

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/047/2014

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.09.2014	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	25.09.2014	öffentlich

Entwicklung in den Ortsteilen

Im Rahmen von Ortsteilbegehungen und aufgrund der Anregungen/Wünsche in den Bürgerversammlungen hat sich gezeigt, dass auch in den Ortsteilen Verbesserungen und Gestaltungsbedarf anstehen. Für die Umsetzung von Maßnahmen in den Ortsteilen bietet sich die Dorferneuerung an. Mit den Instrumenten der Dorferneuerung/Flurneuordnung können wichtige Verbesserungen der Infrastruktur, der Gestaltung des öffentlichen Raumes und auch bei privaten Sanierungsmaßnahmen erreicht werden.

In der Dorferneuerung sind grundsätzlich zwei Verfahrensarten möglich:

1. Das umfassende Verfahren, bei dem mehrerer Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Verfahrensgebietes ausgeführt werden können. Das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) setzt das Fördergebiet mit Bescheid fest (Einleitung des Vorhabens). Träger des Verfahrens ist die Teilnehmergeinschaft. Im Gegensatz zum einfachen Verfahren wird eine Umlage gemäß. Bay. Kommunalabgabengesetz - auch fiktiv- nach der Förderung durch das ALE abgezogen. Förderungen von Privatmaßnahmen sind im gesamten Verfahrensgebiet möglich.

Das Amt für Ländliche Entwicklung führt sog. „Vormerklisten“ sowie Projektlisten mit den Zeitstufen 1-3. Bei Antragstellung werden die Projekte in die Vormerkliste aufgenommen und werden nach 2-3 Jahren in Abhängigkeit von der Dringlichkeit in die Zeitstufe 3 und dann in die weiteren Zeitstufen verschoben. So ergibt sich beim umfassenden Verfahren aufgrund der personellen und finanziellen Lage des ALE bis zur Startphase im günstigsten Fall ein zeitlicher Vorlauf von ca. 3-4 Jahren.

In der Startphase erfolgt die Aufklärungsveranstaltung durch die ALE; hier wird über die Verfahren grundsätzlich informiert sowie um die Teilnahme an der Vorbereitungsphase (Dauer 1-1,5 Jahre) geworben; eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer ist Voraussetzung. In der Vorbereitungsphase –beginnend mit einer Qualifizierung der mitwirkungsbereiten Bürger im Kloster Langheim- werden die Arbeitskreise gebildet und Themenschwerpunkte, Leitbild und evtl. mögliche Maßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse der Vorbereitungsphase werden den Bürgern in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Nach der Vorbereitungsphase wird endgültig entschieden, ob und welches Verfahren eingeleitet werden soll.

Bei einem umfassenden Verfahren ist zudem die Kombination mit einem Flurneuordnungsverfahren, wie es zurzeit in Simonshofen durchgeführt wird, möglich.

2. Das einfache Verfahren, bei dem nur eine Maßnahme ausgeführt wird d.h. nur eine begrenzte Aufgabenstellung vorliegt und Bodenordnungsmaßnahmen und öffentlich-rechtliche Regelungen durch die ALE nicht erforderlich sind. Beispielhaft wäre hier die Umgestaltung einer Straße oder die Neugestaltung eines Platzes zu nennen. Träger bei

diesem Verfahren ist immer die Kommune. Eine Umlage gemäß Bay. Kommunalabgabengesetz wird - auch fiktiv- vor der Förderung durch das Amt für Ländliche Entwicklung abgezogen.

Bei dem einfachen Verfahren sind ein Finanzierungslimit von 250.000 € sowie eine Bagatellgrenze von 25.000 € festgelegt.

Eine Förderung von Privatmaßnahmen ist bei allen an die Maßnahme angrenzenden Grundstücken möglich. Vorteil dieses Verfahrens ist die kürzere Wartezeit bis zur Umsetzung der Maßnahme.

Bei beiden Verfahren stellt die Gemeinde beim Amt für Ländliche Entwicklung schriftlich einen Antrag auf Durchführung einer Dorferneuerung. Der Antrag ist zu begründen. Dabei ist darzulegen,

- welche Verfahrensart durchgeführt werden soll,
- welche Zielvorstellungen mit der Dorferneuerung verfolgt werden sollen,
- welche Handlungsschwerpunkte vorliegen,
- ob und ggf. welche Gesichtspunkte eine besondere Dringlichkeit für die Dorferneuerung begründen.

Ein Antrag kann mehrere Verfahren umfassen und sollte durch einen Stadtratsbeschluss unterstützt sein. Vorteilhaft wäre eine Antragstellung noch in 2014, da die Beratungen/Taktung zu den Anträgen/ Verfahren bei dem ALE Anfang 2015 vorgesehen sind.

Der Fördersatz der Stadt Lauf a.d.Pegnitz ist abhängig von der Finanzkraft der Stadt, liegt zurzeit bei 39% und ist für ein einfaches und ein umfassendes Verfahren gleich.

Bei den Überlegungen, welche Laufer Ortsteile für eine Dorferneuerungsmaßnahme in Frage kommen könnten, wurde nach den Kriterien Sanierungsbedarf, Gestaltungsbedarf, Innenentwicklung und notwendige Verbesserungen der Verkehrssicherheit, beurteilt.

Bei den Begehungen haben sich besonders in Neunhof, Schönberg und Oedenberg folgende Handlungsschwerpunkte gezeigt:

Handlungsschwerpunkte in Neunhof:

- Verbesserung der Querungssituation an der Hauptstraße (Verkehrsgutachten vorliegend,) durch Kreisverkehr am Knotenpunkt Ochsenkopfstraße (östlicher Ortseingang),
- Fahrbahnverschwenkung in der Ortsmitte (Bereich Weiherstraße),
- Querungshilfe im Bereich der Einmündung „Beerbacher Weg“,
- Schaffung eines durchgehenden Gehweges entlang der Hauptstraße,
- Aufwertung/ Neugestaltung Weiherstraße (Festplatz),
- Förderung von Privatsanierungen.

Eine weitere Maßnahme in Neunhof bietet sich bei dem so genannten „Schäfgarten“ an. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige barocke Gartenanlage, die sich im Besitz der Welser'schen Familienstiftung befindet und sich zurzeit als landwirtschaftlich nur gering genutzte Freifläche darstellt. Nach ersten Gesprächen mit Michael Freiherr von Welser besteht hier evtl. die Möglichkeit der Bebauung einer Teilfläche.

Ein erstes Konzept sieht eine Baufläche im Anschluss an das sog. Gärtnerhaus vor. Hier könnte als eine Maßnahme der Innenentwicklung eine Bebauung in Erbpacht entstehen, die sich mit ihren Baukörpern in die dörfliche Struktur einfügt (rote Schraffur). Die ursprünglich barocke Gartenanlage sollte zumindest in ihren Grundstrukturen wieder sichtbar gemacht werden (Pacht durch Stadt Lauf). Durch ein Wegesystem könnten sechs Flächen entstehen, die weiterhin zum Anbau genutzt werden können. Zudem sollte der Spielplatz, der bislang auf einer Pachtfläche entlang der Straße „Am Welserbach“ verortet ist, auf die restliche Freifläche verlegt werden (Pacht durch Stadt Lauf). Fläche für Spielplatz und Grundstruktur der

barocken Gartenfläche mit Anbauflächen sind grün schraffiert. Auf der bislang als Spielplatz genutzten Fläche entlang der Straße „Am Welserplatz“ könnten weitere Bauplätze (rote Schraffur) entstehen. Der Hangbereich mit den Grabstätten (blaue Schraffur) bleibt unange-tastet.



Die Grundstücke für eine Bebauung können aufgrund stiftungsrechtlicher Festlegungen nur in Erbpacht vergeben werden. Bei der Vergabe der Grundstücke sollte besonders die Nachfrage aus Neunhof abgedeckt werden.

Der Erlös aus der Erbpacht/Pacht geht ins Stiftungsvermögen über und soll in die Renovierung des Schlosses investiert werden.

Hinsichtlich des Areals „Schäfgarten“ handelt es sich um erste Nutzungsideen. Machbarkeiten, Umsetzungsvarianten sowie stiftungsrechtliche Fragen wären weiter zu untersuchen und zu klären und mit dem Stiftungsrat der Welser’schen Familienstiftung sowie dem jeweiligen Gremium (BUS, StR) abzustimmen.

Handlungsschwerpunkte in Schönberg:

- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Marktplatzes,
- Förderung von Privatsanierungen (alle am Marktplatz angrenzenden Grundstücke).

Handlungsschwerpunkte in Oedenberg:

- Umgestaltung der Oedenberger Hauptstraße
- Förderung von Privatsanierungen (alle an der Oedenberger Hauptstraße angrenzenden Grundstücke)

Weitere Ortsteile, in denen bislang keine Dorferneuerung/Flurneuordnung durchgeführt wurde sind

- Weigenhofen,
- Günthersbühl,
- Wetzendorf,
- Dehnberg/Höflas,
- Letten.

Nachdem sich in Neunhof, Schönberg und Oedenberg die Maßnahmen bereits konkretisieren lassen, schlägt die Verwaltung vor, noch 2014 für diese Ortsteile einen entsprechenden Antrag beim Amt für Ländliche Entwicklung hinsichtlich der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm zu stellen. Dabei ist vorerst für Neunhof eine Kombination eines einfachen Verfahrens (Areal „Schäfgarten“) und eines umfassenden Verfahrens zu beantragen, während in Schönberg und Oedenberg zunächst aufgrund der begrenzten Aufgabenstellung das einfache Verfahren anzumelden wäre. Dabei könnte hinsichtlich der Dringlichkeit der Maßnahmen Neunhof die höchste Priorität zugeordnet werden, gefolgt von Schönberg und Oedenberg.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

1. Für den Ortsteil Neunhof wird der Antrag zur Einleitung eines Verfahrens der Dorferneuerung mit hoher Priorität gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Unterlagen beim Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken einzureichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bürger in Neunhof über die Antragstellung zu informieren sowie die Machbarkeiten auf dem Areal „Schäfgarten“ weiter zu untersuchen.

2. Für die Ortsteile Schönberg und Oedenberg wird ebenfalls ein Antrag zur Einleitung eines Verfahrens der Dorferneuerung gestellt.
3. Für die weiteren Ortsteile Weigenhofen, Günthersbühl, Wetzendorf, Dehnberg/Höflas sowie Letten ist zu prüfen, ob langfristig ein Verfahren der Dorferneuerung eingeleitet werden sollte.
4. Für Voruntersuchungen in den Ortsteilen, Gutachten etc. werden für das Haushaltsjahr 2015 50.000 € auf der HhSt. 1.6100.9510 angemeldet. Weitere Kosten entstehen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz zu diesem Zeitpunkt nicht.

Lauf a.d. Pegnitz, 09.09.2014
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz