

Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Sonnefeld





Auftraggeber: Gemeinde Sonnefeld
vertreten durch
Herrn Keilich, 1. Bürgermeister
Schafberg 2
96242 Sonnefeld

Bearbeitung: quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar

fon 036 43 – 49 49 21
fax 036 43 – 49 49 31
buero@quaas-stadtplaner.de
www.quaas-stadtplaner.de

Fotonachweis: Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien liegen bei quaas-stadtplaner, Weimar

Stand Bestanderfassung: April, September 2018

Stand: Juni 2019



INHALT

1.	Einleitung	4
2.	Rahmenbedingungen der Gemeinde	7
2.1	Lage und Anbindung	7
2.2	Aussagen der Landes- und Regionalplanung	8
2.3	Kommunale Planungen	10
2.4	Historische Entwicklung	12
2.5	Demografie (Ausgangslage und prognose)	13
2.6	Standortfaktoren	16
3.	Bestandserfassung	18
4.	Beteiligungsprozesse	23
4.1	Eigentümergefragung	23
4.2	Bürgerforum	27
5.	Analyse: Werte und städtebaulichen Missstände	30
6.	Sanierungsbilanz 1985 bis 2019	34
7.	Ziele der Sanierung	39
8.	Städtebaulicher Rahmenplan	40
9.	Massnahmen	42
9.1	Massnahmen im Handlungsfeld Städtebau und Ortsbild	43
9.2	Massnahmen im Handlungsfeld Wohnen und Versorgungsfunktion	46
9.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	51
10.	Sanierungsgebiet	53
10.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Förmliche Festlegung)	53
10.2	Sanierungsverfahren	54
10.3	Entwurf der Sanierungssatzung	56
11.	Öffentlichkeitsbeteiligung	57
11.1	Mitwirkung Träger öffentlicher Belange	57
11.2	offenlage	57
12.	Ausblick / weiteres Vorgehen	58

PLÄNE

Bestand

- Lageplan Bestand
- Baualter
- Bauzustand
- Eigentum
- Gebäudenutzungen

Analyse

- Qualitäten und Potentiale
- Nutzungskonflikte und Mängel

Konzept

- Städtebaulicher Rahmenplan / Entwicklungsziele
- Massnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung Sanierungsgebiet



1. EINLEITUNG

ANLASS UND ZIEL

Um den Erhalt und die Entwicklung des historischen Ortskernes von Sonnefeld sicherzustellen, hat der Gemeinderat am 20.09.2017 die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) in diesem Bereich nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebietes beschlossen. Anlass dafür sind offensichtliche städtebauliche Missstände im Ortskern und den angrenzenden Bereichen, die im Widerspruch zu den Potenzialen stehen und mittels eines abgestimmten Gesamtkonzeptes behoben werden sollen.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Nach § 141 Abs.1 BauGB hat eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen oder zu veranlassen, um erforderliche Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Wesentliche Voraussetzung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne von Funktions- oder Substanzschwächen entsprechend § 136 BauGB vorliegen, zu deren Behebung eine einheitliche Vorbereitung notwendig und deren zügige Durchführung möglich ist sowie im öffentlichen Interesse liegt. Dabei werden soziale, strukturelle sowie städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge näher untersucht und Missstände herausgearbeitet. Weiterhin werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele formuliert und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit als rechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB, welches Voraussetzung für die Vorbereitung und Durchführung von kommunalen Maßnahmen i.V.m. dem Einsatz von Städtebaufördermitteln ist. Darüber hinaus unterliegen private Investitionen in einem Sanierungsgebiet der Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h Einkommens-steuergesetz (EStG) und ggf. finanzieller Zuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung (kein Rechtsanspruch).

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGBIETES

Zunächst war auf Grund bekannter Handlungsbedarfe nur der zentrale und nördliche Teil der historischen Ortslage, der Umgriff des ehemaligen Klosterbezirkes Sonnefeld sowie die Ortserweiterung in Richtung Westen entlang der Allee als Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Im Zuge der Untersuchungen wurde deutlich, dass ein Teil der festzustellenden Missstände bzw. funktionalen und gestalterischen Defizite im Ortskern auch in dem bisher nicht zu untersuchenden Bereich **des sog. „Unterdorfs“** zu finden sind. Darüber hinaus zeigte sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung, **dass sich insbesondere aus dem sog. „Unterdorf“ zahlreiche Bürgerinnen und Bürger** für die Zukunft ihres Ortes engagieren, sich speziell für baukulturellen Belange interessieren und generell ein hohes Maß an Mitwirkungsbereitschaft zu erwarten ist. In Abstimmung mit der Regierung Oberfranken erfolgte mit Beschluss des Gemeinderates am 17.07.2018 die Erweiterung des Untersuchungsgebietes um ca. 17 ha gemäß der Geometrie des alten Marktfleckens Hofstädten, der noch heute den Siedlungskern der Gemeinde Sonnefeld bildet.

Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt insgesamt ca. 49 ha und umfasst folgende Straßen und Bereiche:

Marktplatz, Schaumberger Straße, Herrengasse, Schafberg (teilweise), Jahnstraße (teilweise), Thüringer Straße, Wilhelm-Feyler-Straße (teilweise), Domänenweg, Martin-Luther-Straße, Allee, Am Bahnhof, Werkstraße (teilweise), Dr.-Knauer-Straße, Schulweg, Wankstraße, Schützenstraße (teilweise), , Thüringer Straße, Weidhäuserstraße bis Neue Heimat, Rothgasse (teilweise), Brunnenberg (teilweise), Marienstraße (teilweise), Neue Heimat, Gartenweg und Teile des Landschaftsraums der Biberbachaue.



Abb. 1: Untersuchungsgebiet mit Kennzeichnung der Erweiterung lt. Beschluss des Gemeinderats vom 17.07.2018 (farbige Füllung)

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiet stellt nicht zwingend den Rahmen dar, innerhalb dessen die endgültige Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgen soll.

VORGEHENSWEISE

Inhalt und Umfang der Vorbereitenden Untersuchungen sind im zweiten **Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches (BauGB, §§ 136 bis 149, insbes. § 141)** geregelt.

Der Erarbeitung der VU Sonnefeld lag folgendes Leistungsbild zu Grunde:

- Bestandsaufnahme und Recherche, u.a. folgende Aspekte betreffend:
 - Demografische Entwicklung, Sozialstruktur und Arbeitsmarkt
 - Nutzungsstruktur insbesondere bzgl. Grundstücke und Gebäude
 - Bau- und Freiraumstruktur einschl. Denkmalschutz
 - fließender und ruhender Verkehr
 - soziale und technische Infrastruktur



- Analyse der Ausgangssituation mit den Schwerpunkten
 - Stärken, Schwächen, Potenziale und Konflikte
 - zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände
- räumliche Entwicklungskonzeption, mit folgenden Teillaussagen:
 - Erarbeitung der Sanierungsziele (Zieldiskussion)
 - Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans
- Umsetzungsstrategie mit Aussagen zu:
 - Maßnahmenschwerpunkten und Schlüsselmaßnahmen
 - Maßnahmenkatalog mit Prioritäten und Realisierungszeiträumen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Gestaltung des Sanierungsverfahrens:
 - Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 - Empfehlungen zur Ausgestaltung des Verfahrens
 - Entwurf einer Sanierungssatzung
- Abstimmungs- und Beteiligungsprozess auf den Ebenen:
 - Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung
 - Erörterung in den politischen Gremien
 - Bürgerbeteiligung einschl. Befragung
 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Dokumentation aller Ergebnisse des Analyse-, Planungs- und beteiligungsprozesses.

CHRONOLOGIE

Beschluss Aufstellung VU	20.09.2017
Eigentümergebäudebefragung	12.01. - 09.02.2018
Beratung mit der Regierung Oberfranken (Bayreuth)	26.02.2018
Bestandsaufnahme	April / Mai 2018
Bürgerforum in der Domäne	17.04.2018
Öffentlicher Zwischenbericht VU im Gemeinderat und Beschluss Erweiterung Untersuchungsgebiet	17.07.2018
Eigentümergebäudebefragung erweitertes Untersuchungsgeb.	01.08. - 14.09.2018
Bestandsaufnahme erweitertes Untersuchungsgebiet	September 2018
Beratung mit der Regierung Oberfranken (Sonnefeld) und Franz Hofmann Bau GmbH	06.11.2018
Öffentlicher Zwischenbericht VU im Gemeinderat	14.11.2018
Beratung mit Verwaltung u. Franz Hofmann Bau GmbH	02.05.2019
Öffentlicher Zwischenbericht VU im Gemeinderat	08.05.2019
Bau- und Umweltausschuss (nichtöffentlich)	13.06.2019
Offenlage	03.06. – 15.07.2019
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	17.06. – 15.07.2019
Bürgerinformationsveranstaltung	Juli
Beschluss	Juli

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER GEMEINDE

2.1 LAGE UND ANBINDUNG

LAGE IM RAUM UND ORTSTEILE

Die ländlich geprägte Gemeinde Sonnefeld befindet sich im Norden von Bayern an der Landesgrenze zu Thüringen, im östlichen Bereich des oberfränkischen Landkreises Coburg. Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt 278 Kilometer und nach Bayreuth, dem Sitz der Regierung von Oberfranken, ca. 52 Kilometer.

Die Gemeinde Sonnefeld umfasst eine Fläche von 3.467 ha mit 4.761 Einwohnern (Stand 30.06.2018 Homepage Gemeinde Sonnefeld) und gliedert sich in 11 Ortsteile: Bieberbach, Firmelsdorf, Gerstungshausen, Neuses am Brand, Oberwasungen, Sonnefeld, Weickenbach, Weischau, Wörlsdorf und Zedersdorf. Die Kerngemeinde Sonnefeld ist mit 2.700 Einwohner der größte Ortsteil und liegt im süd-westlichen Teil des Gemeindegebietes.

VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Sonnefeld ist über die Autobahn A73 (Suhl-Nürnberg, Anschlussstelle Ebersdorf b. Coburg) und die Bundesstraße B303 (Tschechien – Kronach – Coburg – Schweinfurt) sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Busverbindungen bestehen in Richtung Ebersdorf b. Coburg – Coburg, Neustadt b. Coburg und Mitzwitz mit Weiterführung nach Kronach. Im benachbarten Ebersdorf b. Coburg besteht Anschluss an das Bahn-Netz mit den Verbindungen Coburg – Nürnberg (Franken-Thüringen-Express) und Lichtenfels – Kulmbach – Bayreuth – Hof, beide werden teilweise im Stundentakt bedient.



Abb. 2:
Gemeinde Sonnefeld mit Ortsteilen (Quelle:
eigene Bearbeitung auf Grundlage von
Google Maps 2018)

LANDSCHAFTSBILD

Die Gemeinde Sonnefeld liegt auf einer Höhe von 305 bis 380m ü. NN, der Kernort auf 317 m ü.NN am Südrand des Thüringer Waldes im Itz-Baunach-Hügelland., Das Landschaftsbild des Hauptortes Sonnefelds wird im Besonderen durch den Talraum des Biberbachs mit gleichförmigen Relief geprägt.

2.2 AUSSAGEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) BAYERN TEILFORTSCHREIBUNG

(seit 01.03.2018 in Kraft,
Quelle: <https://www.landentwicklung-bayern.de/teilfortschreibung-lep/>)

Gemäß der Ausweisung der Strukturkarte des aktuellen Landesentwicklungsprogramms Bayern ist die Gemeinde Sonnefeld folgenden Raumkategorien zugeordnet:

- Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf sowie
- Allgemeiner ländlicher Raum.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf: Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. (2.2.3, Z)

Vorrangprinzip: Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel. (2.2.4, Z)

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums: Der ländliche Raum soll 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, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5, G)

Die nahliegende, kreisfreie Stadt Coburg (13 km) sowie die Kreisstadt Kulmbach (32 km) sind als Oberzentren ausgewiesen. Mittelzentren in näherer Entfernung sind Rödental (15 km), Neustadt bei Coburg (17 km), Lichtenfels mit Bad Staffelstein (11 km) und Kronach (14 km).

Die Gemeinde Sonnefeld befindet sich in der Planungsregion 4: Oberfranken-West.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

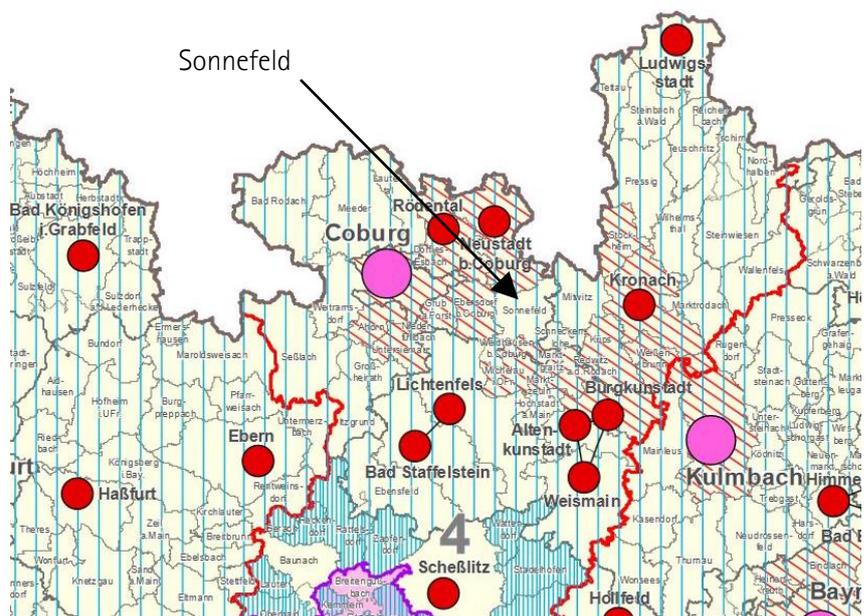


Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018, Anhang 2, Strukturkarte (Auszug)

REGIONALPLAN
OBERFRANKEN-WEST

(letzte Änderung vom 11.10.2017)

Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (mit Ministerrats-Beschluss vom 05.08.2014)
- Regionsgrenze

Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Mitgliedsgemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft (VG)
- Große Kreisstadt
- ⊙ Kreisfreie Stadt
- Gemeinde mit VG-Sitz
- Landesgrenze
- Regierungsbezirksgrenze
- Landkreisgrenze
- Grenze der Kreisfreien Städte
- Verwaltungsgemeinschaft
- Gemeindegrenze
- Mitgliedsgemeinde
- Gemeindefreie Gebiete

In der Raumkarte des Regionalplans Oberfranken-West ist die Gemeinde Sonnefeld zusammen mit der südlich angrenzenden Gemeinde Weidhausen als (Doppel-) Grundzentrum im Landkreis Coburg eingestuft. Die beiden Gemeinden nehmen somit den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahr (LEP 2.1.11, G).

Aus dem Landesentwicklungsprogramm wurde die Einstufung als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf übernommen. Zielstellung hierfür ist, die Eigenarten und Vorzüge des Raumes zu erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region zu entwickeln, wobei die Vielfalt der Kultur- und Siedlungslandschaft neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen erhalten und gefördert wird. „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ besagt zudem, dass die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllt werden und darauf hingewirkt werden soll, dass die Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können (LEP 2.1.12, G).

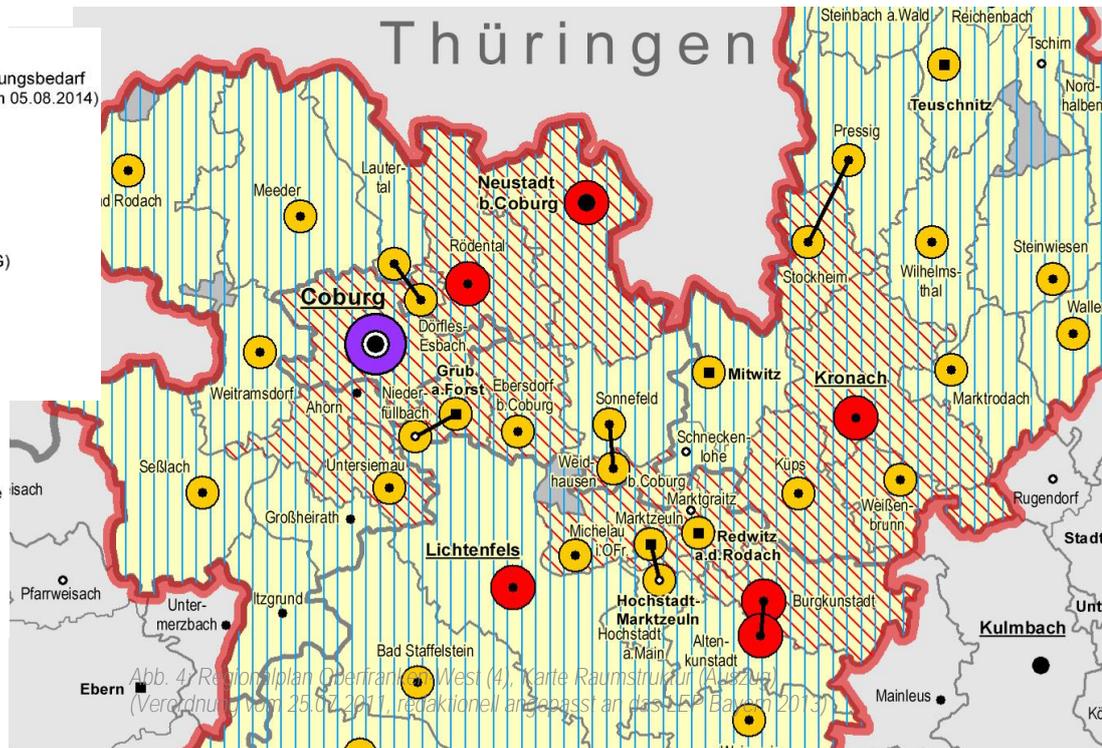


Abb. 4 Regionalplan Oberfranken-West (4), Karte Raumstruktur (Auszug) (Verordnung vom 25.07.2011, reaktionell angepasst an das LEP Bayern 2013)

BAYERNATLAS

aus: GeoportalBayern (herausgegeben vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München)

In der Karte des BayernAtlas sind die Freiflächen entlang des Biberbachs als Trenngrün verzeichnet (grüne Kreuze), um aufeinander zuwachsende Siedlungsgebiete und bandartige Siedlungsstrukturen zu ordnen bzw. zu verhindern. Zudem ist entlang des Biberbachs ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) rechtsverbindlich festgelegt (braune Schraffur). FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU-weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz.

Im nördlichen Einzugsgebiet des Baches befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet (blaue Flächen), vereinzelt sind zudem Biotope eingezeichnet (rote Flächen).

Die Klosterkirche des ehemaligen Zisterzienserinnen-Kloster Sonnefeld ist durch einen schwarzen Stern als landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet, dessen optische (und funktionale) Wirkungen in einen größeren, als Landschaft zu beschreibenden Raum hinausgeht. Damit genießt die Kirche Umgebungsschutz, d.h. Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung durch neue bauliche Anlagen sind nach Art 6. (1) 2 und Art. 7 (4) DSchG erlaubnispflichtig.

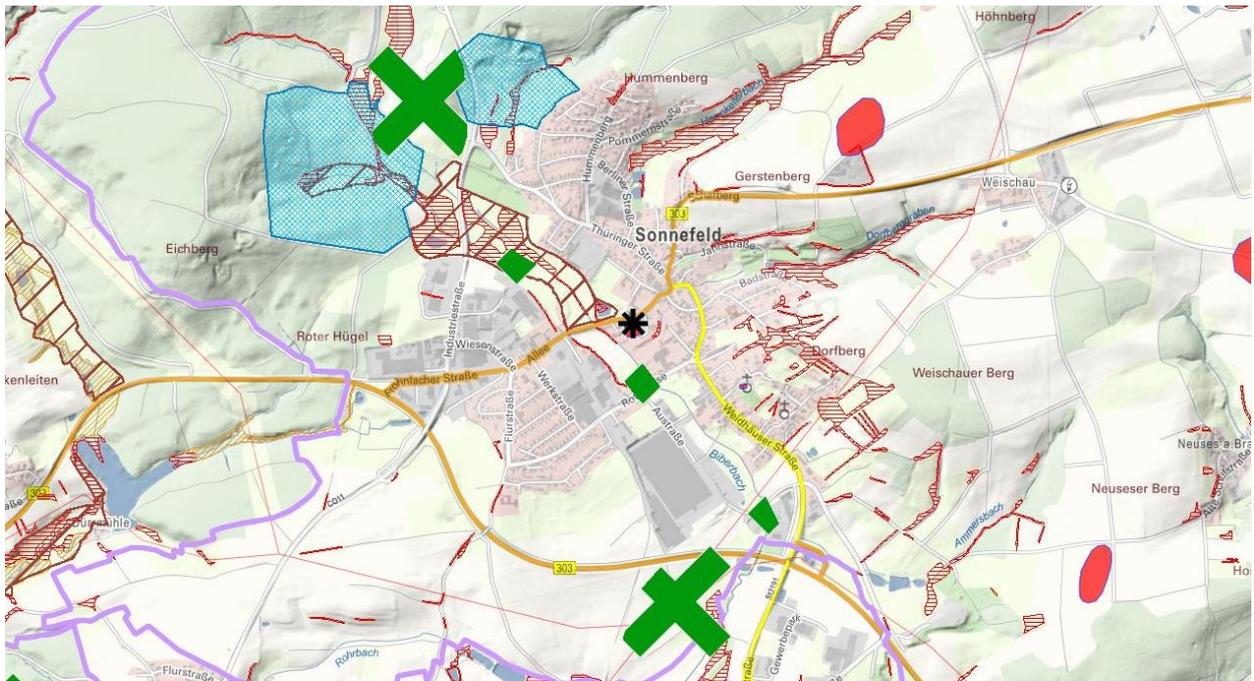


Abb. 5: Auszug aus dem BayernAtlas, ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas, <<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>> (Zugriff: 2018-07-19).

2.3 KOMMUNALE PLANUNGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) Als zentrales Instrument der Bauleitplanung regelt der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das Gemeindegebiet.

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995, zuletzt geändert am 12.07.2016, in dem folgende Flächennutzungen für das Untersuchungsgebiet dargestellt sind:

- Weite Teile des Untersuchungsgebietes sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt, größtenteils entlang der Hauptverkehrsstraßen im Kerngebiet.
- Flächen für den Gemeinbedarf: Rathaus, Domäne inkl. Bauhof, evangelische Gemeindeeinrichtungen, Klosterkirche und Kirche St. Marien, das Pfarrhaus mit Bücherei, zwei Kindergärten, Post
- Der Grünzug entlang des Biberbachs ist als Dauergrünland verzeichnet und als Kaltluftschneise ausgewiesen. Es gilt die offene Landschaft zu erhalten und von Bebauung jeder Art freizuhalten, Aufforstungen sind zulässig. Zudem befindet sich eine oberirdische technische Versorgungsleitung in diesem Bereich.

- Öffentliche Grünflächen: Park südlich ehem. Kloster und Gestüt, Domänenwiese, Friedhof
- Flächen für Gewerbe (GE): im Norden an der Thüringer Straße und im Westen nördlich und südlich der Allee (eingezeichnete Bahnanlage ist nicht mehr in Betrieb)
- Fläche für eingeschränktes Gewerbe (GE eing.): Weidhäuser Straße
- Sondergebiet (SO) ohne weitere Spezifizierung: zwischen dem Gewerbe Thüringer Straße und der Grünanlage (Domänenwiese); hier ist die Errichtung einer Tagespflege geplant.

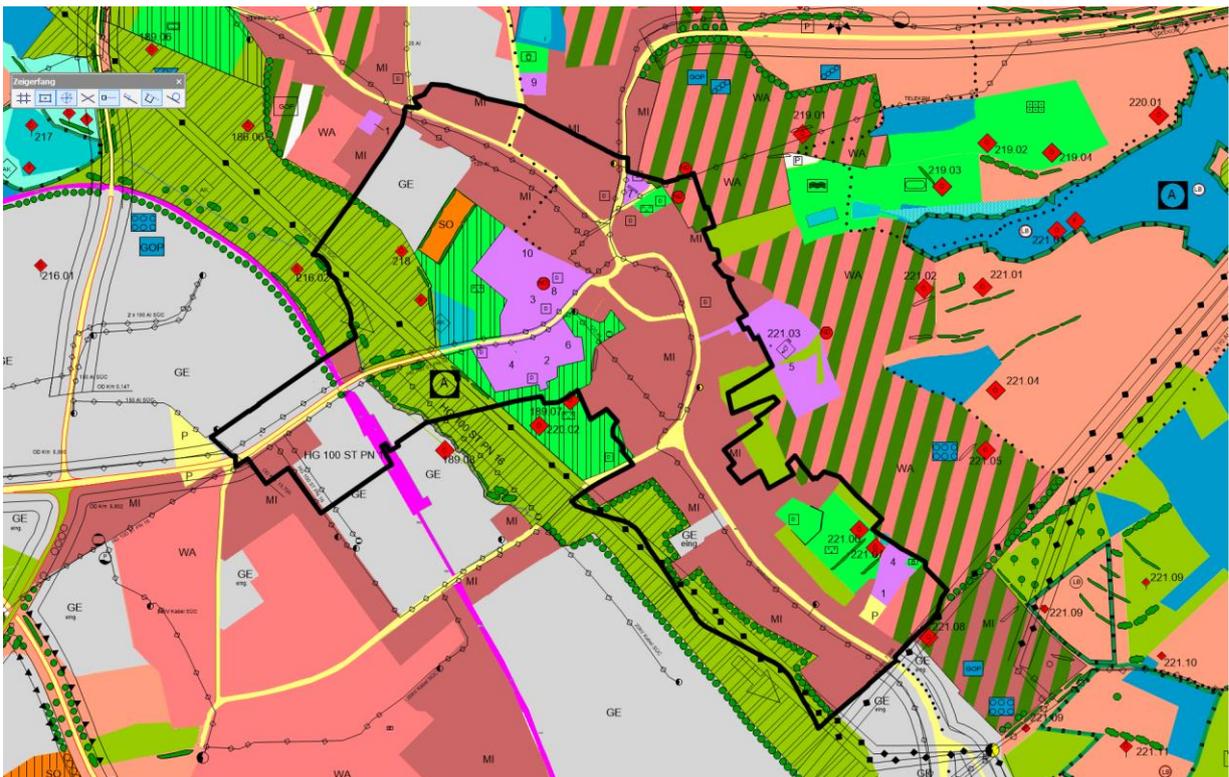


Abb. 6: Auszug FNP mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (schwarze Umrandung), ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Sonnefeld)

BAULEITPLANUNG

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

Ortsteil	Name	rechtskräftig seit	Inhalt	Stand
Sonnefeld	Am Dorfberg	05.06.2016	MI, neue Bauplätze	04.11.2015
Sonnefeld	Verbrauchermarkt An der Allee	16.03.2018	SO Einzelhandel, Verbrauchermarkt max. 1.400 qm, Backshop max. 150 qm	14.03.2018

2.4 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

BIS 1889
HOFSTÄDTEN UND DER
KLOSTERBEZIRK SONNEFELD

Erstmals urkundlich erwähnt wurde das heutige Sonnefeld 1252 mit dem Erwerb des Ortes durch Ritter Heinrich von Sonneberg, damals unter dem Namen Hofstädten. In den Jahren 1330 bis 1349 wurden das Kirchengebäude und das Zisterzienserinnenkloster Sonnefeld errichtet. Das Kloster wurde 1526 aufgelöst und fiel in den Besitz des Herzoghauses Sachsen-Coburg. Hofstädten und der Klosterbezirk Sonnefeld bildeten gemeinsam einen Bauern- und Handwerkerort, welcher während des 30-jährigen Kriegs zu großen Teilen vernichtet wurde. Der politische Zusammenschluss beider Ortschaften erfolgte 1889 unter dem Namen Sonnefeld.



Abb. 7: Urkataster Sonnefeld, Positionsblätter 1817-1841 (Quelle: BayernAtlas Kartenviewer, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)

Nach dem 1. Weltkrieg entstanden Werkstätten, in denen Weidensessel, Korbmöbel, Puppenwagen, Wäschetruhen und Polstermöbel hergestellt wurden. Nach dem 2. Weltkrieg ging die Korbmacherei zurück und die Polstermöbelindustrie erfuhr einen Aufschwung.

Im Rahmen der Gebietsreform wurden zwischen 1966 und 1975 zehn Gemeinden an Sonnefeld angeschlossen, wodurch die Einwohnerzahl von 3.515 im Jahr 1939 auf 5.000 im Jahr 1961 anstieg und für einen industriellen Aufschwung sorgte. Heute ist die Wirtschaft der Region durch das Oberzentrum Coburg geprägt und durch den Strukturwandel betroffen (Rückgang des produzierenden Gewerbes, Stärkung des Dienstleistungssektors).

BESONDERHEITEN

Eine Besonderheit der Gemeinde ist auch heute noch das orts- und landschaftsbildprägende Denkmal des ehemaligen Klosters mit dem zugehörigen gotischen Kirchengebäude, welches weit über die Gemeindegrenzen bekannt ist. Die zugehörige Domäne wurde zwischen 2014 und 2016 grundlegend saniert und zu einem gefragten Veranstaltungsort mit historischem Ambiente umgebaut.

2.5 DEMOGRAFIE (AUSGANGSLAGE UND PROGNOSE)

GROSSRÄUMIGE BETRACHTUNG

Bevölkerungsrückgang

Für den Landkreis Coburg wird – wie der gesamte nördliche Bereich Bayerns (Unter- und Oberfranken) – bis zum Jahr 2036 eine rückläufige Bevölkerung prognostiziert, während der Rest des Bundeslandes in großen Teilen „stabil“ (Oberpfalz), „zunehmend“ (Mittelfranken, Niederbayern, Schwaben) bis „sehr stark zunehmend“ (Oberbayern) ist: -5,7 Prozent, der bayerische Durchschnitt liegt bei +4,2 Prozent.

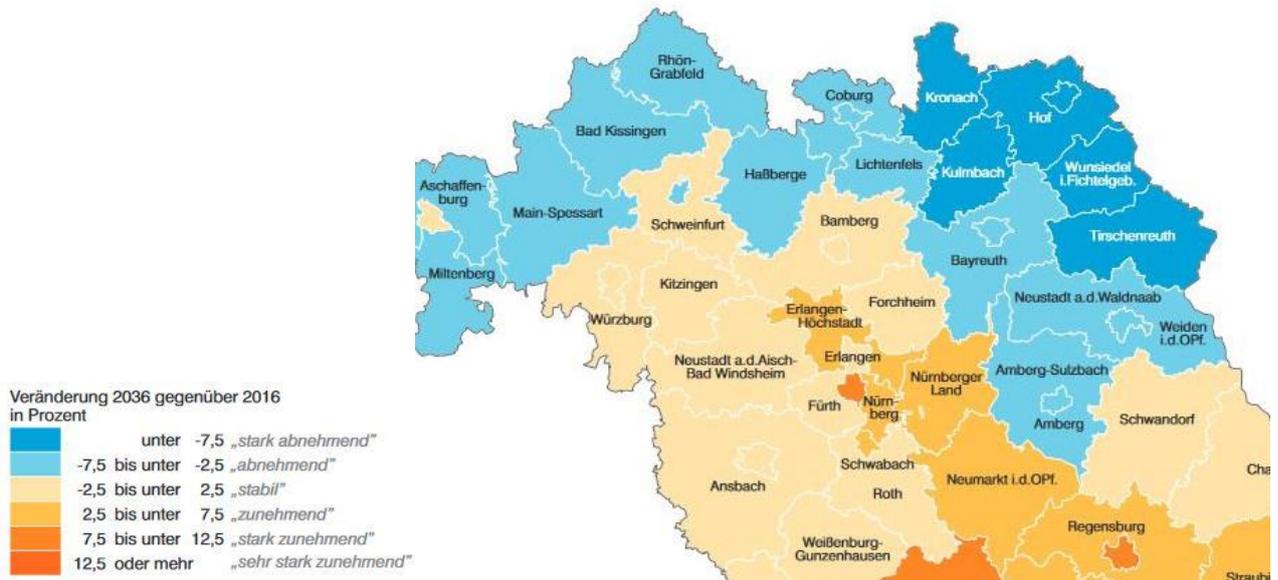


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns bis 2036 (Veränderung gegenüber 2016 in Prozent); aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018)

Steigendes Durchschnittsalter und geringer Ausländeranteil

Das Durchschnittsalter im Landkreis liegt bei 45,8 Jahren und wird bis 2036 voraussichtlich auf 48,7 Jahre ansteigen.

Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung des Landkreises Coburg liegt bei geringen 4,8% (2016). Statistisches Bundesamt 2017: Ausländeranteil in Prozent, Stichtag 31.12.2016, https://service.destatis.de/DE/karten/migration_integratio_nregionen.html (Zugriff: 2018-08-08).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GEMEINDE SONNEFELD

Vorbemerkung: Sowohl die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und –prognose als auch zu Wirtschaft und Beschäftigung betreffen die gesamte Gemeinde Sonnefeld – kleinräumigere statistische Daten, z.B. explizit für das Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.

Während im Zeitraum von 1987 bis 2005 die Bevölkerungsanzahl in der Gemeinde Sonnefeld um 8,8 % auf 5.237 Personen anstieg und damit den höchsten Stand seit 1970 erreichte, ist sie seitdem wieder rückläufig (-9,1 %) und entspricht mit 4.761 Einwohnern (Stand 30.06.2018) nahezu wieder dem Niveau von 1987 mit 4.815 Einwohnern. Entsprechend der großräumigen Betrachtung (s.o.) wird sich dieser, seit 2011 besonders deutliche Negativtrend in den nächsten Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik gibt für das Jahr 2028 für die Gemeinde Sonnefeld eine Einwohnerzahl von 4.380 an, was einem Rückgang um 8 % bzw. 381 Personen in den nächsten 10 Jahren entspricht.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN UND NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Gründe für den Bevölkerungsrückgang liegen zum einen in den Wanderungsbewegungen und zum anderen vor allem in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Die Gemeinde Sonnefeld konnte in den 1990er Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs durch Zuzüge verzeichnen, was sicherlich in engem Zusammenhang mit der deutschen Wiedervereinigung und der Nähe zur ehemaligen DDR begründet ist. Seit dem Jahr 2000 übersteigen die Fortzüge jedoch wieder deutlich die Zuzüge, seit 2013 wieder ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen – Zu- und Fortzüge halten sich nahezu die Waage.

Die maßgebliche Ursache des Bevölkerungsrückganges liegt in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung Sonnefelds. So ist die Zahl der Gestorbenen seit 2000 regelmäßig höher als die Zahl der Geborenen, auch wenn diese seit 2010 wieder leicht angestiegen ist. Diese Entwicklung hat einen kontinuierlichen Abwärtstrend in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zur Folge.

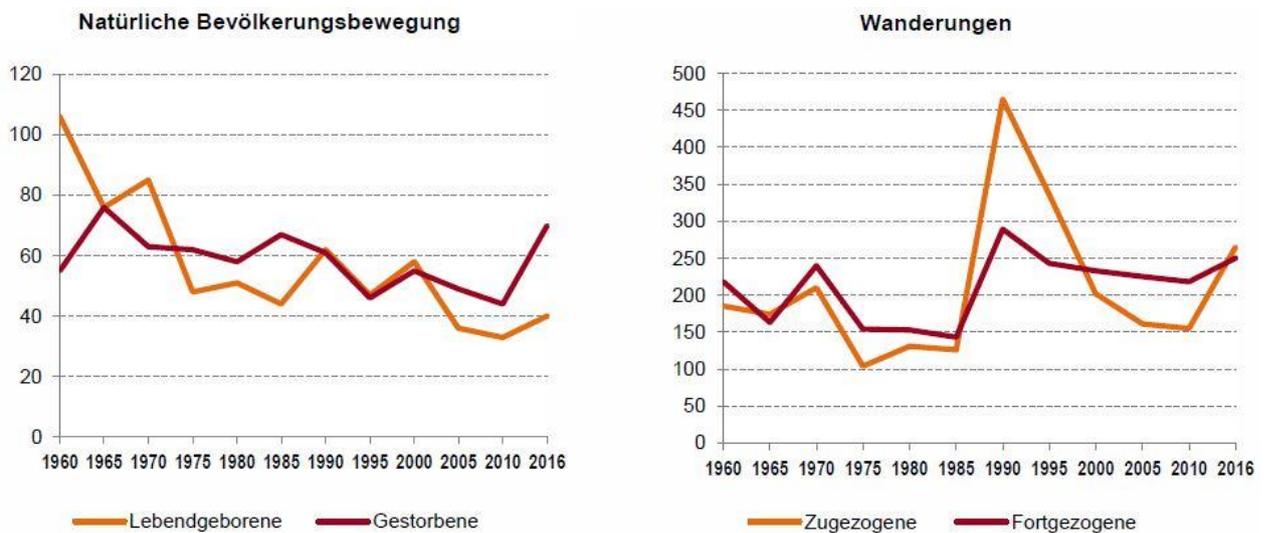


Abb. 9 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen in Sonnefeld seit 1960 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018)

ALTERSSTRUKTUR

Zwar ist der prognostizierte Rückgang der Sonnefelder Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2028 in Höhe von ca. -9,1 % nicht als dramatisch zu bezeichnen, jedoch verdeutlicht eine nach Altersgruppen differenzierte Betrachtung die Brisanz dieser Entwicklung. Die Vorausberechnung der einzelnen Altersgruppen im Demografiespiegel Sonnefeld zeigt, dass bis zum Jahre 2028

- die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) insgesamt 28% (196 Personen) verlieren wird
- die Altersgruppe der Erwerbsbevölkerung (19 bis 64 Jahre) insgesamt rund 18,5% (554 Personen) verlieren wird und hingegen
- die Altersgruppe der Senioren (65 und mehr Jahre) insgesamt 22% (247 Personen) dazu gewinnen wird.

Damit entspricht die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Sonnefeld dem bundesdeutschen Gesamttrend. Der demographische Wandel bestimmt auch hier die Tendenz zur alternden Gesellschaft, besonders gut sichtbar ist dies beim Vergleich der Jahre 1967, 2011 und 2016 in der folgenden Abbildung.

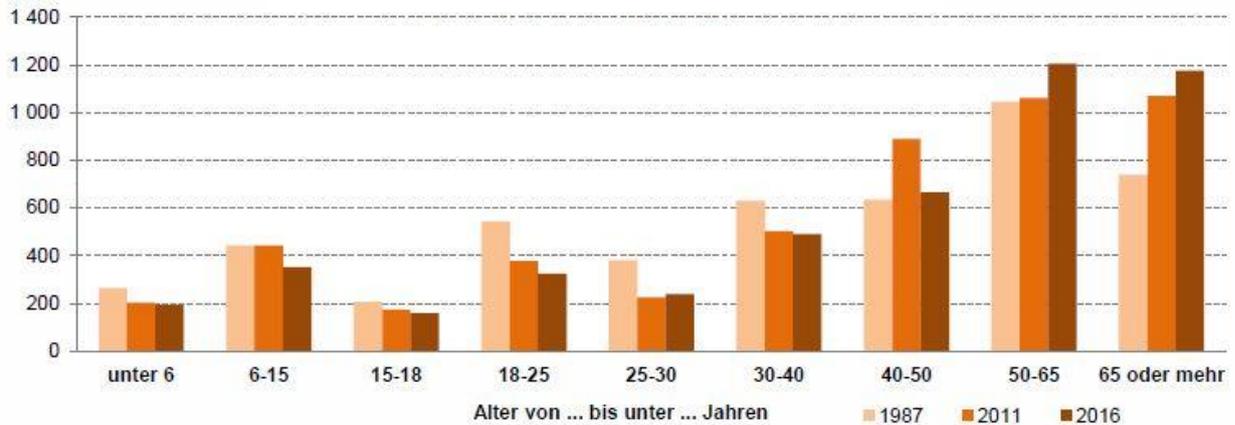


Abb. 10: Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Sonnefeld (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018: Statistik kommunal 2017, Gemeinde Sonnefeld 09 473 166. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, <<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09473166.pdf>> (Zugriff: 2018-08-02) S.7)

DURCHSCHNITTSALTER

Einhergehend mit oben beschriebenen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Anstieg der Altersklassen 60 plus steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich an – während es 2016 bei 47,2 Jahren lag, ist bis zum Jahr 2028 ein Anstieg auf 50,8 Jahre prognostiziert. Mit dieser Entwicklung ist Sonnefeld kein Sonderfall, allerdings zeigt der regionale Vergleich in Abbildung 11, dass die Gemeinde in besonderem Maße betroffen ist.

Die Sonnefelder Bevölkerung wird also nicht nur weniger, sie wird in Summe auch älter.

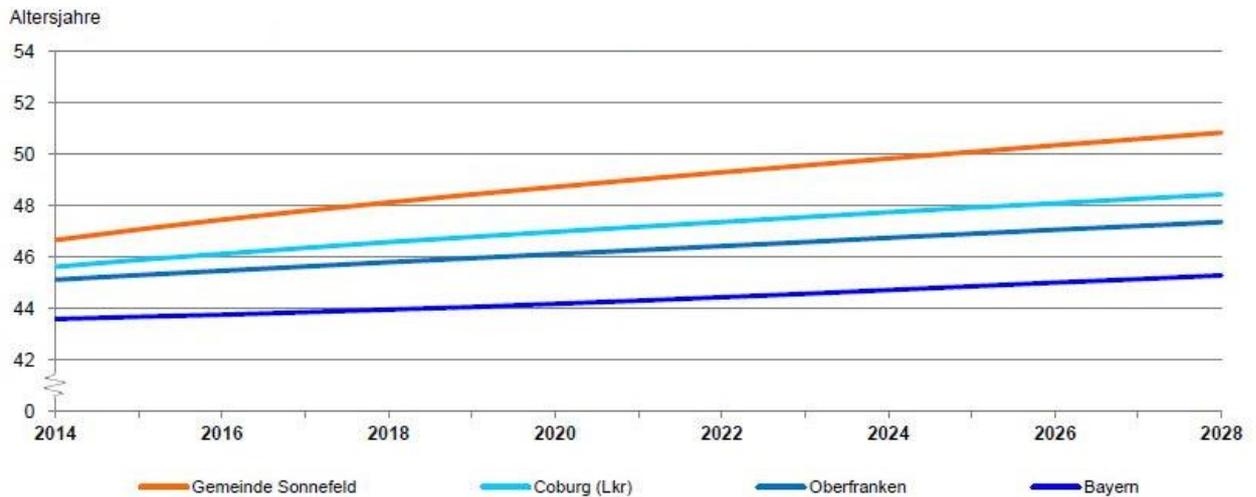


Abb. 11: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2014 bis 2028 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2028, Berechnungen für die Gemeinde Sonnefeld bis 2028, S. 7)



2.6 STANDORTFAKTOREN

WIRTSCHAFT

Das Oberzentrum Coburg mit seiner hohen Industriedichte prägt maßgeblich die Wirtschaft in der Region. Dominierend sind in Coburg die Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor, während im Landkreis die Hälfte der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig ist. Die Gemeinde Sonnefeld verfügt über zahlreiche Gewerbebetriebe in verschiedenen Gewerbegebieten. Die größten Arbeitgeber sind mit Stand 2015 Max Schultz GmbH & Co. KG, Gruber Polstermöbel GmbH, Hartan Kinderwagenwerke e.K., Mäusbacher Möbelfabrik GmbH, hauck GmbH & Co. KG.

Der Gewerbesteuer-Hebesatz liegt in Sonnefeld derzeit bei 380% und damit bei der Betrachtung von Gemeinden ähnlicher Größenordnung über dem Durchschnitt (Gemeinden zwischen 3.000 und 5.000 Einwohnern in Bayern: 332%, bundesweit: 343%). Der Hebesatz auf Gewerbesteuer im gesamten Landkreis Coburg betrug 2016 364%.

Am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind insgesamt 2.074 Personen, daraus 1.643 Auspendler. Zum Stichtag 30.06.2017 sind 1.705 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort Sonnefeld gemeldet. Daraus sind 1.274 Personen Einpendler.

51% der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig, 29% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, weitere 18,5% im Bereich der sonstigen Dienstleistungen und 1,5% in der Land- und Forstwirtschaft. Das produzierende Gewerbe ist somit von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2018: Arbeitsmarkt kommunal, Region Sonnefeld, Gebietsstand im Jahr 2017.

BILDUNG

Die Gemeinde verfügt über eine öffentliche Grund- und Mittelschule an zwei Standorten mit insgesamt 7 bzw. 6 Klassen: Grundschule Gerstungshausen und Grund- und Mittelschule Sonnefeld. Im Schuljahr 2016/17 gingen dort insgesamt 253 SchülerInnen zur Schule. Weiterführende Schulen im Landkreis befinden sich in Neustadt und Coburg sowie in Kronach. (vgl. Landkreis Coburg, Landratsamt o.J.: Schulen im Landkreis Coburg, <https://www.landkreis-coburg.de/390-0-Schulen-Stadt-und-Land.html> (Zugriff: 2018-08-07))

Für die Erwachsenenbildung bietet die Volkshochschule im Landkreis Coburg verschiedene (Weiter-)Bildungskurse an. Die Außenstelle Sonnefeld stellt dabei ein vielseitiges Angebot mit verschiedenen Kursen zur Verfügung.

BETREUUNG

KINDER

Das Betreuungsangebot für noch nicht schulpflichtige Kinder ist mit den vier Kindertagesstätten im Gemeindegebiet mit 196 genehmigten Plätzen und 164 betreuten Kindern sehr gut. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 2 Kindergärten: „St. Marien Sonnefeld“ und die „Klosterknipse“.

SENIOREN

Für ältere Menschen steht eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit 60 verfügbaren Plätzen in fünf Wohngemeinschaften unter der Trägerschaft des ASB Coburger Land zur Verfügung. Das Angebot wird ergänzt durch generationsübergreifende Projekte.

ÄRZTE UND APOTHEKEN

Die ärztliche Versorgung ist mit zwei Allgemeinärzten, zwei Zahnärzten und einem Frauenarzt (alle im Kernort) für eine Gemeinde dieser Größe als sehr gut zu bezeichnen.

Auch eine Apotheke ist im Kernort vorhanden.



NAHVERSORGUNG

Die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion ist trotz einiger Ladenschließungen als gut einzuschätzen. Im Ortskern sind mehrere kleine Läden zur Deckung des Grundbedarfs, aber auch mit Spezialangeboten vorhanden.

Mit der Neuansiedlung eines innerörtlichen Einkaufsmarktes im Bereich der Allee wird die Versorgungsfunktion deutlich aufgewertet.

FREIZEIT

Das Vereinsangebot in der Gemeinde Sonnefeld ist umfangreich. Neben 23 Sportvereinen gibt es weitere 27 kulturelle Vereine und Hilfsorganisationen wie die Freiwillige Feuerwehr, den Marienverein, die Bereitschaften des Bayerischen Roten Kreuzes oder den VdK Ortsverband.

Die Gemeinde verfügt über eine Bücherei, welche im März 2018 nach Umbau in der Martin-Luther-Str. 8, dem ehemaligen Pfarrhaus, neu eröffnet wurde. Im selben Gebäude befinden sich auch Jugendräume.

In den Sommermonaten ist das 1997 umfassend sanierte Freibad in Sonnefeld ein Anziehungspunkt.

GASTRONOMIE UND BEHERBERGUNG

Die Gemeinde hat einen Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 13 Betten. Zwei weitere Beherbergungsbetriebe befinden sich im angrenzenden Weidhausen b. Coburg.

Das gastronomische Angebot ist vielfältig. Insgesamt neun Betriebe bieten kulinarische Verpflegung an, neben klassischen Gaststätten auch ein Eiscafé oder Schnellrestaurant.

TOURISMUS

Mit der sanierten und modernisierten Staatsdomäne bietet die Gemeinde einen Veranstaltungsort mit historischem Ambiente und großflächigen Parkmöglichkeiten.

Der Radwanderweg 15897 führt durch den Landkreis Coburg und auch in und um Sonnefeld entlang der Allee, Rothgasse und Weidhäuser Straße (Main-Coburg-Tour).

Weitere Rundwanderwege innerhalb der Gemeinde sind ausgeschildert. Explizite Reitwege sind nicht ausgeschildert.

3. BESTANDSERFASSUNG

STAND UND METHODE

Die Bestandserfassung basiert auf der Auswertung vorhandener Daten und der Planungsgrundlagen sowie auf Erhebungen vor Ort, die im April und im erweiterten Untersuchungsgebiet im September 2018 durchgeführt wurden.

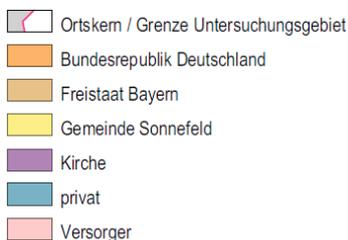
Die Bestandserfassung vor Ort beschränkte sich dabei auf folgende, für die Beurteilung des Zustandes des Untersuchungsgebietes sowie die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption notwendigen, räumlichen Aspekte:

- Eigentumsverhältnisse,
- Parzellenstruktur,
- Baualter,
- Bauzustand und
- Nutzungsstruktur.

Die Beschreibung weiterer, für die Identifizierung städtebaulicher Mängel und Werte notwendiger Aspekte erfolgte auf der Grundlage vorliegender Daten, Karten und Bestandsdokumentationen sowie im Ergebnis von Ortsbegehungen (ohne Kartierung). Der spezifischen Situation des Untersuchungsgebietes entsprechend handelt es sich dabei um die Aspekte:

- Verkehr und
- Freiraumstruktur.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE



Der überwiegende Anteil der Liegenschaften befindet sich im Besitz von privaten Eigentümern die zum überwiegenden Teil die Grundstücke und Gebäude auch selbst nutzen. Neben einigen Straßen, Wegen und öffentlichen Grünanlagen befinden sich auch mehrere Gebäude, darunter die Domäne, das Rathaus, die ehem. Klosterschule sowie mehrere Wohngebäude im Besitz der Gemeinde. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde noch mehrere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) in Randlagen des Ortskernes. Die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen befinden sich in Trägerschaft von Bund und dem Freistaat Bayern. Dem Freistaat ebenfalls zugeordnet ist die Klosterkirche und der Freihaltebereich entlang der Bachaue. Weiterhin sind die evangelische und die katholische Kirche sowie die Post AG als Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden im Ortskern vertreten.

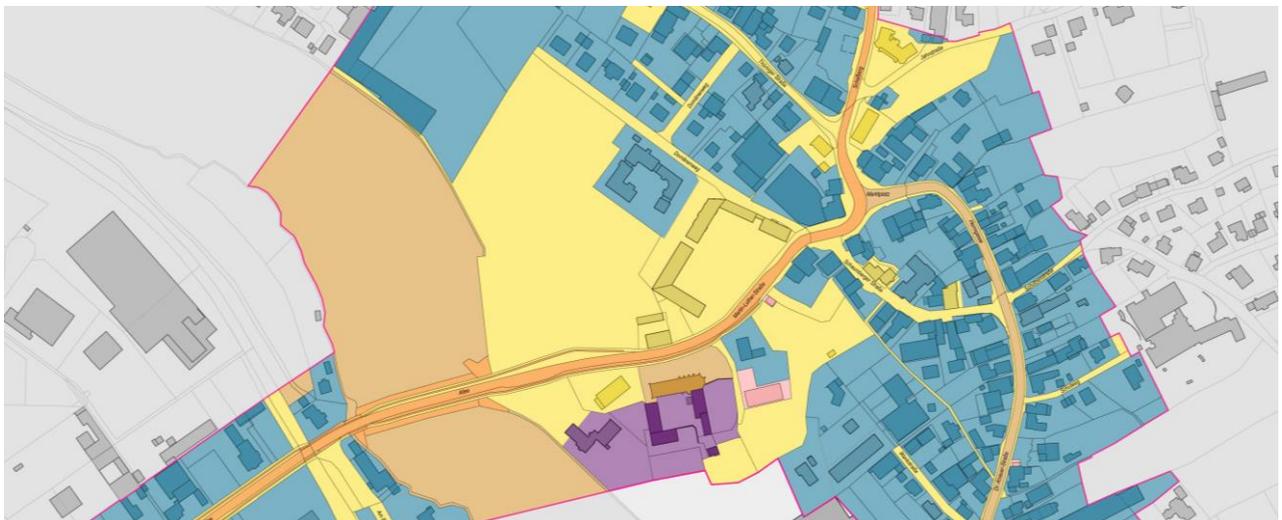


Abb. 12: Eigentumsverhältnisse, Planauszug (ohne Maßstab)

PARZELLENSTRUKTUR

Die Parzellenstruktur des Ortskernes von Sonnefeld ist sehr dispers. Der für eine historische Ortslage vergleichsweise hohe Anteil großer Parzellen steht zum Teil in Zusammenhang mit der engen Verbindung des Ortes mit dem Kloster und der Domäne und – im „Unterdorf“ noch gut ablesbar – zu einem weiteren Teil mit teilweise bis heute bestehenden kleinbäuerlichen Landwirtschaftsbetrieben (Hofstellen). Die kleineren und mittelgroßen Parzellen sind unregelmäßig im Ortskern verteilt. Lediglich in den Bereichen: Marktplatz – Schaumberger Straße – Herrngasse sowie östliche Thüringer Straße zeichnet sich eine geringfügige Konzentration dieser Parzellengrößen und damit einhergehend eine bauliche Verdichtung innerhalb des Ortskernes ab. Im Weiteren bewirkt der hohe Anteil großer Grundstücke auch eine über weite Teile geringere bauliche Dichte. In Folge des in der Vergangenheit die Siedlungsstruktur prägenden Betriebes von Kloster und Domäne und des geringen Anteils eigenständiger landwirtschaftlicher Betriebe in deren näheren Umfeld, ist die Bebauungsstruktur des Ortskernes weniger stark durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, als dies für Orte vergleichbarer Größe und Lage i.d.R. zutrifft. Darüber hinaus war und ist die Orststrur durch kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe und in jüngerer Vergangenheit auch durch Einfamilien und Mehrfamilienhäuser geprägt.

-  Ortskern / Grenze Untersuchungsgebiet
-  Flurstücksgröße kleiner 400 m²
-  Flurstücksgröße zwischen 400 m² und 800 m²
-  Flurstücksgröße größer 800 m²
-  Gebäude

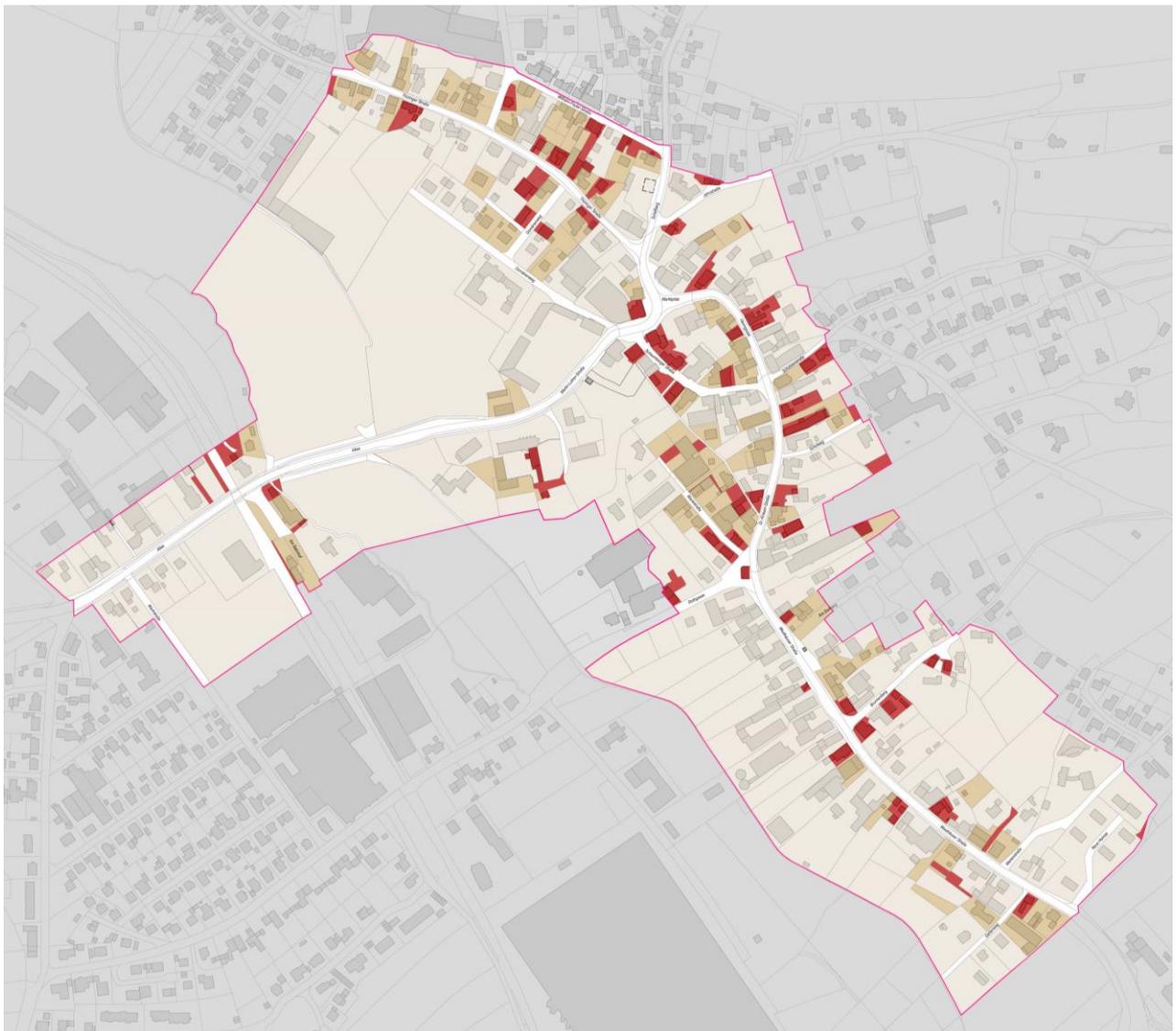
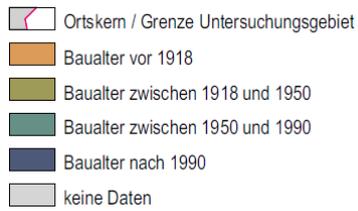


Abb. 13: Flurstücksgrößen, (ohne Maßstab)

BAUALTER

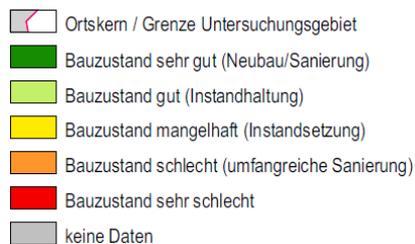


Die Darstellung des nach Kartenvergleich und äußeren Merkmalen erfassten Baualters der Gebäude im Untersuchungsgebiet zeigt eine sehr heterogenes Bild. Nur etwa die Hälfte des Gebäudebestandes kann demnach den Baualterskategorien „vor 1918“ bzw. „zwischen 1918 und 1950“ zugerechnet werden. Der überwiegende Anteil dieser Gebäude befindet sich im Umfeld von ehem. Kloster und Domäne sowie entlang der Hauptstraßen der historischen Ortslage „Hofstädten“. Im Weiteren erfolgte eine starke bauliche Prägung des Ortskernes in den Jahren „zwischen 1950 und 1990“. Wohingegen sich die Baualterskategorie „nach 1990“ auf wenige im Ortskern verteilte Ersatzneubauten bzw. Neubauten auf „grüner Wiese“ beschränkt.



Abb. 14: Baualter, Planauszug (ohne Maßstab)

BAUZUSTAND



Der Bauzustand des überwiegenden Teils der Haupt- und Nebengebäude kann nach äußerem Anschein als gut und sehr gut eingeschätzt werden. Dementsprechend gering ist der Anteil an Gebäuden, deren Bauzustand als mangelhaft (Instandsetzungsbedarf) bzw. als schlecht (Sanierungsbedarf) zu bewerten ist. Dies trifft überwiegend auf Nebengebäude, beispielsweise ehem. landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sowie auf Gewerbegebäude zu. Ein einziges leer stehendes Gebäude befindet sich in sehr schlechtem Bauzustand – hier besteht akuter Handlungsbedarf, um weiteren Verfall und Gefahr zu vermeiden.



Abb. 15: Bauzustand, Planauszug (ohne Maßstab)

NUTZUNGSSTRUKTUR



Im Ortskern von Sonnefeld wird nach wie vor gewohnt und gearbeitet. Neben der Wohnnutzung prägen vor allem Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe die Nutzungsstruktur des Ortskernes – häufig auch in Verbindung mit Wohnnutzungen. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist dabei nicht in jedem Fall als konfliktfrei zu bewerten. Insbesondere durch das Bauunternehmen in der Thüringer Straße sowie die Druckerei am Domänenweg kommt es zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen.

Rund um den Marktplatz, die Schaumberger Straßen und die Herrngasse sowie im Umgriff der Domäne prägen darüber hinaus noch einzelne Gastronomiebetriebe und Ladengeschäfte sowie Gemeinbedarfs-einrichtungen das kleinteilige Nutzungsgefüge. Landwirtschaftliche genutzte **Gebäude sind nur noch in geringer Anzahl im „Unterdorf“ zu finden.**

Im Ortskern sind bisher nur wenige Gebäude von völligem Leerstand betroffen. In einer etwas größeren Anzahl von Gebäuden stehen einzelne Nutzungseinheiten (Gewerbe / Wohnen) leer (Teilleerstand).



Abb. 16: Nutzungsstruktur, Planauszug (ohne Maßstab)

VERKEHR

Die Verkehrssituation im Ortskern wird von den zwei Hauptverkehrsstraßen bestimmt:

- Bundesstraße (Allee / Martin-Luther-Straße / Marktplatz / Schafberg)
- Staatsstraße (Marktplatz / Herrngasse / Weidhäuser-Straße)

Von den Hauptverkehrsstraßen gehen mehrere Erschließungs- und Anliegerstraße sowie Wohnstraßen und Wohnwege ab. Der Marktplatz bildet den zentralen Verkehrsknotenpunkt.

Nach Angaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wurden im Jahr 2015 von der Anschlussstelle an die B303 über die Allee bis zum Marktplatz 6.222 KFZ (Schwerverkehr und Leichtverkehr) gezählt. Vom Marktplatz Richtung Mittwitz (Schafberg) wurden 4.781 KFZ gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2000 hat sich der Verkehr von der Anschlussstelle an die B303 über die Allee bis zum Marktplatz halbiert (von 12.875 auf 6.222), der Verkehr am Schafberg um 2.000 KFZ reduziert (von 7.084 auf 4.781). Auch die Zahlen des Schwerverkehrs sind deutlich zurück gegangen und betragen nun ca. 1/5 dessen von vor 18 Jahren.

Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind zahlreich vorhanden – beispielsweise auf dem Domänenplatz und hinter der Sparkasse. Darüber hinaus besteht an mehreren Straßen im Ortskern die Möglichkeit des Straßenparkens (i.d.R. Längsparker). Der motorisierte Individualverkehr (MIV) insgesamt dominiert (auch) im Ortskern von Sonnefeld in starkem Maße den öffentlichen Raum. Dementsprechend sind Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer teilweise stark beeinträchtigt. Der öffentliche Personenverkehr (Bus) ist räumlich und funktional nur von untergeordneter Bedeutung. Aspekte der Barrierefreiheit finden im öffentlichen Raum bisher nur teilweise bzw. unzureichend Berücksichtigung.

FREIRAUMSTRUKTUR

Der Parzellenstruktur und Lage entsprechend ist der Ortskern stark durchgrünt. Strukturprägend sind dabei insbesondere die Bachaue sowie die großen öffentlichen Freiräume im Umfeld der Domäne und des ehem. Klosters sowie der Baumbestand in der Allee und der Ludwigsarkade am Rathaus.

Insbesondere die Bachaue und der Freiraum am Schulteich können dabei als besonders wertvoll bezüglich des Artenschutzes und der Erhalt der biologischen Vielfalt bewertet werden. Die Domänenwiese zwischen dem Bauhof und dem Mehrfamilienhaus hinter der Domäne ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, wird jedoch nicht als solche genutzt.

Strukturprägend sind darüber hinaus auch die vielen Hausgärten. Insbesondere der (innerörtliche) Ortsrand des „Unterdorfes“ mit seinen großen Gärten steht noch beispielhaft für eine dorftypische Vernetzung von Siedlung und Landschaft.



Abb. 17: Lageplan, Planauszug (ohne Maßstab)

4. BETEILIGUNGSPROZESSE

4.1 EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Ergänzend zu der vorangegangenen beschriebenen Bestandserhebung erfolgte eine Eigentümerbefragung im Zeitraum 12.01.2018 bis 09.02.2018 und für das erweiterte Untersuchungsgebiet von 01.08.2018 bis zum 14.09.2018. Gemäß § 138 BauGB unterliegen Eigentümer, Mieter und Pächter der Auskunftspflicht über die Tatsachen, die zu Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes erforderlich sind.

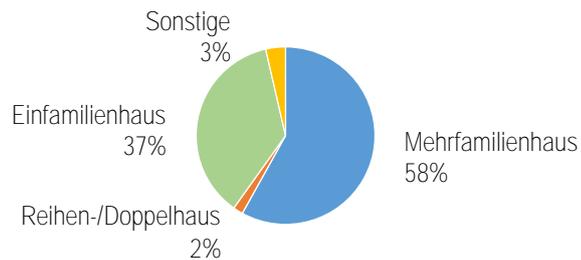
Dazu wurden die über 280 Eigentümer im Untersuchungsgebiet angeschrieben und erhielten einen Fragebogen mit Fragen u.a. zum Bestand, zu Eigentümerabsichten, Ansprüchen an die kommunale Planung, Beratungsbedarf und Mitwirkungsinteresse.

106 ausgefüllte Fragebögen wurden zurückgesandt, das entspricht einem Rücklauf von ca. 38 Prozent. Folgende Ergebnisse und Erkenntnisse erbrachte die Befragung:

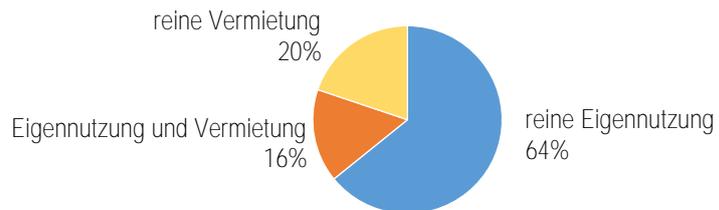
AUSWERTUNG

TEIL A – BESTAND

Haustyp



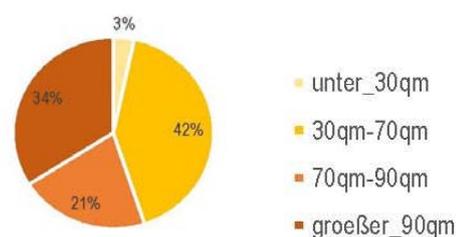
Eigennutzung / Vermietung



Beurteilung des Bauzustandes

1 (sehr gut) :	8 %
2 (gut):	47 %
3 (befriedigend):	30 %
4 (schlecht):	5 %
5 (sehr schlecht)	2 %
keine Angaben	8 %

Größe der Wohnungen





Wohnungsausstattung (Mehrfachnennung möglich)	- mit Balkon und Freifläche:	57 %
	- mit Freiflächennutzung:	46 %
	- mit WC ohne Bad:	21 %
	- mit WC und Bad:	89 %
	- WC u./o. Bad außerhalb:	6 %
	- mit Zentralheizung:	74 %
	- mit Etagenheizung:	6 %
	- mit Einzelöfen:	19 %
	- barrierefrei seniorengerecht:	10 %
Art der Heizung	- Öl:	23 %
	- Gas:	73 %
	- Elektro:	3 %
	- Kohle:	5 %
	- Holz:	30 %
	- regenerative Energie	8 %

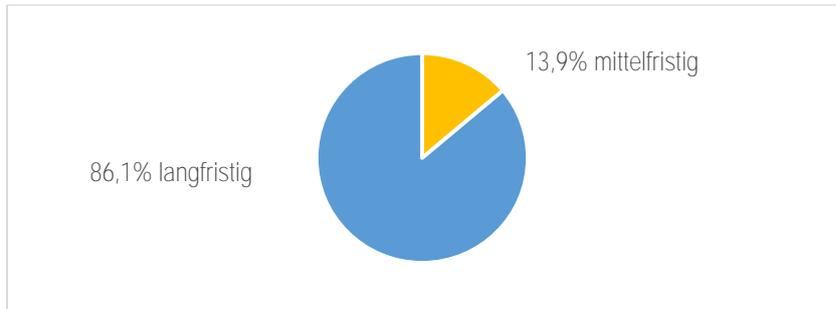
TEIL B – EIGENTÜMERABSICHTEN

Seitens der Eigentümer bestehen derzeit kaum Sanierungsabsichten. Circa 35 % der Befragten gab an, nach 2002 die letzten Umbaumaßnahmen am Hauptgebäude vorgenommen zu haben.

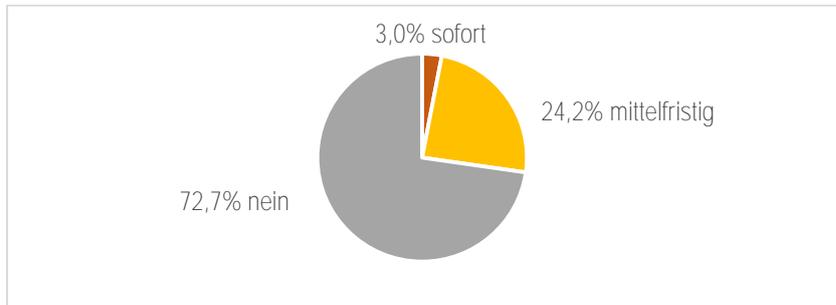
Geplante Maßnahmen am Hauptgebäude	- Erneuerg. Fassade/Fenster:	26 %
	- Sanierung Dach:	13 %
	- Erneuerung Heizung:	22 %
	- Kellerdecke dämmen:	9 %
	- Erneuerung Elektro:	9 %
	- Erneuerg. Sanitär (Bad, WC):	21 %
	- Grundriss ändern:	3 %
	- Anbau:	4 %
	- Teilabriss:	2 %
- Sonstiges:	8 %	
Geplante Maßnahmen an Nebengebäuden	- Abriss von Teilbauten:	9 %
	- zusätzliche Neubauten:	8 %
	- Aufwertung Garten:	19 %
	- Herstellung Stellplätze:	8 %
Interesse an Energiesparmaßnahmen	- großes Interesse:	7 %
	- mittleres Interesse:	36 %
	- kein Interesse:	48 %
	- keine Angaben:	9 %
Energieausweis vorhanden	- ja:	17 %
	- ist geplant:	6 %
	- nein:	68 %
	- keine Angaben:	8 %



Bewirtschaftung / Bewohnbarkeit
als Indiz für potentiellen
Leerstand

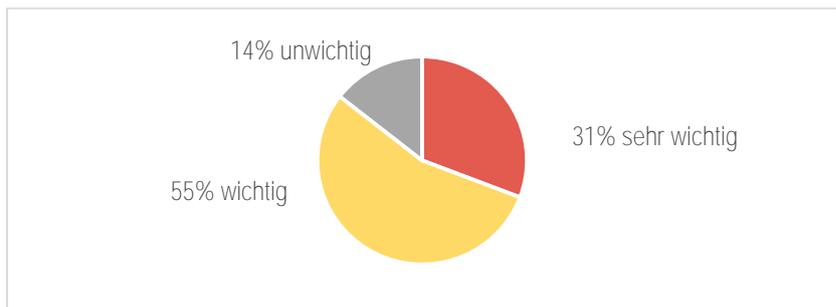


Verkaufsabsichten
(Erbe / Verkauf)

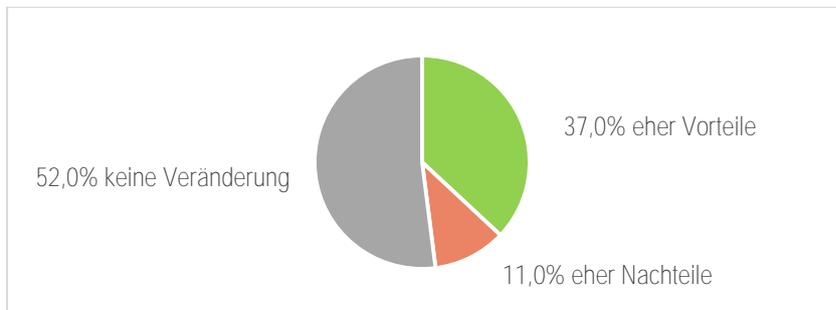


TEIL C – ANSPRÜCHE AN KOMMUNALE PLANUNGEN

Wie wichtig finden Sie die
Weiterentwicklung des Ortskerns



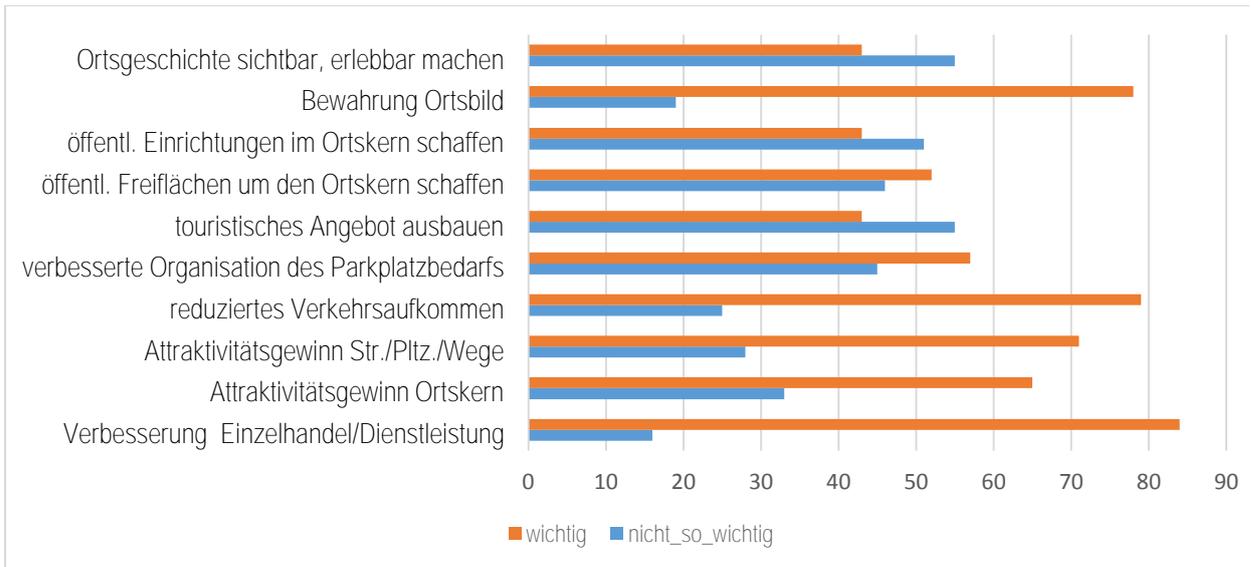
Auswirkungen
der Ortskernsanierung
auf das Eigentum



Bewertung von Einzelaspekten im Ortskern

	1	2	3	4	5	keine Angaben
Leben mit Kindern	8%	49%	23%	1%	2%	17%
Wohnen für Ältere	5%	31%	28%	15%	7%	14%
Einkaufsmöglichkeiten	3%	12%	24%	38%	14%	9%
sonstige Dienstleistungen	5%	23%	46%	11%	0%	15%
Gastronomie	34%	43%	10%	4%	0%	8%
Parkmöglichkeiten	7%	43%	24%	14%	2%	10%
Bedingungen für Fußgänger u. Radfahrer	3%	33%	39%	12%	2%	11%
Sicherheit und Ordnung	5%	42%	29%	9%	0%	15%
generelles Erscheinungsbild	7%	53%	25%	2%	1%	12%

Welche der folgenden Maßnahmen sind für Sie wichtig?



TEIL D – BERATUNGSBEDARF

Haben Sie Interesse an einer speziellen Beratung...

	ja, kurzfristig	ja, mittelfristig	nein
zu Umsetzungs-/Abschreibungs- u. Fördermöglichkeiten?	13%	28%	65%
für die Modernisierung ihres Gebäudebestandes?	12%	25%	58%
für gezielte Energiesparmaßnahmen?	8%	32%	56%
für den Umbau Ihres Gebäudebestandes?	6%	9%	79%
für einen seniorengerechten Umbau Ihres Wohnhauses?	5%	19%	71%
für die Neugestaltung Ihrer privaten Freiflächen?	14%	18%	64%
für Unterstützung bei Immobilienverkauf?	3%	15%	78%
für Gemeinschaftsprojekte mit Nachbarn?	8%	8%	77%

➤ geringes Interesse an Beratung seitens privater Eigentümer

TEIL E – MITWIRKUNGSINTERESSE

Haben Sie Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten?

	ja	nein
Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe	17%	75%
Beteiligung an einer Bürgerversammlung	42%	50%
Informationen über eine Bürgersprechstunde	40%	51%
Informationen über Infoblätter, Bürgerzeitung	44%	47%
Berichte in der lokalen Presse	44%	45%
Kontinuierlich Information über das Internet	42%	49%

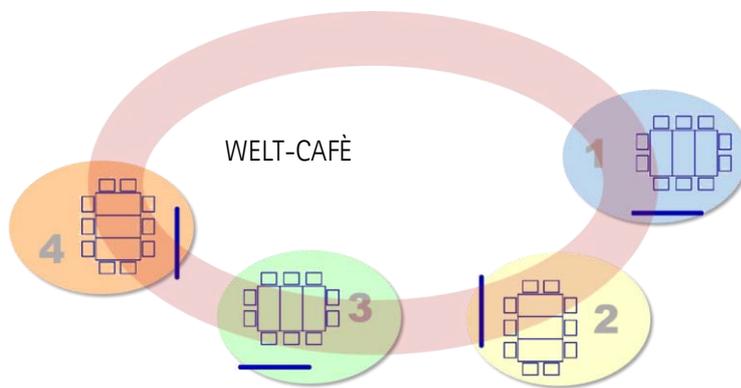
➤ durchschnittliches Interesse an Mitwirkung und Information

4.2 BÜRGERFORUM

Am 17.04.2018 fand in der Domäne eine Informations- und Werkstattveranstaltung statt, an der ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

Nach einer allgemeinen Information zu Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen waren die Bewohner aufgefordert, aus ihrer Sicht den Status **Quo des Untersuchungsgebiets, gegliedert nach den Themen „Bebauung“, „Freiraum und Verkehr“ und Nutzung** zu bewerten. Dazu wurde nach der sog. Welt-Café-Methode an verschiedenen Tischen gearbeitet.

Da das sog. Unterdorf (zum Zeitpunkt des Bürgerforums noch nicht Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen) besonders zahlreich vertreten war und in Teilen einen sehr eigenen Charakter hat, wurden die jeweils genannten Stärken und Schwächen gesondert vermerkt.



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN AUS BÜRGERSICHT

BEBAUUNG

STÄRKEN

- sehr gut sanierte Gebäude (öffentlich / privat), insbesondere Generalsanierung Kindergarten
- Flächenpotenzial Domänenwiese für Wohnbebauung!
- Flächenpotenzial Ludwigspark: für Gastronomie? oder für Bebauung?
- Flächenpotenzial Werkstraße (Gewerbebrache) für Bebauung

UNTERDORF:

- „original“ erhaltene, genutzte Gebäude – u.a. das Backhaus!
- Mischgebiet mit Handwerk, Einzelhandel usw.
- Flächenpotenziale für Innenentwicklung

SCHWÄCHEN

- Mangel an Mietwohnungen, insbesondere:
 - barrierefreie / barrierearme Wohnungen
 - kleinere (bezahlbare) Wohnungen für „Starter, Singles und Senioren“
- Nutzungskonflikte (Gewerbe – Wohnen), insbesondere durch Betonwerk und Druckerei
- mangelnde Beratung für „Sanierungswillige“
- Zustand Gebäude Herrengasse 7 / 9
- Zustand Gebäude Schaumberger Straße - Ecke – Dr.-Knauer-Straße
- UNTERDORF
- Zustand der gemeindeeigenen Gebäude ...



FREIRAUM UND VERKEHR

STÄRKEN

- Marktplatz: Gebäude und Freiraum
- Fuß- und Radweg Richtung Allee und rund um die Domäne (... **aber** Zustand eher schlecht)
- Ludwigspark als Grünanlage mit historischer Bedeutung (... **aber** ggw. kaum genutzt, mangelhafter Zustand)
- Parkplätze im Ortskern (... **aber zum Teil „Fehlbelegung“**, z.B.: Personal Gemeindeverwaltung)

SCHWÄCHEN

- hohes Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr) im Bereich Ortsdurchfahrt und in der Thüringer Straße, insbesondere Schwerlastverkehr und Landwirtschaft
- Gefahrensituation und Emissionsbelastung in Herrngasse
- Stellplatzmangel für Anwohner
- Andienung der Druckerei (> IDEE: Zufahrt / Andienung Druckerei über Domänewiese)
- mangelhafte / keine Durchsetzung des LKW-Fahrverbotes am Schafberg
- Parkplatzsituation in der Schaumberger Straße (Gefahrensituation u.a. durch hohes Tempo > IDEE: Schaumberger Straße ohne Parkplätze
- **Einschränkung für Entsorgung und Feuerwehr auf Grund „wildes Parkens“ (abschnittsweise)**
- Besucherparkplätze am Rathaus
- fehlender Übergang vom Domänenparkplatz in Richtung Schaumberger Straße (Straßenquerung)
- Gefährdung (für Fußgänger) im „**Gässle**“ durch Baumbestand (z.B.: Windbruch)
- generell: geringe Bereitschaft Wege im Ortskern zu Fuß zu erledigen
- **Spielplatz „an der Eisdiele“** – Lärm in Nachtzeiten und Vermüllung
- Gestaltung und Nutzung Ludwigspark
- kaum Nutzung / Auslastung Bürgerzentrum

NUTZUNG

STÄRKEN

- Gastronomie
- Eiscafé (... **aber fehlende Parkplätze**)
- Dienstleister im Ort, z.B.: Optiker, Apotheke, Banken (...**aber** Drogerie fehlt!)
- REWE-Markt (im Bau)

SCHWÄCHEN

- Barrierefreiheit im öffentlichen Freiraum (z.B.: Treppe am Eingang zum „**Griechen**“)
- „**Schandfleck**“ und Teilleerstand KICK > IDEE: Nutzung für Wohnungsneubau, insbesondere kleine Wohnungen
- keine Nutzung der Klosterschule > IDEE: Modernisierung / Umbau für Wohnnutzung
- Brachfläche Weidhäuser Straße 9 – 13



Ergänzend zur Stärken-Schwächen-Analyse wurden an einem weiteren Tisch Ideen und Anregungen für die geplante Umgestaltung des kleinen Spielplatzes und Parks zwischen Klosterhof und Schaumberger Straße („Spielplatz Klostergarten“) gesammelt.

IDEEN, ANREGUNGEN UND
WÜNSCHEN FÜR DEN
„DOMÄNENPARK/KLOSTERSPIE-
LPLATZ

- Wege befestigen und neue Spazierwege anlegen
- Nutzung des Bachlaufes (Element Wasser) ... **aber:** Wasserqualität!
- Baumpflege / Baumschnitt (Licht und Schatten)
- Bepflanzung (Sträucher, Stauden) – „**Akzente und Attraktionen**“
- generell: Mangel an Sitzmöglichkeiten und Tische (Sitzgruppen)
- Pflegezustand erhalten / erhöhen ggf. **Erweiterung um „Engelswiese“**
- generationenübergreifende Verbindung der Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote
- Bewegungsmöglichkeiten für Senioren schaffen
- Anlage Rundweg für Nordic Walking
- Treffpunkt für Jugendliche! (Spiel und Sport, Überdachung) – ggf. im Bereich Schulteichgelände
- **Einrichtung eines „HOT SPOTS“**
- **Verbesserung der Beleuchtung auch im „Gässle“**
- Neuanlage Fußballplatz (Bolzplatz / soccer field)
- Vermeidung von Lärm und Belästigungen der Anwohner
- Geschwindigkeitsreduzierung / -begrenzung auf der B 303

Abschließend wurde noch der Status quo aus der Sicht der Stadtplaner und der Stand der Bearbeitung vorgestellt.



Bereits während der Bestandserhebung wurde deutlich, dass auch in dem **bisher nicht zu untersuchenden Bereich des sog. „Unterdorfs“** städtebauliche Missstände bzw. funktionale und gestalterische Defizite zu finden sind. Im Bürgerforum wurde zeigte sich, dass sich insbesondere aus dem sog. „Unterdorf“ **zahlreiche Bürgerinnen und Bürger für die Zukunft ihres Ortes** engagieren und für baukulturelle Belange interessieren. Auch im Weiteren ist hier ein hohes Maß an Mitwirkungsbereitschaft zu erwarten. Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf das Unterdorf (Bereich Weidhäuser Straße) ist ein wesentliches Ergebnis des Bürgerforums .

5. ANALYSE: WERTE UND STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE

WERTE

Ortsbild und Bauzustand

Freiraumstruktur

Nutzungen

MÄNGEL

Leerstände / Brachen

Nutzungskonflikte u. Immissionen

Gestaltungsdefizite

Die Analyse erfolgt auf der Grundlage der im Jahr 2018 durchgeführten Bestandserfassung und Befragung der Eigentümer und Nutzer sowie unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und der Erörterung in den politischen Gremien der Gemeinde Sonnefeld.

Die Bewertung ist zusammenfassend in den Karten „Qualitäten und Potentiale“ und „Nutzungskonflikte und Mängel“ dargestellt.

Im Ergebnis der Analyse haben sich zwei Handlungsfelder von besonderer Relevanz für die Entwicklung des Ortskernes herauskristallisiert. Auf Grund der vorhandenen Werte und Mängel bestehen Handlungsbedarfe insbesondere auf dem Gebiet der Bau- und Raumstruktur und des Ortsbildes sowie hinsichtlich der Funktionsstruktur.

Handlungsfeld:

BAU- UND RAUMSTRUKTUR,
BAUZUSTAND UND
GESTALTOUALITÄT GEBÄUDE

STÄDTEBAU UND ORTSBILD

(> Gestalt- und Substanzmängel)

Die historische Bau- und Raumstruktur des Ortskernes ist weitgehend erhalten. Anhand der Bebauungsdichte ist die Entwicklung des Ortskernes noch gut nachvollziehbar. Die Verluste an strukturbildenden Gebäuden halten sich bisher im Rahmen. Die für eine Nachverdichtung im Ortskern zur Verfügung stehenden Flächen sind nicht vordergründig als Brachflächen oder Baulücken erkennbar.

Abgesehen von einzelnen Gebäuden kann der Bauzustand der Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet bisher als gut bis sehr gut eingestuft werden. Der schlechte Bauzustand korreliert dabei i.d.R. mit Leerstand bzw. Teilleerstand der betreffenden Gebäude.

Bezüglich der Gestaltqualität hält sich die Anzahl der ortsbildprägenden Gebäude in regionaltypischen Baustil und der Gebäude mit Gestaltungsmängeln bzgl. der Merkmale regionaler Baukultur die Waage. Wenige Gebäude sind auf Grund ihrer Größe, der Bauweise sowie der Kubatur und Dachform als strukturell mangelhaft einzustufen. Der Anteil ausgewiesener Einzeldenkmale im Ortskern ist vergleichsweise gering. Bezogen auf die Hauptwahrnehmungslinien (Straßen / Plätze) verfügt der Ortskern über prägnante identitätsstiftende baukulturelle Qualitäten.



Abb.: 18: ortsbildprägende Gebäude, Ludwighaus (Marktplatz 16)



Abb. 19: Hof mit regionaltypischen Details



Abb. 20: Beispiel bauliche Strukturmängel

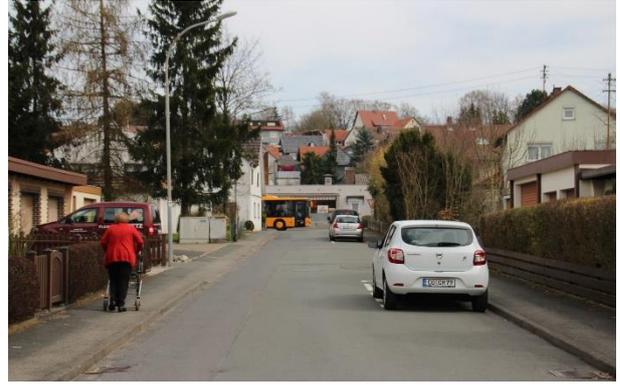


Abb. 21: Beispiel fehlende Raumfassung

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE
FREIRÄUME

Noch stärker als durch die Gestaltmängel an Gebäuden wird das Ortsbild durch Gestaltungsmängel in den öffentlichen und privaten Freiräumen beeinträchtigt. Im Wesentlichen beruht diese Einschätzung auf der mangelhaften Bezugnahme der räumlichen Gestaltung und der Oberflächenstruktur zum dörflichen Charakter und der Maßstäblichkeit des Ortskernes.

Weitere gestalterische Defizite ergeben sich durch verlorengegangene Raumfassung am SCHAFFBERG, durch fehlende räumliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Freiraum u.a. am MARKTPLATZ sowie auf Grund des teilweise hohen Versiegelungsgrades bzw. der fehlenden Durchgrünung.



Abb. 22: fehlende Raumfassung zwischen Marktplatz 6 und 8

Gleichzeitig besteht insbesondere entlang der Aue des BIBERBACHS und der hier angrenzenden Gärten ein großes Freiraumpotenzial hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie, zumindest teilweise, auch hinsichtlich der Naherholung. In besonderem Maße trifft dies auch auf die öffentlichen Grünanlagen im Ortskern zu, die als großes Potenzial bewertet werden können, dass es insbesondere durch gestalterische und funktionale Aufwertung zukünftig noch stärker zu nutzen gilt.



Abb. 23: Biberbach-Aue



Abb. 24: Allee

Handlungsfeld:

WOHNEN UND VERSORGUNGSFUNKTION

(> Funktionsmängel)

NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Nutzungsstruktur des Ortskernes ist nach wie vor durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt. Anders als in der Vergangenheit, als die Landwirtschaft das Gros der Arbeitsplätze stellte, sind es heute Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie die Gastronomie und die Gemeindeverwaltung, die neben der Wohnfunktion den Ortskern prägen. Mit dem im Bau befindlichen Lebensmittelmarkt an der ALLEE erfährt die Versorgungsfunktion des Ortskernes gegenwärtig eine weitere nachhaltige Aufwertung.

Andererseits zeichnet sich ein zunehmender Leerstand von Ladengeschäften und kleineren Gewerbegebäuden – insbesondere im Bereich Herrngasse / Dr.-Knauer-Straße - ab, für die sich sehr wahrscheinlich auch keine entsprechende Nachnutzung finden wird. Zusammen mit den zahlreichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, die zum Teil auch nur noch geringfügig genutzt werden, stellt sich für diesen Teil der Bau- und Raumstruktur langfristig die Frage der Nutzung, beispielsweise auch für Wohnzwecke, als Grundlage der Erhaltung und weiteren Entwicklung.



Abb. 25: Beispiele für leerstehende Geschäfte

Neben der Versorgungsfunktion ist das Wohnen schon heute die tragende Funktion des Ortskernes. Auf Grund der kleinteiligen Eigentums- und Baustrukturen ist das selbstgenutzte (Einfamilien-)Wohnhaus die dominierende Wohnform. Demgegenüber mangelt es u.a. an kleinen und barrierefreien Wohnungen für Alleinstehende und Paare. Hohe Nachfrage besteht insbesondere durch ältere Menschen, die beispielsweise aus den Ortsteilen in den Kernort ziehen möchten, wodurch zugleich größere Häuser für Familien oder Wohngemeinschaften frei werden könnten.

Neben dem Wohnen und der Versorgungsfunktion ist der Veranstaltungsort DOMÄNE der Funktionsbaustein im Ortskern mit der größten Strahlkraft. Mit den bisher durch den Bauhof genutzten Gebäudeteilen besteht hier noch Potenzial für den weiteren Ausbau der auch für die Entwicklung des Ortskernes wichtigen Funktion.



Abb. 26: Die sanierte Domäne ist gefragter Veranstaltungsort



Abb. 27: Domäne und Klosterhof prägen das Ortsbild

Zur funktionalen Stärkung des Ortskernes können perspektivisch auch städtebauliche Interventionen zur Wiederherstellung der Raumfassung, der Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen sowie der Beseitigung städtebaulicher Missstände im Umfeld der drei Gastronomiebetriebe im Ortskern beitragen. Als ergänzende Nutzungsoptionen bieten sich beispielsweise der Ausbau von Beherbergungskapazitäten sowie der Terrassenbewirtschaftung (Biergarten in Süd-West-Lage) an.

IMMISSIONEN

Konträr dem Wohnen und der Versorgungsfunktion gegenüber stehen die teilweise hohen Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Gefährdungssituation für Fußgänger und Radfahrer im Ortskern. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Gleichzeitig verfügen die Hauptstraßen und der Marktplatz nur bedingt über Aufenthaltsqualität, die den Funktionen des Ortskernes gerecht wird. Gleiches gilt für die öffentlichen Grünanlagen, die insbesondere als wohnungsnaher Freiräume mit attraktiven Angeboten für Jung und Alt wesentlich zur Stärkung der Wohnfunktion beitragen könnten. Teilweise gilt dies auch für das private Wohnumfeld, wo es neben dem notwendigen Stellplatznachweis auch den Bedarf nach Gartenflächen zu berücksichtigen gilt.



Abb. 28: Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm



Abb. 29: Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm

6. SANIERUNGSBILANZ 1985 BIS 2019

VU 1984/ 85

Im Jahr 1984/1985 wurde bereits eine Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Sonnefeld“ durchgeführt. Der Umgriff des damaligen Untersuchungs- und anschließend festgesetzten Sanierungsgebietes war mit ca. 12,85 ha deutlich kleiner als der Bereich der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen und umfasste lediglich den Bereich um den Marktplatz einschließlich Schaumberger Straße und Herrngasse sowie die Domäne und den Klosterhof. Mit der Bearbeitung war das Büro JBG, H.P. Gauff Ingenieure GmbH&Co aus Nürnberg beauftragt.

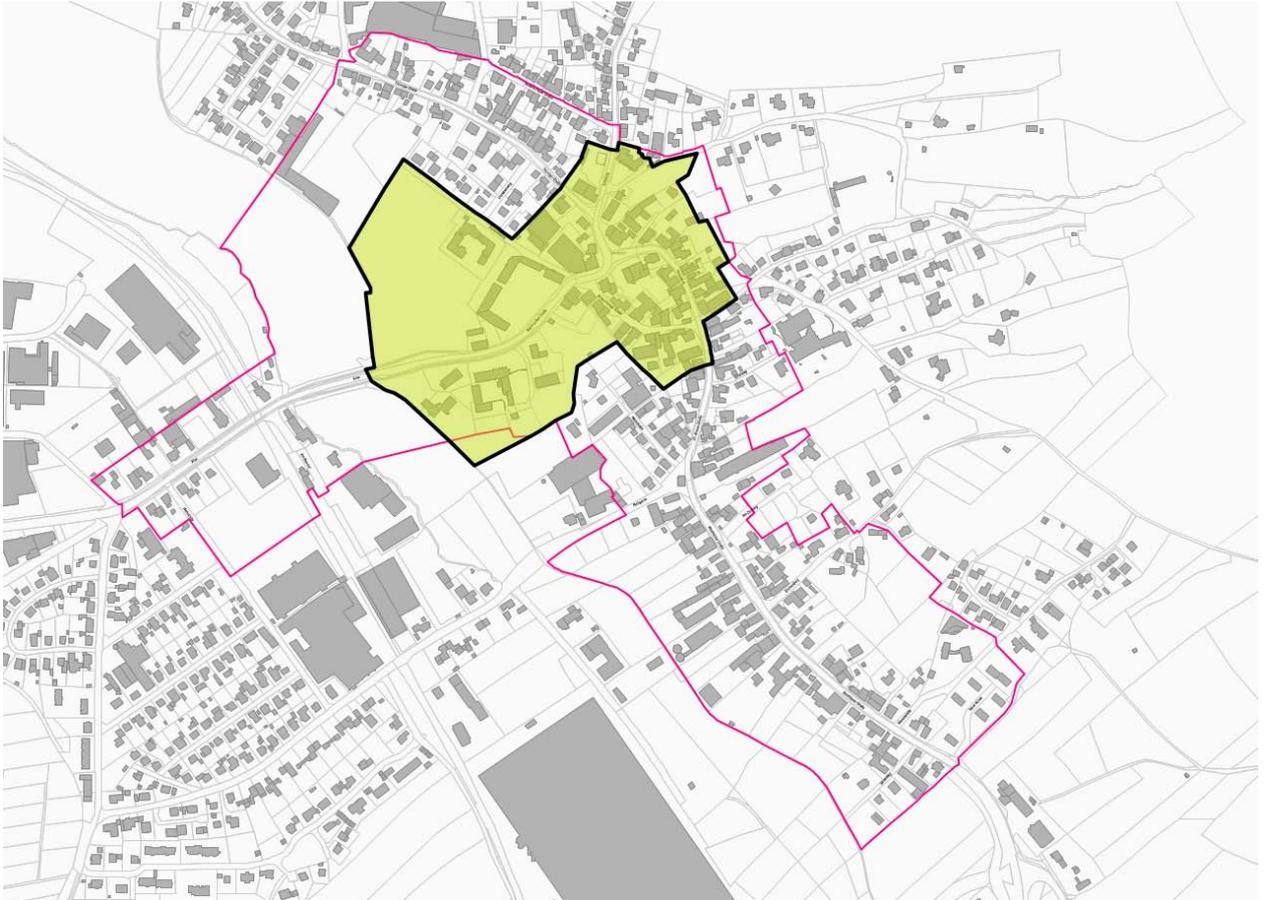


Abb. 30: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen 1984/85 (grüne Fläche) im Vergleich zum heutigen Untersuchungsgebiet (rote Linie)

Die Betrachtung und Analyse erfolgte innerhalb von vier Baublöcken - jeweils nach den Kriterien Funktion, Sozialstruktur, Alters- und Haushaltsstruktur, Baustruktur und Nutzung, Gewerbestruktur und Infrastruktur sowie Mängel und Funktionsstörungen. Die daraus entwickelten Zielvorstellungen wurden ebenfalls für die einzelnen Baublöcke erarbeitet. Wichtigste Ziele waren zu dem Zeitpunkt die Aussiedlung störender Betriebe und des Durchgangsverkehrs durch die Ortsmitte, der Erhalt des historischen Ortsbildes und des Ortskerns als zentrales Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sowie der Erhalt und die Erweiterung der Grünflächen bzw. eine Durchgrünung der Siedlungsfläche. Zudem war der Bauzustand der Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet so schlecht, dass Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen als unbedingt erforderlich erachtet wurden. Der Anteil der über 65-jährigen Wohnbevölkerung und die örtliche Bindung wurde als sehr hoch bewertet.

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen war v.a. die Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch:

- die Schaffung attraktiver Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung als Anreiz für das Wohnen im Ortskern
- Maßnahmen zur Verminderung störender Umwelteinflüsse, insbesondere die Auslagerung störender Betriebe und die Verminderung des Durchgangsverkehrs sowie die nutzungsgerechte Gestaltung der Verkehrsflächen.

Dabei sollte die vorhandene Mischnutzung erhalten und gefördert und vorhandene öffentliche Freiflächen in ihrer Funktion gestärkt werden.

Zur Überprüfung der damals formulierten Ziele und Maßnahmen erfolgt nun nach mehr als 30 Jahren eine Bilanz der Sanierungsmaßnahmen - inwieweit sich die Situation von damals verbessert hat, gleich geblieben ist oder sich weiter verschlechtert hat.

REALISIERTE MASSNAHMEN

Insgesamt wurden im Rahmen des Sanierungskonzeptes 37 Maßnahmen vorgeschlagen, von denen eine Vielzahl (18) umgesetzt wurde:

- 1 Schafberg 1: Abbruch ✓ und Ersatzneubau (z.B. als Gästeunterkunft) > Hier wurde leider nur der Abbruch durchgeführt, weshalb heute in diesem Bereich nach wie vor eine adäquate Raumkante fehlt.
- 2 Thüringer Straße 1: Errichtung eines Satteldachs auf dem das Ortsbild störenden Gebäude mit Flachdach ✓
- 3 und 4 Marktplatz 16 (Ludwighaus): Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und Abbruch der Nebengebäude zugunsten eines Fußwegs zwischen Marktplatz und Ludwigpark ✓
- 6 Fußgängergerechte Gestaltung und Fußgängerübergang vor dem Gebäude Marktplatz 14 ✓
- 9 Teich nordwestlich Kloster: Die historische Situation des Klosters war durch Geländeaufschüttung gestört und konnte durch die Wiederherstellung des Teiches wiederbelebt werden. ✓ Ein Bootsverleih wurde allerdings nicht eingerichtet.
- 10 Martin-Luther-Straße 8: Sanierung des Gebäudes, Erweiterung der Bücherei, Einrichtung von Jugendräumen u. Neuordnung der Hofzufahrt ✓
- 12 Klosterhof 3: Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Ostflügels des Klosters.
> Der gesamte Klosterhof (Gebäude und Hof) wurde inzwischen vorbildlich saniert und dient Wohnzwecken.
- 13 Fortführung Fuß- und Radweg von Martin-Luther-Str. 3 durch Grünanlage bis Schaumberger Straße ✓
- 14 Martin-Luther-Straße 2: Sanierung und Modernisierung der Wohnungen im OG, Umnutzung des leerstehenden Ladens im EG
> Das Gebäude wurde saniert, der im Laden im EG wird wieder als solcher genutzt.
- 15 Marktplatz 6: Sanierung Fassade / Modernisierung der Wohnungen ✓
- 19 Schaumberger Straße 7: Betriebsverlagerung des störenden Gewerbebetriebs, Abbruch der Betriebsgebäude und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ✓

- > Der Neubau entspricht in seiner Maßstäblichkeit und Gliederung leider nicht dem Ortsbild
- 23 Schaumberger Straße 11: Betriebsverlagerung und Umbau zu Wohnungen ✓
- 27 Marktplatz: Neugestaltung Marktplatzes mit veränderter Fahrbahnführung zu Gunsten von breiteren Gehwegen (Kommunikationsfunktion) im Zusammenhang mit Umgehungsstraßen ✓
 - > Die Verkehrsflächen rund um den Marktplatz wurden entsprechend umgestaltet (auch wenn die Umgehungsstraße nur teilweise zu der erhofften Entlastung vom Durchgangsverkehr geführt hat). Allerdings gibt es zu wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.
- 32 Dr.-Knauer-Straße 6: Sanierung Fassade
- 33 Schaumberger Straße: Umgestaltung der Anliegerstraße mit hoher **Kommunikationsfunktion zu einer „verkehrsberuhigten Zone“** als Mischverkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker ✓
 - > **Die Umgestaltung wurde durchgeführt, ist aber inzwischen „in die Jahre gekommen“ und weist** darüber hinaus gestalterische Defizite auf
- 36 Flurstück Nr. 1078 (Martin-Luther-Str): Abbruch der ungenutzten Nebengebäude (Lager und Kegelbahn) ✓
 - > Der Bereich wurde als Parkplatz umgestaltet, eine neue Kegelbahn wurde allerdings nicht errichtet.
- 37 Herrngasse 2 / Flurstück Nr. 83/4: Abbruch Bestandsgebäude und Ersatzneubau



Abb. 31: Ortskern Sonnefeld, aufgenommen Mai/Juni 2017 (Quelle: Gemeinde Sonnefeld, Autor: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)



NICHT REALISIERTE
MASSNAHMEN
AUS HEUTIGER SICHT NICHT
NOTWENDIG

Folgende Maßnahmen (13) wurden nicht realisiert und sind aus heutiger Sicht teils gar nicht mehr und teils nicht vordringlich notwendig:

- 5 Änderung der Linienführung der Jahnstraße im Einmündungsbereich zur B303
> Diese Maßnahme ist aus heutiger Sicht als nicht notwendig.
- 8 Freifläche nordwestlich Domäne: Standort für eine Mehrzweckhalle und zentrumsnahe Erholungseinrichtungen wie Festplatz, Minigolf etc.
> Die Funktion einer Mehrzweckhalle übernimmt nunmehr die sanierte Domäne. Auf einem Teilbereich wurde bereits ein Wohngebäude mit (altengerechten) Mietwohnungen errichtet und die vorliegende VU sieht an dieser Stelle die Entwicklung eines innerörtlichen Wohnbaustandorts im nachgefragten Segment von Mietwohnungen vor (V-10).
- 16 Schaumberger Straße 2: Aufstockung und Satteldach für das eingeschossige ortsbildstörende Gebäude
- 17 Schaumberger Straße, Flurstück 97/1: Bebauung der ortsbildstörenden Baulücke
- 18 Schaumberger Straße 3: Abbruch und Ersatzneubau
> Das 1514 erstmals als Erbsölde erwähnte Gebäude wurde glücklicherweise nicht abgebrochen, sondern liebevoll saniert.
- 21 Schaumberger Straße 12: Abbruch der Verkaufs- und Lagergebäude mit Flachdach und Ersatzneubau
- 24 Herrngasse 12: Rückbau der Garagen
> Die Garagen wurden nicht abgebrochen und sind Bestandteil eines ortsbildprägenden sanierten Hofes in dessen Ensemble sie sich auf Grund ihrer Gestaltung gut einfügen.
- 26 Neuparzellierung der Grundstücke zwischen Marktplatz, Herrngasse und Schaumberger Straße
- 28 Herrngasse 5: Sanierung Wohngebäude ✓ und Rückbau der Scheune zugunsten eines Anbaus an das Wohngebäude
> Das 1514 erstmals als Erbsölde erwähnte Gebäude saniert, die ortsbildprägende Scheune blieb erhalten
- 29 Fuß- und Radwegeverbindung zum Freibad
- 31 Herrngasse 15: Abbruch der ungenutzten landwirtschaftlichen Nebengebäude zu Gunsten von Gartenfläche oder Betriebsfläche für angrenzende Gewerbebetriebe
- 34 Fortführung der Alleebepflanzung bis zur Domäne
- 35 Privatstraße Flurstück Nr. 281: Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche und Parkplatz im Bereich Wendehammer für Kurzzeitparker
Obwohl die alte VU nunmehr über 30 Jahre zurück liegt, sind die folgenden nicht realisierten Maßnahmen nach wie vor aktuell und wurden weitestgehend in den neuen städtebaulichen Rahmenplan übernommen:
- 7 fehlende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Domänenweg und nordöstlichem Ortsteil (hinter Marktplatz 1)
> Die Idee könnte ggf. im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung (O-5) dieses Bereichs wieder aufgegriffen werden.
- 11 Martin-Luther-Straße 9/11: Modernisierung der Wohnungen, Schaffung von Parkplätzen

NICHT REALISIERTE
UND IMMER NOCH AKTUELLE
MASSNAHMEN

- > Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Klosterschule steht nach wie vor auf der Agenda (B-9), da sich an dem Zustand der bereits damals schlecht eingestuften Wohnungen nichts geändert hat und das Gebäude inzwischen komplett leer steht.
- 22 Dr.-Knauer-Straße 2: Sanierung Wohngebäude und Rückbau der Nebengebäude + Ersatzneubau
 - > Das 1530 erstmals als Erbsölde erwähnte Gebäude befindet sich noch immer in einem schlechten, die leerstehenden Nebengebäude in einem mangelhaften Bauzustand und beeinträchtigen das Ortsbild
- 20 Schaumberger Straße 10: Sanierung/Modernisierung, Umbau des Ladens im EG zu Wohnung (ehemaliger Siechenhof)
 - > teilweise umgesetzt, allerdings sind der Bauzustand sowie die Gestaltqualität des ortsbildprägenden Gebäudes nach wie vor mangelhaft
- 25 fehlender Raumabschluss zw. Marktplatz 6 und 8: Vorschlag einer Mauer mit Tordurchfahrt, dadurch auch Wirtsgarten für Gasthaus
 - > Der Raumabschluss fehlt nach wie vor und beeinträchtigt das Platzgefüge und die Raumwahrnehmung im Bereich des Marktplatzes maßgeblich! Die Maßnahme wird auch im städtebaulichen Rahmenplan der vorliegenden VU vorgesehen u. als äußerst wünschenswert eingestuft.
- 30 Herrngasse 7 bis 11: Abbruch der Gebäude, Zusammenlegung der Grundstücke und Neubau
 - > Die 1530 erstmals als Büttnerhaus erwähnten Gebäude befinden sich inzwischen in einem schlechten bis sehr schlechten Bauzustand; ob die dennoch – wenn nunmehr auch eher negativ – prägenden Gebäude zumindest in ihren Fassaden erhalten werden könnten, bedarf einer Einzelprüfung. Auf jeden Fall sollte auch bei Rückbau an dieser städtebaulich wichtigen Stelle eine Raumfassung hergestellt werden.

FAZIT

Seit der VU von 1984/85 ist im Ortskern von Sonnefeld viel vorangebracht worden. Die Zielsetzungen von damals - Schaffung attraktiver Wohnungen als Anreiz für das Wohnen im Ortskern und Verminderung störender Umwelteinflüsse – sind in großen Teilen erreicht. Insbesondere im Bereich des privaten Wohneigentums sind zahlreiche Gebäude saniert. Mit der Neugestaltung des Marktplatzes sowie der Sanierung und Umnutzung der Domäne sind

Der Ortskern mit seinen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, dem neugestalteten Marktplatz und der hochwertig sanierten und umgenutzte Domäne fungiert nach wie vor als lebendiges Zentrum und ist als Wohnstandort gefragter denn je.

Nichts desto trotz verdeutlicht die Analyse der Werte und insbesondere der städtebaulichen Missstände den bestehenden Handlungsbedarf – insbesondere bei der Aufwertung öffentlicher Freiräume und dem weiteren Ausbau der Wohnfunktion im Ortskern unter dem Aspekt der Nachverdichtung und der Differenzierung des Wohnangebotes bei gleichzeitiger Bewahrung des historischen Ortsbildes und der vorhandenen Nutzungsmischung.



7. ZIELE DER SANIERUNG

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Analyse der Situation im Untersuchungsgebiet sind die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Gemäß § 140 Nr. 3 BauGB ist „die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung“ eine grundlegende Aufgabe in Vorbereitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Zunächst werden den Handlungsfeldern einige wenige prägnante Oberziele im Sinne von Leitsätzen für die weitere Entwicklung des Ortskerns vorangestellt, welche im Weiteren durch Unterziele noch weiter konkretisiert und untersetzt sind. Dabei steht die Bewahrung des Ortsbildes einerseits und die Stärkung bzw. Weiterentwicklung der Ortsmitte zu einem lebendigen Zentrum mit vielfältigen Funktionen (auch im Sinne der Versorgungsfunktion als Grundzentrum zusammen mit Weidhausen gemäß Regionalplan) im Vordergrund. Alle zukünftig geplanten Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes sind an diesen Zielstellungen zu messen.

Handlungsfeld:

STÄDTEBAU UND ORTSBILD

OBERZIELE

- Erhaltung und Entwicklung der historischen dichten Bau- und Raumstruktur im Ortskern
- Pflege des Ortsbildes und Bewahrung der identitätsstiftenden baukulturellen Qualitäten
- Mobilisierung von Baulandreserven im Ortskern (Innenentwicklung)

UNTERZIELE

- Erhaltung, Modernisierung und Umbau ortsbildprägender und strukturbildender Gebäude
- Nachverdichtung sowie städtebaulich verträglicher Rückbau und Ersatzneubau
- Erschließung bzw. Umstrukturierung von Bauflächen für Wohnungsbau
- Berücksichtigung der Merkmale der regionalen Baukultur bei Sanierung und Neubau
- Erhaltung und Wiederherstellung der räumlichen Fassung der Straßen, Gassen und Plätze sowie des hohen Anteils an Grünflächen u. Bäumen
- Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen mit Angeboten für alle Generationen
- dorfgerichte und barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Freiräume

Handlungsfeld:

WOHNEN UND VERSORGUNGSFUNKTION

OBERZIELE

- Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion im Ortskern
- Erhaltung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Ortskernes
- Vermeidung und Reduzierung von Lärmimmissionen (Verkehr / Gewerbe)

UNTERZIELE

- Erweiterung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes u.a. durch Modernisierung, Instandsetzung und Neubau von Wohngebäuden und Wohnungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an altengerechtes und barrierefreies Wohnen

- Aufwertung und Umgestaltung des Wohnumfeldes insbesondere bzgl. der angemessenen Bereitstellung von Stellplätzen und individuell nutzbaren und geschützten grünen Freiräumen (Gärten)
- Erhaltung und Entwicklung kleinteiliger Einzelhandels- und nichtstörender Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftlicher Betriebe
- weitere Stärkung und Ausbau der Nutzungen der Domäne
- Vermeidung und Reduzierung von störenden Immissionen insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen
- Verkehrsberuhigung und angemessene Bereitstellung von Stellplätzen für Besucher (Kurzzeitparken) sowie Verbesserung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger für Radfahrer

8. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan werden die Ziele bezogen auf die Handlungsfelder STÄDTEBAU UND ORTSBILD sowie WOHNEN UND VERSORUNGSFUNKTION konsequent in Empfehlungen zur räumlichen und funktionalen Entwicklung des Ortskernes umgesetzt.



Abb. 32: Ausschnitt aus dem „Städtebaulichen Rahmenplan“ mit Darstellung der Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet

FOKUS MARKTPLATZ
UND UMGRIFF

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Analyse der Situation im Untersuchungsgebiet sind die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Gemäß § 140 Nr. 3 BauGB ist „die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung“ eine grundlegende Aufgabe in Vorbereitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Im Fokus steht dabei der engere Kern im Umgriff des Marktplatzes, der DOMÄNE und des Straßenrings SCHAUMBERGER STRASSE und HERRENGASSE. Neben der dichten baustrukturellen Substanz konzentrieren sich hier die für die Versorgungsfunktion wichtigen Einrichtungen und Betriebe. Zugleich besteht hier ein erhöhter Bedarf an städtebaulich-räumlichen Interventionen, wodurch sich zugleich Chancen für eine weitere funktionale Stärkung dieses Bereichs ergeben.

Auf der Seite der Gemeinde betrifft dies in erster Linie die weitere Entwicklung des Veranstaltungsortes DOMÄNE sowie die Aufwertung der öffentlichen Grünanlagen SPIELPLATZ KLOSTERGARTEN und LUDWIGSPARK. Des Weiteren sollte sich mittel- bis langfristig die Chance ergeben, durch Umstrukturierung im Bereich der Gewerbeimmobilie am MARKTPLATZ 1 einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und den umliegenden Nutzungen neue Entwicklungsperspektiven zu eröffnen.

PRIVATE MASSNAHMEN

Im Bereich potenzieller privater Maßnahmen stehen vor allem die räumliche Fassung und die Aufwertung der Freiräume am SCHAFBERG 1 (ehem. Brauhaus / „Gasthaus zum goldenen Löwen“) und am MARKTPLATZ 8 („Pizzeria bei Raffaella“) im Mittelpunkt der konzeptionellen Überlegungen. Diese Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der VU 1984/85 benannt (Maßnahme 1: Rückbau Schafberg 1 und Ersatzneubau, z.B. als Gästeunterkunft; Maßnahme 25: fehlender Rauabschluss zwischen Marktplatz 6 und 8).

BAUKULTUR
ALS IDENTITÄTSSTIFTENDE
QUALITÄT

Darüber hinaus zielt der Rahmenplan grundsätzlich auf die Bewahrung und Entwicklung der historischen Bau- und Raumstruktur im Ortskern. Neben der Erhaltung der Einzeldenkmale und der ortsbildprägenden Gebäude geht es dabei insbesondere auch um die Pflege des Ortsbildes resp. der regionalen Baukultur als identitätsstiftende Qualität und maßgeblicher Standortfaktor für Sonnefeld als Wohnort und Versorgungszentrum.

NACHVERDICHTUNG
IM ORTSKERN

Zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung sowie der Wohnfunktion im Ortskern generell werden in der Rahmenplanung zusätzliche Flächen für eine Erweiterung des Wohnungsangebotes ausgewiesen (Nachverdichtung).

Eine besondere Chance bietet sich ggf. durch eine Betriebsverlagerung des Bauunternehmens im unmittelbaren Anschluss an die potenzielle Wohnbaufläche DOMÄNENWIESE, wodurch eine gemeinsame Entwicklung beider Flächen für innerörtlichen Wohnungsbau möglich wäre. Gleichzeitig würden mit der Verlagerung der Emissionsquelle die angrenzenden Wohnlagen eine erhebliche Aufwertung erfahren.

UMSTRUKTURIERUNGS-
BEDARF
AUFGRUND VON LEERSTAND

Umstrukturierungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für einzelne leerstehende, ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften, wodurch sich weitere Chancen für Wohnungsbauvorhaben im Ortskern ergeben können.

Die Perspektive für die Gewerbebrache an der WERKSTARASSE ist gegenwärtig noch nicht eindeutig absehbar. Der Entwicklung als Wohnbaufläche



REDUZIERUNG VON
VERKEHRSEMISSIONEN
ZUR VERBESSERUNG
DER WOHNQUALITÄT

steht (auch) hier die benachbarte Gewerbenutzung gegenüber, sodass Wohnen nur in Kombination mit Gewerbe (Mischgebiet) eine zulässige Option darstellt. Inwieweit besondere Formen des Wohnungsbaus, beispielsweise Gartenhofhäuser, den Anforderungen des Immissionsschutzes genügen könnten, bedarf weiterer Vorbereitungen und Begutachtungen.

Auf die Reduzierung der Lärmemission durch Verkehr zielt auch der Vorschlag für eine Umgestaltung des Straßenzuges HERRNGASSE – DR.-KNAUER-STRASSE - WEIDHÄUSER STRASSE. Mit der Verkehrsberuhigung in diesem wichtigen Straßenzug kann insbesondere im sog. Unterdorf ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität und damit zur Sicherung der Bau- und Raumstrukturen geleistet werden. In diesem Bereich geht dies außerdem zusammen mit der Zielstellung, die hier vorhandenen, teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Höfe in ihrer Struktur und ggf. auch Funktion zu erhalten.

IN-WERTSTETZUNG
DER BIBERBACH-AUE
ALS NAHERHOLUNGSRAUM

Die Aue des BIBERBACHES bietet als festgesetzte Grünzäsur (Regionalplan / Flächennutzungsplan) zwischen den beiderseits gelegenen Siedlungsteilen noch ungenutztes Potenzial für eine behutsame In-Wertsetzung als Naherholungsraum. Im Zusammenspiel mit dem Park südlich der DOMÄNE und der geplanten Erschließung der DOMÄNENWIESE sowie ggf. der Fläche des Bauunternehmens als Standort für verdichteten Wohnungsbau ergibt sich hier die besondere Chance für eine nachhaltige Aufwertung des Wohnstandortes Sonnefeld.

9 . MASSNAHMEN

Im Folgenden sind 15 einzelne öffentliche Maßnahmen benannt, die sich unmittelbar aus dem Rahmenplan ergeben und die den Handlungsfeldern und deren Sanierungszielen zugeordnet werden können.

V – Vorbereitende Maßnahmen,
O – Ordnungsmaßnahmen,
B – Baumaßnahmen
S – Sonstige Maßnahmen.

Die Nummerierung dient lediglich der Quantifizierung sowie Kurzbenennung und stellt keine Reihenfolge in der Umsetzung dar. Der Nummerierung vorangestellt sind in Anlehnung an das BauGB bzw. die Zuordnung der Städtebauförderung die Kürzel V, O, B und S:

Die Maßnahmen sind im Folgenden kurz beschrieben und in einer Übersichtstabelle nochmals aufgelistet und hinsichtlich ihrer Priorität beurteilt sowie mit einer groben Kostenschätzung hinterlegt. Zudem sind sie im Plan „Maßnahmen“ räumlich verortet.

Darüber hinaus können im Laufe der Sanierung weitere Maßnahmen hinzukommen, wenn diese der Erreichung der Sanierungsziele dienen.



9.1 MASSNAHMEN IM HANDLUNGSFELD STÄDTEBAU UND ORTSBILD

:S-1
Sanierungsberatung /
Sanierungsmanagement

Sonstige Maßnahme
Priorität: dringend/kurzfristig

Beratung und Betreuung im Zuge der Vorbereitung von Maßnahmen sowie der Beantragung von Fördermitteln (Städtebauförderung) im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes bzw. eines Fördergebietes im Ortskern von Sonnefeld – sowohl zur Unterstützung der Gemeindeverwaltung als auch für private Eigentümer im Sanierungsgebiet.

S-2
Gestaltungssatzung /
Gestaltungsfibel i.V.m.
kommunalem
Förderprogramm

Sonstige Maßnahme
Priorität: dringend/kurzfristig

Als wichtige Grundlage für die Sanierungsberatung sollte für den Ortskern Sonnefeld eine Gestaltungssatzung zur Sicherstellung des Erhalts regional-typischer Bauweisen oder ein Gestaltungsleitfaden mit grundlegenden Maßgaben für eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen erstellt werden. Diese dient sowohl dem Ziel der Pflege des Ortsbildes und Bewahrung der identitätsstiftenden baukulturellen Qualitäten als auch als Handreichung für private Eigentümer und Inverstoren.

Ein weiterer wichtiger Baustein der Sanierung ist ein kommunales Förderprogramm, welches private Maßnahmen, die den Sanierungszielen und der Gestaltungssatzung/-fibel entsprechen, zusätzlich zu den steuerlichen Vergünstigungen (gemäß die § 7h Einkommensteuergesetz - EStG) unterstützt.

Derzeit gibt es bereits eine kommunale Förderung der Gemeinde Sonnefeld in Höhe von 10 Prozent für den Neubau eines Wohnhauses maximal mit 5.000 Euro, den Kauf einer gebrauchten Immobilie und deren Sanierung maximal mit 7.500 Euro, die Übernahme einer Wohnung oder eines Hauses durch Erbfolge oder Schenkung mit maximal 7.500 Euro der Sanierungskosten sowie zusätzlich einen Kinderbonus von 1.000 Euro. Hier könnten ggf. **für das Sanierungsgebiet „Ortskern Sonnefeld“** – als Brennpunkt der gemeindlichen Entwicklung – zusätzliche Anreize geschaffen werden.

O-3
Herrngasse 7 / 9:
Grunderwerb u. Sicherung

Ordnungsmaßnahme
Priorität: Impulsmaßnahme

Grundsätzlich sind die beiden Gebäude der Herrngasse 7 und 9 hinsichtlich ihrer Kubatur und Fassadengliederung Zeugnisse der historischen Baustruktur, welche das Ortsbild maßgeblich prägen – wenn auch nunmehr auf Grund ihres schlechten Bauzustandes in eher negativem Sinne.

Die beiden Gebäude stehen seit vielen Jahren leer und sind mittlerweile in einem sehr schlechten Bauzustand – teilweise musste die Gemeinde bereits eine Notsicherung veranlassen. Bereits die VU 1984/85 hat deren Bauzustand bemängelt! Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz, allerdings werden von Seiten des Eigentümers keinerlei Anstrengungen hinsichtlich Erhalt, Rückbau oder Verkauf unternommen.

Daher sollte die Gemeinde hier dringend die Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme prüfen und wenn möglich den Grunderwerb und die Sicherung der Immobilie tätigen. Im Weiteren ist dann zu prüfen, ob eine Sanierung der Bausubstanz, welche innerhalb der Herrngasse eine wichtige Raumkante formuliert, noch möglich ist.



O-4
Freiraumgestaltung
„Spielplatz Klostergarten“

Ordnungsmaßnahme
Priorität: Impulsmaßnahme

Der kleine Park (ca. 7.200 m²) vis á vis der Domäne ist ein wichtiger innerörtlicher Freiraum zwischen dem ehemaligen Klosterhof und dem Bereich Schaumberger Straße / Marktplatz. Der darin vorhandene Spielplatz stellt gemäß der AG „Spielplatzkonzept“, welche alle Spielplätze im Gemeindegebiet bewertet hat, einen stark frequentierten Standort dar und ist Bestandteil des übergeordneten „Bandes der Generationen“.

Sowohl der Park als auch der Spielplatz befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bedürfen einer gestalterischen Aufwertung im Sinne einer einfachen, aber qualitätsvollen Gestaltung und Ausstattung. Hierfür ist eine entsprechende Planung der Frei- und Spielanlagen notwendig. Dabei ist die Einbeziehung der künftigen Nutzer – insbesondere Kinder und Jugendliche – zum Beispiel in Form einer Planungswerkstatt wünschenswert. Beim Bürgerforum im Rahmen der VU wurden dafür auch bereits diverse Ideen und Wünsche gesammelt.

Finanzielle Unterstützung des Projekts wurde von einigen Sponsoren bereits zugesagt.



O-5
Marktplatz 1: Grunderwerb
und Ordnungsmaßnahme
mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung

Ordnungsmaßnahme

Das 1980 als Gewerbeimmobilie (ehemals Edeka) konzipierte Gebäude Marktplatz 1 stört auf Grund seiner unmaßstäblichen Kubatur und Gestaltung das Gebäudeensemble im Bereich des Marktplatzes erheblich. Die Raumkanten zum Marktplatz und zum Domänenweg werden durch das flache Gebäude nur unzureichend gefasst und die Fassaden entsprechen in keiner Weise dem repräsentativen Standort – insbesondere zum Domänenweg hat

Priorität: wünschenswert/langfristig

das Gebäude mit seiner schmucklosen, ungegliederten Fassade den Charakter eines reinen Nutzbaus. Darüber hinaus wird der optische Eindruck durch teilweisen Leerstand von Läden noch weiter gemindert. Zudem werden durch das großflächige Gebäude die rückwärtigen Freiräume der Nachbarhäuser Marktplatz 3 und 5 stark beeinträchtigt.

Bei der Immobilie Marktplatz 1 handelt es sich um eine Schlüsselimmobilie für die Aufwertung des Ortsbildes im Ortskern Sonnefelds. Im Falle von Verkaufsabsichten des Eigentümers sollte die Gemeinde hier dringend von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und im Rahmen einer sich anschließenden Konzeption die Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich ausloten.



O-6 Ludwigspark: Umgestaltung und Aufwertung

Ordnungsmaßnahme
Priorität: wichtig/mittelfristig

Der kleine historische Ludwigspark (ca. 2800 m²) südöstlich des Rathauses mit seinem großen, teilweise über 100-jährigen Baumbestand und den beiden denkmalgeschützten Cent- und Grenzsteinen ist ein Kleinod. Allerdings bedarf die Grünanlage einer grundhaften Pflege (Rückschnitt, Neupflanzungen) und Aufwertung (Sitzgelegenheiten, Oberfläche und Fassung der Wege).





O-7

Sanierung und Aufwertung von Straßen und Gassen: Schaumberger Straße, Wankstraße, Rothgasse, Brunnenberg, Marienstraße

Ordnungsmaßnahme
Priorität: wünschenswert/langfristig

Einige der innerörtlichen Straßen und Gassen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, insbesondere die Wankstraße, die Rothgasse, der Brunnenberg und die Marienstraße.

Die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesene und teilweise von Geschäften und Cafés flankierte Schaumberger Straße nimmt eine Sonderstellung ein, da diese neben dem Marktplatz quasi das „Herzstück“ des Ortskerns ausmacht. Die Straße wurde zwar bereits Anfang der 1990er Jahre saniert, dennoch bestehen erhebliche Gestaltungsdefizite. Hier bedarf es einer punktuellen Umgestaltung sowie der Neuordnung des ruhenden Verkehrs, um eine angemessene Aufenthaltsqualität erzielen zu können.

9.2 MASSNAHMEN IM HANDLUNGSFELD WOHNEN UND VERSORGUNGSFUNKTION

O-8

Erschließung Bebauungsfläche zwischen Friedhof und Kirche St. Marien

Ordnungsmaßnahme
Priorität: dringend/kurzfristig

Mit der Maßnahme zur Erschließung der Baufläche zwischen dem Friedhof **und der Kirche ST. MARIEN sind mehrere positive „Nebenwirkungen“ verbunden.** Neben der Mobilisierung einer innerörtlichen Baufläche für städtebaulich verträglichen individuellen Wohnungsbau wird damit zugleich eine neue Zufahrt zu der Erweiterungsfläche des Kindergartens und zum Friedhof geschaffen. Die im Zufahrtbereich vorgesehenen Stellplätze können sowohl durch die Nutzer des Kindergartens als auch Besucher des Friedhofs genutzt werden, wodurch insbesondere der BRUNNENBERG eine deutliche Entlastung erfahren wird.

Die Erschließungsmaßnahme wird sich zunächst auf die im Besitz der Gemeinde befindlichen Fläche beschränken. Ungeachtet dessen werden damit alle Voraussetzungen geschaffen, um eine spätere Erschließung der verbleibenden Fläche für Einfamilienhäuser oder andere Formen des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Die geplante Zufahrt über die MARIENSTRASSE ist gegenwärtig auf Grund der Eigentumssituation die einzige Möglichkeit zur Erschließung dieser innerörtlichen Baufläche.



B-9

ehem. „Klosterschule“:

 Modernisierungsgutachten
und anschließende
Baumaßnahme

Baumaßnahme

Priorität: dringend/kurzfristig

Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Klosterschule, Martin-Luther-Straße 9, ist ein „schlicht gotisierender dreigeschossiger Bau mit Satteldach“¹ aus der 2. Hälfte 19. Jahrhunderts in unmittelbarer Nähe zum Klosterhof. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde und beherbergte bis vor kurzem die Volkshochschule sowie 4 Mietwohnungen (davon 3 bereits länger leerstehend) und steht nach einem Wasserschaden im Jahr 2018 nun komplett leer.

Die Gemeinde plant den Umbau des historischen Gebäudes für hochwertige Wohnungen. Dafür sind eine Generalsanierung inkl. grundlegender Änderung der Wohnungsgrundrisse sowie die Gestaltung der Außenanlagen erforderlich. Als Grundlage sollte ein Modernisierungsgutachten dienen.



V-10

Entwicklungsmaßnahme

„Wohngebiet Domänenwiese“:

 Voruntersuchungen und Planungswettbewerb
zur baulichen Entwicklung

Vorbereitende Maßnahme

Priorität: dringend/kurzfristig

Nordwestlich der Domäne befindet sich eine ca. 10.350 m² große, an den Freihaltebereich der Aue angrenzende Freifläche, die sog. Domänenwiese, im Eigentum der Gemeinde Sonnefeld, welche bisher kaum bzw. teilweise als Bolzplatz genutzt wird. Im Rahmen der VU von 1984/85 wurde dieser Bereich als geeigneter Standort für „eine Mehrzweckhalle und zentrumsnahe Naherholungseinrichtungen (z.B. Festplatz, Minigolf, Gelände für Geländefahrräder, Bolzplatz, etc.) festgelegt. Nach der umfangreichen und qualitätsvollen Sanierung der Domäne zu einem vielfältig nutzbaren Veranstaltungsort (Eröffnung 2016) besteht die Notwendigkeit der Errichtung einer Mehrzweckhalle nicht mehr. Zudem wurde auf einem Teilbereich 2000/2001 ein

¹ aus: Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberfranken, Coburg, Sonnefeld

als altengerechter Wohnkomplex, welcher heute allerdings für konventionelle Miet- und Eigentumswohnungen genutzt wird, errichtet.



Da in der Gemeinde Sonnefeld aktuell Wohnraumbedarf und akute Nachfrage im Segment von Mietwohnungen/ Mehrgenerationenwohnen im Kernort herrscht, sollte diese Fläche mit zentraler Lage und im Eigentum der Gemeinde hierfür entwickelt werden. Zudem besteht durch das Bayerische Rote Kreuz Interesse an der Errichtung einer Tagespflege auf einer Teilfläche.

Für die Domänenwiese soll daher in Vorbereitung eines Bebauungsplanes ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden – vorzugsweise im Rahmen eines Planungswettbewerbs, um für diesen herausragenden Standort eine adäquate Lösung zu finden. Dabei sollten auch die sich südlich anschließenden Freiflächen (Ausweichparkplatz Domäne und parkähnliche Freianlage mit Teich, insges. ca. 1,76 ha) Berücksichtigung finden.



In Vorbereitung des Planungswettbewerbes sind verschiedene Voruntersuchungen wie z.B. ein Schallschutzgutachten (unter Berücksichtigung der Entwicklung der Franz Hofmann Bau GmbH- siehe Maßnahme V-11) und ein Baugrundgutachten sowie eine Vermessung zu erarbeiten.

V-11
Franz Hofmann Bau GmbH &
Co.KG:
Gutachten zur
Betriebsverlagerung

Vorbereitende Maßnahme
Priorität: Impulsmaßnahme

Die Franz Hofmann Bau GmbH ist eine seit langem am Ort ansässige Firma, die sich im Laufe der Jahre immer weiter etablieren und entsprechend ausbauen konnte. So wird auch derzeit über einen weiteren Ausbau, z.B. über die Errichtung einer Produktionshalle für Beton- und Stahlbeton-Fertigteile, nachgedacht. Mit der Nähe des Wohn- und Bürohauses zum Produktionsstandort stellt sich die Situation für die Firma als günstig dar, Umzugsabsichten bestehen zunächst nicht.

Allerdings stellt der Betrieb aufgrund seiner Emissionen (Mischstation, Schwerlastverkehr) eine Belastung für die angrenzende Wohnbebauung dar. Zudem ist die Lage des Gewerbes im Ortskern und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden landschaftlich geprägten Auenbereich (FFH-Gebiet) als

ungünstig einzuschätzen – auch für den Betrieb sind die Entwicklungsoptionen dadurch eingeschränkt. Daher wäre eine Betriebsverlagerung an einen Standort außerhalb des Ortskerns wünschenswert.

Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Domänenwiese als Wohnbaufläche für diverse Wohnformen im Mietwohnungssegment sind jedoch die Zukunftsabsichten der Baufirma maßgeblich (siehe Maßnahme O-10): Mit welchen Immissionen ist zukünftig zu rechnen und welche Maßnahmen für verträgliches Miteinander und zur Vermeidung von Konflikten müssen getroffen werden? Oder steht ggf. perspektivisch die Fläche für eine Erweiterung der Wohngebietsplanung zur Verfügung und sollte dann sinnvoller Weise in den Planungswettbewerb einbezogen werden?

Da eine Standortverlegung durch die Firma Franz Hofmann Bau GmbH nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird, soll ein Gutachten (Wirtschaftsprüfung zur Betriebsverlagerung) erstellt werden, welches die Vor- und Nachteile eines Firmenumzugs inklusive aller entstehenden Kosten aufzeigt. Die Gemeinde unterbreitet ihrerseits mindestens einen Standortvorschlag als potentiellen Ausweichstandort.

V-12 Thüringer Straße 37: Sicherung und Modernisierungsgutachten

Vorbereitende Maßnahme
Priorität: wichtig/mittelfristig

Das ca. um 1900 erbaute zweigeschossige Gebäude Thüringer Straße 37 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und steht bereits seit längerer Zeit zum Verkauf. Mit Sandsteinsockel, Schieferverkleidung und ursprünglicher Fassaden- und Fenstergliederung handelt es sich um eines der wenigen in Regionaltypik erhaltenen Gebäude in der Thüringer Straße und sollte in dieser Form unbedingt erhalten werden.

Da „alte Häuser“ für potentielle Käufer meist problembehaftet und unattraktiv erscheinen, sollte als Kaufanreiz ein Modernisierungsgutachten für dieses Gebäude erarbeitet werden, das die Potentiale und Möglichkeiten, aber auch Einschränkungen aufzeigt und eine grobe Kostenschätzung beinhaltet.

Im Rahmen der Städtebauförderung ist darüber hinaus eine bauliche Sicherung der Bausubstanz ggf. einschließlich der denkmalgerechten Sanierung der Fassade in Trägerschaft der Gemeinde möglich. Ein anschließender Verkauf an Privat würde auf der Grundlage des dann ermittelten geschätzten Verkehrswertes erfolgen.



B-13

Domäne: Verlagerung
Bauhof und Funktions-er-
weiterung
(z.B. Beherbergung)

Baumaßnahme

Priorität: wünschenswert/langfristig

Die sog. Domäne ist eine denkmalgeschützte dreiseitige Gutsanlage aus dem 18. und 19. Jahrhundert und war als Wirtschafts- bzw. Gutshof unmittelbar dem Kloster zugehörig. Die Anlage einschließlich Freiraum wurde in den vergangenen Jahren qualitativ saniert. Dabei wurde der südliche Teil zu einem vielfältig nutzbaren Veranstaltungsort ausgebaut und im Jahr 2016 eröffnet. Seit dem hat sich die Domäne zu einem beliebten und ausgebuchten Veranstaltungsort etabliert.

Der nördliche Teil der Anlage wird derzeit noch vom Bauhof der Gemeinde genutzt. Diese Funktion soll jedoch mittelfristig an einen weniger prominenten Ort verlagert werden. Damit stehen auch diese ehemaligen Wirtschaftsgebäude für eine (öffentliche) Nutzung zur Verfügung, die die Funktionen des südlichen Bereichs sinnvoll ergänzt. Denkbar wären zum Beispiel Übernachtungsmöglichkeiten, welche auf Grund der guten Auslastung der Domäne als Veranstaltungsort verstärkt nachgefragt werden.



O-14

Marktplatz:
zusätzliche Querungshilfe

Ordnungsmaßnahme

Priorität: wünschenswert/langfristig

Damit der Marktplatz seiner Kommunikationsfunktion gerecht werden kann, ist zusätzlich zu der bereits vorhandenen Fußgängerampel auf Höhe Marktplatz 5 und 14 eine weitere Querungshilfe im Bereich Schaumberger Straße / Domänenweg eingeordnet werden.

O-15

Weidhäuser Straße (St2191):
Verkehrsberuhigung
und Gestaltung der Neben-
flächen

Ordnungsmaßnahme

Priorität: wichtig/mittelfristig

Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Umgestaltung des Straßenzuges HERRNGASSE – Dr.-KNAUER-STRASSE – WEIDHÄUSER STRASSE zielt auf eine Reduzierung der Emissionen in Folge des Durchgangsverkehrs. Auf Grund der beengten Straßenverhältnisse und des beschränkten Zugriffs seitens der Gemeinde bzgl. der Gestaltung des Straßenquerschnitts erscheint eine Verkehrsberuhigung in dem Abschnitt HERERNGASSE und DR.-KNAUER-STRASSE lediglich im Zuge verkehrsorganisatorischer bzw. -rechtlicher Regelungen, wie beispielsweise Geschwindigkeitsbegrenzung, möglich. Anders in der WEIDHÄUSER STRASSE, hier stehen zumindest teilweise Querschnittsbreiten und Straßennebenflächen zur Verfügung, die darüber hinaus Maßnahmen zu Gunsten der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen. Des Weiteren kann in diesem Zusammenhang geprüft werden, inwieweit eine stärkere Begrünung insbesondere durch Bäume möglich ist.

Mit der Lärminderung sowie der Verbesserung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität soll zugleich ein wirksamer Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung des Wohnumfeldes und damit zur Sicherung der historischen Hofstrukturen im sog. Unterdorf geleistet werden.



9.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, in der die Kosten der Gesamtmaßnahme, die ihr voraussichtlich entstehen, darzustellen sind. Dabei sind die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung nachrichtlich anzugeben. Dementsprechend sind in der nachfolgenden Tabelle die grob geschätzten Kosten (brutto) der bisher anvisierten Maßnahmen (mit Ausnahme der langfristigen) kalkuliert.

Nr.	Maßnahme	Priorität	geschätzte Kosten
S-1	Sanierungsberatung / Sanierungsmanagement 20.000 € pro Jahr x 10 Jahre	++	200.000 €
S-2	Gestaltungssatzung / Gestaltungsfibel i.V.m. kommunalem Förderprogramm	++	14.000 €
O-3	Herrngasse 7 / 9: a) Grunderwerb b) Sicherung oder Ordnungsmaßnahme (inkl. Baunebenkosten)	++	a) 30.000 € b) 110.000 €
O-4	Freiraumgestaltung „Spielplatz Klostergarten“ (inkl. Baunebenkosten)	++	310.000 €
O-5	Marktplatz 1: Grunderwerb und Ordnungsmaßnahme	0	k.A.
O-6	Ludwigspark: Umgestaltung und Aufwertung (inkl. Baunebenkosten)	+	82.000 €
O-7	Sanierung und Aufwertung von Straßen und Gassen: Schaumberger Straße, Wankstr., Rothgasse, Brunnenberg, Marienstr.	0	k.A.
O-8	Erschließung Bebauungsfläche zwischen Friedhof und Kirche St. Marien zur innerörtlichen Nachverdichtung	++	220.000 €
B-9	ehem. „Klosterschule“ : a) Modernisierungsgutachten und b) anschließende Baumaßnahme (inkl. Baunebenkosten)	++	a) 14.000 € b) 1.200.000 €
V-10	Entwicklungsmaßnahme „Wohngebiet Domänewiese“ : a) Voruntersuchungen (Vermessung, Gutachten Schallschutz) und b) Planungswettbewerb zur baulichen Entwicklung	++	a) 10.000 € b) 153.000 €
V-11	Franz Hofmann Bau GmbH & Co.KG: Gutachten zur Betriebsverlagerung und ggf. Betriebsverlagerung	++	50.000 € zzgl. ggf. Kosten Betriebsverlagerung
V-12	Thüringer Straße 37: a) Modernisierungsgutachten und b) Sicherung	+	a) 10.000 € b) 30.000 €
B-13	Domäne: Verlagerung Bauhof und Funktionserweiterung (z.B. Beherbergung)	0	k.A.
O-14	Marktplatz: zusätzliche Querungshilfe	0	k.A.
O-15	Weidhäuser Straße (St2191): Verkehrsberuhigung u. Gestaltung der Nebenflächen (inkl. Baunebenkosten)	+	950.000 €
Vorläufige Gesamtkosten:			3.383.000 €

V – Vorbereitende Maßnahme, B – Baumaßnahme, O – Ordnungsmaßnahme, S – Sonstige Maßnahme
 ++ **Impulsmaßnahme**; ++ dringend/kurzfristig; + wichtig/mittelfristig; 0 wünschenswert/langfristig

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Der Umfang und die Komplexität der Aufgabe sowie das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur vor dem Hintergrund der Städtebauförderung erwarten.

Die erforderlichen Maßnahmen sind vornehmlich dem Programm **„Kleine Städte und Gemeinden“** – oder alternativ dem Programm **„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“** - der Städtebauförderung zuzuordnen. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist als Ziel der Programmkomponente anzuführen. Die Förderung bezieht sich auf Maßnahmen, die der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren hinsichtlich der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung sowie den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Leben dienen. Dabei ist die Städtebauförderung als Basis- und Leitprogramm anzusehen, mit dem flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital zu synchronisieren sind.

Von dem in der Kostenübersicht benannten vorläufigen Gesamtbetrag von **ca. 3.383.000 €**, entfallen im Falle einer Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung mind. 40 % auf die Gemeinde Sonnefeld – das entspricht ca. **1.353.200 €**. Das entspricht bei der Annahme einer 10-jährigen Durchführungszeit einem mittleren jährlichen Finanzierungsansatz von **ca. 135.320 €**.

- Vorbereitende Maßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- Sonstige Maßnahmen:
 - ① Sanierungsberatung / Sanierungsmanagement
 - ② Gestaltungssatzung / Gestaltungsfibel i.V.m. kommunalem Förderprogramm
- Impulsmaßnahmen
- Grenze Sanierungsgebiet

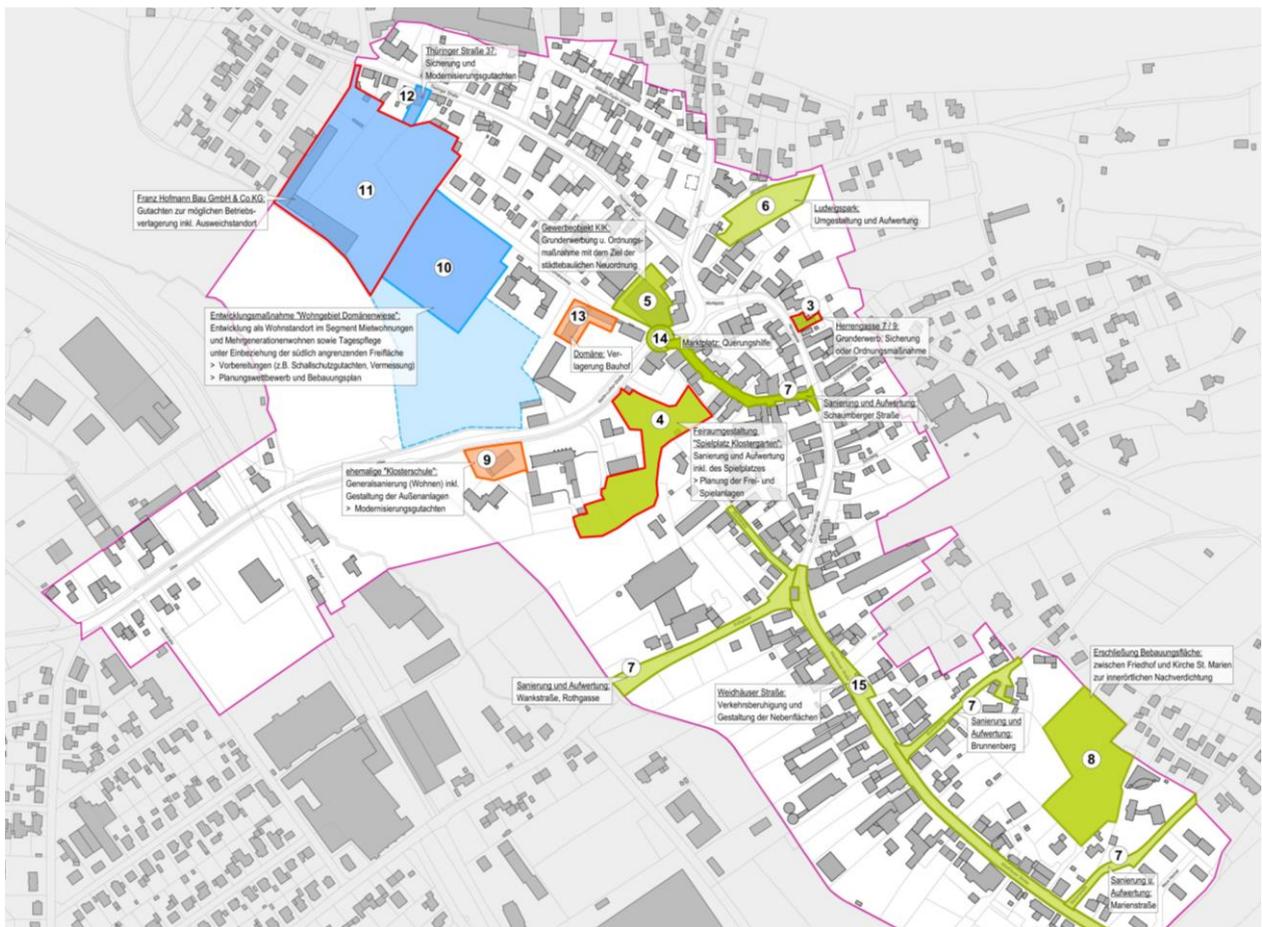


Abb. 33: Maßnahmen, Planauszug (ohne Maßstab)

10. SANIERUNGSGEBIET

10.1 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES (FÖRMLICHE FESTLEGUNG)

Nach § 142 BauGB legt die Gemeinde das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet fest und beschließt dieses als Satzung („Sanierungssatzung“) (§ 142 Abs.3 BauGB). Das Sanierungsgebiet muss nicht zwangsläufig dem Gebiet der VU entsprechen, sondern kann im Zuge der Untersuchung angepasst werden.

ERWEITERUNG GEGENÜBER VU UM 2 BEREICHE

Auf Grundlage der VU wird die Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen, die durch die beschriebene Ausgangslage sowie die stadtschichtlichen, strukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet ist. Diese entspricht weitestgehend dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, allerdings wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet wie folgt zu erweitern:

- nördliche Straßenseite der Wilhelm-Feyler-Straße, da sich die Situation nicht von der südlichen Straßenseite unterscheidet und vorzugsweise Straßenzüge komplett – also beidseitig – zu berücksichtigen sind;
- Bereich des Reiterhofs (Reitsportgemeinschaft Sonnefeld Frankenhof e.V., Flurstücke 138, 138/1, 746, 1076) zwischen Rothgasse und Klosteranlage, da diese u.a. in einem räumlichen und funktionalen Kontext sowohl mit dem denkmalgeschützten Gebäude Rothgasse 10 als auch dem Komplex des Klosterhofs stehen. Insbesondere in Richtung Klosterhof und der kleinen Grünanlage befinden sich die Freiflächen des Reiterhofs in einer exponierten ortsbildprägenden Lage. Darüber hinaus ist der Reiterhof ein wichtiger Funktionsbaustein für den Ort.

Damit umfasst das Sanierungsgebiet eine Fläche von ca. 50 ha (507.480 m², VU-Gebiet 481.070 m²).



Abb. 34: Anlagen des Reiterhofs aus Blickrichtung Klosterhof



Abb. 35: ortsbildprägende Nebengebäude des Reiterhofs (im Hintergrund Rothgasse 10)



Abb. 36: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (ca. 50 ha) mit Kennzeichnung der zusätzlichen Bereiche

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gewährleistet werden kann und inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein muss.

10.2 SANIERUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Sonnefeld hat lt. § 142 Abs. 4 und nach pflichtgemäßem Ermessen die Wahl zwischen einem vereinfachten Sanierungsverfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ ausgeschlossen werden, und dem sogenannten „klassischen Verfahren“, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können.

VEREINFACHTES SANIERUNGSVERFAHREN

Im vereinfachten Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente im Sanierungsgebiet:

- gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken.
- Ein Grundstück kann zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt (§ 144 BauGB), d.h. **Vorhaben bedürfen der „sanierungsrechtlichen Genehmigung“**. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 142 Abs.4 BauGB). In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.



KLASSISCHES SANIERUNGSVERFAHREN

Das „klassische“ Verfahren umfasst folgende, weitreichendere Regelungen:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Dies beinhaltet u.a., dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, als der Betroffene diese Werterhöhung selbst bewirkt hat. Außerdem müssen die Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung Ausgleichsbeiträge an die Stadt leisten, welche nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern erhoben werden. Hingegen fallen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen an. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

EMPFEHLUNG

Es wird vorgeschlagen, die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen - allerdings ohne Ausschluss des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts, um die Möglichkeiten der Einflussnahme und Steuerung durch die Gemeinde zu erhöhen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden somit Anwendung.

In der Konsequenz erhalten alle betroffenen Grundstücke einen Sanierungsvermerk im Grundbuch und Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen, Grundstücksverkäufe und -teilungen etc. müssen durch die Gemeinde schriftlich genehmigt werden (Sanierungsrechtliche Genehmigung). Damit hat die Gemeinde mittels der Sanierungssatzung die Möglichkeit der Einflussnahme auf das Baugeschehen der privaten Eigentümer. Darüber hinaus bedürfen rechtsgeschäftliche Veräußerungen und Teilungen von Grundstücken ebenfalls der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

BEGRÜNDUNG DER FÖRMLICHEN FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES UND DER VERFAHRENSWAHL

Das Sanierungsgebiet "Ortskern Sonnefeld" ist ein relativ großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen zunächst vorwiegend im öffentlichen Bereich und dienen sowohl der funktionalen Entwicklung des Ortskerns (u.a. zur Stärkung der Wohnfunktion) als auch der gestalterischen Aufwertung von Frei- und Straßenräumen sowie der teilweisen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Darüber hinaus sollen diese Maßnahmen impulsgebend für Initiativen privater Eigentümer sein – allerdings sollen einzelne Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

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. Gleiches gilt für

mögliche Bodenwertsteigerungen durch die Aufwertung der Grünflächen im engeren Umfeld.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

10.3 ENTWURF DER SANIERUNGSSTAZUNG

Satzung der Gemeinde Sonnefeld über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Ortskern Sonnefeld“

Die Gemeinde Sonnefeld erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) gemäß Gemeinderatsbeschluss vom __. _____ 2019 die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 50,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung: „**Ortskern Sonnefeld**“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:2.000 vom xx.xx.2019 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Flurkarte (ALKIS), Stand 16.10.2017) abgegrenzten Fläche. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

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

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflichten

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

§ 4 Inkrafttreten

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



11. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

11.1 MITWIRKUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Jesteburg „Ortskern“ wurden in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 15.07.2019 xx Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von diesen haben bis zum 15.07.2019 xx öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und xx Anmerkungen bzw. Anregungen zur VU und der vorgeschlagenen Sanierungssatzung gemacht.

....

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

11.2 OFFENLAGE

Zusätzlich zu der Befragung der Eigentümer im Sanierungsgebiet (Zeitraum 12.01.18 bis 09.02.18 und 10.08.18 bis 14.09.18 im Erweiterungsgebiet) und dem am 17.04.2018 durchgeführten Bürgerforum fand am ...Juli 2019 eine weitere öffentlich angekündigte Informationsveranstaltung statt. Dabei wurden sowohl die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen als auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens umfassend erläutert.

12. AUSBLICK / WEITERES VORGEHEN

BEDARFSMITTEILUNG 2019

Bereits während der Erarbeitung der VU wurde mit Billigung des Gemeinderates gegenüber der Regierung Oberfranken eine Bedarfsmitteilung der Städtebauförderung für folgende Projekte angezeigt, um diese ggf. bereits vor Abschluss der VU förderunschädlich beginnen zu können:

- O-4 – **Freiraumgestaltung „Spielplatz Klostergarten“**: Planungskosten
- O-8 – Erschließung Bebauungsfläche zwischen Friedhof und Kirche St. Marien zur innerörtlichen Nachverdichtung
- B-9 – ehem. Klosterschule: Modernisierungsgutachten
- V-10 – **Entwicklungsmaßnahme „Wohngebiet Domänewiese“**: Voruntersuchung (Vermessung und Schallimmissionsprognose)
- V-11 – Gutachten zur Betriebsverlagerung der Franz Hofmann Bau GmbH & Co.KG

Nach einer Rahmenbewilligung durch die Regierung Oberfranken sind für die einzelnen Vorhaben zusätzlich konkrete Zuwendungsanträge zu stellen.

BESCHLUSS DER FÖRMLICHEN FESTLEGUNG EINES SANIERUNGSGEBIETS UND DER SANIERUNGSSATZUNG

Wenn der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld nach Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die förmliche Festlegung des **Sanierungsgebiets „Ortskern Sonnefeld“** und **eine entsprechende Satzung** beschließt, kann die Gemeinde ein entsprechendes Sanierungsmanagement zur Unterstützung der Umsetzung der Maßnahmen ausschreiben und beauftragen.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist eine Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung unerlässlich.

Für die Aufnahme der Gemeinde in das Bund-Länder-Programm **„Kleinere Städten und Gemeinden“** ist durch die **Gemeinde interkommunale Zusammenarbeit** nachzuweisen – die VU bzw. die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist dafür allein nicht ausreichend. Daher ist das mit den Nachbargemeinden Weidhausen und Ebersdorf angedachte gemeinsame ILEK dringend in Angriff zu nehmen und zügig umzusetzen. In diesem ist dann ein ISEK für die jeweiligen Kernorte zu integrieren.

Alternativ wäre auch die Einordnung in das Städtebauförderungsprogramm **„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“** denkbar, dessen Ziel die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist.

Eine entsprechende Einordnung in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung erfolgt durch die Regierung Oberfranken.

Durch eine Weiterführung der Sanierung des Ortskerns und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kann Gestaltungs- und Funktionsdefiziten entgegengewirkt werden und der Ortskern Sonnefeld, der auf Grund seiner grundlegenden Funktionen für die gesamte Gemeinde von Bedeutung ist, langfristig und nachhaltig gestärkt werden.