

4 Gesamtbewertung

4.1 Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.)

a) Innenentwicklungspotenzial im Ortskern			
Kriterien	Hoch	Mittel	Gering
Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umnutzungseignung des Gebäudepotenzials	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Gebäudepotenzial im Ortskern (2.1)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenpotenzial im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eignung d. Flächenpotenzials zur Nachverdichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ergebnis Flächenpotenzial im Ortskern (2.2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohngebäude mit 1 oder 2 Personen über 65 Jahre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landwirtsch./gewerbl. Betriebe ohne Nachfolge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ergebnis Veränderungs-potenzial Sozialstruktur (2.3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Homogenität der Siedlungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freiraumsituation – in Bezug zur Siedlungsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand der historischen Siedlungsform	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionaltypische/historische Bausubstanz Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauzustand Ortskern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis städtebauliche Empfindlichkeit im Ortskern Spielraum zur Innenentwicklung (2.4)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	geringerer Spielraum	teils höherer, teils geringerer Spielraum	höherer Spielraum
Gesamtbewertung Innenentwicklungspotenzial im Ortskern (2.5)	durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial		

Vitalitätscheck zur Innenentwicklung

b) Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern			
Kriterien	Hoch	Mittel	Gering
Verfügbarkeit Gebäudepotenzial im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verfügbarkeit Flächenpotenzial im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse im Ortskern (Siedlungsstruktur)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (3.1 a)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgeb. (2.6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (ohne FNP)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verfügbarkeit der Entwicklungsreserven	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklungsbegrenzung zur Außenentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (3.1 b) Angebotsschwerpunkt im Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern	abgeschwächter Angebotsschwerpunkt im Ortskern	Angebotsschwerpunkt im Ortskern
Ergebnis Angebotssituation (3.1)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklung Wanderungssaldo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einschätzung regionale Nachfragesituation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einschätzung Wohnraumbedarf eigene Bevölkerung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Örtliche Besonderheiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Nachfragesituation (3.2)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtbewertung Realisierungsmöglichkeiten (3.3)	gute, günstige Realisierungschancen		

Vitalitätscheck zur Innenentwicklung

4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben

a) Generelle Erkenntnisse

- ? mittlere Entfernung (15 km) zum Verdichtungsraum Würzburg und sehr gute überregionale Verkehrsverbindungen
- ? Hauptort mit Versorgungsfunktion
- ? angemessene Bebauungsdichte im Ortskern, in einzelnen Quartieren mit großem Freiflächenanteil
- ? natürliche Bevölkerungsgewinne und Wanderungsgewinne
- ? im Altort hohe Tendenz zur Überalterung, im Gesamtort durchschnittliche Tendenz
- ? Agrarstrukturwandel bereits stark fortgeschritten, bereits 1966 Landwirtschaft nicht mehr prägende Nutzung
- ? sehr gute Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungsstrukturen, mit Ausnahme des Wohnangebots für ältere Menschen
- ? derzeit sind nur 2% der Gebäude im Altort von Leerstand betroffen, 25% Wohngebäude mit Bewohnern über 65 Jahren können jedoch in 10-15 Jahren eine den Erhalt der Bausubstanz gefährdende Situation bedeuten
- ? 14% der Gebäude im Altort sind von Unternutzung betroffen, in erster Linie ehemalige Scheunen, die auf dem Markt nicht verfügbar sind
- ? Freie Flächen stehen im Altort kaum zur Verfügung
- ? Die sehr gute Nachfragesituation ist durch das hervorragende Angebot an Infrastruktur bedingt stabil, wird allerdings in Abhängigkeit zur demographischen Entwicklung sinken
- ? Derzeit ist die Angebotssituation im Altort gering. Dies ändert sich aber mittelfristig aufgrund des Veränderungspotentials der Sozialstruktur. In 5-10 Jahren wird das Angebot deutlich steigen
- ? Ein mittelfristiges Konkurrenzangebot durch eine Entwicklungsfläche jenseits der B 22 würde die Innenentwicklungsmöglichkeiten negativ beeinflussen

b) Fachliche und räumliche Planungshinweise

Übergeordnete Hinweise

- ? insgesamt substanzerhaltende Weiterentwicklung des Ortskerns, auch durch Umnutzung landwirtschaftlich nicht mehr genutzter Nebengebäude
- ? unterstützende Marketingstrategien durch die Gemeinde auch für den Altort

Gebietsbezogene Hinweise

- ? qualitative Aufwertung des Wohnumfelds durch Umgestaltung der öffentlichen Flächen
- ? Errichtung von Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen
- ? Unterstützung der Aktivitäten der Dorfgemeinschaft durch hierfür notwendige Einrichtungen
- ? Hilfestellung zur Bewusstseinsbildung für die gestalterische Qualität der historischen Gebäude und die Weiterentwicklung des Ortsbilds

Vitalitätscheck zur Innenentwicklung

c) Hinweise für Instrumente und Strategien zur Umsetzung

Hinweise zum Einsatz von Instrumenten im Rahmen der Dorferneuerung

- ? Der zielorientierte Instrumenteneinsatz der Dorferneuerung ist aus folgenden Gründen zu befürworten:
Von Seiten der politischen Gemeinde ist eine Bereitschaft zur Innenentwicklung vorhanden;
Die Bevölkerung steht einer konsequenten Innenentwicklung positiv gegenüber, auch unter Verzicht auf Erweiterungsflächen.
- ? Zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Altort – harte Standortfaktoren - sind investive Maßnahmen (z.B. Freiflächengestaltungen) dringend erforderlich
- ? Zur Unterstützung der Dorfgemeinschaft – weiche Standortfaktoren - erscheinen investive Maßnahmen (z.B. Infrastruktur für gemeinsames Fest) sinnvoll
- ? Zur Erhaltung der privaten Objekte ist eine Förderung im Rahmen der Dorferneuerung hilfreich
- ? Das Beratungsangebot für private Interessenten sollte ausgebaut werden

Hinweise zu sonstigen Strategien und Maßnahmen

- ? Das Ziel der Innenentwicklung sollte mit den anderen Ortsteilen und den Nachbargemeinden diskutiert und eine gemeinsame Vorgehensweise gefunden werden.
- ? Auf eine konkurrierende neue Entwicklungsfläche sollte verzichtet werden.
- ? In den nächsten 3 Jahren sollten Strategien zur Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern im Altort entwickelt werden.
- ? Unterstützende Marketingstrategien, z.B. durch eine internetgestützte Immobilienbörse sollten aufgebaut werden, um in 5-10 Jahren die Vermarktung der privaten Objekte verstärken zu können.
- ? Weitere Fördermöglichkeiten sollten ermittelt und für die Bürger als Beratungsservice aufbereitet werden.