

STADT WERTHEIM - ORTSTEIL DÖRLESBERG



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

Mai 2014
Auftraggeber: Stadt Wertheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.3	Die Ortschaft Dörlesberg	6
2	Analyse	8
2.1	Nutzungsstruktur	8
2.2	Freiraumstrukturen	10
2.3	Bausubstanz und Bebauungsstruktur	12
2.4	Parzellenstruktur und Bebauung	14
2.5	Sozialräumliche Analyse	16
3	Bewohnerbefragung	20
4	Bürgerbeteiligung	22
4.1	Auftaktveranstaltung	22
4.2	Ortsrundgang	24
5	Innenentwicklungspotenzial	26
6	Ortsentwicklungskonzept	28
6.1	Bewertung	28
6.2	Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB	30
6.3	Entwicklungskonzept mit Rahmenplan	32
6.4	Massnahmen	34
7	Rahmenkonzepte Für Teilbereiche	36
7.1	Nachverdichtung	36
7.2	Neuordnung	37
8	Beispiele Bauberatung	38
9	Weiteres Vorgehen	40

1 VORWORT

1.1 VORGEHENSWEISE

Vorwort

Im ländlichen Raum gewinnt die nachhaltige Entwicklung zunehmend an Bedeutung, hier unterscheiden sich die Ortskerne dörflicher Gemeinden in vielerlei Hinsicht von den Städten. Zu den wichtigsten Potenzialen der ländlich geprägten Ortschaften zählen die Eigenart ihrer Ortsbilder, die kurzen Wege im Ort und das intakte soziale Gefüge kleiner Siedlungseinheiten. Problematisch ist die Strukturveränderung durch den Rückzug landwirtschaftlicher Funktionen aus dem Ortskern, die die fortschreitende Entleerung der Ortskerne nach sich zieht und die durch die Konkurrenz der vielerorts ausgewiesenen Neubaugebiete noch verstärkt wird.

Zu den wichtigsten Zielen einer nachhaltigen Entwicklung gehören somit die Stärkung der örtlichen Ökonomie (regionale Wirtschaftskreisläufe) sowie Erhalt und Stärkung des sozialen Gefüges des Ortes mit seinem hohen Grad an Gemeinschaftlichkeit und somit der Identität aller Bewohner mit ihrer Ortschaft.

Die Ausgangslage für den Wertheimer Ortsteil Dörlesberg stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Der Ortskern von Dörlesberg wird zunehmend von Leerständen von Wohn- und Nebengebäuden geprägt. Neben dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begünstigen auch städtebauliche Missstände sowie die Überalterung der Bewohnerschaft die schleichende Entleerung des Ortskerns (Generationenwechsel in den Hofstellen des Ortskerns - Auszug der jungen Generation oftmals in Neubauten außerhalb des Ortskerns).

In Dörlesberg besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Des verödenen Ortskerns mit zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Durch die günstige Lage Dörlesbergs zwischen der Großen Kreisstadt Wertheim, Kilsheim und Tauberscheinfeld besteht durchaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Auch die Stadt Würzburg im Osten

ist nur ca. 50 km entfernt.

Als Mittel einer negativen Bevölkerungsentwicklung sowie einer Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist die Ausweisung neuer Baugebiete alleine allerdings langfristig kein sinnvoller Weg für eine ländliche Gemeinde. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist einerseits mit einer fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft verbunden und erfordert andererseits auch erhebliche Vorleistungen der Kommune in neue Infrastruktur.

Die Aktivierung innerörtlicher Potenziale ist vor diesem Hintergrund ein wichtiger Baustein im Rahmen einer zukunftsfähigen Entwicklungsstrategie.

Die Aktivierung dieser Potenziale baut auf ein Maßnahmenbündel auf, dessen Bausteine u.a. sein können:

- Planerische Konzepte und Handlungsschwerpunkte
- Modellprojekte als Anschauungsbeispiele und Motivation
- Gezielte finanzielle Förderung
- Beratung der Eigentümer
- Formelle Planungen (Bebauungspläne)
- Rechtliche Maßnahmen (z.B. Vorkaufsrechtsatzung)

Die detaillierten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in den folgenden Kapiteln zusammengefasst.

Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen sind

- die Erfassung, Darstellung und Bewertung städtebaulicher Mängel und von innerörtlichen Potenzialen (Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Baulückenschließung oder Nachverdichtung)
- Exemplarische Vorschläge zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse
- Darstellung von Zielkonflikten und Erarbeiten einer Entscheidungshilfe für nachfolgende Maßnahmen (z.B. Sanierungssatzung, Gestaltungssatzung, Bauberatungen...)

Arbeitsschritte

- Kurzer Steckbrief Dörlesbergs: Gemeindedaten, Lage im Raum, Ortsentwicklung
- Städtebauliche Bestandsanalyse: Sozialräumliche Analyse, räumlich - bauliche Bestandsanalyse
- Bürgerbeteiligung und Beurteilung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Auswertung der Bestandsanalyse: Ermittlung und Bewertung der Defizite und Qualitäten des Ortes
- Erstellung eines Rahmenkonzeptes mit Aufstellung und Beschreibung von Maßnahmenkonzepten

Vorgehensweise

Bereits im Jahr 2013 wurde im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ eine Untersuchung zur räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse durch Ortsbegehungen und anschließende Auswertung der vor Ort aufgenommenen Informationen und weiteren zur Verfügung gestellten Daten (Statistik, Infrastruktur) durchgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligungsverfahren der Behörden und Betroffenen gemäß §§ 137 und 139 BauGB für das Sanierungsgebiet Dörlesberg durchzuführen. Die eingehenden Stellungnahmen werden inhaltlich bearbeitet und in eine Sanierungssatzung bzw. in die Zielformulierung des Sanierungsgebietes eingearbeitet.

Neben der fachlichen Feststellung der Mängel und der Erstellung eines Rahmenplans für den Ortskern spielt die Motivation der Eigentümer eine wichtige Rolle. Diese soll durch Öffentlichkeitsarbeit und individuelle Beratungsangebote erreicht werden.

Die Ergebnisse der bisher im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ erfolgten Beteiligung der Eigentümer gemäß § 138 BauGB durch Fragebögen, moderierte Veranstaltungen und individuelle Beratungsgespräche sind in Kapitel 3, 4

und 8 dieses Berichts dargelegt.

Die in diesem Bericht zusammengestellten vorbereitenden Untersuchungen sollen einschließlich Zielkonzept und Rahmenplan zur Ortskernsanierung Dörlesberg zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen werden.

1.2 DIE ORTSCHAFT DÖRLESBERG

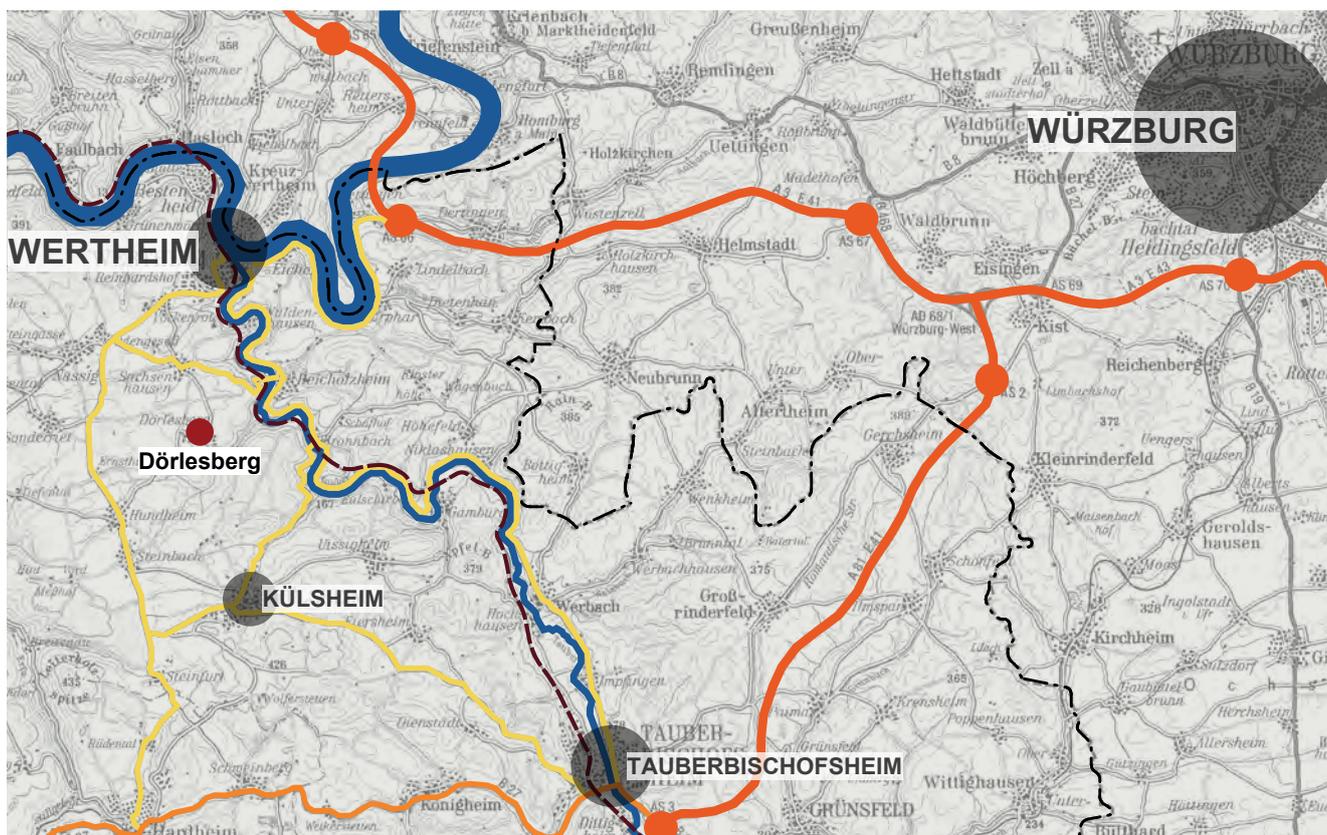


Abb. 1 Dörlesberg: Lage im Raum



Abb. 2 Ortsmitte Dörlesberg



Lage im Raum

Die Ortschaft Dörlesberg befindet sich im Norden Baden - Württembergs im Main - Tauber - Kreis und ist als Ortsteil in die Große Kreisstadt Wertheim eingemeindet.

Dörlesberg befinden sich zwischen den Städten Wertheim im Norden (ca. 6 km entfernt), Kilsheim (ca. 6 km) und Tauberbischofsheim (ca. 15 km) im Süden und Würzburg im Osten (ca. 30 km entfernt).

Ausgangslage

Der Ortsteil weist in den letzten Jahren einen Rückgang der Einwohnerzahlen auf. Die steigende Anzahl der Gebäudeleerstände und der damit einhergehende z.T. mäßige Erhaltungszustand der Bausubstanz im Ortskern wird zunehmend spürbar. Auch die Aufrechterhaltung der erforderlichen Infrastruktur wird zunehmend problematisch.

Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der Nähe zur Kernstadt Potenzial zur Stabilisierung der Einwohnerzahl vorhanden.

Der Ausdehnungsbedarf der vorhandenen Bevölkerung im Zusammenhang mit der stetigen Verringerung der Wohnungsbelegung führt daher auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl zu einer erhöhten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Dagegen stehen immer mehr Gebäude leer.

Kurzcharakteristik

- ca. 810 EW (2013)
- Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1167 in einer Urkunde des Klosters Bronnbach
- Innerhalb der letzten 25 Jahre wurden mehrere neue Wohngebiete und ein Gewerbegebiet ausgewiesen
- Ehemals landwirtschaftlich geprägte Höhenansiedlung, durch Strukturwandel der Landwirtschaft nun beliebter Wohnort mit hohem Pendleranteil aufgrund der Nähe zur Kernstadt Wertheim
- Reges Vereinsleben, zahlreiche Veranstaltungen in der 1989 erbauten Waldsporthalle
- Neues Gemeindezentrum (Bürgerhaus) mit Feuerwehrgerätehaus in der Ortsmitte

2 ANALYSE

2.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

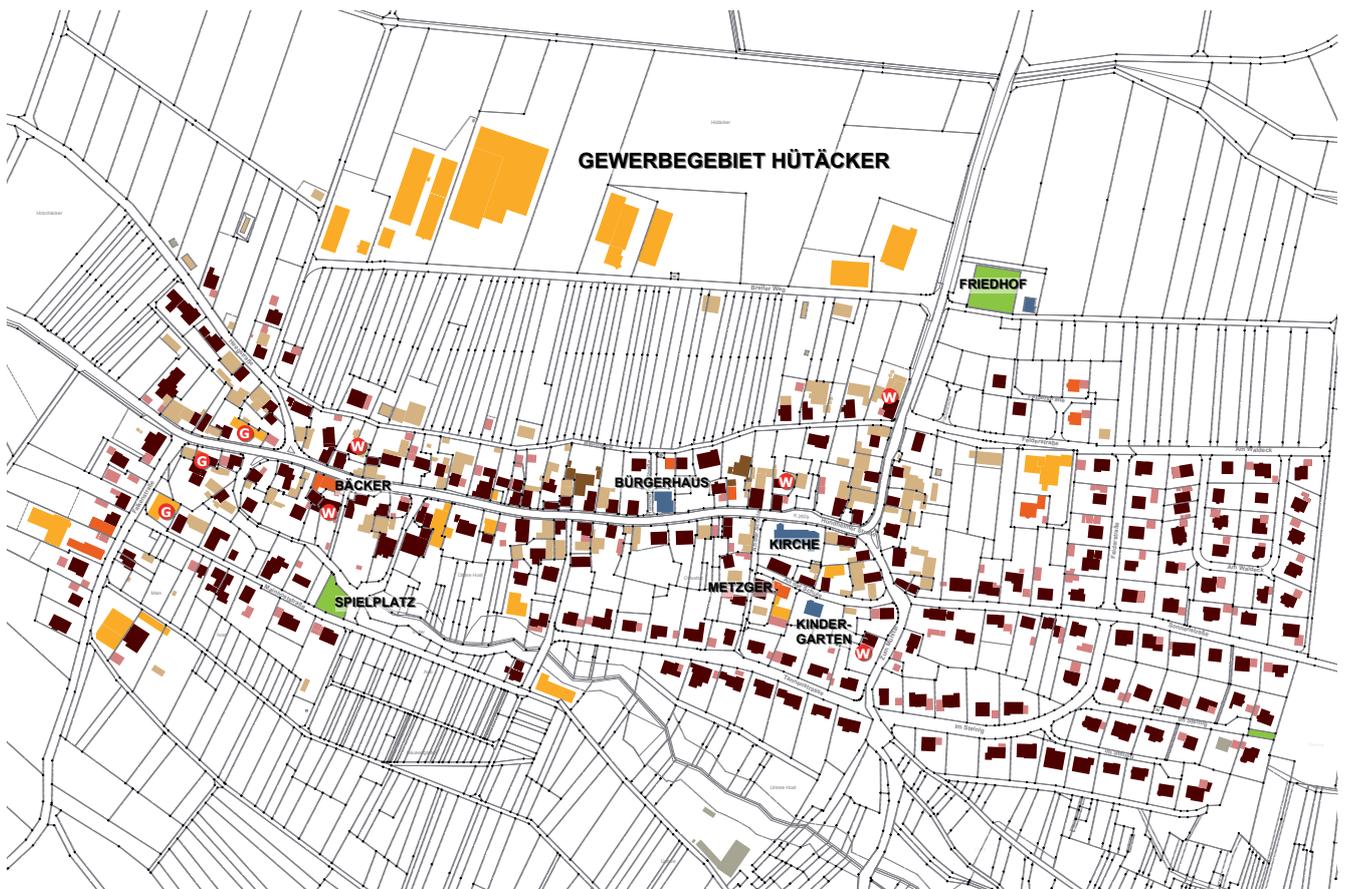


Abb. 3 Karte: Nutzungen im Ortskern

- Wohnen
- Wohnnebennutzung, Garagen
- Wohnen mit Gewerbe
- Gewerbe / Einzelhandel / Handwerk
- Öffentliche / Soziale Einrichtung
- Gastronomie
- Landwirtschaft, Tierhaltung
Obst- und Weinbau
- (ehemalige) landwirtschaftliche
Nebengebäude
- öffentliche Grünfläche
- W Leerstand Wohnen
- G Leerstand Handel, Handwerk,
Dienstleistung, Gewerbe



Abb. 4 Wohngebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens

Gebäudenutzungen

Entlang der Hundheimer Straße - der „Hauptstraße“ Dörlesbergs - befinden sich die typische dörfliche Nutzungsmischung: Wohnen mit neueren Wohnnebengebäuden, Einzelhandel, Handwerksbetriebe und ältere Hofstellen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Das Bürgerhaus mit Gemeindeverwaltung und Feuerwehrgerätehaus liegt an zentraler Stelle in der Ortsmitte. Alle weiteren öffentlichen und sozialen Einrichtungen (Kirche, Kindergarten) befinden sich ebenfalls im historischen Ortskern. Aufgrund der geringen Größe und der kompakten Struktur des Ortes sind alle Einrichtungen, auch für die Bewohner der Neubaugebiete, bequem zu Fuß zu erreichen.

Außerhalb der Ortschaft, etwa 250 m östlich der neueren Wohnbebauung, liegen Mehrzweckhalle und Sportplatz am Waldrand.

Östlich an die historische Ortsmitte gliedern sich neuere Wohngebiete an.

Das Gewerbegebiet „Hütäcker“ liegt im Norden jenseits der Streuobstwiesen, die den historischen Ortsrand markieren.

Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Dörlesberg

Wichtiger Standortvorteil für Dörlesberg als Wohnort ist nicht nur die relative Nähe zur Kernstadt Wertheim, sondern auch das Gewerbegebiet „Hütäcker“, in dem

insgesamt ca. 290 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Insgesamt weist die Ortschaft im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl eine große Anzahl an gewerblichen Nutzungen auf. Dies sind:

- Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs (Metzger, Bäcker mit erweitertem Lebensmittelangebot)
- Dienstleistungen (z.B. Friseur, Bankfilialen, therapeutisches Reiten, Hundeschule)
- diverse Handwerksbetriebe (z.B. Fliesenleger, Autowerkstatt, Maler, Bauunternehmung)
- weitere Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet (z.B. Herstellung von Kunststoffserzeugnissen, Maschinenbau, Raiffeisen)

Leerstände

In Dörlesberg gibt es derzeit nur wenig leerstehende Wohnhäuser, es sind überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen in der Ortsmitte betroffen. In mehreren Fällen erschwert die Erschließungssituation (z.B. Zufahrt über Nachbargrundstück mittels Geh- und Fahrrecht) einen beabsichtigten Verkauf und damit eine Wiedernutzung.

Am westlichen Ortsrand befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude: eine Werkstatt, ein leerstehendes Ladengeschäft sowie das ehemalige Raiffeisen-Gebäude.



Abb. 5 Gewerbegebiet Hütäcker



Abb. 6 Metzgerei

2.2 FREIRAUMSTRUKTUREN



Abb. 7 Karte Freiraumstrukturen

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | öffentliche Grünfläche |  | Spielplatz |
|  | private Grünfläche |  | Sportplatz |
|  | Streuobstwiese |  | innerörtliche Fußwegeverbindung |
|  | vorwiegend Gartennutzung |  | eingeschränkt befahrbarer Straßenraum, Funktionsmängel |
|  | ortsbildprägende Grünstrukturen |  | Radweg |
|  | Wald |  | Wanderweg |
|  | Talaue |  | Natur- / Landschaftsschutz |
|  | überwiegend versiegelte Fläche | | |
|  | gestaltete, öffentliche Platzfläche | | |
|  | Landesstraße | | |
|  | Kreis- und Erschließungsstraßen | | |



Abb. 8 Streuobstwiesen am Ortsrand

Grünflächen und versiegelte Fläche

Innerhalb der Ortschaft gibt es einen Spielplatz, am nördlichen Ortsrand liegt der Friedhof. Weitere öffentliche Grünbereiche finden sich in Dörlesberg nicht.

Die Grundstücke der neueren Wohngebiete besitzen meist einen hohen Gartenanteil. Im Ortskern selbst sind die Gärten, sofern vorhanden, nach „außen“, also von der Straße weg in den rückwärtigen Grundstücksbereich orientiert.

Die Hofflächen der ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Anwesen sind meist großflächig versiegelt. Ebenso nehmen die Zufahrten zu hinterliegenden Grundstücken oder im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Garagen teilweise einen erheblichen Anteil der Grundstücksfläche in Anspruch.

Grünstrukturen

Prägend für Dörlesberg sind die Gärten und Streuobstwiesen, die den Ort im Norden, Westen und Süden einrahmen. Der dicht begrünte Talraum bildet den südlichen Ortsabschluss, auch für das neue Baugebiet östlich des Ortskerns.

Im Süden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an den Ortsrand.



Abb. 9 Spielplatz

Öffentlicher Raum

Die Hundheimer Straße (Kreisstraße K 2829) quert als Durchgangsstraße Dörlesberg von West nach Nordost. Das Verkehrsaufkommen ist insgesamt jedoch gering.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet „Hütäcker“ erfolgt nördlich der Ortschaft auf Höhe des Friedhofes. Die Straße „Breiter Weg“, die das Gewerbegebiet erschließt, hat jedoch keine Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum und eine Abfahrt im Westen über die Heegstraße ist für größere Fahrzeuge schwierig.

Mehrere Fußwege verbinden die Hundheimer Straße mit den Gärten und dem Talraum im Süden.

In der Ortsmitte wurde im Rahmen des Neubaus des Bürgerhauses eine kleine Platzfläche gestaltet.



Abb. 10 Platzgestaltung am Bürgerhaus

2.3 BAUSUBSTANZ UND BEBAUUNGSSTRUKTUR



Abb. 11 Karte: Bausubstanz und Bebauungsstruktur



Abb. 12 Bausubstanz in schlechtem Erhaltungszustand



Abb. 13 Ortsbildprägendes Gebäude

Bausubstanz

In Dörlesberg gibt es insgesamt 12 geschützte Denkmäler, dies sind ganze Gebäude (Baudenkmäler wie z.B. die Kirche, das ehemalige Rathaus, das alte Pfarrhaus), Gebäudeteile oder auch Bildstöcke.

Neben den Baudenkmalern gibt es nur wenig weitere ortsbildprägende Gebäude, sie konzentrieren sich in der östlichen Ortsmitte zwischen altem Rathaus und der Straße „Zum Mühlthal“.

Nur wenige Gebäude in Dörlesberg befinden sich in einem mangelhaften Erhaltungszustand oder weisen eine ortsuntypische Gestaltung auf. Allerdings wurden zahlreiche Gebäude in jüngerer Zeit neu errichtet oder saniert, An- und Umbauten haben das traditionelle Erscheinungsbild der dörflichen Bausubstanz in vielen Fällen überformt. Die noch vorhandenen Gebäude mit einem Baujahr vor ca. 1950 (nach von außen erkennbares Erscheinungsbild) liegen im Wesentlichen entlang der Hundheimer Straße.

Bebauungsstruktur

Die Hundheimer Straße besitzt in weiten Teilen ein geschlossenes Straßenbild mit meist giebelständig stehenden Wohnhäusern und Stall- und Wirtschaftsgebäuden im hinteren Grundstücksbereich oder als Zwei- bzw. Dreiseithof. Dieser Struktur folgen auch die meisten Neubauten. In einigen Bereichen sind jedoch

Gebäude weggefallen und wurden entweder nicht ersetzt oder die Nachfolgebauten stehen von der Straße zurückgesetzt. Hier fehlen die Raumkanten, die das traditionelle dörfliche Straßenbild prägen.



Abb. 14 Hundheimer Straße mit giebelständiger Bebauung



Abb. 15 Bebauung aus neuerer Zeit

2.4 PARZELLENSTRUKTUR UND BEBAUUNG

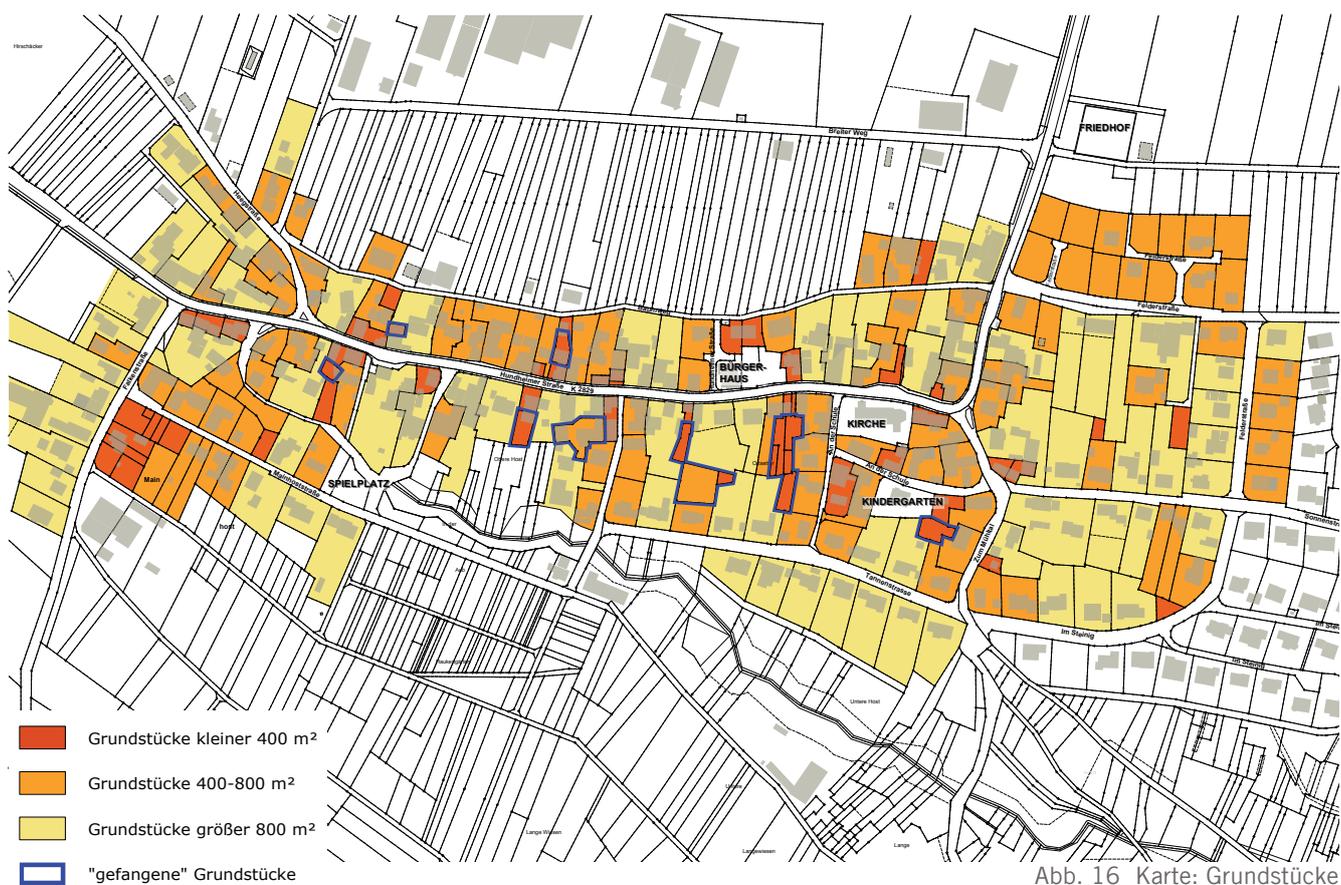


Abb. 16 Karte: Grundstücke



Abb. 17 gemeinsame Zufahrten



Abb. 18 Zufahrt über fremdes Grundstück

Parzellenstruktur

Betrachtet wurden der historische Ortskern und die direkt angrenzenden Quartiere.

Im historischen Ortskern, entlang der Hundheimer Straße, haben die meisten Grundstücke eine mittlere Größe. Nur vereinzelt sind Grundstücke mit einer Fläche kleiner als 400 m² vorzufinden

Aufgrund der Hanglage Dörlesbergs sind die Grundstücke meistens langgestreckt geschnitten und mit der Schmalseite zur Straße orientiert. Hangseitig (nördlich der Hundheimer Straße) reichen die Grundstücke in der Regel bis zum Baumweg, von dem aus viele Gärten und Hofflächen eine weitere Zufahrt besitzen. Im Süden fällt das Gelände zu Tal hin ab, hier gibt es in einigen Fällen eine Bebauung in zweiter Reihe.

Diese Anwesen (Hinterlieger) verfügen oft über eine eingeschränkte Erschließung, d.h. die Zufahrt erfolgt über ein fremdes Grundstück oder es sind schmale Grundstückstreifen zur Anbindung an den öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Auch Doppelhöfe, d.h. aneinander gebaute Anwesen mit nur einer gemeinsamen Erschließung sind in Dörlesberg zu finden.

Die Grundstücke in den neueren Siedlungsgebieten südlich (Mainhoststraße, Tannenstraße) und östlich



Abb. 19 Neubaugebiet Am Felder

des Ortskerns sind meistens über 800 m² groß, dies entspricht der üblichen Größe zum Zeitpunkt der Planung der Gebiete.

Das neueste Wohngebiet im Nordosten verfügt über Grundstücke mittlerer Größe zwischen 600 - 700 m², die einen ausreichenden Gartenanteil besitzen, aber auch für junge Familien noch erschwinglich sind.

Bebauung, Bebauungsdichte

Durch die geringen Grundstücksgrößen ergibt sich im Ortskern auch eine teilweise sehr dichte Bebauung. Einige Grundstücke verfügen über keine nennenswerten Freiflächen oder sind sogar mit mehreren Gebäudeseiten auf die Grenze gebaut. Teilweise sind so nicht nutzbare Restflächen entstanden.

Diese gegenseitige Abhängigkeit ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Abschätzung der Machbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (z.B. Abstandflächen, Grenzbebauung) oder Verkauf des Anwesens (evtl. vorhandene Geh- und Fahrrechte, verschränkte Grundstücksverhältnisse).



Abb. 20 Dichte, kleinteilige Bebauung

2.5 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahlen

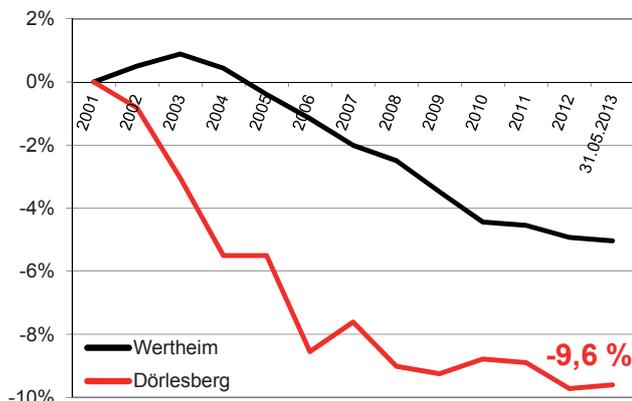


Abb. 21 Entwicklung der Einwohnerzahlen in Dörlesberg und der Gesamtstadt in %, Quelle: Stadt Wertheim

Altersstruktur

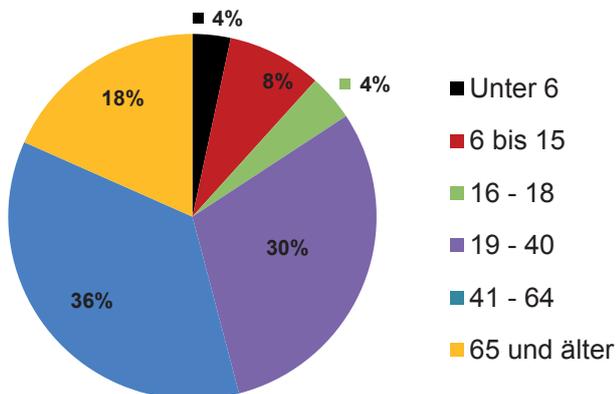


Abb. 22 Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung verläuft in Dörlesberg analog zur Entwicklung der gesamten Großen Kreisstadt Wertheim: Es ist in Zukunft generell mit einem Einwohnerrückgang zu rechnen. Während dieser für die Gesamtstadt ca. 4 - 5 % beträgt, so ist Dörlesberg ein Einwohnerrückgang seit dem Jahr 2001 um fast 10 % zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl ist von 854 im Jahr 2001 auf 772 zum 31.05.2013 gesunken.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Dörlesberg beträgt derzeit 43 Jahre. Bei den Altersgruppen machen die ab 41-jährigen mit insgesamt 54% über die Hälfte der Wohnbevölkerung aus. Entsprechend unterrepräsentiert sind die jüngeren Jahrgänge.

In etwa 20 Jahren ist in Dörlesberg eine deutlich Überalterung zu erwarten. Die heute 40 - 60jährigen sind dann größtenteils im Rentenalter, die hohe Zahl dieser Altersgruppe wird nicht durch eine entsprechende Anzahl an jüngeren Einwohnern kompensiert. Diese Entwicklung entspricht der allgemeinen Entwicklung der Altersstruktur für den ländlichen Raum in Deutschland.

Leerstände und Altersstruktur der Haushalte

Aufgenommen werden zunächst die zum Bearbeitungszeitpunkt leerstehenden Wohngebäude. Anhand der Altersstruktur der Dörlesberger Haushalte werden potenzielle Leerstände bzw. das Leerstandsrisiko ermittelt: Für Haushalte, in denen alle Bewohner über 67 Jahre alt sind, besteht ein mittleres Leerstandsrisiko. Wohngebäude, deren Anwohner alle über 75 Jahre alt sind, haben ein hohes Leerstandsrisiko.

Im Ortskern von Dörlesberg (Abgrenzung siehe Karte auf der folgenden Seite) stehen derzeit ca. 4 % der Wohngebäude leer, für 12 % besteht ein hohes, für 9 % ein mittleres Leerstandsrisiko. Sollte es nicht gelingen, den Trend der abnehmenden Einwohnerzahlen aufzuhalten und junge Bewohner für den Ortskern zu gewinnen, können künftig 25 % der Wohngebäude, also ein Viertel der Wohnhäuser, im Ortskern leerfallen.

Der Großteil der Leerstände und Haushalten mit Leerstandsrisiko befindet sich in der historischen Ortsmitte, mit einer Konzentration im Osten und Westen. Auch im Wohngebiet östlich des Ortskerns sind mehrere Haushalte mit Bewohnern im Rentenalter (ab 67) vorzufinden.

Leerstände und Leerstandsrisiko im Ortskern

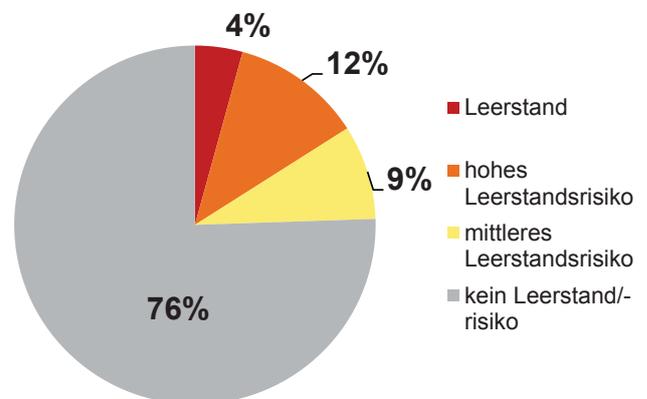


Abb. 23 Leerstände und Leerstandsrisiko im Ortskern, Quelle: Stadt Wertheim



Abb. 24 Leerstand in der Hundheimer Straße

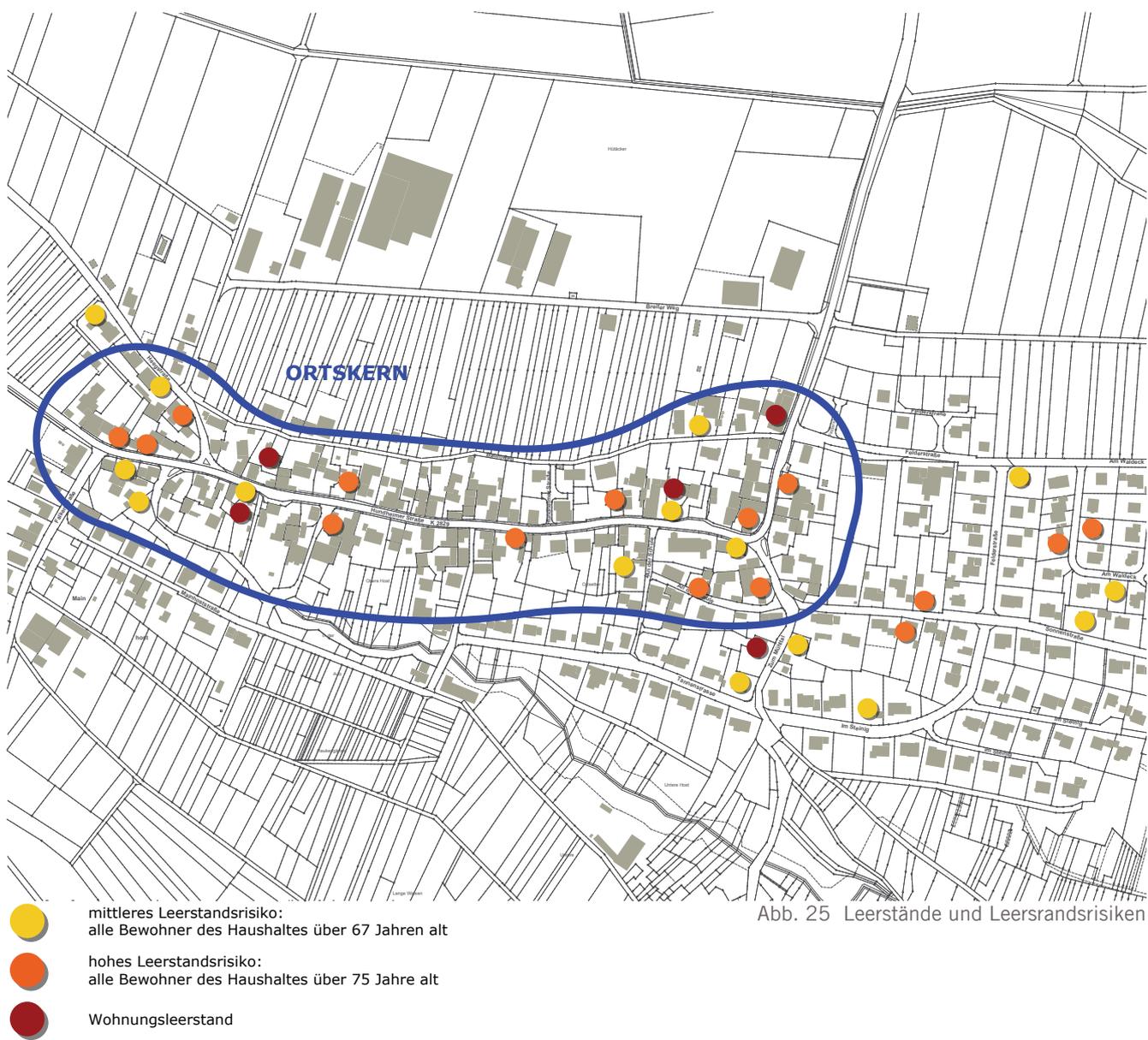


Abb. 25 Leerstände und Leersrandrisiken

Szenarien für die weitere Entwicklung Dörlesbergs

Im Schwarzplan dargestellt sind die Hauptwohngebäude in der Ortsmitte von Dörlesberg.

Sollten für die vorhandenen Leerstände, und mittelfristig auch für die Gebäude mit Leerstandsrisiko, keine neuen Bewohner gefunden werden, so stehen im Jahr 2030 ca. 25 % der Häuser im Ortskern leer (Szenario 1).

Für das Szenario 2 wird davon ausgegangen, dass sich der Trend der Bevölkerungsabnahme weiter fortsetzt. Aufgrund der bisherigen Entwicklung ist zu erwarten, dass der Einwohnerverlust verstärkt den historischen Ortskern treffen wird und nur vereinzelt Leerstände in neueren Wohngebieten hinterlässt. Im Jahr 2050 wäre der Ortskern von Dörlesberg demnach nur noch knapp zur Hälfte bewohnt.

Auswirkungen auf die Ortschaft

Heute ist diese Entwicklung noch nicht im Ortsbild ablesbar, Auswirkungen des demografischen Wandels drohen sich jedoch auch auf das Siedlungsgefüge des Ortskerns auszuwirken.

Mit dem Rückgang der Einwohnerzahlen kann auch ein Verlust an Infrastruktureinrichtungen einhergehen. Besonders die kleineren Läden im Ortskern (Bäcker und Lebensmittel, Metzger) sind gefährdet, wenn der Kundenstamm im direkten, fußläufigen Umfeld abnimmt.

Langfristige Leerstände bedingen eine Verschlechterung der Bausubstanz, ein Umfeld mit sichtbaren Anzeichen von Sanierungsbedarf und Gebäudeleerständen erschwert Aktivierung von vorhandenen Flächen- und Gebäudepotenzialen in diesem Bereich ganz erheblich.

Drohende Abwärtsspirale vermeiden!



Abb. 26 Hauptwohngebäude Bestand 2013

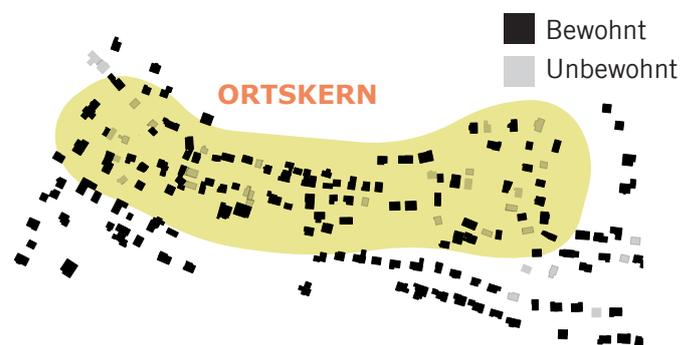


Abb. 27 Szenario 1: 2030

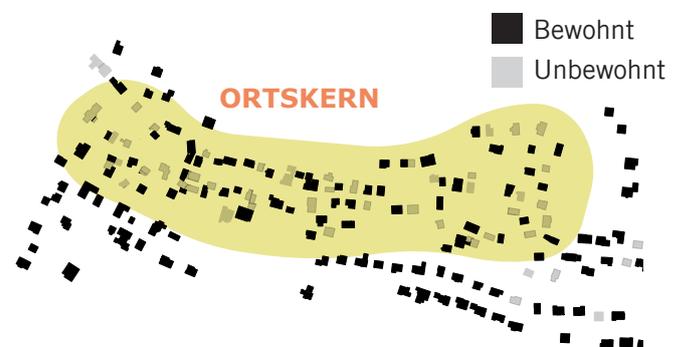


Abb. 28 Szenario 2: 2050

3 BEWOHNERBEFRAGUNG

Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

Die Bewohner Dörlesbergs wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und Veränderungsbereitschaft in den nächsten 5 Jahren befragt.

Die Rücklaufquote betrug 44 %, es wurden insgesamt 106 ausgefüllte Fragebögen abgegeben.

Folgende Punkte wurden abgefragt: derzeitige und geplante Nutzung von Haupt- und Nebengebäude, geplante Modernisierungsmaßnahmen, möglicher Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Veräußerungsbereitschaft, Bereitschaft zum Flächentausch und eine eventuell geplanten Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel) sowie Aufgabe oder Weiterführung einer eventuellen gewerblichen Nutzung. Es waren jeweils Mehrfachnennungen möglich.

Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist in beiden Orten die Nutzung als eigenes Wohnhaus. Dies wird sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht ändern. Die Vermietung von Gebäuden spielt eine geringere Rolle.

Aus den Rückantworten lässt sich ein Trend zur Abnahme der eigenen Wohnnutzung ablesen, in Dörlesberg geht dies mit der leicht erhöhten Zunahme von Vermietungen in den nächsten Jahren einher.

Die Nebengebäude werden zum Großteil als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Nur wenige Befragte gaben an, dass die Nebengebäude leerstehen bzw. gegenwärtig und künftig nicht benötigt werden.

Veränderungsabsichten und -bereitschaft

Zahlreiche Eigentümer gaben an, dass Veränderungen an ihrem Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellbar sind.

Mit weitem Abstand am meisten genannt wurde eine generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz. Die räumliche Verteilung der vorstellbaren Modernisierungsmaßnahmen erstreckt sich jeweils relativ gleichmäßig auf die Ortschaft.

Am zweithäufigsten wird die familieninterne Weitergabe genannt. Dieser geplante Generationenwechsel geht oftmals mit einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme einher und wurde dementsprechend oft gleichzeitig mit einer Modernisierungsabsicht oder einem (Teil-)Abriss von Gebäuden genannt.

In mehreren Fragebögen wurde eine mögliche Veräußerung des Anwesens innerhalb der nächsten 5 Jahre angegeben, dies betrifft in einigen Fällen bereits leerstehende Anwesen. Der Großteil der mittelfristig zum Verkauf stehenden Anwesen befindet sich im Ortskern.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen wurde ebenfalls mehrfach genannt, es handelt sich hier meist um Anwesen im Ortskern oder sonstige ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Wenig vorstellbar ist für die Eigentümer eine Abtretung oder ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen, hier gab es in Dörlesberg 6 Nennungen.

Nur 2 Eigentümer gaben eine eventuelle künftige Aufgabe der gewerblichen Nutzung ihrer Gebäude in den nächsten 5 Jahren an.

Gegenwärtige und beabsichtigte Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden

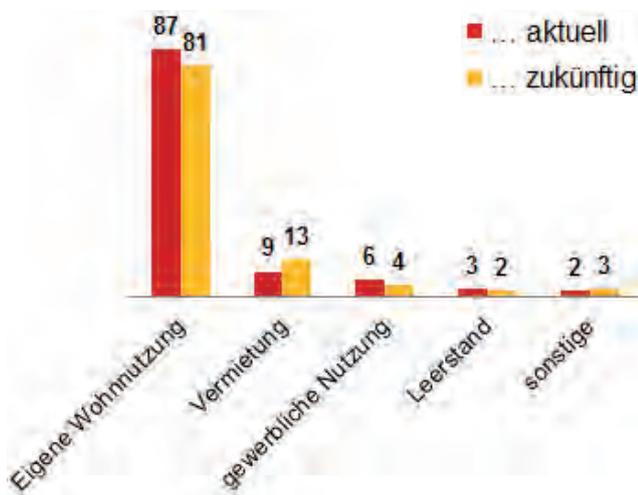


Abb. 29 Nutzung Hauptgebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Veränderungsabsichten der Grundstückseigentümer

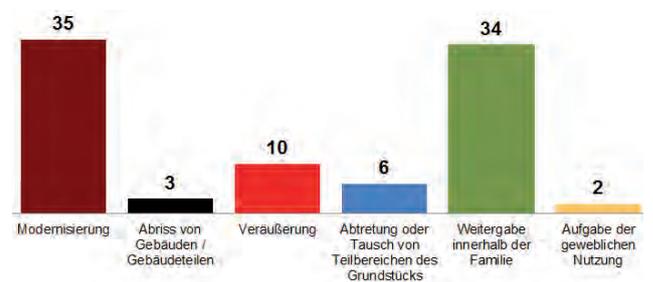


Abb. 31 Veränderungsabsichten (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

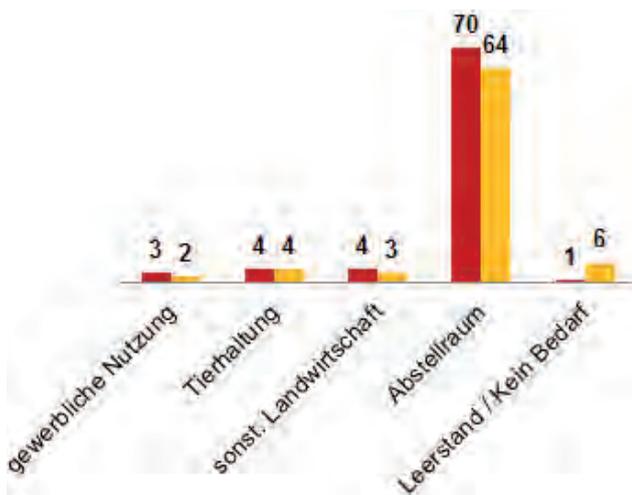


Abb. 30 Nutzung Nebengebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

4 BÜRGERBETEILIGUNG

4.1 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 16.05.2013 fand im Bürgerhaus Dörlesberg die Auftaktveranstaltung zum Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ statt.

Die Bürger wurden über das Projekt und die folgenden Arbeitsschritte informiert. So wurde z.B. der Fragebogen für die Einwohner und Grundstückseigentümer vorgestellt sowie auf den geplanten Ortsrundgang hingewiesen.

Im Plenum wurden gemeinsam die Stärken und Schwächen der Ortschaft aber auch die Potenziale und erste Projektvorschläge gesammelt.

Was gefällt Ihnen an Dörlesberg?

- Schöne Landschaft, viel Grün, Tal
- Einkaufsmöglichkeiten, Läden und Handwerk vor Ort
- Pension Ebenmühle
- Arbeitsplätze vor Ort
- Sportmöglichkeiten
- Banken vor Ort
- Wald
- Schöne Kirche
- Nachbarschaft, jeder kennt jeden
- Sprechstunde und Hausbesuche vom Arzt
- Intakte Natur
- Private Nutzung der Räume im Bürgerhaus
- Dorfgemeinschaft
- Wenig Durchgangsverkehr
- Umfangreiches Vereinsleben
- Waldsporthalle (Mehtzweckhalle)
- Viele Freizeitveranstaltungen, Leben im Ort
- Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, Zusammenhalt und Engagement
- Relativ günstiger Wohnraum
- Kindergarten
- Ortpflege, Ortsbild

Welche Mängel / Defizite gibt es in Dörlesberg?

- Geldautomat fehlt
- Anbindung ÖPNV (kein Bus in den Ferien)
- Sitzmöglichkeiten (Bänke) außerhalb der Ortschaft, an den Spazierwegen fehlen
- Keine Gaststätte in der Ortsmitte
- Keine Behindertentoilette an der Sportgaststätte
- Jugendraum fehlt
- Schnelleres Internet fehlt
- Zustand der Straßen allgemein (inner- und außerorts)
- Dauerparker in der Hauptstraße (Anlieger)

**Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
Dörlesberg**

**EINLADUNG
zur Auftaktveranstaltung**

Wann?
Donnerstag, 16.05.2013, 20:00 Uhr
im Bürgerhaus Dörlesberg

Was wollen wir?
Über das Programm „Flächen gewinnen“ informieren
Erste Ideen zur Entwicklung der Ortschaft sammeln
Gemeinsam Zukunft gestalten!

Dieses Projekt wird gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr,
Baden-Württemberg

Abb. 32 Einladung zur Auftaktveranstaltung



Abb. 33 Themensammlung im Plenum

- Fehlende Gasversorgung
- Kleinere Mietwohnungen (1-2 Personen) fehlen
- Fehlende Wendemöglichkeit für LKW mit Anhänger Breiter Weg
- Z.T. schlechter Handyempfang
- Treffpunkte im Ort fehlen
- Konflikt Parken / Bäume in der Falkenstraße

Was wünschen Sie sich für Dörlesberg?

- Streuobstgürtel um das Dorf schließen
- Mittelstreifen auf der Kreisstraße
- Kurve entschärfen
- Seniorentreff
- Teich
- Mehr Parkplätze am Friedhof
- Biergarten zur Wirtschaft
- „Grillhütte“, Treffpunkt im Ort
- Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste
- Rückbau alte Kläranlage, Umbau zu Biotop

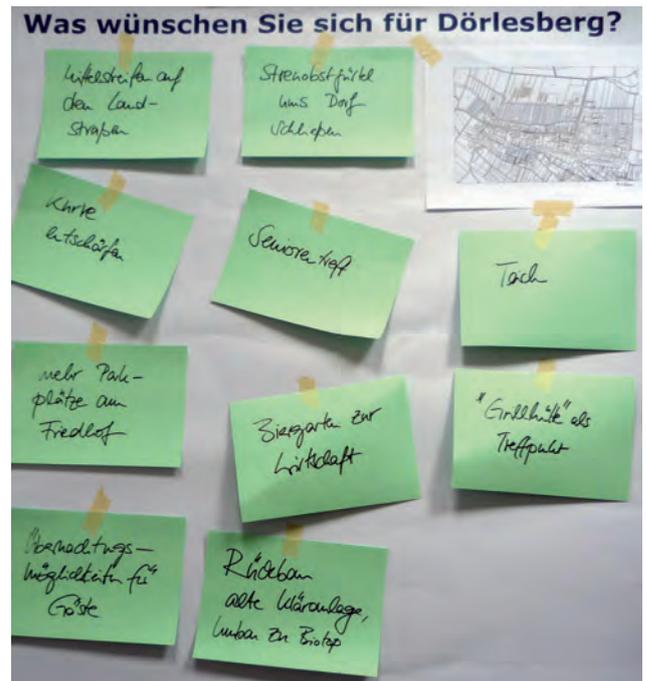


Abb. 34 Projektvorschläge

4.2 ORTSRUNDGANG

**"Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" -
Gemeinsamer Ortsrundgang durch Dörlesberg am 10.07.2013**

- Welche Gebäude sind aus Ihrer Sicht ortsbildprägend? Wo ist die Ortsmitte?
- Wo besteht Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf?

Abb. 35 Ortsrundgang Dörlesberg

Ortsrundgang am 10.07.2013 in Dörlesberg

Treffpunkt war das Bürgerhaus. Es nahmen etwa 40 Bürger am Ortsrundgang teil.

Beim gemeinsamen Ortsrundgang wurden verschiedene Möglichkeiten der Innenentwicklung aufgezeigt und Ideen sowie Projektvorschläge mit den Bürgern und Eigentümern diskutiert:

- Durch den Neubau des Bürgerhauses hat sich die „gefühlte“ Ortsmitte von der Kirche zum Bürgerhaus hin verschoben. Der Platz vor dem Bürgerhaus ist Treffpunkt und Festplatz für Dörlesberg
- Ortsbildprägende Gebäude, regionaltypischer Baustil am Beispiel der Häuser Hundheimer Straße 68 (Fachwerk) und An der Schule 1 (Sandsteinbau)
- Problem: kleine Grundstücke und verschränkte Eigentumsverhältnisse, Hinterlieger ohne Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Grundstücksneuordnung, (Teil-)Abriss je nach Zustand der Bausubstanz
- Großvolumige ehemal landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen leer, Nutzungsmöglichkeit: Umbau, Abriss und Neubau von Wohnraum in oft attraktiven Lagen in der Ortsmitte
- Flächen- bzw. Landschaftspotenzial am Ortsrand: Streuobstwiesen sollen als Grünflächen und Abschirmung zum Gewerbegebiet im Norden erhalten werden.



Abb. 36 Ortsrundgang: rechts gut erhaltene ortsbildprägende Bausubstanz, links „modern“ überformtes Gebäude

- Eine Erschließung von rückwärtigen Grundstücksteilen vom Baumweg aus ist nicht möglich
- Positives Beispiel für Neubauten im historischen Ortskern in der Hundheimer Straße 54 (Aufgreifen der regionaltypischen Gestaltungsmerkmale)
- Erörtern der Möglichkeit für ein Mehrgenerationenhaus (Barrierefreies Wohnen)
- Angebot einer individuellen Bauberatung für Eigentümer im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



Abb. 37 Ortsrundgang: An der Schule

5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

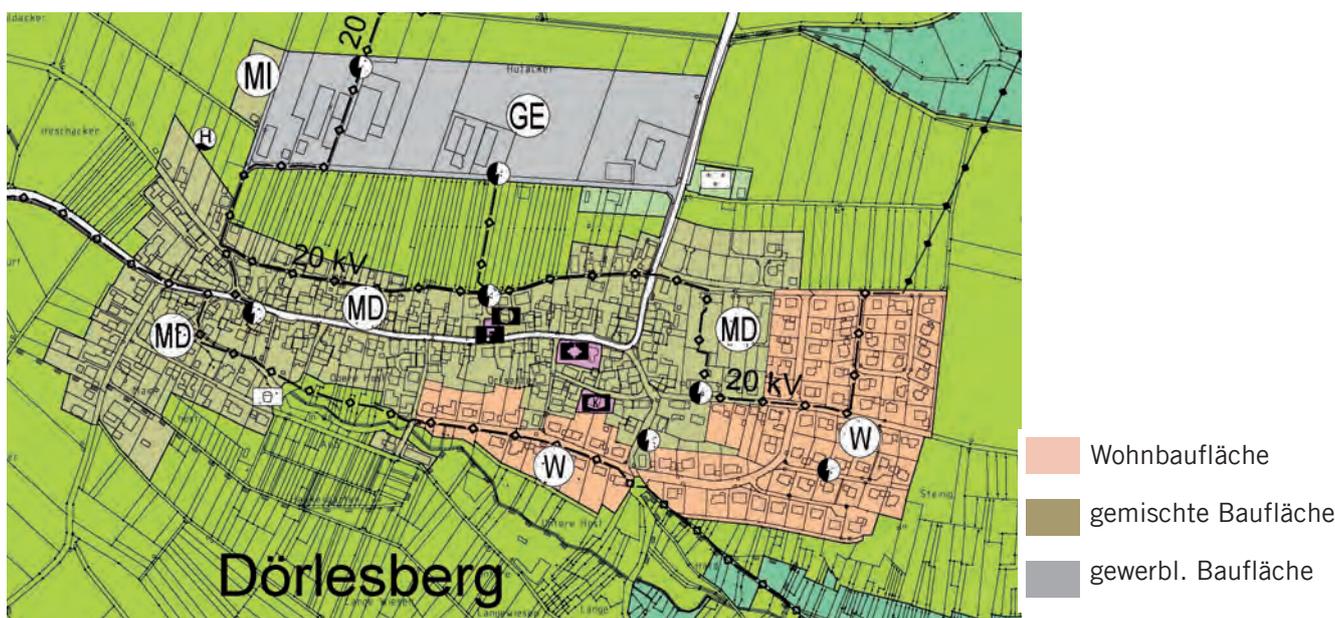


Abb. 38 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Dörlesberg

Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Dörlesberg ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 von 854 auf 772 gesunken (Stand 31.05.2013). Derzeit stehen in Dörlesberg ca. 230 Wohneinheiten zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung ist mit ca. 3,4 Einwohnern sehr hoch.

Geht man von einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren aus, so werden in Dörlesberg insgesamt 260 Wohneinheiten benötigt werden. Es werden also ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, um den Bedarf der nächsten 10 Jahre bei angenommener stabiler Einwohnerzahl zu decken. Der erhöhte Bedarf an Wohneinheiten bei gleich bleibender Einwohnerzahl resultiert aus der insgesamt rückläufigen Belegungsdichte der Wohnungen von 3,4 Einwohner auf 3,0 Einwohner. Bei weiter sinkender Einwohnerzahl gemäß Prognose für die Stadt Wertheim um ca. 5% innerhalb der nächsten 10 Jahre reduziert sich der Wohnungsbedarf auf ca. 20 Wohneinheiten.

Flächenreserven

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für Dörlesberg ein Dorfgebiet am nördlichen Ortsrand aus. Für dieses Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Felder II“), der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Bis auf die vier westlichen Grundstücke sind alle Baugrundstücke erschlossen, aber nur zum Teil neu parzelliert.

Innenentwicklungspotenziale

In den neueren Wohngebieten, die den alten Ortskern umgeben, sind noch vereinzelt erschlossene Baugrundstücke frei (klassische Baulücke). Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung befinden sich im rückwärtigen Bereich („zweite Reihe“) von Grundstücken an der Hundheimer Straße sowie im Inneren bebauter Quartiere.

In Dörlesberg gibt es zum Bearbeitungszeitpunkt fünf Leerstände im Ortskern, für die aktiv nach neuen Bewohnern und neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss.



Abb. 39 Übersicht Flächenpotenziale in Dörlesberg

Die Wohnqualität und das Wohnumfeld kann durch Neuordnung von Teilbereichen des historischen Ortskerns deutlich verbessert werden, zudem kann durch Umbauten von Nebengebäuden oder neue Nutzungskonzepte z.B. für großvolumige Scheunen, neuer Wohnraum im historischen Umfeld entstehen.

Vorhandene Reserven im Ort, Bewertung

In Dörlesberg steht, nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale, ein Überschuss von ca. 5 Wohneinheiten zur Verfügung.

Somit ist die Aktivierung sämtlicher Potenzialflächen erforderlich, um ohne die Ausweisung neuer Baugebiete ausreichend Wohnraum für die Stabilisierung der Einwohnerzahl bereitzustellen. Der Motivation der Einwohner zur Mitwirkung kommt daher ein besonderes Gewicht zur. Auch bei einer weiterhin rückläufigen Einwohnerentwicklung beträgt der Überschuss der Potenziale gegenüber dem Bedarf lediglich 15 Wohneinheiten, so dass insbesondere eine Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale erforderlich wird. Für einen eher unwahrscheinlichen Einwohnerzuwachs gibt es keine Reserven.

Flächenbilanz (in Wohneinheiten)

Fläche	WE
Klassische Baulücken	8
FNP, rechtskräftiger Bebauungsplan	6
Nachverdichtung	13
Städtebauliche Neuordnung (ca.)	3
Leerstände aktivieren	5
Summe Potenziale	35
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	-30
Reserven	+ 5

6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 BEWERTUNG

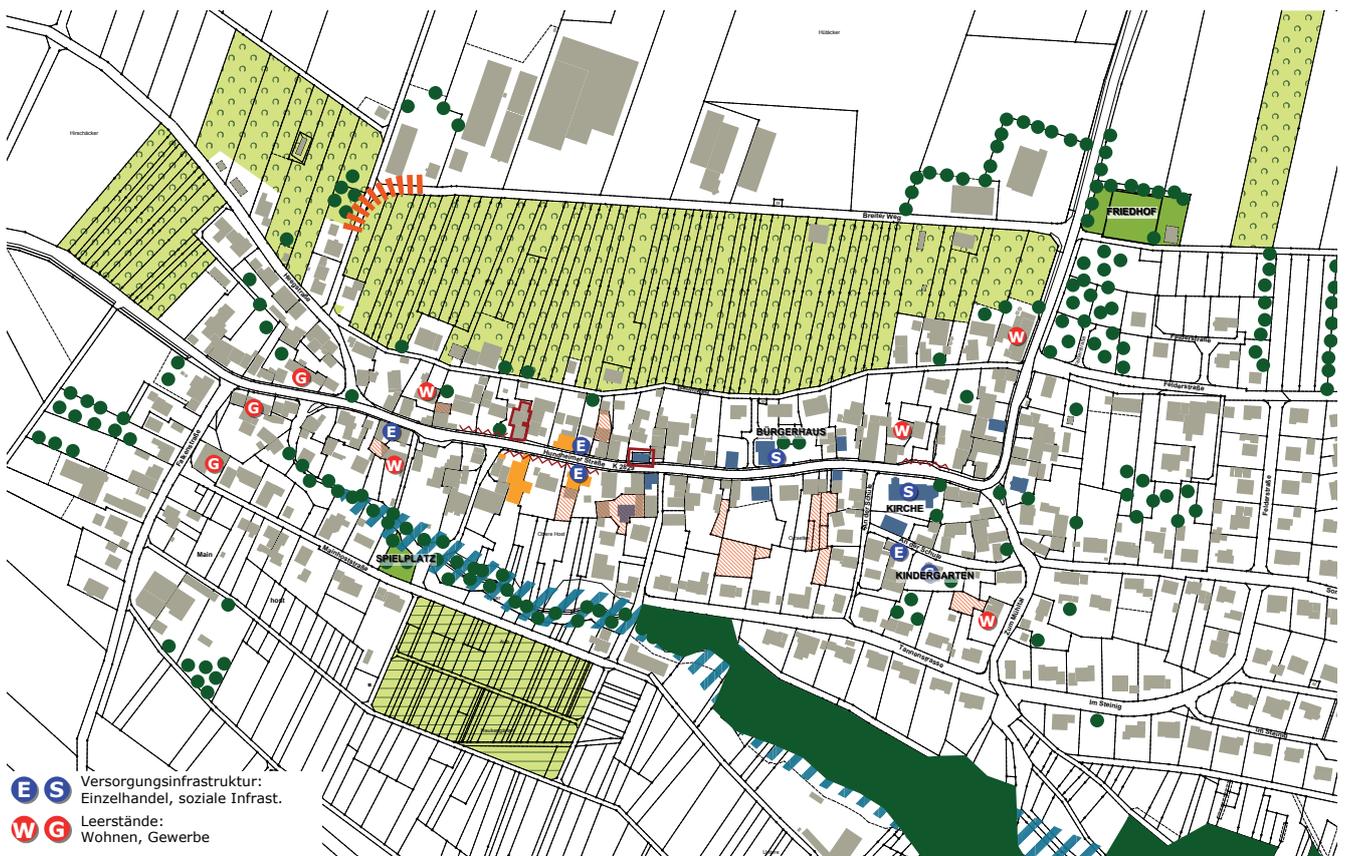


Abb. 40 Karte: Mängel und Potenziale



Abb. 41 Ortsmitte mit ortsbildprägenden Gebäuden

Mängel

Bauliche Mängel wie Leerstände, Gestaltungsmängel und mangelhafter Erhaltungszustand der Gebäude beschränken sich auf wenige Gebäude im Ortskern. Jedoch sind auch nur wenige Gebäude als besonders ortsbildprägend einzustufen. Es fehlen traditionsreiche Gebäude, die der Ortschaft einen unverwechselbaren Charakter verleihen und als Identifikationsmerkmal dienen könnten.

Da eine Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum fehlt, müssen Fahrzeuge aus dem Gewerbegebiet nach Westen durch den Ortskern abfahren, dies stellt eine Belastung für die Anwohner dar und zwingt gerade die Fahrer größerer Fahrzeuge zum Rangieren im engen Straßenraum.

Potenziale

Wesentlicher Standortvorteil Dörlesbergs gegenüber anderen Ortschaften vergleichbarer Größe ist die Möglichkeit, sich am Wohnort mit den wichtigsten Dingen des täglichen Bedarfs zu versorgen (Metzger, Bäcker mit Lebensmittelsortiment). Auch die Arbeitsplätze im Gewerbegebiet Dörlesberg können kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglichen und tragen dazu bei, die vorhandene Infrastruktur aufrecht zu erhalten.



Abb. 42 Gärten am nördlichen Ortsrand

Durch die ruhige Lage ohne nennenswerten Durchgangsverkehr treten kaum Belastungen der Bewohner durch Verkehrslärm etc. auf.

Positiv zu bewerten ist die Lage der Ortschaft am nach Süden abfallenden Gelände zum Tal des Gänsbach sowie die Gärten und Streuobstwiesen, die den Ortskern auf drei Seiten einrahmen und Dörlesberg in die Landschaft einbinden.



Abb. 43 Bankfiliale in ortsuntypischer Gestaltung

6.2 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE NACH § 136 BAUGB

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die vorhandene Erschließung
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigung und Erschütterungen

Die Grundstücke im Ortskern weisen zum Teil eine hohe bauliche Dichte auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude stehen heute teilweise leer oder werden als Lagerräume genutzt. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen sind sie zum Teil in einem schlechten Erhaltungszustand.

Die hohe Bebauungsdichte und die spezifische Bebauungsstruktur ermöglicht keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Baugrundstücken ist - neben der Grundstücksfläche - die unbekannte Größe der Abrisskosten entscheidend.

Zum Teil herrschen verschränkte Grundstücksverhältnisse, manchen Anwesen verfügen über eine gemeinsame Erschließung zum öffentliche Straßenraum. Diese historisch gewachsenen Strukturen können ein Hemmnis bei der Weiterveräußerung oder Umnutzung von Anwesen darstellen.

Mit der steigenden Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, barrierefreien Wohnraum anbieten zu können. Neben der Ausweitung des Angebotes an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sind auch neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange ermöglichen. Barrierefreie Wohnungen sind jedoch bisher kaum vorhanden.

Funktionale Mängel nach § 136 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Im dicht bebauten Ortskern verfügen nicht alle Anwesen über ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, Parken im öffentlichen Straßenraum ist besonders für Besucher aufgrund der teilweise schmalen Straßenquerschnitte oft nicht möglich.

Funktionale Mängel: Infrastrukturausstattung

Mit steigendem Leerstand wird es zudem nötig, einzelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innenentwicklung neu zu ordnen. Es ist notwendig, ein neues Nutzungskonzept zu finden, um einer Verödung und dem Verfall des Ortskerns entgegenzuwirken.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Ortskern sind kaum Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung der Bewohner dienen. Grünflächen sind in der Ortsmitte nicht vorhanden, über Gartenfläche verfügen im historischen Ortskern nur die Anwesen, die sich mit einer Grundstücksseite zum Ortsrand orientieren.

Zusammenfassung

- Bauliche Mängel, dichte Bebauung, teilweise ungünstig geschnittene Grundstücke
- Leerstände und hohes Leerstandsrisiko
- Modernisierungsbedarf aus Sicht der Eigentümer und hoher Anteil an Anwesen, die in der Familie weitergegeben werden sollen (siehe Kap. 3: Bewohnerbefragung), d.h. großer Erneuerungsbedarf in den nächsten Jahren, Bedarf steigend.



Abb. 44 ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude



Abb. 45 Altes Rathaus, Sanierungsbedarf

6.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN



- | | |
|---|---|
| Entwicklungsschwerpunkte | Öffentliche Grünflächen |
| Innenentwicklung | private Grünflächen im Siedlungsgebiet |
| Ortsmitte herausarbeiten | Bestehende Baustruktur |
| Entwicklungsschwerpunkte | Durchgangs- und Erschließungsstraßen |
| Bestehende Qualitäten sichern und entwickeln | Innenentwicklung |
| prägende Grünstrukturen | Innenentwicklungsmaßnahmen (Aktivieren von Leerständen, Verbessern Wohnqualität und Wohnumfeld) |
| zu erhaltende Grünbereiche | Neubau, Nachverdichtung, Umnutzung |
| Versorgungsinfrastruktur | Öffentliche Flächen gestalten |
| Spielplatz | |
| Kindergarten | |

Abb. 46 Karte: Entwicklungskonzept mit Rahmenplan

Ortsentwicklungskonzept

Entwicklungsschwerpunkte in Dörlesberg sind nach Auswertung der Bestandsanalyse die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale im Ortskern, die Herausarbeitung der Ortsmitte im Bereich Bürgerhaus - Kirche - Kindergarten sowie die Stärkung der Entwicklungsachse „Dorfstraße“, d.h. entlang der Hundheimer Straße. Die Hundheimer Straße als Rückgrat der Ortschaft soll durch die Gestaltung von privaten und öffentlichen Vorbereichen in Sinne eines traditionellen Ortsbildes attraktiver gemacht werden.

Landschaft und Ortsränder

Das landschaftliche Potenzial des historischen Ortskerns, die Lage umgeben von Streuobstwiesen und Gärten sowie dem Gänsbach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen, soll erhalten und gestärkt werden.

Innenentwicklung

Innenentwicklungsmaßnahmen wie das Aktivieren von Leerständen, die Verbesserung von Wohnumfeld und Wohnqualität sind in den Bereichen des Ortskerns notwendig, in denen eine Überalterung aufgrund der Altersstruktur der Bewohner droht oder in denen die Bausubstanz aufgrund des Erhaltungszustandes oder der baulichen Dichte nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen genügt. Eine Möglichkeit zur Wohnumfeldverbesserung ist die stufenweise, meist parzellenbezogene Verbesserung der Wohnqualität durch Sanierung, Reduzierung der Überbauung von Grundstücken und / oder Neubau auf dem Grundstück.

Nachverdichtung

Es stehen in Dörlesberg noch Bereiche für eine Nachverdichtung zur Verfügung. Dies sind einerseits freie, bereits erschlossene Grundstücke (klassische Baulücken) in den neueren Wohngebieten und andererseits Flächenpotenziale, die sich für eine Verdichtung der Bebauung anbieten.

Neuordnung

Die Wohnqualität und das Wohnumfeld können durch die Neuordnung von Teilbereichen des historischen Ortskerns deutlich verbessert werden, zudem entsteht durch Umbauten von Nebengebäuden oder neue Nut-

zungskonzepte z.B. für großvolumige Scheunen, neuer Wohnraum im historischen Umfeld.

Grundsätze für die bauliche Entwicklung - Rahmenplanung

In den Rahmenplan fließen die Erkenntnisse aus den Bestandsanalysen, die Ergebnisse von individuellen Bauberatungen der Grundstückseigentümer sowie die Rahmenkonzepte für wichtige Teilbereiche ein. Vorrangiges Ziel für die Ortschaft ist die Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und den Umbau von Scheunen.

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird als Vorgabe für das städtebauliche Konzept zugrunde gelegt. Wichtige Merkmale, die bei Umgestaltungsmaßnahmen zu beachten sind, ergeben sich aus der Analyse des Gebäudebestandes. Dies sind:

- Definition und Erhalt prägender Raumkanten
- Stellung der Gebäude und Firstrichtung
- Dachform (zumeist steil geneigte Satteldächer für die Hauptwohngebäude)
- Hofbildung durch Stellung der Baukörper zueinander
- Geschossigkeit der Bebauung

6.4 MASSNAHMEN



Abb. 47 Alte Bausubstanz neu nutzen



Abb. 48 Neues Bauen im Bestand

Ortstypisches Bauen

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes und der Stärkung der Identität des Ortes soll eine regionaltypische Architektur gefördert werden. Hierzu kann ein Gestaltungsleitfaden für eine regionaltypische Bauweise (Gebäude, Einfriedungen, Gärten...) dienen. Der Information und Motivation der Eigentümer soll hierbei gegenüber zwingenden Vorschriften der Vorrang eingeräumt werden. Den Eigentümern sollte seitens der Kommune weiterhin die Möglichkeit einer Bauberatung angeboten werden.

Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz

Zur Schaffung eines Bewusstseins für die Qualitäten und Potenziale eines Altbaus ist ein gezieltes Informations- und Beratungsangebot sowie als Anreiz eine finanzielle Förderung entsprechender Projekte notwendig.

- Förderung der Sanierung und Modernisierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Gezielte Förderung und Beratung für den Umbau und Ausbau von bestehenden Scheunen für Wohnzwecke
- Nutzungskonzepte für leerstehende Bausubstanz finden und unterstützen

Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen

Zur Aktivierung von brachliegenden Flächen oder leerstehenden Anwesen müssen Anreize geschaffen werden, die mit dem Erwerb und / oder der Bebauung eines Grundstückes in einem Neubaugebiet konkurrieren können. Möglichkeiten hierzu sind

- Förderung nur in Verbindung mit zeitlich befristeter Bau- bzw. Sanierungsverpflichtung (z.B. Förderung nur bei Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb)
- Beratungsangebot hinsichtlich Immobilienmarkt, Baurecht, Genehmigungsverfahren und Sanierungsmöglichkeiten).

Dadurch kann eventuell verhindert werden, dass günstig erworbene Flächen und Anwesen weiter brachliegen oder verfallen.

Grünkonzepte

Zur Verbesserung der Durchgrünung im Ortskern und somit zur Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort sollen Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung von privaten Flächen gefördert werden.

Denkbar sind z.B. folgende Maßnahmen:

- Entsiegelung der Hofflächen in Teilbereichen (Reduzieren der Zufahrten auf das notwendige Maß)
- Ersetzen des Asphaltbelages durch versickerungs-offenen Pflasterbelag
- Rückbau von nicht benötigten Nebengebäuden im Blockinneren zur Gestaltung von Gärten
- Pflanzung eines „Hausbaums“ (Großkroniger Baum im Hof)
- Fassadenbegrünung z.B. mit Spalierobst oder Wein nach historischem Vorbild
- Wettbewerbe zur Begrünung von Innenhöfen als Motivation der Eigentümer
- Förderprogramm zur Begrünung als finanzieller Anreiz

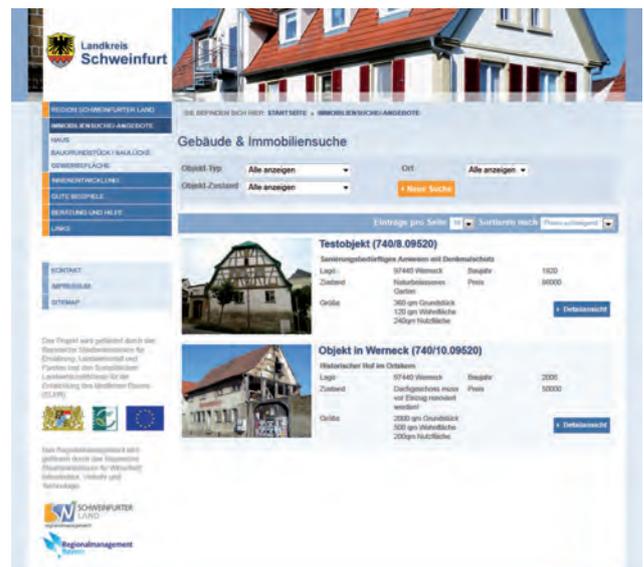


Abb. 49 Beispiel für eine regionale Immobilienbörse (Landkreis Schweinfurt)



Abb. 50 Beispiel für eine flächensparende Begrünung

7 RAHMENKONZEPTE FÜR TEILBEREICHE

7.1 NACHVERDICHTUNG



Abb. 51 Lageplan Bestand



Abb. 52 Bebauungskonzept Nachverdichtung

Potenzial Nachverdichtung

In der Regel handelt es sich um brachliegende Innenbereichsflächen mit unregelmäßiger Parzellenstruktur, teilweise sind nicht alle Grundstücke öffentlich erschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich schafft Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, meist sind die Erschließungskosten gering und die neue Wohnbebauung kann von der vorhandenen Infrastruktur profitieren.

Das Zusammenlegen von kleineren Parzellen (oftmals Gartengrundstücke) schafft Bauplätze für eine zeitgemäße Wohnbebauung im Innenbereich. Oftmals ist jedoch eine Einigung mit mehreren Eigentümern der einzelnen Grundstücke notwendig, um diese Flächenreserven aktivieren zu können.

Bestehende, größere Grundstücke können durch Abtrennen von Grundstücksteilen ebenfalls oftmals Raum für ein weiteres Wohnhaus bieten.

Beispiel Dörlesberg: Neues Wohnquartier

- Fläche im Innenbereich eines Quartiers zwischen historischem Ortskern im Westen und neuem Wohngebiet im Osten
- Durch das Gebiet verläuft ein 20 kV Kabel, dies muss bei der Erschließung und Bebauung berücksichtigt werden
- Zufahrt von der Felderstraße, zentraler Platz als Quartiersmittelpunkt, von hier werden, z.T. über einen private Wohnweg, die einzelnen Grundstücke erschlossen.
- Flexible Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern
- Ohne weiteren Flächenverbrauch können ca. 7 neue Wohneinheiten in relativer Nähe zum Ortskern geschaffen werden

7.2 NEUORDNUNG



Abb. 53 Lageplan Bestand



Abb. 54 Bebauungskonzept Neuordnung Szenario 1



Abb. 55 Bebauungskonzept Neuordnung Szenario 2

Neuordnung von Teilbereichen

In den Randbereichen der historischen Ortskerne findet sich oftmals eine unterschiedlich dichte Bebauung mit komplizierter Parzellenstruktur sowie fehlender oder unzureichender Erschließung. Geprägt sind diese Bereiche vielfach durch den Bestand an großvolumigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die nicht ortsbildprägend wirken oder aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht erhaltenswert sind.

Eine Neuordnung dieser baulichen Strukturen kann Wohnraum in attraktiver, ortsnaher Lage schaffen und ermöglicht oft die Definition eines Ortsrandes durch sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Besonders in diesem Fall ist die Aktivierung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entscheidend für die Umsetzung einer Neuordnungsmaßnahme.

Beispiel Dörlesberg: Mehrgenerationenquartier

Eine Zukunftsaufgabe der Kommunen ist die Schaffung barrierefreien Wohnraums, um einerseits die immer älter werdenden Bewohner am Ort zu halten und andererseits jungen Familien Wohnraum zu bieten.

Das Quartier am westlichen Ortsausgang zwischen Hundheimer Straße im Süden und Heegstraße im Norden ist derzeit relativ dicht bebaut und weist einen hohen Anteil an Nebengebäuden und versiegelter Fläche auf.

In einem ersten Schritt werden die Nebengebäude rückgebaut und der Bereich für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, die von der Hundheimer Straße aus erschlossen werden neu geordnet (Szenario 1). In der Quartiermitte entsteht gemeinsam genutzte, halböffentliche Grünfläche.

Optional oder zu einem späteren Zeitpunkt kann an der Heegstraße eine Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen sowie einem Pflegeangebot geschaffen werden, der Anger in der Quartiermitte kann so von allen Bewohnern generationenübergreifend gemeinsam als Treffpunkt genutzt werden.

8 BEISPIELE BAUBERATUNG

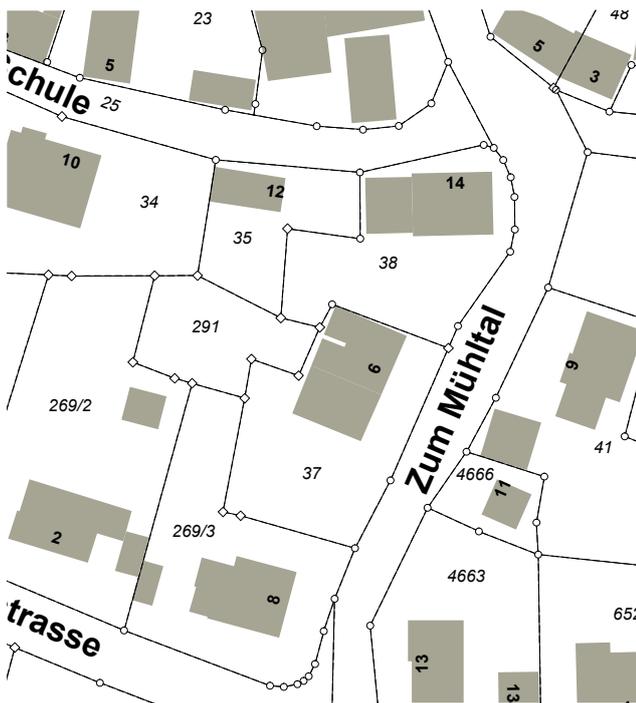


Abb. 56 Lageplan Bestand



Abb. 57 Bebauungskonzept

Nachverdichtung - Ausgangslage

Am südöstliche Rand des historischen Ortskerns befindet sich eine Fläche aus mehreren benachbarten Grundstücken, die zusammen betrachtet das Potenzial zur Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung bieten.

Derzeit wird die Fläche überwiegend als Garten genutzt, an der Straße Zum Mühlthal steht ein größeres Wohngebäude mit Nebengebäude leer.

Mögliches Baukonzept

- Schaffen von drei neuen Bauplätzen durch Neuordnung der Grundstücksgrenzen (Tausch und Verkauf, Voraussetzung ist die Kooperation der Grundstückseigentümer)
- Nachverdichtung am Rand des historischen Ortskerns, in der Nähe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten, Metzger, Kirche, Bürgerhaus...
- Schaffen von Wohnraum für Familien durch kleine, bezahlbare Grundstücke in attraktiver Lage am Südhang

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Schaffen von 3 Baugrundstücken ohne zusätzlichen Flächenverbrauch
- Schaffen von Wohnraum im Ortskern

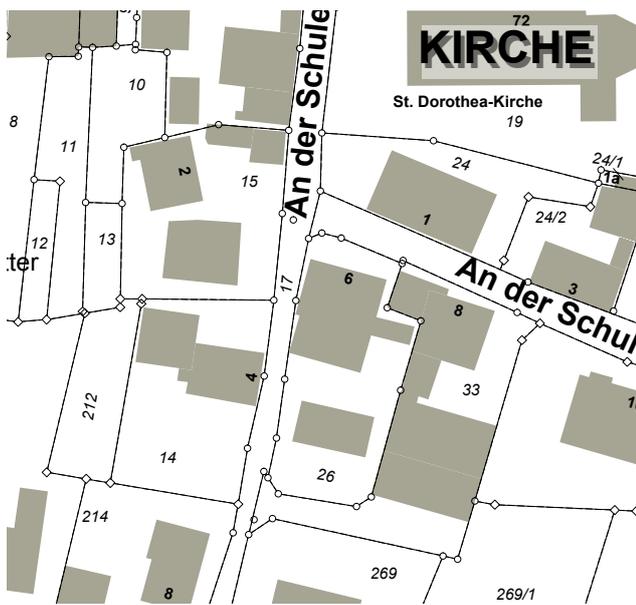


Abb. 58 Lageplan Bestand

Neubebauung - Ausgangslage

Das Grundstück befindet sich in der Ortsmitte am Rand des historischen Ortskerns und ist derzeit mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Das Grundstück hat eine attraktive Lage am Südhang.

Bebauungskonzept / Empfehlungen

- Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäuden
- Neubau eines Einfamilienhauses

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Neunutzung einer Fläche im Ortskern zu Wohnzwecken

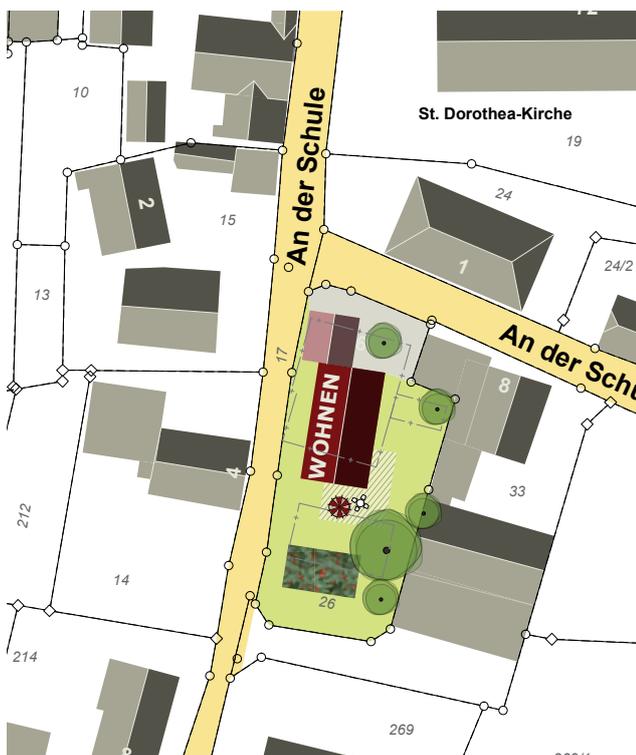


Abb. 59 mögliche Neubebauung

9 WEITERES VORGEHEN

Festlegung eines Sanierungsgebietes

Der vorliegende Untersuchungsbericht dient als vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB und somit der Begründung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB aufgrund städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB.

Im Falle der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung dient die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB auch der Abgrenzung des Maßnahmengbietes und ist gleichzeitig räumliche Förderkulisse für den Einsatz von Fördermitteln für die Umsetzung von Maßnahmen.

Unabhängig von einer Aufnahme in die Städtebauförderung eröffnet die Festlegung eines Sanierungsgebietes den Eigentümern gemäß § 7h Einkommensteuergesetz eine erhöhte steuerliche Abschreibung für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen. Damit können auch ohne den Einsatz von Fördermitteln private Maßnahmen unterstützt werden. Im Gegensatz zu den begrenzten Mitteln der Städtebauförderung gibt es hinsichtlich der Steuerabschreibung keine Begrenzung; der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz des Bauherrn ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungsvereinbarung).

In Dörlesberg sind bislang punktuell städtebauliche Missstände festzustellen und es gibt im engeren Ortskern wenig städtebauliche Qualitäten. Aufgrund der nur geringen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in den Baugebieten ist die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale im Ortskern von besonderer Bedeutung. Zur Aktivierung dieser Potenziale sind flankierende Maßnahmen, wie die Aufwertung des Wohnumfeldes oder die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zur Erschließung von Bauplätzen in der 2. Reihe erforderlich. Daneben sollen auch private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Sofern der Ort Dörlesberg nicht nach einem Programm der städtebaulichen Erneuerung gefördert wird, kommen für Einzelmaßnahmen auch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) oder auch das Hofreitenprogramm der Stadt Wertheim in Frage.

Weitere mögliche rechtliche Maßnahmen und Planungen

- Erstellung eines Gestaltungsleitfadens, in dem die grundlegenden Maßgaben für eine ortstypische Gestaltung von Neu- und Umbauten, sowie Detailausbildungen, Materialrichtlinien, Farbgestaltung etc. enthalten sind um einem Identitätsverlust des Ortes entgegenzuwirken.
- oder: Gestaltungssatzung zur Sicherstellung des Erhalts regionaltypischer Bauweisen
- Aufstellung von Bebauungsplänen für einzelne Quartiere, besonders für Bereiche in denen Grundstückneuordnungen wünschenswert sind oder Freiflächen durch den Abbruch von Gebäuden entstehen können
- Bodenneuordnung (freiwilliger Tausch, Ortsflurbereinigung)

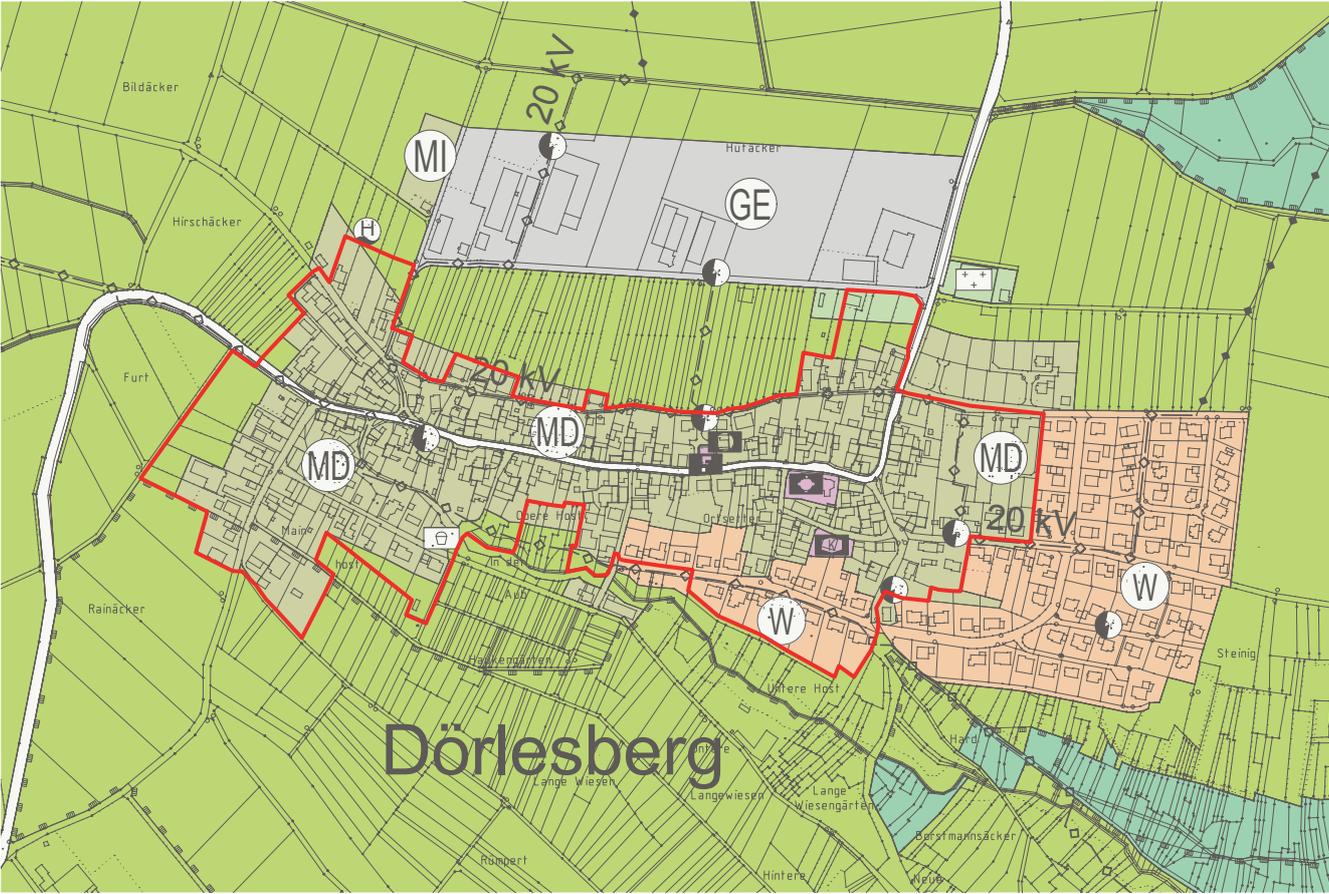


Abb. 60 mögliche Abgrenzung Sanierungsgebiet