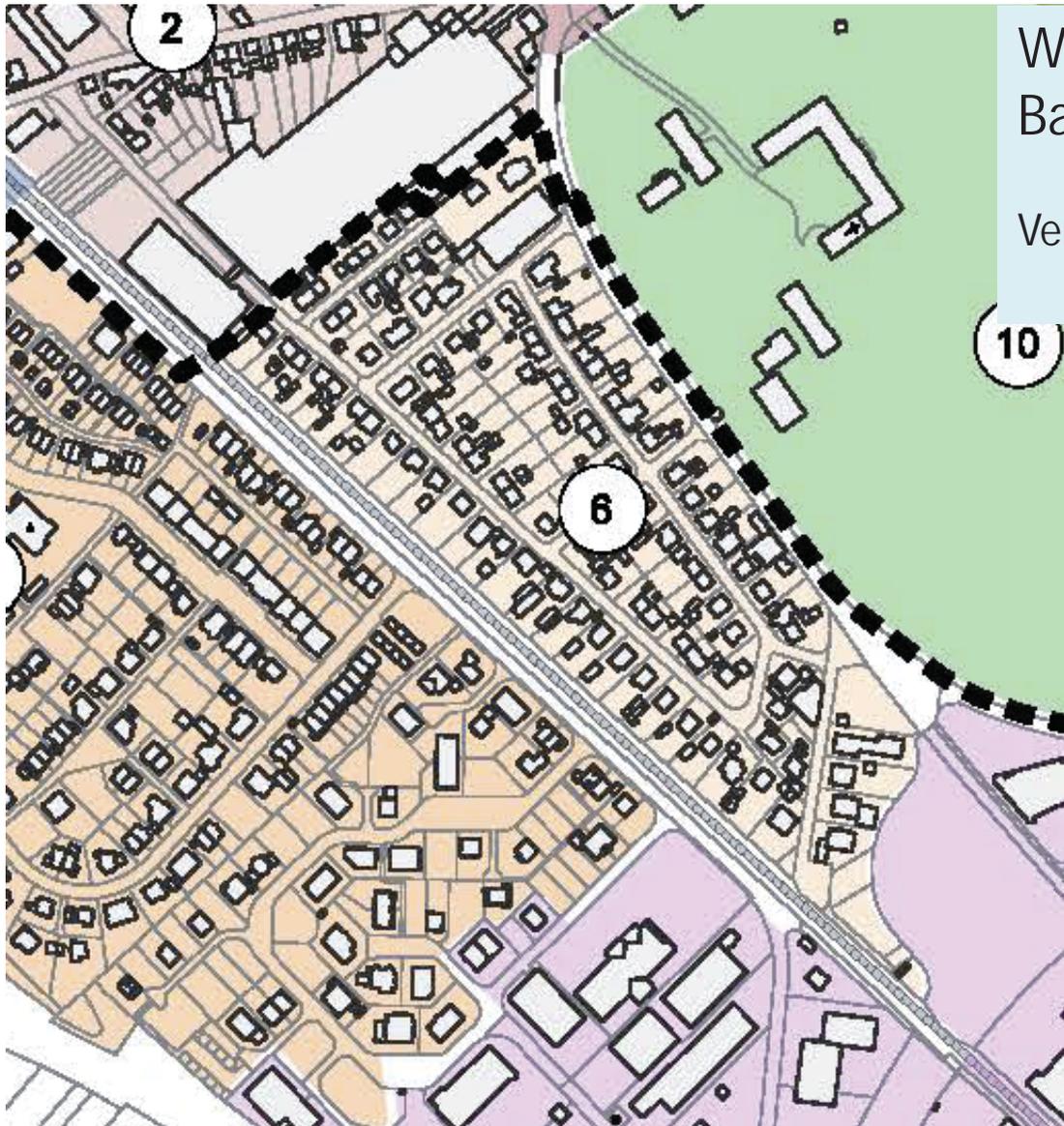


Wohngebiet zwischen Im Mittelgewann und B469

Verbesserung Wohnumfeld

Grünordnerische Gestaltung Freiflächen





Wohngebiet zwischen Schloss und Bahntrasse

Verbesserung Wohnumfeld - Straßenraum





Bereich zwischen Bildweg und Bahnhof

Verbesserung Wohnumfeld – Straßenraum

Nutzungsmischung





Bahnhofsumfeld

Wohnungsbauvorhaben

Ruhender Verkehr am Bahnhof

Grünzug Bahnstrecke

Bahzübergang





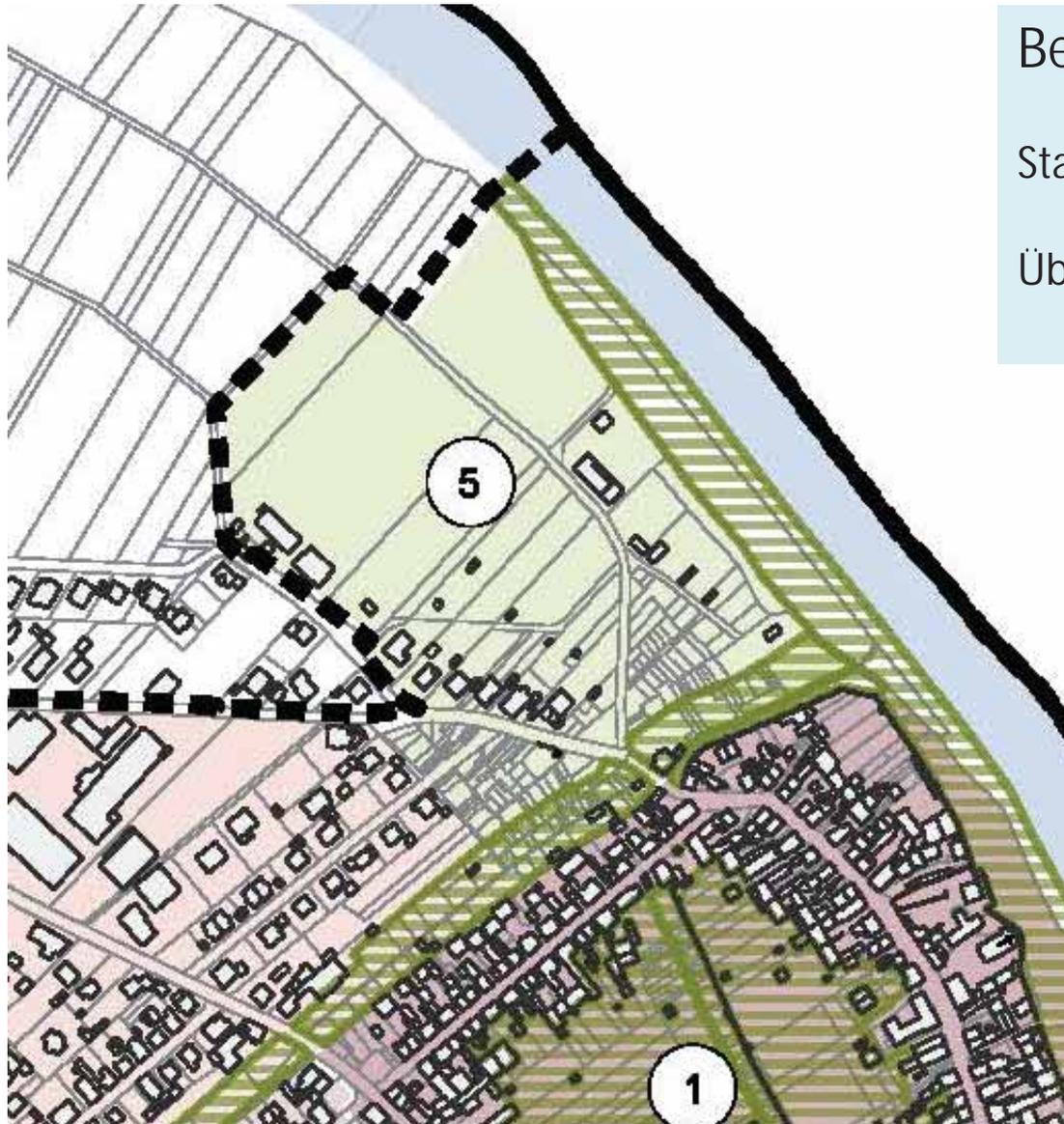
Bereich zwischen Altort und Bahnhof

Verbesserung Wohnumfeld – Straßenraum

Städtebauliche Neuordnung

Entwicklung Schulgelände





Bereich An den Engern

Stadtnahe Gärten

Übergang Landschaftsraum Main





Ensemble Altort

Umgestaltung öffentlicher Raum

Wohnen und Leben in der Altstadt

Wohnumfeld / ruhender Verkehr / Gebäudesanierung



Mainufer

Stadtnaher Naturraum





Nächste Schritte

Auswertung der Bürgerwerkstatt

Abschließen der Analysephase

Entwicklung eines
Maßnahmenkonzepts für das
Sanierungsgebiet

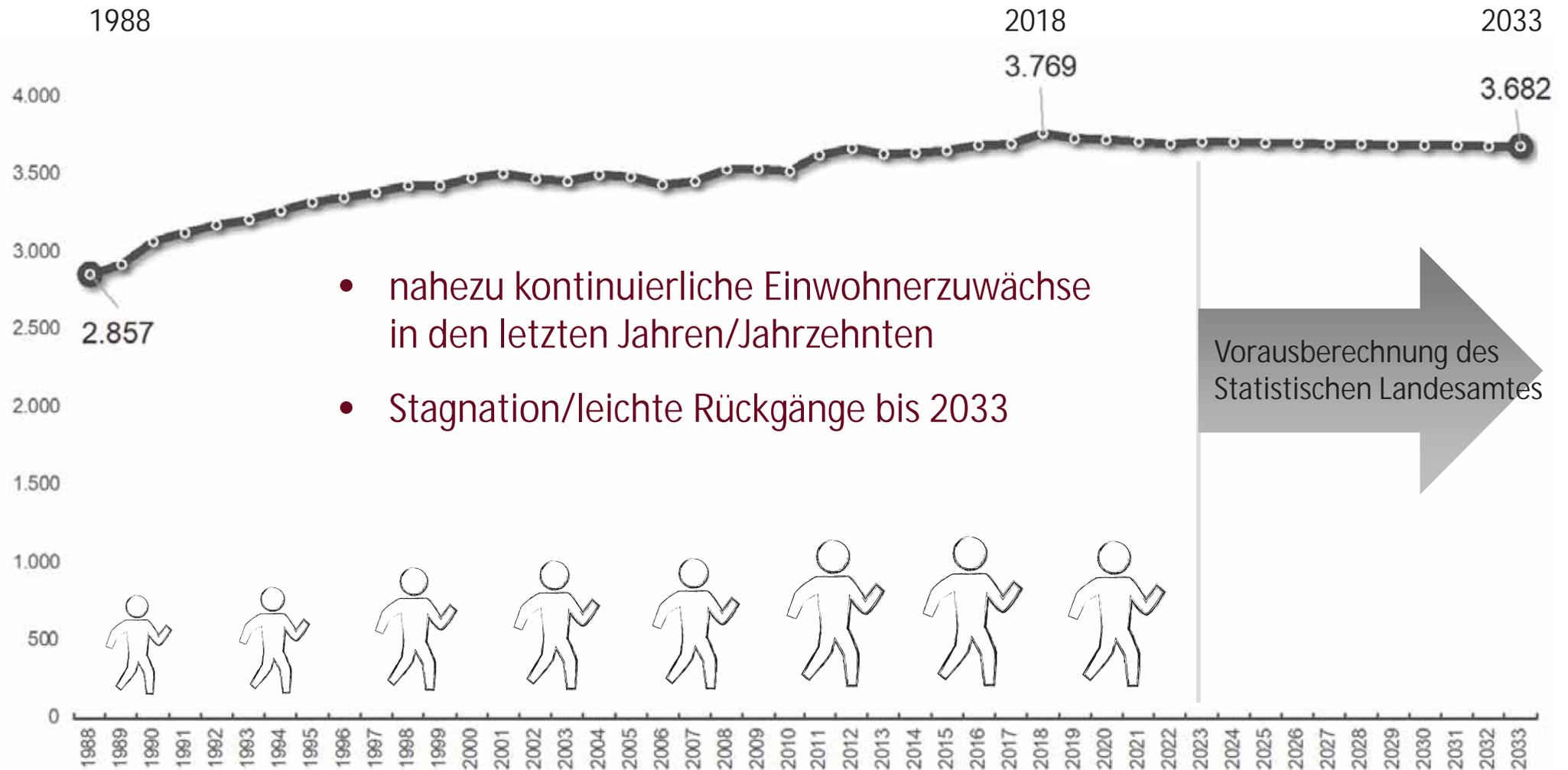


Für wen planen wir?

Kleinheubach im
Spiegel
der Zahlen

Entwicklung der Einwohnerzahlen Kleinheubach 1988 bis 2033

Quelle: LfStaD 2023; Darstellung Salm & Stegen 2024

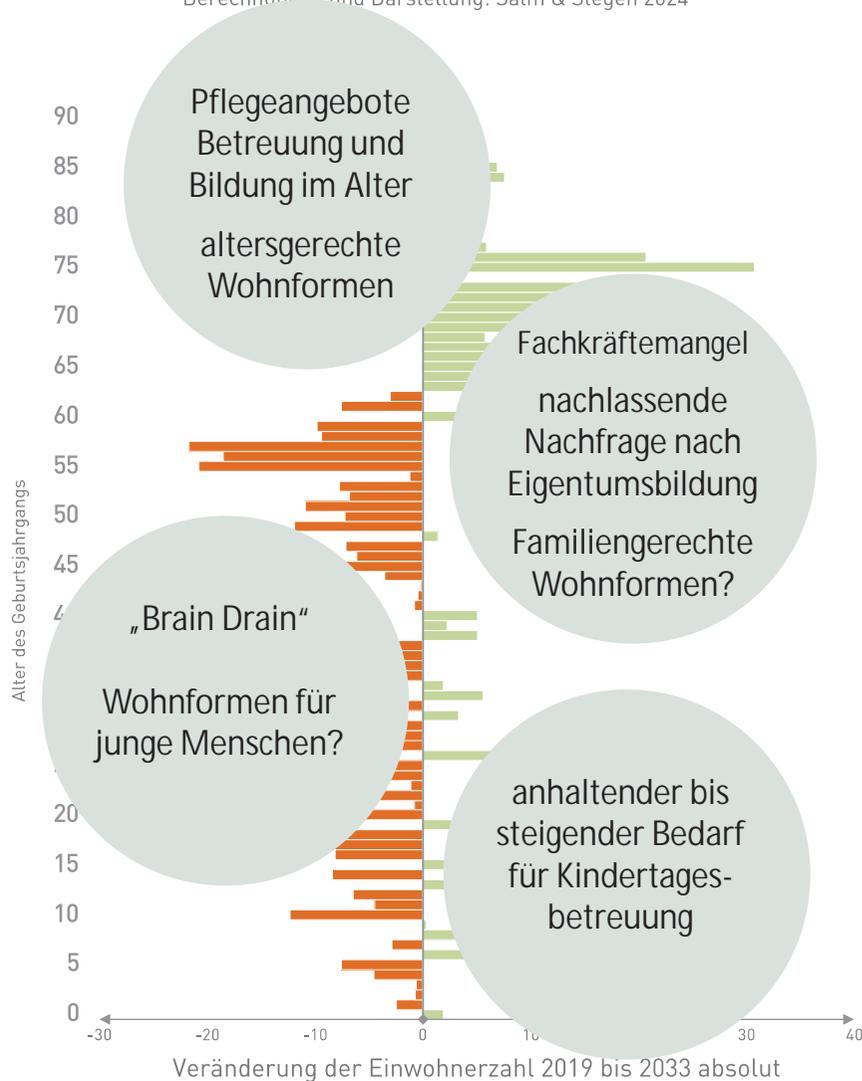


- nahezu kontinuierliche Einwohnerzuwächse in den letzten Jahren/Jahrzehnten
- Stagnation/leichte Rückgänge bis 2033

Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes

Markt Kleinheubach
Veränderung der Bevölkerungsstruktur
2019 bis 2033

Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung LfStaD 2021
Berechnungen und Darstellung: Salm & Stegen 2024



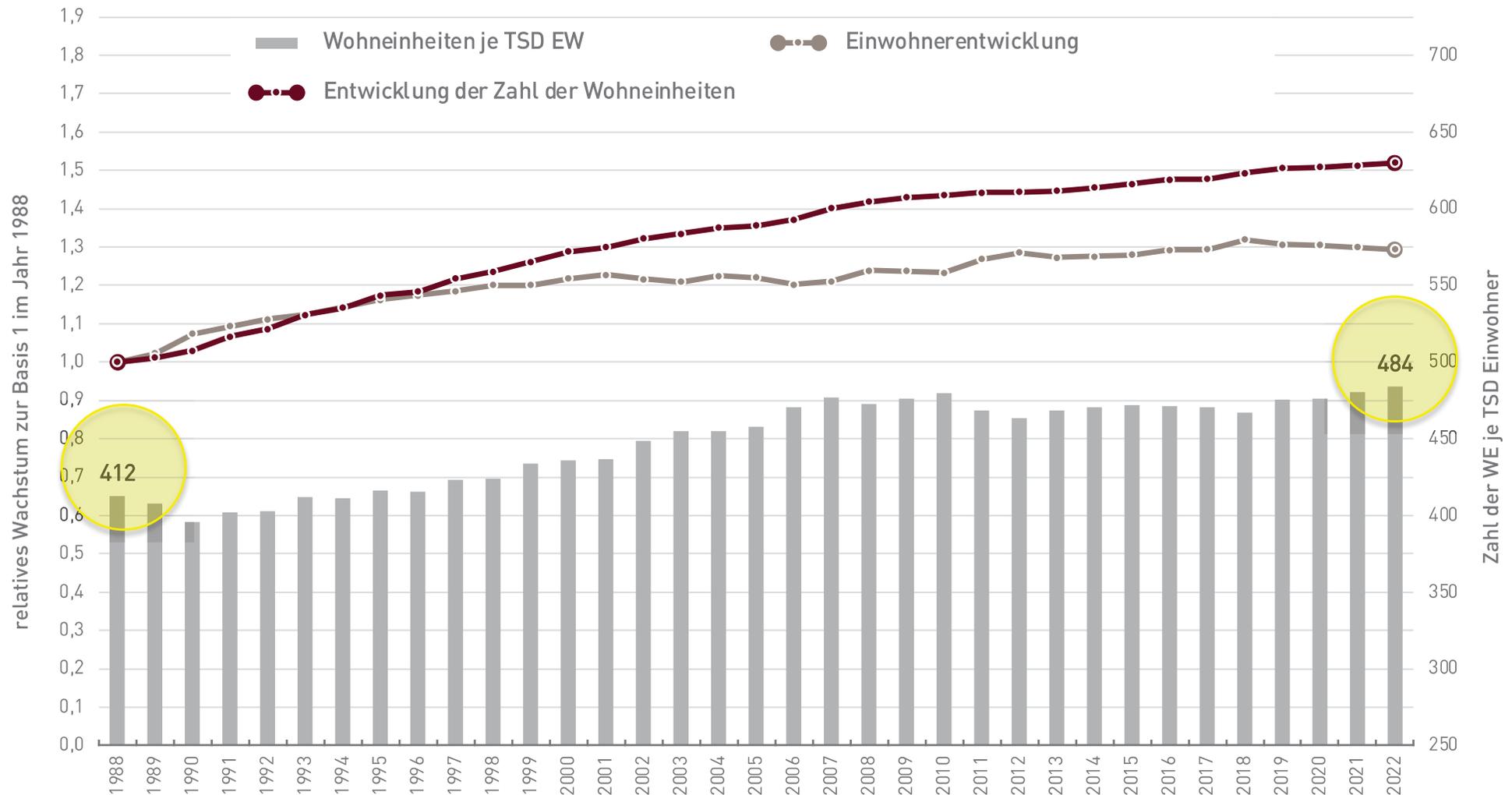
Veränderung der Einwohnerstruktur bis 2033

Quelle: LfStaD 2023; Darstellung Salm & Stegen 2024

- leichter Rückgang der Hochbetagten
- deutliche Zunahme der älteren Menschen ab 65 Jahren
- Rückgang im Mittelbau der Bevölkerung
- Rückgang bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen
- leichter Rückgang bei den Kindern unter 10 Jahren

Einwohnerentwicklung und Wohnraumbedarf

Quelle: LfStAD 2023; Darstellung Salm & Stegen 2024

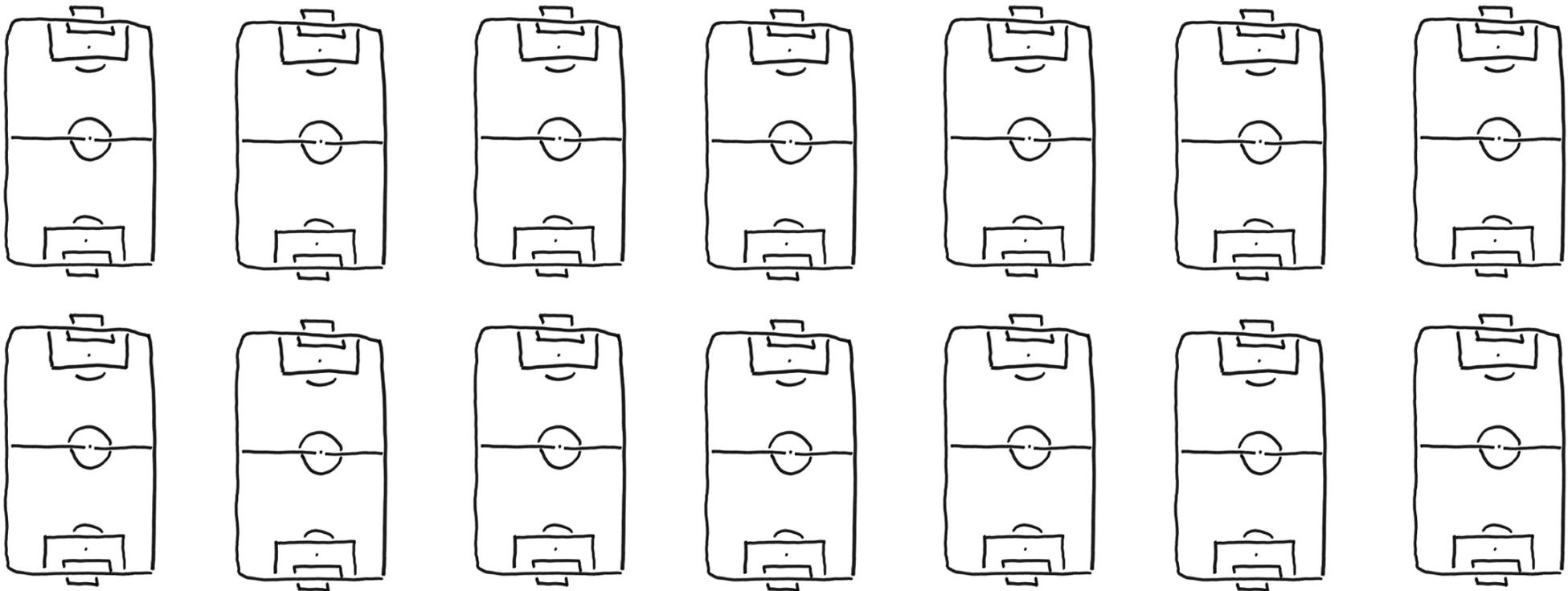


Steigender Wohnbauflächenbedarf der Bevölkerung

Quelle: LfStaD 2023; Darstellung Salm & Stegen 2024

Je tausend Einwohner werden heute in Kleinheubach 72 Wohnungen mehr benötigt als noch 1988. Das sind rund 2,8 ha Wohnbauland oder knapp 4 Fussballfelder.

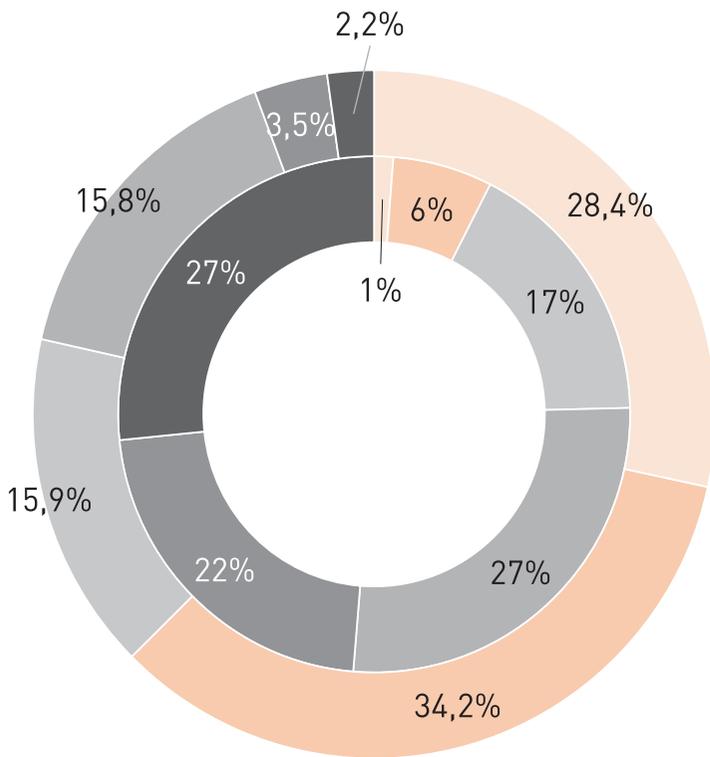
Bei 3.700 Einwohnern ist dies ein Mehrbedarf von 14 Fussballfeldern. Hinzu kommen Erschließungsflächen und Freiflächen.



Auseinanderentwicklung der Haushaltsstrukturen und Wohnformen

Quelle: LfStaD 2023; Darstellung Salm & Stegen 2024

Innerer Kreis: Wohnungstypen 2022
 Äußerer Kreis: Haushaltsgrößen 2022



- 1 Person / 1 Raum
- 2 Personen / 2 Räume
- 3 Personen / 3 Räume
- 4 Personen / 4 Räume
- 5 Personen / 5 Räume
- 6 Personen und mehr / 6 Räume und mehr

- 967 Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen 439 Ein- bis Dreizimmerwohnungen gegenüber
- 88 Fünf- und mehr Personen-Haushalten stehen 873 Wohnungen mit fünf und mehr Räumen gegenüber



ISEK



Quelle: Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund.

ISEK für Kleinheubach

Auseinandersetzung u.a. mit den Themen

- Wohnraumbedarf
- Wohnformen
- Ausdifferenzierung der Wohnformen
- flächensparende Bauweisen
- Innenentwicklung
- Sanierung vorhandener Bausubstanz