

Bearbeiter: Volker Hirsch

Aktenzeichen: 623.1.2 -
2024

Bereich: Bürgermeister

**Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Buchenbach,, in Buchenbach;
Neuordnungskonzept/Maßnahmenplan für das Gebiet und nachteilige
Auswirkungen der Sanierung und Erstellung eines Sozialplans**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.02.2026	

Sachverhalt:

Ziele der Sanierung

Übergeordnete Ziele sind die Sicherung und Verbesserung der historisch gewachsenen Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude sowie die funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung der Ortsmitte als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot.

Zusammenhängende Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität der Ortsmitte sollen gesichert und weiterentwickelt werden, um auch klimatischen Herausforderungen zu begegnen. Darüber hinaus gilt es, das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken und die soziale Infrastruktur mit niederschwelligen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen weiterzuentwickeln.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Erhalt historischer und ortsbildprägender Bausubstanz

Zur Aufwertung des Ortsbids und Gestaltung einer erlebbaren Identität sind die bereits vorhandenen städtebaulichen Besonderheiten hervorzuheben und das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu stärken.

- Erneuerung der kommunalen Infrastruktur mit Kindergarten, Halle, Pavillon und Rathaus

Um Buchenbach auch weiterhin für Familien attraktiv zu gestalten, muss dem Bedarf nach Plätzen zur Kinderbetreuung nachgekommen werden. Vorhanden Plätze sind aufzuwerten und für die Zukunft zu verbessern. Weitere öffentliche Infrastruktur mit Sommerberghalle und Pavillon sowie Verwaltungsgebäude sind ebenfalls zu erneuern.

- Wohnumfeldverbesserung des öffentlichen Straßenraumes mit Schaffung Barrierefreiheit

An der Hauptverkehrsstraße sind breitere, durchgängige und barrierefreie Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer nötig. Auch bauliche Umgestaltungen, können den Charakter zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs verbessern.

- Aufwertung der zentralen Innerortsbereiche mit Umgestaltung öffentlicher Plätze und Schaffung von Begegnungsstätten

Die grünen und blauen Strukturen innerhalb der Ortsmitte sollen qualitativ weiterentwickelt werden. Dies kann durch die Ergänzung des Baumbestands in den Straßen, aber auch durch neue Grünverbindungen erfolgen. Grün- und Blaustrukturen können neben einer höheren Aufenthaltsqualität auch für eine bessere Durchlüftung und ökologische Wertigkeit sorgen.

Der öffentliche Raum soll insgesamt an Aufenthaltsqualität gewinnen und zu Begegnung und Austausch einladen. Grün gestaltete Plätze mit Sitzgelegenheiten, ansprechendem Baumbestand und einer punktuellen Aufwertung der Beläge können Durchgangsbereiche zu Aufenthaltsbereichen verändern. Aber auch eine moderne Beleuchtung, vor allem an stärker frequentierten Bereichen, macht den Aufenthalt zu allen Tageszeiten sicher und angenehm.

- Stärkung der Nahversorgung

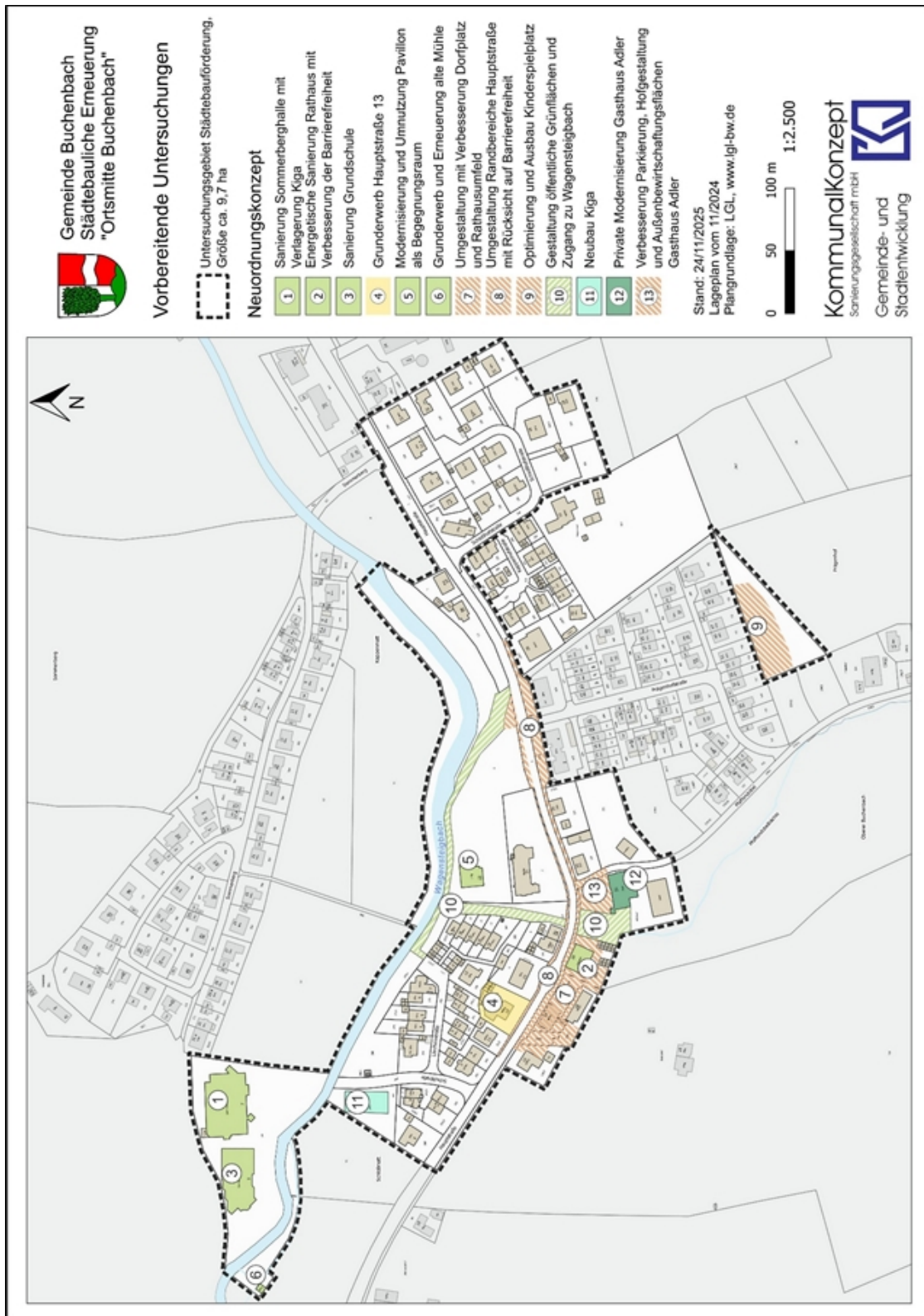
Die Gemeinde ist bestrebt, die Nahversorgung in der Ortsmitte von Buchenbach weiter attraktiv zu gestalten und diese langfristig für die Bevölkerung zu sichern.

- Erneuerung der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser und Schaffung von Wohnraum

In großen Teilen der Ortsmitte besteht hohes Potenzial zur Einsparung von Wärmeenergie durch energetische Erneuerung der Gebäude. Bei sehr schlechtem Gebäudezustand ist alternativ auch der Abbruch und eine behutsame, angepasste Neubebauung zu prüfen.

Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensbezieher im größtmöglichen Umfang und unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderprogramme der Gemeinde, des Landes und des Bundes.

Neuordnungskonzept



Nachteilige Auswirkungen der Sanierung und Erstellung eines Sozialplans § 180 BauGB

Im Folgenden werden mögliche nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen betrachtet, in Bezug auf:

1. Die persönlichen Lebensumstände sowie den sozialen Bereich

Bei der geplanten Sanierung handelt es sich um eine erhaltende Bestandssanierung. Die Notwendigkeit für Bewohner, im Zuge der Sanierung vorübergehend oder zeitweise die Wohnung verlassen zu müssen, kann im Sanierungsgebiet nur in Einzelfällen auftreten, wenn es um eine Neubebauung einzelner Bestandsgrundstücke gehen sollte.

Diese Fälle wären zunächst dahingehend zu betrachten, ob es in den Gebäuden vermietete Mietwohnungen gibt oder ob diese Wohnungen leer stehen oder ob es sich bei dem Vorhaben um den ausschließlich selbst genutzten Ersatzneubau eines Eigentümers handelt.

Da es um eine erhaltende Bestandssanierung handelt und Umsiedlungen weder erkennbar notwendig noch vorgesehen sind, sind durch die Sanierung auch keine negativen Auswirkungen auf die sozialen Kontakte der im Gebiet lebenden Personen erkennbar.

2. Den wirtschaftlichen Bereich

Die energetische Sanierung zielt darauf ab, durch die Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude die mit einer Sanierung zwangsläufig verbundenen Umlegungen der Sanierungskosten, die zu einer Erhöhung der Kaltmiete führen, auszugleichen, in dem die Wohnnebenkosten (hier die Energiekosten) gesenkt werden.

Im Sanierungsgebiet ist eine entsprechende Klientel, die durch Sanierungsmaßnahmen in ihren wirtschaftlichen Verhältnissen bedroht ist, nicht erkennbar.

Nach Baugesetzbuch ist die Gemeinde verpflichtet, auch während des Umsetzungsprozesses der Sanierung laufend die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Sanierung zu beobachten. Im Fall erkennbarer negativer Auswirkungen wird ein Sozialplan erstellt, der Wege zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen aufzeigt. Zusätzlich können nachteilige Auswirkungen durch den Einsatz von Fördermitteln gemildert oder beseitigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt das Neuordnungskonzept als Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung für die Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Buchenbach“ zustimmend zur Kenntnis

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen: