



**Satzung  
der Stadt Nastätten  
über ein Besonderes Vorkaufsrecht  
im „Stadtkern Nastätten“  
nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 07.02.2020**

Aufgrund § 24 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) in der heute gültigen Fassung und § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat Nastätten am 03.02.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Stadt Nastätten steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich zwischen „Römerstraße“, „Rheinstraße“, „Rheingaustraße“ und „Brückwiese“ gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das vom Vorkaufsrecht betroffene Gebiet erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Nastätten, Flur 4, Flurstücke 74/1, 74/2, 76/1, 77/1, 78/2, 80/1, 80/2, 83/1, 83/2, 84/1, 88/1, 89, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 92/1, 92/2, 93, 94, 95/1, 96/1, 97/1, 98/6, 100/2, 101/2, 102/6, 103/1, 104, 106, 109/1, 110, 112/1, 115/2, 117/3, 120/2, 120/3, 120/7, 120/8, 121/3, 123/2, 123/3, 127, 128/2, 128/3, 129, 130, 132, 133/1, 133/2, 136/2, 136/3, 140/1, 140/2, 643/3, 645/3, 646/1, 646/4, 646/5, 649/2, 650, 651/2, 656/1, 659/1, 660/1, 661/4, 662/1, 662/3, 663/4, 663/5, 664/3, 668/3, 671/5, 677/1, 680/4, 6224/1, 6224/2, 6227/4, 6230/3, Flur 5, Flurstücke 6231/3, 6231/6, 6231/7, 6231/8, 6231/9, Flur 15, Flurstücke 1323/1, 1327/4, 1327/6, 1327/10, 1329/1, 1330/3, 1330/5, 1335/6, 1335/7, 1339/1, 1341/3, 1343/2, 1344, 1347/4, 1354, 1355, 1356/5, 1356/6, 1357/1, 1357/3, 1358/1, 1358/9, 1358/10, 1359/1, 1359/3, 1359/4, 1359/6, 6330/1, Flur 48, Flurstücke 4690/7, 4690/8, Flur 76, Flurstücke 2, 3, 64/1. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Diese Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3 Ziel und Zweck der Satzung**

Die Stadt Nastätten beabsichtigt, den Stadtkern rund um die Römerstraße, Rheinstraße, Rheingaustraße sowie Brückwiese städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen. Die Begründung eines Vorkaufsrechts dient der Sicherung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dieser städtebaulichen Maßnahme.

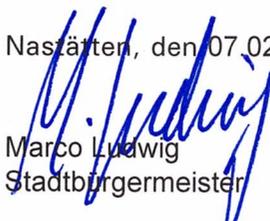
**§ 4 Rechtswirkungen des Besonderen Vorkaufsrechts**

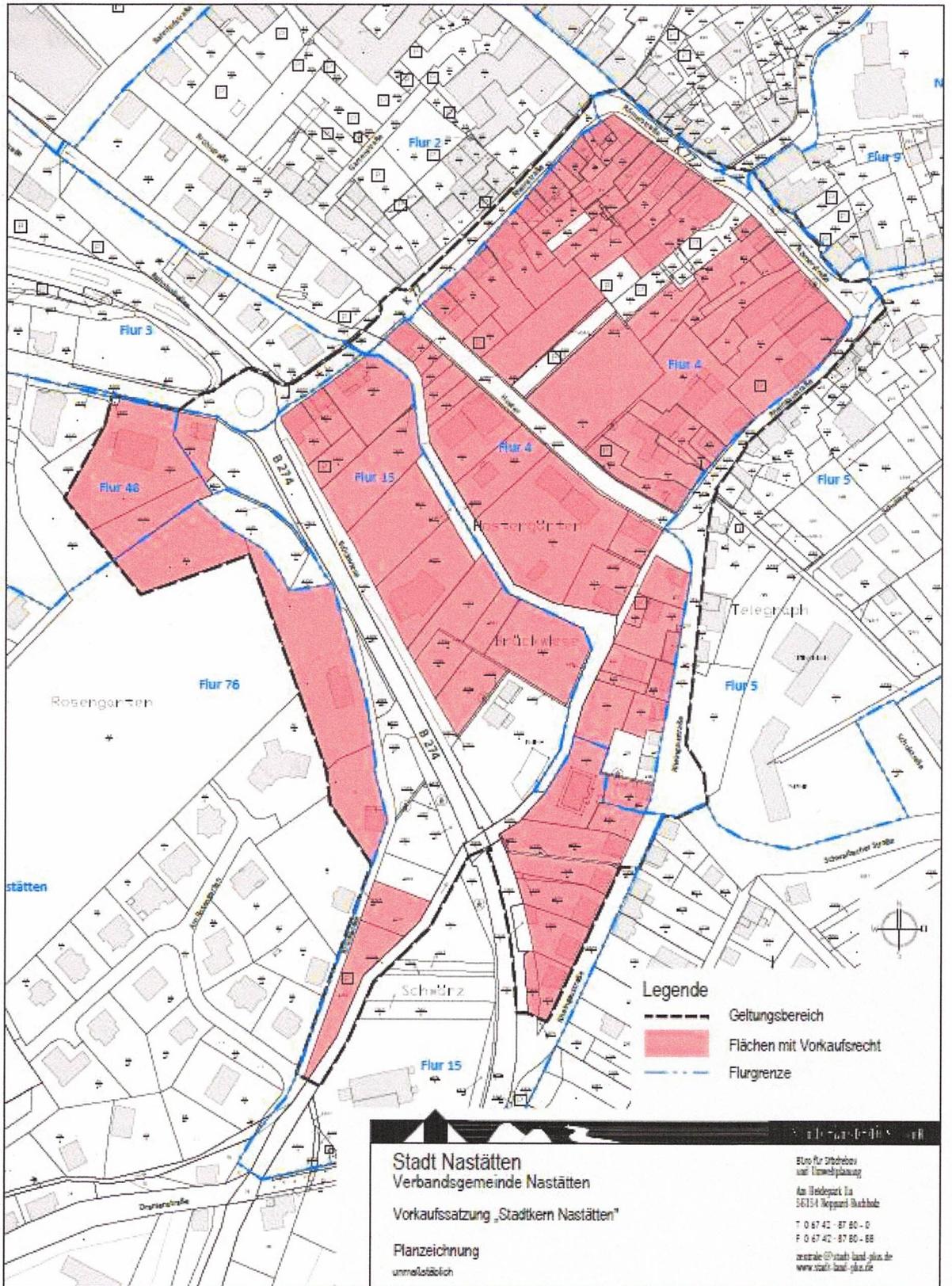
Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Nastätten den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nastätten, den 07.02.2020

  
Marco Ludwig  
Stadtbürgermeister



Stadt Nastätten  
Verbandsgemeinde Nastätten

Vorkaufssatzung „Stadtkern Nastätten“

Planzeichnung  
unmaßstäblich

Plan für Städtebau  
und Landesplanung  
Am Heidepark 1a  
56334 Reppert Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
vorkauf@stadt-nast-ghs.de  
www.stadt-nast-ghs.de

V e r m e r k:

1. Diese Satzung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 03.02.2020 beschlossen.
2. Die Satzung wurde am 07.02.2020 durch den Stadtbürgermeister unterschrieben (ausgefertigt).
3. Die Satzung wurde gemäß § 1 der Hauptsatzung der Stadt am 13.02.2020 in der Wochenzeitung „Blaues Ländchen Aktuell“ öffentlich bekanntgemacht.
4. Sitzungsausfertigung an

Abteilung 1.2.  
Stadt Nastätten

5. Zur Sammlung.

Im Auftrag:



Michel



**Stadt Nastätten  
Verbandsgemeinde Nastätten/Ww.**

**Vorkaufssatzung  
"Stadtkern Nastätten"**

**Begründung  
gemäß § 25 BauGB**

**Januar 2020**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Nastätten**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:

Friedrich Hachenberg

Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow

Dipl.-Ing. für Bauingenieurwes

HRB Nr. 26876

Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a

56154 Boppard-Buchholz

Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0

Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de

www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung .....	3
2.	Städtebauliches Erfordernis .....	5
	2.1. Rahmenbedingungen .....	5
	2.2. Gebietsbeschreibung .....	6
	2.3 Städtebauliche Ziele und Entwicklungsmaßnahme .....	15
3.	Begleitende Schritte zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen: .....	19

Anlage:  
Planzeichnung, unmaßstäblich



## 1. Anlass und Zielsetzung

Die rund 4.200 Einwohner zählende Stadt Nastätten beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der städtebaulichen Weiterentwicklung ihres Stadtkerns. So wurde der Stadtkern in der jüngeren Vergangenheit als Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung „Stadtkern Nastätten“ gemäß §§ 136, 142 und 143 BauGB im Rahmen der vereinfachten Stadterneuerung förmlich festgelegt. Gleichzeitig wurde eine Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden erlassen. Im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ des Förderprogramms „Stadtumbau - Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ wurden eine ganze Reihe städtebaulicher Missstände festgestellt. Dies gilt insbesondere für das Quartier Römerstraße/Rheinstraße/Rheingaustraße/Brückwiese.

Äußere Kennzeichen dieser städtebaulichen Missstände sind Leerstände und die Unternutzung von Immobilien, Bausubstanzmängel von Gebäuden und damit verbundene Beeinträchtigungen des Stadtbildes sowie Defizite in der funktionalen Ausstattung im Bereich des Freiraums und des Ruhenden Verkehrs.

Die Stadt Nastätten verfolgt daher das Ziel, mit der Neugestaltung eines attraktiven Stadtzentrums, die Zukunftsfähigkeit der Stadt in Zeiten starken sozialökonomischen und demografischen Wandels zu sichern. Mit einer verträglichen Nachverdichtung positioniert sich die Stadt auch zum übergeordneten städtebaulichen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Mit den Strategien, Handlungsfeldern und Projekten zur Innenentwicklung in Nastätten werden in naher Zukunft neue städtebauliche Meilensteine und Projekte im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und privater Wohnungsbau-, Handels- und Dienstleistungsvorhaben initiiert. Diesen zukunftsweisenden Potenzialen steht eine funktionale und gestalterische Situation im Stadtkern Nastätten gegenüber, die sich nur mit kurz- bis mittelfristigen Strategien und Maßnahmen des konsequenten Immobilienmanagements und den Steuerungsinstrumenten des Baugesetzbuches verbessern lässt.

Aus diesem Grund ist der Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB als Instrumentarium des Baugesetzbuches zur Wahrung der gesamtstädtischen Interessen des zentralen Orts Nastätten und zur Sicherung des Grunderwerbs für die zukünftige geordnete Entwicklung wesentliche Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung. Dies betrifft sowohl die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung und Entwicklungsmöglichkeit privater Grundstücksflächen als auch die Schaffung attraktiver Freiräume und gut erreichbarer öffentlicher Parkplatzflächen.

Diese Maßnahmen werden in städtebaulich funktionaler und gestalterischer Zuordnung zu den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen der Stadt und zu neuen Geschäfts- und Wohnnutzungen einen wichtigen Entwicklungsimpuls geben. Sie sind zugleich planungsrechtliche Voraussetzung zur weiteren Stadtentwicklung und Zukunftsinvestitionen.



Luftbild mit Abgrenzung Satzungsgebiet, o. M.

Im Zuge der vereinfachten Stadterneuerung ist dies umso wichtiger, als kein Sanierungsvermerk im Grundbuch besteht und letztlich mittels des Instruments der Vorkaufssatzung die Information über einen Grundstücksverkehr erfolgt. Nur dann kann im Bedarfsfalle und mit begründeten städtebaulichen Zielen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Damit behält die Stadt Nastätten im Prozess des auf rund 12 Jahren angelegten Stadtumbau-Programms das Heft des Handelns in der Hand. Zudem konnte die Stadt im Stadtkern bereits mehrere Grundstücke erwerben.



## 2. Städtebauliches Erfordernis

Im Folgenden werden die Ausgangssituation der Stadt Nastätten, die Charakteristik und Problemstellung im Gebiet sowie die geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beschrieben.

### 2.1. Rahmenbedingungen

Die Stadt Nastätten liegt verkehrsgünstig im Rhein-Lahn-Kreis am Knotenpunkt der Bundesstraße 274 in Richtung St. Goarshausen, Landesstraße 335 und Kreisstraße 77 und gehört zu 32 Ortsgemeinden der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Über die 4 km entfernte Bundesstraße 260 sind sowohl Koblenz als auch Wiesbaden in 40 PKW-Minuten zu erreichen. Mit 4.199 Einwohnern (Stand 31.12.2018) ist sie die einwohnerstärkste Gemeinde in der Verbandsgemeinde Nastätten. Die Stadt ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum in den letzten 30 Jahren gekennzeichnet. Von 1975 bis 2018 stieg die Bevölkerungszahl von 3.031 Einwohner auf 4.199 Einwohner stark an<sup>1</sup>.

Eine gute Infrastrukturausstattung und Nahversorgung sowie eine gezielte Ausweisung von Wohnbauflächen, insbesondere für Neubürger, im attraktiven Kulturlandschaftsraum des Mühlbachtals mit einer hohen Wohnqualität haben zu einer wachsenden Einwohnerzahl mit einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geführt. Durch diese Entwicklung ist die Ortslage stark in den Außenbereich gewachsen, während der Strukturwandel in Teilen des Stadtkerns sichtbare negative Spuren - sanierungsbedürftige Bausubstanz, Freiräume ohne Aufenthaltsqualitäten, Geschäftsaufgaben, Teilleerstände - hinterlassen hat.

Zur Weiterentwicklung des Stadtkerns wurden im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Stadtkern Nastätten“ Maßnahmen und Ziele formuliert, die es im Sinne einer positiven Innenentwicklung umzusetzen gilt. Entsprechend dieser Entwicklungsziele wurde vertiefend ein städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Bereichs zwischen Römerstraße und Brückwiese erarbeitet. Dieser Bereich bedarf aufgrund großer ungenutzter Flächenpotenziale dringend einer Neuordnung sowie Aufwertung.

Die Stadt Nastätten hat daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des „Stadtkerns Nastätten“ beschlossen, für den Bereich zwischen Römerstraße, Rheingaustraße, Brückwiese und Rheinstraße eine Vorkaufssatzung gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB zu erlassen.

---

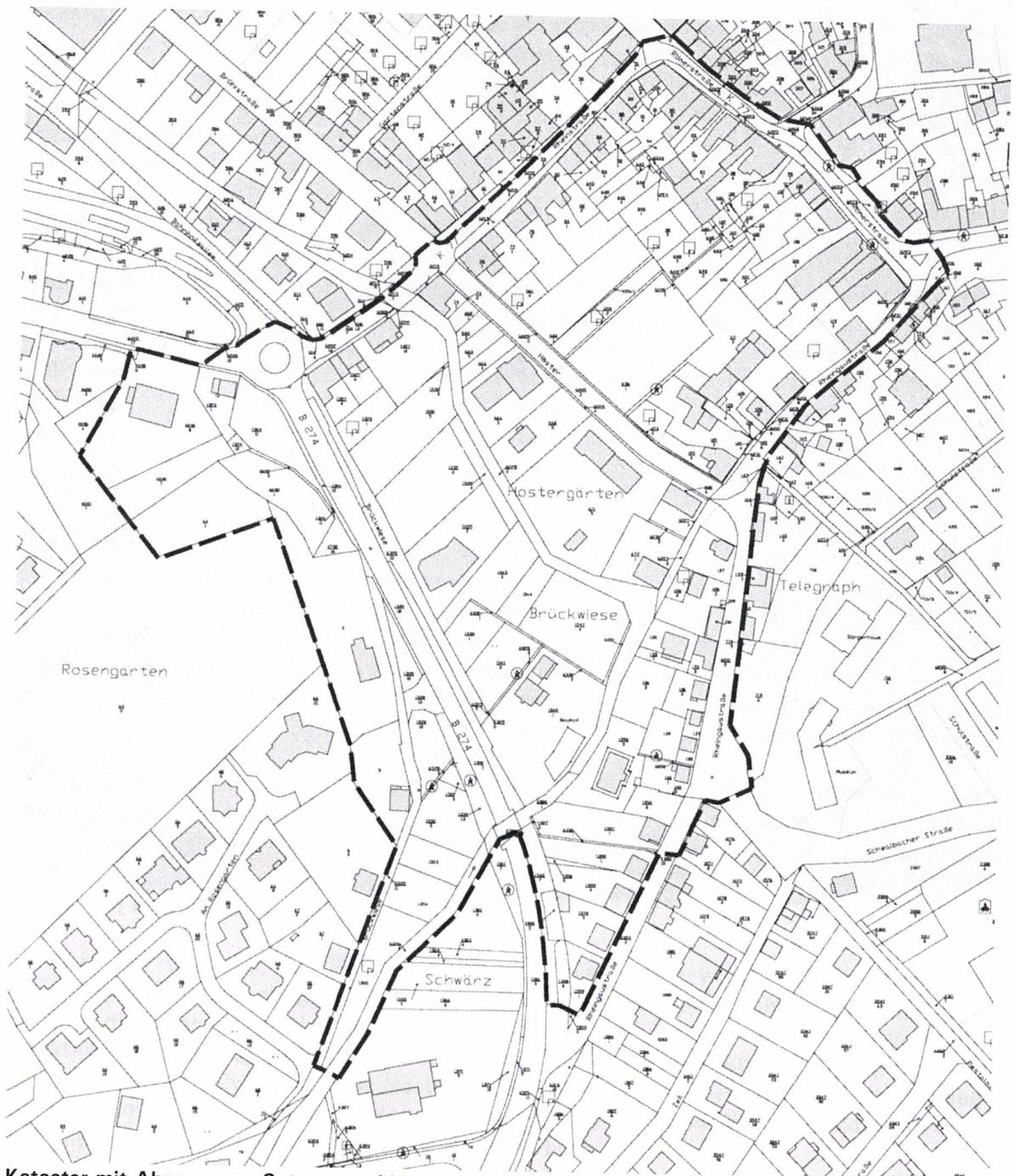
<sup>1</sup> Quelle:

<http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=1058&id=103&g=0714107092&l=3>  
[Letzter Aufruf: 27.01.2020]



## 2.2. Gebietsbeschreibung

Das ca. 7,32 ha große Satzungsgebiet „Stadtkern Nastätten“ (in der Anlage 1 dargestellt), das fast vollständig innerhalb des gleichnamigen Stadtumbaugebiets liegt, erstreckt sich südöstlich der K 77/Rheinstraße und im Südwesten beiderseits der B 274/Brückwiese. Es wird im Süden von der Rheingaustraße bzw. dem Mühlbach und einem Fußweg zur Rheingaustraße sowie im Nordosten von der Römerstraße/K 77 begrenzt.



Kataster mit Abgrenzung Satzungsgebiet, o. M.



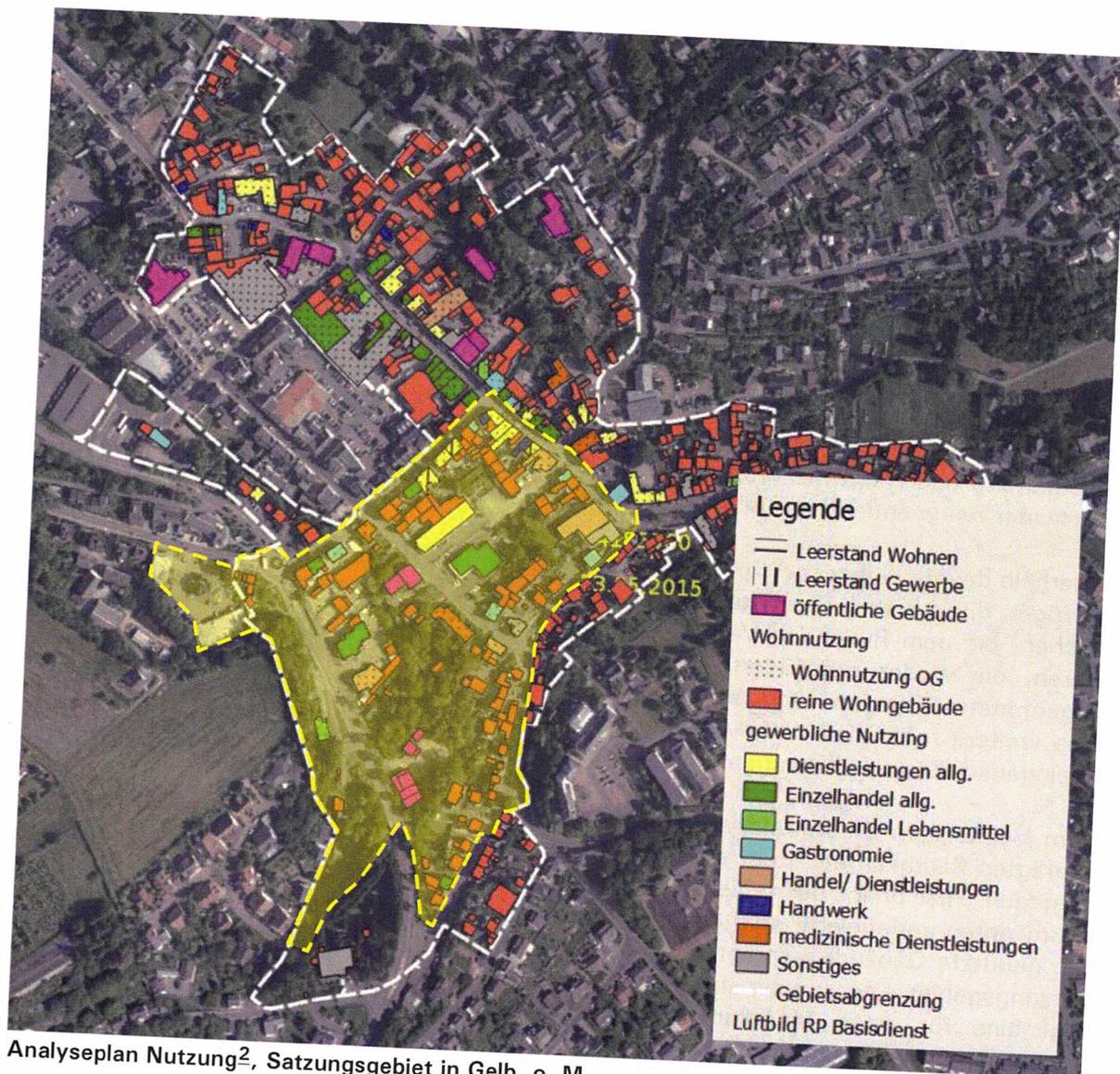
Das Ortsbild im Zentrum von Nastätten wird durch das Zusammenspiel einer überwiegend geschlossenen, zwei- bis dreigeschossigen Bauweise und vergleichsweise schmaler Straßenquerschnitten sowie einer Vielzahl stadtbildprägender Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert dominiert. Zudem befinden sich in der Römerstraße und Rheingaustraße eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden.

Die kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Rheinstraße sowie Römerstraße sind mit einer Mischung aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen unterschiedlich genutzt. Durch die Aufgabe von inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften stehen einige Gebäude im Erdgeschoss leer. Mit der fehlenden Nutzung geht über kurz oder lang eine Vernachlässigung an der Bausubstanz mit negativen Folgen für das Stadt- und Straßenbild einher. Dies betrifft vor allem Gebäude leerstehender Verkaufsf Flächen hinter großen Schaufenstern. Im Bereich der Rheingaustraße und der südlichen Rheinstraße überwiegt die Wohnfunktion. Wohnbebauung befindet sich außerdem auch in zweiter Reihe entlang der Römerstraße/Rheinstraße.

Innerhalb des Blockinnenbereichs Römerstraße/Rheinstraße/Rheingaustraße sowie Hoster verfügen die privaten Grundstücke rückwärtig über größere nahezu vollversiegelte Freiflächen, die dem Ruhenden Verkehr dienen oder als fußläufige Wegeverbindungen fungieren, die weder beschildert noch optisch hervorgehoben werden. Diese teilweise ungeordnete Situation führt somit zu fehlenden Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten. Eine weitere fußläufige Wegeverbindung verläuft von der rückwärtigen Wohnbebauung Rheingaustraße und entlang des Mühlbachs bis zur Straße Brückwiese.

Dem kleinteiligen Stadtgrundriss im Bereich der Römerstraße und Rheinstraße, mit ausgeprägten Raumkanten, steht eine im südlichen Satzungsgebiet aufgelockerte Bebauung entgegen. Hier bricht der typische Stadtgrundriss auf und geht in eine, durch fehlende Raumkanten undefinierte städtebauliche Situation über. Diese ist durch größere gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Insgesamt lässt sich vom nördlichen bis zum südlichen Satzungsgebiet eine zunehmende Auflockerung der Bauweise identifizieren. Im Norden liegt eine für einen Stadtkern typische geschlossene Bauweise vor. Im südlichen Satzungsgebiet hingegen befinden sich auf großen Freiflächen vereinzelt größere gewerblich oft nur in Teilen genutzte Gebäude.

Durch den Stadtkern Nastätten fließt der im Stadtbild kaum wahrnehmbare Mühlbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Entlang des Baches befinden sich unter anderem größere Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit erheblichen Aufwertungsbedarf. Aber auch der Gewässerrand selbst hat Potenzial für eine gestalterische und funktionale Aufwertung. Der Lohbach fließt in verrohrter Form zentral von Nordosten nach Südwesten. Insgesamt sind beide Gewässer nur unzureichend zugänglich bzw. erlebbar.



Analyseplan Nutzung<sup>2</sup>, Satzungsgebiet in Gelb, o. M.

Zusammenfassend erfüllen die derzeitigen Bau- und Freiraumstrukturen nicht die Anforderungen der in der Ortsmitte vorhandenen Potenziale. Die Behebung dieser Defizite zur Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Situation im Stadtkern, lässt sich daher nur mit mittel- bis langfristigen Strategien des Immobilienmanagements und den Steuerungsinstrumenten des Baugesetzbuches verbessern. Negative Entwicklungstendenzen im Stadtkern haben mittlerweile einen Handlungsbedarf entstehen lassen, der eine Initiative der Stadt erfordert, die über reine Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum hinausgeht.

<sup>2</sup> Quelle: WSW & Partner GmbH, Stadt Nastätten - Stadumbauegebiet „Stadtkern“. Vorbereitende Untersuchungen und ISEK. Juni 2019.



positives Stadtbild durch Altes Rathaus in der Römerstraße



„Hinterhofsituationen“ in der Römerstraße mit ungenutztem Freiflächenpotenzial und einem hohen Versiegelungsgrad



Potenzialfläche für eine weitere bauliche Entwicklung an der Brückwiese mit einer Unterführung entlang des Mühlbachs



heterogenes Straßenbild mit einem Spiel aus Gebäuden und Freiflächen entlang der B 274, Brückwiese



altes Gaswerk an der Brückwiese mit Potenzial zur kulturellen Umnutzung sowie Freiraumnutzung



eine für ein Stadtportal unangemessene und ungeordnete städtebauliche Situation mit fehlenden Raumkanten und unwirtschaftlich genutzten Gebäuden, nördliche Brückwiese



Flächenpotenzial zur Verlagerung von Einzelhandel und Neuanlage von dringend benötigten Stellplatzflächen an einer verkehrsgünstigen Lage mit fußläufiger Anbindung an den Stadtkern, Kreuzung Rheinstraße/Brückwiese



Agentur für Arbeit und angrenzend ein Gebäude, das als nicht mehr sanierungsfähig einzuschätzen ist, im Bereich Hoster



leerstehendes groß gewerbliches Gebäude, umgeben von einem großflächig versiegelten Freiraum, Blick vom Bereich Hoster in Richtung Römerstraße



kleinteilige Bausubstanz, die untypisch für einen Stadtkern ist, im Bereich Hoster



ungenutztes Freiraumpotenzial und fehlende Zugänglichkeit zum Mühlbach, im Bereich Rheingaustraße



Wald in der Stadt: Ungenutztes Freiraumpotenzial im Bereich des Mühlbachs zwischen Brückwiese und Hoster



### 2.3 Städtebauliche Ziele und Entwicklungsmaßnahme

Die Stadt Nastätten hat im Jahr 2019 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Städtebauförderprogramm Stadtumbau erstellt, das mit einem Leitbild sowie einem Rahmenplan und Maßnahmenkatalog grundsätzliche Vorgaben für die zukünftige Gestaltung des Stadtkerns macht.

Das im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept<sup>3</sup> erarbeitete Leitbild sieht vor, *den Stadtkern in seinen zentralen Funktionen als Ort zum Wohnen und Leben, als Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort und als Zentrum des städtischen Gemeinwesens für Kommunikation und Kultur zu erhalten und zu entwickeln.* Für das Leitbild wurden vier Handlungsfelder definiert:

- *Bauen und Gestaltung,*
- *Kultur, Freizeit und Tourismus,*
- *Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken,*
- *Infrastruktur, Versorgung und soziales Miteinander.*

Aufbauend auf diesen Handlungsfeldern werden durch die Stadt Nastätten folgende Ziele und Maßnahmen im ISEK zur Neugestaltung des Stadtkerns und zur Stärkung des Zentrums auf das Satzungsgebiet bezogen formuliert:

#### ***Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskernbereich***

- *Fußverbindung entlang des Mühlbachs mit Querung der B 274,*
- *Neuordnung dezentraler innerstädtischer Parkplatzflächen,*
- *Entwicklung eines Parkleitsystems,*
- *Sanierung von Gemeindestraßen,*
- *Partielle Maßnahmen zur Barrierefreiheit.*

#### ***Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes der Innenstadt***

- *Aufwertung „ehemaliger Bauhof“ zu einer Grünfläche mit Stadtparkcharakter und Gastronomie (Privatmaßnahme),*
- *Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietlichen Quartiersentwicklung,*
- *Gestaltungsfibel, Gestaltungssatzung/Erhaltungssatzung,*
- *Förderung privaten Engagements (Öffentlichkeitsarbeit),*
- *Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen,*
- *Leerstands-/Citymanagement/Tourismusförderung.*

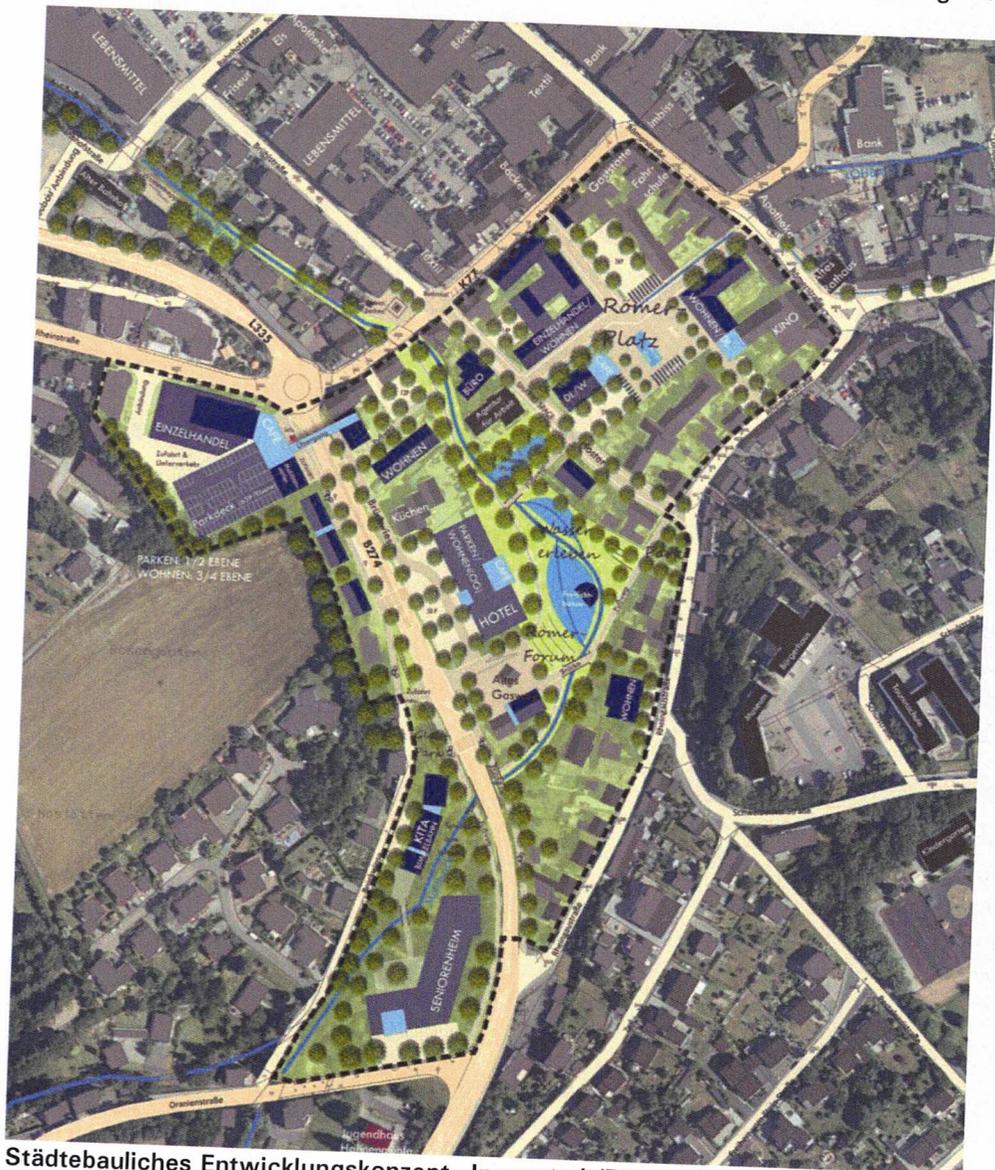
Für das Satzungsgebiet sieht der Rahmenplan des ISEK im Bereich zwischen „Römerstraße“ und „Hoster“ die Aufwertung, Gestaltung und Anlage von Fußwegeverbindungen, die Schaffung von Zu- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten, einen städtebaulichen Neuordnungsbereich, die Erhaltung städtebaulich relevanter Raumkanten und ggf. die Sanierung von Gebäuden und Ergänzungsgebäuden vor. Im Bereich zwischen „Hoster“ und B 274 bzw. um den Mühlbach werden keine Maßnahmen dargestellt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungsstrategie wird der Rahmenplan des ISEK als städtebauliches Entwicklungskonzept vertieft. Dieses wird im Folgenden erläutert.

<sup>3</sup> Quelle: WSW & Partner GmbH. Stadt Nastätten - Stadtumbaugebiet „Stadtkern“. Vorbereitende Untersuchungen und ISEK. Juni 2019.



### Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt/Römerplatz“

Die geplante Weiterentwicklung des Stadtkerns von Nastätten geht einher mit einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich zwischen „Römerstraße“ und „Brückenwiese“. Das Konzept „Innenstadt/Römerplatz“ sieht neben der Neuordnung durch weiteren Grunderwerb und Grundstücksfreilegung, auch ein durch eine ausgewogene Mischung der Funktionen Handel, Dienstleistung, Wohnen, Beherbergung, Gastronomie, Kultur und Tourismus geprägtes Nutzungskonzept vor. Darüber hinaus werden die Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, eine wirtschaftlich tragfähige neue Sicherung historischer Raumkanten sowie eine neue Anbindung an die B 274 als Ziel verfolgt, die gleichzeitig auch die Erschließung eines Hotel-Areals mit einer Fläche von 7.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Hierbei wird auch eine Stärkung der Freiräume, vor allem einer Weiterentwicklung des Grünzuges „Mühlbach“, die Freilegung und gewässerökologische Aufwertung des „Lohbachs“ in einem neuen Gewässerbett notwendig. Die (Wieder)-Herstellung von Bezügen zwischen dem Stadtraum und den Bachauen schafft eine neue Qualität der Gewässerufer und begleitende attraktive und kurze Fuß- und Radwegeverbindungen.



Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt/Römerplatz“





Die potenziellen Handels- und Dienstleistungsbetriebe an der neuen starken Entwicklungsachse „Brückwiese“ beiderseits der städtebaulich integrierten Bundesstraße 274 setzen – verstärkt um die familienfreundlichen Infrastrukturmaßnahmen Seniorenresidenz und Kindertagesstätten – zukunftssträchtige städtebauliche Ankerpunkte und Anlaufstellen.

Die Potenzialverlagerung bzw. –verstärkung der neuen südwestlichen Stadtkante entlastet in Verbindung mit attraktiven Mobilitätsangeboten (Parkhaus, Mobilitätsstation, Fußgängerbrücke/-wege und Radwege) die Innenstadt vom übermäßigen Autoverkehr. Das durch kurze Wege erreichbare Nahversorgungs-, Dienstleistungs-, Naherholungs- und Freizeitangebot attraktiviert sowohl die angrenzenden Wohngebiete als auch die neuen hochwertigen innerstädtischen Wohnungen im Quartier „Mühlbach-Aue“ für alle Nutzer- und Altersgruppen.

Durch die Schaffung von attraktiven Mobilitätsangeboten, die Qualifizierung der versiegelten Flächen zu erlebbaren Grünräumen mit Zugang zu dem Mühlbach wird nicht zuletzt der wichtigen Klimafolgenanpassung Rechnung getragen.

Das Gebäude der Agentur für Arbeit sowie ein Großteil der Gebäude entlang der Rheinstäße, Römerstraße sowie Rheingaustraße bleiben erhalten und werden in das städtebauliche Konzept integriert.

Mit dem vorsorgenden Grunderwerb innerhalb des Satzungsgebiets schafft die Stadt die Möglichkeit und den notwendigen Entscheidungsspielraum, ihre städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zur Sicherung eines attraktiven Stadtkerns, einer qualitativ vollen Neugestaltung städtischer Freiräume und einer zukunftsweisenden Daseinsvorsorge zu realisieren. Dies lässt sich nur durch gezielten Immobilienerwerb, die Freilegung, die Neuordnung von Grundstücken und teilweise Wiederveräußerung von Immobilien erreichen.

Durch zielgerichtetes Stadtmarketing sollen der Standort Nastätten als Wohn-, Arbeits- und Lebensort qualifiziert und gerade junge Bewohner und Familien in der Innenstadt gehalten bzw. angesiedelt werden. Gleichzeitig können damit die Voraussetzungen verbessert werden, dass ältere Bewohner möglichst lange und selbstbestimmt in vertrauter Umgebung leben. Insgesamt dienen die angestrebten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen und der damit verbundene Erlass einer Vorkaufssatzung insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit gemäß § 24 (3) S. 1 BauGB.



### **3. Begleitende Schritte zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen:**

Zur Sicherung der Planung wird gegenwärtig die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Römerplatz“ vorbereitet. Zusammen mit einer Veränderungssperre sollten die beschriebenen Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden.

Das ISEK dient grundsätzlich als Leitwerk für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Stadtkerns von Nastätten. Dabei spielt das Stadtumbaumanagement insbesondere mit Hinblick auf die Beratung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Projekte eine wichtige Rolle. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses ist nicht nur die städtebauliche Neuordnung anzustreben, sondern auch der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern von Nastätten. Dies ist mit einer umfassenden Stadtbildaufwertung verbunden, die vor allem durch private Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden kann.

Grundlage für die Durchführung und Umsetzung des Grunderwerbs ist ein Immobilienmanagement, das durch die Stadt Nastätten sowie die Verbandsgemeindeverwaltung betrieben wird. Zur Informationsmitteilung über die geplanten Projekte zur Gesamtentwicklung des Stadtkerns und zur Schaffung von Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern kann das Stadtmarketing einen wesentlichen und notwendigen Beitrag leisten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

i.A. Dennis Behrami  
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Boppard-Buchholz, Januar 2020