

STADT WERTHEIM - ORTSTEIL REICHOLZHEIM



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG

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

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

Mai 2014
Auftraggeber: Stadt Wertheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Die Ortschaft Reicholzheim	6
2	Analyse	8
2.1	Nutzungsstruktur	8
2.2	Freiraumstrukturen	10
2.3	Bausubstanz und Bebauungsstruktur	12
2.4	Parzellenstruktur und Bebauung	14
2.5	Sozialräumliche Analyse	16
3	Bewohnerbefragung	20
3.1	Die Ortschaft aus Sicht der Bewohner	20
3.2	Gebäudenutzung und Mitwirkungsbereitschaft	22
4	Bürgerbeteiligung	24
4.1	Auftaktveranstaltung	24
4.2	Ortsrundgang	26
5	Innenentwicklungspotenzial	28
6	Ortsentwicklungskonzept	30
6.1	Bewertung	30
6.2	Städtebauliche Missstände Nach § 136 BauGB	32
6.3	Entwicklungskonzept mit Rahmenplan	34
6.4	Massnahmen	36
7	Rahmenkonzepte für Teilbereiche	38
7.1	Nachverdichtung, Neuordnung	38
7.2	Neue Nutzungen	40
7.3	Freiräume	41
7.4	Gewerbegebiet	42
8	Beispiele Bauberatung	44
9	Weiteres Vorgehen	46

1 VORWORT

1.1 VORGEHENSWEISE

Vorwort

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

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

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

In Reicholzheim besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Des verödenen Ortskerns mit zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung
- Gewerbebrachen am Bahnhof

Durch die günstige Lage Reicholzheims zwischen der Großen Kreisstadt Wertheim, Kilsheim und Tauberbischofsheim besteht durchaus eine Nachfrage nach

Baugrundstücken. Auch die Stadt Würzburg im Osten ist nur ca. 40 km entfernt.

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 Reicholzheims: 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

Bereits im Jahr 2013 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 31.03.2014 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligungsverfahren der Behörden und Betroffenen gemäß §§ 137 und 139 BauGB für das Sanierungsgebiet Reicholzheim 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 Reicholzheim zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen werden.

1.2 DIE ORTSCHAFT REICHOLZHEIM

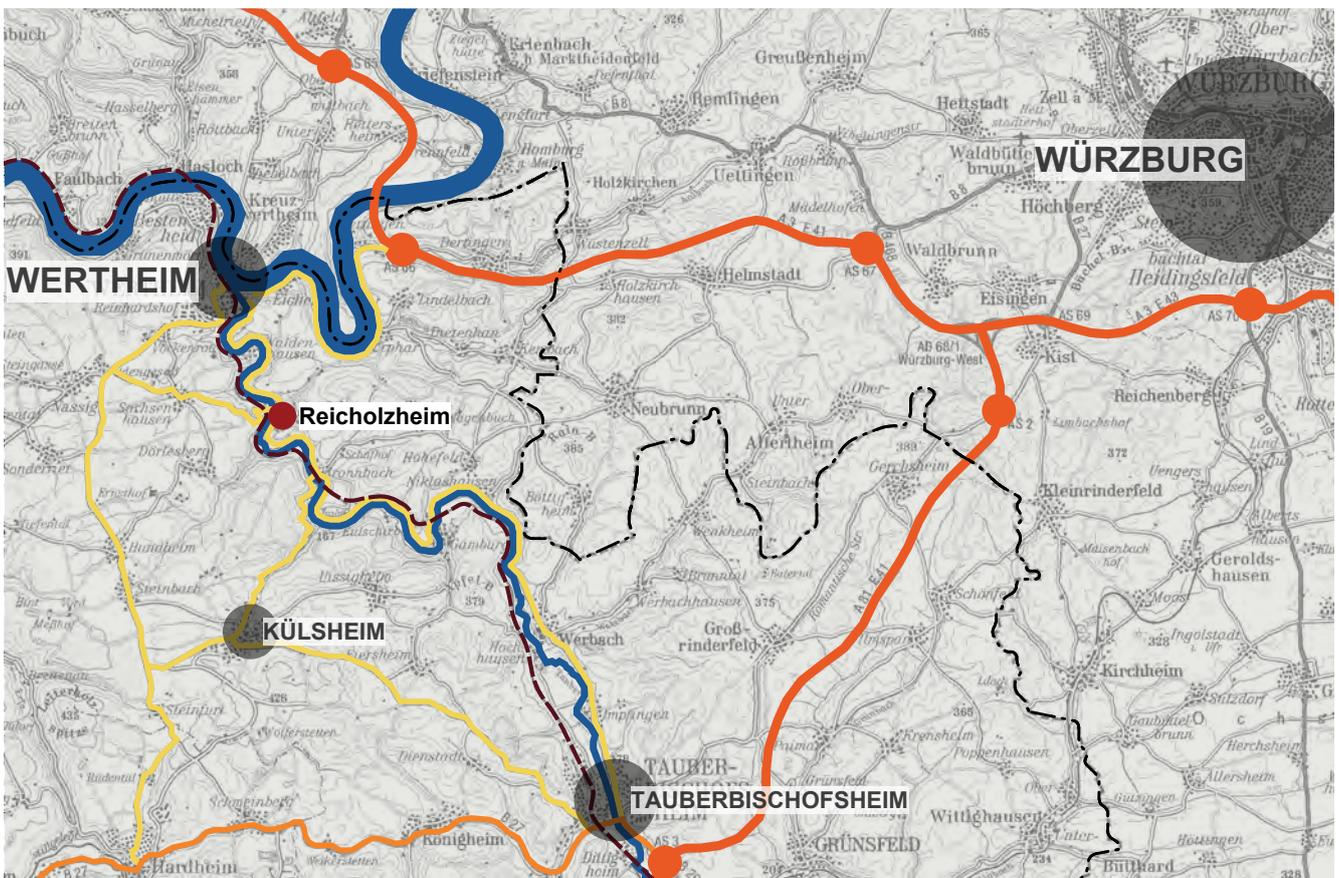


Abb. 1 Lage im Raum



Abb. 2 Reicholzheim



Lage im Raum

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

Reicholzheim befindet sich zwischen den Städten Wertheim im Norden (ca. 6 km entfernt), Kulsheim (ca. 10 km) und Tauberbischofsheim (ca. 20 km) im Süden und Würzburg im Osten (ca. 30 km entfernt).

Ausgangslage

Reicholzheim 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. Auch die Aufrechterhaltung der erforderlichen Infrastruktur wird zunehmend problematisch.

Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der Nähe zur Kernstadt Potenzial zur Stabilisierung der Einwohnerzahl vorhanden.

Der Ausdehnungsbedarf der vorhandenen Bevölkerung im Zusammenhang mit der stetigen Verringerung der Wohnungsbelegung führt daher auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl zu einer erhöhten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Dagegen stehen immer mehr Gebäude leer.

Kurzcharakteristik

- ca. 1.323 EW (2013)
- Erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1178 als Besitz des Grafen von Wertheim
- eine der größten Ortschaften der Großen Kreisstadt
- Weinort
- Gelegen an der Tauber, Radweg „Liebliches Taubertal“
- Erste Dorfsanierung seit 1980
- 1999: Freigabe der Ortsumfahrung um den historischen Ortskern
- 2012: Sanierung der Ortsdurchfahrt

2 ANALYSE

2.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

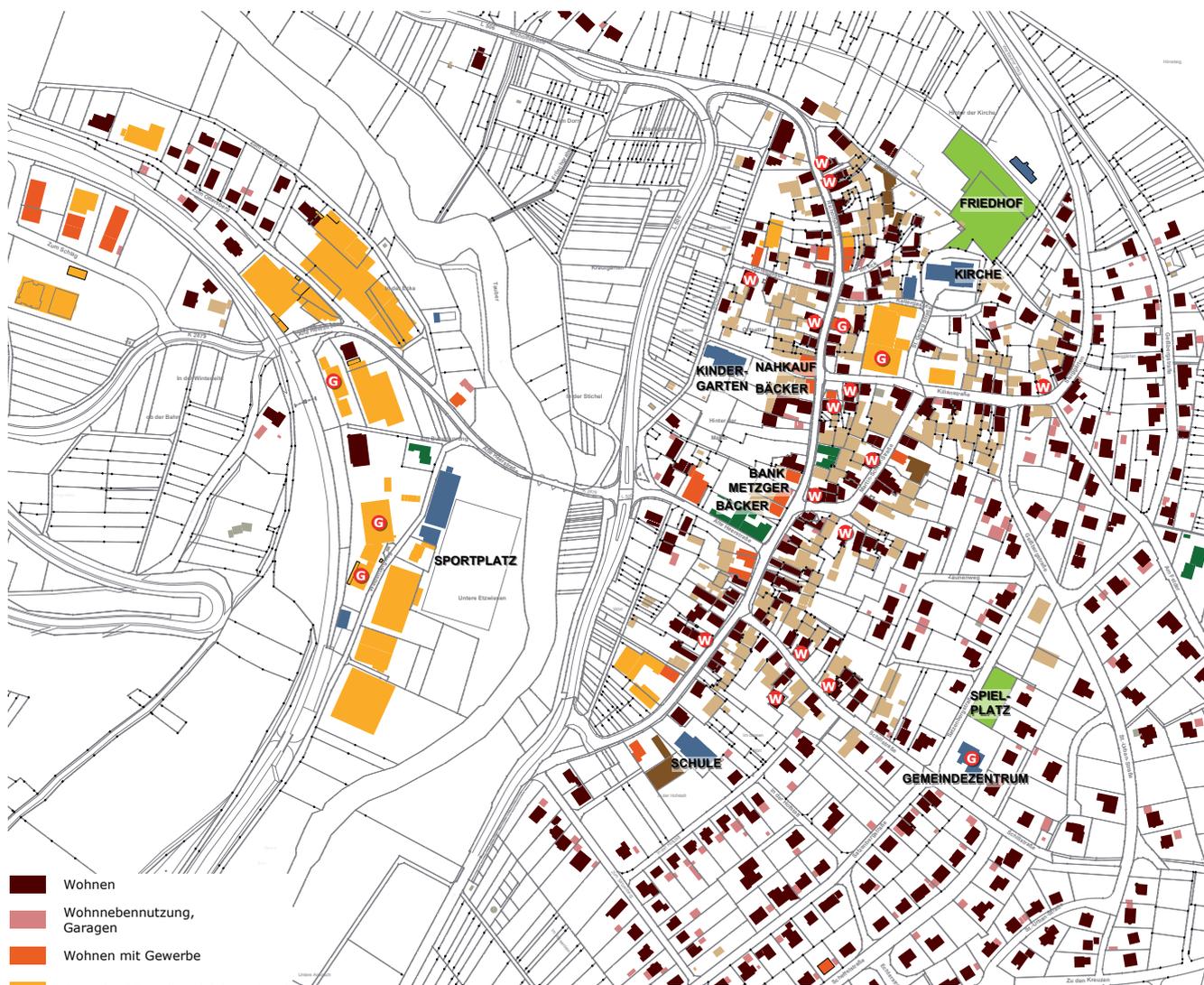


Abb. 3 Karte: Nutzungen im Ortskern

- Wohnen
- Wohnnebennutzung, Garagen
- Wohnen mit Gewerbe
- Gewerbe / Einzelhandel / Handwerk
- Öffentliche / Soziale Einrichtung
- Gastronomie
- Landwirtschaft, Tierhaltung
Obst- und Weinbau
- (ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude
- öffentliche Grünfläche
- W Leerstand Wohnen
- G Leerstand Handel, Handwerk, Dienstleistung, Gewerbe

Gebäudenutzungen

Im historischen Ortskern, entlang der Reicholfstraße (ehemalige Durchgangsstraße) sind auch im Nutzungsgefüge noch die alten dörflichen Strukturen erkennbar: dichte, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerksbetriebe.

Die öffentlichen und sozialen Einrichtungen (Kirche, Kindergarten, Schule, Gemeindezentrum, Sportplatz, Mehrzweckhalle) liegen außerhalb der Ortsmitte am Rand des historischen Ortskerns.

Neuere Wohngebiete gliedern sich im Osten und Süden an den historischen Ort. Westlich der Tauber befindet sich ein größeres Misch- und Gewerbegebiet. Hier gibt es auch einen Bahnhofsteilpunkt.

Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

In Reicholzheim sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden. Zudem gibt es zahlreiche Dienstleister, Handwerker, mehrere Gastwirtschaften und sonstiges Gewerbe. Hier sind besonders die größeren Firmen im Gewerbegebiet westlich der Tauber zu nennen.

- Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfes (zwei Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt)
- Mehrere Gastronomiebetriebe, Winzerkeller / Vinothek
- Dienstleistungen (z.B. Arzt, Versicherung, Friseur, Bankfilialen, Fahrschule)
- Diverse Handwerksbetriebe (z.B. Heizungsbau, Installateur, Maler und Lackierer)
- Gewerbebetriebe (z.B. Kunststoffverarbeitende Betriebe, Maschinenbau) überwiegend im Gewerbegebiet

Leerstände

Leerstehende Wohngebäude befinden sich im Ortskern schwerpunktmäßig in der Reicholfstraße und der Schillstraße. Im Gewerbegebiet westlich der Tauber stehen die Raiffeisen - Lagergebäude leer.



Abb. 4 Leerstehendes Raiffeisen-Lagergebäude



Abb. 5 Handwerksbetrieb im Ortskern



Abb. 6 Winzerkeller im Taubertal

2.2 FREIRAUMSTRUKTUREN



Abb. 7 Karte: Freiraumstrukturen



Abb. 8 Gärten am westlichen Ortsrand

Grünflächen und versiegelte Flächen

Innerhalb des Ortskerns sind die Grundstücksflächen weitgehend versiegelt. Die Grundstücke der neueren Wohngebiete besitzen meist einen hohen Gartenanteil. Der Friedhof liegt am nordöstlichen Ortsrand, ein Spielplatz befindet sich neben dem Gemeindezentrum im Neubaugebiet. An der Brücke über die Tauber befindet sich der Sportplatz.

Grünstrukturen, Lage

Die Hänge, die Reicholzheim im Norden und Osten einrahmen, sind mit Streuobst bestanden. Z.T. handelt es sich um alte Weinberge, die Weinbergsmauern sind noch gut erkennbar. Im Westen, zwischen Ortskern und Tauber, befinden sich Kleingärten und Obstwiesen. Die Tauber trennt den Ortskern und die neueren Wohngebiete vom Gewerbegebiet.

Durch die Lage an der Tauber profitiert Reicholzheim von den bekannten Wander- und Radwegen „Liebliches Taubertal“, die durch Reicholzheim zur ehemaligen Zisterzienserabtei Kloster Bronnbach, einem bekannten Ausflugsziel südlich von der Ortschaft Reicholzheim, führen.

Im Osten und Westen grenzen Landschaftsschutzgebiete an den Ortsrand.

Öffentlicher Raum, Verkehr

Die „Hauptstraße“ Reicholzheims ist die Richolfstraße, die den Ort von Nord nach Süden quert. Im Jahr 1999 wurde zur Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr die Ortsumgehung zwischen Tauber und Ortschaft freigegeben. Die Richolfstraße wurde in Teilbereichen neu gestaltet, in der Ortsmitte gibt es einen kleinen öffentlichen Platz mit Brunnen und Sitzbänken, der jedoch von den Bewohnern wenig frequentiert wird.

Kleinere Gassen und Fußwege verbinden die Richolfstraße mit den Gärten im Westen und den Wohngebieten im Osten des Ortskerns. Einige Gassen sind aufgrund der geringen Breite nur eingeschränkt mit dem Kfz zu befahren. In der Richolfstraße, besonders in Bereichen mit einem höheren Anteil an Mietwohnungen, kommt es mitunter durch die auf der Straße parkenden Autos zu Problemen im Begegnungsverkehr. Besonders betroffen ist im Einmündungsbereich der Alten Heerstraße der Busverkehr.

Im Gewerbegebiet westlich der Tauber befindet sich ein Bahnhofsteilpunkt. Der Ortskern von Reicholzheim ist über eine Buslinie an den ÖPNV angeschlossen.

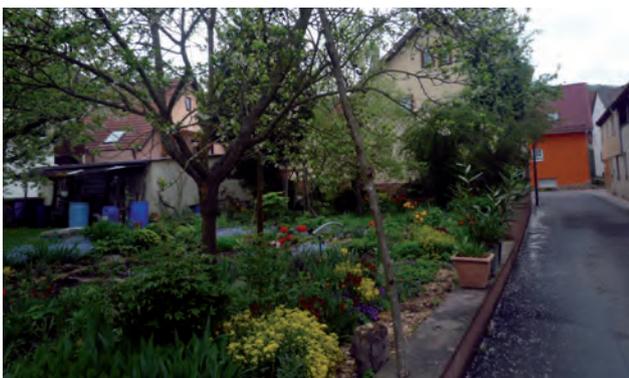


Abb. 9 Hausgarten Gerlesgasse



Abb. 10 Keltergasse: Engstelle für Kfz

Bausubstanz

In Reicholzheim gibt es insgesamt über 20 geschützte Denkmäler. Dies sind ganze Gebäude (Baudenkmäler wie z.B. die Kirche, Wohngebäude von Hofstellen), Gebäudeteile oder auch Bildstöcke.

Entlang der Richolfstraße, der historischen Hauptstraße Reicholzheims, sind nur noch wenige Denkmale vorzufinden, es ist keine Konzentration der denkmalgeschützten Gebäude sowie der ortsbildprägenden Bausubstanz in Reicholzheim auszumachen. Die Gebäude mit einem Baujahr vor ca. 1950 (nach von außen erkennbarem Erscheinungsbild) konzentrieren sich deutlich auf den historischen Ortskern entlang der Richolfstraße, Martin - Schlör - Straße und Kilianstraße.

Gerade im Bereich des nördlichen Eingangs in den historischen Ortskern und bei der Ortseinfahrt „Alte Heerstraße“ weisen mehrere Gebäude einen eher schlechten Erhaltungszustand auf, weitere Gebäude in verbesserungswürdigem Zustand befinden sich in der Martin-Schlör-Straße

Nur sehr wenige Gebäude im Ortskern von Reicholzheim sind ortsuntypisch gestaltet, meist handelt es sich um einzelne Gebäudeteile oder Fassadenelemente. Allerdings wurden zahlreiche Gebäude in jüngerer Zeit neu errichtet oder saniert, An- und Umbauten haben das traditionelle Erscheinungsbild der dörflichen Bausubstanz in vielen Fällen überformt.

Bebauungsstruktur

Der Ortskern von Reicholzheim besitzt in weiten Teilen ein geschlossenes Straßenbild. Das Teilstück der Kilianstraße zwischen Richolfstraße und St. Georg Straße ist geprägt vom voluminösen Baukörper der Winzergenossenschaft, das Gebäude ist wegen der Stellplätze von der Straße zurückgesetzt und lässt hier den öffentlichen Raum in der Ortsmitte diffus, ohne klar definierte Raumkanten wirken.



Abb. 12 Wohnhaus in regionaluntypischer Gestaltung



Abb. 13 Sanierungsbedürftige Fassade in der Richolfstraße



Abb. 14 Hofstelle in der St.Georg.Str., denkmalgeschützt

2.4 PARZELLENSTRUKTUR UND BEBAUUNG

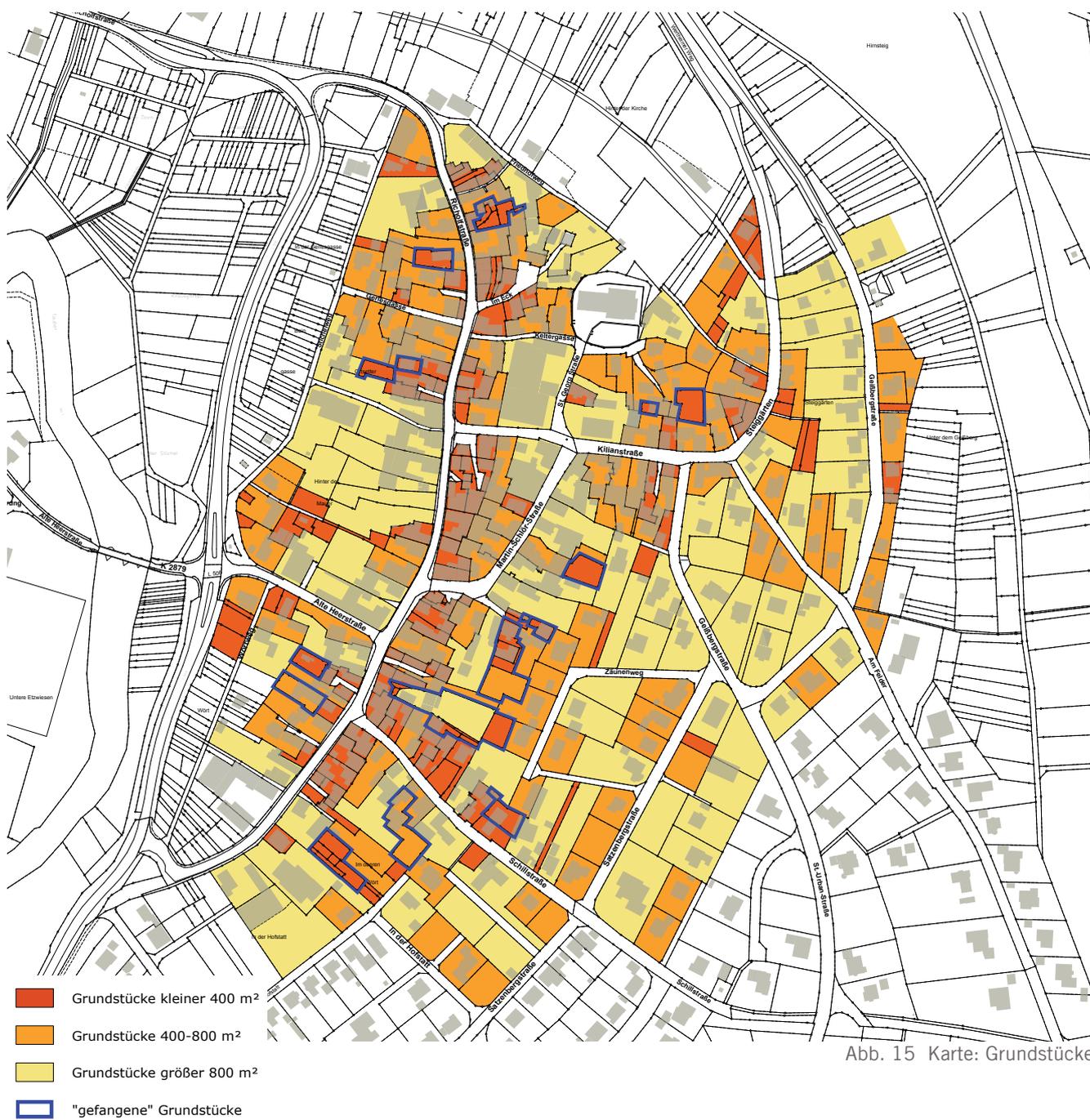


Abb. 15 Karte: Grundstücke

Parzellenstruktur

Betrachtet wurden der historische Ortskern und die direkt angrenzenden Quartiere. Im historischen Ortskern findet sich eine Mischung aus Grundstücken verschiedener Größen, im Bereich der historischen Bebauung (Richolfstraße, Martin-Schlör-Straße, Steiggärten) konzentrieren sich die kleineren Grundstücke mit einer Größe unter 400 m².

Die Grundstückszuschnitte in Reicholzheim folgen keinem einheitlichen Muster, gerade im Ortskern sind die Grundstücksverhältnisse verschränkt und zahlreiche Grundstücke haben keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken erfolgt über ein fremdes Grundstück oder es sind schmale Grundstücksstreifen (privat oder im Eigentum der Stadt) zur Anbindung an den öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Grundstücke in den neueren Siedlungsgebieten südlich und östlich des Ortskerns sind meistens über 800 m² groß. Dies ist einerseits der Lage am Hang geschuldet, entspricht jedoch auch der üblichen Größe zum Zeitpunkt der Planung des Gebietes.

Bebauung, Bebauungsdichte

Durch die geringen Grundstücksgrößen ergibt sich im Ortskern auch eine teilweise sehr dichte Bebauung. Einige Grundstücke verfügen über keine nennenswerten Freiflächen oder sind sogar mit mehreren Gebäude-seiten auf die Grenze gebaut. Teilweise sind so nicht nutzbare Restflächen entstanden. Problematisch sind besonders die kleineren Hinterlieger - Grundstücke.

Diese gegenseitige Abhängigkeit ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Abschätzung der Machbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (z.B. Abstandsflächen, Grenzbebauung) oder Verkauf des Anwesens (evtl. vorhandene Geh- und Fahrrechte, verschränkte Grundstücksverhältnisse).



Abb. 16 Dichte Bebauung im Ortskern: Im Eck



Abb. 17 Gemeinsamer Erschließungshof



Abb. 18 Hinterlieger in der Richolfstraße

2.5 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahlen

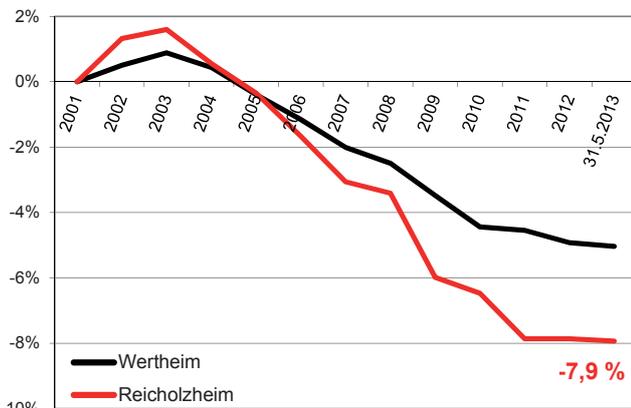


Abb. 19 Einwohnerzahlen in Reicholzheim und der Gesamtstadt Wertheim in %, Quelle: Stadt Wertheim

Verteilung der Altersstruktur in Reicholzheim

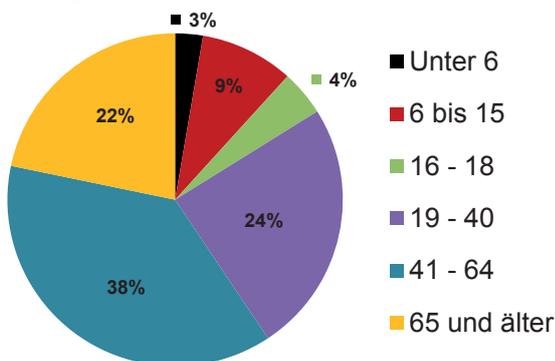


Abb. 20 Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung verläuft in Reicholzheim analog zur Entwicklung der gesamten Großen Kreisstadt Wertheim: Seit dem Jahr 2005 ist ein stetiger Einwohnerrückgang zu verzeichnen. In Reicholzheim ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 von 1437 auf 1323 Einwohner im Jahr 2013 gesunken. Dies entspricht einem Verlust von fast 8 % der Einwohner.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Reicholzheim beträgt derzeit 45 Jahre. Bei den Altersgruppen machen die ab 41-jährigen mit insgesamt 58% den überwiegenden Anteil der Wohnbevölkerung aus. Entsprechend unterrepräsentiert sind die jüngeren Jahrgänge.

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

Leerstände und Leerstandsrisiko

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

Im Ortskern von Reicholzheim (Abgrenzung siehe Karte auf der folgenden Seite) stehen derzeit ca. 10 % der Wohngebäude leer, für 15 % besteht ein hohes, für 7,5 % ein mittleres Leerstandsrisiko. Sollte es nicht gelingen, den Trend der abnehmenden Einwohnerzahlen aufzuhalten und junge Bewohner für den Ortskern zu gewinnen, können künftig über 30 % der Wohngebäude im Ortskern leerfallen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Altersstruktur ist in der Ortsmitte eine deutliche Konzentration an Leerständen und Haushalten mit Bewohnern, die alle über 75 Jahre alt sind, zu verzeichnen. Ganz besonders betroffen ist das Quartier zwischen Richolfstraße, Kilianstraße und Martin - Schlör - Straße.

Auch in den umliegenden Wohngebieten sind Haushalte mit Bewohnern im Rentenalter (ab 67) vorzufinden, eine besondere Konzentration lässt sich nicht ausmachen.

Leerstände und Leerstandsrisiko im Ortskern

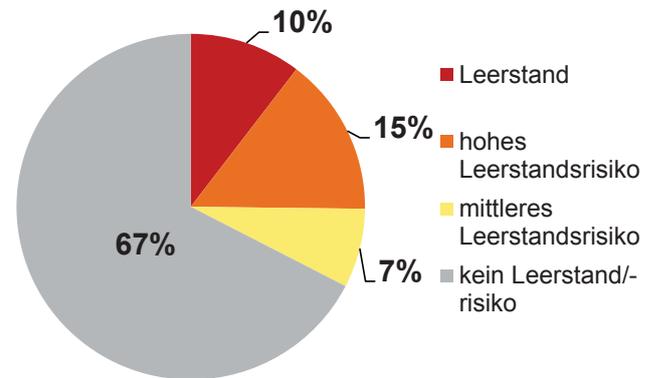


Abb. 21 Leerstände und Leerstandsrisiko im Ortskern, Quelle: Stadt Wertheim



Abb. 22 Leerstand in der Martin - Schlör - Straße

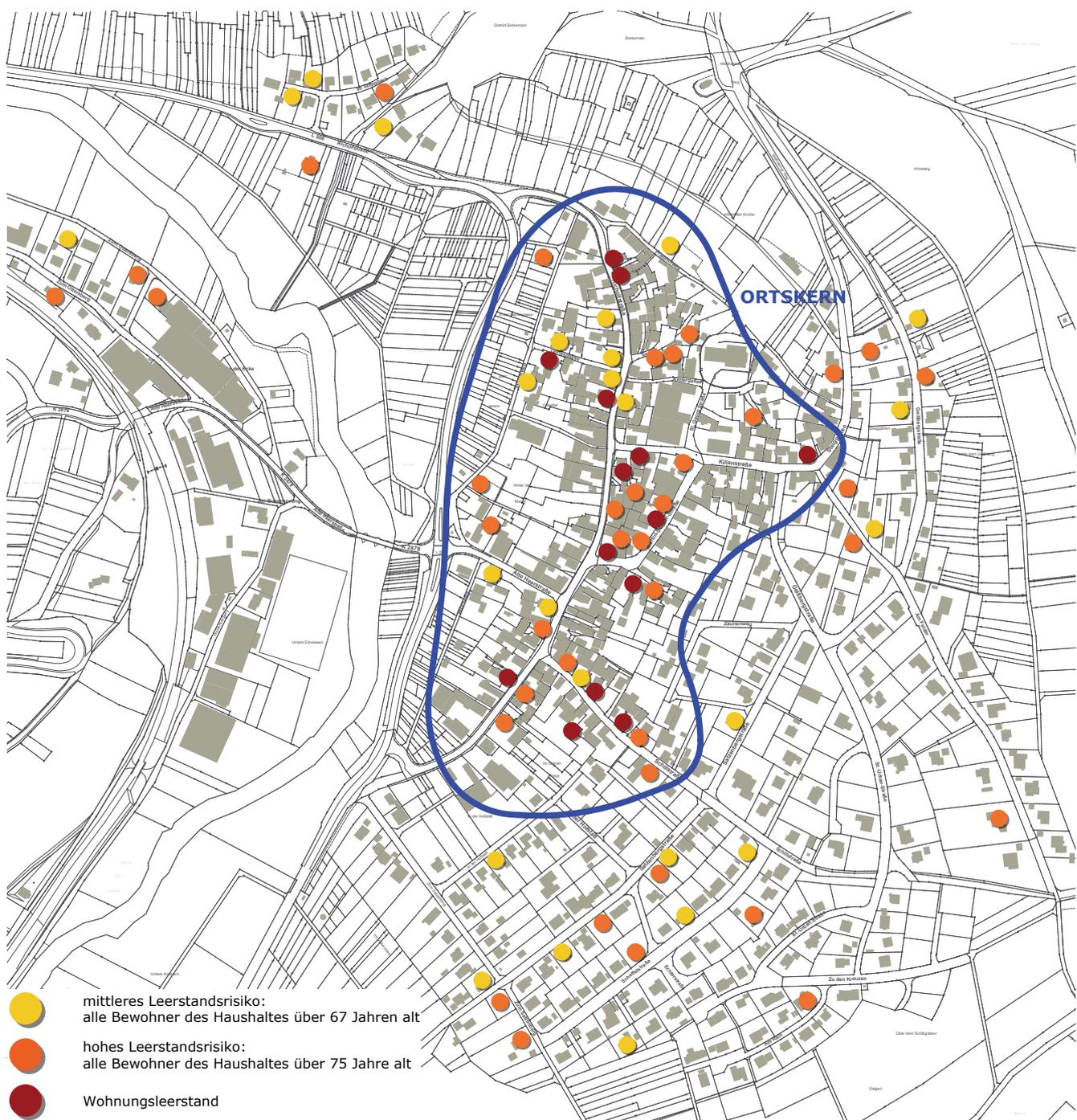


Abb. 23 Leerstände und Leerstandsrisiken

Szenarien für die weitere Entwicklung Reicholzheims

Im Schwarzplan dargestellt sind die Hauptwohngebäude in der Ortsmitte von Reicholzheim. Derzeit ist der historische Ortskern mit seiner typischen dichten Bebauung noch gut ablesbar, in den neueren Wohngebieten sind einige freie Baugrundstücke erkennbar. Sollten für die vorhandenen Leerstände, und mittelfristig auch für die Gebäude mit Leerstandsrisiko, keine neuen Bewohner gefunden werden, so stehen im Jahr 2030 ca. 33 % der Häuser im Ortskern leer (Szenario 1).

Für das Szenario 2 wird davon ausgegangen, dass sich der Trend der Bevölkerungsabnahme im Ortskern weiter fortsetzt. Aufgrund der bisherigen Entwicklung ist zu erwarten, dass der Einwohnerverlust verstärkt den historischen Ortskern treffen wird und nur vereinzelt Leerstände in neueren Wohngebieten hinterlässt. Im Jahr 2050 wäre der Ortskern von Reicholzheim demnach nur noch knapp zur Hälfte bewohnt.

Auswirkungen auf die Ortschaft

Heute ist die Entwicklung noch nicht im Ortsbild ablesbar, die Auswirkungen des demografischen Wandels drohen sich jedoch auch auf das Siedlungsgefüge des Ortskerns auszuwirken.

Durch den Einwohnerrückgang und das fortschreitende Leerfallen der Bausubstanz droht ein Identitätsverlust der Ortschaft, der sich schwerpunktmäßig im Ortskern niederschlägt.

Mit Rückgang der Einwohnerzahlen kann auch ein Verlust an Infrastruktureinrichtungen einhergehen. Besonders die kleineren Läden im Ortskern sind gefährdet, wenn der Kundenstamm im direkten, fußläufigen Umfeld abnimmt.

Langfristige Leerstände bedingen eine Verschlechterung der Bausubstanz, ein Umfeld mit sichtbaren Anzeichen von Sanierungsbedarf und Gebäudeleerständen erschwert die Aktivierung von vorhandenen Flächen- und Gebäudepotenzialen in diesem Bereich ganz erheblich.

Drohende Abwärtsspirale vermeiden!

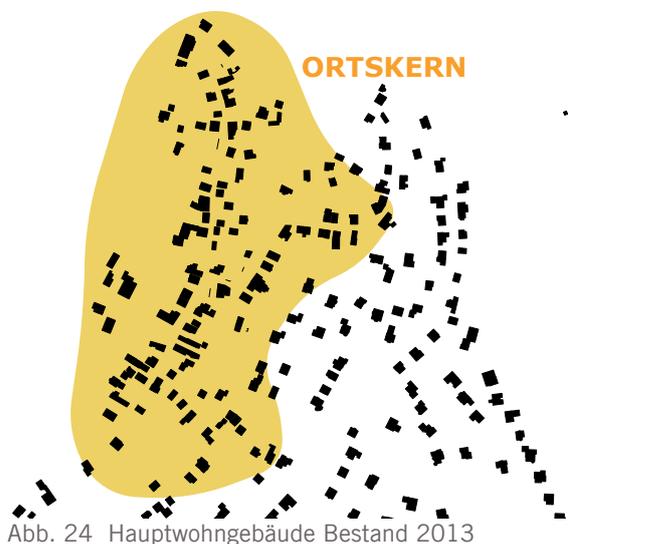


Abb. 24 Hauptwohngebäude Bestand 2013

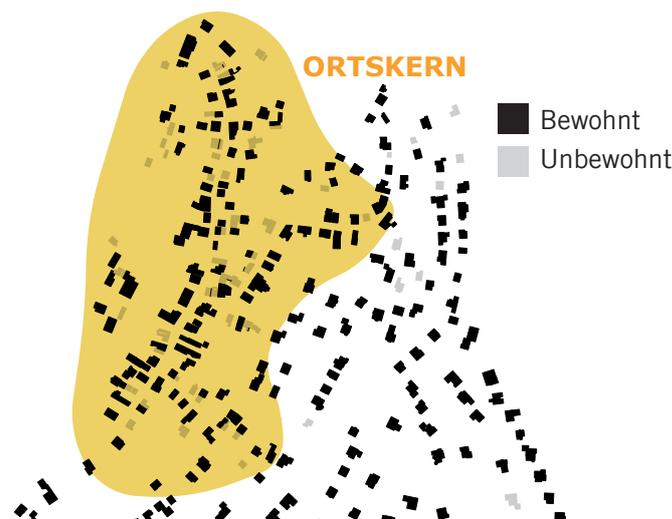


Abb. 25 Szenario 1: 2030

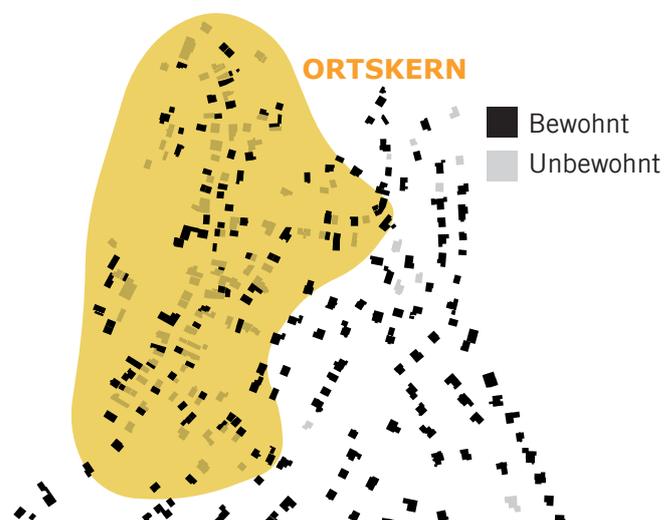


Abb. 26 Szenario 2: 2050

3 BEWOHNERBEFRAGUNG

3.1 DIE ORTSCHAFT AUS SICHT DER BEWOHNER

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Reicholzheim im Juli 2013 Fragebögen zur Bewertung des Wohnortes und zur Angabe der aktuellen und künftigen Nutzung von Gebäuden. Die Rücklaufquote betrug 31 %.

Bewertung des Wohnortes

Die Bewohner bewerteten die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz und Einkaufsmöglichkeiten positiv. Gut ist der Schutz vor Verkehr und Lärm, die Attraktivität des Ortsbildes und die Anbindung an den ÖPNV. Überwiegend mittel bis schlecht bewertet wurden die Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren.

Welche Einrichtungen werden im Ort aufgesucht?

Aus der Anzahl der besuchten Einrichtungen im Ort wird die Reicholzstraße mit den Schwerpunkten um die Einkaufsläden und Gasthäuser als Ortsmitte deutlich herausgehoben. Auch die Kirche hat für die Bewohner eine hohe Bedeutung. In Zentrumsnähe befinden sich noch Kindergarten, Friseur und Winzergenossenschaft. Bistro, Turnhalle und Sportplatz stellen einen Anziehungspunkt westlich der Tauber dar. Auch der vielbesuchte Arzt wird seine Praxis vom Gemeindezentrum in ein Haus westlich der Tauber verlegen. Somit befinden sich Spielplatz und Gemeindezentrum in einer deutlichen Randlage südöstlich der Ortsmitte im neueren Siedlungsgebiet.

Art der genutzten Verkehrsmittel

Das private Kfz hat mit 40 % der Fahrten zum Einkaufen oder zu den Freizeitaktivitäten den größten Anteil. Jedoch nutzen die Reicholzheimer Bürger zusammen genommen für 59 % der Wege das Fahrrad oder gehen zu Fuß. Dies liegt hauptsächlich im guten Angebot an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort begründet.

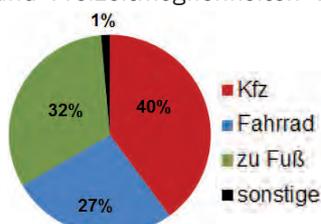


Abb. 27 Genutzte Verkehrsmittel in %

Welche Einrichtungen fehlen in Reicholzheim?

Mehrfach genannt wurden:

- Tages- / Eis - Café, Biergarten
- Seniorentreffpunkt, Seniorenpflegeeinrichtung, Seniorenwohnen
- Grillplatz, öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Klettermöglichkeit (Wand, Halle)
- Bessere Nutzung der Tauber (Zugang, Bänke, Badestelle), Schwimmbad
- Treffpunkt in der Ortsmitte, Dorfplatz
- Jugendraum, Jugendtreff
- Längere Öffnungszeiten des Kindergartens, Kinderkrippe
- Parkplätze im Ort für Besucher und Ladenkunden
- Apotheke, Drogerie und Blumenladen zur Abrundung des vorhandenen Angebotes
- Massage- / Physiotherapiepraxis
- Bushaltestelle im Ort
- Aufwertung Flächen Lachenquelle (Spielplatz)

Weiter wurden eine Tankstelle, eine gespurte Langlaufloipe im Winter, eine verbesserte Beschilderung der Läden und Gastronomie von außen, Betreuungsmöglichkeit für Grundschüler, Sportmöglichkeiten außer Fußball, Kompostplatz, bessere Busverbindungen genannt.

Fazit:

Im Allgemeinen liegt eine gute Bewertung des Wohnortes durch die Bewohner vor. Besonders geschätzt wird das infrastrukturelle Angebot in Reicholzheim, welches auch ein aktives soziales Leben und eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes erlaubt, ohne das Auto benutzen zu müssen. Verbesserungsbedarf besteht im Angebot für die spezifischen Zielgruppen Kinder, Jugendliche und Senioren vor Ort.

Die räumliche Auswertung der besuchten Einrichtungen im Ort macht deutlich, dass sich wichtige und regelmäßig besuchte Einrichtungen wie der Spielplatz und die Gemeindeverwaltung abseits des Zentrums und der übrigen Einrichtungen befinden.



Abb. 28 Besuchte Orte / Einrichtungen in Reicholzheim

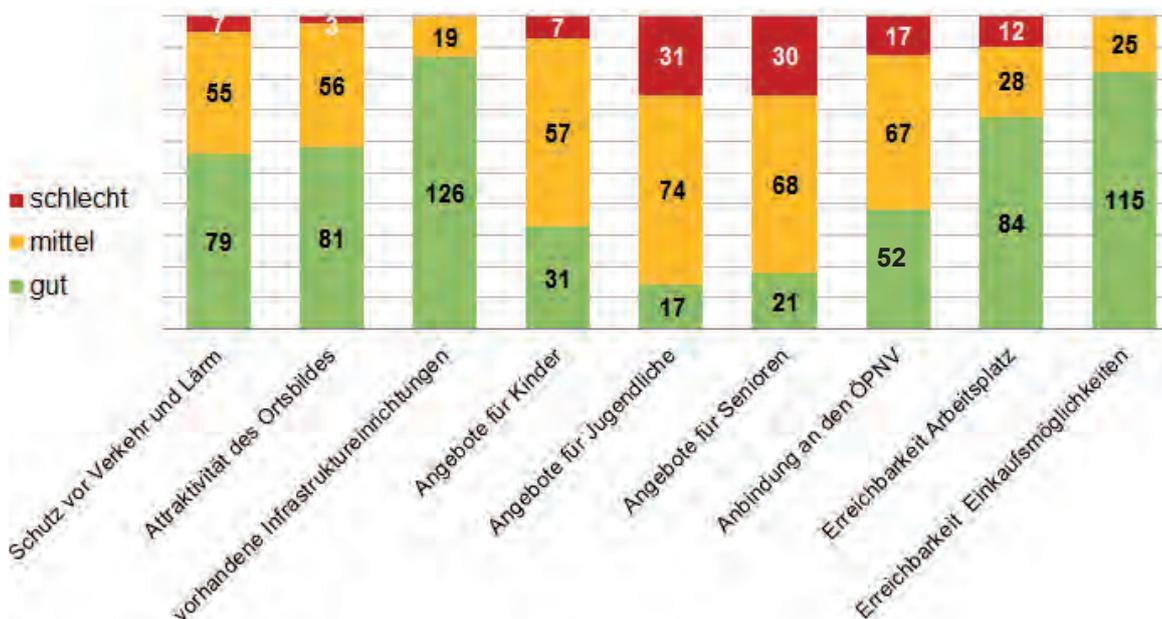


Abb. 29 Auswertung: Bewertung des Ortes aus Sicht der Bewohner

3.2 GEBÄUDENUTZUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

Die Bewohner Reicholzheims wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und Veränderungsbereitschaft in den nächsten 5 Jahren befragt. Insgesamt wurden 164 ausgefüllte Fragebögen abgegeben.

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

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 ändern. Die Vermietung von Gebäuden spielt eine geringere Rolle.

Aus den Rückantworten lässt sich ein Trend zur Abnahme der eigenen Wohnnutzung ablesen.

Die Nebengebäude werden zum Großteil als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Nur wenige Befragte gaben an, dass die Nebengebäude leerstehen bzw. gegenwärtig und künftig nicht benötigt werden.

Veränderungsabsichten und -bereitschaft

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

Mit weitem Abstand am meisten genannt wurde eine generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz. Die räumliche Verteilung der vorstellbaren Modernisierungsmaßnahmen erstreckt sich relativ gleichmäßig auf die Ortschaft.

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

zeitig mit einer Modernisierungsabsicht oder einem (Teil-)Abriss von Gebäuden genannt.

In mehreren Fragebögen wurde eine mögliche Veräußerung des Anwesens innerhalb der nächsten 5 Jahre angegeben, dies betrifft in einigen Fällen leerstehende Anwesen. Der Großteil der mittelfristig zum Verkauf stehenden Anwesen befindet sich im Ortskern.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen wurde ebenfalls mehrfach genannt, es handelt sich hier meist um Anwesen im Ortskern oder sonstige ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Wenig vorstellbar ist für die Eigentümer eine Abtretung oder ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen, hier gab es in Reicholzheim lediglich 4 Nennungen.

Nur ein Eigentümer gab eine eventuelle künftige Aufgabe der gewerblichen Nutzung seines Gebäude in den nächsten 5 Jahren an.

Gegenwärtige und beabsichtigte Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden

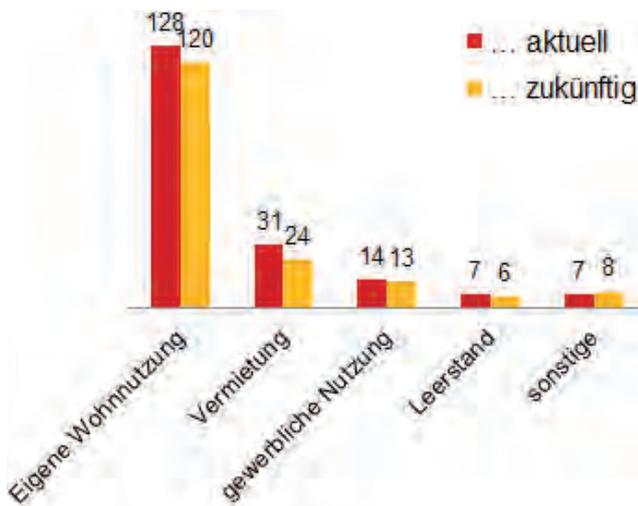


Abb. 30 Nutzung Hauptgebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

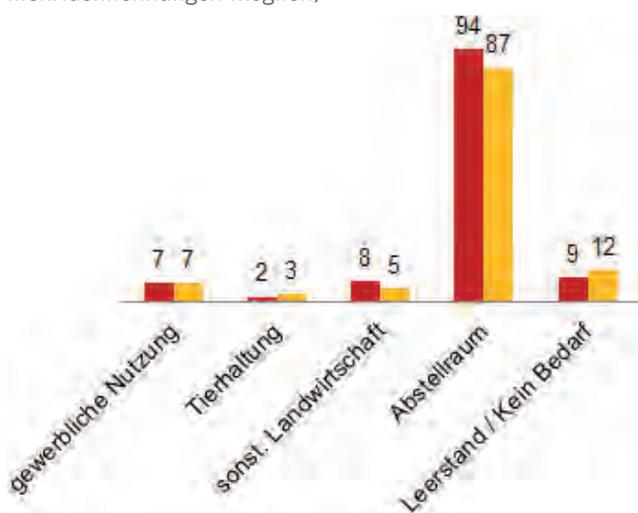


Abb. 31 Nutzung Nebengebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Veränderungsabsichten der Grundstückseigentümer

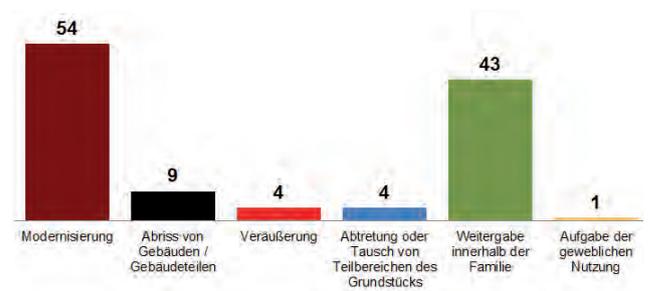


Abb. 32 Veränderungsabsichten (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

4 BÜRGERBETEILIGUNG

4.1 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 15.05.2013 fand in der Asbachhalle in Reicholzheim die Auftaktveranstaltung zum Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ statt.

Die Bürger wurden über das Projekt und die folgenden Arbeitsschritte informiert. So wurde z.B. der Fragebogen für die Einwohner und Grundstückseigentümer vorgestellt sowie auf den geplanten Ortsrundgang hingewiesen.

Im Plenum wurden gemeinsam die Stärken und Schwächen der Ortschaft aber auch die Potenziale und erste Projektvorschläge gesammelt.

Was gefällt Ihnen an Reicholzheim?

- Fluss – Tauber
- Die Verkehrsanbindungen, Infrastruktur, Geschäfte
- Arbeitsplätze am Ort
- Viele Vereine mit unterschiedlichem Angebot
- Der Zusammenhalt
- Schöne Lage, hoher Erholungswert
- Landschaftliche Lage
- Tallage mit viel Grün in und außerhalb des Ortes
- Nähe zur Stadt Wertheim
- Attraktivität für junge Familien (KiGa, Gaststätten)
- Kurze Wege
- Ortskern verkehrsberuhigt
- Anbindung ÖPNV
- Weinort

Welche Mängel / Defizite gibt es in Reicholzheim?

- Leerstände bereits vorhanden
- Lärmsituation am Wochenende (Motorradfahrer)
- Einzelobjekte sind auffällig, aber nichts passiert
- Parksituation Hauptstraße vollkommen zugeparkt (Anwohner)
- Mietwohnungen für junge Paare, Kleinfamilien, Singles
- Ausbau Internet / LTE ist Grundentscheidung für Miete, Eigenheim, Home Office
- Parkplatzsituation Richolfstraße
- Dachständerleitungen Strom
- Alte Wasserleitungen
- Gewerbebrachen
- Baurechtliche Hindernisse, z.B. Grenzbebauung
- Hinterlieger“-Grundstücke





**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
Reicholzheim**

**EINLADUNG
zur Auftaktveranstaltung**

Wann?
Mittwoch, 15.05.2013, 20:00 Uhr
in der Asbachhalle

Was wollen wir?
Über das Programm „Flächen gewinnen“ informieren
Erste Ideen zur Entwicklung der Ortschaft sammeln
Gemeinsam Zukunft gestalten!

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

Abb. 33 Ortsrundgang



Abb. 34 Themensammlung

Was wünschen Sie sich für Reicholzheim?

- Grillplatz
- Schöne Plätze in Ortsnähe zum Sitzen im „Grünen“
- Erhaltung des Ortskerns
- Geschlossene Baulücken
- Ausschilderung im Ort für Gewerbetreibende
- Ersatz für „Rosengarten“ (Naherholung)
- Landschaftssee in Ortsnähe
- Nachfrage an Bauplätzen? Baulückenschließung
- Erhalt der Infrastruktur
- Wohnmöglichkeit für Ältere evtl. mit Betreuung / Pflege

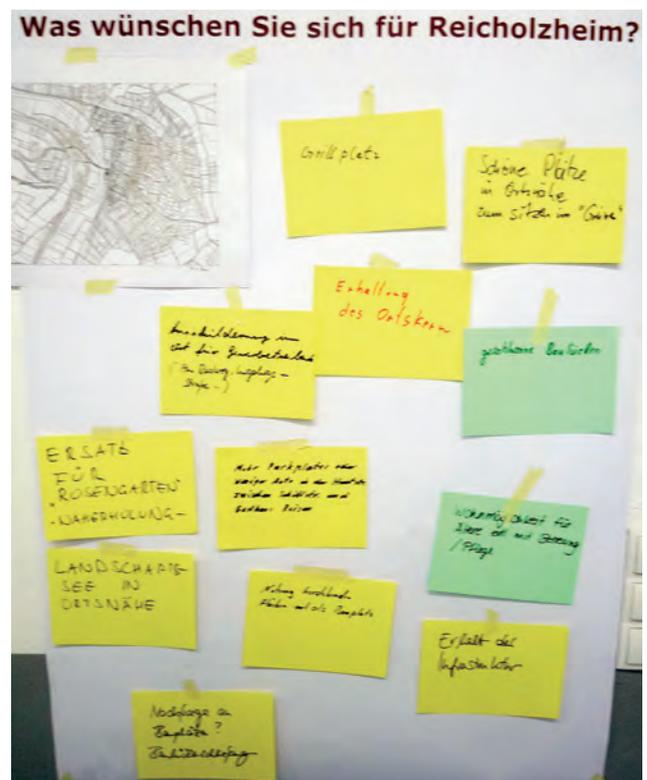


Abb. 35 Projektvorschläge

4.2 ORTSRUNDGANG

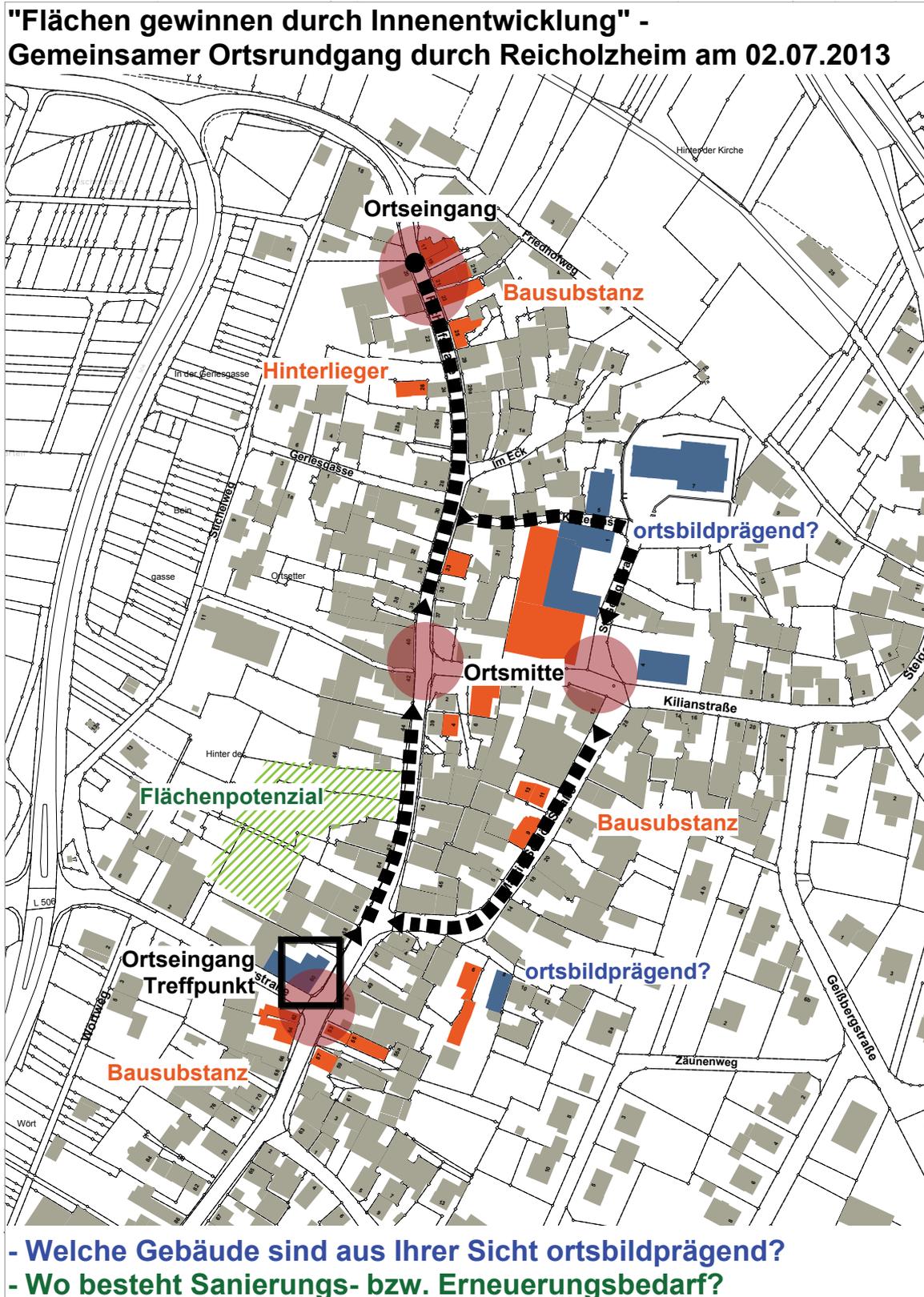


Abb. 36 Ortsrundgang Reicholzheim

Ortsrundgang am 02.07.2013 in Reicholzheim

Treffpunkt war das Gasthaus Riesen in der Ortsmitte. Es nahmen ca. 35 Bürger am Ortsrundgang teil.

Beim gemeinsamen Ortsrundgang wurden verschiedene Möglichkeiten der Innenentwicklung aufgezeigt und Ideen sowie Projektvorschläge mit den Bürgern und Eigentümern diskutiert:

- Platz am Gasthaus Riesen ist Treffpunkt in der Ortsmitte, hat von der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt profitiert. Wünschenswert ist die der Bedeutung des Platzes als Eingang zum Ortskern angemessene Sanierung der anliegenden Gebäude.
- Parken in der Richolfstraße: Besonders im Bereich südlich der Einmündung Alte Heerestraße wurden entweder die Straße oder der Gehweg zugeparkt (Behinderungen für Fußgänger oder den Kfz-Verkehr, besonders Bus und Müllabfuhr)
- Möglichkeiten der Schließung von Baulücken als Innenentwicklungspotenzial: Wohnbebauung, öffentliche Freifläche, Parkplätze
- Problem: kleine Grundstücke und verschränkte Eigentumsverhältnisse, Hinterlieger ohne Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Grundstücksneuordnung, (Teil-)Abriss je nach Zustand der Bausubstanz
- Details im Ortsbild (z.B. alte Holzlege) bewahren den dörflichen Charakter
- Positives Beispiel für Neubauten im historischen Ortskern: zwei neue Wohnhäuser in der Keltergasse
- Gebäudepotenzial: nicht genutzte Räume vom „Winzerkeller im Taubertal“, Eigentum der Winzergemeinschaft Franken (Kitzingen)
- Ortsbildprägende Gebäude, regionaltypischer Baustil am Beispiel der Häuser Martin-Schlörstraße 6 und 8
- Angebot einer individuellen Bauberatung für Eigentümer im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



Abb. 37 Ortsrundgang Freiflächen Richolfstraße



Abb. 38 Ortsrundgang: „Zugeparkter“ Bereich in der Richolfstraße



Abb. 39 Ortsrundgang: regionaltypischer Baustil

5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

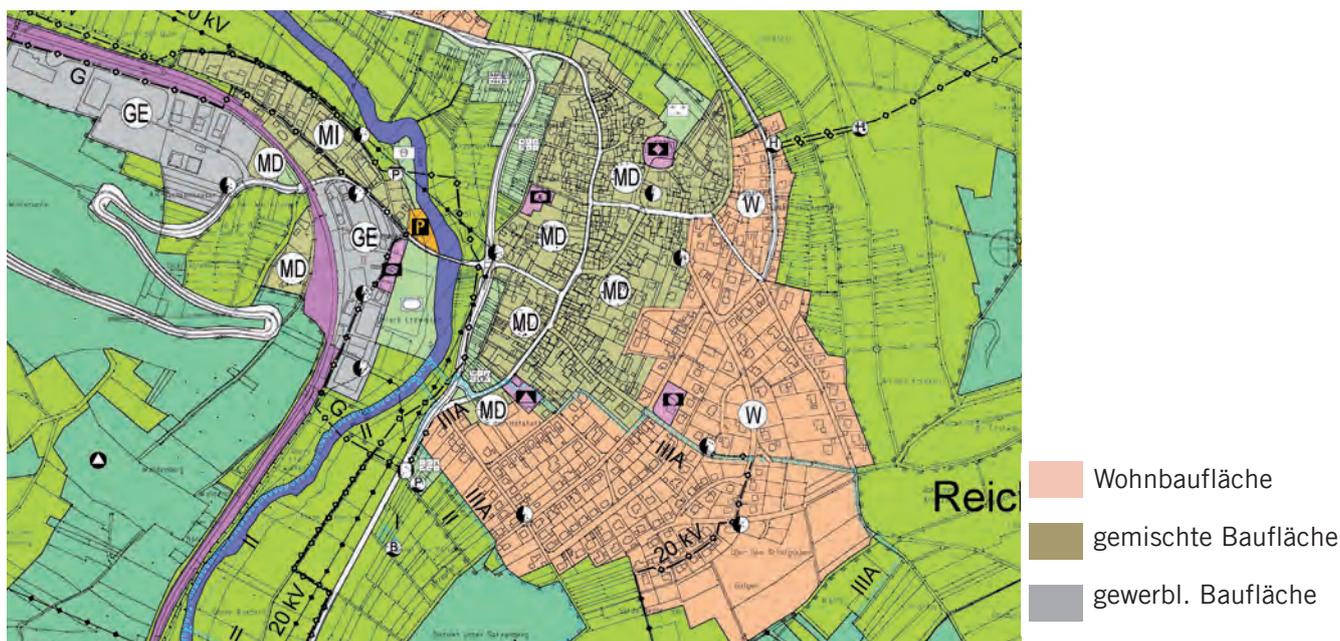


Abb. 40 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Reicholzheim

Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Reicholzheim ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 von 1.437 auf 1.323 gesunken (Stand 31.05.2013). Derzeit stehen in Reicholzheim ca. 530 Wohneinheiten zur Verfügung.

Geht man von einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren aus, so werden in Reicholzheim insgesamt ca. 550 Wohneinheiten benötigt werden. Es werden also ca. 45 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, um den Bedarf der nächsten 10 Jahre bei angenommener stabiler Einwohnerzahl zu decken. Der erhöhte Bedarf an Wohneinheiten bei gleich bleibender Einwohnerzahl resultiert aus der insgesamt rückläufigen Belegungsdichte der Wohnungen.

Flächenreserven

Der wirksame Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand aus. Für dieses Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Galgen, Ober dem Satzenberg, Satzenberger Rain, Über dem Schillgraben“), der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Gebiet ist weitgehend noch nicht

erschlossen. Weitere kleinere Flächenreserven sind eine gemischte Baufläche im Norden und eine Wohnbaufläche im Südwesten.

Innenentwicklungspotenziale

In den neueren Wohngebieten, die den alten Ortskern umgeben, sind noch vereinzelt erschlossene Baugrundstücke frei (klassische Baulücke), auch gibt es hier Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung.

In Reicholzheim gibt es zum Bearbeitungszeitpunkt 14 Leerstände im Ortskern, für die aktiv nach neuen Bewohnern und neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss.

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

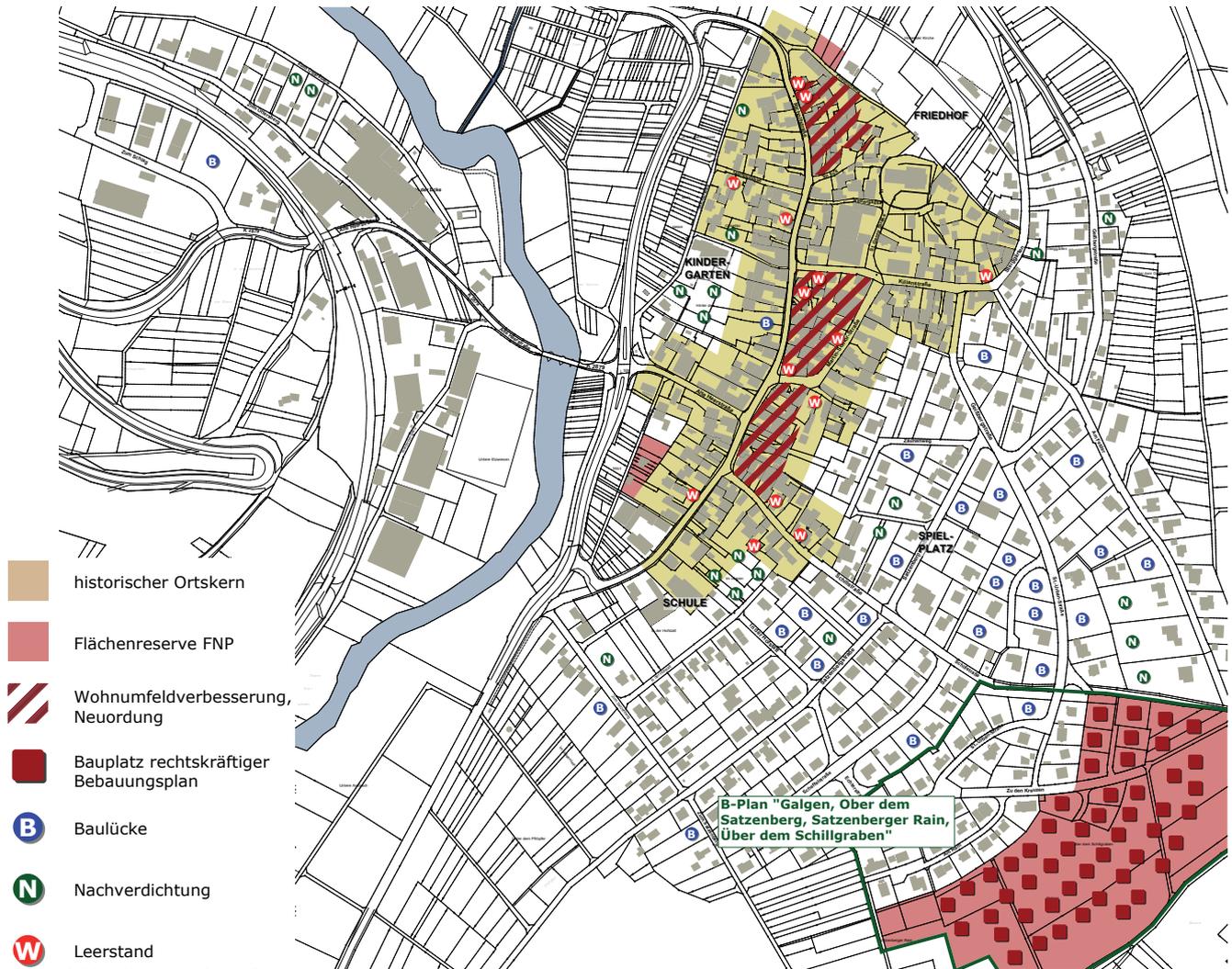


Abb. 41 Übersicht Flächenpotenziale in Reicholzheim

Vorhandene Reserven im Ort, Bewertung

In Reicholzheim steht, nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale, ein Überschuss von ca. 70 Wohneinheiten zur Verfügung.

Selbst wenn die Aktivierungsmöglichkeiten der Potenzialflächen nicht ausgeschöpft werden können (abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer), sind durch das große Wohngebiet im Südosten für die Stabilisierung der Einwohnerzahl ausreichend Wohneinheiten bzw. Bauflächen vorhanden.

Die vorhandenen Reserven wären sogar für den Fall eines leichten Einwohnerzuwachses ausreichend. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche ist somit für Reicholzheim auch langfristig nicht notwendig.

Flächenbilanz (in Wohneinheiten)

Fläche	WE
B Klassische Baulücken	24
■ FNP, rechtskräftiger Bebauungsplan	51
N Nachverdichtung	20
▨ Städtebauliche Neuordnung (ca.)	5
W Leerstände aktivieren	14
Summe Potenziale	114
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	- 45
Reserven	+ 69

6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 BEWERTUNG

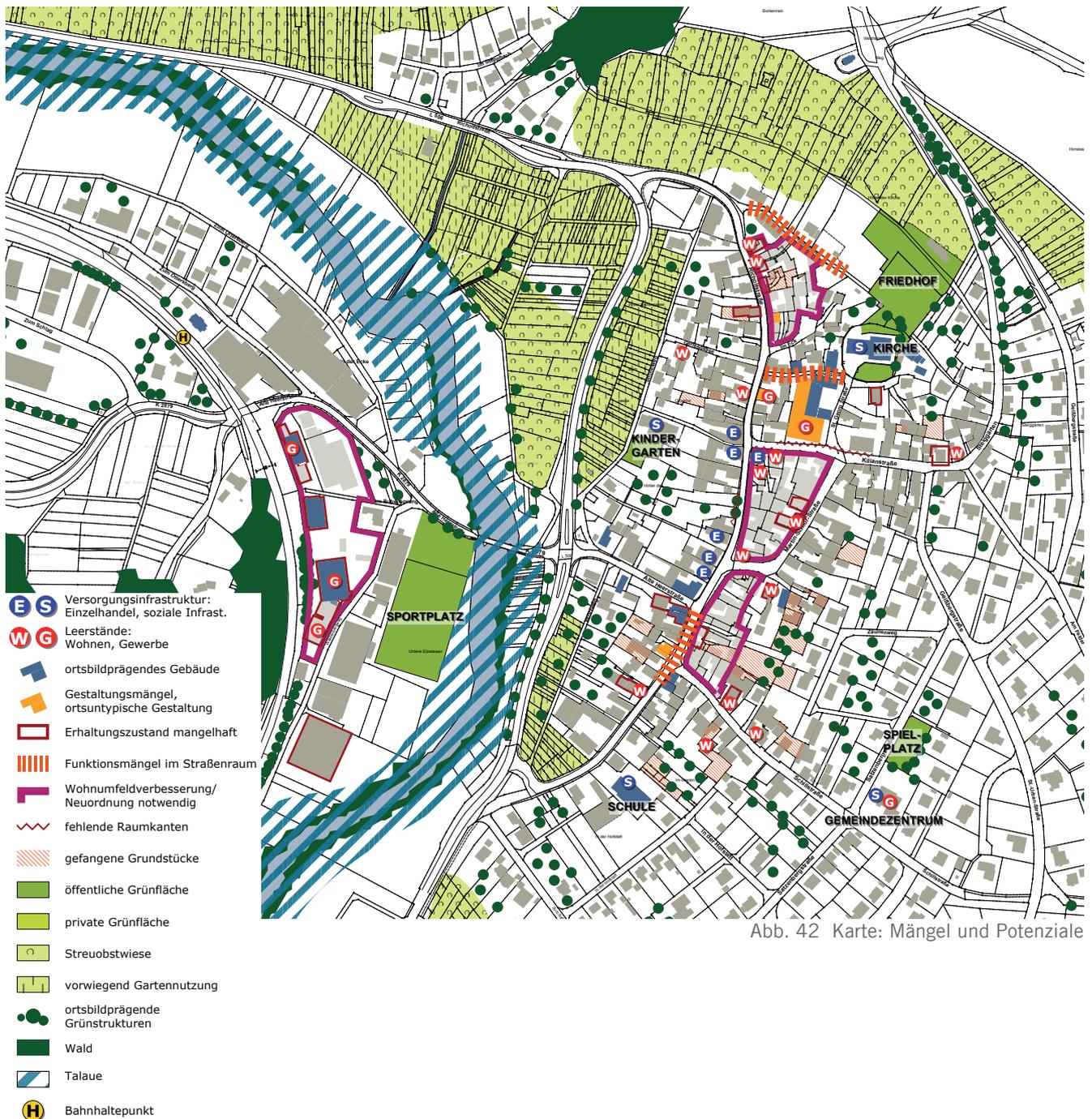


Abb. 42 Karte: Mängel und Potenziale

Mängel

Bausubstanz in einem schlechten Erhaltungszustand bzw. mit offensichtlichem Sanierungsbedarf finden sich besonders im Bereich des nördlichen Ortseingangs und vereinzelt im Süden des historischen Ortskerns. Leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude sind in der Ortsmitte sowie im Gewerbegebiet westlich der Tauber (Raiffeisen eG) vorzufinden. Gerade das weitläufige Raiffeisengelände mit seinen Verwaltungs- und Lagergebäuden in sehr unterschiedlicher Gestaltungsqualität und teilweise schlechtem Erhaltungszustand prägt das Gewerbegebiet bei der Durchfahrt von der Alten Heerstraße (K 2879).

In den rückwärtigen Baureihen am Rand des Ortskerns herrschen teilweise verschränkte Grundstücksverhältnisse mit „gefangenen“ Grundstücken ohne eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum. Der Verkauf oder die Vermietung dieser Hinterliegeranwesen ist bei einem Leerstand schwer zu bewerkstelligen.

Potenziale

Wichtigstes Potenzial Reicholzheims ist die belebte Ortsmitte mit Geschäften und Gastronomie, der öffentliche Raum in der Richolfstraße ist in weiten Teilen ansprechend gestaltet. Auch ist Reicholzheim über einen Bahnhofepunkt im Gewerbegebiet an das Schienennetz angebunden.

Im Ortskern gibt es nur sehr wenige Gebäude mit Gestaltungsmängeln, die das regionaltypische Ortsbild beeinträchtigen.

Das landschaftliche Potenzial der Ortschaft ist die attraktive Lage an der Tauber, hier führt auch der Radweg Richtung Kloster Bronnbach (touristischer Anziehungspunkt in der Region). Allerdings gibt es derzeit für die Bewohner Reicholzheims keinen attraktiven Zugang zum Fluss, die Tauber wird also als Naherholungsbereich nicht genutzt.



Abb. 43 Tauber



Abb. 44 Gebäude mit Sanierungsbedarf



Abb. 45 Ortsmitte mit Bäcker, Richolfstraße

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

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

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

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

Im für Reicholzheim wichtigen Gewerbegebiet westlich der Tauber stehen in einem weiträumigen Gelände Lagergebäude leer und befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Dieser Bereich eignet sich nicht für zeitgemäße Arbeitsstätten, eine grundlegende Sanierung oder ein Abbruch ist notwendig.

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.

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

Funktionale Mängel: Infrastrukturausstattung

Mit steigendem Leerstand 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 des Ortskerns entgegenzuwirken.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Ortskern 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 historischen Ortskern oft nur die Anwesen, die sich mit einer Grundstücksseite zum Ortsrand orientieren.

Zusammenfassung

- Bauliche Mängel, dichte Bebauung, teilweise ungünstig geschnittene Grundstücke
- Leerstände und hohes Leerstandsrisiko
- Modernisierungsbedarf aus Sicht der Eigentümer und hoher Anteil an Anwesen, die in der Familie weitergegeben werden sollen (siehe Kap. 3: Bewohnerbefragung), d.h. großer Erneuerungsbedarf in den nächsten Jahren, Bedarf steigend.

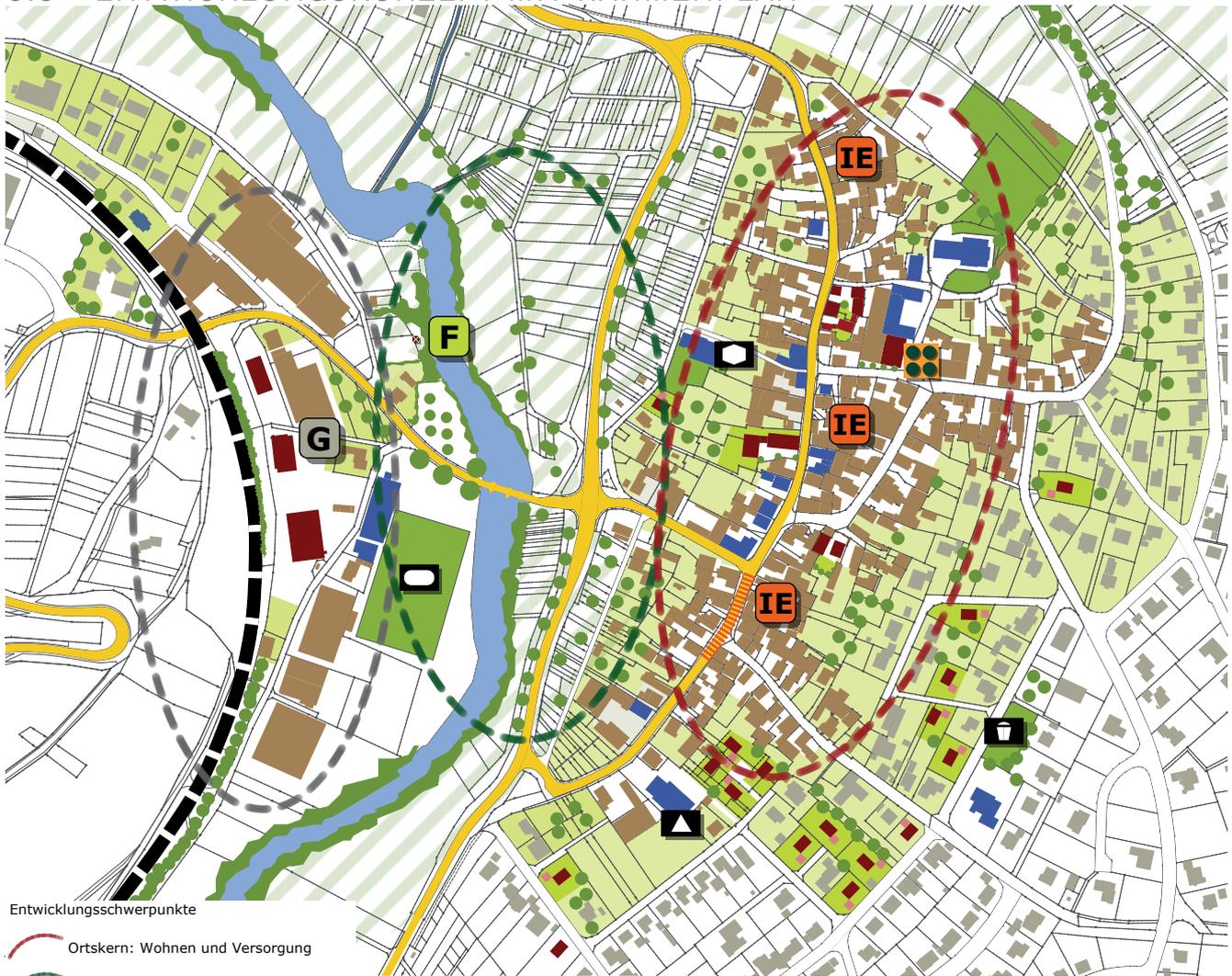


Abb. 46 Kleine Grundstücke, dichte Bebauung



Abb. 47 Leerstand Gewerbe

6.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN



- Entwicklungsschwerpunkte
- Ortskern: Wohnen und Versorgung
 - Freizeit und Erholung
 - Gewerbe
- Bestehende Qualitäten sichern und entwickeln
- prägende Grünstrukturen
 - zu erhaltende Grünbereiche
 - F Freizeitnutzung etablieren
 - Versorgungsinfrastruktur
 - O Sportplatz
 - I Spielplatz
 - K Kindergarten
 - A Schule
- Öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen im Siedlungsgebiet
 - Bestehende Baustruktur
 - Durchgangs- und Erschließungsstraßen
 - Bahnlinie
- Innenentwicklung
- IE Innenentwicklungsmaßnahmen (Aktivieren von Leerständen, Verbessern Wohnqualität und Wohnumfeld)
 - G Gewerbliche Nutzung verbessern
 - Neubau, Nachverdichtung, Umnutzung
 - Verbessern der Funktionalität im Straßenraum
 - Öffentliche Flächen gestalten

Abb. 48 Karte: Entwicklungskonzept mit Rahmenplan

Ortsentwicklungskonzept

Entwicklungsschwerpunkte in Reicholzheim sind nach Auswertung der Bestandsanalyse der Ortskern mit Erhalt und Stärkung seiner Wohn- und Versorgungsfunktion, die Tauber als zu nutzendes Landschaftspotenzial und die Entwicklung des Gewerbegebietes westlich der Tauber.

Innenentwicklung

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

Nachverdichtung

Es stehen in Reicholzheim noch Bereiche für eine Nachverdichtung zur Verfügung. Dies sind einerseits freie, bereits erschlossene Grundstücke (klassische Baulücken) in den neueren Wohngebieten und andererseits Flächenpotenziale, die sich für eine Verdichtung der Bebauung anbieten.

Neuordnung

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

Gewerbeflächen

Um die künftige Leistungsfähigkeit des Gewerbegebietes westlich der Tauber zu erhalten, können die leerstehenden Flächen der Raiffeisen eG zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Gewerbegebietes dienen, z.B. verbesserte Anlieferung, mehr Kunden- und Mitarbeiterparkplätze.

Freizeit und Erholung - Nutzen des landschaftlichen Potenzials der Tauber

Der Grünbereiche entlang der Tauber liegen als Puffer zwischen dem Ortskern und der Gewerbenutzung und können sowohl für die Bewohner Reicholzheims als auch für die Beschäftigten der Gewerbebetriebe als Erholungsbereich dienen.

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. Dies gilt sowohl für den Ortskern als auch für die Gewerbebereiche westlich der Tauber.

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

6.4 MASSNAHMEN



Abb. 49 Ortstypisches Gebäude in Reicholzheim



Abb. 50 Ortsbildprägendes Gebäude in Reicholzheim

Ortstypisches Bauen

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

Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz

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

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

Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen

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

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

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

Grünkonzepte

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

Denkbar sind z.B. folgende Maßnahmen:

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



Abb. 51 Beispiel für eine regionale Immobilienbörse: Landkreis Schweinfurt



Abb. 52 Beispiel für eine flächensparende Begrünung

7 RAHMENKONZEPTE FÜR TEILBEREICHE

7.1 NACHVERDICHTUNG, NEUORDNUNG



Abb. 53 Innerörtliche Freifläche



Abb. 54 Bebauungskonzept Nachverdichtung

Potenzial Nachverdichtung

In der Regel handelt es sich um brachliegende Innenbereichsflächen mit unregelmäßiger Parzellenstruktur, teilweise sind nicht alle Grundstücke öffentlich erschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich schafft Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, meist sind die Erschließungskosten gering und die neue Wohnbebauung kann von der vorhandenen Infrastruktur profitieren.

Das Zusammenlegen von kleineren Parzellen (oftmals Gartengrundstücke) schafft Bauplätze für eine zeitgemäße Wohnbebauung im Innenbereich. Oftmals ist jedoch eine Einigung mit mehreren Eigentümern der einzelnen Grundstücke notwendig, um diese Flächenreserven aktivieren zu können.

Bestehende, größere Grundstücke können durch Abtrennen von Grundstücksteilen ebenfalls oftmals Raum für ein weiteres Wohnhaus bieten.

Beispiel Reicholzheim: Generationenwohnen im Ortskern

Die innerörtliche Freifläche ist an zentraler Stelle in der Ortsmitte, an der Richolfstraße gelegen und wird derzeit als Wiesenfläche wenig intensiv genutzt. Sie bietet sich aufgrund der Flächengröße und der zentralen Lage für eine intensivere Nutzung zur Sicherung der Belebung der Ortsmitte an

Das traditionellen Straßenbildes wird durch einen zur Straße orientierten, giebelständigen Baukörper, die Hofbildung durch im Bereich des ehemaligen Scheunengürtels quer stehenden Baukörper wieder vervollständigt. Der Garten liegt von der Straße abschirmt im westlichen Grundstücksbereich.

Das Schaffen von barrierefreiem Wohnraum ist eine Zukunftsaufgabe für die Kommunen, dies könnte hier in der Ortsmitte realisiert werden. Fußläufig sind alle für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen erreichbar, auch Spazierwege und die Tauber sind auf kurzem Weg zu erreichen.



Abb. 55 Lageplan Bestand

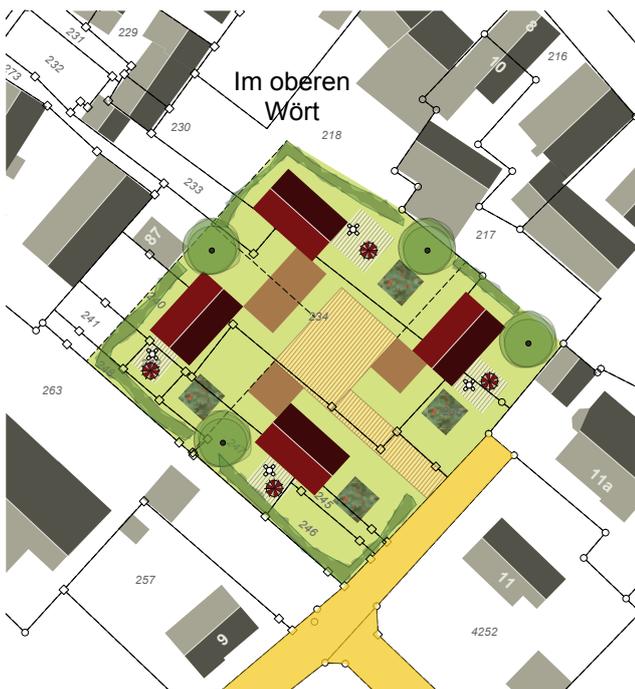


Abb. 56 Neues Wohnquartier - Bebauungskonzept

Neuordnung von Teilbereichen

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

Geprägt sind diese Bereiche vielfach durch den Bestand an großvolumigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die nicht ortsbildprägend wirken oder aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht erhaltenswert sind.

Eine Neuordnung dieser baulichen Strukturen kann Wohnraum in attraktiver, ortsnaher Lage schaffen und ermöglicht oft die Definition eines Ortsrandes durch sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung.

Auch in diesem Fall ist die Aktivierung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entscheidend für die Umsetzung einer Neuordnungsmaßnahme.

Beispiel Reicholzheim: Neues Wohnquartier

Zwischen historischem Ortskern und neueren Siedlungsgebieten liegt eine Fläche mit zahlreichen kleineren Grundstücken, die z.T. keinen eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum besitzen. Diese Potenzialfläche bietet sich zur Entwicklung eines zentrumsnahen Wohnquartiers in relativer Nähe zum Ortskern an.

Möglich ist eine Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern, die über einen eigenen Erschließungshof zugänglich sind.

7.2 NEUE NUTZUNGEN

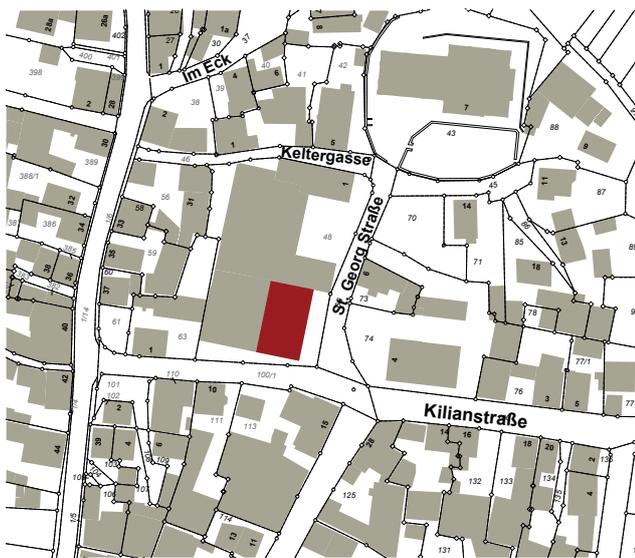


Abb. 57 Lageplan



Abb. 58 Ehemaliges Verwaltungsgebäude der Winzergenossenschaft

Viele traditionelle Nutzungen in der Ortsmitte wurden aufgegeben, z.B. werden Verwaltungen zentralisiert, Geschäfte schließen oder ziehen an die Ortsränder, Handwerksbetriebe und Landwirtschaft gehen zurück. Damit einher gehen Leerstände von ortsbildprägenden Gebäuden, ehemaligen Läden oder Infrastruktureinrichtungen.

Beispiel Reicholzheim: Winzerkeller im Taubertal

Das großvolumige Vertriebs- und Produktionsgebäude der GWF (Winzergemeinschaft Franken eG) in Reicholzheim befindet sich in zentraler Lage an der Ecke Kilianstraße - St. Georg - Straße, direkt gegenüber dem Gebäude für die Anlieferung und Verarbeitung der Trauben für die Winzergenossenschaft. Der Platz zwischen Verwaltung und Produktionsgebäude wird von der Dorfgemeinschaft für Feste genutzt, hier steht auch der Maibaum. Direkt vor dem Gebäude sind 6-7 Stellplätze vorhanden, zudem ist das Gebäude durch seine zentrale Lage von vielen Einwohnern Reicholzheims fußläufig zu erreichen. Durch den Ausbau der Vinothek und Verlagerung der Verwaltung und des Verkaufes in den ehemaligen Zehntkeller des Kloster Bronnbach sind die Verwaltungsräume frei geworden und stehen seit geraumer Zeit leer.

Seitens des Winzerkellers besteht Interesse, die leerstehenden Räumlichkeiten zu vermieten und gleichzeitig die Außenfassade aufzuwerten.

Aufgrund der Raumzuschnitte und der Größe der Räumlichkeiten bietet sich eine Nutzung für gesundheitliche Zwecke (Arzt- oder Physiotherapiepraxis) an, möglich ist auch eine Trennung in zwei Funktionsbereiche oder eine getrennte Nutzung durch zwei Parteien (EG und OG).

Die Ansiedlung einer Dienstleistung für Gesundheit, z.B. einer Physiotherapiepraxis, ist ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Infrastruktur in der Ortsmitte.

7.3 FREIRÄUME



Abb. 59 Parkplatz an der Tauber

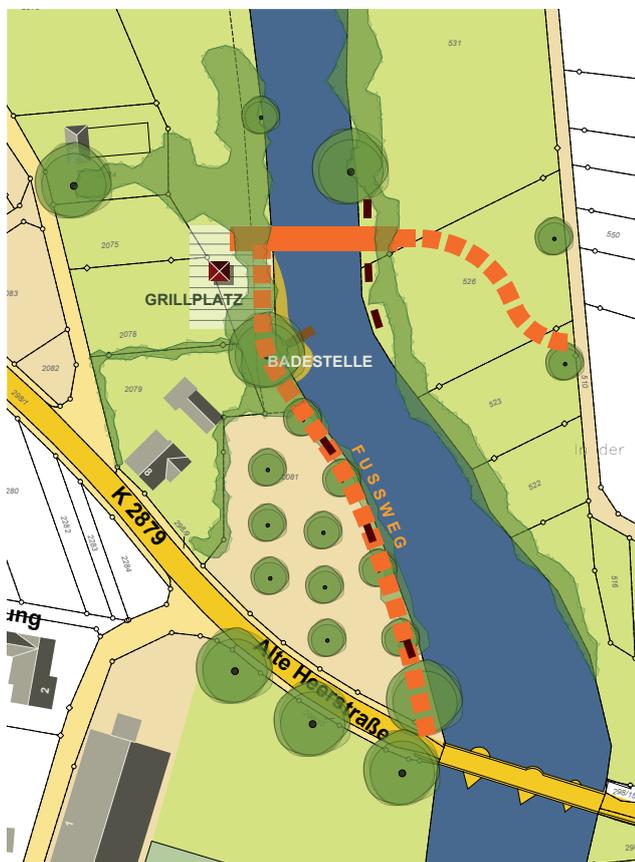


Abb. 60 Konzept Treffpunkt im Grünen

Die Baustruktur in den historischen Ortskernen weist eine im allgemeinen dichte Bebauung mit oft ungleichmäßiger, manchmal verschränkter Parzellenstruktur ohne Grün- oder sonstigen Freibereiche auf.

Meist entsprechen diese Umstände nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnumfeld, es fehlen nutzbare Wohnfreiflächen und ausreichende Abstellmöglichkeiten für Kfz auf den privaten Grundstücksflächen.

Eine Möglichkeit zur Wohnumfeldverbesserung ist die stufenweise, meist parzellenbezogene Verbesserung der Wohnqualität durch Sanierung, Entdichtung und / oder Neubau auf dem Grundstück.

Darüber hinaus kann ein öffentlicher Grünfreibereich als Naherholung für die Bewohner und Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft dienen,

Beispiel Reicholzheim: Aufenthaltsqualität an der Tauber

In Reicholzheim fehlt den Bewohnern ein Treffpunkt im Grünen, zudem ist die Lagegunst der Ortschaft an der Tauber weitgehend ungenutzt.

Es bietet sich also an, einen Grill- und Picknickplatz mit Badestelle am westlichen Tauberufer zu schaffen. Dieser kann einerseits über den vorhandenen Parkplatz, andererseits über einen Fußweg vom Ort aus zugänglich sein.

Ein eigens gestalteten Fußweg entlang der Tauber, der klar von der Funktionsfläche Parken abgegrenzt ist, schafft auf der rechten Tauberseite einen attraktiven Zugang zur Fläche.

Sitzbänke am Fußweg mit Blick zur Tauber dienen als Ruheplatz und auch als „Station“ für ältere Menschen bei Spaziergängen.

Durch eine kleine Fußgängerbrücke über die Tauber kann dieser „grüne“ Treffpunktes auch im Norden an den Ortskern angebunden werden.

7.4 GEWERBEGEBIET



Abb. 61 Am Bubensprung



Abb. 62 Verwaltungsgebäude Raiffeisen

Gewerbegebiet Bahnhofsumfeld

Das Gewerbegebiet westlich der Tauber leistet einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Infrastruktur Reicholzheims.

Gerade die nicht genutzte Raiffeisenflächen können als Potenzial für die weitere Entwicklung der in Reicholzheim ansässigen Firmen nutzbar gemacht werden.

Den vorhandenen Firmen können so Flächen für die künftige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden, auch die Erschließung vorhandener Betriebe kann so verbessert werden. Auch weitere Kunden- und Mitarbeiterparkplätze steigert die Attraktivität der Firmen. Zudem können Parkplätze für Pendler ab dem Bahnhofhaltepunkt Reicholzheim geschaffen werden.

Variante 1

- Erhalt der ehemaligen Raiffeisen - Lagergebäude mit typischer Lagerhausarchitektur als besonderes Merkmal für das Reicholzheimer Gewerbegebiet
- Ausbau zu modernen Büroräumen, auch eingeschränkt Wohnnutzung möglich (Lofts)
- Teilen des ehemaligen Raiffeisengeländes in drei unabhängige Gewerbeeinheiten, die über eine Straße parallel zur Bahnlinie erschlossen werden erleichtert Vermarktung der einzelnen Einheiten
- Abbruch von Nebengebäude aus neuerer Zeit, um Raum für Parkplätze für die Büroangestellten und die Mitarbeiter oder Kunden der anliegenden Gewerbebetriebe zu schaffen

Variante 2

- Rückbau der leerstehenden Lagergebäude
- Aufbau einer neuen städtebaulichen Struktur für mehrere Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe südlich der Straße Am Bubensprung
- Schaffen von Parkplätzen und einer neuen Zufahrt für den Gewerbebetrieb im Nordosten



Abb. 63 Variante 1: Bestandsorientiert



Abb. 64 Variante 2: Neugestaltung

8 BEISPIELE BAUBERATUNG

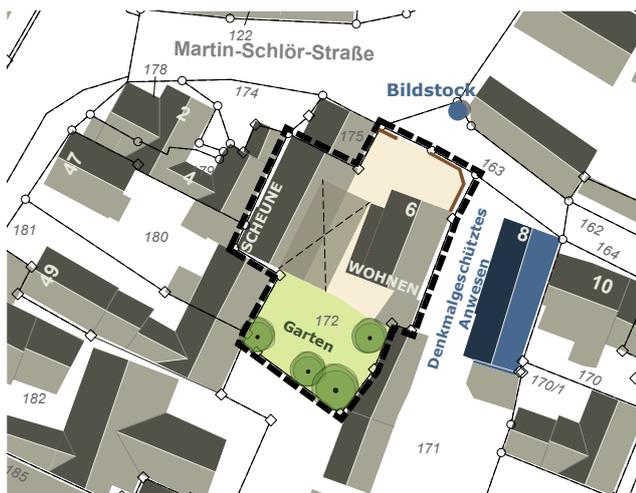


Abb. 65 Lageplan Bestand

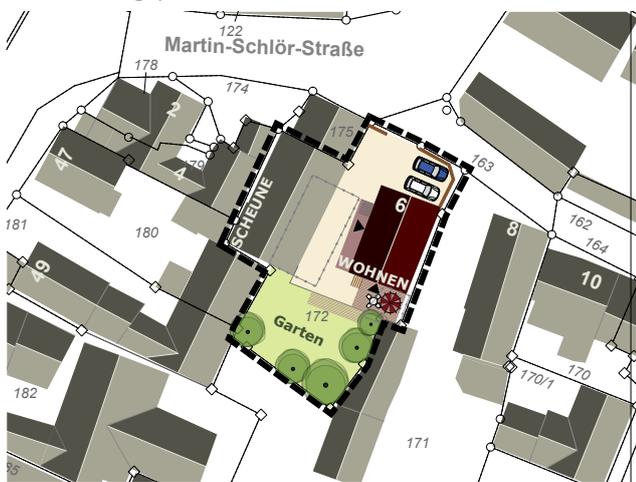


Abb. 66 Lageplan Bebauungskonzept



Abb. 67 Beispielskizze Ansicht

Ausgangslage

Das Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Reicholzheim. Es liegt in direkter Blickachse der Martin-Schlör-Straße entlang Richtung Süden, im direkten Umfeld befinden sich ein Bildstock (Einzeldenkmal) und ein ortsbildprägendes, denkmalgeschütztes Haus in sehr gut saniertem Zustand. Geplant ist eine Neubebauung mit einem Haus für eine Familie.

Das Vorhaben hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Ein Neubau muss sich in Kubatur und Gestaltung in das traditionelle Umfeld einfügen und nicht als Fremdkörper erscheinen.

Bebauungskonzept / Empfehlungen für den Fall eines Neubaus

- Anpassen der Höheneinstellung des Neubaus an das bestehende Gebäude. Prüfen, ob der vorhandene Sockel aus Naturstein mit den Kellerräumen beibehalten werden kann.
- Barrierefreier Zugang zum EG im Süden über den Garten und einen Freisitz
- Beibehalten der regionaltypischen Gestaltungsmerkmale: steiles Satteldach mit möglichst ruhiger ungestörter Dachfläche, Lochfassade mit stehenden Fensterformaten zum öffentlichen Straßenraum hin,

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Neubelebung des derzeit leerstehenden Anwesens.
- Bei entsprechender Gestaltung des Neubaus gutes Beispiel für Schaffung zeitgemäßen Wohnraums im historischen Umfeld
- Signalwirkung für weitere Anwesen in der Umgebung



Abb. 68 Lageplan Bestand



Abb. 69 Lageplan Bebauungskonzept

Ausgangslage

Zunächst ist der Abbruch des Wohnhauses Richolfstraße 35 einschließlich der nicht mehr benötigten Nebengebäude und Scheunen geplant. Es soll ein neues Wohnhaus für zwei Generationen mit Garage / Abstellmöglichkeit für zwei Fahrzeuge entstehen.

Bebauungskonzept

- Gesamtkonzept für das Areal Richolfstraße 31, 33 und 35: Gerade das Haus Richolfstraße 33 / Fl. Nr. 58 verfügt über keinerlei Freiflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge, so dass langfristig eine zeitgemäße Wohnnutzung dort nicht möglich ist und spätestens bei einem Besitzerwechsel oder im Erbfall eine Neunutzung oder ein Verkauf schwierig sein wird.
- Abbruch der nicht benötigten Wohn- und Nebengebäude
- Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie ein Nebengebäude mit Platz für bis zu 3 Fahrzeuge im Süden
- Garagengebäude ersetzt weggefallenes Wohnhaus im Straßenbild, Ausführung mit giebelständigem Satteldach
- Aufgreifen des Motivs der Hofbildung durch Haupt- und Nebengebäude
- Stellung der Gebäude ermöglicht privaten Gartenbereich im Süden und östlich der Richolfstr. 33

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Neubelebung des derzeit leerstehenden Anwesens
- Verbesserung des Ortsbildes durch Rückbau von Bausubstanz in eher schlechtem Erhaltungszustand und ohne tatsächliche Nutzung (Nebengebäude)
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Rückbau und Entsiegelung, Schaffen von wohnungsnahen Garten- und Wohnfreibereichen

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 Reicholzheim konzentrieren sich die städtebaulichen Mißstände (vorwiegend bauliche Mängel, Mängel im Wohnumfeld und Leerstände) in der Ortsmitte sowie dem Gewerbegebiet am Bahnhof.

Zur Aktivierung der Potenziale (z.B. Leerstände) sind flankierende Maßnahmen, wie die Aufwertung des Wohnumfeldes oder die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zur Erschließung von Bauplätzen in der 2. Reihe erforderlich. Daneben sollen auch private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Sofern der Ort Reicholzheim 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)

