



Bericht  
Vorbereitende Untersuchungen  
Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Nord

gemäß § 141 BauGB

Gemeinde Bubenreuth  
Gemeinderatssitzung am 16.07.2019

Meyer + Schwab + Heckelsmüller  
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung

90518 Altdorf b. Nbg., Bahnhofstraße 2, Tel: 09187-9215760, Fax: 09187-9215761

# Gliederung Zwischenbericht

- 1) Vorgehen
- 2) Ergebnisse Städtebauliche Untersuchung
- 3) Dokumentation der Beteiligung Sanierungs betroffener (u. TÖBS)
- 4) Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebiets
- 5) Integriertes Handlungskonzept / Rahmenpläne
- 6) Abwägungsprozess / Durchführbarkeit und Sanierungsfähigkeit / Sanierungsverfahren / Begründung des qualifizierten öffentl. Interesses
- 7) Empfehlung förml. Festlegung / Abgrenzung Sanierungsgebiet

# Zeitversetztes Vorgehen

## Zeitliches Entflechten der beiden Vorbereitenden Untersuchungen

VU Bubenreuth-Nord

> Start ab Sept. 2018

VU Bubenreuth-Süd

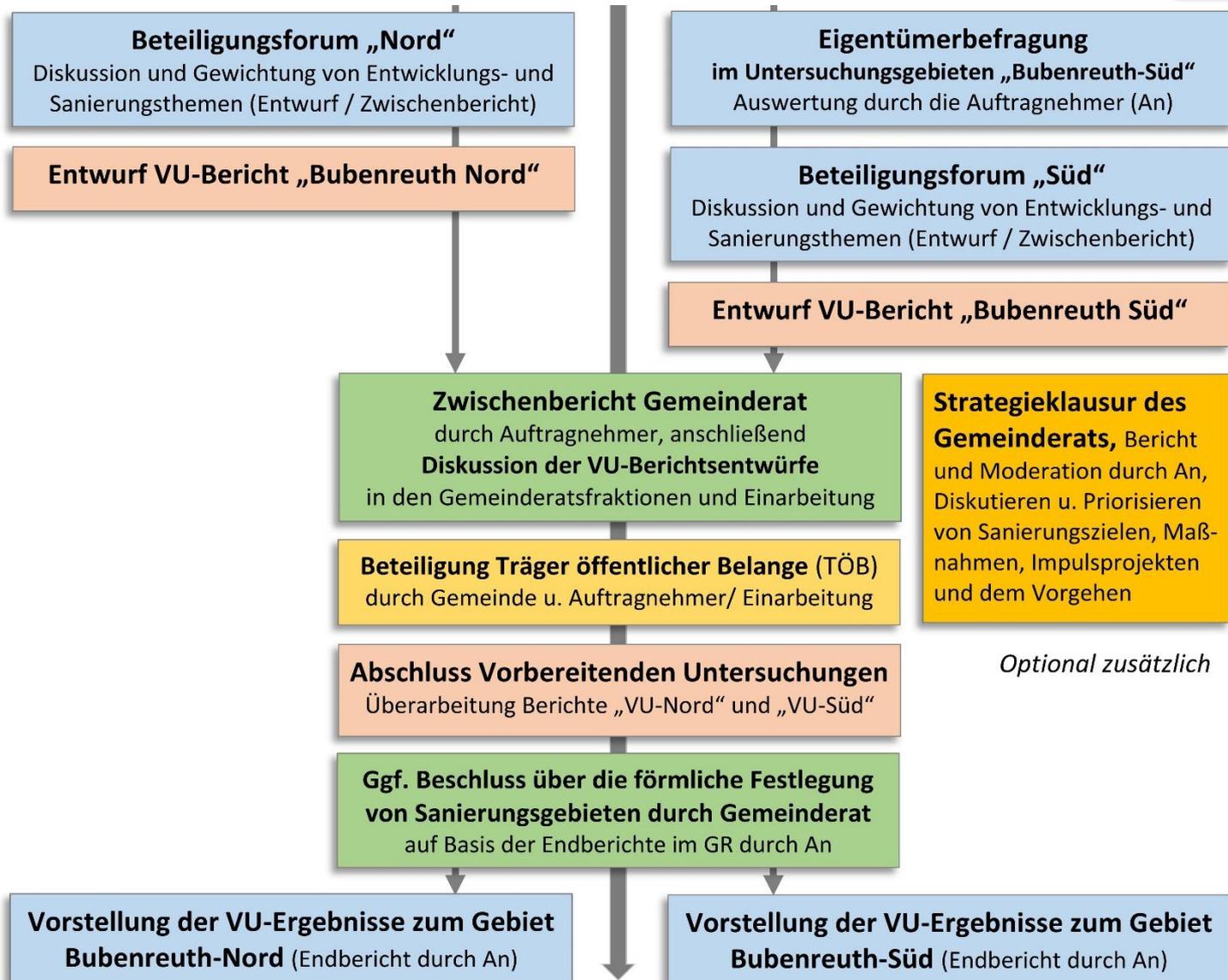
> Start ab 2019



# Ablaufschaubild



# Ablaufschaubild



# Dreistufiges Vorgehensweise VU-Nord

Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 1 Dreistufiges Vorgehen VU / Untersuchungsteilgebiete

### 1. Schritt:

Begehung mit Bewertung Teilgebiete  
1 bis 5 sowie Ergänzung West

### 2. Schritt

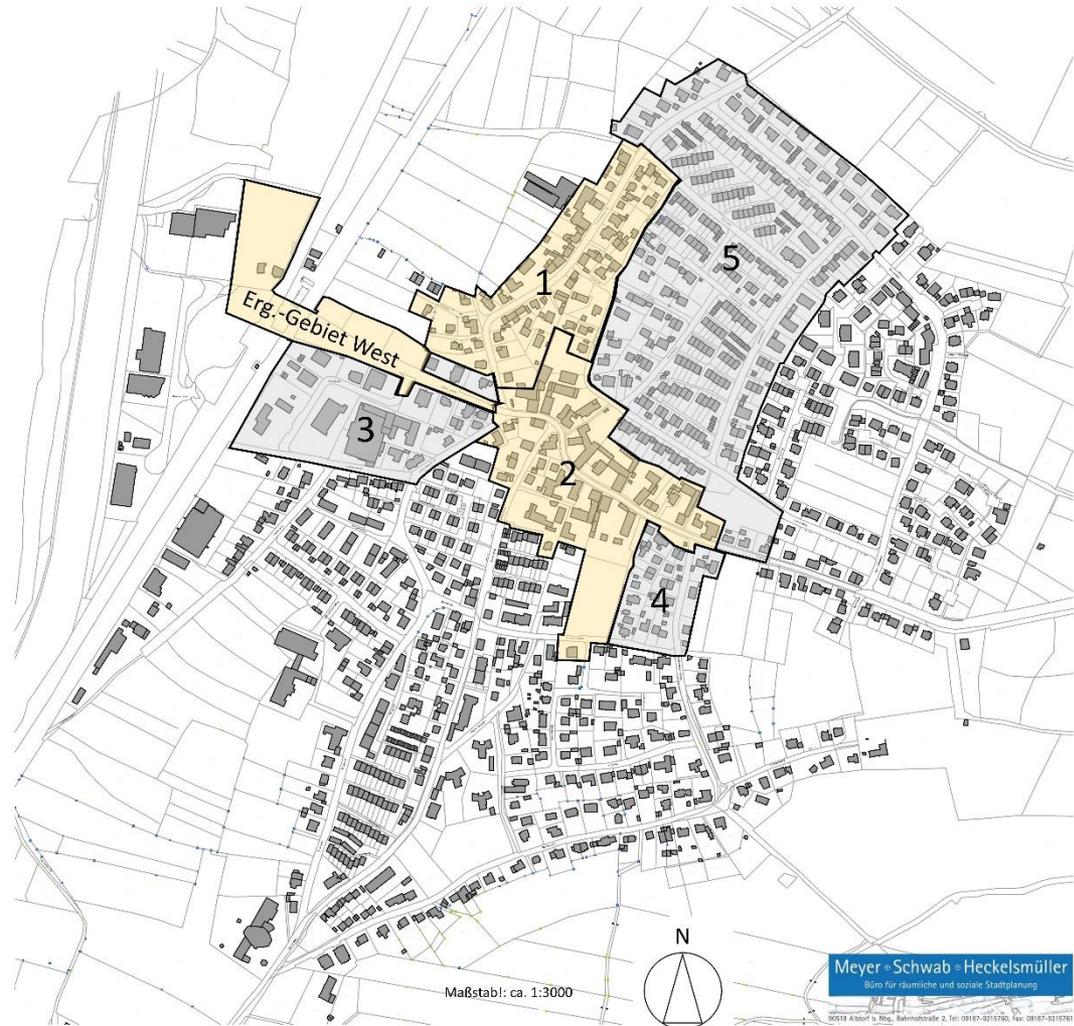
Abgrenzung Maßnahmenverdachts-  
gebiet in Abstimmung mit Verwaltung  
und Regierung von Mittelfranken

### 3. Schritt

Eigentümergegespräche und Eigentümer-  
befragung in den Teilgebieten 1, 2 und  
„Ergänzungsgebiet West“ sowie vertiefte  
Untersuchung und Ergebnisdarstellung

Mai 2019

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
„Soziale Stadt“ / Ortsentwicklung auf der Basis  
des Bubenreuth 4.0 - ISEK - Prozesses



Maßstab: ca. 1:3000



Meyer + Schwab + Heckelsmüller  
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung

90518 Ansbach b. Nbg., Bahnhofstraße 2, Tel: 09187-9215760, Fax: 09187-9215761

## 2) Ergebnisse Städtebauliche Untersuchung

Plan 2.1 Städtebauliche Bewertung

Plan 2.2 Substanzschwächen bei ortsbildprägenden Objekten

Plan 2.3 Funktionsschwächen öffentlicher Raum

Plan 2.4 Nutzungen

Plan 2.5 Aktuelle Planungen und Bindungen

Karte 3 Entwicklungsbedarf bzw. -potential

Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 2.1 Städtebauliche Bewertung

Denkmalschutz



Ortsbild und Struktur  
besonders prägende  
Höfe und Areale



Sonstige Areale mit  
Entwicklungspotential



Ortsbild und Raum  
besonders prägende  
Gebäudekanten



Historische bzw.  
ortsbildprägende  
Zäune, Mauern und  
Einfriedungen

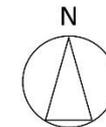


Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Meyer • Schwab • Heckelsmüller  
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung

90518 Altdorf b. Nbg., Bahnhofstraße 2, Tel.: 09187-9215760, Fax: 09187-9215761

Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 2.2 Substanzschwächen bei ortsbildprägenden Objekten

Sanierungsbedarf



Funktionale Defizite



Mindernutzung



Leerstand



Sanierungsrelevanter Handlungs-  
bedarf bei Objekten aufgrund

Energetischer Defizite



Denkmalschutz



Mai 2019



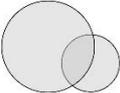
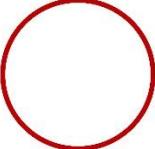
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!

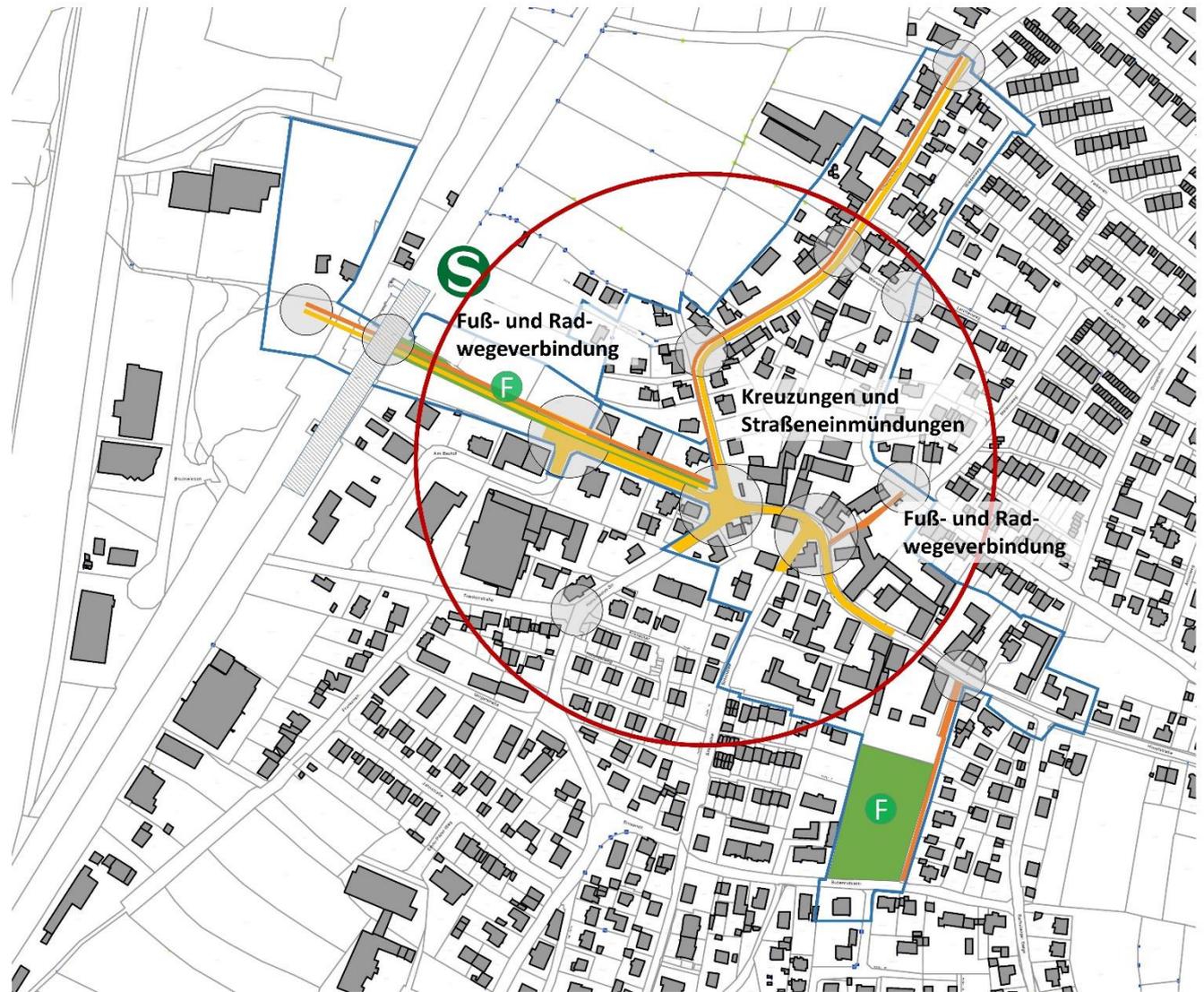


Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altstadt

### Plan 2.3 Funktionsschwächen öffentlicher Raum

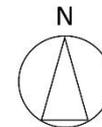
- Substanz / Gestaltung  
Straßenraum 
- Funktion Straßenraum 
- Einmündung / Kreuzung 
- Verkehrsbelastung und  
-gefährdung hoch 
- Funktionsschwächen bei  
öffentlichem Freiraum  
Im Ort 

Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



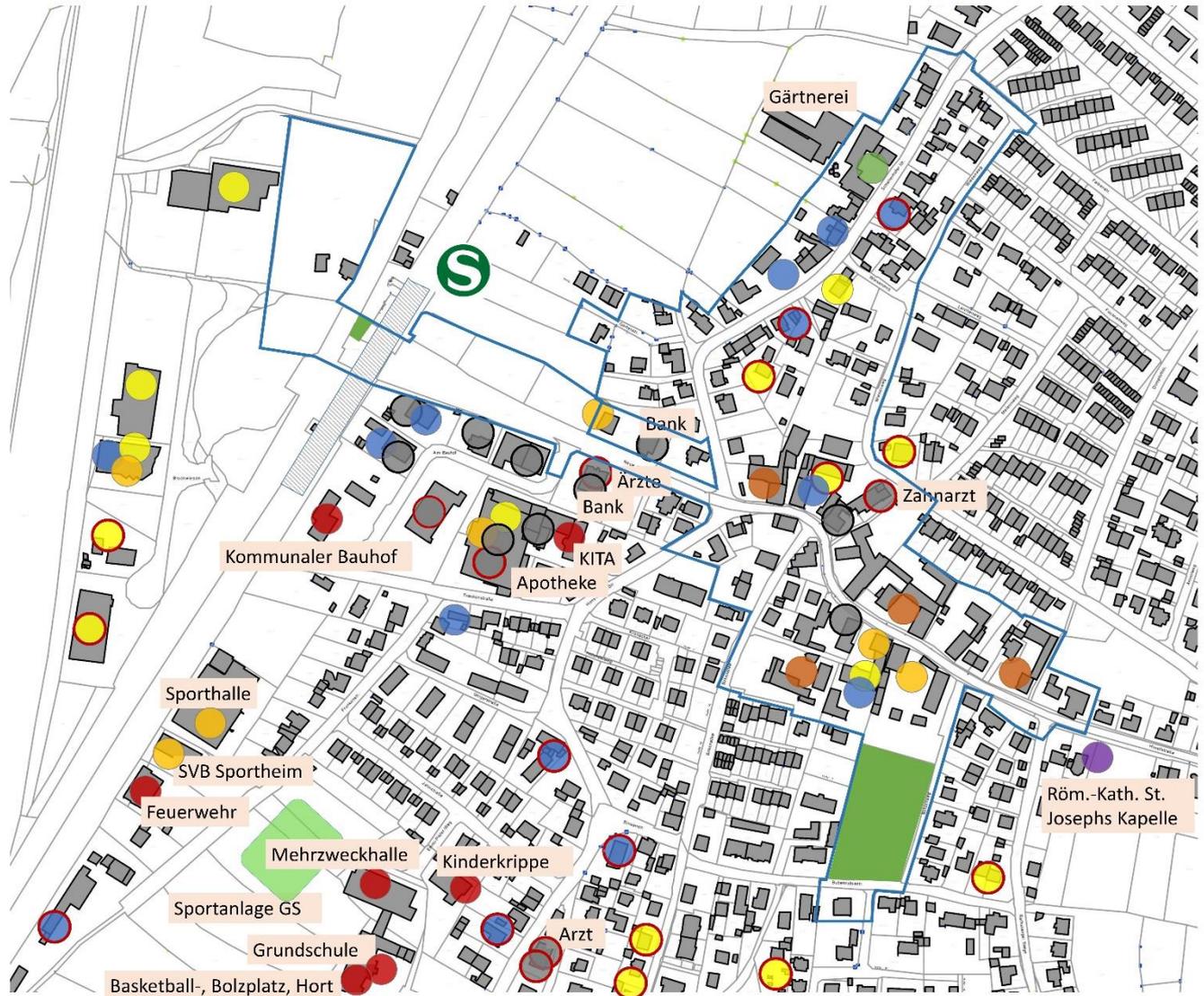
Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 2.4 Innerörtliche Nutzungen

### Nutzungen

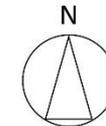
- soziale / öffentl. Einrichtung ●
- Tägl. Bedarf/ Einzelhandel ●
- Handel/ so. Gewerbe ●
- Freie Berufe ●
- Dienstleistung ●
- Arzt/Apotheke/Gesundheits-DL ●
- Handwerk ●
- Instrumentenbau ●
- Gastronomie / Café / Hotel ●
- Landwirtschaft ●
- Gärtnerei ●
- Kirche ●

Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 2.5 Aktuelle Planungen und Bindungen (Plan-Montage!)

Bebauungspläne in Aufstellung:

B-Plan "Bruckwiesen II"

B-Plan „Hoffeld“

Planungsstand Mai 2019

(Quelle: Planentwurf Planungsgruppe Strunz)

Rechtsverbindliche Bebauungspläne:

B-Plan „An der Frankenstraße“

B-Plan „Bruckwiesen“

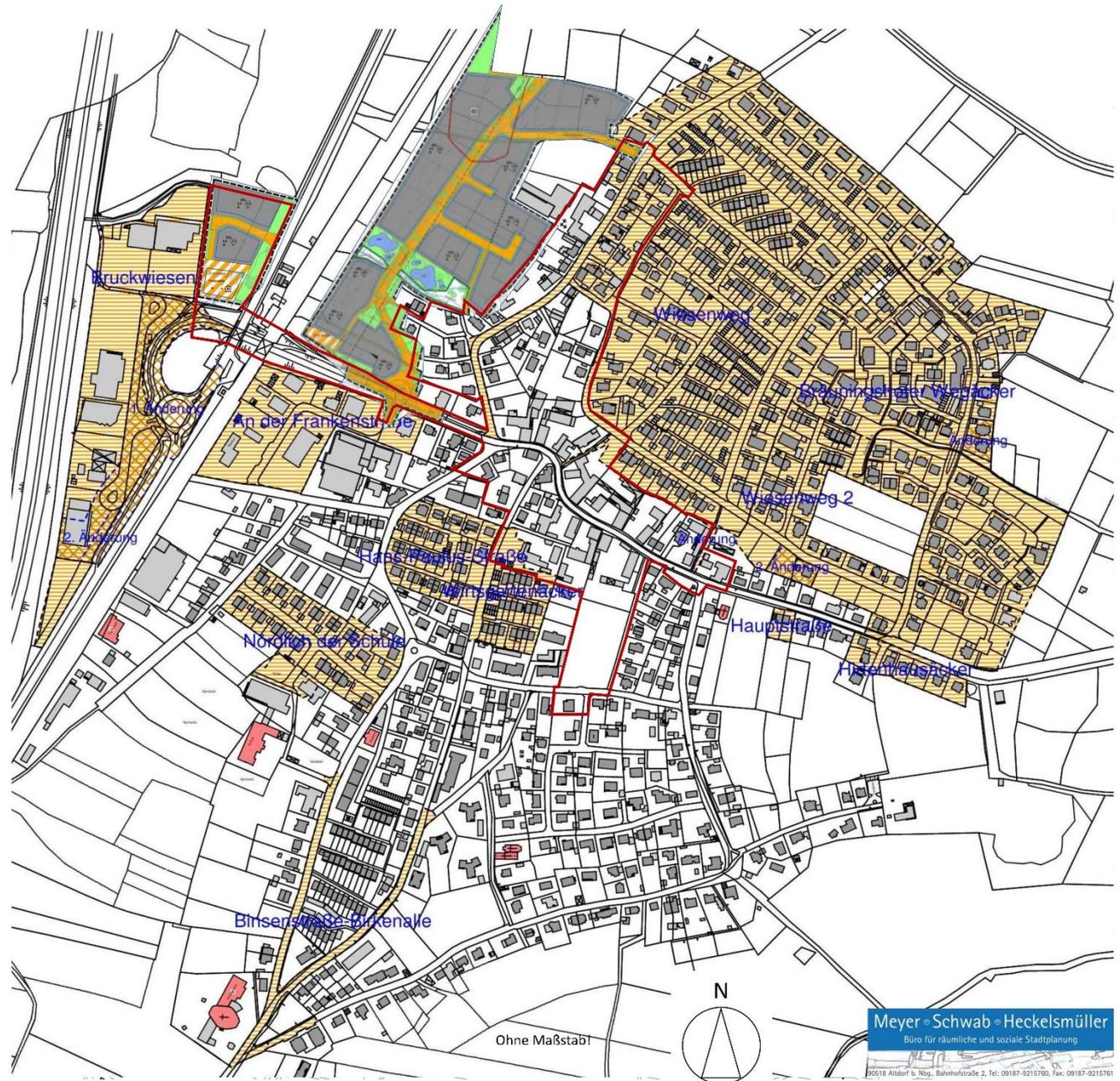
B-Plan „Hans-Paulus-Str. – Wirtsgartenäcker“

B-Plan „Wiesenweg“

(Quelle: Übersichtsplan Gemeinde Bubenreuth)

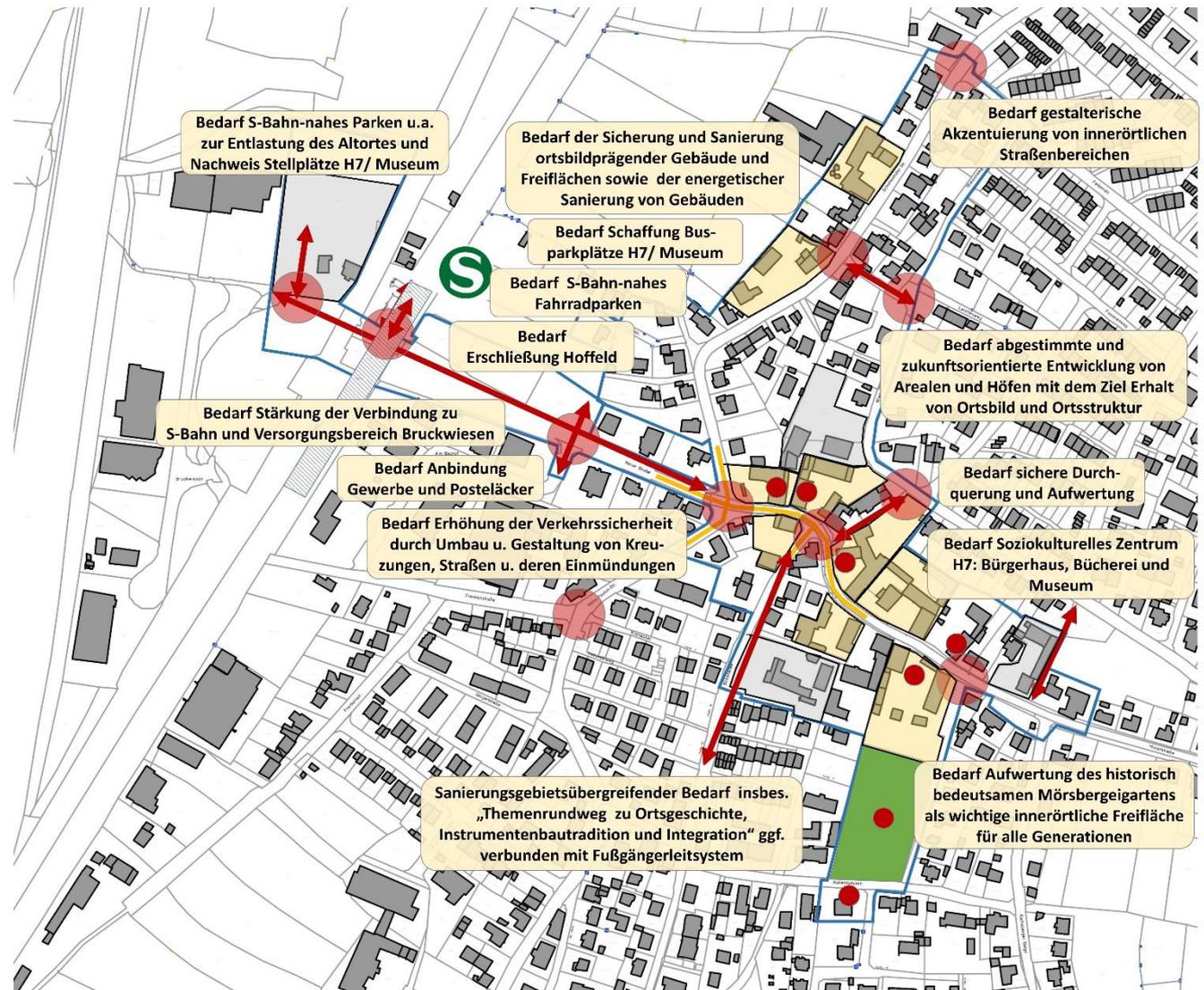
Mai 2019

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
„Soziale Stadt“ / Ortsentwicklung auf der Basis  
des Bubenreuth 4.0 - ISEK - Prozesses



**Plan 3**  
**Areale / Flurstücke mit**  
**Entwicklungsbedarf**  
**bzw. -potential**  
sowie  
**aus Funktionsschwächen**  
**abgeleitete Bedarfe auf**  
**Privatgrundstücken und im**  
**öffentlichen Raum**

Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



### 3) Dokumentation der Beteiligung Sanierungsbetroffener und TÖBS

Kurze Darstellung der Ergebnisse:

**Eigentümergefragung** (Nov. 2018 – Jan. 2019)

**Experten-, Multiplikatoren Workshop** am 27.02.2019

**Sanierungsforum** am 08.04.2019

**Eigentümergegespräche** (17 vertraulich geführt Gespräche,  
persönlich oder telefonisch)

# Ergebnisse der Eigentümerbefragung

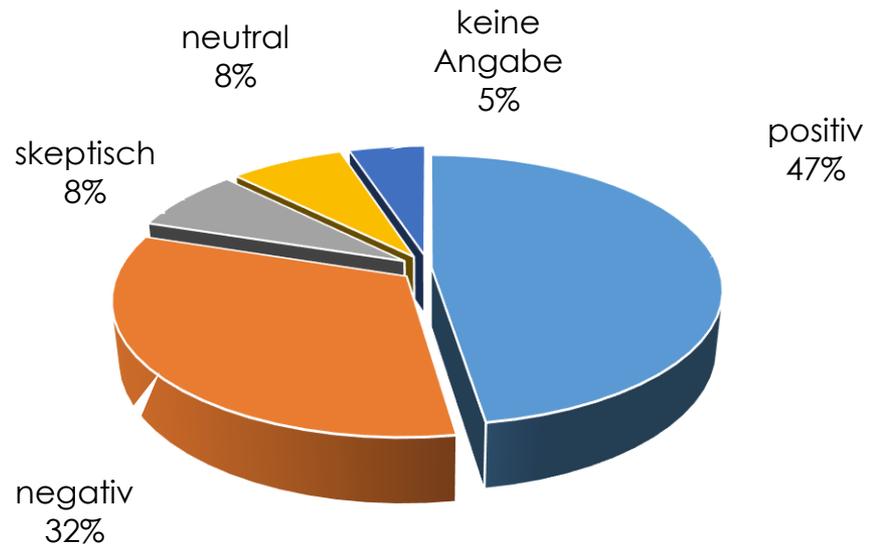
**Rücklauf:** 39 von 71 ausgegebene Fragebögen

Rücklaufquote ca. 55%

Teilgebiet 1 „Entlang der Scherleshofer Straße“ = 19,

Teilgebiet 2 „Entlang der Hauptstraße“ = 20

## Einstellung der Städtebauförderung Gegenüber (Frage 21)



# Ergebnisse der Eigentümerbefragung

**Aktiv einbringen möchten sich 7 Eigentümer**, nein = 30, keine Angabe = 4 (Frage 22.)

**Eine mögliche „Inanspruchnahme von Fördermitteln bzw. Abschreibungen“ wurde durch 14 Eigentümer bekundet**, nein = 21, noch unklar = 2, keine Angabe = 4 (Frage 23)

**Beratungsbedarf besteht bei 8 Eigentümern**, nein = 30, keine Angabe = 3 (Frage 24)

**Eine Herausnahme aus dem Sanierungsgebiet wünschen 7 Eigentümer** (mittels gesonderter Anmerkungen bekundet)

**Die befragten Objekte werden überwiegend eigengenutzt**, 22 Fälle, eigengenutzt u. teilvermietet = 7, keine Angabe = 10 (Frage 3)

**Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 3,5 Personen pro Haushalt**, bezogen auf 27 Haushalte, die geantwortet hatten

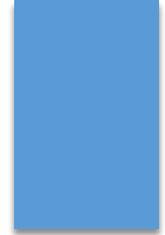
# Ergebnisse der Eigentümerbefragung

**Nur wenige planen Nutzungsänderungen: 2 von 41 (Frage 8)**

**Die Beheizung wird überwiegend durch Heizöl = 18 und Gas = 7 gewährleistet**, eine Wärmepumpe (2), Holzzentralheizung (2), Einzelofenheizung (1) (Frage 10). Keine signifikanten Unterschiede zwischen „Beheizung“ und „Warmwasserbereitung“ erkennbar.

**Eine „zeitnahe“ Übergabe an die nächste Generation „planen“ Eigentümer von 4 Objekten, mittelfristig sehen dies 8 Eigentümer vor**, 1 Eigentümer von Objekten planen keine „Weitergabe an die nächste Generation“, keine Angabe = 9 (Frage 18).

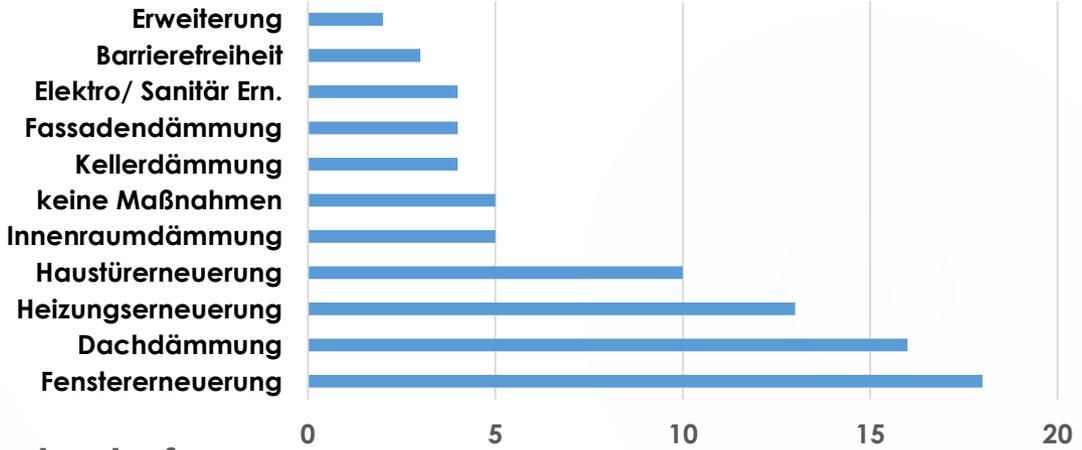
**Eine zeitnahe Verkaufsabsicht planen die Eigentümer eines Objekts**, mittelfristig beabsichtigt keiner zu verkaufen, eine Verkaufsabsicht verneinen 29 Eigentümer von Objekten grundsätzlich, keine Angabe bei 10 Eigentümern, bezüglich des Eigentümers Gemeinde Bubenreuth trifft die Frage nicht zu (Frage 19).



# Ergebnisse der Eigentümerbefragung

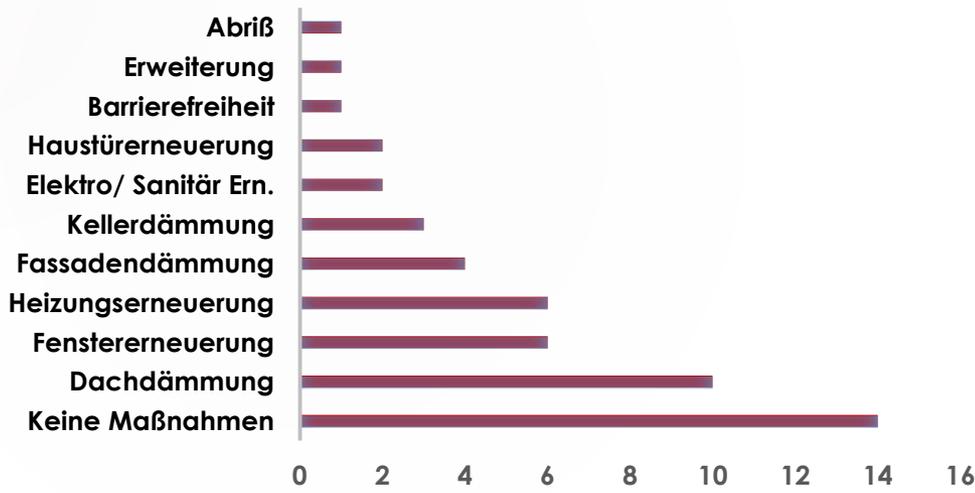
**Frage 12:**  
**Welche Modernisierungsmaßnahmen haben Sie im Einzelnen bereits durchgeführt?**

**Bereits durchgeführte Maßnahmen**



**Frage 13:**  
**Wo sehen Sie aktuell (noch) Erneuerungs- oder Sanierungsbedarf?**

**Erneuerungs-/ Sanierungsbedarf**

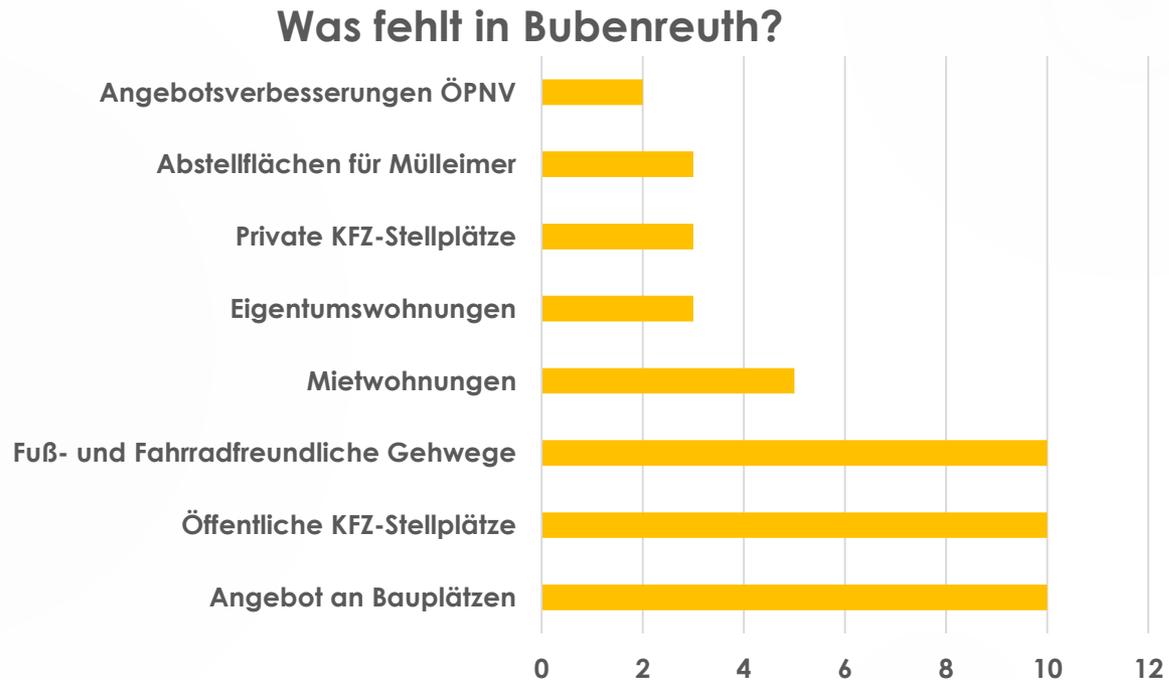


# Ergebnisse der Eigentümerbefragung

**Maßnahmen geplant: Ja = 9, Nein = 11, k.A. = 21 (Frage 14).**

**Planungshorizont geplante Maßnahmen: bis 2020 = 6, Bis 2025 = 5, später = 7, k.A. = 24 (Frage 16)**

**Was fehlt Ihnen in Bubenreuth bzw. im unmittelbaren Umfeld ihres Gebäudes? (Frage 17)**



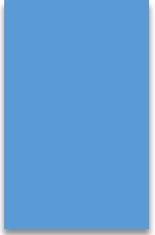
# Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Frage 20. Ihre weiteren Anregungen (stichwortartig) > offenen Fragen

## Konkrete Anregungen von Anwohnern der Scherleshofer Straße (in 7 Fällen)

- **Bedrohung durch "Rennstrecke"**, in der Scherleshofer Straße; Beeinträchtigung der Sicherheit der Anwohner.
- **Straßenverkehr reduzieren/ einbremsen**, Scherleshoferstr. neuer Belag.
- **Fuß-/Radwege ausbauen in der Scherleshoferstr.**, Fußgänger müssen auf der Straße laufen, Ausfahrten zu schnell! und Radwege fehlen!
- **Schaffung einer ausreichenden Zahl von Parkplätzen, Eindämmung Durchgangsverk.**, Einhalten der Höchstgeschwindigkeit (Kontrolle!) od. geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeit.
- **Verkehrsverlagerung in Scherleshoferstr.** wg. Sportgelände, GE Hoffeld, Bauobjekte in Igelsdorf u. Baiersdorf "In der Hut", evtl. Rothweiher. Daher sollte über **Entlastung/ Alternative** entweder östl. d. Bahnlinie od. Bahnübergang/ Unterführung auf Höhe des Sportgeländes/ Möhrendorfer Kreisel nachgedacht werden.
- **Nicht zu viel bauen, insbesondere Mehrfamilienhäuser. Ländlicher Charakter soll erhalten bleiben** und nicht zerstört werden.
- **Straßenbau auf Kosten der Allgemeinheit!** (d.h. Keine Umlage an Anlieger).

# Ergebnisse der Eigentümerbefragung



## Konkrete Anregungen von Anwohnern der Hauptstraße (in 5 Fällen)

- **Zu starker Fahrzeugverkehr auf der Hauptstr.**, Gehsteig Winterdienst, Umgehungsstraße Bräuningshof direkt zum Autobahnkreisel würde die Hauptstraße stark entlasten.
- **Verkehrsweg in der Hauptstraße/ Geschwindigkeit und Gehwegbreite**, mehr Sicherheit für Radfahrer.
- **Verkehrsweg in der Hauptstraße problematisch.**
- **Tempolimit, Ampelanlage** in der Hauptstraße!
- **Überwachung/Durchsetzung Tempo in Birkenallee, Hauptstraße, Fußgängerweg** Kreuzung Hauptstraße zu Birkenallee.

# Ergebnisse Experten-, Multiplikatoren Workshop am 27.02.2019

## **20 Personen / Nach Einführung folgende Diskussionsergebnisse:**

- Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten an Beispielen darstellen
- Wohnen im Alter/ Pflege im Ort sichern ...
- Verkehrsgefährdung verringern und Mobilität (Rad, Bus etc.) sichern ...
- Kinder und Jugendliche / Aufwachsen in Bubenreuth als wichtiges Zukunftsthema ...
- Potentiale und Synergien durch die Entwicklung Hauptstr. 7 nutzen
- Bessere Vermarktung von Bubenreuth ist nötig. Auswirkungen auf das Ortsimage ...
- Bessere Koordinierung der Gewerbeentwicklung angehen ...

**Hinweis Bürgermeister:** lfd. Seniorenbedarfsuntersuchung mit Bürgerbeteiligung /-befragung, Runder Tisch Gewerbeentwicklung geplant

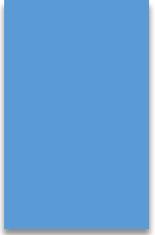
# Sanierungsforum am 08.04.2019



26 Teilnehmer/innen

- Vereinfachtes Verfahren ohne Zwangsmittel/ Grundbucheintrag
- Dimensionierung des Projekts Hauptstraße 7 versus Synergien aus dem integrativen dreigliedrigen Nutzungskonzept sowie Anregung 3-D-Modell für H7 zu erstellen
- Erreichbarkeit von H7, verkehrliche Entschärfung Hauptstraße durch machbare Maßnahmen (H4 etc.)
- Geschwindigkeitsreduzierung in der Hauptstraße, u.a. Tempo 30 ab St. Josephs Kirche am Ortseingang
- Anforderungen der Landwirtschaft im Altort Bubenreuth: mögl. keine Bodenschwellen, Straßenbreiten auf den landwirtschaftlichen Verkehr ausrichten
- Zusätzliches Park & Ride-Parken nur „westlich der Bahn“ einrichten, um Parkdruck aus dem Altort zu nehmen

# Beteiligung Träger öffentlicher Belange



Beteiligungszeitraum Juli – August 2019 (steht noch aus)

Anschließend Sichtung / Zusammenfassung der Ergebnisse

Einarbeitung in den Bericht Anfang Sept. 2019

Information des Gemeinderats vor der September-Sitzung

## 4) Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebiets

### Beachtliche Substanzschwächen vorhanden:

- **Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden**
- **Sanierungsrelevante Defizite bzgl. der energetischen Beschaffenheit/ Energieeffizienz von Gebäuden**
- **Erschließungsdefizite/ Zugänglichkeit von Grundstücken**
- **Nutzungsmängel von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (Mindernutzungen, Leerstände, Bedarf der Umnutzung)**
- **Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, Erschütterungen**

## 4) Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebiets

### Beachtliche Funktionsschwächen vorhanden:

- **Verkehrsbelastung und Verkehrsgefährdung** im Bereich von Hauptstraße und Scherleshofer Straße für Fußgänger, Radfahrer (Unübersichtlichkeit Straßenraum, schmale / nicht vorhandene Gehwege, problem. Straßenübergänge/ Straßeneinmündungen)
- **Fehlende integrierte planerische Betrachtung der zentralen Straßenbereiche im Altort** (Gestaltung, Verkehrssicherheit)
- **gestalterische Defizite Mörsbergeigarten,**
- **Fuß- und Radwegesituation im Altort** und zw. Altort, S-Bahnstation und Versorgungsbereich Bruckwiesen
- **Drohende Strukturprobleme bei aufgelassene Hofstellen** v.a durch Mindernutzung und Leerstand bei einzelnen Arealen

## 5) Integriertes Handlungskonzept / Rahmenplanung

Plan 4 Sanierungsziele (Zusammenfassung)

Plan 5.1 Übergeordnete Maßnahmen

Plan 5.2 Maßnahmenbedarf auf Privatgrundstücken

Plan 5.3 Maßnahmen Fuß- und Radverkehr / Park & Ride / ÖPNV

Plan 5.4 Maßnahmen öffentlicher Straßenraum / Verkehr und  
Anbindung Hoffeld, Posteläcker und Bubenreuth-Süd

Plan 6 Ortsbodenkonzept

Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

### Plan 4 Sanierungsziele (im Detail siehe Textteil)



Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 5.1 Maßnahmen in der Zusammenfassung

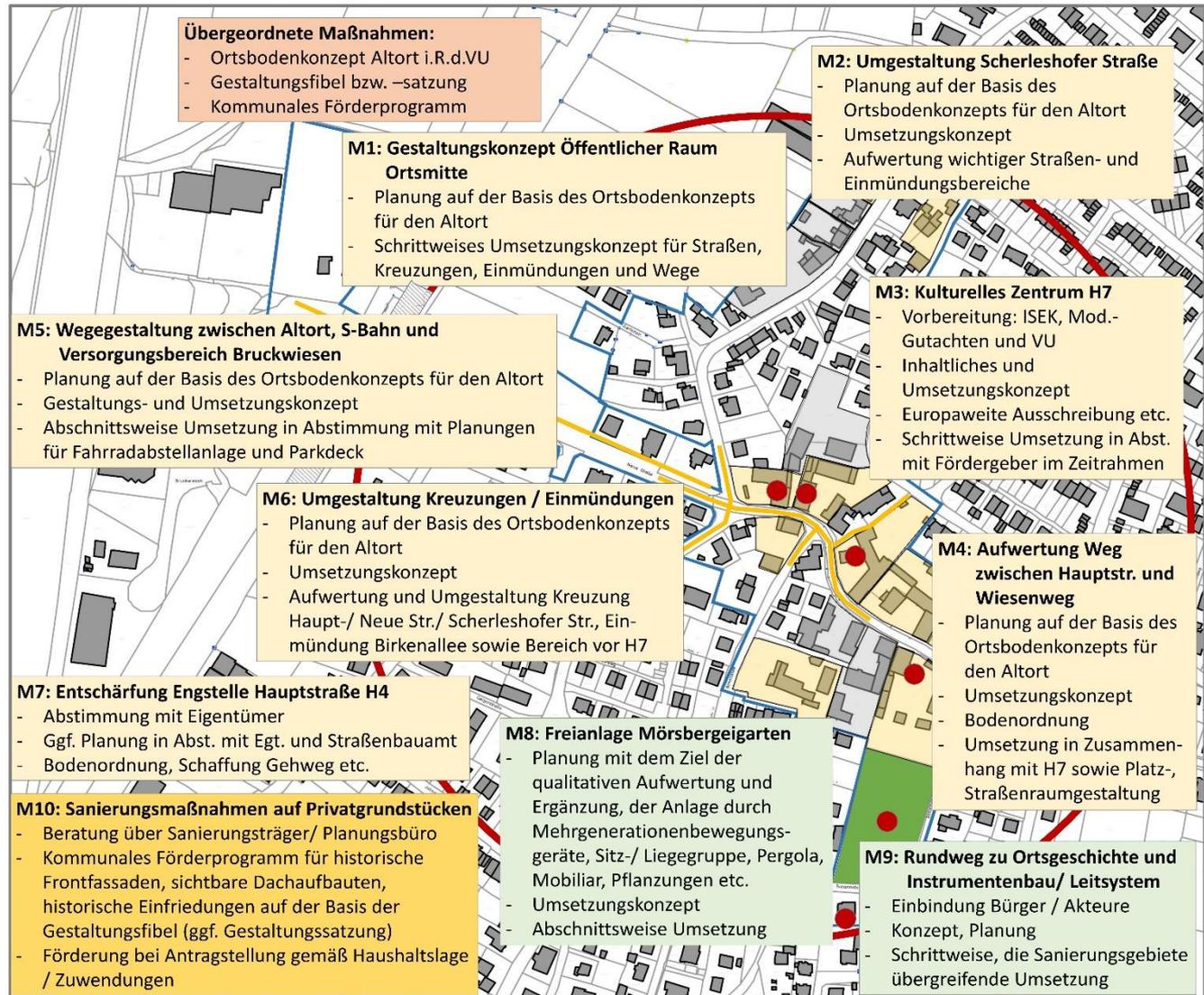
### Übergeordnete Maßnahmen, Maßnahmen M1 – M10

Alle Maßnahmen vorbehaltlich von Einzelentscheidungen des Gemeinderats, von Haushaltslage und Zuwendungsbedingungen sowie der Mitmachbereitschaft von betroffenen Eigentümern!

Siehe auch unter 5.2 Maßnahmen auf Privatgrundstücken

Mai 2019

Im Zeitraum der nächsten  
15 Jahre zu erwartende  
Kosten: ca. 12 Mio.



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.0 - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 5.2 Maßnahmenbedarf auf Privatgrundstücken

Gebäudesanierung  
von einzelnen ortsbildprägenden  
Haupt- bzw. Nebengebäuden



Neuordnung und  
Gebäudesanierung  
von ortsbildprägenden Haupt-  
bzw. Nebengebäuden auf der Basis  
eines städtebaulichen Konzepts



Neuordnung  
auf der Basis eines  
städtebaulichen Konzepts



Abriss  
von Gebäuden/ Gebäudeteilen mit  
geringer bzw. keiner städtebaulichen  
Bedeutung (begründete Ausnahme H4)



Energetische Sanierung



Sanierung historische bzw.  
ortsbildprägende Zaunanlage



Denkmalschutz



Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Nord / Altort

### Plan 5.3 Maßnahmen Fuß- und Radverkehr / Park & Ride / ÖPNV

S-Bahn-Haltestelle (Bestand)



Bus-Haltestelle (Bestand)



Stärkung der Verbindungsfunktion durch Aufwertung von a) Verbindungsachse für Fuß- und Radverkehr zwischen Altort - S-Bahn-Haltestelle und Versorgungsbereich Bruckwiesen sowie b) Fuß- und Radweg neben H7 c) Nord-Süd-Fahrradachse



Anbindung Fuß- und Radverkehr an Bike & Ride und Park & Ride über aufzuwertende Verbindungsachse



Anbindung MIV an Park & Ride über Staatsstraße



Schaffung Busbuchten Hoffeld, Am Bauhof



Park & Ride-Anlage (einschl. zusätzlicher Parkplätze für H7)

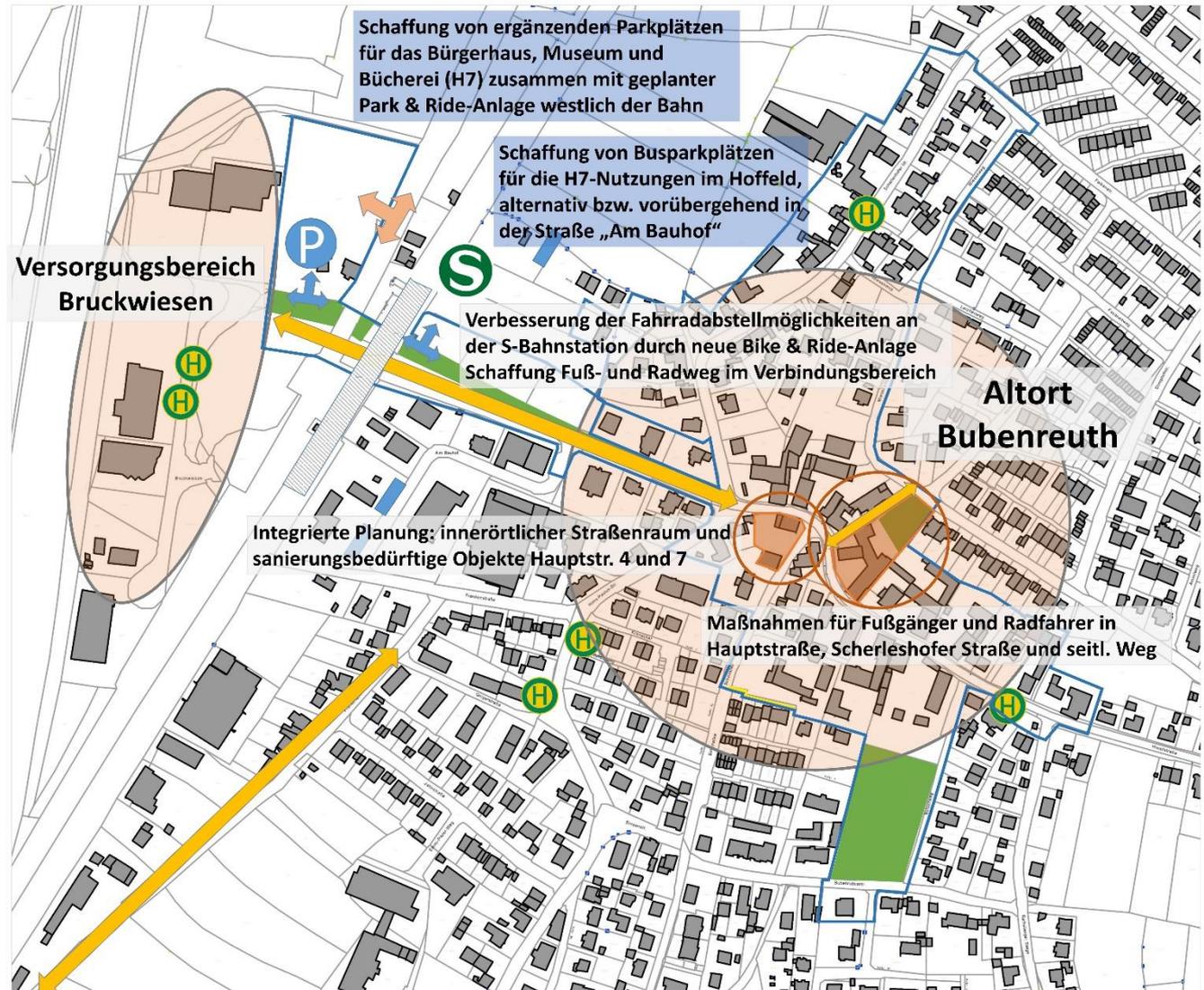
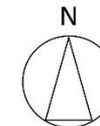


Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 5.4 Maßnahmen öffentlicher Straßenraum / Verkehr

Schaffung Platzräume  
mit Einbindung Weg



Aufwertung Straßenraum  
mit abgestimmter Gestaltung



Gestaltung Kreuzungen und  
Einsmündungsbereiche  
Ziel Erhöhung der Verkehrssicherheit



Aufwertung Fuß-/ Radweg  
Sanierung bzw. Neuanlage



Planungsbereich hochwertige  
abgestimmte Gestaltung  
Ziele Verkehrsberuhigung, -sicherheit,  
hohes Gestaltungsniveau



### Anbindung Hoffeld, Posteläcker und Bubenreuth-Süd

Verkehrsführungsoptionen  
lt. B-Plänen bzw. Verkehrs-  
Gutachten PBCONSULT 2019



Einbahnstraßenregelung  
für den Radverkehr  
aufgehoben (ERA)

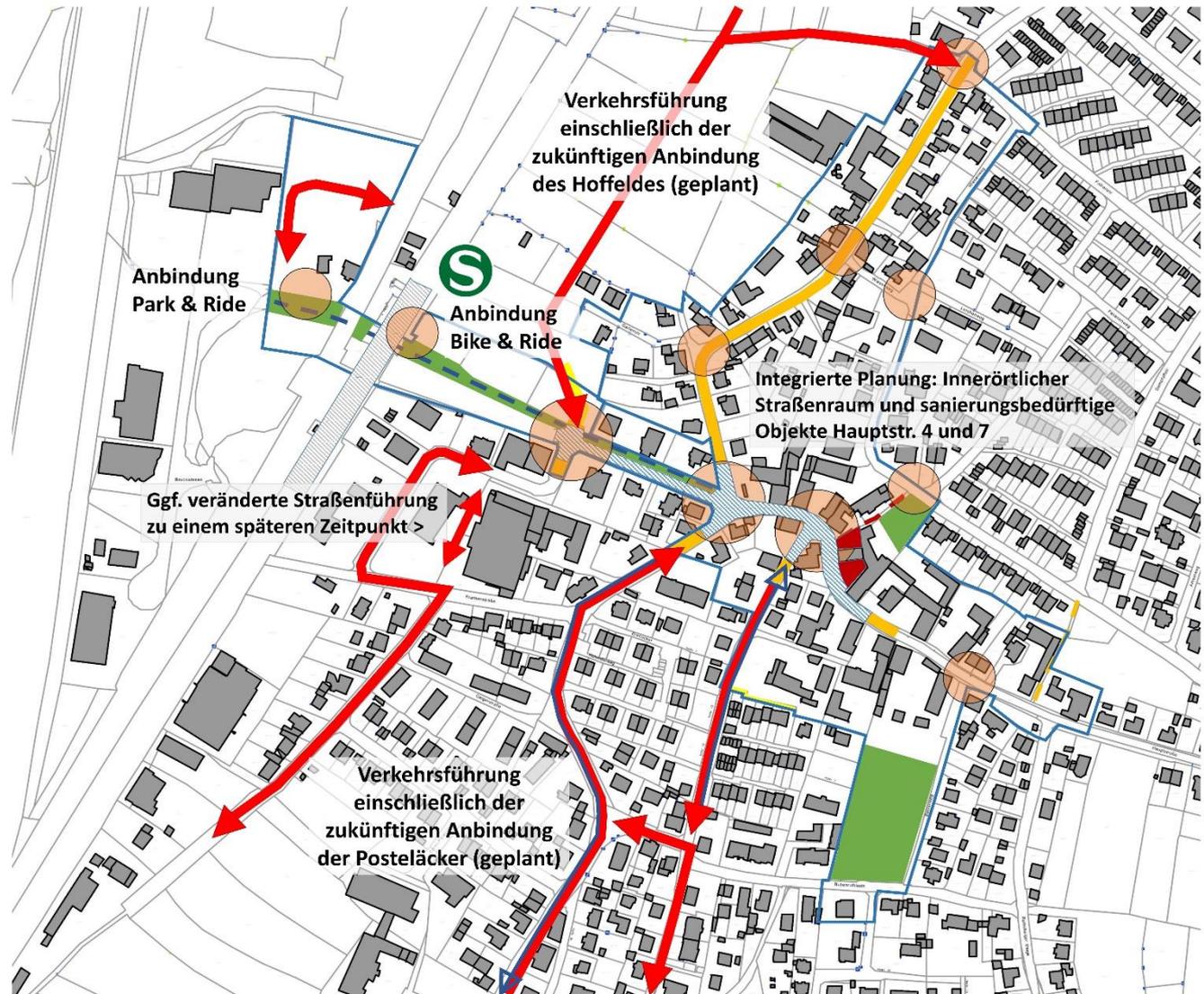
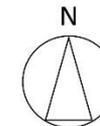


Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 6 Ortsbodenkonzept

- 
 Straßenbereich mit hochwertiger  
abgestimmter Gestaltung  
(Gehwege hochw. Pflaster, Straßen hochw.  
gepfl. / geteert, ggf. Niveauunterschied,  
hochwertige z.B. abgestufte Gestaltung)
- 
 Platzraum hochwertig  
(hochwertiges Pflaster)
- 
 Einmündung / Kreuzung  
hochwertig (Straße Farbwechsel  
oder gepflastert)
- 
 Straße Bestand / Standard  
(Straße geteert/ Pflaster Betonstein)
- 
 Fuß-/ Fahrradweg hochwertig
- 
 Fußweg hochwertig
- 
 Fahrradweg hochwertig
- 
 Freiraum hochwertig  
(hohe Gestaltqualität)

Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.o - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Meyer • Schwab • Heckelsmüller  
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung

90518 Altdorf b. Nbg., Bahnhofstraße 2, Tel.: 09187-9215760, Fax: 09187-9215761

# Beispiele Maßnahmen

Beispiele für Maßnahmen im öffentlichen Raum / „Gemeinbedarf“



# Beispiele Maßnahmen

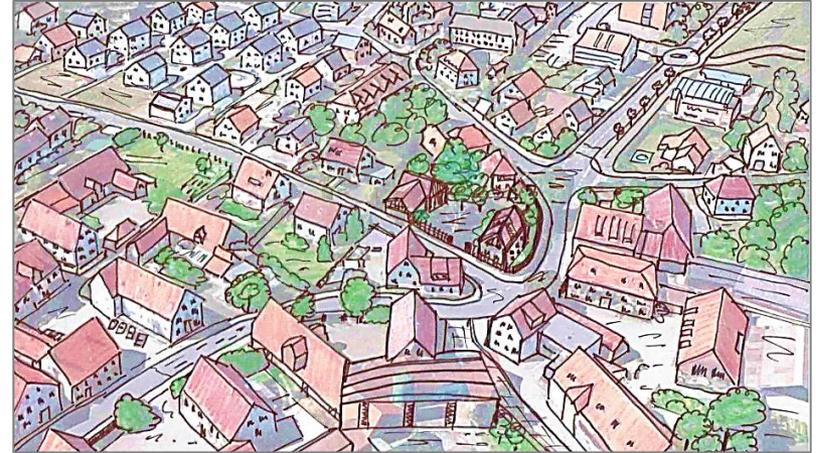
## Möglichkeiten der geförderten Sanierung auf Privatgrundstücken



### Voraussetzungen:

- VU / Städtebauliches Konzept
- Kommunales Förderprogramm (Gestaltungsfibel/-satzung)
- Abst. m. Gemeinde/ Reg.v.Mfr.
- Modernisierungsgutachten
- Modernisierungsvereinbarung bei steuerlicher Abschreibung von Sanierungsmaßnahmen gem. § 177 Abs. 2 bzw. 3

# Beispiele Maßnahmen



## 6) Abwägungsprozess

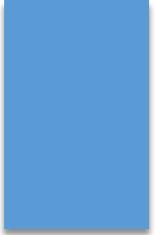
In Bezug auf eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Bubenreuth-Nord, Altort" können zusammenfassend folgende Aussagen getroffen werden:

- Ziele und Zwecke der Sanierung **stehen im Einklang mit d. Zielen der Landesplanung**
- Ziele und Zwecke der Sanierung **entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNP**
- Ziele und Zwecke der Sanierung **widersprechen nicht den Festsetzungen der B-Pläne**
- Eine **Beteiligung der Eigentümer nach § 137 BauGB (siehe Ziffer 5.1) wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB durchgeführt.**
- Eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gerade i.R. der VU durchgeführt. Stellungnahmen, welche Zielen und Zwecken der Sanierung entgegenstehen, werden abgewogen und ggf. berücksichtigt.

Alle relevanten Anregungen werden i.R. der VU dokumentiert und berücksichtigt.

**Abschließend betrachtet, steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebiets durchaus über den Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer, zumal der Erhalt von Ortsbild, Ortstruktur und Gebäudesubstanz, verbunden mit der Entwicklung der mindergenutzten Areale und der Verbesserung der Verkehrssicherheit von maßgeblichem öffentlichen Interesse sind. Zudem sollen die Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer im Prozess maßgeblich Berücksichtigung finden.**

# Durchführbarkeit u. Sanierungsfähigkeit



Den geschilderten Substanz- und Funktionsschwächen steht eine Reihe von Potentialen gegenüber, die es in Zukunft besser zu nutzen bzw. zu entwickeln gilt, wie beispielsweise:

- **Lagegunst des Untersuchungsgebiets** bzw. Teilgebiets der Gemeinde;
- **Nähe zur Natur und Landschaft; Gute Anbindung** an überörtliche Fuß-, Wander- und Radwege;
- **Bereich mit historischer und das Ortsbild betreffender Bedeutung** innerhalb der Altortes, der entwicklungsfähig ist;
- **Vorhandene Potentiale an privaten und öffentlichen Grundstücken** (Neubau/Neustrukturierung)
- **Gute Versorgung der Wohnlagen mit Artikeln des täglichen Bedarfs** in und um den Altort;
- **Reges Vereinsleben, kulturelle Angebote sowie ausgeprägte interkulturelle Bemühungen**, die in Zukunft ihren Niederschlag u.a. im „Soziokulturellen Zentrum H7“ mit Bürgerhaus, Museum und Bücherei finden sollen.

**Trotz der anfänglichen Skepsis einiger Eigentümer gehen aus der Eigentümer- bzw. Bürgerbeteiligung (TÖBS sind noch zu prüfen) keine Erkenntnisse hervor, die den Prozess maßgeblich behindern würden.**

**Die Gemeinde sieht sich - unter Einschaltung eines Sanierungstreuhänders bzw. Fachbüros - in der Lage das Sanierungsgebiet zu betreiben.**

# Wahl des Sanierungsverfahrens

- **Größe des Sanierungsgebiets „Bubenreuth-Nord/ Altort“: 9,4 ha**
- **Die vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich.**
- **Sanierungsziele:** Erhalt von Ortsstruktur und Ortsbild, Verbesserung der städtebaulichen Situation, Verkehrsberuhigung, Umgestaltung des öffentlichen Raumes, Modernisierung und Instandsetzung sowie energetische Erneuerung.
- **Keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen geplant.** Die Erneuerungsmaßnahmen bewirken deshalb keine erheblichen Bodenwertsteigerungen.
- **Alle privaten Maßnahmen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.** Die Rolle der Gemeinde wird es sein, im Rahmen der Sanierung steuernd und initiierend tätig zu sein sowie die Akteure bei der Erneuerung zu unterstützen.

Es wird daher vorgeschlagen, **das Sanierungsverfahren „Bubenreuth-Nord / Altort“ im „vereinfachten“ Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden dabei keine Anwendung, d.h. Ausschluss von § 144 Abs. 1 und 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks). Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ebenfalls ausgeschlossen.**

# Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

... ist darin zu sehen,

dass einerseits die **Sicherung einerseits des Ortsbildes und der historisch gewachsenen, durch Höfe geprägten Strukturen, der Modernisierung von z.T. denkmalgeschützten Einzelobjekten** im Altort

und andererseits die dringend nötige **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse** verbunden mit der **Erhöhung der Verkehrssicherheit auf innerörtlichen Verkehrswegen**

dem Gemeinwohl dienen und eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Altortes der Gemeinde Bubenreuth darstellen.

Die Sanierung ist angezeigt, um die vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

Ziel ist es, in enger Abstimmung mit den Eigentümer im Gebiet, Investitionen anzuregen und durchzuführen, die andernfalls ungeordnet bzw. überhaupt nicht stattgefunden hätten.

## 7) Empfehlung förmliche Festlegung

Es wird empfohlen, das Gebiet Bubenreuth-Nord/ Altort in der nachfolgend vorgeschlagenen Abgrenzung förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen.

Die besonderen Rahmenbedingungen in Bubenreuth (maßgeblicher entwicklungs- und sanierungsrelevanter Handlungsbedarf auf der Basis des Bubenreuth 4.o-ISEK-Prozesses u.a. mit dem Ziel der Schaffung eines Soziokulturellen Zentrums im Altort) **rechtfertigen u. E., die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“.**

**Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen.** Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist.

**Ein Zeitraum von 15 Jahren ist zweckmäßig.** Es können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

**Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Bubenreuth-Nord/ Altort“ wird, wie in nachfolgendem Plan 7 gekennzeichnet, begrenzt.** Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist nicht identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.

# Abgrenzung Sanierungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 141 BauGB im Untersuchungsgebiet  
Bubenreuth-Nord / Altort

## Plan 7 Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet Bubenreuth-Nord / Altort

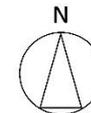
Gebietsgröße ca. 9,4 ha

Mai 2019



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt / Ortsentwicklung auf der Basis des  
Bubenreuth 4.0 - ISEK - Prozesses

Ohne Maßstab!



Meyer + Schwab + Heckelsmüller  
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung  
95118 Altdorf a. Neck., Bahnhofstraße 2, Tel: 09187-921570, Fax: 09187-9215701

# Fördermöglichkeiten / erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

## Fördermöglichkeiten:

- Planung / Grunderwerb / Ordnungsmaßnahmen
- Modernisierung und Instandsetzung bei Gebäuden gem. § 177 BauGB
- Verlagerung von Betrieben
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- „Kommunales Programm“ z.B. für Fassaden, hist. Zäune auf der Basis eines Gestaltungsleitfadens bzw. eine Gestaltungssatzung

## Erhöhte Abschreibung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten:

Nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sind Maßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die dem Erhalt, der Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen od. städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, bescheinigungsfähig > Voraussetzung ist eine Modernisierungsvereinbarung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Meyer ⊕ Schwab ⊕ Heckelsmüller  
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung

90518 Altdorf b. Nbg., Bahnhofstraße 2, Tel: 09187-9215760, Fax: 09187-9215761