

# STADT WERTHEIM ORTSKERNSANIERUNG ORTSTEIL DERTINGEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN



1764



1976



2008

WEGNER STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
Telefon: 0931 - 99 13 870  
Fax: 0931 - 99 13 871  
Mail: [info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

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

August 2008  
Auftraggeber: STADT WERTHEIM

## INHALT

**INHALTSVERZEICHNIS****1 VORBEMERKUNG**

1.1	Vorwort, Vorgehensweise	4
1.2	Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7

**2 DER ORTSTEIL DERTINGEN**

2.1	Lage im Raum, Gemeindedaten	8
2.2	Ortsgeschichte	9
2.3	Ortsentwicklung, historische Spuren	10
2.4	Dorfsanierung 1977-1983	12

**3 BESTANDSANALYSE**

3.1	Sozialräumliche Analyse	
3.1.1	Einwohnerentwicklung	14
3.1.2	Soziale Infrastruktur und soziales Leben	16
3.1.3	Leerstände und Gebäudebelegung	18
3.2	Räumliche Bestandsanalyse	
3.2.1	Nutzung und Bausubstanz	20
3.2.2	Freiflächen und Verkehr	28
3.2.3	Bebauungsdicht und Bebauungsstruktur	36
3.3	Auswertung	
3.3.1	Defizite	42
3.3.2	Qualitäten	44
3.3.3	Beurteilung der städtebaulichen Missstände gemäß BauGB	46

**4 RAHMENPLAN**

4.1	Ziele und Handlungsfelder	48
4.2	Rahmenplan	50
4.3	Maßnahmen	
4.3.1	Allgemeine Maßnahmen	51
4.3.2	Maßnahmen mit räumlichem Bezug	52
4.4	Vertiefungsgebiete	
4.4.1	Übersicht	56
4.4.2	Vertiefungsgebiet 1	57
4.4.3	Vertiefungsgebiet 2	60
4.4.4	Vertiefungsgebiet 3	62

**5 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT**

64

**6 BETEILIGUNG...**

6.1	... der öffentlichen Aufgabenträger	66
6.2	... der Eigentümer	68

**7 WEITERES VORGEHEN**

7.1	Vergleich mit geltenden Bauleitplanungen	72
7.2	Empfehlungen	73

**8 QUELLENANGABEN**

74

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

- Des verödenen Ortskerns mit zunehmendem Gebäudeleerstand

- Baulücken in den neueren Wohngebieten, verbunden mit einer stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der Ausweisung von neuen, vermeintlich attraktiveren Baugebieten

Da mit der günstigen Lage Dertingens zwischen der großen Kreisstadt Wertheim, der Stadt Marktheidenfeld und dem Oberzentrum Würzburg durchaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, hat Dertingen in jüngerer Vergangenheit ein neues Wohnbaugebiet nördlich des Aalbaches ausgewiesen, dieses wird seit seiner Ausweisung sukzessive bebaut und bietet derzeit noch Flächenreserven. 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.

Darüber hinaus ist die Entwicklung weiterer Wohngebiete in Dertingen aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der beschränkenden Autobahn A3 im Süden nur noch in eingeschränktem Umfang möglich.

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 Untersuchung sind in den folgenden Kapiteln zusammengefasst.

#### Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen sind

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

#### Arbeitsschritte

- Steckbrief Dertingens: Gemeindedaten, Lage im Raum, Ortsgeschichte und 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 und Bebauungsvorschlägen für exemplarische Quartiere

### Vorgehensweise

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner Sitzung am 25.02.2008 beschlossen, die vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet „Wertheim - Dertingen“ durchführen zu lassen.

Am 12.03.2008 fand in der Mandelberghalle in Dertingen eine erste Informationsveranstaltung zum geplanten Sanierungsgebiet und den vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteil Dertingen statt, die von etwa 30 interessierten Bürgern besucht war.

Im Frühjahr 2008 wurden die Untersuchungen zur räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse durch Ortsbegehungen und anschließende Auswertung der vor Ort aufgenommenen Informationen und der weiteren zur Verfügung gestellten Daten (Statistik, Ortsgeschichte, frühere Sanierungen...) durchgeführt.

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 28.07.2008 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 7 dieses Berichtes zusammengefasst.

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.

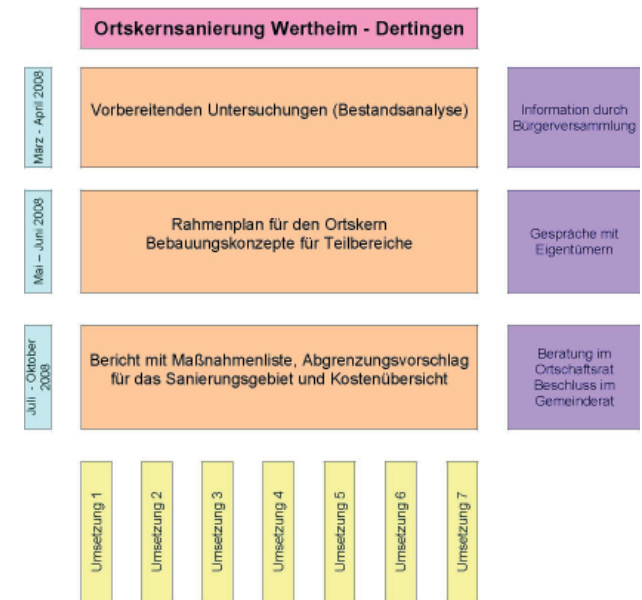
An alle Eigentümer im Untersuchungsbereich wurden Fragebögen zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft verschickt, zudem wurden die Grundstückseigentümer ausgewählter Quartiere (Vertiefungsgebiete) jeweils zu Gesprächen geladen, in dem Bebauungskonzept mit

Beispielwirkung für die Ortskernsanierung erörtert wurde. Die Ergebnisse der Beteiligung der Eigentümer durch Fragebogen und Eigentümergespräche sind im Kapitel 6.2 dieses Berichts dargelegt.

Im Oktober 2008 wird der Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Baden Württemberg gestellt, Grundlagen hierfür sind die bisher durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen einschließlich eines Rahmenplans für den Ortskern mit beispielhaften Bebauungskonzepten sowie der möglichen Maßnahmen im Zuge einer Ortskernsanierung werden am 13.11.2008 in einer öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates des Ortsteils Dertingen vorgestellt.

Im Dezember sollen die in diesem Bericht zusammengestellten vorbereitenden Untersuchungen einschließlich Zielkonzept, Rahmenplan und Bebauungskonzepten zur Ortskernsanierung Dertingen zusammen mit den Kriterien für eine mögliche Förderung und der Festlegung eines gemeinsamen Sanierungsgebietes für die Ortsteile Kembach und Dertingen im Gemeinderat der Stadt Wertheim beschlossen werden.

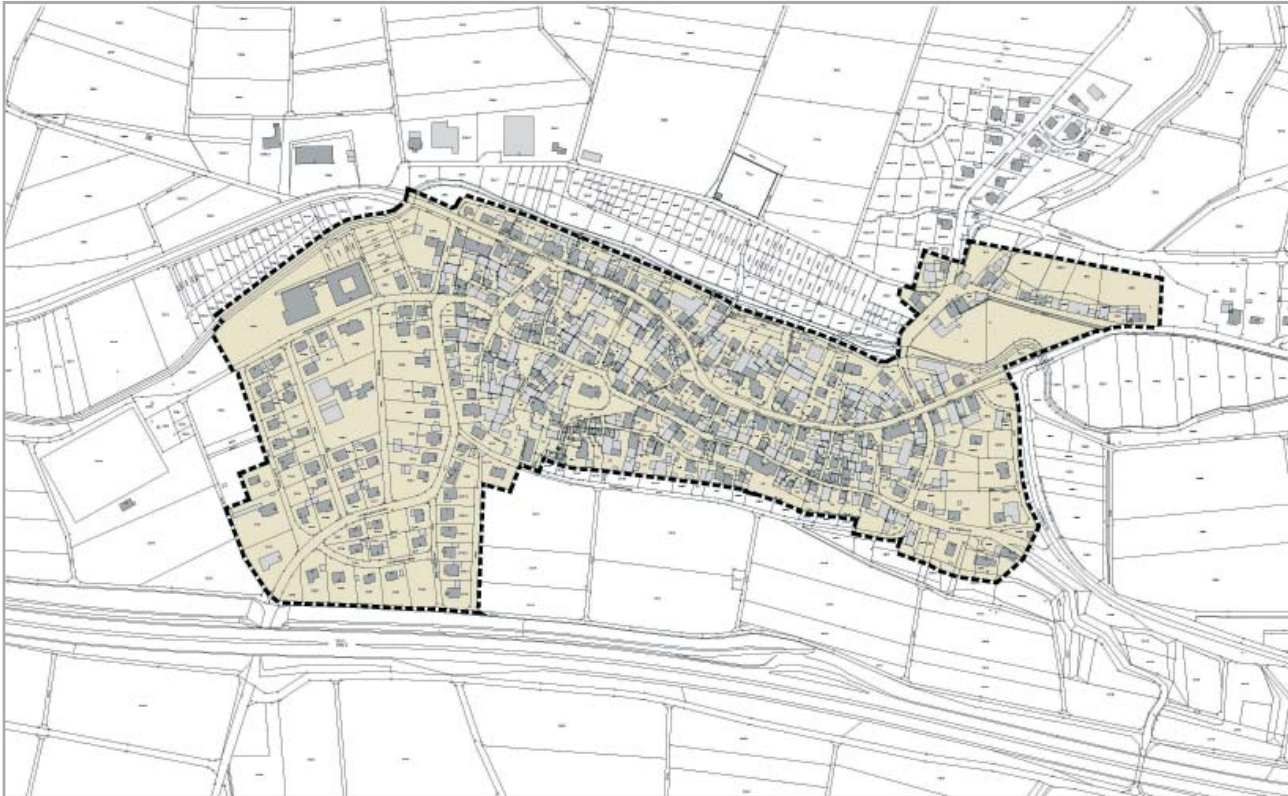


Zeitablaufplan für die Ortskernsanierung



## 1. VORBEMERKUNG

### 1.2 AUSWAHL UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



Umgriff des Untersuchungsgebietes

Die vorbereitenden Untersuchungen stellen die Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebiets dar. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wird die vorhandene städtebauliche Situation bzw. städtebauliche Mängel gemäß § 136 Abs. 3 BauGB in einer Bestandsanalyse (räumlich / sozialräumlich) aufgezeigt und eine Zielrichtung für die künftige Ortsentwicklung definiert.

Die räumliche Abgrenzung umfasst nahezu die gesamte Ortschaft. Ausgeklammert sind lediglich das jüngste Neubaugebiet im Nordosten und das kleine Gewerbegebiet nördlich des Aalbachs am westlichen Ortseingang, da hier keine städtebaulichen Missstände zu erwarten sind.

Da auch in dem seit Beginn des 20. Jahrhundert entstandenen ersten Neubaugebiet, das sich westlich an den Ortskern anschließt, Erneuerungs- und Sanierungsbedarf besteht, wird dieser Teilbereich mit einem reduzierten Untersuchungsumfang in die vorbereitende Untersuchung mit einbezogen.

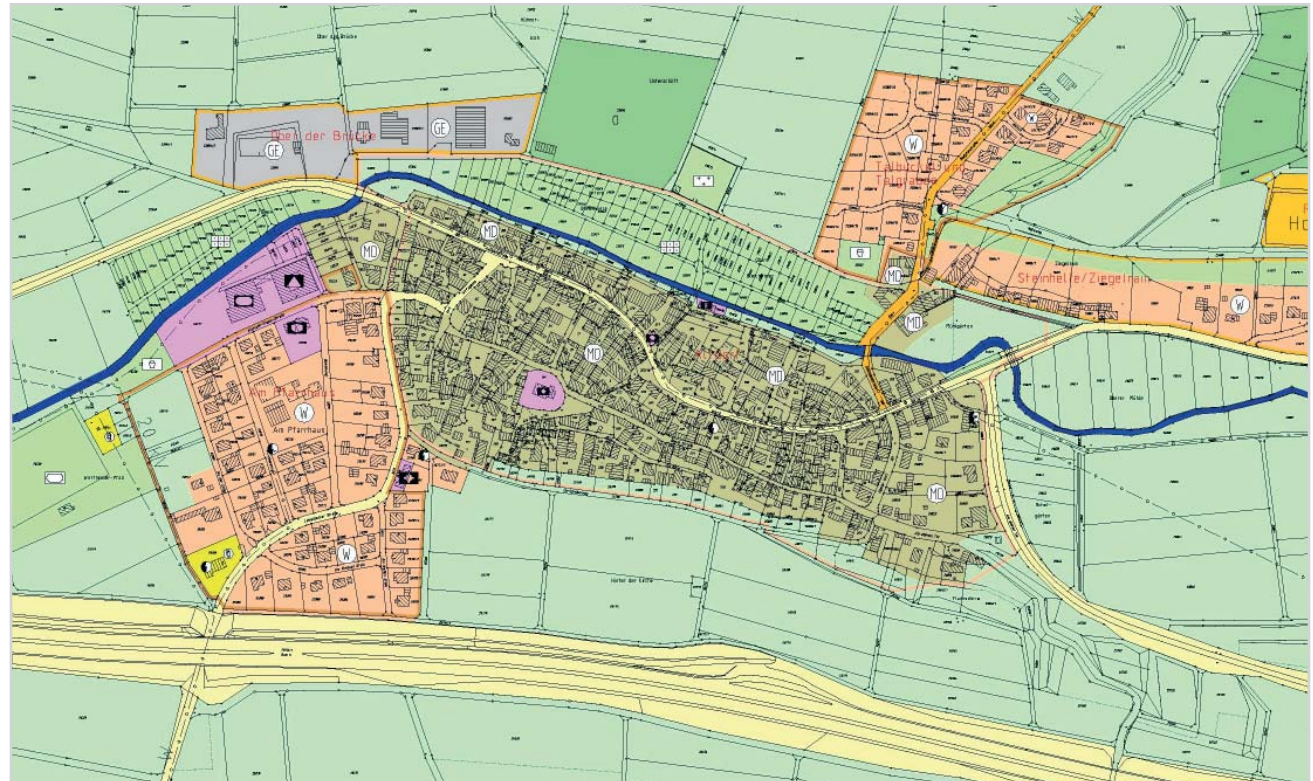
### 1.3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Flächennutzungsplan sind der Ortskern als dörfliches Mischgebiet, die neueren Wohngebiete als Wohnbaufläche dargestellt. Im Untersuchungsbereich befinden sich Gemeinbedarfsflächen für die Kirchen, den Kindergarten, die Schule und die Mehrzweckhalle, das ehemalige Rathaus (Ortsverwaltungsstelle) und die Feuerwehr. Am westlichen Geltungsbereichsrand liegt die Fläche für die Wasserversorgung des Ortsteils, im Süden an der Ortsverbindungsstraße nach Lindelbach die Elektrizitätsversorgung der Ortschaft.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches befinden sich zwei gültige Bebauungspläne: im Ortskern der Bebauungsplan „Altdorf“ aus dem Jahr 1982 mit detaillierten Festsetzungen u.a. zu Baugrenzen, Baulinien, Denkmalschutz etc. und für das Wohngebiet im Westen der Bebauungsplan „Am Pfarrhaus“.

Der Ortsteil Dertingen wird von einigen Restriktionen geprägt, die eine weitere bauliche Entwicklung stark einschränken. Dies sind vor allem die Autobahn A3, die im Süden direkt an die Wohnbebauung Dertingens grenzt (nur getrennt durch den Lärmschutzwall) und die Tallage des Ortes im Aalbachtal, die die Bebauung in nördlicher Richtung begrenzt.

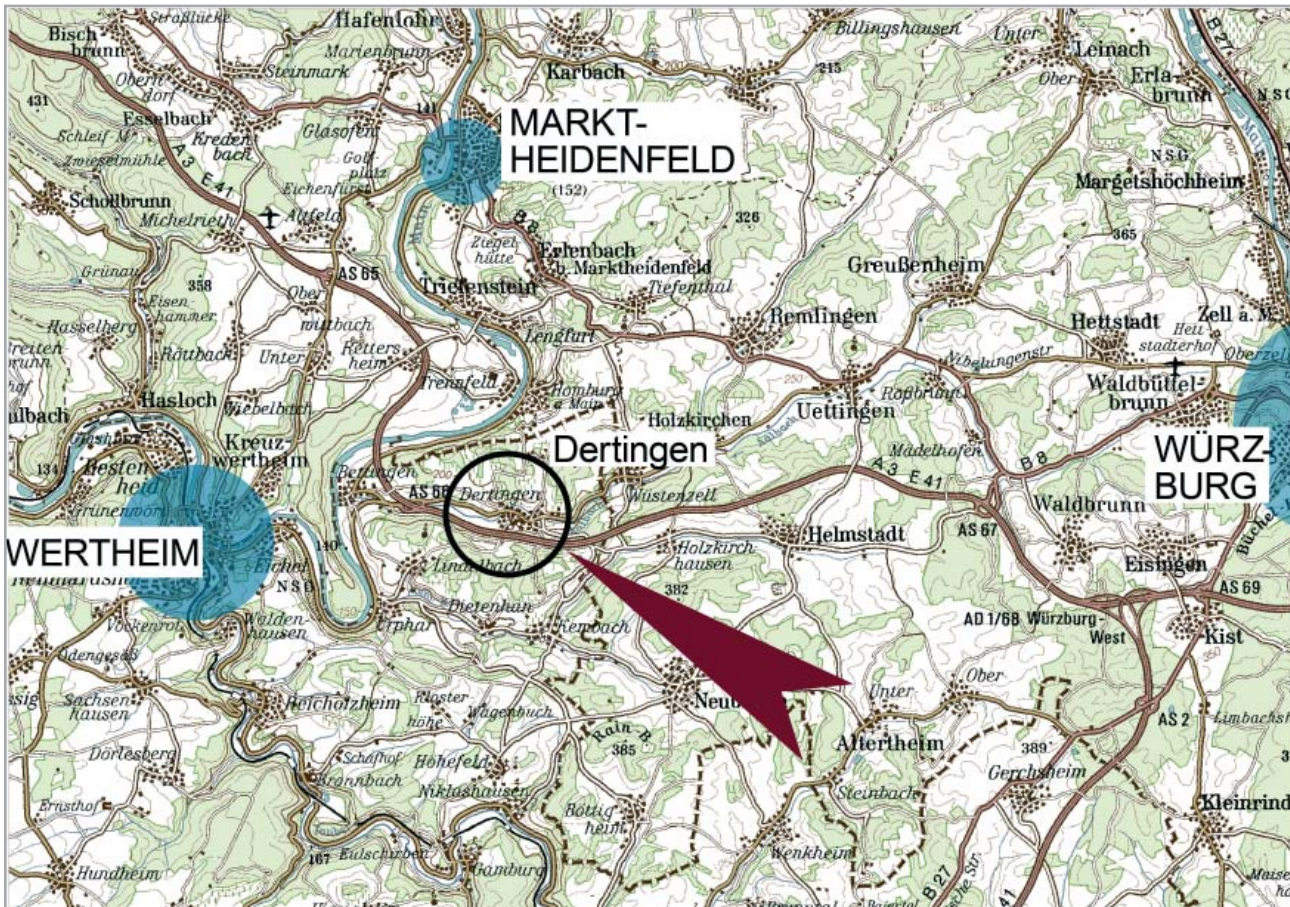
Die Flächenressourcen im Norden sind durch das Gewerbegebiet „Ober der Brücke“ mit Zufahrt am westlichen Ortseingang und dem Wohnbaugebiet „Talbuckel und Talgraben“ in der Verlängerung der Mühlbachstraße im Nordosten nahezu erschöpft.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim



2. DER ORTSTEIL DERTINGEN  
2.1 LAGE IM RAUM, GEMEINDEDATEN



Ausschnitt aus der TOP 50

**Lage im Raum**

Dertingen liegt im Nordosten Baden - Württembergs im Main - Tauber - Kreis und ist seit dem 01.12.1972 als Ortsteil in die große Kreisstadt Wertheim eingemeindet.

Dertingen grenzt im Norden und Osten an die bayerischen Landkreise Würzburg und Main - Spessart an. Dertingen ist die nordöstlichste Ortschaft des Landes.

Der Ortsteil Dertingen ist zwischen den Städten Wertheim im Westen (ca. 10 km entfernt), Markt-Heidenfeld im Norden (ca. 15 km entfernt) und Würzburg im Osten (ca. 30 km entfernt) gelegen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die L 2310 bzw. die A 3 (Ausfahrt Wertheim - Bettingen).

Das Dorf selbst liegt im Talbereich des Aalbachs, im Süden befindet sich der Lärmschutzwall für die unmittelbar angrenzende Autobahn, im Norden die Weinberge. Die den Ort umgebenden Flächen werden vorwiegend als Weinbaufläche (ca. 65 ha Anbaufläche) sowie für Obst- und Ackerbau genutzt. Die oberen Hangkuppen sind teilweise bewaldet.

**Gemeindedaten**

Gesamtgemeinde Wertheim:	
Fläche:	13.863 ha
Einwohner:	24.144 (2007)
Ortsteil Dertingen:	
Fläche:	1.516 ha
Einwohner:	847 (2007)



## 2.2 ORTSGESCHICHTE

**Ortsgeschichte**

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Dertingen in einer Urkunde des Kaisers Ludwig des Frommen aus dem 9. Jahrhundert. Der Ortsname lässt jedoch auf eine wesentlich frühere Besiedlung schließen: In der Regel gehen Ortsnamen mit der Endung -ingen auf Siedlungen der Alemannen ab dem 3. Jahrhundert zurück. Dertingen könnte also eine alemannische Gründung sein.

Ein weithin sichtbares, für den Ort seit dem 12. Jahrhundert prägendes Bauwerk ist die Wehrkirche. Die heutige evangelische Kirche geht auf einen romanischen Kirchenbau zurück. Die heute noch bestehende Wehrmauer bzw. Kirchhofsmauer datiert aus dem Jahr 1515 und wurde Mitte des 16. Jahrhunderts umgebaut. Der heutige Kirchhof diente bis zum Ende des 19. Jahrhunderts als Friedhof.

Die ab 1578 erbaute äußere Dorfmauer ist in größeren Teilen noch erhalten. Bis zum Jahr 1812 durfte nur innerhalb der Mauer gebaut werden (Mauerzwang), dies ist noch immer am Ortsbild ablesbar.

Zur Zeit des Großen Deutschen Bauernkriegs versammelten sich zwar im Jahr 1525 aufständische Bauern in Dertingen, der Ort selbst blieb jedoch vor Kämpfen und Plünderungen verschont.

Allerdings hinterließen die Kämpfe zwischen dem Wertheimer Grafenhaus und dem Würzburger Fürstbischof um die Ansprüche auf alte würzburgische Lehen Spuren in Dertingen, der Ort wurde mit verheerenden Folgen mehrmals Schauplatz dieser langjährigen Fehde. Mit dem Tod des Würzburger Fürstbischofs Julius Echter 1617 endeten diese Streitigkeiten und für Dertingen brachen unter dem Wertheimer Grafenhaus ruhigere Zeiten an.

Schon vor dem Dreißigjährigen Krieg besitzt Dertingen das Marktrecht, das im Jahr 1698 neu verliehen wurde. Beim Feldzug Österreichs und Preußens gegen Frankreich nach der französischen Revolution 1789 zogen 1796

französische Truppen unter General Moreau bei Wertheim über den Main und Dertingen war von Juli bis September französische Einquartierung. Für kurze Zeit (1800-1801) befand sich in Dertingen ein französisches Lazarett.

Nach der Krönung Napoleons zum Kaiser gründete er 1806 den Rheinbund und im Zuge dessen erhielt der Markgraf von Baden den südlich des Mains gelegenen Teil der Grafschaft Wertheim. Seit dem 20.11.1806 ist Dertingen badisch.

Im Jahr 1843 wurde die heutige Aalbachstraße als Vicinalstraße (= Landstraße, Ortsverbindungsstraße) für den Durchgangsverkehr erbaut. Im Zuge des Straßenbaus wurden eine Brücke über den Aalbach sowie Durchbrüche durch die alte Dorfmauer notwendig, die alten Stadttore, durch die neue Straße ohne Funktion, wurden am Ende des 19. Jahrhundert abgebrochen.

Bereits 1891 wurde mit einer Flurbereinigung begonnen, die 1931 mit der Katastervermessung endete. Ziel dieser Flurbereinigung war die Neuordnung der Rebflur zur Verbesserung des Weinbaus. Der Weinbau ist seit Jahrhunderten nachzuweisen und stellte einen der maßgeblichen Wirtschaftsfaktoren dar. Es wurden neue Reben angepflanzt und die alten Weinbergsmauern wurden zugunsten der modernen mechanischen Bearbeitungsmöglichkeiten der Weinberge abgebrochen um die Zukunft des Weinbaus in Dertingen zu sichern. Nach der Flurbereinigung besaß jede Parzelle eine Zu- und Abfahrt. Die durchschnittliche Parzellengröße betrug nun 6,89 Ar (0,068 ha).

Die letzte große Veränderung im Ortsbild stellt die Großflurbereinigung der Jahre 1959-65 dar. 60 ha Land wurden für den Straßen- und Wegebau zur Verfügung gestellt, davon 40 ha für den Bau der Autobahn A3 direkt an der Südgrenze Dertingens. Später folgte dann der Bau des Lärmschutzwalls zwischen Autobahn und Wohnsiedlung bzw. Ortskern.



Plan von 1764 - Ausschnitt aus der Gemarkungskarte im Staatsarchiv Wertheim



Urkunde von Kaiser Ludwig (9. Jahrhundert)



Dorfmauerinschrift von 1578

## 2.3 ORTSENTWICKLUNG, HISTORISCHE SPUREN



Überlagerung des heutigen Gebäudebestandes mit einem Ortsplan von 1764

### Entwicklung der Baustruktur

Die Überlagerung eines historischen Ortsplanes aus dem 18. Jahrhundert mit dem heutigen Gebäudebestand (Schwarzplan) zeigt die Ortentwicklung aber auch die erhaltenen Baustrukturen auf.

Die Struktur und der Umgriff des historischen Ortskerns ist im Schwarzplan der aktuellen Bebauung noch immer ablesbar. Die das Dorf seit dem 16. Jahrhundert umgebende Dorfmauer ist in großen Teilen noch erhalten und prägt besonders die Ausbildung des südlichen Ortsrandes. Hier bildet die Dorfmauer noch immer den Abschluss der Bebauung zur Landschaft hin, die Freiflächen der Wohngebäude liegen auf der südlichen Seite der Mauer und sind durch kleine Durchgänge in der Dorfmauer zugänglich.

Unverändert ist die Wehrkirche mit ihrem Kirchenumfeld, die Struktur der Bebauung und Freiflächen (Kirchhof, Kirchenvorplatz / jetzt Parkplatz) ist bis heute gleich geblieben.

Die Bebauung außerhalb der Dorfmauer bestand aus den Hofstellen am Mühlbach, die heute noch erhalten sind. Hier hat sich in jüngster Zeit ein neues Wohngebiet angegeschlossen.

Wesentliche Straßenzüge sind im Ortsbild ablesbar geblieben, z.B. die Obere Straße, die ehemals die Hauptstraße Dertingens war und die beiden Tore in der Dorfmauer miteinander verband. An die Tore erinnert heute nur noch der Straßename „Am Oberen Tor“.

Neueren Datums ist die heutige Hauptverkehrsachse, die Aalbachstraße. Die schon im 18. Jahrhundert vorhandene Freifläche in der Dorfmitte ist heute als Aufweitung in der Aalbachstraße mit gestalteten öffentlichen Flächen wieder zu finden.

Erste Erweiterungen über die Dorfmauer hinaus befinden sich an den ehemaligen Ortsausgängen im Westen und Osten. Im Westen entstand nach 1945 ein größeres Sied-

lungsgebiet, in dem sich heute auch wichtige Einrichtungen wie z.B. die Schule und der Kindergarten befinden.

Die Schule mit Mehrzweckhalle wurde in den Jahren 1962/63 am westlichen Ortsausgang errichtet.

### Historische Spuren

Schon in den frühen Ortsplänen ist hier, im Bereich des Straßenknicks, eine kleine Platzaufweitung zu erkennen. Dies war bereits in den letzten Jahrhunderten der Marktplatz und Mittelpunkt des Dorflebens. Alle wichtigen Funktionen lagen hier in unmittelbarer Nähe: die Schmiede, Wirtshäuser, das Rathaus, der Aufgang zur Kirche.

Um das Jahr 1910/30 sieht man hier die Ortsmitte (Dahmals: Untere Straße) mit dem sog. „Hirten-“ oder „Wachhaus“, der Dorflinde mit gußeisernem Pumpbrunnen und mit dem Gasthaus „Zum Weißen Roß“ (traufständige Bebauung mit Freitreppe im Hintergrund). Die Proportionen des Platzes und seine Bebauung sind im Wesentlichen bis heute erhalten geblieben.

Das traufständige Haus Aalbachstraße 56 aus dem Jahr 1790 beherbergte lange eines der Wirtshäuser, seine Fachwerkfassade ist heute freigelegt. Daran angrenzend, früher mit einem fränkischen Hoftor verbunden, steht das als Hirten- oder Wachhaus der Gemeinde bekannte Gebäude. Es datiert aus dem Jahr 1745. Die offene Erdgeschosslaube ist heute wiederhergestellt, das Fachwerk freigelegt. Derzeit ist hier eine Tchibo - Filiale untergebracht.

Die Gebäude der alten Schmiede sind heute noch gut erhalten an prominenter Stelle in der Ortsmitte, werden aber nicht länger genutzt.

Heute ist hier im Zuge der ersten Dorfsanierung von 1977-1983 ein Platz mit einer historischen Weinpresse, Grünflächen und der Bushaltestelle als neue Ortsmitte gestaltet worden.





Dorfmitte Aalbachstraße 52 / 54



Hirten- oder Wachhaus



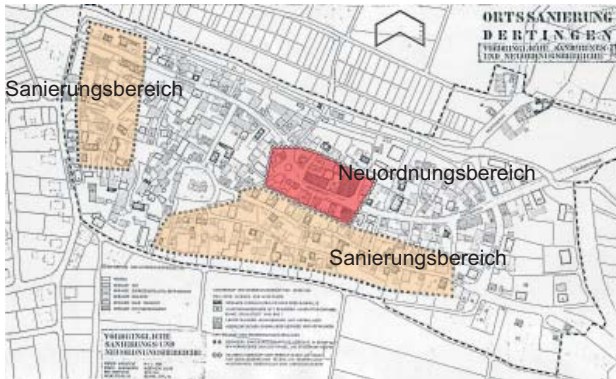
Dorfmitte, alte Schmiede



## 2.4 DORFSANIERUNG 1977-1983



Sanierungskonzept für den Ortskern



Vordringliche Sanierungs- und Neuordnungsbereiche

### Verlauf

Im Jahr 1974 beauftragte die Stadt Wertheim die Planungsgemeinschaft Bannwarth/Piepenschneder, Wertheim - Dipl. Ing. K + V. Trojan, Darmstadt mit der ersten „Ortskernsanierung Dertingen“.

1975 wurde eine umfassende Bestanderhebung und Auswertung durchgeführt, erste Sanierungskonzepte wurden erstellt.

Dertingen wird 1976 als erste Gemeinde Baden - Württembergs als „Modellfall“ in das Dorfsanierungs - Förderprogramm des Landes aufgenommen.

Die Sanierungsplanung wurde 1976 fertiggestellt und öffentlich vorgestellt. Schwerpunkte waren:

1. Ausbau der Landesstraße 2110 (Aalbachstraße) im Ortsgebiet
2. Gestaltung und Ausbau von zwei Plätzen an der Aalbachstraße
3. Anmeldung und Bewilligung von ca. 15 Gebäuden an der Aalbachstraße für eine Förderung bei der Modernisierung

In den Jahren 1977-78 wurden die ersten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und fertiggestellt, zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen wurden für eine Förderung eingereicht.

1979 wurde das Konzept einer Gestaltungssatzung vorgeschlagen aber nicht beschlossen, ein Bebauungsplankonzept für den Ortskern aufgestellt und die fertiggestellten Sanierungsmaßnahmen eingeweiht.

In den Jahren 1980 bis 1983 erfolgte die kontinuierliche Modernisierung privater Gebäude.

Insgesamt betragen die im Rahmen der Ortskernsanierung geförderten Baumaßnahmen von 1977 bis 1976 93 private und 22 öffentliche Vorhaben. Es wurden 1,2 Mio DM an Förderungsmitteln bewilligt.

### Zielsetzung

Erstes Ziel der Dorfsanierung war die Schaffung von zeitgemäßen, gesunden Wohnverhältnissen.

Die Bestandsanalyse hat insbesondere aufgezeigt, dass im Bereich der sanitären Ausstattung und hygienischen Verhältnisse der Wohngebäude erhebliche Mängel bestehen. Ebenso ist der Wohnwert der bestehenden Wohngebäude durch die z.T. sehr kleinen Raumgrößen als verbesserungsbedürftig zu werten.

Durch die Verbesserung des Wohnwertes und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse soll die bereits beginnende Überalterung des Ortskerns gebremst und die Belegung der Ortsmitte gefördert werden und somit die bereits rückläufigen Entwicklungstendenzen aufgefangen werden.

Die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe hat im Ortskern zahlreiche leerstehende landwirtschaftlichen Hofstellen zurück gelassen, für die nun ein neues Nutzungskonzept gefunden werden muss.

Um den Strukturwandel zum Wohnstandort zu schaffen, waren die Neuordnung von Grundstücksgrenzen sowie der Teilabriss von nicht mehr erhaltenswerten Gebäuden erforderlich. Es wurde ein Schwerpunktbereich für Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der Ortsmitte an der Aalbachstraße definiert sowie zwei besonders sanierungsbedürftige Bereiche, in denen sich schwerwiegende bauliche Mängel und Mißstände häufen, abgegrenzt. Diese beiden Bereiche befinden sich einerseits westlich des Einmündungsbereiches der Wirtsgasse in die Aalbachstraße entlang der Wirtsgasse und andererseits südöstlich der Kirche entlang der Straßen „Am Berg“ und „Obere Straße“.

Der Umbau und die Neugestaltung der öffentlichen Straßen (Oberfläche, Befestigung und Kanalisation) und Plätze war der zweite Schwerpunkt der Dorfsanierung.

In diesem Rahmen wurden insbesondere Konzepte für die neue Ortsmitte, den Platz an der Wirtsgasse, den Zehnt-

scheuerplatz und das Kirchemfeld erarbeitet und umgesetzt. Ebenso wurden zahlreiche kleinere Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums angeregt (Platzmöblierung, Begrünung...)

### Ausgeführte Maßnahmen

#### Neue Ortsmitte:

An der Aalbachstraße, im Bereich der historischen Ortsmitte, wurde eine öffentliche Fläche mit Grünbereich, Bushaltestelle, Freisitz und Telefonhäuschen gestaltet. Dieser Platz korrespondiert mit der gegenüberliegend gestalteten Einmündung der Gasse zur Kirche im Bereich der alten Schmiede, hier wurde eine alte Weinpresse aufgestellt.

Im Bereich der Ortsmitte wurde das Motiv der fränkischen Hofmauern aufgegriffen und einige Hofeinfassungen neu gestaltet. Als Neubau entstand hier der Gasthof „Zum Ross“, der in die Gestaltung des Platzes mit einbezogen wurde.

#### Platz an der Wirtsgasse:

Der Obertorbrunnen wurde von seinem ursprünglichen Standort am „Oberen Tor“, dem ehemaligen östlichen Ortsausgang an die Aalbachstraße - Einmündung Wirtsgasse versetzt und mit einer Überdachung versehen. Es entstand der sog. Brunnenpavillon.

#### Kirchemumfeld / Zehntscheuerplatz:

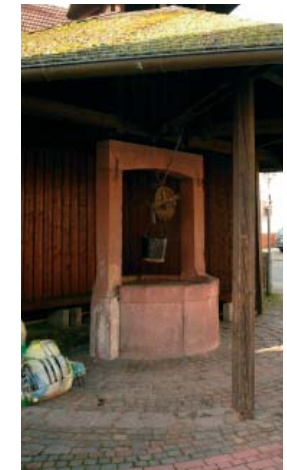
Neben der Kirche entstand eine befestigter Platz mit Parkplätzen für Kirchenbesucher, der Zehntscheuerplatz wurde auf der Fläche einer abgebrochenen Hofstelle als Festplatz mit Großbäumen neu gestaltet. Nordwestlich der Wehrkirche entstand ein kleiner Freisitz unter der „Dorflinde“.

Hinter der Wehrkirche, entlang der Straße „Am Berg“, wurde eine kleine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten an der Kirchmauer gestaltet.

#### Sonstige Maßnahmen:

Um die für Dertingen charakteristischen Seitengassen (Verbindungsgassen zwischen der Aalbachstraße und der Oberen Straße) aufzuwerten und besser nutzbar zu machen wurden sie z.T. mit Treppen- und Rampenanlagen, um den Höhenunterschied der beiden Straßen aufzunehmen neu gestaltet. Hervorzuheben ist hier besonders die Treppenanlage als Verbindung der Kirche mit der Ortsmitte entlang mehrerer denkmalgeschützten fränkischen Hofstellen.

Zahlreiche kleine Einzelmaßnahmen, die Gestaltung des öffentlichen Raums betreffend wie z.B. die Begrünung von Fassaden mit Weinstöcken, kleinere Pflanzbeete als Vorgärten etc. sind schwerpunktmäßig entlang der Aalbachstraße ausgeführt.

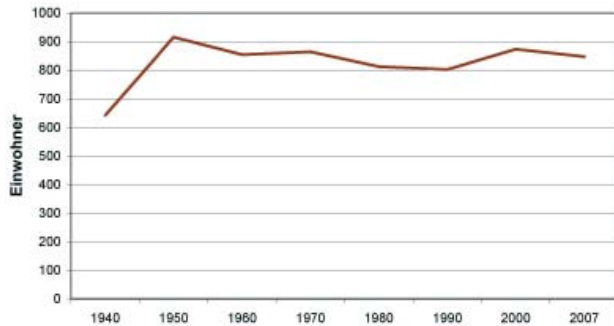


Obertorbrunnen - am ursprünglichen Standort und nach seiner Versetzung an die Aalbachstraße / Wirtsgasse

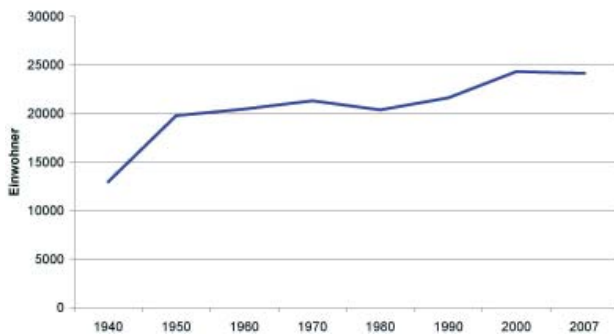


Gestaltungskonzept für den Bereich Kirchplatz und Zehntscheuerplatz 1976

3. BESTANDSANALYSE  
 3.1 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE  
 3.1.1 EINWOHNERENTWICKLUNG



Einwohnerentwicklung Dertingen



Einwohnerentwicklung Gesamtstadt Wertheim

**Kennzahlen Untersuchungsbereich**

Einwohner	669
Anzahl Hauptgebäude Wohnen:	203
Einwohner pro Hauptgebäude:	3,3
Anzahl der Ausländer:	14
Durchschnittsalter Einwohner:	44,5
Untersuchungsbereich in ha:	25,6
Einwohnerdichte brutto (EW/ha):	26

**Einwohnerdichte**

Die durchschnittliche Einwohnerdichte von 26 EW/ha im Untersuchungsbereich entspricht in etwa der Dichte eines locker bebauten Einfamilienhaus - Wohngebietes. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass das Untersuchungsgebiet sehr unterschiedlich dicht bebaut ist und somit keine gleichmäßige Verteilung der Einwohner aufweist. Die durchschnittliche Einwohnerdichte, bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet, stellt also lediglich einen für die einzelnen Bereiche nicht repräsentativen Mittelwert dar.

**Einwohnerentwicklung**

Gemäß historischen Belegen („Türkenschatzliste“ der Grafschaft Wertheim) hatte Dertingen im Jahr 1542 bereits 141 Haushalte mit ca. 550 Einwohnern.

Im Jahr 1921 sind 580 Einwohner dokumentiert

Nach dem 2. Weltkrieg ist ein schneller Anstieg der Einwohnerzahl innerhalb von 10 Jahren von 642 Einwohnern aus dem Jahr 1939 auf über 900 Einwohner im Jahr 1950 zu verzeichnen.

Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts sank die Einwohnerzahl kurzzeitig auf unter 800, dann pendelte sich die Einwohnerzahl stabil zwischen 800 und 900 Einwohnern ein.

Die Tendenz ist seit dem Jahr 2000 eher rückläufig. Im Jahr 2007 hatte Dertingen 847 Einwohner.

Vom allgemeinen Bevölkerungswachstum des 20. Jahrhunderts konnte Dertingen, wie viele andere Ortschaften im ländlichen Raum auch, nur bedingt profitieren. Zwischen 1921 und 2007 stieg die Einwohnerzahl von 580 auf nur 847, dies liegt weit unter der durchschnittlichen gesamten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum.

**Einwohnerentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gesamtstadt Wertheim verläuft insgesamt gleichmäßiger als im Ortsteil Dertingen. Es ist ein fast kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2000 zu verzeichnen, seitdem stagniert auch hier die Einwohnerentwicklung.

Die große Kreisstadt Wertheim hat derzeit 24.144 Einwohner.

**Altersstruktur in Dertingen**

Den deutlich stärksten Bevölkerungsanteil stellen die Erwachsenen zwischen 41 und 64 Jahren dar. Ein mittlerer Anteil entfällt auf die 19-40jährigen und die über 65jährigen. Deutlich unterrepräsentiert ist die Gruppe der 16-18jährigen Jugendlichen.

Die Verteilung der Altersgruppen in Dertingen ist insgesamt ähnlich zur Altersverteilung der Gesamtstadt. Die Anteile der Altersgruppen in Dertingen liegen meistens knapp unter dem Anteil der Gesamtstadt, einzig die Gruppe der 41 - 64jährigen ist in Dertingen häufiger vertreten als in der Gesamtstadt Wertheim.

**Entwicklung der Altersstruktur in Dertingen**

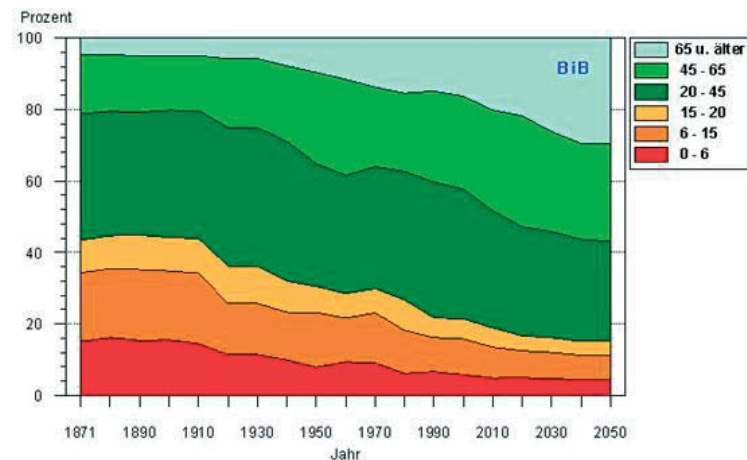
Die Verteilung der Altersgruppen war im Jahr 1974 (vor 34 Jahren - d.h. vor ca. einer Generation) etwas ausgeglichener als heute. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 19 Jahren war insgesamt höher, es gab deutlich we-



minier Erwachsene zwischen 41 und 65 Jahren als heute. Der Anteil der über 40jährigen betrug im Jahr 1974 ca. 45%, heute sind bereits 59% der Einwohner Dertingens über 40 Jahre alt.

Auch dies ist ein deutliches Zeichen für die Auswirkungen des demografischen Wandels in Dertingen. Die familiengründende Generation (im Wesentlichen die 19 - 40jährigen) hat zugunsten der 40 - 64jährigen abgenommen. Setzt sich diese Entwicklung fort, so ist in etwa 20 Jahren in Dertingen 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.

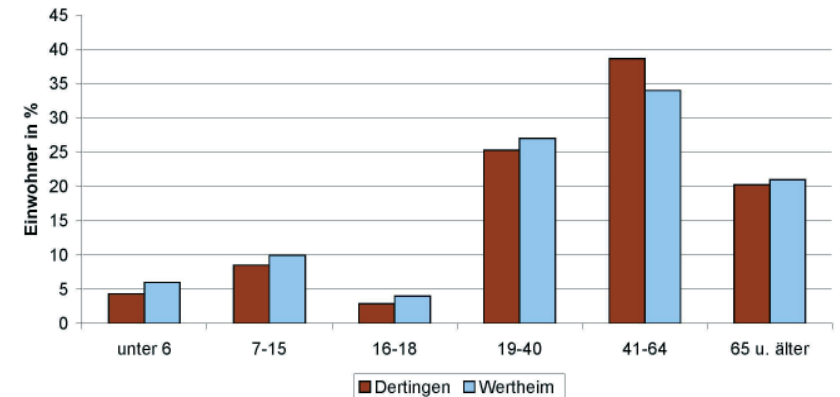
Diese Entwicklung entspricht der allgemeinen Entwicklung der Altersstruktur in Deutschland.



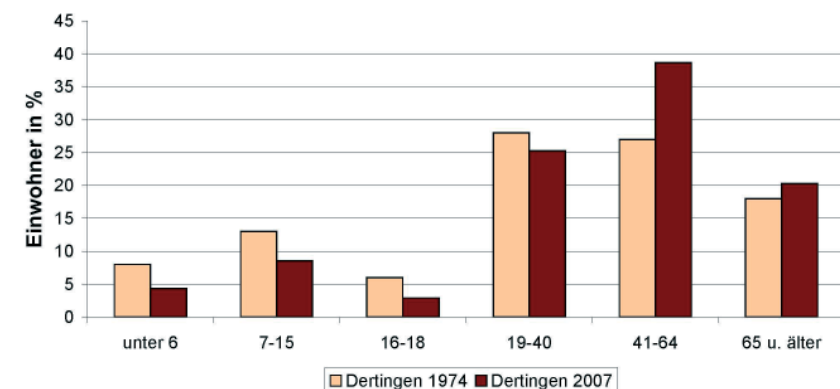
Datenquelle: Statistisches Bundesamt und Bundesministerium des Innern; eigene Berechnungen

Entwicklung der Altersstruktur in Deutschland

Altersstruktur Dertingen - Wertheim Gesamtstadt



Altersstruktur Dertingen in 1974 und 2007



### 3.1.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND SOZIALES LEBEN



Mandelberghalle



Kindergarten in der Albrecht - Thoma - Straße



Straßenweinfest



Umzug Fanfarenzug

#### Öffentliche Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Grundschule mit Mehrzweckhalle (Mandelberghalle), der Kindergarten gleich gegenüber der Schule, eine katholische Kirche im Wohngebiet, die evangelische Kirche (Wehrkirche) im Ortskern und das historische Rathaus. Dieses wird zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung neu ausgebaut und soll ein Heimatmuseum und die Ortsverwaltung aufnehmen. Im Südwesten des Untersuchungsereichs, am Ende der Lindelbacher Straße, befindet sich die Wasserversorgung für Dertingen. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich im Bleichwiesenweg direkt am Aalbach.

Ein Sportplatz mit angegliedertem Spielplatz liegt außerhalb des Untersuchungsereichs westlich der Mandelberghalle. Im Neubaugebiet nördlich des Aalbachs befindet sich ein weiterer Spielplatz. Im Ortskern selbst oder dem Wohngebiet gibt es keine Freizeiteinrichtungen oder Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Außerhalb des Untersuchungsereichs befindet sich nördlich des Aalbachs der Friedhof, dieser Standort ist schon in der Ortskarte von 1764 verzeichnet.

### **Soziales Leben**

Dertingen bietet ein vielfältiges aktives Vereinsleben mit zahlreichen Vereinen, die unterschiedliche Alters- und Interessengruppen ansprechen

Die wichtigsten Vereine sind:

- Fanfarenzug
- Deutsches Rotes Kreuz (DRK)
- Freiwillige Feuerwehr
- Sportverein
- Landfrauenverein
- Wein-, Obst- und Gartenbauverein
- Männergesangverein
- Musikkapelle

Zudem finden in Dertingen das ganze Jahr hindurch Feste und Veranstaltungen statt, entweder in der Mandelberghalle oder im Ort selbst. Zu nennen sind hier beispielsweise das Straßenweinfest in der Zehntgasse / Zehntscheuerplatz, Weinproben, Kerwa im Herbst und der Weihnachtsmarkt.

### **Fazit**

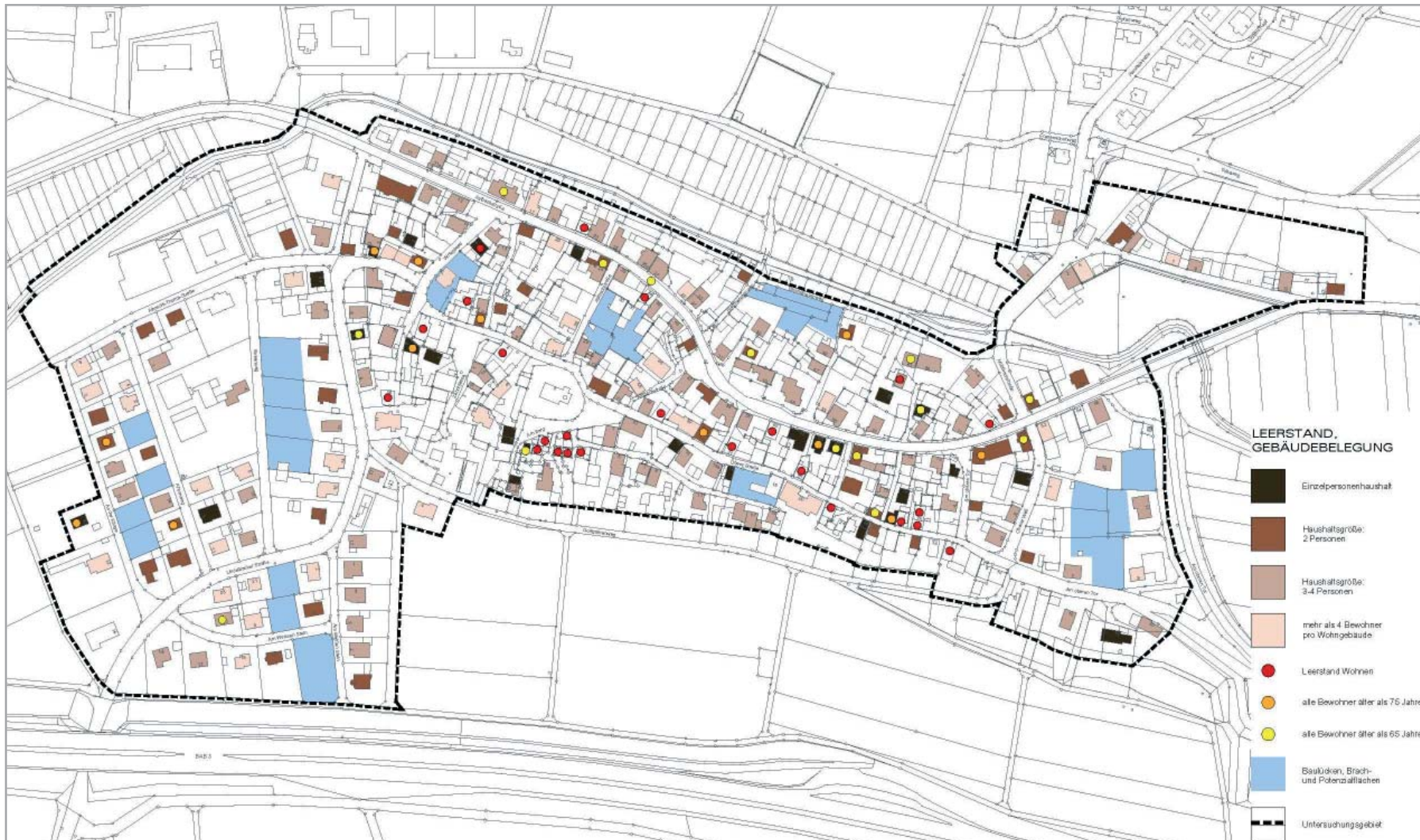
Insgesamt besteht in Dertingen ein für die Größe der Ortschaft sehr vielfältiges Freizeitangebot durch die Vereine.

Durch den Kindergarten, die Schule und die Kirchen der beiden christlichen Konfessionen besteht in relativer räumlicher Nähe (alle fußläufig zu erreichen) eine sehr gute Abdeckung der sozialen Grundbedürfnisse.

Es fehlen allerdings Angebote oder Einrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse von Senioren abgestimmt sind wie z.B. eine (Tages)Pflegeeinrichtung, Seniorentreffpunkte etc.



### 3.1.3 LEERSTÄNDE UND GEBÄUDEBELEGUNG



### Leerstände und Gebäudebelegung

Anhand der Einwohnerdaten der Stadt Wertheim für den Ortsteil Dertingen wurden die Belegung der Gebäude einerseits hinsichtlich Leerstand / aktiver Wohnnutzung und andererseits hinsichtlich der Altersstruktur der Bewohner und den Haushaltsgrößen überprüft. Die Einwohnerbelegung ist pro Hauptwohngebäude (je Hausnummer), nicht pro Wohneinheit im Gebäude erfaßt.

Die Gebäudeleerstände (Hauptwohngebäude) konzentrieren sich südlich der Kirche (kleinste Parzellengröße, sehr kleine Gebäude) und im Verlauf der östlichen Oberen Straße. Einige Leerstände sind auch am Beginn der Oberen Straße zu verzeichnen, hier handelt es sich um zwei zum Verkauf stehende Hofstellen sowie ein Wohngebäude in zweiter Baureihe.

Haushalte, in denen alle Bewohner älter als 65 bzw. 75 Jahre sind, verteilen sich im historischen Ortskerns mit einer leichten Konzentration im Bereich zwischen Aalbachstraße und Oberer Straße in deren östlichem Verlauf. Nördlich der Aalbachstraße befinden sich ebenfalls einige Haushalte, vorwiegend in Einfamilienwohnhäusern, deren Bewohner älter als 65 Jahre sind. Im westlich gelegenen Wohngebiet mit seiner neueren Einfamilienwohnhausstruktur sind kaum Haushalte mit ausschließlich älteren Bewohnern zu finden.

Im westlichen Wohngebiet betragen die Haushaltsgrößen überwiegend mehr als 3 Personen (meist Familie mit Kindern), Zweipersonenhaushalte sind nur vereinzelt zu finden, Einpersonenhaushalte nur einer. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte überlagern sich häufig mit den Haushalten älterer Bewohner, d.h. es gibt mehr Zweipersonenhaushalte mit Senioren als mit jungen Paaren. Konzentriert kann diese Überalterung in den Quartieren zwischen der Aalbachstraße und der Oberen Straße festgestellt werden.

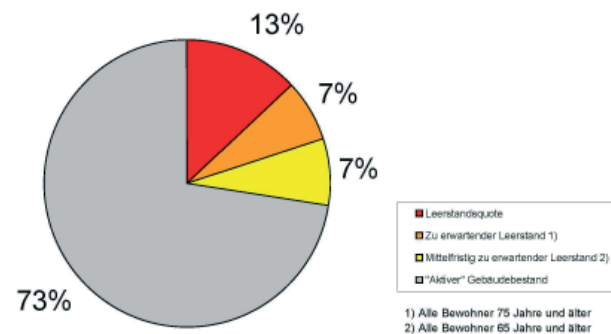
Die meisten Haushalte im Ortskern haben eine Größe von 3-4 Personen, größere Haushalte sind selten bzw. auf Mehrfamilienwohnhäuser zurückzuführen (z.B. Obere Straße 20, Wirtsgasse 7).

In Dertingen stehen im westliche Wohngebiet noch etwa 11 Bauplätze zur Verfügung. Im Ortskern gibt es nur wenig Brachflächen, es handelt sich entweder um nicht genutzte Grünbereiche oder als Gärten genutzte Flächen am nördlichen und östlichen Ortsrand.

### Zusammenfassung

Derzeit stehen im Untersuchungsgebiet ca. 13% der Hauptwohngebäude leer.

Bei weiter fortschreitender Entwicklung (zu erwartende Leerstände) wie bisher könnten mittelfristig bis zu 27% der Anwesen leer stehen, d.h. über ein Viertel der Gebäude. Diese potenziellen Leerstände konzentrieren sich deutlich im historischen Ortskern.



Hauptwohngebäude Bestand komplett



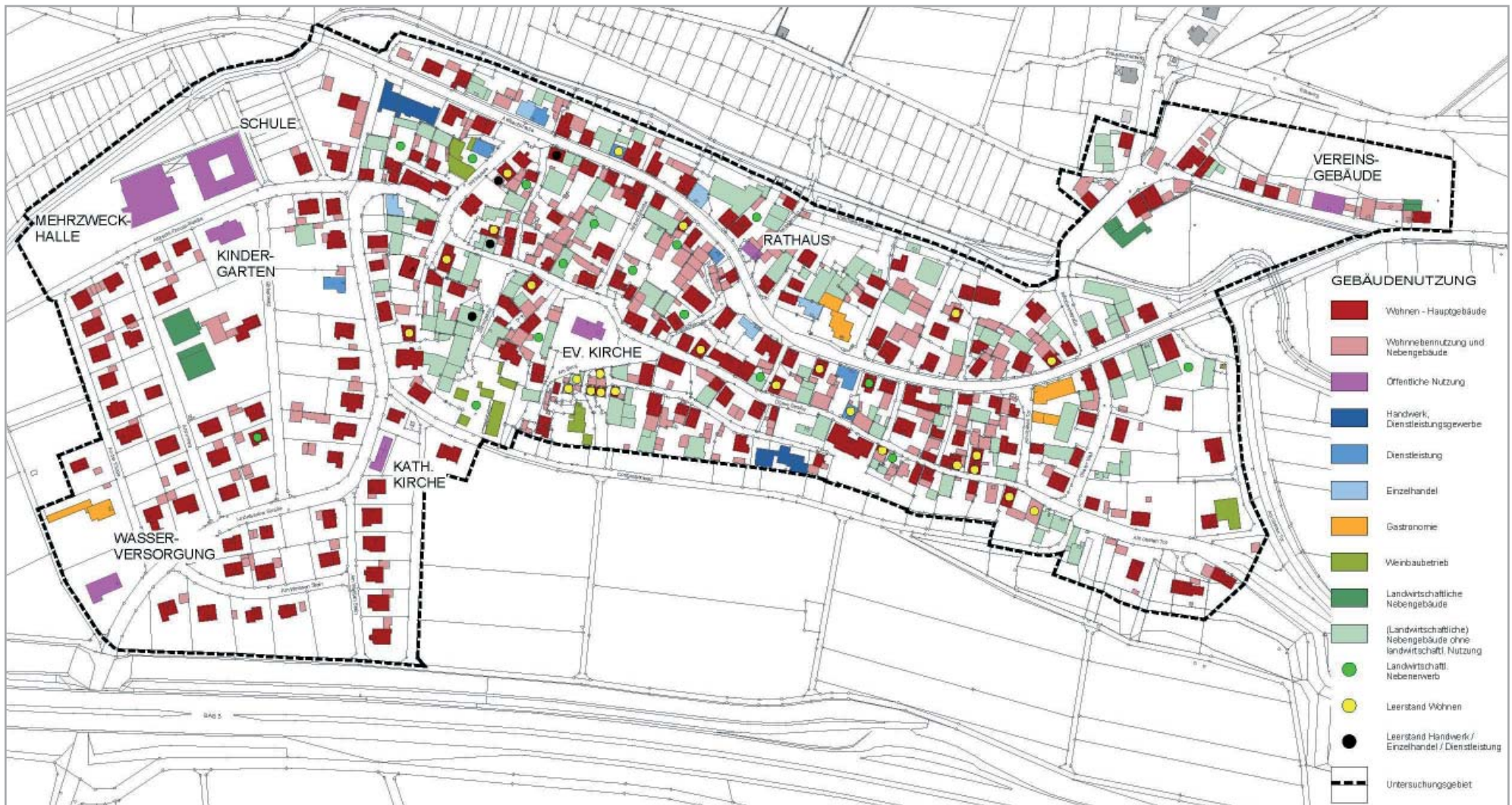
Hauptwohngebäude, mit Leerständen und potenziellen Leerständen (farbig)



Hauptwohngebäude, Leerständen und potenzielle ( zu erwartenden) Leerstände sind aus der Darstellung entfernt.



### 3.2 RÄUMLICHE BESTANDSANALYSE 3.2.1 NUTZUNG UND BAUSUBSTANZ





### Gebäudenutzung und Versorgungsinfrastruktur

Trotz des auf den ersten Blick noch immer landwirtschaftlich geprägten Ortsbildes ist in Dertingen heute die Wohnnutzung dominierend. Die ursprüngliche kombinierte Nutzung Wohnen - Landwirtschaft (bzw. Handwerk) ist heute kaum noch vorzufinden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Ställe, Scheunen und Werkzeugschuppen stehen heute leer oder werden in Teilbereichen noch als Abstellfläche genutzt. Sehr häufig sieht man auch den Einbau von modernen Garagentoren in die alten Scheunenfassaden, um die Nebengebäude bequemer als Garage nutzen zu können.

Im Ortskern selbst befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe mehr, der einzige Vollerwerbslandwirt im Untersuchungsgebiet hat seinen Hof mitten im Wohngebiet im westlichen Ortsgebiet. Es gibt jedoch mehrere Weinbaubetriebe, z.T. mit saisonaler Gastronomie im Ort.

Nördlich des Aalbachs befindet sich in den Gebäuden der alten Mühle eine landwirtschaftliche Nutzung (Pferdehaltung).

Die meisten gemeinbedarftlichen Nutzungen wie Schule, Kindergarten und Mehrzweckhalle befinden sich, ausgelagert aus dem alten Ortskern, am Rand des Wohngebietes im Westen. Diesen Nutzungen ist auch ein großer Parkplatz westlich der Mehrzweckhalle zugeordnet.

Im Ortskern selbst befindet sich nur noch die evangelische Kirche, außerdem wird das alte Rathaus derzeit umgebaut und wird nach dem Umbau wieder die Ortsverwaltung Dertingens aufnehmen; diese befindet nun sich vorübergehend in einem Raum im Untergeschoss des Kindergartens.

Zur Versorgung der Einwohner befinden sich im Ortskern zwei Banken, ein Metzger, eine Quelle- und eine Tchibo - Filiale, ein Juwelier, zwei Friseure, ein Arzt, ein Rechts-

anwalt sowie drei Gaststätten, von denen jedoch nur eine Übernachtungsmöglichkeiten anbietet.

Diese Versorgungseinrichtungen reihen sich fast ausschließlich entlang der Aalbachstraße auf, jedoch ist kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt als Versorgungszentrum erkennbar.

Im Untersuchungsgebiet sind nur drei Betriebe aus dem Bereich Handwerks bzw. Dienstleistungsgewerbe zu finden: Ein metallverarbeitender Betrieb am südlichen Ortsrand (Am Berg), eine Autowerkstatt in der Aalbachstraße am westlichen Ortseingang und eine Gärtnerei mit Verkauf von Dekorationsartikeln (Art - Stein - Galerie) am Rand des historischen Ortskerns.

Seit kurzem hat eine Fahrschule in einigen Räumen im Obergeschoss der ansonsten leerstehenden ehemaligen „Kochschule“ eröffnet.

Zur Deckung der Versorgung für den täglichen Bedarf fehlt derzeit ein Lebensmittel- und Getränkeladen. Die nächsten Supermärkte sind nur mit dem Pkw in benachbarten Ortschaften zu erreichen. Allerdings ist ein kleiner Lebensmittelladen in der Ortsmitte (Aalbachstraße) in Planung.

Es ist nur ein Arzt angesiedelt, eine Apotheke oder ein Drogeriemarkt fehlt ganz, allerdings gibt es in Dertingen einen gut funktionierenden Apotheken- bzw. Rezeptservice.

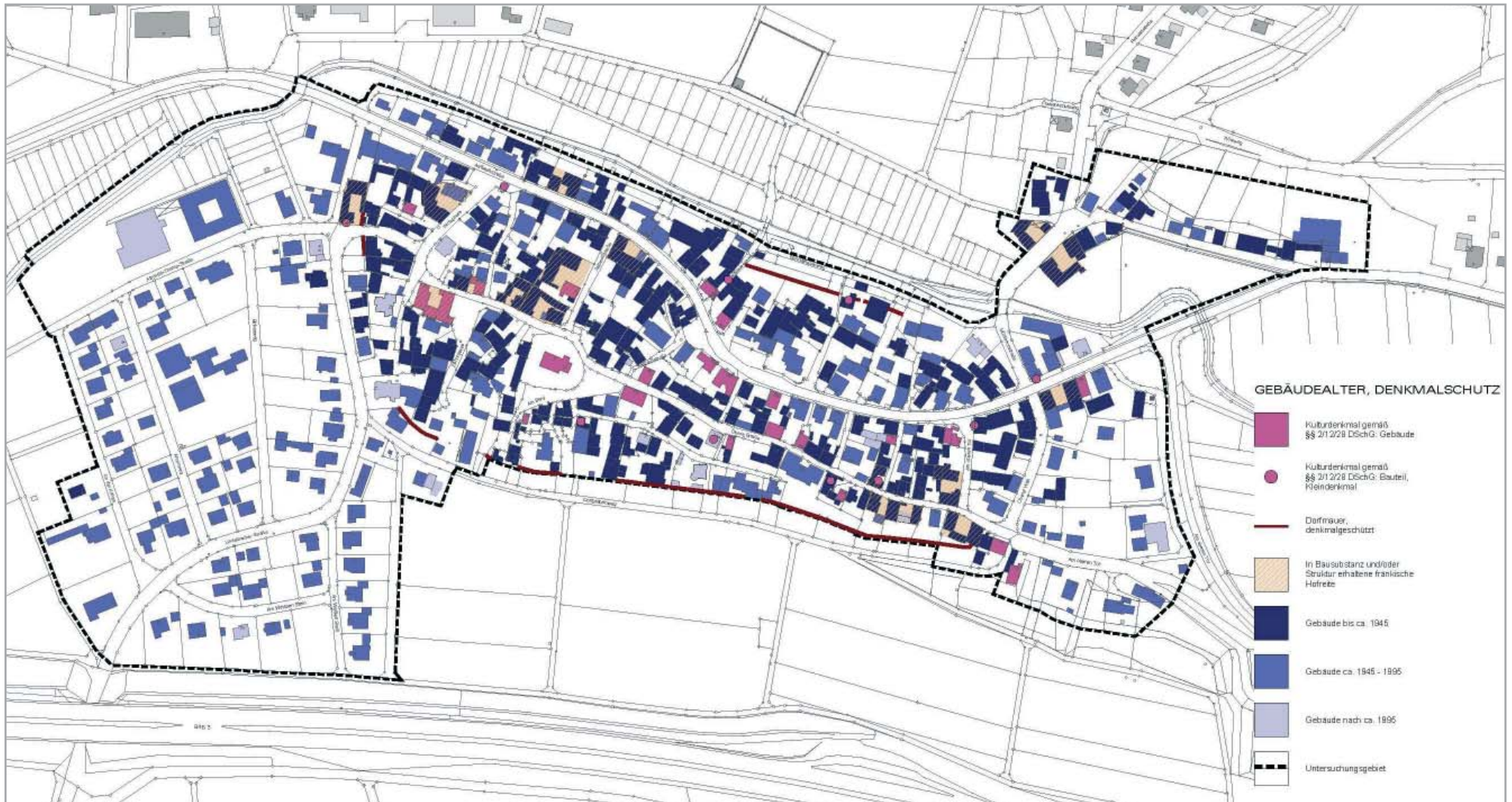
Außerdem fällt auf, dass es für einen Weinort in attraktiver Lage wie Dertingen sehr wenig bis keine dauerbewirtschafteten Einrichtungen für Übernachtungsgäste oder Tagestouristen gibt, z.B. Radwanderstationen, ein Hotel, Cafes oder Biergärten.



Autowerkstatt in der Aalbachstraße



Gasthaus „Zum Löwen“





### Gebäudealter und Denkmalschutz

In Dertingen stehen ca. 25 Gebäude im Untersuchungsbereich unter Denkmalschutz, dazu kommen noch zahlreiche denkmalgeschützte Gebäudeteile wie z.B. Steinschiebefenster oder Wirtshausausleger.

Naturgemäß befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeteile im Ortskern sowie entlang des alten Mühlbachs und nicht im neueren, im Wesentlichen erst nach 1945 entstandenen Wohngebiet im Westen des Untersuchungsbereichs.

Bei den Baudenkmalern handelt es sich meistens um die Wohngebäude ehemaliger Hofanlagen, jedoch stehen vereinzelt auch landwirtschaftliche Bauten als ortsbildprägende Elemente unter Denkmalschutz, so z.B. das Keltereigebäude aus Fachwerk mit massivem Sockelgeschoss und rundbogigem Eingang (Am Oberen Tor 12) vor dem ehemaligen östlichen Ortseingang.

Als Sachgesamtheit geschützt ist die Dorf- Ettermauer, die von 1568 bis 1578 erbaut wurde. Sie prägt noch heute die nördlichen und südlichen Ortsränder Dertingens.

Ein weiteres ortsbildprägendes Baudenkmal ist die Wehrkirche, deren erste Bauten aus dem 13. Jahrhundert datieren. Die heute evangelische Kirche liegt an der Oberen Straße, der ehemaligen Hauptstraße Dertingens an exponierter Stelle, noch immer von der Wehrmauer aus dem 16. Jahrhundert umgeben.

Typisch für das Ortsbild sind die fränkischen Hofstellen mit den giebelständig angeordneten Wohn- und Scheunengebäuden und der Hofmauer mit Tor zu Straße hin (Dreiseithöfe). Zahlreiche dieser Hofstellen sind in Dertingen noch in Bausubstanz und / oder Struktur erhalten und prägen das Straßenbild. Als Ensemble geschützt ist z.B. die Hofstelle in Ecklage (Obere Straße 2), ein Wohnhaus mit Krüppelwalmdach mit Fachwerkscheune und Stall aus dem 18. / 19. Jahrhundert.

Gebäude aus den Jahren vor 1945 finden sich ausschließlich im Ortskern, des weiteren sind hier einige Gebäude in den Jahren zwischen 1945 und 1995 entstanden, hier handelt es sich meist um Ersetzungen oder Neubauten von Hauptwohngebäuden, die Nebengebäude sind oft älteren Datums.

Neubauten nach 1995 sind im Untersuchungsbereich kaum entstanden, dies liegt wahrscheinlich auch an dem um diese Zeit ausgewiesenen Neubaugebiet nördlich des Aalbachs in der Verlängerung der Mühlbachstraße.

Gebäude nach 1995 findet man im Untersuchungsgebiet vorwiegend als ergänzende Gebäudeteile (Anbauten an vorhandene Bausubstanz) oder einigen wenigen Neubauten in freigewordenen Baulücken zwischen der alten Bausubstanz (z.B. Wirtsgasse 7, Wirtsgasse 14).

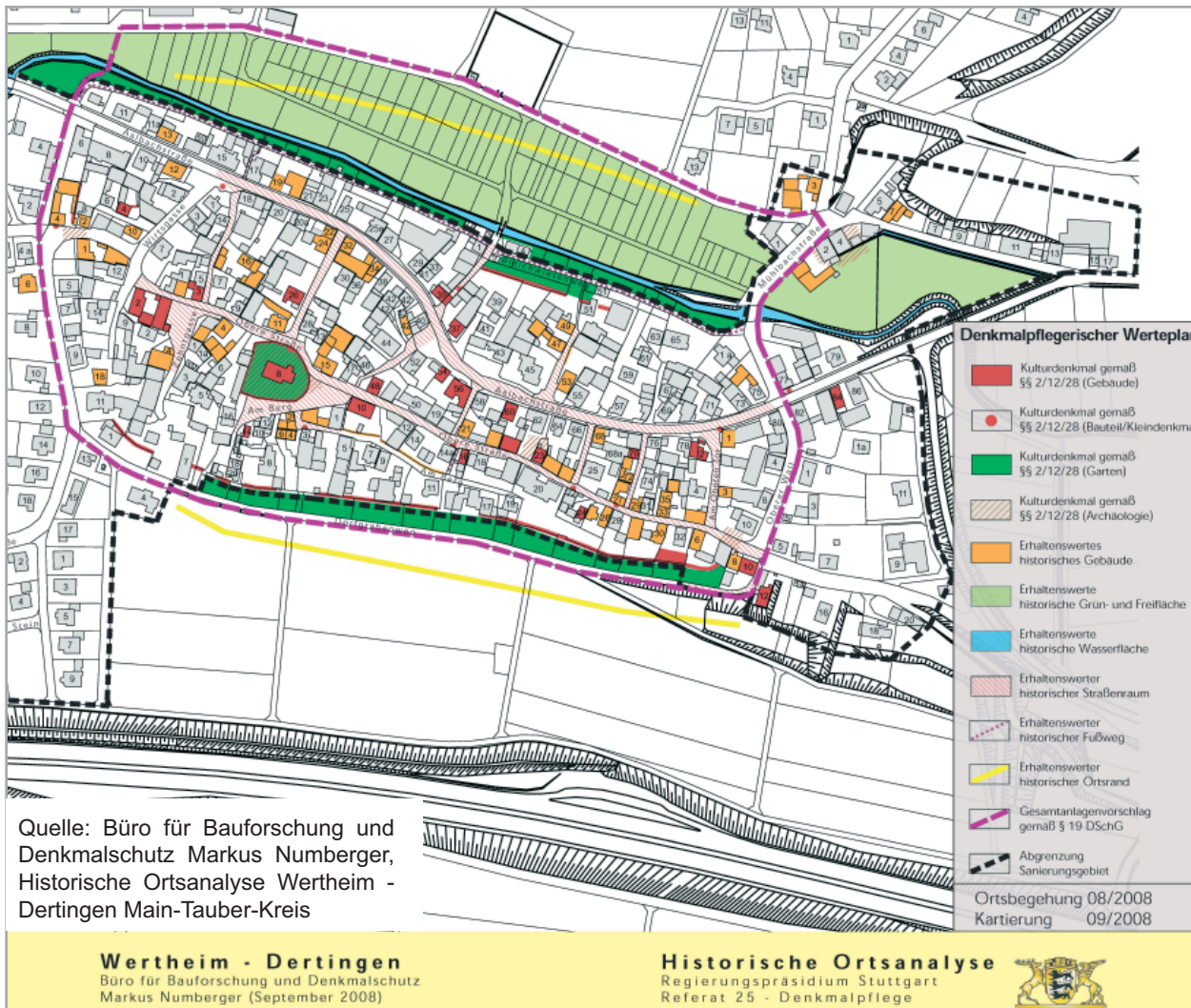


Hofanlage, 16. Jahrhundert, Obere Straße 2



Ortsetter, 16. Jahrhundert, mit Durchgang zu privatem Hausgarten





### Historische Ortsanalyse - Zusammenfassung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 25 / Denkmalpflege für den Ortsteil Dertingen eine historische Ortsanalyse in Auftrag gegeben.

In dieser umfassenden historischen Analyse ist der Gebäudebestand in einer aktuellen Ortsbegehung erfasst, kartiert und bewertet.

Die aus denkmalpflegerischer Sicht wichtigen Gebäude und Freiflächen sind ihrer Bedeutung nach unterteilt in Kulturdenkmäler gemäß §§ 2/12/28 (Gebäude sowie Bauteile, Kleindenkmäler und Gärten), archäologische Kulturdenkmäler gemäß §§ 2/12/28, erhaltenswerte historische Gebäude sowie Grün- und Freiflächen, erhaltenswerte historische Wasserflächen, erhaltenswerter historischer Straßenraum und Fußwege sowie dem erhaltenswerten historischen Ortsrand. Die so kategorisierten Gebäude und Freiflächen sind im denkmalpflegerischen Werteplan dargestellt. Dieser macht zudem noch einen Vorschlag für eine Gesamtanlage nach § 19 DSchG.

Im Textteil der historischen Ortsanalyse wird auf den bis heute sehr gut erhaltenen historischen Ortsgrundriss Dertingens hingewiesen, der lediglich im 20. Jahrhundert einige Gebäudeabbrüche vor allem im Bereich der Ortsmitte erfahren hat.

Als prägend für den Ort ist die immer wiederkehrende Verwendung des Buntsandsteins für Sockel- und Keller-geschosse, Fenster- und Türgewände, Eckquaderungen, fassadengliedernde Elemente oder ganze Fassadenflächen herausgestellt.

In größerer Zahl erhalten sind die regionaltypischen Dreiseitgehöfte mit giebelständigen Wohngebäuden und dem straßenseitigen Hofabschluss durch eine Hofmauer, oftmals mit einer massiv gemauerten Rundbogentordurchfahrt. Dieses Motiv der Hofmauern ist auch in kleineren

oder neueren Hofanlagen in einfacherer Ausführung zu finden und stellen eine ortstypische Besonderheit Dertingens dar.

Eine weitere Besonderheit sind die nahe des Aalbachs gelegenen, wegen der Hochwassergefahr erhöht gebauten Kellerhäuser.

Die ehemalige Dorfbefestigung mit Dorfmauer und wall - Grabenbereich ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal und stellt ein eindrucksvolles, gut erhaltenes Zeugnis für die einstige Bedeutung des Dorfes dar. Der Dorfgrabenweg und der Bleichwiesenweg verdeutlichen die Ortsränder und die ehemalige Dorfbefestigung und sind in diesem Zusammenhang als erhaltenswerter historischer Straßenraum eingestuft.

Es sind einige wenige Gebäude die im Kern aus dem 15./16. Jahrhundert stammen zu finden, der überwiegende historische Gebäudebestand stammt aus dem 17. - 19. Jahrhundert und weist eine schlichte, ländliche Gestaltung auf. Einige stattliche Gebäude mit besonderer Bedeutung (wie z.B. das Anwesen Obere Straße 2) spiegeln den durch Weinbau und Handel gewonnenen Reichtum mancher Eigentümer wider. Eine zeitliche Differenzierung ist zwischen Fachwerkbauten vor allem aus dem 17./18. Jahrhundert und Massivbauten (häufig mit Buntsandsteinelementen) aus dem 19./20. Jahrhundert auszumachen.

Auch einige Straßen und Freiräume tragen in nicht unwesentlichem Umfang zum historischen Ortsbild bei und sind deshalb als erhaltenswert einzustufen. Die Aalbachstraße, die Obere Straße sowie die die beiden Straßen verbindenden Gassen sind als erhaltenswerter historischer Straßenraum gekennzeichnet, ebenso die Zehntgasse und die Straße Am Berg im westlichen Bereich.

Die Aalbachstraße wird im Bereich der Ortsmitte von historischer Bebauung des 16. - 19. Jahrhundert (eingestuft als Kulturdenkmäler) geprägt, ansonsten sind im Verlauf

der Straße zahlreiche als erhaltenswert einzustufende historische Gebäude unterschiedlicher Nutzung und Baustile (Wohnhäuser, Scheunen, kleinbäuerliche Hofanlagen, ehemalige Handwerksbetriebe...) zu finden.

Die Straße Am Berg trug früher den Namen Berggasse und gehört in ihrer Wegeführung zur mittelalterlichen Grundrisstruktur Dertingens. Die Bebauung hier ist kleinteilig und beispielhaft für die einfachen dörflichen Lebensverhältnisse.

Die östliche Verbindungsstraße zwischen Aalbachstraße und oberer Straße (Am Oberen Tor) entstammt ebenfalls aus der mittelalterlichen Wegeführung. Erwähnenswert ist hier das Keltereigebäude am südöstlichen Ortsrand, das ein wichtiges Zeugnis für die Weinbaugeschichte Dertingens darstellt.

Die Mühlbachstraße ist heute von jüngerer bzw. stark überformter Bausubstanz geprägt. Erhaltenswert sind vor allem der Mühlkanal mit den Mühlgärten (Grünfläche zwischen Aalbach und Mühlkanal) sowie die dazu gehörigen Ökonomiegebäude des ehemaligen dörflichen Mühlenbetriebs.

Ehemalige Hautdurchgangssachse war die Obere Straße. Die Bezeichnung deutet auf die topographische Lage im Bezug zur parallel nördlich verlaufenden Aalbachstraße (früher: Untere Straße) hin. Die Obere Straße ist ein wesentlicher Bestandteil der mittelalterlichen Erschließungsstruktur und somit eine für das historische Erscheinungsbild Dertingens äußerst wichtige Straße. Prägend ist hier die Bebauung aus dem 16. - 19. Jahrhundert. Viele dieser Gebäude sind trotz des teilweise schlecht bis sehr schlechten baulichen Zustandes als erhaltenswerte historische Gebäude gekennzeichnet. Die meisten dieser Gebäude sind kleinere Hofanlagen mit Wohnhaus und Scheune als Beispiele für die von Weinbau und Landwirtschaft geprägten Wohn- und Arbeitsformen des 18./19. Jahrhundert

Dominanten im Straßenverlauf bilden der sog. Zehnthof (Obere Straße 2), die Pfarrkirche (heute evangelische Kirche) und die ehemalige Schule (Obere Straße 10). Diese Gebäude sind als Kulturdenkmäler gemäß DSchG bewertet. Weitere Kulturdenkmäler sind die Obere Straße 3 (Hofanlage), die Keller Obere Straße 14a, 22 und 32, das Weingärtnerhaus Obere Straße 16, die sog. „Kochschule“ (ehemalige Synagoge) in der Oberen Straße 23, das Weingärtner- und Kellerhaus Nr. 24 sowie ein Steinschiebefenster in der Oberen Straße 27.

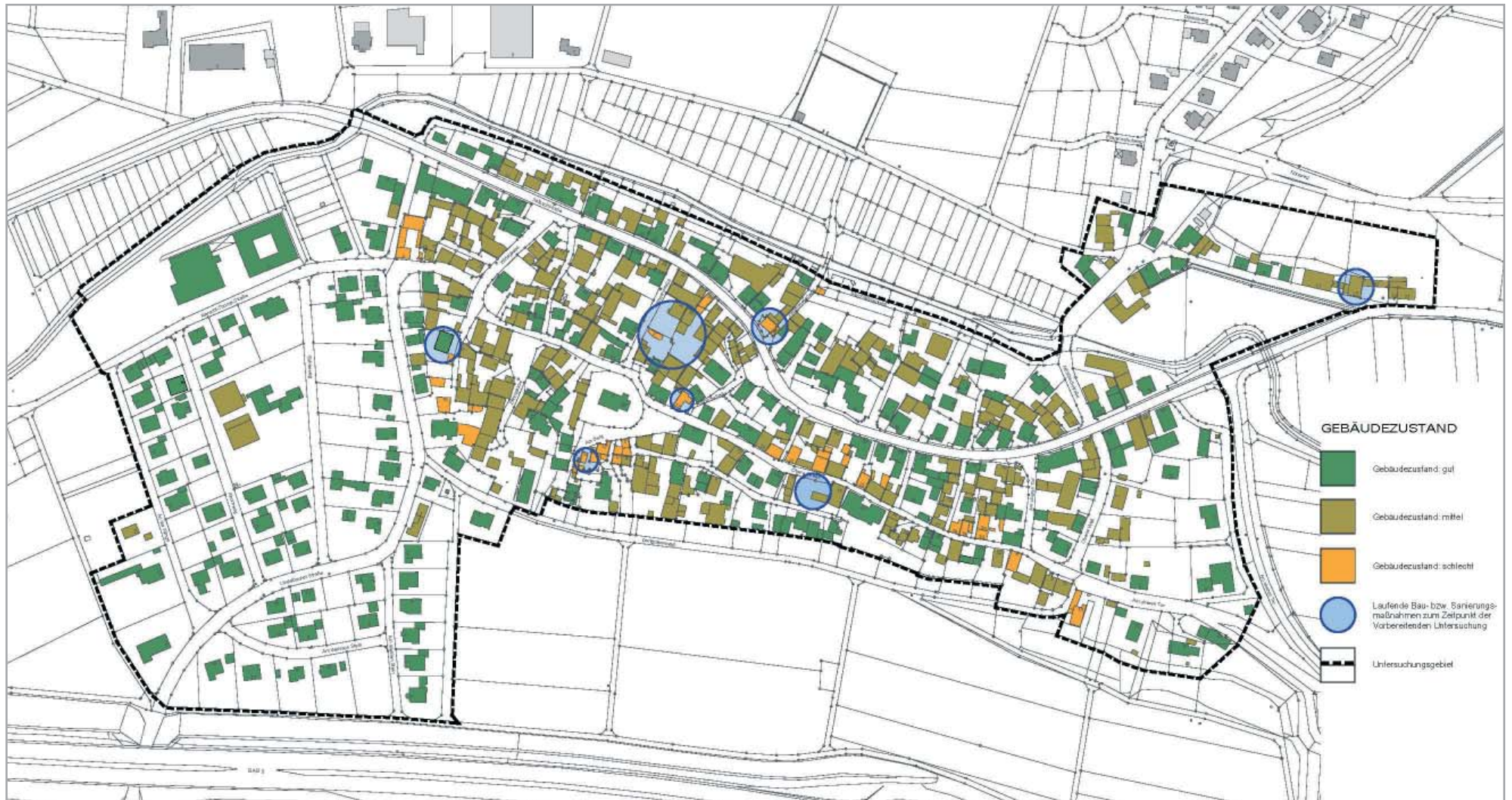
Die Bedeutung der Wirtsgasse ist die einer historischen Wegeverbindung zwischen Aalbachstraße und Oberer Straße. Die Bebauung ist heute weitgehend durch historisch wenig bedeutsame Wohngebäude des 20. Jahrhunderts geprägt.

In der Zehntgasse stand ursprünglich die Zehntscheune, die der Gasse den Namen gab (früher: Zehntscheuergasse). Sie wird im nördlichen Bereich von historischer Bebauung des 16.-20. Jahrhundert geprägt. Besonders zu erwähnen ist das Genossenschaftsgebäude in der Zehntgasse Nr. 4 als Beispiel für die frühen genossenschaftlichen Wirtschaftsformen aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Der Ortsteil Dertingen vermittelt als Ganzes ein sehr authentisch überliefertes historisches Ortsbild eines ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorfes. Es sind zwar vereinzelte Veränderungen in den historischen Baustrukturen zu erkennen, die Geschichte eines tauberfränkischen Dorfes ist hier jedoch sehr anschaulich dokumentiert. Die klare Abgrenzung des Dorfes zu freien Feld prägt die Ortsansicht in hohem Maße und eine bauliche Freihaltung der historischen Ortsränder ist für den Erhalt des Siedlungsbildes unabdingbar.

Dertingen gehört zu den am Besten erhaltenen Orten in der ehemaligen Grafschaft Wertheim und weist aus denkmalfachlicher Sicht den Charakter einer Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG auf.







### Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes erfolgte nach Augenschein im Zuge der allgemeinen Bestandsaufnahme. Eine tiefer gehende Untersuchung der Bauabstanz wurde in diesem Rahmen nicht getätigt.

Die Gebäude im Untersuchungsbereich befinden sich vorwiegend in einem mittlerem bis guten Zustand.

Der Erhaltungszustand korrespondiert meist mit dem Gebäudealter: Die neueren Gebäude sind überwiegend gut erhalten (z.B. Wohngebiet im Westen), die ältere Bausubstanz im historischen Ortskern (besonders abseits der Aalbachstraße) ist tendenziell in weniger gutem Zustand.

Entlang der Aalbachstraße, im Schwerpunktbereich der ersten Dorfsanierung, sind die Gebäude durchweg in gutem Erhaltungszustand.

Außerdem sind die Hauptwohngebäude in der Regel besser erhalten als die Nebengebäude. Dieser Umstand weist auf den Leerstand oder die geringe Nutzung dieser meist ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude hin.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind mehrere laufende Bau- und Sanierungsarbeiten verschiedenen Umfangs zu verzeichnen, so z.B. die Sanierungsarbeiten am alten Rathaus, Maßnahmen auf dem Areal nördlich der Kirche oder Umbau- und Renovierungsarbeiten Am Berg 14/10.

Den räumlichen Schwerpunkt der Gebäude mit mittlerer bis schlechter Bausubstanz bildet die mittlere bis östliche Obere Straße und die kleinteilige Bebauung südlich der Kirche (Am Berg). Dies sind auch die Bereiche, in denen die meisten Leerstände zu verzeichnen sind.

### Baukörpergestaltung

Im Wesentlichen bietet sich in Dertingen ein geschlossenes Ortsbild mit weitgehend ortstypisch gestalteten Gebäuden in Baukörpervolumen, Dachform und Fassadengestaltung.

Nur wenige Baukörper (meist Neubauten) weisen eine deutlich ortsfremde Gestaltung auf oder binden sich aufgrund ihrer Positionierung nicht in die Umgebung ein (z.B. Wirtsgasse 7). Diese wenigen Baukörper befinden sich allerdings nicht an exponierter, das Ortsbild nachhaltig störender Stelle.

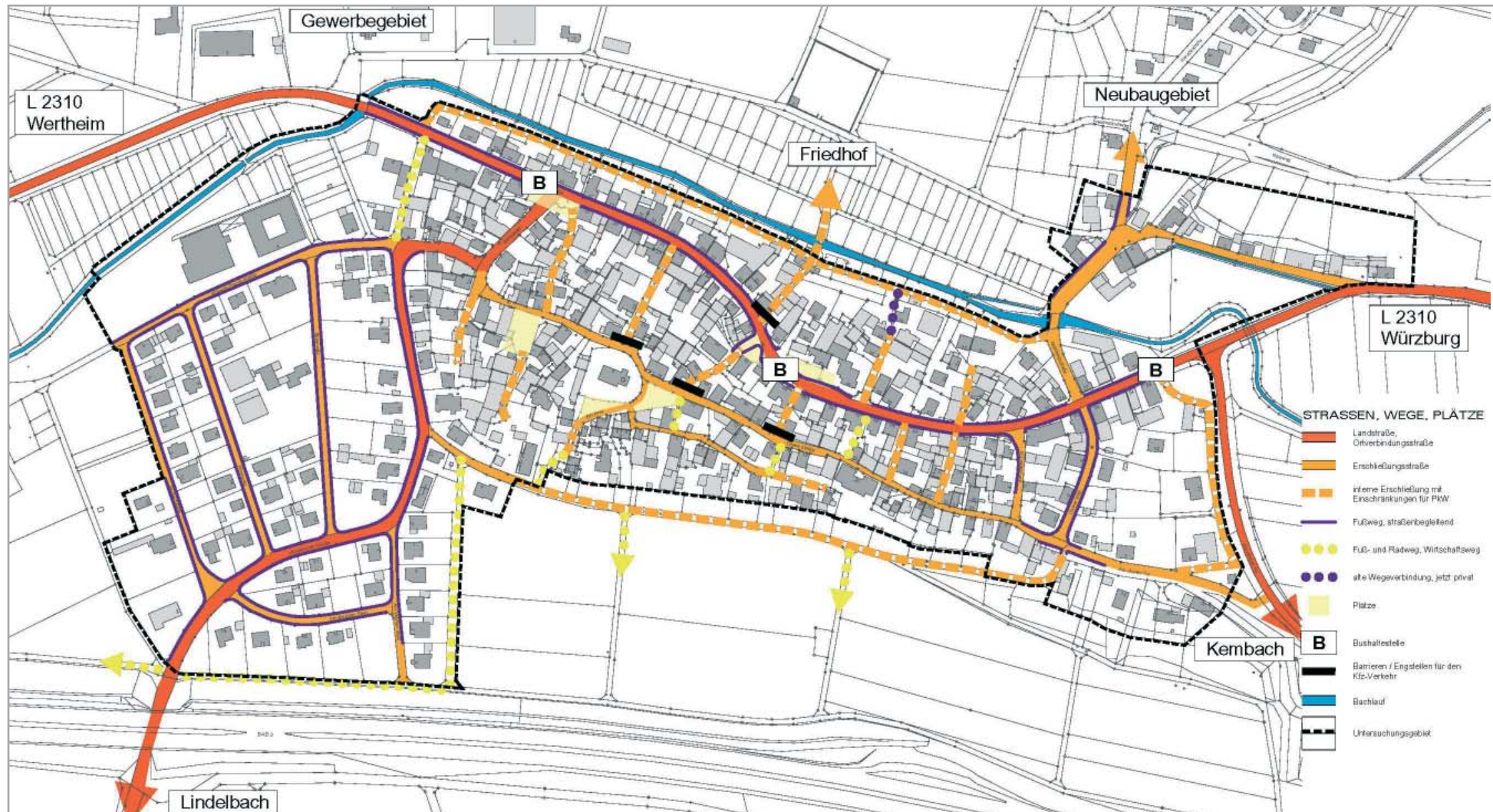


Regionaltypisches Fachwerkhaus in mittlerem Erhaltungszustand in der Aalbachstraße



Neubau in der Wirtsgasse mit ortsfremden Gestaltungsmerkmalen

### 3.2.2 FREIFLÄCHEN UND VERKEHR





### Straßen und Wege

Die übergeordnete, wichtigste Erschließungsachse, die Aalbachstraße (L 2310) dient sowohl als innerörtliche Haupterschließung als auch als Durchgangsstraße. Der Verkehr auf der Landesstraße zwischen Wertheim und Würzburg fließt hier durch den Ortskern von Dertingen, was sich besonders bei Überlastung der Autobahn A3 bemerkbar macht. Die L 2310 wird in diesem Fall verstärkt aus Ausweichroute für den Fernverkehr genutzt.

Die Aalbachstraße ist innerörtlich beidseitig durchgehend mit straßenbegleitenden Gehwegen in ausreichender Breite versehen, so dass der Durchgangsverkehr den Straßenquerschnitt betreffend keine Gefährdung für die Fußgänger darstellt.

Allerdings fehlt im gesamten Ortsbereich eine sichere Quermöglichkeit für Fußgänger, es ist kein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen, Ampel) vorhanden. Besonders für die Kinder aus dem Neubaugebiet, die die Aalbachstraße auf ihrem Schulweg querens müssen, stellt dies eine potenzielle Gefährdung dar.

Entlang der Aalbachstraße finden sich einzelne, zum Teil sehr kleinteilige Gestaltungselemente wie Einzelbäume, Fassadenbegrünungen, Pflanzbeete oder sonstige Begrünungselemente.

Von der Aalbachstraße aus führen Straßen zu den Ortsteilen Lindelbach im Südwesten und Kembach im Südosten.

Der Verkehr nach Lindelbach fließt durch das Wohngebiet im Westen. Auch hier verfügen alle Straßen über begleitende Gehwege. Hangparallele Fuß- und Radwegeverbindungen der vier bergauf führenden Längsstraßen (An der Klinge, Ahornweg, Birkenweg und Lindelbacherstraße) gibt es nicht. Die Gestaltung der Straßen ist hier auf die reine Verkehrsfunktion ausgerichtet.

Eine Engstelle für Kfz- und Fußgängerverkehr stellt die Lindelbacher Straße zwischen den Kreuzungen Lindelba-

cher Straße / Wirtsgasse / Obere Straße und Lindelbacher Straße / Albrecht-Thoma-Straße dar, hier rückt die Bebauung in die Straße und es gibt keine Gehwege.

Die Obere Straße als ehemalige Durchgangsstraße hat jetzt nur noch untergeordnete Bedeutung. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnittes mit dichter Randbebauung gibt es besonders bei Gegenverkehr diverse Engstellen. Das Ausfahren aus privaten Garagen und Grundstücken gestaltet sich oft unübersichtlich durch die enge Bebauung.

Die Obere Straße ist durch schmale Gassen, die teils nur eingeschränkt befahrbar sind (Ausgleich des Höhenunterschieds zur Aalbachstraße durch Treppen und Rampen) mit der Aalbachstraße verbunden. Die Fußwegeverknüpfung zwischen der Aalbachstraße und der Oberen Straße ist gut, für den Kfz-Verkehr bestehen hier jedoch starke Einschränkungen.

Von der Oberen Straße und der Aalbachstraße erschließen Gassen (Wirtsgasse und Zehntgasse Richtung Süden) oder Stichstraßen einzelne Quartiere. Diese enden oftmals ohne Wendemöglichkeit vor privaten Grundstückseinfahrten, auch eine weitere Fußwegeverknüpfung von diesen Gassen aus ist nicht gegeben.

Generell sind einzelne Einmündungsbereiche oder Gebäudevorfleichen ohne definierte Funktionsbereiche oder Gestaltung platzartig aufgeweitet, so dass durch Verschmelzung der privaten und öffentlichen Flächen teilweise der Eindruck von überdimensionierten, großflächig versiegelten Verkehrsflächen entsteht.

Der Dorfgrabenweg im Süden führt von der Lindelbacherstraße in Westen zur Straße Am Oberen Tor im Osten am südlichen Dorfrand als „Panoramaweg“ entlang der alten Dorfmauer. Von hier erreicht man die Flurwege im Süden von Dertingen.

Entlang des nördlichen Ortsrandes verläuft der Bleichwie-



Obere Straße: schmale Fahrbahn mit dichter Randbebauung



Aalbachstraße als Durchgangsstraße





Unterführung unter der Autobahn (Ortsverbindung nach Lindelbach / Verlängerung der Lindelbacher Straße)



Gasse mit Treppenaufgang von der Aalbachstraße zur Oberen Straße

senweg als attraktiver Spazierweg und Fußwegeverbindung entlang des Bachs zum neuen Wohngebiet nördlich des Aalbachs.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Dertingen ein stabiles, funktionierendes Wegenetz mit guten fußläufigen Verbindungen zur Ortsmitte besitzt. Punktuelle Einschränkungen für den Fußverkehr können durch die Schaffung von sicheren Fußgängerüberwegen und Weiterführung von bestehenden Fußwegen behoben werden.

Dertingen ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen, im Ortsbereich gibt es drei Bushaltestellen. Hier verkehren die Busse zwischen Wertheim und Würzburg, außerdem wird Dertingen vom Stadtbusverkehr angefahren, der die Stadt Wertheim mit den Ortsteilen Dertingen und Bettlingen verbindet.

### Plätze

Westlich des Gasthauses „Zum Ross“ gibt es eine kleine öffentliche Grünfläche (Rasenfläche ohne definierte Funktion, Sitzbänke, künstlerische Gestaltungselemente wie eine Sonnenuhr) mit einer überdachten Bushaltestelle. Dieser Platz wurde im Rahmen der ersten Dorfsanierung geplant und umgesetzt. Die damals geplanten Funktionen Telefonhäuschen sowie Sitzbereich für Außengastronomie sind heute nichtmehr in Nutzung.

Auf der Südseite der Aalbachstraße wurde, ebenfalls im Rahmen der ersten Dorfsanierung, im Einmündungsbereich der Gasse zur Kirche / der alten Schmiede ein kleiner Platz mit einer überdachten Weinpresse gestaltet.

Aufgrund der stark trennenden Wirkung der Aalbachstraße ist eine Einheit der beiden Plätze zur Ortsmitte nur schwer erkennbar.

An der Zehntgasse, umgeben von ortsbildprägenden Fachwerkbauten wie z.B. dem jetzt leerstehenden Raiffeisengebäude, befindet sich ein attraktiver Platz mit gro-

ßen Einzelbäumen, der auch für Veranstaltungen (z.B. das Straßenweinfest) genutzt wird. Der Platz entstand nach Abbruch einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Zuge der Auslagerung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, wirkt aber durch sein ortstypisches Umfeld und den Baumbestand sehr authentisch. Um diesen Platz zu erhalten und die Nutzung als Dorf- und Festplatz für die Zukunft sicherzustellen, sollten für die umliegenden Hofstellen Nutzungskonzepte entwickelt werden, die die Funktion des Platzes stärken. So könnte z.B. durch einen Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung, evtl. in Verbindung mit Weinvertrieb aus der Region, der Platz auch für Touristen attraktiv werden.

Östlich der Kirche, im Einmündungsbereich der Straße Am Berg in die Obere Straße, ist ein Parkplatz mit kleinem Grünstreifen hin zur Oberen Straße angeordnet. Er wird als Parkplatz für Kirchenbesucher genutzt, zu den übrigen Zeiten steht er leer. Er stellt sich als ungegliederte, komplett versiegelte Freifläche mit geringer Aufenthaltsqualität dar.

Gleich angrenzend, im weiteren Verlauf der Straße Am Berg, befindet sich eine kleine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten an der Kirchenmauer, dieser kleine Platz orientiert sich zu den kleinteiligen alten Fachwerkgebäuden mit sehr unterschiedlichem Erhaltungszustand. Die Anwesen sind teilweise bereits saniert (Am Berg 16), teilweise werden gerade Umbau- und Erhaltungsarbeiten durchgeführt (Am Berg 14) und teilweise ist Leerstand mit mangelhaftem Erhaltungszustand vorzufinden (z.B. Am Berg 2,12). Der kleine Platz bietet einen attraktiven Ruheplatz im dörflichem Umfeld. Bei Umbau- bzw. Neubauarbeiten in diesem Bereich sollte auf die Maßstäblichkeit und Prägung des Umfeldes geachtet werden um die Attraktivität und den Charakter dieses Quartiers zu erhalten.

Im neueren Wohngebiet im Westen ist zwischen der Mandelberghalle (Turn- und Mehrzweckhalle) und dem Sport-

platz außerhalb des Untersuchungsgebietes ein Parkplatz für diese Gemeinbedarfseinrichtungen angeordnet. Diese sehr große Fläche ist ohne Abgrenzung definierter Funktionen (Parkfläche - Fahrspur) und ebenfalls vollständig versiegelt. Es gibt keine gliedernden Elemente, z.B. Fortführung der bestehenden Baumreihe vor der Schule und der Mandelberghalle zur optischen Abgrenzung der Freifläche zur Straße.

Zusammenfassend läßt sich sagen, dass die Plätze im Untersuchungsbereich eine sehr unterschiedliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Auffallend ist der generell sehr hohe Versiegelungsgrad der öffentlichen Flächen, gravierende funktionelle Mängel bestehen jedoch nicht.



Gestalteter Platz hinter der Kirchmauer (Am Berg)



Platz an der Zehntgasse (Zehntscheuerplatz)



Bushaltestelle Aalbachstraße



Frei- bzw. Parkfläche mit geringer Aufenthaltsqualität neben der Kirche







### Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsbereich sind kaum öffentliche Grünflächen vorzufinden, lediglich das Kirchemfeld, die Rasenfläche in der Ortsmitte und die Wiese am östlichen Ortseingang sowie kleinteiliges Straßenbegleitgrün zählen zu den öffentlichen Grünflächen. Es sind im Untersuchungsbereich keine öffentlichen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden. Dies resultiert zum Teil aus der historischen Funktion des Ortskerns als Wohn- und Arbeitsbereich, die Nutzgärten waren seit jeher aus dem inneren Ortskern heraus verlagert, noch heute sind außerhalb der Ortsgrenze z.B. im Norden, die Flurstücke als Kleingärten parzelliert.

Im Ortskern sind fast alle Freibereich versiegelt, lediglich kleinere, kaum nutzbare Restflächen sind begrünt. Im Ortskern ist generell wenig Raum für Gärten, Terrassen oder Freiflächen vorhanden, es ist jedoch das Bedürfnis der Bewohner zu erkennen, alle nur möglichen Flächen für Freisitze und Begrünung zu nutzen.

Zum Straßenraum hin ist teilweise eine eher kleinteilige Gestaltung mit Pflanzbeeten oder kleinen Vorgartenflächen zu sehen, die allerdings für den Wohnwert keinen Gewinn bringen da nicht nutzbar. Außerdem werden hier oft standortuntypische Bepflanzungen (z.B. fremde Nadelgehölze und Bodendecker) verwendet, die dem fränkischen Ortsbild abträglich sind.

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes befinden sich als Ortsrandabschluss und Puffer zum Durchgangsverkehr der L 2310 intensiv genutzte Gartenflächen.

Umgeben von neuerer Wohnbebauung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Weidefläche im Wohngebiet. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich nördlich des Aalbachs entlang des alten Mühlbachs (Mühlgärten) am östlichen Ortseingang von Dertingen. Diese große Wiesenfläche wird als Pferdekoppel genutzt.

Im westlichen Wohngebiet sowie an den Ortsrändern ist

ein großer Grünflächenanteil zu finden, im alten Ortskern überwiegen die versiegelte Flächen.

Die im alten Ortskern fehlenden privaten Freiflächen mit Aufenthaltsqualität werden nicht durch die wenigen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen.

### Schutzgebiete

Der Aalbach verläuft im Osten quer durch das Untersuchungsgebiet. Er ist hier mit für den östlichen Ortseingang prägenden Heckenstrukturen gesäumt, die größtenteils als geschützte Biotope nach NatSchG ausgewiesen sind.

Das Aalbachtal um Dertingen ist das größte Wasserschutzgebiet in der Stadt Wertheim und liefert nahezu die Hälfte des gesamten Trinkwassers für die Kreisstadt. 6 von 10 Brunnen in der Gemarkung Wertheim befinden sich im Aalbachtal bei Dertingen. Der Untersuchungsbereich liegt zum Teil in der Wasserschutzzone II und in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Dertingen.



Kleiner Garten im Ortskern (Obere Straße 14)



(Klein)gärten entlang des Aalbachs



Quelle: [www.stadtwerke-wertheim.de](http://www.stadtwerke-wertheim.de)



Flächennutzung, hervorgehoben: historischer Ortskern



Grundstück mit großer Grünfläche (Aalbachstraße 4)



Versiegelte Hoffläche im Ortskern (Aalbachstraße 26)

### Flächennutzung - Grün und Versiegelung:

Hinsichtlich der Flächennutzung / Anteil der Grün- und Versiegelungsflächen liegt eine deutliche Zweiteilung des Untersuchungsgebiets vor:

Im Westen (Wohngebiet) findet man auf den Grundstücksflächen vorwiegend Gartengrün mit insgesamt sparsamer Versiegelung vor, die meist auf die Einfahrten und Hofflächen (Eingang) beschränkt ist.

Im alten Ortskern mit der landwirtschaftlich geprägten Baustruktur dominieren versiegelte Hofflächen zwischen Hauptwohngebäuden und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Grünflächen sind höchstens in kleinen Restflächen ohne Nutzungsmöglichkeit vorhanden, die enge Bebauung lässt keine größeren zusammenhängenden Grünflächen zu.

Da fehlende Grün- und Freiflächen die Attraktivität eines Wohnstandortes erheblich mindern, wird hier der historische Ortskern gesondert genauer betrachtet:

Insgesamt 78 % der Flächen des Ortskerns sind versiegelt (37% mit Gebäuden überbaute Fläche, 11% öffentliche Straßen und Plätze, 30% private Hofflächen).

Der Anteil der Hoffläche ist sehr hoch, fast so hoch wie die überbaute Fläche selbst. Dies resultiert aus der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung, die das Befahren der Höfe und die Erreichbarkeit der Nebengebäude mit landwirtschaftlichem Gerät erforderte.

Der Erschließungsflächenanteil der öffentlichen Straßen und Plätze ist mit 11% der Gesamtfläche angemessen.



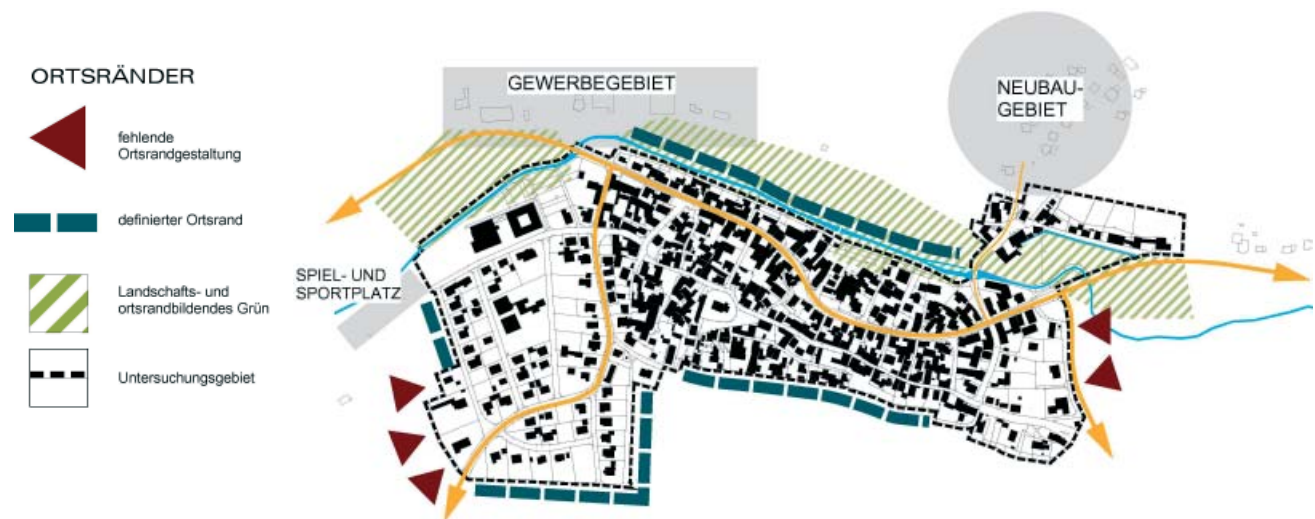
## Ortsrandgestaltung

Im Norden und Süden des alten Ortskerns sind die Ortsränder klar definiert und orientieren sich im Wesentlichen an den historischen Ortsgrenzen (Dorfmauer) und den landschaftlichen Gegebenheiten (Aalbach).

Die neueren Siedlungsflächen im Westen und Osten zeigen eine weniger strukturierte Abgrenzung zum Außenbereich, besonders im Osten lockert die Bebauung auf und ist mit Garten- und Brachflächen durchsetzt.

Die ausgelagerten Baugebiete neueren Datums mit definierter Nutzung (Gewerbegebiet am westlichen Ortseingang, das neue Wohngebiet nördlich des Aalbachs und die Anlagen des Sportvereins im Westen) binden zwar an das vorhandene Straßennetz an, sind jedoch ohne räumlichen Bezug zum Ortskern.

Die Ortseingänge sind nicht explizit gestaltet, jedoch fehlen hier die für ländliche Randlagen oft typischen Nutzungen wie Einkaufsmärkte, Tankstellen etc., was für die Einbindung des Ortes in seine Umgebung positiv zu bewerten ist. Der Ortskern hat somit seinen Bezug zur Landschaft noch nicht verloren; dieses Potenzial, das einen Großteil des ursprünglichen dörflichen Charakters Dertingens ausmacht, ist unbedingt zu erhalten.

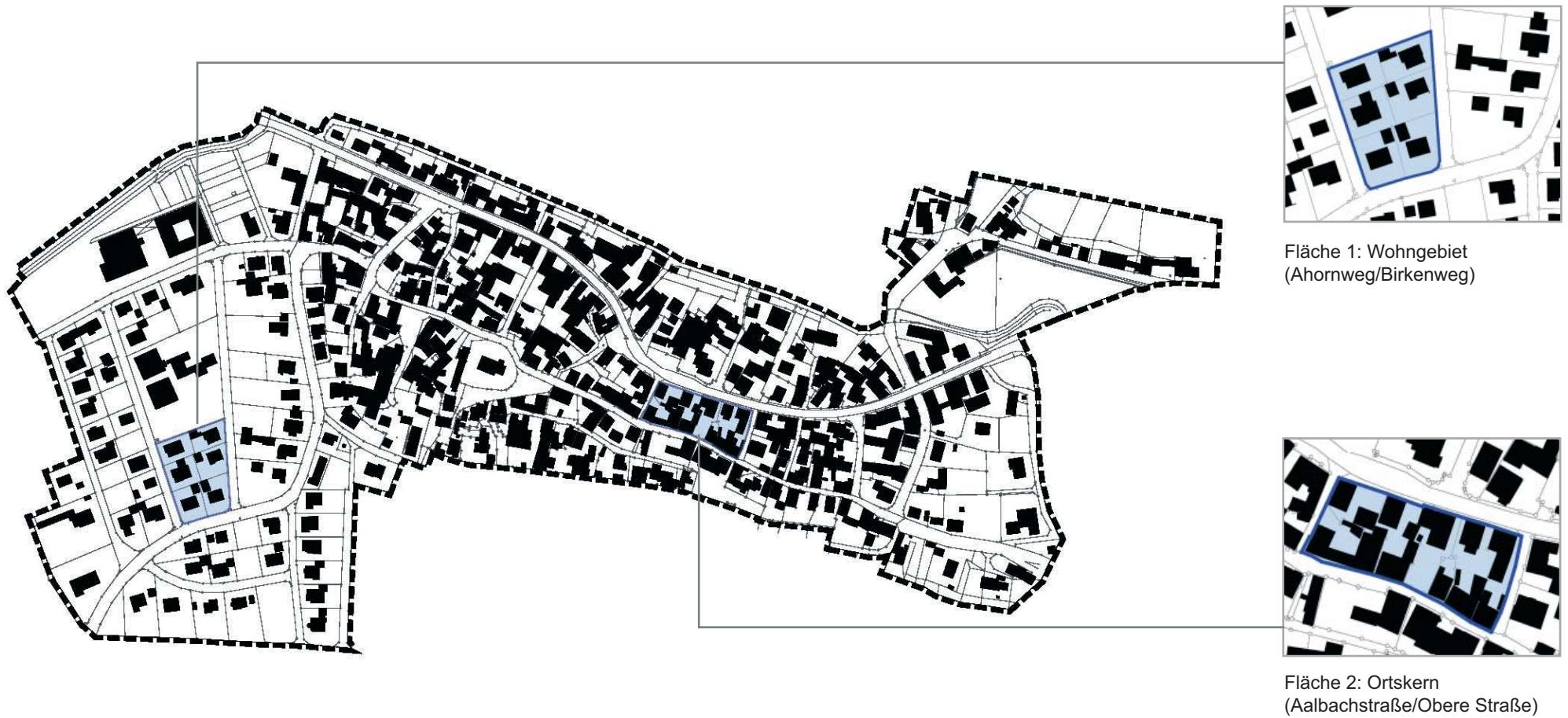


Dorfmauer (Etter) im Süden



Aalbach als nördlicher Ortsrandabschluss

### 3.2.3 BEBAUUNGSDICHTE UND BEBAUUNGSSTRUKTUR



Schwarzplan des Untersuchungsgebietes



**Bebauungsdichte des gesamten Untersuchungsgebietes**

Fläche (netto):	ca. 214.200 m <sup>2</sup>
davon bebaut:	ca. 62.400 m <sup>2</sup>
<b>GRZ:</b>	<b>ca. 0,29</b>

Da sich das Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Bebauungsdichte und Bebauungsstruktur sehr uneinheitlich darstellt, ist eine Aussage über die durchschnittliche Bebauungsdichte, bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet, nicht repräsentativ.

Die für das Untersuchungsgebiet prägenden Strukturen sind einerseits die neueren Wohngebiete mit definierten Grundstücken pro Wohngebäude und andererseits der historische Ortskernbereich mit Grundstücken und Bebauung unterschiedlichster Größe.

Um über diese beiden Bereiche Aussagen über die Bebauungsdichte treffen zu können, werden für jeden Bereich Beispielquartiere mit annähernd gleicher Größe und mit für die Umgebung typischer Bebauung herausgegriffen.

**Fläche 1: Wohngebiet (Ahornweg / Birkenweg)**

Fläche:	3786 m <sup>2</sup>
davon bebaut:	1022 m <sup>2</sup>
<b>GRZ:</b>	<b>0,27</b>

Die gewählte Fläche befindet sich zentral im Wohngebiet, wird begrenzt von dem Ahornweg im Westen, dem Birkenweg im Osten und der Lindelbacher Straße im Süden. Sie umfasst 6 mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

Es handelt sich um eine typische Wohnsiedlung mit freistehenden Wohnhäusern, Garagen und großem Gartenanteil. Die Grundstücksgrößen und der Bebauungsanteil sind typisch für ein Wohngebiet dieser Zeit (Parzellierung und Bebauung im Wesentlichen nach 1945).



Frei stehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten (An der Klinge)

**Fläche 2: Historischer Ortskern (Aalbachstraße / Obere Straße)**

Fläche:	3160 m <sup>2</sup>
davon bebaut:	1683 m <sup>2</sup>
<b>GRZ:</b>	<b>0,53</b>

Die gewählte Fläche befindet sich im Zentrum des historischen Ortskerns zwischen der Aalbachstraße und der Oberen Straße. Im Westen und Osten wird sie von schmalen Verbindungsgassen begrenzt. Sie umfasst 7 Grundstücke unterschiedlicher Größe, bebaut jeweils mit einem Hauptwohngebäude und einer unterschiedlichen Anzahl von Nebengebäuden.

Der historische Ortskern weist eine wesentlich höhere Bebauungsdichte auf als der Gebietsdurchschnitt, es liegt allerdings mit einer GRZ von 0,53 ein typischer Wert für einen traditionellen fränkischen Ortskern vor.



Hohe Bebauungsdichte im alten Ortskern



Gebäudebestand gesamt



Hauptgebäude



Nebengebäude

### Bebauungsstruktur

Auch bei der Betrachtung der Bebauungsstruktur fällt auf den ersten Blick die wesentlich dichtere Bebauung des Ortskerns im Vergleich zur umliegenden Bebauung auf.

Deutlich zu sehen ist der Verlauf der Aalbachstraße mit der Aufweitung im Bereich der Ortsmitte, außerdem ist die Wehrkirche durch ihre umgebenden Freiflächen (früher Friedhof) als Bauwerk mit Bedeutung für das Ortsbild zu erkennen.

Betrachtet man nur die Hauptgebäude im Untersuchungsbereich, so ist eine gleichmäßige Verteilung, ähnliche Baukörpergrößen und ähnliche Dichte im gesamten Gebiet festzustellen. Leichte Konzentrationen sind allenfalls entlang der Aalbachstraße im Bereich der Dorfmitte auszumachen, die Mandelberghalle und die Grundschule weisen ein deutlich größeres Bauvolumen auf als die übrigen Gebäude.

Der Schwarzplan der Nebengebäude zeigt eine deutlich geringe Anzahl von Nebengebäuden im neueren Wohngebiet, hier sind lediglich die den Wohnhäusern zugeordneten Garagen zu sehen. Die beiden großvolumigen Bauten in der Mitte des Wohngebietes gehören zu dem hier noch ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb. Im alten Ortskern weisen die Nebengebäude eine wesentlich höhere Dichte auf. Es handelt sich hier um die zum Teil sehr großräumigen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Scheunen, Ställe, Lager...) die die charakteristische Struktur des Ortskerns bilden.

Das Kirchengrundstück ist auch hier noch deutlich als Freibereich zu erkennen.

In der Ortsmitte fällt ein Bereich mit fehlenden Nebengebäuden auf, die Bebauungsstruktur ist hier für den historischen Ortskern uncharakteristisch. Dieser Bereich fällt zusammen mit dem Neuordnungsgebiet der Dorfsanierung von 1977-1983, im Zuge der ersten Dorfsanierung wurden

hier bereits Nebengebäude zugunsten einer Steigerung der Attraktivität der Hauptgebäude abgebrochen. Dieser Eingriff in die traditionelle dörfliche Bebauungsstruktur ist deutlich im Schwarzplan ablesbar.

Auch bei der Bebauungsstruktur hinsichtlich der Verteilung der Haupt- und Nebengebäude erfordert die Inhomogenität der Untersuchungsgebiets (neueres Wohngebiet und historischer Ortskern) eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Bereiche.

### Verhältnis Hauptgebäude - Nebengebäude

Im gesamten Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil der Hauptgebäude (durch Hauptgebäude überbaute Fläche) 52%, d.h. etwa die Hälfte der überbauten Fläche. Dies ist für eine hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzte Bebauung bereits ein recht hoher Wert.

Betrachtet man nur den historischen Ortskern, stellt sich das Verhältnis noch ungünstiger dar: 55%, also deutlich über die Hälfte der überbauten Fläche entfällt auf die Nebengebäude, obwohl die vorherrschende Nutzung auch im Ortskern Wohnen ist. Zum Vergleich: In neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten, auch im ländlichen Raum, beträgt der Flächenanteil an Nebengebäuden im Durchschnitt etwa 15 - 20%.

Der hohe Anteil an Flächen für Nebengebäuden ist charakteristisch für ein ehemals landwirtschaftlich geprägtes Ortsbild, kann jedoch einer Entwicklung als Wohnstandort entgegenstehen.



### Einwohnerdichte

Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet: 621 EW

Überbaute Fläche gesamt: ca. 62.400 m<sup>2</sup>

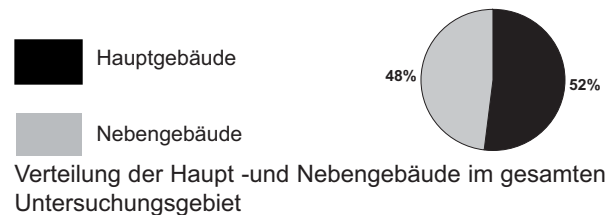
Daraus ergeben sich etwa 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche pro Einwohner im Durchschnitt des gesamten Untersuchungsgebietes.

Überbaute Fläche Haupt(Wohn)gebäude: ca. 28.100 m<sup>2</sup>

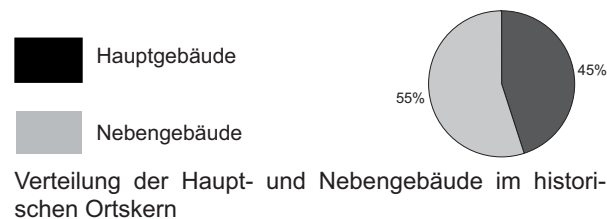
Bezogen auf die Hauptgebäude beträgt die überbaute Fläche pro Einwohner nur noch 45 m<sup>2</sup>.

Insgesamt besteht für die heute bereits vorherrschende Wohnnutzung ein ungünstiges Verhältnis der Haupt- und Nebengebäude zueinander.

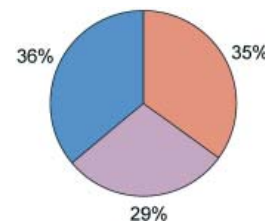
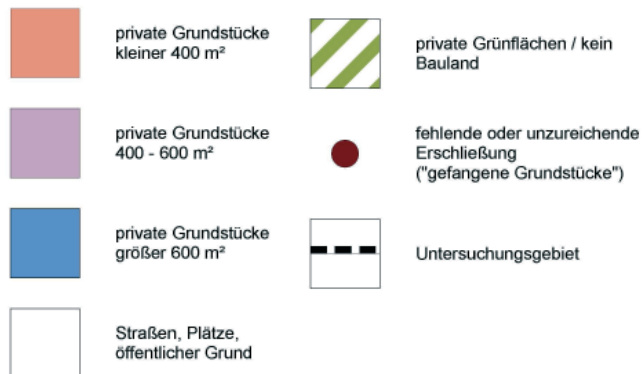
Bei einer Stärkung der Wohnfunktion des Ortskerns besteht hier dringend Handlungsbedarf, jedoch würde das Ortsbild durch einen willkürlichen Abriss von Nebengebäuden Schaden nehmen und seine charakteristische Prägung und somit an Qualität verlieren.



Reihung von Nebengebäuden im Ortskern (Obere Straße)



Hof mit großvolumigen Nebengebäuden in der Aalbachstraße



Prozentuale Verteilung der Grundstücksgrößen im Untersuchungsgebiet

### Grundstücksgrößen

Betrachtet werden hier nur die für die Wohnnutzung relevanten Grundstücke. Ausgenommen sind größere öffentliche Flächen wie z.B. die Kirche, der Kindergarten etc. sowie private Grünflächen, die kein potenzielles Bauland darstellen wie z.B. die Kleingärten in den Ortsrandbereichen.

Siedlungsfläche:	ca. 184.000 m <sup>2</sup> (18,4 ha)
Grundstücke im Siedlungsbereich:	289
davon unter 400 m <sup>2</sup> :	101
davon 400 . 600 m <sup>2</sup>	85
davon über 600 m <sup>2</sup> :	103

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Untersuchungsbereich beträgt für die Siedlungsbereiche ca. 636 m<sup>2</sup>.

Im Durchschnitt ist diese Grundstücksgrößen zwar für eine Wohnbebauung angemessen, jedoch beträgt die Anzahl der Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> nur 103 , d.h. mit 36% weisen nur gut ein Drittel aller Grundstücke eine adäquate Größe für eine zeitgemäße Wohnbebauung auf.

Die Anzahl der Grundstücke unter 400 m<sup>2</sup> ist mit 101 fast ebenso hoch. 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist für eine dörfliche Wohnbebauung mit ausreichend nutzbaren Grün- und Freiflächen nur knapp ausreichend. Besonders im historischen Ortskern sind einige Grundstücke mit sehr kleiner Fläche vorzufinden, z.B. südlich der Kirche („Am Berg“).

In der Verteilung der Parzellen ist deutlich die Geschichte des Ortes abzulesen: Die neueren Wohnquartiere weisen ein geordnetes Bild mit ähnlichen Grundstücksgrößen und guter Erschließung auf (westlich und östlich außerhalb des historischen Ortskerns), in der Ortsmitte ist die historisch gewachsene, sich im Lauf der Zeit durch Teilung etc. häufig verändernde Parzellierung erkennbar.



### Grundstückszuschnitte, Erschließung

Im Inneren der Quartiere sind vereinzelt Grundstücke vorzufinden, die über keine (gefangene Grundstücke) oder nur eine unzureichende Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen. Dieser Umstand schränkt eine Wiedernutzung erheblich ein, in einigen Fällen existieren in diesem Zusammenhang Überfahrtrechte, mit denen Nachbargrundstücke belastet sind.

Betroffen sind insbesondere Grundstücke mit extrem kleinem oder ungünstigem Zuschnitt im historischen Ortskern oder derzeit als Gärten genutzte Flächen eher in Ortsrandlage.

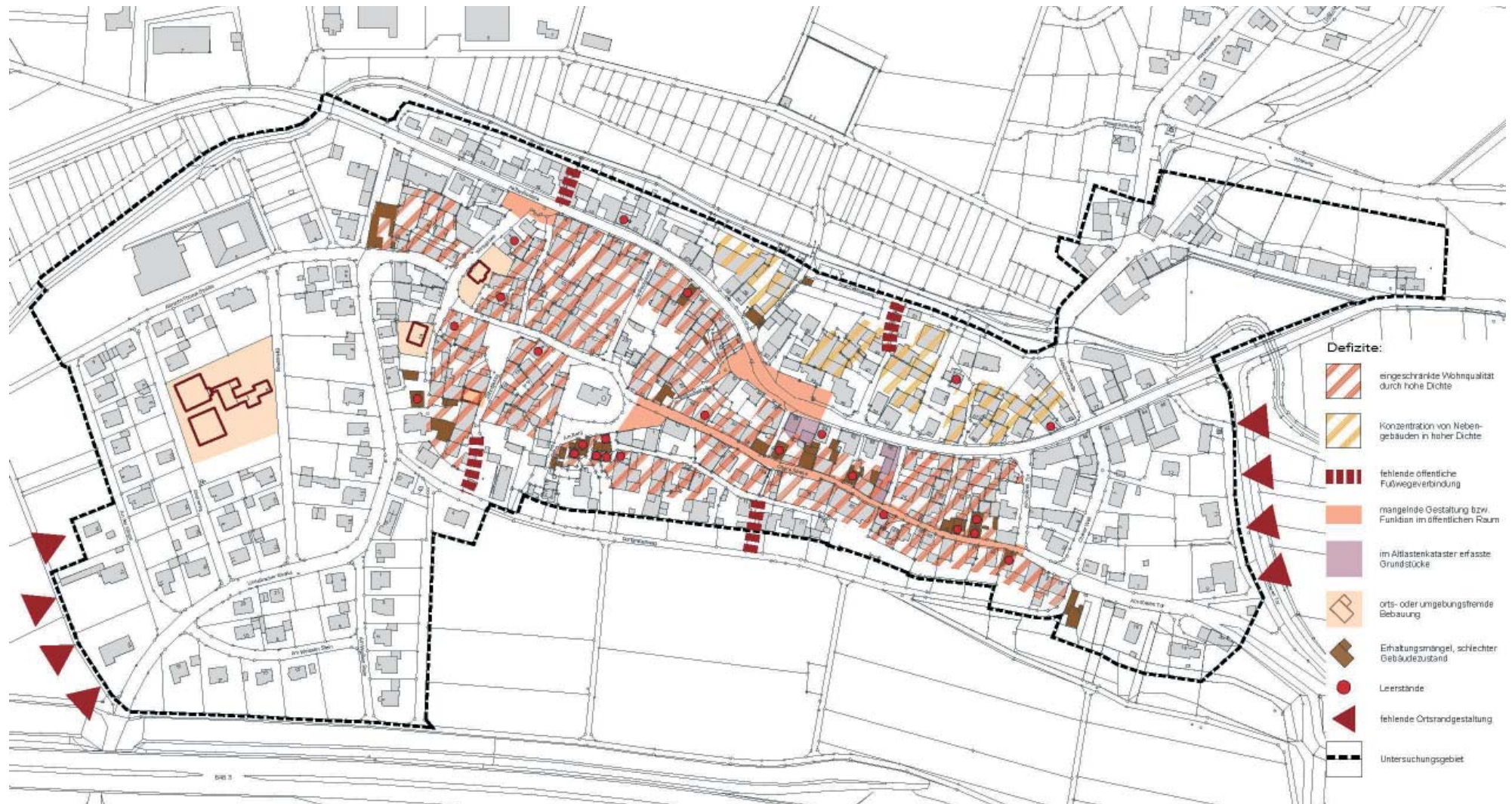


Kleines, dicht bebautes Grundstück in der Zehntgasse



Kleinteilige Parzellierung führt zu uneinheitlichen Gebäudestrukturen

### 3.4 AUSWERTUNG 3.4.1 DEFIZITE





### Defizite

In weiten Teilen des historischen Ortskerns ist die Wohnqualität nach heutigen Maßstäben durch die sehr hohe Bebauungsdichte eingeschränkt.

Besonders im hinteren Bebauungsbereich nördlich der Aalbachstraße konzentrieren sich durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung großformatige Nebengebäude in hoher Dichte, die in diesem Umfang zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr genutzt werden.

Der um den Ort herumführende „Panoramaweg“ ist nur an wenigen Stellen durch Fußwege mit dem Ortskern vernetzt. So ist z.B. der ehemals öffentliche Fußweg durch die Ettermauer zum Bleichwiesenweg nun privat genutzt.

Besonders die Obere Straße weist funktionale und gestalterische Mängel auf, sie ist bei Gegenverkehr eingeschränkt befahrbar und wenig übersichtlich.

Die Platzflächen in den Einmündungsbereichen der Gassen von der Oberen Straße in die Aalbachstraße sind sehr großzügig angelegt, oftmals schließt die Straßenpflasterung auch die privaten Vorbereiche der Häuser mit ein was die Einmündungsbereiche noch flächiger erscheinen läßt.

Als orts- oder umgebungsfremd werden hinsichtlich der Gestaltung die beiden Neubauten in der Wirtsgasse eingestuft, sie weisen ortsfremde Gestaltungselemente auf bzw. fügen sich durch ihre Stellung nicht in die umgebende kleinmaßstäbliche Straßenrandbebauung ein. Die Nutzung des Souterrais mit Geländeabgrabung ist ebenfalls untypisch für die innerörtliche Bebauung.

Ebeso fällt der landwirtschaftliche Betrieb zwischen Ahornweg und Birkenweg im Wohngebiet im Westen in die Kategorie „umgebungsfremde Bebauung“, da es hier zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft kommen kann.

Die Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand sind ebenso wie die Leerstände in dieser Karte erfasst. Sie liegen

fast ausnahmslos in Bereichen mit ausgeprägt dichter Bebauung.

Im Südwesten und Osten erscheint der Ortsrand wenig definiert.

Insgesamt ist eine deutliche Konzentration der Problemfelder im historischen Ortskern vorzufinden, vor allem zwischen der Aalbachstraße und der Oberen Straße.

Das Wohngebiet im westlichen Untersuchungsbereich sowie die aufgelockerte Bebauung östlich der Straße „Oberer Wall“ weist kaum Konfliktpotenzial auf.

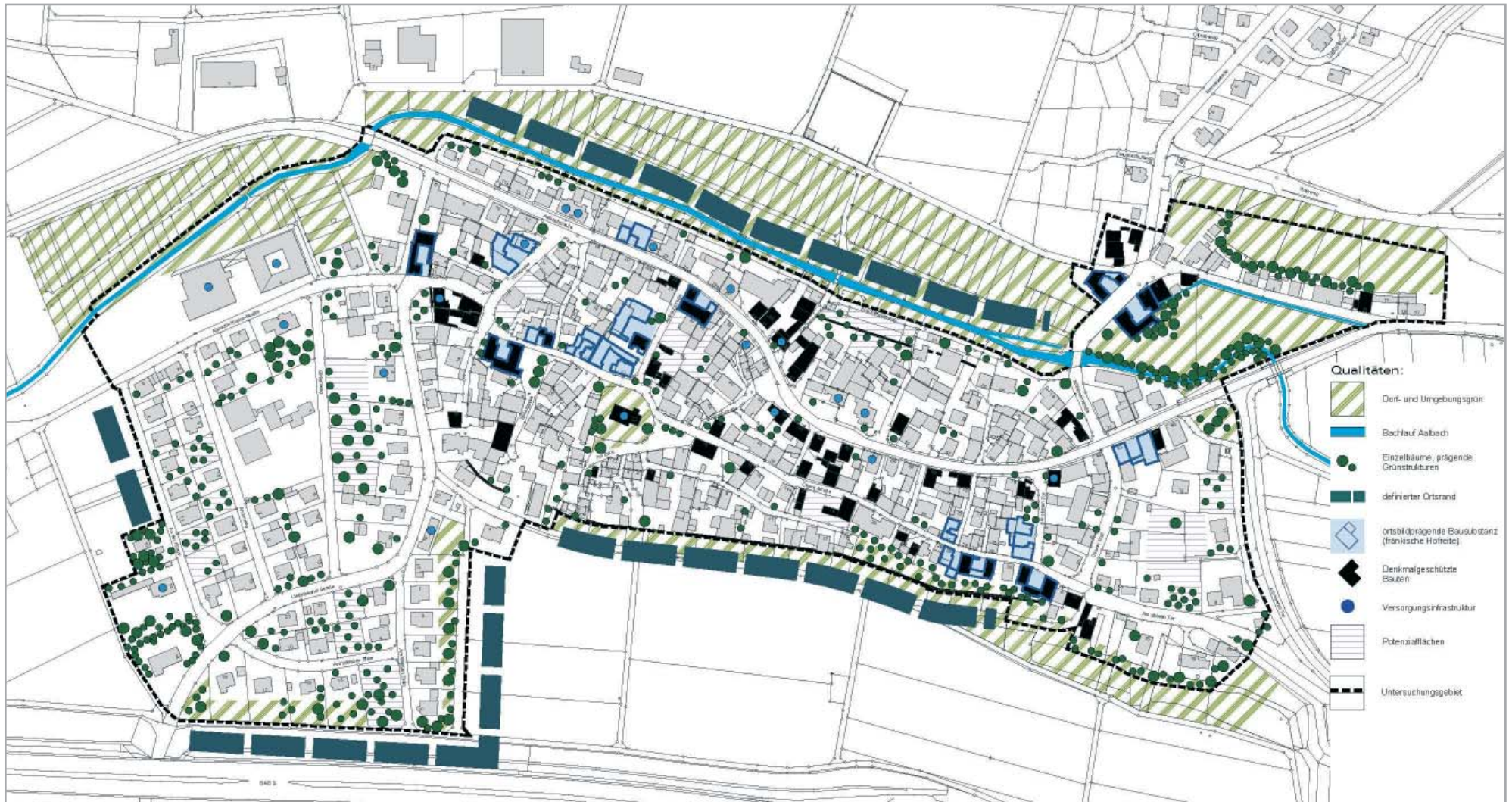


Geringe Wohnqualität durch hohe bauliche Dichte



Konzentration von Leerständen im historischen Ortskern

### 3.4.2 QUALITÄTEN





### Qualitäten

Eine große räumliche Qualität des gesamten Ortsteils ist seine in weiten Teile klare Abgrenzung zum Außenbereich durch ein intaktes, landschaftlich attraktives Umfeld. Besonders im Norden stellen der Aalbach und der einmündende alte Mühlbach einen reizvollen Ortsrandabschluss und Übergang zur Landschaft dar, in die sich der Ort gut einfügt.

Die charakteristische dörfliche Struktur mit der teilweise noch vorhandenen Dorfmauer ist weitgehend erhalten geblieben.

In Dertingen sind noch viele der ortstypischen Hofstellen und ortsbildprägende Einzelgebäude erhalten.

Auch der hohe Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz trägt zum noch recht gut erhaltenen dörflichen Erscheinungsbild bei.

Im neueren Wohngebiet im Westen gibt es noch Flächenpotenzial für Wohnbebauung, ebenso am östlichen Ortsrand zwischen den Straßen Oberer Wall und Am Oberen Tor. Im Ortskernbereich hingegen ist nur wenig Flächenpotenzial für eine Nachverdichtung durch Neubauten vorhanden.

Die Infrastruktur, besonders im sozialen Bereich (Schule, Kindergarten, 2 Kirchen, Mehrzweckhalle, aktives, vielfältiges Vereinsleben) ist für einen Ort von der Größe Dertingens sehr gut ausgebildet. Auch sind viele Einrichtungen zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs vorhanden.



Weidefläche am Ortsrand (Mühlbach)



Aktiv genutzte ortsbildprägende Bausubstanz  
(Obere Straße 14, Obere Straße 30)

### 3.4.3 BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE GEMÄSS BAUGESETZBUCH

#### Städtebauliche Missstände

Im Baugesetzbuch (BauGB) regelt der § 136 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, wenn im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände festgestellt werden.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 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.

Im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Dertingen hat eine Wandlung vom Dorf mit landwirtschaftlich geprägter Nutzungs- und Erwerbsstruktur zum Wohnstandort begonnen und soll gestärkt werden.

Die gesunden Wohnverhältnisse sind vor allem im Ortskern durch z.B. die dichte Bebauung nicht überall gegeben, in Teilbereichen wird dies durch den hohen Leerstand der Gebäude besonders deutlich.

Der Nutzungswandel zum Wohnstandort wird in der bestehenden, nach wie vor landwirtschaftlich geprägten Baustruktur nicht immer ausreichend ermöglicht, auch hier sind die Leerstände in der vorhandenen, meist älteren Bausubstanz im Ortskern ein Indikator.

#### Beurteilungskriterien

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere 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 (siehe Kap. 3.2.3: Betrachtung der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte, Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte)
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (siehe Kap. 3.2.1: Analyse des Gebäudealters, Bausubstanz unter Denkmalschutz und Erhaltungszustand der Gebäude)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke (siehe Kap. 3.2.3: Analyse der Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte)
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (siehe Kap. 3.2.1: Gebäudenutzung und Versorgungsinfrastruktur sowie Kap. 3.1.2: soziale Infrastruktur)
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (siehe Kap. 3.2: Gebäudenutzung, Leerstände und Gebäudebelegung mit Darstellung der Brachen und Potenzialflächen, Grün- und Freiflächen, Verhältnis Haupt- und Nebengebäude)
- 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 etc. Den Lärmimmissionen der südlich am Ort

vorbeifahrenden Autobahn ist bereits mit einem Lärmschutzwall begegnet worden)

- die vorhandene Erschließung (siehe Kap. 3.2.2: Freiflächen und Verkehr)

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist zu beurteilen in Bezug auf

- den fließenden und den ruhenden Verkehr (siehe Kap. 3.2.2: Freiflächen und Verkehr)
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (siehe Kap. 3.1.1: sozialräumliche Analyse - Einwohnerentwicklung)
- 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 (siehe Kap. 3.1. und 3.2: Gebäudenutzung, Grün- und Freiflächen, soziale Infrastruktur und soziales Leben)



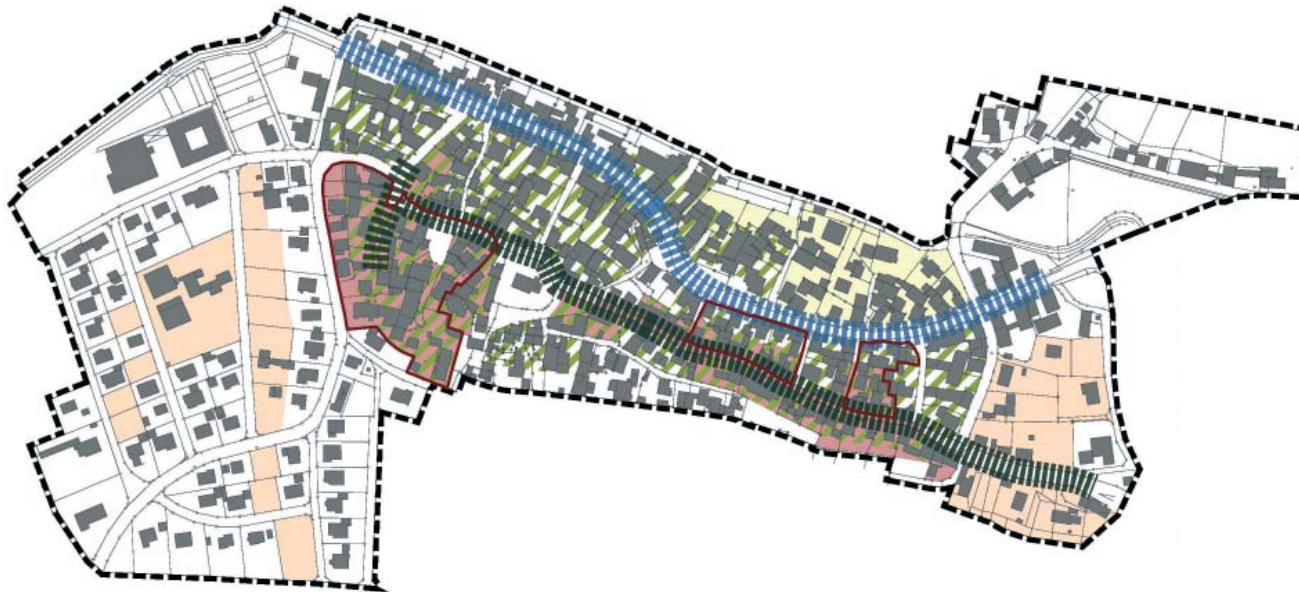
**Beurteilung der städtebaulichen Missstände in Dertingen gemäß §136 BauGB**

Gravierende städtebauliche Missstände mit kurz- und mittelfristigem Handlungsbedarf liegen in folgenden Bereichen vor:

- Die in Teilbereichen sehr dichte und / oder kleinteilige Bebauung steht im jetzigen Zustand den gesunden Wohnverhältnissen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung entgegen.
- Im Ortskern sind zum Teil sehr kleine oder „gefangene“ Grundstücke vorzufinden. Diese Grundstücksverhältnisse ermöglichen keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung.
- Die relativ hohe Leerstandsquote, in Verbindung mit dem fortschreitenden Verfall der leerstehenden Bausubstanz hat eine negative Wirkung auf das gesamte Umfeld.
- Die künftigen Auswirkungen des demografischen Wandels (Überalterung, besonders im Ortskern) sind bereits heute in der Altersverteilung der Einwohner Dertingens im Untersuchungsgebiet ablesbar.

## 4. RAHMENPLAN

### 4.1 ZIELE UND HANDLUNGSFELDER



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Handlungsschwerpunkte:<br>Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickeln |  | Durchgrünung verbessern  |
|  | Beispielquartiere<br>für mögliche<br>Bebauungskonzepte                 |  | Aufwertung des öffentlichen<br>Raumes, z.B.<br>Baumpflanzungen,<br>Entsiegelung, Straßengestaltung |
|  | Nachverdichtung,<br>Baulückenschließung                                |  | Versorgungseinrichtungen<br>erhalten und entwickeln  |
|  | Verbesserung der Wohnqualität<br>durch Auflockerung<br>der Bebauung    |  | Untersuchungsgebiet  |

#### Stärkung der Wohnfunktion

Die Zukunft des Ortsteils Dertingen liegt im Strukturwandel vom Dorf mit landwirtschaftlicher Prägung zum attraktiven Wohnort. Durch die Nähe zur Großen Kreisstradt Wertheim und zum Gewerbegebiet in Bettingen mit dem neuen Factory Outlet Center hat Dertingen günstige Voraussetzungen zum Wohnstandort.

Ein weiterer Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion ist die Erhöhung der Wohnqualität.

#### Stärkung der Nahversorgung

Die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollten unbedingt erhalten und gestärkt werden, gerade die Versorgung der nicht mobilen Einwohner mit Dingen des täglichen Bedarfs wird in in Zukunft in den ländlichen Regionen an Gewicht gewinnen.

Zudem ist Dertingen mit seinem Kindergarten und der Grundschule sowie dem vielfältigen Vereinsleben für jüngere Familien ein guter Wohnstandort, diese Entwicklung sollte nachhaltig gestützt werden.

Aber auch der demografische Wandel (Zunahme der Zahl älterer und hochbetagter Einwohner) muss in der Entwicklung der sozialen Infrastruktur Berücksichtigung finden.

#### Verbesserung des Ortsbildes

Zur behutsamen, ortstypischen Weiterentwicklung der Ortsmitte soll darauf geachtet werden, dass ortsbildprägende Gebäude erhalten und Neubauten dorfgerecht in Volumen und Gestaltung ausgebildet werden.

Zur Steuerung einer ortsbildverträglichen Entwicklung kann eine Gestaltungssatzung sowie das Angebot einer Bauberaterung für die Einwohner dienen.

#### Verbesserung des Wohnumfeldes

Um die Wohnfunktion Dertingens zu stärken und den Wandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnstandort zu unterstützen, ist die Schaffung von Freiräumen



und damit einhergehend die Durchgrünung der Ortmitte ein wichtiges Mittel zur Steigerung der Attraktivität.

#### **Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort / Stärkung der örtlichen Ökonomie:**

Um einen lebendigen, attraktiven Ort zu erhalten, darf er nicht auf eine reine Wohnfunktion reduziert werden, sonst ist schnell der Charakter einer „Schlafsiedlung“ ähnlich manchem Neubauwohngebiet im ländlichen Raum erreicht, wo kaum noch Versorgungsinfrastruktur fußläufig zu erreichen ist.

Eine Stärkung des Weinortes Dertingen könnte durch eine offensivere Vermarktung regionaler Produkte in attraktivem, historischem Umfeld erzielt werden, auch von einem verstärkten Angebot für den Tages- und Übernachtungstourismus könnte Dertingen wirtschaftlich profitieren. In diesem Zusammenhang könnte die Nähe zum Factory Outlet Center in Bettingen mit seiner hohen Besucherfrequenz auch aus dem überregionalen Bereich genutzt werden.

#### **Handlungsschwerpunkte**

Im Rahmen der ersten Dorfsanierung in den Jahren 1977-1983 wurde die Ortsmitte und die Bebauung entlang der Aalbachstraße schwerpunktmäßig umgestaltet (Neuordnungsbereich). In den damals schon festgelegten Sanierungsbereichen im Süden und Westen wurden die Defizite aufgezeigt und in Handlungskonzepten formuliert, die jedoch in weiten Bereichen bis jetzt noch nicht umgesetzt wurden.

Aktuelle Handlungsschwerpunkte, für die detaillierte Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickelt werden sollten, befinden sich entlang der Oberen Straße sowie zwischen Kirche und Lindelbacher Straße (Umfeld südliche Wirtsgasse und Zehntgasse). Hier werden die vorgeschlagenen Sanierungsgebiete der ersten Ortskernsanierung wieder aufgegriffen.

Eine Verbesserung der Wohnqualität sowie die Möglich-

keit zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen im Ortskernbereich kann, besonders im Bereich nördlich der Aalbachstraße, durch Auflockerung des Gebäudebestandes (vor allem Rückbau oder Reduzierung großvolumiger, in diesem Umfang nicht benötigter Nebengebäude) erzielt werden.

Im gesamten Ortskernbereich sollte die Durchgrünung zugunsten eines attraktiven Wohnumfeldes verbessert werden, dies kann insbesondere auf privaten Grundstücksflächen durch Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades geschehen.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters und der Einbindung in die Umgebung sind die vorhandenen Grünflächen in ihrer Nutzung zu stärken und zu erhalten.

Es sind dies vorrangig die Gartenflächen entlang des Aalbachs (westlicher Untersuchungsbereich) und die landwirtschaftliche Fläche (Wiese) am alten Mühlgraben, die den östlichen Ortseingang markiert.

In den Wohnbereichen im Osten und Westen des Untersuchungsbereiches betehen noch Flächenpotenziale für eine Verdichtung der Wohnnutzung. Eine mögliche Aussiedlung des Landwirtes zwischen Ahornweg und Birkenweg bietet Raum für weitere, bereits erschlossene Wohnbebauung.

Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen entlang der Aalbachstraße sollen erhalten und gestärkt werden.

Entlang der Oberen Straße sowie im südlichen Verlauf der Wirtsgasse ist eine Aufwertung des öffentlichen Raums z.B. durch Begrünung, Entsiegelung, Gliederung und Gestaltung des Straßenraums wünschenswert.



Kleine Grundstücke, schlechte Bausubstanz



Verbesserungswürdiges Umfeld Wirtsgasse 7

## 4.2 RAHMENPLAN





## 4.3 MASSNAHMEN

### 4.3.1 ALLGEMEINE MASSNAHMEN

#### Rahmenplan

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet stellt ein langfristiges Entwicklungskonzept für die städtebauliche Entwicklung im Untersuchungsbereich dar. Die Ziele werden bildhaft dargestellt.

Die vorhandene Bebauung wird im Sinne des § 34 BauGB als Vorgabe für das städtebauliche Konzept zugrunde gelegt.

Wichtige Merkmale, die bei Umgestaltungsmaßnahmen zu beachten sind, ergeben sich aus der Analyse des Gebäudebestands. Es sind dies:

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

Im Rahmenplan sind sowohl kurzfristig zu realisierende Ziele als auch erst langfristig umsetzbare Maßnahmen dargestellt, es sind sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen enthalten.

#### Grünkonzepte

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

- Entsiegelung der Hofflächen in Teilbereichen (Reduzieren der Zufahrten auf das notwendige Maß)
- Ersetzen des Asphaltbelages durch versickerungsoffenen 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 die Möglichkeit einer Bauberatung geboten werden.

#### Umnutzung / Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz

Zur Schaffung eines Bewußtseins für die Qualitäten und Potenziale eines Altbaus ist ein gezieltes Informations- und Beratungsangebot sowie als Anreiz 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.

### 4.3.2 MASSNAHMEN MIT RÄUMLICHEM BEZUG





### 1 Gestalterische und funktionale Endpunkte für Stichstraßen

Im Untersuchungsbereich sind an mehreren Stellen Stich- bzw. Erschließungsstraßen ohne markierten Endpunkt oder Wendemöglichkeit vorzufinden. Die öffentliche Straße endet oft unvermittelt auf einer privaten Hoffläche.

Diese Situation besteht am Ende der Wirtsgasse, der Zehntgasse sowie den Gassen zu den Häusern Aalbachstraße 39/41, 47/49 und 59 bis 65.

Diese Gassen sollten einen wahrnehmbaren gestalteten Endpunkt mit einer Wendemöglichkeit, zumindest für Pkw, im öffentlichen Straßenraum erhalten und sich zur Orientierung in der Gestaltung deutlich von den privaten Einfahrten unterscheiden.



Verlauf der Wirtsgasse ohne Wendemöglichkeit

### 2 Fußwegeverbindung zwischen Wohngebiet und Ortskern

Bislang existiert vom Wohngebiet im Westen des Ortsteils keine hangparallele Wegeverbindung außer den Querstraße Albrecht - Thoma - Straße im Norden und der Lindelbacherstraße im Süden. Eine fußläufige Querung der langen Baufelder ist ansonsten nicht möglich.

Die Schaffung einer Querungsmöglichkeit und so einer schnelleren Erreichbarkeit des Ortskerns sollte im Zuge der Nachverdichtung des Wohngebiets ins Auge gefasst werden. So könnte auch für die Engstelle für Fußgänger im Einmündungsbereich Lindelbacher Straße / Wirtsgasse eine Alternative geboten werden (Schulweg zur Grundschule, Weg zum Kindergarten).



Fußwegeverbindung

### 3 Parkplatz Mandelberghalle / Sportgelände

Die Parkfläche zwischen der Mandelberghalle und dem Sportgelände stellt sich als große, komplett versiegelte, ungliederte Freifläche am Ortsrand dar.

Maßnahmen zur Aufwertung dieser Fläche wären eine Teilentsiegelung (Einsatz von versickerungsfähigen Belägen), Gliederung der Fläche gemäß der einzelnen Funktionen (z.B. Markieren von Parkflächen und Fahrspuren durch Belagswechsel), Teilbegrünungen (z.B. Trennstreifen zwischen Parkspuren, Abgrenzung zur Straße und zur Mandelberghalle) sowie eine räumliche Abgrenzung der Fläche zur Straße (z.B. Fortführen der bestehenden Baumreihe vor der Schule und der Mandelberghalle)



Parkplatz neben der Mandelberghalle

**4 Auflockerung durch Abbruch von Nebengebäuden**

Nicht genutzte Nebengebäude geringer Qualität, die keine positive raumbildende Wirkung für den Ortscharakter haben (z.B. voluminöse Scheunenbauten im hinteren, der Straße abgewandten Grundstücksteil), sollten zugunsten von Grün- und Freiflächen für die vorhandenen Bebauung und die Schaffung von Flächen für neue Bebauung abgebrochen werden.



Stallgebäude in der Mühlbachstraße

**5 Umnutzung von Nebengebäuden**

Sofern es die Bausubstanz zulässt, sollten Konzepte für die Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken erstellt werden.

Beispielprojekte für neue Wohnformen („Neues Wohnen in historischer Bausubstanz“) könnten so den Ortskern als Wohnstandort wieder attraktiv machen.

Ziel ist vor allem der Erhalt von ortsbildprägenden, ortstypischen Gebäuden und der Erhalt der städtebaulichen Struktur und des dörflichen Charakters.



Beispiel für gelungenen Umbau einer Scheune zum Wohnhause (Aalbachstraße 48)

**6 Nachverdichtung**

Im Bereich zwischen der Straße Am Oberen Tor und der Ortsverbindungsstraße nach Kembach befinden sich noch Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Da sich die vorhandene Bebauung in diesem Quartier bereits deutlich von der typischen Ortskernbebauung unterscheidet (Lage außerhalb der historischen Dorfgrenzen / Ettermauer) sollte eine Nachverdichtung der offenen Charakter des Bestandes berücksichtigen.

Es sollte eine behutsame Nachverdichtung durch lockere Bebauung mit großzügiger Durchgrünung und großen Gartenflächen als Übergang vom Ortskern zur Landschaft erfolgen.



Bebauung und Grünflächen am Oberen Tor



## 7 Schließen von Baulücken

Zur schnellen Aktivierung von Baulandreserven kann in bestehenden Baulücken und Potenzialflächen leicht nachverdichtet werden. Die in den Wohngebieten vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen stellen eine wichtige Ergänzung zur Aktivierung des Ortskerns als Wohnbereich dar. Diese Baulücken bieten die Möglichkeit der Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und sprechen somit eventuell eine anderen Zielgruppe Bauwilliger an als die Sanierung von Altbauten oder der Ausbau einer Scheune.

Ein weiterer Vorteil ist die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und die Schaffung von Wohnraum im bestehenden Wohnumfeld mit vorhandener Infrastruktur.

Diese Möglichkeit bietet sich schwerpunktmäßig im Wohngebiet im Westen des Untersuchungsbereiches.



Baulücke Am Weißen Stein

## 8 Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Wohngebiet

Eine Auslagerung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Wohngebiet könnte mögliche Nutzungskonflikte verhindern.

Zudem bestünde so die Möglichkeit, an dieser Stelle in räumlicher Nähe zum Ortskern ca. 9 neue Bauplätze zu schaffen.



Landwirtschaftlicher Betrieb, gesehen vom Ahornweg

#### 4.4 VERTIEFUNGSGEBIETE 4.4.1 ÜBERSICHT



#### Vertiefungsgebiete für die Ausarbeitung exemplarischer Baukonzepte:

1. Quartier südliche Wirtsgasse / westliche Obere Straße / Zehntgasse
2. Quartier zwischen Aalbachstraße und Oberer Straße
3. Quartier zwischen Aalbachstraße, östlicher Oberer Straße und Am Oberen Tor

Die ausgewählten Quartiere zeigen die in Dertingen vorhandenen Problemfelder auf, in der Ausarbeitung der Baukonzepte werden beispielhaft die Möglichkeiten für den Umgang mit typischen Situationen für die Ortskernsanierung dargestellt.



## 4.4.2 VERTIEFUNGSGEBIET 1

**Bestand**

Das Quartier wird im Westen von der Lindelbacher Straße, im Norden von der Oberen Straße und im Süden von der Straße Am Dorfgraben begrenzt. Im Osten reicht das Vertiefungsgebiet bis kurz vor die Kirche.

Entlang der Lindelbacher Straße findet man eine typische Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Lindelbacher Straße 7) und Mehrfamilienhäusern (Lindelbacher Straße 5, 9, 11) vor. Das Haus Lindelbacher Straße 7 besitzt ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude. Am Anfang der Lindelbacher Straße befindet sich eine Hofstelle, die gewerblich genutzt wird („Art - Stein - Galerie“, Gartengestaltung, Gärtnerei und Verkauf von Deko - Artikeln rund um den Garten).

Entlang der Wirtsgasse stehen ehemalige Hofstellen mit dichten Bestand an Nebengebäuden, z.T. sehr kleinteilig sowie ein neu erbautes Wohnhaus (Haus Nr. 14) mit noch ungestalteten Freiflächen. Das Gebäude Wirtsgasse 18 befindet sich in sehr schlechtem Erhaltungszustand und steht zur Zeit leer.

Den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereich Lindelbacher Straße / Obere Straße / Wirtsgasse dominiert ein ortsbildprägender, schön erhaltener fränkischer Dreiseithof, der derzeit zum Verkauf steht. Auch die ortstypischen Fachwerkbauten um den Zehntplatz (Obere Straße 4, Zehntgasse 4) sind ebenfalls ohne Nutzung.

Im weiteren Verlauf der Zehntgasse trifft man auf den Wirtschaftshof eines Weinbaubetriebes, dessen Nebengebäude den Abschluss der Zehntgasse bilden. Die Probierstube mit temporärer Gastronomie orientiert sich nach Süden zum Dorfgraben.



Freifläche neben der Wirtsgasse 14



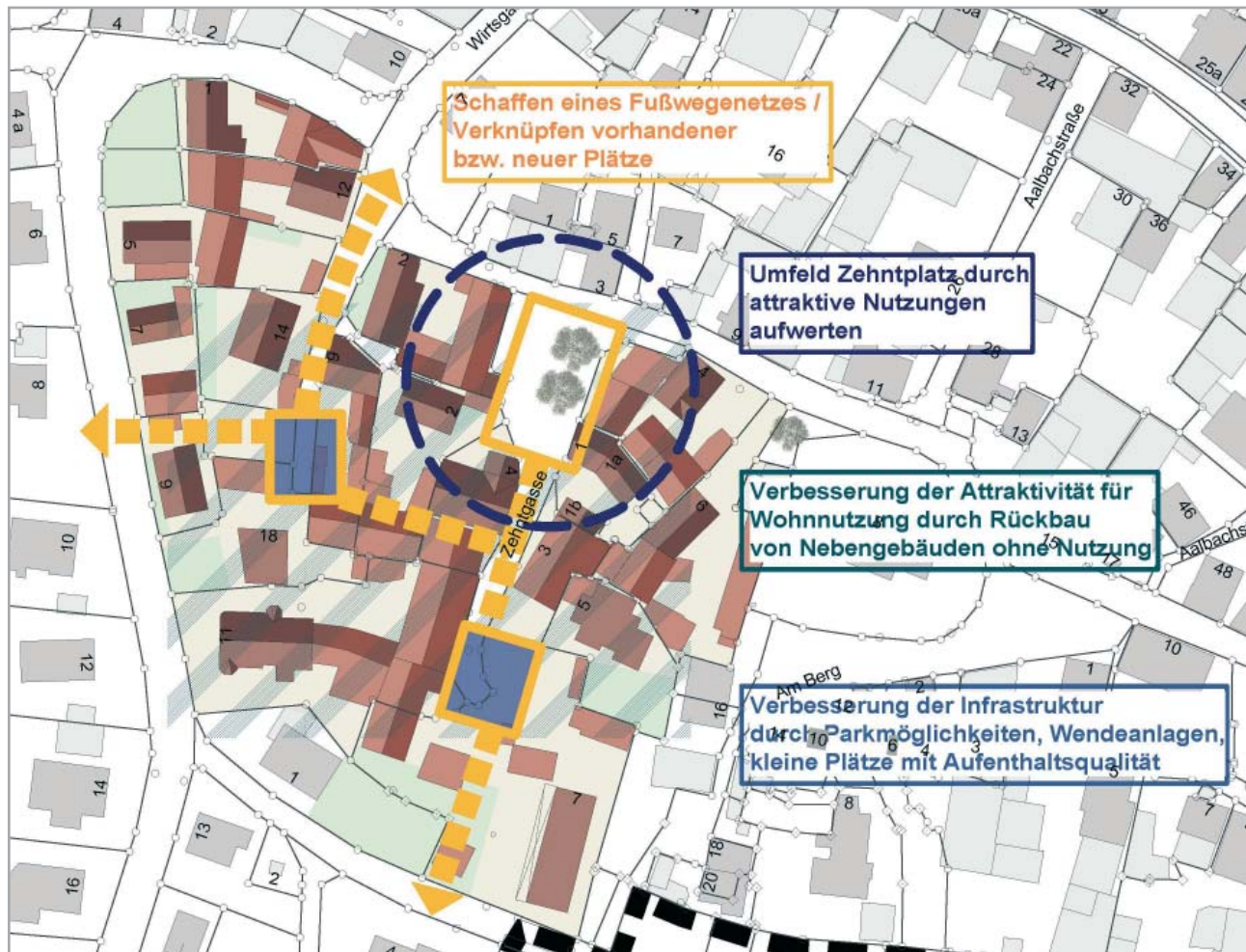
Dichte Bebauung mit Nebengebäuden Wirtsgasse 9



Hoffläche am Ende der Zehntgasse



Weinbaubetrieb Zehntgasse



Gebäudebestand mit Maßnahmenkonzept

### Problematik

Die Grundstücke der Wohnhäuser in der Lindelbacher Straße sind knapp geschnitten und bieten keinen Raum für nutzbare Freiflächen oder Gärten. Auch in den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, die zur Wohnzwecken genutzt werden, dominieren Nebengebäude ohne auslastende Nutzung den Gebäudebestand. Durch einen selektiven Rückbau von Nebengebäuden zugunsten von Garten- und Grünflächen kann die Attraktivität der Wohnnutzung enorm gesteigert werden

Die Wirtsgasse und die Zehntgasse enden unvermittelt in privaten Hofflächen, es fehlt eine Wendemöglichkeit für Kfz sowie eine Gestaltung und Abgrenzung des öffentlichen Straßenraums von den privaten Flächen.

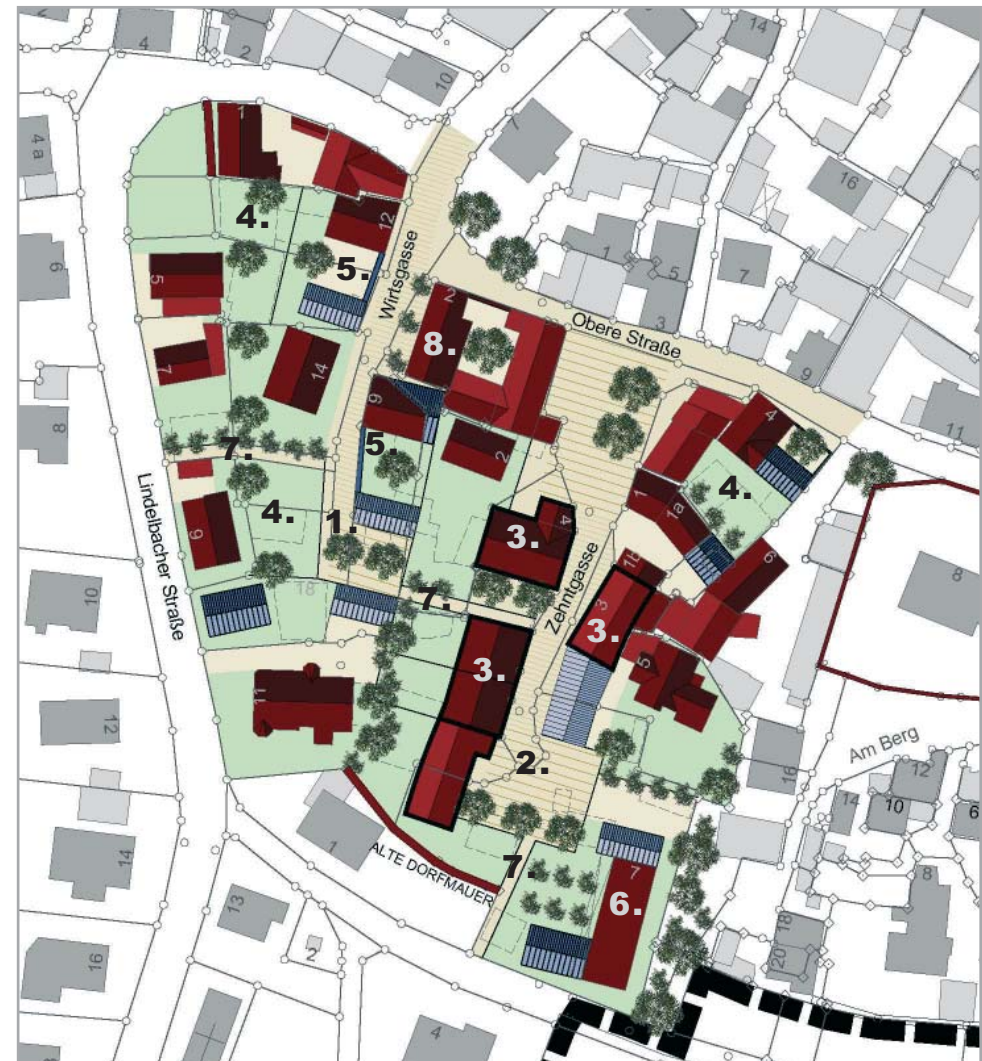
### Maßnahmen / Bebauungskonzept

1. Wirtsgasse: Gestaltung und Gliederung der Straßenfläche, kleine Wendeanlage für Pkw als Endpunkt und Erschließung der anliegenden Grundstücke.
2. Zehntgasse: Akzentuierung des Straßenverlaufs durch eine straßenbegleitende Bebauung und einen Wendepunkt mit Stellplätzen, über den auch das Weingut erschlossen wird.
3. Umnutzung und / oder Reaktivierung von straßen- und ortsbildprägenden Bauten. Denkbar ist in der Zehntgasse ein Ausbau von Scheunen zu Wohnzecken sowie zu einer „Parkscheune“ mit Stellplätzen für Anwohner und Besucher. Der Kopfbau des Raiffeisengebäudes kann ebenfalls für eine zeitgemäße Wohnnutzung oder auch Büroräume ausgebaut werden und so den Zehntplatz beleben. Für das Anwesen Obere Straße 4 sollte aktiv nach Nutzern gesucht werden, um einen Verfall durch längeren Leerstand zu verhindern.
4. Durch den Abbruch von Nebengebäuden wird eine all-



gemeine Wohnumfeldverbesserung erzielt, es können Gartenflächen geschaffen werden und in den Innenhöfen entsteht Raum für eine Begrünung (z.B. Hausbaum). Außerdem kann so den bestehenden Wohngebäuden die Möglichkeit einer sinnvollen Erweiterung gegeben werden.

5. Das ortstypische Motiv der fränkischen Hofmauer mit Tor wird zur Erhaltung und Definition der Straßenkanten als Gestaltungselement aufgegriffen.
6. Das Areal des Weinbaubetriebes wird neu geordnet: Eine Gliederung in einen Wirtschaftsbereich im Norden mit Anlieferung über den Wendepunkt und einen eher repräsentativen Bereich im Süden für Gastronomie und Verkauf schafft ein geschlossenes Bild des Betriebes.
7. Durch die Schaffung von Fußwegeverbindungen vom westlichen Wohngebiet über die Wirtsgasse und Zehntgasse zum Dorfgrabenweg werden die neu geschaffenen Plätze miteinander vernetzt und kurze Wege in den Ortskern und in die Landschaft ermöglicht.
8. Für das Anwesen Obere Straße 2 sollte ein neues, zukunftsfähiges Nutzungskonzept gefunden werden. Möglich wären Nutzungen, die mehr Fremdenverkehr nach Dertingen ziehen wie z.B. Gastronomie mit Übernachtungsmöglichkeit, Weinprobierstube, Vermarktung regionaler Produkte je nach Saison (Hofmarkt)



#### 4.4.3 VERTIEFUNGSGEBIET 2



Anwesen Aalbachstraße 60 - Zum Verkauf



Parkplatz neben Haus Oberer Straße 23

#### Bestand

Größe des Quartiers: 3160 m<sup>2</sup>

Anzahl der Grundstücke: 7

Das Quartier wird im Norden von der Aalbachstraße, im Süden von der Oberen Straße und im Westen und Osten von schmalen Verbindungsgassen begrenzt. Die westliche Gasse überwindet den Höhenunterschied zwischen den beiden Straßen durch eine Treppe mit intergriertem Rampenlauf für Fahrräder oder Kinderwagen. Die östliche Gasse ist für Kfz passierbar.

Entlang der Aalbachstraße befinden sich 5 Anwesen (Hausnrn. 58, 60, 62, 64, 66) mit Hofflächen und Nebengebäuden. Bis auf die Nr. 66 werden diese Anwesen von der Aalbachstraße erschlossen. Im Haus Nr. 62 befindet sich im Erdgeschoss eine Filiale der Volksbank Main Tau-



Gebäudebestand Vertiefungsgebiet 2

ber AG. Das Anwesen Nr. 60 besteht aus einem ortsbildprägenden Fachwerkbau mit Hoftor und querstehendem Nebengebäude, es steht leer und ist zu verkaufen. Die übrigen Gebäude in der Aalbachstraße werden zu Wohnzwecken genutzt.

Zur Oberen Straße hin orientiert sich lediglich die sog. „Alte Kochschule“, für die derzeit einen Nutzer oder Käufer gesucht wird. Ansonsten prägen hier die Fassaden von Nebengebäuden der Anwesen aus der Aalbachstraße das Straßenbild.

Das Anwesen Obere Straße 21 zeigt sich insgesamt in einem schlechten Erhaltungszustand, obwohl hier in jüngerer Zeit ein Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Scheune entstanden ist. Es wird über ein typisch fränkisches Hoftor von der Gasse aus erschlossen.

#### Problematik

Die Problematik der Quartiers liegt im Wesentlichen in den dicht bebauten, von der Aalbachstraße bis zur Oberen Straße durchgestreckten Grundstücken, die der Oberen Straße nur die Gebäuderückseiten der Nebengebäude zuwendet.

Eine Umnutzung der Nebengebäude zu Wohnzwecken ist aufgrund des Erhaltungszustandes problematisch, zudem ist die bestehende Bebauung für eine ausreichend belichtete Wohnnutzung mit zeitgemäßen Grundrissen zu dicht.

Das gut proportionierte Haus Nr. 23 besitzt keine nutzbaren Freiflächen, was eine Verwendung als Wohnhaus derzeit unattraktiv macht. Die westlich an das Haus grenzende, wenig attraktive Fläche wird als Parkplatz für die Bank genutzt und ist geprägt von Gebäuderückseiten.



### Bebauungskonzept

Die Hofbebauung entlang der Aalbachstraße wird erhalten und gestalterisch aufgewertet durch ortstypische Hofeinfahrten mit Hoftor und Sanierung der Fassaden. Ortsbildfremde Gestaltungselemente werden zurückgebaut.

Die Hofflächen werden wo möglich entsiegelt und begrünt, die Innenbereiche durch Baumpflanzungen aufgewertet

Das Anwesen Aalbachstraße 66 bleibt in seiner Bebauungsstruktur unverändert, allerdings wird die Zufahrt zu dem langgestreckten Garagengebäude in der Gasse gestalterisch vom Belag der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt, um die private Vorfläche vom öffentlichen Straßenraum abzugrenzen.

Gebäude in schlechtem baulichen Zustand sowie Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich (an der Oberen Straße) werden abgebrochen.

Die vorhandene Wohnbebauung wird in den neu entstandenen Freiflächen durch zwei Wohnhäuser mit Gärten und einer mittig angeordneten, von der Oberen Straße erschlossenen Gemeinschaftsgarage ergänzt. Der Parkplatz der Bank wird zugunsten einer Garten- und Freifläche für die Alte Kochschule reduziert.

Die prägenden Straßenkanten des Quartiers bleiben erhalten und werden durch das Aufgreifen des Motivs der Hofmauer mit Tor akzentuiert. Durch die Pflanzung von Bäumen als Sichtschutz für die tieferliegenden Gärten zwischen den Baukörpern wird die in diesem Bereich enge, dicht bebaute Obere Straße aufgelockert und aufgewertet.



#### 4.4.4 VERTIEFUNGSGEBIET 3



Gebäude Obere Straße 33+35 in schlechtem Zustand



Anwesen Am Oberen Tor 2: Kleinteiliger Gebäudebestand

#### Bestand

Größe des Quartiers: 2036 m<sup>2</sup>

Anzahl der Grundstücke: 7

Das Quartier wird im Norden von der Aalbachstraße, im Süden von der Oberen Straße, im Osten von der Straße Am Oberen Tor und im Westen von einer schmalen Verbindungsgassen begrenzt.

Das Haus Aalbachstraße 74 wird von der Gasse aus erschlossen, die gesamte Grundstücksfläche ist dicht bebaut.

Entlang der Aalbachstraße befinden sich die Häuser Nr. 76 und 78, zwei typische Hofstellen mit Wohnhaus, Hof und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Das Grundstück Am Oberen Tor 2 ist sehr dicht und klein-



Gebäudebestand Vertiefungsgebiet 3

teilig mit einem unter Denkmalschutz stehenden Anwesen bebaut, es steht keine Grün- oder Freifläche zur Verfügung. Zur Aalbachstraße hin sind die Nebengebäude orientiert.

Die Bausubstanz entlang der Oberen Straße ist insgesamt in sehr schlechtem Erhaltungszustand. Sie stehen weitgehend schon seit längerer Zeit leer (besonders die Gebäude Obere Straße 31, 33 und 35).

In der Quartiersmitte befindet sich ein kleines Grundstück mit schmaler Zufahrt zwischen Oberer Straße 31 und 33. Hierauf steht ein verfallender Scheunenbau.

Das Eckgrundstück Am Oberen Tor / Obere Straße ist aus dem Bearbeitungsgebiet herausgenommen, da es ein geschlossenes Anwesen in sehr gutem Erhaltungszustand mit aktiver Nutzung aller Gebäude darstellt und ein Eingriff hier eher störend wäre.

#### Problematik

Entlang der Oberen Straße prägen Gebäude auf kleinen Grundstücken in sehr schlechtem Erhaltungszustand das Straßenbild. Sie stehen in deutlichem Kontrast zu den schön restaurierten Gebäuden Obere Straße 30 und Am Oberen Tor 4. Eine Sanierung und Wiedernutzung ist aufgrund der schlechten Bausubstanz und der Kleinteiligkeit der Bebauung und der Grundstücke nicht sinnvoll, da auf den kleinen Grundstücken keine zeitgemäße, funktionierende Nutzung untergebracht werden kann. Eine Zusammenlegung von Grundstücken ist unbedingt notwendig.

Das Quartiersinnere ist sehr dicht mit Nebengebäuden bebaut, so dass auch für die aktiv genutzten Anwesen wie z.B. das Haus Aalbachstraße 74 kein Platz für Gartenflächen bleibt. Die wenigen Freiflächen werden als Parkmöglichkeit und Abstellfläche genutzt und bieten ein wenig Attraktives Erscheinungsbild.



### Bebauungskonzept

Die kleineren Wohngebäude in schlechtem Zustand entlang der Oberen Straße werden abgebrochen, ebenso die weitgehend nicht benötigten Nebengebäude im Quartiersinneren.

So entsteht eine grüne Quartiersmitte, von der vor allem das Anwesen Aalbachstraße 74 mit einer großen Gartenfläche profitiert. Das Wohnhaus Aalbachstraße 78 kann Richtung Süden erweitert werden, um großzügigere Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Die Nebengebäude des Hauses Am Oberen Tor 2 werden zurückgebaut, so entsteht ein kleiner Garten, der als Abgrenzung zur Aalbachstraße mit einer Hofmauer eingefasst ist, um außerdem kann das Wohngebäude Richtung Westen erweitert werden.

Entlang der Oberen Straße entstehen zwei Wohnhäuser mit Garten, die das Erscheinungsbild der im Moment sehr engen und dunklen Obere Straße durch Freiflächen und zurückgesetzte Garagenbauten aufwerten. Die neuen Wohnhäuser bilden zusammen mit dem Nebengebäude zur Oberen Straße hin einen Hof, die Gärten sind im hinteren bzw. westlichen Grundstücksbereich angeordnet.

Von der aufgelockerten, weniger dichten Bebauung profitieren auch die Gebäude südlich der Oberen Straße durch eine bessere Belichtung.



## 5. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT





**KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT**

<b>A</b>	<b>Ausgaben</b>		
I.	<b>Vorbereitende Untersuchung</b>		
	VU	<u>30.000,00 €</u>	<b>30.000,00 €</b>
II.	<b>Weitere Vorbereitung der Erneuerung</b>		
	Allgemeine städtebauliche Planungen	10.000,00 €	
	Sonstige Planungen	<u>10.000,00 €</u>	<b>20.000,00 €</b>
III.	<b>Grunderwerb</b>		
	Grunderwerb für Wegeverbindungen		
	70,00 €/m <sup>2</sup> x 1500 m <sup>2</sup>	<u>105.000,00 €</u>	<b>105.000,00 €</b>
IV.	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>		
	<b>1. Öffentliche Maßnahmen</b>		
	Baumaßnahmen für Wegeverbindungen		
	100,00 €/m <sup>2</sup> x 1500 m <sup>2</sup>	150.000,00 €	
	Sonstige kleinere Gestaltungsmaßnahmen	20.000,00 €	
	<b>2. Private Maßnahmen (förderfähige Kosten)</b>		
	Abbruchmaßnahmen		
	ca. 22 Gebäude x 8.000 €	<u>176.000,00 €</u>	<b>346.000,00 €</b>
V.	<b>Baumaßnahmen</b>		
	Baumaßnahme an Gebäude mit geringen Mängeln:		
	ca. 25 x 10.000 €	250.000,00 €	
	Baumaßnahme an Gebäude mit mittleren Mängeln:		
	ca. 15 x 20.000 €	300.000,00 €	
	Baumaßnahme an Gebäude mit erheblichen Mängeln:		
	ca. 6 x 50.000 €	300.000,00 €	
	Abbruchmaßnahmen		
	ca. 22 Gebäude x 8.000 €	<u>176.000,00 €</u>	<b>850.000,00 €</b>
VI.	<b>Sonstige Maßnahmen</b>		----
VII.	<b>Vergütung</b>		
	Honorar Sanierungsträger	<u>90.000,00 €</u>	<b>90.000,00 €</b>
	<b>Ausgaben gesamt</b>		<b>1.441.000,00 €</b>
<b>B</b>	<b>Einnahmen</b>		----
<b>C</b>	<b>Förderrahmen</b>		
	Saldo Ausgaben - Einnahmen		<b><u>1.441.000,00 €</u></b>

## 6. BETEILIGUNG ...

### 6.1 ... DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER

#### **Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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 28.07.2008 beteiligt.

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

#### **1. Landratsamt Main – Tauber – Kreis: Umweltschutzamt**

Wasserwirtschaft:

Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Zu Beachten bei versickerungsoffenen Bodenbelägen (z.B. Parkplatz Mandelberghalle) ist die Vermeidung vom Eintrag wassergefährdender und grundwasserbelastender Stoffe in den Untergrund.

Immissionsschutz:

Auf den vorbeugenden Immissionsschutz in Bezug auf

- Entflechtung vorhandener Gemengelagen, Vermeiden von Gemengelagen mit Konfliktpotenzial
- Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu Stromleitungen und Umspannanlagen
- Möglichst großer Abstand zwischen Verkehrsweg und Wohnbebauung

wird hingewiesen.

Naturschutz / Bodenschutz / Altlasten:

Im Untersuchungsgebiet vorhandene Biotope dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind unter dem Aspekt der Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsmaß-

nahmen und Reduzierung des Flächenverbrauchs sehr zu begrüßen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind folgende Grundstücke erfasst: Fl. Nr. 291 (Aalbachstraße 58) und Fl.Nr. 299 (Aalbachstraße 66 – ehemals Tankstelle und Werkstatt).

#### **2. Gesundheitsamt:**

Die Ausweisung von Spiel- und Erholungsflächen sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind wünschenswert.

#### **3. Verkehrsbehörde**

Die Schaffung von zusätzlichen Park- und Wendemöglichkeiten werden ausdrücklich begrüßt.

#### **4. Regierungspräsidium Stuttgart:**

Umwelt:

Von der Sanierung könnten Quartiere von Fledermäusen betroffen sein. Es ist zu prüfen, ob der Sanierung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

Raumordnung:

Die Nutzung von Brachen und Gebäudeleerständen zur Stärkung der Wohnfunktion wird begrüßt, ebenso der Abbruch von nicht genutzten Gebäuden zugunsten von Grünflächen und neuer Wohnbebauung. Zu befürworten ist auch die geplante Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Schaffung von ortskernnaher Wohnbebauung, da sie Stärkung der Ortsmitte als Wohnstandort grundsätzlich gewünscht wird.

#### **5. Stadt Wertheim, Fachgruppe 44, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung**

Die Sanierungsgebiete werden im Mischsystem entwässert und sind über Verbindungssammler an die Kläranlage Ost angeschlossen. Für Dertingen sind im Rahmen des

Investitionsprogramms des ABW mittelfristig Kanalerneuerungen im Bereich Wirtsgasse / Obere Straße, Albrecht-Thoma-Straße und die Erweiterung einer Teilstrecke des Hauptsammelkanals und dem Regenüberlaufbecken vorgesehen.

#### **6. Landratsamt Main – Tauber – Kreis: Jugendamt**

Es wird gebeten, vorhandene familien- und kinderfreundliche Strukturen zu erhalten bzw. neu bei der Planung zu berücksichtigen.

#### **7. Handwerkskammer Heilbronn – Franken**

Es sollten im Untersuchungsgebiet ansässige handwerkliche Betriebe unter den Gesichtspunkten Zuwegung, Parkmöglichkeiten, Schutz vor Lärmproblemen und Entwicklungsmöglichkeiten bereits Berücksichtigung erfahren.

#### **8. Stadt Wertheim: Bauordnungsrecht, Umweltschutz**

Auf die Altlastenverdachtsflächen wird hingewiesen.

#### **9. Stadt Wertheim: Fachgruppe Finanzen**

Es wird angemerkt, dass die finanztechnische Realisierung des Sanierungsgebietes abhängig von der Bewilligung und Bereitstellung einer noch zu beantragenden Landesförderung ist. Bislang sind lediglich die vorbereitenden Untersuchungen haushaltsmäßig abgedeckt. Zudem ist noch über die Höhe des förderfähigen Kostensatzes von Privatmaßnahmen Beschluss zu fassen.

#### **10. Regionalverband Heilbronn – Franken**

Die Planung einer Aufwertung zentral gelegener Bereiche über städtebauliche Planungen durch Stärkung der Wohnfunktion und der Nahversorgung, Verbesserung des Ortsbildes und Wohnumfeldes sowie Nutzung von Brachen und Gebäudeleerständen wird aus regionalplanerischer Sicht begrüßt.

#### **11. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt**

Es wird angeregt, den Aalbach naturnäher zu gestalten.



Der Aalbach wurde vom Regierungspräsidium als Programmstrecke im Sinne der EU – Wasserrahmenrichtlinie ausgewählt, so besteht ein erhöhtes Interesse an der Verbesserung der Gewässerstruktur. Am Aalbach soll die Durchgängigkeit und die Morphologie (Gewässerstruktur) verbessert werden, um einen guten ökologischen Zustand zu erreichen.

### **12. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenwesen und Verkehr**

Sofern sich im Rahmen der Sanierung Maßnahmen ergeben, die sich auf den Straßenraum der L 2310 auswirken, wird eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Straßenwesen und Verkehr – zwingend erforderlich.

### **13. Stadtwerke Wertheim:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesamte Ortschaft Dertingen in der Wasserschutzgebietszone 3, ein Teil der Ortschaft in der Wasserschutzgebietszone 2 befindet.

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

- Bauernverband Main-Tauber-Kreis e.V.
- Industrie- und Handelskammer Heilbronn - Franken
- Vermessungs- und Flurneuordnungsamt
- Zweckverband Wasserversorgung Main Tauber
- EnBW Regional AG, Öhringen
- Kreisforstamt Tauberbischofsheim
- Polizeidirektion Tauberbischofsheim, Polizeirevier Wertheim
- Polizeidirektion Tauberbischofsheim, Führungs- und

Einsatzstab

- Kabel Baden Württemberg GmbH&Co. KG, Stuttgart
- Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Landwirtschaftsamt
- Touristikgemeinschaft „Liebliches Taubertal“

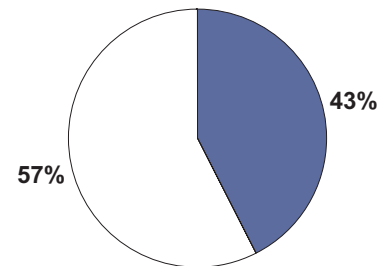
### **Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen in den vorbereitenden Untersuchungen:**

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen sind in die räumliche Analyse der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen, so wurden z.B. das Wasserschutzgebiet sowie die Biotope in die Karte „Freiflächen und Grün“ aufgenommen. In die Karte „Defizite“ wurden die beiden Flächen aus dem Boden- und Altlastenkataster aufgenommen.

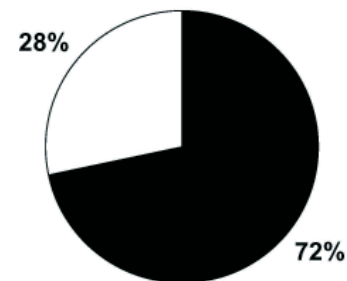
## 6.1 ... DER EIGENTÜMER

Ortskernsanierung Dertingen									
Stadt Wertheim									
<b>FRAGEBOGEN</b>									
<b>Persönliche Angaben</b>		<b>Flurstück-Nummer:</b>							
Familienname									
Anschrift (Straße, Hausnummer)									
Anzahl der Bewohner		1	2	3	4	5	6	7	
Alter der Bewohner									
<b>Angaben zur Nutzung</b>									
Landwirtschaftlicher Betrieb		Vollerwerb		<input type="checkbox"/>		Nebenerwerb		<input type="checkbox"/>	
<b>Nutzung des Hauptgebäudes:</b>		<b>Aktuell</b>		<b>Zukünftig</b>					
		Eigene Wohnnutzung		<input type="checkbox"/>		Eigene Wohnnutzung		<input type="checkbox"/>	
		Vermietung		<input type="checkbox"/>		Vermietung		<input type="checkbox"/>	
<b>Nutzung der Nebengebäude:</b>		<b>Aktuell</b>		<b>Zukünftig</b>					
		Landwirtschaft		<input type="checkbox"/>		Landwirtschaft		<input type="checkbox"/>	
		Viehhaltung		<input type="checkbox"/>		Viehhaltung		<input type="checkbox"/>	
		Abstellraum, sonstiges		<input type="checkbox"/>		Abstellraum, sonstiges		<input type="checkbox"/>	
		kein Bedarf		<input type="checkbox"/>		kein Bedarf		<input type="checkbox"/>	
<b>Veränderungsabsichten</b>									
Ich kann mir folgende Veränderungen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellen:									
Modernisierung		<input type="checkbox"/>		nein		<input type="checkbox"/>		ja	
Abriss von Gebäuden / Gebäudeteilen		<input type="checkbox"/>		nein		<input type="checkbox"/>		ja	
Veräußerung		<input type="checkbox"/>		nein		<input type="checkbox"/>		ja	
Abtretung oder Tausch von Teilbereichen des Grundstücks		<input type="checkbox"/>		nein		<input type="checkbox"/>		ja	
Weitergabe innerhalb der Familie		<input type="checkbox"/>		nein		<input type="checkbox"/>		ja	
<b>Anmerkungen:</b>									

An alle Eigentümer im Untersuchungsbereich verschickter Fragebogen



Beteiligung am Fragebogen



Rückläufe mit Änderungsabsichten

### Beteiligung der Eigentümer

Zur Einbindung der Bürger des Ortsteils und zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft im Sanierungsprozess wurde eine schriftliche Befragung der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet in Form eines Fragebogens durchgeführt.

Gefragt wurde nach der derzeitigen sowie der geplanten Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden, geplanten Modernisierungsmaßnahmen, eines Abrisses von Gebäuden oder Gebäudeteilen, der Veräußerungsbereitschaft, der Bereitschaft zum Flächentausch sowie der geplanten Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel) innerhalb der nächsten 5 Jahre.

Fast die Hälfte der angeschriebenen Eigentümer (43%) im Untersuchungsbereich haben sich an der Fragebogenaktion beteiligt. Von 248 angeschriebenen Eigentümern sind insgesamt 106 Fragebögen eingegangen.

Die räumlichen Verteilung der eingegangenen Fragebögen ist über den gesamten Untersuchungsbereich relativ gleichmäßig gestreut, es ist keine Schwerpunktbildung zu erkennen. Somit ist über die reine Mitwirkungsbereitschaft an der Eigentümerbefragung keine Aussage über Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf zu treffen.

### Auswertung der Eigentümerbefragung

76 Eigentümer gaben an, dass Veränderungen an ihrem Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellbar sind. Dies entspricht 72% aller eingegangenen Antworten.

Am meisten genannt wurde hier eine generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz. Von den 248 befragten Eigentümern äußerten 66 die Absicht, ihr Anwesen zu modernisieren. Im Einzelnen wurden als geplante Modernisierungsabsichten am Häufigsten das Anbringen einer Wärmedämmung, eine Dach- und/oder Fassadensanierung sowie ein Einbau oder Austausch der Heizung auf-



geführt. Die räumliche Verteilung der vorstellbaren Modernisierungsmaßnahmen erstreckt sich relativ gleichmäßig über den gesamten Untersuchungsbereich. Es fällt auf, dass auch im neueren Wohngebiet im Westen ein generell ebenso großer Sanierungsbedarf wie im alten Ortskern besteht. Die Problematik der mangelnden Wärmedämmung der Außenhülle (Dach, Außenwände, Fenster) sowie nicht-mehr zeitgemäßer Heizsysteme betrifft gleichermaßen alle Ortsbereiche.

Am zweithäufigsten (bei 30 Befragten) wird das Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre familienintern weitergegeben. Dieser geplante Generationenwechsel geht oft mit einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme einher und wurde dementsprechend oft gleichzeitig mit einer Modernisierungsabsicht oder einem denkbaren Abriss von Gebäudeteilen genannt. Auch die Weitergabe innerhalb der Familie betreffend gibt es keine Schwerpunkte im Untersuchungsbereich.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen wurde am dritthäufigsten genannt, hier konzentrieren sich die eingegangenen Fragebögen im historischen Ortskern, also in dem Teil des Untersuchungsbereichs, der die dichteste Bebauung aufweist.

In 8 Fragebögen wurde eine mögliche Veräußerung des Anwesens angegeben, dies betrifft in einigen Fällen bereits leerstehende Anwesen. Alle möglichen zum Verkauf stehenden Anwesen befinden sich innerhalb des alten Ortskerns.

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

### Eigentümergegespräche

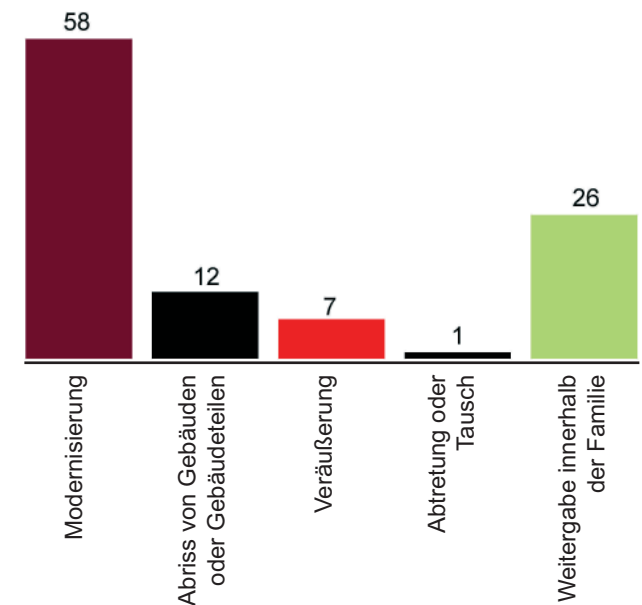
Im Zuge der Auswertung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Erarbeitung des Rahmenplans wurden die Grundstückseigentümer ausgewählter Quartiere (Vertiefungsgebiete) jeweils zu Gesprächen geladen, in dem die derzeitigen Nutzungen, mögliche Veränderungen und weitere Planungen für die jeweiligen Grundstücke vertieft abgefragt wurden. Außerdem wurden den Eigentümern in Teilbereichen erste mögliche Bebauungskonzepte mit Beispielwirkung für die Ortskernsanierung vorgestellt. Der Einladung zu den Gespräch folgten relativ viele Eigentümer.

Als ersten Schwerpunkt wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümern rund um den Zehntplatz, die Zehntgasse und die Wirtsgasse geführt.

Eine Schlüsselposition kommt hier dem in Besitz der Raiffeisengenossenschaft befindlichen ehemaligen Lagergebäude zu. Der Betrieb ist seit 01.01.2008 eingestellt und die Gebäude sollen veräußert werden. Von den Anwohnern wird der neuere Silotrakt als Schandfleck für das Ortsbild empfunden, dessen Abriss und eine neue, nicht landwirtschaftlich-gewerbliche Nutzung für das Gebäude wird befürwortet. Durch die Arbeit mit Futter- und Düngemitteln fühlten sich die näheren Anwohner bei laufendem Betrieb der Raiffeisengenossenschaft gestört.

Angesprochen wurde auch der wenig attraktive öffentliche Straßenraum der kleinen Stichstraßen und deren schlechter Oberflächenzustand, hier werden von den Anliegern Verbesserungen in der Fahrbahnoberfläche und der Gestaltung gewünscht.

Auf eine Überplanung der privaten Grundstücke oder gar eine Neuordnung von Grundstücksgrenzen reagierten die meisten Eigentümer dieses Bereiches eher zurückhaltend. Bevorzugt werden kleinere, private Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung innerhalb der bestehenden



Veränderungsabsichten (Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)





Grundstücksgrenzen und bestehenden Gebäudestrukturen. Auch ein Rückbau von Nebengebäuden auf privaten Grundstücksflächen zugunsten von Garten- oder Freiflächen ist in vielen Fällen zunächst nicht vorstellbar, auch wenn die Gebäude nicht in ihrem vollen Umfang genutzt werden.

Von einigen Eigentümern, besonders ältere Alleinstehende oder ältere Paare in größeren Hofstellen, wird ein Verkauf des Anwesens grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Auch eine Vermietung in Teilbereichen wäre denkbar, allerdings werden die Verkaufs- und Vermietungsschancen in Dertingen als recht gering angesehen.

Besonders um den Zehntplatz herum befinden sich einige seit längerer Zeit zum Verkauf stehende größere Anwesen. Diese werden jedoch nicht offensiv vermarktet, zudem scheitert ein Verkauf oft an den zu hohen Preisvorstellungen auswärtiger Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften.

Einen weiteren Schwerpunktbereich stellt das Quartier zwischen der Aalbachstraße und der Oberen Straße dar. Hier befindet sich die für ehemals landwirtschaftlich geprägte Orte typische dichte, kleinteilige Bebauung die einen unterschiedlichen Erhaltungszustand aufweist. Zudem sind auch hier einige Leerstände zu verzeichnen.

Viele der z.T. leerstehenden Gebäude in einem eher schlechten Erhaltungszustand sind als Kulturdenkmäler oder erhaltenswerte historische Gebäude eingestuft, was die Bewohner in Bezug auf notwendige Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen eher negativ bewerten. Es werden Einschränkungen und Auflagen durch den Denkmalschutz befürchtet, die eine Umbau- oder Sanierungsmaßnahme verteuern oder zeitlich verzögern könnte.

Die Eigentümer einiger leerstehender Anwesen in schlechterem Erhaltungszustand sind an einem Verkauf interessiert, dies bietet gerade in einem problematischen Bereich

die Möglichkeit der Neuordnung der Bebauung und Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes.

### **Zusammenfassung der Eigentümerbeteiligung**

Die Beteiligung der Eigentümer an der Fragebogenaktion war mit 43% zufriedenstellend, auch den Einladungen zu den Eigentümergesprächen wurde von vielen Einwohnern gefolgt.

Ein grundsätzliches Interesse an den Maßnahmen der Ortskernsanierung ist in Dertingen vorhanden, allerdings lag im Zentrum des Interesses oft die Frage nach möglichen Fördergeldern bzw. die Höhe eines möglichen Zuschusses für private Maßnahmen innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen. Eine Überplanung des eigenen Grundstücks - ganz oder in Teilbereichen - wurde von privaten Eigentümern meistens eher skeptisch beurteilt.



Eigentümergehör am 06.10.2008

## 7. WEITERES VORGEHEN

### 7.1 VERGLEICH MIT GELTENDEN BAULEITPLANUNGEN



Ausschnitt Bebauungsplan „Aldorf“: Kirchenumfeld, Obere Straße



Ausschnitt Bebauungsplan „Aldorf“: Vertiefungsgebiet 2, Ortsmitte mit öffentlicher Grünfläche

#### Der Bebauungsplan „Aldorf“ - Festsetzungen

Für den Ortskern gilt der Bebauungsplan „Aldorf“ aus dem Jahr 1982. Er umfasst den gesamten historischen Ortskern sowie die kleinparzellierten Gartengrundstücke nördlich des Aalbachs und die Gebiete östlich der Mühlbachstraße / Oberer Wall, analog den Grenzen des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchung.

Grundlage dieses Bebauungsplanes waren die Voruntersuchungen sowie alle bis zum Jahr 1980 gewonnenen Erkenntnisse aus der ersten Dorfsanierung. Der Bebauungsplan soll gemäß Begründung weitere Schäden am historischen Ortsbild verhindern und als Grundlage dazu dienen, die noch nicht bereinigten Missstände im Ortsbild zu beheben.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung: überwiegend dörfliches Mischgebiet MD, nur für das Grundstück des vorhandenen Autoservices in der Aalbachstraße 8 mit Bestandsschutz ist eingeschränktes Gewerbegebiet GE festgesetzt. Kirche und Ortsverwaltung (Altes Rathaus) sind als Fläche für den Gemeindebedarf festgesetzt.

Die Baufenster erstrecken sich meist über die ganzen Quartiere, im Bereich der bestehenden Bebauung sind Baulinien, im Bereich der Höfe und Freiflächen Baugrenzen festgesetzt.

Auch die Festsetzungen zu GRZ, GFZ, der Zahl der Vollgeschosse und den Dachneigungen orientieren sich stark am Bestand. Die Dachneigung variiert von Quartier zu Quartier nach den jeweils bestehenden Dachneigungen. Aus der Begründung: „... Die festgesetzte Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Ortsstruktur und wurde daher entsprechend als Festsetzung in der Planung übernommen...“

Festgesetzt ist in den meisten Quartieren eine offene Bauweise, in Quartieren mit dichter Bebauung eine geschlos-

sene Bauweise.

Öffentliche Grünflächen sind im Ortskern nur am Kirchplatz und dem Platz in der Ortsmitte festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht private Grünflächen im Ortskern meist auf Restflächen z.B. Grundstückszwischenräumen zwischen Gebäude und Straße vor. Diese sind jedoch in den meisten Fällen so kleinteilig oder ungünstig geschnitten, dass eine raumbildende Entwicklung von Grünstrukturen im Ortskern nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan trifft ebenfalls Aussagen über den Denkmalschutz von Einzelanlagen, hier sind einzelne Gebäude oder ganze Hofstellen erfasst. Diese Festlegung betrifft auch einige Gebäude, die nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg des Referats für Denkmalpflege erfasst sind.

#### Bewertung aus heutiger Sicht

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde im Sinne der ersten Ortskernsanierung der Erhalt der vorhandenen Bebauungsstruktur und Baugestaltung (Geschossigkeit, Dachform) angestrebt. Aus der Begründung: „...Für den Gesamtbereich ist überwiegend die Erhaltung und Modernisierung der Einzelgebäude und Hofanlagen sowie die Schließung von Baulücken vorgesehen“

Vor allem durch die Festsetzung von Baulinien im Bereich der bestehenden Bebauung soll die historische Straßenkante und die vorhandene Bebauungsstruktur zur Straße hin erhalten werden. Es besteht jedoch aufgrund des starken Bezuges der Baugrenzen- und Baulinienfestsetzung auf die vorhandene Bebauung (Baulinie entlang des Gebäudes, Baugrenze im Hof- und Freiflächenbereich) hinsichtlich einer Neubebauung oder Neuorganisation des Grundstücks wenig Flexibilität.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist kontraproduktiv, da somit nicht auf die Grenze oder an andere Gebäude gebaut werden darf. So besteht die Gefahr, dass das



Ortsbild, das u.a. durch die geschlossenen Straßenkanten geprägt ist, an Identität verliert. Bei einigen wenigen Neubauten ist dies schon zu erkennen (z.B. Wirtsgasse 7).

Der Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form macht z.B. eine Neuordnung im Bereich dichter Bebauung durch Rückbau von vorhandener Bausubstanz und Neubau von zeitgemäßem Wohnen schwierig. Er geht auf die Charakteristika des Ortes nur dahingehend ein, dass er durch Festsetzung von Geschossigkeit und Dachausbildung ein Mindestmaß an Einpassung in die unmittelbare Umgebung erzwingt, ohne Vorgaben zu einer ortstypischen Gestaltung der Baukörper zu machen.

#### **Zielsetzung einer Bebauungsplanung im Sinne der Ortskernsanierung 2008**

Hinsichtlich einer Wandlung vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum zeitgemäßen Wohnstandort sollte der Fokus einer Bebauungsplanung weniger auf den gedäudebezogenen Erhalt, sondern mehr auf die Sicherstellung einer ortstypischen Gestaltung und städtebaulichen Einfügung von Vorhaben in das Ortsbild als Ganzes gelegt werden.

Eine Aufhebung oder umfassende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist zum Erreichen der Sanierungsziel notwendig, gegebenenfalls ist auch ein Ersatz durch eine Gestaltungssatzung in Erwägung zu ziehen.

## 7.2 EMPFEHLUNGEN

### Mögliche rechtliche Maßnahmen und Planungen

- Festlegung eines Sanierungsgebietes
- 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.
- Änderung des Bebauungsplans „Altdorf“ für den Ortskern bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen für einzelne Quartiere, besonders für Bereiche, in denen eine Grundstücksneuordnung wünschenswert ist oder Freiflächen durch den Abbruch von Gebäuden entstehen
- oder: Gestaltungssatzung zur Sicherstellung der Einhaltung regionaltypischer Bauweisen
- Bodenneuordnung (freiwilliger Tausch, Ortsflurbereinigung)

### Weitere Einbindung und Motivation der Eigentümer

Um eine Belebung und Wandlung des Ortskerns zum zukunftsfähigen Wohnort zu erreichen, muss ein Bewußtsein für die Qualitäten und Potenziale eines Altbaus geschaffen werden.

Durch die Anpassung des Gebäudebestandes an die jeweiligen Anforderungen der Nutzer entsteht eine wesentlich größere Vielfalt im gesamten Wohnumfeld, an den einzelnen Gebäuden ist die Individualität ihrer Bewohner und somit der Gesamtcharakter des Ortes deutlicher ablesbar als dies in den meisten Neubaugebieten der Fall ist.

Der Einbindung der Eigentümer in den Planungsprozess und der Begleitung während des Sanierungs- oder Umbauprozesses kommt eine hohe Bedeutung zu.

Über den finanziellen Anreiz durch Fördergelder hinausgehend müssen die Eigentümer und Bewohner des Ortes zur Stärkung und Erhaltung ihres Wohnortes mit seinen typischen Prägungen motiviert werden. Maßnahmen hierzu können z.B. Wettbewerbe zum Thema Hofbegrünung, Gartengestaltung etc. sowie Bauberatungen bei Um- und Neuplanungen sein.

Zur schnelleren Reaktivierung leerstehender bzw. zum Verkauf stehender Grundstücke und Anwesen sollte für die Eigentümer eine Unterstützung bei der Wertermittlung und Vermarktung angeboten werden. Somit kann auch überzogenen Verkaufspreisvorstellungen der Eigentümer vorgebaut werden.

### Erste Umsetzung / Schlüsselmaßnahmen

Als Anstoß der Sanierungsmaßnahmen und Anschauungsbeispiel können Initialprojekte zur Belebung des Ortskerns dienen.

So könnte z.B. eine zukunftsfähige Nutzung des ehemaligen Raiffeisengebäudes (Gastronomie, Vermarktung regionaler Produkte, Raumangebot für freie Berufe...) neue Impulse für das gesamte Umfeld, besonders die weiteren leerstehenden Hofstellen um den attraktiven Zehntplatz herum, geben.

Beispielwirkung für eine Verbesserung des Wohnumfeldes in der Oberen Straße kann eine Grundstücksabtretung im Bereich des Parkplatzes der Volksbank (Aalbachstraße 62) zugunsten einer Garten- und Freifläche für die sog. Alte Kochschule haben. Die Vermarktungsschancen des Gebäudes als Wohnhaus mit kleiner Freifläche (Terrasse, kleiner Garten...) wären somit wesentlich verbessert.



leerstehende Raiffeisengebäude am Zehntplatz



Alte Kochschule - kleines Grundstück ohne Freiflächen



## 8. QUELLENANGABEN

Schrift zum Jubiläum „Dertingen 839/1980“, 1980  
zusammengestellt von Hermann Ehmer, Karl Hergenhan,  
Erich Langguth, Jörg Paczkowski

Ortssanierung Wertheim - Dertingen, Bestandsaufnahme  
u. Vorschläge zur Ortsentwicklung 1975  
Verfasser: Architekturbüro E. Bannwarth, Bearbeitung:  
Architekt D. Piepenschneider, Städtebauliche Beratung  
und zeitweilige Mitarbeit: Architekten V. u. K. Trojan

Dorfsanierung Wertheim - Dertingen, Planung und Maß-  
nahmen 1977 - 83  
Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Bannwart - Piepen-  
schneider, Architektur- und Planungsbüro Dipl.-Ing. K. +  
V. Trojan

Statistik Kommunal 2006 Wertheim, Statistisches Landes-  
amt Baden - Württemberg

Schrift: 25 Jahre Große Kreisstadt Wertheim, Stadt Wert-  
heim

Homepage des Ortsteils Dertingen:  
[www.weinort-dertingen.de](http://www.weinort-dertingen.de)

Fotos:  
Büro Wegner Stadtplanung,  
Herr Stefan Diehm ([www.stefan-diehm.de](http://www.stefan-diehm.de))