

STADT WERTHEIM - ORTSTEIL SACHSENHAUSEN



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

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

Juni 2018
Auftraggeber: Stadt Wertheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Die Ortschaft Sachsenhausen	6
2	Analyse	8
2.1	Nutzungsstruktur	8
2.2	Grün, öffentlicher Raum und Verkehr	10
2.3	Bebauungsstruktur und Bausubstanz	12
2.4	Parzellenstruktur und Bebauung	14
2.5	Sozialräumliche Analyse	16
3	Bewohnerbefragung	18
3.1	Die Ortschaft aus Sicht der Bewohner	18
3.2	Gebäudenutzung und Mitwirkungsbereitschaft	20
4	Bürgerbeteiligung	22
4.1	Auftaktveranstaltung	22
4.2	Ortsrundgang	24
5	Innenentwicklungspotenzial	26
6	Ortsentwicklungskonzept	28
6.1	Bewertung	28
6.2	Städtebauliche Missstände Nach § 136 BauGB	30
6.3	Entwicklungskonzept mit Rahmenplan	32
6.4	Massnahmen	34
7	Rahmenkonzepte für Teilbereiche	36
7.1	Verbesserung der Ortsdurchfahrt	36
7.2	Nachverdichtung	37
7.3	Treffpunkt in der Ortsmitte	38
8	Beispiele Bauberatung	40
8.1	Erschließung, Neuordnung	40
8.2	Erhalt von ortsbildprägender Bausubstanz	41
8.3	Umbau von Nebengebäuden zu Wohnraum	42
9	Weiteres Vorgehen	44

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 Sachsenhausen stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Neben dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begünstigen auch punktuelle städtebauliche Missstände sowie die Überalterung der Bewohnerschaft die schleichende Entleerung des Ortskerns (Generationenwechsel in den Hofstellen des



Abb. 1 Sachsenhausen - Dorf im ländlichem Raum

Ortskerns - Auszug der jungen Generation oftmals in Neubauten außerhalb des Ortskerns).

In Sachsenhausen besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Die Gefahr des verödenen Ortskerns durch zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine 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.

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 2017 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 05.02.2018 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligungsverfahren der Behörden und Betroffenen gemäß §§ 137 und 139 BauGB für das Sanierungsgebiet Sachsenhausen 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 zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen werden.



Abb. 2 Nachverdichtungspotenzial am Ortsrand

1.2 DIE ORTSCHAFT SACHSENHAUSEN

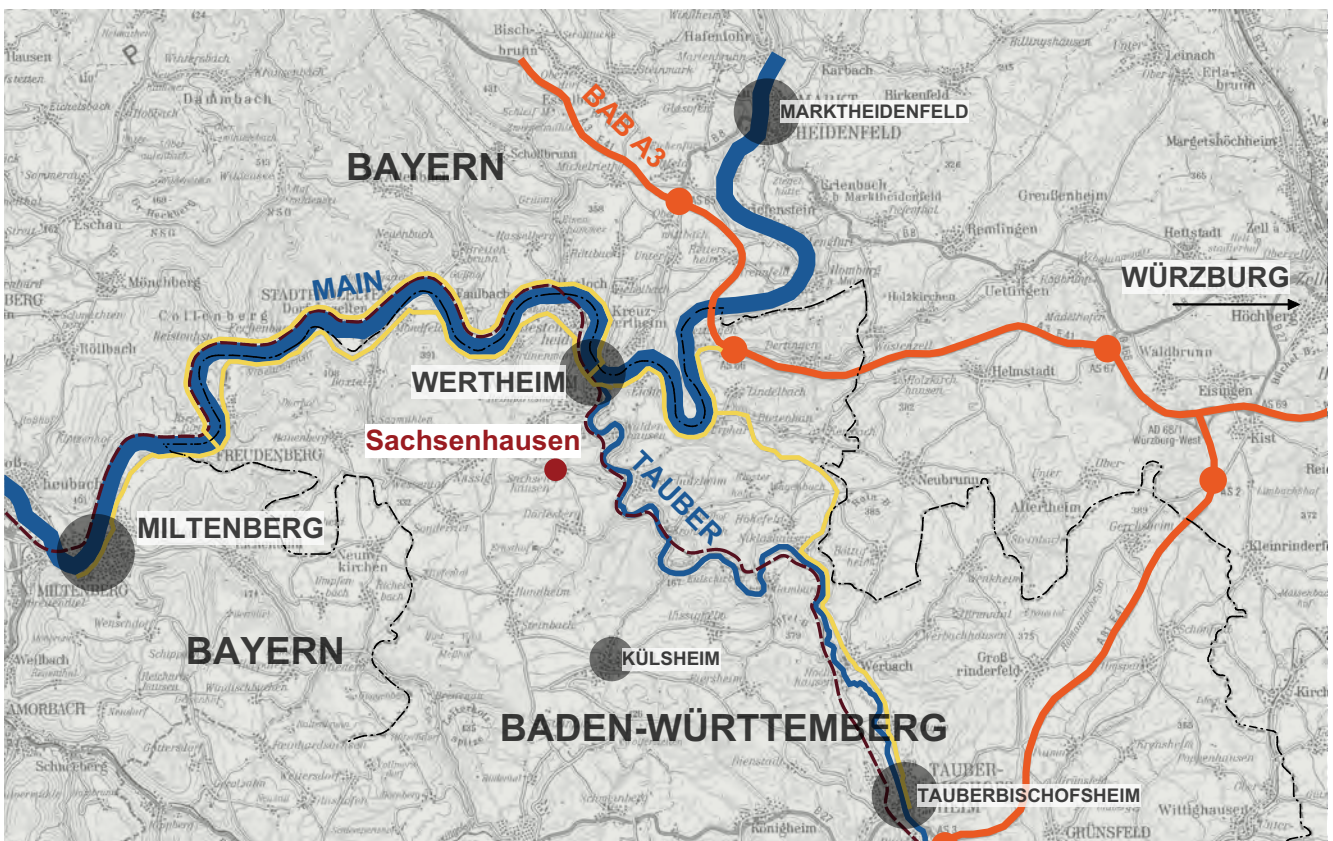


Abb. 3 Lage im Raum

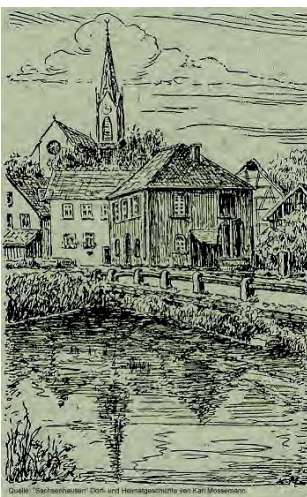


Abb. 4 Historische Ortsansicht



Abb. 5 Sachsenhausen - Luftbild 2008 (Quelle: Wikipedia)



Lage im Raum

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

Sachsenhausen liegt ca. 5 km südlich der Stadt Wertheim am Main. Miltenberg im Westen ist ca. 25 km entfernt, Külsheim im Südosten ca. 15 km. Die Ortschaft ist über die Kreisstraßen K2829 und K2879 angebunden.

Ausgangslage

Sachsenhausen weist in den letzten Jahren einen stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen auf. Die steigende Anzahl der Gebäudeleerstände und der damit einhergehende z.T. mäßige Erhaltungszustand der Bausubstanz wird zunehmend spürbar. Es sind am Ort nur noch wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der Nähe zur Kernstadt das Potenzial zur Stabilisierung der Einwohnerzahl vorhanden.

Der Charakter des noch durch viele alte Gebäude geprägten Altortes soll auch zukünftig erhalten werden. Die Entwicklung des Ortes innerhalb der historischen Ortslage und die Ausschöpfung des hier vorhandenen Entwicklungspotenzials werden künftig einen höheren Stellenwert einnehmen.

Kurzcharakteristik und Historie

- Haufendorf auf einer Hochebene südlich von Wertheim
- Erste urkundliche Erwähnung 1178 als Besitz der Grafen von Wertheim
- Im Jahr 1379 eigene Verwaltungseinheit Amt Sachsenhausen in der Deutsch-Ordenskomturei Prozelten
- 1483/84 zurück an die Grafen von Wertheim, seit 1526 im Zuge der Reformation evangelisch
- Bau der Kirche bis 1879, Bau des Schulhauses (heute Kindergarten) im Jahr 1906
- Im Jahr 1947 hatte Sachsenhausen 668 Einwohner
- Bis in die 1950er Jahre landwirtschaftlich geprägt, danach hauptsächlich Wohngemeinde mit Landwirtschaft im Nebenerwerb
- Seit 1972 eingegliedert als Ortsteil in die Stadt Wertheim
- Erschließung des Wohngebietes „Lange Bäun und Furt“ ab dem Jahr 1996
- 1999 wurde die Fahrbahndecke der Ortsdurchfahrt erneuert, mit ELR - Mitteln erfolgte eine Erneuerung der Gehwege und eine Wohnumfeldgestaltung der Teilbachstraße.
- Sachsenhausen ist in die Gebietkulisse des europäischen Fonds für regionale Entwicklung im Rahmen des Ziels „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ (RWB-EFRE) aufgenommen.
- Am 31.01.2017 hatte Sachsenhausen 528 Einwohner

2 ANALYSE

2.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

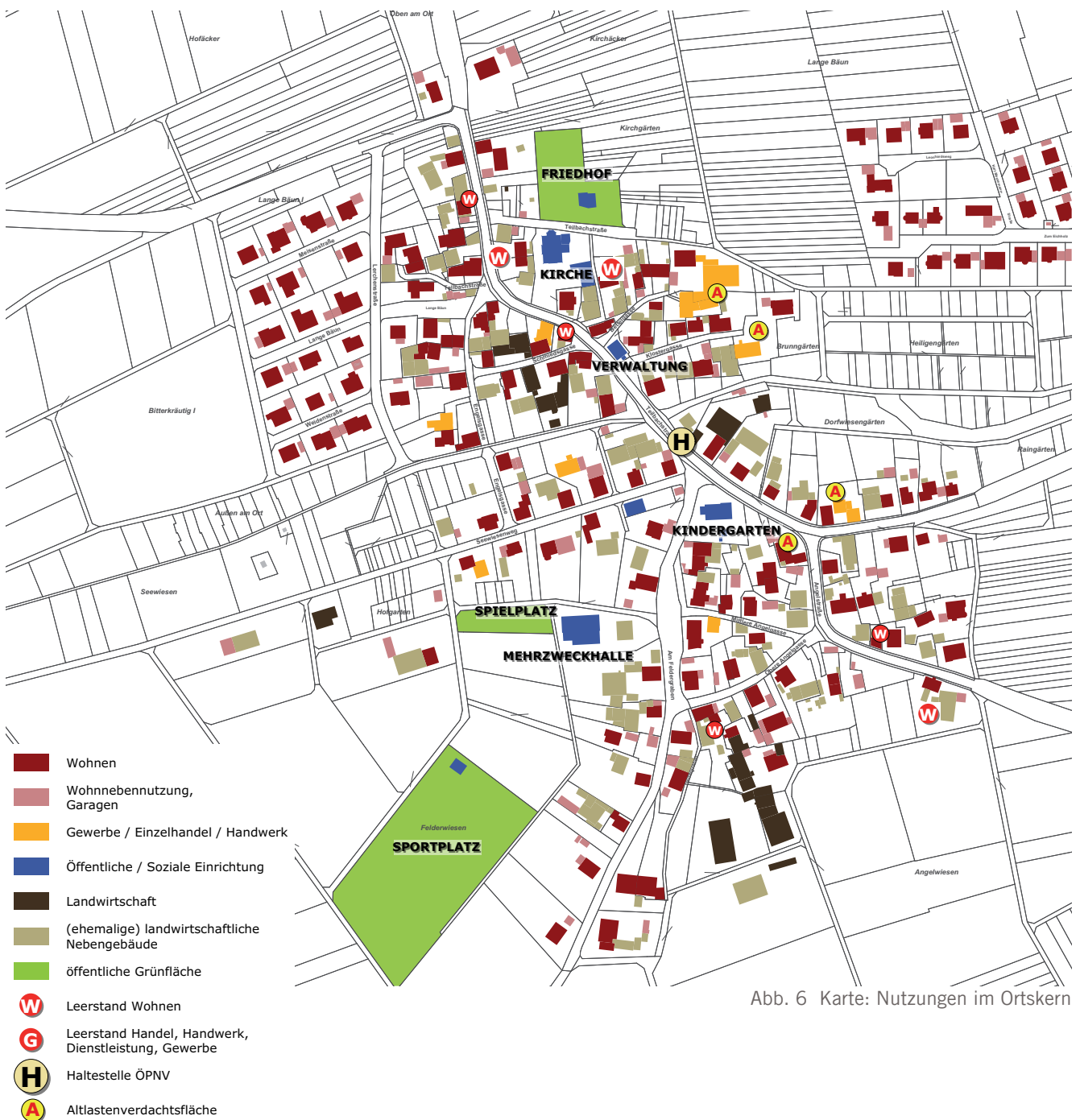


Abb. 6 Karte: Nutzungen im Ortskern

Gebäudenutzungen

Die landwirtschaftlich geprägten, dörflichen Strukturen sind besonders im Bereich um die Kirche im Norden sowie im Süden (Angelstraße / Mittlere und Obere Angelgasse) noch gut erkennbar: es gibt noch viele Anwesen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und z.T. großvolumigen Scheunen, die hier das Ortsbild prägen.

Neuere Siedlungsgebiete befinden sich im Anschluss an den Ortskern im Westen und etwas von der Ortslage abgekoppelt im Nordosten. In diesen Wohngebieten sind die Grundstücke meist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut, teilweise ist die Garage auch in den Hauptbaukörper integriert.

Infrastruktur

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus / Verwaltung, Kirche, Kindergarten, Turn- und Mehrzweckhalle) befinden sich in der historischen Ortsmitte und sind von Nord (Friedhof / Kirche) nach Süd (Mehrzweckhalle, Sportplatz) verteilt. Ebenso sind im Ort sind noch einige wenige Handwerksbetriebe zu finden.

ÖPNV / Bushaltestellen

Sachsenhausen ist über die Buslinie 971 an den ÖPNV angebunden (Buslinie Wertheim - Kilsheim). Die Bushaltestelle befindet in der Ortsmitte am Rathaus.

Leerstände

Zum Bearbeitungszeitpunkt stehen in Sachsenhausen vier Anwesen leer.



Abb. 7 Kindergarten im historischen Gebäude



Abb. 8 Turn- und Mehrzweckhalle



Abb. 9 Spielplatz

2.2 GRÜN, ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHR














- | | |
|---|--|
|  öffentliche Grünfläche |  Sportplatz |
|  private Grünfläche (Gärten) |  Kreis- und Ortsverbindungsstraßen |
|  Ackerland |  Sonstige Straßen |
|  Streuobstwiesen |  Stichweg / keine Durchfahrt |
|  ortsbildprägende Grünstrukturen |  Gefahrenstelle Ortseingang (Kuppe) |
|  überwiegend versiegelte Fläche |  innerörtliche Fußwegeverbindung |
|  gestaltete, öffentliche Platzfläche |  Engstelle im Straßenraum |
|  Spielplatz | |

Abb. 10 Karte: Freiraumstrukturen

Landschaft, Grünflächen und versiegelte Flächen

Die gesamte Ortslage ist fast vollständig durch Streuobstwiesen und Gartenflächen eingerahmt. Zahlreiche Spazierwege führen in die Landschaft.

Im historischen Ort dominieren (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Anwesen mit nahezu vollständig versiegelten Hofflächen zur Straße hin. Besonders im nördlichen Ortsbereich sind die Grundstücke teilweise dicht bebaut, zum Ortsrand hin verfügen die Grundstücke über einen hohen Garten- und Freiflächenanteil.

Verkehr, öffentlicher Raum

Durch Sachsenhausen verläuft von Norden nach Süden die Kreisstraße K 2829, von Ost nach West quert die K 2879 das Ortsgebiet.

Das Neubaugebiet im Nordwesten ist über die K 2879 außerhalb der Ortslage angebunden, diese etwas umständliche Erschließung fördert den Abkürzungsverkehr in die Ortsmitte.

Die Teilbachstraße ist die verkehrliche Hauptschließung Sachsenhausens, der Ausbauzustand ist grundsätzlich gut. In der Teilbachstraße sowie in den schmalen Seitengassen gibt jedoch auch Engstellen im Straßenraum. Die Bettelgasse und die Klostersgasse haben am Ende keine Durchfahrtmöglichkeit und sind eng bebaut.

In der Ortsmitte selbst sind keine größeren gestalteten öffentlichen Flächen vorhanden. An der Bushaltestelle in der Ortsmitte gibt es eine Bank und einen Gedenkstein in einer kleinen Grünfläche. Vor dem Kindergarten steht ein Kriegerdenkmal und im Einmündungsbereich Obere Angelgasse steht ein kleiner Brunnen.



Abb. 11 Großflächig versiegelte Hoffläche



Abb. 12 Obstgärten am Ortsrand



Abb. 13 Bank in der Ortsmitte

2.3 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND BAUSUBSTANZ

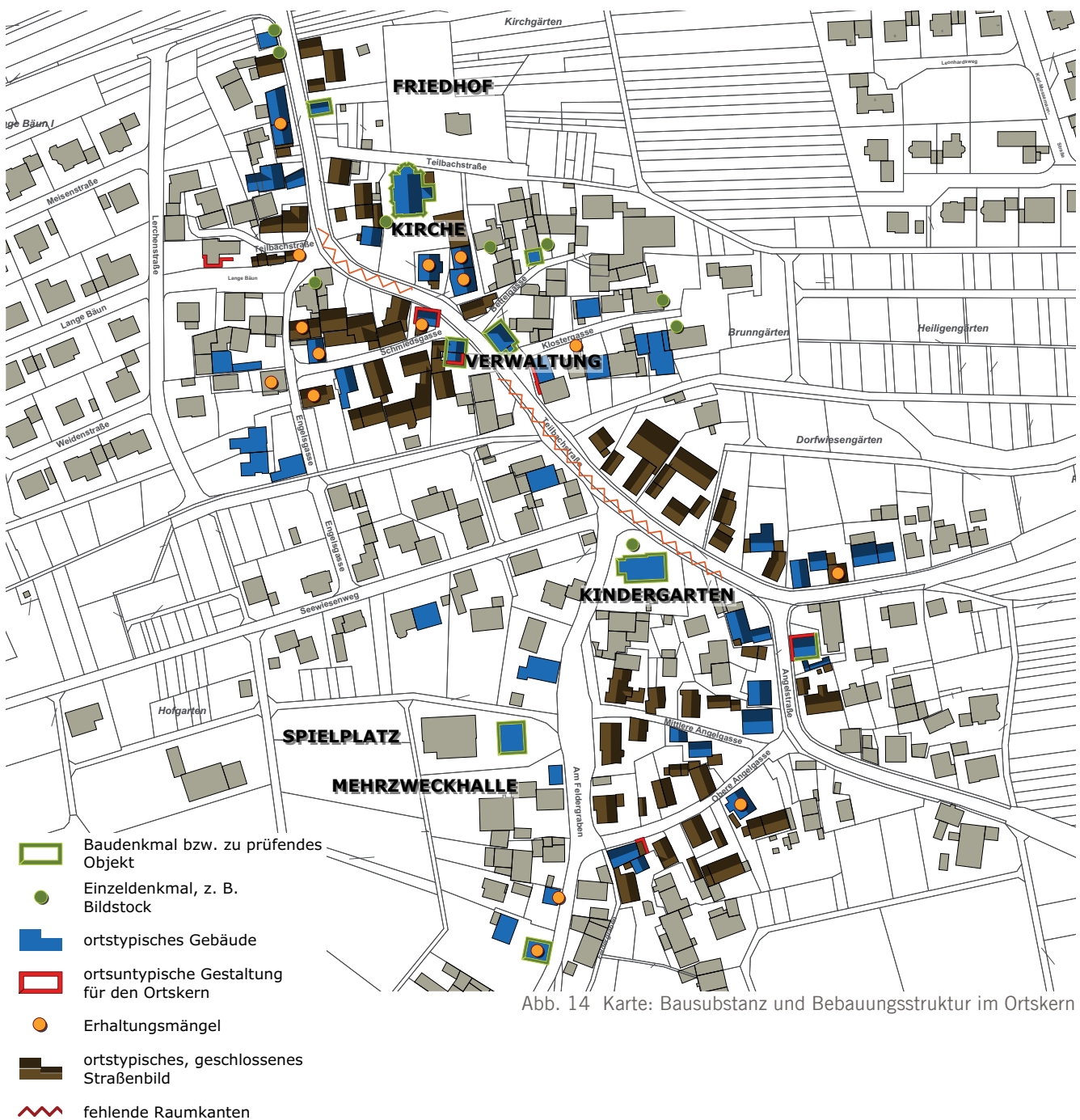


Abb. 14 Karte: Bausubstanz und Bebauungsstruktur im Ortskern

Bebauungsstruktur

In Sachsenhausen sind zwei Siedlungskerne mit dichter Bebauung in einem ungleichmäßigen Netz von Straßen und Gassen erkennbar, in der Senke dazwischen befindet sich neuere, weniger strukturierte Bebauung. In diesem Bereich ist auch keine klare räumlich Kante im Straßenraum erkennbar.

Bausubstanz, Denkmalschutz

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 Sachsenhausen betrifft dies nur einige wenige Fassaden, die z.B. mit ortsfremden Materialien verkleidet sind. Prägende Gebäude für Sachsenhausen mit besonderer Bedeutung sind die drei Sandsteinbauten Kirche, Rathaus und Kindergarten (Alte Schule). Diese Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Es gibt noch einige weitere Gebäude, die in Gestaltung oder Baustruktur für den Ort oder die Region typischen Weise erhalten sind. Teilweise stehen diese durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Prüfung (vermutete Kulturdenkmale). Dies sind meist Wohngebäude der landwirtschaftlichen Anwesen, aber auch große und damit ortsbildprägende Scheunenbauten. Bei baulichen Eingriffen oder der Veränderung des Erscheinungsbildes eines Denkmals ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig.

Es gibt folgende Kulturdenkmale (archäologische Denkmalpflege): Die Verdachtsfläche „urnenfelderzeitliches Gräberfeld“, „(Abgegangene) ev. Pfarrkirche St. Leonhard“ sowie die Verdachtsflächen „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Sachsenhausen“ und „Abgegangene Ölmühle“.

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. Gebäude mit offensichtlichen Erhaltungsmängeln konzentrieren sich fast ausschließlich im Norden der Ortslage.



Abb. 15 Fassaden im historischen Ortskern

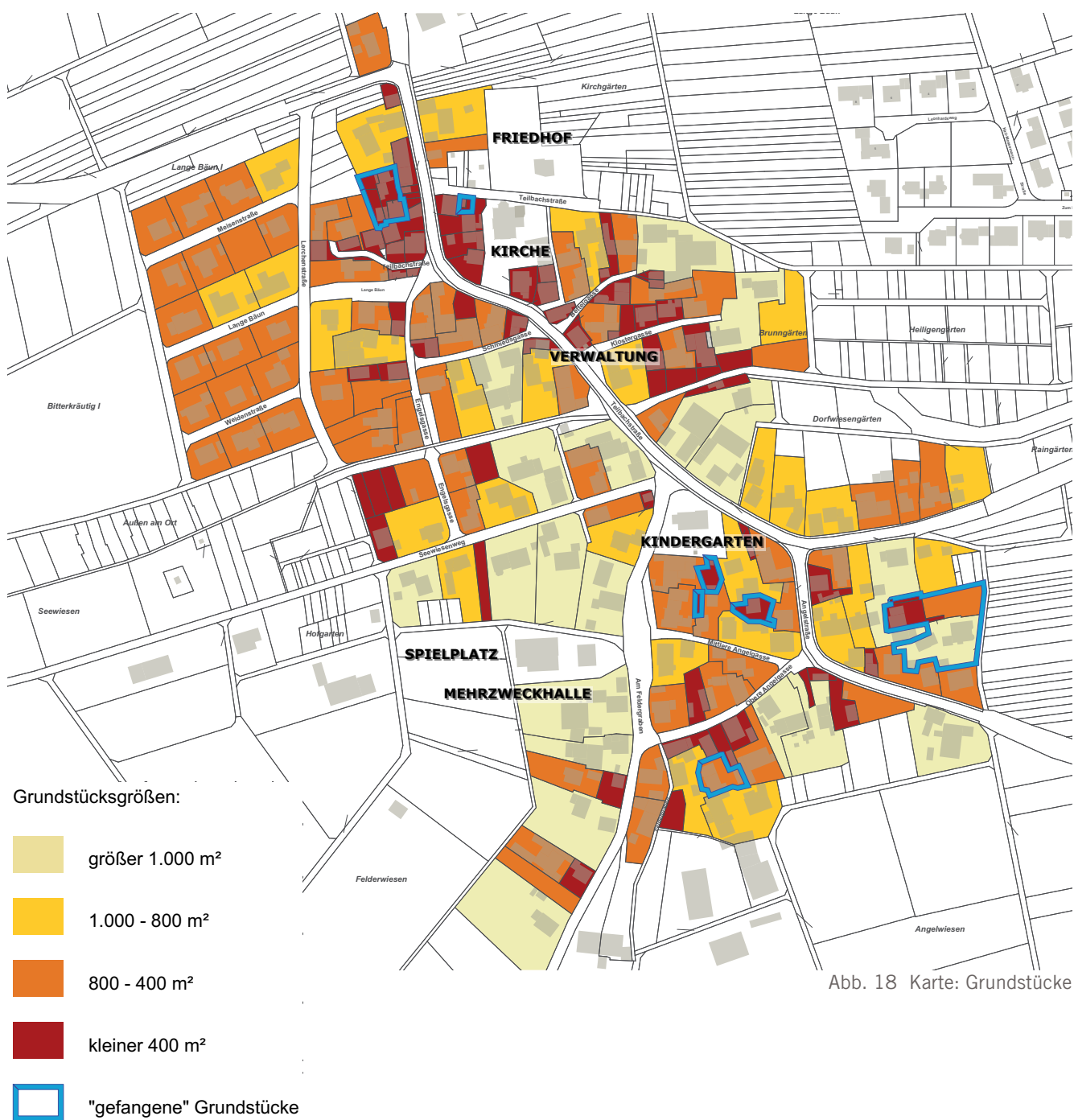


Abb. 16 Sandsteinbau Rathaus



Abb. 17 Gebäude mit Sanierungsbedarf

2.4 PARZELLENSTRUKTUR UND BEBAUUNG



Parzellenstruktur

In Sachsenhausen ist kein einheitliches Muster in den Grundstückszuschnitten erkennbar. Das Haufendorf mit der eher bewegter Topografie (Talsenke in der Mitte der Ortslage) zeigt eine Konzentration der kleineren Grundstücke im Norden und im Süden. Größere Grundstücke finden sich in der Senke zwischen den beiden Siedlungskernen und an den Ortsrändern.

Die Grundstücke im neueren Siedlungsgebiet im Westen haben einen für eine Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum typischen Zuschnitt und eine Größe von ca. 600 - 800 m².

Für einige Grundstücke im Norden und Süden der Ortslage besteht keine bzw. eine unzureichende Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.

Bebauung, Bebauungsdichte

Eine verdichtete Bebauung ist schwerpunktmäßig im Norden um die Kirche herum und an der Bettelgasse und der Klostersgasse östlich der Teilbachstraße sowie der Schmiedsgasse und nördlich davon zu finden.



Abb. 19 Dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken



Abb. 20 Siedlungsgebiet im Westen

2.5 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahlen

rot: Einwohnerentwicklung in Sachsenhausen
blau: Einwohnerentwicklung in allen Ortsteilen der Stadt Wertheim

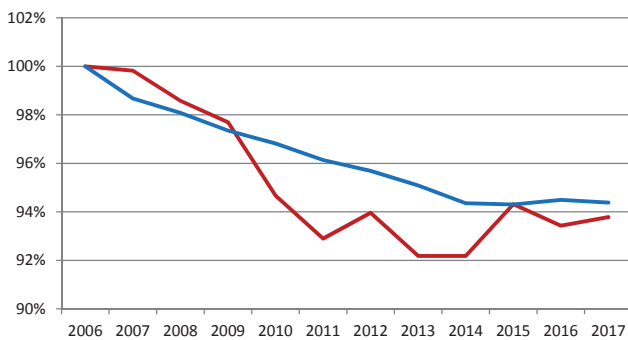


Abb. 21 Einwohnerzahlen in Sachsenhausen und allen Ortsteilen in %, Quelle: Stadt Wertheim

Verteilung der Altersstruktur in Sachsenhausen

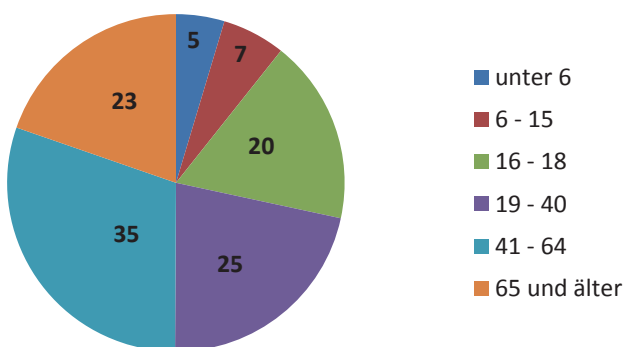


Abb. 22 Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung verläuft in Sachsenhausen etwas ungünstiger als im Durchschnitt aller Ortsteilen der Großen Kreisstadt Wertheim. Seit dem Jahr 2006 ist in Sachsenhausen ein stetiger Einwohnerrückgang zu bis zum Jahr 2010 zu verzeichnen, seitdem verläuft die Einwohnerentwicklung mit jährlichen Schwankungen nahezu stabil.

In Sachsenhausen ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2006 insgesamt von 563 auf 528 Einwohner im Jahr 2017 (Stand 31.01.2017) gesunken. Dies entspricht einem Verlust von ca. 6 % der Einwohner in den letzten 10 Jahren.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Sachsenhausen beträgt derzeit 45,5 Jahre, dies entspricht dem gesamtdeutschen Durchschnitt.

Bei den Altersgruppen machen die ab 41-jährigen mit insgesamt 60% den großen Anteil der Wohnbevölkerung aus. Entsprechend unterrepräsentiert sind die jüngeren Jahrgänge.

In etwa 20 Jahren ist in Sachsenhausen 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 im ländlichen Raum in Deutschland.

Leerstände und Leerstandsrisiko

Aufgenommen werden zunächst die zum Bearbeitungszeitpunkt (10/2017) leerstehenden Wohngebäude. Anhand der Altersstruktur der Sachsenhausener 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 Sachsenhausen gibt es 172 Wohngebäude, davon stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 4 Häuser leer, dies entspricht 2 %. Für 8 % der Häuser besteht ein hohes, für 3 % ein mittleres Leerstandsrisiko.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Altersstruktur sind die Leerstände sowie Gebäude mit einem hohen Leerstandsrisiko gehäuft im Norden der Ortslage zu finden, langfristig sind jedoch auch im Süden Sachsenhausens Leerstände zu befürchten.

Die Abnahme der Einwohnerzahl wird derzeit noch durch die sinkende Belegungszahl der Wohnungen ausgeglichen.

Leerstände und Leerstandsrisiken in %

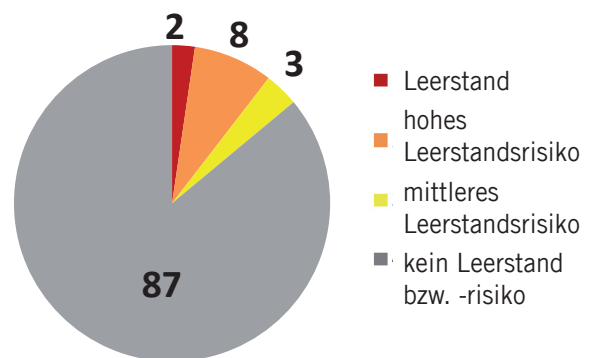


Abb. 23 Leerstände und Leerstandsrisiko in Sachsenhausen, Quelle: Stadt Wertheim

Leerstände und Leerstandsrisiken, räumliche Verteilung

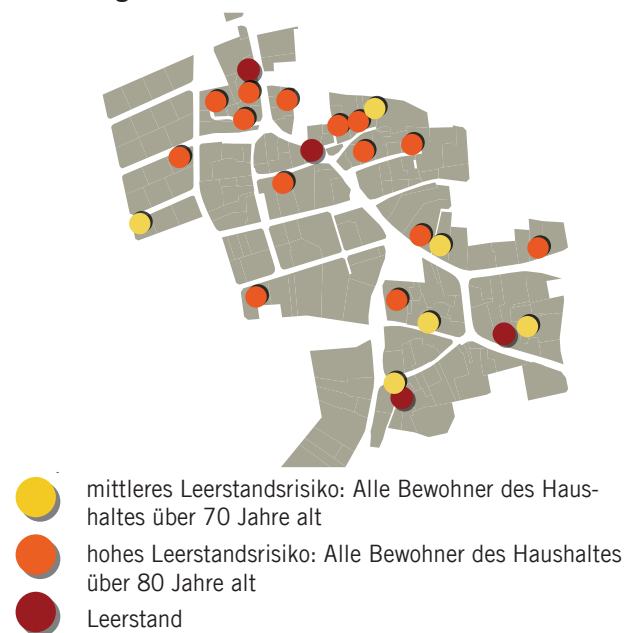


Abb. 24 Leerstände und Leerstandsrisiken

3 BEWOHNERBEFRAGUNG

3.1 DIE ORTSCHAFT AUS SICHT DER BEWOHNER

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Sachsenhausen im Mai 2017 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 Sachsenhausen, die nicht selbst im Ort wohnen, wurden separat angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug knapp 40%.

Bewertung des Wohnortes

Die Bewohner bewerteten ihre Ortschaft insgesamt mittel. Gut wurden der Schutz vor Verkehr und Lärm und die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze bewertet, am schlechtesten die Anbindung an den ÖPNV. Da es in Sachsenhausen selbst nur wenig Arbeitsplätze gibt, lässt dies auf eine hohe Bedeutung des eigenen Kfz schließen.

Welche Einrichtungen werden im Ort aufgesucht?

Spielplatz und Kirche sind die in Sachsenhausen am meist aufgesuchtesten Orte. Alle anderen vorhandenen Einrichtungen wie Gasthaus, Turnhalle, Kindergarten etc. werden von den Bewohnern ebenfalls regelmäßig frequentiert.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Sachsenhausen

Vielfach genannt wurde das Angebot der Vereine, besonders die Sportmöglichkeiten und die Turnhalle als Sport- und Veranstaltungsort. Außerdem schätzen die Einwohner die Nähe zur Natur zum Wandern und Radfahren.

Mit der Gaststätte Engel gibt es in Sachsenhausen ein

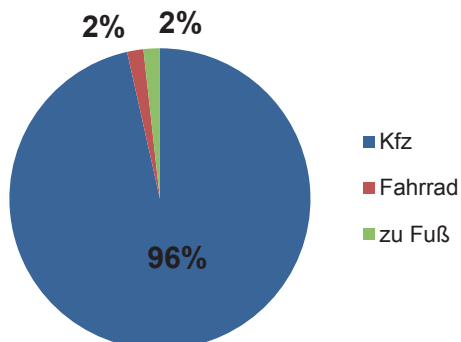


Abb. 25 Genutzte Verkehrsmittel zum Einkaufen

gastronomisches Angebot. Für Jugendliche steht der Jugendraum Point zur Verfügung, für Senioren finden regelmäßig Seniorennachmittage statt.

Welche Einrichtungen fehlen in Sachsenhausen?

Genannt wurden:

- Einkaufsmöglichkeiten, besonders Bäcker und Metzger, aber auch Bankautomat (vielfach)
- Treffpunkt / Dorfplatz in der Ortsmitte (vielfach)
- Grillhütte (vielfach)
- Barrierefreiheit, offizielle Bademöglichkeit, Stellplätze im Straßenraum, Senioren- und Mehrgenerationenwohnen, radweg nach wertheim (vereinzelte)

Art der genutzten Verkehrsmittel

Das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten im Ort hat zur Folge, dass 96 % der Befragten für die Einkäufe des täglichen Bedarfs das Auto benutzen. Für private Fahrten bzw. in der Freizeit wird hingegen von 12 % das Fahrrad genutzt, 32% gehen zu Fuß. Dies weist auf die hohe Akzeptanz der vor Ort vorhandenen Freizeitangebote hin.

Sonstige Anmerkungen

Angesprochen wurde der Umgang mit sanierungsbedürftiger, ortsbildprägender Bausubstanz bzw. Leerständen im Ortskern. Auch wurden Konflikte mit dem Jugendraum im Ort genannt und die Engstelle in der Ortsdurchfahrt (Höhe Ortsverwaltung)

Fazit:

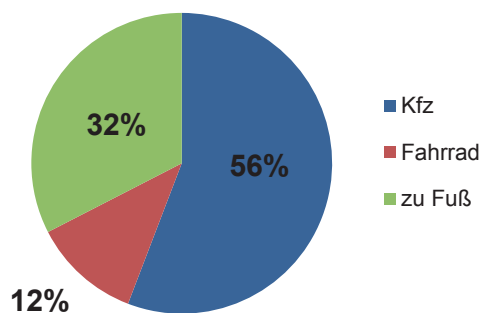


Abb. 26 Genutzte Verkehrsmittel in der Freizeit

- Besonders geschätzt: Wenig Lärm und Verkehr, die Attraktivität des Ortsbildes und die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen.
- Besonders schlecht bewertet: Anbindung an den ÖPNV und fehlende Infrastruktureinrichtungen (vor allem Einkaufsmöglichkeiten vor Ort).
- Es fehlt ein Treffpunkt für alle Bürger: genannt wurde sowohl ein Treffpunkt in der Ortsmitte als auch ein Grillplatz



Abb. 27 Besuchte Orte / Einrichtungen in Sachsenhausen

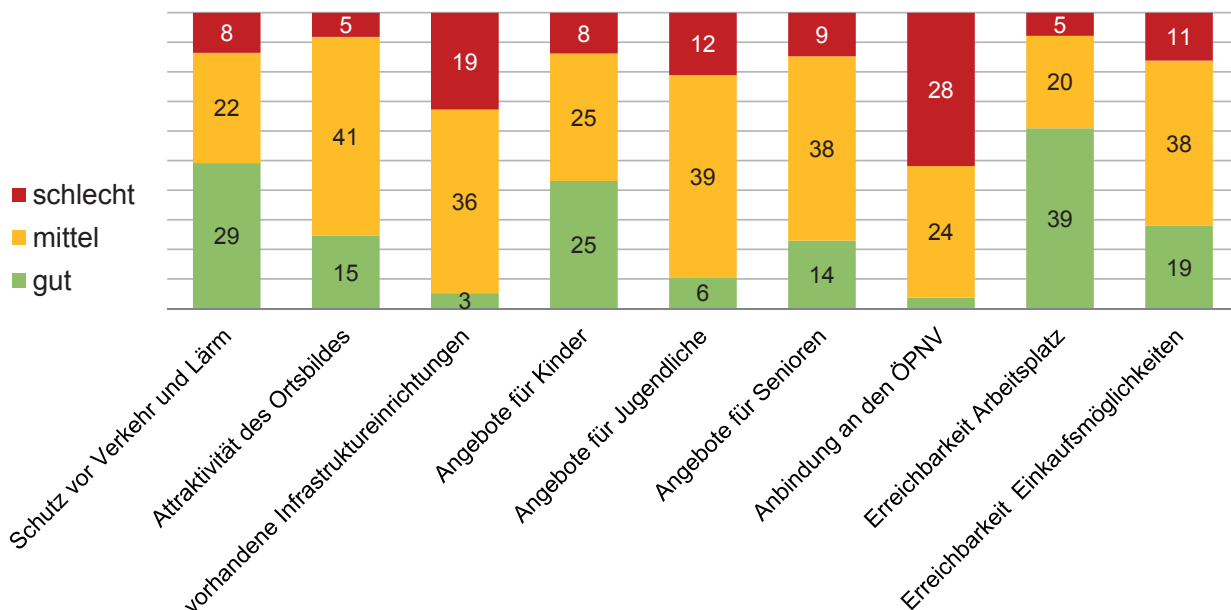


Abb. 28 Auswertung: Bewertung des Ortes aus Sicht der Bewohner (Anzahl der Nennungen bei 68 Rückläufen)

3.2 GEBÄUDENUTZUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

Die Bewohner Sachsenhausens 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.

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 leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Anzahl der vermieteten Gebäude bleibt auch mittelfristig nahezu gleich. Sonstige Nutzungen wie Gewerbe spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Nebengebäude werden überwiegend als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist - sogar mit einem Anstieg gegenüber der aktuellen Nutzung - von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Andere Nutzungen wie Gewerbe, Tierhaltung spielen in Sachsenhausen sowohl gegenwärtig oder auch künftig keine große Rolle.

Veränderungsabsichten und -bereitschaft

In etwas weniger als der Hälfte der Befragten (bei 68 Rückläufen) haben die Eigentümer angegeben, dass Veränderungen an ihrem Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellbar sind.

Am meisten wird die familieninterne Weitergabe genannt. Dieser geplante Generationenwechsel geht oftmals mit einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme einher und wurde dementsprechend oft gleichzeitig

mit einer Modernisierungsabsicht genannt.

Diese generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz wurde fast genauso oft genannt.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, eine Veräußerung, Abtretung oder Tausch von Grundstücken oder Teilbereichen ist weniger vorstellbar und wurde kaum genannt.

Fazit

- Überwiegend Wohnnutzung und gute Ausnutzung der Nebengebäude als Lagerfläche und Abstellraum für Fahrzeuge
- Weitergabe in der Familie, oft gekoppelt mit geplanten Sanierungsmaßnahmen: Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung des Ortskerns
- Darüber hinaus kaum weitere Veränderungsabsichten in Sachsenhausen

Gegenwärtige und beabsichtigte Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden

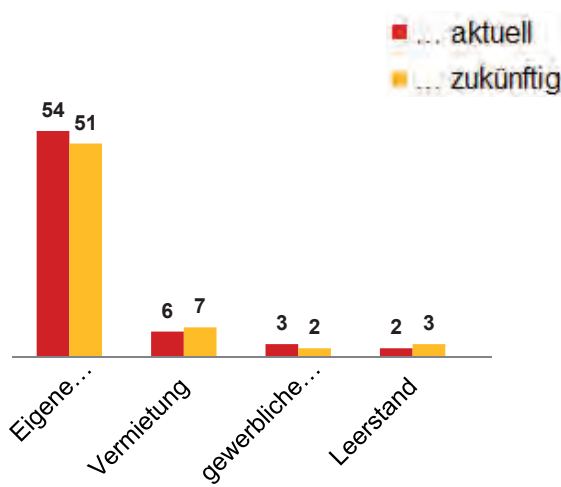


Abb. 29 Nutzung Hauptgebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, 68 Rückläufe insgesamt)

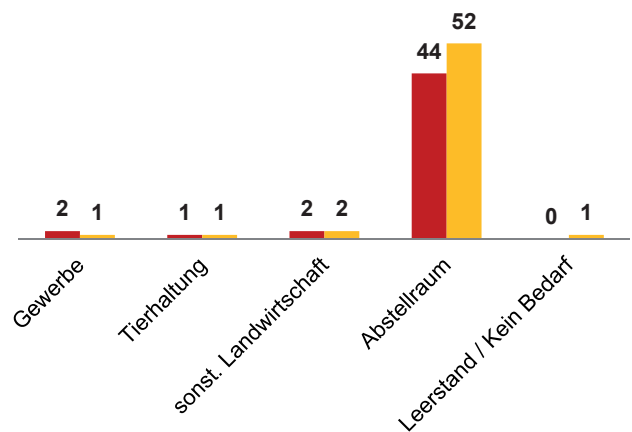


Abb. 30 Nutzung Nebengebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, 68 Rückläufe insgesamt)

Veränderungsabsichten der Grundstückseigentümer

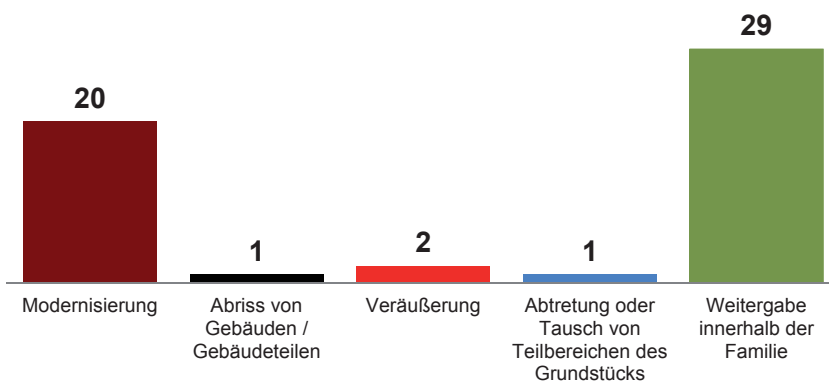


Abb. 31 Veränderungsabsichten (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich, 68 Rückläufe insgesamt)

4 BÜRGERBETEILIGUNG

4.1 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 20.03.2017 fand im Rathaus in Sachsenhausen 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 Sachsenhausen und die Notwendigkeit der Innenentwicklung zu wecken, wurde im Rahmen der Auftaktveranstaltung die Ergebnisse der sozialräumlichen und städtebaulichen Analyse erläutert.

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

Was gefällt Ihnen an Sachsenhausen?

- Streuobstwiesen
- Prägende Sandsteingebäude (Kirche, Rathaus, Schule)
- Gastwirtschaft
- KiGa / Schulhaus
- Vereinsleben
- Gemeindehaus
- Tierhaltung, Tiere im Ort
- 2 Spielplätze
- Sportplatz
- Friedhof (Ausstattung)
- Turnhalle und Veranstaltungsraum
- Jugendraum (Im Schulhaus) als Treffpunkt
- Sonne, gute Luft
- Ausreichend Bauplätze im neuen Baugebiet in attraktiver Lage
- Angebote für Senioren



Abb. 32 Auftaktveranstaltung - Plenum



Abb. 33 Auftaktveranstaltung - Plenum

Welche Mängel / Defizite gibt es in Sachsenhausen?

- Sanierungsbedarf Turnhalle
- Nutzung für ehemaligen Bullenstall finden, Sanierungsbedarf
- Stellenweise schlechter Straßenzustand
- Brandweihen sind sanierungsbedürftig
- Aufgang Treppe zur Kirche
- Keine Einkaufsmöglichkeiten am Ort
- Schlechte Busverbindung
- Engstelle gegenüber Rathaus
- Teilweise schmale Gehwege
- Hundekot „von außerhalb“ im und um den Ort herum
- Keine Gewerbeflächen
- Beengte Ortsdurchfahrt
- Umständliche Erschließung Neubaugebiet
- Öffentl. Gebäude nicht barrierefrei, keine abgesenkten Bordsteine
- Straßenbeleuchtung zu dunkel, zu ungleichmäßig

Was wünschen Sie sich für Sachsenhausen?

- Treffpunkt, öffentlicher Dorfplatz
- Öffentliche Grillhütte, Grillplatz (außerhalb)
- Fahrradweg Richtung Nassig / Vockenrot
- Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich KiGa / Bushaltestelle
- Mehr Parkplätze an Kirche und Friedhof
- Wohnanlage mit kleineren Wohneinheiten im Ort (für Senioren), Beispiel Hirschlanden
- Platz für die Jugend außerhalb des Ortes (keine Lärmproblematik)
- „Geschwindigkeitsbremse“ in der Ortsdurchfahrt, besonders an den Ortseingängen

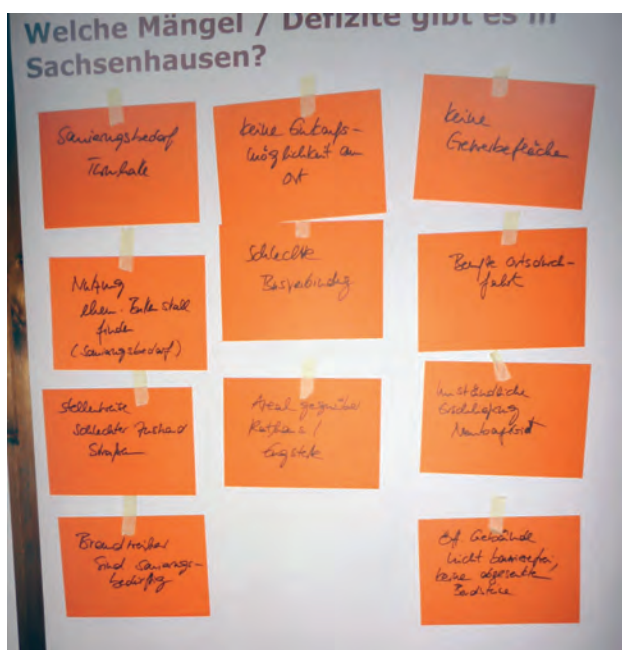


Abb. 34 Auftaktveranstaltung - Plenum

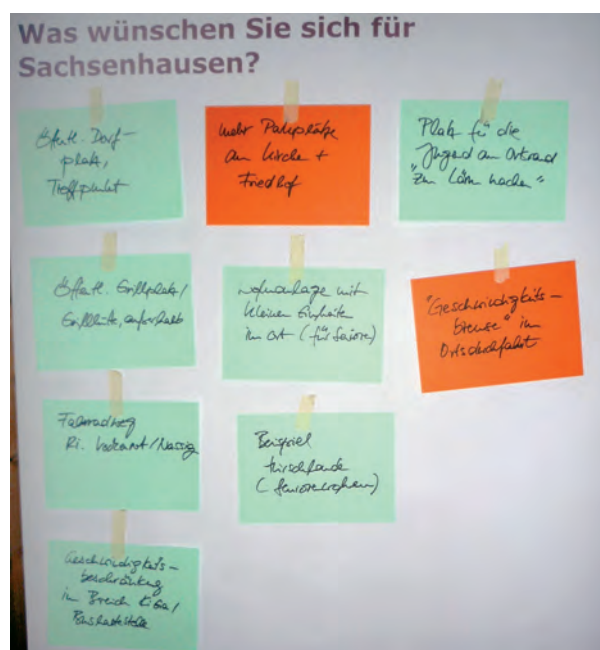


Abb. 35 Auftaktveranstaltung - Plenum

4.2 ORTSRUNDGANG



**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
Sachsenhausen**

EINLADUNG
zum gemeinsamen Ortsrundgang

Wann?
Mittwoch, 26.07.2017, 18:00 Uhr
im der Mehrzweckhalle Am Feldergraben 4b

Was erwartet Sie?
- Ergebnisse der Bewohnerbefragung
- Gemeinsamer Ortsrundgang mit Vertiefung
der Themen aus der Auftaktveranstaltung
Gemeinsam Zukunft gestalten!



**FLÄCHEN
GEWINNEN**

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

Abb. 36 Ortsrundgang Sachsenhausen

Ortsrundgang am 26.07.2017

Treffpunkt war die Mehrzweckhalle Am Feldergraben (Turnhalle). Es nahmen ca. 35 Bürger am Ortsrundgang teil. Vor dem Ortsrundgang wurden den Bürgern kurz die Ergebnisse der Befragung erläutert und die Gelegenheit zur Diskussion gegeben.

Beim anschließenden gemeinsamen Ortsrundgang wurden einige in der bisherigen Bürgerbeteiligung genannten Themen aufgegriffen und mit den Bürgern direkt vor Ort diskutiert.

Die wichtigsten Themen waren:

Treffpunkt in der Ortsmitte

Von vielen Bürgern wurde sowohl in der Auftaktveranstaltung als auch im Rahmen der Fragebogenaktion ein Treffpunkt für die Bewohner in der Ortsmitte gewünscht. Beim Ortsrundgang wurde zunächst diskutiert, welche Anforderungen an den Treffpunkt gestellt werden und für welche Zielgruppe er dienen soll: Ein Platz im Ortsbereich, an dem man das „Geschehen“ im Ort beobachten kann, ein ruhiger geschütztes Platz an dem auch Kinder spielen können oder ein Platz für Feste, der auch eine gewisse Infrastruktur (z.B. WCs) benötigt?

Ein Platz mit der Möglichkeit, Feste zu veranstalten wäre östlich der Turnhalle. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, es gibt eine Scheune als Lagerfläche für Festlogistik und die Sanitäranlagen der Turnhalle könnten mitgenutzt werden. Allerdings befindet sich diese Fläche eher am Rand Sachsenhauses.

Vor dem Kindergarten befindet sich eine Rasenfläche, die mit Bäumen bestanden ist. An der Straße steht ein Kriegerdenkmal. Derzeit ist diese Fläche ungenutzt, sie bietet aber einen guten Ausblick auf die „Dorfstraße“ und liegt durch die unmittelbare Nähe zum Kindergarten an einer gut frequentierten Stelle im Ort. Hier könnte mit wenig Aufwand eine Treff- und Ruhezone im Ort geschaffen werden.

In der Senke der Teilbachstraße wird die Bushaltestelle derzeit bereits als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt. Etwas weiter gibt es eine Bank und eine kleine

gestaltetet Grünfläche. Die Bank wird allerdings kaum genutzt, möglicherweise wegen der Nähe zur Durchgangsstraße.

Parken am Friedhof

Angeregt wurden bessere Parkmöglichkeiten rund um Kirche und Friedhof.

In der Diskussion und bei der Begehung vor Ort wurde allerdings herausgearbeitet, dass die Notwendigkeit für Parkplätze nur sehr sporadisch auftritt (Beerdigungen, größere Kirchenfeste) und einen großflächigen Neubau von Stellplätzen nicht rechtfertigt.

Engstelle in der Ortsmitte

In der Ortsmitte gibt es eine unübersichtliche Engstelle in der Ortsdurchfahrt, die durch das Gebäude der Ortsverwaltung auf der einen und ein seit langem leerstehende Wohngebäude auf der anderen Straßenseite begrenzt wird. Das Wohnhaus ist in einem mäßigen Erhaltungszustand.

Der Abbruch des Hauses Teilbachstraße 38 bietet die Chance, die Ortsdurchfahrt zu verbessern. Allerdings sollte für die frei werdende Flächen rechtzeitig ein Nutzungskonzept gefunden werden, damit keine unattraktiven Brachflächen in der Ortsmitte geschaffen werden.

Gefahrenstelle durch Kuppe an den Ortseingängen

Im Norden und Süden von Sachsenhausen liegt die Ortseinfahrt vor einer Kuppe in den Ort hinein, was den Bereich schlecht einsehbar macht. Zudem wird regelmäßig zu schnell in den Ort eingefahren.

Neben regelmäßigen Geschwindigkeitskontrollen könnte ein ständiger Geschwindigkeitsanzeiger oder bauliche Maßnahmen die Autofahrer sensibilisieren bzw. vor der Ortseinfahrt abbremsen.



Abb. 37 Ortsrundgang: Fläche für einen Treffpunkt?



Abb. 38 Grünfläche vor dem Kindergarten



Abb. 39 Unübersichtliche Ortseinfahrt

5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

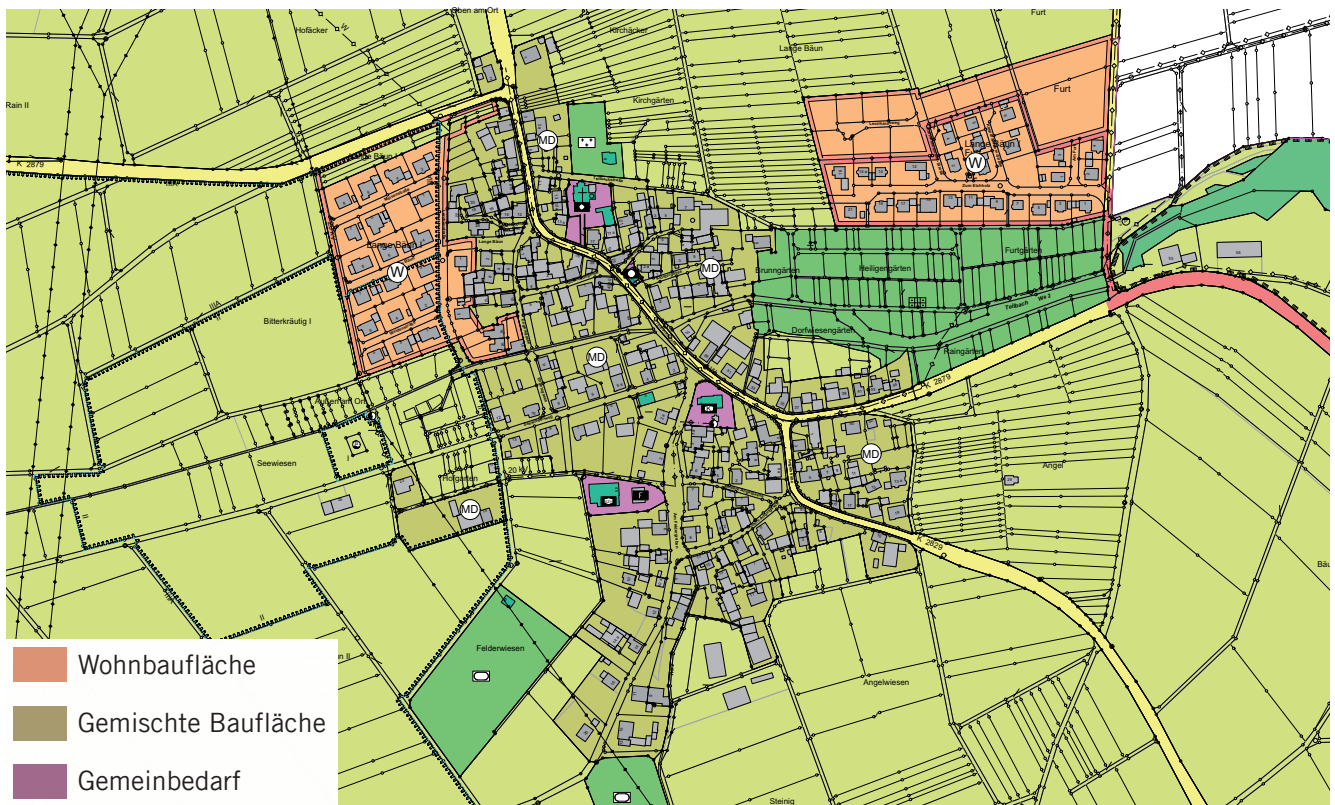


Abb. 40 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Sachsenhausen

Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Sachsenhausen ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2006 von 563 auf 528 gesunken (Stand 31.01.2017). Derzeit stehen in Sachsenhausen ca. 220 Wohneinheiten zur Verfügung.

Geht man von einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren aus, so werden in Sachsenhausen insgesamt ca. 240 Wohneinheiten benötigt werden. Es werden also ca. 20 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 und Innenentwicklungspotenziale

Im wirksamen Flächennutzungsplan gibt nur im Bereich des Bebauungsplanes „Furt“ im Nordosten Reserven für Wohnbauflächen. Nach einer Erweiterung der Erschließung stehen hier noch 8 Bauplätze zur Verfügung.

In Sachsenhausen stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 4 Wohnhäuser leer, für die aktiv nach neuen Bewohnern oder neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss. In den vorhandenen Wohngebieten gibt es noch zwei klassische Baulücken (parzellierte, erschlossene Baugrundstücke).

Eine Nachverdichtung ist eingeschränkt möglich, jedoch meist nur unter Mitwirkung von einem oder mehreren Grundstückseigentümern. Die Wohnqualität und das Wohnumfeld können durch Neuordnung

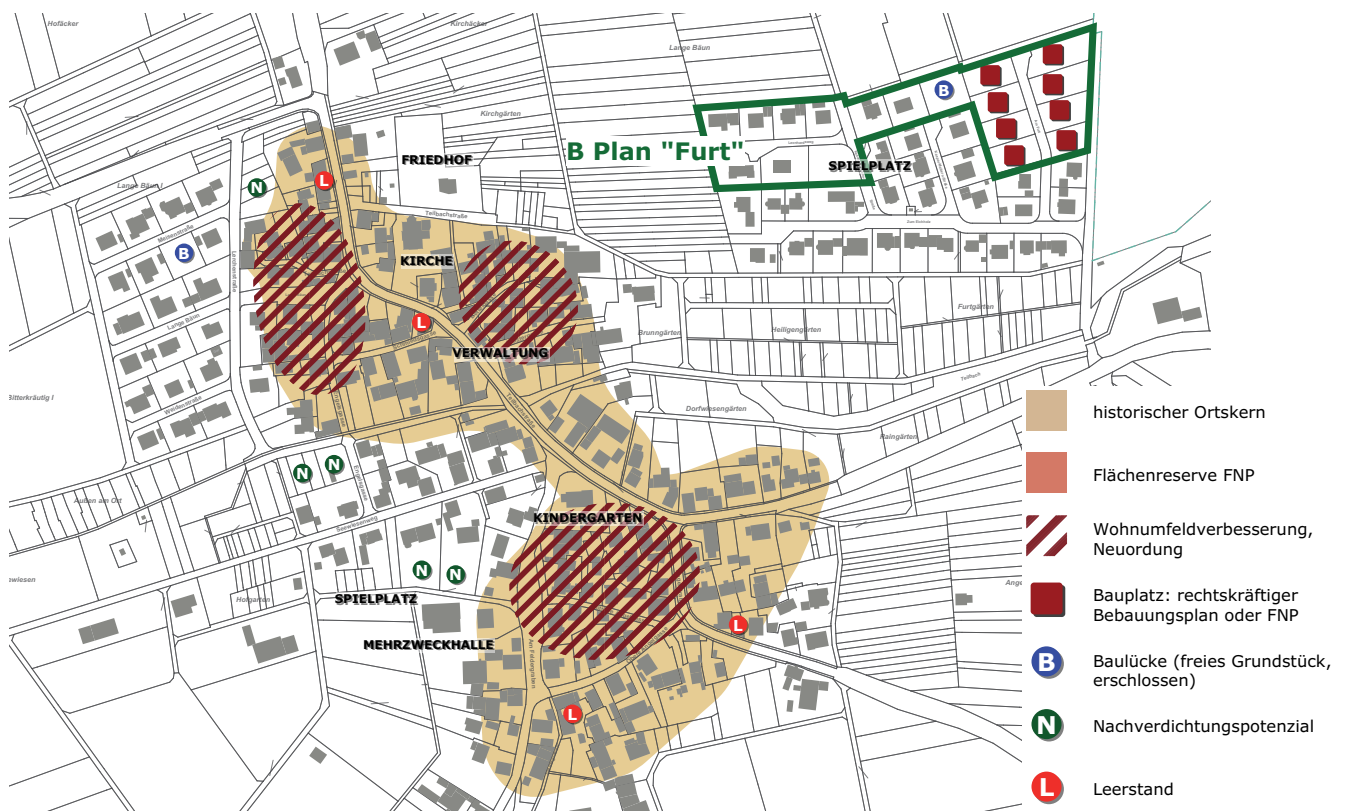


Abb. 41 Übersicht Flächenpotenziale in Sachsenhausen

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

In Sachsenhausen steht, nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale, ein Überschuss von ca. 3 Wohneinheiten zur Verfügung.

Die vorhandenen Innenentwicklungsreserven können einen Beitrag dazu leisten, dass kein Bedarf an weiteren Baugebieten entsteht. Für das Baugebiet „Furt“ wird empfohlen, das Gebiet entsprechend des Bedarfs in Abstimmung mit der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale abschnittsweise umzusetzen.

Flächenbilanz (in Wohneinheiten)

Fläche	WE
Städtebauliche Neuordnung (ca.)	4
FNP, rechtskräftiger Bebauungsplan	8
Baulücke	2
Nachverdichtung (ca.)	5
Leerstände aktivieren	4
Summe Potenziale	23
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	- 20
Reserven	+ 3

6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 BEWERTUNG



POTENZIALE

- E** Versorgungsinfrastruktur: Einzelhandel, Dienstleistung
- S** soziale Infrastruktur
- ◆** ortsbildprägende bzw. ortstypische Gebäude
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- ortsbildprägende Grünstrukturen
- Gärten und Obstwiesen als Ortsrand
- gestaltete, öffentliche Platzfläche

MÄNGEL

- W G** Leerstände: Wohnen, Gewerbe
- Gebäude mit Gestaltungsmängeln, ortsuntypische Gebäude
- Erhaltungszustand mangelhaft
- ┌** Stichstraße
- |||** Funktionsmängel im Straßenraum
- dichte Bebauung, sonstige Mängel im Wohnumfeld
- ▲** unübersichtlicher Ortseingang

Abb. 42 Karte: Mängel und Potenziale

Potenziale

Ein wichtiges Potenzial Sachsenhausens ist die attraktive, topografisch bewegte Lage, umgeben von Gärten und Obstwiesen. Auch im Ortskern gibt es noch viel Grün auf privaten Gartenflächen, jedoch mit positiver Wirkung auf das gesamte Ortsbild.

Neben Verwaltung, Kirche und Mehrzweckhalle steht im Ort ein Kindergarten zur Verfügung.

In Sachsenhausen gibt es noch zahlreiche ortsbildprägende Gebäude, auch Scheunen oder andere Nebengebäude, die Zeuge der dörflichen Vergangenheit Sachsenhausens sind.

Mängel

Funktionelle Mängel entlang der Teilbachstraße: Gefahrenstellen an den Ortseingängen (Schlechte Einsehbarkeit wegen Geländekuppe), es gibt Engstellen und Stichstraßen, z.T. ohne Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum.

Nur wenige Gebäude weisen gravierende Gestaltungs-mängel auf, die das regionaltypische Ortsbild beeinträchtigen.

Besonders im Norden konzentrieren sich Gebäude mit einem mangelhaften Erhaltungszustand bzw. mit offensichtlichem Sanierungsbedarf. Dieser Bereich gehört zu den am dichtesten bebauten Quartieren in Sachsenhausen, teilweise erschwert die Lage am Hang die Erschließung und Nutzung der Grundstücke zusätzlich.



Abb. 43 Wohngebäude mit Sanierungsbedarf



Abb. 44 ortstypisches Anwesen mit Hausbaum

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 Sachsenhausen weisen in einigen Bereichen eine hohe bauliche Dichte und teilweise eine eingeschränkte Belichtung, Belüftung und Besonnung auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude stehen heute teilweise leer oder werden als Lagerräume genutzt. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen sind besonders

im nördlichen Ortsbereich einige Gebäude in einem schlechten Erhaltungszustand.

Die hohe Bebauungsdichte und die spezifische Bebauungsstruktur in diesen Quartieren ermöglicht keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Baugrundstücken ist - neben der Grundstücksfläche - die unbekannt große 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 und die barrierefreie Zugänglichkeit wird durch die vorhandene Topografie der Ortschaft zusätzlich erschwert.

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

Im dicht bebauten Ortskern 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 oder behindert den Verkehr in den schmälere Gassen des Altortes.

Zudem gefährdet der Durchgangsverkehr auf der Teil-

bachstraße, insbesondere im Bereich der nicht gut einsehbaren Ortseingänge, die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer.

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

Funktionale Mängel: Infrastrukturausstattung

Mit steigendem Leerstandsrisiko wird es zudem nötig, einzelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innenentwicklung neu zu ordnen. Es ist notwendig, ein neues Nutzungskonzept zu finden, um einer Verödung und dem Verfall von Quartieren im Ortskern entgegenzuwirken.

Es sind kaum Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung der Bewohner dienen. Öffentlich nutzbare Grünflächen gibt es in der Ortsmitte nicht. Über Gartenfläche verfügen im dicht bebauten Bereich des historischen Ortskerns oft nur die Anwesen, die sich mit einer Grundstücksseite zum Ortsrand orientieren oder sich im flacheren Talbereich (Senke) der Ortslage befinden.

Zusammenfassung

- Bauliche Mängel
- Quartiere mit dichter Bebauung
- Leerstandsrisiko durch stetige Einwohnerverluste und Gefahr der Überalterung des Ortskerns
- 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
- Durchgangsverkehr



Abb. 45 Scheune, Bauzustand mangelhaft



Abb. 46 Dichte Bebauung

6.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN



Abb. 47 Karte: Entwicklungskonzept mit Rahmenplan

Entwicklungsschwerpunkte

Im Ortskern (entlang der Teilbachstraße von Nord nach Süd) liegt der Fokus auf dem Erhalt des attraktiven Ensembles, um so den Ortskern langfristig „am Leben“ zu erhalten.

Im Süden konzentrieren sich mit Sportgelände, Mehrzweckhalle und Spielplatz die Bereiche für Sport- und Freizeit.

Das neuere Wohngebiet im Westen und im Osten sind in ihrer Funktion zu erhalten und noch vorhandene Baulücken nach Bedarf zu aktivieren.

Zur Sicherung der attraktiven Einbindung in die Landschaft sollen die vorhandenen Gärten und Obstwiesen an den Ortsrändern erhalten und in ihrer Funktion als Naherholungsbereiche gestärkt 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.

Öffentlicher Raum

Sog. Trittsteine, also kleine Plätze zum Ausruhen und Kommunizieren („Baum und Bank“), entlang der Teilbachstraße dienen der Belebung der Ortsmitte, schaffen Aufenthaltsqualität und werten den öffentlichen Raum auf.

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, Ensembleschutz
- Erhalt, Umnutzung und/oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

6.4 MASSNAHMEN



Abb. 48 Scheune



Abb. 49 Attraktiver Ortsrand

Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz

Die ortsbildprägenden Gebäude geben der Ortschaft ihr unverwechselbares Bild, das 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 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.

Ortsrand

Der vorhandene Ortsrand soll erhalten und als Standortqualität gestärkt und erhalten werden. Die Einbindung in die Landschaft trägt maßgeblich zur Attraktivität des Ortes und Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Öffentlicher Raum

Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Sicherheit und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Zunächst ist dies das Entschärfen der Engstelle für mehr Übersichtlichkeit bei der Ortsdurchfahrt und Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung bei den Ortseinfahrten im Norden und Süden.

In der Ortsmitte sollen informelle Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten für die Bewohner Sachsenhausens geschaffen werden. Aufgereiht entlang der Teilbachstraße entstehen sog. Trittsteine, die auch als Spazierweg für ältere Leute mit der Möglichkeit von Ruhepausen dienen können.

Daseinsvorsorge und Infrastruktur

Die typisch dörfliche Nutzungsmischung im Ortskern soll erhalten werden, um die Ansiedlung von Dienstleistern, Handwerkern und Einzelhändlern im Ortskern von Sachsenhausen zu fördern.

Nach Möglichkeit soll die vorhandene Infrastruktur erhalten werden bzw. alternativ ein Mobilitätskonzept zur Verbesserung der Erreichbarkeit von umliegenden Einkaufsmöglichkeiten erarbeitet werden (z.B. bürgerschaftliches Engagement durch gemeinsame Einkaufsfahrten).

Auch dient ein Radweg Richtung Norden der besseren Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten in Nassig und am Reinhardshof.

Wohnanlage für Senioren

Um den Bewohnern von Sachsenhausen auch im Alter das Verbleiben am Wohnort zu ermöglichen, sollen im Ort barrierefreie, altengerechte Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Dies kann von kleineren, barrierefrei geplanten Wohnungen, einer „Senioren - WG“ bis hin zu Einrichtungen für betreutes Wohnen und

Pflegemaßnahmen reichen.

Erste Schritte zur Umsetzung wäre die Suche nach einem Träger und einem möglichen Standort.

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

7 RAHMENKONZEPTE FÜR TEILBEREICHE

7.1 VERBESSERUNG ORTSDURCHFABRT



Abb. 51 Engstelle mit Leerstand



Abb. 52 Neuordnungskonzept (Vorschlag)

Im Einmündungsbereich Schmiedgasse in die Teilbachstraße bildet die vorhandene Bebauung im Kurvenbereich eine Engstelle im Straßenraum.

Das Wohnhaus auf dem Eckgrundstück ist seit längerem nicht mehr bewohnt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zudem ist das Grundstück nahezu vollständig überbaut und verfügt über keinerlei Garten oder Wohnfreifläche. Neue Bewohner für das Anwesen zu finden, wird deswegen als schwierig erachtet.

Von einem Rückbau des Gebäudes können sowohl der öffentliche Straßenraum als auch die Nachbarn profitieren. Er bietet die Möglichkeit, die Straße im Kurvenbereich zu verbreitern und so eine bessere Sicht für Fahrzeuge und Fußgänger zu schaffen. Durch den Abbruch des Hauses werden die angrenzenden Häuser besser belichtet, die in diesem Bereich sehr dichte Bebauung wird aufgelockert.

Um jedoch im historischen Ortskern keine Brachfläche entstehen zu lassen, die die traditionell überlieferte Baustruktur nachhaltig schädigt, muss für die Fläche eine ortsbildverträgliche Nutzung und Gestaltung gefunden werden.

Denkbar ist der Bau einer Quartiersgarage in Verbindung mit einer Freiflächengestaltung. Die Quartiersgarage kann umliegenden Bewohnern, die auf ihrem Grundstück zu wenig Platz haben, als zusätzliche Stellmöglichkeit dienen. Die Straße und besonders der Einmündungsbereich kann durch einen Großbaum räumlich gefasst werden, hier kann ein kleiner Aufenthaltsbereich („Trittstein“, Bank unter dem Baum) die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern.

Ein durchgehender Gehweg schafft eine Verbindung zwischen Schmiedgasse und Teilbachstraße Richtung Kirche.

7.2 NACHVERDICHTUNG

Am nördlichen Ortseingang befinden sich an der Teilbachstraße mehrere kleinere Grundstücke, die derzeit als Garten oder Wiesengrundstücke wenig genutzt werden. Durch die Zusammenlegung von mehreren dieser kleinen Grundstücke kann Bauplatz mit etwa 770 m² in attraktiver Lage (Südhang) entstehen. Voraussetzung für die Umsetzung ist allerdings die Kooperation der Eigentümer.

Auf dem Gelände steht im nördlichen Bereich, mit dem Giebel zur Teilbachstraße hin orientiert, ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der Erhalt bzw. die Integration dieser Scheune in ein Neubebauungskonzept ist wünschenswert.

Das neue Baugrundstück liegt durch das nach Süden fallende Gelände etwa 1,0 bis 1,5 m über Straßenniveau. Der Höhenversprung wird durch eine Natursteinmauer aufgenommen. Diese Mauer stellt einen attraktiven Abschluss zur Teilbachstraße hin dar und soll bei einer Neubebauung erhalten bleiben bzw. wieder ergänzt werden.

Die Zufahrt zum Grundstück kann von Süden erfolgen mit einer auf Straßenniveau liegenden Garage und einem Zugang zum höher (auf Geländeneiveau) liegenden Wohnhaus.

Denkbar ist eine Nutzung der denkmalgeschützten Scheune als Nebengebäude im Garten (Gartenhaus, Lager für Gartenmöbel und Gartengerät), hierzu kann eine teilweise Öffnung zum Garten als Freisitz geschaffen werden.



Abb. 53 Fläche mit denkmalgeschützter Scheune



Abb. 54 Fläche von Süden

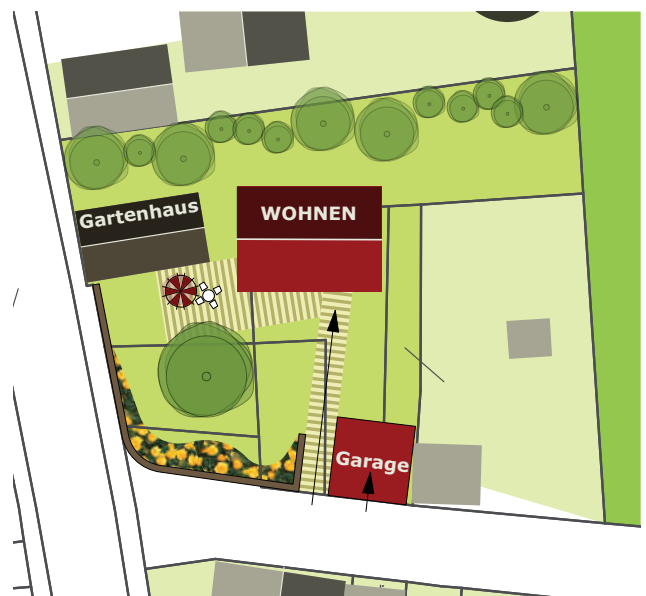


Abb. 55 Mögliches Bebauungskonzept

7.3 TREFFPUNKT IN DER ORTSMITTE

Ein Wunsch aus der Bürgerschaft ist die Anlage eines Treffpunktes mit attraktiver Sitzmöglichkeit in der Ortsmitte, jedoch nicht unmittelbar an der befahrenen Teilbachstraße gelegen. Im Rahmen des gemeinsamen Ortsrundganges wurde die vorhandene Freifläche vor der Alten Schule (jetzt als Kindergarten genutzt) hierfür in Betracht gezogen. Beispielhaft wird nun eine mögliche Umgestaltung der Fläche als Aufenthaltsbereich für die Bewohner Sachsenhausens aufgezeigt.

Diese begrünte Fläche kann kurzfristig mit nur wenigen Mitteln zu einem attraktiven Treffpunkt umgestaltet werden und je nach Bedarf und vorhandenen finanziellen Mitteln weiter ausgestaltet werden.

Derzeit gibt es hier eine gepflegte Rasenfläche mit zwei mittelgroßen Bäumen. Vorne an der Straße steht in einem Pflanzbeet ein Denkmal. Die Fläche ist durch eine knapp kniehohe Mauer von der Straße abgesetzt und kann derzeit über das Gebäude sowie den westlichen Zugang zum Kindergarten betreten werden. Von der Fläche aus hat man einen guten Überblick auf die Teilbachstraße und den Einmündungsbereich Seewiesenweg und Am Feldergraben.

Als erste Maßnahme kann in die vorhandene Rasenfläche ein befestigtes Rondell mit Sitzmöglichkeit als Aufenthaltsbereich eingefügt werden. Genutzt werden

kann zunächst der vorhandene Zugang zum Rasen von der Nordostecke aus.

Ein weiterer Schritt wäre die Schaffung eines befestigten Zugangs von Westen (Am Feldergraben) und eine niedrige Einzäunung (z. B. Holzlattenzaun), damit der Bereich auch von Besuchern mit kleineren Kindern genutzt werden kann.

Langfristig kann in Teilbereichen der Fläche ein „essbarer“ Garten angelegt werden mit Blüh-, Beeren- und Obstpflanzen. Die setzt allerdings eine kontinuierliche Pflege voraus. Eventuell kann eine Partnerschaft für den Garten durch einen Verein oder den Kindergarten übernommen werden. Denkbar sind hier auch Angebote für Kinder zum Gärtnern (z.B. in Verbindung mit dem Kindergarten).



Abb. 56 Freifläche vor dem Kindergarten



Abb. 57 Mögliche Gestaltung eines Treffpunktes in der Ortsmitte



Abb. 58 Beispiel: Kommunikative Sitzecke im Grünen

8 BEISPIELE BAUBERATUNG

8.1 ERSCHLIESSUNG, NEUORDNUNG



Abb. 59 Lageplan Bestand



Abb. 60 Scheune (Mitte) und altes Wohnhaus (rechts)

Ausgangslage

Das Grundstück liegt im historischen Ortskern von Sachsenhausen. Die Umgebung ist relativ dicht bebaut und durch Wohngebäude sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude geprägt. Es wird über die im Osten verlaufende Engelsgasse erschlossen.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 200 m² und eine maximale Breite von ca. 11 m an der Engelsgasse. Es ist mit einem giebelständig zur Straße stehenden Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus steht leer. Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 21 gehört zum selben Eigentümer. Hier steht eine Scheune, die vom Eigentümer als Lagerfläche genutzt wird. Das Flurstück Nr. 21 besitzt keinen eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum, ein Geh- oder Fahrrecht über anliegende Grundstücke besteht nicht.

Das vorhandene Wohnhaus befindet sich einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Seitens des Grundstückseigentümers besteht kein Bedarf an einer Wohnnutzung, weshalb die Sanierung des Wohnhauses auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht gezogen wird.

Planung

Geplant sind nun der Abbruch des bestehenden Hauses und der Neubau eines Lagergebäudes. Dieses Lagergebäude soll über eine 4 m hohe und 4 m breite Durchfahrt verfügen, um das dahinter liegenden Grundstück Nr. 21 zu erschließen. Das Grundstück soll hierfür bestmöglichst ausgenutzt werden.

Geplant ist ein Gebäude mit Satteldach, welches sich in Form und Dimension in die Umgebung einfügt und in seiner beabsichtigten Nutzung der gewünschten Nutzungsmischung im Ortskern entspricht. Die giebelständige Ausrichtung des Gebäudes an der Straße nimmt die regionaltypische Bauform auf.

8.2 ERHALT VON ORTSBILDPRÄGENDER BAUSUBSTANZ

Ausgangslage

Das Grundstück liegt im historischen Ortskern von Sachsenhausen in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten (ortsbildprägendes Gebäude) und zum Feuerwehrhaus. Es ist mit dem ehemaligen Milchhäuschen bebaut, außerdem gibt es im Süden einen Pkw - Stellplatz. Das Milchhäuschen wurde zunächst als Bankfiliale, dann als Büroraum genutzt. Die Büronutzung wurde kürzlich durch den Eigentümer aufgegeben. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, es gibt einen Strom- und Wasseranschluss.

Die Lage im Einmündungsbereich von drei Straßen und direkt an der Ortsdurchgangsstraße macht Gebäude und Grundstück zu einem wichtigen Punkt im Ortsbild.

Planung

Variante 1:

Nutzung als gemeinbedarfliche Fläche, ggf. Abriss zugunsten einer Platzfläche.

Mit der Zielsetzung „Bewahren des überlieferten Ortsbildes“ ist grundsätzlich ein Erhalt des Milchhäuschens zu begrüßen. Zudem ist bei einem Abriss des Gebäudes die gewonnene Fläche zu klein, um eine maßgeblich Platzwirkung zu erzielen. Denkbar ist jedoch die Integration des ehemaligen Milchhäuschens in ein Konzept für einen Dorfplatz als Backhaus, Versorgungsstation oder Verkaufsfläche bei Festen.

Variante 2:

Ausbau zu einer kleinen Ein – Zimmer – Wohnung (etwa 25 m² Innenfläche, Vermietung oder eigene Nutzung): Denkbar ist neben der Nutzung als kleine Wohnung eine Nutzung oder auch tageweise Vermietung als Gästezimmer. Passend zur vorhandenen Fassadengestaltung ist der Einbau zusätzlicher Fenster z.B. für ein belichtetes und belüftetes WC/Dusche denkbar.

Mit der Zielsetzung „Bewahren des überlieferten Ortsbildes“ ist ein Umbau des Milchhäuschens als typisches Zeitzeugnis der 1950er / 1960er Jahre ohne allzu verfremdende An- oder Einbauten zu begrüßen, um die Maßstäblichkeit zu bewahren.

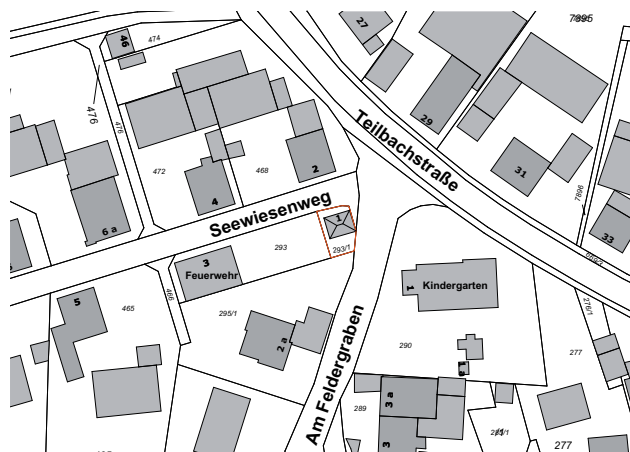


Abb. 61 Lageplan

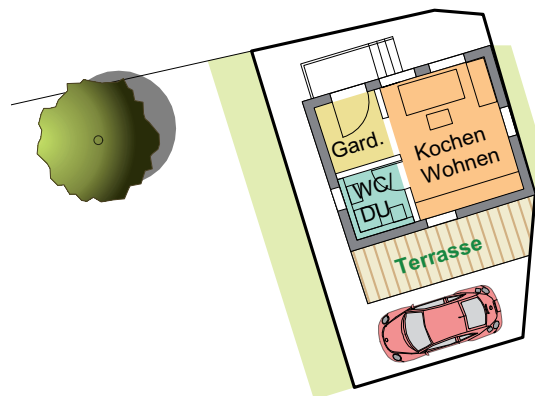


Abb. 62 Schemagrundriss



Abb. 63 ehemaliges Milchhäuschen

8.3 UMBAU VON NEBENGEBÄUDEN ZU WOHNRAUM

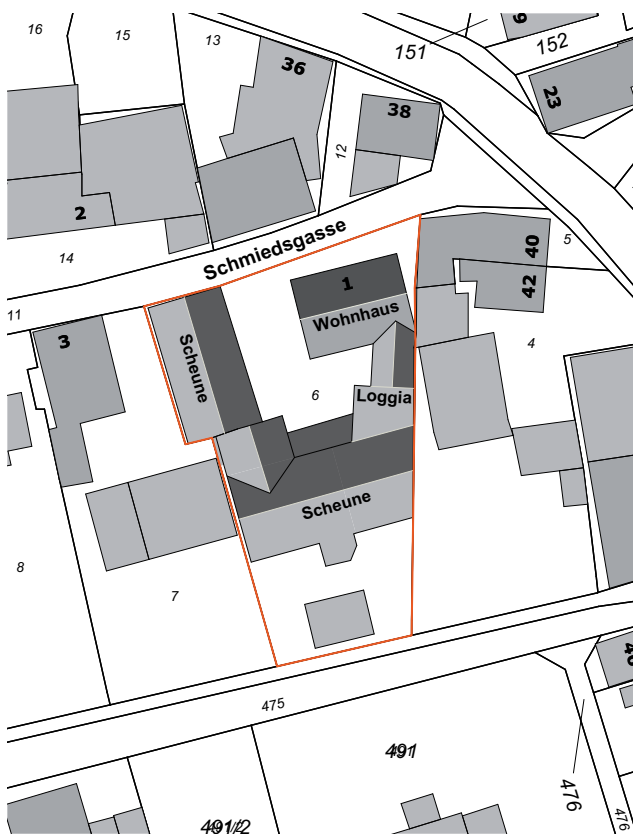


Abb. 64 Lageplan Bestand



Abb. 65 Ansicht Bestand

Ausgangslage

Das Grundstück liegt im historischen Ortskern von Sachsenhausen. Es hat eine Größe von ca. 1.255 m² und ist mit einem bis vor kurzem noch aktiv landwirtschaftlich genutzten Anwesen bebaut: Das Wohnhaus orientiert sich zur Straße hin, jedoch untypischerweise mit der Firstseite zur Schmiedsgasse. Die giebelständige Scheune bildet zusammen mit dem quer zur Straße stehenden Wirtschaftsgebäude einen abgeschlossenen Dreiseithof. Dieser ist derzeit komplett versiegelt

Planung

Erwogen wird der Ausbau der rückwärtigen Scheune im Bereich des Dachgeschosses zu einer unabhängigen Wohneinheit. Der erdgeschossige Teil soll als Nutzfläche für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Geräte weiter bestehen bleiben.

Der vorhandene Dachraum bietet ausreichend Fläche und Höhe für eine großzügige Wohneinheit. Der Bereich des ehemaligen Schweinestalls im Westen liegt etwas tiefer als der Großteil der Decke im restlichen Scheunenbereich. Dies kann durch Stufen im Wohnbereich aufgefangen werden, die unterschiedlichen Höhenebenen dienen auch zur Gliederung eines offenen, großzügigen Wohnraums.

Die Belichtung und Belüftung kann über Dachliegefenster oder Gauben auf der Nordseite zum Hof hin erfolgen. Möglich ist auch ein Dacheinschnitt für einen kleinen Freisitz auf der Südseite, dazu müsste jedoch die vorhandene Photovoltaikanlage angepasst werden. Ebenso könnte ein Zugang von der neuen Wohneinheit zur vorhandenen Loggia geschaffen werden.

Grundsätzlich ist die Umsetzbarkeit des Ausbaus betreffend der Statik der vorhandenen Bausubstanz mit einem Fachmann (Statiker, Zimmermann etc.) abzuklären. Hier können auch bereits Hinweise zur Wirtschaftlichkeit gegeben werden, um eine Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Umsetzung zu bekommen.

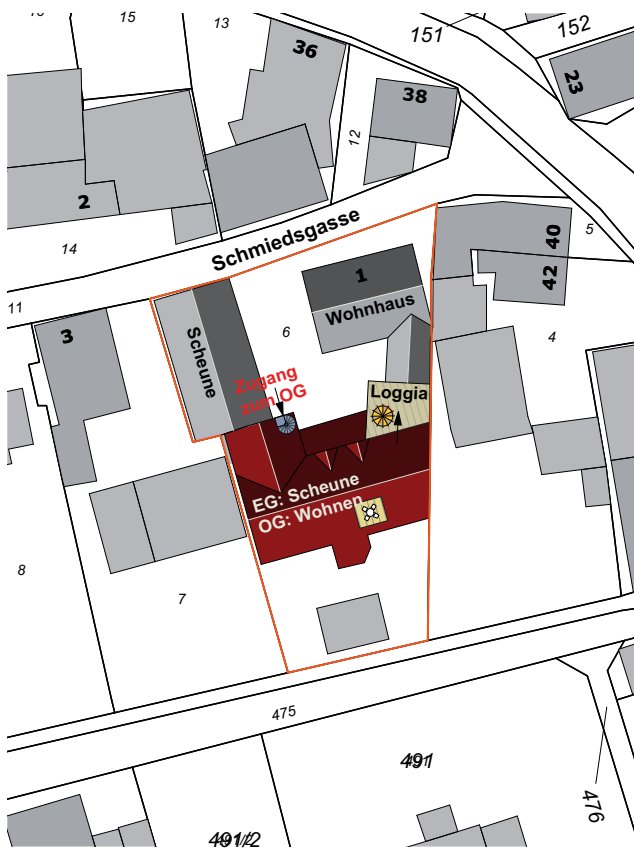


Abb. 66 Lageplan Umbau

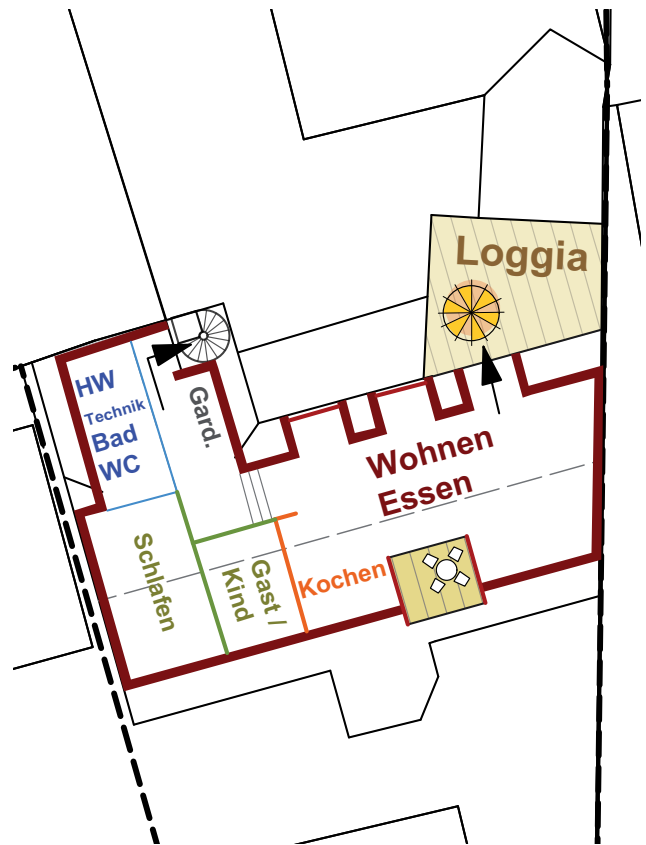


Abb. 67 Schemagrundriss



Abb. 68 Ansicht Umbau (Schematisch)

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 Sachsenhausen sind bislang im Ortskern städtebauliche Missstände festzustellen und es gibt im Ortskern ein zu erwartendes Leerstandsrisiko. Daneben sollen auch private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Sofern der Ort Sachsenhausen 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)

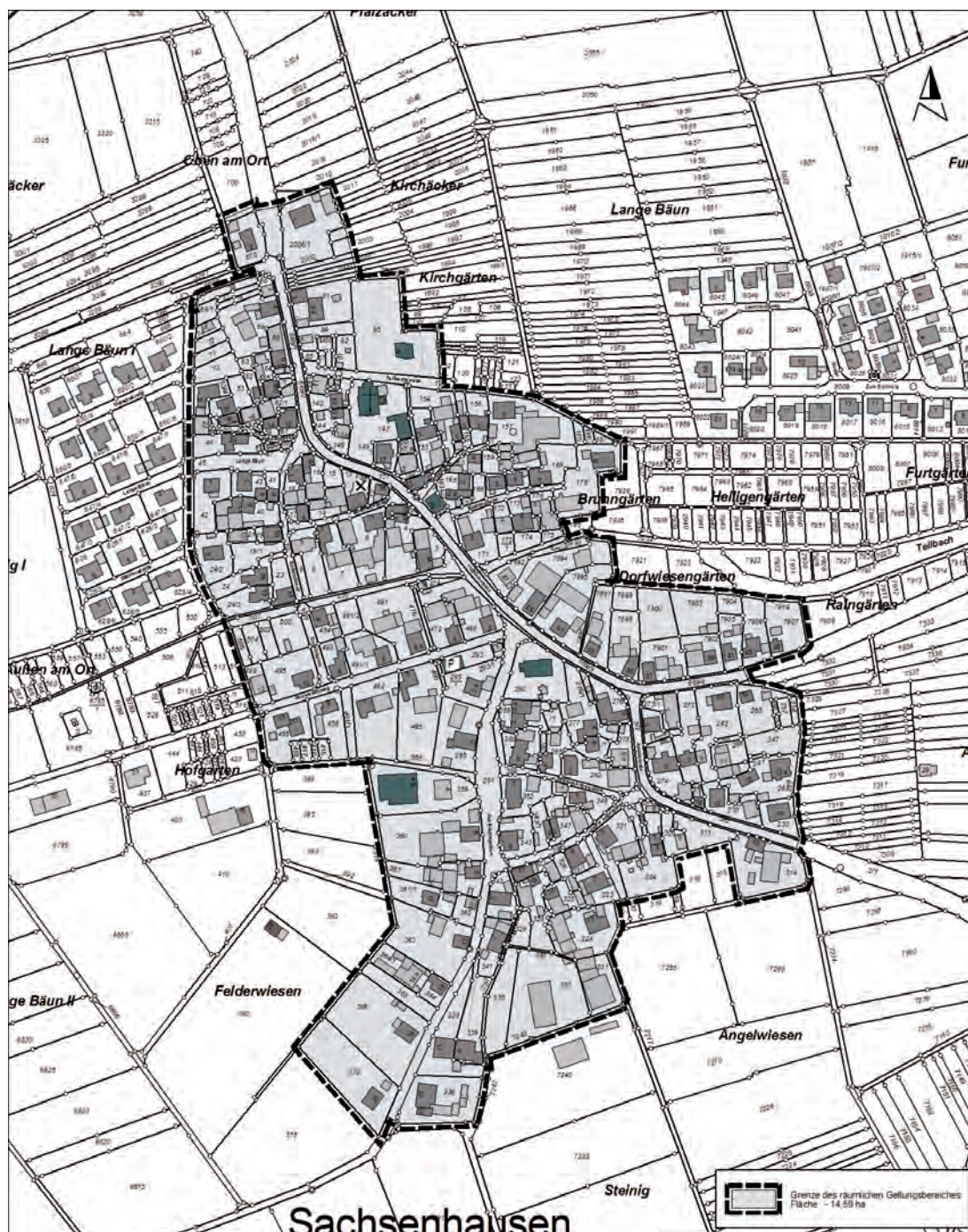


Abb. 69 Geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets