

Städtebauliche Erneuerung „Ortskern IV“; Kenntnisnahme und Billigung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Sachverhalt:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Grundlage für das ISEK ist das Gemeindeentwicklungskonzept von Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2018 mit aktualisierten demografischen Daten für den Neuantrag.

Der Bestand im Untersuchungsgebiet wurde im Frühjahr 2024 aufgenommen, anhand von Fotos dokumentiert und kritisch analysiert.

Die Ergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert und können wie folgt zusammengefasst werden.

Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet wird vorrangig gewohnt. Einige Wohngebäude werden durch ehemalige Landwirtschaftsgebäude in Form von Scheunen und Nebengebäuden ergänzt. Ein Großteil dieser Nebengebäude wird heute als Garage genutzt.

Entlang der Kelterstraße und Hauptstraße befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude, die neben der Wohnnutzung teilweise auch öffentliche (Kindergarten) oder gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Gastronomische Betriebe konzentrieren sich auf das Zentrum des Sanierungsgebietes, entlang der Brackenheimer Straße. Dienstleistungsnutzungen sind lediglich in der Kirchstraße und Hauptstraße vertreten und gewerbliche Nutzungen vereinzelt im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden. Ebenso ist das Gesamtgebiet von Leerständen durchzogen. Insgesamt wurden 27 (14%) der erfassten Gebäude als Leerstand identifiziert.

Gebäudezustand

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs-, und Abbruchmaßnahmen. Die Kategorien wurden wie folgt gebildet:

Kategorie 1 – Keine / leichte Mängel / Neubau

Kategorie 2 – Erkennbare Mängel

Kategorie 3 – Starke Mängel

Kategorie 4 – Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

Bei der Bestandsaufnahme des äußeren Gebäudezustands im Frühjahr 2024 wurden insgesamt 197 Haupt- und Nebengebäude erfasst.

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass ein Großteil der 179 kartierten Hauptgebäude (ca. 80 %) erkennbare bis schwere Mängel aufweist bzw. einen großen Modernisierungsbedarf hat.

Lediglich 40 der 179 untersuchten Gebäude (ca. 20 %) weisen keine bis leichte Mängel auf. Knapp 47 % (83 Gebäude) weisen erkennbare Mängel auf. Rund 2 % der untersuchten Gebäude (4 Gebäude) weisen schwerwiegende Mängel auf, wobei bei einigen der Erhalt fraglich ist.

Bürgerbeteiligung – Infomarkt im Sitzungssaal der Gemeinde

Die Einbeziehung und das Erfahrungswissen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort ist der Gemeinde Nordheim überaus wichtig und auch wesentlicher Bestandteil der Antragstellung.

Am 25. Juni 2024 waren hierzu ca. 60 Bürgerinnen und Bürger von 18:00 bis ca. 20:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses anwesend, um sich über den Stand der Überlegungen für ein neues Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ zu informieren und ihre Anregungen an den vorbereiteten Themeninseln aktiv einzubringen.

Themeninsel 1 – Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet

Themeninsel 2 – Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Themeninsel 3 – Themen der Sanierung

Neuordnungskonzept

Das erarbeitete Neuordnungskonzept ist Grundlage für die Antragstellung und wird vom Gemeinderat als Grundlage für weitere Planungen beschlossen und nach Bedarf regelmäßig angepasst und fortgeschrieben.

Folgende wesentlichen Sanierungsziele werden formuliert:

- Verbesserung der Verkehrsführung und Sicherheit Einmündung Schwaigerner Straße / Kelterstraße
- Schaffung von Wohnraum
- Ortsbildgerechte Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz und privater Freiflächen
- Aufwertung und Erweiterung von Wegeverbindungen
- Neuordnung und Schaffung / Erweiterung der grünen Lunge "Innerörtliche Grünzone"
- Aktivierung von Wohnraum durch umfassende Modernisierungen und Erweiterungen
- Reaktivierung leerstehender, mindergenutzter Gebäude bzw. Neubebauung
- Neugestaltung Platz an der Kelter
- Schaffung von Schattenbereichen und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Modernisierung und Instandsetzung, energetische Sanierung der Kelter
- Bedarfsgerechte, maßvolle Neuorganisation von Parkierungsflächen

Klimaschutz und Klimaanpassung

Als wesentliche Voraussetzung für die Aufnahme in ein Städtebauliches Erneuerungsprogramm muss im ISEK auch aufgezeigt werden, durch welche konkreten Bemühungen im Untersuchungsgebiet ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung erreicht werden kann. Im Spannungsfeld einer mehrfachen Innenentwicklung sind die Belange der Nachverdichtung und Wohnraumknappheit, einer zeitgemäßen Mobilität, der grün-blauen Infrastruktur sowie der Gebäudesubstanz untereinander abzuwägen und zu priorisieren, sodass für die Gesamtkommune bzw. das jeweilige Quartier individuelle und angemessene Ziele formuliert werden können.

Die zahlreichen dahingehend wirksamen Interventionsmöglichkeiten und Einzelmaßnahmen in öffentlicher und privater Hand wurden in drei Handlungsebenen zusammengefasst:

- Stadtplanung & Mobilität

Mit einer konsequenten Innenentwicklung durch Nachverdichtungsmaßnahmen auf bislang baulich un- bzw. untergenutzten Flächen kann Neubauland in einer Größenordnung von knapp 1 ha erreicht werden.

Belange des ÖPNV werden bei allen Planungen als Ersatz zum Individualverkehr im Auge behalten. Nordheim unterstützt dies zusätzlich durch den Einsatz eines Bürgerbusses. Darüber hinaus wird eine Überdachung des Parkplatzes in der Kirchstraße in Erwägung gezogen, um auf der dadurch entstehenden Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.

▪ Freiraum & Erschließung

Entsiegelung von bislang versiegelten und nicht versickerungsfähigen Flächen, die Erweiterung und Ergänzung vorhandener Grünflächen, die Neupflanzung von Bäumen sowie der maximale Erhalt vorhandener Bäume, die Integration von Straßenbegleitgrün und -pflanzstreifen und die Neuanlage oder Freilegung/Renaturierung von stehenden und fließenden Gewässern sowie die Aufstellung von Trinkbrunnen im öffentlichen Raum können einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die positiven Effekte einer gestärkten grün-blauen Infrastruktur auf die Kühlung und Verschattung, können neben der Erhöhung der Biodiversität in der heißen Jahreszeit noch um temporäre Verschattungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ergänzt werden. So kann die Temperatur der „Hotspots“ im Ortskern lokal reduziert und insgesamt eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

Im vorliegenden Konzept könnten innerhalb des Untersuchungsgebiets folgende konkrete Maßnahmen umgesetzt werden:

- Durchgrünung von Straßenräumen inkl. Baumpflanzungen wo möglich (Schwaigerner Straße, Talstraße, Kelterstraße und Kirchstraße)
- Flächenentsiegelung, Baumpflanzungen und Wasserspiel am Platz an der Kelter (ca. 2.250 m²)
- Erhalt und Aufwertung der innerörtlichen Grünfläche Katzentalpark inkl. Freilegung und Renaturierung des Katzentalbachs auf einer Teilfläche (östlich der Brackenheimer Straße)
- Flächenentsiegelung und Begrünung Parkplatz Kirchstraße (ca. 240 m²) und Teilüberdachung Parkierungsflächen an der Kirchstraße, Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikanlage und unmittelbare Nutzung der dort geplanten, regenerativen Mobilitätsangebote

▪ Gebäude & Energie

Großes Potenzial zur Umsetzung der Klimaschutzziele liegt in der Optimierung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Bei der Modernisierung werden auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus „grüne Maßnahmen“, wie Dach- und Fassadenbegrünungen oder Einsatz von Materialien, die eine Aufheizung von Dächern verhindern (z. B. rote anstelle anthrazitfarbene Dachdeckung) angeregt. Solche Maßnahmen kann die Gemeinde bei der Förderung aus Sanierungsmitteln besonders begünstigen (z. B. Fördersatz 30 % + 5 % für klimatische Maßnahmen – ohne klimatische Maßnahmen nur 30 %).

Als Anhaltswert für das Einsparpotenzial von CO₂ durch die energetische Gebäudesanierung können für Wohngebäude 1,4 Tonnen pro (Wohn-)Einheit und Jahr angesetzt werden. Die jährliche CO₂-Einsparmöglichkeit durch die energetische Modernisierung dieser mischgenutzten Gebäude überschlägig 89,3 Tonnen CO₂/a.

Zeitgemäß ist außerdem eine möglichst flächensparende Realisierung von Neubauvorhaben unter Berücksichtigung des vorhandenen städtebaulichen Kontextes.

Kosten und Finanzierung

Die vorläufigen Kosten der Sanierung sind in der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt und werden Grundlage des Neuantrages.

Der notwendige mittelfristige Förderrahmen wird für das Programmjahr 2025 beantragt.

Evtl. notwendige Erhöhungen werden – entsprechend der Handhabung bei den bisherigen Sanierungsmaßnahmen - sukzessive - entsprechend dem jeweiligen Kassenmittelbedarf fortlaufend beantragt.

Neuantrag „Ortskern IV“

Der Neuantrag wird bis spätestens 4. November 2024 gestellt werden.

Die Stellung des Neuantrages ist fristgerecht möglich.

Die Abrechnung der Maßnahme „Ortskern III“ ist in Bearbeitung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) zur Kenntnis.
2. Die Ergebnisse der Untersuchungen und das Neuordnungskonzept werden Grundlage für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Anlage:

1. Präsentation Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Ortskern IV“ der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Sachbearbeitung	Sandra Keller	26.09.2024
geprüft/freigegeben	Schiek, Volker	01.10.2024