

STADT WERTHEIM - ORTSCHAFT LINDELBACH



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

WEGNER
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
www.wegner-stadtplanung.de
Tel. 0931 99 13 870
Fax 0931 99 13 871

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

September 2012
Auftraggeber: Stadt Wertheim

Alle Fotos und Diagramme: Wegner Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	4
1.1 Vorwort, Vorgehensweise	4
1.2 Rahmenbedingungen, Untersuchungsbereich	6
1.3 Bisherige Bürgerbeteiligung	8
2. Ortsprofil	14
3. Bestandsanalyse	16
3.1 Sozialräumliche Analyse	16
3.2 Räumliche Bestandsanalyse	18
3.3 Auswertung	24
4. Rahmenplan	28
4.1 Entwicklungsziele	28
4.2 Rahmenplan	30
4.3 Maßnahmen	32
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht	34
6. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	36
7. Weiteres Vorgehen	39

1 VORBEMERKUNG

1.1 VORWORT, 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 Lindelbach stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Der Ortskern von Lindelbach 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 Lindelbach besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

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

Durch die günstige Lage Lindelbachs zwischen der Großen Kreisstadt Wertheim, der Stadt Marktheidenfeld und dem Oberzentrum Würzburg besteht durchaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken. 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. Sanierungsatzung, Gestaltungsatzung, Bauberatungen...)

Arbeitsschritte

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

Vorgehensweise

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner Sitzung am 23.07.2012 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet „Wertheim - Lindelbach“ durchführen zu lassen.

Bereits im Frühjahr 2010 wurde eine Grobuntersuchung zur räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse durch Ortsbegehungen und anschließende Auswertung der vor Ort aufgenommenen Informationen und weiteren zur Verfügung gestellten Daten (Statistik, Infrastruktur) durchgeführt.

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 erfolgten Beteiligung der Eigentümer gemäß § 138 BauGB z.B. durch Fragebögen, moderierte Veranstaltungen und individuelle Beratungsgespräche sind im Kapitel 1.3 dieses Berichts dargelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 1-4 und Abs. 6 sowie § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.08.2012 beteiligt, ihnen wurde die Bestandsanalyse aus den vorbereitenden Untersuchungen einschließlich einer Zusammenfassung

der daraus hervorgehenden Defizite und Qualitäten des Ortskerns vorgelegt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind in Kapitel 6 dieses Berichtes zusammengefasst.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung des Berichtes fand vom 14.08.2012 bis zum 14.09.2012 in der Stadtverwaltung Wertheim statt.

Im Herbst 2012 wird der Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung gestellt, Grundlagen hierfür sind die bisher durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen.

Schließlich sollen die in diesem Bericht zusammengestellten vorbereitenden Untersuchungen einschließlich Zielkonzept und Rahmenplan zur Ortskernsanierung Lindelbach zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines gemeinsamen Sanierungsgebietes für die Ortsteile Diethan und Lindelbach als Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Kembach und Dertingen im Gemeinderat der Stadt Wertheim beschlossen werden.

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN, UNTERSUCHUNGSBEREICH

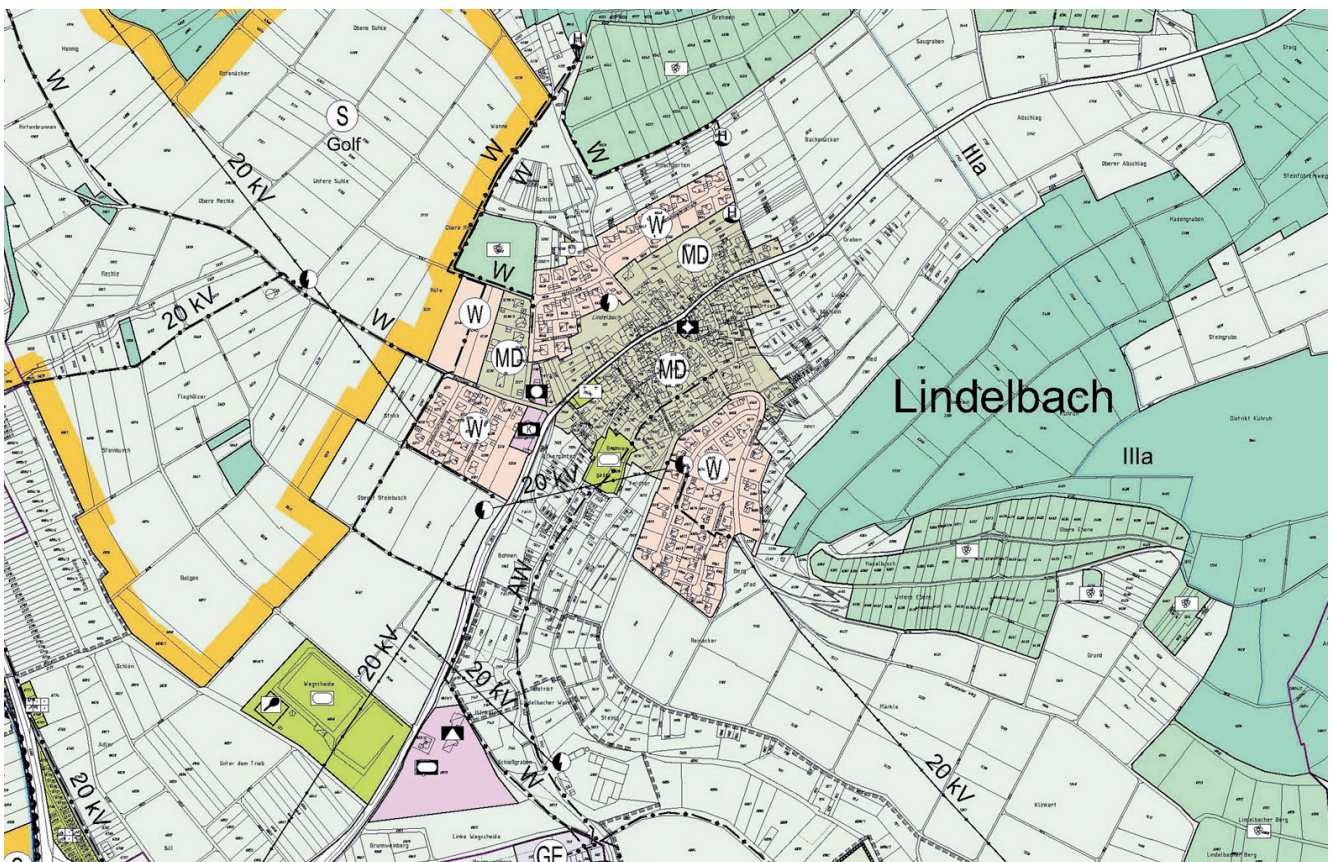


Abb 1: Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Wertheim, Ausschnitt Ortsteil Lindelbach
Quelle: Stadt Wertheim

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der historische Ortskern Lindelbachs ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Ortskern wird umlagert von neueren Wohngebieten, die als Wohnbaufläche dargestellt sind. Im Westen von Lindelbach befindet sich eine größere noch unbebaute Wohnbaufläche, sie ist derzeit die einzige Flächenreserve für die Ausweisung neuer Wohngebiete in Lindelbach. Für dieses Wohngebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Röte II“), der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Am südlichen Ortsrand, im Umfeld des Kindergartens, gibt es noch eine weitere unbebaute Fläche die der Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darstellt.

Die Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft liegen nicht in der Ortsmitte sondern randlich zwischen Dorf- und Wohngebieten: Sportplatz, Kindergarten und Gemeinschaftshaus mit Ortsverwaltung. Außerhalb des Siedlungsgefüges, südlich von Lindelbach an der Straße nach Urphar liegt die Hauptschule (zukünftig Werkrealschule) Urphar / Lindelbach mit Sportflächen.

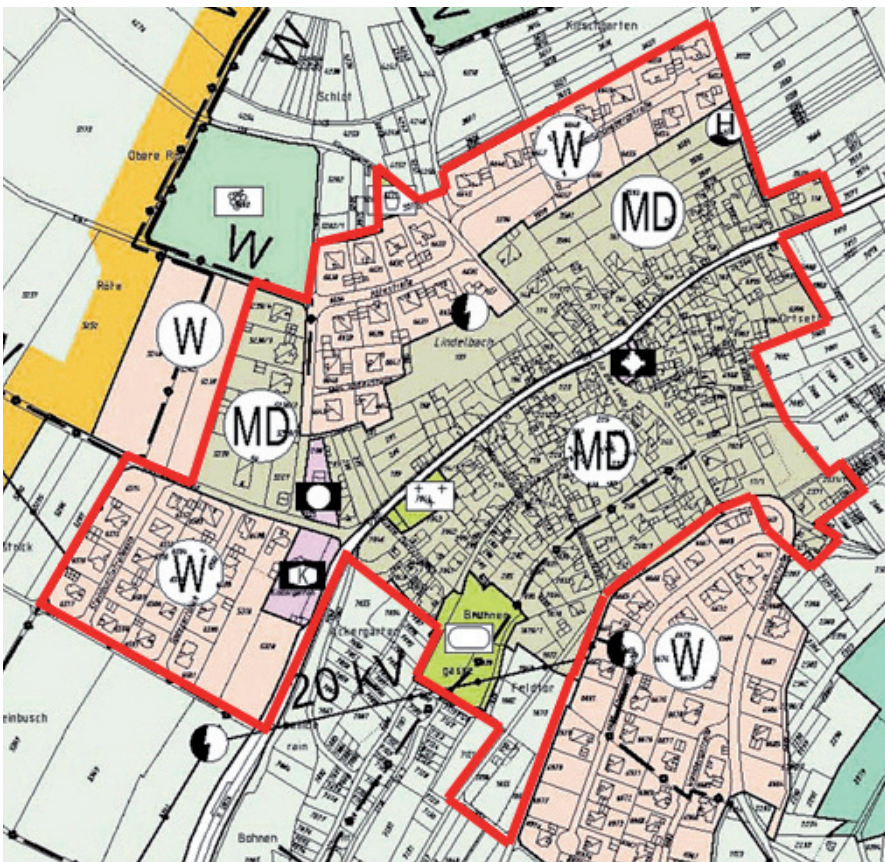


Abb 2: Abgrenzung des Untersuchungsbereiches; Grundlage: Flächennutzungsplan

Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebiets, sowie der Dokumentation der vorhandenen städtebaulichen Situation und der städtebaulichen Mängel gemäß § 136 Abs. 3 BauGB. Neben der räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse werden auch Ziele für die künftige Ortentwicklung definiert.

Die räumliche Abgrenzung umfasst in Lindelbach nahezu die gesamte Ortschaft. Ausgeklammert ist lediglich das Baugebiet aus den 1980ern im Südosten sowie der unbebaute Bereich im Westen (Wohnbaufläche lt. Flächennutzungsplan), da hier keine städtebaulichen Missstände zu erwarten sind.

Da in den Wohngebieten nördlich und westlich des historischen Ortskerns (erste Erweiterungen der Siedlungsfläche außerhalb des Ortskerns) Erneuerungs- und Sanierungsbedarf besteht, wird dieser Teilbereich in die vorbereitenden Untersuchungen mit einbezogen.

1.3 BISHERIGE BÜRGERBETEILIGUNG

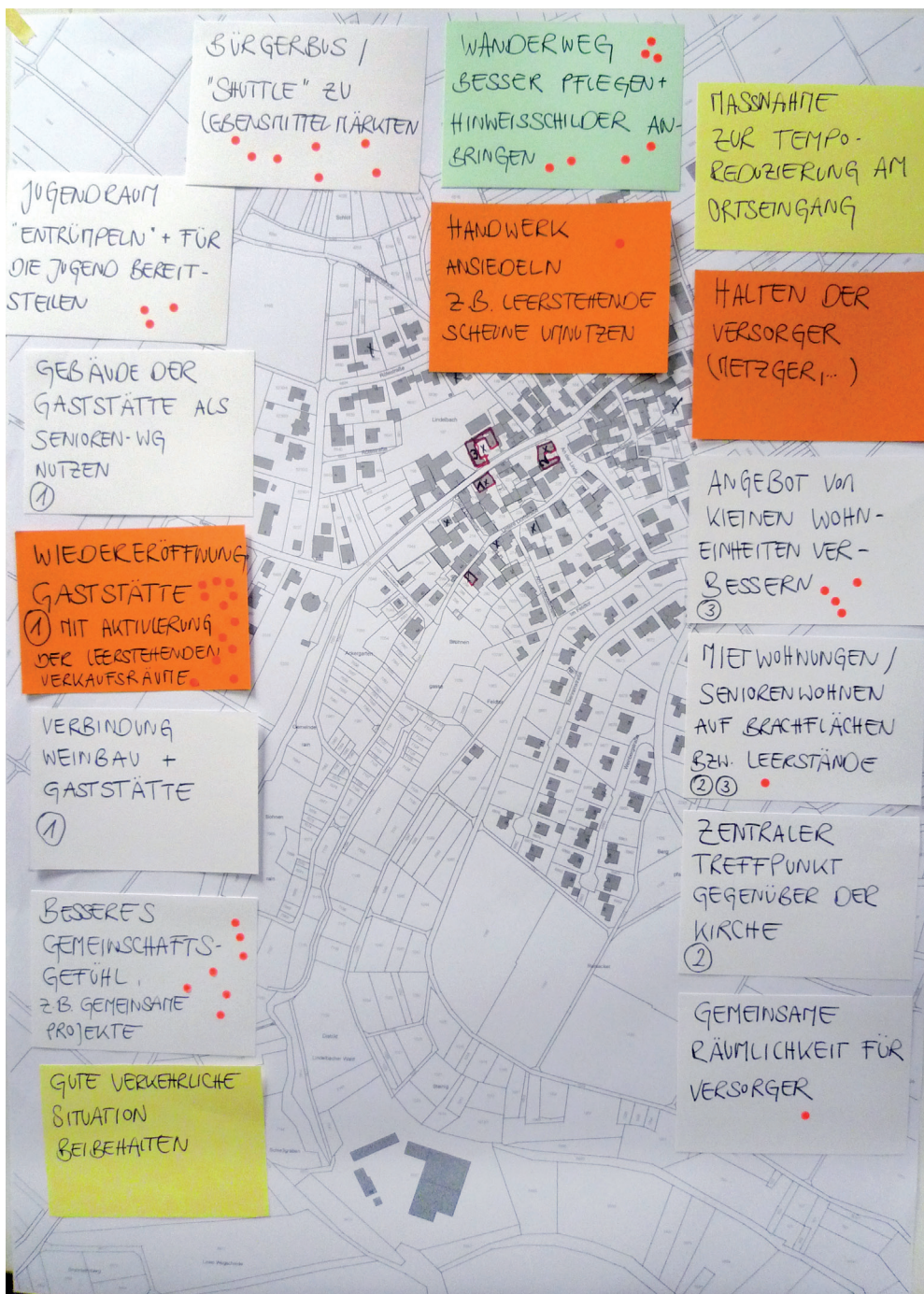


Abb 3: Zukunftswerkstatt am 15.04.2012, Zielkonzepte für Lindelbach

Im Rahmen des vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg aufgelegten Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurden im Jahr 2011 eine Zukunftswerkstatt und ein Ortsrundgang für interessierte Bürger angeboten, zudem wurden die Mitwirkungsbereitschaft am Sanierungsprozess, die Nutzung der Gebäude sowie eine Bewertung des Wohnortes aus Sicht der Eigentümer von Grundstücken mittels eines Fragebogens erhoben.

Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung sind im folgenden zusammengefasst.

Zukunftswerkstatt

Am 15.04.2011 fand die Zukunftswerkstatt im Rahmen der Bürgerbeteiligung statt.

Etwa 30 interessierte Bürger aus Lindelbach und Dietenhan nahmen an der Veranstaltung teil.

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

Stärken:

- Ort im Grünen, Zugang in die Natur, gutes Klima, gute Luft, Wanderroute rund um Lindelbach
- Ruhe
- Metzger 2x wöchentlich, privater Dorfladen
- Fachwerkhäuser, alte Bautechniken, erhaltenswerte Baudetails
- guter Winterdienst
- Rheuma-Liga
- Dorfgemeinschaft, Nachbarschaftshilfe

Schwächen:

- Ruhebedürfnis - Integration in die Dorfgemeinschaft
- Läden (Lebensmittel) fehlen
- Leerstehende Hofreiten
- Busverbindungen schlecht
- Kulturelle Angebote fehlen

- Keine Einkehrmöglichkeiten für Radfahrer / Wanderer / Gäste

Projektideen:

- Seniorenwohnen, Seniorenbetreuung
- Ortschaft als reine Wohnsiedlung
- Bewusstsein für Details schaffen

Diese Themenfelder wurden diskutiert, konkretisiert und durch weitere Vorschläge und Projektideen ergänzt.

Alle Teilnehmer hatten im Anschluss die Gelegenheit, die einzelnen Projektvorschläge nach persönlicher Prioritäteneinschätzung zu bewerten. Das so entstandene Bild gibt die Bedeutung der gesammelten Projekte wieder.



Abb 4: Zukunftswerkstatt, Themensammlung im Plenum

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der räumliche Handlungsbedarf in Lindelbach deutlich auf die Ortsmitte konzentriert. Für drei Gebäude im historischen Ortskern werden konkrete Projektvorschläge gemacht. Im Zentrum steht hier die leerstehende Gaststätte, z.B. als gemeinsamer Standort für Versorger (Ladenfläche ist vorhanden) oder zum Aus- und Umbau für Wohnraum für Senioren / betreutes Wohnen / Mehrgenerationenhaus.

An nicht-investiven Maßnahmen steht der Wunsch nach einer Verbesserung des bürgerschaftlichen Engagements an erster Stelle; durch gemeinsame Aktionen soll das Gemeinschaftsgefühl der Dorfgemeinschaft gesteigert werden.

Bewertung der Projektvorschläge

Projekt	Punkte
Wiedereröffnung Gaststätte	12
Besseres Gemeinschaftsgefühl	7
Wanderwege pflegen und beschildern	7
Bürgerbus, Einkaufsshuttle	7
Angebot kleine Wohneinheiten	4
Jugendraum verbessern	3
Handwerk ansiedeln	1
Gemeinsame Räume für Versorger	1
Miet- bzw. Seniorenwohnungen	1

Abb 5: Auflistung der Projektvorschläge aus der Zukunftswerkstatt nach Anzahl der Bewertungspunkte

Ortsrundgang am 20.07.2011

Treffpunkt war der Gemeinschaftsraum in Lindelbach. Den ca. 20 anwesenden Bürgern wurde zunächst ein erster Entwurf des Ortsteilentwicklungskonzeptes vorgestellt, in dem die in der Zukunftswerkstatt gemeinsam erarbeiteten Ideen und Projektvorschläge eingearbeitet wurden.

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

- Nachverdichtung auf Baulücken und Brachen
- Neuordnung von dicht bebauten Grundstücken
- Reaktivierung des Gasthauses, verschiedene Nutzungen sind möglich
- Bessere Vermarktungschancen durch die Lage in einem Sanierungsgebiet / Fördermöglichkeiten

Daneben wurde das Problem der kleinen Grundstücke und verschränkte Eigentumsverhältnisse erörtert.



Abb 6: Plakat zum Ortsrundgang Lindelbach

Bewertung des Wohnortes

Positiv gesehen wird die geringe Belastung des Ortes durch Lärm und Verkehr, außerdem wird die Erreichbarkeit der Arbeitsstelle als gut bis mittel bewertet. Auch das Ortsbild ist aus Sicht der Bürger zufriedenstellend. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden als durchweg schlecht bewertet, ebenso die Anbindung an den ÖPNV. Auch fehlen Angebote für bestimmte Zielgruppen, besonders für Senioren und Jugendliche.

Dringlichstes Problem aus Sicht der Bewohner ist die unzureichende Infrastrukturausstattung des Ortes in Verbindung mit einer schlechten Anbindung an den ÖPNV. Besonders ein Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft fehlt in Lindelbach, dieser ist Wunsch vieler Bürger.

Dadurch bedingt sind die Bewohner auf das private Kfz angewiesen, um den Arbeitsplatz oder die näch-

sten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten zu erreichen. Das eigentliche Wohnumfeld ist zufriedenstellend. Hoch geschätzt wird die ruhige, naturnahe Wohnlage.

Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude

Die Bewohner wurden zur derzeitigen und geplanten Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden sowie geplanten Modernisierungsmaßnahmen, eines möglichen Abrisses von Gebäuden oder Gebäudeteilen, der Veräußerungsbereitschaft, der Bereitschaft zum Flächentausch und einer eventuell geplanten Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel) befragt. Zeithorizont für geplante Veränderungen oder Umnutzungen sind 5 Jahre.

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die Nutzung als eigenes Wohnhaus. Dies wird sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht ändern. Die Vermietung von Gebäuden spielt in Lindelbach eine eher untergeordnete Rolle. Aus den Rückantworten lässt sich ein

Bewertung des Ortes aus der Sicht der Bewohner

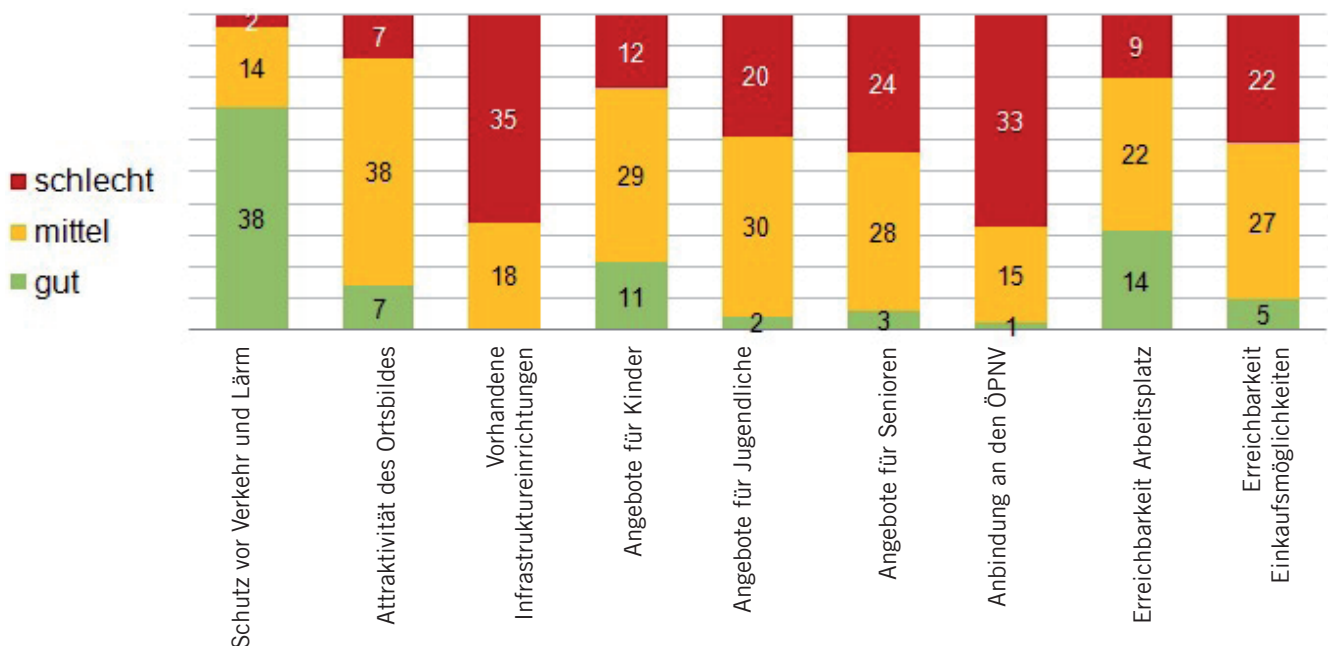


Abb 7: Auswertung der Fragebögen nach Anzahl der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) Darstellung Wegner Stadtplanung

Trend zur Abnahme der eigenen Wohnnutzung able- sen, in Lindelbach geht dies mit der erwarteten Zu- nahme von Leerständen und Vermietungen einher.

Die Nebengebäude werden zum Großteil als Lagerflä- che (z.B. für Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Oft genannt wird auch eine Nutzung für die Nebener- werbslandwirtschaft, hier werden die Nebengebäude als Raum für landwirtschaftliche Geräte und Lagerflä- che genutzt. Kleintierhaltung (Hasen, Hühner etc.) ist nur noch in Einzelfällen vorhanden. Nur wenige Be- fragte 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. Am meisten genannt wurde eine ge- nerelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz. Die räumliche Verteilung der vorstellbaren Modernisie- rungsmaßnahmen erstreckt sich jeweils relativ gleich- mäßig auf die Ortschaft.

Am zweithäufigsten wird in Lindelbach die familien- interne Weitergabe genannt. Dieser geplante Genera- tionenwechsel geht oftmals mit einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme einher und wurde dementspre- chend oft gleichzeitig mit einer Modernisierungsab- sicht oder einem (Teil-)Abriss von Gebäuden genannt.

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

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

Am wenigsten vorstellbar ist für die Eigentümer eine Abtretung oder ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen, hier gab es in Lindelbach nur 5 Nennungen.

Nutzung der Hauptgebäude

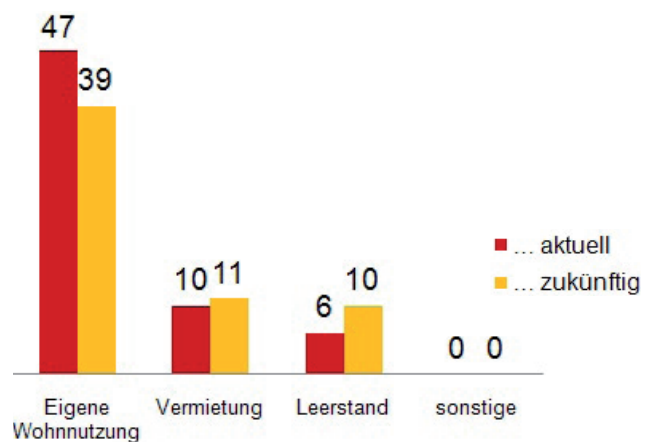


Abb 8: Auswertung der Befragung nach Anzahl der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) Darstellung Wegner Stadtplanung

Veränderungsabsichten in Lindelbach

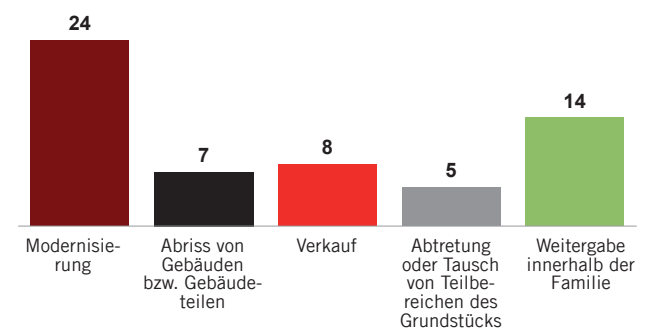


Abb 9: Auswertung der Befragung nach Anzahl der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) Darstellung Wegner Stadtplanung

2 ORTSPROFIL

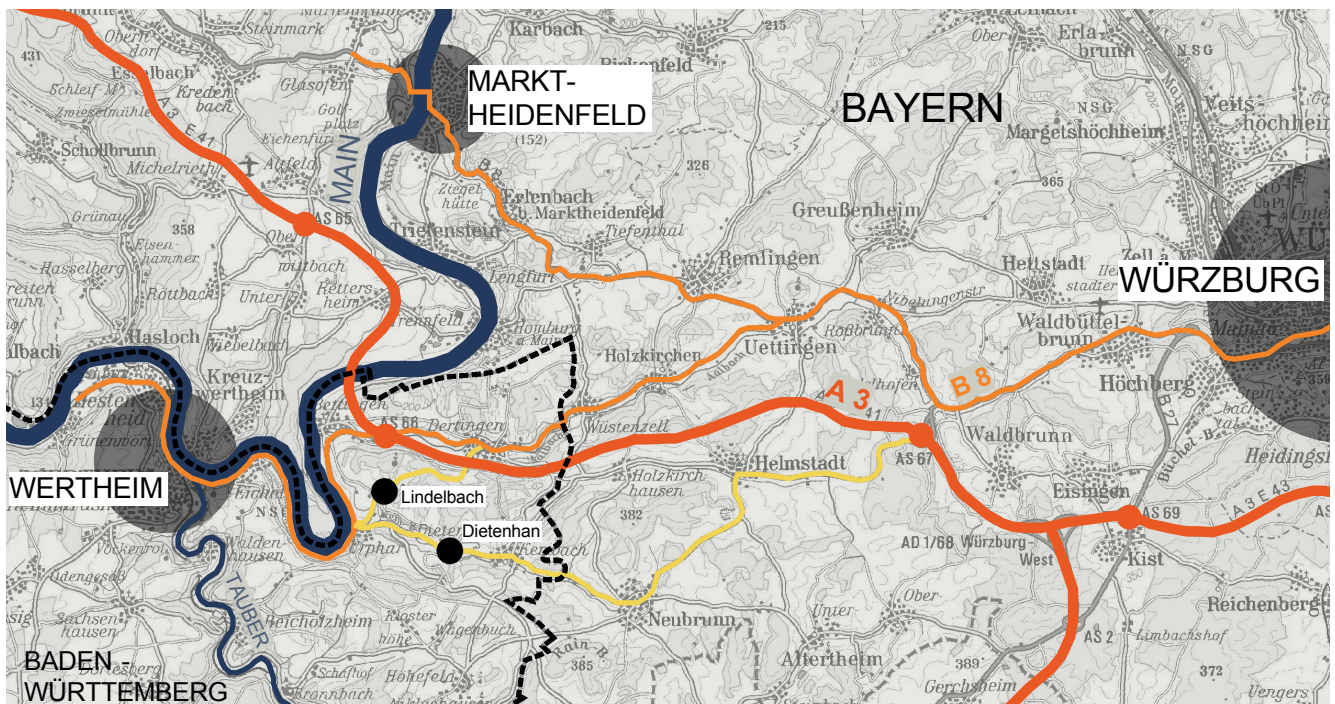


Abb 10: Lage im Raum, Darstellung Wegner Stadtplanung, Grundlage: Karte TOP 50

Lage im Raum

Die Ortschaft Lindelbach befindet sich im Norden Baden - Württembergs im Main - Tauber - Kreis und ist als Ortsteil in die Große Kreisstadt Wertheim eingemeindet. Sie befindet sich zwischen den Städten Wertheim im Westen (ca. 10 km entfernt), Markt-Heidenfeld im Norden (ca. 20 km entfernt) und Würzburg im Osten (ca. 35 km entfernt).

Lindelbach wird über die K 2826 zwischen Dertingen und Urphar erreicht.

Gemeindesteckbrief

- ca. 470 EW (2011)
- Drittkleinste Ortschaft der Großen Kreisstadt Wertheim
- Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1245
- Nach der Eingemeindung in die Große Kreisstadt Wertheim im Jahr 1972 vergrößerte sich die Ortschaft durch die Ausweisung der neuen Baugebiete Röte, Kirschgarten, Feldtor und Bergpfad
- Geprägt durch Landwirtschaft und Weinbau (Weinberglagen „Ebenrain“ und „Schöneberg“)
- Verschönerungsmaßnahmen durch die Dorfentwicklung im Jahr 1993: Kirchenrenovierung, Neugestaltung der Außenanlagen der Kirche, neuer Dorfplatz in der Ortsmitte



Abb 11: Ortsansicht Lindelbach von Norden

Ausgangslage

Die steigende Anzahl der Gebäudeleerstände in den Ortskernen wird zunehmend spürbar. Die Aufrechterhaltung der erforderlichen Infrastruktur ist bereits jetzt problematisch. Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim sowie der guten Anbindung über die Autobahn A3 und somit auch der Nähe zu den benachbarten Oberzentren 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 fallen immer mehr Gebäude leer.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE EINWOHNERENTWICKLUNG

Entwicklung der Einwohnerzahlen

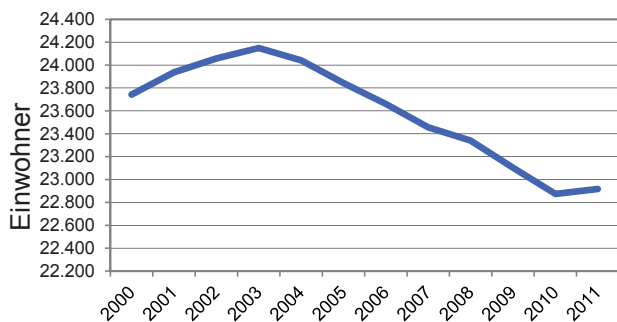


Abb 12: Entwicklung Einwohnerzahl Gesamtstadt Wertheim, Stand 2011, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Stadt Wertheim

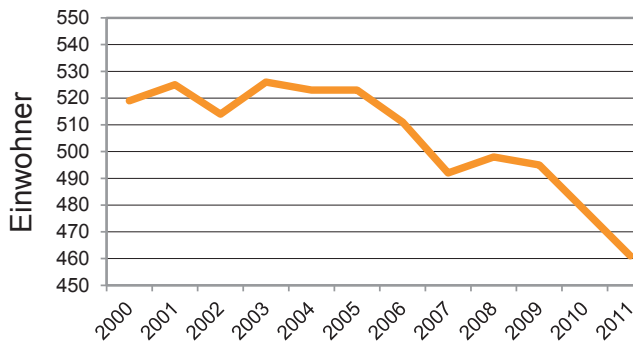


Abb 13: Entwicklung Einwohnerzahl Ortsteil Lindelbach, Stand 2011, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Stadt Wertheim

Verteilung der Altersstruktur in Lindelbach

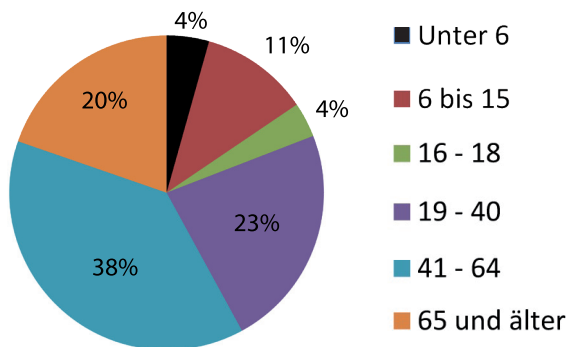


Abb 14: Verteilung der Altersstruktur in %, Stand 2010, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Stadt Wertheim

Einwohnerentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft in Lindelbach analog zur Entwicklung der gesamten Großen Kreisstadt Wertheim. Seit dem Jahr 2000 ist in Lindelbach ein stetiger Einwohnerrückgang zu verzeichnen, auf die Gesamtstadt betrachtet stagniert der Einwohnerrückgang seit dem Jahr 2010. In Lindelbach ist die Einwohnerzahl von ca. 520 Einwohnern im Jahr 2000 kontinuierlich auf ca. 470 Einwohner im Jahr 2011 gesunken.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Lindelbach beträgt derzeit 43 Jahre. Bei den Altersgruppen machen die ab 41-jährigen mit insgesamt 58 % den überwiegenden Anteil der Wohnbevölkerung aus. Entsprechend unterrepräsentiert sind die jüngeren Jahrgänge.

In etwa 20 Jahren ist in Lindelbach eine deutliche Überalterung zu erwarten. Die heute 40 - 65jährigen sind dann über 65, die hohe Zahl dieser Altersgruppe wird nicht durch eine entsprechende Zahl von jüngeren Einwohnern kompensiert. Diese Entwicklung entspricht der allgemeinen Entwicklung der Altersstruktur für den ländlichen Raum in Deutschland.

Räumliche Verteilung

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Altersstruktur ist in der Ortsmitte eine höhere Tendenz zur Überalterung der Bewohner zu verzeichnen als in den neueren Wohngebieten. Dies geht einher mit einer Konzentration der Leerstände von Wohngebäuden, ebenso ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Ortsmitte höher.

INFRASTRUKTUR UND SOZIALES LEBEN

Infrastruktur

Soziale Infrastruktur:

- Kirche
- Friedhof
- Kindergarten (erbaut 1989)
- Ortsverwaltung
- Feuerwehr

Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk:

- Hundeschule
- Handwerksbetriebe: Kfz-Restaurator, Heizung / Sanitär, Fliesen / Naturstein
- Dorfladen (regionale Produkte, Eier, Nudeln, Obst...)
- Metzgereiverkauf (zweimal wöchentlich)

Sonstiges:

- Zwei landwirtschaftliche Betriebe (Voll- bzw. Teilerwerb) in der Ortsmitte
- Spielplatz, Sportplatz
- Baumschule

Soziales Leben

In Lindelbach gibt es zahlreiche Vereine, die durch ihre Angebote für unterschiedliche Alters- und Interessensgruppen zum sozialen Leben der Dorfgemeinschaft beitragen. Wichtige Vereine sind z.B. der Gesangverein, die Freiwillige Feuerwehr, der SSV Mainperle Urphar-Lindelbach, der Posaunenchor Bettingen-Urphar-Lindelbach und der Winzer- und Kulturverein.

Insgesamt besteht in Lindelbach durchaus ein gewisses Freizeitangebot durch die Vereine. Durch den Kindergarten, die Schule und die Kirche besteht in relativer räumlicher Nähe eine zufriedenstellende Abdeckung der sozialen Grundbedürfnisse.

Es fehlen allerdings Angebote oder Einrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse von spezifischen Zielgruppen abgestimmt sind, wie z.B. eine (Tages)Pflegeeinrichtung, Seniorentreffpunkte oder Angebote für Kinder und Jugendliche, die direkt vor Ort erreichbar sind. Die ÖPNV-Anbindung Lindelbachs ist besonders am

Wochenende lückenhaft und trägt in Verbindung mit den fehlenden Angeboten für Kinder und Jugendliche und die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung der Grundbedürfnisse dazu bei, dass die Bewohner Lindelbachs zur Bewältigung des alltäglichen Lebens auf das private Kfz angewiesen sind.

Gerade für die weniger mobilen Bürger stellt dies einen entscheidenden Standortnachteil dar. Im Hinblick auf die kommende demographische Entwicklung sollten neue Ideen zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung, ggf. in Kooperation mit den umliegenden Ortschaften entwickelt werden.

3.2 RÄUMLICHE BESTANDSANALYSE

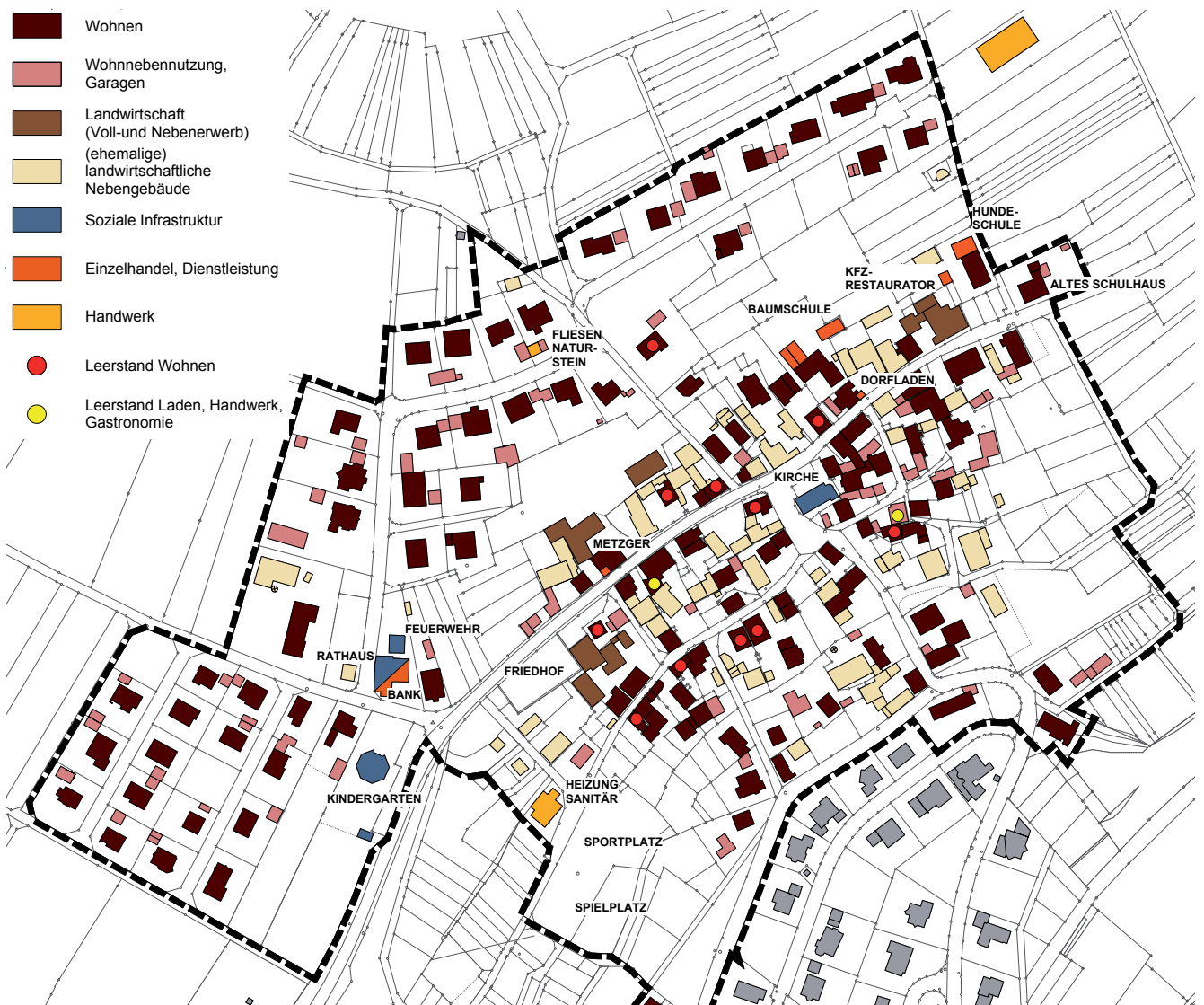


Abb 15: Analyseplan: Nutzungen und Leerstände im Ortskern, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Angaben der Stadt Wertheim / Ortsvorstand Lindelbach, eigene Erhebungen

Bau- und Nutzungsstruktur

Der Ortskern ist dicht mit Wohnhäusern, ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheunen und Nebengebäuden bebaut. Die Struktur der ortstypischen Hofreiten ist teilweise noch gut zu erkennen. In den Neubaugebieten ist die übliche Bebauungsstruktur moderner Wohngebiete (Wohnhaus und Garage) vorzufinden.

In Lindelbach gibt es eine Kirche und einen Kindergarten sowie mehrere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Ein Dorfladen verkauft regionale Produkte, tageweise ist ein Metzgereiverkauf geöffnet.

Leerstände, Haushaltsgößen und Altersstruktur

Der Ortskern weist - im Vergleich zu den umgebenden neueren Wohngebieten - einen erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten auf.

Leerstände konzentrieren sich in der Ortsmitte, besonders in der Unteren Dorfstraße. Ebenso ist hier eine Tendenz zur Überalterung festzustellen.



Abb 16: Leerstand in der Ortsmitte



Abb 17: Obstwiesen am Ortsrand

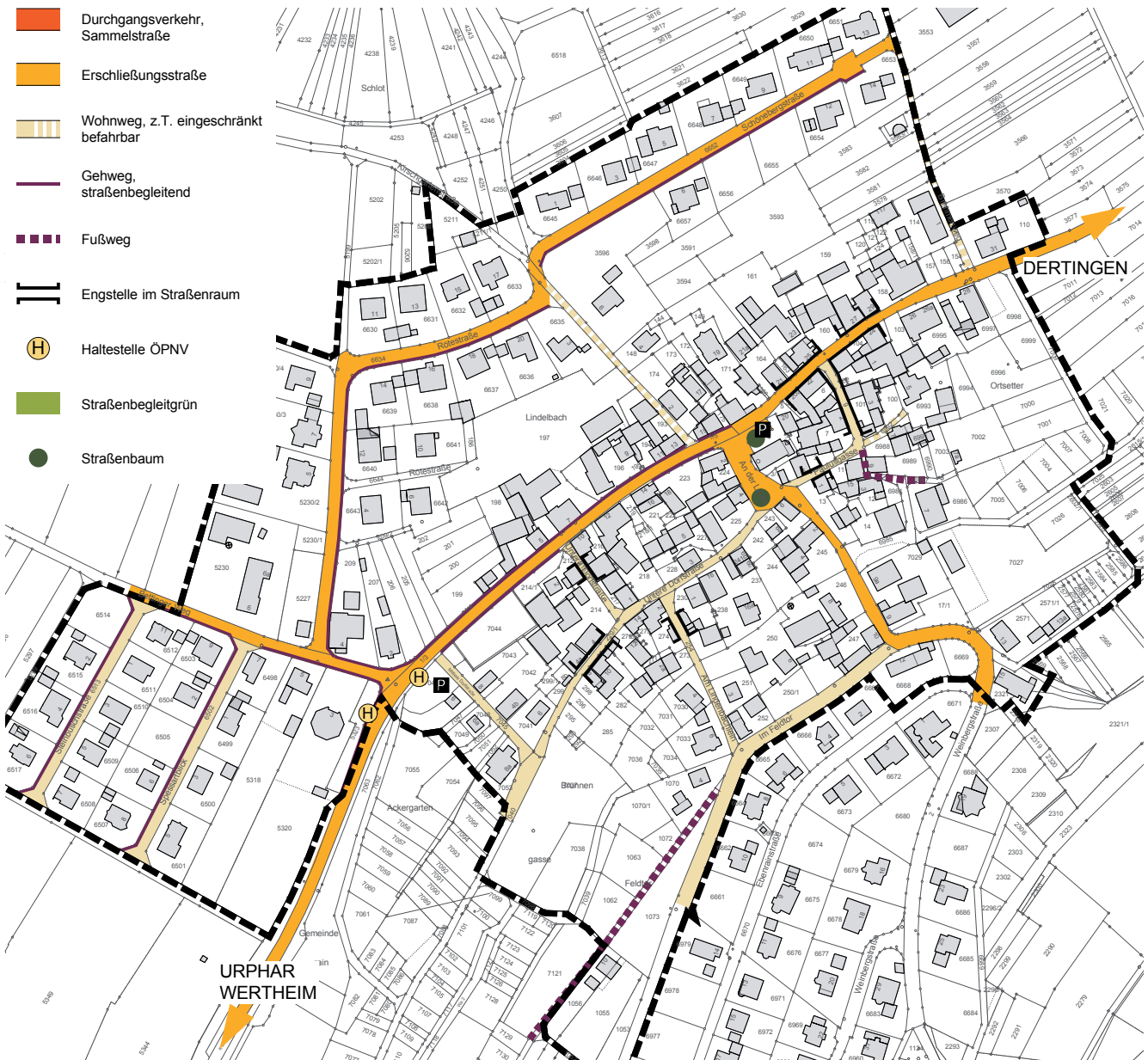


Abb 18: Analyseplan: Straßen und Wege, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: eigene Erhebungen

Straßen und Wege

Lindelbach ist nur über eine Ortsverbindungsstraße von Dertingen und Urphar aus zu erreichen, es gibt fast keinen Durchgangsverkehr.

Die Gassen im Ortskern sind teilweise sehr schmal und mit deutlichen Einschränkungen für den Kfz-Verkehr verbunden, jedoch ist das Verkehrsaufkommen im Ortskern generell niedrig. Die neueren Wohngebiete sind durch ausreichend dimensionierte Straßen gut angebunden, die Haltestelle für den ÖPNV befindet sich am südlichen Ortseingang.

Im Bereich der Kirche gibt es einen neu gestalteten Bereich mit Straßenbäumen, ansonsten ist im öffentlichen Straßenraum keine Grüngestaltung vorzufinden.



Abb 19: Analyseplan: Grün und Freiflächen, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: eigene Erhebungen

Grün und Freiflächen

Der historische Ortskern ist durch den umgebenden Freiraum noch gut ablesbar, er weist jedoch den für die ehemalige landwirtschaftliche Prägung typischen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Nordwesten des historischen Ortskerns fällt eine große Grünfläche auf, die von einer Baumschule gewerblich genutzt wird.

In der Ortsmitte wurde der Bereich um die Kirche neu gestaltet, am Ortsausgang neben dem Friedhof befindet sich eine weitere öffentliche Fläche, die derzeit als Parkplatz und Wartebereich für die Bushaltestelle

genutzt wird.

Im Talbereich befinden sich Obstwiesen und raumpprägende Grünstrukturen, hier liegen auch der Sport- und Spielplatz. Die Siedlung liegt insgesamt attraktiv eingebettet in Weinberge und Obstwiesen.

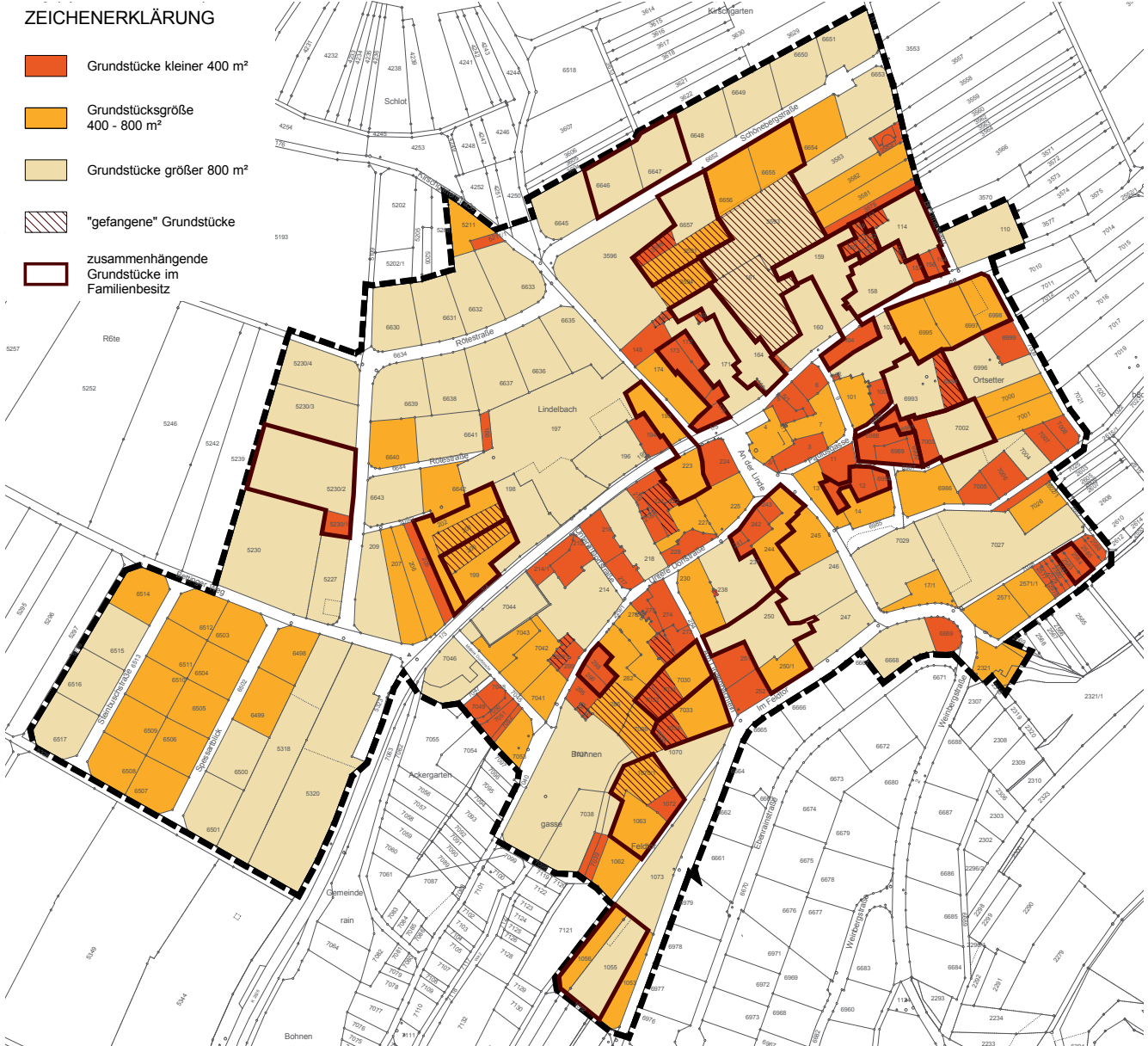


Abb 20: Analyseplan: Grundstücksgrößen und Eigentumsverhältnisse, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Angaben Stadt Wertheim, eigene Erhebungen



Abb 21: Kleine, dicht bebaute Grundstücke in Lindelbach

Grundstücksgrößen und Eigentumsverhältnisse

Im historischen Ortskern sind kleinere Grundstücke, z.T. unter 400 m², vorzufinden. Sie konzentrieren sich südlich der Mittleren Dorfstraße, wo auch ein erhöhter Anteil an Grundstücken zwischen 400 und 800 m² zu verzeichnen ist. Die Grundstücke in den neueren Wohnbaugebieten weisen eine für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im ländlichen Raum übliche Größe von knapp 800 m² und größer auf.

Alle Grundstücke mit Wohnbebauung sind öffentlich erschlossen, lediglich rückwärtige Gartengrundstücke sind nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

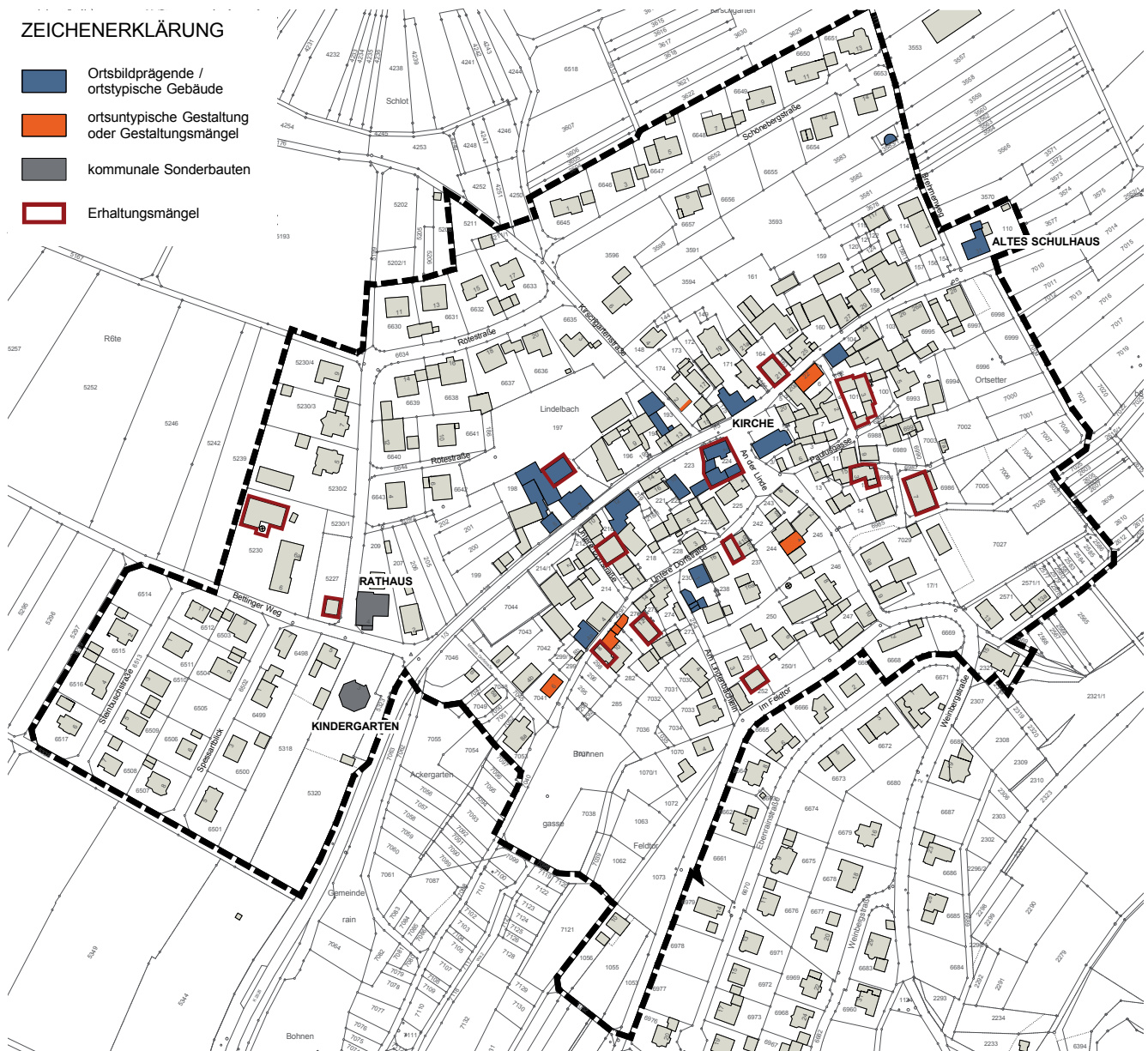


Abb 22: Analyseplan: Ortsbild und Erhaltungszustand, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: eigene Erhebungen

Ortsbild und Erhaltungszustand der Gebäude

Im Ortskern finden sich zahlreiche ortstypische Baustrukturen und ortsbildprägende Gebäude, besonders die größeren Fachwerkbauten in der Oberen Dorfstraße fallen auf. Auch das inzwischen als Wohnhaus genutzte alte Schulhaus setzt einen positiven Akzent am nördlichen Ortseingang.

Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand sind nur vereinzelt z.B. südlich der Mittleren Dorfstraße vorhanden, ebenso Gebäude oder Gebäudeteile mit Gestaltungsmängeln oder in ortsuntypischer Gestaltung. Die neueren kommunalen Sonderbauten (Kindergarten, Rathaus) am südlichen Ortseingang heben sich durch ihre moderne Gestaltung von der alten Bausubstanz am Ortskern ab.



Abb 23: Gebäude in eher schlechtem Erhaltungszustand im Ortskern von Lindelbach

3.3 AUSWERTUNG



Abb 24: Städtebauliche Mängel, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Angaben Stadt Wertheim, eigene Erhebungen



Abb 25: hohe Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad im Ortskern von Lindelbach

Städtebauliche Mängel

Der Ortskern ist dicht bebaut und in hohem Grad versiegelt, es sind kaum attraktive Wohnfreiflächen und Grünflächen im direkten Wohnumfeld vorhanden.

Der Straßenraum weist im Ortskern einige Engstellen auf, die den Kfz-Verkehr behindern und die Sicherheit der Fußgänger einschränkt (z.B. fehlende Gehwege).

Insgesamt lässt sich eine deutliche Konzentration der Problembereiche auf den historischen Ortskern (Mittlere und Untere Dorfstraße) feststellen.



Abb 26: Potenziale, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Angaben Stadt Wertheim, eigene Erhebungen



Abb 27: attraktive private Gartenfläche in Lindelbach

Potenziale

Lindelbach weist eine hohe Lagegunst auf, der Ort liegt umgeben von Obstwiesen und Weinbergen attraktiv in die Landschaft eingebettet. Der Ortskern ist umgeben von Grünstrukturen.

Kindergarten, Sport- und Spielplatz sind positive Standortfaktoren für Familien.

Der Ortskern mit vielen ortstypischen, ortsbildprägenden Gebäuden bietet Aufwertungspotenziale.

Es gibt vier denkmalgeschützte Bauten: An der Linde 1 (Pfarrkirche), An der Linde 2 (Fachwerkbau 17./18. Jahrhundert, Paulusgasse 6 (Fachwerkbau um 1800) und Untere Dorfstraße 20 (Wohnhaus 16. Jahrhundert) sowie einige denkmalgeschützte Bauteile an Wohnhäusern, z.B. Steinschiebefenster.

Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

Die Erweiterung 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

Der Ort weist vorwiegend Wohnnutzung auf, im Untersuchungsgebiet gibt es keine störenden Betriebe. Landwirtschaftliche Unternehmen, die mit stärkeren Emissionen verbunden sind, liegen meist am Ortsrand bzw. außerhalb.

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

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 schmalen Straßenquerschnitte oft nicht möglich. Dies kann jedoch

durch die Besucherstellplätze in der Ortsmitte (Kirche) und am südlichen Ortseingang weitgehend kompensiert werden.

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.

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

Die wohnortnahe, fußläufig zu erreichende Versorgung der Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist in Lindelbach nur sehr eingeschränkt gegeben (Dorfladen, mobiler Metzger).



Abb 28: Grundstück mit dichter Bebauung ohne Grünflächen im Ortskern von Lindelbach



Abb 29: Engstellen im Straßenraum, Untere Dorfstraße, Lindelbach

4 RAHMENPLAN

4.1 ENTWICKLUNGSZIELE

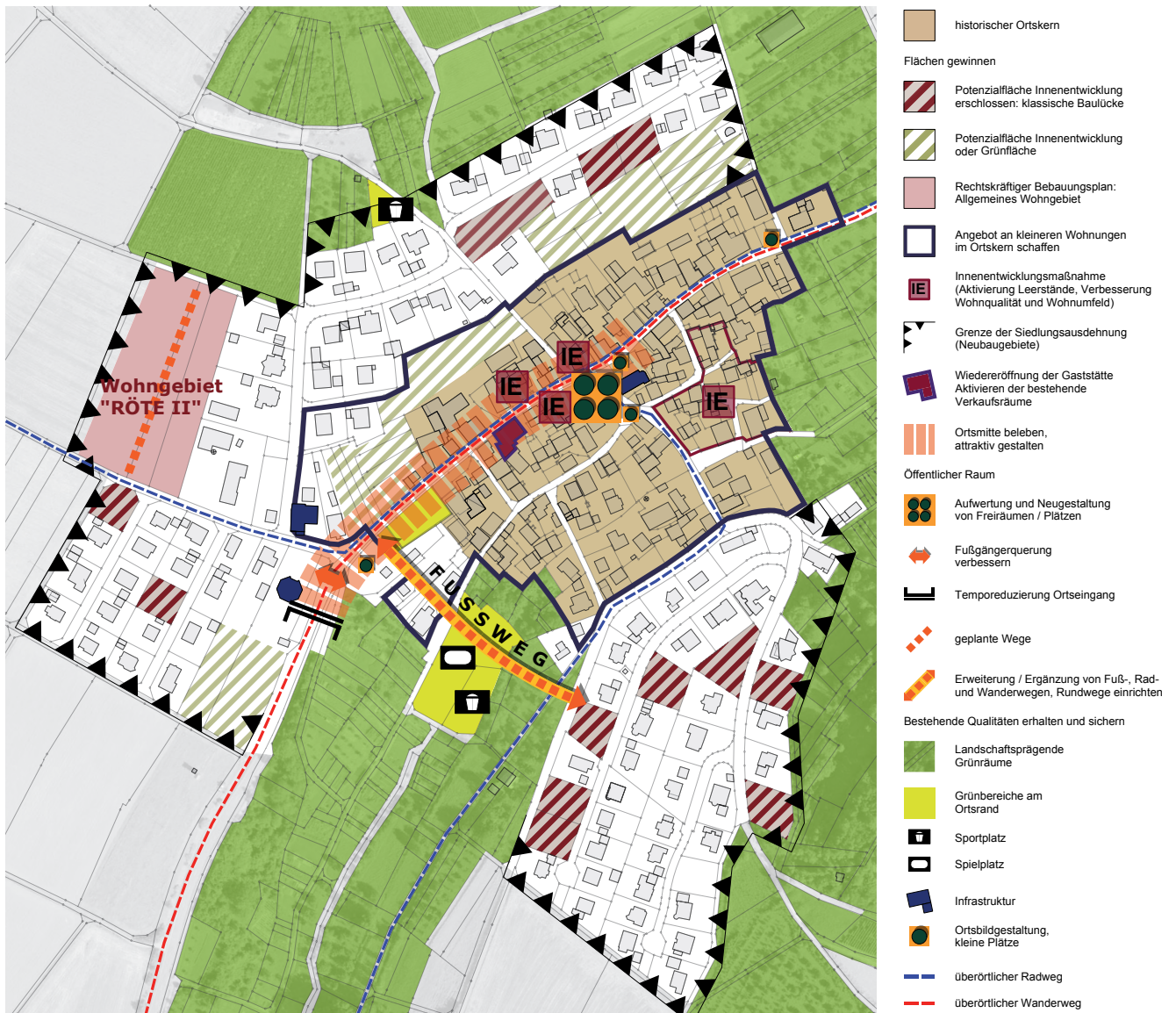


Abb 30: Ortsteilentwicklungskonzept für Lindelbach, „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ist ein Programm des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr in Baden-Württemberg. Ziel des Programmes ist die Schaffung attraktiver, kompakter Siedlungsstrukturen und die Reduktion der Inanspruchnahme neuer Flächen. Durch das Programm werden Prozesse zur Ideenfindung und Planungen für Maßnahmen im Sinne der Innenentwicklung gefördert sowie die Beratung von Bauwilligen und Eigentümern von Gebäuden und Grundstücken.

Im Rahmen dieses Förderprogrammes wurden für die Ortsteile Lindelbach und Diethan der Stadt Wertheim Ortsteilentwicklungskonzepte sowie Bauberatungen und Rahmenkonzepte für Teilbereiche der Ortschaften erstellt.

Diese Ergebnisse fließen nun in den Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchung ein.

Flächen gewinnen

In Lindelbach sind zahlreiche Innenentwicklungspotenziale sofort verfügbar. Sowohl im Umfeld des historischen Ortskerns als auch in den neueren Wohnbaugebieten gibt es noch klassische Baulücken. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Röte II“ weist ein allgemeines Wohngebiet aus, zudem findet man am Rand des historischen Ortskerns Brachflächen zur Nachverdichtung.

Ziel ist es, im Ortskern das Angebot an kleineren Wohnungen zu verbessern und diesen so zu beleben.

Die Wiedereröffnung des Gasthauses kann mit multifunktionaler Nutzung als Treffpunkt und Versorgungstützpunkt für die Dorfgemeinschaft in Kombination mit Wohnraum z.B. für Senioren erfolgen.

Öffentlicher Raum

Wichtige Achse ist die direkte Verbindung des Ortsmittelpunktes um die Kirche herum mit dem Versorgungsschwerpunkt am südwestlichen Ortseingang mit Kindergarten und Gemeinschaftsraum. Eine Stärkung und Aufwertung dieses Bereiches würde wesentlich zur Belebung des Ortskern beitragen.

Ein attraktiver Fußweg kann das Wohngebiet im Südosten besser an die Spiel- und Sportmöglichkeiten und den Kindergarten anbinden.

Bestehende Qualitäten erhalten und sichern

Die vorhandene Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Grundversorgung mit Lebensmitteln durch Dorfläden und mobile Versorger) aufrecht zu erhalten ist ein wichtiger Baustein für den Erhalt der Lebensqualität im Ort.

Ebenso tragen vorhandene Grünstrukturen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei und sollten weitgehend erhalten bleiben. Prägend für Lindelbach ist der Bezug zur umgebenden Landschaft. Im Talbereich grenzen Obstwiesen und Gärten an den Ortrand, im Nordwesten und Südosten umgeben Wald und Weinberge den Ort.

4.2 RAHMENPLAN



Abb 31: Rahmenplan für Lindelbach

Rahmenplan

In den Rahmenplan fließen die Ergebnisse von individuellen Bauberatungen der Grundstückseigentümer sowie die Erkenntnisse aus den Bestandsanalysen und dem Ortsteilentwicklungskonzept aus dem Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ein. Vorrangiges Ziel im Untersuchungsgebiet 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

Nachverdichtung

In Lindelbach stehen 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.

Beispielhaft dargestellt ist dies hier am südlichen Rand des historischen Ortskerns gegenüber des Friedhofes. Durch den Ausbau des vorhandenen Stichweges zu einer Erschließung mit Wendemöglichkeit können im Bereich der vorhandenen Obstwiesen flächensparend vier neue Baugrundstücke für eine attraktive Einzelhausbebauung mit Lage am Südhang geschaffen werden.

Wohnumfeldverbesserung im Ortskern

Die Baustruktur der Ortskerne weist eine im Allgemeinen dichte Bebauung mit relativ gleichmäßiger Par-

zellenstruktur auf, die Grundstücke sind überwiegend ausreichend erschlossen. Oftmals entsprechen diese Umstände jedoch nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnumfeld. 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.

Die Eigentümer wurden im Rahmen des Projektes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ durch individuelle Beratungsangebote unterstützt, einige Ergebnisse dieser Bauberatungen sind im Rahmenplan dargestellt.

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

Ein Beispiel für eine Neuordnungsmaßnahme ist für den Bereich des südöstlichen Ortsrandes von Lindelbach dargestellt. Auf dem Areal stehen ältere Wohnhäuser mit Nebengebäuden und drei große Scheunen, die im derzeitigen Umfang nicht genutzt werden. Eine mögliche Neuordnung ermöglicht z.B. die Bebauung mit vier Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken mit Garage und Garten. So kann am Rand des Ortskerns gerade jungen Familien das Bauen „wie im Neubaugebiet“ ermöglicht werden, ohne weiter Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Sonstige Ziele für Lindelbach

- Erhalt der den historischen Ortskern umgebenden Grünstrukturen, bes. der momentan als gewerbliche Gartenfläche genutzte Hangbereich zwischen Altort und neuerem Baugebiet im Norden.
- Aufwertung des Parkplatzes am Ortseingang, im Zusammenhang mit einer Verbesserung der Querungsmöglichkeit im Bereich der Bushaltestellen / Kindergarten.

4.3 MASSNAHMEN



Abb 32: Beispiel für eine flächensparende Begrünung



Abb. 33: Ortsbildprägendes Gebäude in Lindelbach

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

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.

Beispiel einer Bauberatung in Lindelbach



Abb 34: Bauberatung Lindelbach Bestand



Abb 35: Bauberatung Lindelbach Bebauungsvorschlag

5 KOSTEN- UND FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT

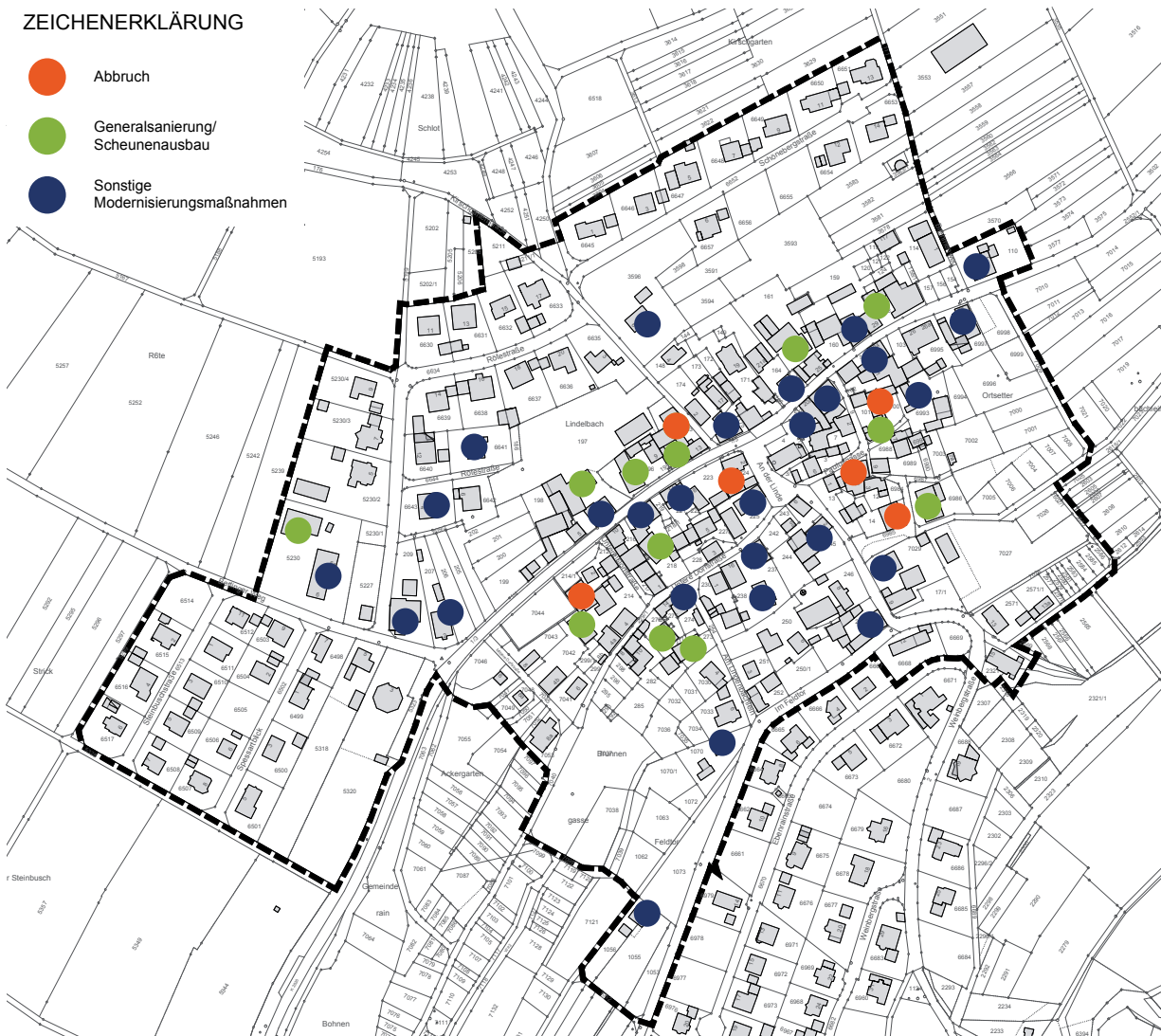


Abb. 36: Übersicht mögliche private Maßnahmen

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten für mögliche privaten Maßnahmen sind in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

Mögliche öffentliche Maßnahmen sind in der „Ortsübergreifenden Entwicklungsstrategie“ im enthalten.

A	Ausgaben		
I.	Vorbereitende Untersuchung		
	VU	<u>9.000,00 €</u>	9.000,00 €
II.	Weitere Vorbereitung der Erneuerung		
	Allgemeine städtebauliche Planungen	15.000,00 €	
	Sonstige Planungen	<u>5.000,00 €</u>	20.000,00 €
III.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
	Private Maßnahmen (förderfähige Kosten)		
	Abbruchmaßnahmen		
	ca. 6 Gebäude x 25.000 €	<u>150.000,00 €</u>	150.000,00 €
IV.	Baumaßnahmen		
	Generalsanierung / Scheunenausbau		
	ca. 12 x 65.000 €	780.000,00 €	
	Sonstige Modernisierungsmaßnahmen		
	ca. 27 x 10.000 €	<u>270.000,00 €</u>	1.050.000,00 €
V.	Sonstige Maßnahmen		-----
VI.	Vergütung		
	Honorar Sanierungsträger	<u>100.000,00 €</u>	100.000,00 €
	Ausgaben gesamt		1.329.000,00 €
B	Einnahmen		-----
C	Förderrahmen		
	Saldo Ausgaben - Einnahmen		1.329.000,00 €

6 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER

Gemäß § 4 abs. 2, § 4a Abs. 1-4 und Abs. 6 sowie § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belang mit Schreiben vom 09.08.2012 beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung geäußert:

Regierungspräsidium Stuttgart

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des Sanierungsgebietes. Die Bestandssicherung und Schaffung von neuem Wohnraum durch Sanierung, Baulückenschließung und Umnutzung wird begrüßt. Es sind keine Landesstraßen betroffen.

Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege

Die sich im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege. Es werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt, für ausgewiesene Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Erhaltungsinteresse, Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalrechtlich Genehmigung.

Zudem sind trotz der Überbauung im Bereich des historischen Ortskerns Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur zu erwarten. Bei Neubaumaßnahmen mit flächigen Unterkellerungen oder Tiefgaragen wird deshalb die weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich.

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Es wird um die nachrichtliche Aufnahme der Denkmale in die Planung gebeten.

Stadtverwaltung Wertheim: Finanzen, Betriebswirtschaft

Die Planung wird befürwortet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahmen in ein städtebauliches Sanierungsprogramm den städtischen Haushalt mit Investitionsausgaben (beim Landessanierungsprogramm z.B. mit 40 v.H. der zuwendungsfähigen Ko-

sten des Förderrahmens bei privaten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen / neben einer Landesförderung mit 60 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten) belastet. Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Stadtverwaltung Wertheim: Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

Es wird im Zuge von Bautätigkeiten auf die nach LBO vorgeschriebenen Abstandsregelungen sowie die Einfügung nach Art und Maß der Nutzung hingewiesen. Zudem wird angeregt, eine breite Information und Diskussion mit der Bevölkerung zu führen, damit mit den etwaigen Gestaltungsvorschriften auch unter Berücksichtigung von Kostenaspekten die größtmögliche Identifikation erfolgt.

Landratsamt Main-Tauber-Kreis

Umweltschutzamt

Grundwasser/ Gewässer:

Die Sanierungsgebiete liegen außerhalb von vorhandenen oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Abwasserbeseitigung:

Es wird angeregt, die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in die Planungen mit aufzunehmen.

Immissionsschutz/ Abfallrecht/ Gewerbeaufsicht:

Bei der Sanierung sollte aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz beachtet werden. Zudem sollten keine konfliktbehafteten Gemengelagen zwischen Gewerbe und Wohnen geschaffen werden und im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen ein ausreichender Abstand zwischen Verkehrsweg und Wohnbebauung gewählt wird.

Bodenschutz/ Altlasten - Ansprechpartner

Im Bereich des Sanierungsgebietes Lindelbach ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort „Spedition Rückert“ auf den Grundstücken Flst. Nrn. 243 und 244 erfasst. Der weitere Handlungsbedarf wurde mit „B-Entsorgungsrelevanz“ festgelegt. Das bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf insbesondere dann gegeben ist, wenn Eingriffe in den Boden

vorgenommen werden und Erdüberschussmassen anfallen. Werden dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben in diesem Zusammenhang vorbehalten.

Naturschutz und Landschaftsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die raumprägenden Grünstrukturen, aber auch die Grün- und Freiflächen erhalten bleiben bzw. optimiert werden.

Nachfolgende Fachbereiche des Landratsamtes erheben gegen die Erweiterung des Sanierungsgebietes der Ortsteile Dertingen und Kembach der Stadt Wertheim um die Ortschaften Lindelbach und Dietenhan keine Bedenken und haben keine weiteren Anregungen bzw. Anmerkungen:

- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (AWMT)
- Gesundheitsamt
- Straßenbauamt
- Vermessungs- und Flurneuordnungsamt
- Landwirtschaftsamt

Regionalverband Heilbronn - Franken

Die Bemühungen um die Stärkung der Ortskerne von Dietenhan und Lindelbach, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung attraktiver Wohnmöglichkeiten, die Nutzung von Brachen und Leerständen sowie die Sicherung der Nahversorgung werden begrüßt. Gegen eine Ausweitung des Sanierungsgebietes auf die Ortschaften Dietenhan und Lindelbach sowie gegen die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung bestehen daher keine Bedenken.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Geplante oder laufende Flurneuordnungsverfahren sind durch die beiden oben genannten Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen

vorgebracht. Unter Bezug auf die jeweils in Kap. 5 (Weiteres Vorgehen) angeführten Überlegungen, später Flurbereinigungsverfahren in den beiden Orten durchzuführen, wird vorsorglich darauf hin gewiesen, dass der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung grundsätzlich eine Förderung von Maßnahmen über Zuschussmittel der Flurneuordnungsverwaltung ausschließt.

Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim

Es wird mitgeteilt, dass im Umgriff die Kanalisation für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung vorhanden ist. Mittelfristig sind in geringem Umfang Kanalerneuerungen bzw. Sanierungen vorgesehen.

Polizeidirektion Tauberbischofsheim

Nach der Auswertung der Unfalltypensteckkarte der letzten 10 Jahre sind in Lindelbach insgesamt 5 Verkehrsunfälle (alle nur mit Sachschaden) registriert. Nach den jeweiligen Unfallursachen sind in Lindelbach keine Änderungen im Straßenraum notwendig.

Soweit Änderungen im Straßennetz vorgesehen sind, wird um Vorlage von Detailplanungen gebeten.

Industrie- und Handelskammer Heilbronn – Franken

Seitens der Industrie- und Handelskammer Heilbronn – Franken werden in dem vorgesehenen Untersuchungsgebiet keine Vorhaben durchgeführt, Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die Sanierung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Eigene Interessen werden mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet nicht berührt. Auch sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, die von eventuell dort ansässigen Mitgliedsunternehmen ins Auge gefasst wurden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Unternehmen – sofern in diesem Gebiet ansässig – ebenfalls über die Vorhaben informiert wurden bzw. noch werden und ihnen die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt wurde bzw. noch werden wird. Bei den Sanierungsmaßnahmen sollten zu enge Vorgaben und / oder Einschränkungen im Interesse des Bestandsschutzes für die ein- und anliegenden Betriebe vermieden werden, damit die Voraussetzungen für den erfolgreichen Be-

stand dieser Unternehmen weiterhin vorhanden sind. Ferner muss den Unternehmen eine ggf. erforderliche Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung und die langfristige Entwicklung notwendig sind, möglich sein. Konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Sanierungsdurchführung beeinflussen können, liegen und derzeit nicht vor.

Deutsche Telekom

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Maßnahmen der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sollte sich im Falle einer Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind der Telekom die durch den Ersatz der Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Unitymedia Kabel BW

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Baden-Württemberg GmbH. Ob diese Anlagen in dem Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind, kann erst dann beurteilt werden, wenn das endgültige Sanierungskonzept vorliegt. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden so sind, bei einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, die durch den Ersatz oder Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Touristikkommunität liebliches Taubertal

Die formulierten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entsprechen auch touristischen Erfordernissen. Hierzu gehört beispielsweise die erwähnte Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes. Eventuell ist es auch möglich, in diesem Zusammenhang klassifizierte Gästeprivatzimmer und Ferienwohnungen zu entwickeln.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht bzw. erklärten sich mit den vorbereitenden Untersuchungen einverstanden:

- Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Straßenbauamt
- Stadtverwaltung Wertheim: Referat 33 Bauordnungsrecht, Umweltschutz
- Stadtwerke Wertheim GmbH
- Ordnungsamt Wertheim
- Liegenschaftsamt Wertheim
- Feuerwehr, Brandschutz
- Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber-Kreis
- Handwerkskammer Heilbronn – Franken
- EnBW Regional AG, Öhringen

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen und Erkenntnisse werden in den Bericht eingearbeitet.

Es sind dies:

- Aufnahme der Altlastenverdachtsfläche Altstandort „Spedition Rückert“ in den Plan „Städtebauliche Mängel“
- Aufnahme der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und des archäologischen Denkmals in der Ortsmitte in den Plan „Potenziale“

7. WEITERES VORGEHEN

Festlegung eines Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmengebietes und ist gleichzeitig räumliche Förderkulisse für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung von Maßnahmen.

Zudem sind auch erhöhte steuerliche Abschreibungen gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und ohne kommunale Kofinanzierung 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 Lindelbach wurden bereits Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes durchgeführt, z.B. der Bereich um die Kirche. Nun stehen private Sanierungsmaßnahmen im Vordergrund, die Möglichkeit einer Förderung für private Maßnahmen (z.B. durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“) sollte dort gegeben sein, wo Gebäudezustand, Gebäudealter, bauliche Dichte und private Freiflächen Defizite aufweisen.

Es bietet sich eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Dertingen - Kembach um die Ortschaft Lindelbach und Diethan (siehe Teil B) an. Die vier Ortschaften befinden sich in räumlichem Zusammenhang östlich der Kernstadt Wertheim an der Landesgrenze zu Bayern.

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)

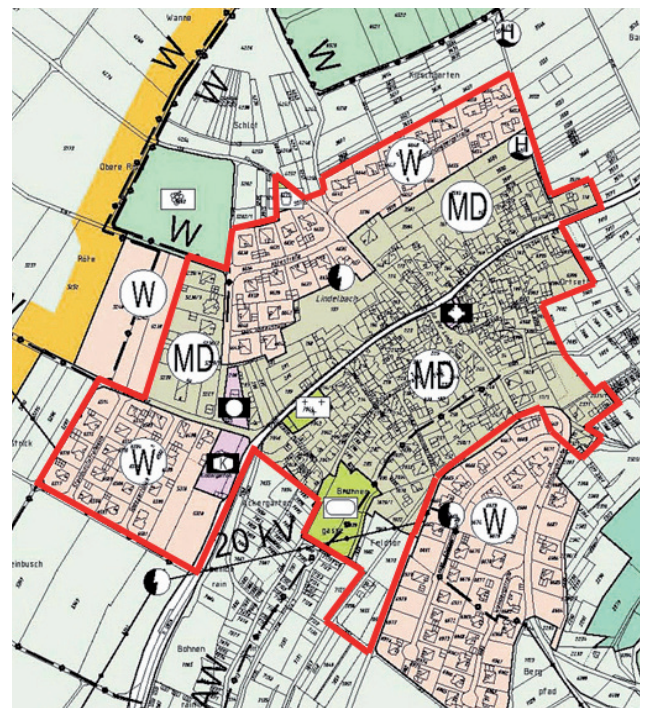


Abb 37: Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebietes