



STADT WERTHEIM - ORTSTEIL NASSIG



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

Auftraggeber:

Stadt Wertheim
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

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

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Stadtplanerin

August 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorwort	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Was ist Innenentwicklung?	6
1.3	Die Ortschaft Nassig	8
2.	Analyse	10
2.1	Nutzung und Infrastruktur	10
2.2	Öffentlicher Raum und Verkehr	14
2.3	Freizeit und Grün	18
2.4	Bebauungsstruktur und Bausubstanz	22
2.5	Parzellenstruktur und Bebauung	26
2.6	Sozialräumliche Analyse	30
3.	Bürgerbeteiligung	32
3.1	Die Ortschaft aus Sicht der Bewohner	32
3.2	Stärken, Schwächen und Ideen	35
3.3	Gebäudenutzung und Mitwirkungsbereitschaft	38
3.4	Ortsrundgang	40
3.5	Abschlussveranstaltung	41
4.	Innenentwicklungspotenziale	42
5.	Bewertung	46
5.1	Potenziale	46
5.2	Mängel	50
5.3	Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB	54
6.	Ortsentwicklungskonzept	56
6.1	Entwicklungskonzept mit Rahmenplan	56
6.2	Maßnahmen	60
7.	Beispiele Bauberatung	62
7.1	Scheunenausbau	62
7.2	Wohnhauserweiterung	64
7.3	Wohnen und Arbeiten	66
8.	Weiteres Vorgehen	68

1 VORWORT

1.1 VORGEHENSWEISE

ändlichen 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 Nassig stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Neben dem Strukturwandel in der Land-

wirtschaft begünstigen auch punktuelle tädtebauliche 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).

Es besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Die Gefahr des verödnenden Ortskerns durch zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung

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.



Nassig: Ortsmitte mit Kirche

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: 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 2021 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 beschlossenen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligungsverfahren der Behörden und Betroffenen gemäß §§ 137 und 139 BauGB für das Sanierungsgebiet Nassig 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 und moderierte Veranstaltungen sind in diesem Bericht dargelegt.

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

1.2 WAS IST INNENENTWICKLUNG?

Warum Innenentwicklung?

Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts haben sich Städte und Dörfer immer weiter ausgedehnt um neue Wohnviertel oder Gewerbegebiete zu erschließen. Doch gerade im dicht besiedelten Deutschland gewinnt der Schutz von Grund und Boden vor übermäßiger Bebauung immer mehr an Bedeutung. Die Siedlungsflächen in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm vergrößert. Täglich gehen wertvolle landschaftliche und landwirtschaftlich genutzte Flächen für Baugebiete, Infrastrukturmaßnahmen und andere Vorhaben verloren.

Ein wesentliches Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es daher, den Flächenverbrauch zu verringern. Der sparsame Umgang mit der Landschaft und die Konzentration zukünftiger Baumaßnahmen auf den bereits bebauten Ort bringt nicht nur Vorteile für Naturhaushalt, Klima und Landwirtschaft, sondern auch für die Bewohner des Ortes.

Durch die Verlagerung von Wohnraum aus der Ortsmitte heraus in die neuen Siedlungsgebiete am Ortsrand droht ein Leerfallen der traditionellen Bausubstanz im Ortskern. Gebäude werden nicht mehr saniert und das Ortsbild leidet.

Die Wege im Ort werden länger und der Betrieb von kleineren Läden in der Ortsmitte lohnt sich immer weniger, Gasthäuser als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft schließen. Die Ortskerne verlieren so ihre Bedeutung als Dorfmitte, damit einher geht der Verlust der Identität des Ortes. Standortqualitäten, wie ein-

gewachsene Grünstrukturen, Bausubstanz mit Charakter und eine individuelle Wohnatmosphäre sowie die geringeren Erschließungskosten sind klare Pluspunkte für das Leben im Ortsinneren.

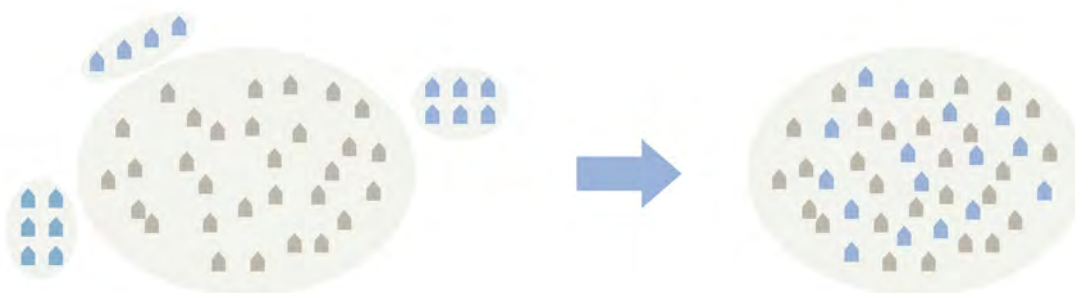
Ziel ist es, die unverwechselbaren Merkmale und damit auch die Identität des Ortes zu stärken. Zudem wird Landschaft erhalten und steht den Bewohnern für Freizeit und Erholung zur Verfügung.

Flächenmanagement und Innenentwicklung stärken die Vielfalt der Nutzungen und kurzen Wege. Daher ist Innenentwicklung nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial nachhaltig.

Wie funktioniert Innenentwicklung?

Ziel einer nachhaltigen Flächenentwicklung ist es, Brachen und Leerstände zu aktivieren und damit neuen Landverbrauch, beispielsweise durch Ausweisung von Neubaugebieten, zu vermeiden. Innenentwicklung bedeutet somit, vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen.

- Bebauung von (bereits erschlossenen) Baulücken
- Bebauung und Nutzung von Brachflächen
- Umnutzungen, z.B. von Scheunen
- maßvolle Nachverdichtung im Ortsinneren
- Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung
- Erhöhung der Ausnutzung untergenutzter Grundstücke (z.B. durch Aufstockung oder Dachausbau)



Innenentwicklung statt Flächenverbrauch

Möglichkeiten der Innenentwicklung

Sanierung oder Neubau

Durch die Sanierung eines vorhandenen Gebäudes oder neu Bebauen eines Grundstücks in der Ortsmitte kann moderner, attraktiver Wohnraum in der Ortsmitte geschaffen werden. Dies trägt zum Erhalt und zur Verbesserung eines attraktiven Ortsbildes bei.

Nachverdichtung

Die Nachverdichtung im Bestand ist möglich, wenn auf größeren Grundstücken noch Raum für ein weiteres Wohnhaus ist. Steht jedoch nach einem Neubau „in zweiter Reihe“ das alte Wohnhaus längerfristig leer, so drohen Verfall und Abriss. Es muss also auch überlegt werden, wie mit den bestehenden Häusern entlang der Straße langfristig umgegangen werden soll um die überlieferte Dorfstruktur und das Straßenbild zu erhalten.

Scheunenumbau

Scheunen stellen einen wichtigen Baustein im Ortsbild dar und können durch einen Ausbau zu modernem Wohnraum langfristig erhalten werden und weiter zum traditionellen Erscheinungsbild des Dorfes beitragen.



Beispiele für Innenentwicklung



Neubau in Grafenrheinfeld



Nachverdichtung in zweiter Reihe (Schönau a.d. Brend)



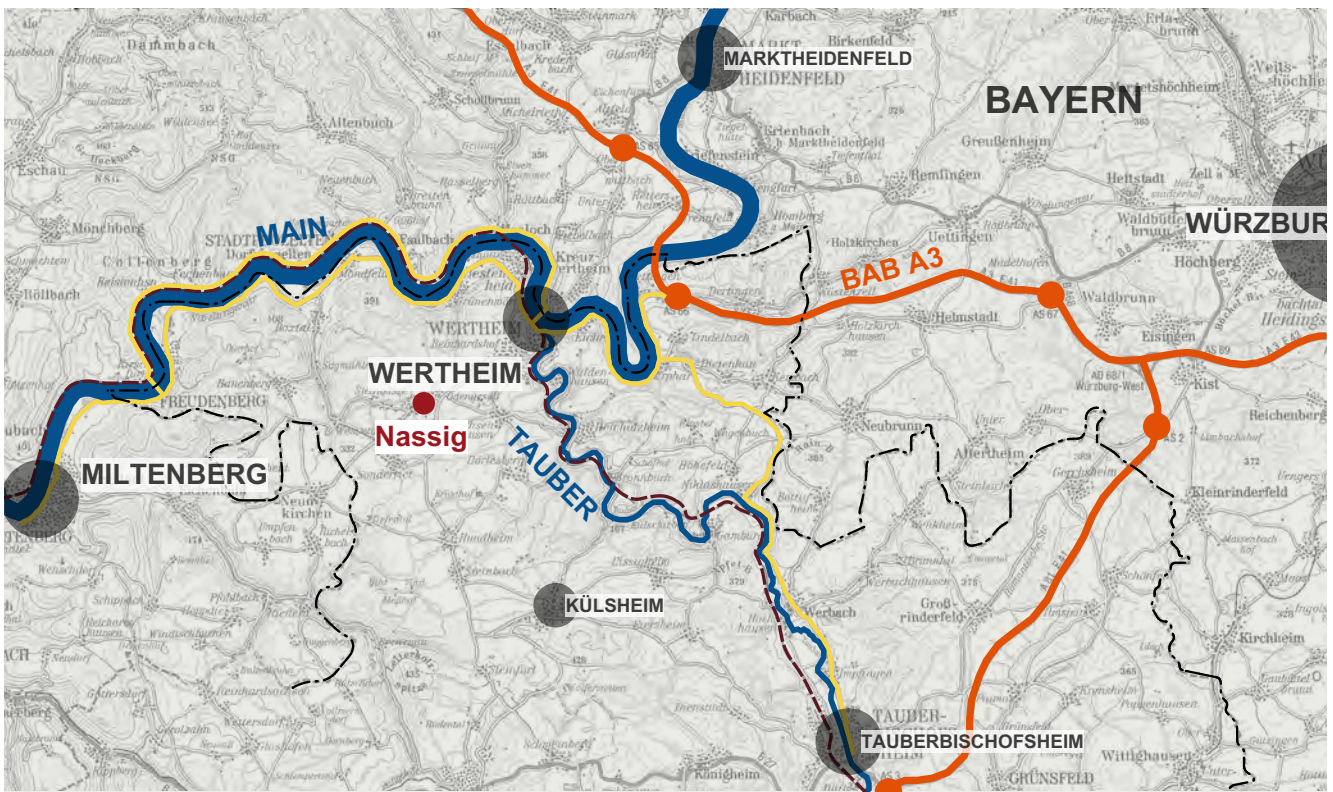
Nachverdichtung (Heroldsberg)



Umgebaute Scheune in Kollitzheim

Möglichkeiten der Innenentwicklung

1.3 DIE ORTSCHAFT NASSIG



Lage im Raum



Luftbild Nassig (Quelle: Stadt Wertheim)



Lage im Raum

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

Nassig liegt ca. 4 km südwestlich der Stadt Wertheim am Main. Die Landesstraße L 507 durchquert den Orts als Durchgangsstraße von Wertheim Richtung Westen.

Ausgangslage

Nassig weist in den letzten Jahren einen stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen auf.

Nassig verfügt über eine angemessene Infrastruktur zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, profitiert aber auch von der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der relativen Nähe zur Kernstadt

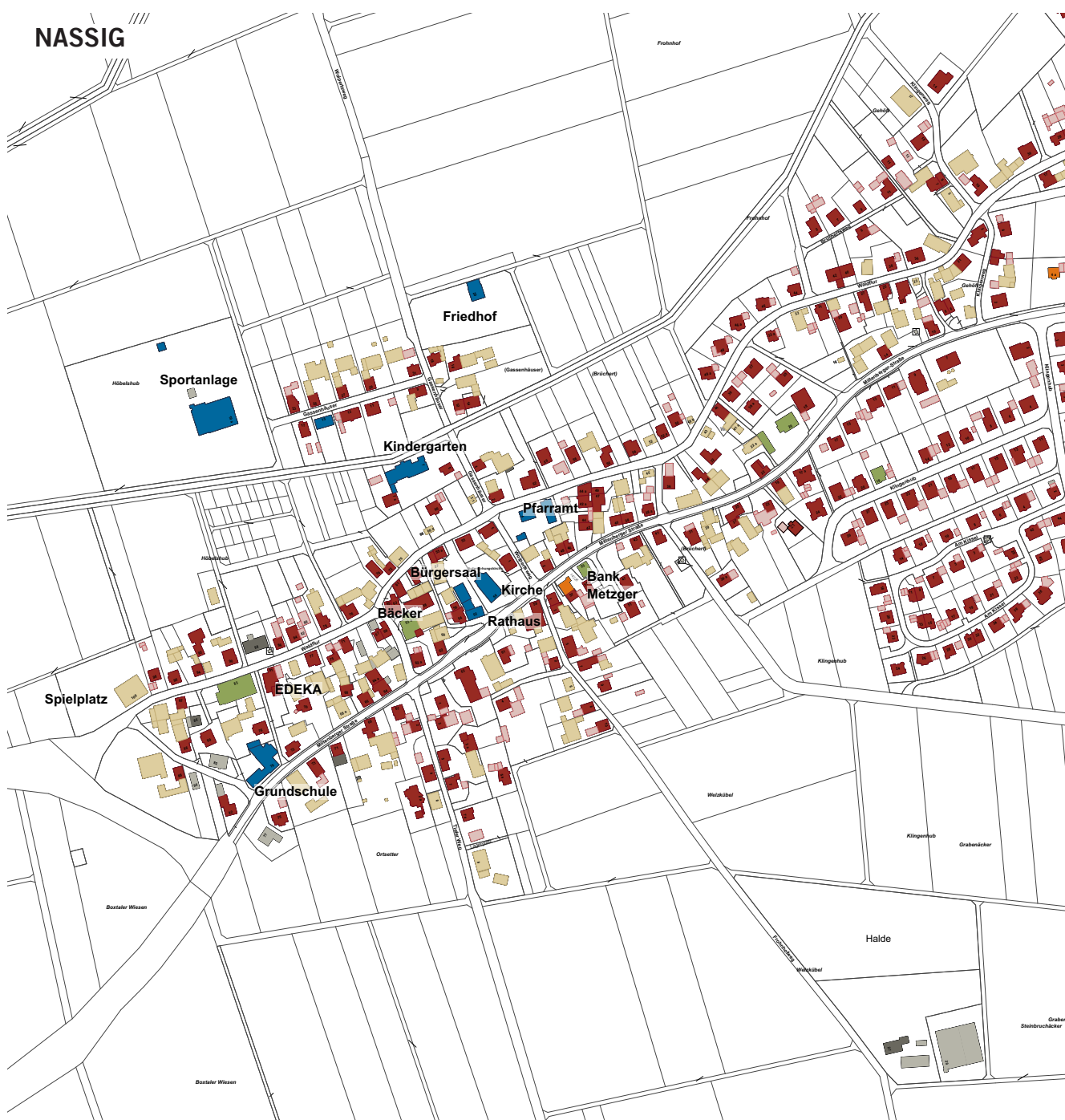
Der Charakter des Ortes soll auch zukünftig erhalten werden. Die Entwicklung des langgestreckten Ortes mit historischen Siedlungskernen Nassig in der Mitte, Steingasse im Westen und Ödengesäß im Osten und die Ausschöpfung des hier vorhandenen Entwicklungspotenzials werden künftig einen höheren Stellenwert einnehmen.

Kurzcharakteristik und Historie

- Siedlungsspuren aus vorchristlicher Zeit (Gräber mit Waffen- und Werkzeugfunden)
- Erste urkundliche Erwähnung 1213
- Nassig und Ödengesäß als eigenständige Gemeinden wurden erst 1898 nach jahrhundertelangen Auseinandersetzungen (z.B. Waldnutzung) zu einer Ortschaft vereint
- Die heutige Gemeinde besteht aus den historischen Siedlungskernen Steingasse, Nassig und Ödengesäß
- Zerstörung der Kirche, der Schule und zahlreichen Wohnhäusern im letzten Kriegsjahr 1945
- Seit 1972 eingegliedert als Ortsteil in die Stadt Wertheim
- Im Jahr 2019 hatte Nassig etwa 1.300 Einwohner

2 ANALYSE

2.1 NUTZUNG UND INFRASTRUKTUR

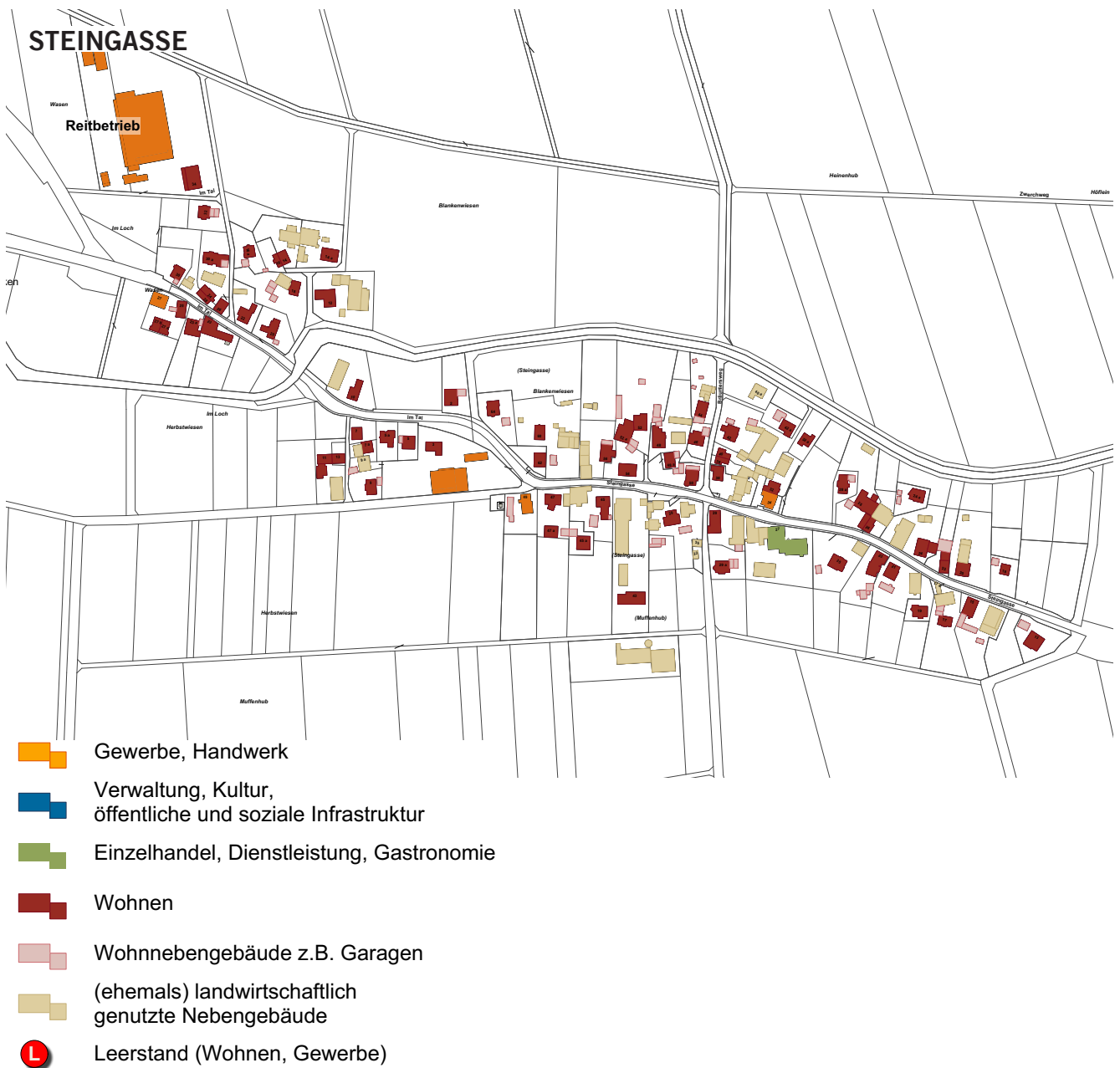




- Gewerbe, Handwerk
- Verwaltung, Kultur, öffentliche und soziale Infrastruktur
- Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
- Wohnen
- Wohnnebengebäude z.B. Garagen
- (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude



Grundschule Nassig



Gebäudenutzungen

Der landwirtschaftlich geprägten historischen Siedlungskerne sind noch gut durch die dichte Bebauung und die hohe Anzahl an landwirtschaftlichen Nebengebäuden erkennbar.

Neuere Siedlungsgebiete mit ihrer typischen Einfamilienhausstruktur (Gleichmäßig große Grundstücke, üblicherweise bebaut mit Wohnhaus und Garage und hohem Gartenanteil) schließen die Lücke zwischen Nassig und Ödengesäß.

Leerstände

Zum Bearbeitungszeitpunkt stehen in Nassig 8 Anwesen leer. (Erhebung Stadt Wertheim, Stand 2020). Die Leerstände befinden sich in der Ortsmitte von Nassig und im Siedlungsteil Steingasse.

InfrastrukturEinkaufen, Dienstleistungen, Daseinsvorsorge

- Lebensmittelmarkt
- Bäcker
- Metzger
- Getränkemarkt
- Mehrere Gastronomiebetriebe
- Dienstleistungsangebote wie z.B. Friseure, Bank, Versicherung

Soziale Infrastruktur, Verwaltung

- Ortsverwaltung (Rathaus), Bürgerhaus
- Kirche
- Feuerwehr
- Kindergarten, Grundschule

Vereine in Nassig

- AC Main Tauber Wertheim (Autosportclub)
- Bezirksimkerverein Wertheim
- DRK Ortsverein
- Evang. Kirchenchor
- Evang. Posaunenchor Nassig & Sonderriet
- Förderverein ev. Kindergarten Nassig
- Förderverein Grundschule Nassig

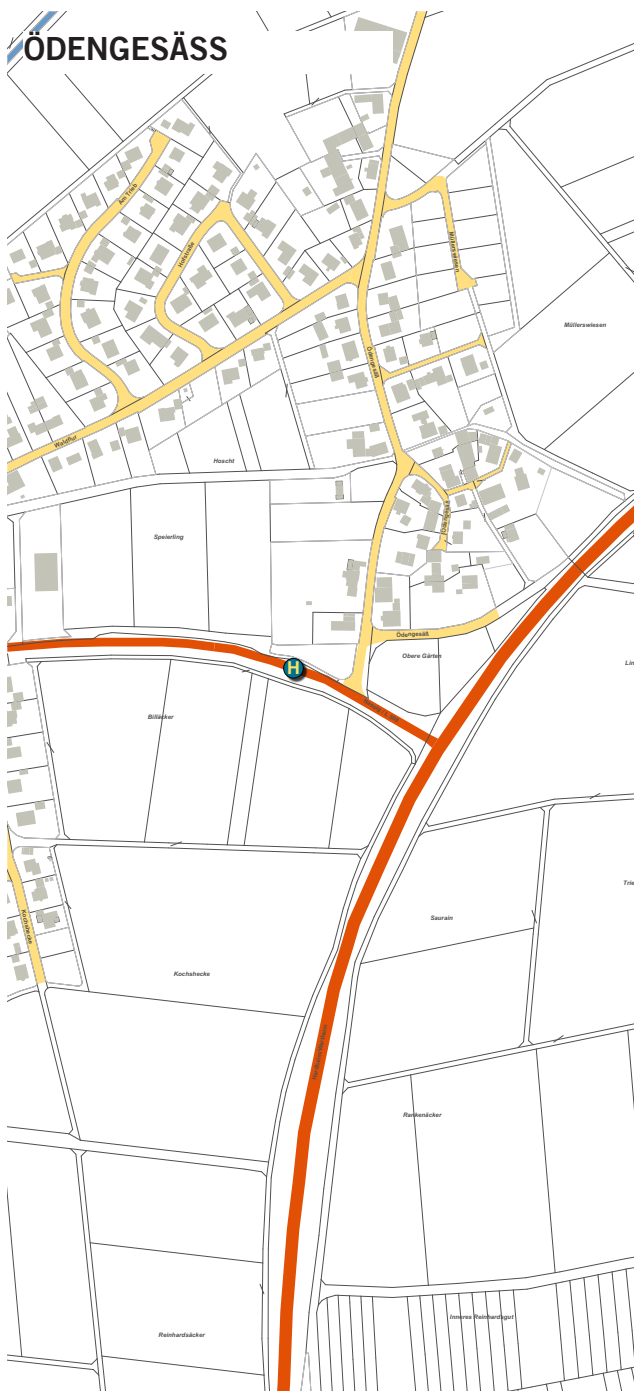
- Freiwillige Feuerwehr
- Gesangverein Nassig
- Hefeweizenclub
- Kulturkreis Nassig
- Reservistenkameradschaft Nassig
- Schützenverein
- Sportverein Nassig
- VDK Nassig
- Verein für Garten, Obst und Umwelt
- Waldwirtschaftsverein



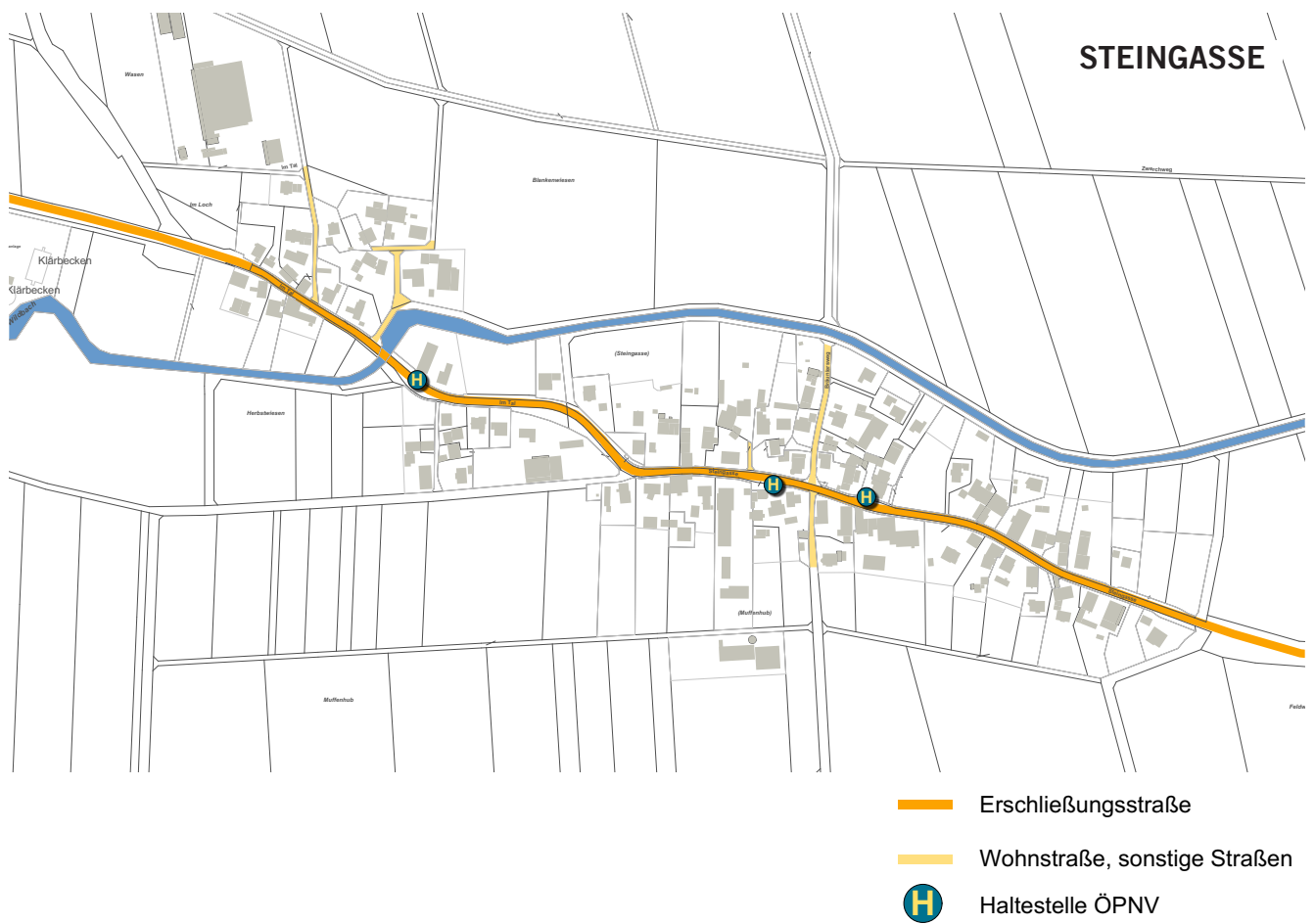
Geschäftshaus Steingasse

2.2 ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHR





Bushaltestelle in der Ortsmitte von Nassig



Verkehr, öffentlicher Raum

Nassig ist über die östlich des Ortes verlaufende Landesstraße L 508 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden (Nach Norden: Richtung Wertheim, nach Süden: Richtung Külsheim, Tauberbischofsheim). Der Ort selbst wird von der Durchgangsstraße L 507 (Miltenberger Straße) erschlossen. Der Durchgangsverkehr wird von den Bewohnern teilweise als belastend empfunden. Der Straßenbelag der Miltenberger Straße ist in Teilbereichen verbesserungswürdig.

Die Wohnstraßen, die die Ortlage abseits der Miltenberger Straße (besonders die neueren Baugebiete) erschließen, sind ausreichend dimensioniert und gut befahrbar.

Über den Ortsteil Steingasse gelangt man weiter nach Miltenberg.

Vor dem Rathaus befindet sich eine kleinere Grünfläche mit einem Denkmal. Diese Fläche hat jedoch eher schmückende Funktion und bietet keinen Aufenthaltsbereich.

ÖPNV / Bushaltestellen (zu Verkehr)

Nassig ist über die Buslinie 971 (Wertheim - Külsheim - Tauberbischofsheim) an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich ausnahmslos an der Durchgangsstraße L 507 (Miltenberger Straße) in Nassig. Zudem ist der Ortsteil Steingasse durch ein Ruf taxi des Main - Tauber - Kreises erreichbar.



Denkmal in Grünfläche

2.3 FREIZEIT UND GRÜN














- Landwirtschaft, Ackerflächen
- öffentliches Grün
- privates Grün
- Gärten und Obstwiesen
- ortsbildprägende Grünstrukturen
- überwiegend versiegelte Flächen
- Gebäude
- Biotope
- Radweg



Gärten am Ortsrand



-  Landwirtschaft, Ackerflächen
-  öffentliches Grün
-  privates Grün
-  Gärten und Obstwiesen
-  ortsbildprägende Grünstrukturen
-  überwiegend versiegelte Flächen
-  Gebäude
-  Biotope
-  Radweg

Gärten und Versiegelung auf privaten Flächen

Der Historische Ortskern von Nassig und dem Ortsteil Steingasse ist durch den hohen Versiegelungsgrad auf den privaten Freiflächen gut zu erkennen. In diesen historischen Ortskernen finden sich verstärkt (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Anwesen, bei denen eine Versiegelung der Flächen zum Befahren mit landwirtschaftlichen Gerät notwendig war. Davon grenzen sich die neueren Siedlungsgebiete deutlich ab, hier überwiegen Gartenflächen auf dem privaten Grundstück. Auch am Ortsrand befinden sich größere Anwesen mit einem hohen Gartenanteil im rückwärtigen Grundstücksbereich. An der Kirche stehen zwei große Linden, die als Naturdenkmale klassifiziert sind.

Zwischen Waldflur und dem Wildbach befinden sich attraktive private Gartenflächen.

Freizeit und Landschaft

Das weitläufige Sportgelände am nördliche Ortsrand von Nassig stellt eine wichtige Freizeiteinrichtung für die Bewohner des Ortes dar.

Im Ort verteilen sich mehrere Spielplätze.

Nassig liegt auf einer Hochfläche, umgeben von Feldern und Wiesenflächen. Der direkte Ortrand ist im Norden durch den Wildbach mit seinen begleitenden Grünbewuchs geprägt.

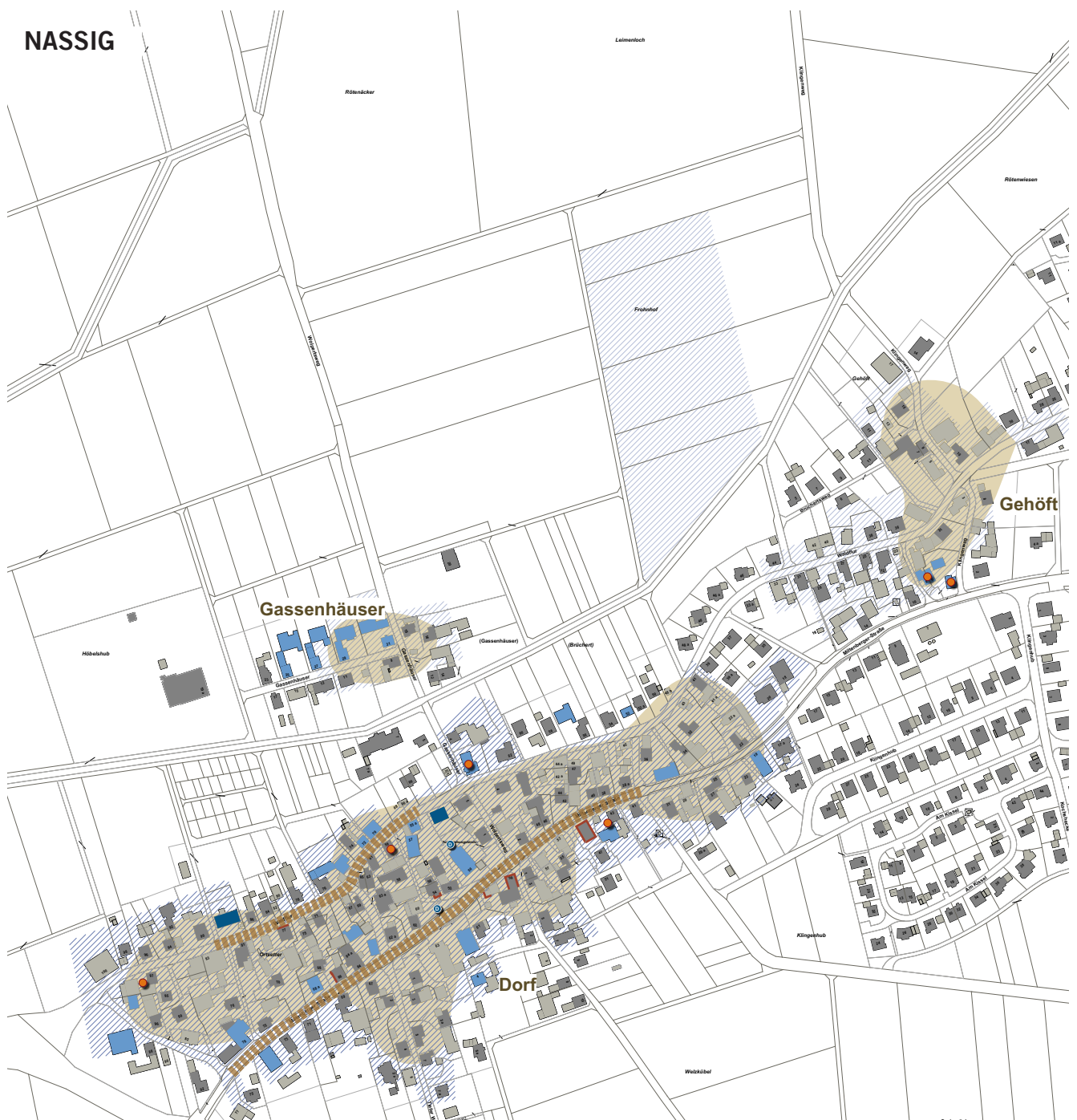


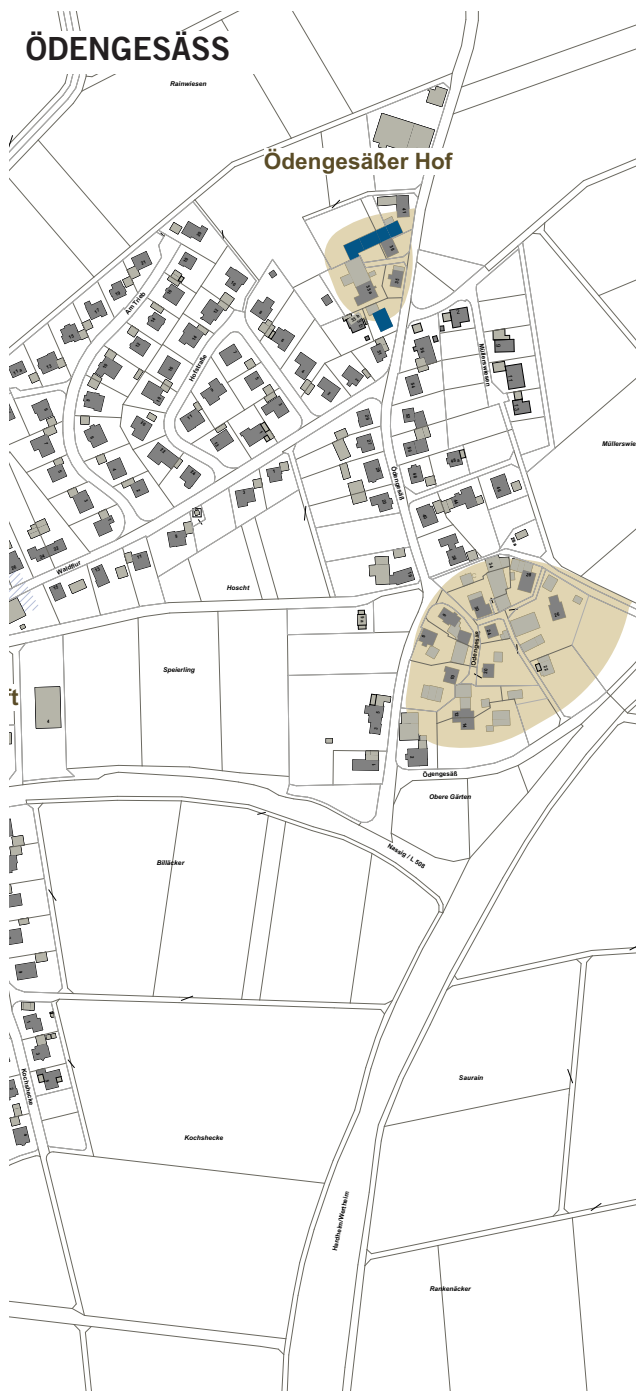
Begrünter Giebel im Ort











Großflächig versiegelter Hof

2.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND BAUSUBSTANZ





-  Denkmalschutz: Gebäude
-  Denkmalschutz: Einzelbauteile
-  ortsbildprägende / erhaltenswerte Bausubstanz
-  geschlossener Straßenraum
-  Sanierungsbedarf
-  Gestaltungsmängel
-  historische Siedlung
-  Bodendenkmal / Prüffall



Denkmalgeschütztes, ortsbildprägendes Gebäude



STEINGASSE

Im Tal

Stankemissen

Zentweg

Herbstweissen

(Steingasse)

Steingasse

(Muffenhub)

Muffenhub

- Denkmalschutz: Gebäude
- Denkmalschutz: Einzelbauteile
- ortsbildprägende / erhaltenswerte Bausubstanz
- geschlossener Straßenraum
- Sanierungsbedarf
- Gestaltungsmängel
- historische Siedlung
- Bodendenkmal / Prüffall



Sanierungsbedarf

Bebauungsstruktur

Der heutige Ort Nassig besteht aus den historischen Siedlungskernen Im Tal, Steingasse, Gassenhäuser, Dorf, Gehöft, Ödengesäß und Ödengesäßer Hof. Heute ist nur noch zwischen Steingasse und dem Dorf (heute: Nassig) eine deutliche Zäsur erkennbar. Besonders zwischen Nassig und Ödengesäß sind zahlreiche neuere Siedlungsgebiete entstanden.

In der historischen Ortsmitte Nassigs verläuft die Straße Waldflur parallel zur Miltenberger Straße. Waldflur und Miltenberger Straße waren die beiden wichtigen Verkehrswege im Ort, über Waldflur erreichte man Steingasse im Westen. In diesen Straßen ist noch heute in Teilbereich das geschlossene Straßenbild vorhanden, welches die historisch gewachsenen Ortschaften prägt.

Bausubstanz und Denkmalschutz

In den letzten Kriegstage des Zweitem Weltkrieges wurden in der historischen Ortsmitte von Nassig zahlreiche Wohnhäuser und Scheunen zerstört. Ersatzbauten aus der Nachkriegszeit prägen nun die Ortsmitte. Es gibt also nur noch wenige Gebäude, die in Gestaltung oder Baustruktur für den Ort oder die Region typischen Weise erhalten sind. Dies sind Wohngebäude der landwirtschaftlichen Anwesen, aber auch

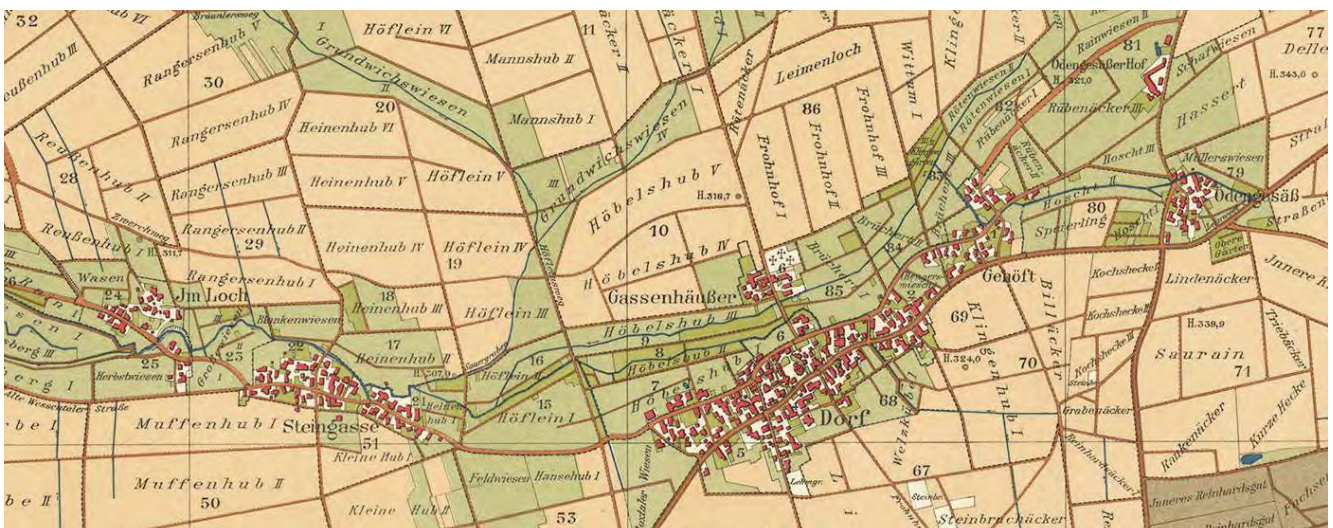
viele große und damit ortsbildprägende Scheunenbauten, oft Fachwerkbauten.

In Nassig gibt es nur noch wenige Baudenkmale, wie z.B. die alte Schule hinter der Kirche (heute Privat) und den ehemaligen Farrenstall (gemeindliche Tierhaltung).

Gestaltungsmängel und Sanierungsbedarf

Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für den Ortskern unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Ortskern unpassenden Farben, Fassadendekorationen oder Materialien zu verstehen. In Nassig betrifft dies nur einige wenige Fassaden, die z.B. mit ortsfremden Materialien verkleidet sind oder im Zuge eines Anbaus oder Neubaus eine deutlich andere Formensprache als das gewachsenen Umfeld verwenden.

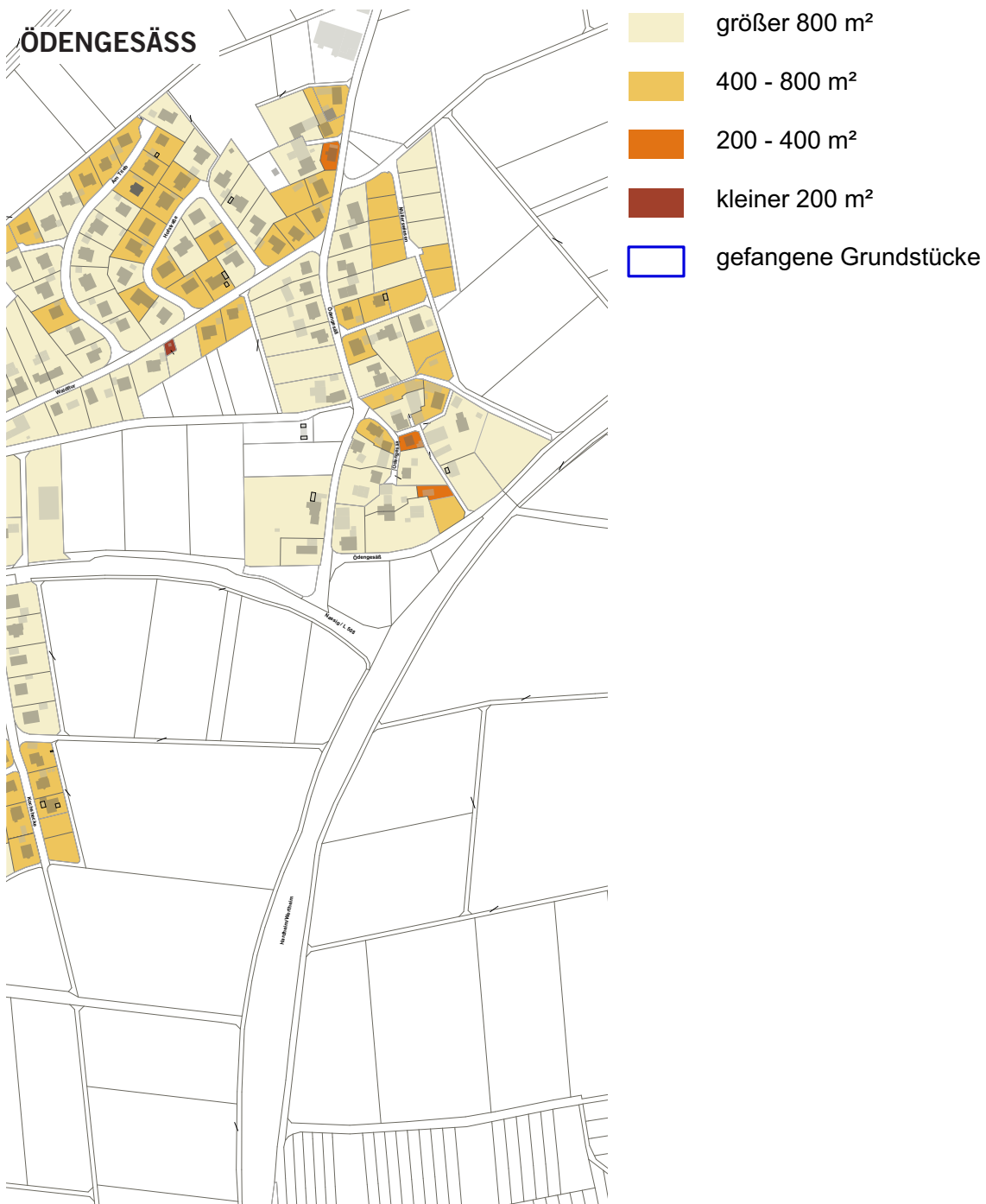
Die Beurteilung des Erhaltungszustandes bzw. des Sanierungsbedarfes eines Gebäudes erfolgte nach Augenschein und bezieht sich auf die für das Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz. Gebäude mit offensichtlichen Erhaltungsmängeln gibt es in Nassig nur sehr wenige.



Nassig 1929 (Quelle: Landesarchiv Baden - Württemberg, Abt. Generallandesarchiv Karlsruhe, H-1 Nr. 1224 Bild 1)

2.5 PARZELLENSTRUKTUR UND BEBAUUNG







- größer 800 m²
- 400 - 800 m²
- 200 - 400 m²
- kleiner 200 m²
- gefangene Grundstücke

Parzellenstruktur

Die Grundstücke in den älteren Siedlungskernen entlang der Durchgangsstraße haben meist einen langgestreckten Zuschnitt mit der Schmalseite zur Straße. Die historische Ortsmitte von Nassig gibt es einige kleine und sehr kleine Grundstücke mit eher weniger regelmäßigem Zuschnitt.

Die Grundstücke in den neueren Siedlungsgebieten zwischen Nassig und Ödengesäß haben einen für eine Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum typischen Zuschnitt und eine Größe von ca. 600 - 1.000 m².

Nur wenige Grundstücke verfügen über keine bzw. eine unzureichende Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.

Bebauung, Bebauungsdichte

Eine verdichtete Bebauung ist im Bereich zwischen Waldflur und Miltenberger Straße westlich des Rathauses zu finden. Hier sind die kleineren Grundstücke teilweise sehr dicht bebaut.



Kleinere, dicht bebaute Grundstücke in der Ortsmitte von Nassig

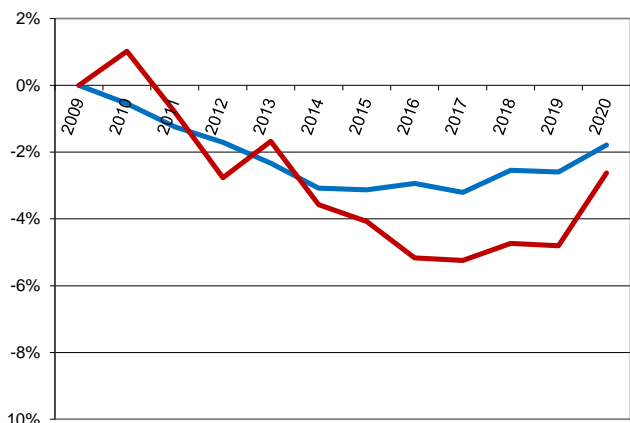


Größere Grundstücke mit Garten am Ortsrand

2.6 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

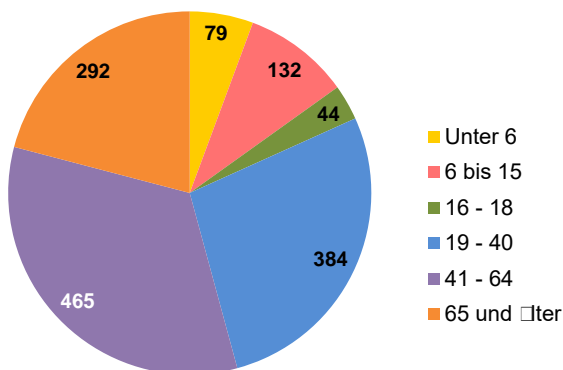
Entwicklung der Einwohnerzahlen

rot: Einwohnerentwicklung in Nassig
 blau: Einwohnerentwicklung in allen Ortschaften der Stadt Wertheim (ohne Kernstadt Wertheim)



Einwohnerzahlen in Nassig und allen Ortschaften in %, Quelle: Stadt Wertheim

Verteilung der Altersstruktur 2019 in Nassig



Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

Entwicklung der Einwohnerzahl

Der Ortsteil Nassig verzeichnete im vergangenen Jahrzehnt einen Bevölkerungsrückgang von 1.393 auf 1.307 Einwohner am 31.12.2019 (-6,2 %). Dies entspricht über den gesamten Zeitraum hinweg gesehen nahezu dem Doppelten des Einwohnerverlustes bezogen auf alle Ortsteile der Großen Kreisstadt Wertheim (ohne Kernstadt Wertheim). Dabei koppelte sich die Einwohnerentwicklung Nassigs insbesondere in den Jahren 2014, 2015 und 2016 von der Entwicklung aller Ortsteile ab. Seit 2017 stabilisieren sich die Einwohnerzahlen sowohl in Nassig als auch in der Summe der Ortsteile.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Nassig beträgt derzeit 43,2 Jahre und ist somit vergleichbar mit dem Durchschnittsalter der übergeordneten Gebietskörperschaften (Main-Tauber-Kreis: 45,3 Jahre; Regierungsbezirk Stuttgart: 43,5 Jahre; Land Baden-Württemberg: 43,6 Jahre, Deutschland: 44,5 Jahre). Daher kann gegenwärtig noch keine Überalterung des Ortsteils Nassig festgestellt werden. Der Jugendquotient (Verhältnis der unter 20-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen) liegt im Vergleich etwas über dem Durchschnitt (32,9 gegenüber 31,5 im Main-Tauber-Kreis und 30,8 deutschlandweit). Der Altenquotient (Verhältnis der ab 65-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen) bleibt etwas unter dem Durchschnitt (35,1 gegenüber 38,9 im Main-Tauber-Kreis und 36,4 deutschlandweit). Somit weist Nassig im Vergleich eine relativ junge Bevölkerung auf.

Eine differenzierte Betrachtung der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter zeigt keinen überproportionalen Anteil der älteren Hälfte (41- bis 64-Jährige) gegenüber der jüngeren Hälfte (19- bis 40-Jährige). Daher ist derzeit kein Absinken der Geburtenrate zu erwarten.

Aufgrund der gegenwärtigen Altersstruktur ist eine weitere Stabilisierung der Einwohnerzahl sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus bestehen günstige Voraussetzungen für eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung.

Leerstände und Leerstandsrisiko

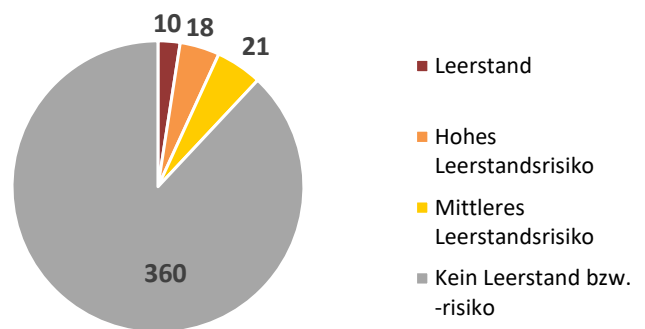
Aufgenommen werden zunächst die zum Bearbeitungszeitpunkt (Stand 01/2020) leerstehenden Wohngebäude. Anhand der Altersstruktur der Nassiger Haushalte werden potenzielle Leerstände bzw. das Leerstandsrisiko ermittelt: Für Haushalte, in denen alle Bewohner über 70 Jahre alt sind, besteht ein mittleres Leerstandsrisiko. Wohngebäude, deren Anwohner alle über 80 Jahre alt sind, haben ein hohes Leerstandsrisiko.

In Nassig gibt es 405 Wohngebäude. Davon stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 7 Häuser leer, dies entspricht 2 % der Wohngebäude. Für 4 % der Häuser in Nassig besteht ein hohes, für weitere 4 % ein mittleres Leerstandsrisiko.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung befinden sich die Leerstände in etwa zu gleichen Teilen in den Ortschaften Steingasse und Nassig, während in Ödengesäß kein Leerstand zu verzeichnen ist. Gebäude mit Leerstandsrisiken jedoch sind überproportional häufig in Ödengesäß anzutreffen. Hierbei handelt es sich vor allem um mittlere Leerstandsrisiken überwiegend im Wohngebiet Am Trieb / Hofstraße.

Hohe Leerstandsrisiken sind im Wesentlichen in der Ortschaft Nassig anzutreffen. Hier lässt sich jedoch keine Konzentration auf bestimmte Bereiche feststellen, die betroffenen Grundstücke verteilen sich relativ gleichmäßig über das gesamte Gebiet.

Leerstände und Leerstandsrisiken 2021 in Nassig



Leerstände und Leerstandsrisiken in Nassig, Quelle: Stadt Wertheim

3 BÜRGERBETEILIGUNG

3.1 DIE ORTSCHAFT AUS SICHT DER BEWOHNER

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Nassig im März 2021 Fragebögen zur Bewertung Ihres Wohnortes. Etwa 700 Haushalte wurde angeschrieben, 96 davon haben den Fragebogen beantwortet. Dies ist eine Rücklaufquote von ca. 14%.

Bewertung des Wohnortes

Nassig wird durch die Bewohner grundsätzlich gut bis mittel bewertet. Besonders gut bewertet wurden die Erreichbarkeit und Nähe von Einkaufsmöglichkeiten sowie vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Als gut werden die Einrichtungen und Angebote für Kinder und die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes bewertet. Von mittlerer Qualität sind die Attraktivität des Ortsbildes, der Schutz vor Verkehr und Lärm sowie die örtlichen Einrichtungen und Angebote für Senioren. Als eher schlecht bewertet werden die Anbindung an den ÖPNV und die örtlichen Einrichtungen und Angebote für Jugendliche.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Nassig

Deutlich am meisten genannt wurde das Angebot der Vereine, besonders Sportmöglichkeiten in Sporthalle und Sportplatz sowie die Feste. Gut angenommen werden auch die Veranstaltungen im evangelischen Gemeindehaus. Auch die Naherholung in der Natur (Landschaft, Rad- und Wanderwege) wird von den Bewohnern Nassigs oft gesucht. Weitere einzelne Nennungen entfallen auf die Musikschule.

Welche Einrichtungen fehlen in Nassig?

Genannt wurden:

- Ärztliche Versorgung durch Haus- und Fachärzte (vielfach, am meisten benannt)
- weitere Angebote im Sport- und Gesundheitsbereich wie Sauna, Schwimmbad, Massage, Fitness (mehrfach genannt)
- Angebote für Jugendliche wie Jugendtreff, Skaterplatz (mehrfach genannt)
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wie Bank(automat), Drogerie, Apotheke, Discounter, SecondHandLaden... (mehrfach genannt)
- Spielplätze

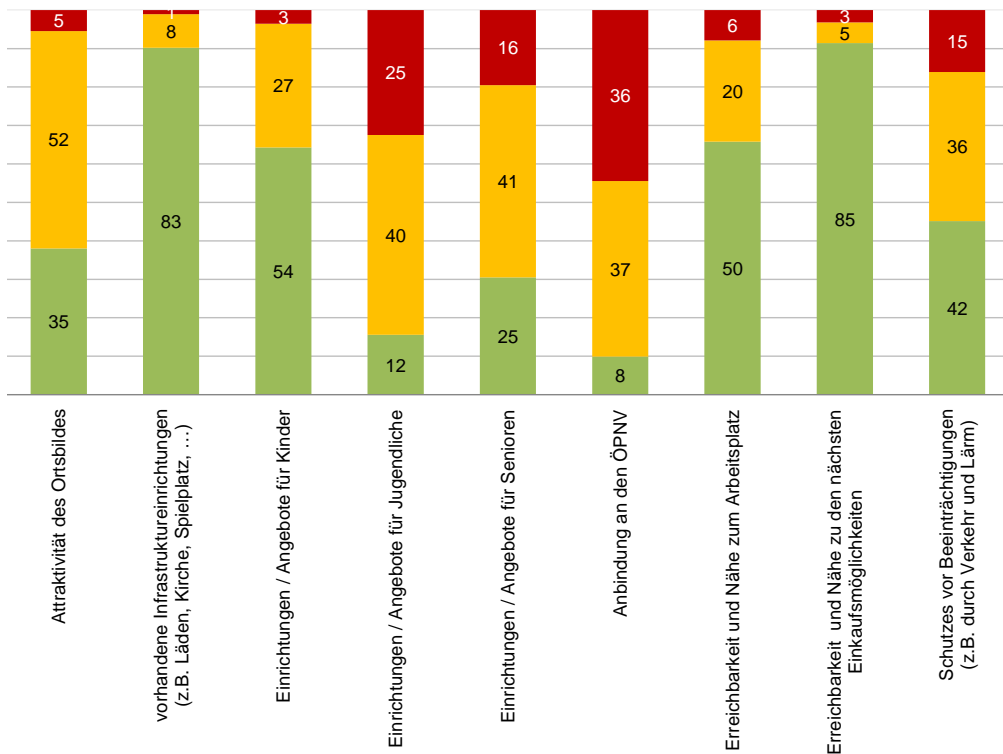
- Freizeitangebote wie Boccia, Laufwege, Trimm-DichPfad, Kneippanlage, Badensee, Angelsee
- Angebote für Senioren: Tagespflege, altersgerechtes Wohnen
- Bushaltestelle Waldflur
- Ruhebänke
- E - Ladestationen
- Station Hundekotbeutel
- Kegelbahn
- Zentrale Wärmeversorgung Erdgas

Art der genutzten Verkehrsmittel

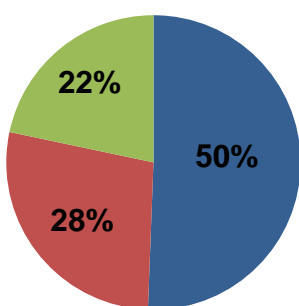
Trotz der vorhandenen Angebote im eigenen Ort benutzen 50 % der Befragten für die Einkäufe des täglichen Bedarfs das Auto. 28% nehmen das Fahrrad, 22% gehen zu Fuß.

Für private Fahrten bzw. in der Freizeit wird das Auto nur von 31 % der Bewohner genutzt, die restlichen 35% gehen zu Fuß und 34% nutzen das Fahrrad. Dies weist auf die gute Akzeptanz der vor Ort vorhandenen Freizeitangebote hin.

Es fällt auf, dass auf die Nutzung des ÖPNV zum Einkaufen oder in der Freizeit keine einzige Stimme entfallen ist.

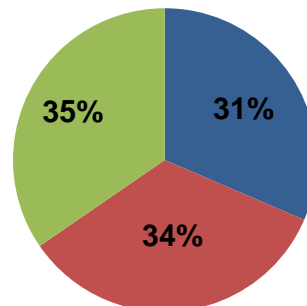


Bewertung des Wohnortes (Anzahl der Nennungen)



Genutztes Verkehrsmittel zum Einkaufen (Mehrfachnennungen möglich)

- Kfz
- Fahrrad
- zu Fuß



Genutztes Verkehrsmittel in der Freizeit (Mehrfachnennungen möglich)



Häufig besuchte Orte in Nassig

Welche Einrichtungen werden in Nassig aufgesucht?

Der Lebensmittelmarkt wird in Nassig am meisten genannt. Die am zweithäufigsten aufgesuchten Orte sind Kirche, Sportanlage und Spielplatz. Ebenfalls regelmäßig frequentiert werden sonstige Läden und Einrichtungen wie Gasthaus, Bäcker, Bank, Friseur etc.

Sämtliche für die Bewohner wichtigen Orte befinden sich in der Mitte Nassigs.

Fazit:

Die Erreichbarkeit und Nähe von Einkaufsmöglichkeiten wird in Nassig besonders gut bewertet, schlecht ist die Anbindung an den ÖPNV. Nach der Aufgabe der Hausarztpraxis im April 2021 wird die nun fehlende ärztliche Versorgung als größtes Defizit gesehen.

Die langgestreckte Ortslage führt trotz der zahlreichen im Ort vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten zu langen Wegen und motiviert die Bewohner, diese mit dem Kfz zurückzulegen.

3.2 STÄRKEN, SCHWÄCHEN UND IDEEN

Um die Sicht der Bürger auf Stärken und Schwächen ihres Wohnorts zu ermitteln, wurden die Bürger aufgefordert, im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung folgende Fragen zu beantworten:

- Was gefällt Ihnen an Nassig?
- Welche Mängel / Defizite hat Nassig?
- Was wünschen Sie sich für Nassig?

Zusammen mit dem Fragebogen wurde der Flyer „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung - Möglichkeiten und Chancen für Wertheim - Nassig“ entwickelt, in dem die verschiedenen grundsätzlichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung erläutert und die Potenziale Nassigs aufgezeigt werden.

Auswertung:

Was gefällt Ihnen an Nassig?

Vielfach genannt:

- Gute Infrastruktur, Einkaufen, kurze und ebene Wege
- Intaktes Vereinsleben, Zusammenhalt und Dorfgemeinschaft
- Ruhige Lage, Höhenlage
- Viel Wald, naturnah, Wanderwege

Mehrfach genannt:

- KiGa und Schule
- Gasthaus
- Freizeitangebote, Feste
- Gewachsenen Strukturen, Tradition
- Viele junge Familien, familienfreundlich, viele Spielplätze

Vereinzelt genannt:

- Keine Windräder
- Gepflegtes Gesamtbild

Welche Mängel / Defizite hat Nassig?

Vielfach genannt:

- Fehlende Ärztliche Versorgung, kein Hausarzt mehr
- Schlechte ÖPV Anbindung nach Wertheim (Be-

sonders außerhalb der Schulzeiten, besonders ab Steingasse)

- Schlechter Zustand Straßen (z.B. Miltenberger Straße Schlaglöcher)
- Schlechter Internetanschluss

Mehrfach genannt:

- Angebote für bestimmte Zielgruppen: Es fehlen Angebote für Frauen und Mädchen, Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche
- Neubaugebiet Ödengesäß zieht Ort weiter in die Länge, keine weitere Zersiedelung, Länge des Ortes „unpraktisch“
- Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen, altengerechtes Wohnen



Flyer zur Bürgerinformation

- Mülleimer, auch für Hundekot fehlen
- Zusammenhalt wird schlechter, Fehlende Integration von Zugezogenen und Jugendlichen ins Ortschafteschehen, keine Rücksicht oder Hilfsbereitschaft für Ältere
- Grundsätzliche Verkehrsbelastung, Im Tal / Steingasse überhöhte Geschwindigkeit, Keine Verkehrsberuhigung um Schule und KiGa, Ortsumfahrung fehlt
- Schlechter Zustand der Grünanlagen, auch Friedhof ungepflegt

Vereinzelt genannt:

- Kein schöner Dorfplatz
- Verschmutzte Feldwege
- Straßenbegleitender Radweg
- Fehlende Parkbuchten und Zebrastreifen in der Miltenberger Straße, Lkw und Pkw werden auf der Straße abgestellt, Parken bei VoBa und Metzger
- Winterdienst verbessern
- Nur Fußball als Sport, Sportplatz ungepflegt II
- Zerfahrene Waldwege, Autos benutzen landwirtschaftliche Wege
- Hochwasserlage Steingasse
- Holzplatz wird zum Bauplatz
- Weitere Angebote wie Banken, Apotheke
- Zu viel Hochdeutsch
- Basketballplatz sanierungsbedürftig
- „Müllplatz“ (Glascontainer Deponieweg)
- Spielplatz an der Dreschhalle verbessern II
- Keine schöne Ortsmitte
- Jugendraum mit Lärmbelästigung in der Ortsmitte
- Spiegel im Abbiegebereich Waldflur bei Bäcker auf Miltenberger Straße (Schlecht einsehbar)
- Neubaugebiet Müllerswiesen mangelhafte Gestaltung (Schottergärten, Einfriedungen)
- Leerstehende und ungepflegte Häuser

Was wünschen Sie sich für Nassig?

Vielfach genannt:

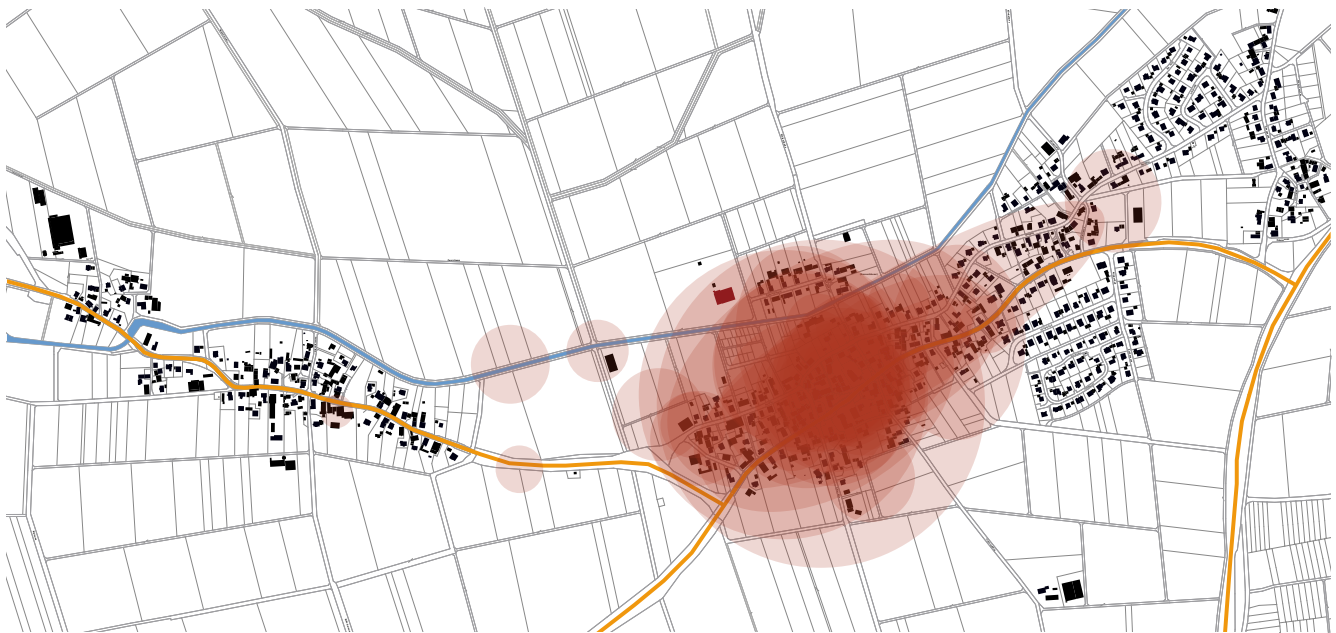
- (Haus)Arzt, Facharzt, Fitness und Physiotherapie
- Bessere Einbindung der Jugendlichen in die Vereinsarbeit, Angebote für Jugendliche außerhalb Fußball / SV
- Bessere Pflege der städtischen Anlagen, mehr Sauberkeit, schön gestaltete Ortsmitte, Brunnen in der Ortsmitte
- Blitzer oder 30er Zone in der Steingasse / Im Tal und an der Grundschule, Waldflurstraße... Grundsätzlich: Verkehrsberuhigung oder Ortsumfahrung
- Mehr / bessere Busverbindungen (Anbindung Steingasse, Verbindung nach Wertheim, ggf Bürgerbus)

Mehrfach genannt:

- Verjüngen der Altersstruktur, dadurch Sichern der vorhandenen Infrastruktur, mehr Neubürger
- Freigabe von Bauland (um Zuzug von Einwohnern zu sichern), weitere Erschließung von Baugebieten
- Besserer / erweiterter Winterdienst, auch auf Radweg
- Erhalt der Infrastruktureinrichtungen, bes. KiGa und Schule sowie Läden
- Besserer Zusammenhalt, Einbringen der Neubürger in das Vereinsleben
- Mehr Grün im Ortsbild (Blumenbeete, Blühstreifen, Bäume (z.B. Geburtsbäume))
- Baulücken innerörtlich schließen (vor Ausweisung Neubaugebiet)
- Natur- / Waldlehrpfad, Waldspielplatz

Vereinzelt genannt:

- Modernisierung des Biotop Brückert
- Stattfinden von Veranstaltungen, Vereine, Feste der Vereine
- Bienen / Insektenwiesen
- Mehrgenerationenplatz, Ortstreff ggf. mit Bewirtungsmöglichkeit



Die Ortsmitte aus Sicht der Bewohner

- Vorhandene Infrastruktur erhalten, bes. Läden
- Discounter, Apotheke, Café
- Kneippanlage mit Ruhebänken
- Ausstellung der landwirtschaftlichen Vergangenheit
- Fahrradparcours
- Büchertauschbox am Rathaus
- Mehr Dialekt im Alltag
- Weniger Grundsteuer
- Spielplatz im Neubaugebiet
- Tankstelle
- Mehr kirchliche Angebote
- Sanierung alter und bestehenden Gebäude
- Ausbau Radwegenetz
- Alter Sportplatz als Freizeitgelände ausbauen (Strom, Abwasser..)
- Mülleimer und Hundekotbeutel auf Spazierwegen
- Hallenbad, Sauna

Wo ist die Ortsmitte?

Die Bürger wurden gebeten, in einen vorbereiteten Plan einzuzichnen, wo sich aus Ihrer Sicht die Ortsmitte von Nassig befindet. Alle Angaben wurden auf einem Plan zusammen gefasst.

Für Nassig ergibt sich ein eindeutiges Bild: Die meisten Bürger sehen die Ortsmitte im erweiterten Bereich um Rathaus und Kirche. Hier liegen die meisten Infrastruktureinrichtungen des Ortes.

3.3 GEBÄUDENUTZUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

Die Bewohner Nassigs wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und Veränderungsabsicht in den nächsten 5 Jahren befragt.

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). Es waren jeweils Mehrfachnennungen möglich.

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 leichter Rückgang zu verzeichnen. Einige Gebäude sind vermietet. Andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe spielen heute und künftig nur eine untergeordnete Rolle.

Die Nebengebäude werden überwiegend als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Einige Nebengebäude werden landwirtschaftlich oder zur Tierhaltung genutzt. Größere Veränderungen in den nächsten Jahren sind nicht geplant.

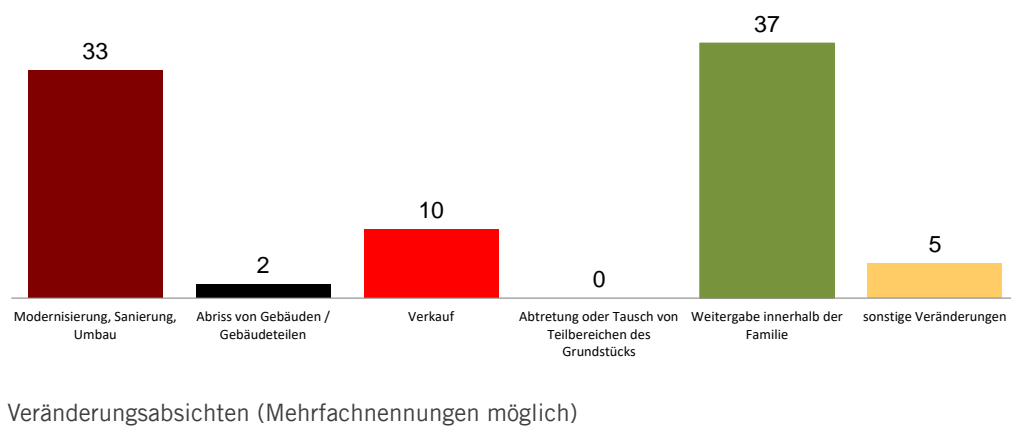
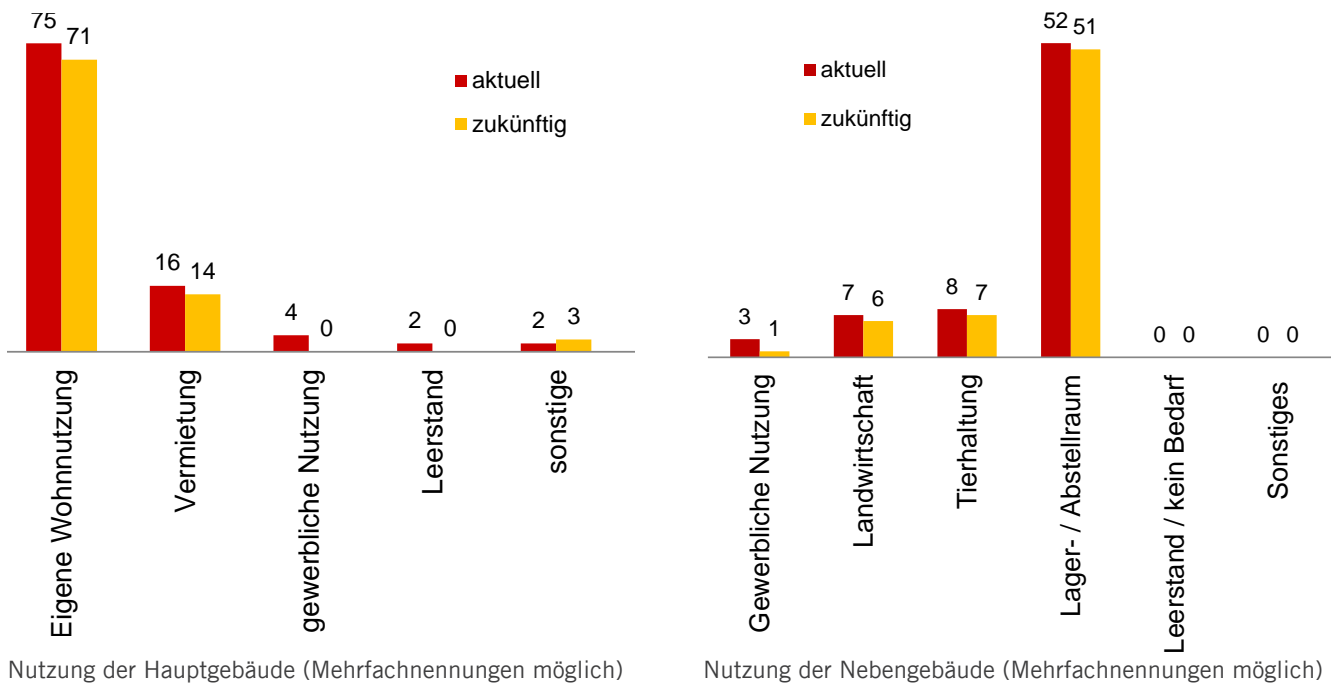
Veränderungsabsichten und -bereitschaft

Am häufigsten wird eine Weitergabe in der Familie genannt. Dies geht oft einher mit einer generellen Modernisierung, Sanierung oder einem Umbau, die am zweithäufigsten angegeben wurde. Wenige Nennungen entfallen auf den Verkauf des Anwesens.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Abtretung oder Tausch von Grundstücken oder Teilbereichen ist weniger vorstellbar und wurde kaum bis gar nicht genannt.

Fazit

- Überwiegend Wohnnutzung und gute Ausnutzung der Nebengebäude als Lagerfläche und Abstellraum für Fahrzeuge
- Es werden in den nächsten Jahren nur sehr geringe Veränderungen hinsichtlich der Gebäudenutzung erwartet
- Generelle Sanierung der Bausubstanz ist oft gekoppelt mit einem Generationenwechsel (Weitergabe innerhalb der Familie)



3.4 ORTSRUNDGANG



Ortsrundgang



Ortsrundgang

Am 15.07.2021 fand ein gemeinsamer Ortsrundgang statt, an dem etwa 40 interessierte Bürger teilnahmen. Schwerpunkt dieser Begehung waren leerstehende Gebäude oder Gebäude mit Sanierungsbedarf.

Fazit des Rundgangs ist, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Aufwertung des Ortskerns ist. Um eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern zu erzielen, müssen Konzepte erstellt und deren langfristige Umsetzung durch Motivieren und Einbeziehen der Grundstückseigentümer angestrebt werden.

3.5 ABSCHLUSSVERANSTALTUNG

Am 21.09.2021 wurden durch das Büro Wegner Stadtplanung den Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Ortschaftsratsitzung in der Sporthalle abschließend die Ergebnisse des Programmes Flächen gewinnen durch Innenentwicklung vorgestellt.

Die sozialräumliche und städtebauliche Analysen werden zur Bewertung des Ortes erläutert, ebenso wie der sich daraus ergebende Rahmenplan. Anschließend hatten die Bürger Gelegenheit, Fragen zu stellen und zu diskutieren.

Nächster Schritt ist das Verfahren zur Festlegung eines Sanierungsgebietes für Nassig.



 **Flächen gewinnen durch Innenentwicklung Nassig**

EINLADUNG
zur Abschlusspräsentation

Wann?
Dienstag, 21.09.2021, 18:00 Uhr
in der Wildbachhalle

Was erwartet Sie?

- Vorstellung des Abschlussberichtes
- Rückblick auf den Projektverlauf
- Schwerpunkte für die weitere Entwicklung

 **FLÄCHEN GEWINNEN**

Die Veranstaltung findet unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln statt.

Dieses Projekt wird gefördert und begleitet durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg



4 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL



Innenentwicklungspotenziale in Nassig



Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Nassig ist die Einwohnerzahl seit 2001 von 1.425 auf 1.307 gesunken (Stand 31.12.2019).

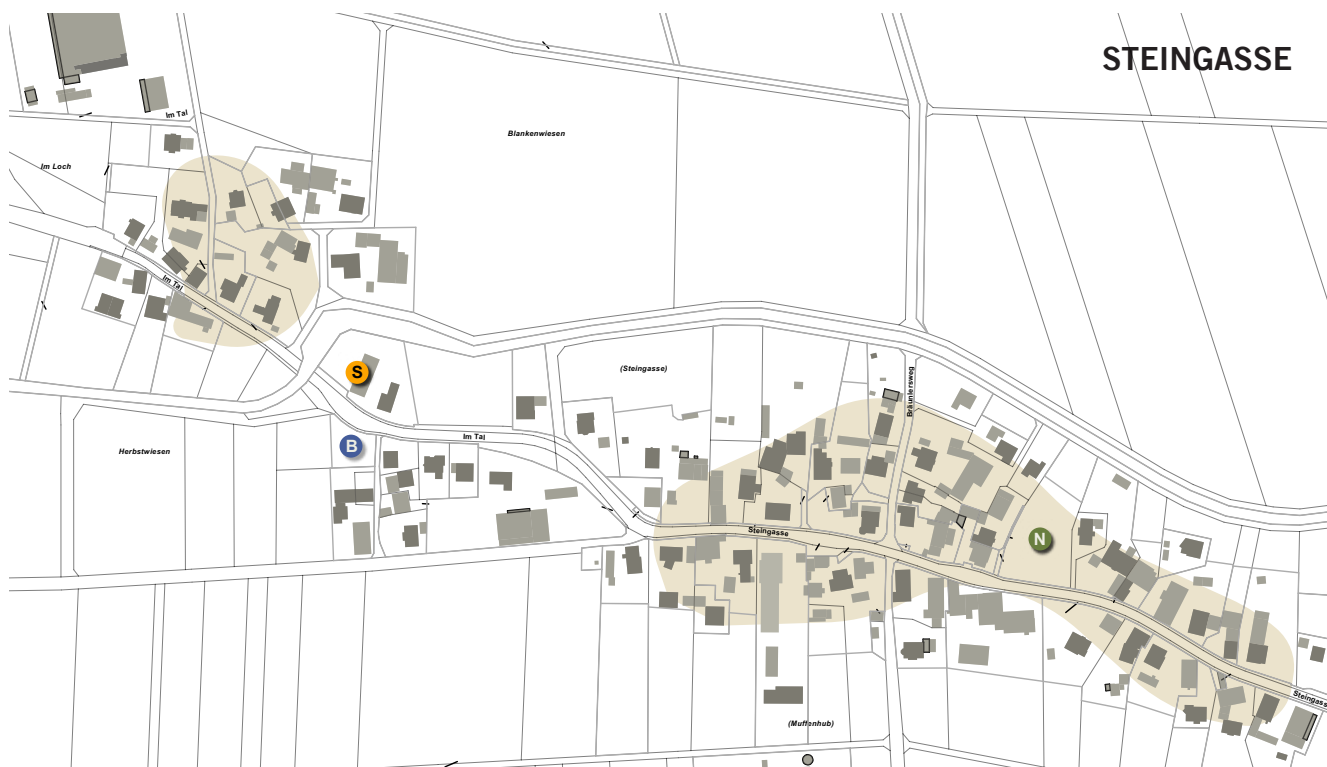
Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl hat bereits eingesetzt. Eine Fortsetzung dieses Trends ist aufgrund der eher jüngeren Bevölkerungsstruktur wahrscheinlich. Darüber hinaus sollte aufgrund der noch vorhandenen, relativ guten Daseinsvorsorge ein Anstieg der Bevölkerungszahl angestrebt werden. Auf diese Weise kann die Erhaltung der Infrastruktur, die auch den Ortsteil Sonderriet mitversorgt, unterstützt werden. Auch die Nähe des Ortsteils zu benachbarten Arbeitsplatzschwerpunkten spricht für die Förderung Nassigs als Wohnstandort.

Wohnungsbedarf in Nassig:

Jahr	Einwohner	Wohnungen (geschätzt)	Belegungs-dichte EW /WE
2019	1.307	478	2,7
2030	1.320	528 (+50)	2,5

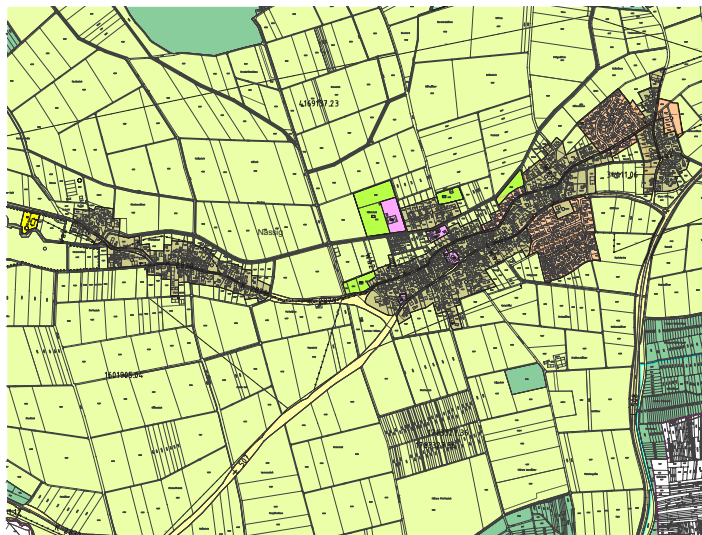
Vor diesem Hintergrund wird für das Wohnungsbedarfsszenario ein Bevölkerungsgewinn von 1% in den kommenden 10 Jahren zugrundegelegt.

Da ein allgemeiner, langfristiger Trend zu einer sinkenden Belegungs-dichte der Wohnungen besteht, wird der künftige Wohnungsbedarf auch bei gleichbleibender Bevölkerungszahl höher liegen als aktuell. Auch Nassig ist von einer sinkenden Belegungs-dichte gekennzeichnet, da der Ortsteil trotz einer mindestens gleichbleibenden Anzahl von Wohnungen im vergangenen Jahrzehnt jährlich 6,6 Einwohner verloren hat. Derzeit bestehen in Nassig 398 aktive Wohnadressen (= Wohngebäude). Dies entspricht einer durchschnittlichen Belegung von 3,3 Einwohnern pro Wohngebäude. Unter der Annahme, dass im Mittel 20 % der Wohngebäude über eine zweite Wohneinheit verfügen, entspricht dies einer mittleren Belegung von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit. Vor dem Hintergrund des



Innenentwicklungspotenziale in Nassig

- historischer Ortskern
- Bauplatz: Bebauungsplan in Aufstellung
- B Baulücke (freies Grundstück)
- N Nachverdichtung
- S Scheunenumbau



Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Quelle: Stadt Wertheim

Trends zu einer abnehmenden Belegungsdichte wird für das kommende Jahrzehnt eine weitere Abnahme auf 2,5 Einwohner pro Wohneinheit zugrundegelegt.

Unter dieser Annahme benötigt der Ortsteil Nassig bei einem angestrebten Anstieg der Bevölkerungszahl um 1 % im kommenden Jahrzehnt 50 neue Wohneinheiten.

Im ländlichen Raum ist die sinkende Belegungsdichte der Wohneinheiten insbesondere auf „alternde“ Einfamilienhausgebiete zurückzuführen, in denen die Generation der heranwachsenden Kinder sukzessive das Elternhaus verlässt. Die zurückbleibende Elterngeneration bewohnt das Einfamilienhaus auch dann noch lange weiter, wenn der Wohnraum die eigenen Bedürfnisse bereits deutlich übersteigt - aufgrund mangelnder Alternativen im gewohnten sozialen Umfeld für jüngere, noch selbständige und aktive Senioren. Daher stellt die Schaffung kleinerer, attraktiver und zur Erhaltung einer möglichst langen Selbständigkeit barrierefreier Wohnungen im Ort einen vielversprechenden Ansatz dar, um den Generationenwechsel im Einfamilienhaus zu fördern. So kann auf flächensparende Weise ein hoher Bevölkerungseffekt erzielt werden (1 Zwei- bis Dreizimmerwohnung ermöglicht den Zuzug einer Familie mit 4-5 Personen).

Flächenreserven und Innenentwicklungspotenziale

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Welzkübel“ sieht 14 Bauplätze vor. Darüber hinaus gibt es 11 Baulücken.






In Nassig stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 3 Wohnhäuser leer, für die aktiv nach neuen Bewohnern oder neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss.

Die Wohnqualität und das Wohnumfeld können 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 gewachsenen Umfeld entstehen.

Flächenbilanz, Bewertung

Somit zeigt sich für den Ortsteil Nassig nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale eine nahezu ausgeglichene Wohnraumbedarfsbilanz. Die vorhandenen Innenentwicklungsreserven können einen Beitrag dazu leisten, dass kein Bedarf an weiteren Baugebieten entsteht.

Flächenbilanz (in Wohneinheiten)

Fläche	WE
Städtebauliche Neuordnung (ca.)	2
 Bebauungsplan (in Aufstellung)	14
 Baulücke	11
 Nachverdichtung (ca.)	8
 Leerstände aktivieren	3
 Scheunen umbauen	3
Summe Potenziale	41
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	- 50
Reserven	- 9

5 BEWERTUNG

5.1 POTENZIALE

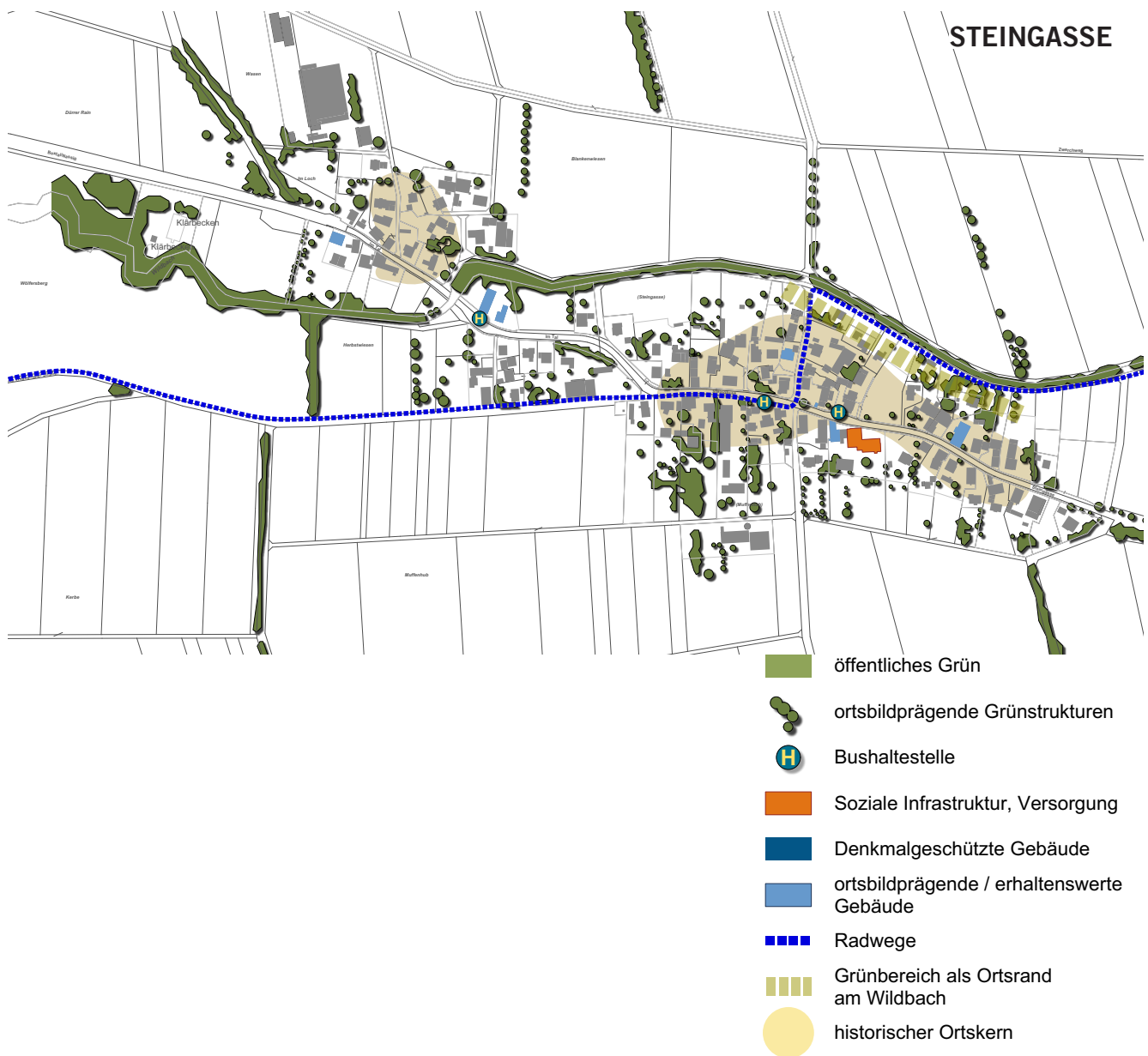




- öffentliches Grün
- ortsbildprägende Grünstrukturen
- Bushaltestelle
- Soziale Infrastruktur, Versorgung
- Denkmalsgeschützte Gebäude
- ortsbildprägende / erhaltenswerte Gebäude
- Radwege
- Grünbereich als Ortsrand am Wildbach
- historischer Ortskern



Einkaufsmöglichkeiten im Ort



Potenziale

Die im Ort vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten und Grundschule stellen eines der wichtigsten Potenziale Nassigs dar. Das große Sportgelände nördlich des Wildbachs von den Bewohnern gut genutzt, hier bieten die örtlichen Vereine zahlreiche Angebote.

Auf den privaten Grundstücken und entlang des Wildbachs gibt es zahlreiche Gärten und Bäume, die das Ortsbild bereichern. Teilweise sind im Ort noch große, alte Bäume zu finden, z.B. die beiden Linden (Naturdenkmale) an der Kirche. Die großen Grundstücke sorgen für eine gute Durchgrünung der Ortslage.

Auch wenn in Nassig wenig historische Bausubstanz erhalten geblieben ist, so finden sich doch in den alten Siedlungskernen immer wieder schöne Scheunen, oft in Fachwerkbauweise, die das dörfliche Bild des Ortes erhalten.

Die einzelnen Siedlungskerne sind inzwischen durch neuere Siedlungsgebiete fast zusammengewachsen, es bieten sich jedoch noch immer Flächenpotenziale zur Nachverdichtung.

Nassig weist eine verhältnismäßig junge Bevölkerung auf, besonders der Jugendquotient liegt über dem Durchschnitt der übergeordneten Gebietskörperschaften.



Ortsbildprägende Scheune



Blühstreifen

5.2 MÄNGEL





- öffentlicher Raum mit Aufwertungsbedarf
- Straßenraum mit funktionellen und gestalterischen Mängeln
- Sanierungsbedarf
- Gestaltungsmängel
- diffuser Ortsrand, Zersiedelung
- Altlasten lt. Kataster bzw. Altlastenverdachtsfall



Öffentlicher Raum in der Ortsmitte

STEINGASSE



● Sanierungsbedarf

Mängel

Im Ort Nassig und im Ortsteil Steingasse stehen einige Anwesen leer. Einige wenige Gebäude weisen Gestaltungsmängel auf oder haben Sanierungsbedarf.

Die Miltenberger Straße als Durchgangsstraße und Haupteinfahrt des Ortes ist teilweise in einem verbesserungswürdigen Zustand, auch wirkt sie aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens trennend in der Ortmitte. In der Ortmitte kann die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum insgesamt aufgewertet werden.

Nach Süden hin zeigt sich der Ortsrand diffus, die insgesamt langgestreckte Ortschaft wirkt zersiedelt.

Die ÖPNV Anbindung ist schlecht; ganzjährig wird an den Wochentagen Montag bis Freitag die Verbindung Nassig - Wertheim nur zweimal per Bus oder Ruftaxi täglich bedient. An den Wochenenden ist eine Fahrt nur mit dem Ruftaxi möglich.

Von einigen Bürgern wird eine bessere Einbindung von Neubürgern gewünscht, auch die Integration von neu Hinzugezogenen und / oder Jugendlichen kann verbessert werden.



Fassadengestaltung mit modernen „Schmuckelementen“



Sanierungsbedarf

5.3 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 in den historischen Siedlungskernen Nassigs weisen in einigen Bereichen eine hohe bauliche Dichte und teilweise eine eingeschränkte Belichtung, Belüftung und Besonnung auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sind teilweise untergenutzt oder dienen als Lager- und Abstellräume. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen sind in den historischen Siedlungskernen ei-

nige Gebäude in einem schlechten Erhaltungszustand. Einige Gebäude weisen energetische Mängel auf, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungsanlagen des Gebiets ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbesserungsbedürftig.

Die hohe Bebauungsdichte und die spezifische Bebauungsstruktur in Teilen der historischen Ortskerne 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.

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

Die Miltenberger Straße ist hinsichtlich der Gestaltung und des hohen Verkehrsaufkommens in ihrer Funktion als Durchgangsstraße verbesserungswürdig.

Nach der Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist im Ortskern künftig ein steigendes Leerstandsrisiko

zu erwarten. Ein Rückgang der Bevölkerung kann auch den Erhalt des derzeit bestehenden Infrastruktureinrichtungen, z.B. Einzelhandel gefährden.

Funktionale Mängel: Infrastrukturausstattung

Mit steigendem Leerstandsrisiko wird es zudem nötig, einzelne Bereiche der Ortskerne im Rahmen der Innenentwicklung neu zu ordnen.

Es sind kaum Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung der Bewohner dienen. Der als Ortsmitte Nassigs empfundene Bereich am Rathaus bietet wenig Aufenthaltsqualität.

Zusammenfassung

- Quartiere mit hoher Bebauungsdichte und baulichen Mängeln
- Belastung der Anwohner durch Durchgangsstraße
- Fehlende Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
- Sehr schlechte Anbindung an den ÖPNV
- Modernisierungsbedarf aus Sicht der Eigentümer und ein großer Anteil an Anwesen, die in der Familie weitergegeben werden sollen (siehe Kap. 3: Bewohnerbefragung), d.h. Erneuerungsbedarf in den nächsten Jahren, Bedarf steigend

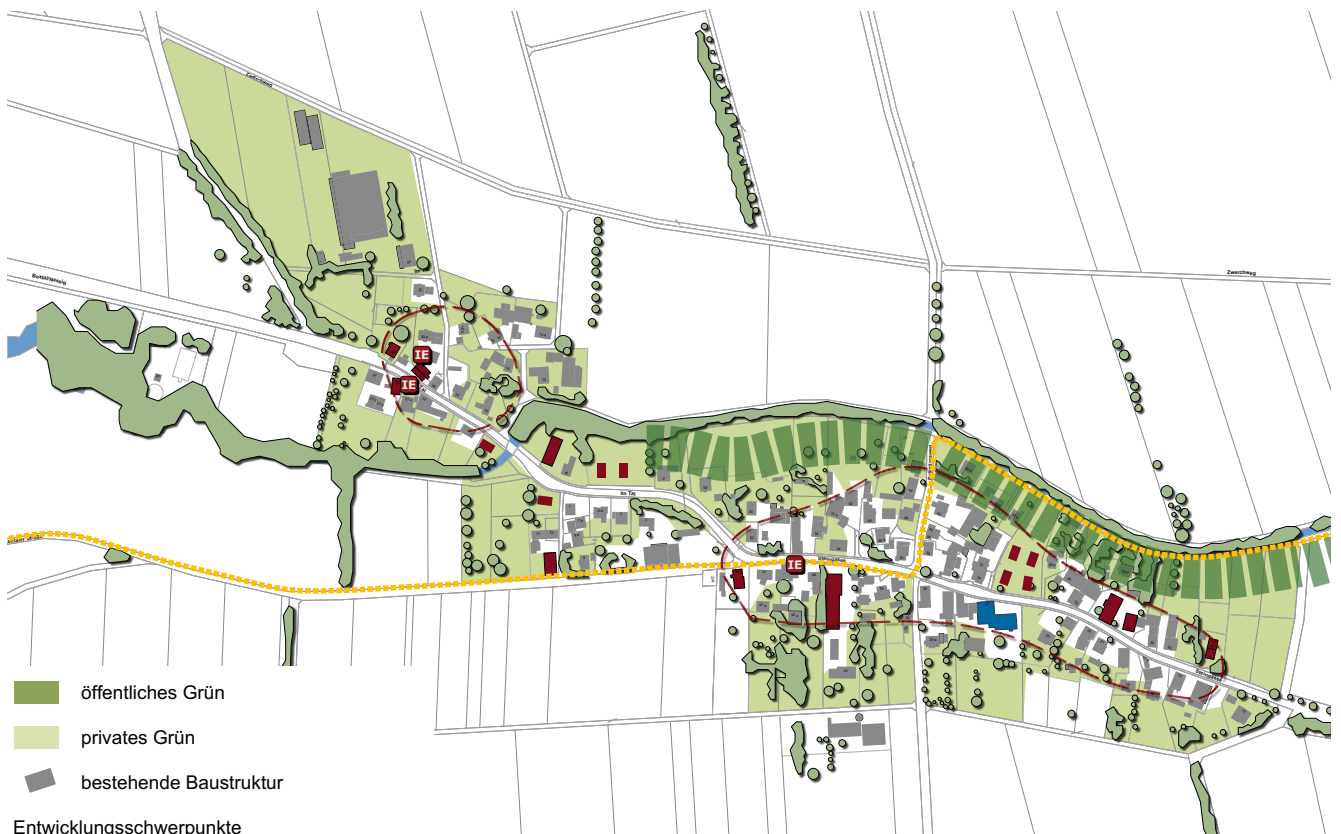
6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN





- öffentliches Grün
- privates Grün
- bestehende Baustruktur
- Entwicklungsschwerpunkte**
- historische Siedlungskerne, Ortsbild
- Sport und Freizeit
- Innenentwicklung**
- Neubau, Sanierung, Umnutzung
- Öffentliche Flächen aufwerten
- Innenentwicklungsmaßnahmen (Aktivieren von Leerständen, Verbessern Wohnqualität und Wohnumfeld)
- Qualitäten sichern und entwickeln**
- ortsbildprägende Grünstrukturen
- Versorgungsinfrastruktur
- Rad- und Wanderwege
- Naherholungsbereich Wildbach, Gärten und Ostwiesen als Ortsrand



- öffentliches Grün
 - privates Grün
 - bestehende Baustruktur
- Entwicklungsschwerpunkte
- historische Siedlungskerne, Ortsbild
 - Sport und Freizeit
- Innenentwicklung
- Neubau, Sanierung, Umnutzung
 - Öffentliche Flächen aufwerten
 - Innenentwicklungsmaßnahmen (Aktivieren von Leerständen, Verbessern Wohnqualität und Wohnumfeld)
- Qualitäten sichern und entwickeln
- ortsbildprägende Grünstrukturen
 - Versorgungsinfrastruktur
 - Rad- und Wanderwege
 - Naherholungsbereich Wildbach, Gärten und Ostwiesen als Ortsrand

Entwicklungsschwerpunkte

In den historischen Siedlungskernen Nassigs liegt der Fokus auf dem Erhalt der bestehenden dörflichen Strukturen und der Belebung der Ortskerne als Wohnquartier, um so den Ort langfristig „am Leben“ zu erhalten.

Die neueren Siedlungsgebiete sind in ihrer Funktion zu erhalten und noch vorhandene Baulücken zu aktivieren.

Zur Sicherung der attraktiven Einbindung in die Landschaft sollen die vorhandenen Gärten und Obstwiesen besonders entlang des Wildbachs erhalten und in ihrer Funktion als Naherholungsbereiche gestärkt werden.

Innenentwicklung

Innenentwicklungsmaßnahmen wie das Aktivieren von Leerständen, die Verbesserung von Wohnumfeld und Wohnqualität sind im gesamten Ort notwendig, da eine Überalterung aufgrund der Altersstruktur der Bewohner droht oder 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. Ein weiterer wichtiger Baustein zur Ortsentwicklung ist der Umbau von Scheunen zu attraktivem, zeitgemäßem Wohnraum.

Öffentlicher Raum

Der von den meisten Bewohnern Nassigs als Ortmitte empfundene Bereich um Kirche, Rathaus und Bushaltestelle weist nur eine geringe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf. Feste für die Dorfgemeinschaft finden an anderer Stelle im Ort statt. Eine zeitgemäße, ökologisch sinnvollere Gestaltung des Bereichs um das Kriegerdenkmal kann das Ortsbild insgesamt aufwerten.

Grundsätze für die bauliche Entwicklung - Rahmenplanung

In den Rahmenplan fließen die Erkenntnisse aus den Bestandsanalysen sowie die Rahmenkonzepte für wichtige Teilbereiche ein. Vorrangiges Ziel für die Ortschaft ist der Erhalt der historischen Siedlungskerne mit der besonders im Ortsteil Steingasse noch vorhandenen ortstypischen Bausubstanz durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden, Schließen von Baulücken 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 der historischen Siedlungskerne
- Erhalt, Umnutzung und/oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Einrichtungen

6.2 MASSNAHMEN



Ortsbildprägende Scheune (jetzt gewerblich genutzt)



Ortsbildprägendes Wohnhaus

Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz, Umbau von Scheunen

Die ortsbildprägenden Gebäude geben der Ortschaft ihr unverwechselbares Bild, dass diese von anderen Siedlungen unterscheidet. Bei diesen Gebäuden handelt es sich nicht nur um Wohngebäude oder Sonderbauten wie Kirchen, Rathäuser oder Schulen sondern auch um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie zum Teil sehr großformatige Scheunen, die durch ihre charakteristische Bauweise das Ortsbild prägen.

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

Ortstypisches Bauen und Ortsbild

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.

Wichtig für das Ortsbild sind jedoch nicht nur die Einzelgebäude sondern auch der Ortsgrundriss als Ganzes. So ist z.B. bei Neubauten im dörflichen Umfeld die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück wichtig, um die historisch gewachsenen Straßenkanten zu bewahren.

Öffentlicher Raum

Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Sicherheit und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. In der Ortsmitte sollen Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten für die Bewohner Nassigs geschaffen werden, um den historischen Ortskern wieder zu einer attraktiven Mitte für die Bewohner zu etablieren.

Wohnumfeld, Grün im Ort

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, nicht ortsbildprägenden 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



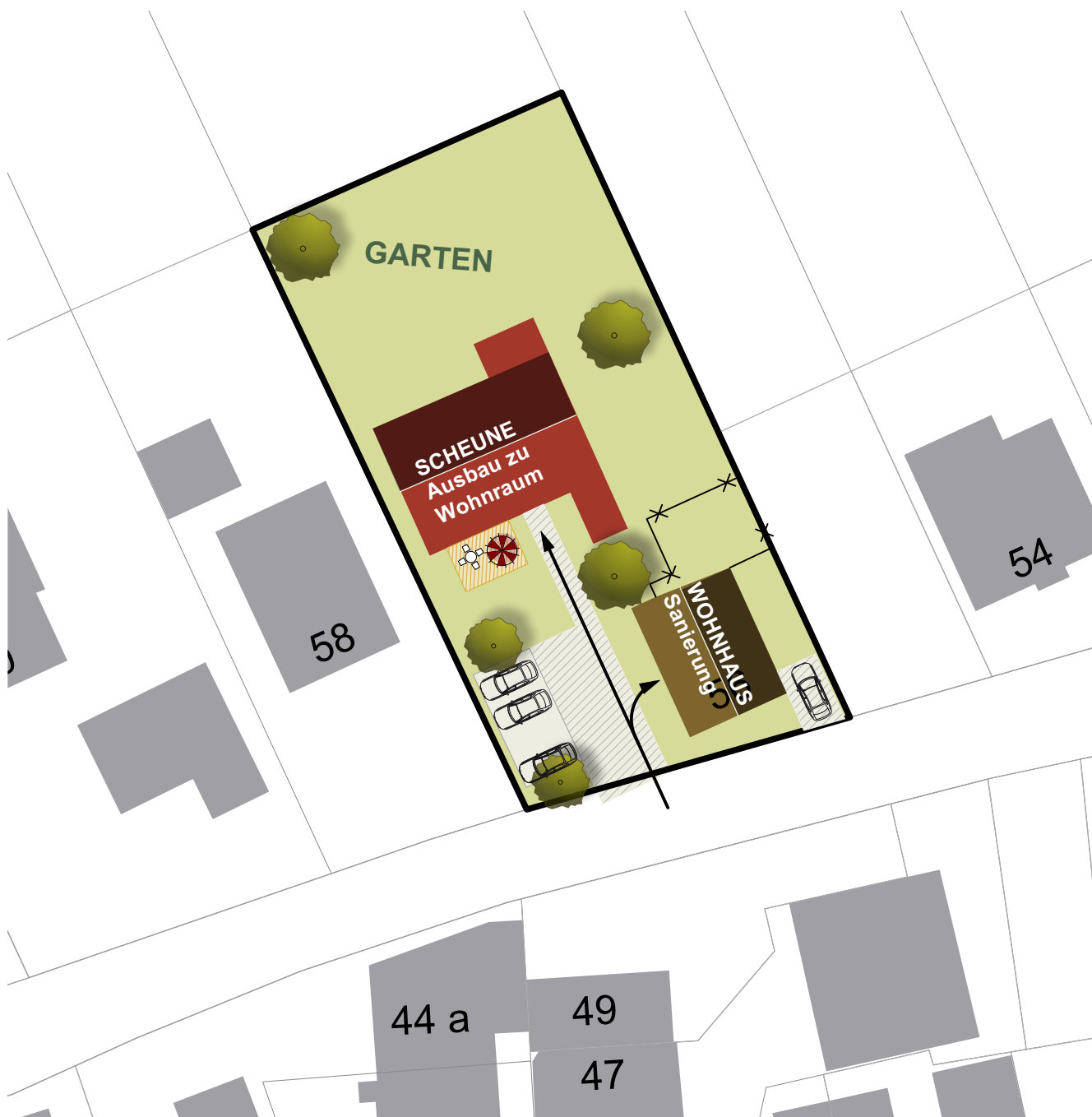
Straßenbäume prägen des öffentlichen Raum



Fassadenbegrünung als Gestaltungselement im dichter bebauten Ortskern

7 BEISPIELE BAUBERATUNG

7.1 SCHEUNENAUSBAU



Lageplan Neuordnung

Ausgangslage

Das Grundstück Waldflur 56 liegt am nördlichen Rand des historischen Ortskerns. Es handelt sich um eine traditionelle Hofanlage mit giebelständig zur Straße orientiertem Wohnhaus und einer quer stehenden Scheune. Das Wohnhaus steht leer und soll nun saniert werden. Überlegt wird auch der Ausbau der Scheune, um weitere Wohneinheiten zur Vermietung auf dem ca. 1.439 m² großen Grundstück unterzubringen.

Planung

Im bestehenden Wohnhaus können zwei kleinere Wohneinheiten für Singles oder jüngere Menschen entstehen, diese können zur Miete angeboten werden.

Der Ausbau der Scheune bietet die Möglichkeit, eine attraktive barrierefreie Wohnung zu schaffen, die den Bewohnern den Verbleib im eigenen Heim auch im Alter erlaubt.

Stellplätze für die Wohnungen können im Südwesten and er Straße angeordnet werden, so dass die Wohnungen über einen gemeinsamen Hof betreten werden. Der große Gartenbereich erlaubt es, für jede Wohneinheit einen eigenen Freibereich anzubieten.

Innenentwicklung

Die Maßnahme dient dem Erhalt einer ortstypischen Hofanlage, der Revitalisierung eines Leerstandes und es wird neuer, attraktiver Wohnraum im Bestand für verschiedenen Zielgruppen geschaffen.

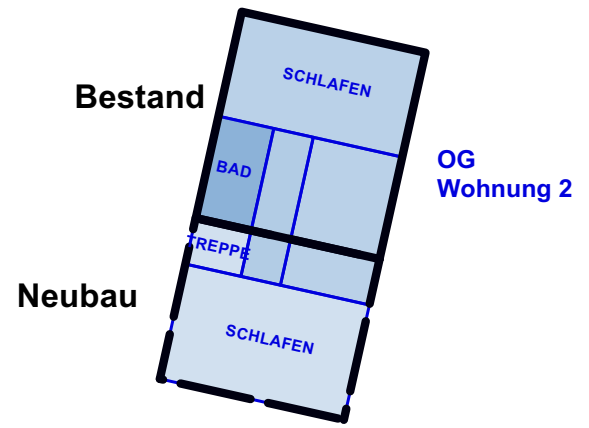
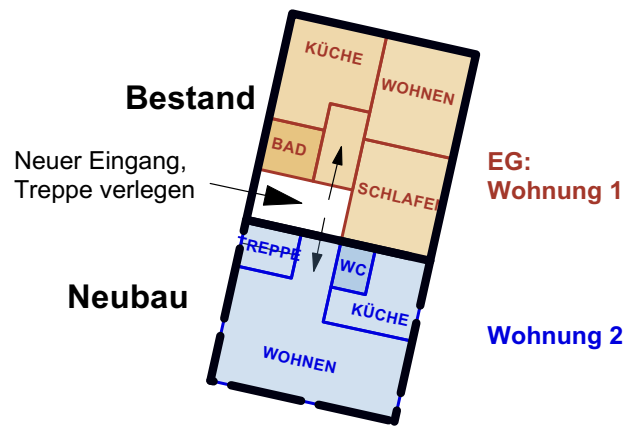
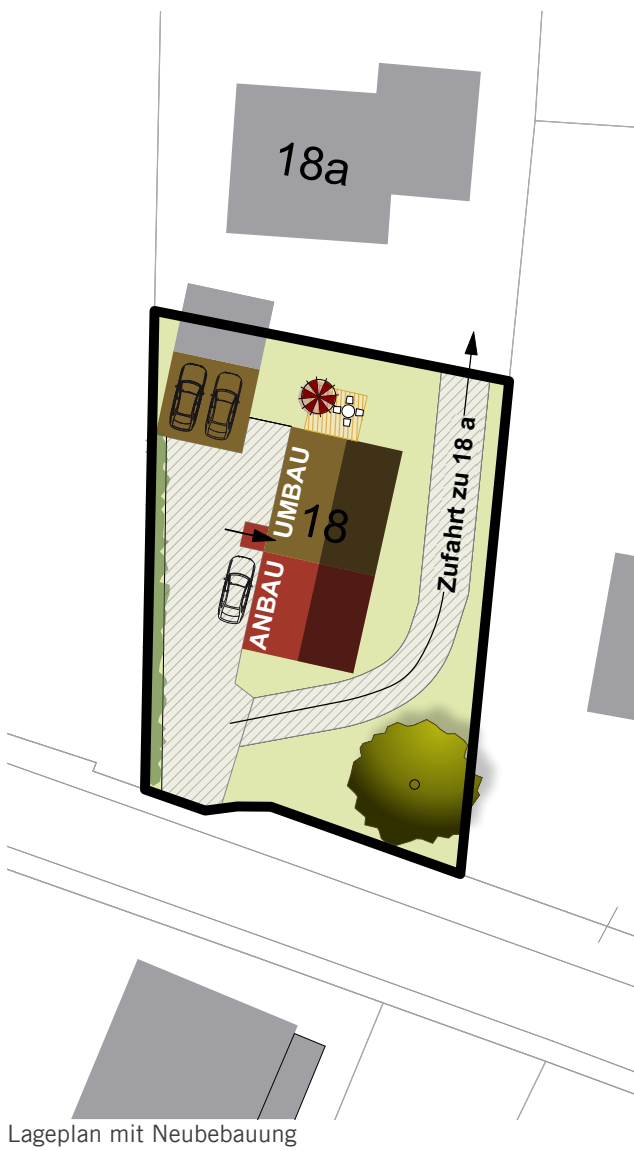


Hof mit Wohnhaus und Scheune



Lageplan Bestand

7.2 WOHNHAUSERWEITERUNG



Schemagrundrisse

Ausgangslage

Das Wohnhaus Steingasse 18 befindet sich am Orteingang zum Ortsteil Steingasse. Es ist mit einem älteren Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Am Haus vorbei besteht ein Geh- und Fahrrecht zum in zweiter Reihe neu gebauten Haus Nr. 18a.

Planung

Geplant ist, das bestehende Wohnhaus zu erweitern, so dass zwei unabhängig voneinander nutzbare Wohneinheiten entstehen. Langfristig soll das Haus dann von einer Familie genutzt werden können. Das bestehende Nebengebäude kann zu einer Unterstellmöglichkeit für ein weiteres Fahrzeug ausgebaut werden.

Innenentwicklung

Die Maßnahme dient der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum im Bestand und dem Erhalt bestehender Bausubstanz.



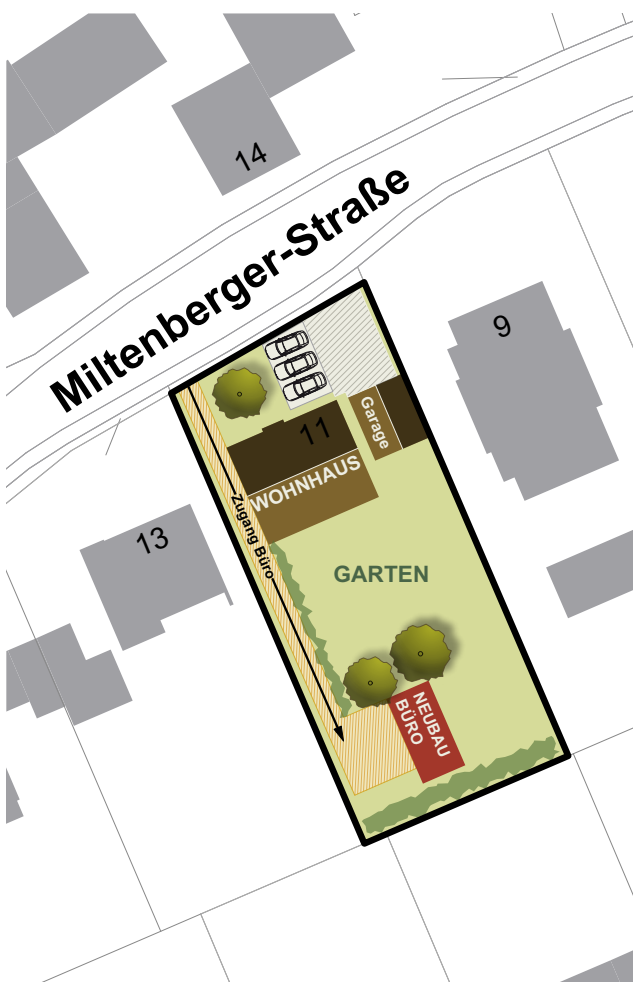
Wohnhaus und Nebengebäude



Lageplan Bestand

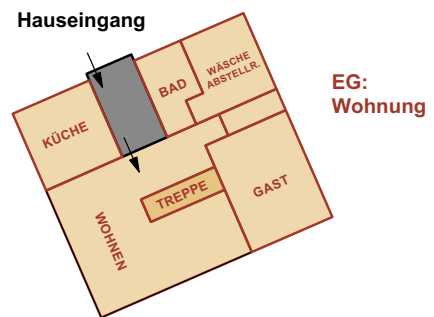
7.3 WOHNEN UND ARBEITEN

Variante 1: Büroneubau in zweiter Reihe

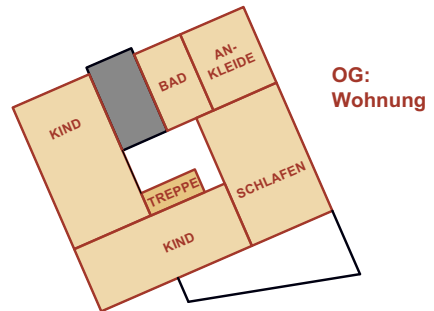


Lageplan mit Neubebauung

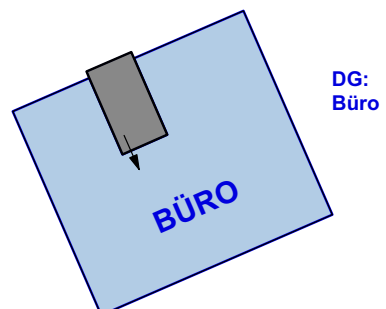
Variante 2: Umbau Wohnhaus mit Büronutzung



EG:
Wohnung



OG:
Wohnung



DG:
Büro

Schemagrundrisse

Ausgangslage

Das Grundstück Miltenberger Straße 11 liegt am Rande des historischen Ortskerns in einem von Siedlungshäusern geprägten Bereich. Es ist mit einem zur Straße orientierten Zweifamilienhaus bebaut, das mit ca. 1.305 m² sehr große Grundstück verfügt über einen großen Garten im südlichen Teil. Beabsichtigt ist nun, auf dem Grundstück auch das Büro des Eigentümers unterzubringen.

Planung

Variante 1 ist der Neubau eines kleineren Bürogebäudes im rückwärtigen Gartenbereich (Bebauung in zweiter Reihe). Dieses kleinere Gebäude kann bei entsprechender Bauweise flexibel genutzt werden und sowohl als Büro, aber auch als kleinere Wohnung dienen.

Variante 2 ist der Umbau des Mehrfamilienwohnhauses in ein Wohn- und Bürogebäude. Um einen unabhängigen Zugang zum Büro zu gewährleisten, können die beiden Wohngeschosse durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden werden. So entsteht eine großzügige Wohnung für eine Familie im Erdgeschoss und Obergeschoss, das Büro ist unabhängig davon im ausgebauten Dachgeschoss angeordnet.

Innenentwicklung

Die Maßnahme dient dem Erhalt einer lebendigen, zukunftsfähigen Ortsmitte, indem Arbeitsplätze am Ort gehalten werden und zeitgemäßer Wohnraum im Bestand geschaffen wird.



Ansicht von der Miltenberger Straße



Garten



Lageplan Bestand

8 WEITERES VORGEHEN



Mögliche Abgrenzung Sanierungsgebiet Nassig Teil 1



Mögliche Abgrenzung Sanierungsgebiet Nassig Teil 2 (Steingasse)

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).