

STADT WERTHEIM - ORTSTEIL URPHAR



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

März 2016
Auftraggeber: Stadt Wertheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Die Ortschaft Urphar	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
3.1	Die Ortschaft aus Sicht der Bewohner	20
3.2	Gebäudenutzung und Mitwirkungsbereitschaft	22
4	Bürgerbeteiligung	24
4.1	Auftaktveranstaltung	24
4.2	Ortsrundgang	26
5	Innenentwicklungspotenzial	28
6	Ortsentwicklungskonzept	30
6.1	Bewertung	30
6.2	Städtebauliche Missstände Nach § 136 BauGB	32
6.3	Entwicklungskonzept mit Rahmenplan	34
6.4	Massnahmen	36
7	Rahmenkonzepte für Teilbereiche	40
8	Beispiele Bauberatung	44
8.1	Nachverdichtung, Grundstücksteilung	44
8.2	Verbesserung Wohnumfeld	46
8.3	Neubau mit Erhalt des Ortsbildes	48
9	Weiteres Vorgehen	50

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 Urphar stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Der Ortskern von Urpahr 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 Urphar besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Des verödenen Ortskerns mit zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Durch die gute Anbindung Urphars an die Autobahn BAB 3 und die Nähe zur Kernstadt Wertheim besteht durchaus eine Nachfrage nach Wohnraum.

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 Urphars: 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

Im Jahr 2015 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 18.04.2016 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligungsverfahren der Behörden und Betroffenen gemäß §§ 137 und 139 BauGB für das Sanierungsgebiet Urphar 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 Urphar zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen werden.



Abb. 1 Innerörtliche Brachfläche



Abb. 2 Baulücken im Neubaugebiet

1.2 DIE ORTSCHAFT URPHAR

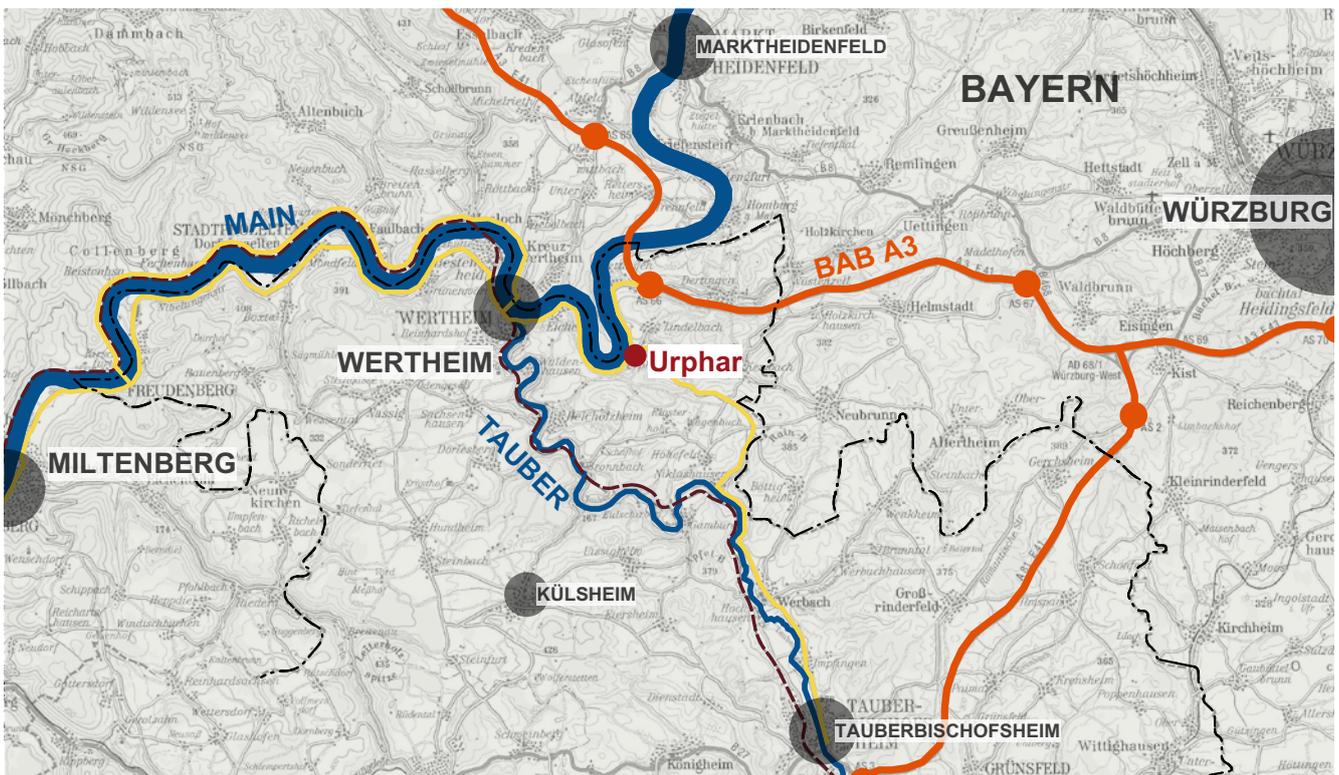


Abb. 3 Lage im Raum



Abb. 4 Urphar - Siedlungsentwicklung



Abb. 5 Urphar - Ortsansicht Kirchberg



Lage im Raum

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

Urphar liegt ca. 7 km östlich der Stadt Wertheim am Main. Marktheidenfeld im Norden ist ca. 18 km entfernt, Würzburg im Osten ca. 33 km.

Ausgangslage

Urphar weist in den letzten Jahren einen stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen auf. Die steigende Anzahl der Gebäudeleerstände und der damit einhergehende z.T. mäßige Erhaltungszustand der Bausubstanz wird zunehmend spürbar. Es sind am Ort noch einige wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der Nähe zur Kernstadt sowie der nahen Autobahnanbindung an die A 3 das 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 ist mit zunehmenden Gebäudeleerständen zu rechnen.

Kurzcharakteristik

- am 30.06.2015 hatte Urphar 603 Einwohner
- seit 1972 eingegliedert als Ortsteil in die Stadt Wertheim
- Gelegen direkt an der Mainschleife.
- In Urphar gab es bis 1933 eine Furt durch den Main, der Ortsname Urphar ist abgeleitet von „Überfahrt“
- Wahrzeichen ist die über 1000-jährige Jakobskirche, eine Wehrkirche deren ältester Teil (Chorturm) aus dem 10. Jahrhundert stammt. Die romanischen Apsis und der Chorturm bilden die ursprüngliche Kirche, das neuere Kirchenschiff ist aus dem 13. Jahrhundert. Das Obergeschoss diente zum Schutz und zur Verteidigung. Bemerkenswert sind die noch erhaltenen Fresken aus dem 13. Jahrhundert sowie das Chorgestühl und die hölzernen Emporen.
- Die Wehrkirche auf dem Hügel prägt maßgeblich das Ortsbild von Urphar.

2 ANALYSE

2.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

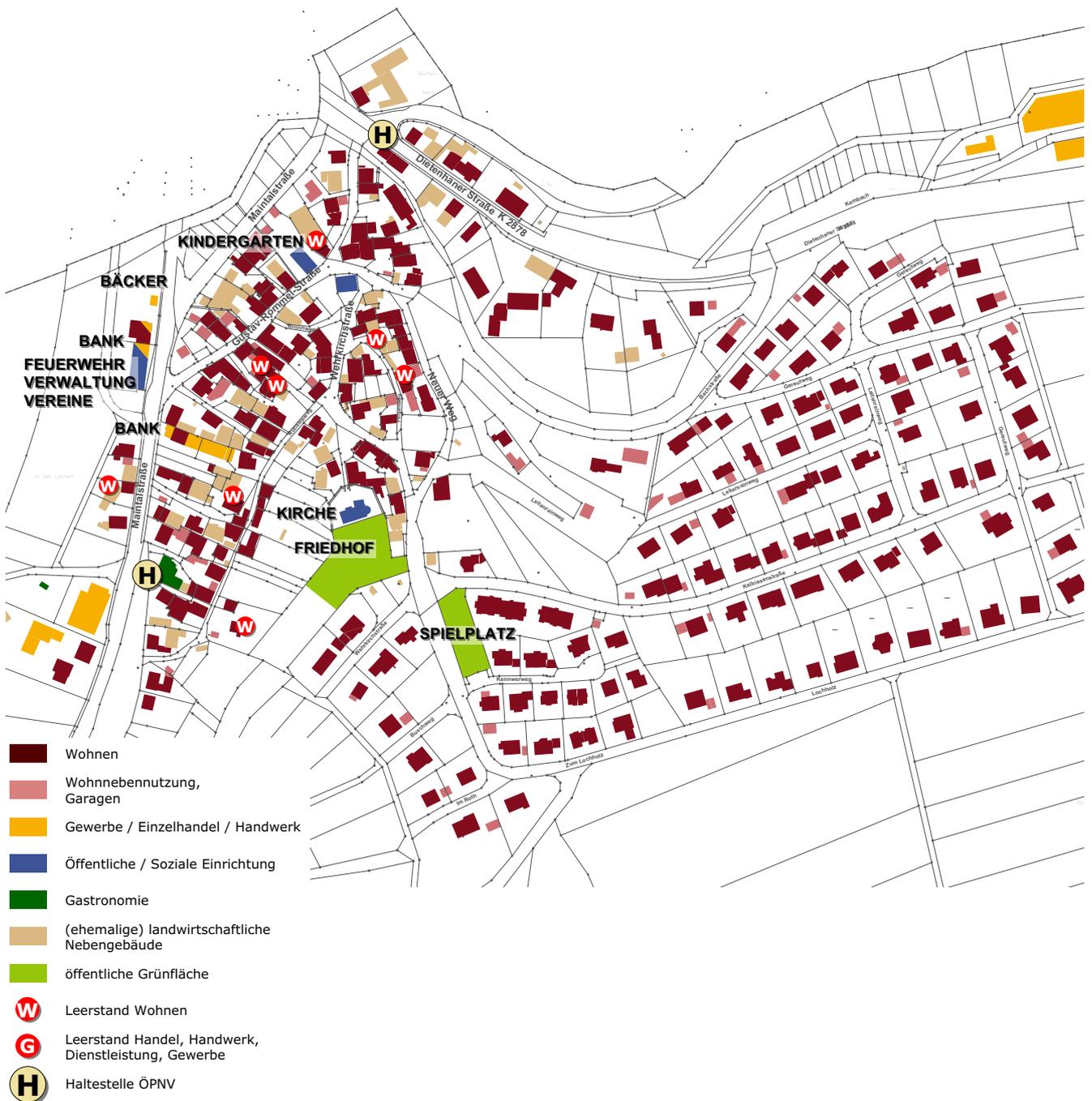


Abb. 6 Karte: Nutzungen im Ortskern

Gebäudenutzungen

Der historische Ort Urphar zieht sich vom flachen Mainvorland bis auf den Bergsporn östlich des Mains. Die landwirtschaftlich geprägten, dörflichen Strukturen sind noch gut erkennbar: eine dichte, durch Anwesen mit Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Nebengebäuden und z.T. großvolumigen Scheunen geprägte Bebauung dominiert das Ortsbild.

Ein Wohngebiet liegt im Südosten des historischen Ortskerns. Hier sind die Grundstücke meist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut, teilweise ist die Garage in den Hauptbaukörper integriert. Im Siedlungsgebiet gibt es keine weiteren Nutzungen.

Infrastruktur

Alle Versorgungseinrichtungen sowie die soziale Infrastruktur ist in der historischen Ortsmitte zu finden: Es gibt einen Bäcker, zwei Bankfilialen, ein Haus für Veranstaltungen, Vereine und Feuerwehr, das Rathaus (Ortsverwaltung), einen Kindergarten sowie die Kirche mit Friedhof. Außerdem sind in der Ortsmitte noch einige Handwerks- und Handelsbetriebe (z.B. Angelsportbedarf) angesiedelt

ÖPNV / Bushaltestellen

Urphar ist über mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden (Buslinien Wertheim - Würzburg) Die Bushaltestellen befindet sich in der Maintalstraße (Durchgangsstraße) und der Dietenhaner Straße.

Leerstände

Die leerstehenden Wohngebäude konzentrieren sich ausnahmslos auf den historischen Ortskern. Gewerbe-leerstände gibt es in Urphar derzeit nicht.



Abb. 7 Dörfliche Bebauung im Ortskern



Abb. 8 Wohngebiet



Abb. 9 Bäcker in der Maintalstraße

2.2 FREIRAUMSTRUKTUREN



Abb. 10 Karte: Freiraumstrukturen

Grünflächen und versiegelte Flächen

Der historische Ortskern im Westen unterscheidet sich durch seinen hohen Anteil an versiegelten Flächen deutlich von den neueren Baugebieten im Osten mit einem sehr hohen Anteil an privaten Grünflächen. Die hohe Flächenversiegelung ist durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung begründet (Einfahrt mit landwirtschaftlichem Gerät in Stall und Scheune). Heute ist eine Gartennutzung wichtiger und die Versiegelung beschränkt sich meist auf die Zufahrt zu Haus bzw. Garage.

Zwischen Ortskern und neuer Siedlung gibt es einen Spielplatz, am Main befindet sich ein Bolzplatz (alter Sportplatz).

Grünstrukturen, Lage und Landschaft

Die Ortslage ist eingerahmt vom Main mit seinen begleitenden Grünstrukturen im Westen und dem bewaldeten Bergsporn im Südosten des historischen Ortskerns.

Das neuere Siedlungsgebiet liegt am Nordhang und wird im Osten und Süden durch Ackerflächen begrenzt. Im Norden reicht es bis an den Kembach, im Westen bis an den Taleinschnitt, der den Übergang zum historischen Ort bildet.

Verkehr, öffentlicher Raum

Urphar wird im Westen von der Landesstraße L 2310 von Wertheim nach Würzburg bzw. zur Autobahnauffahrt Wertheim Lengfeld (A 3) gequert, einer viel befahrenen Durchgangsstraße. Im Norden verläuft die Kreisstraße K 2878 nach Dietenhan bzw. in den westlichen Landkreis Würzburg.

Die Straßen im Ortskern sind eng und topografisch bedingt steil, oft fehlen eigene Gehwege. Parkende Fahrzeuge im Straßenraum erschweren die Situation zusätzlich. Im Bereich des Mainvorlandes erschließen Stichwege in zweiter Reihe liegende Grundstücke.

Im Bereich des Rathauses ist eine kleine Fläche mit Stellplätzen gestaltet, vor dem Zugang zur Wehrkirche steht ein ortsbildprägender Baum mit Sitzgelegenheit im Einmündungsbereich.

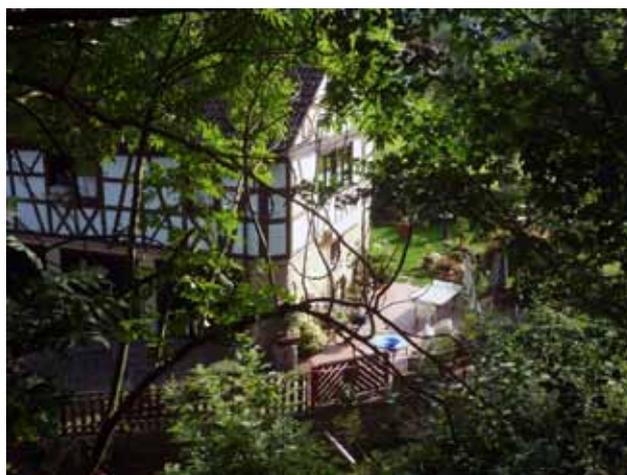


Abb. 11 Bebauung an der Dietenhaner Straße



Abb. 12 Platz vor der Wehrkirche



Abb. 13 Durchgangsstraße Maintalstraße

Hinsichtlich der Bausubstanz und Bebauungsstruktur wird nur der historische Ortskern von Urphar betrachtet.

Bebauungsstruktur

Das geschlossene Bild des Altortes von Urphar ergibt sich aus der Staffelung der Bebauung den Bergrücken nach oben bis zur Wehrkirche und der noch weitgehend ohne größere Eingriffe erhaltenen Dachlandschaft und dem historischen Ortsgrundriss (z.B. Kleinteiligkeit der Bebauung).

Besonders die Gustav - Rommel - Straße weist noch ein geschlossenes Straßenbild mit giebelständig zur Straße hin orientierten Wohnhäusern auf. Die Maintalstraße ist deutlich als begradigte Durchgangsstraße erkennbar, es fehlen die typischen raumbildenden Gebäudekanten. Im Einmündungsbereich Maintalstraße / Gustav - Rommel - Straße ist durch den Abriss von mehreren Gebäuden eine Lücke entstanden, die neu bebaut werden soll.

Bausubstanz

Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für den Ortskern unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Ortskern unpassenden Farben, Fassadendekorationen oder Materialien zu verstehen. In Urphar betrifft dies einige wenige neu gestaltete Fassaden.

Es sind noch zahlreiche Gebäude in einer für den Ort und die Region typischen Gestaltung erhalten, einige davon prägen das Ortsbild Urphars wie z.B. das ehemalige Rathaus oder verschiedene Scheunen in Fachwerkbauweise.

Die Beurteilung des Erhaltungszustandes erfolgte nach Augenschein und bezieht sich auf die für das Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz. Die Gebäude mit offensichtlichen Erhaltungsmängeln konzentrieren sich deutlich im Bereich zwischen Maintal- bzw. Gustav-Rommel - Straße und dem Rütleinsweg und betreffen vielfach Gebäude in „zweiter Reihe“. Viele dieser Gebäude stehen leer oder werden nur teil- bzw. temporär genutzt.



Abb. 15 Dachlandschaft



Abb. 16 Scheune



Abb. 17 Bausubstanz in schlechtem Erhaltungszustand

Parzellenstruktur

Im historischen Ortskern sind die meisten Grundstücke kleiner als 800 m². Grundstücke mit einer Größe unter 400 m² sind ausnahmslos im Altort zu finden.

Die Grundstückszuschnitte im Ortskern sind oft schmal und langgestreckt, folgen jedoch keinem einheitlichen Muster.

Die Grundstücke in den neueren Siedlungsgebieten östlich des Ortskerns sind meistens über 400 m², oft auch über 800 m² groß. Dies liegt einerseits an der Lage des Baugebietes am Hang, entspricht jedoch auch der üblichen Größe von Baugrundstücken zum Zeitpunkt der Planung des Gebietes.

Bebauung, Bebauungsdichte

Durch die geringen Grundstücksgrößen ergibt sich im Ortskern eine meist sehr dichte Bebauung.

Im Bereich der Stichstraße von der Maintal- und der Gustav - Rommel - Straße aus befinden sich einige wenige Grundstücke ohne Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Eine fehlende öffentliche Erschließung ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Abschätzung der Machbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (z.B. Abstandsflächen, Grenzbebauung) oder Verkauf des Anwesens (evtl. vorhandene Geh- und Fahrrechte, verschränkte Grundstücksverhältnisse).



Abb. 19 Dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken in der Ortsmitte



Abb. 20 Große Grundstücke in neuen Baugebiet

2.5 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahlen

rot: Einwohnerentwicklung in Urphar
 schwarz: Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt Wertheim

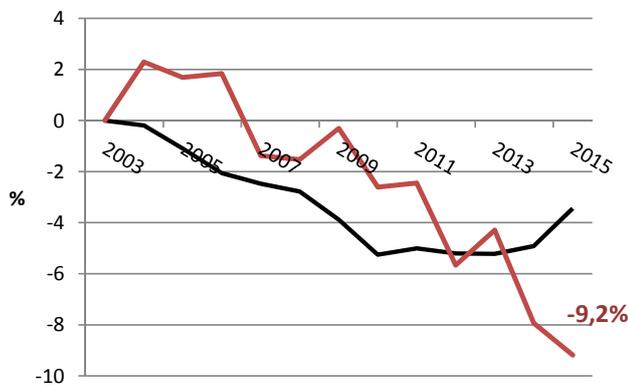


Abb. 21 Einwohnerzahlen in Urphar und der Gesamtstadt Wertheim in %, Quelle: Stadt Wertheim

Verteilung der Altersstruktur in Urphar

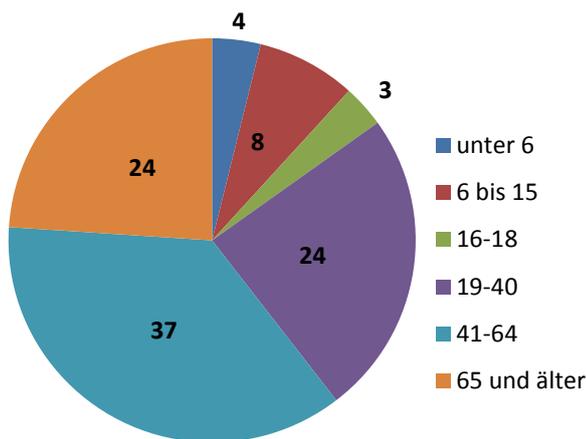


Abb. 22 Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung verläuft in Urphar etwa analog zur gesamten Großen Kreisstadt Wertheim, seit dem Jahr 2003 ist insgesamt ein stetiger Einwohnerrückgang zu verzeichnen, in den letzten Jahren stagniert die Entwicklung.

In Urphar ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2003 von 657 auf 603 Einwohner im Jahr 2015 (Stand 30.06.2015) gesunken. Dies entspricht einem Verlust von über 9% der Einwohner.

Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Urphar beträgt derzeit 45,5 Jahre, dies entspricht dem gesamtdeutschen Durchschnitt.

Bei den Altersgruppen machen die ab 41-jährigen mit insgesamt 61% den großen Anteil der Wohnbevölkerung aus. Entsprechend unterrepräsentiert sind die jüngeren Jahrgänge.

In etwa 20 Jahren ist in Urphar 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 im ländlichen Raum in Deutschland.

Leerstände und Leerstandsrisiko

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

In Urphar stehen derzeit ca. 4 % der Wohngebäude leer, für 3 % besteht ein hohes, für 13 % ein mittleres Leerstandsrisiko. Sollte es nicht gelingen, den Trend der abnehmenden Einwohnerzahlen aufzuhalten und junge Bewohner für den Ortskern zu gewinnen, können mittelfristig 20 % der Wohngebäude im Ortskern leerfallen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Altersstruktur sind die Leerstände sowie Gebäude mit einem hohen Leerstandsrisiko ausnahmslos im historischen Ortskern zu finden. Im neueren Baugebiet im Osten gibt es jedoch auch ein höherer Anteil an Haushalten, deren Bewohner alle über 67 Jahre (also im Rentenalter) sind.

Leerstände und Leerstandsrisiken

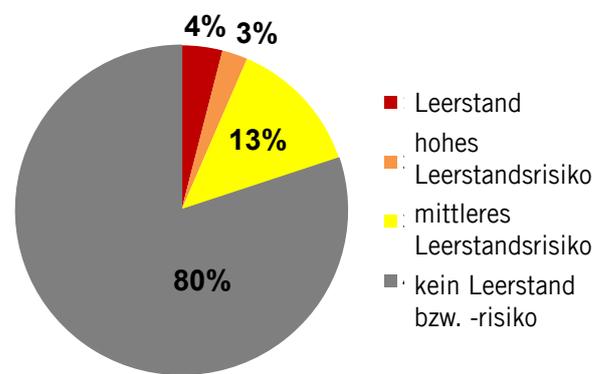


Abb. 23 Leerstände und Leerstandsrisiko in Urphar, Quelle: Stadt Wertheim

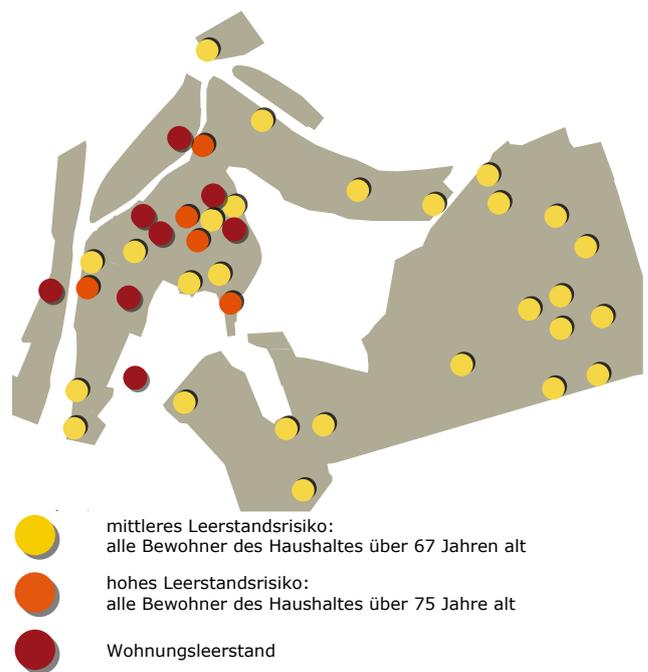


Abb. 24 Leerstände und Leerstandsrisiken



Abb. 25 Hauptwohngebäude Bestand 2015



Abb. 26 Bewohnte Häuser in 10-20 Jahren (Zufallsauswahl)



Abb. 27 Prognose: Bewohnte Häuser in 20-30 Jahren (Zufallsauswahl)

Szenarien für die weitere Entwicklung Urphars

Im Schwarzplan links oben sind die Hauptwohngebäude von Urphar dargestellt. Derzeit ist der historische Ortskern mit seiner typischen dichten Bebauung noch gut ablesbar.

Sollten für die vorhandenen Leerstände, und mittelfristig auch für die Gebäude mit Leerstandsrisiko, keine neuen Bewohner gefunden werden, so stehen in 10-20 Jahren ca. 20 % der Häuser im Ortskern leer (Abb. links mitte).

Wird davon ausgegangen, dass sich der Trend der Bevölkerungsabnahme weiter fortsetzt, sind in Urphar in 20-30 Jahren nur noch rund zwei drittel der Gebäude bewohnt. Dieser der Einwohnerverlust wird verstärkt den historischen Ortskern treffen, aber auch deutliche Lücken in neueren Wohngebieten hinterlassen (siehe Abb. links unten).

Auswirkungen auf die Ortschaft

Heute ist diese Entwicklung erst in Ansätzen im Ortsbild ablesbar (Leerstände), die Auswirkungen des demografischen Wandels werden sich jedoch auch im Siedlungsgefüge des Ortskerns zeigen. Durch den Einwohnerrückgang und das fortschreitende Leerfallen der Bausubstanz droht ein Identitätsverlust der Ortschaft, der sich schwerpunktmäßig im Ortskern niederschlägt.

Mit Rückgang der Einwohnerzahlen wird auch ein Verlust der noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen einhergehen.

Langfristige Leerstände bedingen eine Verschlechterung der Bausubstanz, ein Umfeld mit sichtbaren Anzeichen von Sanierungsbedarf und Gebäudeleerständen erschwert die Aktivierung von vorhandenen Flächen- und Gebäudepotenzialen in diesem Bereich ganz erheblich. Diese drohende Abwärtsspirale gilt es zu vermeiden!



Abb. 28 Beispiele für den zunehmenden Verfall der Ortskerne durch Leerstände und Verschlechterung der Bausubstanz (Poppenlauer, Wüstenzell)

3 BEWOHNERBEFRAGUNG

3.1 DIE ORTSCHAFT AUS SICHT DER BEWOHNER

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Urphar im März 2015 Fragebögen zur Bewertung des Wohnortes und zur Angabe der aktuellen und künftigen Nutzung von Gebäuden. Die Bögen wurden an die Haushalte im Ort verteilt, die Eigentümer von Anwesen in Urphar, die nicht selbst im Ort wohnen, wurden separat angeschrieben.

Die Rücklaufquote betrug bei etwa 270 Haushalten ca. 25 %.

Bewertung des Wohnortes

Die Bewohner bewerteten ihre Ortschaft insgesamt mittel. Gut wurden die Anbindung an den ÖPNV und die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze bewertet, am schlechtesten die Infrastruktureinrichtungen am Ort.

Welche Einrichtungen werden im Ort aufgesucht?

Die am meisten besuchten Einrichtungen in Urphar sind der Bäcker am nördlichen Ortsausgang, die Kirche und die Gaststätte. Eine Konzentration der hoch frequentierten Einrichtungen befindet sich am Ortsausgang im Bereich Bäcker, Banken und Feuerwehrhaus mit Veranstaltungssaal. Insgesamt sind die meisten Einrichtungen entlang der Maintalstraße zu finden und liegen somit am westlichen Ortsrand Urphars. In der Ortsmitte wurde lediglich das Rathaus genannt. Außerdem befindet sich der Spielplatz zwischen Ortskern und den neueren Baugebieten im Osten-

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Urphar

Vielfach genannt wurde der Sportverein mit seinen verschiedenen Angeboten (u.a. eine Gesangsabteilung) sowie die DLRG und Sportangebote wie Tennis, Volleyball und Turnen, auch in der Turnhalle bzw. Sportanlage der Schule zwischen Uhrpar und Lindelbach.

Mit der Gaststätte und dem Kiosk / Biergarten gibt es in Urphar zwei gastronomische Angebote. Von vielen Bürgern werden auch die Rad- und Wanderwege um Urphar herum zur Erholung genutzt. Für Jugendliche steht der Jugendraum Point zur Verfügung, in der Kirche finden Konzerte statt.

Art der genutzten Verkehrsmittel

Das private Kfz hat mit 68 % der Fahrten zum Einkaufen, zu den Freizeitaktivitäten und zur Arbeit den

größten Anteil. Jedoch benutzen auch 23% das Fahrrad, meist für privaten Fahrten.

Welche Einrichtungen fehlen in Urphar?

Genannt wurden:

- Einkaufsmöglichkeit / Laden für Lebensmittel, Supermarkt (vielfach), ein Metzger
- Treffpunkt am Mainufer mit Bänken und Tischen, gestalteter Bereich am Main mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten (mehrfach), Bootssteg
- attraktiverer Spielplatz, weitere Spiel- und Sportangebote z.B. Skaterplatz, Minigolf, Tischtennisplatten, Boccia, Boule
- Parkplätze
- Weitere ÖPNV - Haltestellen an weiteren Stellen des Ortes
- Angebote für Senioren: Ruftaxi, Seniorenheim
- weitere gastronomische Angebote, z.B. ein Café
- Neubaugebiet
- Angebote im Ortskern, Anreize für Investitionswillige
- Raum für Abendveranstaltungen

Sonstige Anmerkungen

Angesprochen wurde die schlechte Parkplatzsituation, besonders im Altort. Die Gehwege in den Wohngebieten sind nicht immer für Kinderwägen nutzbar.

Die Bauplatzpreise werden im Vergleich zu anderen Ortschaften als zu hoch empfunden.

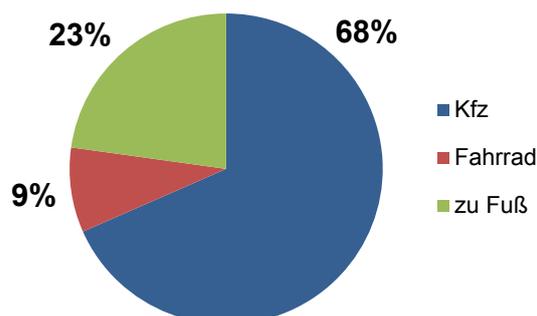


Abb. 29 Genutzte Verkehrsmittel in %

Fazit:

- Im Allgemeinen mittlere Bewertung des Wohnortes durch die Bewohner
- Besonders geschätzt: die Anbindung an den ÖPNV und die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen.
- Die räumliche Auswertung der von den Urpharer Bürgern besuchten Einrichtungen im Ort macht deutlich, dass in der Maintalstraße (Durchgangsstraße, also eher am Ortsrand) die wichtigsten Einrichtungen für die Urpharer Bürger liegen. Der Altort selbst und das neuere Siedlungsgebiet erfüllen im Wesentlichen nur noch die Wohnfunktion.
- Es fehlt ein Treffpunkt für alle Bürger, zudem wird eine Aufwertung und Nutzbarmachung des Mainufers / Mainvorbereichs gewünscht.

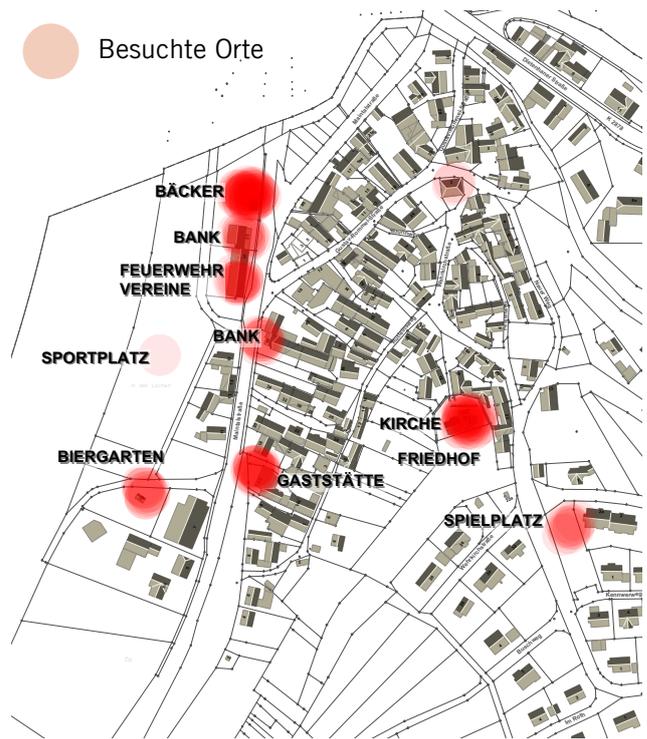


Abb. 30 Besuchte Orte / Einrichtungen in Urphar

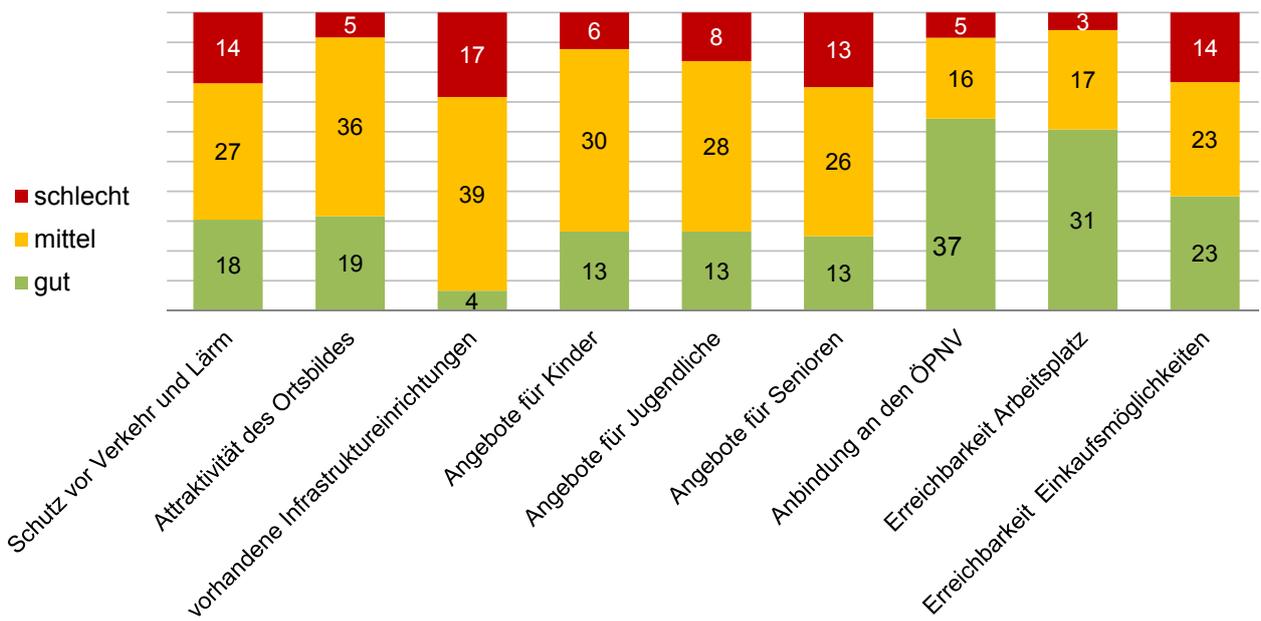


Abb. 31 Auswertung: Bewertung des Ortes aus Sicht der Bewohner

3.2 GEBÄUDENUTZUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

Die Bewohner Urphars wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und Veränderungsabsicht in den nächsten 5 Jahren befragt. Insgesamt wurden 68 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). Es waren jeweils Mehrfachnennungen möglich.

Die räumliche Verteilung der Rückantworten erlaubt Rückschlüsse auf mögliche räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte.

Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die Nutzung als eigenes Wohnhaus. Dies wird sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht wesentlich ändern, es ist jedoch ein Rückgang zu verzeichnen. Die Anzahl der vermieteten Gebäude bleibt auch mittelfristig in etwa gleich.

Die Nebengebäude werden überwiegend als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist - mit einem zu verzeichnenden Rückgang gegenüber der aktuellen Nutzung - von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Andere Nutzungen wie Gewerbe, Tierhaltung spielen in Urphar sowohl gegenwärtig oder auch künftig keine große Rolle.

Veränderungsabsichten und -bereitschaft

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

Am meisten wird die familieninterne Weitergabe genannt. Dieser geplante Generationenwechsel geht oftmals mit einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme einher und wurde dementsprechend oft gleichzeitig mit einer Modernisierungsabsicht genannt.

Diese generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz wurde fast genauso oft genannt.

Die räumliche Verteilung der vorstellbaren Modernisierungsmaßnahmen sowie der Weitergabe in der Familie erstreckt sich relativ gleichmäßig auf die Ortschaft.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen wurde mehrfach genannt, es handelt sich hier ausnahmslos um Anwesen im dicht bebauten Ortskern zwischen Gustav - Rommel - Straße und Rütleinsweg.

Weniger vorstellbar ist für die Eigentümer eine Veräußerung oder Abtretung oder ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen, hier gab es in Urphar lediglich jeweils 3 Nennungen.

Fazit

- Überwiegend Wohnnutzung und gute Ausnutzung der Nebengebäude als Lagerfläche und Abstellraum für Fahrzeuge
- Weitergabe in der Familie, oft gekoppelt mit geplanten Sanierungsmaßnahmen
- Abriss von Gebäuden / Gebäudeteilen besonders im Altort vorstellbar

Gegenwärtige und beabsichtigte Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden

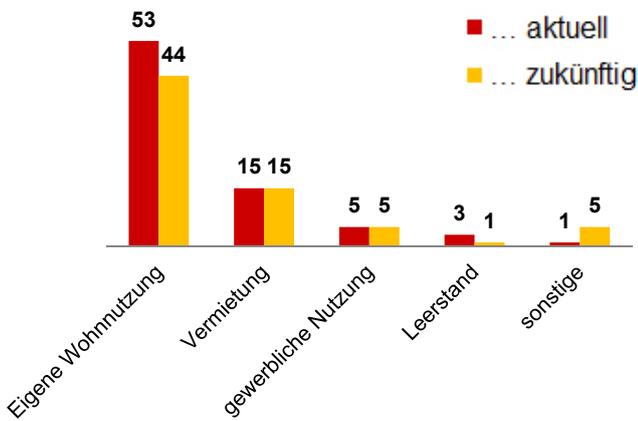


Abb. 32 Nutzung Hauptgebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Veränderungsabsichten der Grundstückseigentümer

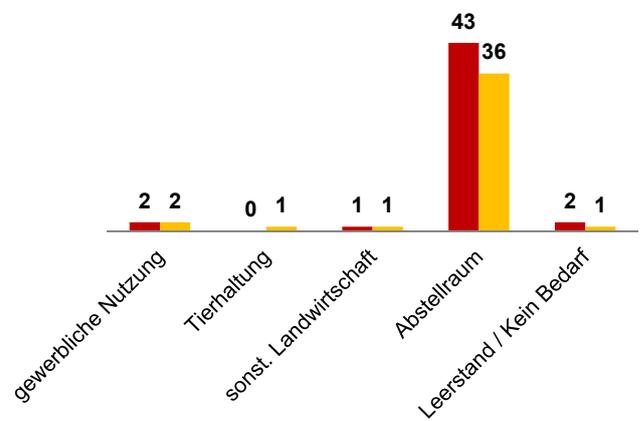


Abb. 33 Nutzung Nebengebäude (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

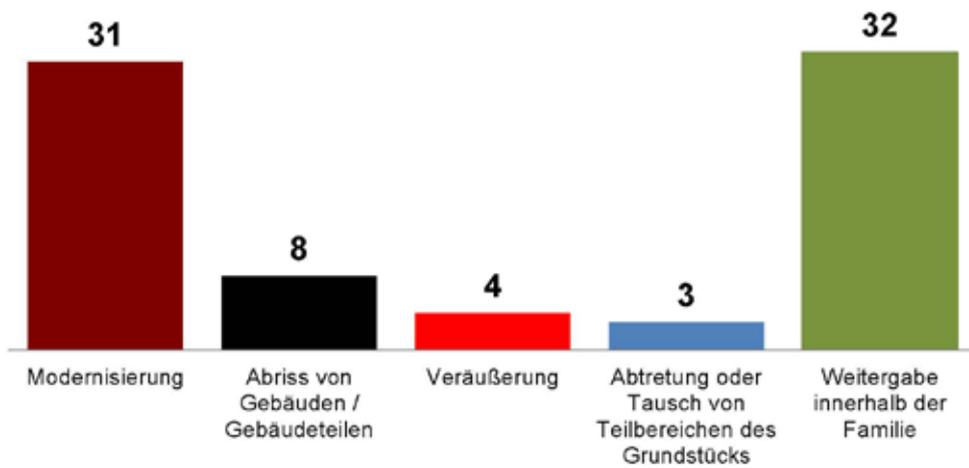


Abb. 34 Veränderungsabsichten (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

4 BÜRGERBETEILIGUNG

4.1 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 19.03.2015 fand im der Feuerwehrhaus in Urphar die Auftaktveranstaltung zum Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ statt.

Die Bürger wurden über das Projekt und die folgenden Schritte, insbesondere über die geplante Bürgerbeteiligung, informiert. So wurde z.B. der Fragebogen für die Einwohner und Grundstückseigentümer vorgestellt sowie auf den geplanten Ortsrundgang und die Möglichkeit der individuellen Bauberatung hingewiesen.

Um das Bewusstsein für die Auswirkungen des demografischen Wandels in Urphar und die Notwendigkeit der Innenentwicklung zu wecken, wurde im Rahmen der Auftaktveranstaltung die Ergebnisse der sozialräumlichen und städtebaulichen Analyse erläutert und mit den Bürgern diskutiert.

Die Bürger hatten zudem die Gelegenheit, sich zu den Stärken und Schwächen der Ortschaft zu äußern und eigene Ideen und Wünsche anzubringen.

Was gefällt Ihnen an Urphar?

- Infrastruktur (Bäcker, Banken, Pizzeria), DSL – Anschluss (leider langsam), Fahrradweg
- Zentrale Lage zu Oberzentren Aschaffenburg, Würzburg; Autobahn
- Gute Verkehrsanbindung, ÖPNV
- Das Ortsbild, die Lage, die Aussicht, die verkehrsgünstige Lage, Nähe zur Stadt (Wertheim, WÜ, F, Marktheidenfeld) und Autobahn, Fahrradweg
- Trotz der auffälligen Häuser und Scheunen ein schönes Ortsgesamtbild
- Die zentrale Lage, die idyllische Hanglage + Main, Wehrkirche, neue sanierte Ortsdurchfahrt
- Idyllische Lage, Anbindung an A3, nette Menschen
- Die vielen gemeinsamen Aktionen Dorffest, Maiwanderung, Adventsmarkt, Baumsingen usw., durchfahrender Bio- und normaler Bäcker
- Man kann direkt auf das Himmelreich schauen
- Gastronomisches Angebot
- Urpharer sind offene Leute („auch Frömme sind

willkomme“)

- Verkehrsanbindung (außer Bahn) super
- Nähe zu Würzburg und Frankfurt, wunderschöne Landschaft
- Gute Lage, Neubürger fühlen sich wohl
- Das Zusammenwirken der Einwohner
- Lage (Main – Berg), Gemeinschaft, Kirche + Konzerte
- Schöne Aussicht auf Himmelreich und Main
- Neue Straße, Lage, der Zusammenhalt, sehr gute Verkehrsanbindung, Pizzeria
- Man fühlt sich hier wie im Urlaub (Landschaft / Blick)
- Aktive, offene Dorfgemeinschaft
- Für die Größe der Ortschaft hat Urphar eine relativ intakte Infrastruktur
- Viele Neugeborene in 2014 + mind. 1 Baby kommt 2015
- Alles Wichtige ist vorhanden: Einkaufsmöglichkeit / Cafe und Kommunikationszentrum, Banken, Postkasten, Rathaus, Jugendraum, Bürgersaal, Feuerwehrhaus...
- ÖPNV – Anbindung
- Umfangreiches, gutes Vereinsleben, Dorfgemeinschaft
- Ruhige aber verkehrsgünstig, Lage
- Gemeinschaftssinn

Welche Mängel / Defizite gibt es in Urphar?

- Lärmbelastung durch starken Durchgangsverkehr (2 Hauptverkehrsstraßen), Parkplatzsituation, Nutzung des Mainufers unzureichend, fehlende Gehwege im Altort
- Dorfladen fehlt
- Zu wenig Jugendliche die sich für Fußball interessieren
- Verkehr in der Gustav – Rommel – Straße und Wehrkirchstraße sehr viel
- Schlechte Parksituation

- Im Altort Bürgersteige zu schmal (Kinderwagen)
 - Gehweg an Spielplatzseite, vor Spielplatz verkehrsberuhigte Zone (z.B. Kübelpflanze)
 - Kein attraktiver Spielplatz, bisher keine Ansiedlungsmöglichkeiten für junge Familien
 - Alter Sportplatz und ehemaliger Campingplatz ungenutzt
 - Straßenqualität im Ort lässt zu wünschen übrig
 - Durchgangsstraße wurde im Rahmen des Umbaus nicht verkehrsberuhigt
 - Die engen Straßen sind oft zugeparkt
 - Reisigplatz, schnelles Fahren L 2310
 - Uralte, baufällige Scheunen, Zufahrt Neubaugebiet über die „enge“ Wehrkirchstraße!, fehlt Umgehungsstraße
 - Kein gemeinsamer großer Platz, laute Straße nach Diethan (Lastwagen ab 5h)
 - Leerstehende Häuser, verfallende Häuser, keine Nachbarn
- Was wünschen Sie sich für Urphar?**
- Sensibler Umgang mit Umfeld der Wehrkirche
 - Dass dieses Projekt großen Anklang findet, und man zu gemeinsamen Lösungen kommt, Charakter des Ortes soll erhalten bleiben, Förderung der hoffentlich gefundenen Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen
 - Hundetütenstationen: am Main, am Neuen Weg
 - Spezielles Hundeklo
 - Paketstation (DHL)
 - Mehr Zusammenhalt, vor allem die neu zugezogenen (Wölfelhaus) sollten sich mehr ins Vereinsleben usw. integrieren
 - Leerstand müsste nach Frist (zwangsweise) zu Vermietung / Verkauf gefördert / angesprochen werden
 - Neugestaltung Mainwiese hinter Feuerwehrhaus
 - Langsameres Fahren, Platz für Fußgänger, Fischermans als Einkaufsladen
 - Bocciaplatz
 - Aktive Neubürger
 - Überplanung des Mainufers, Schaffung eines Ortsmittelpunktes
 - Einkaufsmarkt z.B. Norma
 - Einkaufsmöglichkeit
 - Dorfladen
 - Junge Familien, die Häuser sanieren = Belegung für den Ortskern
 - Größere Veranstaltungshalle
 - Etwas bessere Busverbindung nach Würzburg
 - Tante Emma – Laden mit Metzger
 - Seniorengerechte Wohnanlage
 - Boot-zu-Wasser-lassen-Möglichkeit am Biergarten würde die Attraktivität erhöhen
 - Bocciaplatz am Main, Minigolfanlage, Café mit Hotspot
 - Mehr Familien mit Kindern
 - Urpahr durch Schautafeln am Radweg bekannt machen, Öffentlichkeitsarbeit
 - Ein Ortsmittelpunkt zur Begegnung wäre wünschenswert
 - Altenheim, Einkaufszentrum, Turnhallensanierung
 - Bildung eines Dorfzentrums zwischen und um Rathaus entlang der Gustav – Rommel – Straße
 - Gehwege im Altort



Abb. 35 Auftaktveranstaltung

4.2 ORTSRUNDGANG

**Urphar:
Gemeinsamer Ortsrundgang**

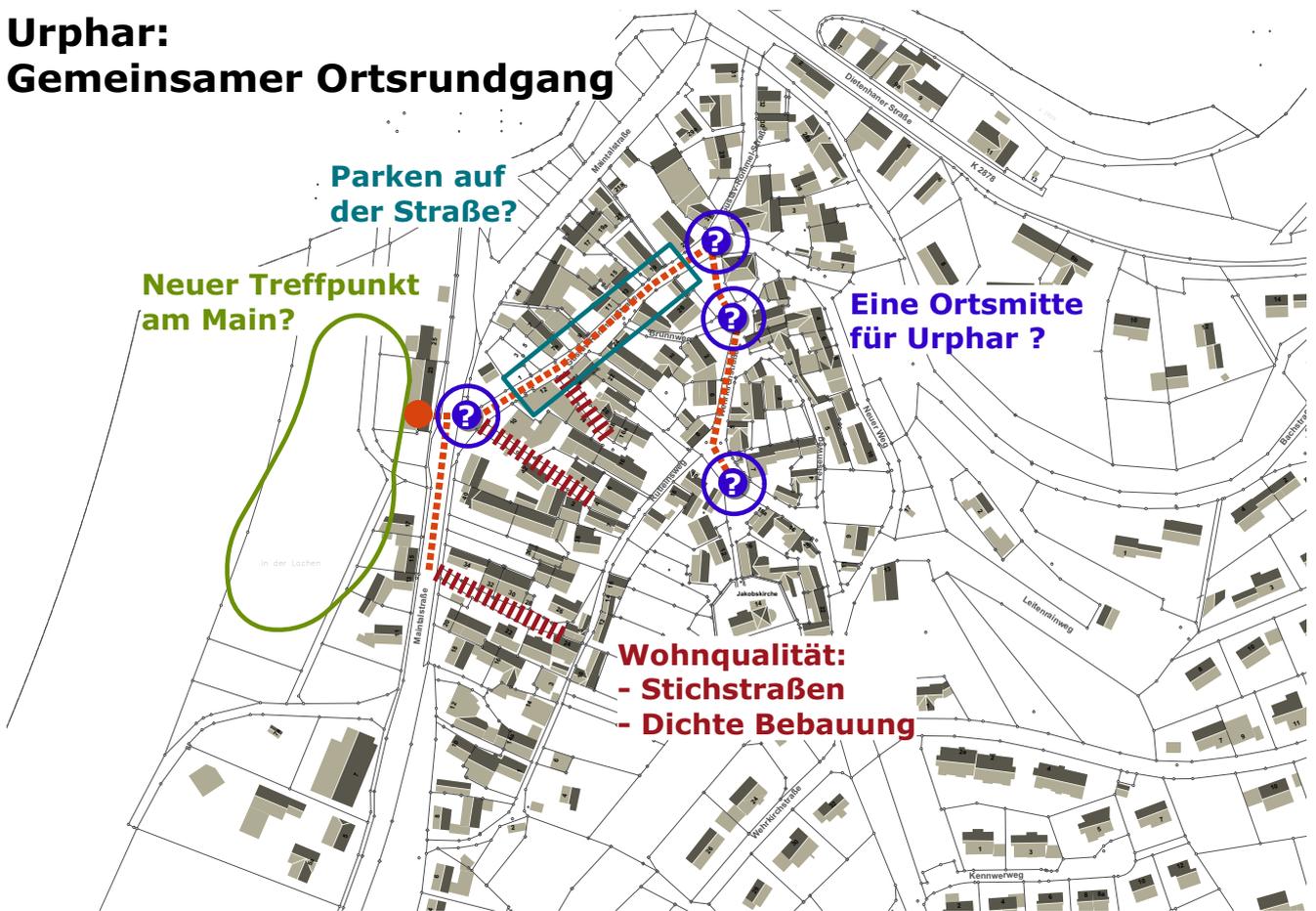


Abb. 36 Ortsrundgang Urphar



Abb. 37 Ortsrundgang Mainvorland



Abb. 38 Ortsrundgang: Wohnumfeldverbesserungen

Ortsrundgang am 06.07.2015

Treffpunkt war das Feuerwehrhaus in der Maintalstraße. Es nahmen ca. 25 Bürger am Ortsrundgang teil. Im Rahmen des Ortsrundganges wurden den Bürgern zunächst kurz die Ergebnisse der Befragung erläutert. Beim anschließenden gemeinsamen Ortsrundgang wurden einige in der bisherigen Bürgerbeteiligung genannten Themen aufgegriffen und mit den Bürgern direkt vor Ort diskutiert.

Einige Bürgern nutzten den Ortsrundgang um individuelle Beratungstermine zu vereinbaren.

Themen:

- Gestaltung einer Freifläche als Treffpunkt für die Bürger im Bereich zwischen Main und Feuerwehrhaus: Nutzen der Lagegunst Urphars am Mainufer in unmittelbarer Nähe zum Radweg. Es sind bereits eine Verbesserung der Parkplatzsituation sowie feste Grillstellen und Sitzbänke für die Bewohner und als Rastplatz für die Radfahrer geplant. Bei allen Maßnahmen in diesem Bereich muss auf eine hochwassersichere Ausführung geachtet werden.
- Verbesserung des Wohnumfeldes: Betrachtet wurden insbesondere die Anwesen in der Maintalstraße und der unteren Gustav-Rommel-Straße, die durch öffentliche Stichstraßen erschlossen werden. Hier bestehen teilweise verschränkte Eigentumsverhältnisse und nur eingeschränkte Stellmöglichkeiten für private Kfz. Auch sind hier mehrfach Leerstände oder Mängel im Erhaltungszustand festzustellen.
- Parken in der Ortsmitte, besonders der Gustav-Rommel-Straße: Im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge stören bei der Durchfahrt, besonders da die Gustav-Rommel-Straße auch von vielen landwirtschaftlichen Fahrzeugen als Abkürzung nach Reicholzheim genutzt wird. Allerdings sorgt der ruhende Verkehr auch für eine Geschwindigkeitsreduzierung bei der Durchfahrt. Neue Parkplätze können in diesem Bereich kaum geschaffen werden.
- Der Bereich um das Rathaus herum wird zwar von den Bewohnern als Ortsmitte empfunden, die vorhandene gestaltete Fläche wird aber kaum genutzt. Es besteht an dieser Stelle auch wenig Bedarf für einen Aufenthaltsbereich.



Abb. 39 Ortsrundgang: dichte Bebauung

5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

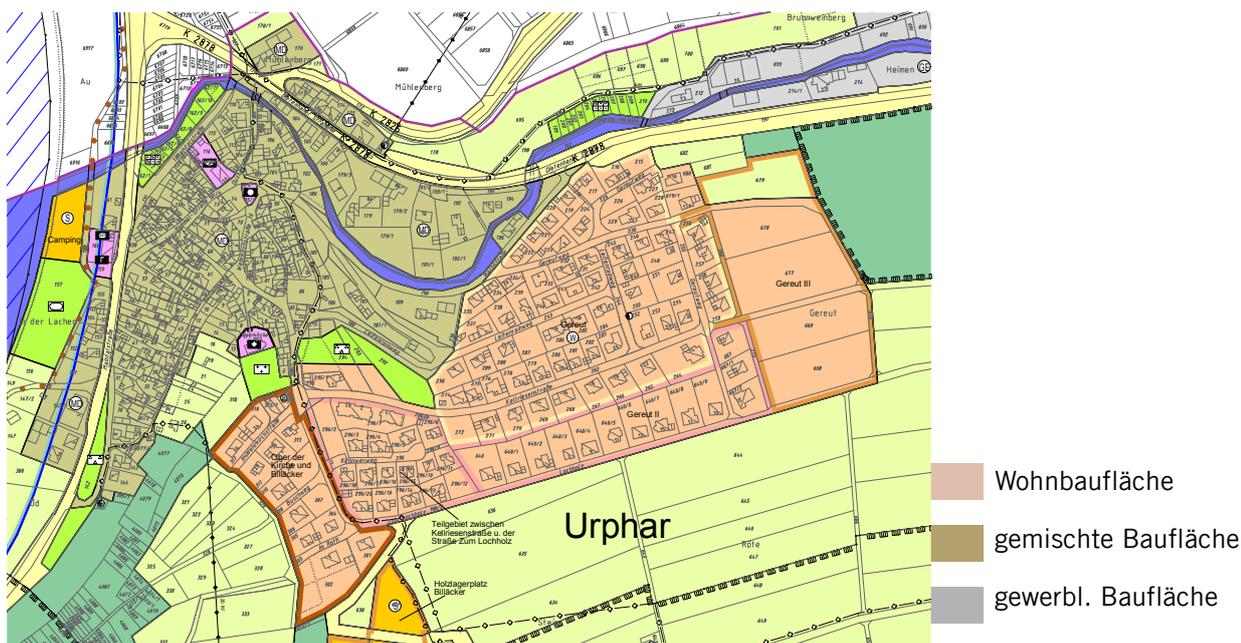


Abb. 40 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Urphar

Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Urphar ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2003 von 657 auf 603 gesunken (Stand 30.06.2015). Derzeit stehen in Urphar ca. 250 Wohneinheiten zur Verfügung.

Geht man von einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren aus, so werden in Urphar insgesamt ca. 273 Wohneinheiten benötigt werden. Es werden also ca. 23 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.

Flächenreserven

Der wirksame Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand aus. Für dieses Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Gereut III“), der ein allgemeines Wohngebiet mit 33 möglichen Bauplätzen für Einfamilienhäuser festsetzt. Ein erster Bauabschnitt wird derzeit erschlossen. Wei-

tere Flächenreserven sind theoretisch im Osten der gemischte Baufläche im Übergang zum Wohngebiet vorhanden, dieser Bereich im Taleinschnitt eignet sich aufgrund der Topografie und des vorhandenen Grünbestandes jedoch nur sehr bedingt für eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Bebauung.

Innenentwicklungspotenziale

In den vorhandenen Wohngebieten sind nur noch sehr wenige erschlossene Baugrundstücke frei (klassische Baulücke) auch gibt es nur eingeschränkt Innenentwicklungspotenziale. Aufgrund der Topographie (Hanglage) und der vorhandenen dichten Bebauung im Ortskern ist eher eine Auflockerung als eine Nachverdichtung anzuraten.

In Urphar stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 8 Wohnhäuser im Ortskern leer, für die aktiv nach neuen Bewohnern oder neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss.

Die Wohnqualität und das Wohnumfeld können durch Neuordnung von Teilbereichen des historischen Ortskerns deutlich verbessert werden, zudem kann durch

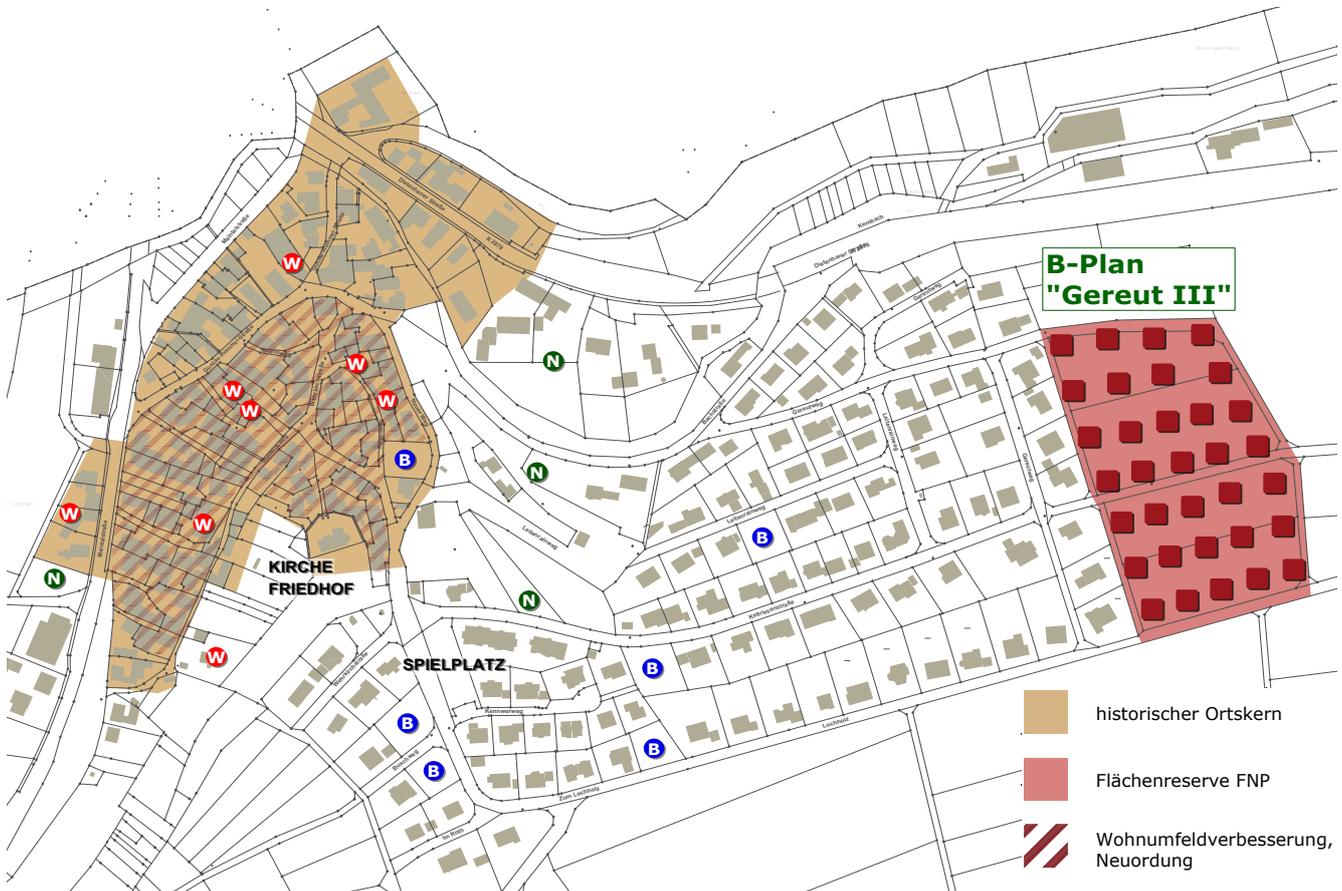


Abb. 41 Übersicht Flächenpotenziale in Urphar

Umbauten von Nebengebäuden oder neue Nutzungskonzepte z.B. für großvolumige Scheunen, neuer Wohnraum im historischen Umfeld entstehen.

Vorhandene Reserven im Ort, Bewertung

In Urphar steht, nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale, ein Überschuss von ca. 32 Wohneinheiten zur Verfügung.

Die vorhandenen Innenentwicklungsreserven können einen Beitrag dazu leisten, dass kein Bedarf an weiteren Baugebieten entsteht. Das Baugebiet Gereut III wird jedoch, zumindest teilweise, benötigt. Daher wird empfohlen, dieses Baugebiet entsprechend des Bedarfs in Abstimmung mit der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale abschnittsweise umzusetzen.

Flächenbilanz (in Wohneinheiten)

Fläche	WE
Klassische Baulücken	6
FNP, rechtskräftiger Bebauungsplan	33
Nachverdichtung (ca.)	4
Städtebauliche Neuordnung (ca.)	4
Leerstände aktivieren	8
Summe Potenziale	55
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	- 23
Reserven	+ 32

6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 BEWERTUNG



Abb. 42 Karte: Mängel und Potenziale

Mängel

Bausubstanz in schlechtem Erhaltungszustand bzw. mit offensichtlichem Sanierungsbedarf findet sich besonders im Bereich zwischen Maintal- bzw. Gustav - Rommel - Straße und dem Rütteleinsweg. Dieser Bereich gehört zu den am dichtesten bebauten Quartieren in Urphar, die Lage am Hang erschwert die Erschließung und Nutzung der Grundstücke zusätzlich.

Auch sind die teilweise recht engen, steilen Straßen am Hang nur eingeschränkt befahrbar, abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum verschärfen die Situation weiter. In der Maintalstraße bzw. der Gustav - Rommel - Straße werden mehrere Gebäude in zweiter Reihe durch Stichstraßen bzw. gemeinsame Zufahrten erschlossen. Zusammen mit der dichten Bebauung schränkt dies die vorhandene Wohnqualität weiter ein, zudem wird im Falle eines Leerstandes ein geplanter Verkauf solcher Anwesen durch die fehlende individuelle Zufahrt und geringe bis nicht vorhandene Wohnfreiflächen oft sehr schwer.

Potenziale

Ein wichtiges Potenzial Urphars ist vorhandene Infrastruktur mit Bäcker, zwei Banken und Gastronomie sowie einem Kindergarten. Auch die nahe gelegene Schule zwischen Urphar und Lindelbach ist ein Standortvorteil.

Die Ortsansicht von Norden auf das Ensemble mit dem Altort und der Wehrkirche prägt das Bild von Urphar.

Es gibt nur sehr wenige Gebäude mit Gestaltungsmängeln, die das regionaltypische Ortsbild beeinträchtigen. Als Ensemble wirkt der Altort von Urphar mit vielen ortstypischen Gebäuden sehr harmonisch.

Das landschaftliche Potenzial der Ortschaft ist die attraktive Lage am Main. Allerdings gibt es derzeit für die Bewohner Urphars keinen gestalteten Zugang zum Fluss und keinen zum Main orientierten Bereich mit Aufenthaltsqualität; der Main wird also als Naherholungsbereich derzeit nicht genutzt.



Abb. 43 Uferbereich Main / Mainvorland

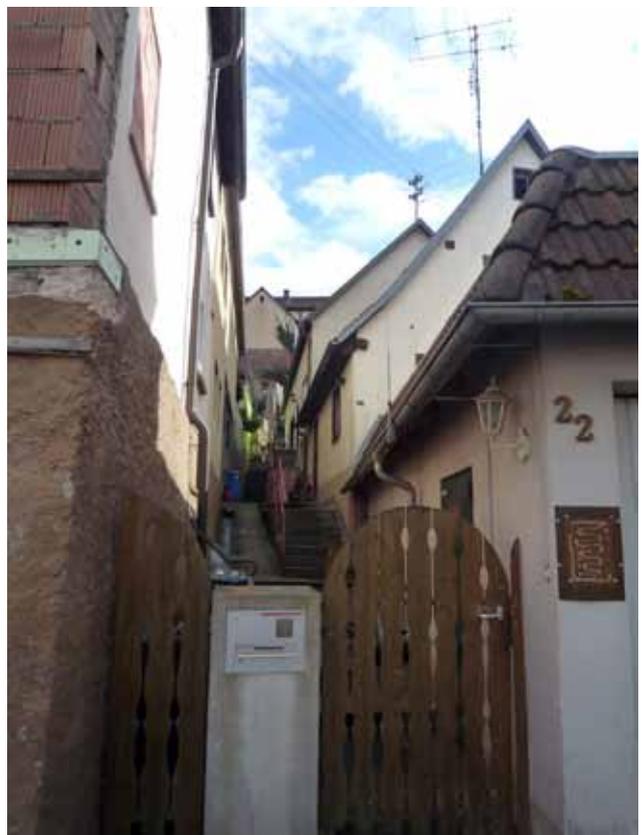


Abb. 44 dichte Bebauung am Hang in der Ortsmitte

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 von Urphar weisen in vielen Bereichen eine hohe bauliche Dichte und teilweise eine eingeschränkte Belichtung, Belüftung und Besonnung 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 und die barrierefreie Zugänglichkeit wird durch die vorhandene Topografie zusätzlich erschwert.

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 oder behindert den Verkehr in den steilen Straßen des Altortes.

Auch fehlen Freiflächen für die Bewohnerschaft, z.B. ein Treffpunkt in der Ortsmitte oder ein Freizeitbereich am Main.

Nach Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist im Ortskern künftig ein hohes Leerstandsrisiko abzusehen.

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. Öffentlich nutzbare Grünflächen gibt es in der Ortsmitte nicht, über Gartenfläche verfügen im historischen Ortskern oft nur die Anwesen, die sich mit einer Grundstücksseite zum Ortsrand orientieren oder sich im flacheren Talbereich der Ortslage befinden.

Zusammenfassung

- Bauliche Mängel
- dichte Bebauung, teilweise unzureichende Erschließung der Grundstücke
- Leerstände und hohes Leerstandsrisiko durch stetige Einwohnerverluste
- 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. 45 Kleine Grundstücke, dichte Bebauung, Erschließung und Bauzustand mangelhaft



Abb. 46 schmale, steile Straßen im Ortskern



6.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN



Abb. 47 Karte: Entwicklungskonzept mit Rahmenplan

Entwicklungsschwerpunkte

Der attraktive Grünbereich am Main westlich des Ortskerns ist derzeit ungenutzt. Es ist geplant, hier einen Aufenthaltsbereich sowohl für die Bewohner Urphars als auch für Besucher (z.B. vom nördlich liegenden Campingplatz oder Radfahrer) zu schaffen.

Entlang der Maintalstraße konzentrieren sich die Angebote zur Nahversorgung.

Im Ortskern liegt der Fokus auf dem Erhalt des attraktiven Ensembles, um so den Ortskern langfristig „am Leben“ zu erhalten.

Das neuere Wohngebiet im Osten ist durch einen begrünten Taleinschnitt vom Altort getrennt. Eine Nachverdichtung ist in diesem Bereich nur bedingt möglich.

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 oder Neubau auf dem Grundstück.

Neuordnung und Entdichtung

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.

Eine behutsame Entdichtung durch den Rückbau von nicht ortsbildprägenden Gebäuden dient der nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes.

Nahversorgung und Infrastruktur

Urphar eignet sich aufgrund seiner Lage grundsätzlich als Standort für eine Lebensmittelversorgung für den

Bereich Wertheim Ost (Bettingen, Dertingen, Lindelbach, Dietenhan, Kambach, Urphar). Hierbei bietet die Maintalstraße aufgrund des Durchgangsverkehrs günstige Standortbedingungen z.B. für einen Dorfladen.

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

Sanierungsziele

- Erhalt des Ortsbildes, Ensembleschutz
- Sanierung und Ausbau der Infrastruktur der Daseinsvorsorge
- Erhalt, Umnutzung und/oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

6.4 MASSNAHMEN



Abb. 49 Ensemble Kirchberg mit Wehrkirche

Abb. 48 Ensemble Urphar

Ensembleschutz

Eine besondere Qualität Urphars ist das dörfliche Ensemble am Kirchberg mit der ansteigenden Bebauung und der Wehrkirche als höchstem Punkt des historischen Ortes. Dies wird besonders aus Richtung Bettingen oder Lindelbach kommend deutlich. Der Erhalt dieser Ortsansicht ist gleichbedeutend mit dem Erhalt der Identität des Ortes, es sind jedoch bereits jetzt erste Störungen in der Ortsansicht zu finden.

Bei der Beurteilung und Genehmigung von Neu- und Umbaumaßnahmen in diesem Bereich ist die Fernwirkung im Ensemble zu berücksichtigen:

- Maßstäblichkeit einer neuen Bebauung in Bezug zur Wehrkirche: Wichtigkeit der Wehrkirche auch im Ortsbild herausstellen, keine „Konkurrenzbauten“ schaffen
- Einfügen eines Neubaus in das Ensemble
- Verwenden von ortstypischen Elementen (Dachform, Art und Anzahl von Gauben, Fensterformate...) bei Um- und Neubauten
- Farbgestaltung

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.



Abb. 51 Typische Ortsansicht



Abb. 50 Ortstypisches Wohnhaus



Abb. 53 Scheune in Fachwerk mit Natursteinsockel



Abb. 52 Beispiel für eine regionale Immobilienbörse: Landkreis Schweinfurt

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.

Wohnumfeld

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. 54 Beispiel für eine flächensparende Begrünung

7 RAHMENKONZEPTE FÜR TEILBEREICHE



Abb. 55 Lageplan Bestand



Abb. 56 typische giebelständige Bebauung

Ausgangslage

Als Ergebnis der Bestandsanalyse stellt sich der Bereich zwischen Maintalstraße im Westen, Gustav - Rommel - Straße und Brunnweg im Norden sowie Wehrkirchestraße und Rütleysweg im Osten als ein Quartier da, in dem sich die typischen Probleme des ländlich geprägten Ortskerns konzentrieren:

- dichte Bebauung mit hohem Anteil an Nebengebäuden
- Leerstände (Wohngebäude, nur Nebengebäude, ganze Anwesen)
- Bausubstanz in schlechtem Erhaltungszustand, Sanierungsbedarf
- mangelhafte Erschließung durch Stichstraße oder über private Wege

Gleichzeitig findet man hier die für das Ortsbild prägende Baustruktur mit den sich den Hang bis zur Wehrkirche hinauf staffelnden, meist giebelständig stehenden Gebäuden und der typischen Hofbildung. Es gilt also, einerseits diese traditionelle Struktur zu erhalten und andererseits das Quartier wieder als attraktive Wohnlage zu etablieren.

Beispielhaft wird hier ein Konzept für das gesamte Quartier als Idealbild einer Entdichtung, Neuordnung und Sanierung aufgezeigt.

Mit betrachtet wird auch das freie Grundstück im Einmündungsbereich Gustav - Rommel - Straße / Maintalstraße, welches durch seine Lage prägend für das Ortsbild sowohl von der Durchgangsstraße aus als auch für den Eingang zum Altort wirkt.

Die Umsetzung ist grundsätzlich nur in Zusammenarbeit der Grundstückseigentümer und unter Koordination der Stadt Wertheim möglich, da teilweise eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen unerlässlich ist. Aber auch eine parzellenbezogene Umsetzung einzelner, hier dargestellter Maßnahmen kann zur Aufwertung von einzelnen Grundstücken und indirekt somit des ganzen Quartieres, beitragen (siehe auch Kap. 8: Beispiele für Bauberatungen).



Abb. 57 Neuordnungskonzept



Abb. 58 Maintalstraße 32 und 34: fehlende Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche



Abb. 59 Gustav-Rommel-Straße 12/12a: Sanierung zur Verbesserung des Ortsbildes

Erschließung über Stichwege

Die Definition der Verkehrsflächen durch eine Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Fläche z.B. über Pflastern des öffentlichen Straßenraums und Rückbau von großflächig asphaltierten Bereichen verbessert wesentlich das Ortsbild im Bereich der Stichstraßen.

Eine Reduktion der befestigten, d.h. versiegelten, Fläche auf das notwendige Mindestmaß schafft ein abwechslungsreicheres Straßenbild.

Aufweitungen, im besten Fall eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichwege, können durch den Rückbau von nicht ortsbildprägenden Nebengebäuden, die sich z.T. bereits in einem schlechten oder sanierungswürdigen Zustand befinden, geschaffen werden. Dies verbessert die Zugänglichkeit zu den Grundstücken und erleichtert das Ein- und Ausfahren aus den privaten Garagen.

Verbesserung der Wohnqualität durch Entdichtung

Eine behutsame Entdichtung durch den Rückbau von einzelnen Gebäuden dient der nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes im gesamten Quartier:

- Bessere Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohngebäude
- Rückbau von Schuppen und Ställen zugunsten von Gartenflächen und sonstigem Wohnfreiraum
- ggf. Erhalt von Naturstein - Sockelgeschossen oder Gewölbekellern, Nutzung als Terrasse oder Freisitz
- Mehr Grün auf den privaten Flächen verbessert Wohnumfeld im gesamten Quartier und dient dem Ortsbild

Sanierung und Umbau

Priorität soll der Erhalt von ortstypischer Bausubstanz haben. Oftmals ist jedoch eine umfassende Sanierung notwendig, um in den älteren Gebäuden zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Der Umbau von Scheunen zu Wohnraum erfordert eine umfassende Auseinandersetzung mit der vorhandenen Bausubstanz. So entstehen jedoch individuelle Lösungen in einem gewachsenen, unverwechselbaren

Umfeld.

Auch ein Umbau von Scheunen zu gut nutzbaren Garagen und Lagerflächen kann der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Nutzbarkeit von Anwesen dienen, zudem nimmt dies den Parkdruck aus dem öffentlichen Raum

Ehemalige Nebengebäude wie Scheunen und Stallgebäude können bei einer Sanierung des Hauptgebäudes als Wohnraumerweiterung mit einbezogen werden.

Erhalt des Ortsbildes durch Ersatzbauten

Bei notwendigem Abbruch von Gebäuden soll sich der Ersatzbau in die Umgebung einfügen und das traditionelle Ortsbild positiv unterstützen. Dies gilt vor allem für die Stellung des Baukörpers sowie Volumen und Dachform. Es muss jedoch auch ein Augenmerk auf verwendete Materialien und Farbgebung gelegt werden, um zu verhindern, dass der Neubau als Fremdkörper wirkt.

Besonders gilt dies für Grundstücke, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild haben, wie z.B. das freie Grundstück im Einmündungsbereich Maintalstraße / Gustav - Rommel - Straße.



Abb. 60 Gustav-Rommel-Straße 18 und 16a: erhaltenswerte aber sanierungsbedürftige Bausubstanz



Abb. 61 Gustav-Rommel-Straße 2 bis 8: Stichweg ohne Wendemöglichkeit

8 BEISPIELE BAUBERATUNG

8.1 NACHVERDICHTUNG, GRUNDSTÜCKSTEILUNG



Abb. 62 Lageplan Bestand

Ausgangslage

Das Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Urphar im Einmündungsbereich der Gustav - Rommel - Straße in die Maintalstraße (Durchgangsstraße). Das neue Wohnhaus (Traufständig zur Maintalstraße) ist bewohnt. Das alte Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich steht leer und ist nach äußerem Anschein sanierungsbedürftig.

Ein Neubau muss sich in Kubatur und Gestaltung in das traditionelle Umfeld einfügen und darf nicht als Fremdkörper erscheinen.



Abb. 63 Einfahrt mit neuem Wohnhaus rechts



Abb. 64 Altes Wohnhaus mit Scheune

Variante 1 - Erhalt des alten Wohnhauses

- Teilung des Grundstückes
- Verlegung der Einfahrt, gemeinsame Zufahrt vom Stichweg aus. Im Rahmen der Verlegung geringfügige Verbreiterung des Stichweges (Verbesserung der Einfahrt für alle Anlieger)
- Erhalt des alten Wohnhauses
- Nutzung der ehemaligen Scheune als Garage und Abstellmöglichkeit, ggf. kann die Einfahrt für Pkw über den Stichweg im Norden erfolgen
- Abbruch der Nebengebäude (Stall) zugunsten einer geschützten Gartenfläche für das alte Wohnhaus

Variante 2 - Neubau

- Teilung des Grundstückes
- Verlegung der Einfahrt, Zufahrten vom Stichweg aus. Im Rahmen der Verlegung geringfügige Verbreiterung des Stichweges (Verbesserung der Einfahrt für alle Anlieger)
- Abbruch des alten Wohnhauses und der Nebengebäude
- Neubau von Wohnhaus mit Garage, Erschließung über den Stichweg
- Schaffen eines attraktiven Einfamilienhauses mit Garten in der Ortsmitte

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Neubelebung des derzeit in Teilen leerstehenden Anwesens.
- Nachverdichtung
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch (Teil-)Abbruch von Nebengebäuden
- Verbesserung der Zufahrt



Abb. 65 Bebauungskonzept Variante 1



Abb. 66 Bebauungskonzept Variante 2

8.2 VERBESSERUNG WOHNUMFELD

Ausgangslage

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Urphar inmitten dörflich geprägter Bebauung.

Es hat eine Größe von 544 m² und ist zur Gustav – Rommel – Straße hin mit einem neueren Wohnhaus und einer angebauten Doppelgarage bebaut. Dieser Bereich wird derzeit von den Eigentümern des Grundstückes bewohnt. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich das alte Wohnhaus, welches seit einigen Jahren leer steht. An das alte Wohnhaus schließt sich nach Südosten (zum hang hin) eine Scheune an. In den 1970er Jahren wurde nach Süden eine Garage mit Obergeschoss an das Wohnhaus angebaut. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über den Stichweg von der Gustav – Rommel – Straße aus in den Hofbereich zwischen altem und neuem Wohnhaus.

Im Südosten des langgestreckten Grundstückes zieht sich ein schmaler Gartenbereich bis hin zum Rütteleinsweg. Der Garten steigt steil an und wird nur zu einem Teil bewirtschaftet. Er ist vom Haus aus nur über die Scheune oder die schmale Brandgasse zwischen den Häusern Nr. 20 und 18/16a zu erreichen.

Eine Neunutzung oder Vermietung des alten Wohnhauses ist aufgrund der dichten Bebauung (das Wohn-

haus ist auf beiden Längsseiten nur durch eine schmale Brandgasse von der Nachbarbebauung getrennt) kaum möglich.

Um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes und eine Verbesserung der Wohnqualität für das Wohnhaus zu erreichen, soll nun alte Wohnhaus abgebrochen werden, um für das Haus Nr. 20a eine Wohnfreifläche und einen direkten Zugang zum Gartenbereich zu schaffen und diesen so besser nutzen zu können.

Von einem Abbruch des Hauses Nr. 20 profitieren in dem sehr dicht bebauten Quartier auch die Nachbargebäude, die nun eine wesentlich bessere Belichtung und Belüftung der vorhandenen Bebauung erfahren.

Aufgrund der dichten Bebauung und der eingeschränkten Zugänglichkeit des Hauses Nr. 20 kann sich die Abbruchmaßnahme allerdings als sehr aufwändig (Einsatz von Maschinen nur beschränkt möglich) erweisen.

Neuplanung

- Abbruch des alten Wohnhauses Nr. 20 einschließlich des Scheunenbaus bis zur Oberkante Kellerdecke, Ausbildung einer Terrasse mit Verbindung zum bestehenden Balkon des Hauses Nr. 20a
- Erhalt der südlichen Garagen mit dem Anbau als überdeckter Freisitz bzw. Lagerfläche für Gartenmöbel, Grill etc. (zugänglich von der neuen Terrasse), gemeinsames Gestaltungskonzept für die einzelnen Bauteile (Fassadengestaltung)
- Zusammenhängende Freiflächengestaltung mit Verbindung der neuen Terrasse und des vorhandenen Gartens durch Abtreppen des Geländes, Schaffen von gut nutzbaren, leicht zugänglichen Flächen (Sitzbereiche, gestaltete Gartenanteile...)
- Im Zusammenhang mit dem Hausabbruch erfährt auch der Anbau über der Garage bauliche Veränderungen: Die Wand zum Wohnhaus hin wird teilweise abgebrochen und stellt nun die Außenwand zur neuen Terrasse dar. Die Garage bleibt weiterhin bestehen



Abb. 67 Lageplan Bestand



Abb. 68 Lageplan Neuplanung



Abb. 69 Bestand



Abb. 70 Gestaltungsvorschlag Neuplanung

8.3 NEUBAU MIT ERHALT DES ORTSBILDS

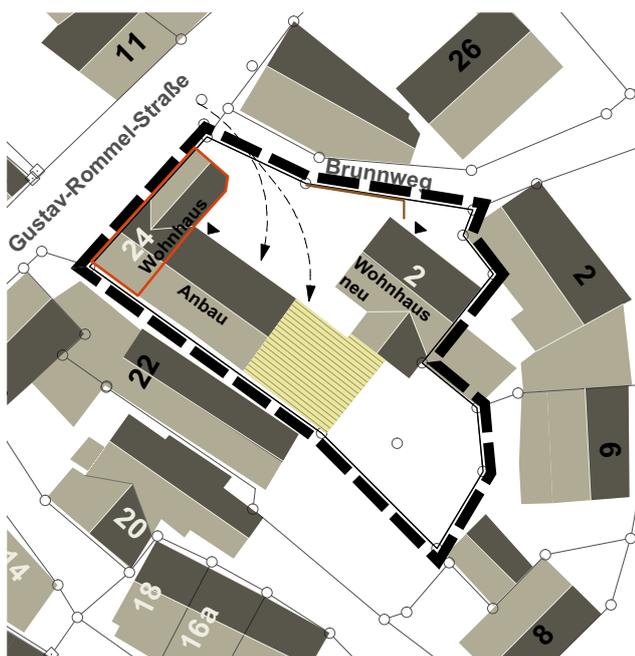


Abb. 71 Lageplan Bestand

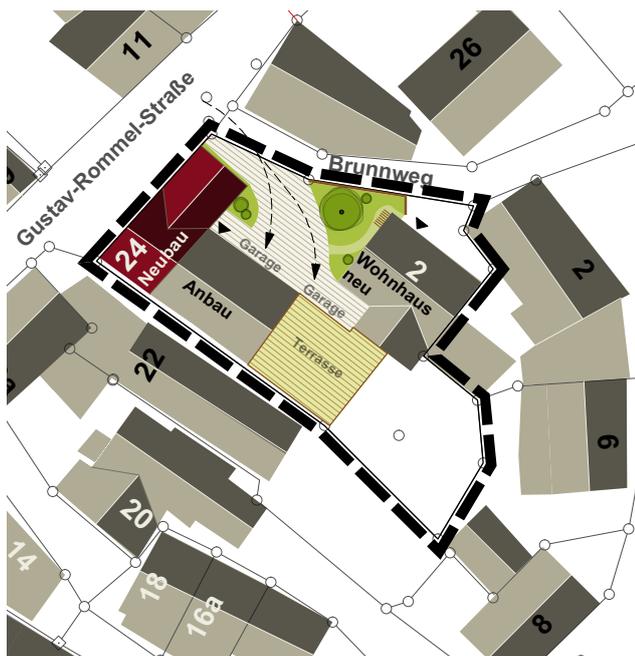


Abb. 72 Lageplan Neuplanung

Ausgangslage

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Urphar inmitten dörflich geprägter Bebauung. Es hat insgesamt eine Größe von 756 m².

An der Gustav – Rommel – Straße befindet sich das alte Wohnhaus, an das in den 1980er Jahren eine Garage mit Wohngeschoss angebaut wurde. Im rückwärtigen Grundstücksbereich steht das neue Wohnhaus Brunnenweg 2. Der gemeinsame Hof mit den Garagen wird über die Gustav - Rommel – Straße bzw. den Brunnenweg erschlossen.

Im alten Wohnhaus einschließlich dem Anbau wird derzeit eine Wohnung im ersten OG bewohnt. Der Gewölbekeller sowie die Tragkonstruktion aus Eichenbalken weisen Schäden auf, im EG wurde bereits ein Balken ersetzt und die Außenwand neu aufgebaut.

Eine grundlegende Sanierung der Bausubstanz erscheint nach erster Einschätzung nicht wirtschaftlich sinnvoll. Es handelt sich zwar um eines der älteren Gebäude in der Gustav – Rommel – Straße, es hat jedoch keine ortsbildprägende Wirkung. Vom Eigentümer werden nun der Abriss des alten Wohnhauses und der Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohnungen an gleicher Stelle erwogen. Die Erdgeschosswohnung soll barrierefrei zugänglich sein. Von der Gustav – Rommel – Straße aus sollen zwei Garagen im Untergeschoss angefahren werden können, um den rückwärtigen Hofbereich nicht als alleinige Verkehrsfläche nutzen zu müssen. Wenn möglich soll der Sandsteinbogen des derzeitigen Eingangs zum Gewölbekeller erhalten werden und als Zugang zum UG / den Garagen genutzt werden.

Neuplanung

- Erhalt der grundsätzlichen Baustruktur mit der straßenbegleitenden Bebauung, um den geschlossenen Charakter der Gustav – Rommel – Straße, d.h das traditionelle Straßenbild, zu erhalten
- Der Neubau liegt in der historischen Ortsmitte und sollte sich deshalb in die Umgebung mit der vorhandenen dörflichen Baustruktur (regionaltypischer Bauweise, Verwendung von passenden Farben und

Materialien zur Fassadengestaltung) einfügen: Satteldach ohne wesentliche Störungen wie übergroße Gauben oder Dacheinschnitte einfache, klare Kubatur des Baukörpers Einzelfenster mit stehenden Fensterformaten, ggf. mit Sprossenteilung und zurückhaltender Farbgestaltung der Fassade

- Gestaltung der rückwärtigen Hoffläche mit Begrünung und Reduktion der befestigten Flächen auf das Notwendige, Hausbaum als traditionelles Element

Zu beachten bei der Fassadengestaltung des Neubaus:

- Öffnungen im Dach für Dachterrassen nicht zur Straße hin sondern zum rückwärtigen Hofbereich (Südostseite) orientieren, ebenso vor die Fassade gestellte Balkone oder Fassadeneinschnitte für überdeckte Freisitze
- Keine Dominanz der Garageneinfahrten für das Straßenbild, d.h. Anpassen der Materialien (z.B. Schiebetore im Stil einer Scheuneneinfahrt anstelle von Sektionaltoren aus Kunststoff)
- Zurückhaltende Farbgestaltung passend zum Farbspektrum der Nachbarbebauung in der Gustav - Rommel - Straße

Vorschläge Fassadengestaltung

Variante 1:

- Sockel Naturstein
- Putzfassade
- Gleichmäßige Fensterteilung

Variante 2:

- Sockel Naturstein
- Putzfassade
- Gleichmäßige Fensterteilung
- Eingeschobene Freisitze (Loggien)



Abb. 73 Wohnhaus Bestand

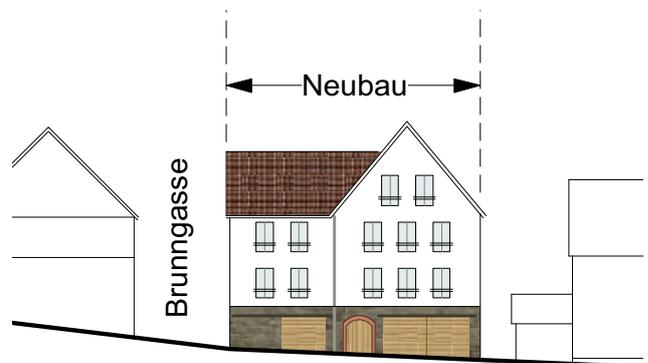


Abb. 74 Fassadengestaltung Variante 1

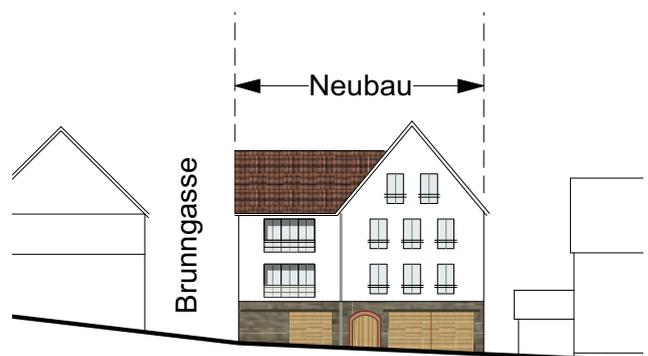


Abb. 75 Fassadengestaltung Variante 2

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 Urphar sind bislang im Ortskern städtebauliche Missstände festzustellen und es gibt im engeren Ortskern ein hohes Leerstandsrisiko.

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 besseren Erschließung von Grundstücken. Daneben sollen auch private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Sofern der Ort Urphar nicht nach einem Programm der städtebaulichen Erneuerung gefördert wird, kommen für Einzelmaßnahmen auch das Entwicklungspro-

gramm 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)

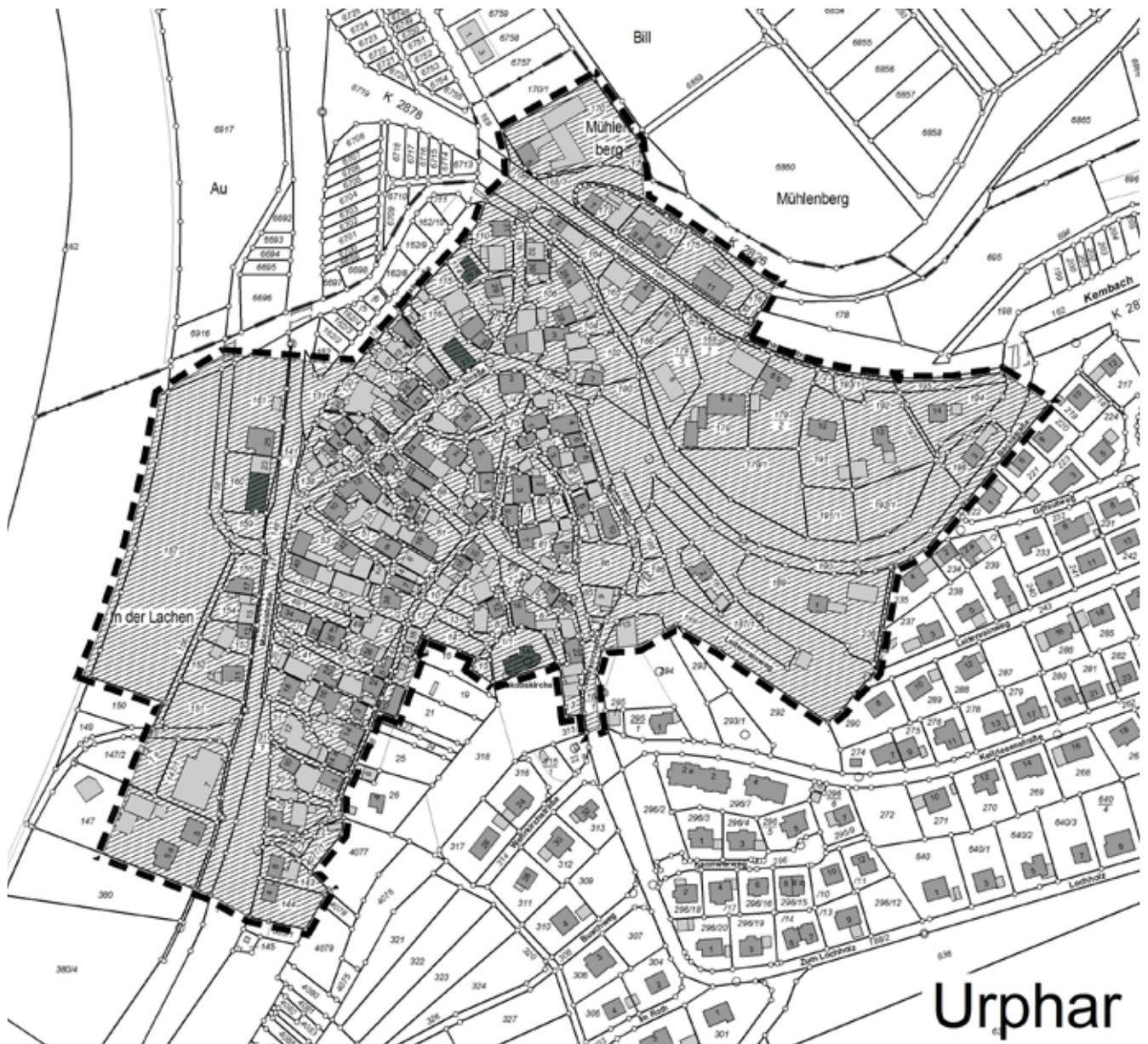


Abb. 76 Geplante Abgrenzung Sanierungsgebiet