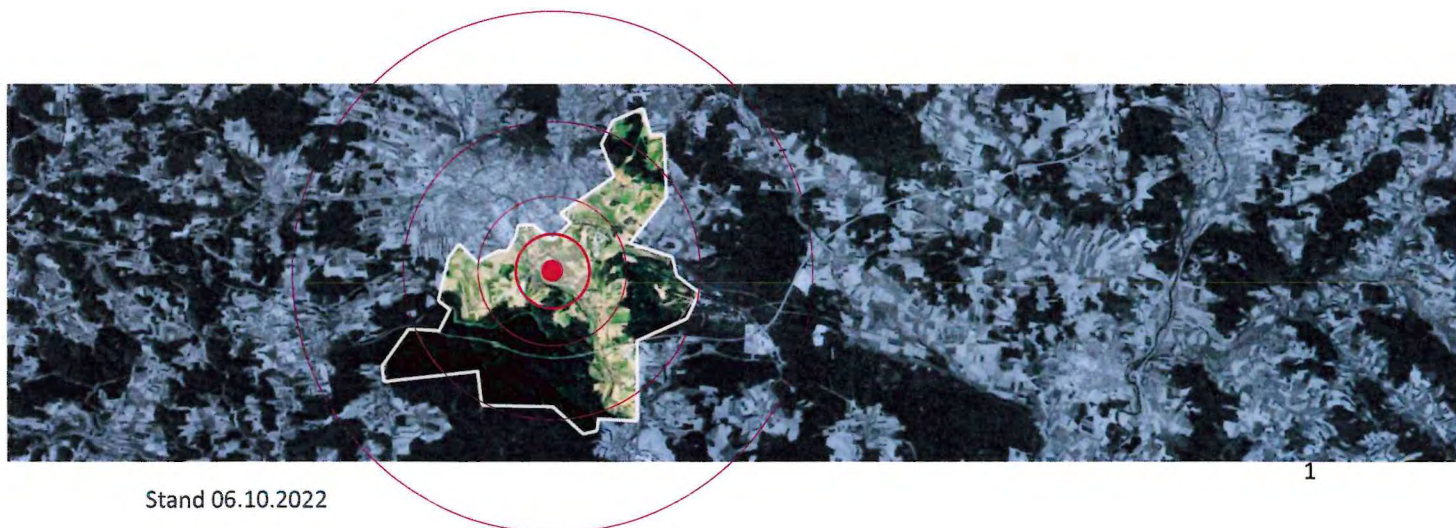


SANIERUNGSSATZUNG „ORTSKERN GEBENBACH“, GEBENBACH

PROF. DR. SILKE WEIDNER
DR. TANJA KORZER



Auftraggeber

Gemeinde Gebenbach
Verwaltungsgemeinschaft Hahnbach
Herbert-Falk-Str. 5
92256 Hahnbach

Ansprechpartner

Peter Dotzler, Bürgermeister
Gemeinde Gebenbach
Luca Schober, Bauamt

Arbeitsgemeinschaft

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Telefon +49 (0)341 97 50 3 76
E-Mail info@um-systems.de
web www.um-systems.de
Silke Weidner
Tanja Korzer

Leipzig, 06. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Einleitung.....	5
1.1 Anlass und Zielsetzung.....	5
1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung	5
Mieter-, Pächter- und Eigentümerbefragung.....	5
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	5
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	6
2 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Lage im Raum	7
2.2 Schwerpunkte der Gebenbacher Siedlungsstruktur und Denkmäler	7
2.3 Bevölkerungsentwicklung	7
2.4 Übergeordnete und kommunale formale Planungsgrundlagen	9
Landesentwicklungsprogramm	9
Regionalplan.....	10
ILE-Kooperationsraum „Obere Vils – Ehenbach“	11
Flächennutzungsplan	12
Bebauungsplanungen.....	13
2.5 Informelle Plangrundlagen.....	14
Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0	14
3 Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Missstände und Zielsetzungen.....	16
3.1 Wohnungsmarkt.....	16
Bodenwertentwicklung.....	16
Haushaltsentwicklung (Nachfrage).....	16
Wohnungsbestand (Angebot)	17
3.2 Gebäudenutzung und Leerstände.....	17
Hofstellen als ortsbildprägende städtebauliche Struktur	17
Gebäudenutzung und Leerstände	19
Ausstattung der Wohngebäude.....	22
Gebäudezustand und Sanierungsbedarf.....	22
Sanierungshemmnisse.....	28
3.3 Verkehr	28
Individualverkehr	28
ÖPNV	28
Radwege	28
Fußwege	29
3.4 Arbeiten und Einkaufen	30
3.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen	32
3.6 Freizeitangebote und Soziale Infrastruktur.....	33
3.7 Vorliegen städtebaulicher Missstände	34

	Substanzschwächen	34
	Funktionsschwächen	35
4	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	37
4.1	Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	37
4.2	Beschluss der Sanierungssatzung	37
4.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	37
4.4	Wahl des Sanierungsverfahrens	37
4.5	Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	38
	Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse	38
	Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit	38
4.6	Sanierungsziele	39
	HF 1: Städtebau, Ortsstruktur und Wohnen	39
	HF 2: Arbeiten, Einkaufen und Beherbergen	39
	HF 3: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen	39
	HF 4: Erreichbarkeit und Mobilitätsinfrastruktur	39
	HF 5: Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote	40
	HF 6: Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung	40
5	Städtebaulicher Rahmenplan	41
5.1	Maßnahmen und Handlungsfelder	41
6	Satzungstext	46

Anlagen

- Flurstücksliste
- Beschluss
- Abwägungstabelle

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Siedlungsstruktur und der Ortscharakter von Gebenbach werden durch landwirtschaftliche Hofstellen bestimmt. Die markante städtebauliche Dichte und Struktur im zentralen Ortsteil entstehen vor allem durch die häufig räumlich direkt aneinandergrenzenden Hofstellengebäude (Haupt- und Nebengebäude).

Das Ortszentrum wird zudem durch den historisch gewachsenen Kirch-, Pfarr- und Rathausbereich geprägt.

Wenngleich nicht auf den ersten Blick erkennbar, zeigt die nähere Betrachtung des erweiterten Dorfkerns von Gebenbach deutlich, dass bei den meisten der ehemaligen und für die Region durchaus stattlichen landwirtschaftlichen Anwesen die ursprüngliche Nutzung im Wesentlichen eingestellt wurde. Umfassende Leerstände (mit teilw. behelfsmäßiger Nutzung als Lager- und Maschinenabstellräume) sind die Folge.

Somit stellen die südlich und nördlich der B14 gelegenen Raum- und Gebäudestrukturen in großen Teilen nur noch eine straßenraumbildende Kulisse dar, in der lediglich die Wohngebäude noch in Nutzung sind.

Um den Ortscharakter von Gebenbach zu erhalten, besteht zur Behebung dieser Leerstände durch Anpassungsmaßnahmen und Umnutzung großer Handlungsbedarf.

Im Juli 2021 hat der Gemeinderat das Innenentwicklungskonzept, welches die Grundlage für ein einfaches Dorferneuerungsverfahren bildet, beschlossen. Ein zentrales Ziel dieses Konzeptes ist die Wiederbelebung der leerstehenden Hofstellengebäude durch neue Nutzungskonzepte, wobei die Aktivierung der Eigentümer eine wesentliche Bedingung bei der Zielumsetzung darstellt.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll Anreize für private Investitionen in Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen schaffen.

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

Mieter-, Pächter- und Eigentümerbefragung

Im September 2021 wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB für den zentralen Ortsteil Gebenbachs durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Befragung der Mieter, Pächter und Eigentümer fand bis Ende November 2021 statt. Im Anschluss daran erfolgte eine Vor-Ort-Aufnahme der städtebaulichen und funktionalen Ausgangssituation.

Die Ergebnisse beider Untersuchungen wurden im März 2022 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange findet im Zeitraum vom 17.05.2022 bis zum 14.06.2022 statt.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet der VU

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Gebenbach gehört zum bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz. Sie ist nur ca. 12 km von den südlich bzw. westlich gelegenen Städten Amberg (kreisfreie Stadt und Sitz des Landratsamtes) und Sulzbach-Rosenberg entfernt. Weiden im Nordosten befindet sich in 28 km Entfernung.

2.2 Schwerpunkte der Gebenbacher Siedlungsstruktur und Denkmäler

Die Siedlungsstruktur und der Ortscharakter von Gebenbach werden wesentlich durch landwirtschaftliche Hofstellen bestimmt. Die markante städtebauliche Dichte und Struktur im zentralen Ortsteil entstehen vor allem durch die häufig räumlich direkt aneinandergrenzenden Hofstellengebäude.

Das Ortszentrum wird zudem durch den historisch gewachsenen Kirch-, Pfarr- und Rathausbereich geprägt.

Zudem benennt die Denkmalliste folgende Baudenkmäler (Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

- Ackerbürgerhaus, Dorfstraße 4
- Pfarrhaus, Hauptstraße 8
- Katholische Pfarrkirche St. Martin, Hauptstraße 10
- Gemeindeturm: Der Nachbau eines Befestigungsturmes wurde bei Versetzung 1968 erneuert, Hauptstraße 10
- Marienkapelle + Kalvariengruppe, am Kalvarienberg

Zudem befindet sich das Untersuchungsgebiet fast komplett im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals (D-3-6437-0069):

- D-3-6437-0069 – Archäologische Befunde des Mittelalters im Ortskern
- D-3-6437-0014 – Archäologische Befunde im Bereich der Pfarrkirche
- D-3-6437-0070 – Archäologische Befunde der verebneten Ortsbefestigung

Bodeneingriffe sind auf das unabweisbare notwendige Mindestmaß zu beschränken. Das Vorhandensein weiterer Bodendenkmäler im Bereich des Vorhabens ist wahrscheinlich. Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Darüber hinaus sind im historischen Ortskern auffällig viele markante Walnussbäume vorhanden, die den Ort prägen. Ebenso gibt es noch zahlreiche historische Obstgärten im Ort, die den dörflichen Charakter stärken.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Gebenbach verzeichnete von 1990 bis 2002 einen Zuwachs von 245 Personen. Im Jahr 2002 wurde ein Bevölkerungshöchststand von 958 Einwohnern gezählt. Dieser hielt sich bis zum Jahr 2006 mit sehr wenigen Schwankungen. In den Folgejahren gab es eine sehr leichte, aber kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung, die ihren Tiefpunkt mit 864 Einwohnern im Jahr 2020 erreicht hat. Zukünftig ist von einem leichten, aber kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg auszugehen, so dass voraussichtlich im Jahr 2033 wieder 900 Einwohner in Gebenbach leben werden (vgl. Abbildung 2).

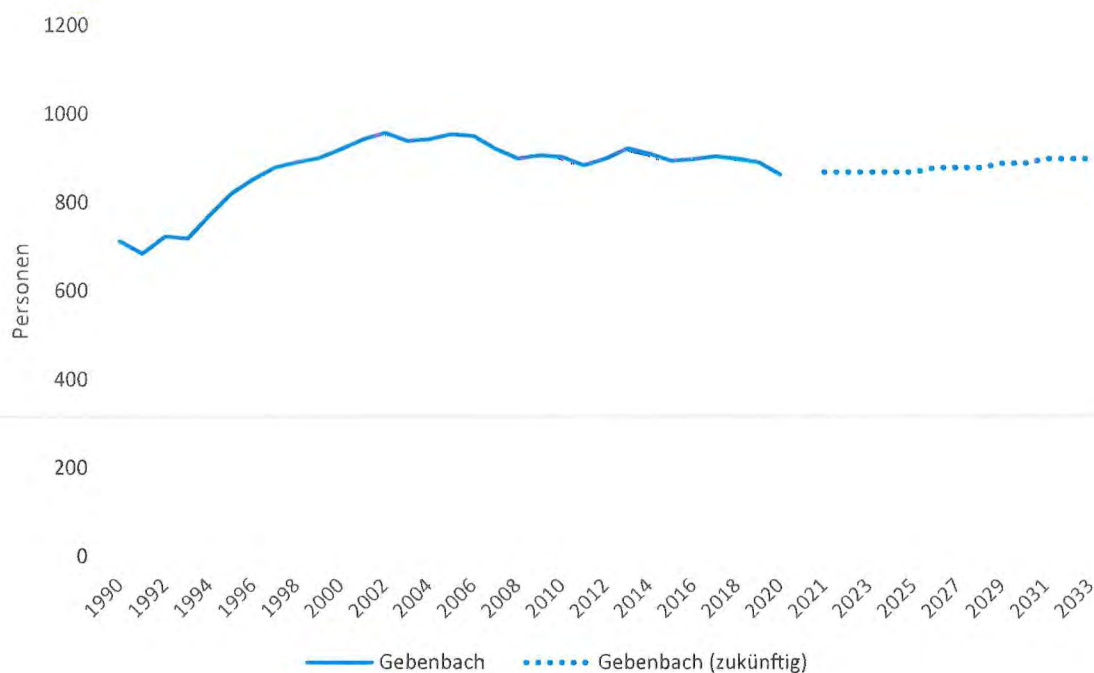


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung / -prognose (Eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Ursache für das Wachstum waren sowohl die i. d. R. positiven Zahlen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (bis 2019) als auch die positiven Wanderungssalden (bis 2017, vgl. Abbildung 3).

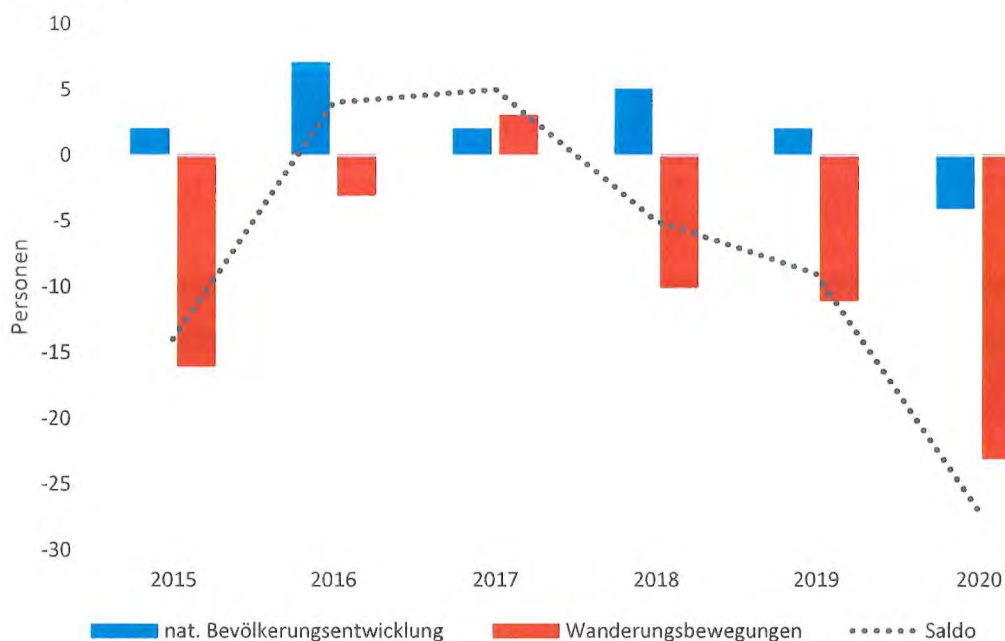


Abbildung 3: Saldo Bevölkerungsentwicklung (Eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Der Altersdurchschnitt steigt kontinuierlich, z. B. auf 42,1 im Jahr 2017 und auf 44,8 im Jahr 2031 (Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S. 8).

Auffällig ist das starke Ansteigen der älteren Personen im Alter von 65 Jahren oder höher. Sichtbar bereits seit 2015 und in den Prognosewerten bis 2033 (vgl. Abbildung 4). Von diesem Trend gehen ebenfalls der Demografie-Spiegel für Bayern und der Vitalitätscheck aus (vgl. Abb. 10, Vitalitätscheck 2019, S. 11 und Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S. 5). Gleichzeitig nahm in den letzten Jahren die Zahl der Personen aus den zwei Altersgruppen der 18- bis 39-Jährigen sowie der 40- bis 64-Jährigen leicht ab.

Die Bevölkerungsvorausberechnung zeigt zudem, dass sich der Anteil der Jugendlichen unter 18 Jahren stabilisiert bzw. einen Anstieg verzeichnet von 16,1 % (2017) auf 18,7 % (2030) (Demographie-Spiegel für Bayern, Gebenbach S.5). Der Anteil der Alterskohorte der 18- bis 65-Jährigen sinkt dagegen von 68 % (2017) auf 58 % (2030) (vgl. Abbildung 4).

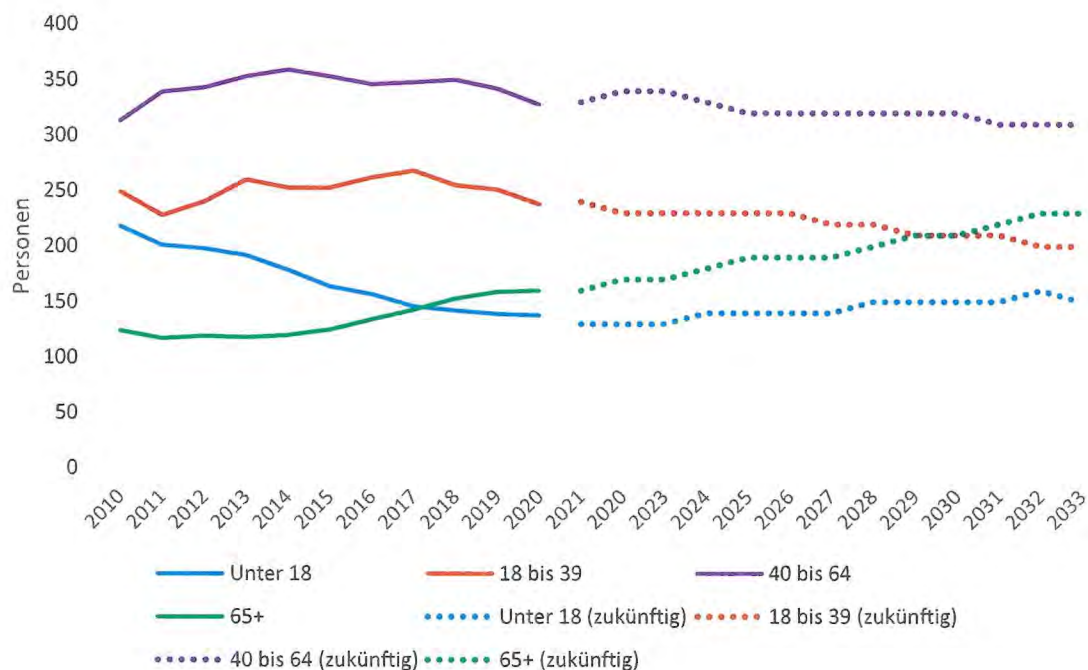


Abbildung 4: Altersstruktur (Eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik)

2.4 Übergeordnete und kommunale formale Planungsgrundlagen

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) von Bayern aus dem Jahr 2013 definiert Gebenbach als allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Teilräume sind nach LEP vorrangig zu entwickeln, bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen (vgl. auch LEP 1.2.6 G und 2.2.4 Z) und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (vgl. LEP 2013, S. 29).

Darüber hinaus soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er:

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (ebd.: S. 29)

Des Weiteren wird der Grundsatz formuliert, dass im „ländlichen Raum [...] eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden“ (ebd.) soll¹.

Regionalplan

Im Regionalplan (REP) für die Region Oberpfalz-Nord wird u. a. für Gebenbach als Teil des Stadt- und Umlandbereiches der beiden Mittelbereiche Amberg und Sulzbach-Rosenberg konstatiert, dass (vgl. REP 2022, S. 3 f. und Abbildung 5):

- ein Mangel an wohnortnahen nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen besteht, woraus ein negatives Pendlersaldo resultiert;
- die Bereitstellung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze und eine entsprechend vorbereitende Bauleitplanung wichtig sind, um die zeitaufwendigen Pendlerwege zu verringern;
- der Einsatz moderner Kommunikationsmittel hierbei genutzt werden soll, um lagebedingte Standortnachteile abzumildern.

Gebenbach befindet sich laut REP im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Abbildung 5). Somit ist die Stärkung wirtschaftsfördernder Infrastrukturen und Vernetzungen zu verfolgen. Weitere Ziele sind zu berücksichtigen:

- B II 2.1: Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.
- B II 2.2: Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden [...].
- B IX 1.3: Die einzelnen Verkehrsträger sollen stärker miteinander vernetzt werden. Auf eine Erhöhung des Anteils des Fußgänger-, Fahrrad und öffentlichen Personennahverkehrs ist dabei hinzuwirken.

Gebenbach bildet zusammen mit der Gemeinde Hahnbach eine Verwaltungsgemeinschaft, wobei der Verwaltungssitz in Hahnbach liegt.

¹ Die Ziele der Landesentwicklungsplanung sind grundsätzlich bei geplanten Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen (vgl. auch LEP 3.2. Z, 8.4.2 G).

Stand: 01.Juni 2022

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

zentrale Mehrfachlorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

 Grenze der Region

☐ Allgemeiner ländlicher Raum

 Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

 Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Maßstab 1 : 500 000

A scale bar labeled 'Kilometer' with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25.

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
Bearbeitung: Technisches Büro, Sg.24, Regierung der Oberpfalz

ILE-Kooperationsraum „Obere Vils – Ehenbach“

11

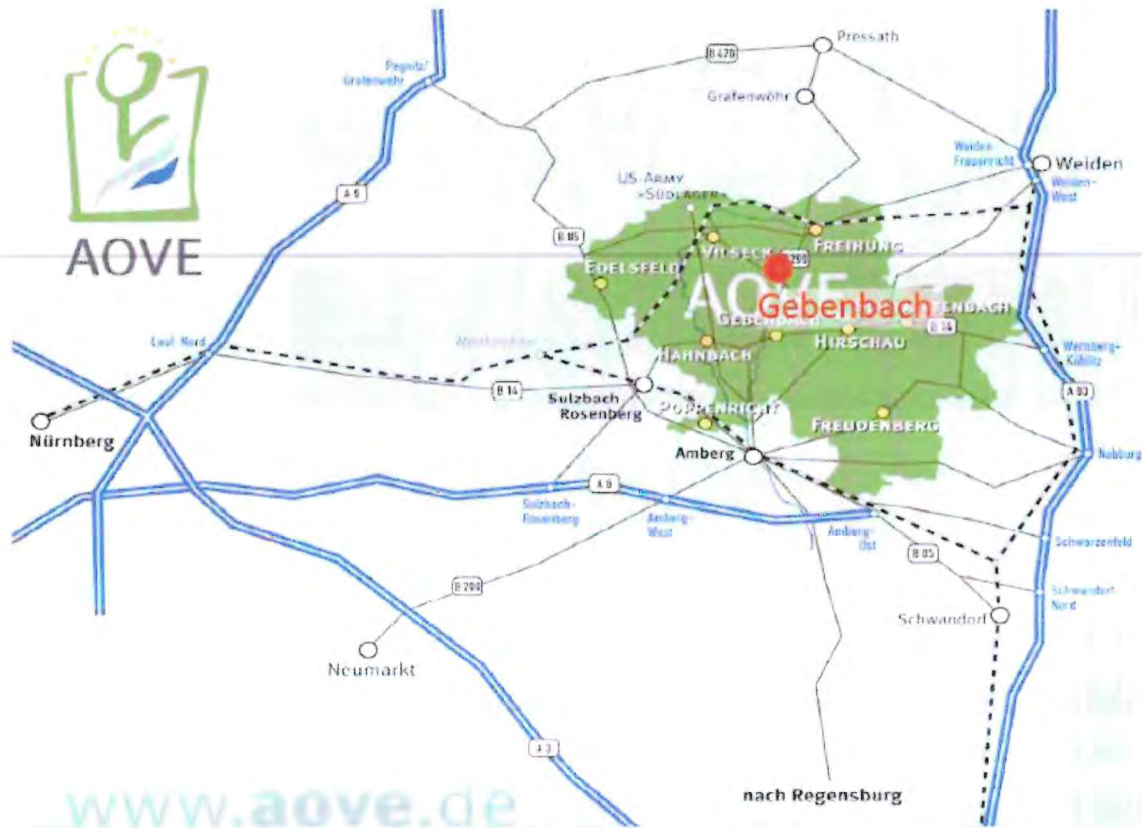


Abbildung 6: ILE-Kooperationsraum der AOVE (vgl. ILEK 2013, S. 5)

Mit dem ILEK wurden fünf Handlungsfelder definiert und mit konkreten Zielen und Maßnahmen unteretzt. Für das Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0 ergeben sich daraus u. a. folgende Schnittmengen:

- Handlungsfeld Wirtschaft, Landwirtschaft & regenerative Energien
- Handlungsfeld Natur, Kultur & Tourismus
- Handlungsfeld Demografische Entwicklung/Soziales
- Handlungsfeld Ländliche Entwicklung, Siedlung und Städtebau
- Handlungsfeld Interkommunale Zusammenarbeit
- Leben & Wohnen - heute für morgen (Neue Wohnformen)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den zentralen Ortsteil 14 ha Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ca. 3 ha Mischgebiet gem. § 6 aus. Funktional werden somit Entwicklungsschwerpunkte für die Bereiche gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft und Wohnen gesetzt (vgl. Abbildung 7).

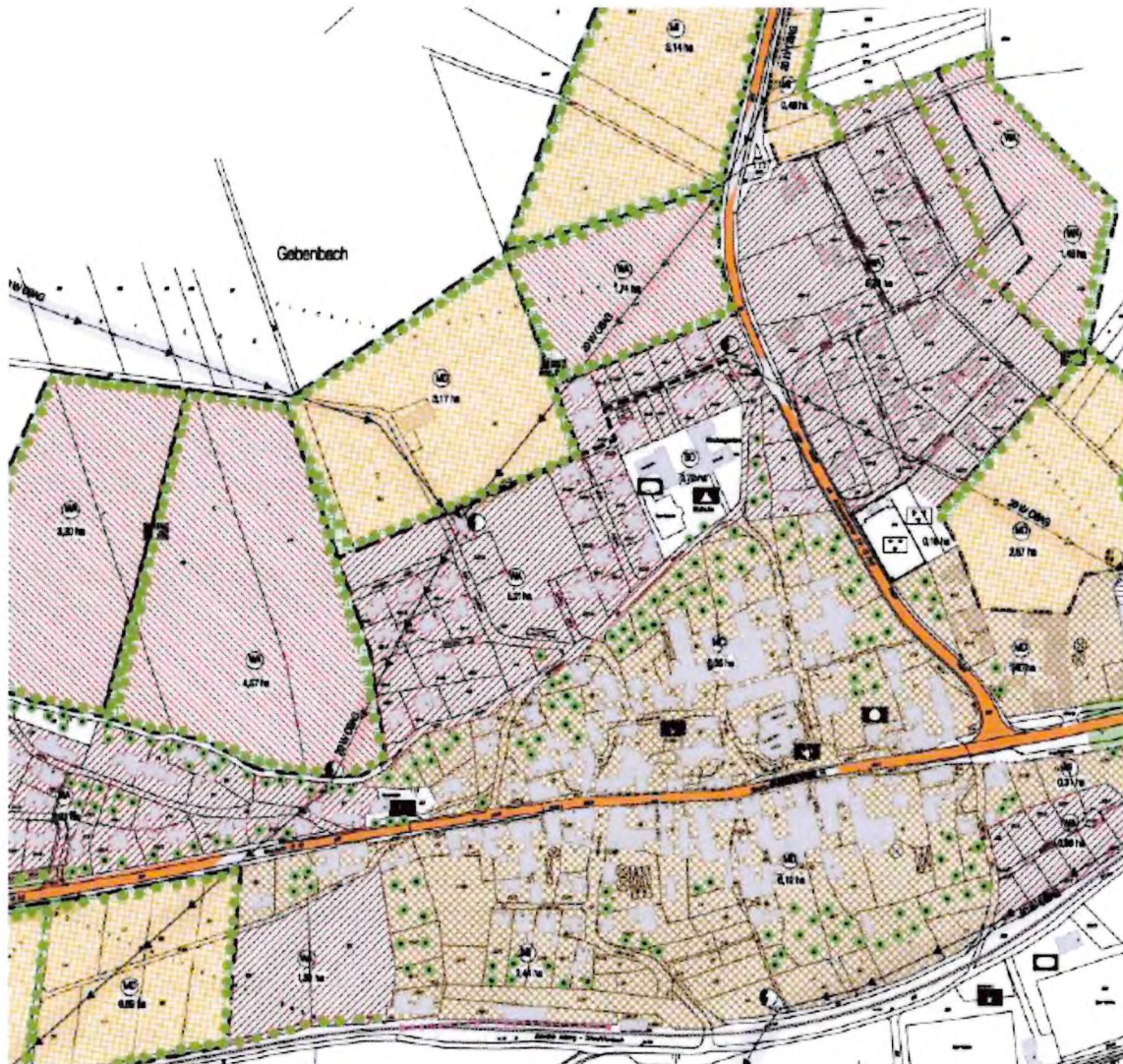


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebenbach

Bebauungsplanungen

In der Gemeinde Gebenbach liegen Bebauungspläne für die allgemeinen Wohngebiete, Teile des Mischgebietes im Süden, das Sondergebiet bei der Schule und das Gewerbegebiet West vor (vgl. auch Homepage der Gemeinde). Für den Altort liegt kein Bebauungsplan vor (vgl. städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 17).

Aufgrund der Planungserfordernisse für den Baubestand im zentralen Ortsteil und eines komplexen planungsrechtlichen Steuerungsbedarfes ist die Aufstellung eines B-Planes im Bereich der historischen Hofstellen, flankierend zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (gemäß § 142 BauGB, vereinfachtes Sanierungsverfahren), zu empfehlen. Hintergrund dafür ist die Erhaltung der ortsbildprägenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur (vgl. Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2021, S. 15).

2.5 Informelle Plangrundlagen

Innenentwicklungskonzept Gebenbach 2.0

Mit der Zukunftsvision „NEUE MISCHUNG IM STADL“ sollten in den nächsten Jahren in enger Kooperation zwischen Eigentümern, Gemeindeverwaltung und dem Amt für Ländliche Entwicklung der Oberpfalz sowie in Rückkopplung mit der AOVE u. a. die Synergien und Möglichkeiten der Umnutzung leerstehender Hofstellen erschlossen werden.

So wurde z. B. im Zuge der Corona-Pandemie deutlich, dass das Arbeiten von zu Hause eine sinnvolle Ergänzung zum Pendeln sein kann. Durch die fortschreitende Mobilitätswende werden sich alternative Mobilitätsangebote etablieren oder es entstehen durch die Weiterentwicklung urbaner Produktionsweisen neue Wirtschaftsbereiche. Diese und andere Herausforderungen gilt es für eine lebendige Ortsmitte Gebenbach in den nächsten Jahren in Angriff zu nehmen.

Übergeordnete Zielstellung

Gebenbach steht wie viele ländliche Gemeinden vor einem grundlegenden und komplexen Strukturwandel. Dieser schließt die zukünftige wirtschaftliche, demografische und damit auch soziokulturelle Entwicklung der Gemeinde ein.

Die Analyse der gegebenen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Herausforderungen verweisen dabei auf zukünftige Entwicklungsschwerpunkte, die sich in den folgenden Zielstellungen/Handlungsfeldern widerspiegeln:

- Erhaltung und Fortschreibung der typischen Ortsstruktur
- Anpassung des Wohnungsangebotes
- Neupositionierung im wirtschaftlichen Strukturwandel (inkl. Nahversorgung, Handwerk, Gastronomie und Beherbergung)
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen nach innen und nach außen
- Verbesserung der Erreichbarkeit und der Mobilitätsinfrastruktur
- Stärkung und Pflege der Gemeinschaft (inkl. sozialer/kultureller Angebote) sowie der dazugehörigen Infrastruktur
- Verstetigung und Ausbau einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung

Aus diesen Zielstellungen und Handlungserfordernissen leiten sich für die räumliche Entwicklung verschiedene „Leitplanken“ ab, in deren Mittelpunkt der städtebauliche Strukturwandel, die Gestaltung von Freiraum und Landschaft in Abgrenzung zum Siedlungsraum und die Konzentration der sozialen, kulturellen und Versorgungsinfrastruktur auf den Dorfkern stehen.

Damit knüpft das Innenentwicklungskonzept an die Zielstellungen des ILEK Obere Vils- Ehenbach (AOVE), vor allem im Handlungsfeld „Leben & Wohnen - heute für morgen“ an und konkretisiert diese.

Räumliches Leitbild

Eine Konkretisierung der formulierten „Leitplanken“ wird im Folgenden an ausgewählten strategischen Entwicklungsschwerpunkten verdeutlicht teilw. verortet (vgl. Abbildung 8).

Der südwestliche Entwicklungsschwerpunkt „Enge Nachbarschaften“ ist durch dichte Hofstellenbebauungen und damit enge Nachbarschaften gekennzeichnet, die durch die Bahnhofstraße zusätzlich von unten erschlossen werden können. Somit eröffnen sich vor allem gewerbliche und öffentliche Nutzungsoptionen (z. B. Kulturscheune).

Der nördliche Entwicklungsschwerpunkt „Im dichten Zentrum“ ist ebenfalls durch eine hohe städtebauliche Dichte gekennzeichnet. Die Kirche mit dem Gemeindehaus und dem Pfarrhof, der Gasthof Blaue Traube sowie die im Norden anschließende Schule und der Kindergarten bilden das soziokulturelle Zentrum Gebenbachs. Eine Erweiterung des Angebotes im Bereich der Kinderbetreuung kann hier neue Impulse setzen. Räumlich und funktional eng damit verknüpft ist der Entwicklungsschwerpunkt des Pfarrhofes, dem eine große Bedeutung bei einer zukunftsfähigen Gestaltung einer lebendigen Ortsmitte zukommt.

Im südöstlichen Entwicklungsbereich „Freie Sicht nach Süden“ prägen u. a. leerstehende teilw. sehr großformatige Hofstellengebäude die Gebietscharakteristik, die sich in einen unverbauten Freiraum Richtung Süden öffnen. Die Entwicklung z. B. innovativer Wohnformen kann auf diese Potenziale aufbauen.

Mit Blick auf die Energiewende und einem wachsenden Handlungsdruck hinsichtlich der Nutzung und Erzeugung nachhaltiger Energien verweist der Entwicklungsschwerpunkt Energienetzwerk und Energiespeicher auf mögliche Handlungsoptionen.

In Bezug auf die Grünstruktur ist eine allgemeine Verbesserung der Wegeanbindung an die Umgebung vorgesehen (Entwicklungsschwerpunkt Grünraumvernetzung). Vor allem in Richtung Mausberg und als Verbindung zu den benachbarten Orten und Waldgebieten ist ein Ausbau der Fuß- und Radwege von großer überörtlicher Bedeutung. Weiterhin ist an eine Wiederbelebung der historisch bedeutsamen Wegebeziehungen im Ort, insbesondere der alten Kirch- und Schulwege gedacht.

Zusätzlich sind der Erhalt und die Unterstützung der zentralen Nahversorger in der Gemeinde von großer struktureller Bedeutung. Diese lokalen Unternehmen und Institutionen haben im Ort eine große Strahlkraft und tragen entscheidend zum Ortscharakter bei.

Die Konzentration der Nutzung an diesen spezifischen Orten macht jedoch auch die Entwicklung eines Stellplatzkonzeptes erforderlich, da gerade zu den Stoßzeiten wichtige Verkehrsadern teilweise zugestellt werden. Aus diesem Grund sieht das der Entwicklungsschwerpunkt „ruhender Verkehr“ die Einrichtung von zusätzlichen Parkplätzen, vor allem im Bereich Pfarrhof und südlich der Schule vor.



Abbildung 8: Räumliches Leitbild (IuM|S| STADTSTRATEGIEN)

3 Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Missstände und Zielsetzungen

3.1 Wohnungsmarkt

Bodenwertentwicklung

Abweichend zu den im VC prognostizierten geringen Bedarf und den sehr moderaten Bodenrichtwerten zwischen 12,00 und 75,00 EUR/m² Bauland je nach Lage (Hauptort, Ortsteil oder Weiler, vgl. Vitalitätscheck 2019, S. 13) zeichnet sich aktuell neuer Handlungsbedarf, aufgrund bestehender Anfragen nach Baugrundstücken, ab.

Im Untersuchungsgebiet ist zu erkennen, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren gestiegen sind. Von 60€/m² im Jahr 2010 auf 75€/m² im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 9).

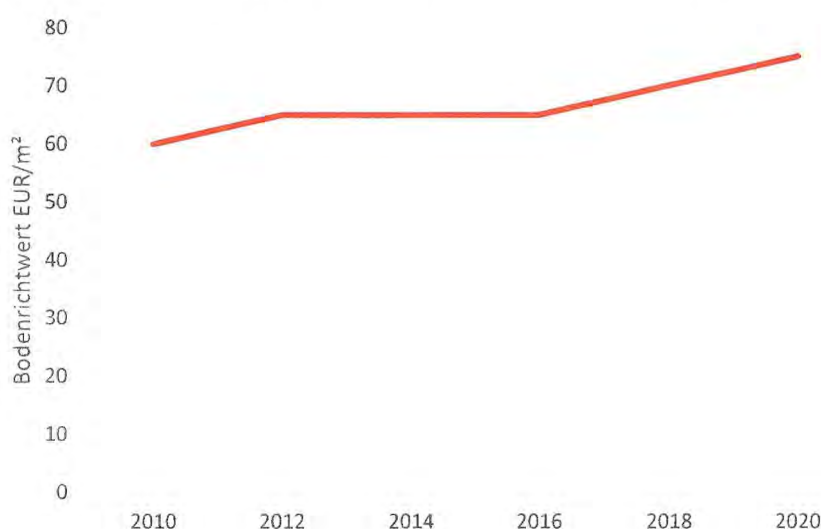


Abbildung 9: Bodenrichtwertentwicklung Gebenbach (Landkreis Amberg-Weizbach, Eigene Darstellung)

Haushaltsentwicklung (Nachfrage)

Auf Basis der Volkszählung 1987 und des Mikrozensus 2011 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gebenbach von 2,92 (1987) auf 2,6 (2011) reduziert (2008 lag im Vergleich dazu die HH-Größe in Gesamtbayern bei 2,10 Personen; vgl. Sozialraumanalyse Amberg-Weizbach 2010, S. 81). In immer mehr Haushalten leben somit immer weniger Menschen. Dies spiegelt auch die Zunahme von Einpersonenhaushalten von 1987 (57 Einpersonenhaushalten) bis 2011 (97 Einpersonenhaushalten) um 70,2 % (!) wider. Diese Haushalte sind vor allem Nachfrager von 1- bis 2-Raumwohnungen.

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in Gebenbach mit ca. 44,4 m² vergleichsweise niedrig (Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Amberg = 49 m²). Im Zuge der fortschreitenden Versingelung, die durch den demografischen Wandel weiter verstärkt wird, ist zukünftig von einem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf auszugehen. Dieser sollte in die Innenentwicklung gelenkt werden. Zudem gilt es, neue, innovative Angebote in Richtung kleinerer Wohneinheiten, bevorzugt als Mietmodell, zu entwickeln.

Wohnungsbestand (Angebot)

Neben dem Wohnungsangebot in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich ca. 10,6 % der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Im Vergleich dazu liegt der Anteil im Landkreis Amberg-Weizbach bei 21,8 % der Wohnungen. (vgl. Sozialraumanalyse für den LK Amberg-Weizbach 2010, S. 79 ff.). Aufgrund des demografischen Wandels ist von einer steigenden Nachfrage, vor allem auch für barrierearme Wohnungen, auszugehen.

Bei der Betrachtung, der Wohnungsgrößen ist auffällig, dass die Wohnungen mehrheitlich eine Fläche von mehr als 90m² aufweisen (vgl. Abbildung 10). Die Wohnungen haben in der Regel drei oder mehr Zimmer (vgl. Abbildung 11).

■ 30 m² - 70 m² ■ 70 m² - 90 m² ■ > 90 m²

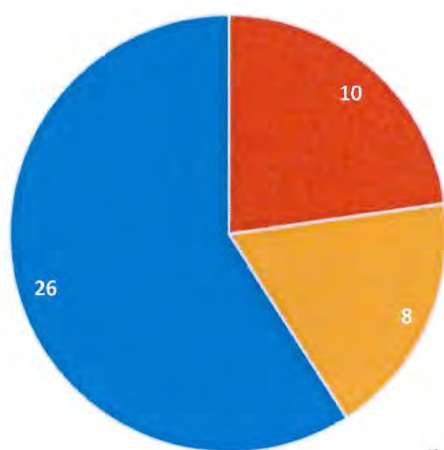


Abbildung 10: Wohnungsgrößen in Gebenbach (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

■ 1-2 Zimmer ■ 3-4 Zimmer ■ 5+ Zimmer

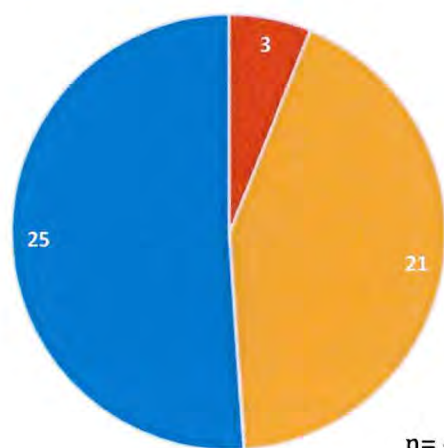


Abbildung 11: Zimmeranzahl der Wohnungen in Gebenbach (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

Handlungserfordernis: Mit Blick auf die Diversifizierung des Wohnungsangebotes besteht vor allem Handlungsbedarf bei der Anpassung von Grundrissen. Dabei spielt die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen eine wichtige Rolle.

3.2 Gebäudenutzung und Leerstände

Hofstellen als ortsbildprägende städtebauliche Struktur

Als Ackerbürgerdorf ist Gebenbach siedlungsstrukturell und bautypologisch durch eng aneinander stehende Dreiseithöfe (Hofstellen) mit grenzständigen Bebauungen geprägt (vgl. Abbildung 12). In der Regel steht das Wohnhaus direkt an der Straße (giebelständig), wohingegen die Wirtschaftsgebäude wie Scheune, Lagerhaus etc. in Nord-Süd- sowie Ost-West-Ausrichtung den Hof begrenzen.

Diese Siedlungsstruktur stellt in der vorhandenen Dichte und Kompaktheit im Regierungsbezirk Oberpfalz ein Alleinstellungsmerkmal dar. Dementsprechend kommt deren Erhaltung eine besondere Priorität zu.

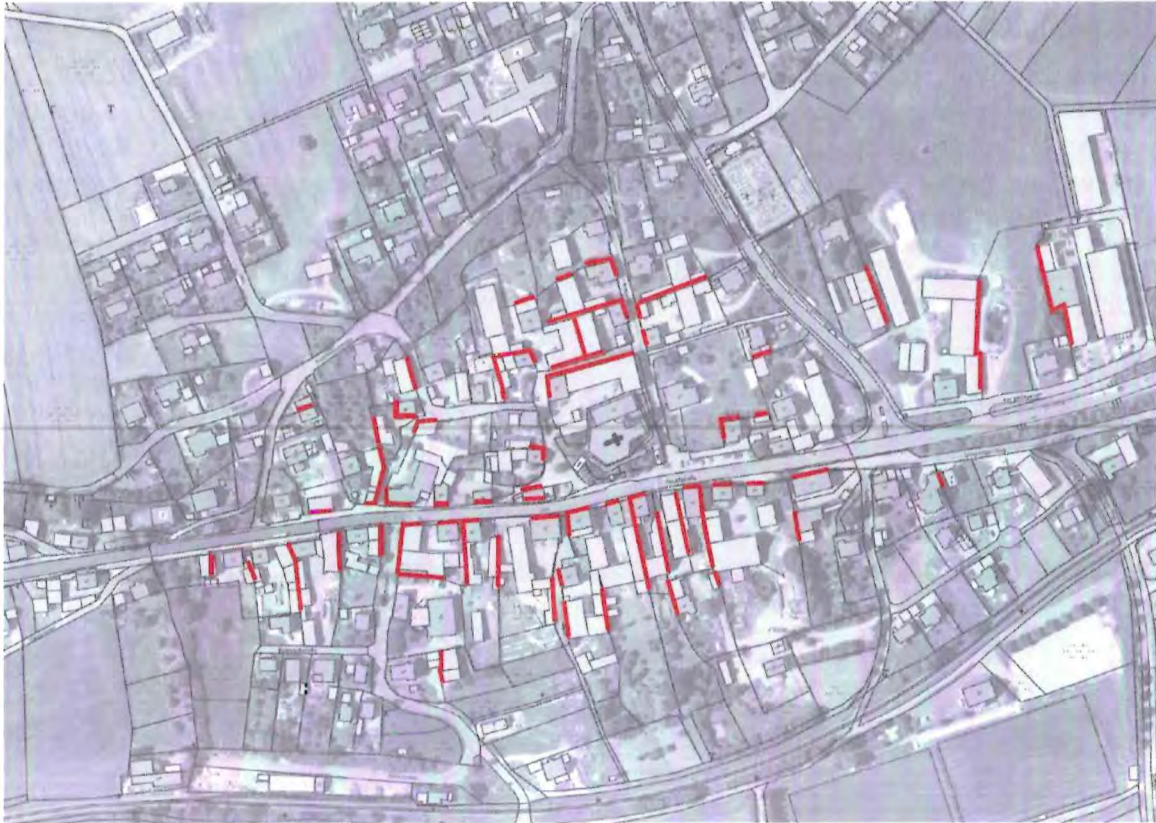


Abbildung 12: Grenzständigkeit der Bebauung in Gebenbach (Städtebauliche Grobanalyse 2017, S. 16)

Die Vor-Ort-Analyse und die Befragung zeigen, dass der Haupthandlungsdruck auf den zentral gelegenen ca. 35 Hofstellen mit spezifischen Rahmenbedingungen liegt (vgl. Abbildung 13):

- Traufständige Wohngebäude entlang der Straße befinden sich i. d. R. in Nutzung. Die Grundrissstrukturen bedürfen der Anpassung an demografische Herausforderungen und Klimaschutzbelange.
- Die leerstehenden Scheunen und Wirtschaftsgebäude stehen i. d. R. eng „Rücken an Rücken“ an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (mittlere Gebäudetiefen). Im rechten Winkel anschließende Gebäudeteile bilden einen südlichen Hofabschluss. Diese Struktur hat einen entscheidenden ortsbildprägenden Charakter und ist zu sichern.
- Die Gebäudetiefen der Nebengebäude sind für eine mögliche Um-/Nachnutzung eine besondere Herausforderung (z. B. hinsichtlich Belichtung, Erschließung o. Ä.). Es werden teilw. Gebäudevolumen von 6.000–7.000 m³ erreicht.

Der überwiegende Teil der Hofstellen befindet sich im Eigentum der Bewohner.

Die betreffenden Hofstellen umfassen insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 58.000 m².



Abbildung 13 Abbildung 13: Hofstellen im zentralen Ortsteil Gebenbach

Handlungserfordernis: Das Ortsbild und der städtebauliche Charakter Gebenbachs wird maßgeblich durch die Hofstellen im Ortszentrum bestimmt. Vor allem die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude erfordert eine grundlegende Änderung der Nutzungsstruktur und damit die Anpassung der baulichen Hülle an die damit verbundenen veränderten Bedarfe, z. B. an Belichtung, Erschließung, Brandschutz.

Gebäudenutzung und Leerstände²

Durch die Vor-Ort-Begehung und die Eigentümerbefragung konnten verschiedene Nutzungen und Leerstände in den Gebäuden ermittelt werden.

Die Vor-Ort-Begehung ergab, dass die Erdgeschossnutzung, der Gebäude im Untersuchungsgebiet, hauptsächlich von Wohnen, Scheunen- und Garagennutzungen bestimmt wird. Andere Nutzungen wie Lager, Einzelhandel, Werkstatt etc. sind nur vereinzelt vorzufinden (vgl. Abbildung 14).

² Neben Gebäudeleerständen verfügt Gebenbach laut Vitalitätscheck (VC) im gesamten Ortsgebiet über 50 Baulücken in einer Größenordnung von ca. 90.000 m² sowie über 25 geringfügig bebaute Grundstücke im Umfang von ca. 48.000 m².

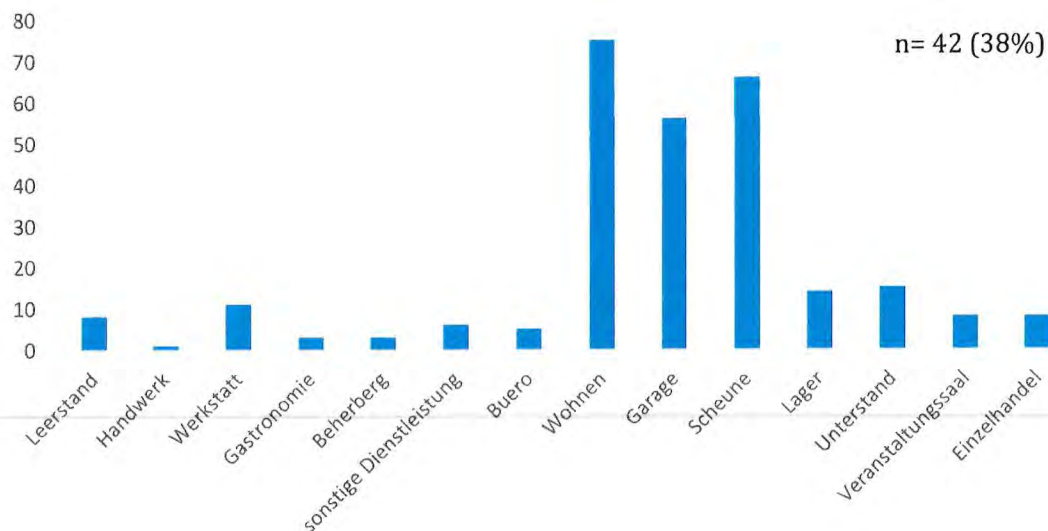


Abbildung 14: Nutzungen im EG (Ergebnisse Vor-Ort-Begehung, Eigene Darstellung)

Im Obergeschoss ist Wohnen ebenfalls die dominierende Nutzung. Jedoch reduziert sich die Scheunnutzung um knapp die Hälfte und die Garagennutzung ist nur noch in ausgewählten Objekten zu finden (vgl. Abbildung 15).

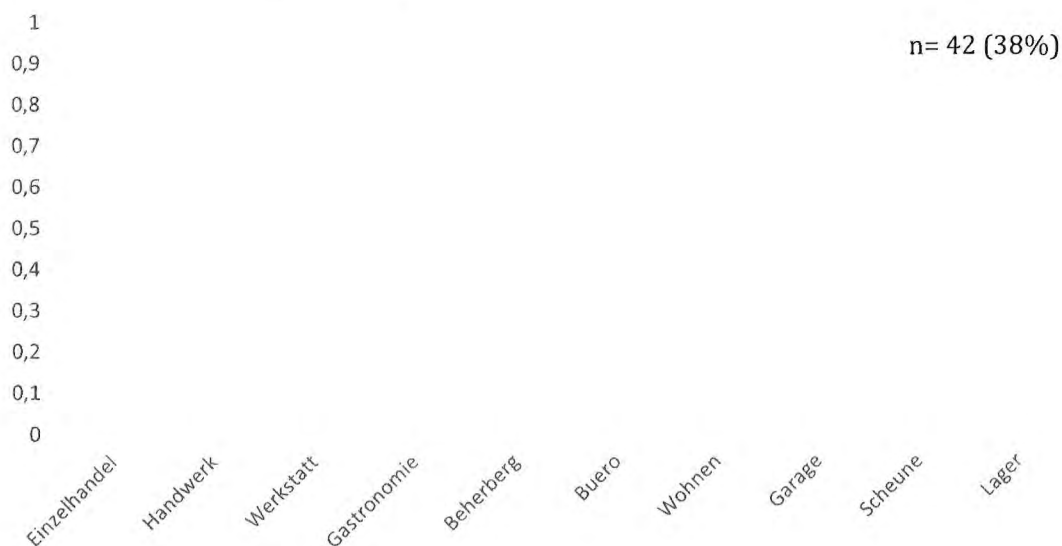
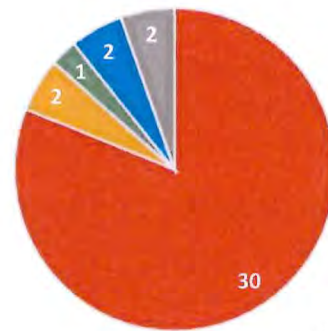
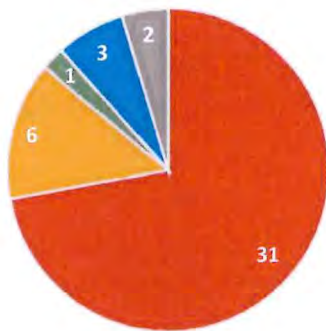


Abbildung 15: Nutzungen im OG (Ergebnisse Vor-Ort-Begehung Eigene Darstellung)

Ein ähnliches Bild zeigen die Ergebnisse der Eigentümerbefragung (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 17). Diese lässt zusätzlich noch eine genauere Aufschlüsselung in Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu. In den Wohngebäuden ist im gesamten Gebäude, Wohnen die dominierende Nutzung. Die Wirtschaftsgebäude dienen überwiegend zur Landwirtschaftlichen Nutzung oder als Garage.

■ Wohnen ■ Büro ■ Handwerk ■ Garage ■ Leerstand

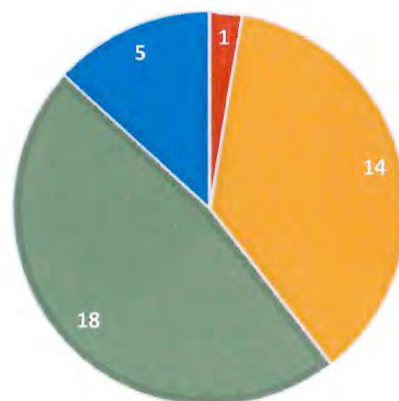
■ Wohnen ■ Büro ■ Dienstleistung ■ Garage ■ Leerstand



n= 42 (38%)

Abbildung 16: Nutzungen (in Wohngebäuden) im EG (links) und OG (rechts) (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

■ Handwerk ■ Landwirtschaftliche Nutzung ■ Garage ■ Leerstand



n= 42 (38%)

Abbildung 17: Nutzungen in Wirtschaftsgebäuden (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

Es wird deutlich, dass einerseits Leerstände in Wohngebäuden als auch in Wirtschaftsgebäuden vorhanden sind. Dabei besteht der Großteil der Leerstände bzw. Teilleerstände seit längerer Zeit (über 24 Monate).

Für weitere Nebengebäude, welche zum großen Teil und mangels anderer sinnvoller Nutzung lediglich für unspezifische Lagerzwecke genutzt werden, liegen die ermittelten und durchaus verfügbaren (leerstehenden) Flächen um ein Vielfaches höher.

Handlungserfordernis: In Bezug auf die Leerstände wird deutlich, dass vor allem in den Wirtschafts- bzw. Nebengebäuden Leerstände vorzufinden sind. Bezieht man die Teilleerstände und die unspezifischen Nutzungen zeigt sich der umfassende Bedarf an zukunftsfähigen Lösungen.

Ausstattung der Wohngebäude

Die Ausstattung der Wohngebäude ist mit gut zu bewerten, es ist überwiegend eine Zentralheizung sowie ein WC mit Bad vorhanden. Außerdem besitzen die Grundstücke überwiegend eine Terrasse und/oder einen Balkon. Eine nutzbare Frei-/Grünfläche befindet sich ebenfalls auf den meisten Grundstücken.

Gebäudezustand und Sanierungsbedarf

Der Gebäudezustand der Wohngebäude ist grundsätzlich als gut einzuschätzen, da ein Großteil der Gebäude mindestens teilsaniert ist (vgl. Abbildung 18). Im Vergleich zu den Wohngebäuden herrscht bei den Wirtschaftsgebäuden ein größerer Handlungs-/Sanierungsbedarf (vgl. Abbildung 18). Zwar sind ca. ein Viertel der Wirtschaftsgebäude teilsaniert, allerdings sind über die Hälfte in einem unsanierten Zustand.

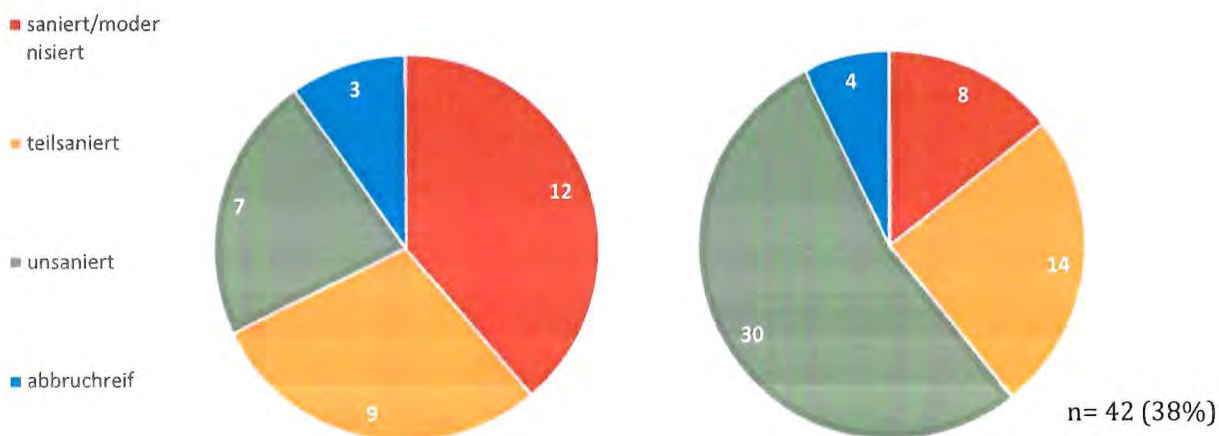


Abbildung 18: Zustand der Wohngebäude (links) und Wirtschaftsgebäude (rechts) (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

Somit machte die Eigentümerbefragung deutlich, dass Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, hauptsächlich an den Wohnhäusern durchgeführt wurden (vgl. Abbildung 19). Der Schwerpunkt lag vor allem auf dem Austausch der Fenster und der Heizungsanlage. Die Wärmedämmung von Fassaden war selten Bestandteil von Sanierungsmaßnahmen. Wirtschaftsgebäude standen demgegenüber eher selten im Fokus von Sanierungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 19).

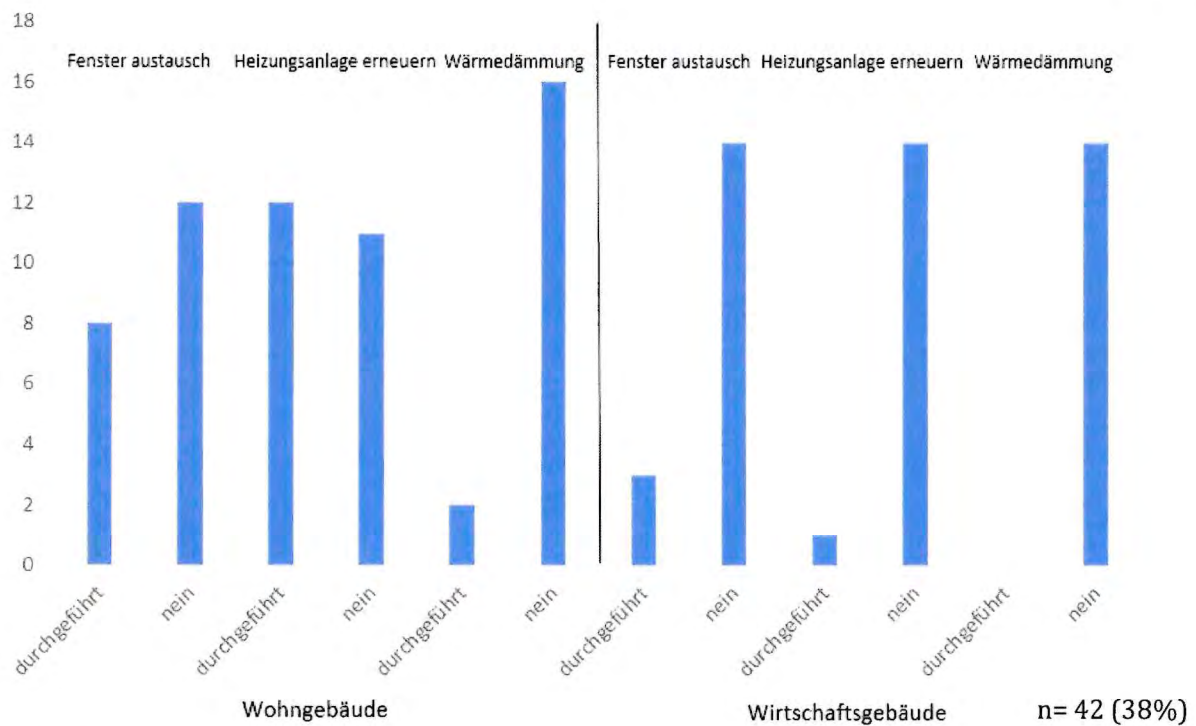


Abbildung 19: Sanierungsmaßnahmen in den letzten 5 Jahren (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

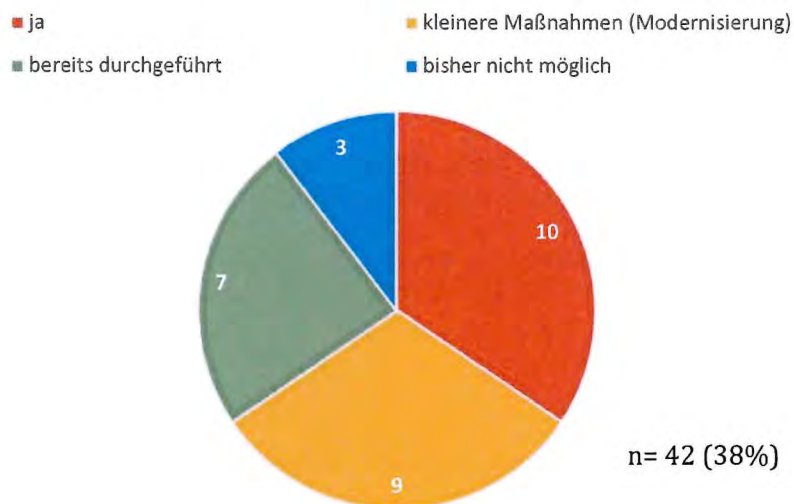


Abbildung 20: Sanierungsbedarf (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

Dementsprechend besteht ein mittlerer bis ein hoher Sanierungsbedarf (vgl. Abbildung 20).

Handlungserfordernis: Es wird deutlich, dass bezüglich der Gebäude in Gebenbach ein hoher Sanierungsbedarf besteht. Der Sanierungsdruck auf die Wirtschaftsgebäude ist noch deutlich höher als der auf die Wohngebäude.

Die Befragung zeigte, dass vor allem bei Wohngebäuden aber auch bei Wirtschaftsgebäuden Sanierungsmaßnahmen geplant sind (vgl. Abbildung 21).

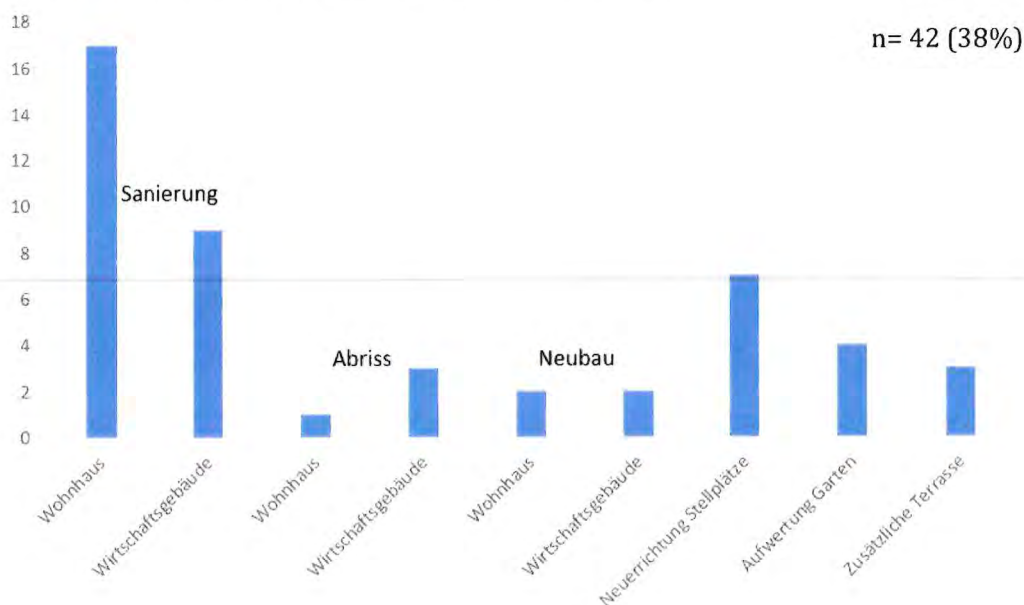


Abbildung 21: Geplante Maßnahmen (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

Es ist festzustellen, dass die Bereitschaft für den notwendigen Gebäudeunterhalt mit zunehmendem Leerstand abnimmt und so in ausgewählten Fällen bereits ein Sanierungsstau deutlich wird. Allerdings besteht seitens der Eigentümer eine grundsätzliche Bereitschaft zur Sanierung der Gebäude.

Der bestehende Sanierungsbedarf, auf spezielle Maßnahmen bezogen, wurde sowohl im Zuge einer Begehung als auch durch die Befragung der Eigentümer ermittelt.

So stehen bei den Wohngebäuden die Schönheitsreparaturen an erste Stelle, gefolgt von Erneuerung/Überarbeitung der Fassade und Erneuerung der Sanitäranlagen (vgl. Abbildung 22).

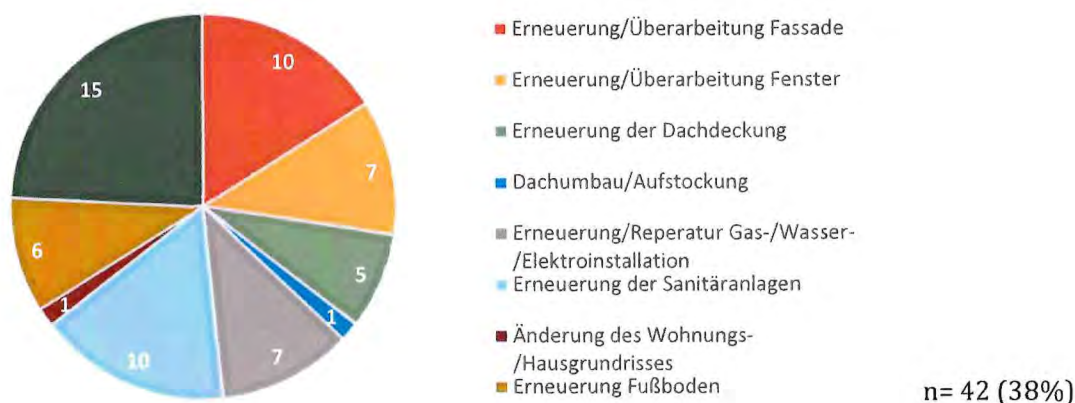


Abbildung 22: Maßnahmen an Wohngebäuden (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)

Bei den Wirtschaftsgebäuden ist am häufigsten die Erneuerung/Überarbeitung der Fassade geplant, gefolgt von der Erneuerung der Dachdeckung und den Schönheitsreparaturen an dritter Stelle (vgl. Abbildung 23).

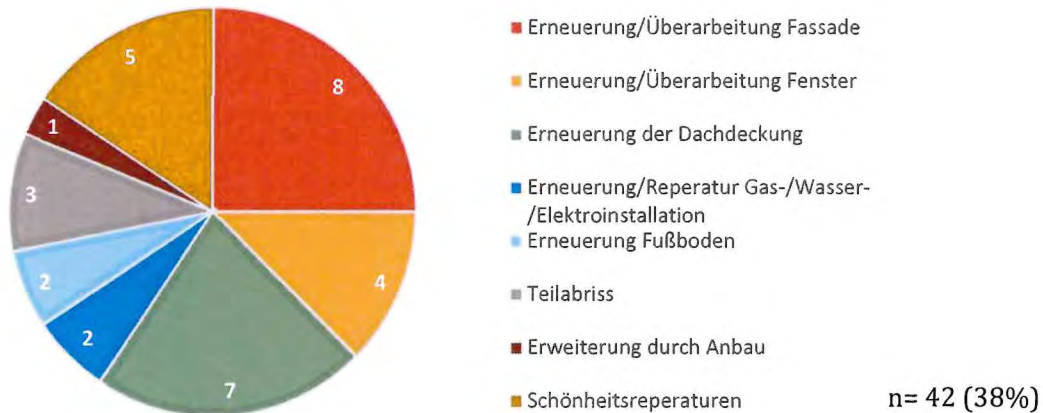


Abbildung 23: Maßnahmen an Wirtschaftsgebäuden (Ergebnisse Eigentümerbefragung, Eigene Darstellung)



Abbildung 24: Wohn- und Wirtschaftsgebäude an der Hauptstraße, Gebenbach (Foto: Iu| m| s| STADTSTRATEGIEN)

Die Vor-Ort-Analyse zeigte, dass der höchste Sanierungsbedarf bei den Fassaden mit Bezug zu den Anforderungen einer klimaeffizienten Bauweise liegt.

Die Fassaden bestehen hauptsächlich aus Putz und teilweise aus Holz. Andere Materialien werden bei den Fassaden nur vereinzelt verwendet (vgl. Abbildung 25).

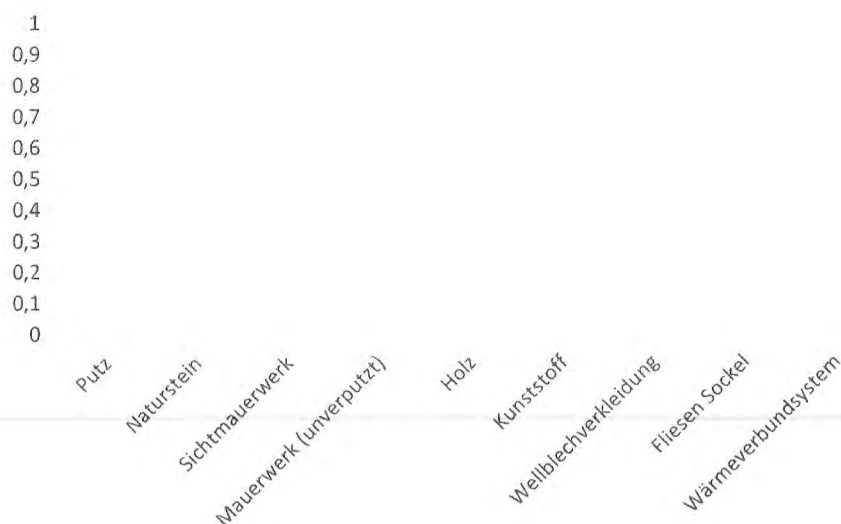


Abbildung 25: Fassade: Materialien (Vor-Ort-Begehung, Eigene Darstellung)

Die Einschätzung des Sanierungsbedarfs der Dächer erfolgte unter dem Aspekt der letzten Neueindeckung. Dabei fällt auf, dass ein Großteil der Dächer in den letzten 15 Jahren neu gedeckt wurde (vgl. Abbildung 26). In Bezug auf die Wohngebäude deckt sich dieses Erkenntnis, da dort nur ein geringer Anteil der Befragten angegeben hatte, dass sie eine Erneuerung der Dachdeckung benötigen. Auf die Wirtschaftsgebäude bezogen wird bei der Befragung, im Gegensatz zu der Vor-Ort-Begehung deutlich, dass auch bei den Dachneueindeckungen Handlungsbedarf herrscht. Immerhin gab fast ein Viertel der Befragten an, dass darin eine geplante notwendige Maßnahme besteht.

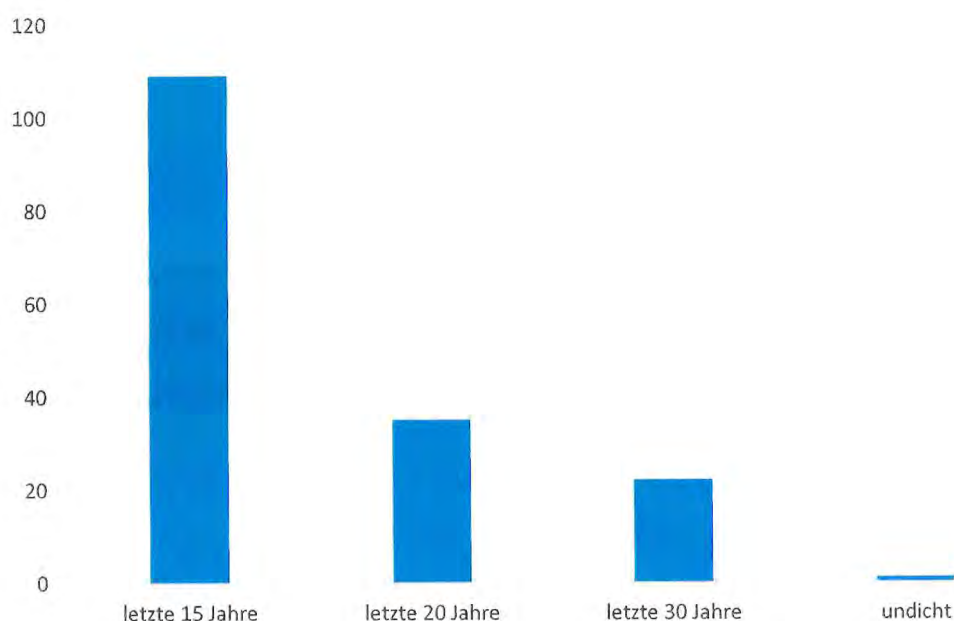


Abbildung 26: Dach: Neueindeckungen (Ergebnisse Vor-Ort-Begehung, Eigene Darstellung)

Als Material für die Dächer werden im Ort überwiegend Ziegeln genutzt (vgl. Abbildung 27)

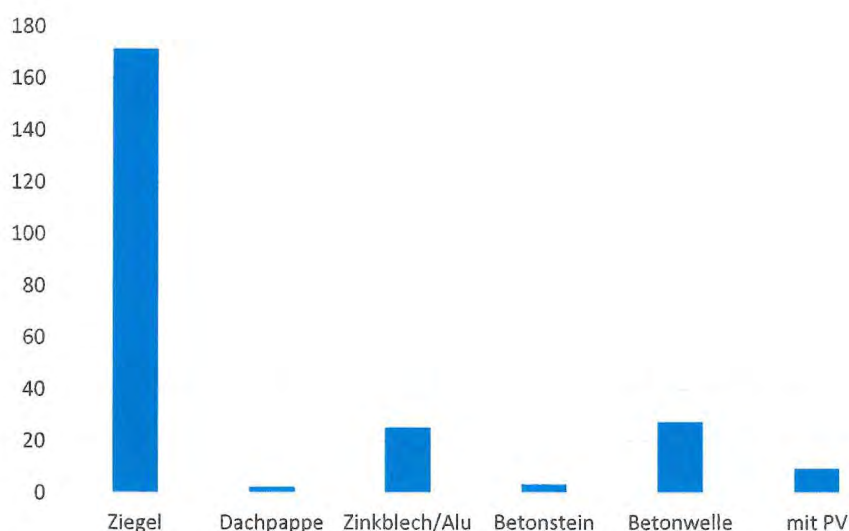


Abbildung 27: Dach: Materialien (Ergebnisse Vor-Ort-Begehung, Eigene Darstellung)

Des Weiteren wurde deutlich, dass in Gebenbach bei 13% (entspricht 36 Gebäuden) der Gebäude ein Sanierungsbedarf hinsichtlich der Fenster besteht (vgl. Abbildung 28).

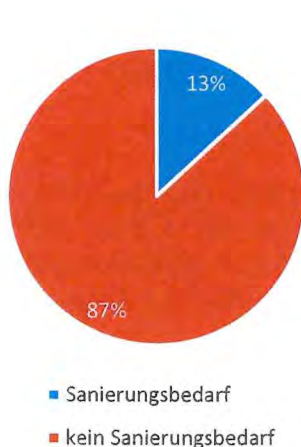


Abbildung 28: Fenster: Sanierungsbedarf (Vor-Ort-Begehung, Eigene Darstellung)

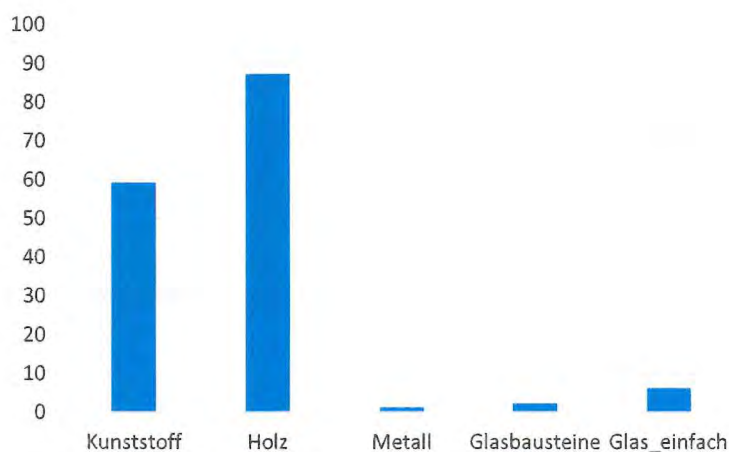


Abbildung 29: Fenster: Materialien (Vor-Ort-Begehung, Eigene Darstellung)

Als Materialien wurden bei den Fenstern hauptsächlich Kunststoff und Holz genutzt (vgl. Abbildung 29).

Handlungserfordernis: Der erforderliche Sanierungsbedarf bezieht sich vor allem auf die Dachneueindeckungen bei den Wirtschaftsgebäuden. Darüber hinaus besteht Sanierungsbedarf bei den Fenstern, sowohl bei den Wohn- als auch bei den Wirtschaftsgebäuden. Mit Blick auf die notwendige Erhöhung der Energieeffizienz sind umfassende Maßnahmen erforderlich, da der Großteil der Gebäude bisher nicht entsprechend ertüchtigt ist.

Sanierungshemmnisse

Der Sanierungsbedarf wird von den Eigentümern i. d. R. Regel erkannt und formuliert. Folgende Gründe, weshalb es bisher nicht zu Sanierungsmaßnahmen gekommen ist, wurden von den befragten Eigentümern benannt:

- zu hohe Kosten
- Einnahmen stehen nicht im Verhältnis zu den Kosten
- Zu großer Arbeitsaufwand
- Unsichere Zukunft in Bezug auf das Eigentum

Handlungserfordernis: Eine zielgerichtete Sanierung bedarf einer finanziellen und inhaltlichen Unterstützung (Beratung), vor allem mit Blick auf die Anpassung der Gebäude an die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung.

3.3 Verkehr

Individualverkehr

Die Bundesstraße B14 erschließt als zentrale Achse (Hauptstraße) den Hauptort. Mit dem PKW ist man von Gebenbach in ca. 20 min im südwestlich gelegenen Amberg (ca. 15 km) sowie in ca. 15 min in Sulzbach-Rosenberg, nordwestlich von Gebenbach (ca. 13 km). Das nordöstlich gelegene Weiden erreicht man von Gebenbach aus in ca. 30 Autominuten (ca. 35 km).³

ÖPNV

Gebenbach (Haltestelle im Hauptort) ist die Buslinie 55 regelmäßig an das nahegelegene Hirschau oder auch nach Amberg angebunden. Darüber hinaus gewährleistet die Buslinie 463 eine kontinuierliche Anbindung an Sulzbach-Rosenberg. Die Buslinien 453 und 480 fahren punktuell weitere Ziele an, wie z. B. Nettomarkt-Schnaittenbach, Tanzfleck Freihung etc (vgl. Abbildung 30).

Radwege

Eine separate innerörtliche Radwegeverbindung entlang/parallel der Hauptstraße für den Radverkehr ist nicht gegeben. Das vorhandene Straßenprofil (Fußwege und Fahrbahn) lässt die Etablierung separater Fahrspuren für den Radverkehr nicht zu. Allerdings ist zu prüfen, ob bspw. durch eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit die Sicherheit für Radfahrende erhöht werden könnte.

Eine Einbindung in übergeordnete Radwege liefern die als Rundweg konzipierten Georadtouren 1 und 2 im Amberg-Sulzbacher Land. Sie führen beide durch Gebenbach (jeweils ca. 45 km), (vgl. Abbildung 32). Zudem führt der Paneuroparadweg von Pommelsbrunn (westlich von Sulzbach-Rosenberg) durch Gebenbach bis ins östlich gelegene Wernberg-Köblitz (ca. 61 km).

Zwei E-Bike-Ladestationen sind Teil der regionalen Ladeinfrastruktur und der empfohlenen E-Bike-Radtouren.

³ Bei den im Sanierungsgebiet befindlichen drei nicht gesicherten Bahnübergängen ist bei zukünftigen Entwicklungen unbedingt die Einhaltung der Sichtfreiheit zu gewährleisten.



Abbildung 30: Bushalt in Gebenbach

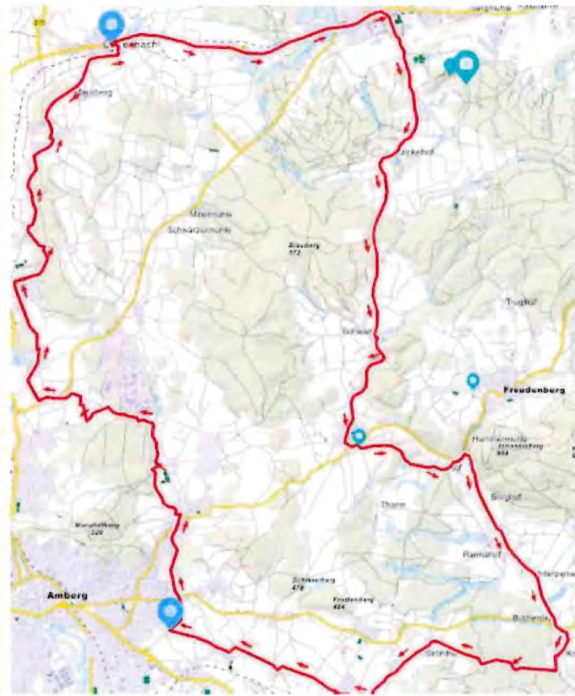


Abbildung 31: Geotour im Amberg-Sulzbacher Land;
(<https://amberg-sulzbacher-land.de/de/geotouren.html>, Abruf am 27.03.2020)

Fußwege

Gebenbach bietet kurze Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Diese werden aufgrund ihrer guten Vernetzung von den Gebenbachern auch häufig genutzt.

Da Gebenbach die öffentlichen Wege und Straßen im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens saniert hat, ergeben sich aktuell keine grundsätzlichen Straßen- und Wegebaumaßnahmen. Allerdings sind mit der Revitalisierung un- bzw. teilgenutzter Hofstellen Handlungserfordernisse zur teilw. Erneuerung bzw. Veränderung der Verkehrsinfrastruktur verbunden.

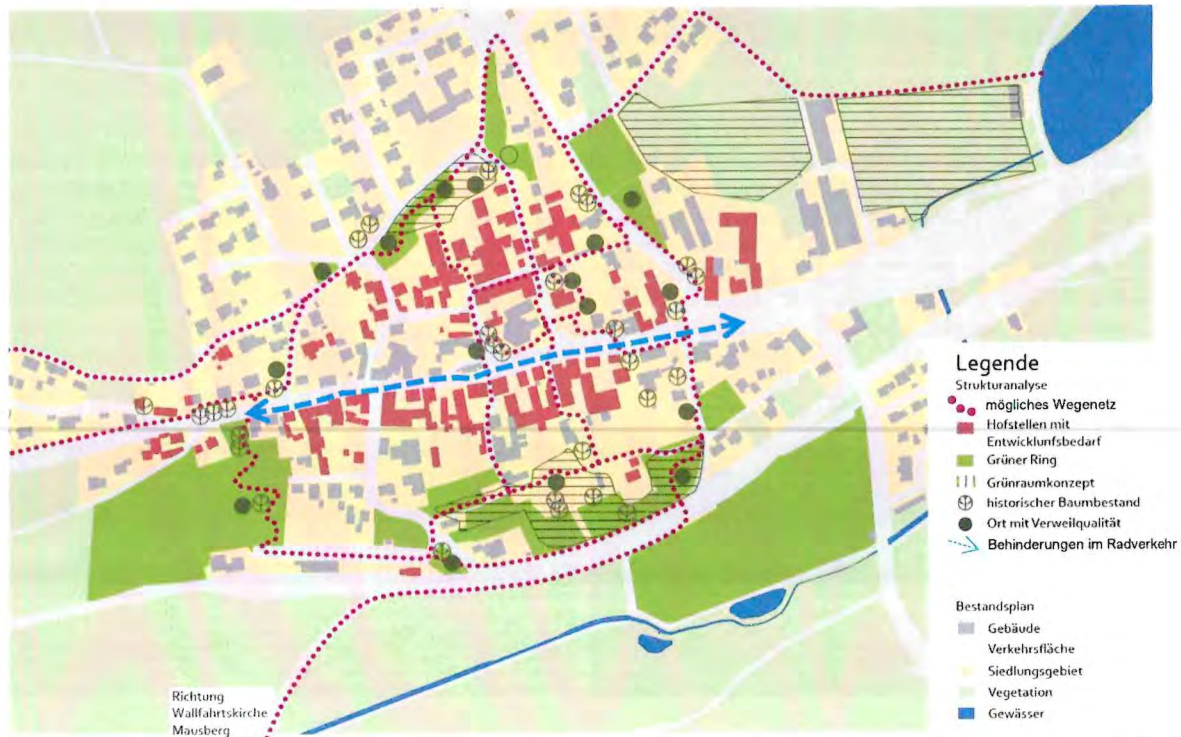


Abbildung 32: Wegeverbindungen in Gebenbach im Bestand und zukünftig (Innenentwicklungskonzept, S. 44, Darstellung IuLmISt STADTSTRATEGIEN)

Handlungserfordernis: Das Angebot der Fuß- und Radwege sollte für eine attraktive innerörtliche Erschließung ausgebaut werden. Besonders entlang der Hauptstraße sind Lösungsansätze für eine sichere Radwegeverbindung zu prüfen. Zudem sind alternative Stellplatzangebote und die Etablierung der E-Mobilität (z. B. durch Ladeinfrastrukturen) zu fördern.

3.4 Arbeiten und Einkaufen

Grundsätzlich ist Gebenbach eine Auspendlergemeinde. Das heißt, es pendeln im Verhältnis mehr Gebenbacher zur Arbeit in Nachbargemeinden aus, als im Gegenzug Beschäftigte einpendeln.

Der Vitalitätscheck aus dem Jahr 2019 gibt zudem folgende Übersicht zur Beschäftigungssituation in Gebenbach:

„Der größte Anteil der SV-Beschäftigten arbeitet im produzierenden Gewerbe (42,1 %), während, anders als im Landkreis, weniger Menschen im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen (22,5 %) als im Handel, Verkehr und Gastgewerbe (23,3 %) arbeiten. Im Bereich Unternehmensdienstleistungen arbeiten 11,1 % der Beschäftigten, während in der Land- und Forstwirtschaft lediglich noch 1,0 % der Menschen tätig sind. Eine Betrachtung der landwirtschaftlichen Betriebe zwischen 1999 und 2007 zeigt [zwar] wie in anderen Gemeinden einen starken Rückgang der Betriebe (um -18,2 %; vgl. Landkreis Amberg-Weizbach -26 %).“ (vgl. Vitalitätscheck 2019, S. 17).

Aktuell sind in der Gemeinde Gebenbach neun Vollerwerbslandwirte [Weiß, Gottschalk, Siegert (Kainsricht), Kraus, Bäuml, Dotzler Georg (Atzmannsricht) und Flierl, Obermeier, Wendl (Gebenbach)] (vgl. Abbildung 33) und zehn Handwerksbetriebe tätig.

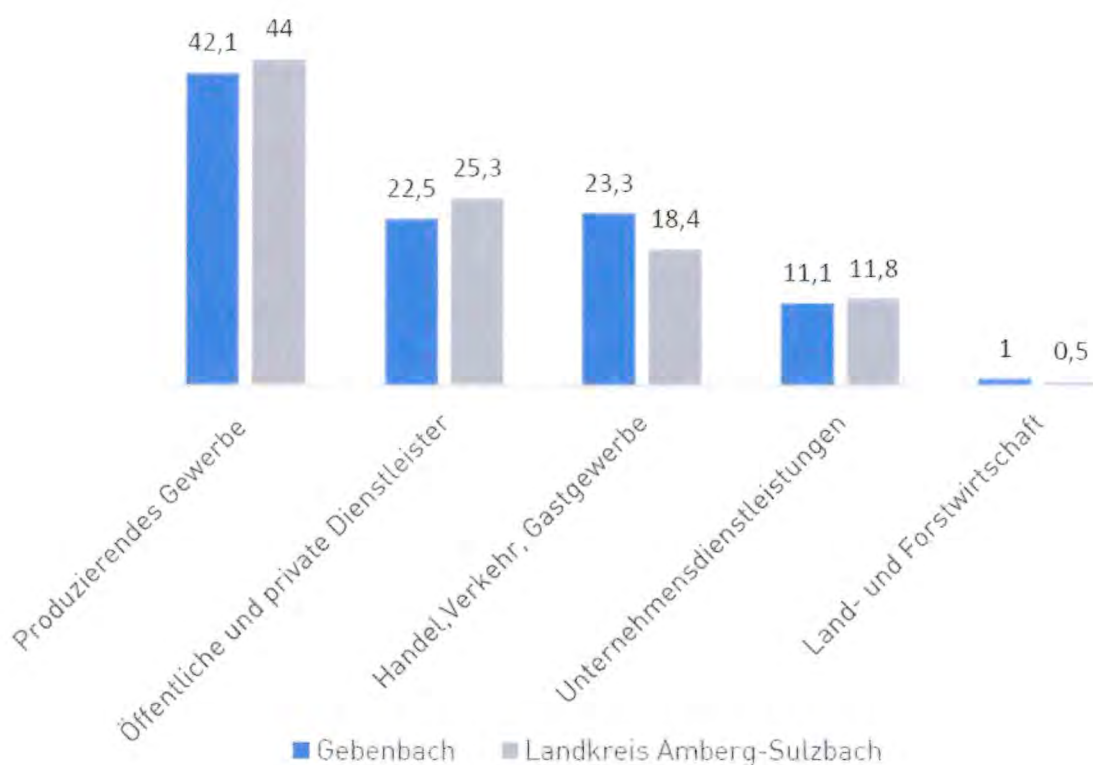


Abbildung 33: Darstellung des Beschäftigtenanteils nach Wirtschaftszweigen in % in Gebenbach im Vergleich zum Landkreis Amberg-Weizsach; Vitalitätscheck 2019, S. 17.

Um sich zukünftig wirtschaftlich nachhaltig aufzustellen, steht die Gemeinde vor der Herausforderung, neue Wirtschaftsfelder zu erschließen bzw. bestehende zu erhalten und auszubauen⁴. Ein Schwerpunkt könnte dabei, durch die Nähe zu Amberg sowie Weizsach-Rosenberg, in der Etablierung neuer Wohn- und Arbeitsformen liegen.

Der Hauptort Gebenbach bietet eine sporadische Grundversorgung mit einer Bäckerei (Kredler) und einer Metzgerei (Friedl) an der Hauptstraße. Sowohl die Bäckerei als auch die Metzgerei sind aufgrund sinkender Kundenzahlen dazu übergegangen, die Öffnungszeiten einzuschränken. Die Sicherung des zukünftigen Betriebes ist von verschiedenen Faktoren abhängig und zum aktuellen Zeitpunkt nicht abzuschätzen.

Einen Lebensmitteleinzelhandel gibt es im gesamten Gemeindegebiet nicht. Mit der „Blauen Traube“ hat der Hauptort Gebenbach eine Gastronomie sowie einen Beherbergungsbetrieb. Der Gasthof Friedl hat seinen Gastbetrieb eingestellt und konzentriert sich auf den Betrieb der Fremdenzimmer und die Metzgerei. Die Volksbank-Raiffeisenbank Amberg eG betreibt in Gebenbach eine Filiale mit Öffnungszeiten am Dienstag und Donnerstag.

Handlungserfordernis: Die Erhaltung der Ortsmitte als lebendiges Zentrum erfordert die Sicherung von Handwerk, Dienstleistungs-, Nahversorgungs-, Gastronomie- und Übernachtungsangeboten. Auch die Etablierung weiterer Büroflächen kann zur Stärkung des Zentrums beitragen.

⁴ Publikationen und Informationen dazu unter: Zentralverbandes des deutschen Handwerks (ZDH, www.zdh.de > Über uns > Fachbereich Wirtschaft, Energie, Umwelt > Bauwesen/Stadtentwicklung > Handwerk und Stadtentwicklung.

3.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

Gebenbach ist in seiner Ortsstruktur ein Straßendorf das sich längs der heutigen Bundesstraße B14 – historisch bedeutend als „Goldene Straße“ – entwickelt hat.

Südlich der in westöstlicher Richtung verlaufenden, mehr oder weniger geradlinigen Straße reihen sich die alten Hofstellen aneinander und das rückwärtige Gelände fällt zum Gebenbachtal hin ab. Diese „rückwärtigen“ Grünflächen wurden wohl ursprünglich überwiegend als Obstgärten genutzt und erst Mitte des 20. Jhs. haben sich hier weitere Bebauungen angesiedelt.

Nördlich der B14 hat sich der historische Ortskern um den alten Pfarrhof mit Kirche und Rathaus entwickelt. Platzartige Freiräume fehlen. Lediglich die Aufweitung am Abzweig der Dorfstraße von der B14 wurde mit Brunnen und Sitzplatz unter Bäumen als dörfliche Mitte gestaltet.



Abbildung 34: Freiräume entlang der Hauptstraße (Darstellung IuMIS STADTSTRATEGIEN)

Daneben erhebt sich die Kirche, an deren Treppenaufgang sich einige ortsbildprägende Bäume befinden. Benachbart liegt der alte Pfarrhof, der von großzügigen Rasenflächen mit Einzelbäumen umgeben ist und derzeit saniert wird. Hier ist ausreichend Platz für Dorffeste und die ruhige, abseitsige Lage zur stark frequentierten Bundesstraße bietet eine attraktive Freifläche bzw. Grünfläche in der Ortsmitte. Eine platzartige Situation abseits der Ortsmitte befindet sich westlich bei der örtlichen Feuerwehr. Diese Freifläche ist für das dörfliche Leben bedeutsam und soll als Aufenthaltsfläche attraktiver gestaltet werden. Dabei ist der alte Baumbestand, der die Fläche zur Bundesstraße hin abschirmt und Raumqualität bietet, zu erhalten und in die Neugestaltung einzubinden.



Abbildung 35: Freiraum mit Walnussbaum (Foto: Christine Meyer)

Das Gebiet um Gebenbach gehört zum Naturraum Nr. 070 „Oberpfälzisches Hügelland“, genauer zu den „Hirschauer Bergländern“ Nr. 070F. Der Naturraum ist charakterisiert durch eine sanft gewellte Topografie mit ausgedehnten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Steilere Hanglagen und Bergkuppen sind überwiegend bewaldet. In den Tallagen verlaufen zumeist begradigte Bachläufe, die vereinzelt für die Teichwirtschaft aufgestaut wurden und intensiv genutzt werden.

Die Ortschaft liegt am nördlichen Hang des Gebenbachtals – dabei steigt die Höhenlage ausgehend vom südlich gelegenen Tal des Gebenbachs von ca. 410 m ü. NN auf ca. 475 m ü. NN im Norden des Ortes an. Die umgebende Landschaft ist geprägt von weiträumig intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die Feldflur ist arm an gliedernden Hecken und Biotopstrukturen. Der Gebenbach verläuft auf gesamter Strecke im Gebiet begradigt und ohne nennenswerten Ufersaum. Hier besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Verbesserungsbedarf.

Innerhalb des Dorfes sind im historischen Ortskern auffällig viele markante Walnussbäume vorhanden, die den Ort prägen. Ebenso gibt es noch zahlreiche historische Obstgärten im Ort, die den dörflichen Charakter stärken und auch langfristig als kulturhistorisch bedeutsame Grünstrukturen bewahrt werden sollten.

Handlungserfordernis: Die bisher nur teilw. vorhandene Vernetzung der Grünstrukturen (z. B. Streuobstwiesen) und die Aufwertung bzw. Erweiterung innerörtlicher Grün- und Freiräume entlang eines Wegenetzes kann maßgeblich zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität in Gebenbach beitragen.

3.6 Freizeitangebote und Soziale Infrastruktur

Ca. 5 km westlich von Gebenbach liegt das Vilstal, welches sowohl für Radfahrer als auch für Wanderer sehr attraktiv („Vilstalradweg“, „Vilstalwanderweg“) ist. Daneben gibt zahlreiche weitere Wege, die das attraktive Umland erschließen.

In Hirschau befindet sich ein großes Freizeitgelände am „Monte Kaolino“, dem Abbaugebiet für Kaolin mit Freibad und Sandskiabfahrt. Daneben bietet Gebenbach über den örtlichen Sportverein insbesondere für Fußballbegeisterte sehr gute Möglichkeiten.

Die nahegelegene Wallfahrtskirche am Mausberg ist ein nahegelegenes Ausflugsziel mit Ausblick auf die umgebende Landschaft in ca. 600 m Entfernung südwestlich des Ortes. Hier findet jährlich das traditionelle „Mausbergfest“ statt, eines von 7 Bergfesten um bekannte Wallfahrtskirchen in der Umgebung, die jährlich Tausende von Besuchern anziehen.

Das Gebenbachtal ist hingegen für die Naherholung wenig attraktiv. Hier ist kein durchgängiger Weg vorhanden und der Bach verläuft überwiegend begradigt und ohne nennenswerten Ufersaum durch die Landschaft.

Ein Arzt ist in Gebenbach nicht ansässig. Angebote für bestimmte Altersgruppen (z. B. Senioren und Jugendliche) werden im Rahmen des ehrenamtlichen Engagements abgedeckt.

Gebenbach ist durch ein vielfältiges Vereinsleben geprägt (ca. 20 Vereine). Wichtige Bausteine sind dabei die Freiwillige Feuerwehr, die Fahنشwinger, die Blasmusik sowie der Sportverein.

Zudem befinden sich im Hauptort neben der Kirche und einem Vereinsheim eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Sportplatz. Allerdings besteht aktuell ein dringender Raumbedarf für verschiedene Vereine, z. B. für die Feuerwehrjugend oder den Musikverein. Temporär wurde im Pfarrhof ein Raumangebot eingerichtet, welches allerdings langfristig zu sichern wäre. Zudem besteht hinsichtlich der Kinderbetreuung Bedarf an weiteren KiTa-Plätzen.

Handlungserfordernis: Die Zukunftsfähigkeit Gebenbachs sollte durch den Ausbau der Sozialen Infrastruktur (z. B. KiTa-Plätze) sichergestellt werden. Zudem bedarf es der Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements, in erster Linie durch Raumangebote für die lokalen Vereine.

3.7 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Im Verlauf der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie der Analyse- und Beteiligungsprozesse ließen sich wesentliche städtebauliche Missstände identifizieren. Diese liegen nach § 136 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hierbei zumeist substanzbezogen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

Substanzschwächen

(a) Die **Belichtung, Besonnung und Belüftung** der Wohn- und Arbeitsstätten sind gegeben. Somit liegen keine maßgeblichen Missstände vor.

(b) **Umfassende Missstände sind bei der baulichen Beschaffenheit der Wirtschaftsgebäude** (Erschließung, Grundrissstruktur, Fassaden, Fenster und Dächer) mit Blick auf den wirtschaftlichen Strukturwandel im Untersuchungsgebiet festzustellen (im Rahmen der Befragung der Eigentümer und Mieter sowie die bei der Vor-Ort-Analyse). Im Zuge der sich vollziehenden Transformationsprozesse, ist der ortsstrukturprägende Gebäudebestand an **notwendigerweise zu etablierende neue Nutzungen** anzupassen. Zudem besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der barrierearmen Erschließung bzw. frei erschlossener Nutzungseinheiten.

Die erfassten Missstände zur Sanierung von Fassaden, Fenstern und Dächern bzgl. der direkt an der Hauptstraße liegenden Gebäude (i. d. R. Wohngebäude mit gewerblichen Unterlagerungen) machen die Notwendigkeit deutlich, in Teilen die **bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten** an die aktuellen Anforderungen anzupassen.

- (c) Die **Zugänglichkeit der Grundstücke** ist gegeben. Dementsprechend liegt diesbezüglich kein städtebaulicher Missstand vor.
- (d) Im Untersuchungsgebiet sind keine **Auswirkungen zwischen den vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten** (Nutzungskonflikte) festzustellen. Die vorhanden Hofstrukturen ermöglichen eine zeitgemäße Fortsetzung der tradierten Mischnutzung. Es liegt in diesem Punkt kein städtebaulicher Missstand vor.
- (e) Durch den hohen Anteil an leerstehenden bzw. mindergenutzten Wirtschaftsgebäuden im Untersuchungsgebiet ist die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erforderliche **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand** stark beeinträchtigt. An dieser Stelle besteht erheblicher Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben.
- (f) Die **Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen** ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, stellen einen weiteren Bewertungsfaktor bei der Beurteilung von städtebaulichen Missständen dar. So wird aufgrund der starken Verkehrsbelastung und gestalterischer Mängel entlang der Hauptstraße eine Beeinträchtigung der lokalen Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion deutlich. Insbesondere Fußgänger und Radfahrer sind von diesem Missstand betroffen.
- (g) Die **vorhandenen Erschließungsflächen** im Untersuchungsgebiet sind überwiegend in hinreichendem Zustand, weshalb in diesem Punkt kein städtebaulicher Missstand vorliegt.
- (h) In Bezug auf die **energetische Beschaffenheit**, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung besteht im privaten und öffentlichen Gebäudebereich erhöhter Handlungsbedarf. Die Möglichkeiten einer energetischen Ertüchtigung des Bestandes wurden sowie die Etablierung von Speichermedien werden bis dato zu wenig genutzt.

Funktionsschwächen

Als Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich infrastruktureller und wirtschaftlicher Aufgaben sind zu berücksichtigen:

- (a) Hinsichtlich der **infrastrukturellen Situation** des VU-Gebietes sind für das Erschließungssystem vor allem in Bezug auf den ruhenden Verkehr und die Attraktivität der Fuß- und Radwegeverbindungen Defizite festzustellen.

Der ruhende Verkehr konzentriert sich zu Stoßzeiten (z. B. Veranstaltungen und Festlichkeiten) im zentralen Ortskern, wobei das Stellplatzangebot die Nachfrage nicht deckt. Alternative Parkräume sind teilw. vorhanden, werden jedoch nicht ausreichend ausgeschildert und bedürfen einer Erweiterung. Mit Blick auf die Umnutzung bestehender Wirtschaftsgebäude ist davon auszugehen, dass sich der Druck auf den ruhenden Verkehr erhöht und ggf. ein ortsübergreifender Lösungsansatz verfolgt werden könnte (z. B. Parkstadl). Dementsprechend bestehen in Bezug auf den ruhenden und fließenden motorisierten Individualverkehr erhebliche Funktionsschwächen.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen im zentralen Ortsteil weisen Mängel auf, z. B. Radweg entlang der Hauptstraße, Schul- und Kirchwegenetz im Ortsteil. Die Verknüpfung von Grün- und Freiräumen ist nur lückenhaft vorhanden. Mit Blick auf eine nachhaltige Gemeindeentwicklung (Förderung der Veränderung des Mobilitätsverhaltens) sowie die CO2-Reduktion ist diese Funktionsschwäche zu beheben.

- (b) Die **wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit** des Gebietes ist durch die fußläufige Anbindung an Nahversorgungsangebote wie Bäcker und Fleischer entlang der Hauptstraße gewährleistet. Allerdings zeichnet sich seit einiger Zeit die Verschlechterung des Nahversorgungsangebot ab. Hier sind alternative Lösungen zu unterstützen, z. B. genossenschaftlich organisierter Dorfladen. Der Gasthof zur Blauen Traube mit Gastronomie- und Beherbergungsangeboten befindet sich ebenfalls in zentraler Lage an der Hauptstraße. Die Erhaltung und ggf. der Ausbau gastronomischen und Beherbergungsangebotes sollten unterstützt werden.
- (c) Als Resultat der Analyse **der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes**, seiner Ausstattung mit Grün-, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich, wurden verschiedene Missstände identifiziert.

Die Attraktivität und Funktionalität des zentralen Ortsteils als gesellschaftliches Zentrum wird durch den Leerstand sowie baulichen Zustand des alten Pfarrhofes stark beeinträchtigt. Die Wiedernutzbarmachung dieser Immobilie stellt ein wesentliches Handlungserfordernis dar.

Die Stärkung und Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist wesentlicher Bestandteil einer zielgerichteten Innenentwicklung. In diesem Zusammenhang ist der Neubau einer Kindertagesstätte notwendig.

4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

4.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die in Kap. 3 dargestellten städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) erfordern zu ihrer Beseitigung eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß (§136ff. BauGB, besonderes Städtebaurecht), die sowohl einheitlich als auch zeitlich zügig durchgeführt wird.

4.2 Beschluss der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung wurde am 30.06.2022 durch den Gemeinderat Gebenbach einstimmig beschlossen (vgl. Beschluss in Anlage).

4.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird folgender Umgriff für das Sanierungsgebiet „Zentraler Ortsteil Gebenbach“ festgelegt und umfasst folgende Flurstücke (vgl. Anlage 1).



Abbildung 36: Umgriff des Sanierungsgebietes ([u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

4.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für das Sanierungsgebiet „Zentraler Ortsteil Gebenbach“ wird aus folgenden Gründen das Vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

- a) Das Sanierungsgebiet ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet.
- b) Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich zum einen auf den öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Frei- und Naturraums, Baurechtschaffung).
- c) Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für eine baustrukturelle, energetische und bestandserhaltende Sanierung.

- d) Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würden sie die Durchführung erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 1 (Veränderungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 1 und 2 insgesamt

4.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

Die gemäß § 137 BauGB erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde durchgeführt (vgl. 1.2).

Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Die hiermit vorgeschlagenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Zentraler Ortsteil Gebenbach“ sind zügig und in einem absehbaren Zeitraum von 15 Jahren durchzuführen. Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß § 149 BauGB, vgl. Kapitel 5) dargestellt.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von ca. 8 Mio. € in Abhängigkeit der Maßnahmendurchführung für öffentliche und private Maßnahmen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine Herausforderung für die Gemeinde Gebenbach dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs nur leistbar, wenn flankierend Fördermittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen.

4.6 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet wurden Ziele zur Entwicklung in den Schwerpunktbereichen festgelegt. Diese gliedern sich wie folgt auf:

HF 1: Städtebau, Ortsstruktur und Wohnen

- Umsetzung alternativer Um-/Weiter-/ und Nachnutzungskonzepte für Hofstellen mit Restnutzung (vor allem mit Blick auf leerstehende bzw. untergenutzte Scheunen- und Wirtschaftsgebäude) in Kooperation mit den Eigentümern und unter Einbindung der städtebaulichen Beratung unter Maßgabe der Erhaltung der vorhandenen ortsbild- und identitätsprägenden charakteristischen städtebaulichen Struktur und Gestaltung.⁵
- Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhofes und Neuordnung benachbarter Bereiche
- Anpassung des Wohnungsangebotes bzw. Schaffung neuer Wohnungsangebote hinsichtlich veränderter Bedarfe (z.B. kleinere Wohnungen, seniorengerechte Mietwohnungen, barrierearme Erschließung)
- Entwicklung innovativer Wohnkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen (Pendler, Erstauszueher, Senioren etc.)
- Etablierung einer städtebaulichen Beratung und Prüfung der Übereinstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit den Sanierungszielen. Rückkopplung mit dem Innenentwicklungsmanagement der AOVE

HF 2: Arbeiten, Einkaufen und Beherbergen

- Erhaltung und Stärkung des Versorgungsangebotes an der Hauptstraße (z. B. durch Konzentration von Dienstleistungen und handwerklichen Betrieben sowie Nahversorgungsangeboten bzw. Etablierung genossenschaftlich organisierter Angebote)
- Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Erhaltung und Ausbau der Gastronomie- und Übernachtungsangebote in Gebenbach

HF 3: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

- Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen (z. B. Streuobstwiesen) entlang von bestehenden Wegen
- Aufwertung von Aufenthaltsbereichen am „Walnuss-Pfad“ (unter Einbeziehung bestehender Schul- und Kirchwege)

HF 4: Erreichbarkeit und Mobilitätsinfrastruktur

- Ausbau der Fuß- und Fahrradwegeinfrastruktur sowie der Infrastruktur für E-Mobilität
- Ausbau eines zentralen Stellplatzangebotes (z. B. in einem Park-Stadl) in Orientierung an neu zu etablierende Nutzungen wie bspw. Kulturscheune sowie an alternative Verkehrsmittel
- Etablierung alternativer Mobilitätsangebote

⁵ Bei Sanierung zu berücksichtigen: Zinkdachflächen >50m² ist für das Niederschlagswasser eine Vorreinigung nach §41f. BayWG nötig. Sollten Dächer weiterhin mit Blech saniert werden, wird die Verwendung von Titan-Zinkblech empfohlen. Darüber hinaus sind Schutzzonen für Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

HF 5: Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

- Stärkung und Pflege der Gemeinschaft sowie der dazugehörigen Infrastruktur (z. B. durch Schaffung einer Begegnungsstätte für alle Generationen, Raum für Jugendliche)
- Erweiterung der Kapazitäten für Kinderbetreuung

HF 6: Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung

- Erarbeitung und Umsetzung eines Energie-/Wärmeversorgungskonzeptes für Gebenbach
- Energetische Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Umsetzung von Projekten zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Energie-/Wärmespeicher)

5.1 Maßnahmen und Handlungsfelder

Die städtebauliche Rahmenplanung als Teil der Vorbereitenden Untersuchungen ist einer der Bestandteile der in §140 BauGB aufgeführten Vorbereitung der Sanierung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist. Im Kontext bereits aufgezeigter Sanierungsziele (vgl. Kap. 4.6) stellt der städtebauliche Rahmenplan eine Konkretisierung und Übersicht der damit verbundenen Handlungsfelder und Maßnahmen dar.

Dem zugrunde liegen folgende übergeordnete strategische Leitplanken:

- **„Neue Nutzungen in alten Hüllen“.** Die ehemals vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Hofstellen sind als ostbild- und identitätsprägende städtebauliche Struktur Gebenbachs zu erhalten. Die leerstehenden bzw. mindergenutzten Gebäudehüllen bedürfen neuer Nutzungen.
- **„Gesellschaftliches Zentrum um den Pfarrhof“.** Der alte Pfarrhof nimmt einen zentralen Platz im gesellschaftlichen Leben Gebenbachs ein. Seine Wiedernutzbarmachung gewährleistet die Erhaltung der zentralen gesellschaftlichen und kulturellen Funktion des zentralen Ortsteils Gebenbachs.
- **„Einkaufen, Wohnen und Arbeiten an der Hauptstraße“.** Die Hauptstraße ist weiter als Zentrum mit einer differenzierten Funktionsmischung auszubauen.

Im Folgenden werden die jeweiligen Ziele, eine Kurzbeschreibung der Maßnahme, der Zeithorizont (kurzfristig, mittelfristig, langfristig) sowie eine Grobkostenprognose und identifizierte Förder- und Finanzierungsoptionen aufgeführt.



Abbildung 37: Handlungsschwerpunkte der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Gebenbach

Handlungsfeld H1: Städtebau und Ortsstruktur und Wohnen

	Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	<u>Wirtschaftsgebäude:</u> Umsetzung alternativer Um-/Weiter-/ und Nachnutzungskonzepte für Hofstellen mit Restnutzung (vor allem mit Blick auf leerstehende Scheunen- und Wirtschaftsgebäude) in Kooperation mit den Eigentümern unter Maßgabe der Erhaltung der vorhandenen Ortsbild- und Identitätsprägenden städtebaulichen Struktur und Gestaltung sowie unter Berücksichtigung energetischer Standards	A	Aufbau eines kontinuierlichen Austausches mit den Eigentümern und unter Einbeziehung der städtebaulichen Beratung zu möglichen Umnutzungs-, Weiter-/Nachnutzungskonzepten (unter Bezug auf Ergebnisse geplanter Machbarkeitsstudien)	k. A.	Koop. mit Innenentwicklungsmanagement der AOVE
		B	Private Gebäudesanierung	In Abhängigkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen (ca. 58.000m ² Leerstand)	Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG Städtebauförderung
2	<u>Wohngebäude:</u> Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes	A	Private Gebäudesanierung	In Abhängigkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen	Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG
		B	Sanierungs- sowie Energieberatung	jährlich zwei Informationsveranstaltungen: ca. 1.000 € zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden	Städtebauförderung
3	Anpassung des Wohnungsangebotes bzw. Schaffung neuer Wohnungsangebote hinsichtlich veränderter Bedarfe	A	<u>Maßnahmen 8 – 10, Innenentwicklungskonzept</u> Bau kleinerer Wohnungen, seniorengerechter Mietwohnungen,	k. A., da in Abhängigkeit der gewählten Gebäudetypologien die Entwicklungs- und Realisierungskosten stark variieren	
		B	Etablierung innovativer Wohnkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen (z. B. Pendler, Erstauszieher, Senioren)		
4	Wiedernutzbarmachung des Pfarrhofes	A	Sanierung des denkmalgeschützten Pfarrhofes und Neuordnung benachbarter Bereiche	2.500.000 €	Städtebauförderung, Denkmalabschreibungen

Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
5	Städtebauliche Beratung und Prüfung der Übereinstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit den Sanierungszielen	A	Etablierung einer städtebaulichen Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Übereinstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit den Sanierungszielen (in Rückkopplung mit dem Innenentwicklungsmanagement der AOVE)	ca. 45.000. €	Kommunale Eigenmittel/ Städtebauförderung

Handlungsfeld H2: Arbeiten, Einkaufen und Beherbergen

Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Erhaltung und Stärkung des Versorgungsangebotes an der Hauptstraße	A	Unterstützung der Erhaltung des Nahversorgungsangebotes (ggf. Sanierung, Ansiedlung komplementärer Nutzungen, Konzentration, alternative Trägerstruktur)	k. A.	Städtebauförderung Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG
		B	Aufbau einer „Flächenbörse“ zur Vermarktung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Ansprache möglicher Interessenten über die Handwerkskammer (in Kooperation mit der ILE AOVE)	ca. 10.000. €	
2	Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe	A	Berücksichtigung der Bedarfe und Anforderungen bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe bei Sanierungsvorhaben	k. A.	
3	Erhaltung und ggf. Ausbau der Gastronomie- und Übernachtungsangebote in Gebenbach	A	Private Gebäudesanierung (z. B. Gasthaus Blaue Traube)	k. A.	

Handlungsfeld H3: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Aufwertung und Verbesserung der Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen (z. B. Neupflanzung Walnussbäume, Streuobstwiesen) entlang von bestehenden Wegen, <u>Maßnahmen 17 – 20, Innenentwicklungskonzept</u>	A	Erhaltung und Verknüpfung von Streuobstwiesen (z. Baumpflege, Neupflanzungen) rund um den zentralen Ortsbereich Gebenbach	ca. 20.000. €	Städtebauförderung
		B	Wegeausbau und Inwertsetzung, z. B. durch Wegebaumaßnahmen, Aufstellen von Bänken, Wegeleitsystem)	ca. 45.000. €	

Handlungsfeld H4: Erreichbarkeit und Mobilitätsinfrastruktur

Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Verbesserung der Mobilitätsinfrastruktur, <u>Maßnahmen 21 – 26, Innenentwicklungskonzept</u> (unter Berücksichtigung der guten Erreichbarkeit)	A	Ausbau eines zentralen Stellplatzangebotes (z. B. in einem Park-Stadl) in Orientierung an neu zu etablierende Nutzungen wie bspw. neues Wohnen, Kulturscheune	Ca. 250.000 €	Städtebauförderung
		B	Ausbau der Fuß- und Fahrradwegeinfrastruktur sowie der Infrastruktur für E-Mobilität	Ca. 450.000 €	Städtebauförderung
		C	Etablierung alternativer Mobilitätsangebote, z. B. durch Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität (Ladesäulen für PKW und E-Pedelecs)	Ca. 25.000 €	Städtebauförderung

Handlungsfeld H5: Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1		A	Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine Generationen-Begegnungsstätte	Ca. 150.000 €
		B	Errichtung/Schaffung neuer zentraler Vereins-räumlichkeiten, die Raum für alle Vereine bzw. für Jugendliche im Ort bieten (z. B. Blasorchester, Probenraum für Jugendliche)	Ca. 30.000 €
2		A	Neubau bzw. Schaffung einer Kinderbetreuungseinrichtung im Bestand	Ca. 1.800.000 €
Stärkung und Pflege der Gemeinschaft sowie der dazugehörigen Infrastruktur				Städtebauförderung Erhöhte steuerliche Abschreibungs-möglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG

Handlungsfeld H6: Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1		A	Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz (unter bevorzugter Verwendung nachhaltiger Baumaterialien) - Private Gebäudesanierung	In Abhängigkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen
2		A	Initiierung eines Pilotprojektes für den Aufbau eines Energie-/Wärmespeichers (z. B. am Beispiel der Schule Gebenbach)	k. A.
Energetische Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung				Städtebauförderung Erhöhte steuerliche Abschreibungs-möglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG KfW-Förderung
Umsetzung von Projekten zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Energie-/Wärmespeicher)				

6 Satzungstext

Satzung
der Gemeinde Gebenbach
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
"Ortskern Gebenbach"
vom 30.06.2022

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Gebenbach in seiner Sitzung am 30.06.2022 folgende Satzung beschlossen:

§1
Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 33 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Gebenbach“.

Das Sanierungsgebiet besteht aus Folgenden Grundstücken der Gemarkung (vgl. Anlage):

Flurnummer	Adresse	Größe in m ²	Grundbuchstelle
------------	---------	-------------------------	-----------------

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in Abbildung 36 dargestellten räumlichen Abgrenzung der Sanierungssatzung vom 30.06.2022.

Diese Abbildung ist Bestandteil der Satzung und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

§2
Verfahren

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

§3
Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§4
Inkrafttreten

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

Gebenbach, den 06.10.2022



Peter Dotzler
Erster Bürgermeister

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können - neben anderen einschlägigen Vorschriften - während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

ANLAGEN

ANLAGE zur Bekanntmachung der Sanierungssatzung „Zentrum Gebenbach“

Flurstück	Lage	Größe	Grundbuchstelle
4488-000-1	Hauptstraße 24	830 m²	4488-738
4488-000-1	Hauptstraße 24	830 m²	4488-738
4488-000-3	Flurstraße 5	831 m²	4488-1183
4488-000-3	Flurstraße 5	831 m²	4488-1183
4488-000-4	Flurstraße 3	633 m²	4488-1156
4488-000-5	Flurstraße 1	1.028 m²	4488-649
4488-000-5	Flurstraße 1	1.028 m²	4488-649
4488-000-9/3	Raiffeisenstraße 10	449 m²	4488-757
4488-000-9/4	Hauptstraße 22	666 m²	4488-1087
4488-000-10	Raiffeisenstraße 12	754 m²	4488-920
4488-000-10	Raiffeisenstraße 12	754 m²	4488-921
4488-000-10	Raiffeisenstraße 12	754 m²	4488-921
4488-000-14	Hauptstraße 20	1.250 m²	4488-1125
4488-000-14	Hauptstraße 20	1.250 m²	4488-1125
4488-000-15/1	Raiffeisenstraße 7	269 m²	4488-882
4488-000-15/2	Raiffeisenstraße 9	407 m²	4488-793
4488-000-15/3	Nähe Hauptstraße	530 m²	4488-1125
4488-000-15/3	Nähe Hauptstraße	530 m²	4488-1125
4488-000-15/4	Raiffeisenstraße	2.251 m²	4488-931
4488-000-15/5	Nähe Hauptstraße	367 m²	4488-931
4488-000-15/6	Dorfstraße	1.451 m²	4488-931
4488-000-15/7	Nähe Hauptstraße	618 m²	4488-931
4488-000-16	Hauptstraße 18	2.286 m²	4488-1094
4488-000-19	Nähe Raiffeisenstraße	533 m²	4488-582a
4488-000-21	Raiffeisenstraße 3	1.043 m²	4488-1073
4488-000-21/1	Raiffeisenstraße 5	848 m²	4488-1073
4488-000-23	Raiffeisenstraße 4	660 m²	4488-1173
4488-000-24	Nähe Raiffeisenstraße	830 m²	4488-1173
4488-000-25	Raiffeisenstraße 2	750 m²	4488-1117
4488-000-25	Raiffeisenstraße 2	750 m²	4488-1117
4488-000-28	Dorfstraße 7	639 m²	4488-724
4488-000-29	Dorfstraße 9	3.750 m²	4488-1099
4488-000-31	Dorfstraße 5	797 m²	4488-1056
4488-000-31	Dorfstraße 5	797 m²	4488-1056
4488-000-33	Nähe Hauptstraße	323 m²	4488-931
4488-000-36	Hauptstraße 16, 16a	2.002 m²	4488-582a
4488-000-38	Hauptstraße 14	971 m²	4488-1095
4488-000-38	Hauptstraße 14	971 m²	4488-1095
4488-000-40	Dorfstraße 1	213 m²	4488-1103
4488-000-41	Dorfstraße 3	640 m²	4488-1103
4488-000-43	Hauptstraße 12	196 m²	4488-1092
4488-000-44	Dorfstraße 4	1.737 m²	4488-1134
4488-000-50	Hauptstraße 10	2.362 m²	4488-1119
4488-000-52	Schulstraße 1	864 m²	4488-1096
4488-000-54	Schulstraße 3	1.340 m²	4488-1105
4488-000-56	Schulstraße 5, 7	2.803 m²	4488-1102
4488-000-56	Schulstraße 5, 7	2.803 m²	4488-1102
4488-000-58	Schulstraße 6	1.196 m²	4488-1096
4488-000-59	Atzmansrichter Straße 5, 5a	4.023 m²	4488-614
4488-000-61	Schulstraße 2	1.658 m²	4488-723
4488-000-61/1	Atzmansrichter Straße 3	1.099 m²	4488-723
4488-000-62/2	Nähe Atzmansrichter Straße	226 m²	4488-1119
4488-000-63	Hauptstraße 8	3.863 m²	4488-1120
4488-000-63/1	Hauptstraße 6	550 m²	4488-931
4488-000-66	Hauptstraße 4	464 m²	4488-1048
4488-000-67	Hauptstraße 2	3.050 m²	4488-1100
4488-000-67/1	Atzmansrichter Straße 1	817 m²	4488-725
4488-000-67/1	Atzmansrichter Straße 1	817 m²	4488-725
4488-000-69/2	Nähe Atzmansrichter Straße	57 m²	4488-931
4488-000-71	Hauptstraße 1a	2.648 m²	4488-755
4488-000-71/1	Roßteislung 4	828 m²	4488-754
4488-000-71/2	Hauptstraße 1	515 m²	4488-648a
4488-000-71/6	Nähe Roßteislung	26 m²	4488-754

ANLAGE zur Bekanntmachung der Sanierungssatzung „Zentrum Gebenbach“

4488-000-73	Hauptstraße 3, 5	5.511 m²	4488-1098
4488-000-78	Hauptstraße 7	722 m²	4488-953
4488-000-78	Hauptstraße 7	722 m²	4488-954
4488-000-78	Hauptstraße 7	722 m²	4488-955
4488-000-78/1	Nähe Hauptstraße	651 m²	4488-953
4488-000-78/1	Nähe Hauptstraße	651 m²	4488-954
4488-000-78/1	Nähe Hauptstraße	651 m²	4488-955
4488-000-78/2	Hauptstraße 7a	1.607 m²	4488-1131
4488-000-80	Hauptstraße 9	883 m²	4488-1072
4488-000-80	Hauptstraße 9	883 m²	4488-1072
4488-000-80/1	Nähe Hauptstraße	1.803 m²	4488-1072
4488-000-80/1	Nähe Hauptstraße	1.803 m²	4488-1072
4488-000-82	Hauptstraße 11, 13	4.526 m²	4488-1081
4488-000-82/1	Nähe Hauptstraße	4 m²	4488-1081
4488-000-86	Hauptstraße 15	2.080 m²	4488-1153
4488-000-89	Hauptstraße 17	2.624 m²	4488-749
4488-000-91	Hauptstraße 21	2.045 m²	4488-1130
4488-000-91	Hauptstraße 21	2.045 m²	4488-1130
4488-000-93	Hauptstraße 23	1.353 m²	4488-1084
4488-000-94	Bahnhofstraße 1a	2.220 m²	4488-1084
4488-000-97	Hauptstraße 25	1.236 m²	4488-1066
4488-000-98	Hauptstraße 27	1.782 m²	4488-1113
4488-000-100	Hauptstraße 29	1.196 m²	4488-649
4488-000-100	Hauptstraße 29	1.196 m²	4488-649
4488-000-102	Hauptstraße 31	736 m²	4488-1074
4488-000-103	Nähe Hauptstraße	594 m²	4488-1074
4488-000-104	Schulstraße	2.038 m²	4488-931
4488-000-104/2	In Gebenbach	13 m²	4488-1098
4488-000-104/4	Hauptstraße	735 m²	4488-689
4488-000-104/5	Hauptstraße	2.679 m²	4488-689
4488-000-104/18	Nähe Hauptstraße	1.096 m²	4488-931
4488-000-104/24	Nähe Hauptstraße	881 m²	4488-931
4488-000-104/26	Nähe Hauptstraße	184 m²	4488-931
4488-000-104/27	In Gebenbach	490 m²	4488-931
4488-000-105	Bahnhofstraße	345 m²	4488-552a
4488-000-105/4	Bahnhofstraße 4	614 m²	4488-1174
4488-000-105/5	Bahnhofstraße 18	454 m²	4488-732
4488-000-105/6	Bahnhofstraße 30	708 m²	4489-495
4488-000-105/6	Bahnhofstraße 30	708 m²	4489-495
4488-000-105/7	Bahnhofstraße 14, 28	1.054 m²	4488-714
4488-000-105/7	Bahnhofstraße 14, 28	1.054 m²	4488-511a
4488-000-105/7	Bahnhofstraße 14, 28	1.054 m²	4488-511a
4488-000-105/7	Bahnhofstraße 14, 28	1.054 m²	4488-714
4488-000-105/8	Bahnhofstraße 16, 26	1.260 m²	4488-761
4488-000-105/8	Bahnhofstraße 16, 26	1.260 m²	4488-761
4488-000-105/9	Bahnhofstraße 20a	628 m²	4488-1120
4488-000-105/9	Bahnhofstraße 20a	628 m²	4488-519a
4488-000-105/11	Bahnhofstraße 6	525 m²	4488-717
4488-000-105/14	Bahnhofstraße 12	401 m²	4488-1132
4488-000-105/14	Bahnhofstraße 12	401 m²	4488-1132
4488-000-106	Hauptstraße 35	2.381 m²	4488-509
4488-000-106/1	In Gebenbach	17 m²	4488-509
4488-000-107	Hauptstraße 37	1.583 m²	4488-1075
4488-000-109	Bahnhofstraße 15	467 m²	4488-1128
4488-000-109	Bahnhofstraße 15	467 m²	4488-1128
4488-000-109/1	Bahnhofstraße 17	516 m²	4488-1128
4488-000-109/1	Bahnhofstraße 17	516 m²	4488-1128
4488-000-110	Bahnhofstraße 20	596 m²	4488-1068
4488-000-111	Bahnhofstraße 22	480 m²	4488-1167
4488-000-111/2	In Gebenbach	48 m²	4488-582a
4488-000-112	Bahnhofstraße 24	870 m²	4488-582a
4488-000-113	Bahnhofstraße	2.045 m²	4488-931
4488-000-114	In Gebenbach	616 m²	4488-558a
4488-000-115	In Gebenbach	638 m²	4488-582a

ANLAGE zur Bekanntmachung der Sanierungssatzung „Zentrum Gebenbach“

4488-000-116	Bahnhofstraße 3	1.050 m²	4488-1167
4488-000-117	In Gebenbach	150 m²	4488-942
4488-000-118	Nähe Bahnhofstraße	960 m²	4488-582a
4488-000-118/1	Nähe Bahnhofstraße	10 m²	4488-582a
4488-000-119	Bahnhofstraße 5	1.336 m²	4488-712
4488-000-120	Bahnhofstraße 7	1.394 m²	4488-582a
4488-000-121	In Gebenbach	841 m²	4488-942
4488-000-122	In Gebenbach	230 m²	4488-931
4488-000-123	Point	430 m²	4488-724
4488-000-124	Point	1.610 m²	4488-1040
4488-000-125	Point	821 m²	4488-682
4488-000-126	Point	1.732 m²	4488-682
4488-000-126/1	Roßteising 8	1.287 m²	4488-682
4488-000-127	Roßteising 10	1.160 m²	4488-1127
4488-000-127	Roßteising 10	1.160 m²	4488-1127
4488-000-128	Roßteising 6	1.277 m²	4488-682
4488-000-135	Urspringer Weg 1	2.882 m²	4488-1067
4488-000-137	Sanddrängen links der Bahn	192 m²	4488-1067
4488-000-141	Am Weingarten 1	27.732 m²	4488-1085
4488-000-141/1	Atzmansrichter Straße 2	1.281 m²	4488-1160
4488-000-141/1	Atzmansrichter Straße 2	1.281 m²	4488-1160
4488-000-141/2	Nähe Atzmansrichter Straße	1.156 m²	4488-1160
4488-000-141/2	Nähe Atzmansrichter Straße	1.156 m²	4488-1160
4488-000-143	Atzmansrichter Straße 4	1.463 m²	4488-1100
4488-000-144	Atzmansrichter Straße 6	3.110 m²	4488-1119
4488-000-148	Atzmansrichter Straße	6.069 m²	4488-1017
4488-000-148/4	Nähe Atzmansrichter Straße	707 m²	4488-931
4488-000-148/25	Nähe Atzmansrichter Straße	331 m²	4488-1100
4488-000-149	Atzmansrichter Straße 13	657 m²	4488-750
4488-000-149	Atzmansrichter Straße 13	657 m²	4488-750
4488-000-149	Atzmansrichter Straße 13	657 m²	4488-750
4488-000-149	Atzmansrichter Straße 13	657 m²	4488-750
4488-000-150	Atzmansrichter Straße 11	1.048 m²	4488-772
4488-000-151	Atzmansrichter Straße 7, 9	1.050 m²	4488-728
4488-000-153	Schulstraße 8	1.356 m²	4488-724
4488-000-155	Schulstraße	2.363 m²	4488-931
4488-000-156	Schulstraße 29, 31	1.660 m²	4488-536a
4488-000-156	Schulstraße 29, 31	1.660 m²	4488-536a
4488-000-157	Nähe Schulstraße	650 m²	4488-1167
4488-000-163	Hauptstraße 26	1.861 m²	4488-931
4488-000-163/1	In Gebenbach	29 m²	4488-1052
4488-000-163/5	Nähe Hauptstraße	530 m²	4488-931
4488-000-164	Hauptstraße 30	1.638 m²	4488-1086
4488-000-164	Hauptstraße 30	1.638 m²	4488-1086
4488-000-164	Hauptstraße 30	1.638 m²	4488-1086
4488-000-186/1	Schulstraße 9	6.573 m²	4488-1118
4488-000-276/3	Irlstraße 1	976 m²	4488-760
4488-000-277	Hauptstraße	14.079 m²	4488-689
4488-000-277/1	Nähe Hauptstraße	229 m²	4488-932
4488-000-277/9	Nähe Hauptstraße	990 m²	4488-932
4488-000-283	Nähe Hauptstraße	400 m²	4488-932
4488-000-742/2	Bahnhofstraße 1	1.929 m²	4488-657
4488-000-1112	Urspringer Weg	14.422 m²	4488-933
4488-000-1152/2	Bahnhofstraße 9	479 m²	4488-1135
4488-000-1152/3	Bahnhofstraße 11, 13	1.806 m²	4488-587a
4488-000-1152/4	Bahnhofstraße	3.541 m²	4488-1118
4488-000-1724/4	B 14	51.811 m²	4488-689
4488-000-1724/6	Urspringer Weg	8.761 m²	4488-935
4488-000-1724/9	Am Weingarten	4.646 m²	4488-935

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT DER GEMEINDE GEBENBACH

Sitzungstag: 30.06.2022

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

02 Sanierungsgebiet Ortskern Gebenbach

TOP 02 L Sanierungsgebiet Ortskern Gebenbach
Beschluss der Sanierungssatzung

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortskern Gebenbach als Satzung. Grundlage für die Sanierungssatzung ist die Endfassung vom 30.06.2022 inklusive der Abwägungstabelle. Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird auf 15 Jahre festgelegt.

Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 ff. BauGB) und die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB werden ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.07.2022

lfd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Behörde/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
	(Stellungnahme vom)		ja	nein	

1	Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz 25.05.2022	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		1.1 Grundsätzliche Begrüßung von Maßnahmen, die Lebens-, Wohn- und insbesondere Arbeitsverhältnisse verbessern. Handwerk ist besonders eng mit den Orts- und Stadtzentren verbunden, deshalb ausreichende Berücksichtigung des Handwerks notwendig. Für Entfaltung des Handwerks vor Ort konkrete Standortbedingungen entscheidend. Literaturhinweis dazu: Publikationen und Hintergrundinformationen des Zentralverbandes des deutschen Handwerks (ZDH, www.zdh.de > Über uns > Fachbereich Wirtschaft, Energie, Umwelt > Bauwesen/Stadtentwicklung > Handwerk und Stadtentwicklung. Konkrete Betroffenheit entsteht im Einzelfall. Deshalb Anregung, betroffene Betriebsinhaber über laufende Planungen (inkl. Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb) zu informieren.	X		Zur Kenntnis genommen. Hinweis auf S. 31 eingefügt.
		1.2 Städtebauliche Entwicklung: Maßnahmen zur Standortsicherung von bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben, z. B. bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne. Aufzeigen geeigneter Entwicklungsmöglichkeiten.	X		Eingefügt, S. 39ff.
		1.3 Versorgung/Nahversorgung: Erhalt des Spektrums an Handwerksbetrieben, insbesondere Lebensmittelhandwerk (z. B. Metzger, Bäcker, Konditoren usw.) und Bau-, Ausbaugewerke sowie KfZ-Werkstätten und handwerkliche Dienstleister.	X		Angepasst, S. 42
2	Kreisheimatpfleger Rolf Georg Rupp 02.06.2022	1.4 Verkehr/Mobilität/Parken/ÖPNV Begrüßung Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Straßenverkehrsinfrastruktur. Begrüßung von Ansätzen zur Reduktion von Emissionen, z. B. durch den Ausbau des ÖPNV. Prüfung aller Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Erreichbarkeit innerörtlicher Standorte und damit auf die lokale Wirtschaft haben (z. B. Verkehrsberuhigungen oder Sperrungen).	X		Ergänzung, S. 43
		2.1 Die typische Siedlungsstruktur eines Ackerbürgerdorfes von Gebenbach ist in der vorhandenen Qualität im Regierungsbezirk einmalig. Dementsprechend muss die Struktur mit ihrem ortsbildprägenden Charakter unbedingt erhalten und fortgeschrieben werden.		X	Zur Kenntnis genommen.
		2.2 dringende Empfehlung zur Erarbeitung eines Bebauungsplans für den Ortskern.		X	Zur Kenntnis genommen.
		2.3 Empfehlung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach §142 BauGB (vereinfachtes Sanierungsverfahren) mit oberster Priorität der Erhaltung der charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstruktur. Der vorhandene Gebäudebe-		X	Zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Behörde/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	

		stand muss vorsichtig an die neuen zeitgemäßen Nutzungen angepasst werden.			
		2.4 Walnussbäume sind keine einheimische Art. Die Tradition der Walnussbäume reicht aber bereits bis ins 19. Jh. zurück. [...] Die großen Walnussbäume im historischen Ortskern sollten daher unbedingt erhalten werden. Sie tragen wesentlich zum Charakter des Ortsbildes bei. Reizvoll wäre die Wiederbelebung der Nussbaumtradition durch Neupflanzungen.		X	Zur Kenntnis genommen.
		2.5 Das Planungsgebiet befindet sich fast komplett im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals (D-3-6437-0069). Das Vorhandensein weiterer Bodendenkmäler im Bereich des Vorhabens ist wahrscheinlich. Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.	X		Ergänzung in Pkt. 2.2, S. 7
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dr. Jochen Haberstroh 09.06.2022	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		3.1 Die Voruntersuchung nennt folgende Denkmale: • D-3-71-123-1 – Chor der kath. Pfarrkirche St. Martin • D-3-71-123-2 – Ackerbürgerhaus • D-3-71-123-3 – Pfarrhaus • D-3-71-123-4 – sog. Gemeindeturm Es sollte auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz hingewiesen werden. Bei Gesamtinstandsetzungen empfiehlt sich eine denkmalpflegerische Voruntersuchung in Abstimmung mit den Denkmalbehörden (Landratsamt Amberg-Sulzbach und BLfD). Hinweis: „Denkmalliste ist lediglich ein nachrichtliches Verzeichnis erkannter Baudenkmäler. Auch nicht in der Liste enthaltene Objekte können Denkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG sein.		X	Zur Kenntnis genommen.
		3.2 Bodendenkmale • D-3-6437-0069 – Archäologische Befunde des Mittelalters im Ortskern • D-3-6437-0014 – Archäologische Befunde im Bereich der Pfarrkirche • D-3-6437-0070 – Archäologische Befunde der verebneten Ortsbefestigung Diese Bodendenkmäler sind zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwiesbare notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sollte das nicht möglich sein ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen – Berücksichtigung von Planungszeiten. Im Falle einer konzentrierenden Wirkung des Verfahrens sind die Belange der Bodendenkmalpflege in fachlich hinreichender Form abzubilden.	X		Ergänzung in Pkt. 2.2, S. 7

Ifd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Behörde/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	

4	Deutsche Telekom Bruno Schrödinger 16.05.2022	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		4.1. Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Betroffenheit kann erst im konkreten Sanierungsfall abgeschätzt werden. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die entstehenden Kosten nach §150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.		X	Zur Kenntnis genommen.
5	Deutsche Bahn Antje Schönheiter 30.05.2022	5.1 Keine Bedenken zur vorgelegten Planung.		X	Zur Kenntnis genommen.
		5.2 Berücksichtigung durch den Bahnbetrieb entstehender Immissionen und Emissionen. Hinweis auf mglw. erforderliche Schutzmaßnahmen durch Bauwerber oder Gemeinde.		X	Zur Kenntnis genommen.
		5.3 Einbeziehung der DB Immobilien bei Kreuzung von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen.		X	Zur Kenntnis genommen.
		5.4 Hinweis auf drei nicht technisch gesicherte Bahnübergänge im Sanierungsgebiet. Bei Planungen sind die aktuell vorliegenden, regelkonformen und erforderlichen Sichtflächen zu berücksichtigen.	X		Ergänzt S. 28.
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Josef Weiß 02.06.2022	6.1 Beachtung landwirtschaftlicher Belange bei der weiteren Entwicklung (Haupt- und Nebenerwerb sowie Neunutzung von Flächen). Beachtung möglicher Verbindungen zu den Themen Kinder, Senioren, Kultur, Walnussbäume und hist. Obstgärten.		X	Zur Kenntnis genommen.
7	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kehlheim Yvonne Schieder 03.06.2022	7.1 Begrüßung Schaffung neuen Wohnraums, gerade für Pendler und Erstauszieher. Befürwortung der Erhaltung des Versorgungsangebotes entlang der Hauptstraße und der Versorgung mit Stellplätzen.		X	Zur Kenntnis genommen.
8	Landesfischereiverband Bayern Jürgen Lukassek 08.06.2022	8.1. Ca. 25% der Sanierungen wurden mit Zink- und Alublechen durchgeführt. Bei Zinkdachflächen >50m ² ist für das Niederschlagswasser eine Vorreinigung nach §41f. BayWG nötig. Sollten Dächer weiterhin mit Blech saniert werden, wird die Verwendung von Titan-Zinkblech empfohlen.	X		Ergänzt S. 39.
9	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 08.06.2022	9.1 Konzept wird von der regionalplanerischen Seite als Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung begrüßt. Verweis auf Fortschreibung des Regionalplans Oberpfalz-Nord (am 01.06.2022 in Kraft getreten). Folgende Festlegungen haben Relevanz für die Maßnahme: B II 2.1: Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen	X		Angepasst, S. 10 f.

Beteiligung der Behörden und TÖB

lfd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Behörde/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	

		traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden. B II 2.2: Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden [...]. B IX 1.3: Die einzelnen Verkehrsträger sollen stärker miteinander vernetzt werden. Auf eine Erhöhung des Anteils des Fußgänger-, Fahrrad und öffentlichen Personennahverkehrs ist dabei hinzuwirken.			
10	Regierung der Oberpfalz Herr Kreißl 10.06.2022	10.1 Berücksichtigung einschlägiger Erfordernisse der Raumordnung im LEP Bayern. 10.2 Aus landesplanerischer Sicht werden die Bestrebungen der Gemeinde, städtebauliche und funktionale Missstände zu beheben [...] begrüßt.	X	X	Angepasst, S. 9 und 10 Zur Kenntnis genommen.
11	Bayernwerk Netz GmbH Robert Wolfrum 15.06.2022	11.1 Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 11.2 Hinweis auf die im überplanten Bereich befindlichen Versorgungseinrichtungen und Schutz-zonen bzw. Schutzzonenbereiche. 11.3 Einbezug der Bayernwerk Netz bei Erschließungsmaßnahmen im Planbereich.	X	X X	Zur Kenntnis genommen. Ergänzt. S. 39 Zur Kenntnis genommen.