



Städtebauliche Untersuchung - Juni 2013

# *Neues* **WOHNEN im BESTAND**

**DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU**

ERHALT UND STÄRKUNG DES WOHNENS IM DENKMALGESCHÜTZTEN BESTAND

**STADT ASCHAFFENBURG**

Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller

# Wohnen im Bestand

## DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU ERHALT UND STÄRKUNG DES WOHNENS IM DENKMALGESCHÜTZTEN BESTAND

### ■ SITUATION

Der historische Obernauer Ortskern mit seinem intakten und reizvollen Erscheinungsbild braucht Zukunft. Um- oder Neubauten werden - soweit möglich - nach den planungsrechtlichen Vorgaben des § 34 BauGB und in enger Abstimmung mit denkmalorientierten Zielen in die kleinteilige Altsubstanz integriert, da kein Bebauungsplan existiert. Bauordnungswidrige oder eigentümerrechtliche Zustände verhindern oft eine baulich sinnvolle "Ergänzung" insbesondere für bauwillige Nachkommen der Obernauer Bevölkerung.

### ■ PROBLEMATIK

Aktuelle Abbruch- und Bauabsichten im historischen Ensemble um die Hauptstraße in Obernau erfordern aus der Sicht der Denkmalschutzbehörde und des Stadtplanungsamtes eine grobe städtebauliche Ortsbildanalyse. Das gewonnene Ergebnis zur baulichen Gesamtsituation verlangt akuten Handlungsbedarf, um Störungen, Defizite zu vermeiden und den Ortskern mit seiner bisherigen Bau- und Lebensstruktur in der Gesamtheit langfristig zu bewahren.

### ■ AUFGABE

Für die Behebung der o.g. städtebaulichen Missstände reichen die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts derzeit nicht aus. Mittelfristig werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet sind "vorbereitende Untersuchungen" mit eingehenden Analysen für eine anschließend, umsetzbare Baulösung notwendig. Es existiert noch kein städtebauliches Plankonzept als rechtssichere Grundlage, das einem potentiellen Bauwilligen im schwierigen Einzelfall zeitnah weiterhelfen kann. Es soll nach der vorläufigen Grobuntersuchung der vielseitigen Detail-Rahmen-Bedingungen die weitere Vorgehensweisen vorgeschlagen und entschieden werden.





Blick von Nordwesten nach Südosten in die Hauptstraße von Obernau mit intakten ortsbildprägenden Gebäuden

**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller

## Das betroffene Untersuchungsgebiet ist der historische Ortskern von Obernau mit seiner Hauptstraße - als Mittelpunkt von Obernau

Wegen der erhaltenen, historischen Baustruktur steht dieser prägnante Bereich als Ensemble unter Denkmalschutz.

Zudem sind innerhalb des Ensembles vierzehn Gebäude als Einzelbaudenkmale definiert. Das Ensemble und die Einzelbaudenkmale sind in der Denkmalliste verzeichnet. Es besteht kein Bebauungsplan bzw. Keine Städtebauliche Satzung...

Die traditionelle Bauform "fränkische Hofreite" mit den 2 geschossigen giebelständigen Wohnhäusern ist im Ortsbild vorherrschend. Verbunden mit der überwiegend vorhandenen Fachwerkbauweise ist das steile Satteldach. Die kleinen, engen Gassen zum Main hin, dienten ursprünglich der Garten-Erschließung in der rückwärtigen Lage und vor allem der Entwässerung. Heute führen sie zur überaus attraktiven Mainuferlandschaft ...

Blick in die Hauptstraße mit intakten ortsbildprägenden Gebäuden





**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

Blick in die Hauptstraße mit intakten ortsbildprägenden Gebäuden

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller



Blick in die Hauptstraße mit intakten ortsbildprägenden und meist giebelständigen Gebäuden unmittelbar entlang der Hauptstraße





Das älteste Haus in Obernau



Blick in die Hauptstraße mit intakten ortsbildprägenden Gebäuden



## Stadtentwicklungsmaßnahmen im historischen Ortskern des Stadtteil Obernau

Es zeigt sich aber auffallend u.a. zunehmender  
**Verfall oder Gebäude - Leerstand**  
im Ensemble des historischen Ortskernes

Es besteht daher akuter Handlungsbedarf. Diverse Störungen oder Defizite aufgrund der renovierungsbedürftigen, vernachlässigten Altsubstanz verlangen eine verantwortliche und zielorientierte Vorgehensweise zum wertigen Nachbarbestand. Ein weiterer städtebaulicher Missstand ist zu verhindern und baufällige Bauteile sind zu beseitigen ...



**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller



## Stadtentwicklungsmaßnahmen im historischen Ortskern des Stadtteils Obernau



**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

- Zunehmender Verfall und Gebäudeleerstand, maroder Altbestand belastet die unmittelbare Umgebung mit intakten Nachbaranwesen. Dies bewirkt für das Ensemble eine enorme Belastung und letztlich nicht nur eine städtebauliche Abwertung ...





Zunehmender Gebäudeleerstand  
innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Ortskern - Hauptstraße Obernau

**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller

Nach erfolgtem Abbruch von zwei baufälligen Wohngebäuden (Hauptstraße 45,47) kann ein Neubau nur unter sehr schwierigen Bedingungen und nur mit gemeinsamen, einvernehmlichen Interessen, Abstimmungen unter den den Eigentümern im Altbestand wieder errichtet werden. Oftmals fehlen Abstandsflächen ... ein Grenzsanbau an den Altbestand des Nachbarns scheitert, weil an die dortige Altbausubstanz aus städtebaulicher und baukonstruktiver Sicht (siehe auch Statik / Brandschutz / EnEV etc.) nicht mehr angebaut werden kann oder entsprechend fehlt...



Hauptstraße 47, 45



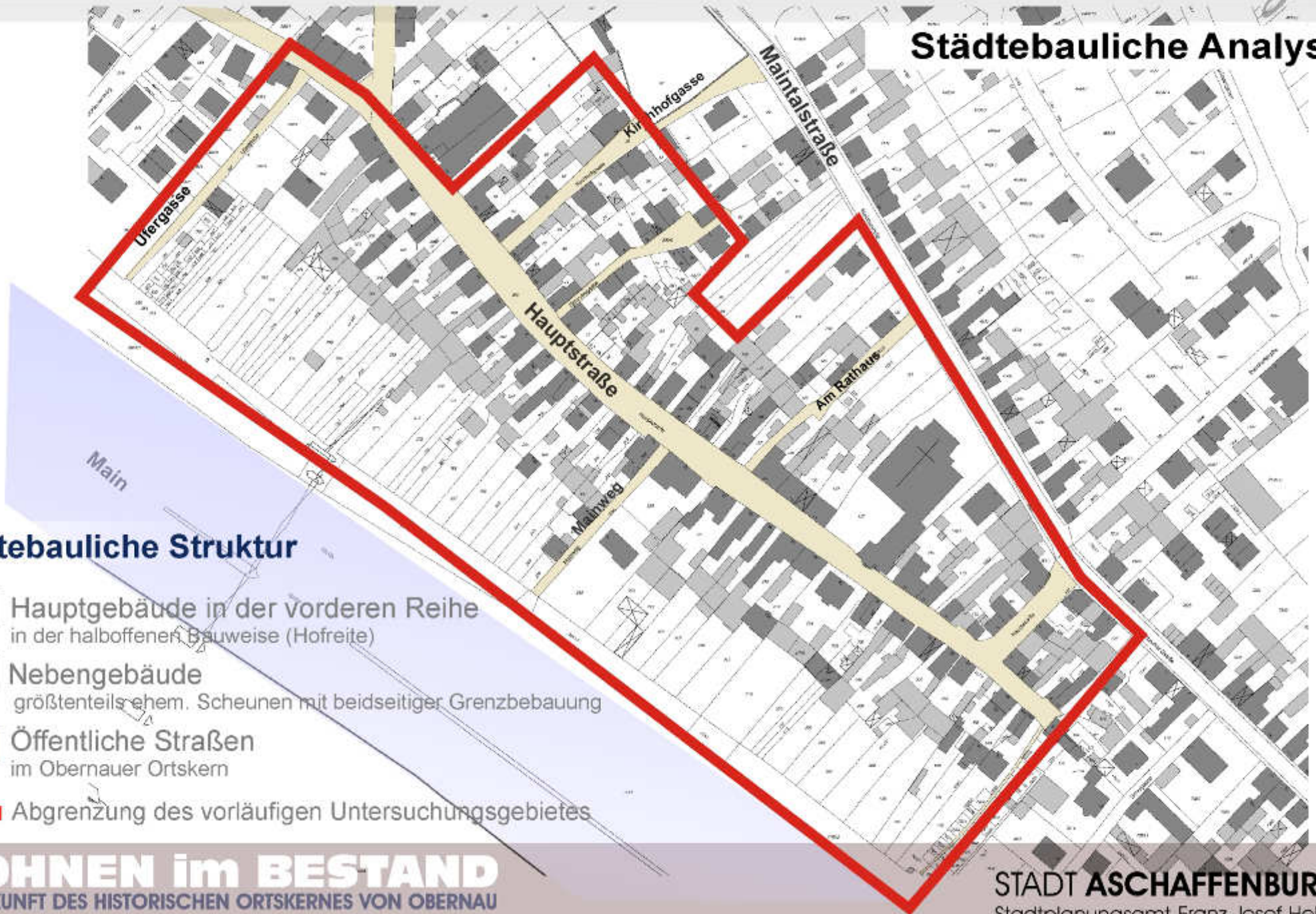
## Städtebauliche Analyse

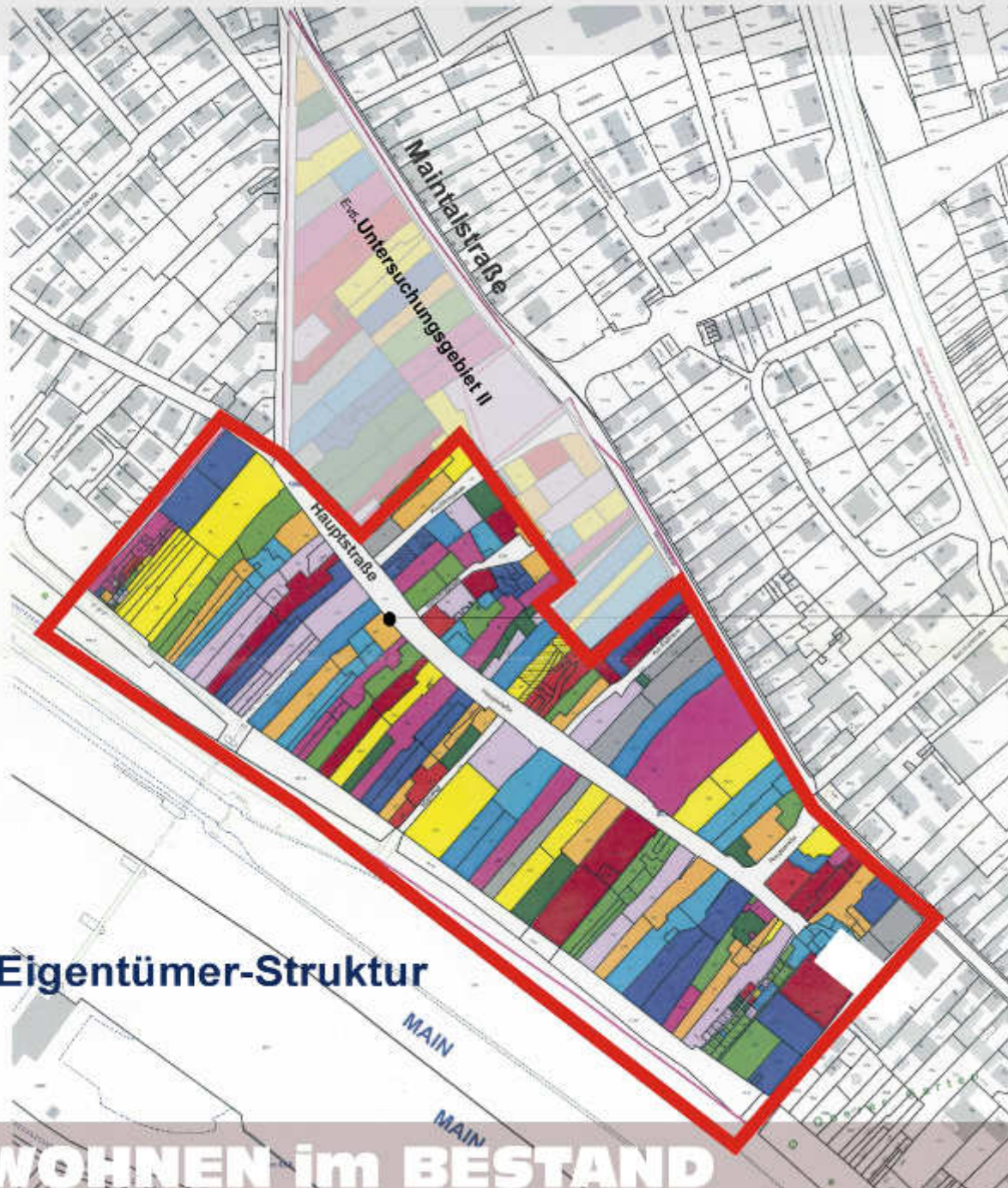
### Städtebauliche Struktur

-  Hauptgebäude in der vorderen Reihe  
in der halboffenen Bauweise (Hofreite)
-  Nebengebäude  
größtenteils ehem. Scheunen mit beidseitiger Grenzbebauung
-  Öffentliche Straßen  
im Obernauer Ortskern
-  Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebietes

**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller





Blick von Südwesten nach Nordosten in die Hauptstraße

## Vorläufiges **Untersuchungsgebiet**

Die Grundstücke der früheren Gehöfte wurden im Laufe der Vergangenheit - meist durch familieninterne Schenkung oder Vererbung wiederholt geteilt. Die kleinteilige Grundstücksaufteilung mit sehr schmalen Grundstückszuschnitten wurden in vielen Fällen - insbesondere aus bauordnungsrechtlicher Sicht - bis heute nicht bereinigt. Es bestehen auch Hofanlagen bei denen das Wohnhaus, die ehemalige Scheune, der Wirtschaftshof und die sonstigen Nebengebäude in einzelne Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern aufgeteilt sind. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist durch fehlende Grunddienstbarkeiten unzureichend geregelt. Da die Landwirtschaft aufgegeben wurde, verloren die einzelnen Bauten der Gehöfte ihre existenzielle Bedeutung, d.h. ihre ursprüngliche Zweckbestimmung und Funktion. In den meisten Scheunenbauten usw. sind bis heute keine Nutzungen mehr eingerichtet, sie stehen leer und verfallen... Durch den langjährigen Leerstand und den komplizierten Eigentumsverhältnissen im Zusammenhang mit den Vorgaben der heutigen Gesetzesregelungen entfällt das Interesse am nötigen Bauunterhalt ...

## Eigentümer-Struktur



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2013



## Denkmalgeschützte Gebäude



NR. 66

NR. 62

NR. 60

NR. 58



NR. 46

NR. 44

NR. 42

NR. 40



NR. 19,21

NR. 15

NR. 61



Nr.16b



Nr.8 und 10



Nr.25 und 27



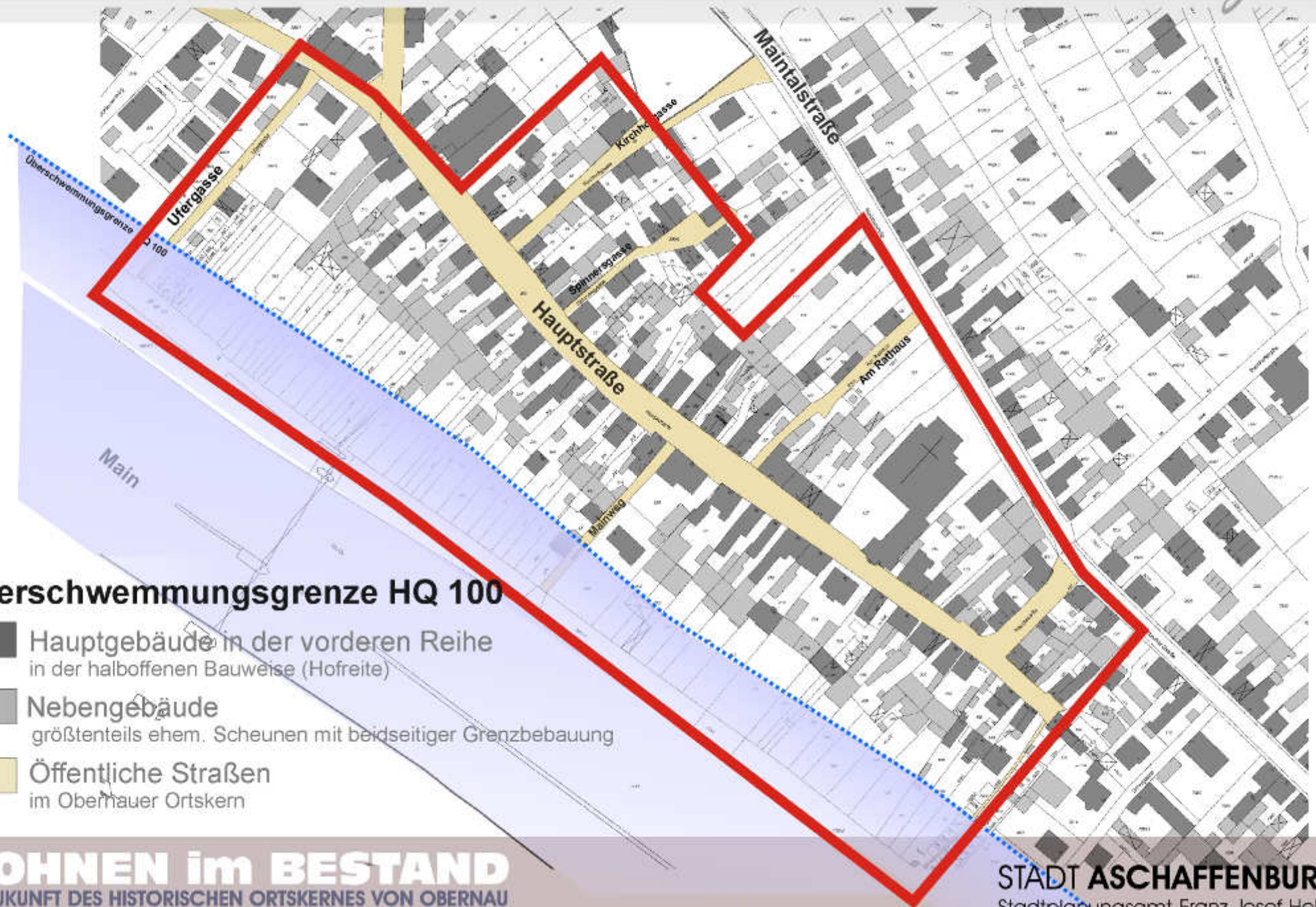
NR.34 und 36



NR.38



NR.38



## Überschwemmungsgrenze HQ 100

-  Hauptgebäude in der vorderen Reihe  
in der halboffenen Bauweise (Hofreite)
-  Nebengebäude  
größtenteils ehem. Scheunen mit beidseitiger Grenzbebauung
-  Öffentliche Straßen  
im Obernauer Ortskern



Hauptstraße

Kirche

Am Rathaus

Mainweg

Spinnersgasse

Kirchhofgasse

Hauptstraße

Main



Die vorhandene kleinteilige, verwinkelte und enge Baustruktur erschwert die Neunutzung auf den schmalen, unregelmäßigen Grundstücksflächen im Falle nach einem Abbruch für eine Neubebauung oder Nutzung des Leerstandes (u.a. Scheune) in der rückwärtigen Lage (2.Reihe) ... Seitens der Mainlage fehlt dazu auch die Erschließung, die insbesondere schon wegen der Überschwemmungssituationen auszuschließen ist.

Blick in Richtung Main von Osten nach Westen / in die Hauptstraße auf die ortsbildprägenden Gebäude im Straßenzug

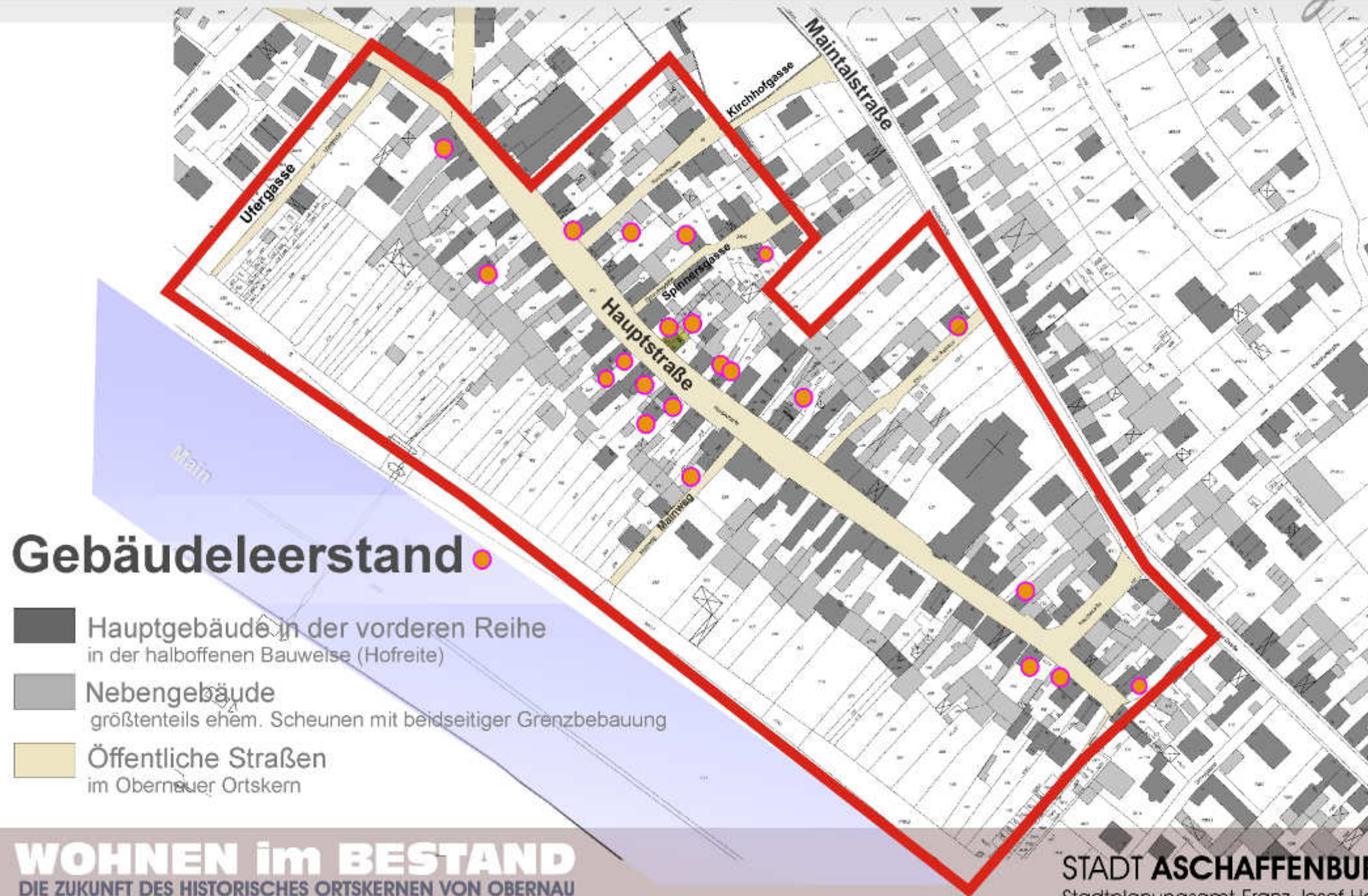
**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller



Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke von der Mainseite aus ist wegen der Überflutungssituationen ausgeschlossen

Blick von Westen nach Osten in die Hauptstraße mit intakten ortsbildprägenden Gebäuden (Hofreite) in der vorderen Lage und Schuppen / Nebenanlagen/ großzügige Gartenflächen in der rückwärtigen Lage



## Sozialraumanalyse Ensemble Hauptstraße Obernau

... entnommen siehe Anlage "Sozial- und Jugendhilfeplanung, Integrationsmanagement, Statistik Oliver Theiß (1/10 th) - Juni 2013"

Die Sozialraumanalyse soll dazu dienen, einen Eindruck von der Bevölkerungsstruktur im alten Ortskern von Obernau zu erhalten. Laut Bestand in der Einwohnermelde-datenbank, OK.EWO, lebten im gesamten Stadtteil Obernau zum Stichtag 01.01.2013 insgesamt 4.962 Personen. Davon waren 208 nur mit Nebenwohnsitz gemeldet.

**In dem Distrikt 600 lebten am Jahresanfang 2013 479 Personen** (9,7 Prozent der Obernauer Bevölkerung). Davon waren 465 mit Hauptwohnsitz und 14 mit Nebenwohnsitz gemeldet. Die meisten Einwohner (mit Hauptwohnsitz) nämlich **297 lebten in der Hauptstraße**, gefolgt von der rechten Seite der Maintalstraße mit 60 und dem Schleusenweg mit 29.

Im Jahr 2012 wurden im Untersuchungsgebiet acht Kinder geboren, fünf Bewohner sind verstorben, 19 Personen sind von außerhalb des Gebietes der Stadt Aschaffenburg und 16 aus dem Stadtgebiet zugezogen. 33 haben den Distrikt 600 durch einen Wegzug verlassen. Dies ergibt einen leicht positiven Wanderungssaldo von +2.

Schaut man auf die Gesamtentwicklung in den letzten Jahren (2006-2012) kann man folgende Werte summieren:

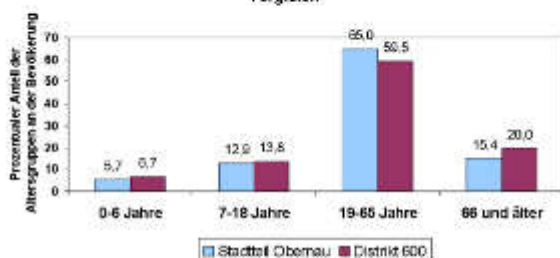
- Insgesamt wurden 30 Kinder geboren im Jahresdurchschnitt also cirka 4. - 35 Bewohner des Distrikts 600 sind im gleichen Zeitraum verstorben.
- 309 Menschen sind weggezogen. - 261 sind zugezogen.

**Aufgrund dieser Parameter ist die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2006 kontinuierlich gesunken.** 2006 waren es noch 526 Einwohner, 2008 schon 31 weniger (495) und 2010 nur noch 465 nochmals 30 weniger. Erst im Jahr 2012 konnte mit 479 registrierten Personen wieder ein leichtes Plus von 14 verbucht werden. Der Distrikt 600, der Ortskern Obernau, unterscheidet sich bezüglich der Altersstruktur relativ deutlich vom gesamten Stadtteil Obernau. Bevor nun der Blick auf die Details in der Hauptstraße geworfen wird, soll noch kurz eine Analyse der Bewohnerschaft hinsichtlich des Migrationshintergrundes vorgenommen werden. Im Stadtteil Obernau haben 588 der 4.962 Einwohner einen Migrationshintergrund. Das sind 11,9 Prozent der Bevölkerung. Im Distrikt 600 machen die Menschen mit Migrationshintergrund 17,3 Prozent aus. Von diesen 83 Personen haben 11 einen türkischen, 13 einen italienischen, 10 einen rumänischen und 12 einen polnischen Migrationshintergrund. Die Obernauer Werte liegen deutlich unter dem gesamtstädtischen Migrantenanteil von cirka 25 Prozent.

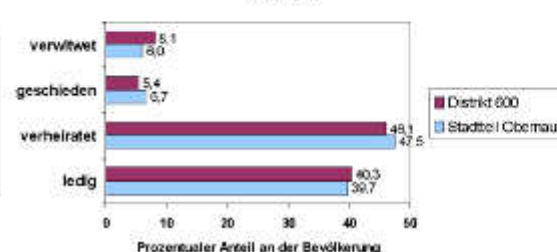


Distrikt 600= Ortskern von Obernau

Altersstruktur in Obernau und dem Ensemble Obernau im Vergleich



Familienstände in Obernau und dem Ensemble Obernau im Vergleich



In der **Hauptstraße** liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren mit 19,3 Prozent etwas unter dem im Distrikt 600. Auch der Migrantenanteil ist mit 16,9 Prozent geringer. Dagegen ist der Anteil der verwitweten Bewohner mit 8,8 Prozent höher als in Gesamtobernau und dem Distrikt 600. **Auch die 66jährigen und älteren sind mit 20,7 Prozent überrepräsentiert.** Der Blick auf die Haushaltsstrukturen bestätigt diesen Eindruck. Es gibt viele ältere 1- und 2-Personenhaushalte, dagegen relativ wenige Familienhaushalte mit Kindern und Jugendlichen. Die älteren 1-Personenhaushalte (65 Jahre und älter) haben in der Hauptstraße einen Anteil von 18,0 Prozent. Im ganzen Stadtgebiet liegt ihr Anteil bei nur cirka 12 Prozent. Auffällig ist, dass 10 dieser 20 Haushalte von Personen über 80 Jahren bewohnt werden.

### Haushalte in der Hauptstraße:

Haushaltstyp	Anzahl
Familien mit Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen	31
3-Generationen-Familien	10
Jüngere 1-Personenhaushalte bis 50 Jahre	9
Jüngere 2-Personenhaushalte bis 50 Jahre	13
Ältere 2 Personenhaushalte ab 51-65 Jahren	7
Alte 2-Personenhaushalte ab 65 Jahren	19
Ältere 1-Personenhaushalte 51-65 Jahre	2
Alte 1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	20

### **Chancen und Potentiale für eine Stärkung der Wohnfunktion**

Rückwärtig ungenutzte Grundstückslagen wurden in den vergangenen Jahren mit einem Umbau von Scheunen in Wohngebäude und mit ausgiebigen Gartenflächen sinnvoll aufgewertet ...

Dies gelingt allerdings in den meisten Fällen bisher nur selten aufgrund von schwierigen Rahmenbedingungen:

Eine Erschließung (Verkehr, Ver- / Entsorgung) erfolgt auch nur über die Hauptstraße und ist ggf. für ein Bauvorhaben nicht gesichert.

Erschließungsanlagen, Stellplatzsituationen, die Beachtung einer Abstandsflächenrelevanz etc. müssen entweder über Grunddienstbarkeiten oder Sondereigentumsregelungen mit gemeinsam genutzten Flächen erfüllt werden, falls ein Tausch / Erwerb notwendiger Grundstücksanteile o.ä. nicht möglich ist ...

Wegen der möglichen Hochwassergefahr sind die Erschließungs- und Rettungswege über die Mainseite ausgeschlossen.



**Hauptstraße 34 und 36 - beispielhaft für eine gelungene Bauentwicklung in der "vorderen und hinteren Lage"**

Diese Beispiele können richtungweisend für die städtebauliche Entwicklung des Ensembles "Hauptstraße-Obernau" sein. Allerdings sind diese Situationen nur aufgrund ihrer normalen Grundstücksverhältnissen und gegenseitigem Einvernehmen der Nachbareigentümer so möglich gewesen.

Nur bei einzelnen Gebäuden im Bestand gelangen daher bisher umfassende, beispielhafte Sanierungs- oder Umnutzungsmaßnahmen. So konnten einige bestehende Scheunen-Bauten schließlich zu Wohnzwecken umgebaut - ein baufälliges Wohnhaus und eine ruinöse Scheune durch angemessene Neubauten ersetzt werden.

# Baumöglichkeiten Positive Beispiele

Stadtentwicklungsmaßnahmen im historischen Ortskern des Stadtteils Obernau

In der rückwärtigen Lage



Hauptstraße 34 und 36



Hauptstraße 16 und 16b

Typisch ortsbildprägende Bauelemente (Torbogen) wurden erhalten und in die zeitgemäße Bebauung optimal integriert.

Die engen Verbindungswege zum Main lassen keine Erschließung mit dem PKW zu. Dies gelingt nur über "gemeinsam genutzte Hofsituationen", die weitere Nutzungen / Baumöglichkeiten in der großzügig verfügbaren rückwärtigen Grundstückslage realisieren lassen



Neben einem bestehenden Fachwerkhaus wurde in 2.Reihe ein Neubau möglich



**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller

# Baumöglichkeiten *Situation* In der rückwärtigen Lage

Stadtentwicklungsmaßnahmen im historischen Ortskern des Stadtteils Obernau



- Positive Beispiele für potentielle Umnutzungsmöglichkeiten  
Verfügbarer Raum für Wohnnutzungen mit Gartenanteilen  
im rückwärtigen Grundstücksbereich (insbesondere zur Mainseite)



# Baumöglichkeiten Positive Beispiele In der rückwärtigen Lage

Stadtentwicklungsmaßnahmen im historischen Ortskern des Stadtteils Obernau



Hauptstraße 34 und 36

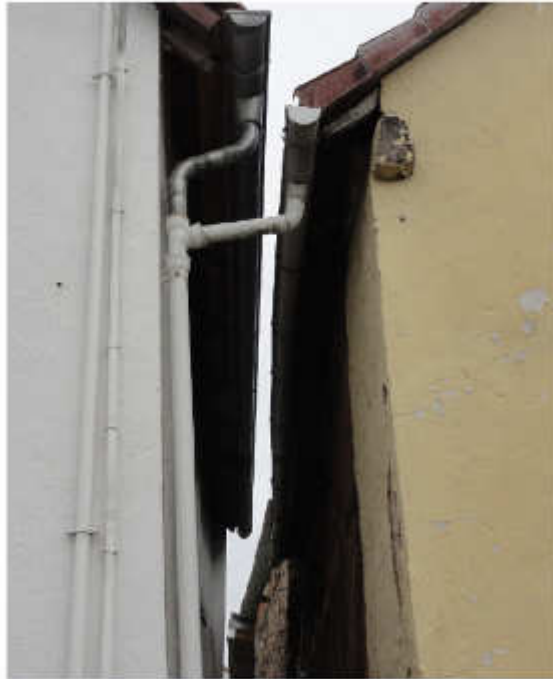


Rückwärtig genutzte Grundstückslagen mit Wohngebäuden und attraktiven Gartenflächen zum Main hin ... z.B. Hauptstraße 34 und 36

**WOHNEN im BESTAND**  
DIE ZUKUNFT DES HISTORISCHEN ORTSKERNES VON OBERNAU

**STADT ASCHAFFENBURG**  
Stadtplanungsamt Franz-Josef Heller

# Wesentliche Hauptkriterien für die Behinderung einer regelgerechten Bauentwicklung:



## Denkmalorientierte, Planungs-, Bauordnungsrechtliche Belange

können kaum oder meistens nur mit Ausnahmen seitens der Behörden oder nur mit gegenseitigem Einvernehmen unter den zu beteiligenden Eigentümern für den jeweiligen Baufall geregelt werden. Folgende Parameter sind dabei zu beachten:

### ■ Erschließung Ver-/ Entsorgung - Leitungs- trassen (Kanal, Gas, Wasser, Strom etc.)

Die rückwärtigen Lagen können von der Mainseite aus nicht erschlossen werden; oftmals kommen die Geh-/ fahrt-/ Erschließungsrechte nicht zustande...

### ■ Stellplatzproblematik

Auf den schmalen oder viel zu kleinen Grundstücken ist kein Raum für notwendige Stellplatzflächen

### ■ Abstandsflächen

Auf den verschachtelten und eng bebauten Grundstücken ist die Abstandsflächenrelevanz teils abenteuerlich und kann nicht eingehalten werden ...

### ■ Brandschutz

Auf den verschachtelten und verschachtelten Grundstücken ist die Brandgefahr kritisch ...

### ■ Energetische Anforderungen sind zu beachten z.B. EnEV

Gleiche Bedingungen gelten für die energetischen Anforderungen ...

### ■ Grünflächen-Anteile Abstell- raum fehlen,

Die Anwesen zur Hauptstraße sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sehr unvorteilhaft für Grünflächenanteile, Nebenanlagen ...

### ■ Eigentümerrechte

(fehlende Grunddienstbarkeiten...)  
Es fehlt die grundsätzliche Bereitschaft für den Eintrag von notwendigen Privatrechten / Grunddienstbarkeiten etc.

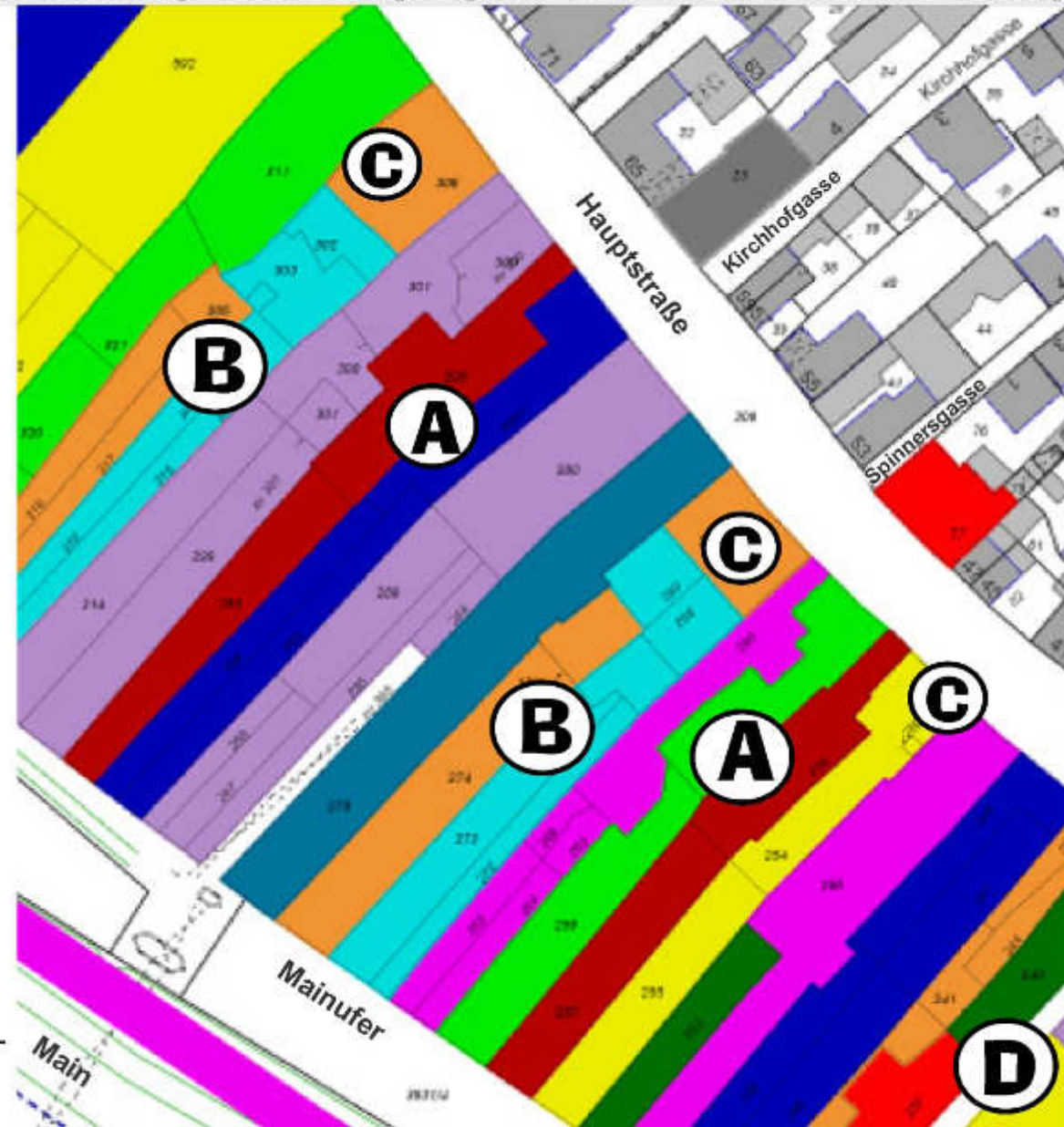
### ■ Hochwasserschutz

Es können malsichtig auch keine Gebäude im ausgewiesenen Hochwasserbereich errichtet werden...



## Wesentliche Hauptkriterien für die Behinderung einer regelgerechten Bauenwicklung:

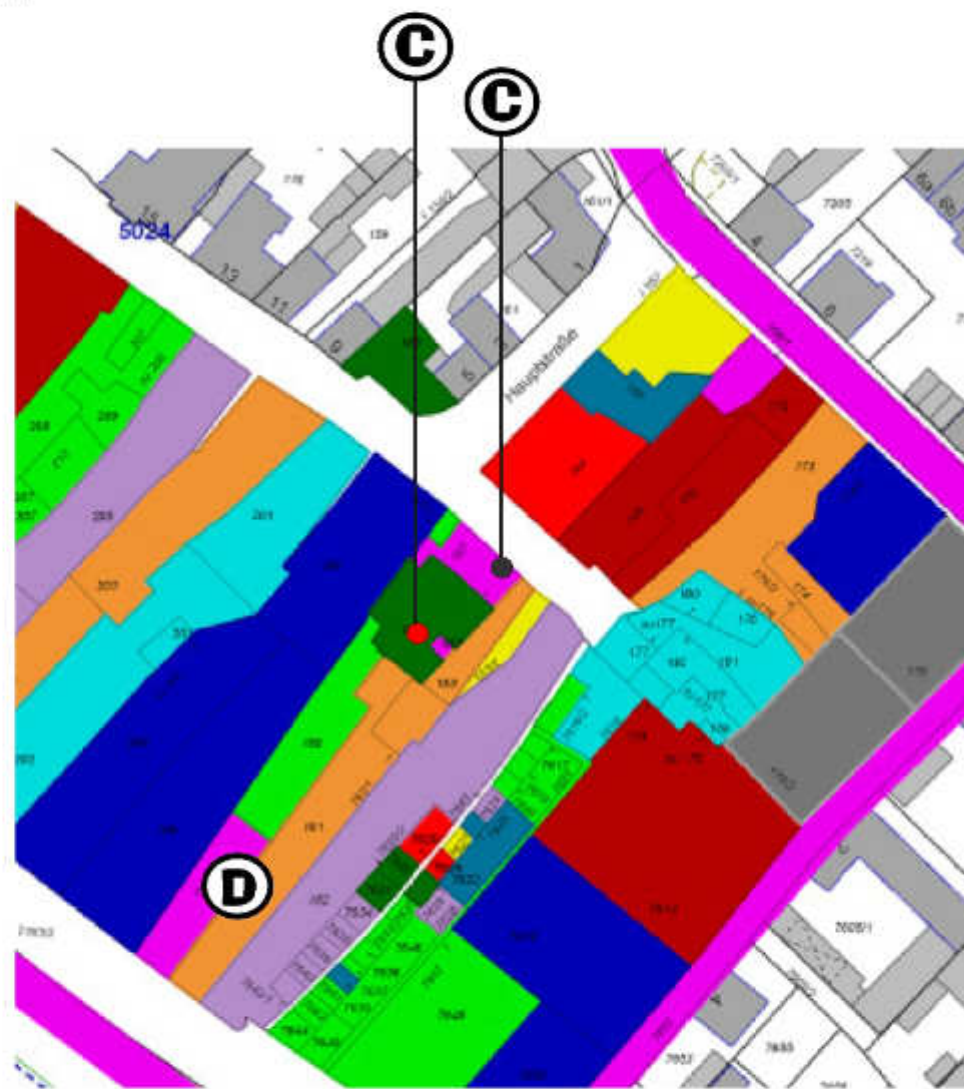
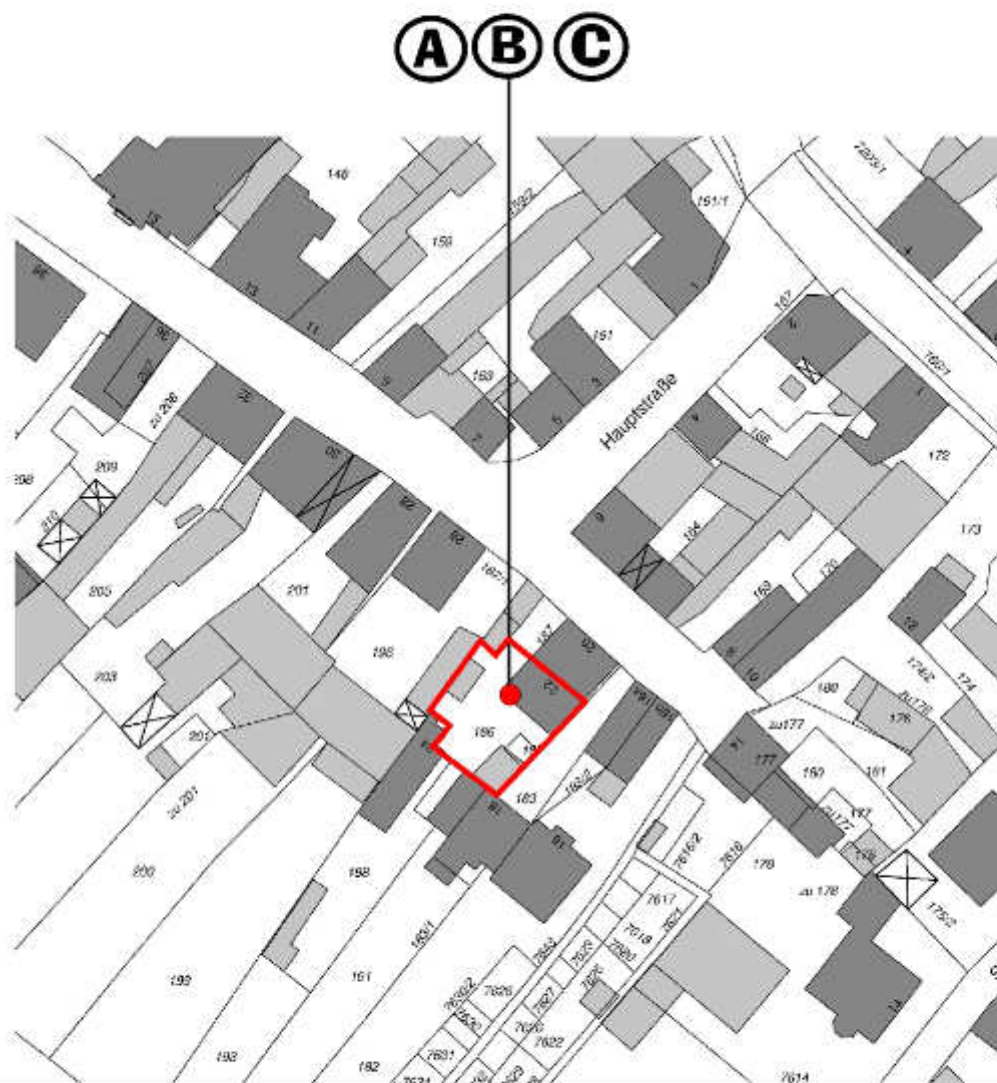
- A** Schmale und abgewinkelte Parzellen machen eine Baumöglichkeit zunichte, weil bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden können, Nachbarbelange tangieren (u.a. Erforderlicher Brandschutz, Abstandsflächen-Relevanz etc.)...
- B** Eine fehlende Erschließung / Ver- und Entsorgung unmittelbar von bzw. zur Hauptstraße schließt grundsätzlich ein Bauvorhaben schon aus, wenn über eine vorgelagerte "fremde Parzelle" keine Leitungsrechte bestehen oder gesichert werden können. Die mainseitige Erschließung scheidet aus Hochwassergründen aus ...
- C** Eine Grundstücksparzelle ist für die normalen, zeitgemäßen Baubedingungen und funktionale Verwertbarkeit insgesamt zu klein im Zuschnitt; sie bleibt daher ungenutzt und blockiert ggf. benachbarte Vorhaben ...
- D** Mehrere nebeneinanderliegende Einzelparzellen sind für An- / Neubauten insgesamt zu schmal ... Kauf oder Tauschmöglichkeiten von Grundstücksflächen sind zeitaufwendig, im Verlauf individuell in den jeweiligen Ansprüchen und bisher in intensiven Beratungsgesprächen mit den beteiligten Eigentümern nicht zustande gekommen...



Beispiele aus der Eigentümerkarte (Auszug)

## Wesentliche Hauptkriterien für die Behinderung einer regelgerechten Bauentwicklung

Konkrete Beispiele für verschachtelte oder zu kleinteilige Grundstückssituationen für die besonders die planungs- / bauordnungsrechtlich relevanten Parameter z.B. Abstandsflächenrelevanz, GRZ / GFZ-Einhaltung, Stellplatznachweis, Erschließung usw. unter normalen Bedingungen im Planungs- / Baufall nicht zu gewährleisten sind ...



# Wesentliche Hauptkriterien für die Behinderung einer regelgerechten Bautwicklung

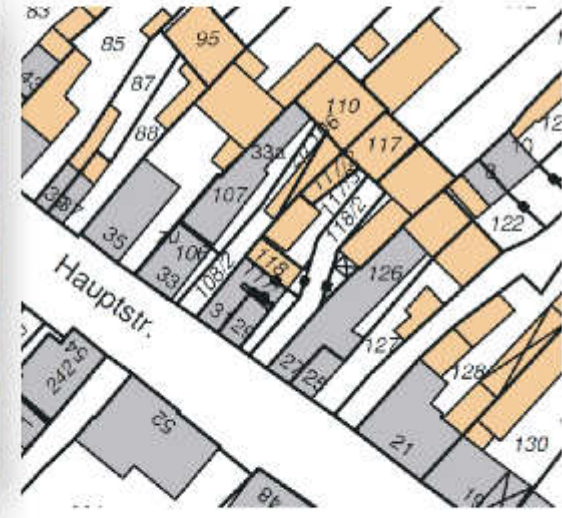
Ein Beispiel für verschachtelte oder zu kleinteilige Grundstückssituationen ...

Eigentümer B will an - / umbauen ggf. auch abbrechen und neu bauen.

Er will u.a. an das Anwesen von A, das an seiner Grenze steht wieder anbauen. Dort befinden sich Fenster, die nicht geschlossen werden "können", so der Eigentümer von A. In manchen, gleichgelagerten Fällen besteht sogar noch eine Kommunwand, die einen Abbruch bzw. den Brandschutz verhindert oder gemeinsame Unterkellerungen ... Eintragsrechte o.ä. sind nicht vorhanden.

Für die Bautätigkeiten werden außer "Abstandsflächenrelevanz / EnEV / Statik / Ver- / Entsorgung etc. auch die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen problematisch, nicht lösbar sein...

Hinzukommt, dass der vordere Eigentümer - abgesehen, dass bei ihm im Sinne der Baugesetze baulich "gar nichts geht" - eine Überfahrt (Zugang) für die neue Situation nicht duldet oder rechtlich in Zukunft mit der neuen Nachbarsituation und weiteren Bewohnern nicht hinnehmen will! Seine Immobilie wird eine Abwertung durch diese Neunutzung erfahren. Grünflächenanteile haben ebenfalls keine Chance... Der Ausbau der rückwärtigen "Scheune" erscheint sinnvoll, aber - aus vorgenannten Gründen nicht lösbar !!!



## Wesentliche Hauptkriterien für die Behinderung einer regelgerechten Bauentwicklung

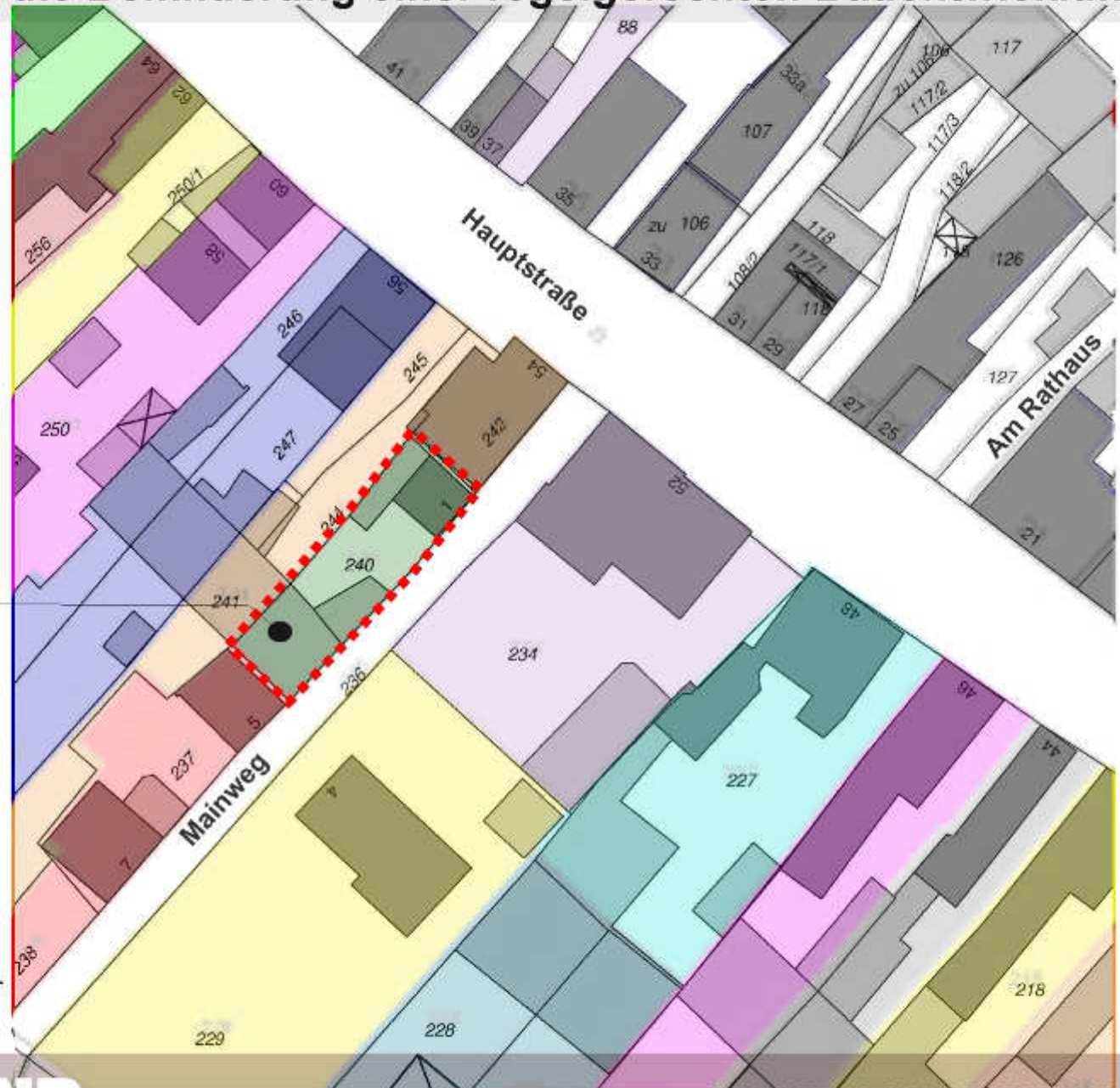


**B**

**C**

Die kleinteilig bebaute Grundstücksparzelle ist nach einem Abbruch des maroden Altbestandes für neue Wohngebäude und zeitgemäße Baubedingungen insgesamt zu klein. Es ist kaum mehr nutzbar und oftmals fehlt für Vorhaben im baulichen Kontext die grundsätzliche Rechtssicherheit ...

Der erforderliche Grenzabstand kann nicht eingehalten werden. Im Falle einer Grenzbebauung, der von einem Nachbareigentümer ggf. zugestimmt werden muss, kann jedoch die neue Wohnsituation nur stark eingeschränkt ( 2 Brandwände und 2 Seiten für Belichtung ) genutzt werden. Frei-/ Grün-/ PKW-Abstellflächen sind auf dem engen Raum ebenfalls sehr unbefriedigend zu lösen....



## Z I E L E

In den beiden vorgeschlagenen **Untersuchungsgebieten I und II** sollen darauf aufbauend detaillierte **städtebauliche Untersuchungen** zu den einzelnen, auffälligen Bausubstanzen im Hinblick auf evtl. Renovierungs- / Neubaumöglichkeiten oder Abbrüche zeitnah und gezielt unternommen werden.

Je nach Ergebnis der favorisierten Potentiale könnten über nachfolgende Planungsinstrumente z.B. Erhaltungssatzung, Bebauungsplan / private Umlegungen oder Regelungen über das Sondereigentum Entscheidungen für die künftige Planungssicherheit verbindlich für alle Beteiligten getroffen werden ...

**Vorrangig** sind nun **vertiefende Baukonzepte** mit den jeweiligen Eigentümern abzustimmen, um konkrete Einzelbaumaßnahmen forcieren und mit einer zielorientierten Vorgehensweise rechtssicher treffen zu können. Dabei sind die Betroffenen hinsichtlich der Wertigkeiten ihrer eigenen und deren benachbarten Anwesen zu sensibilisieren. Es sollen darin konkrete Anhaltspunkte in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, dem Bauordnungsamt und dem Stadtplanungsamt für gemeinsame "Bauprozesse" mit wertbaren Lösungen im Einzelfall aufgezeigt werden, um städtebauliche Defizite mit Negativfolgen frühzeitig abzuwehren.

