STADT NASTÄTTEN

STADTUMBAUGEBIET „STADTKERN“



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ISEK

Projekt 987 Stand: Juni 2019

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631. 3423-0 | F 0631. 3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

I. ALLGEMEINES 6

1 EINLEITUNG 6
1.1 Exkurs: Ablauf der Stadtsanierung 7
1.1.1 Vorstudie 7
1.1.2 Vorbereitende Untersuchung 8
1.1.3 Sanierungskonzept / ISEK 9
1.1.4 Festlegung des Stadtumbaugebietes / Sanierungsgebietes 9
1.1.5 Durchführung von Stadtumbau- / Sanierungsmaßnahmen 10
1.1.6 Aufhebung der Sanierungssatzung 10

2 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN NASTÄTTEN 11
2.1 Lage im Raum / Erreichbarkeiten 12
2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV 13
2.2 Planungsrechtliche Situation 14
2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan 14
2.2.2 Flächennutzungsplan 14
2.2.3 Bebauungsplanung 15
2.2.4 Gestaltungsfibel und Werbeanlagen- und Automatensatzung 22

II. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „STADTUMBAU - West“ 24

1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES 24

2 METHODIK – GRUNDLAGEN 26

3 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION 27
3.1 Städtebauliche Strukturdaten 27
3.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf 27
3.1.2 Bauliche Dichte 33
3.2 Grün- und Freiflächensituation 34
3.3 Stadtbild 37
3.4 Denkmalschutz 40
3.5 Leerstandsproblematik 41
3.6 Gebäudenutzungen 44
3.7 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe 46
3.7.1 Versorgungssituation in der Stadt Nastätten 46
3.7.2 Einzelhandelskonzept 52
3.8 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen 53
3.9 Verkehrliche Situation 54
3.9.1 Kfz-Verkehr 54

3.9.2 ÖPNV 56
3.9.3 Fuß- und Radwege 57
3.9.4 Ruhender Verkehr 58

4 DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET 61
4.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nastätten 61
4.2 Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet 61
4.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund 63
4.4 Soziale Problemstellungen 63

5 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT 64
5.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet 64
5.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung 65
5.2.1 Prioritätenbildung aus Bürgersicht 66
5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 67

6 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES STADTUMBAU-/ SANIERUNGSGEBIETES 73
6.1 Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen 74

7 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS (VORSCHLAG) 76
III. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 78

1 LEITBILD, ZIELE UND MAßNAHMEN 79
1.1 Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskernbereich 80
1.1.1 Fußverbindung entlang des Mühlbachs mit Querung der B 274 KoFi Pos. 2.5.10 80
1.1.2 Neuordnung dezentraler innerstädtischer Parkplatzflächen KoFi Pos. 1.3.6, 2.5.8 80
1.1.2.1 Innenstadtnaher Parkplatz am Hoster/ Römerstraße 80
1.1.3 Entwicklung eines Parkleitsystems KoFi Pos. 1.2.5 81
1.1.4 Sanierung von Gemeindestraßen KoFi Pos. 2.5.1 – 2.5.7 i.V. m. 1.2.4 81
1.1.5 Verkehrskonzept KoFi Pos. 1.2.4 82
1.1.6 Änderung der Verkehrsführung und Umgestaltung Oberstraße KoFi Pos. 2.5.3i. V m. 1.2.4 82
1.1.7 Verkehrstechnische und städtebauliche Neuordnung in der Rheingaustraße (Einmündungsbereich Schwalbacher Straße) KoFi Pos. 2.5.5, 1.2.4 u. ggf. 1.3.2 82
1.1.8 Partielle Maßnahmen zur Barrierefreiheit KoFi Pos. 2.5.11. 83
1.2 Ziel: Reaktivierung von Brachflächen/ Stärkung des Stadtkerns als Wohn- und Dienstleistungsstandort / Bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Stadtkerns 83
1.2.1 Ankauf und Umwandlung der Feuerwache zur Markthalle (Privatmaßnahme). 83
1.3 Ziel: Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes der Innenstadt 84
1.3.1 Aufwertung „ehemaliger Bauhof“ zu einer Grünfläche mit Stadtparkcharakter und Gastronomie (Privatmaßnahme) KoFi Pos. 3.1.1 84
1.3.2 Entwicklung von Grünflächen entlang des Lohbachs KoFi Pos. 3.4.3 84

1.3.3 Umgestaltung/Aufwertung „Mühlenbachufer“ KoFi Pos. 1.3.5, 3.4.2 85
1.3.4 Ankauf und Modernisierung des ehemaligen Bahnhofs (Teilbereich) Privatmaßnahme, Kofi Pos. 3.1.1 85
1.3.5 Entkernung/Rückbau zugunsten privater Freiflächen und Parkplätze KoFi Pos. 3.1.1 85
1.3.6 Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietlichen Quartiersentwicklung KoFi Pos. 1.3.2 86
1.3.7 Gestaltungsfibel, Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung KoFi Pos. 1.3.2 86
1.3.8 Förderung privaten Engagements (Öffentlichkeitsarbeit) KoFi Pos. 1.2.3 86
1.3.9 Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen KoFi Pos. 1.5.1 87
1.3.10 Leerstands- / Citymanagement / Tourismusförderung KoFi Pos. 1.3.4 87
1.3.11 Erwerb des Anwesens „Lilie“ und Umbau zur Gemeinbedarfseinrichtung KoFi Pos. 2.2.1, 3.4.1 ...87

2 ERFOLGSKONTROLLE / MONITORING 93

ANHANG 1: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN 95

ANHANG 2: FRAGEBOGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG 97

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: April 2018) 8

Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Abgrenzungen des ehemaligen Sanierungsgebiets (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: April 2018) 11

Abbildung 3: Lage der Stadt Nastäten (rote Markierung) (Quelle: https://www.bing.com/maps?FORM=Z9LH3) 12

Abbildung 4 : Ausschnitt Streckenkarte Regionalverkehr in Rheinland-Pfalz / Saarland 13

Abbildung 5: Liniennetzplan VRM 14

Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Stadt Nastätten, Stand 2016. Ausschnitt mit ungefährer Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (weiße Strichlinie) 15

Abbildung 7: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (schwarze Linie) und Gebiete der Bebauungspläne, die das Gebiet tangieren (orange: „Mühlbachtal 1., 3. Und 7. Änderung“; gelb: „Gartenstraße“ und 1. Änderung; grün: „Unter dem Weinberg 1. und 2. Änderung“) 16

Abbildung 8: Bebauungspläne „Mühlbachtal 1., 3. u. 7. Änderung“ (Quelle: Stadt Nastätten) 18

Abbildung 9: Bebauungsplan „Gartenstraße“ (und darunter): „Gartenstraße 1. Änderung (Quelle: Stadt Nastätten) 20

Abbildung 10: Bebauungsplan „Unter dem Weinberg 1. u. 2. Änderung“ (Quelle: Stadt Nastätten) 22

Abbildung 11: Abgrenzung der Werbeanlagen- und Automatensatzung der Stadt Nastätten (blaue Linie) und des Untersuchungsgebiets (schwarze Strichlinie) (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 23

Abbildung 12: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: April 2018) 25

Abbildung 13: Anteile der sanierungsbedürftigen Gebäude im Untersuchungsgebiet (100% = ca. 260 Gebäude) (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 28

Abbildung 14: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudezustand“ im Anhang) 29

Abbildung 15: Ergebnis der Bürgerbefragung - Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 31

Abbildung 16: Anteile der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet 32

Abbildung 17: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 32

Abbildung 18: Quartiersweise bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang) 34

Abbildung 19: Gebiet am ehemaligen Bauhof im Untersuchungsgebiet (Quelle: https://www.bing.com/maps) 36

Abbildung 20: Übersicht über Grün- und Freiflächensituation sowie Potenziale auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebiets (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 37

Abbildung 21: Schwerpunktbereiche mit stadtbildprägender Bausubstanz 38

Abbildung 22: Leerstehende Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Untersuchungsgebiet (Stand: Frühjahr 2018) 42

Abbildung 23: Leerstände „Wohnen“ im Untersuchungsgebiet 43

Abbildung 24: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 44

Abbildung 25: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 44

Abbildung 26: Anteile der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 45

Abbildung 27: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang) 46

Abbildung 28: Karte „Zentrale Orte und Versorgungsbereiche“, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) 48

Abbildung 29: Lage von Supermärkten und Discountern (grün) und des Gewerbegebiets Sandkraut westlich des Untersuchungsgebiets in Nastätten (Quelle: WSW & Partner) 50

Abbildung 30: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 51

Abbildung 31: Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandort der Stadt Nastätten 52

Abbildung 32: Verkehrshierarchie und Parkflächen im Untersuchungsgebiet (Plan „Verkehr“ im Anhang) 55

Abbildung 33: Lage der Bushaltestellen in Nastätten (Plan „Verkehr“ im Anhang) 57

Abbildung 34: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 59

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nastätten (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Stat. Landesamtes Rheinland Pfalz, 2018) 61

Abbildung 36: Verteilung der Altersgruppen in der Stadt Nastätten (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 62

Abbildung 37: Verteilung der Altersgruppen in Rheinland-Pfalz 2015 (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 62

Abbildung 38: Ergebnis der Bürgerbefragung – Bereitschaft zur Wahrnehmung von Sanierungsmaßnahmen (WSW & Partner, Eigene Darstellung) 64

Abbildung 39: Vorgeschlagene Abgrenzung des Stadtumbau – bzw. Sanierungsgebietes (grün = Erweiterung, orange = Reduzierung, rot = Kirchgasse zw. Römerstr. u. Hochstr.) 74

I. ALLGEMEINES

1 EINLEITUNG

Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ eröffnen sich für die Stadt Nastätten neue Perspektiven, die weitere Entwicklung des Stadtkerns ganzheitlich im Sinne eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Angriff zu nehmen.

Mit dem Förderprogramm sollen strukturelle Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind gefördert werden. Das Förderprogramm dient zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche.

Die Fördermittel werden der Gemeinde / Stadt für die städtebauliche Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, zur Verfügung gestellt. Stadtumbaumaßnahmen können innerhalb eines durch Gemeinde- / Stadtratsbeschlusses festgelegten Stadtumbaugebietes gem. § 171 BauGB oder – soweit erforderlich – als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB gefördert werden. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Untersuchungen, Planungen, Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen), Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Abschlussmaßnahmen.

Förderfähig sind jedoch auch einzelne oder im Zusammenhang stehende gebietsergänzende, gebietsübergreifende oder gebietsunabhängige Stadterneuerungsmaßnahmen die unabhängig von der Gesamtmaßnahme gefördert werden können wie Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen.

Allgemeine Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme in einem Stadt- bzw. Ortsteil ist, dass das besondere Städtebaurecht Anwendung findet und dass die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein noch anderweitig getragen werden können. Als Grundlage für die Förderung gelten die Gebietsabgrenzung, ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 171 b BauGB oder ein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.

Einzelvorhaben erfüllen hingegen dann ihre Zuwendungsvoraussetzung bzw. sind dann förderfähig, wenn diese erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung und den Stadtumbau der Gemeinde haben.[1]

Im Stadtkern von Nastätten soll der öffentliche Raum funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Ebenso soll der Wohnwert erhöht werden.

Die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher und wirtschaftlicher Strukturen sowie die Stärkung des innerstädtischen Bereichs im Sinne des Programms „Stadtumbau“ in Nastätten soll vorangetrieben werden.

[1] Vgl. dazu: Programmüberblick: Stadtumbau, http://isim.rlp.de/staedte-und-gemeinden/staedtebauliche-erneuerung/stadtumbau/

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Anstrengungen sowohl in baulich-technischer als auch in planerisch-bodenordnender Hinsicht zu bewältigen ist. Zur rechtlichen Unterstützung der Stadterneuerungsmaßnahme im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ ist in Nastätten vorgesehen, das besondere Städtebaurecht in Form eines Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs.1 BauGB anzuwenden.

Der Aufstellung des Intergierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Innenstadtbereich von Nastätten liegt daher die methodische Vorgehensweise zum Ablauf einer städtebaulichen Sanierung, beginnend mit den Vorbereitenden Untersuchungen über die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes / Städtebaulichen Rahmenplanes mit dem Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebietes als Sanierungs- bzw. Fördergebiet, zugrunde.

Die endgültige Auswahl des einzusetzenden Instrumentariums zur fördertechnischen und rechtlichen Abwicklung der Stadtumbaumaßnahme wird Gegenstand der Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion sowie dem Ministerium sein.

1.1 Exkurs: Ablauf der Stadtsanierung

Rechtsgrundlage für eine städtebauliche Sanierung ist die sogenannte „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ als Bestandteil des besonderen Städtebaurechtes (BauGB §§ 136 ff): „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei grob zwei Bestandteile, die Vorbereitung und die Durchführung der Sanierung.

Die Vorbereitung ist hierbei die Aufgabe der Gemeinde selbst und umfasst vor allem die Vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes und die städtebaulichen Planungen zur Verwirklichung der Sanierungsziele. Hierzu kann sie sich eines fachlich geeigneten Beauftragten bedienen.

Die Durchführung beinhaltet Ordnungs- und Baumaßnahmen. Erstere sind wiederum Aufgaben der Gemeinde. Zu ihnen gehört die Bodenordnung, die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen etc. Die Baumaßnahmen bleiben den Eigentümern selbst überlassen, soweit eine zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Zur praktischen Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind Zwischenschritte erforderlich, welche im Folgenden in Ihrer Abfolge mit dem rechtlichen Hintergrund und den für die Durchführung Zuständigen dargestellt werden.

1.1.1 Vorstudie

Die Vorstudie dient einer Grobanalyse zur Verschaffung eines ersten Überblicks und zur Festlegung des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitende Untersuchung. Sie besitzt keine direkte rechtliche Definition, kann jedoch als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung betrachtet werden. Zuständig für ihre Durchführung ist die Gemeinde, bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

1.1.2 Vorbereitende Untersuchung

Die Vorbereitende Untersuchung dient vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB). In ihr ist der Nachweis der städtebaulichen Missstände zu erbringen. Sie ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung wird vom Gemeinderat beschlossen. Zuständig ist die Gemeinde bzw. der von ihr beauftragte Planer oder Ingenieur.

Der Stadtrat von Nastätten hat am 18.12.2017 für ein ca. 19,6 ha großes Gebiet die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Gebietsgrenze nach Westen verläuft zunächst in etwa entlang der Straße Brückwiese bzw. westlich davon. Der alte Bahnhof ist im Gebiet inbegriffen, im Übrigen verläuft die Grenze ab dem Kreisverkehr Brückwiese / Rheinstraße / Nastätter Straße entlang der Rheinstraße, bevor sie noch südlich der Römerstraße erneut abknickt und in nordwestliche Richtung weiter verläuft, so dass weder der Rewe-Lebensmittel- noch der Pennymarkt innerhalb des Gebiets liegen. Die Freiwillige Feuerwehr befindet sich wiederum in dem Gebiet. Ab dort verläuft die Grenze in nördliche Richtung entlang des Friedhofwegs bis kurz vor den Friedhof. Im Übrigen liegt die nördliche Grenze zunächst zwischen Hochstraße und Römerstraße. Ab Höhe Kirchgasse bilden Hochstraße bzw. Poststraße die Grenze nach Osten und ab der Volksbank liegt die Bebauung zu beiden Seiten der Oberstraße bis ca. zur Einmündung Oberstraße / Gronauer Straße innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die östliche Grenze bildet die Rheingaustraße. In südliche Richtung reicht das Gebiet bis zur Kreuzung Rheingaustraße / Brückwiese.

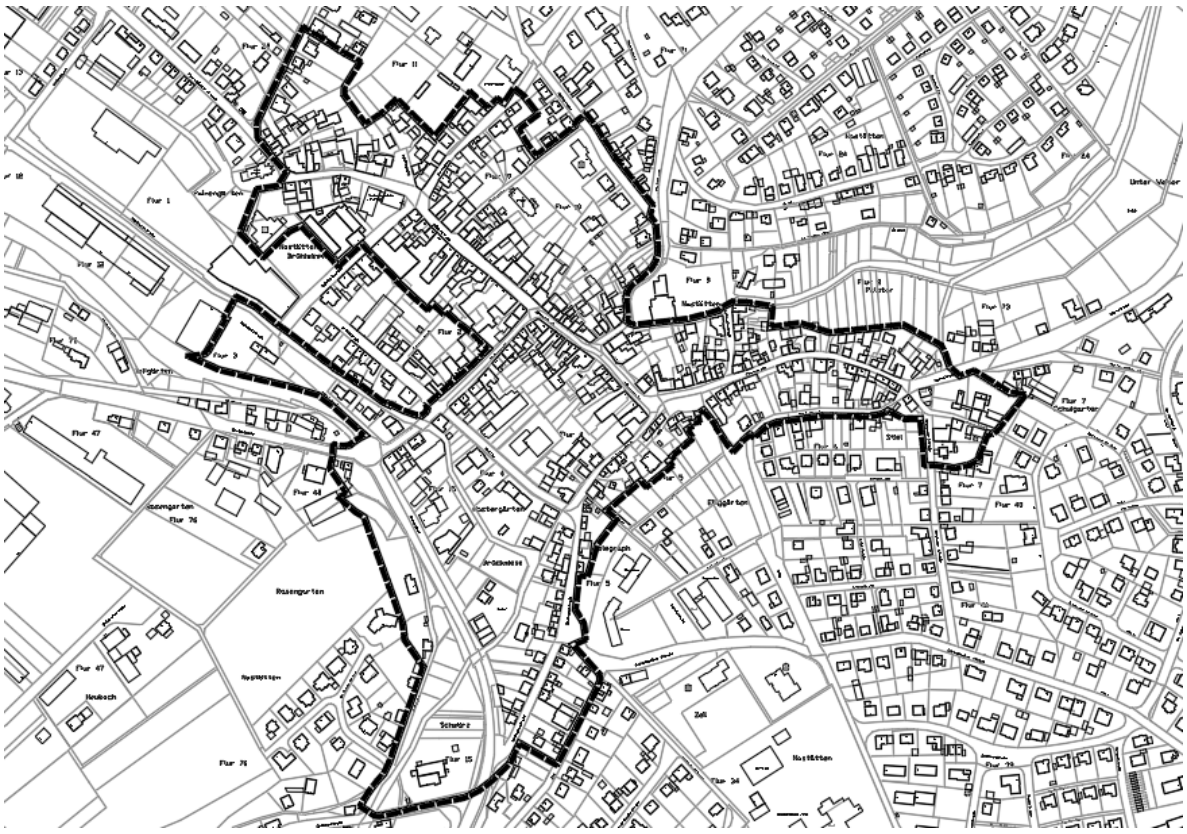


Abbildung 1: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: April 2018)

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

1.1.3 Sanierungskonzept / ISEK[2]

Das Sanierungskonzept beinhaltet die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Darüber hinaus die städtebaulichen Planungen, welche notwendig sind, die dargestellten Missstände zu beheben (§ 140 BauGB). Soweit erforderlich, wird ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Zuständig für die Erstellung ist die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

1.1.4 Festlegung des Stadtumbaugebietes / Sanierungsgebietes

Aus der Vorbereitenden Untersuchung und dem ISEK wird das Stadtumbaugebiet ggf. auch ein Sanierungsgebiet abgeleitet, in welchem schließlich die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur schlagen die Abgrenzung des Gebietes vor.

Während die Festlegung eines Stadtumbaugebietes nicht durch einen förmlichen Satzungsbeschluss, sondern durch einfachen Beschluss des Gemeinde- bzw. Stadtrates erfolgt, ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und dem zuständigen Ministerium (ISIM RLP) vom Gemeinde- / Stadtrat als Satzung förmlich zu beschließen (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und ortsüblich bekannt zu machen. Erforderlicher Bestandteil des Sanierungskonzeptes (ISEK) ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) in der die beabsichtigten Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten und Realisierungszeiträume sowie die zur Finanzierung der einzelnen Projekte vorgesehenen Ressourcen (Fördermittel, ggf. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge u. a.) dargestellt werden.

Innerhalb eines Sanierungsgebietes kann festgelegt werden, dass folgende Sachverhalte einer Genehmigung durch die Gemeinde (gem. §§ 144, 145 BauGB) bedürfen:

- Rechtsgeschäfte, welche ein Grundstück betreffen (Veräußerung, Teilung, etc.).
- Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

Darüber hinaus ist in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten auch die amtliche Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen möglich (§ 182 BauGB).

Die Festlegung eines Stadtumbaugebietes erscheint in solchen Fällen sinnvoll, in denen davon ausgegangen werden kann, dass bei der Durchführung der im ISEK dargestellten Maßnahmen keine großen Widerstände zu erwarten sind. Regelungen zur Durchführung von Maßnahmen im Stadtumbaugebiet erfolgen durch den Abschluss von Stadtumbauverträgen gem. § 171c BauGB.

Besteht die Möglichkeit, dass unerwünschte und zu den Zielen des ISEK konfligierende private Maßnahmen drohen, empfiehlt sich die Aufstellung einer sogenannten „Sicherungssatzung“ gem. § 171 d BauGB.

[2] **I**ntegriertes **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs**K**onzept

1.1.5 Durchführung von Stadtumbau- / Sanierungsmaßnahmen

Mit der Durchführung konkreter Maßnahmen wird die eigentliche Sanierungsarbeit geleistet, welche nach den im ISEK definierten Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Auf dieser untersten, objektbezogenen Ebene werden die festgestellten Missstände eingeschränkt, verbessert oder behoben. Diese Phase dauert erfahrungsgemäß etwa 10 – 15 Jahre.

Von der Gemeinde sind in diesem Rahmen die Maßnahmen durchzuführen, welche den öffentlichen Raum, also Straßen, Plätze, Grünanlagen etc., betreffen. Die Maßnahmen an Gebäuden und privaten Grundstücken sind den Eigentümern überlassen, soweit die Durchführung gewährleistet ist. Sie bedürfen jedoch generell der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

1.1.6 Aufhebung der Sanierungssatzung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird die Sanierungssatzung bzw. im Stadtumbaugebiet die Sicherungssatzung durch Gemeinde- bzw. Stadtratsbeschluss aufgehoben. An die Aufhebung der Sanierungssatzung schließt sich die Abrechnung der Gesamtmaßnahme an. Hierzu ist für die eingesetzten Städtebaufördermittel ein Verwendungsnachweis zu erstellen.

2 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN NASTÄTTEN

Die Stadt Nastätten führte von 1999-2017 im Rahmen der „Stadtsanierung Nastätten“ in einem ca. 14 ha großen Gebiet städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durch. Die Aufhebung der Satzung wurde am 27.10.2017 rechtskräftig. Das ehemalige Sanierungsgebiet wird zum überwiegenden Teil vom aktuellen Untersuchungsgebiet überdeckt. Die Sanierung umfasste die Neuordnung des Zentralbereichs mit dem Bau des Parkplatzes Stadtmitte ebenso wie andere öffentliche und private Maßnahmen. Allerdings finden sich in großen Teilen des Gebiets weiterhin bauliche und strukturelle Missstände.

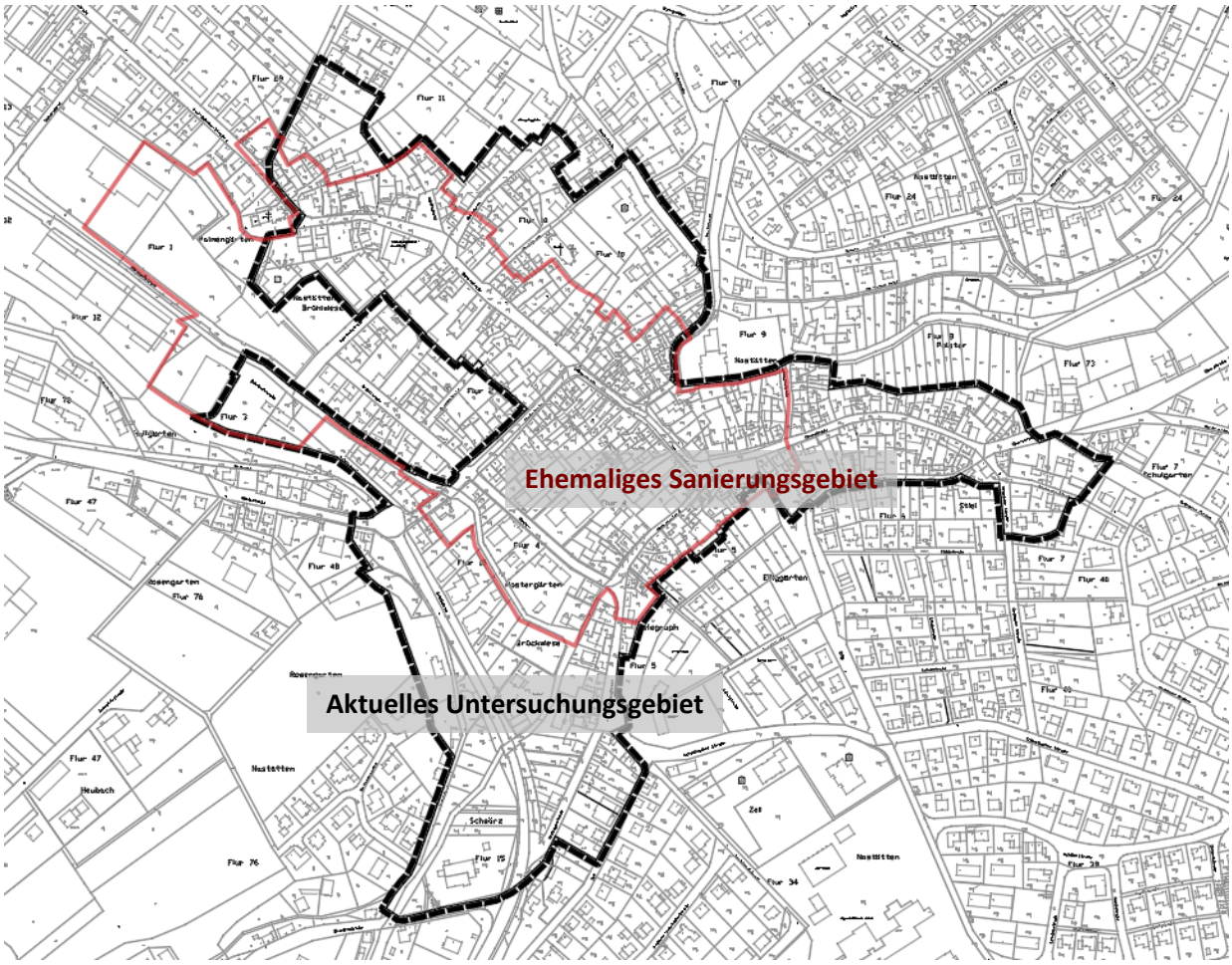


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Abgrenzungen des ehemaligen Sanierungsgebiets (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: April 2018)

2.1 Lage im Raum / Erreichbarkeiten

Die Stadt Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und gehört zusammen mit 31 Ortsgemeinden zur gleichnamigen Verbandsgemeinde. Mit ca. 4.129 Einwohnern (Stand 2016)[3] ist sie die einwohnerreichste Gemeinde in der Verbandsgemeine (ca. 16.000 EW) und gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung). Nastätten zählt zur Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Die Stadt ist verkehrsgünstig direkt an der B 274 nach St. Goarshausen gelegen, so dass es nur ca. 15 Pkw-Minuten bis zu dem Mittelzentrum sind. Zudem verläuft die B 260 Richtung Koblenz bzw. Mainz / Wiesbaden nur ca. 4 km vom Stadtkern entfernt, so dass es mit dem Pkw weniger als 40 Minuten bis nach Koblenz bzw. Wiesbaden sind. Dort besteht Anschluss an das Autobahnnetz. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. einer Stunde mit dem Pkw erreichbar.

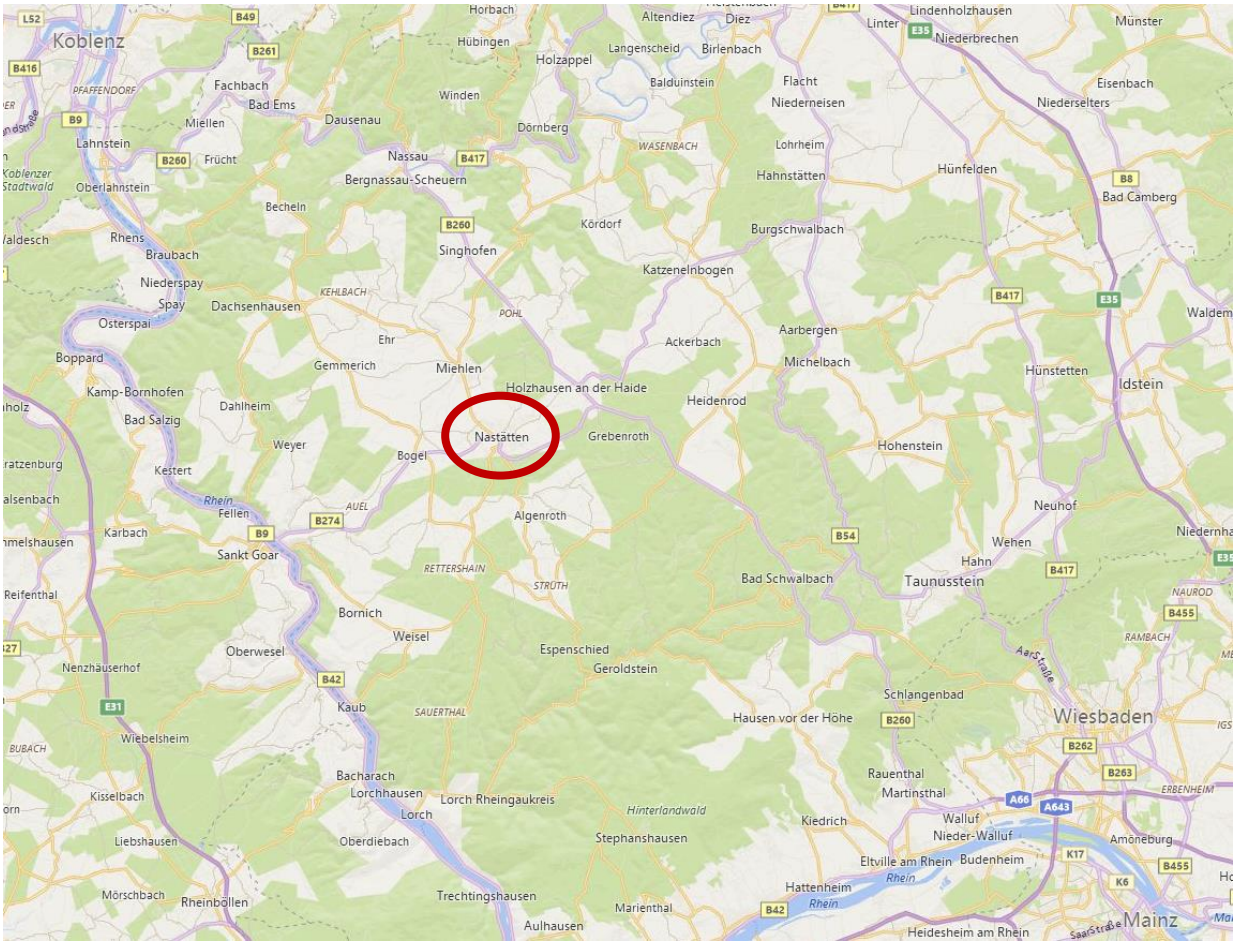


Abbildung 3: Lage der Stadt Nastäten (rote Markierung)
(Quelle: https://www.bing.com/maps?FORM=Z9LH3)

[3] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0714107092&tp=35

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Die Stadt Nastätten selbst ist nicht an das Schienennetz angebunden. Der nächste Bahnhof befindet sich in St. Goarshausen. Die Stadt liegt an der Rheingau-Linie RB10 (Bahnstrecke Koblenz – Wiesbaden – Frankfurt), die von dem Verkehrsunternehmen VIAS betrieben wird. Die Züge verkehren in etwa im Stundentakt, unter der Woche morgens und abends halbstündlich. In Koblenz und Frankfurt sowie Wiesbaden bestehen Umsteigemöglichkeiten zum Fernverkehr Richtung Köln, Mannheim oder Nürnberg sowie zu verschiedenen Nahverkehrslinien.



Abbildung 4 : Ausschnitt Streckenkarte Regionalverkehr in Rheinland-Pfalz / Saarland (Quelle: https://www.bahn.de/p/view/mdb/s-rheinneckar/content/2017/mdb_242417_20161101_sk_regio_suedwest.pdf)

Mit den Buslinien X76, 201, 530, 539 , 540, 541, 542, 544, 550, und 580, welche regelmäßig das Untersuchungsgebiet in der Stadt Nastätten anfahren, sind alle Umlandgemeinden ebenso wie die Stadt St. Goarshausen problemlos zu erreichen (siehe Abbildung).

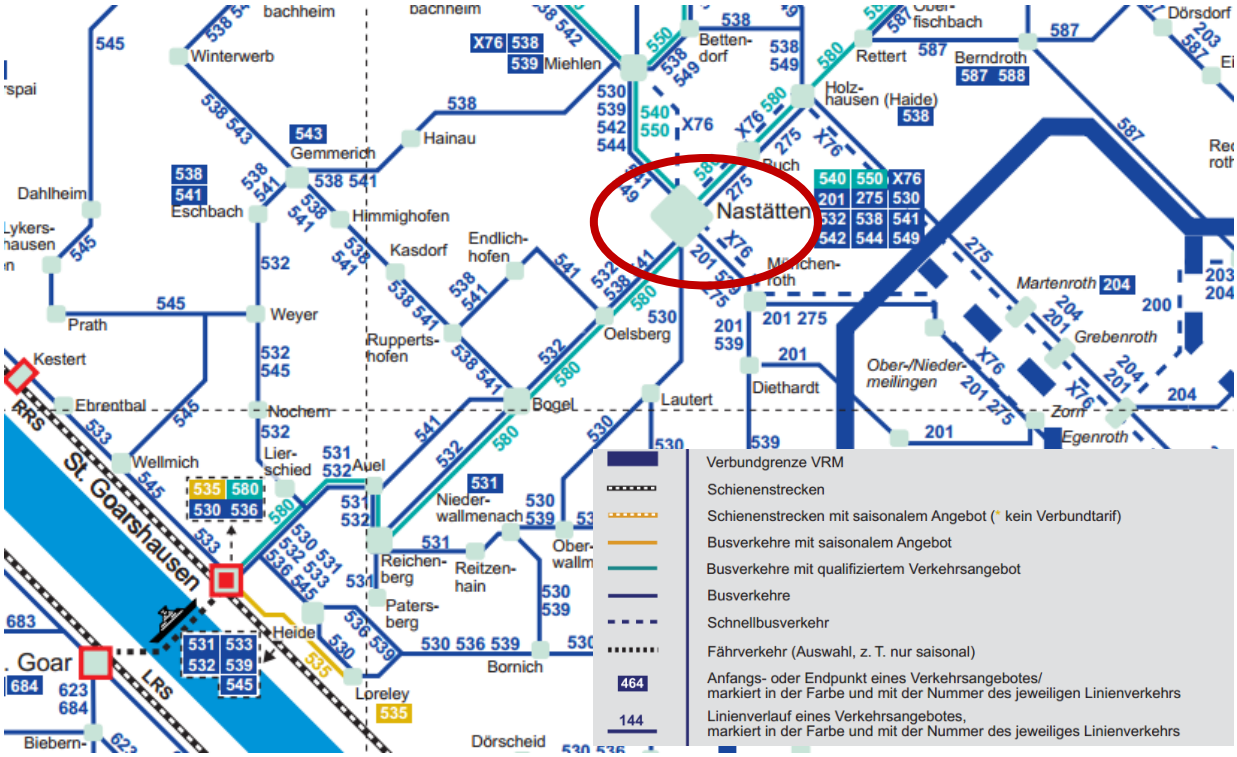


Abbildung 5: Liniennetzplan VRM
(Quelle: http://www.vrminfo.de/fileadmin/user_upload/Liniennetzplan_2018.pdf)

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan (ROP) Mittelrhein-Westerwald (2017) weist die Stadt Nastätten zusammen mit St. Goar und St. Goarshausen als verpflichtend kooperierende Mittelzentren im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen aus.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wird das Untersuchungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. An der Bahnhofstraße sowie im Bereich Kirchgasse/ Hochstraße sind Gemeinbedarfsflächen für die Verwaltung bzw. für kirchliche und soziale Zwecke vorgesehen. Östlich und nördlich der katholischen Kirche sind zudem Wohngebietsflächen festgelegt, die teilweise Bestandteil des Untersuchungsgebiets sind. Zwischen Mühlbach und L 335, also am ZOB, sind Flächen für das Parken sowie eine kleine Grünfläche zu finden.

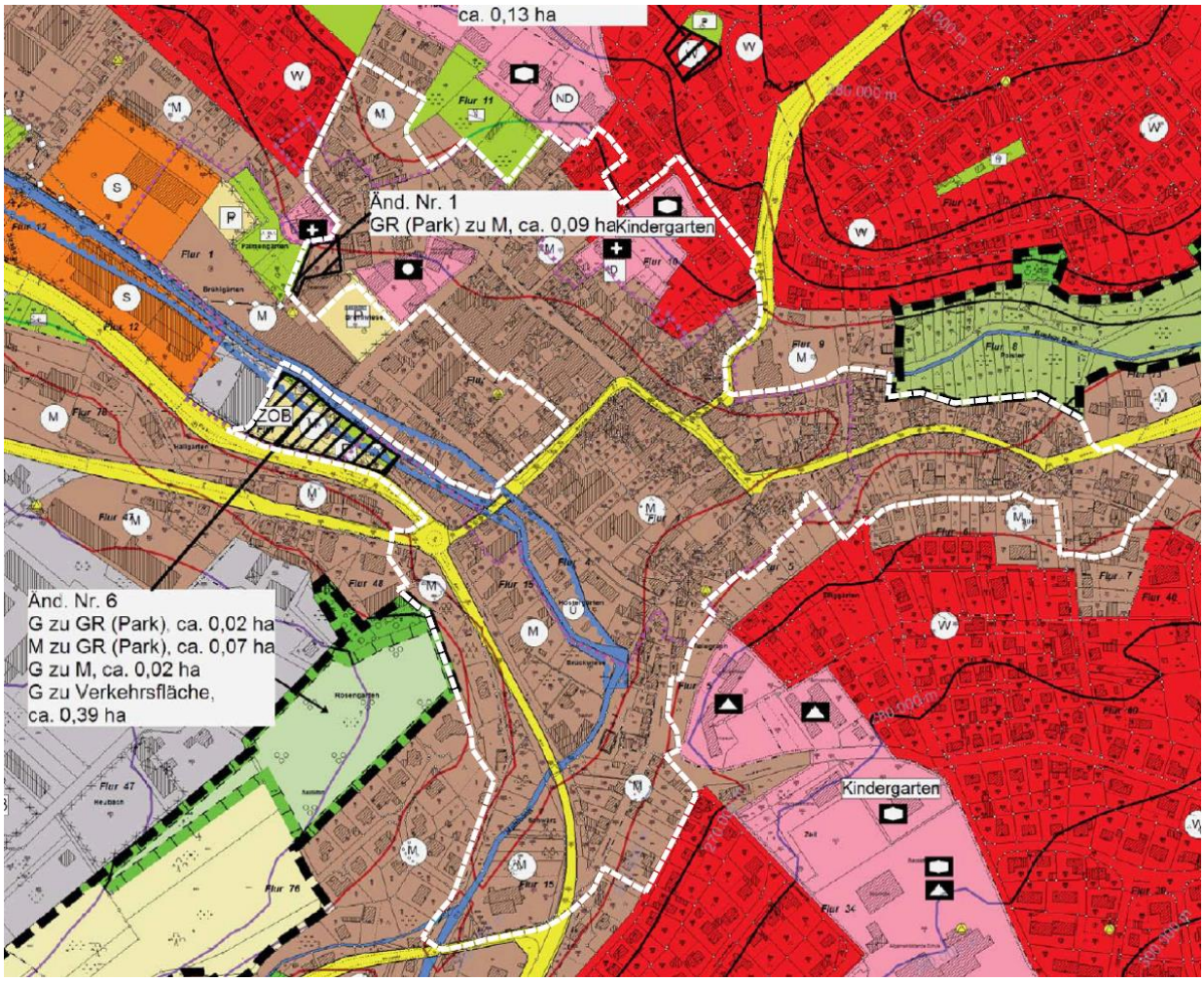


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Stadt Nastätten, Stand 2016. Ausschnitt mit ungefährer Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (weiße Strichlinie)
(Quelle: Stadt Nastätten, 2018, bearbeitet d. WSW & Partner)

2.2.3 Bebauungsplanung

Insgesamt drei Bebauungspläne liegen in Teilen innerhalb des Untersuchungsgebiets (siehe Abbildung). Vor das Gebiet im Umfeld des Zentralplatzes im Westen ist somit überplant. Die entsprechenden Bebauungspläne „Mühlbachtal 1. Änderung“ und „Gartenstraße“ wurden im Rahmen der Stadtsanierung 1999-2017 aufgestellt. Außerdem befindet sich ein kleiner Bereich des Bebauungsplans „Unter dem Weinberg 1. Änderung“ (östlich der Einmündung Oberstraße/ Gronauer Straße) im Untersuchungsgebiet. Für den weit überwiegenden Teil des Gebiets existieren aber keine Bebauungspläne.

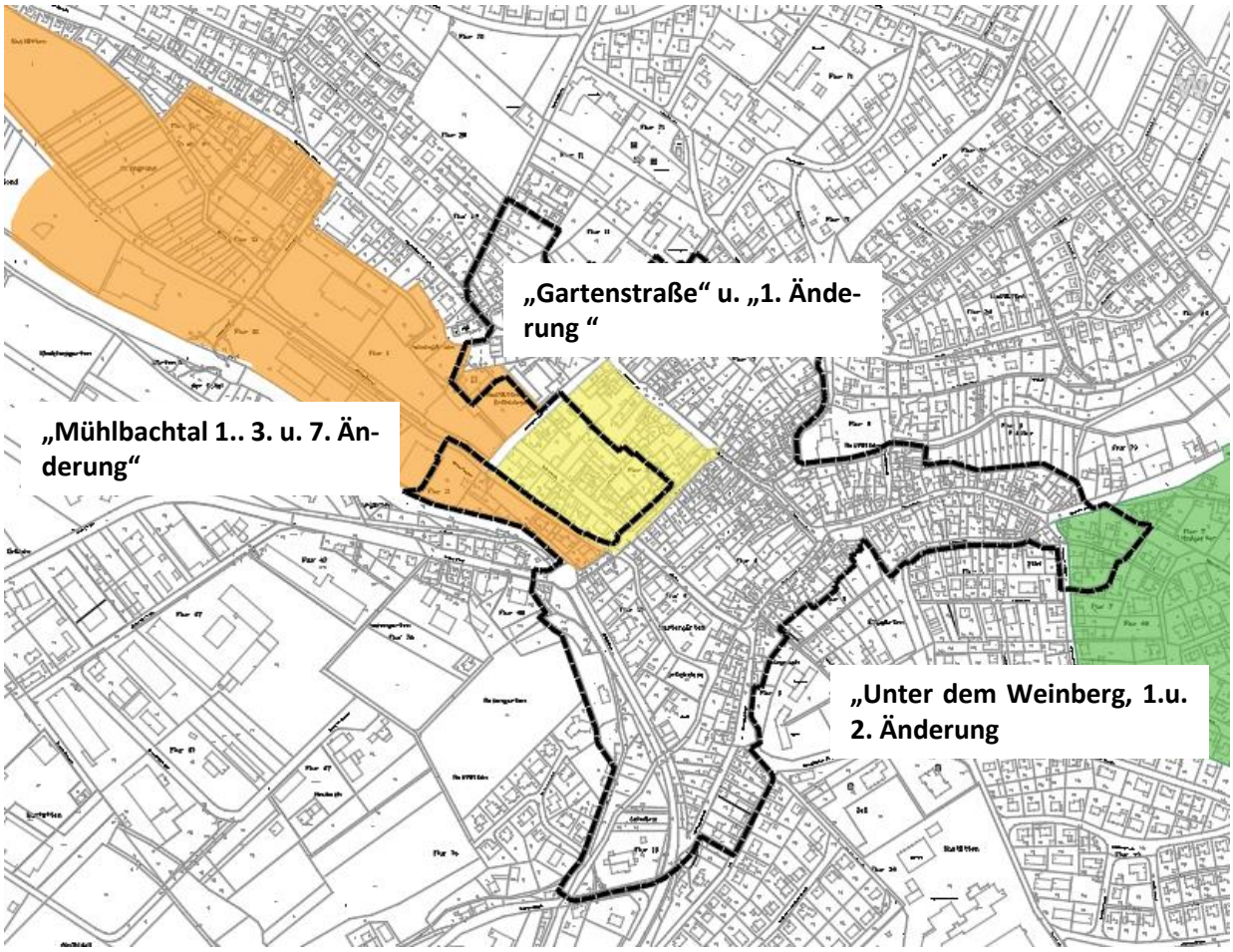


Abbildung 7: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (schwarze Linie) und Gebiete der Bebauungspläne, die das Gebiet tangieren (orange: „Mühlbachtal 1., 3. Und 7. Änderung“; gelb: „Gartenstraße“ und 1. Änderung; grün: „Unter dem Weinberg 1. und 2. Änderung“)
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Der Bebauungsplan **„**Mühlbachtal 1. Änderung**“** wurde im Jahr 2000 rechtskräftig und ersetzte den ursprünglichen Bebauungsplan. Die Änderung war geringfügig und betraf den Ordnungsbereich 1A an der Paul-Spindler-Straße. Hier wurde die überbaubare Fläche zwischen der Straße und den rückwärtigen Flächen für den Verbrauchermarkt erweitert.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

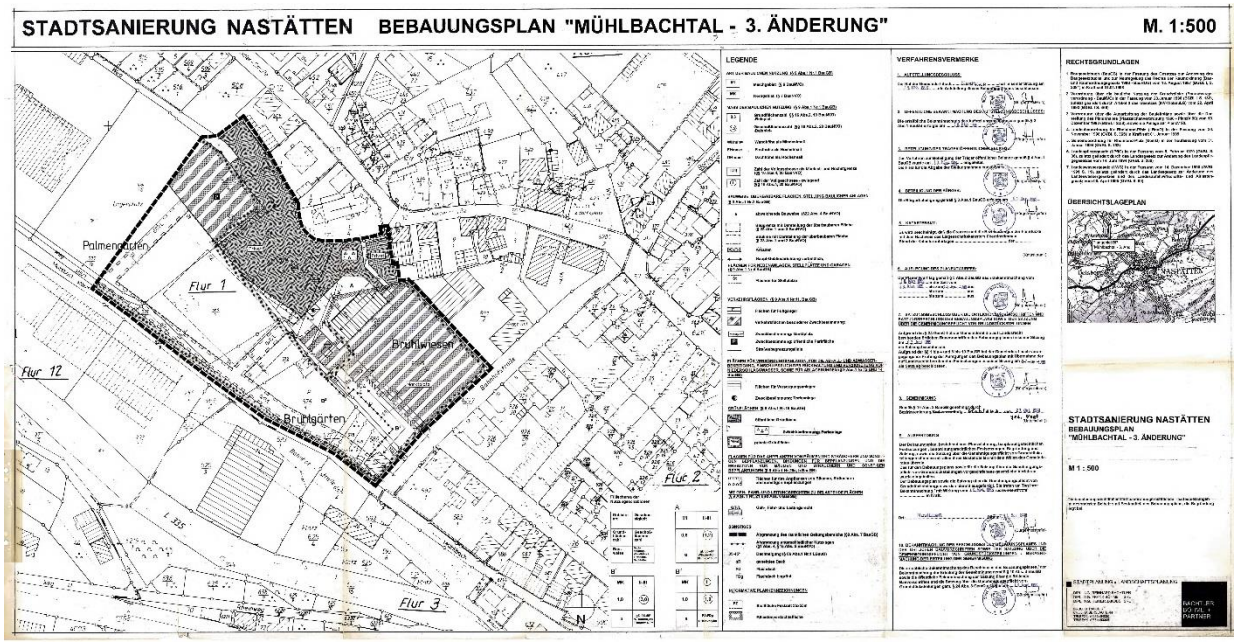
- Im Nordosten durch die Paul-Spindler-Straße bzw. den Mühlbach
- Im Südosten durch die Rheinstraße
- Im Südwesten durch die L 335
- Im Nordwesten reicht das Plangebiet bis kurz vor die Stadtgrenze

Die Stadt Nastätten hat den Bereich überplant, da der südliche Teilbereich als „Versorgungsbereich Mühlbach“ eine wichtige Funktion für die Nahversorgung mit klein- und großflächigem Einzelhandel übernimmt und gleichzeitig Grün- und Freiflächen erhalten sowie die zukünftige Bebauung geordnet werden sollten.

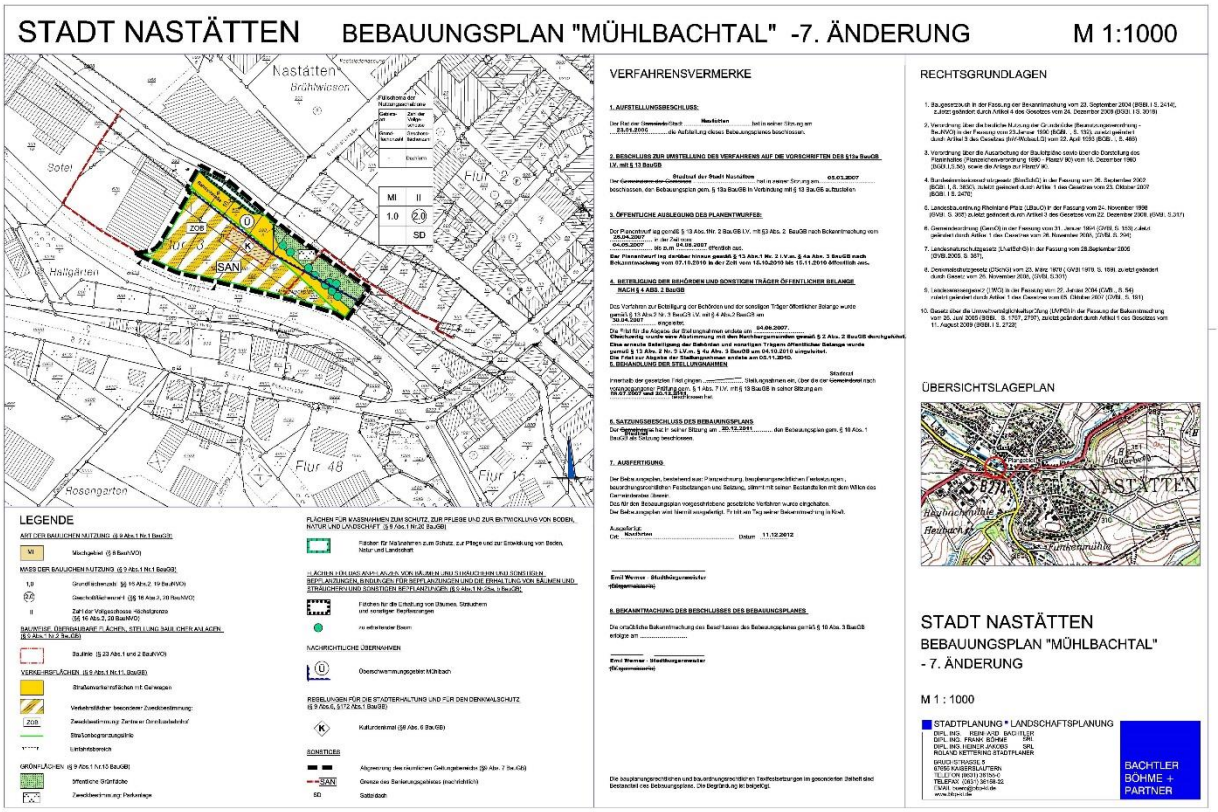
In dem Bebauungsplan finden sich bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Aufbauten, Eindeckung), zur Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie zu Einfriedungen.



Bebauungsplan: „Mühlbachtal, 1. Änderung



Bebauungsplan: „Mühlbachtal, 3. Änderung



Bebauungsplan: „Mühlbachtal, 7. Änderung

Abbildung 8: Bebauungspläne „Mühlbachtal 1., 3. u. 7. Änderung“ (Quelle: Stadt Nastätten)

Die **3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbachtal“** hatte im Wesentlichen die Umgestaltung der Platzfläche von einem öffentlichen Parkplatz in einen hochwertig gestalteten, weitestgehend verkehrsfreien innerstädtischen Platzraum, die mittelfristige Auslagerung der Feuerwehr aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit den angestrebten Nutzungen und die Ansiedlung von Läden bzw. sonstigen öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen am Platz zum Ziel.

Der Platzbereich wird aktuell jedoch stark als Parkplatz frequentiert.

Die **7. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbachtal“** bezieht sich auf die Ausgestaltung des Busbahnhofes.

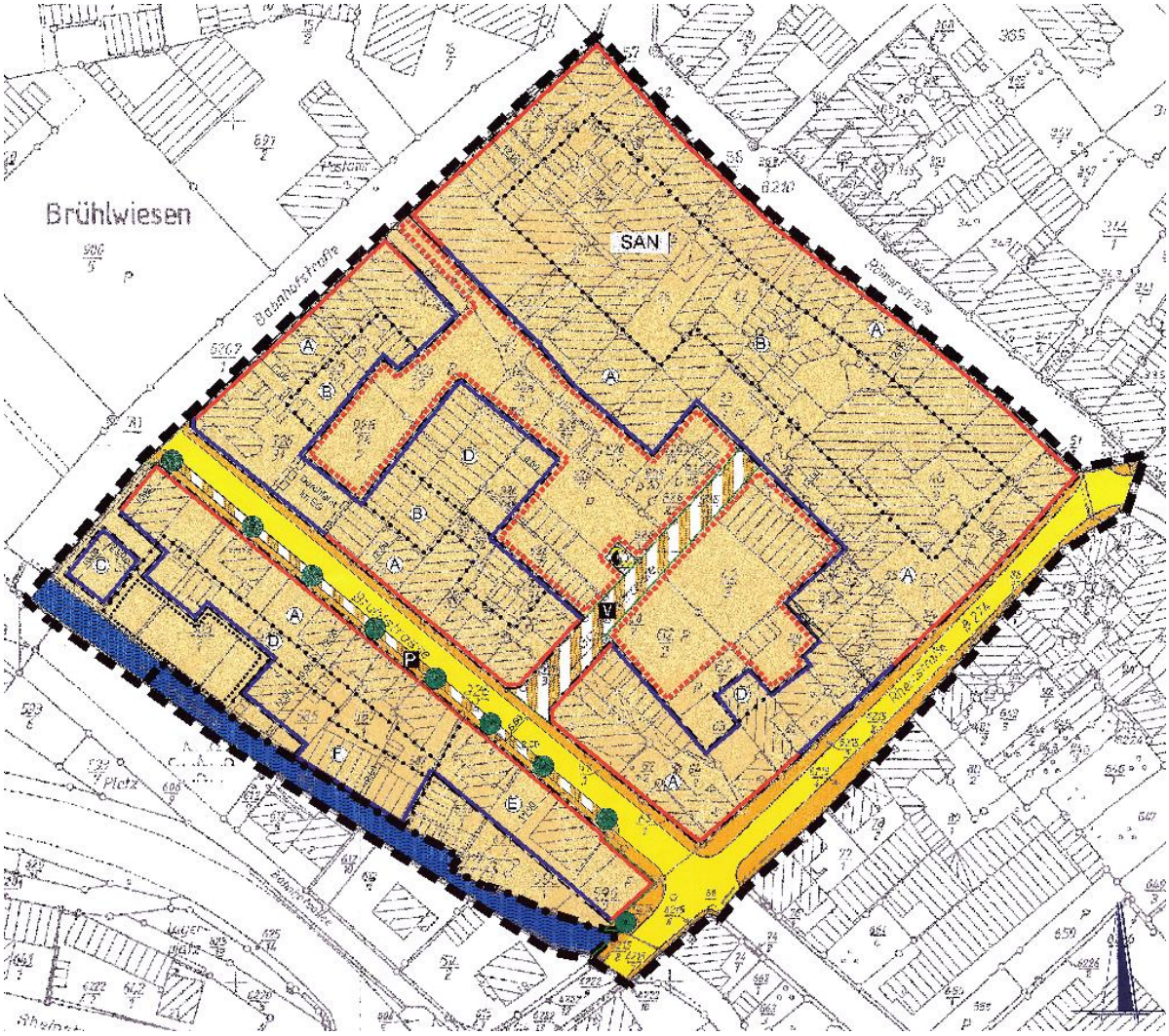
Der **Bebauungsplan „Gartenstraße“** trat am 27. März 2003 in Kraft. Das Gebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Römerstraße
- Im Südosten durch die Rheinstraße
- Im Südwesten durch den Mühlbach
- Im Nordwesten durch die Bahnhofstraße

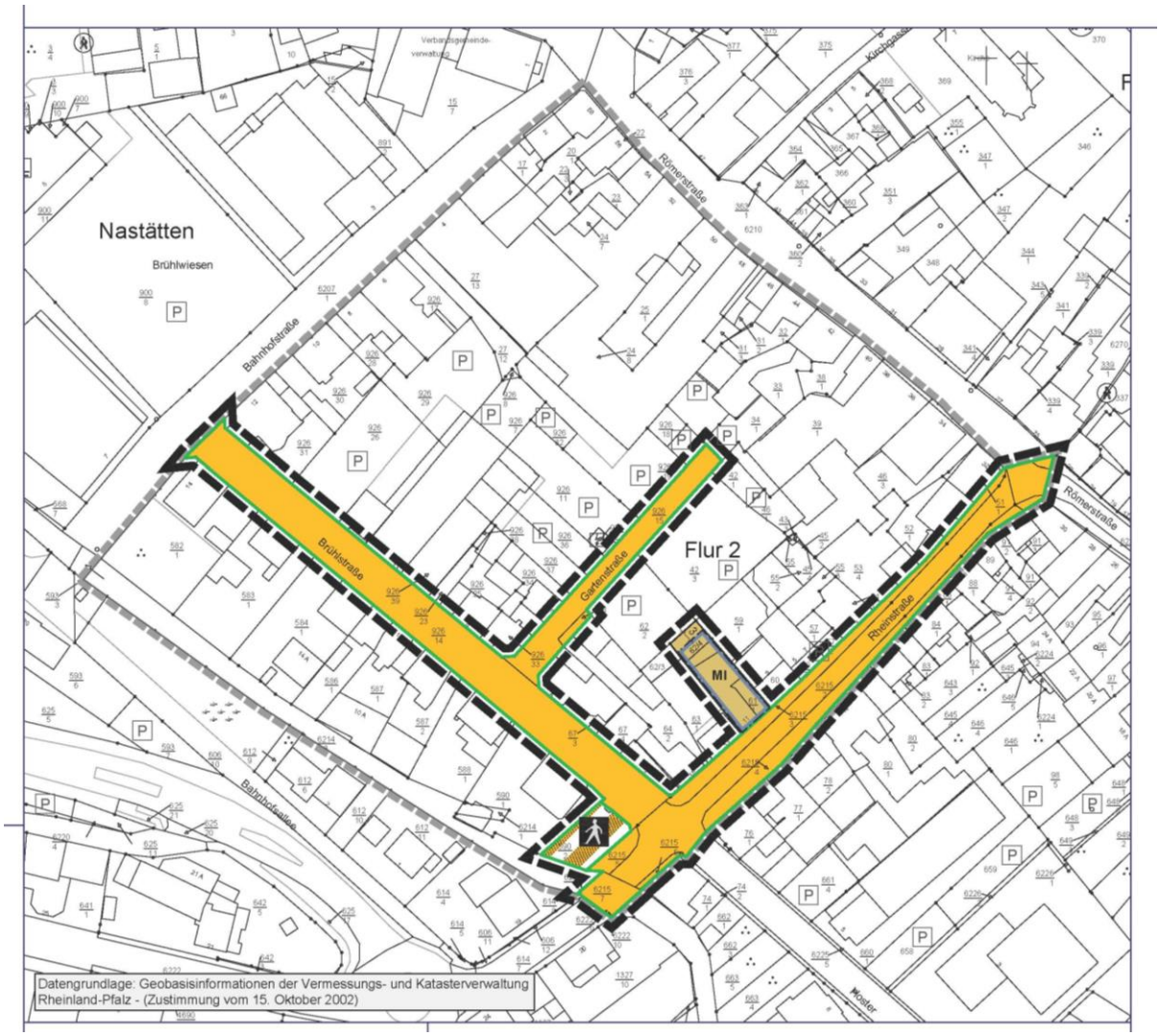
Zweck der Planaufstellung, war es, den Rahmen für die Behebung von funktionalen und gestalterischen Missstände in diesem zentralen Versorgungsbereich zu setzen. Neben der Sanierung der Bausubstanz

stand insbesondere die Neuordnung der Blockinnenbereiche der Gartenstraße im Vordergrund. Insgesamt umfassen die Planungsziele folgende Aspekte:

- Städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Kernbereichs in Verbindung mit der Stärkung der Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- Bewahrung und Betonung der historischen Stadtstruktur und der Bausubstanz
- Neuordnung der Parkierungsfläche im Innenbereich Gartenstraße
- Ausbau und Aufwertung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen; Schaffung von Aufenthaltsqualitäten



Bebauungsplan: „Gartenstraße“



Bebauungsplan „Gartenstraße, 1. Änderung“

Abbildung 9: Bebauungsplan „Gartenstraße“ (und darunter): „Gartenstraße 1. Änderung (Quelle: Stadt Nastätten)

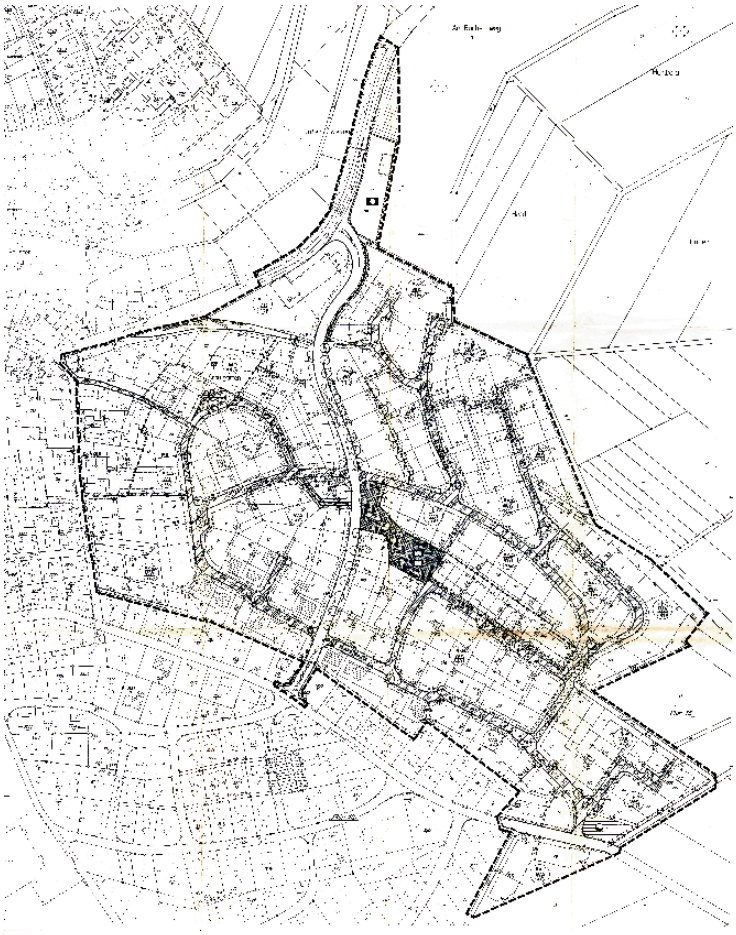
In der **1. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße“** wurde dieser hinsichtlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen aktualisiert. Dabei wurden Anpassungen bei den Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung, den Pflanzgeboten und den Regelungen zur Begrünung von Gebäuden sowie den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund konkreter Planungsanlässe vorgenommen.

-
- Der **Bebauungsplan „Unter dem Weinberg 1. Änderung“** wurde 1995 geändert. Er schafft Baurecht bzw. ordnet und sichert die Bebauung auf den neuen Bauflächen am Ortsrand. Der ursprüngliche Plan erlangte 1987 Rechtskraft. 1988 fand eine Baulandumlegung statt, durch die es zu Änderungen der Grundstückszuschnitte kam, woraus sich ein erneuter Abstimmungsbedarf ergab. Da zudem textliche und zeichnerische Festsetzungen konkretisiert bzw. richtiggestellt werden sollten, wurde die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Wesentliche Änderungen umfassten unter anderem die Aufhebung von Vorgaben zur Bauweise zur Anpassung an die bereits erfolgte Bebauung, die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs auf der zuvor fälschlicherweise als „Fußgängerbereich“ gekennzeichneten Verkehrsfläche, die Aufhebung der

Doppelausweisung Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche (Forstamt) sowie die Änderung der Festsetzung zur Dachneigung.

Das Plangebiet bildet nach Osten und Süden z.T. den Ortsrand. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden teilweise durch die Oberstraße bis Höhe Forstamt
- Im Osten durch Feldwege
- Im Süden verläuft die Grenze zwischen Schwalbacher und Gronauer Graben
- Im Westen durch die Gronauer Straße
-
- In dem Bebauungsplan finden sich relativ umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Farbgebung, Gestaltung von Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.



Bebauungsplan „Unter dem Weinberg, 1. Änderung“



Bebauungsplan „Unter dem Weinberg, 2. Änderung“

Abbildung 10: Bebauungsplan „Unter dem Weinberg 1. u. 2. Änderung“ (Quelle: Stadt Nastätten)

Gegenstand der **2. Änderung** des Bauungsplanes „Unter dem Weinberg“ waren Änderungen und Konkretisierungen zeichnerischer und textlicher Festsetzungen. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Regelungen zu Einfriedungen, überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Verlagerung einer Trafostation.

2.2.4 Gestaltungsfibel und Werbeanlagen- und Automatensatzung

Im Rahmen der Sanierung im Zeitraum 1999 bis 2017 wurde 1999 eine Bau- und Gestaltungsfibel für das Sanierungsgebiet und angrenzende Innenstadtbereiche aufgestellt, um einen Leitfaden für die Bewahrung der Eigenart des Stadtbildes zu schaffen.

Ziel war es, allen Beteiligten das Erkennen, Bewerten, Bewahren und Entwickeln von stadtbildprägenden Elementen zu erleichtern und somit den Erhalt des charakteristischen Stadtbildes von Nastätten, das durch eine Vielzahl historischer Gebäude verschiedener Epochen geprägt ist, zu sichern. Insofern beziehen sich die Aussagen der Fibel in erster Linie auf den historischen Stadtkern. Die Fibel umfasst Empfehlungen bezüglich Bauweise und Baufluchten, zu Geschossigkeit und Gebäudehöhen, zu Nebengebäuden, zur Fassadengliederung und -gestaltung einschließlich Materialwahl, zu Format, Gliederung und Anordnung von Fenstern und Schaufenstern, zu Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten, zu Werbeanlagen sowie Türen, Toren und Verzierungen.

Da in der Innenstadt eine Vielzahl von Läden und Geschäften vorzufinden ist, stellte insbesondere der Umgang mit Werbeanlagen eine Herausforderung dar, so dass 2008 zusätzlich eine verbindliche Werbeanlagen- und Automatensatzung verabschiedet wurde. Darin werden einige Vorgaben zur Breite, Höhe und Tiefe sowie maximaler Fassadenüberdeckung von Werbeanlagen gemacht. Auch die Freihaltung von Schaufenstern und Regeln für Markisen sind in der Satzung enthalten. Automaten sind nur in Haus- und Hofzugängen sowie Arkaden oder Passagen zulässig. Durch diese Regelungen soll zum einen die interessante Kleinteiligkeit der Fassaden erhalten und zum anderen eine Häufung von Werbeanlagen vermieden werden.

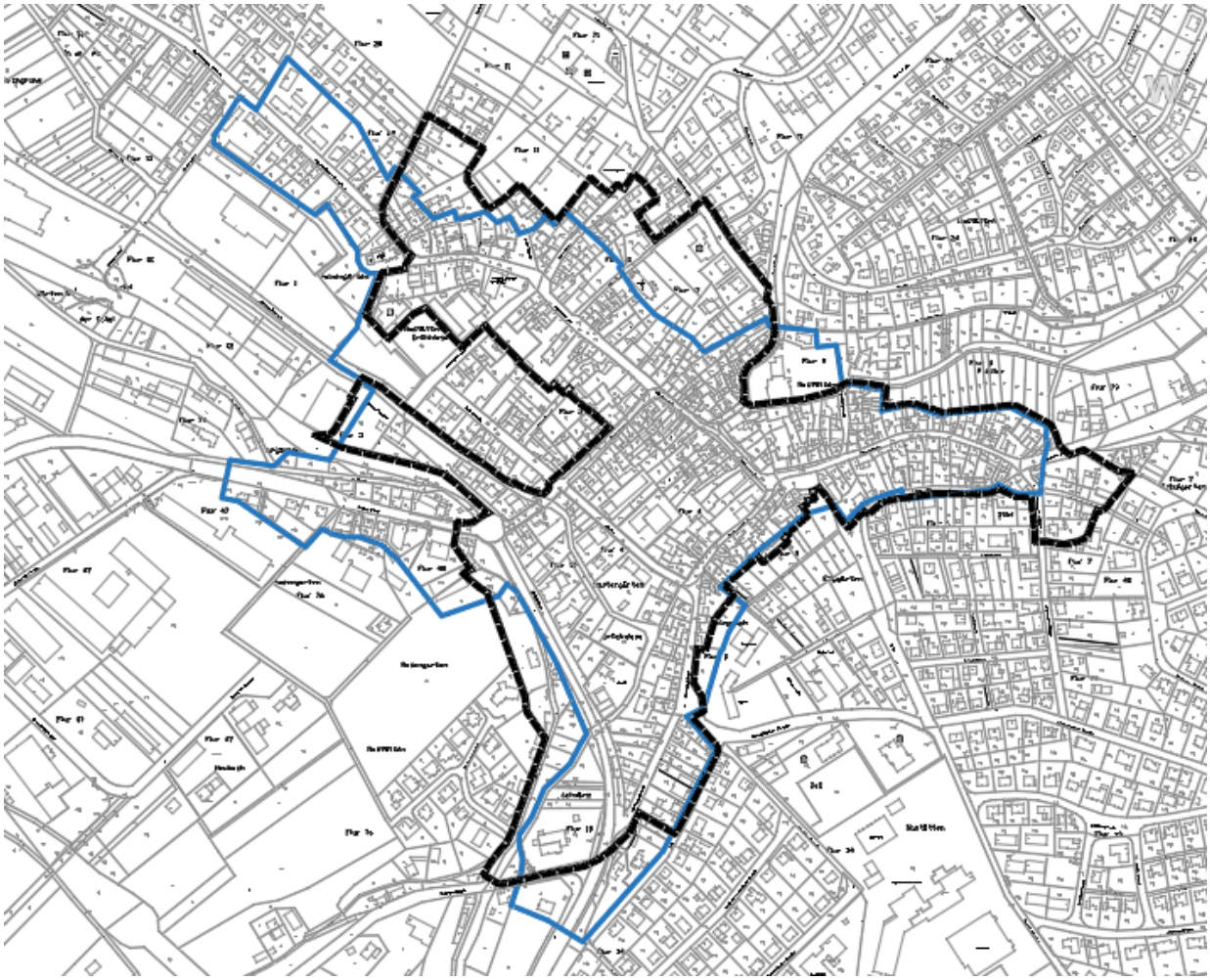


Abbildung 11: Abgrenzung der Werbeanlagen- und Automatensatzung der Stadt Nastätten (blaue Linie) und des Untersuchungsgebiets (schwarze Strichlinie) (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

II. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „STADTUMBAU - West“

1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Stadtrat hat am 18.12.2017 für ein Teilgebiet der Innenstadt (siehe Lageplan) die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

Die aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen dienen vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der derzeit anzutreffenden Verhältnissen und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführung der Sanierung. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist Grundlage für die spätere Entscheidung des Stadtrates über die endgültige Festlegung eines Sanierungsgebietes im Förderprogramm „Stadtumbau“.

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern Erkenntnisse zu den wesentlichen Fragestellungen hinsichtlich den sozialen, wirtschaftlichen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen, die eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus beinhalten, werden Zielvorstellungen zu den verschiedenen städtebaulichen Themenfeldern zur Entwicklung des innerstädtischen Bereichs von Nastätten erarbeitet.

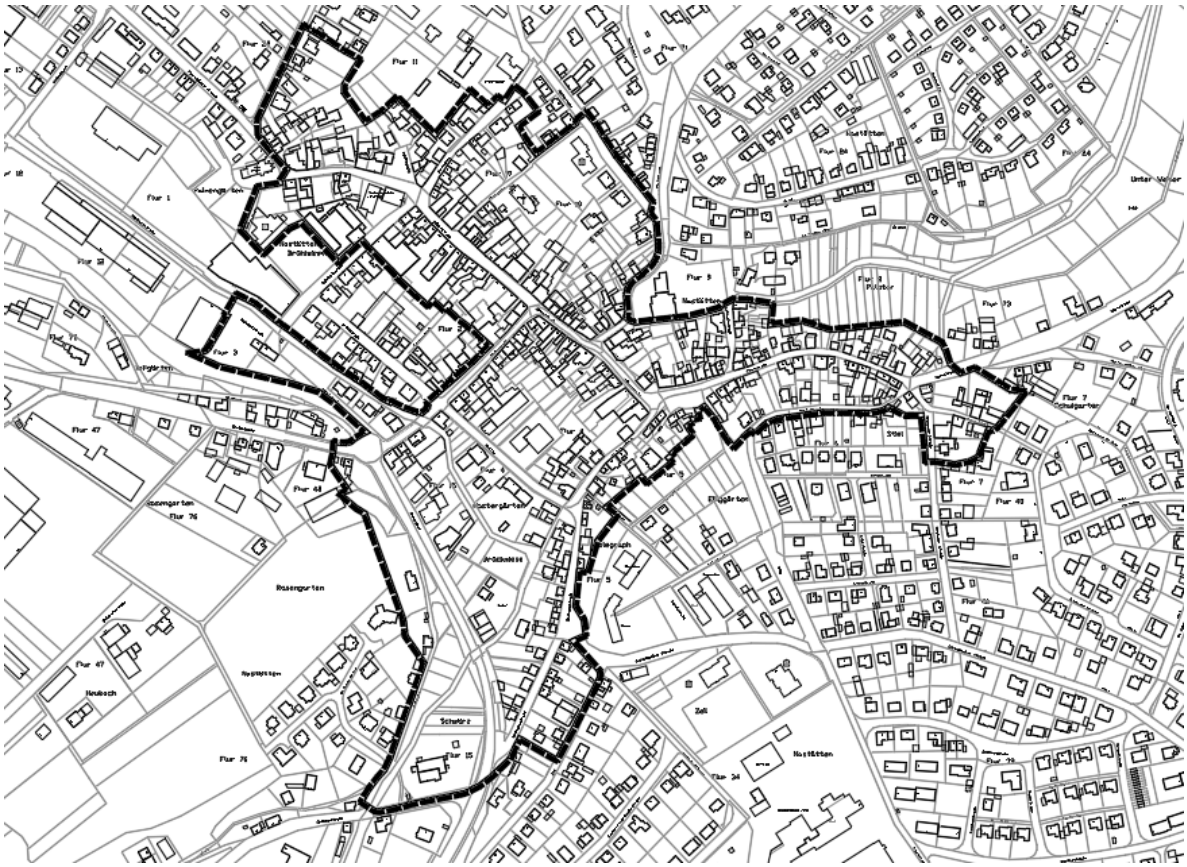


Abbildung 12: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
(WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: April 2018)

2 METHODIK – GRUNDLAGEN

Die Vorbereitenden Untersuchungen basieren im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen und Erhebungen:

1. Planerische Bestandsaufnahmen und -analysen[4]
2. Bürgerbefragung mittels Fragebogen[5]
3. Öffentlichkeitsarbeit/ Arbeitsgruppen[6]
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange[7]
5. Auswertung vorhandener Gutachten, Analysen, Entwicklungskonzepte

Ein wesentlicher Ansatz der Vorbereitenden Untersuchungen und des darauf aufbauenden Entwicklungskonzeptes für in der Stadt Nastätten bestand in der intensiven Beteiligung aller Akteure und der Öffentlichkeit. Dazu wurden bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibende/ Einzelhändler intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Einschätzungen, Anregungen und Wünsche konnten somit frühzeitig einfließen. Der Rat der Stadt Nastätten hält dies für wesentlich, um nicht nur eine breite Akzeptanz für die durchzuführenden Maßnahmen zu erreichen, sondern auch das Verständnis in der Bevölkerung für städtebaulich-funktionale und wirtschaftliche Zusammenhänge zu erleichtern.

Neben einer umfangreichen Befragung[8] der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet und einer Informations- und Auftaktveranstaltung fanden mehrere moderierte Bürgerwerkstätten zu verschiedenen Einzelthemen des Stadtumbaus statt.

[4] Planungsbüro WSW & Partner, Kaiserslautern 2018

[5] S.o.

[6] S.o.

[7] Vgl. Kap. 5.3

[8] Fragebogen im Anhang

3 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

3.1 Städtebauliche Strukturdaten

3.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf

Hinsichtlich des Gebäudezustands / Sanierungsbedarfes weist das Untersuchungsgebiet eine heterogene Struktur auf. Für die dauerhafte Erhaltung angemessener Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse ist es unabdingbar, dass die Bausubstanz auch langfristig zeitgemäßen Anforderungen genügt, bzw. mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden können.

Grundsätzlich weist das Plangebiet eine Bau- und Nutzungsstruktur auf, die eine funktionsfähige Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Unverträgliche Gemengelagen sind nicht vorhanden.

Der Zustand der Gebäude wurde im Zeitraum April/ Mai 2018 nach äußerer Inaugenscheinnahme ermittelt. Die Rückkopplung der Ergebnisse mit Ortskundigen bestätigte die Ergebnisse weitgehend, teilweise wurde erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auch bei Gebäuden attestiert, die sich - nach äußerem Anschein - in sehr gutem Zustand befinden. Die Ergebnisse wurden im Plan „Gebäudezustand“ aktualisiert.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 260 Gebäude. Der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelte Sanierungsbedarf[9] an privater Bausubstanz beläuft sich auf:

- ca. 210 Gebäude (**ca. 82 %** des Bestandes) mit geringem bis mittlerem Sanierungsbedarf:
  Fassadenanstrich, -verputz, Einbau einzelner neuer Fenster,…

- ca. 45 Gebäude (**ca. 18 %** des Bestandes) mit erheblichem Sanierungsbedarf:
  Erhaltung der Substanz notwendig, gebündelt auftretende Sanierungskriterien, erhebliche Fassadenschäden, Dachstuhl / -eindeckung schadhaft, Durchfeuchtungen, teilweise leerstehend

[9] Vgl. Plan: „Gebäudezustand“

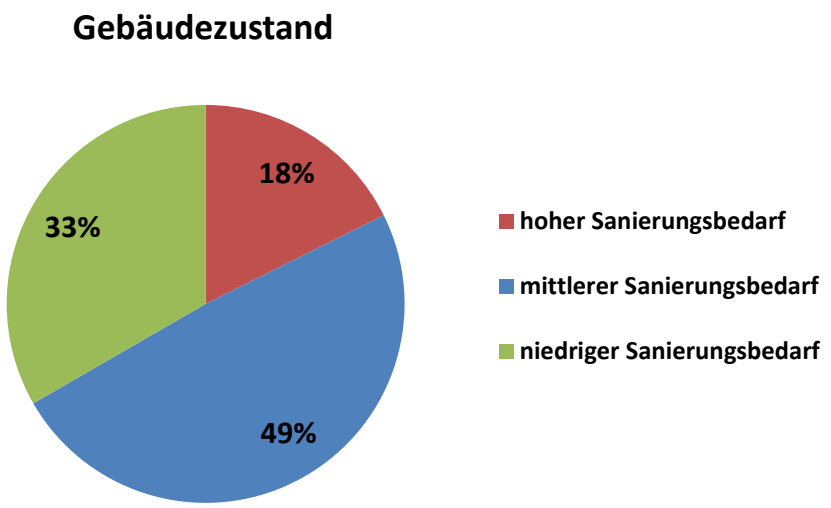


Abbildung 13: Anteile der sanierungsbedürftigen Gebäude im Untersuchungsgebiet **(100% = ca. 260 Gebäude)** (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Die Gebäude mit Sanierungsbedarf sowie mit erheblichem Sanierungsbedarf verteilen sich nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet. Hier treten mit Blick auf die stark sanierungsbedürftigen Gebäude besonders die „Römerstraße“ im Bereich zwischen „Rheinstraße“ und „Oberstraße“ sowie die „Oberstraße“ direkt im Anschluss hervor. Auch nördlich von dieser Achse finden sich vergleichsweise viele stark sanierungsbedürftige Gebäude in den Nebenstraßen („Friedhofsweg“, „Borngasse“ und „Poststraße"). Mit Ausnahme eines Teilbereichs der „Rheingaustraße“ (Bereich zwischen „Hoster“ und „Schwalbacher Straße“) ist die bauliche Situation südlich von „Römerstraße“ und „Oberstraße“ deutlich positiver zu beurteilen.

Im Übersichtsplan „Gebäudezustand“ sind die Verteilung sanierungsbedürftiger Bausubstanzen und der Umfang des Sanierungsbedarfes sowie die Gebäude mit stadtbildprägendem Charakter nach äußerem Augenschein dokumentiert. Nach Informationen ortskundiger Personen wurden auch Gebäude / Anwesen in äußerlich gutem bis sehr gutem Zustand in die Liste sanierungsbedürftiger Bausubstanz aufgenommen, wenn bekannt war, dass im Innenbereich noch erheblicher Bedarf z. B. hinsichtlich der technischen Infrastruktur besteht.

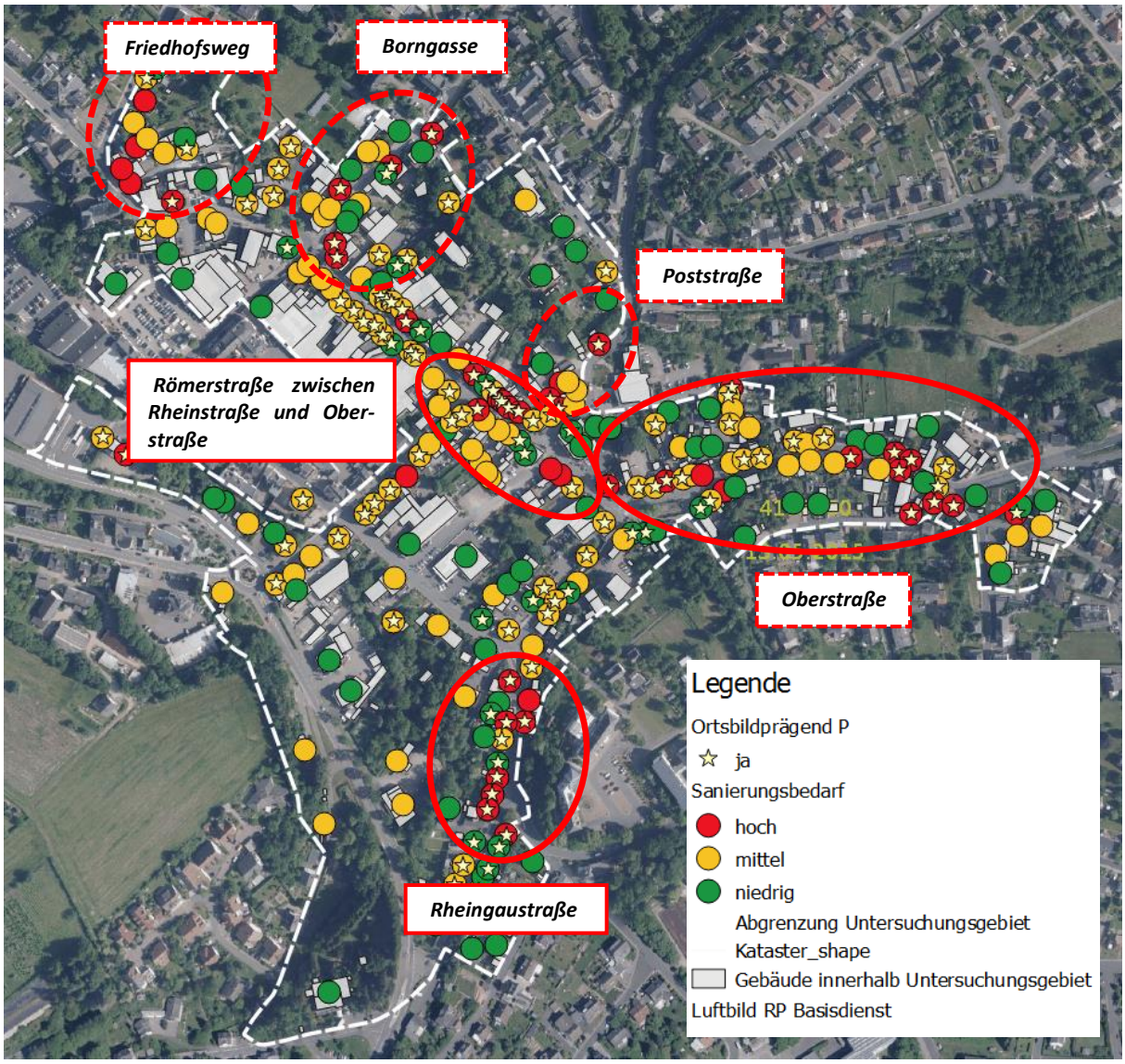


Abbildung 14: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudezustand“ im Anhang)



Bilder: Gebäude mit Sanierungsbedarf in der Oberstraße (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Gebäude mit Sanierungsbedarf in der Römerstraße (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Gebäude mit Sanierungsbedarf in der Rheingaustraße (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Gebäude mit Sanierungsbedarf im Friedhofsweg (links), der Borngasse (Mitte) und der Poststraße (rechts) (Quelle: WSW & Partner)

Da eine Begutachtung des Gebäudeinneren, insbesondere hinsichtlich einer zeitgemäßen Gebäudeausstattung, Grundrissorganisation und/oder technischer Infrastruktur nicht vorgenommen werden konnte, ist hier ggf. zusätzlich mit einem Modernisierungsbedarf zu rechnen. Angaben von Hauseigentümern / Mietern, die im Rahmen der Bürgerbefragung[10] gemacht wurden, teilweise aber auch Angaben seitens der Stadt, bestätigen diese Annahme.

[10] Befragung von Eigentümern / Mietern im Untersuchungsgebiet zu bereits durchgeführten und beabsichtigten privaten Sanierungsmaßnahmen. Durchgeführt durch: Stadt Nastätten und WSW & Partner, Kaiserslautern (Mai/ Juni 2018)

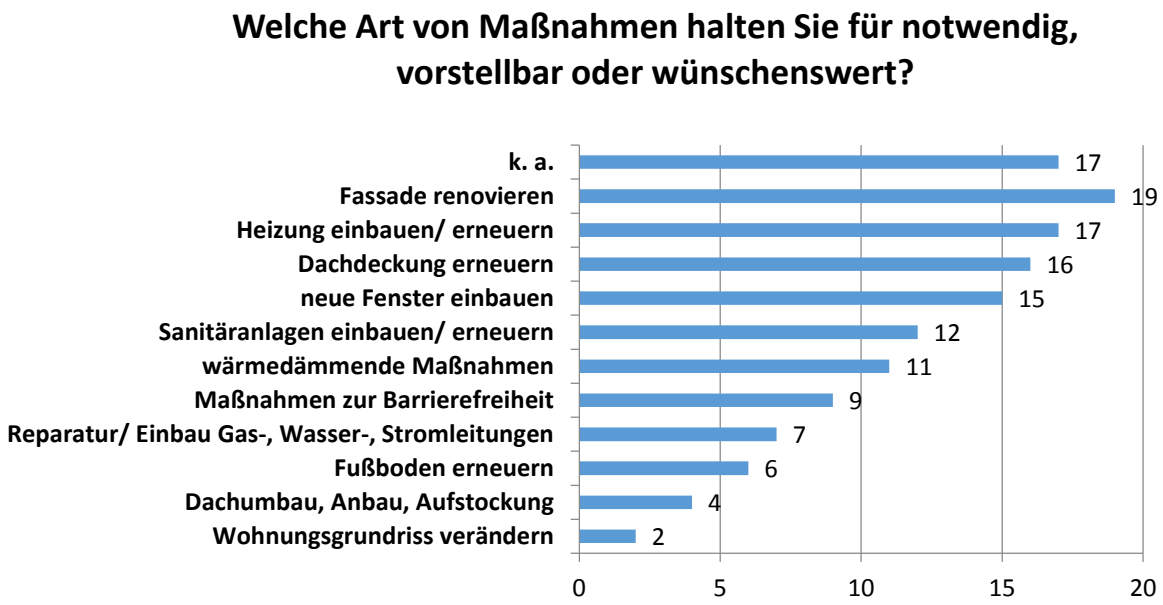


Abbildung 15: Ergebnis der Bürgerbefragung - Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken[11] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Die über die Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Eigentumsverhältnisse ergab 98 % Eigentümer- und nur 2 % Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet. Insofern bestehen sehr günstige Voraussetzungen, für ein privates Engagement im Rahmen der Förderungsmöglichkeiten im „Stadtumbau“.

[11] Anzahl der Nennungen. Mehrfachnennungen möglich (siehe Fragebogen im Anhang). Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

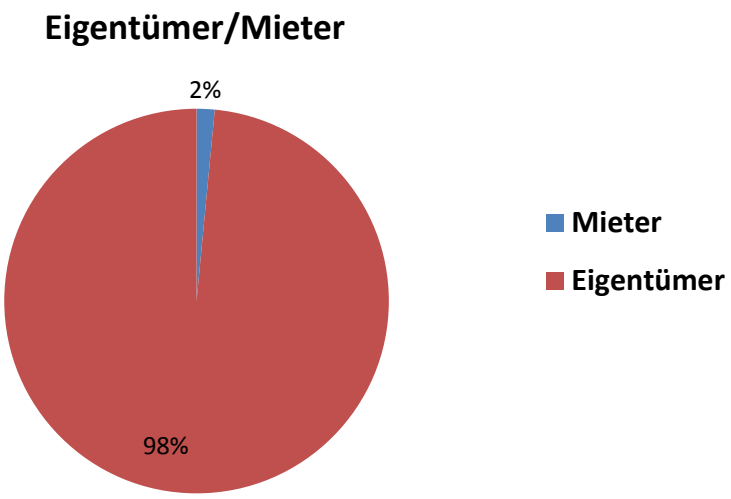


Abbildung 16: Anteile der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet[12]
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Die Befragung der Bewohner ergab, dass die Modernisierung/ Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden insgesamt von den meisten Befragten als sehr wichtig oder wichtig eingestuft wurde.

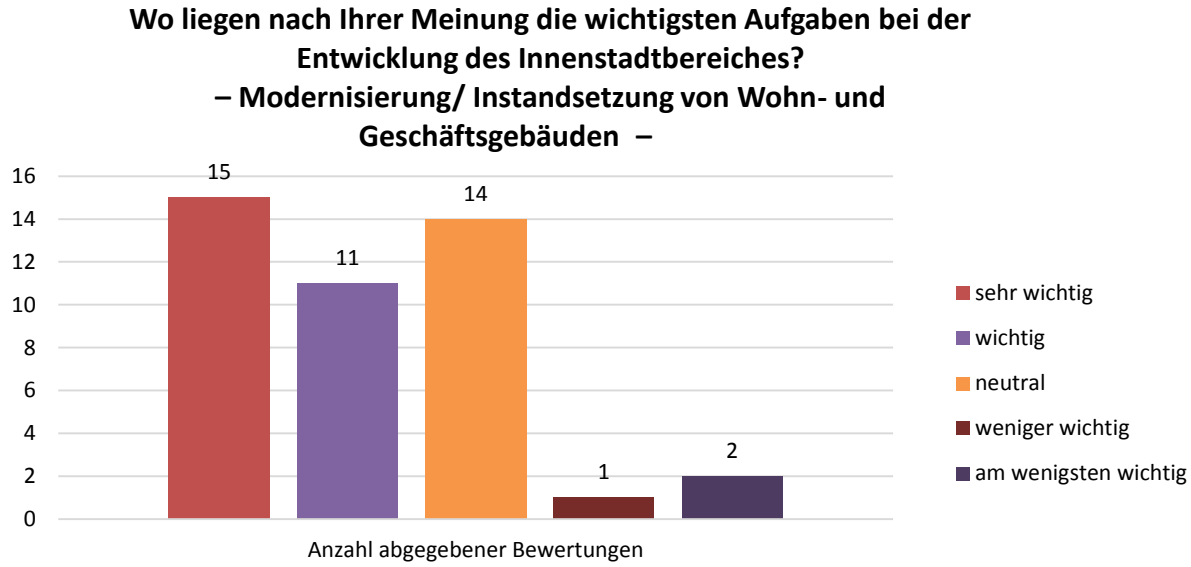


Abbildung 17: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt[13]
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

[12] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

[13] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

3.1.2 Bauliche Dichte

Der Überbauungsgrad der Grundstücke (Grundflächenzahl GRZ)[14] bewegt sich im Bereich von knapp unter 0,1 bis knapp unter 0,8, wobei über 95 % der überbauten Fläche eine Grundflächenzahl maximal 0,6 aufweisen. Da der Geltungsbereich dem Charakter eines Mischgebiets (nach § 6 BauNVO) entspricht, für welche die Baunutzungsverordnung eine Obergrenze der Grundflächenzahl bei 0,6 festsetzt (nach § 17 BauNVO), ist das Verhältnis von überbauter Fläche des Grundstücks zur Gesamtgrundstücksfläche im regulären Bereich. Mehr als 90 % der Gesamtfläche des Gebiets weisen zudem eine Dichte von weniger als 0,4 auf. Dies würde dem Charakter von einem Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet (nach §§ 3 und 4 BauNVO) entsprechen.

Auffallend hoch sind mit fast 0,8 bzw. 0,6 lediglich die Dichtewerte in den Quartieren zwischen „Römerstraße“ und Marktplatz bzw. Zentralplatz. Hier fehlen Freiflächen im rückwärtigen Bereich, da die Bebauung unmittelbar an die öffentlichen Platzflächen angrenzt. Private Freiflächen fehlen trotz insgesamt vergleichsweise guter Dichtewerte teils auch entlang der „Römerstraße“ und „Oberstraße“. Einige Grundstücke sind hier nahezu vollständig mit Wohngebäuden bzw. Nebengebäuden (Schuppen, Garagen, Scheunen) überbaut.

Südlich der Straße „Hoster“ ist die bauliche Dichte hingegen sehr gering und erreicht maximal einen Wert von 0,3.

Neben der Verbesserung der privaten Freiflächensituation wird es ein Ziel der Stadtentwicklung sein, durch die städtebauliche Neuordnung einzelne Bereiche zu Verbesserungen hinsichtlich der privaten und öffentlichen Parkplatzsituation zu gelangen. Dazu sind neben der Betrachtung hoch verdichteter Bereiche auch solche Gebiete besonders zu prüfen, in denen eine Vielzahl unter- und nicht mehr genutzter Nebengebäude in teilweise sehr schlechtem baulichem Zustand vorhanden ist. Neben der Freilegung von Grundstücken oder Teilbereichen sind auch Neuordnungen von Grundstückszuschnitten zu erwägen um z.B. Erschließungssituationen zu verbessern.

[14] Die Grundflächenzahl GRZ bezeichnet das Verhältnis von überbauter Fläche des Grundstücks zur Gesamtgrundstücksfläche

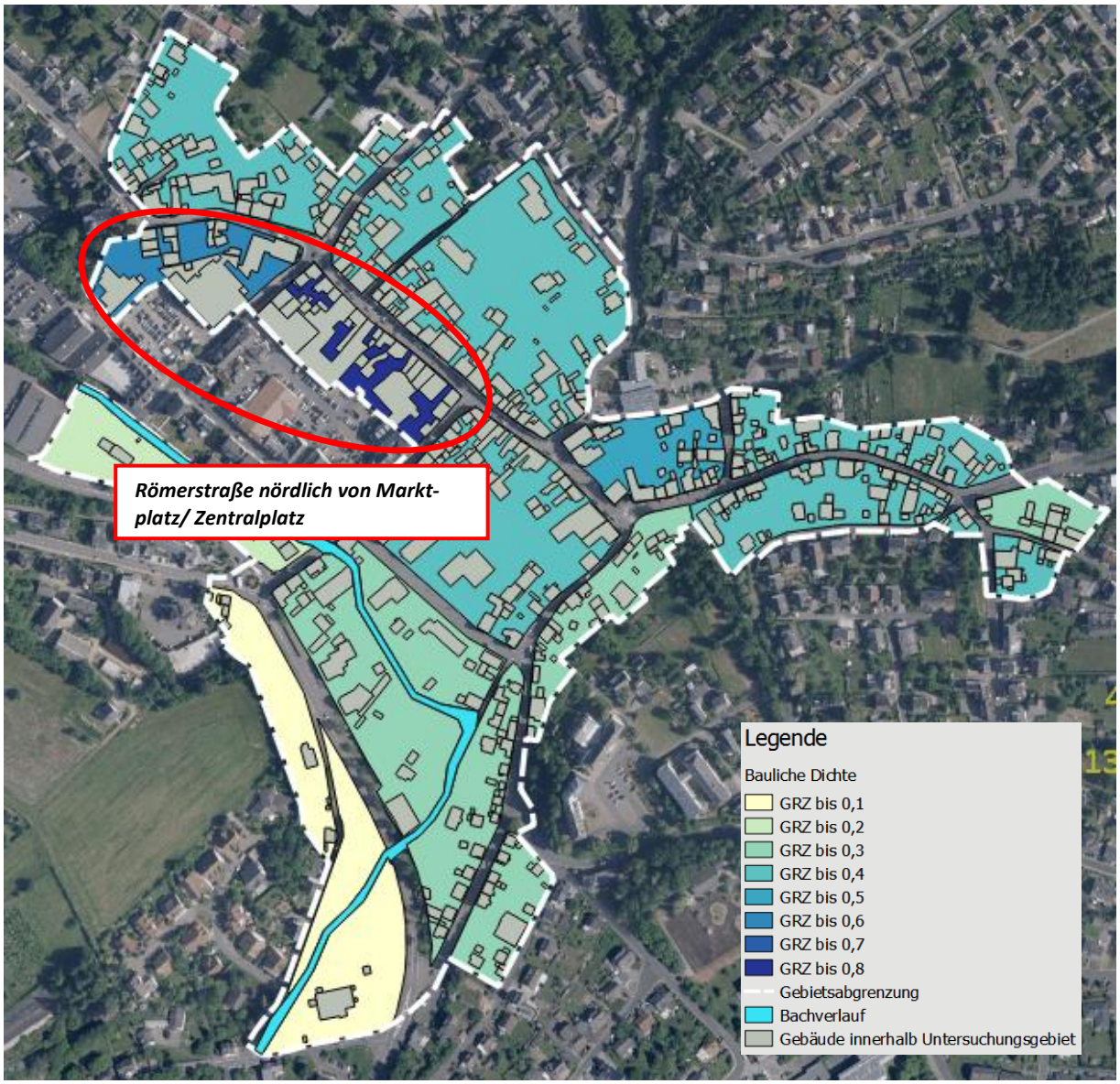


Abbildung 18: Quartiersweise bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang)

3.2 Grün- und Freiflächensituation

Öffentliche Freibereiche im Stadtzentrum, wie Grünflächen und Plätze, tragen als städtebaulich und funktional bedeutende Potentiale zur Belebung und zur Aufenthaltsqualität in der Innenstadt bei. Nicht zuletzt bieten innerstädtische Freibereiche auch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen sowie für Senioren.

Insgesamt lässt sich gerade im innerstädtischen Kern von Nastätten ein Defizit an privaten Grün- und Freibereichen feststellen. Die größten öffentlichen Freiflächen, nämlich der Marktplatz sowie der Zentralplatz, auf dem freitags der Wochenmarkt stattfindet, fungieren in erster Linie als Parkplätze. Als Aufenthaltsorte kommen aus diesem Grund vor allem kleinere Freiflächen in Frage, die z.T. im Rahmen der bisherigen Stadtsanierung neu gestaltet wurden.



Bilder: von links nach rechts: Adolfsplatz und Kirchplatz an der Römerstraße sowie Platz an der Rheinstraße (Quelle: WSW & Partner)

Hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen stellt sich die Situation im Untersuchungsgebiet ähnlich dar, auch hier fehlen insbesondere innerstädtische Angebote. Mit dem Mühl- bzw. Lohbach sind jedoch vielfältige Potenziale für die Entwicklung von Naherholungs- und Grünflächen sowie das Wohnen am Wasser vorhanden. Diese sollten im Rahmen des Stadtumbau-Programms stärker als bisher stadtplanerisch in Wert gesetzt werden.



Bilder: links/ Mitte: Bäche mit ungestalteten Ufern; rechts: Ufertreppe in der Nähe des ehemaligen Bahnhofs (Quelle: WSW & Partner)

Insbesondere am ehemaligen Bauhof stehen potenziell Flächen zur Verfügung, um auch großflächigere Vorhaben am Wasser wie die Entwicklung eines Naherholungsbereichs mit Stadtparkcharakter umzusetzen. Gleichzeitig würde diese Parkanlage die städtebauliche Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtteil erheblich verbessern. Zudem könnte in den Bestandsgebäuden eine Gaststätte mit Museumscharakter entstehen.

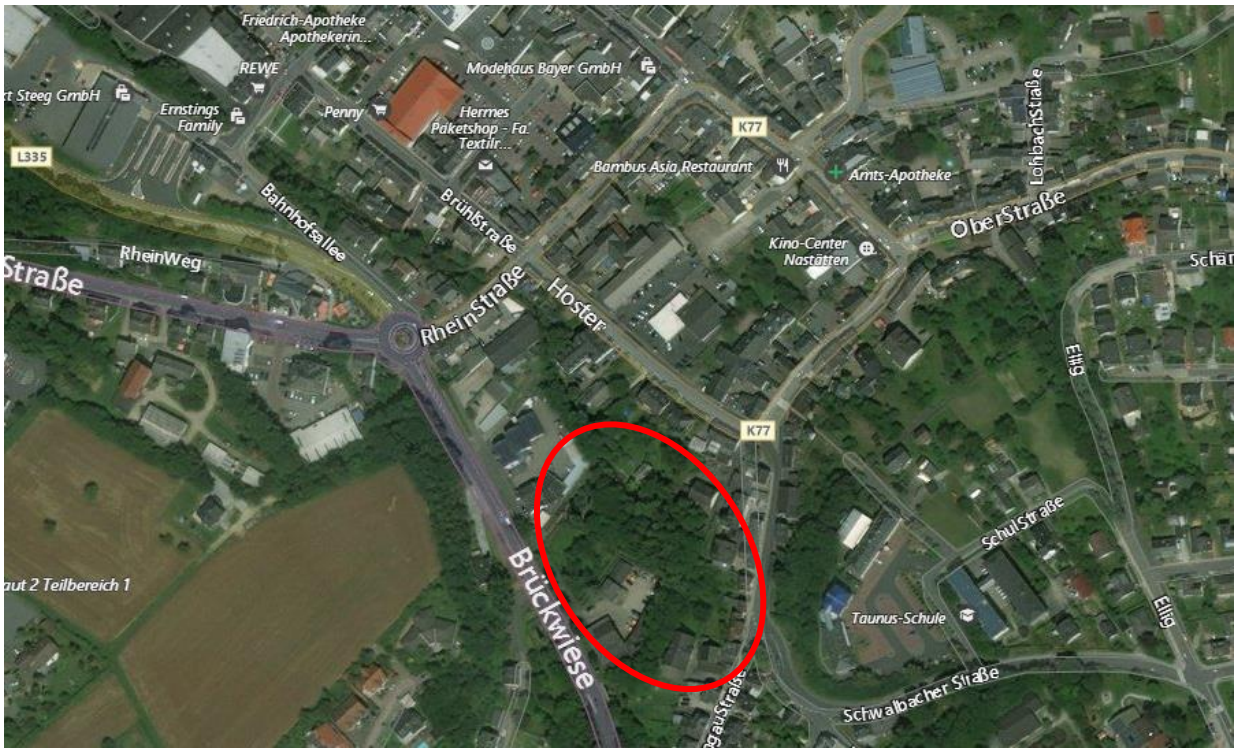


Abbildung 19: Gebiet am ehemaligen Bauhof im Untersuchungsgebiet
(Quelle: https://www.bing.com/maps)



Bilder: Mühlbach und Fußweg am Bauhof (Quelle: WSW & Partner)

Einen Gesamtüberblick über die wichtigsten Grün- und Freiraumpotenziale bietet die folgende Abbildung. Neben bzw. im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Bauhofs sollten insbesondere die Grünzüge entlang von Lohbach im Osten bzw. Mühlbach im Süden des Untersuchungsgebiets aufgegriffen und weitergeführt werden. Im Bereich des alten Bahnhofsgebäudes sollte das Ufer des Mühlbachs, das hier bereits durch eine Ufertreppe gestaltet wurde, weiter aufgewertet und in den Stadtraum eingebunden werden. Abgesehen von dem weiteren Einbezug des Elements Wasser gibt es außerdem weiter im Süden eine Fußverbindung, die momentan durch die Dammlage der Straße Brückwiese/ L 274 unterbrochen wird. Hier einen besseren Übergang zu ermöglichen, würde bedeuten, im Süden eine durchgängige Fußverbindung entlang des Mühlbachs zu schaffen.



Abbildung 20: Übersicht über Grün- und Freiflächensituation sowie Potenziale auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebiets (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

3.3 Stadtbild

Das Stadtbild, das durch das Erscheinungsbild und das Zusammenwirken der Gebäude im Untersuchungsgebiet geprägt wird, stellt sich heterogen dar:

Der Untersuchungsbereich umfasst den historischen Kern der Stadt Nastätten. Die stadtbildprägenden Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, konzentrieren sich aber vor allem auf die „Römerstraße“, „Oberstraße“ und „Rheingaustraße“. Hier findet sich auch die Mehrzahl der denkmalgeschützten Gebäude, während die „Rheinstraße“ zwar ebenfalls einige stadtbildprägende, aber nahezu keine denkmalgeschützten Gebäude aufweist.

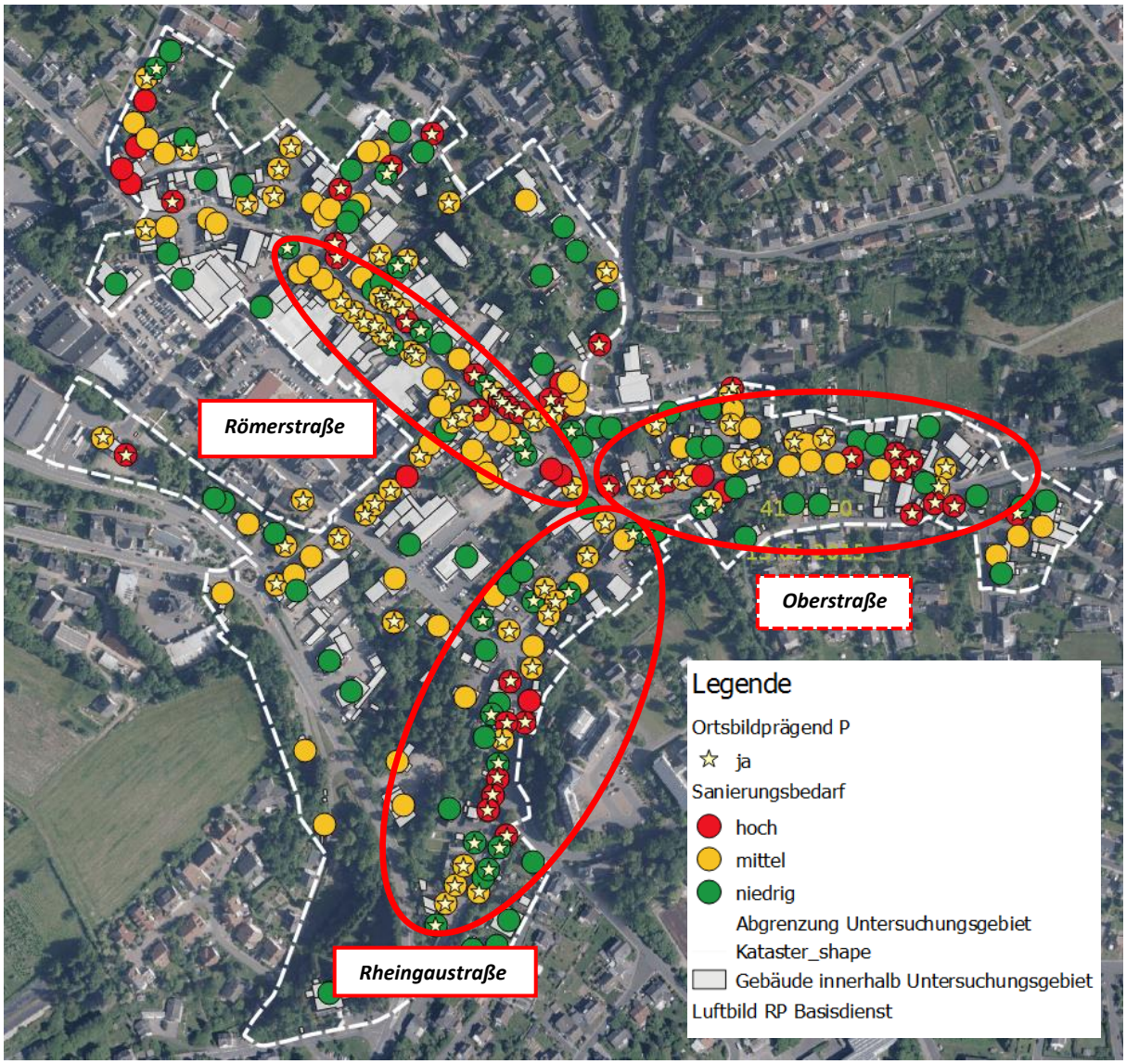


Abbildung 21: Schwerpunktbereiche mit stadtbildprägender Bausubstanz[15]

Wichtige stadtbildprägende Schwerpunktbereiche des Untersuchungsgebietes sind:

1 Römerstraße

Die „Römerstraße“ verfügt nicht nur über die höchste Dichte von ortsbildprägenden Gebäuden, sondern stellt auch die Hauptgeschäftstraße der Stadt dar. Diverse, teilweise unter Denkmalschutz stehende Geschäfts- und Wohnhäuser sind typisch für den Straßenzug. Die Bebauung ist in der Regel geschlossen und zwei- bis dreigeschossig. Negativ fallen der schlechte Zustand einiger Gebäude sowie vereinzelte Gewerbeleerstände ins Auge.

[15] Plan „Gebäudezustand“ im Anhang des Berichtes






Bilder: Römerstraße (Quelle: WSW & Partner)

Der Bereich bedarf einer nachhaltigen Aufwertung und Attraktivierung. Neben der Modernisierung/ Sanierung von Gebäuden sollten Wohnraum- und Wohnumfeld-Verbesserungen sowie Straßenraumgestaltungen durchgeführt werden.

2 Oberstraße

Die „Oberstraße“ weist unmittelbar an der Ecke „Römerstraße“/ „Oberstraße“ noch einige Ladengeschäfte und eine mehr oder weniger geschlossenen Bebauung auf, grundsätzlich findet sich hier aber Wohnbebauung, die in Richtung Stadtrand zunehmend aufgelockert ist. Viele der ortsbildprägenden Gebäude sind sanierungsbedürftig. Die meisten der denkmalgeschützten Gebäude sind Fachwerkhäuser (z.T. verputzt).






Bilder: Oberstraße (Quelle: WSW & Partner)

3 Rheingaustraße

Wie die „Oberstraße“ dient auch die „Rheingaustraße“ vorwiegend dem Wohnen. Einige der Häuser, bei denen es sich in Einzelfällen um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude handelt, sind in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Es überwiegt eine aufgelockerte Wohnbebauung.





Bilder: Oberstraße (Quelle: WSW & Partner)

3.4 Denkmalschutz

Im gesamten Stadtgebiet befinden sich insgesamt 36 denkmalgeschützte Objekte, die im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Lahn-Kreis[16] gelistet sind. Die überwiegende Anzahl der Denkmäler (29 Objekte) liegen im Untersuchungsgebiet, schwerpunktmäßig entlang der Oberstraße, Rheingaustraße und Römerstraße.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende denkmalgeschützte Objekte kartiert:

Straße	Bezeichnung Denkmal
Kirchgasse	Kirchgasse 7: Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul; fünfachsiger Bruchsteinsaal, 1655/56; auf dem Kirchhof Grabmal des Freiherrn Franz Georg von Sohlern, gest. 1825
Adolfsplatz	Kriegerdenkmal 1870/71, bez. 1894
Bahnhofstraße	Bahnhofstraße 20/22: ehem. Bahnhof der Nassauischen Kleinbahn, Industriefachwerk mit Klinkerausfachung, um 1900
Borngasse	Borngasse 3: Fachwerkhaus, verputzt bzw. verschiefert, wohl 18. Jh.
Kirchgasse	Kirchgasse 2: kath. Pfarrhaus, Fachwerkbau, verputzt bzw. verschiefert, Mansarddach, wohl um 1800
Oberstraße	Oberstraße 2: Wohnhaus, verputzt bzw. verschiefert, wohl noch mittelalterliches Fachwerk, Kniestock wohl um 1920/30
	Oberstraße 4a: Wohnhaus, tlw. Fachwerk
	Oberstraße 8/10: Doppelhaus; Fachwerkbau, verputzt, wohl 17./18. Jh.
	Oberstraße 20: Fachwerkhaus, verputzt, wohl 17./18. Jh.
	Oberstraße 24: Krüppelwalmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.
	Oberstraße 26: Fachwerkhaus, verputzt bzw. verschiefert, wohl 17./18. Jh.
	Oberstraße 36: Hofanlage; Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1700, Fachwerkstall und -scheune
Paul-Spindler-Straße	Paul-Spindler-Straße 1: Fachwerkhaus, bez. 1845, Fachwerk wohl 17./18. Jh.
Poststraße	Poststraße 1: stattliches Wohnhaus, verkleidet bzw. verschiefert, 1. Hälfte 19. Jh.
	Poststraße 16: Fachwerkhaus, verputzt bzw. verschiefert, wohl 17./18. Jh.

[16] Vgl. http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Rhein-Lahn-Kreis.pdf

Straße	Bezeichnung Denkmal
Rheingaustraße	Rheingaustraße 2/4: Wohnhaus, verputzt bzw. verkleidet, im Kern wohl noch mittelalterlicher Fachwerkbau
	Rheingaustraße 3: klassizistischer Putzfachwerkbau, tlw. verschiefert, Krüppelwalmdach, bez. 1834
	Rheingaustraße 6: stattliches Fachwerkhaus, verputzt, wohl 16./17. Jh., Mansarddach 18. Jh.
	Rheingaustraße 15: Fachwerkhaus, verputzt, wohl 16./17. Jh.
	(neben) Rheingaustraße 20: Scheune, verputzt bzw. verschiefert, bez. 1779
Rheinstraße	Rheinstraße 12: Fachwerkhaus, tlw. massiv, verputzt, wohl 18. Jh.
Römerstraße	Römerstraße 1: ehem. Rathaus, Fachwerkbau, tlw. massiv, verputzt bzw. verschiefert, 1609
	Römerstraße 2: siebenachsiger barocker Walmdachbau, Ladeneinbau; Gesamtanlage mit Wirtschafts- bzw. Nebengebäude, Umfassungsmauer einschl. Hofeinfahrt
	Römerstraße 23: dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, verputzt, 19. Jh.
	Römerstraße 25: dreigeschossiges Gasthaus, verputzt, 3. Viertel 19. Jh.
	Römerstraße 31: klassizistisches Wohn- und Geschäftshaus, verputzt, wohl 2. Viertel 19. Jh., bauzeitliche Freitreppe, Lahnmarmor
	Römerstraße 33: Torfahrthaus, tlw. Zierfachwerk 18. Jh.
	Römerstraße 49: Gasthaus Zur Lilie, Fachwerkbau, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, wohl 1630
	Römerstraße 57: stattlicher Krüppelwalmdachbau, verputzt bzw. verschiefert, bez. 1860, tlw. wohl Fachwerk 17./18. Jh.; rückwärtiges Fachwerkhaus, verputzt, wohl 16./17. Jh.





Bilder: Beispiele denkmalgeschützter Gebäude im Untersuchungsgebiet (Quelle: WSW & Partner)

3.5 Leerstandsproblematik

Im Untersuchungsgebiet stehen derzeit[17] ca. 12 Ladeneinheiten leer. Eine Konzentration von Leerständen lässt sich im Norden des Untersuchungsgebiets entlang der Römerstraße und Rheinstraße feststellen. Überwiegend sind nicht die gesamten Gebäude, sondern lediglich die Erdgeschossflächen betroffen, während die Obergeschosse weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Nachteilige Auswirkungen auf

[17] Stand: April/ Mai 2018

die Umgebungsnutzungen ergeben sich vor allem aus dem Eindruck leerstehender Verkaufsflächen hinter großen Schaufenstern. Da nur ca. vier Wohngebäude (zwei in der Römerstraße und zwei in der Rheingaustraße) von Leerständen betroffen sind, spielt diese Thematik gegenüber den Gewerbeleerständen an sich eine untergeordnete Rolle, wurde aber von der Bevölkerung in der Bürgerbefragung dennoch als ein wichtiges Handlungsfeld beurteilt. Eine räumliche Anhäufung ist hier nicht zu beobachten. Ursache für die Wohnungsleerstände sind teilweise nicht mehr marktgerechten Ausstattungsmerkmalen oder Wohnungsgrößen und -zuschnitten, aber auch ein unattraktives Wohnumfeld.



Bilder: Leerstehende Einzelhandelsflächen in der Römerstraße und Rheinstraße (Quelle: WSW & Partner)



Abbildung 22: Leerstehende Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Untersuchungsgebiet (Stand: Frühjahr 2018)[18]

[18] Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang des Berichtes



Bilder: Leerstehende Wohngebäude (z.T. mit Leerstand Einzelhandel im Erdgeschoss) in der Römerstraße und in der Rheingaustraße (Quelle: WSW & Partner)



Abbildung 23: Leerstände „Wohnen“ im Untersuchungsgebiet[19]

[19] Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang des Berichtes

Von den befragten Bewohnern wurde sowohl der Leerstand von Wohn- als auch von Gewerbegebäuden mehrheitlich als problematisch wahrgenommen.

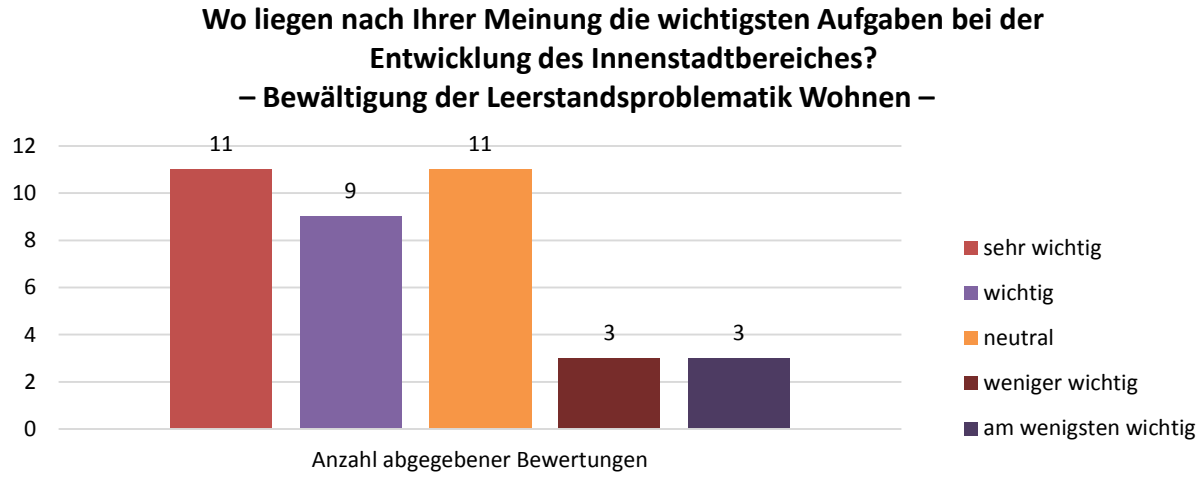


Abbildung 24: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt[20] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

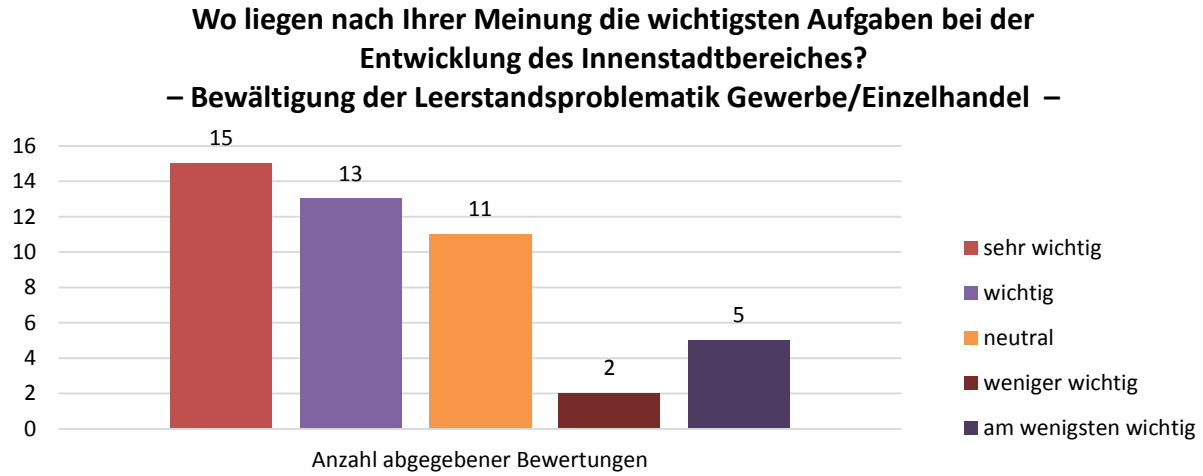


Abbildung 25: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt[21] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

3.6 Gebäudenutzungen

Im Untersuchungsgebiet überwiegen die Gebäude mit reiner Wohnnutzung (ca. 160 Gebäude). Der Rest weist eine innenstadttypische Mischnutzung auf. Hierbei sind überwiegend im Erdgeschoss Nutzungen

[20] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

[21] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

wie Dienstleistung, Einzelhandel oder auch Gastronomie festzustellen, wobei das Wohnen in der Regel in den Obergeschossen angesiedelt ist. Diese Nutzungsmischung ist schwerpunktmäßig in der Römerstraße, aber auch in der Rheinstraße entlang von Hoster und Brückwiese anzutreffen. In letzteren finden sich aber auch Gebäude mit rein gewerblicher Nutzung.

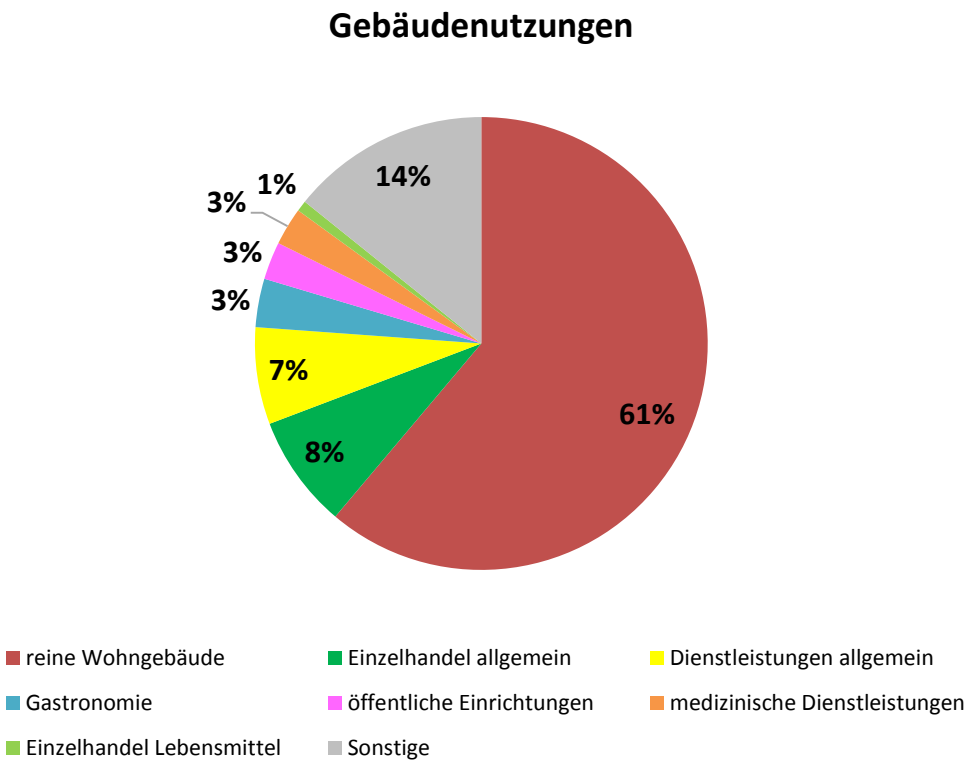


Abbildung 26: Anteile der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet[22] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

[22] Ausgehend von insgesamt ca. 260 Gebäuden (=100 %) im Untersuchungsgebiet

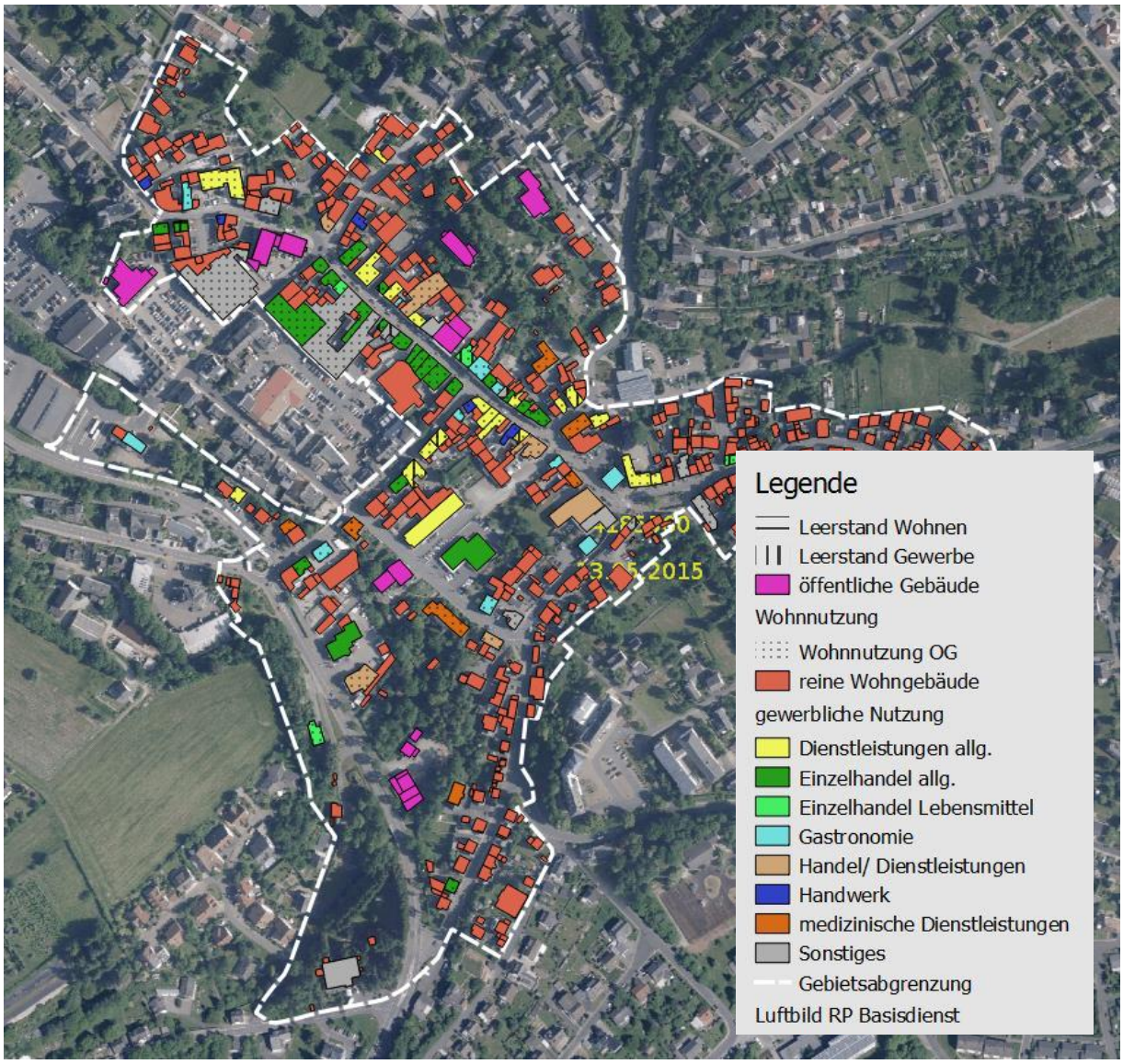


Abbildung 27: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang)

Sowohl bei der Befragung der Bewohner als auch in den Arbeitsgruppen im Rahmen der themenbezogenen Moderation, wurden zahlreiche Problematiken welche den innerstädtischen Bereich betreffen thematisiert. Dabei wurde die Belebung und Attraktivierung der Innenstadt als wichtiges Ziel für die künftige Stadtentwicklung in Nastätten gesehen. Hauptansatzfelder dazu liegen in der Verbesserung / Modernisierung des Gebäudebestandes und in der Bewältigung der Verkehrsproblematik, insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

3.7 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe

3.7.1 Versorgungssituation in der Stadt Nastätten

Die Stadt Nasttätten soll als gemeinsam mit St. Goar und St. Goarshausen kooperierendes Mittelzentrum im ländlichen Raum den Grundbedarf bzw. gehobenen Bedarf im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen decken (Nahversorgung). Dazu gehören u.a. ein Krankenhaus, Pflegeeinrichtungen, eine Bibliothek,

Gymnasien oder Gesamtschulen, die zur Hochschulreife führen, berufsbildende Schulen, eine Volkshochschule und ein Bahnhaltepunkt.[23] Von der Stadt Nastätten sind es zu den Partnerstätten im kooperierenden Mittelzentrum ca. 15 Minuten (St. Goarshausen) bzw. 45 Minuten (St. Goar). Da in der übrigen Verbandsgemeinde sowie in St. Goar und St. Goarshausen ein sehr begrenztes Angebot der örtlichen Nahversorgung zu finden ist, kommt der Stadt Nastätten besondere Bedeutung für die Versorgung des südlichen Kreisgebiets zu.[24]

Der spezialisierte Bedarf kann anders als der Grundbedarf und der gehobene Bedarf in höherstufigen Zentren gedeckt werden. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Koblenz. Bis dort sind es von Nastätten aus mit dem Pkw ca. 40 Minuten.

Darüber hinaus sind in weniger als 30 Pkw-Minuten von Nastätten aus verschiedene Grundzentren erreichbar, nämlich Katzenelnbogen, Hahnstätten, Nassau und das kooperierende Grundzentrum Braubach.

[23] LEP IV Rheinland-Pfalz (2008) und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

[24] Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten (2017)

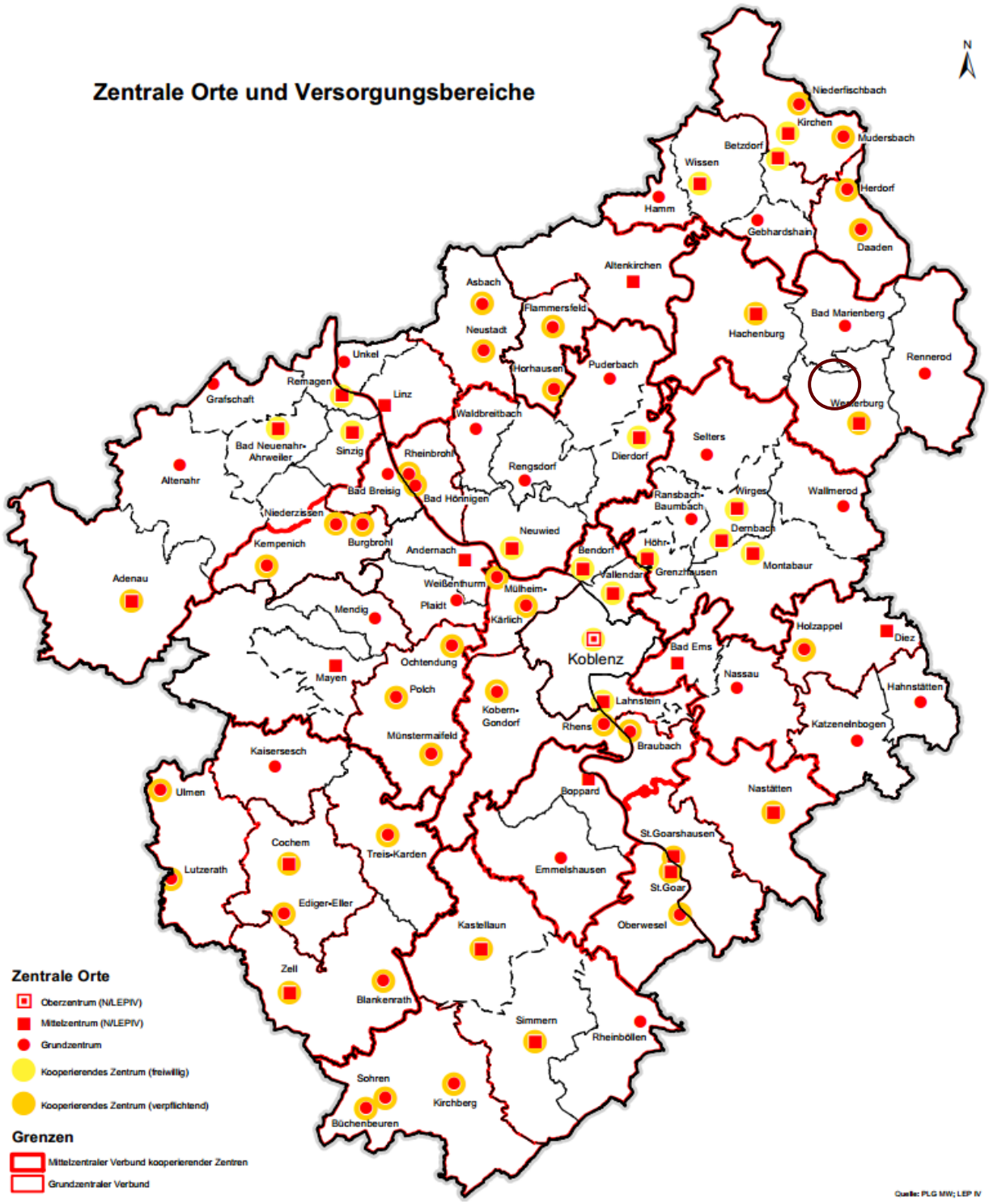


Abbildung 28: Karte „Zentrale Orte und Versorgungsbereiche“, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Die Erhebung zu Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Untersuchungsgebiet führt ca. 55 Einzelbetriebe auf (dazu kommen vereinzelt Geschäfte in den Einkaufspassagen), welche sich überwiegend auf den Bereich der Römerstraße konzentrieren. Daneben finden sich weitere Betriebe in der Rheinstraße sowie Brückwiese. Letztere liegt gegenüber des südwestlich angrenzenden Gewerbegebiets und weist selbst bereits relativ großflächige Anbieter auf. Nur knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets

zeigt sich entlang der nicht erfassten Bereiche von Zentralplatz und Marktplatz ebenfalls eine hohe Dichte von Geschäften.



Bilder: Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Römerstraße (Quelle: WSW & Partner)





Bilder: Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Brückwiese
(Quelle: WSW & Partner)

Insgesamt ist auffällig, dass das Angebot im Bereich Lebensmittel im Untersuchungsgebiet selbst recht begrenzt ist. Zwar finden sich zusammen mit den Angeboten in den Einkaufspassen drei Bäcker, ein Metzger und ganz im Süden ein kleines Lebensmittelgeschäft. Supermärkte und Discounter sind aber ausschließlich westlich des Untersuchungsgebiets, jedoch in unmittelbarer Nähe zu diesem, angesiedelt.



Abbildung 29: Lage von Supermärkten und Discountern (grün) und des Gewerbegebiets Sandkraut westlich des Untersuchungsgebiets in Nastätten (Quelle: WSW & Partner)

Das Fehlen von Lebensmittelgeschäften bzw. sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wurde auch in der Einwohnerbefragung aus unmittelbarer „Nutzersicht“ bemängelt. Hier gaben im Vergleich zu den anderen Entwicklungsoptionen die meisten Befragten an, dass eine Änderung der Situation „sehr wichtig“ sei.

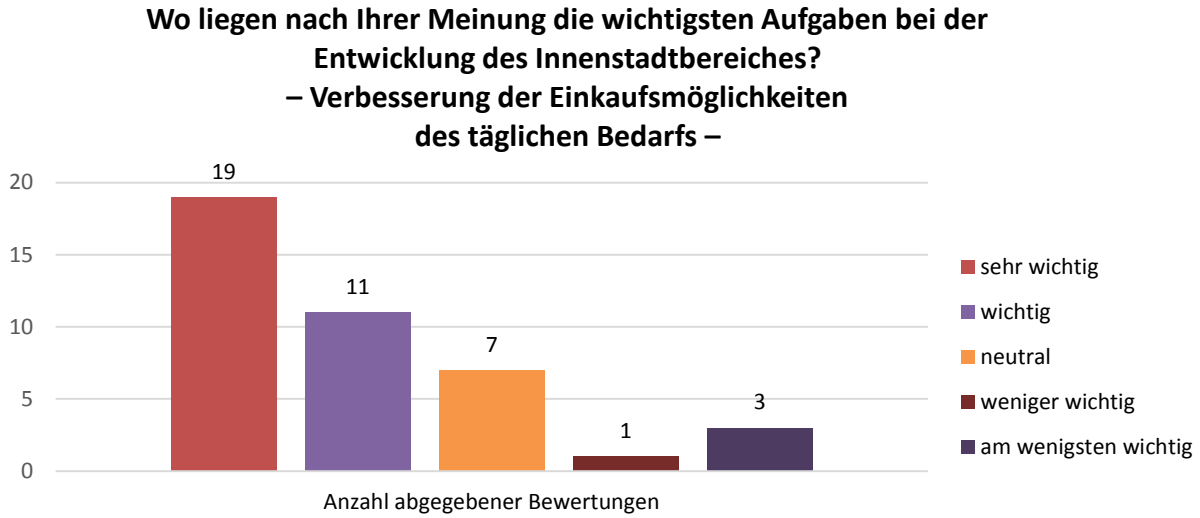


Abbildung 30: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt[25] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Auch wenn in der Analyse zum Einzelhandelskonzept (siehe nächster Abschnitt) zu dem Schluss gekommen wird, dass das Einzelhandelsangebot sich im Vergleich zu anderen Städten noch relativ stark auf die Innenstadt konzentriert, ist insofern dennoch eine Tendenz hin zu dezentralen Standorten zu beobachten. Diese betrifft neben dem Lebensmitteleinzelhandel auch sonstige zentrenrelevanten Sortimente. Die Konkurrenzsituation wird neben Aspekten wie Angebotsvielfalt und Preisgefüge durch die sehr gute Erreichbarkeit der peripheren Einzelhandelslagen und das weitläufige Parkplatzangebot verstärkt.

Dies birgt die Gefahr, dass die Innenstadt seltener als Einkaufsort aufgesucht wird, womit Koppelungseffekte, die zur Belebung der Innenstadt beitragen (z. B. Verbindung von Einkauf mit weiteren Erledigungen, „Essen gehen“, etc.) schwächer werden.

Neben dem Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einkaufsbereich hätte eine weitere Verstärkung diese Entwicklung erhebliche zusätzliche Konsequenzen. Schon jetzt ist eine nicht unerhebliche Zahl von Leerständen in der Innenstadt zu verzeichnen. Ein weiterer Attraktivitätsverlust durch zunehmende Leerstände würde nicht nur zu einem Rückgang von Kundenströmen, sondern auch zu verminderten Investitionen in die Einzelhandelsflächen führen. Dies hätte seinerseits eine Minderung der Immobilienwerte und damit die Bereitschaft in diese zu investieren zur Folge (Ansiedlung von „Billigläden“, „Trading down“ – Effekte).

Neben Konsequenzen für die Angebotsqualität (Wertigkeit, Vielfalt) strahlt eine solche Entwicklung auch auf die Wohnnutzungen des Umfeldes aus, was sich z. B. erfahrungsgemäß im Zuzug sozial schwächerer Bevölkerung in Bausubstanz mit z. T. erheblichem Sanierungsbedarf verdeutlicht.

Neben der unmittelbaren Versorgungsfunktion für die Bevölkerung tragen Handels- und Dienstleistungsangebote entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Innenstadt bei, sodass diese

[25] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

ihren Aufgaben im Gefüge der Gesamtstadt als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Stadt gerecht werden kann.

Umgekehrt sind die Gestaltung und Funktion des öffentlichen Raumes im Hinblick auf Aufenthaltsqualität und Parkmöglichkeiten wichtige Entwicklungsvoraussetzungen für ein attraktives Handels- und Dienstleistungsangebot.

Insofern sollte darauf hingewirkt werden, eine weitere Dezentralisierung zu vermeiden.

3.7.2 Einzelhandelskonzept

2017 wurde für Nastätten ein „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten“ aufgestellt. Dieses stellt folgende zentrale Versorgungsbereiche dar:

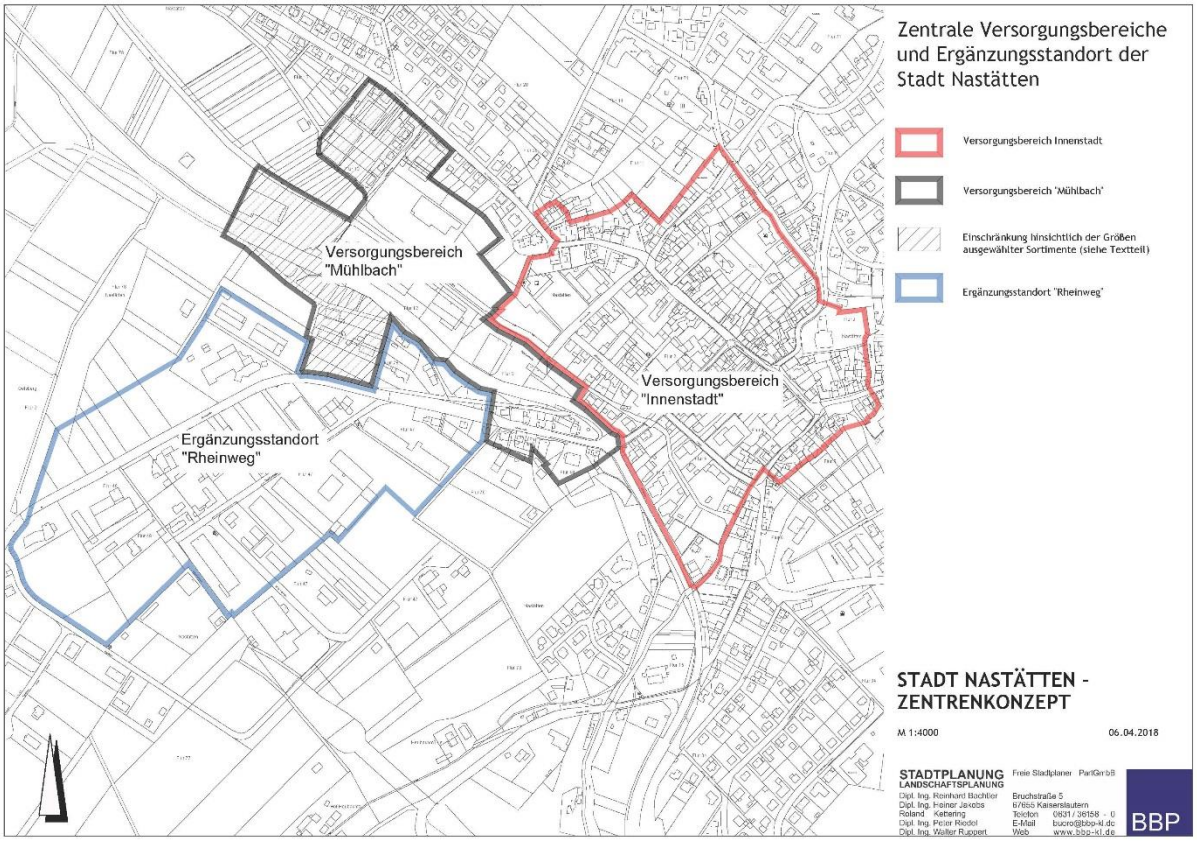


Abbildung 31: Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandort der Stadt Nastätten
(Quelle: Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten)

In dem Konzept wird festgestellt, dass Nastätten, trotz der Tatsache, dass die Stadt gemeinsam mit St. Goar und St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum bildet, die mittelzentrale Funktion zu einem Großteil selbst übernimmt. Der Einzelhandel in der Stadt ist noch relativ stark auf den innerstädtischen Bereich konzentriert.

In der Innenstadt dominieren kleinteilige Fachgeschäfte und Dienstleistungsangebote. In den Bereichen Mode, Textilien, Wohnen, Einrichten und Lebensmittel sowie dem periodischen Bedarfsbereich und Gastronomie stellt die Innenstadt den wichtigsten Versorgungsstandort in Nastätten dar. Neben einer Konzentration von Einzelhandel in der Innenstadt finden sich insbesondere mittel- bis großflächige Anbieter weiterhin im innenstadtnahen und eher verkehrsorientiertem Bereich entlang des Mühlbachs zwischen L 335 und Spindlerstraße. Insbesondere durch die Steuerung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen soll das Einzelhandelskonzept dazu beitragen, dass die Konzentration von Anbietern mit innenstadtrelevantem Sortiment in zentraler Lage auch zukünftig beibehalten wird und die zentralen Standorte weiter gestärkt werden. Einen wesentlichen Vorteil einer integrierten Lage von Einzelhandelsangeboten stellt dabei die Kopplungsmöglichkeit von Einkäufen dar. In Ermanglung größerer Bauflächen für die Neuansiedlung von Betrieben im Bereich der Innenstadt wird sich eine diesbezügliche Weiterentwicklung zukünftig voraussichtlich auf den Versorgungsbereich „Mühlbach“ konzentrieren.

Im Industriegebiet am „Rheinweg“, einem stark verkehrsorientieren Ergänzungsstandort, sind vor allem Lebensmitteldiscounter, Autohäuser und ein Elektronikfachmarkt angesiedelt. Bei einem weiteren Ausbau des Gebiets sollten hier lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden.

Um die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts sicherzustellen, wird empfohlen, bestehende Bebauungspläne ggf. anzupassen. In Bereichen ohne Bauleitpläne sollte deren Aufstellung geprüft werden, soweit diese dazu beitragen kann, Entwicklungen, die den im Konzept festgelegten Zielen zuwiderlaufen, zu unterbinden.

3.8 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen

Kirchliche Einrichtungen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich die katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul sowie das katholische Pfarrhaus. Es handelt sich bei dem Kirchgebäude um eine barocke Hallenkirche.

Verwaltung

In der Bahnhofstraße 1 sind sowohl die Stadtverwaltung Nastätten als auch die Verbandsgemeindeverwaltung untergebracht.

Des Weiteren befindet sich in Hoster 8 die Agentur für Arbeit.

Kindergärten

In der Nähe der katholischen Pfarrkirche befindet sich der katholische Kindergarten und in der Bahnhofstraße 1 ist neben der Verwaltung auch der Naturkindergarten „Die Wildbienen“ untergebracht.

Soziales

In der Oberstraße 12 betreibt das Diakonisches Werk Rhein-Lahn die Tafel Nastätten.

Weitere öffentliche Einrichtungen (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets findet sich unter anderem das Bürgerhaus mit mehreren Sälen, die für private, kulturelle und gewerbliche Zwecke angemietet werden können. Zudem können

hier Trauungen stattfinden. Unmittelbar neben dem Bürgerhaus liegt das Regionalmuseum „Leben und Arbeiten“. In der ehemaligen Dorfkneipe im Museum können ebenso Eheschließungen vollzogen werden.

Da das Bürgerhaus stark ausgelastet ist, soll innerhalb des Untersuchungsgebiets das Anwesen „Lilie“ erworben und zur Gemeinbedarfseinrichtung umgebaut werden.



Bild: Ehemaliges Anwesen Lilie (im Untersuchungsgebiet)
(Quelle: WSW & Partner)

Neben der katholischen Kirche innerhalb des Untersuchungsgebiets verfügt die Stadt Nastätten außerdem über eine evangelische Pfarrkirche, die aber knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets angesiedelt ist. In dem Pfarrhaus befindet sich die evangelische Gemeindebücherei, die von allen Interessierten genutzt werden kann.

Das Krankenhaus Paulinenstift stellt die medizinische Grundversorgung sicher. Des Weiteren liegt das Seniorenheim „Wohnpark am Paulinenstift“ mit seinen ambulanten und stationären Pflegeangeboten für Senioren ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet. Daneben befindet sich zudem die ambulante Pflegestation der Diakonie.

Ebenfalls außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen weitere Kindergärten sowie die Grundschule „Blaues Ländchen“ und die „Nicolaus-August-Otto Integrierte Gesamtschule (IGS)“ einschließlich gymnasialer Oberstufe sowie die „Taunus-Schule Nastätten“. Bei letzterer handelt es sich um eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen. Die Stadt verfügt zudem über ein Waldschwimmbad, das saisonal geöffnet ist.

Das Jugendhaus Hahnenmühle liegt südlich der Innenstadt. Hier können sich alle Kinder- und Jugendliche an drei Nachmittagen die Woche treffen und verschiedenen Aktivitäten nachgehen.

3.9 Verkehrliche Situation

3.9.1 Kfz-Verkehr

Die Bundesstraße 274 (Brückwiese) verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Untersuchungsgebiet. Sie stellt die wichtigste Verbindung nach St. Goarshausen dar. In die andere Richtung gewährleistet sie den Anschluss an die B 260 Richtung Taunus bzw. Hessen. Im Südosten des Untersuchungsgebiets kreuzt sie einen Kreisverkehr, von dem außerdem die Landesstraße 335 und die Kreisstraße 77 (Rhein- und Poststraße sowie einem kleinen Verbindungsstück der Römerstraße) abzweigen. Erstere verläuft außerhalb des Untersuchungsgebiets Richtung Nordwesten bis nach Lahnstein. Von dort aus gelangt man über die

B 44 nach Koblenz und damit zur nächsten Autobahnauffahrt in ca. 50 km Entfernung. Letztere durchquert das Untersuchungsgebiet von Nordosten (Bettendorf) kommend.

Insgesamt gliedert sich das Straßennetz in klassifizierte Straßen (Bundes, Landes- und Kreisstraßen) und untergeordnete Straßen.

Die Ringverbindung Römerstraße/ Rheinstraße/ Hoster/ Rheingaustraße ist nur in eine Richtung befahrbar.



Abbildung 32: Verkehrshierarchie und Parkflächen im Untersuchungsgebiet (Plan „Verkehr“ im Anhang)

Verbesserung bedarf vor allem die Verkehrssituation in der Oberstraße. Diese ist so schmal, dass an einigen Stellen ist kein Gegenverkehr möglich ist. Dennoch wird sie vom Schwerverkehr genutzt. Gleichzeitig fehlen an der engsten Stelle Gehwege. Dort, wo Gehwege vorhanden sind, reicht ihre Breite nicht aus. Diese Faktoren tragen maßgeblich zu einer geringen Verkehrssicherheit vor allem für den nichtmotorisierten Verkehr und für Fußgänger, zu eingeschränkter Barrierefreiheit sowie geringer Aufenthalts- und Wohnqualität bei.



Bilder: Verkehrssituation in der Oberstraße
(Quelle: WSW & Partner)

Im Untersuchungsgebiet weisen außerdem folgende Straßen einen sehr schlechten Zustand auf, wobei es sich bei der Poststraße um eine Kreisstraße handelt:

- Poststraße
- Rheingaustraße
- Kirchgasse
- Hoster
- Lohbachstraße
-
- Da nicht nur im Kfz-Verkehr, sondern auch in Bezug auf andere Verkehrsteilnehmer umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind, ist es sinnvoll, diese Maßnahmen in der Gesamtschau zu betrachten und ggf. ein Verkehrskonzept zu entwickeln.
-

3.9.2 ÖPNV

Die Stadt Nastätten selbst verfügt über keinen Bahnanschluss. Der nächste Bahnhof befindet sich in St. Goarshausen.

Insgesamt sind in Nastätten 12 Bushaltestellen vorhanden, davon vier im Untersuchungsgebiet und eine weitere knapp außerhalb. Damit ist der gesamte südliche Teil des Untersuchungsgebiets gut erschlossen, wobei die Haltestelle Hahnenmühle am Stadtrand allerdings nur von der Linie 530 angefahren wird. Die Haltestellen Hoster, Altes Rathaus und Oberstraße werden nur jeweils von einer Linie im Nahverkehr des VRM-Verbunds sowie einigen überregionalen Bussen (Richtung Wiesbaden) bedient. Zentraler Knotenpunkt ist der Busbahnhof, der ganz im Westen des Untersuchungsgebiets liegt, was für die Bewohner im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets einen Fußweg von ca. 10 Minuten bedeutet.

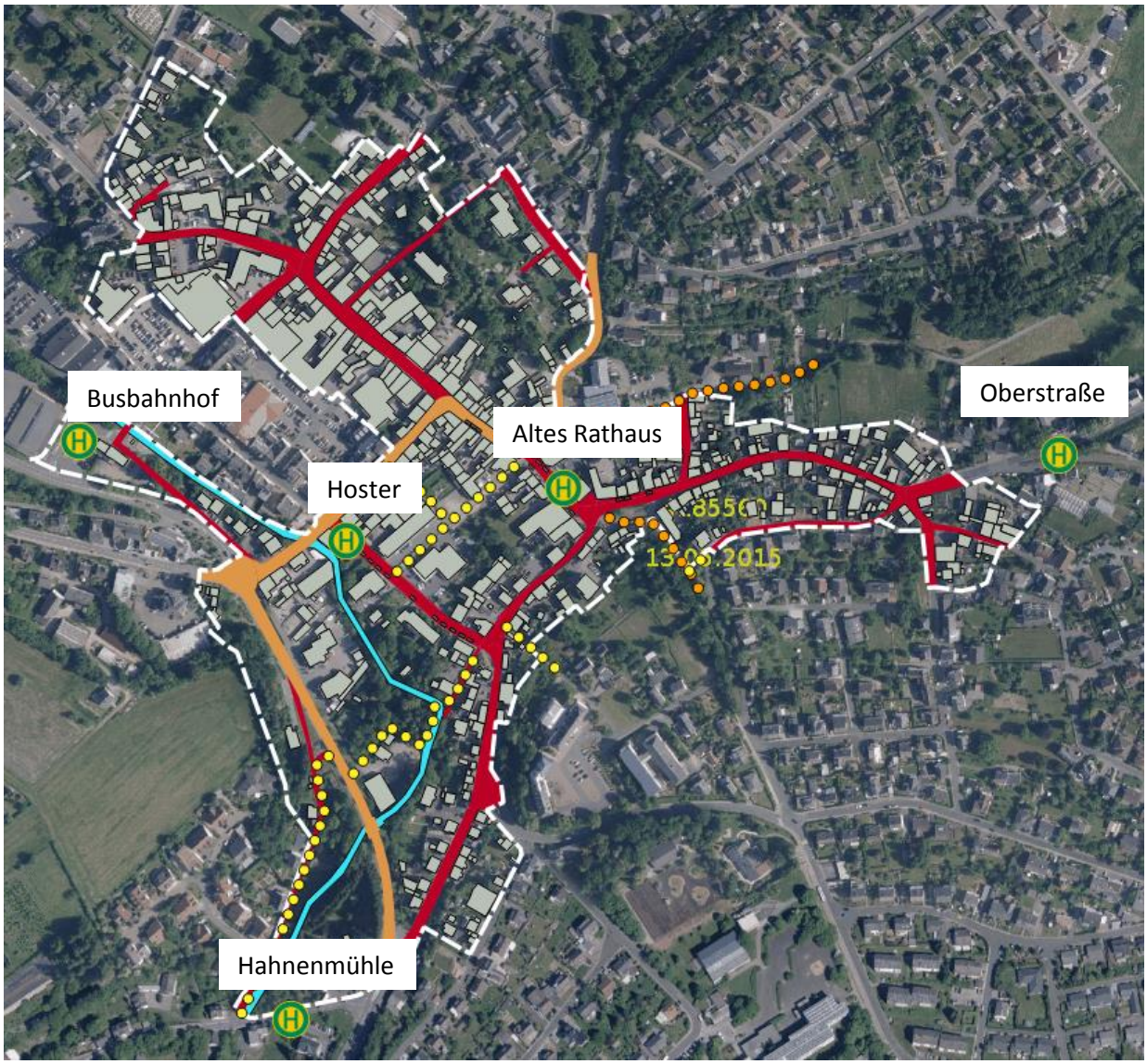


Abbildung 33: Lage der Bushaltestellen in Nastätten (Plan „Verkehr“ im Anhang)

3.9.3 Fuß- und Radwege

Fußwegebeziehungen

Fußwegebeziehungen ermöglichen innerhalb des Stadtkerns kurze Wege und erleichtern Erreichbarkeiten auch von den peripherer gelegenen öffentlichen und halböffentlichen Parkplatzbereichen.

Die derzeitige Gestaltung dieser Verbindungen wirkt teilweise jedoch häufig wenig einladend und lässt insbesondere hinsichtlich Helligkeit / Beleuchtung aber auch bei der Sauberkeit deutliche Defizite erkennen. Außerhalb des Stadtkerns sind viele fußläufige Verbindungen – topografiebedingt – nicht barrierefrei, da sie über Treppen führen.

Insbesondere der Fußweg am städtischen Bauhof sollte aufgewertet werden. Momentan handelt es sich um einen Trampelpfad, würde dieser entsprechend entwickelt, könnte am Mühlbach aber eine attraktive Fußverbindung entstehen. Wenn wie geplant das Gelände des Bauhofs als Fläche zur Naherholung

genutzt wird, sollte die Entwicklung in das Gesamtkonzept eingebunden werden. In Verbindung mit dieser Maßnahme steht auch die Schaffung einer Querungsmöglichkeit über die B 274 (Brückwiese), um die Erreichbarkeit des Grünzugs im Süden vom Bauhof aus zu sichern.



Bilder: Fußwegverbindung am städtischen Bauhof (Quelle: WSW & Partner)

Eine Aufwertung des innerstädtischen Freiraumgefüges ist nur dann erreichbar, wenn die einzelnen Wege, Plätze und Freiflächen vernetzt werden. Daneben können ein Bepflanzungs- und Lichtkonzept zur Verbesserung der Orientierung beitragen.

Radwege

Es gibt nur wenige Radwege in der Stadt Nastätten. Überregionale Routen führen an der Stadt vorbei. Meist wird der Radverkehr mit auf der Fahrbahn geführt, außerhalb des Stadtkerns finden sich neben einigen Wegen für Fußgänger auch entsprechende Fuß- und Fahrradwege.

3.9.4 Ruhender Verkehr

Aus den Befragungsergebnissen der Bürgerbeteiligung sowie den mit interessierten Bürgern veranstalteten Workshops wird deutlich, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets ein Mangel an sowohl öffentlichen als auch Anwohnerparkplätzen besteht was Bewohner, Dienstleister, Handel, Gewerbetreibende und Gäste vor Herausforderungen stellt. Die planerischen Bestandsanalysen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigen diesen Sachverhalt. Die unmittelbar außerhalb des Untersuchungsgebietes im Rahmen früherer Stadtsanierungsmaßnahmen geschaffenen Parkplätze tragen jedoch bereits erheblich zu einer Verbesserung der Gesamtsituation bei.

Die Verbesserung der öffentlichen und privaten Parkplatzsituation wird dennoch eine hohe Bedeutung für den „Stadtumbau Nastätten“ einnehmen. Dies gilt insbesondere für den bisher noch weitgehend ungeordneten Bereich „Im Hoster“.

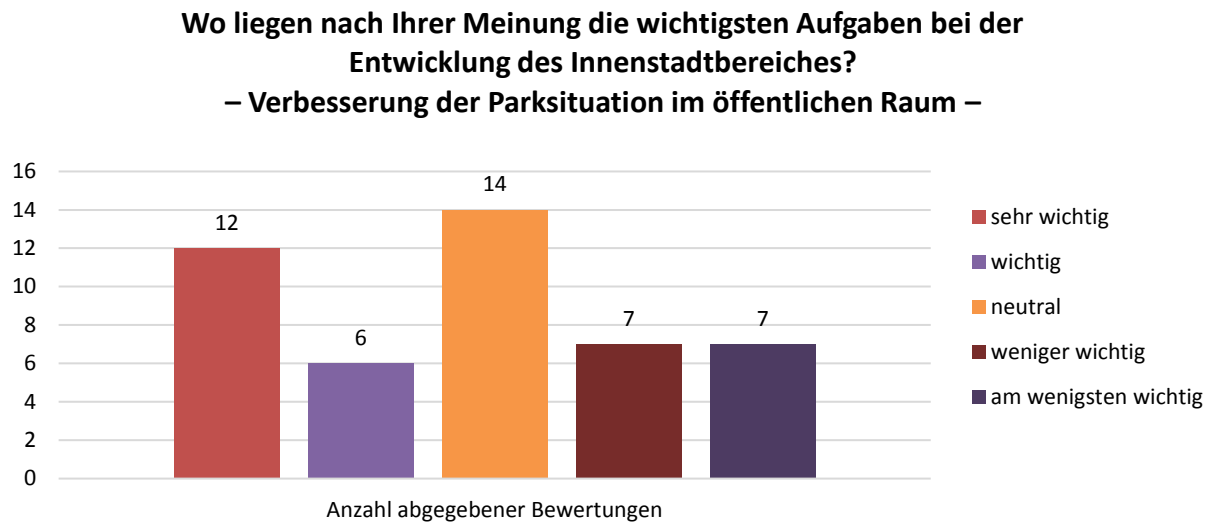


Abbildung 34: Ergebnis der Bürgerbefragung – Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung der Innenstadt[26] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Vorhanden sind innerhalb des Untersuchungsgebiets zwei kleine öffentliche Parklätze mit jeweils knapp unter 15 Stellplätzen (an der Amts-Apotheke im Norden und zum anderen der am alten Bahnhofsgebäude im Süden). Weiteren Parkraum im Umfang von ca. 30 Stellplätzen bietet die Freifläche im Bereich Hoster, die sich aber zum Teil noch in Privatbesitz befindet und einer Neuordnung bedürfte. Hier könnte in zentraler Innenstadtlage weiterer Parkraum geschaffen werden.

Weitere Parkmöglichkeiten im Seitenraum befinden sich überwiegend entlang von Rheinstraße, Römerstraße und Hoster.

Auf den öffentlichen Stellplätzen der Stadt kann kostenlos geparkt werden. Die Parkhöchstdauer auf den Parkplätzen beträgt zwei Stunden, auf den markierten Parkbuchten im Straßenraum eine Stunde.



Bild: Öffentlicher Parkplatz an der Amts-Apotheke mit ca. 13 Stellplätzen (Quelle: WSW & Partner)

[26] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255



Bild: Bisheriger Zustand öffentlicher Parkplatz zwischen Hoster und Römerstraße mit ca. 30 Stellplätzen (Quelle: WSW & Partner)



Bild: Parken im Seitenraum entlang der Römerstraße (Quelle: WSW & Partner)

Insgesamt wird deutlich, dass die zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtkerns als Zentrum für Wohnen, Handel, Kultur und Dienstleistung die Schaffung zusätzlicher Parkplätze, möglichst im Rahmen eines Verkehrskonzepts, dringend notwendig ist. Auch ein Parkleitsystem, das die Orientierbarkeit verbessert und somit einen positiven Effekt auf die gesamte Parkplatzsituation und den Suchverkehr haben kann, soll konzeptionell vorangetrieben werden.

4 DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

4.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nastätten

Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum von 1975 bis 2016, so zeigt sich für die Stadt Nastätten insgesamt ein Bevölkerungszuwachs mit dem größten Wachstum in den 1990er Jahren. Der höchste Bevölkerungsstand wurde bereits 2005 erreicht. Danach sank die Gesamtbevölkerungszahl kontinuierlich auf nun ca. 4.130 Einwohner.[27]

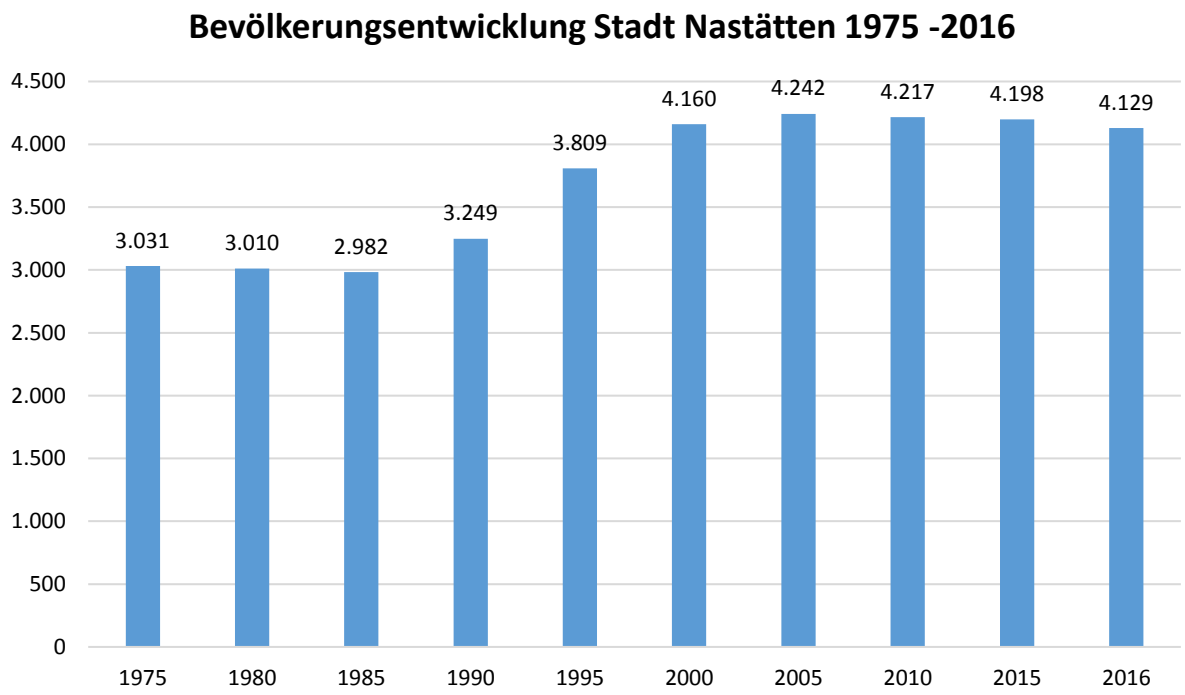


Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nastätten
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Stat. Landesamtes Rheinland Pfalz, 2018)

4.2 Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet

Die Verteilung der Altersgruppen zeigt für Nastätten einen Anteil von 19 % Kindern und Jugendlichen sowie einen Anteil von 24 % Senioren auf. Die Altersgruppe der Erwachsenen im Erwerbsalter ist mit 57 % vertreten. Damit unterscheidet sich die Altersverteilung in der Stadt Nastätten geringfügig von den Werten für Rheinland-Pfalz. So liegt zwar der Anteil der Kinder und Jugendlichen in Nastätten etwa 1 % höher als im Landesschnitt, aber auch der Anteil der Älteren über 64 Jahre ist überdurchschnittlich. Der Unterschied beträgt hier ca. 2,5 %. Dies schlägt sich auch auf den Anteil der Gruppe der Erwerbstätigen durch, deren Anteil liegt um mehr als 3 % unter dem Landesdurchschnitt (siehe Abbildungen 40 und 41).

[27] Quelle: Stat. Landesamt, Rheinland-Pfalz 2018.

Eine detaillierte Analyse der Einwohnerstruktur speziell im Untersuchungsgebiet kann wegen fehlender statistischer Datengrundlage nicht vorgenommen werden. Daher erfolgte eine empirische Betrachtung der soziodemografischen Verhältnisse durch Befragungen verschiedener lokaler Akteure[28].

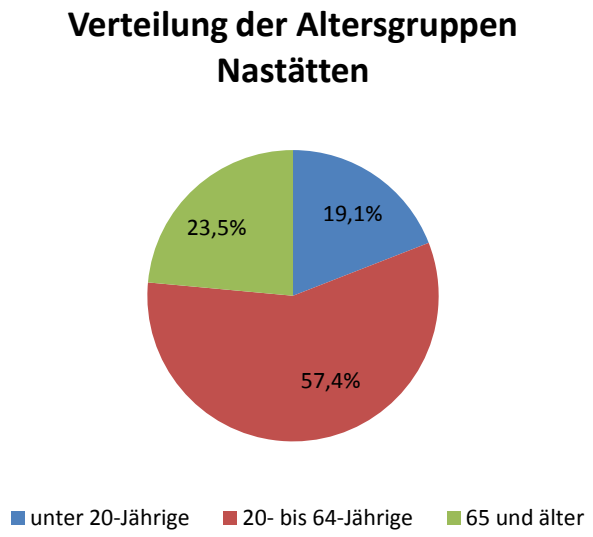


Abbildung 36: Verteilung der Altersgruppen in der Stadt Nastätten[29] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

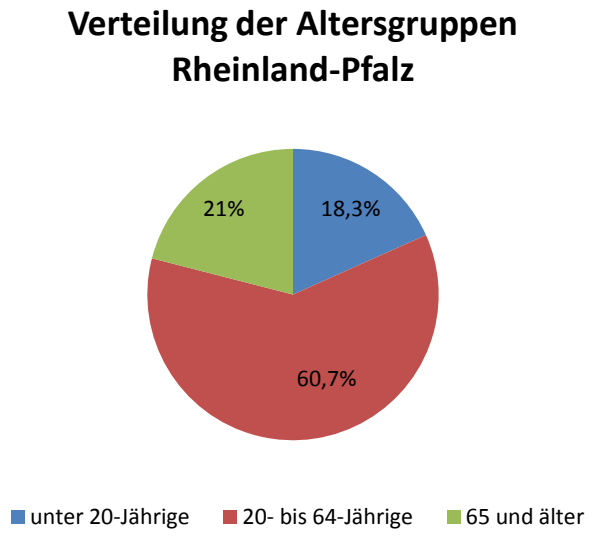


Abbildung 37: Verteilung der Altersgruppen in Rheinland-Pfalz 2015 (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

[28] Interviews m. Verwaltung, Sozial- und Ordnungsamt, etc…

[29]Quelle: Stat. Landesamt RLP, aufgerufen unter: http://www.infothek.statistik.rlp.de

4.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Im Untersuchungsgebiet ergeben sich nach Auskunft der Stadtverwaltung keine auffälligen Problemstellungen.

4.4 Soziale Problemstellungen

Besondere soziale Problemstellungen aufgrund der Zusammensetzung und Struktur der Einwohner im Untersuchungsgebiet ergeben sich nicht. Dies wird durch Befragung der Stadtverwaltung bestätigt.

Lediglich in dem Bereich hinter dem Feuerwehrstandort am Marktplatz liegen insofern Missstände vor, als der vor einigen Jahren hergestellte Kinderspielplatz aufgrund seiner abgeschiedenen Situation nur sehr eingeschränkt genutzt wird. Vereinzelt wurde eine missbräuchliche „Nutzung“ durch Jugendliche (teilweise mit Alkohol- und Drogenkonsum) beobachtet.

Durch eine Erhöhung der Besucherfrequenz könnte eine deutlich größere „soziale Kontrolle“ dieses Bereiches und damit dessen Funktionsfähigkeit in Zukunft deutlich erhöht werden. Durch die Erweiterung dieser Fläche nach Nordwesten bestünde die Möglichkeit den Kleinkinderspielbereich um weitere Angebote im Sinne eines Mehr – Generationen Spiel- und Aufenthaltsbereiches zu erweitern. In Verbindung mit den angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen und dem Marktplatz kann so eine weitere Aufwertung des Nastätter Stadtkerns erreicht werden.

5 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

5.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet

Die schon gem. § 137 BauGB gebotene Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen geht über eine frühzeitige Erörterung der Sanierungsziele und Anregung zur Mitwirkung deutlich hinaus.

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau“ wurden den Bürgern innerhalb des Untersuchungsgebietes zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen Fragebögen[30] zugesandt, die als zusätzliche Beurteilungsgrundlage über den Bedarf an öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen dienen konnten (Fragebogenaktion im Mai/ Juni 2018).

Dass etwa zwei Drittel der Befragten sich vorstellen können, Sanierungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms durchzuführen, signalisiert eine hohe Beteiligungsbereitschaft im privaten Bereich. Die Rücklaufquote der Fragebögen lag bei ca. 25 %, insofern ist die Repräsentativität dieses Ergebnisses vergleichsweise hoch.

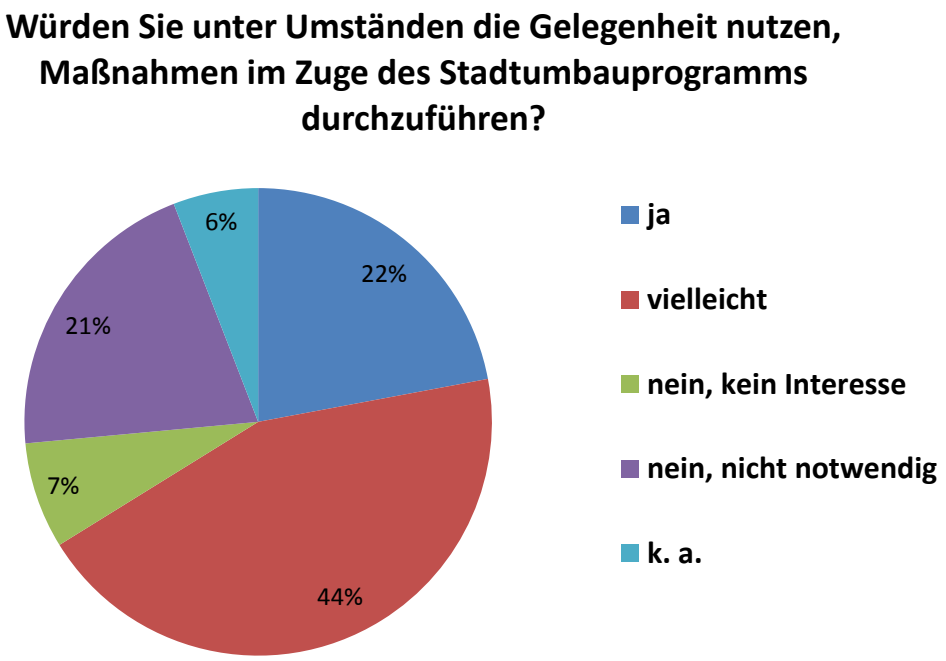


Abbildung 38: Ergebnis der Bürgerbefragung – Bereitschaft zur Wahrnehmung von Sanierungsmaßnahmen[31] (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

[30] Fragebogen im Anhang

[31] Siehe Fragebogen im Anhang. Bezogen auf die Bürgerbefragung im Mai/ Juni 2018: Rücklauf: 65 Fragebögen; versendete Fragebögen: 255

5.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung

Zusätzlich wurde die schriftliche Befragung durch themenbezogene Arbeitsgruppen, in denen Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse erarbeitet wurden, ergänzt.

Ziel der Stadt Nastätten ist es, einen transparenten Planungsprozess zu gestalten und die Erstellung des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ auf eine breite Basis zu stellen.

Dazu wurde von Beginn an eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerpartizipation durchgeführt.

Der offizielle Startschuss für die Bürgerbeteiligung wurde anlässlich der Auftaktveranstaltung am 27. Juni 2018 gegeben. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde das Förderprogramm „Stadtumbau“ vorgestellt und die beabsichtigte Vorgehensweise der Stadt Nastätten zur Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes präsentiert.

In direkter Zusammenarbeit mit interessierten Bürgern konnten Schwächen und Stärken identifiziert und Maßnahmenvorschläge für den „Stadtumbau“ in Nastätten erarbeitet werden.

Dazu meldeten sich noch im Rahmen der Auftaktveranstaltung interessierte Bürgerinnen und Bürger für Arbeitsgruppen, die in den darauffolgenden Monaten verschiedene Themenfelder der Stadtentwicklung bearbeiteten.

Die Themenfelder wurden so abgesteckt, dass sämtliche Aspekte, die auf den Stadtumbau von Osthofen Einfluss nehmen, abgedeckt wurden:

Folgende Themenfelder wurden intensiv bearbeitet:

- Wohnen, Wohnumfeld, Versorgung
- Verkehr, Mobilität, Parken
- Jugend

Im Juli 2018 trafen sich die drei themenbezogenen Arbeitsgruppen (s.u.) zu jeweils einer Veranstaltung.

Parallel zur Bürgerbeteiligung wurde durch Presseartikel in der örtlichen Tageszeitung in regelmäßigen Abständen über das Projekt „Stadtumbau Nastätten“, dessen Verlauf und Inhalte berichtet und die Bürger zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen aufgerufen.

In den Sitzungen ging es zunächst darum, die besonderen Stärken und Schwächen in den einzelnen Themenfeldern im Untersuchungsgebiet zu identifizieren und zu präzisieren. Diese qualitative Bestandsanalyse war Schwerpunkt der offenen, ohne inhaltliche Vorgaben geführten Diskussionen.

Darauf aufbauend konnten bereits erste Ideen für Verbesserungsvorschläge, Aktionen und / oder bauliche Maßnahmen entwickelt und anschließend konkrete Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet werden.

5.2.1 Prioritätenbildung aus Bürgersicht

Moderation Stadtumbau Nastätten
Abschlussveranstaltung am 12.11.2018
Top-10-Maßnahmen

Maßnahme	Prioritäten
Errichtung von **Querungshilfen,** z.B.: (1) vor "La Gondola" (2) Bereich VG/Lilie/Adolfsplatz, vor allem über Bahnhofstraße (3) Hoster bei "Immobilien Zimmermann" & Arbeitsamt (4) in der Oberstraße bei der Bushaltestelle	**28** (1. Platz)
Entwicklung eines **Verkehrskonzepts** zur Entlastung besonders betroffener Straßen	**27** (2. Platz)
Verbesserung des **Leerstandsmanagement**	**22** (3.-5. Platz)
Einrichtung von **P+R** und/oder **Mitfahrerparkplätzen** an verkehrsgünstigen Punkten außerhalb der Kernstadt	**22** (3.-5. Platz)
Entlastung des **Kreisverkehrs** und der **Rheinstaße**	**22** (3.-5. Platz)
Installation einer ausreichenden Anzahl an **E-Lade-Stationen**	**20** (6.-8. Platz)
Verbesserung des kulturellen Angebots, z.B. durch: (1) Programmkino/Open-Air-Kino (Frank Holl) (2) Schulband-Contest (3) Jugend musiziert (Rock, Pop, Jazz, Klassik) (4) weitere Open-Air-Veranstaltungen auf öffentl. Plätzen (5) Nicht zu zentral (wegen Anwohnerbeschwerden)	**20** (6.-8. Platz)
Förderung von **betreutem Wohnen** und/oder **Seniorenwohnungen** an einem zentralen Ort in der Stadt	**20** (6.-8. Platz)
Städtebauliche **Neuordnung im Bereich Römerplatz**	**19** (9. Platz)
Errichtung eines **Wasserspielplatzes am Lohbach**	**17** (10.-12. Platz)
Einführung von **freiem WLAN in der Stadt**	**17** (10.-12. Platz)
Änderung der **Verkehrsführung für Schulbusse** (Anfahrt: über Rheingaustraße, Schwalbacher Straße, Sauerbornsweg und Abfahrt: über Wilhelm-Nesen-Straße, Schwalbacher Straße zur B 274)	**17** (10.-12. Platz)

Maßnahmenliste „Prioritäten aus Bürgersicht“ (siehe auch Abbildung im Anhang)

5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtkernsanierung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

In 13 Rückmeldungen wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

- Syna GmbH, Lahnstein (E – mail vom 1.04.2019)
- Gemeinde Heidenrod, (Schreiben vom 27.03.2019)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte (E – mail vom 25.03.2019)
- SGD – Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 29.03.2019)
- Rhein Hunsrück Wasser (Schreiben vom 4.04.2019)
- Landwirtschaftskammer Rheinland Pfalz (Schreiben vom29.04.2019)
- Handwerkskammer Koblenz (Schreiben vom 25.04.2019)
- Energienetze Mittelrhein (E – mail vom 24.04.2019)
- Verbandsgemeinde Katzenelnbogen (Schreiben vom 15.04.2019)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Schreiben vom 15.04.2019)
- Verbandsgemeinde Loreley (Schreiben vom 11.04.2019)
- Vodafone, Kabel Deutschland GmbH (E – mail vom 29.04.2019)
- Telekom, Technik (Schreiben vom 30.04.2019)

Der Stadt Nastätten liegen insgesamt 8 Rückmeldungen mit Anregungen und Stellungnahmen vor.
Die nachfolgenden Rückäußerungen enthielten qualifizierte Hinweise, deren Schwerpunkte hier wiedergegeben werden:

Vermessungs- und Katasteramt Westerwald - Taunus (Schreiben vom 5.04.2019)

- Grundsätzliche Hinweise zu Möglichkeiten der Umsetzung von Sanierungszielen im Wege von Umlegungsverfahren (analog: Bebauungsplan). Hinweis, dass im Rahmen des beabsichtigten „vereinfachten Sanierungsverfahrens“ und der Nichtanwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 – 156a BauGB) eine Sanierungsumlegung nach § 155 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist.
- Hinweis, dass ggf. erforderliche Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss, ansässig beim vermessungs- und Katasteramt, eingeholt werden können.
- Hinweis, dass auf den Planwerken der Hinweis auf die Datengrundlage:
  „Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland – Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002“ anzubringen ist.

Berücksichtigung im ISEK:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angestrebten Sanierungsziele können im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 – 156a BauGB) erreicht werden.

Zur Ermittlung von Verkehrswerten (z. B. im Rahmen des Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt Nastätten) wird der Gutachterausschuss bei Bedarf zu Rate gezogen.

Der Hinweis auf die verwendeten Kartengrundlagen wird redaktionell ergänzt.

Deutscher Wetterdienst (Schreiben vom 12.04.2019)

- Allgemeiner Hinweis dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Klima“ zu berücksichtigen sind. Den Aspekten des Klimaschutzes und deren Anpassung an den Klimawandel sei Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung im ISEK:
Der Hinweis ist im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen zu beachten.

Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur (Schreiben vom 3.04.2019)

- Allgemeine Hinweise auf die gem. § 31 Landeswassergesetz zu beachtenden Vorgaben zu Gewässerabständen (Mühlbach, Lohbach und Borngraben)
- Anregung zu prüfen, ob die in weiten Teilen verrohrten Abschnitte des Lohbaches und des Borngrabens in Teilabschnitten freigelegt werden könnten.
- Hinweis auf die einschlägigen Vorschriften des WHG zum Überschwemmungsgebiet „Mühlbach“
- Hinweise auf insgesamt fünf kartierte Altablagerungsflächen (Bodenschutzkataster) im geplanten Sanierungsgebiet (Palmengärten, Bahnhofstr. 3, ehem. Tankstelle „Deckert & Sohn, ehem. Gaswerk)

Berücksichtigung im ISEK:
Eine Freilegung der bezeichneten Gewässer ist derzeit nicht vorgesehen. Im ISEK wird die Aufwertung des am Mühlbach gelegenen Bereichs „Brückwiese“ unter Einbeziehung und Gestaltung des Mühlbachufers vorgesehen. Entsprechende konkretere Planungen werden frühzeitig mit der SGD – Nord abgestimmt.

Im ISEK sind keine Vorhaben, die den Festlegungen des Überschwemmungsbereiches „Mühlbach“ zuwiderlaufen, enthalten.

Die kartierten Flächen sind bekannt. Im Rahmen der geplanten Umnutzung des städtischen Bauhofgeländes (ehem. Gaswerk) wurden bereits gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Belastungen und ggf. daraus abzuleitenden Maßnahmen vorgenommen.

IHK – Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur (Schreiben vom 26.04.2019)

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die Einschätzung zur Situation des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtkern werden fachlich bestätigt. Das Vorhaben, den Stadtkern von Nastätten mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau“ für die Zukunft attraktiv zu halten, wird begrüßt.

Berücksichtigung im ISEK:
Der Hinweis ist eine Bestätigung der vorgesehenen Anstrengungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms.

Landesbetrieb Mobilität / LBM Diez (Schreiben vom 23.04.2019)

Hinweis auf klassifizierte Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes, und Hinweis, dass ggf. im weiteren Planungsprozess vorgesehene Änderungen an klassifizierten Straßen mit dem LBM abzustimmen sind.

Berücksichtigung im ISEK:
Das Erfordernis der Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaulastträgern und dem LBM bei Änderungen an klassifizierten Straßen ist bekannt und wird ggf. im Laufe weiterer Planungen beachtet.

Der Hinweis ist eine Bestätigung der vorgesehenen Anstrengungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms.

Landesverband Einzelhandel Rheinland – Pfalz e.V. (Schreiben vom 25.04.2019)

Es wird u. a. begrüßt, dass die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen feststellen, dass neben der unmittelbaren Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Handels- und Dienstleistungsangebote entscheidend zur Belebung und Funktion der Innenstadt beitragen.
Die Einschätzung im ISEK, das die Gestaltung und Funktion des öffentlichen Raumes (Aufenthaltsqualität und Parkmöglichkeiten) wichtige Entwicklungsvoraussetzungen sind, wird geteilt. Die Überlegungen, zusätzlichen Parkraum im Stadtkern zu schaffen werden ausdrücklich begrüßt, ebenso das angedachte Parkleitsystem.
Hinsichtlich der Überplanung von verkehrsintensiven Ergänzungsstandorten wie z. B. „Industriegebiet Rheinweg“ mit der Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aber auf die Problematik innenstadtnaher Randsortimente verwiesen, wodurch es durch Agglomerationswirkung u. U. zu einer Beeinträchtigung der Innenstadt kommen könnte.

Berücksichtigung im ISEK:
Die Stellungnahme und die Ausführungen des Einzelhandelsverbandes bestätigen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die grundsätzliche Sinnhaftigkeit der im ISEK vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung des Nastätter Stadtkerns.

Landesamt für Geologie und Bergbau (Telefax vom 29.04.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass der östliche Teil des Stadtumbaugebietes im Bereich eines erloschenen Bergwerksfeldes „Marie IV“ liegt. Ein aktueller Bergbau erfolge nicht. Es bestehe die Möglichkeit, dass in der Vergangenheit auch nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben könnte. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird empfohlen. Einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zur Baugrundbeurteilung hinzuzuziehen.
Zum Thema „Boden und Baugrund“ werden allgemeine Hinweise zur Beachtung der einschlägigen Regelwerke gegeben.

Sofern bei etwaigen erforderlichen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit regionalplanerisch ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen erfolgen, werden keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Zum Radonpotenzial liegen keine Erkenntnisse vor.

Berücksichtigung im ISEK:
Die Stellungnahme und die Ausführungen des Landesamtes f. Geologie und Bergbau sind zur Kenntnis zu nehmen und ggf. im Zuge konkreter Objektplanungen und Baumaßnahmen zu beachten. Auf die Inhalte des ISEK haben sie keinen Einfluss.

Kreisverwaltung des Rhein – Lahn – Kreises (Untere Landesplanungsbehörde) (E – mail vom 3.05.2019)

Seitens der **Unteren Denkmalschutzbehörde** wird das geplante Stadtumbauvorhaben begrüßt.

Auf das Erfordernis der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Vorschriften wird hingewiesen. Kulturdenkmäler sollten in diesem Rahmen besonders gefördert werden, um z.B. auch leerstehende Gebäude wieder mit Leben zu füllen und vor dem endgültigen Verfall zu schützen. Ebenso seien sehenswerte Fassaden, auch von nicht denkmalgeschützten Häusern, zu erhalten und nicht durch unsachgemäße Veränderungen zu zerstören. Auch einfache alte Wohngebäude seien erhaltenswert und durch wohlüberlegte Sanierungen und Gestaltung positiv zu gestalten.

Es wird empfohlen den Bürgern gestalterische Hinweise in Form einer Gestaltungssatzung oder auch als Ratgeber (analog dem Leitfaden „Baukultur“) an die Hand zu geben, um einem unsachgemäßen Umgang mit baulicher Gestaltung entgegenzuwirken und ein baugestalterisch hochwertiges Stadtbild zu entwickeln.

Zudem wird ein Leerstandkataster empfohlen, in dem alle Gebäude gelistet sind, die momentan keine Nutzung haben. Hierbei könne auch untersucht werden, ob durch eine Flurbereinigung der Innenstadt, durch Entfernung von hässlichen Schuppen und Nebengebäuden, lebenswerter Raum für die Bewohner der Stadt geschaffen werden kann.

Den Bürgern sollte kostenlos eine Beratung durch einen versierten Architekten für private Sanierungsmaßnahmen kostenlos oder kostengünstig zur Verfügung gestellt werden.

Berücksichtigung im ISEK:
Das Programm „Stadtumbau“ für den Stadtkern von Nastätten hat die positive Entwicklung des Stadtkerns von Nastätten unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen und kulturellen Identität zum Ziel.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden dazu u. a. Sachverhalte wie „Denkmalschutz“, besonders stadtbildwichtige Gebäude, Leerstand und Bauzustand erhoben und in Plänen und Text beschrieben.

Es ist vorgesehen, den Bürgerinnen und Bürgern im geplanten Fördergebiet eine intensive Beratung in bau- und fördertechnischer Hinsicht als auch in Fragen der Baugestaltung zur Verfügung zu stellen. (vgl. KOFI Pos. 1.5.1). Der Stadtrat wird dazu eine „Modernisierungsrichtlinie“ beschließen. In dieser können auch gestalterische Anforderungen wie sie z. B. in den bereits aus dem früheren Sanierungsgebiet entwickelten Gestaltungshinweisen vorliegen, verankert werden.
Des Weiteren ist ein City- und Leerstandsmanagement vorgesehen (vgl. KOFI Pos. 1.3.4). Dies kann auf die inzwischen vorliegenden Erhebungen aufbauen. Die Aufgabe des City- bzw. Leerstandsmanagers besteht u. a. in der Pflege des Leerstandskatasters und in der Koordination und Vermittlung entsprechender Flächen und Gebäude.

Die Sicherstellung einer geordneten Gebietsentwicklung wird im konkreten Bedarfsfall durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, ggf. auch mit gestalterischen Regelungen, gewährleistet. (vgl. KOFI Pos. 1.3.2)

Die **Untere Wasserbehörde** weist auf die im Gebiet vorhandenen Gewässer II. und III. Ordnung sowie die in diesem Zusammenhang zu beachtenden wasserrechtlichen Vorschriften hin. Bei Planungen im Bereich der Gewässer wird eine frühzeitige Abstimmung zur Klärung der Umsetzbarkeit empfohlen.

Vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes sollten Gewässer wie insbesondere der Mühl- und Lohbach in ihrem Verlauf nicht eingeschränkt werden.

Berücksichtigung im ISEK:
Die Hinweise sind zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen konkreter Planungen selbstverständlich zu beachten. Grundsätzlich zielt insbesondere die vorgesehenen Gestaltung eines Wassererlebnisbereiches am Mühlbach darauf ab, dem Gewässer zusätzlichen Raum für eine naturnahe Entwicklung zu geben.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** würde es begrüßt, wenn die noch vorhandenen Restgrünflächen planungsrechtlich gesichert und eine Baumschutzsatzung erlassen würde.

Darüber hinaus wird der Hinweis auf besonders und streng geschützte Tierarten im Zusammenhang mit Gebäuden (z. B. Fledermaus- und Vogelarten) gegeben und auf die Beachtung der einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Ein Hinweis auf den Nestschutz in § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz in den Unterlagen könne helfen, um auf den gesetzlichen Artenschutz aufmerksam zu machen.

Wichtig hält die Untere Naturschutzbehörde auch eine Bestandskartierung von Vogelnestern an Gebäuden und ein fachliches Planungskonzept zum Anbringen von Nisthilfen, an dafür geeigneten Gebäuden.

Berücksichtigung im ISEK:
Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde sind zur Kenntnis zu nehmen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten grundsätzlich und unmittelbar für jedermann. Ein besonderer Hinweis im ISEK wird dazu nicht für erforderlich und sinnvoll gehalten, da dieses Planwerk als informelles Planungsinstrument einen Orientierungsrahmen für den Stadtrat darstellt.
Der Erlass einer Baumschutzsatzung oder die Bestandskartierung von Nestern und ein Konzept zur Anbringung von Nisthilfen ist aus fachlicher Sicht ggf. sinnvoll. Diese Maßnahmen betreffen jedoch nicht die Ziele und Inhalte des Förderprogramms „Stadtumbau“ und sind daher im vorliegenden Konzept nicht als Maßnahme enthalten.

Behindertenbeauftragter des Rhein-Lahn-Kreises

Für zukünftige Maßnahmen zur Barrierefreiheit sowie zu konkreten Planungen von öffentlichen Maßnahmen wird eine erneute, frühzeitige Beteiligung des Behindertenbeauftragten des Rhein-Lahn-Kreises für erforderlich angesehen. Ebenfalls wird eine gemeinsame Begehung vor Ort für notwendig erachtet.

Berücksichtigung im ISEK:
Im Rahmen der umfassenden Bürgerbeteiligung wurden bereits erste Ansätze zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Sicherheit erarbeitet. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. KOFI Pos. 2.5.11) ist dazu ein Kostenansatz enthalten, ohne dass dieser konkreten Maßnahmen zugeordnet ist. Solche und

sonstige Maßnahmen im öffentlichen Bereich, sei es die Umgestaltung / Sanierung von Straßen, die Anlage und Neugestaltung von Parkplatzflächen, Grünflächen oder Fußwegverbindungen, werden im Zuge der konkreten Planung mit dem Behindertenbeauftragten vorab erörtert.

Von Seiten der **Kommunalaufsicht** werden keine Bedenken oder Anregungen geltend gemacht.

Ergebnis:
Aus den im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich bisher keine Anhaltspunkte dafür, dass die beabsichtigte Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau“ nicht oder nur unter Veränderung des Rahmenplanes durchführbar ist. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen sind insofern zur Kenntnis zu nehmen.

6 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES STADTUMBAU-/ SANIERUNGSGEBIETES

Im gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.12.2017 beschlossenen Gebiet zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen haben sich die angenommenen städtebaulichen Defizite im Wesentlichen bestätigt.

Unmittelbar hinter dem Standort hinter der Feuerwehr am Marktplatz wurde ein Bereich in Größenordnung von ca. 0,5 ha in Abstimmung mit der ADD[32] in das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen.

Nach Durchführung der VU hat sich gezeigt, dass in dem Bereich hinter der Feuerwehr insofern Missstände vorliegen, als der hier vor einigen Jahren hergestellte Kinderspielplatz aufgrund seiner abgeschiedenen Situation nur sehr eingeschränkt genutzt wird. Durch die Erweiterung dieser Fläche nach Nordwesten bestünde die Möglichkeit, den Kleinkinderspielbereich um weitere Angebote im Sinne eines Mehr – Generationen Spiel- und Aufenthaltsbereiches zu erweitern.

Die durch die höhere Besucherfrequenz gewährleistete „soziale Kontrolle“ dieses Bereiches kann dessen Funktionsfähigkeit in Zukunft deutlich erhöhen und in Verbindung mit den angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen und dem Marktplatz zu einer weiteren Aufwertung des Nastätter Stadtkerns beitragen.

In einem Teilbereich südlich der Hochstraße haben sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen keine städtebaulichen Mißstände weder im öffentlichen Raum, noch an privater Bausubstanz gezeigt. Aufgrund der Randlage im ursprünglichen Untersuchungsgebiet erschien es daher folgerichtig, diesen Bereich in einer Ausdehnung von ca. 0,7 ha aus dem geplanten Fördergebiet herauszunehmen. Die insbesondere für die Anbindung der Kirche und des Kindergartens an den Stadtkern wichtige Kirchgasse befindet sich hinsichtlich ihrer Funktion und Gestaltung in einem unbefriedigenden Zustand. Sie soll im Rahmen des Stadtumbauprogramms neu gestaltet und ausgebaut werden und verbleibt daher im geplanten Fördergebiet.

[32] Vor – Ort – Termin am 13.02.2019 u. email v. 14.02.2019

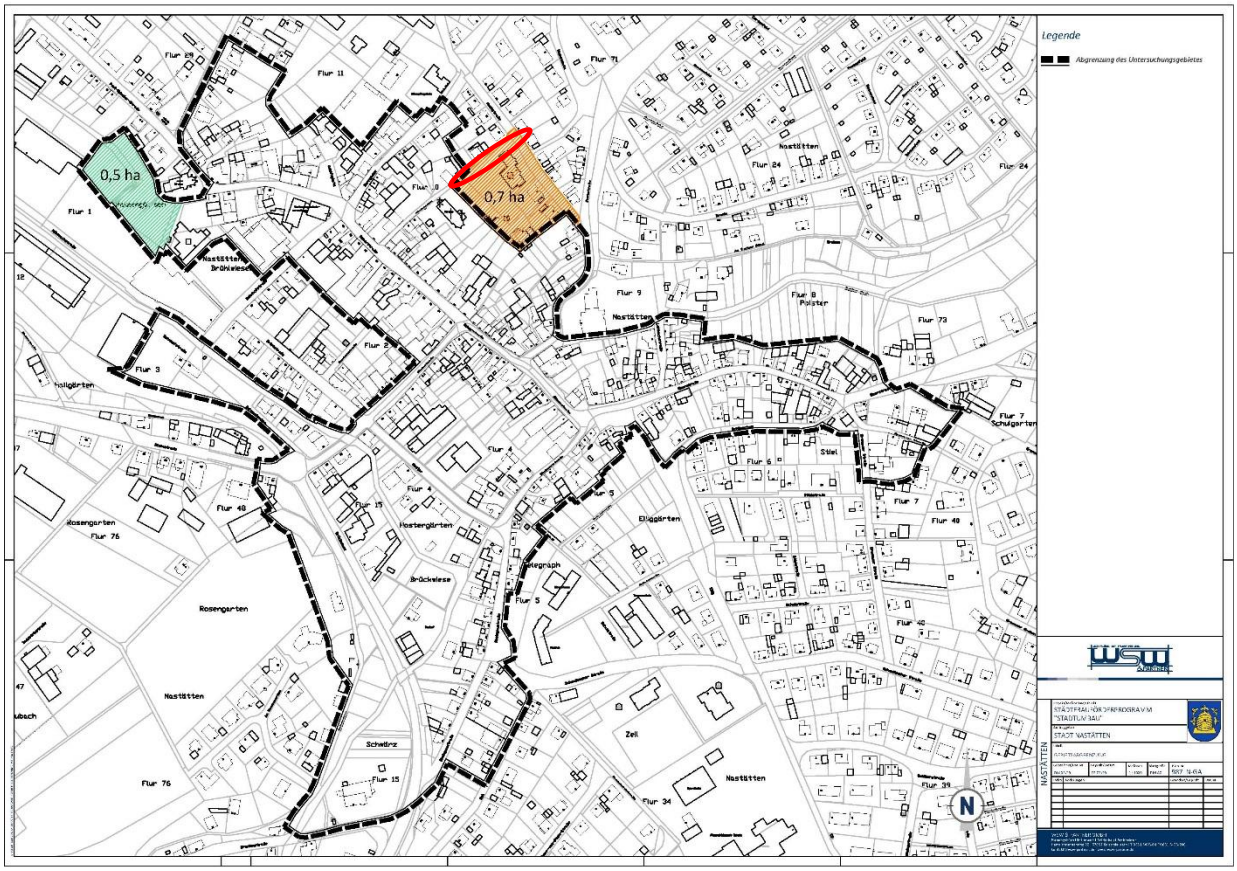


Abbildung 39: Vorgeschlagene Abgrenzung des Stadtumbau – bzw. Sanierungsgebietes (grün = Erweiterung, orange = Reduzierung, rot = Kirchgasse zw. Römerstr. u. Hochstr.)

6.1 Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihrem persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. „Die Beurteilung der nachteiligen Auswirkungen einer beabsichtigten Sanierung hat für die Sanierung in mehrfacher Hinsicht Bedeutung: Die Gemeinde muss mögliche nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungsziels (§ 140 Nr. 3) berücksichtigen. Die Feststellung nachteiliger Auswirkungen hat die Gemeinde insbesondere in die sanierungsrechtliche Abwägung nach § 136 Abs. 4 S. 2 einzustellen. Die Regelung steht weiterhin im Zusammenhang mit der Erörterungs- und Beratungspflicht nach § 137. Die frühzeitige und fortgesetzte Beteiligung der Betroffenen soll die genaue Information der Gemeinde über die Möglichkeiten nachteiligen Auswirkungen der Sanierung sicherstellen.“

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit objektiv negativen Auswirkungen für die von der Planung Betroffenen zu rechnen.

Auch ist nach der Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nicht mit Verdrängungseffekten für eingesessene Bevölkerungsgruppen zu rechnen.

Die häufig befürchteten negativen Auswirkungen einer Sanierungssatzung (Einschränkung der persönlichen Freiheiten im Umgang mit dem Eigentum in Bezug auf Baumaßnahmen, Verkauf, An- bzw. Umbau, Gestaltung, …) basieren zumeist auf Unkenntnis über die Gesamtheit der mit einem Sanierungsgebiet zusammenhängenden Rechte, Pflichten und Möglichkeiten. Der Prozess des Programms „Stadtumbau“ in der Stadt Nastätten wird über Presse, Informationsveranstaltungen und Internetpräsenz aktiv kommuniziert. Die Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung wird als kompetenter Ansprechpartner wahrgenommen und aufgesucht. Dadurch konnten und können etwaige Vorbehalte betroffener Bürger bisher erfolgreich ausgeräumt werden.

Durch die beabsichtigte Fördermaßnahme ergeben sich für die Wohnungs- und Geschäftseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes (in Abhängigkeit des noch abzustimmenden und zu beschließenden Sanierungsverfahrens) interessante direkte oder indirekte Fördermöglichkeiten (z.B. durch erhöhte steuerliche Abschreibung). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Stadtverwaltung bereits mehrere Interessenten für umfassende private Sanierungsmaßnahmen vorgesprochen und großes Interesse bekundet haben.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Maßnahmen im öffentlichen Raum i.d.R. durch Anliegerbeiträge finanziert werden. Während dabei aus Kostengründen häufig kaum nennenswerter Gestaltungsspielraum besteht, die Anlieger aber dennoch belastet werden, kann das Bund Länder Programm „Stadtumbau“ der Stadt Nastätten deutlich größere Gestaltungsspielräume eröffnen, die insgesamt eine größere funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes im innerstädtischen Bereich von Nastätten mit sich bringen werden.

7 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS (VORSCHLAG)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein insgesamt 19,6 ha ha umfassendes Gebiet, das im Wesentlichen den Stadtkern von Nastätten umfasst, hinsichtlich des Vorliegens städtebaulicher Missstände untersucht.

Dabei wurden sowohl substanziell / gestalterische Mängel, vorwiegend im Bereich der privaten Bausubstanz, als auch funktionale Defizite festgestellt, von denen bereits nachteilige Auswirkungen auf die Gesamtfunktion des Stadtkerns als Wohnstandort mit den dazugehörigen Ergänzungsfunktionen insbesondere in den Bereichen Dienstleistung und kleinteiliger Einzelhandel, ausgehen. Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen den festgestellten Funktionsschwächen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen (fahrender u. ruhender Verkehr) und teilweise hoher baulicher Dichten ergeben, und substanziell – gestalterischen Defiziten v.a. im Bereich privater Bausubstanz.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände erstrecken sich – zum Teil in unterschiedlichen Ausprägungen – über das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Das zentrale Anliegen der Innenstadtentwicklung in Nastätten besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne eines aktiven Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln.

Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beabsichtigte Weiterentwicklung des Nastätter Stadtkerns zu einem ganzheitlichen Wohn- Geschäfts- und Bildungszentrum soll durch funktionale und gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum vorangetrieben werden.

Gleichzeitig werden durch das vorliegende Entwicklungskonzept und die Möglichkeiten der Förderung im Privatbereich starke Anreize gesehen, vorhandene zum Teil erhebliche substanzielle städtebauliche Missstände zu beheben. Dazu zählen neben klassischen Gebäudesanierungen, auch bauliche Neuordnungen (Entkernungen und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen zur Verbesserung der privaten und öffentlichen Freiflächen- und Stellplatzsituation.

Von besonderer Bedeutung ist die Aufwertung des Areals „Hoster“ durch einen vollständigen Stadtumbau. Diese überwiegend in privatem Eigentum befindlichen Flächen gilt es durch gezielte Beratung und ggf. finanzielle Förderung städtebaulich neu zu ordnen und gestalterisch wie funktional so aufzuwerten, dass die städtischen Anstrengungen zur Funktionsstärkung des Stadtkerns ergänzt und weitergeführt werden.

Da die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Anstrengungen sowohl in baulich – technischer als auch in planerisch – bodenordnender Hinsicht zu bewältigen sein wird, soll gem. § 142 Abs. 3 BauGB zur finanziellen und rechtlichen Unterstützung ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden.

In der Folge war zu prüfen, ob zur Durchführung der Sanierung die Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften gem. § 152 ff (BauGB) erforderlich ist (umfassendes Sanierungsverfahren) oder ob gem. § 142 Abs. 4 BauGB die o. a. Vorschriften nicht angewendet werden müssen, da sie zur Durchführung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich sind und die Sanierung durch den Verzicht auf diese Vorschriften nicht erschwert wird.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB umfassen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, den Ausgleichsbetrag des Eigentümers, die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen davon, die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung, Festsetzungen über Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sowie den Anwendungsbereich dieser Vorschriften. „Der Einsatz der Vorschriften kann etwa notwendig sein, um den Grundstücksmarkt zu beruhigen (vgl. Kleiber, ZfBR 1986, 263) oder um bei tiefgreifenden Umstrukturierungen spekulative Entwicklungen von vornherein zu vermeiden.“[33]

Nach Prüfung der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Stadt Nastätten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB aus folgenden Gründen nicht benötigt, um die beschriebenen angestrebten Sanierungsziele zu erreichen.

Der Erwerb einzelner Grundstücke durch die Stadt Nastätten ist zur Umsetzung einzelner Sanierungsziele (z. B. für die Anlage von dezentralen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Die Gefahr überhöhter Kaufpreise für die notwendigen Flächenerwerbe, oder das Risiko von Grundstücksspekulationen wodurch die beabsichtigten Sanierungsziele nicht oder nur erheblich erschwert erreicht werden könnten, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht.

Die vorgesehenen funktionalen und gestalterischen Aufwertungen im öffentlichen Straßenraum bedingen zwar eine Aufwertung des Wohnumfeldes, eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte wird aber nicht erwartet.

Die Aufwendungen der Stadt Nastätten für Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich der gemeindlichen Straßen, können - soweit erforderlich - durch das allgemeine Beitragsrecht abgeschöpft werden.

Aus den geschilderten Gründen soll **das vereinfachte Sanierungsverfahren, d. h. ohne Erhebung sanierungsbedingter Ausgleichbeträge** zur Anwendung kommen.

[33] Löhr in: Battis, Krautzberger, Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 6. Auflage, München, 1998, Vorbemerkung zu den § 152 bis 156a.

III. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche städtebauliche Defizite aber vor allem auch Entwicklungschancen für den Kernstadtbereich von Nastätten deutlich.

Das auf den vorbereitenden Untersuchungen aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt eine Übersicht dar, wie in unterschiedlichen Zeiträumen, Maßstabsebenen und Planungsinstrumentarien zu verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung kurz- , mittel- und langfristige Entwicklungen initiiert und umgesetzt werden sollen.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist damit ein informelles Instrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten für das Stadtzentrum von Nastätten.

Die Abgrenzung des Gebietes des Entwicklungskonzeptes folgt dem Vorschlag zur Abgrenzung des festzusetzenden Sanierungsgebietes, welches sich aus den Erkenntnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen ableitet.

Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenliste („Maßnahmenpool“) ist Grundlage für die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes.

Da die Anforderungen an den Stadtkern mit seinen verschiedenen Funktionen einem ständigen Wandel unterworfen sind, muss der „Maßnahmenpool“ eines Integrierten Entwicklungskonzeptes so angelegt werden, dass es einen Entwicklungskorridor eröffnet.

Dieser Entwicklungskorridor ist einerseits so offen zu halten, dass auf evtl. Veränderungen von Rahmenbedingungen in der Zukunft flexibel reagiert werden kann, andererseits in der Richtung so konkret zu gestalten, dass der gewünschte Zielzustand eines belebten aktiven Zentrums und die dahin führenden „Etappenziele“ erreicht werden können. Der gemeinsam mit Bürgern, Akteuren der Innenstadt und Planern entwickelte „Maßnahmenpool“ ist inhaltlich entsprechend angelegt.

Ein weiterer Grundsatz des Integrierten Entwicklungskonzeptes liegt darin, dass sich bei allen Projekten und Maßnahmen öffentliche und private Maßnahmen ergänzen, gegenseitig befruchten und dadurch gemeinsam an einer nachhaltigen Aufwertung des Stadtzentrums von Nastätten gearbeitet wird. Daher sollen auch in Zukunft Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung z. B. bei der Konkretisierung und Umsetzung einzelner Maßnahmen eröffnet werden.

1 LEITBILD, ZIELE UND MAßNAHMEN

Die Stadt Nastätten kann neben ihrer zentralörtlichen Bedeutung für ihr Umland und den daraus resultierenden günstigen infrastrukturellen Angeboten für die Daseinsvorsorge ihrer Bevölkerung in hohem Maß auch auf besondere städtebauliche und naturräumliche Voraussetzungen aufbauen.

Als Leitbild gilt es, 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. Unter aktiver Einbindung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gilt es, die in den Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten strukturellen Defizite zu beheben.

Die auch in der Bevölkerung bewusst wahrgenommenen Potentiale[34] sind eine tragfähige Ausgangsbasis, den Stadtkern von Nastätten unter Einbeziehung der an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure zu einem Zentrum mit eigenständigem Charakter und positiver Ausstrahlung über dessen Grenzen hinaus zu entwickeln.

Ausgehend von den individuellen naturräumlichen, historischen und städtebaulichen Voraussetzungen und bereits vorhandenen städtebaulichen Kristallisations- und Ausgangspunkten der Stadt Nastätten (z.B. Lohbach- und Mühlbach, stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, die Römerstraße mit ihren Geschäften und Plätzen) wurden im Rahmen von Bürgerworkshops erste Ziele und Maßnahmen zur Stadtentwicklung formuliert.

Diesen Zielen wurden Handlungsansätze zugeordnet, die unter aktiver Mitwirkung von an der Stadtentwicklung interessierten Akteuren und Bürgern formuliert und inhaltlich ausgestaltet / konkretisiert wurden.

Die aus der Bürgerbeteiligung (Befragung und Arbeit in den Bürgerworkshops) entwickelten Vorschläge sowie planerische Ansätze sollen im Rahmenplan / ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept), als städtebauliche Zielvorstellung dargestellt werden. Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen ggf. ebenfalls in das ISEK einfließen.

Dieser Gesamtkatalog an Maßnahmen wird so aufbereitet, dass aus ihnen, jeweils zugeordnet zu den vier Themenfeldern:

Bauen und Gestaltung

Kultur, Freizeit und Tourismus

Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

Infrastruktur, Versorgung und soziales Miteinander

die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen dargestellt und stichwortartig beschrieben werden.

Die Wichtigkeit hinsichtlich der Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie zur zeitlichen Umsetzung ist in entsprechenden Beratungen durch die politischen Gremien (Bau- / Planungsausschuss und Stadtrat)

[34] Vgl. u.a. Ergebnisse: „Stärken – Schwächen“ aus der Bürgerbeteiligung

festzulegen. Die Zeithorizonte werden nach Priorität, technischer, rechtlicher und finanzieller Umsetzungsmöglichkeit in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Beginn der Fördermaßnahme „Stadtumbau“ abgebildet. Im Verlauf des Förderzeitraumes können sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder Notwendigkeiten Verschiebungen und / Ergänzungen ergeben. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ggf. jeweils fortzuschreiben **KoFi Pos. 1.3.1.**

Es liegt in der Natur und in der Absicht eines Integrierten Handlungskonzeptes, dass die Wirkungen einzelner, einem Themenfeld zugeordneten Maßnahmen auch auf andere Themen-Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung direkt oder mittelbar ausstrahlen und diese möglichst positiv beeinflussen.

1.1 Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskernbereich

1.1.1 Fußverbindung entlang des Mühlbachs mit Querung der B 274 KoFi Pos. 2.5.10

Im Rahmen der Schaffung einer Grünverbindung entlang von Heu- bzw. Mühlbach im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets ist beabsichtigt, eine durchgängige fußläufige Verbindung zwischen den Grünflächen westlich der B 274 und dem Stadtkern zu schaffen. (KoFi Pos. 2.5.10) Zurzeit wirkt die B 274 mit ihrer hohen Verkehrsbelastung und durch ihre Dammlage als Barriere.

Über bzw. randlich des Geländes des ehem. Bauhofs der Stadt, das in privater Initiative als Grünfläche mit Brauereigaststätte entwickelt werden soll, soll die Verbindung bis in den Stadtkern (Hoster / Römerstr.) weitergeführt bzw. attraktiviert werden. Neben eine weitestgehend barrierefreien Benutzbarkeit ist die Ergänzung von Sitzbänken sowie eine ausreichende Beleuchtung erforderlich. Die erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Nastätten. Sofern zur Optimierung der Wegeführung in Teilbereichen Grunderwerb sinnvoll wäre, ist dazu eine entsprechende Position (KoFi Pos. 2.2.4) vorgesehen.

Mit den zuständigen Stellen (SGD – Nord u. Kreisverwaltung sowie dem LBM) ist zu erörtern, ob und in welcher Form eine fußläufige Unterquerung der B 274 im Verlauf des Überführungsbauwerks möglich ist.

Die Gestaltung entsprechender Grünflächen mit unmittelbaren Bezug zum Wasser (vgl. Kap. 1.3.3, Kofi Pos. 1.3.5 / 3.4.2) ist ggf. auch als Projekt im Rahmen des Programms „Aktion Bau +“ vorgesehen.

1.1.2 Neuordnung dezentraler innerstädtischer Parkplatzflächen KoFi Pos. 1.3.6, 2.5.8

1.1.2.1 Innenstadtnaher Parkplatz am Hoster/ Römerstraße

Der Blockinnenbereich des Quartiers zwischen Hoster und Römerstraße in unmittelbarer Nähe zu den Geschäften des Versorgungsbereichs Innenstadt wird bereits jetzt zum Parken genutzt ohne dass hier ein gestalterisches Konzept erkennbar ist. Hier gilt es, durch städtebauliche Neuordnung attraktive und gut erreichbare öffentliche Parkplatzflächen zu schaffen, die durch Ihre Gestaltung und Zuordnung zu den angrenzenden Geschäfts- und Wohnnutzungen einen wichtigen Entwicklungsimpuls zur weiteren Stadtentwicklung darstellen. Der genaue Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung (KoFi. Pos. 1.2.2) zu ermitteln.

Einige Grundstücke in diesem Bereich konnten durch die Stadt Nastätten bereits angekauft werden. Zur Realisierung dieses städtebaulichen Zieles sind jedoch weitere Flächenerwerbe und ggf. auch Abriß- / Freilegungsmaßnahmen erforderlich. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind dazu entsprechende Positionen unter Ziff. 2.2.3 und 2.4.3) vorgesehen.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen des beabsichtigten Verkehrskonzepts (KoFi Pos. 1.2.4) ist die Erschließung dieser Parkplatzflächen entweder nur als Zu- und Abfahrt oder als durchgängige Straßenverbindung zwischen Hoster und Römerstr. / Poststraße vorgesehen.

1.1.3 Entwicklung eines Parkleitsystems KoFi Pos. 1.2.5

Um die Situation des ruhenden Verkehrs über die Schaffung neuer Parkstände hinaus zu verbessern, soll ein Parkleitsystem entwickelt werden das hilft, Potenziale besser zu nutzen und den Parkplatzsuchverkehr zu reduzieren. (KoFi Pos. 1.2.5). Die optimale konzeptionelle Ausgestaltung, z. B. ob konventionelle Beschilderung, elektronische Anzeige freier Parkplätze oder eine digitale Vernetzung mit Navigationssystemen soll im Rahmen des Verkehrskonzeptes erörtert werden.

1.1.4 Sanierung von Gemeindestraßen KoFi Pos. 2.5.1 – 2.5.7 i.V. m. 1.2.4

Im Zuge der vorausgegangenen Sanierungsmaßnahme (vgl. Kap. 2) wurden bereits verschiedene Stadtstraßen im geplanten Fördergebiet der städtebaulichen Umgebung und den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechend saniert und umgestaltet. Einzelne Straßen weisen jedoch noch z. T. erhebliche Schäden und funktionale Missstände auf.

Im vorgesehenen Stadtumbaugebiet sollen innerhalb des Förderzeitraumes voraussichtlich folgende Straßen grundlegend saniert bzw. gestalterisch aufgewertet werden.

- Rheingaustraße
- Kirchgasse
- Hoster
- Lohbachstraße
- Brückwiese
- Hochstraße
- Teilausbau der Römerstraße (östlicher Teil zwischen Einmündung Rheinstraße u. Rheingaustraße)
- Gehwegbereiche in der Oberstraße

Die zukünftige Gestaltung der innergebietlichen Straßen soll sich im Prinzip an den Ausbaustandards der bisher erfolgten Sanierungsmaßnahmen orientieren.

Im Rahmen des vorgesehenen Verkehrskonzeptes (KoFi Pos. 1.2.4) gewonnene Erkenntnisse sollen in die Ausbaukonzeptionen einfließen. Hier ist insbesondere auf die Möglichkeiten einer Verkehrsführung im Einbahnsystem in der Oberstraße und den damit verbundenen Möglichkeiten der Verbesserung der dortigen Gehwegbereiche hinzuweisen. In Abhängigkeit hiervon sind z. B. die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung der Lohbachstraße und eine Trassenführung im Bereich „Bucher Pfad (außerhalb des Untersuchungsgebiets) zu erörtern.

1.1.5 Verkehrskonzept KoFi Pos. 1.2.4

Der Stadtkern von Nastätten wird aufgrund seiner zentralörtlichen Bedeutung für das nähere und weitere Umland sehr stark von Individualverkehr belastet. Verschiedene bauliche Maßnahmen, insbesondere die Anlage zentraler Parkplatzflächen haben bereits zu Verbesserungen der Situation geführt.

Gleichwohl ergibt sich sowohl hinsichtlich der Abwicklung des fahrenden Verkehrs in Teilbereichen des Stadtkerns als auch der Optimierung des Parksuchverkehrs sowie des Parkplatzangebotes noch erheblicher Bedarf.

Auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung, die die Situation des fahrenden und ruhenden Verkehrs im Stadtkern und seinen angrenzenden Funktions- und Verflechtungsbereichen quantitativ und qualitativ erfasst, soll ein Verkehrskonzept Möglichkeiten zur Steuerung der Verkehre aufzeigen. Dieses Konzept stellt die Grundlage für die konkrete Planung und zeitliche Abfolge baulicher Maßnahmen (vgl. z. B. 1.1.6) dar.

1.1.6 Änderung der Verkehrsführung und Umgestaltung Oberstraße KoFi Pos. 2.5.3i. V m. 1.2.4

Eine Veränderung der Verkehrssituation ist in der Oberstraße erforderlich, um Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zu verbessern. Es soll ein durchgängiger ausreichend breiter Gehweg geschaffen werden. Es gilt dabei, auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen, die bislang durch in den Gehwegbereich hineinragende Treppenstufen vor den Hauseingängen nicht gegeben. Aufgrund der extrem beengten Raumsituation wird dies nicht ohne eine Einbahnregelung möglich sein. Dazu ist eine Aufteilung der Verkehrsströme angedacht, die den einwärts fahrenden Verkehr auf Höhe der östlich des Anwesens Oberstraße 36 befindlichen Trafostation nach Norden und dann parallel zum Bucher Pfad an der Volksbank entlang zur Poststraße, oder über die Lohbachstraße wieder in den unteren und breiteren Teil der Oberstraße führt.

Die Prüfung dieser Option soll im Rahmen eines Verkehrskonzeptes (KoFi Pos. 1.2.4), das die gesamte Situation des fahrenden und ruhenden Verkehrs im Stadtkern und seinen angrenzenden Funktionsbereichen erfasst, geprüft werden.

Die Verbesserung der Verkehrssituation in der Oberstraße zielt nicht nur auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger ab. Vielmehr stellt die hohe Verkehrsbelastung im Zwei – Richtungsverkehr unmittelbar vor den privaten Gebäuden ein wesentliches Entwicklungshemmnis für private Investitionen zur Erhaltung und stadtbildgerechten Modernisierung der dort vorhandenen überwiegend stadtbildwichtigen Gebäude und Anwesen dar.

1.1.7 Verkehrstechnische und städtebauliche Neuordnung in der Rheingaustraße (Einmündungsbereich Schwalbacher Straße) KoFi Pos. 2.5.5, 1.2.4 u. ggf. 1.3.2

Im Einmündungsbereich der Schwalbacher Straße in die Rheingaustraße befinden sich auf der Westseite der Rheingaustraße einige stark verfallene Wohnhäuser. Eine Sanierung / Wiederherstellung ist unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll. Es wird daher erwogen, diese Gebäude anzukaufen, die Grundstücke freizulegen und neu zu ordnen.

Im Zusammenhang mit der Maßnahme 1.2 und 1.3.1 liegen die Planungsziele in der Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für eine Umnutzung des Bauhofgeländes, der Verbesserung bzw. Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen der B 274 und der Rheingaustraße sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit durch breitere Gehwegflächen auf der Westseite der Rheingaustraße im Einmündungsbereich der Schwalbacher Straße in die Rheingaustraße.

Eine Neubebauung des Areals Rheingaustraße 23 – 29 soll in privater Initiative unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Nastätten erfolgen.

1.1.8 Partielle Maßnahmen zur Barrierefreiheit KoFi Pos. 2.5.11.

Soweit die dazu erforderlichen Maßnahmen im Verlauf klassifizierter Straßen (L 274, K 77) durchzuführen sind (Bordsteinabsenkungen, evtl. Fahrbahnverengungen, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen), sind Vorabstimmungen und -planungen mit den Straßenbaulastträgern vorgesehen.

In weiten Teilen des Stadtkerns bestehen an Querungsbereichen für Fußgänger bereits Leitsysteme, die die Querung der Fahrbahn auch für mobilitätseingeschränkte, und sehbehinderte Menschen ermöglichen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden jedoch weitere Bereiche genannt, in denen die Querungsmöglichkeit der Fahrbahn als unsicher eingestuft wurde. Dies betraf insbesondere den Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße auf Höhe der Verbandsgemeindeverwaltung. Im Zusammenhang mit einer der Schlüsselmaßnahmen zur Entwicklung des Stadtkerns (Ankauf und Umgestaltung des Anwesens „Römerstraße 49 „Lilie“ als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) gewinnt dieser Bereich aufgrund des zu erwartenden höheren Fußgängeraufkommens insofern besondere Bedeutung.

1.2 Ziel: Reaktivierung von Brachflächen/ Stärkung des Stadtkerns als Wohn- und Dienstleistungsstandort / Bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Stadtkerns

1.2.1 Ankauf und Umwandlung der Feuerwache zur Markthalle (Privatmaßnahme).

Die Situation der Feuerwache in Nastätten auf der rückwärtigen Seite des Marktplatzes ist in verschiedener Hinsicht nachteilig. Die hohe Frequenz parkender Fahrzeuge sowie Fußgängerverkehr als Kunden der angrenzenden Einzelhandelsgeschäfte behindern die Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge insbesondere im Alarmfall erheblich. Die Fahrzeuge der Feuerwehrleute, die im Bedarfsfall alarmiert werden, finden auf dem Marktplatz häufig keine geeignete Parkmöglichkeit.

Umgekehrt haben die Anforderungen eines reibungslosen Feuerwehrbetriebs nachteilige Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Parkplatzes und die Funktionsfähigkeit des Marktgeschehens.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch das verbesserungswürdige Ambiente bei Markttagen mehrfach angesprochen. Die Aufenthaltsqualität insbesondere an Markttagen werde durch die „Konkurrenz“ des Parkverkehrs erheblich beeinträchtigt.

Nachdem in Aussicht steht, dass die Feuerwehr an einen anderen Standort verlagert werden könnte, bietet sich die Möglichkeit, das Gebäude entweder vollständig oder bis auf ein Geschoß abzutragen und hier eine Markthalle einzurichten. Damit könnte nicht nur eine Entzerrung des Marktgeschehens und des Parkverkehrs erreicht werden, sondern auch zusätzliche Attraktivität durch witterungsgeschützte

Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Darüber hinaus könnten wechselnde Angebote regionaler Vermarkter auch während der Woche für zusätzliche Besucherfrequenz und eine Belebung des Stadtkerns sorgen. Die Ansprache, Aktivierung und Koordination entsprechender Marktbeschicker könnte u. a. zu den Aufgaben eines „Citymanagers“ (KoFi Pos. 1.3.4) gehören.

Flankierend ist beabsichtigt, den derzeit etwas peripher liegenden Einzelhandelsbetrieb (Schuhhaus Steeg) in der Römerstr. 70 rückseitig attraktiver an den Marktplatz und die hier vorhandenen Einkaufslagen anzubinden. Dazu ist eine aufwertende Gestaltung der bereits vorhandenen öffentlichen Treppenanlage erforderlich und vorgesehen.

1.3 Ziel: Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes der Innenstadt

1.3.1 Aufwertung „ehemaliger Bauhof“ zu einer Grünfläche mit Stadtparkcharakter und Gastronomie (Privatmaßnahme) KoFi Pos. 3.1.1

Die Entwicklung des Geländes zu einer Grünfläche mit Stadtparkcharakter ist im Zusammenhang mit der angestrebten stärkeren Einbindung der Fließgewässer in Stadt- und Freiraumplanung (u.a. KoFi Pos. 2.5.10) zu sehen. Das Gelände befindet sich bereits weitestgehend in städtischem Besitz. Durch ggf. weiteren Grunderwerb soll auf dem Gelände neben privater Nutzungsmöglichkeiten eine öffentliche Naherholungsfläche geschaffen werden, die als Weiterführung des aus Süden kommenden Grünzugs die naturnahe Freiraumsituation in der Stadt aufwertet und die Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Stadtteil verbessert. Die derzeit als Trampelpfad vorhandene Fußverbindung entlang des Mühlbachs gilt es aufzugreifen und in ein neues Gestaltungskonzept einzubinden.

Im Rahmen der Erarbeitung eines konkreten Konzepts sind ggf. vertiefende Gutachten über das Areal , die Baulichkeiten sowie die Untergrundverhältnisse z. B. hinsichtlich etwaiger Belastungen (ehemaliges Gaswerk) zu erstellen. (KoFi. Pos. 1.2.6)

Als privatwirtschaftliche Nutzung ist eine Gaststätte mit Museumscharakter als zusätzlicher Anziehungspunkt vorgesehen.

1.3.2 Entwicklung von Grünflächen entlang des Lohbachs KoFi Pos. 3.4.3

Auf einer Fläche zwischen Bucher Straße und Oberstraße befindet sich ein weiteres Gelände, welches am Waldesrand endet. Dieses Gelände würde ebenfalls als Naherholung dienen können, zumal ein befestigter Weg in das Gebiet bereits vorhanden ist.

Ebenso wie am ehemaligen Bauhof steht auch in diesem Zusammenhang die stärkere Einbindung der Attraktivität der Fließgewässer und die Weiterführung von Grünverbindungen in den Siedlungsbereich hinein einen Schwerpunkt dar. Die Maßnahme liegt teilweise außerhalb des derzeit abgegrenzten Untersuchungsgebietes und ist darüber hinaus im Zusammenhang mit der ggf. anzulegenden Entlastungsspange für die Oberstraße zu sehen.

1.3.3 Umgestaltung/Aufwertung „Mühlenbachufer“ KoFi Pos. 1.3.5, 3.4.2

Als besonders wichtige Maßnahme zur Vernetzung des Stadtkerns mit der natürlichen Umgebung und zur In Wertsetzung des Elements „Wasser“ ist die Entwicklung von Flächen beiderseits der B 274 im Bereich „Schwärz“, Brückwiese / ehem. Bauhof vorgesehen. Zu bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen ist ggf. der Ankauf weitere Grundstücke beabsichtigt bzw. erforderlich (Kofi Pos. 2.2.4).

Neben der weiteren Ausgestaltung der bereits in Ansätzen vorhandenen öffentlichen Grünflächen zu einem „Wassererlebnispark“ für alle Generationen ist auf der Westseite der B 274 auch die Anlage eines Parkplatzes vorgesehen. Dieser soll sowohl Besuchern des Parks zur Verfügung stehen, als auch als Mitfahrerparkplatz dienen.

Die Ausgestaltung des Parks soll zunächst konzeptionell und planerisch vorbereitet werden. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme ist ggf. auch im Rahmen des Programms „Aktion Blau+“ beabsichtigt.

Die Maßnahme und deren Vernetzung mit der Stadtkernentwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der vorgesehenen Privatmaßnahmen „Aufwertung: ehem. Bauhof“ und der Verbesserung der Fußwegvernetzung (Kofi Pos. 2.5.10).

Für das südlich angrenzende Areal (ehem. Hotel „Strobel“) ist nach Abriß der Gebäude die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorgesehen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig.

Der „Wassererlebnispark“ mit barrierefreier Querungsmöglichkeit der B 274 trägt damit zu einer zusätzlichen Aufwertung dieses Standortes bei. Im Gegenzug erfolgt durch die neue Nutzung des Areals „Strobel“ eine zusätzliche Belebung und soziale Kontrolle der geplanten parkartigen Anlage, wodurch deren Nutzbarkeit und Erhaltung nachhaltig gefördert wird.

1.3.4 Ankauf und Modernisierung des ehemaligen Bahnhofs (Teilbereich) Privatmaßnahme, Kofi Pos. 3.1.1

Die Stadt Nastätten ist Eigentümerin der nördlichen Hälfte des ehem. Bahnhofsgebäudes. Im in Privatbesitz befindlichen südlichen Teil ist eine Gaststätte untergebracht. Der gesamte Gebäudeteil ist stark sanierungsbedürftig. Die technische und sanitäre Ausstattung der Gaststätte entspricht nicht mehr den geltenden Vorschriften. Die Zielvorstellung besteht darin, dass der südliche Gebäudeteil des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes von einem privaten Investor erworben und saniert wird.

Neben der langfristigen Erhaltung und In Wertsetzung des Kulturdenkmals soll hier sozialverträglicher und barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt Nastätten beabsichtigt, das Vorhaben im Rahmen der Möglichkeiten des Stadtumbauprogramms zu unterstützen.

1.3.5 Entkernung/Rückbau zugunsten privater Freiflächen und Parkplätze KoFi Pos. 3.1.1

Insbesondere die Grundstücke zwischen „Römerstraße“ und „Zentralplatz“ sind – zum Teil historisch bedingt - durch eine hochverdichtete Bebauung geprägt. Hier, aber z. T. auch in anderen Bereich ergeben sich deutliche Entwicklungshemmnisse hinsichtlich der Wohnfunktion im Stadtkern. Neben der teilweise sehr eingeschränkten Qualität privater Freiflächen (Gärten) erweist sich die mangelhafte Ausstattung mit privaten Stellplätzen als erhebliches städtebauliches Entwicklungsdefizit (vgl. Kap. 3.1.2).

Im Rahmen einer von Freiwilligkeit bestimmten Konzeption sollen mit angrenzenden Grundstückseigentümern Teilkonzepte für Grundstücksneuordnungen erarbeitet werden um eine Optimierung von Grundstücksgrenzen zur Verbesserung der privaten Stellplatz- und Freiflächensituation zu erreichen. Zur weiteren Umsetzung dieses Konzeptes sind neben der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen (s. u.) ggf. auch Freilegungen von Grundstücks(teil)bereichen vorgesehen.

1.3.6 Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietlichen Quartiersentwicklung KoFi Pos. 1.3.2

Im Stadtumbaugebiet ist absehbar, dass für Teilbereiche ggf. verbindliche Regelungen zur Steuerung baulicher Nutzungen und / oder Gestaltungsfragen erforderlich werden. Dies bezieht sich insbesondere auf Neuregelungen in derzeit stark verdichteten und beengten Quartieren, die Schaffung von Parkraum und / oder verkehrlicher Erschließungsanlagen. Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll die beabsichtigte Stadtkernentwicklung abgesichert und unerwünschten, ggf. zuwiderlaufenden Entwicklungen entgegengesteuert werden.

1.3.7 Gestaltungsfibel, Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung KoFi Pos. 1.3.2

Die Gemeinsamkeit und den Wiedererkennungswert der lokalen Baukultur für die Zukunft zu erhalten ist vor dem Hintergrund einer zunehmend austauschbaren Formensprache und Materialwahl eine Herausforderung für die Entwicklung des Stadtkerns in Nastätten.

Über die bereits vorhandenen Gestaltungsfibel und die Vorgaben in den Bebauungsplänen hinaus kann es zur Sicherung eines einheitlichen und ansprechenden Stadtbilds sinnvoll sein, eine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung zu erlassen. Für noch abzugrenzende Teile des Stadtkerns wird insofern die Aufstellung einer verbindlichen Gestaltungssatzung, die zentrale Inhalte aus der Gestaltungsfibel rechtsverbindlich vorschreibt, erwogen.

In jedem Fall sollte die bestehende Gestaltungsfibel zur Entscheidungsfindung bei der Förderung von Privatmaßnahmen durch den Stadtrat als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Die Gestaltungsfibel soll sowohl als Datei eingesehen / heruntergeladen werden als auch als Broschüre verteilt werden.

Auf individuelle Beratungs- und Fördermöglichkeiten bei Modernisierungs- und Bauvorhaben soll im Rahmen prozessbegleitender Öffentlichkeitsarbeit (KoFi Pos. 1.2.3) zusätzlich verwiesen werden.

1.3.8 Förderung privaten Engagements (Öffentlichkeitsarbeit) KoFi Pos. 1.2.3

Bereits jetzt besteht ein sehr hohes Interesse privater Bauherren mit Modernisierungen, Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern „aktiv“ zu werden. Über gezielte Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Information durch Presse, Broschüren, Infostand bei städtischen Veranstaltungen) sowie Beratung, Faltblätter, etc.) soll das Interesse an privatem Engagement aufrechterhalten bzw. weiter gefördert werden.

1.3.9 Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen KoFi Pos. 1.5.1

Nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung soll eine Intensive Beratungstätigkeit zur Aktivierung priv. Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden. Im Stadtkern von Nastätten haben bereits verschiedene Grundstückseigentümer starkes Interesse an der Durchführung umfassender privater Sanierungsmaßnahmen geäußert. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der augenscheinliche Sanierungsbedarf im zukünftigen Fördergebiet erhoben. Mit der ADD ist abzustimmen, ob in Nastätten das sogenannte „Richtlinienverfahren“ zur Anwendung kommt. In diesem Fall wäre durch den Stadtrat eine entsprechende „Modernisierungsrichtlinie“ zu beschließen, in der neben der Auflistung der grundsätzlich sanierungsbedürftigen Anwesen und den grundsätzlichen Anforderungen hinsichtlich Art und Umfang privater Modernisierungsmaßnahmen auch die Höhe der Förderung geregelt wird.

1.3.10 Leerstands- / Citymanagement / Tourismusförderung KoFi Pos. 1.3.4

Im Stadtkern von Nastätten stehen einige Gebäude und Gebäudeteile leer, bzw. sind untergenutzt (siehe auch Kap. „Leerstandsproblematik“). Diese Leerstände haben u.a. nachteilige Auswirkungen auf die Wertigkeit der unmittelbaren Umgebung. Durch eine aktive Steuerung der Vermarktung und gezielten Reaktivierung einzelner Leerstandsflächen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Auch mit temporären Zwischennutzungen z. B. von leerstehenden Schaufensterflächen, wie beispielsweise private Ausstellungen oder Präsentationen von Museums- oder Kunstexponaten, können durch offensichtlichen Leerstand erzeugte nachteilige Effekte nicht nur abgemildert sondern zusätzliche Anreize zum Besuch des Stadtkerns gesetzt werden.

Die Koordination / Vermittlung entsprechender Flächen soll über ein aktives „City- und Leerstandsmanagement“ durch die Stadt Nastätten erfolgen.

Als weiteres wichtiges Handlungsfeld des „Citymanagers“ wird die Schnittstellenfunktion zwischen der Tourist Informationsstelle knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets nahe des Schulzentrums (bzw. wohl bald im Anwesen „Lilie“ innerhalb des Untersuchungsgebiets und den für die Stadtentwicklung relevanten Akteuren gesehen.

1.3.11 Erwerb des Anwesens „Lilie“ und Umbau zur Gemeinbedarfseinrichtung KoFi Pos. 2.2.1, 3.4.1

Eine der wesentlichen Zielsetzungen für die Zukunft sieht die Stadt Nastätten darin, die positiven Ansätze zur Entwicklung des Stadtkerns als Versorgungs- Dienstleistungs- und Wohnstandort insbesondere vor dem Hintergrund demografischer und sozioökonomischer Tendenzen weiterzuentwickeln. Dazu sollen unter anderem bisher räumlich außerhalb des Stadtkerns gelegene Teile von Gemeinbedarfseinrichtungen in den Stadtkern verlegt werden.

Darüber hinaus sollen Angebote und Abläufe der städtischen Verwaltung effektiver und bürgerfreundlicher gestaltet werden.

Dazu hat sich für die Stadt Nastätten die Möglichkeit eröffnet, in unmittelbarer Nähe der Verbandsgemeindeverwaltung (Bahnhofstraße 1) ein besonders stadtbildprägendes und denkmalgeschütztes Anwesen zu erwerben. Es handelt sich um die ehemalige Gaststätte „Lilie“, ein aus dem Jahre 1630 stammendes stattliches Fachwerkgebäude. Derzeit wird das Haus im Erdgeschoss als Blumengeschäft genutzt, die oberen Stockwerke stehen leer.

Nach dessen grundlegender Sanierung, dem Abriss von Nebengebäuden (Kofi Pos. 2.4.1) sowie Umbau- und baulichen Ergänzungsmaßnahmen sollen hier verschiedene Funktionen und Angebote einer städtischen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung konzentriert werden. Damit stellt die geplante Maßnahme ein Schlüsselprojekt für die Stadtkernentwicklung in Nastätten dar.

Durch den Erwerb und die Freilegung des unmittelbar angrenzenden baufälligen und nicht erhaltenswerten Anwesens „Borngasse 1“ (Kofi Pos. 2.4.2) könnte darüber hinaus die Freiflächensituation, z. B. für Parkmöglichkeiten, verbessert werden. Vor allem aber würde die städtebauliche Wirkung des Anwesens „Lilie“ erheblich verstärkt und aufgewertet.

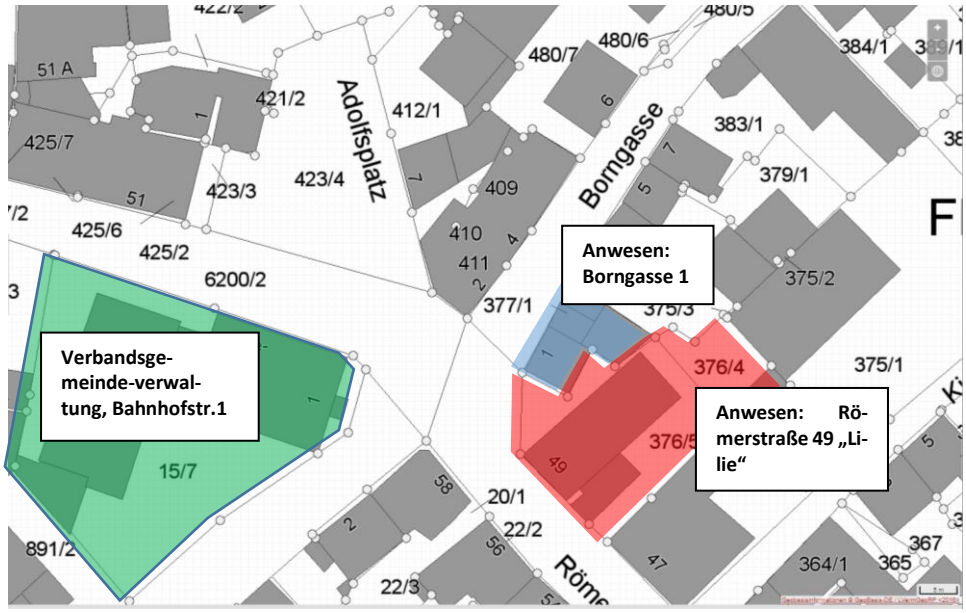


Abb.: Lageplan (Ohne Maßstab, Bildquelle: Landschaftsinformationssystem, Rlp, „Lanis“)



Bild: Anwesen: Römerstraße 49 „Lilie“(Bildquelle: WSW & Partner, Juli 2018)

Bedarf an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:

Im Stadtkern von Nastätten besteht ein großer Bedarf für die nachfolgend aufgeführten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:

Stadtverwaltung („Ist – Zustand“)

Derzeit hat die Stadt Nastätten im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung zwei Räume angemietet. Es handelt sich um das Amtszimmer des Stadtbürgermeisters und ein Vorzimmer.

Diese Räumlichkeiten sind beengt. Für die Unterbringung von Akten ist kein geeigneter Raum vorhanden. Das Archiv der Stadt ist in verschiedenen Räumlichkeiten über den Stadtkern verteilt. Eine effiziente und bürgerfreundliche Stadtverwaltung ist so nur eingeschränkt möglich.

Gestiegene Anforderungen an die Stadtverwaltung bringen es zudem mit sich, dass die Stadt Nastätten neben dem ehrenamtlichen Bürgermeister künftig zusätzliche Arbeitsplätze für insgesamt 3 Mitarbeiter der Stadtverwaltung benötigen wird.

Die derzeit im Gebäude der VG – verwaltung angemieteten Räume reichen dazu nicht aus. Zusätzliche Räume können hier nicht zur Verfügung gestellt werden.

Entwicklungsperspektive:

Durch die unmittelbare räumliche Nähe des Anwesens „Lilie“ zur Verbandsgemeindeverwaltung, können auch künftig die Vorteile der kurzen Wege für Abstimmungen, Verwaltungsvorgänge und Besprechungen zwischen Stadt und VG-Verwaltung sowie Synergieeffekte beispielsweise durch gemeinsame Nutzung der technischen Verwaltungsinfrastruktur genutzt werden.

Um den Anforderungen an eine moderne und bürgerfreundliche Verwaltung gerecht werden zu können ist vorgesehen, den vorhandenen rückwärtigen Anbau des Fachwerkgebäudes abzubrechen und durch einen der besonderen Situation angepassten Neubau zu ersetzen. Diese Maßnahme wird auch erforderlich um zukünftig eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse des historischen Fachwerkgebäudes zu erreichen.

In einem künftigen Anbau sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Stadtverwaltung / Stadtarchiv:

- Erdgeschoss: Büro des Stadtbürgermeisters mit Vorzimmer
- Zwei weitere Büros mit Archiv- und Lagerräumen (ggf. im OG)
- Teeküche mit Verbindung zu Trauzimmer/Tagungsraum f. städtische Ausschüsse, („Altbau“)
- Treppenhaus und Aufzugsanlage zu Erschließung der Obergeschosse des Fachwerkbaus und zur Schaffung eines 2. Rettungsweges als Voraussetzung für öffentliche Nutzungen.
- Einrichtung von Technikräumen und WC – Anlagen

Trauzimmer:

Da die Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten über keine geeigneten Räumlichkeiten verfügt, werden die standesamtlichen Trauungen bisher im Bürgersaal des Bürgerhauses an der Schulstraße abgehalten. Neben dem Umstand, dass der Bürgersaal deutlich außerhalb des Stadtkerns und fast einen Kilometer von der Verbandsgemeindeverwaltung (Standesamt) entfernt liegt, ist der Umstand, dass der mit zahlreichen weiteren Nutzungsansprüchen belegte Saal vor und nach jeder Trauung mit hohem personellen und zeitlichem Aufwand umgeräumt werden muss, als nachteilig zu bezeichnen.

Darüber hinaus fehlt der derzeitigen Räumlichkeit, die in erster Linie für größere Veranstaltungen und Stadtratssitzungen konzipiert ist, ein geeignetes Ambiente.

Entwicklungsperspektive:

Im Obergeschoss des Fachwerkgebäudes „Römerstr. 49“ ist die Einrichtung eines Raumes im besonderen Ambiente des historischen Fachwerks vorgesehen. Durch den im Anbau (s. o.) vorgesehenen Aufzug kann dieser barrierefrei erschlossen werden.

Seitens der Verbandsgemeinde besteht großes Interesse, diesen Raum als Trauzimmer anzumieten.

Daneben hätte die Stadt Nastätten die Möglichkeit, diesen Raum auch als Besprechungsraum z. B. für kleinere städtische Ausschüsse nutzen.

Tourist - Info:

Die Stadt Nastätten besitzt mit ihrer historischen und regional identitätsstiftenden Bausubstanz im Stadtzentrum und der landschaftlich reizvollen unmittelbaren Umgebung des Taunus ein hohes touristisches Potential. Stadt und Region können davon derzeit jedoch nur eingeschränkt profitieren, da sich die Tourist - Info derzeit ebenfalls außerhalb des zentralen Stadtkerns befindet und als erster Anlaufunkt für Besucher nicht direkt aufgefunden wird.

Die Tourist - Info befindet sich derzeit in den Räumen des Regionalmuseum "Leben und Arbeiten" am Museumsplatz (neben dem Bürgerhaus). Zwar kann das Regionalmuseum von den Besuchern der Tourist – Info derzeit unmittelbar profitieren, Gastronomie und Handel im Zentrum werden jedoch nur eingeschränkt aufgesucht.

Entwicklungsperspektive:

Die Stadt Nastätten beabsichtigt, die Tourist-- Info zentral in der belebten Innenstadt im Erdgeschoss der „Lilie“ (Römerstr. 49“) unterzubringen. Die zentrale Lage am frequentierten Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Römerstr. / Borngasse und die besondere städtebauliche Situation prädestinieren diesen Standort.

Neben der Tourist – Info ist hier auch der Ticketverkauf für städtische Veranstaltungen vorgesehen. Die unmittelbare Nähe zur Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung ermöglicht darüber hinaus effektive Verwaltungs- und Informationsabläufe.

Seniorentreffpunkt:

In Nastätten gibt es bislang keine Senioren-Begegnungsstätte im Stadtkern. Der von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) angebotene Seniorentreffpunkt findet im Bürgerhaus an der Schulstraße statt. Vom Zentralplatz im Stadtkern bis zum Bürgerhaus ist eine Fußwegentfernung von 500 – 600 m und ein Höhenunterschied von ca. 50 m über Treppenanlagen bzw. zum Teil nicht barrierefreie steile Rampen zu überwinden.

Dies führt u. a. dazu, dass sich die Senioren bereits jetzt bevorzugt im Zentrum treffen. Speziell der Kreuzungsbereich Römerstraße/ Borngasse/ Bahnhofstraße mit dem angrenzenden Adolfsplatz hat sich seit langem zumindest bei günstiger Witterung zum beliebten Treffpunkt entwickelt.

Entwicklungsperspektive:

Die Stadt Nastätten möchte die günstige Lage und Erreichbarkeit des Anwesens „Lilie“ nutzen, um dort im Erdgeschoss einen leicht erreichbaren Seniorentreffpunkt einrichten. Die dort vorhandenen bzw. durch Umbaumaßnahmen ermöglichten Räumlichkeiten sind geeignet, die bisher in einem Nebenraum des Bürgerhauses angebotenen Veranstaltungen wie z. B. Spielenachmittage anzubieten.

Die zentrale Lage der „Lilie“ mit unmittelbar angrenzenden Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten insbesondere auch im Gesundheitssektor sowie die in der älteren Bevölkerung noch vorhandene emotionale Verankerung als „Gaststätte wo es das beste Eis gab“35, prädestinieren das Anwesen für die Einrichtung eines Seniorentreffpunktes im Stadtkern.

[35] Vgl. „Nastätten – Ansichtssache, S. 168 f,“ Schriftenreihe: Blaue Blätter“, Band 117, W. Ott, 2010

An die
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Postfach 20 05 55
58005 Koblenz

Nastätten, 26.03.2019
(Ort, Datum)

Antragsteller
Stadt Nastätten in der Verbandsgemeinde Nastätten, Rhein - Lahn - Kreis
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
Bahnhofstraße 1 65355 Nastätten
Bankverbindung (Bankleitzahl, Kontonummer, Geldinstitut)
IBAN : DE41 5105 0015 0710 0303 16 BIC: NASSDE55XXX Nassauische Sparkasse Nastätten,
Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse)
Herr Kuhn, Kämmerei VG Nastätten Tel. 06772 80226 e-mail: juergen.kuhn@vg-nastätten.de

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
für die Gesamtmaßnahme:
Städtebaulicher Erneuerung **"Stadtumbau"**
Gemeinde: "Nastätten" - Maßnahme: "Stadtkern"

Erläuterungen
- **Zeitpunkt/Stand: März 2019**
- **Größe des Gebietes: ca. 19,6 ha**
- **Zahl der Einwohner in der Gemeinde (insgesamt): ca. 4130**
- **Zahl der Einwohner im Erneuerungsgebiet: ca.600**
- **Verfahren: vereinfachtes Sanierungsverfahren**
- **Beginn der Sanierung: Mai 2018**
- **Ende der Sanierung:2033**

A	Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)										
	Kostengruppen	**Gesamt** förderungsfähige Kosten	**nachrichtlich:** in Bewilligungen berücksichtigte Kosten	**Vorjahre** bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben	**Rest** der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022ff.
		Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	**Vorbereitung der Gesamtmaßnahme**										
1.1	**Vorbereitung nach § 140 BauGB**	**60.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1.1	Vorbereitende Untersuchungen	15.000,00			0,00		15.000				
1.1.2	ISEK / Rahmenplan	30.000,00					15.000	15.000			
1.1.3	Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligungen	15.000,00					10.000	5.000			
1.2	**Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen**	**150.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**90.000**	**10.000**	**25.000**	**0**
1.2.1	vertiefende Voruntersuchung "Bedarfsnachweis: Gemeinbedarfs- u. Folgeeinricht	10.000,00						10.000			
1.2.2	vertiefende Voruntersuchung "Stellplatzangebot u. Bedarf"	10.000,00							10.000		
1.2.3	Öffentlichkeitsarbeit zu Einzelprojekten (z. B. Broschüren, Infoveranstaltungen, wo	10.000,00			0,00						
1.2.4	Verkehrskonzept	80.000,00						80.000			
1.2.5	Parkleitsystem (in Abh. v. Verkehrskonzept)	25.000,00								25.000	
1.2.6	Gutachten zu Altlasten (z. B. "Bereich Bauhof")	15.000,00						15.000			
1.3	**Städtebauliche Planung**	**210.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**75.000**	**75.000**	**80.000**
1.3.1	Fortschreibung ISEK / Rahmenplan (bei Bedarf)	30.000,00			0,00						30.000
1.3.2	Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietl. Quartiersentwicklung	50.000,00							25.000		25.000
1.3.4	Citymanagement / Leerstandsmanagement	100.000,00							50.000	25.000	25.000
1.3.5	Konzeptplanung: "Schwärz / Brückwiese"	15.000,00								25.000	
1.3.6	Konzeptplanung "Römerstr. / Hoster"	15.000,00								25.000	
1.4	**Vergütung von Sanierungsträgern**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
1.5	**Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern**	**200.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**165.000**
1.5.1	Beratung priv. u. städt. Sanierungsmaßnahmen	200.000,00			0,00		5.000	10.000	10.000	10.000	165.000
AS1	**Summe der Ausgaben der Vorbereitung**	**620.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.000**	**100.000**	**95.000**	**110.000**	**245.000**
2.	**Ordnungsmaßnahmen**										
2.1	**Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken**	**35.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.1.1	Verkehrswertgutachten (n.n., z. B. Erwerb Römerstr. 49 u. Borgasse 1)	35.000,00			0,00						
2.2	**Bodenordnung einschl. Grunderwerb**	**580.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**210.000**	**170.000**	**75.000**	**125.000**
2.2.1	Ankauf: Römerstr. 49 (Lilie")	210.000,00			0,00			210.000			
2.2.2	Ankauf: Borngasse 1 (vorbehaltl. Gutachten)	70.000,00							70.000		
2.2.3	Ankauf versch. Anwesen im Bereich "Hoster" (vorbehaltl. Gutachten)	200.000,00							50.000	50.000	100.000
2.2.4	Ankauf versch. Anwesen im Bereich "Brückwiese" (vorbehaltl. Gutachten)	100.000,00							50.000	25.000	25.000
2.2.6											
2.2.7											
2.2.8											
2.2.9											
2.3	**Umzug von Bewohnern und Betrieben**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.4	**Freilegung von Grundstücken**	**127.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**40.000**	**37.000**	**50.000**

2.4.1	Abriss: Teilanbauten "Lilie" (25€`qbm)	25.000,00								25.000	
2.4.2	Abriss: Borngasse 1 (25€`qbm)	12.000,00								12.000	
2.4.3	Abriss:versch. Baul. Anlagen im Bereich "Hoster" (25€`qbm)	50.000,00									50.000
2.4.4	Abriss: Nebenanlagen "Bauhof" (vorbehaltl. Altlastengutachten)	40.000,00			0,00				40.000		
2.4.5											
2.4.6											
2.4.7											
2.4.8											
2.5	**Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**	**3.839.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**25.000**	**636.250**	**3.177.750**
2.5.1	Ausbau: Kirchgasse (ca. 810 qm * 250€	202.500,00			0,00					102.500	100.000
2.5.2	Ausbau: Hoster (ca. 1550 qm * 250€)	387.500,00								193.750	193.750
2.5.3	Ausbau: Oberstraße (Nur Gehwegbereiche, ca. 820 qm * 200€)	164.000,00									164.000
2.5.4	Ausbau: Lohbachstraße (ca. 550 qm * 250€) (in Abh. "Verkehrskonzept"!)	137.500,00									137.500
2.5.5	Ausbau: Rheingaustr. (ca. 3.600 qm * 250€)	900.000,00									900.000
2.5.6	Ausbau: Römerstr., Abschn. Zw. Rheinstr. U. Rheingaustr. (ca. 1950qm * 250€)	487.500,00									487.500
2.5.7	Ausbau: "Brückwiese" (ca. 2.200 qm * 250€)	550.000,00								275.000	275.000
2.5.8	Herstellung von Parkplätzen "Hoster" (ca. 3.300 qm * 200€)	660.000,00									660.000
2.5.9	Herstellung von Parkplätzen ""Brückwiese" ca. 1100 qm * 200€)	220.000,00									220.000
2.5.10	Herstellung u. Verbesserung v. Fußwegverbindungen (z. B. "Brückw. / Stadtkern"	80.000,00								40.000	40.000
2.5.11	partielle Maßn. z. Verbesserung der Barrierefreiheit, Querungshilfen	50.000,00							25.000	25.000	
					0,00						
2.6	**Sonstige Ordnungsmaßnahmen**	**20.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**10.000**	**15.000**	**0**
2.6.1	Beschilderungen	10.000,00			0,00				5.000	10.000	
2.6.2	Beleuchtungsanlagen (z. B. v. historischen Gebäuden)	10.000,00							5.000	5.000	
		0,00			0,00						
2.7	**Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
AS2	**Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen**	**4.601.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**210.000**	**245.000**	**763.250**	**3.352.750**
3.	**Baumaßnahmen**										
3.1	**Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude**	**1.700.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**30.000**	**170.000**	**170.000**	**1.330.000**
3.1.1	priv. Modernisierungen (4 BV à 30000€, 1 BV à 50.000€ / Jahr	1.700.000,00			0,00			30.000	170.000	170.000	1.330.000
		0,00			0,00						
3.2	**Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3.2.1		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.3	**Neubebauung und Ersatzbauten**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.4	**Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**	**2.130.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**400.000**	**730.000**	**1.000.000**
3.4.1	Sanierung u. Umbau "Lilie"	1.400.000,00			0,00				400.000	500.000	500.000
3.4.2	Herstellung "Stadtpark - Leben am Wasser" im Bereich "Brückwiese" (umsetzung	630.000,00								230.000	400.000
3.4.3	Gestaltungsmaßnahmen f. Naherholungsbereich "Lohbach"	100.000,00									100.000
3.4.4											

		0,00			0,00						
3.5	**Verlagerung oder Änderung von Betrieben**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.6	**Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.7	**Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
AS3	**Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen**	**3.830.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**30.000**	**570.000**	**900.000**	**2.330.000**
4.	**Sonstige Ausgaben/Vermögenswerte**										
4.1	**Vor- und Zwischenfinanzierung**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
4.2	**Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
4.3	**Abwicklung der Sanierung (Abschluss)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
4.4	**Vemögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
AS4	**Summe der sonstigen Ausgaben/Vermögenswerte**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
A	**Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)**	**9.051.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.000**	**340.000**	**910.000**	**1.773.250**	**5.927.750**

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)

Einnahmearten	Gesamt maßnahmen-bedingte Einnahmen	nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Einnahmen	Vorjahre bei Auszahlungen berücksichtigte Einnahmen	Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Einnahmen	2017	2018	2019	2020	2021	2022ff.
	Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Zweckgebundene Einnahmen										
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.4 Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBauO	**1.980.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.980.300**
1.4.1 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Kirchgasse" (70%)	141.750,00			0,00						141.750
1.4.2 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Hoster" (70%)	271.250,00									271.250
1.4.3 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Gehwege Oberstr." (70%)	114.800,00									114.800
1.4.4 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Lohbachstr" (70%)	96.250,00									96.250
1.4.5 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Rheingaustr." (70%)	630.000,00									630.000
1.4.6 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Römerstr." (70%)	341.250,00									341.250
1.4.7 Anwohneranteil an KAG - Beiträgen f. Ausbau "Brückwiese" (70%)	385.000,00									385.000
	0,00			0,00						
1.5 Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						
1.10 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/FAG/GA) einschl. Eigenanteil	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	0,00			0,00						
	0,00			0,00						

ES1	**Summe der zweckgebundenen Einnahmen**	**1.980.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.980.300**
2.	**Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte**										
2.1	**Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.2	**Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
ES2	**Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.	**Städtebauförderungsmittel**										
3.1	Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde	1.767.675,00		0,00		0,00	0	0	0	0	0
3.2	Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	5.303.025,00		0,00		0,00	0	0	0	0	0
3.3	Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) (Eigenanteil) der Gemeinde				0,00						
3.4	Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen				0,00						
ES3	**Summe der Städtebauförderungsmittel**	**7.070.700,00**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
E	**Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)**	**9.051.000,00**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.980.300,00**

Gegenüberstellung:

-1241275

		Gesamt		Vorjahre	Rest	2017	2018	2019	2020	2021	2022ff.
		Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
A	**Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)**	**9.051.000,00**		**0,00**	0,00	**0,00**	**5.000**	**340.000**	**910.000**	**1.773.250**	**5.927.750**
E	**Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)**	**9.051.000,00**		**0,00**	0,00	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.980.300**
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**	**-5.000**	**-340.000**	**-910.000**	**-1.773.250**	**-3.947.450**
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	**0,00**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-5.000**	**-345.000**	**-1.255.000**	**-3.028.250**	**-6.975.700**

2 ERFOLGSKONTROLLE / MONITORING

Eine begleitende Erfolgskontrolle „Monitoring“ kann dabei hilfreich sein, wenn es darum geht, in gewissen Zeitabständen zu überprüfen, ob Teilziele erreicht wurden, ggf. neu zu definieren sind und ob dazu eine Nachjustierung von Detailplanungen oder Maßnahmenprioritäten erforderlich ist. Dazu wird eine auf Indikatoren gestützte Vorgehensweise vorgeschlagen, die jeweils auf die einzelnen Themen- und Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung bezogen sind.

Als mögliche Indikatoren kommen dazu in Betracht:

Handlungsfeld: **Bauen und Gestaltung**

- Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien
- Zu- oder Abnahme von Leerständen
- Investitionsvolumen in Sanierungsmaßnahmen
- Veränderung des Preisniveaus (Mieten / Kaufpreise)

Handlungsfeld: **Kultur, Freizeit und Tourismus**

- Entwicklung der Anzahl kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Art kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Besucherzahlen
- Entwicklung der Vereinsstruktur

Handlungsfeld: **Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken**

- Entwicklung des Verkehrsaufkommens
- Veränderung von Verkehrsströmen
- Entwicklung von Verkehrsverstößen (Falschparken, Geschwindigkeitsübertretungen, Unfallzahlen)
- Auslastungsgrade öffentlicher Parkplätze
- Rückkopplung mit Fachleuten zu „Barrierefreiheit“
- Auslastung ÖPNV

Handlungsfeld: **Infrastruktur, Versorgung und soziales Miteinander**

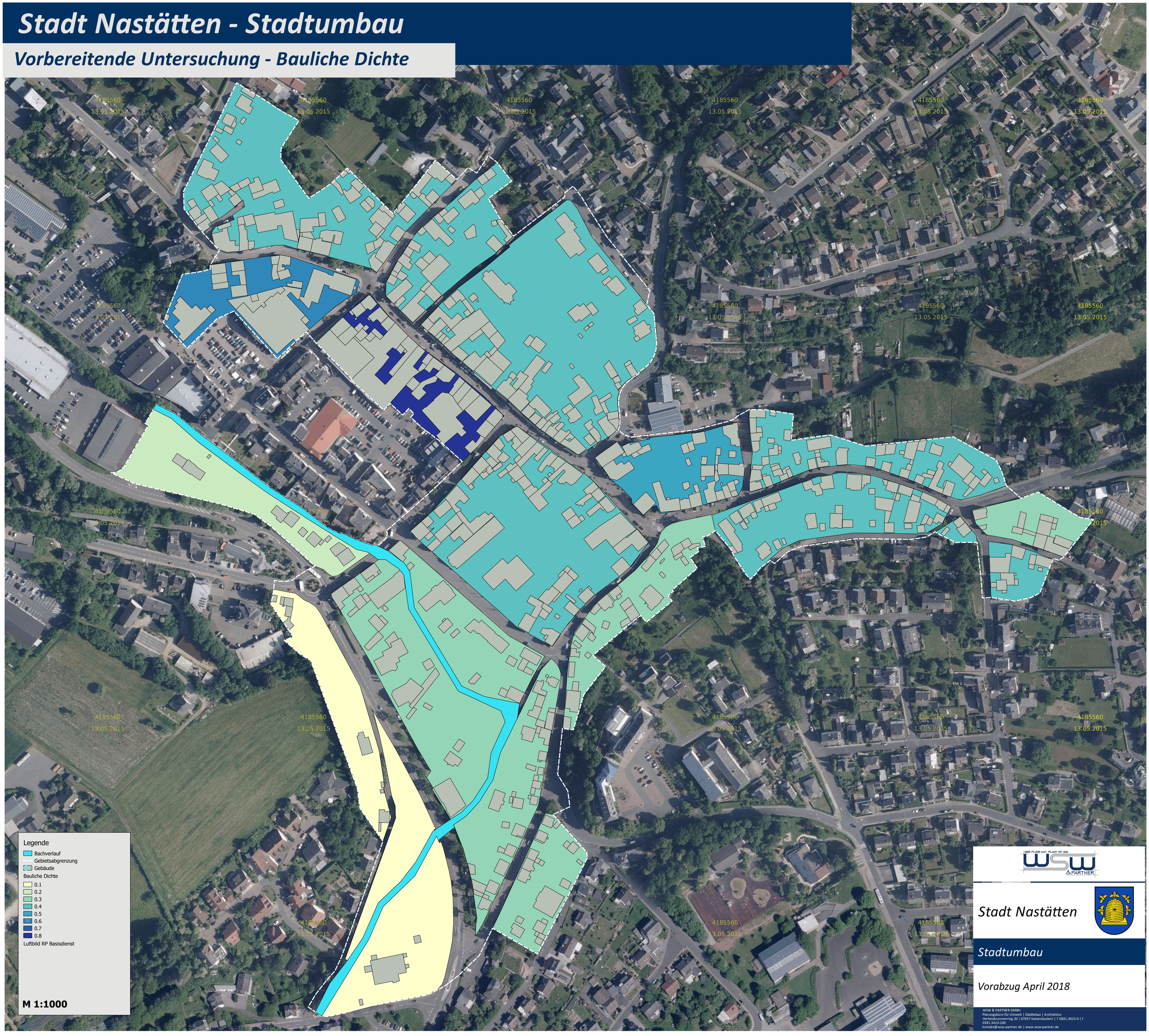
- Auslastung Infrastruktur
- Entwicklung der Versorgungsstruktur
- Entwicklung Ehrenamt

ANHANG 1: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

- Bauliche Dichte
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand
- Verkehr

Stadt Nastätten - Stadtumbau

Vorbereitende Untersuchung - Bauliche Dichte



WSW & PARTNER

Stadt Nastätten

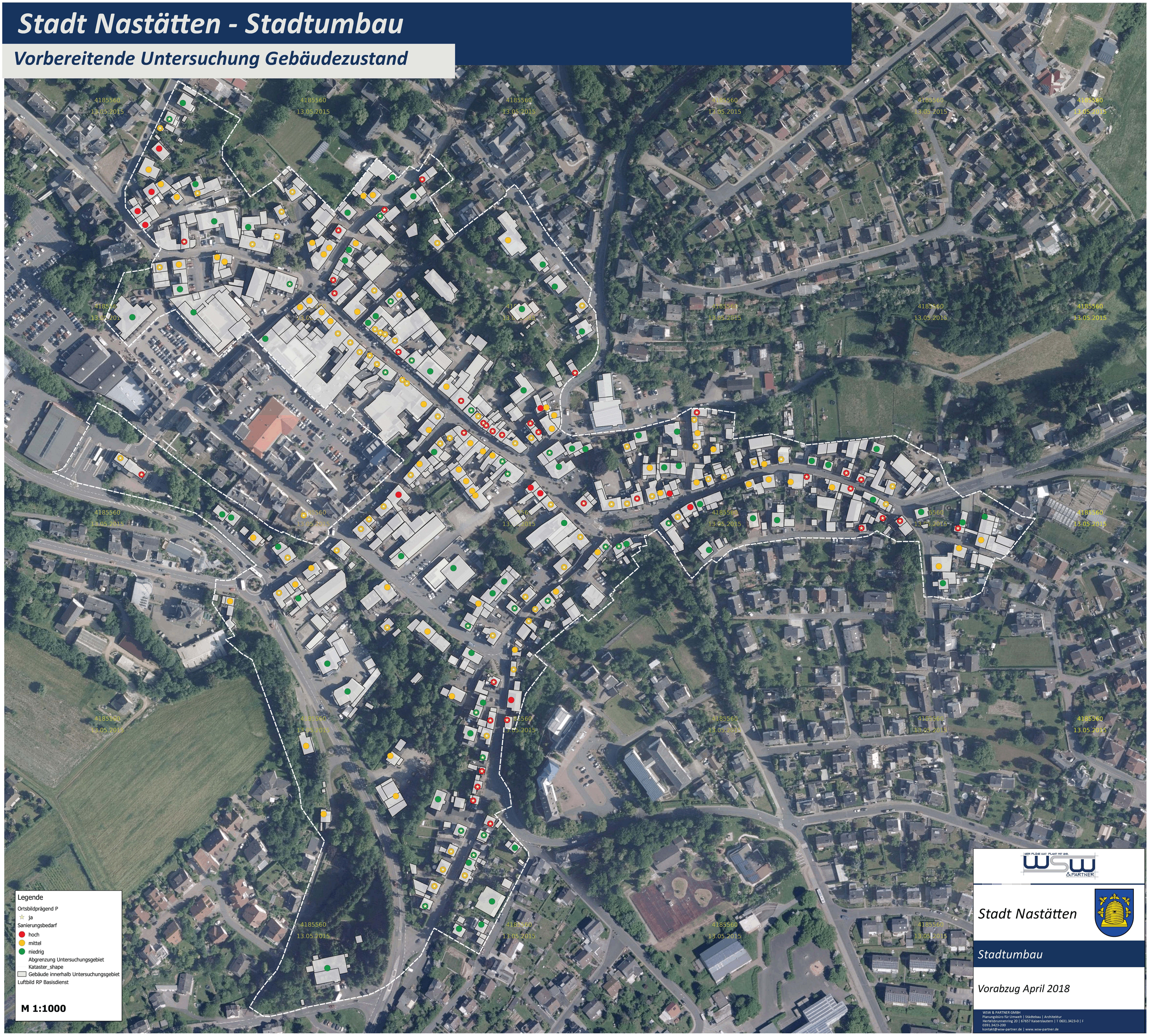
Stadtumbau

Vorabzug April 2018

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0391.3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Stadt Nastätten - Stadtumbau

Vorbereitende Untersuchung Gebäudezustand



WSW & PARTNER

Stadt Nastätten

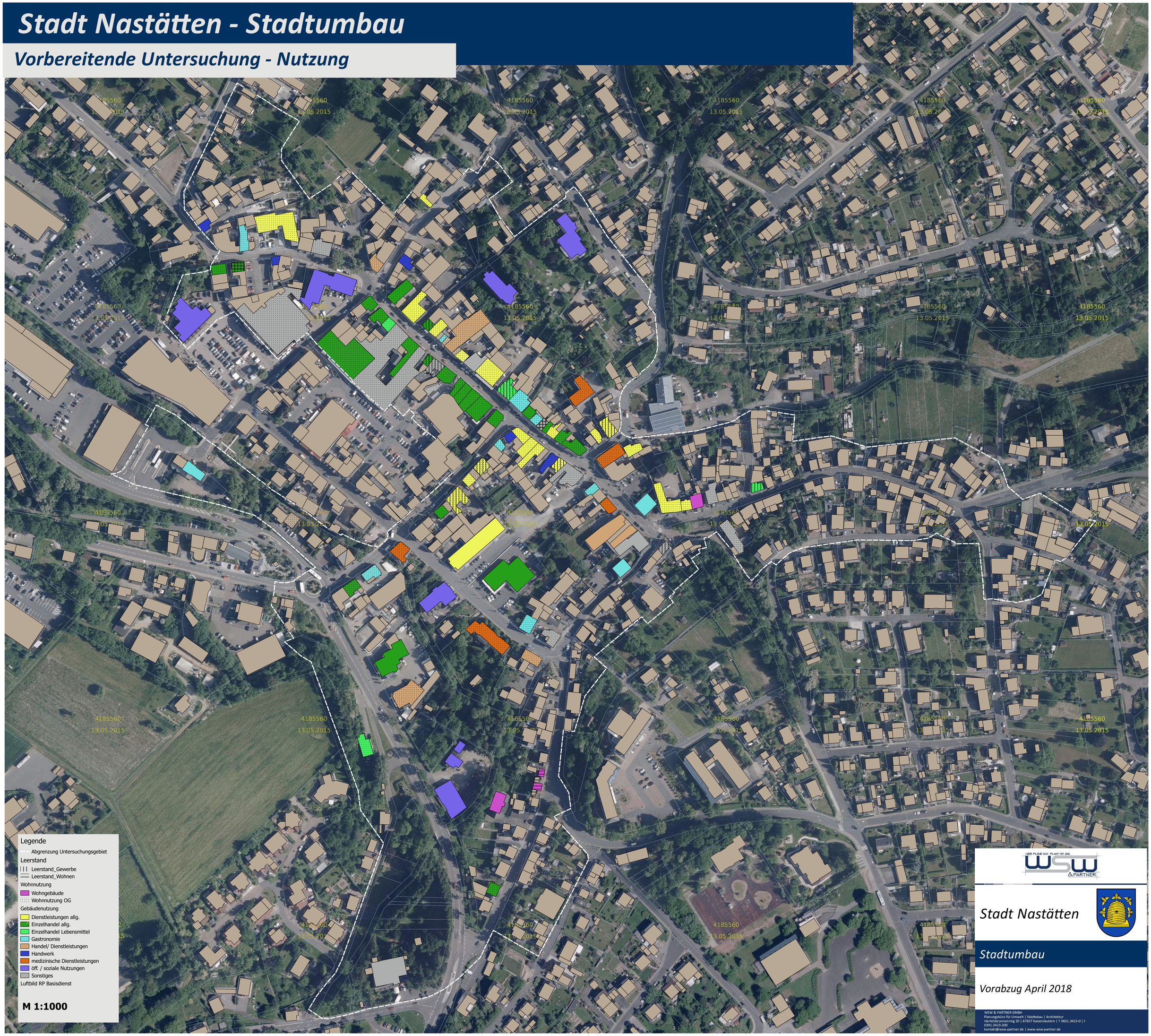
Stadtumbau

Vorabzug April 2018

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0391.3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Stadt Nastätten - Stadtumbau

Vorbereitende Untersuchung - Nutzung



WSW & PARTNER

Stadt Nastätten

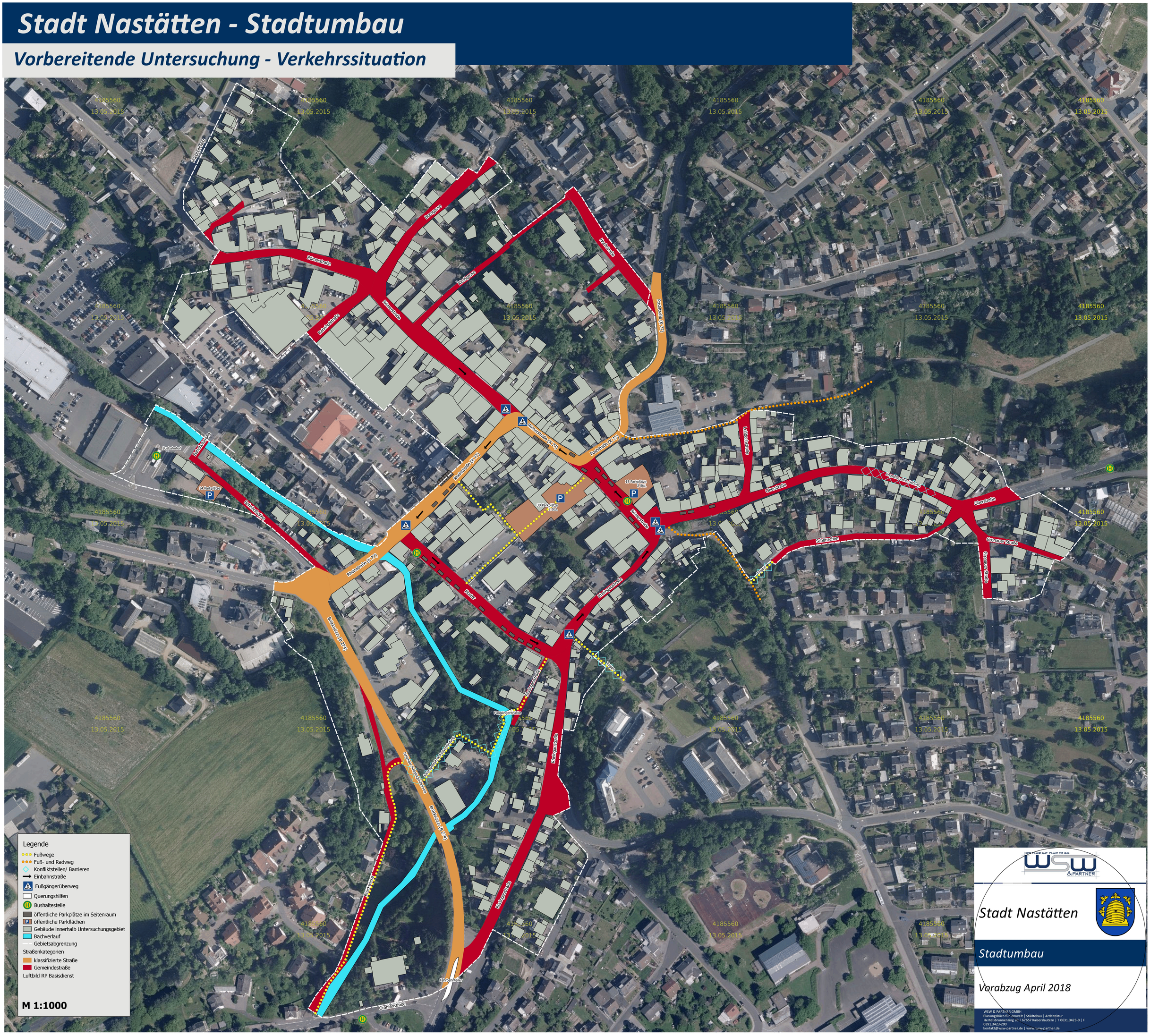
Stadtumbau

Vorabzug April 2018

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0391.3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Stadt Nastätten - Stadtumbau

Vorbereitende Untersuchung - Verkehrssituation



Stadt Nastätten - Stadtumbau - Stadtkern

I S E K - Rahmenplan

Maßnahme: KoFi
Ziffern 2.1.1/ 2.2.2/ 2.4.2
- Ankauf und Freilegung: Borngasse 1 zur städtebaulichen Freistellung des Anwesens: Römerstraße 49



Maßnahme: NR.
- Anlage/ Erweiterung des Spielplatzes zum "Mehrgenerationenpark"
- Gestaltungsmaßnahmen (Parkplatz Bestand)

Maßnahme: KoFi
Ziffern 2.1.1/ 2.2.1/ 2.4.1/ 3.4.1
- Ankauf, Sanierung und Umbau: Römerstraße 49 (Lilie) als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.1
- Ausbau/ Umgestaltung: "Kirchgasse"

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.2
- Ausbau/ Umgestaltung: "Römerstraße"

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.4
- Ausbau/ Umgestaltung: Lohbachstraße

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.3
- Ausbau: Gehwegfläche "Oberstraße"

Privatmaßnahme: KoFi
Ziffer 3.1.1
Erwerb und Umgestaltung des Feuerwehrgerätehauses als Markthalle

Privatmaßnahme: KoFi
Ziffer 3.1.1
- Teilerwerb ehemaliger Bahnhof: Sanierung
- z.B. Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum

Maßnahme: KoFi
Ziffern 1.3.6/ 2.2.3/ 2.4.3/ 2.5.8
Städtebauliche Neuordnung "Hoster":
- Anlage öffentlicher Parkplatz mit Zu- und Abfahrten
- Anlage/ Ergänzung von Fußwegverbindungen

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.2
- Ausbau/ Umgestaltung: "Hoster"

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.5
- Ausbau/ Umgestaltung: "Rheingaustraße"

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.7
- Ausbau/ Umgestaltung: Brückwiese

Privatmaßnahme:
Städtebauliche Neuordnung:
Rheingaustraße 23 - 29

Maßnahme: KoFi
Ziffer 2.5.9
- Anlage: Parkplatz (Park & Ride und Besucherparkplatz)

Privatmaßnahme: KoFi
Ziffer 2.4.4/ 3.1.1
Neuordnung des Bauhofgeländes
▶ Brauereigaststätte (Privatmaßnahme)

Maßnahme: KoFi
Ziffern 1.3.5/ 2.2.4/ 2.5.10/ 3.4.2
- Gestaltung/ Erweiterung: "Wassererlebnispark" mit Fußwegverbindung zum ehemaligen Bahnhof

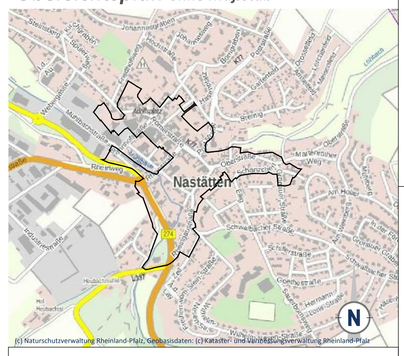
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Legende

Gebäudezustand

- Bausubstanz mit Sanierungsbedarf
- positiv ortsbildprägende Bausubstanz
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Denkmalzone (Abgrenzungslinie)
- Öffentliche Gebäude
- Erhaltung städtebaulich relevanter Raumkanten ggf. Sanierung v. Gebäuden, Ergänzungsbauten
- Abriss von Gebäuden, Freilegung von Grundstücken
- Ortsdurchfahrt (klassifizierte Str.)
- Gemeindestraßen
- Straßenausbaumaßnahme/ Umgestaltung
- Straßenausbaumaßnahme (Gehwegbereiche)
- Öffentliche Parkplätze Bestand
- Anlage öffentlicher Parkplatzflächen
- Einbahnstraße
- Fußweg Bestand
- Fuß- und Radweg Bestand
- Aufwertung,Gestaltung und Anlage von Fußwegverbindungen
- Verbesserung d. Barrierefreiheit / Verkehrssicherheit insbes. f. Fußgänger (z.B. durch Querungshilfen)
- Städtebaulicher Neuordnungsbereich ▶ Grunderwerb
- Schaffung von Zu- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten (in Abhängigkeit vom Verkehrskonzept)
- Gestaltung / Erweiterung Öffentlicher Grünflächen
- Spielplatz Bestand
- Abgrenzung des Fördergebiets

Übersichtsplan *ohne Maßstab*


Nastätten
Rheinweg
Schwalbacher Straße
Heubachstraße
Am Hüser
Am Kirchberg
Johannisstraße
Dachsbergstraße
Am Rosenberg
Am Rosengarten
Am Rosenhang
Am Rosenstein
Am Rosenweg
Am Rosenwinkel
Am Rosenwinkel
Am Rosenwinkel

ANHANG 2: FRAGEBOGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG

Fragebogen zur Entwicklung des Innenstadtbereiches von Nastätten

Die Stadt Nastätten wurde in das Förderprogramm: „Stadtumbau“ aufgenommen. Das Gebiet umfasst den Innenstadtbereich von Nastätten. Der Ihnen vorliegende Fragebogen soll dazu dienen, Beurteilungsgrundlagen über den Bedarf an öffentlichen und privaten Maßnahmen zu gewinnen. Darüber hinaus ist Ihre Sicht der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie Ihre Bereitschaft an einer Mitwirkung bei der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für den Stadtkern von Nastätten von Interesse.
Die Stadt Nastätten sichert Ihnen verbindlich zu, dass Ihre Angaben ausschließlich zu den o. a. Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Name:	
Grundstück (Straße, Haus-Nr.)	
Tel.-Nr. (freiwillig):	

1. Sind Sie

Eigentümer	Ja	☐	Nein	☐
Mieter	Ja	☐	Nein	☐

2. Gibt es Änderungswünsche an Ihrem Gebäude/an Ihrer Wohnung?

Nein, alles in Ordnung	☐
Vielleicht, sofern Fördermittel zur Verfügung stünden	☐
Ja	☐

3. Würden Sie unter Umständen die Gelegenheit nutzen, Maßnahmen im Zuge des Stadtumbauprogramms durchzuführen

Ja	☐
Vielleicht	☐
Nein, kein Interesse	☐
Nein, nicht notwendig	☐

4. Welche Art von Maßnahmen halten Sie für notwendig, vorstellbar oder wünschenswert?

Dachdeckung erneuern	☐
Fassaden renovieren	☐
Neue Fenster einbauen	☐
Wärmedämmende Maßnahmen	☐
Sanitäranlagen einbauen / erneuern	☐
Heizung einbauen / erneuern	☐
Wohnungsgrundriss verändern	☐
Fußboden erneuern	☐
Reparatur/Einbau Gas-, Wasser-, Stromleitungen	☐
Dachumbau, Anbau, Aufstockung	☐
Maßnahmen zur Barrierefreiheit	☐

Nichts davon, sondern:

Geplante Investitionssumme: **Euro**

5. Sofern Sie in den letzten Jahren schon Sanierungs-/ Renovierungsarbeiten durchgeführt haben, aus welchen Gründen?

Es handelte sich um dringende, nicht aufschiebbare Maßnahmen (z. B. Dacherneuerung, Heizungswechsel, o. ä.)	☐
Es wurden nur die dringendsten Arbeiten durchgeführt, weitere Maßnahmen stehen noch an (siehe Frage 4.)	☐
Verschiedene, bereits durchgeführte oder geplante Maßnahmen im privaten und öffentlichen Umfeld eröffnen mir eine bessere Perspektive für mein Anwesen zur	
Selbstnutzung: Wohnen	☐
Selbstnutzung: Laden, Büro, Gewerbe	☐
Vermietung: Wohnen	☐
Vermietung: Laden, Büro, Gewerbe	☐
Verkauf	☐

6. Gibt es persönliche Pläne / Wünsche zu eventuellen Veränderungen bezüglich des Grundstücks

Verkauf	☐
Tausch	☐
Zukauf	☐
Abrissmaßnahmen	☐
Bauliche Ergänzungen	☐
Keine Veränderung	☐

7. Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude / Ihrer Wohnung gestört?

Nein, keine Probleme	☐
Störungen durch Lärm (außer Verkehrslärm)	☐
Störungen durch Verkehr (Lärm, Abgase)	☐
Störungen anderer Art, und zwar durch	

8. Zahl der im Haushalt vorhandenen PKW:

Wo werden diese abgestellt? (bitte oben Anzahl angeben und hier zutreffendes ankreuzen)

In Garage auf eigenem Grundstück	☐
In Garage auf fremdem Grundstück	☐
Auf Stellplatz auf eigenem Grundstück	☐
Auf Stellplatz auf fremdem Grundstück	☐
Auf öffentlichen Flächen	☐
Auf öffentlichen Flächen mit Parkausweis („Anwohnerparken“)	☐

9. Gibt es etwas im Stadtkern von Nastätten, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden?

Nein, alles in Ordnung	☐
Ja, mir fehlt	
Ja, Folgendes müsste aus meiner Sicht verändert werden	

10. Wo liegen nach Ihrer Meinung die wichtigsten Aufgaben bei der Entwicklung des Innenstadtbereiches?

(Bitte die Reihenfolge der Bedeutung von 1 = „sehr wichtig“ bis 5 = „am wenigsten wichtig“ angeben

Neugestaltungen im öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze)	☐
Änderung der Verkehrssituation (fließender Verkehr)	☐
Verbesserung der Parksituation im öffentlichen Raum	☐
Modernisierung / Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	☐
Verbesserung der Wohnverhältnisse	☐
Bewältigung der Leerstandsproblematik	
Wohnen	☐
Gewerbe/Einzelhandel	☐
Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten	
Täglicher Bedarf	☐
Sonstiges (ggf. benennen)	☐

11. Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt? Personen

Unter 6 Jahren		Person/en
6 - 17 Jahre		Person/en
18 - 44 Jahre		Person/en
45 - 60 Jahre		Person/en
61 - 80 Jahre		Person/en
Über 80 Jahre		Person/en

12. Wie sind Sie dem Stadtumbauprogramm gegenüber eingestellt?

Positiv, ich möchte mich im Privatbereich beteiligen	☐
Ich plane keine Maßnahmen, finde die Idee aber gut	☐
Ich habe noch keine Meinung, es kommt darauf an	☐
Negativ, ein Stadtumbaugebiet ist keine gute Idee	☐

13. Ich möchte noch folgendes anmerken / folgendes ist mir wichtig:

Sollten Sie Fragen haben oder Hilfestellung beim Ausfüllen des Bogens benötigen, steht Ihnen die Stadtverwaltung unter der **Tel. Nr. .....** gerne zur Verfügung.

Fragebogen Nastätten - Seite 3/ -