

STADT WERTHEIM - ORTSTEIL GRÜNENWÖRT



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

März 2016
Auftraggeber: Stadt Wertheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Die Ortschaft Grünenwört	6
2	Analyse	8
2.1	Nutzungsstruktur	8
2.2	Freiraumstrukturen	10
2.3	Bausubstanz und Bebauungsstruktur	12
2.4	Parzellenstruktur und Bebauung	14
2.5	Sozialräumliche Analyse	16
3	Bewohnerbefragung	20
3.1	Die Ortschaft aus Sicht der Bewohner	20
3.2	Gebäudenutzung und Mitwirkungsbereitschaft	22
4	Bürgerbeteiligung	24
4.1	Auftaktveranstaltung	24
4.2	Ortsrundgang	26
5	Innenentwicklungspotenzial	28
6	Ortsentwicklungskonzept	30
6.1	Bewertung	30
6.2	Städtebauliche Missstände Nach § 136 BauGB	32
6.3	Entwicklungskonzept mit Rahmenplan	34
6.4	Massnahmen	36
7	Rahmenkonzepte für Teilbereiche	38
7.1	Entflechtung	38
7.2	Nachverdichtung, Neuordnung	41
8	Beispiele Bauberatung	42
8.1	Grundstücksteilung, Nachverdichtung	42
8.2	Umbau, Modernisierung	44
9	Weiteres Vorgehen	46

1 VORWORT

1.1 VORGEHENSWEISE

Vorwort

Im ländlichen Raum gewinnt die nachhaltige Entwicklung zunehmend an Bedeutung, hier unterscheiden sich die Ortskerne dörflicher Gemeinden in vielerlei Hinsicht von den Städten. Zu den wichtigsten Potenzialen der ländlich geprägten Ortschaften zählen die Eigenart ihrer Ortsbilder, die kurzen Wege im Ort und das intakte soziale Gefüge kleiner Siedlungseinheiten. Problematisch ist die Strukturveränderung durch den Rückzug landwirtschaftlicher Funktionen aus dem Ortskern, die die fortschreitende Entleerung der Ortskerne nach sich zieht und die durch die Konkurrenz der vielerorts ausgewiesenen Neubaugebiete noch verstärkt wird.

Zu den wichtigsten Zielen einer nachhaltigen Entwicklung gehören somit die Stärkung der örtlichen Ökonomie (regionale Wirtschaftskreisläufe) sowie Erhalt und Stärkung des sozialen Gefüges des Ortes mit seinem hohen Grad an Gemeinschaftlichkeit und somit der Identität aller Bewohner mit ihrer Ortschaft.

Die Ausgangslage für den Wertheimer Ortsteil Grünenwört stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Der Ortskern von Grünenwört wird zunehmend von Leerständen von Wohn- und Nebengebäuden geprägt. Neben dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begünstigen auch städtebauliche Missstände sowie die Überalterung der Bewohnerschaft die schleichende Entleerung des Ortskerns (Generationenwechsel in den Hofstellen des Ortskerns - Auszug der jungen Generation oftmals in Neubauten außerhalb des Ortskerns).

In Grünenwört besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Des verödenen Ortskerns mit zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Durch die günstige Lage Grünenwörts in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Bestenheid und der Kernstadt Wertheim besteht durchaus eine Nachfrage nach Wohnraum.

Als Mittel einer negativen Bevölkerungsentwicklung sowie einer Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist die Ausweisung neuer Baugebiete alleine allerdings langfristig kein sinnvoller Weg für eine ländliche Gemeinde. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist einerseits mit einer fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft verbunden und erfordert andererseits auch erhebliche Vorleistungen der Kommune in neue Infrastruktur.

Die Aktivierung innerörtlicher Potenziale ist vor diesem Hintergrund ein wichtiger Baustein im Rahmen einer zukunftsfähigen Entwicklungsstrategie.

Die Aktivierung dieser Potenziale baut auf ein Maßnahmenbündel auf, dessen Bausteine u.a. sein können:

- Planerische Konzepte und Handlungsschwerpunkte
- Modellprojekte als Anschauungsbeispiele und Motivation
- Gezielte finanzielle Förderung
- Beratung der Eigentümer
- Formelle Planungen (Bebauungspläne)
- Rechtliche Maßnahmen (z.B. Vorkaufsrechtsatzung)

Die detaillierten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in den folgenden Kapiteln zusammengefasst.

Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen sind

- die Erfassung, Darstellung und Bewertung städtebaulicher Mängel und von innerörtlichen Potenzialen (Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Baulückenschließung oder Nachverdichtung)
- Exemplarische Vorschläge zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse
- Darstellung von Zielkonflikten und Erarbeiten einer Entscheidungshilfe für nachfolgende Maßnahmen (z.B. Sanierungssatzung, Gestaltungssatzung, Bauberatungen...)

Arbeitsschritte

- Kurzer Steckbrief Grünenwörts: Gemeindedaten, Lage im Raum, Ortsentwicklung
- Städtebauliche Bestandsanalyse: Sozialräumliche Analyse, räumlich - bauliche Bestandsanalyse
- Bürgerbeteiligung und Beurteilung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Auswertung der Bestandsanalyse: Ermittlung und Bewertung der Defizite und Qualitäten des Ortes
- Erstellung eines Rahmenkonzeptes mit Aufstellung und Beschreibung von Maßnahmenkonzepten

Vorgehensweise

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ eine Untersuchung zur räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse durch Ortsbegehungen und anschließende Auswertung der vor Ort aufgenommenen Informationen und weiteren zur Verfügung gestellten Daten (Statistik, Infrastruktur) durchgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner Sitzung am 18.04.2016 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligungsverfahren der Behörden und Betroffenen gemäß §§ 137 und 139 BauGB für das Sanierungsgebiet Grünenwört durchzuführen. Die eingehenden Stellungnahmen werden inhaltlich bearbeitet und in eine Sanierungssatzung bzw. in die Zielformulierung des Sanierungsgebietes eingearbeitet.

Neben der fachlichen Feststellung der Mängel und der Erstellung eines Rahmenplans für den Ortskern spielt die Motivation der Eigentümer eine wichtige Rolle. Diese soll durch Öffentlichkeitsarbeit und individuelle Beratungsangebote erreicht werden.

Die Ergebnisse der bisher im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ erfolgten Beteiligung der Eigentümer gemäß § 138 BauGB durch Fragebögen, moderierte Veranstaltungen und individuelle Beratungsgespräche sind in Kapitel 3, 4 und 8 dieses Berichts dargelegt.

Die in diesem Bericht zusammengestellten vorbereitenden Untersuchungen sollen einschließlich Zielkonzept und Rahmenplan zur Ortskernsanierung Grünenwört zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen werden.



Abb. 1 Innerörtliche Freiflächen, Gärten



Abb. 2 Baulücken im Neubaugebiet

1.2 DIE ORTSCHAFT GRÜNENWÖRT

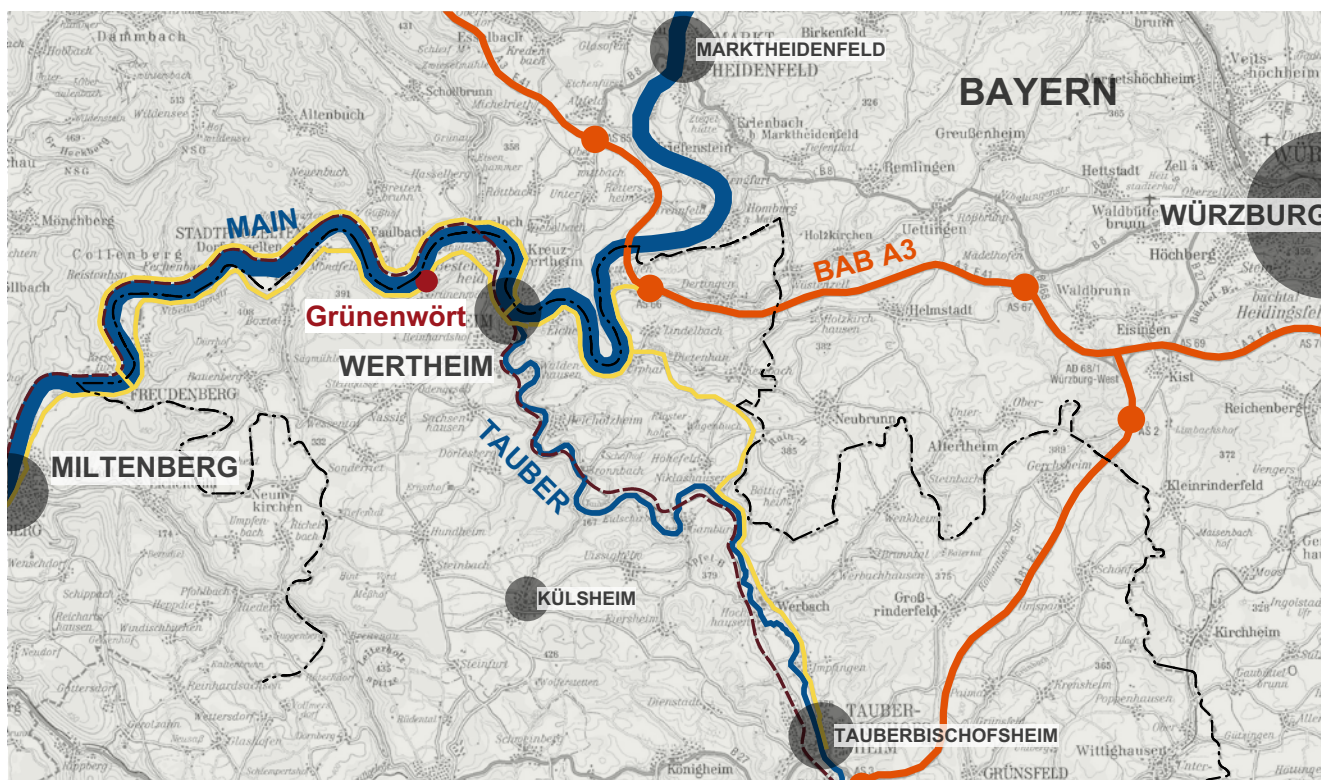


Abb. 3 Lage im Raum



Abb. 4 Grünenwört - Ortskern

Lage im Raum

Die Ortschaft Grünenwört befindet sich im Norden Baden - Württembergs im Main - Tauber - Kreis und ist als Ortsteil in die Große Kreisstadt Wertheim eingemeindet.

Grünenwört liegt zwischen den Städten Wertheim im Osten (direkt angrenzend an den Wertheimer Stadtteil Bestenheid) und Miltenberg im Westen (ca. 23 km). Würzburg ist etwa 45 km entfernt.

Ausgangslage

Grünenwört weist in den letzten Jahren einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen auf. Die steigende Anzahl der Gebäudeleerstände und der damit einhergehende z.T. mäßige Erhaltungszustand der Bausubstanz wird zunehmend spürbar.

Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der Nähe zur Kernstadt und den Gewerbebetrieben in Bestenheid das Potenzial zur Stabilisierung der Einwohnerzahl vorhanden.



Kurzcharakteristik

- 541 Einwohner am 30.06.2015
- Erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1244
- seit 1972 eingegliedert als Ortsteil in die Stadt Wertheim
- Landschaftlich schön gelegen zwischen Main und Wald



Abb. 5 Grünenwört - historischer Ortsgrundriss



Abb. 6 Grünenwört - Siedlungsentwicklung

2 ANALYSE

2.1 NUTZUNGSSTRUKTUR



Abb. 7 Karte: Nutzungen im Ortskern

- Wohnen
- Wohnnebennutzung, Garagen
- Gewerbe / Einzelhandel / Handwerk
- Öffentliche / Soziale Einrichtung
- (ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude
- öffentliche Grünfläche
- W Leerstand Wohnen
- G Leerstand Handel, Handwerk, Dienstleistung, Gewerbe
- H Haltestelle ÖPNV

Gebäudenutzungen

Im Ortskern, entlang der Rainbachstraße und den Querstraßen (Sportplatzstraße, Quellenstraße und Lange Straße) sind auch Nutzungsgefüge noch die alten dörflichen Strukturen erkennbar: eine dichte, durch Anwesen mit Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Nebengebäuden und z.T. großvolumigen Scheunen geprägte Bebauung dominiert das Ortsbild. Der Anteil an Nebengebäuden ist im Ortskern deutlich höher als in den neueren Wohngebieten. Hier gehört meist nur eine Garage zum Wohnhaus, teilweise ist diese in den Hauptbaukörper integriert.

Neuere Wohngebiete gliedern sich im Norden an den historischen Ort und schließen inwischen die Lücke zu den Gewerbebetrieben in Bestenheid komplett.

Infrastruktur

Im Übergangsbereich zwischen Ortskern und Wohngebiet im Norden befinden sich die evangelische Kirche mit Friedhof, die Ortsverwaltung mit Vereinsräumen und die ehemalige Schule, in der jetzt der Kindergarten und Mehrzweckräume für Versammlungen etc. untergebracht sind. Sportanlagen mit Sportheim befinden sich am südlichen Ortsrand.

In Grünenwört sind keine Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden. Dies ist auch durch die Nähe zu den großen Einkaufsmärkten in Bestenheid (ca. 2 km entfernt) bedingt, für nicht mobile Einwohner besteht jedoch in Grünenwört keine Möglichkeit zum Einkaufen.

ÖPNV / Bushaltestellen

Grünenwört ist über die Busverbindung Miltenberg - Würzburg an den ÖPNV angebunden.

Leerstände

Die leerstehenden Wohngebäude konzentrieren sich fast ausschließlich im Ortskern im Bereich Quellenstraße / südliche Rainbachstraße. Es gibt zwei leerstehende Gewerbebetriebe am südlichen und nordwestlichen Ortsrand sowie zwei nicht mehr betriebene Gaststätten in der Ortsmitte.



Abb. 8 Leerstehendes Gasthaus in der Ortsmitte



Abb. 9 Wohnbebauung in der Ortsmitte



Abb. 10 Wohnhäuser im Siedlungsbereich

2.2 FREIRAUMSTRUKTUREN



Abb. 11 Karte: Freiraumstrukturen

Grünflächen und versiegelte Flächen

Innerhalb des Ortskerns sind die Grundstücksflächen weitgehend versiegelt. Die meisten Anwesen verfügen jedoch über größere Gartenflächen am Ortsrand oder einen „Hausbaum“ im Hof. Die Grundstücke der neueren Wohngebiete besitzen einen hohen Gartenanteil.

Es gibt zwei Spielplätze (an der ehemaligen Schule und im Neubaugebiet) und das Sportgelände im Süden.

Grünstrukturen, Lage und Landschaft

Grünenwört liegt im Talbereich des Mains und an der Hangkante im Südwesten. Der Bereich zwischen Ortslage und Main ist durch Obstwiesen und Kleingärten geprägt. Der Wald im Südosten gehört zu Grünenwört ist ein Landschaftsschutzgebiet.

Öffentlicher Raum, Verkehr

Der Durchgangsverkehr bzw. Verkehr zwischen Wertheim und Miltenberg wird über die westlich des Ortes verlaufenden Landesstraße L 2310 (Maintalstraße) an Grünenwört vorbei geleitet. Zwei Zufahrten von der L 2310 erschließen den Ort im Norden und im Süden. Die Lange Straße dient als Verbindung zwischen Ortskern und Siedlungsbereich.

Im Ortskern ist eine Platzfläche mit Brunnen gestaltet. Der Rainbach ist im bebauten Bereich weitgehend verrohrt und nur noch zum Teil sichtbar.



Abb. 12 Gärten und Streuobstwiesen am Ortsrand



Abb. 13 Verrohrter Bachlauf im Ortsbereich



Abb. 14 Spielplatz am Kindergarten

2.3 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND BAUSUBSTANZ



Abb. 15 Karte: Bausubstanz und Bebauungsstruktur im Ortskern

Hinsichtlich der Bausubstanz und Bebauungsstruktur wird nur der historische Ortskern von Grünenwört betrachtet.

Bebauungsstruktur

Der historische Ort Grünenwört hat einen langgestreckten Ortsgrundriss entlang der Hangkante im Südosten. Durch die dörfliche Prägung mit einzelnen Anwesen gibt es in Grünenwört in weiten Teilen kein geschlossenes Straßenbild, sondern es ergibt sich Abfolge von Wohnhäusern, Nebengebäuden und Hofräumen sowie verschiedenen Aufweitungen des Straßenraums. Da in diese gewachsene Bebauungsstruktur jedoch nicht wesentlich eingegriffen wurde, stellt sich das Ortsbild insgesamt als einheitlich und stimmig dar.

Bausubstanz

In Grünenwört gibt es nur zwei denkmalgeschützte Gebäude, aber zahlreiche im regionaltypischen Stil erbaute Anwesen, z.B. ein Wohn - Stall - Haus mit außenliegender Treppe zum Wohngeschoss.

Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für den Ortskern unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Ortskern zu modernen Farben oder Materialien zu verstehen. In Grünenwört betrifft dies meist Anbauten an vorhandene Gebäude oder Einbauten von Garagen in bestehende Gebäude; also einzelne Gebäudeteile oder Fassadenelemente.

Die Beurteilung des Erhaltungszustandes erfolgte nach Augenschein und bezieht sich auf die für das Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz.



Abb. 16 Gut erhaltene dörfliche Struktur

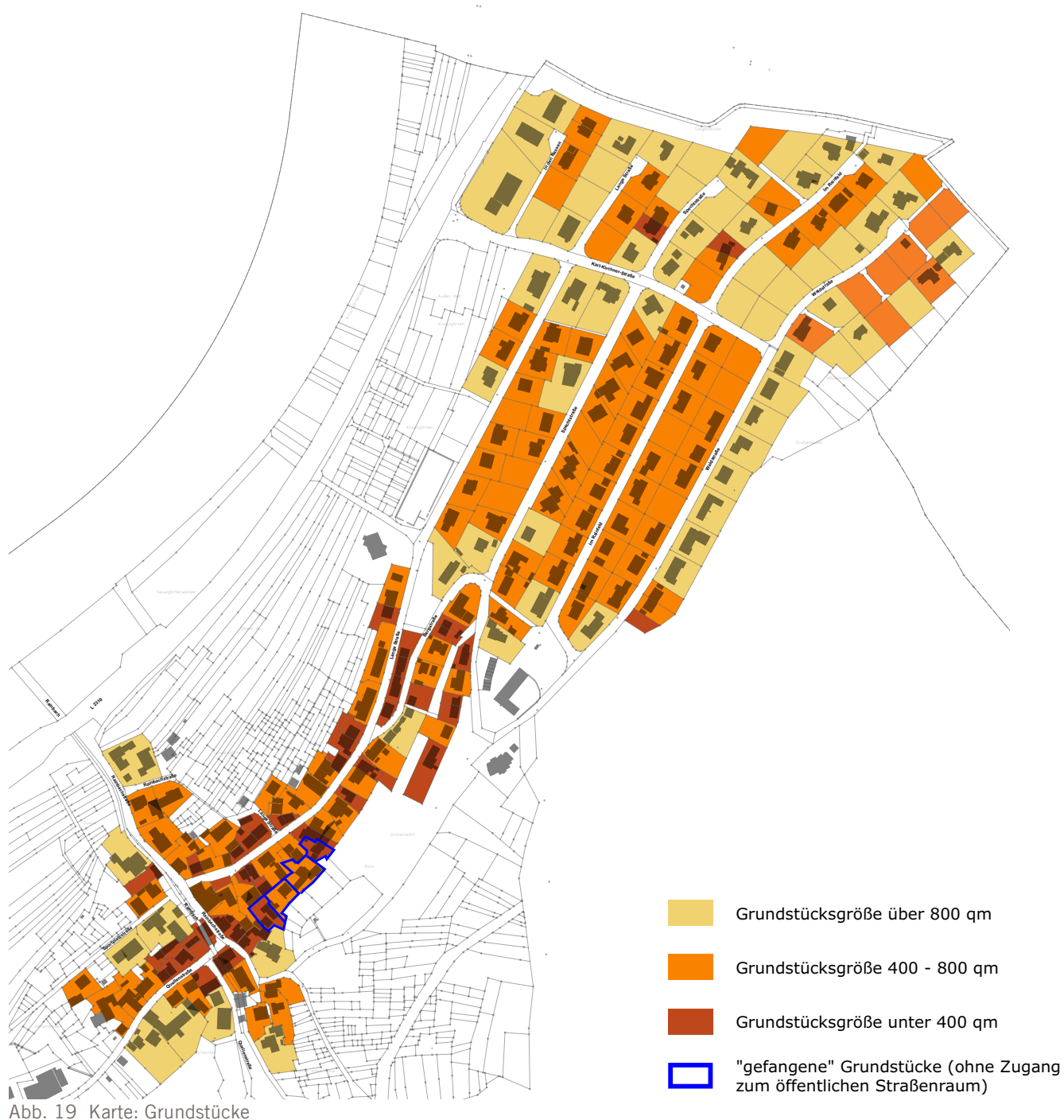


Abb. 17 Wohn - Stall - Haus



Abb. 18 Denkmalgeschütztes Gebäude mit veränderter Fassade

2.4 PARZELLENSTRUKTUR UND BEBAUUNG



Parzellenstruktur

Im historischen Ortskern gibt es eine Mischung aus Grundstücken verschiedener Größen, kleinere Grundstücke mit einer Größe unter 400 m² sind hauptsächlich in der Ortsmitte und entlang der Langen Straße zu finden.

Die Grundstückszuschnitte im Ortskern folgen, wie die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück, keinem einheitlichen Muster.

Die Grundstücke in den neueren Siedlungsgebieten nördlich des Ortskerns sind meistens über 400 m², oft auch über 800 m² groß. Dies liegt einerseits an der Lage des Baugebietes am Hang, entspricht jedoch auch der üblichen Größe von Baugrundstücken zum Zeitpunkt der Planung des Gebietes.

Bebauung, Bebauungsdichte

Durch die geringen Grundstücksgrößen ergibt sich im Ortskern auch eine teilweise dichte Bebauung, jedoch verfügen die meisten Grundstücke durch die Lage am Ortsrand (langgestreckter Ortsgrundriss) über ausreichend Freiflächen. Lediglich die Bebauung in zweiter Reihe im Bereich der südlichen Langen Straße ist durch die mangelnde Erschließung und Lage am Hang hinausschlich der Wohnfreiflächen und somit der Wohnqualität eingeschränkt.

Die fehlende öffentliche Erschließung ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Abschätzung der Machbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (z.B. Abstandsflächen, Grenzbebauung) oder Verkauf des Anwesens (evtl. vorhandene Geh- und Fahrrechte, verstränkte Grundstücksverhältnisse).



Abb. 20 Große Grundstücke im Neubaugebiet



Abb. 21 Kleinteilige Strukturen im Ortskern

2.5 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahlen

rot: Einwohnerentwicklung in Urphar
 schwarz: Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt Wertheim

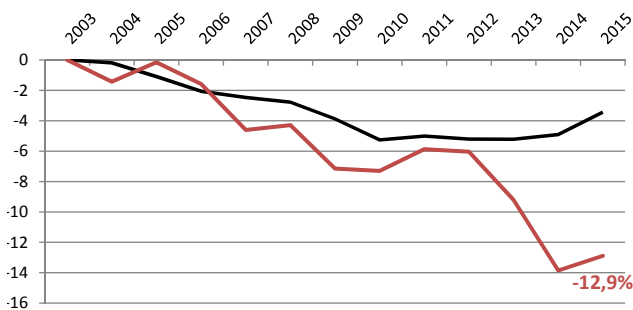


Abb. 22 Einwohnerzahlen in Grünenwört und der Gesamtstadt Wertheim in %, Quelle: Stadt Wertheim

Verteilung der Altersstruktur in Grünenwört

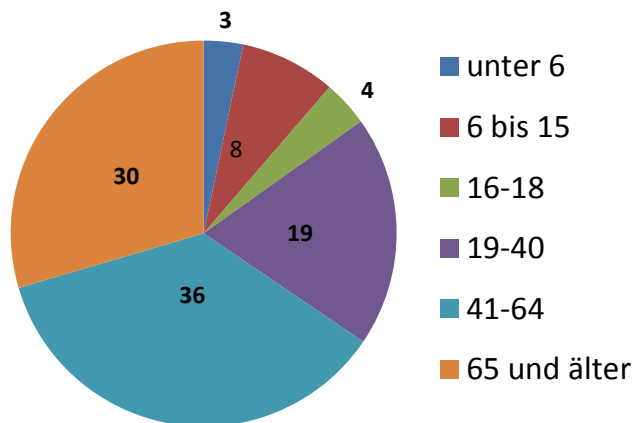


Abb. 23 Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung verläuft in Grünenwört ähnlich der Entwicklung der gesamten Großen Kreisstadt Wertheim: Seit dem Jahr 2005 ist ein stetiger Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Allerdings übersteigt der Einwohnerverlust in Grünenwört den Rückgang der Einwohnerzahl der Gesamtstadt um etwa das Doppelte.

In Grünenwört ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2003 von 630 auf 541 Einwohner (Stand 30.06.2015) gesunken. Dies entspricht einem Verlust fast 13 % der Einwohner.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Grünenwört beträgt derzeit 48,6 Jahre, dies ist 3 Jahre älter als der deutsche Durchschnitt.

Bei den Altersgruppen machen die ab 41-jährigen mit insgesamt 66%, also zwei Drittel aller Einwohner, den überwiegenden Anteil der Wohnbevölkerung aus. Entsprechend unterrepräsentiert sind die jüngeren Jahrgänge.

In etwa 20 Jahren ist in Grünenwört eine deutlich Überalterung zu erwarten. Die heute 40 - 60jährigen sind dann größtenteils im Rentenalter, die hohe Zahl dieser Altersgruppe wird nicht durch eine entsprechende Anzahl an jüngeren Einwohnern kompensiert. Diese Entwicklung entspricht der allgemeinen Entwicklung der Altersstruktur für den ländlichen Raum in Deutschland, wird jedoch durch den hohen Einwohnerverlust der Ortschaft noch verschärft.

Die rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahlen ist nicht durch eine mögliche höhere Geburtenrate zu beeinflussen. Einzig Zuwanderungen können die Einwohnerzahlen stabil halten, dazu muss der Ort ausreichend attraktiv sein.

Leerstände und Leerstandsrisiko

Aufgenommen werden zunächst die zum Bearbeitungszeitpunkt leerstehenden Wohngebäude. Anhand der Altersstruktur der Grünenwörter Haushalte werden potenzielle Leerstände bzw. das Leerstandsrisiko ermittelt: Für Haushalte, in denen alle Bewohner über 67 Jahre alt sind, besteht ein mittleres Leerstandsrisiko. Wohngebäude, deren Anwohner alle über 75 Jahre alt sind, haben ein hohes Leerstandsrisiko.

In Grünenwört stehen derzeit ca. 6 % der Wohngebäude leer, für 10 % besteht ein hohes, für 8 % ein mittleres Leerstandsrisiko. Sollte es nicht gelingen, den Trend der abnehmenden Einwohnerzahlen aufzuhalten und junge Bewohner für den Ortskern zu gewinnen, können mittelfristig 24 % der Wohngebäude leerfallen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Altersstruktur ist in der Ortsmitte eine deutliche Konzentration an Leerständen und Haushalten mit Bewohnern, die alle über 75 Jahre alt sind, zu verzeichnen. Jedoch ist auch im Wohngebiet südlich der Karl - Kirchner - Straße ein relativ hoher Anteil an Bewohnern ab 67 bzw. ab 75 Jahren vorzufinden.

Leerstände und Leerstandsrisiko

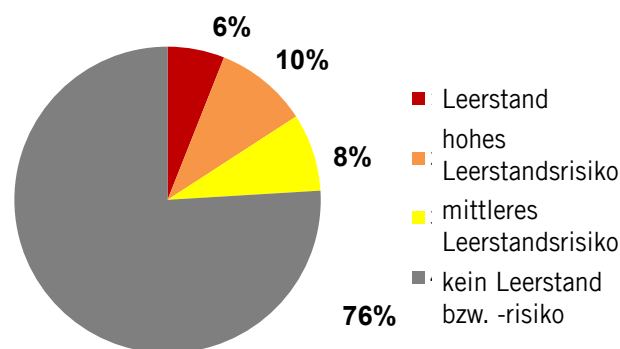


Abb. 24 Leerstände und Leerstandsrisiko in Grünenwört, Quelle: Stadt Wertheim

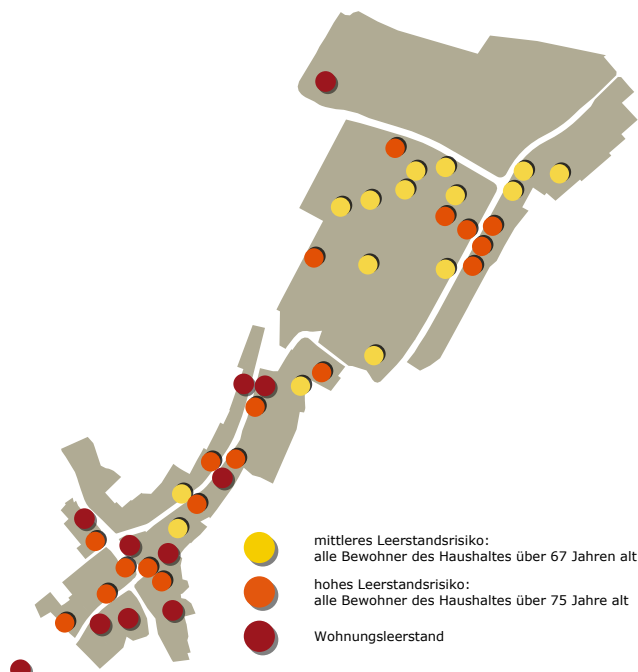


Abb. 25 Leerstände und Leerstandsrisiken



Abb. 26 Hauptwohngebäude Bestand 2015



Abb. 27 Prognose: bewohnte Gebäude in 15-20 Jahren, Zufallsauswahl

Szenarien für die weitere Entwicklung Grünenwörts

Im Schwarzplan links oben dargestellt sind die Hauptwohngebäude von Grünenwört. Derzeit ist der historische Ortskern mit seiner typischen dichten Bebauung noch gut ablesbar, in den neueren Wohngebieten sind einige freie Baugrundstücke erkennbar.

Sollten für die vorhandenen Leerstände, und mittelfristig auch für die Gebäude mit Leerstandsrisiko, keine neuen Bewohner gefunden werden, so stehen in 15-20 Jahren ca. 24 % der Häuser leer (Abb. oben Mitte).

Wird davon ausgegangen, dass sich der Trend der Bevölkerungsabnahme im Ortskern weiter fortsetzt, ist aufgrund der bisherigen Entwicklung zu erwarten dass Grünenwört in 20 - 30 Jahren nur noch etwa zur Hälfte bewohnt ist. Dieser der Einwohnerverlust wird verstärkt den historischen Ortskern treffen, aber auch deutliche Lücken in neueren Wohngebieten hinterlassen (siehe Abb. oben rechts).

Auswirkungen auf die Ortschaft

Heute ist diese Entwicklung erst in Ansätzen im Ortsbild ablesbar, die Auswirkungen des demografischen Wandels werden sich jedoch auch auf das Siedlungsgefüge des Ortskerns auswirken. Durch den Einwohnerrückgang und das fortschreitende Leerfallen der Bausubstanz droht ein Identitätsverlust der Ortschaft, der sich schwerpunktmäßig im Ortskern niederschlägt. Mit Rückgang der Einwohnerzahlen wird auch ein Verlust der noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen einhergehen, d.h. für Grünenwört wird künftig der Erhalt des Kindergartens und der Kinderbetreuung ein Thema sein.

Langfristige Leerstände bedingen eine Verschlechterung der Bausubstanz, ein Umfeld mit sichtbaren Anzeichen von Sanierungsbedarf und Gebäudeleerständen erschwert die Aktivierung von vorhandenen Flächen- und Gebäudepotenzialen in diesem Bereich ganz erheblich. Diese drohende Abwärtsspirale gilt es zu vermeiden!



Abb. 28 Prognose: bewohnte Gebäude in 20-30 Jahren, Zufallsauswahl



Abb. 29 Beispiele aus Maßbach/Poppenlauer und Wüstenzell

3 BEWOHNERBEFRAGUNG

3.1 DIE ORTSCHAFT AUS SICHT DER BEWOHNER

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Grünenwört im Frühjahr 2015 Fragebögen zur Bewertung des Wohnortes und zur Angabe der aktuellen und künftigen Nutzung von Gebäuden. Die Bögen wurden an die Haushalte im Ort verteilt, die Eigentümer von Anwesen in Grünenwört, die nicht selbst im Ort wohnen, wurden separat beschrieben.

Die Rücklaufquote betrug ca. 19 % und liegt damit im unteren bis mittleren Bereich der zu erwartenden Beteiligung.

Bewertung des Wohnortes

Die Bewohner bewerteten die Attraktivität des Ortsbildes, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Angebote für Kinder und Senioren im Ort, die Anbindung an den ÖPNV und die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten mittelmäßig.

Gut bis mittel wird der Schutz vor Verkehr und Lärm, trotz der westlich des Ortes vorbeilaufenden Straße, bewertet. Auch profitiert Grünenwört durch die Lage direkt südlich der Kernstadt Wertheim, es wird so eine sehr gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze geboten.

Die Angebote für Jugendliche in Grünenwört werden als schlecht bewertet.

Welche Einrichtungen werden im Ort aufgesucht?

In Grünenwört selbst werden von den Einwohnern regelmäßig die Kirche und das Sportheim und der Sportplatz aufgesucht. Ebenfalls genannt wurden das Mehrzweckgebäude, die Räumlichkeiten für Vereine in der Ortsverwaltung, der Spielplatz im Wohngebiet im Norden und der Brunnen in der Ortsmitte.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Grünenwört

Mehrfach genannt wurde der Sportverein bzw. der Sportplatz (z.B. zusehen beim Fußball), außerdem gibt es in Grünenwört Erholungsmöglichkeiten beim Wandern, Radfahren und Spazieren im Wald und einen Spielplatz.

Art der genutzten Verkehrsmittel

Das private Kfz hat mit 68 % der Fahrten zum Einkaufen, zu den Freizeitaktivitäten und zur Arbeit den größ-

ten Anteil. Dies ist im fehlenden Angebot an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort begründet. Für Bürger ohne Kfz ist eine individuelle, unabhängige Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in Grünenwört erschwert.

Welche Einrichtungen fehlen in Grünenwört?

Genannt wurden:

- Gaststätte (vielfach)
- Einkaufsmöglichkeiten, Dorfladen, Läden allgemein und spezifisch (Bäcker, Metzger, Arzt, Bank bzw. Geldautomat) (vielfach)
- Schnelleres Internet (mehrfach)
- Fahrdienst für ältere Menschen zum Einkaufen, für Arztbesuche

Konkret vorgeschlagen wurde ein Dorfladen im EG des Hauses Lange Straße 4 und eine Parkscheune.

Sonstige Anmerkungen

Eine Einzelnennung bezog sich auf das mangelhafte Vereinsleben bzw. das Fehlen einer Dorfgemeinschaft. Störend wirken Lärm durch Mäher und Motorsensen sowie bei der Wasserentnahme am Brunnen in der Ortsmitte. Auch das nahe gelegene Gewerbegebiet in Bestenheid sorgt bei den benachbarten Wohnhäusern zum Teil für Lärmbelastungen.

Ohne eigenes Fahrzeug sei man in Grünenwört eingeschränkt.

Fazit:

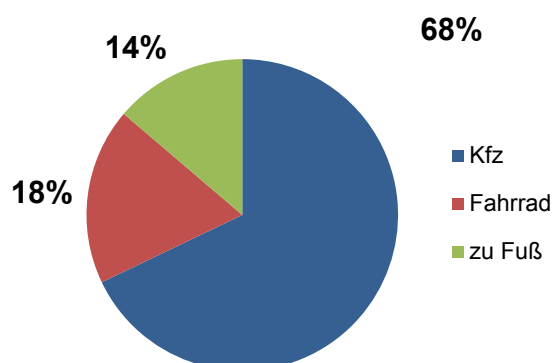


Abb. 30 Genutzte Verkehrsmittel in %

Im Allgemeinen liegt eine mittlere Bewertung des Wohnortes durch die Bewohner vor.

Besonders geschätzt wird die ruhige Lage und die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten im nahen Bestenheid.

Verbesserungsbedarf besteht besonders im Angebot für Jugendliche vor Ort.

Die räumliche Auswertung der von den Grünenwörter Bürgern besuchten Einrichtungen im Ort macht deutlich, dass in Grünenwört selbst mangels anderen Angeboten lediglich die Kirche (zwischen altem Ortskern und neuem Siedlungsgebiet) und der Sportplatz / das Sportheim am südlichen Ortsrand aufgesucht werden.

Diese Orte befinden sich überwiegend am Rand der Ortslage. In der Ortsmitte selbst gibt es keine westentlichen Treffpunkte oder Einrichtungen, die zu einer Belebung des Ortskerns über die Wohnfunktion hinaus führen würden.

Ohne Kfz ist eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in Grünenwört erschwert.

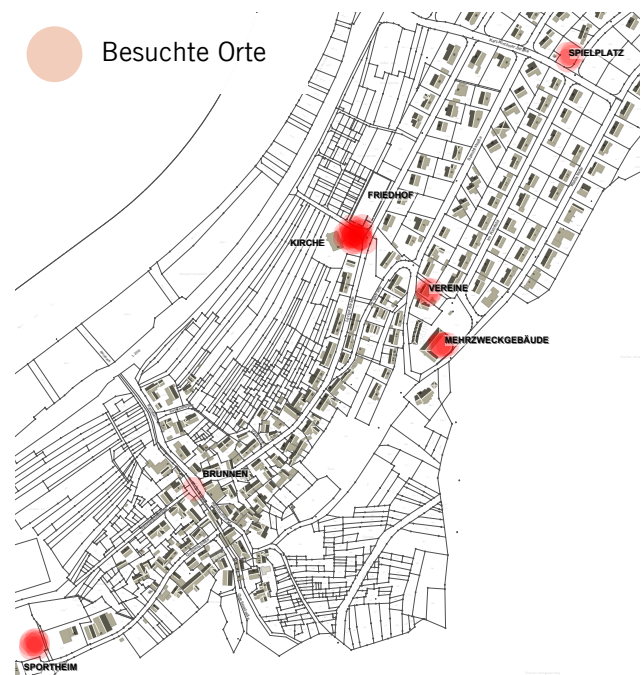


Abb. 31 Besuchte Orte / Einrichtungen in Grünenwört

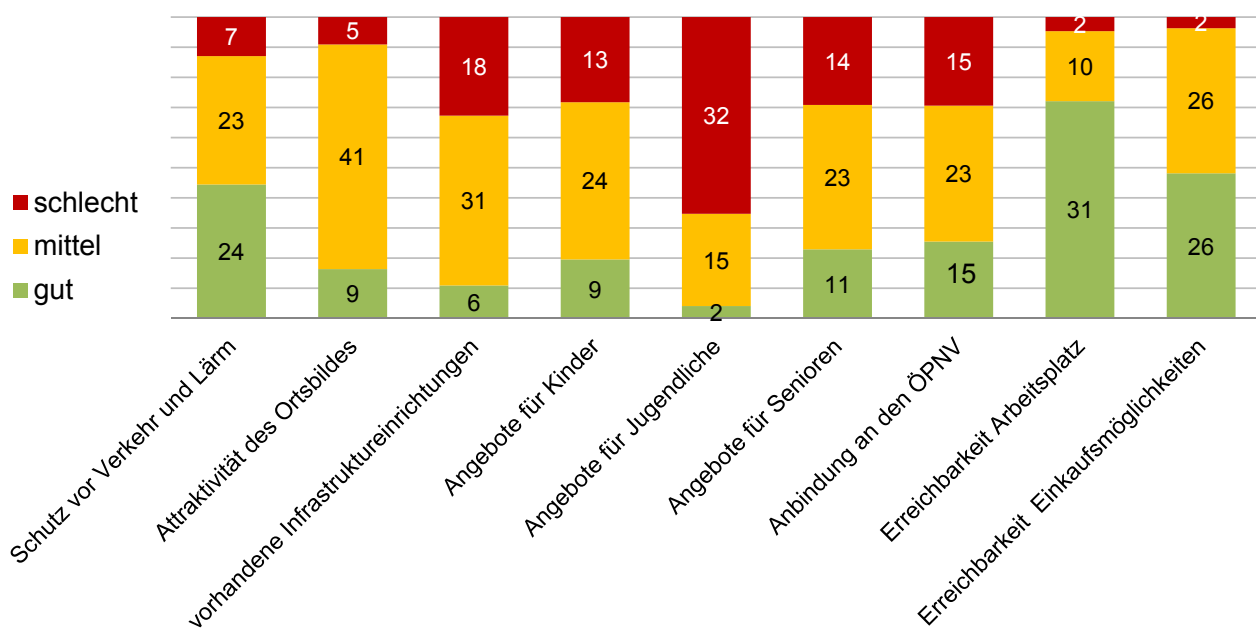


Abb. 32 Auswertung: Bewertung des Ortes aus Sicht der Bewohner

3.2 GEBÄUDENUTZUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

Die Bewohner Grünenwörts wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und Veränderungsbereitschaft in den nächsten 5 Jahren befragt. Insgesamt wurden 60 ausgefüllte Fragebögen abgegeben.

Folgende Punkte wurden abgefragt: derzeitige und geplante Nutzung von Haupt- und Nebengebäude, geplante Modernisierungsmaßnahmen, möglicher Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Veräußerungsbereitschaft, Bereitschaft zum Flächentausch und eine eventuell geplanten Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel) sowie Aufgabe oder Weiterführung einer eventuellen gewerblichen Nutzung. Es waren jeweils Mehrfachnennungen möglich.

Die räumliche Verteilung der Rückantworten erlaubt Rückschlüsse auf mögliche räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte.

Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die Nutzung als eigenes Wohnhaus. Dies wird sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht wesentlich ändern, es ist jedoch ein Rückgang zu erwarten. Die Anzahl der vermieteten Gebäude bleibt auch mittelfristig in etwa gleich.

Die Nebengebäude werden fast ausnahmslos als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, für einige wenige Nebengebäude ist künftig kein Bedarf mehr. Sonstige Nutzungen wie Gewerbe, Tierhaltung, Landwirtschaft haben in Grünenwört nur geringe bis keine Bedeutung.

Veränderungsabsichten und -bereitschaft

Einige Eigentümer gaben an, dass Veränderungen an ihrem Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellbar sind.

23 mal genannt wird die familieninterne Weitergabe. Dieser geplante Generationenwechsel geht oftmals mit einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme einher und wurde dementsprechend oft gleichzeitig mit einer Modernisierungsabsicht genannt (21 Nennungen).

Neun Nennungen entfielen auf einen beabsichtigten

Verkauf des Anwesens.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie eine Abtretung oder ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen hat mit 3 bzw. 2 Nennungen einen untergeordneten Stellenwert.

Fazit

- Überwiegend Wohnnutzung und gute Ausnutzung der Nebengebäude als Lagerfläche und Abstellraum für Fahrzeuge
- Weitergabe in der Familie, oft gekoppelt mit geplanten Sanierungsmaßnahmen bei 1/3 der Angaben
- Auch Verkauf von Anwesen oder Teilen davon ist für einige Bürger eine mögliche Option

Gegenwärtige und beabsichtigte Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden

■ ... aktuell
■ ... zukünftig

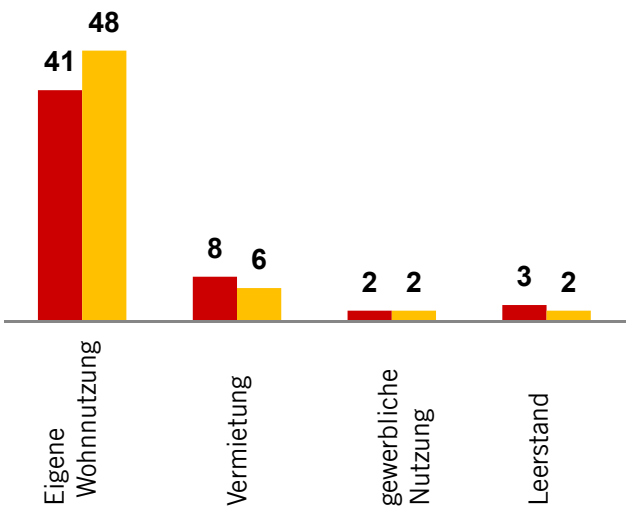


Abb. 33 Nutzung Hauptgebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

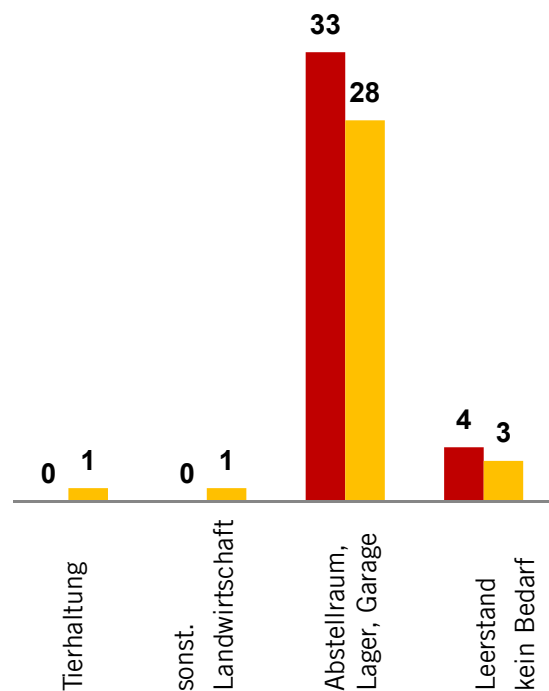


Abb. 34 Nutzung Nebengebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Veränderungsabsichten der Grundstückseigentümer

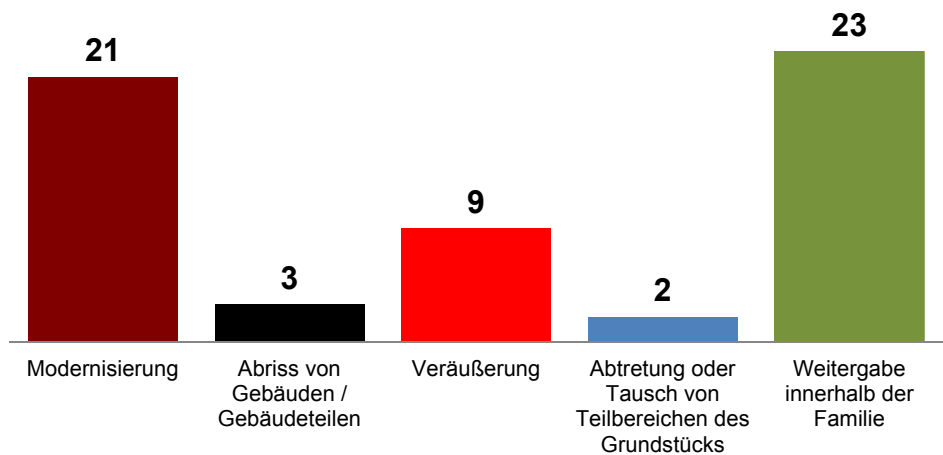


Abb. 35 Veränderungsabsichten (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

4 BÜRGERBETEILIGUNG

4.1 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 10.03.2015 fand in der Alten Schule in Grünenwört die Auftaktveranstaltung zum Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ statt.

Die Bürger wurden über das Projekt und die folgenden Schritte, insbesondere über die geplante Bürgerbeteiligung, informiert. So wurde z.B. der Fragebogen für die Einwohner und Grundstückseigentümer vorgestellt sowie auf den geplanten Ortsrundgang und die Möglichkeit der individuellen Bauberatung hingewiesen.

Um das Bewusstsein für die Auswirkungen des demografischen Wandels in Grünenwört und die Notwendigkeit der Innenentwicklung zu wecken, wurde im Rahmen der Auftaktveranstaltung die Ergebnisse der sozialräumlichen und städtebaulichen Analyse erläutert und mit den Bürgern diskutiert.

Die Bürger hatten zudem die Gelegenheit, sich zu den Stärken und Schwächen der Ortschaft zu äußern und eigene Ideen und Wünsche anzubringen.

Nachfolgend sind die Äußerungen der Bürger dokumentiert:

Was gefällt Ihnen an Grünenwört?

- Ich lebe gern in Grünenwört
- Kein Durchgangsverkehr
- Nahe qualifizierte Arbeitsplätze
- Nähe Wald, Berge u. Fluss, genügend Wanderwege, Nähe zur Stadt
- Schöne ruhige Lage im Maintal
- Lage
- Nähe und Aussicht auf den Main
- Gute Lage, ruhig, wenig Verkehr
- Schöne Lage, gute Anbindung, Kindergarten vor Ort
- Naturnah, herrlicher Blick auf den Main, freundlicher Umgang miteinander
- Ich bin mit dem Internet zufrieden / hat keinen Computer

- Ruhig
- Kinder können auf der „Straße“ spielen
- Nah an der Natur, Wald + Wiese
- Dörfliche Struktur / Vereine etc., wer möchte kann mitmachen!
- Ich wohne gern in Grünenwört
- Gute Nachbarschaft, in der Nähe vom Main

Welche Mängel / Defizite gibt es in Grünenwört?

- Zugeparkte Straßen
- Zugeparkte Straßen, zu viele Leerstände, Bauplätze unverkäuflich?!
- Zugeparkte Straße, Unordnung ums Haus
- Oft zu stark beidseitig zugestellte Straßen durch Pkws
- Straße „In den Nassen“ zu schmal
- Wo ist der Nutzen der „Verkehrsberuhigung“ (gepflanzte Bäume)?
- Am Glascontainer werden Sonntags Flaschen entsorgt
- Buszeiten, unzuverlässige Busse
- Chaos für Busse an Beerdigungen, Straße ist total zugestellt
- Zu hohe Bäume an Quellenstraße und Waldstraße
- Keine Gaststätte
- Keine Gastronomie
- Was ist mit dem „Grünen Baum“?
- Zu langsame Internetverbindung
- Langsames Internet
- Am Brunnen werden die Zeiten nicht eingehalten (Wasserentnahme die ganze Nacht)
- Keine ortsinterne Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeit, Wirtschaft...)
- Keine Möglichkeiten für ältere Personen etwas einzukaufen
- Fehlender Zusammenhalt, wenig Vereine

Abb. 36 Einladung zur Auftaktveranstaltung

Was wünschen Sie sich für Grünenwört?

- Schnelles Internet
- Bessere DSL Verbindung, schnelleres Internet
- Parkmöglichkeiten am Mehrzweckgebäude
- Mehr Parkplätze an der Kirche und Friedhof
- Mehr Zusammenhalt
- Aufwertung des Ortskerns durch bauliche Maßnahmen
- Spielplatz im Altort
- Gaststätte
- Lärmschutz an L 2310
- Mehr junge Familien im Altort
- Mehr Angebote für Kinder und Jugendliche
- Mehr Gemeinschaft
- Schnelleres Internet, Busverbindung Samstags, Hilfe beim Schneeräumen gegen Bezahlung straßenweise
- Zuzug von jungen Familien fördern
- Mehr Integration und Mitwirkung von zugereisten Mitbürgern



Abb. 37 Auftaktveranstaltung

4.2 ORTSRUNDGANG



**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
Grünenwört**

**EINLADUNG
zum Ortsrundgang**

Wann?

Dienstag, 07.07.2015, 17:00 Uhr
Treffpunkt vor dem ehemaligen Gasthaus
„Grüner Baum“, Rainbachstraße 15

Gemeinsam Zukunft gestalten!



Dieses Projekt wird gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur,
Baden-Württemberg

Abb. 38 Ortsrundgang Grünenwört

Ortsrundgang am 07.07.2015 in Grünenwört

Treffpunkt war das ehemalige Gasthaus „Grüner Baum“ in der Ortsmitte. Es nahmen ca. 25 Bürger am Ortsrundgang teil. Grundlage für den Ortsrundganges waren einige im Rahmen der Auftaktveranstaltung genannten Themen, die gemeinsam mit den Bürgern vor Ort diskutiert wurden.

- Gastronomie / Treffpunkt in der Ortsmitte: Vielfach gewünscht wurde ein Treffpunkt für Bürger bzw. ein Gastronomiebetrieb in Grünenwört. Derzeit stehen zwei Betriebe leer, im Sportheim besteht eine Bewirtungsmöglichkeit. Der ehemalige „Grüne Baum“ befindet sich in einem eher schlechten Erhaltungszustand und ist derzeit wenig attraktiv für einen potenziellen Interessenten für eine Gastronomieansiedlung. Der wirtschaftliche Betrieb eines Gasthauses in Grünenwört trägt sich nicht alleine aus der Nachfrage der Bewohner. Es müssen also alternative Möglichkeiten gesucht werden z.B. tageweise Bewirtung im Sportheim durch Vereine oder engagierte Bürger. Der vielfach geäußerte Wunsch nach einer Gastronomie im Grünenwört ist also nur durch die Eigeninitiative der Bürger zu verwirklichen.
- Der Wunsch nach einem Spielplatz in der Ortsmitte wird kritisch gesehen, derzeit gibt es im Ortskern nur wenige Kinder.
- Die verschränkten Grundstücksverhältnisse mit notwendigen Geh- und Fahrtrechten im rückwärtigen Bereich der Langen Straße können nur im Zusammenspiel von Kommune und Eigentümern gelöst werden
- Angebot einer individuellen Bauberatung für Eigentümer im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



Abb. 39 Leerstehendes Gasthaus



Abb. 40 Leerstehendes Wohnhaus Quellenstraße

5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

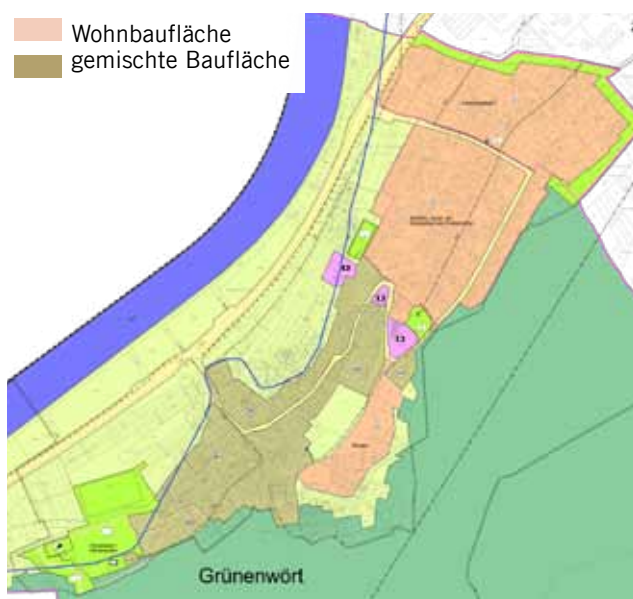


Abb. 41 Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Grünenwört ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2003 von 630 auf 541 gesunken (Stand 30.06.2015). Derzeit stehen in Grünenwört ca. 220 Wohneinheiten zur Verfügung.

Geht man von einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren aus, so werden in Grünenwört insgesamt ca. 239 Wohneinheiten benötigt werden. Es werden also ca. 19 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, um den Bedarf der nächsten 10 Jahre bei angenommener stabiler Einwohnerzahl zu decken. Der erhöhte Bedarf an Wohneinheiten bei gleich bleibender Einwohnerzahl resultiert aus der insgesamt rückläufigen Belegungsdichte der Wohnungen.

Flächenreserven

Der wirksame Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand aus. Für dieses Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Bergen“), der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Gebiet ist noch nicht erschlossen.

Im neueren Wohngebiet sind noch zahlreiche Bau-

grundstücke frei (klassische Baulücke). Diese sind bereits seit langem unbebaut und eine Aktivierung dieser Potenziale hat sich bereits in der Vergangenheit als schwierig erwiesen (kaum Verkaufsbereitschaft durch die Eigentümer).

Innenentwicklungspotenziale

Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen hauptsächlich in dem im FNP als gemischte Baufläche dargestellten Bereich im Süden, zwischen Ortskern und Sportplatz.

In Grünenwört gibt es zum Bearbeitungszeitpunkt 10 Leerstände, für die aktiv nach neuen Bewohnern und neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss.

Die Wohnqualität und das Wohnumfeld kann durch Neuordnung von Teilbereichen des historischen Ortskerns deutlich verbessert werden, zudem kann durch Umbauten von Nebengebäuden oder neue Nutzungskonzepte z.B. für großvolumige Scheunen, neuer Wohnraum im historischen Umfeld entstehen.

Vorhandene Reserven im Ort, Bewertung

In Grünenwört steht, nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale, ein Überschuss von ca. 45 Wohneinheiten zur Verfügung. Die vorhandenen Reserven übersteigen den Bedarf bei Weitem.

Es wird empfohlen, den Handlungsschwerpunkt auf die Entwicklung des Ortskerns und der dort vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu lenken.

Flächenbilanz (in Wohneinheiten)

Fläche	WE
Klassische Baulücken	28
rechtskräftiger Bebauungsplan	14
Nachverdichtung	2
Städtebauliche Neuordnung (ca.)	3
Leerstände aktivieren	10
Flächenreserven FNP (ca.)	7
Summe Potenziale	64
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	- 19
Reserven	+ 45

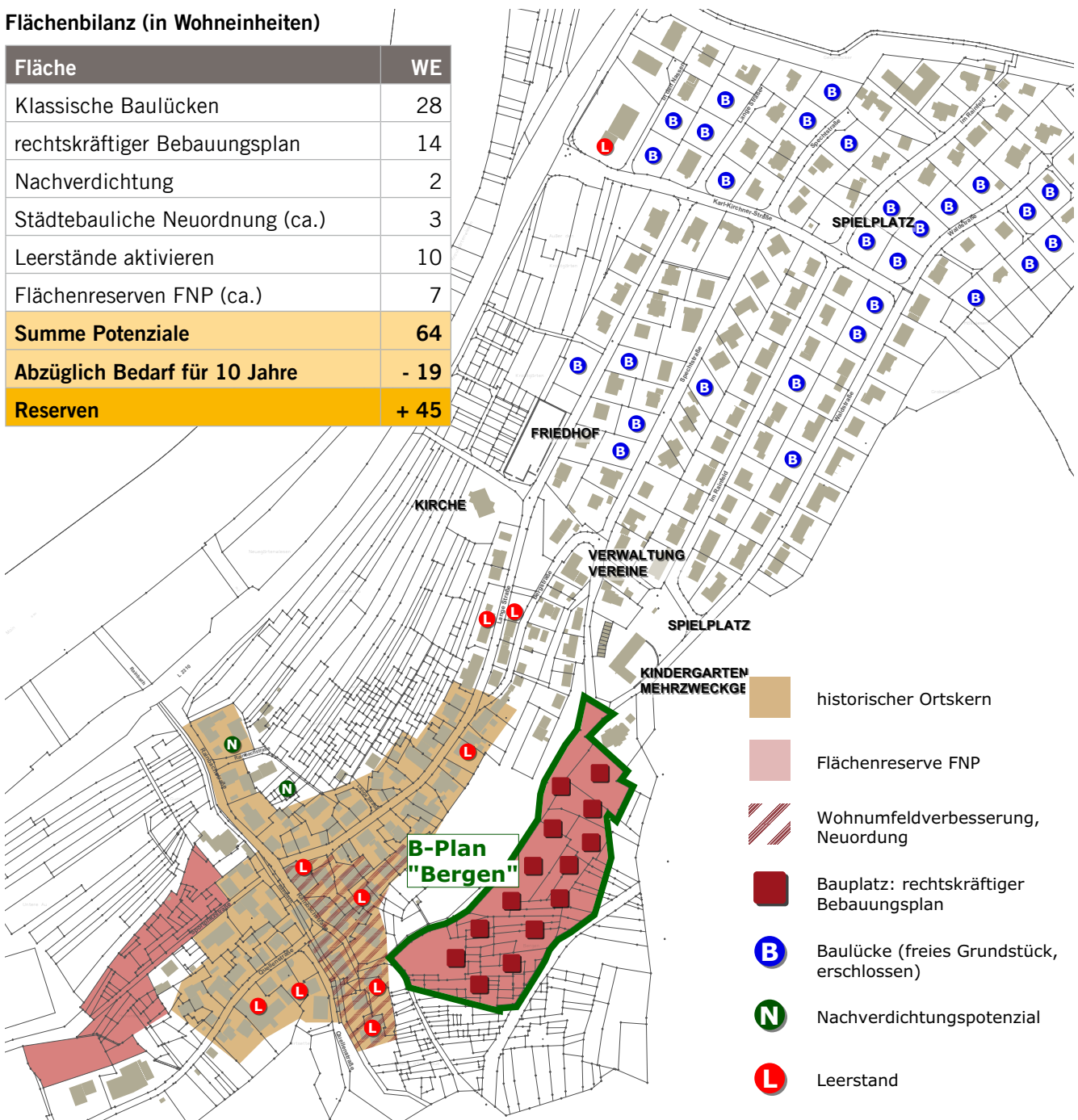


Abb. 42 Übersicht Flächenpotenziale in Grünenwört

6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 BEWERTUNG

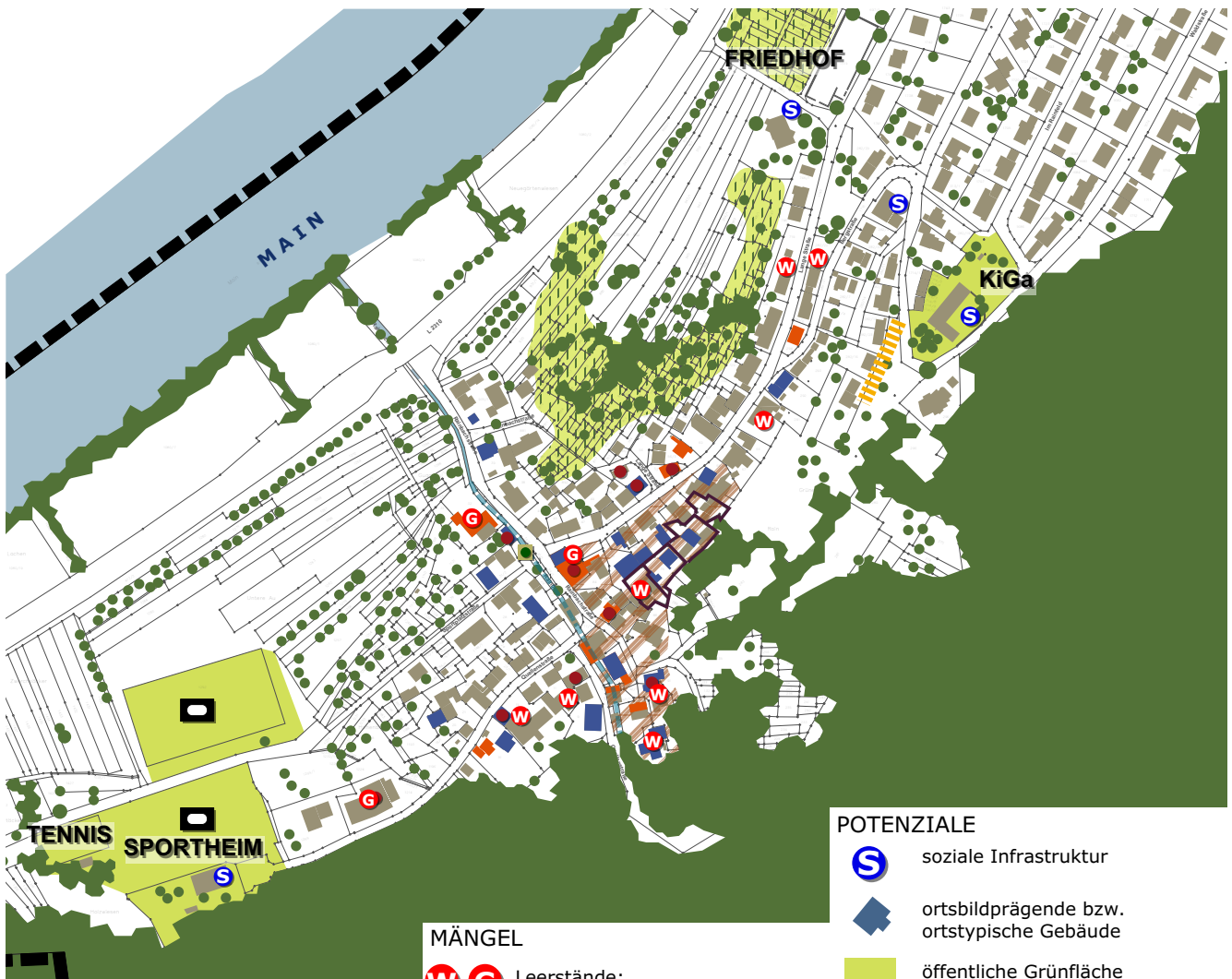


Abb. 43 Karte: Mängel und Potenziale

MÄNGEL

- W G** Leerstände:
Wohnen, Gewerbe
- Gestaltungsmängel,
ortsuntypische Gebäude
- Erhaltungszustand mangelhaft
- "gefangene" Grundstücke
- Funktionsmängel im Straßenraum
- dichte Bebauung, sonstige
Mängel im Wohnumfeld

POTENZIALE

- soziale Infrastruktur
- ortsbildprägende bzw.
ortstypische Gebäude
- öffentliche Grünfläche
- ortsbildprägende
Grünstrukturen
- Wald
- gestaltete, öffentliche
Platzfläche
- Gewässer in der Ortslage,
teilweise verrohrt
- vorwiegend Gartennutzung

Mängel

Bausubstanz in einem schlechten Erhaltungszustand bzw. mit offensichtlichem Sanierungsbedarf finden sich besonders im Bereich der westlichen Langen Straße bis hin zur Quellenstraße, In diesem Bereich befinden sich auch die meisten leerstehenden Wohngebäude sowie die beiden leerstehenden Gasthäuser.

In den rückwärtigen Baureihe der südlichen Langen Straße am Rand des Ortskerns herrschen teilweise verschränkte Grundstücksverhältnisse mit „gefangenen“ Grundstücken ohne eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum. Der Verkauf oder die Vermietung dieser Hinterliegeranwesen ist bei einem Leerstand unter Umständen erschwert.

Das Quartier südlich der Langen Straße und östlich der Rainbachstraße ist sehr dicht bebaut, die Qualität des Wohnumfeldes ist verbesserungswürdig.

Potenziale

Das größte Potenzial der Ortschaft ist die attraktive Lage im Maintal in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zu den Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten in Bestenheid. Viele Gebäude haben ihren ursprünglichen Charakter ohne größere Überformung erhalten und prägen so zusammen das dörfliche Ortsbild.



Abb. 44 Brunnen in der Ortsmitte



Abb. 45 Ortstypische Bausubstanz, Sanierungsbedarf

6.2 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE NACH § 136 BAUGB

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die vorhandene Erschließung
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigung und Erschütterungen

Die Grundstücke im Ortskern von Grünenwört weisen zum Teil eine hohe bauliche Dichte auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude stehen heute teilweise leer oder werden als Lagerräume genutzt. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen sind sie zum Teil in einem schlechten Erhaltungszustand.

Die hohe Bebauungsdichte und die spezifische Bebauungsstruktur ermöglicht keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Baugrundstücken ist - neben der Grundstücksfläche - die unbekannte Größe der Abrisskosten entscheidend.

Zum Teil herrschen verschränkte Grundstücksverhältnisse, manchen Anwesen verfügen über eine gemeinsame Erschließung zum öffentliche Straßenraum mit eingeschränkter Zugänglichkeit zu den Grundstücken. Diese historisch gewachsenen Strukturen können ein Hemmnis bei der Weiterveräußerung oder Umnutzung von Anwesen darstellen.

Mit der steigenden Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, barrierefreien Wohnraum anbieten zu können. Neben der Ausweitung des Angebotes an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sind auch neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange ermöglichen. Barrierefreie Wohnungen sind jedoch bisher kaum vorhanden.

Funktionale Mängel nach § 136 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Besonders in den dichter bebauten Bereichen des Ortskerns verfügen nicht alle Anwesen über ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, Parken im öffentlichen Straßenraum ist besonders für Besucher aufgrund der teilweise schmalen Straßenquerschnitte oft nicht möglich.

Nach Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist im Ortskern künftig ein sehr hohes Leerstandsrisiko abzu-sehen.

Funktionale Mängel: Infrastrukturausstattung

Mit steigendem Leerstand wird es zudem nötig, ein-zelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innen-entwicklung neu zu ordnen. Es ist notwendig, ein neues Nutzungskonzept zu finden, um einer Verödung und dem Verfall des Ortskerns entgegenzuwirken.

Auch fehlen in Grünenwört die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, es gibt kaum Ange-bote für Kinder und Jugendliche am Ort.

Zusammenfassung

- Bauliche Mängel
- Dichte Bebauung, teilweise ungünstig geschnit-tene Grundstücke ohne eigenen Anschluss an den öffentlichen Straßenraum
- Leerstände und hohes Leerstandsrisiko
- Fehlende Infrastruktur
- Modernisierungsbedarf aus Sicht der Eigentümer und hoher Anteil an Anwesen, die in der Fami-lie weitergegeben werden sollen (siehe Kap. 3: Bewohnerbefragung), d.h. großer Erneuerungsbe-darf in den nächsten Jahren, Bedarf steigend.

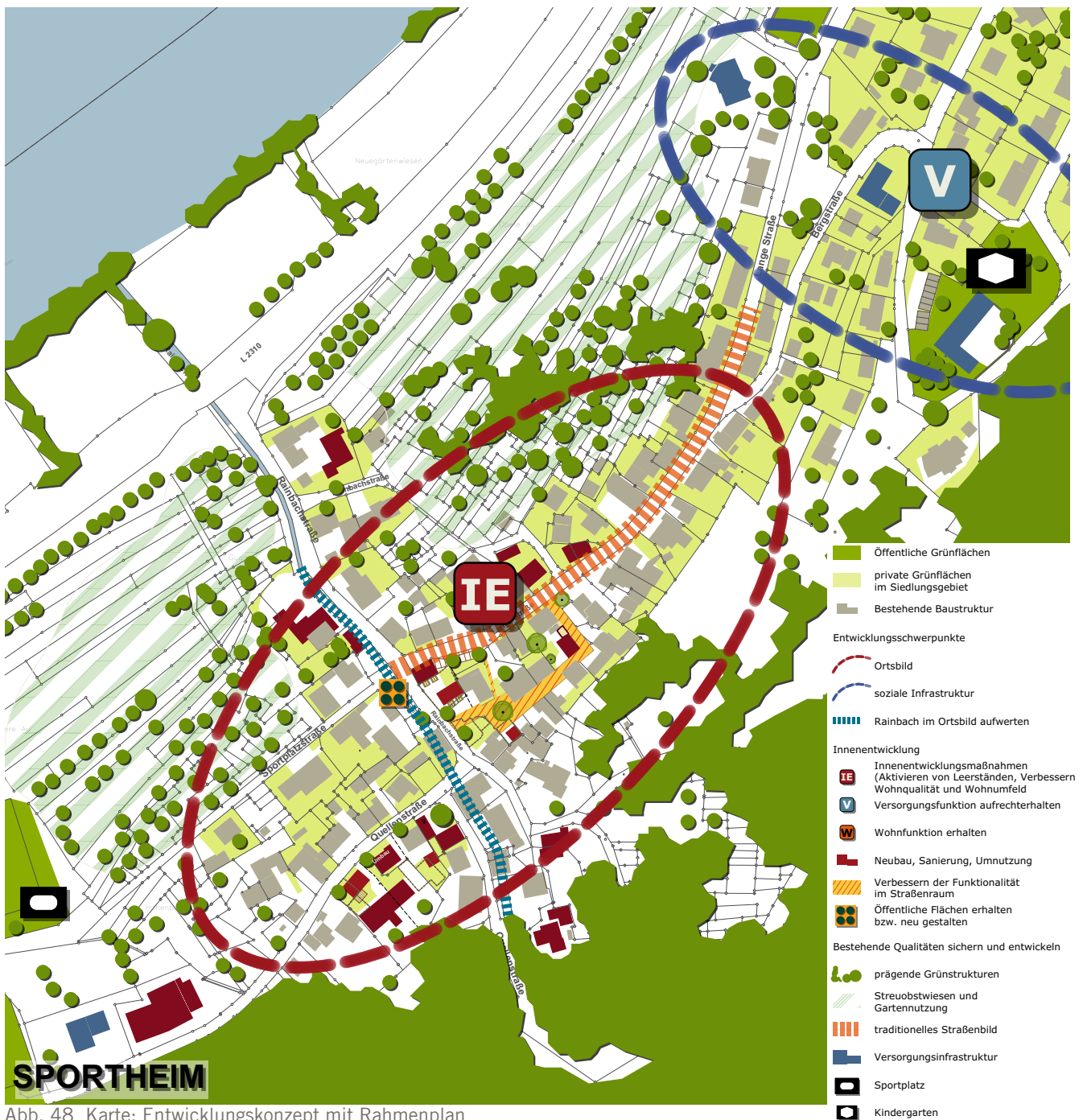


Abb. 46 Kleine Grundstücke, dichte Bebauung, fehlende eigene Erschließung



Abb. 47 Leerstand Räumlichkeiten für Gewerbe bzw. Gast-ronomie

6.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN



Ortsentwicklungskonzept

Im Ortskern liegt der Fokus auf dem Erhalt der traditionellen Baustrukturen und der Schaffung attraktiven Wohnraums, um so den Ortskern langfristig „am Leben“ zu erhalten.

Die vorhandenen sozialen Einrichtungen sollen erhalten und gestärkt werden, besonders der Kindergarten ist ein wertvoller Standortvorteil für Grünenwört als Wohnstandort.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes soll der Rainbach im Ortsbereich aufgewertet werden.

Innenentwicklung

Innenentwicklungsmaßnahmen wie das Aktivieren von Leerständen, die Verbesserung von Wohnumfeld und Wohnqualität sind in den Bereichen des Ortskerns notwendig, in denen eine Überalterung aufgrund der Altersstruktur der Bewohner droht oder in denen die Bausubstanz aufgrund des Erhaltungszustandes oder der baulichen Dichte nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen genügt. Eine Möglichkeit zur Wohnumfeldverbesserung ist die stufenweise, meist parzellenbezogene Verbesserung der Wohnqualität durch Sanierung, Reduzierung der Überbauung von Grundstücken oder Neubau auf dem Grundstück.

Nachverdichtung

Es stehen in Grünenwört noch Bereiche für eine Nachverdichtung zur Verfügung. Dies sind zumeist freie, bereits erschlossene Grundstücke (klassische Baulücken) in den neueren Wohngebieten.

Neuordnung

Die Wohnqualität und das Wohnumfeld können durch die Neuordnung von Teilbereichen des historischen Ortskerns deutlich verbessert werden, zudem entsteht durch Umbauten von Nebengebäuden oder neue Nutzungskonzepte z.B. für großvolumige Scheunen, neuer Wohnraum im historischen Umfeld.

Eine behutsame Auflockerung in Teilbereichen dient der nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes.

Grundsätze für die bauliche Entwicklung - Rahmenplanung

In den Rahmenplan fließen die Erkenntnisse aus den Bestandsanalysen, die Ergebnisse von individuellen Bauberatungen der Grundstückseigentümer sowie die Rahmenkonzepte für wichtige Teilbereiche ein. Vorrangiges Ziel für die Ortschaft ist die Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und den Umbau von Scheunen.

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird als Vorgabe für das städtebauliche Konzept zugrunde gelegt. Wichtige Merkmale, die bei Umgestaltungsmaßnahmen zu beachten sind, ergeben sich aus der Analyse des Gebäudebestandes. Dies sind:

- Definition und Erhalt prägender Raumkanten
- Stellung der Gebäude und Firstrichtung
- Dachform (zumeist steil geneigte Satteldächer für die Hauptwohngebäude)
- Hofbildung durch Stellung der Baukörper zueinander
- Geschossigkeit der Bebauung

Sanierungsziele

- Erhalt des Ortsbildes, ortstypisches Bauen fördern
- Erhalt, Umnutzung und/oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

6.4 MASSNAHMEN



Abb. 49 Ortstypisches Gebäude in Grünenwört



Abb. 50 Anwesen Grünenwört

Ortstypisches Bauen

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes und der Stärkung der Identität des Ortes soll eine regionaltypische Architektur gefördert werden. Hierzu kann ein Gestaltungsleitfaden für eine regionaltypische Bauweise (Gebäude, Einfriedungen, Gärten...) dienen. Der Information und Motivation der Eigentümer soll hierbei gegenüber zwingenden Vorschriften der Vorrang eingeräumt werden. Den Eigentümern sollte seitens der Kommune weiterhin die Möglichkeit einer Bauberatung angeboten werden.

Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz

Zur Schaffung eines Bewusstseins für die Qualitäten und Potenziale eines Altbaus ist ein gezieltes Informations- und Beratungsangebot sowie als Anreiz eine finanzielle Förderung entsprechender Projekte notwendig.

- Förderung der Sanierung und Modernisierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Gezielte Förderung und Beratung für den Umbau und Ausbau von bestehenden Scheunen für Wohnzwecke
- Nutzungskonzepte für leerstehende Bausubstanz finden und unterstützen

Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen

Zur Aktivierung von brachliegenden Flächen oder leerstehenden Anwesen müssen Anreize geschaffen werden, die mit dem Erwerb und / oder der Bebauung eines Grundstückes in einem Neubaugebiet konkurrieren können. Möglichkeiten hierzu sind

- Förderung nur in Verbindung mit zeitlich befristeter Bau- bzw. Sanierungsverpflichtung (z.B. Förderung nur bei Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb)
- Beratungsangebot hinsichtlich Immobilienmarkt, Baurecht, Genehmigungsverfahren und Sanierungsmöglichkeiten

Dadurch kann eventuell verhindert werden, dass günstig erworbene Flächen und Anwesen weiter brachliegen oder verfallen.

Verbesserung des Wohnumfeldes

Zur Verbesserung der Durchgrünung im Ortskern und somit zur Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort sollen Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung von privaten Flächen gefördert werden.

Denkbar sind z.B. folgende Maßnahmen:

- Entsiegelung der Hofflächen in Teilbereichen (Reduzieren der Zufahrten auf das notwendige Maß)
- Ersetzen des Asphaltbelages durch versickerungs-offenen Pflasterbelag
- Rückbau von nicht benötigten Nebengebäuden im Blockinneren zur Gestaltung von Gärten
- Pflanzung eines „Hausbaums“ (Großkroniger Baum im Hof)
- Fassadenbegrünung z.B. mit Spalierobst oder Wein nach historischem Vorbild
- Wettbewerbe zur Begrünung von Innenhöfen als Motivation der Eigentümer
- Förderprogramm zur Begrünung als finanzieller Anreiz



Abb. 51 Beispiel für eine regionale Immobilienbörse: Landkreis Schweinfurt



Abb. 52 Beispiel für eine flächensparende Begrünung

7 RAHMENKONZEPTE FÜR TEILBEREICHE

7.1 ENTFLECHTUNG

Bestehende Situation

In den Randbereichen der historischen Ortskerne findet sich oftmals eine unterschiedlich dichte Bebauung mit komplizierter Parzellenstruktur sowie fehlender oder unzureichender Erschließung.

Geprägt sind diese Bereiche vielfach durch den Bestand an großvolumigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die nicht maßgeblich ortsbildprägend wirken oder aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht erhaltenswert sind. Eine Neuordnung dieser baulichen Strukturen kann Wohnraum in attraktiver, ortsnaher Lage schaffen.

Grundstücksverhältnisse, Erschließung

Der rückwärtige Bereich ist dicht bebaut und es herrschen verschränkten Grundstücksverhältnisse. Teilweise besitzen die Privatgrundstücke keinen Zugang zum öffentlichen Straßenraum, es hat sich über die Jahre ein Zugangssystem über mehrere private Grundstücke entwickelt. Die sichtbare gepflasterte Gasse führt über Privatgrund und stellt streng genommen keine öffentliche Erschließung dar.

Mittel- bis langfristig ist eine Regelung der öffentlichen Erschließung unter Einbeziehung der Stadt Wertheim anzustreben.

Die Verbesserung der Erschließung dient auch der generellen Aufwertung des Wohnumfeldes.

Qualität des Wohnumfeldes

Durch die Lage am Hangfuß gibt es in diesem Quartier wenig Sonne, dieser teilweise wenig wohnliche Charakter des Gebiets wird verstärkt durch die dichte kleinteilige Bebauung und eine großflächige Versiegelung der Freiflächen. Es sind hier bereits Leerstände zu verzeichnen.

Angestrebt werden sollte eine Definition der private Grundstücksflächen durch Abgrenzung von der öffentlichen Erschließung (z.B. durch Materialwechsel des Belags) und eine Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß. Begrünungsmaßnahmen kommen allen Anwesen des Quartiers zugute.

Positiv ist der derzeit durchgeführte Umbau eines ortsbildprägenden, denkmalgeschützten Wohnhauses



Abb. 54 Lageplan Bestand



Abb. 55 Dichte Bebauung ohne definierte Erschließung



Abb. 53 Wenig attraktives Wohnumfeld



Abb. 56 Mögliches Neuordnungskonzept

(Rainbachstraße 21). Mit einer entsprechenden Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen kann dieses Anwesen künftig maßgeblich zur Aufwertung des Ortskerns beitragen.

Umgestaltung Areal ehemaliges Gasthaus „Grüner Baum“

In der Ortsmitte von Grünwört fehlen derzeit ortstypische Nutzungen, die Bewohner über die eigene Wohnfunktion hinaus in den Ortskern ziehen.

Ein gestalteter Platzbereich mit zwei Brunnen und einer teilweisen Öffnung des Baches sowie eine Wasserentnahmestelle definieren derzeit die Ortsmitte. Direkt an diesen Platzbereich angrenzend befindet sich das ehemalige Gasthaus „Grüner Baum“: ein voluminöses Gebäude mit verschiedenen Anbauten in einem eher schlechten Erhaltungszustand. Ein Wiederbelebung als Gastronomiebetrieb erscheint schwierig (siehe auch Kap. Ortsrundgang).

Alternativ könnte die Sanierung des Bestandes und



Abb. 57 Rainbachstraße 21 während der Sanierung



Abb. 58 Gasthaus in der Ortsmitte



Abb. 59 nicht ins Ortsbild passender Anbau am Gasthaus

der Umbau zu Wohnraum in der Ortsmitte erwogen werden.

Der Erhalt und die Sanierung des allein schon durch sein Volumen für die Ortsmitte prägenden Gebäudes ist ein wichtiger Baustein für die Ortskernsanierung. Ein Rückbau der nicht ins Ortsbild passenden Anbauten kommt auch der umgebenden, bislang sehr dichten Bebauung zugute und verbessert das Ortsbild durch Freistellen und Sanieren der traditionellen bausubstanz (Hauptgebäude). So entsteht Raum für einen Neubau, der das traditionelle Ensemble ergänzt.

In diesem Neubau können z.B. kleinere Mietwohnungen für jüngere Leute oder Beschäftigte in nahen Gewerbegebiet Bestenheid geschaffen werden.

Eine Verbesserung des Straßenbildes für die Lange Straße kann durch die Zurücknahme der vorhandenen Bushaldebucht und der Gestaltung von Besucher- und Anwohnerstellplätzen östlich des ehemaligen Gasthauses erzielt werden.

Auch in diesem Fall ist die Aktivierung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entscheidend für die Umsetzung einer Neuordnungsmaßnahme, ebenso die steuernde Mitwirkung der Stadt Wertheim im Falle einer Bodenordnung.

7.2 NACHVERDICHTUNG, NEUORDNUNG



Abb. 60 Bestand

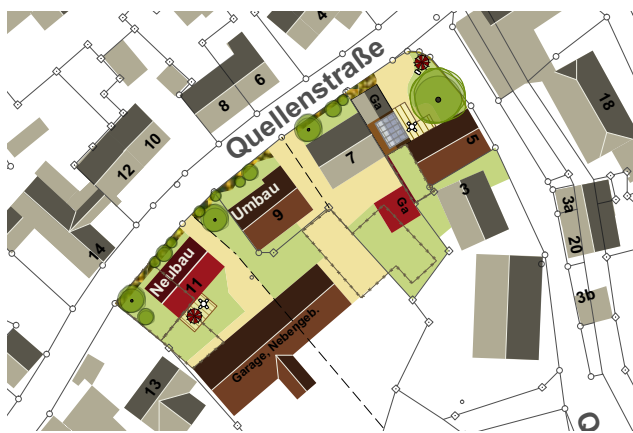


Abb. 61 Bebauungskonzept Variante 1

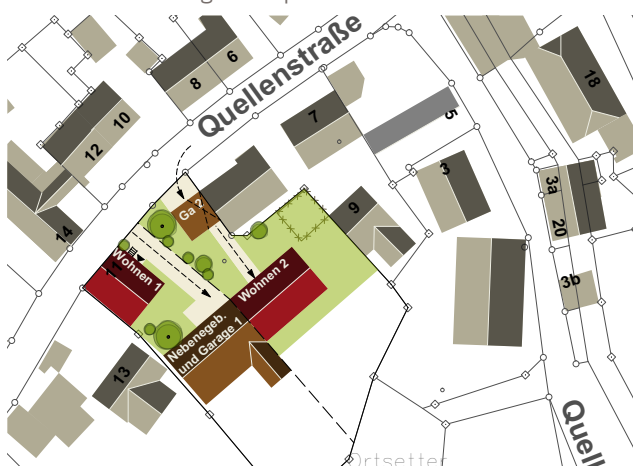


Abb. 62 Bebauungskonzept Variante 2

Ein Generationenwechsel kann als Chance für die Schaffung von Wohnraum (z.B. auf kleineren, erschwinglichen Grundstücken, barrierefreier Wohnraum) gesehen werden. Es besteht auch die Möglichkeit der Nachverdichtung im Bereich von großen, in vollem Umfang nicht mehr genutzten Grundstücken oder zur besseren Ausnutzung des eigenen Grundstückes.

Bestehende Situation

Das Quartier befindet sich südöstlich der Ortsmitte in einem dörflichen Umfeld mit neuerer und älterer Bebauung.

Variante 1

Die Teilung von größeren Grundstücken und das Anpassen der vorhandenen Grundstücksgrenzen schafft drei kleinere aber gut nutzbare Wohngrundstücke in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Für das vorhandene Wohngebäude Haus Nr. 11 wird ein moderner Ersatzbau geschaffen. Der Rückbau eines alten, leerstehenden Wohngebäudes Haus Nr. 7 erfolgt zugunsten einer Garage und Gartenfläche für das neuere, noch genutzte Vorderhaus. Das vorhandene Garagengebäude kann zu einer kleineren, barrierefreien Wohneinheit umgebaut werden oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Variante 2

Das Wohnhaus Nr. 11 wird saniert und zu zeitgemäßem Wohnraum umgebaut. Der Westteil des rückwärtigen Scheunengebäudes dient als Garage und Nebengebäude. Der Ostteil der ehemaligen Scheune wird zu einer Wohneinheit ausgebaut, durch die Hanglage kann im Süden ein vom Obergeschoss aus zugänglicher Wohnfreibereich entstehen.

Grundsätzlich ist die Aktivierung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entscheidend für die Umsetzung der Maßnahme.

8 BEISPIELE BAUBERATUNG

8.1 GRUNDSTÜCKSTEILUNG, NACHVERDICHTUNG



Abb. 63 Lageplan Bestand



Abb. 64 Wohnhaus mit alter Schmiede

Ausgangslage

Anstelle der nicht in diesem Umfang benötigten Scheune soll ein separat nutzbares Wohngebäude entstehen, welches unabhängig vom Anwesen Rainbachstraße 1 erschlossen werden soll. Dieses Wohnhaus soll vermietet werden oder später als altersgerechter Wohnraum für die Eigentümer dienen.

Das Anwesen Rainbachstraße 1 mit den Nebengebäuden Schmiede und Milchhäuschen soll grundsätzlich erhalten werden.

Um eine zusätzliche, unabhängige Wohneinheit im Bereich der bestehenden Scheune zu schaffen, bietet es sich an, das neue Wohnhaus über die Stichstraße im Süden des Grundstückes zu erschließen.

Bebauungskonzept

Variante 1:

Das neue Wohngebäude steht, wie der vorherige Scheunenbau, giebelständig zur Straße im Süden. Dies erlaubt eine attraktive Orientierung nach Westen, zudem entsteht eine ausreichend große, gut nutzbare Freifläche im Westen des Wohngebäudes. Da zum Nachbargebäude Rainbachstraße 5 (Wohnhaus) Abstandsflächen einzuhalten sind, ist die Anordnung der Zufahrt zur Garage bzw. Abstellmöglichkeit für Kfz direkt an der östlichen Grundstücksgrenze sinnvoll. Die Zufahrt zur neuen Garage für das Haus Nr. 1 erfolgt über den Hofbereich, für Haus Nr. 3 über die Rainbachstraße im Süden.

Variante 2:

Das neue Wohngebäude orientiert sich traufständig zur Straße im Süden. Diese Anordnung greift das traditionelle Hofmotiv auf und ergänzt sich mit der vorhandenen Bebauung zu einem Ensemble, erlaubt aber trotzdem eine eigenständige Nutzung und Erschließung der beiden Wohngebäude.

Da zum Nachbargebäude Rainbachstraße 5 (Wohnhaus) Abstandsflächen einzuhalten sind, ist die Anordnung der Zufahrt zur Garage bzw. Abstellmöglichkeit für Kfz direkt an der östlichen Grundstücksgrenze sinnvoll. Die Garage für das Anwesen Rainbachstraße 1 wird im Rahmen des Neubaus zusammen mit der

Garage für den Neubau als gemeinsames Garagengebäude neu errichtet. Die Zufahrt zur Garage für Haus Nr. 1 erfolgt über den Hofbereich, für Haus Nr. 3 über die Rainbachstraße im Süden.

Die Anordnung der Garagen und des neuen Wohnhauses erhält die vorhandenen Hofsituation und erlaubt dennoch eine weitere Öffnung des Anwesens Haus Nr. 1 zum Gartenbereich im Osten.

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Schaffen von zeitgemäßem Wohnraum im Ortskern durch Nachverdichtung
- Erhalt der typischen Baustrukturen
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Freiraumgestaltung



Abb. 65 Neuplanung Variante 1



Abb. 66 Lageplan Variante 2

8.2 UMBAU, MODERNISIERUNG



Abb. 67 Lageplan Bestand



Abb. 68 Bestand Wohnhaus neu und alt

Ausgangslage

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Grünenwört inmitten dörflich geprägter Bebauung.

Es hat eine Größe von 692 m² und ist mit einem neuen Wohnhaus im Norden (zur Langen Straße hin orientiert) und dem alten Wohnhaus im Süden bebaut. Das neue Wohnhaus (Lange Straße 8) ist von den Eigentümern bewohnt. Im alten Wohnhaus wurde im EG eine Garage eingebaut, im OG befindet sich eine vermietete Wohnung. Diese hat keinen Balkon oder Gartenanteil. Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Im Osten existiert ein Geh- und Fahrrecht für den Hinterlieger Lange Straße 12. Die Zufahrt zur Garage im alten Wohnhaus ist nicht über den öffentlichen Straßenraum möglich, sie erfolgt über die privaten Grundstücke hinter dem Haus Nr. 21.

Das Erdgeschoss des Hauses Nr. 10 in Sichtmauerwerk soll mit den Nutzungen Garage und Nebenräumen erhalten werden. Ab der Oberkante des Erdgeschosses soll eine neue Wohnung entstehen, die entweder vermietet oder von Mitgliedern der Familie genutzt werden kann.

Bebauungskonzept

Besonders von der Langen Straße kommend wirkt die Ansicht der Häuser Nr. 8 und 10 auf das Ortsbild, die Neugestaltung soll sich also trotz moderner Formensprache in die Umgebung einfügen. Grundsätzlich soll die Kubatur des bestehenden Wohnhauses beibehalten werden. Durch die neue Gliederung der Fassade und das Einbeziehen der Garage wird der Übergang zwischen Haus Nr. 10 und Nr. 8 besser gestaltet.

Der neuere Anbau im Süden wird zugunsten eines Balkones und mehr Licht im Bereich der dichten Bebauung und des verschattenden Hangs im Süden teilweise zurückgebaut. So entsteht auch auf der Hofseite eine besser nutzbare Fläche für das Haus Nr. 8.

Durch den Abbruch des Wohnhauses Nr. 10 ab der Decke über EG bietet sich die Möglichkeit, Wohnraum für ein Paar oder eine kleine Familie mit großzügigen Grundrissen zu schaffen, die in Gestaltung und Haus-

technik den aktuellen Ansprüchen an modernen Wohnraum entsprechen. Von der Wohnküche im OG aus ist eine Terrasse als Wohnraumerweiterung zugänglich, im ausgebauten Dachgeschoss können ein oder zwei Schlafräume unterbracht werden (flexible Grundrissgestaltung z.B. durch Holzbauweise).

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Schaffen von zeitgemäßem Wohnraum im Ortskern durch Umbau eines bestehenden Gebäudes
- Erhalt der typischen Baustrukturen



Abb. 69 Lageplan Neuplanung



Abb. 70 Ansicht Bestand

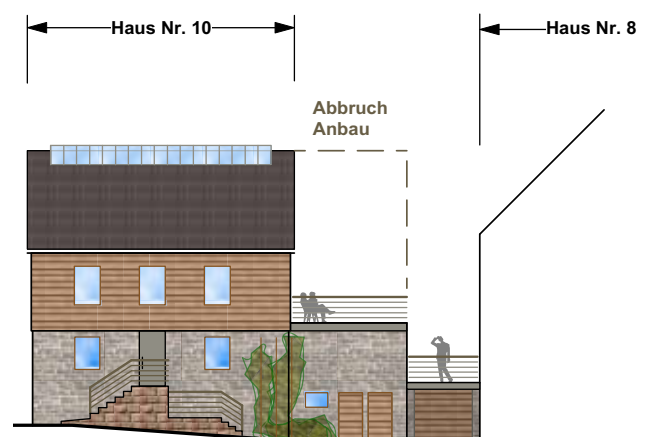


Abb. 71 Ansicht Bebauungsvorschlag Neuplanung

9 WEITERES VORGEHEN

Festlegung eines Sanierungsgebietes

Der vorliegende Untersuchungsbericht dient als vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB und somit der Begründung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB aufgrund städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB.

Im Falle der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung dient die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB auch der Abgrenzung des Maßnahmengbietes und ist gleichzeitig räumliche Förderkulisse für den Einsatz von Fördermitteln für die Umsetzung von Maßnahmen.

Unabhängig von einer Aufnahme in die Städtebauförderung eröffnet die Festlegung eines Sanierungsgebietes den Eigentümern gemäß § 7h Einkommensteuergesetz eine erhöhte steuerliche Abschreibung für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen. Damit können auch ohne den Einsatz von Fördermitteln private Maßnahmen unterstützt werden. Im Gegensatz zu den begrenzten Mitteln der Städtebauförderung gibt es hinsichtlich der Steuerabschreibung keine Begrenzung; der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz des Bauherrn ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungsvereinbarung).

In Grünenwört sind bislang im Ortskern städtebauliche Missstände festzustellen und es gibt im engeren Ortskern ein hohes Leerstandsrisiko. Aufgrund der fehlenden Aktivierbarkeit von Bauflächen in den vorhandenen Baugebieten ist die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale im Ortskern von besonderer Bedeutung. Zur Aktivierung dieser Potenziale sind flankierende Maßnahmen, wie die Aufwertung des Wohnumfeldes oder die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zur besseren Erschließung von Grundstücken. Daneben sollen auch private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Sofern der Ort Grünenwört nicht nach einem Programm der städtebaulichen Erneuerung gefördert wird, kommen für Einzelmaßnahmen auch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) oder auch das Hofreitenprogramm der Stadt Wertheim in Frage.

Weitere mögliche rechtliche Maßnahmen und Planungen

- Erstellung eines Gestaltungsleitfadens, in dem die grundlegenden Maßgaben für eine ortstypische Gestaltung von Neu- und Umbauten, sowie Detailausbildungen, Materialrichtlinien, Farbgestaltung etc. enthalten sind um einem Identitätsverlust des Ortes entgegenzuwirken.
- oder: Gestaltungssatzung zur Sicherstellung des Erhalts regionaltypischer Bauweisen
- Aufstellung von Bebauungsplänen für einzelne Quartiere, besonders für Bereiche in denen Grundstückneuordnungen wünschenswert sind oder Freiflächen durch den Abbruch von Gebäuden entstehen können
- Bodenneuordnung (freiwilliger Tausch, Ortsflurbereinigung)

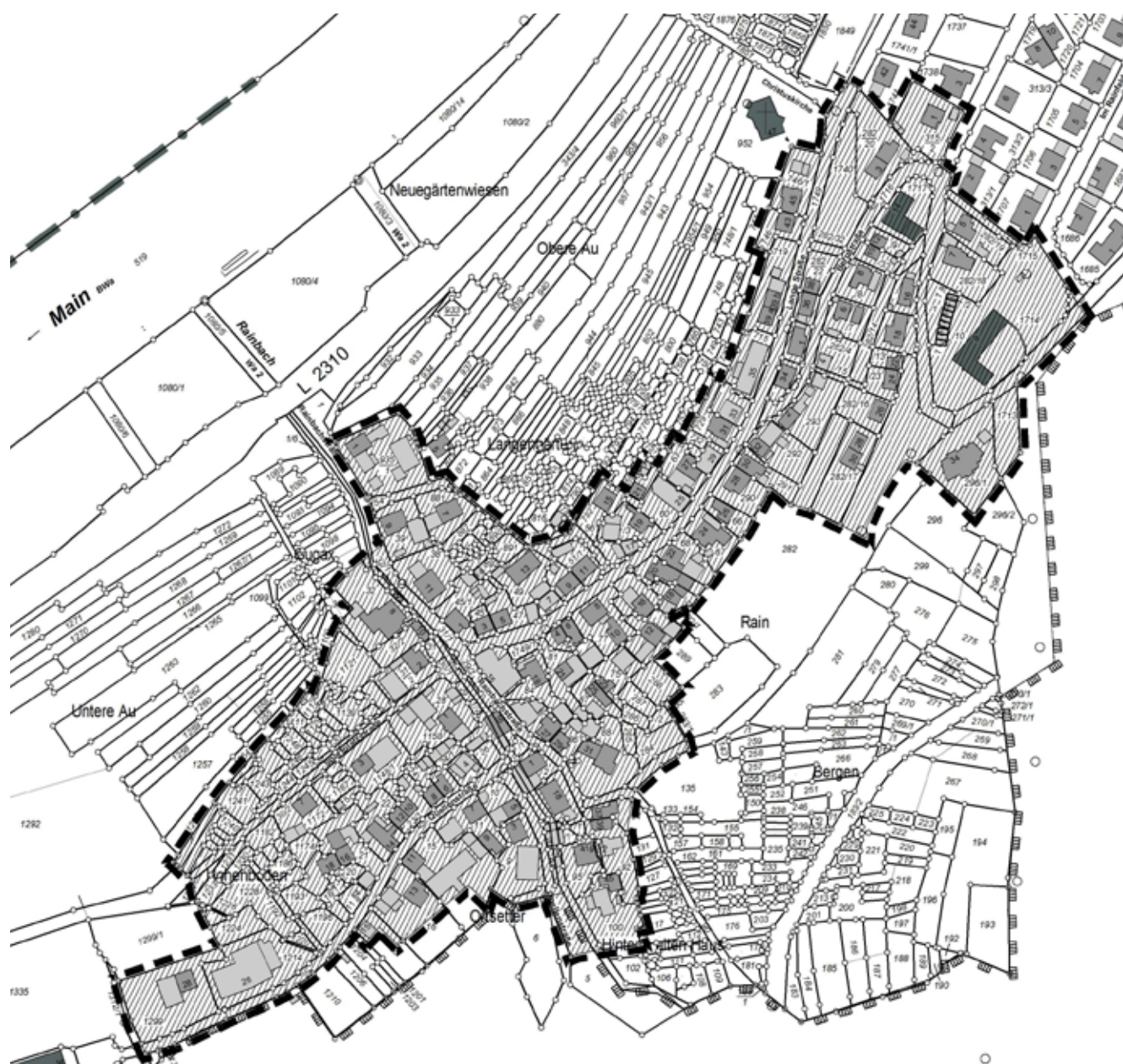


Abb. 72 Geplante Abgrenzung Sanierungsgebiet