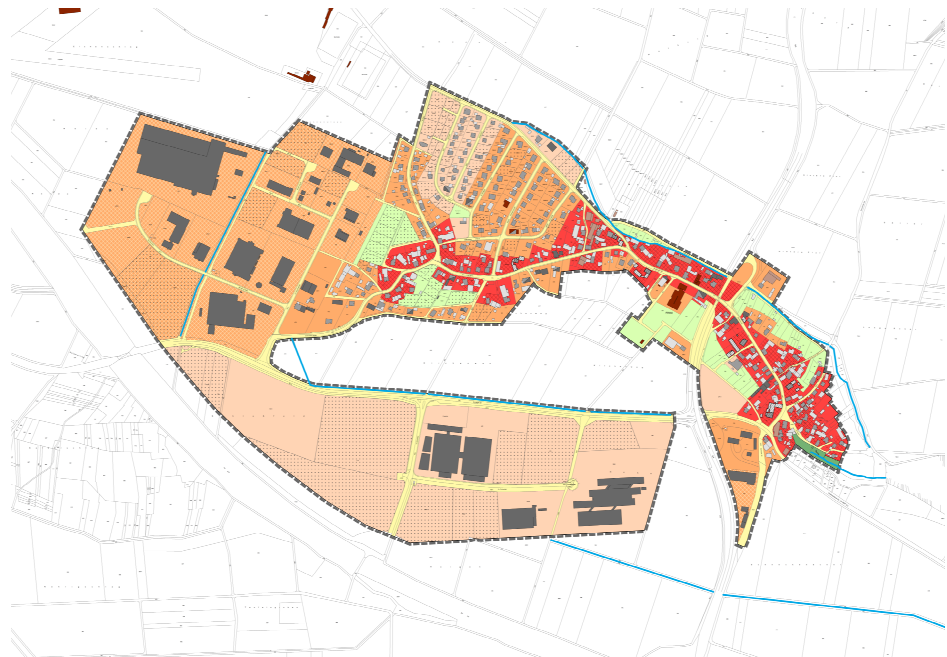


Gemeindeentwicklungskonzept Marktheidenfeld

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung - Ortsteil Altfeld -



Bearbeitungsstand: 04. Mai 2015

Auftraggeber

Stadt Marktheidenfeld
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40
97082 Würzburg

Auftragnehmer

GEO-PLAN BAYREUTH
Hutzelmann, Hacke, Hofmann GbR
Friedrich v. Schiller Str. 14
95444 Bayreuth

INGENIEURBÜRO FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung . Siedlungsentwicklung
Pfungstgrundstraße 14
97816 Lohr am Main

1.	Ermittlung von Grunddaten.....	2
2.	Innenentwicklungspotenzial	11
2.1	Gebäudepotenzial im Ortskern.....	11
2.2	Flächenpotenzial im Ortskern.....	13
2.3	Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern	15
2.4	Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns	17
2.5	Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern	19
2.6	Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten.....	21
3.	Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung	23
3.1	Angebotssituation.....	23
3.2	Nachfragesituation	28
3.3	Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung.....	31
4.	Gesamtbewertung	32
4.1	Alle Kriterien im Überblick (ohne Gewichtung etc.)	32
4.2	Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben.....	34

Anlage: Themenkarte „Siedlungsstruktur, Gebäudenutzung, Flächenpotenziale“

1. Ermittlung von Grunddaten

Die nachfolgende Auflistung soll einen Überblick über relevante Kenngrößen für die Innenentwicklung ermöglichen. Als Quellen kommen u. a. in Frage: Regionalplan, Statistik kommunal, Gemeindedaten, Einwohnermeldestatistik, Gemeindeauskunft und eigene Erhebungen.

Bereich	Kenngrößen			
Lage im Raum	<p>Nähe zu Verdichtungsraum, Verflechtungsbereich Verkehrsanbindung etc.</p> <p>Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld, Landkreis Main-Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken.</p> <p>Entfernung zum Stadtkern Marktheidenfeld: ca. 8 km, Anbindung über Ortsverbindungs- und Kreisstraßen Entfernung zum Oberzentrum Würzburg: ca. 40 km, günstige Anbindung über A 3 Aschaffenburg - Würzburg und B 19 Entfernung zum Oberzentrum Aschaffenburg: ca. 43 km, Anbindung über A 3 Würzburg - Aschaffenburg und B 26 Entfernung zu den Mittelzentren Lohr (24 km), Karlstadt (30 km) und Miltenberg (37 km).</p> <p>Der Ortsteil ist an regionale und überregionale Verkehrsachsen angebunden: B 8 (Verlauf durch Altfeld), A 3 Aschaffenburg - Würzburg (Verlauf ca.1 km südlich), St 2315 (Verlauf ca. 1 km südlich)</p> <p>(Quelle: Regionalplan, eigene Erhebungen)</p>			
Aussagen Regionalplan	<p>Gebietskategorie, Funktion etc.</p> <p>Altfeld ist Bestandteil des Mittelzentrums Marktheidenfeld und insbesondere aufgrund seiner großflächigen Gewerbestandorte und seiner Wohnfunktion von überörtlicher Bedeutung.</p> <p>(Quelle: Regionalplan, eigene Erhebungen)</p>			
Orts-/Gemeindestruktur	<p>Haupt- oder Nebenort (Ortsteil)</p> <p>Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld, Lkr. Main-Spessart</p> <p>Klassifizierung Gemeindestruktur</p> <table border="1" data-bbox="699 1574 1369 1921"> <tr> <td data-bbox="699 1574 922 1921"> kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <input type="checkbox"/> </td> <td data-bbox="922 1574 1137 1921"> Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <input checked="" type="checkbox"/> </td> <td data-bbox="1137 1574 1369 1921"> große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table> <p>Altfeld ist einer von insgesamt 6 Ortsteilen der Stadt Marktheidenfeld</p>	kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <input type="checkbox"/>	Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <input checked="" type="checkbox"/>	große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/>
kompakte Gemeinde mit Hauptort aber ohne bzw. mit sehr wenigen Außenorten <input type="checkbox"/>	Gemeinde mit einigen Außenorten/ Ortsteilen <input checked="" type="checkbox"/>	große Flächengemeinde mit Vielzahl von Außenorten/ Ortsteilen <input type="checkbox"/>		

Bereich	Kenngrößen
	<p>Topographie Lage auf den landwirtschaftlich geprägten, gen Nordosten geneigten Hochflächen westlich des Maintals. Mittlere Höhenlage ca. 275 m ü. NN Markante, gehölzdominierte Geländeerose östlich des Siedlungsraumes (Altfelder Graben) mit Entwässerungsfunktion in das Maintal (Quelle: LVG Bayern, eigene Erhebungen)</p>
Fläche	<p>Gesamtfläche Stadt Marktheidenfeld: 3573,1 ha Gemarkung Altfeld: ca. 688 ha Siedlungsfläche Ortsteil Altfeld: 111,2 ha Ortskern/Altort: ca. 17,9 ha (einschl. Verkehrsflächen und Freiräumen) Neuzeitliche Siedlungserweiterungen: ca. 93,3 (einschl. Verkehrsflächen und Freiräumen) (Quelle: Stadt Marktheidenfeld, eigene Erhebungen)</p>
Siedlungsstruktur	<p>Abgrenzung städtebauliche Einheiten (Siedlungsstrukturtypen) Historischer, locker strukturierter Straßendorfansatz entlang der Michelriether und Wertheimer Straße. Großfläche Siedlungserweiterungen zwischen 1960 und 1990, insbesondere westlich und südwestlich des Altortes. Zwischen 1980 und 2000 ausgedehnte Gewerbeflächenentwicklung in Autobahnnähe. (vgl. hierzu anhängende Themenkarte)</p> <p>Historische Ortsform mit grober Charakteristik Locker strukturiertes, weitständiges Straßendorf mit wechselnder Hofstellenanordnung nördlich und südlich der Wertheimer und Michelriether Straße. Auffällig offene Hofanlagen, vielfach mit straßenseitigen Wirtschaftsgärten. Herausbildung eines evtl. weiter zurückgehenden Straßenangers im Bereich Wertheimer Straße – Rodgasse – Am Graben. (Quelle: eigene Erhebungen, historische Karten des LVG Bayern)</p> <p>Gebäudetypologie im Ortskern Vergleichsweise weitständige, eher unregelmäßig angelegte Hofstellen, straßenseitig geöffnet, mit teils vorgelagerten, teils zurückspringenden Wohngebäuden und rückwärtig oder seitlich angeordneten Nebengebäuden. Ein- und zweigeschossige Baukörper mit Satteldachformen herrschen vor. (Quelle: eigene Erhebungen)</p> <p>Gebäudenutzung im Ortskern (Stand: Jahr 2013) Vgl. hierzu Themenkarte im Anhang. Gebäudebestand Ortskern insgesamt: 426 (Quelle: DFK-Auszug, eigene Erhebungen)</p>

Bereich	Kenngrößen				
	Nutzung (aktuelle Nutzung und vormalige Nutzung)	Gebäude im Ortskern	Anteil in % des Gebäudebestands		
	Wohnen (ohne Nebengeb.)	86	20,2		
	Nebengeb. Wohnen	302	70,9		
	Wirtschaftsgebäude Landwirtschaft	17	4,0		
	Gewerbe	17	4,0		
	öffentl./halböffentl. Gebäude	4	0,9		
	(Quelle: eigene Erhebungen)				
Bevölkerung	Einwohner				
	Aktueller Bevölkerungsstand Gemeinde Marktheidenfeld (Stand 2012): 10.763 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)				
	Aktueller Bevölkerungsstand Ortsteil Altfeld (Stand 2012): 769				
	Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Altfeld (nur Erstwohnsitz!)				
	Jahr	EW	Entwicklung in %		
	2004	777			
	2006	765	-1,5%		
	2008	739	-3,4%		
	2010	759	+2,7%		
	2012	769	+1,3%		
	Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt				
	Jahr	EW	Entwicklung in %		
	2004	11.095			
	2006	10.976	-1,1%		
	2008	10.894	-0,7%		
	2010	10.839	-0,5%		
	2012	10.763	-0,7%		
	(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)				
	Wanderungssaldo der Gesamtstadt				
	Jahr	Wanderungsgewinn/-verlust	Zugezogene	Fortgezogene	%- Anteil an Gesamtzahl der EW
	2008	+23	659	636	0,2%
	2012	-6	704	710	0,1%
	(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)				

Bereich	Kenngrößen				
	Natürlicher Saldo der Gesamtstadt				
	Jahr	Geburten-/ Sterbefall- überschuss	Geborene	Gestorbene	%- Anteil an Gesamt- zahl der Einwohner
	2008	-23	88	111	0,2%
	2012	-36	78	114	0,3%
	(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)				

Bereich	Kenngrößen																								
Bevölkerung	<p>Aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung Ortskern/Gesamtort</p> <p>Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. Billeter-Maß J:</p> $J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \%} - \text{Pers. (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 – bis unter 50 J.) in \%}}$ <p>Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort/Teilort auf ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden. Im Ergebnis wird die demographische Alterung durch eine Bewegung der J-Werte dargestellt. J nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Der grobe Mittelwert für ländliche Gemeinden in Bayern liegt nach bisherigen Erfahrungen bei ca. - 0,30 bis - 0,35. Zahlen, die über dieser Spanne liegen (z. B. - 0,50 oder - 0,60), weisen auf eine Tendenz zur Überalterung hin.</p> <p>GesamtStadt (Stand: Jahr 2012)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anteil in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>14</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>49</td> <td>42,4%</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>Älter</td> <td>45,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Billeter-Maß Gesamtort: -0,78 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)</p> <p>Ortsteil (Stand: Jahr 2012)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alter von</th> <th>Alter bis</th> <th>Anteil in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>14</td> <td>9,3%</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>49</td> <td>45,2%</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>älter</td> <td>45,5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Billeter-Maß Ortsteil: -0,80 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)</p> <p>Für den Ortskern sind keine Daten vorhanden</p>	Alter von	Alter bis	Anteil in %	0	14	12,2%	15	49	42,4%	50	Älter	45,4%	Alter von	Alter bis	Anteil in %	0	14	9,3%	15	49	45,2%	50	älter	45,5%
Alter von	Alter bis	Anteil in %																							
0	14	12,2%																							
15	49	42,4%																							
50	Älter	45,4%																							
Alter von	Alter bis	Anteil in %																							
0	14	9,3%																							
15	49	45,2%																							
50	älter	45,5%																							

Bereich	Kenngrößen
Baulandpolitik Gemeinde	<p>Aktuelles Preisniveau Wohnbauland Gemeinde (erschlossen, Durchschnittswerte EUR/m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptort Stadt Marktheidenfeld: 145 EUR (§ 30 BauGB bis 156 EUR (§ 34 BauGB)) - Ortsteil Altfeld: 35 EUR (§ 34 BauGB) bis 62 EUR (§ 30 BauGB) <p>(Quelle: Bodenrichtwerte, Lkr. MSP, Stand: 31.12.2014)</p>
Wirtschaft	<p>Beschäftigte (aktuell) Ortsteil :</p> <p>Beschäftigte pro 100 Einwohner Ortsteil: </p> <p>→ Keine Daten auf Ortsteilebene vorhanden (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)</p>
Landwirtschaft	<p>Aktuelle Anzahl landwirtschaftl. Betriebe </p> <p>→ Keine Daten auf Ortsteilebene vorhanden</p> <p>Agrarstrukturwandel Gemeinde </p> <p>(Quelle:)</p> <p>→ Keine Daten auf Ortsteilebene vorhanden</p>
Versorgung	<p>Vorhandene Grund- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. am jeweiligen Ort</p> <p>Zwei wesentliche Aspekte zur Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungseinrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Versorgungsqualität ◆ Mögliches Nachfragepotenzial zur Innenentwicklung <i>siehe nachfolgende Liste!</i>
Funktionen	<p>Wichtige Funktionen (Schwerpunkte) im Ortsteil</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Wichtiger Gewerbestandort im Stadtgebiet Marktheidenfeld (regionales Einzugsgebiet) ◆ Neben der Kernstadt der größte Wohnstandort in Marktheidenfeld ◆ Veranstaltungsmöglichkeiten (Grafschaftshalle), Vereinsheime (Sportverein, Schützenverein) und Sportanlagen (Sporthalle, Sportplatz, Segelflugplatz) sind vorhanden ◆ Nahversorgung (Metzger, Bäcker, Einkaufsmarkt) ist gewährleistet <i>siehe nachfolgende Liste!</i>
Besonderheiten	<p>Markante Siedlungszäsur in Form der Bundesstraße B8</p>

Bereich	Kenngrößen
Verfahren und Planungen (FNP, BPL, Dorferneuerung)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Zwischen der Bundesstraße B8 und den östlich gelegenen Maintalflanken sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan großflächige Gewerbegebietserweiterungen vorgesehen. ◆ Nördlich der Abzweigung Michelriether Straße – Römerstraße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine großfläche Wohnbauflächenerweiterung dargestellt.

Beurteilung der Grund- und Nahversorgungsstruktur

a) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsort

	vorhanden	nicht vorhanden
Einzelhandelsgeschäfte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verarbeitendes Ladengewerbe (u. a. Bäcker, Metzger)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gasthäuser/Cafés etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Post/Postagentur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bank	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allgemeinärzte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schulen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kindergärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jugendtreffs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnangebot für ältere Menschen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Freizeit-/Sportanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftshäuser (übergreifend)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinshäuser (z. B. Feuerwehr, Schützen-, Sportverein etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: Kinderspielplatz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Grund- und Nahversorgungsstruktur im Hauptort

	vorhanden	nicht vorhanden
Einzelhandelsgeschäfte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verarbeitendes Ladengewerbe (u. a. Bäcker, Metzger)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gasthäuser/Cafés etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Post/Postagentur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bank	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allgemeinärzte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kindergärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jugendtreffs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnangebot für ältere Menschen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeit-/Sportanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftshäuser (übergreifend)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinshäuser (z. B. Feuerwehr, Schützen-, Sportverein etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wichtigste (Schwerpunkt-) Funktionen in der Gemeinde

<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Soziales/Kultur	<input type="checkbox"/> Umwelt/Naturschutz
<input type="checkbox"/> Freizeit/Sport	<input checked="" type="checkbox"/> Prod./Verarbeit. Gewerbe	<input checked="" type="checkbox"/> Baugewerbe
<input checked="" type="checkbox"/> Dienstleistung	<input type="checkbox"/> Handwerk	<input type="checkbox"/> Einzelhandel
<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaft	<input type="checkbox"/> Übernachtungstourismus	<input type="checkbox"/> Naherholung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusammenfassung der Grunddaten:

- ◆ Locker strukturiertes Straßendorf mit ausgedehnten, neuzeitlichen Siedlungserweiterungen im westlichen und südwestlichen Bereich, u. a. großflächige Gewerbeansiedlungen.
- ◆ Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zuzugsbedingt stagnierend bis leicht wachsend.
- ◆ Regional bedeutsamer Gewerbestandort mit sehr günstiger, überregionaler Verkehrsanbindung
- ◆ Größter Wohnstandort im Marktheidenfeld außerhalb der Kernstadt.
- ◆ Leistungsfähige Kommunikations- und Veranstaltungseinrichtungen in Form von Vereinsheimen und Gemeinschaftshaus (Grafschaftshalle) sind vorhanden

2. Innenentwicklungspotenzial

2.1 Gebäudepotenzial im Ortskern

2.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Gebäudepotenzial für Umnutzung Leerstehende Gebäude	Gebäudebestand Ortskern Anzahl Gebäude insgesamt: 426 Anzahl Wohngebäude: 86 Anzahl Wirtschafts- und Nebengebäude: 334 Leerstand Ortskern Leerstand insgesamt: 12 (Anteil am Gebäudebestand: 2,8 %) Leerstand Wohngebäude: 11 (Anteil am Gebäudebestand: 2,6 %) Leerstand Gewerbe- und Wirtschaftsgebäude: 1 (Anteil am Gebäudebestand: 0,2 %) <i>siehe Karte „Gebäudenutzung und Siedlungsstruktur“</i>
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	Untergenutzte Gebäude: 37 (Anteil am Gebäudebestand: 8,7 %) Hierunter fallen vornehmlich Neben- und Wirtschaftsgebäude leerstehender Hauptgebäude. Für diese wird eine Unternutzung oder gar Leerstand angenommen. <i>siehe Karte „Gebäudenutzung und Siedlungsstruktur“</i>
Leerstehende und untergenutzte Gebäude	insgesamt: 49 (Anteil am Gebäudebestand des Ortskerns: 11,5 %)
Umnutzungseignung Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern	Gesamteinschätzung: Die augenscheinlich leerstehende Bausubstanz im Ortsteil weist i. d. R. einen erheblichen, gewerksübergreifenden Sanierungsrückstand, regelmäßig auch deutliche konstruktive Mängel auf. Während die Grundstückszuschnitte vergleichsweise großzügig ausgelegt und aktuellen Flächenanforderungen gerecht werden, sind meist nur Gebäudeteile innerhalb der leerstehenden Hofstellen sanierungswürdig. Insbesondere eine Reaktivierung bzw. Umnutzung der leerstehenden Hauptgebäude erscheint vielfach realistisch. Nur bei einzelnen, leerstehenden Gebäudeteilen, so z. B. der ehemalige Gasthof „Zum weißen Ross“, ist der Substanzverfall so weit vorangeschritten, daß die Baukörper nicht mehr zu halten sind. <i>siehe Bewertung</i>

Hinweise zur Erfassung des Gebäudepotenzials

- ◆ Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“): u. a. ehemalige landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, die als Lager- bzw. Unterstellplatz für außerlandwirtschaftliche Dinge (z. B. Motorrad) genutzt werden;
- ◆ Umnutzungseignung: Im Sinne einer einfachen Handhabung und groben Beurteilung wird hierfür der Bauzustand der betreffenden leerstehenden und untergenutzten Gebäude zu Grunde gelegt. Grundstücksflächen von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden, für die aufgrund akut

schlechter Bausubstanz eine Umnutzung absehbar nicht mehr in Frage kommt, werden im Flächenpotenzial erfasst;

- ◆ Die Frage der Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials wird in 3.1.1 „Erfassung des Handlungsspielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.1.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bewertungsfaktor			
Gebäudepotenzial für Umnutzung Anteil leerstehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestands <input type="checkbox"/>	10 – 20 % des Gebäudebestands <input checked="" type="checkbox"/>	weniger als 10 % des Gebäudebestands <input type="checkbox"/>
Korrekturfaktor			
Umnutzungseignung der betreffenden Gebäude Bauzustand (-substanz) der leerstehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung - überwiegend gute bauliche Substanz <input type="checkbox"/>	bedingte Umnutzungseignung - sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz <input checked="" type="checkbox"/>	schlechte Umnutzungseignung - überwiegend geringwertige bauliche Substanz <input type="checkbox"/>
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Gebäudepotenzials

- ◆ Bewertungsfaktor (gekennzeichnet durch größere Kästchen): Der Anteil leerstehender und untergenutzter Gebäude ist der ausschlaggebende Faktor für die Bewertung.
- ◆ Korrekturfaktor (gekennzeichnet durch kleinere Kästchen): Im Vergleich zum eigentlichen Gebäudepotenzial ist der Bauzustand eine ergänzende Aussage zur Qualität und deshalb von untergeordneter Bedeutung.
- ◆ Bewertungsregeln:
 - Zu einer Auf- oder Abstufung des Bewertungsfaktors kommt es, wenn dieser die Bewertung hoch oder gering und gleichzeitig der Korrekturfaktor die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf mittel.
Beispiel: Bewertungsfaktor hoch, Korrekturfaktor gering → Ergebnis Gebäudepotenzial: mittel;
 - Bei allen anderen Konstellationen ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.

2.2 Flächenpotenzial im Ortskern










2.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Flächenpotenzial für Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> ◆ Baulücken ◆ Brachflächen ◆ freiwerdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – „Abbruch“) 	Flächenpotenzial Ortskern (Fläche in ha, bzw. Anzahl) Fläche Ortskern: 17,9 ha Baulücken: 0,3 ha; Anzahl: 3 Brachflächen: - freiwerd. Flächen: - Summe Flächenpotenzial: 0,3 ha Anteil an Gesamtfläche Ortskern in %: 1,7 <i>siehe Karte!</i>
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	Die wenigen, ermittelten Flächenpotenziale sind aus gesamtökologischer Sicht als Nachverdichtungsflächen geeignet.

Hinweise zur Erfassung des Flächenpotenzials

- ◆ Baulücken: Bebaubare oder durch Bodenordnung verwendbare Grundstücke – angrenzend an öffentliche Erschließungsstraße oder Erschließung mit relativ geringem Aufwand, Größe angepasst an städtebauliche Situation;
- ◆ Brachflächen: Ungenutzte Flächen ehemaliger Landwirtschafts-, Gewerbe- und Industriebetriebe oder ungenutzte Bahnflächen etc.;
- ◆ Freiwerdende Flächen: Grundstücksflächen mit leerstehenden Gebäuden, für die eine Umnutzung nicht mehr in Frage kommt (u. a. aufgrund akut schlechter Bausubstanz);
- ◆ Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung: Dies bezieht sich vor allem auf die strukturelle oder funktionale Eignung zur Nachverdichtung (analog zur Umnutzungseignung der leerstehenden Gebäude);
- ◆ Die Frage der Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wird in 3.1.1 „Erfassung des Handlungsspielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bewertungsfaktor			
Flächenpotenzial für Nachverdichtung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern 	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern 	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern 
Korrekturfaktor			
Generelle Eignung der vorhandenen Flächenpotenziale zur Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freiflächen etc.	wenig funktionale Zwänge gegeben, sehr flexible Nachverdichtung möglich 	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Nachverdichtung gegeben 	starke Zwänge gegeben, wenig Flexibilität in der Nachverdichtung 
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern			

Hinweise zur Bewertung des Flächenpotenzials

- ◆ Bewertungsfaktor: Analog zum Gebäudepotenzial stellt das Flächenpotenzial den ausschlaggebenden Faktor für die Bewertung dar.
- ◆ Korrekturfaktor: Die generelle Eignung zur Nachverdichtung ist gegenüber dem eigentlichen Flächenpotenzial von untergeordneter Bedeutung.
- ◆ Bewertungsregeln:
 - Zu einer Auf- oder Abstufung des Bewertungsfaktors kommt es, wenn dieser die Bewertung hoch oder gering und gleichzeitig der Korrekturfaktor die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf mittel.
Beispiel: Bewertungsfaktor hoch, Korrekturfaktor gering → Ergebnis Flächenpotenzial: mittel.
 - Bei allen anderen Konstellationen ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.

Angesichts des flächenmäßig sehr stark begrenzten Entwicklungspotenzials wird in vorliegendem Fall – abweichend von vorangehender Bewertungsregel – von einem insgesamt geringen Flächenpotenzial ausgegangen.

2.3 Mittel- bis langfristiges Veränderungspotenzial der Sozialstruktur im Ortskern

2.3.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten		
1) Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude Ortskern:	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre	Anteil in % der Wohngebäude Ortskern
	87	11	12,6
	<i>siehe Karte!</i>		
2) Landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	<p>.....</p> <p><i>siehe Karte!</i></p> <p>.....</p> <p>→ Keine Daten vorhanden</p>		

Hinweise zur Erfassung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

- ◆ Die Erfassung und Bewertung der Veränderungsdynamik der Sozial- und Nutzungsstruktur des Ortskerns ist vor allem auf das vom sog. Remanenzeffekt ausgehende mittel- bis langfristige Umnutzungspotenzial („Umnutzungspotenzial in 10 bis 15 Jahren“) ausgerichtet. Bei einem geringen Gebäude- und Flächenpotenzial und einem hohen Veränderungspotenzial der Sozial- und Nutzungsstruktur ist der Druck zur Innenentwicklung mit einer zeitlichen Verschiebung von ca. 10 bis 15 Jahren zu erwarten, so dass die Gemeinde sich entsprechend darauf vorbereiten kann.
- ◆ Die Frage der Verfügbarkeit (Besitzverhältnisse, Verkaufsbereitschaft etc.) des mittel- bis langfristigen Veränderungspotenzials der Sozialstruktur wird in 3.1.1 „Erfassung des Handlungsspielraums der Gemeinde zur Innenentwicklung“ aufgegriffen.

2.3.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
1) Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	10 – 20 % Anteil an an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	hoher Anteil (mehr als 50 %)	20 – 50 % Anteil	geringer Anteil (weniger als 20 %)
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veränderungspotenzial Sozialstruktur Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur

- ◆ Zunächst haben beide Kriterien eine gleichrangige Aussageebene und wurden deshalb auch nicht von vornherein unterschieden.
- ◆ Es erscheint jedoch sinnvoll, die Bedeutung zwischen den beiden Kriterien im Hinblick auf die örtliche Situation zu überprüfen und eine Gewichtung hinsichtlich Bewertungs- und Korrekturfaktor vorzunehmen.
 Aufgrund des bereits in vielen Gemeinden und Dörfern in Bayern sehr weit vorangeschrittenen Agrarstrukturwandels wird das Veränderungspotenzial der landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung gegenüber dem der Alters- und Belegungsstruktur der Wohngebäude tendenziell eine eher untergeordnete Rolle spielen. Folglich wird das Veränderungspotenzial der Wohngebäude zum Bewertungs- und das landwirtschaftlich-gewerbliche Potenzial zum Korrekturfaktor.
 Im umgekehrten Fall sind wirtschaftende Betriebe (Landwirtschaft, Gewerbe) und deren Veränderungspotenzial für die örtliche Situation prägend (Bewertungsfaktor), demgegenüber hat die dann die Alters- und Belegungsstruktur der Wohngebäude nur eine geringere Bedeutung (Korrekturfaktor).
- ◆ **Bewertungsregel**
 Für den Fall, dass die beiden Kriterien um eine Bewertungsstufe auseinanderliegen (z. B. 1 x hoch + 1 x mittel), gibt das höher gewichtete Kriterium bzw. der Bewertungsfaktor den Ausschlag. Bei gegenläufiger Bewertung (1 x hoch + 1 x gering) kommt es im Ergebnis zu einer Bewertung im Mittel.

2.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns

2.4.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	Die ursprüngliche Siedlungsform eines locker strukturierten (vergleichsweise hoher Freiraumanteil, zur Straße geöffnete Hofsituationen) Straßendorfs sind noch klar ablesbar; die ehemals vmtl. konsequent giebelständige Gebäudeausrichtung ist durch neuzeitliche Ersatzbebauung teilweise gebrochen; Dominanz typisch fränkischer Satteldachkonstruktionen.
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	Aufgrund der vergleichsweise lockeren Siedlungsstruktur des Straßendorfes und der zum Straßenraum geöffneten Hofstellen, ergeben sich enge visuelle Verknüpfungen zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum; siedlungsflächenbegleitende Grünflächengürtel (Obst- und Nutzgärten) sind im östlichen Teilraum noch erhalten; in diesem Bereich bildet auch eine markante, gehölzdominierte Geländeklinge eine wertvolle Ortsrandstruktur.
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	Die historische Siedlungsform eines Straßendorfes mit einzelnen Verzweigungsansätzen ist noch heute klar ablesbar.
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	In Form alter Hofstellen und einiger markanter Sonderbauten (z. B. Kindergarten, Feuerwehrhaus) ist ortsbildprägende Bausubstanz erhalten. Ersatz- und Neubauten sind entlang des Hauptstraßenzuges jedoch regelmäßig eingestreut.
Bauzustand des gesamten Ortskerns	Kleinräumig teils stark variierender Erhaltungszustand des Ortskerns. Erheblicher Sanierungsbedarf, gekoppelt mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf, zeichnet sich insbesondere im Umfeld der ehemaligen Gaststätte „Zum weißen Ross“ und stellenweise auch an der Michelriether Straße (Abschnitt westlich der Grafenschaftshalle) ab.

Hinweise zur Erfassung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns

- ◆ Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln. Darauf beziehend erfolgt die Bewertung nach Augenschein (siehe 2.4.2).

2.4.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Kubaturen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Kubaturen, klare Baulinien <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen/Ensembles) <input checked="" type="checkbox"/>	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Kubaturen <input type="checkbox"/>
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern sind prägnante Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen sind (kleinere) Freiflächenstrukturen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen <input type="checkbox"/>
Zustand/Ablesbarkeit der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	die historische Siedlungsform ist noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend <input checked="" type="checkbox"/>	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen/ Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/>	die historische Siedlungsform ist nicht mehr oder kaum noch erkennbar <input type="checkbox"/>
Regionaltypische und historische Bausubstanz Ortskern (Regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer/ historischer Gebäude, nur in geringem Maß Neu- und Ersatzbauten <input type="checkbox"/>	Mischung aus regionaltypischen/ historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten <input checked="" type="checkbox"/>	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden <input type="checkbox"/>
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz <input type="checkbox"/>	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input checked="" type="checkbox"/>	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input type="checkbox"/>
Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringerer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum

Hinweise zur Bewertung der städtebaulichen Empfindlichkeit im Ortskern

- ◆ Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit auf ausschließlich qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).
- ◆ Bewertung in der Summe nach Augenschein, insofern sollte neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten gewährleistet werden.
- ◆ Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2.5 Gesamtbewertung des Innenentwicklungspotenzials Ortskern

Zusammenfassende Bewertungsmatrix zum Innenentwicklungspotenzial im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Gebäude- potenzial	hoch 9 <input type="checkbox"/>	mittel 6 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 3 <input type="checkbox"/>	6
Flächen- potenzial	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input type="checkbox"/>	gering 1 <input checked="" type="checkbox"/>	1
Veränderungs- potenzial Sozialstruktur	hoch 6 <input type="checkbox"/>	mittel 4 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 2 <input type="checkbox"/>	4
Städtebauliche Empfindlichkeit	gering (höherer Spielraum) 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input checked="" type="checkbox"/>	hoch (geringerer Spielraum) 1 <input type="checkbox"/>	2
Ergebnis	Durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial			13

- ◆ 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

- ◆ Das Gebäudepotenzial stellt den wichtigsten Brennpunkt der Innenentwicklung dar und ist deshalb auch am stärksten gewichtet.
- ◆ Das Flächenpotenzial ist von der Problemstellung und den Auswirkungen auf die Dorfstruktur gegenüber dem Gebäudepotenzial von geringerer Bedeutung.

- ◆ Das Veränderungspotenzial Sozialstruktur spiegelt das mittel- bis langfristige Gebäudepotenzial wider und hat auf die Veränderung der Dorfstruktur einen bedeutenden Einfluss. Von daher ist es gegenüber dem Gebäudepotenzial geringer, gegenüber dem Flächenpotenzial und der städtebaulichen Empfindlichkeit jedoch höher gewichtet.
- ◆ Die städtebauliche Empfindlichkeit zielt auf eine qualitative Beurteilung ab und ist gegenüber dem Gebäudepotenzial geringer gewichtet.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

- ◆ Für die Interpretation sollte auch die Tendenz des Ergebnisses berücksichtigt werden (z. B. „durchschnittliches, mit Tendenz zu geringem oder hohem Innenentwicklungspotenzial“).

Folgerungen zum Innenentwicklungspotenzial des Ortskerns:

- ◆ Insbesondere der aktuelle Gebäudeleerstand und das Gebäudeleerstandsrisiko bilden in Altfeld wichtige Innenentwicklungspotenziale, zumal diese mit meist zeitgemäßen Grundstückszuschnitten verknüpft sind. Teilweise, so z. B. im Bereich „Weißes Ross“, ist leerstehende Bausubstanz nicht mehr zu erhalten und eröffnet in Folge ihrer Beräumung interessante Flächenpotenziale.
- ◆ Klassische Nachverdichtungspotenziale sind im Altort hingegen kaum vorhanden. Die großzügigen Hausgartenanlagen entlang des Hauptstraßenzuges prägen das Ortsbild wesentlich, stellen Verknüpfungsstrukturen mit dem umgebenden Landschaftsraum dar und bilden vor diesem Hintergrund keine geeigneten Nachverdichtungspotenziale.

2.6 Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten

2.6.1 Erfassung der neuzeitlichen Siedlungserweiterungen

Kriterien	Erfassungsdaten		
1) Veränderungs- potenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	Anzahl der Wohngebäude in neuzeitlichen Siedlungserweiterungen 120 <i>siehe Karte!</i>	Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre 6	Anteil in % der Wohngebäude Siedlungsgebiet 5
2) Flächenpotenzial für Nachverdichtung durch Baulücken	Baulücken/Nachverdichtungsflächen: Gesamtpotenzial <u>einschl. Gewerbeflächen:</u> Anzahl: 55, Fläche: 24,3 ha, Anteil an Siedlungsfläche: 26,0 % <u>Hiervon wohnbaulich geprägtes Flächenpotenzial:</u> Anzahl 42, Fläche: 4,10 ha, Anteil an Siedlungsfläche: 25,5 % Vgl. auch Themenkarte "Gebäude- und Flächenpotenzial" → <i>siehe 3.1.1 Entwicklungsreserven</i>		

Hinweise zur Erfassung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

- ◆ Das Augenmerk richtet sich nicht generell auf alle Siedlungsgebiete, sondern auf Gebiete, die ein Flächenpotenzial zur Nachverdichtung aufweisen und in denen gleichzeitig Veränderungen der Sozialstruktur auftreten. Sollte keine Veränderung der Sozialstruktur festzustellen sein, wird das Flächenpotenzial ausschließlich in 3.1.1 b) Angebot außerhalb Ortskern/Entwicklungsreserven berücksichtigt.
- ◆ Baulücken: Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Grundstück verwendbar, angrenzend an öffentliche Erschließungsstraße oder Erschließung mit relativ geringem Aufwand, Größe angepasst an städtebauliche Situation.

2.6.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
1) Veränderungs- potenzial Sozialstruktur Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	10 – 20 % Anteil an an Gebäuden mit EW über 65 Jahre	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Gebäuden mit EW über 65 Jahre
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Flächenpotenzial für Nachverdichtung durch Baulücken	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche des Gebiets	10 – 20 % der vorhandenen Fläche des Gebiets	0 – 10 % der vorhandenen Fläche des Gebiets
- von höherer Bedeutung (Bewertungsfaktor)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
von geringerer Bedeutung (Korrekturfaktor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis Innenentwicklungspotenzial relevante Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten

- ◆ Zunächst haben beide Kriterien eine gleichrangige Aussageebene und wurden deshalb auch nicht von vornherein unterschieden.
- ◆ Es erscheint jedoch sinnvoll, die Bedeutung zwischen den beiden Kriterien im Hinblick auf die örtliche Situation zu überprüfen und eine Gewichtung hinsichtlich Bewertungs- und Korrekturfaktor vorzunehmen. Hierbei spielt auch die zeitliche Dimension eine wichtige Rolle:
 - Höhere Bedeutung des Flächenpotenzials für Nachverdichtung als Bewertungsfaktor: Schwerpunkt des Augenmerks in kurz- bis mittelfristigem Zeitraum;
 - Höhere Bedeutung des Veränderungspotenzials der Sozialstruktur als Bewertungsfaktor: Schwerpunkt des Augenmerks in mittel- bis langfristigen Zeitraum.
- ◆ Das Ergebnis des Innenentwicklungspotenzials in relevanten Siedlungsgebieten fließt in 3.1.2 b) Bewertung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns ein.
- ◆ Bewertungsregel
Für den Fall, dass die beiden Kriterien um eine Bewertungsstufe auseinanderliegen (z. B. 1 x hoch + 1 x mittel), gibt das höher gewichtete Kriterium bzw. der Bewertungsfaktor den Ausschlag. Bei gegenläufiger Bewertung (1 x hoch + 1 x gering) kommt es im Ergebnis zu einer Bewertung im Mittel.

3. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

3.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen (Immobilienangebote) deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Die Angebotssituation bezieht sich auf zwei Punkte:

- a) innerhalb des Ortskerns
- b) außerhalb des Ortskerns.

Hinweis: Im Rahmen der Fallstudien konnte nur eine grobe Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation vorgenommen werden. Im Gegensatz dazu sollte der Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation bei der Anwendung des Checks eine hohe Bedeutung beigemessen werden, für die tiefgreifendere Recherchen (z.B. Vor-Ort-Erhebungen, Anfrage bei Immobilienmaklern) erforderlich sind.

3.1.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
a) Angebot innerhalb des Ortskerns	
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse)	Die ermittelten Potenziale befinden sich derzeit überwiegend im Privateigentum. Ihre Verfügbarkeit wird im Einzelfall wesentlich von individuellen Verhandlungen und Preisgestaltungen abhängen. Verfügbarkeit daher derzeit kaum abschätzbar.
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im Ortskern (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten)	Die ermittelten Potenziale befinden sich im Privateigentum. Ihre Verfügbarkeit wird im Einzelfall wesentlich von individuellen Verhandlungen und Preisgestaltungen abhängen. Ggf. sind Nachverdichtungen innerhalb der Eigentümerfamilien denkbar.
Baurechtliche Hemmnisse durch vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	Abstandsflächenregelungen und Nutzungseinschränkungen aufgrund engräumiger Bebauung denkbar. Die bestehende, meist großzügige Grundstücksparzellierung gewährleistet jedoch Spielraum.
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	Kommunale oder staatliche Fördermittel (Dorferneuerung, Städtebauförderung) sinnvoll, um innerörtliche Entwicklungen anzustoßen. Derzeit liegen noch keine kommunalen Gestaltungssatzungen o. ä. vor.

a) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation innerhalb des Ortskerns

- ◆ Die Erfassung der Verfügbarkeit der verschiedenen Potenziale bezieht sich im Wesentlichen auf die Besitzverhältnisse (Bewertung: Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer).
- ◆ Spezifische Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde: Bezieht sich u. a. auf die Finanzausstattung hinsichtlich Kaufmöglichkeit oder die Möglichkeiten zum Einsatz von Instrumenten wie Dorferneuerung oder Städtebauförderung.

Kriterien	Erfassungsdaten
b) Angebot außerhalb des Ortskerns	
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten (Flächen- und Veränderungspotenzial Sozialstruktur)	Neuzeitliche Siedlungserweiterungen ab etwa 1960 → siehe 2.6.1, 2.6.2
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	Neuzeitliche Wohnbauflächenerweiterungen insgesamt (keine Gewerbestandorte, landwirtschaftliche Betriebsstandorte, Erschließungs-/Verkehrsflächen u.ä.): 16,1 ha a) Entwicklungsreserven in bestehenden (älteren) Siedlungsgebieten (1960er bis 1980er Jahre) <ul style="list-style-type: none"> ◆ Gesamtfläche Siedlungsgebiet: 11,53 ha ◆ Unbebaute Grundstücke: 20 Stück, 2,24 ha ◆ Anteil unbebauter Grundstücke: 19,4 % b) Entwicklungsreserven in neuen/aktuellen Baugebieten (ab 1990) <ul style="list-style-type: none"> ◆ Gesamtfläche Siedlungsgebiet: 4,55 ha ◆ Unbebaute Grundstücke: 22 Stück, 1,86 ha ◆ Anteil unbebauter Grundstücke: 40,9 % c) Zukünftige Entwicklungsreserven nach FNP <ul style="list-style-type: none"> ◆ Grundstücke, Gesamtfläche ha
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (Wohnbaufläche)	In den Siedlungserweiterungen wird trotz einer Vielzahl unbelegter Bauplätze von einer begrenzten Verfügbarkeit von Flächenreserven ausgegangen, da sich ein Großteil betroffener Flächen im Privateigentum befindet (Vorratshaltung).
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	Nördlich und südlich des Altortes besteht ein nur geringer gesamtökologischer Raumwiderstand im Hinblick auf Siedlungserweiterungen. Die großräumige gewerbliche Siedlungsentwicklung in Altfeld begrenzt wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten jedoch bereits wesentlich.

b) Hinweise zur Erfassung der Angebotssituation außerhalb des Ortskerns

- ◆ Erhebung der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Altortes: Berücksichtigung nichtbebauter Flächen (Baulücken) mit Baurecht oder sonstiger Bindungen.
- ◆ Die Erfassung zukünftiger Entwicklungsreserven nach Flächennutzungsplan (FNP) hat ausschließlich Informationscharakter und fließt nicht in die Bewertung ein. Wenn eine Innenentwicklung von Seiten der Gemeinde gewollt ist, ist auch eine tatsächliche Konzentration „nach innen“ erforderlich. Je weniger eine Erschließung vorhandener Entwicklungsreserven nach FNP vorgenommen wird, desto stärker können auch die Kräfte für die Innenentwicklung des Ortskerns gebündelt werden.
- ◆ Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns: Zusatzinfo für den Fall, dass zwar noch kein Bebauungsplan, aber Vorleistungen vorliegen (wie z. B. erhobene Beiträge).

3.1.2 Bewertung

a) Angebot innerhalb des Ortskerns (Bewertungsfaktor)			
Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des ermittelten Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input checked="" type="checkbox"/>
Verfügbarkeit des ermittelten Flächenpotenzials zur Innenentwicklung im betreffenden Ortskern (Mitwirkungs-/ Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungs- bereitschaft der Eigentümer) <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (in Teilbereichen hohe – in Teilbereichen geringe Mitwirkungs- bereitschaft) <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungs- bereitschaft der Eigentümer) <input checked="" type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Hemmnisse bzw. vorgegebene Siedlungsstruktur im Ortskern	geringe Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur <input type="checkbox"/>	teils geringere, teils stärkere Zwänge <input checked="" type="checkbox"/>	starke Zwänge durch vorgegebene Siedlungsstruktur gegeben <input type="checkbox"/>
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input checked="" type="checkbox"/>	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Angebot außerhalb des Ortskerns (Korrekturfaktor)			
Kriterien	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten (Flächenpotenzial und Veränderungspotenzial Sozialstruktur)	hohes Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten <input type="checkbox"/>	mittleres Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten <input checked="" type="checkbox"/>	geringes Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgebieten <input type="checkbox"/>
Gemeindliche Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns (ohne Entwicklungsreserven FNP)	hoher Anteil (mehr als 20 %) an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns <input checked="" type="checkbox"/>	10 – 20 % Anteil an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns <input type="checkbox"/>	geringer Anteil (weniger als 10 %) an Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns <input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit der gemeindlichen Entwicklungsreserven außerhalb des betreffenden Ortskerns	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input checked="" type="checkbox"/>
Entwicklungsbegrenzungen zur Außenentwicklung (naturräumliche, topographische Grenzen etc.)	keine oder kaum Entwicklungsbegrenzungen für die Außenentwicklung gegeben <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen führen Entwicklungsbegrenzungen zu einer Beschränkung der Außenentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	starke Entwicklungsbegrenzungen, kaum noch Möglichkeiten zur Außenentwicklung gegeben <input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (Durchschnittswert)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern	abgeschwächter Angebotsschwerpunkt im Ortskern	Angebotsschwerpunkt im Ortskern

c) Gesamtbewertung des Angebotsspielraums zur Innenentwicklung des Ortskerns

	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Zwischenergebnis Bewertungsfaktor Angebot innerhalb des Ortskerns	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Korrekturfaktor Angebot außerhalb des Ortskerns – Wirkung für Innenentwicklung (Angebotsschwerpunkt im Ortskern)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis: Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusatzhinweise zur Situation außerhalb des Ortskerns	Hohe Anzahl und Flächenanteile bisher nicht belegter Bauplätze; diese sind überwiegend in Privatbesitz und voraussichtlich nur erschwert aktivierbar. Sondersituation in Altfeld: Großräumige Gewerbeflächenpotenziale in Autobahnnähe; ihre Vermarktung und künftige Verwertung ist nach Aussage der Stadtverwaltung bereits weit vorangeschritten.		

Hinweise zur Bewertung der Angebotssituation

- ◆ Bewertungsfaktor: Das Angebot innerhalb des Ortskerns stellt den ausschlaggebenden Faktor für die Bewertung dar.
- ◆ Korrekturfaktor: Das Angebot außerhalb des Ortskerns ist von untergeordneter Bedeutung. Generell tritt bei den Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Altortes das Gegenstrom-Prinzip auf: geringe Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des betreffenden Altortes ermöglichen einen Angebotsschwerpunkt im Ortskern – gute Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Ortskerns verhindern einen Angebotsschwerpunkt im Ortskern.
- ◆ Innerhalb der beiden Faktoren haben alle aufgeführten Kriterien eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien (nur volle Bewertungsstufe).
- ◆ Bewertungsregeln
 - Liegen die beiden Faktoren um eine Bewertungsstufe auseinander, ist der Bewertungsfaktor ausschlaggebend.
 - Zu einer Auf- oder Abstufung des Bewertungsfaktors kommt es, wenn dieser die Bewertung hoch oder gering und gleichzeitig der Korrekturfaktor die entgegengesetzte Bewertung aufweist – Abstufung im Ergebnis auf mittel.

3.2 Nachfragesituation

3.2.1 Erfassung

Kriterien	Erfassungsdaten
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10 – 15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung) 	Sehr günstige überregionale Verkehrsanbindung über BAB 3; z. B. an die Verdichtungsräume Würzburg und Aschaffenburg. Hervorragendes Arbeitsplatzangebot unmittelbar vor Ort. Günstige Verkehrsanbindung an die Kernstadt, die dort gegebene Versorgungsstruktur und das hervorragende Arbeitsplatzangebot. Eher geringe Bedeutung als Naherholungsraum, jedoch geringe Entfernung zu den sehr attraktiven Naturräumen Spessart und Maintal. Golfplatz „Eichenfürst“ im näheren Umfeld
Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2003 – 2012)	Insgesamt leichter Bevölkerungszuwachs, vmtl. zurückzuführen auf die rasche gewerbliche Entwicklung des Ortsteils.
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	Im Stadtgebiet Marktheidenfeld wird trotz der demographischen Entwicklung in der Region angesichts des sehr hoch ausgeprägten Arbeitsplatzangebotes, der hochwertigen Versorgungsstrukturen und der günstigen Verkehrsanbindung von einer insgesamt verhalten positiven Nachfragesituation ausgegangen. Aufgrund des sehr hohen Arbeitsplatzangebotes in Altfeld und der günstigen Verkehrsanbindung, kann hier von einer vergleichsweise günstigen Nachfragesituation ausgegangen werden.
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	Angesichts der demographischen Entwicklung noch stabil bis leicht abnehmend.
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	Hervorragendes Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet und in der Region. Günstige Versorgungsstruktur und Verkehrsanbindung.

Hinweise zur Erfassung der Nachfragesituation

- ◆ Generell beziehen sich Erfassung und Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungssaldo – siehe 1 Grunddaten) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

3.2.2 Bewertung

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
<p>Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsraum ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich ◆ naturräumliche Attraktivität (Naherholung, Tourismus) 	<p>hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums (periurban) oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Entwicklung Wanderungssaldo in den letzten Jahren (2003 – 2012)</p>	<p>Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)</p>	<p>es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)</p>	<p>es ist in Zukunft ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>es ist in Zukunft kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von Seiten der eigenen Bevölkerung zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

Kriterien	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend <input checked="" type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral <input type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd <input type="checkbox"/>
Ergebnis Nachfragesituation (Durchschnittswert)	<input checked="" type="checkbox"/> 	<input type="checkbox"/> 	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Bewertung der Nachfragesituation

- ◆ Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

3.3 Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

Bewertungsmatrix zu Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern

	Punkte / Maximalwert	Punkte / Mittelwert	Punkte / Minimalwert	Punkte / Summe
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Angebotssituation	hoch 3 <input type="checkbox"/>	mittel 2 <input checked="" type="checkbox"/>	gering 1 <input type="checkbox"/>	2
Chance zur Innenentwicklung im Ortskern aus der Nachfragesituation	hoch 6 <input checked="" type="checkbox"/>	mittel 4 <input type="checkbox"/>	gering 2 <input type="checkbox"/>	6
Ergebnis	Gute, günstige Realisierungschancen			8

- ◆ 3 – 4: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9: gute, günstige Realisierungschancen

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

- ◆ Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

- ◆ Das Bewertungsergebnis „geringe Realisierungsmöglichkeiten“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

Folgerungen zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung:

Insbesondere aufgrund des herausragenden örtlichen Arbeitsplatzangebotes kombiniert mit der zentrumsnahen und verkehrsgünstigen Lage und der günstigen Versorgungsstrukturen, ist im Stadtgebiet Marktheidenfeld im regionalen Vergleich grundsätzlich von günstigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage von Gebäude- und Flächenpotenzialen auszugehen. Altfeld bildet einen regional bedeutsamen Gewerbestandort, dessen weiterer Ausbau im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits eingeleitet wurde. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von wohnbaulichem Flächen- und Gebäudebedarf auszugehen, dem insbesondere innerhalb der Siedlungserweiterungen große Potenziale gegenüberstehen. Gebäudepotenziale innerhalb des Altortes bieten zudem großzügige Grundstücksporzellierungen und zumindest in Teilen attraktive, erhaltens- und sanierungswürdige Altbausubstanz.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landwirtsch./gewerbl. Betriebe ohne Nachfolge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand der historischen Siedlungsform	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionaltypische/historische Bausubstanz Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauzustand Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis städtebauliche Empfindlichkeit im Ortskern Spielraum zur Innenentwicklung (2.4)	<input type="checkbox"/> geringerer Spielraum	<input checked="" type="checkbox"/> teils höherer, teils geringerer Spielraum	<input type="checkbox"/> höherer Spielraum
Gesamtbewertung Innenentwicklungspoten- zial im Ortskern (2.5)		Mittleres Innenentwicklungs- potenzial	

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 Steuerungs- möglichkeiten der Gemeinde	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot innerhalb des Ortskerns (3.1 a)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innenentwicklungspotenzial in relevanten Siedlungsgeb. (2.6)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklungsreserven außerhalb des Ortskerns (ohne FNP)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit der Entwicklungsreserven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Entwicklungsbegrenzung zur Außenentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischenergebnis Angebot außerhalb des Ortskerns (3.1 b) Angebotsschwerpunkt im Ortskern	<input type="checkbox"/> kein Angebotsschwerpunkt im Ortskern	<input checked="" type="checkbox"/> abgeschwächter Angebotsschwer- punkt im Ortskern	<input type="checkbox"/> Angebotsschwer- punkt 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 Wohnraum- bedarf 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 Realisierungs- möglichkeiten (3.3)	Hohe, günstige Realisierungs- chancen		

4.2 Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben

a) Generelle Erkenntnisse

- ◆ Größter Wohnstandort außerhalb der Kernstadt und regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort mit sehr hohem, örtlichen Arbeitsplatzangebot.
- ◆ Historische Siedlungsstruktur eines lockeren Straßendorfes nicht gut ablesbar.
- ◆ Sehr gute Verkehrsanbindung an die Kernstadt und an benachbarte Zentren (BAB 3, B8)
- ◆ Leistungsfähige Kommunikations- und Veranstaltungseinrichtungen in Form von Vereinsheimen und Gemeinschaftshaus (Grafschaftshalle) sind vorhanden; Grundversorgungsmöglichkeiten noch gegeben.
- ◆ Einwohnerentwicklung zuzugsbedingt leicht steigend in den vergangenen Jahren.
- ◆ Insbesondere der aktuelle Gebäudeleerstand und das Gebäudeleerstandsrisiko bilden im Altort wichtige Innenentwicklungspotenziale, zumal diese mit meist zeitgemäßen Grundstückszuschnitten verknüpft sind. Teilweise, so z. B. im Bereich „Weißes Ross“, ist leerstehende Bausubstanz nicht mehr zu erhalten und eröffnet in Folge ihrer Beräumung interessante Flächenpotenziale.
- ◆ Klassische Nachverdichtungspotenziale sind im Altort hingegen kaum vorhanden. Die großzügigen Hausgartenanlagen entlang des Hauptstraßenzuges prägen das Ortsbild wesentlich, stellen Verknüpfungsstrukturen mit dem umgebenden Landschaftsraum dar und bilden vor diesem Hintergrund keine geeigneten Nachverdichtungspotenziale.
- ◆ Ausgeprägte Entwicklungsreserven in den bestehenden Siedlungserweiterungen westlich und nordwestlich des Altortes. Aufgrund der örtlichen Eigentumsverhältnisse (überwiegend Privateigentum) jedoch voraussichtlich nur begrenzte Flächenverfügbarkeit.
- ◆ Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden

b) Fachliche und räumliche Planungshinweise

- ◆ Weitere Wohnbauflächenausweisungen sollten zur Stärkung des Altortes und zur Aktivierung der zahlreichen Reserven in bestehenden Siedlungserweiterungen zunächst vermieden werden. Bestehende Baulücken sollten erfasst (Baulücken- und Leerstandskataster) und offensiv vermarktet werden.
- ◆ Sicherung/Förderung der bestehenden Gewerbeansiedlungen und des überörtlich bedeutsamen Arbeitsplatzangebotes; bei Bedarf maßvolle Erweiterung der Gewerbestandorte unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Anforderungen im Umfeld des Wohnstandortes Altfeld (städtebauliche Maßstäblichkeit, landschaftliche Integration)
- ◆ Bewahrung der noch erhaltenen, ortstypisch lockeren Straßendorfstruktur im Altort; Vermeidung größerer baulicher Nachverdichtungen entlang der Michelriether und Wertheimer Straße; Sicherung offener Platz- und Hofsituationen.
- ◆ Reaktivierung des historischen Altortquartiers östlich der B8 (Umfeld ehem. Gasthof Weißes Roß); Beseitigung baulicher Missstände, ggf. städtebauliche Neuordnung unter besonderer Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur.
- ◆ Einer baulichen Entwicklung der großflächigen Freiräume im Bereich Kirchweg – Michelriether Straße und im Bereich westlich der Erschließungsstraße „Am Trieb“ sollte

Vorrang gegenüber weiteren Wohnbauflächenerweiterungen im offenen Landschaftsraum eingeräumt werden.

- ◆ Funktionale und gestalterische Aufwertung der Freiraumsituation im Umfeld der Grafschaftshalle.
- ◆ Ortsrandgestaltungen in den Bereichen Wertheimer Straße – Tiefensteiner Straße und Michelriether Straße – Kirchweg; strukturelle Aufwertung des Ortsrandes am Märzenweg.
- ◆ Prüfung von Möglichkeiten einer räumlichen und funktionalen Vernetzung des Siedlungskernes mit den großmaßstäblichen Gewerbeansiedlungen im Umfeld.