

Schon etwa  
**30 Gebäude**  
im Ortskern  
**unbewohnt!**

Erste Überlegungen zur Erarbeitung:

## **Bauleitplan zur Beseitigung des innerörtlichen Leerstandes**

### **Begründung:**

Das Ortsbild wird wesentlich durch das Vorhandensein von Wohngebäuden mit z.T. großen Nebengebäuden (Hofgebäude) geprägt. Es finden sich daneben einige ortsbildprägende Ensembles wie beispielsweise die katholische Pfarrkirche zusammen mit dem Pfarrhaus, dem historischen Rathaus und weitere repräsentative Gebäude.

Eine Denkmalzone mit Einzeldenkmälern besteht entlang der zentralen Arzheimer Hauptstraße.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude, welche das Ortsbild negativ prägen, finden sich grundsätzlich ebenfalls nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet der Arzheimer Hauptstraße.

### **Ziel:**

Das Stadtdorf Arzheim erarbeitet in partizipativer Form Projekte und Strategien zur Verbesserung der innerörtlichen Siedlungsstruktur (Dorfentwicklungsprogramm). Hierbei stehen die Erhaltung der bestehenden Bebauung im Ortskern mit dem typischen Dorfcharakter sowie die Erhaltung und Optimierung der Wohn- und Lebensqualität im Mittelpunkt. Abriss und Teilabbriss sind zu verhindern, die Bestandsgebäude wiederzubeleben und angrenzende Flächen zur Arrondierung der bebauten Fläche zu nutzen. Gleichzeitig soll durch die Aufwertung des Ortskerns der Ausweis neuer Baugebiete und die Umnutzung landwirtschaftlich und ökologisch wertvoller Flächen vermieden werden.

### **Leitmotive und Vorgehensweise:**

1. Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms werden Leerstände, potenzielle Baugrundstücke und Brachflächen im alten Ortskern erfasst, der Zustand der Gebäude grob kategorisiert<sup>1)</sup> und der Datenbestand kontinuierlich fortgeschrieben.
2. Für die dauerhafte Erhaltung angemessener Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse ist es unabdingbar, dass die Bausubstanz auch langfristig zeitgemäßen Anforderungen genügt bzw. mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden können.
3. Mit den betroffenen Eigentümern werden strukturierte Interviews geführt und dokumentiert.
4. Die Ergebnisse zu 1. und 2. werden aufbereitet und in einer Bürgerversammlung präsentiert.
5. Den Anliegern soll es ermöglicht werden, ihre Anwesen schrittweise und im Einklang mit ihren Möglichkeiten zu sanieren und modernisieren.

6. Die Anforderungen des Denkmalschutzes sind zu beachten. Sie sind jedoch so zu umzusetzen, dass sie Initiativen nicht bremsen oder gar zunichte machen.
7. Die städtische Bauordnungsbehörde verstehen wir als ordnende Servicestelle für Bürger und Dorfgemeinschaft mit hoher Beratungs- und Problemlösungskompetenz.
8. ...

#### **Arbeitsgruppe:**

- Die Arbeitsgruppe setzt sich aus fünf Mitgliedern des Ortsbeirates und fünf interessierten Bürgerinnen und Bürgern zusammen.
- Den Vorsitz führt der Ortsvorsteher.

#### **Arbeitsergebnis:**

- Als Arbeitsergebnis wird dem Ortsbeirat ein Bauleitplan für den alten Ortskern von Arzheim vorgelegt.
- Der Ortsbeirat beschließt den Vorschlag mit einfacher Mehrheit der anwesenden Mitglieder in öffentlicher Sitzung, veröffentlicht ihn und leitet ihn in geeigneter Form an kompetente Stellen weiter.
- xx

#### **Information und Beteiligung der interessierten Bevölkerung:**

- Alle Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit als Gäste an den Sitzungen der Arbeitsgruppe teilzunehmen und in einem eigenen Tagesordnungspunkt Anregungen schriftlich oder mündlich vorzutragen.
- Der Diskussionsprozess, die Zwischenergebnisse und die Anregungen werden kontinuierlich im Dienstzimmer des OV und digital veröffentlicht.

.....

1)

- Anwesen nach äußerem Anschein in gutem Zustand
- Gebäude mit geringem bis mittlerem Sanierungsbedarf: Schäden am Fassadenanstrich, -verputz, Einbau einzelner neuer Fenster erforderlich etc.
- Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf: dringende Substanzerhaltungsmaßnahmen notwendig, erhebliche Fassadenschäden, Dachstuhl / -eindeckung schadhaft, Durchfeuchtungen, (teilweise) leerstehend