



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 29.06.2021

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellte die ordnungsmäßige Ladung sowie die Anwesenheit der Mitglieder des Gemeinderates fest. Der Vorsitzende stellte weiter fest, dass die Mehrheit des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig (Art. 47 GO).

1. **Ortsentwicklung Glattbach - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Strategie 2035"; Beratung und ggfs. Beschlussfassung zur Finanzierung der Städtebauförderung**

Es wird Bezug genommen auf die Klausurtagung des Gemeinderates am 17.04.2021 zum Thema „Ortsentwicklung Glattbach“. Bei der Tagung haben neben den Gemeinderatsmitgliedern der Ortsplaner Prof. Rolf Gebhardt sowie Léonie Franzen, Ulrike Datan und Jan-Philipp Marnet von der STEG Stadtentwicklung GmbH teilgenommen. Das Protokoll der Klausurtagung, welches durch die STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt wurde, wurde den Gemeinderatsmitgliedern zur Kenntnisnahme im Vorfeld der Sitzung übersandt.

In der Klausurtagung gab es zunächst einen Rückblick auf den bereits in 2011 begonnenen Prozess der Ortsentwicklung sowie allgemeine Informationen zum Thema Ortsentwicklung. Zielsetzung war, die zukünftige Entwicklungsrichtung zu diskutieren, den Informationsstand weitergeben und das weitere Vorgehen zu definieren. In einer Arbeits- und Diskussionsphase wurde beraten, wie das zukünftige Glattbach aussehen und gestaltet werden soll.

So wurde u. a. auch auf externe Einflüsse wie Demografie, Wohnen und Bauen, Ortsmitte/Nahversorgung eingegangen und Überlegungen angestellt, in welchen Bereichen die Gemeinde Gestaltungsspielraum hat und welche Einflüsse hinzunehmen sind. In drei Arbeitsgruppen haben sich die Gemeinderatsmitglieder mit den Themen Ortsmitte/Verkehr, Kultur/Freizeit/Infrastruktur/Versorgung, Boden/Wohnen befasst.

Nun gilt es hinsichtlich der „Vision vom zukünftigen Glattbach“ in einem nächsten Schritt konkret zu werden und Inhalte zu vertiefen.

Der Gemeinderat wurde bereits in den letzten Sitzungen über den aufgelegten Sonderfonds „Innenstädte beleben“ informiert. Die Verwaltung hat einen entsprechenden Antrag bei der Regierung für nachfolgend aufgeführte Maßnahmen eingereicht:

- „Aufstellung des ISEK (Ortsentwicklung/Ortserneuerung) i. V. mit der STEG Stadtentwicklung GmbH und dem Ortsplaner Prof. Rolf Gebhardt (Arch./Städtebau)
- Gestalterische Aufwertung der Neuherrstellung der Ortsdurchfahrt Hauptstraße 56 – (ausschließlich) Johann-Desch-Platz

Nun soll in der Gemeinderatssitzung über das weitere Vorgehen, insbes. die „Finanzierung der Ortsentwicklung“ beraten und ggfs. beschlossen werden. Hierfür ist eine Grundsatzentscheidung notwendig.

Neben dem Ortsplaner Prof. Gebhardt und Frau Franzen von der STEG ist der für Förderungen zuständige Sachbearbeiter der Regierung von Unterfranken, Herr Hemmelmann, zur Sitzung anwesend und informiert den Gemeinderat über die Fördermöglichkeiten.

- Antrag Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm des Bundes (Gesamtmaßnahme)
- Antrag für Einzelmaßnahmen nach dem bayerischen Landesförderprogramm

Zusammenfassung der Förderoptionen:

Weg 1 Sonderfonds „Innenstädte beleben“ – Förderung von Einzelvorhaben:

- Antrag wurde gestellt.

Weg 2 „Gesamtmaßnahme“:

- Beauftragung ISEK und VU, Verkehrskonzept nach Programmaufnahme und Bewilligung der Fördermittel möglich.
- Vorteil: Förderungsmöglichkeit von ca. 60 % Bundes- und Landesfinanzhilfen.
- Nachteil: Zeitverlust da die tatsächliche Bearbeitung erst nach Programmaufnahme im Juni/Juli 2022 bzw. Juni/Juli 2023 möglich ist.
- Eine Beantragung von Einzelmaßnahmen zur Förderung kann frühestens 2023 erfolgen. Ein tatsächlicher Durchführungsbeginn wäre 2023 oder 2024 möglich.
- Es wird erwartet, dass konkrete bauliche Maßnahmen seitens der Gemeinde kontinuierlich beantragt und durchgeführt werden. In diesem Zuge gibt es für Private Personen ein kommunales Förderprogramm.

Weg 3 „Einzelvorhaben“:

- Kein Sanierungsgebiet erforderlich.
- Vorteil: Beauftragung ISEK und Verkehrskonzept jederzeit möglich, kein Zeitverlust da Bearbeitung direkt an Grundlagenerhebung anschließend, Maßnahmen können begründet im ISEK zusammengestellt, gefiltert und priorisiert werden.
- Nachteil: Keine Fördermöglichkeiten für ISEK und Verkehrskonzept.
- Förderungsmöglichkeit für bauliche Maßnahmen im Rahmen eines Einzelvorhabens im bayrischen Landesförderprogramm nach Fertigstellung des ISEK. Erste Maßnahmen können für 2023 beantragt werden. Beginn 2023 möglich

Bürgermeister Kurt Baier begrüßt zunächst alle Anwesenden und spricht ein paar einführende Worte. Die heutige Sitzung wurde anberaumt, um über das wichtige Thema, die Ortsentwicklung Glattbach, insbes. das ISEK zu beraten.

Am 17.04.2021 fand hinsichtlich der Ortsentwicklung die Klausurtagung des Gemeinderates statt. Ziel hierbei war, zu erfahren, wie Glattbach in 10 bis 20 Jahren aussehen soll. Auch wenn dies lange Zeiträume sind, ist es notwendig, sich hierüber zu unterhalten und eine Basis für eine geordnete Entwicklung Glattbachs zu schaffen. Mit dem ISEK erhält die Gemeinde ein „Werkzeug“ bzw. Leitfaden, der für die Entscheidung, wie Glattbach zukünftig aussehen soll, welche Einrichtungen notwendig sind, wichtig ist.

Nun gibt es unterschiedliche Wege hinsichtlich der Förderung. Diesbezüglich und um die Bedeutung des ISEK als sog. „Masterplan“ nochmals zu verdeutlichen, bittet Bürgermeister Kurt Baier Herrn Johannes Hemmelmann von der Regierung von Unterfranken von seinen Erfahrungen zu berichten.

Eberhard Lorenz meldet sich zu Wort und nimmt Bezug auf die Klausurtagung die nach seinem Dafürhalten nicht zufriedenstellend gewesen sei. Des Weiteren verweist er auf die Gemeinderatssitzung vom 07.07.2020 in der über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Ortsentwicklung informiert wurde und fragt nach der Erledigung bzw. Sachstand. Demnach hätte bereits im Sommer 2020 eine Sondersitzung des Gemeinderates stattfinden sollen sowie eine Bürgerbeteiligung. Diese Arbeitsaufträge wurden seinerzeit erteilt aber nicht abgearbeitet.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass die damals festgelegte Vorgehensweise nicht eingehalten werden konnte, aufgrund der Corona-Pandemie. Die heutige Sondersitzung war eigentlich im Herbst vergangenen Jahres eingeplant, in dieser Zeit konnten jedoch keine Präsenzveranstaltungen stattfinden. Die im damaligen Protokoll aufgeführten Punkte wie bspw. die Bürgerbeteiligung sind Punkte, die nun im Nachgang der Sondersitzung anzugehen sind. In einem ersten Schritt müsse sich die Gemeinde Glattbach nun positionieren, was die Erstellung eines ISEK angeht. Fazit ist, dass die Gemeinde Glattbach aufgrund der Pandemie zeitlich zurückgeworfen wurde.

Anneliese Euler weist darauf hin, dass es bei den Beantragungen einzuhaltende Fristen gibt und möchte wissen, ob diese tangiert wurden.

Bürgermeister Kurt Baier teilt mit, dass ursprünglich avisiert wurde bis Oktober/November 2020 die Antragsunterlagen einzureichen. Wie bereits erwähnt, war die Einhaltung der Frist aufgrund der Pandemie nicht möglich. Die Glattbacher Bürgerinnen und Bürger werden im Zuge der Erstellung des ISEK auf jedenfall eingebunden. Hierfür ist es nun notwendig, den Startschuss hierfür zu geben.

Das ISEK soll nun erstellt werden mit dem Ziel, in ein Bund-Länder-Förderprogramm zu kommen um Förderungen für die anstehenden Projekte innerhalb des Ortes zu erhalten. Das ISEK ist hierfür der „Rote-Faden“, in dem alle Projekte und Planungen und Absichten erarbeitet und festgeschrieben werden. Dies stellt insbesondere ein Gerüst dar, an dem ständig gearbeitet wird.

Das Wort wird nun an Herrn Johannes Hemmelmann erteilt.

Herr Hemmelmann nimmt zunächst noch einmal kurz Bezug zur verzögerten Antragstellung aufgrund der Corona-Pandemie. Er berichtet, dass auch in den Gemeinden in seinem Zuständigkeitsbereich im Kreis Aschaffenburg und Miltenberg sämtliche Projekte nach hinten geworfen wurden. Insbesondere bei städtebaulichen Projekten bzw. Konzepten die man als Gemeinderat beschließen möchte, müssen die Bürgerinnen und Bürger eingebunden werden. Diese Einbindung war im vergangenen Jahr bis heute fast unmöglich.

Der Antrag für die Erstellung des ISEK über den Sonderfonds „Innenstädte beleben“ der Gemeinde Glattbach ist bei der Regierung eingegangen. Bis Anfang Juli sollen die Gemeinden hinsichtlich einer Zusage informiert werden.

Herr Hemmelmann begrüßt die Ortsbegehung des Gemeinderates Glattbach in der Nachbargemeinde in Goldbach. Dort kann man gut erkennen, dass dort ein gutes Konzept ausgearbeitet wurde und man stringent mit Hilfe der Fa. STEG und Prof. Gebhardt die Projekte abgearbeitet hat. Er betont, dass das ISEK ein langfristiger Leitfaden für die Entwicklung einer Gemeinde darstellt, nicht nur aus baulicher Sicht, sondern auch aus übergeordneter entwicklungstechnischer und städtebaulicher Sicht. Mit der Erstellung dieses Leitfadens hat die Gemeinde Glattbach die Chance, diesen zu beschließen. Daraus werden sicherlich Punkte hervorgehen, die auch für die nachfolgenden Generationen dienen.

Wichtig bei der Städtebauförderung ist, dass diese nicht dazu dient, Neubaugebiete zu fördern, sondern vielmehr „unwirtschaftliche Vorhaben“ gefördert werden. Wichtig ist hierbei, dass die Vorhaben vorrangig den Bürgerinnen und Bürgern also der Allgemeinheit dienen.

Auch wenn die städtebauliche Konfiguration in Goldbach sicherlich eine andere ist, kann man sich dennoch einiges anschauen, bspw. hinsichtlich ruhenden und fließenden Verkehrs, hohe Baulandpreise, Wohnungsdruck, Weiterentwicklungen hinsichtlich evtl. freierwerdender Flächen im Ort.

Herr Hemmelmann macht nochmals deutlich, dass es hierbei um eine grundlegende Entscheidung geht, die die Gemeinde einmal in 20 bis 30 Jahren trifft. Aufgrund dessen sollte man sich auch ausreichend Zeit nehmen, parteiübergreifend zum Wohl der Bürger und der Gemeinde zu entscheiden. Herr Hemmelmann sichert zu, dass er im Zuge der Erstellung des ISEK gerne bei Sondersitzungen oder Lenkungsgruppensitzungen zur Verfügung steht.

Auch wenn die Gemeinde keine Förderung zur Erstellung des ISEK erhält, ist Bürgermeister Kurt Baier der Meinung, dass als Grundlage für die Ortsentwicklung das ISEK aufgestellt werden sollte.

Anschließend geht es um die Entscheidung hinsichtlich des Bund-Länder-Förderprogramms – Förderung einer Gesamtmaßnahme. Hierbei geht es u. a. auch um die Förderung von Vorhaben privater Grundstückseigentümer. Die Weichen für die künftige Ortsentwicklung sollten nun richtiggestellt werden.

Von Herrn Hemmelmann werden nochmals die beiden Förderkulissen der Bayerischen Städtebauförderung näher erörtert. Demnach gibt es im Bayerischen Förderprogramm (reine Landesfördermittel) die Möglichkeit, Ortschaften mit Einzelvorhaben punktuell aufzuwerten. Dies ist klassischerweise eine Ortsmitte die bspw. mithilfe der Städtebauförderung aufgewertet werden soll. Hierfür ist üblicherweise kein ISEK notwendig. Nachteil ist, dass die Gemeinde dann aber auch keine Voruntersuchung gem. § 141 BauGB vornimmt. Mit der Voruntersuchung erhält die Gemeinde nämlich die Möglichkeit eine Sanierungssatzung zu erstellen. Diese Satzung räumt der Gemeinde gewisse Rechte ein bspw. Vorkaufsrecht. Andererseits erhalten die Bürgerinnen und Bürger aber auch die Möglichkeit, Sanierungen im Altort erhöht steuerlich abzuschreiben. Dies geht nicht, wenn keine Förderkulisse i. S. des besonderen Städtebaurechts vorliegt. Des Weiteren gibt es auch noch Besonderheiten wie die Veränderungssperre wodurch mehr Eingriffsmöglichkeiten in die Ortsentwicklung gegeben sind.

Herr Hemmelmann informiert, dass sich in der Vergangenheit bereits einige Nachbargemeinden wie Goldbach, Großostheim, Alzenau, Kahl oder Mömbris für ein Bund-Länder-Förderprogramm beworben hatten. Neben dem Erhalt von Landes- und Bundesfördermitteln besteht für die Gemeinden die Möglichkeit auch mit einem kommunalen Förderprogramm die Grundstückseigentümer im Altort bei Baumaßnahmen zu unterstützen, sofern sie der Gestaltungssatzung entsprechen (Dachdeckung/Fassaden/Hofbegrünung/Hoftore/Fenster etc.). Diese Möglichkeit gibt es nicht, wenn Einzelmaßnahmen gefördert werden, wie z. B. die Platzgestaltung des Johann-Desch-Platzes. Die Aufwertung durch Einzelvorhaben kommt vorwiegend in kleineren Ortschaften in Frage. Von Herrn Hemmelmann werden in Glattbach durchaus mehrere Maßnahmen gesehen, was im Zuge des ISEK deutlich wird.

Frau Franzen erörtert nun den Rechtsrahmen. Vom Ortsplaner Prof. Gebhardt, der Fa. STEG und der Verwaltung wird durchaus eher eine Gesamtmaßnahme gesehen, da hierdurch der Gesamtort weiterentwickelt werden kann. Aus rechtlicher Sicht kann mitgeteilt werden, dass bei Erstellung des ISEK auch die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden und alle Eigentümer im Gebiet sowie alle Einwohner beteiligt werden. Im Vorfeld der Untersuchungen muss ein Gebiet abgegrenzt werden, welches detailliert geprüft wird, aber auch der restliche Ort wird mitbetrachtet.

Das ISEK betrachtet sozusagen alles und mit der Voruntersuchung wird ein Teil betrachtet, der vernünftig abgegrenzt sein muss. Diesbezüglich gibt es bereits Vorschläge. Im vergangenen Jahr wurden bereits erste grobe Erhebungen durchgeführt. Corona bedingt konnten die Bürgerinnen und Bürger hierzu noch nicht beteiligt werden. Bei einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gibt es die Möglichkeiten des Vorkaufsrechts – sanierungsrechtliche Genehmigung. Dies bedeutet, dass der Gemeinde alle privaten Kaufverträge vorgelegt werden

und die Gemeinde entscheiden kann, ob ein begründetes Interesse vorliegt. Unabhängig von der baurechtlichen Genehmigung ist bei jedem Bauvorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Auch dies räumt der Gemeinde mehr Möglichkeiten ein, im Vorfeld tätig zu werden. Vieles kann so im Vorfeld bereits mit den Bürgerinnen und Bürgern geklärt werden. Bei Vorhaben privater Grundstückseigentümer gibt es erfahrungsgemäß im Vorfeld ein Vorgespräch, bei dem diese ihr Vorhaben erörtern und die Gemeinde über die Fördervoraussetzungen informiert. In Bayern gibt es die Möglichkeit das kommunale Förderprogramm aufzustellen. Für Vorhaben privater Grundstückseigentümer gibt es eine Förder-Höchstgrenze bis 50.000 €, die von der Gemeinde festzulegen ist. Hierbei werden Vorhaben gefördert, die Ortsbild prägend sind. Details werden in der Gestaltungssatzung festgesetzt. Bei einer Bestandserhebung im vergangenen Jahr wurde zunächst geprüft, ob bauliche Missstände vorliegen. Diese dienen als Basis für eine Antragstellung.

Die Nachfrage von Arno Wombacher, dass sicherlich gewisse Vorgaben von den Grundstückseigentümern eingehalten werden müssen wie bspw. bestimmte Fassadenfarben, wird von Prof. Gebhardt bejaht. Hierzu werden Regelungen in der Gestaltungssatzung aufgenommen die zusammen mit dem Ortsplaner erstellt wird. Man werde versuchen, das Ortsbild zwar nach den Wünschen der Anwohner aber auch angemessen zu gestalten. Sofern es kommunale Zuschüsse gibt, sind hierbei auch gewisse Vorgaben zu berücksichtigen (bspw. keine Bezuschussung für Kunststofffenster).

Herr Hemmelmann erklärt, dass man vor einer Gestaltungssatzung keine Angst haben müsse. Man sollte bedenken, dass es im Ortskern Glattbachs sicherlich viele Gebäude auch aus den 50er oder 60er Jahren gibt die nicht zu historisieren sind. In der Satzung wäre natürlich eine entsprechende Farbauswahl an Dacheindeckung und als Fassadenfarbe festzulegen die harmonisch ins Ortsbild passen.

Jürgen Kunsmann möchte wissen, ob sich die in den Erläuterungen aufgeführten Wege „Sonderfonds Innenstädte beleben“ sowie „Förderung Gesamtmaßnahme“ nicht ausschließen und beide parallel gegangen werden können. Dies wird bejaht.

Des Weiteren bittet er um Beantwortung, ob es einen „Investitionszwang“ gibt bzw. die Gemeinde verpflichtet ist, innerhalb bestimmter Zeiträume Gelder auszugeben muss für geplante Maßnahmen und wenn ja, ob dies mit Sanktionen verbunden ist, wenn gewisse Volumina nicht erreicht werden oder die Gemeinde Gelder ggfs. zurückzahlen muss.

Herr Hemmelmann antwortet, dass grundsätzlich diejenigen Gemeinden in Förderprogramme aufgenommen werden, die die Ortsentwicklung ernsthaft über mehrere Jahre betreiben wollen. Sanktionen werden grundsätzlich nicht erhoben. Gemäß Baugesetzbuch ist geregelt, dass eine Sanierung nicht länger als 15 Jahre andauern sollte. Dies bedeutet, dass der Prozess zügig durchzuführen ist. Natürlich ist bekannt, dass in Gemeinden auch weitere wichtige Maßnahmen anstehen und diese berücksichtigt werden müssen. Sofern festgestellt wird, dass Gemeinden über mehrere Jahre keine weiteren Maßnahmen angehen, müsse man davon ausgehen, dass ggfs. aus politischen, finanziellen oder sonstigen Gründen keine Sanierung stattfinden kann und somit Abrechnung erfolgt und die Gemeinde aus der Städtebauförderung herausgenommen wird.

Bürgermeister Kurt Baier ist der Meinung, dass kein Stückwerk produziert werden sollte. Aufgrund der bekannten anstehenden Projekte (z. B. Tiefbaumaßnahme, Neugestaltung Hauptstraße, Gestaltung Johann-Desch-Platz) in Glattbach ist offensichtlich, dass die Gemeinde auf Fördermittel angewiesen ist. Auch die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses an einen neuen Standort spielt hierbei eine Rolle. Hierdurch gibt es freiwerdende Flächen im Ortskern. Auch das Thema Schule ist zu betrachten. Die Gemeinde werde sich durch das ISEK leichter tun und ist für die Zukunft gerüstet.

Prof. Gebhardt nimmt Bezug auf seine Aussage bei der Ortsbegehung in Goldbach, dass diese Art der Arbeit einen Gemeinderat verlangt, der nicht dagegen, sondern miteinander arbeitet. Ein Zeithorizont von 10 Jahren in der Ortsentwicklung ist keine unzulängliche Zeit. Es wird auch Kompromisse geben und Diskussionen, dennoch ist es wichtig, diese Angelegenheit nicht als politische Bühne zu nutzen.

Arno Wombacher möchte wissen, in welcher Höhe Gelder jährlich im Haushalt einzuplanen sind und ob diese sich über die Jahre hinweg reduzieren.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass bereits für den ersten Schritt, die Erstellung des ISEK, Mittel in der Haushalts- und Finanzplanung vorgesehen sind. Daneben sind natürlich für die aktuell anstehenden Baumaßnahmen (bspw. Kanalausbau mit Straßenausbau) entsprechende Gelder eingeplant. Sofern sich die Gemeinde entschließt, ein kommunales Förderprogramm aufzuerlegen, um die Bürgerinnen und Bürger zu unterstützen, dann muss dies natürlich auch taxiert werden.

Herr Hemmelmann ergänzt, dass sich die Haushaltsmittel jährlich ändern werden, je nach geplanter Maßnahme. Zu Beginn werden vermutlich mehr private Maßnahmen angegangen werden, anschließend wird sich dies einpendeln. Es kann durchaus vorkommen, dass ein Budget nicht ausreicht, wenn das kommunale Förderprogramm gut angenommen wird. Dann müsse man den Haushaltsansatz im nächsten Jahr eben anpassen.

Frau Franzen erklärt, dass grundsätzlich ein Antrag für eine Einzelmaßnahme im Rahmen einer Gesamtmaßnahme gestellt wird, mit einer Baugenehmigungsplanung. Dies bedeutet, dass die Planung soweit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsplanung vorliegt, egal ob Hoch- oder Tiefbau. Die Kostenschätzung die dann erstellt wird herangezogen und geprüft, ob es Einnahmen oder nichtförderfähige Tatbestände (Tiefbaumaßnahmen) gibt. Straßenbeleuchtung, -möblierung, -pflasterung oder Baumpflanzungen fallen bspw. in die Städtebauförderung. Diese Vorhaben können durch den Erhalt entsprechender Fördermittel ggfs. höherwertig ausgeführt werden. Hierfür sind entsprechende Absprachen zwischen dem für die Gestaltung zuständigen Planer als auch dem Tiefbauplaner notwendig. Die Verwaltung muss außerdem prüfen, ob es ggfs. Erschließungsbeiträge gibt die gegen zu rechnen sind. Die anschließend übrigen Kosten sind dann zuwendungsfähig. Abschließend erfolgt eine Prüfung durch den zuständigen Sachbearbeiter der Regierung, Herrn Hemmelmann.

Frau Franzen informiert, dass grundsätzlich alle Gemeinden die Städtebauförderung machen prüfen, welche finanziellen Mittel jährlich zur Verfügung stehen. Den Zeitplan für die Maßnahmen legt jede Gemeinde selbst individuell fest.

Arno Wombacher nimmt Bezug auf den im kommenden Jahr anstehenden Kanal- und Straßenausbau und möchte wissen, ob hierfür bereits Fördermittel generiert werden können.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass dies für den BA 1 vermutlich aufgrund der Zeit nicht mehr möglich sein wird. Die Vergabe der Arbeiten soll bereits im Herbst 21 erfolgen. Nun sollten aber auf schnellstem Wege die Voraussetzungen geschaffen werden, um möglichst frühzeitig Fördermittel erhalten zu können. Was die Straßengestaltung des BA 1 angeht, gibt es keinen großen Spielraum aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Dennoch sollte nun schnellstmöglich der Startschuss erfolgen. Im Übrigen wäre hinsichtlich des 1. Abschnitts zu überlegen, inwieweit die Gemeinde bereit ist (wenn es keine Förderungen gibt) gewisse Dinge in Eigenregie so zu gestalten, dass diese in das Gesamtkonzept passen.

Auf Nachfrage von Jürgen Kunsmann, ob es heute zunächst darum geht, einen ISEK-Antrag zu stellen antwortet Bürgermeister Kurt Baier, dass bereits ein Förderantrag hinsichtlich des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ von der Verwaltung aufgrund der Antragsfrist gestellt wurde. Dabei geht es um die Erstellung des ISEK. Hierüber wurde der Gemeinderat in der letzten Sitzung bereits informiert. Dennoch müsse der Gemeinderat nun als Meilenstein einen

Beschluss fassen, dass ein ISEK erstellt werden soll, mit der Zielsetzung der Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung.

Da der Gemeinde keine Sanktionen drohen, wird von Jürgen Kunsmann die Meinung vertreten, dass die Gemeinde Glattbach den vorgeschlagenen Weg gehen sollte. Er möchte wissen, was die nächsten konkreten Schritte im Nachgang der heutigen Beschlussfassung sind.

Bürgermeister Kurt Baier teilt mit, dass in den nächsten Schritten Angebote für die Erstellung des ISEK einzuholen sind mit anschließender förmlicher Beauftragung des entsprechenden Büros. Hierfür gibt es entsprechend Präferenzen die mit dem Zuschussgeber abgestimmt werden, um alle haushalts- und vergaberechtlichen Vorgaben einzuhalten. Eine freihändige Vergabe ist aufgrund Schwellenwerte leider nicht möglich. Es ist geplant, den Auftrag in einer der nächsten Sitzungen an den wirtschaftlichsten Anbieter zu vergeben.

Herr Hemmelmann erklärt, dass im 1. Schritt die Antwort aus München hinsichtlich der Förderzusage zum Sonderfonds abzuwarten sei. Er persönlich sieht der Antwort positiv entgegen. Angegeben wurden bei der Antragstellung Kosten i. H. v. 100.000 €, der Fördersatz beläuft sich bei einer Zusage auf 80 %. Hierbei gibt es eine Zweistufigkeit. Es wurde ein „formloser“ Antrag zum Sonderfonds „Innenstädte beleben“ gestellt. Sofern die Gemeinde Glattbach ausgewählt wird, wird ein Zuwendungsantrag benötigt. In diesem ist der Vorschlag bzw. der Beschluss der Gemeinde Glattbach (*„Die Gemeinde Glattbach beabsichtigt vorbehaltlich der Regierung von Unterfranken, das Büro XY zu beauftragen, um die ISEK Studien zu erstellen“*). Von Seiten der Regierung erfolgt anschließend eine Bescheid Erstellung oder ggfs. zunächst die Genehmigung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns, um nach der Vergabe zeitnah die Angelegenheit weiterzuverfolgen.

Jürgen Kunsmann möchte wissen, zu welchem Zeitpunkt sinnvollerweise die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden. In der Ursprungsbeauftragung aus 2019 waren Workshops und Bürgerdialoge vorgesehen.

Frau Franzen nimmt nochmals Bezug auf den damaligen Beschluss des vorherigen Gemeinderates. Damals wurde ein Beschluss gefasst, zunächst die Grundlagenerhebung durchzuführen um in Erfahrung zu bringen, ob es entsprechende Voraussetzungen bzw. Gründe gibt, etwas zu tun. Die Durchführung von Bürgerdialogen sowie eine konkrete Konzepterstellung wurden seinerzeit noch nicht beauftragt. Vorrangig ging es darum, einen Überblick zu verschaffen. Dies war auch das Ergebnis der bisherigen Planungen. Insbesondere für die Vorgespräche mit Herrn Hemmelmann war es notwendig, Kenntnisse über den Istzustand zu erhalten.

Der nächste Schritt bzw. der Auftakt ist bereits im Rahmen der Klausurtagung am 17.04.2021 erfolgt. Dies wäre nun fortzuführen in die „Bürgerwerkstätten“ und eine Lenkungsgruppe einzurichten. Festzulegen ist dabei, in welchem Umfang die Bürgerinnen und Bürger eingebunden werden sollen. Grundsätzlich fällt es den Bürgerinnen und Bürger leichter, diese bei konkreten Projekten einzubinden. Diesen Rahmen muss sich grundsätzlich der Gemeinderat selber stecken.

Jürgen Kunsmann äußert, dass das, was man bisher erfahren habe noch sehr unkonkret gewesen sei. Sofern dies im gleichen Umfang mit den Bürgerinnen und Bürger besprochen werden soll, dass sei dies nach seinem Dafürhalten zu wenig. Bereits zur Klausurtagung habe man bereits konkrete und professionelle Ideen von der Steuerungsseite erwartet. Er wünscht sich deshalb im Zuge der Bürgerdialoge bereits abstrakte Ideen die dann diskutiert werden können.

Hinsichtlich der Bürgerbeteiligung weist Herr Hemmelmann daraufhin, dass die Gemeinden sich hier auf die Erfahrungen der ausführenden Büros verlassen sollten, insbesondere wann die Bürgerinnen und Bürger zu welchen Themen befragt werden sollen. Die Bürgerbeteiligung ist

grundsätzlich ein sehr wichtiges Instrument in der Städtebauförderung, vor allem in einem ISEK-Prozess bzw. im Rahmen der VU.

Eberhard Lorenz stellt nochmals klar, dass er sich mit seinen vorherigen Aussagen nicht dagegen aussprechen wollte, sondern seiner Meinung nach zu viel außen herumgesprochen werde. In der Klausurtagung wurde allgemein über alles Mögliche gesprochen aber nichts konkretisiert. Nach seinem Dafürhalten müsse man nun die Sache endlich angehen und den Umfang festlegen (was ist wann wie machbar). Insbesondere nimmt er Bezug auf die Aussage zur Sanierung des Johann-Desch-Platzes. Unter Ortsentwicklung verstehe er mehr als die Sanierung des Johann-Desch-Platzes. Vielmehr müsse hierbei auch das Kirchenumfeld berücksichtigt werden. Er persönlich habe ein Problem damit, wenn der Umgriff bzw. die Projekte bereits im Vorfeld eingeschränkt werden. Man sollte offen an die Sache herangehen unter Hinzuziehung von Fachleuten. Diese sollten der Gemeinde Vorschläge unterbreiten, ggfs. auch einen Wettbewerb ausloben. Unabhängig von bestehenden Förderprogrammen haben alle Gemeinderatsfraktionen im Zuge des Wahlkampfes sich dafür ausgesprochen, das Thema Ortsentwicklung anzugehen.

Bürgermeister Kurt Baier weist darauf hin, dass die Sanierung des Johann-Desch-Platzes nur beispielhaft gewesen sei und stimmt Eberhard Lorenz dahingehend zu, dass die Ortsentwicklung als zusammenhängendes Gebilde betrachtet werden muss. Hier gehört selbstverständlich auch das Umfeld der Kirche sowie angrenzende Straßen oder das Rathaus dazu. Dies ist nicht scharf abzugrenzen und es geht um den gesamten Ort bzw. um das gesamte Sanierungsgebiet in dem die Gemeinde aktiv eingreifen möchte.

Des Weiteren macht Bürgermeister Kurt Baier nochmals deutlich, dass aufgrund der Corona-Pandemie im vergangenen Jahr keinerlei Präsenzveranstaltungen möglich waren und die Zeit deshalb verloren wurde. Deshalb gilt es jetzt die richtigen Schritte zügig zu gehen und die Bürgerinnen und Bürger einzubinden.

Herr Hemmelmann äußert, dass es üblich ist, dass bei Klausurtagungen zunächst über Vorstellungen und Bedarfe in der Gemeinde gesprochen wird.

Auch andere Gemeinden haben aufgrund Corona im vergangenen Jahr Zeit verloren. Wenn man eine Ortskernsanierung auf einer Zeitachse betrachtet ist festzustellen, dass ein Jahr kein langer Zeitraum ist. Für die Erstellung eines ISEK ist erfahrungsgemäß von einer Dauer von mind. einem dreiviertel Jahr auszugehen. Das ISEK wird i. d. R. einmal in 30 Jahren erstellt, deshalb müsse man sich die Zeit hierfür nehmen. Die daraus resultierenden baulichen Maßnahmen werden anschließend wahrscheinlich nur einmal in 50 Jahren angegangen.

Ursula Maidhof ist der Meinung, dass insbesondere die Überlegungen zur Grundschule und der Neubau des Feuerwehrgerätehauses von Interesse sind. Sie möchte wissen, ob dies klassische Beispiele für Themen eines ISEK sind.

Frau Franzen antwortet, dass im Zuge des ISEK die gesamte Gemeinde betrachtet wird. Dies bedeutet, dass zunächst vom Gemeinderat eine Richtung definiert und ein Ziel festgelegt werden muss. Der Gemeinderat hat dies vor den Bürgerinnen und Bürgern zu vertreten. Die anstehenden bereits bekannten Maßnahmen müssen entsprechend priorisiert werden, um dann in die Planungen einzusteigen.

Auf die Frage von Ursula Maidhof teilt Frau Franzen mit, dass das Thema Schule und der Neubau Feuerwehrgerätehaus typische Entwicklungsschwerpunkte für ein ISEK sind. Herr Hemmelmann ergänzt, dass das ISEK alle Maßnahmen beinhaltet, die städtebaulich relevant sind. Für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses oder der Grundschule ist jedoch zu beachten, dass es hierfür eigene Förderprogramme gibt. Dennoch können die Projekte im ISEK beinhaltet sein.

Bürgermeister Kurt Baier ergänzt, dass bspw. bei einer Auslagerung des Feuerwehrgerätehauses oder auch bei einem Schulneubau im Ortskern Flächen frei werden für

andere Nutzungen. Dies hat letztendlich auch mit dem Thema Ortsentwicklung zu tun. Ggfs. könnten dort Dinge entstehen, die mit Hilfe der Städtebauförderung für unsere Gemeinde sinnvoll und notwendig sind (z. B. besondere Wohnformen).

Bürgermeister Kurt Baier bittet Herrn Hemmelmann um Erfahrungsbericht, hinsichtlich Gebäude die nicht im gemeindlichen Besitz sind, wie die Alte Pfarrkirche in der Ortsmitte. Diesbezüglich steht insbesondere die Frage der künftigen Nutzung, des künftigen Unterhaltes sowie der finanziellen Situation der Kirchenstiftung und Diözese an. Diesbezüglich teilt Herr Hemmelmann mit, dass er bezüglich eines Profanbaus keine Aussage treffen kann, da es keine Erfahrungen gibt. Letztlich kommt es immer auf die Nutzungen an. Man müsse beachten, dass die Kirche ein Sandsteingebäude ist und nicht allen Nutzungen zugeführt werden kann.

Bürgermeister Kurt Baier weist darauf hin, dass die Alte Pfarrkirche durchaus ein wichtiges Thema ist, welches im Zuge der Beratungen thematisiert werden muss.

Frank Ehrhardt fragt nach der Zeitdauer der Erstellung des ISEK und der VU und bis wann eine entsprechende Sanierungssatzung auf den Weg gebracht werden kann. Prof. Gebhardt nimmt Bezug auf die vorherige Aussage von Frau Franzen, wonach mit mind. einem dreiviertel Jahr zu rechnen ist. Bisher wurden nur Vorüberlegungen angestellt.

Des Weiteren möchte Frank Ehrhardt wissen, ob in der Sanierungssatzung auch die Informationen hinsichtlich der Förderregelungen für die Bürgerinnen und Bürger für private Investitionen enthalten sind. Prof. Gebhardt teilt diesbezüglich mit, dass diese Festlegungen innerhalb des Gemeinderates getroffen werden. Die Förderung der privaten Maßnahmen setzt sich wie folgt zusammen: ein Anteil übernimmt die Regierung von Unterfranken, ein Teil übernimmt die Gemeinde und ein weiterer Anteil der Besitzer. Grundsätzlich gibt es einen festgelegten max. Höchstbetrag den jeder Grundstückseigentümer einmalig für eine Maßnahme erhält. Da die Gemeinde freiwillig ihren Anteil leistet, ist der Umfang vom Gemeinderat festzulegen.

Anneliese Euler möchte von Frau Franzen wissen, bis wann der Umfang der Maßnahmen in Glattbach feststeht. Insbesondere für die Bürgerbeteiligung müsse Ihrer Meinung nach feststehen, welche Maßnahmen anstehen, welche einzelnen Straßen beteiligt sind und wie die Sanierungsmaßnahmen aussehen, dass sich die Bürgerinnen und Bürger ein Bild des Umfangs machen können. Des Weiteren sollten entsprechend Zahlen ermittelt werden um einen Überblick zu erhalten, welche Kosten mittel- bzw. langfristig zu erwarten sind und welche Gelder in den Haushalt eingestellt werden müssen.

Frau Franzen stimmt der Aussage von Anneliese Euler zu. Was die Gebietskulisse angeht, gibt es bereits einen ersten Entwurf. Dies war Bestandteil des Auftrages an die Fa. STEG bei dem eine Grundlagenerhebung durchgeführt wurde. Dabei konnte festgestellt werden, dass zum einen Missstände an privaten Gebäuden festgestellt wurden aber auch kommunale Maßnahmen anstehen. U. a. wird hier auf das fehlende Straßenbegleitgrün hingewiesen. Die Untersuchungen sind allerdings noch nicht so ausgereift, dass es sich um eine fertige VU handelt. Für die VU ist vom Gemeinderat ein entsprechender Einleitungsbeschluss zu fassen. Dies bedeutet dem Gemeinderat würde von der Verwaltung und der STEG - evtl. bereits mit der Lenkungsgruppe oder dem Dorfentwicklungsausschuss abgestimmt - eine Gebietskulisse vorgeschlagen. Die Kulisse wäre dann vom Gemeinderat mit oder Änderungen zu beschließen. Dies stellt die Basis dar für das Sanierungsgebiet dar. I. d. R. ist das Untersuchungsgebiet etwas größer gefasst als das spätere Sanierungsgebiet. Dies ist entsprechend zu begründen. Dies ist in der Bürgerschaft zu erörtern und entsprechend Transparenz zu schaffen.

Herr Hemmelmann weist darauf hin, dass das Regelverfahren nach besonderem Städtebaurecht den Gemeinden ermöglicht, Wertsteigerungen abzuschöpfen. Solche Regelverfahren werden bspw. noch in der Innenstadt von Würzburg, Aschaffenburg oder Schweinfurt angewandt.

Das eigentliche Verfahren in Bayern ist mittlerweile das vereinfachte Regelverfahren. Hierbei wird keine Wertsteigerung abgeschöpft. Da durch die „erste Sanierungswelle“ in den 1970er oder 1980er Jahren bspw. bereits Innenstädte gepflastert wurden, würde heute eine erneute Pflasterung nicht zu einer enormen Aufwertung wie damals führen. Aufgrund dessen wird mittlerweile das vereinfachte Regelverfahren angewandt.

Eberhard Lorenz äußert, dass es einen Auftrag für die Bestandaufnahme gibt, andererseits sich die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte Gedanken machen sollen. Er bittet diesbezüglich die vorliegenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass die Verwaltung grundsätzlich alle Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Sofern es weitere Unterlagen gibt, werden diese noch an die Gemeinderätinnen und Gemeinderäten übermittelt.

Das Ziel der Verwaltung ist insbesondere alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte ausreichend zu informieren und einzubinden, dass alle hinter dem Projekt stehen. Es hat keinen Wert, ein solches Vorhaben anzugehen mit Mehrheitsentscheidungen im Gemeinderat. Dies werde nicht funktionieren und wäre zum Scheitern verurteilt. Insbesondere deshalb werde die Verwaltung alle notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen.

Die Verwaltung wird nun im nächsten Schritt die Beauftragung des ISEK vorbereiten inkl. Prüfung der vergaberechtlichen Aspekte, entsprechende Angebote einholen und Informationen aus München hinsichtlich einer Zusage für den Sonderfonds „Innenstädte beleben“ zur Erstellung des ISEK abwarten. Unabhängig einer Zusage sollen trotzdem die weiteren Schritte angegangen werden, um die Beauftragung schnellstmöglich in einer der nächsten Sitzungen vornehmen zu können. Ziel ist es, mit dem ISEK in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung zu gelangen.

Herr Hemmelmann weist noch kurz darauf hin, dass aus formalen Gründen im Vorfeld ein Zuwendungsantrag gestellt werden muss. Die Gemeinde habe sich aktuell nur für den Sonderfonds angemeldet bzw. Interesse bekundet. Sollte eine Zusage erfolgen, wäre die Antragstellung noch notwendig.

Frank Ehrhardt bittet noch um Informationen zur zeitlichen Dauer. Herr Hemmelmann erörtert kurz die Vorgehensweise der Regierung von Unterfranken hinsichtlich der Antragstellungen der Gemeinden sowie der Weiterleitung von Anträgen nach München. Mit einer Veröffentlichung hinsichtlich der Zusagen ist Mitte Juli zu rechnen.

Eberhard Lorenz lobt die heutige Veranstaltung und fragt, ob der Dorfentwicklungsausschuss mal wieder tagen könnte. Dieser könnte sich dann mit dem Thema Ortsentwicklung befassen, so dass erkennbar ist, dass das Thema aktiv angegangen wird.

Bürgermeister Kurt Baier antwortet, dass ein Termin anberaumt werden kann und hierfür die entsprechenden Fachleute unterstützend eingebunden werden, um die richtigen Schritte nacheinander anzugehen.

Bürgermeister Kurt Baier bittet den Gemeinderat nun abschließend um ein Votum hinsichtlich der Erstellung eines ISEK.

Beschluss:

Es besteht Einigkeit, dass für eine geordnete künftige städtebauliche Entwicklung in Glattbach ein ISEK erstellt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die vorstehend veröffentlichte Niederschrift hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Soweit Tagesordnungspunkte persönliche Einzelinteressen betreffen, wird nur kurz das
Beschlussergebnis bekannt gegeben oder von einer Veröffentlichung abgesehen.