



Marktgemeinde Nordhalben

**Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB
für den "Ortskern"**

Stand Mai 2021

Impressum

Auftraggeber

Marktgemeinde Nordhalben
Erster Bürgermeister Michael Pöhnlein
Kronacher Straße 4
96365 Nordhalben



Planungsteam

Kuchenreuther
Architekten / Stadtplaner
Markt 12-14
95615 Marktredwitz

GEO-PLAN
Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung
Hutzelmann und Hacke Diplom-Geographen GbR
Am Mühlgraben 10
95445 Bayreuth

Redaktion

Ralf Köferl
Lisa Kuchenreuther
Peter Kuchenreuther
Susann Schäfer
Alisa Sticht
Andreas Hacke

Stand

Mai 2021

Förderung

Städtebauförderung in Oberfranken
Dieses Projekt wurde im Städtebauförderungs-
programm „Kleinere Städte und Gemeinden“
mit Mitteln des Bundes und
des Freistaats Bayern gefördert.



Inhaltsverzeichnis

01	Aufgabenstellung	
1.1	Planungsanlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen Nordhalben	4
1.2	Methodik	6
1.3	Beteiligungsprozess und Verfahrensablauf	7
02	Allgemeine Erhebungen	
2.1	Lage im Raum	8
2.2	Geschichte – Urkatasterplan von 1860	12
2.3	Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP) – Regionalplan	17
2.4	Interkommunale Entwicklungskonzepte	18
2.5	Gemeindeplanung: Flächennutzungsplan	22
2.6	Gemeindeplanung: Bebauungspläne	23
2.7	Status- Quo- Analyse – Strukturen und Entwicklungen	24
03	Bestandserhebung mit Auswertung und Fotodokumentation	
3.1	Untersuchungsgebiet	32
3.2	Eigentumsverhältnisse	36
3.3	Grundstücksnutzungen und Leerstand, Leerstandskarte Linß und Pecher	40
3.4	Dachlandschaft und Dachmaterialien, Firstrichtungen	50
3.5	Denkmalschutz	54
3.6	Baualter	58
3.7	Verkehrsverhältnisse	62
3.8	Grün- und Freiflächen	66
3.9	Nahwärmenetz	72
04	Ortsbildanalyse und Ziele für die Neuordnung	
4.1	Städtebauliche Missstände	76
4.2	Städtebauliche Qualitäten	82
4.3	Ziele Neuordnung – Ortsbild	90
4.4	Ziele Neuordnung – Verkehr und Infrastruktur	94
4.5	Ziele Neuordnung – Grün- und Freiflächen	98
05	Städtebauliches Neuordnungskonzept	
5.1	Städtebaulicher Rahmenplan	102
5.2	Maßnahmenplan	106
5.3	Maßnahmenblätter	108
5.4	Öffentliche Maßnahmen mit Kostenermittlung, Prioritäten	132
5.5	Planungsblöcke- Vertiefungsplanungen	148
06	TÖB, Fazit – Ausblick	
6.1	Träger öffentlicher Belange	150
6.2	Bürgerbeteiligung	152
6.3	Fazit	154
6.4	Verfahren, Ausblick, weitere Schritte	156

1.1 Planungsanlass und Ziel



Wappen Marktgemeinde Nordhalben

Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen "VU Nordhalben"

Die Marktgemeinde Nordhalben liegt im Naturpark Frankenwald im Nordosten des Landkreises Kronach. Die derzeit rund 1.640 Einwohner (2019) verteilen sich auf insgesamt 16 Ortsteile und Weiler, wobei die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung im Hauptort wohnt.

Naturräumlich ist Nordhalben durch den Frankenwald mit seiner hohen Reliefenergie und die direkt an das Gemeindegebiet angrenzende, auch touristisch attraktive Ködeltalsperre geprägt. Darin liegt auch für die einheimische Bevölkerung eine hohe Freizeit- und Naherholungsqualität im Wohnumfeld begründet. Die Grundversorgung der Bevölkerung wird vor Ort hauptsächlich durch den auf eine Bürgerinitiative zurückgehenden Nordwald-Markt nördlich des Ortskerns sowie einige weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe entlang der Ortsdurchfahrt sichergestellt. Dies trägt dazu bei, eine gewisse Frequenz im Ortskern aufrechtzuerhalten. Die wichtigsten Bildungseinrichtungen (Kindergarten / Grundschule) sind am Ort bereits vorhanden, wohingegen der Bereich der sozialen Infrastruktur (v.a. Seniorenbetreuung) Ausbaubedarfe erkennen lässt.

Bezüglich der Funktion der „Dorfgemeinschaft“ sind vor allem von der Bürgergemeinschaft initiierte Projekte wie die Einrichtung des Künstlerhauses oder der Kunstsommer bemerkenswert. Solche Projekte zeigen, dass auch unter schwierigen Voraussetzungen mit bürgerschaftlichem Engagement Erfolge zu erzielen sind und tragen zum Zusammenhalt in der Bevölkerung und zum Erhalt der örtlichen Identität bei.

Die gewerbliche Struktur ist durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt, die insgesamt etwa 210 Arbeitsplätze am Ort vorhalten (2018). Auffällig ist der starke Rückgang innerhalb der vergangenen zehn Jahre, der auf Betriebsschließungen zurückzuführen ist und damit auch das Ortsbild des Hauptortes in Form von größerflächigen Gewerbebrachen prägt. Wie im ländlichen Raum üblich, ist die Marktgemeinde von einem deutlichen Auspendlerüberschuss geprägt.

Bestimmendes und auch die Entwicklungsperspektiven der Marktgemeinde Nordhalben maßgeblich beeinflussendes Thema ist jedoch die Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundenen, teils weitreichenden Auswirkungen. Alleine in den letzten zehn Jahren ging die Einwohnerzahl von Nordhalben von 1.911 im Jahr 2009 um ca. 14% auf 1.637 im Jahr 2019 zurück. Damit einher ging im gleichen Zeitraum ein Anstieg des Durchschnittsalters von 46,5 auf 50,1 Jahre, bei entsprechender Veränderung der Altersstruktur. Das in einzelnen Jahren zwar positive, zumeist jedoch negative Wanderungssaldo kann die durchgängig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht abschwächen.

Unmittelbares und augenfälliges Hauptproblem ist in diesem Zusammenhang die stetige Zunahme leerstehender sowie vom kurz- bis mittelfristigen Leerstand bedrohter Wohngebäude und damit städtebaulicher Missstände in teils prominenter städtebaulicher Lage. Seit Aufnahme des örtlichen Leerstandsmanagements im Jahr 2016 nahm die Anzahl der Leerstände im Ortskern (Untersuchungsgebiet der VU) um rd. 30% von 67 auf 87 Gebäude (Stand: November 2019) zu.

Der Ortskern ist geprägt von stattlichen Gebäuden entlang der Kronacher und Lobensteiner Straße. Bemerkenswert ist hier das Ensemble von Sandsteingebäuden. Auch die traditionelle Schieferdeckung ist im Ortskern noch anzutreffen. Ein negativer Aspekt ist der hohe Versiegelungsgrad im Ortskern.

Während entlang der beiden Hauptstraßen versucht werden sollte, die Sichtachsen und Häuserzeilen soweit wie möglich zu erhalten, kann der Rückbau vor allem in den angrenzenden Seitenstraßen ein wichtiges Mittel darstellen, um „Luft“ in die oft mit Nebengebäuden verdichteten Quartiere zu bringen. Mehr Grün bzw. Flächenentsiegelung ist auch an den beiden Hauptstraßen wichtig, um die Attraktivität des öffentlichen Raumes und damit die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Aufgrund des hohen Aufkommens an LKW-Verkehr auf der Ortsdurchfahrt sind Maßnahmen zu erarbeiten, um den Schwerlastverkehr auf die vorhandene, aber derzeit nicht ausgebaute Umgehungsstraße zu bringen.

Die angedeuteten städtebaulichen Problemlagen wurden bzw. werden bereits durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Förderinitiative Nordostbayern angegangen, die zu einer Revitalisierung des Ortskernes beitragen.

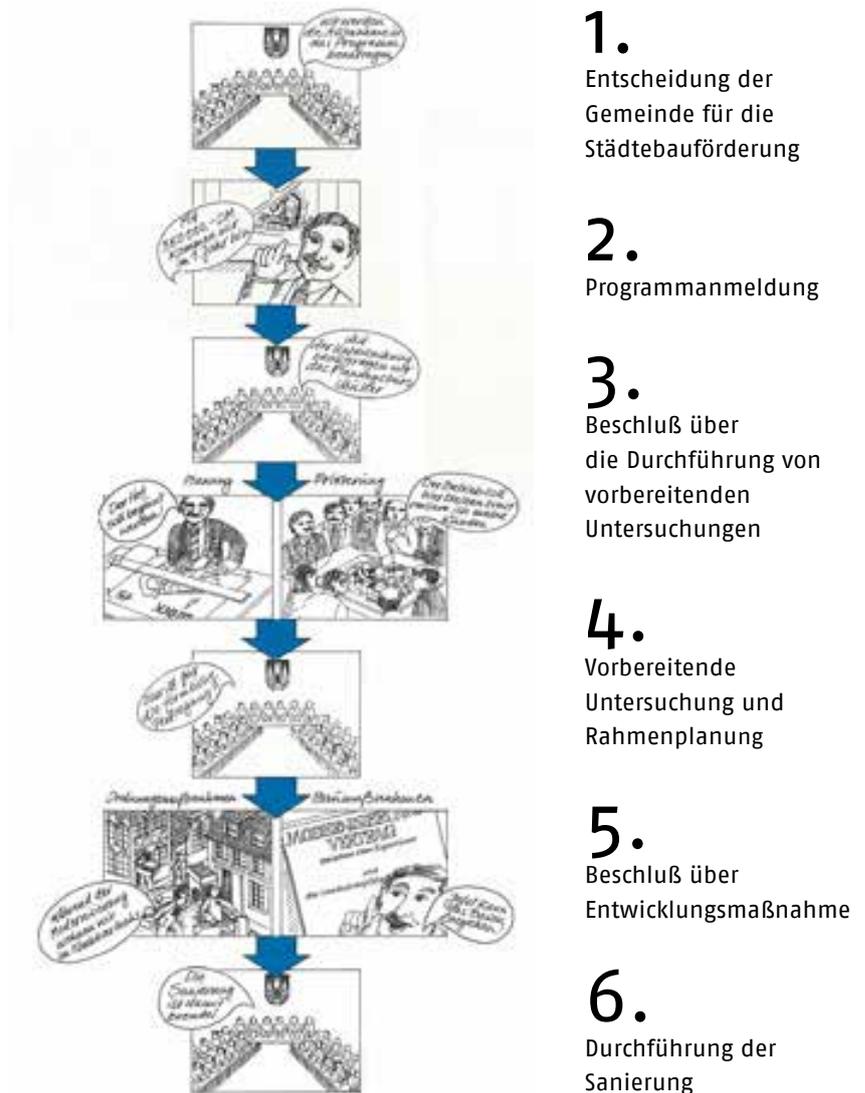
Die Marktgemeinde Nordhalben will vor dem Hintergrund der beschriebenen Situation mit einer Vorbereitenden Städtebaulichen Untersuchung für den Ortskern prüfen, inwieweit Nordhalben durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet werden kann und hat dafür die Planergemeinschaft Kuchenreuther Architekten / Stadtplaner, Marktrechwitz und GEO-PLAN, Bayreuth beauftragt. Optionen zur Entwicklung des Bearbeitungsgebietes sind dabei zu prüfen und mögliche künftige Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung zu erörtern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen vorwiegend den skizzierten Entwicklungen entgegenwirken und zur Stabilisierung der Gemeinde, z.B. durch Aufwertung des öffentlichen Raumes, Auflockerung der baulichen Struktur, Beseitigung oder Revitalisierung von Leerständen, beitragen.

1.2 Methodik

Verfahren: Ablauf der Sanierung

Die Gemeinde wählt für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme den Weg, der für ihre besondere Situation geeignet ist. Das Baugesetzbuch bietet dafür verschiedene Möglichkeiten. Die hier beschriebenen wichtigsten Verfahrensschritte ersparen es allerdings nicht, auch einen Blick in das Baugesetzbuch zu werfen.

Wichtige Schritte des Ablaufs:



Um die Grundlagen für die vorbereitende städtebauliche Untersuchung zu erfassen, wurde eine detaillierte Bestandserhebung und Analyse im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Anhand der erhobenen Bestandsgrundlagen werden existierende Mängel sowie Qualitäten ermittelt und dargestellt. Die Analyse der betrachteten Bereiche sowie die Benennung von Handlungsschwerpunkten finden sich in einem Neuordnungskonzept in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes wieder.

1.3 Beteiligungsprozess und Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss und Bekanntmachungen

Eine aktive Beteiligung der lokalen Akteure und der Bürgerschaft hat im Rahmen von Planungsverfahren der Städtebauförderung einen hohen Stellenwert. So soll gewährleistet werden, das örtliche Wissen, die Kompetenzen und den Bürgerwillen möglichst gut zu berücksichtigen und in die konzeptionelle Planung einfließen zu lassen.

Nach diesem Grundsatz wurden auch die lokalen Akteure in Nordhalben intensiv in den Planungsprozess eingebunden. Hierzu fanden mehrere Projektbesprechungen, Abstimmungstermine, Ortsbegehungen und Präsentationen statt. Dabei wurden neben dem ersten Bürgermeister und Vertretern der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat, das örtliche Leerstandsmanagement (Architekturbüro Linß & Pecher, Nordhalben), das Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken sowie weitere lokale Akteure regelmäßig beteiligt.

Übersicht der durchgeführten Termine:

28.11.2018	Auftaktgespräch und Orstbegehung mit Bürgermeister Pöhnlein zur Abstimmung des Vorgehens und Klärungen der gemeindlichen Erwartungen an die VU
17.01.2019	Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde, der Regierung von Oberfranken und dem Leerstandsmanagement
27.06.2019	Ortsbegehung zur Präzisierung der Qualitäten und Missstände sowie der Zielrichtung der städtebaulichen Maßnahmen
19.09.2019	Expertengespräche zu Zielen und Handlungsbedarfen der städtebaulichen Sanierung – Leerstandsmanagement, Hr. Adler
25.11.2019	Präsentation des Planungsstandes der VU in der Lenkungsgruppe – Bürgermeister, Gemeindeverwaltung, Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, Regierung von Oberfranken, Leerstandsmanagement
20.01.2020	Abstimmungstermin VU-Entwurf mit dem Leerstandsmanagement
20.01.2020	Präsentation des VU-Entwurfes in einer öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates
24.05.2020	Übergabe Vorabzug Bericht an Gemeinde und Regierung
19.09.2020	Rückmeldung der Regierung von Oberfranken
03.11.2020	Gemeinderatssitzung, Vorstellung des vorläufigen VU- Berichts
21.11.2020	moderierte Gemeinderatsklausur mit Besprechung der Maßnahmen und deren Priorisierung
20.01.2021	Rücklauf TÖB's und Bürgerbeteiligung
12.03.2021	Endfassung Bericht

2.1 Lage im Raum

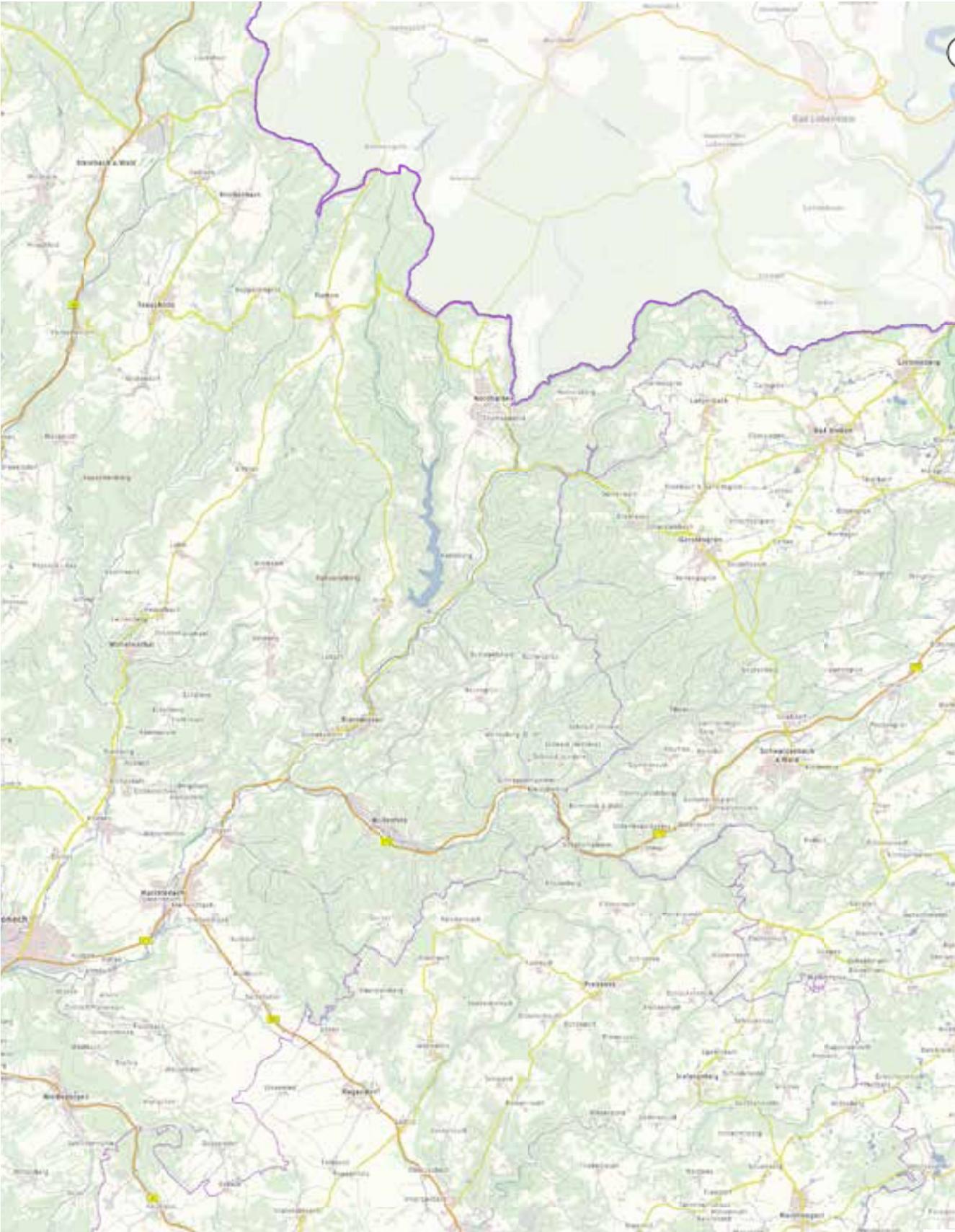
Der Markt Nordhalben liegt im nordöstlichen Landkreis Kronach im Norden von Oberfranken, direkt an der thüringischen Grenze. Die Gemeinde liegt im Oberen Rodachtal auf einer offiziellen Höhe von 586 m ü. NHN, bei jedoch ausgeprägten Höhenentwicklungen innerhalb des Gemeindegebietes. Die nächstgelegenen Städte sind die Kreisstadt Kronach im Südwesten (24 km), Ludwigsstadt im Nordwesten (26 km) und Naila im Osten (20 km).

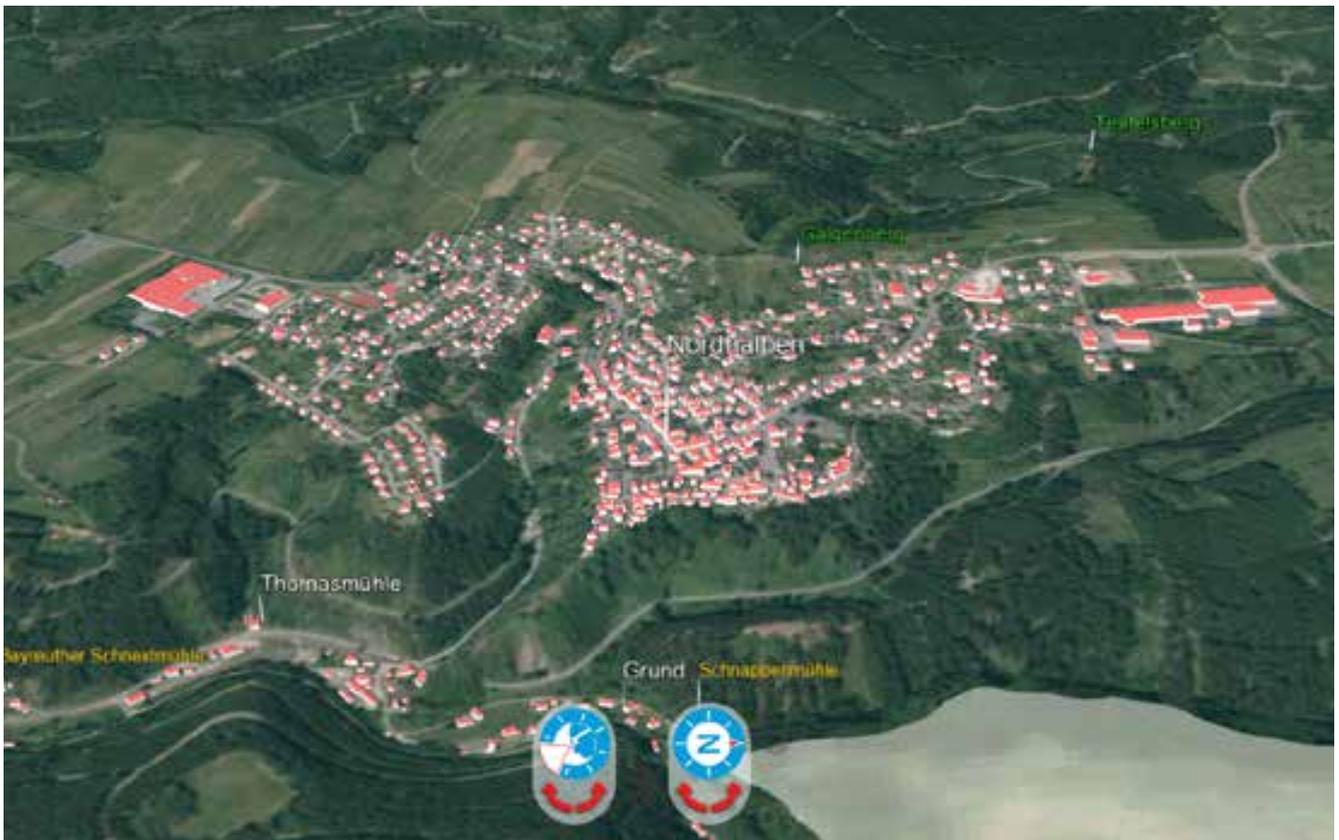


Nordhalben ist Hauptort von 16 amtlich benannten Gemeindeteilen die sich über eine Fläche von 21,91 km² erstrecken. Die Kommune liegt zentral im Naturraum des Frankenwaldes, dem mittleren Teil des Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirges. Die nördliche Grenze des Gemeindegebietes verläuft entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, die heute den Biotopverbund „Grünes Band“ beherbergt.

Überörtliche Haupterschließungsachse für das Gemeindegebiet ist die St 2198, die Nordhalben im Osten über Geroldsgrün in Richtung Naila sowie im Westen über Tschirn und Teuschnitz an die B 85 (zwischen Steinbach a. Wald und Pressig) und im weiteren Verlauf an Kronach anbindet. Von Nordhalben aus in Richtung Norden verläuft die St 2207 nach Bad Lobenstein in Thüringen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen Berg / Bad Steben und Naila / Selbitz liegen in jeweils rd. 26 km Entfernung an der A9. An den ÖPNV ist Nordhalben im Rahmen des landkreisweiten Mobilitätsnetz Landkreis Kronach angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Kronach.

Quelle: BayernAtlas





Quelle: BayernAtlas



2.2 Geschichte – Urkatasterplan von 1860



Wappen Marktgemeinde Nordhalben

WAPPENGESCHICHTE

Nordhalben ist um 1150 als bambergischer Burgort entstanden und war von der Mitte des 14. bis zur Mitte des 16. Jahrhunderts im gemeinsamen Besitz der Bischöfe von Bamberg und der Vögte von Gera. Im Jahr 1518 verliehen Bischof Georg Schenk von Limpurg (1505 bis 1522) und Heinrich zu Gera Schleiz dem Ort ein Wappen. Nach der Beschreibung standen oben nebeneinander die Löwen von Bamberg und Gera, unten war ein grüner Wald zu sehen. Abdrucke dieses Siegels sind nicht überliefert. Bischof Veit II. von Würzburg (1561 bis 1577) änderte 1567 das Wappen, nachdem die Herren von Gera ausgestorben waren und Nordhalben nun ganz hochstiftisch war. Der Löwe von Gera wurde mit dem Wappen der Herren von Würzburg ausgetauscht: in Gold der Rumpf eines langbärtigen alten Mannes in schwarzer Kleidung, mit einer schwarzen Zipfelmütze, an dessen Spitze ein roter Stern sitzt. Unter der Herrschaft von Bischof Philipp von Gebattel (1599 bis 1609) fiel das Wappen der Herren von Würzburg weg, an seine Stelle trat ein Bocksrumpf, die Wappenfigur aus dem Wappen der Herren von Gebattel. Im Siegel von 1636 erscheint wieder das Wappen in der Form von 1567. Von 1819 bis 1870 fehlte der bambergische Löwe als Hinweis auf den einstigen Herrschaftsinhaber. Die grünen Bäume stellen die Lage des Ortes im Frankenwald dar.

Quelle:

Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst: Bayerns Gemeinden, 2020

Zur Geschichte des Ortes ist auf der Homepage des Markts Nordhalben folgendes zu lesen:

Hier die wichtigsten Meilensteine eines oft schweren Weges:

- 1154 In einer Urkunde des Bischofs Eberhard II. von Bamberg wurde erstmals die „Burg im Nordwald“ genannt. Sie wurde zwischen 1151 und 1154 auf dem heutigen Schlossberg errichtet. Um diese Burg herum entstand der Ort.
- 1325 Zerstörung von Burg und Ort.
- 1354 Die Burg wurde von den beiden Grenznachbarn, dem Bischof von Bamberg und dem Vogt von Gera, wieder aufgebaut.
- 1518 Nordhalben erhält Siegel und Marktrecht.
- 1525 Zerstörung der Burg im Bauernkrieg.
- 1550 Nordhalben wird alleiniger Besitz des Bamberger Bischofs.
- 1551 Errichtung des Bamberger Amtshauses im Ort.
- 1620 Aussiedlung der evangelischen Bewohner nach Titschendorf.
- 1633 40 Tote bei der Zerstörung des Ortes im Dreißigjährigen Krieg.
- 1635 Friede von Nordhalben – Sonderabkommen im Dreißigjährigen Krieg zwischen der Stadt Kronach und dem Fürsten Reuß in Nordhalben.
- 1802 Nordhalben fällt an das Kurfürstentum und später an das Königreich Bayern.
- 1804 Nordhalben wird Sitz des königlich-bayerischen Landgerichts Teuschnitz.
- 1806 Aufenthalt Napoleons in Nordhalben.
- 1852 Einweihung des Schulhauses.
- 1856 Ein Großfeuer zerstört fast den gesamten Ort.
- 1858 Einweihung der Pfarrkirche St. Bartolomäus.
- 1900 Nordhalben wird mit der Lokalbahn aus Kronach an das Eisenbahnnetz angeschlossen und bekommt damit neue Erwerbsmöglichkeiten.
- 1903 Gründung der gemeindlichen Klöppelschule.
- 1925 Grundsteinlegung zur evangelischen Jubilate-Kirche.
- 1945 13 Tote durch den Beschuss des Ortes.
- 1973 Inbetriebnahme der Ködeltalsperre Mauthaus.
- 1978 Eingemeindung der früher selbständigen Gemeinde Heinersberg.
- 1983 Errichtung des „Haus des Gastes“ mit Erweiterung der Klöppelschule.
- 1986 „Internationale Spitzensammlung“ in der Klöppelschule eröffnet.
- 1989 Öffnung des Grenzübergangs Rodacherbrunn.
- 1995 Einweihung der Nordwaldhalle.
- 2004 Nordhalben blickt mit einer großen Jubiläumsfeier auf 850 Jahre Geschichte zurück und eröffnet das Historische Ortsmuseum.
- 2007 Am 20.7. wird das Naturerlebnisbad nach zweijähriger Umbauzeit eröffnet. Im September beginnt der Museumsbahnbetrieb zwischen Nordhalben und Steinwiesen.
- 2008 Die Kommunen Nordhalben, Steinwiesen und Wallenfels vereinbaren ein gemeinsames Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Region Oberes Rodachtal.
- 2012 Am 25.01. nimmt das „Gläserne Heizhaus“ für die erste Nahwärmeversorgung Nordhalbens den Betrieb auf.

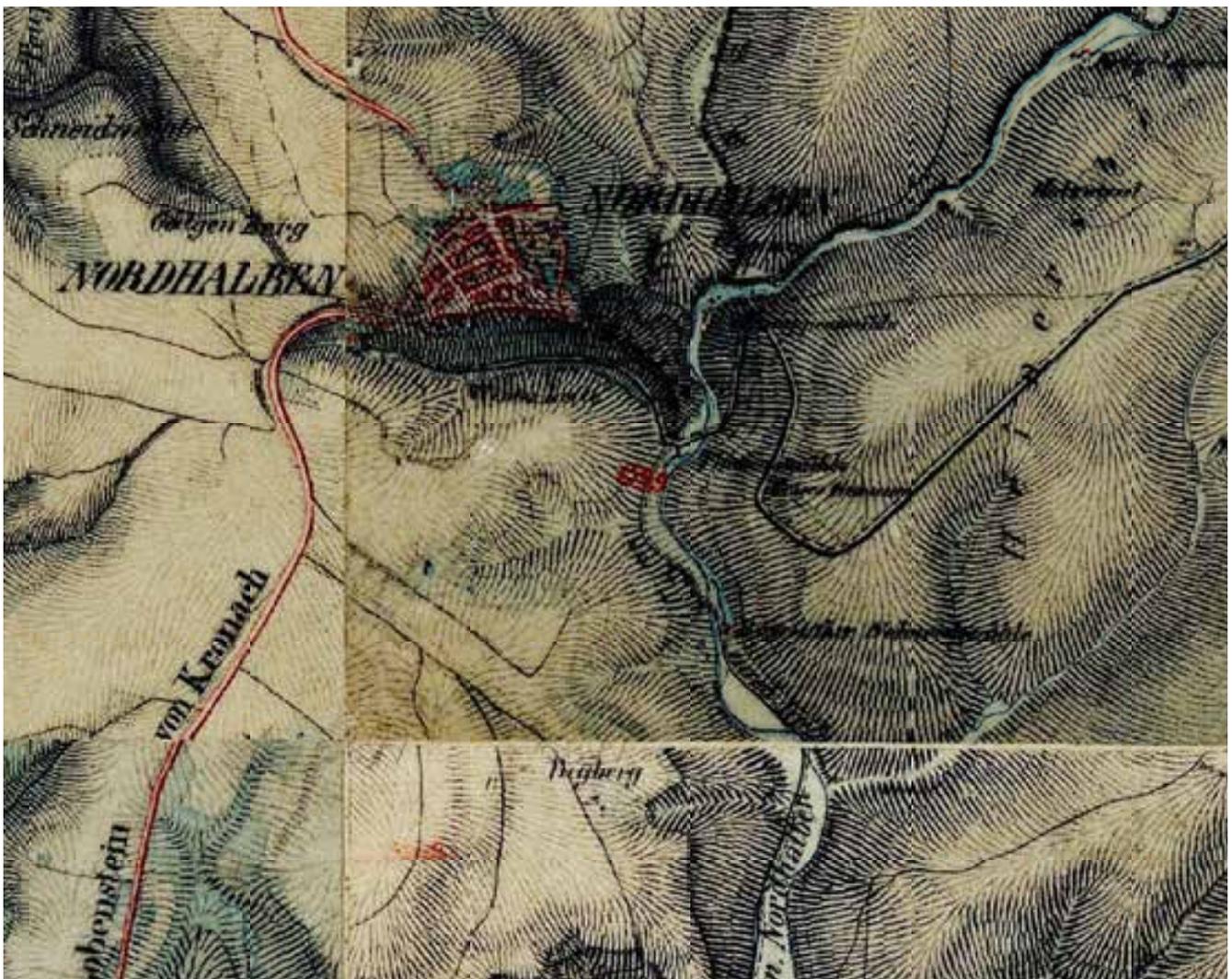
Quelle:
Markt Nordhalben, 2020

Urkatasterplan um 1860

Der Urkatasterplan um 1860 veranschaulicht die geschichtliche Entwicklung des Ortes. Landschaftlich prägend ist die Topografie als natürliche Siedlungsgrenze. Bereits zu erkennen ist die ortsbildprägende Straßenführung der Kronacher Straße und der Lobensteinestraße.

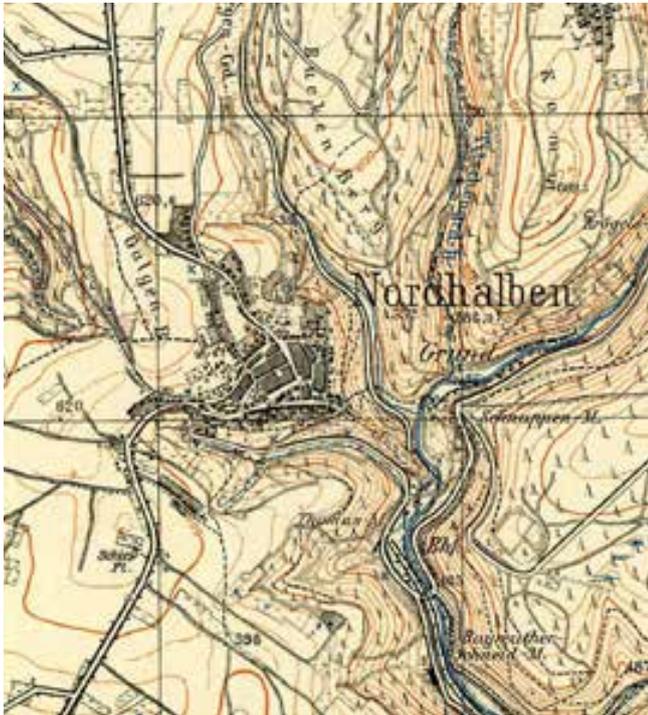
Ausschnitt Historische Karte (1817-1856)

Quelle: BayernAtlas

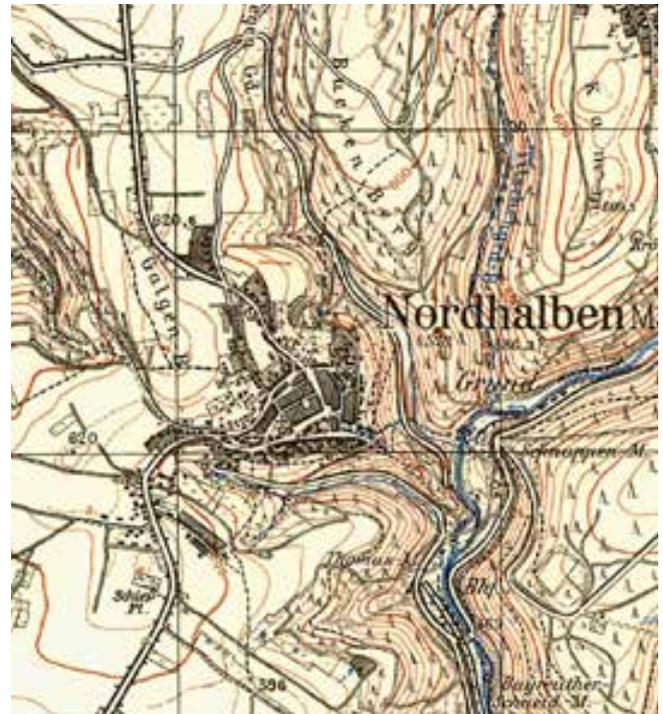


Ausschnitt Historische Karte (1817-1856)
Quelle: BayernAtlas





Ausschnitt Historische Topographische Karte (1940)
Quelle: BayernAtlas



Ausschnitt Historische Topographische Karte (1954)
Quelle: BayernAtlas



Ausschnitt Historische Topographische Karte (1968)
Quelle: BayernAtlas

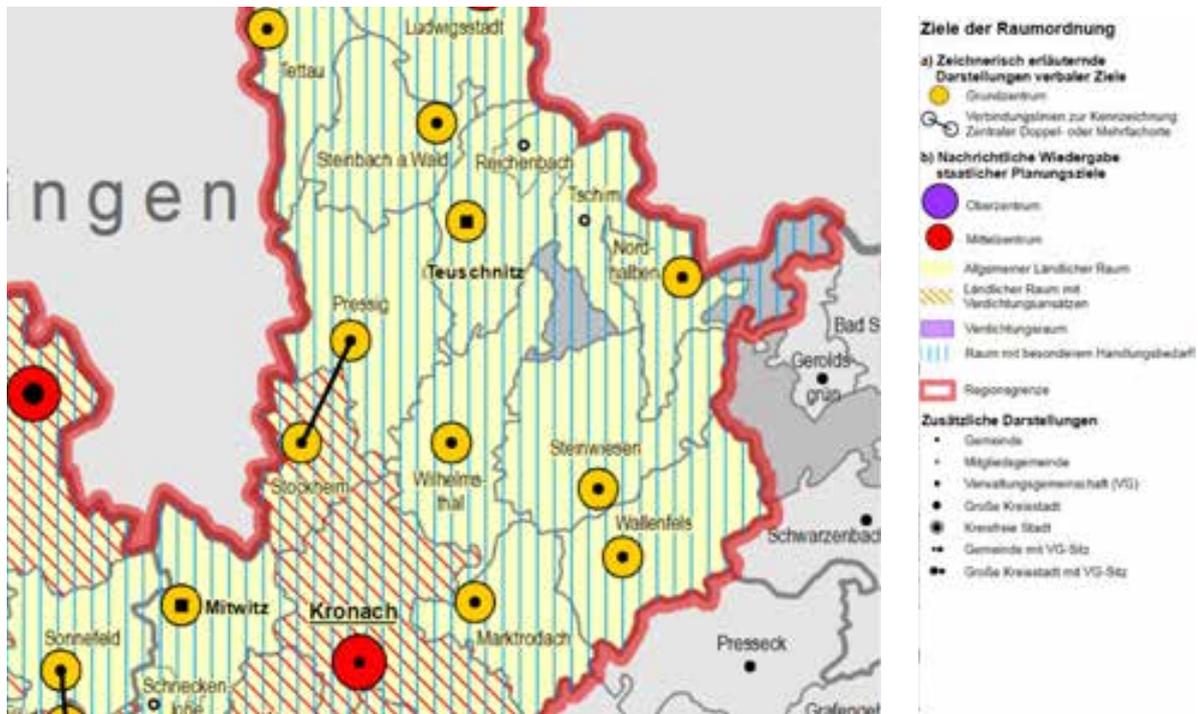


Ausschnitt Topographische Karte (2020)
Quelle: BayernAtlas

2.3 Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP) – Regionalplan

Nach dem Regionalplan Oberfranken-West (Planungsregion 4) ist Nordhalben im System der Zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft. Das LEP Bayern 2018 ordnet Nordhalben dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu. Die so eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können. Im Netz der zentralen Orte liegt Nordhalben zwischen den Mittelzentren Kronach, Naila und Ludwigsstadt, wobei Kronach landesplanerisch dem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet wird, die beiden letzteren jeweils dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Quelle: LEP Bayern, 2013



Laut Regionalplan haben Grundzentren die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen (Grund)Bedarfs der Bevölkerung in ihren Verflechtungsbereichen (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen. Der entsprechende Nahbereich umfasst im Fall von Nordhalben das eigene Gemeindegebiet.

Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Oberfranken-West (4)

Die Gemeinde Nordhalben soll in ihrem Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere sollen dabei angestrebt werden:

- die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

2.4 Interkommunale Entwicklungskonzepte

2.4.1 Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Oberes Rodachtal

Die Marktgemeinden Nordhalben, Steinwiesen sowie die Stadt Wallenfels haben im Jahr 2009 ein Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Interessensgemeinschaft Oberes Rodachtal erarbeiten lassen, dass in einer interkommunalen Betrachtungsweise Lösungsansätze für Fragestellungen des strukturellen Wandels aufzeigt. Innerhalb der als vorrangig bewerteten Themenfelder „Aufwertung der Ortskerne“, „Generationengerechte Region“, „Stärkung von Freizeit und Tourismus“ sowie „Holz-Energieregion“ wurden insgesamt 14 ortübergreifende und pro Kommune über 20 Projekte entwickelt.

Das ISEK Oberes Rodachtal bezeichnet verschiedenartig kategorisierte Stadtumbaugebiete für Nordhalben. Die sog. „Aufwertungsgebiete“ umfassen den gesamten Bereich des historischen Ortskerns, der wesentlich durch das von Lobensteiner und Kronacher Straße aufgespannte Dreieck von der Kreuzung zur Gartenstraße im Norden bis zur Kreuzung mit dem Fichteraweg im Westen sowie der Zone zwischen Amlichstraße und Schloßbergstraße definiert wird. Mit Priorität sollen dabei die Durchgangsstraßen Lobensteiner und Kronacher Straße selbst aufgewertet werden, da sich an diesen die wichtigsten Gebäude und Platzbereiche des Marktes aufreihen und sie den ersten Eindruck des Ortes vermitteln. Darüber hinaus wird der Aufwertung des Bereichs um Dreschplatz und Klöppelschule sowie der Schloßbergstraße hohe Priorität zugemessen.

Als Umstrukturierungsgebiet wurde der gesamte Bereich bewertet, der sich zwischen Schloßbergstraße und Bahnhofstraße bzw. dem ehemaligen Rehbachareal und dem Nordhalbener Bahnhof aufspannt. Prioritär betrachtet werden in diesem Bereich das Rehbach- und Bahngelände, deren Umstrukturierung wesentliche Impulse setzen könnte. Vor allem aber umfasst das Umstrukturierungsgebiet wesentlich den Schloßberg, der für die Tourismusedwicklung von großer Bedeutung ist.

Die beschriebenen Aufwertungsgebiete des Ortskerns werden zusammen mit den Umstrukturierungsgebieten um den Schloßberg als Stadtumbaugebiet Nordhalben nach § 171 BauGB festgeschrieben. Aufwertungsbedarf besteht auch in der Blumenstraße. Diese ist stark sanierungsbedürftig und in ihrer Struktur aus den dreißiger Jahren für die heutigen Bedürfnisse vor allem an das Parken deutlich zu eng.

Aufbauend auf Analysen und Leitbilder zu den oben genannten Schwerpunktthemen definiert das ISEK für Nordhalben insgesamt 22 Projekte, die dem nachfolgenden Plan entnommen werden können.

Die Aufgeführten Maßnahmen wurden in der VU nochmals recherchiert, überprüft und mit der Gemeinde abgestimmt und ihre Priorität aktualisiert. Die Mehrheit wird in der VU weitergeführt.



Abb.: Maßnahmenplan Markt Nordhalben
 Quelle: ISEK Oberes Rodachtal, Arge UmbauStadt, 2009

2.4.2 LES der LAG Landkreis Kronach im Frankenwald

Die Lokale Entwicklungsstrategie für die Lokale Aktionsgruppe Landkreis Kronach im Frankenwald e.V. (LAG) definiert Entwicklungsziele für den gesamten Landkreis in den Themenfeldern Demographischer Wandel, Tourismus, Umwelt, Wirtschaft und Regionale Partnerschaft.

Die Inhalte des Konzeptes sind dabei, typisch für Leader-Konzepte, eher weniger spezifisch gehalten, um möglichst differenzierte Projektideen im Zielsystem der Entwicklungsstrategie in die Umsetzung bringen zu können. Neben einer umfangreichen Darstellung der Situation im Landkreis Kronach war das Ergebnis ein Projektkatalog für die Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum. Angesichts einer großen Projektvielfalt wurde eine Auswahl an Projekten getroffen, die besonders bedeutend für die Entwicklung der Region sind. Das Entscheidungsgremium der LAG führte ein Projektauswahlverfahren mittels einer neutralen und transparenten Punktbewertung durch. Die Projekte wurden hinsichtlich ihrer Priorität bewertet und fünf Startprojekte sowie vier Kooperationsprojekte mit weiteren oberfränkischen LAGs definiert.

Für den Markt Nordhalben ergaben sich innerhalb der wenigen klar definierten Projekte der LES keine direkten Ansatzpunkte. Durch den gesamtregionalen Ansatz und die grundsätzlich offene Anlage der LES ist es jedoch projektbezogen allen Kommunen des Landkreises möglich, von der Arbeit der LAG zu profitieren.

2.4.3 Regionalmanagement Landkreis Kronach

Auf Landkreisebene arbeitet das Regionalmanagement des Landkreises Kronach, gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, an zahlreichen regionalen und kommunalen Projekten. Das Regionalmanagement vereint dabei verschiedene Förderschienen „unter einem Dach“ und ist unter anderem auch für die Umsetzung der Leader-LES zuständig. Die inhaltliche Ausrichtung ist, auch durch den umfassenden Managementansatz nach dem Motto „eine Region – ein Konzept“, sehr breit angelegt und umfasst unter anderem Projekte aus den Handlungsfeldern Arbeitsmarkt & Bildung, Energiewende, Familie, Demographischer Wandel & Mobilität sowie Tourismus & Erholung.

Der Markt Nordhalben erfuhr bzw. erfährt dabei konkrete Unterstützung des Regionalmanagements in der Umsetzung der Projekte „Forsthaus Nordhalben“ und „Nordhalben Village – CoWorking und CoLiving“.

Ausgangspunkt für die Sanierung des Forsthauses Nordhalben zur Nutzung durch vier Apartments, betrieben durch ein regionales Hotel, war die Zertifizierung der Tourismusregion Naturpark Frankenwald als „Qualitätsregion Wanderbares Deutschland“ im Jahr 2014. Durch die Reaktivierung der Immobilie sollte ein Beitrag zum Ausbau des regional geringen Übernachtungsangebotes, im konkreten Fall mit direkter Anbindung an das regionale Wanderwegenetz, geleistet werden. In Zusammenarbeit mit dem Projektträger Bayerische Staatsforsten wurde das für den Landkreis Kronach entwickelte touristische Einrichtungskonzept „Drinne. Bei uns.“ umgesetzt. Das Objekt dient nach Fertigstellung sowohl zur Erweiterung qualitativ hochwertigen touristischen Wohnraumes in der Region als auch als Referenz bzw. zur Präsentation des genannten touristischen Wohnkonzeptes für weitere Investoren.

Das Projekt Nordhalben Village bietet für die Kommune die Möglichkeit, im Rahmen einer einmaligen Kooperation zwischen dem Modellvorhaben „Land(auf)schwung“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft und dem Bayerischen Sonderprogramm „Förderoffensive Nordostbayern“, ein zukunftsweisendes Projekt zu realisieren: „CoWorking und CoLiving unter einem Dach“. Der Markt Nordhalben kann in diesem Rahmen das überwiegend leerstehende Schulgebäude sanieren und eine vor Jahren vom Regionalmanagement initiierte Idee umsetzen. Nordhalben unterstützt damit die Schaffung von fehlenden Büro- und Wohnflächen für innovative Unternehmen und folglich neuer Arbeitsplätze.

MARKT NORDHALBEN

NORDHALBEN VILLAGE - COWORKING | SPACE

Nutzungsänderung und Revitalisierung des ehemaligen Schulgebäudes durch Schaffung von Büroräumen und flexiblen Wohnmöglichkeiten



BAUHERR



Markt Nordhalben
Krenacher Straße 4
90360 Nordhalben
T 0 92 67 - 91 40 40
F 0 92 67 - 91 40 49
info@nordhalben.de
www.nordhalben.de

ARCHITEKT



Architekturbüro Hoffmann
Im Acker 5
90136 Bad Steben
T 0 92 88 - 77 86 |
F 0 92 88 - 55 43 7
info@architektur-hoffmann.de
www.architektur-hoffmann.de



Diese Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert

Geldverwendung:



aktualisierte Richtlinien
des Deutschen Bundestages



Oberste Baubehörde
im Bayerischen
Staatsministerium des Innern

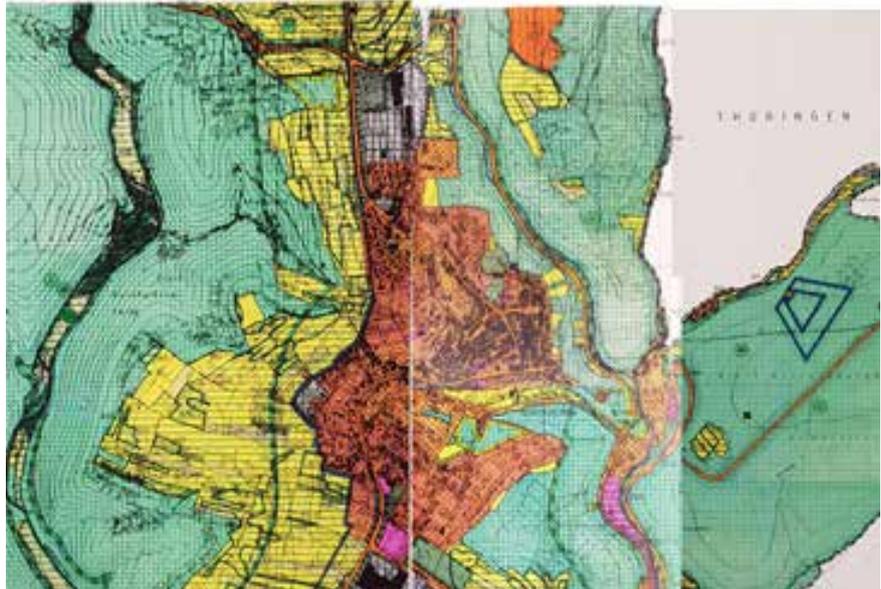
Dieses Projekt wird gefördert von Freistaat Bayern

Abb.: Planung Nordhalben Village
Quelle: www.regionalmanagement-landkreiskronach.de, 2020

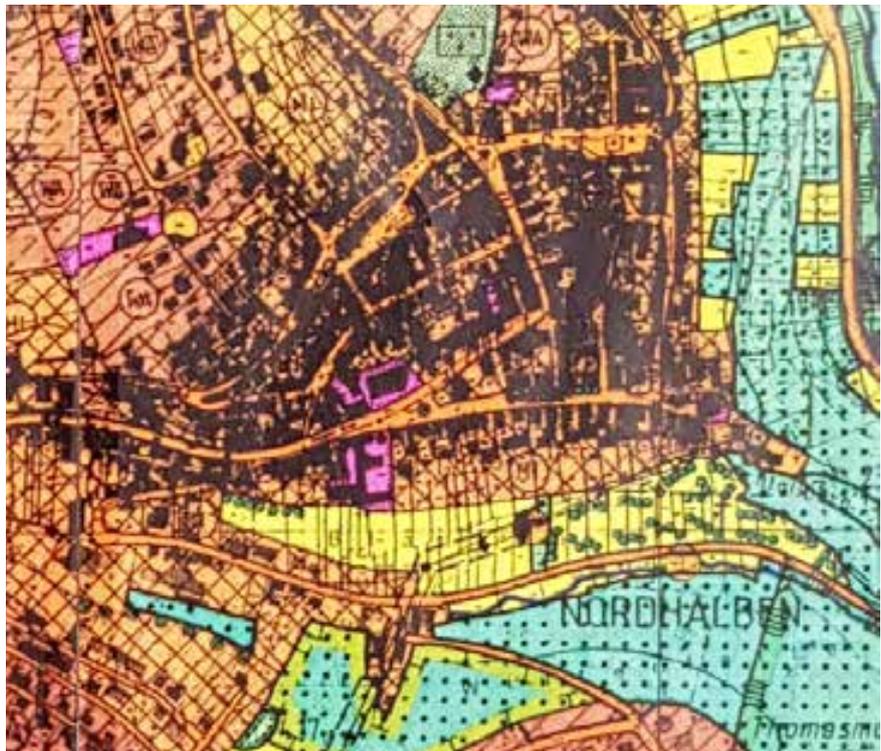
2.5 Gemeindeplanung: Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan des Marktes Nordhalben weist das Untersuchungsgebiet als Mischgebiet (M) aus, direkt daran grenzen allgemeine Wohngebiete (WA) an.

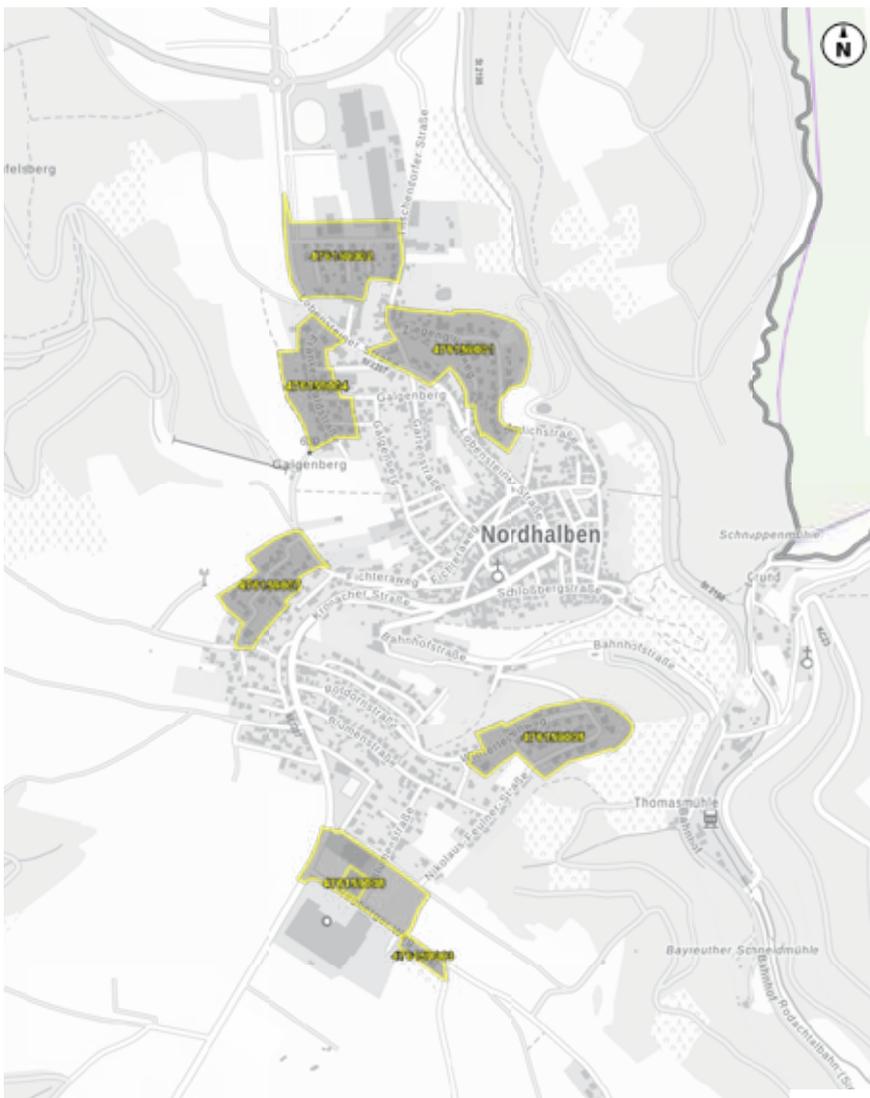


Ausschnitt Flächennutzungsplan
Quelle: Markt Nordhalben



2.6 Gemeindeplanung: Bebauungspläne

Im zentralen Untersuchungsgebiet sind keine gültigen Bebauungspläne vorhanden. Im nördlichen Bereich grenzen drei Bebauungspläne an. Die weiteren befinden sich im südlichen Teil des Ortes und regeln dort vorrangig die neueste bauliche Entwicklung.



Übersicht Bebauungspläne
Quelle: Bayernatlas

2.7 Status-Quo-Analyse- Strukturen und Entwicklungen

Zur Einordnung der allgemeinen soziodemographischen Entwicklung des Marktes Nordhalben erfolgt nachfolgend eine knappe Strukturanalyse für die Bereiche Demographie, Bildung und Soziale Infrastruktur sowie Wirtschaft.

2.7.1 Demographie

Bevölkerungsentwicklung

Der Markt Nordhalben hatte am 30.06.2019 insgesamt 1.637 Einwohner. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 75 Einwohnern pro Quadratkilometer (Landkreis Kronach: 103 EW / km²). Die Bevölkerungsentwicklung verlief zwischen 2009 und 2019 konstant negativ. Im genannten Zeitraum verlor Nordhalben 274 Einwohner, was einer Abnahme um 14,3% entspricht.

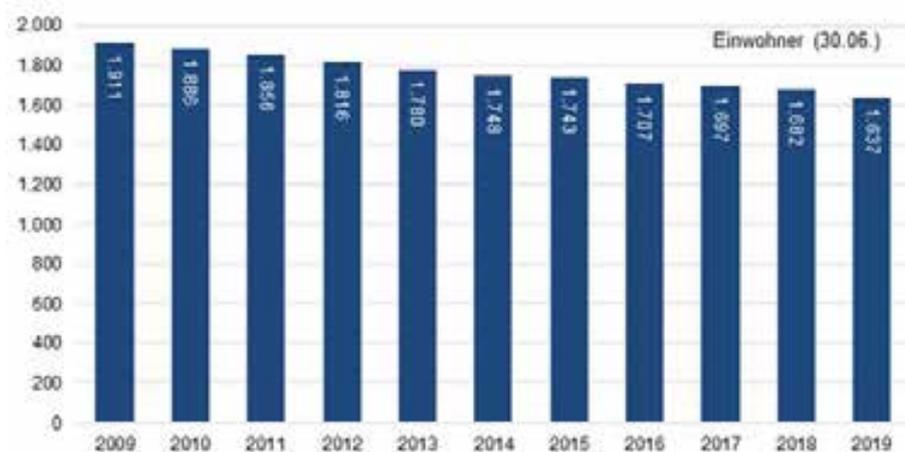


Abb.: Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2019
Quelle: Markt Nordhalben, 2019

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang ergibt sich aus der durchgängig negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie aus dem in den meisten Berichtsjahren negativen Wanderungssaldo (Zu- und Fortzüge). Ausnahmen bilden die Jahre 2010, 2015 und 2017 in denen Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren. Die negativen natürlichen Bevölkerungssalden konnten dadurch jedoch nicht ausgeglichen werden.



Abb: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2018
Quelle: BayLStat, 2020

Betrachtet man die Summe der Zu- und Abwanderung nach Altersgruppen im Zeitraum von 2009 bis 2017, ist diese insgesamt negativ (-86 Personen). Unterschieden nach Altersgruppen sind jedoch die Wanderungsgewinne bei Personen in der Familiengründungsphase (30 bis 50 Jahre) und dementsprechend auch bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren positiv hervorzuheben. Hingegen weisen die Gruppen der „Bildungswanderer“ (18 bis unter 25) – Wegzug für Ausbildung oder Studium; ein übliches Bild in ländlich geprägten Regionen – und vor allem die der Senioren (65 oder älter) eine starke Abwanderungstendenz auf. Letzteres ist wahrscheinlich auf das bisherige Fehlen spezifischer Wohnangebote für ältere Menschen vor Ort zurückzuführen.

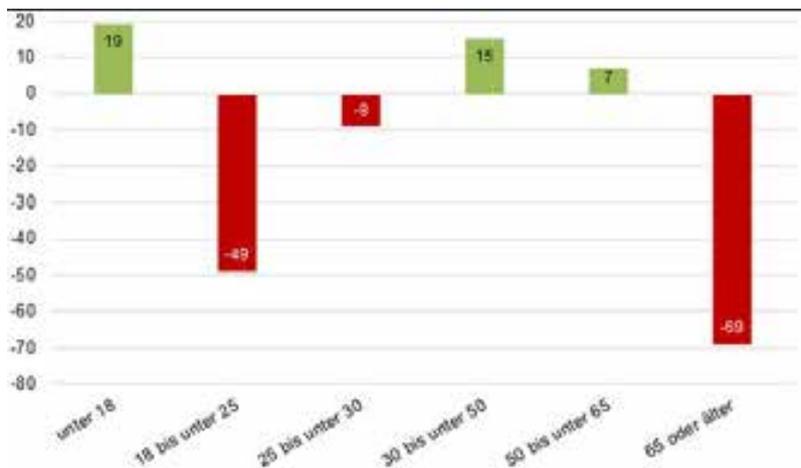
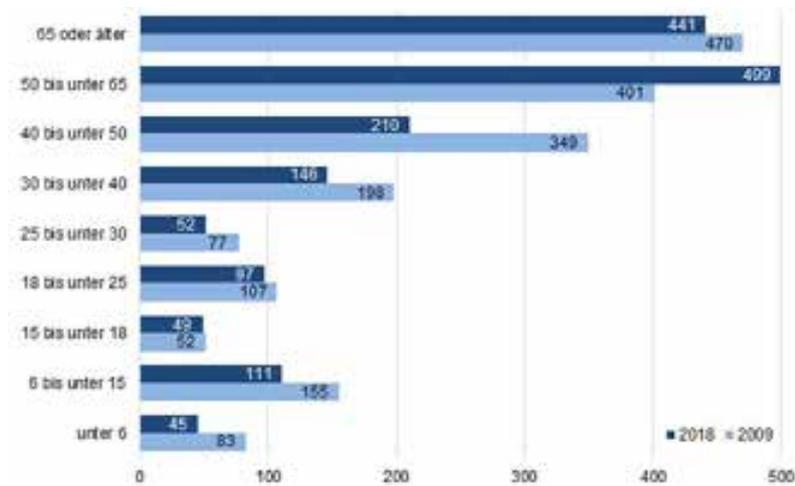


Abb.: Wanderungsbilanz nach Altersgruppen; Summe der Jahre 2009 bis 2017
Quelle: BayLStat, 2020

Entwicklung der Altersstruktur

Ein Vergleich zwischen den Jahren 2009 und 2018 zeigt, dass die Nordhalbener Bevölkerung nicht nur abnimmt sondern auch merklich älter wird. Waren es 2009 noch 46% Einwohner über 50 Jahren, stieg deren Anteil 2018 bereits auf 57%. Die Anteile von Kindern und Jugendlichen (unter 18) sowie von jungen Erwachsenen (18 bis unter 25) nehmen in der Summe zwar nicht so stark ab (-2,9% bzw. +0,1%), jedoch sind die Anteile der erwachsenen Altersgruppen von 25 bis 50 Jahren teils erheblich gesunken. Dementsprechend stieg das Durchschnittsalter von 46,5 Jahren (2009) auf 50,1 Jahre (2018) an. Der Altenquotient lag in Nordhalben im Jahr 2018 bei 45,2, hingegen der Jugendquotient lediglich bei niedrigen 23,9 (Vergleich zum Jahr 2009: 42,5 bzw. 28,6).

Abb.: Altersstruktur im Vergleich zwischen 2009 und 2018
 Quelle: BayLStat, 2020



Demographisch bedingtes Leerstandsrisiko

Im November 2019 wurden in Nordhalben 669 Gebäude bewohnt, was bei 1.637 Einwohnern einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen / Wohngebäude entspricht. Der beschriebene Einwohnerrückgang der vergangenen zehn Jahre kann dementsprechend rechnerisch (bei durchschnittlicher Belegung) dem Leerfallen von ca. 109 Wohngebäuden gleichgesetzt werden.

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet der VU liegen im Rahmen des Leerstandsmanagements seit dem Jahr 2016 konkrete Zahlen bezüglich der tatsächlich bestehenden Leerstände vor. Standen zum Zeitpunkt der ersten Erhebung 2016 insgesamt 67 Wohngebäude im VU-Gebiet leer, so stieg deren Anzahl bis zum Jahr 2019 (Stand 11.2019) auf 87 an. Trotz des zwischenzeitlichen Verkaufs bzw. der Reaktivierung von 37 Gebäuden im Lauf der drei Jahre entspricht dies einer Steigerung um 30%.

Darüber hinaus lässt die Auswertung der gemeindlichen Einwohnermeldestatistik die räumliche Ausprägung der demographischen Alterung erkennen und gibt Hinweise auf das sog. Leerstandsrisiko. Darunter werden die Wohngebäude verstanden, deren Bewohner (aktuell) alle 70 Jahre oder älter sind. Hier ist für die kommenden Jahre von einer erhöhten Fluktuation, wahrscheinlich einer Zunahme tatsächlicher Leerstände sowie von einem erheblichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsstau in den betroffenen Wohngebäuden zu ausgehen. Das betrifft im Untersuchungsgebiet der VU Nordhalben die Bereiche:

- Fichteraweg (10 Wohngebäude)
- Gartenstraße (6)
- Amlichstraße (5)
- Bahnhofstraße (2)

2.7.2 Bildung und soziale Infrastruktur

Betreuungseinrichtungen für Kinder

In Nordhalben gibt es mit dem katholischen Kindergarten eine zweigruppige Einrichtung der Kindertagesbetreuung. Im Jahr 2019 waren 50 genehmigte Plätze verfügbar, mit einer Auslastung von 80% (40 Kinder). Im Vergleich zu 2009 nahm die Zahl der betreuten Kinder um 20% ab, pendelte sich in den letzten Jahren jedoch in etwa auf dem derzeitigen Niveau ein. Aufgrund der geringen absoluten Kinderzahl sind gesicherte Aussagen zur Entwicklung der Kinderbetreuung kaum möglich. Bezüglich der Auslastung erscheinen beim reinen Blick auf die verfügbaren Zahlen die vorhandenen Betreuungsplätze ausreichend, um auch auf kurzfristige Schwankungen in der Nachfrage angemessen reagieren zu können.

Die Zahl der tatsächlich verfügbaren Plätze ergibt sich nicht alleine aus der Bilanz der genehmigten Plätze und der betreuten Kinder. Es werden auch Gewichtungsfaktoren (BayKiBiG) angewandt, mit deren Hilfe dem erhöhten Betreuungsaufwand für integrative Betreuungsaufgaben sowie für die Betreuung von Kindern bestimmter Altersgruppen entsprochen werden soll. Bei der Aufnahme von Migrantenkinder oder Kindern mit Behinderung wird der Personalschlüssel angepasst, bei unter drei Jahre alten Kindern wird hingegen die Platzzahl reduziert. Im Ergebnis kann das zur Folge haben, dass Plätze, die tatsächlich vorhanden sind, nicht belegt werden können.

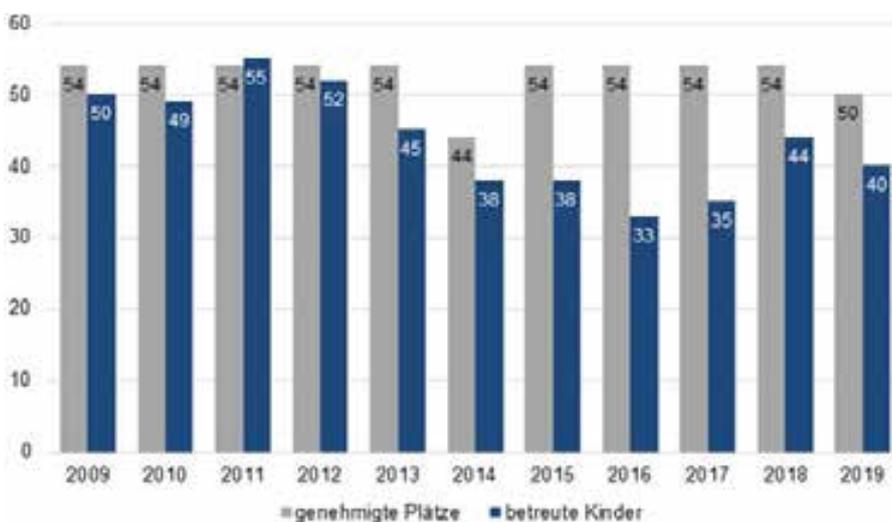


Abb.: genehmigte Plätze und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen 2009 bis 2019
Quelle: BayLStat, 2020

Schulen

In Nordhalben existiert mit der Grundschule eine allgemeinbildende Schule. Die Schülerzahlen sind seit dem Schuljahr 2009/10 rückläufig (-16 Schüler / -26%). Trotz der sehr kleinen Schulgröße ist das Grundschulangebot am Ort ein wichtiger Standortfaktor für die Kommune, um Familien mit Kindern nach Möglichkeit zu halten bzw. zum Zuzug zu bringen. Die Schule wurde in den Jahren 2010–13 generalsaniert und energetisch modernisiert. Der Standort gilt als gesichert. Für die Älteren Jahrgangsstufen bestand bisher der Schulverband Rodachtal mit den Nachbarkommunen Steinwiesen und Wallenfels, der sich jedoch aufgrund mangelnder Schülerzahlen auflösen wird. Sonstige weiterführende Schulen, z.B. Realschulen, Gymnasien, sind in der Kreisstadt Kronach ansässig.

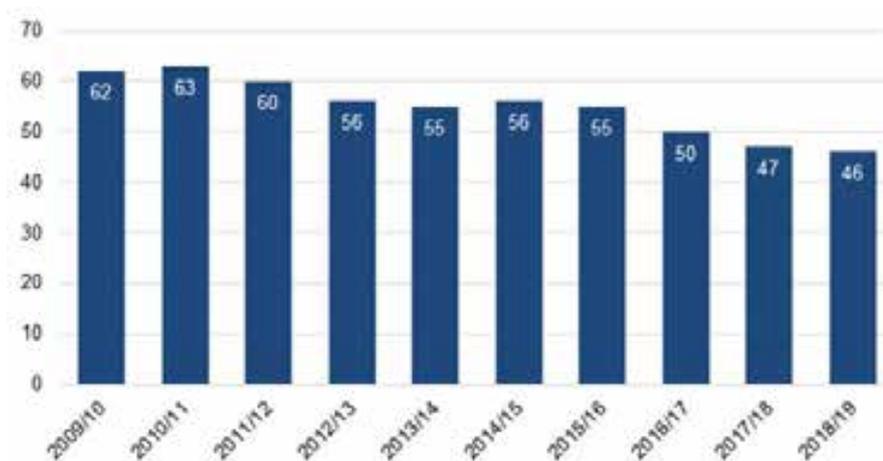


Abb.: Entwicklung der Schülerzahlen (Grundschule) in den Schuljahren 2009/10 bis 2018/19
Quelle: BayLStat, 2020

Angebote für ältere Menschen

In Nordhalben selbst existieren derzeit keine ambulanten Pflegedienstleister ebenso wie keine seniorenspezifischen Wohn- bzw. Pflegeeinrichtungen. Entsprechende ausdifferenzierte Angebote sind in den umliegenden größeren Kommunen und in Kronach zu finden.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung wird in Nordhalben durch zwei Allgemeinarztpraxen sowie eine Apotheke und eine Physiotherapiepraxis gewährleistet. Die nächstgelegenen Krankenhäuser und verschiedene Fachärzte befinden sich in Naila und Kronach.

Bisher konnte für die bestehenden Arztpraxen keine Nachfolgeregelung gefunden werden.

2.7.3 Wirtschaft

Arbeiten

In Nordhalben bestanden im Jahr 2018 insgesamt 214 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Im Zeitraum von 2009 bis 2013 war deren Zahl aufgrund von Schließungen örtlicher Betriebe stark rückläufig und hat sich seit 2013 auf gleichbleibendem Niveau eingependelt. Im Vergleich zum Jahr 2009 ist ein Verlust von knapp 300 Arbeitsplätzen (-57%) in der Gemeinde zu beklagen. Die Anzahl der Arbeitnehmer mit Wohnort in Nordhalben ist im betrachteten Zeitraum mit leichten Schwankungen in etwa gleichgeblieben (-25 / -4%).

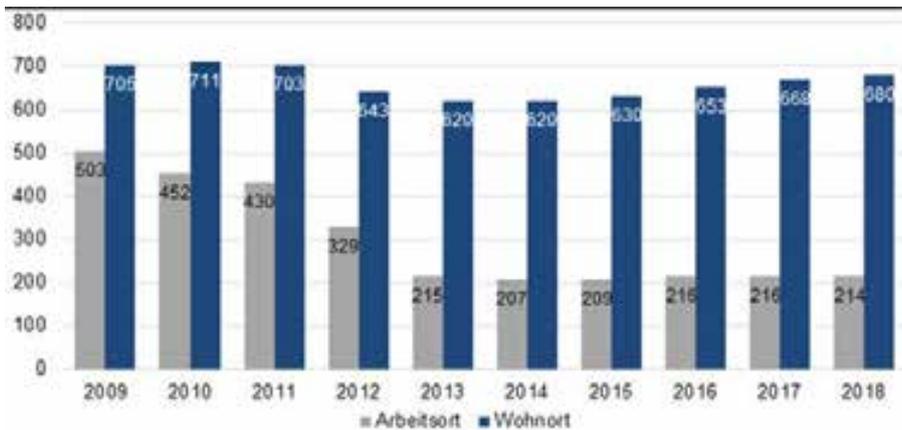


Abb.: Beschäftigte am Arbeitsort / Wohnort 2009 bis 2018

Quelle: BayLStat, 2020

Die Zahl derer, die sowohl in Nordhalben leben als auch arbeiten (Wohnort = Arbeitsort) sank seit 2009, entsprechend der Entwicklung der örtlichen Arbeitsplätze, um ca. 57% (-146 Beschäftigte). Ein Rückgang der am Wohnort arbeitenden bei weitgehend konstanter Zahl der Beschäftigten am Wohnort hat zunehmende Auspendlerbewegungen zur Folge. Dementsprechend stiegen die Auspendlerzahlen im beschriebenen Zeitraum von 451 um rd. 27% auf 572 an. Bei ebenfalls durch den Wegfall der Arbeitsplätze bedingt abnehmender, in den letzten Jahren jedoch relativ konstanter Einpendlerzahl vergrößerte sich in Konsequenz auch das negative Pendlersaldo – eine durchaus übliche Gegebenheit im ländlichen Raum – im Lauf der vergangenen zehn Jahre stetig; im Vergleich zu 2009 um rd. 130%.

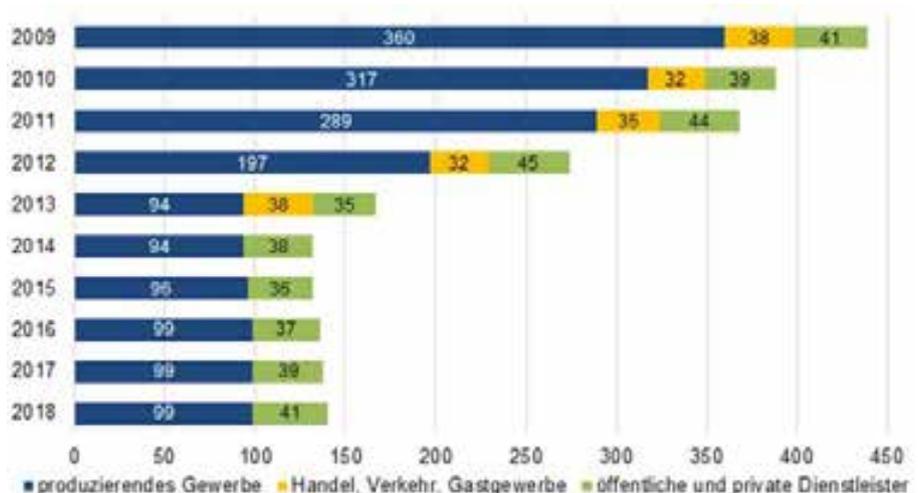
Abb.: Entwicklung der Ein- und Auspendler von 2009 bis 2018
 Quelle: BayLStat, 2020



Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur in Nordhalben ist von kleinen Unternehmen des Handwerks und produzierenden Gewerbes geprägt. Dieses stellt nach wie vor den größten Anteil an Arbeitsplätzen, unterlag jedoch in den vergangenen zehn Jahren auch den größten negativen Entwicklungen, mit einem deutlichen Rückgang um 73%, der auf die Schließung einzelner Betriebe zurückzuführen ist und damit auch das Ortsbild des Hauptortes in Form von größerflächigen Gewerbebrachen prägt. Der Wirtschaftsbereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen entwickelt sich weitgehend stagnativ. Zu Handel, Verkehr und Gastgewerbe liegen aufgrund zu geringer Zahlen und damit nicht mehr zu gewährleistender Anonymität seit dem Jahr 2014 keine Zahlen mehr in der offiziellen Statistik vor.

Abb.: Entwicklung der Wirtschaftsbereiche von 2009 bis 2018
 Quelle: BayLStat, 2020



Grundversorgung

Die Lobensteiner- und Kronacherstraße waren bis Mitte der neunziger Jahre der zentrale Standort eines vielfältigen Angebotes von Einzelhandelsbetrieben. Eine Vielzahl an gastronomischen und handwerklichen Betrieben, auch in den Nebenstraßen, war ebenfalls vorhanden. Von diesem einst umfänglichen Angebot ist im Ortskern von Nordhalben bis heute nur noch ein Bruchteil übrig geblieben. Die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung wird aktuell hauptsächlich durch den auf eine, nach der Schließung des ehemals ortsansässigen Supermarktes entstandene, Bürgerinitiative zurückgehenden Nordwald-Markt nördlich des Ortskerns sowie einige weitere kleine Einzelhandelsbetriebe, vorwiegend entlang der Ortsdurchfahrt, sichergestellt (u.a. Apotheke, Bankfiliale, Bäckerei, Getränkehandel). Ergänzend kommen einzelne personenbezogene Dienstleister, z.B. Friseur, dazu. Dies trägt in Summe dazu bei, eine gewisse Frequenz im Ortskern aufrechtzuerhalten, wenngleich die Qualität der örtlichen Grundversorgung durch verschiedene Betriebschließungen im Ortskern merklich geschmälert wurde. So haben allein in den vergangenen fünf Jahren eine Bankfiliale (Raiffeisenbank), eine Metzgereifiliale, eine Bäckereifiliale, eine Lotto-Aannahmestelle, ein Tabak- und Schreibwarenladen sowie ein Blumenladen geschlossen. Nicht wenige leere Schaufenster und Gebäude entlang der beiden Hauptstraßen zeugen von dem einst reichhaltigen geschäftlichen Leben im Ortskern.

Durch die Neueröffnung eines Blumenladens konnte zumindest ein Leerstand wiederbelebt werden. Der Versuch, mit einem Automatengeschäft („Honigtankstelle“) einen weiteren Leerstand zu beleben, scheiterte. Ebenso die bisherigen Bemühungen, einen Nachfolgebetrieb für den Leerstand der Metzgereifiliale in der Kronacherstraße zu finden. Auch das Betonwerk Hertel, das Güter und Dienstleistungen für Bau und Sanierung anbot, hat vor kurzem seinen Betrieb eingestellt. Hier gibt es aktuell die Bestrebung durch einen Investor, ein Seniorenheim auf dem Hertel-Areal zu errichten.

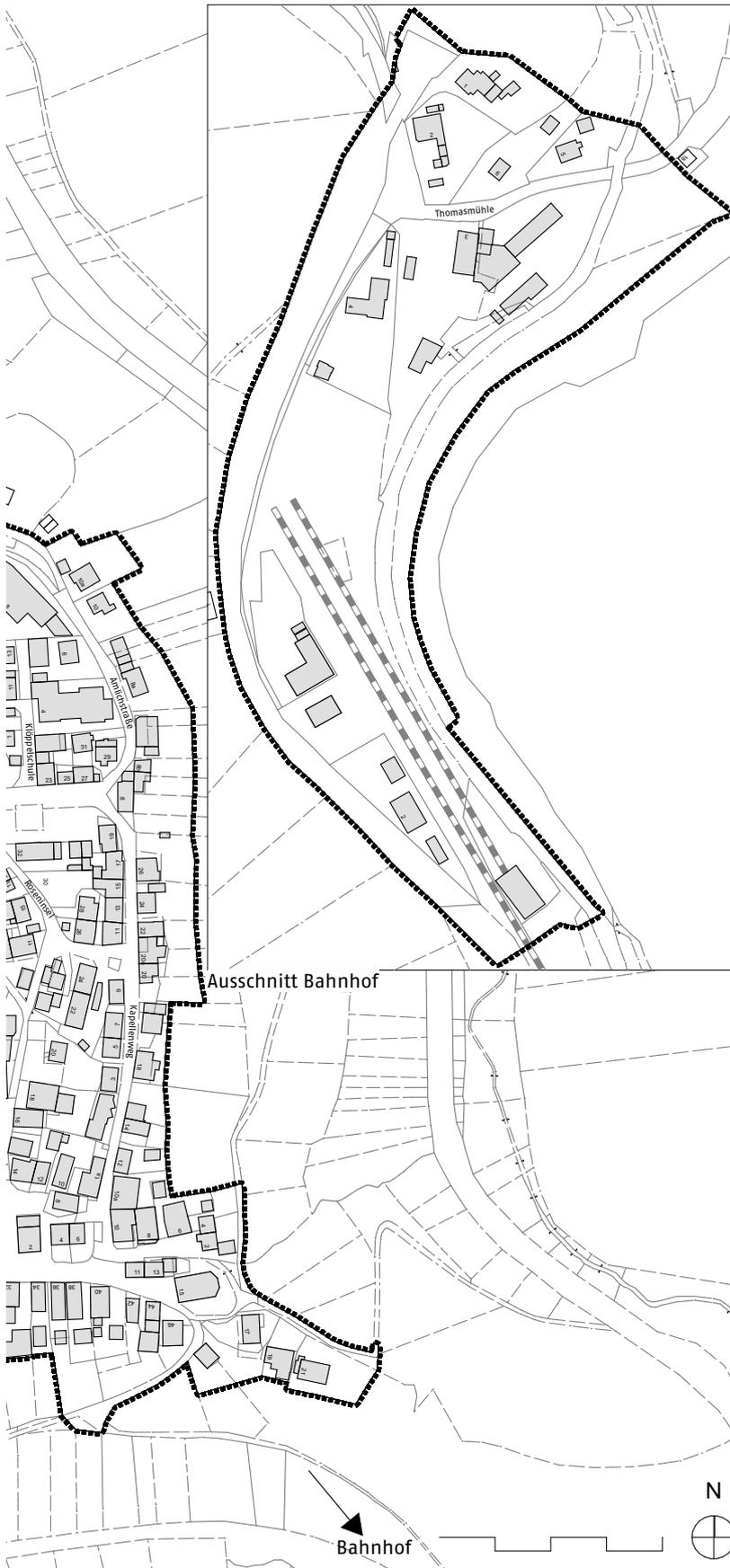
Tourismus und Naherholung

Der attraktive Naturraum des Frankenwaldes und die touristisch interessante und direkt an das Gemeindegebiet angrenzende Ködeltalsperre begründen eine hohe Freizeit- und Naherholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und auch ein durchaus nennenswertes touristisches Potenzial. Wie in vergleichbaren ländlichen Mittelgebirgsregionen häufig, ist die touristische Angebotsstruktur der Region, wie auch in Nordhalben selbst, von einer ausgesprochenen Kleinteiligkeit geprägt. Die thematische Ausrichtung des regionalen Tourismus konzentriert sich im Wesentlichen auf das Thema Wandern, ergänzt um Angebote im Radbereich und andere (einzelne) naturbezogene Aktivitäten.

Im Ortskern existiert ein Hotel mit Restaurant, sowie eine Privatpension. Darüber hinaus stellt die Gemeindehomepage acht Ferienwohnungsvermieter und einen Wohnmobilstellplatz im direkten Umfeld des Naturerlebnisbades dar. Gästeübernachtungszahlen weist die offizielle Statistik aufgrund der zu geringen Zahl an lokalen (gewerblichen) Anbietern nicht aus. Das gastronomische Angebot umfasst in der Hauptsache einige traditionell anmutende Gasthäuser und ein Bäckerei-Café im Ortskern sowie eine Badgaststätte beim Naturerlebnisbad.

3.1 Untersuchungsgebiet





Lageplan

-  Untersuchungsbereich
-  Gebäude
-  Bahngleise

Das zu betrachtende Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Nordhalben zuzüglich der ältesten Ortsentwicklung nach Norden. Durch die steilen Hanglagen nach Osten und Süden bildet die Topografie die natürliche Ortsgrenze. Im Osten sind dies die Amlichstraße und der Kapellenweg. Nach Süden sind die Schloßbergstraße und die Kronacher Straße in deren westlichem Verlauf zu nennen. Nach Nordwesten schließen Fichteraweg, Schulgarten und Gartenstraße ab. Im Norden ist es die Lobensteiner Straße, die vom Ortskern bis hin zur Einmündung Galgenberg betrachtet wird.

Zusätzlich zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist ein weiteres Areal im Umfeld des alten Bahnhofs zu nennen.

Die beiden Untersuchungsgebiete weisen ca. folgende Flächen auf:

Ortskern: 21,78 ha

Areal Bahnhof: 4,12 ha

Kronacher Straße im Südwesten

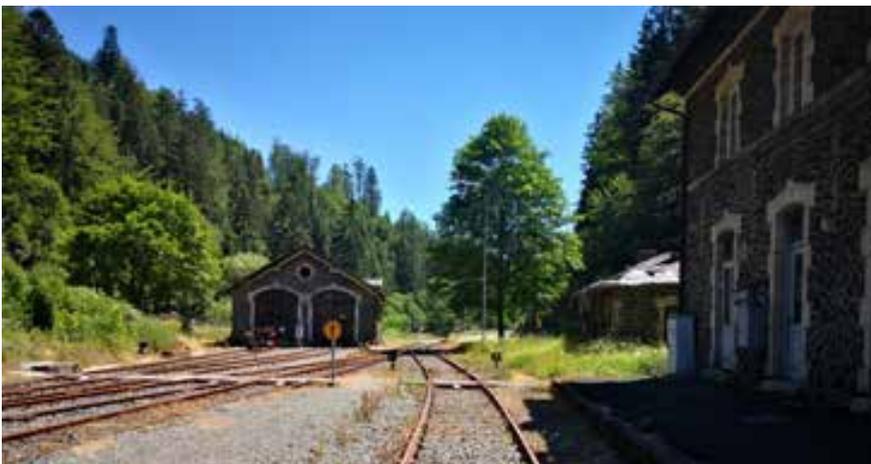


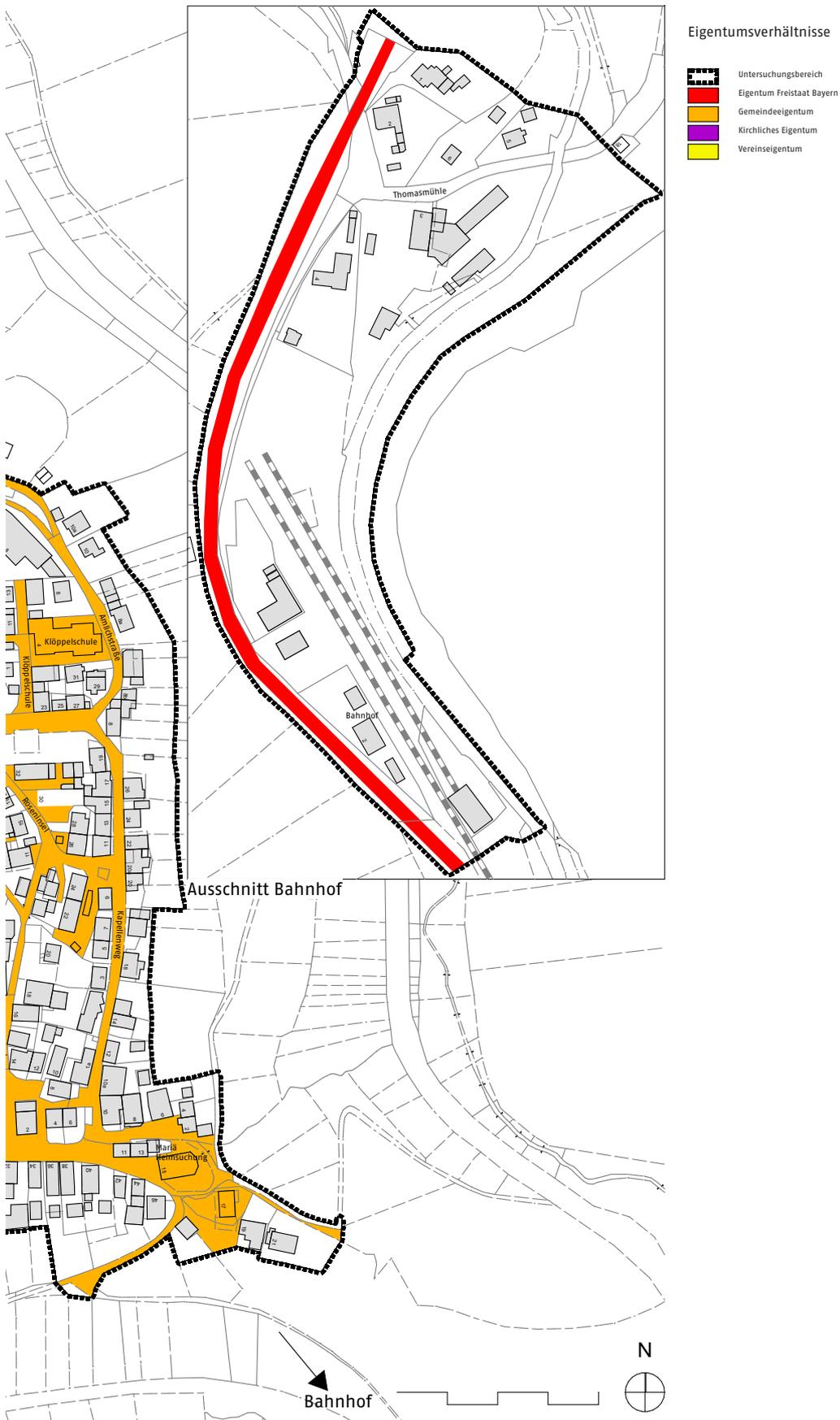


Nördlicher Ortseingang Lobensteiner Straße



Bahnhofsareal





Sämtliche Straßen und Gehwege, mit Ausnahme der ST 2207, das Grundstück der Grundschule, das Rathausgrundstück, das Grundstück der Klöppelschule, des Friedhofs und das an das VU-Gebiet angrenzende Grundstück des Kindergartens befinden sich im Besitz der Gemeinde Nordhalben.

Der Freistaat Bayern ist im Untersuchungsgebiet ebenso zu erwähnen. Bei den Grundstücken handelt es sich vorrangig um die Ortsdurchgangsstraße ST 2207, die Kronacher Straße im östlichen sowie die Lobensteiner Straße im südlichen Abschnitt. Das Gebäude Kronacher Straße 7, das ehemalige Amtshaus der Bamberger Fürstbischöfe, ist derzeit untergenutzt. Ebenso sind die Anwesen Fichteraweg Nr. 27 und 36 im Besitz des Freistaates.

Die katholische Pfarrkirche St. Bartolomäus liegt in der Ortsmitte an der Kronacher Straße und bildet zusammen mit der Kirche und dem Pfarramt (HsNr. 12, 14, 14a) das Kirchenensemble. Zusätzlich ist noch die Marienkapelle in der Schloßbergstraße zu erwähnen. Alle Gebäude sind im Besitz der katholischen Pfarrei Nordhalben.

Ebenso ist noch das ehem. Forstamt, heute Sitz des Forstbetriebs Nordhalben, mit den Hausnummern Kronacher Straße 8 und 10a zu erwähnen. Diese Gebäude befinden sich im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten AÖR.

Alle anderen Gebäude mit dazugehörigen Grundstücken befinden sich in privatem Besitz.

Rathaus



Schulhaus





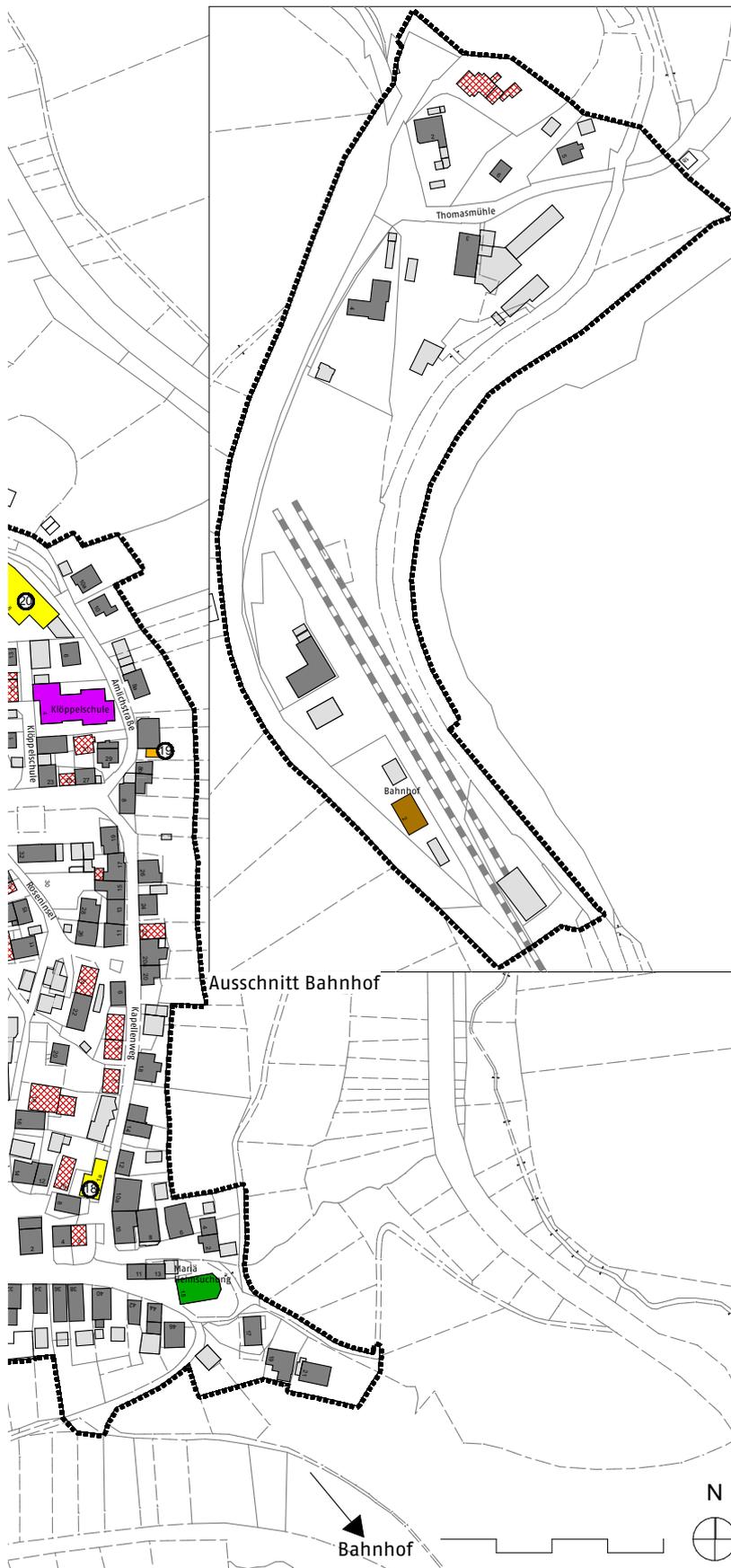
katholische Pfarrkirche St. Bartholomäus



Pfarrhaus



Marienkapelle



Nutzung EG

- Untersuchungsbereich
- Leerstand (siehe Detailkarte lin&+pecher)
- Dienstleistung
- Handel / Gewerbe / Handwerk
- Bahnhof
- Gaststätte
- Hotel / Pension / Übernachtung
- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Wohngebäude
- Nebengebäude

- 1 Getränkemarkt
- 2 Café und Bäckerei Georg Sesselmann
- 3 Haustechnik Schubert
- 4 Co-Working
- 5 Blumenladen
- 6 Honig-Tankstelle
- 7 Stausee-Apotheke und Sanitätshaus
- 8 Sparkasse Kulmbach-Kronach
- 9 Obst und Gemüse Hübschmann
- 10 Autowerkstatt Wächter
- 11 Möbeltischler Köstner
- 12 Friseursalon Pöttinger
- 13 Kfz-Ersatzteile Reifenbesteller
- 14 Automatisierungstechnik Wunder+Köstner
- 15 Klempner Georg Simon
- 16 Dachdecker Neubauer Ströhlein
- 17 Elektro Bodenschatz
- 18 Paramente und Handstickereien
- 19 Kfz Meisterbetrieb Michael Wunder
- 20 Polstermöbel Dietz

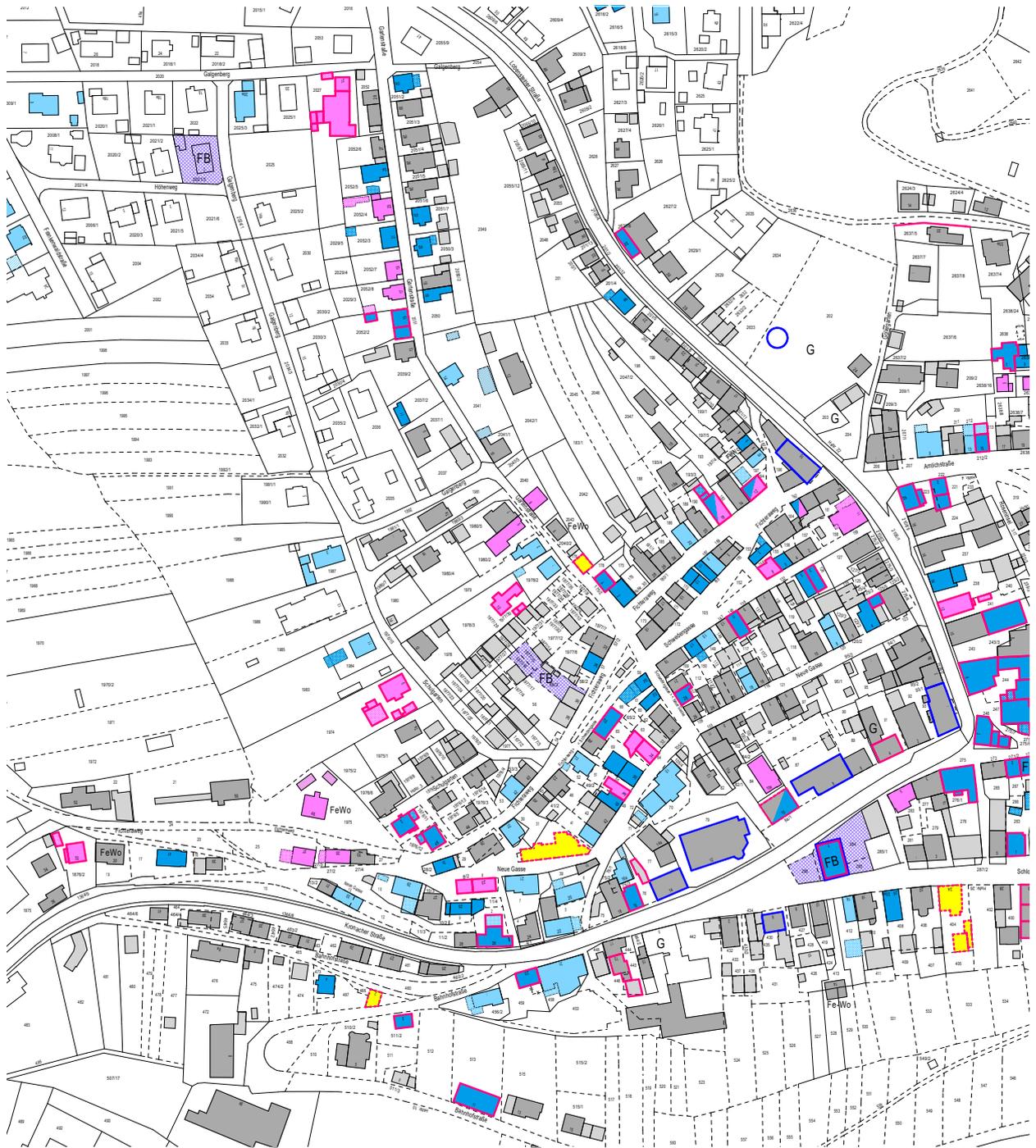
Ausschnitt Bahnhof

Bahnhof

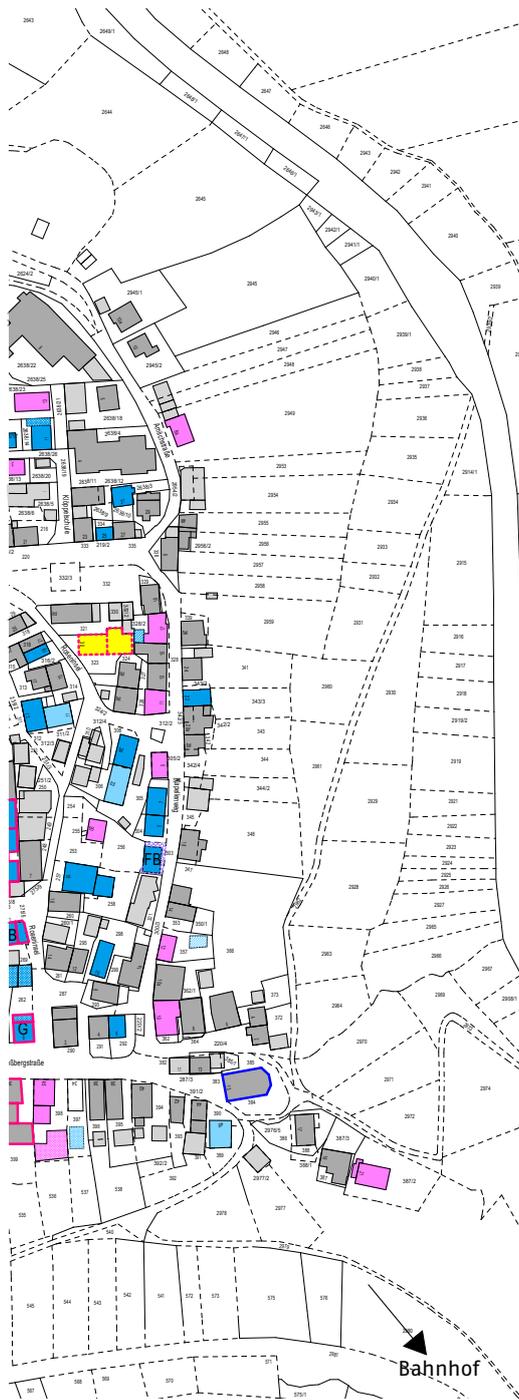
N



Leerstandskarte Linß und Pecher (2016)



-  Leerstand Hauptgebäude / Leerstand Nebengebäude
-  eingetragenes Baudenkmal
-  Grundstück / Gebäude im Besitz des Freistaates Bayern
-  Begehung leerstehendes Anwesen durchgeführt
-  Abbruch leerstehendes Gebäude
-  Reaktivierung / Verkauf Leerstand



Entstanden ist Nordhalben an einem Südhang in der charakteristischen Hügellandschaft des Frankenwaldes mit seinen steilen Talfurchen. Die Hügel auf der Hochebene schützen vor kalten nordwestlichen Winden. Die Ortsgrenze wird durch die steilen Hänge nach Osten und Süden definiert. Zum einen wird der Ort durch seine Hanglage schon von weitem sichtbar, zum anderen beherbergt diese Hanglage jedoch große Schwierigkeiten bzgl. der Nutzbarmachung der einzelnen Parzellen. Die besten Lagen mit dem wenigsten Gefälle waren den wohlhabenderen Nutzern wie der Öffentlichkeit, den Kaufleuten und den reichen Landwirten vorbehalten, die Steillagen blieben für die ärmeren Teile der Bevölkerung übrig.

Um die derzeitigen Gebäudezustände und Nutzungen zu erkennen und zu bewerten muss man sich mit der Topografie, der ursprünglichen Siedlungsentwicklung und der Gebäudetypologie beschäftigen. Es lassen sich folgende Quartiere mit den dazugehörigen Gebäudearten ablesen.

Als zentraler Bereich ist der ehemalige Marktplatz in der Kronacher Straße auszumachen. Hier befinden sich alle öffentlichen Einrichtungen wie der von weitem sichtbare Kirchturm als zentrierendes Element, das Rathaus, das ehemalige Amtshaus der Bamberger Fürstbischöfe, Gaststätten und Herbergen als freistehende herrschaftliche Einzelhäuser. In der Kartierung ist zu erkennen, dass in der Ortsmitte derzeit nach wie vor die zentralen Einrichtungen wie Kirche, Marktgemeinde, Gaststätten, Dienstleitung und Einzelhandel anzutreffen sind. Anzumerken ist, dass Nordhalben als eine der ersten Gemeinden in Nordbayern einen „Dorfladen“ mit bürgerlichem Engagement entwickelt hat, um so dem Strukturwandel im Einzelhandel zu begegnen und die Grundversorgung im Ort sicherzustellen. Dieser befindet sich nördlich des Ortskerns und ist damit gut erreichbar.

Marktplatz



Weiterführend in der Lobensteiner Straße lassen sich ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen erkennen. Diese bestehen aus einem herrschaftlichen Wohnhaus und sich in der Hofanlage anschließenden Scheunenbereich, welche zusammen die charakteristische Hakenhofstruktur bilden. Leider fiel die Landwirtschaft auch dem Strukturwandel zum Opfer und so werden die Gebäude nicht mehr wie ursprünglich genutzt, der Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude ist durch die Nicht- oder Unternutzung stark gefährdet.



Lobensteiner Straße
Bereich Ortsmitte



Lobensteiner Straße
Bereich nördlicher Ortseingang

Im Bereich der Schloßbergstraße zeigen sich meist bäuerliche Strukturen, die im Rhythmus der Parzellen aufgereiht ein harmonisches Ensemble bilden. Der Bereich um die Marienkapelle ist mit kleineren Strukturen, den Häusern der ehemaligen Tagelöhner, umstellt.

Schloßbergstraße



Parzellen der Schloßbergstraße



Schwedengasse, Neue Gasse und Fichteraweg werden durch kleinere bis Kleinstanwesen geprägt. Die Siedlungsstruktur lässt eine planmäßige dichte, blockähnliche Entwicklung erkennen. Das Quartier beherbergt ehemalige Anwesen von ärmeren Bauern und ortsbildprägende Scheunen. Die steilen Hanglagen und die kleinen Parzellenzuschnitte machen eine weitere Entwicklung der Baustruktur schwierig.



Fichteraweg – Schwedengasse



Fichteraweg

Tagelöhner wie sie im Frankenwald weit verbreitet waren siedelten sich im Bereich der Roseninsel, Amlichstraße und Kapellenweg an. Oft stehen diese Häuser an Hangkanten, sind auf sogenannten „Restgrundstücken“ errichtet worden. Sie weisen weder weitere Nebengebäude wie Scheunen oder eine eigene Hofstelle auf. Diese Bereiche sind vorrangig dem Wohnen zugeordnet und erscheinen derzeit in einem sehr heterogenen Erscheinungsbild, je nach Sanierungszustand. In den Ausführungen zum Stadtumbaumanagement von Nordhalben vom Architekturbüro Linß und Pecher von 2016 lässt sich der dramatische Zustand des Leerstands innerhalb des Ortskerns deutlich ablesen. So erkennt man, dass die historischen Quartiere der „Ärmeren Bauern“ und „Tagelöhner“ insbesondere in den Steillagen und an den Restgrundstücken und in Randlagen nicht mehr attraktiv sind, um die Gebäudesubstanz zu sanieren und weiterzuentwickeln. Erkennbar ist auch die Gefahr, dass zusammenhängende Bebauungen und Ensembles durch unkontrollierbaren Rückbau den räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ortschaft verlieren.

Roseninsel



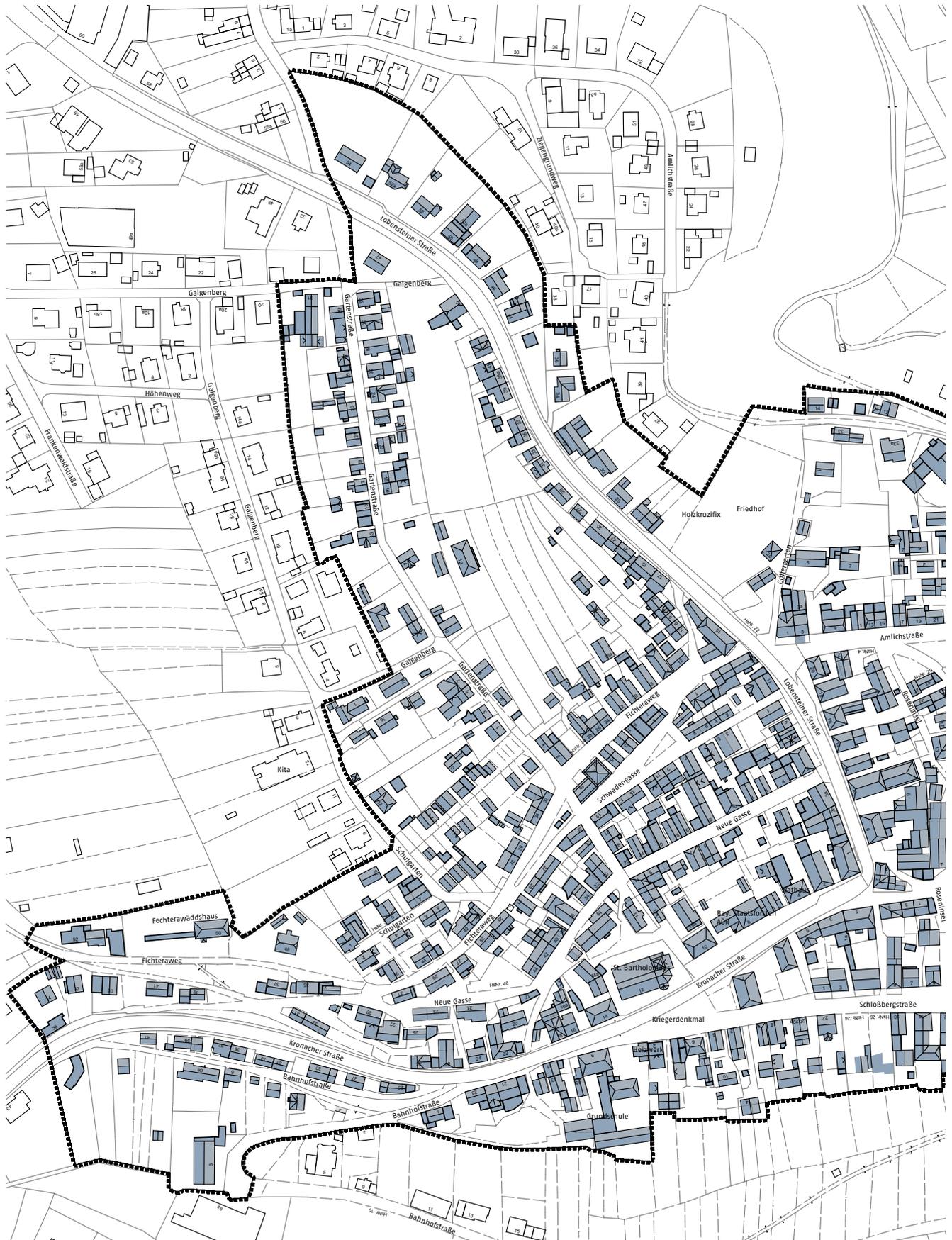
Scheunen

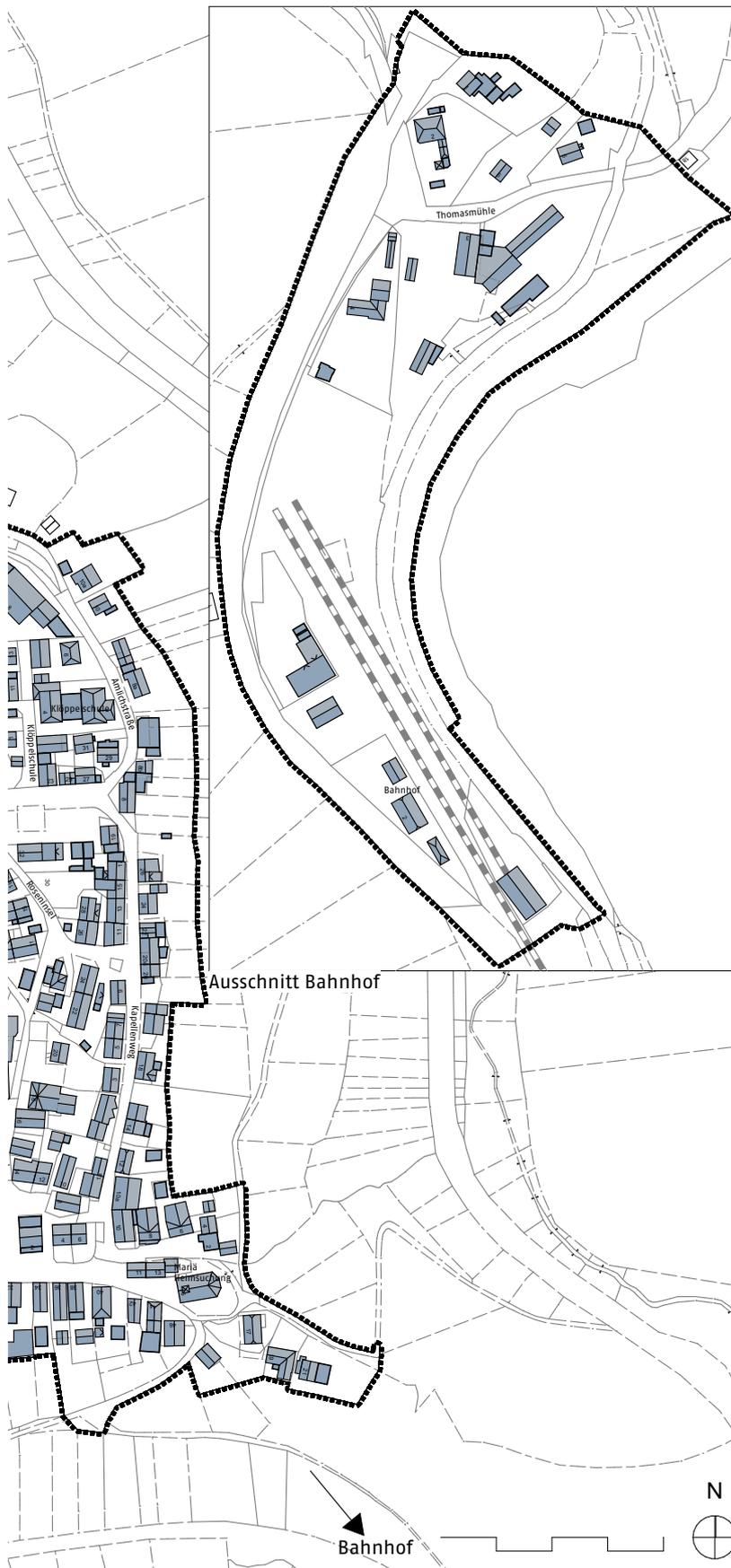


Gartenstraße



3.4 Dachlandschaft und Dachmaterialien, Firstrichtungen





Dachlandschaft

-  Untersuchungsbereich
-  Satteldach
-  Walmdach
-  Krüppelwalmdach
-  Pultdach
-  Flachdach
-  Mansarddach

Ausschnitt Bahnhof

Bahnhof



Wenn man Nordhalben von oben im Luftbild betrachtet, so spielt die Dachlandschaft mit den dunklen Satteldächern eine prägende Rolle im Gesamterscheinungsbild. Auch in der Fernwirkung erscheint der Stadtbaukörper homogen mit der regionalen materiellen Dacheindeckung in Naturschiefer, dem prägenden Baustoff im Frankenwald. An Dachformen lassen sich wiederum die vorher beschriebenen, verschiedenen Quartiersformen ablesen, das Walmdach, welches den reicheren Anwesen zuzuschreiben ist, die wohlhabenden Bauernhöfe mit langen Satteldächern und den abgewalmten Giebeln zur Straße, um ein herrschaftliches Erscheinungsbild nachzuahmen und dann schließlich die Satteldächer welche die historische Baustruktur der landwirtschaftlichen Anwesen, der Scheunen und der Häuser der Tagelöhner bestimmt. Neue Bauformen bringen Dächer mit nicht historisch begründeten Dachneigungen mit sich. Ebenso sind nicht ortstypische Flachdächer bei Nebengebäuden mit einer wachsenden Zahl anzutreffen.

Die Firstrichtung der Dächer ist von Quartier zu Quartier verschieden, folgt aber der jeweils vorherrschenden Gebäudestellung, Walmdächer am Marktplatz und der Lobensteiner Straße, Giebelständigkeit in der Schloßbergstraße, der Neuen Gasse und der Schwedengasse. In der Amlichstraße und dem Kappelenweg herrscht die Traufständigkeit vor, was auch aus der Topografie zu begründen ist, indem die Gebäude parallel zum Hang verlaufen.

Dachlandschaft Marktgemeinde Nordhalben

Quelle: Marktgemeinde Nordhalben





Naturschiefer

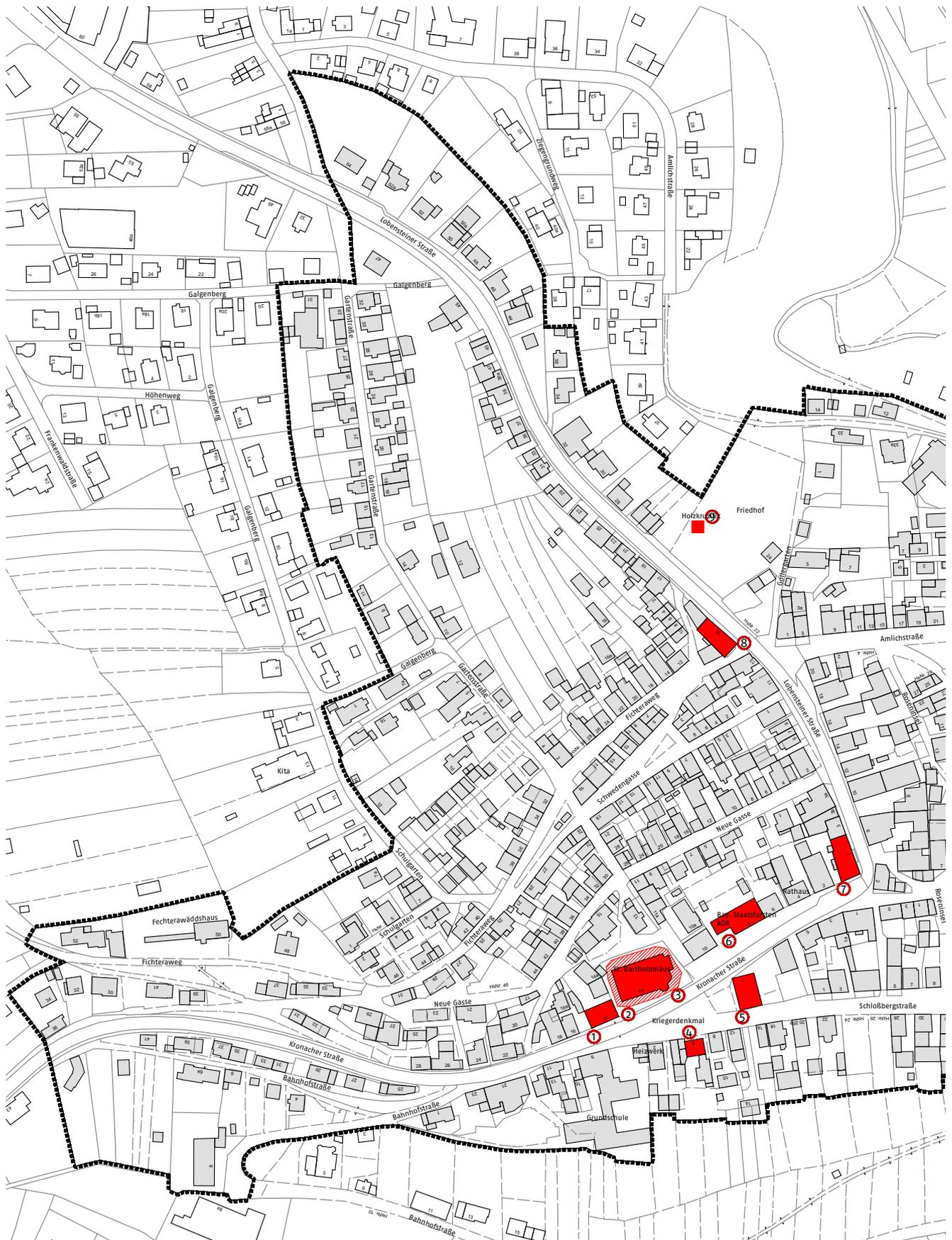


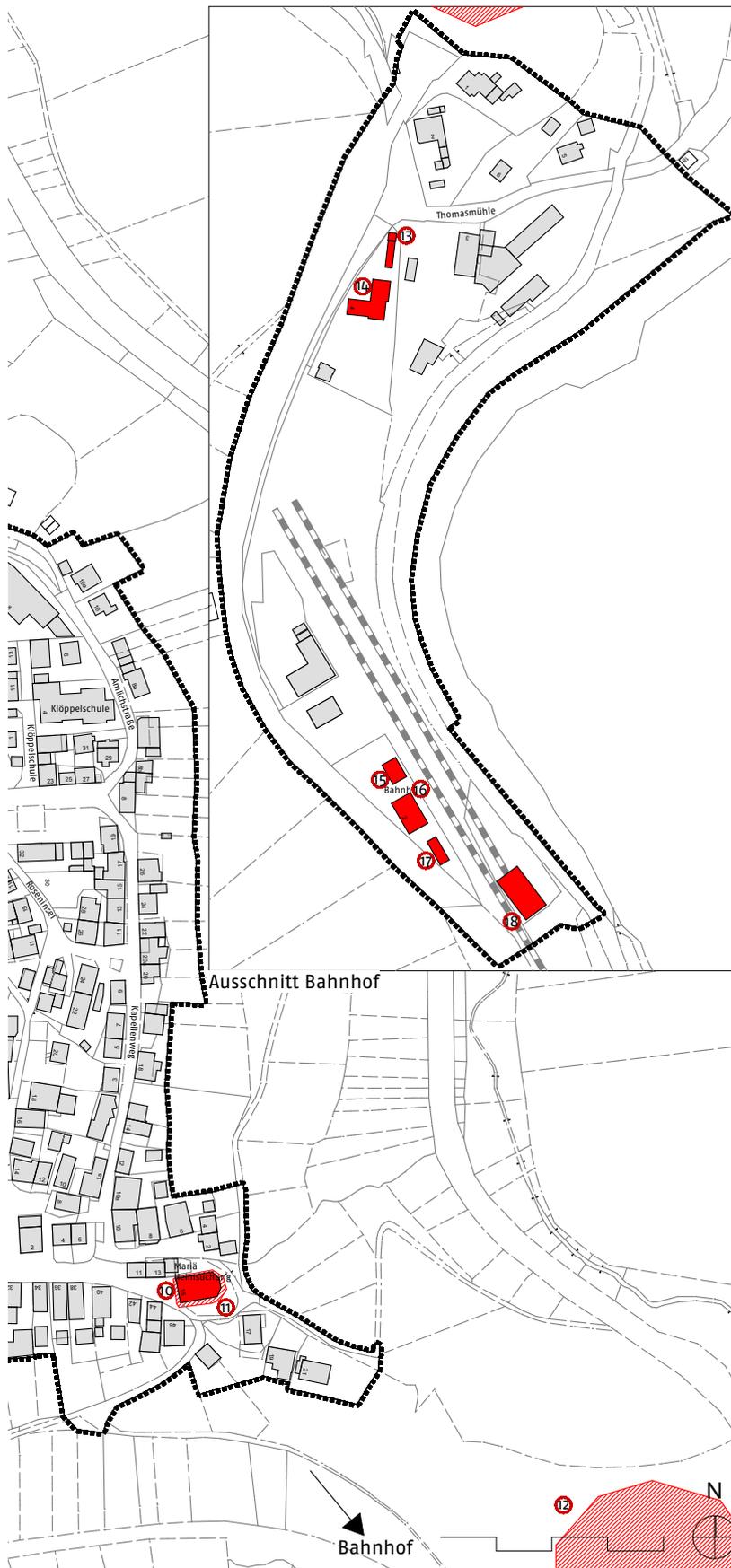
neuzzeitliches Nebengebäude
mit Pultdach



Baukörper

3.5 Denkmalschutz





Denkmalschutz

- Untersuchungsbereich
- Baudenkmal
- Bodendenkmal

- 1 Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, Mitte 19. Jh.
- 2 Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus, Chorsetenturm mit Spitzhelm an eingezogenem Chor 16./17. Jh., Langhaus mit Satteldach 1858; mit Ausstattung; Nepomuk-Figur, Sandstein, 2. Hälfte 18. Jh.; bei der Kirche
- 3 Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus von Nordhalben
- 4 Ehem. Gefängnis, jetzt Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit gefügten Tür- und Fensterrahmen, Schieferdeckung, 1856
- 5 Ehem. Amtshaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Eckquaderung und verschiefertem Walmdach, 1740-49 von Johann Jakob Michael Küchel
- 6 Bayerische Staatsforsten AöR, zweieinhalbgeschossiger Walmdachbau mit flachen Seitenrisaliten und Schieferdeckung, 1857, mit verschiefertem Anbau mit Mansardwalmdach
- 7 Hotel zur Post, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, 3. Viertel 19. Jh.
- 8 Gasthof Fetthans, dreigeschossiger Sandsteinquaderbau im Stil des Münchner Klassizismus mit schiefergedecktem Walmdach, 1849
- 9 Holzkruzifix, mit Kleeblattenden, im Kapellenhäuschen, 19. Jh.; im Friedhof
- 10 Kath. Kapelle Mariä Heimsuchung, Chor dreiseitig geschlossen, Satteldach mit Giebelreiter, im Kern mittelalterlich, Erneuerungen 17. und 19. Jh.; mit Ausstattung
- 11 Vorgängerbau sowie Befunde des Mittelalters u. der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kapelle Mariä Heimsuchung
- 12 Burgstall des hohen und späten Mittelalters
- 13 Nebengebäude zu 14, erdgeschossiger Satteldachbau, verputzt, 1904
- 14 Ehem. Bahnbediensteten-Wohnhaus, zweigeschossiger Gruppenbau mit Walm- und Mansarddach, Fachwerkgiebel, überdachte Freitreppe, Heimattstil, 1904
- 15 Bahnhof Nordhalben; Güterschuppen, Satteldach; Granitbruchstein mit Hausteingliederungen, 1901
- 16 Bahnhof Nordhalben; Empfangsgebäude, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau; Granitbruchstein mit Hausteingliederungen, 1901
- 17 Bahnhof Nordhalben; Nebengebäude, erdgeschossig flaches Walmdach; Granitbruchstein mit Hausteingliederungen, 1901
- 18 Bahnhof Nordhalben; zweistöckiger Lokschuppen mit Satteldach; Granitbruchstein mit Hausteingliederungen, 1901

Hinweis:

Bei Planungs- und Bauvorhaben im Bereich der Denkmäler und im gesamten historischen Ortskern sind die Angaben des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege zu beachten. Diese werden in der TÖB-Abwägung im Anhang dargestellt.

Kronacher Straße 12
Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus



Schloßbergstraße 6
ehemaliges Gefängnis





Kronacher Straße 7
ehem. Amtshaus

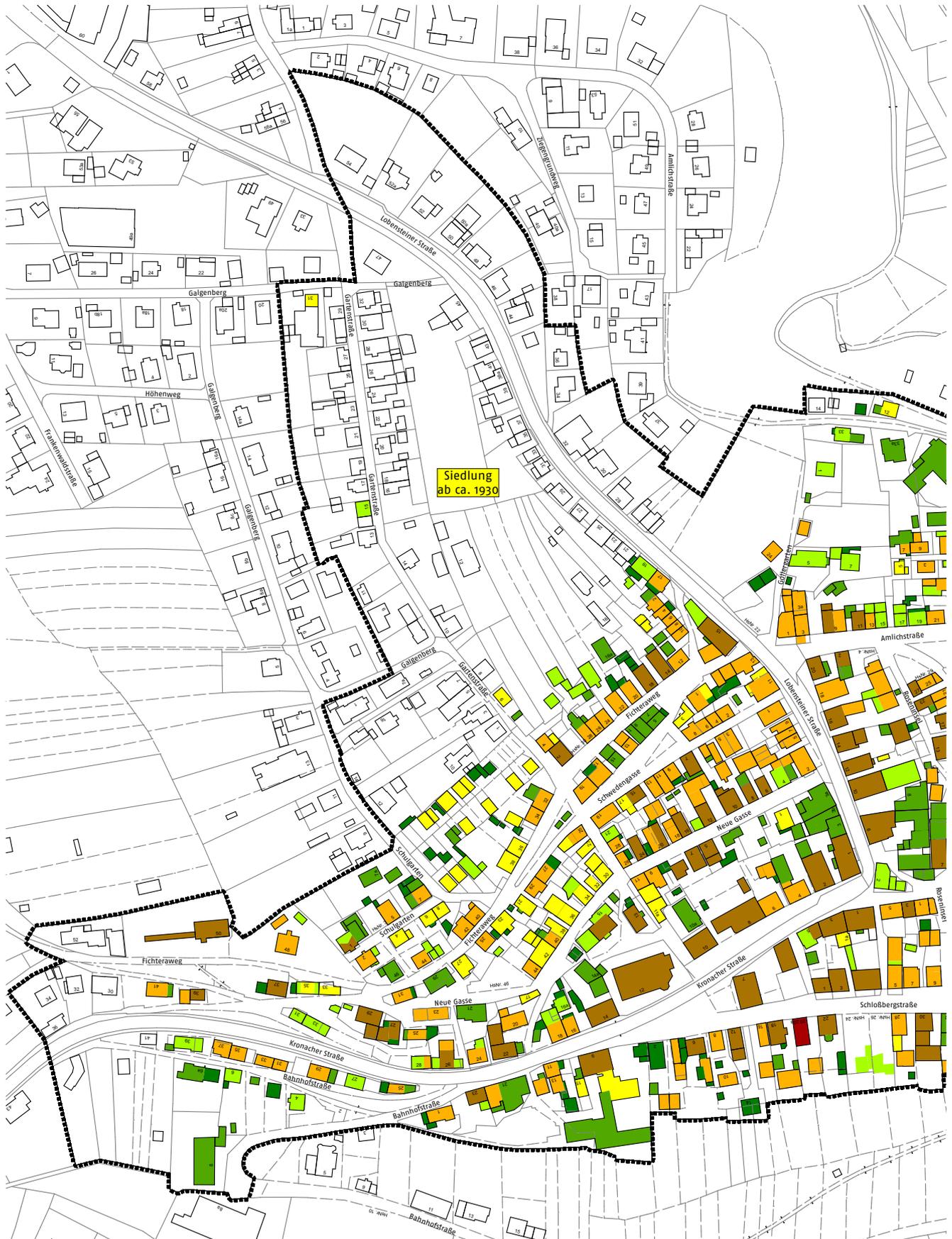


Kronacher Straße 8
Betriebssitz Forstbetrieb Nordhalben,
Bayerische Staatsforsten AÖR



Lobensteinerstr. 15
ehem. „Gasthof Fetthans“

3.6 Baualter





Die Baualterskarte folgt ganz klar dem historischen Plan des Urkatasters. Hier ist gut zu erkennen, dass sich Gebäude und Straßenzüge fast identisch erhalten haben. Die Identität des Kernortes ist nicht durch eine bauliche Entwicklung überformt worden und er hat seine Grundzüge im Stadtraum bewahrt. In den nicht gut zu bewirtschaftenden Lagen sind die alten Strukturen fast komplett erhalten, jedoch auch mit beträchtlichem Leerstand und Sanierungsbedarf. Neuzeitliche Baukörper sind ebenso zu erkennen, teils sind dort die Grundzüge des Baukörpers, der Gebäudestellung und der Materialien nicht beachtet worden.

Herrschaftliche Anwesen in Sandstein im Bereich Lobensteinerstraße und Marktplatz



Herrschaftliche landwirtschaftliche Anwesen, Sockel in Sandstein, Obergeschosse verschiefert, im Bereich der Lobensteinerstraße





landwirtschaftliche Anwesen mit regionalem Schiefer im Bereich Fichteraweg

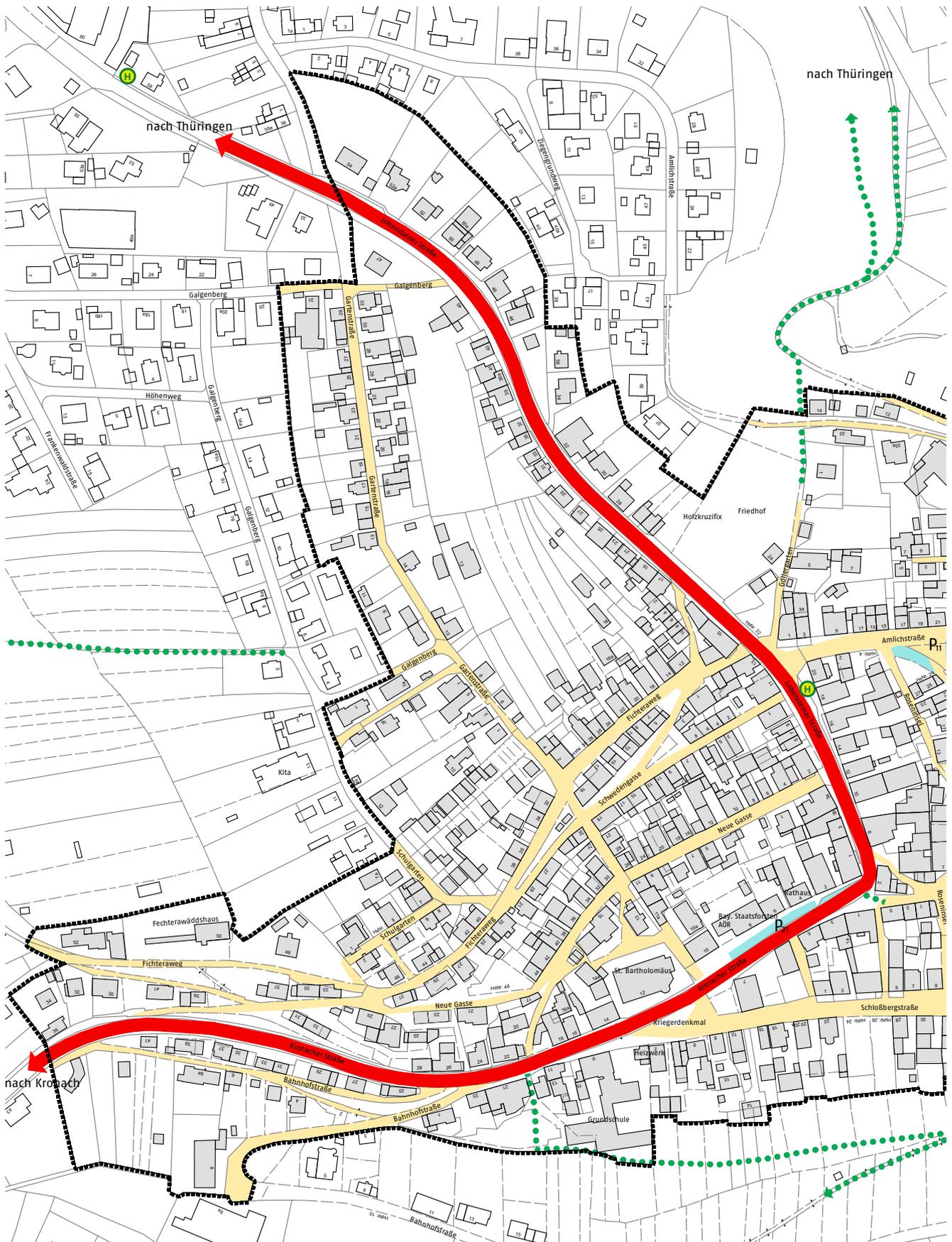


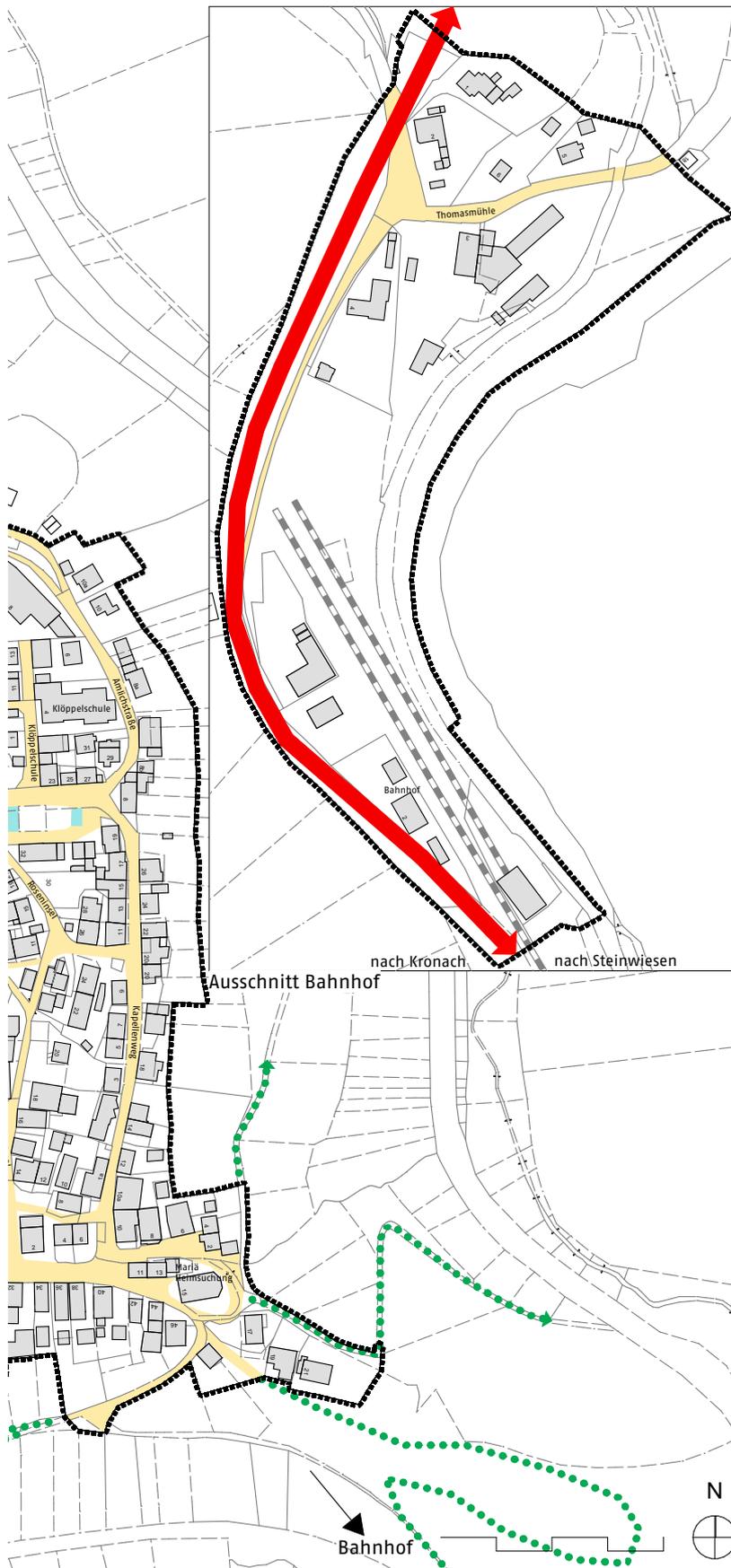
Arbeiterhäuser im Bereich östliche Schloßbergstraße



Scheunenviertel im Bereich Schulgarten

3.7 Verkehrsverhältnisse



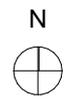


Verkehr

-  Untersuchungsbereich
-  Bahnleiße
-  Staatsstraße
-  Gemeindestraße
-  öffentlicher Fußweg
-  öffentlicher Parkplatz
-  Bushaltestelle

Ausschnitt Bahnhof nach Kronach nach Steinwiesen

Bahnhof



Prägend für den Ort ist die Haupteerschließung durch die Staatsstraße St 2207 welche die Verbindung nach Süden zur B 173 darstellt. In der Ortsmitte mündet diese Straße von Westen kommend in die Kronacher Straße und verläuft weiter nach Norden in die Lobensteiner Straße. Somit kann nicht der gesamte Durchgangsverkehr über die östlich verlaufende Ortsumgehung der St 2198 geführt werden und es kommt nach wie vor an Engstellen zu Belastungen im Ortskern durch Schwerlastverkehr. Die weiteren Straßen können als Innerortsverbindungsstraßen betrachtet werden, wobei hier zu unterscheiden ist, dass es einige historische Wegverbindungen gibt, die vormals den Fuhrwerken vorbehalten waren. Hier sind teilweise enorme Steigungen vorzufinden.

Der ruhende Verkehr hat separat ausgewiesene Parkplätze lediglich im Bereich des Marktplatzes, der Lobensteiner Straße sowie in der Amlichstraße in der Nähe zur Klöppelschule. Im weiteren Verlauf der Straßen sind wenig oder gar keine Kennzeichnung von öffentlichen Parkierungsflächen vorhanden.

Ein separates Fußwegenetz im Ortskern besteht nicht, es werden die vorhandenen homogenen Wegeverbindungen gleichsam fußläufig benutzt. Zu erwähnen sind jedoch die vielen fußläufigen Anschlüsse hinaus in die weiteren Ortsteile oder in die Landschaft.

Der Bahnhof wurde 1995 geschlossen. Damit besteht keine Bahnanbindung mehr an den Ort. Der ÖPNV weist eine Bushaltestelle in der Ortsmitte in der Lobensteiner Straße aus.

hoher Versiegelungsgrad Bereich Kriegerdenkmal bei der Schloßbergstraße



enge Straßenführung Bereich Fichteraweg





Engstelle Ortsmitte
Kronacher Straße – Lobensteiner Straße



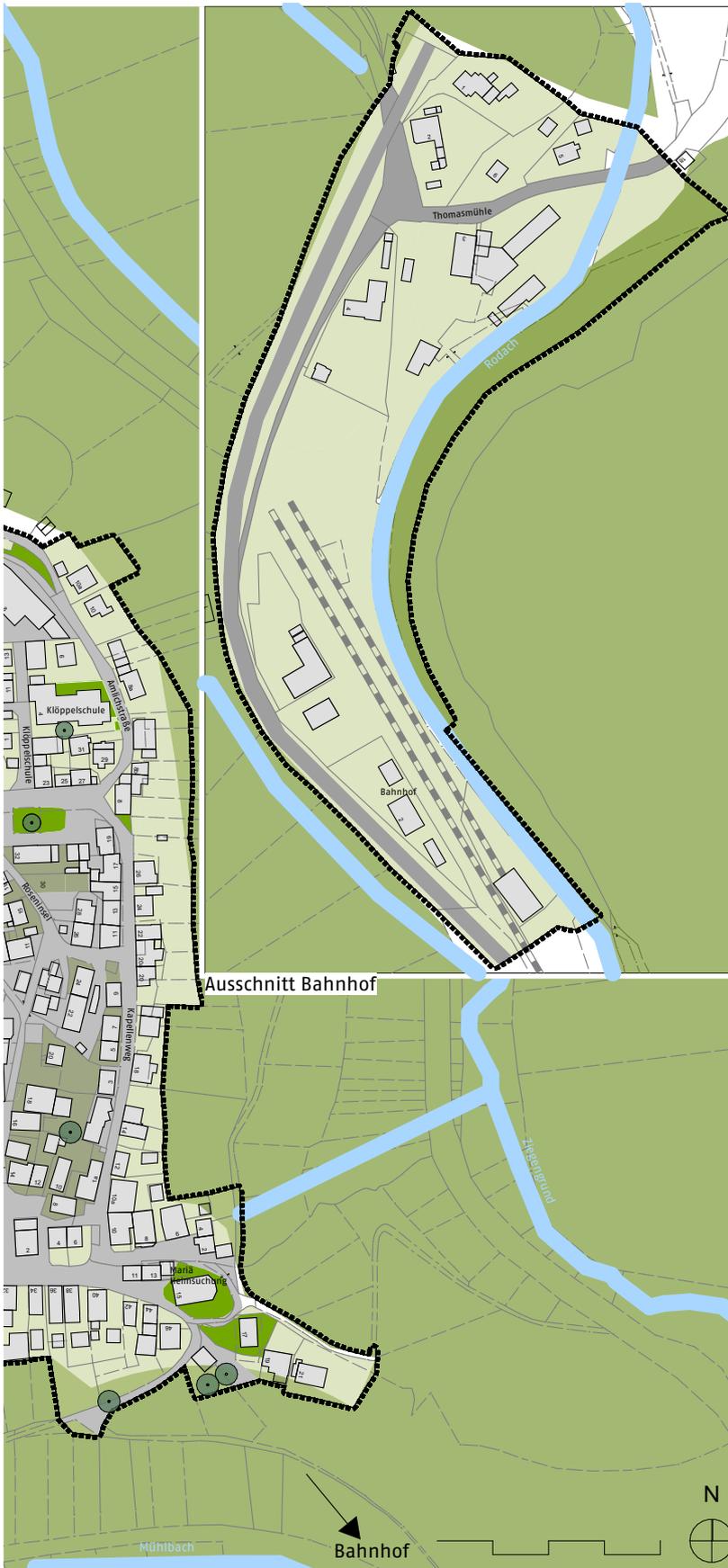
Fußwege Bereich Kronacher Straße



steile Topographie Bereich Gartenstraße

3.8 Grün- und Freiflächen





Grün- und Freiflächen

-  Untersuchungsbereich
-  Asphalt
-  Grün öffentlich
-  Landschaftsraum
-  private Grünflächen
-  hohe Baudichte
-  ortsbildprägende Bäume (Nadel / Laub)
-  Wasserfläche / Teich / Bach

Ausschnitt Bahnhof

Mühlbach
Bahnhof

Nordhalben ist durch seine Steillage an den Hangkanten mit einem Grüngürtel im Osten und Süden umgeben. Darin befinden sich vorrangig im Osten große Gehölzstrukturen, während die südliche Kante zusammenhängende Wiesenflächen mit eingestreutem Baumbestand auszeichnen. Innerhalb der Ortschaft ist wenig bis fast gar kein Grün im öffentlichen Raum anzutreffen. Den Ort zeichnet ein hoher Versiegelungsgrad mit Asphalt aus. Die einzigen Gestaltungen die zu finden sind, sind im Bereich der beiden Kirchen, des Friedhofs und des ehem. Forstamts – Bayerische Staatsforsten AÖR anzutreffen.

Ebenso sind die privaten Vorbereiche von einem heterogenen und eher versiegelten Erscheinungsbild geprägt, insbesondere in der Ortsmitte. Private Freibereiche sind in Teilbereichen durch Wiesen, Zier- und Obstgärten vorhanden, ebenso sind noch historische Zaunstrukturen zu finden. Lediglich die Steillagen im Gelände weisen einen hohen Grünanteil aus, womit die unterschiedlichen Ebenen der Bebauung wiederum durch die Freibereiche verbunden werden.

Nach Süden und Osten zeigt der Ort durch die Steillagen eine klare Kante zur Landschaft, nach Nord- Westen geht er eher homogen in das angrenzende Siedlungsgebiet über. Lediglich ein größerer zusammenhängender Freibereich zwischen Galgenberg und Lobensteiner Straße ist zu erkennen.

natürliche grüne Kante im Bereich der Steilhänge

Quelle: LEP Bayern, 2013





Begrünung Hangkante nach Abbruch Gebäude



grüne Hangkanten



Fernblicke in die Landschaft



Friedhof

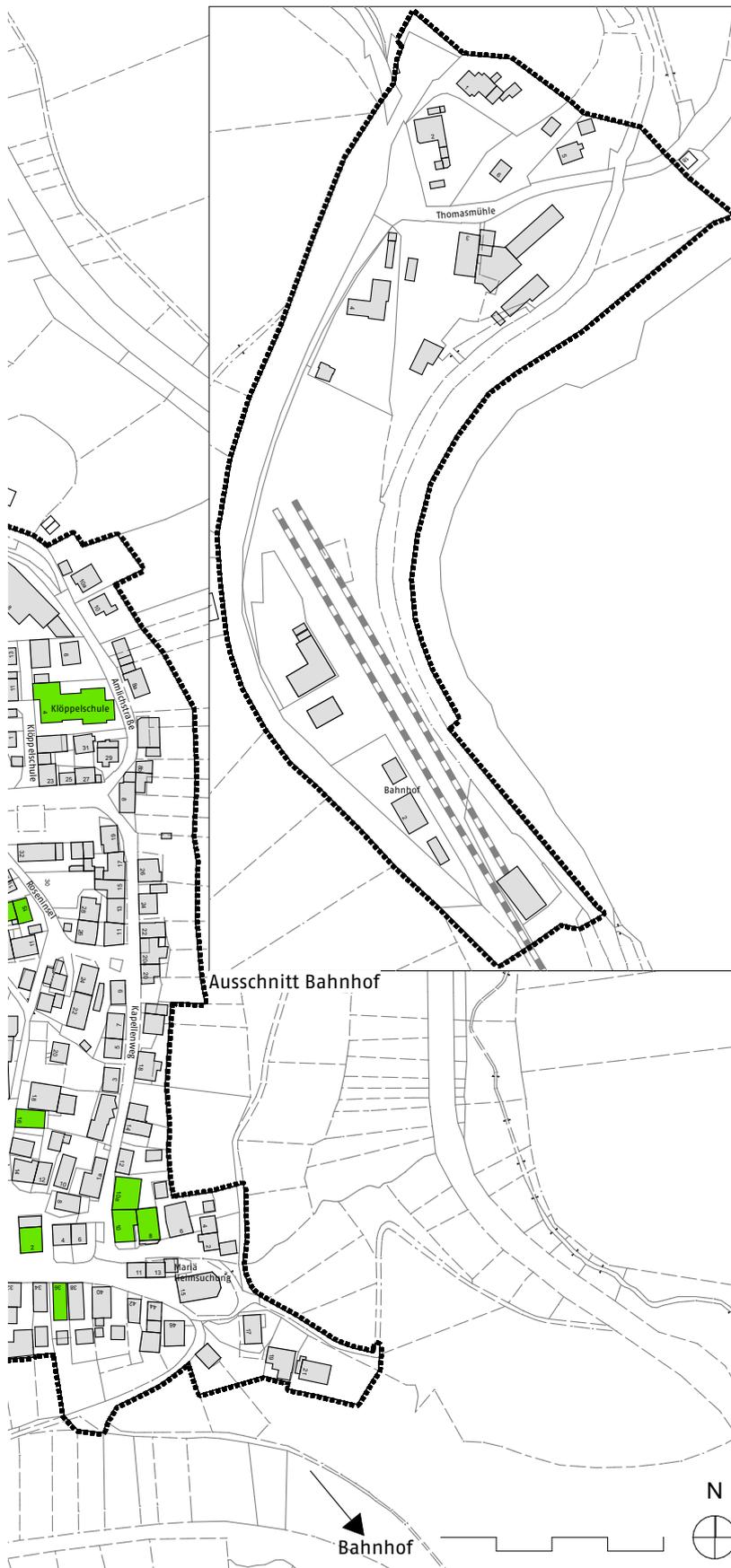




Spielplatz



private Freibereiche



Nahwärmenetz

-  Untersuchungsbereich
-  Heizwerk
-  angeschlossene Gebäude
-  mögliche Anschlüsse

Es ist im Ort gelungen, ein Nahwärmenetz mit regenerativen Energien aufzubauen. Standort des BHKW ist bei der Grundschule. Von hieraus erstreckt sich das Netz im zentralen Ortsgebiet und hat ca. 50 Gebäude angeschlossen.

Anstelle des baufälligen Hauses Kronacher Straße 2 entstand das neue Heizhaus „Holz-Energieregion Oberes Rodachtal“, welches die „Neue Mitte“ markiert. Die Idee einer „Holz-Energieregion“ wird hier für Bewohner und Besucher der Region greifbar. Das Heizhaus versorgt das Nahwärmenetz, das sukzessive auf den Ortskern von Nordhalben ausgedehnt wurde. Der Standort des Heizhauses an der Straße markiert offensiv den Wandel in der Energiepolitik.

Das Heizwerk wurde mit zwei Biomasseheizungen unterschiedlicher Leistungstärke zur Erzeugung der Grund- und Spitzenlasten ausgestattet. Als Brennstoff dienen vorwiegend Waldrestholz-Hackschnitzel. Die Brennstoffversorgung erfolgt über die vor Ort ansässigen bayerischen Staatsforstbetriebe. Zudem stehen private Waldbesitzer und die regionale Waldbesitzervereinigung als Hackschnitzellieferant zur Verfügung. Die Maßnahme erfolgte zunächst in engem Zusammenhang mit der anstehenden energetischen Sanierung der Schule, die im Rahmen der Konjunkturmaßnahmen durch das Land Bayern gefördert wurde.

Gläsernes Heizhaus

TECHNISCHE DATEN	
HACKSCHNITZELHEIZWERK	NAHWÄRMENETZ
Betreiber Ecoenergy Nordhalben eG	Betreiber Ecoenergy Nordhalben eG
Technik Zwei Hackschnitzelkessel mit 153 kW + 500 kW	Eingeprieste Wärmemenge 1.400.000 kWh/a
Hackschnitzelbedarf 2.500 t/Jahr	Trassenlänge ca. 1.700 m
Bunkerkapazität 130 t/m	V5-Temperatur 70 - 80°C
Austrags- und Fördertechnik Rutschschnecke	W5-Temperatur Max. 90°C
Pufferkapazität 2 x 11.250 m³/Jahr	Anschlusssysteme insg. 42, darunter: Rathaus, Schule, BayOC, Kamin, Gasthaus
Heizkostenkategorie 3012	Baumkostenkategorie ca. 1.275.000 €
Rechenwert des CO2-Emissions 1.205 Tonne/a	Höhepunkt 105.310 €



Aus den Zielen und Aufgaben des Vereins Energievision Frankenwald e.V. ist folgendes zu entnehmen:

Information und Öffentlichkeitsarbeit:

Ziel des Projekts ist es, die Bevölkerung des Naturparks Frankenwald über die vorhandenen Potenziale und Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien zu informieren. Letztlich soll nicht nur jeder in die Lage versetzt werden, sich bewusst für die für ihn passende Form regenerativer Energieanlagen zu entscheiden, sondern der Region soll anhand der sich durch die Nutzung regenerativer Energieträger ergebenden Vorteile auch ein neues Selbstverständnis erwachsen. Die Region soll auf ihre Chancen und auch bald auf das vor Ort Erreichte stolz sein. Dazu gilt es in breitem Maße innerhalb des Projektgebietes, aber auch nach außen Öffentlichkeitsarbeit zu leisten.

Entwicklung von Bioenergieorten:

Ein Netz von energieautarken Orten, wie es das Projekt vorsieht, ist innovativ und ließe den Naturpark Frankenwald eine einzigartige Vorreiterrolle bundesweit einnehmen. Von den Erfahrungen und Kenntnissen in den Bioenergieorten, die durch das Projekt entwickelt werden können, sollen andere Gemeinden, Ortschaften oder Stadtteile im Projektgebiet sowie darüber hinaus ebenfalls profitieren können. Kenntnisse, Vorgehensweisen, Strategien etc. werden einem offenen Austausch zur Verfügung gestellt, um auf breiter Basis die Entwicklung von Bioenergieorten voranzubringen, die heimische Wirtschaft zu stärken, insgesamt dem Klimawandel zu begegnen sowie der Energiewende Vorschub zu leisten. Das Projekt in Nordhalben weist eine Besonderheit auf: Entgegen der oft geäußerten Befürchtung, eine zentrale Wärmeversorgung erzeuge Ruß und Gestank, wurde hier mit dem Neubau eines Heizhauses in absolut zentraler Lage der Beweis angetreten, dass Nahwärme auf Hackschnitzelbasis nicht nur gut für das Klima und die regionale Wertschöpfung, sondern auch für die Luftqualität vor Ort ist: Ca. 40 Schlöte wurden hier durch einen einzigen ersetzt, der zusätzlich mit hochmoderner Filtertechnik ausgestattet ist. Auch städtebaulich erzielte das Heizwerk einen Gewinn: Anstelle eines leerstehenden, verfallenen Gebäudes wurde hier ein gläsernes Heizhaus errichtet.

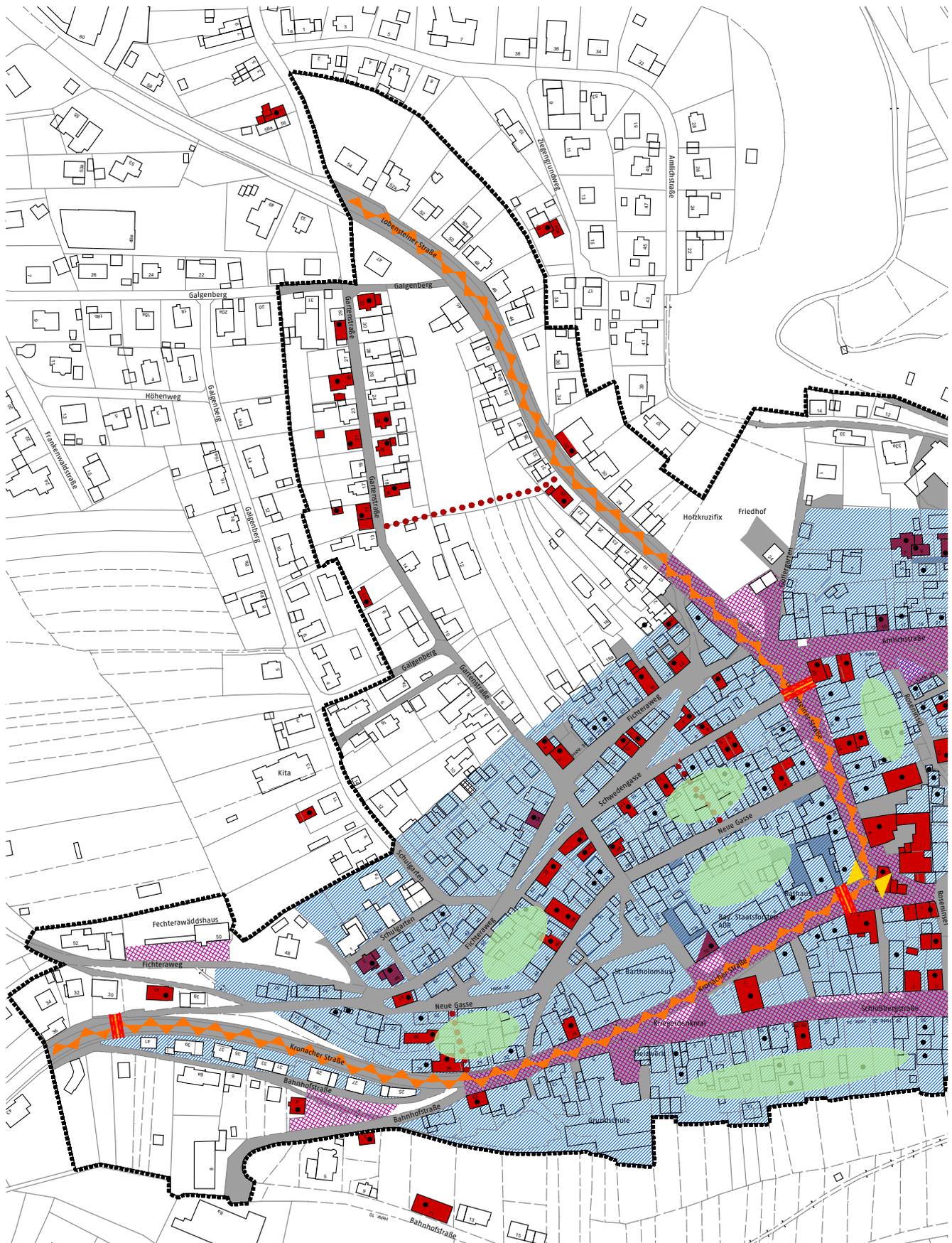
Quelle: www.energie-frankenwald.de/bioenergiegemeinde-nordhalben, 2020

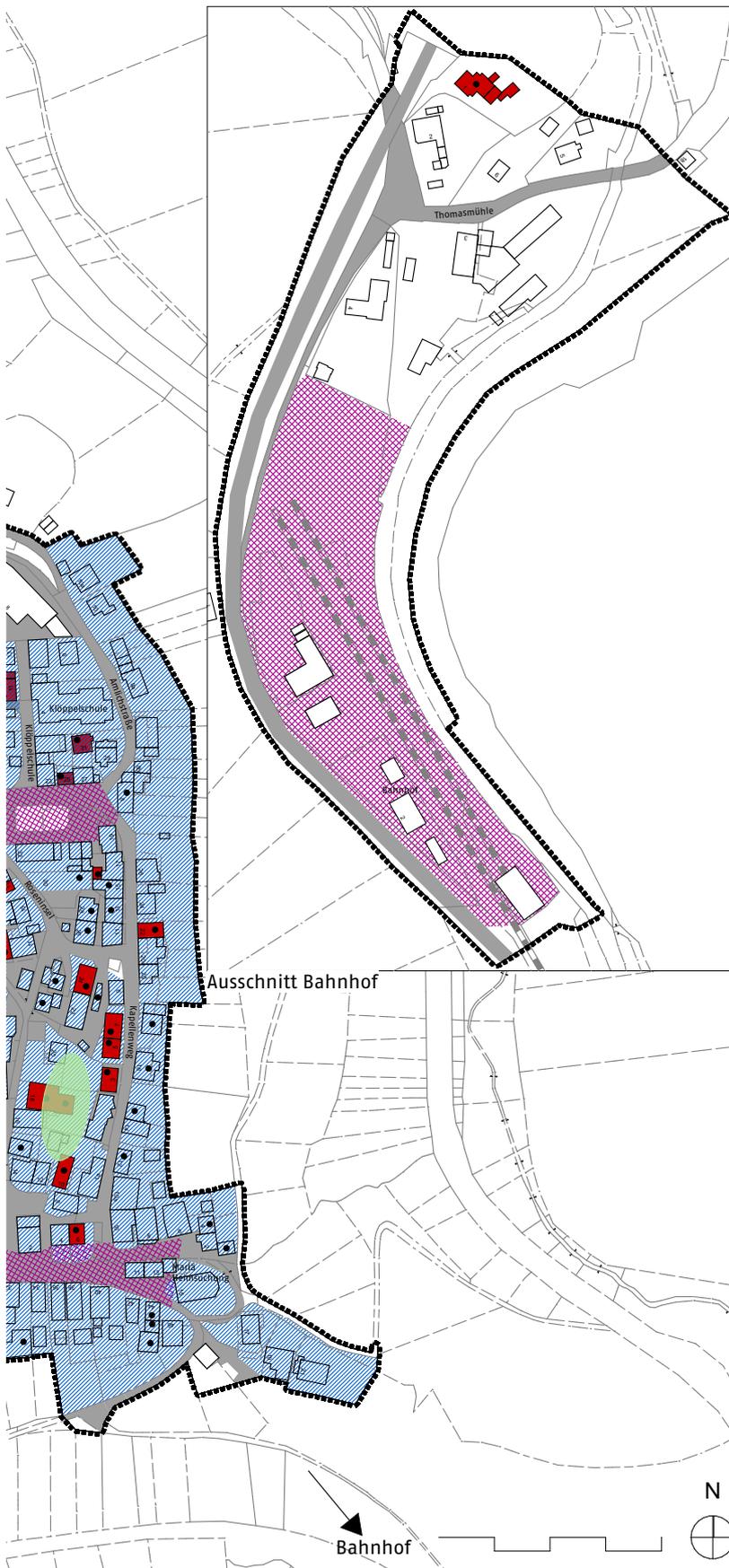
Hinweis: TÖB Bioenergie:

Die Bioenergie Nordhalben hat für weitere Anschlüsse im Bereich des vorhandenen Nahwärmenetzes Kapazitäten frei.

Bei den zukünftigen Planungen im Ortsgebiet sind auch geeignete Photovoltaik-Flächen auf Gebäuden in der Nähe des Heizhauses mit zu berücksichtigen.

4.1 Städtebauliche Misstände als Zusammenfassung und Auswertung der Bestandsaufnahme





Städtebauliche Misstände

-  Untersuchungsbereich
-  Leerstand (siehe Detailkarte lin8+pecher)
-  sanierungsbedürftige Gebäude und Freiflächen (siehe Detailkarte lin8+pecher)
-  stark versiegelte Fläche
-  fehlende Fußwegeverbindungen
-  fehlende Quermöglichkeit (Verkehrssicherheit)
-  Engstelle im Straßenbereich
-  starke Lärmbelastung
-  Raum mit ungenutztem Gestaltungspotenzial
-  fehlende innerörtliche Grünstruktur

Wenn man Nordhalben bezüglich der Missstände betrachtet, fallen einerseits der hohe Versiegelungsgrad, der Sanierungsstau oder die nicht detailgerechten Sanierungen, andererseits der hohe Leerstand ins Auge. Dies alles gilt es zu differenzieren und im Detail zu betrachten. Die bestehende Staatsstraße St 2207 ist immer noch bestimmendes Element innerhalb des Ortskerns von Nordhalben. Der Schwerlastverkehr beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität, bringt Lärm und Gefahren mit sich. Es fehlen entsprechende Querungshilfen für Fußgänger.

Der Straßenraum ist allgemein in die Jahre gekommen und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Fast alle Flächen sind großflächig mit Asphalt belegt. Die Wasserführung erfolgt mit Gehsteigkanten aus Betonstein. Hier würde man sich eine Prüfung der Straßenbreiten auf das optimale Maß wünschen, um Fahrbahnbreiten zu verringern, Fußgänger und PKW Stellplätze zu organisieren und um eine notwendige Entsiegelung durchzuführen.

Ebenso erscheinen die Plätze wenig einladend durch die hohe Versiegelung, die Materialwahl und das geringe Angebot sich hier aufhalten zu können. Vieles ist hier natürlich aus praktischen Gründen erfolgt, sei es die Pflege der Oberflächen als auch das Schneeräumen im Winter, um innerorts Lagerflächen für die Schneemassen zu haben. Bäume im öffentlichen Raum sind bis auf den Bereich der Schloßbergstraße wenig anzutreffen.

Der Übergang zu den Gebäuden zeigt sich ebenso pflegeleicht wie pflegebedürftig, mit größtenteils Asphaltflächen. Nur in wenigen Bereichen sind Ansätze mit Grünstreifen am Haus zu finden. Der harmonische Übergang in einer Schichtabfolge von Straße zu Gebäude ist nicht vorhanden. Ebenso verhält es sich mit dem privaten Grün innerhalb der Ortsmitte. Die Grundstücke sind klein und meistens mit Nebengebäuden oder Lagerflächen bereits maximal ausgenutzt. Gepflegte Vorbereiche, private Gärten mit regionaltypischen Zäunen sowie Baumbestand sind nur vereinzelt anzutreffen.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist auch sehr heterogen. Zum einen gibt es einige gelungene Sanierungen insbesondere der öffentlichen Hand, zum anderen zaghafte Ansätze von Sanierungen. Hier wurden oftmals die regionalen Bauformen und Materialien nicht berücksichtigt, was leider eher zu einem Nebeneinander als zu einem Miteinander in der Ortsentwicklung geführt hat. Andere Baukörpergrößen, andere Dachformen, neuzeitliche Materialien und grelle Farben beeinträchtigen das Ortsbild.

Dem gegenüber stehen Häuser, die eher in ihrem Bestand konserviert sind, keine Veränderung aber auch keine Sanierung erfahren haben. Viele davon sind leerstehend. Die Ursache dazu liegt zumeist in der Haustypologie. Die Bereiche Schwedengasse / Fichteraweg sind mit der Typologie der „armen Bauernhäuser“ belegt, der Bereich Roseninsel und Kapellenweg mit der Typologie der „Arbeiter- und Tagelöhnerhäuser“. Diese Grundstücke sind von schmalen Zuschnitten und daher unattraktiv für eine Weiterentwicklung. Hier hat eine Abwanderung stattgefunden und die Familien sind auf die attraktiveren neuen Baugebiete in Nordhalben ausgewichen. Hier ist ein klassischer „Donut-Effekt“ passiert. Der Verlust der Gebäudestruktur in diesen Bereichen ist bereits im Gange, der andere Bereich befindet sich stark in einem „Downtrading“ Prozess mangels umfassender Investitionen.

Im Bereich der Lobensteiner Straße sind jedoch auch Leerstände in den herrschaftlichen Anwesen zu verzeichnen. Diese sind trotz der Attraktivität der Grundstücke und Gebäude auf fehlende Wirtschaftskraft und Investoren zurückzuführen.

Für eine vertiefende Betrachtung des Gebäudezustandes und des Leerstands bilden die Ausführungen von Linß und Pecher eine sehr gute Grundlage.
(3.3 Leerstandskarte Linß und Pecher (2016))

Vom Verfall bedrohte Bausubstanz



neu entstandene, ungestaltete Abbruchfläche



entstandene Freifläche nach Rückbau maroder Bausubstanz



ungestaltete Eingänge und Freiflächen



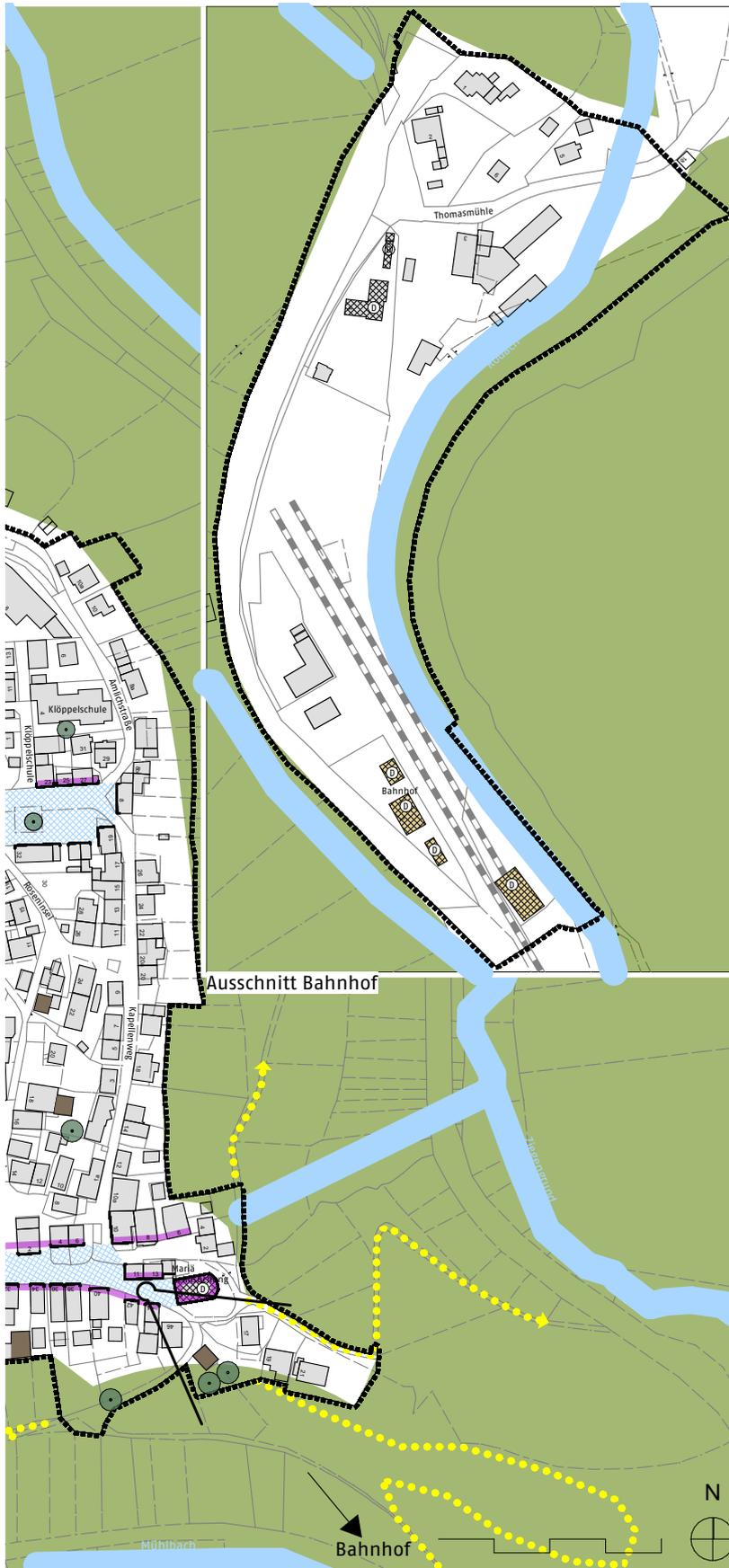


Vom Verfall bedrohte Bausubstanz



Bauliche Entwicklung mit störenden neuzeitlichen Baukörpern





Städtebauliche Qualitäten

-  Untersuchungsbereich
-  Baudenkmal
-  prägende Natursteinfassaden (Sandstein, Granit)
-  markante Scheune
-  ortsbildprägender Raum mit Gestaltungspotenzial
-  Blick in die Landschaft (Frankenwald)
-  freier Landschaftsraum
-  wichtige innerörtliche Grünstruktur
-  ortsbildprägende Bäume (Nadel / Laub)
-  Wasserfläche / Teich / Bach
-  prägende Raumkanten
-  wichtige historische Raumkanten
-  Wanderwege in die Landschaft

Ausschnitt Bahnhof

Mühlbach

Bahnhof



Das Gesamterscheinungsbild von Nordhalben, auf der Hangkante gelegen, mit der wunderbaren Fernwirkung und dem Bild des kompakten, historischen Ortskerns mit der Kirche im Mittelpunkt und dem Siedlungskörper mit den dunkel gedeckten Satteldächern ist die größte städtebauliche Qualität. Diese Qualität gilt es zu erhalten und zu steigern.

Der Stadtgrundriss hat sich bis in die Jetztzeit erhalten und ist klar ablesbar. Die Straßen, Wege und Plätze definieren gute Stadträume und tragen zur Identitätsbildung für die zentralen Bereiche wie den Marktplatz, die Lobensteiner Straße und den Schloßbergstraße bei. Die wichtigen und erhaltenswerten Strukturen finden sich bereits im Urkatasterauszug. Deshalb sind auch die Quartiere in der zweiten Reihe zu beachten, wie Neue Gasse, Schwedengasse und Fichteraweg sowie die Bereiche Amlichstraße, Roseninsel und Kapellenweg. Hier zeigt die städtebauliche Anordnung giebelständige und traufständige Strukturen, die teils entlang der Topografie ausgerichtet sind und gute Stadträume bilden.

Wichtige Bausteine innerhalb der Gesamtbetrachtung der Baukörper sind die Denkmäler. Sie geben die Gestaltung vor, sei es bzgl. der Bauformen als auch der Materialien. So ist eine Abfolge der Bautypologie erkennbar. Vorrangig stehen die herrschaftlichen Häuser, teils in Sandstein errichtet, mit Walmdächern ins Auge. Gefolgt wird dieser Bautypus von den reicheren landwirtschaftlichen Anwesen, die insbesondere in der Lobensteiner Straße liegen und mit Walmdächern als Hofanlage ausgerichtet sind. Hauptsächlich sind diese Gebäude im Erdgeschoss massiv und ab dem Obergeschoss verschiefert ausgeführt, mit zusätzlich dunkel gedeckten Satteldächern. Der heimische Naturschiefer als regionaler Baustoff aus der Umgebung ist hierbei in bedeutender Weise als ortsbild- und landschaftsbildprägend zu betrachten.

Ortseingang Bahnhofstraße



Die Gebäude der „Ärmeren Bauern“ und der „Tagelöhner“ in zweiter Reihe haben beengte Grundstückszuschnitte. Hervorzuheben ist auch die hohe Anzahl an Scheunen im Ortskern. Diese zeugen noch von der landwirtschaftlichen Tätigkeit der Bauern, im Bereich des Galgenbergs gibt es sogar ein kleines bezauberndes Scheunenviertel, welches aller Wahrscheinlichkeit nach aus der Praxis heraus entstanden ist, die Hanglage innerorts zu umgehen und die nördlichen Flächen einfacher bewirtschaften zu können. Dies alles sind wunderbare Strukturen, die die Identität des Ortes ebenso zeigen wie die herrschaftlichen Gebäude am Marktplatz und sind aus diesem Grund zu bewahren.

Durch den hohen Leerstand in diesen Quartieren ergibt sich die Möglichkeit, unter Bewahrung der wichtigen Raumkanten den kleinteiligen Strukturen zugunsten von Grundstückszusammenlegungen und Teilabbrüchen Entwicklungsperspektiven zu geben.

Insgesamt war die Marktgemeinde sehr dicht besiedelt, was auf die enge Ortsgemeinschaft schließen lässt, die gerade während der Wintermonate im schroffen Klima des Frankenwalds von Vorteil war. In der heutigen Zeit sind diese „Überlebensmaßnahmen“ in der Dorfgemeinschaft rein bautechnisch nicht mehr notwendig und so gibt es die Chance, die Enge der Quartiere zu Gunsten von neu zu schaffenden Freibereichen attraktiver zu gestalten. Privates Grün, öffentliches Grün, Blicke in die Landschaft und Anbindung in die Natur sind Elemente, die entwickelt werden können, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen im Ort zu verbessern.

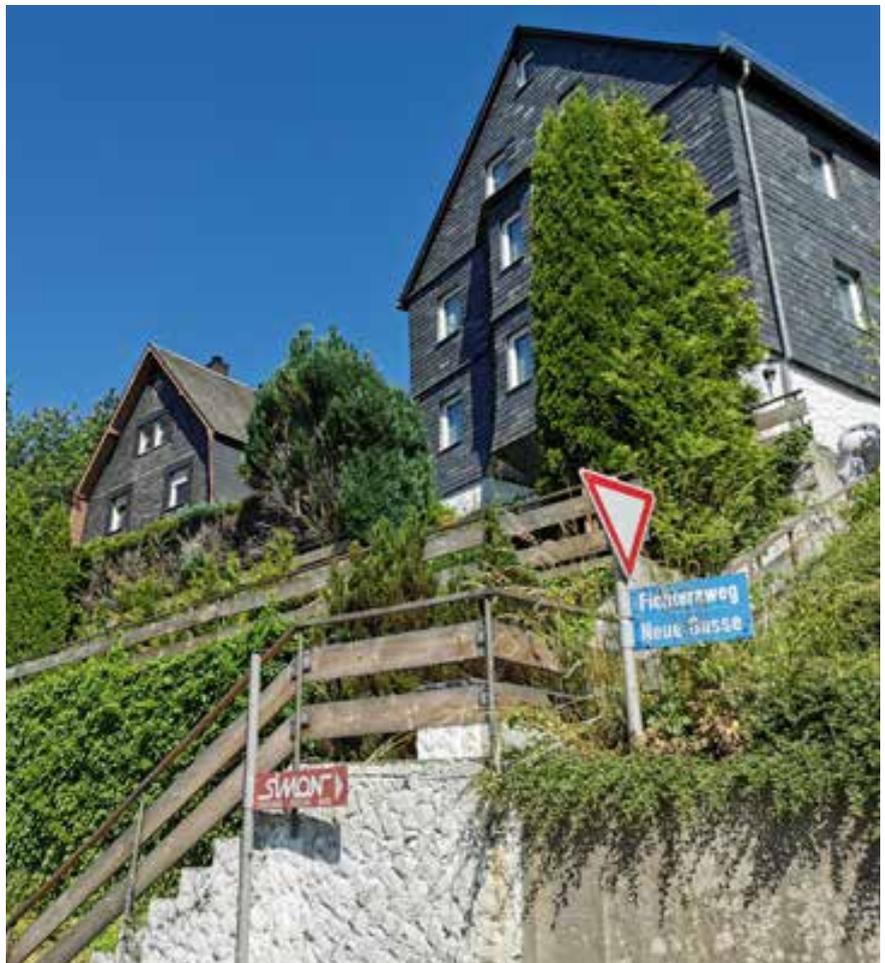
Freibereich mit Aufenthaltsqualität



Vorbildlich gestaltete Eingänge



Ortsbildprägende Gebäude und Mauern





Scheunen



liebevoll gestaltete Freiflächen



Zur positiven Entwicklung des Marktes Nordhalben haben auch die Bayerische Staatsforsten AÖR beigetragen.

- Denkmalgerechte Sanierung des Betriebssitzes des Forstbetriebes Nordhalben der Bayerische Staatsforsten AÖR in der Kronacher Str. 8 in den Jahren 2009/2010
- Erste Lichtelemente im Zuge der Gebäudesanierung als Modell für weitere Gebäude installiert.
- Anlage einer naturnahen Gartenfläche im rückwärtigen Bereich des Anwesens.
- Initiative zu einer Wärmeversorgung mit nachwachsenden Rohstoffen mit der Planung einer eigenen Hackschnitzel-/Pelletheizung, die der Anstoß für das Nahwärmenetz in Nordhalben war.
- Sichere Arbeitsplätze im Betriebssitz bzw. für Waldarbeiter in den naheliegenden Wäldern.



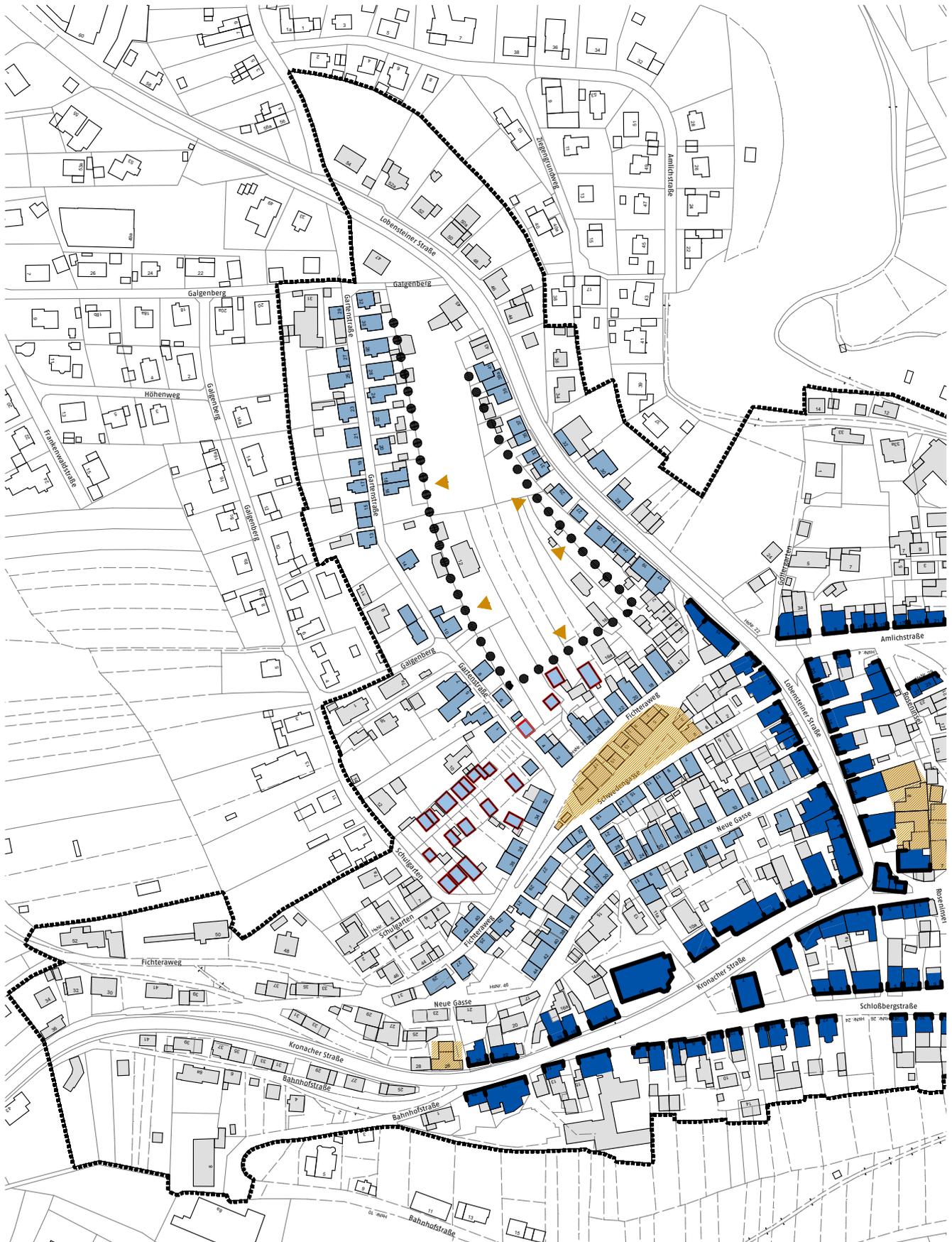
bio energie

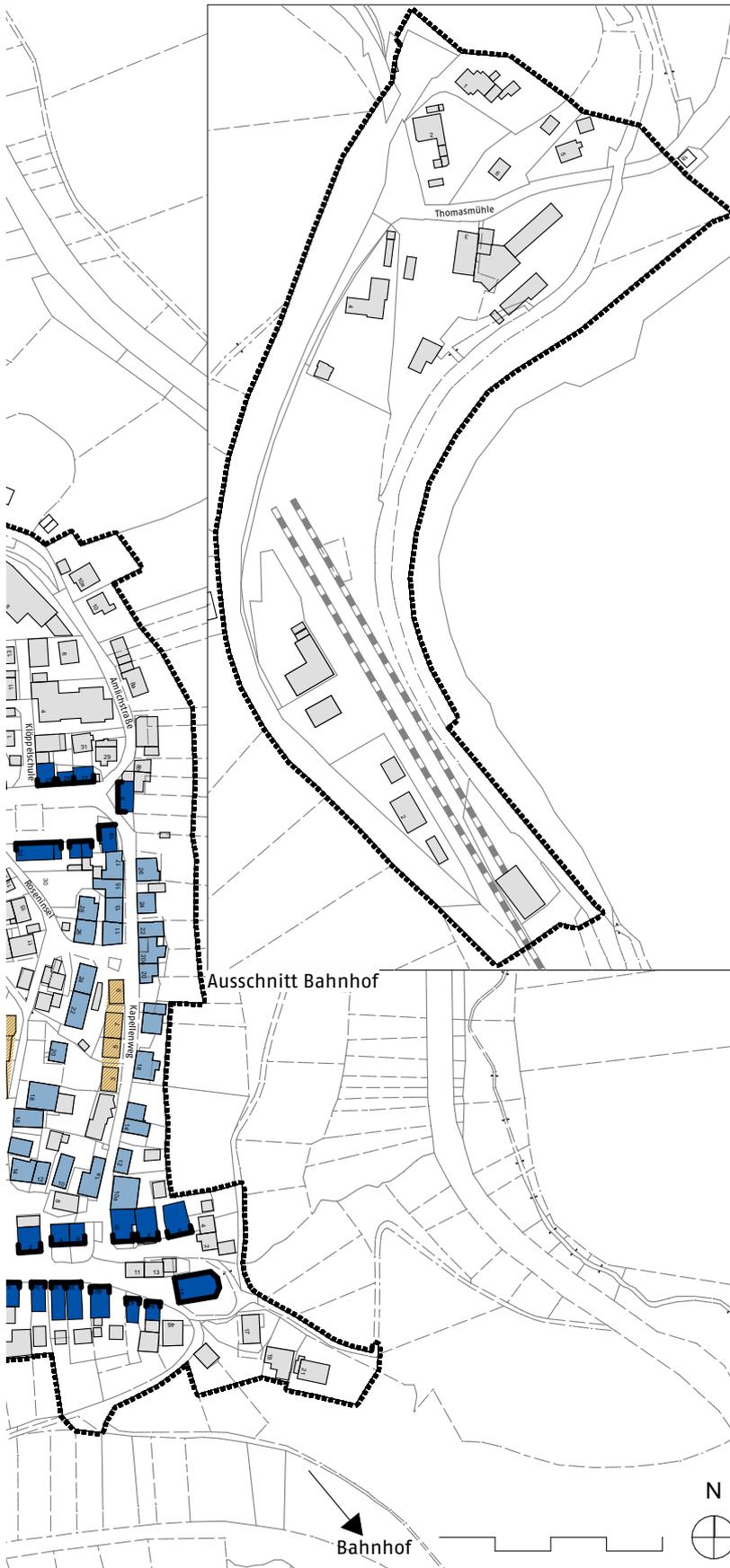


Kronacher Straße 8
Betriebssitz Forstbetrieb Nordhalben,
Bayerische Staatsforsten AÖR



4.3 Ziele Neuordnung - Ortsbild





Ziele Ortsbild

-  Untersuchungsgebiet
-  Ansammlung störender Bausubstanz beseitigen
-  Fassadengestaltung
-  Ortstypische Straßenzüge bewahren
-  Gebäude von Grünstruktur abrücken
-  Scheunen

Oberste Priorität hat die Erhaltung des identitätsstiftenden Ortsbildes. Dies ist mit den Raumkanten, die bereits im Urkataster zu finden sind vorgegeben. An diesen Stellen darf es nicht zu baulichen Verlusten und dadurch zum Verlust von stadträumlichen Qualitäten kommen. Diese Raumkanten sind zu pflegen und zu bewahren. In den Quartieren in zweiter Reihe besteht die Möglichkeit, die Enge unter Bewahrung der städtebaulichen Leitlinien aufzulockern, zugunsten von öffentlichen und privaten Freiräumen.

Den Ortskern lebendig zu erhalten ist generell eine bedeutsame Aufgabe. Die Innenentwicklung ist daher als zentrales Thema zu betrachten.

Im Stadtumbaumanagement des Büros Linß und Pecher wird ständig die Bevölkerungsstruktur beobachtet und aktiv reagiert, um einem Überalterungs- und Abwanderungsprozess entgegenzuwirken. Die Gemeinde stellt in diesem Fall das Bindeglied zwischen Gebäudeleerstand und potenziellen neuen Nutzern dar. Um diese Schlüsselrolle wahrnehmen zu können, müssen neue Wege in der Förderung gegangen werden.

Themen wie Familienfreundlichkeit, barrierefreies Wohnen, Energie aber auch Baugestaltung sind bei der Entwicklung zu beachten. Das baukulturelle Erbe des Ortes ist unbedingt zu erhalten und zu bewahren. Vorbildliche Raumbildungen, Baukörperstellungen und Unverwechselbarkeit der einzelnen Gebäudeteile sowie die Beachtung der regionaltypischen Bauelemente der Region des Frankenwaldes mit Baukörper, Dachneigung und Materialien, insbesondere dem dunklen Naturschiefer, haben einen hohen gestalterischen Wert.

Ziel ist es eine sogenannte „Übersummenwirkung“ in der Baugestaltung zu erreichen. Dazu braucht es die Entwicklung und Schärfung des Bewusstseins der Bevölkerung für diese Elemente, aber auch die Bereitschaft an der Entwicklung des Ortes gemeinschaftlich und nicht in gesteigerter Individualität mitzuwirken, nach dem Motto:

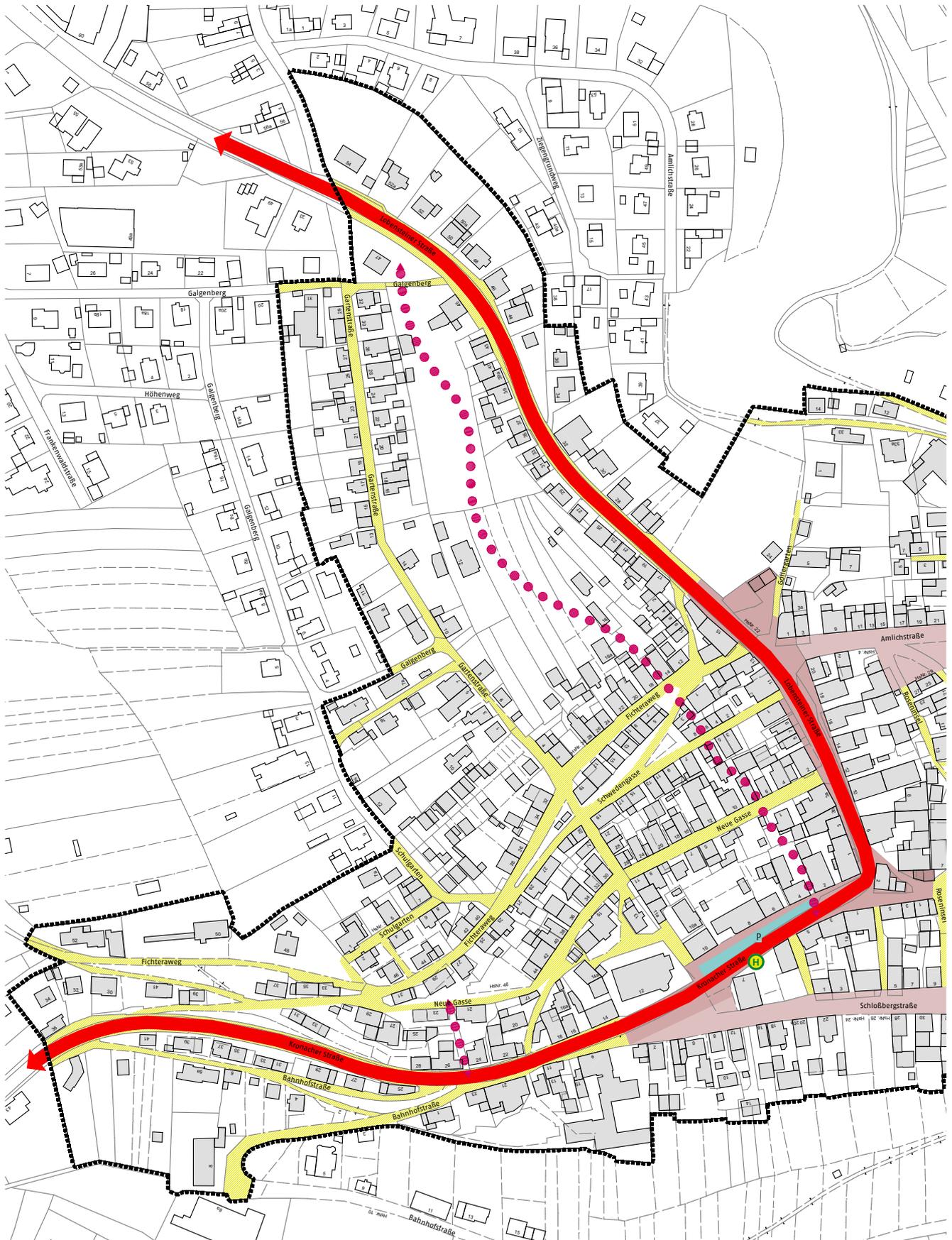
„Ich baue nicht nur ein Haus,
sondern wir gestalten gemeinsam unseren Ort.“

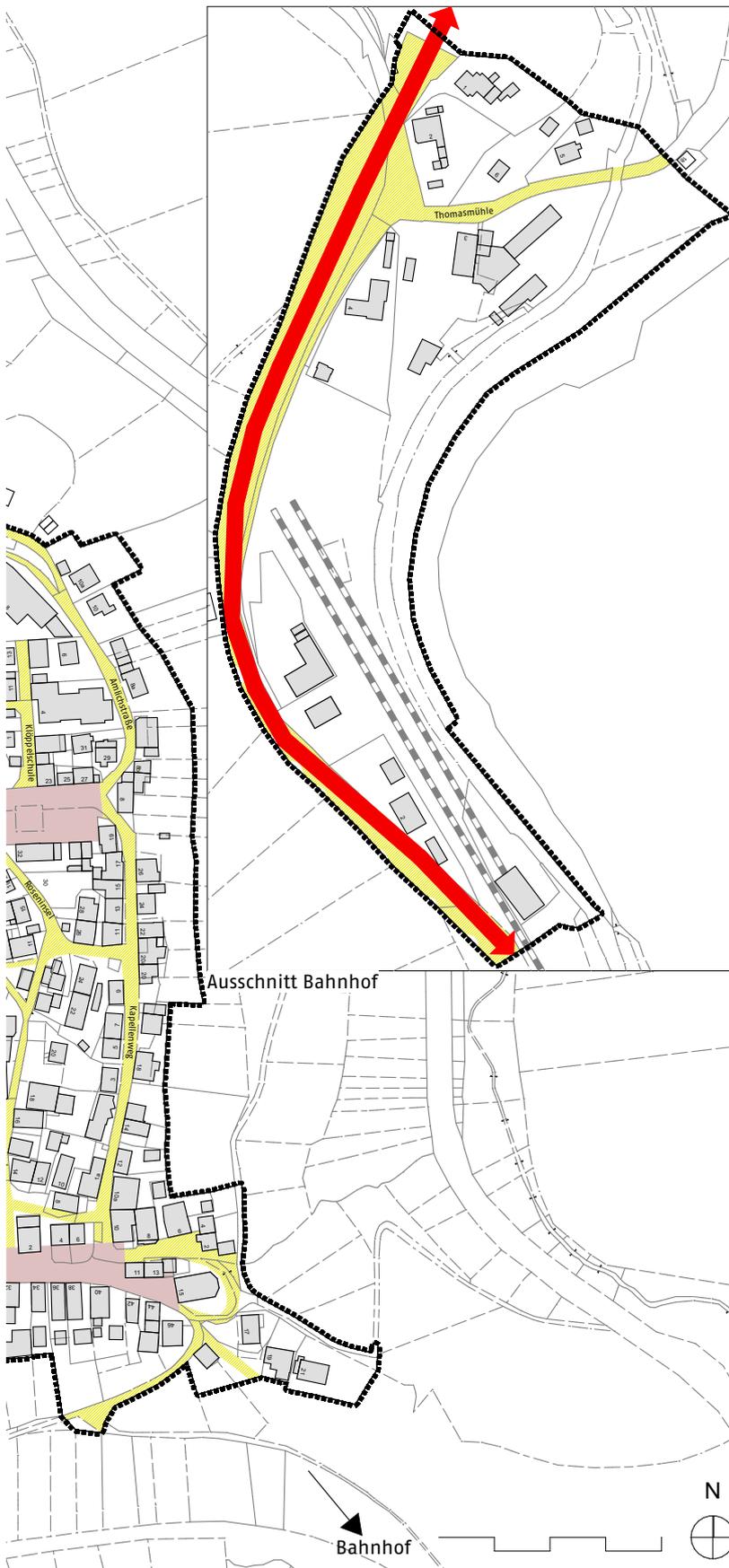
Gerade die Sanierung der historischen Bausubstanz, der Denkmäler und der ortsbildprägenden Gebäude nach Gesichtspunkten einer ortsgerechten, regionaltypischen Gestaltung lässt die Marktgemeinde in einem einheitlichen Bild erscheinen. Damit wird ein „Geborgenheitsgefühl“ für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen. Hier ist natürlich eine Unterstützung des Bauherrn durch die Städtebauförderung in jeglicher Hinsicht erforderlich.



Quelle: Marktgemeinde Nordhalben

4.4 Ziele Neuordnung - Verkehr und Infrastruktur





Ziele Verkehr und Infrastruktur

-  Untersuchungsgebiet
-  Hauptstraße aufwerten
-  Straßenzüge aufwerten
-  Straßenraum inkl. Gehwegen aufwerten
-  Entlastungsparkplätze schaffen
-  Fußläufige Verbindungen schaffen / ausbauen
-  Öffentliches Verkehrsnetz optimieren

Das Thema des zu beschränkenden Schwerlastverkehrs wurde bereits mit der Ortsumgehung angegangen. Nach wie vor bleibt jedoch der Ortskern mit der Durchgangsstraße St 2207 belastet. Hier sollte zusammen mit den Behörden ein Weg gefunden werden, um diese Straße auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, um Engstellen beim Hotel Post aktiv anzugehen und dabei Fahrverkehr und Fußgänger gleichermaßen zu berücksichtigen. Entsprechende Querungshilfen sind zu entwickeln und die Anlage von entsprechenden Bushaltestellen sollte erfolgen, um den ÖPNV einzubinden.

Eine Abstufung der übergeordneten Verbindung in der Bedeutung der Straßenräume sollte erfolgen. Kernelement ist der Marktplatz, der identitätsstiftend wirken und neue Aufenthaltsqualitäten schaffen muss. Weiter sind die Kronacher Straße und die Lobensteiner Straße im Bereich der Durchgangsstraße St 2207 zu nennen. Diese haben die Funktion, die öffentlichen Einrichtungen, den Einzelhandel und die Dienstleister erreichbar zu machen. Danach hat die Amlichstraße im Bereich der Roseninsel das Potenzial, eine Platzwirkung zu entfalten. Ebenso ist es die Schloßbergstraße wert, ortsbildgerecht wieder herausgearbeitet zu werden. Prägend ist die wunderbare Reihung der giebelständigen Bauerngehöfte sowie die begleitende Baumreihe und der städtebauliche Abschluss im Westen mit dem ehemaligen Amtshaus der Bamberger Fürstbischöfe sowie der Marienkapelle im Osten. Im Bereich der Schwedengasse und der Roseninsel werden weitere Freibereiche durch Abbruch von Gebäuden entstehen. Hier ist großes Augenmerk darauf zu legen, dass diese neuen Freiflächen in ein Gesamtkonzept eingebunden werden und kein Flickenteppich entsteht. Der öffentliche Straßenraum kann hier nachrangig vom fließenden Verkehr weniger versiegelt und ländlicher gestaltet werden.

Generell ist innerorts der Ausbau eines Fußgängerwegenetzes anzustreben. Dies erhöht die Durchlässigkeit im Gebiet und ermuntert dazu, den PKW auch einmal stehen zu lassen, um manchen kurzen Weg zu Fuß zu gehen. Es stärkt auch in gestalterischer Hinsicht die Entwicklung der Freianlagen durch die Anlage von Fußwegen, von Geländestufen als auch von Zäunen und Heckenstrukturen als Abschirmung von privaten Freiflächen. Mit der Anlage von Aufenthaltsmöglichkeiten mit schattenspendenden Bäumen und Ruhebänken mit Blick in die Landschaft können zusätzliche Qualitäten innerorts entstehen.

Die beste Strategie, um diese Maßnahmen im öffentlichen Raum anzugehen, ist ein Stadtbodenkonzept zu entwickeln. Hier werden die verschiedenen Straßenquerschnitte festgelegt unter Berücksichtigung der notwendigen Fahrbahnbreiten und der Funktionalitäten wie Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger. Dabei werden Materialien definiert und Ausstattungsgegenstände wie das Stadtmobiliar gewählt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich ein „roter Faden“ durch die weitere Stadtsanierung ziehen kann.

Zusätzlich sollen auch die Themen der Infrastruktur mit angesprochen werden. Gegebenenfalls kann im Zusammenhang mit der Durchführung von Städtebaufördermaßnahmen sowohl ein weiterer Ausbau des Nahwärmenetzes gelingen als auch die notwendige Erneuerung von Sparten wie Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation (Breitbandausbau).

Ein wichtiges gestalterisches Element ist die Beleuchtung im öffentlichen Raum. Hier ist LED-Technik einzusetzen. Damit kann Energie gespart, Sicherheit geschaffen werden und zugleich der Ort im neuen Licht erstrahlen. Licht bietet enorme gestalterische Möglichkeiten. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Licht zum SEHEN: Beleuchtung Straßen, Plätze,
- Licht zum HINSEHEN: Illumination Einzelobjekte
- Licht zum ANSEHEN: Stadtmarketing, Fernwirkung





Ziele Grün- und Freiflächen

-  Untersuchungsgebiet
-  Aufwertung öffentlicher Grünflächen
-  Durchgrünung der Gebäudeblöcke
-  Verbindungen schaffen zwischen Ortskern und Frei
-  Potenzialflächen nutzen
-  verrohrten Bachlauf öffnen
-  Eingänge zu Ortskern neu definieren

Generell fällt in Nordhalben der hohe Versiegelungsgrad auf. Dem ist mit geeigneten Maßnahmen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich zu begegnen. Im öffentlichen Bereich ist die vorhandene Einbindung an den Steilhängen, die klare Ausbildung des Ortsrands zu erhalten und zu schützen. An einigen Stellen kann eine behutsame Ergänzung der Bepflanzung erfolgen.

Die beiden Ortseingänge sowohl im westlichen Bereich der Lobensteiner Straße, Einmündung Bahnhofstraße als auch im nördlichen Bereich der Lobensteiner Straße, Bereich Amlichstraße sollen besser herausgearbeitet werden, um das Gefühl in den Ortskern einzufahren stärker zu vermitteln. Dies kann mit Belagswechsel, Fahrbahnteilern oder Baumstellungen erfolgen.

Im öffentlichen Raum ist der Einsatz von Grünstrukturen weiter zu entwickeln. Die bestehenden Baumreihen an der Schloßbergstraße haben Vorbildcharakter und müssen erhalten und weiter gepflegt werden. Auch der Bereich der Amlichstraße, Bereich Roseninsel kann zu einem baumüberstülpten Dach ausgebildet werden. Warum nicht Rosen in der Roseninsel anpflanzen? Auch soll zusammen mit dem Stadtbodenkonzept überlegt werden, welche Bäume wo im öffentlichen Raum zum Einsatz kommen können.

Eine große Herausforderung, aber auch ein großes Entwicklungspotenzial in Richtung Gestaltung der Freiflächen stellen die leerstehenden Gebäude dar. Hier darf und soll kein unkontrollierbarer Rückbau erfolgen. Hier muss individuell und gleichzeitig gezielt beachtet werden, an welchen Stellen ein Gebäude abgebrochen werden kann und welche Auswirkungen dies auf die Freiflächengestaltung haben kann. Es müssen übergeordnete Qualitäten entstehen: Freiraumgestaltung, Bewahrung der Raumkanten und Entwicklung von Fußwegenetzen. Die Maßnahmen dazu, nach Abbruch von Gebäuden: die Stellung von Bäumen, vorzugsweise Obstbäume, als Wahrung der Raumkanten sowie die Errichtung von Zäunen und Hecken als Abgrenzung des privaten Freibereichs. Gelegentlich können öffentliche Freiflächen entstehen, bei denen abgewägt werden muss, ob diese als Plätze oder nur als naturnahe Freiflächen gestaltet werden.

Ein gutes Beispiel stellt das kleine Scheunenviertel dar, welches noch von den ursprünglichen Nutzungen in Nordhalben erzählen kann. Lediglich in einer Wiesenfläche gelegen, ohne große Befestigung der Oberflächen mit dazwischengelegenen Obstgehölzen ist dies ein wunderbarer Anblick innerhalb der Ortschaft und hat dadurch Vorbildcharakter.

Zu erwähnen ist noch die im nördlichen Bereich, zwischen Lobensteiner Straße und Gartenstraße gelegene, innerörtliche Freifläche. Diese könnte durch eine fußläufige Durchwegung als innerörtlicher Grünzug aktiviert werden und somit das Erlebnis der Grünflächen steigern. Ebenso wäre zu prüfen, ob ggf. das Thema Wasser im Bereich Roseninsel zur Schloßbergstraße im Freibereich reaktiviert werden kann, indem der verrohrte Bachlauf wieder geöffnet wird.

Insgesamt gesehen ist es das große Thema der Entwicklung der Grün- und Freiflächen, die Gestaltung der Übergänge von der Ortsmitte zur Landschaft und von der öffentlichen zur privaten Freifläche welche die Attraktivität des Ortes steigern kann. Wenn es gelingt, diese sozialräumliche Gliederung differenziert, interessant und ortsbildgerecht umzusetzen, wird der gesamte Ort gewinnen. Es gilt, ein Bewusstsein in der Bevölkerung dazu aufzubauen und ein entsprechendes Beratungsangebot zur Seite zu stellen.



5.1 Städtebaulicher Rahmenplan





Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan gibt Auskunft darüber, wie sich Nordhalben in Zukunft entwickeln soll. Er gibt die Rahmenbedingungen vor, die zur „Jetzt-Zeit“ erkannt und aufgestellt werden. Aufgabe ist es, diese Entwicklungsziele über den fortlaufenden Prozess ständig mit zu beobachten, zu überprüfen und bei Bedarf projektorientiert zu reagieren, ohne dabei die Gesamtordnung aus dem Blick zu verlieren. Generell sollen in Nordhalben die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und verbessert werden. Dazu ist es notwendig, die Aspekte der verschiedenen aufgeführten Themen zu beachten und umzusetzen. Erst durch den Dialog und das Abwägen der Betrachtungsbereiche von Ortsentwicklung, Sozialem, Baugestaltung, Grüngestaltung und dem Ort in der Landschaft kann ein großes Ganzes entstehen, nach dem Motto „das Ganze ist mehr als die Summe der einzelnen Teile“. Somit wird eine gesteigerte Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen geschaffen. Manche Dinge müssen erst von außen wiederentdeckt werden, um die Bewohner auf die Besonderheiten des eigenen Ortes hinzuweisen. Andererseits können die Botschafter der Region Defizite in anderen Regionen aufzeigen und dadurch die Vorzüge des Frankenwaldes herausstellen. Erst wenn sich Identität und Selbstbewusstsein für einen Ort entwickeln, erst dann ist der Ort auf dem richtigen Weg zur Weiterentwicklung in die Zukunft. Um dies zu erreichen, müssen all die kleinen Schritte getan werden, um die Qualität nachhaltig steigern zu können. Ebenso kann ein Blick über den Tellerrand und die Abwendung vom Kirchturmdenken in der Region viel Positives bewirken.



1. Entwicklung

Die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass es sich bei diesem Standort nicht um eine expandierende Gemeinde handelt. Stattdessen ist als Entwicklungsziel das Leitbild der „Qualitätsvollen Schrumpfung“ zu sehen. Weniger und kleiner zu werden muss per se nichts Schlechtes bedeuten. Bei diesem Prozess sind jedoch die Qualitäten unbedingt zu sichern. Deshalb muss die Gemeinde auch in die Position versetzt werden, ihren Veränderungsprozess aktiv zu gestalten und nicht passiv zu begleiten. Über ein Flächenmanagement muss es der Gemeinde gelingen, ihre Ziele der Ortsentwicklung steuern zu können und sich nicht dem freien Markt auszuliefern, der derzeit mit einem „Downtrading“ Prozess verbunden ist. Ggf. müssen hier auch neue Instrumente der Förderung entwickelt werden, um auch Strukturen wie eine Treuhänderschaft, eine Entwicklungsgesellschaft für Nordhalben zur Seite zu stellen.



2. Soziale Aktivitäten

Nordhalben muss es gelingen, die gesellschaftlichen Mittelpunkte des Ortes zu besetzen und weiterzuentwickeln. Der Bereich des Rathauses als Versorgungsstruktur, die Gasthöfe als gesellschaftliche und kulturelle Mittelpunkte, das Künstlerhaus, der Nordwald-Markt, das geplante Filmmuseum, all das sind zukunftsweisende Projekte, die den Ort voranbringen werden. Einhergehend mit der Pflege der kirchlichen Gemeinde und der Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten kann hier eine gute Infrastruktur bewahrt und weiterentwickelt werden.

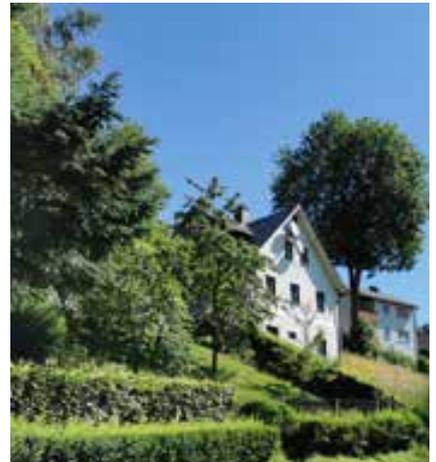
3. Baugestaltung

Die Belange einer guten und vorbildlichen Baugestaltung tragen wesentlich zu einem attraktiven Ortsbild bei. Es gilt, die historische Baustruktur mit den Hofanlagen, aber auch mit den Arbeiterhäusern zu erhalten. Hierbei sind die traditionellen Baudetails zu beachten. Die Umsetzung ist mit professioneller Beratung durchzuführen, um den Sanierungserfolg zu gewährleisten. Wenn Gebäude nicht zu halten sind, dann können hier auch qualitätsvolle Ersatzbauten entstehen. Bei dem Mittel des Abbruchs in städtebaulich vertretbaren Lagen der zweiten Reihe muss die entstehende Freifläche harmonisch in das Ortsbild eingebunden werden und darf nicht zum städtebaulichen Missstand führen.



4. Grün- und Freiraumgestaltung

Im öffentlichen Raum ist vor allem die ortsgerechte Gestaltung mit anzuwenden. Gerade die innerörtlichen Straßen und Wegenetze sind individuell mit Sorgfalt und angemessen auf den Ort mit entsprechenden Materialien umzusetzen. Ein Ausbau des Fußwegenetzes sowie eine Steigerung der Wegeverbindungen im Ort lassen zusätzliche Qualitäten erreichen. Entstehende Freibereiche durch Abbrüche sind harmonisch in das Gesamtensemble zu integrieren. Grünstrukturen sind im Bestand zu erhalten sowie im Dialog mit den Gebäuden zu einer Symbiose zu entwickeln.

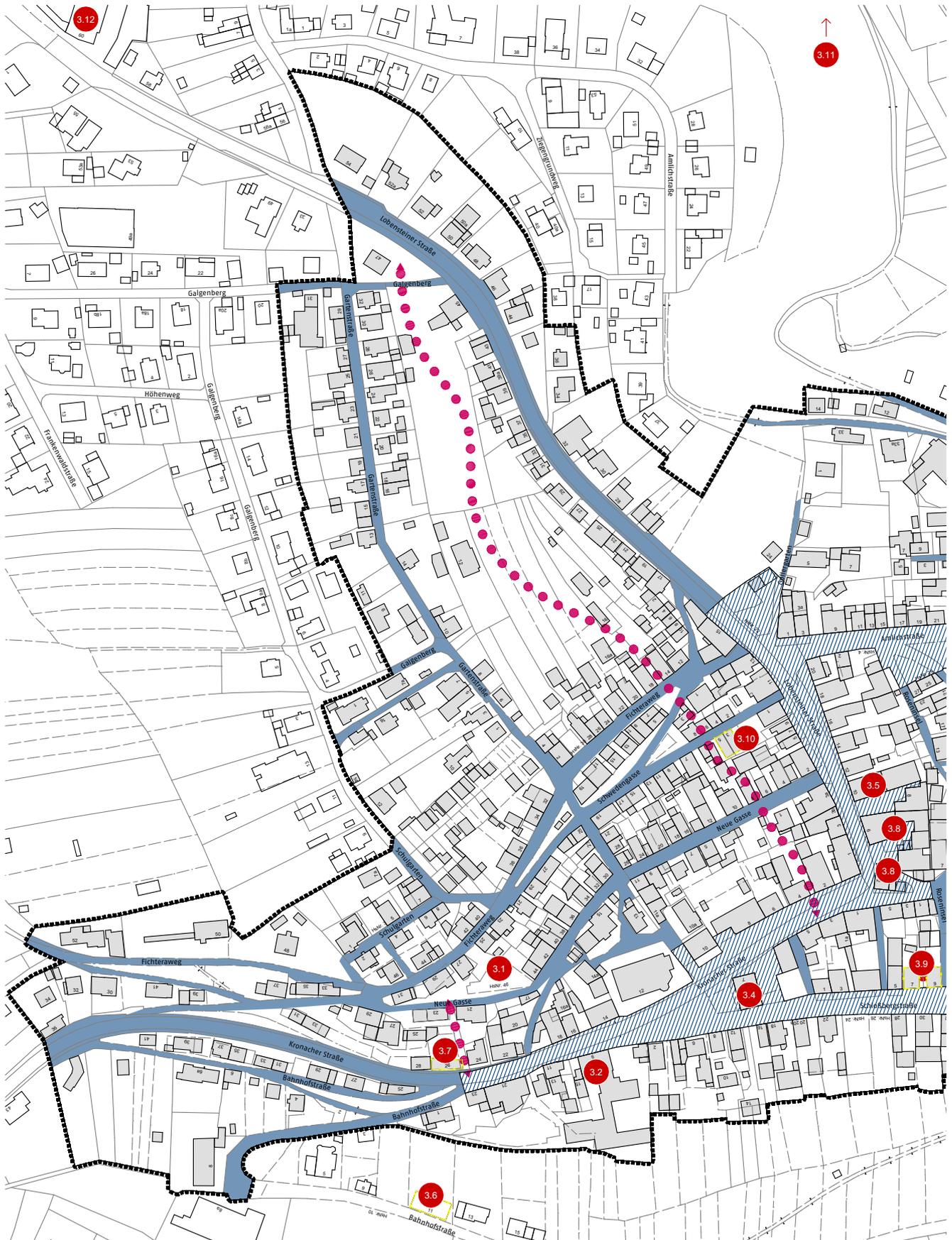


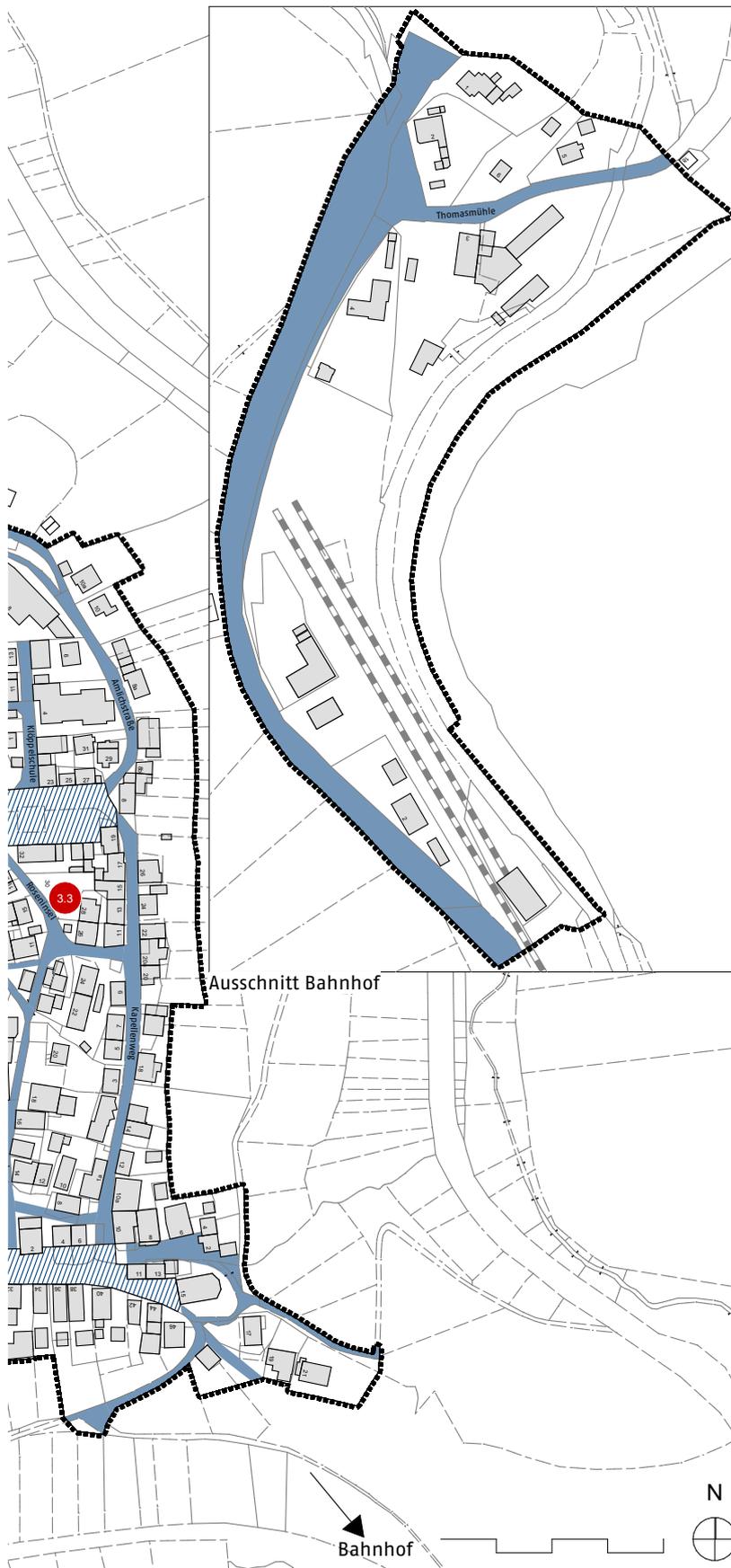
5. Ort in der Landschaft

Die Einbindung des Ortes in die Landschaft ist ein zentrales Anliegen, da sie die Attraktivität sowohl für Besucher als auch Bewohner steigert. Die süd-östlichen Bereiche an der Hangkante sind vorbildlich und sind zu pflegen und zu erhalten. Hierbei wären Maßnahmen, die die Verbindung der Freibereiche nach Norden steigern, wünschenswert. Die Verbindung und Vernetzung des Ortes mit der Landschaft birgt natürlich auch ein großes Potenzial zur Steigerung der Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität von Nordhalben.



5.2 Maßnahmenplan





Maßnahmenplan

-  Geltungsbereich
-  geplante Maßnahmen | Straßen
-  geplante Maßnahmen | Platzbereiche
-  Ausbau/Neubau
Fuß- und Radwegverbindungen
-  geplante Entlastungsparkplätze
-  Abbruch von Gebäuden
-  Begrünungsvorschlag
-  Maßnahmennummer
- 3.1 Neue Gasse 46
- 3.2 Nordhalben Village- Kronacher Str.9
- 3.3 Roseninsel 30
- 3.4 Kronacherstraße 7
- 3.5 Lobensteinerstr. 10
- 3.6 Bahnhofstr. 11
- 3.7 Kronacher Straße 26
- 3.8 Lobensteinerstr. 2,4,6
- 3.9 Schloßbergstraße 9
- 3.10 Schwedengasse 3+5
- 3.11 Polytec-Gebäude
- 3.12 Lobensteinerstr. 60 (Hertel-Brache)

5.3 Maßnahmenblätter

5.3.1 Vorbereitung

1.1 Aufstellen einer Gestaltungsfibel

Auflegen eines kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes. Erstellung eines Gestaltungsleitfadens in Form einer Gestaltungsfibel. Es sollen Hinweise zur Ausführung der Gestaltung, zur Leerstands-beseitigung und zur Förderkulisse gegeben werden.

1.2 Entwicklung eines Stadtbodenkonzeptes mit Lichtplanung und Beschilderungssystem

1.3 Vertiefungsplanungen und Machbarkeitsstudien

1.3.1 Polytech-Gelände (Machbarkeitsstudie und Altlasten)

1.3.2 Kronacher Straße 7

1.3.3 Lobensteinerstraße 60 (Hertel-Brache)

1.3.4 Imagekampagne

1.3.5 Vertiefungsplanung Klöppelschule

1.4 Innerörtliche Vermessung

Die Flurstücke im Ortskern sind derzeit noch nicht amtlich vermessen worden. Dieses soll maßnahmenbegleitend mit umgesetzt werden.



1.	Vorbereitung	
1.1	Aufstellen einer Gestaltungsfibel	20.000,00 €
1.2	Entwicklung eines Stadtbodenkonzeptes mit Lichtplanung und Beschilderungssystem	10.000,00 €
1.3	Vertiefungsplanungen und Machbarkeitsstudien	
1.3.1	Polytech-Gelände (Machbarkeitsst. + Altlastenuntersuchung)	73.300,00 €
1.3.2	Kronacher Straße 7 - abgeschlossen	20.000,00 €
1.3.3	Lobensteiner Straße 60 (Hertel-Brache) - abgeschlossen	11.000,00 €
1.3.4	Imagekampagne	25.000,00 €
1.3.5	Vertiefungsplanung Klöppelschule	10.000,00 €

1.2 Stadtbodenkonzept

Projektziel:

Entwicklung eines Stadtbodenkonzeptes mit Lichtplanung und Beschilderungssystem. Im Zuge der Sanierung des öffentlichen Bereichs mit Straßen, Wege, Plätze soll eine Gestaltungsrichtlinie in Form eines Stadtbodenkonzeptes erstellt werden. Hierbei sollen Aussagen zu Materialien, Randeinfassungen, Mobiliar, Bepflanzung, Beleuchtung, Bepflanzung etc. gegeben werden. Ebenso ist die barrierefreiheit mit zu berücksichtigen. Diese Elemente sollen in Form einer Bürgerbeteiligung abgestimmt werden und dienen nach deren Festlegung der Gemeinde als übergeordnete Planungsgrundlage zur Durchführung der einzelnen Ordnungsmaßnahmen.

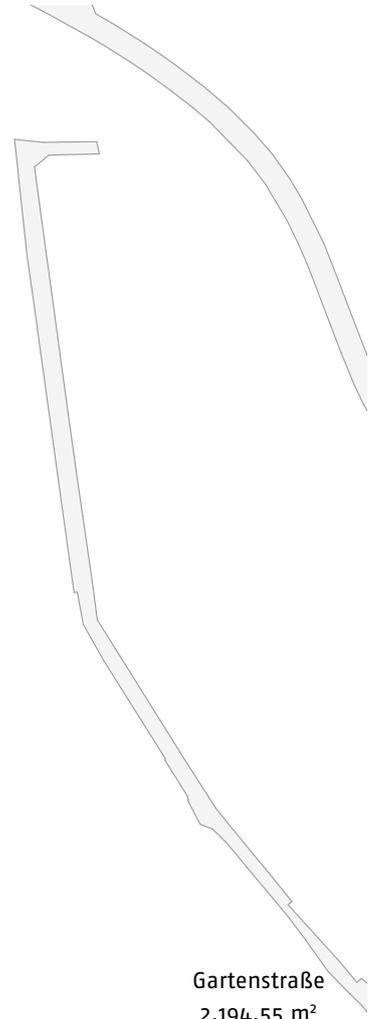
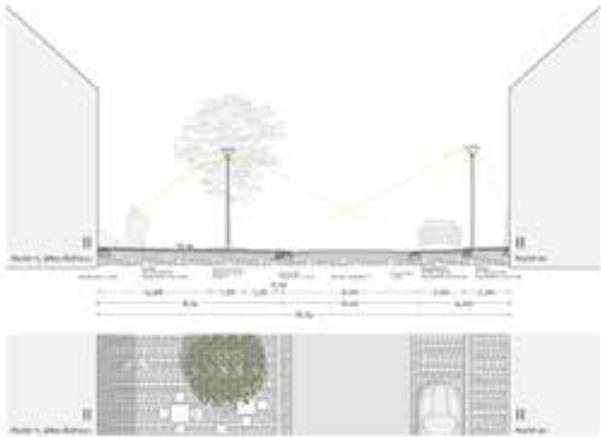
Stand:

-

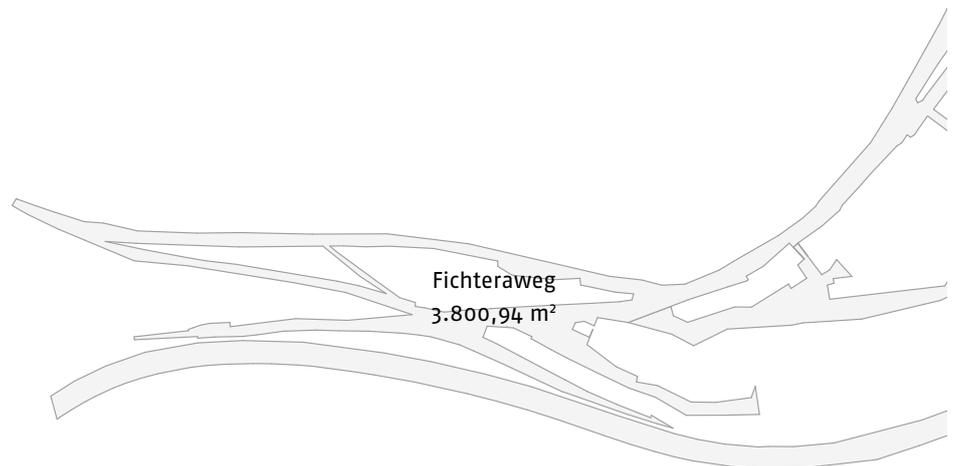
Nächste Schritte / Akteure

Erarbeiten einer Gestaltungsfibel, eines Stadtbodenkonzeptes und verschiedenen Machbarkeitsstudien, Beauftragung Stadtplaner abstimmen





Gartenstraße
2.194,55 m²



Fichteraweg
3.800,94 m²

5.3.2 Ordnungsmaßnahmen

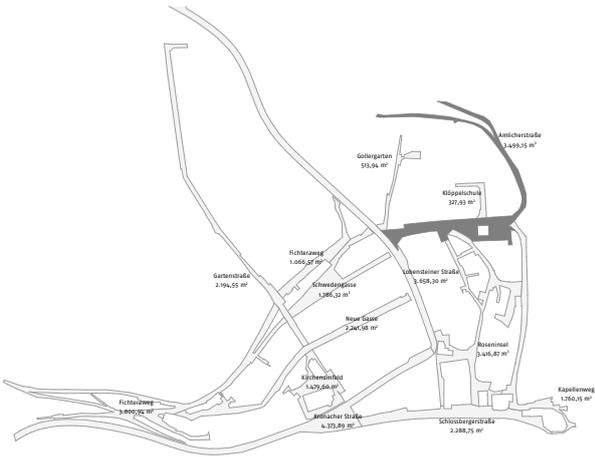
Der innerörtliche, öffentliche Freianlagen- und Verkehrsbereich bedarf einer grundlegenden Neuordnung. In diesem Zusammenhang sind sämtliche funktionalen und gestalterischen Aspekte in einem dialogischen Prozess mit den Bürgern zu erarbeiten. Informationsarbeit, Ortstermine, Anliegerbefragung sind Grundelemente der Öffentlichkeitsarbeit, die von erfahrenen Stadtplanern geleistet werden muss. Ziel ist es einen bedarfsgerechten und angemessenen öffentlichen Raum für Nordhalben zu schaffen um Lebens- und Arbeitsbedingungen des Ortes zu steigern. Insbesondere soll Augenmerk auf die Aspekte der Barrierefreiheit gelegt werden und auf geschwindigkeitsregulierende Maßnahmen bezüglich der Ortsdurchgangsstraße.



Neugestaltung Amlichstraße

**mittel
fristig**

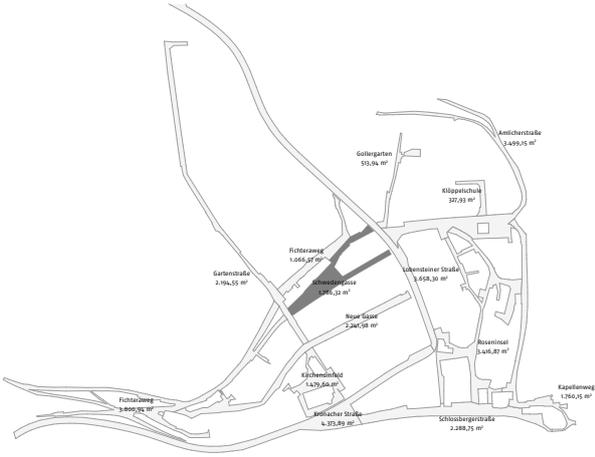
2.5



Neugestaltung Schwedengasse

**lang
fristig**

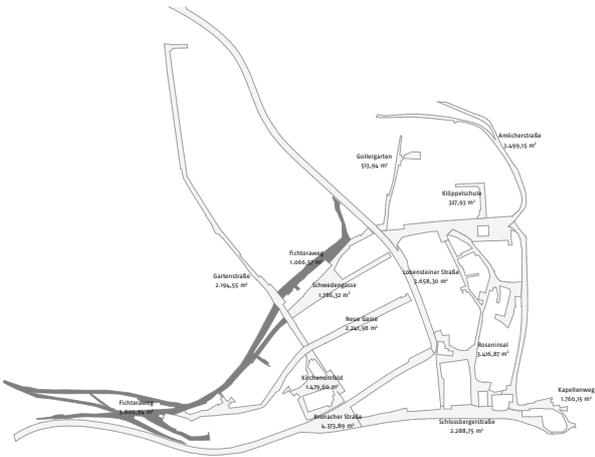
2.6



Neugestaltung Fichterweg

**lang
fristig**

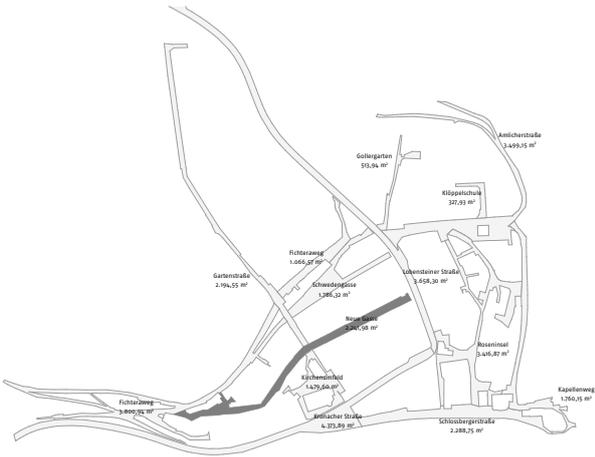
2.7



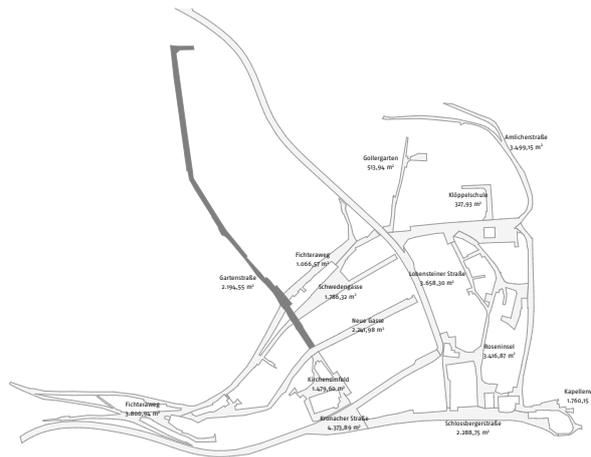
Neugestaltung Neue Gasse

**lang
fristig**

2.8



Neugestaltung Verlängerung
Gartenstraße

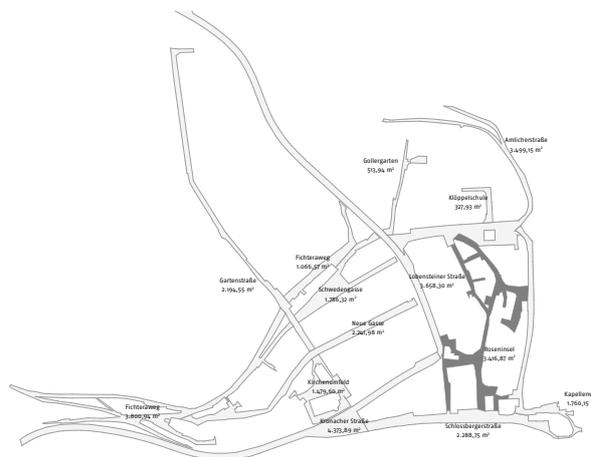


lang
fristig

2.9

Neugestaltung Roseninsel

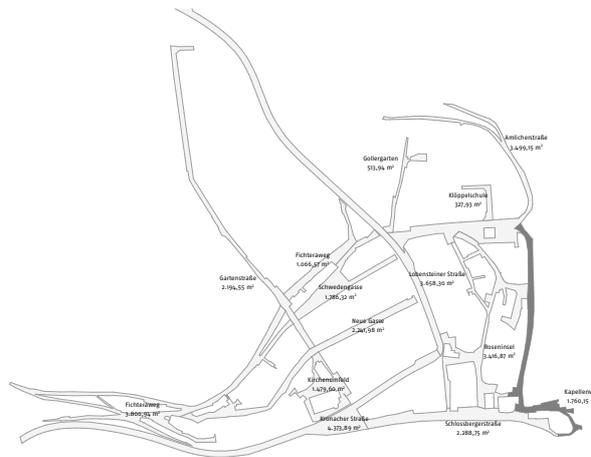
Hier sind bereits Teilbereiche umgesetzt und sind bei weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.
Abbrüche, Entsiegelungen



mittel
fristig

2.10

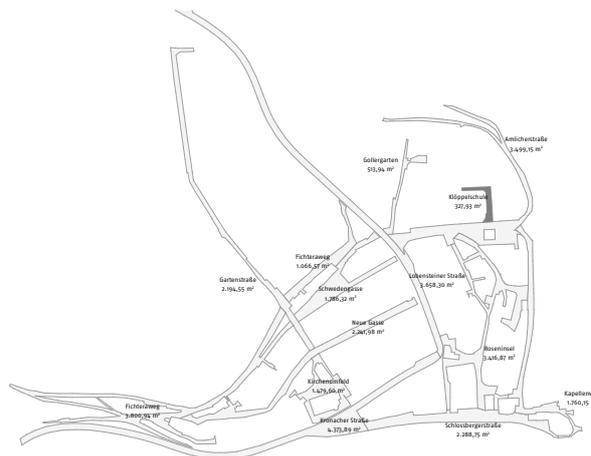
Neugestaltung Kapellenweg



lang
fristig

2.11

Neugestaltung Umfeld Klöppelschule

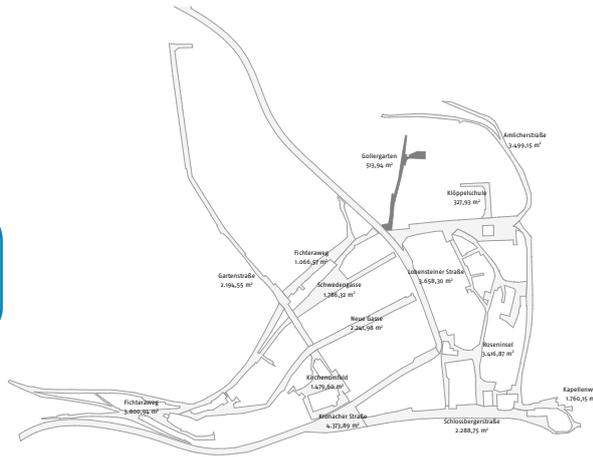


mittel
fristig

2.12

lang
fristig

2.13



Die Priorisierung der Maßnahmen ist gesondert aufgeführt. Generell wird die Ortsdurchfahrtsstraße vorrangig vor den Seitenstraßen betrachtet.

Nächste Schritte / Akteure

- Erarbeiten einer Freianlagen- und Verkehrsplanung nach der entsprechenden Priorisierung der Teilbereiche und Straßenzüge
- Beauftragung Stadtplaner abstimmen
- Planung mit Bürgerbeteiligung
- Einbeziehung der entsprechenden Behörden etc.
- kurzfristige Umsetzung

Hinweis:

Laut Stellungnahme des Staatliches Bauamt Bamberg muss der Charakter der Staatsstraße gewahrt bleiben.

Hinweis:

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Kronach:
 „Sofern im Zug von Baumaßnahmen die Möglichkeit der Erneuerung bzw. der Sanierung von Trinkwasserleitungen besteht, so sind diese ggf. nach den Richtlinien der RZWas 201 B bzw. der Nachfolgerichtlinie unter den dort genannten Voraussetzungen förderfähig.“

5.3.3 Baumaßnahmen

Unter den Baumaßnahmen werden Arbeiten an Gebäuden verstanden, diese können Modernisierungen und Instandsetzungen sein, Neubebauung und Ersatzbauten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung und Änderungen von Betrieben sowie sonstige Baumaßnahmen.

Die folgenden Baumaßnahmen sind unterteilt in Maßnahmen innerhalb- und außerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern“

3.1 Neue Gasse 46

u m -
g e s e t z t

Projektziel:

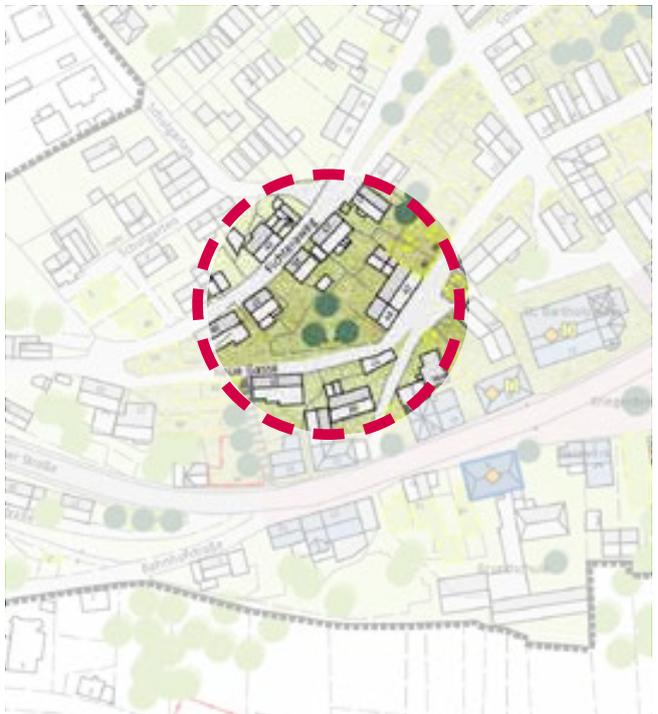
Beseitigung von Leerstand und schaffen einer Erholungsfläche.

Stand:

Der Abbruch des Leerstandes ist erfolgt, die Arbeiten an den Freiflächen sind beendet, die Endabrechnung ist erfolgt. Bei der Regierung wurde eine Fristverlängerung bis 30.06.2020 erwirkt, um hier im Frühjahr den Abschluss der Maßnahme zu prüfen.

Nächste Schritte / Akteure:

abgeschlossen



Mehr Informationen:
Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Feb 2017 von linB + pecher

3.1	Neue Gasse 46	165.000,00 €
	Abbruch und Revitalisierung Bautafel / Schilder	abgeschlossen

3.2 Kronacher Straße 9 – Nordhalben Village

Projektziel:

Sanierung.
Coworking und Coliving in Nordhalben.

Stand:

Die Innenausbauarbeiten sind vollendet.
Das äußere Erscheinungsbild hat sich zum positiven verbessert, so leuchten seit einiger Zeit nachts die Schriftzeichen am Gebäude.
Die Umfeldgestaltung soll barrierefrei ausgeführt werden.
Ein Nutzungskonzept wurde vorgestellt und das Management nach Genehmigung durch die Regierung vergeben.
Der Internetauftritt vermittelt bereits ein professionelles Bild.

Nächste Schritte / Akteure:

- Abschlussarbeiten werden durchgeführt
- Umfeldgestaltung steht noch aus
- Nutzungsaufnahme steht bevor
- Vermietung / Vermarktung
- Eröffnung geplant April 2021

Die Maßnahme wurde durchfinanziert und gefördert.
Aufgrund von Kostensteigerungen und nicht förderfähigen Kosten hat sich der Eigenanteil der Gemeinde ca. verdoppelt. Derzeit scheitert die Förderkulisse am nicht darstellbaren Eigenanteil der Gemeinde.
Abstimmung mit dem Fördergeber muss erfolgen zur Suche nach Lösungsmöglichkeiten der Maßnahmenumsetzung.



Quelle: www.nordhalbenvillage.de



3.2	Nordhalben Village - Kronacher Str. 9	1.600.000,00 €
	Sanierung und Nachnutzung CoLiving Nordostbayern Off. CoWorking Umfeldgestaltung	nicht bekannt

um-
gesetzt

3.3 Roseninsel 30

Projektziel:

Beseitigung von Leerstand und schaffen von Grünflächen.

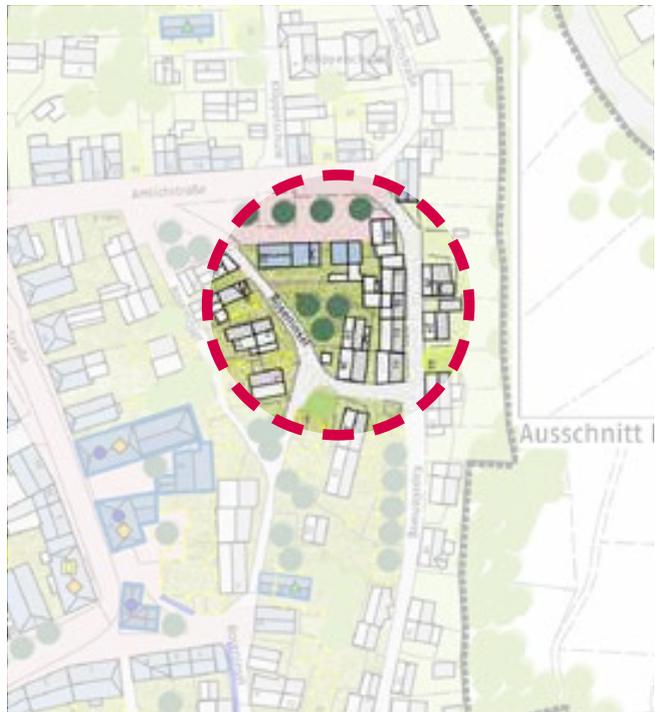
Stand:

Der Abbruch ist erfolgt.

Die vorbereitenden Arbeiten sind abgeschlossen, Privatgärten und gemeindeeigene Flächen wurden in den Herbstmonaten bepflanzt.

Nächste Schritte / Akteure:

abgeschlossen



Mehr Informationen:
Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Nov 2016 von linß + pecher

3.3	Roseninsel 30	60.000,00 €
	Abbruch und Revitalisierung Restarbeiten	abgeschlossen

**kurz
fristig**

3.4 Kronacher Straße 7

Projektziel:

Erhalt, Sanierung und Nutzung des ehem. Polizeigebäudes.
Inwertsetzung.
Nutzungsfindung.
Steuerung der Entwicklung durch Gemeinde

Stand:

Eine Machbarkeitsstudie wurde von Müller Architekten aus Kronach im August 2020 fertiggestellt.
Resultat: Der Gebäudezustand ist sehr gut, Brandschutzmaßnahmen sind gut umzusetzen, jegliche Nutzung ist möglich.

Die 1. Idee, eine Nutzung des Freistaates Bayern (Behördenansiedlung) wurde an Herrn Ministerpräsident Dr. Markus Söder übermittelt.
Trotz Einsatzes von verschiedenen Politikern und Fürsprechern hatte dies keinen Erfolg.
Der Freistaat sieht hier keine eigene Nachnutzung.

Die 2. Idee, eine Außenstelle des Lucas-Cranach-Campus in Kronach im Rahmen des „50-Häuser-Programms“, ist am finanziellen Status gescheitert. (Kosten der Differenz von Mieteinnahme und Sanierungskosten würde die Markt-gemeinde tragen müssen – jährliche Belastung von ca. 50.000€)

Nächste Schritte / Akteure:

- Freistaat (IMBY) will das Gebäude loswerden (demnächst Versteigerung)
- Ggf. Kauf durch Kommune
- Abstimmung mit Regierung
- Nutzungssuche

Mehr Informationen:

Machbarkeitsstudie „Ehem. Amtshaus“
Mai 2020 von Müller Architekten

Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Feb 2017 von linß + pecher



3.4	Kronacher Straße 7	1.500.000,00 €
	Evtl. Behördenansiedlung Machbarkeitsstudie siehe 1.3.2	

lang
fristig

3.5 Lobensteiner Straße 10

Projektziel:

Nutzung des Saals.

Stand:

Die Machbarkeitsstudie wurde erstellt und bei der Gemeinderatssitzung am 03.12.2019 von Herrn Kirfel vorgestellt und bereits abgerechnet.

Die Auszahlung der Förderung ist im Markt Nordhalben eingegangen.

Die Gemeinde hat derzeit keine weitere Planung mit dem Objekt, eine Sanierung ist derzeit nicht geplant.

Es handelt sich um Privateigentum, derzeit besteht keine Zugriffsmöglichkeiten durch die Gemeinde.

Der Veranstaltungssaal hat eine gute Größe für Veranstaltungen im Ort (Theater, Kultur, Bürgersaal, o.ä.)

Der Status Quo ist für die Kommune derzeit vertretbar:

4 bis 5 Veranstaltungen p.a. können durchgeführt werden, mit Sondergenehmigung bzgl. Brandschutz (Auflage: Brandwache)



Nächste Schritte / Akteure:

Die Gemeinde betrachtet das Objekt als „wünschenswert“, aber komplex hinsichtlich des Besitzstandes, der Finanzierung, der Durchführung und des Unterhalts.

Derzeit scheitert die Förderkulisse am nicht darstellbaren Eigenanteil der Gemeinde.

Abstimmung mit dem Fördergeber muss erfolgen zur Suche nach Lösungsmöglichkeiten der Maßnahmenumsetzung.



Mehr Informationen:

Machbarkeitsstudie „Saal weisses Lamm“
Dez 2019 von STUDIOGRÜNDERKIRFEL

Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Feb 2017 von linß + pecher

3.5	Lobensteiner Straße 10 - Weißes Lamm	nicht bekannt
	keine Sanierung geplant	
	Machbarkeitsstudie - abgeschlossen	11.000,00 €

3.6 Bahnhofstraße 11

Projektziel:

Beseitigung von Leerstand und schaffen einer Grünfläche für Biodiversität.

Stand:

Das Projekt wurde bereits 2017 angemeldet.

Der ehem. Eigentümer war mit dem Verkauf einverstanden. Eine erneute Begehung des Gebäudes ergab, dass es an einigen Stellen einsturzgefährdet ist. Ein schnelles Handeln war gefragt.

Das Gebäude wurde im Dezember 2020 gekauft und ist unter Vorlage des Zuwendungsbescheids der Regierung abgerissen worden.

Die Freiflächengestaltung wurde einfach gehalten.

Für die Biodiversität wurden eine Blumenwiese und Obstbäume angelegt.

Von einer Wiederbebauung wird abgesehen.

Nächste Schritte / Akteure:

abgeschlossen



Mehr Informationen:

Weiterführung Stadumbaumanagement

Nordhalben – Erfassung Leerstand

Nov 2019 von linß + pecher

3.6	Bahnhofstraße 11	72.000,00 €
	Revitalisierung Kaufpreis/Notar Rückbau und Renaturierung	abgeschlossen

3.7 Kronacher Straße 26

Projektziel:

Beseitigung von Leerstand.
Ausbildung eines zusammenhängenden Grünzugs, Schaffen von Durchlässigkeiten.
Entwicklung der Fußwegeverbindung.

Stand:

Der Förderantrag für den Erwerb und die Revitalisierung wurde eingereicht. Das Projekt war zwischenzeitlich auf Eis gelegt. Der Zuwendungsbescheid der Regierung liegt vor.

Mittlerweile konnte das Gebäude erworben, abgebrochen und das Gelände umgeformt werden.
Dieses Gebäude ist zusammen mit der Bahnhofstraße 11 abgebrochen worden.

Die umliegenden Nachbarn haben kein Interesse ein Teilstück zu erwerben, daher muss hier noch die Freiflächengestaltung erfolgen.

Nächste Schritte / Akteure:

Gebäude oberhalb (Neue Gasse 23) steht aktuell leer und ist in Zusammenhang damit zu sehen.

Die Planung der Freifläche (gartenbauliche Gestaltung) wird derzeit erstellt. Anschließend werden die Mehrkosten bei der Regierung beantragt.



Mehr Informationen:
Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Feb 2017 von linß + pecher

3.7	Kronacher Straße 26	160.000,00 €
	Revitalisierung Kaufpreis/Notar Rückbau und Renaturierung	

**kurz
fristig**

3.8.1 Lobensteiner Straße 2

Projektziel:

Umnutzung des Erdgeschosses und des Kellers in ein Grenz-
museum mit Café.
Im Obergeschoss soll eine Mietwohnung entstehen.

Stand:

Hausnummer 2 wurde bereits von der Marktgemeinde Nord-
halben erworben.
Nach Abstimmung mit der Regierung, wird die Lobensteiner
Straße 2 als erster Schritt über das Förderprogramm „Innen
statt Außen“ sanier. Derzeit werden die Unterlagen für den
Förderantrag erstellt. Eine Beauftragung eines Architekten
wird für den Herbst 2021 angestrebt.

Nächste Schritte / Akteure:

(Bauabschnitt 1)

Das Projekt ist finanziell durch die Gemeinde mit den ak-
tuellen Voraussetzungen nicht zu realisieren. Derzeit scheitert die Förderkulisse am nicht darstellbaren Eigenanteil der
Gemeinde.
Abstimmung mit dem Fördergeber muss erfolgen zur Suche
nach Lösungsmöglichkeiten der wichtigen Maßnahmenum-
setzung.

Die geamte Baumaßnahme Lobensteiner Straße 2, 4, 6 ist
differenziert in 3 Bauabschnitten zu behandeln.



Mehr Informationen:

Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Jul 2017 von linß + pecher
Apr 2018 von linß + pecher

Gesamtkosten der 3 Bauabschnitte:

3.8	Lobensteiner Straße 2, 4, 6	4.000.000,00 €
	Tagespflege und Museum Hochbau / Abriss / Flächengestaltung Bauherrenvertretung notwendig, Unterstützung Gemeinde	

**mittel
fristig**

3.8.2 Lobensteiner Straße 4

Projektziel:

Die Lobensteiner Straße 4 wird für den zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Hier soll ein Teilabbruch erfolgen und eine Terrasse für das Café (Lobensteiner Straße 2) mit anschließenden Parkmöglichkeiten entstehen.

Stand:

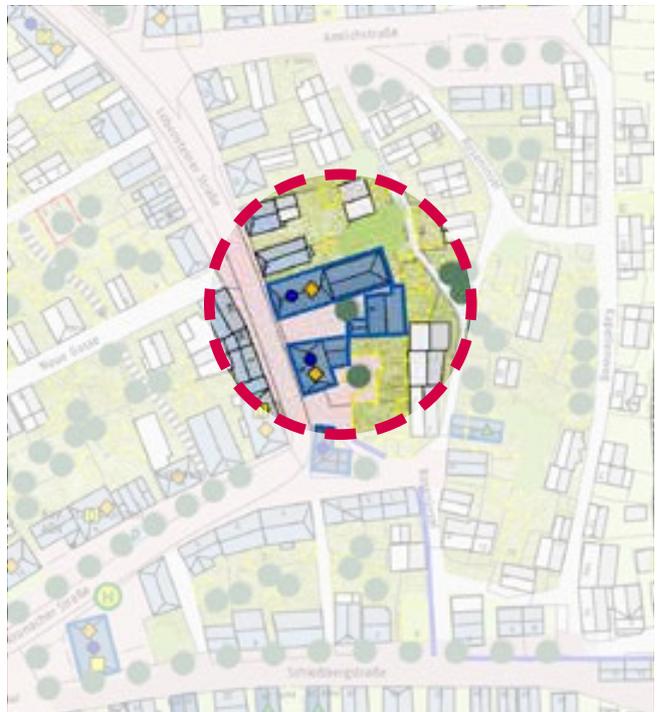
Hausnummer 4 wurde bereits von der Marktgemeinde Nordhalben erworben.

Nächste Schritte / Akteure:

(Bauabschnitt 2)

Das Projekt ist finanziell durch die Gemeinde mit den aktuellen Voraussetzungen nicht zu realisieren. Derzeit scheitert die Förderkulisse am nicht darstellbaren Eigenanteil der Gemeinde.

Abstimmung mit dem Fördergeber muss erfolgen zur Suche nach Lösungsmöglichkeiten der wichtigen Maßnahmenumsetzung.



Mehr Informationen:

Weiterführung Stadtumbaumanagement

Nordhalben – Erfassung Leerstand

Apr 2018 von linß + pecher

Sept 2019 von linß + pecher

Gesamtkosten der 3 Bauabschnitte:

3.8	Lobensteiner Straße 2, 4, 6	4.000.000,00 €
	Tagespflege und Museum Hochbau / Abriss / Flächengestaltung Bauherrenvertretung notwendig, Unterstützung Gemeinde	

**mittel
fristig**

3.8.3 Lobensteiner Straße 6

Projektziel:

Tagespflegeeinrichtung, Angebote für Senioren, Museum für „Film Ballon“

Stand:

Die Gemeinde hat das Objekt Nr. 6 nicht gekauft. Mittlerweile liegt das Einverständnis der Regierung vor, dass hier auf eine Machbarkeitsstudie verzichtet werden kann. Das weitere Vorgehen wird in den kommenden Wochen abgestimmt und die zugehörigen Anträge werden bei der Regierung gestellt. Die Vorplanung ist abgeschlossen.

Der Besitzer ist derzeit mit einem anderen Interessenten in Verhandlungen, da er unbedingt verkaufen will, es könnte dann eine Nachnutzung als Werkstatt erfolgen.

Das Projekt ist ortsbildprägend und wird als sehr wichtig für die Gemeinde eingeschätzt.

Nächste Schritte / Akteure:

(Bauabschnitt 3)

Das Projekt ist finanziell durch die Gemeinde mit den aktuellen Voraussetzungen nicht zu realisieren. Derzeit scheidet die Förderkulisse am nicht darstellbaren Eigenanteil der Gemeinde.

Abstimmung mit dem Fördergeber muss erfolgen zur Suche nach Lösungsmöglichkeiten der wichtigen Maßnahmenumsetzung.

Die Sicherstellung der Finanzierung, ggf. über einen möglichen Entwicklungsfond im Rahmen der Städtebauförderung.

Das vorgeschlagenen Genossenschaftsmodell ist nicht möglich, da der Eigenanteil weiterhin von der Gemeinde übernommen werden muss, und dieser die Leistungsfähigkeit übersteigen würde.

Die Maßnahme hat eine Größenordnung die eine fachliche und personelle Unterstützung der Gemeinde durch eine externe Bauherrenvertretung (Projektsteuerung / Treuhand-schaft) notwendig macht.

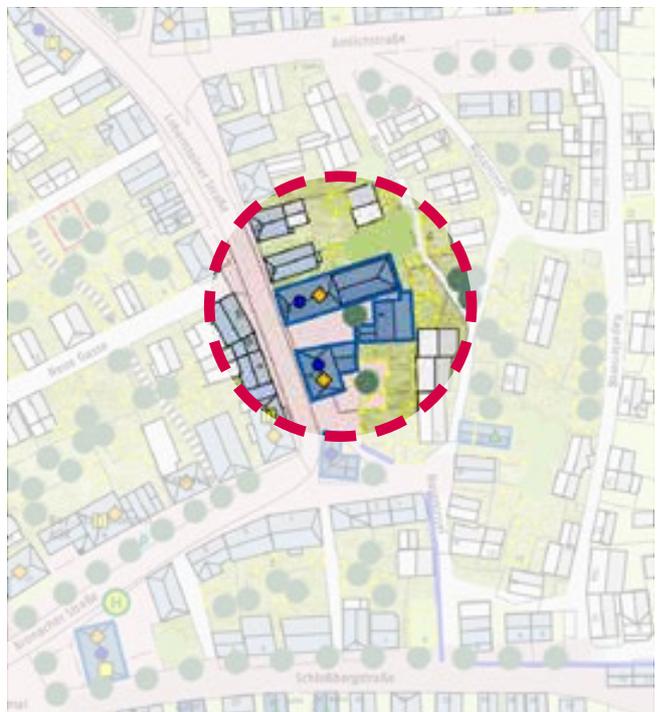
Vergabe von Planungsaufträgen als Grundlage zur Umsetzung des Projektes.

Mehr Informationen:

Weiterführung Stadtumbaumanagement

Nordhalben – Erfassung Leerstand

Feb 2017 von linß + pecher



Gesamtkosten der 3 Bauabschnitte:

3.8	Lobensteiner Straße 2, 4, 6	4.000.000,00 €
	Tagespflege und Museum Hochbau / Abriss / Flächengestaltung Bauherrenvertretung notwendig, Unterstützung Gemeinde	

um-
gesetzt

3.9 Schloßbergstraße 9

Projektziel:

Wohnnutzung oder Beseitigung von Leerstand.

Stand:

Das Gebäude ist ortstypisch für die Schloßbergstraße und insbesondere an der Kreuzung zur Roseninsel als wichtiges Eckgebäude zu begreifen. Der Baukörper hat nach der Zielvorstellung des Stadtumbaumanagements das Potential für eine Wohnnutzung. Dieses Konzept wurde zusammen mit der Gemeinde erörtert.

Das Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen, die Freifläche wurde der HsNr. 7 als Gartenfläche zugeschlagen. Der Bereich wurde mittlerweile amtlich vermessen. Es hat eine Entsigelung von Freiflächen stattgefunden.

Im Gemeindeeigentum ist eine kleine Grünfläche verblieben auf der ein Baum gepflanzt wurde.

Nächste Schritte / Akteure:

abgeschlossen

Zur Entwicklung des Bereichs nach orts- und regionaltypischen Merkmalen soll ein Beratungsangebot mittels eines kommunalen Förderprogramms für Gebäude und Freiflächen geschaffen werden um Anreize für eine Sanierung durch die Eigentümer zu generieren und zu unterstützen. Das Angebot zur Beratung soll in Form einer Gestaltungsfibel als auch eines individuellen Beratungsangebots erfolgen.



Mehr Informationen:

Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Okt 2016 von linß + pecher

3.9	Schloßbergstraße 9 Abbruch durch Gemeinde Renaturierung	60.000,00 € abgeschlossen
-----	--	-------------------------------------

lang
fristig

3.10 Schwedengasse 3, 5

Projektziel:

Erwerb und Abbruch.
Nachnutzung als Parkflächen für das naheliegende Künstlerhaus.
In diesem Straßenzug fehlen Stellplätze und Grünflächen, daher ist auch eine Gartennutzung für Nachbarn denkbar.

Stand:

Der Wunsch der Gemeinde war es dieses ortstypische Doppelhaus zu erhalten.
Ein Kauf des Gebäudes war uns ist aktuell möglich.
Durch den Verfall des Gebäudes hat sich die Zielsetzung hin zu Abbruch und Parkflächen geändert.
Ein Bauzaun wurde als Sicherung aufgestellt.

Die Anmeldung erfolgte zwar, jedoch wird das Projekt derzeit nicht aktiv weiterverfolgt.

Nächste Schritte / Akteure:

Die Entwicklung wird weiter im Auge behalten. Sollten sich neue Voraussetzungen ergeben wird erneut über die Maßnahme diskutiert werden.



Mehr Informationen:

Weiterführung Stadtumbaumanagement
Nordhalben – Erfassung Leerstand
Feb 2017 von linß + pecher

3.10	Schwedengasse 3+5	185.000,00 €
	Abbruch und Revitalisierung	
	Rückbau ruht	

**mittel
fristig**

3.11 Areal "Polytec"

Projektziel:

Nachnutzung und Reaktivierung des Geländes.

Stand:

Die Machbarkeitsstudie und die Altlastenuntersuchung wurden durchgeführt. Weitere Bohrpunkte und eine Gebäudealtlastenuntersuchung sind ausgeschrieben.

Die Historische Erkundung von Piewack & Partner GmbH ist bereits durchgeführt.

Die Gemeinde hat die Kaufoption mangels Mieter und Nachfolgenutzung nicht gezogen.

Das Areal wird weiter über den Immobilienmakler beworben. Abschreckend für potentielle Interessenten sind die hohen Investitionskosten. Die Kosten des Rückbaus liegen laut Studie bei 4 Mio €.

Die Gemeinde hat im April 2021 nochmals versucht eine Eignung als Lager- und Unterstellplatz bei der Regierung und der Kommunalaufsicht anzumelden, um einem Komplettrückbau zu vermeiden. Ein Aufbau von PV-Anlagen auf die Dächer war ein weiterer Vorschlag. Auch eine 100 % Förderung des Projektes wurde angesprochen. Dies führte zu keinem Ergebnis.

Nächste Schritte / Akteure:

Abstimmung mit Regierung bzgl. weiterer Vorgehensweise. Selbst den 10 % Eigenanteil im Falle des Abbruchs der Gebäude samt Altlastensanierung kann die Gemeinde nicht übernehmen.

Auch hier wäre eine Lösung über einen Entwicklungsfond oder alternativer Möglichkeiten zu prüfen samt personeller Unterstützung der Gemeinde über eine Bauherrenvertretung oder Treuhänderschaft.

Derzeit ist das Projekt für die Gemeinde abgeschlossen.



Mehr Informationen:
Machbarkeitsstudie
„Betriebsgelände POLYTEC“
Nov 2019 von Müller Architekten

3.11	Polytec-Gebäude	93.000,00 €
	Erwerb und Sanierung	
	Kaufpreis	
	Machbarkeitsstudie siehe 1.3.1	abgeschlossen
	Altlastenuntersuchung siehe 1.3.1	abgeschlossen
	"Wiederbelebung" gescheitert	abgeschlossen

**mittel
fristig**

3.12 Areal "Hertel", Lobensteiner Straße 60

Projektziel:

Optische Aufwertung des Ortseingangs.
Rückbau und Entsiegelung der gesamten Fläche, für Bau-
maßnahmen wie z.B. sozialer Wohnungsbau oder der Bau
eines Altenheimes.

Stand:

Das Wertgutachten für das Grundstück liegt vor. Der ge-
meindliche Bauhof ist auf der Fläche eingemietet.
Derzeit laufen lediglich Überlegungen über das weitere Ver-
fahren mit dem Grundstück.

Nächste Schritte / Akteure:

Der Städtebauförderung liegt ein Förderantrag der Gemein-
de vor. Ohne konkretes Nachnutzungskonzept kann das Pro-
jekt nicht weiter entwickelt werden.

Mit der Regierung wurde abgestimmt, dass ein Erwerb und
Rückbau der Gebäude gefördert werden würde.

Entweder es findet sich in naher Zukunft ein potentieller
Investor / Nutzer oder das Gelände kann durch die Beseiti-
gung der baulichen Anlagen bereinigt werden und als künft-
iges Bauland dienen.

Das Projekt ist finanziell durch die Gemeinde mit den ak-
tuellen Voraussetzungen nicht zu realisieren. Derzeit schei-
tert die Förderkulisse am nicht darstellbaren Eigenanteil der
Gemeinde.

Abstimmung mit dem Fördergeber muss erfolgen zur Suche
nach Lösungsmöglichkeiten der wichtigen Maßnahmenum-
setzung.

Die Maßnahme hat eine Größenordnung die eine fachliche
und personelle Unterstützung der Gemeinde durch eine ex-
terne Bauherrenvertretung (Projektsteuerung / Treuhand-
schaft) notwendig macht.

Sicherstellung der Finanzierung, ggf. über einen möglichen
Entwicklungsfond im Rahmen der Städtebauförderung.



3.12	Lobensteiner Straße 60 (Hertel-Brache)	350.000,00 €
	Abbruch Gebäude	350.000,00 €
	Ziel: Errichtung Seniorenheim durch Privatinvestor (Siehe 1.3.3)	

3.13 Areal "Bahnhof Nordhalben"

Projektziel:

Nutzung als Erlebnisbahnhof (Touristische Nutzung).

Stand:

Derzeit liegt bereits eine Kostenschätzung des Architekturbüros Detsch aus Kronach vom 19.06.2020 für die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des Bahnhofs Nordhalben einschließlich der Außenanlagen vor. In Ergänzung zur bestehenden Museumsbahn soll hier ein Erlebnisbahnhof im Stil der 1960er-Jahre errichtet werden. Ein Nutzungskonzept liegt größtenteils schon vor.

Geplant ist im ersten Schritt die Sanierung des stark einsturzfährdeten Nebengebäudes im Jahr 2021.

Derzeit laufen hinsichtlich der möglichen Förderung des Nebengebäudes bereits Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Dr. Pick, in Schloss Seehof sowie dem Regionalmanagement am LRA Kronach, Frau Faller, wegen einer LEADER-Förderung über das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Herrn Hofmann. Da die LEADER-Mittel ab 01.01.2021 bayernweit frei verfügbar sind, soll der Förderantrag möglichst schnell gestellt werden.

Für die Sanierung der weiteren Gebäude muss noch ein Finanzierungskonzept erstellt werden. Hier wäre soweit möglich die Städtebauförderung mit einzubeziehen, jedoch auch die Oberfrankenstiftung, das LfD, LEADER, der Entschädigungsfonds sowie die Landesstiftung bzw. Stiftung Deutscher Denkmalschutz.

Zu klären wäre, ob der Markt Nordhalben zwar Antragsteller für die Städtebauförderung sein könnte, Eigentümer und Träger jedoch unser Verein ist. Diese Konstellation wurde bereits 2012 mit Frau Strehle von der Regierung von Oberfranken erörtert und nicht generell verworfen, da die Einrichtung ja für die Öffentlichkeit vorgehalten wird.

Die Gesamtmaßnahme wurde damals wegen der unterschiedlichen Vorgaben sowie des fehlenden Eigenanteils des Vereins nicht fortgeführt. Nun wird versucht, die Sanierung in einzelnen Bauabschnitten umzusetzen, um die Belastung des Vereins übersichtlich zu gestalten.

Weitere Informationen unter: www.rodachtalbahn.de

Nächste Schritte / Akteure:

Abstimmung mit Regierung bzgl. weiterer Vorgehensweise.

Entwicklung Gesamtkonzept.

Klärung von Fördermöglichkeiten.





Hinweis: Im Sanierungsgebiet am Bahnhof liegt das Geotop Nr. 476A046. Laut TÖB des Bayerisches Landesamt für Umwelt wäre die Berücksichtigung des Objekts zu prüfen.

3.13	Areal Bahnhof Nordhalben	2.060.000,00 €
	Sanierung inkl. Außenanlagen	

5.3.4 Kommunale Förderprogramme und Fonds, Sonstige Vergütungen

Unter den kommunalen Förderprogrammen und Fonds werden kommunale Förderprogramme, kommunale Fonds für Kleinmaßnahmen und Kommunale Entwicklungsfonds verstanden.

Als sonstige Vergütungen werden bezeichnet:

Vergütungen für Sanierungsträger, andere Beauftragte und Quartiersmanagement, Vergütungen für die Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler, Ausgaben der Steuerung und beim Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen.

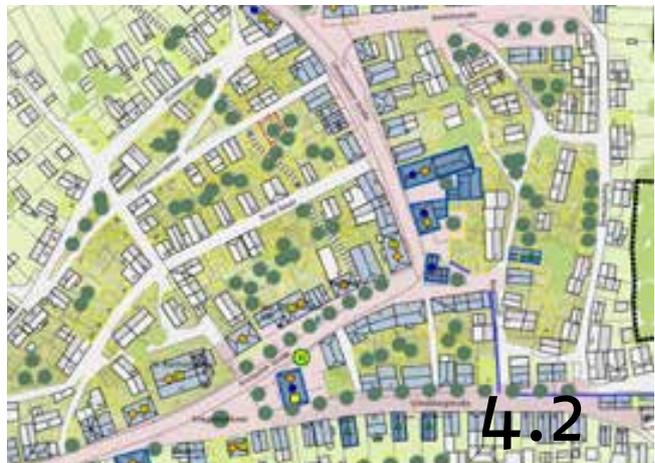
4.1 Stadtbaumanagement (Leerstand)

Das Leerstandsmanagement ist für den Kernort essentiell. Hier können die Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt beobachtet und gesteuert werden. Nur mit gezieltem Kauf von Leerständen durch die Kommune sowie die gezielte Weitergabe an Bauherrn deren Vorstellungen mit der Stadtentwicklung übereinstimmen kann die „qualitätsvolle Schrumpfung“ gelingen. Finanzierungsformen und Hausrechtsrecht sind hierbei mit allen Akteuren auf das Oberziel der Gemeindeentwicklung in Nordhalben abzustimmen.



4.2 Stadtbaumanagement (VU)

Ein vorbildliche Stadtbaumanagement bedient sich der Methoden des Monitorings und der Evaluation. Ausgehend vom „roten Faden“ den die Maßnahmenliste der VU vorgegeben hat wird in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe, bestehend aus Gemeinde, Leerstandsmanagement und Sanierungsbeauftragten turnusmäßig ein „Jour Fix“ abgehalten, um die gesteckten Ziele der Ortsentwicklung zu beobachten und die aktuellen Entwicklungen zu lenken. Hierbei kann sehr flexibel auf anstehende Aufgaben reagiert werden und auf kurzem Wege Informationen mit dem Fördergeber ausgetauscht werden.

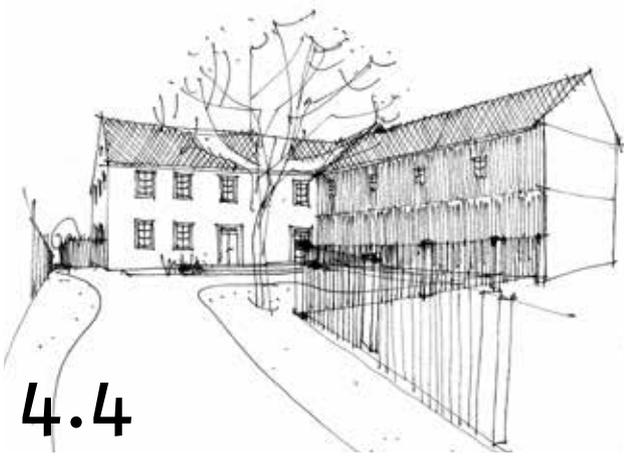


4.3 Kommunales Förderprogramm (Fassadeninstandsetzungen, Hofgestaltung)

Die bestehende Satzung von 1996 legt lediglich Bauformen und Materialien der Gebäude fest. Im Zuge der Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes ist diese zu ersetzen durch aktuelle Kommunale Förderprogramme die aufgelegt werden sollen, um die privaten Maßnahmen zu unterstützen. Grundlage hierfür bildet der Gestaltungsleitfaden in Form einer Gestaltungsfibel. Ebenso soll eine fachliche Beratung in Form eines Sanierungsbeauftragten der Verwaltung und den privaten Bauherrn zur Seite stehen.

Förderoffensive Nordostbayern
Kommunales Förderprogramm





4.4

4.4 Städtebauliche und energetische Beratung

Durch den Sanierungsbeauftragten können auch weiterführende Beratungen zu anstehenden Aufgaben und aktuellen Themen durchgeführt werden. Diese können als Vorbereitung auf weiterführende Vertiefungsplanungen zu Ordnungsmaßnahmen oder Hochbauten erfolgen. Wichtig dabei ist, dass auch hinsichtlich der Beratung eine Kontinuität aufgebaut wird, um Vertrauen zu der Verwaltung, den Behörden aber auch zum Bürger entwickeln zu können. Das Beratungsangebot soll generationenübergreifend angelegt sein und ggf. mit einer Leerstands Börse unterstützt werden.



4.5

4.5 Öffentlichkeitsarbeit

Im Laufe des Gemeindeentwicklungsprozesses ist es notwendig die Bürger mit zu nehmen. In Form von Infoveranstaltungen, Workshops, Ortsterminen, Befragungen, Vorträgen und Exkursionen sollen die aktuellen Themen aufgegriffen und diskutiert werden. Hierzu soll die Verwaltung zusammen mit den Sanierungsbeauftragten und den Hauptakteuren der Bürger in die Lage versetzt werden entsprechende Veranstaltungen durchführen zu können. Ggf. bilden sich hierbei auch eigenständige Formate in der Bürgerschaft, wie der Kunstsommer. Auch der „Verfügungsfond für Öffentlichkeitsarbeit im Städtebau“ und der „Tag der Stadtbauförderung“ sollen angewandt werden.



4.6

4.6 Leistung bildender Künstler

Kunst als Katalysator, Kunst als Motor der Veränderung, Kreativwirtschaft gegen den Leerstand ist ein wichtiger Aspekt, der unbedingt mit unterstützt werden muss. Durch eine Vernetzung mit anderen Kreativen werden regionale Kreativschaffende gestärkt und es wird eine Kommunikationsbrücke zwischen Unternehmen, potenziellen Auftraggebern und Kreativen geschaffen. Ein ständig wachsendes Netzwerk, sowie ein branchenübergreifender Informationsaustausch liefert Inspiration und gegenseitige Hilfe für Kreativschaffende in der Region Frankenwald.

Auch die Würdigung von regionalen KünstlerInnen für öffentliche Kunst ist ein wichtiger Punkt für die Zukunft.

„1Die Regierung kann kommunale Fonds genehmigen, die dem Erwerb von Grundstücken und zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen sowie der anschließenden Wiederveräußerung der Grundstücke dienen (revolvierende Entwicklungsfonds). 2Nr. 20.1 Satz 2 gilt entsprechend. 3Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren 250 000 Euro nicht überschreiten. 4Spätestens fünf Jahre nach Auflage des Fonds und danach in fünfjährigem Turnus ist der Regierung ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen.

4.7

4.7 Kommunale Entwicklungsfonds StBauFR Pkt. 20.3

5Die Regelungen dieser Richtlinien sind analog anzuwenden. 6Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können kommunale Entwicklungsfonds nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.“

Für Nordhalben muss angesichts der extremen Zustände ein separater Weg gefunden werden um die Gemeinde in die Situation zu versetzen die eigene Entwicklung steuern zu können. Insbesondere die Höhe des Fondsvolumens als auch die Steuerung des Fonds müssen entgegen dem Normalfall individuell geregelt werden.

5.4 Öffentliche Maßnahmen mit Kostenermittlung

5.4.1 Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets

		Gesamtbetrag € (Brutto)
	Maßnahmen Sanierungsgebiet "Marktgemeinde Nordhalben"	
1.	Vorbereitung	
1.1	Aufstellen einer Gestaltungsfibel	20.000,00 €
1.2	Entwicklung eines Stadtbodenkonzeptes mit Lichtplanung und Beschilderungssystem	10.000,00 €
1.3	Vertiefungsplanungen und Machbarkeitsstudien	
1.3.1	Polytech-Gelände (Machbarkeitsst. + Altlastenuntersuchung)	73.300,00 €
1.3.2	Kronacher Straße 7 - abgeschlossen	20.000,00 €
1.3.3	Lobensteiner Straße 60 (Hertel-Brache) - abgeschlossen	11.000,00 €
1.3.4	Imagekampagne	25.000,00 €
1.3.5	Vertiefungsplanung Klöppelschule	10.000,00 €

2.	Ordnungsmaßnahmen	
2.1	Neugestaltung Kronacher Straße	1.385.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität Rathaus Wassergebundene Decke Stellplätze Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb) Pavillon	

2.2	Neugestaltung Kirchemfeld	611.000,00 €
	Erhöhen der Aufenthaltsqualität im Kirchemfeld zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb) Brunnen Mauersanierung	

2.3	Neugestaltung Lobensteiner Straße	934.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Stellplätze zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb) Buswartehäuschen	

2.4	Neugestaltung Schloßbergstrasse	494.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Wassergebundene Decke Stellplätze Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.5	Neugestaltung Amlichstraße	930.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Stellplätze Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb) Einfriedung Buswartehäuschen	

2.6	Neugestaltung Schwedengasse	396.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Wassergebundene Decke Stellplätze Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb) Brunnen Stützmauer	

2.7	Neugestaltung Fichteraweg	1.262.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Stellplätze Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.8	Neugestaltung Neue Gasse	563.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Stellplätze Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.9	Neugestaltung Verlängerung Gartenstraße	506.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.10	Neugestaltung Roseninsel	733.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Wassergebundene Decke Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.11	Neugestaltung Kapellenweg	434.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Erstellen von Grünflächen zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.12	Neugestaltung Umfeld Klöppelschule	85.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Wassergebundene Decke zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

2.13	Neugestaltung Gollergarten	271.000,00 €
	Stadtbodengestaltung Erhöhen der Aufenthaltsqualität; Sanierung Gehwege; barrierefreie Gestaltung Stellplätze zeitgemäße u. moderne Beleuchtung Pflanzen von Bäumen Stadtmobiliar (Bänke inkl. Papierkorb)	

3.	Baumaßnahmen	
3.1	Neue Gasse 46	165.000,00 €
	Abbruch und Revitalisierung Bautafel / Schilder	abgeschlossen
3.2	Nordhalben Village - Kronacher Str. 9	1.600.000,00 €
	Sanierung und Nachnutzung CoLiving Nordostbayern Off. CoWorking Umfeldgestaltung	nicht bekannt
3.3	Roseninsel 30	60.000,00 €
	Abbruch und Revitalisierung Restarbeiten	abgeschlossen
3.4	Kronacher Straße 7	1.500.000,00 €
	Evtl. Behördenansiedlung Machbarkeitsstudie siehe 1.3.2	
3.5	Lobensteiner Straße 10 - Weißes Lamm	nicht bekannt
	keine Sanierung geplant Machbarkeitsstudie - abgeschlossen	11.000,00 €
3.6	Bahnhofstraße 11	72.000,00 €
	Revitalisierung Kaufpreis/Notar Rückbau und Renaturierung	abgeschlossen
3.7	Kronacher Straße 26	160.000,00 €
	Revitalisierung Kaufpreis/Notar Rückbau und Renaturierung	
3.8	Lobensteiner Straße 2, 4, 6	4.000.000,00 €
	Tagespflege und Museum Hochbau / Abriss / Flächengestaltung Bauherrenvertretung notwendig, Unterstützung Gemeinde	
3.9	Schloßbergstraße 9	60.000,00 €
	Abbruch durch Gemeinde Renaturierung	abgeschlossen
3.10	Schwedengasse 3+5	185.000,00 €
	Abbruch und Revitalisierung Rückbau ruht	

4.	Sonstiges	
4.1	Stadtbaumanagment (Leerstand)	47.100,00 €
4.2	Stadtbaumanagment (VU)	36.000,00 €
4.3	Kommunales Förderprogramm (Fassadeninstandsetzungen, Hofgestaltung)	150.000,00 €
4.4	städtebauliche und energetische Beratungen	50.000,00 €
4.5	Öffentlichkeitsarbeit	40.000,00 €
4.6	Leistung bildender Künstler	nicht berücksichtigt

16.909.400,00 €

		Gesamtbetrag € (Brutto)
	Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets	
3.	Baumaßnahmen	
3.11	Polytec-Gebäude	93.000,00 €
	Erwerb und Sanierung Kaufpreis Machbarkeitsstudie siehe 1.3.1 Altlastenuntersuchung siehe 1.3.1 "Wiederbelebung" gescheitert	abgeschlossen abgeschlossen abgeschlossen

3.12	Lobensteiner Straße 60 (Hertel-Brache)	350.000,00 €
	Abbruch Gebäude Ziel: Errichtung Seniorenheim durch Privatinvestor (Siehe 1.3.3)	350.000,00 €

3.13	Areal Bahnhof Nordhalben	2.060.000,00 €
	Sanierung inkl. Außenanlagen	

2.853.000,00 €

5.4.2 Priorisierung

Um die genannten Maßnahmen zusammen mit der Gemeinde in eine Priorisierung zu bringen wurde am Samstag den 21.11.2020 durch die fachlich beteiligten Büros eine moderierte Gemeinderatsklausur durchgeführt. Zusätzlich war auch das Stadtumbaumanagement durch Frau Pecher mit involviert um fachlich fundierte Informationen mit beitragen zu können.

Vorbereitende Untersuchung, „Ortskern Nordhalben“ Klausurtagung Gemeinderat 21.11.2020

Programmablauf

9.30 Uhr Begrüßung

Einführung in das Thema der VU, aktueller Stand

Information zu den Zielen des Workshops

9.45 Uhr Projektarbeit Teil 1

Diskussion der geplanten Maßnahmen

10.30 Uhr Kaffeepause

Raumlüftung

10.45 Uhr Projektarbeit Teil 2

Diskussion der geplanten Maßnahmen

12.30 Uhr Mittagessen

13.15 Uhr Prioritäten

Abstimmung einer ersten Priorisierung der Maßnahmen

14.00 Uhr Kaffeepause

Raumlüftung

14.15 Uhr Aktionsplan

Festlegen eines möglichen zeitlichen Ablaufs der Maßnahmen

Information zur Bürgerbeteiligung und weiteren Schritten

15.00 Uhr Ende der Klausurtagung

Moderation: Andreas Hacke, Geoplan Bayreuth,

Peter Kuchenreuther, Architekten Stadtplaner Marktredwitz



Gemeinderatsklausur in der „Nordwaldhalle“ in Nordhalben



Priorisierung der Maßnahmen (innerhalb des Sanierungsgebietes)

Maßnahmen	Wertung	umgesetzt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
1. Vorbereitung					
1.1 Gestaltungsfibel	2,3		6	1	
1.2 Stadtbodenkonzept mit Lichtplanung und Beschilderungssystem	1,9		4	3	
1.3 Vertiefungsplanungen und Machbarkeitsstudien	1,7		3	3	
1.3.1 Polytec-Gebäude					
1.3.2 Kronacher Str. 7					
1.3.3 Lobensteiner Str. 60					
1.3.4 Imagekampagne					
1.3.5 Klöppelschule					
1.4 Neuvermessung Ortsmitte	3,0				

Legende

Wertung:

Durchschnitt von

1 - Niedrigste Wertung

2 - Mittlere Wertung

3 - Höchste Wertung

*umgesetzt, kurzfristig,
mittelfristig, langfristig:*

Anzahl der Stimmen für die jeweilige
Maßnahme

grün:

Priorität

Bei den Vorbereitenden Maßnahmen war die einstimmige Haltung des Gemeinderats diese zügig auf den Weg zu bringen um aktiv in die Stadtsanierung einsteigen zu können. Flankierende Programme und Konzepte sollen die Grundlage bilden um den Entwicklungsprozess aktiv zu begleiten.

Maßnahmen	Wertung	umgesetzt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
2. Ordnungsmaßnahmen					
2.1 Neugestaltung Kronacher Str.	2,9		7	4	1
2.2 Kirchemumfeld	1,9		1	6	2
2.3 Lobensteiner Str.	2,9		5	5	2
2.4 Schloßbergstr.	2,0		3	4	3
2.5 Amlichstraße	1,9		2	6	2
2.6 Schwedengasse	1,5			3	6
2.7 Fichteraweg	1,5			3	6
2.8 Neue Gasse	1,4	1	1	4	4
2.9 Verlängerung Gartenstraße	1,2			1	8
2.10 Roseninsel	1,7	3	1	4	3
2.11 Kapellenweg	1,5		1	2	5
2.12 Umfeld Klöppelschule	2,0		3	4	2
2.13 Gollergarten	1,1			3	4

Bei den Ordnungsmaßnahmen ist zu erkennen, dass der Focus eindeutig auf der Ortsdurchgangsstraße, der Kronacher und der Lobensteiner Straße liegt. Es zeigt sich im Weiteren eine Abstufung nach entsprechenden Gebietslagen. Somit ist der Wille der Gemeinde klar aus dieser Wertung abzulesen.

Maßnahmen	Wertung	umgesetzt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
3. Baumaßnahmen					
3.1 Neue Gasse 46	2,2	17			
3.2 Nordhalben Village – Kronacher Str. 9	2,9	8	5		
3.3 Roseninsel 30	2,6	16			
3.4 Kronacher Straße 7	1,9		4	4	4
3.5 Lobensteiner Straße 10 – Weißes Lamm	1,1	2			10
3.6 Bahnhofstraße 11	2,2	17			
3.7 Kronacher Straße 26	2,8	10	5		
3.8 Lobensteiner Straße 2-6	2,4		2	3	7
3.9 Schloßbergstraße 9	2,2	8	5		
3.10 Schwedengasse 3 & 5	1,5			5	8

Bei den Baumaßnahmen war die Absicht nicht eindeutig zu erkennen. Bei der Nachbetrachtung in der gemeinsamen Diskussion mit dem Gemeinderat war die Fragestellung in diesem Falle wohl etwas irreführend formuliert. Die Mehrzahl der aufgeführten Hochbauprojekte besitzen eine hohe Priorität in der Gemeinde, die Realität, dass diese Maßnahmen leider nicht durch die Gemeinde finanziert werden können haben diese Projekte jedoch aus dem Focus gerückt.

Für die Gemeinde haben die genannten Projekte eine eindeutig hohe Bedeutung für die Ortsentwicklung, jedoch müssen hier Wege gefunden werden, welche die Gemeinde in der Realisierung unterstützen.

Aufgabe ist es eine fachliche und personelle Unterstützung für diese Einzelmaßnahmen seitens des Fördergebers zu ermöglichen. Dies können Modelle der klassischen Bauherrnvertretung bis zu einer Treuhandgesellschaft sein. Finanzierung des Eigenanteils der Gemeinde könnte über einen separaten Entwicklungsfond gesichert werden.

Maßnahmen	Wertung	umgesetzt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
4. Sonstiges					
4.1 Stadtbaumanagement (Leerstand)	2,7				
4.2 Stadtbaumanagement (VU)	2,3				
4.3 Kommunales Förderprogramm (Fassaden, Hofgestaltung)	2,2				
4.4 städtebauliche und energetische Beratungen	2,1				
4.5 Öffentlichkeitsarbeit	1,7				
4.6 Leistung bildender Künstler	1,2				
4.7 kommunaler Entwicklungsfonds					

Die sonstigen Maßnahmen waren eindeutig mit ja beantwortet, da diese notwendig sind um den Stadtumbauprozess zu begleiten.

Priorisierung der Maßnahmen (außerhalb des Sanierungsgebietes)

Maßnahmen	Wertung	umgesetzt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
3. Baumaßnahmen					
3.11 Polytec-Gebäude	1,8			5	2
3.12 Lobensteiner Straße 60 (Hertel-Brache)	2,2		3	4	
3.13 Bahnhofsgebäude	1,8				

Bei den sonstigen Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes war die Auffassung diese, dass hier kurzfristig reagiert werden muss, sollte sich ein Investor oder Nutzer finden.

Das Bahnhofsgebiet stellt in diesem Zusammenhang eine individuelle Maßnahme dar, die von dem Verein „Eisenbahnfreunde Rodachtalbahn e. V.“ betreut wird.

5.4.3 Vorschlag Jahresantrag Städtebauförderung

Erläuterungen zur Bedarfsmittelteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					VORSCHLAG				
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt				Elementar Wichtig				
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig	2022	2023	2024	2025	2026
1. Vorbereitung										
1.1 Aufstellen einer Gestaltungsfibel	20		20			20				
1.2 Entwicklung eines Stadtbodenkonzeptes mit Lichtplanung und Beschilderungssystem	10		10			10				
1.3 Vertiefungsplanungen und Machbarkeitsstudien										
1.3.1 Polytech-Gelände (Machbarkeitsst. + Altlastenuntersuchung)	73	abgeschlossen								
1.3.2 Kronacher Straße 7 - abgeschlossen	20	abgeschlossen								
1.3.3 Lobensteiner Straße 60 (Hertel- Brache) - abgeschlossen	11	abgeschlossen								
1.3.4 Imagekampagne	25		25			15	10			
1.3.5 Vertiefungsplanung Klöppelschule	10		10			10				
2. Ordnungsmaßnahmen										
2.1 Neugestaltung Kronacher Straße	1.385		1.385			461,7	461,7	461,7		
2.2 Neugestaltung Kirchengrund	611			611				204	204	204
2.3 Neugestaltung Lobensteiner Straße	934		934			311,3	311,3	311,3		
2.4 Neugestaltung Schloßbergstrasse	494			494				165	165	165
2.5 Neugestaltung Amlichstraße	930			930				310	310	310
2.6 Neugestaltung Schwedengasse	396				396					
2.7 Neugestaltung Fichteraweg	1.262				1.262					
2.8 Neugestaltung Neue Gasse	563				563					
2.9 Neugestaltung Verlängerung Gartenstraße	506				506					
2.10 Neugestaltung Roseninsel	733			733				244	244	244
2.11 Neugestaltung Kapellenweg	434				434					
2.12 Neugestaltung Umfeld Klöppelschule	85			85				28	28	28
2.13 Neugestaltung Gollergarten	271				271					

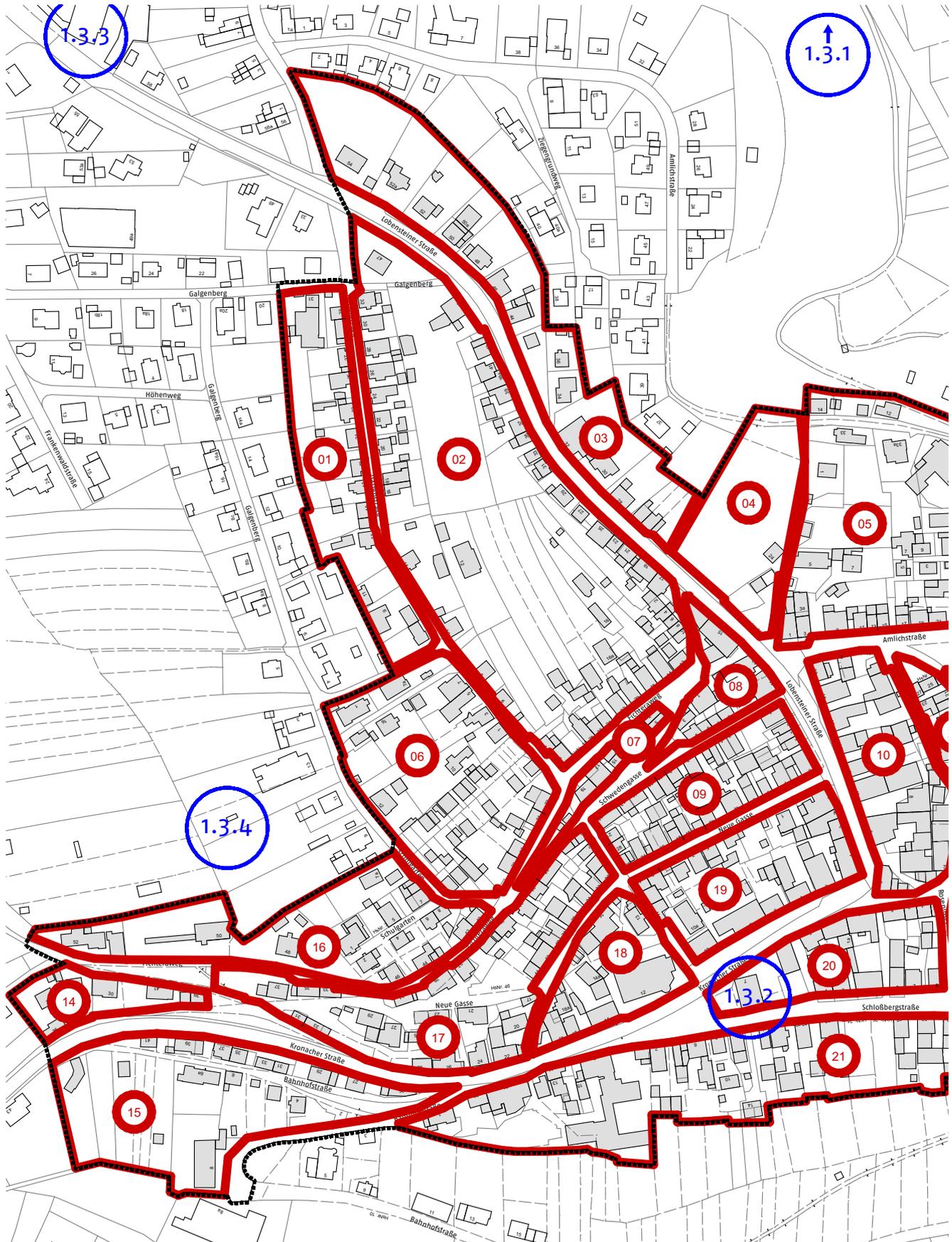
Erläuterungen zur Bedarfsmittelteilung

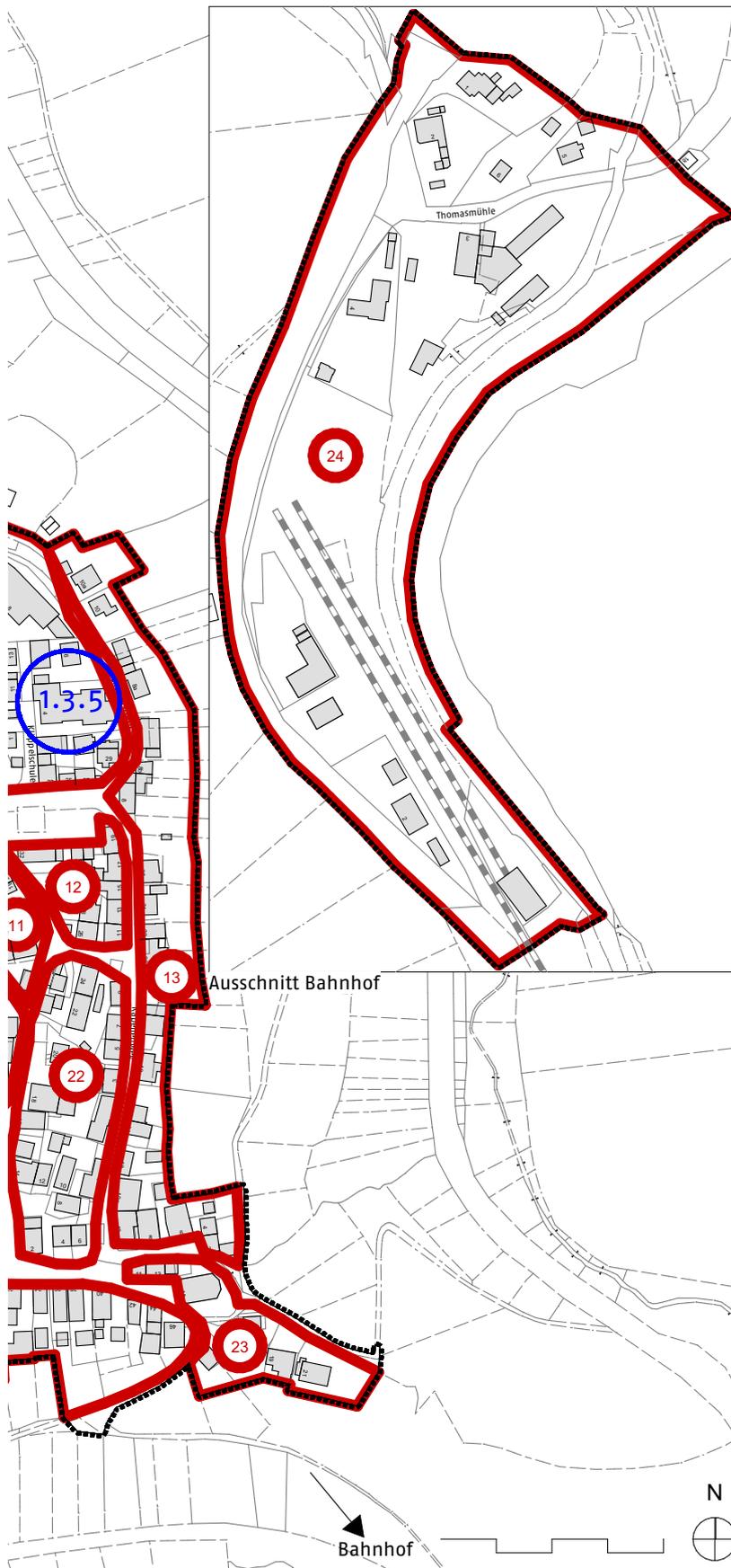
Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					VORSCHLAG				
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt				Elementar				
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Wichtig	2022	2023	2024	2025
3. Baumaßnahmen										
3.1 Neugestaltung Kronacher Straße	1.385	abgeschlossen								
3.2 Nordhalben Village - Kronacher Str. 9	1.600	fast abgeschlossen								
3.3 Roseninsel 30	60	abgeschlossen								
3.4 Kronacher Straße 7	1.500		1.500			500	500	500		
3.5 Lobensteiner Straße 10, Weißes Lamm		Privat								
3.6 Bahnhofstraße 11	72	abgeschlossen								
3.7 Kronacher Straße 26	160	fast abgeschlossen								
3.8.1 Lobensteiner Straße 2	1.500		1.500			500	500	500		
3.8.2 Lobensteiner Straße 4	500			500				167	167	167
3.8.3 Lobensteiner Straße 6	2.000			2.000				667	667	667
3.9 Schloßbergstraße 9	60	abgeschlossen								
3.10 Schwedengasse 3+5	185				185					
3.11 Polytec-Gebäude	93			93				31	31	31
3.12 Lobensteiner Straße 60 (Hertel-Brache)	350			350				117	117	117
3.13 Bahnhofsgebäude	2.060									
4. Kommunale Programme, Vergütungen										
4.1 Stadtbaumanagment (Leerstand)	47					9,4	9,4	9,4	9,4	9,4
4.2 Stadtbaumanagment (VU)	36					7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
4.3 Kommunales Förderprogramm (Fassadeninstandsetzungen, Hofgestaltung)	150					30	30	30	30	30
4.4 Städtebauliche und energetische Beratungen	50					10	10	10	10	10
4.5 Öffentlichkeitsarbeit	40					8	8	8	8	8
4.6 Leistung bildender Künste										
	20.452		5.319	5.796	3.617	1.838	1.838	3.770	1.997	1.997

Summe der elementar wichtigen Maßnahmen ca.: 1.838.000,00 €
Annahme davon 10% Eigenanteil im 1 Jahr: 183.800,00 €

5.5 Planungsblöcke - Vertiefungsplanungen





Gebäudeblöcke

-  Untersuchungsbereich
-  Planungsblöcke
-  Blocknummer
-  Vertiefungsplanungen
- 1.3.1 Polytech-Gelände (Machbarkeitsstudie und Altlasten)
- 1.3.2 Kronacher Straße 7
- 1.3.3 Lobensteinerstraße 60 (Hertel-Brache)
- 1.3.4 Imagekampagne
- 1.3.5 Vertiefungsplanung Klöppelschule

Zur Umsetzung des Rahmenplans bedarf es aus Sicht der Planergemeinschaft der Einteilung des Ortes in sogenannte Planungsblöcke. Ziel hierbei soll es sein, dass keine Einzelmaßnahmen im Ort umgesetzt werden, sondern dass bei einer Veränderung an einem Grundstück oder Gebäude die nähere Umgebung strategisch in einer Vertiefungsplanung mit eingebunden werden soll, um weitere Potenziale und Synergieeffekte auszuloten. Beispiel kann sein, dass bei einem geplanten Abbruch eine innerörtliche Grundstücksbereinigung stattfinden kann, welche Vorteile im Zuschnitt für das eigene Grundstück aber auch für den Nachbarn bringen kann. Zusätzlich können ggf. noch weitere Vorteile für die Öffentlichkeit entstehen, z.B. mittels Fußgängerverbindungen oder Aufenthaltsmöglichkeiten im Freibereich. Ebenso kann die Entwicklung der Nachbargrundstücke in diesem Zusammenhang mit erläutert werden, was mögliche weitere Entwicklungspotenziale für das jeweilige Quartier mit aufzeigen kann. Es wird empfohlen, diese planerische Aufgabe im Zuge der Privatberatung durch den jeweiligen Sanierungsbeauftragten mit durchführen zu lassen. Das Instrument der Vertiefungsplanung kann dabei wichtige Hilfestellung bieten, um den „roten Faden“ nicht zu verlieren und um auf zukünftige Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

6.1 Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde in der Zeit vom 04.11.2020 bis 08.12.2020 das erste Verfahren zur Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Städtebauförderverfahren durchgeführt.

Folgende Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerische Staatsforsten AÖR
4. Bayerischer Bauernverband
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. BJV Landesjagdverband Bayern e.V.
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
9. Deutsche Telekom AG
10. Amt für Ländliche Entwicklung
11. Markt Marktrodach
12. Markt Steinwiesen
13. Gemeinde Geroldsgrün
14. Handwerkskammer für Oberfranken
15. Immobilien Freistaat Bayern
16. Industrie- und Handelskammer für Oberfranken
17. Kreisbrandinspektion
18. Kreisheimatpfleger
19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V.
20. Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V. – Herr Koller
21. Landesverband Bayern der deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.
22. Landesverband Bayern der deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V. – Herr Hertel
23. Landratsamt Kronach
24. Regierung von Oberfranken
25. Regierung von Oberfranken – Bergamt
26. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
27. Staatliches Bauamt Kronach
28. Stadt Teuschnitz
29. Stadt Wallenfels
30. EG Nordhalben
31. Bayernwerk Netz GmbH
32. Zweckverband Fernwasserversorgung Oberfranken
33. Bioenergie Nordhalben eG,
34. Tourismusverband Oberes Rodachtal
35. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz
36. Vodafone
37. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Die Auswertung der Stellungnahmen liegt im Anhang bei.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass keine Einwände der Beteiligten zur der VU geäußert wurden.

Hinweise und Anmerkungen wurden abgewägt und teilweise in die vorliegende VU übernommen.

6.2 Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde in der Zeit vom 04.11.2020 bis 08.12.2020 das erste Verfahren zur Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Städtebauförderverfahren durchgeführt.

Durch die aktuelle Corona-Pandemie waren hier kontaktlose Übermittlungen die Mittel der Wahl.

So wurden Faltblätter als Information mittels Briefwurfsendung verteilt und auf der Homepage veröffentlicht.

Der Rücklauf wurde aufgenommen und berücksichtigt.

Satzung der Marktgemeinde Nordhalben	Bürgerinformation
<p>über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Nordhalben“</p> <p>Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Marktgemeinde Nordhalben folgende Sanierungssatzung:</p> <p>§ 1 Festsetzung des Sanierungsgebietes</p> <p>1. Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Ortskern Nordhalben“ liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 21,78 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Nordhalben“.</p> <p>2. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in einem Lageplan M 1:2000 der Arbeitsgemeinschaft Kuchenreuther Architekten Stadtplaner Marktredwitz und Geo-Plan Bayreuth vom xx.xx.xxxx abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.</p> <p>3. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.</p> <p>§ 2 Verfahren</p> <p>Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.</p> <p>§ 3 Genehmigungspflichten</p> <p>Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.</p> <p>§ 4 Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am xx.xx.xxxx rechtsverbindlich.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.</p> <p>Unbeachtlich werden demnach</p> <p>1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und</p> <p>2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,</p> <p>wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Nordhalben geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.</p> <p>Die Sanierungssatzung und die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann in der Geschäftsstelle der Marktgemeinde Nordhalben, Kronacher Straße 4, 96365 Nordhalben eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.</p> <p>Mit der städtebaulichen Planung wurde die Arbeitsgemeinschaft Kuchenreuther / Geo-Plan in Marktredwitz und Bayreuth beauftragt.</p>	<p>Vorbereitende Untersuchung Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern Nordhalben“</p> <p>Eine aktive Bürgerbeteiligung ist in der Städtebauförderung ein wichtiges Planungsinstrument, um den Bürgerwillen und die Kompetenz vor Ort mit zu berücksichtigen. Nach diesem Prinzip wurde auch die Bürgerschaft in Nordhalben von in den Jahren 2019 bis 2020 in den Planungsprozess mit eingebunden. Hierzu fanden, neben vielen informellen Gesprächen mit Anliegern und Experten, mehrere öffentliche Veranstaltungen und Ortsbegehungen statt.</p> <p>Die Gesamtbetrachtung des Ortes zusammen mit dem Marktgemeinderat und der Bevölkerung hat eine reiche Maßnahmenliste beschert. Es sind die städtebaulichen Missstände erfasst, Stärken und Schwächen gegenübergestellt und Ziele konkretisiert worden.</p> <p>Nordhalben ist es wert in der Gesamtheit als Ort in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden, anstatt nur beschränkt mit Einzelmaßnahmen. Neben der Vielzahl an öffentlichen Maßnahmen sind es auch etliche private Bauvorhaben und Bürgerengagement wert Unterstützung zu erfahren. Gerade hierbei besteht die Chance eine breite Basis für ein Qualitätsbewusstsein zu fördern, um somit ein kollektives Verständnis für den Ort zu entwickeln.</p> <p>In diesem Falblatt finden Sie das Resultat der vorbereitenden Untersuchung – den Städtebaulichen Rahmenplan – mit den verschiedenen Ordnungsmaßnahmen und die Satzung der Gemeinde Nordhalben über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, welche im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.</p> <p>Es ergeben sich für Maßnahmen privater Bauherren im Sanierungsgebiet Steuer-vorteile durch die Möglichkeit, Sanierungen nach § 7n und bei Baudenkmalern nach § 7i Einkommensteuergesetz abzuschreiben. Private Bauherren können ihre Kosten für Gebäudemodernisierung in Form einer Sonderabschreibung geltend machen.</p> <p>Die gesamte Broschüre der vorbereitenden Untersuchung kann bei der Gemeinde Nordhalben eingesehen werden und ist zusätzlich über die Homepage einsehbar.</p> <p>Machen Sie davon Gebrauch, setzen Sie sich mit Ihrer gebauten Umgebung aktiv auseinander und geben Sie Ihre Ideen und Impulse zu positiver Entwicklung unserer Gemeinde weiter.</p> <p>Ihr Bürgermeister Michael Pöhnlein</p> <p>Stand: Oktober 2020</p>
<p>Impressum</p>  <p>Auftraggeber Absprechpartner</p> <p>Marktgemeinde Nordhalben 1. Bürgermeister Michael Pöhnlein Kronacher Straße 4 96365 Nordhalben</p> <p>Planungsteam</p> <p>Kuchenreuther Architekten / Stadtplaner Markt 12-14 95615 Marktredwitz</p> <p>GEÖ-PLAN Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung Hutzelmann und Hacke Dipl.-Geographen GbR Am Mühlgraben 10 95445 Bayreuth</p> <p>Förderung</p> <p>Städtebauförderung in Oberfranken Dieses Projekt wurde gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ mit Mitteln des Freistaats Bayern.</p>  <p>Bayern fördert Städtebauförderung bis zu 100 Millionen Euro</p>	

Städtebaulicher Rahmenplan



Bahnplan

-  Abgrenzung der Wirtschaftsgüter
-  Wohnbaufläche
-  Gewerbe- und Industrie- und gewerbliche Anlagen
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche
-  Dienstleistungsbaufläche

- 2.1 Neugestaltung Kronacher Strasse
- 2.2 Neugestaltung Kirchemumfeld
- 2.3 Neugestaltung Lobensteiner Straße
- 2.4 Neugestaltung Schlossbergstrasse
- 2.5 Neugestaltung Amlichstrasse
- 2.6 Neugestaltung Schwedengasse
- 2.7 Neugestaltung Fichtewarweg
- 2.8 Neugestaltung Neue Gasse
- 2.9 Neugestaltung Verlängerung Gartenstrasse
- 2.10 Neugestaltung Roseninsel
- 2.11 Neugestaltung Kapellenweg
- 2.12 Neugestaltung Umfeld Klöppelschule
- 2.13 Neugestaltung Gollergarten
- 3.1 Neue Gasse 46
- 3.2 Nordhalben Village - Kronacher Str. 9
- 3.3 Roseninsel 30
- 3.4 Kronacherstraße 7
- 3.5 Lobensteinerstraße 10 - Weißes Lamm
- 3.6 Bahnhofstraße 11
- 3.7 Kronacher Straße 26
- 3.8 Lobensteinerstraße 2, 4, 6
- 3.9 Schloßbergstraße 9
- 3.10 Schwedengasse 3+5
- 3.11 Polytec-Gebäude
- 3.12 Lobensteinerstraße 60 (Hertel-Brache)

6.3 Fazit

Folgerungen für künftige Gemeindeentwicklung

Bei der Erarbeitung von Projekten der künftigen Gemeindeentwicklung ergeben sich durch die beschriebene Situation des Marktes Nordhalben besondere Rahmenbedingungen. Über die rein städtebauliche Betrachtung hinaus, stellt vor allem die Tatsache, dass bezüglich der Einwohnerentwicklung bestenfalls eine Stabilisierung das gemeindliche Ziel sein kann, ein enges Korsett in Verbindung mit der sich verschärfenden Leerstandssituation dar. Die vorhandenen städtebaulichen Förderinstrumente und üblichen Herangehensweisen werden an ihre Grenzen gebracht.

Bereits jetzt nimmt das Thema Rückbau im gemeindlichen Handeln breiten Raum ein. Vor allem in Zusammenhang mit der mangelhaften Frei- und Grünflächensituation im Ortskern sollte dieser planerisch als Chance begriffen werden, um auch bei rückläufiger Einwohnerentwicklung die Wohnqualität in Nordhalben zu fördern. Rückbau und qualitative Entwicklung in kommunaler Verantwortung sind jedoch kostenintensive Themenbereiche, die mit der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune nur sehr schwer zu vereinbaren sind. Alleine der aktuell anstehende Investitionsbedarf (Stand Ende 2019), weitgehend im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben, von über 18 Mio. € (Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung, Straßensanierungen, Sanierung Nordwaldhalle, sonstige städtebauliche Projekte) lässt der Marktgemeinde kaum Handlungsspielraum, der jedoch angesichts der beschriebenen Entwicklungen dringend nötig wäre.

Die aktuell verfügbaren Förderkulissen (inkl. der Förderoffensive Nordostbayern) werden durch die Kommune zwar intensiv genutzt, die Gemeinde stößt dabei jedoch, aufgrund des üblichen kommunalen Eigenanteils regelmäßig an ihre finanziellen Grenzen. Auch die teils langen Zeiträume bis zur Ausreichung bewilligter Mittel schränken die Handlungsfähigkeit ein. Erschwerend kommt die für die Bearbeitung der zahlreichen Projekte zu geringe Personaldecke der Kommunalverwaltung hinzu.

Nordhalben hat sich schon sehr früh dem Instrument der Städtebauförderung anvertraut. Im Jahre 1996 wurde die erste VU durchgeführt, schon hier wurden alle Entwicklungsziele und Maßnahmen in der Grundkonzeption festgelegt. Leider hatte die Gemeinde im weiteren Verlauf nicht die Möglichkeit diese vorgezeichneten Maßnahmen umzusetzen, da die Finanzierung immer am fehlenden Eigenanteil der Gemeinde scheiterte. Aktuell im Rahmen der Förderoffensive NordostBayern, FONOB gelingt es der Gemeinde erstmals das Instrument der Städtebauförderung zu nutzen und dies macht Hoffnung ein Nachfolgeprogramm zu entwickeln, welches diesen wichtigen Stadtumbauprozess mit fördern kann.

Ziel der Marktgemeinde muss es sein, den Prozess einer „qualitätsvollen Schrumpfung“ einzuleiten.

Ein Rückbau von Leerständen darf nicht von vornherein negativ bewertet werden. Man muss die Gebäude im Einzelnen betrachten. Gerade in den Innerortslagen hat im Laufe der Zeit eine Nachverdichtung stattgefunden und sich so eine räumliche Enge entwickelt. Durch das Wegnehmen einzelner Gebäude

können wieder attraktive Parzellen geschaffen werden, die Lebensqualität in den Ortskern bringen, da die privaten Freibereiche und die öffentliche Durchgrünung Licht, Luft und Sonne in den Ort holen. Gerade auch die topografisch steilen Lagen sind äußerst schwierig zu erschließen, wonach die Abwanderung auf die „Grüne Wiese“ hier den scheinbar leichteren Weg eingeschlagen hat. Hier kann das Wegnehmen von Gebäuden neue Freibereiche im Ort sowie neue Blickachsen in die Landschaft schaffen.

Großer Wert ist jedoch auf den Erhalt der historisch prägenden Ortsstruktur zu legen. Die prägenden Straßen und deren Gebäude müssen unbedingt mit ihren Kanten und Raumabschlüssen erhalten bleiben.

Um diese Maßnahmen zur Wiederbelebung des Altortes durchzuführen, müssen neue Planungs- und Förderinstrumente angewendet werden. Die Marktgemeinde als Treuhänder des Leerstands muss in die Möglichkeit versetzt werden, ihre eigene Entwicklung steuern zu können. Dazu gehört der erweiterte Erwerb von Leerständen und die Möglichkeit zu deren Sanierung. Ein Weiterverkauf an den privaten Bauherren muss mit entsprechenden Sanierungsvereinbarungen und Förderanreizen einhergehen. Der gesamte Prozess kann Elemente einer innerörtlichen Flurbereinigung, eines freiwilligen Landtauschs als auch eines Umzugs-Managements von Eigentümern mit sich bringen. Es braucht hierbei neue, kreative Instrumente zum Umgang mit den vielfältigen Auswirkungen der demographischen Entwicklung, die einfach und schnell angewendet werden können und die in Verbindung mit einer zur Seite gestellten Beratung und Unterstützung durch Experten die nötige Qualität erwarten lassen.

Für Nordhalben muss angesichts der extremen Zustände ein separater Weg gefunden werden um die Gemeinde in die Situation zu versetzen die eigene Entwicklung steuern zu können. Ein Ansatz dabei kann sein die Kommunalen Entwicklungsfonds neu zu betrachten, insbesondere die Höhe des Fondsvolumens als auch die Steuerung des Fonds müssen entgegen dem Normalfall individuell geregelt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Fall der Marktgemeinde Nordhalben städtebauliche Maßnahmen alleine bzw. die im Rahmen aktueller Förderprogramme verfügbaren Instrumente nicht ausreichen werden, um die nötigen, weitreichenden Entwicklungsimpulse auszulösen.

Nach Ansicht der Planer sollten daher, aufbauend auf den Vorbereitenden Untersuchungen, interdisziplinäre konzeptionelle Überlegungen angestellt werden, wie den ausgeprägten, strukturellen Problemstellungen und Herausforderungen dieser kleinen Kommune im strukturschwachen ländlichen Raum begegnet werden kann. Nordhalben steht dabei zwar im Mittelpunkt der Betrachtung, sollte jedoch im Sinne eines größer angelegten „Modellprojektes der qualitätsvollen Schrumpfung“ verstanden werden, um eine Zukunftsvision für die stetig wachsende Zahl schrumpfender Kommunen im ländlichen Raum zu entwickeln.

6.4 Verfahren, Ausblick, weitere Schritte

6.4.1 Sanierungsziele

Die Sanierungsziele im Zusammenhang mit den Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen lassen sich aus den allgemeinen Vorschriften nach **Baugesetzbuch (BauGB) § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** ableiten.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,*
- 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,*
- 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder*
- 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.*

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.4.2 Mögliche Instrumente

Für Nordhalben stehen strategisch zwei Förderinstrumente zu Auswahl, zum einen das bereits bestehende Stadtumbaugebiet nach § 171 BauGB als auch die jetzt anzustrebenden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Ortskern nach § 136 BauGB.

Im ISEK aus dem Jahr 2009 wird bzgl. des Stadtumbaugebietes von Aufwertungsgebieten, (Bereich Ortskern) und Umstrukturierungsgebieten (erweiterter Bereich, Bahnhof, Schlossberg, Polytec- Gelände etc.) gesprochen.

Im Bereich des Ortskerns Nordhalben ist die Anwendung sanierungsrechtlicher Instrumente angezeigt. Hierfür ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets erforderlich. Es besteht insbesondere die Gefahr, dass Maßnahmen durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Entwicklungskonzepts in Frage stellen.

Somit kann man festhalten, dass das vormalige Aufwertungsgebiet in die Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB übergeführt werden soll und die Umstrukturierungsgebiete im Geltungsbereich des Stadtumbau nach § 171 a und b BauGB verbleiben können.

(Tabellenübersicht: Vergleich Übersicht der Rechtsinstrumente Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB und Stadtumbau/Maßnahmen der Sozialen Stadt §171 e BauGB)

Quelle:
 Städtebauförderung in Bayern
 Arbeitsplatt 7

Vergleich der unterschiedlichen Rechtsinstrumente im Förderprogramm „Soziale Stadt“		
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB		Maßnahmen der Sozialen Stadt § 171 e BauGB
§ 141 Abs. 3 BauGB Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen		Einfacher Beschluss Erarbeitung des Integrierten Handlungs- oder Entwicklungskonzepts
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen § 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 138 BauGB Auskunftspflicht § 139 BauGB Beteiligung der öff. Aufgabenträger		§ 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 139 BauGB Beteiligung der öff. Aufgabenträger
§ 142 BauGB Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen		§ 171 e BauGB Beschluss eines „Soziale Stadt“ Gebiets auf Grundlage des Entwicklungskonzepts
Sanierungssatzung mit Bekanntmachung		Beschluss
umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren	---
§ 144 BauGB Genehmigungspflicht für bestimmte Maßnahmen und Rechtsvorgänge Sanierungsvermerk	§ 144 BauGB Genehmigungspflicht kann ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Sanierungsvermerk bei Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB	---
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht		---
§§ 7 h / 10 f EStG Erhöhte Absetzung von Aufwendungen bei Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten		---
Durchführung der Sanierungs- oder „Soziale Stadt“ Maßnahme § 164 a und b BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmittel		
Abschluss der Maßnahme		
§ 154 BauGB Erhebung von Ausgleichsbeträgen	---	---
Abrechnung der Gesamtmaßnahme		
Aufhebung der Sanierungssatzung		Beschluss zur Beendigung der „Soziale Stadt“ Maßnahme

6.4.3 Stadtumbauegebiet

Das Rechtsinstrument des Stadtumbauegebietes leitet sich aus folgenden Festsetzungen ab:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 171a Stadtumbaumaßnahmen

(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,

2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,

3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,

4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,

5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,

6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,

7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept

(1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

(2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Absatz 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.

(4) Die §§ 164a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.

Im ISEK vom November 2009 ist folgende Strategie zur Wahl des Rechtsinstrumentes aufgeführt, insbesondere wird bei der Gebietsabgrenzung von Aufwertungsgebieten und Umstrukturierungsgebieten gesprochen:

Zentrales Instrument dabei ist die Abgrenzung von Stadtumbaugebieten, die durch die Paragraphen § 171a und § 171b Baugesetzbuch geregelt ist. Stadtumbaumaßnahmen sind demnach solche „Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. ... Stadtumbaumaßnahmen ... sollen insbesondere dazu beitragen, dass

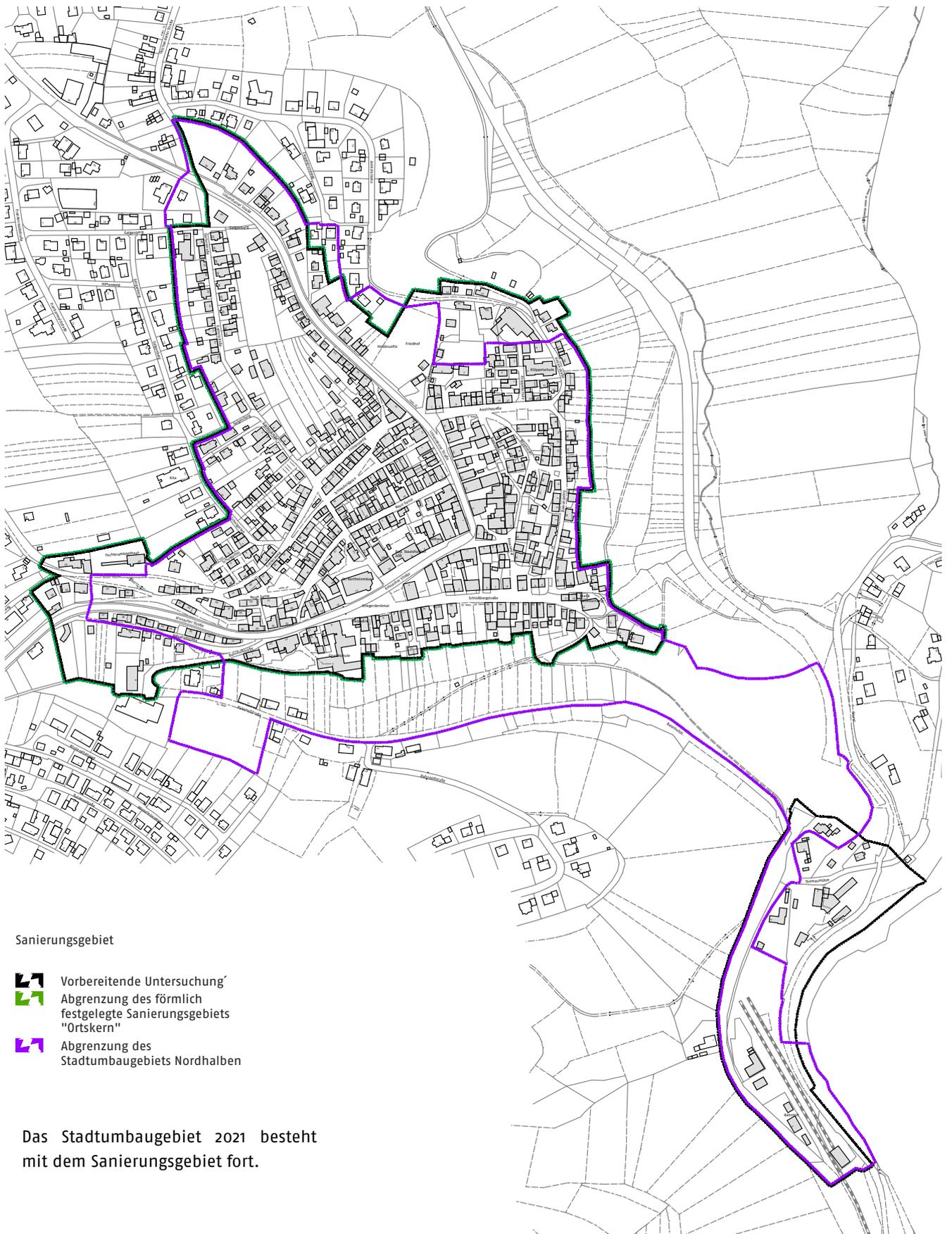
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.“

(Auszug ISEK, Umbau Stadt)
Stadtumbaugebiete Nordhalben

Die Aufwertungsgebiete in Nordhalben umfassen dementsprechend den gesamten Bereich des historischen Ortskerns, der wesentlich durch das von Lobensteiner und Kronacher Straße aufgespannte Dreieck von der der Kreuzung zur Gartenstraße im Norden bis zur Kreuzung mit dem Fichteraweg im Westen sowie der Zone zwischen Amlichstraße und Schlossbergstraße definiert wird. Mit Priorität sollte dabei die Durchgangsstraßen Lobensteiner und Kronacher Straße selbst aufgewertet werden, da sich an diesen die wichtigsten Gebäude und Platzbereiche des Marktes aufreihen und sie den ersten Eindruck des Ortes vermitteln. Darüber hinaus wird der Aufwertung des Bereichs um Dreschplatz und Klöppelschule sowie der Schlossbergstraße hohe Priorität zugemessen, die besonders für die Tourismusentwicklung von großer Bedeutung sind. Beide Bereiche präsentieren sich heute wenig ansehnlich, sind wie die Durchfahrtsstraße großflächig asphaltiert und besonders von Leerständen und Sanierungsrückständen betroffen.

Als Umstrukturierungsgebiet wurde der ganze Bereich bewertet, der sich zwischen Schlossbergstraße und Bahnhofstraße bzw. dem ehemaligen Rehbachareal und dem Nordhalbener Bahnhof aufspannt. Prioritär betrachtet werden in diesem Bereich einerseits das Rehbach- und Bahngelände, deren Umstrukturierung wesentliche Impulse für Nordhalben setzen könnte. Vor allem aber umfasst das Umstrukturierungsgebiet wesentlich den Nordhalbener Schlossberg, der für die Tourismusentwicklung von großer Bedeutung ist und bereits seit Jahren u. a. durch die Initiative von NoaH erfolgreich umstrukturiert wird. Die Weiterentwicklung dieser Initiative hat ebenso Priorität wie die Umstrukturierung des Schulareals und des brachgefallenen Spielplatzes. Der verbindende Hangbereich südlich der Schlossbergstraße wird ebenfalls als Umstrukturierungsgebiet bewertet, weil der Gesamtbereich zu einer neuen touristischen Attraktion Nordhalbens werden könnte.

Die beschriebenen Aufwertungsgebiete des Ortskerns werden zusammen mit den Umstrukturierungsgebieten um den Schlossberg als Stadtumbaugebiet Nordhalben nach § 171 BauGB festgeschrieben. Aufwertungsbedarf besteht auch in der Blumenstraße. Diese ist stark sanierungsbedürftig und in ihrer Struktur aus den dreißiger Jahren für die heutigen Bedürfnisse vor allem an das Parken viel zu eng.



Sanierungsgebiet

-  Vorbereitende Untersuchung
-  Abgrenzung des förmlich festgelegte Sanierungsgebiets "Ortskern"
-  Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Nordhalben

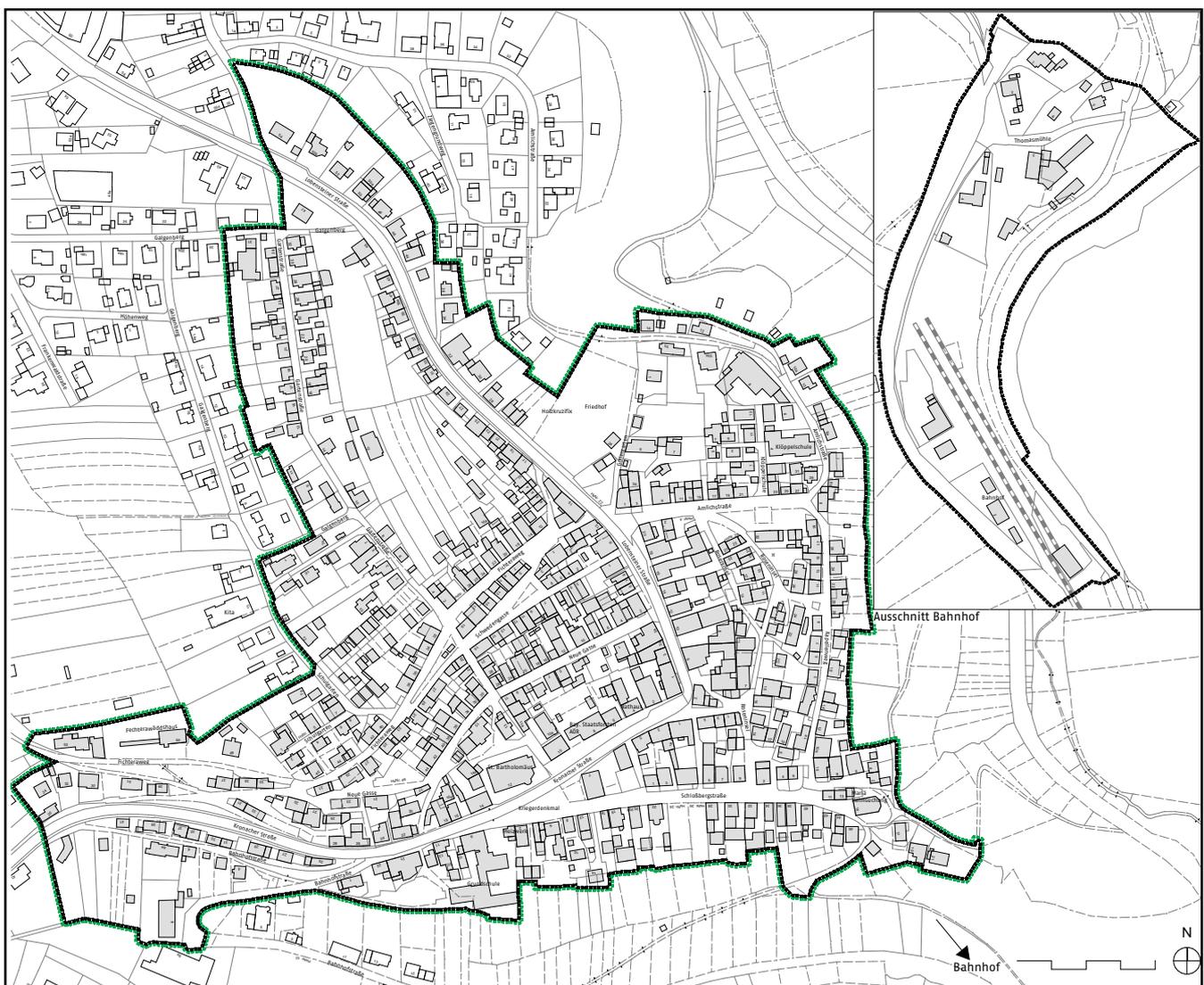
Das Stadtumbaugebiet 2021 besteht mit dem Sanierungsgebiet fort.

6.4.4 Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB

6.4.4.1 Abgrenzung mit Begründung

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung liegt für das gesamte Sanierungsgebiet vor. Es werden Grundstücke mit einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Bei diesen Grundstücken kann ggf. auch eine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintreten. (Auszug aus Städtebauförderung Bayern, Arbeitsblatt 1, 3.1)

Die Entscheidung für die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung in der alle notwendigen baulichen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Grundlagen ermittelt werden. Aus diesen Planungen ergibt sich auch der Umgriff des Gebiets, in dem die Maßnahme durchgeführt werden soll.



6.4.4.2 Begründung für die Wahl des Instruments Sanierungsgebiet

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets setzt vor allem voraus, dass nach § 136

- a) städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (Abs. 2), und
- b) die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt (Abs. 1).

Beides ist im Ortskern von Nordhalben der Fall.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder*
- 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.*

6.4.4.3 Vorschlag mit Begründung für die Wahl des Sanierungsverfahrens (umfassend oder vereinfacht)

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird.

Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 jedoch dann „auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)“. Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit die voraussichtlichen Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Bei der Beurteilung, ob eine sachgerechte Verfahrenswahl vorliegt, können insbesondere im Hinblick auf die Konkretisierung der Sanierungsziele und die hierzu zu treffenden Maßnahmen wohl kaum wesentlich höhere Anforderungen gestellt werden, als an die Gründe für die förmliche Festlegung selbst.

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat es mit Urteil vom 17.12.79 Nr. N-838/79 für ausreichend erachtet, wenn der Gemeinderat bei der förmlichen Festlegung die Gründe und Ziele der Sanierung wenigstens in ihren Grundzügen beschlussmäßig billigt.

Im Fall von Nordhalben wird das einfache Verfahren vorgeschlagen.
Folgende Gründe werden angeführt :

- großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen
- Maßnahmen vorwiegend im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum
- punktuelle Betriebsverlagerungen und Modernisierungsmaßnahmen vor allem Anreizförderung
- Sanierung der Planungsblöcke mit Modernisierung von Wohngebäuden, Blockentkernung und Verdichtung in geringem Umfang
- keine erheblichen Bodenwertsteigerungen
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stützung privatwirtschaftlicher Initiativen

6.4.4.4 Vorschlag mit Begründung für die Anwendung/ den Ausschluss der sanierungsrechtlichen Vorbehalte §144 BauGB

Begründung:

„Die im Sanierungsgebiet „Ortskern“ vorgesehene Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich.

Ein großer Teil der Gebäude in dem Gebiet befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass eine grundlegende Erneuerung, teilweise auch ein Abbruch und Wiederaufbau erforderlich ist. In verschiedenen Bereichen befinden sich im Inneren der Planungsblöcke Gebäude, die die notwendige Belichtung und Belüftung der Vorderhäuser behindern. Mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen wird lediglich das bereits vorhandene Baurecht ausgeschöpft.

Die Eingriffe der Stadt sollen sich vor allem darauf beschränken, initiiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen. Einzelne Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Aus der Lage des Gebietes und dem Ziel des Sanierungsverfahrens („Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung“) ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Mögliche Bodenwertsteigerungen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, unter anderem durch die Aufwertung der Grünflächen im engeren Umfeld, sind mit den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes auszugleichen.

Zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sollen vor allem in leerstehenden oder bisher untergenutzten Gebäuden (z.B. Gewerbeflächen) eingerichtet werden. Gleiches gilt für die vorgesehene Erhöhung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf

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

6.4.4.5 Vorschlag für die Sanierungssatzung

Aufgrund des 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (8GBI I S. 3634) erlässt die Marktgemeinde Nordhalben folgende Sanierungssatzung:

§ 1

Festsetzung des Sanierungsgebietes

1. Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Ortskern Nordhalben“ liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 21,78 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Nordhalben“.
2. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in einem Lageplan M 1:2000 der Arbeitsgemeinschaft Kuchenreuther Architekten Stadtplaner Marktredwitz und Geo-Plan Bayreuth vom xx.xx.xxxx abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.
3. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung 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 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

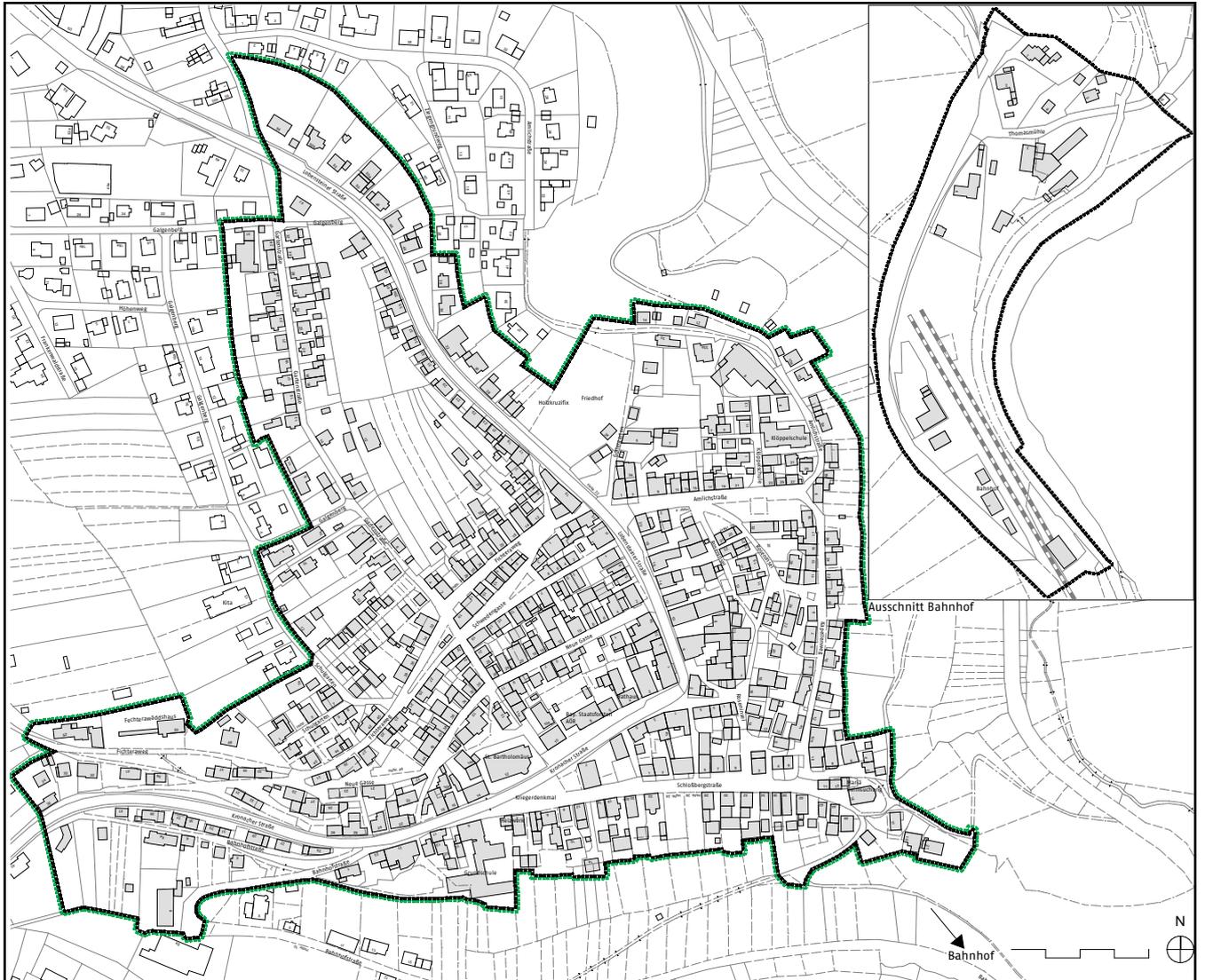
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Nordhalben geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Sanierungssatzung und die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann in der Geschäftsstelle der Marktgemeinde Nordhalben, Kronacher Straße 4, 96365 Nordhalben eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Mit der städtebaulichen Planung wurde die Arbeitsgemeinschaft Kuchenreuther / Geo-Plan in Marktredwitz und Bayreuth beauftragt.



6.4.4.6 Weitere Schritte

Die nun vorliegende VU soll einen „roten Faden“ für die Gemeinde geben, um die Entwicklung des Ortes langfristig steuern zu können. Dazu werden die nächsten Schritte gemacht:

„Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse entscheidet die Gemeinde durch Beschluss, welcher Teil des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird. Dabei entscheidet Sie auch, ob die Sanierung nach dem vereinfachten oder dem umfassenden Verfahren durchgeführt werden soll.

Die Satzung wird bei der Regierung angezeigt und anschließend in der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

Nachdem die Sanierungssatzung rechtsverbindlich ist, kann der Hauptteil der Durchführung beginnen. Hierfür wird die städtebauliche Planung in Rahmenplänen, Bebauungsplänen oder Projektplänen präzisiert. Die einzelnen Vorhaben der Gesamtmaßnahme werden dann nach den dort niedergelegten Zielen verwirklicht. Die Durchführung umfasst Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Ordnungsmaßnahmen führt die Gemeinde oder ein von Ihr Beauftragter durch. Die Durchführung privater Baumaßnahmen ist Aufgabe der Eigentümer. Für den Bau der Gemeindebedarfseinrichtungen ist die Gemeinde verantwortlich.

Die Betreuung der Durchführung liegt in der Hand der Gemeinde, die damit einen Sanierungsträger oder ein Planungsbüro beauftragen kann.

Ist die Sanierung abgeschlossen, wird die förmliche Festlegung mit Beschluss des Gemeinderats aufgehoben. Mit dem sog. Gesamtverwendungsnachweis wird dann von der Gemeinde über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel Rechenschaft abgelegt.“

Das Konzept muss von der Gemeinde gelebt werden. Die Projekte sind ständig einer Priorisierung zu unterziehen. Dazu ist die Form einer jährlichen „Gemeinderatsklausur“ ein ideales Mittel. Hierbei können die aktuellen Projekte vorgestellt und diskutiert werden. Die intensive Beschäftigung mit den zukünftigen Aufgaben und die Aufstellung derer in einer zeitlichen Reihenfolge bringt Planungssicherheit für alle Beteiligten und beugt einem kontraproduktiven Aktionismus oder Untätigkeit vor.

Die jährliche Anmeldung des Bedarfs bei der Städtebauförderung bringt immer wieder dieselben Fragen an die Gemeinde mit sich. Insofern ist es förderlich als Gemeinde zu wissen, wohin der Weg in Zukunft gehen soll. Neben der gemeinsamen kommunalen Ausrichtung ist es auch wichtig wachsam zu sein und wiederkehrende Besprechungen mit den Projektbeteiligten zu treffen, um die Planungen steuern zu können. Controlling und Evaluation, Steuern und Erfolgskontrolle sind in der weiteren Durchführung des Prozesses von zentraler Bedeutung. Gerade in der sich stark wandelnden Zeit ist dies der Schlüssel zum Erfolg.

Quelle:
Städtebauförderung in Bayern
Sanierung von Städten und Dörfern

6.4.5 Grundlagen, Quellen

Vorbereitete Untersuchungen von lauer + lebok, Lichtenfels, Stand 1996

ISEK Oberes Rodachtal von UmbauStadt, Weimar, 2009

Weiterführung Stadtumbaumanagement Nordhalben von linß + pecher,
Nordhalben, Stand 2017

Bau GB

Städtebauförderung in Bayern Arbeitsblatt Nr. 1 Ausgabe 1999

